



Grundstücksmarktbericht **2025** für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 16.11.2023 – 15.11.2024

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/zero-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	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	82
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	82
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	82
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	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
Ø	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 betraf vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, bei Eigentumswohnungen war der Rückgang nicht ganz so stark. Im Berichtsjahr 2024 ist die Anzahl der Fälle um rd. 14 % gestiegen. Bei der Preisentwicklung ist eine Stagnation feststellbar. Die Preise für Gebrauchtimmobilen sind leicht zurückgegangen bzw. stagnieren. Bei Neubauten ist eine leichte Steigerung zu beobachten.

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

2.1 Geopolitische Daten des Kreises Mettmann

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

Mit einer Fläche von rd. 407 km² und rd. 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	43.751	1.627,6
Haan	24,19	30.570	1.263,7
Heiligenhaus	27,52	26.503	963,0
Hilden	25,95	55.686	2.145,9
Langenfeld	41,15	59.890	1.455,4
Mettmann	42,56	39.226	921,7
Monheim a.R.	23,05	43.739	1.897,6
Ratingen	88,74	88.007	991,7
Velbert	74,90	82.470	1.101,1
Wülfrath	32,27	20.998	650,7
Kreis Mettmann	407,22	490.840	1.205,4

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 30.06.2024

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.

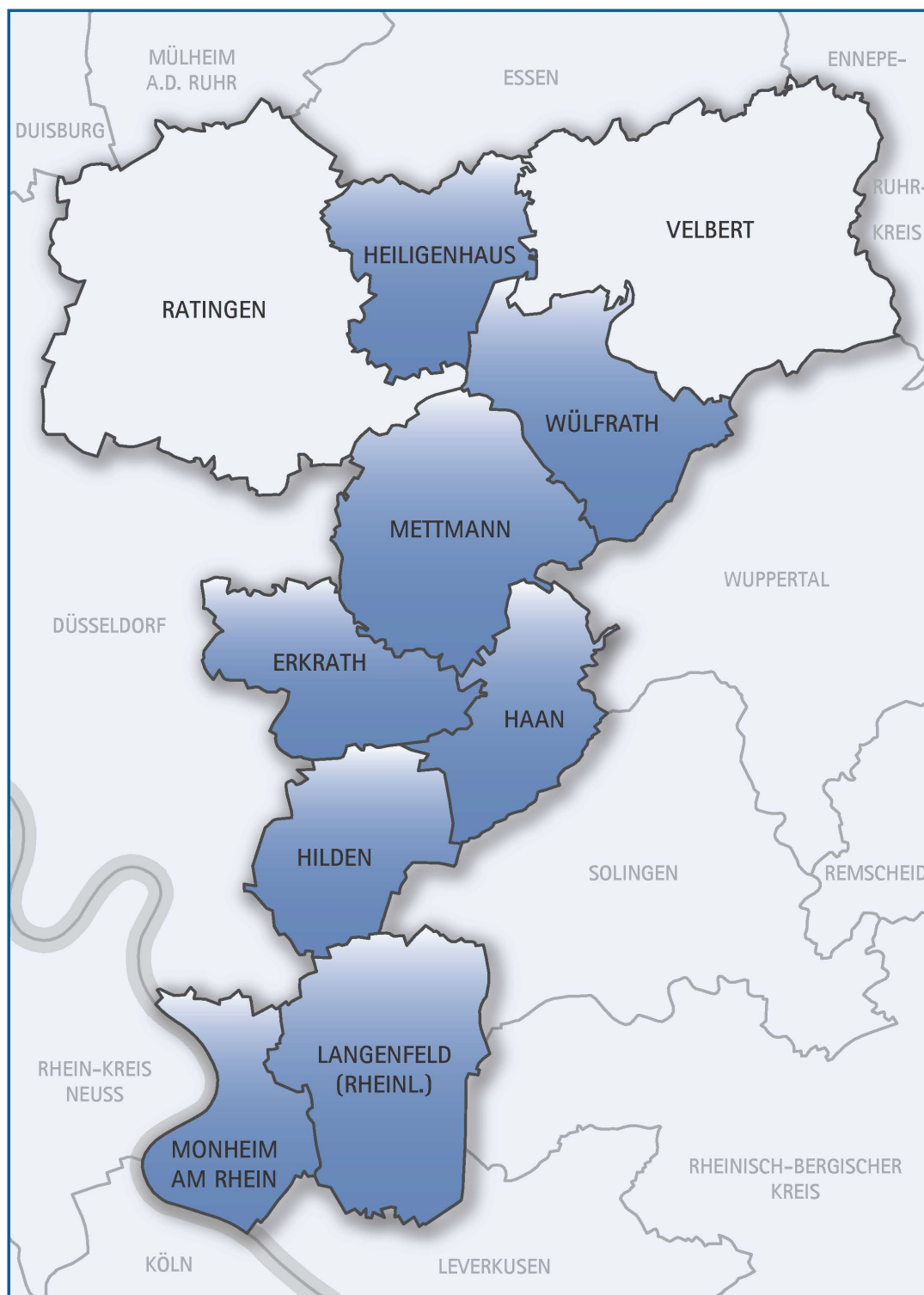
Bodennutzung	Fläche km ² *	Anteil %
Siedlung	124,9	30,7
Verkehr	39,3	9,6
Vegetation	234,8	57,7
Gewässer	8,2	2,0

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 31.12.2023

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. Die Umsatzzahlen im Kapitel 3 beinhalten alle Verträge, die im Zeitraum 16.11.2023 und 15.11.2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Für die Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung oder Ermittlung der durchschnittlichen Preise je m² Wohnfläche werden dagegen nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

3.1 Gesamtumsatz

Anzahl der Verträge

Im Jahr 2024 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2.534 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2023 wurden 2.215 Fälle registriert, so dass eine Steigerung von rd. 14 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Verträge
zwischen 2015 und 2024

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	421	380	382	298	284	290	281	234	172	196
Bebaute Grundstücke	1.423	1.196	1.230	1.291	1.265	1.318	1.250	1.062	938	982
Wohnungs- und Teileigentum	1.897	1.800	1.684	1.631	1.723	1.618	1.658	1.460	1.105	1.356
Gesamt	3.741	3.376	3.296	3.220	3.272	3.226	3.189	2.756	2.215	2.534

Anzahl der Verträge 2024
nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2023 %
Erkrath	424	16,7	+ 41,3
Haan	202	8,0	+ 17,4
Heiligenhaus	234	9,2	+ 6,4
Hilden	428	16,9	+ 25,5
Langenfeld	436	17,2	+ 9,5
Mettmann	311	12,3	- 0,3
Monheim a.R.	330	13,0	- 2,4
Wülfrath	169	6,7	+ 26,1
Gesamt	2.534	100,0	+ 14,4

Flächenumsatz

Im Jahre 2024 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 190 ha Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 26 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wurde nicht ermittelt.

Flächenumsatz zwischen 2015 und 2024 in ha

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	116,9	205,3	149,0	109,9	237,3	117,3	141,2	166,6	167,5	113,8
Bebaute Grundstücke	127,1	97,2	119,0	120,4	153,6	141,4	132,4	92,0	89,3	76,7
Gesamt	244,0	302,5	268,0	230,3	390,9	258,8	273,6	258,6	256,8	190,4

Flächenumsatz 2024 nach Zuständigkeitsbereich in ha

Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zu 2023 %
Erkrath	15,6	8,2	- 28,8
Haan	34,9	18,3	+ 159,6
Heiligenhaus	23,9	12,5	- 53,5
Hilden	28,0	14,7	+ 46,2
Langenfeld	22,5	11,8	- 38,0
Mettmann	27,8	14,6	- 60,0
Monheim a.R.	19,9	10,5	+ 3,0
Wülfrath	17,9	9,4	- 30,9
Gesamt	190,4	100,0	- 25,9

Geldumsatz

Im Jahr 2024 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches 0,87 Mrd. EUR. Im Jahr 2023 lag der Geldumsatz bei 0,88 Mrd. EUR, so dass in 2024 ein Umsatzrückgang von rd. 0,7 % zu verzeichnen war.

Geldumsatz zwischen 2015 und 2024 in Mio. Euro

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	63,3	68,7	79,2	94,0	79,4	82,5	104,1	90,4	77,9	51,3
Bebaute Grundstücke	556,9	524,5	682,0	709,7	719,5	920,0	907,1	804,3	587,8	567,0
Wohnungs- und Teileigentum	249,1	266,0	260,2	317,3	290,8	283,8	341,1	313,9	212,1	253,3
Gesamt	869,3	859,2	1.021,5	1.121,0	1.089,8	1.286,3	1.352,3	1.208,6	877,8	871,5

Geldumsatz 2024 nach Zuständigkeitsbereich in Mio. Euro

Stadt	Geldumsatz Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2023 %
Erkrath	123,6	14,2	+ 7,4
Haan	67,9	7,8	+ 0,8
Heiligenhaus	61,8	7,1	- 4,6
Hilden	167,7	19,2	+ 18,6
Langenfeld	197,0	22,6	+ 8,6
Mettmann	98,8	11,3	+ 0,1
Monheim a.R.	106,9	12,3	- 32,6
Wülfrath	47,8	5,5	- 5,0
Gesamt	871,5	100,0	- 0,7

Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Privat	2.213	87,3	2.274	89,7
Öffentliche Hand	36	1,4	45	1,8
Wohnungsbaugesellschaft	148	5,8	17	0,7
Sonstige juristische Person	137	5,4	198	7,8
Gesamt	2.534	100,0	2.534	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	1.172	48,4	1.257	51,9
andere kreisangehörige Stadt	295	12,2	301	12,4
kreisangrenzende Großstadt	346	14,3	568	23,4
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	563	23,2	283	11,7
Ausland	45	1,9	12	0,5
unbekannt	2	0,1	2	0,1
Gesamt	2.423	100,0	2.423	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 2024 wurden 196 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes um rd. 14 % gestiegen.

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	11	5,6	4,7	4,1	1,5	2,9
Haan	20	10,2	29,1	25,6	3,4	6,6
Heiligenhaus	33	16,8	14,6	12,8	3,7	7,2
Hilden	21	10,7	8,9	7,8	4,2	8,2
Langenfeld	46	23,5	7,3	6,4	10,9	21,2
Mettmann	26	13,3	20,4	17,9	10,3	20,1
Monheim am Rhein	27	13,8	14,5	12,7	16,1	31,4
Wülfrath	12	6,1	14,0	12,3	1,1	2,1
Gesamt	196	100,0	113,8	100,0	51,3	100,0

Umsätze
nach Grundstückskategorien

Grundstückskategorie	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Land- und Forstwirtschaft	28	14,3	87,3	76,7	5,2	10,1
Landwirtschaft	22	11,2	78,9	69,3	4,7	9,2
Forstwirtschaft	6	3,1	8,4	7,4	0,5	1,0
Baulandflächen	85	43,4	16,8	14,8	39,8	77,6
Individueller Wohnungsbau	44	22,4	6,0	5,3	17,1	33,3
MFH	11	5,6	0,9	0,8	6,2	12,1
Geschäftliche Nutzung	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewerbe	21	10,7	9,5	8,3	16,2	31,6
Sonstige Flächen	9	4,6	0,4	0,4	0,2	0,4
Gemeinbedarfsflächen	34	17,3	6,7	5,9	5,1	9,9
Sonstige Flächen	49	25,0	3,0	2,6	1,2	2,3
Gesamt	196	100,0	113,8	100,0	51,3	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	52	61,2	46	54,1
andere kreisangehörige Stadt	11	12,9	6	7,1
kreisangrenzende Großstadt	14	16,5	21	24,7
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	8	9,4	11	12,9
Ausland	0	0,0	1	1,2
unbekannt	0	0,0	0	0,0
Gesamt	85	100,0	85	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 2024 mit 982 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 567,0 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 50 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 23,5 Mio. EUR beträgt.

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

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

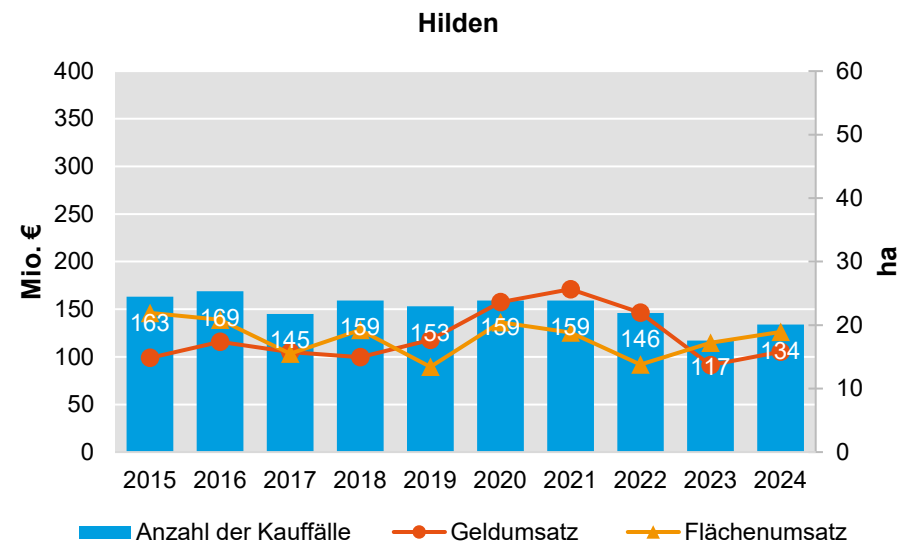
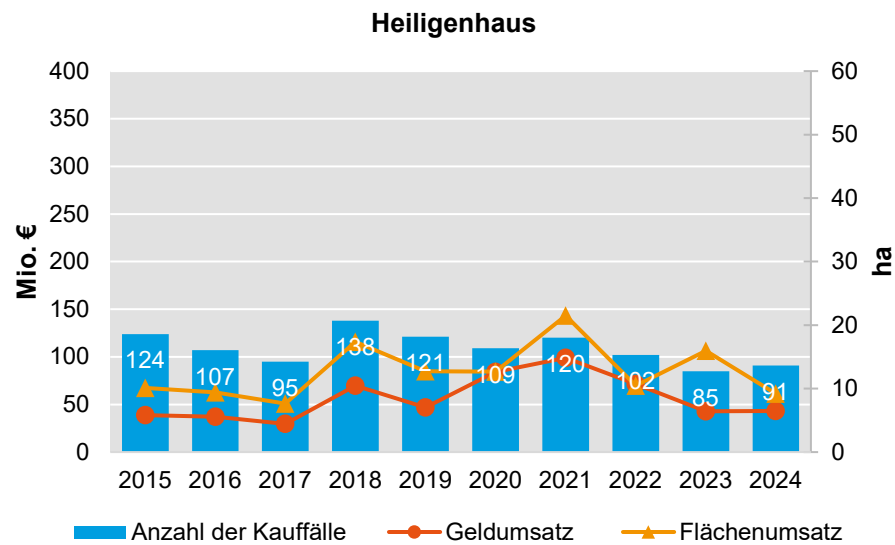
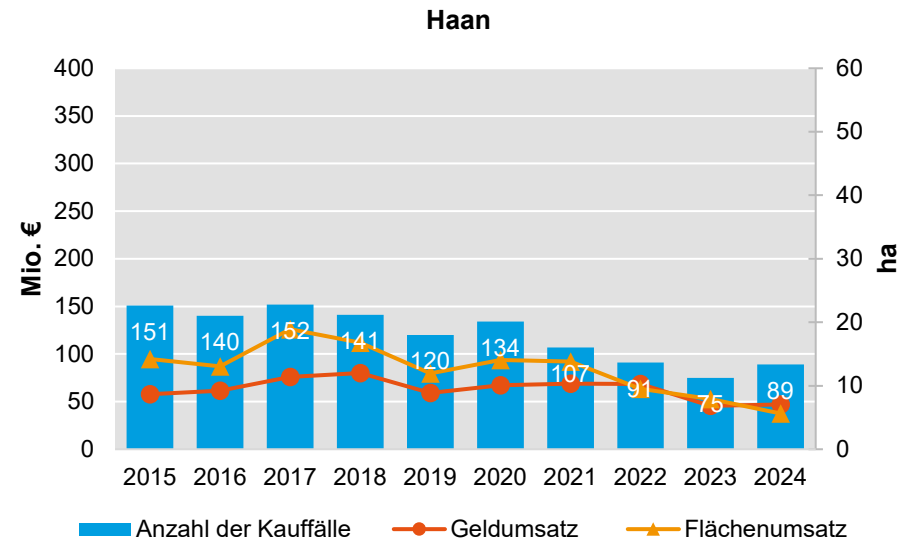
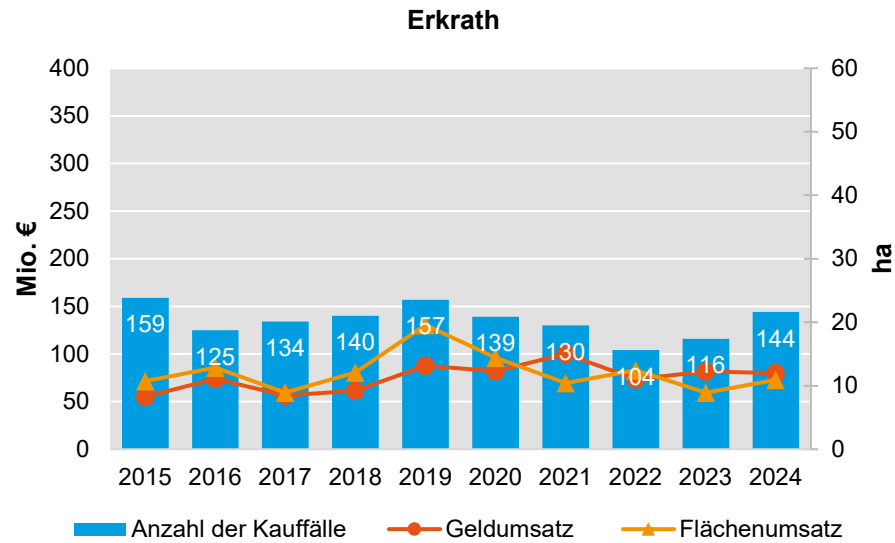
Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Erkrath	144	10,93	79,81
Haan	89	5,63	47,13
Heiligenhaus	91	9,19	43,18
Hilden	134	18,94	105,32
Langenfeld	211	15,27	144,60
Mettmann	128	7,49	63,30
Monheim am Rhein	101	5,38	49,60
Wülfrath	84	3,84	34,12
Gesamt	982	76,67	567,05

Im Jahr 2024 sind der höchste Flächenumsatz in Hilden und der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz sowie der niedrigste Geldumsatz wurden jeweils in Wülfrath ermittelt.

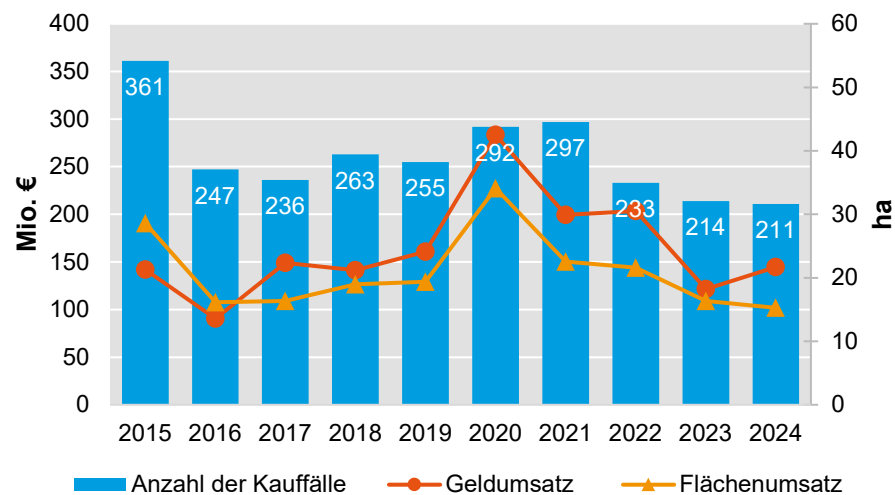
Umsätze bei bebauten Grundstücken nach Gebäudearten gegliedert

Gebäudeart	Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Ein- und Zwei- familienhäuser	Erkrath	123	5,74	53,74
	Haan	76	4,57	36,60
	Heiligenhaus	74	5,63	30,78
	Hilden	92	4,02	39,41
	Langenfeld	183	8,51	86,08
	Mettmann	106	5,57	50,29
	Monheim am Rhein	92	3,68	44,27
	Wülfrath	76	3,36	31,66
	Gesamt	822	41,09	372,83
Mehrfamilien- häuser	Erkrath	5	1,16	8,13
	Haan	6	0,33	4,26
	Heiligenhaus	11	1,34	6,93
	Hilden	20	2,16	15,30
	Langenfeld	9	0,68	6,83
	Mettmann	10	0,81	6,35
	Monheim am Rhein	3	0,23	0,89
	Wülfrath	5	0,36	2,26
	Gesamt	69	7,07	50,96
Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude	Erkrath	2	0,86	3,23
	Haan	3	0,30	4,34
	Heiligenhaus	2	0,09	0,68
	Hilden	9	2,00	19,09
	Langenfeld	6	1,20	11,57
	Mettmann	1	0,19	1,25
	Monheim am Rhein	2	0,37	0,96
	Wülfrath	0	–	–
	Gesamt	25	5,00	41,11
Gewerbe- und Industrieobjekte	Erkrath	4	1,31	5,56
	Haan	3	0,37	1,29
	Heiligenhaus	1	0,19	0,48
	Hilden	7	7,63	22,54
	Langenfeld	7	4,39	38,48
	Mettmann	4	0,72	2,38
	Monheim am Rhein	3	1,10	3,47
	Wülfrath	0	–	–
	Gesamt	29	15,71	74,19
Sonstige bebaute Grundstücke	Erkrath	10	1,87	9,16
	Haan	1	0,06	0,65
	Heiligenhaus	3	1,93	4,31
	Hilden	6	3,13	8,97
	Langenfeld	6	0,49	1,64
	Mettmann	7	0,20	3,02
	Monheim am Rhein	1	0,00	0,02
	Wülfrath	3	0,12	0,20
	Gesamt	37	7,80	27,96
Gesamt		982	76,67	567,05

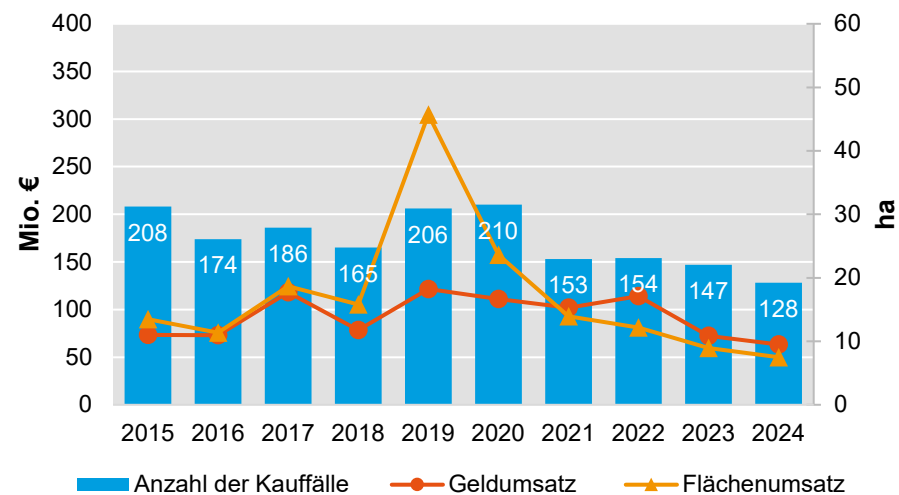
Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken



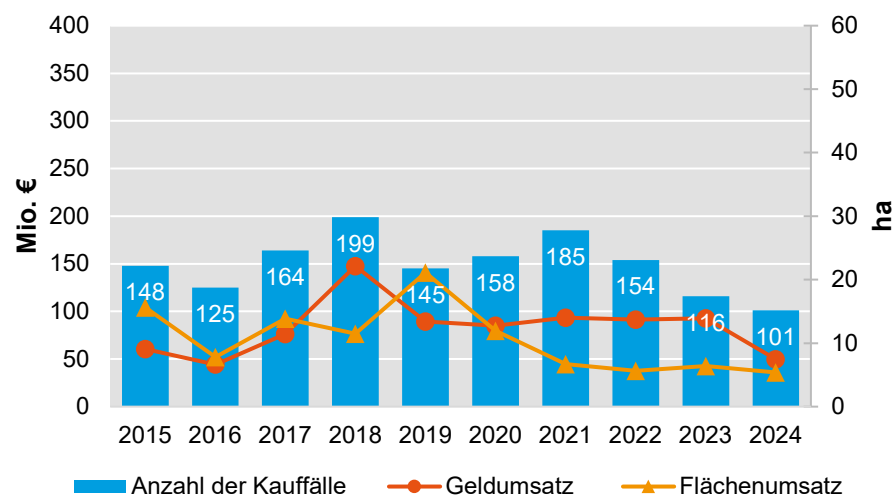
Langenfeld



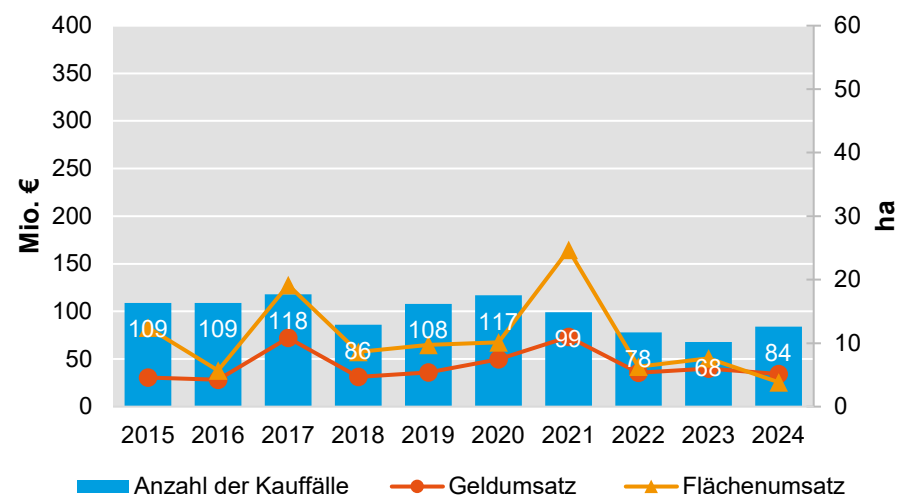
Mettmann



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	549	55,9	526	53,6
andere kreisangehörige Stadt	94	9,6	120	12,2
kreisangrenzende Großstadt	133	13,5	253	25,8
andere Stadt innerhalb Deutschland	187	19,0	78	7,9
Ausland	19	1,9	5	0,5
Gesamt	982	100,0	982	100,0

In 379 von insgesamt 982 Kauffällen (rd. 39 %) ist in dem Kaufvertrag vermerkt, dass dieser durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen ist.

3.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2024 wurden dem Gutachterausschuss 1.356 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2023 um rd. 23 % gestiegen ist. Da für rd. 40 % 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 811 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 463 von insgesamt 1.356 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 2024 um ca. 19 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt rd. 253 Mio. EUR.

Geldumsatz nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2023 %	Geld Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2023 %
Erkrath	269	19,8	+ 52,8	42,4	16,7	+ 32,7
Haan	93	6,9	+ 13,4	17,4	6,9	+ 0,74
Heiligenhaus	110	8,1	+ 4,8	15,0	5,9	- 4,5
Hilden	273	20,1	+ 34,5	58,1	22,9	+ 29,0
Langenfeld	179	13,2	+ 21,8	41,5	16,4	+ 14,3
Mettmann	157	11,6	+ 6,1	25,3	10,0	+ 3,0
Monheim a.R.	202	14,9	+ 6,3	41,2	16,3	+ 20,7
Wülfrath	73	5,4	+ 35,2	12,5	4,9	+ 72,7
Gesamt	1.356	100,0	+ 22,7	253,3	100,0	+ 19,4

Geldumsatz
nach Marktsegmenten

Teilsegmente	N	Anteil	Veränderung	Geld Mio. Euro	Anteil	Veränderung
		%	zu 2023 %		%	zu 2023 %
Wohneigentum	1.225	90,3	+ 22,7	245,9	97,1	+ 18,9
Erstverkauf	82	6,0	+ 60,8	36,2	14,3	+ 50,9
Weiterverkauf	1.138	83,9	+ 21,2	208,1	82,2	+ 15,3
Umwandlung	5	0,4	- 37,5	1,5	0,6	- 36,3
Teileigentum	131	9,7	+ 22,4	7,4	2,9	+ 40,8
Erstverkauf	13	1,0	+ 333,3	0,4	0,1	+ 396,8
Weiterverkauf	117	8,6	+ 12,5	6,7	2,6	+ 30,2
Umwandlung	1	0,1	-	0,3	0,1	-
Gesamt	1.356	100,0	+ 22,7	253,3	100,0	+ 19,4

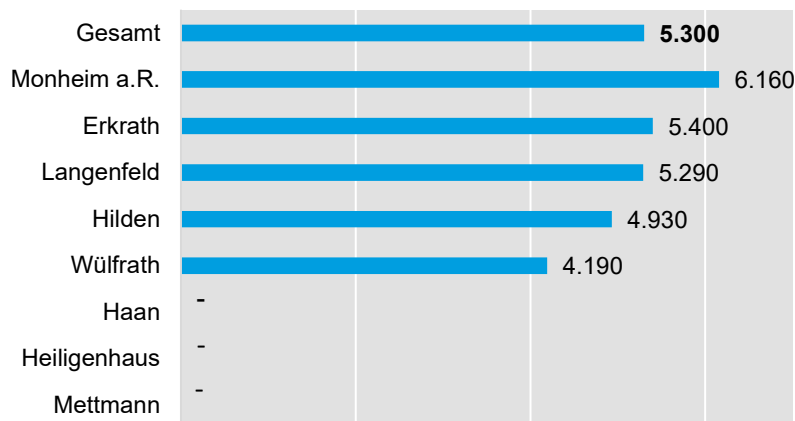
Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	571	42,1	685	50,5
andere kreisangehörige Stadt	190	14,0	175	12,9
kreisangrenzende Großstadt	199	14,7	294	21,7
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	368	27,1	194	14,3
Ausland	26	1,9	6	0,4
unbekannt	2	0,1	2	0,1
Gesamt	1.356	100,0	1.356	100,0

Die nachfolgenden Diagramme stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2024 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

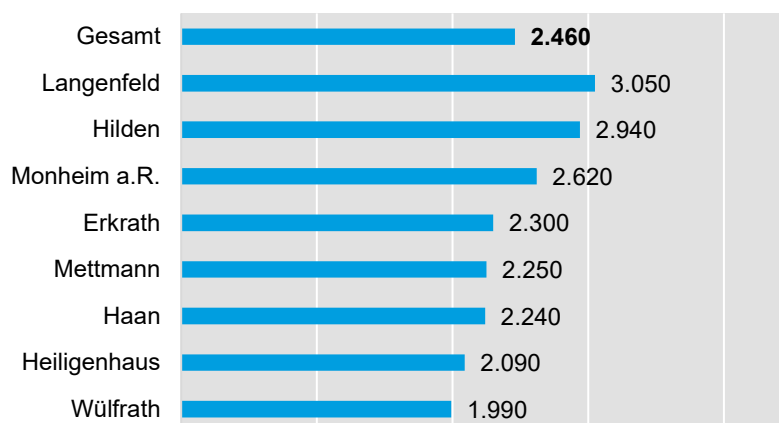
Durchschnittliche Preise für Neubauten

in Euro/m²



Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe

in Euro/m²



4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 196 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in allen Kategorien registriert.

Mit 85 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in der Kategorie Baulandflächen ein Geldumsatz von rd. 39,8 Mio. EUR erzielt.

Umsätze in der Grundstücks-kategorie Baulandflächen

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Individueller Wohnungsbau	44	51,8	6,0	35,7	17,1	43,0
Mehrfamilienhäuser	11	12,9	0,9	5,4	6,2	15,6
Geschäftliche Nutzung	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewerbe, Industrie	21	24,7	9,5	56,5	16,2	40,7
Sonstige Nutzung ¹⁾	9	10,6	0,4	2,4	0,2	0,5
Gesamt	85	100,0	16,8	100,0	39,8	100,0

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

In Abhängigkeit von dem Entwicklungs- und Planungszustand der Grundstücke werden die Kauffälle des Teilmarktes Baulandflächen (76 Fälle ohne sonstige Nutzungen) in folgende Gruppen aufgeteilt.

Anzahl der Fälle in der Grundstücks-kategorie Baulandflächen nach Entwicklungsstufen

Grundstücksart	Bauerwar- tungsland	Rohbauland	Baureifes Land	Summe
Individueller Wohnungsbau	1	1	42	44
Mehrfamilienhäuser	0	0	11	11
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0
Gewerbe, Industrie	0	0	21	21
Gesamt	1	1	74	76

4.1 Individueller Wohnungsbau

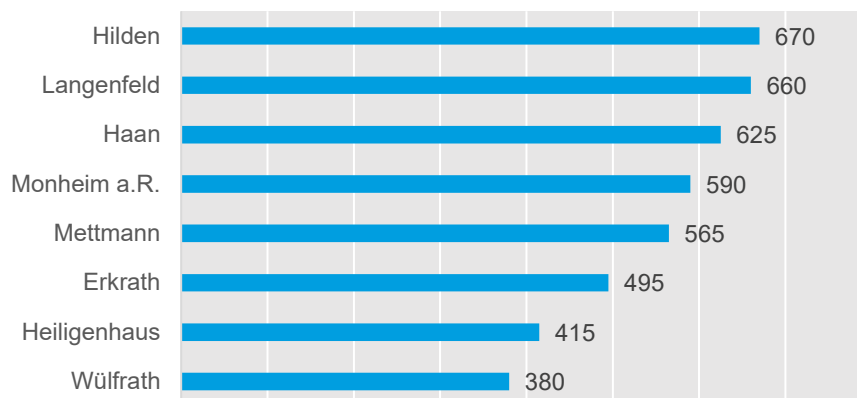
Im Berichtsjahr 2024 wurden 42 Kauffälle über bebaubares Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst. Nach Ausschluss von Erbbaurechtsgrundstücken, Abbruchobjekten, beitragspflichtigen Grundstücken sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 18 Kauffälle in die weitere Auswertung eingegangen.

Die Preise bewegen sich zwischen 290 EUR/m² und 864 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei.

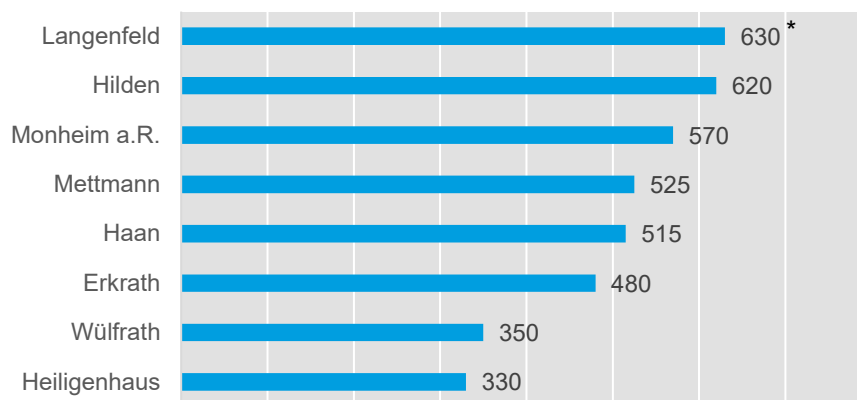
Zwischen den kreisangehörigen Städten differiert das Preisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, ist aber auch innerhalb der Städte stark lageabhängig. Daher ist die Bandbreite der Grundstückskaufpreise in der Regel groß.

Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau konnten in allen Städten mit Ausnahme von Monheim a. R. stagnierende Preise festgestellt werden, sodass die Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 unverändert bleiben. In Monheim sind die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau zum 01.01.2025 um 20 €/m² angehoben worden.

Typische Baulandpreise in guter Wohnlage
in Euro/m²

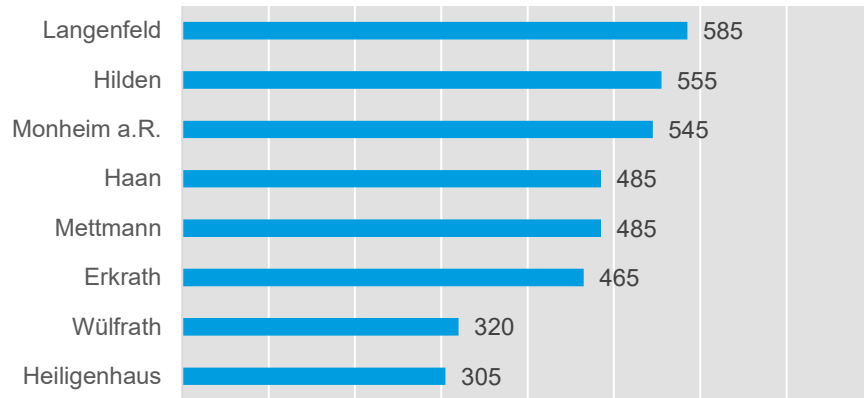


Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage
in Euro/m²



*) Die Zuordnung der typischen Baulandpreise in mittlerer Wohnlage in Langenfeld wurden zum 01.01.2025 geändert.

Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage
in Euro/m²



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2024 wurden 11 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, Abbruchobjekten und erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken konnte im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses nur ein Kauffall registriert werden. Auf Grund der geringen Anzahl abgeschlossener Kaufverträge sind die einzelnen Preise nicht repräsentativ für den gesamten Zuständigkeitsbereich.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 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.	-	555	-
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 2024 mit 21 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 16 Mio. Euro erzielt.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 10 Fälle (erschließungsbeitragsfrei) in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 70 EUR/m² und 200 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 149 EUR/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2024 eine Stagnation zu verzeichnen. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 für Gewerbegrundstücke sind auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Gebietstypische Bodenrichtwertein Euro/m²

Stadt	Gute Lage	Mittlere Lage
Erkrath	95	85
Haan	100	80
Heiligenhaus	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 2024 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 28 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Umsätze

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
landwirtschaftliche Nutzung	22	78,6	78,9	90,4	4,7	90,4
forstwirtschaftliche Nutzung	6	21,4	8,4	9,6	0,5	9,6
Gesamt	28	100,0	87,3	100,0	5,2	100,0

Durchschnittspreisein Euro/m²

Kategorie	N	Mittel	Spanne
Ackernutzung	3	6,84	6,23 - 7,28
Grünlandnutzung	4	2,53	2,16 - 3,02
begünstigtes Agrarland	2	23,62	
forstwirtschaftliche Nutzung (inkl. Aufwuchs) ¹	4	1,53	0,80 - 2,26

¹⁾ Angaben aus dem Jahr 2023

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2024 lag im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein Kaufvertrag in der Kategorie Bauerwartungsland vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 3 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. In der Grundstücksbewertung wird der Preis derartiger Flächen häufig in Abhängigkeit vom Wert des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15 % und 70 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

In der Kategorie Rohbauland lag im Berichtsjahr ein Kaufvertrag vor, dabei ein Fall für künftige Gewerbeflächen und ein Fall 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 ha	Geldumsatz Mio. Euro
Bauerwartungsland	1	-	-
Rohbauland	1	0,5	0,5
- Gewerbe	0	-	-
- Wohnungsbau	1	-	-
- sonstige Nutzung	0	-	-

Durchschnittspreise

Kategorie	N	Mittelwert % ⁴⁾	Spanne % ⁴⁾	Mittelwert Euro/m ²	Spanne Euro/m ²
Bauerwartungsland ¹⁾	11	40	14 - 74	129	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 2010-2024 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 2020 bis 2024 herangezogen.

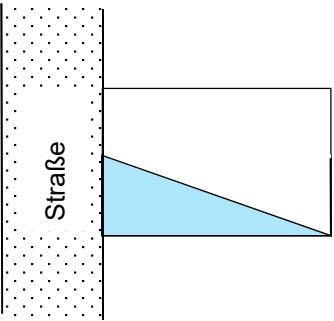
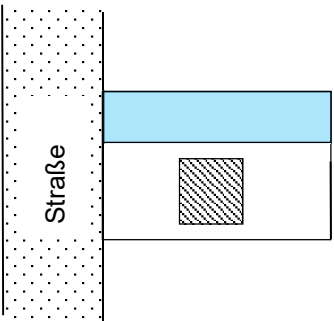
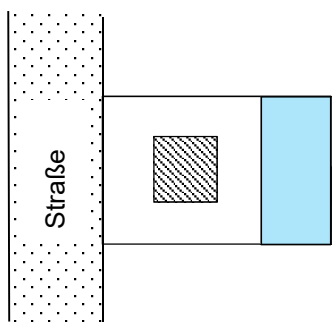
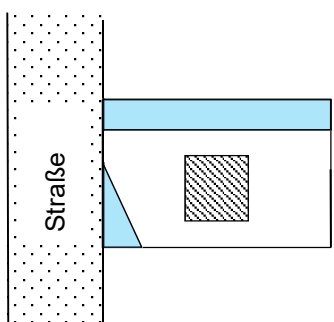
Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

- 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 %
1. 	8	85	61 - 135
2. 	18	90	44 - 192
3. 	50	28	3 - 106
4. 	42	30	4 - 95

4.6.2 Gemeinbedarfsflächen

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

Im Berichtsjahr 2024 wurde mit 34 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 5,1 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 650 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 2024 mit 49 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 1,2 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 definiertem 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

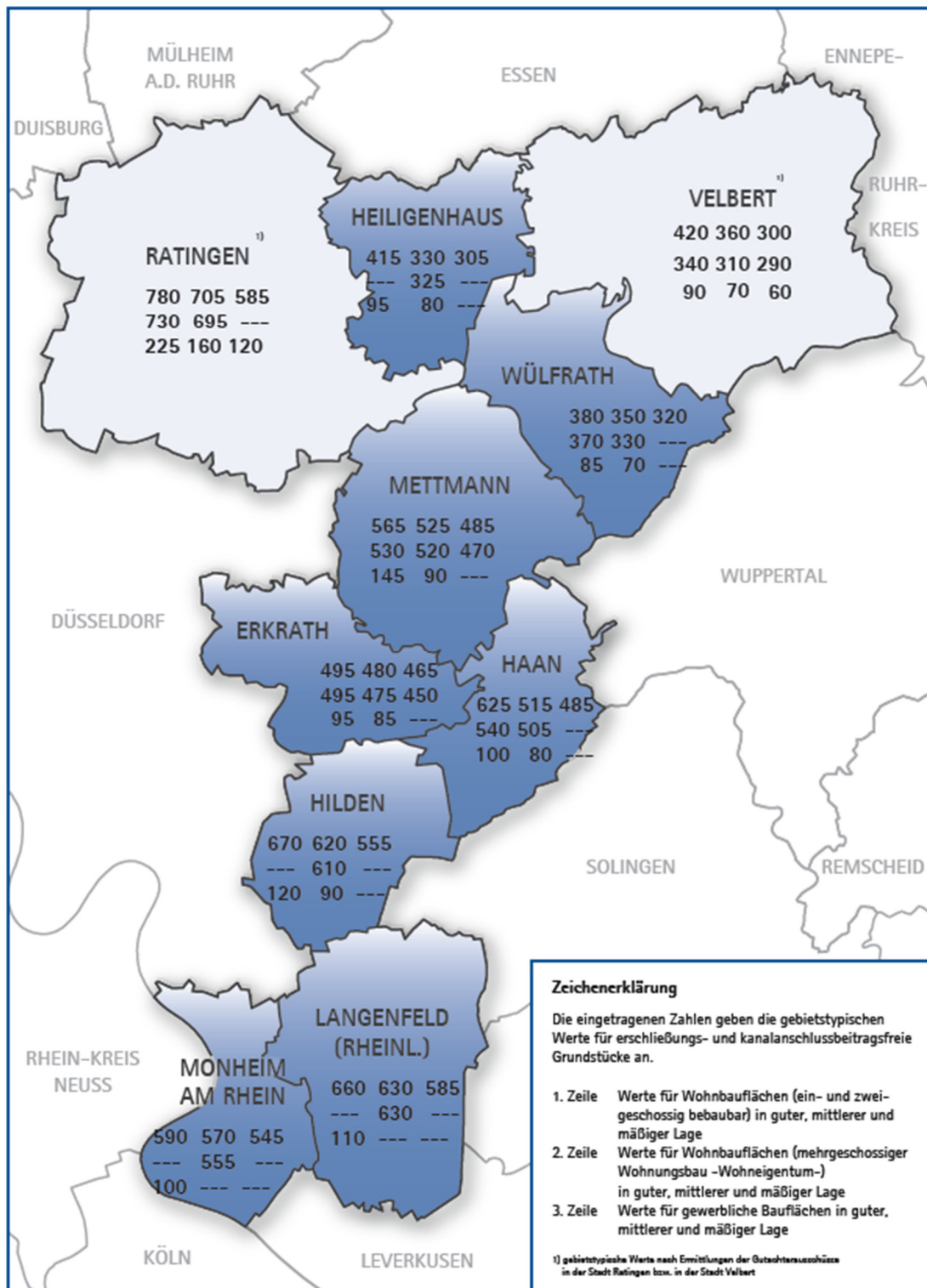
<https://www.boris.nrw.de>

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.



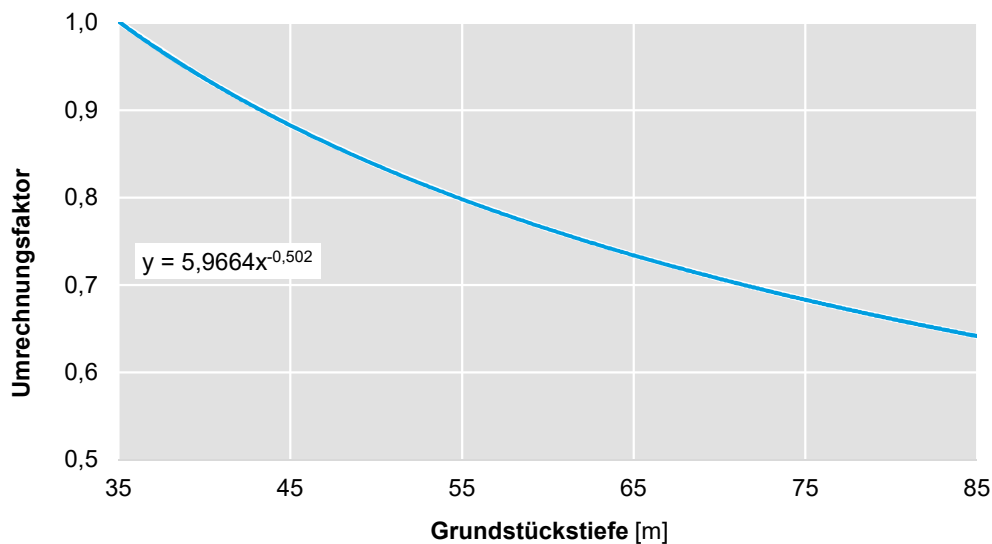
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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
2024	179,9	189,1	152,5	193,4	205,7	196,6	203,8	152,4

Geschosswohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligen- haus	Hilden	Langen- feld	Mett- mann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	102,2	103,3	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
2024	175,3	191,2	157,1	186,7	203,3	202,1	201,7	154,6

Gewerbegrundstücke

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligen- haus	Hilden	Langen- feld	Mett- mann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	101,7	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
2024	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 01.01.2025 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

Kategorie	Bodenrichtwert Euro/m ²
Ackernutzung	7,00
Grünlandnutzung	2,50
forstwirtschaftliche Nutzung (ohne Aufwuchs)	0,80

Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2025 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/lqd/brw/2025/LGDBR_6_0531600_2025.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	315	55
Mettmann	265	65
Monheim a.R.	285	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 Reihemittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus einbezogen. Sonstige Haustypen wie Gartenhofhaus und einseitig angebautes Ein- und Zweifamilienhaus wurden nicht berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials in den einzelnen kreisangehörigen Städten wurde diese Unterteilung auch bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorgenommen.

Die Auswertung basiert auf 518 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 2024 wurden in diesem Teilmarkt von 755 versandten Fragebögen 451 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 60 %. Zudem lagen 189 Verkaufsexposés von Immobilienfirmen vor. Bei 170 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 sind zwar weniger Kauffälle als im Vorjahr zu verzeichnen, dennoch steigt die Nachfrage wieder, und Bauunternehmen entwickeln vermehrt Neubauprojekte.

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

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Monheim am Rhein erzielt und beziehen sich auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind in Wülfrath zu verzeichnen und betreffen Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser der Neubauvorhaben am Haselnussweg.

Das Neubaugebiet 'Locher Wiesen' in Langenfeld ist nicht in der Auswertung enthalten, da es sich um bebaute Erbbaurechte handelt.

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 m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	10	319.000	323.000	240.000	390.000	258	7	3.100	3.110	2.620	3.420	108
	1975-1994	15	445.000	449.000	365.000	580.000	220	14	3.350	3.440	2.490	4.040	136
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	409.000	370.000	310.000	543.000	384	4	3.220	3.110	2.700	3.970	128
	1975-1994	6	485.000	514.000	360.000	575.000	298	4	3.560	3.560	3.270	3.860	137
	1995-2009	2	494.000				194	2	3.320				149
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	3	368.000		270.000	499.000	402	2	3.190				96
	1975-1994	3	466.000		380.000	538.000	242	2	3.660				124
	1995-2009	3	520.000		414.000	600.000	275	2	4.280				134
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	474.000	440.000	320.000	780.000	813	4	3.080	2.770	2.000	4.780	139
	1975-1994	11	531.000	515.000	385.000	700.000	535	8	3.310	3.230	2.470	4.330	168
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	8	384.000	377.000	300.000	465.000	274	7	3.110	2.940	2.210	4.350	132
	1975-1994	5	434.000	450.000	339.000	520.000	235	4	3.090	3.110	2.330	3.820	139
	1995-2009	2	460.000				231	1					
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	395.000		355.000	425.000	614	2	3.340				120
	1975-1994	3	433.000		380.000	480.000	299	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	1						0	–	–	–	–	–
	1975-1994	4	417.000	421.000	360.000	465.000	290	3	2.930		2.730	3.190	149
	1995-2009	2	569.000				320	2	4.330				132
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	2	400.000				778	2	2.690				149
	1950-1974	7	451.000	420.000	300.000	655.000	658	4	2.920	2.550	2.350	4.230	158
	1975-1994	5	656.000	650.000	575.000	790.000	703	3	3.610		2.880	4.020	189
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	2	985.000				652	2	5.050				194
	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 m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	295.000	290.000	182.000	435.000	289	4	2.070	1.830	1.490	3.130	130
	1975-1994	5	337.000	315.000	310.000	380.000	209	4	2.810	2.810	2.580	3.040	117
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	340.000				299	1					
	1975-1994	2	450.000				326	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	2	285.000				410	2	2.080				137
	1950-1974	5	306.000	300.000	246.000	400.000	397	5	2.520	2.500	1.730	3.070	124
	1975-1994	5	360.000	340.000	280.000	429.000	294	4	3.150	3.290	2.190	3.820	124
	1995-2009	1						1					
	2010-2022	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	12	480.000	485.000	346.000	650.000	765	9	2.920	2.710	2.240	4.150	168
	1975-1994	3	488.000		335.000	690.000	615	2	3.710				154
	1995-2009	2	752.000				639	2	3.850				200
	2010-2022	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 m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	6	366.000	373.000	290.000	482.000	173	6	3.470	3.690	2.120	4.160	108
	1975-1994	9	430.000	400.000	350.000	570.000	245	6	3.410	3.390	3.040	3.770	127
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	336.000	338.000	220.000	449.000	388	4	2.640	2.320	2.080	3.850	136
	1975-1994	2	543.000				258	2	4.200				131
	1995-2009	1						1					
	2010-2022	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	3	368.000		325.000	400.000	329	3	3.390		2.350	4.330	117
	1950-1974	4	418.000	433.000	320.000	488.000	558	3	3.460		3.300	3.750	119
	1975-1994	7	528.000	520.000	435.000	632.000	342	5	3.740	3.710	3.380	4.150	137
	1995-2009	2	709.000				400	2	4.160				172
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	1						1					
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	7	511.000	485.000	400.000	750.000	724	4	3.520	3.450	2.820	4.350	146
	1975-1994	5	581.000	575.000	330.000	865.000	602	5	3.630	3.640	3.200	3.940	159
	1995-2009	2	755.000				420	2	4.970				155
	2010-2022	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 m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	11	354.000	340.000	300.000	429.000	225	8	3.230	3.190	2.630	3.860	118
	1975-1994	14	416.000	423.000	335.000	540.000	233	13	3.260	3.180	2.340	4.210	130
	1995-2009	6	490.000	478.000	440.000	590.000	190	6	4.050	4.050	3.520	4.610	122
	2010-2022	2	570.000				220	2	4.230				134
	Neubau	4	584.000	584.000	530.000	639.000	187	4	4.350	4.340	3.900	4.840	136
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	446.000	440.000	350.000	569.000	380	3	3.680		3.270	3.890	131
	1975-1994	10	427.000	415.000	340.000	540.000	309	8	3.360	3.450	2.470	4.200	125
	1995-2009	5	550.000	550.000	532.000	560.000	254	4	4.430	4.510	3.730	4.990	126
	2010-2022	2	564.000				272	2	4.040				140
	Neubau	2	712.000				299	2	4.540				157
DHH	bis 1949	3	350.000		300.000	400.000	394	3	2.350		2.080	2.480	150
	1950-1974	9	389.000	375.000	297.000	465.000	501	8	3.130	3.100	2.360	3.710	123
	1975-1994	6	501.000	501.000	465.000	545.000	328	5	3.700	3.580	3.240	4.570	135
	1995-2009	5	516.000	498.000	432.000	640.000	249	4	4.400	4.390	3.930	4.890	118
	2010-2022	3	638.000		546.000	744.000	390	3	4.550		3.900	5.680	141
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	5	481.000	468.000	380.000	630.000	502	4	3.390	3.360	3.060	3.800	149
	1950-1974	13	502.000	481.000	350.000	760.000	625	11	3.890	3.830	2.350	4.970	137
	1975-1994	8	632.000	606.000	380.000	913.000	665	7	3.790	3.950	2.860	4.830	181
	1995-2009	5	744.000	743.000	590.000	981.000	594	5	4.520	4.550	3.690	5.420	166
	2010-2022	3	620.000		556.000	705.000	378	2	4.950				127
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	10	363.000	373.000	268.000	435.000	313	9	3.300	3.330	2.520	4.090	115
	1975-1994	8	433.000	433.000	375.000	480.000	235	7	3.200	3.270	2.770	3.700	136
	1995-2009	2	436.000				190	2	3.970				110
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	411.000	410.000	270.000	555.000	399	4	3.330	3.310	2.870	3.830	122
	1975-1994	5	438.000	392.000	340.000	580.000	328	2	3.260				121
	1995-2009	6	543.000	523.000	460.000	740.000	319	5	3.980	4.010	3.380	5.030	141
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	8	421.000	407.000	338.000	510.000	462	7	3.330	3.290	2.670	4.240	128
	1975-1994	4	475.000	424.000	395.000	659.000	349	4	3.720	3.380	3.190	4.920	128
	1995-2009	2	546.000				250	2	4.020				136
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	12	566.000	513.000	400.000	820.000	703	9	3.500	3.260	2.700	4.590	162
	1975-1994	6	541.000	511.000	305.000	900.000	651	3	3.090		2.660	3.700	166
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	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 m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	12	374.000	364.000	300.000	482.000	274	8	3.530	3.510	2.960	4.020	105
	1975-1994	12	436.000	437.000	328.000	500.000	245	6	3.780	3.830	3.350	4.170	114
	1995-2009	2	460.000				188	2	3.510				131
	2010-2022	1						1					
	Neubau	2	660.000				194	2	4.930				134
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	9	464.000	479.000	381.000	570.000	370	8	3.790	3.740	2.770	4.900	125
	1975-1994	3	455.000		430.000	485.000	331	2	3.210				146
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	1						1					
	Neubau	1						1					
DHH	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	458.000				354	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	2	497.000				290	2	4.020				124
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	1						1					
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	5	583.000	550.000	480.000	710.000	652	3	4.400		3.350	5.050	131
	1975-1994	5	595.000	630.000	440.000	725.000	610	4	4.110	4.230	2.840	5.150	139
	1995-2009	1						1					
	2010-2022	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	263.000		220.000	340.000	222	3	2.490		1.930	3.270	106
	1975-1994	9	322.000	320.000	267.000	377.000	244	7	2.530	2.450	2.010	3.170	136
	1995-2009	2	438.000				162	2	3.160				138
	2010-2022	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	1						1					
	1975-1994	2	454.000				420	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	5	347.000	365.000	290.000	380.000	520	5	3.060	3.220	2.110	3.590	118
	1975-1994	2	395.000				504	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2022	1						1					
	Neubau	9	571.000	589.000	520.000	594.000	268	9	4.050	4.150	3.740	4.180	141
Einzel	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	523.000		330.000	650.000	802	3	2.770		2.370	3.450	190
	1975-1994	2	508.000				546	2	2.710				188
	1995-2009	1						1					
	2010-2022	1						1					
	Neubau	5	693.000	701.000	609.000	739.000	392	5	3.910	3.840	3.800	4.060	176

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	67	348.000	340.000	182.000	482.000	260	52	3.150	3.190	1.490	4.350	115
	1975-1994	77	413.000	420.000	267.000	580.000	234	61	3.220	3.220	2.010	4.210	131
	1995-2009	14	466.000	470.000	380.000	590.000	192	13	3.790	3.530	3.040	4.610	124
	2010-2022	3	551.000		515.000	589.000	207	3	4.300		4.070	4.440	128
	Neubau	6	610.000	626.000	530.000	675.000	189	6	4.540	4.710	3.900	5.040	135
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	35	413.000	410.000	220.000	570.000	400	27	3.330	3.270	2.080	4.900	127
	1975-1994	33	452.000	450.000	340.000	580.000	316	21	3.400	3.410	2.470	4.700	134
	1995-2009	14	539.000	547.000	460.000	740.000	273	12	4.020	4.020	3.210	5.030	137
	2010-2022	5	545.000	545.000	450.000	664.000	244	5	3.900	3.950	3.390	4.490	140
	Neubau	3	738.000		709.000	790.000	239	3	5.360		4.520	6.990	142
DHH	bis 1949	13	370.000	329.000	265.000	578.000	435	12	2.730	2.480	1.750	4.330	135
	1950-1974	37	385.000	380.000	246.000	510.000	474	30	3.100	3.150	1.730	4.240	121
	1975-1994	33	462.000	465.000	280.000	659.000	324	26	3.540	3.550	2.190	4.920	132
	1995-2009	15	562.000	548.000	414.000	730.000	295	13	4.280	4.350	3.660	4.890	136
	2010-2022	5	612.000	620.000	526.000	744.000	341	5	4.080	3.900	3.210	5.680	153
	Neubau	11	614.000	594.000	520.000	829.000	265	11	4.440	4.180	3.740	7.750	140
Einzel	bis 1949	12	441.000	448.000	330.000	630.000	564	8	3.010	3.100	2.200	3.800	148
	1950-1974	66	509.000	500.000	300.000	820.000	708	47	3.410	3.260	2.000	5.050	153
	1975-1994	45	573.000	560.000	305.000	913.000	614	34	3.550	3.620	2.470	5.150	168
	1995-2009	11	728.000	720.000	590.000	981.000	535	11	4.350	4.530	3.000	5.420	172
	2010-2022	7	739.000	705.000	380.000	1.170.000	532	6	4.590	4.710	3.730	5.320	167
	Neubau	5	693.000	701.000	609.000	739.000	392	5	3.910	3.840	3.800	4.060	176

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 Verkaufsexperts 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 der ImmoWertV unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlung der AGVGA NRW zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Sachwertfaktoren (Stand 12/2023) ermittelt. Diese 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 4 II. ImmoWertV
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 4 III. ImmoWertV
- Baunebenkosten in den NHK 2010 enthalten
- Korrekturfaktor 1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser
- Regionalfaktor 1,0
- 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 395 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2023 und 2024 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Sachwertfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abgeleitet. Das im Diagramm dargestellte Bestimmtheitsmaß R^2 ist ein Maß für die Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe und liegt zwischen 0 und 1.

Je näher R^2 an 0 liegt, desto weniger besteht ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts.

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

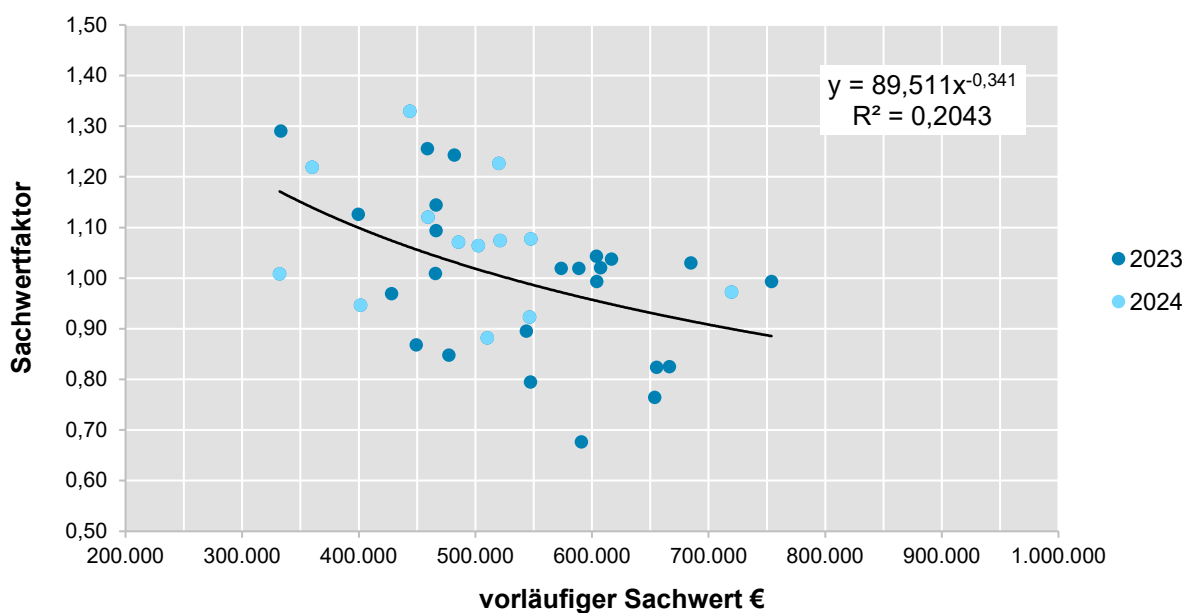
Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass sich bei einer **Aufteilung** des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses **in Nordkreis und Südkreis** ein höherer funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts ergibt. Die weitere Auswertung erfolgte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

Nordkreis: Erkrath, Heiligenhaus, Mettmann, Wülfrath

Südkreis: Haan, Hilden, Langenfeld, Monheim am Rhein

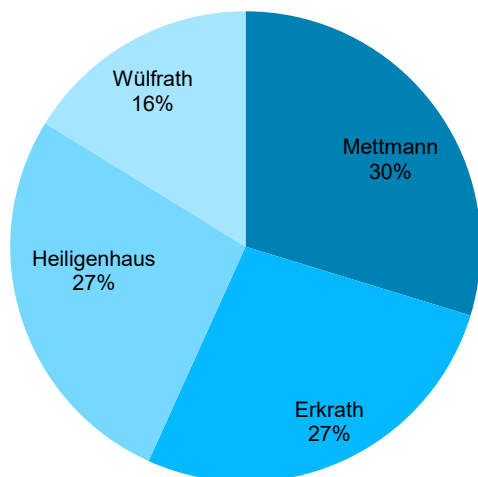
Allgemein gilt, dass der Sachwertfaktor neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch von dem Gebäudetyp, von dem Baujahr und der Ausstattung des Gebäudes sowie insbesondere von der Lage des Grundstücks abhängig ist.

Die Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen der letzten zwei Jahre abgeleitet, um eine statistisch ausreichend gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben. Im Vergleich zur Auswertung mit den Kauffällen nur aus dem Berichtsjahr 2024 zeigen sich bei den Gebäudearten Reiheneindhäuser und Reihemittelhäuser keine signifikanten Wertunterschiede.

Sachwertfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Nordkreis)

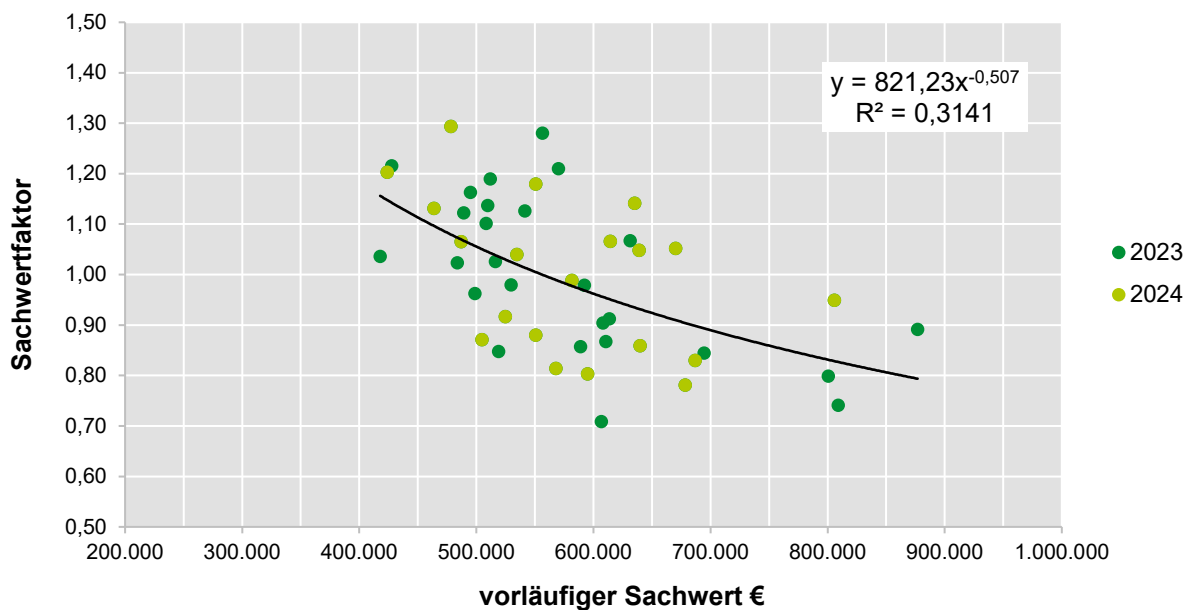
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 330.000 EUR bis 750.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 529.636 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	526.000	53	448	1976	38	2,6	352	778	661
Min	332.000	26	340	1950	25	2,1	150	650	271
Max	754.000	76	570	2016	74	3,5	500	1.140	1.172
s	104.000	10	71	12	9	0,3	85	83	197



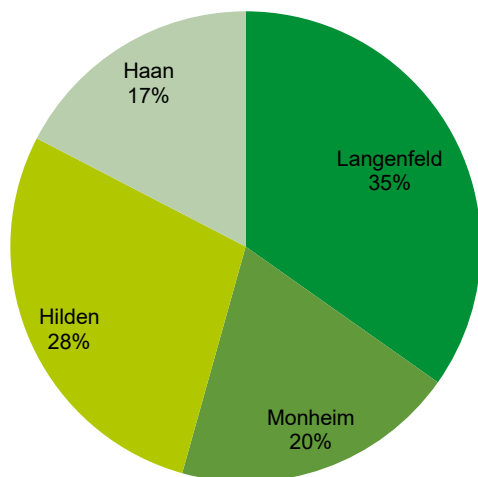
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Wülfrath zu verzeichnen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Südkreis)

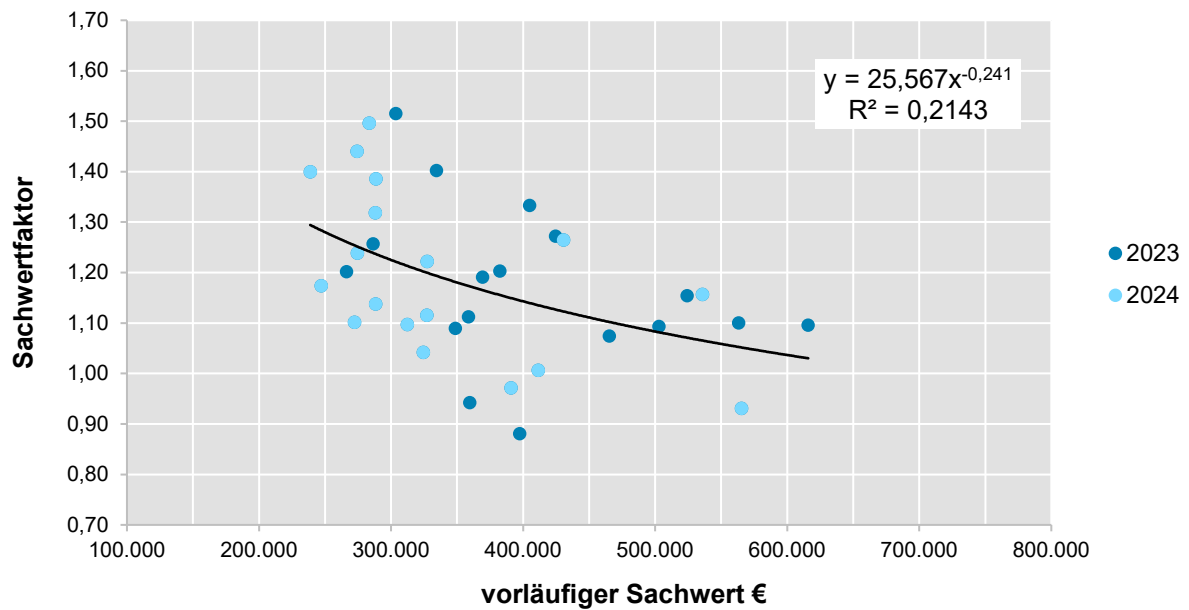


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 420.000 EUR bis 880.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 560.340 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	579.000	57	604	1975	38	2,7	328	802	575
Min	418.000	31	490	1950	25	2,1	155	645	259
Max	877.000	82	710	2016	72	3,4	590	1.140	1.016
s	103.000	12	52	15	11	0,3	79	97	172

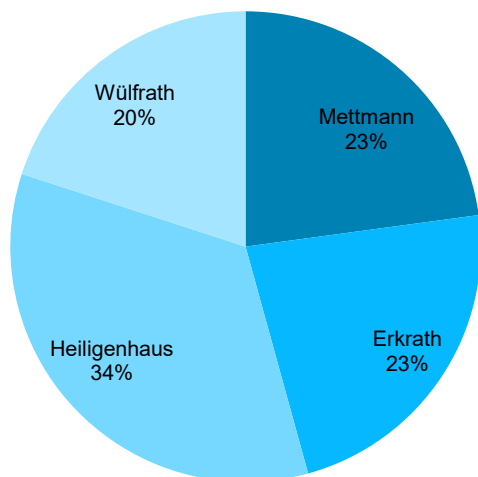


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle befinden sich in Langenfeld.

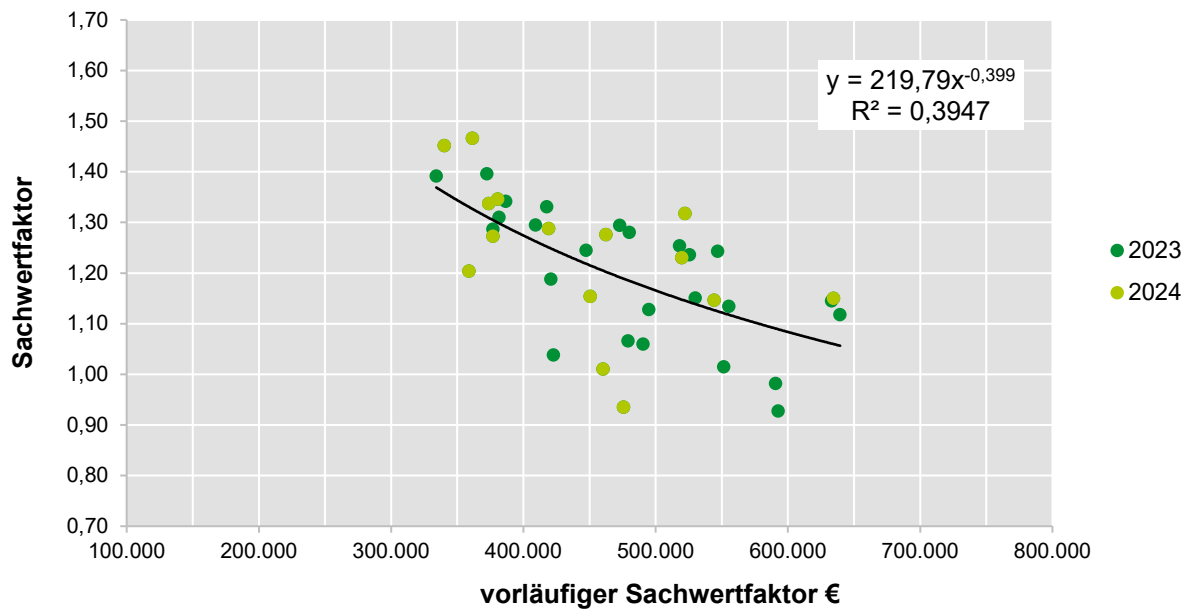
Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Nordkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 240.000 EUR bis 620.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 693.418 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	371.000	41	437	1983	44	2,8	257	782	358
Min	239.000	15	330	1952	25	2,2	180	585	200
Max	616.000	67	600	2018	74	4,0	410	1.105	651
s	101.000	13	84	19	15	0,5	52	110	117

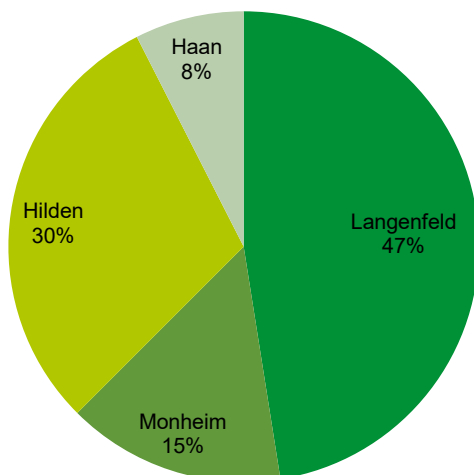


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle liegen in Heiligenhaus vor.

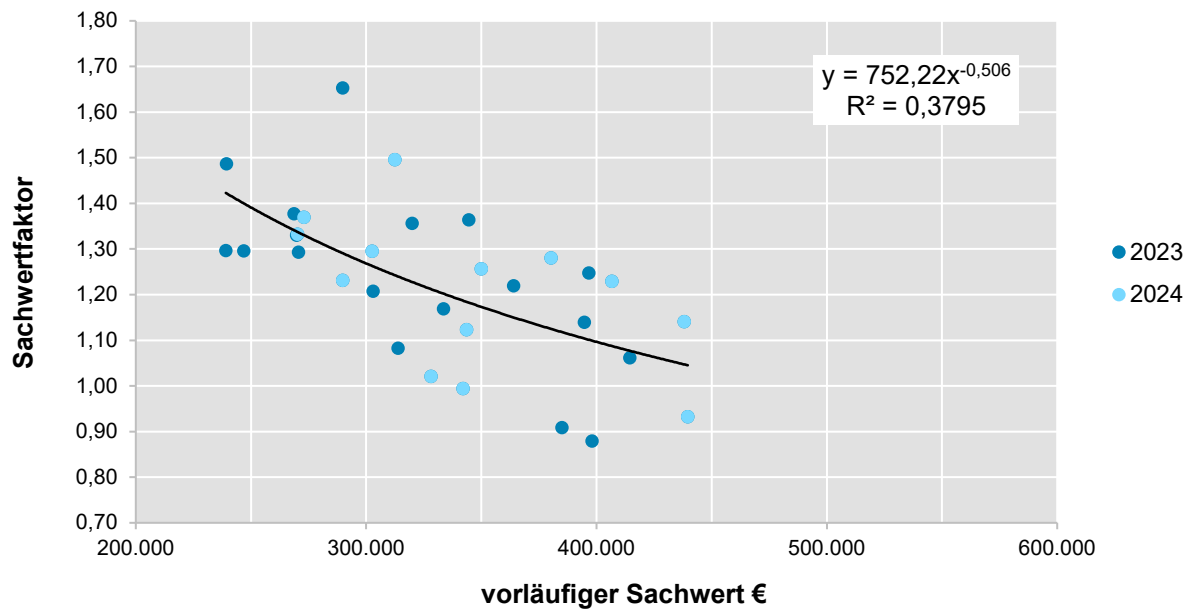
Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 330.000 EUR bis 640.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 740.788 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 40 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	469.000	46	630	1989	48	2,9	267	819	352
Min	334.000	23	520	1962	25	2,2	125	610	191
Max	639.000	73	710	2016	73	3,8	435	1.160	641
s	86.000	12	50	16	14	0,4	68	105	111

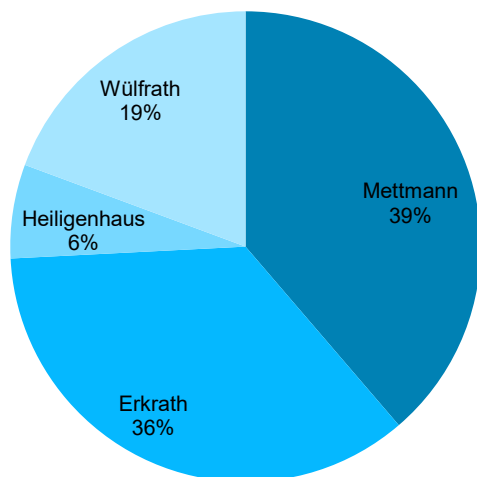


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt in Langenfeld, während nur ein geringer Anteil in Haan vorhanden ist.

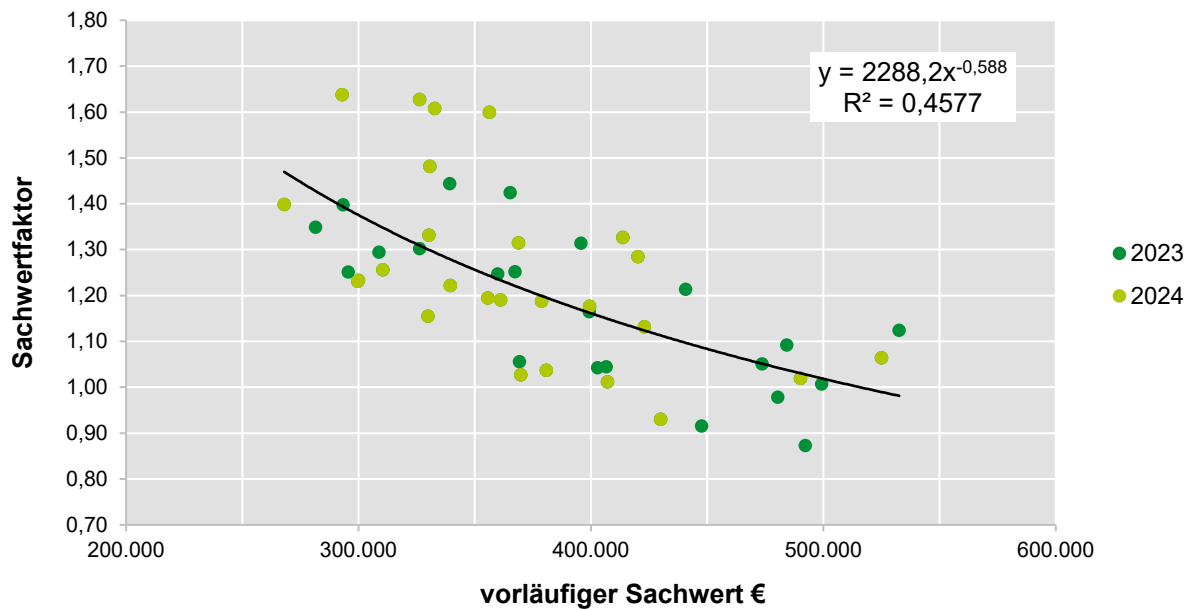
Sachwertfaktoren für **Reihenendhäuser** (Nordkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 240.000 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 483.589 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 31 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m²	NHK 2010 Euro/m²	Gfl m²
Mittel	331.000	42	468	1980	40	2,7	256	741	320
Min	239.000	19	320	1960	30	2,1	185	615	168
Max	440.000	68	570	2006	64	3,1	365	895	665
s	59.000	12	73	12	10	0,3	48	66	113

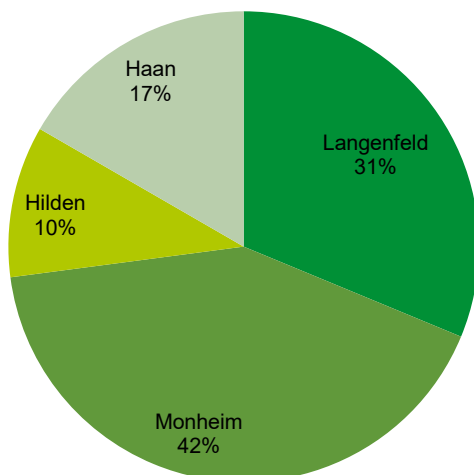


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Heiligenhaus zu verzeichnen.

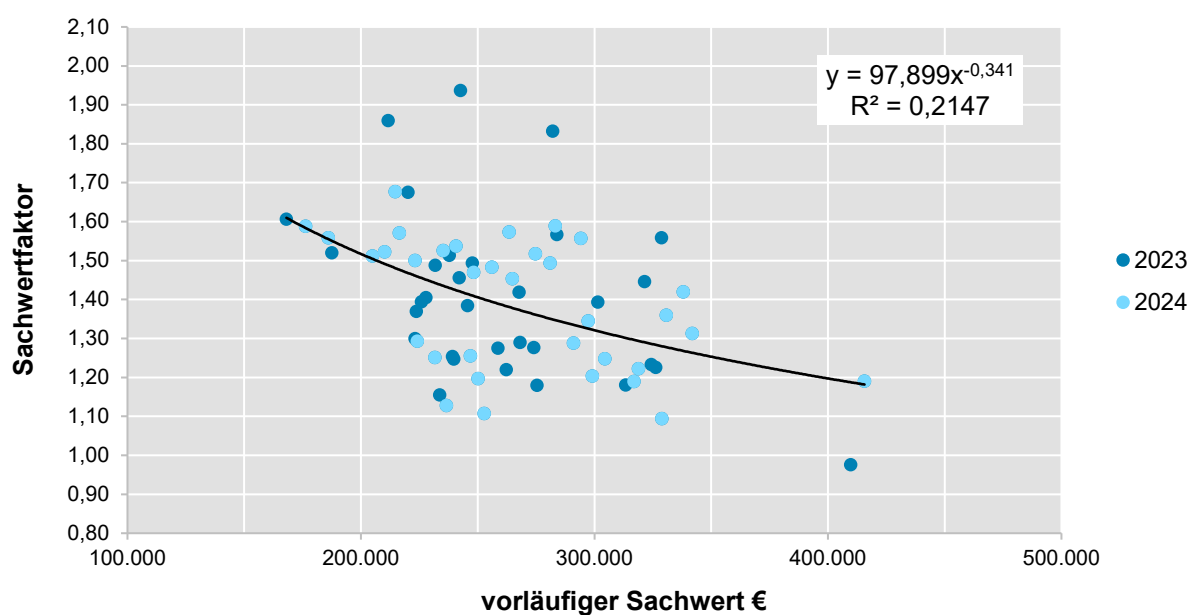
Sachwertfaktoren für **Reihenendhäuser** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 270.000 EUR bis 530.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 516.922 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 48 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	381.000	52	581	1975	37	2,7	271	722	361
Min	268.000	25	500	1952	25	2,2	170	605	192
Max	533.000	75	710	2009	66	3,4	355	925	739
s	68.000	10	48	12	9	0,2	38	61	116

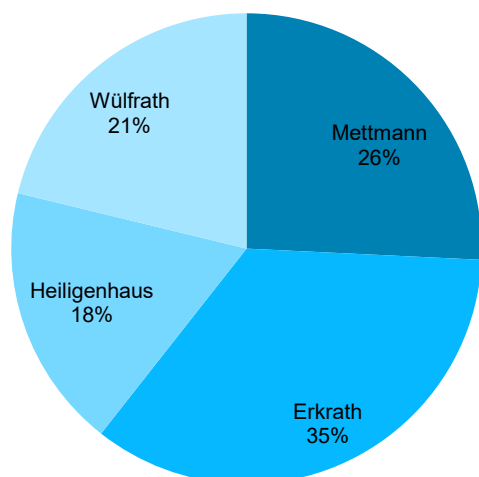


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle befinden sich Monheim, während die wenigsten in Hilden vorliegen.

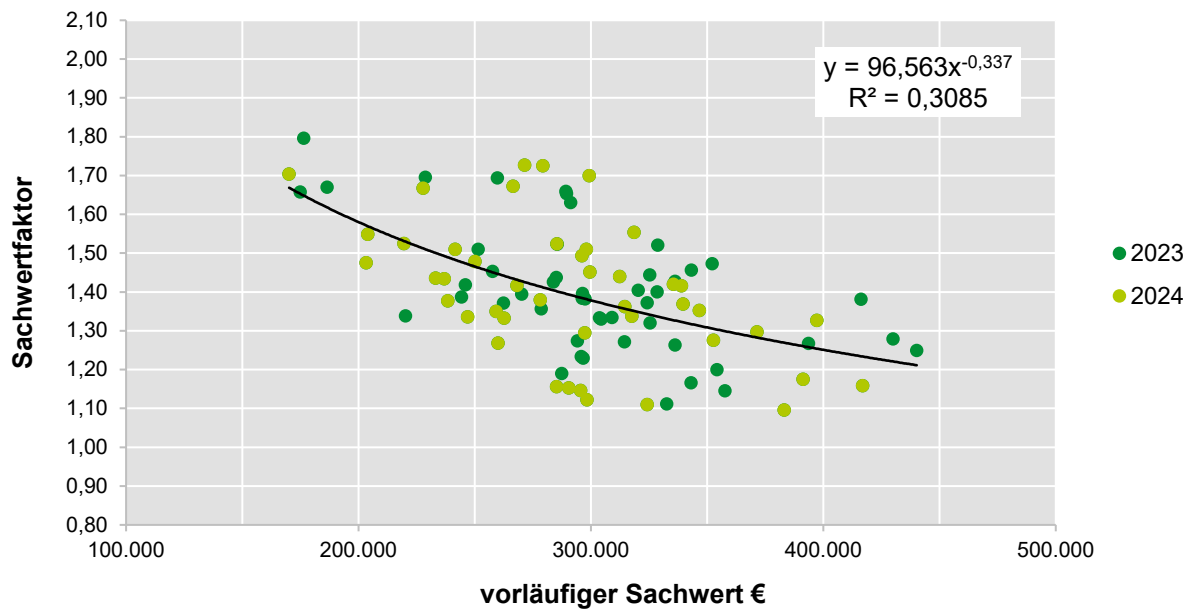
Sachwertfaktoren für **Reihenmittelhäuser** (Nordkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000 EUR bis 420.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 688.746 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 66 Kauffällen lauten:

Kenn- zahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Boden- wertanteil %	Boden- richtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäude- standard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	264.000	42	447	1976	38	2,6	241	688	251
Min	168.000	17	300	1952	25	2,1	180	580	138
Max	416.000	65	570	2003	60	3,3	380	840	447
s	50.000	11	82	11	9	0,3	44	53	66

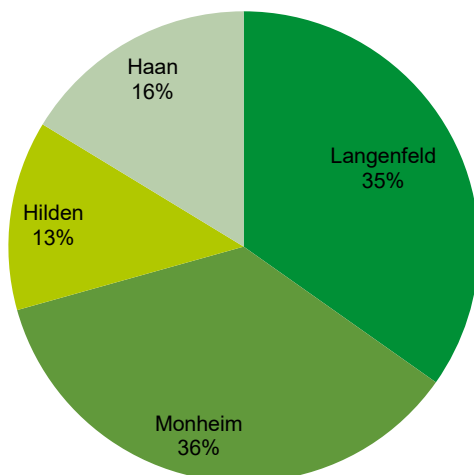


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle sind in Erkrath vorhanden.

Sachwertfaktoren für **Reihenmittelhäuser** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000 EUR bis 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 775.615 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 92 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfi m ²
Mittel	297.000	45	598	1977	40	2,7	243	685	226
Min	170.000	22	490	1951	25	2,3	165	555	112
Max	440.000	62	690	2010	68	3,5	350	885	412
s	56.000	8	50	13	10	0,3	39	65	45



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle befinden sich in Hilden und Haan.

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							1,65	
180.000							1,58	1,64
200.000							1,52	1,58
220.000							1,48	1,53
240.000			1,29		1,43		1,43	1,48
260.000			1,27		1,37	1,50	1,39	1,45
280.000			1,24		1,32	1,43	1,36	1,41
300.000			1,22		1,27	1,38	1,33	1,38
320.000			1,20		1,23	1,33	1,30	1,35
340.000	1,16		1,19	1,36	1,20	1,28	1,27	1,32
360.000	1,14		1,17	1,33	1,16	1,24	1,25	1,30
380.000	1,12		1,16	1,31	1,13	1,20	1,22	1,27
400.000	1,10		1,14	1,28	1,10	1,16	1,20	1,25
420.000	1,08	1,16	1,13	1,25	1,07	1,13	1,18	1,23
440.000	1,07	1,13	1,12	1,23	1,05	1,10		1,21
460.000	1,05	1,11	1,10	1,21		1,07		
480.000	1,03	1,08	1,09	1,19		1,04		
500.000	1,02	1,06	1,08	1,17		1,02		
520.000	1,01	1,04	1,07	1,15		1,00		
540.000	0,99	1,02	1,06	1,13		0,97		
560.000	0,98	1,00	1,05	1,12				
580.000	0,97	0,98	1,04	1,10				
600.000	0,96	0,97	1,04	1,09				
620.000	0,95	0,95	1,03	1,07				
640.000	0,94	0,93		1,06				
660.000	0,93	0,92						
680.000	0,92	0,91						
700.000	0,91	0,89						
720.000	0,90	0,88						
740.000	0,89	0,87						
760.000	0,88	0,86						
780.000		0,85						
800.000		0,83						
820.000		0,82						
840.000		0,81						
860.000		0,80						
880.000		0,80						

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 der ImmoWertV unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlung der AGVGA NRW zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze (Stand 12/2023) ermittelt. Diese kann unter der Adresse <https://www.boris.nrw.de> unter Daten - Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW im Internet eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude basiert auf insgesamt 68 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2023 und 2024. 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	19	2,7	2,8	2,0	3,6	0,38	22,3	2,39
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	38	3,5	3,5	2,5	4,6	0,58	17,9	2,49
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	11	4,5	4,6	3,5	5,6	0,68	14,8	2,49

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	Kauf- preis	Miete	BWK	mod. RND	GND
		%	m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	%	Jahre	Jahre
Dreifamilienhäuser	19	2,7	229	2.128	7,4	23	33	80
		0,4	62	360	0,8	2	7	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	38	3,5	616	1.770	7,6	23	35	80
		0,6	439	497	1,0	3	9	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	11	4,5	1.113	1.475	8,3	21	31	80
		0,7	1.538	349	1,2	3	4	0

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Bürogebäude stützt sich auf insgesamt 10 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2023 und 2024. 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	10	/						
Büro		4,7	4,9	3,2	5,4	0,72	13,9	3,11
Produzierendes Gewerbe		/						

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude im Vergleich zum letzten Jahr nicht aufgrund der Marktlage gesunken sind, sondern aufgrund der geänderten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren gemäß Anlage 1 ImmoWertV anstatt zuvor 70 Jahren nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW.

Im Bewertungsfall ist der Liegenschaftszinssatz nach **sachverständigem** Ermessen unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Eigenschaften auszuwählen. 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	Kauf- preis	Miete	BWK	mod. RND	GND
		%	m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	%	Jahre	Jahre
Büro	10	4,7	2.042	1.602	8,9	20	33	60
		0,7	1.368	1.044	3,3	4	11	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. 93 %), unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind. Auf Erstverkäufe entfallen rd. 7 % und auf Umwandlungen rd. 0,4 % der Fälle.

6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise des Jahres 2024 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	1	50	4				
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	90	5				
	insg.	2	70	4	2.850	2.850		
1950-1974	≤ 50	13	40	5	2.130	2.200	1.040	2.870
Weiterverkauf /	51 - 80	32	66	4	1.940	1.770	790	3.580
Umwandlung	> 80	23	94	5	2.200	2.230	790	3.290
	insg.	68	70	5	2.060	2.050	790	3.580
1975-1994	≤ 50	8	43	6	2.070	1.960	1.780	2.820
Weiterverkauf /	51 - 80	33	64	6	2.370	2.450	1.350	3.280
Umwandlung	> 80	41	101	6	2.510	2.350	1.460	3.790
	insg.	82	80	6	2.410	2.360	1.350	3.790
1995-2009	≤ 50	2	44	6	2.720	2.720		
Weiterverkauf /	51 - 80	4	56	6	2.780	2.770	2.450	3.120
Umwandlung	> 80	4	89	6	3.420	3.400	2.730	4.160
	insg.	10	67	6	3.020	2.840	2.450	4.160
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
Neubau	≤ 50	2	39	5	6.400	6.400		
Erstverkauf	51 - 80	7	66	5	5.380	5.440	5.060	5.670
	> 80	4	90	5	4.930	4.890	4.560	5.360
	insg.	13	69	5	5.400	5.360	4.560	6.490

* 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	0	-	-	-	-	-	-
insg.		0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	4	42	5	1.450	1.360	840	2.250
Weiterverkauf /	51 - 80	16	67	6	2.250	2.070	1.300	3.450
Umwandlung	> 80	12	90	5	2.100	2.120	930	3.130
insg.		32	72	5	2.090	2.070	840	3.450
1975-1994	≤ 50	1	45	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	1	58	5				
Umwandlung	> 80	1	83	6				
insg.		3	62	5	2.610		2.350	3.000
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	60	6				
Umwandlung	> 80	3	102	7	3.270		3.070	3.380
insg.		4	92	6	3.120	3.220	2.670	3.380
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 **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	1	85	5			-	-
	insg.	1	85	5			-	-
1950-1974	≤ 50	6	45	4	2.190	1.770	1.210	4.040
Weiterverkauf /	51 - 80	12	70	5	1.950	1.860	1.180	2.600
Umwandlung	> 80	10	97	4	2.190	1.950	1.180	4.570
	insg.	28	74	5	2.090	1.880	1.180	4.570
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	61	5	1.660		1.250	2.140
Umwandlung	> 80	4	84	5	1.980	2.070	1.350	2.440
	insg.	7	74	5	1.840	1.800	1.250	2.440
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	70	6	2.720		2.100	3.520
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	3	70	6	2.720		2.100	3.520
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	0	-	-	-	-	-	-
insg.		0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	5	41	5	2.420	2.400	1.980	2.770
Weiterverkauf /	51 - 80	20	66	6	2.460	2.110	1.490	4.610
Umwandlung	> 80	13	93	6	2.630	2.680	1.570	4.500
insg.		38	72	6	2.510	2.450	1.490	4.610
1975-1994	≤ 50	1	44	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	11	69	6	3.060	3.220	2.380	3.650
Umwandlung	> 80	6	93	6	3.450	3.540	2.610	4.330
insg.		18	76	6	3.200	3.330	2.380	4.330
1995-2009	≤ 50	6	40	6	3.060	3.140	2.460	3.470
Weiterverkauf /	51 - 80	5	65	6	3.030	3.260	2.370	3.490
Umwandlung	> 80	13	97	6	3.440	3.410	2.450	4.460
insg.		24	76	6	3.260	3.350	2.370	4.460
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	56	6	3.680	3.680		
Umwandlung	> 80	2	143	5	4.280	4.280		
insg.		4	99	6	3.980	4.110	3.370	4.330
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	7	66	7	5.070	5.150	4.490	5.920
	> 80	12	96	6	4.850	4.770	4.400	5.820
insg.		19	85	6	4.930	4.820	4.400	5.920

* 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	3	47	5	2.610		1.900	3.130
Weiterverkauf /	51 - 80	9	73	5	2.190	2.240	1.480	2.960
Umwandlung	> 80	2	93	6	2.550	2.550		
	insg.	14	70	5	2.330	2.440	1.480	3.130
1975-1994	≤ 50	8	33	5	2.110	1.980	1.330	2.960
Weiterverkauf /	51 - 80	7	64	6	2.630	2.570	1.980	3.350
Umwandlung	> 80	4	90	7	2.990	2.900	2.700	3.490
	insg.	19	57	6	2.490	2.570	1.330	3.490
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	4	70	6	3.240	3.180	2.810	3.790
Umwandlung	> 80	8	104	6	3.630	3.850	2.500	4.360
	insg.	12	92	6	3.500	3.670	2.500	4.360
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	60	6	4.650		4.340	5.050
Umwandlung	> 80	8	110	6	4.380	4.560	3.090	5.150
	insg.	11	97	6	4.450	4.560	3.090	5.150
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	7	72	7	5.120	5.020	4.460	6.130
	> 80	17	98	7	5.360	5.380	4.210	6.170
	insg.	24	90	7	5.290	5.250	4.210	6.170

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Mettmann**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	63	3				
Umwandlung	> 80	1	213	5				
insg.		2	138	4	2.840	2.840		
1950-1974	≤ 50	6	35	5	1.840	1.760	1.410	2.260
Weiterverkauf /	51 - 80	31	68	5	1.890	1.890	1.080	2.820
Umwandlung	> 80	19	93	4	1.820	1.580	1.150	3.160
insg.		56	73	5	1.860	1.840	1.080	3.160
1975-1994	≤ 50	1	42	7				
Weiterverkauf /	51 - 80	8	62	7	2.430	2.290	1.820	3.890
Umwandlung	> 80	10	95	7	2.690	2.690	1.970	3.470
insg.		19	78	7	2.560	2.490	1.820	3.890
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	6	66	6	2.440	2.380	2.160	2.780
Umwandlung	> 80	2	123	7	3.380	3.380		
insg.		8	81	6	2.670	2.590	2.160	3.720
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	66	8				
Umwandlung	> 80	6	104	7	4.050	3.990	3.330	4.930
insg.		7	98	7	4.100	4.140	3.330	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	0	-	-	-	-	-	-
insg.		0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	1	30	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	25	69	5	2.440	2.510	1.310	3.410
Umwandlung	> 80	10	87	5	2.380	2.410	1.850	3.420
insg.		36	73	5	2.430	2.480	1.310	3.420
1975-1994	≤ 50	4	48	5	2.790	2.720	2.270	3.460
Weiterverkauf /	51 - 80	11	68	5	2.370	2.230	1.360	3.440
Umwandlung	> 80	7	88	5	3.170	3.150	2.490	4.080
insg.		22	71	5	2.700	2.610	1.360	4.080
1995-2009	≤ 50	1	31	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	3	74	6	3.380		2.740	3.900
Umwandlung	> 80	4	88	6	3.150	3.020	2.820	3.740
insg.		8	76	6	3.270	3.270	2.740	3.900
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
insg.		0	-	-	-	-	-	-
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	4	61	6	5.980	6.230	5.040	6.420
	> 80	11	101	6	6.220	6.420	5.010	6.740
insg.		15	91	6	6.160	6.380	5.010	6.740

* 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	1	130	5				
insg.		1	130	5				
1950-1974	≤ 50	1	50	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	15	68	5	1.720	1.650	1.180	2.590
Umwandlung	> 80	4	112	5	2.220	2.200	1.830	2.650
insg.		20	76	5	1.790	1.790	1.100	2.650
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	4	64	5	1.790	1.910	1.250	2.100
Umwandlung	> 80	4	94	6	2.240	2.530	1.210	2.700
insg.		8	80	6	2.020	2.080	1.210	2.700
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	4	65	5	2.420	2.440	2.210	2.580
Umwandlung	> 80	3	101	5	2.710		2.030	3.380
insg.		7	81	5	2.540	2.500	2.030	3.380
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	69	5				
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
insg.		1	69	5				
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	6	106	6	4.190	4.180	3.990	4.330
insg.		6	106	6	4.190	4.180	3.990	4.330

* 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	1	50	4				
Weiterverkauf /	51 - 80	1	63	3				
Umwandlung	> 80	4	130	5	3.140	3.180	2.690	3.510
	insg.	6	105	4	2.820	2.780	2.170	3.510
1950-1974	≤ 50	39	41	5	2.090	2.190	840	4.040
Weiterverkauf /	51 - 80	160	68	5	2.100	2.020	790	4.610
Umwandlung	> 80	93	93	5	2.200	2.130	790	4.570
	insg.	292	72	5	2.130	2.060	790	4.610
1975-1994	≤ 50	23	41	5	2.320	2.130	1.330	3.460
Weiterverkauf /	51 - 80	78	65	6	2.440	2.450	1.250	3.890
Umwandlung	> 80	77	96	6	2.650	2.640	1.210	4.330
	insg.	178	75	6	2.510	2.470	1.210	4.330
1995-2009	≤ 50	9	40	6	3.030	3.070	2.460	3.470
Weiterverkauf /	51 - 80	30	66	6	2.820	2.690	2.100	3.900
Umwandlung	> 80	37	99	6	3.370	3.380	2.030	4.460
	insg.	76	79	6	3.110	3.100	2.030	4.460
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	7	61	6	3.960	4.340	2.000	5.050
Umwandlung	> 80	16	112	6	4.240	4.320	3.090	5.150
	insg.	23	96	6	4.160	4.330	2.000	5.150
Neubau	≤ 50	2	39	5	6.400	6.400		
Erstverkauf	51 - 80	25	67	6	5.320	5.320	4.460	6.420
	> 80	50	98	6	5.250	5.160	3.990	6.740
	insg.	77	87	6	5.300	5.210	3.990	6.740

* 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
		m²		Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Umwandlung insg.	0	-	-	-	-	-	-
1950 - 2021							
Verkäufe an							
Mieter	0	-	-	-	-	-	-
andere	0	-	-	-	-	-	-
davon							
vermietet	0	-	-	-	-	-	-
frei verfügbar	0	-	-	-	-	-	-
Mietstatus unbekannt	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf insg.	569	75	5	2.460	2.380	790	5.150
1950 - 2021							
Verkäufe an							
Mieter	23	79	5	2.430	2.280	1.100	4.520
andere	546	75	5	2.460	2.380	790	5.150
davon							
vermietet	127	65	5	2.190	2.080	790	4.610
frei verfügbar	410	78	5	2.550	2.490	790	5.150
Mietstatus unbekannt	9	77	6	2.380	2.270	1.820	3.060

* 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	51	5.140	100
	7-9	26	5.610	109
Weiterverkauf	1-4	105	1.860	74
	5-6	348	2.500	100
	7-9	116	2.890	116

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	107	2.940	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Einheiten	63	2.580	88
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	310	2.410	82
Hochhäuser	89	1.970	67

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. Im Berichtsjahr 2024 wurden keine Fälle in diesem Bereich ausgewertet. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Angaben vom letzten Grundstücksmarktbericht.

Objektart	N	Ø Wfl m²	Mittel Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
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.

Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich

Jahr	Umwandlung [*]		Weiterverkauf		Neubau	
	Euro/m²	Index	Euro/m²	Index	Euro/m²	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	-	-	2.550	210,7	5.270	216,0
2024	-	-	2.450	202,5	5.300	217,2

^{*} seit 2017 keine Angaben aufgrund von nicht ausreichender Anzahl der Fälle

Preisentwicklung

Weiterverkäufe

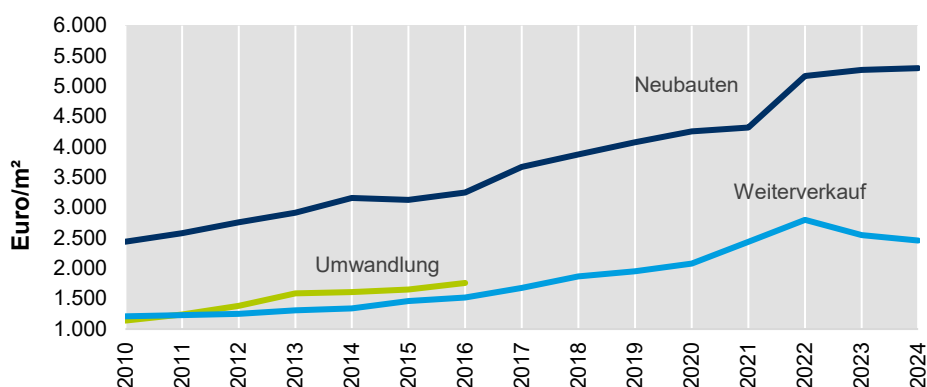
Jahr	Erkrath	Haan	Heiligen- haus	Hilden	Langen- feld	Mett- mann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	97,3	107,4	101,1	102,1	103,6	109,1	103,4	98,1
2012	104,5	98,3	108,6	104,2	112,3	108,3	102,6	99,0
2013	110,0	126,4	106,5	107,1	110,1	107,3	109,5	99,9
2014	111,0	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
2024	209,0	185,1	224,7	209,9	219,5	204,6	229,6	182,3

Preisentwicklung

Neubauten

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligen- haus	Hilden	Langen- feld	Mett- mann	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	-	-	-
2024	-	-	-	203,6	210,6	-	-	-

Preisentwicklung zwischen 2010 und 2024



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 2024. 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	85	2,2	78	2.354	8,7	21	37	80
		1,0	22	605	1,1	4	11	0
vermietetes Wohneigentum	43	2,7	64	2.161	8,8	22	37	80
		1,2	19	704	1,6	4	11	0

6.1.4 Rohertragsfaktoren

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

Objektart	N	Rohertragsfaktors
selbstgenutztes Wohnungseigentum	85	22,4
		4,0
vermietetes Wohnungseigentum	43	20,1
		4,2

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	8.500	(11)	-	(0)	12.500	(2)	-	(0)
Haan	11.000	(2)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Heiligenhaus		(1)	-	(0)	12.000	(6)		(1)
Hilden	10.500	(6)	-	(1)	16.500	(4)	-	(0)
Langenfeld	12.000	(3)	-	(1)		(1)	-	(0)
Mettmann	12.000	(6)	-	(0)		(0)	-	(0)
Monheim a.R.	10.000	(8)	25.500	(2)	17.500	(6)	-	(0)
Wülfrath		(0)	-	(1)	16.500	(2)	-	(0)
Kreis	10.000	(37)	21.500	(5)	14.500	(21)		(1)

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			
	Weiterver- kauf		Erstverkauf		Weiterver- kauf		Erstverkauf		Weiterver- kauf		Erstverkauf	
	Mittelwert Euro (N)											
Erkrath	10.000	(20)	22.000	(10)	16.000	(2)	-	(0)	7.500	(3)	-	(0)
Haan	10.500	(7)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Heiligenhaus	13.000	(2)	-	(0)	11.500	(3)	-	(0)		(1)	-	(0)
Hilden	12.500	(14)	29.500	(13)		(1)	-	(0)	5.000	(3)	-	(0)
Langenfeld	12.000	(11)	24.500	(10)	17.500	(2)		(1)	-	(0)		(1)
Mettmann	9.500	(15)	-	(0)	17.500	(5)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Monheim a.R.	13.000	(10)	29.500	(10)	11.500	(3)	-	(0)	9.000	(2)	-	(0)
Wülfrath		(1)	20.000	(6)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Kreis	11.000	(80)	26.000	(49)	14.500	(16)		(1)	6.500	(9)		(1)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen im Jahr 2024 durchschnittlich bei:

Art des Stellplatzes	N	Mittel Euro	Min Euro	Max Euro
Tiefgaragenstellplatz	19	55	35	80
Garagenstellplatz	2	70		
oberirdischer Stellplatz	7	30	15	50

Teileigentum an gewerblich genutzten Räumen

Bei gewerblich genutzten Einheiten (Büro/Praxis, Laden) war im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses von 28 Verträgen nur in einem Fall 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 2024 wurde keine Bestellung registriert.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Bereich bebaute Grundstücke handelt es sich bei 50 Kauffällen um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 23,5 Mio. EUR beträgt.

Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt 48 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 17 Wohnungserbbaurechte unterzogen werden.

Stadt	N	Ø Baujahr	Ø Wfl m²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Erkrath	0	-	-	-	-	-	-	-
Haan	1	1991	83	8				
Heiligenhaus	0	-	-	-	-	-	-	-
Hilden	6	1988	84	6	2.590	2.460	1.730	3.950
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-	-
Mettmann	8	1983	76	6	2.060	2.140	1.530	2.370
Monheim a.R.	2	-	-	-	2.410	2.410		
Wülfrath	0	-	-	-	-	-	-	-
Kreis	17	1985	78	6	2.300	2.140	1.530	3.950

^{*} 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 2024 wurden insgesamt xxx Verkäufe des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (in Wohngebieten) an die Erbbauberechtigten registriert. Die ausgehandelten Preise lagen dabei rd. xx % 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

Stadionring 17
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

