



Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 16.11.2024 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Mettmann

Fotos Titelseite:

1	2	3
4	5	6
7	8	9

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

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Geschäftsstelle

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

Gebühr

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

Bildnachweis

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

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann	10
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	23
4	Unbebaute Grundstücke	26
4.1	Individueller Wohnungsbau	27
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	29
4.3	Gewerbliche Bauflächen	29
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	30
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	32
4.6.1	Zukaufs- und Arrondierungsflächen	32
4.6.2	Gemeinbedarfsflächen	34
4.6.3	Sonstige Flächen	34
4.7	Bodenrichtwerte	34
4.7.1	Definition	34
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	34
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	35
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	36
4.7.5	Indexreihen	37
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	39
5	Bebaute Grundstücke	40
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	40
5.1.1	Durchschnittspreise	40
5.1.2	Sachwertfaktoren	51
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	62
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	62
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	63
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	63
6	Wohnungs- und Teileigentum	65
6.1	Wohnungseigentum	65
6.1.1	Durchschnittspreise	65
6.1.2	Indexreihen	77
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	79
6.1.4	Rohertragsfaktoren	79
6.2	Teileigentum	80
7	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	85
9.1	Mietübersichten für Wohnungen	85
9.2	Mietübersichten für Gewerberäume	85
9.3	Mieten für Stellplätze	85
10	Kontakte und Adressen	86

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

Im Berichtsjahr 2025 zeigt sich auf dem Immobilienmarkt des Kreises Mettmann eine spürbare Belebung. Nach den rückläufigen Preisen im Jahr 2023 und der anschließenden Stagnation im Jahr 2024 ist nun wieder eine deutliche Aufwärtsbewegung erkennbar. Die Zahl der Kauffälle ist erneut stark gestiegen. Gleichzeitig haben sich die Immobilienpreise im Durchschnitt um rund 6 % erhöht.

Diese Entwicklung dürfte unter anderem durch verbesserte Finanzierungsbedingungen (Zinspolitik der Europäischen Zentralbank) sowie durch gesetzliche Rahmenbedingungen (Energieeffizienz-Gesetz 2025) begünstigt worden sein, die energetisch hochwertige Immobilien attraktiver machen. In den großen Städten Deutschlands – etwa Düsseldorf und Köln – sind Kaufpreise weiterhin sehr hoch und haben sich trotz regionaler Schwankungen stabilisiert oder sind wieder gestiegen. Diese hohen Preise machen es für viele Privatkäufer schwer, bezahlbare Wohnungen oder Häuser dort zu finden. Viele entscheiden sich deshalb dafür, ins Umland auszuweichen, wo Quadratmeterpreise niedriger sind und mehr Wohnfläche fürs gleiche Geld möglich ist.

Generell bleibt die Nachfrage in Metropolregionen hoch, was die Preisentwicklung dort stützt und den Druck auf umliegende Gemeinden im Kreis Mettmann erhöht.

Insgesamt zeigt sich der Markt im Jahr 2025 deutlich dynamischer als in den Vorjahren. Während die Anzahl der Kauffälle in allen Teilmärkten gestiegen ist, können Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch Eigentumswohnungen Preissteigerungen verzeichnen. Die Kombination aus verbesserten Finanzierungsbedingungen, gesetzlichen Anreizen zur energetischen Modernisierung und einer allgemeinen Marktbelebung hat zu einer spürbaren Steigerung des Preisniveaus in den Teilmärkten für bebaute Grundstücke und Wohneigentum geführt.

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				
Ein- und Zweifamilienhäuser				
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	43.703	1.625,9
Haan	24,19	30.008	1.240,5
Heiligenhaus	27,52	26.127	949,4
Hilden	25,95	55.046	2.121,2
Langenfeld	41,15	60.001	1.458,1
Mettmann	42,56	39.622	931,0
Monheim a.R.	23,05	43.695	1.895,7
Ratingen	88,74	89.273	1.006,0
Velbert	74,90	82.275	1.098,5
Wülfrath	32,27	20.702	641,5
Kreis Mettmann	407,22	490.452	1.204,4

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 30.06.2025

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

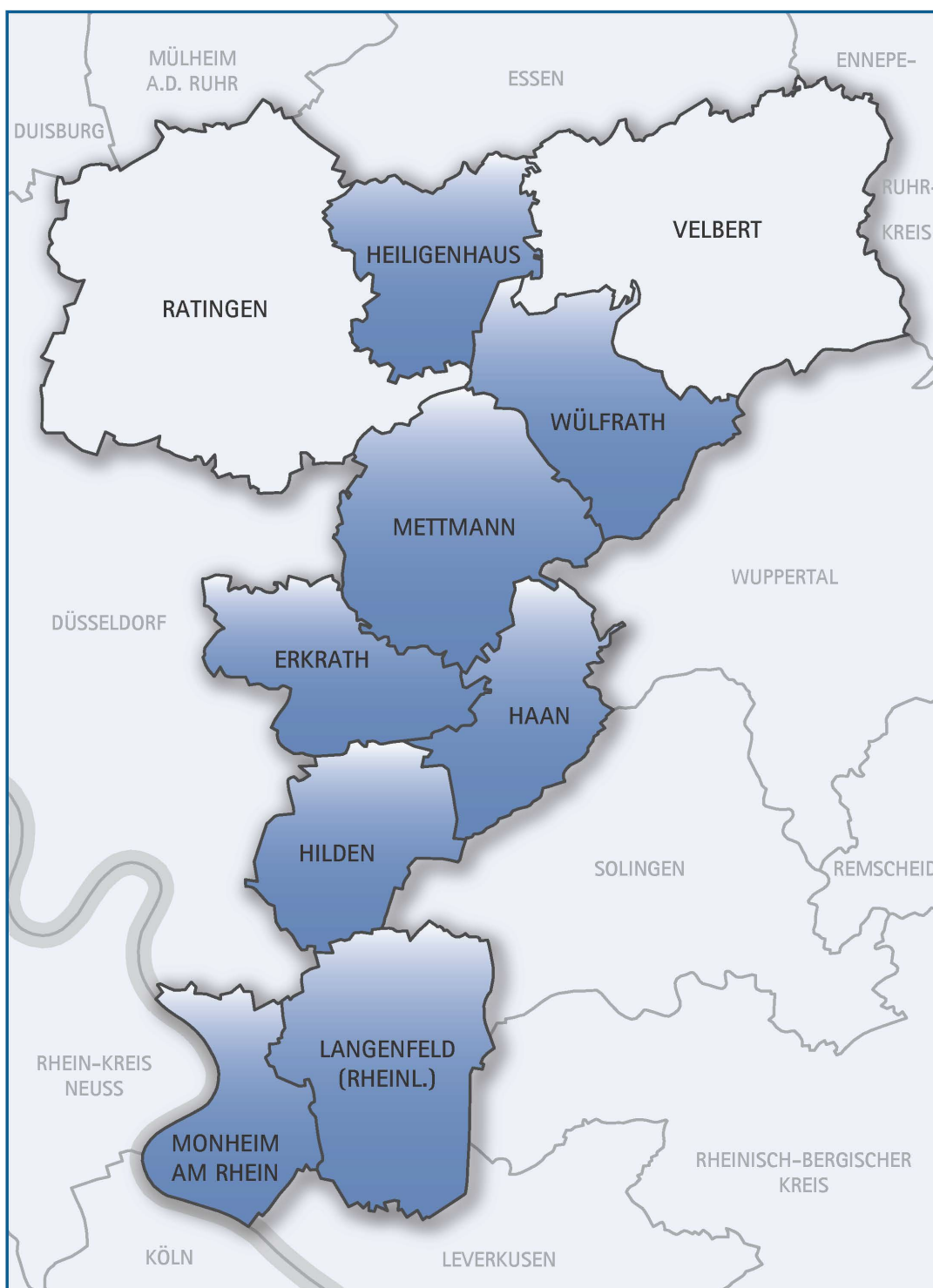
* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 31.12.2023

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

Ratingen und Velbert haben eigene Gutachterausschüsse (s. Seite 86).



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 **16.11.2024 und 31.12.2025** in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Dabei ist zu beachten, dass der Zeitraum im Vergleich zu den Auswertungen in der Vergangenheit geändert wurde. Die Daten im Grundstücksmarktbericht 2025 beinhalteten alle Fälle, die zwischen 16.11.2023 und 15.11.2024 registriert wurden. 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 2025 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.237 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2024 wurden 2.534 Fälle registriert, so dass eine Steigerung von rd. 28 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Verträge
zwischen 2016 und 2025

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Unbebaute Grundstücke	380	382	298	284	290	281	234	172	196	278
Bebaute Grundstücke	1.196	1.230	1.291	1.265	1.318	1.250	1.062	938	982	1.287
Wohnungs- und Teileigentum	1.800	1.684	1.631	1.723	1.618	1.658	1.460	1.105	1.356	1.672
Gesamt	3.376	3.296	3.220	3.272	3.226	3.189	2.756	2.215	2.534	3.237

Anzahl der Verträge 2025
nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2024 %
Erkrath	485	15,0	+ 14,4
Haan	288	8,9	+ 42,6
Heiligenhaus	317	9,8	+ 35,5
Hilden	558	17,2	+ 30,4
Langenfeld	603	18,6	+ 38,3
Mettmann	369	11,4	+ 18,6
Monheim a.R.	419	12,9	+ 27,0
Wülfrath	198	6,1	+ 17,2
Gesamt	3.237	100,0	+ 27,7

Flächenumsatz

Im Jahre 2025 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 280 ha Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 47 % gestiegen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Zuwachs durch Verkäufe von Grundstücken beeinflusst wurde, die relativ große Grundstücksflächen aufweisen. Der Flächenumsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wurde nicht ermittelt.

Flächenumsatz zwischen 2016 und 2025 in ha

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Unbebaute Grundstücke	205,3	149,0	109,9	237,3	117,3	141,2	166,6	167,5	113,8	177,0
Bebaute Grundstücke	97,2	119,0	120,4	153,6	141,4	132,4	92,0	89,3	76,7	103,1
Gesamt	302,5	268,0	230,3	390,9	258,8	273,6	258,6	256,8	190,4	280,1

Flächenumsatz 2025 nach Zuständigkeitsbereich in ha

Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zu 2024 %
Erkrath	17,7	6,3	+ 13,7
Haan	26,6	9,5	- 23,8
Heiligenhaus	37,8	13,5	+ 58,4
Hilden	23,8	8,5	- 14,8
Langenfeld	33,8	12,1	+ 50,0
Mettmann	99,7	35,6	+ 258,5
Monheim a.R.	26,9	9,6	+ 35,4
Wülfrath	13,8	4,9	- 22,6
Gesamt	280,1	100,0	+ 47,1

Geldumsatz

Im Jahr 2025 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches 1,2 Mrd. EUR. Im Jahr 2024 lag der Geldumsatz bei 0,87 Mrd. EUR, so dass im Jahr 2025 eine Umsatzsteigerung von rd. 37 % zu verzeichnen war.

Geldumsatz zwischen 2016 und 2025 in Mio. Euro

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Unbebaute Grundstücke	68,7	79,2	94,0	79,4	82,5	104,1	90,4	77,9	51,3	69,8
Bebaute Grundstücke	524,5	682,0	709,7	719,5	920,0	907,1	804,3	587,8	567,0	779,0
Wohnungs- und Teileigentum	266,0	260,2	317,3	290,8	283,8	341,1	313,9	212,1	253,3	342,5
Gesamt	859,2	1.021,5	1.121,0	1.089,8	1.286,3	1.352,3	1.208,6	877,8	871,5	1.191,2

Geldumsatz 2025 nach Zuständigkeitsbereich in Mio. Euro

Stadt	Geldumsatz Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2024 %
Erkrath	132,6	11,1	+ 7,3
Haan	105,1	8,8	+ 54,8
Heiligenhaus	105,9	8,9	+ 71,4
Hilden	238,6	20,0	+ 42,3
Langenfeld	250,7	21,0	+ 27,2
Mettmann	131,1	11,0	+ 32,7
Monheim a.R.	141,7	11,9	+ 32,5
Wülfrath	85,5	7,2	+ 78,8
Gesamt	1.191,2	100,0	+ 36,7

Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Privat	2.750	85,0	2.943	90,9
Öffentliche Hand	35	1,1	48	1,5
Wohnungsbaugesellschaft	232	7,2	30	0,9
Sonstige juristische Person	220	6,8	216	6,7
Gesamt	3.237	100,0	3.237	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	1.506	48,6	1.610	52,0
andere kreisangehörige Stadt	370	11,9	389	12,6
kreisangrenzende Großstadt	445	14,4	725	23,4
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	727	23,5	352	11,4
Ausland	44	1,4	18	0,6
unbekannt	6	0,2	4	0,1
Gesamt	3.098	100,0	3.098	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 2025 wurden 278 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes um rd. 42 % 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	17	6,1	8,6	4,9	4,8	6,9
Haan	34	12,2	16,8	9,5	6,1	8,7
Heiligenhaus	64	23,0	25,0	14,1	9,4	13,5
Hilden	25	9,0	4,1	2,3	7,1	10,2
Langenfeld	64	23,0	12,3	6,9	12,9	18,5
Mettmann	35	12,6	87,7	49,5	10,8	15,5
Monheim am Rhein	27	9,7	19,5	11,0	17,2	24,6
Wülfrath	12	4,3	3,2	1,8	1,5	2,1
Gesamt	278	100,0	177,0	100,0	69,8	100,0

Umsätze
nach Grundstückskategorien

Grundstückskategorie	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Land- und Forstwirtschaft	42	14,3	105,4	59,5	12,7	18,2
Landwirtschaft	35	11,2	92,8	52,3	12,4	17,8
Forstwirtschaft	7	3,1	12,7	7,2	0,3	0,4
Baulandflächen	139	43,4	21,4	12,1	52,7	75,5
Individueller Wohnungsbau	86	22,4	5,7	3,2	24,6	35,2
MFH	14	5,6	3,0	1,7	15,9	22,8
Geschäftliche Nutzung	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewerbe	24	10,7	11,9	6,7	10,6	15,2
Sonstige Flächen	15	4,6	0,8	0,5	1,6	2,3
Gemeinbedarfsflächen	29	17,3	3,3	1,9	2,1	3,0
Sonstige Flächen	68	25,0	46,9	26,5	2,3	3,3
Gesamt	278	100,0	177,0	100,0	69,8	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	81	58,3	69	49,6
andere kreisangehörige Stadt	8	5,8	14	10,1
kreisangrenzende Großstadt	32	23,0	30	21,6
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	17	12,2	25	18,0
Ausland	0	0,0	0	0,0
unbekannt	1	0,7	1	0,7
Gesamt	139	100,0	139	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 2025 mit 1.287 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 779,0 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 45 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 14,8 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	145	9,14	73,19
Haan	134	9,75	74,52
Heiligenhaus	140	12,84	80,18
Hilden	195	19,79	149,44
Langenfeld	285	21,40	170,08
Mettmann	163	12,05	89,15
Monheim am Rhein	124	7,47	72,46
Wülfrath	101	10,67	69,96
Gesamt	1.287	103,11	778,97

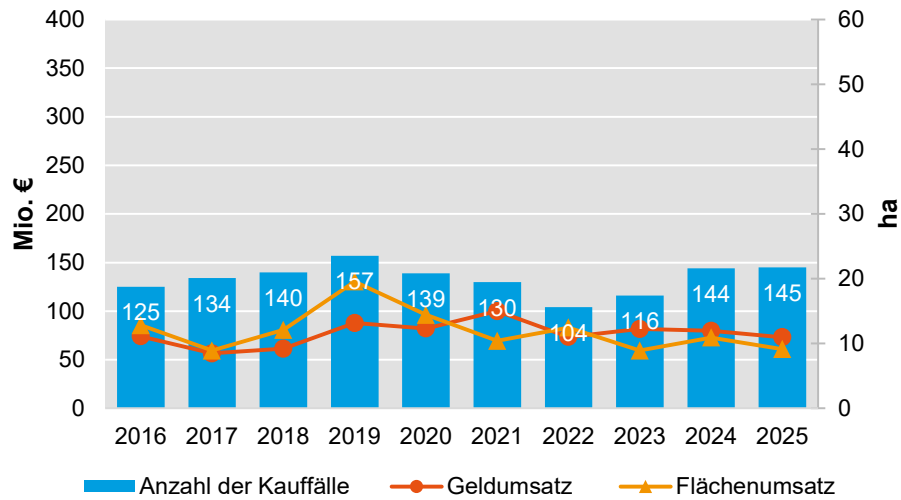
Im Jahr 2025 sind sowohl der höchste Flächenumsatz als auch der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz wurde in Monheim am Rhein und der niedrigste Geldumsatz wurde in Wülfrath ermittelt.

Umsätze bei bebauten Grundstücken nach Gebäudearten gegliedert

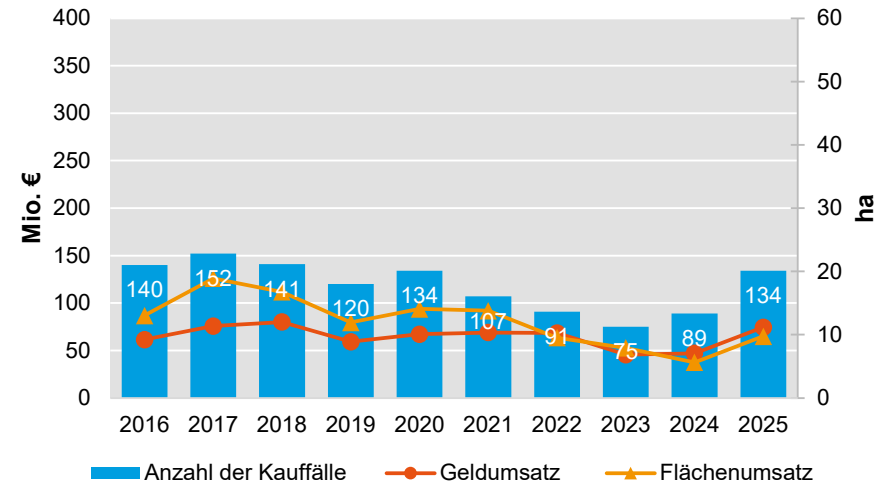
Gebäudeart	Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Ein- und Zwei-familienhäuser	Erkrath	130	6,12	58,49
	Haan	113	7,84	59,81
	Heiligenhaus	104	7,73	46,94
	Hilden	141	6,46	65,34
	Langenfeld	221	10,40	115,20
	Mettmann	133	8,16	65,87
	Monheim am Rhein	104	4,11	51,06
	Wülfrath	86	5,02	39,91
	Gesamt	1.032	55,84	502,62
Mehrfamilien-häuser	Erkrath	9	1,11	6,86
	Haan	13	0,80	7,72
	Heiligenhaus	16	1,65	18,94
	Hilden	29	1,97	23,23
	Langenfeld	29	1,98	20,73
	Mettmann	11	0,91	6,70
	Monheim am Rhein	6	0,36	4,34
	Wülfrath	6	1,46	4,57
	Gesamt	119	10,23	93,10
Geschäfts- und Verwaltungs-gebäude	Erkrath	2	0,16	2,57
	Haan	7	0,95	6,60
	Heiligenhaus	9	1,82	9,28
	Hilden	9	0,91	6,06
	Langenfeld	13	1,23	14,22
	Mettmann	13	1,41	14,53
	Monheim am Rhein	8	1,32	13,81
	Wülfrath	0	-	-
	Gesamt	61	7,80	67,05
Gewerbe- und Industrieobjekte	Erkrath	1	0,34	0,12
	Haan	1	0,16	0,38
	Heiligenhaus	4	1,24	4,02
	Hilden	14	10,38	54,26
	Langenfeld	14	7,68	18,64
	Mettmann	3	0,63	1,71
	Monheim am Rhein	1	0,63	2,88
	Wülfrath	5	3,65	23,59
	Gesamt	43	24,70	105,60
Sonstige bebaute Grundstücke	Erkrath	3	1,41	5,15
	Haan	0	-	-
	Heiligenhaus	7	0,40	1,01
	Hilden	2	0,08	0,54
	Langenfeld	8	0,12	1,30
	Mettmann	3	0,94	0,35
	Monheim am Rhein	5	1,05	0,38
	Wülfrath	4	0,54	1,88
	Gesamt	32	4,54	10,60
Gesamt		1.287	103,11	778,97

Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken

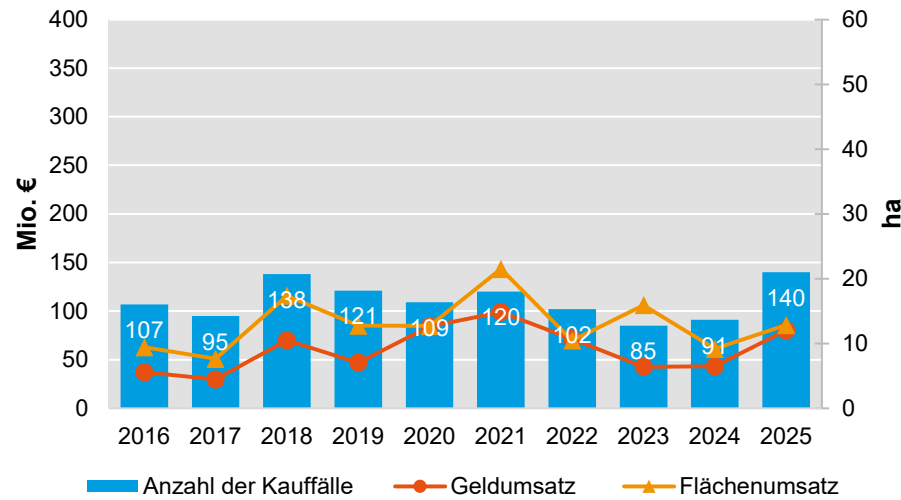
Erkrath



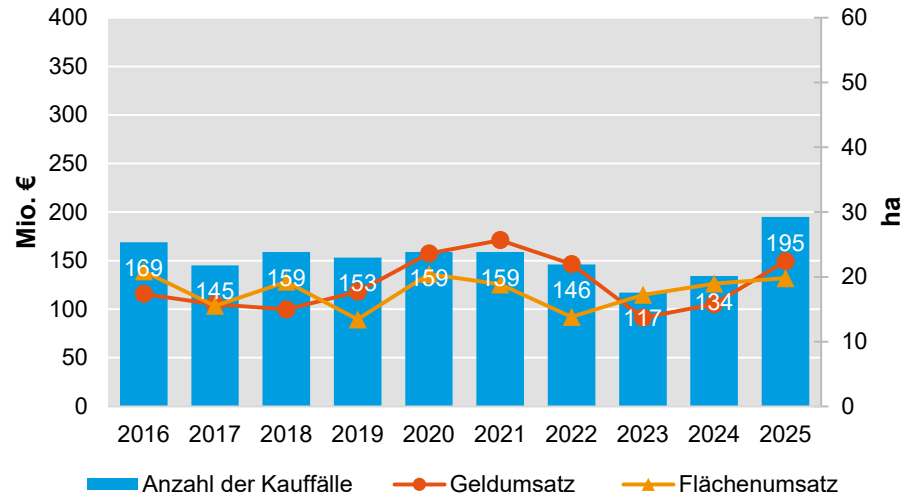
Haan



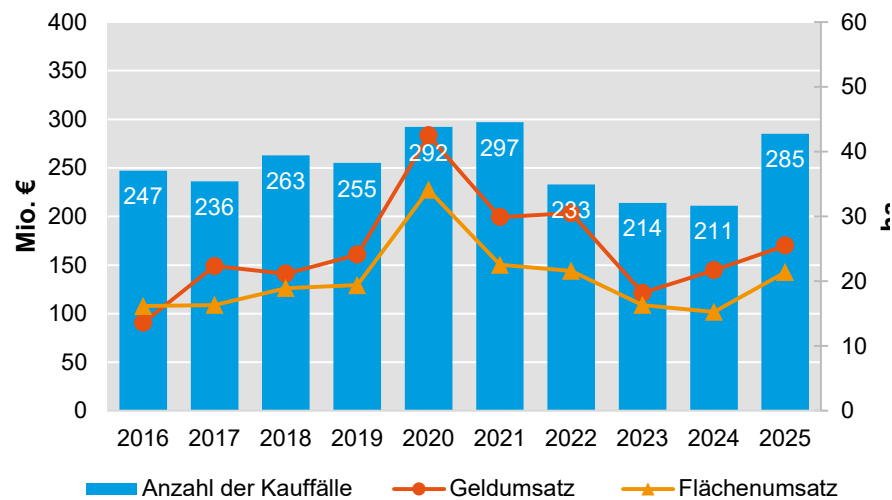
Heiligenhaus



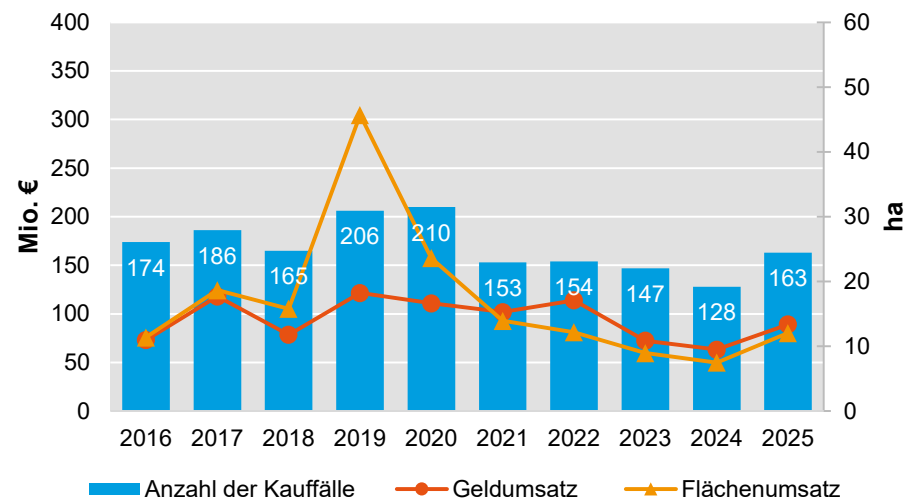
Hilden



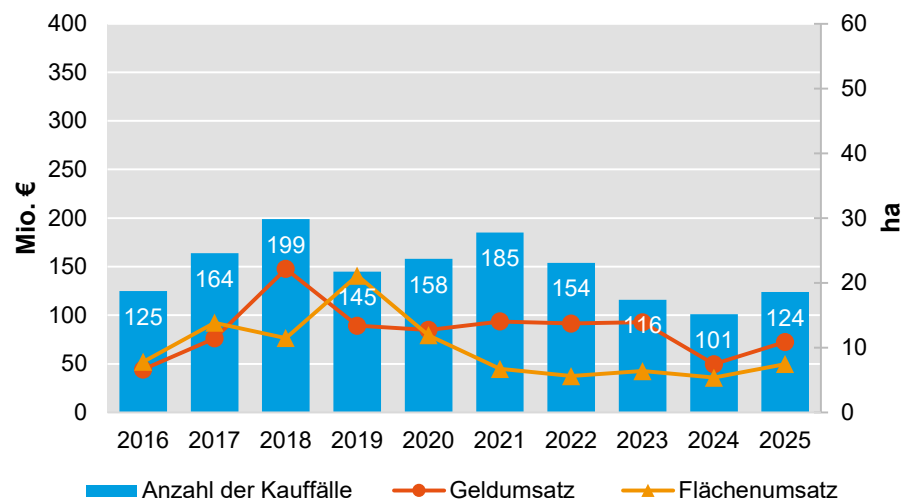
Langenfeld



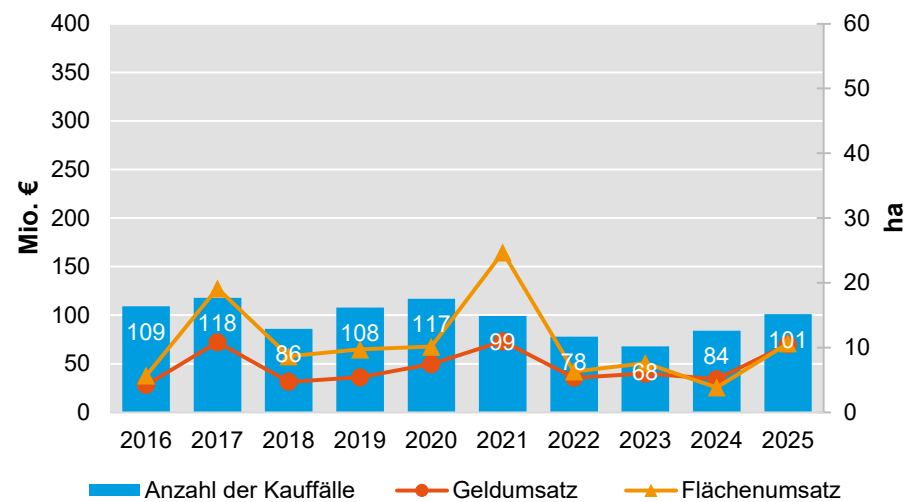
Mettmann



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	703	54,8	666	51,7
andere kreisangehörige Stadt	127	9,9	152	11,8
kreisangrenzende Großstadt	175	13,6	360	28,0
andere Stadt innerhalb Deutschland	267	20,8	101	7,8
Ausland	11	0,9	6	0,5
unbekannt	3	0,2	2	0,2
Gesamt	1.287	100,0	1.287	100,0

In 494 von insgesamt 1.287 Kauffällen (rd. 38 %) ist in dem Kaufvertrag vermerkt, dass dieser durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen ist.

3.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2025 wurden dem Gutachterausschuss 1.672 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2024 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 detaillierte Untersuchung 1.005 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 591 von insgesamt 1.672 Fällen (rd. 35 %) 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 2025 um ca. 35 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt rd. 343 Mio. EUR.

Geldumsatz nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2024 %	Geld Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2024 %
Erkrath	323	19,3	+ 20,1	54,6	15,9	+ 28,8
Haan	120	7,2	+ 29,0	24,5	7,2	+ 41,0
Heiligenhaus	113	6,8	+ 2,7	16,4	4,8	+ 9,3
Hilden	338	20,2	+ 23,8	82,0	23,9	+ 41,2
Langenfeld	254	15,2	+ 41,9	67,8	19,8	+ 63,6
Mettmann	171	10,2	+ 8,9	31,2	9,1	+ 23,5
Monheim a.R.	268	16,0	+ 32,7	52,0	15,2	+ 26,2
Wülfrath	85	5,1	+ 16,4	13,9	4,1	+ 11,2
Gesamt	1.672	100,0	+ 23,3	342,5	100,0	+ 35,2

Geldumsatz
nach Marktsegmenten

Teilsegmente	N	Anteil	Veränderung	Geld Mio. Euro	Anteil	Veränderung
		%	zu 2024 %		%	zu 2024 %
Wohneigentum	1.562	93,4	+ 27,5	336,6	98,3	+ 36,9
Erstverkauf	106	6,3	+ 29,3	49,6	14,5	+ 36,8
Weiterverkauf	1.420	84,9	+ 24,8	279,5	81,6	+ 34,3
Umwandlung	36	2,2	+ 620,0	7,5	2,2	+ 390,7
Teileigentum	110	6,6	- 16,0	5,8	1,7	- 20,5
Erstverkauf	15	0,9	+ 15,4	0,7	0,2	+ 105,2
Weiterverkauf	95	5,7	- 18,8	5,1	1,5	- 24,0
Umwandlung	0	0,0	-	0,0	0,0	-
Gesamt	1.672	100,0	+ 23,3	342,5	100,0	+ 35,2

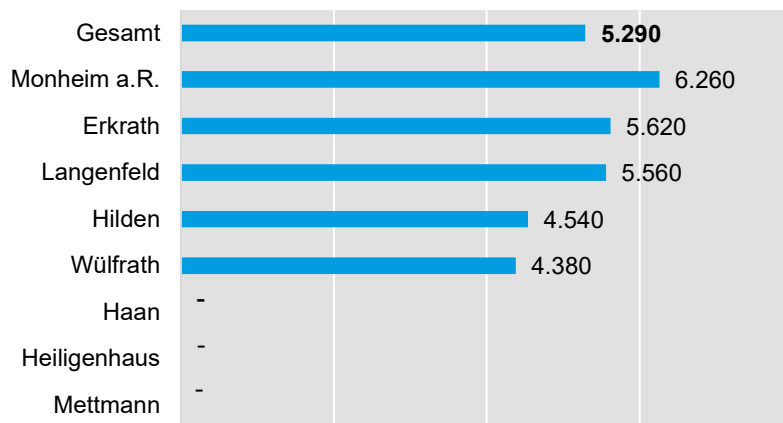
Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	722	43,2	875	52,3
andere kreisangehörige Stadt	234	14,0	223	13,3
kreisangrenzende Großstadt	238	14,2	335	20,0
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	443	26,5	226	13,5
Ausland	33	2,0	12	0,7
unbekannt	2	0,1	1	0,1
Gesamt	1.672	100,0	1.672	100,0

Die nachfolgenden Diagramme stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2025 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

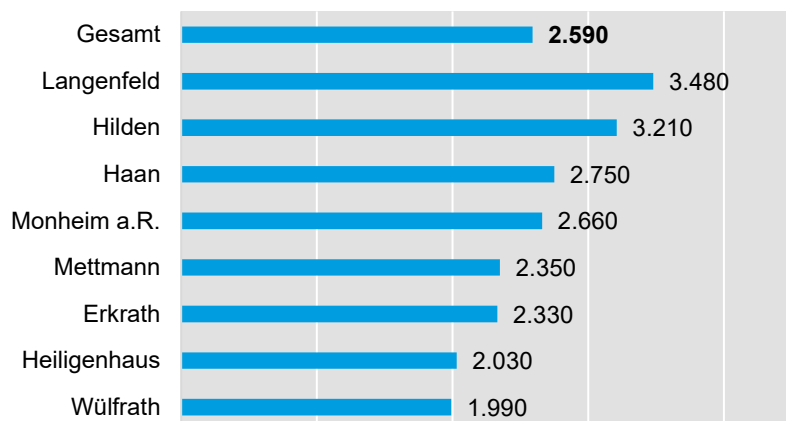
Durchschnittliche Preise für Neubauten

in Euro/m²



Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe

in Euro/m²



4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 278 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in allen Kategorien registriert.

Mit 139 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in der Kategorie Baulandflächen ein Geldumsatz von rd. 52,7 Mio. EUR erzielt.

Umsätze in der Grundstücks-kategorie Baulandflächen

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Individueller Wohnungsbau	86	61,9	5,7	26,7	24,6	46,7
Mehrfamilienhäuser	14	10,1	3,0	14,1	15,9	30,1
Geschäftliche Nutzung	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewerbe, Industrie	24	17,3	11,9	55,5	10,6	20,1
Sonstige Nutzung ¹⁾	15	10,7	0,8	3,7	1,6	3,1
Gesamt	139	100,0	21,4	100,0	52,7	100,0

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

In Abhängigkeit von dem Entwicklungs- und Planungszustand der Grundstücke werden die Kauffälle des Teilmarktes Baulandflächen (124 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	2	4	80	86
Mehrfamilienhäuser	0	0	14	14
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0
Gewerbe, Industrie	1	1	22	24
Gesamt	3	5	116	124

4.1 Individueller Wohnungsbau

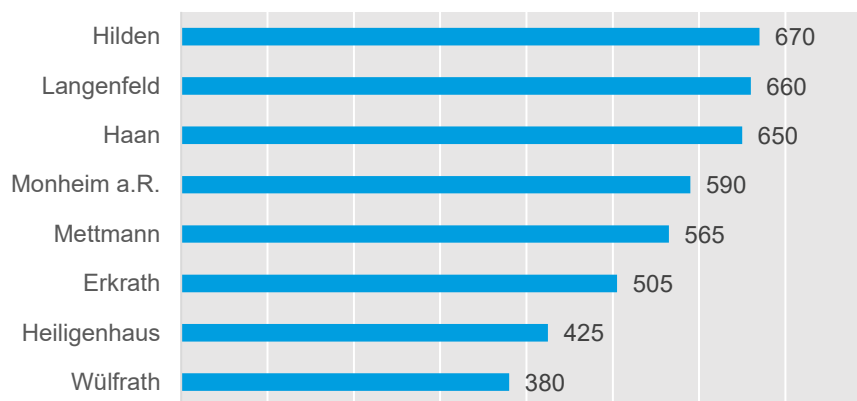
Im Berichtsjahr 2025 wurden 80 Kauffälle über bebaubares Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst. Nach Ausschluss von Erbbaurechtsgrundstücken, Abbruchobjekten, beitragspflichtigen Grundstücken sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 12 Kauffälle in die weitere Auswertung eingegangen.

Die Preise bewegen sich zwischen 229 EUR/m² und 559 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei.

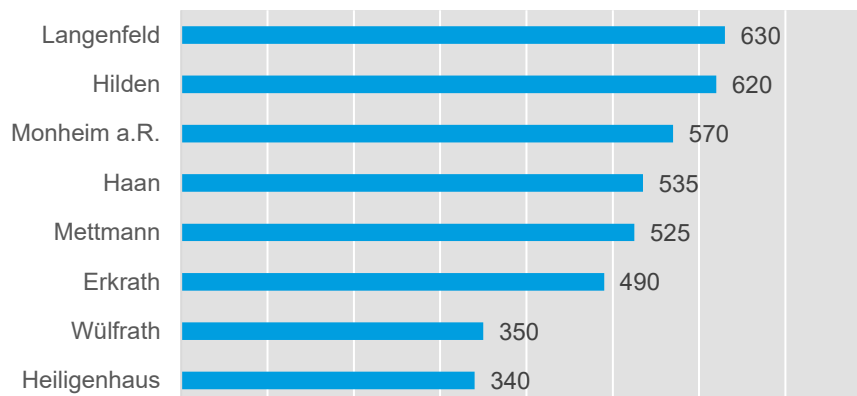
Zwischen den kreisangehörigen Städten differiert das Preisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, ist aber auch innerhalb der Städte stark lageabhängig. Daher ist die Bandbreite der Grundstückskaufpreise in der Regel groß.

Bei Wohnbaugrundstücken konnte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses eine Stagnation, bzw. leichte Steigerung von Preisen festgestellt werden, sodass die BRW zum 01.01.2026 unverändert bleiben bzw. leicht um 2% bis 4% angehoben wurden.

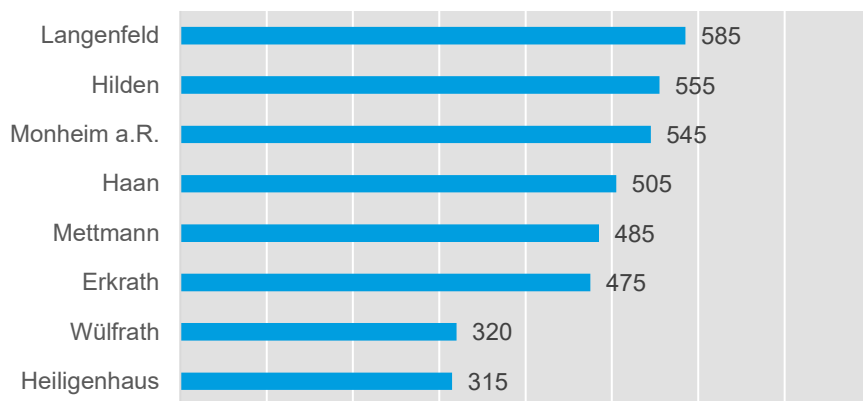
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage
in Euro/m²



Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage
in Euro/m²



Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage
in Euro/m²



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2025 wurden 14 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 3 Kauffälle 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 01.01.2026 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	505	485	460
Haan	560	525	-
Heiligenhaus	-	335	-
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 2025 mit 22 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 11 Mio. Euro erzielt.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 7 Fälle (erschließungsbeitragsfrei) in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 58 EUR/m² und 285 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 157 EUR/m².

Bei den Gewerbegebieten war im Jahr 2026 eine Stagnation zu verzeichnen. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 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 2025 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 42 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Umsätze

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
landwirtschaftliche Nutzung	35	83,3	92,8	88,0	12,4	97,6
forstwirtschaftliche Nutzung	7	16,7	12,7	12,0	0,3	2,4
Gesamt	42	100,0	105,4	100,0	12,7	100,0

Durchschnittspreisein Euro/m²

Kategorie	N	Mittel	Spanne
Ackernutzung	7	7,48	2,84 - 11,50
Grünlandnutzung ¹	5	2,60	2,16 - 3,02
begünstigtes Agrarland ¹	3	21,76	12,50 - 34,74
forstwirtschaftliche Nutzung (inkl. Aufwuchs)	4	1,60	1,38 - 2,41

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2024-2025

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2025 lagen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses drei Kaufverträge in der Kategorie Bauerwartungsland vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 3 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. In der Grundstücksbewertung wird der Preis derartiger Flächen häufig in Abhängigkeit vom Wert des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15 % und 70 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

In der Kategorie Rohbauland lagen im Berichtsjahr fünf Kaufverträge vor, dabei ein Fall für künftige Gewerbeflächen und vier Fälle 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	3	0,7	1,0
Rohbauland	5	0,5	1,3
- Gewerbe	1	0,1	0,0
- Wohnungsbau	4	0,4	1,3
- sonstige Nutzung	0	-	-

Durchschnittspreise

Kategorie	N	Mittelwert % ⁴⁾	Spanne % ⁴⁾	Mittelwert Euro/m ²	Spanne Euro/m ²
Bauerwartungsland ¹⁾	13	42	14 - 74		
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen ²⁾	5	71	17 - 98	382	101- 658
- für künftige Gewerbeflächen ³⁾	2	68		60	

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2010-2025 ²⁾ Angaben aus den Jahren 2023-2025 ³⁾ Angaben aus dem Jahr 2023-2025 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 2021 bis 2025 herangezogen.

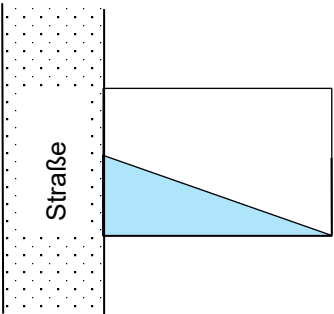
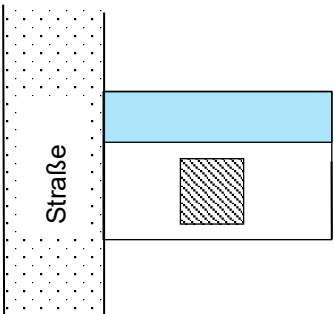
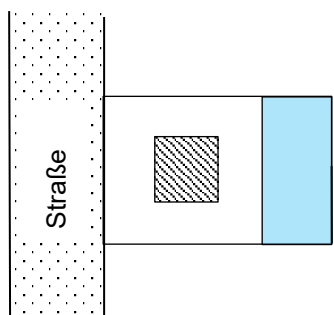
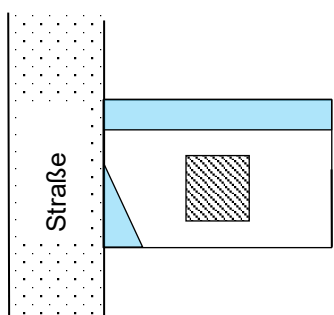
Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

- 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. 	9	93	61 - 142
2. 	16	82	27 - 192
3. 	50	33	3 - 106
4. 	48	35	2 - 106

4.6.2 Gemeinbedarfsflächen

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

Im Berichtsjahr 2025 wurde mit 29 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 2,1 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 560 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 2025 mit 68 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 2,3 Mio. EUR erzielt.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (Euro/m²) eines Grundstücks mit 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

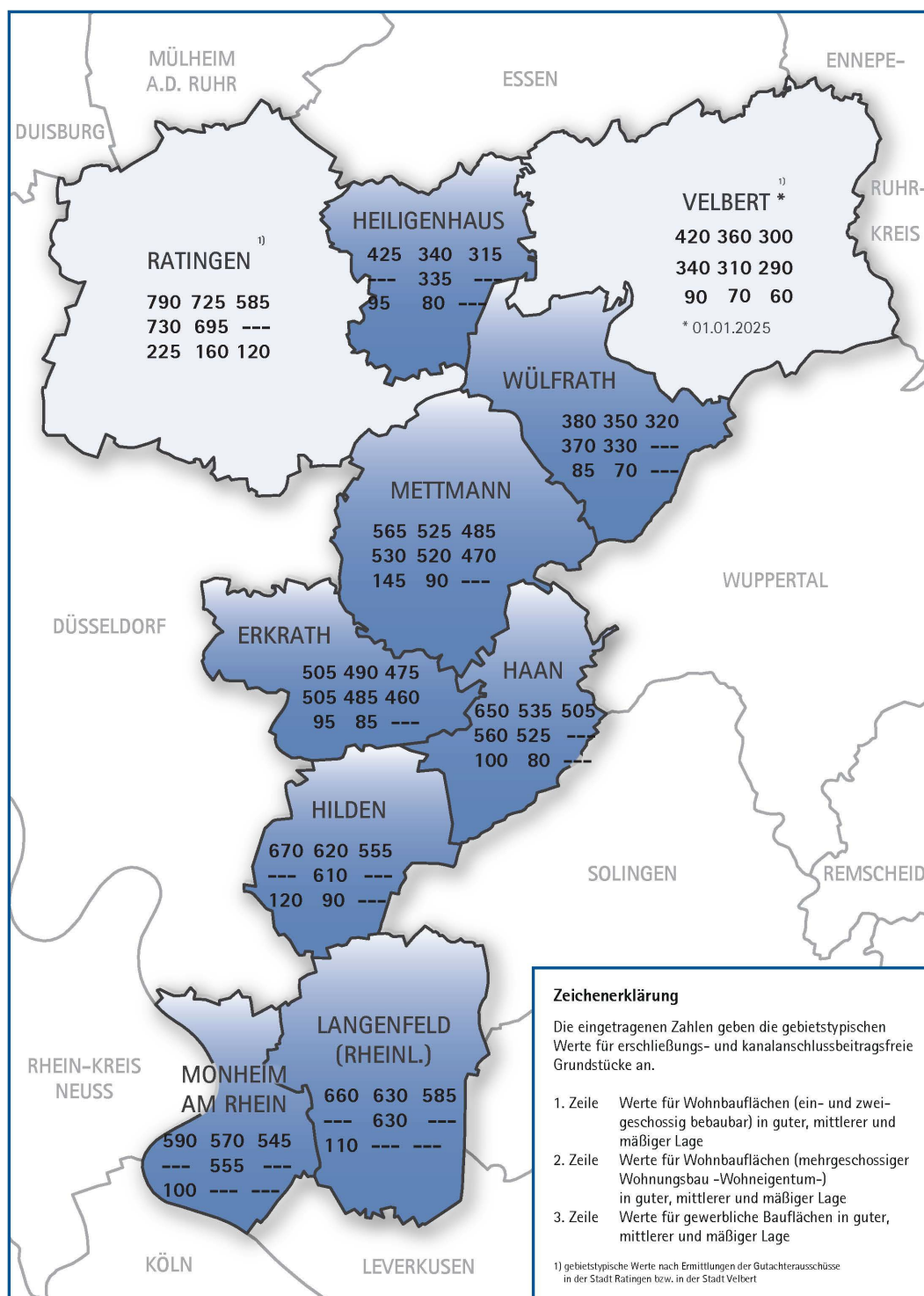
<https://www.boris.nrw.de>

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.



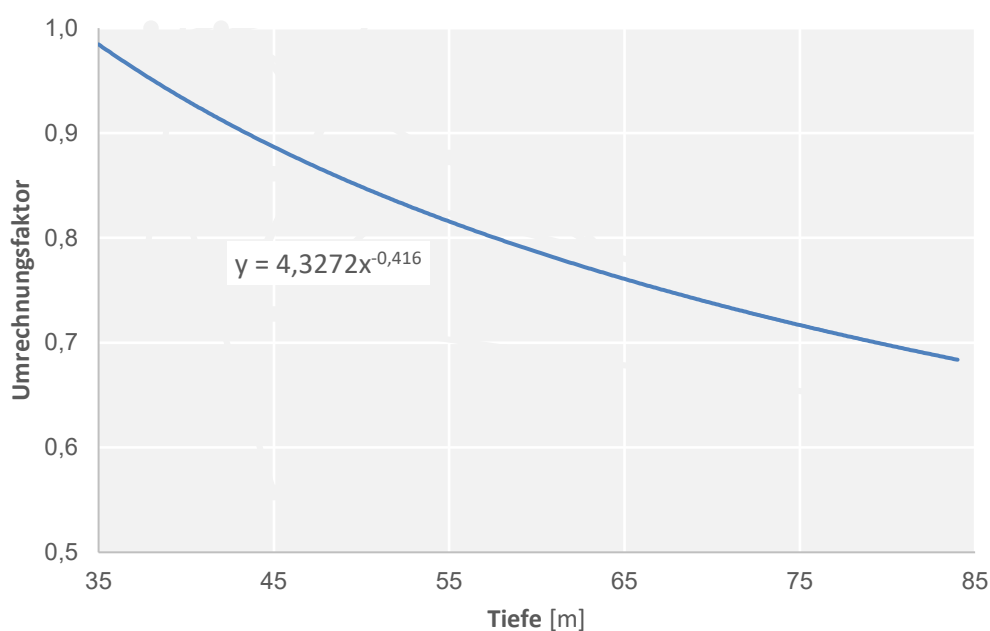
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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 30 Kauffälle aus den Jahrgängen 2017 bis 2025 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	0,93	65	0,76
45	0,89	70	0,74
50	0,85	75	0,72
55	0,82	80	0,70
60	0,79	85	0,68

Beispiel

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

Umrechnung: $310 \text{ EUR/m}^2 \times 4,3272 \times 55^{-0,416} = 310 \text{ EUR/m}^2 \times 0,82 = \text{rd. } 255 \text{ EUR/m}^2$

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
2025	183,7	196,5	156,9	193,4	205,7	196,6	203,8	152,4

Geschosswohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	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

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligen- haus	Hilden	Langen- feld	Mett- mann	Monheim a.R.	Wülfrath
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
2025	178,9	198,8	161,9	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
2025	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 01.01.2026 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

Kategorie	Bodenrichtwert Euro/m ²
Ackernutzung	8,00
Grünlandnutzung	2,50
forstwirtschaftliche Nutzung (ohne Aufwuchs)	0,80

Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2026 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	245	50
Haan	270	50
Heiligenhaus	170	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 610 Kauffällen (davon 451 mit bekannter Wohnfläche), die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke außerhalb von Wohngebieten wurden nicht berücksichtigt. 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.

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 steigt die Nachfrage weiterhin und es sind mehr Kauffälle als im Vorjahr zu verzeichnen.

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

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Monheim am Rhein und Langenfeld erzielt und beziehen sich auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise wurden für Reihemittel- und Reihenendhäuser in Langenfeld erzielt und betreffen das Neubaufvorhaben an der Virneburgstraße.

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	2	250.000				190	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	376.000	383.000	275.000	455.000	226	6	3.440	3.370	2.780	4.180	106
	1975-1994	14	443.000	419.000	250.000	675.000	231	9	3.410	3.320	2.980	4.470	130
	1995-2009	2	560.000					2	3.780		3.200	4.350	153
	2010-2023	1						1					
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
REH	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	6	364.000	379.000	280.000	422.000	296	3	3.120	3.080	2.430	3.840	118
	1975-1994	8	450.000	435.000	375.000	648.000	288	7	3.770	3.440	2.680	5.180	123
	1995-2009	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	6	485.000	489.000	420.000	530.000	472	4	3.510	3.440	2.430	4.720	149
	1975-1994	4	428.000	425.000	420.000	440.000	259	0	-	-	-	-	-
	1995-2009	3	523.000		500.000	539.000	297	3	4.180		3.980	4.420	125
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Einzel	bis 1949	2	403.000				1.928	2	3.060				138
	1950-1974	11	566.000	590.000	300.000	955.000	836	7	3.730	3.580	3.080	4.710	152
	1975-1994	4	483.000	439.000	438.000	614.000	441	2	4.580				114
	1995-2009	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	2010-2023	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	356.000	350.000	240.000	485.000	270	5	2.990	3.160	2.500	3.430	108
	1975-1994	10	430.000	408.000	360.000	565.000	254	6	3.220	3.250	2.640	3.680	125
	1995-2009	2	525.000				212	2	4.010				131
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
REH	bis 1949	1						0	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	379.000	383.000	320.000	430.000	501	3	3.070		2.650	3.410	131
	1975-1994	3	497.000		470.000	510.000	260	3	3.800		3.190	4.430	133
	1995-2009	1						1					
	2010-2023	1						1					
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
DHH	bis 1949	2	300.000				1.133	2	1.780				169
	1950-1974	3	481.000		340.000	655.000	571	3	3.810		3.400	4.460	124
	1975-1994	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1995-2009	2	641.000				372	1					
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Einzel	bis 1949	3	488.000		419.000	565.000	597	2	3.090				170
	1950-1974	15	540.000	460.000	250.000	1.100.000	799	11	3.590	3.330	2.000	5.480	149
	1975-1994	4	530.000	510.000	390.000	710.000	671	3	3.700		2.710	4.500	169
	1995-2009	1						0	-	-	-	-	-
	2010-2023	1						1					
	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	9	303.000	300.000	200.000	395.000	251	5	2.740	2.410	2.080	3.470	114
	1975-1994	5	404.000	380.000	335.000	480.000	314	3	3.130		2.500	3.840	130
	1995-2009	1						1					
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	2	569.000				209	2	4.040				140
REH	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	5	310.000	317.000	275.000	335.000	497	3	2.890		2.580	3.350	114
	1975-1994	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1995-2009	1						0	-	-	-	-	-
	2010-2023	2	672.000				260	2	3.950				170
	Neubau	2	592.000				255	2	4.280				138
DHH	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	7	409.000	380.000	335.000	630.000	682	4	2.800	3.040	1.680	3.450	139
	1975-1994	3	457.000		380.000	591.000	423	2	3.470				142
	1995-2009	2	549.000				316	2	3.970				138
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	13	616.000	557.000	400.000	1.311.000	990	9	3.250	3.170	2.440	4.170	178
	1975-1994	6	430.000	419.000	320.000	650.000	648	2	3.130				153
	1995-2009	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	2010-2023	1						1					
	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	2	319.000				170	2	2.840				113
	1950-1974	12	365.000	379.000	250.000	491.000	220	7	3.380	3.400	2.340	4.350	110
	1975-1994	12	436.000	428.000	389.000	500.000	235	9	3.750	3.790	2.580	4.660	120
	1995-2009	2	523.000				192	2	4.010				131
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
REH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	5	437.000	420.000	349.000	621.000	377	5	3.310	3.360	2.620	3.650	133
	1975-1994	9	514.000	540.000	418.000	584.000	289	7	3.790	3.520	3.140	5.090	139
	1995-2009	1						1					
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
DHH	bis 1949	4	372.000	317.000	125.000	730.000	387	4	3.190	3.240	1.920	4.350	108
	1950-1974	8	448.000	451.000	385.000	499.000	628	7	3.580	3.610	2.880	4.180	126
	1975-1994	5	433.000	390.000	340.000	550.000	298	4	4.010	3.970	3.380	4.730	113
	1995-2009	2	512.500				295	1					
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	7	730.000	738.000	665.000	800.000	285	7	4370	4420	3980	4790	167
Einzel	bis 1949	4	467.000	458.000	415.000	540.000	760	3	2.730		2.370	3.290	183
	1950-1974	8	535.000	498.000	380.000	780.000	800	6	3.450	3.110	1.840	5.040	180
	1975-1994	2	462.000				705	1					
	1995-2009	1						1					
	2010-2023	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	19	378.000	365.000	200.000	540.000	262	15	3.210	3.170	2.300	4.500	116
	1975-1994	19	433.000	448.000	303.000	560.000	207	13	3.730	3.530	2.820	4.720	118
	1995-2009	2	495.000				224	2	3.980				126
	2010-2023	2	570.000				209	2	4.740				121
	Neubau	6	549.000	535.000	517.000	635.000	217	6	4.170	4.170	4.040	4.270	132
REH	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	12	429.000	432.000	279.000	540.000	390	9	3.550	3.690	2.860	4.380	118
	1975-1994	8	494.000	508.000	400.000	535.000	289	7	4.010	4.120	3.300	4.710	124
	1995-2009	8	548.000	541.000	479.000	615.000	260	6	4.430	4.280	3.890	5.300	124
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	7	591.000	569.000	534.000	672.000	216	7	4.860	4.460	4.180	5.840	123
DHH	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	14	428.000	416.000	290.000	619.832	406	11	3.750	3.580	3.080	4.350	111
	1975-1994	5	593.000	577.000	380.000	840.000	392	3	4.470		4.130	4.670	150
	1995-2009	3	603.000		493.000	785.000	331	2	3.920				131
	2010-2023	5	690.000	690.000	525.000	810.000	417	4	4.360	4.640	3.320	4.850	156
	Neubau	8	855.000	842.000	832.120	972.000	344	8	6.320	6.200	6.160	7.200	135
Einzel	bis 1949	2	424.000				1.673	2	3.560				118
	1950-1974	12	497.000	498.000	380.000	570.000	774	8	3.830	3.910	3.040	4.590	135
	1975-1994	6	565.000	579.000	420.000	690.000	502	5	3.740	3.550	3.090	4.450	154
	1995-2009	3	1.001.000		800.000	1.202.000	469	3	5.120		4.677	5.650	198
	2010-2023	4	1.359.000	1.218.000	879.000	2.121.000	978	4	5.650	5.610	3.940	7.420	235
	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	14	360.000	353.750	260.000	530.000	281	10	3.190	3.070	2.800	4.110	113
	1975-1994	4	402.000	412.000	365.000	420.000	293	2	4.000				103
	1995-2009	2	414.000				149	2	3.030				138
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
REH	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	12	396.000	392.000	330.000	500.000	428	10	3.150	3.290	2.440	3.700	126
	1975-1994	2	465.000				294	2	3.290				142
	1995-2009	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
DHH	bis 1949	2	505.000				424	2	4.050				138
	1950-1974	6	456.000	443.000	399.000	550.000	624	5	3.630	3.740	3.270	3.790	126
	1975-1994	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1995-2009	4	575.000	550.000	500.000	700.000	307	3	4.010		3.150	4.640	150
	2010-2023	1						1					
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Einzel	bis 1949	2	630.000				724	1					
	1950-1974	13	506.000	485.000	333.000	770.000	673	8	3.740	3.470	2.240	6.160	147
	1975-1994	8	606.000	491.000	350.000	1.350.000	592	4	3.700	3.540	3.180	4.530	123
	1995-2009	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	2010-2023	1						1					
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl 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	16	421.000	424.000	299.000	520.000	273	9	3.660	3.610	2.820	4.410	118
	1975-1994	9	425.000	430.000	360.000	500.000	283	8	3.150	3.160	2.260	3.930	140
	1995-2009	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	2	660.000				121	2	5.840				113
REH	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	7	454.000	420.000	350.000	580.000	394	4	4.720	4.950	3.420	5.580	113
	1975-1994	6	495.000	504.000	415.000	573.000	340	1					
	1995-2009	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	2010-2023	1						1					
	Neubau	1						1					
DHH	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1975-1994	3	509.000		446.500	615.000	238	3	4.020		3.840	4.120	127
	1995-2009	2	520.000				303	1					
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	3	781.000		700.000	826.000	196	3	6.490		6.430	6.540	120
Einzel	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	560.000	544.000	415.000	810.000	720	5	4.380	4.400	3.340	5.290	132
	1975-1994	2	588.000				563	1					
	1995-2009	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	2010-2023	1						0					
	Neubau	1						1					

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	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1975-1994	4	367.000	357.000	340.000	415.000	248	3	3.050	2.880	2.810	3.460	124
	1995-2009	1						1					
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
REH	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1975-1994	3	438.000		369.000	520.000	348	2	3.030				146
	1995-2009	1						1					
	2010-2023	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
DHH	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	6	408.000	394.000	350.000	495.000	585	4	2.600	2.830	1.680	3.040	162
	1975-1994	3	381.000		360.000	399.000	323	3	3.170		2.840	3.630	121
	1995-2009	4	624.000	668.000	399.000	760.000	381	3	4.510		3.610	5.760	159
	2010-2023	3	597.000		555.000	661.000	359	1					
	Neubau	16	595.000	592.000	559.040	649.900	286	16	4.200	4.180	3.840	4.680	140
Einzel	bis 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	1950-1974	5	458.000	400.000	293.000	790.000	1.064	5	2.910	2.860	2.140	4.160	153
	1975-1994	4	484.000	480.000	399.000	577.250	680	2	3.120				134
	1995-2009	1						1					
	2010-2023	1						1					
	Neubau	2	573.000				345	2	4.090				138

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	4	284.000	250.000	229.000	408.000	180	2	2.840				113
	1950-1974	86	371.000	367.000	200.000	540.000	258	57	3.260	3.280	2.080	4.500	114
	1975-1994	77	427.000	420.000	250.000	675.000	244	53	3.470	3.460	2.260	4.720	125
	1995-2009	12	499.000	495.000	395.000	595.000	210	12	4.000	3.590	2.630	4.440	136
	2010-2023	3	527.000		440.000	600.000	204	3	4.420		3.790	5.000	119
	Neubau	10	564.000	553.000	517.000	660.000	194	10	4.470	4.270	4.030	5.840	127
REH	bis 1949	2	444.000				389	1					
	1950-1974	51	402.000	395.000	275.000	621.000	406	37	3.410	3.360	2.430	5.580	122
	1975-1994	39	478.000	485.000	323.000	648.000	303	29	3.700	3.500	2.660	5.180	133
	1995-2009	12	553.000	541.000	415.000	710.000	295	9	4.270	4.270	3.580	5.300	128
	2010-2023	4	657.000	668.000	612.000	679.000	282	4	4.550	4.310	3.910	5.670	148
	Neubau	10	597.000	579.000	534.000	761.000	210	10	4.710	4.450	4.130	5.840	127
DHH	bis 1949	9	392.000	345.000	125.000	730.000	562	9	3.170	3.240	1.770	4.860	128
	1950-1974	50	439.000	425.000	290.000	655.000	545	38	3.460	3.570	1.680	4.720	129
	1975-1994	23	473.000	431.000	340.000	840.000	323	15	3.870	3.840	2.840	4.730	129
	1995-2009	22	573.000	535.000	399.000	785.000	327	16	4.100	4.120	3.150	5.760	143
	2010-2023	9	666.000	661.000	525.000	810.000	380	6	4.620	4.640	3.320	5.900	147
	Neubau	34	700.000	667.000	559.000	972.000	292	34	4.930	4.370	3.840	7.200	143
Einzel	bis 1949	14	474.000	457.500	250.000	940.000	1.070	11	3.160	3.140	2.320	4.820	160
	1950-1974	85	540.000	500.000	250.000	1.311.000	819	59	3.600	3.430	1.840	6.160	154
	1975-1994	36	525.000	491.000	320.000	1.350.000	593	20	3.680	3.540	2.710	4.870	146
	1995-2009	6	839.000	755.000	654.000	1.202.000	463	5	5.130	5.030	4.610	5.680	171
	2010-2023	9	1.098.000	950.000	532.000	2.121.000	798	8	5.610	5.590	3.940	7.420	205
	Neubau	3	712.000		390.000	989.000	383	3	4.930		4.060	6.610	142

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 Sachwerte werden nach der Betrachtung der Luftbilder und Schrägluftbilder des Kreises Mettmann und bei Bedarf nach einer Außenbesichtigung des Kaufobjektes unter Berücksichtigung von beantworteten Fragebögen der Erwerber und Verkaufsexposés ermittelt.

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 337 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2024 und 2025 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Die Sachwertfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser 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.

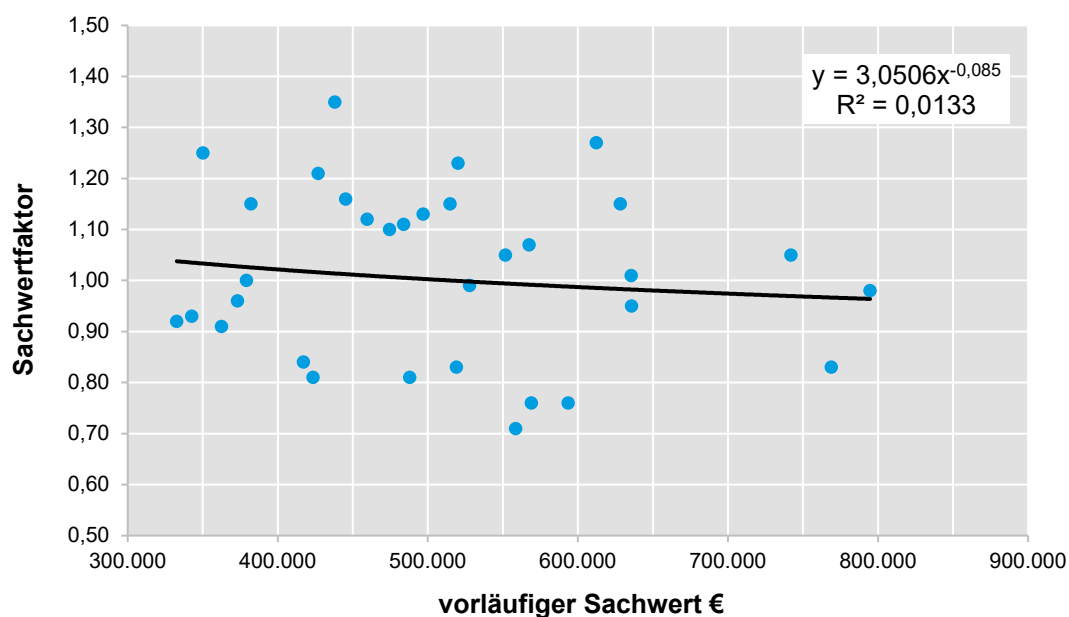
Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass sich bei einer **Aufteilung** des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses **in Nordkreis und Südkreis** ein höherer funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts ergibt. Die weitere Auswertung erfolgte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

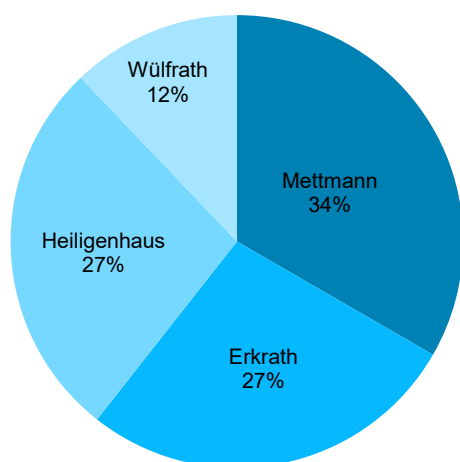
Allgemein gilt, dass der Sachwertfaktor neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch von dem Gebäudetyp, von dem Baujahr und der Ausstattung des Gebäudes sowie insbesondere von der Lage des Grundstücks abhängig ist.

Die Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen der letzten zwei Jahre abgeleitet, um eine statistisch ausreichend gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben. Eine Untersuchung mittels der multiplen Regression ergab keinen signifikanten Einfluss des Berichtsjahres zum Vorjahr, so dass auf eine unterschiedliche Darstellung der Punkte der Jahre 2024 und 2025 in den Diagrammen verzichtet wird.

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

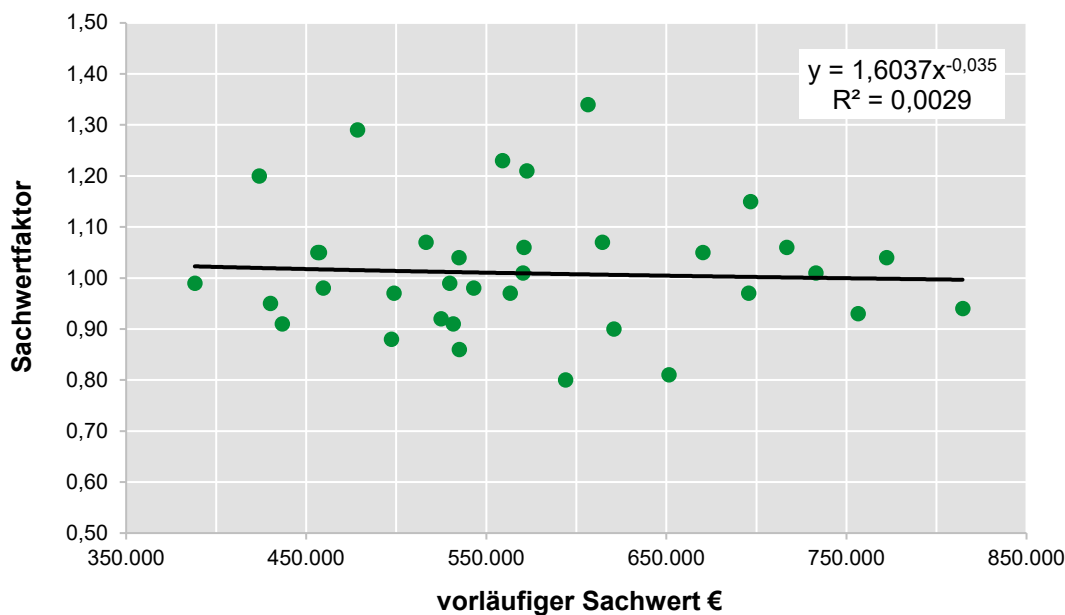
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 330.000 EUR bis 795.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der mittlere Sachwertfaktor beträgt 1,02 bei einer Spanne von 0,71 bis 1,35. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 33 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	510.000	53	444	1976	37	2,7	336	777	657
Min	333.000	25	330	1953	22	2,1	205	610	271
Max	795.000	77	540	2020	75	4,2	477	1335	1.104
s	122.000	13	63	17	13	0,4	66	118	208



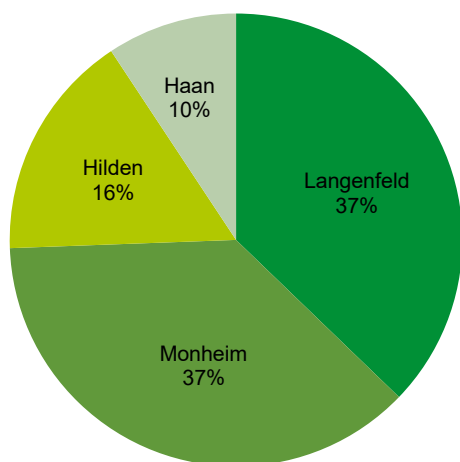
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Wülfrath zu verzeichnen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Südkreis)

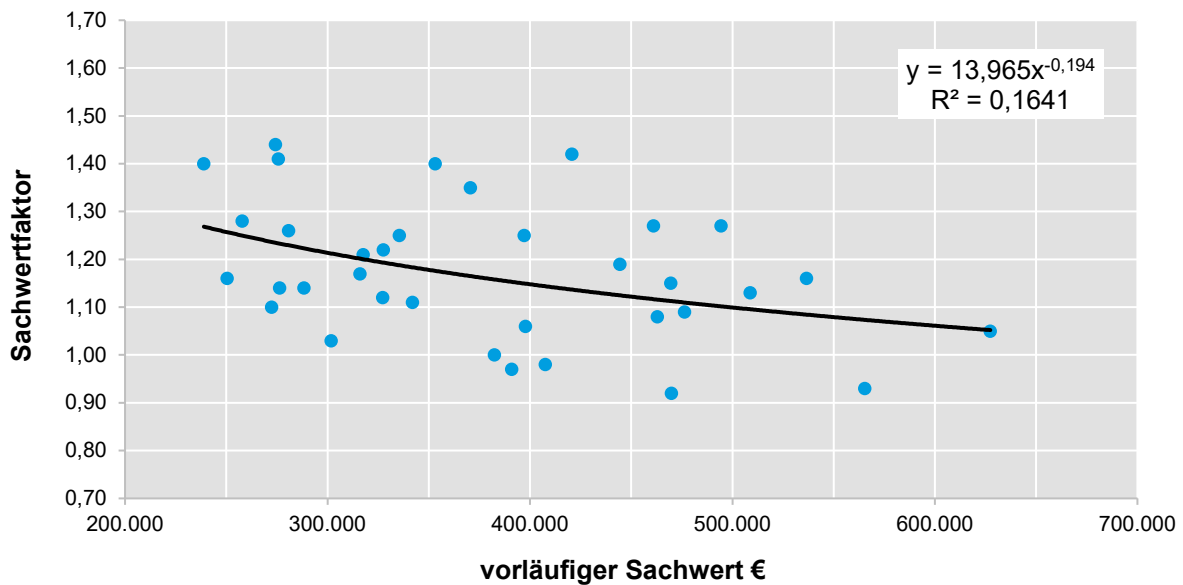


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 385.000.000 EUR bis 814.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der mittlere Sachwertfaktor beträgt 1,02 bei einer Spanne von 0,80 bis 1,34. 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	571.000	55	604	1977	38	2,7	324	795	548
Min	385.000	37	480	1952	23	2,1	155	560	333
Max	814.000	74	670	2018	74	4,0	629	1.165	931
s	108.000	11	48	17	13	0,3	83	119	143

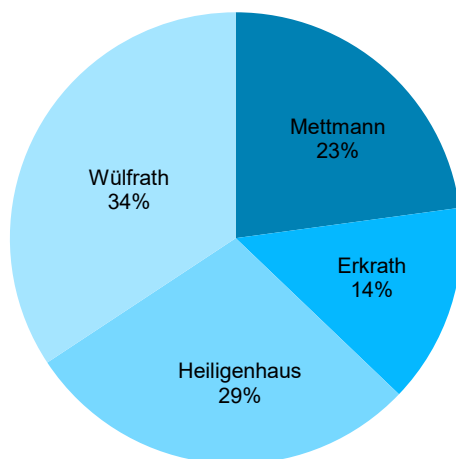


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle befinden sich in Langenfeld und Monheim.

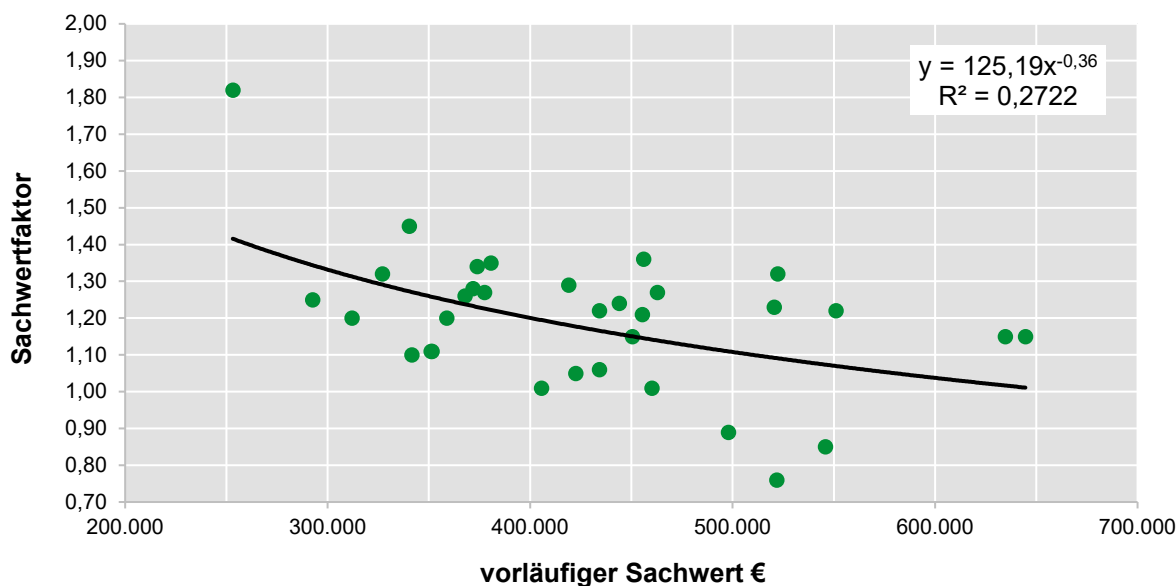
Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Nordkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 276.000 EUR bis 627.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der mittlere Sachwertfaktor beträgt 1,17 bei einer Spanne von 1,05 bis 1,41. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 35 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	381.000	44	418	1980	41	2,7	260	782	424
Min	276.000	27	320	1959	27	2,2	180	585	233
Max	627.000	62	570	2014	69	4,0	478	1.105	952
s	147.000	15	84	20	16	0,4	55	101	185

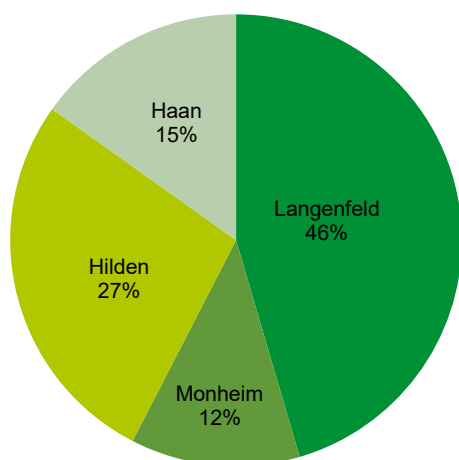


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle liegen in Heiligenhaus vor.

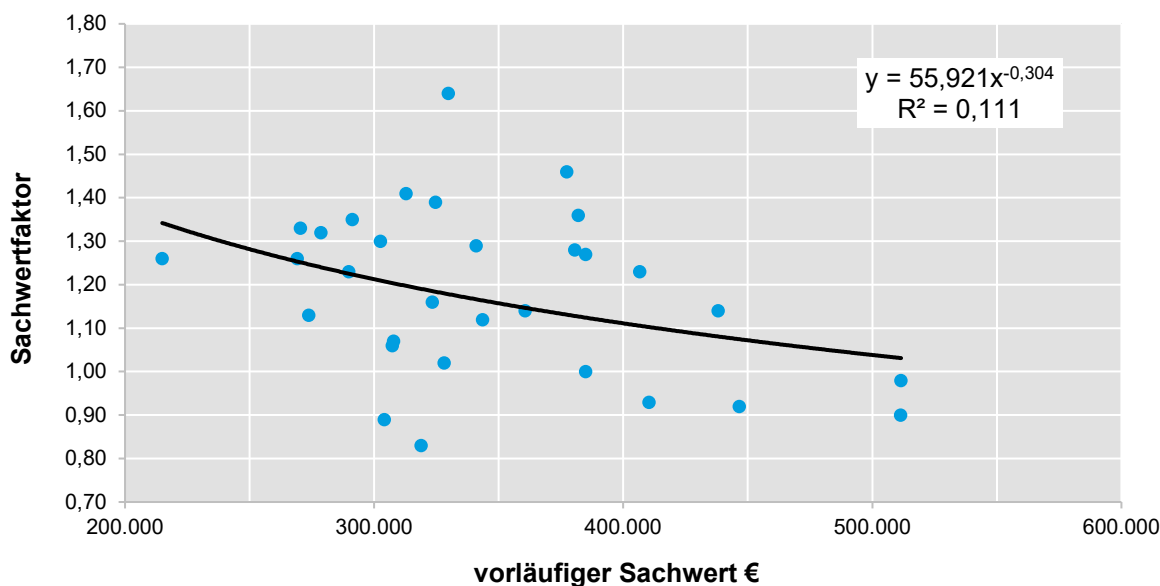
Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 253.000 EUR bis 644.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der mittlere Sachwertfaktor beträgt 1,20 bei einer Spanne von 0,76 bis 1,82. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 33 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	427.000	49	610	1989	42	2,8	252	772	364
Min	253.000	30	520	1979	24	2,2	170	610	181
Max	644.000	75	670	2013	69	4,1	345	1.025	780
s	92.000	13	43	17	13	0,4	43	102	145

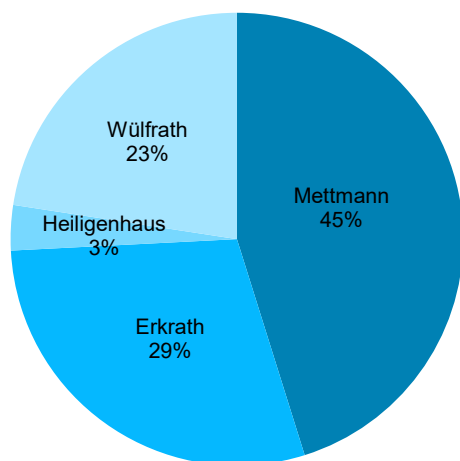


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt in Langenfeld, während nur ein geringer Anteil in Haan vorhanden ist.

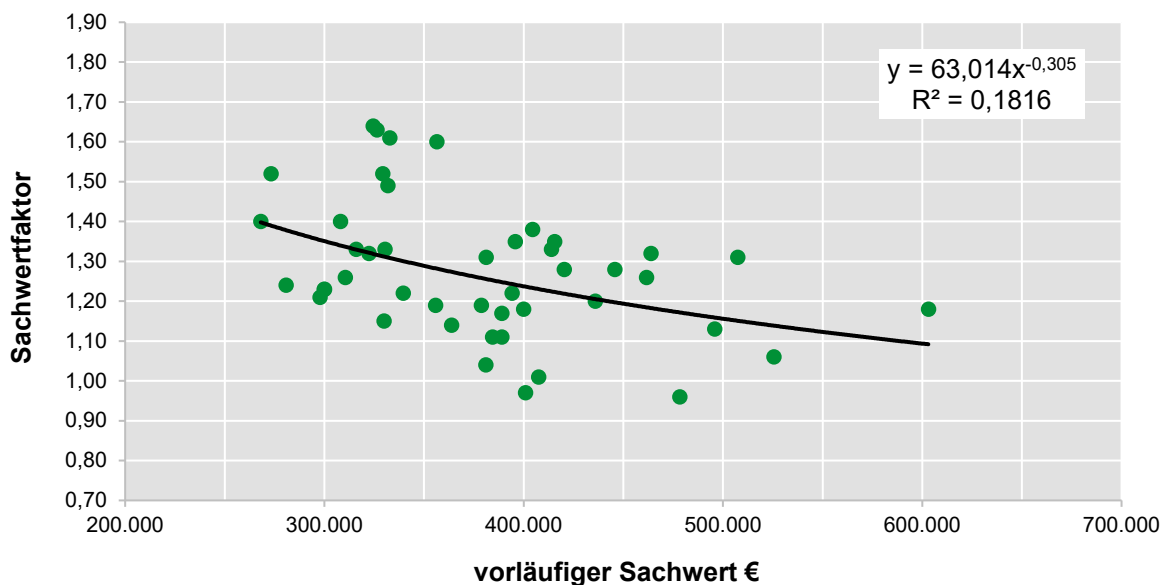
Sachwertfaktoren für **Reihenendhäuser** (Nordkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 215.000 EUR bis 512.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der mittlere Sachwertfaktor beträgt 1,18 bei einer Spanne von 0,83 bis 1,64. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 31 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	346.000	44	463	1980	39	2,6	256	733	352
Min	215.000	19	350	1954	25	2,2	185	570	149
Max	512.000	69	540	2012	68	3,5	365	895	861
s	69.000	13	64	14	12	0,3	48	84	140

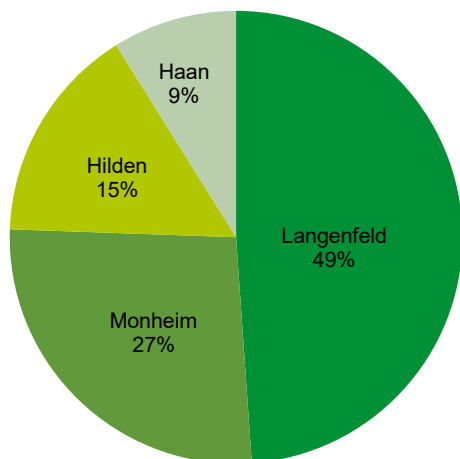


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Heiligenhaus zu verzeichnen.

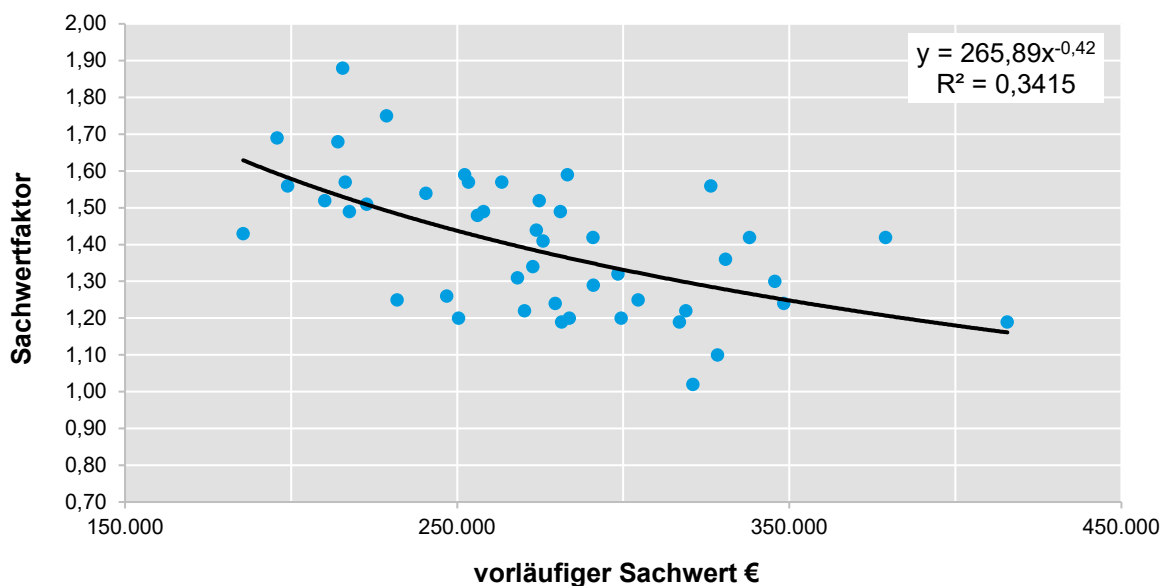
Sachwertfaktoren für **Reihenendhäuser** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 268.000 EUR bis 603.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der mittlere Sachwertfaktor beträgt 1,27 bei einer Spanne von 0,96 bis 1,64. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 45 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	379.000	48	585	1981	41	2,7	256	739	319
Min	268.000	23	490	1960	25	2,2	157	620	133
Max	603.000	65	660	2014	69	3,7	358	945	568
s	72.000	9	44	15	11	0,3	43	67	82

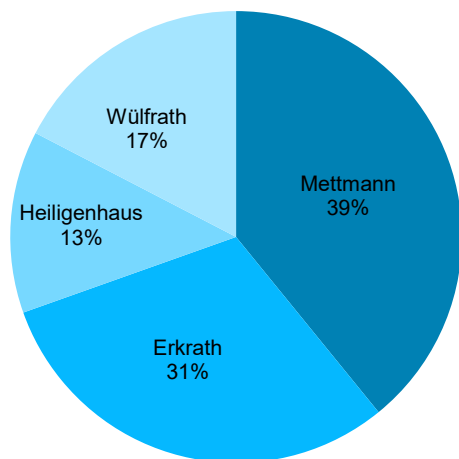


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle befinden sich Monheim, während die wenigsten in Hilden vorliegen.

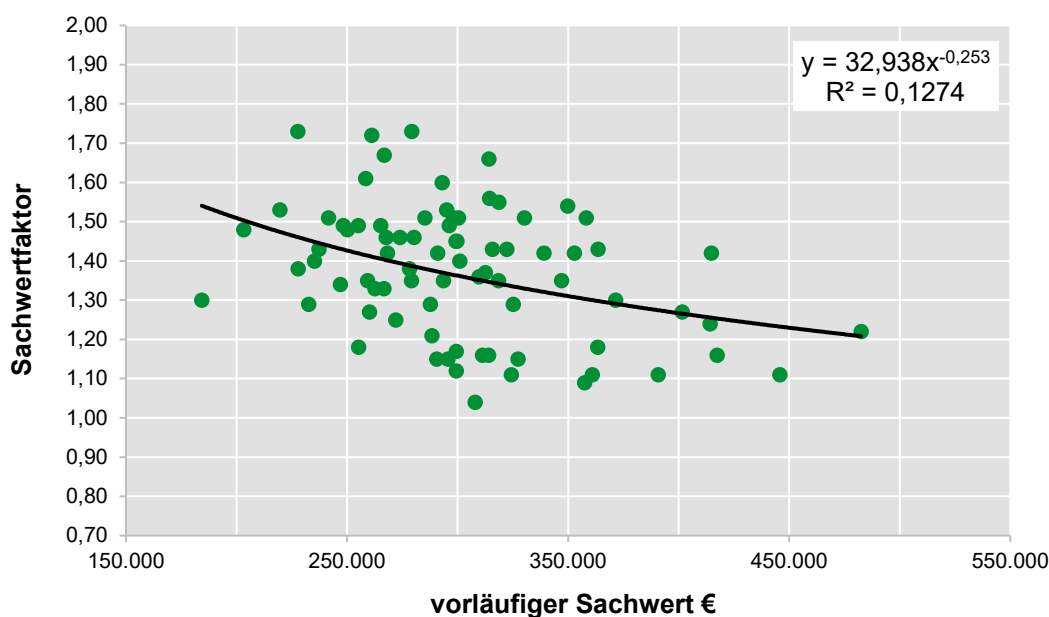
Sachwertfaktoren für **Reihenmittelhäuser** (Nordkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 186.000 EUR bis 416.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der mittlere Sachwertfaktor beträgt 1,40 bei einer Spanne von 1,02 bis 1,88. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 46 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	275.000	39	452	1978	39	2,6	244	689	243
Min	186.000	17	310	1960	24	2,0	174	565	120
Max	416.000	64	540	2008	63	3,5	380	900	456
s	50.000	12	73	12	9	0,3	47	68	66

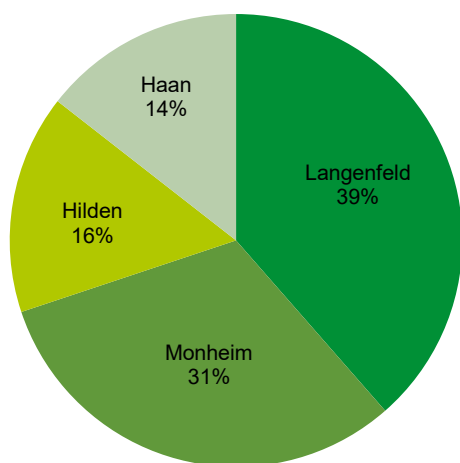


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle sind in Erkrath vorhanden.

Sachwertfaktoren für **Reihenmittelhäuser** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 184.000 EUR bis 482.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der mittlere Sachwertfaktor beträgt 1,38 bei einer Spanne von 1,04 bis 1,73. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 79 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	301.000	45	581	1977	39	2,6	238	678	242
Min	184.000	23	490	1957	24	2,2	158	555	144
Max	482.000	68	670	2012	68	3,6	325	905	386
s	55.000	9	44	13	9	0,3	37	61	51



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								
180.000							1,65	1,54
200.000							1,58	1,50
220.000					1,33		1,52	1,47
240.000					1,29		1,46	1,43
260.000			1,24		1,26	1,41	1,41	1,41
280.000			1,23		1,23	1,37	1,37	1,38
300.000			1,21		1,21	1,35	1,33	1,36
320.000			1,19		1,19	1,32	1,30	1,33
340.000	1,03		1,18	1,28	1,16	1,30	1,26	1,31
360.000	1,03		1,17	1,25	1,14	1,27	1,23	1,29
380.000	1,02		1,15	1,23	1,13	1,25	1,21	1,28
400.000	1,02	1,02	1,14	1,20	1,11	1,23	1,18	1,26
420.000	1,01	1,02	1,13	1,18	1,09	1,21	1,16	1,24
440.000	1,01	1,02	1,12	1,16	1,08	1,20		1,23
460.000	1,01	1,02	1,11	1,15	1,06	1,18		1,22
480.000	1,00	1,01	1,10	1,13	1,05	1,17		1,20
500.000	1,00	1,01	1,10	1,11	1,04	1,15		
520.000	1,00	1,01	1,09	1,10		1,14		
540.000	0,99	1,01	1,08	1,08		1,12		
560.000	0,99	1,01	1,07	1,07		1,11		
580.000	0,99	1,01	1,06	1,05		1,10		
600.000	0,98	1,01	1,06	1,04		1,09		
620.000	0,98	1,01	1,05	1,03				
640.000	0,98	1,00	1,04	1,02				
660.000	0,98	1,00						
680.000	0,97	1,00						
700.000	0,97	1,00						
720.000	0,97	1,00						
740.000	0,97	1,00						
760.000	0,96	1,00						
780.000		1,00						
800.000		1,00						
820.000								
840.000								
860.000								
880.000								

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 111 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2024 und 2025. Eine Untersuchung ergab keinen signifikanten Unterschied zwischen den beiden Jahren.

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

Gebäudeart	N	LZ					Rohertragsfaktor	
		Mittel	Median	Min	Max	s	Mittel	s
Dreifamilienhäuser	26	2,7	2,7	1,0	4,3	0,72	22,6	3,44
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	63	3,4	3,4	1,4	6,8	0,98	18,0	3,14
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	22	4,4	4,3	2,4	7,2	1,01	15,0	2,98

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.

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird im Kapitel 8 beschrieben.

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	26	2,7	226	2.240	7,7	22	32	80
		0,7	44	479	1,0	2	6	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	63	3,4	592	1.879	8,0	23	34	80
		1,0	523	474	1,1	3	9	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	22	4,4	730	1.569	8,7	21	31	80
		1,3	850	430	1,6	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 2024 und 2025.

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		4,6	4,8	3,2	5,4	0,73	14,4	2,95
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	4,6	1.551	1.646	9,1	18	34	60
		0,7	1.016	768	2,4	3	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. 91 %), unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind. Auf Erstverkäufe entfallen rd. 7 % und auf Umwandlungen rd. 2 % der Fälle.

6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise des Jahres 2025 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	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	1	50	4				
1950-1974	≤ 50	10	40	5	2.260	2.190	1.710	3.030
Weiterverkauf /	51 - 80	46	67	4	2.060	2.020	530	3.470
Umwandlung	> 80	35	93	5	2.280	2.250	1.580	3.090
	insg.	91	74	5	2.170	2.120	530	3.470
1975-1994	≤ 50	8	38	6	2.330	2.340	1.850	3.180
Weiterverkauf /	51 - 80	34	66	6	2.350	2.410	1.030	3.430
Umwandlung	> 80	49	99	6	2.470	2.410	1.270	4.340
	insg.	91	81	6	2.410	2.410	1.030	3.430
1995-2009	≤ 50	1	46	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	6	66	6	2.830	2.880	2.460	3.180
Umwandlung	> 80	4	92	6	3.180	3.150	2.590	3.860
	insg.	11	73	6	2.920	2.840	2.380	3.860
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	127	6	-	-	-	-
	insg.	1	127	6	-	-	-	-
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	4	109	5	5.620	5.650	5.150	6.030
	insg.	4	109	5	5.620	5.650	5.150	6.030

* 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	3	36	5	2.300		1.580	2.670
Weiterverkauf /	51 - 80	11	66	6	2.550	2.470	1.760	3.440
Umwandlung	> 80	16	89	4	1.970	2.060	1.400	2.630
insg.		20	68	5	2.340	2.430	1.400	3.440
1975-1994	≤ 50	2	46	5	2.790	2.790		
Weiterverkauf /	51 - 80	2	62	5	2.670	2.670		
Umwandlung	> 80	7	102	6	2.930	2.940	2.080	3.990
insg.		11	85	6	2.860	2.710	1.910	3.990
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	7	64	6	2.990	3.030	2.650	3.160
Umwandlung	> 80	1	88	6				
insg.		8	67	6	3.080	3.030	2.650	3.690
2010-2021	≤ 50	1	42	7				
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	86	6				
insg.		2	64	6	4.000	4.000	-	-
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-	-
insg.		0	-	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Heiligenhaus**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
insg.		0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	5	39	4	1.900	1.740	1.520	2.770
Weiterverkauf /	51 - 80	17	67	5	2.000	2.080	1.160	2.500
Umwandlung	> 80	7	92	4	1.820	1.750	950	2.470
insg.		29	68	4	1.940	1.780	950	2.770
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	65	5	2.070		1.520	2.650
Umwandlung	> 80	3	96	5	2.450		2.250	2.800
insg.		6	81	5	2.260	2.280	1.520	2.800
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	60	6	2.940	2.940		
Umwandlung	> 80	2	96	4	2.460	2.460	-	-
insg.		4	78	6	2.700	2.800	2.140	3.060
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	2	71	6	2.870	2.870	-	-
Umwandlung	> 80	4	95	5	2.950	3.030	2.110	3.610
insg.		6	87	5	2.920	3.030	2.110	3.610
1950-1974	≤ 50	3	35	6	2.630		2.480	2.800
Weiterverkauf /	51 - 80	16	66	6	2.480	2.320	1.720	3.580
Umwandlung	> 80	5	104	6	2.850	2.630	2.610	3.330
insg.		24	70	6	2.580	2.520	1.720	3.580
1975-1994	≤ 50	2	48	6	2.890	2.890		
Weiterverkauf /	51 - 80	9	65	7	2.910	2.980	2.380	3.510
Umwandlung	> 80	12	94	6	3.260	3.310	2.160	3.770
insg.		23	79	6	3.090	3.190	2.160	3.770
1995-2009	≤ 50	5	44	6	2.900	2.920	2.290	3.490
Weiterverkauf /	51 - 80	8	63	6	3.160	3.150	2.920	3.570
Umwandlung	> 80	16	101	6	3.760	3.790	2.160	4.800
insg.		29	81	6	3.450	3.460	2.160	4.800
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	6	103	7	4.440	4.320	3.960	5.340
insg.		6	103	7	4.440	4.320	3.960	5.340
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	6	70	6	4.510	4.480	4.280	4.810
	> 80	17	112	6	4.550	4.560	4.230	5.110
insg.		23	101	6	4.540	4.530	4.230	5.110

* 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	2	50	6	3.290	3.290		
Weiterverkauf /	51 - 80	8	63	6	2.810	2.700	2.160	3.820
Umwandlung	> 80	7	94	5	2.510	2.590	600	3.700
	insg.	17	74	5	2.750	2.780	600	3.820
1975-1994	≤ 50	3	42	5	2.570		1.160	3.830
Weiterverkauf /	51 - 80	5	64	6	3.520	3.560	3.010	4.110
Umwandlung	> 80	4	170	7	2.710	2.870	1.470	3.620
	insg.	12	94	6	3.010	3.090	1.160	4.110
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	4	68	5	3.080	2.980	2.700	3.670
Umwandlung	> 80	12	95	6	3.890	3.820	3.300	4.570
	insg.	16	88	6	3.690	3.740	2.700	4.570
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	5	60	6	4.590	4.620	4.010	5.500
Umwandlung	> 80	11	110	6	4.300	4.090	3.680	5.760
	insg.	16	97	6	4.390	4.210	3.680	5.760
Neubau	≤ 50	5	47	6	5.710	5.720	5.430	5.940
Erstverkauf	51 - 80	8	70	6	5.660	5.600	5.120	6.100
	> 80	20	99	6	5.490	5.580	4.180	6.480
	insg.	33	84	6	5.560	5.650	4.180	6.480

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Mettmann**

Baujahr	Wfl m²	N	Ø Wfl m²	Ø Lage *	Mittel Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
bis 1949	≤ 50	1	32	5	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	66	3	2.000		1.220	2.530
Umwandlung	> 80	3	106	5	1.750		1.130	2.600
	insg.	7	78	4	1.910	2.130	1.130	2.600
1950-1974	≤ 50	11	41	4	1.750	1.750	1.100	2.690
Weiterverkauf /	51 - 80	34	64	4	2.000	1.960	1.000	4.230
Umwandlung	> 80	7	96	5	2.260	2.310	1.400	3.390
	insg.	52	63	4	1.980	1.940	1.000	4.230
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	9	68	7	2.740	2.710	2.140	3.250
Umwandlung	> 80	7	112	7	2.770	2.710	2.160	3.390
	insg.	16	87	7	2.750	2.710	2.140	3.390
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	6	63	8	2.990	2.970	2.450	3.660
Umwandlung	> 80	3	94	7	3.470		3.220	3.920
	insg.	9	73	7	3.150	3.180	2.450	3.920
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	3	122	8	4.100		3.930	4.340
	insg.	3	122	8	4.100		3.930	4.340
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	5	41	6	2.990	3.270	2.140	3.500
Weiterverkauf /	51 - 80	25	68	5	2.430	2.460	1.640	3.280
Umwandlung	> 80	12	93	6	2.370	2.330	1.520	3.100
insg.		42	72	5	2.480	2.480	1.520	3.500
1975-1994	≤ 50	1	40	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	18	66	5	2.740	2.840	950	3.950
Umwandlung	> 80	10	87	5	2.550	2.490	1.860	3.600
insg.		29	72	5	2.680	2.780	950	3.950
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	4	63	5	2.820	2.860	2.330	3.240
Umwandlung	> 80	2	83	6	3.640	3.640		
insg.		6	70	6	3.090	3.190	2.330	3.700
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	62	6				
Umwandlung	> 80	2	114	6	3.790	3.790	-	-
insg.		3	97	6	4.240		3.510	5.130
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	1	58	7				
	> 80	10	97	7	6.330	6.520	5.200	6.820
insg.		11	93	7	6.260	6.520	5.200	6.820

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Wülfrath**

Baujahr	Wfl m²	N	Ø Wfl m²	Ø Lage*	Mittel Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	83	2				
insg.		1	83	2				
1950-1974	≤ 50	1	34	4				
Weiterverkauf /	51 - 80	18	72	5	1.720	1.650	1.010	2.290
Umwandlung	> 80	7	91	5	1.550	1.620	1.050	2.530
insg.		26	76	5	1.630	1.630	650	2.530
1975-1994	≤ 50	1	38	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	4	72	6	2.120	2.120	1.480	2.770
Umwandlung	> 80	6	100	6	2.320	2.230	1.960	3.200
insg.		11	84	6	2.220	2.150	1.480	3.200
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	65	6	2.190		1.780	2.510
Umwandlung	> 80	4	97	6	2.650	2.780	2.160	2.860
insg.		7	83	6	2.450	2.510	1.780	2.860
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	69	5				
Umwandlung	> 80	2	109	5	3.370	3.370		
insg.		3	96	5	3.360		3.330	3.380
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	4	98	6	4.380	4.380	4.260	4.490
insg.		4	98	6	4.380	4.380	4.260	4.490

* 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	2	41	4	2.740	2.740		
Weiterverkauf /	51 - 80	5	68	4	2.340	2.240	1.220	3.590
Umwandlung	> 80	8	98	4	2.280	2.350	1.130	3.610
	insg.	15	80	4	2.360	2.240	1.130	3.610
1950-1974	≤ 50	40	40	5	2.210	2.110	650	3.670
Weiterverkauf /	51 - 80	175	67	5	2.160	2.130	530	4.230
Umwandlung	> 80	86	93	5	2.220	2.200	600	3.700
	insg.	301	71	5	2.190	2.150	530	4.230
1975-1994	≤ 50	17	41	5	2.500	2.440	1.160	3.830
Weiterverkauf /	51 - 80	84	66	6	2.590	2.570	950	4.110
Umwandlung	> 80	98	101	6	2.630	2.490	1.270	4.340
	insg.	199	81	6	2.600	2.510	950	4.340
1995-2009	≤ 50	6	44	6	2.820	2.820	2.290	3.470
Weiterverkauf /	51 - 80	40	64	6	2.930	2.970	1.780	3.670
Umwandlung	> 80	44	96	6	3.560	3.710	2.140	4.800
	insg.	90	78	6	3.230	3.160	1.780	4.800
2010-2021	≤ 50	1	42	7				
Weiterverkauf /	51 - 80	7	68	6	4.490	4.620	3.330	5.500
Umwandlung	> 80	26	110	6	4.200	4.080	3.370	5.760
	insg.	34	99	6	4.230	4.080	3.330	5.760
Neubau	≤ 50	5	47	6	5.710	5.720	5.430	5.940
Erstverkauf	51 - 80	15	69	6	5.190	5.300	4.280	6.100
	> 80	55	103	6	5.280	5.150	4.180	6.820
	insg.	75	93	6	5.290	5.300	4.180	6.820

* 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 m²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Umwandlung 1950 - 2023 Verkäufe an Mieter andere davon vermietet frei verfügbar Mietstatus unbekannt	insg.	7	67	5	2.420	2.480	1.540	2.770
		0	-	-	-	-	-	-
		7	67	5	2.420	2.480	1.540	2.770
		0	-	-	-	-	-	-
		0	-	-	-	-	-	-
		0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf 1950 - 20213 Verkäufe an Mieter andere davon vermietet frei verfügbar Mietstatus unbekannt	insg.	620	77	5	2.590	2.490	530	5.760
		28	76	6	2.880	2.760	1.320	5.380
		592	77	5	2.580	2.470	530	5.760
		145	67	5	2.270	2.290	530	3.930
		444	80	6	2.680	2.570	600	5.760
		3	54	4	2.530		1.850	3.520

* 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	46	5.080	100
	7-9	32	5.590	110
Weiterverkauf	1-4	119	1.920	72
	5-6	349	2.670	100
	7-9	152	2.940	110

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

Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage

Objektart	N	Mittel Euro/m ²	%
einzelstehend mit wenigen Einheiten	100	3.270	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Einheiten	66	2.720	83
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	352	2.540	78
Hochhäuser	102	2.030	62

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 2025 wurden wenige Fälle in diesem Bereich ausgewertet, wobei die meisten Wohnungen (9 Fälle) von einer juristischen Person in einer Anlage zu Preisen von 400 Euro/m² bis 710 Euro/m² erworben wurden.

Objektart	N	Ø Wfl m ²	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Erstverkäufe	0	-	-	-	-	-
Weiterverkäufe	11	43	1.260	520	400	5.910

6.1.2 Indexreihen

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

Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich

Jahr	Umwandlung [*]		Weiterverkauf		Neubau	
	Euro/m ²	Index	Euro/m ²	Index	Euro/m ²	Index
2010	1.140	100,0	1.210	100,0	2.440	100,0
2011	1.240	108,8	1.230	101,7	2.580	105,7
2012	1.380	121,1	1.250	103,3	2.760	113,1
2013	1.590	139,5	1.310	108,3	2.920	119,7
2014	1.610	141,2	1.340	110,7	3.160	129,5
2015	1.650	144,7	1.460	120,7	3.130	128,3
2016	1.760	154,4	1.520	125,6	3.250	133,2
2017	-	-	1.680	138,8	3.670	150,4
2018	-	-	1.870	154,5	3.880	159,0
2019	-	-	1.950	161,2	4.080	167,2
2020	-	-	2.080	171,9	4.260	174,6
2021	-	-	2.440	201,7	4.320	177,0
2022	-	-	2.800	231,5	5.170	211,8
2023	-	-	2.550	210,7	5.270	216,0
2024	-	-	2.460	203,3	5.300	217,2
2025	-	-	2.590	214,1	5.290	216,8

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

Preisentwicklung

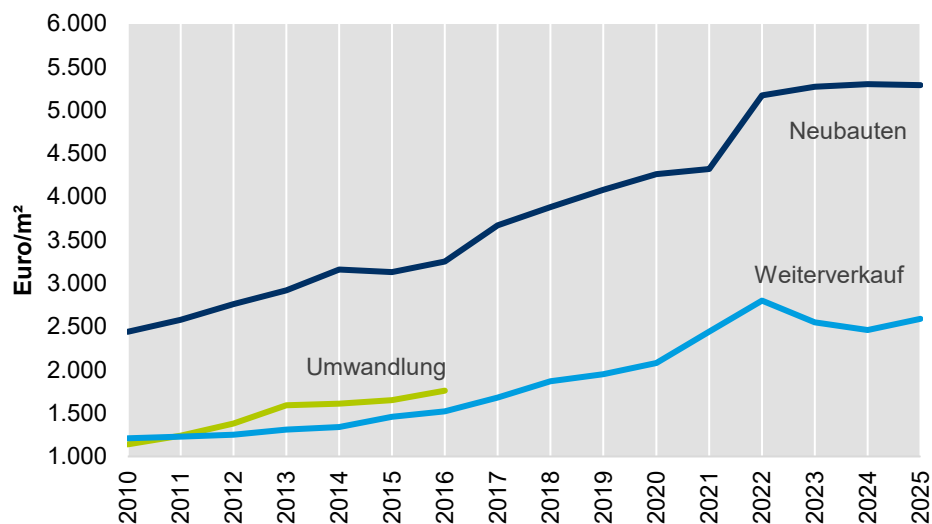
Weiterverkäufe

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	97,3	107,4	101,1	102,1	103,6	109,1	103,4	98,1
2012	104,5	98,3	108,6	104,2	112,3	108,3	102,6	99,0
2013	110,0	126,4	106,5	107,1	110,1	107,3	109,5	99,9
2014	111,0	108,2	110,8	114,2	118,8	108,3	108,7	112,7
2015	116,3	133,0	135,5	117,8	129,5	110,0	130,6	118,3
2016	122,7	132,2	117,2	132,0	128,9	120,1	130,6	116,3
2017	141,0	132,2	134,5	142,0	141,0	141,0	141,1	123,7
2018	157,3	146,3	148,4	157,8	163,4	151,0	163,0	129,2
2019	160,8	162,7	157,0	171,3	181,4	155,5	173,6	132,9
2020	180,8	173,5	201,1	184,9	201,5	151,0	175,3	152,2
2021	212,7	213,3	195,7	217,7	228,2	179,2	212,1	178,7
2022	237,3	227,2	236,6	240,5	255,5	228,8	250,6	186,1
2023	231,8	242,2	201,1	208,4	231,0	201,0	234,0	191,5
2024	209,0	185,1	224,7	209,9	219,5	204,6	229,6	182,3
2025	211,8	227,2	218,2	229,1	250,5	213,8	233,1	182,3

Da bei den Neubauten eine gleichmäßige Verteilung der Kauffälle in den Gemeinden nicht gegeben ist, vielmehr beziehen sie sich tlw. auf eine Anlage und werden von einem Verkäufer vermarktet, wird auf die Fortführung der Indizes in den Gemeinden verzichtet.

Preisentwicklung

zwischen 2010 und 2025



6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt nach dem Modell (Stand 12/2023) 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 2025. 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
		%	m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	%	Jahre	Jahre
selbstgenutztes Wohneigentum	73	2,2	80	2.739	9,3	20	42	80
		0,8	22	832	1,3	3	13	0
vermietetes Wohneigentum	46	2,5	68	2.372	9,1	22	42	80
		0,8	15	565	1,3	3	11	0

6.1.4 Rohertragsfaktoren

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

Objektart	N	Rohertragsfaktors
selbstgenutztes Wohnungseigentum	73	24,1
		4,8
vermietetes Wohnungseigentum	46	21,6
		3,1

6.2 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 24 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.ä. sowie 86 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze und Garagen.

Im Bereich des Teileigentums wurde überwiegend Teileigentum an Stellplätzen untersucht. Im Vergleich zum Kauf von Eigentumswohnungen ist der Handel von Gewerbeeinheiten nur im geringen Umfang zu registrieren.

Teileigentum / Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Garagen

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

Stadt	Tiefgarage				Garage			
	Weiterverkauf		Erstverkauf		Weiterverkauf		Erstverkauf	
	Mittelwert Euro (N)							
Erkrath	10.500	(9)	-	(0)	-	(1)	-	(0)
Haan	11.500	(2)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Heiligenhaus	7.000	(2)	-	(0)		(1)	-	(0)
Hilden	10.500	(6)	29.500	(4)	10.500	(2)	-	(0)
Langenfeld	15.000	(4)	-	(1)	21.000	(2)	-	(0)
Mettmann	11.500	(4)	-	(0)		(1)	-	(0)
Monheim a.R.	11.500	(7)	28.000	(4)		(1)	-	(0)
Wülfrath	17.500	(2)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Kreis	11.500	(36)	28.000	(9)	17.000	(8)	-	(0)

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

Stadt	Tiefgarage				Garage				Stellplatz			
	Weiterver- kauf		Erstverkauf		Weiterver- kauf		Erstverkauf		Weiterver- kauf		Erstverkauf	
	Mittelwert Euro (N)											
Erkrath	11.500	(34)	22.000	(4)	-	(0)	-	(0)	9.000	(3)	-	(0)
Haan	13.500	(3)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Heiligenhaus	17.500	(2)	-	(0)		(1)	-	(0)		(1)	-	(0)
Hilden	15.000	(15)	24.000	(19)	15.000	(5)	-	(0)	7.500	(3)	-	(0)
Langenfeld	17.000	(4)	23.500	(10)	9.000	(2)	35.000	(2)	8.000	(4)	15.500	(9)
Mettmann	12.500	(9)	-	(0)		(1)	-	(0)	10.000	(2)	-	(0)
Monheim a.R.	12.500	(5)	29.500	(7)	14.000	(4)	-	(0)		(1)	-	(0)
Wülfrath	13.000	(5)	22.000	(4)		(1)	-	(0)	-	(1)	-	(0)
Kreis	13.000	(77)	25.000	(44)	15.000	(14)	35.000	(2)	7.500	(15)	15.500	(9)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen im Jahr 2025 durchschnittlich bei:

Art des Stellplatzes	N	Mittel Euro	Min Euro	Max Euro
Tiefgaragenstellplatz	30	55	20	100
Garagenstellplatz	3	50	45	60
oberirdischer Stellplatz	8	40	20	70

Teileigentum an gewerblich genutzten Räumen

Bei gewerblich genutzten Einheiten (Büro/Praxis, Laden) war im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses von 24 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 2025 wurden zwei Bestellungen registriert.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Bereich bebaute Grundstücke handelt es sich bei 45 Kauffällen um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 14,58 Mio. EUR beträgt.

Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 46 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 21 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	1	1966	78	4				
Haan	0	-	-	-	-	-	-	-
Heiligenhaus	3	1985	81	5	1.860		1.100	2.360
Hilden	0	-	-	-	-	-	-	-
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-	-
Mettmann	12	1980	75	6	2.090	1.980	1.770	2.650
Monheim a.R.	3	1985	73	5	2.560		2.230	2.910
Wülfrath	2	1978	72	6	1.360	1.360		
Kreis	21	1980	75	6	2.020	2.050	1.040	2.910

^{*} 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 2025 wurde lediglich ein Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (in Wohngebieten) an den Erbbauberechtigten registriert. Der ausgehandelte Preis lag dabei rd. 2 % unter dem 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 12/2023) 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.

Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze (sowohl im Bereich Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser als auch bei Eigentumswohnungen) wurden die Mietspiegel der jeweiligen Gemeinden herangezogen (s. Erläuterung im Kapitel 9). Der aktuelle Mietspiegel für den Bereich Hilden wurde erst im Januar 2026 veröffentlicht. Für die Ableitung der Mieten wurden die Angaben aus dem Mietspiegel zum Stand November 2021 herangezogen und die Ergebnisse um 10 % erhöht. Bei den Mieten für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann (Erkrath, Haan, Mettmann, Wülfrath) wurde der Mietspiegel zum Stand 15.11.2023 herangezogen und die Ergebnisse um 5 % erhöht. Die Mieten für Monheim am Rhein wurden in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Langenfeld abgeleitet.

Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann beschloss zum 01.01.2026 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.

German Real Estate Index (GREIX)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann beteiligt sich seit 2025 am Projekt GREIX.

Der GREIX ist ein Immobilienpreisindex für Deutschland auf Basis der Kaufpreissammlungen der lokalen Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten. Er bildet die Preisentwicklung einzelner Städte und Stadtviertel ab. Mit Hilfe seitens der Gutachterausschüsse gelieferten Daten können langfristige Trends der Immobilienmärkte analysiert und aktuelle Entwicklungen im historischen Kontext eingeordnet werden.

Das vom GREIX angewandte Modell weicht vom Modell des Gutachterausschusses ab, so dass die Ergebnisse unterschiedlich sein können. Für die Wertermittlungen ist GREIX deswegen nicht anzuwenden.

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 Organisationen gegen eine Schutzgebühr erworben werden.

Bereich	Organisation	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	Stadt Hilden, Amt für Soziales und Wohnen Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus & Grundbesitzverein e.V.	02103 / 72-0 02103 / 23384 02103 / 55402
Langenfeld	Stadtverwaltung Langenfeld, Referat Stadtplanung und Denkmalschutz Mieterbund Monheim-Langenfeld e.V. Haus & Grund Langenfeld-Monheim	02173 / 794-5100 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.

Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Axel Willinghöfer

Kreisvermessungsdirektor

stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Dipl.-Ing. Wilfried Mann

Sachverständiger

Dipl.-Ing. Ulrich Neuhaus

Vermessungsrat i.R.

ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Randolph Blum

Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger

Dipl.-Ing. Dirk Erdelmann

Dipl.-Ing. agr., landw. Sachverständiger

Dipl.-Ing. Dirk Halffter

Immobilien dienstleister

Dipl.-Ing. Andrea Hochstrate

Architektin

Dipl.-Betriebsw. Esther aus dem Kahmen

Sachverständige

Dipl.-Ing. Andreas Klocke

ö.b.u.v. Sachverständiger

Dipl.-Ing. Volker F. Lehnhoff

Architekt

Dipl.-Ing. Dieter Nakelski

Ingenieur für Städtebau und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Christoph Roth

ö.b.u.v. Sachverständiger

Dipl.-Ing. Jürgen Störy

städtischer Vermessungsobererrat

Dipl.-Ing. Peter Stuhlträger

Beigeordneter

ehrenamtliche Gutachter bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten

Erik Kellers

Finanzamt Düsseldorf-Mettmann

Matthias Kolck

Finanzamt Hilden

Michael Kunißen

Finanzamt Velbert

stellvertretende ehrenamtliche Gutachter bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten

Angela Görlich

Finanzamt Hilden

Berit Leib

Finanzamt Velbert

Christian Mansfeld

Finanzamt Düsseldorf-Mettmann

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

www.boris.nrw.de

