



Grundstücksmarktbericht 2019
für den Rheinisch-Bergischen Kreis
ohne die Stadt Bergisch Gladbach



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rheinisch-Bergischen Kreis ohne die Stadt Bergisch Gladbach

Beschlossen am 14.02.2019
Veröffentlicht im Februar 2019

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle möchten an dieser Stelle die Gelegenheit nutzen, sich bei allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit und die Bereitstellung wichtiger Informationen zu bedanken.

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

Geschäftsstelle

Kreishaus Heidkamp (Gebäudeteil C, 4. Etage)
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Telefon: +49 (0) 2202 13-26 06
Telefax: +49 (0) 2202 13-10 40 41
E-Mail: gutachterausschuss@rbk-online.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-rbk/

Öffnungszeiten

Mo.-Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Mo.-Do. 14.00 – 16.00 Uhr

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 30 EUR je Exemplar (Tarifstelle 7.3 in Verbindung mit Tarifstelle 1.1.1 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

© Viktor Kunz – fotolia.com

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis 2019“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

ISSN: 1862-3891

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung	7
Allgemeine Hinweise	8
1. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	9
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis	10
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	13
3. Umsätze	15
3.1 Gesamtumsatz	16
3.2 Unbebaute Grundstücke	17
3.3 Bebaute Grundstücke	23
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	26
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	28
3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber	31
4. Unbebaute Grundstücke	35
4.1 Individueller Wohnungsbau	36
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	38
4.3 Gewerbliche Bauflächen	39
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40
4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen	41
4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	42
4.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)	43
4.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen	43
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	44
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	45
4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)	45
4.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen	46
4.7 Bodenrichtwerte	47
4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	47
4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	48
4.7.3 Umrechnungskoeffizienten	51
4.7.4 Indexreihen	53
5. Bebaute Grundstücke	58
5.1 Individueller Wohnungsbau	59
5.1.1 Durchschnittspreise	60
5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	69
5.1.3 Indexreihen	69
5.1.4 Sachwertfaktoren	71
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	82
5.1.6 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	83
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	84
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	85
5.2.2 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	86
5.2.3 Indexreihen	86
5.2.4 Durchschnittspreise	86
5.3 Gewerbe- und Industriegebäude	87
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	87
5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	87

5.3.3 Indexreihen	87
5.3.4 Durchschnittspreise	87
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	87
6. Wohnungs- und Teileigentum	88
6.1 Wohnungseigentum	92
6.1.1 Durchschnittspreise	98
6.1.2 Indexreihen	107
6.1.3 Liegenschaftszinssätze	110
6.1.4 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	111
6.2 Teileigentum	112
6.2.1 Durchschnittspreise	112
6.2.2 Indexreihen	113
6.2.3 Liegenschaftszinssätze	113
6.2.4 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	113
7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	114
7.1 Erbbaurechte, unbebaut	116
7.2 Erbbaurechte, bebaut	117
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut	120
7.4 Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut	120
7.5 Wohnungserbbaurechte, unbebaut	121
7.6 Wohnungserbbaurechte, bebaut	121
7.7 Teilerbbaurechte, unbebaut	121
7.8 Teilerbbaurechte, bebaut	121
8. Modellbeschreibungen	122
9. Mieten und Pachten	123
9.1 Mietspiegel für Wohnungen	123
9.2 Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports bei Wohnungs- und Teileigentum	123
9.3 Gewerbliche Mieten	123
9.4 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Flächen	123
10. Kontakte und Adressen	124
11. Anlagen	125
11.1 Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze	125
11.2 Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	126
11.3 Auszug aus der Gebührenordnung	127

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	keine Daten vorhanden
/	keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
[]	sonstiges

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
Anz.	Anzahl
BWK	Bewirtschaftungskosten
Gfl.	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ha	Hektar (1 Hektar = 10.000 m ²)
KP	Kaufpreis
LZS	Liegenschaftszins
Max.	Maximalwert, höchster Wert
Min.	Minimalwert, niedrigster Wert
Mittel / Ø	Mittelwert
NF	Nutzfläche
p.a.	per annum (pro Jahr)
R ²	Bestimmtheitsmaß einer Regressionsfunktion
RND	Restnutzungsdauer
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
WF	Wohnfläche

Die in diesem Bericht errechneten Durchschnittspreise bzw. Mittelwerte sind mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet. Zur Abschätzung dieser Unsicherheiten wird als Kenngröße jeweils die Standardabweichung (s) angegeben welche, in diesem Bericht, kursiv angegeben wird. Diese ist ein Maß für die Streuung der Einzelpreise (Einzelwerte) um den Durchschnittspreis (Mittelwert). Etwa 68 % aller Einzelpreise liegen innerhalb der Spanne Durchschnittspreis $\pm$ einfache Standardabweichung und ca. 95 % innerhalb der Spanne Mittelwert $\pm$ zweifache Standardabweichung.

Neben dem Mittelwert wird vereinzelt auch der Median (Zentralwert) angegeben. Der Median einer Reihe von Zahlen ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

Darüber hinaus enthalten einige Grafiken das **Bestimmtheitsmaß** (R²) der Regressionsfunktion. Das Bestimmtheitsmaß lässt sich interpretieren als der prozentuale Anteil der Streuung der einen Variable, die durch die andere Variable erklärt werden kann (und umgekehrt). Je näher R² an 1 liegt, desto größer ist ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang.

Allgemeine Hinweise

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht werden ausschließlich Besitzübergänge durch Kauf für die weitere Auswertung herangezogen. Alle anderen Rechtsgeschäfte nehmen Sonderstellungen ein und lassen sich nicht zum üblichen freien Markt in Beziehung setzen, sind aber in ihrer Anzahl zu gering, als dass eigene statistische Aussagen hierüber getroffen werden können.

Im vorliegenden Marktbericht wird häufig von Kaufverträgen und geeigneten Kaufverträgen die Rede sein. Grundsätzlich werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle Kaufverträge ausgewertet und zur Herleitung verschiedener Marktdaten herangezogen. Für die Ableitung sehr spezieller Parameter – so etwa der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche – können dagegen nur Verträge herangezogen werden für die:

1. sämtliche bewertungsrelevanten Daten recherchierbar sind, und für die
2. ein Kaufpreis, welcher im gewöhnlichen (d.h. ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen) Geschäftsverkehr zu erzielen ist, vereinbart wurde.

Sofern ein Kaufvertrag nicht den beiden genannten Bedingungen genügt, gilt er als nicht geeignet und wird nicht in die weiteren Auswertungen einbezogen. In den jeweiligen Abschnitten finden Sie einen entsprechenden Hinweis darüber, welche Art von Kaufverträgen den Statistiken zugrunde liegt.

Die Gesamtheit der Kaufpreise wird statistisch ausgewertet, sogenannte Ausreißer, d.h. einzelne Kaufpreise mit deutlichen, nicht nachvollziehbaren Abweichungen, werden eliminiert und in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt. Es werden anschließend Durchschnittspreise ermittelt, die weiterhin jedoch mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet sind. Diese Unsicherheit wird mit dem jeweiligen Wert für die Standardabweichung angegeben. Die Standardabweichung ist in der Statistik eine Größe zur Beschreibung der Streuung von Einzelpreisen um einen Durchschnittspreis (Mittelwert).

Die Angaben von Baujahren, Wohnflächen und weiteren beschreibenden Merkmalen wird ermittelt aus den Angaben von Käufern, Maklern, Bauunterlagen, Vergleichszahlen usw. Teilweise differieren die Angaben und werden sachverständig gewürdigt.

Die Auswertungen für das Berichtsjahr 2018 in diesem Marktbericht stützen sich auf die Verträge, die im Zeitraum 16.12.2017 bis 15.12.2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Eventuelle geringfügige Abweichungen zwischen den Angaben dieses Berichtes zu den Marktdaten der Vorjahre und den entsprechenden Angaben in den Vorjahresberichten haben ihre Ursache in der permanenten Fortschreibung und Aktualisierung der Datenbestände aller Jahrgänge. Es sei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die permanenten Fortschreibungen ausschließlich die beschreibenden Marktdaten (z.B. Anzahl der Kaufverträge, Umsatzzahlen, u.ä.) betreffen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden aufgrund ihrer sachlichen Bedeutung und rechtlichen Bindung nicht rückwirkend aktualisiert.

Bei der Bildung von Summen einzelner Teilmärkte (z.B. einzelne Kommunen aufaddiert zum Gesamtkreis) kann es aufgrund von Rundungen zu geringfügigen Unterschieden kommen.

Es wird darauf hingewiesen das es sich bei den in diesem Grundstücksmarktbericht angegebenen Durchschnittspreisen nicht um Vergleichspreise im Sinne von § 15 Abs. 1 ImmoWertV handelt.

1. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist eine dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Einrichtung des Landes. Er ist ein unabhängiges und an Weisungen des Rheinisch-Bergischen Kreises nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft auf 5 Jahre bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen wie z.B. für landwirtschaftliche Flächen. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Derzeit gehören dem Ausschuss 19 Mitglieder an (vgl. Ziffer 1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis).

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in den jeweils gültigen Fassungen maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erteilung von Bodenrichtwert- und sonstigen Auskünften
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust an Grundstücken (Enteignung) sowie für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

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 Ministerium des Inneren des Landes Nordrhein-Westfalen 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 Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Jörg Wittka	Kreisvermessungsdirektor
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Timm Dolenga	Städt. Obervermessungsrat
	M. Sc. Julia Fritsch	Stadtvermessungsrätin
	Dipl.-Ing. Thomas Merten	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
ehrenamtliche Gutachter	Klaus-Dieter Bauer	Immobilienmakler
	Dipl.-Ing. Wilhelm Gützkow	Vermessungsingenieur
	Dipl.-Ing. Arno Heedt	Vermessungsingenieur
	Dipl.-Ing. Philipp G. Heußner	Architekt
	Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper	Architektin
	Dipl.-Kfm. Marco Müller	Immobilienmakler
	Marcel Sidney Niederkorn	Immobilienmakler
	RA Stefan Rankenhohn	Geschäftsführer der Kreisbauernschaft Rhein.-Berg. e.V.
	Dipl.-Ing. Elke Stumm	Architektin
	Dipl.-Ing. Nikolaus J. Sturm	Bau- und Wirtschaftsingenieur
	Dipl.-Ing. Doris Zupfer	Architektin
ehrenamtliche Gutachter Finanzamt		
Bergisch Gladbach	Axel Steinbüchel	Steueramtmann
	Markus Kochniss (Stellvertreter)	Steueramtsrat
Leverkusen	Irene Marie Papazoglou	Steueramtfrau
	Brigitte Hassolt (Stellvertreterin)	Steueroberamtsrätin

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei dem Vermessungs- und Katasteramt der Kreisverwaltung eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung als Datenbasis für die folgenden Aufgaben (gem. GAVO NRW):

- Vorbereitung der Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewertete Daten
- Vorbereitung von Veröffentlichungen des Ausschusses
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes
- Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten über den Verkehrswert)
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden

**Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis
sowie benachbarte Gutachterausschüsse**



GA = Gutachterausschuss

2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die den Grundstücksmarkt besonders prägenden Teilmärkte werden als Vorabinformation der ausführlichen Berichterstattung vorangestellt.

Die folgenden Zahlen beruhen auf den Verträgen und Informationen, die bis zum 15.12.2018 eingegangen sind. Es kann vorkommen, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von beurkundeten Verträgen später zurück getreten wird.

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen der besonders prägenden Teilmärkte im Jahr 2018

	Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Veränderung zum Vorjahr	Preise
Gesamtumsatz über alle Teilmärkte	2.109	↘	492,79	↑	
Unbebaute Baugrundstücke					
Individueller Wohnungsbau	184	↓	29,96	➡	↗
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	16	↓	7,33	↑	/
Gewerbliche Bauflächen	6	↑	3,17	↑	/
Bebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	756	↘	219,20	➡	↗
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	57	↘	67,97	↑	/
Gewerbe- und Industriegebäude	18	↗	13,89	↑	/
Wohnungseigentum					
Neubauten	124	↘	25,51	↓	↑
Wiederverkauf und Umwandlung	449	➡	68,13	↑	↑

fallend ↓ leicht fallend ↘ stagnierend ➡ leicht steigend ↗ steigend ↑

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2018 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 2.109 Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 492,79 Mio. registriert. Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2017 mit 2.167 Verträgen um rd. 3 % gesunken. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr mit rd. 447,40 Mio. um rd. 10 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 184 Verträgen gegenüber dem Vorjahr (223 Verträge) um rd. 17 % gesunken. Die Bodenpreise stiegen im Kreisgebiet um durchschnittlich 10 % (vgl. Ziffer 4.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (vgl. Ziffer 4.3 *Gewerbliche Bauflächen*).

Gegliedert nach einzelnen Kommunen ergeben sich folgende Bodenwertspannen pro Quadratmeter Grundstücksfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern:

Burscheid	195 €	bis	300 €
Kürten	130 €	bis	290 €
Leichlingen	220 €	bis	450 €
Odenthal	195 €	bis	400 €
Overath	155 €	bis	320 €
Rösrath	215 €	bis	500 €
Wermelskirchen	110 €	bis	280 €

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über den individuellen Wohnungsbau ist mit 756 Kaufverträgen gegenüber 2017 mit 791 Kaufverträgen um rd. 4 % gesunken, der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 219,20 Mio. gegenüber dem Vorjahr mit 216,25 Mio. um rd. 1 % gestiegen (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*). Die Preise für durchschnittliche gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind um rd. 8 % gestiegen und die durchschnittlichen Preise für gebrauchte Doppelhaushälften um rd. 9 % (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Wohnungseigentum

Im Jahr 2018 wechselten 573 Objekte den Eigentümer. Die Anzahl ist damit gegenüber 2017 unverändert. Die Preise sind bei wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen gegenüber 2017 um durchschnittlich rd. 11 % gestiegen. Somit betrug der durchschnittliche Kaufpreis rd. 160.000 € für eine rd. 80 m² Wohnung mit einem mittleren Baujahr von 1982. Die Preise von neu errichteten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2017 durchschnittlich um rd. 10 % gestiegen (vgl. Ziffer 6.1 *Wohnungseigentum*). Somit betrug der durchschnittliche Kaufpreis rd. 310.000 € für eine rd. 100 m² Wohnung.

3. Umsätze

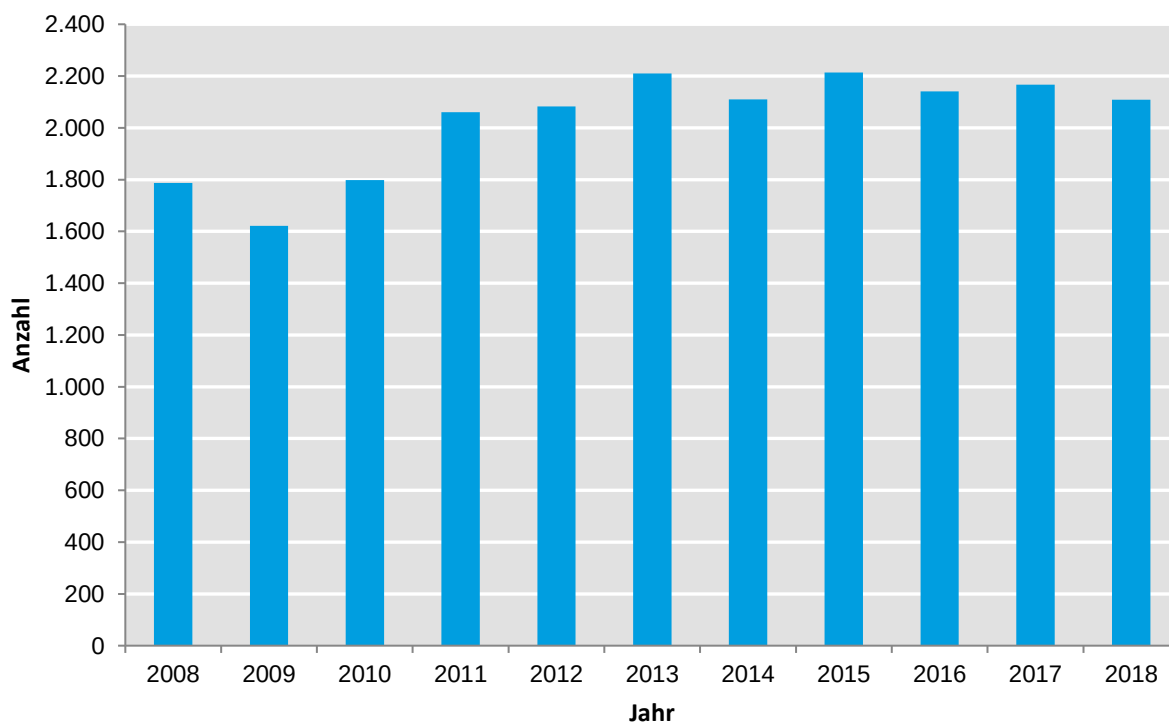
Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	2015	2016	2017	2018
Gesamt	2.214	2.141	2.167	2.109
davon				
Kauf	1.997	1.918	1.933	1.902
Zwangsversteigerung	43	34	31	19
Tausch	20	30	32	24
Erbbaurechtsbestellung	3	-	6	4
Sonstiges	151	159	165	160

In der Struktur unterscheidet sich der aktuelle Markt kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge hat leicht um rd. 3 % abgenommen.

Bei rd. 59 % der 2.109 Verträge lagen keine „persönlichen oder ungewöhnlichen“ Verhältnisse vor. Daher konnten diese zu weiteren Auswertungen (ab Ziffer 4.) herangezogen werden. Abweichungen zu nachfolgenden Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Anzahl der Verträge der Jahre 2008 - 2018



3.1 Gesamtumsatz

Um einen Einblick in den Grundstücksmarkt des Jahres 2018 im Rheinisch-Bergischen Kreis zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Verträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Teilmärkten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Rechtsgeschäfte 2018

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Anzahl Verträge, Gesamt	2.109	376,47	492,79
<i>Vorjahr</i>	<i>2.167</i>	<i>349,51</i>	<i>447,40</i>
davon			
Unbebaute Grundstücke	546	253,56	56,39
Individueller Wohnungsbau	184	13,93	29,96
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	16	3,01	7,33
Gewerbliche Bauflächen	6	1,52	3,17
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	164	208,95	3,16
<i>Landwirtschaftliche Flächen</i>	<i>59</i>	<i>83,19</i>	<i>1,91</i>
<i>Forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>76</i>	<i>119,37</i>	<i>0,84</i>
<i>Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>29</i>	<i>6,39</i>	<i>0,41</i>
Bauerwartungsland und Rohbauland	20	17,51	10,32
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Arrondierung etc.)	156	8,64	2,45
Bebaute Grundstücke	880	121,87	325,29
Individueller Wohnungsbau	756	69,12	219,20
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	62	11,11	70,89
Gewerbe- und Industriegebäude	18	11,07	13,89
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	44	30,57	21,31
Wohnungs- und Teileigentum	619	/	97,21
Wohnungseigentum	573	/	93,64
Teileigentum	46	/	3,57
<i>Gewerbliches Teileigentum (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)</i>	<i>18</i>	<i>/</i>	<i>3,12</i>
<i>Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)</i>	<i>28</i>	<i>/</i>	<i>0,45</i>
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	64	1,04	13,89
Erbbaurechte, unbebaut	3	[0,50]	0,00
Erbbaurechte, bebaut	31	[2,46]	6,97
Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut	1	/	/
Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut	8	1,04	1,49
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-	/	0,00
Wohnungserbbaurechte, bebaut	21	/	5,37
Teilerbbaurechte, unbebaut	-	/	0,00
Teilerbbaurechte, bebaut	-	/	0,00

[] geklammerte Werte = es erfolgt kein tatsächlicher Flächenumsatz

3.2 Unbebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen der vergangenen vier Jahre des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke. Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird getrennt für Bauflächen und land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt.

Bauflächen

	2015	2016	2017	2018
Anzahl Verträge	248	243	247	206
davon				
Individueller Wohnungsbau	233	215	223	184
Burscheid	19	40	38	22
Kürten	50	29	24	50
Leichlingen (Rhld.)	41	21	18	18
Odenthal	38	24	27	32
Overath	12	25	31	12
Rösrath	38	41	31	21
Wermelskirchen	35	35	54	29
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	7	14	21	16
Burscheid	1	4	1	4
Kürten	-	-	2	2
Leichlingen (Rhld.)	1	1	2	2
Odenthal	-	-	1	2
Overath	1	4	3	1
Rösrath	3	3	6	2
Wermelskirchen	1	2	6	3
Gewerbliche Bauflächen	8	14	3	6
Burscheid	1	1	-	-
Kürten	-	5	-	-
Leichlingen (Rhld.)	-	2	2	4
Odenthal	-	1	-	-
Overath	3	1	-	-
Rösrath	3	1	-	1
Wermelskirchen	1	3	1	1

	2015	2016	2017	2018
Flächenumsatz in ha	18,91	22,13	17,59	18,46
davon				
Individueller Wohnungsbau	15,42	16,18	13,78	13,93
Burscheid	1,33	3,20	2,11	1,26
Kürten	2,78	2,03	1,51	3,41
Leichlingen (Rhld.)	3,34	1,49	0,89	2,15
Odenthal	2,27	1,70	2,19	1,88
Overath	0,69	2,70	1,96	1,00
Rösrath	2,82	3,03	1,91	1,73
Wermelskirchen	2,19	2,03	3,21	2,50
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	0,61	1,57	2,16	3,01
Burscheid	0,08	0,69	0,08	0,73
Kürten	0,00	0,00	0,22	0,23
Leichlingen (Rhld.)	0,12	0,10	0,19	0,31
Odenthal	0,00	0,00	0,06	0,15
Overath	0,02	0,27	0,20	0,10
Rösrath	0,30	0,34	0,78	0,22
Wermelskirchen	0,08	0,16	0,65	1,27
Gewerbliche Bauflächen	2,88	4,38	1,65	1,52
Burscheid	0,27	0,15	0,00	0,00
Kürten	0,00	0,90	0,00	0,00
Leichlingen (Rhld.)	0,00	1,13	1,15	1,26
Odenthal	0,00	0,60	0,00	0,00
Overath	0,98	0,35	0,00	0,00
Rösrath	1,13	0,36	0,00	0,10
Wermelskirchen	0,50	0,89	0,50	0,16

	2015	2016	2017	2018
Geldumsatz in Mio. €	32,28	38,33	34,69	40,46
davon				
Individueller Wohnungsbau	28,75	30,30	29,02	29,96
Burscheid	2,01	5,96	4,54	2,49
Kürten	4,63	3,09	3,48	7,57
Leichlingen (Rhld.)	6,73	3,30	2,19	4,37
Odenthal	4,97	3,12	3,91	5,93
Overath	1,19	4,52	3,30	1,37
Rösrath	5,89	7,23	5,49	4,81
Wermelskirchen	3,33	3,08	6,11	3,42
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	1,66	4,42	5,08	7,33
Burscheid	/	1,73	/	1,06
Kürten	0,00	0,00	/	/
Leichlingen (Rhld.)	/	/	/	/
Odenthal	0,00	0,00	/	/
Overath	/	0,53	0,36	/
Rösrath	0,90	1,06	1,79	/
Wermelskirchen	/	/	1,57	3,94
Gewerbliche Bauflächen	1,87	3,61	0,59	3,17
Burscheid	/	/	0,00	0,00
Kürten	0,00	1,51	0,00	0,00
Leichlingen (Rhld.)	0,00	/	/	2,68
Odenthal	0,00	/	0,00	0,00
Overath	0,96	/	0,00	0,00
Rösrath	0,43	/	0,00	/
Wermelskirchen	/	0,19	/	/

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2015	2016	2017	2018
Anzahl Verträge	195	186	167	164
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	80	67	60	59
Burscheid	5	6	4	5
Kürten	16	8	13	18
Leichlingen (Rhld.)	9	6	2	6
Odenthal	6	7	3	6
Overath	16	14	12	7
Rösrath	4	3	6	3
Wermelskirchen	24	23	20	14
Forstwirtschaftliche Flächen	93	101	78	76
Burscheid	11	2	9	7
Kürten	21	13	12	20
Leichlingen (Rhld.)	5	10	10	5
Odenthal	8	7	3	5
Overath	16	32	16	10
Rösrath	4	10	8	7
Wermelskirchen	28	27	20	22
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	22	18	29	29

	2015	2016	2017	2018
Flächenumsatz in ha	205,78	142,27	153,75	208,95
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	101,29	71,22	46,65	83,19
Burscheid	4,85	8,53	1,68	3,48
Kürten	25,05	7,90	11,40	45,41
Leichlingen (Rhld.)	18,09	16,75	1,84	3,87
Odenthal	1,98	2,15	2,84	2,33
Overath	14,82	16,01	7,76	9,00
Rösrath	4,03	1,50	2,43	0,47
Wermelskirchen	32,47	18,38	18,71	18,63
Forstwirtschaftliche Flächen	98,39	71,02	101,61	119,37
Burscheid	7,90	1,66	12,12	2,00
Kürten	19,11	7,18	37,55	13,61
Leichlingen (Rhld.)	2,24	8,29	9,17	15,36
Odenthal	11,71	2,16	1,34	2,18
Overath	25,26	30,15	12,51	11,18
Rösrath	1,26	5,29	9,23	64,00
Wermelskirchen	30,91	16,29	19,70	11,04
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	6,10	0,03	5,49	6,39

	2015	2016	2017	2018
Geldumsatz in Mio. €	3,93	2,59	2,53	3,16
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	2,37	1,83	0,77	1,91
Burscheid	0,14	0,27	0,04	0,08
Kürten	0,46	0,20	0,12	0,91
Leichlingen (Rhld.)	0,63	0,11	/	0,13
Odenthal	0,12	0,04	0,01	0,08
Overath	0,39	0,39	0,22	0,19
Rösrath	0,11	0,02	0,07	0,01
Wermelskirchen	0,52	0,80	0,28	0,51
Forstwirtschaftliche Flächen	1,39	0,68	1,56	0,84
Burscheid	0,10	/	0,21	0,03
Kürten	0,23	0,10	0,56	0,20
Leichlingen (Rhld.)	0,04	0,11	0,17	0,26
Odenthal	0,22	0,02	0,03	0,02
Overath	0,46	0,22	0,16	0,08
Rösrath	0,03	0,05	0,15	0,06
Wermelskirchen	0,31	0,17	0,29	0,19
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	0,17	0,08	0,20	0,41

3.3 Bebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen der vergangenen vier Jahre des Teilmarktes der bebauten Grundstücke.

Bebaute Grundstücke

	2015	2016	2017	2018
Anzahl Verträge	941	918	923	880
davon				
Individueller Wohnungsbau	813	799	791	756
Burscheid	85	108	93	87
Kürten	89	91	82	89
Leichlingen (Rhld.)	130	137	134	118
Odenthal	79	86	83	84
Overath	128	104	124	128
Rösrath	138	130	127	111
Wermelskirchen	164	143	148	139
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	56	42	63	62
Burscheid	8	2	4	8
Kürten	5	2	4	10
Leichlingen (Rhld.)	9	9	10	6
Odenthal	3	4	3	1
Overath	11	8	11	12
Rösrath	5	5	13	7
Wermelskirchen	15	12	18	18
Gewerbe- und Industriegebäude	14	16	14	18
Burscheid	4	4	4	3
Kürten	-	1	1	3
Leichlingen (Rhld.)	-	2	4	3
Odenthal	-	-	-	1
Overath	5	2	2	6
Rösrath	-	2	1	1
Wermelskirchen	5	5	2	1
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	58	61	55	44

	2015	2016	2017	2018
Flächenumsatz in ha	163,93	175,51	143,81	121,87
davon				
Individueller Wohnungsbau	81,89	76,20	76,22	69,12
Burscheid	9,92	9,73	10,36	7,67
Kürten	9,69	11,77	7,84	10,02
Leichlingen (Rhld.)	10,83	9,52	12,22	11,22
Odenthal	7,07	9,96	6,79	6,21
Overath	18,17	10,07	13,32	11,29
Rösrath	9,64	10,79	11,52	7,94
Wermelskirchen	16,56	14,36	14,18	14,77
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	7,86	4,28	7,13	11,11
Burscheid	0,60	0,19	0,22	1,33
Kürten	3,39	0,32	0,27	1,10
Leichlingen (Rhld.)	0,69	0,76	1,36	4,74
Odenthal	0,27	0,25	0,33	0,07
Overath	1,06	0,86	0,90	1,21
Rösrath	0,81	0,66	1,40	0,73
Wermelskirchen	1,03	1,25	2,65	1,94
Gewerbe- und Industriegebäude	4,90	17,48	7,70	11,07
Burscheid	0,97	8,98	1,96	3,59
Kürten	0,00	0,25	0,39	1,05
Leichlingen (Rhld.)	0,00	2,70	2,80	1,26
Odenthal	0,00	0,00	0,00	0,13
Overath	1,77	1,21	0,32	4,79
Rösrath	0,00	0,77	0,37	0,12
Wermelskirchen	2,16	3,59	1,86	0,13
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	69,28	77,55	52,76	30,57

	2015	2016	2017	2018
Geldumsatz in Mio. €	245,36	285,02	287,95	325,29
davon				
Individueller Wohnungsbau	195,46	206,36	216,25	219,20
Burscheid	16,02	24,43	21,19	21,60
Kürten	19,95	22,23	19,23	23,87
Leichlingen (Rhld.)	33,99	34,77	36,44	39,95
Odenthal	21,69	26,15	28,27	27,55
Overath	31,81	26,38	32,52	37,40
Rösrath	39,73	42,44	45,10	38,82
Wermelskirchen	32,29	29,95	33,50	30,01
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	22,48	16,89	37,36	70,89
Burscheid	2,27	/	1,04	4,94
Kürten	1,86	/	1,25	4,90
Leichlingen (Rhld.)	3,63	4,79	8,43	44,99
Odenthal	1,32	1,16	2,15	/
Overath	7,89	3,50	6,35	4,36
Rösrath	2,02	2,90	10,48	5,88
Wermelskirchen	3,50	3,45	7,67	5,28
Gewerbe- und Industriegebäude	8,09	26,91	7,47	13,89
Burscheid	1,61	16,72	1,83	4,94
Kürten	0,00	/	/	1,74
Leichlingen (Rhld.)	0,00	/	1,82	1,24
Odenthal	0,00	0,00	0,00	/
Overath	2,70	/	/	5,38
Rösrath	0,00	/	/	/
Wermelskirchen	3,00	5,94	/	/
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	19,33	34,86	26,87	21,31

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen der vergangenen vier Jahre des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum.

	2015	2016	2017	2018
Anzahl Verträge	595	589	610	619
davon				
Wohnungseigentum	543	548	573	573
Burscheid	68	68	123	134
Kürten	21	25	21	21
Leichlingen (Rhld.)	99	138	98	93
Odenthal	31	35	31	36
Overath	57	42	55	61
Rösrath	152	107	108	113
Wermelskirchen	115	133	137	115
Teileigentum	14	15	20	18
Burscheid	-	1	1	3
Kürten	-	1	-	-
Leichlingen (Rhld.)	2	5	8	3
Odenthal	2	-	1	2
Overath	2	3	2	4
Rösrath	4	2	4	3
Wermelskirchen	4	3	4	3
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	38	26	17	28

	2015	2016	2017	2018
Geldumsatz in Mio. €	85,74	87,09	101,38	97,21
davon				
Wohnungseigentum	82,90	84,73	97,70	93,64
Burscheid	7,99	6,16	17,75	15,76
Kürten	3,57	4,08	6,78	4,76
Leichlingen (Rhld.)	19,63	28,34	18,46	15,31
Odenthal	4,05	5,79	5,59	7,30
Overath	11,71	7,61	10,59	13,93
Rösrath	23,46	17,63	19,73	22,53
Wermelskirchen	12,50	15,12	18,79	14,05
Teileigentum	2,43	2,21	3,52	3,12
Burscheid	0,00	/	/	0,37
Kürten	0,00	/	0,00	0,00
Leichlingen (Rhld.)	/	0,81	1,93	0,24
Odenthal	/	0,00	/	/
Overath	/	0,42	/	1,13
Rösrath	0,35	/	0,66	0,57
Wermelskirchen	0,89	0,42	0,82	0,50
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	0,41	0,15	0,16	0,45

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen der vergangenen vier Jahre des Teilmarktes Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke.

	2015	2016	2017	2018
Anzahl Verträge	44	19	49	64
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	2	0	6	3
bebaut	27	14	35	31
Burscheid	-	-	1	-
Kürten	5	1	8	3
Leichlingen (Rhld.)	2	1	5	3
Odenthal	6	4	7	4
Overath	6	6	4	8
Rösrath	1	-	-	-
Wermelskirchen	7	2	10	13
Erbbaurechtsgrundstücke,				
unbebaut	-	-	-	1
bebaut	10	3	6	8
Wohnungserbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	5	2	2	21
Teilerbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	-	-	-	-

	2015	2016	2017	2018
Flächenumsatz in ha	/	/	/	/
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	[0,09]	[0,00]	[0,28]	[0,50]
bebaut	[1,59]	[1,05]	[2,49]	[2,46]
Burscheid	[0,00]	[0,00]	[0,24]	[0,00]
Kürten	[0,27]	[0,12]	[0,63]	[0,82]
Leichlingen (Rhld.)	[0,08]	[0,05]	[0,25]	[0,09]
Odenthal	[0,31]	[0,33]	[0,51]	[0,29]
Overath	[0,46]	[0,43]	[0,37]	[0,53]
Rösrath	[0,03]	[0,00]	[0,00]	[0,00]
Wermelskirchen	[0,44]	[0,11]	[0,50]	[0,72]
Erbbaurechtsgrundstücke,				
unbebaut	0,00	0,00	0,00	/
bebaut	1,38	0,24	7,71	1,04
Wohnungserbbaurechte,				
unbebaut	/	/	/	/
bebaut	/	/	/	/
Teilerbbaurechte,				
unbebaut	/	/	/	/
bebaut	/	/	/	/

[] geklammerte Werte = es erfolgt kein tatsächlicher Flächenumsatz

	2015	2016	2017	2018
Geldumsatz in Mio. €	6,59	3,10	8,88	13,83
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	/	0,00	0,00	0,00
bebaut	4,63	2,39	6,88	6,97
Burscheid	0,00	0,00	/	0,00
Kürten	0,93	/	1,37	0,76
Leichlingen (Rhld.)	/	/	1,20	0,54
Odenthal	0,95	0,69	1,19	1,07
Overath	1,26	1,29	0,96	2,41
Rösrath	/	0,00	0,00	0,00
Wermelskirchen	1,01	/	1,20	2,20
Erbbaurechtsgrundstücke,				
unbebaut	0,00	0,00	0,00	/
bebaut	1,64	0,54	1,77	1,49
Wohnungserbbaurechte,				
unbebaut	0,00	0,00	0,00	0,00
bebaut	0,33	/	/	5,37
Teilerbbaurechte,				
unbebaut	0,00	0,00	0,00	0,00
bebaut	0,00	0,00	0,00	0,00

3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber

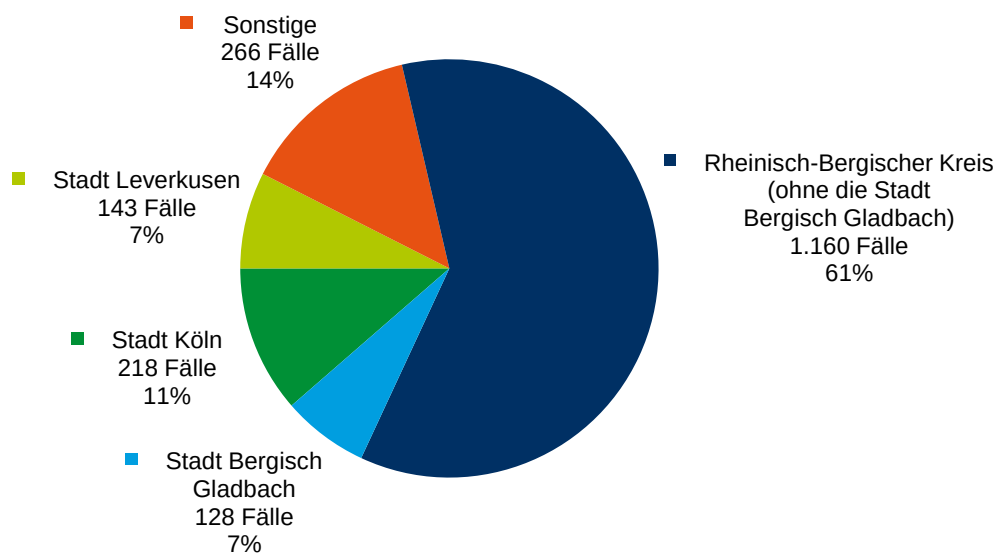
Von den 2.109 registrierten Kauffällen im Jahr 2018 wurden 1.915 Kauffälle von privaten Erwerbern abgeschlossen. Mit rd. 91 % ist dies der größte Käuferkreis.

In den folgenden Auswertungen ist die Anzahl der privaten Erwerber von Objekten in den jeweiligen Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises nach ihrer Herkunft (Wohnort) aufgeschlüsselt.

Eine weitere Tabelle gibt die Verteilung auf die wesentlichen Teilmärkte des Rheinisch-Bergischen Kreises für

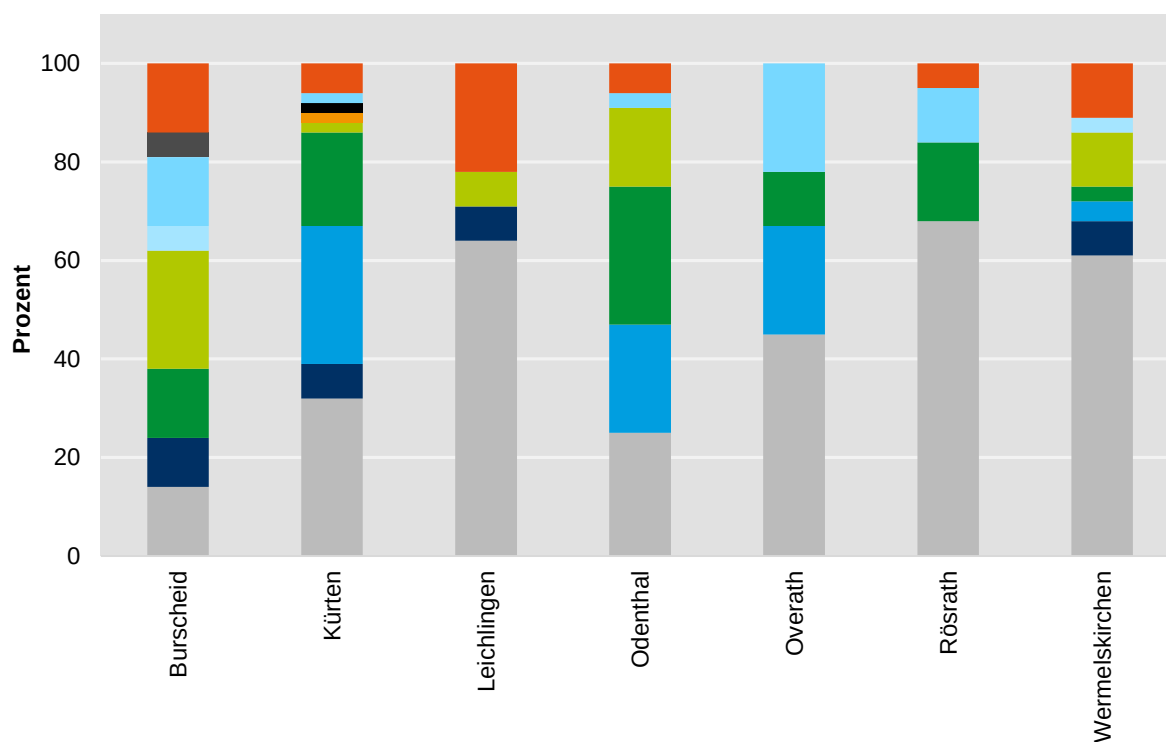
- Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau
- Individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)
- Wohnungs- und Teileigentum

nach Wohnsitz der Erwerber wieder.



Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

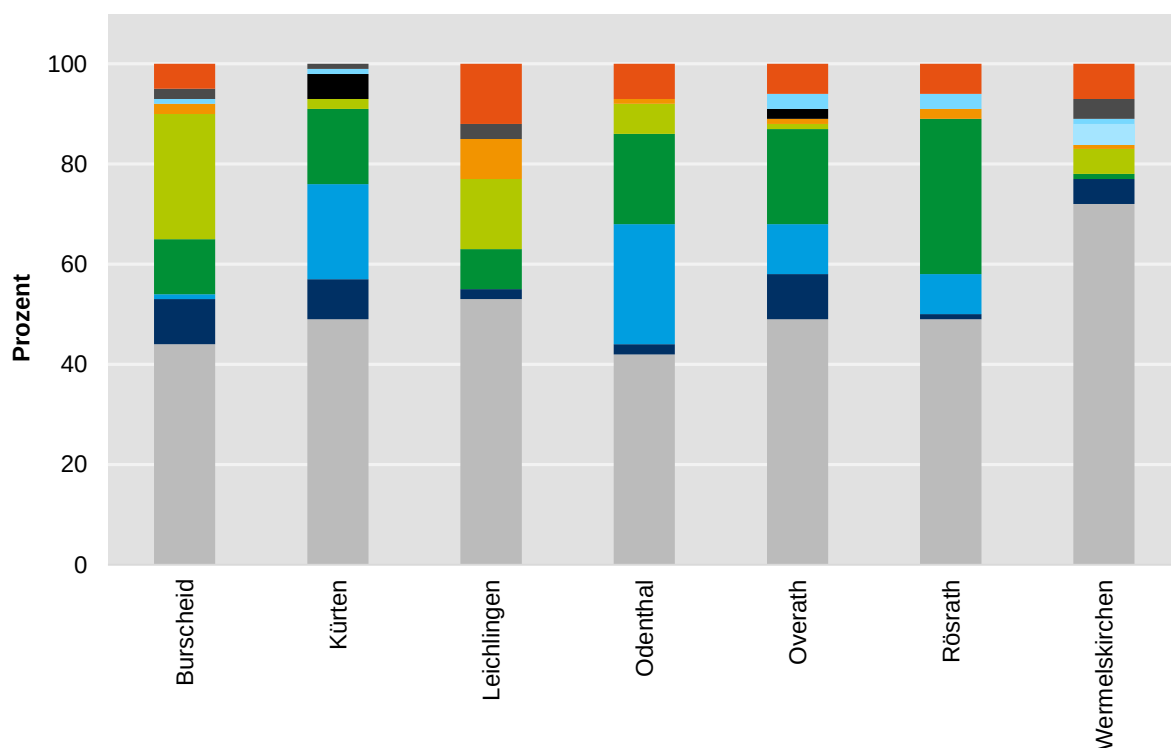
Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	3	2	-	3	5	-	-	1	3	1	3	21
Kürten	15	3	13	9	1	1	1	-	1	-	3	47
Leichlingen (Rhld.)	9	1	-	-	1	-	-	-	-	-	3	14
Odenthal	8	-	7	9	5	-	-	-	1	-	2	32
Overath	4	-	2	1	-	-	-	-	2	-	-	9
Rösrath	13	-	-	3	-	-	-	-	2	-	1	19
Wermelskirchen	17	2	1	1	3	-	-	1	-	-	3	28



Hinweis: Die Zuordnung der Farben zu den jeweiligen Kommunen ist der oberen Tabelle zu entnehmen.

Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)

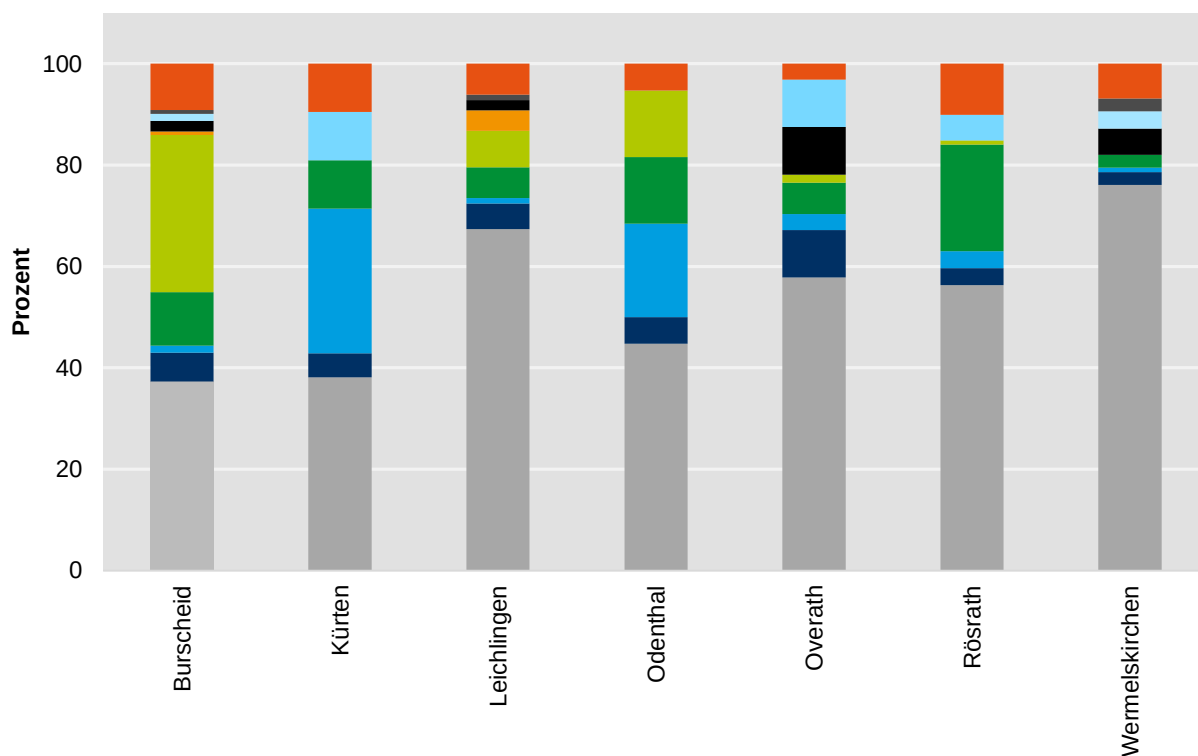
Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	38	8	1	9	21	2	-	-	1	2	4	86
Kürten	44	7	17	13	2	-	4	-	1	1	-	89
Leichlingen (Rhld.)	63	2	-	10	16	9	-	-	-	4	14	118
Odenthal	35	2	20	15	5	1	-	-	-	-	6	84
Overath	62	11	13	24	1	1	3	-	4	-	8	127
Rösrath	52	1	8	33	-	2	-	-	3	-	6	105
Wermelskirchen	96	6	-	2	7	2	-	5	1	5	10	134



Hinweis: Die Zuordnung der Farben zu den jeweiligen Kommunen ist der oberen Tabelle zu entnehmen.

Wohnungs- und Teileigentum

Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Ooberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	53	8	2	15	44	1	3	2	-	1	13	142
Kürten	8	1	6	2	-	-	-	-	2	-	2	21
Leichlingen (Rhld.)	66	5	1	6	7	4	2	-	-	1	6	98
Odenthal	17	2	7	5	5	-	-	-	-	-	2	38
Overath	37	6	2	4	1	-	6	-	6	-	2	64
Rösrath	67	4	4	25	1	-	-	-	6	-	12	119
Wermelskirchen	89	3	1	3	-	-	6	4	-	3	8	117

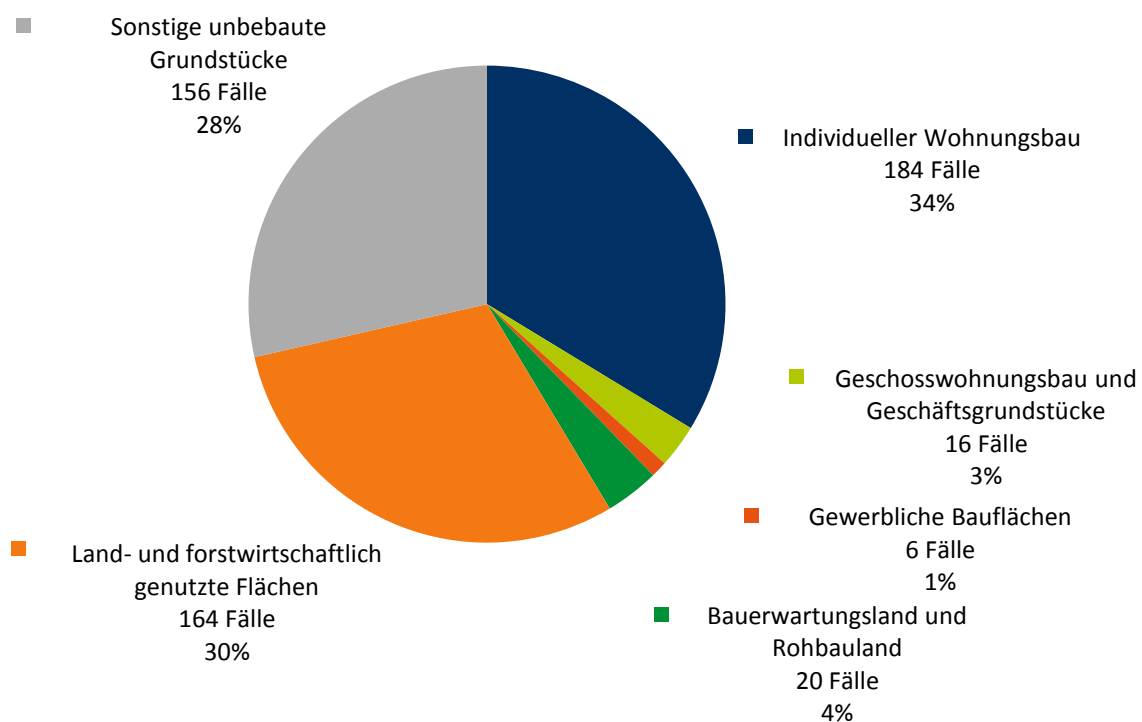


Hinweis: Die Zuordnung der Farben zu den jeweiligen Kommunen ist der oberen Tabelle zu entnehmen.

4. Unbebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Jahr 2018.

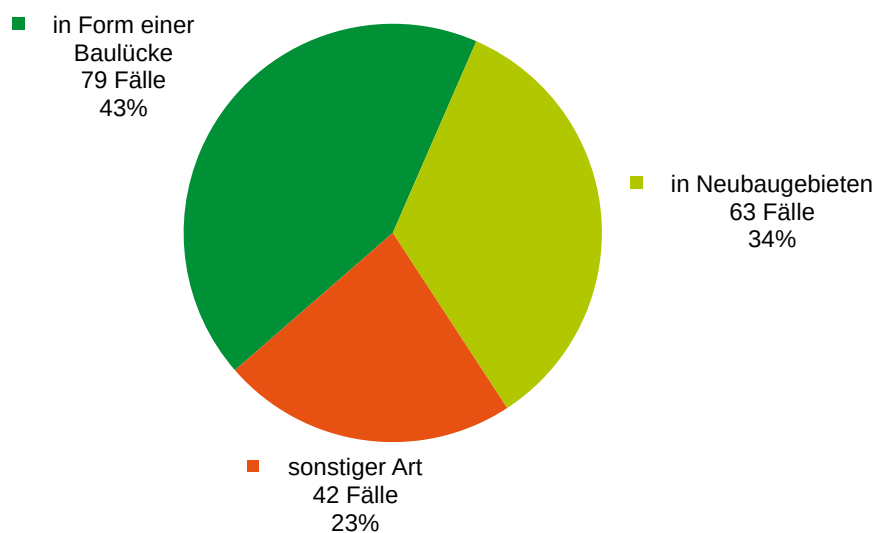
	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	546
davon	
Individueller Wohnungsbau	184
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	16
Gewerbliche Bauflächen	6
Bauerwartungsland und Rohbauland	20
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	164
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsfläche, Arrondierung etc.)	156



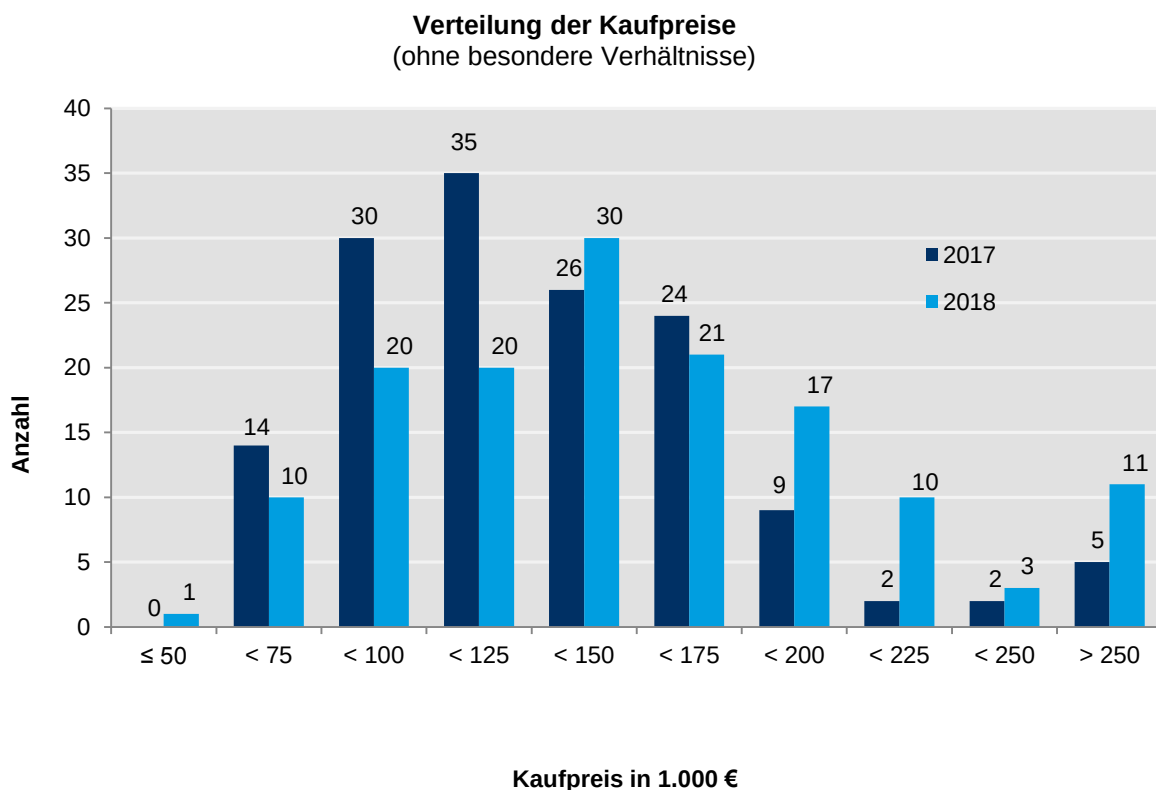
4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2018 wurden 184 Verträge für den individuellen Wohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 29,96 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 13,93 ha geschlossen.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	184
davon	
individueller Wohnungsbau	184
<i>in Form einer Baulücke</i>	79
<i>in Neubaugebieten</i>	63
<i>sonstiger Art (Randlagen, Gebäude zum Abriss)</i>	42



Von diesen 184 Grundstücken lagen bei 143 Fällen keine besonderen Verhältnisse vor, es handelt sich hierbei um 65 Grundstücke als Baulücke, 61 Grundstücke in Neubaugebieten und um 17 Grundstücken als sonstige Arten. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 75.000 € und 200.000 € gezahlt.



Preisentwicklung

Für die Auswertung des Bodenrichtwertniveaus standen die 143 Kaufpreise in Baulücken, Neubaugebieten und sonstigen Lagen zur Verfügung.

Die Bodenpreise bei einem normierten Grundstück von 500 - 600 m² stiegen gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um rd. 10%

Hiervon ausgenommen sind Einzelanpassungen von Bodenrichtwerten.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2018 wurden 16 unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 7,33 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 3,01 ha übertragen. Für unbebaute Geschäftsgrundstücke wurde im Jahr 2018 kein Kaufpreis registriert.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	16
davon	
Flächen für den Geschosswohnungsbau	16
Flächen für Geschäftsgrundstücke	-

Aufgrund des Kaufpreismaterials kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (ohne sozialen Wohnungsbau) bei annähernd ähnlicher Ausnutzung dem individuellen Wohnungsbau vergleichbare Bodenpreise gezahlt werden.

Bei einer geringen Anzahl an Kauffällen wurde festgestellt, dass für Nutzungen wie z.B. Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäuser auch Preise über dem Bodenrichtwert „für den individuellen Wohnungsbau“ gezahlt wurden, auch kamen bei einigen Objekten noch Freilegungskosten hinzu.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2018 wurden 6 gewerbliche Bauflächen mit einem Geldumsatz von rd. 3,17 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 1,52 ha übertragen.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	6
davon	
Gewerbliche Bauflächen	6

Im Jahr 2018 lag kein auswertbarer Kaufvertrag vor. Die Preise für Gewerbeland im Jahr 2018 ließen keine Aussage zur Preisentwicklung zu. Die Bodenrichtwerte bleiben daher unverändert.

Für Grundstücke, die zur gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Handel oder Dienstleistungsgewerbe vorgesehen sind, z.B. großflächige Bau- und Supermärkte, lag der Bodenpreis deutlich über den Gewerbelandwerten. In den letzten Jahren lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor. Aus den Jahren 2003 bis 2010 lagen 17 Kaufverträge für derartige Flächen vor. Die Preise für diese Flächen lagen ca. 25 % über dem vergleichbaren Bodenrichtwert für Gewerbeland bzw. erreichten das Niveau der umliegenden Wohnbauflächen oder überschritten diese Preise zum Teil.

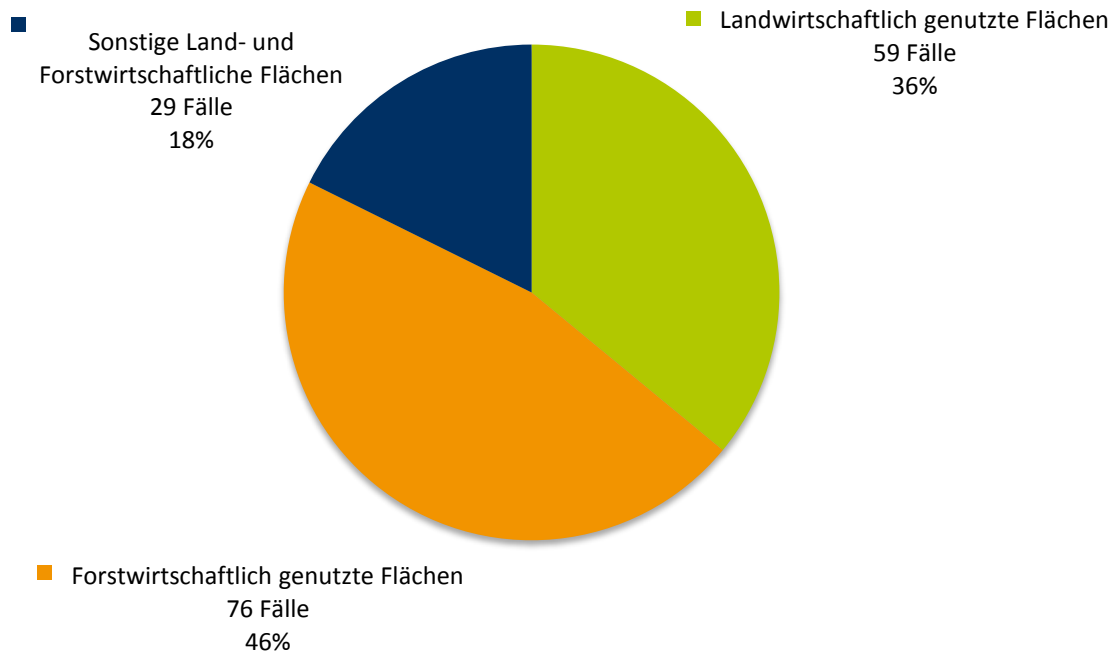
Preisindex für gewerbliche Baugrundstücke

Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen hat sich seit Mitte der 90er Jahre nicht signifikant verändert. Daher wird keine Indexreihe für gewerbliche Bauflächen geführt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2018 wurden 164 land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Geldumsatz von rd. 3,16 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 208,95 ha übertragen.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	164
davon	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	59
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	76
Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	29



4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2018 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 herangezogen. Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgte nicht.

Die folgenden Merkmale sind in der Regel für die Bodenpreisbildung in jeweils unterschiedlicher Gewichtung maßgebend:

- die großräumige Lage
- die natürlichen und betriebswirtschaftlichen Ertragsbedingungen
- die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen
- Nutzungseinschränkungen durch Gesetze und Verordnungen (z.B. Wasserschutzzonen, Schutzverordnung, Landschaftspläne etc.)

Bei den Käufern der landwirtschaftlichen Flächen handelte es sich zum überwiegenden Teil um Nichtlandwirte. Nahezu alle auswertbaren Kauffälle lagen innerhalb von Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten.

Aufgrund der geringen Anzahl von Ackerlandflächen wurden diese zusammen mit den Grünlandflächen ab 2.500 m² ausgewertet.

Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Mittelwert der Acker- bzw. Grünlandzahl	auswertbare Kaufpreise 2017-2018
1,80	0,85 - 3,92	47	32

Der ermittelte Durchschnittspreis ist auf 5 Cent gerundet und bezieht sich auf hiesige topografische Verhältnisse.

Der Durchschnittspreis ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 13% gestiegen.

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m² zum Stichtag 01.01.2019 **1,80 €/m²**.

Weiterhin wurde festgestellt, dass für kleinere landwirtschaftliche Flächen (bis 2.500 m²) vergleichbare Bodenpreise gezahlt wurden.

Für **landwirtschaftliche Flächen** mit untergeordneten Nutzungen (wie z.B. Feuchtwiesen, Hutungen etc.) lagen neun auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2018 von privaten Käufern vor. Es wurden im Durchschnitt 0,40 €/m² gezahlt, wobei die Preise zwischen 0,20 €/m² und 0,50 €/m² lagen.

Die **Jahresdurchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrug bei 28 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2018 durchschnittlich 1,2 % des Bodenrichtwertes. Die Spanne (Min.-Max.) reicht von 0,4 % bis 2,7 % des Bodenrichtwertes bei Flächen von rd. 2.500 m² bis rd. 121.000 m².

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2018 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 herangezogen. Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgte nicht.

Der Preis inklusive Aufwuchs für Flächen ab 2.500 m² ergibt sich in Abhängigkeit von der Art des Aufwuchses aus folgender Tabelle:

Art des Aufwuchses	Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Anzahl
Nadelwald	1,35	0,60 - 2,50	13
Laubwald	1,25	0,60 - 2,60	41
Mischwald	1,55	0,85 - 2,70	20

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 5 Cent gerundet und beziehen sich auf hiesige topografische Verhältnisse und beinhalten den Bodenwert der Fläche sowie den Wert des jeweiligen Aufwuchses.

Alle auswertbaren Kauffälle lagen innerhalb von Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebieten und wurden von Privatpersonen erworben.

Besonders wertvoller Holzaufwuchs bedarf der ergänzenden Wertermittlung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Der **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs** beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m² zum Stichtag 01.01.2019 **0,45 €/m²**.

Preisindex für forstwirtschaftliche Flächen

Das Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Flächen hat sich seit Mitte der 90er Jahre nicht signifikant verändert. Daher wird keine Indexreihe für forstwirtschaftliche Flächen geführt.

4.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)

„Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

(§ 4 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung)

Aus 46 Kauffällen der Jahre 2017 und 2018 wurde ermittelt, dass für derartige Flächen Kaufpreise bis zum 3-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes gezahlt wurden.

4.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen

Gartenland in Ortsrandlagen sind Flächen, die überwiegend zu Freizeit Zwecken genutzt werden und sich durch erhebliche Lagevorteile gegenüber den „Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ hervorheben.

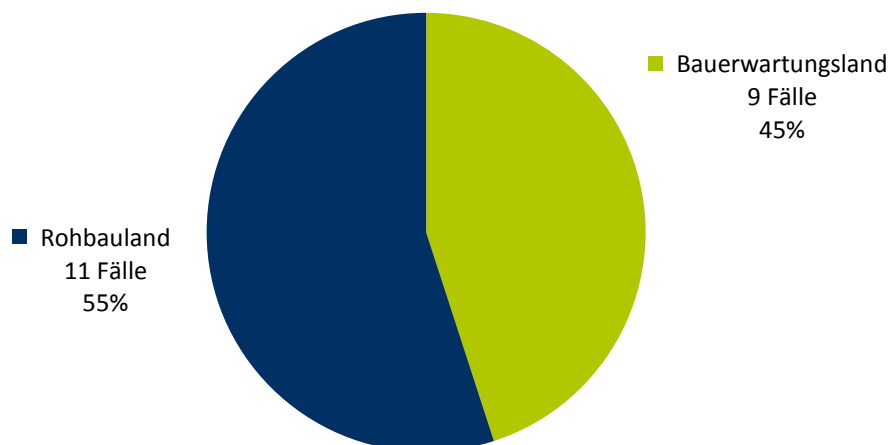
Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen im Jahr 2018 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018 herangezogen.

Durchschnitts- preis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Flächengröße in m ²	Anzahl
12,50	4,30 - 20,00	400 - 2.500	16

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2018 wurden 20 Grundstücke als Bauerwartungsland bzw. Rohbauland mit einem Geldumsatz von rd. 10,32 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 17,51 ha übertragen.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	20
davon	
Bauerwartungsland	9
Rohbauland	11



Bauerwartungsland

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“

(§ 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Für Flächen mit der Qualität Bauerwartungsland lagen im letzten Jahr insgesamt 9 Kauffälle vor, welche aufgrund der Eigenart der Fälle und der Vertragsgestaltung nicht zur Auswertung geeignet waren.

Rohbauland

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“

(§ 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland lagen im Jahr 2018 7 auswertbare Kauffälle vor, deren Flächen zwischen rd. 5.900 m² und 12.400 m² lagen.

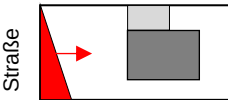
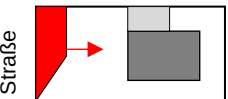
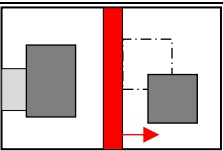
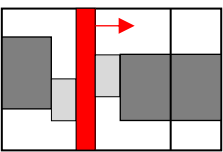
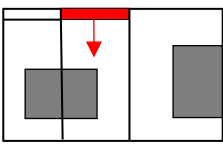
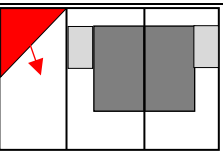
Es wurden rd. 25 bis 50 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes der jeweiligen Lage gezahlt. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen, deren bauliche Nutzung innerhalb kürzester Zeit realisiert wurde bzw. wird.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2018 wurden 156 sonstige unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 2,45 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 8,64 ha übertragen.

4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

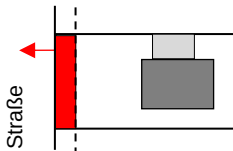
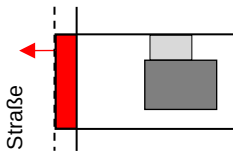
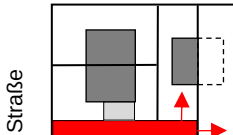
Zukaufs- und Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Teilflächen, die z.B. die bestehende Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf begradigen. Dieser Auswertung lagen 106 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2010 bis 2015 zugrunde.

Art der Fläche		Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des abgeleiteten Baulandwertes der Lage	Standardabweichung in % des Baulandwertes der Lage
1. Straßenandrückveräußerung an die Anlieger bei ausreichender Vorfläche				
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen (bis 75 m ²)		35	13	+/- 4
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (75 m ² - 110 m ²)		8	29	+/- 8
2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken				
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (bis 215 m ²)		26	78	+/- 34
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitliche Stellplatzflächen (bis 170 m ²)		10	38	+/- 20
2.3 Gartenland und Hinterlandzukäufe in Innenbereichslagen (bis 475 m ²)		11	28	+/- 10
3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke				
Arrondierungsflächen (bis 420 m ²)		16	78	+/- 35

Im Einzelfall können Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.

4.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen

Dieser Auswertung lagen 113 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2015 zugrunde.

Art der Fläche	Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des abgeleiteten Baulandwertes der Lage	Standardabweichung in % des Baulandwertes der Lage	
1. Straßenlandankauf durch öffentliche Körperschaften				
1.1 Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden; geringer Eingriff bei ausreichender Grundstücksvor- bzw. Gesamtfläche (bis 60 m²) *		28	8	+/- 3
1.2 nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche (bis 245 m²) *		57	7	+/- 3
1.3 Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen	Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird überwiegend der Preis für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen gezahlt. Es lagen 12 auswertbare Kaufpreise vor, die in einer Spanne (Min.-Max.) von 1 €/m² bis 15 €/m² lagen.			
2. Private Erschließungsflächen				
Flächen im Innenbereich, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (bis 200 m²)		16	65	+/- 27

* Einige Kommunen haben einen festen vom Bodenwertniveau unabhängigen Preis pro m², der im Regelfall gezahlt wird.

Im Einzelfall können Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.

4.7 Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind auf Basis der Daten der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Bodenrichtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat zum Stichtag 01.01.2019 die Bodenrichtwerte beschlossen.

Die Bodenrichtwerte sind unter: www.rbk-direkt.de/geoportal bzw. unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

Das „**Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW**“ ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. Hier sind die Bodenrichtwerte aller Gutachterausschüsse in NRW sowie die jeweiligen Grundstücksmarktberichte ab dem Jahr 2011 einzusehen.

Darüber hinaus bietet es weitere Anwendungen wie Immobilienrichtwerte, Bodenwertübersichten oder eine allgemeine Immobilienpreisauskunft.

Sämtliche Produkte von BORISplus.NRW sind kostenfrei.

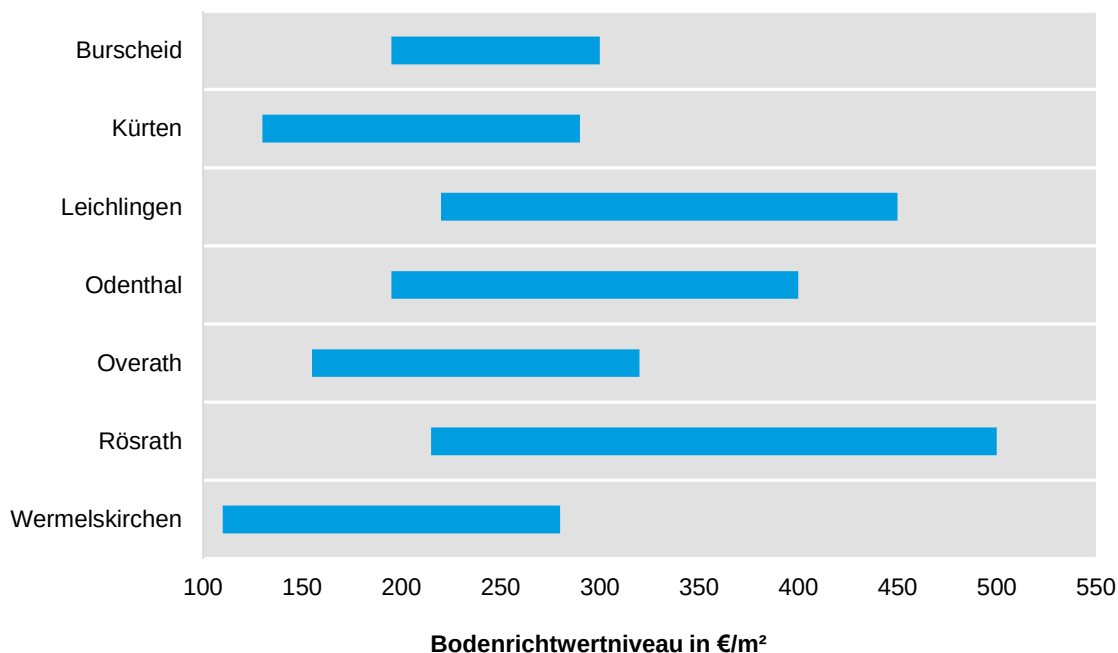
Für Nutzer von Smartphones und Tablets steht eine App zur Verfügung, mit deren Hilfe die Boden- sowie Immobilienrichtwerte angezeigt werden können.

4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2019 beschlossen.

Die gebietstypischen Werte stellen ein grobes Raster der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar.

Die folgende Grafik zeigt zunächst die Verteilung der Bodenrichtwertspannen in den einzelnen Kommunen.



Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach guter, mittlerer und einfacher Lage angegeben. Eine Unterscheidung zwischen Baugrundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser war nicht möglich.

Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur das Wertniveau wieder und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Die gebietstypischen Baulandpreise wurden aus den Bodenrichtwerten/-zonen zum Stichtag 01.01.2019 wie folgt abgeleitet:

- alle Bodenrichtwerte/-zonen mit der Ausweisung Wohnbaufläche (W), Dorfgebiet (MD) oder Mischgebiet (MI) mit einer Geschossigkeit kleiner gleich II
- nur erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte

Die Spanne der vorhandenen Bodenrichtwerte einer Kommune wurde in 3 Teile (33,3%ige Perzentile) aufgeteilt. Wobei die Einteilung nicht eine gleichmäßige Drittelung der Bodenrichtwertspanne bedeutet sondern sich an der tatsächlichen Verteilung orientiert.

In den jeweiligen Dritteln wurde dann der Mittelwert unter Berücksichtigung der Häufigkeit der einzelnen Werte ermittelt.

Kommune Stichtag 01.01.2019	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	einfache Lage €/m²
Burscheid	260	235	210
Kürten	235	200	150
Leichlingen (Rhld.)	400	310	260
Odenthal	360	320	215
Overath	250	220	180
Rösrath	410	330	275
Wermelskirchen	240	200	145

Die Ableitung der gebietstypischen Werte erfolgte zum 01.01.2019 auf einer neuen Grundlage. Daher ist ein Vergleich mit den Vorjahren nur bedingt möglich.

Typische Baulandpreise für Bauflächen des Geschosswohnungsbaus

Typische Baulandpreise für Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau konnten aufgrund von fehlenden Bodenrichtwerten/-zonen bzw. aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kaufverträgen nicht ermittelt werden.

Typische Baulandpreise für gewerbliche Bauflächen

In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau unbebauter baureifer Grundstücke für Gewerbenutzung (ohne "tertiäre Nutzung") angegeben. Eine Differenzierung nach guter, mittlerer und einfacher Lage war nicht möglich.

Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur das Wertniveau wieder und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Die gebietstypischen Baulandpreise wurden aus den Bodenrichtwerten/-zonen zum Stichtag 01.01.2019 wie folgt abgeleitet:

- alle Bodenrichtwerte/-zonen mit der Ausweisung Gewerbeland
- nur erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte

Diese Werte wurden in den jeweiligen Kommunen gemittelt und auf eine 5,00 € Stufe gerundet.

Für die Gemeinde Odenthal konnte kein gebietstypischer Bodenwert für gewerbliche Bauflächen ermittelt werden.

Kommune Stichtag 01.01.2019	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Burscheid	-	60	-
Kürten	-	70	-
Leichlingen (Rhld.)	-	95	-
Odenthal	-	-	-
Overath	-	75	-
Rösrath	-	90	-
Wermelskirchen	-	55	-

4.7.3 Umrechnungskoeffizienten

Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau

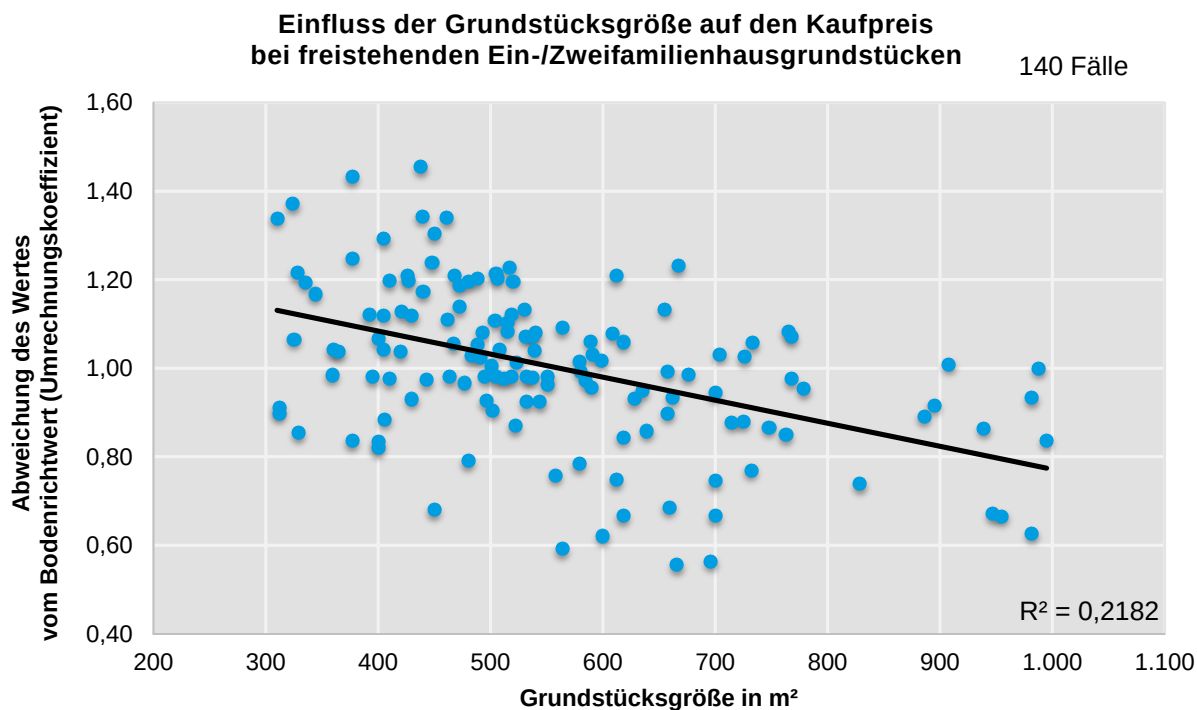
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau) nachweisbar. Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit (GFZ) ist für dieses Marktsegment nicht erkennbar wertbestimmend und bleibt daher unberücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte für den ein- und zweigeschossigen Wohnungsbau im Rheinisch-Bergischen Kreis beziehen sich auf eine „normierte“ Fläche von durchschnittlich **500 - 600 m²**. Hierauf wurde die Auswertung abgestellt, indem die erzielten Kaufpreise in Relation zur Grundstücksdimension mit dem jeweils geeigneten Bodenrichtwert verglichen wurden. Das Ergebnis der Untersuchung ist in der nachfolgenden Grafik/Tabelle zusammengestellt.

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten auf größere und kleinere Grundstücke ist sachverständig vorzunehmen.

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Zuschnitt, Verhältnis von Breite zu Tiefe etc.) sind gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

Der Auswertung lagen insgesamt 140 Vergleichspreise der Jahre 2015 bis 2017 zugrunde. Es handelte sich hierbei um Grundstücke mit vorhandenem Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen, die mit **freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern** bebaubar sind.



Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis bei freistehenden Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken

Bei den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Zu- und Abschlägen beim Vergleich mit dem jeweiligen Richtwertgrundstück (Durchschnittswerte) der entsprechenden Richtwertzone handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte. Abweichungen im Einzelfall sind möglich. Auch ist eine entsprechende Würdigung an den Übergängen der Stufen vorzunehmen. Gegebenenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

Grundstücksfläche in m²	Umrechnungs- koeffizient
300 - 399	1,10
400 - 499	1,05
500 - 600	1,00
601 - 699	0,95
700 - 799	0,90
800 - 899	0,85
900 - 999	0,80

140 Vergleichspreise

Baugrundstücke über 1.000 m² sowie übertiefe Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten.

Anwendungsbeispiel:

Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 330 m². Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage wie das Bodenrichtwertgrundstück und besitzt einen regelmäßigen Zuschnitt.

Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 250 €/m² hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnbaufläche), I-II Geschosse, Grundstücksfläche rd. 500 - 600 m², erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfrei.

Demnach ist aufgrund der Größe des Bewertungsobjektes (330 m²) der Richtwert um rd. 10 % zu erhöhen.

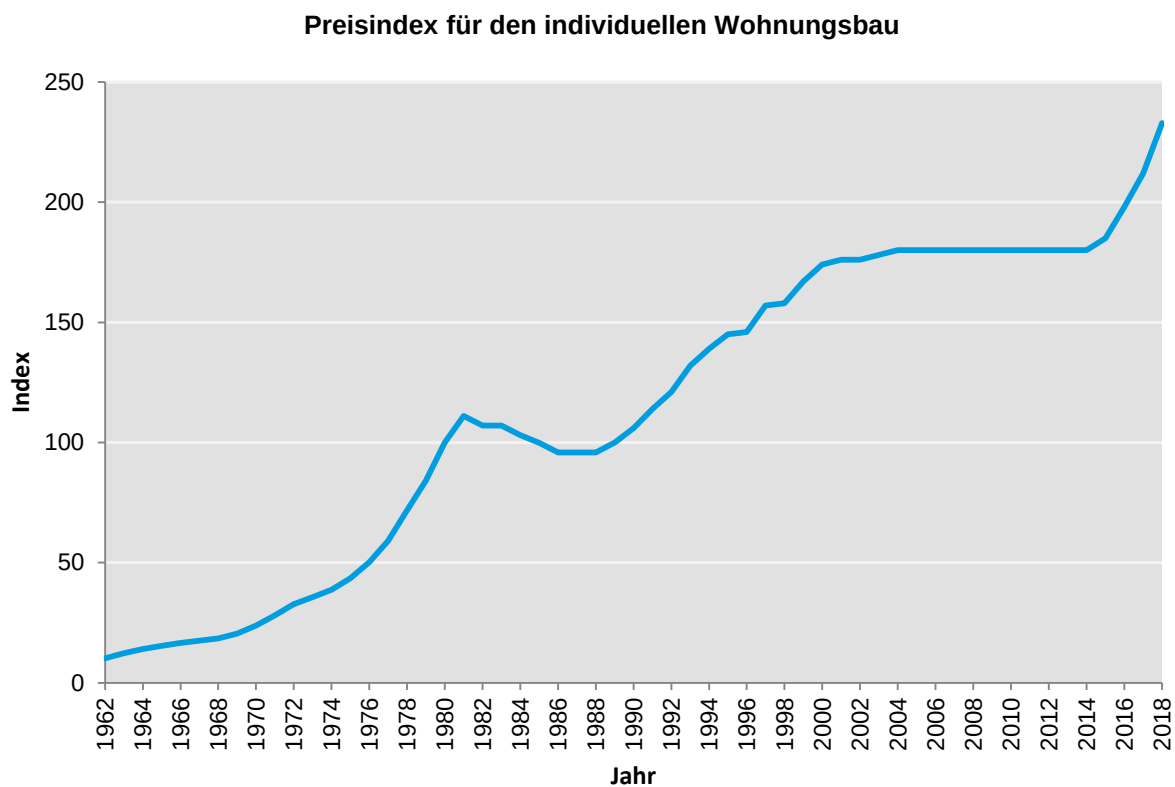
Somit ergibt sich der Bodenwert zu $250 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 275 \text{ €/m}^2$.

4.7.4 Indexreihen

Preisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland (Gesamtkreis)

Basis 1980 = Index 100



Indizes bis einschließlich 2000 getrennt nach:

- **Ostkreis:** Städte/
Gemeinden Overath, Kürten, Odenthal-Ost außer Eikamp
- **Nordkreis:** Städte Burscheid, Leichlingen (Rhld.), Wermelskirchen
- **Ballungsrandzone:** Städte/
Gemeinden Rösrath, Odenthal-West und Ortsteil Odenthal-Eikamp

Ab dem Jahr 2001 werden die Indizes für die Städte/Gemeinden getrennt ermittelt.

Jahr	Ostkreis		Nordkreis		Ballungsrandzone	
	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende
1962	-	10,2	-	10,1	-	10,2
1963	21	12,3	21	12,2	21	12,3
1964	14	14,0	14	14,0	14	14,1
1965	10	15,5	10	15,4	10	15,5
1966	8	16,7	8	16,6	8	16,7
1967	5	17,5	5	17,4	5	17,5
1968	6	18,5	6	18,4	6	18,5
1969	11	20,5	12	20,6	11	20,6
1970	15	23,6	16	24,1	15	23,6
1971	18	27,7	19	28,7	18	27,8
1972	16	32,1	17	33,8	16	32,2
1973	9	35,0	10	37,2	9	35,0
1974	8	37,6	9	40,6	8	37,7
1975	12	42,1	13	46,0	12	42,2
1976	18	49,6	14	52,7	14	48,0
1977	20	59,5	17	61,8	17	56,1
1978	23	73,1	21	75,0	20	67,2
1979	17	85,5	15	86,2	20	80,7
1980	17	100	16	100	24	100
1981	11	111	10	110	11	111
1982	-3	108	-3	107	-3	108
1983	0	108	0	107	0	108
1984	-5	102	-2	105	-6	101
1985	-2	100	-2	102	-4	97,1
1986	-3	97,2	-4	98,3	-5	92,3
1987	0	97,2	0	98,3	0	92,3
1988	0	97,2	0	98,3	0	92,3
1989	6	103	4	102	4	95,9

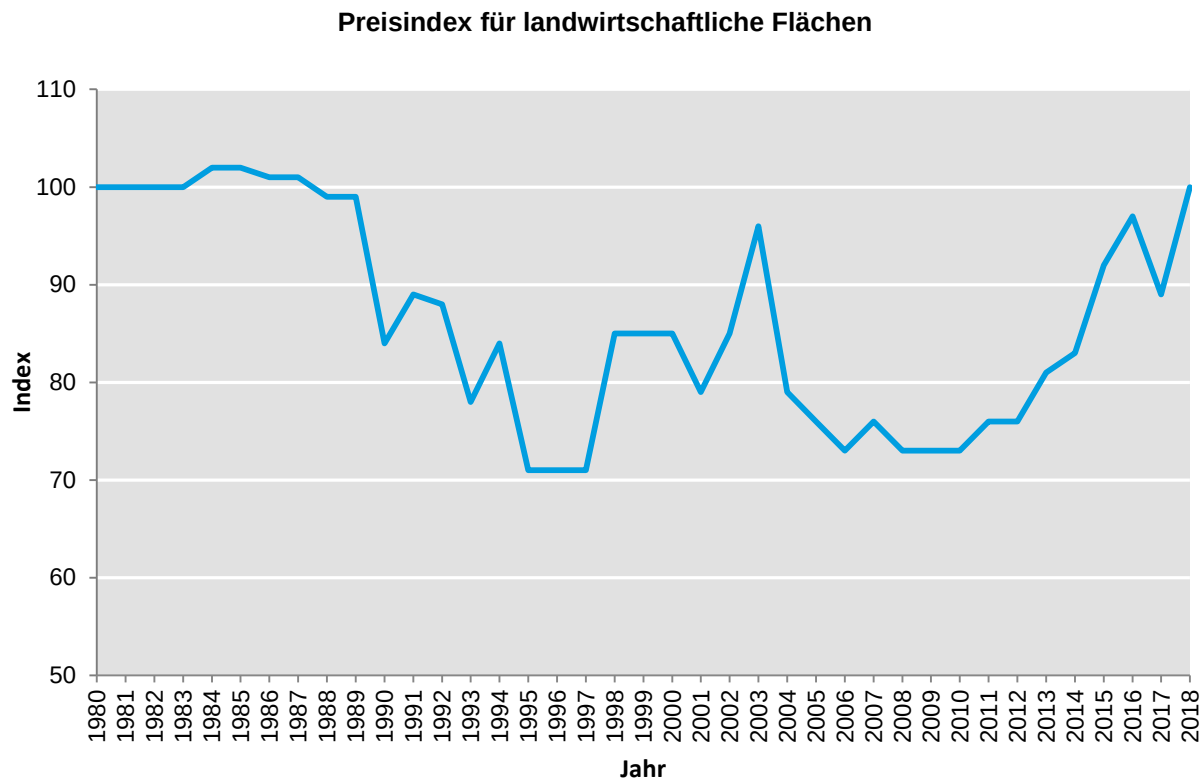
Jahr	Ostkreis		Nordkreis		Ballungsrandzone	
	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende
1990	4	107	8	110	6	102
1991	6	114	7	118	7	109
1992	9	124	5	124	5	114
1993	8	134	10	136	9	125
1994	7	143	5	143	4	130
1995	8	154	3	147	2	132
1996	-2	151	3	152	2	135
1997	5	159	9	166	9	147
1998	2	162	2	169	-2	144
1999	1	164	4	176	11	160
2000	2	167	5	185	6	170

Jahr	Overath		Kürten		Burscheid		Leichlingen (Rhld.)		Wermels- kirchen		Rösrath		Odenthal	
	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index
2001	3	172	2	170	2	189	2	189	0	185	1	172	2	173
2002	0	172	0	170	0	189	0	189	0	185	0	172	0	173
2003	0	172	2	173	0	189	2	193	0	185	2	175	1	175
2004	0	172	0	173	2	193	2	197	3	191	0	175	0	175
2005	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2006	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2007	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2008	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2009	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2010	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2011	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2012	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2013	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2014	3	177	-3	168	0	193	0	197	0	191	5	184	0	175
2015	4	184	0	168	2	197	3	203	3	197	3	190	3	180
2016	3	190	10	185	3	203	10	223	0	197	15	219	10	198
2017	7	203	7	198	7	217	7	239	7	211	7	234	7	212
2018	10	223	10	218	10	239	10	263	10	232	10	257	10	233

Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung einzelner Bodenrichtwerte wieder.

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen

Basis 1980 = Index 100 (rd. 1,80 €/m²)



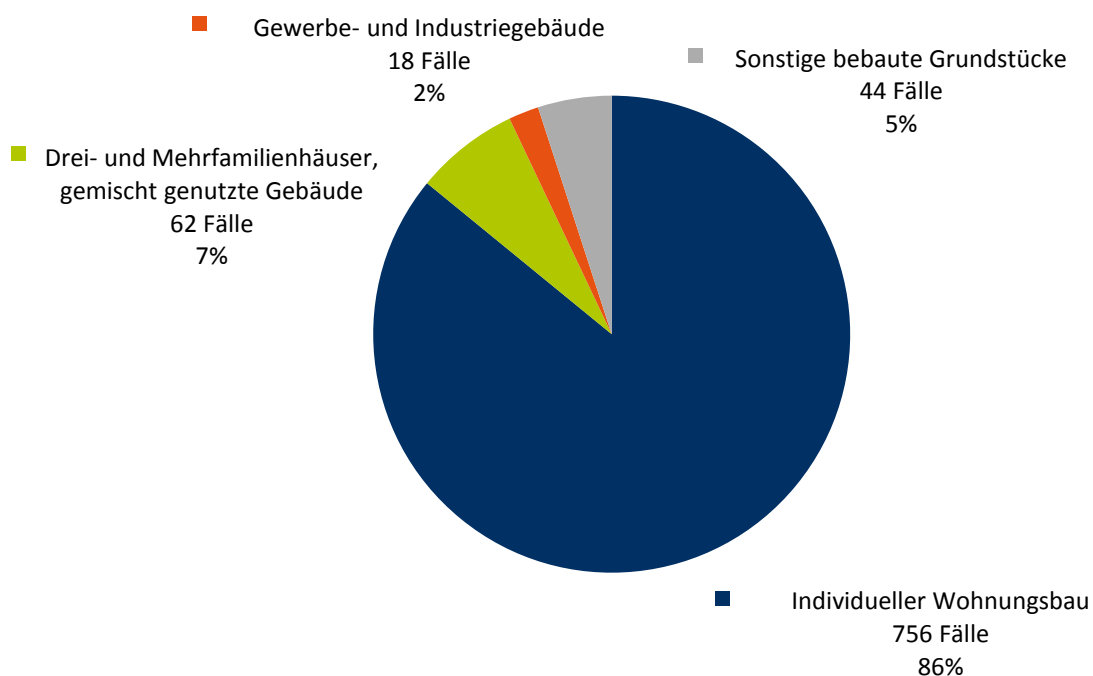
Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100	2000	85
1981	100	2001	79
1982	100	2002	85
1983	100	2003	96
1984	102	2004	79
1985	102	2005	76
1986	101	2006	73
1987	101	2007	76
1988	99	2008	73
1989	99	2009	73
1990	84	2010	73
1991	89	2011	76
1992	88	2012	76
1993	78	2013	81
1994	84	2014	83
1995	71	2015	92
1996	71	2016	97
1997	71	2017	89
1998	85	2018	100
1999	85		

Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung einzelner Bodenrichtwerte wieder.

5. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2018 wurden 880 bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 325,29 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 121,87 ha übertragen.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	880
davon	
Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)	756
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	62
Gewerbe- und Industriegebäude	18
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	44



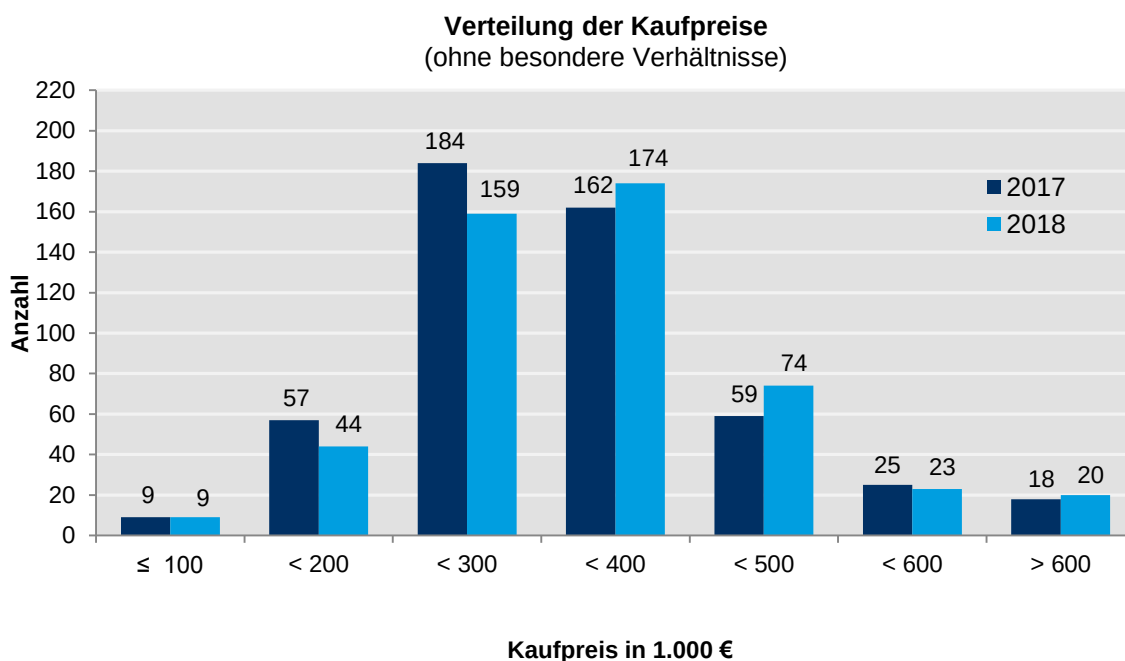
5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2018 wurden 756 bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 219,20 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 69,12 ha übertragen.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	756
davon	
individueller Wohnungsbau	756

In 503 Fällen lagen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 67 %.

Die Auswertung des Teilmarktes Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser) erfolgte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte durch Befragung der Erwerber, der Bauträger sowie der Immobilienmakler.



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für Ein-/Zweifamilienhäuser in 2018 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
≤ 100	/	/	/	-	-	/	3
< 200	5	9	3	/	6	3	16
< 300	15	27	14	5	36	19	43
< 400	17	17	27	39	26	30	18
< 500	5	9	17	11	17	10	5
< 600	/	-	8	/	7	5	-
> 600	/	-	8	3	/	5	/

5.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Gebäudetypen in Baujahresklassen aufgeteilt, bei denen Angaben zur Wohnfläche, zum Baujahr und keine besonderen Verhältnisse vorlagen. Die Einsortierung in die Baujahresklassen erfolgte an Hand des ursprünglichen/tatsächlichen Baujahres. Kaufpreise **kleiner 100.000 € und größer 1.000.000 €** wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Die Standardabweichung ist kursiv angegeben. Die Kauffälle beschränken sich auf die folgenden Grundstücksgrößen:

freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	300 m²	bis	1.000 m²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	200 m²	bis	700 m²
Reihenmittelhäuser	150 m²	bis	500 m²

Weiterhin ergeben sich die angegebenen Durchschnittspreise aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2018. Ein Vergleich mit den Zahlen der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist daher nur bedingt aussagekräftig.

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern des Jahres 2018 im Gesamtkreis

	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durchschnitts- preis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert	Median	
Rheinisch-Bergischer Kreis 2018	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	600 ±187	152 ±57	1.802 ±586	264.444 ±109.383	210.000	9
	1920-1949	662 ±165	139 ±45	2.072 ±804	266.033 ±60.695	260.000	15
	1950-1974	707 ±158	161 ±48	2.191 ±651	334.837 ±83.226	334.000	81
	1975-1994	640 ±159	166 ±45	2.415 ±660	382.967 ±89.130	370.000	39
	1995-2009	519 ±132	162 ±38	2.686 ±639	425.047 ±119.444	394.250	28
	2010-2016	435 ±101	136 ±31	3.320 ±674	442.000 ±99.312	370.000	7
	Neubau	422 ±34	158 ±5	3.901 ±459	615.258 ±58.536	634.000	6
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	354 ±50	111 ±9	1.510 ±216	165.750 ±16.619	164.500	4
	1920-1949	567 ±76	149 ±16	1.440 ±302	209.667 ±25.303	225.000	3
	1950-1974	505 ±119	130 ±33	2.223 ±435	283.129 ±76.168	275.000	21
	1975-1994	344 ±91	127 ±22	2.397 ±444	299.893 ±49.229	307.500	22
	1995-2009	371 ±105	137 ±20	2.615 ±278	357.610 ±62.139	350.000	15
	2010-2016	270 ±36	128 ±14	2.985 ±331	379.335 ±31.360	394.000	5
	Neubau	336 ±62	129 ±11	2.994 ±176	385.207 ±12.656	389.000	9
	<u>Reihenmittelhäuser</u>						
	bis 1919	-	-	-	-	-	0
	1920-1949	-	-	-	-	-	0
	1950-1974	262 ±79	128 ±24	1.862 ±534	230.000 ±56.941	245.000	8
	1975-1994	246 ±43	124 ±21	2.376 ±714	287.313 ±81.709	262.250	8
	1995-2009	/	/	/	/	/	1
	2010-2016	-	-	-	-	-	0
	Neubau	/	/	/	/	/	1

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Jahre 2016 - 2018 im Gesamtkreis und den einzelnen Kommunen

Aufgrund geringer Fallzahlen der einzelnen Baujahresgruppen wurden für einen besseren Vergleich der Kommunen die Kauffälle der Jahre 2016 bis 2018 herangezogen.

	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durchschnitts- preis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert	Median	
Rheinisch-Bergischer Kreis 2016 – 2018	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	634 ±195	147 ±50	1.615 ±494	230.203 ±88.383	202.500	32
	1920-1949	627 ±180	134 ±49	1.998 ±727	249.097 ±67.767	249.000	31
	1950-1974	717 ±164	157 ±50	2.053 ±617	309.516 ±106.261	290.000	244
	1975-1994	625 ±162	172 ±47	2.176 ±577	361.841 ±96.924	350.000	138
	1995-2009	527 ±160	162 ±43	2.587 ±607	407.964 ±109.959	380.000	83
	2010-2016	482 ±107	147 ±36	3.075 ±521	446.161 ±102.465	423.000	19
	Neubau	440 ±35	158 ±13	3.692 ±450	583.718 ±73.411	628.917	10
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	437 ±122	109 ±22	1.913 ±569	213.917 ±103.028	173.000	12
	1920-1949	556 ±97	132 ±25	1.821 ±586	227.433 ±42.031	210.000	9
	1950-1974	463 ±111	125 ±32	2.071 ±544	251.574 ±76.140	239.000	74
	1975-1994	361 ±99	142 ±30	2.124 ±485	294.140 ±59.680	295.000	102
	1995-2009	343 ±110	137 ±28	2.425 ±446	327.957 ±67.690	332.860	74
	2010-2016	305 ±76	133 ±11	2.860 ±250	378.887 ±30.528	378.645	19
	Neubau	321 ±65	126 ±12	3.028 ±176	380.624 ±15.170	384.860	11
	<u>Reihenmittelhäuser</u>						
	bis 1919	-	-	-	-	-	0
	1920-1949	-	-	-	-	-	0
	1950-1974	258 ±55	123 ±23	1.886 ±387	227.831 ±46.221	228.000	26
	1975-1994	238 ±47	133 ±29	2.000 ±513	262.015 ±71.381	257.000	31
	1995-2009	197 ±48	142 ±21	2.037 ±219	286.307 ±36.448	294.000	7
	2010-2016	-	-	-	-	-	0
	Neubau	177 ±20	117 ±0	2.702 ±216	317.000 ±25.288	314.000	4

	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durchschnitts- preis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert	Median	
Burscheid 2016 – 2018	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	513 ±127	118 ±18	1.986 ±409	237.500 ±68.420	257.500	4
	1920-1949	668 ±181	129 ±23	1.996 ±503	246.667 ±36.234	234.000	3
	1950-1974	703 ±157	152 ±40	1.867 ±463	279.474 ±86.979	255.000	19
	1975-1994	594 ±158	157 ±31	2.004 ±508	305.075 ±58.200	314.000	20
	1995-2009	478 ±78	162 ±33	2.813 ±474	444.044 ±67.801	420.700	7
	2010-2016	572 ±35	154 ±24	2.823 ±426	439.875 ±112.957	459.500	4
	Neubau	/	/	/	/	/	1
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	422 ±99	109 ±17	1.664 ±308	181.750 ±48.966	159.000	4
	1920-1949	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	472 ±97	129 ±20	2.083 ±510	261.083 ±51.923	259.000	6
	1975-1994	456 ±81	157 ±28	1.996 ±421	305.178 ±47.578	305.000	10
	1995-2009	363 ±132	138 ±35	2.324 ±361	311.438 ±35.934	305.750	12
	2010-2016	/	/	/	/	/	1
	Neubau	/	/	/	/	/	2
Kürten 2016 – 2018	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	717 ±136	101 ±19	1.531 ±103	155.000 ±30.861	145.000	5
	1920-1949	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	754 ±141	159 ±41	1.680 ±427	258.796 ±64.605	240.000	27
	1975-1994	599 ±113	166 ±32	1.873 ±395	304.228 ±60.982	322.500	18
	1995-2009	527 ±140	160 ±49	2.271 ±485	346.816 ±74.546	335.000	19
	2010-2016	/	/	/	/	/	1
	Neubau	/	/	/	/	/	2
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	-	-	-	-	-	0
	1920-1949	-	-	-	-	-	0
	1950-1974	524 ±104	113 ±22	1.705 ±438	186.688 ±32.352	186.250	8
	1975-1994	346 ±109	142 ±28	1.618 ±379	222.646 ±29.665	223.000	11
	1995-2009	422 ±68	121 ±11	2.306 ±223	279.200 ±29.586	289.000	5
	2010-2016	/	/	/	/	/	1
	Neubau	-	-	-	-	-	0

	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durchschnitts- preis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert	Median	
Leichlingen (Rhld.) 2016 - 2018	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	616 ±145	115 ±18	2.230 ±474	258.750 ±72.403	265.000	4
	1920-1949	502 ±136	122 ±34	1.895 ±235	234.625 ±75.433	252.250	4
	1950-1974	730 ±144	170 ±60	2.241 ±672	353.539 ±82.903	351.500	30
	1975-1994	597 ±153	196 ±80	2.468 ±649	450.933 ±116.047	430.000	12
	1995-2009	507 ±202	148 ±22	2.918 ±373	431.486 ±87.186	410.200	7
	2010-2016	394 ±68	131 ±22	3.818 ±530	498.333 ±91.863	545.000	3
	Neubau	443 ±30	158 ±10	3.941 ±266	621.833 ±43.327	629.000	7
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	556 ±79	123 ±18	2.224 ±650	264.333 ±51.097	290.000	3
	1950-1974	456 ±93	140 ±32	2.254 ±567	309.458 ±86.262	285.000	12
	1975-1994	349 ±93	128 ±23	2.487 ±454	312.168 ±45.785	306.962	14
	1995-2009	334 ±113	139 ±27	2.627 ±382	357.275 ±52.972	352.000	17
	2010-2016	294 ±78	136 ±7	2.842 ±219	385.258 ±31.998	379.000	13
	Neubau	-	-	-	-	-	0
Odenthal 2016 - 2018	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	-	-	-	-	-	0
	1950-1974	737 ±177	153 ±41	2.328 ±654	343.305 ±103.179	345.000	37
	1975-1994	777 ±130	169 ±45	2.508 ±511	413.926 ±111.573	440.000	17
	1995-2009	558 ±123	140 ±28	3.165 ±305	438.000 ±74.893	454.000	9
	2010-2016	494 ±124	150 ±46	2.932 ±445	425.319 ±92.067	369.000	7
	Neubau	-	-	-	-	-	0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	441 ±72	138 ±26	2.419 ±374	330.742 ±70.674	323.500	6
	1975-1994	383 ±104	150 ±24	2.234 ±422	328.024 ±33.219	329.000	17
	1995-2009	317 ±108	147 ±35	2.373 ±336	340.278 ±37.898	350.000	9
	2010-2016	294 ±21	118 ±13	3.014 ±308	351.667 ±19.686	349.000	3
	Neubau	352 ±56	126 ±0	3.075 ±56	386.477 ±6.582	386.930	6

	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durchschnitts- preis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert	Median	
Overath 2016 - 2018	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	691 ±187	152 ±24	1.609 ±266	244.438 ±51.423	264.000	8
	1950-1974	686 ±167	155 ±47	1.923 ±411	287.564 ±72.419	278.250	44
	1975-1994	593 ±113	182 ±44	2.144 ±449	378.518 ±74.608	380.000	31
	1995-2009	466 ±109	155 ±34	2.341 ±639	353.016 ±86.483	336.301	19
	2010-2016	/	/	/	/	/	1
	Neubau	-	-	-	-	-	0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	-	-	-	-	-	0
	1920-1949	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	408 ±87	129 ±40	1.969 ±199	248.291 ±64.977	214.000	11
	1975-1994	369 ±81	149 ±39	2.115 ±585	301.813 ±67.076	314.000	13
	1995-2009	326 ±54	133 ±27	2.055 ±534	270.885 ±72.961	292.560	13
	2010-2016	-	-	-	-	-	0
	Neubau	-	-	-	-	-	0
Rösrath 2016 - 2018	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	707 ±164	175 ±70	1.889 ±465	317.600 ±116.923	273.000	5
	1920-1949	598 ±174	106 ±20	2.577 ±907	260.150 ±66.721	262.000	10
	1950-1974	698 ±158	164 ±54	2.330 ±748	370.501 ±148.536	340.000	43
	1975-1994	615 ±198	164 ±40	2.412 ±545	386.527 ±97.522	380.500	24
	1995-2009	611 ±180	183 ±43	2.837 ±579	510.200 ±129.355	472.000	15
	2010-2016	/	/	/	/	/	2
	Neubau	-	-	-	-	-	0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	490 ±128	117 ±27	2.296 ±616	260.667 ±63.245	260.000	15
	1975-1994	341 ±94	153 ±33	2.360 ±449	350.998 ±57.089	327.000	10
	1995-2009	375 ±123	143 ±20	2.670 ±377	381.027 ±73.066	372.350	13
	2010-2016	/	/	/	/	/	1
	Neubau	240 ±14	113 ±0	3.167 ±42	358.333 ±4.714	355.000	3

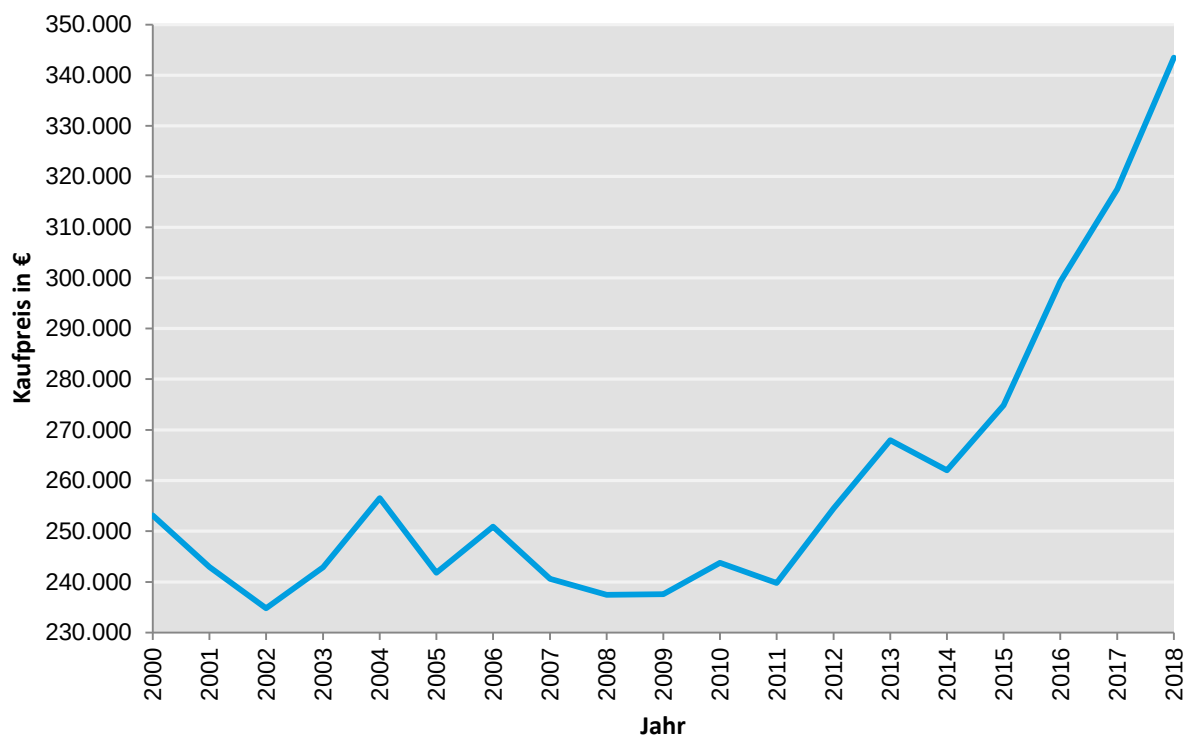
	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durchschnitts- preis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert	Median	
Wermelskirchen 2016 - 2018	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	579 ±223	170 ±27	1.170 ±211	198.500 ±48.367	191.500	10
	1920-1949	709 ±139	163 ±62	1.801 ±211	284.500 ±83.969	269.000	4
	1950-1974	724 ±173	148 ±56	1.860 ±457	257.534 ±72.631	258.750	44
	1975-1994	633 ±178	176 ±49	1.871 ±668	306.112 ±55.452	311.075	16
	1995-2009	542 ±232	184 ±56	2.277 ±401	405.786 ±94.616	380.000	7
	2010-2016	/	/	/	/	/	1
	Neubau	-	-	-	-	-	0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	450 ±119	115 ±32	1.847 ±487	201.900 ±38.152	215.000	17
	1975-1994	327 ±84	131 ±22	2.035 ±304	263.744 ±43.987	250.500	27
	1995-2009	250 ±35	121 ±6	2.520 ±251	304.900 ±37.964	300.000	5
	2010-2016	-	-	-	-	-	0
	Neubau	-	-	-	-	-	0

Preisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhäuser

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kaufpreise gemäß Kaufvertrag für Ein- und Zweifamilienhäuser aller Gebäudetypen im Zeitraum **2000 bis 2018** für das gesamte Kreisgebiet (ohne die Stadt Bergisch Gladbach). In die Auswertung wurden Kauffälle von Objekten im Kaufpreisbereich **von 100.000 € bis 1.000.000 €** mit einer Grundstücksfläche von **200 m² bis 1.000 m²** einbezogen. Die Auswertung erfolgte unabhängig vom Baujahr und der Wohnfläche der Objekte.

Aufgrund der unterschiedlichen Kauffälle und deren zufälliger Verteilung im Kreisgebiet sowie der fehlenden Berücksichtigung des Modernisierungsgrades ergibt sich eine große Streuung der Kaufpreise. Dadurch bedingt kann die Preisentwicklung nur der groben Orientierung dienen.

Preisentwicklung Ein-/Zweifamilienhäuser



Einzelne Neubauobjekte

Für die Ermittlung durchschnittlicher Preise bei einzelnen Neubauten, die jeweils ein eigenes Preisniveau haben (homogene Bebauung durch Bauträger), wurden 23 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2018 herangezogen.

Die folgenden Durchschnittspreise bzw. Preisspannen beinhalten das Grundstück inklusive Wohnhaus (teilweise mit unterschiedlichem Ausbauzustand) und verstehen sich mit Außenanlagen üblichen Umfangs, inklusive Garage oder Carport. Bei den Kauffällen handelt es sich um Bauträgerverträge.

Die ermittelten Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche sind auf 25 € gerundet. Der Preis pro m² Wohnfläche wurde nicht um Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) bereinigt.

Leichlingen (Rhld.), Alte Holzer Straße 2c-d (3 Kauffälle aus 2018)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
freistehende Einfamilienhäuser	156 Ø Grundstücksgröße 545 m ² Ø Bodenwertanteil 22 %	4.100	4.025 – 4.225

Leichlingen (Rhld.), Wupperbogen 28-32 (3 Kauffälle aus 2018)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
freistehende Einfamilienhäuser	163 Ø Grundstücksgröße 289 m ² Ø Bodenwertanteil 19 %	3.250	3.225 – 3.300

Odenthal, Neubaumaßnahme „Auf dem Sommerkamp Feld“ (6 Kauffälle aus 2018)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften	126 Ø Grundstücksgröße 352 m ² Ø Bodenwertanteil 36 %	3.075	3.000 – 3.175

Rösrath, Dammelsfurter Weg 36-40a (11 Kauffälle aus 2017 und 2018)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	116 Ø Grundstücksgröße 226 m ² Ø Bodenwertanteil 20 %	2.825	2.375 – 3.225

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten konnten aufgrund der Individualität und Eigenart der Objekte sowie deren räumlichen Verteilung nicht abgeleitet werden.

5.1.3 Indexreihen

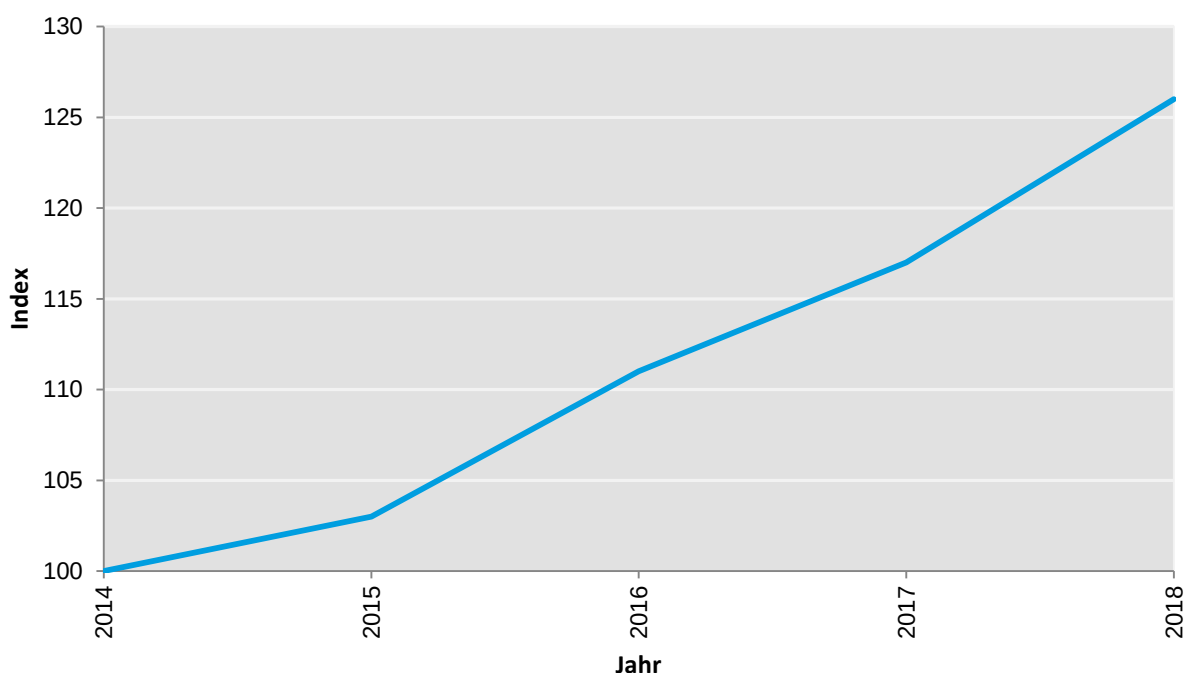
Preisindex für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Für die Ermittlung des Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Kauffälle von Objekten im Kaufpreisbereich **von 100.000 € bis 1.000.000 €**, die im Zeitraum **1950 bis 2009** errichtet wurden, eine Grundstücksfläche von **300 m² bis 1.000 m²** besitzen und bei denen Angaben zur Wohnfläche vorlagen, herangezogen.

Die Indizes wurden durch die jeweiligen Jahresmittelwerte der Kaufpreise gemäß Kaufvertrag im Vergleich zum entsprechenden Wert des Basisjahres 2014 ermittelt. Aufgrund der unterschiedlichen Kauffälle und deren zufälliger Verteilung im Kreisgebiet sowie der fehlenden Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und der großen Spanne des Ursprungsbaujahres ergibt sich eine große Streuung der Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche. Dadurch bedingt ist die Indexreihe nur als grober Wert einzuschätzen.

Basis 2014 = Index 100 (rd. 1.850 €/m² Wohnfläche)

Preisindex für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser



Jahr	Index
2014	100
2015	103
2016	111
2017	117
2018	126

Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

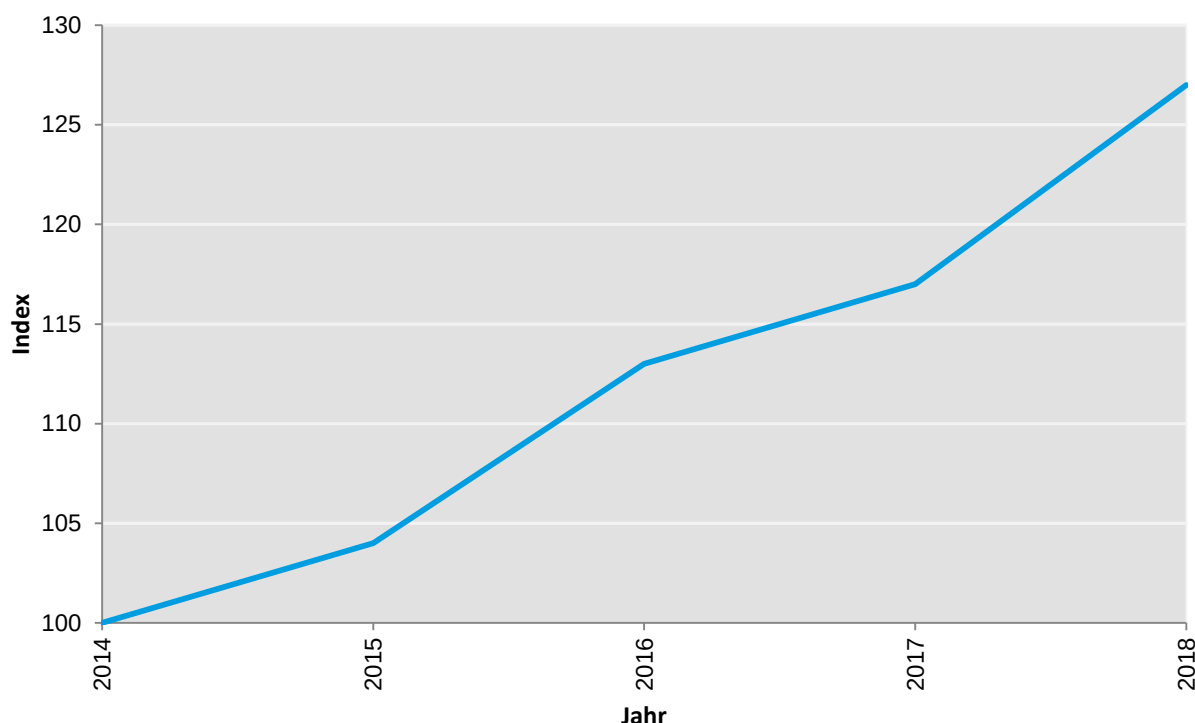
Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Für die Ermittlung des Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden Kauffälle von Objekten im Kaufpreisbereich **von 100.000 € bis 750.000 €**, die im Zeitraum **1950 bis 2009** errichtet wurden, eine Grundstücksfläche von **200 m² bis 700 m²** besitzen und bei denen Angaben zur Wohnfläche vorlagen, herangezogen.

Die Indizes wurden durch die jeweiligen Jahresmittelwerte der Kaufpreise gemäß Kaufvertrag im Vergleich zum entsprechenden Wert des Basisjahres 2014 ermittelt. Aufgrund der unterschiedlichen Kauffälle und deren zufälliger Verteilung im Kreisgebiet sowie der fehlenden Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und der großen Spanne des Ursprungsbaujahres ergibt sich eine große Streuung der Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche. Dadurch bedingt ist die Indexreihe nur als grober Wert einzuschätzen.

Basis 2014 = Index 100 (rd. 1.900 €/m² Wohnfläche)

Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Jahr	Index
2014	100
2015	104
2016	113
2017	117
2018	127

Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

Preisindex für Reihenmittelhäuser

Eine Indexreihe für Reihenmittelhäuser konnte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen nicht ermittelt werden.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Grundsätze und Modellbeschreibung

Der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern wird i. d. R. nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwertes ergibt einen „vorläufigen Sachwert“ des Grundstücks. Dieser muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt angepasst werden. Die Marktanpassung ist i. d. R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen.

Mit Marktanpassungsfaktoren sollen gem. § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden“. Diese werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die Berechnung der Sachwerte erfolgte nach dem „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 21.06.2016. Einzusehen unter www.boris.nrw.de.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) wurden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung berücksichtigt, d. h. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

An dieser Stelle wird gem. Kapitel 3. des „Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW Stand: 21.06.2016 darauf hingewiesen, dass die folgenden Sachwertfaktoren aus Kauffällen der letzten zwei Jahre (September 2016 bis August 2018) ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.

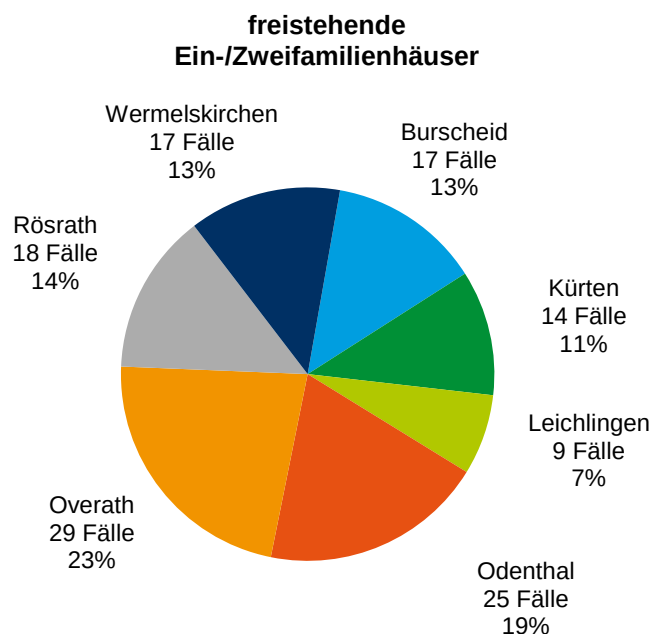
Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Der Analyse lagen insgesamt 263 auswertbare Kaufpreise aus dem Zeitraum **September 2016 bis August 2018** zugrunde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Fragebögen an die Eigentümer, Exposés und örtlicher Außenbesichtigung die Sachwerte der veräußerten „normalen“ Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt. Anschließend wurden die ermittelten Sachwerte den Kaufpreisen gegenübergestellt.

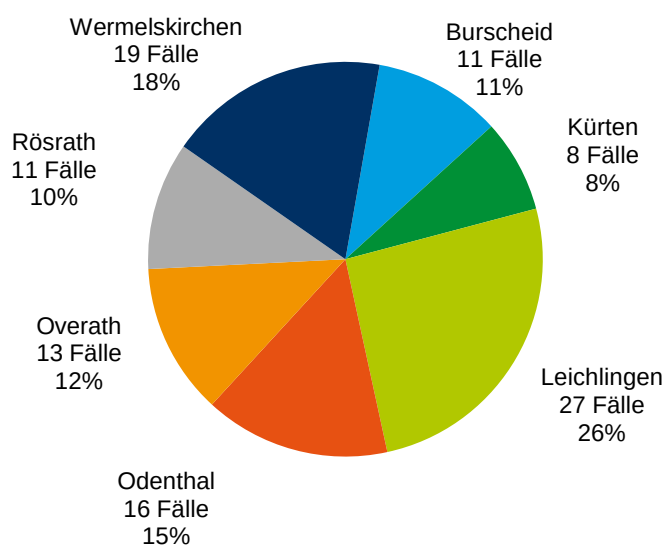
Die ausgewerteten Kaufverträge umfassen den Schwerpunkt des untersuchten Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“. Die Objekte weisen folgende Merkmale auf:

- weitgehend mangel- oder schadenfrei
- nicht vermietet
- Grundstücksgrößen bis max. 1.000 m², ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile
- Kaufpreis maximal 750.000 €
- keine besonderen Gebäudetypen (z.B. Villen)
- Objekte mit Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen
- keine Objekte in Kerngebieten, Gewerbegebieten oder Sondernutzungsflächen
- Wohnflächen zwischen 80 m² bis 300 m²
- Baujahre zwischen 1950 bis max. 2016 (keine Neubauten)
- keine Objekte mit Um- oder Anbauten
- keine Objekte mit Schwimmbädern oder sonstigen außergewöhnlichen An-, Ein- und Aufbauten

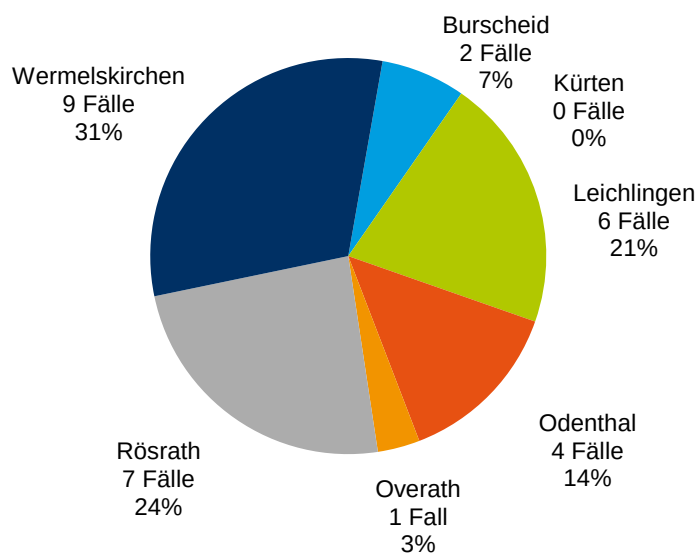
Die ausgewerteten Kaufpreise sind für die Objektarten freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nahezu gleichmäßig über die Kommunen verteilt. Eine Ausnahme bildeten die Reihenmittelhäuser in Kürten, hier lag kein Kauffall vor.



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Reihenmittelhäuser



In den nachfolgenden Grafiken sind die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der vorläufigen Sachwerthöhe dargestellt. Bei der verwendeten Regressionsfunktion (Trendlinie) handelt es sich um eine **logarithmische Funktion**, da diese am besten den funktionalen Zusammenhang darstellt.

Bei Ein-/Zweifamilienhäusern spielen neben der Sachwerthöhe auch Faktoren wie Baujahr, Ausstattung, Lage (z.B. Nähe zu Verwandten) etc. eine (mit)entscheidende Rolle. Aufgrund dieser Individualität ist das Bestimmtheitsmaß R^2 erfahrungsgemäß sehr gering, so dass die Marktanpassung besonders sachverständig zu bemessen ist.

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren bzw. Trendlinien können nur als Anhaltspunkt dienen. Diese müssen im Einzelfall nach Lage und Besonderheiten des zu bewertenden Objektes sachverständig angepasst werden.

Im Folgenden werden die Sachwertfaktoren für die Gebäudearten freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser differenziert nach drei Bodenrichtwertniveaus (bis 205 €/m², 210 €/m² bis 280 €/m² und ab 290 €/m²) angegeben.

Für die Gebäudeart Reihemittelhäuser konnte aufgrund des geringen Zahlenmaterials keine differenzierte Betrachtung nach den o. g. Bodenrichtwertniveaus vorgenommen werden.

Bei den in den Diagrammen angegebenen Bodenwerten handelt es sich um das Bodenrichtwertniveau (ohne Anpassungen) und nicht um den tatsächlichen Bodenwert des Objektes.

Für die Zuordnung zu den nachfolgenden Diagrammen ist der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2018 heranzuziehen.

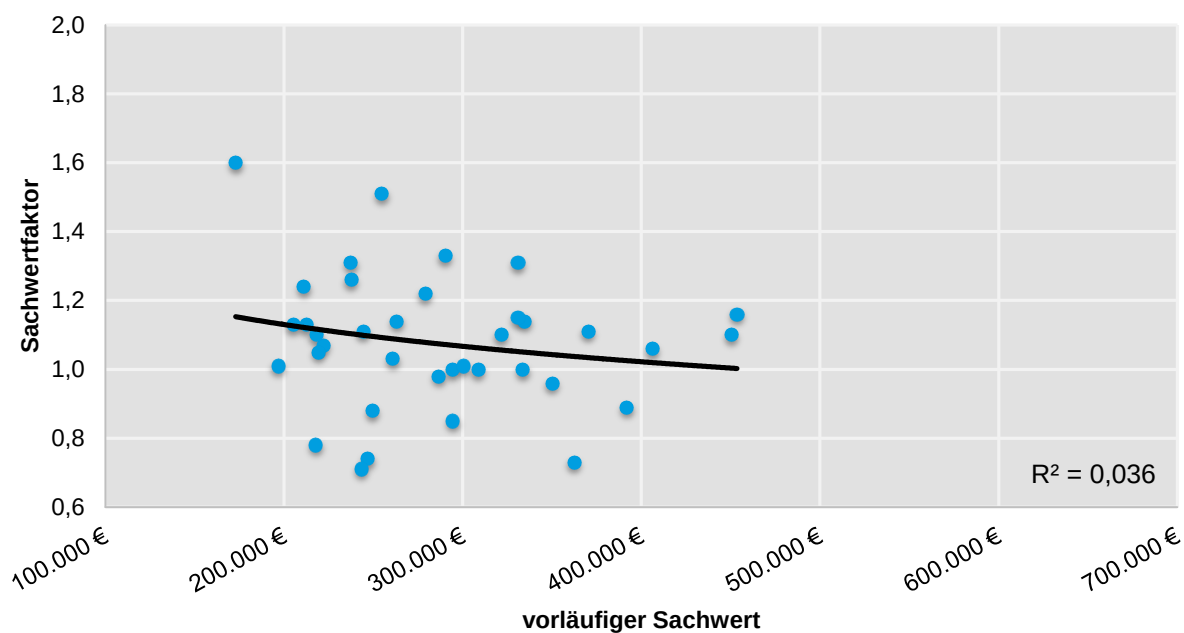
Bei der Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren des zu bewertenden Objektes ist auf den Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung eventuell nötiger Anpassungen, des jeweiligen Wertermittlungsstichtages abzustellen.

An dieser Stelle wird gem. Kapitel 3. des „Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW Stand: 21.06.2016 nochmals **darauf hingewiesen, dass die folgenden Sachwertfaktoren aus Kauffällen der letzten zwei Jahre (September 2016 bis August 2018) ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungsstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.**

Es konnten keine eindeutigen Abhängigkeiten bezüglich Baujahr, Ausstattungsstandard oder Fertighäusern festgesellt werden.

freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert (01.01.2018) bis 205 €/m²

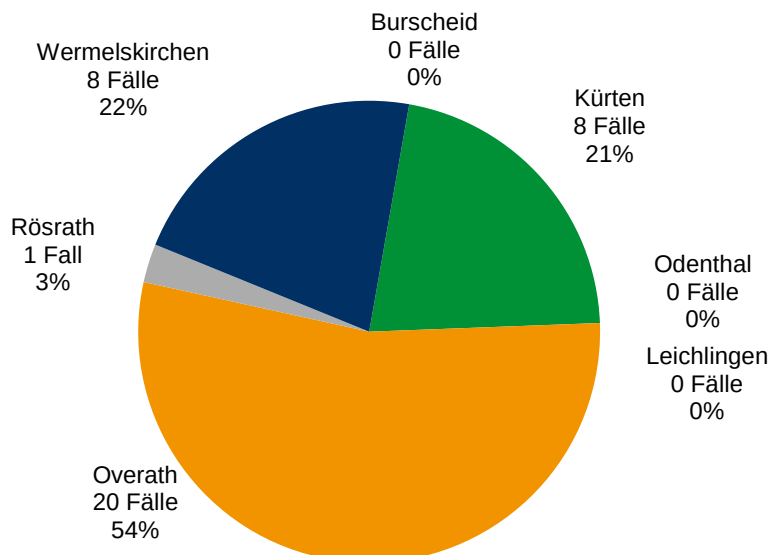
37 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	307.000 €	+/- 85.000 €	170.000 € - 525.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	2.187 €/m²	+/- 630 €/m²	1.101 €/m² - 3.832 €/m²
vorläufiger Sachwert*	287.000 €	+/- 70.000 €	173.000 € - 454.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	+/- 11 %	20 % - 61 %
Grundstücksgröße	578 m²	+/- 128 m²	348 m² - 857 m²
Baujahr	1980	+/- 16	1957 - 2013
Restnutzungsdauer	47 Jahre	+/- 14 Jahre	26 - 76 Jahre
Gebäudestandard	2,9	+/- 0,5	2,0 - 4,0
Wohnfläche	146 m²	+/- 41 m²	80 m² - 256 m²
Bruttogrundfläche	291 m²	+/- 67 m²	167 m² - 438 m²

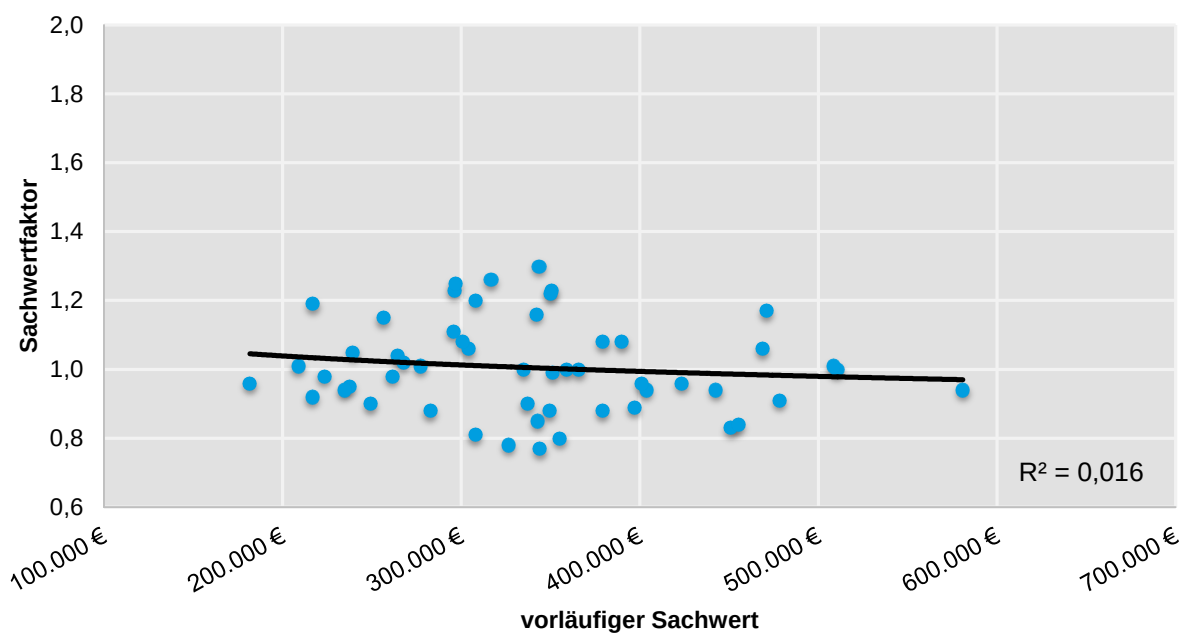
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
Bodenrichtwert (01.01.2018) 210 €/m² bis 280 €/m²

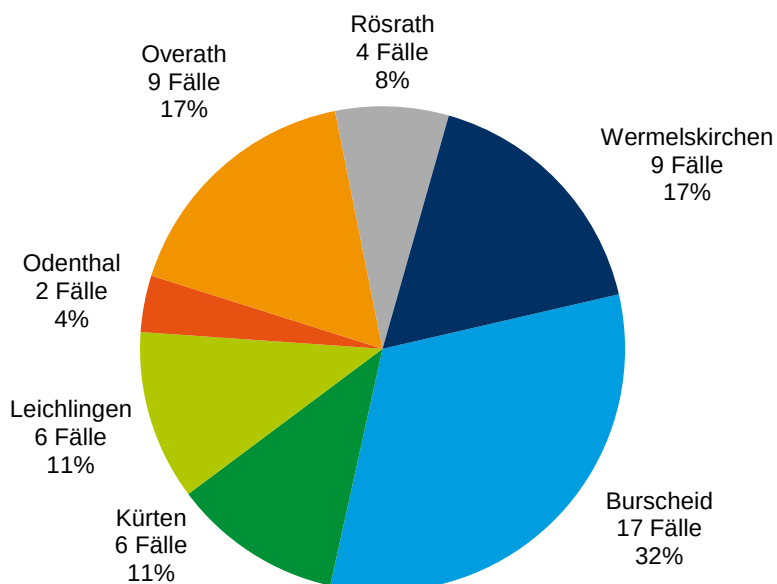
53 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	341.000 €	+/- 92.000 €	175.000 € - 549.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	2.325 €/m²	+/- 595 €/m²	1.184 €/m² - 3.480 €/m²
vorläufiger Sachwert*	340.000 €	+/- 88.000 €	182.000 € - 581.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	37 %	+/- 12 %	23 % - 69 %
Grundstücksgröße	569 m²	+/- 174 m²	273 m² - 997 m²
Baujahr	1987	+/- 18	1952 - 2016
Restnutzungsdauer	52 Jahre	+/- 16 Jahre	25 - 78 Jahre
Gebäudestandard	3,0	+/- 0,7	1,8 - 4,7
Wohnfläche	152 m²	+/- 40 m²	85 m² - 245 m²
Bruttogrundfläche	308 m²	+/- 101 m²	146 m² - 620 m²

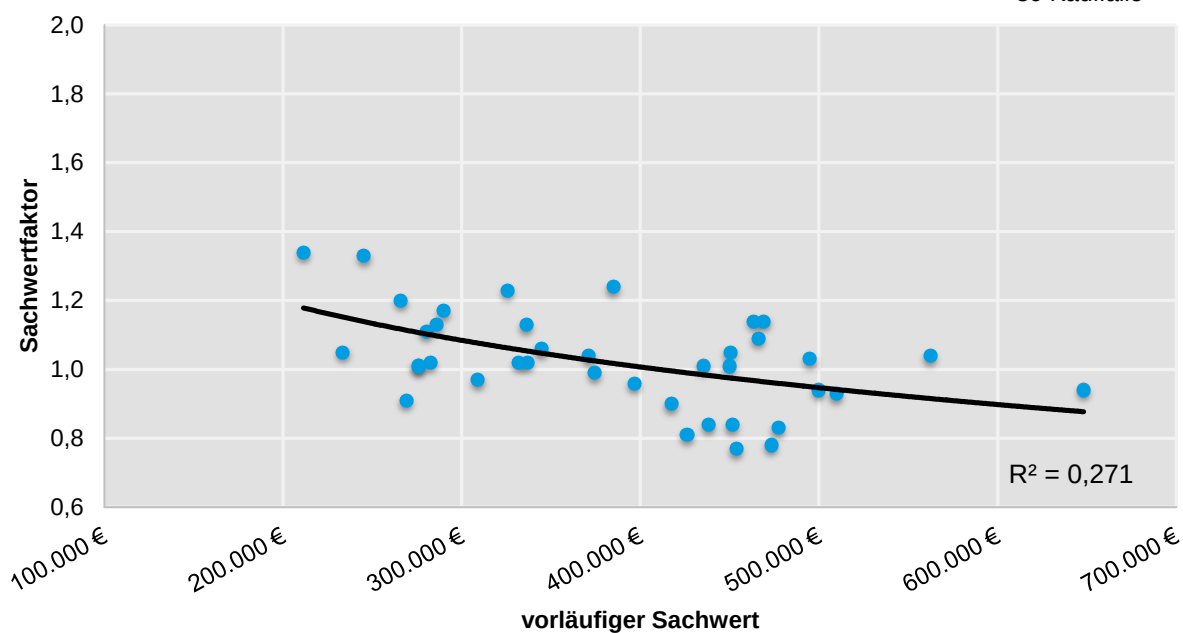
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert (01.01.2018) ab 290 €/m²

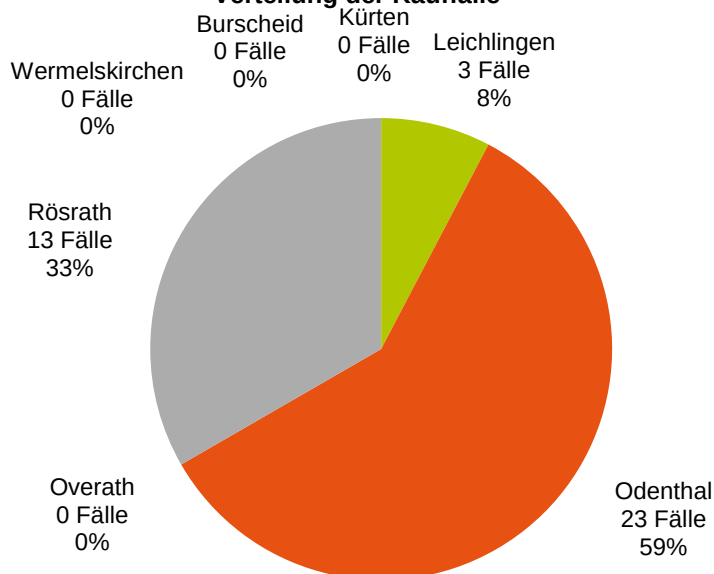
39 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	388.000 €	+/- 92.000 €	245.000 € - 608.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	2.714 €/m²	+/- 518 €/m ²	1.614 €/m ² - 3.694 €/m ²
vorläufiger Sachwert*	385.000 €	+/- 101.000 €	211.000 € - 648.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	48 %	+/- 11 %	20 % - 72 %
Grundstücksgröße	617 m²	+/- 172 m ²	293 m ² - 900 m ²
Baujahr	1982	+/- 17	1950 - 2015
Restnutzungsdauer	47 Jahre	+/- 14 Jahre	25 - 78 Jahre
Gebäudestandard	2,8	+/- 0,7	1,7 - 4,4
Wohnfläche	147 m²	+/- 38 m ²	93 m ² - 227 m ²
Bruttogrundfläche	307 m²	+/- 88 m ²	160 m ² - 497 m ²

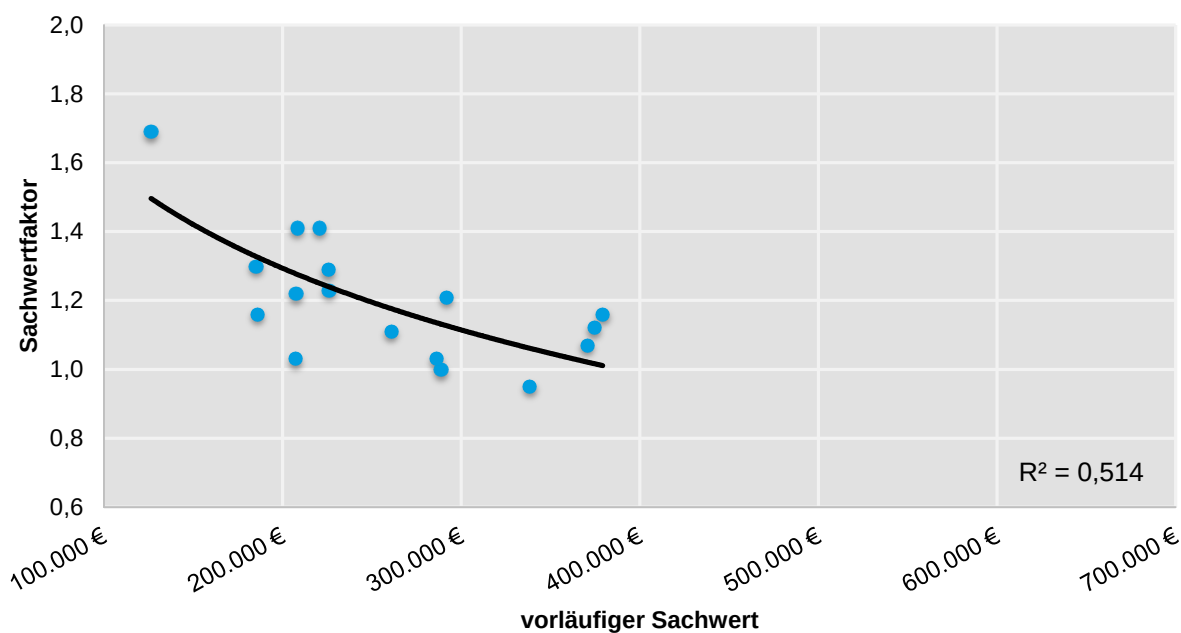
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Bodenrichtwert (01.01.2018) bis 205 €/m²

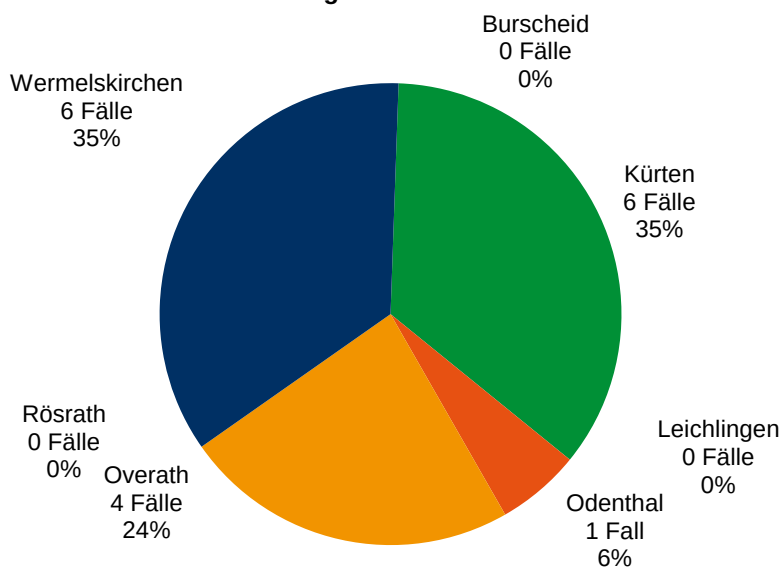
17 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	301.000 €	+/- 68.000 €	214.000 € - 440.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	2.204 €/m²	+/- 401 €/m²	1.689 €/m² - 3.120 €/m²
vorläufiger Sachwert*	258.000 €	+/- 75.000 €	126.000 € - 379.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	29 %	+/- 7 %	14 % - 43 %
Grundstücksgröße	369 m²	+/- 111 m²	216 m² - 612 m²
Baujahr	1989	+/- 14	1963 - 2011
Restnutzungsdauer	54 Jahre	+/- 12 Jahre	27 - 74 Jahre
Gebäudestandard	3,1	+/- 0,6	2,5 - 4,3
Wohnfläche	139 m²	+/- 37 m²	94 m² - 238 m²
Bruttogrundfläche	237 m²	+/- 38 m²	160 m² - 293 m²

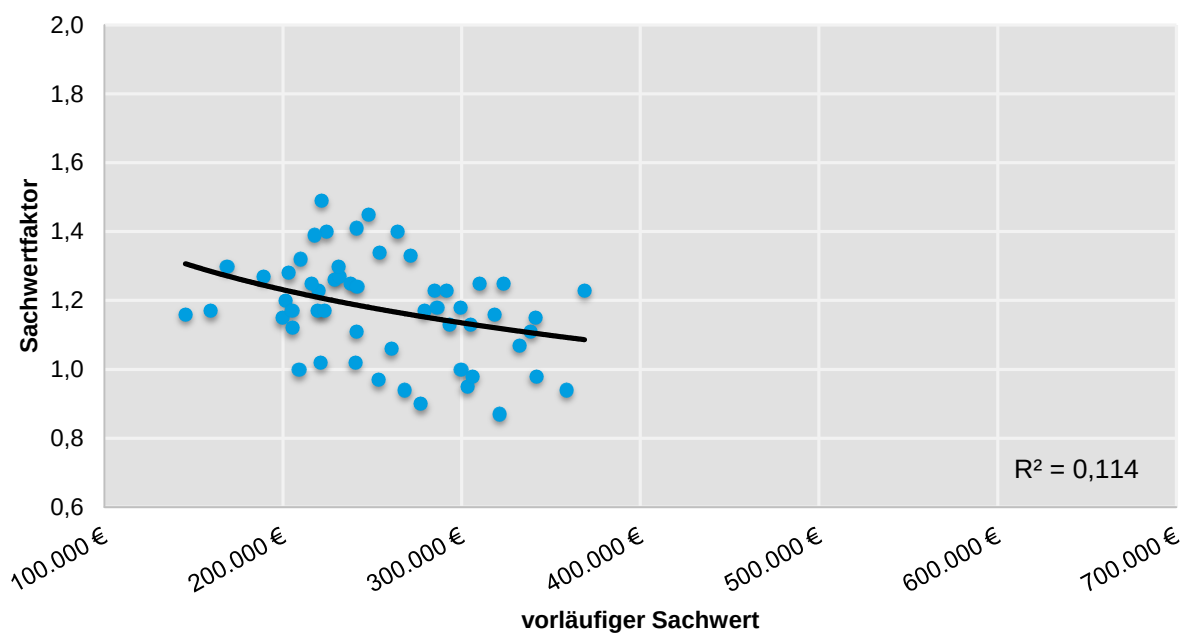
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Bodenrichtwert (01.01.2018) 210 €/m² bis 280 €/m²

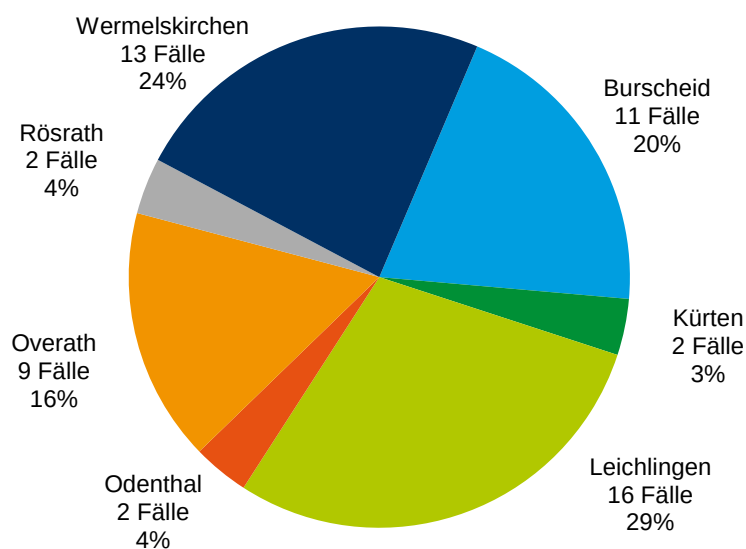
55 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	300.000 €	+/- 59.000 €	168.000 € - 445.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	2.281 €/m²	+/- 436 €/m²	1.332 €/m² - 3.127 €/m²
vorläufiger Sachwert*	257.000 €	+/- 52.000 €	145.000 € - 369.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	32 %	+/- 10 %	18 % - 64 %
Grundstücksgröße	352 m²	+/- 137 m²	192 m² - 825 m²
Baujahr	1991	+/- 14	1958 - 2014
Restnutzungsdauer	55 Jahre	+/- 12 Jahre	29 - 77 Jahre
Gebäudestandard	2,9	+/- 0,5	1,8 - 3,8
Wohnfläche	134 m²	+/- 25 m²	80 m² - 212 m²
Bruttogrundfläche	241 m²	+/- 47 m²	144 m² - 335 m²

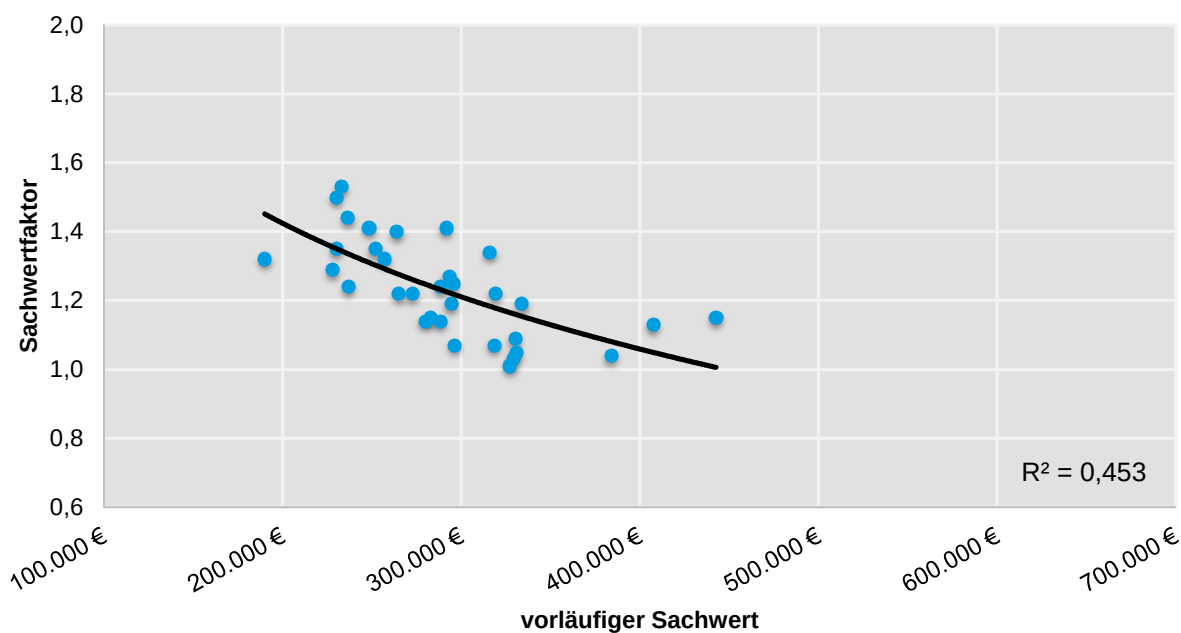
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Bodenrichtwert (01.01.2018) ab 290 €/m²

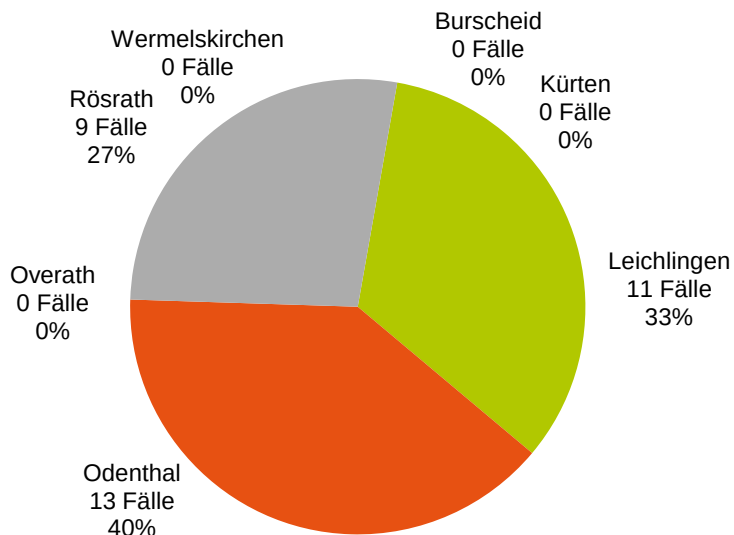
33 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	354.000 €	+/- 49.000 €	250.000 € - 509.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	2.549 €/m²	+/- 455 €/m ²	1.612 €/m ² - 3.445 €/m ²
vorläufiger Sachwert*	291.000 €	+/- 54.000 €	190.000 € - 443.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	41 %	+/- 12 %	22 % - 66 %
Grundstücksgröße	364 m²	+/- 126 m ²	177 m ² - 689 m ²
Baujahr	1987	+/- 14	1965 - 2012
Restnutzungsdauer	51 Jahre	+/- 14 Jahre	27 - 74 Jahre
Gebäudestandard	2,8	+/- 0,5	2,0 - 4,0
Wohnfläche	142 m²	+/- 22 m ²	101 m ² - 187 m ²
Bruttogrundfläche	255 m²	+/- 49 m ²	154 m ² - 391 m ²

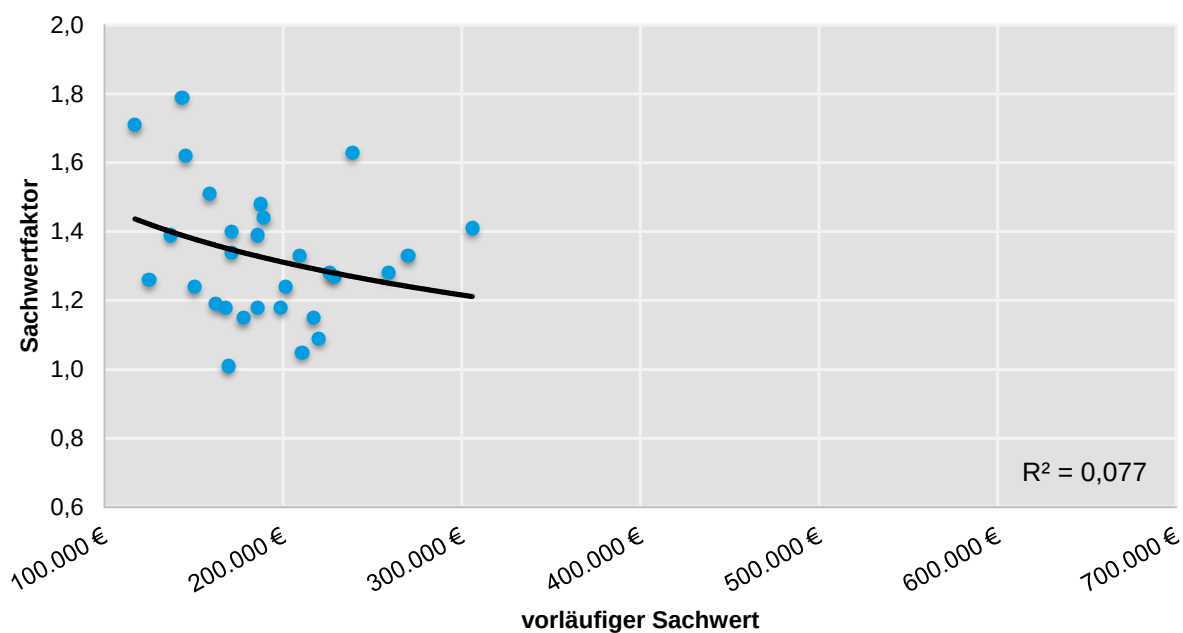
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Reihenmittelhäuser ohne Aufteilung nach Bodenrichtwerten (01.01.2018)

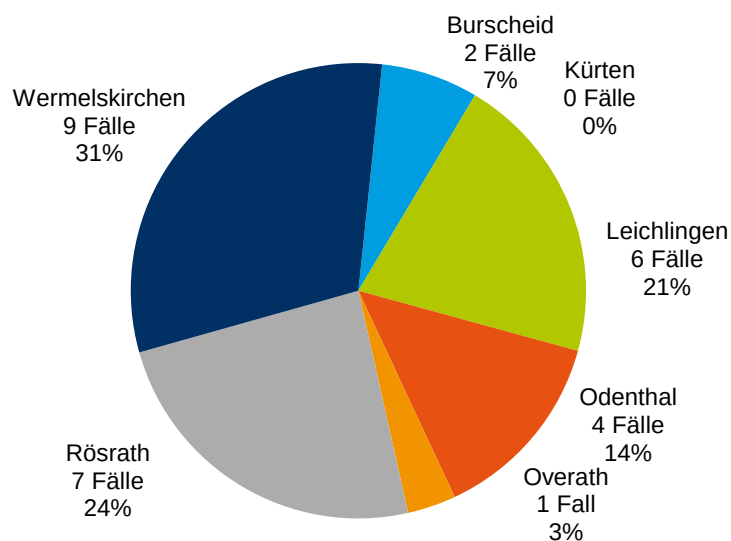
29 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	251.000 €	+/- 63.000 €	157.000 € - 430.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.957 €/m²	+/- 416 €/m²	1.053 €/m² - 3.039 €/m²
vorläufiger Sachwert*	191.000 €	+/- 44.000 €	117.000 € - 306.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	+/- 10 %	17 % - 67 %
Grundstücksgröße	233 m²	+/- 62 m²	118 m² - 443 m²
Baujahr	1979	+/- 11	1950 - 2001
Restnutzungsdauer	44 Jahre	+/- 10 Jahre	26 - 64 Jahre
Gebäudestandard	2,5	+/- 0,3	1,9 - 3,2
Wohnfläche	127 m²	+/- 26 m²	97 m² - 203 m²
Bruttogrundfläche	251 m²	+/- 54 m²	111 m² - 363 m²

* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze geben definitionsgemäß an, zu welchem Zinssatz der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ermittelt. Die vollständige Modellbeschreibung kann im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA, Stand 06/2016" eingesehen werden.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Grundlage der zum Kaufzeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten, welche mit Hilfe der jeweiligen Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft wurden. Objekte mit einer Restnutzungsdauer kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angemessenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahre	Ø WF/NF [m²]	Ø KP	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
					[€/m² WF/NF]				
freistehende Einfamilien- häuser	3,2 ±1,20	6	2016- 2018	139 ±28	1.913 ±724	7,72 ±1,21	18,91 ±3,36	38 ±15	80
Reihen- und Doppel- häuser	3,6 ±0,62	6	2014- 2016	122 ±16	1.800 ±475	7,31 ±1,10	18,81 ±2,72	51 ±14	80

Eine Gegenüberstellung der Liegenschaftszinssätze der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 11.1 *Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze* zu finden.

5.1.6 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

Rohertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag an. Um den Markt- bzw. Verkehrswert einer Immobilie überschlägisch zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobile auch mit dem Rohertragsfaktor (Vervielfältiger) multiplizieren (auch Makler-Methode genannt). Diese vereinfachte Rechnung ersetzt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Rohertragsfaktoren wurden auf der Grundlage der zum Kaufzeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten, welche mit Hilfe der jeweiligen Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft wurden, ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen.

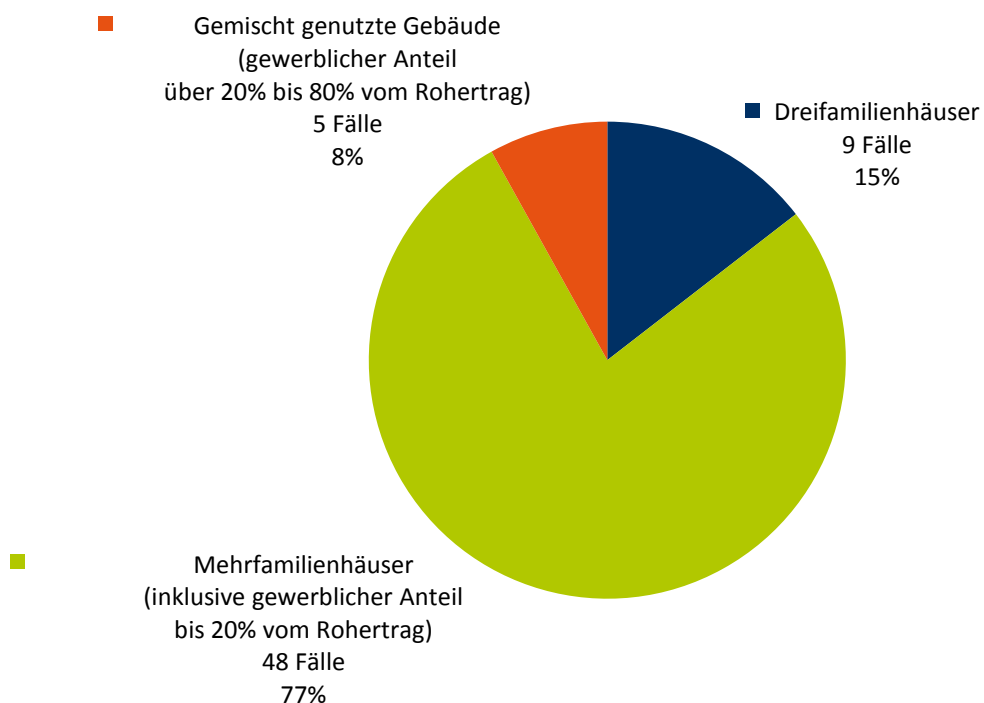
Gebäudeart	Rohertragsfaktor (Vervielfältiger)	Anz.	Jahre
freistehende Einfamilienhäuser	24,5 ±6,4	6	2016- 2018
Reihen- und Doppelhäuser	20,5 ±3,8	6	2014- 2016

Eine Gegenüberstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 11.2 *Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)* zu finden.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2018 wurden 62 Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem Geldumsatz von rd. 70,89 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 11,11 ha übertragen.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	62
davon	
Dreifamilienhäuser	9
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	48
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	5



Aufgrund der Unterschiedlichkeit und Nichtvergleichbarkeit der Objekte war eine vertiefte Auswertung, über die folgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) hinaus, nicht möglich.

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze geben definitionsgemäß an, zu welchem Zinssatz der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ermittelt. Die vollständige Modellbeschreibung kann im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA, Stand 06/2016" eingesehen werden.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Grundlage der zum Kaufzeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten, welche mit Hilfe der jeweiligen Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft wurden. Objekte mit einer Restnutzungsdauer kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angemessenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahre	Ø WF/NF [m²]	Ø KP [€/m² WF/NF]	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
Dreifamilienhäuser	3,3 ±0,69	8	2016-2018	255 ±80	1.661 ±504	6,74 ±1,54	22,27 ±5,20	43 ±12	80
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	4,3 ±1,18	23	2016-2018	576 ±471	1.377 ±377	7,00 ±1,33	22,41 ±3,25	41 ±9	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,5 ±1,22	8	2016-2018	653 ±549	1.174 ±245	7,16 ±0,85	20,44 ±2,42	41 ±13	80

Eine Gegenüberstellung der Liegenschaftszinssätze der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer **11.1 Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze** zu finden.

5.2.2 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

Rohertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag an. Um den Markt- bzw. Verkehrswert einer Immobilie überschlägisch zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobile auch mit dem Rohertragsfaktor (Vervielfältiger) multiplizieren (auch Makler-Methode genannt). Diese vereinfachte Rechnung ersetzt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Rohertragsfaktoren wurden auf der Grundlage der zum Kaufzeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten, welche mit Hilfe der jeweiligen Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft wurden, ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor (Vervielfältiger)	Anz.	Jahre
Dreifamilienhäuser	20,3 ±2,6	8	2016- 2018
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	16,1 ±2,9	23	2016- 2018
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	13,7 ±2,3	8	2016- 2018

Eine Gegenüberstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 11.2 *Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)* zu finden.

5.2.3 Indexreihen

Indexreihen für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude konnten aufgrund der geringen Anzahl an geeigneten Kauffällen nicht ermittelt werden.

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude wurden aufgrund der geringen Anzahl an geeigneten Kauffällen nicht ermittelt.

5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2018 wurden 18 Verträge über Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von rd. 13,89 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 11,07 ha übertragen. Aufgrund der geringen Anzahl und der Eigenart dieser Objekte war keine Auswertung möglich.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	18
davon	
Gewerbe- und Industriegebäude	18

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen war eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für dieses Segment nicht möglich.

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen war eine Ableitung von Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) für dieses Segment nicht möglich.

5.3.3 Indexreihen

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen war eine Ableitung von Indexreihen für dieses Segment nicht möglich.

5.3.4 Durchschnittspreise

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen wurden für dieses Segment keine Durchschnittspreise ermittelt.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

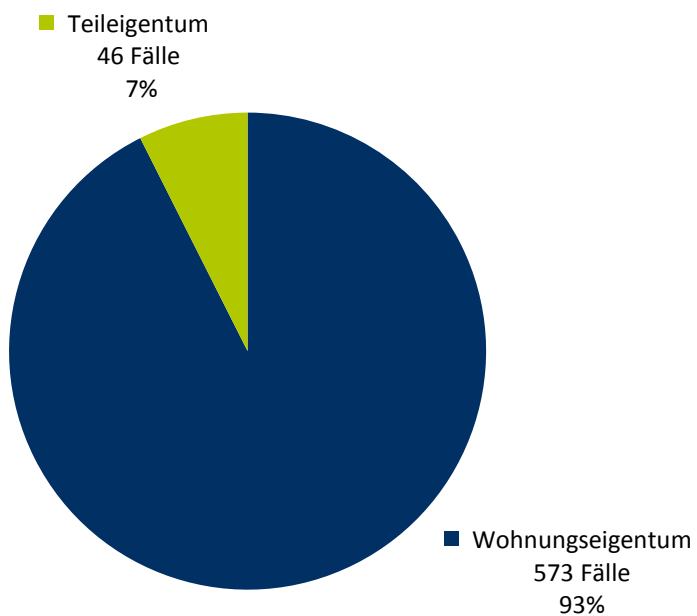
Dieser Teilmarkt enthält alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.), die aufgrund ihrer Eigenart nicht einer der vorigen Teilmärkte zugeordnet werden konnten. Es wurden insgesamt 44 Verträge über sonstige bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 21,31 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 30,57 ha übertragen.

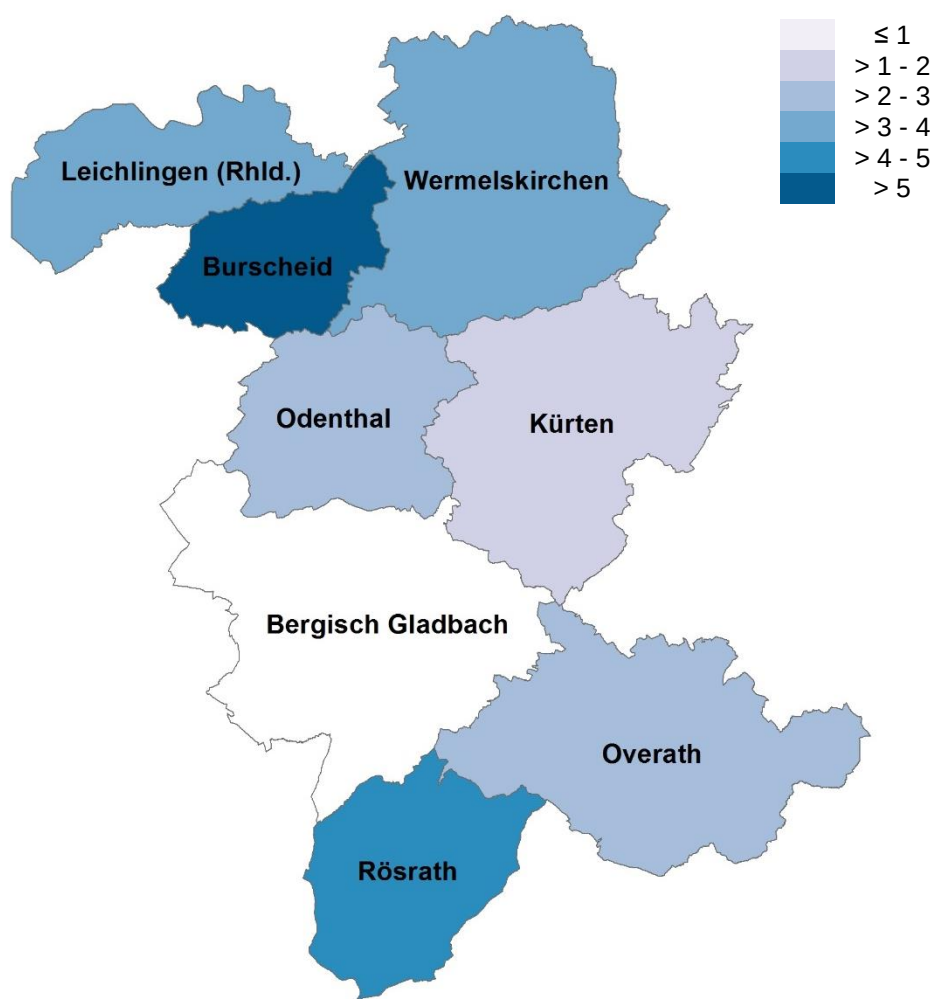
	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	44
davon	
Sonstige bebaute Grundstücke, (Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	44

6. Wohnungs- und Teileigentum

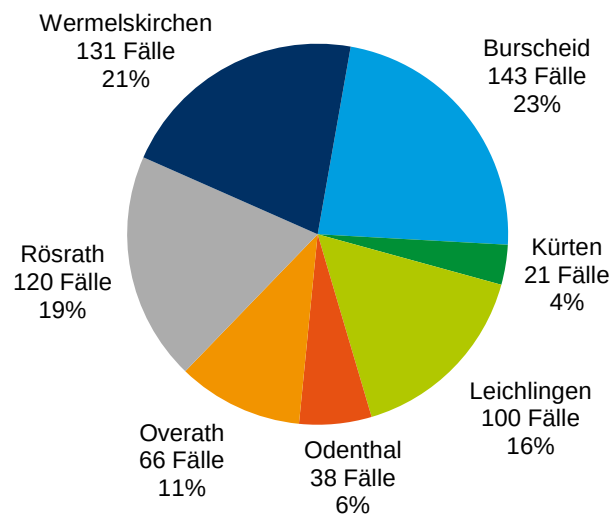
Im Jahr 2018 wurden 619 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 97,21 Mio. übertragen.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	619
davon	
Wohnungseigentum	573
Teileigentum	46



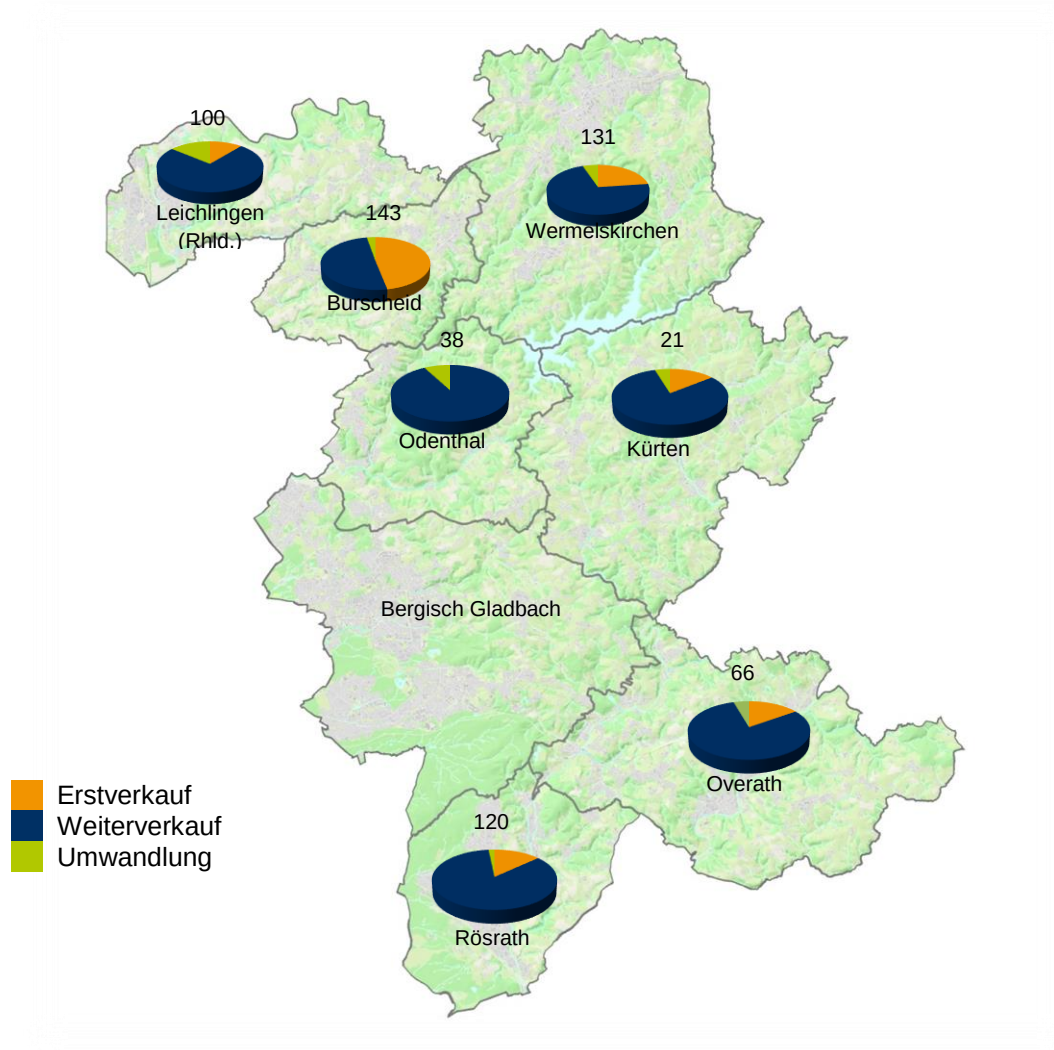
Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum pro 1.000 Einwohner

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Im Jahr 2018 wechselten insgesamt 619 Objekte den Eigentümer. Hierbei handelte es sich um 573 Eigentumswohnungen und 28 Stellplatzflächen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, Carports etc.). Bei den übrigen 18 Objekten handelte es sich um Teileigentume (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.).

Verteilung der Teilmärkte auf die Kommunen



	alle Kauffälle	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Burscheid	143	67	72	4
Kürten	21	3	17	1
Leichlingen (Rhld.)	100	11	75	14
Odenthal	38	-	35	3
Overath	66	10	53	3
Rösrath	120	16	102	2
Wermelskirchen	131	30	94	7
Summe	619	137	448	34

6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2018 wurden 573 Wohnungseigentume mit einem Geldumsatz von rd. 93,64 Mio. übertragen.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	573
davon	
Wohnungseigentum	573

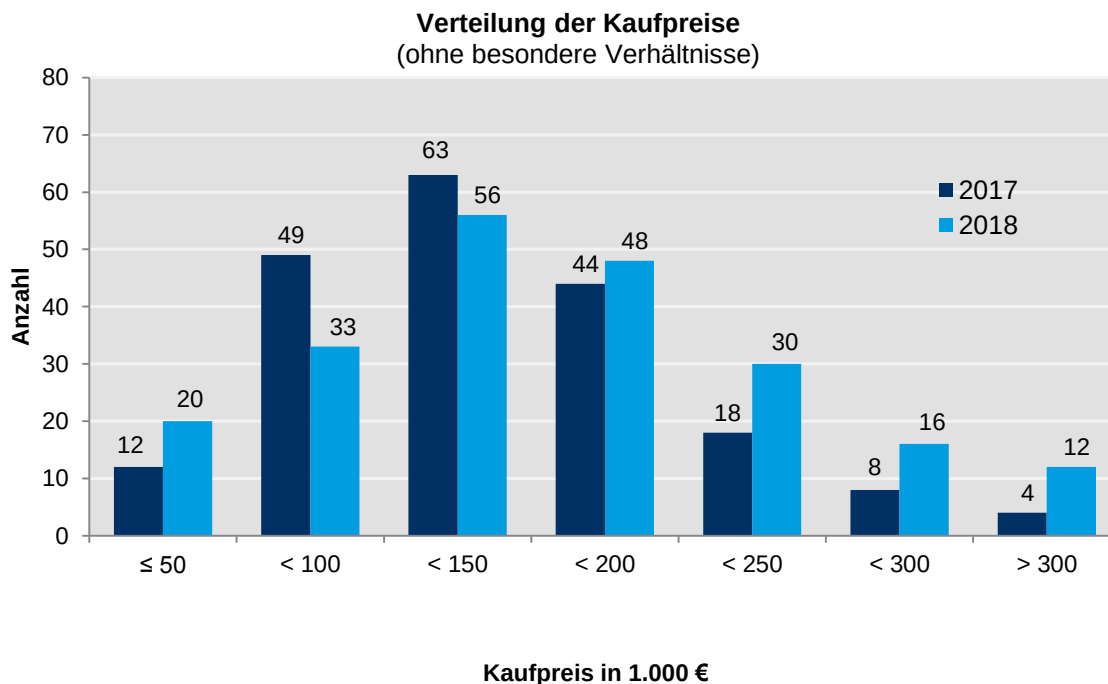
Die Auswertung des Wohnungseigentumsmarktes erfolgte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte durch Befragung der Erwerber, der Hausverwaltungen, der Bauträger sowie der Immobilienmakler.

Wiederverkäufe und Umwandlungen

Im Jahr 2018 lagen insgesamt 449 Kauffälle von wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen vor, wobei in 215 Fällen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vorlagen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 48 %. Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (32) und dessen Vergleichbarkeit mit wiederverkauftem Wohnungseigentum (417) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet. Die Wohnungen differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

Von den 449 Kauffällen wurden 122 zur Eigennutzung und 167 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 160 Verträgen war diesbezüglich keine Angabe vorhanden.

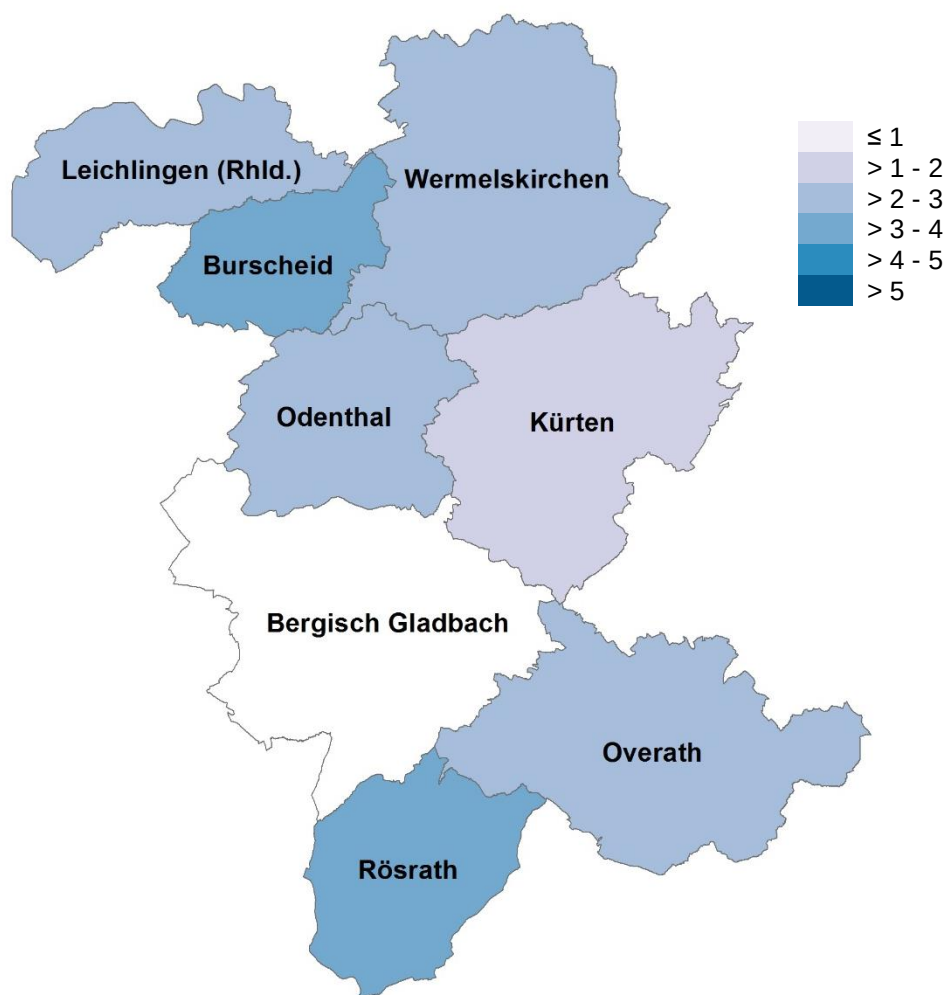
Der Energieausweis hat bei wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen eine untergeordnete Bedeutung gegenüber den sonstigen Einflüssen (z.B. Lage, Ausstattung etc.).



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) von wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen in 2018 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

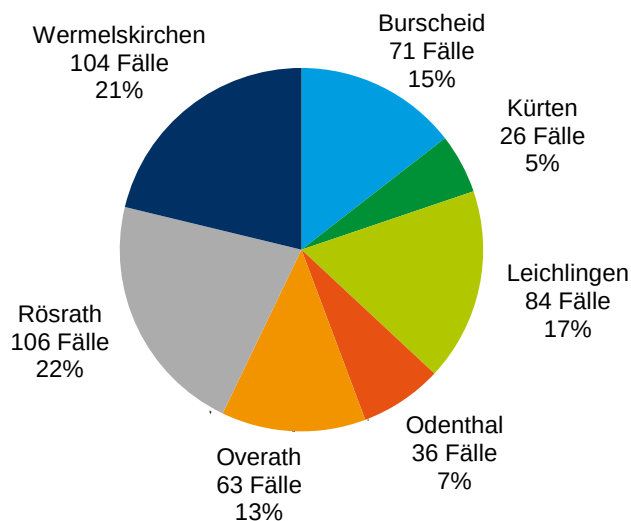
Gesamt- kaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
≤ 50	4	-	-	-	-	9	7
< 100	11	/	/	-	/	7	11
< 150	5	/	19	3	4	11	12
< 200	4	/	9	6	5	15	8
< 250	3	-	8	6	4	7	/
< 300	/	/	-	/	/	6	/
> 300	-	/	/	3	/	5	-

Wiederverkäufe/Umwandlungen pro 1.000 Einwohner

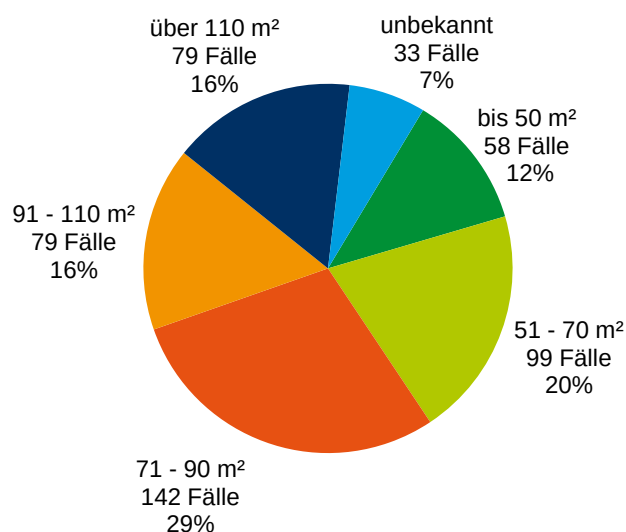


Bei den 449 Kauffällen für wiederverkaufte bzw. umgewandelte Eigentumswohnungen wurden insgesamt 490 Wohnungen veräußert welche die folgenden Objekteigenschaften besitzen:

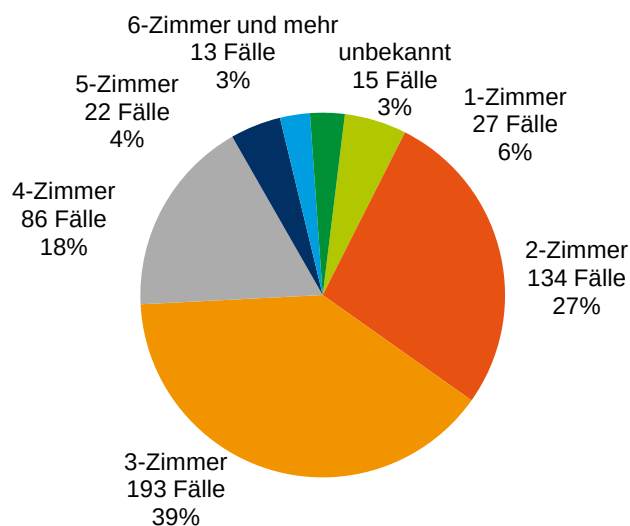
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl

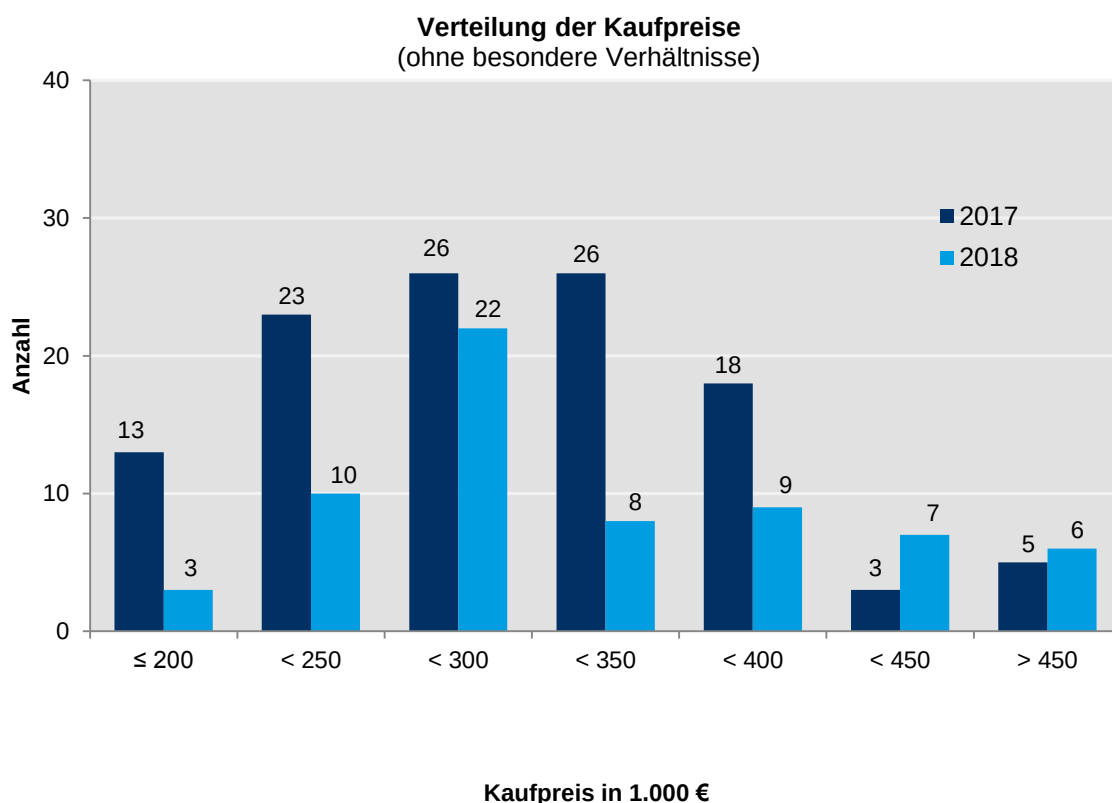


Erstverkäufe (Neubauten)

Im Jahr 2018 lagen insgesamt 124 Kauffälle von Erstverkäufen (Neubauten) von Eigentumswohnungen vor, wobei in 64 Fällen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vorlagen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 %. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr (138 Fälle). Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 25 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

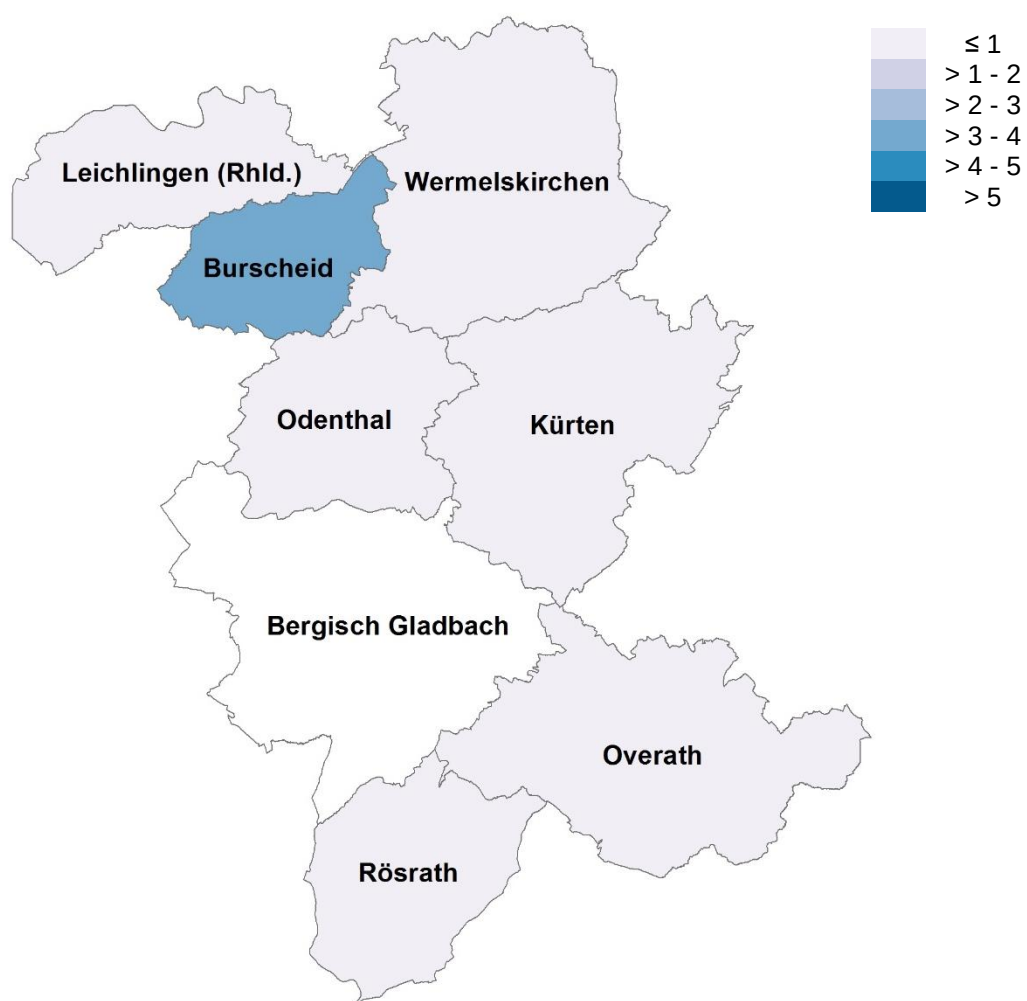
Von den 124 Kauffällen wurden 70 zur Eigennutzung und 15 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 39 Kauffällen war keine Angabe vorhanden.

Der Energieausweis hat bei den neu errichteten Eigentumswohnungen eine untergeordnete Bedeutung gegenüber den sonstigen Einflüssen (z.B. Lage, Ausstattung etc.), da Neubauobjekte nach der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet werden müssen.



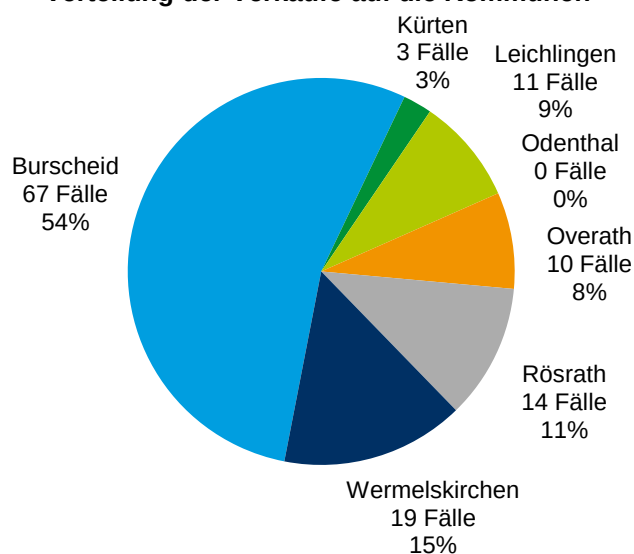
Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) von Erstverkäufen (Neubauten) von Eigentumswohnungen in 2018 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
≤ 200	3	-	-	-	-	-	-
< 250	/	/	/	-	-	-	6
< 300	13	/	-	-	-	/	6
< 350	/	-	3	-	3	-	/
< 400	-	-	4	-	-	4	/
< 450	-	-	/	-	4	/	-
> 450	-	-	/	-	/	4	-

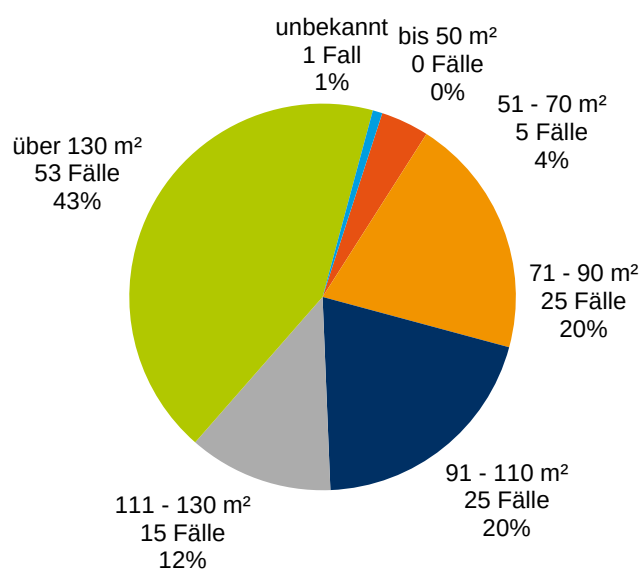
Erstverkäufe (Neubauten) pro 1.000 Einwohner

Bei den 124 Kauffällen von Erstverkäufen (Neubauten) von Eigentumswohnungen wurden insgesamt 124 Wohnungen veräußert welche die folgenden Objekteigenschaften besitzen:

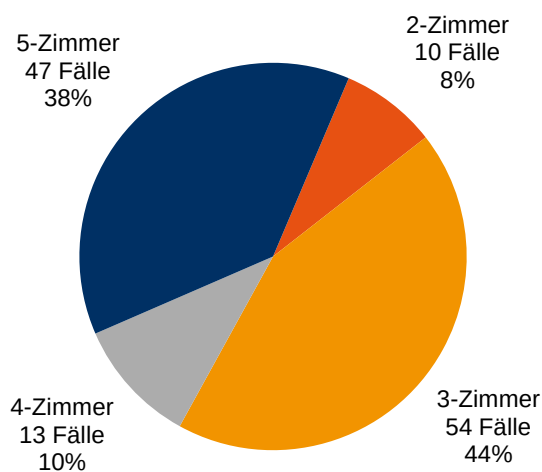
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl



6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)

In der folgenden Tabelle sind der durchschnittliche Kaufpreis gemäß Kaufvertrag, die durchschnittliche Wohnfläche, der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche und das durchschnittliche Baujahr aller wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen, die zur Auswertung geeignet waren, getrennt für die Jahre 2014 bis 2018 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteeinfluss von Stellplätzen, Garagen, etc. bereinigt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m ²	Ø Preis in €/m ² WF	Ø Baujahr (Ursprung)	Anz.
2014	120.447	81	1.349	1979	207
2015	132.160	81	1.470	1984	193
2016	133.317	80	1.535	1981	262
2017	140.413	79	1.649	1980	198
2018	160.268	80	1.842	1982	213

Nachfolgend werden die Kauffälle des Jahres 2018 behandelt

Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises wurden die 213 auswertbaren Kauffälle unter folgenden Kriterien herangezogen:

- nur Gebäude mit 4 bis 16 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m²
- Ursprungsbaujahre 1950 - 2009
- die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten

Nach Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 134 Kauffälle.

Ø Preis pro m ² WF	Standard-abweichung	Spanne (Min.-Max.)	Ø Ursprungsbaujahr (Spanne Min.-Max.)	Anz.
1.825 €/m ²	± 530 €/m ²	781 €/m ² - 3.179 €/m ²	1981 (1952 - 2006)	134

Der durchschnittliche Preis für wiederverkaufte bzw. umgewandelte Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr (1.650 €/m² WF) um rd. 11% auf 1.825 €/m² WF gestiegen.

Bezüglich der Preisentwicklung dieser Jahre vgl. *Preisindex für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)*.

In den folgenden Tabellen werden die auswertbaren Kauffälle (213 Stück) des Jahres 2018 gemeindeweise und nach dem ursprünglichen/tatsächlichen Baujahr dargestellt. Der Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche wurde um Stellplätze, Garagen oder dergleichen bereinigt.

Modernisierungen konnten aufgrund fehlender, unzureichender bzw. mangelnder Information nicht berücksichtigt werden. Weiterhin ist feststellbar, dass Käufern die Lage, der Zuschnitt und durchgeführte Modernisierungen der gekauften Wohnung wichtiger sind als der Modernisierungsgrad des gesamten Wohnhauses.

Die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise ergeben sich durch den hiesigen weitgehend kleinstädtisch bzw. ländlich geprägten Raum aus Kaufpreisen von Wohnungen in überwiegend kleinen bis mittleren Wohnanlagen.

In der linken Hälften der nachfolgenden Tabellen werden alle auswertbaren Kauffälle aufgelistet

In der rechten Hälften der nachfolgenden Tabellen werden die Kauffälle dargestellt, die zur besseren Vergleichbarkeit nach folgenden zusätzlichen Kriterien selektiert werden (was dem hiesigen Markt weitestgehend entspricht):

- nur Gebäude mit 4 bis 16 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m²

Nach Selektion verblieben 144 Kauffälle (bzw. 29 % der Gesamtkaufverträge).

Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

		Anz. insg.	alle auswertbaren Kauffälle				selektierte Kauffälle			
Baujahr (Ursprung)			Anz.	Ø WF in m ²	Preis/m ² WF Mittelwert in €/m ²	Preis/m ² WF Median in €/m ²	Anz.	Ø WF in m ²	Preis/m ² WF Mittelwert in €/m ²	Preis/m ² WF Median in €/m ²
Rheinisch-Bergischer Kreis 2018	unbekannt	6	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	36	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	14	5	56 ±20	1.155 ±412	1.140	4	46 ±8	1.000 ±302	1.033
	1950-1974	167	74	73 ±22	1.550 ±453	1.521	57	72 ±15	1.524 ±434	1.484
	1975-1994	141	70	79 ±36	1.824 ±479	1.881	41	76 ±20	1.911 ±408	1.974
	1995-2009	107	55	93 ±28	2.180 ±474	2.155	37	83 ±18	2.208 ±504	2.142
	ab 2010	19	8	92 ±29	3.013 ±478	2.724	5	78 ±24	3.031 ±512	2.700
insgesamt		490	212				144			
		100 %	43 %				29 %			

		Anz. insg.	alle auswertbaren Kauffälle				selektierte Kauffälle			
Baujahr (Ursprung)			Anz.	Ø WF in m²	Preis/m² WF Mittelwert in €/m²	Preis/m² WF Median in €/m²	Anz.	Ø WF in m²	Preis/m² WF Mittelwert in €/m²	Preis/m² WF Median in €/m²
Burscheid 2018	unbekannt	3	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	7	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	1	/	/	/	1	/	/	/
	1950-1974	30	15	73 ±23	1.329 ±392	1.253	13	65 ±15	1.253 ±355	1.188
	1975-1994	19	6	83 ±36	1.552 ±397	1.633	3	88 ±23	1.686 ±309	1.806
	1995-2009	10	6	80 ±21	1.790 ±297	1.813	2	/	/	/
	ab 2010	1	1	/	/	/	1	/	/	/
Kürten 2018	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	7	2	/	/	/	2	/	/	/
	1975-1994	4	2	/	/	/	1	/	/	/
	1995-2009	13	2	/	/	/	-	-	-	-
	ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leichlingen (Rhld.) 2018	unbekannt	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	1	/	/	/	1	/	/	/
	1950-1974	38	15	78 ±10	1.789 ±248	1.813	15	78 ±10	1.789 ±248	1.813
	1975-1994	29	14	82 ±19	2.040 ±326	2.059	13	81 ±18	2.048 ±337	2.118
	1995-2009	9	5	72 ±12	2.071 ±392	2.155	5	72 ±12	2.071 ±392	2.155
	ab 2010	4	3	69 ±19	3.622 ±84	3.563	2	/	/	/

		Anz. insg.	alle auswertbaren Kauffälle				selektierte Kauffälle			
Baujahr (Ursprung)			Anz.	Ø WF in m²	Mittelwert in €/m²	Median in €/m²	Anz.	Ø WF in m²	Mittelwert in €/m²	Median in €/m²
Odenthal 2018	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	4	1	/	/	/	-	-	-	-
	1950-1974	9	5	89 ±25	2.080 ±496	2.266	1	/	/	/
	1975-1994	10	6	106 ±35	2.472 ±335	2.476	2	/	/	/
	1995-2009	13	8	88 ±15	2.323 ±409	2.361	6	85 ±16	2.225 ±428	2.225
	ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overath 2018	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	4	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	14	2	/	/	/	1	/	/	/
	1975-1994	21	8	95 ±34	1.837 ±402	1.787	4	79 ±23	1.789 ±278	1.715
	1995-2009	15	5	86 ±14	2.206 ±343	2.105	4	81 ±11	2.205 ±384	2.096
	ab 2010	8	2	/	/	/	2	/	/	/
Rösrath 2018	unbekannt	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	36	15	72 ±18	1.657 ±487	1.661	13	73 ±14	1.686 ±506	1.661
	1975-1994	32	23	61 ±38	1.785 ±466	1.789	12	67 ±20	2.023 ±295	2.023
	1995-2009	32	19	92 ±23	2.457 ±470	2.474	14	85 ±19	2.543 ±449	2.684
	ab 2010	4	2	/	/	/	-	-	-	-

		Anz. insg.	alle auswertbaren Kauffälle				selektierte Kauffälle			
Baujahr (Ursprung)			Preis/m² WF				Preis/m² WF			
			Anz.	Ø WF in m²	Mittelwert in €/m²	Median in €/m²	Anz.	Ø WF in m²	Mittelwert in €/m²	Median in €/m²
Wermelskirchen 2018	unbekannt	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	23	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	4	2	/	/	/	2	/	/	/
	1950-1974	33	20	63 ±23	1.393 ±356	1.429	12	67 ±13	1.354 ±245	1.354
	1975-1994	26	11	81 ±35	1.514 ±347	1.553	6	70 ±16	1.526 ±399	1.645
	1995-2009	15	10	108 ±34	1.803 ±281	1.726	6	89 ±22	1.755 ±181	1.726
	ab 2010	2	-	-	-	-	-	-	-	-

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2018. Ein Vergleich der einzelnen Baujahresgruppen mit den entsprechenden Daten der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist nicht sachgerecht.

Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)

In der folgenden Tabelle sind der durchschnittliche Kaufpreis gemäß Kaufvertrag, die durchschnittliche Wohnfläche, der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche aller neu errichteten Eigentumswohnungen, die zur Auswertung geeignet waren, getrennt für die Jahre 2014 bis 2018 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteeinfluss von Stellplätzen, Garagen, etc. bereinigt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m ²	Ø Preis in €/m ² WF	Anz.
2014	264.125	94	2.665	70
2015	284.640	98	2.750	111
2016	303.045	109	2.667	87
2017	291.331	101	2.702	112
2018	320.567	98	3.122	64

Nachfolgend werden die Kauffälle des Jahres 2018 behandelt

Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises wurden die 64 auswertbaren Kauffälle unter folgenden Kriterien herangezogen:

- Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) sind in unterschiedlichem Umfang enthalten
- die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet
- keine Mehrfachkäufe (nur einzeln veräußerte und erworbene Objekte)
- keine Wohnung in Form eines Hauses
- nur Wohnungen in Gebäuden mit mindestens 4 Einheiten
- Wohnflächen zwischen 50 m² und 150 m²
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten

Nach Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 54 Kauffälle aus 15 Wohnanlagen.

Ø Preis pro m ² WF	Standard-abweichung	Spanne (Min.-Max.)	Anz.
3.125 €/m ²	± 425 €/m ²	2.575 €/m ² - 4.175 €/m ²	54

Der durchschnittliche Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr (2.875 €/m² WF) um rd. 10% auf 3.125 €/m² WF gestiegen.

Bezüglich der Preisentwicklung dieser Jahre vgl. *Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)*.

Aufgrund der zufälligen und ungleichen Verteilung im Kreisgebiet sowie den unterschiedlichen Ausstattungs- und Ausbauzuständen der jeweiligen Objekte eines Jahres ergibt sich eine große Streuung des Durchschnittspreises pro m² Wohnfläche. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Werten der Vorjahre kann daher nur bedingt aussagekräftig sein.

Einzelobjekte (Neubauten)

Für die Auswertung wurden ausgewählte Objekte, für die mehrere Kaufpreise vorlagen, zusammengestellt und der jeweilige Durchschnittspreis und die durchschnittliche Wohnfläche für das Objekt aufgeführt. Der Preis pro m² Wohnfläche wurde nicht um Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) bereinigt. Eine Übertragbarkeit auf andere Objekte ist nur bedingt möglich.

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.

Der Auswertung lagen insgesamt 208 auswertbare Kaufpreise aus mehreren Jahren in Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten zugrunde.

Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten.

Burscheid

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m ²	WF in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² WF	Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Auf der Schützeneich 8	5	2017-2018	99	91 - 106	2.550	2.550 - 2.575
Großösinghausen 38	5	2017-2018	108	97 - 146	2.725	2.575 - 2.850
Mittelstraße 10-12, 14-16	49	2017-2018	89	54 - 130	2.675	2.400 - 2.900

Leichlingen (Rhld.)

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m ²	WF in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² WF	Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Am Sandberg 17	9	2014-2017	111	95 - 146	2.825	2.650 - 3.025
Neukirchener Straße 22b-c	8	2018	92	60 - 119	3.575	3.225 - 3.775
Weyersbacher Feld 1	6	2016-2017	77	65 - 84	2.975	2.900 - 3.075

Overath

Lage	Anz.	Vertrags- jahr	Ø WF in m²	WF in m² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m² WF	Preis in €/m² WF Spanne (Min.-Max.)
Auenbogen 9 (Terrassenhaus 2)	7	2017- 2018	128	117 - 181	2.925	2.550 - 3.250
Im Auel 5	3	2018	98	82 - 120	3.725	3.350 - 4.175
Jahnstraße 18	5	2017	82	62 - 110	3.375	3.175 - 3.800
Josefshöhe 5	6	2016- 2017	105	102 - 109	2.825	2.675 - 2.975
Kemenaterberg 3-5	4	2018	120	99 - 127	3.425	3.250 - 3.625

Rösrath

Lage	Anz.	Vertrags- jahr	Ø WF in m²	WF in m² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m² WF	Preis in €/m² WF Spanne (Min.-Max.)
Bensberger Straße 210	4	2017	65	52 - 100	3.200	2.775 - 3.525
Bleifelder Straße 42	5	2018	111	82 - 156	3.050	2.450 - 3.700
Gebrüder-Reusch-Straße 1	6	2017	104	77 - 143	2.825	2.500 - 3.150
Gebrüder-Reusch-Straße 9-13	8	2016- 2017	117	99 - 138	3.300	3.100 - 3.525
Hauptstraße 80	12	2017- 2018	104	69 - 150	2.825	2.050 - 3.125

Wermelskirchen

Lage	Anz.	Vertrags- jahr	Ø WF in m²	WF in m² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m² WF	Preis in €/m² WF Spanne (Min.-Max.)
Bussardweg 5	5	2018	88	82 - 103	3.000	2.850 - 3.050
Remscheider Straße 5a, 7	37	2017- 2018	96	48 - 233	2.750	2.425 - 3.075

besondere Einzelobjekte (Neubauten mit Hauscharakter)

Die folgenden Objekte weichen von dem klassischen Wohnungseigentum durch ihre Besonderheiten (Einfamilienhäuser deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden) erheblich ab und werden daher separat aufgeführt. Der Preis pro m² Wohnfläche wurde nicht um Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) bereinigt.

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.

Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten.

Burscheid

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m ²	WF in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² WF	Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Im Löwenfeld 2-18a und 5-39a	48	2018	141	105 - 142	1.850	1.475 - 2.375

Bei diesem Objekt handelt es sich um Reihen- und Doppelhäuser deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Der Preis pro m² Wohnfläche setzt sich aus dem vertraglichen Kaufpreis für den Anteil am Grundstück, dem vertraglichen Werkslohn für das zu errichtende Wohnhaus und den vertraglichen Anschlusskosten für die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation usw.) zusammen.

Leichlingen (Rhld.)

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m ²	WF in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² WF	Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Anna-Käsler-Straße 1-36 und 38	37	2016 - 2017	131	115 - 141	2.200	1.900 - 2.625

Bei diesem Objekt handelt es sich um Reihenhäuser deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Der Preis pro m² Wohnfläche setzt sich aus dem vertraglichen Kaufpreis und einem Anteil an den Kosten der Gebäudeeinemessung zusammen.

6.1.2 Indexreihen

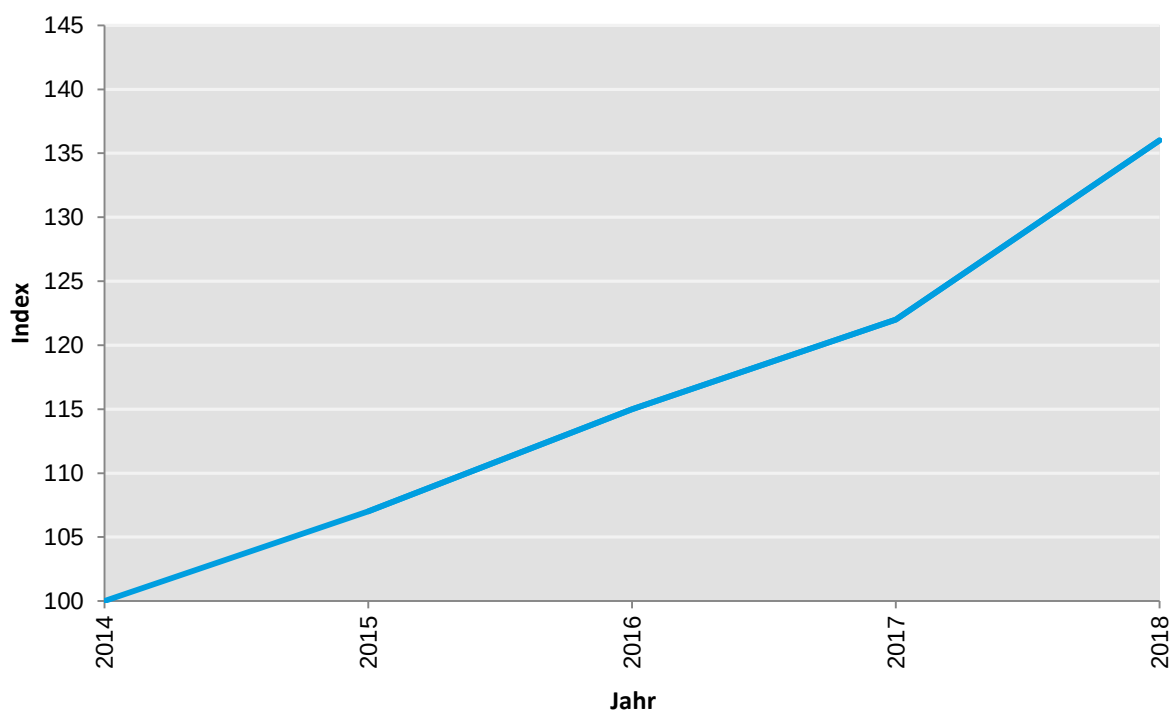
Preisindex für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

Für die Ermittlung des Preisindex für Wohnungseigentum von wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen wurden alle auswertbaren Kauffälle in Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m² der Ursprungsbaujahre **1950 - 2009** herangezogen. Die Indizes wurden durch die jeweiligen Mittelwerte im Vergleich zum entsprechenden Wert des Basisjahres 2014 ermittelt. Aufgrund der unterschiedlichen Kauffälle und deren zufälliger Verteilung im Kreisgebiet sowie der fehlenden Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und der großen Spanne des Ursprungsbaujahres ergibt sich eine große Streuung der Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche. Dadurch bedingt ist die Indexreihe nur als grober Wert einzuschätzen.

Bezüglich der Preisentwicklung dieser Jahre vgl. *Wohnungseigentum* der jeweiligen Grundstücksmarktberichte.

Basisjahr 2014 Index = 100 (rd. 1.350,- €/m² Wohnfläche)

Preisindex für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)



Jahr	Index
2014	100
2015	107
2016	115
2017	122
2018	136

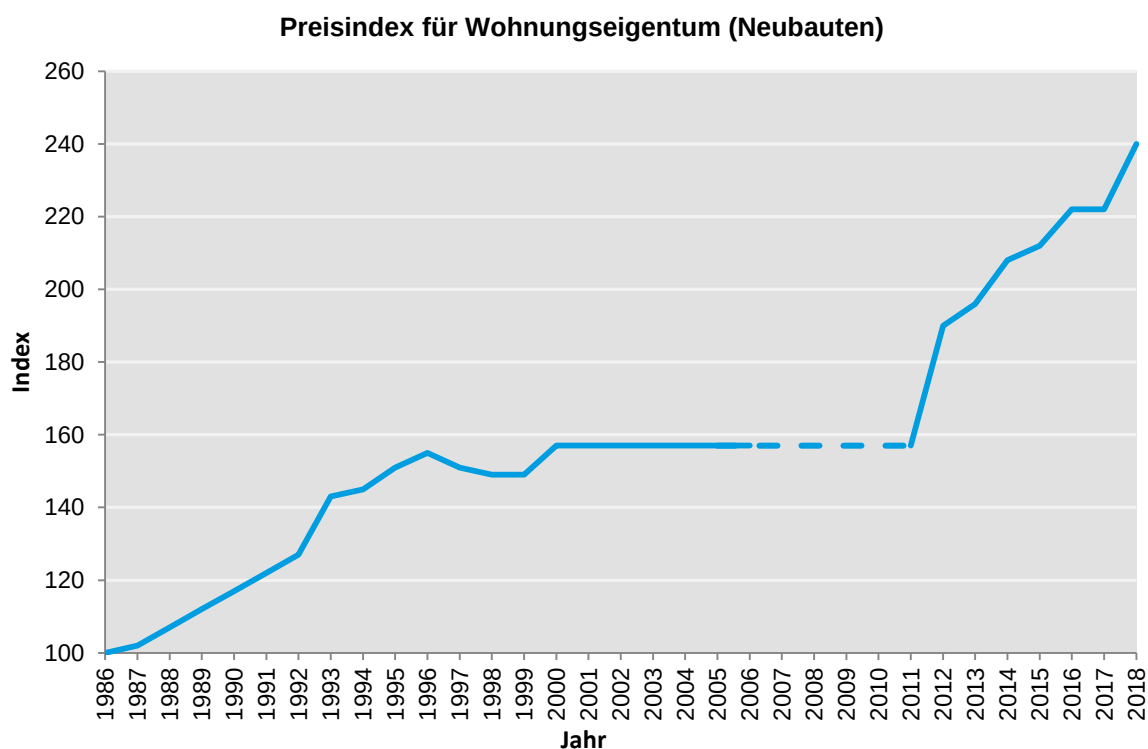
Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

In den Jahren 2006 bis 2011 (gestrichelte Linie bzw. geklammerte Werte der Indexreihe) war aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen bzw. deren Eigenart eine Auswertung nicht möglich, so dass der Index des Vorjahres jeweils übernommen wurde. Bezüglich der Preisentwicklung dieser Jahre vgl. *Wohnungseigentum* der jeweiligen Grundstücksmarktberichte.

Aufgrund der zufälligen und ungleichen Verteilung im Kreisgebiet sowie den unterschiedlichen Ausstattungs- und Ausbauzuständen der jeweiligen Objekte eines Jahres ergibt sich eine große Streuung des Durchschnittspreises pro m² Wohnfläche. Dadurch bedingt ist die Indexreihe nur als grober Wert einzuschätzen.

Basis 1986 = Index 100 (rd. 1.300 €/m² Wohnfläche)



Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

Jahr	Index	Jahr	Index
1986	100	2003	157
1987	102	2004	157
1988	107	2005	157
1989	112	2006	(157)
1990	117	2007	(157)
1991	122	2008	(157)
1992	127	2009	(157)
1993	143	2010	(157)
1994	145	2011	(157)
1995	151	2012	190
1996	155	2013	196
1997	151	2014	208
1998	149	2015	212
1999	149	2016	222
2000	157	2017	222
2001	157	2018	240
2002	157		

Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze geben definitionsgemäß an, zu welchem Zinssatz der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ermittelt. Die vollständige Modellbeschreibung kann im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA, Stand 06/2016" eingesehen werden.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Grundlage der zum Kaufzeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten, welche mit Hilfe der jeweiligen Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft wurden. Objekte mit einer Restnutzungsdauer kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angemessenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

In der folgenden Tabelle werden die Liegenschaftszinssätze für **wiederverkaufte bzw. umgewandelte** Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mindestens 4 Einheiten und höchstens 16 Einheiten sowie Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m² angegeben.

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahr	Ø WF/NF [m²]	Ø KP [€/m² WF/NF]	Ø Miete [€/m]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,7 ±0,86	30	2018	84 ±17	1.999 ±518	7,00 ±1,39	21,14 ±3,73	46 ±15	80
vermietetes Wohnungseigentum	3,2 ±1,27	18	2018	65 ±16	1.858 ±577	7,19 ±1,31	22,16 ±3,72	44 ±13	80

Eine Gegenüberstellung der Liegenschaftszinssätze der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 11.1 *Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze* zu finden.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Neubau)

Liegenschaftszinssätze für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

6.1.4 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

Rohertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag an. Um den Markt- bzw. Verkehrswert einer Immobilie überschlägisch zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobile auch mit dem Rohertragsfaktor (Vervielfältiger) multiplizieren (auch Makler-Methode genannt). Diese vereinfachte Rechnung ersetzt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Rohertragsfaktoren wurden auf der Grundlage der zum Kaufzeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten, welche mit Hilfe der jeweiligen Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft wurden, ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen.

Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

In der folgenden Tabelle werden die Rohertragsfaktoren für **wiederverkaufte bzw. umgewandelte** Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mindestens 4 Einheiten und höchstens 16 Einheiten sowie Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m² angegeben.

	Rohertragsfaktor (Vervielfältiger)	Anz.	Jahr
selbstgenutztes Wohnungseigentum	22,4 ±3,3	30	2018
vermietetes Wohnungseigentum	20,5 ±5,5	18	2018

Eine Gegenüberstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer *11.2 Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)* zu finden.

Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) für Wohnungseigentum (Neubau)

Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

6.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Einheiten (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.) sowie Sondereigentum an Stellplätzen (Garagen, Tiefgaragen etc.) zum Inhalt. Im Jahr 2018 wurden 18 Sondereigentume an gewerblichen Einheiten mit einem Geldumsatz von rd. 3,12 Mio. und 28 Sondereigentume an sonstige Einheiten (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 0,45 Mio. übertragen.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	46
davon	
Gewerbliches Teileigentum (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)	18
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)	28

6.2.1 Durchschnittspreise

Gewerbliches Teileigentum

Bei den 18 Kauffällen handelte es sich um Weiterverkäufe in 18 Objekten. Aufgrund der geringen Anzahl und der Eigenart dieser Objekte war keine Auswertung möglich.

Sonstiges Teileigentum

Im Jahr 2018 wurden 28 sonstige Teileigentume (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) veräußert. Nachfolgend werden durchschnittliche Preise für Kraftfahrzeugstellplätze dargestellt. Aufgrund der geringen Anzahl von Teileigentumen und dessen Vergleichbarkeit mit Sondernutzungsrechten an Kraftfahrzeugstellplätzen wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet.

Durchschnittspreise für Teileigentume bzw. Sondernutzungsrechte bei **Wiederverkäufen** aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 und 2018. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnitts- preis in €	Spanne KP (Min.-Max.) in €	Spanne (Min.-Max.) der Baujahre	Anzahl
Außenstellplatz	4.500	1.000 - 10.000	-	65
Carport	8.500	6.000 - 10.000	1962 - 2004	4
Garage	8.500	2.500 - 17.000	1958 - 2013	54
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	8.500	4.000 - 14.000	1978 - 2015	57

Durchschnittspreise für Teileigentume bzw. Sondernutzungsrechte bei **Neubauten** aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 und 2018. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnitts- preis in €	Spanne KP (Min.-Max.) in €	Anzahl
Außenstellplatz	7.000	2.500 - 13.000	104
Carport	7.500	4.000 - 15.000	67
Garage	15.000	13.000 - 17.000	23
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	16.000	8.000 - 19.000	128

6.2.2 Indexreihen

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen war die Ableitung einer Preisindexreihe für dieses Segment nicht möglich.

6.2.3 Liegenschaftszinssätze

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen war eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für dieses Segment nicht möglich.

6.2.4 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen war eine Ableitung von Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) für dieses Segment nicht möglich.

7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke im Jahr 2018.

Unter einem Erbbaurecht versteht man:

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht (Erbbaurecht) zusteht, auf oder unter der Erdoberfläche eines fremden Grundstücks (Erbbaurechtsgrundstück) ein eigenes Gebäude zu errichten bzw. zu besitzen. Das (Erbbau-)recht ist zeitlich befristet. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Begünstigte (Erbbaurechtsnehmer) einen Erbbauzins (Miete/Pacht) an den Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber).

Unter einem Erbbaurechtsgrundstück versteht man:

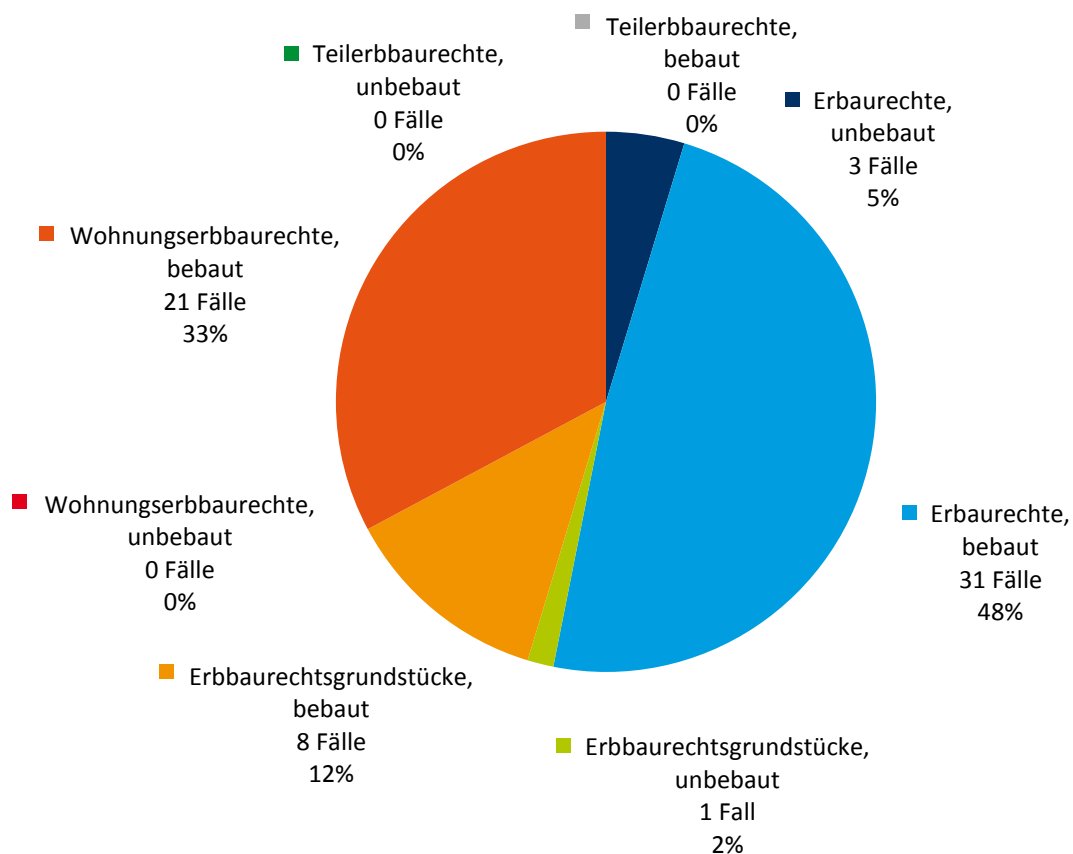
Ein Erbbaurechtsgrundstück ist ein Grundstück welches mit einem Erbbaurecht belastet ist. Für die Überlassung des Grundstücks an den Begünstigten (Erbbaurechtsnehmer) erhält der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) einen Erbbauzins (Miete/Pacht).

Unter einem Wohnungs-/Teilerbbaurecht versteht man:

Ein Wohnungs-/Teilerbbaurecht ist ein Erbbaurecht welches mehreren Personen gemeinschaftlich nach Bruchteilen zu steht. Die Anteile werden dabei in der Weise beschränkt, dass jedem der Personen (Mitberechtigten) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in einem errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.

Im Vergleich mit dem sonstigen Grundstücksmarkt spielten Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke im Rheinisch-Bergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle.

	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	64
davon	
Erbbaurechte, unbebaut	3
Erbbaurechte, bebaut	31
Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut	1
Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut	8
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-
Wohnungserbbaurechte, bebaut	21
Teilerbbaurechte, unbebaut	-
Teilerbbaurechte, bebaut	-



7.1 Erbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 3 Erbbaurechte an einem unbebauten Grundstück begründet.

Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Jahr 2018 wurde ein Erbbaurechtsvertrag für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses abgeschlossen. Erbbaurechtsgeber war die Kommune. Weiterhin wurden zwei Erbbaurechtsverträge für den Bau eines Einfamilienhauses abgeschlossen. Erbbaurechtsgeber war eine Privatperson und die Kirche. Alle 3 Kauffälle waren nicht für Auswertungen geeignet.

Auf Grundlage von 24 erstmalig abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen der Jahre 2005 bis 2015 konnte ein gleichbleibender Erbbauzins von 4 % des entsprechenden erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes für den individuellen Wohnungsbau ermittelt werden. Für die Jahre 2016 bis 2018 lagen keine auswertbaren Verträge vor.

Aufgrund der geringen Fallzahlen der letzten Jahre ist die Ermittlung eines Erbbauzinses für erstmalig abgeschlossene Erbbaurechtsverträge für Geschosswohnungsbau sowie gewerbliche Nutzung nicht möglich.

Erbbauzins erstmalig bestellter Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus zurückliegender Jahre

Bei den seit 1960 begründeten Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau wurden durchschnittlich folgende tatsächliche, d. h. auf die reellen Bodenwerte zu den Bezugszeitpunkten bezogene Erbbauzinssätze vereinbart:

Vertragsneuabschluss	Effektiver durchschnittlicher Zins p. a. auf der Grundlage des erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtigen Bodenwertes bei Begründung des Rechtes
1960 - 1965	1,6 %
1966 - 1975	1,3 %
1976 - 1980	1,5 %
1981 - 1985	3,0 %
1986 - 1995	3,5 %
1996 - 2000	4,5 %
2001 - 2005	4,2 %
Vertragsneuabschluss	Effektiver durchschnittlicher Zins p. a. auf der Grundlage des erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes bei Begründung des Rechtes
2006 - 2015	4,0 %

7.2 Erbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 31 bebaute Erbbaurechte mit einem Geldumsatz von 6,97 Mio. übertragen.

Erbbaurechtsgeber dieser 31 Erbbaurechte waren die Kirche (17), Kommunen (10) und Privatpersonen (4). Teilweise wurden bei der Übertragung dieser Erbbaurechte der Erbbauzins, die Vertragslaufzeit, Anpassungsmöglichkeiten usw. mit dem Erbbaurechtsgeber neu vereinbart.

Marktanpassungsfaktoren

Nach den Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006), vgl. Ziffer 4.3 *Erbbaurecht und Erbbaugrundstück*, ist der Verkehrswert eines Erbbaurechtes unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere

- der Höhe des Erbbauzinses
- der Anpassungsmöglichkeiten
- der Restlaufzeit des Erbbaurechtes
- einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung (Heimfall)

sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln. Dies kann durch das Vergleichswertverfahren geschehen, das aber in der Praxis nur anwendbar ist, sofern entsprechende Vergleichspreise (gleiche Grundstücksarten, annähernd gleicher Erbbauzins, vergleichbares Bodenwertniveau, gleiche Restnutzungsdauer und vergleichbare Wertsicherungsklauseln etc.) vorhanden sind.

Bei fehlenden Vergleichspreisen kann auf das Modell der finanzmathematischen Methode zurückgegriffen werden. Dieses Modell geht von der Überlegung aus, dass sich der Wert eines Erbbaurechtes aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Dieser finanzmathematische Wert des Erbbaurechtes ist durch einen regionalen Marktanpassungsfaktor zu korrigieren.

Marktanpassungsfaktoren bei bebauten Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau

Um regionale Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte an einem Grundstück, auf welchem ein Bauwerk errichtet wurde, zu ermitteln, wurden die relevanten Daten der Verkäufe von bebauten Erbbaurechten im Rheinisch-Bergischen Kreis von September 2014 bis Juli 2018 untersucht. Insgesamt blieben **56** auswertbare Verträge übrig, bei denen folgende Rahmenbedingungen zugrunde lagen:

- keine besonderen Verhältnisse
- Heimfall geregelt
- Restlaufzeit des Erbbaurechtes entspricht in etwa der Gebäuderestnutzungsdauer

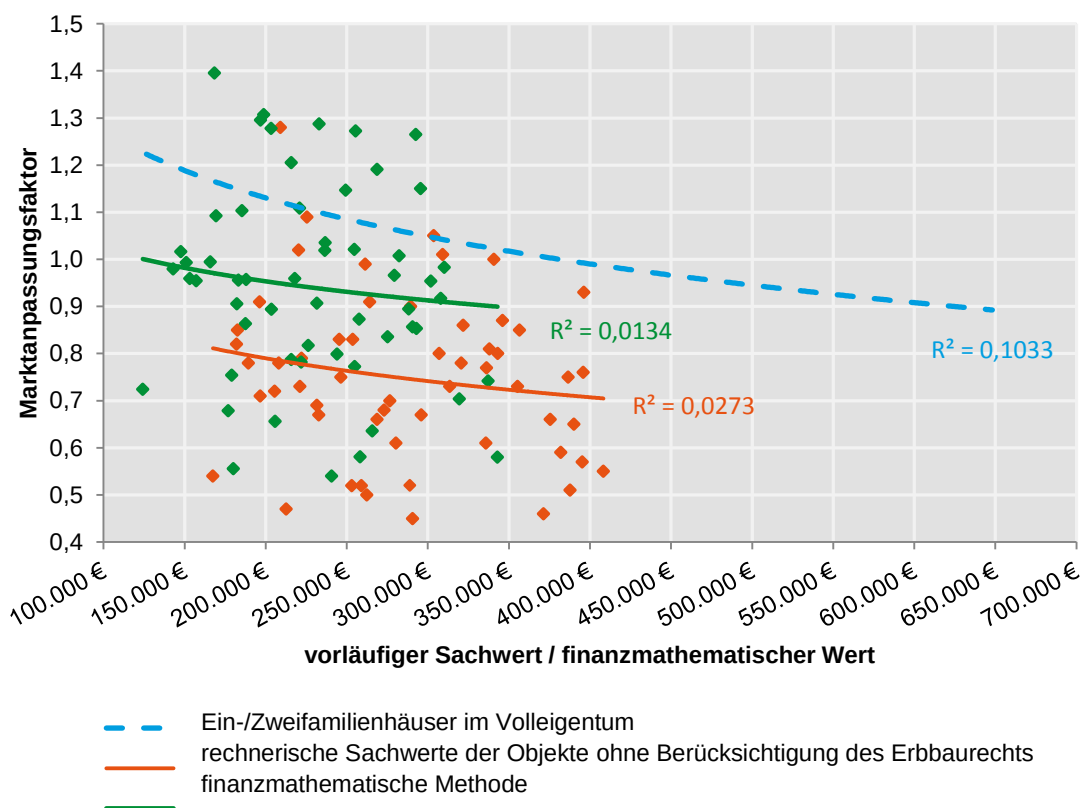
Die Auswertung nach der finanzmathematischen Methode ist mit erheblichen Unsicherheiten belastet, da der jeweilige Erbbauzins bei Verkauf des Erbbaurechtes tlw. beibehalten wurde, aber auch bis zum zwanzigfachen des ursprünglichen Zinses erhöht wurde. Der Marktanpassungsfaktor für den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechtes beruht auf dem Zinssatz nach Veräußerung, also inklusive vorgenommene Erhöhungen. Als üblicher/angemessener Erbbauzins wurde entsprechend der Neuabschlüsse von Erbbaurechten der letzten Jahre ein Zins von 4 % angesetzt.

Der rechnerische Sachwert der Objekte wurde auf der Basis der NHK 2010 nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW ermittelt.

Neben dem Marktanpassungsfaktor nach der finanzmathematischen Methode ist in der Grafik zum Vergleich auch die Marktanpassung der Erbbaurechtsobjekte gemäß Sachwertmodell AGVGA ohne Berücksichtigung der Erbbaurechte sowie die Marktanpassung über alle Objekte (ohne Reihen-

mittelhäuser, da sie in diesem Teilmarkt von untergeordneter Bedeutung sind) der Marktanpassungsauswertung für normale Sachwertobjekte aus den Jahren 2014 - 2018 dargestellt.

Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte und finanzmathematische Werte (ohne Reihenmittelhäuser)



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	212.000 €	+/- 62.000 €	90.000 € - 370.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.633 €/m²	+/- 552 €/m²	896 €/m² - 4.211 €/m²
vorläufiger Sachwert*	288.000 €	+/- 68.000 €	167.000 € - 408.000 €
vorläufiger finanzmathematischer Wert*	230.000 €	+/- 54.000 €	124.000 € - 343.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	46%	+/- 14%	19% - 82%
Fläche des belasteten Grundstücks	654 m²	+/- 281 m²	237 m² - 1.728 m²
Baujahr	1976	+/- 18	1957 - 2014
Restnutzungsdauer Gebäude	45 Jahre	+/- 15 Jahre	20 - 79 Jahre
Restnutzungsdauer Erbbaurecht	57 Jahre	+/- 17 Jahre	34 - 99 Jahre
Gebäudestandard	2,6	+/- 0,6	1,7 - 3,8
Wohnfläche	135 m²	+/- 35 m²	68 m² - 250 m²
Erbbauzins vor Verkauf	1,23%	+/- 1,44%	0,03% - 5,46%
Erbbauzins nach Verkauf	1,56%	+/- 1,35%	0,05% - 6,00%
Bruttogrundfläche	271 m²	+/- 84 m²	130 m² - 573 m²

*auf volle Tausender gerundet

Einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen von Erbbaurechten

Im Folgenden sind einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen von bebauten Erbbaurechten im Kreisgebiet aufgeführt, in denen mehrere Erbbaurechtsveräußerungen (private Weiterveräußerungen ohne besondere Verhältnisse bzw. ohne Heimfall) getätigt wurden. Zur Auswertung wurden die Kaufpreise gemäß Kaufvertrag herangezogen und auf 25 €-Stufen gerundet.

Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
Kürten Am Halfenberg Annaweg	Baujahr	1966	1965 - 1966
	Wohnfläche	116 m²	103 - 138 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	1.035 m²	841 - 1.293 m²
	Preis / Wohnfläche	1.350 €/m²	1.075 - 1.575 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	614 €/Jahr	477 - 838 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2017		
Kürten Hülsensteeg	Baujahr	1975	1972 - 1977
	Wohnfläche	113 m²	98 - 122 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	457 m²	257 - 723 m²
	Preis / Wohnfläche	1.750 €/m²	1.450 - 1.975 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	292 €/Jahr	164 - 463 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014, 2015 und 2017		
Leichlingen (Rhld.) Am Neulandkreuz	Baujahr	1964	1963 - 1965
	Wohnfläche	123 m²	110 - 149 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	396 m²	328 - 509 m²
	Preis / Wohnfläche	1.550 €/m²	1.475 - 1.625 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	556 €/Jahr	513 - 636 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014, 2016 und 2017		
Leichlingen (Rhld.) Am Wasserturm Auf dem Wiedenhof Schulweg	Baujahr	2006	2002 - 2010
	Wohnfläche	152 m²	124 - 203 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	441 m²	317 - 599 m²
	Preis / Wohnfläche	1.954 €/m²	1.625 - 2.100 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	4.043 €/Jahr	2.825 - 5.504 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014, 2015, 2017 und 2018		
Odenthal Michaelshöhe	Baujahr	1972	1971 - 1973
	Wohnfläche	157 m²	112 - 202 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	617 m²	467 - 720 m²
	Preis / Wohnfläche	1.250 €/m²	850 - 1.875 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.175 €/Jahr	458 - 1.673 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2016		
Odenthal Reiner-Hütten- Straße	Baujahr	1970	1969 - 1971
	Wohnfläche	114 m²	112 - 117 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	664 m²	503 - 953 m²
	Preis / Wohnfläche	1.525 €/m²	1.225 - 1.675 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.070 €/Jahr	370 - 1.628 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014, 2015 und 2017		
Overath Hohkeppeler Str. Wiedenhof	Baujahr	1974	1974 - 1975
	Wohnfläche	142 m²	112 - 169 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	670 m²	610 - 774 m²
	Preis / Wohnfläche	1.550 €/m²	975 - 2.350 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	2.313 €/Jahr	1.913 - 3.045 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 und 2018		

Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
Overath Im Lerchengrund Lichtinghagenstr.	Baujahr	1971	1963 - 1983
	Wohnfläche	118 m²	96 - 152 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	634 m²	599 - 688 m²
	Preis / Wohnfläche	1.950 €/m²	1.525 - 2.400 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015, 2017 und 2018	1.403 €/Jahr	952 - 1.720 €/Jahr
Wermelskirchen Altenberger Straße Am Dorfpark Bussardweg	Baujahr	2001	1998 - 2004
	Wohnfläche	150 m²	111 - 210 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	398 m²	237 - 758 m²
	Preis / Wohnfläche	1.550 €/m²	1.350 - 1.725 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014, 2015, 2017 und 2018	3.047 €/Jahr	2.010 - 5.526 €/Jahr
Wermelskirchen Am Stadtrand Lindenweg Mirabellenweg	Baujahr	1960	1958 - 1961
	Wohnfläche	95 m²	68 - 120 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	596 m²	498 - 720 m²
	Preis / Wohnfläche	1.350 €/m²	1.150 - 1.575 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2017	983 €/Jahr	440 - 1.477 €/Jahr
Wermelskirchen Fuchsbau Hasenpfad Jagdfeld	Baujahr	1991	1989 - 1991
	Wohnfläche	139 m²	131 - 149 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	340 m²	247 - 550 m²
	Preis / Wohnfläche	1.725 €/m²	1.375 - 1.900 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015, 2017 und 2018	296 €/Jahr	214 - 477 €/Jahr
Wermelskirchen Am Buchenhang Vorm Eickerberg	Baujahr	1955	1953 - 1957
	Wohnfläche	123 m²	108 - 139 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	964 m²	452 - 1.728 m²
	Preis / Wohnfläche	1.650 €/m²	1.325 - 1.950 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2018	927 €/Jahr	71 - 1.900 €/Jahr

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut

Im Jahr 2018 wurde 1 unbebautes Erbbaurechtsgrundstück übertragen.
Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich.

7.4 Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut

Im Jahr 2018 wurden 8 bebaute Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 1,49 Mio. und einem Flächenumsatz von 1,04 ha übertragen.
Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl und insbesondere aufgrund der persönlichen Verhältnisse nicht möglich.

7.5 Wohnungserbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2018 lagen keine Kaufverträge für unbebaute Wohnungserbbaurechte vor.

7.6 Wohnungserbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2018 wurden 21 bebaute Wohnungserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 5,37 Mio. übertragen. Erbbaurechtsgeber dieser 21 Wohnungserbbaurechte waren die Kirche (19) und Privatpersonen (2). Bei der Übertragung der Wohnungserbbaurechte wurden der Erbbauzins, die Vertragslaufzeit, Anpassungsmöglichkeiten usw. mit dem Erbbaurechtsgeber nicht neu vereinbart.

Einzelobjekt (Wohnungserbbaurechte - Neubau)

Für die Auswertung konnte für ein Objekt (Neubau), für das mehrere Kaufpreise vorlagen, der Durchschnittspreis und die durchschnittliche Wohnfläche aufgeführt werden. Eine Übertragbarkeit auf andere Objekte ist nur bedingt möglich.

- Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) sind in unterschiedlichem Umfang enthalten
- die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten

Leichlingen (Rhld.)

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m²	WF in m² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m² WF	Preis in €/m² WF Spanne (Min.-Max.)
Schulstraße / Uferstraße	17	2018	87	65 - 142	3.100	2.650 - 3.350

vereinbarter effektiver Erbbauzins p.a. 4 % des erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes

7.7 Teilerbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2018 lagen keine Kaufverträge für unbebaute Teilerbbaurechte vor.

7.8 Teilerbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2018 lagen keine Kaufverträge für bebaute Teilerbbaurechte vor.

8. Modellbeschreibungen

Für die genaue Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Modelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) verwiesen, welche unter www.boris.nrw.de einzusehen sind.

Darüber hinaus wird für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes auf folgendes verwiesen:

Den Ermittlungen des Liegenschaftszinssatzes [LZS] lagen die zum Kaufzeitpunkt tatsächlich erzielten Mieten aus Eigentümerangaben zugrunde, die mit Hilfe der Mietspiegel auf ihre Marktüblichkeit hin überprüft wurden. Der zugrunde gelegte Mietwert für selbstgenutztes Wohnungseigentum basiert auf der entsprechenden Einstufung im Mietspiegel. Weichen vorliegende Mieten und Mietspiegelmieten voneinander ab, so ist dies durch den Sachverständigen entsprechend zu würdigen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc.

Für über die vorgenannten Modelle hinausgehende Angaben hinsichtlich der Ableitung der Sachwertfaktoren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 5.1.4 *Sachwertfaktoren* verwiesen.

9. Mieten und Pachten

9.1 Mietspiegel für Wohnungen

Der Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes (Stand: 01.01.2018) gilt uneingeschränkt auch für **Odenthal**, **Overath** und **Rösrath**. Er ist gleichzeitig für **Kürten** unter Abzug eines 10 %igen Abschlags anwendbar.

Zusätzliche Informationen geben die Rheinische Immobilienbörse e.V., Haus und Grund Rhein-Berg e.V. sowie der Mieterverein Köln.

Die Stadt **Leichlingen (Rhld.)** orientiert sich wie die Stadt **Burscheid** am Mietspiegel der Stadt Leverkusen (tlw. mit Abschlägen) (Stand: 01.07.2017). Auskünfte dazu erteilen der Haus-, Wohnungs- und

Grundeigentümerverein und Umgebung e.V. sowie der DMB Mieterverein Leverkusen und Umgebung e.V.

Auskünfte über den Mietspiegel der Stadt **Wermelskirchen** (Stand: 01.01.2008) erteilen Haus und Grund Remscheid und Umgebung e.V., der Mieterverein Remscheid/Wermelskirchen und Umgebung e.V. sowie die Stadt Wermelskirchen.

9.2 Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports bei Wohnungs- und Teileigentum

Mieten für Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechte aus den Mietangaben der Käufer der Jahre 2016 bis 2018. Die ermittelten Durchschnittsmieten sind auf 5 € gerundet. Die durchschnittlichen Mieten gelten sowohl für Neubauobjekte als auch für wiederverkaufte Objekte.

Art	Durchschnittliche Miete in € pro Monat	Spanne (Min.-Max.) in €	Anzahl
Außenstellplatz	25,00	15,00 - 45,00	32
Carport	40,00	40,00	4
Garage	40,00	15,00 - 50,00	23
Tiefgarageneinstellplatz	35,00	15,00 - 50,00	31

9.3 Gewerbliche Mieten

Die Broschüre „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln“ (Stand: April 2018) kann bezogen werden über die Rheinische Immobilienbörse e.V. (vgl. Ziffer 10. Kontakte und Adressen).

9.4 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Jahresdurchschnittspacht für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Rheinisch-Bergischen Kreis ist unter Ziffer 4.4.1 *Landwirtschaftliche Flächen* veröffentlicht.

10. Kontakte und Adressen

Internetverweise

Die nachfolgenden Internetverweise erheben kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Stichwort	Internetverweis
Allgemeine Immobilienpreisauskunft NRW	www.boris.nrw.de
Amtsgericht Bergisch Gladbach	www.ag-bergischgladbach.nrw.de
Amtsgericht Leverkusen	www.ag-leverkusen.nrw.de
Bewertungsmodelle	www.boris.nrw.de
Bodenrichtwerte in NRW	www.boris.nrw.de
Bundesnetzagentur	www.bundesnetzagentur.de
Finanzamt Bergisch Gladbach	www.finanzamt-bergischgladbach.de
Finanzamt Leverkusen	www.finanzamt-leverkusen.de
Gefährdung im Untergrund	www.gdu.nrw.de
Gesetze	www.gesetze-im-internet.de
Gesetze in NRW	www.recht.nrw.de
Grundbuch NRW	www.grundbuch.nrw.de
Grundstücksmarktberichte	www.boris.nrw.de
Gutachterausschüsse in NRW	www.gars.nrw.de
Immobilienverband Deutschland IVD	www.ivd-west.de
Industrie- und Handelskammer zu Köln	www.ihk-koeln.de
Kartendienste (Luftbilder, Flurkarten, Stadtplan, Landschaftspläne, Bebauungspläne usw.)	www.rbk-direkt.de www.geoportal.nrw.de www.tim-online.nrw.de
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	www.wald-und-holz.nrw.de
Landwirtschaftskammer NRW	www.landwirtschaftskammer.de
Notarkammer in NRW	www.notare-in-nrw.de
Oberer Gutachterausschuss in NRW	www.boris.nrw.de
Statistisches Bundesamt	www.destatis.de
Statistisches Landesamt NRW	www.it.nrw.de
Umgebungsärm in NRW	www.umgebungsarm-kartierung.nrw.de
Umweltdaten in NRW	www.uvo.nrw.de
Zwangsversteigerung	www.zvg-portal.de/

11. Anlagen

11.1 Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

In der folgenden Tabelle werden die Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum, Einfamilienhäuser, Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude als Gesamtübersicht dargestellt.

Nähere Informationen befinden sich in den jeweiligen Rubriken dieser Broschüre.

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahr/e	Ø WF/NF [m²]	Ø KP [€/m² WF/NF]	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungs- eigentum	2,7 ±0,86	30	2018	84 ±17	1.999 ±518	7,00 ±1,39	21,14 ±3,73	46 ±15	80
vermietetes Wohnungs- eigentum	3,2 ±1,27	18	2018	65 ±16	1.858 ±577	7,19 ±1,31	22,16 ±3,72	44 ±13	80
freistehende Einfamilien- häuser	3,2 ±1,20	6	2016- 2018	139 ±28	1.913 ±724	7,72 ±1,21	18,91 ±3,36	38 ±15	80
Reihen- und Doppel- häuser	3,6 ±0,62	6	2014- 2016	122 ±16	1.800 ±475	7,31 ±1,10	18,81 ±2,72	51 ±14	80
Dreifamilien- häuser	3,3 ±0,69	8	2016- 2018	255 ±80	1.661 ±504	6,74 ±1,54	22,27 ±5,2	43 ±12	80
Mehrfamilien- häuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	4,3 ±1,18	23	2016- 2018	576 ±471	1.377 ±377	7,00 ±1,33	22,41 ±3,25	41 ±9	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,5 ±1,22	8	2016- 2018	653 ±549	1.174 ±245	7,16 ±0,85	20,44 ±2,42	41 ±13	80

11.2 Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

In der folgenden Tabelle werden die Rohertragsfaktoren für Wohneigentum, Einfamilienhäuser, Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude als Gesamtübersicht dargestellt.

Nähere Informationen befinden sich in den jeweiligen Rubriken dieser Broschüre.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor (Vervielfältiger)	Anzahl	Jahr/e
selbstgenutztes Wohnungseigentum	22,4 ±3,3	30	2018
vermietetes Wohnungseigentum	20,5 ±5,5	18	2018
freistehende Einfamilienhäuser	24,5 ±6,4	6	2016- 2018
Reihen- und Doppelhäuser	20,5 ±3,8	6	2014- 2016
Dreifamilienhäuser	20,3 ±2,6	8	2016- 2018
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	16,1 ±2,9	23	2016- 2018
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	13,7 ±2,3	8	2016- 2018

11.3 Auszug aus der Gebührenordnung

für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO)

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
7	Amtliche Grundstückswertermittlung	
	Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) – abzurechnen.	
7.1	Gutachten	
	a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft	100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
	b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte	1.500 € bis 3.000 €
	c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses	150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b
	Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.	
7.1.1	Grundgebühr	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:	
	a) Wert bis 1 Mio. €	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 €
	b) Wert über 1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 €
	c) Wert über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 €
	d) Wert über 100 Mio. €	0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 €
	Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrfachausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.	
7.1.2	Zuschläge	
	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
	a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	insgesamt bis 400 €
	b) wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	insgesamt bis 800 €
	c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	insgesamt bis 1.200 €

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
	d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften. Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	insgesamt bis 1.600 €
7.1.3	Abschläge Abschläge wegen verminderten Aufwands	
	a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	bis 500 €
	b) je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	bis 500 €
	c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	d) wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen. Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
7.1.4	Wiederverwendung von Gutachten Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.	
7.2	Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB	
	a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag	1.500 € zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 €
	b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Wertverhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung	100 €
7.3	Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung	
	a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden	Keine
	b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
	aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten	ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b
	bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise	140 €
	je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis	10 €
	cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
1	Basisregelungen	
1.1	Zeitgebühr	
	Es ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Bei Arbeiten im Außendienst sind außer den Zeiten für die Hin- und Rückfahrt auch unvermeidliche Wartezeiten zu berücksichtigen.	
1.1.1	Zeitregelung	
	a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt,	44 €
	b) Für jede Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft	30 €
1.1.2	Pauschalregelung	
	Als Gegenleistung für umfangreiche denselben Kostenschuldner betreffende Amtshandlungen, die nach dem Zeitaufwand abzurechnen wären und deren Kosten 3.000 € übersteigen, können die Kosten auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden.	
1.2	Auskünfte	
	Erteilung von schwierigen oder aufwändigen Auskünften und Beratungen (mündlich oder schriftlich), soweit in den Tarifstellen nichts anderes geregelt ist	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1
1.3	Mehrausfertigungen	
	Beantragte unbeglaubigte Mehrausfertigung, soweit in den Tarifstellen nichts anderes geregelt ist	
	a) Formate bis DIN A3 je ausgefertigte Seite	1 €
	b) Formate DIN A2 je ausgefertigte Seite	3 €
	c) Formate ab DIN A1 je ausgefertigte Seite	10 €

Auf die Gebühren für Gutachten wird die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 % erhoben.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw.de/ga-rbk

