



Grundstücksmarktbericht 2018
für den Rheinisch-Bergischen Kreis
ohne die Stadt Bergisch Gladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

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

Beschlossen am 15.02.2018

Veröffentlicht im März 2018

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 2018“ 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 2018,
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	18
3.3 Bebaute Grundstücke	24
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	27
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	29
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	40
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 BORIS.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	61
5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	70
5.1.3 Indexreihen	70
5.1.4 Sachwertfaktoren	72
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	83
5.1.6 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	83
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	84
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	84
5.2.2 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	85
5.2.3 Indexreihen	85
5.2.4 Durchschnittspreise	85

5.3	Gewerbe- und Industriegebäude	86
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	86
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	86
5.3.3	Indexreihen	86
5.3.4	Durchschnittspreise	86
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	86
6	Wohnungs- und Teileigentum	87
6.1	Wohnungseigentum	91
6.1.1	Durchschnittspreise	97
6.1.2	Indexreihen	105
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	108
6.1.4	Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	109
6.2	Teileigentum	110
6.2.1	Durchschnittspreise	110
6.2.2	Indexreihen	111
6.2.3	Liegenschaftszinssätze	111
6.2.4	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	111
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	112
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	112
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	113
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	118
8	Modellbeschreibungen	119
9	Mieten und Pachten	120
9.1	Mietspiegel für Wohnungen	120
9.2	Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports bei Wohnungs- und Teileigentum	120
9.3	Gewerbliche Mieten	120
9.4	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Flächen	120
10	Kontakte und Adressen	121
11	Anlagen	122
11.1	Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze	122
11.2	Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	123
11.3	Auszug aus der Gebührenordnung	124

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

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 Kaufpreis
Min.	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
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 ± einfache Standardabweichung und ca. 95 % innerhalb der Spanne Mittelwert ± 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 Auswertung dieses Marktberichtes stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum 15.12.2016 bis 15.12.2017 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.

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 22 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	Dipl.-Ing. Timm Dolenga	Städt. Obervermessungsrat
und Sachverständige	Dipl.-Ing. Thomas Merten	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
	Dipl.-Ing. Jürgen Späker	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor
Sachverständige	Klaus-Dieter Bauer	Immobilienmakler
	Werner Boelke	Sparkassenbetriebswirt
	Dipl.-Ing. Peter Dübbert	Vermessungsingenieur
	Dipl.-Ing. Wilhelm Gützkow	Vermessungsingenieur
	Dipl.-Ing. Arno Heedt	Vermessungsingenieur
	Dipl.-Ing. Philipp G. Heußner	Architekt
	Heinz-Peter Hinterecker	Immobilienmakler
	Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper	Architektin
	Dipl.-Ing. Peter Monshausen	Architekt
	Dipl.-Kfm. Marco Müller	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
Sachverständige Finanzamt Bergisch Gladbach	Axel Steinbüchel	Steueramtman
	Egon Olbertz (Stellvertreter)	Oberregierungsrat
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**



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 Redaktionsschluss 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 2017

	Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Veränderung zum Vorjahr	Preise
Gesamtumsatz über alle Teilmärkte	2.167	➔	447,00	➔	
Unbebaute Baugrundstücke					
Individueller Wohnungsbau	223	➔	29,02	➔	↗
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	21	↑	5,08	↑	/
Gewerbliche Bauflächen	3	↓	0,59	↓	/
Bebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	791	➔	216,25	↗	↗
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	63	/	37,36	/	/
Gewerbe- und Industriegebäude	14	↓	7,47	↓	/
Wohnungseigentum					
Neubauten	138	↑	41,79	↑	➔
Wiederverkauf und Umwandlung	435	➔	55,92	➔	↗

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

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2017 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 2.167 Verträge mit einem Geldumsatz von 447 Mio. € registriert. Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2016 mit 2.141 Verträgen um rd. 1 % gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr mit 422 Mio. € um rd. 6 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 223 Verträgen gegenüber dem Vorjahr (215 Verträge) um rd. 4 % gestiegen. Die Bodenpreise stiegen im Kreisgebiet um durchschnittlich 7 % (vgl. Ziffer 4.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (vgl. Ziffer 4.3 *Gewerbliche Bauflächen*).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über den individuellen Wohnungsbau ist mit 791 Kaufverträgen gegenüber 2016 mit 799 Kaufverträgen um rd. 1 % gesunken, der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 216 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 206 Mio. € um rd. 5 % gestiegen (vgl. Ziffer 5.1. *Individueller Wohnungsbau*).

Wohnungseigentum

Im Jahr 2017 wechselten 573 Objekte den Eigentümer, dies entspricht einer Steigerung von rd. 5% im Vergleich zum Vorjahr (548 Verträge). Die Preise sind bei wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen gegenüber 2016 um durchschnittlich rd. 6 % gestiegen, bei neu errichteten Eigentumswohnungen blieben sie unverändert (vgl. Ziffer 6.1. *Wohnungseigentum*).

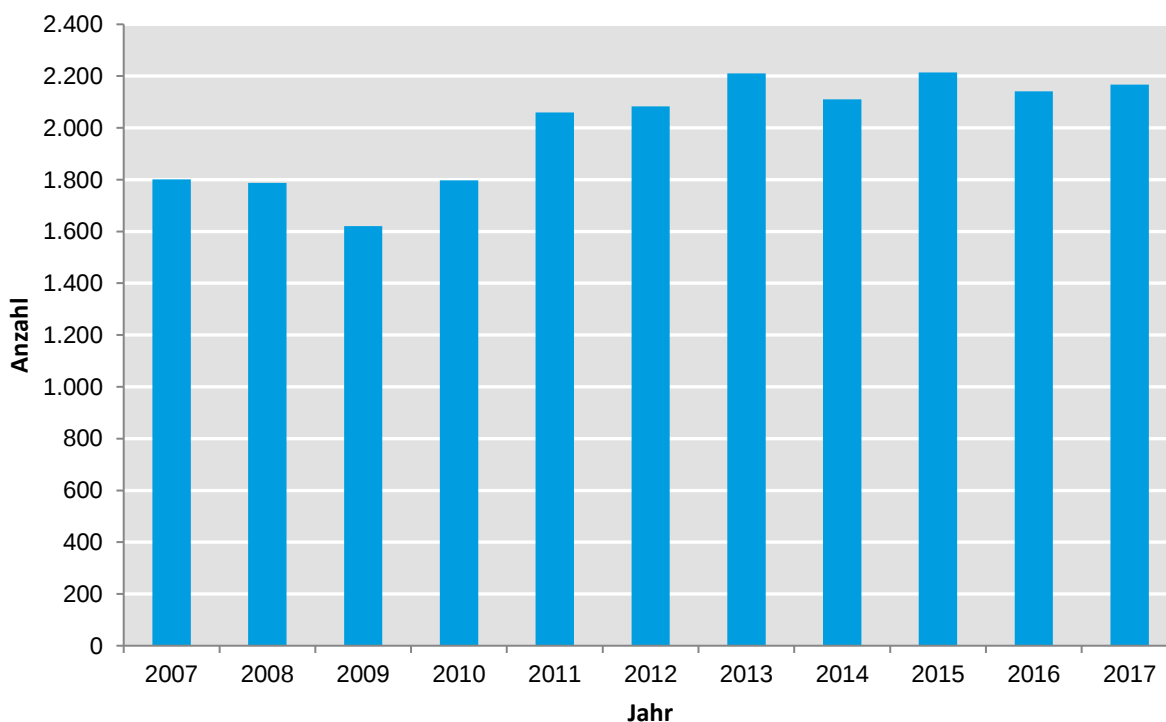
3 Umsätze

Art der Rechtsgeschäfte				
Rechtsvorgang	2014	2015	2016	2017
Gesamt	2.110	2.214	2.141	2.167
davon				
Kauf	1.968	1.997	1.918	1.933
Zwangsversteigerung	43	43	34	31
Tausch	35	20	30	32
Erbbaurechtsbestellung	3	3	0	6
Sonstiges	61	151	159	165

In der Struktur unterscheidet sich der aktuelle Markt kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge hat leicht um rd. 1 % zugenommen. Der Anteil der Zwangsversteigerungen bezogen auf alle Verträge ist mit rd. 1 % (31 Fälle) im Jahr 2017 gegenüber 2016 (34 Fälle) leicht gesunken.

Bei rd. 59 % der 2.167 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 2007 - 2017



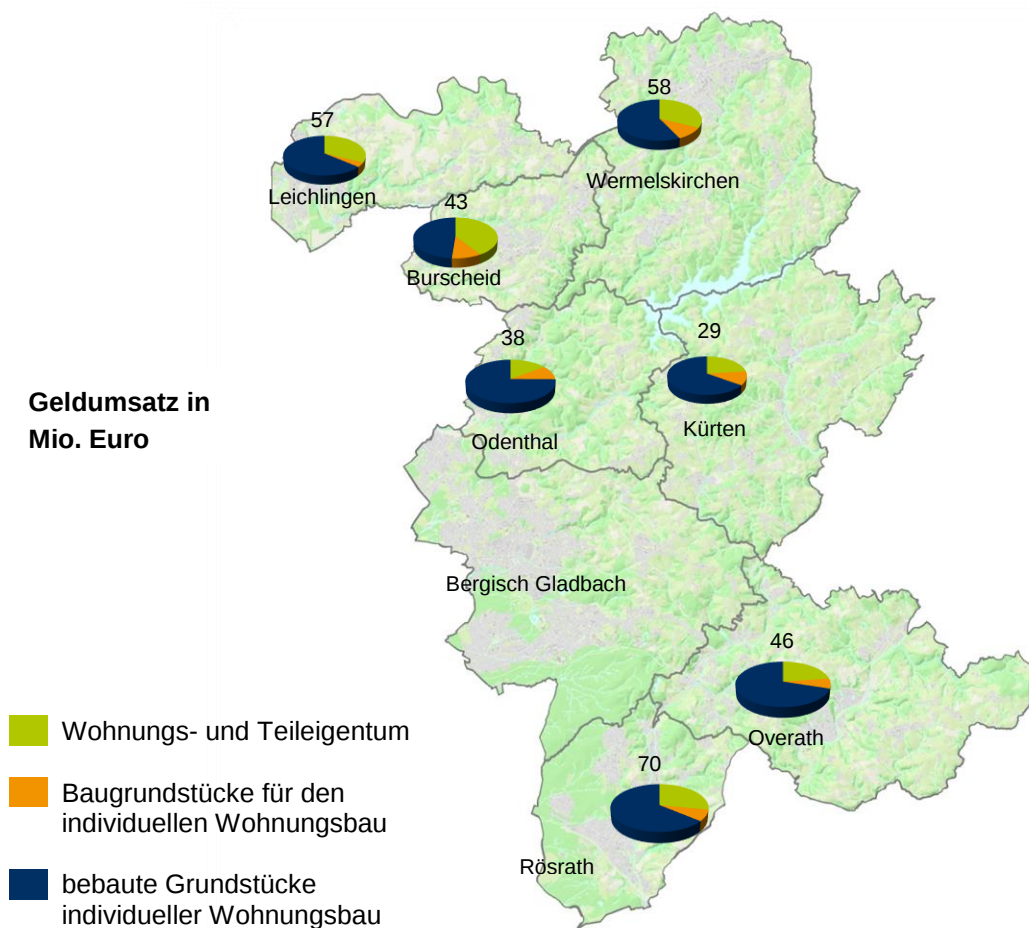
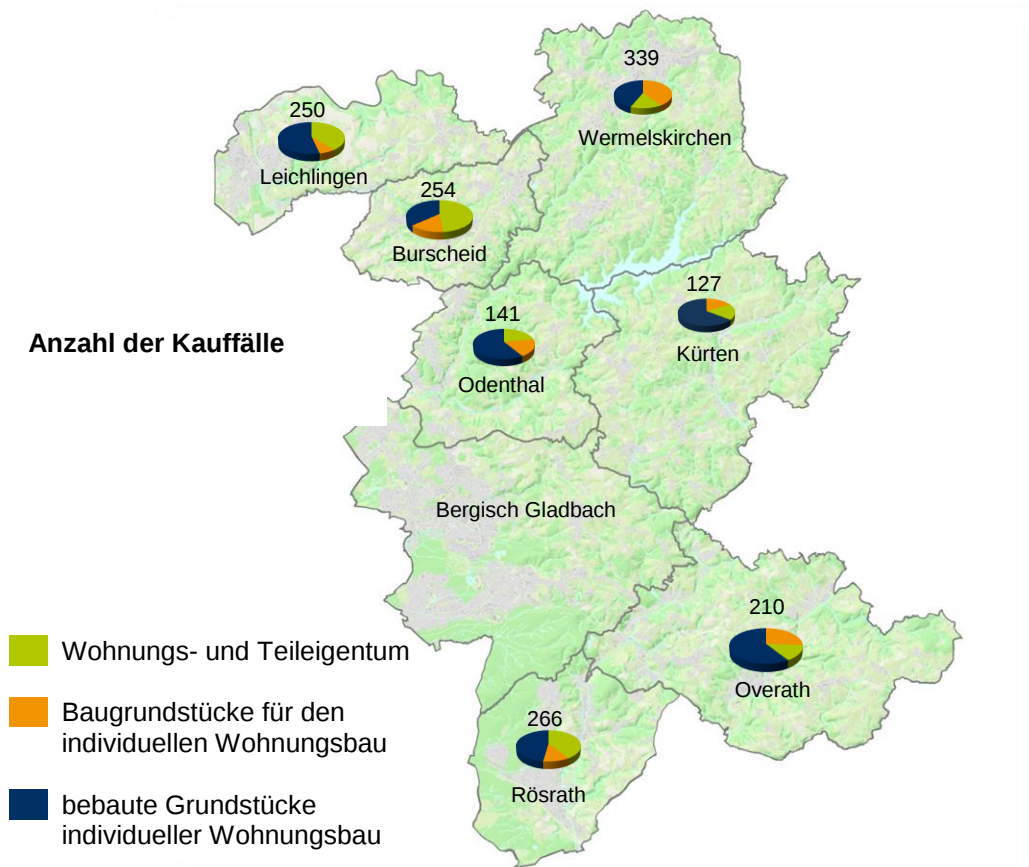
3.1 Gesamtumsatz

Um einen Einblick in den Grundstücksmarkt des Jahres 2017 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 2017

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Anzahl Verträge, Gesamt	2.167	352,28	447,40
<i>Vorjahr</i>	<i>2.141</i>	<i>358,48</i>	<i>422,00</i>
davon			
Unbebaute Grundstücke	452	193,07	48,21
Individueller Wohnungsbau	223	13,79	29,01
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	21	2,16	5,08
Gewerbliche Bauflächen	3	1,65	0,59
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	138	149,26	2,33
<i>Landwirtschaftliche Flächen</i>	<i>60</i>	<i>46,65</i>	<i>0,77</i>
<i>Forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>78</i>	<i>101,61</i>	<i>1,56</i>
Erbbaurechte	6	0,28	0,00
Sonstige (z.B. Rohbauland, Gemeinbedarfsflächen, sonstige Landwirtschaft etc.)	61	25,93	11,20
Bebaute Grundstücke	964	154,01	296,60
Individueller Wohnungsbau	791	76,22	216,25
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	63	7,13	37,36
Gewerbe- und Industriegebäude	14	7,70	7,47
Erbbaurechtsgrundstücke	6	7,71	1,77
Erbbaurechte	35	2,49	6,88
Sonstige (z.B. Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	55	52,76	26,87
Wohnungs- und Teileigentum	612	/	101,61
Wohnungseigentum	573	/	97,70
Teileigentum	20	/	3,52
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	2	/	0,23
Sonstige (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	17	/	0,16
sonstige Nutzungen (Arrondierung)	139	5,20	0,98

Umsatz- und Marktanteile der drei größten Teilmärkte differenziert nach Kommunen



3.2 Unbebaute Grundstücke

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

Bauflächen

	2014	2015	2016	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	235	264	246	257
davon				
Individueller Wohnungsbau	212	233	215	223
Burscheid	23	19	40	38
Kürten	36	50	29	24
Leichlingen	29	41	21	18
Odenthal	21	38	24	27
Overath	20	12	25	31
Rösrath	55	38	41	31
Wermelskirchen	31	35	35	54
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	6	7	14	21
Burscheid	2	1	4	1
Kürten	0	0	0	2
Leichlingen	0	1	1	2
Odenthal	0	0	0	1
Overath	0	1	4	3
Rösrath	1	3	3	6
Wermelskirchen	3	1	2	6
Gewerbliche Bauflächen	14	8	14	3
Burscheid	1	1	1	0
Kürten	0	0	5	0
Leichlingen	4	0	2	2
Odenthal	0	0	1	0
Overath	6	3	1	0
Rösrath	0	3	1	0
Wermelskirchen	3	1	3	1
Sonstige	3	16	3	10
(z.B. Rohbauland, Gemeinbedarfsflächen etc.)				

	2014	2015	2016	2017
Flächenumsatz, Gesamt in ha	21,06	28,05	22,25	18,77
davon				
Individueller Wohnungsbau	17,25	15,42	16,18	13,78
Burscheid	1,78	1,33	3,20	2,11
Kürten	2,81	2,78	2,03	1,51
Leichlingen	2,21	3,34	1,49	0,89
Odenthal	1,55	2,27	1,70	2,19
Overath	1,22	0,69	2,70	1,96
Rösrath	5,72	2,82	3,03	1,91
Wermelskirchen	1,96	2,19	2,03	3,21
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	0,52	0,61	1,57	2,16
Burscheid	0,27	0,08	0,69	0,08
Kürten	0,00	0,00	0,00	0,22
Leichlingen	0,00	0,12	0,10	0,19
Odenthal	0,00	0,00	0,00	0,06
Overath	0,00	0,02	0,27	0,20
Rösrath	0,15	0,30	0,34	0,78
Wermelskirchen	0,10	0,08	0,16	0,65
Gewerbliche Bauflächen	3,31	2,88	4,38	1,65
Burscheid	0,39	0,27	0,15	0,00
Kürten	0,00	0,00	0,90	0,00
Leichlingen	1,36	0,00	1,13	1,15
Odenthal	0,00	0,00	0,60	0,00
Overath	0,91	0,98	0,35	0,00
Rösrath	0,00	1,13	0,36	0,00
Wermelskirchen	0,65	0,50	0,89	0,50
Sonstige	0,52	9,14	0,12	1,18
(z.B. Rohbauland, Gemeinbedarfsflächen etc.)				

	2014	2015	2016	2017
Geldumsatz, Gesamt in Mio. €	33,92	34,79	38,96	36,50
davon				
Individueller Wohnungsbau	28,87	28,75	30,30	29,02
Burscheid	2,64	2,01	5,96	4,54
Kürten	3,27	4,63	3,09	3,48
Leichlingen	4,67	6,73	3,30	2,19
Odenthal	3,20	4,97	3,12	3,91
Overath	1,90	1,19	4,52	3,30
Rösrath	9,81	5,89	7,23	5,49
Wermelskirchen	3,38	3,33	3,08	6,11
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	1,48	1,66	4,42	5,08
Burscheid	/	/	1,73	/
Kürten	0,00	0,00	0,00	/
Leichlingen	0,00	/	/	/
Odenthal	0,00	0,00	0,00	/
Overath	0,00	/	0,53	0,36
Rösrath	/	0,90	1,06	1,79
Wermelskirchen	0,76	/	/	1,57
Gewerbliche Bauflächen	2,87	1,87	3,61	0,59
Burscheid	/	/	/	0,00
Kürten	0,00	0,00	1,51	0,00
Leichlingen	1,33	0,00	/	/
Odenthal	0,00	0,00	/	0,00
Overath	0,87	0,96	/	0,00
Rösrath	0,00	0,43	/	0,00
Wermelskirchen	0,57	/	0,19	/
Sonstige	0,70	2,51	0,63	1,81
(z.B. Rohbauland, Gemeinbedarfsflächen etc.)				

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2014	2015	2016	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	195	195	186	167
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	60	80	67	60
Burscheid	8	5	6	4
Kürten	6	16	8	13
Leichlingen	10	9	6	2
Odenthal	1	6	7	3
Overath	4	16	14	12
Rösrath	7	4	3	6
Wermelskirchen	24	24	23	20
Forstwirtschaftliche Flächen	93	93	101	78
Burscheid	10	11	2	9
Kürten	17	21	13	12
Leichlingen	9	5	10	10
Odenthal	2	8	7	3
Overath	13	16	32	16
Rösrath	10	4	10	8
Wermelskirchen	32	28	27	20
Sonstige				
(z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	42	22	18	29

	2014	2015	2016	2017
Flächenumsatz, Gesamt in ha	227,80	205,78	142,27	153,75
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	117,50	101,29	71,22	46,65
Burscheid	2,68	4,85	8,53	1,68
Kürten	3,64	25,05	7,90	11,40
Leichlingen	17,28	18,09	16,75	1,84
Odenthal	0,40	1,98	2,15	2,84
Overath	14,35	14,82	16,01	7,76
Rösrath	14,48	4,03	1,50	2,43
Wermelskirchen	64,67	32,47	18,38	18,71
Forstwirtschaftliche Flächen	80,46	98,39	71,02	101,61
Burscheid	5,25	7,90	1,66	12,12
Kürten	13,99	19,11	7,18	37,55
Leichlingen	6,33	2,24	8,29	9,17
Odenthal	0,60	11,71	2,16	1,34
Overath	9,53	25,26	30,15	12,51
Rösrath	5,40	1,26	5,29	9,23
Wermelskirchen	39,36	30,91	16,29	19,70
Sonstige				
(z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	29,84	6,10	0,03	5,49

	2014	2015	2016	2017
Geldumsatz, Gesamt in Mio. €	4,82	3,93	2,59	2,53
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	2,90	2,37	1,83	0,77
Burscheid	0,07	0,14	0,27	0,04
Kürten	0,08	0,46	0,20	0,12
Leichlingen	0,30	0,63	0,11	/
Odenthal	/	0,12	0,04	0,01
Overath	0,33	0,39	0,39	0,22
Rösrath	0,21	0,11	0,02	0,07
Wermelskirchen	1,89	0,52	0,80	0,28
Forstwirtschaftliche Flächen	1,13	1,39	0,68	1,56
Burscheid	0,05	0,10	/	0,21
Kürten	0,14	0,23	0,10	0,56
Leichlingen	0,07	0,04	0,11	0,17
Odenthal	/	0,22	0,02	0,03
Overath	0,18	0,46	0,22	0,16
Rösrath	0,07	0,03	0,05	0,15
Wermelskirchen	0,62	0,31	0,17	0,29
Sonstige				
(z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	0,79	0,17	0,08	0,20

3.3 Bebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen der vergangenen vier Jahre auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke.

Bebaute Grundstücke

	2014	2015	2016	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	905	941	918	923
davon				
Individueller Wohnungsbau	791	813	799	791
Burscheid	70	85	108	93
Kürten	76	89	91	82
Leichlingen	123	130	137	134
Odenthal	79	79	86	83
Overath	128	128	104	124
Rösrath	164	138	130	127
Wermelskirchen	151	164	143	148
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	44	56	42	63
Burscheid	8	8	2	4
Kürten	2	5	2	4
Leichlingen	8	9	9	10
Odenthal	4	3	4	3
Overath	2	11	8	11
Rösrath	9	5	5	13
Wermelskirchen	11	15	12	18
Gewerbe- und Industriegebäude	19	14	16	14
Burscheid	5	4	4	4
Kürten	1	0	1	1
Leichlingen	0	0	2	4
Odenthal	0	0	0	0
Overath	7	5	2	2
Rösrath	4	0	2	1
Wermelskirchen	2	5	5	2
Sonstige				
(z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	51	58	61	55

	2014	2015	2016	2017
Flächenumsatz, Gesamt in ha	120,28	163,93	175,51	143,81
davon				
Individueller Wohnungsbau	79,21	81,89	76,20	76,22
Burscheid	7,89	9,92	9,73	10,36
Kürten	6,95	9,69	11,77	7,84
Leichlingen	12,14	10,83	9,52	12,22
Odenthal	7,65	7,07	9,96	6,79
Overath	13,99	18,17	10,07	13,32
Rösrath	12,56	9,64	10,79	11,52
Wermelskirchen	18,01	16,56	14,36	14,18
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	5,39	7,86	4,28	7,13
Burscheid	1,42	0,60	0,19	0,22
Kürten	0,13	3,39	0,32	0,27
Leichlingen	0,68	0,69	0,76	1,36
Odenthal	0,43	0,27	0,25	0,33
Overath	0,21	1,06	0,86	0,90
Rösrath	0,76	0,81	0,66	1,40
Wermelskirchen	1,76	1,03	1,25	2,65
Gewerbe- und Industriegebäude	8,24	4,90	17,48	7,70
Burscheid	2,06	0,97	8,98	1,96
Kürten	1,32	0,00	0,25	0,39
Leichlingen	0,00	0,00	2,70	2,80
Odenthal	0,00	0,00	0,00	0,00
Overath	1,86	1,77	1,21	0,32
Rösrath	2,58	0,00	0,77	0,37
Wermelskirchen	0,42	2,16	3,59	1,86
Sonstige				
(z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	27,44	69,28	77,55	52,76

	2014	2015	2016	2017
Geldumsatz, Gesamt in Mio. €	244,89	245,36	285,02	287,95
davon				
Individueller Wohnungsbau	194,07	195,46	206,36	216,25
Burscheid	15,23	16,02	24,43	21,19
Kürten	15,60	19,95	22,23	19,23
Leichlingen	32,13	33,99	34,77	36,44
Odenthal	24,64	21,69	26,15	28,27
Overath	29,79	31,81	26,38	32,52
Rösrath	47,34	39,73	42,44	45,10
Wermelskirchen	29,33	32,29	29,95	33,50
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	20,78	22,48	16,89	37,36
Burscheid	5,57	2,27	/	1,04
Kürten	/	1,86	/	1,25
Leichlingen	3,39	3,63	4,79	8,43
Odenthal	1,99	1,32	1,16	2,15
Overath	/	7,89	3,50	6,35
Rösrath	4,31	2,02	2,90	10,48
Wermelskirchen	4,30	3,50	3,45	7,67
Gewerbe- und Industriegebäude	11,58	8,09	26,91	7,47
Burscheid	0,73	1,61	16,72	1,83
Kürten	/	0,00	/	/
Leichlingen	0,00	0,00	/	1,82
Odenthal	0,00	0,00	0,00	0,00
Overath	4,10	2,70	/	/
Rösrath	4,16	0,00	/	/
Wermelskirchen	/	3,00	5,94	/
Sonstige				
(z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	18,46	19,33	34,86	26,87

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen der vergangenen vier Jahre auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.

	2014	2015	2016	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	487	595	589	610
davon				
Wohnungseigentum	440	543	548	573
Burscheid	54	68	68	123
Kürten	37	21	25	21
Leichlingen	87	99	138	98
Odenthal	16	31	35	31
Overath	50	57	42	55
Rösrath	92	152	107	108
Wermelskirchen	104	115	133	137
Teileigentum	17	14	15	20
Burscheid	1	0	1	1
Kürten	2	0	1	0
Leichlingen	1	2	5	8
Odenthal	1	2	0	1
Overath	5	2	3	2
Rösrath	5	4	2	4
Wermelskirchen	2	4	3	4
Sonstige	30	38	26	17
(z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)				

	2014	2015	2016	2017
Geldumsatz, Gesamt in Mio. €	69,09	85,74	87,09	101,38
davon				
Wohnungseigentum	63,94	82,90	84,73	97,70
Burscheid	4,70	7,99	6,16	17,75
Kürten	5,00	3,57	4,08	6,78
Leichlingen	15,95	19,63	28,34	18,46
Odenthal	3,15	4,05	5,79	5,59
Overath	8,61	11,71	7,61	10,59
Rösrath	13,52	23,46	17,63	19,73
Wermelskirchen	13,01	12,50	15,12	18,79
Teileigentum	4,69	2,43	2,21	3,52
Burscheid	/	0,00	/	/
Kürten	/	0,00	/	0,00
Leichlingen	/	/	0,81	1,93
Odenthal	/	/	0,00	/
Overath	1,92	/	0,42	/
Rösrath	2,11	0,35	/	0,66
Wermelskirchen	/	0,89	0,42	0,82
Sonstige	0,46	0,41	0,15	0,16
(z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)				

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen der vergangenen vier Jahre auf dem Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke.

	2014	2015	2016	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	46	44	19	49
davon				
Erbbaurecht,				
unbebaut	3	2	0	6
bebaut	31	27	14	35
Burscheid	0	0	0	1
Kürten	7	5	1	8
Leichlingen	3	2	1	5
Odenthal	3	6	4	7
Overath	7	6	6	4
Rösrath	0	1	0	0
Wermelskirchen	11	7	2	10
Erbbaurechtsgrundstück,				
unbebaut	0	0	0	0
bebaut	5	10	3	6
Wohnungserbbaurecht,				
unbebaut	0	0	0	0
bebaut	7	5	2	2
Teilerbbaurecht,				
unbebaut	0	0	0	0
bebaut	0	0	0	0

	2014	2015	2016	2017
Flächenumsatz, Gesamt in ha	4,27	3,06	1,29	10,48
davon				
Erbbaurecht,				
unbebaut	0,16	0,09	0,00	0,28
bebaut	3,75	1,59	1,05	2,49
Burscheid	0,00	0,00	0,00	0,24
Kürten	0,50	0,27	0,12	0,63
Leichlingen	0,12	0,08	0,05	0,25
Odenthal	0,20	0,31	0,33	0,51
Overath	0,53	0,46	0,43	0,37
Rösrath	0,00	0,03	0,00	0,00
Wermelskirchen	2,40	0,44	0,11	0,50
Erbbaurechtsgrundstück,				
unbebaut	0,00	0,00	0,00	0,00
bebaut	0,37	1,38	0,24	7,71
	2014	2015	2016	2017
Geldumsatz, Gesamt in Mio. €	9,64	6,59	3,10	8,88
davon				
Erbbaurecht,				
unbebaut	0,00	/	0,00	0,00
bebaut	7,44	4,63	2,39	6,88
Burscheid	0,00	0,00	0,00	/
Kürten	1,28	0,93	/	1,37
Leichlingen	1,02	/	/	1,20
Odenthal	0,54	0,95	0,69	1,19
Overath	1,13	1,26	1,29	0,96
Rösrath	0,00	/	0,00	0,00
Wermelskirchen	3,48	1,01	/	1,20
Erbbaurechtsgrundstück,				
unbebaut	0,00	0,00	0,00	0,00
bebaut	0,56	1,64	0,54	1,77
Wohnungserbbaurecht,				
unbebaut	0,00	0,00	0,00	0,00
bebaut	1,64	0,33	/	/
Teilerbbaurecht,				
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

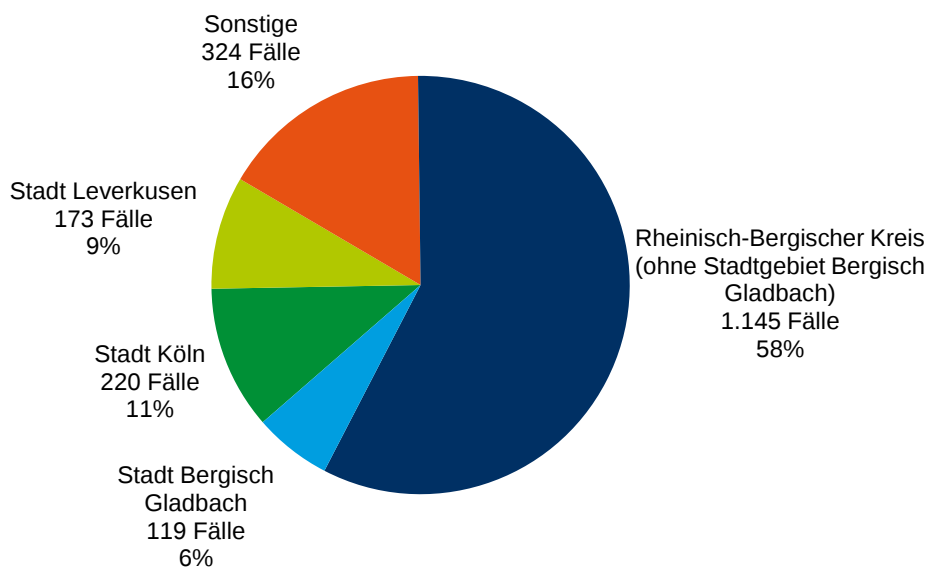
Von den 2.167 registrierten Kauffällen im Jahr 2017 wurden 1.981 Kauffälle von privaten Erwerbern abgeschlossen. Mit rd. 91 % ist dies der größte Käuferkreis.

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

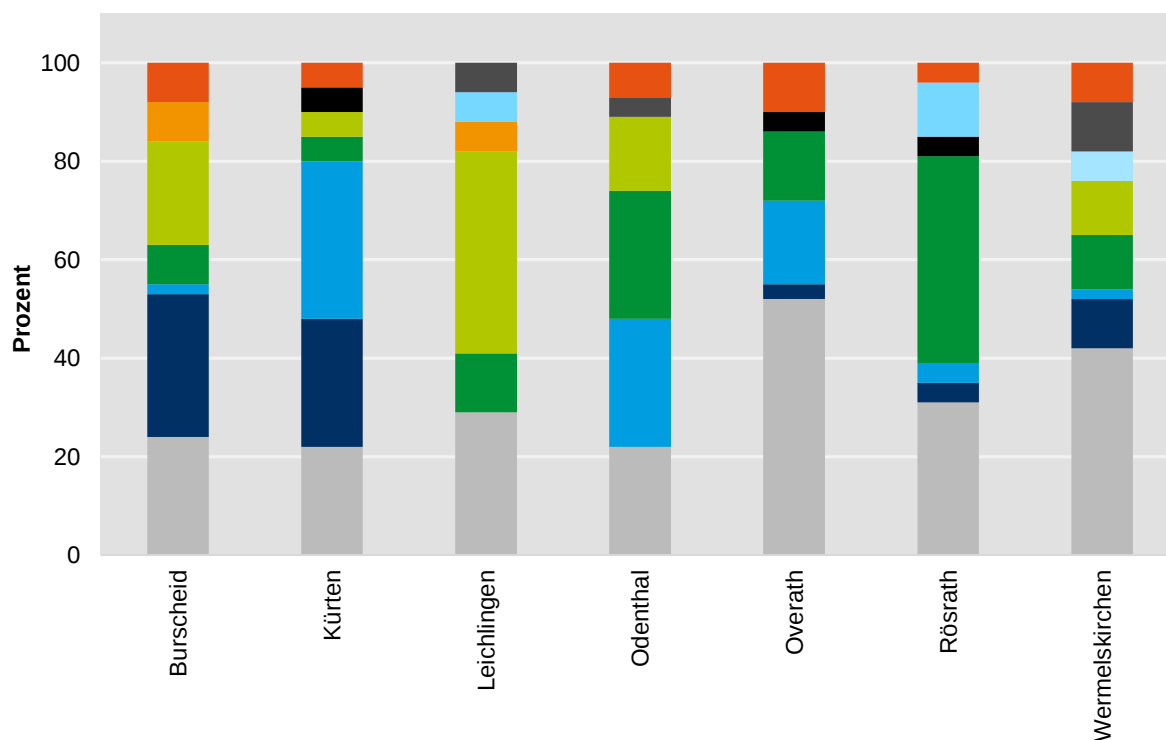
- Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau
- Individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)
- Wohnungs- und Teileigentum

nach Wohnsitz der Erwerber wieder.



Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

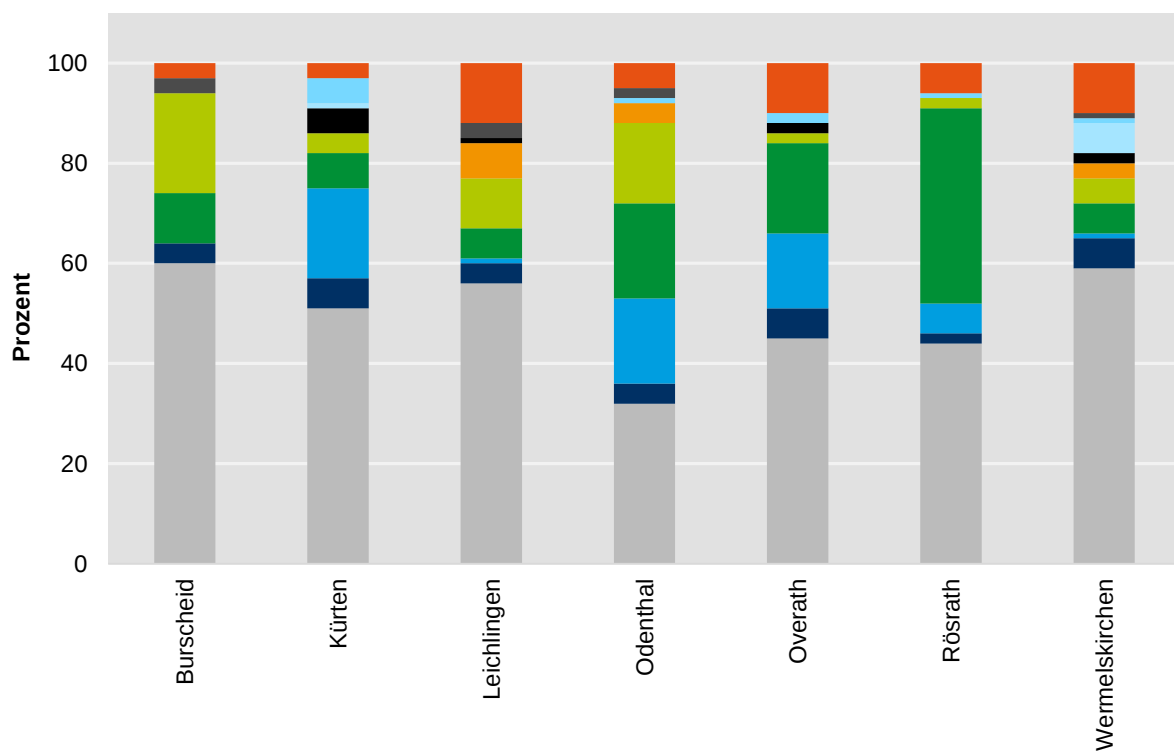
Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne Stadtgebiet Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	9	11	1	3	8	3	0	0	0	0	3	38
Kürten	5	6	7	1	1	0	1	0	0	0	1	22
Leichlingen	5	0	0	2	7	1	0	0	1	1	0	17
Odenthal	6	0	7	7	4	0	0	0	0	1	2	27
Overath	15	1	5	4	0	0	1	0	0	0	3	29
Rösrath	8	1	1	11	0	0	1	0	3	0	1	26
Wermelskirchen	22	5	1	6	6	0	0	3	0	5	4	52



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

Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)

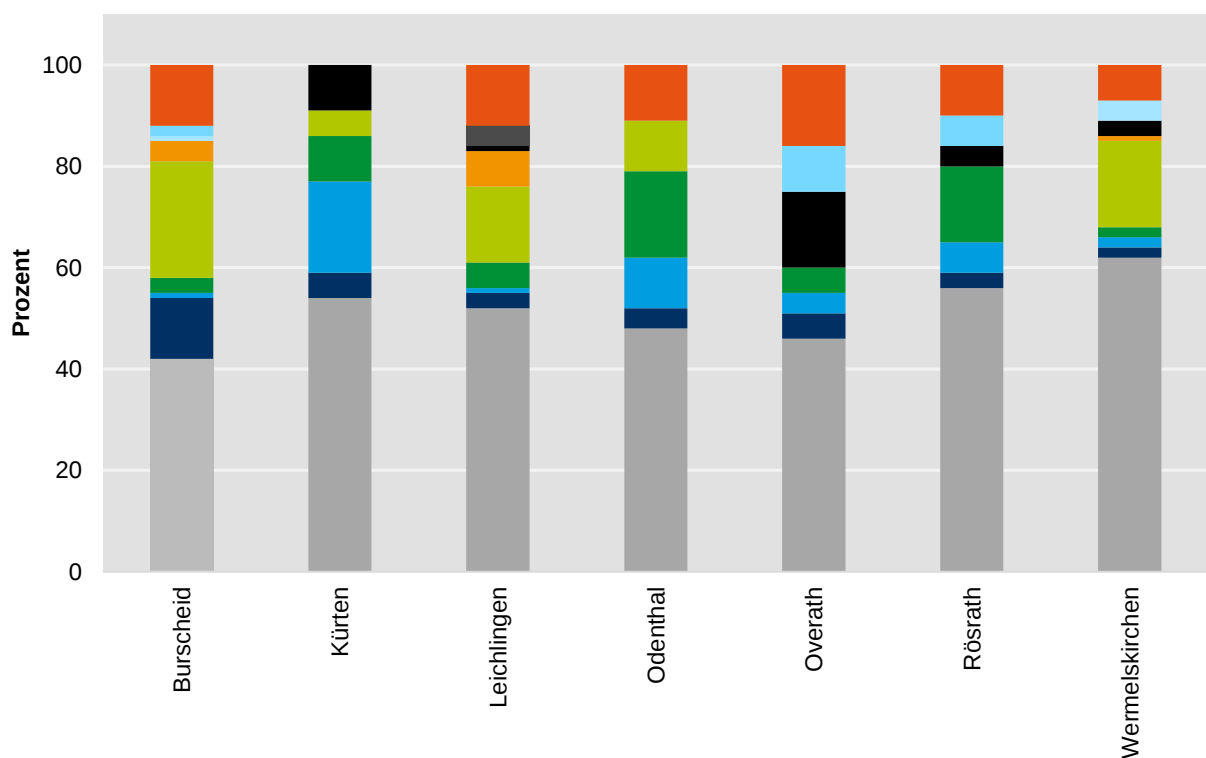
Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne Stadtgebiet Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	56	4	0	9	18	0	0	0	0	3	3	93
Kürten	42	5	15	6	3	0	4	1	4	0	2	82
Leichlingen	73	6	1	8	13	9	1	0	0	4	16	131
Odenthal	27	3	14	16	13	3	0	0	1	2	4	83
Overath	55	7	18	22	2	0	2	0	3	0	13	122
Rösrath	55	3	7	49	2	0	0	0	1	0	8	125
Wermelskirchen	86	9	1	8	7	4	3	8	1	2	15	144



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 Stadtgebiet Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	53	15	1	4	30	5	0	1	3	0	15	127
Kürten	12	1	4	2	1	0	2	0	0	0	0	22
Leichlingen	58	3	1	6	17	8	1	0	0	4	13	111
Odenthal	14	1	3	5	3	0	0	0	0	0	3	29
Overath	25	3	2	3	0	0	8	0	5	0	9	55
Rösrath	61	3	7	17	0	0	4	0	7	0	11	110
Wermelskirchen	81	3	2	2	23	1	4	5	0	0	9	130

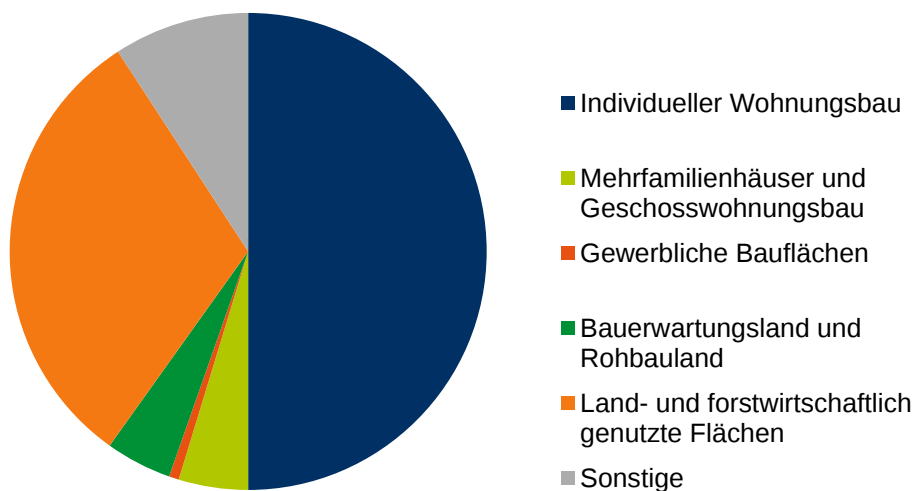


Hinweis: Die Zuordnung der Farben zu den jeweiligen Kommunen ist der oberen Tabelle zu entnehmen.

4 Unbebaute Grundstücke

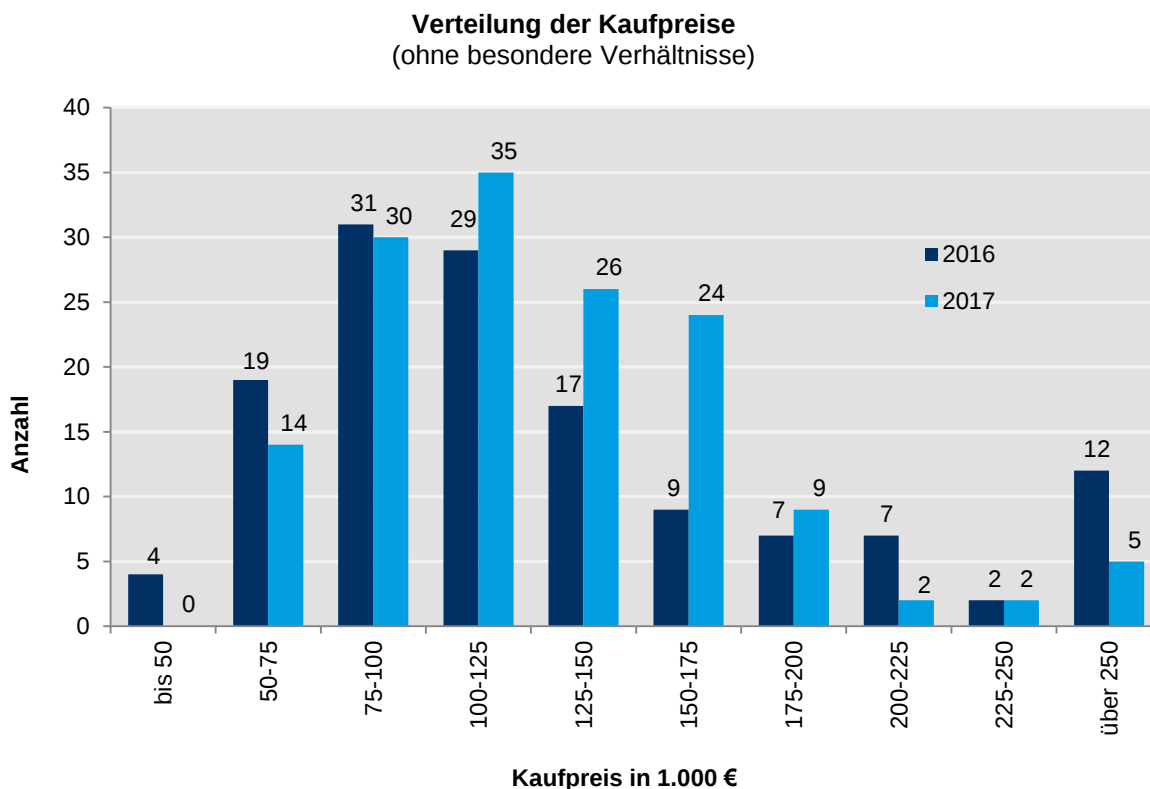
Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Jahr 2017.

	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	446
davon	
Individueller Wohnungsbau	223
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	21
Gewerbliche Bauflächen	3
Bauerwartungsland und Rohbauland	20
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	138
Sonstige	41
(z.B. Gemeinbedarfsfläche, sonstige Landwirtschaft etc.)	



4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2017 wechselten 223 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den Eigentümer, wobei in 147 Fällen keine besonderen Verhältnisse vorlagen. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 50.000 € und 175.000 € gezahlt.



Preisentwicklung

Für die Auswertung des Bodenrichtwertniveaus standen nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise 79 Kaufpreise für unbebaute Grundstücke (ohne Kauffälle in Neubaugebieten) zur Verfügung.

Die Bodenpreise bei einem normierten Grundstück von 450 m² Größe (alte Richtwertdefinition) stiegen gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um rd. 7 %.

Abweichend hiervon wurden in der Gemeinde Kürten höhere pauschale Anpassungen vorgenommen um vorhandene Differenzen des Bodenwertniveaus bei einer einheitlichen prozentualen Erhöhung auszugleichen.

Besonderheit/Überprüfung der Grundstücksgröße

Bei einer Überprüfung verschiedener Merkmale der verkauften Grundstücke der letzten drei Jahre wurde eine abweichende Entwicklung der Grundstücksgrößen festgestellt. Die Grundstücke für den Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind im Durchschnitt rd. 100 m² größer geworden.

Aufgrund dieser Entwicklung wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis neu ermittelt, siehe Umrechnungskoeffizienten Ziffer 4.7.3.

Aufgrund der größeren Grundstücksflächen sowie der neu abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten wurde der Bodenrichtwerttyp auf eine Bezugsgröße von 500 - 600 m² neu definiert und eingeführt.

Auf Basis der größeren Grundstücke und der verwendeten neuen Umrechnungskoeffizienten ergibt sich eine Steigerung (zusätzlich zu der Steigerung durch die Anpassung der Bodenrichtwerte auf ein größeres normiertes Grundstück von 500 - 600 m² Größe, welche eine Wertsteigerung von 4% bedeutet) des Bodenrichtwertniveaus von rd. 3 %.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	21
Davon	
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	21
Flächen für Geschäfts-, Büro, Verwaltungsgebäude	0

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.

Für unbebaute Grundstücke in innerörtlichen Geschäftslagen wurden im Jahr 2017 keine Kaufpreise registriert.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	3
davon	
Gewerbliche Bauflächen	3

Aus den Jahren 2015 bis 2017 lagen zehn auswertbare Kaufverträge für Gewerbeflächen in ausgewiesenen Gewerbegebieten vor, die das unveränderte Bodenrichtwertniveau der letzten Jahre im Kreisgebiet bestätigten. Die Verkäufe wurden überwiegend durch die öffentliche Hand getätigt.

Preisentwicklung 2016 und 2017 im Gesamtkreis +/- 0 %

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

	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	167
davon	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	60
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	78
Sonstige	29
(z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

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. Alle auswertbaren Kauffälle lagen innerhalb von Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten.

Für Ackerland- und Grünlandflächen ab 2.500 m² wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis annähernd gleiche Preise gezahlt. Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgt wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung und Vergleichbarkeit nicht.

Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Mittelwert der Acker- bzw. Grünlandzahl	auswertbare Kaufpreise 2016-2017
1,60	0,85 - 2,70	46	30

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

Der Durchschnittspreis ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 9 % gesunken.

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m² zum Stichtag 01.01.2018 **1,60 €/m²**.

Eine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise der Jahre 2016 und 2017 von der durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahl konnte statistisch nicht nachgewiesen werden.

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 acht auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2017 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 19 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2017 durchschnittlich 1,3 % des Bodenwertes. Die Spanne (Min.-Max.) reicht von 0,4 % bis 2,7 % des Bodenwertes bei Flächen von rd. 3.000 m² bis rd. 121.000 m².

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2017 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 herangezogen.

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

Art des Aufwuchses		Durchschnitts- preis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Anzahl
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs oder mit sog. jüngerem Knüppelholzbestand		(0,90)	(0,40 – 1,10)	4
Nadelwald	jüngerer Bestand	/	/	2
	mittelalter und älterer Bestand	1,50	0,90 – 2,10	13
Laubwald	jüngerer Bestand	1,25	0,60 – 2,30	10
	mittelalter und älterer Bestand	1,30	0,50 – 2,60	45
Mischwald	jüngerer Bestand	/	/	2
	mittelalter und älterer Bestand	1,40	0,70 – 2,10	16

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 01.01.2018 **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 36 Kauffällen der Jahre 2016 und 2017 wurde ermittelt, dass für derartige Flächen Kaufpreise bis zum 3-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes gezahlt wurden.

4.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen

Das sind überwiegend zu Freizeit Zwecken genutzte Flächen, die erhebliche Lagevorteile gegenüber den „Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ haben.

Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen im Jahr 2017 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 herangezogen.

Durchschnitts- preis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Flächengröße in m ²	Anzahl
11,50	4,30 – 20,00	400 – 2.500	13

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	20
Davon	
Bauerwartungsland	9
Rohbauland	11

Bauerwartungsland

Für Flächen mit der Qualität Bauerwartungsland lagen in den letzten Jahren insgesamt neun Kauffälle vor. Aufgrund der Eigenart der Fälle und der Vertragsgestaltung waren diese für eine Auswertung nicht geeignet.

„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).

Rohbauland

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland lagen in den Jahren 2015 bis 2017 insgesamt 11 auswertbare Kaufpreise vor, deren Flächen überwiegend zwischen rd. 1.000 m² und 10.500 m² lagen.

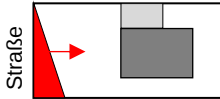
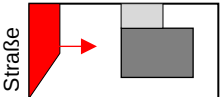
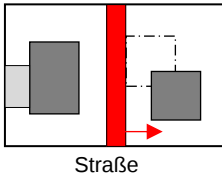
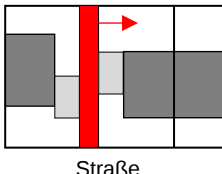
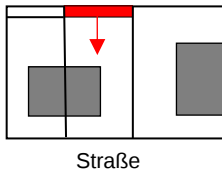
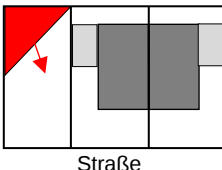
„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“
(§ 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

In den Jahren 2015 bis 2017 wurden rd. 20 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

4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

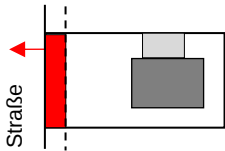
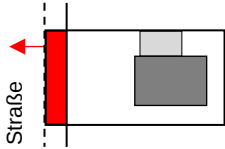
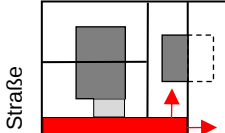
Zukaufs- und Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Teilflächen, die z.B. die bestehende Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf begradigen. Dieser Auswertung lagen 106 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2010 bis 2015 zugrunde.

Art der Fläche		Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des abgeleiteten Baulandwertes der Lage	Standardabweichung in % des Baulandwertes der Lage
1. Straßenlandrückveräußerung an die Anlieger bei ausreichender Vorfläche				
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen (bis 75 m²)		35	13	+/- 4
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (75 m² - 110 m²)		8	29	+/- 8
2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken				
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (bis 215 m²)		26	78	+/- 34
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitliche Stellplatzflächen (bis 170 m²)		10	38	+/- 20
2.3 Gartenland und Hinterland-zukäufe in Innenbereichslagen (bis 475 m²)		11	28	+/- 10
3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke				
Arrondierungsflächen (bis 420 m²)		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 01.01.2018 die Bodenrichtwerte beschlossen.

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

4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Das „**Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) NRW**“ ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen und im Internet einzusehen. Hier befinden sich die Bodenrichtwerte aller Gutachterausschüsse in NRW sowie die jeweiligen Grundstücksmarktberichte. Darüber hinaus bietet es weitere Anwendungen wie Immobilienrichtwerte, Bodenwertübersichten oder eine allgemeine Preisauskunft. Sämtliche Produkte von BORIS.NRW sind kostenfrei.

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 01.01.2018 beschlossen.

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

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.

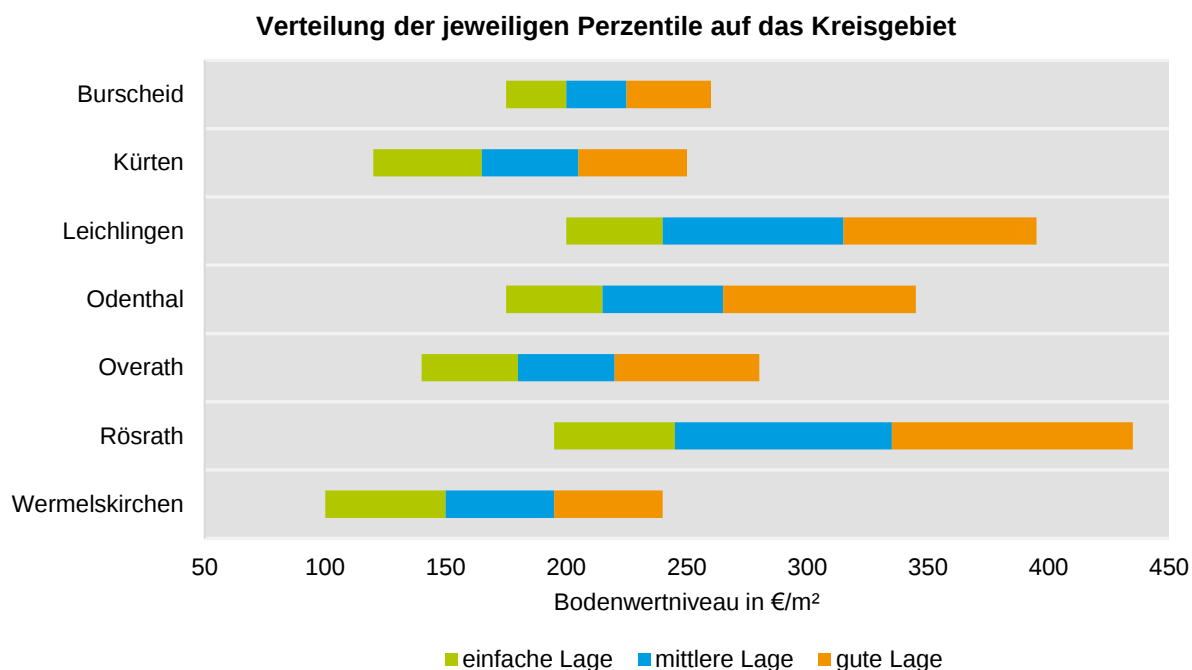
Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur das Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Die gebietstypischen Baulandpreise wurden aus den Bodenrichtwerten/-zonen zum Stichtag 01.01.2018 wie folgt abgeleitet:

- alle Bodenrichtwerte/-zonen mit der Ausweisung W, MD und MI und einer Geschossigkeit von kleiner gleich II
- nur erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte

Diese Werte wurden für die Lageeinteilung in den jeweiligen Kommunen einer prozentualen Aufteilung (0-100%) unterzogen (Perzentilranking). Wobei jeder Lageklasse ein 33,3%iges Perzentil (Bsp.: 0-33,3 % = einfache Lage) zugeordnet wurde. Die jeweiligen enthaltenen Werte eines Perzentils wurden gemittelt und auf eine 5,00 € Stufe bzw. 10,00 € Stufe gerundet.

Kommune Stichtag 01.01.2018	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Burscheid	250	220	190
Kürten	235	190	140
Leichlingen	370	280	225
Odenthal	320	245	195
Overath	250	205	160
Rösrath	390	290	225
Wermelskirchen	230	180	125



Typische Baulandpreise für Bauflächen des Geschosswohnungsbaus

Typische Baulandpreise für Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau konnten aufgrund von fehlenden Bodenrichtwerten/-zonen bzw. aufgrund von 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 wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Die gebietstypischen Baulandpreise wurden aus den Bodenrichtwerten/-zonen zum Stichtag 01.01.2018 wie folgt abgeleitet:

- alle Bodenrichtwerte/-zonen mit der Ausweisung G

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 01.01.2018	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Burscheid	-	60	-
Kürten	-	70	-
Leichlingen	-	95	-
Odenthal	-	-	-
Overath	-	75	-
Rösrath	-	90	-
Wermelskirchen	-	55	-

4.7.3 Umrechnungskoeffizienten

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

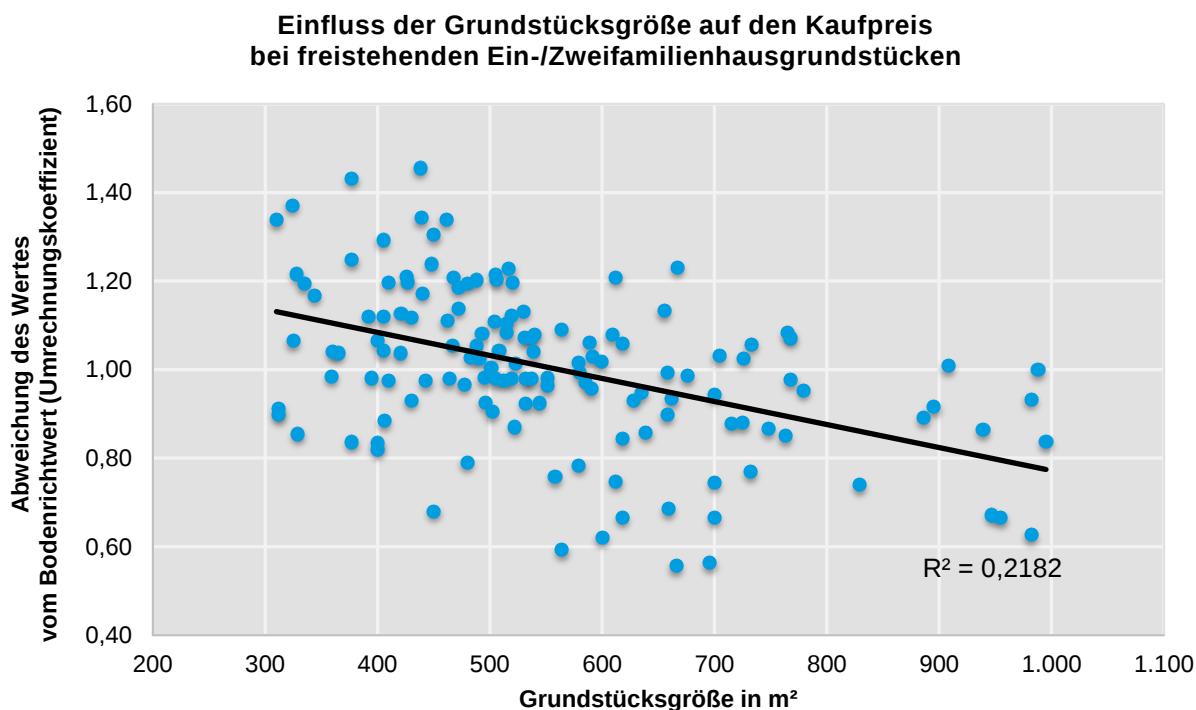
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau)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

Die Bodenrichtwerte im Rheinisch-Bergischen Kreis (ausgenommen Gewerbeflächen) 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.

Grundstücksfläche in m²	Umrechnungs- koeffizient
300 - 399	1,10
400 - 499	1,05
500 - 599	1,00
600 - 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 einem regelmäßigen Zuschnitt.

Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 250 €/m² hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnnutzung), I-II Geschosse, Grundstücksfläche rd. 500 - 599 m², erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfrei.

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

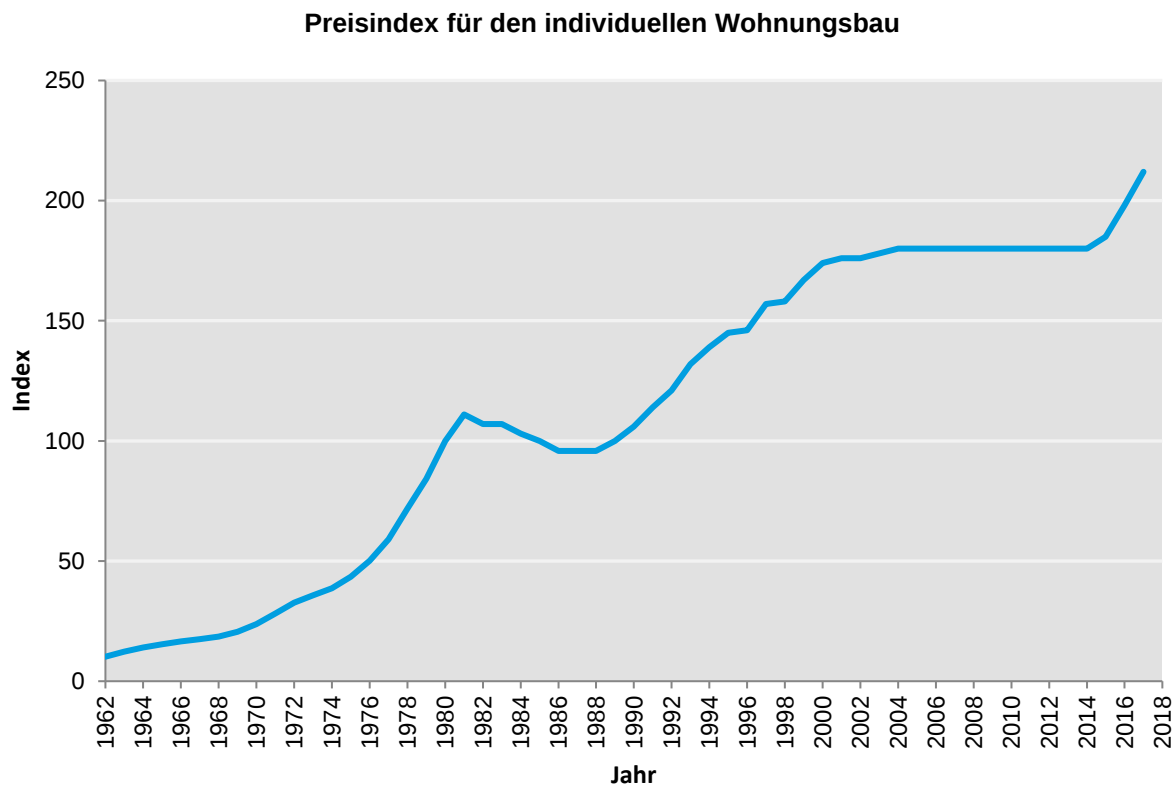
Somit ergibt sich der Bodenwert zu $250 \times 1,10 = 275 \text{ €/m}^2$.

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, 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

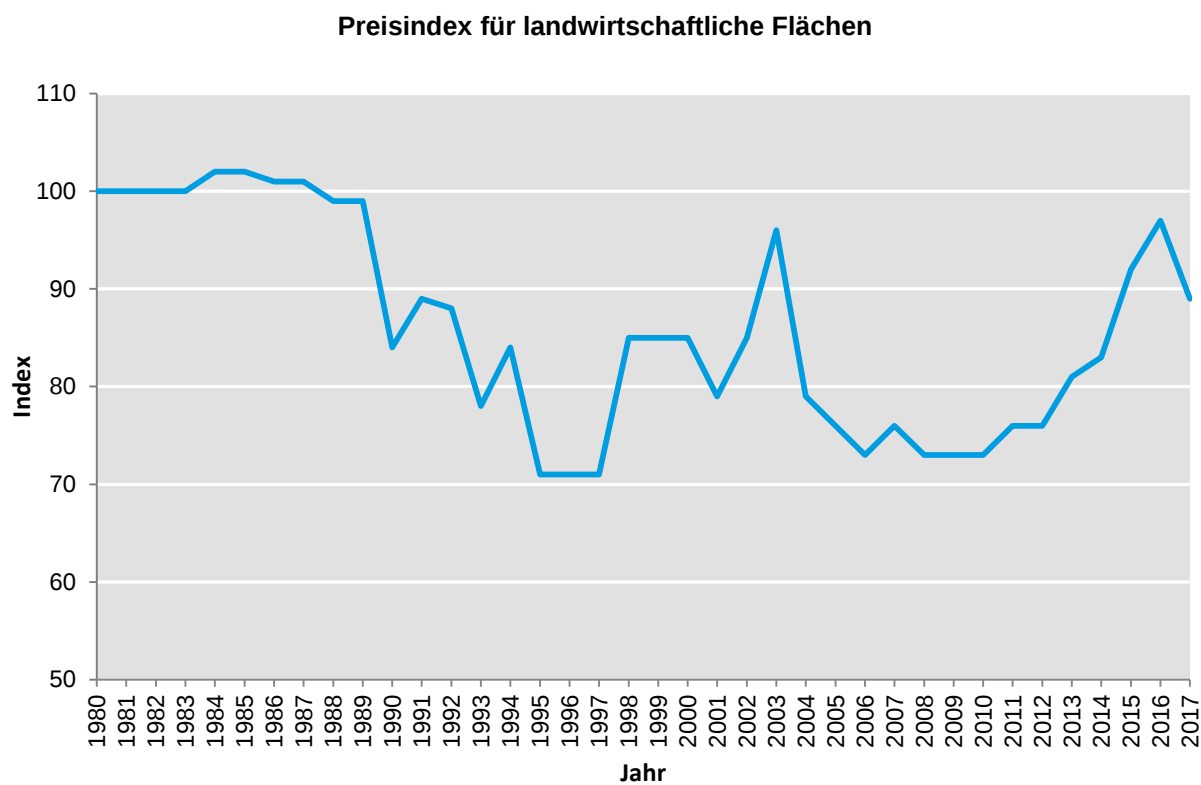
Jahr	Ostkreis		Nordkreis		Ballungsrandzone	
	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende
1990	4	107	8	110	6	102
1991	6	114	7	118	7	109
1992	9	124	5	124	5	114
1993	8	134	10	136	9	125
1994	7	143	5	143	4	130
1995	8	154	3	147	2	132
1996	-2	151	3	152	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		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

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)



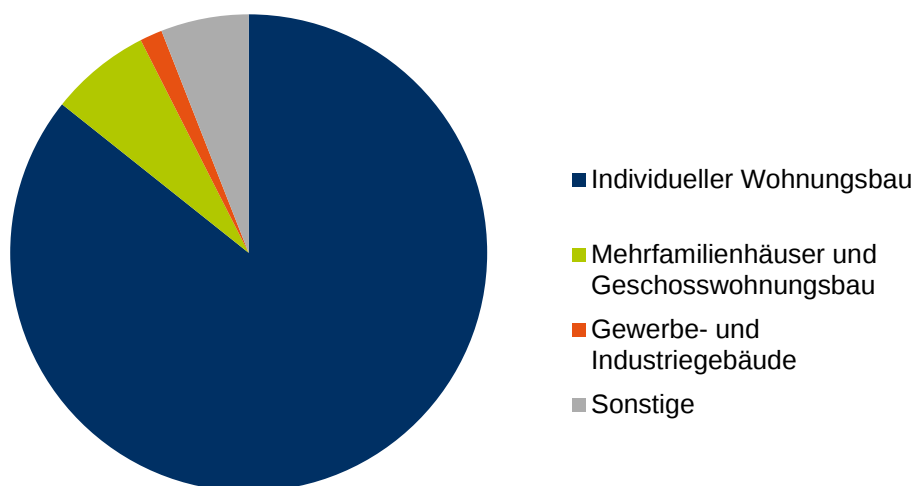
Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100	1999	85
1981	100	2000	85
1982	100	2001	79
1983	100	2002	85
1984	102	2003	96
1985	102	2004	79
1986	101	2005	76
1987	101	2006	73
1988	99	2007	76
1989	99	2008	73
1990	84	2009	73
1991	89	2010	73
1992	88	2011	76
1993	78	2012	76
1994	84	2013	81
1995	71	2014	83
1996	71	2015	92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

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

5 Bebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Jahr 2017.

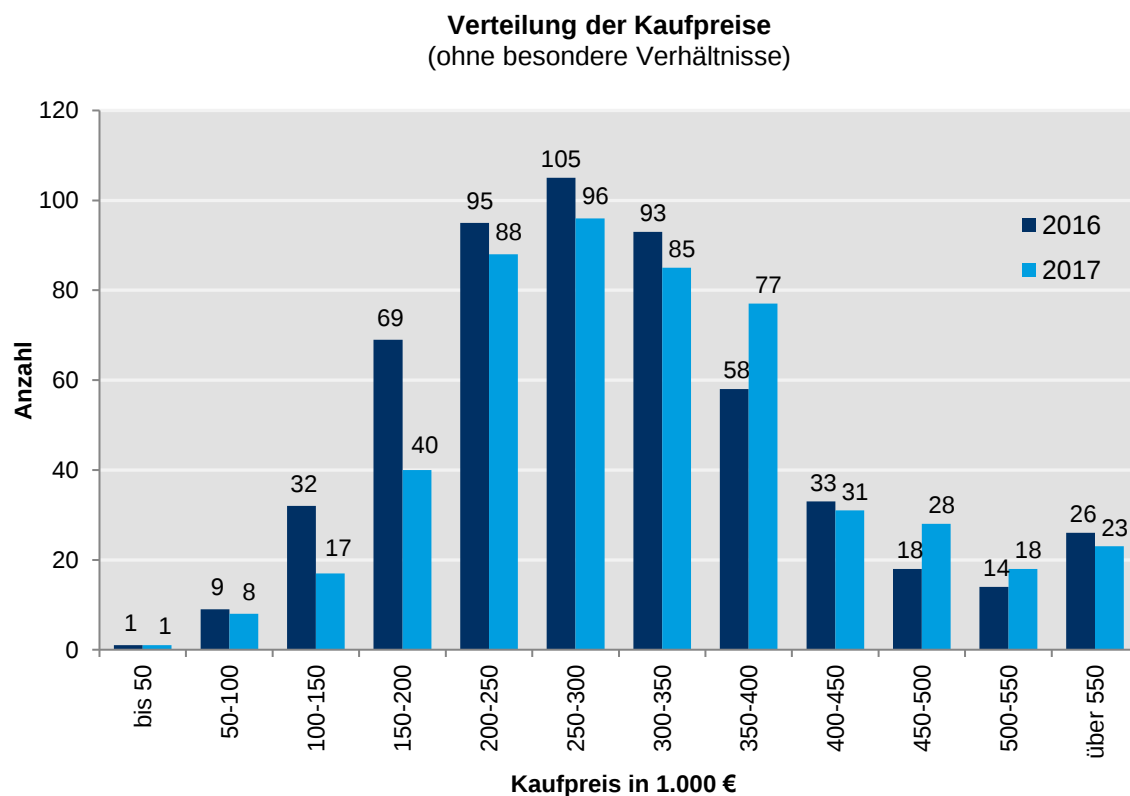
	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	923
Davon	
Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)	791
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	63
Gewerbe- und Industriegebäude	14
Sonstige	55
(z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	



5.1 Individueller Wohnungsbau

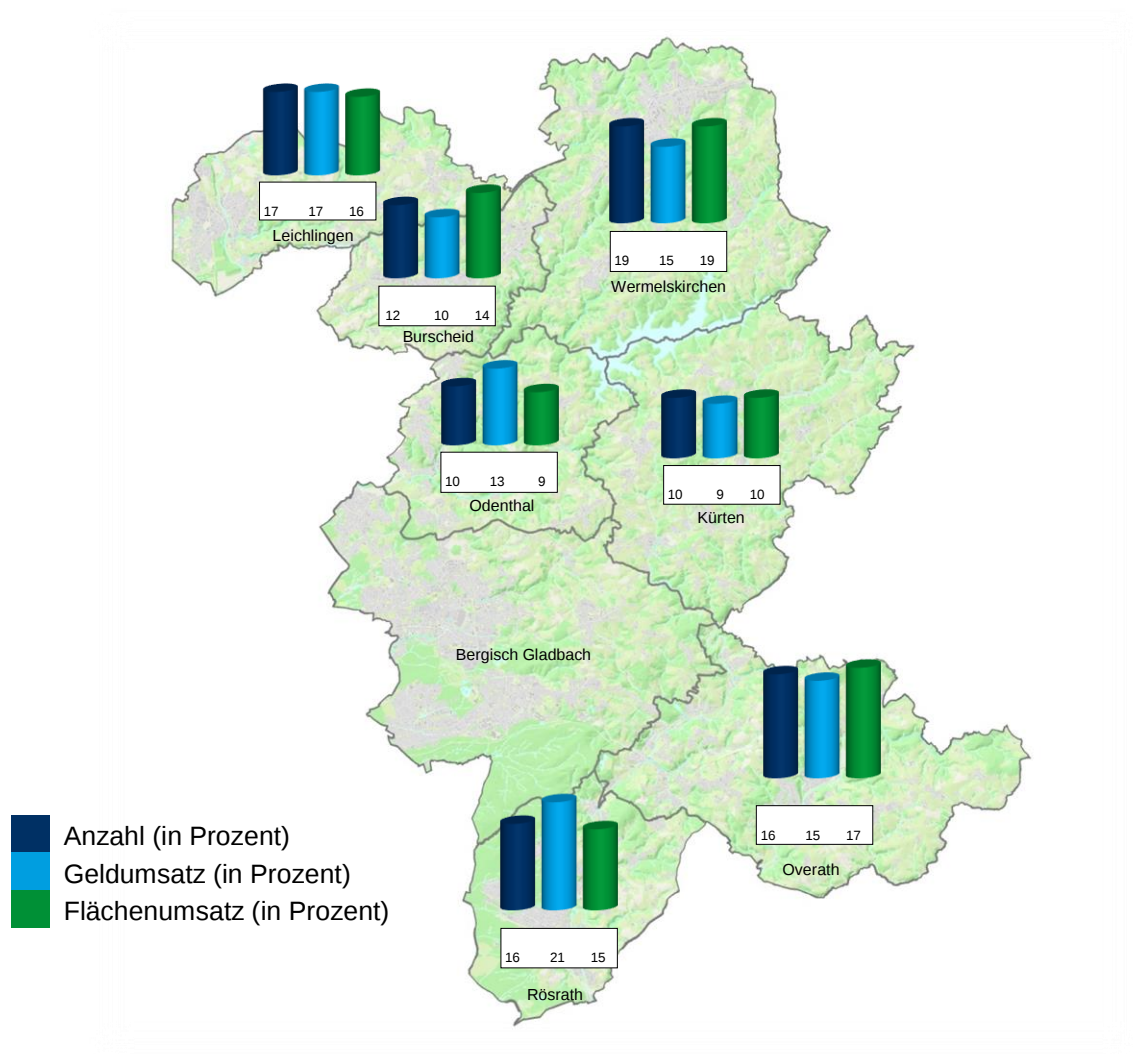
Die Auswertung des Teilmarktes Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser) erfolgte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte durch Befragung der Erwerber, der Hausverwaltungen, der Bauträger sowie der Immobilienmakler.

Im Jahr 2017 wechselten insgesamt 791 Ein-/Zweifamilienhäuser den Eigentümer, wobei in 512 Fällen **keine** besonderen Verhältnisse (z. B. Schenkung, Tausch etc.) vorlagen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 65 %.



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für Ein-/Zweifamilienhäuser in 2017 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
bis 50	-	-	-	-	-	-	1
50 – 100	-	2	1	-	1	1	3
100 – 150	1	5	2	2	3	2	2
150 – 200	4	9	5	-	4	4	14
200 – 250	13	14	6	6	16	10	23
250 – 300	16	10	14	10	11	15	20
300 – 350	5	6	10	9	19	18	18
350 – 400	8	5	19	13	12	18	2
400 – 450	2	3	1	10	2	9	4
450 – 500	1	-	8	5	6	4	4
500 – 550	1	1	4	3	2	5	2
über 550	3	-	5	5	1	7	2

Anzahl, Geld- und Flächenumsatz der Ein-/Zweifamilienhäuser in 2017 (in Prozent)

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	bis	1.000 m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser:	200	bis	700 m ²
Reihenmittelhäuser:	150	bis	500 m ²

Die Beschränkung der Grundstücksgröße wurde im Vergleich zu den Auswertungen der Vorjahre geändert. Weiterhin ergeben sich die angegebenen Durchschnittspreise aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2017. Ein Vergleich mit den Zahlen der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist daher nur bedingt aussagekräftig.

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern des Jahres 2017 im Gesamtkreis

	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durch- schnittspreis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert in €	Median in €	
Rheinisch-Bergischer Kreis 2017	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	640 ±194	143 ±31	1.592 ±451	225.077 ±74.650	210.000	13
	1920-1949	748 ±106	118 ±21	2.239 ±565	259.875 ±57.871	286.500	4
	1950-1974	729 ±155	162 ±56	1.979 ±686	306.950 ±128.845	275.000	72
	1975-1994	622 ±150	177 ±52	2.206 ±520	379.045 ±102.110	360.000	42
	1995-2009	561 ±175	162 ±43	2.646 ±590	416.940 ±102.855	385.000	25
	2010-2015	561 ±89	168 ±43	2.952 ±297	485.600 ±86.853	450.000	5
	Neubau	468 ±4	159 ±19	3.329 ±211	529.796 ±77.448	538.000	4
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	543 ±91	110 ±22	2.205 ±667	251.500 ±121.764	181.000	5
	1920-1949	573 ±138	117 ±23	2.050 ±266	236.633 ±37.736	210.000	3
	1950-1974	437 ±123	120 ±28	2.051 ±591	239.370 ±73.334	220.000	23
	1975-1994	371 ±98	146 ±32	2.198 ±466	312.807 ±61.858	315.000	35
	1995-2009	350 ±125	141 ±31	2.344 ±480	324.453 ±70.654	309.500	29
	2010-2015	365 ±79	135 ±6	2.876 ±221	387.667 ±13.573	390.000	3
	Neubau	313 ±97	130 ±16	2.982 ±228	384.725 ±42.660	365.000	5
	<u>Reihenmittelhäuser</u>						
	bis 1919	-	-	-	-	-	0
	1920-1949	-	-	-	-	-	0
	1950-1974	272 ±36	132 ±32	1.878 ±309	240.700 ±35.440	232.000	6
	1975-1994	219 ±28	139 ±34	2.005 ±275	278.100 ±71.003	269.000	10
	1995-2009	217 ±64	131 ±21	2.124 ±297	274.333 ±36.059	254.000	3
	2010-2015	-	-	-	-	-	0
	Neubau	175 ±22	117 ±0	2.793 ±170	327.667 ±19.939	320.000	3

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Jahre 2015 - 2017 im Gesamtkreis und den einzelnen Kommunen

Aufgrund geringer Fallzahlen der einzelnen Baujahresgruppen wurden für einen besseren Vergleich der Kommunen die Kauffälle der Jahre 2015 bis 2017 herangezogen.

	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durchschnitts- preis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert in €	Median in €	
Rheinisch-Bergischer Kreis 2015 – 2017	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	631 ±196	141 ±43	1.610 ±521	219.417 ±76.505	210.000	29
	1920-1949	616 ±184	133 ±44	1.896 ±640	236.978 ±73.239	224.500	23
	1950-1974	718 ±163	155 ±49	1.902 ±566	286.114 ±107.620	265.000	253
	1975-1994	633 ±165	175 ±51	2.096 ±525	355.431 ±105.846	348.250	136
	1995-2009	535 ±173	164 ±44	2.459 ±553	393.242 ±103.880	370.000	71
	2010-2015	510 ±158	151 ±38	2.886 ±546	434.947 ±151.993	381.250	20
	Neubau	492 ±56	161 ±16	3.239 ±239	520.531 ±65.014	517.000	6
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	479 ±125	108 ±27	2.126 ±586	239.563 ±119.777	180.500	8
	1920-1949	454 ±163	129 ±38	1.866 ±562	227.211 ±44.886	210.000	9
	1950-1974	428 ±104	121 ±29	1.907 ±536	224.861 ±70.038	212.000	75
	1975-1994	367 ±104	143 ±26	2.029 ±486	285.997 ±68.630	277.000	115
	1995-2009	328 ±102	137 ±27	2.335 ±446	315.899 ±65.218	313.500	88
	2010-2015	385 ±116	138 ±11	2.669 ±249	369.641 ±44.401	380.950	16
	Neubau	304 ±79	131 ±12	2.864 ±236	372.557 ±33.725	365.000	11
	<u>Reihenmittelhäuser</u>						
	bis 1919	-	-	-	-	-	0
	1920-1949	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	251 ±40	117 ±23	1.905 ±309	221.247 ±41.522	219.000	19
	1975-1994	231 ±47	134 ±30	1.842 ±309	245.711 ±63.475	235.500	28
	1995-2009	217 ±57	131 ±17	2.090 ±297	271.500 ±41.074	281.500	12
	2010-2015	/	/	/	/	/	2
	Neubau	175 ±22	117 ±0	2.793 ±170	327.667 ±19.939	320.000	3

	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durch- schnittspreis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in € Mittelwert in €	Median in €	Anz.
Burscheid 2015 – 2017	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	488 ±135	126 ±22	1.800 ±430	228.725 ±67.861	239.950	4
	1920-1949	636 ±210	117 ±27	2.090 ±462	233.250 ±37.439	212.500	4
	1950-1974	748 ±149	149 ±42	1.935 ±469	280.650 ±84.717	252.500	20
	1975-1994	569 ±170	154 ±36	2.049 ±556	301.133 ±56.459	310.000	15
	1995-2009	489 ±88	171 ±32	2.717 ±482	455.083 ±71.593	443.250	6
	2010-2015	516 ±121	147 ±26	2.724 ±357	400.083 ±95.464	381.250	6
	Neubau	-	-	-	-	-	0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	522 ±101	114 ±31	1.788 ±72	201.667 ±46.963	200.000	3
	1975-1994	396 ±113	145 ±26	2.129 ±379	302.818 ±50.927	315.000	11
	1995-2009	360 ±136	140 ±33	2.290 ±376	310.423 ±37.105	300.000	13
	2010-2015	/	/	/	/	/	2
	Neubau	-	-	-	-	-	0
Kürten 2015 – 2017	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	717 ±136	101 ±19	1.541 ±97	155.800 ±29.876	145.000	5
	1920-1949	609 ±132	164 ±93	1.378 ±463	183.333 ±34.721	200.000	3
	1950-1974	727 ±146	158 ±44	1.495 ±344	229.089 ±57.798	217.500	28
	1975-1994	652 ±159	166 ±43	1.782 ±364	286.909 ±70.056	277.000	22
	1995-2009	525 ±165	150 ±44	2.252 ±452	327.641 ±75.231	310.000	17
	2010-2015	/	/	/	/	/	1
	Neubau	/	/	/	/	/	2
	<u>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</u>						
	bis 1919	-	-	-	-	-	0
	1920-1949	-	-	-	-	-	0
	1950-1974	502 ±118	123 ±26	1.355 ±254	161.286 ±16.748	158.000	7
	1975-1994	354 ±108	145 ±26	1.547 ±383	217.357 ±36.720	227.000	14
	1995-2009	426 ±75	124 ±11	2.234 ±150	277.750 ±30.556	277.000	4
	2010-2015	/	/	/	/	/	1
	Neubau	-	-	-	-	-	0

	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durch- schnittspreis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in € Mittelwert in €	Median in €	Anz.
Leichlingen 2015 - 2017	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	728 ±147	163 ±49	2.110 ±556	329.456 ±88.646	305.000	36
	1975-1994	617 ±152	202 ±87	2.328 ±537	441.500 ±145.269	369.000	10
	1995-2009	561 ±197	166 ±34	2.839 ±496	464.917 ±93.272	460.000	6
	2010-2015	/	/	/	/	/	1
	Neubau	/	/	/	/	/	2
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	481 ±148	116 ±19	2.089 ±610	238.250 ±63.239	241.500	4
	1950-1974	435 ±99	132 ±28	2.132 ±565	277.462 ±82.586	250.000	13
	1975-1994	388 ±110	132 ±21	2.426 ±440	316.472 ±58.170	317.500	18
	1995-2009	318 ±87	133 ±31	2.576 ±373	336.313 ±53.140	341.000	16
	2010-2015	452 ±120	145 ±6	2.680 ±337	388.687 ±55.372	374.900	8
	Neubau	318 ±94	135 ±9	2.836 ±201	383.446 ±36.569	375.000	7
Odenthal 2015 - 2017	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	754 ±171	159 ±42	2.153 ±684	330.375 ±116.630	320.000	32
	1975-1994	758 ±143	170 ±42	2.540 ±398	428.800 ±115.769	440.000	15
	1995-2009	559 ±127	142 ±27	3.214 ±357	452.857 ±87.766	431.500	7
	2010-2015	495 ±117	141 ±41	2.995 ±428	411.826 ±78.715	380.000	9
	Neubau	/	/	/	/	/	1
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	1
	1920-1949	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	400 ±81	126 ±28	2.065 ±240	259.414 ±60.959	242.000	7
	1975-1994	398 ±110	148 ±22	2.217 ±331	326.074 ±59.786	324.250	17
	1995-2009	311 ±95	149 ±32	2.322 ±370	338.333 ±42.981	344.500	12
	2010-2015	278 ±18	137 ±4	2.527 ±264	345.933 ±30.472	325.400	3
	Neubau	/	/	/	/	/	1

	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durch- schnittspreis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in € Mittelwert in €	Median in €	Anz.
Overath 2015 - 2017	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	635 ±200	154 ±27	1.508 ±359	237.125 ±86.542	226.750	4
	1950-1974	705 ±156	149 ±46	1.770 ±418	254.606 ±67.260	242.500	47
	1975-1994	603 ±99	188 ±42	2.056 ±446	375.860 ±77.842	362.500	31
	1995-2009	496 ±157	166 ±43	2.070 ±422	334.074 ±78.440	309.000	17
	2010-2015	-	-	-	-	-	0
	Neubau	-	-	-	-	-	0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</u>						
	bis 1919	-	-	-	-	-	0
	1920-1949	-	-	-	-	-	0
	1950-1974	392 ±64	122 ±31	1.831 ±243	225.556 ±79.277	210.000	9
	1975-1994	377 ±75	155 ±33	1.822 ±452	275.800 ±68.269	249.500	15
	1995-2009	303 ±57	138 ±29	1.884 ±409	258.244 ±72.324	269.500	16
	2010-2015	/	/	/	/	/	1
	Neubau	-	-	-	-	-	0
Rösrath 2015 - 2017	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	646 ±213	133 ±29	2.048 ±570	265.886 ±69.110	270.000	7
	1920-1949	605 ±204	116 ±15	2.304 ±637	262.375 ±69.997	255.000	8
	1950-1974	716 ±152	159 ±54	2.172 ±631	342.900 ±154.963	292.500	41
	1975-1994	627 ±194	171 ±51	2.316 ±484	385.015 ±110.001	360.000	26
	1995-2009	572 ±199	175 ±40	2.629 ±367	452.409 ±97.668	425.000	11
	2010-2015	/	/	/	/	/	2
	Neubau	/	/	/	/	/	1
	<u>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	408 ±76	110 ±25	2.226 ±696	235.929 ±68.147	220.000	14
	1975-1994	365 ±117	153 ±31	2.320 ±515	343.583 ±65.741	327.000	12
	1995-2009	335 ±106	139 ±16	2.562 ±371	354.663 ±63.769	344.500	20
	2010-2015	/	/	/	/	/	1
	Neubau	271 ±30	123 ±14	2.969 ±303	361.667 ±4.714	365.000	3

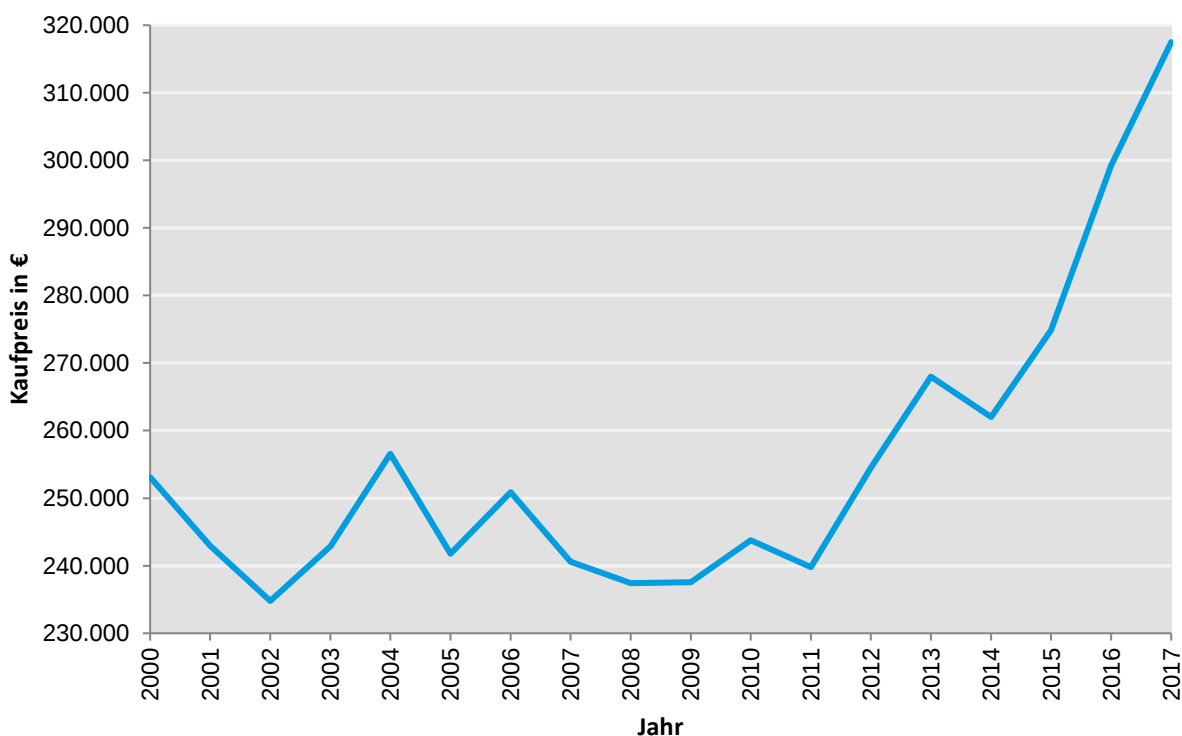
	Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Durch- schnittspreis pro m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert in €	Median in €	
Wermelskirchen 2015 - 2017	<u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	561 ±199	173 ±31	1.189 ±285	206.000 ±66.355	184.500	7
	1920-1949	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	682 ±190	151 ±57	1.706 ±441	242.888 ±75.029	229.000	49
	1975-1994	629 ±176	175 ±48	1.750 ±458	294.147 ±66.649	295.000	17
	1995-2009	591 ±218	189 ±56	2.338 ±397	429.214 ±97.388	422.000	7
	2010-2015	/	/	/	/	/	1
	Neubau	-	-	-	-	-	0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919	/	/	/	/	/	1
	1920-1949	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	424 ±116	118 ±27	1.745 ±437	198.850 ±38.271	212.500	22
	1975-1994	327 ±80	136 ±19	1.847 ±290	250.568 ±47.094	247.000	28
	1995-2009	297 ±116	123 ±13	2.330 ±416	283.786 ±39.380	270.000	7
	2010-2015	-	-	-	-	-	0
	Neubau	-	-	-	-	-	0

Preisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhäuser

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser aller Gebäudetypen im Zeitraum 2000 bis 2017 für das gesamte Kreisgebiet (ohne die Stadt Bergisch Gladbach). In die Auswertung wurden Kauffälle von Objekten im Kaufpreisbereich 100.000 bis 1.000.000 € mit einer Grundstücksfläche von 200 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 20 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017 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. Eigenleistungen sind in unterschiedlichem Umfang enthalten.

Leichlingen, Am Adler 12-12c (4 Kauffälle aus 2016 und 2017)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	128	2.950	2.925 – 2.950
Doppelhaushälften	Ø Grundstücksgröße 243 m ² Ø Bodenwertanteil 19 %		

Leichlingen, Weyersbacher Feld (4 Kauffälle aus 2015, 2016 und 2017)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	140	2.500	2.350 – 2.625
Doppelhaushälften	Ø Grundstücksgröße 413 m ² Ø Bodenwertanteil 31 %		

Odenthal, Breidbacher Höhe (4 Kauffälle aus 2014 und 2016)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	134	3.125	2.475 – 3.925
freistehende Einfamilienhäuser	Ø Grundstücksgröße 568 m ² Ø Bodenwertanteil 25 %		

Rösrath, Dammelsfurter Weg 36-40a (8 Kauffälle aus 2017)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	117	2.900	2.375 – 3.225
Reihenendhaus Reihenmittelhaus	Ø Grundstücksgröße 228 m ² Ø Bodenwertanteil 19 %		

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

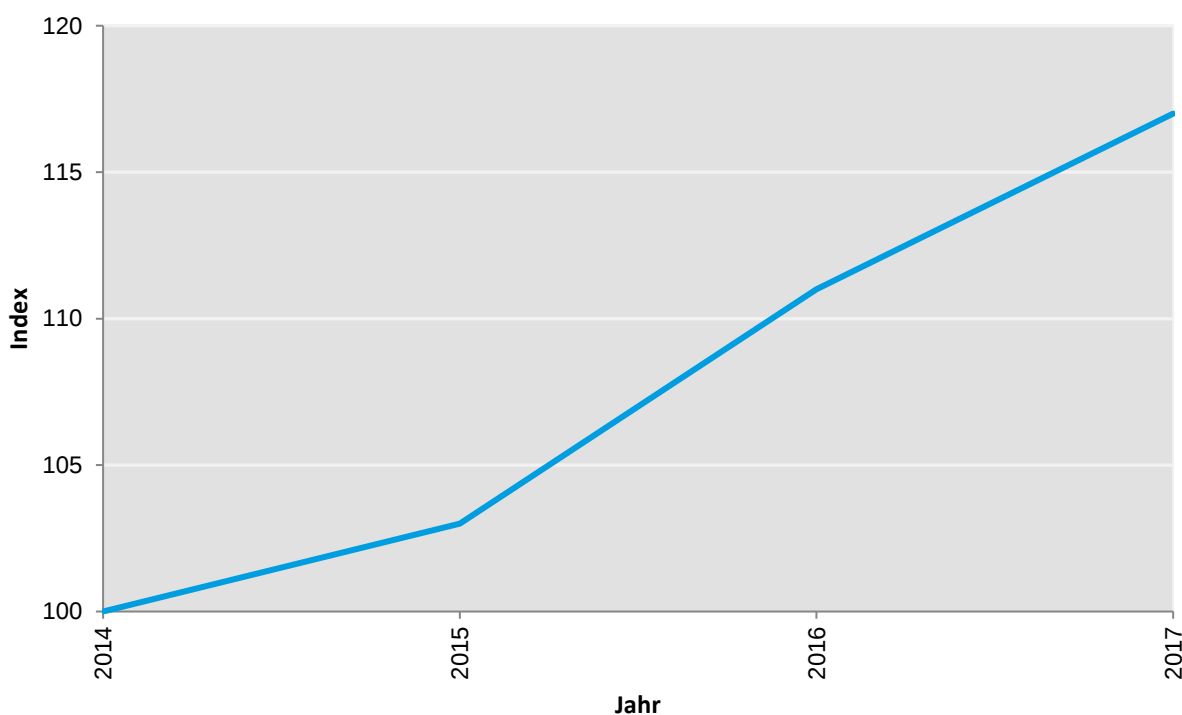
Preisindex für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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

Die Indizes wurden durch die jeweiligen Jahresmittelwerte der Kaufpreise 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

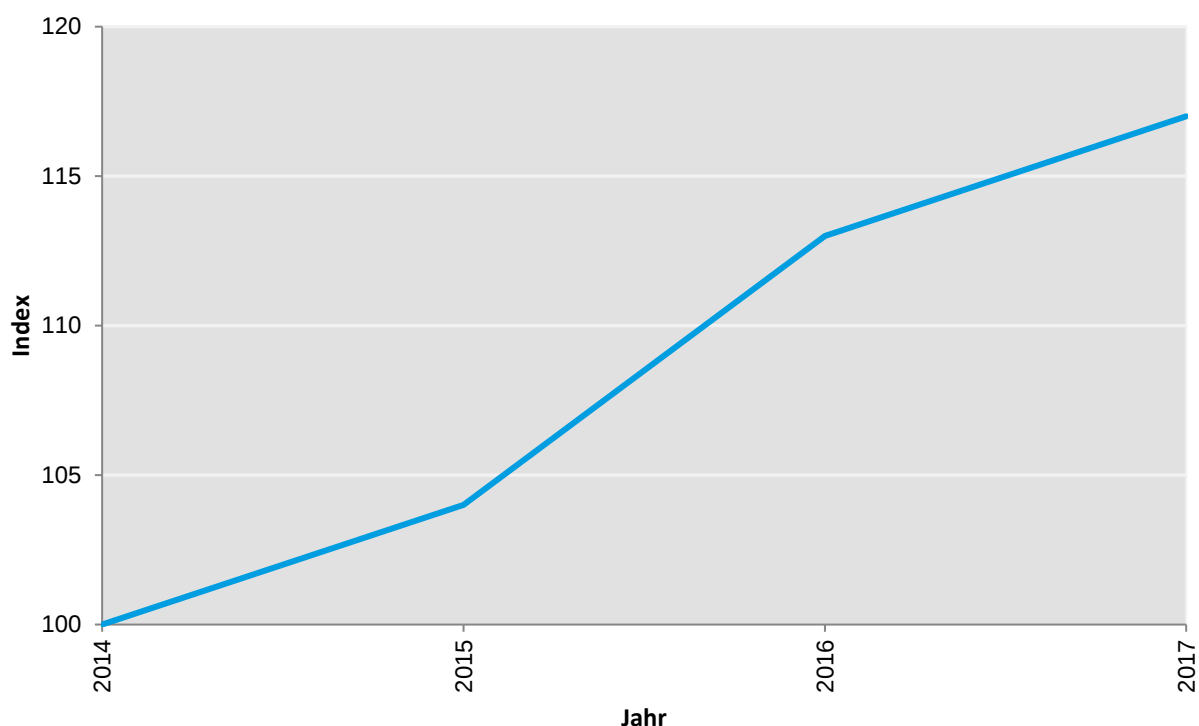
Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Für die Ermittlung des Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden Kauffälle von Objekten im Kaufpreisbereich 100.000 bis 1.000.000 €, die im Zeitraum **1950 bis 2009** errichtet wurden, eine Grundstücksfläche von **200 bis 700 m²** besitzen und bei denen Angaben zur Wohnfläche vorlagen, herangezogen.

Die Indizes wurden durch die jeweiligen Jahresmittelwerte der Kaufpreise 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

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 2014 bis August 2016) ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.

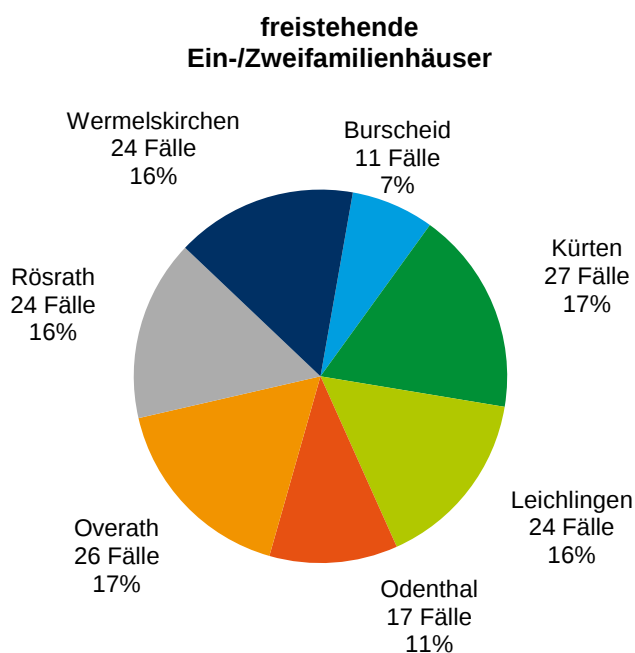
Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Der Analyse lagen insgesamt 316 auswertbare Kaufpreise aus dem Zeitraum September 2014 bis August 2016 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.

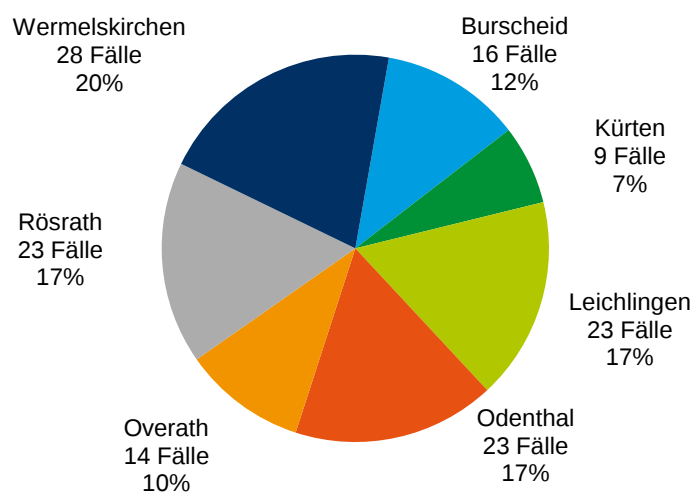
Die ausgewerteten Kaufverträge umfassen den Schwerpunkt des untersuchten Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“. Die Objekte weisen folgende Merkmale auf:

- weitgehend mangel- oder schadenfrei
- nicht vermietet
- Grundstücksgrößen bis max. 1.000 m², ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile
- Kaufpreis maximal 750.000 € (keine Villen, Liebhaberobjekte etc.)
- Objekte mit Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen
- keine Objekte in Kerngebieten, Gewerbegebieten oder Sondernutzungsflächen
- Wohnflächen zwischen 80 bis 300 m²
- Baujahre zwischen 1950 bis max. 2014 (keine Neubauten)
- keine Objekte mit mehreren Baujahren oder Anbauten
- keine Objekte mit Schwimmbädern oder sonstigen außergewöhnlichen An-, Ein- und Aufbauten

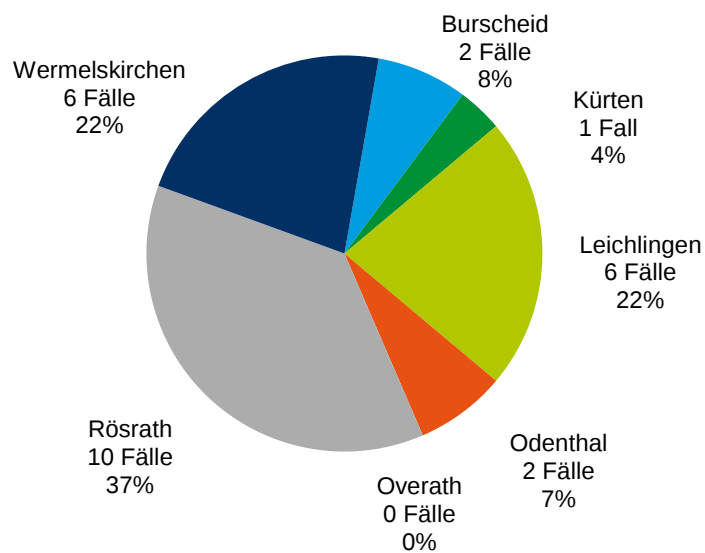
Die ausgewerteten Kaufpreise sind für die Objektarten freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nahezu gleichmäßig über die Kommunen verteilt. Eine Ausnahme bildeten die Reihemittelhäuser in Overath, hier lag kein Kauffall vor.



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Reihenmittelhäuser



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

Bei Ein-/Zweifamilienhäusern (freistehend, als Doppel-, Reihenend- oder Reihenmittelhaus) 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.

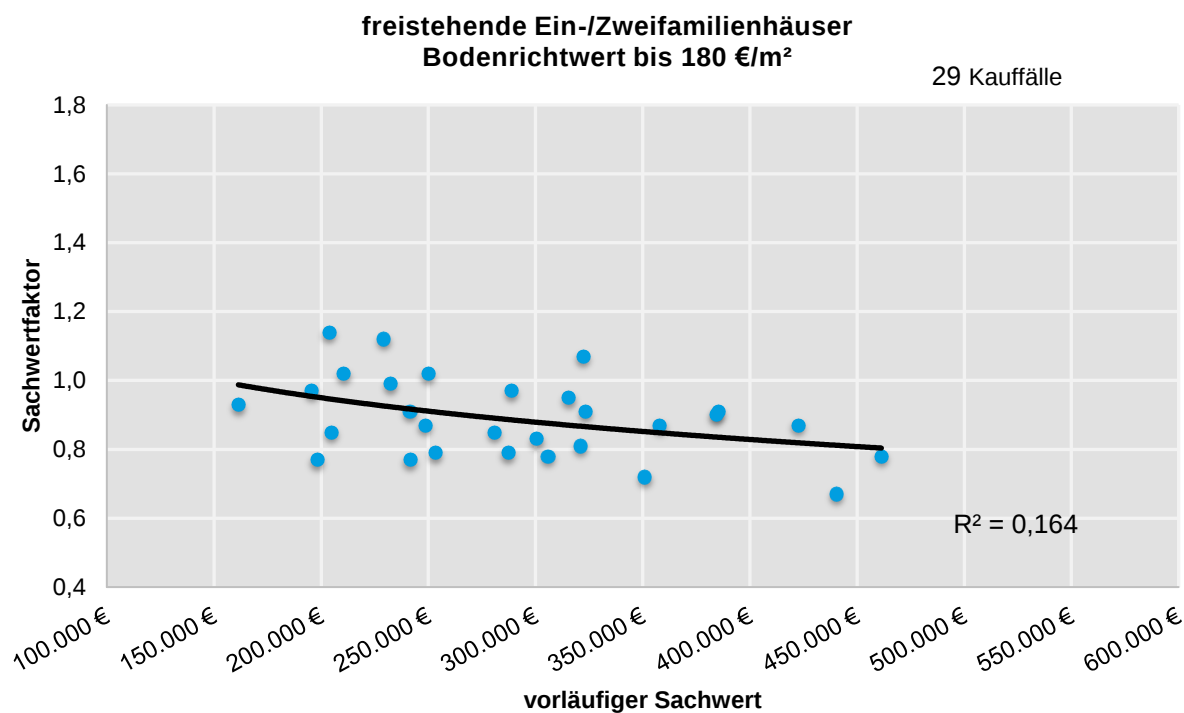
Im Folgenden werden die Sachwertfaktoren für die Gebäudearten freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser differenziert nach drei Bodenrichtwertniveaus (bis 180 €/m², 185 €/m² bis 235 €/m² und ab 240 €/m²) angegeben.

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

Bei den nachstehenden Bodenwerten handelt es sich um das lagetypische Bodenrichtwertniveau und nicht um den tatsächlichen Bodenwert des Objektes.

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 2014 bis August 2016) ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.

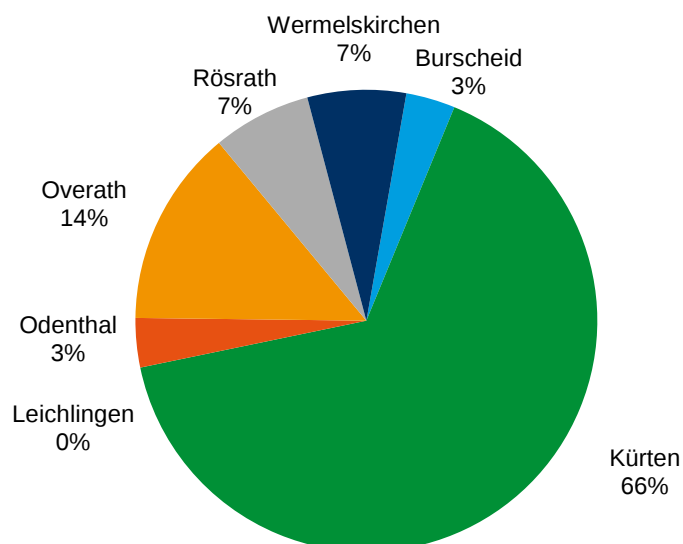
Die Einteilung der drei Bodenrichtwertniveaus bezieht sich auf das Niveau des Auswertzeitraums und nicht auf den Stichtag 01.01.2018.



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	255.000 €	+/- 61.000 €	150.000 € - 368.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.702 €/m²	+/- 450 €/m²	1.061 €/m² - 2.980 €/m²
vorläufiger Sachwert*	290.000 €	+/- 78.000 €	161.000 € - 461.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	+/- 13 %	14 % - 59 %
Grundstücksgröße	700 m²	+/- 188 m²	341 m² - 991 m²
Baujahr	1981	+/- 18	1955 - 2012
Restnutzungsdauer	50 Jahre	+/- 16 Jahre	28 - 77 Jahre
Gebäudestandard	2,8	+/- 0,6	1,7 - 3,9
Wohnfläche	157 m²	+/- 48 m²	95 m² - 280 m²
Bruttogrundfläche	303 m²	+/- 98 m²	120 m² - 531 m²

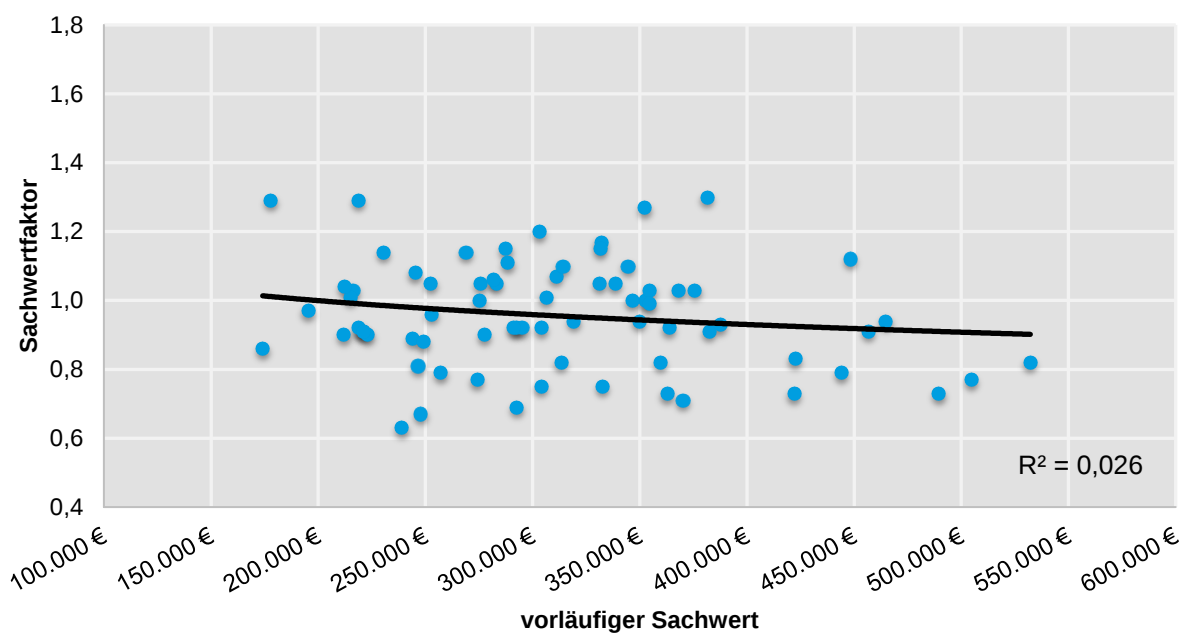
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert 185 €/m² bis 235 €/m²

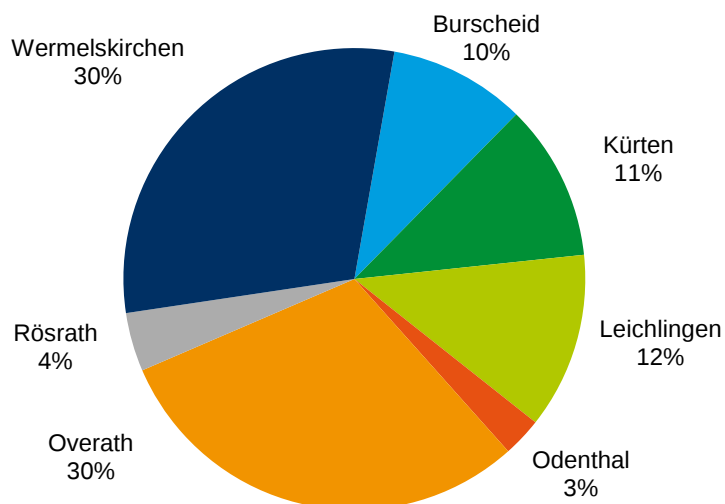
73 Kauffälle

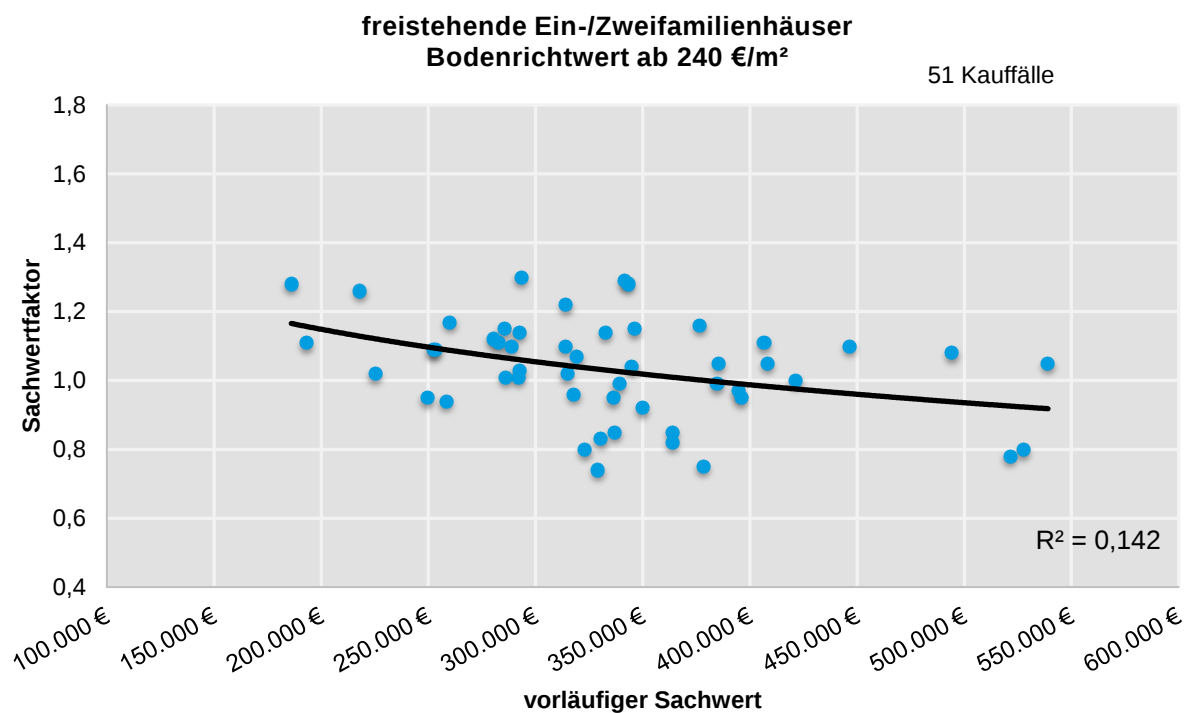


Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	257.000 €	+/- 80.000 €	150.000 € - 500.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.903 €/m²	+/- 487 €/m²	940 €/m² - 3.106 €/m²
vorläufiger Sachwert*	312.000 €	+/- 79.000 €	174.000 € - 532.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	39 %	+/- 13 %	19 % - 69 %
Grundstücksgröße	611 m²	+/- 183 m²	273 m² - 987 m²
Baujahr	1981	+/- 16	1950 - 2013
Restnutzungsdauer	47 Jahre	+/- 15 Jahre	25 - 78 Jahre
Gebäudestandard	2,8	+/- 0,6	1,4 – 4,1
Wohnfläche	159 m²	+/- 45 m²	90 m² - 300 m²
Bruttogrundfläche	325 m²	+/- 89 m²	150 m² - 567 m²

* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle

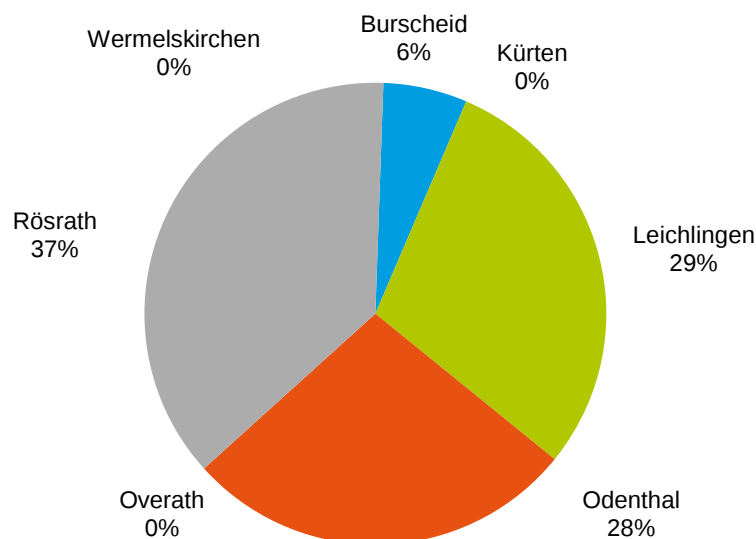




Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	343.000 €	+/- 78.000 €	214.000 € - 565.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	2.358 €/m²	+/- 455 €/m ²	1.240 €/m ² - 3.285 €/m ²
vorläufiger Sachwert*	336.000 €	+/- 79.000 €	186.000 € - 539.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	48 %	+/- 11 %	22 % - 68 %
Grundstücksgröße	616 m²	+/- 182 m ²	240 m ² - 1.000 m ²
Baujahr	1976	+/- 14	1952 - 2010
Restnutzungsdauer	44 Jahre	+/- 12 Jahre	28 - 74 Jahre
Gebäudestandard	2,7	+/- 0,5	1,7 – 4,1
Wohnfläche	149 m²	+/- 36 m ²	98 m ² - 250 m ²
Bruttogrundfläche	305 m²	+/- 78 m ²	147 m ² - 523 m ²

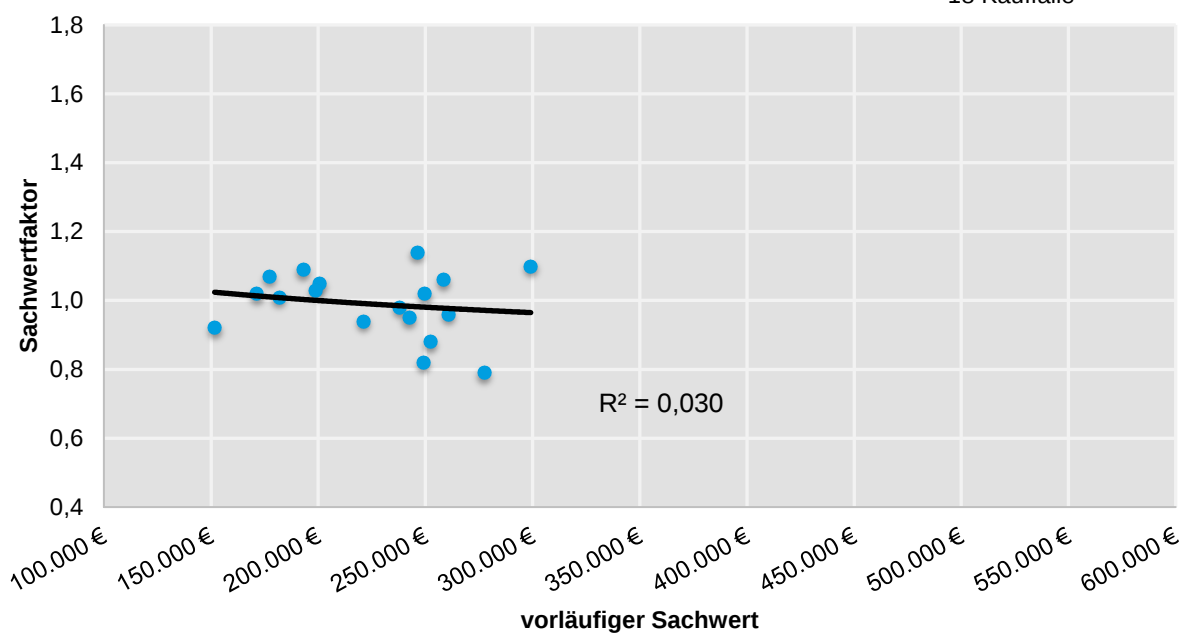
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Bodenrichtwert bis 180 €/m²

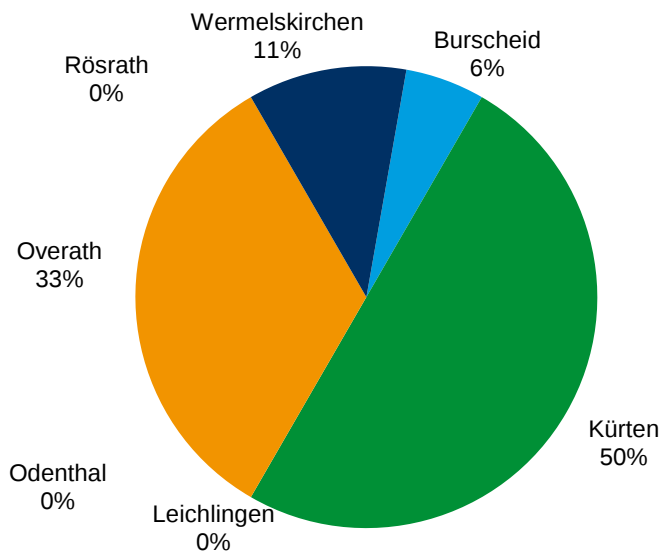
18 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	223.000 €	+/- 44.000 €	140.000 € - 330.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.650 €/m²	+/- 286 €/m²	1.150 €/m² - 2.277 €/m²
vorläufiger Sachwert*	226.000 €	+/- 41.000 €	152.000 € - 299.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	27 %	+/- 9 %	16 % - 43 %
Grundstücksgröße	388 m²	+/- 121 m²	237 m² - 704 m²
Baujahr	1990	+/- 12	1973 - 2006
Restnutzungsdauer	55 Jahre	+/- 11 Jahre	38 - 70 Jahre
Gebäudestandard	2,9	+/- 0,3	2,4 - 3,7
Wohnfläche	137 m²	+/- 25 m²	100 m² - 200 m²
Bruttogrundfläche	227 m²	+/- 41 m²	152 m² - 336 m²

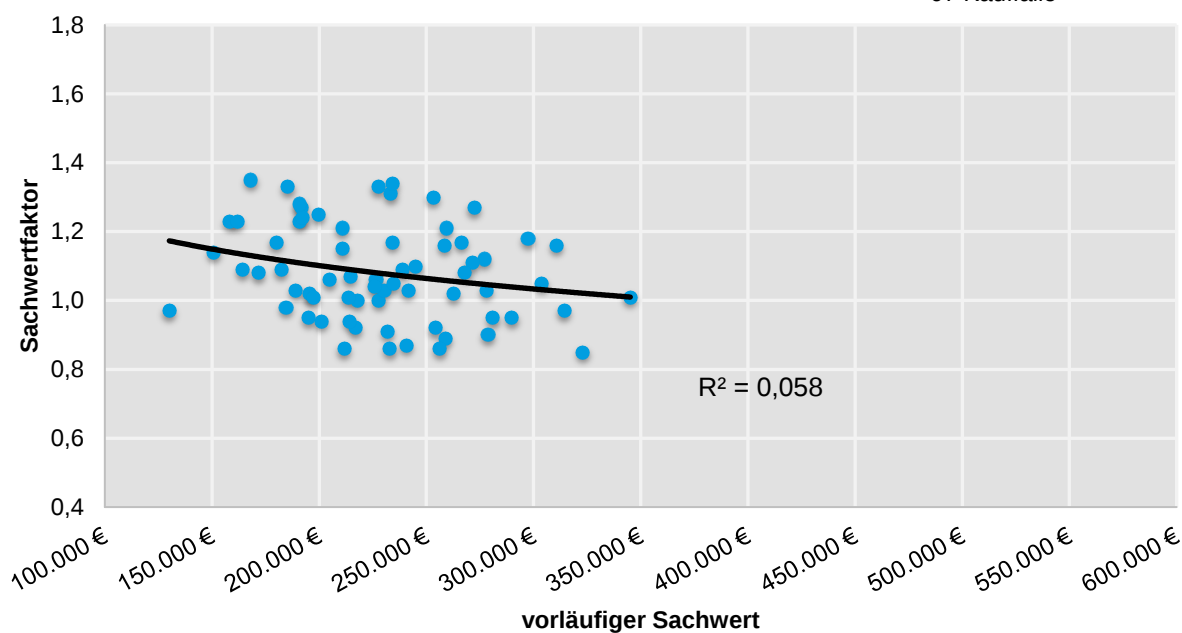
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Bodenrichtwert 185 €/m² bis 235 €/m²

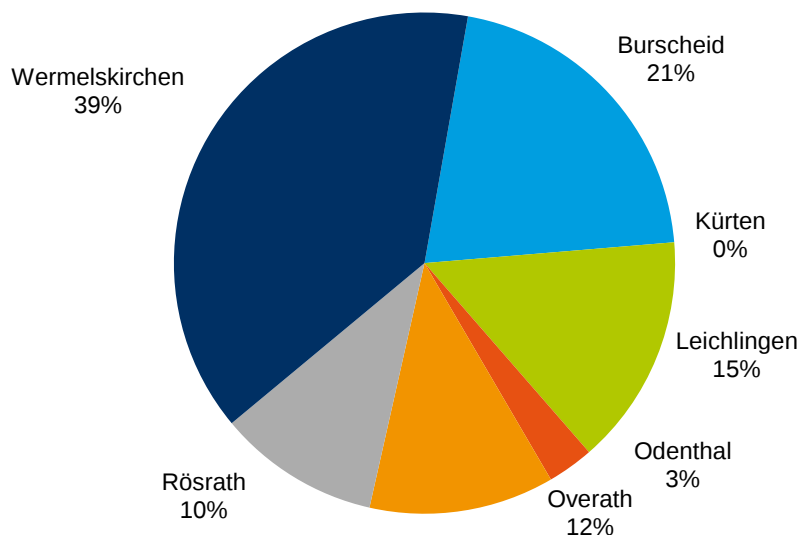
67 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	247.000 €	+/- 51.000 €	127.000 € - 360.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.939 €/m²	+/- 424 €/m²	977 €/m² - 2.840 €/m²
vorläufiger Sachwert*	230.000 €	+/- 45.000 €	130.000 € - 345.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	33 %	+/- 11 %	16 % - 67 %
Grundstücksgröße	354 m²	+/- 135 m²	164 m² - 873 m²
Baujahr	1984	+/- 14	1952 - 2012
Restnutzungsdauer	51 Jahre	+/- 12 Jahre	25 - 77 Jahre
Gebäudestandard	2,8	+/- 0,5	1,9 - 3,8
Wohnfläche	129 m²	+/- 23 m²	80 m² - 180 m²
Bruttogrundfläche	242 m²	+/- 51 m²	124 m² - 370 m²

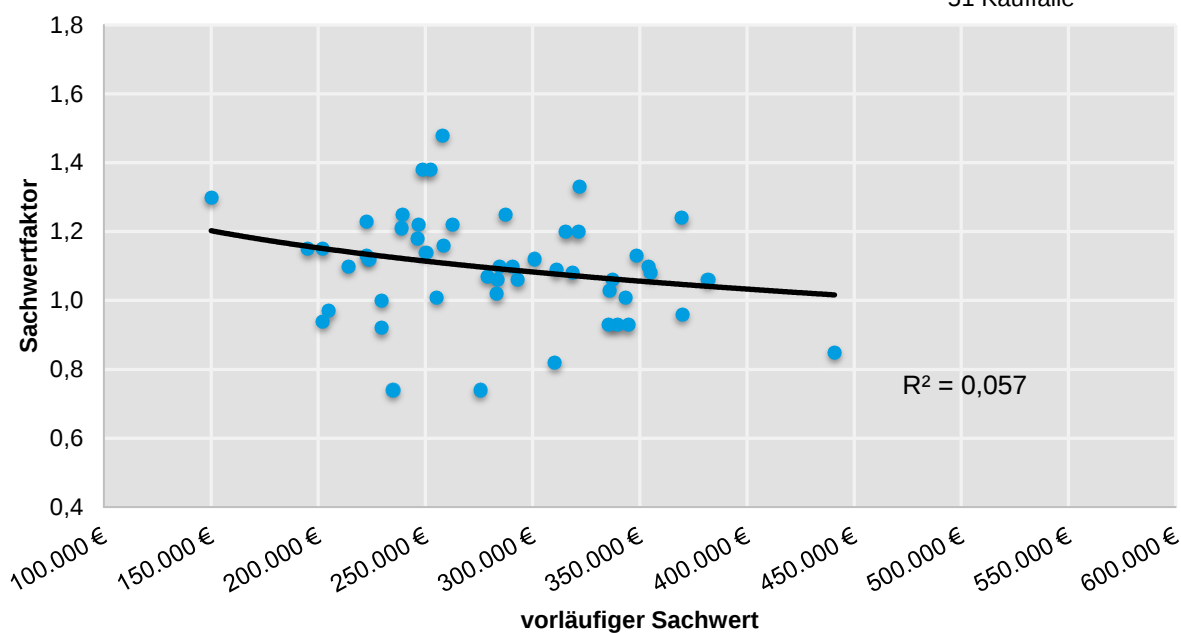
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Bodenrichtwert ab 240 €/m²

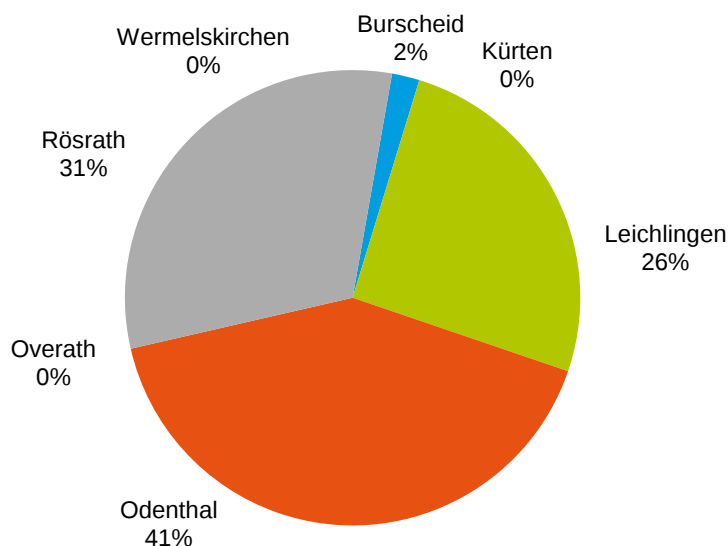
51 Kauffälle

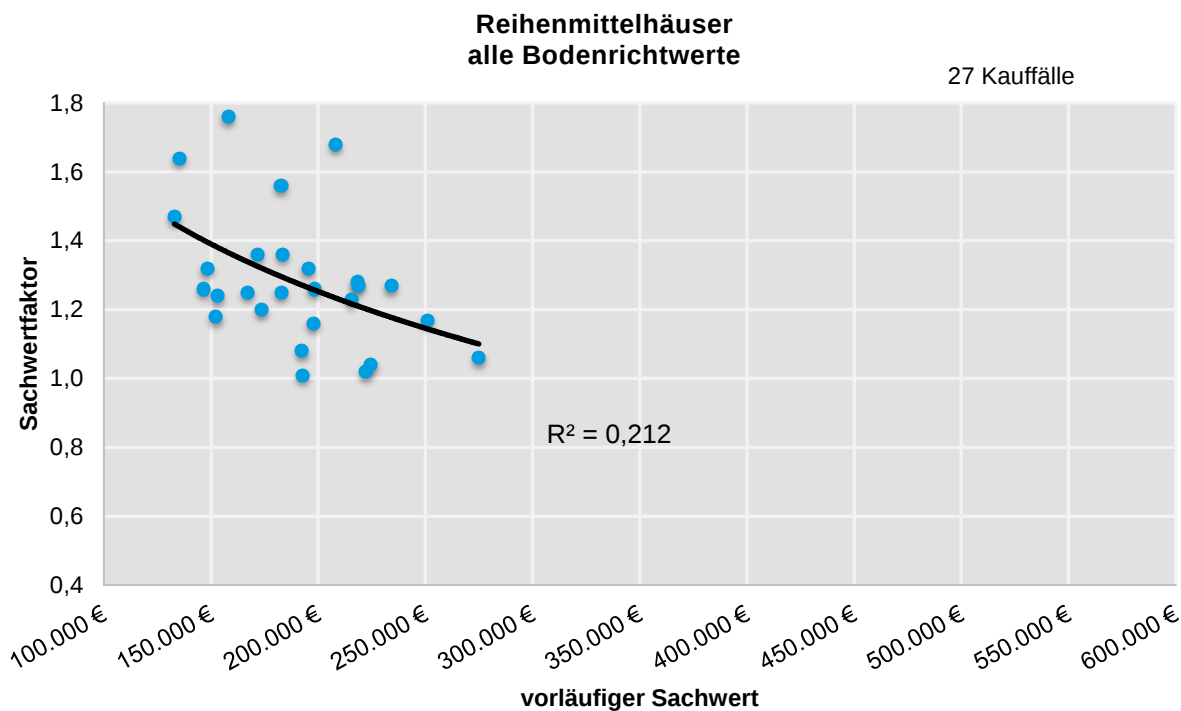


Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	308.000 €	+/- 66.000 €	175.000 € - 459.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	2.227 €/m²	+/- 513 €/m ²	1.312 €/m ² - 3.638 €/m ²
vorläufiger Sachwert*	283.000 €	+/- 58.000 €	151.000 € - 440.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	37 %	+/- 13 %	16 % - 69 %
Grundstücksgröße	375 m²	+/- 142 m ²	171 m ² - 743 m ²
Baujahr	1987	+/- 15	1957 - 2014
Restnutzungsdauer	53 Jahre	+/- 14 Jahre	25 - 78 Jahre
Gebäudestandard	2,9	+/- 0,5	1,7 - 3,9
Wohnfläche	140 m²	+/- 24 m ²	92 m ² - 212 m ²
Bruttogrundfläche	263 m²	+/- 54 m ²	180 m ² - 385 m ²

* auf volle Tausender gerundet

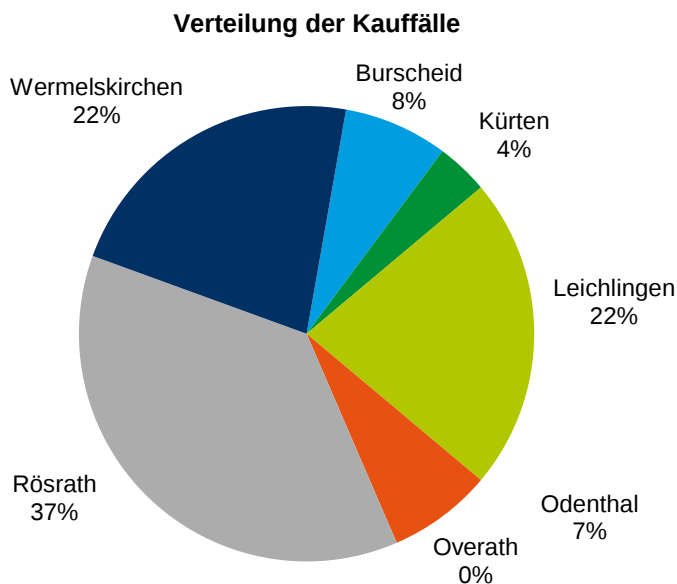
Verteilung der Kauffälle





Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	241.000 €	+/- 43.000 €	180.000 € - 349.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.890 €/m²	+/- 335 €/m²	853 €/m² - 2.365 €/m²
vorläufiger Sachwert*	190.000 €	+/- 36.000 €	133.000 € - 275.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	+/- 8 %	15 % - 47 %
Grundstücksgröße	215 m²	+/- 48 m²	134 m² - 336 m²
Baujahr	1987	+/- 12	1965 - 2004
Restnutzungsdauer	53 Jahre	+/- 11 Jahre	32 - 63 Jahre
Gebäudestandard	2,7	+/- 0,3	2,1 - 3,2
Wohnfläche	125 m²	+/- 16 m²	100 m² - 165 m²
Bruttogrundfläche	237 m²	+/- 31 m²	180 m² - 302 m²

* auf volle Tausender gerundet



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.

In der folgenden Tabelle werden die Liegenschaftszinssätze auf Grundlage der tatsächlichen Mieten zum Kaufzeitpunkt unter Plausibilisierung und Nachhaltigkeit nach den jeweiligen Mietspiegeln angegeben. Restnutzungsdauern kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen.

Eine Gegenüberstellung der Liegenschaftszinssätze der unterschiedlichen Teilmärkte ist in diesem Bericht unter Ziffer 11.1 zu finden.

Gebäudeart	LZS		Anz.	Jahre	Ø WF/NF		Ø KP [€/m ²] WF/NF	Ø Miete [€/m ²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
	[%]				[m ²]						
freistehende Einfamilienhäuser	3,4		5	2013-	142	1.776	6,91	19,23	45		80
	±0,65			2016	±30	±656	±1,55	±2,95	±15		
Reihen- und Doppelhäuser	3,6		8	2013-	124	1.834	7,32	18,72	55		80
	±0,91			2016	±15	±417	±1,17	±2,98	±14		

5.1.6 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

Um den Markt- bzw. Verkehrswert einer Immobilie überschläglich zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobilie auch mit dem Rohertragsfaktor (Vervielfältiger) multiplizieren (auch Makler-Methode genannt).

In der folgenden Tabelle werden die Rohertragsfaktoren auf Grundlage der tatsächlichen Mieten zum Kaufzeitpunkt unter Plausibilisierung und Nachhaltigkeit nach den jeweiligen Mietspiegeln angegeben.

Eine Gegenüberstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) der unterschiedlichen Teilmärkte ist in diesem Bericht unter Ziffer 11.2 zu finden.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor (Vervielfältiger)			Anz.	Jahre
freistehende Einfamilienhäuser	21,3		5	2013-	
	±4,2			2016	
Reihen- und Doppelhäuser	21,1		8	2013-	
	±4,8			2016	

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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.

In der folgenden Tabelle werden die Liegenschaftszinssätze auf Grundlage der tatsächlichen Mieten zum Kaufzeitpunkt unter Plausibilisierung und Nachhaltigkeit nach den jeweiligen Mietspiegeln angegeben. Restnutzungsdauern kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen.

Eine Gegenüberstellung der Liegenschaftszinssätze der unterschiedlichen Teilmärkte ist in diesem Bericht unter Ziffer 11.1 zu finden.

Gebäudeart	LZS		Ø WF/NF		Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
	[%]	Anz.	Jahre	[m²]	[€/m² WF/NF]				
Dreifamilienhäuser	3,64 ±0,97	10	2015- 2017	262 ±77	1.412 ±527	6,27 ±1,34	23,35 ±4,44	37 ±11	80
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	4,7 ±1,33	22	2015- 2017	593 ±447	1.259 ±394	6,83 ±1,39	22,60 ±3,22	42 ±10	80
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,8 ±1,64	7	2015- 2017	516 ±276	1.175 ±269	7,43 ±0,81	19,83 ±2,28	42 ±13	80

5.2.2 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

Um den Markt- bzw. Verkehrswert einer Immobilie überschläglich zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobile auch mit dem Rohertragsfaktor (Vervielfältiger) multiplizieren (auch Makler-Methode genannt).

In der folgenden Tabelle werden die Rohertragsfaktoren auf Grundlage der tatsächlichen Mieten zum Kaufzeitpunkt unter Plausibilisierung und Nachhaltigkeit nach den jeweiligen Mietspiegeln angegeben.

Eine Gegenüberstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) der unterschiedlichen Teilmärkte ist in diesem Bericht unter Ziffer 11.2 zu finden.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor		
	(Vervielfältiger)	Anz.	Jahre
Dreifamilienhäuser	18,2 ±4,4	10	2015- 2017
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	15,1 ±3,1	22	2015- 2017
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	13,1 ±3,2	7	2015- 2017

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 2017 wurden 14 Verträge über Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von rd. 7,5 Mio. registriert. Aufgrund der geringen Anzahl und der Eigenart dieser Objekte war keine Auswertung möglich.

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.

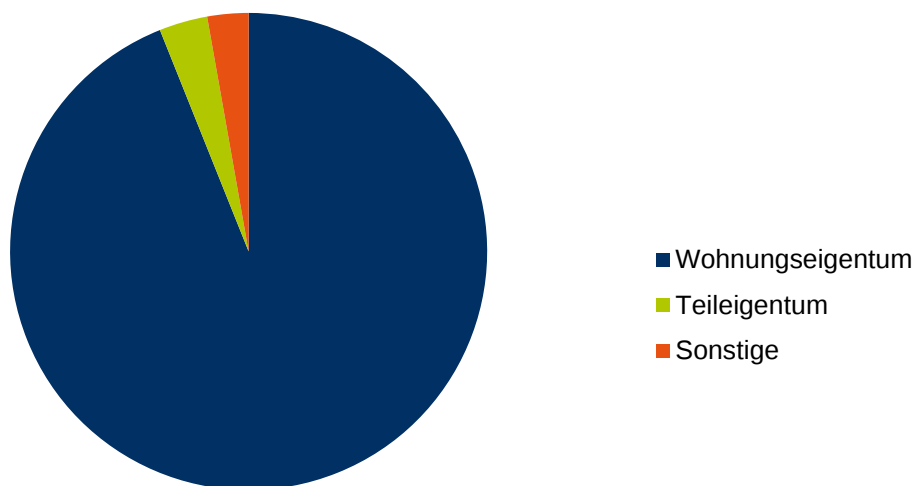
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

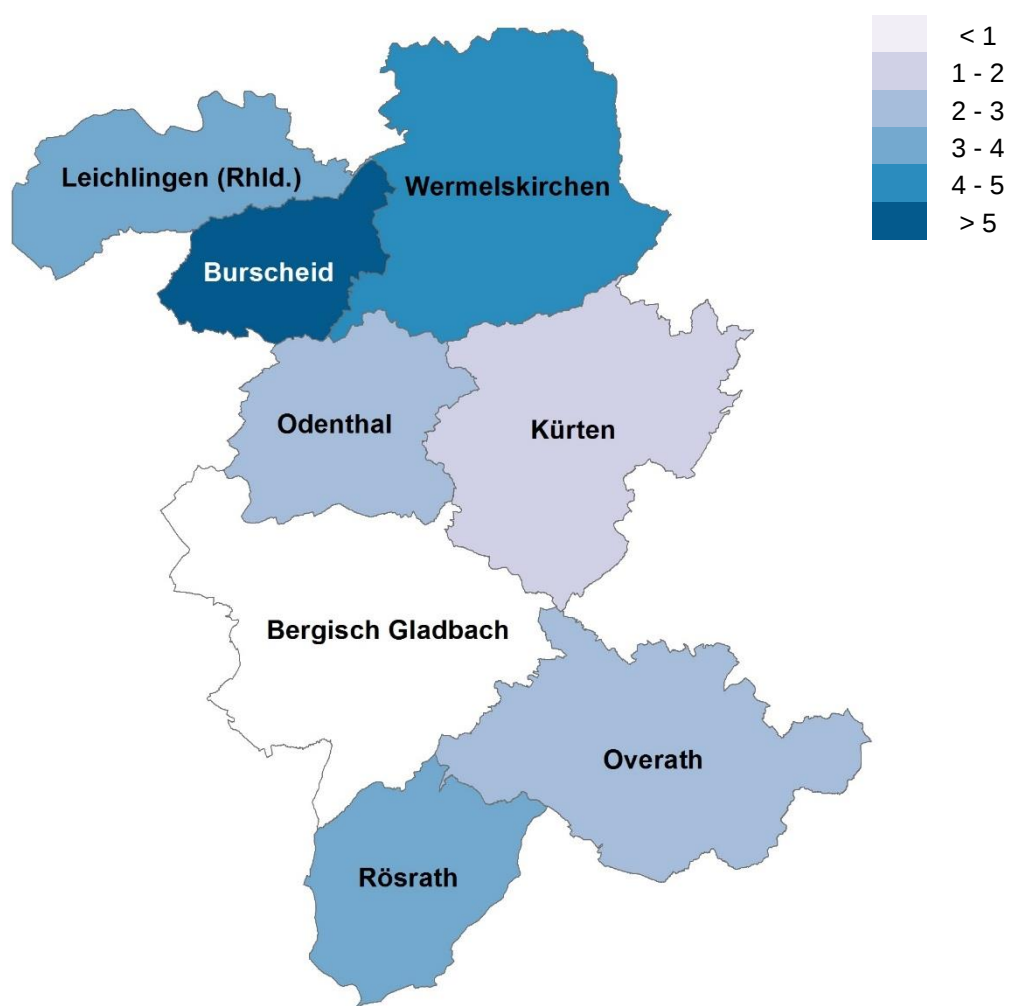
Dieser Teilmarkt enthält alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.), die aufgrund ihrer Eigenart nicht einer der vorigen Teilmärkte zugeordnet werden konnten. Es wurden insgesamt 55 Kauffälle mit einem Umsatz von rd. 27 Mio. Euro registriert.

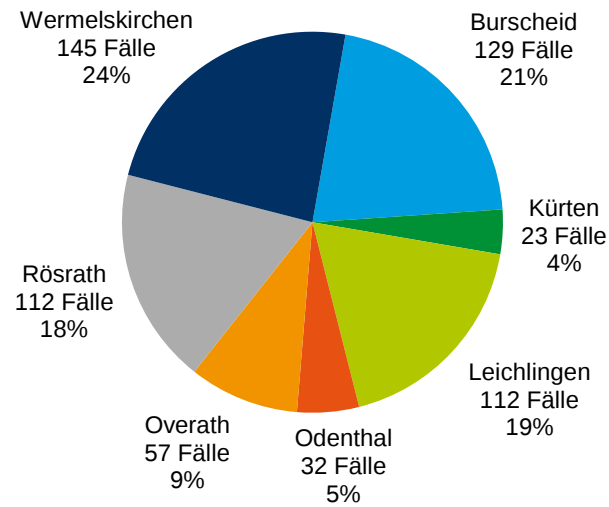
6 Wohnungs- und Teileigentum

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2017.

	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	610
davon	
Wohnungseigentum	573
Teileigentum	20
Sonstige	17
(z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	

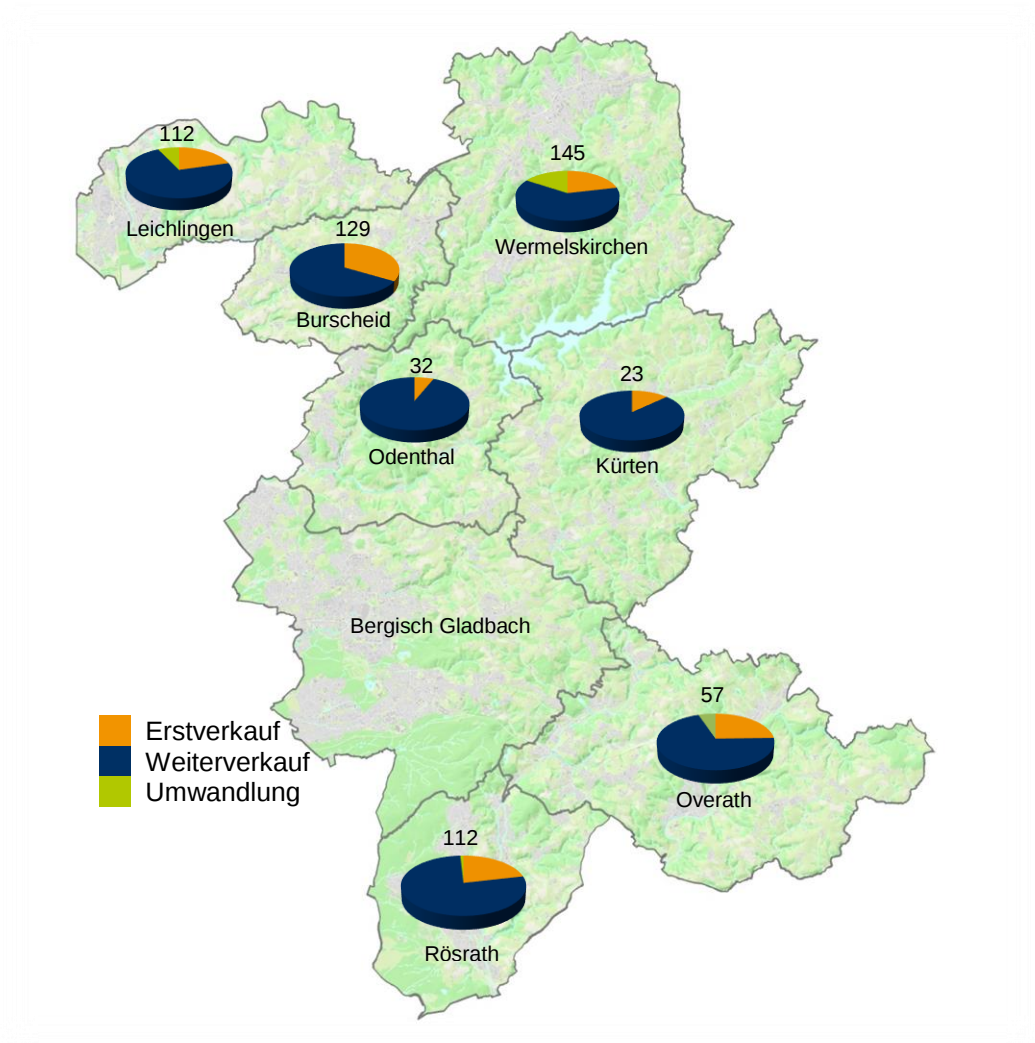


Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum pro 1.000 Einwohner

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen

Im Jahr 2017 wechselten insgesamt 610 Objekte den Eigentümer. Hierbei handelte es sich um 573 Eigentumswohnungen und 17 Stellplatzflächen (z. B. Tiefgaragen, Garagen, Carports etc.). Bei den übrigen 20 Objekten handelte es sich um Teileigentume (z. B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.).

Verteilung der Teilmärkte auf die Kommunen

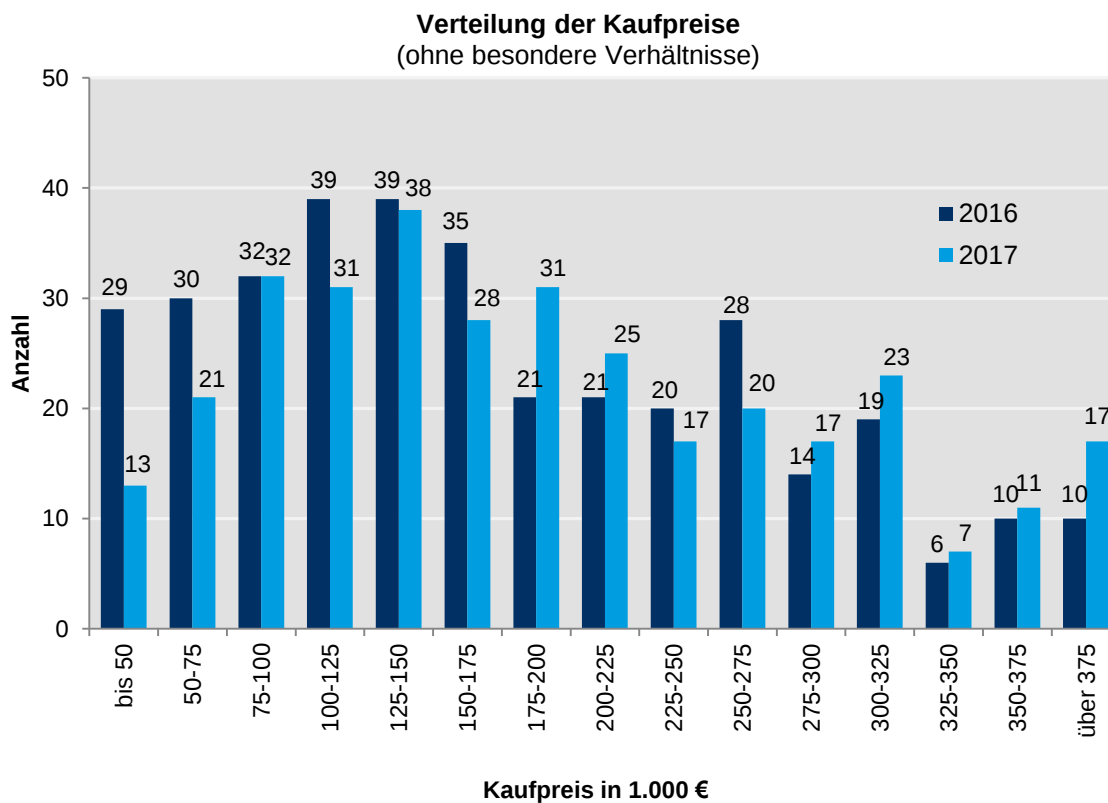


	alle Kauffälle	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Burscheid	129	43	86	0
Kürten	23	3	20	0
Leichlingen	112	23	81	8
Odenthal	32	2	30	0
Overath	57	14	40	3
Rösrath	112	24	87	1
Wermelskirchen	145	31	91	23
Summe	610	140	435	35

6.1 Wohnungseigentum

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

Im Jahr 2017 wechselten insgesamt 573 Eigentumswohnungen den Eigentümer, wobei in 331 Fällen **keine** besonderen Verhältnisse (z. B. Schenkung, Tausch etc.) vorlagen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 58 %.



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für Eigentumswohnungen in 2017 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
bis 50	5	/	-	-	-	3	4
50 – 75	7	-	/	/	-	3	8
75 – 100	10	-	4	-	5	9	4
100 – 125	6	/	4	-	3	7	10
125 – 150	5	3	12	/	5	8	4
150 – 175	6	/	6	/	/	5	7
175 – 200	10	-	4	3	/	6	6
200 – 225	8	/	6	-	-	4	6
225 – 250	3	-	3	/	/	/	6
250 – 275	11	-	/	-	/	/	3
275 – 300	7	3	4	-	-	3	-
300 – 325	/	-	10	/	/	7	/
325 – 350	-	/	-	-	/	3	/
350 – 375	/	-	/	/	4	/	/
über 375	5	-	4	/	/	3	3

Angaben zur Instandhaltungsrücklage

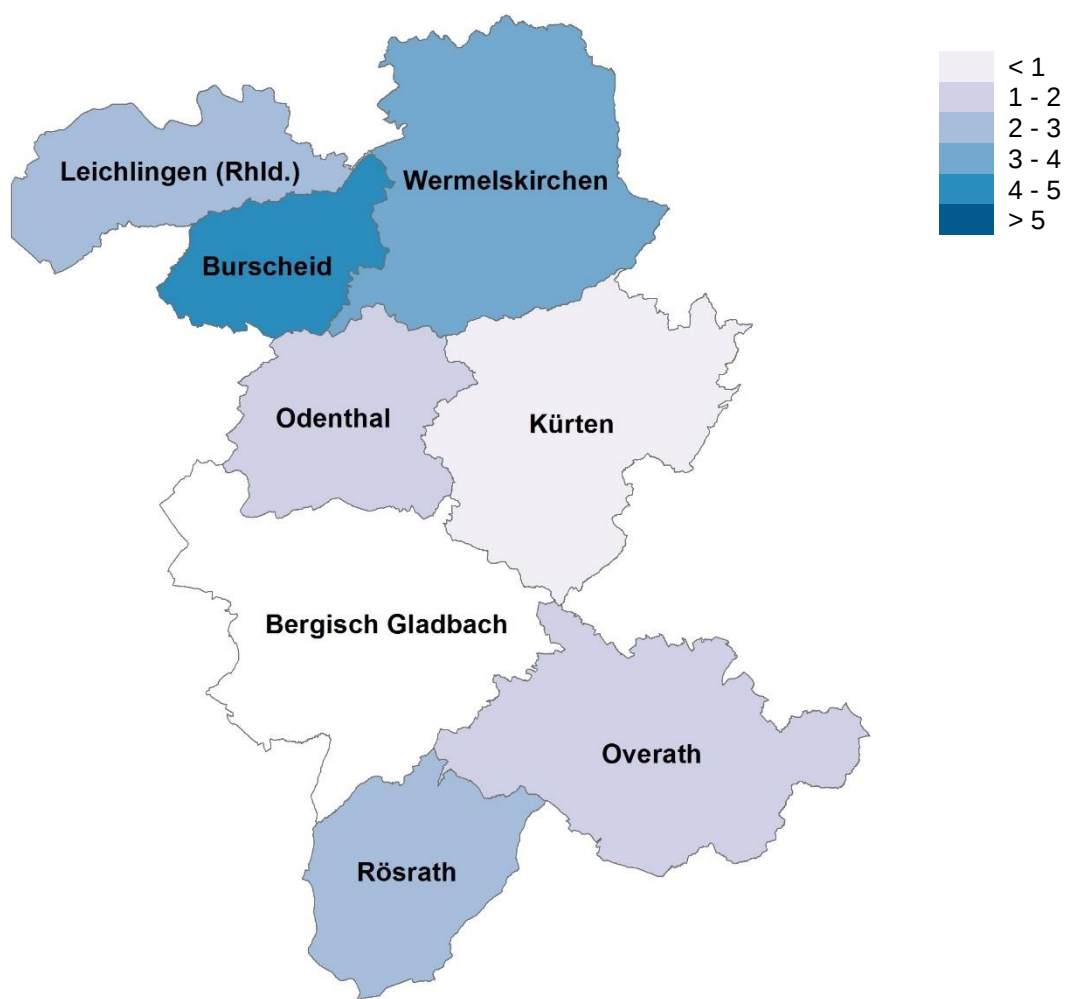
Im Jahr 2017 lagen insgesamt 304 Angaben zu einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum vor. Die Instandhaltungsrücklage wurde in einer Spanne (Min.-Max.) von 0 €/m² Wohnfläche bis 138 €/m² Wohnfläche (bei Stichtagen zwischen 31.12.2013 bis 08.12.2017) angegeben.

Wiederverkäufe und Umwandlungen

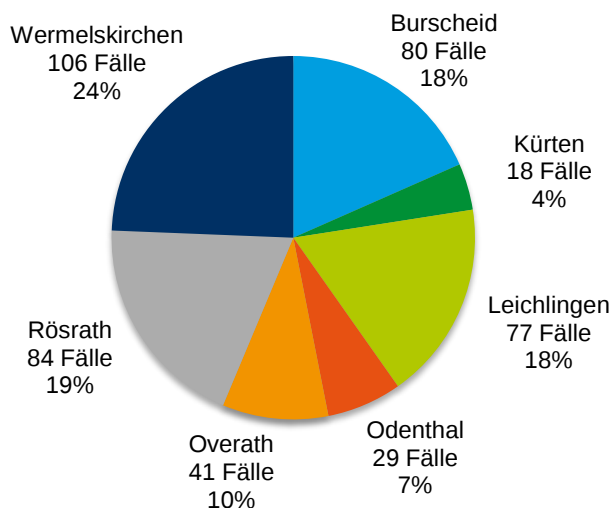
Im Jahr 2017 lagen 435 Kauffälle für wiederverkaufte bzw. umgewandelte Eigentumswohnungen vor. Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (35) und dessen Vergleichbarkeit mit wiederverkauftem Wohnungseigentum (400) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet. Die Wohnungen differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

Von den 435 Kauffällen wurden 156 zur Eigennutzung und 181 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 98 Verträgen war diesbezüglich keine Angabe vorhanden.

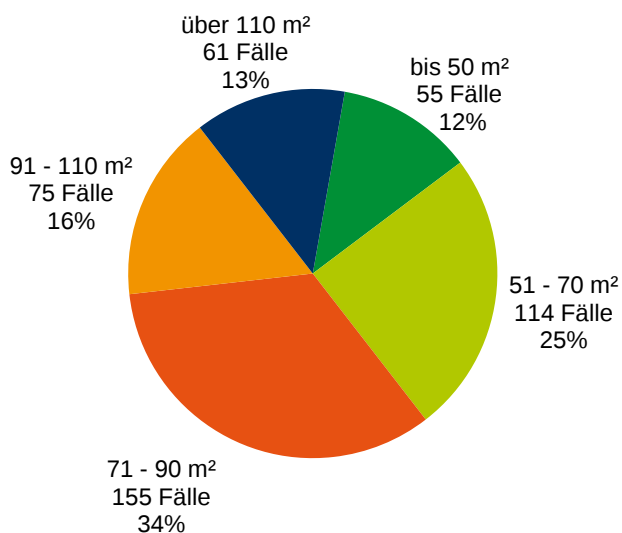
Wiederverkäufe/Umwandlungen pro 1.000 Einwohner



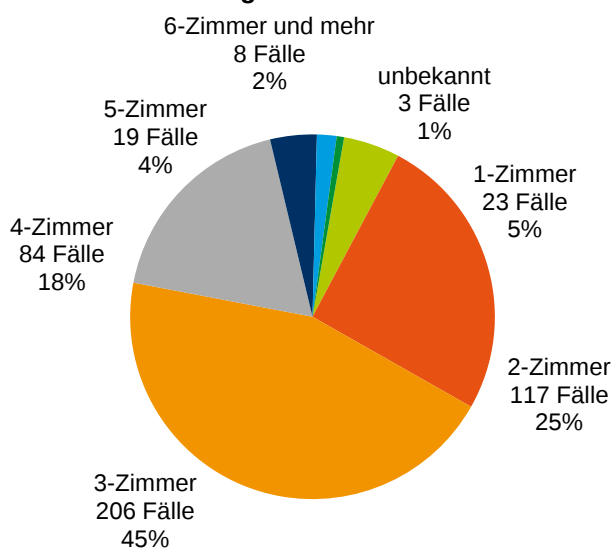
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl



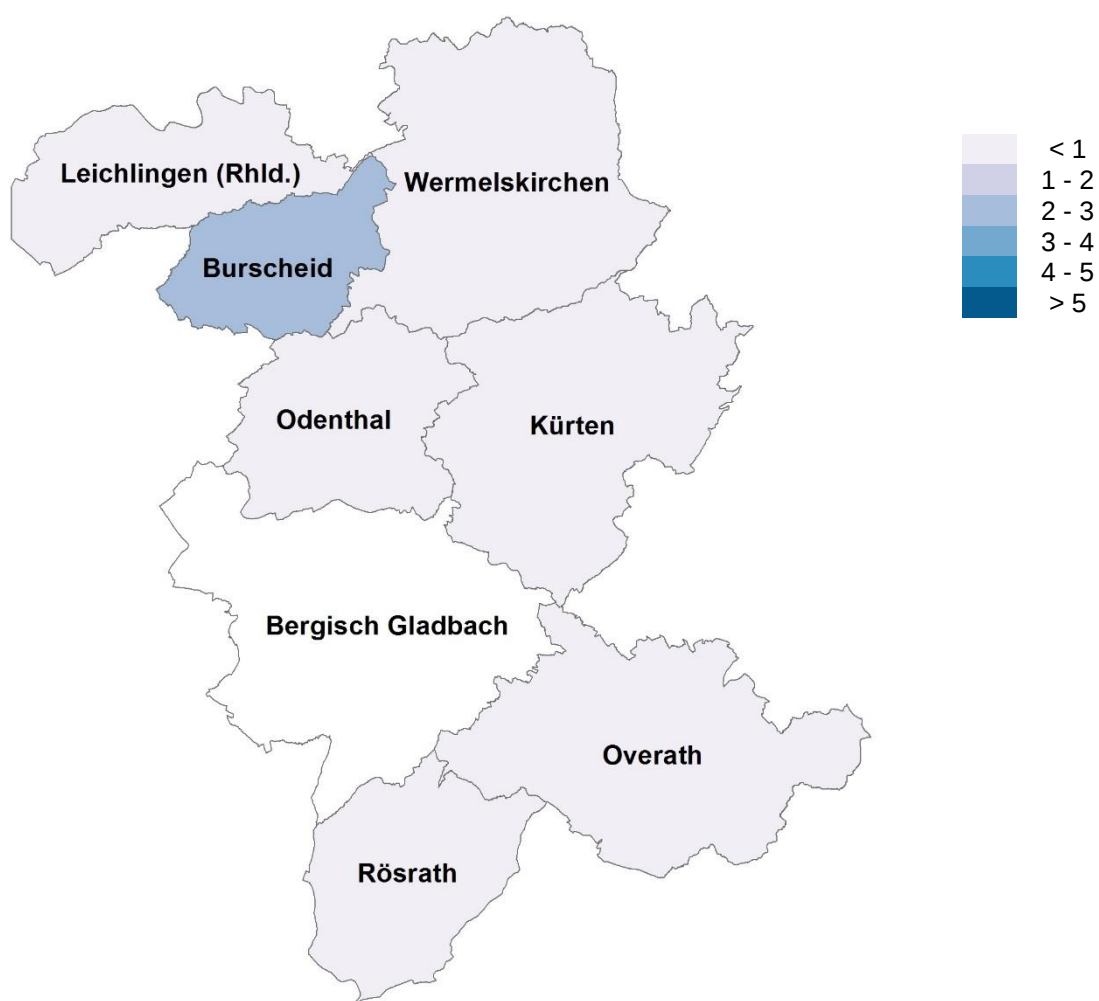
Erstverkäufe (Neubauten)

Insgesamt lagen 138 Kauffälle von Erstverkäufen (Neubauten) von Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2017 vor. Dies entspricht einer Steigerung von rd. 45 % gegenüber dem Vorjahr (95 Fälle). Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 23 Wohnanlagen, die in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten teilweise stark differieren.

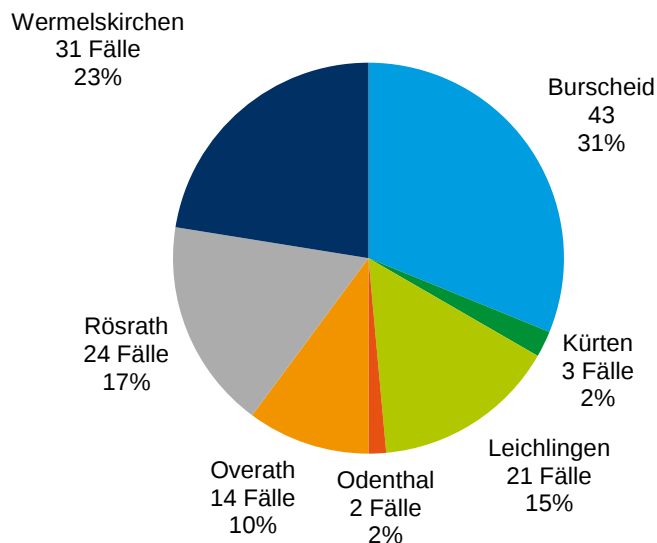
Von den 138 Kauffällen wurden 60 zur Eigennutzung und 39 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 39 Kauffällen war keine Angabe vorhanden.

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.

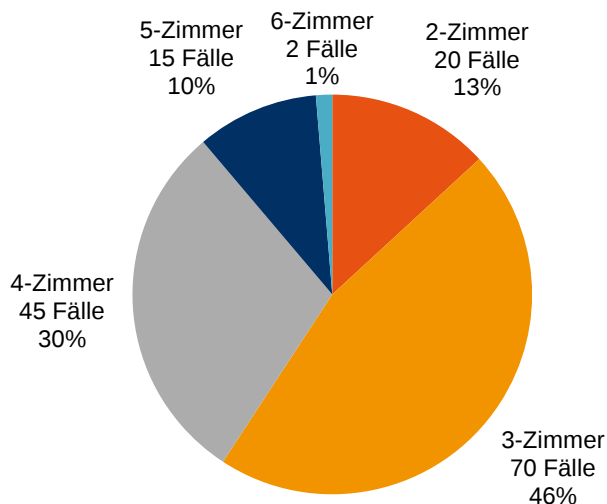
Erstverkäufe (Neubauten) pro 1.000 Einwohner



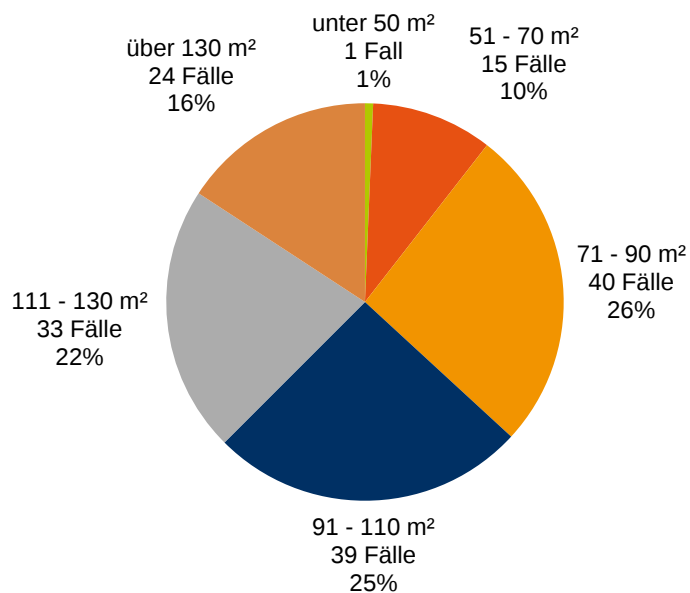
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Zimmeranzahl



Verteilung der Wohnungsgrößen



6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)

Die ausgewerteten Kauffälle sind nach dem ursprünglichen/tatsächlichen Baujahr einsortiert. 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 Hälfte der nachfolgenden Tabelle werden alle auswertbaren Kauffälle unter folgenden Kriterien herangezogen:

- keine Mehrfachkäufe (nur einzeln veräußerte und erworbene Objekte)
- keine Zwangsversteigerungen
- keine Notverkäufe
- keine besonderen Kaufumstände
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten.

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

- nur Wohnungen in Gebäuden mit mindestens 4 Einheiten und höchstens 16 Einheiten
- Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m²

Nach Selektion verblieben 144 Kauffälle (bzw. 33 % der Gesamtkaufverträge). Die Preise bei wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2016 um durchschnittlich rd. 6 % gestiegen. 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	unbekannt	5	0	-	-	-	0	-	-	-
	bis 1919	27	8	123 ±22	1.454 ±514	1.522	2	/	/	/
	1920-1949	20	7	77 ±20	1.111 ±473	1.134	1	/	/	/
	1950-1974	162	88	78 ±27	1.410 ±400	1.320	64	71 ±15	1.430 ±394	1.381
	1975-1994	129	59	78 ±26	1.697 ±370	1.728	45	82 ±18	1.713 ±359	1.740
	1995-2009	81	47	83 ±22	2.031 ±366	1.961	31	75 ±20	1.985 ±378	1.921
	ab 2010	11	3	/	/	/	1	/	/	/

insgesamt	435	212	144
	100 %	49 %	33 %

		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	unbekannt	0	0	-	-	-	0	-	-	-
	bis 1919	6	2	/	/	/	1	/	/	/
	1920-1949	6	2	/	/	/	0	-	-	-
	1950-1974	34	24	73 ±20	1.182 ±330	1.161	14	76 ±17	1.254 ±377	1.223
	1975-1994	20	8	78 ±32	1.453 ±400	1.406	5	97 ±15	1.551 ±477	1.530
	1995-2009	14	9	83 ±18	2.005 ±398	1.938	5	75 ±17	1.765 ±262	1.898
	ab 2010	0	0	-	-	-	0	-	-	-
Kürten	unbekannt	0	0	-	-	-	0	-	-	-
	bis 1919	1	0	-	-	-	0	-	-	-
	1920-1949	0	0	-	-	-	0	-	-	-
	1950-1974	7	3	79 ±35	1.230 ±97	1.246	1	/	/	/
	1975-1994	3	1	/	/	/	0	-	-	-
	1995-2009	7	5	87 ±20	1.978 ±352	1.886	3	83 ±23	1.856 ±255	1.886
	ab 2010	0	0	-	-	-	0	-	-	-
Leichlingen	unbekannt	0	0	-	-	-	0	-	-	-
	bis 1919	5	3	148 ±10	1.647 ±640	1.557	0	-	-	-
	1920-1949	1	1	/	/	/	1	/	/	/
	1950-1974	26	18	71 ±16	1.791 ±327	1.841	16	67 ±10	1.733 ±297	1.793
	1975-1994	29	13	88 ±19	1.882 ±218	1.866	12	85 ±16	1.846 ±184	1.852
	1995-2009	14	7	76 ±13	2.120 ±252	2.095	6	75 ±13	2.122 ±276	2.029
	ab 2010	2	1	/	/	/	1	/	/	/

		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	unbekannt	1	0	-	-	-	0	-	-	-
	bis 1919	1	1	/	/	/	0	-	-	-
	1920-1949	3	1	/	/	/	0	-	-	-
	1950-1974	8	1	/	/	/	0	-	-	-
	1975-1994	6	2	/	/	/	2	/	/	/
	1995-2009	9	4	87 ±6	2.157 ±217	2.150	1	/	/	/
	ab 2010	1	0	-	-	-	0	-	-	-
Overath	unbekannt	0	0	-	-	-	0	-	-	-
	bis 1919	5	0	-	-	-	0	-	-	-
	1920-1949	1	0	-	-	-	0	-	-	-
	1950-1974	13	7	74 ±13	1.400 ±173	1.339	4	72 ±7	1.331 ±217	1.339
	1975-1994	7	6	85 ±25	1.649 ±285	1.564	5	82 ±27	1.704 ±281	1.565
	1995-2009	14	5	73 ±29	1.970 ±430	1.876	3	52 ±5	2.065 ±503	1.876
	ab 2010	1	0	-	-	-	0	-	-	-
Rösrath	Unbekannt	2	0	-	-	-	0	-	-	-
	bis 1919	1	0	-	-	-	0	-	-	-
	1920-1949	3	2	/	/	/	0	-	-	-
	1950-1974	34	16	73 ±13	1.594 ±308	1.603	15	74 ±13	1.614 ±308	1.609
	1975-1994	29	16	65 ±26	1.747 ±434	1.690	10	77 ±19	1.796 ±449	1.690
	1995-2009	12	10	81 ±33	2.090 ±498	2.142	9	76 ±28	2.077 ±526	2.076
	ab 2010	3	2	/	/	/	0	-	-	-

		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	Unbekannt	2	0	-	-	-	0	-	-	-
	bis 1919	8	2	/	/	/	1	/	/	/
	1920-1949	6	1	/	/	/	0	-	-	-
	1950-1974	40	19	85 ±36	1.184 ±327	1.117	14	70 ±18	1.104 ±297	1.113
	1975-1994	35	13	74 ±20	1.573 ±364	1.635	11	76 ±14	1.538 ±369	1.635
	1995-2009	11	7	94 ±18	1.947 ±365	1.961	4	80 ±10	1.893 ±290	1.908
	ab 2010	4	0	-	-	-	0	-	-	-

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2017. Ein Vergleich der einzelnen Baujahresgruppen mit den entsprechenden Daten der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist nicht sachgerecht.

Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Preises wurden 138 Kauffälle unter folgenden Kriterien herangezogen:

- Eigenleistungen sind in unterschiedlichem Umfang teilweise 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 Wohnanlagen mit mindestens 4 Einheiten
- keine besonderen Kaufumstände
- Wohnflächen zwischen 50 m² und 150 m²
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten.

Nach Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 94 Kauffälle aus 14 Wohnanlagen.

Durchschnittspreis pro m ² Wohnfläche	Standard- abweichung	Spanne (Min.-Max.)	Anzahl
2.875 €/m ²	± 275 €/m ²	2.050 €/m ² – 3.800 €/m ²	94

Der Durchschnittspreis ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

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. Eine Übertragbarkeit auf andere Objekte ist nur bedingt möglich.

Eigenleistungen sind in unterschiedlichem Umfang teilweise enthalten.

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.

Der Auswertung lagen insgesamt 289 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 m²	WF in m² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m² WF	Preis in €/m² WF Spanne (Min.-Max.)
Auf der Schützeneich 8	3	2017	96	91 - 106	2.550	2.550
Mittelstraße 10-12, 14-16	38	2017	89	54 - 130	2.625	2.400 – 2.900

Leichlingen

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.)
Am Sandberg 17	9	2014-2017	111	95 - 146	2.825	2.650 - 3.025
Förster-Sons-Straße 26	7	2015-2016	92	70 - 101	3.300	3.100 - 3.575
In der Meffert 31, 31a-31c	26	2014-2016	91	61 - 105	2.750	2.475 - 2.850
Kirchstraße 27	10	2016	86	60 - 106	3.075	2.925 - 3.275
Waldstraße 2	5	2016	118	99 - 139	2.925	2.900 - 2.950
Weyersbacher Feld 1	6	2016-2017	77	65 - 84	2.975	2.900 - 3.075
Wupperbogen 9-17	22	2014-2016	90	64 - 150	2.750	2.350 - 3.050

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)	6	2017	130	117 - 181	2.850	2.550 - 3.050
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

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
Boulléweg 2	7	2015- 2016	115	73 - 135	2.775	2.575 - 2.875
Gebrüder-Reusch-Straße 1	6	2017	104	77 - 143	2.825	2.500 - 3.150
Gebrüder-Reusch-Straße 3	6	2015- 2016	93	80 - 116	2.825	2.725 - 3.000
Gebrüder-Reusch-Straße 5	6	2015- 2016	100	61 - 135	2.850	2.775 - 2.975
Gebrüder-Reusch-Straße 9-13	8	2016- 2017	117	99 - 138	3.300	3.100 - 3.525
Hauptstraße 80	10	2017	102	69 - 150	2.775	2.050 - 3.075
Hauptstraße 318-318c	15	2015- 2016	109	60 - 162	2.575	2.200 - 2.825
Rotdornallee 35	8	2015- 2016	117	86 - 180	2.825	2.600 - 2.975

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.)
Mannesmannstraße 36	11	2015- 2016	97	79 - 165	2.575	2.525 - 2.650
Remscheider Straße 5	26	2017	92	48 - 144	2.725	2.425 - 3.075
Schillerstraße 6a	8	2015- 2016	97	75 - 121	2.800	2.650 - 2.975
Telegrafienstraße 19-21a	13	2014- 2016	90	70 - 146	2.600	2.225 - 2.975
Thomas-Mann-Straße 38 und Pfarrstraße 11	13	2016	95	89 - 148	2.675	2.525 - 2.900

6.1.2 Indexreihen

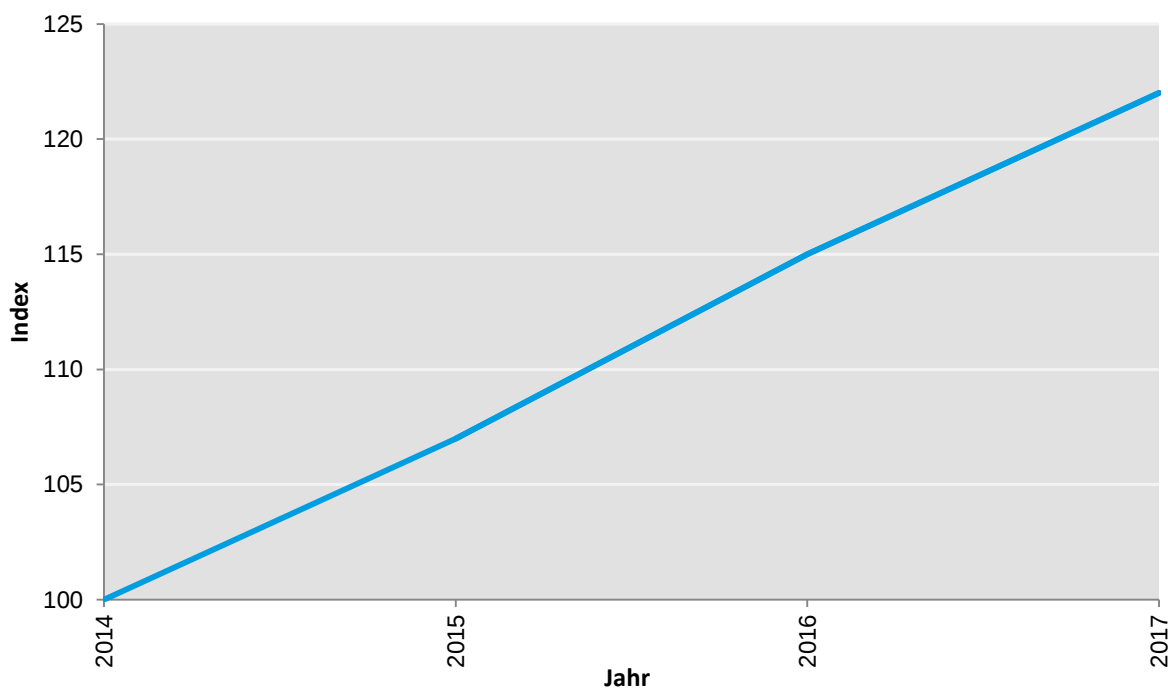
Preisindex für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

Für die Ermittlung des Preisindex für Wohnungseigentum von wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen wurden alle auswertbaren Kauffälle in Gebäuden zwischen 4 und 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. auch Ziffer 7.1 *Wohnungseigentum* der jeweiligen Grundstücksmarktberichte.

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

Preisindex für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)



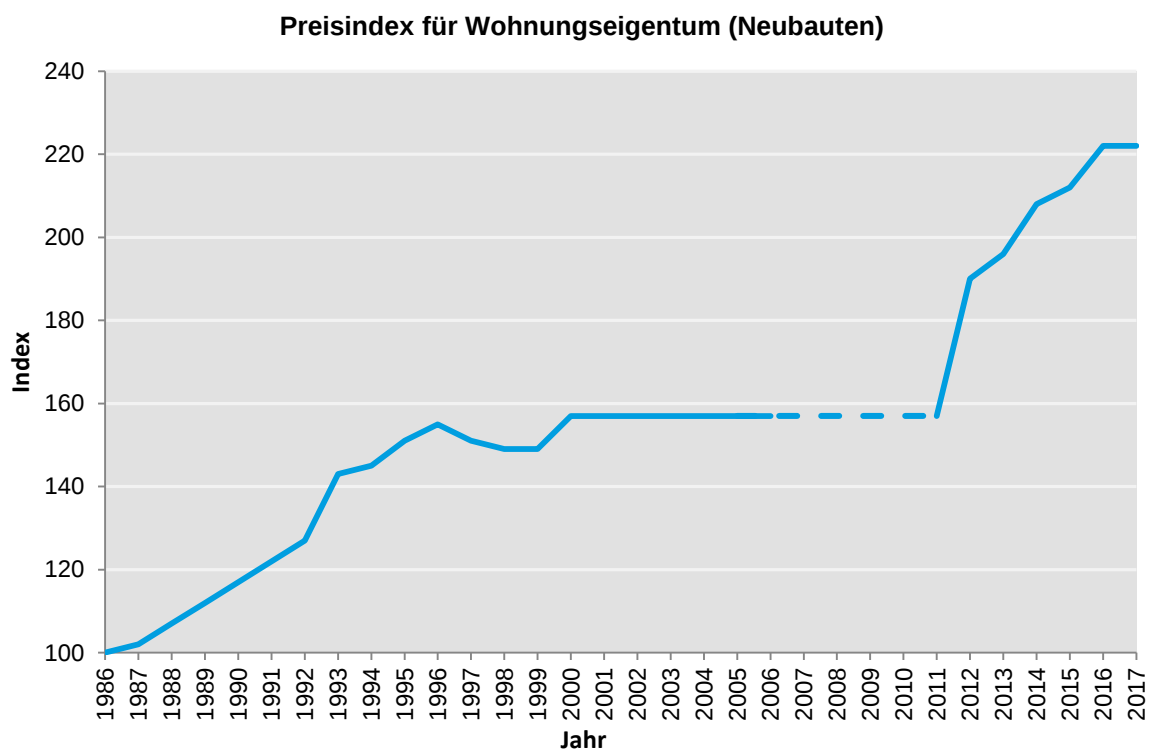
Jahr	Index
2014	100
2015	107
2016	115
2017	122

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. auch Ziffer 7.1 *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	2002	157
1987	102	2003	157
1988	107	2004	157
1989	112	2005	157
1990	117	2006	(157)
1991	122	2007	(157)
1992	127	2008	(157)
1993	143	2009	(157)
1994	145	2010	(157)
1995	151	2011	(157)
1996	155	2012	190
1997	151	2013	196
1998	149	2014	208
1999	149	2015	212
2000	157	2016	222
2001	157	2017	222

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.

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 auf Grundlage von Mietspiegeln und der tatsächlichen Mieten zum Kaufzeitpunkt unter Plausibilisierung und Nachhaltigkeit nach den jeweiligen Mietspiegeln angegeben. Restnutzungsdauern kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen.

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahr	Ø		Ø Miete [€/m]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
				WF/NF [m ²]	Ø KP [€/m ² WF/NF]				
selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,2 ±1,00	42	2017	82 ±18	1.684 ±441	6,63 ±1,23	22,18 ±3,85	47 ±13	80
vermietetes Wohnungseigentum	3,8 ±1,08	19	2017	66 ±18	1.658 ±307	7,19 ±1,04	21,58 ±1,73	50 ±12	80

Eine Gegenüberstellung der Liegenschaftszinssätze der unterschiedlichen Teilmärkte ist in diesem Bericht unter Ziffer 11.1 zu finden.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Neubau)

Liegenschaftszinssätze für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

6.1.4 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

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).

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 auf Grundlage von Mietspiegeln und der tatsächlichen Mieten zum Kaufzeitpunkt unter Plausibilisierung und Nachhaltigkeit nach den jeweiligen Mietspiegeln angegeben.

	Rohertragsfaktor (Vervielfältiger)	Anz.	Jahr
selbstgenutztes Wohnungseigentum	20,0 ±3,7	42	2017
vermietetes Wohnungseigentum	18,1 ±3,2	19	2017

Eine Gegenüberstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) der unterschiedlichen Teilmärkte ist in diesem Bericht unter Ziffer 11.2 zu finden.

Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) für Wohnungseigentum (Neubau)

Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

6.2 Teileigentum

6.2.1 Durchschnittspreise

Gewerbliche Einheiten

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen (z. B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.) zum Inhalt. Im Jahr 2017 wurden 20 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 3,52 Mio. € registriert. Bei den 20 Kauffällen handelte es sich um Weiterverkäufe in 16 Objekten.

Aufgrund der geringen Anzahl und der Eigenart dieser Objekte war keine Auswertung möglich.

Stellplätze, Garagen und Carports

Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Neubauten** aus den Kaufpreisen der Jahre 2016 und 2017. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnitts- preis in €	Spanne (Min.-Max.) in €	Anzahl
Außenstellplatz	7.500	3.000 - 13.000	103
Carport	6.500	4.000 - 10.000	11
Garage	16.000	13.000 - 18.000	35
Tiefgarageneinstellplatz	15.500	8.000 - 19.000	121

Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Wiederverkäufen** aus den Kaufpreisen der Jahre 2016 und 2017. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnitts- preis in €	Spanne (Min.-Max.) in €	Spanne (Min.-Max.) der Baujahre	Anzahl
Außenstellplatz	5.000	1.000 - 10.000	-	41
Carport	8.500	5.000 - 10.000	1996 - 2001	4
Garage	9.000	4.000 - 17.000	1961 - 2013	54
Tiefgarageneinstellplatz	8.500	3.500 - 14.000	1978 - 2002	27

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Vergleich mit dem sonstigen Grundstücksmarkt spielt das Erbbaurecht im Rheinisch-Bergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle.

Im Jahr 2017 wurden fünf Erbbaurechtsverträge für den individuellen Wohnungsbau und ein Erbbaurechtsvertrag für soziale Zwecke abgeschlossen. Erbbaurechtsgeber war die Kirche. Die sechs Erbbaurechtsbestellungen waren aufgrund ihrer vertraglichen Vereinbarungen bzw. Eigenart nicht für die Ermittlung eines Erbbauzinses für erstmalig abgeschlossene Erbbaurechtsverträge heranziehbar.

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.

Aufgrund der geringen Fallzahlen der letzten Jahre ist die Ermittlung eines Erbbauzinses für erstmalig abgeschlossene Erbbaurechtsverträge für Geschosswohnungsbau, Wohnungs- und Teileigentum 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 %
2000 - 2005	4,2 %
Vertragsneuabschluss	Effektiver durchschnittlicher Zins p. a. auf der Grundlage des erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes bei Begründung des Rechtes
2005 - 2015	4,0 %

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Bebaute Erbbaurechte

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 35 Erbbaurechte an einem Grundstück, auf welchem ein Bauwerk errichtet wurde, mit einem Gesamtumsatz von 6,88 Mio. Euro und 2,49 ha übertragen.

Erbbaurechtsgeber dieser 35 Erbbaurechte waren die Kirche (21), Kommunen (6), Privatpersonen (6) und gewerbliche Unternehmen (2).

Teilweise wurden bei der Übertragung dieser Erbbaurechte der Erbbauzins, die Vertragslaufzeit, Anpassungsmöglichkeiten usw. mit dem Erbbaurechtsgeber neu vereinbart.

Wohnungserbbaurechte

Im Jahr 2017 wurden zwei Wohnungserbbaurechte mit einem Gesamtumsatz von 0,23 Mio. Euro übertragen. Erbbaurechtsgeber dieser beiden Wohnungserbbaurechte war die Kirche. Bei der Übertragung der Wohnungserbbaurechte wurden der Erbbauzins, die Vertragslaufzeit, Anpassungsmöglichkeiten usw. mit dem Erbbaurechtsgeber nicht 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

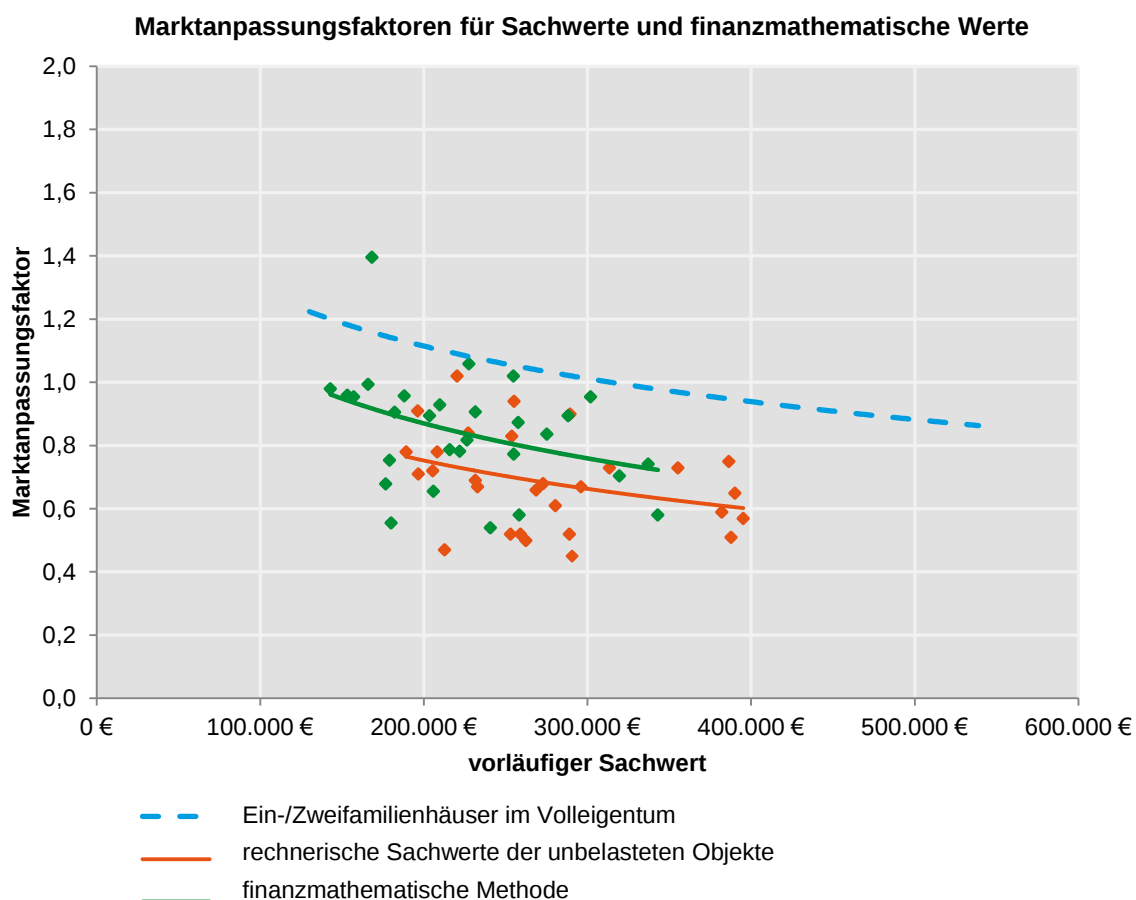
Um regionale Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte an einem Grundstück, auf welchem ein Bauwerk errichtet wurde, zu ermitteln, wurden die relevanten Daten der Verkäufe von bebauten Erbbaurechten im Rheinisch-Bergischen Kreis von September 2014 bis Dezember 2016 untersucht. Insgesamt blieben **29** auswertbare Verträge übrig, bei denen folgende Rahmenbedingungen zugrunde lagen:

- keine besonderen Verhältnisse
- Heimfall geregelt
- Restlaufzeit des Erbbaurechtes entspricht 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 zwölffachen 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 der Marktanpassungsauswertung für normale Sachwertobjekte aus Ziffer 5.1.4 *Sachwertfaktoren* dargestellt.



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	186.000 €	+/- 48.000 €	100.000 € - 288.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.350 €/m²	+/- 362 €/m²	896 €/m² - 1.929 €/m²
vorläufiger Sachwert*	276.000 €	+/- 65.000 €	189.000 € - 395.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	45%	+/- 12%	22% - 67%
Grundstücksgröße	654 m²	+/- 237 m²	237 m² - 1.450 m²
Baujahr	1977	+/- 12	1957 - 2002
Restnutzungsdauer Gebäude	42 Jahre	+/- 11 Jahre	24 - 67 Jahre
Restnutzungsdauer Erbbaurecht	54 Jahre	+/- 12 Jahre	37 - 85 Jahre
Gebäudestandard	2,5	+/- 0,5	1,7 - 3,4
Wohnfläche	143 m²	+/- 37 m²	96 m² - 250 m²
Erbbauzins vor Verkauf	0,91%	+/- 1,19%	0,05% - 4,34%
Erbbauzins nach Verkauf	1,33%	+/- 1,13%	0,05% - 4,34%
Bruttogrundfläche	301 m²	+/- 91 m²	130 m² - 573 m²

*auf volle Tausender gerundet

Einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen von Erbbaurechten

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

Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
Kürten Am Halfenberg Annaweg Kastanienweg Om Knupp	Baujahr	1974	1965 - 1987
	Wohnfläche	148 m²	103 - 221 m²
	Grundstücksfläche	825 m²	535 - 1.293 m²
	Preis / Wohnfläche	1.325 €/m²	1.000 - 1.700 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	934 €/Jahr	477 - 1.938 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014, 2015 und 2017		
Kürten Hülsensteeg	Baujahr	1977	1972 - 1984
	Wohnfläche	115 m²	98 - 122 m²
	Grundstücksfläche	430 m²	250 - 723 m²
	Preis / Wohnfläche	1.650 €/m²	1.000 - 1.975 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	275 €/Jahr	160 - 463 €/Jahr
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013, 2014, 2015 und 2017		
Leichlingen Am Neulandkreuz Johannisberg	Baujahr	1969	1965 - 1975
	Wohnfläche	142 m²	111 - 166 m²
	Grundstücksfläche	416 m²	328 - 509 m²
	Preis / Wohnfläche	1.550 €/m²	1.475 - 1.600 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	690 €/Jahr	513 - 920 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013, 2014 und 2016		
Odenthal Altenberger-Dom-Straße	Baujahr	1968	1961 - 1980
	Wohnfläche	164 m²	93 - 230 m²
	Grundstücksfläche	1.037 m²	561 - 1.308 m²
	Preis / Wohnfläche	1.500 €/m²	900 - 2.025 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	2.329 €/Jahr	1.767 - 3.215 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2014		
Odenthal Michaelshöhe	Baujahr	1973	1971 - 1973
	Wohnfläche	153 m²	112 - 202 m²
	Grundstücksfläche	553 m²	467 - 720 m²
	Preis / Wohnfläche	1.150 €/m²	850 - 1.875 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.223 €/Jahr	458 - 1.673 €/Jahr
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010, 2013, 2014 und 2016		
Odenthal Reiner-Hütten-Straße	Baujahr	1970	1969 - 1971
	Wohnfläche	114 m²	112 - 117 m²
	Grundstücksfläche	663 m²	503 - 953 m²
	Preis / Wohnfläche	1.525 €/m²	1.225 - 1.650 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.070 €/Jahr	370 - 1.628 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014, 2015 und 2017		

Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
Odenthal St.-Antonius-Straße St.-Pankratius-Straße St.-Sebastianus-Straße	Baujahr	1961	1960 - 1963
	Wohnfläche	120 m²	110 - 136 m²
	Grundstücksfläche	860 m²	532 - 1.249 m²
	Preis / Wohnfläche	1.875 €/m²	1.375 - 2.500 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	2.173 €/Jahr	1.710 - 2.690 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010, 2015 und 2016		
Overath Im Auel Lichtinghagenstraße	Baujahr	1967	1963 - 1971
	Wohnfläche	111 m²	96 - 132 m²
	Grundstücksfläche	708 m²	615 - 822 m²
	Preis / Wohnfläche	1.850 €/m²	1.525 - 2.100 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.332 €/Jahr	738 - 1.720 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013, 2015 und 2017		
Wermelskirchen Am Dorfpark Altenberger Straße Bussardweg	Baujahr	2002	1998 - 2004
	Wohnfläche	163 m²	140 - 210 m²
	Grundstücksfläche	437 m²	237 - 758 m²
	Preis / Wohnfläche	1.500 €/m²	1.350 - 1.675 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	3.211 €/Jahr	2.010 - 5.526 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014, 2015 und 2017		
Wermelskirchen Am Stadtrand Lindenweg Mirabellenweg	Baujahr	1960	1958 - 1961
	Wohnfläche	95 m²	68 - 120 m²
	Grundstücksfläche	596 m²	498 - 720 m²
	Preis / Wohnfläche	1.350 €/m²	1.150 - 1.575 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	983 €/Jahr	440 - 1.477 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2017		
Wermelskirchen Beltener Straße Heinhausstraße Langenbusch	Baujahr	1968	1964 - 1976
	Wohnfläche	106 m²	72 - 140 m²
	Grundstücksfläche	660 m²	597 - 771 m²
	Preis / Wohnfläche	1.175 €/m²	925 - 1.400 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	638 €/Jahr	66 - 1.526 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014		
Wermelskirchen Fuchsbau Hasenpfad Jagdfeld	Baujahr	1991	1989 - 1994
	Wohnfläche	143 m²	126 - 203 m²
	Grundstücksfläche	451 m²	206 - 1.122 m²
	Preis / Wohnfläche	1.575 €/m²	1.350 - 2.100 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	366 €/Jahr	177 - 976 €/Jahr
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013, 2015 bis 2017		

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2017 wurden sechs Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet und mit einem Bauwerk bebaut waren, mit einem Gesamtumsatz von 1,77 Mio. Euro und 7,71 ha übertragen. Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich.

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 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** 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 Grundeigentümerverschein 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 Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte aus den Mietangaben der Käufer der Jahre 2015 bis 2017. 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
Carport	30,00	25,00 - 40,00	3
Garage	40,00	25,00 - 60,00	32
Tiefgarageneinstellplatz	40,00	25,00 - 50,00	24

9.3 Gewerbliche Mieten

Die Broschüre „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln“ (Stand: April 2016) 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
Allgemein Preisauskunft 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-bergischgladbach.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	www.rbk-direkt.de
(Luftbilder, Flurkarten, Stadtplan, Landschaftspläne, Bebauungspläne usw.)	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
Obere 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

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.

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	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
					[€/m² WF/NF]				
selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,2 ±1,00	42	2017	82 ±18	1.684 ±441	6,63 ±1,23	22,18 ±3,85	47 ±13	80
vermietetes Wohnungseigentum	3,8 ±1,08	19	2017	66 ±18	1.658 ±307	7,19 ±1,04	21,58 ±1,73	50 ±12	80
freistehende Einfamilienhäuser	3,4 ±0,65	5	2013- 2016	142 ±30	1.776 ±656	6,91 ±1,55	19,23 ±2,95	45 ±15	80
Reihen- und Doppelhäuser	3,6 ±0,91	8	2013- 2016	124 ±15	1.834 ±417	7,32 ±1,17	18,72 ±2,98	55 ±14	80
Dreifamilienhäuser	3,6 ±0,97	10	2015- 2017	262 ±77	1.412 ±527	6,27 ±1,34	23,35 ±4,44	37 ±11	80
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	4,7 ±1,33	22	2015- 2017	593 ±447	1.259 ±394	6,83 ±1,39	22,60 ±3,22	42 ±10	80
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,8 ±1,64	7	2015- 2017	516 ±276	1.175 ±269	7,43 ±0,81	19,83 ±2,28	42 ±13	80

11.2 Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

Um den Markt- bzw. Verkehrswert einer Immobilie überschlägisch zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobilie auch mit dem Rohertragsfaktor (Vervielfältiger) multiplizieren (auch Makler-Methode genannt).

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	20,0 ±3,7	42	2017
vermietetes Wohnungseigentum	18,1 ±3,2	19	2017
freistehende Einfamilienhäuser	21,3 ±4,2	5	2013- 2016
Reihen- und Doppelhäuser	21,1 ±4,8	8	2013- 2016
Dreifamilienhäuser	18,2 ±4,4	10	2015- 2017
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	15,1 ±3,1	22	2015- 2017
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	13,1 ±3,2	7	2015- 2017

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 Wertermittlungstichtagen 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.	

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
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 €
	d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	insgesamt bis 1.600 €
	Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
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.	je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
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.	

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
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

