



Grundstücksmarktbericht 2020
für den Rheinisch-Bergischen Kreis
ohne die Stadt Bergisch Gladbach



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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

Beschlossen am 13.02.2020
Veröffentlicht im Februar 2020

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

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

Geschäftsstelle

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

Öffnungszeiten

Mo.-Fr. 09.00 – 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 46 EUR je Exemplar (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen, Anlage Kostentarif 5.3.2.2 in Verbindung mit § 2 Abs. 7).

Bildnachweis

© Viktor Kunz – fotolia.com
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

ISSN: 1862-3891

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte | 1 |
| 1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses | 1 |
| 1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis | 2 |
| 1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses | 3 |
| 2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt | 5 |
| 3. Umsätze | 7 |
| 3.1 Gesamtumsatz | 8 |
| 3.2 Unbebaute Grundstücke | 10 |
| 3.3 Bebaute Grundstücke | 16 |
| 3.4 Wohnungs- und Teileigentum | 19 |
| 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 21 |
| 3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber | 24 |
| 4. Unbebaute Grundstücke | 28 |
| 4.1 Individueller Wohnungsbau | 29 |
| 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke | 31 |
| 4.3 Gewerbliche Bauflächen | 32 |
| 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 33 |
| 4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen | 34 |
| 4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen | 35 |
| 4.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland) | 36 |
| 4.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen | 36 |
| 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland | 37 |
| 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke | 38 |
| 4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen) | 38 |
| 4.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen | 39 |
| 4.7 Bodenrichtwerte | 40 |
| 4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW | 40 |
| 4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) | 41 |
| 4.7.3 Umrechnungskoeffizienten | 44 |
| 4.7.4 Indexreihen | 46 |
| 5. Bebaute Grundstücke | 51 |
| 5.1 Ein-/Zweifamilienhäuser | 52 |
| 5.1.1 Durchschnittspreise | 57 |
| 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 66 |
| 5.1.3 Indexreihen | 66 |
| 5.1.4 Sachwertfaktoren | 68 |
| 5.1.5 Liegenschaftszinssätze | 79 |
| 5.1.6 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) | 80 |
| 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 81 |
| 5.2.1 Liegenschaftszinssätze | 83 |
| 5.2.2 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) | 84 |
| 5.2.3 Indexreihen | 84 |
| 5.2.4 Durchschnittspreise | 84 |
| 5.3 Gewerbe- und Industriegebäude | 85 |
| 5.3.1 Liegenschaftszinssätze | 85 |
| 5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 85 |
| 5.3.3 Indexreihen | 85 |
| 5.3.4 Durchschnittspreise | 85 |
| 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke | 86 |

| | |
|---|------------|
| 6. Wohnungs- und Teileigentum | 87 |
| 6.1 Wohnungseigentum | 91 |
| 6.1.1 Durchschnittspreise | 98 |
| 6.1.2 Indexreihen | 107 |
| 6.1.3 Liegenschaftszinssätze | 110 |
| 6.1.4 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) | 111 |
| 6.2 Teileigentum | 112 |
| 6.2.1 Durchschnittspreise | 113 |
| 6.2.2 Indexreihen | 113 |
| 6.2.3 Liegenschaftszinssätze | 113 |
| 6.2.4 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 114 |
| 7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 115 |
| 7.1 Erbbaurechte, unbebaut | 117 |
| 7.2 Erbbaurechte, bebaut | 118 |
| 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut | 122 |
| 7.4 Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut | 122 |
| 7.5 Wohnungserbbaurechte, unbebaut | 122 |
| 7.6 Wohnungserbbaurechte, bebaut | 123 |
| 7.7 Teilerbbaurechte, unbebaut | 124 |
| 7.8 Teilerbbaurechte, bebaut | 124 |
| 8. Modellbeschreibungen | 124 |
| 9. Mieten und Pachten | 125 |
| 9.1 Mietspiegel für Wohnungen | 125 |
| 9.2 Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports bei Wohnungs- und Teileigentum | 125 |
| 9.3 Gewerbliche Mieten | 125 |
| 9.4 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Flächen | 125 |
| 10. Kontakte und Adressen | 126 |
| 11. Anlagen | 127 |
| 11.1 Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze | 127 |
| 11.2 Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) | 128 |
| 11.3 Auszug aus der Kostenordnung, Anlage | 129 |

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

Die in diesem Bericht errechneten Durchschnittspreise bzw. Mittelwerte sind mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet. Zur Abschätzung dieser Unsicherheiten wird als Kenngröße jeweils die Standardabweichung (s) angegeben welche, in diesem Bericht überwiegend 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 Kauffällen und geeigneten Kauffällen die Rede sein. Grundsätzlich werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle Kauffälle ausgewertet und zur Herleitung verschiedener Marktdaten herangezogen. Für die Ableitung sehr spezieller Parameter – so etwa der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche – können dagegen nur Kauffälle 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 Kauffall 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 Kauffällen den Statistiken zugrunde liegt.

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

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

Die Auswertungen für das Berichtsjahr 2019 in diesem Marktbericht stützen sich auf 2.082 Urkunden mit 2.323 Transaktionen, die im Zeitraum 16.12.2018 bis 15.12.2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

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

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

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

1. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis

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

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die beim Rheinisch-Bergischen Kreis eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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

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

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



GA = Gutachterausschuss

2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Die folgenden Zahlen beruhen auf den Verträgen und Informationen, die bis zum 15.12.2019 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 2019

| | Trans- aktionen | Verände- rung zum Vorjahr | Geld- umsatz Mio. € | Verände- rung zum Vorjahr | Preise |
|--|--------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------|
| Gesamtumsatz über alle Teilmärkte | 2.323 | ↑ | 545,04 | ↑ | |
| Unbebaute Baugrundstücke | | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 213 | ↑ | 34,73 | ↑ | ↑ |
| Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke | 19 | ↑ | 9,70 | ↑ | / |
| Gewerbliche Bauflächen | 8 | ↗ | 1,42 | ↓ | / |
| Bebaute Grundstücke | | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 824 | ↗ | 261,14 | ↑ | ↑ |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 68 | ↗ | 52,23 | ↓ | / |
| Gewerbe- und Industriegebäude | 13 | ↓ | 42,51 | ↑ | / |
| Wohnungseigentum | | | | | |
| Neubauten | 97 | ↘ | 22,11 | ↓ | ↑ |
| Wiederverkauf und Umwandlung | 543 | ↗ | 79,96 | ↑ | ↑ |

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

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2019 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 2.323 Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 545,04 Mio. registriert. Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2018 mit 2.109 Verträgen um rd. 10 % gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr mit rd. 492,79 Mio. um rd. 11 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 213 Verträgen gegenüber dem Vorjahr (184 Verträge) um rd. 16 % gestiegen. Die Bodenpreise stiegen im Kreisgebiet um durchschnittlich 10 % (vgl. Ziffer 4.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (vgl. Ziffer 4.3 *Gewerbliche Bauflächen*).

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

| | | | |
|----------------|-------|-----|-------|
| Burscheid | 215 € | bis | 330 € |
| Kürten | 145 € | bis | 320 € |
| Leichlingen | 240 € | bis | 500 € |
| Odenthal | 215 € | bis | 440 € |
| Overath | 170 € | bis | 350 € |
| Rösrath | 235 € | bis | 550 € |
| Wermelskirchen | 120 € | bis | 310 € |

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über den individuellen Wohnungsbau ist mit 824 Kaufverträgen gegenüber 2018 mit 756 Kaufverträgen um rd. 9 % gestiegen. Der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 261,14 Mio. gegenüber dem Vorjahr mit 219,20 Mio. um rd. 19 % gestiegen (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*). Die Preise für durchschnittliche gebrauchte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sind um rd. 12 % gestiegen und die durchschnittlichen Preise für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser um rd. 7 % (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Wohnungseigentum

Im Jahr 2019 wechselten 640 Objekte den Eigentümer. Die Anzahl ist damit gegenüber 2018 um rd. 11 % gestiegen. Die Preise sind bei wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen gegenüber 2018 um durchschnittlich rd. 12 % gestiegen. Somit betrug der durchschnittliche Kaufpreis rd. 182.500 € für eine rd. 85 m² Wohnung mit einem mittleren Baujahr von 1983. Die Preise von neu errichteten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2018 durchschnittlich um rd. 13 % gestiegen (vgl. Ziffer 6.1 *Wohnungseigentum*). Somit betrug der durchschnittliche Kaufpreis rd. 336.500 € für eine 95 m² Wohnung.

3. Umsätze

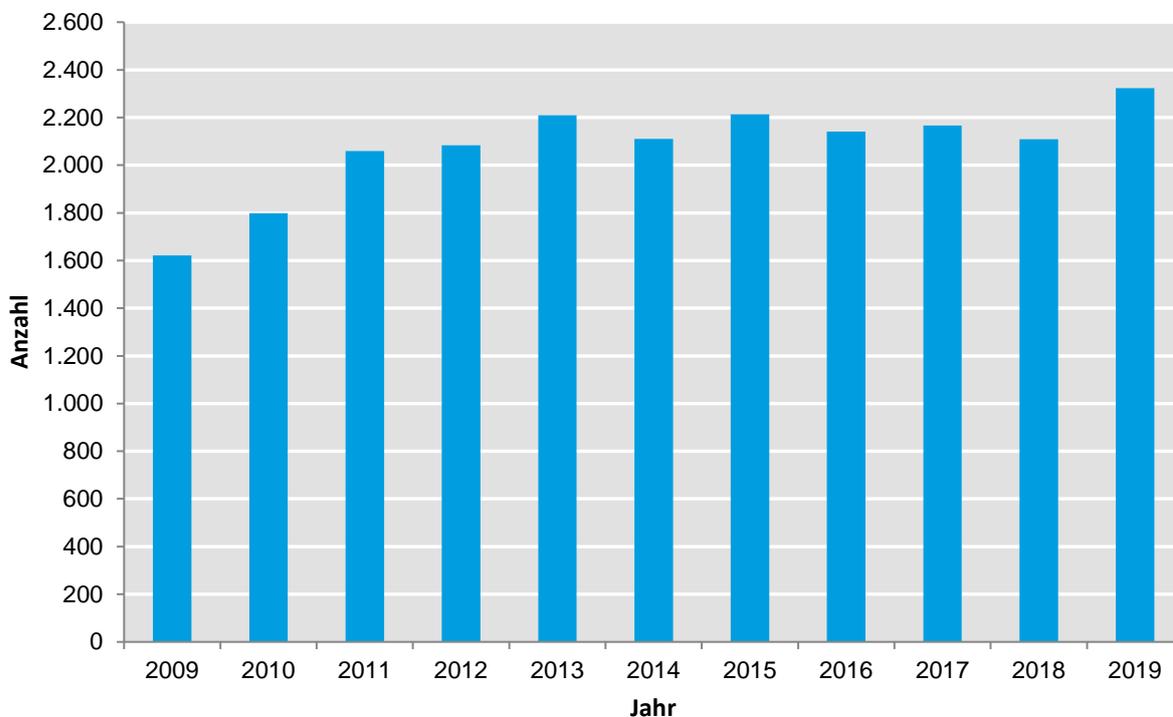
Art der Rechtsgeschäfte

| Rechtsvorgang | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Gesamt | 2.141 | 2.167 | 2.109 | 2.323 |
| davon | | | | |
| Kauf | 1.918 | 1.933 | 1.902 | 2.135 |
| Zwangsversteigerung | 34 | 31 | 19 | 21 |
| Tausch | 30 | 32 | 24 | 15 |
| Erbbaurechtsbestellung | - | 6 | 4 | 6 |
| Sonstiges | 159 | 165 | 160 | 146 |

In der Struktur unterscheidet sich der aktuelle Markt kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge hat leicht um rd. 10 % zugenommen.

Bei rd. 60 % der 2.323 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 2009 - 2019



3.1 Gesamtumsatz

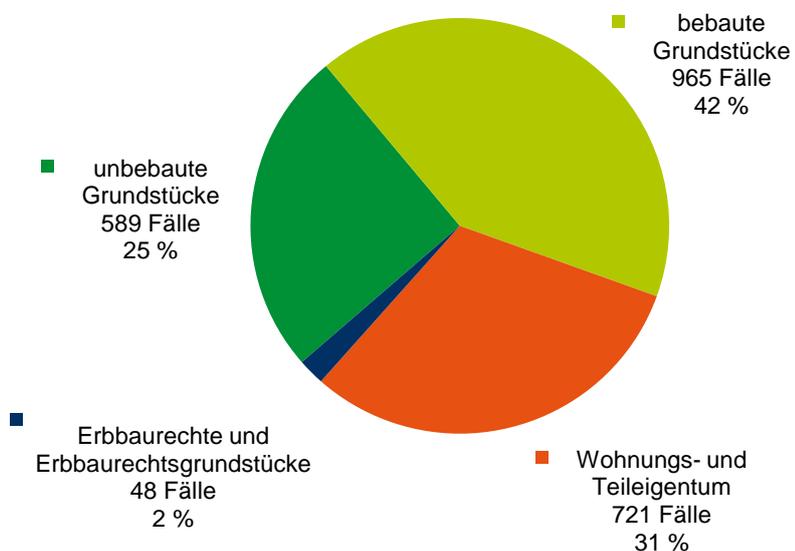
Um einen Einblick in den Grundstücksmarkt des Jahres 2019 im Rheinisch-Bergischen Kreis zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Verträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Teilmärkten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Rechtsgeschäfte 2019

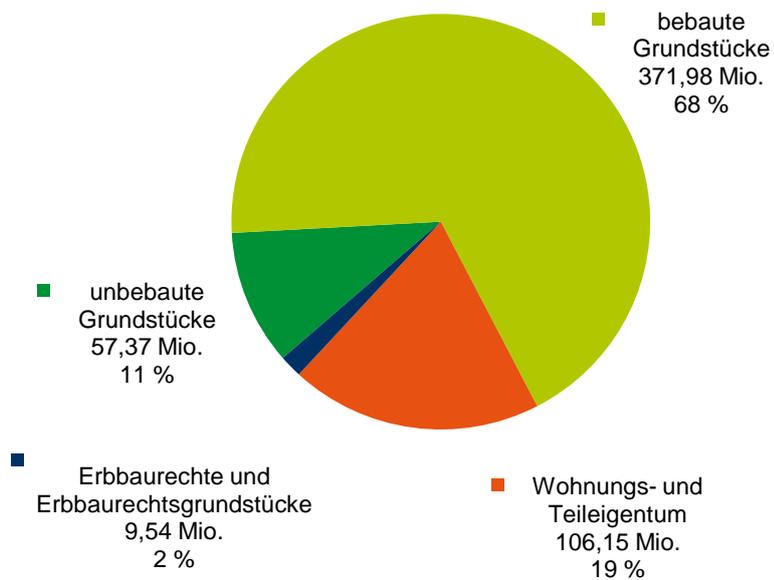
| Teilmarkt | Anzahl der Kauffälle | Flächen- umsatz in ha | Geldumsatz in Mio. Euro |
|--|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 2.323 | 303,24 | 545,04 |
| <i>Vorjahr</i> | 2.109 | 376,47 | 492,79 |
| davon | | | |
| Unbebaute Grundstücke | 589 | 169,28 | 57,37 |
| Individueller Wohnungsbau | 213 | 17,34 | 34,73 |
| Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke | 19 | 3,00 | 9,70 |
| Gewerbliche Bauflächen | 8 | 2,78 | 1,42 |
| Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 170 | 132,53 | 3,12 |
| <i>Landwirtschaftliche Flächen</i> | 69 | 84,34 | 2,34 |
| <i>Forstwirtschaftliche Flächen</i> | 80 | 43,45 | 0,54 |
| <i>Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen</i> | 21 | 4,74 | 0,24 |
| Bauerwartungsland und Rohbauland | 15 | 8,01 | 4,22 |
| Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Arrondierung etc.) | 164 | 5,62 | 4,18 |
| Bebaute Grundstücke | 965 | 132,96 | 371,98 |
| Individueller Wohnungsbau | 824 | 71,81 | 261,14 |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 68 | 8,99 | 52,23 |
| Gewerbe- und Industriegebäude | 13 | 15,39 | 42,51 |
| Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.) | 60 | 36,72 | 16,10 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 721 | / | 106,15 |
| Wohnungseigentum | 640 | / | 102,07 |
| Teileigentum | 81 | / | 4,08 |
| <i>Gewerbliches Teileigentum</i> (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.) | 46 | / | 3,73 |
| <i>Sonstiges Teileigentum</i> (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.) | 35 | / | 0,35 |
| Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 48 | 1,00 | 9,54 |
| Erbbaurechte, unbebaut | 6 | [2,39] | 0,00 |
| Erbbaurechte, bebaut | 27 | [2,51] | 5,92 |
| Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut | 2 | / | / |
| Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut | 7 | 1,00 | 2,38 |
| Wohnungserbbaurechte, unbebaut | - | - | - |
| Wohnungserbbaurechte, bebaut | 6 | / | 1,10 |
| Teilerbbaurechte, unbebaut | - | - | - |
| Teilerbbaurechte, bebaut | - | - | - |

[] geklammerte Werte = es erfolgt kein tatsächlicher Flächenumsatz

Anzahl der Verträge nach Teilmärkten



Geldumsätze nach Teilmärkten



3.2 Unbebaute Grundstücke

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

Bauflächen

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Anzahl Verträge | 243 | 247 | 206 | 240 |
| davon | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 215 | 223 | 184 | 213 |
| Burscheid | 40 | 38 | 22 | 46 |
| Kürten | 29 | 24 | 50 | 30 |
| Leichlingen (Rhld.) | 21 | 18 | 18 | 27 |
| Odenthal | 24 | 27 | 32 | 22 |
| Overath | 25 | 31 | 12 | 31 |
| Rösrath | 41 | 31 | 21 | 21 |
| Wermelskirchen | 35 | 54 | 29 | 36 |
| Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke | 14 | 21 | 16 | 19 |
| Burscheid | 4 | 1 | 4 | 1 |
| Kürten | - | 2 | 2 | 3 |
| Leichlingen (Rhld.) | 1 | 2 | 2 | - |
| Odenthal | - | 1 | 2 | 1 |
| Overath | 4 | 3 | 1 | 6 |
| Rösrath | 3 | 6 | 2 | 5 |
| Wermelskirchen | 2 | 6 | 3 | 3 |
| Gewerbliche Bauflächen | 14 | 3 | 6 | 8 |
| Burscheid | 1 | - | - | - |
| Kürten | 5 | - | - | 1 |
| Leichlingen (Rhld.) | 2 | 2 | 4 | 5 |
| Odenthal | 1 | - | - | - |
| Overath | 1 | - | - | 1 |
| Rösrath | 1 | - | 1 | - |
| Wermelskirchen | 3 | 1 | 1 | 1 |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Flächenumsatz in ha | 22,13 | 17,59 | 18,46 | 24,12 |
| davon | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 16,18 | 13,78 | 13,93 | 17,34 |
| Burscheid | 3,20 | 2,11 | 1,26 | 2,66 |
| Kürten | 2,03 | 1,51 | 3,41 | 3,23 |
| Leichlingen (Rhld.) | 1,49 | 0,89 | 2,15 | 2,19 |
| Odenthal | 1,70 | 2,19 | 1,88 | 1,62 |
| Overath | 2,70 | 1,96 | 1,00 | 3,44 |
| Rösrath | 3,03 | 1,91 | 1,73 | 1,31 |
| Wermelskirchen | 2,03 | 3,21 | 2,50 | 2,89 |
| Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke | 1,57 | 2,16 | 3,01 | 3,00 |
| Burscheid | 0,69 | / | 0,73 | / |
| Kürten | - | / | / | 0,53 |
| Leichlingen (Rhld.) | / | / | / | - |
| Odenthal | - | / | / | / |
| Overath | 0,27 | 0,20 | / | 0,53 |
| Rösrath | 0,34 | 0,78 | / | 1,52 |
| Wermelskirchen | / | 0,65 | 1,27 | 0,24 |
| Gewerbliche Bauflächen | 4,38 | 1,65 | 1,52 | 2,78 |
| Burscheid | / | - | - | - |
| Kürten | 0,90 | - | - | / |
| Leichlingen (Rhld.) | / | / | 1,26 | 2,00 |
| Odenthal | / | - | - | - |
| Overath | / | - | - | / |
| Rösrath | / | - | / | - |
| Wermelskirchen | 0,89 | / | / | / |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Geldumsatz in Mio. € | 38,33 | 34,69 | 40,46 | 47,55 |
| davon | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 30,30 | 29,02 | 29,96 | 34,73 |
| Burscheid | 5,96 | 4,54 | 2,49 | 6,28 |
| Kürten | 3,09 | 3,48 | 7,57 | 3,58 |
| Leichlingen (Rhld.) | 3,30 | 2,19 | 4,37 | 6,53 |
| Odenthal | 3,12 | 3,91 | 5,93 | 4,18 |
| Overath | 4,52 | 3,30 | 1,37 | 6,04 |
| Rösrath | 7,23 | 5,49 | 4,81 | 4,09 |
| Wermelskirchen | 3,08 | 6,11 | 3,42 | 4,03 |
| Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke | 4,42 | 5,08 | 7,33 | 9,70 |
| Burscheid | 1,73 | / | 1,06 | / |
| Kürten | - | / | / | 0,81 |
| Leichlingen (Rhld.) | / | / | / | - |
| Odenthal | - | / | / | / |
| Overath | 0,53 | 0,36 | / | 1,08 |
| Rösrath | 1,06 | 1,79 | / | 6,64 |
| Wermelskirchen | / | 1,57 | 3,94 | 0,67 |
| Gewerbliche Bauflächen | 3,61 | 0,59 | 3,17 | 1,42 |
| Burscheid | / | - | - | - |
| Kürten | 1,51 | - | - | / |
| Leichlingen (Rhld.) | / | / | 2,68 | 0,89 |
| Odenthal | / | - | - | - |
| Overath | / | - | - | / |
| Rösrath | / | - | / | - |
| Wermelskirchen | 0,19 | / | / | / |

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Anzahl Verträge | 186 | 167 | 164 | 170 |
| davon | | | | |
| Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland) | 67 | 60 | 59 | 69 |
| Burscheid | 6 | 4 | 5 | 10 |
| Kürten | 8 | 13 | 18 | 8 |
| Leichlingen (Rhld.) | 6 | 2 | 6 | 5 |
| Odenthal | 7 | 3 | 6 | 11 |
| Overath | 14 | 12 | 7 | 9 |
| Rösrath | 3 | 6 | 3 | 3 |
| Wermelskirchen | 23 | 20 | 14 | 23 |
| Forstwirtschaftliche Flächen | 101 | 78 | 76 | 80 |
| Burscheid | 2 | 9 | 7 | 5 |
| Kürten | 13 | 12 | 20 | 23 |
| Leichlingen (Rhld.) | 10 | 10 | 5 | 11 |
| Odenthal | 7 | 3 | 5 | 5 |
| Overath | 32 | 16 | 10 | 12 |
| Rösrath | 10 | 8 | 7 | 8 |
| Wermelskirchen | 27 | 20 | 22 | 16 |
| Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.) | 18 | 29 | 29 | 21 |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Flächenumsatz in ha | 142,27 | 153,75 | 208,95 | 132,53 |
| davon | | | | |
| Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland) | 71,22 | 46,65 | 83,19 | 84,34 |
| Burscheid | 8,53 | 1,68 | 3,48 | 8,47 |
| Kürten | 7,90 | 11,40 | 45,41 | 13,11 |
| Leichlingen (Rhld.) | 16,75 | / | 3,87 | 5,92 |
| Odenthal | 2,15 | 2,84 | 2,33 | 17,02 |
| Overath | 16,01 | 7,76 | 9,00 | 11,81 |
| Rösrath | 1,50 | 2,43 | 0,47 | 7,00 |
| Wermelskirchen | 18,38 | 18,71 | 18,63 | 21,01 |
| Forstwirtschaftliche Flächen | 71,02 | 101,61 | 119,37 | 43,45 |
| Burscheid | / | 12,12 | 2,00 | 1,39 |
| Kürten | 7,18 | 37,55 | 13,61 | 13,87 |
| Leichlingen (Rhld.) | 8,29 | 9,17 | 15,36 | 3,48 |
| Odenthal | 2,16 | 1,34 | 2,18 | 6,15 |
| Overath | 30,15 | 12,51 | 11,18 | 4,64 |
| Rösrath | 5,29 | 9,23 | 64,00 | 3,73 |
| Wermelskirchen | 16,29 | 19,70 | 11,04 | 10,19 |
| Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.) | 0,03 | 5,49 | 6,39 | 4,74 |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Geldumsatz in Mio. € | 2,59 | 2,53 | 3,16 | 3,12 |
| davon | | | | |
| Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland) | 1,83 | 0,77 | 1,91 | 2,34 |
| Burscheid | 0,27 | 0,04 | 0,08 | 0,26 |
| Kürten | 0,20 | 0,12 | 0,91 | 0,37 |
| Leichlingen (Rhld.) | 0,11 | / | 0,13 | 0,14 |
| Odenthal | 0,04 | 0,01 | 0,08 | 0,46 |
| Overath | 0,39 | 0,22 | 0,19 | 0,27 |
| Rösrath | 0,02 | 0,07 | 0,01 | 0,47 |
| Wermelskirchen | 0,80 | 0,28 | 0,51 | 0,37 |
| Forstwirtschaftliche Flächen | 0,68 | 1,56 | 0,84 | 0,54 |
| Burscheid | / | 0,21 | 0,03 | 0,01 |
| Kürten | 0,10 | 0,56 | 0,20 | 0,13 |
| Leichlingen (Rhld.) | 0,11 | 0,17 | 0,26 | 0,03 |
| Odenthal | 0,02 | 0,03 | 0,02 | 0,08 |
| Overath | 0,22 | 0,16 | 0,08 | 0,09 |
| Rösrath | 0,05 | 0,15 | 0,06 | 0,05 |
| Wermelskirchen | 0,17 | 0,29 | 0,19 | 0,15 |
| Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.) | 0,08 | 0,20 | 0,41 | 0,24 |

3.3 Bebaute Grundstücke

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

Bebaute Grundstücke

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Anzahl Verträge | 918 | 923 | 880 | 965 |
| davon | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 799 | 791 | 756 | 824 |
| Burscheid | 108 | 93 | 87 | 79 |
| Kürten | 91 | 82 | 89 | 88 |
| Leichlingen (Rhld.) | 137 | 134 | 118 | 116 |
| Odenthal | 86 | 83 | 84 | 106 |
| Overath | 104 | 124 | 128 | 134 |
| Rösrath | 130 | 127 | 111 | 147 |
| Wermelskirchen | 143 | 148 | 139 | 154 |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 42 | 63 | 62 | 68 |
| Burscheid | 2 | 4 | 8 | 9 |
| Kürten | 2 | 4 | 10 | 4 |
| Leichlingen (Rhld.) | 9 | 10 | 6 | 14 |
| Odenthal | 4 | 3 | 1 | 2 |
| Overath | 8 | 11 | 12 | 7 |
| Rösrath | 5 | 13 | 7 | 10 |
| Wermelskirchen | 12 | 18 | 18 | 22 |
| Gewerbe- und Industriegebäude | 16 | 14 | 18 | 13 |
| Burscheid | 4 | 4 | 3 | 4 |
| Kürten | 1 | 1 | 3 | - |
| Leichlingen (Rhld.) | 2 | 4 | 3 | 1 |
| Odenthal | - | - | 1 | - |
| Overath | 2 | 2 | 6 | 2 |
| Rösrath | 2 | 1 | 1 | 3 |
| Wermelskirchen | 5 | 2 | 1 | 3 |
| Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.) | 61 | 55 | 44 | 60 |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Flächenumsatz in ha | 175,51 | 143,81 | 121,87 | 132,96 |
| davon | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 76,20 | 76,22 | 69,12 | 71,81 |
| Burscheid | 9,73 | 10,36 | 7,67 | 7,11 |
| Kürten | 11,77 | 7,84 | 10,02 | 8,42 |
| Leichlingen (Rhld.) | 9,52 | 12,22 | 11,22 | 9,52 |
| Odenthal | 9,96 | 6,79 | 6,21 | 9,39 |
| Overath | 10,07 | 13,32 | 11,29 | 11,69 |
| Rösrath | 10,79 | 11,52 | 7,94 | 11,54 |
| Wermelskirchen | 14,36 | 14,18 | 14,77 | 14,14 |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 4,28 | 7,13 | 11,11 | 8,99 |
| Burscheid | / | 0,22 | 1,33 | 1,17 |
| Kürten | / | 0,27 | 1,10 | 0,40 |
| Leichlingen (Rhld.) | 0,76 | 1,36 | 4,74 | 1,11 |
| Odenthal | 0,25 | 0,33 | / | / |
| Overath | 0,86 | 0,90 | 1,21 | 0,87 |
| Rösrath | 0,66 | 1,40 | 0,73 | 1,64 |
| Wermelskirchen | 1,25 | 2,65 | 1,94 | 3,29 |
| Gewerbe- und Industriegebäude | 17,48 | 7,70 | 11,07 | 15,39 |
| Burscheid | 8,98 | 1,96 | 3,59 | 0,62 |
| Kürten | / | / | 1,05 | - |
| Leichlingen (Rhld.) | / | 2,80 | 1,26 | / |
| Odenthal | - | - | / | - |
| Overath | / | / | 4,79 | / |
| Rösrath | / | / | / | 2,71 |
| Wermelskirchen | 3,59 | / | / | 8,62 |
| Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.) | 77,55 | 52,76 | 30,57 | 36,72 |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Geldumsatz in Mio. € | 285,02 | 287,95 | 325,29 | 371,98 |
| davon | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 206,36 | 216,25 | 219,20 | 261,14 |
| Burscheid | 24,43 | 21,19 | 21,60 | 19,75 |
| Kürten | 22,23 | 19,23 | 23,87 | 27,22 |
| Leichlingen (Rhld.) | 34,77 | 36,44 | 39,95 | 41,21 |
| Odenthal | 26,15 | 28,27 | 27,55 | 41,37 |
| Overath | 26,38 | 32,52 | 37,40 | 40,86 |
| Rösrath | 42,44 | 45,10 | 38,82 | 53,00 |
| Wermelskirchen | 29,95 | 33,50 | 30,01 | 37,73 |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 16,89 | 37,36 | 70,89 | 52,23 |
| Burscheid | / | 1,04 | 4,94 | 3,87 |
| Kürten | / | 1,25 | 4,90 | 1,71 |
| Leichlingen (Rhld.) | 4,79 | 8,43 | 44,99 | 14,59 |
| Odenthal | 1,16 | 2,15 | / | / |
| Overath | 3,50 | 6,35 | 4,36 | 5,16 |
| Rösrath | 2,90 | 10,48 | 5,88 | 13,08 |
| Wermelskirchen | 3,45 | 7,67 | 5,28 | 13,47 |
| Gewerbe- und Industriegebäude | 26,91 | 7,47 | 13,89 | 42,51 |
| Burscheid | 16,72 | 1,83 | 4,94 | 2,89 |
| Kürten | / | / | 1,74 | - |
| Leichlingen (Rhld.) | / | 1,82 | 1,24 | / |
| Odenthal | - | - | / | - |
| Overath | / | / | 5,38 | / |
| Rösrath | / | / | / | 10,69 |
| Wermelskirchen | 5,94 | / | / | 27,52 |
| Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.) | 34,86 | 26,87 | 21,31 | 16,10 |

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Anzahl Verträge | 589 | 610 | 619 | 721 |
| davon | | | | |
| Wohnungseigentum | 548 | 573 | 573 | 640 |
| Burscheid | 68 | 123 | 134 | 102 |
| Kürten | 25 | 21 | 21 | 30 |
| Leichlingen (Rhld.) | 138 | 98 | 93 | 138 |
| Odenthal | 35 | 31 | 36 | 47 |
| Overath | 42 | 55 | 61 | 62 |
| Rösrath | 107 | 108 | 113 | 129 |
| Wermelskirchen | 133 | 137 | 115 | 132 |
| Gewerbliches Teileigentum | 15 | 20 | 18 | 46 |
| Burscheid | 1 | 1 | 3 | 2 |
| Kürten | 1 | - | - | 2 |
| Leichlingen (Rhld.) | 5 | 8 | 3 | 5 |
| Odenthal | - | 1 | 2 | 1 |
| Overath | 3 | 2 | 4 | 23 |
| Rösrath | 2 | 4 | 3 | 3 |
| Wermelskirchen | 3 | 4 | 3 | 10 |
| Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) | 26 | 17 | 28 | 35 |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Geldumsatz in Mio. € | 87,09 | 101,38 | 97,21 | 106,15 |
| davon | | | | |
| Wohnungseigentum | 84,73 | 97,70 | 93,64 | 102,07 |
| Burscheid | 6,16 | 17,75 | 15,76 | 11,67 |
| Kürten | 4,08 | 6,78 | 4,76 | 5,83 |
| Leichlingen (Rhld.) | 28,34 | 18,46 | 15,31 | 26,65 |
| Odenthal | 5,79 | 5,59 | 7,30 | 10,76 |
| Overath | 7,61 | 10,59 | 13,93 | 10,25 |
| Rösrath | 17,63 | 19,73 | 22,53 | 22,37 |
| Wermelskirchen | 15,12 | 18,79 | 14,05 | 14,54 |
| Gewerbliches Teileigentum | 2,21 | 3,52 | 3,12 | 3,73 |
| Burscheid | / | / | 0,37 | / |
| Kürten | / | - | - | / |
| Leichlingen (Rhld.) | 0,81 | 1,93 | 0,24 | 0,56 |
| Odenthal | - | / | / | / |
| Overath | 0,42 | / | 1,13 | 0,90 |
| Rösrath | / | 0,66 | 0,57 | 0,62 |
| Wermelskirchen | 0,42 | 0,82 | 0,50 | 1,19 |
| Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) | 0,15 | 0,16 | 0,45 | 0,35 |

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Anzahl Verträge | 19 | 49 | 64 | 48 |
| davon | | | | |
| Erbbaurechte, | | | | |
| unbebaut | - | 6 | 3 | 6 |
| bebaut | 14 | 35 | 31 | 27 |
| Burscheid | - | 1 | - | - |
| Kürten | 1 | 8 | 3 | 7 |
| Leichlingen (Rhld.) | 1 | 5 | 3 | 2 |
| Odenthal | 4 | 7 | 4 | 3 |
| Overath | 6 | 4 | 8 | 8 |
| Rösrath | - | - | - | 1 |
| Wermelskirchen | 2 | 10 | 13 | 6 |
| Erbbaurechtsgrundstücke, | | | | |
| unbebaut | - | - | 1 | 2 |
| bebaut | 3 | 6 | 8 | 7 |
| Wohnungserbbaurechte, | | | | |
| unbebaut | - | - | - | - |
| bebaut | 2 | 2 | 21 | 6 |
| Teilerbbaurechte, | | | | |
| unbebaut | - | - | - | - |
| bebaut | - | - | - | - |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Flächenumsatz in ha | / | / | / | / |
| davon | | | | |
| Erbbaurechte, | | | | |
| unbebaut | - | [0,28] | [0,50] | [2,39] |
| bebaut | [1,05] | [2,49] | [2,46] | [2,51] |
| Burscheid | - | / | - | - |
| Kürten | / | [0,63] | [0,82] | [0,61] |
| Leichlingen (Rhld.) | / | [0,25] | [0,09] | / |
| Odenthal | [0,33] | [0,51] | [0,29] | [0,22] |
| Overath | [0,43] | [0,37] | [0,53] | [1,08] |
| Rösrath | - | - | - | / |
| Wermelskirchen | / | [0,50] | [0,72] | [0,44] |
| Erbbaurechtsgrundstücke, | | | | |
| unbebaut | - | - | / | / |
| bebaut | 0,24 | 7,71 | 1,04 | 1,00 |

[] geklammerte Werte = es erfolgt kein tatsächlicher Flächenumsatz

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| Geldumsatz in Mio. € | 3,10 | 8,88 | 13,83 | 9,54 |
| davon | | | | |
| Erbbaurechte, | | | | |
| unbebaut | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| bebaut | 2,39 | 6,88 | 6,97 | 5,92 |
| Burscheid | - | / | - | - |
| Kürten | / | 1,37 | 0,76 | 1,19 |
| Leichlingen (Rhld.) | / | 1,20 | 0,54 | / |
| Odenthal | 0,69 | 1,19 | 1,07 | 0,71 |
| Overath | 1,29 | 0,96 | 2,41 | 2,29 |
| Rösrath | - | - | - | / |
| Wermelskirchen | / | 1,20 | 2,20 | 1,20 |
| Erbbaurechtsgrundstücke, | | | | |
| unbebaut | - | - | / | / |
| bebaut | 0,54 | 1,77 | 1,49 | 2,38 |
| Wohnungserbbaurechte, | | | | |
| unbebaut | - | - | - | - |
| bebaut | / | / | 5,37 | 1,10 |
| Teilerbbaurechte, | | | | |
| unbebaut | - | - | - | - |
| bebaut | - | - | - | - |

3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber

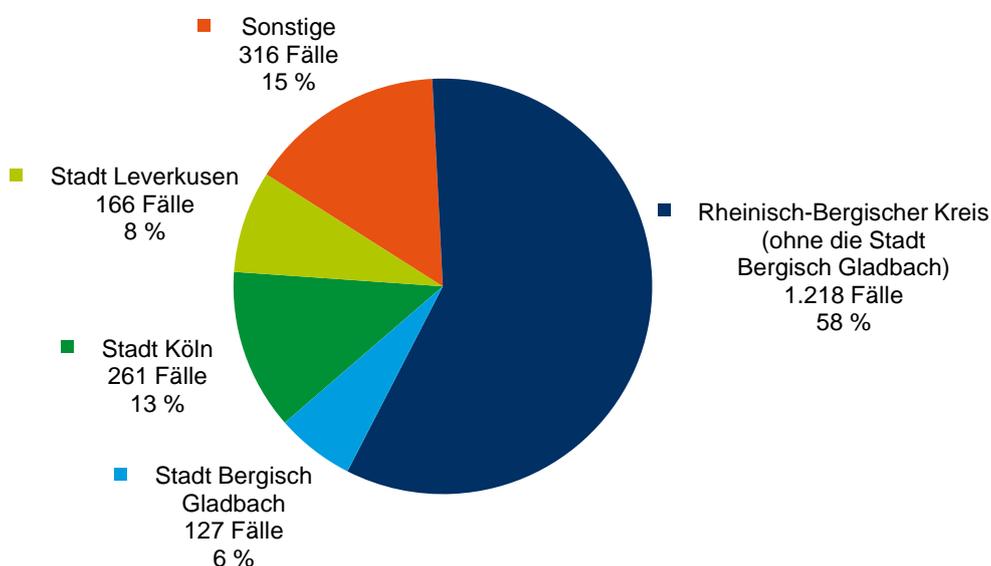
Von den 2.323 registrierten Kauffällen im Jahr 2019 wurden 2.088 Kauffälle von privaten Erwerbern abgeschlossen. Mit rd. 90 % ist dies der größte Käuferkreis.

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

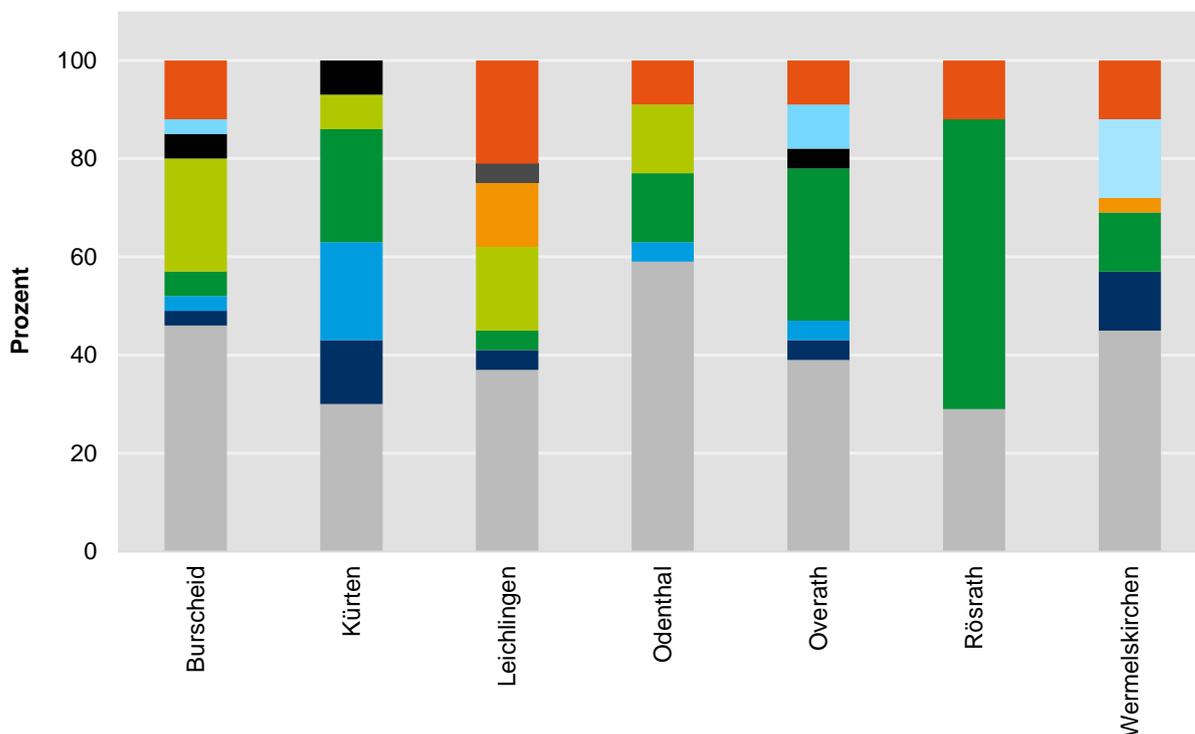
- Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau
- Individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)
- Wohnungseigentum

nach Wohnsitz der Erwerber wieder.



Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

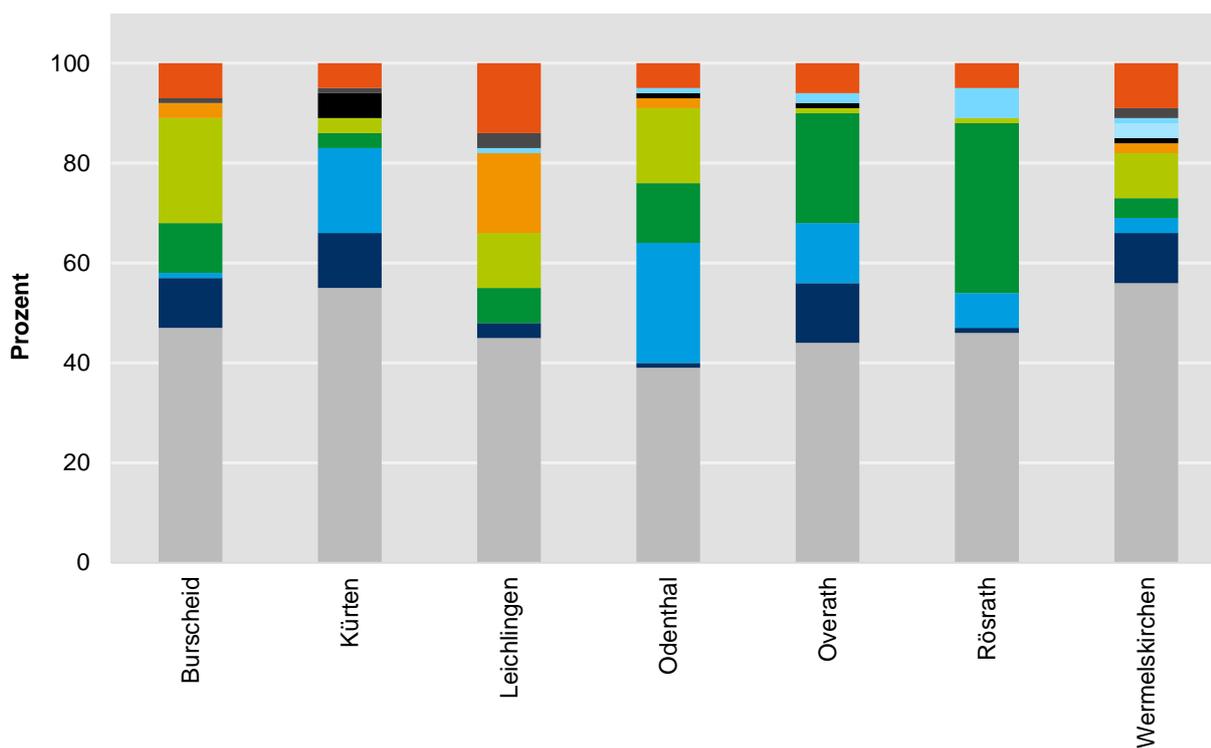
| Kaufort | Wohnort der Käufer | | | | | | | | | | | Summe |
|------------------------|---------------------------|--|-------------------------|------------|------------------|----------------|----------------------|-----------------|------------------|----------------|----------|-------|
| | in der jeweiligen Kommune | Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach) | Stadt Bergisch Gladbach | Stadt Köln | Stadt Leverkusen | Kreis Mettmann | Oberbergischer Kreis | Stadt Remscheid | Rhein-Sieg-Kreis | Stadt Solingen | Sonstige | |
| Burscheid | 18 | 1 | 1 | 2 | 9 | - | 2 | - | 1 | - | 5 | 39 |
| Kürten | 9 | 4 | 6 | 7 | 2 | - | 2 | - | - | - | - | 30 |
| Leichlingen (Rhld.) | 9 | 1 | - | 1 | 4 | 3 | - | - | - | 1 | 5 | 24 |
| Odenthal | 13 | - | 1 | 3 | 3 | - | - | - | - | - | 2 | 22 |
| Overath | 9 | 1 | 1 | 7 | - | - | 1 | - | 2 | - | 2 | 23 |
| Rösrath | 5 | - | - | 10 | - | - | - | - | - | - | 2 | 17 |
| Wermelskirchen | 15 | 4 | - | 4 | - | 1 | - | 5 | - | - | 4 | 33 |



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

Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)

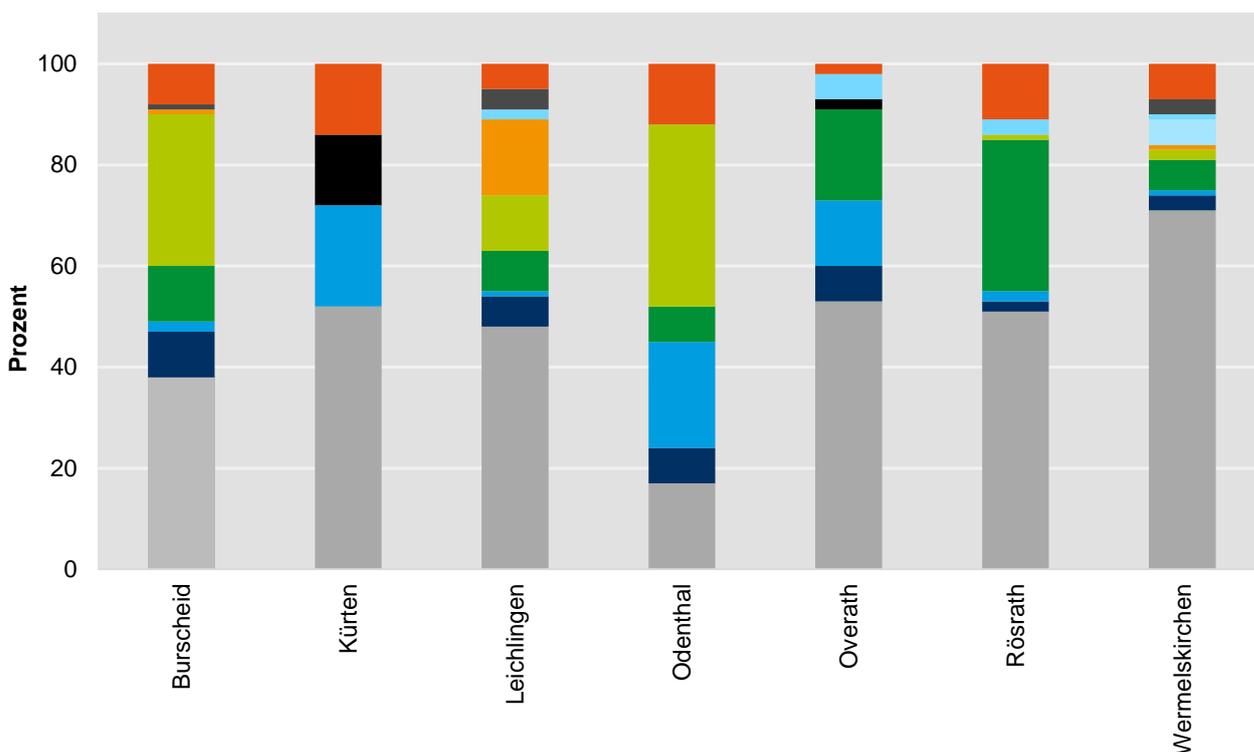
| Kaufort | Wohnort der Käufer | | | | | | | | | | | Summe |
|------------------------|---------------------------|--|-------------------------|------------|------------------|----------------|----------------------|-----------------|------------------|----------------|----------|-------|
| | in der jeweiligen Kommune | Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach) | Stadt Bergisch Gladbach | Stadt Köln | Stadt Leverkusen | Kreis Mettmann | Oberbergischer Kreis | Stadt Remscheid | Rhein-Sieg-Kreis | Stadt Solingen | Sonstige | |
| Burscheid | 36 | 8 | 1 | 8 | 16 | 2 | - | - | - | 1 | 5 | 77 |
| Kürten | 47 | 10 | 15 | 3 | 3 | - | 4 | - | - | 1 | 4 | 87 |
| Leichlingen (Rhld.) | 51 | 4 | - | 8 | 13 | 18 | - | - | 1 | 3 | 16 | 114 |
| Odenthal | 41 | 1 | 26 | 13 | 16 | 2 | 1 | - | 1 | - | 5 | 106 |
| Overath | 57 | 16 | 15 | 29 | 1 | - | 1 | - | 3 | - | 8 | 130 |
| Rösrath | 66 | 2 | 10 | 48 | 1 | - | - | - | 8 | - | 7 | 142 |
| Wermelskirchen | 86 | 15 | 4 | 7 | 14 | 3 | 1 | 5 | 1 | 3 | 14 | 153 |



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

Wohnungseigentum

| Kaufort | Wohnort der Käufer | | | | | | | | | | | Summe |
|---------------------|---------------------------|--|-------------------------|------------|------------------|----------------|----------------------|-----------------|------------------|----------------|----------|-------|
| | in der jeweiligen Kommune | Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach) | Stadt Bergisch Gladbach | Stadt Köln | Stadt Leverkusen | Kreis Mettmann | Oberbergischer Kreis | Stadt Remscheid | Rhein-Sieg-Kreis | Stadt Solingen | Sonstige | |
| Burscheid | 39 | 9 | 2 | 11 | 31 | 1 | - | - | - | 1 | 8 | 102 |
| Kürten | 15 | - | 6 | - | - | - | 4 | - | - | - | 4 | 29 |
| Leichlingen (Rhld.) | 64 | 8 | 1 | 10 | 14 | 20 | - | - | 3 | 5 | 7 | 132 |
| Odenthal | 7 | 3 | 9 | 3 | 15 | - | - | - | - | - | 5 | 42 |
| Overath | 29 | 4 | 7 | 10 | - | - | 1 | - | 3 | - | 1 | 55 |
| Rösrath | 64 | 3 | 3 | 38 | 1 | - | - | - | 4 | - | 14 | 127 |
| Wermelskirchen | 82 | 4 | 1 | 7 | 2 | 1 | - | 6 | 1 | 4 | 8 | 116 |

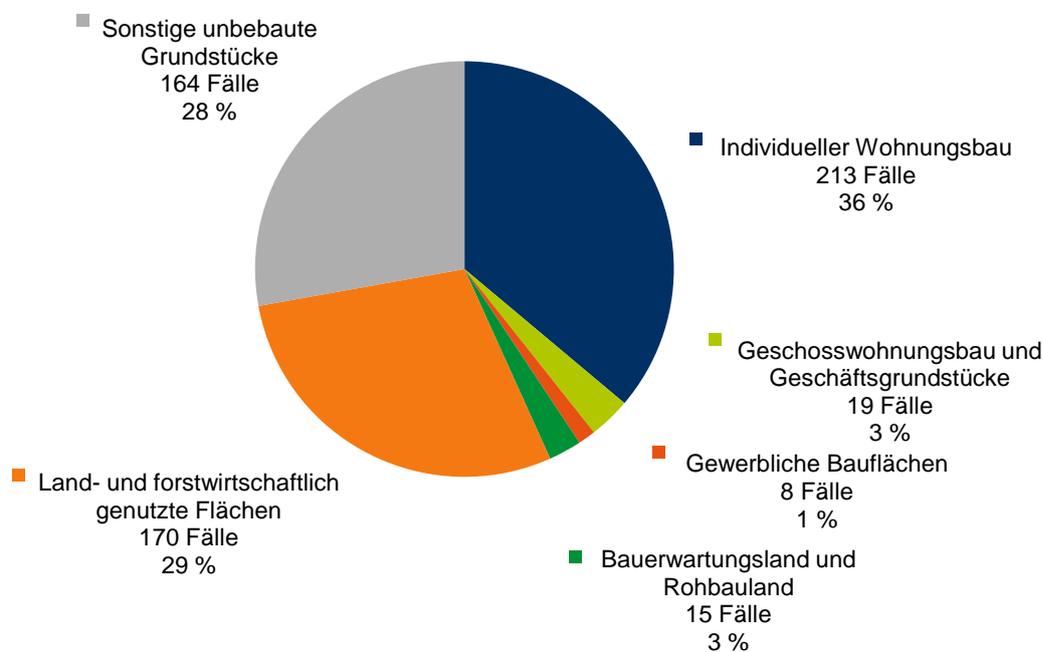


Hinweis: Die Zuordnung der Farben zu den jeweiligen Kommunen ist der oberen Tabelle zu entnehmen.

4. Unbebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Jahr 2019.

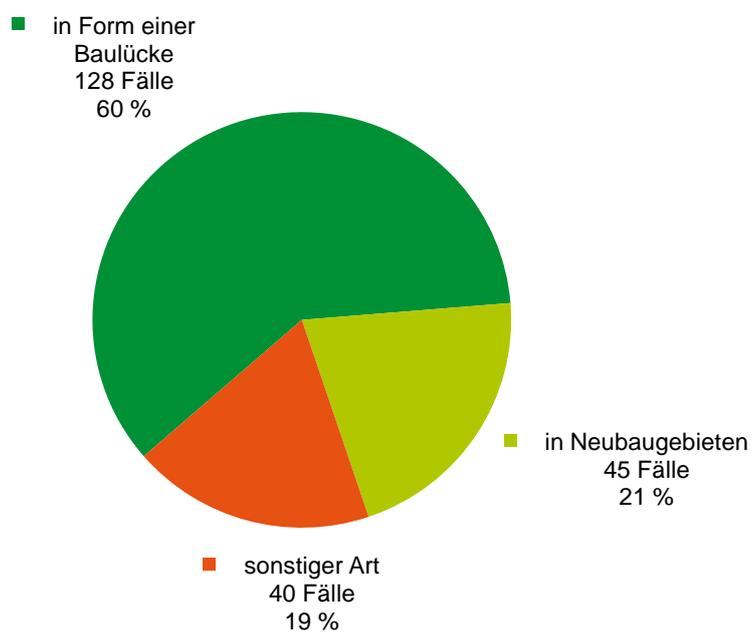
| | 2019 |
|---|-------------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 589 |
| davon | |
| Individueller Wohnungsbau | 213 |
| Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke | 19 |
| Gewerbliche Bauflächen | 8 |
| Bauerwartungsland und Rohbauland | 15 |
| Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 170 |
| Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsfläche, Arrondierung etc.) | 164 |



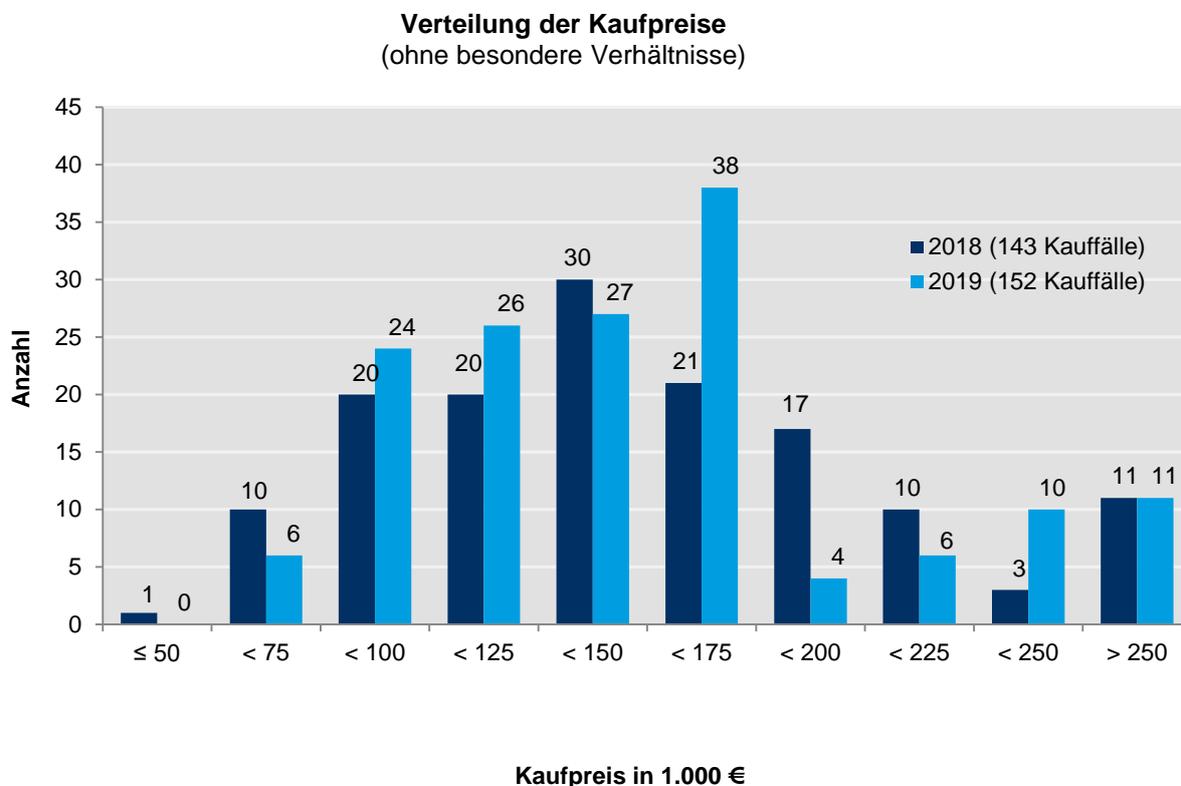
4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2019 wurden 213 Verträge für den individuellen Wohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 34,73 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 17,34 ha geschlossen.

| | 2019 |
|--|------------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 213 |
| davon | |
| individueller Wohnungsbau | |
| <i>in Form einer Baulücke</i> | 128 |
| <i>in Neubaugebieten</i> | 45 |
| <i>sonstiger Art (Randlagen, Gebäude zum Abriss)</i> | 40 |



Von diesen 213 Grundstücken lagen bei 152 Fällen keine besonderen Verhältnisse vor, es handelt sich hierbei um 91 Grundstücke in Form einer Baulücke, 43 Grundstücke in Neubaugebieten und um 18 Grundstücke sonstiger Art. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 100.000 € und 175.000 € gezahlt.



Preisentwicklung

Für die Auswertung des Bodenrichtwertniveaus standen die 152 Kaufpreise in Baulücken, Neubaugebieten und sonstigen Lagen zur Verfügung.

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

Hiervon ausgenommen sind Einzelanpassungen von Bodenrichtwerten.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2019 wurden 19 unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 9,70 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 3,00 ha übertragen. Für unbebaute Geschäftsgrundstücke wurde im Jahr 2019 kein Kaufpreis registriert.

| | 2019 |
|-------------------------------------|-----------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 19 |
| davon | |
| Flächen für den Geschosswohnungsbau | 19 |
| Flächen für Geschäftsgrundstücke | - |

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

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

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2019 wurden 8 gewerbliche Bauflächen mit einem Geldumsatz von rd. 1,42 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 2,78 ha übertragen.

| | 2019 |
|--------------------------------|----------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 8 |
| davon | |
| Gewerbliche Bauflächen | 8 |

Im Jahr 2019 lagen 2 auswertbare Kaufverträge vor. Die Preise für Gewerbeland im Jahr 2019 ließen keine Aussage zur Preisentwicklung zu. **Die Bodenrichtwerte bleiben daher unverändert.**

Für Grundstücke, die zur gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Handel oder Dienstleistungsgewerbe vorgesehen sind, z.B. großflächige Bau- und Supermärkte, lagen in den letzten Jahren keine auswertbaren Kaufverträge vor.

Aus den Jahren 2003 bis 2010 lagen 17 Kaufverträge für derartige Flächen vor. Die Preise für diese Flächen lagen ca. 25 % über dem vergleichbaren Bodenrichtwert für Gewerbeland bzw. erreichten das Niveau der umliegenden Wohnbauflächen oder überschritten diese Preise zum Teil.

Preisindex für gewerbliche Baugrundstücke

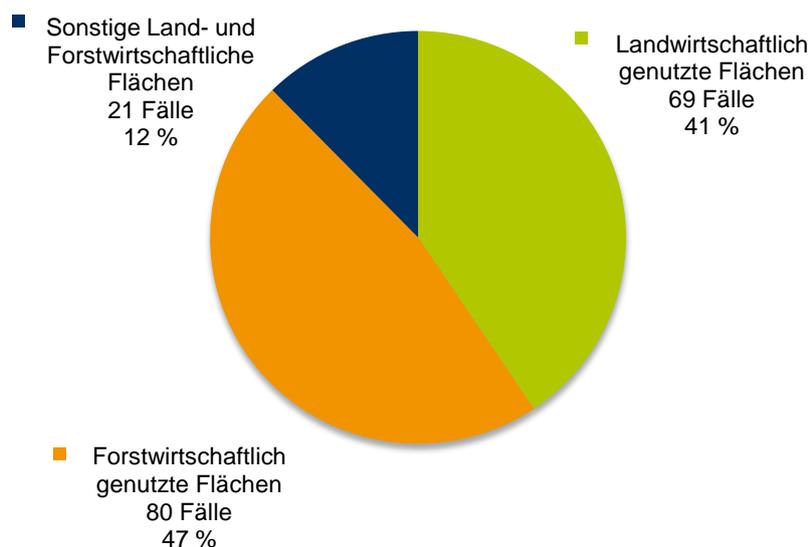
Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen hat sich seit Mitte der 90er Jahre nicht signifikant verändert. Daher wird keine Indexreihe für gewerbliche Bauflächen geführt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2019 wurden 170 land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Geldumsatz von rd. 3,12 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 132,53 ha übertragen.

| | 2019 |
|--|------------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 170 |
| davon | |
| Landwirtschaftlich genutzte Flächen | 69 |
| Forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 80 |
| Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.) | 21 |

Bei Kauffällen mit unterschiedlichen Nutzungen wurden die Kauffälle dem Teilmarkt zugeordnet der Flächenmäßig den größten Anteil hat.



4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2019 wurden 69 Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von 84,34 ha und einem Geldumsatz von 2,34 Mio. registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2019 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 herangezogen. Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgte nicht.

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

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

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

Aufgrund der geringen Anzahl von Ackerlandflächen wurden diese zusammen mit den Grünlandflächen ausgewertet. Für die Auswertung wurden nur Flächen ab 2.500 m² herangezogen.

| Durchschnittspreis in €/m ² | Spanne (Min.-Max.) in €/m ² | Mittelwert der Acker- bzw. Grünlandzahl | Anz. |
|---|---|--|------|
| 2,20 | 1,00 - 4,20 | 48 | 38 |

Der ermittelte Durchschnittspreis und die Spanne sind auf 5 Cent gerundet und bezieht sich auf hiesige topografische Verhältnisse.

Der Durchschnittspreis ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 22 % gestiegen.

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 im Jahr 2019 keine Kauffälle vor. Aus neun auswertbaren Kauffällen der Jahren 2009 bis 2018 von privaten Käufern wurde ein durchschnittlicher Preis von 0,40 €/m² ermittelt, wobei die Preise zwischen 0,20 €/m² und 0,50 €/m² lagen.

Die **Jahresdurchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrug bei 31 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2019 durchschnittlich 1,1 % des Bodenrichtwertes. Die Spanne (Min.-Max.) reicht von 0,4 % bis 2,7 % des Bodenrichtwertes bei Flächen von rd. 2.500 m² bis rd. 121.000 m².

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m² zum Stichtag 01.01.2020 **2,20 €/m²**.

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen

Der Preisindex mit dazugehöriger Indexreihe befindet sich unter Ziffer 4.7.4 *Indexreihen (Preisindex für landwirtschaftliche Flächen)*.

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2019 wurden 80 Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von 43,45 ha und einem Geldumsatz von 0,54 Mio. registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2019 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2019 herangezogen. Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgte nicht.

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

| Art des Aufwuchses | Durchschnittspreis in €/m ² | Spanne (Min.-Max.) in €/m ² | Anz. |
|--------------------|--|--|------|
| Nadelwald | 1,35 | 0,60 – 2,50 | 14 |
| Laubwald | 1,25 | 0,60 – 2,60 | 35 |
| Mischwald | 1,55 | 0,90 – 2,70 | 19 |

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 01.01.2020 **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 34 Kauffällen der Jahre 2018 und 2019 wurde ermittelt, dass für derartige Flächen Kaufpreise bis zum 3-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes gezahlt wurden.

4.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen

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

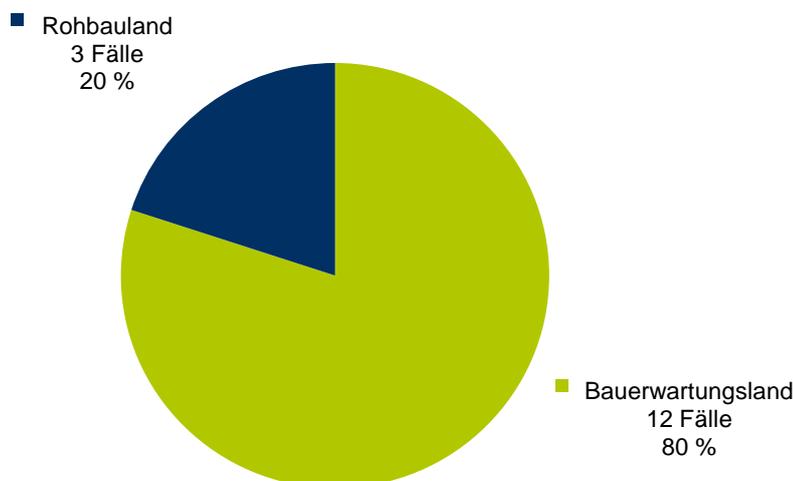
Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen im Jahr 2019 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019 herangezogen.

| Durchschnittspreis in €/m ² | Spanne (Min.-Max.) in €/m ² | Gfl. in m ² | Anz. |
|--|--|------------------------|------|
| 15,00 | 7,00 – 25,00 | 300 – 1.500 | 12 |

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2019 wurden 15 Grundstücke als Bauerwartungsland bzw. Rohbauland mit einem Geldumsatz von rd. 4,22 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 8,01 ha übertragen.

| | 2019 |
|--------------------------------|-----------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 15 |
| davon | |
| Bauerwartungsland | 12 |
| Rohbauland | 3 |



Bauerwartungsland

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

(§ 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Für Flächen mit der Qualität Bauerwartungsland lagen im letzten Jahr insgesamt 12 Kauffälle vor, welche aufgrund der Eigenart der Fälle und der Vertragsgestaltung nicht zur Auswertung geeignet waren.

Rohbauland

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

(§ 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland lagen 8 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 vor, deren Flächen zwischen rd. 2.100 m² und 12.400 m² lagen.

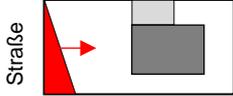
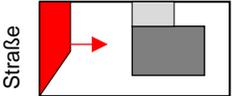
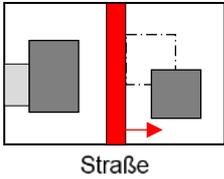
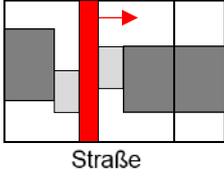
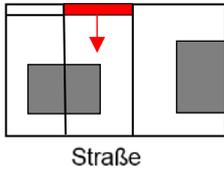
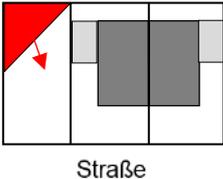
Es wurden rd. 25 bis 50 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes der jeweiligen Lage gezahlt. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen, deren bauliche Nutzung innerhalb kürzester Zeit realisiert wurde bzw. wird.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 wurden 164 sonstige unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 4,18 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 5,62 ha übertragen.

4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

Zukaufs- und Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Teilflächen, die z.B. die bestehende Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf begradigen. Dieser Auswertung lagen 96 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2014 bis 2019 zugrunde.

| Art der Fläche | Anz. | Durchschnittspreis in % des Bodenrichtwertes |
|--|--|--|
| 1. Straßenandrückveräußerung an die Anlieger bei ausreichender Vorfläche | | |
| 1.1 Unmaßgebliche Teilflächen (4 - 65 m ²) |  32 | 13 ±3 |
| 1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (79 m ² - 200 m ²) |  8 | 31 ±4 |
| 2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken | | |
| 2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (13 - 288 m ²) |  19 | 84 ±25 |
| 2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitliche Stellplatzflächen (7 - 160 m ²) |  13 | 34 ±13 |
| 2.3 Gartenland und Hinterlandzukäufe in Innenbereichslagen (138 - 475 m ²) |  15 | 29 ±12 |
| 3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke | | |
| Arrondierungsflächen (31 - 218 m ²) |  9 | 89 ±25 |

Bei den geklammerten Flächenangaben handelt es sich um die tatsächlichen Größen der ausgewerteten Kauffälle. Im Einzelfall können Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.

4.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen

Dieser Auswertung lagen 94 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2014 bis 2019 zugrunde.

| Art der Fläche | Anz. | Durchschnittspreis in % des Bodenrichtwertes |
|---|------|--|
| 1. Straßenlandankauf durch öffentliche Körperschaften | | |
| 1.1 Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden; geringer Eingriff bei ausreichender Grundstücksvor- bzw. Gesamtfläche (4 - 90 m ²) * | 18 | 18 ±19 |
| 1.2 nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche (2 - 267 m ²) * | 52 | 7 ±2 |
| 1.3 Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen | | <p>Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird überwiegend der Preis für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen gezahlt.</p> <p>Es lagen 12 auswertbare Kaufpreise vor, die in einer Spanne (Min.-Max.) von 1 €/m² bis 15 €/m² lagen.</p> |
| 2. Private Erschließungsflächen | | |
| Flächen im Innenbereich, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (11 - 165 m ²) | 12 | 72 ±23 |

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

Bei den geklammerten Flächenangaben handelt es sich um die tatsächlichen Größen der ausgewerteten Kauffälle. 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 01.01.2020 insgesamt 1.145 Bodenrichtwertzonen mit 763 Bodenrichtwerten beschlossen.

| Nutzung | Anz. der BRW-Zonen | Min. in €/m ² | Max. in €/m ² |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wohnbaufläche (W) | 459 | 155 | 550 |
| Dorfgebiet (MD) | 144 | 120 | 400 |
| Mischgebiet (MI I-II) | 99 | 170 | 440 |
| Mischgebiet (MI II-IV) | 18 | 215 | 400 |
| Kerngebiet (MK) | 7 | 310 | 440 |
| gewerbliche Baufläche (G) | 34 | 45 | 100 |
| landwirtschaftliche Fläche (LW) | 53 | 2,20 | 2,20 |
| forstwirtschaftliche Fläche (F) | 53 | 0,45 | 0,45 |
| Sondernutzungsflächen (SN) | 278 | - | - |

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

4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

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

Darüber hinaus bietet es weitere Anwendungen wie Immobilienrichtwerte, Bodenwertübersichten, Immobilienpreisübersichten und eine allgemeine Preisauskunft.

Sämtliche Produkte von BORISplus.NRW sind kostenfrei.

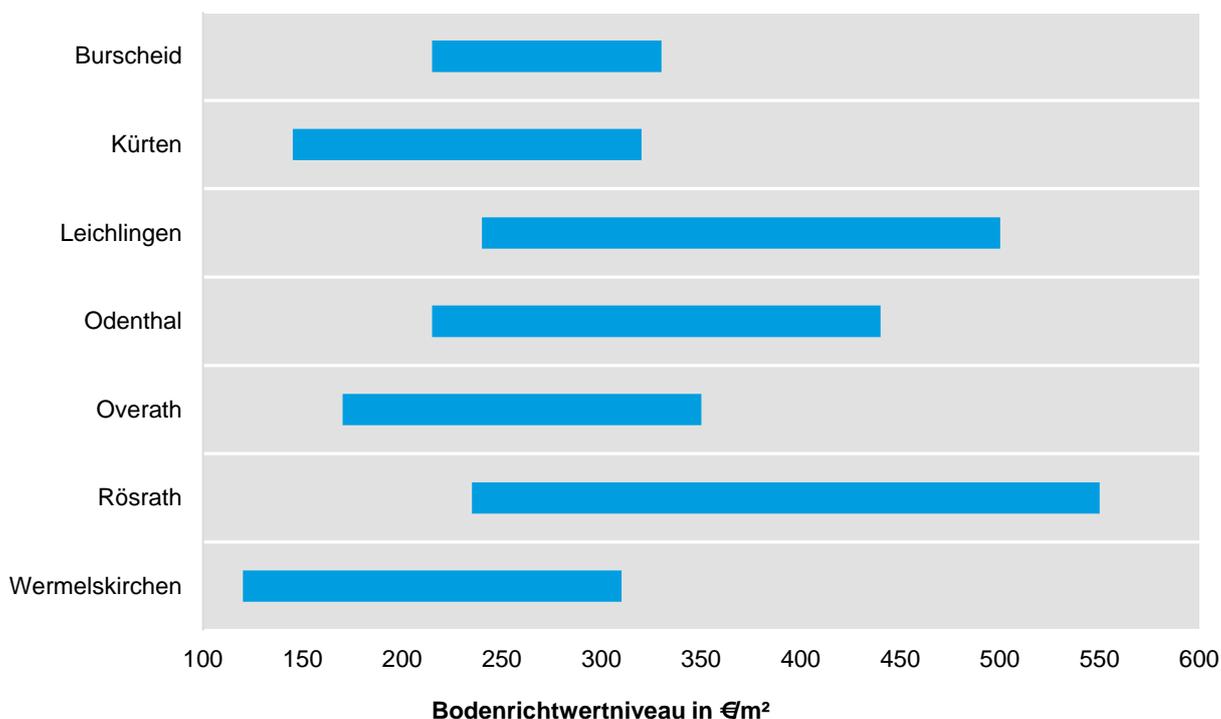
Für Nutzer von Smartphones und Tablets steht eine App zur Verfügung, mit deren Hilfe die Boden- sowie Immobilienrichtwerte angezeigt werden können.

4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020 beschlossen.

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

Die folgende Grafik zeigt zunächst die Verteilung der Bodenrichtwertspannen für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilienhaus) in den einzelnen Kommunen.



Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

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

Die gebietstypischen Baulandpreise wurden aus den Bodenrichtwerten/-zonen zum Stichtag 01.01.2020 wie folgt abgeleitet:

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

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

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

| Kommune Stichtag 01.01.2020 | gute Lage €/m² | mittlere Lage €/m² | einfache Lage €/m² |
|--|--------------------------------------|--|--|
| Burscheid | 300 | 270 | 230 |
| Kürten | 260 | 215 | 165 |
| Leichlingen (Rhld.) | 440 | 340 | 300 |
| Odenthal | 410 | 360 | 245 |
| Overath | 300 | 240 | 195 |
| Rösrath | 450 | 370 | 300 |
| Wermelskirchen | 260 | 210 | 160 |

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

Typische Baulandpreise für Bauflächen des Geschosswohnungsbaus

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

Typische Baulandpreise für gewerbliche Bauflächen

In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau unbebauter baureifer Grundstücke für klassische Gewerbenutzung (ohne Handel, Dienstleistung, Verkehr etc.) angegeben. Eine Differenzierung nach guter, mittlerer und einfacher Lage war nicht möglich.

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

Die gebietstypischen Baulandpreise wurden aus den Bodenrichtwerten/-zonen zum Stichtag 01.01.2020 wie folgt abgeleitet:

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

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

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

| Kommune Stichtag 01.01.2020 | gute Lage €/m ² | mittlere Lage €/m ² | einfache Lage €/m ² |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Burscheid | - | 60 | - |
| Kürten | - | 70 | - |
| Leichlingen (Rhld.) | - | 95 | - |
| Odenthal | - | - | - |
| Overath | - | 75 | - |
| Rösrath | - | 90 | - |
| Wermelskirchen | - | 55 | - |

4.7.3 Umrechnungskoeffizienten

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

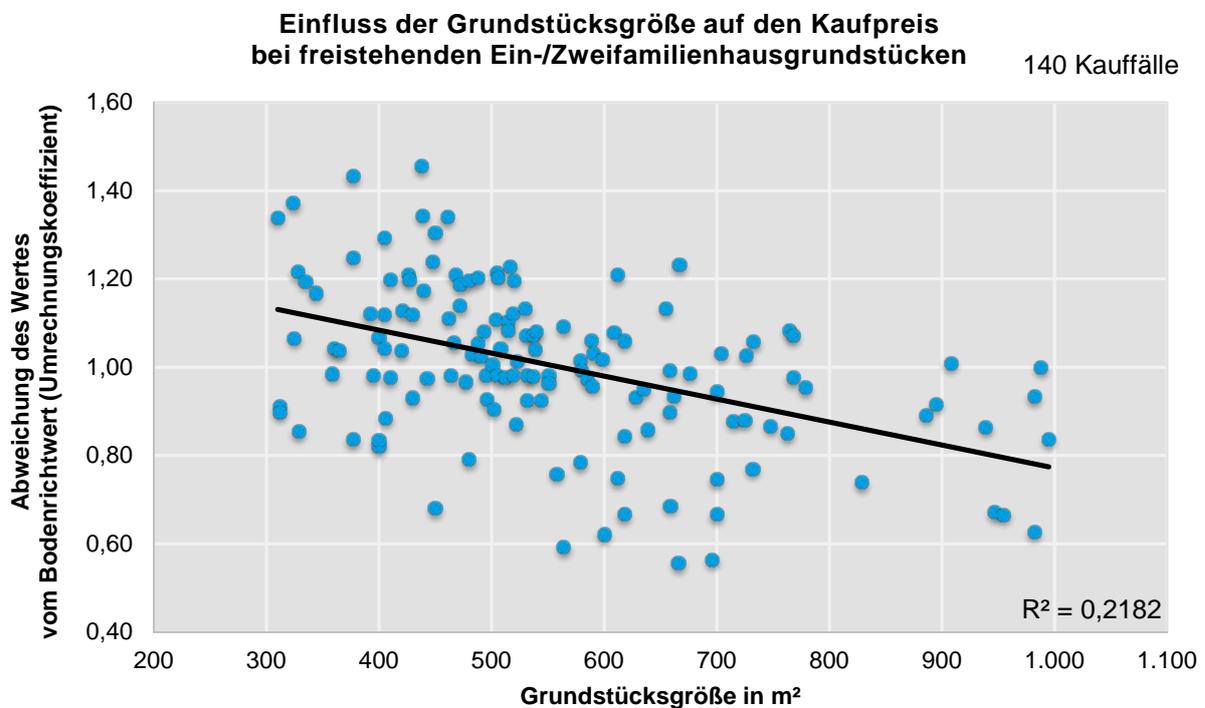
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau)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

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

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

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

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



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

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

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

140 Vergleichspreise

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

Anwendungsbeispiel:

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

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

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

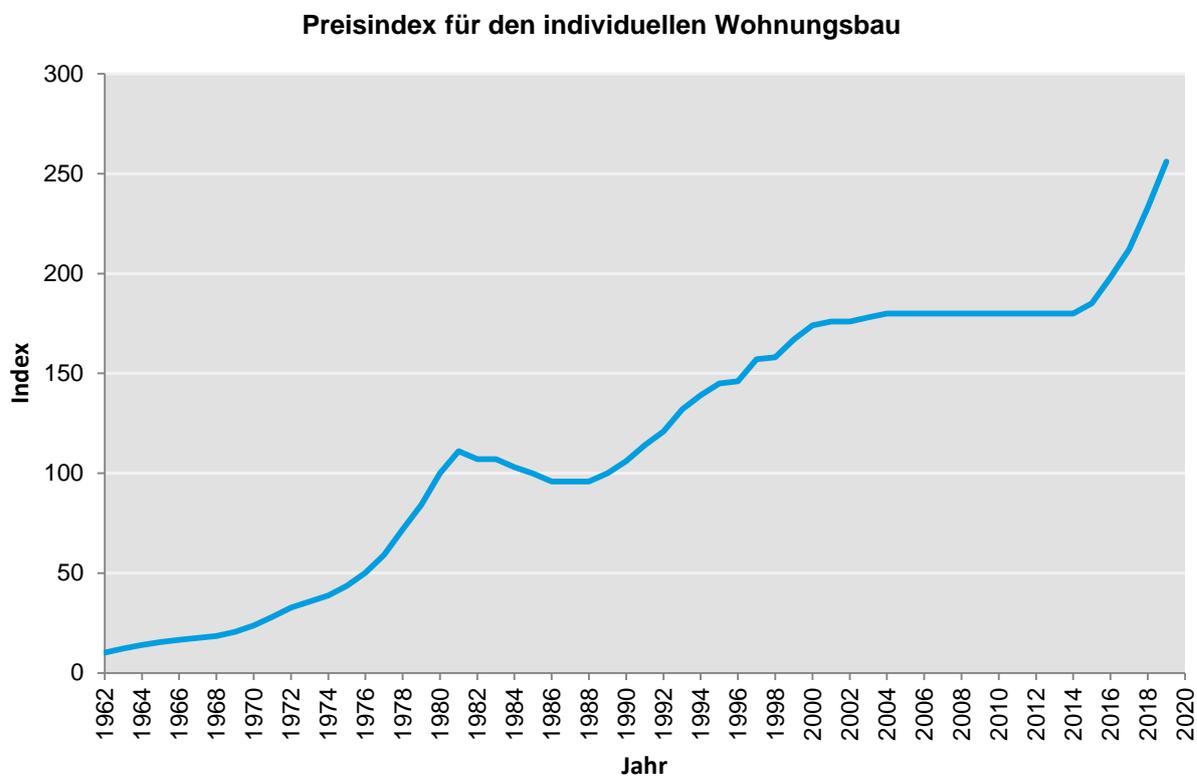
Somit ergibt sich der Bodenwert zu $250 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 275 \text{ €/m}^2$.

4.7.4 Indexreihen

Preisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland (Gesamtkreis)

Basis 1980 = Index 100



Indizes bis einschließlich 2000 getrennt nach:

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

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

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

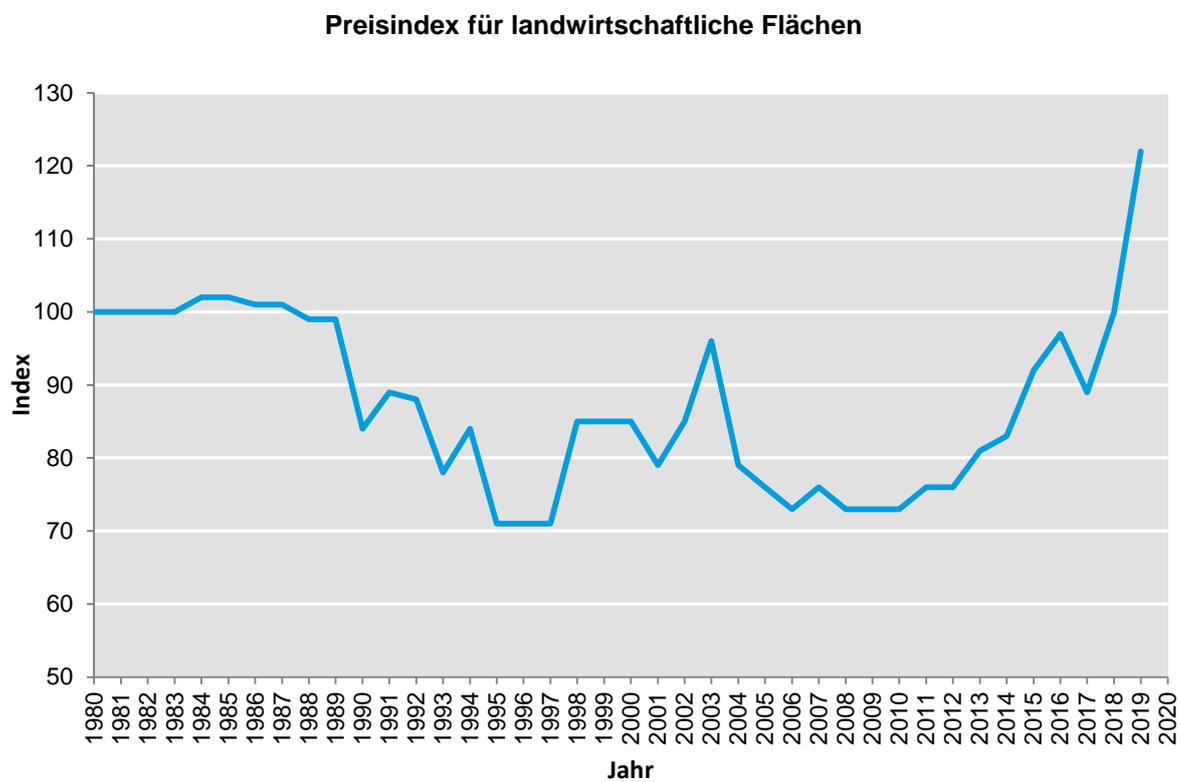
| Jahr | Ostkreis | | Nordkreis | | Ballungsrandzone | |
|------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Steigerung in % | Index Jahresende | Steigerung in % | Index Jahresende | Steigerung in % | Index Jahresende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

| Jahr | Overath | | Kürten | | Burscheid | | Leichlingen (Rhld.) | | Wermels- kirchen | | Rösrath | | Odenthal | |
|------|---------|-------|--------|-------|-----------|-------|------------------------|-------|---------------------|-------|---------|-------|----------|-------|
| | % | Index | % | Index | % | Index | % | Index | % | Index | % | Index | % | Index |
| 2001 | 3 | 172 | 2 | 170 | 2 | 189 | 2 | 189 | 0 | 185 | 1 | 172 | 2 | 173 |
| 2002 | 0 | 172 | 0 | 170 | 0 | 189 | 0 | 189 | 0 | 185 | 0 | 172 | 0 | 173 |
| 2003 | 0 | 172 | 2 | 173 | 0 | 189 | 2 | 193 | 0 | 185 | 2 | 175 | 1 | 175 |
| 2004 | 0 | 172 | 0 | 173 | 2 | 193 | 2 | 197 | 3 | 191 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| 2005 | 0 | 172 | 0 | 173 | 0 | 193 | 0 | 197 | 0 | 191 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| 2006 | 0 | 172 | 0 | 173 | 0 | 193 | 0 | 197 | 0 | 191 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| 2007 | 0 | 172 | 0 | 173 | 0 | 193 | 0 | 197 | 0 | 191 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| 2008 | 0 | 172 | 0 | 173 | 0 | 193 | 0 | 197 | 0 | 191 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| 2009 | 0 | 172 | 0 | 173 | 0 | 193 | 0 | 197 | 0 | 191 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| 2010 | 0 | 172 | 0 | 173 | 0 | 193 | 0 | 197 | 0 | 191 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| 2011 | 0 | 172 | 0 | 173 | 0 | 193 | 0 | 197 | 0 | 191 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| 2012 | 0 | 172 | 0 | 173 | 0 | 193 | 0 | 197 | 0 | 191 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| 2013 | 0 | 172 | 0 | 173 | 0 | 193 | 0 | 197 | 0 | 191 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| 2014 | 3 | 177 | -3 | 168 | 0 | 193 | 0 | 197 | 0 | 191 | 5 | 184 | 0 | 175 |
| 2015 | 4 | 184 | 0 | 168 | 2 | 197 | 3 | 203 | 3 | 197 | 3 | 190 | 3 | 180 |
| 2016 | 3 | 190 | 10 | 185 | 3 | 203 | 10 | 223 | 0 | 197 | 15 | 219 | 10 | 198 |
| 2017 | 7 | 203 | 7 | 198 | 7 | 217 | 7 | 239 | 7 | 211 | 7 | 234 | 7 | 212 |
| 2018 | 10 | 223 | 10 | 218 | 10 | 239 | 10 | 263 | 10 | 232 | 10 | 257 | 10 | 233 |
| 2019 | 10 | 245 | 10 | 240 | 10 | 263 | 10 | 289 | 10 | 255 | 10 | 283 | 10 | 256 |

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

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen

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



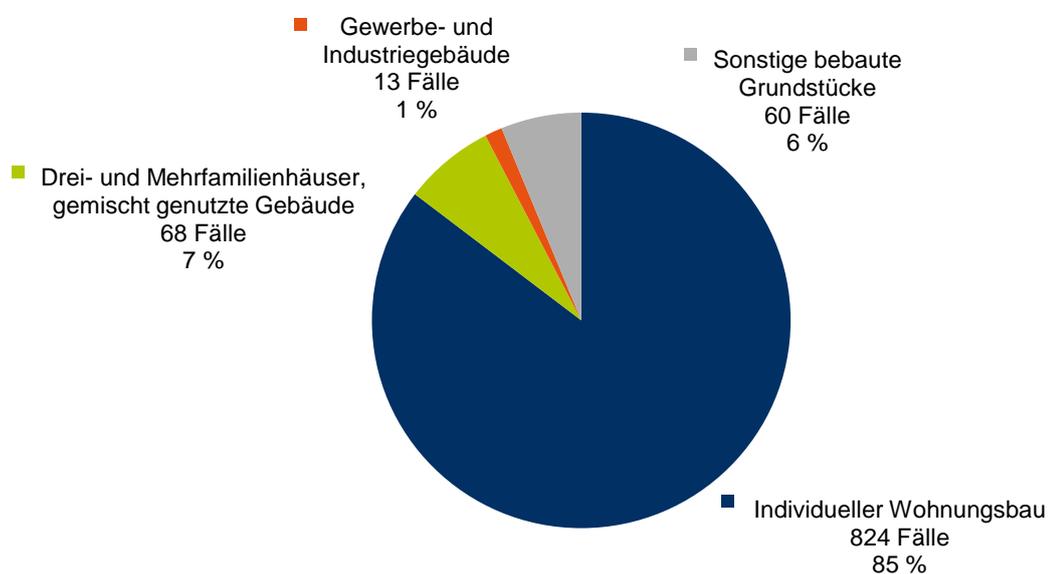
| Jahr | Index | Jahr | Index |
|-------------|--------------|-------------|--------------|
| 1980 | 100 | 2000 | 85 |
| 1981 | 100 | 2001 | 79 |
| 1982 | 100 | 2002 | 85 |
| 1983 | 100 | 2003 | 96 |
| 1984 | 102 | 2004 | 79 |
| 1985 | 102 | 2005 | 76 |
| 1986 | 101 | 2006 | 73 |
| 1987 | 101 | 2007 | 76 |
| 1988 | 99 | 2008 | 73 |
| 1989 | 99 | 2009 | 73 |
| 1990 | 84 | 2010 | 73 |
| 1991 | 89 | 2011 | 76 |
| 1992 | 88 | 2012 | 76 |
| 1993 | 78 | 2013 | 81 |
| 1994 | 84 | 2014 | 83 |
| 1995 | 71 | 2015 | 92 |
| 1996 | 71 | 2016 | 97 |
| 1997 | 71 | 2017 | 89 |
| 1998 | 85 | 2018 | 100 |
| 1999 | 85 | 2019 | 122 |

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

5. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 wurden 965 bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 371,98 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 132,96 ha übertragen.

| | 2019 |
|---|------------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 965 |
| davon | |
| Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser) | 824 |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 68 |
| Gewerbe- und Industriegebäude | 13 |
| Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.) | 60 |

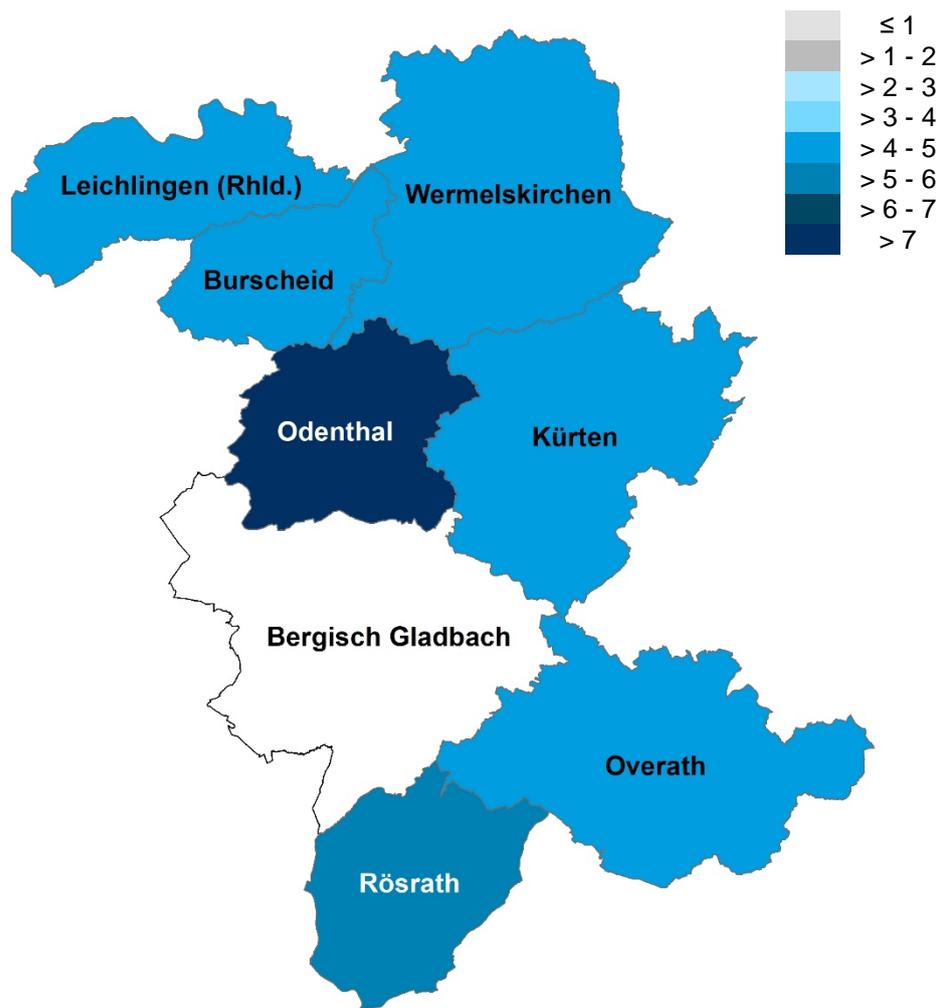


5.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2019 wurden 824 Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 261,14 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 71,81 ha übertragen.

| | 2019 |
|--------------------------------------|-------------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 824 |
| davon | |
| Erstverkäufe | 32 |
| freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser | 13 |
| Doppel- und Reihenendhäuser | 18 |
| Reihenmittelhäuser | - |
| sonstige Bautypen | 1 |
| Wiederverkäufe | 792 |
| freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser | 523 |
| Doppel- und Reihenendhäuser | 198 |
| Reihenmittelhäuser | 46 |
| sonstige Bautypen | 25 |

Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner



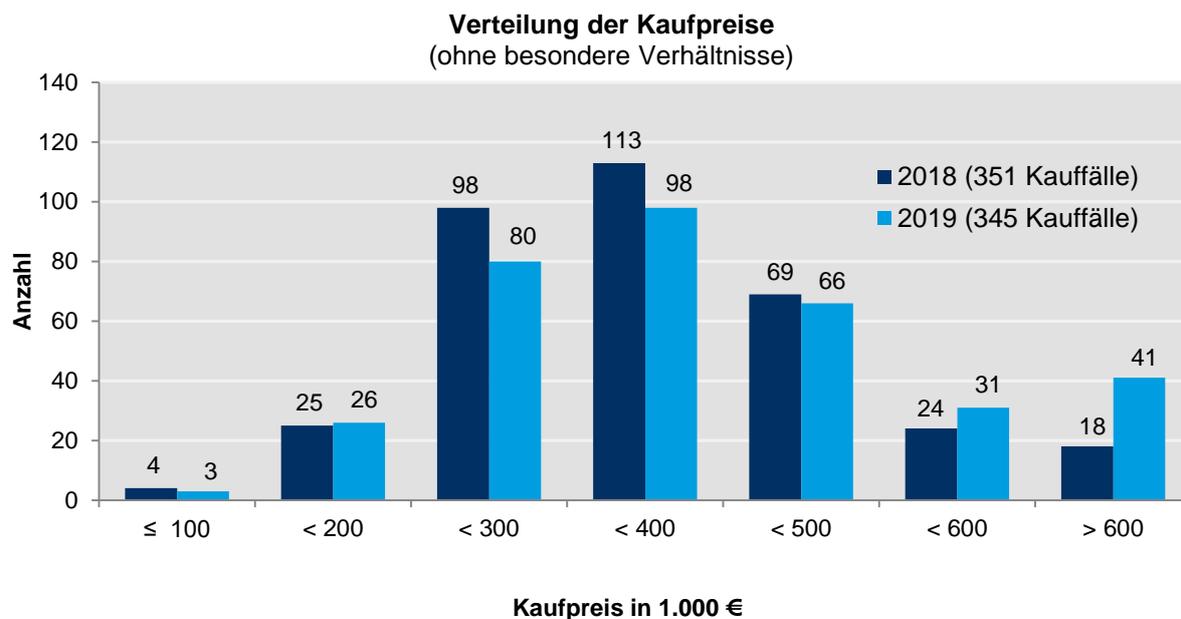
| | Bevölkerungsstand am 30.06.2019 * | Anzahl der Kauffälle |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Bergisch Gladbach | 111.946 | |
| Burscheid | 18.259 | 79 |
| Kürten | 19.687 | 88 |
| Leichlingen (Rhld.) | 28.062 | 116 |
| Odenthal | 14.946 | 106 |
| Overath | 27.058 | 134 |
| Rösrath | 28.679 | 147 |
| Wermelskirchen | 34.820 | 154 |
| Rheinisch-Bergischer Kreis | 283.457 | |

* Quelle: IT.NRW; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011; Abruf 09.10.2019

Bei den 824 Übertragungen lagen bei 550 Fällen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 67 %.

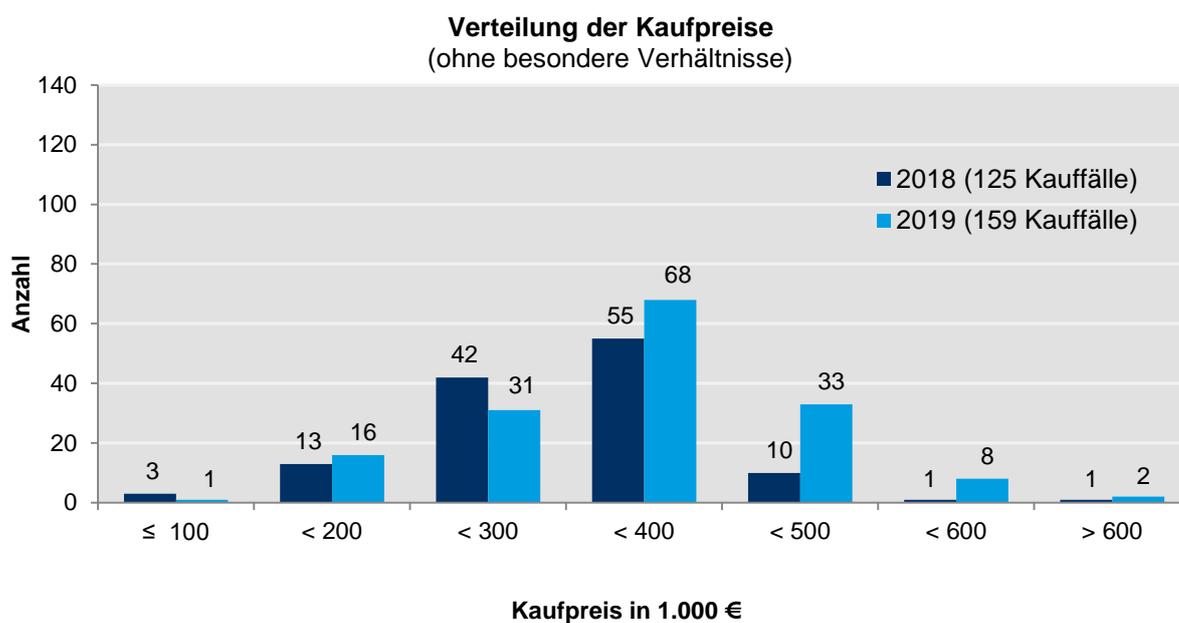
Die Auswertung des Teilmarktes Ein-/Zweifamilienhäuser erfolgte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte durch Befragung der Erwerber, der Bauträger sowie der Immobilienmakler.

freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in 2019 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen.

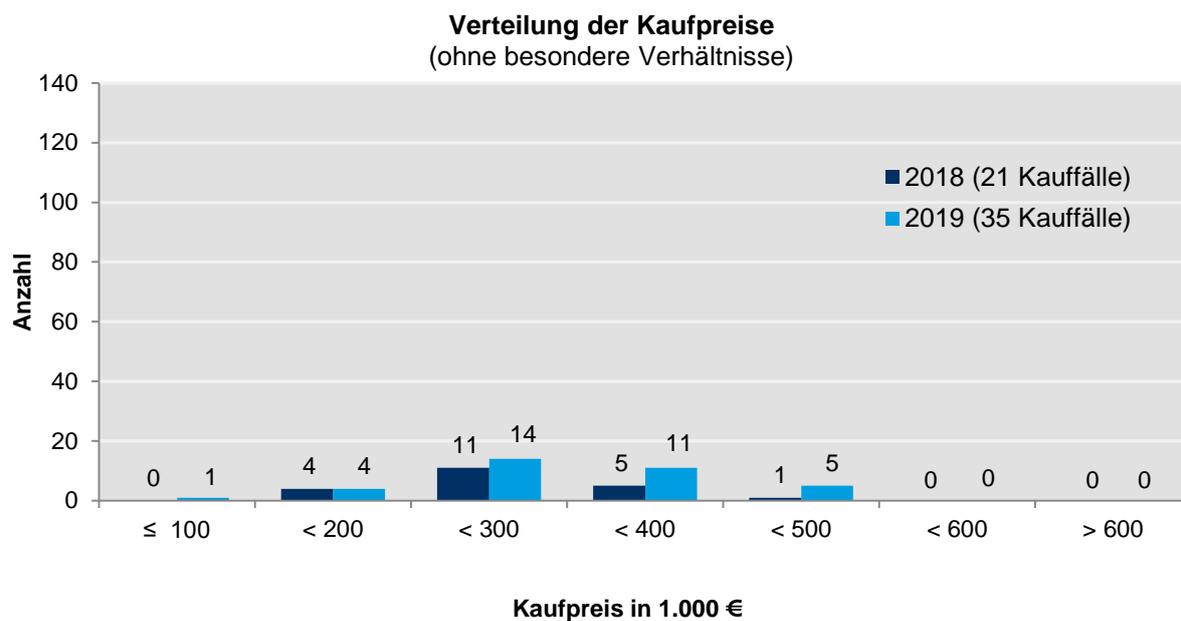
| Gesamtkaufpreis in 1.000 € | Burscheid | Kürten | Leichlingen (Rhld.) | Odenthal | Overath | Rösrath | Wermelskirchen | insgesamt |
|----------------------------|-----------|--------|---------------------|----------|---------|---------|----------------|-----------|
| ≤ 100 | - | / | - | - | - | / | / | 3 |
| < 200 | / | 6 | - | / | 3 | 5 | 9 | 26 |
| < 300 | 8 | 10 | 8 | 4 | 20 | 14 | 16 | 80 |
| < 400 | 12 | 19 | 11 | 12 | 18 | 9 | 17 | 98 |
| < 500 | 5 | 8 | 10 | 8 | 12 | 14 | 9 | 66 |
| < 600 | / | / | / | 8 | 5 | 10 | 3 | 31 |
| > 600 | - | / | 12 | 10 | 3 | 13 | / | 41 |

Doppel- und Reihendhäuser

Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für Doppel- und Reihendhäuser in 2019 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen.

| Gesamtkaufpreis in 1.000 € | Burscheid | Kürten | Leichlingen (Rhld.) | Odenthal | Overath | Rösrath | Wermelskirchen | insgesamt |
|----------------------------|-----------|--------|---------------------|----------|---------|---------|----------------|-----------|
| ≤ 100 | / | - | - | - | - | - | - | 1 |
| < 200 | / | / | / | / | 5 | / | 6 | 16 |
| < 300 | 4 | 4 | 4 | / | 7 | 4 | 6 | 31 |
| < 400 | 5 | 3 | 14 | 6 | 11 | 13 | 16 | 68 |
| < 500 | / | 3 | 4 | 14 | / | 8 | - | 33 |
| < 600 | - | - | 3 | / | - | 4 | - | 8 |
| > 600 | - | - | / | / | - | - | - | 2 |

Reihenmittelhäuser



Eine Aufgliederung nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen erfolgt aufgrund der geringen Anzahl nicht.

5.1.1 Durchschnittspreise

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

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

Weiterhin ergeben sich die angegebenen Durchschnittspreise aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2019. Ein Vergleich mit den Zahlen der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist daher nur bedingt aussagekräftig.

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern des Jahres 2019 im Gesamtkreis

| | Baujahr (Ursprung) | Ø Gfl. in m ² | Ø WF in m ² | Durchschnitts- preis pro m ² WF in €/m ² | Gesamtkaufpreis in € | | Anz. |
|----------------------------------|---|--------------------------|---------------------------|--|----------------------|---------|------|
| | | | | | Mittelwert | Median | |
| Rheinisch-Bergischer Kreis 2019 | <u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u> | | | | | | |
| | bis 1919 | 712 ±149 | 147 ±53 | 1.882 ±465 | 256.115 ±44.442 | 260.000 | 13 |
| | 1920-1949 | 646 ±139 | 153 ±62 | 2.032 ±689 | 303.450 ±143.496 | 290.000 | 10 |
| | 1950-1974 | 714 ±179 | 148 ±46 | 2.540 ±711 | 361.487 ±117.831 | 340.000 | 75 |
| | 1975-1994 | 606 ±197 | 155 ±42 | 2.664 ±614 | 410.372 ±142.585 | 380.000 | 41 |
| | 1995-2009 | 545 ±144 | 164 ±47 | 2.736 ±566 | 435.660 ±106.581 | 405.000 | 25 |
| | 2010-2017 | 494 ±145 | 143 ±24 | 3.517 ±680 | 494.834 ±99.404 | 483.500 | 10 |
| | Neubau | 554 ±129 | 164 ±15 | 3.693 ±616 | 604.912 ±107.568 | 649.000 | 11 |
| | <u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u> | | | | | | |
| | bis 1919 | / | / | / | / | / | 2 |
| 1920-1949 | 578 ±120 | 106 ±36 | 2.563 ±417 | 264.583 ±80.006 | 266.000 | 6 | |
| 1950-1974 | 432 ±99 | 137 ±49 | 2.436 ±586 | 317.893 ±95.903 | 322.000 | 27 | |
| 1975-1994 | 349 ±100 | 138 ±30 | 2.517 ±505 | 336.226 ±55.201 | 335.750 | 36 | |
| 1995-2009 | 320 ±120 | 136 ±21 | 2.840 ±283 | 386.138 ±68.741 | 380.000 | 17 | |
| 2010-2017 | / | / | / | / | / | 2 | |
| Neubau | 345 ±39 | 133 ±16 | 3.188 ±251 | 420.706 ±37.551 | 406.000 | 17 | |
| <u>Reihenmittelhäuser</u> | | | | | | | |
| bis 1919 | - | - | - | - | - | - | |
| 1920-1949 | / | / | / | / | / | 1 | |
| 1950-1974 | 238 ±27 | 105 ±18 | 2.467 ±772 | 251.918 ±67.100 | 264.750 | 6 | |
| 1975-1994 | 236 ±62 | 132 ±35 | 2.379 ±502 | 302.155 ±60.960 | 285.500 | 13 | |
| 1995-2009 | 209 ±50 | 137 ±26 | 2.638 ±352 | 355.435 ±45.393 | 348.500 | 4 | |
| 2010-2017 | - | - | - | - | - | - | |
| Neubau | - | - | - | - | - | - | |

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Jahre 2017 - 2019 im Gesamtkreis und den einzelnen Kommunen

Aufgrund geringer Fallzahlen der einzelnen Baujahresgruppen wurden für einen besseren Vergleich der Kommunen die Kauffälle der Jahre 2017 bis 2019 herangezogen.

| | Baujahr (Ursprung) | Ø Gfl. in m ² | Ø WF in m ² | Durchschnitts- preis pro m ² WF in €/m ² | Gesamtkaufpreis in € | | Anz. | |
|--|--|--------------------------|---------------------------|--|----------------------|---------|------|---|
| | | | | | Mittelwert | Median | | |
| Rheinisch-Bergischer Kreis 2017 – 2019 | <u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u> | | | | | | | |
| | bis 1919 | 668 ±184 | 146 ±47 | 1.722 ±514 | 241.284 ±78.118 | 249.000 | 37 | |
| | 1920-1949 | 658 ±163 | 138 ±52 | 2.086 ±726 | 275.741 ±102.968 | 268.000 | 29 | |
| | 1950-1974 | 712 ±167 | 156 ±49 | 2.249 ±686 | 336.311 ±111.446 | 319.410 | 238 | |
| | 1975-1994 | 625 ±171 | 165 ±47 | 2.427 ±628 | 389.770 ±114.696 | 368.000 | 123 | |
| | 1995-2009 | 541 ±147 | 162 ±42 | 2.710 ±602 | 427.275 ±107.957 | 410.200 | 83 | |
| | 2010-2017 | 494 ±120 | 152 ±44 | 3.255 ±651 | 479.042 ±95.765 | 467.000 | 27 | |
| | Neubau | 506 ±120 | 163 ±13 | 3.751 ±562 | 609.690 ±90.873 | 634.000 | 18 | |
| | <u>Doppelhaushälften und Reihendendhäuser</u> | | | | | | | |
| | bis 1919 | 450 ±112 | 112 ±17 | 1.996 ±669 | 226.818 ±97.745 | 181.500 | 11 | |
| | 1920-1949 | 564 ±116 | 119 ±35 | 2.192 ±596 | 246.945 ±67.142 | 230.000 | 11 | |
| | 1950-1974 | 454 ±119 | 129 ±39 | 2.213 ±558 | 278.562 ±89.759 | 260.000 | 78 | |
| | 1975-1994 | 358 ±101 | 140 ±31 | 2.334 ±509 | 315.341 ±56.477 | 320.000 | 99 | |
| | 1995-2009 | 339 ±117 | 139 ±25 | 2.511 ±445 | 345.555 ±73.020 | 342.500 | 69 | |
| | 2010-2017 | 306 ±78 | 132 ±14 | 2.962 ±279 | 388.852 ±36.118 | 378.645 | 15 | |
| | Neubau | 342 ±48 | 132 ±15 | 3.121 ±246 | 408.418 ±35.534 | 402.500 | 26 | |
| | <u>Reihenmittelhäuser</u> | | | | | | | |
| | bis 1919 | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1920-1949 | / | / | / | / | / | / | 1 |
| | 1950-1974 | 259 ±58 | 124 ±27 | 2.072 ±618 | 245.971 ±52.726 | 245.000 | 20 | |
| 1975-1994 | 231 ±48 | 133 ±32 | 2.316 ±501 | 297.779 ±65.044 | 285.250 | 30 | | |
| 1995-2009 | 207 ±55 | 138 ±25 | 2.371 ±408 | 322.635 ±55.098 | 332.669 | 8 | | |
| 2010-2017 | 177 ±12 | 117 ±0 | 2.702 ±216 | 317.000 ±25.288 | 314.000 | 4 | | |
| Neubau | - | - | - | - | - | - | - | |

| | Baujahr (Ursprung) | Ø Gfl. in m ² | Ø WF in m ² | Durchschnitts- preis pro m ² WF in €/m ² | Gesamtkaufpreis in € | | Anz. |
|-----------------------|--|--------------------------|---------------------------|--|----------------------|---------|------|
| | | | | | Mittelwert | Median | |
| Burscheid 2017 – 2019 | freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser | | | | | | |
| | bis 1919 | 586 ±242 | 114 ±18 | 1.909 ±333 | 219.750 ±55.612 | 247.000 | 4 |
| | 1920-1949 | 670 ±166 | 108 ±20 | 2.329 ±123 | 251.750 ±53.546 | 265.000 | 4 |
| | 1950-1974 | 703 ±132 | 148 ±39 | 2.043 ±428 | 294.356 ±74.123 | 276.500 | 16 |
| | 1975-1994 | 576 ±118 | 146 ±23 | 2.394 ±666 | 340.278 ±70.433 | 344.000 | 18 |
| | 1995-2009 | 557 ±201 | 149 ±31 | 2.659 ±640 | 375.703 ±31.279 | 373.556 | 4 |
| | 2010-2017 | 586 ±30 | 160 ±24 | 3.068 ±49 | 491.667 ±79.265 | 539.000 | 3 |
| | Neubau | / | / | / | / | / | 1 |
| | Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | | | | | | |
| | bis 1919 | 422 ±115 | 117 ±14 | 1.655 ±356 | 193.333 ±51.861 | 171.000 | 3 |
| | 1920-1949 | - | - | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 448 ±87 | 135 ±29 | 2.104 ±496 | 275.083 ±59.209 | 269.000 | 6 |
| | 1975-1994 | 421 ±66 | 144 ±31 | 2.213 ±394 | 313.571 ±63.623 | 292.000 | 11 |
| | 1995-2009 | 349 ±138 | 130 ±18 | 2.400 ±328 | 309.865 ±46.061 | 297.500 | 13 |
| 2010-2017 | / | / | / | / | / | 1 | |
| Neubau | / | / | / | / | / | 2 | |
| Kürten 2017 – 2019 | freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser | | | | | | |
| | bis 1919 | 818 ±44 | 157 ±75 | 1.374 ±129 | 208.750 ±80.652 | 177.500 | 4 |
| | 1920-1949 | - | - | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 721 ±170 | 145 ±44 | 1.855 ±553 | 256.984 ±73.613 | 252.500 | 31 |
| | 1975-1994 | 588 ±112 | 152 ±23 | 2.000 ±347 | 300.645 ±53.462 | 302.000 | 11 |
| | 1995-2009 | 505 ±113 | 156 ±39 | 2.560 ±587 | 380.395 ±59.467 | 360.000 | 19 |
| | 2010-2017 | 413 ±72 | 137 ±31 | 3.231 ±39 | 440.933 ±94.714 | 440.800 | 3 |
| | Neubau | 720 ±10 | 168 ±14 | 3.457 ±676 | 589.661 ±164.176 | 559.013 | 4 |
| | Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | | | | | | |
| | bis 1919 | - | - | - | - | - | - |
| | 1920-1949 | - | - | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 523 ±89 | 103 ±17 | 2.045 ±377 | 205.563 ±21.962 | 211.000 | 8 |
| | 1975-1994 | 383 ±135 | 135 ±25 | 2.162 ±375 | 286.313 ±43.672 | 280.750 | 8 |
| | 1995-2009 | 426 ±75 | 124 ±11 | 2.313 ±249 | 285.250 ±30.186 | 292.000 | 4 |
| 2010-2017 | / | / | / | / | / | 1 | |
| Neubau | 312 ±5 | 151 ±23 | 2.846 ±438 | 419.333 ±6.600 | 424.000 | 3 | |

| | Baujahr (Ursprung) | Ø Gfl. in m ² | Ø WF in m ² | Durchschnitts- preis pro m ² WF in €/m ² | Gesamtkaufpreis in € | | Anz. | |
|---------------------------------|---|--------------------------|---------------------------|--|----------------------|---------|------|--|
| | | | | | Mittelwert | Median | | |
| Leichlingen (Rhld.) 2017 - 2019 | <u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u> | | | | | | | |
| | bis 1919 | 670 ±88 | 128 ±21 | 2.221 ±458 | 278.400 ±48.107 | 277.000 | 5 | |
| | 1920-1949 | 570 ±190 | 109 ±20 | 2.083 ±391 | 233.375 ±74.037 | 252.250 | 4 | |
| | 1950-1974 | 705 ±179 | 165 ±63 | 2.486 ±747 | 378.272 ±106.914 | 353.000 | 37 | |
| | 1975-1994 | 619 ±186 | 192 ±78 | 2.527 ±593 | 461.323 ±130.247 | 460.000 | 13 | |
| | 1995-2009 | 482 ±159 | 200 ±95 | 2.624 ±507 | 478.067 ±126.236 | 410.200 | 3 | |
| | 2010-2017 | 403 ±63 | 129 ±19 | 3.759 ±441 | 482.167 ±72.202 | 484.000 | 6 | |
| | Neubau | 437 ±26 | 157 ±8 | 4.112 ±243 | 644.983 ±12.827 | 649.000 | 10 | |
| | <u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u> | | | | | | | |
| | bis 1919 | 463 ±59 | 95 ±10 | 2.396 ±541 | 231.167 ±73.444 | 181.500 | 3 | |
| | 1920-1949 | / | / | / | / | / | 2 | |
| | 1950-1974 | 436 ±124 | 140 ±44 | 2.515 ±560 | 346.545 ±117.100 | 340.000 | 11 | |
| | 1975-1994 | 345 ±81 | 127 ±21 | 2.816 ±548 | 349.153 ±54.385 | 336.500 | 11 | |
| 1995-2009 | 319 ±105 | 149 ±29 | 2.650 ±406 | 386.074 ±57.081 | 380.000 | 13 | | |
| 2010-2017 | 302 ±83 | 138 ±8 | 2.840 ±237 | 390.618 ±37.906 | 386.323 | 8 | | |
| Neubau | - | - | - | - | - | - | | |
| Odenthal 2017 - 2019 | <u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u> | | | | | | | |
| | bis 1919 | / | / | / | / | / | 1 | |
| | 1920-1949 | / | / | / | / | / | 1 | |
| | 1950-1974 | 725 ±152 | 159 ±42 | 2.510 ±660 | 384.165 ±98.834 | 366.000 | 35 | |
| | 1975-1994 | 765 ±166 | 173 ±35 | 2.609 ±484 | 442.941 ±84.532 | 445.000 | 17 | |
| | 1995-2009 | 551 ±119 | 141 ±27 | 3.118 ±322 | 434.700 ±71.736 | 439.000 | 10 | |
| | 2010-2017 | 542 ±138 | 175 ±64 | 3.114 ±865 | 505.375 ±100.757 | 510.000 | 8 | |
| | Neubau | 492 ±34 | 174 ±15 | 3.227 ±119 | 559.797 ±28.806 | 579.830 | 3 | |
| | <u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u> | | | | | | | |
| | bis 1919 | / | / | / | / | / | 2 | |
| | 1920-1949 | / | / | / | / | / | 2 | |
| | 1950-1974 | 467 ±83 | 152 ±30 | 2.433 ±389 | 366.750 ±74.183 | 364.000 | 8 | |
| | 1975-1994 | 373 ±108 | 150 ±21 | 2.358 ±393 | 348.033 ±43.351 | 340.000 | 15 | |
| 1995-2009 | 414 ±194 | 170 ±36 | 2.407 ±556 | 400.800 ±94.100 | 387.500 | 5 | | |
| 2010-2017 | / | / | / | / | / | 2 | | |
| Neubau | 347 ±44 | 125 ±1 | 3.192 ±105 | 398.492 ±11.842 | 401.500 | 18 | | |

| | Baujahr (Ursprung) | Ø Gfl. in m ² | Ø WF in m ² | Durchschnitts- preis pro m ² WF in €/m ² | Gesamtkaufpreis in € | | Anz. |
|---------------------|--|--------------------------|---------------------------|--|----------------------|---------|------|
| | | | | | Mittelwert | Median | |
| Overath 2017 - 2019 | freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser | | | | | | |
| | bis 1919 | / | / | / | / | / | 2 |
| | 1920-1949 | 730 ±148 | 148 ±24 | 1.639 ±236 | 241.929 ±48.081 | 260.000 | 7 |
| | 1950-1974 | 710 ±163 | 155 ±46 | 2.072 ±436 | 311.905 ±83.130 | 290.000 | 43 |
| | 1975-1994 | 594 ±144 | 176 ±53 | 2.216 ±456 | 377.493 ±100.879 | 355.000 | 25 |
| | 1995-2009 | 498 ±108 | 163 ±36 | 2.531 ±588 | 404.772 ±101.145 | 393.500 | 25 |
| | 2010-2017 | / | / | / | / | / | 2 |
| | Neubau | - | - | - | - | - | - |
| | Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | | | | | | |
| | bis 1919 | / | / | / | / | / | 1 |
| | 1920-1949 | / | / | / | / | / | 1 |
| | 1950-1974 | 379 ±87 | 125 ±31 | 2.255 ±474 | 273.475 ±59.066 | 279.851 | 12 |
| | 1975-1994 | 344 ±75 | 140 ±38 | 2.336 ±576 | 312.429 ±56.301 | 317.000 | 20 |
| | 1995-2009 | 316 ±50 | 135 ±25 | 2.246 ±554 | 298.054 ±64.083 | 311.000 | 14 |
| 2010-2017 | / | / | / | / | / | 1 | |
| Neubau | - | - | - | - | - | - | |
| Rösrath 2017 - 2019 | freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser | | | | | | |
| | bis 1919 | 723 ±135 | 159 ±60 | 2.003 ±428 | 304.938 ±94.764 | 276.500 | 8 |
| | 1920-1949 | 614 ±131 | 127 ±43 | 2.637 ±929 | 326.667 ±139.739 | 275.000 | 9 |
| | 1950-1974 | 665 ±168 | 159 ±43 | 2.582 ±854 | 397.395 ±142.386 | 362.500 | 40 |
| | 1975-1994 | 648 ±189 | 162 ±45 | 2.830 ±680 | 444.860 ±136.722 | 409.250 | 24 |
| | 1995-2009 | 625 ±165 | 180 ±41 | 2.995 ±617 | 526.588 ±121.586 | 510.000 | 17 |
| | 2010-2017 | / | / | / | / | / | 1 |
| | Neubau | - | - | - | - | - | - |
| | Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | | | | | | |
| | bis 1919 | / | / | / | / | / | 1 |
| | 1920-1949 | 476 ±129 | 109 ±27 | 2.576 ±298 | 280.100 ±80.572 | 264.700 | 4 |
| | 1950-1974 | 526 ±125 | 134 ±38 | 2.344 ±631 | 301.721 ±79.376 | 289.000 | 14 |
| | 1975-1994 | 308 ±80 | 145 ±34 | 2.448 ±519 | 340.375 ±37.593 | 339.500 | 8 |
| | 1995-2009 | 355 ±115 | 142 ±16 | 2.791 ±236 | 396.450 ±61.700 | 380.000 | 13 |
| 2010-2017 | / | / | / | / | / | 2 | |
| Neubau | 341 ±85 | 142 ±20 | 3.264 ±90 | 465.000 ±77.782 | 520.000 | 3 | |

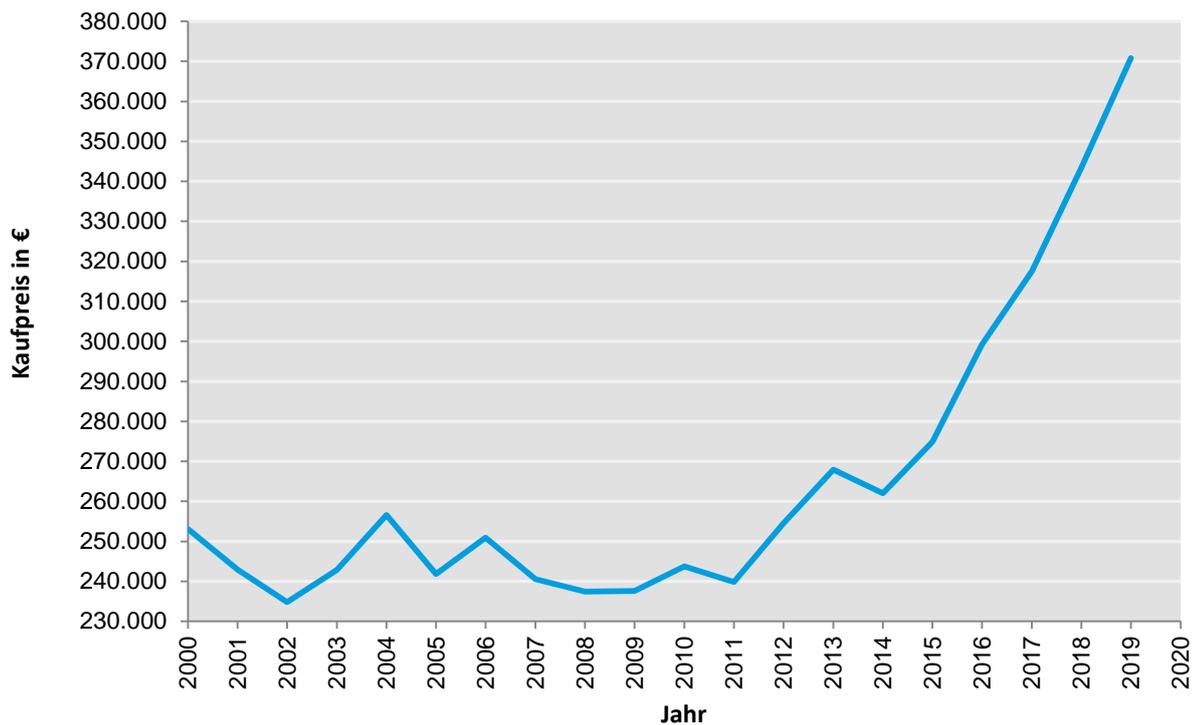
| | Baujahr (Ursprung) | Ø Gfl. in m ² | Ø WF in m ² | Durchschnitts- preis pro m ² WF in €/m ² | Gesamtkaufpreis in € | | Anz. |
|----------------------------|---|--------------------------|---------------------------|--|----------------------|---------|------|
| | | | | | Mittelwert | Median | |
| Wermelskirchen 2017 - 2019 | <u>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u> | | | | | | |
| | bis 1919 | 636 ±216 | 156 ±34 | 1.380 ±431 | 206.808 ±52.052 | 189.000 | 13 |
| | 1920-1949 | 738 ±145 | 214 ±71 | 1.584 ±341 | 319.500 ±64.115 | 319.000 | 4 |
| | 1950-1974 | 760 ±165 | 154 ±54 | 2.022 ±491 | 294.895 ±78.532 | 285.000 | 36 |
| | 1975-1994 | 571 ±170 | 155 ±36 | 2.194 ±620 | 324.567 ±66.243 | 323.000 | 15 |
| | 1995-2009 | 619 ±187 | 152 ±32 | 2.478 ±260 | 376.200 ±84.653 | 380.000 | 5 |
| | 2010-2017 | 551 ±118 | 140 ±17 | 3.300 ±300 | 458.250 ±57.825 | 445.000 | 4 |
| | Neubau | - | - | - | - | - | - |
| | <u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u> | | | | | | |
| | bis 1919 | / | / | / | / | / | 1 |
| | 1920-1949 | / | / | / | / | / | 2 |
| | 1950-1974 | 425 ±117 | 122 ±45 | 1.928 ±528 | 220.053 ±51.286 | 220.000 | 19 |
| | 1975-1994 | 345 ±111 | 136 ±32 | 2.182 ±428 | 286.392 ±47.318 | 284.500 | 26 |
| | 1995-2009 | 266 ±68 | 125 ±6 | 2.656 ±285 | 332.071 ±35.489 | 340.000 | 7 |
| 2010-2017 | - | - | - | - | - | - | |
| Neubau | - | - | - | - | - | - | |

Preisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhäuser

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kaufpreise gemäß Kaufvertrag für Ein-/Zweifamilienhäuser aller Gebäudetypen im Zeitraum **2000 bis 2019** für das gesamte Kreisgebiet (ohne die Stadt Bergisch Gladbach). In die Auswertung wurden Kauffälle von Objekten im Kaufpreisbereich **von 100.000 € bis 1.000.000 €** mit einer Grundstücksfläche von **200 m² bis 1.000 m²** einbezogen. Die Auswertung erfolgte unabhängig vom Baujahr und der Wohnfläche der Objekte.

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

Preisentwicklung Ein-/Zweifamilienhäuser



Einzelne Neubauobjekte

Für die Ermittlung durchschnittlicher Preise bei einzelnen Neubauten, die jeweils ein eigenes Preisniveau haben (homogene Bebauung durch Bauträger), wurden 26 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2019 herangezogen.

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

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

Leichlingen (Rhld.), Alte Holzer Straße 2c-d (5 Kauffälle aus 2018 und 2019)

| | Durchschnittliche Wohnfläche in m ² | Durchschnittlicher Preis €/m ² WF | Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|--------------------------------|--|--|--|
| freistehende Einfamilienhäuser | 156 Ø Grundstücksgröße 545 m ² Ø Bodenwertanteil 23 % | 4.125 | 4.025 – 4.225 |

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

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

Odenthal, Blievacker 5-11; 8-18 und Sommerkamp Feld 1-11; 10-12 (18 Kauffälle aus 2018 und 2019)

| | Durchschnittliche Wohnfläche in m ² | Durchschnittlicher Preis €/m ² WF | Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|-------------------|--|--|--|
| Doppelhaushälften | 125 Ø Grundstücksgröße 347 m ² Ø Bodenwertanteil 35 % | 3.200 | 3.000 – 3.375 |

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

5.1.3 Indexreihen

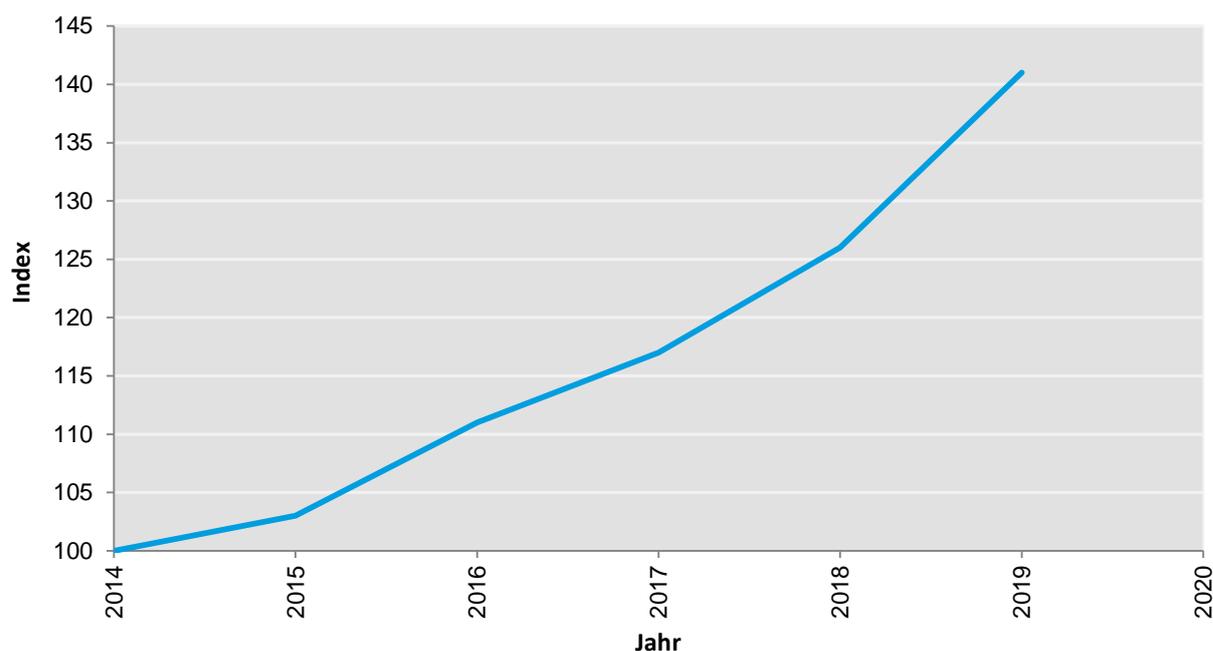
Preisindex für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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

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

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

Preisindex für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser



| Jahr | Index |
|------|-------|
| 2014 | 100 |
| 2015 | 103 |
| 2016 | 111 |
| 2017 | 117 |
| 2018 | 126 |
| 2019 | 141 |

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

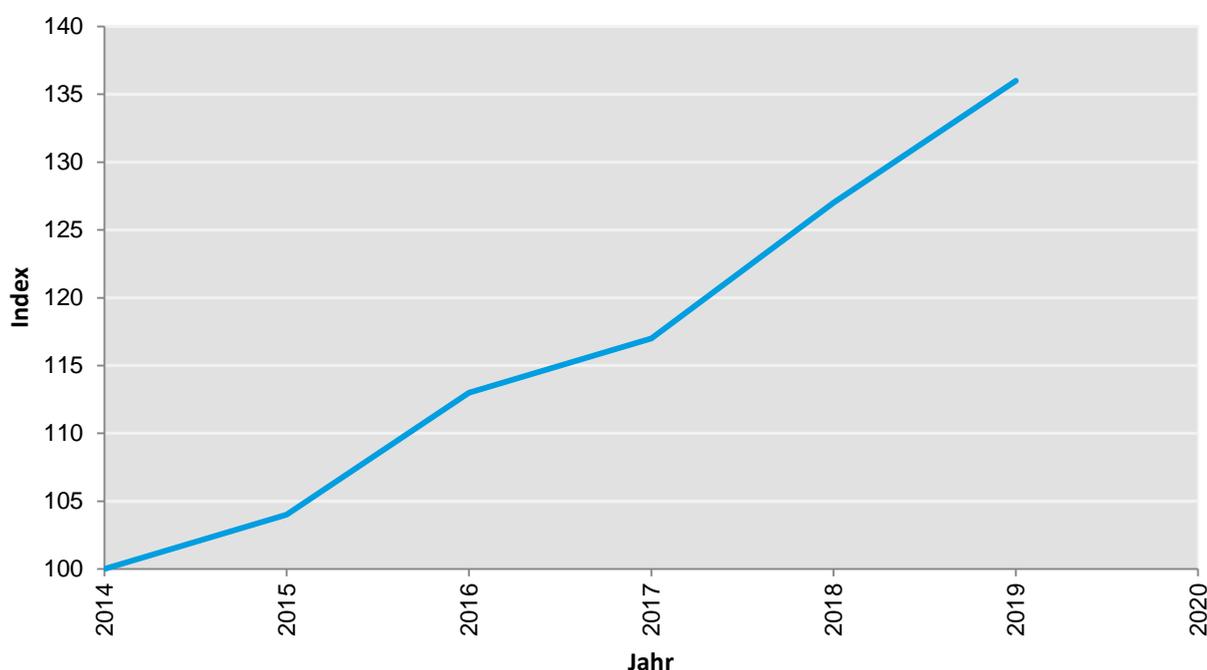
Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

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

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

Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



| Jahr | Index |
|------|-------|
| 2014 | 100 |
| 2015 | 104 |
| 2016 | 113 |
| 2017 | 117 |
| 2018 | 127 |
| 2019 | 136 |

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

Preisindex für Reihenmittelhäuser

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

5.1.4 Sachwertfaktoren

Grundsätze und Modellbeschreibung

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

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

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

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

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

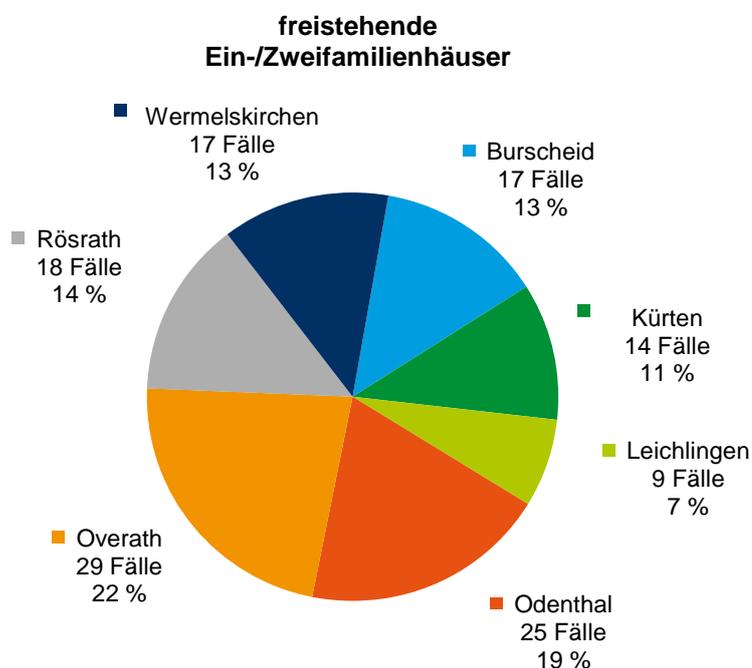
Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

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

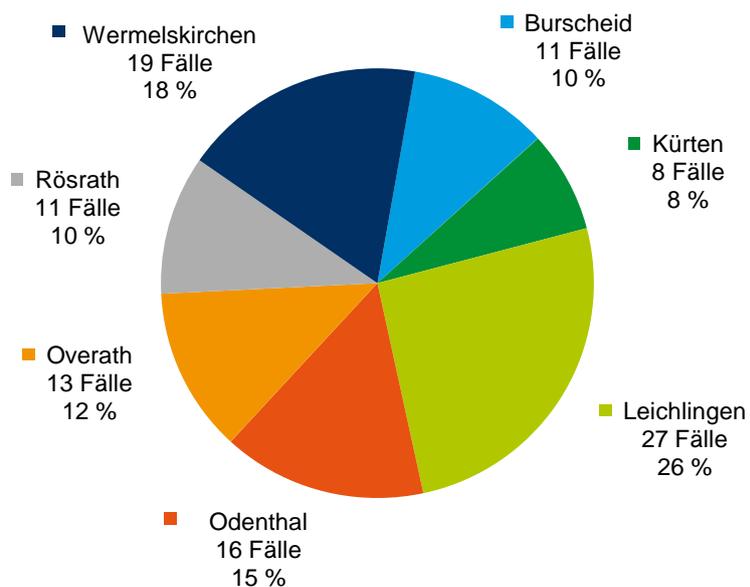
Die ausgewerteten Kaufverträge umfassen den Schwerpunkt des untersuchten Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“. Die Objekte weisen folgende Merkmale auf:

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

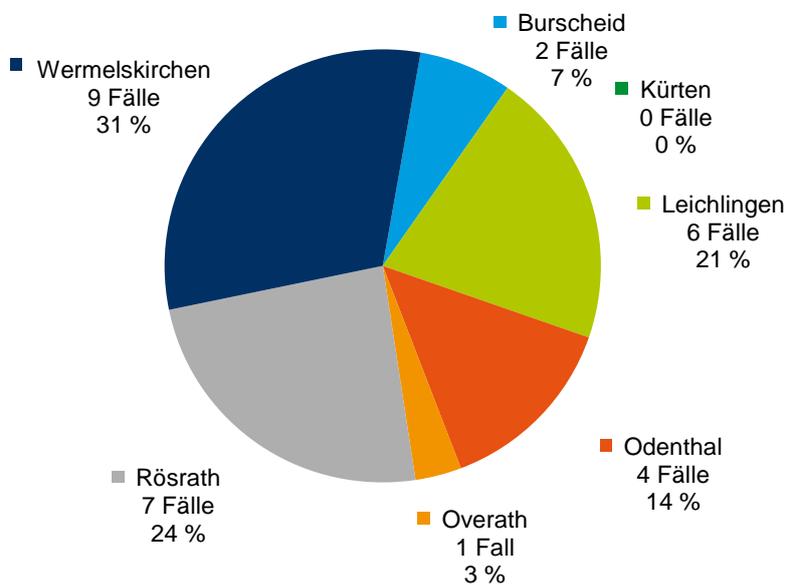
Die ausgewerteten Kaufpreise sind für die Objektarten freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nahezu gleichmäßig über die Kommunen verteilt. Eine Ausnahme bildeten die Reihenmittelhäuser in Kürten, hier lag kein Kauffall vor.



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Reihenmittelhäuser



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

Bei Ein-/Zweifamilienhäusern spielen neben der Sachwerthöhe auch Faktoren wie Baujahr, Ausstattung, Lage (z.B. Nähe zu Verwandten) etc. eine (mit)entscheidende Rolle. Aufgrund dieser Individualität ist das Bestimmtheitsmaß R^2 erfahrungsgemäß sehr gering, so dass die Markt-anpassung 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 Reihenhäuser differenziert nach drei Bodenrichtwertniveaus (bis 205 €/m², 210 €/m² bis 280 €/m² und ab 290 €/m²) angegeben.

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

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

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

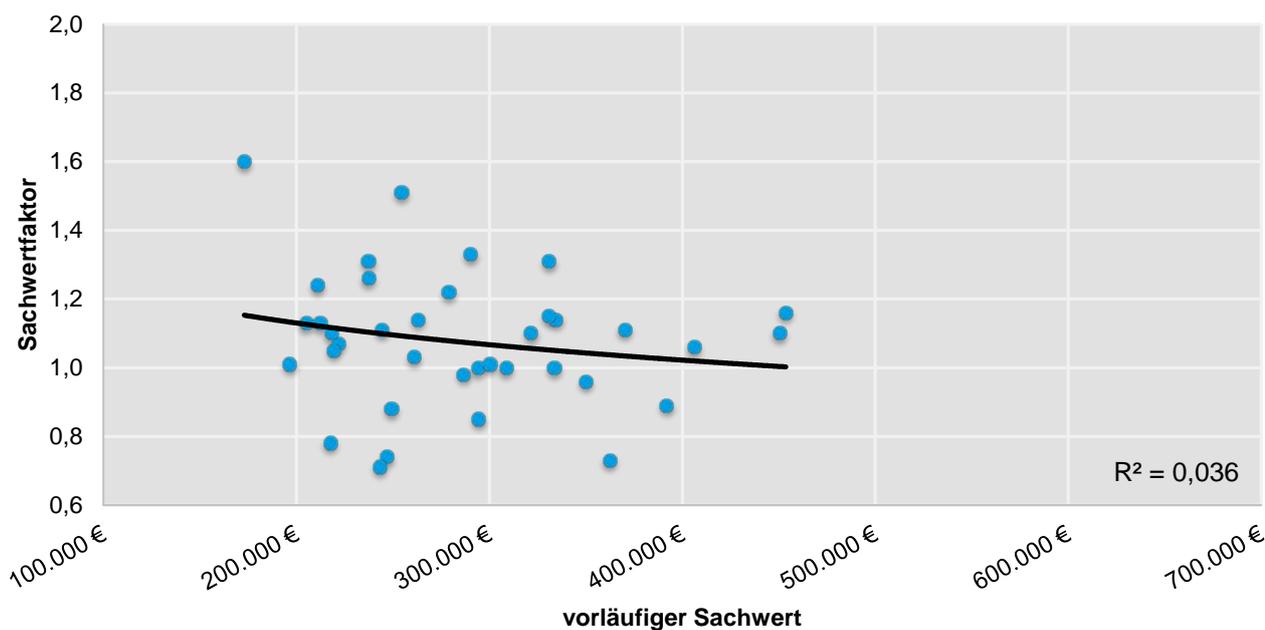
Bei der Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren des zu bewertenden Objektes ist auf den Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung eventuell nötiger Anpassungen, des jeweiligen Wertermittlungsstichtages abzustellen.

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

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

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

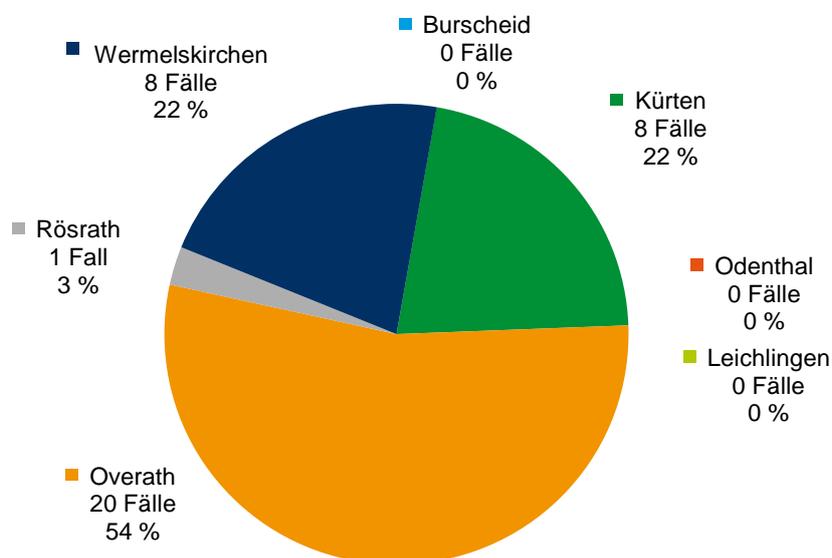
37 Kauffälle



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

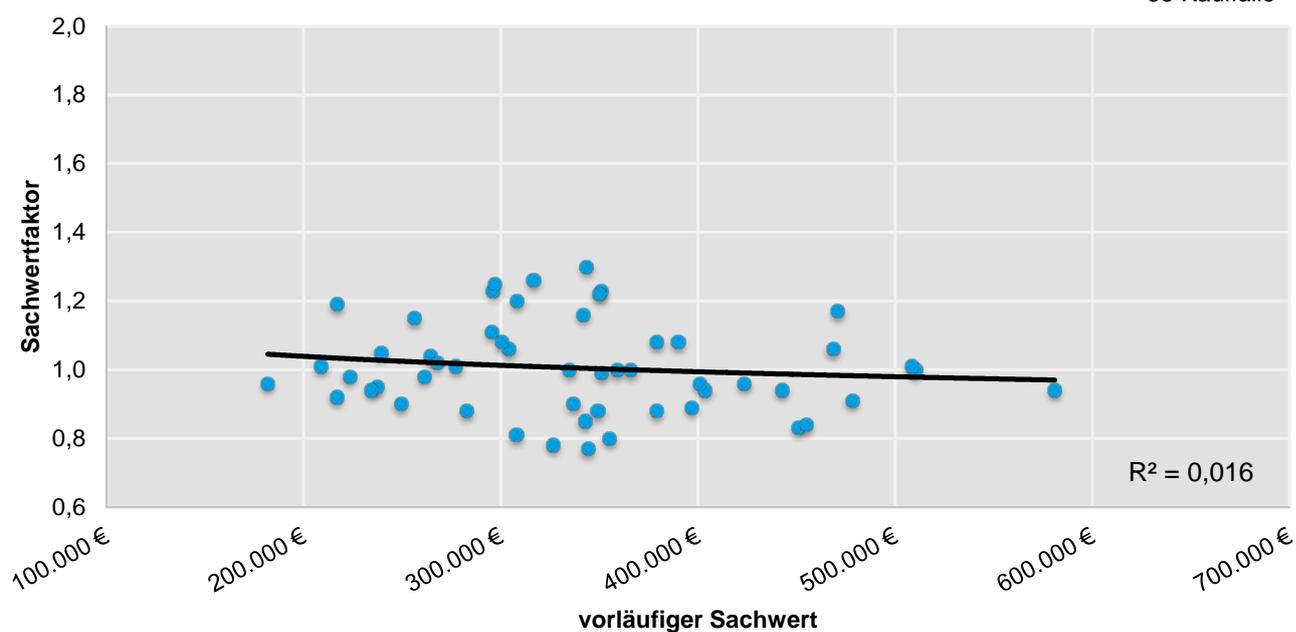
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



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

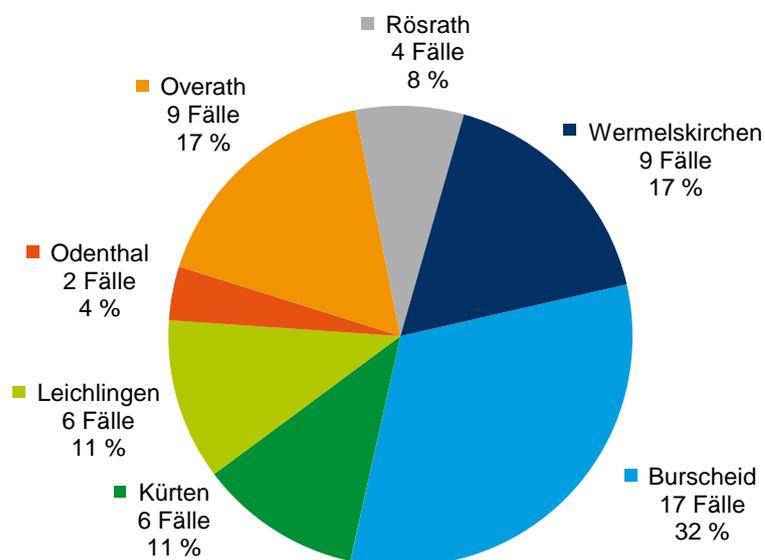
53 Kauffälle



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

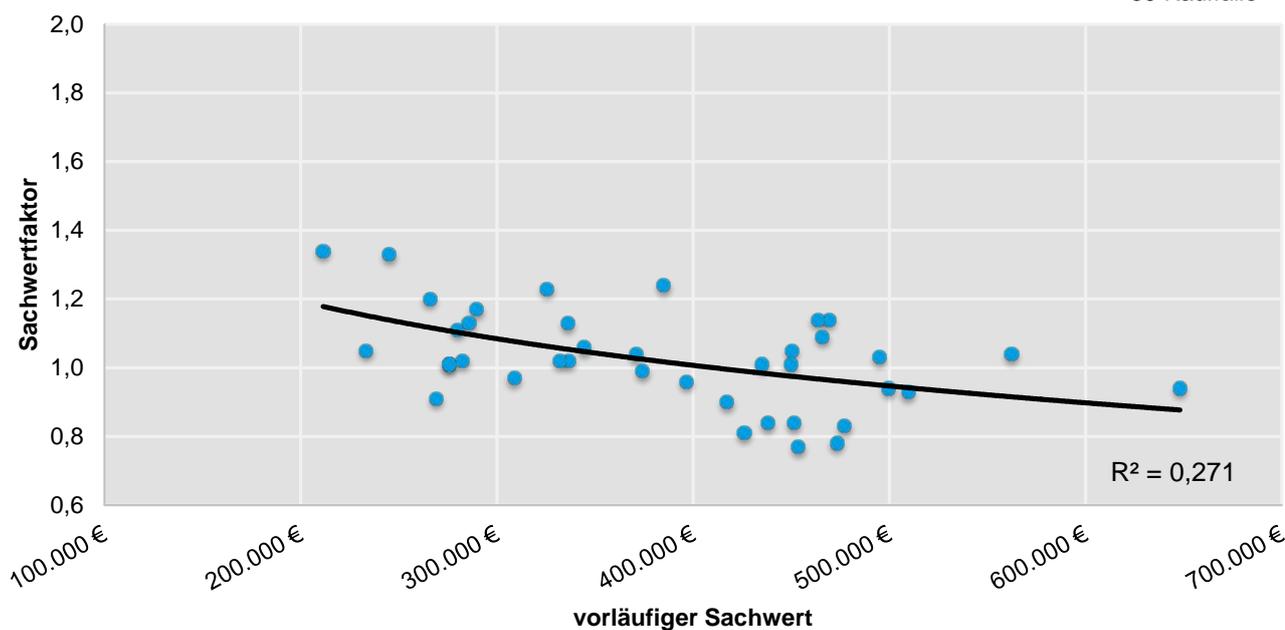
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



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

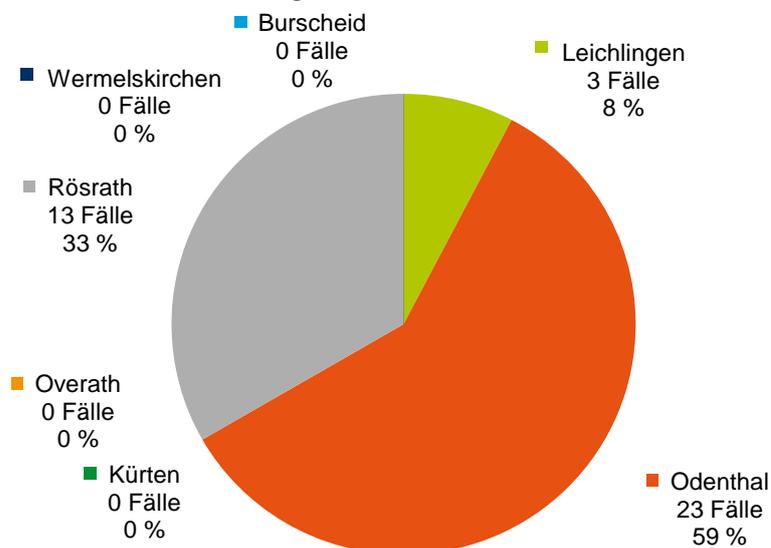
39 Kauffälle



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

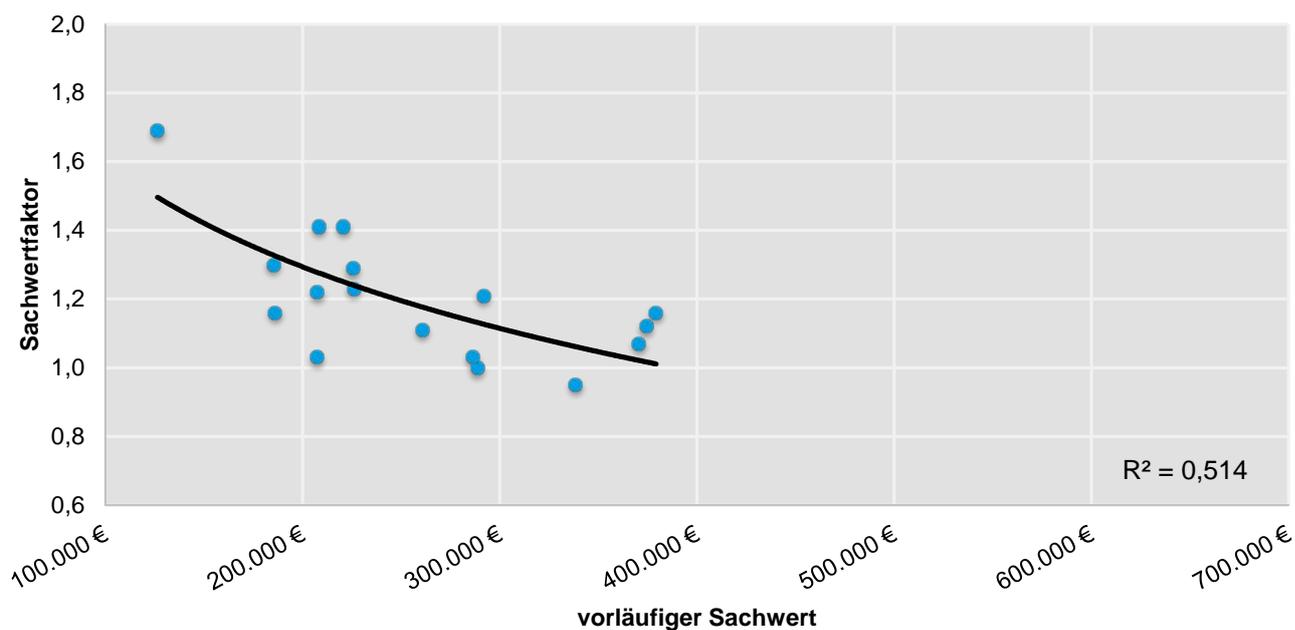
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



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

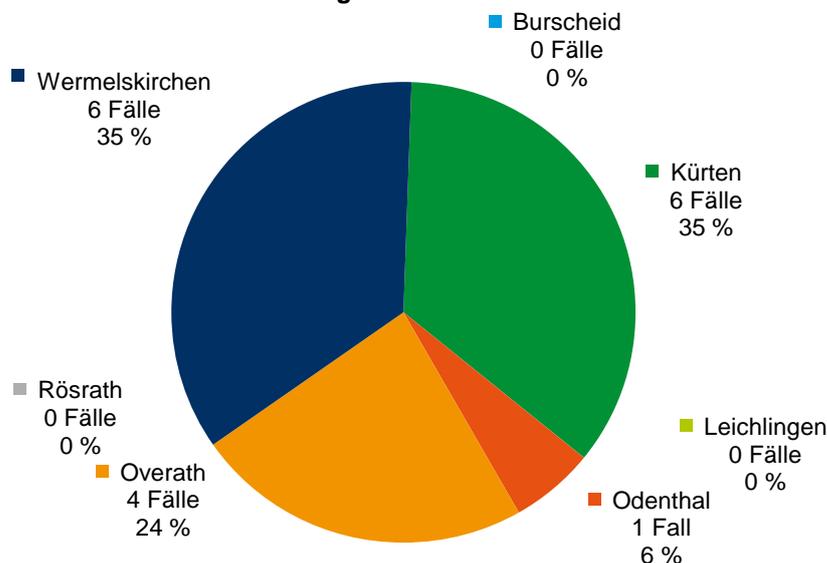
17 Kauffälle



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

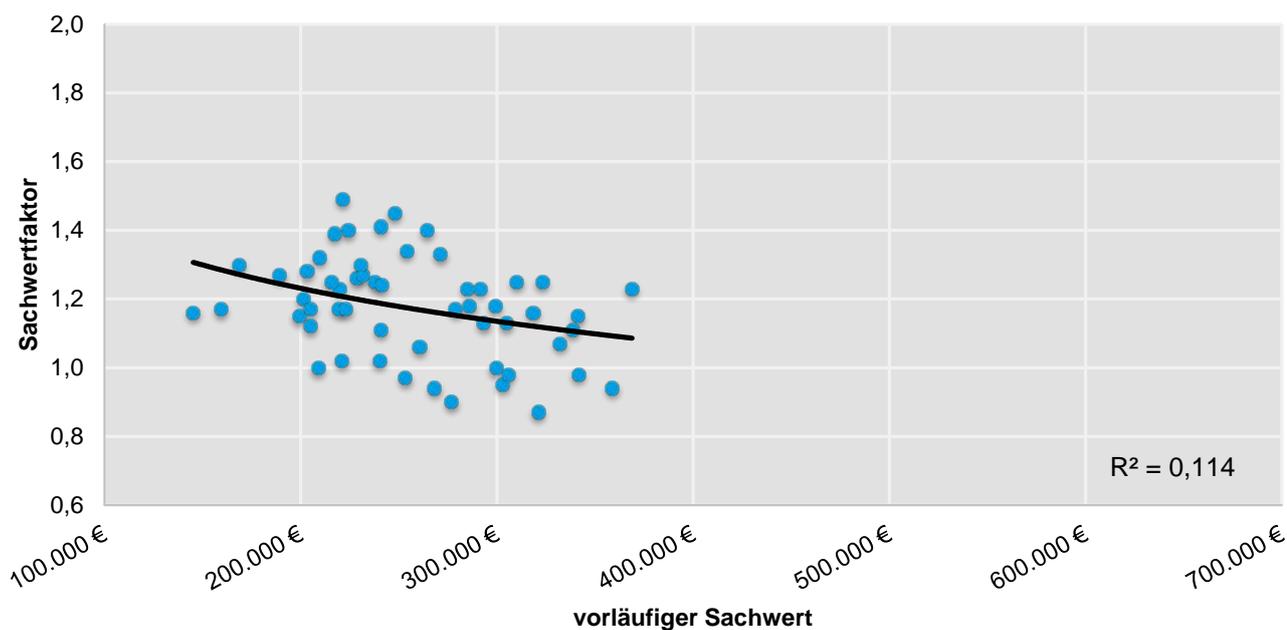
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



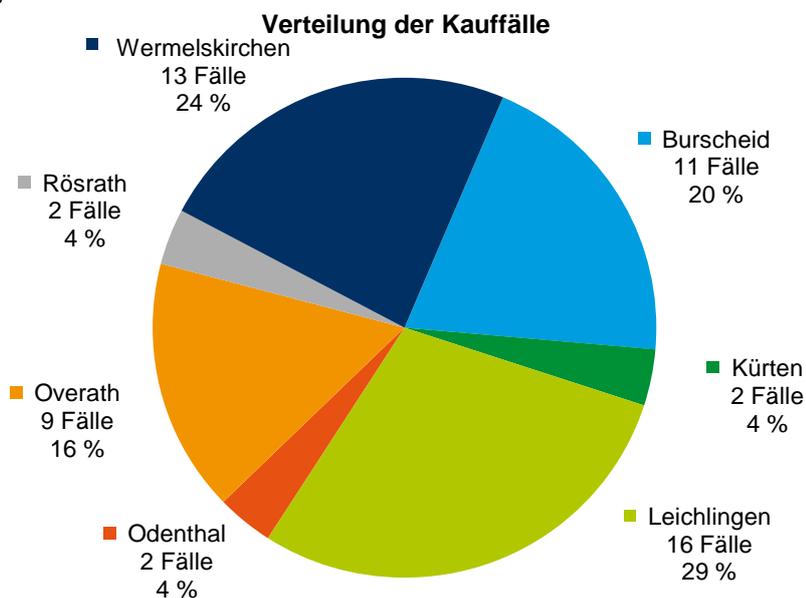
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Bodenrichtwert (01.01.2018) 210 €/m² bis 280 €/m²

55 Kauffälle



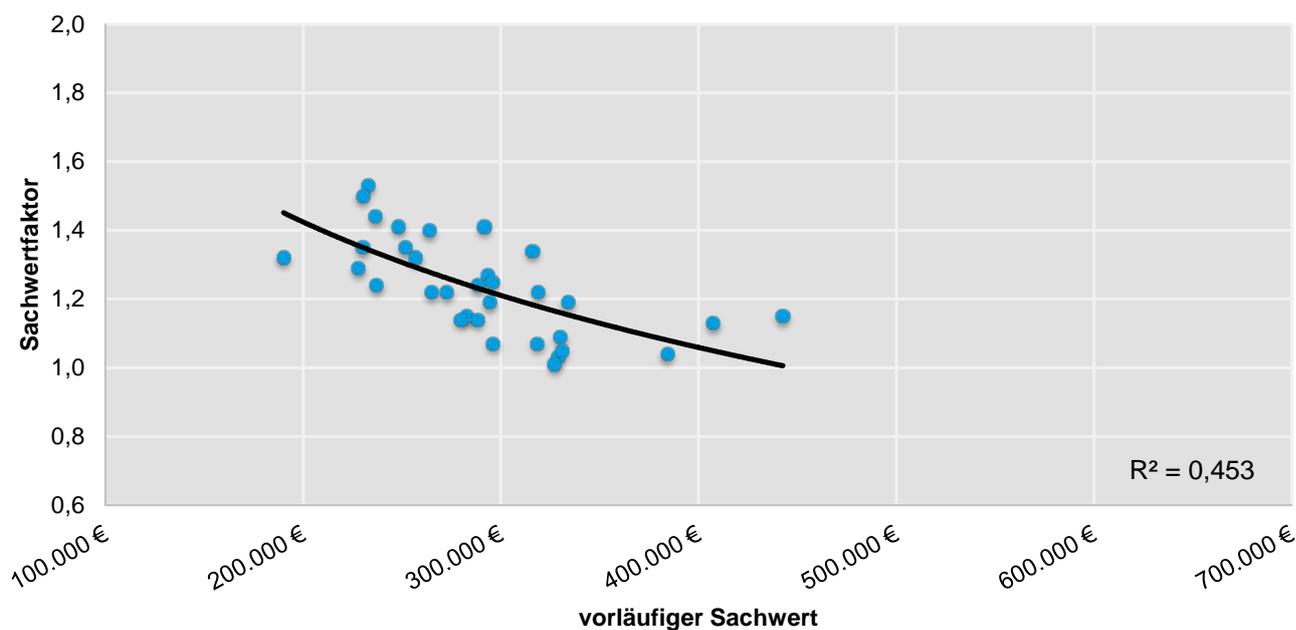
| Kenndaten der ausgewerteten Objekte | Mittelwert | Standardabweichung | Spanne Min. – Max. |
|---|------------------------|--------------------------|---|
| bereinigter Kaufpreis* | 300.000 € | +/- 59.000 € | 168.000 € - 445.000 € |
| bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche | 2.281 €/m ² | +/- 436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

* auf volle Tausender gerundet



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

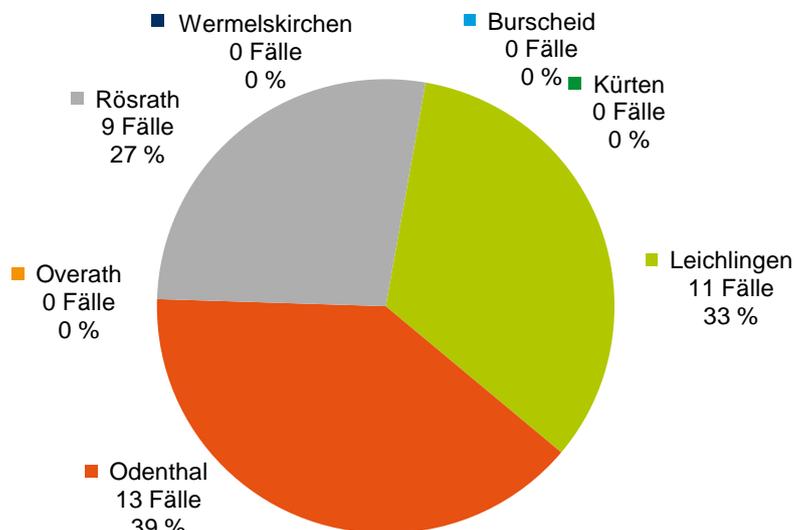
33 Kauffälle



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

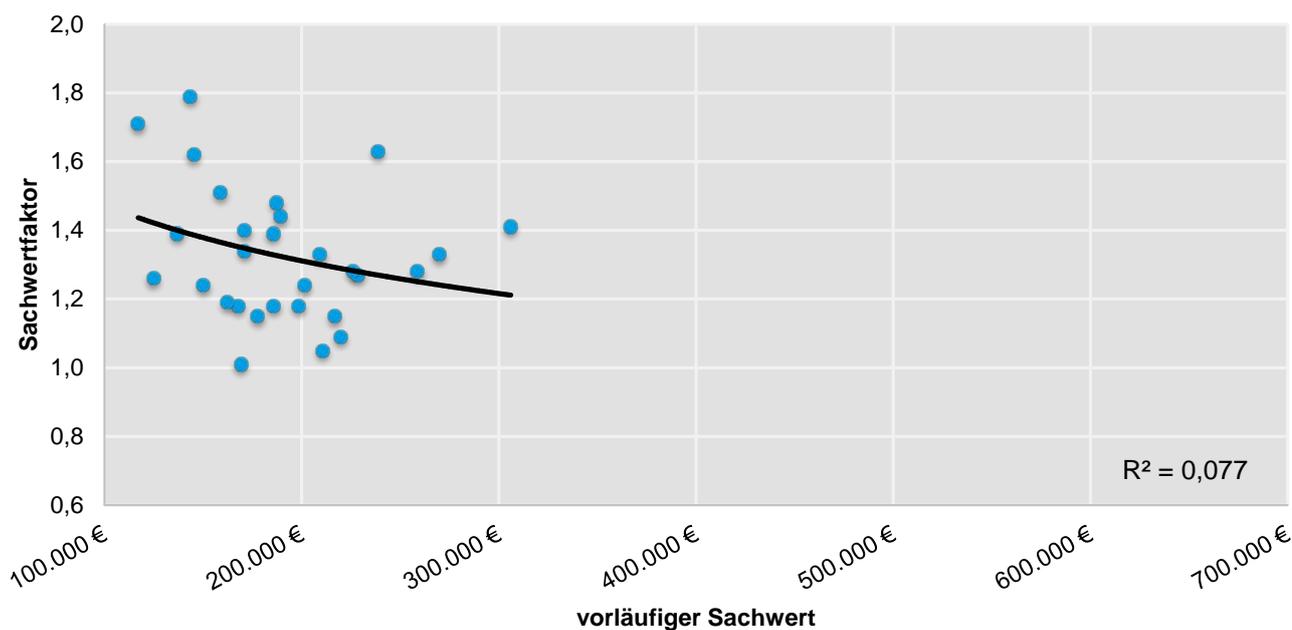
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Reihenmittelhäuser ohne Aufteilung nach Bodenrichtwerten (01.01.2018)

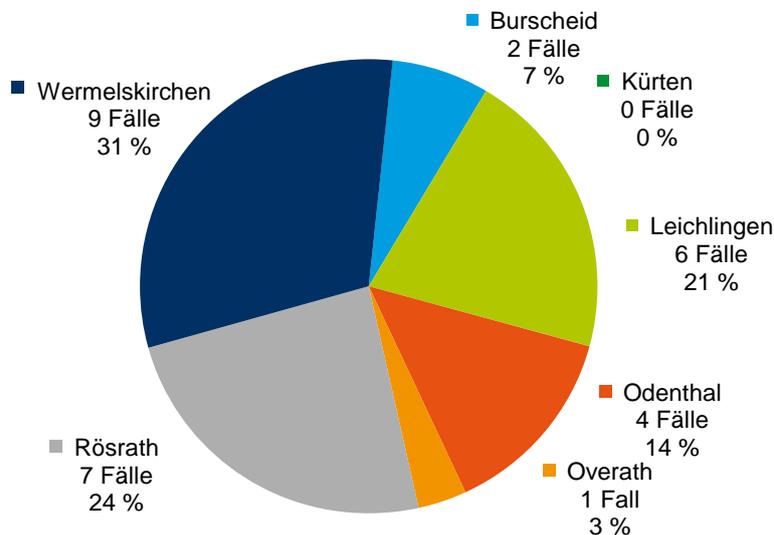
29 Kauffälle



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

* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

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

5.1.6 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

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

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

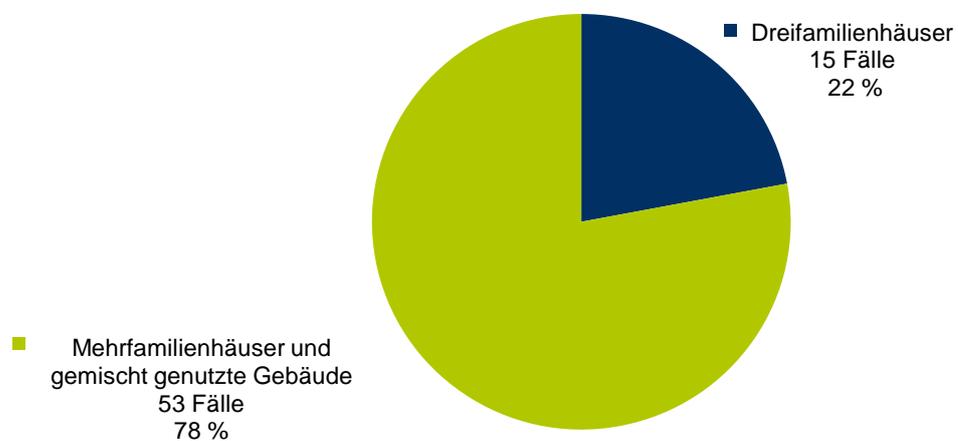
| Gebäudeart | Rohertragsfaktor (Vervielfältiger) | Anz. | Jahre |
|---|---------------------------------------|------|---------------|
| freistehende Ein-/Zweifamilien- häuser | 24,5 ±6,4 | 6 | 2016- 2018 |
| Reihen- und Doppelhäuser | 20,5 ±3,8 | 6 | 2014- 2016 |

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

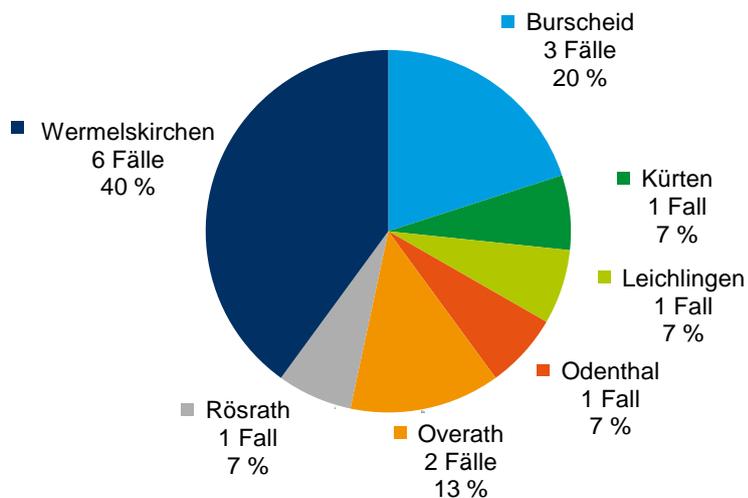
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2019 wurden 68 Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem Geldumsatz von rd. 52,23 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 8,99 ha übertragen.

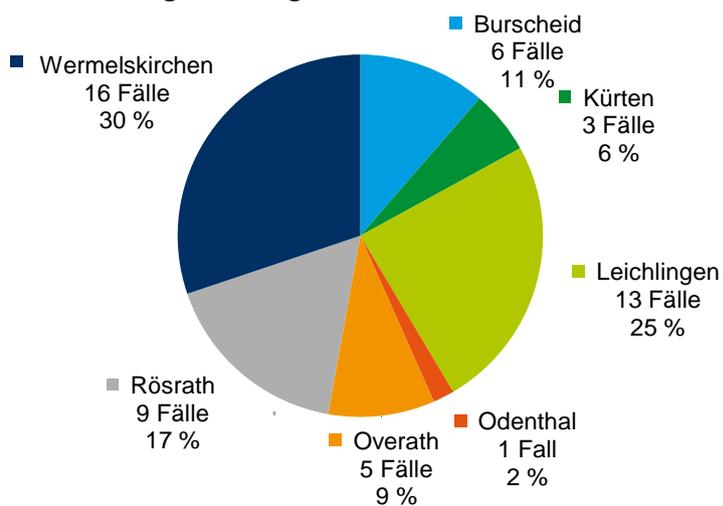
| | 2019 |
|--|-----------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 68 |
| davon | |
| Dreifamilienhäuser | 15 |
| Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude | 53 |



Verteilung der Verkäufe von Dreifamilienhäusern



Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

| Gebäudeart | LZS [%] | Anz. | Jahre | Ø KP | | Ø Miete [€/m ²] | Ø BWK [%] | Ø RND [Jahre] | GND [Jahre] |
|--|---------------------|------|---------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| | | | | Ø WF/NF [m ²] | €/m ² WF/NF] | | | | |
| Dreifamilien- häuser | 3,3 ±0,66 | 9 | 2016- 2019 | 251 ±76 | 1.632 ±479 | 6,74 ±1,54 | 22,51 ±4,92 | 43 ±12 | 80 |
| Mehrfamilien- häuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) | 4,0 ±1,07 | 21 | 2017- 2019 | 711 ±621 | 1.470 ±356 | 7,15 ±1,37 | 22,19 ±3,01 | 42 ±9 | 80 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) | 5,2 ±1,34 | 9 | 2017- 2019 | 575 ±549 | 1.361 ±489 | 7,04 ±0,84 | 19,69 ±3,00 | 39 ±11 | 80 |

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

5.2.2 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

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

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

| Gebäudeart | Rohertragsfaktor (Vervielfältiger) | Anz. | Jahre |
|--|---------------------------------------|------|---------------|
| Dreifamilienhäuser | 20,7 ±2,7 | 9 | 2016- 2019 |
| Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) | 18,4 ±3,8 | 21 | 2017- 2019 |
| gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) | 15,1 ±3,8 | 9 | 2017- 2019 |

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

5.2.3 Indexreihen

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

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Dreifamilienhäuser

Aus den Jahren 2017 bis 2019 konnten 14 Kauffälle für die Ableitung eines Durchschnittspreises herangezogen werden. Die Kauffälle verteilten sich auf sämtliche Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises.

| Ø Preis pro m ² WF in €m ² | Ø WF in m ² | Ø Gfl. in m ² | Ø Baujahr (Ursprung) (Spanne Min.-Max.) | Anz. |
|--|------------------------|--------------------------|---|------|
| 1.543 ±487 | 240 ±82 | 1.016 ±692 | 1941 (1900 – 1986) | 14 |

Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

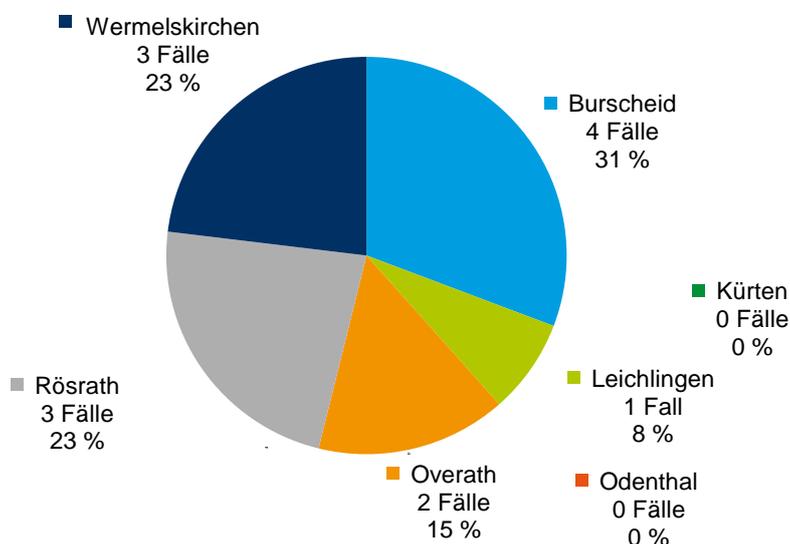
Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude wurden aufgrund der geringen Anzahl an geeigneten Kauffällen nicht ermittelt.

5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2019 wurden 13 Verträge über Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von rd. 42,51 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 15,39 ha übertragen. Aufgrund der geringen Anzahl und der Eigenart dieser Objekte war keine Auswertung möglich.

| | 2019 |
|--------------------------------|-----------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 13 |
| davon | |
| Gewerbe- und Industriegebäude | 13 |

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



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

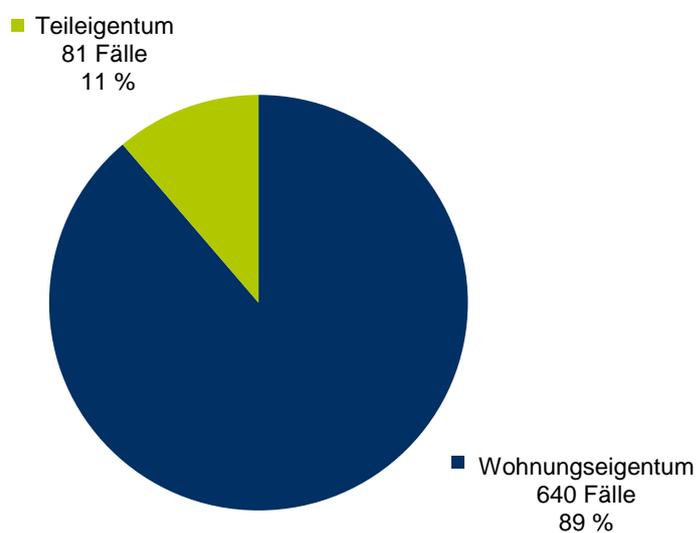
Dieser Teilmarkt enthält alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.), die aufgrund ihrer Eigenart nicht einer der vorigen Teilmärkte zugeordnet werden konnten. Es wurden insgesamt 60 Verträge über sonstige bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 16,10 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 36,72 ha übertragen.

| | 2019 |
|---|-----------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 60 |
| davon | |
| Sonstige bebaute Grundstücke, <i>(Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)</i> | 60 |

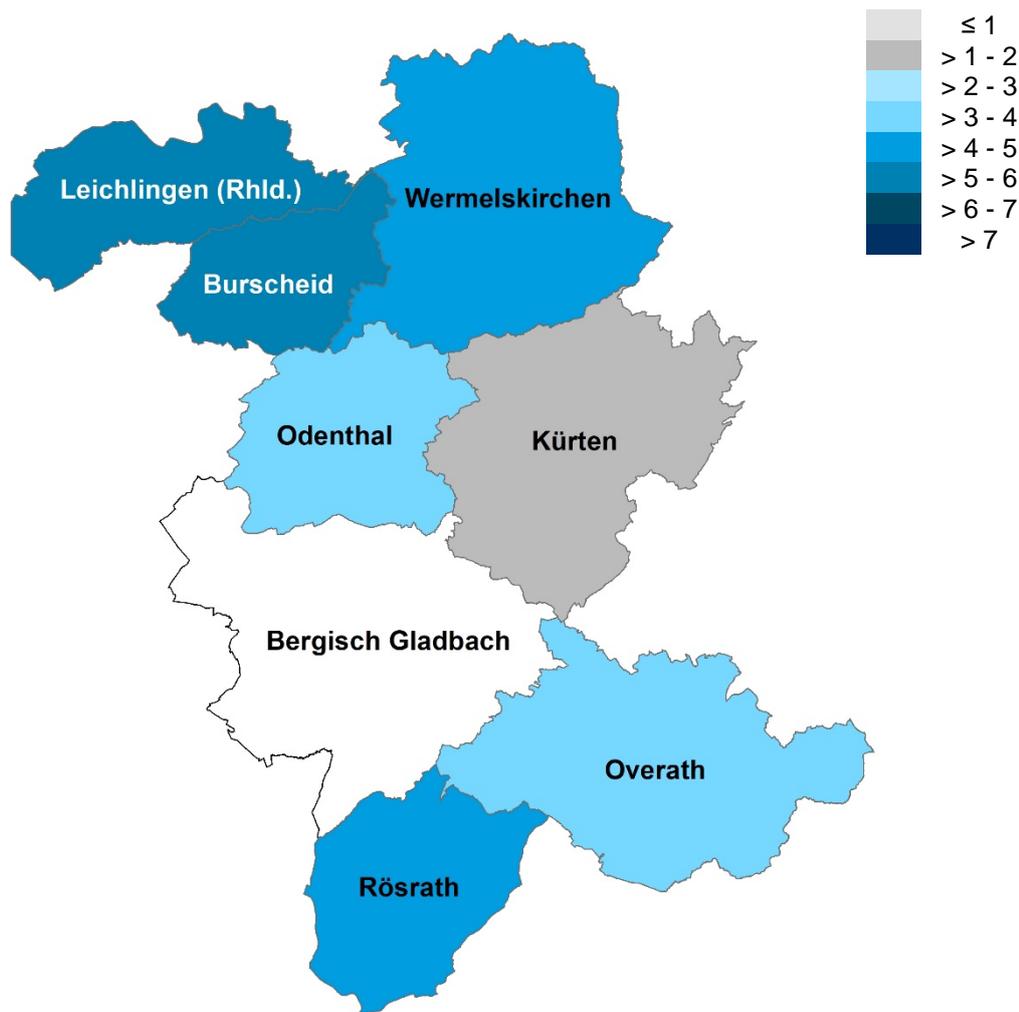
6. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2019 wurden 721 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 106,15 Mio. übertragen.

| | 2019 |
|--------------------------------|------------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 721 |
| davon | |
| Wohnungseigentum | 640 |
| Teileigentum | 81 |



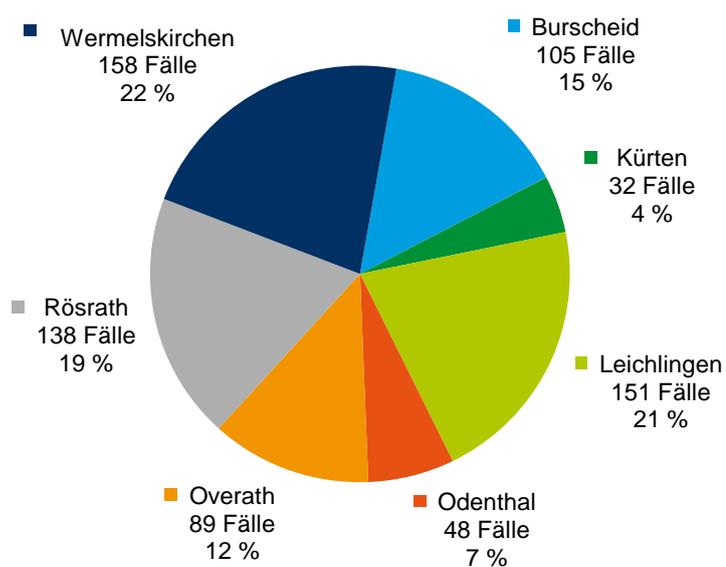
Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum pro 1.000 Einwohner



| | Bevölkerungsstand am 30.06.2019 * | Anzahl der Kauffälle |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Bergisch Gladbach | 111.946 | |
| Burscheid | 18.259 | 105 |
| Kürten | 19.687 | 32 |
| Leichlingen (Rhld.) | 28.062 | 151 |
| Odenthal | 14.946 | 48 |
| Overath | 27.058 | 89 |
| Rösrath | 28.679 | 138 |
| Wermelskirchen | 34.820 | 158 |
| Rheinisch-Bergischer Kreis | 283.457 | |

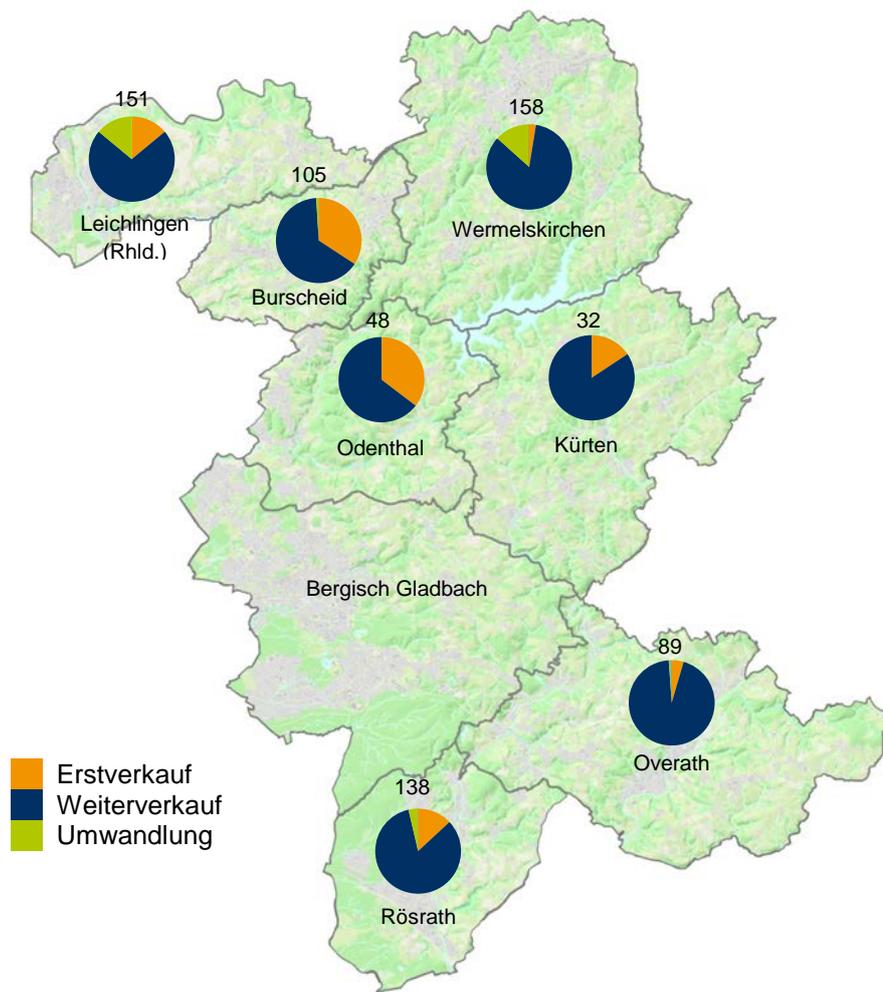
* Quelle: IT.NRW; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011; Abruf 09.10.2019

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Im Jahr 2019 wechselten insgesamt 721 Objekte den Eigentümer. Hierbei handelte es sich um 640 Eigentumswohnungen und 35 Stellplatzflächen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, Carports etc.). Bei den übrigen 46 Objekten handelte es sich um gewerbliche Teileigentume (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.).

Verteilung der Teilmärkte auf die Kommunen



| | alle Kauffälle | Erstverkauf | Weiterverkauf | Umwandlung |
|---------------------|----------------|-------------|---------------|------------|
| Burscheid | 105 | 36 | 68 | 1 |
| Kürten | 32 | 5 | 27 | - |
| Leichlingen (Rhld.) | 151 | 21 | 109 | 21 |
| Odenthal | 48 | 17 | 31 | - |
| Overath | 89 | 4 | 84 | 1 |
| Rösrath | 138 | 18 | 115 | 5 |
| Wermelskirchen | 158 | 4 | 133 | 21 |
| Summe | 721 | 105 | 567 | 49 |

6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2019 wurden 640 Wohnungseigentume mit einem Geldumsatz von rd. 102,07 Mio. übertragen.

| | 2019 |
|--------------------------------|------------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 640 |
| davon | |
| Erstverkauf | 97 |
| Wiederverkauf | 496 |
| Umwandlung | 47 |

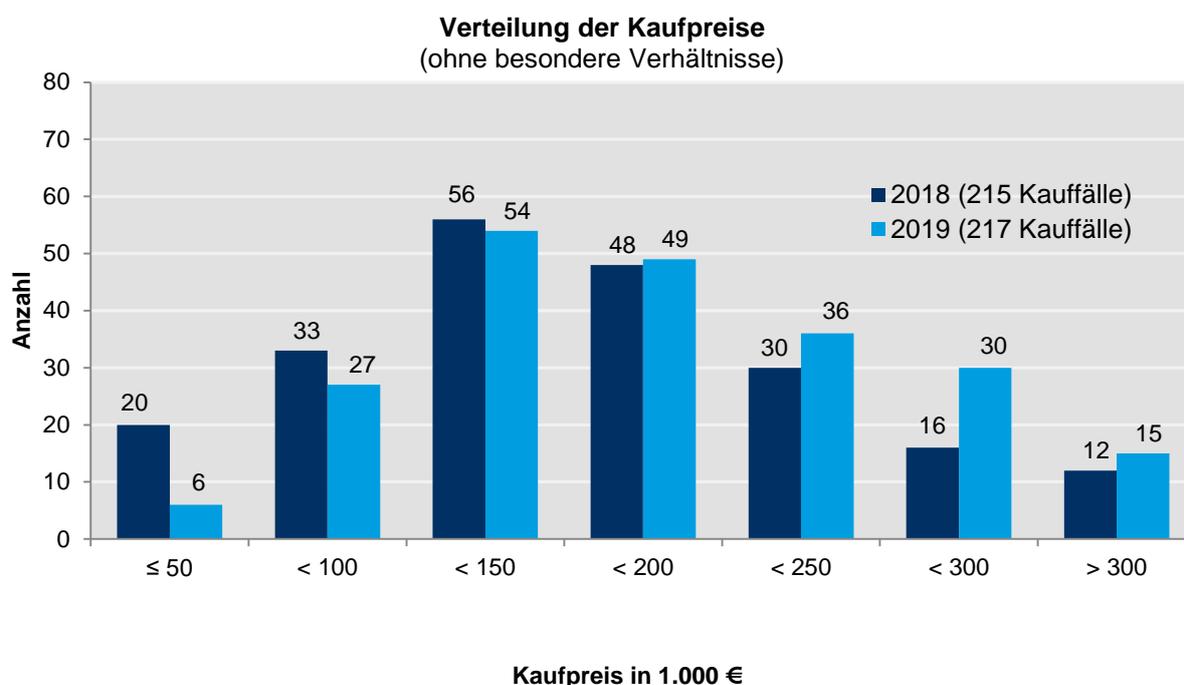
Die Auswertung des Wohnungseigentumsmarktes erfolgte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte durch Befragung der Erwerber, der Hausverwaltungen, der Bauträger sowie der Immobilienmakler.

Wiederverkäufe und Umwandlungen

Im Jahr 2019 lagen insgesamt 543 Kauffälle von wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen vor, wobei in 217 Fällen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vorlagen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 40 %. Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (47) und dessen Vergleichbarkeit mit wiederverkauftem Wohnungseigentum (496) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet. Die Wohnungen differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

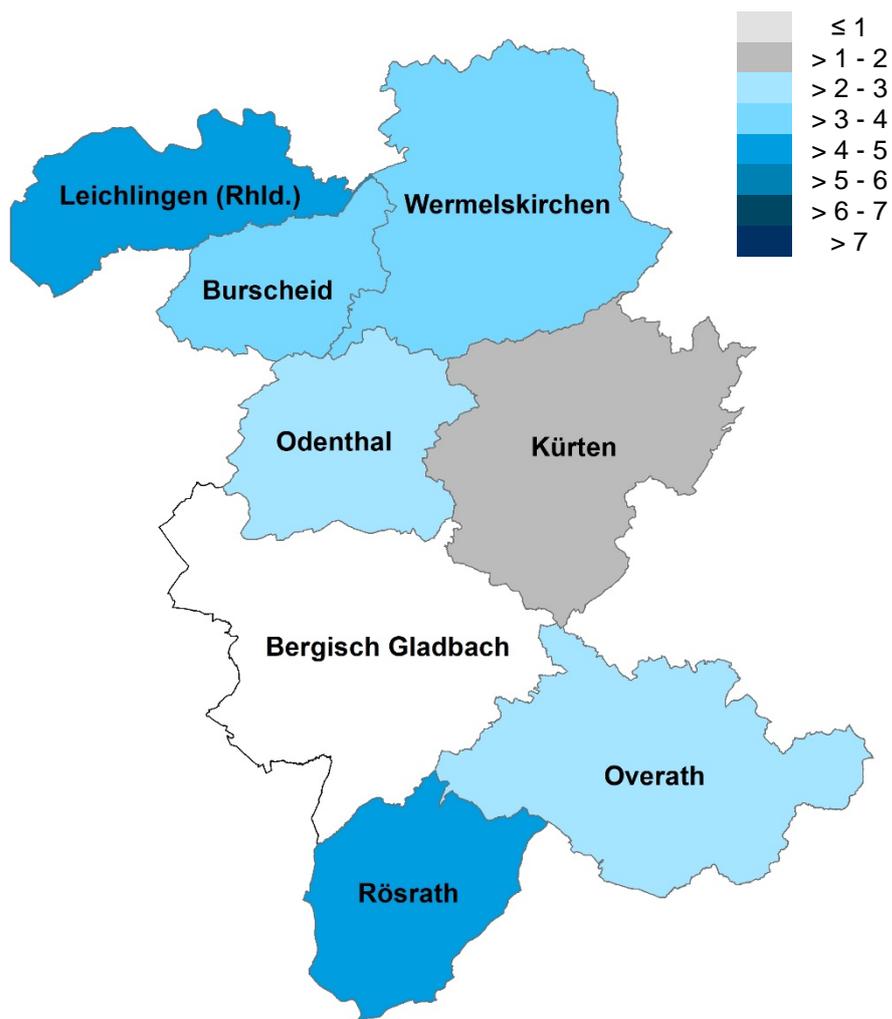
Von den 543 Kauffällen wurden 138 zur Eigennutzung und 278 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 127 Verträgen war diesbezüglich keine Angabe vorhanden.

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



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) von wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen in 2019 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

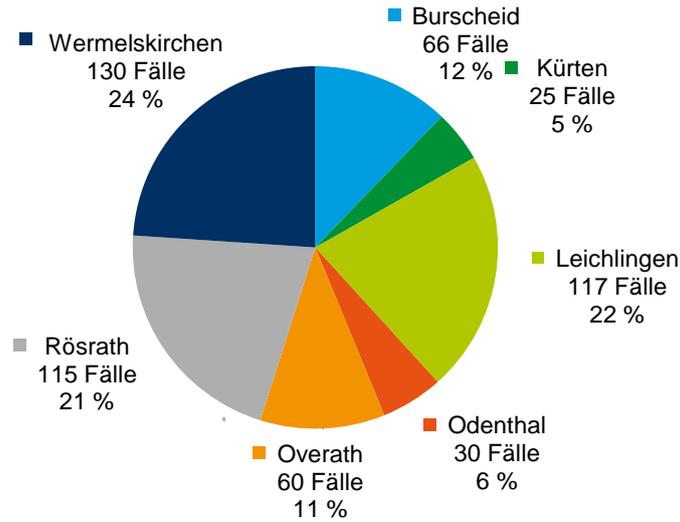
| Gesamtkaufpreis in 1.000 € | Burscheid | Kürten | Leichlingen (Rhld.) | Odenthal | Overath | Rösrath | Wermelskirchen | insgesamt |
|----------------------------|-----------|--------|---------------------|----------|---------|---------|----------------|-----------|
| ≤ 50 | 3 | - | - | - | - | 2 | / | 6 |
| < 100 | 6 | / | / | - | - | 10 | 8 | 27 |
| < 150 | 10 | 5 | 16 | / | / | 8 | 13 | 54 |
| < 200 | 7 | 3 | 14 | 4 | 6 | 8 | 7 | 49 |
| < 250 | 6 | / | 15 | 3 | 3 | 5 | / | 36 |
| < 300 | / | / | 5 | / | 4 | 12 | 6 | 30 |
| > 300 | / | - | 8 | - | / | 3 | / | 15 |

Wiederverkäufe/Umwandlungen pro 1.000 Einwohner

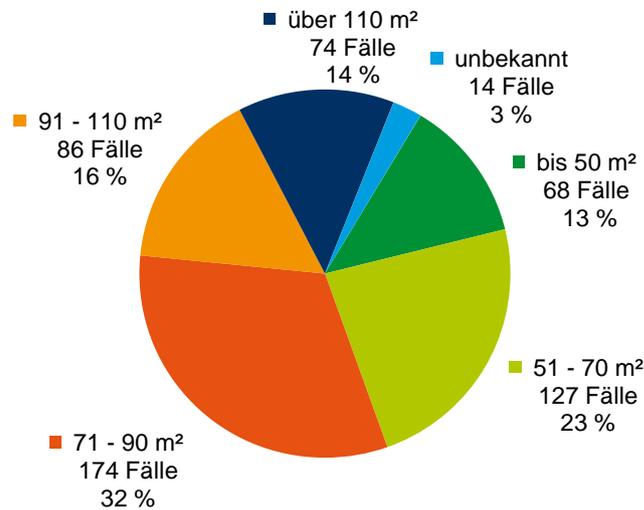
| | Bevölkerungsstand am 30.06.2019 * | Anzahl der Kauffälle |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Bergisch Gladbach | 111.946 | |
| Burscheid | 18.259 | 66 |
| Kürten | 19.687 | 25 |
| Leichlingen (Rhld.) | 28.062 | 117 |
| Odenthal | 14.946 | 30 |
| Overath | 27.058 | 60 |
| Rösrath | 28.679 | 115 |
| Wermelskirchen | 34.820 | 130 |
| Rheinisch-Bergischer Kreis | 283.457 | |

* Quelle: IT.NRW; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
auf Basis des Zensus 2011; Abruf 09.10.2019

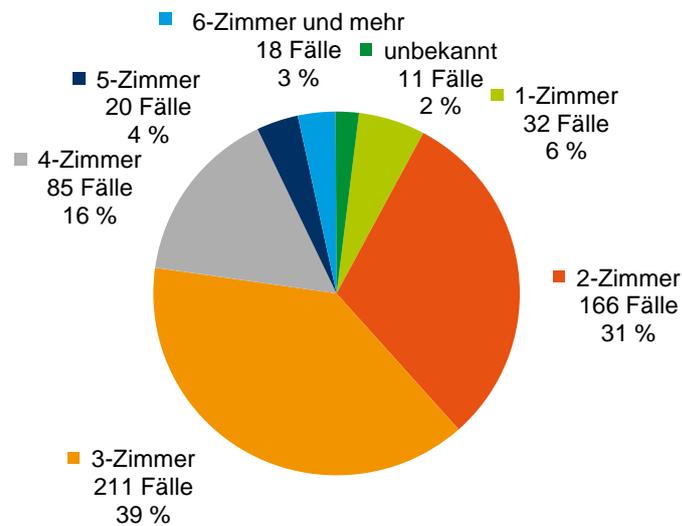
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl



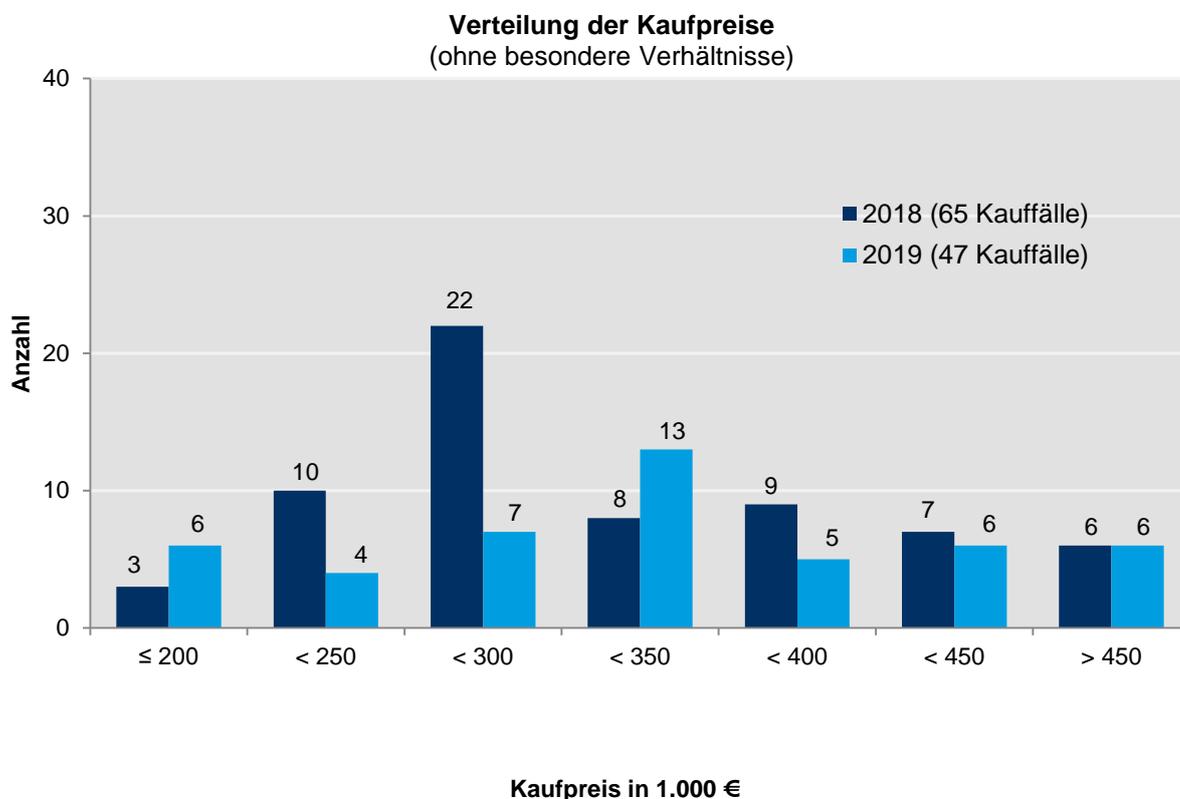
Erstverkäufe (Neubauten)

Im Jahr 2019 lagen insgesamt 97 Kauffälle von Erstverkäufen (Neubauten) von Eigentumswohnungen vor. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 22 % gegenüber dem Vorjahr (124 Fälle). In 47 Fällen lagen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 48 %.

Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 20 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

Von den 97 Kauffällen wurden 34 zur Eigennutzung und 22 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 41 Kauffällen war keine Angabe vorhanden.

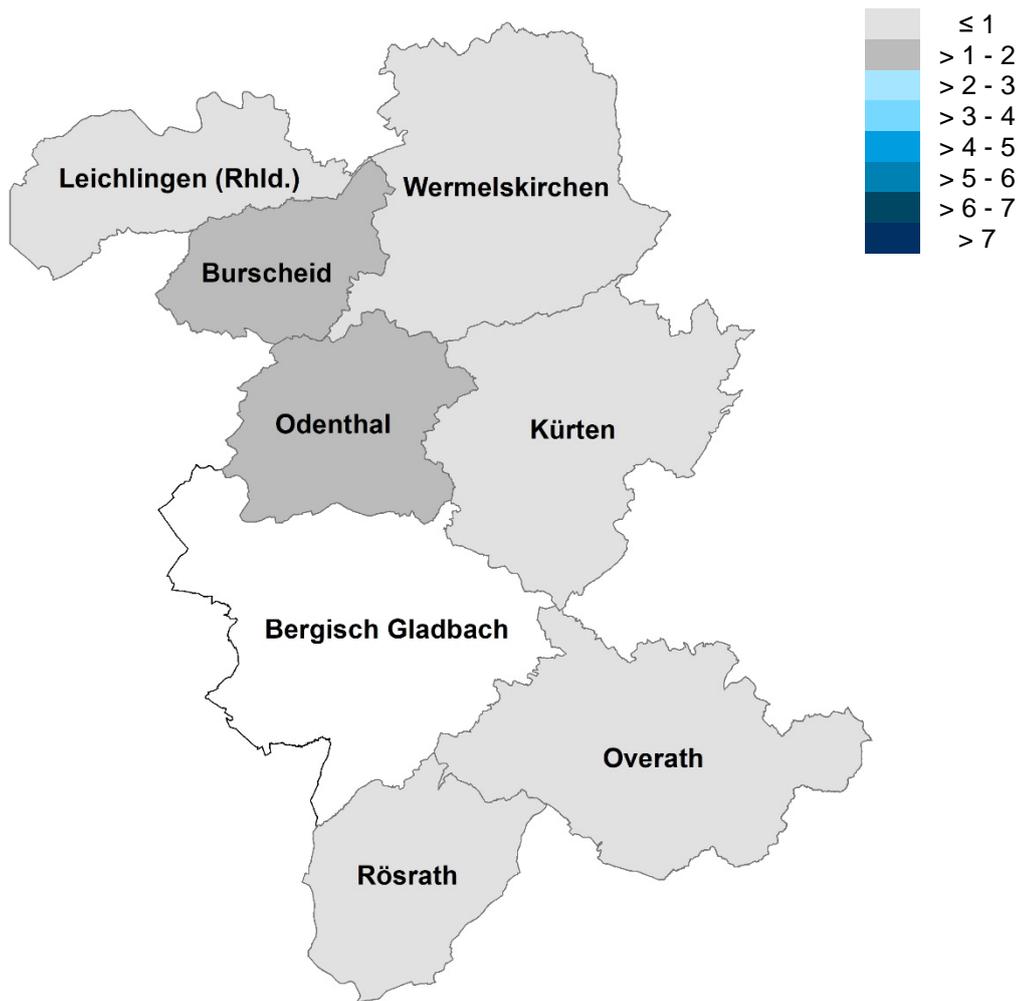
Der Energieausweis hat bei den neu errichteten Eigentumswohnungen eine untergeordnete Bedeutung gegenüber den sonstigen Einflüssen (z.B. Lage, Ausstattung etc.), da Neubauobjekte nach der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet werden müssen.



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) von Erstverkäufen (Neubauten) von Eigentumswohnungen in 2019 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

| Gesamtkaufpreis in 1.000 € | Burscheid | Kürten | Leichlingen (Rhld.) | Odenthal | Overath | Rösrath | Wermelskirchen | insgesamt |
|----------------------------|-----------|--------|---------------------|----------|---------|---------|----------------|-----------|
| ≤ 200 | / | - | - | - | / | 4 | - | 6 |
| < 250 | - | - | / | / | - | / | - | 4 |
| < 300 | / | / | - | 3 | - | - | / | 7 |
| < 350 | / | / | 7 | / | / | - | - | 13 |
| < 400 | - | - | 4 | / | - | - | - | 5 |
| < 450 | - | - | 4 | / | - | - | - | 6 |
| > 450 | / | - | - | / | - | 3 | - | 6 |

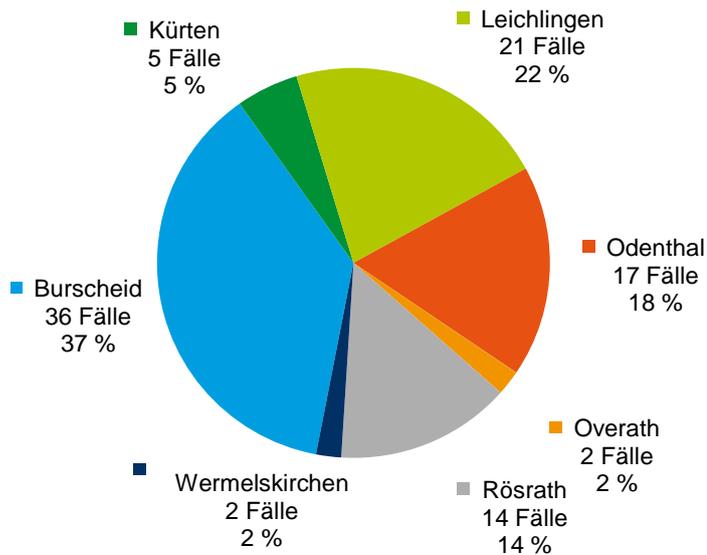
Erstverkäufe (Neubauten) pro 1.000 Einwohner



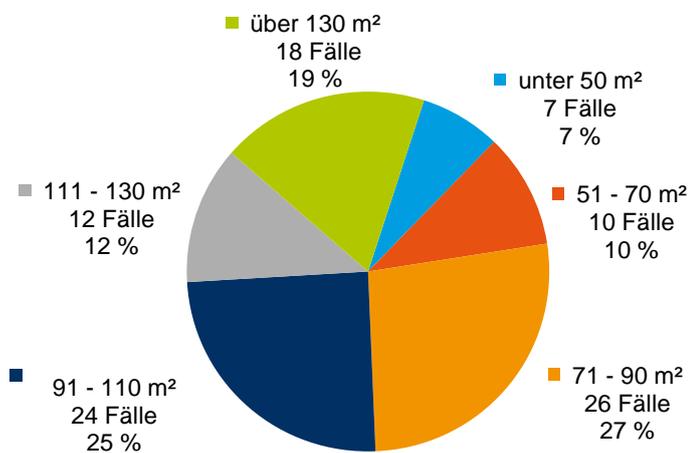
| | Bevölkerungsstand am 30.06.2019 * | Anzahl der Kauffälle |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Bergisch Gladbach | 111.946 | |
| Burscheid | 18.259 | 36 |
| Kürten | 19.687 | 5 |
| Leichlingen (Rhld.) | 28.062 | 21 |
| Odenthal | 14.946 | 17 |
| Overath | 27.058 | 2 |
| Rösrath | 28.679 | 14 |
| Wermelskirchen | 34.820 | 2 |
| Rheinisch-Bergischer Kreis | 283.457 | |

* Quelle: IT.NRW; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
auf Basis des Zensus 2011; Abruf 09.10.2019

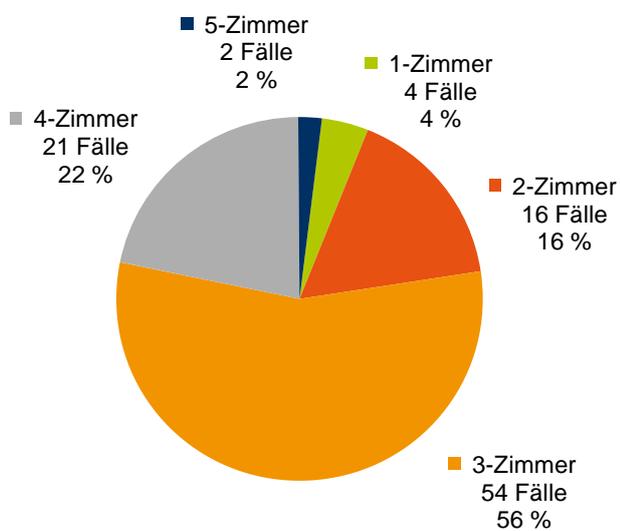
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl



6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)

In der folgenden Tabelle sind der durchschnittliche Kaufpreis gemäß Kaufvertrag, die durchschnittliche Wohnfläche, der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche und das durchschnittliche Baujahr aller wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen, die zur Auswertung geeignet waren, getrennt für die Jahre 2014 bis 2019 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteeinfluss von Stellplätzen, Garagen, etc. bereinigt.

| Vertragsjahr | Ø KP laut Kaufvertrag in € | Ø WF in m ² | Ø Preis in €/m ² WF | Ø Baujahr (Ursprung) | Anz. |
|--------------|----------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------|------|
| 2014 | 120.447 | 81 | 1.349 | 1979 | 207 |
| 2015 | 132.160 | 81 | 1.470 | 1984 | 193 |
| 2016 | 133.317 | 80 | 1.535 | 1981 | 262 |
| 2017 | 140.413 | 79 | 1.649 | 1980 | 198 |
| 2018 | 160.268 | 80 | 1.842 | 1982 | 213 |
| 2019 | 182.643 | 83 | 2.061 | 1983 | 217 |

Für die Ermittlung des nachfolgend angegebenen Durchschnittspreises wurden von den 217 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2019 diejenigen verwendet, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

- nur Gebäude (Hauseingang) mit 4 bis 16 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m²
- Ursprungsbaujahre 1950 - 2009
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten

Nach Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 148 Kauffälle.

| Ø Preis pro m ² WF in €/m ² | Ø WF in m ² | Spanne (Min.-Max.) in €/m ² | Ø Baujahr (Ursprung) (Spanne Min.-Max.) | Anz. |
|---|------------------------|--|---|------|
| 2.050 ±470 | 77 ±19 | 472 - 3.299 | 1983 (1953 - 2009) | 148 |

Der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche ist auf 25 € und die dazugehörige Standardabweichung auf 5 € gerundet.

Im Vergleich zum Vorjahr (1.825 €/m² WF) ist der durchschnittliche Preis für wiederverkaufte bzw. umgewandelte Eigentumswohnungen um rd. 12 % auf 2.050 €/m² WF gestiegen.

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

In den folgenden Tabellen werden die auswertbaren Kauffälle (217 Stück) des Jahres 2019 gemeindeweise und nach dem ursprünglichen/tatsächlichen Baujahr dargestellt. Der Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche wurde um Stellplätze, Garagen oder dergleichen bereinigt.

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

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

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

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

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

Nach Selektion verblieben 154 Kauffälle (bzw. 28 % der Gesamtkaufverträge).

Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

| | | Anz. insg. | alle auswertbaren Kauffälle | | | | selektierte Kauffälle | | | |
|---------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Baujahr (Ursprung) | | | Preis/m ² WF | | | | Preis/m ² WF | | | |
| | | | Anz. | Ø WF in m ² | Mittelwert in €/m ² | Median in €/m ² | Anz. | Ø WF in m ² | Mittelwert in €/m ² | Median in €/m ² |
| Rheinisch-Bergischer Kreis 2019 | unbekannt | 4 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | bis 1919 | 36 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1920-1949 | 13 | 4 | 111 ±18 | 1.713 ±303 | 1.603 | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 199 | 68 | 75 ±26 | 1.800 ±557 | 1.819 | 49 | 69 ±16 | 1.761 ±468 | 1.776 |
| | 1975-1994 | 154 | 76 | 86 ±33 | 2.018 ±481 | 1.961 | 48 | 81 ±19 | 2.066 ±412 | 2.003 |
| | 1995-2009 | 121 | 60 | 86 ±25 | 2.309 ±364 | 2.293 | 51 | 80 ±18 | 2.285 ±374 | 2.269 |
| | ab 2010 | 16 | 9 | 91 ±24 | 2.885 ±379 | 2.748 | 6 | 79 ±15 | 2.980 ±431 | 2.885 |
| insgesamt | | 543 100 % | 217 43 % | | | 154 28 % | | | | |

| | | Anz. insg. | alle auswertbaren Kauffälle | | | | selektierte Kauffälle | | | |
|--------------------------|-----------|------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------|-------|----------------------------|--------|------------------------|--------------------------------|
| Baujahr (Ursprung) | | | Preis/m ² WF | | | Anz. | Preis/m ² WF | | | |
| | | | Anz. | Ø WF in m ² | Mittelwert in €/m ² | | Median in €/m ² | Anz. | Ø WF in m ² | Mittelwert in €/m ² |
| Burscheid 2019 | unbekannt | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | bis 1919 | 5 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1920-1949 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 21 | 10 | 74 ±21 | 1.434 ±460 | 1.498 | 6 | 79 ±24 | 1.610 ±252 | 1.672 |
| | 1975-1994 | 21 | 11 | 68 ±28 | 1.802 ±623 | 1.828 | 4 | 87 ±28 | 1.886 ±13 | 1.886 |
| | 1995-2009 | 17 | 13 | 78 ±15 | 2.100 ±359 | 2.143 | 11 | 79 ±15 | 2.072 ±382 | 2.056 |
| | ab 2010 | 1 | 1 | / | / | / | - | - | - | - |
| Kürten 2019 | unbekannt | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | bis 1919 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1920-1949 | 2 | 1 | / | / | / | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 8 | 5 | 75 ±7 | 1.528 ±137 | 1.500 | 4 | 73 ±6 | 1.582 ±93 | 1.560 |
| | 1975-1994 | 7 | 3 | 101 ±23 | 2.138 ±165 | 2.254 | 2 | / | / | / |
| | 1995-2009 | 8 | 3 | 79 ±3 | 2.196 ±76 | 2.198 | 3 | 79 ±3 | 2.196 ±76 | 2.198 |
| | ab 2010 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Leichlingen (Rhld.) 2019 | unbekannt | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | bis 1919 | 5 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1920-1949 | 3 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 39 | 17 | 84 ±25 | 2.174 ±534 | 2.052 | 13 | 72 ±7 | 2.055 ±486 | 2.046 |
| | 1975-1994 | 39 | 22 | 86 ±22 | 2.288 ±450 | 2.370 | 19 | 82 ±18 | 2.230 ±450 | 2.110 |
| | 1995-2009 | 28 | 19 | 76 ±20 | 2.380 ±278 | 2.298 | 18 | 73 ±16 | 2.361 ±274 | 2.296 |
| | ab 2010 | 3 | 2 | / | / | / | 2 | / | / | / |

| | | Anz. insg. | alle auswertbaren Kauffälle | | | | selektierte Kauffälle | | | |
|--------------------|-----------|------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------|-------|----------------------------|--------|------------------------|--------------------------------|
| Baujahr (Ursprung) | | | Preis/m ² WF | | | Anz. | Preis/m ² WF | | | |
| | | | Anz. | Ø WF in m ² | Mittelwert in €/m ² | | Median in €/m ² | Anz. | Ø WF in m ² | Mittelwert in €/m ² |
| Odenthal 2019 | unbekannt | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | bis 1919 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1920-1949 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 8 | 1 | / | / | / | 1 | / | / | / |
| | 1975-1994 | 8 | 1 | / | / | / | - | - | - | - |
| | 1995-2009 | 12 | 7 | 86 ±8 | 2.297 ±273 | 2.269 | 7 | 86 ±8 | 2.297 ±273 | 2.269 |
| | ab 2010 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Overath 2019 | unbekannt | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | bis 1919 | 4 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1920-1949 | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 19 | 2 | / | / | / | - | - | - | - |
| | 1975-1994 | 15 | 7 | 106 ±34 | 1.873 ±479 | 1.963 | 2 | / | / | / |
| | 1995-2009 | 17 | 2 | / | / | / | - | - | - | - |
| | ab 2010 | 4 | 4 | 72 ±12 | 2.918 ±513 | 2.734 | 4 | 72 ±12 | 2.918 ±513 | 2.734 |
| Rösrath 2019 | unbekannt | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | bis 1919 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1920-1949 | 2 | 2 | / | / | / | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 52 | 15 | 72 ±40 | 2.030 ±617 | 1.949 | 10 | 70 ±20 | 2.018 ±484 | 1.888 |
| | 1975-1994 | 32 | 19 | 73 ±32 | 2.031 ±386 | 1.968 | 13 | 78 ±17 | 2.114 ±368 | 2.150 |
| | 1995-2009 | 28 | 11 | 97 ±23 | 2.548 ±459 | 2.709 | 7 | 85 ±16 | 2.582 ±516 | 2.778 |
| | ab 2010 | 1 | 1 | / | / | / | - | - | - | - |

| | | Anz. insg. | alle auswertbaren Kauffälle | | | | selektierte Kauffälle | | | |
|---------------------|-----------|------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Baujahr (Ursprung) | | | Preis/m ² WF | | | Preis/m ² WF | | | | |
| | | | Anz. | Ø WF in m ² | Mittelwert in €/m ² | Median in €/m ² | Anz. | Ø WF in m ² | Mittelwert in €/m ² | Median in €/m ² |
| Wermelskirchen 2019 | unbekannt | 3 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | bis 1919 | 22 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1920-1949 | 3 | 1 | / | / | / | - | - | - | - |
| | 1950-1974 | 52 | 18 | 65 ±15 | 1.499 ±304 | 1.521 | 15 | 62 ±13 | 1.439 ±295 | 1.416 |
| | 1975-1994 | 32 | 13 | 104 ±39 | 1.757 ±286 | 1.727 | 8 | 79 ±18 | 1.724 ±258 | 1.683 |
| | 1995-2009 | 11 | 5 | 97 ±31 | 2.096 ±263 | 2.120 | 5 | 97 ±31 | 2.096 ±263 | 2.120 |
| | ab 2010 | 7 | 1 | / | / | / | - | - | - | - |

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2019. Ein Vergleich der einzelnen Baujahresgruppen mit den entsprechenden Daten der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist nicht sachgerecht.

Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)

In der folgenden Tabelle sind der durchschnittliche Kaufpreis gemäß Kaufvertrag, die durchschnittliche Wohnfläche, der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche aller neu errichteten Eigentumswohnungen, die zur Auswertung geeignet waren, getrennt für die Jahre 2014 bis 2019 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteeinfluss von Stellplätzen, Garagen, etc. bereinigt.

| Vertragsjahr | Ø KP laut Kaufvertrag in € | Ø WF in m ² | Ø Preis in €/m ² WF | Anz. |
|--------------|----------------------------|------------------------|--------------------------------|------|
| 2014 | 264.125 | 94 | 2.665 | 70 |
| 2015 | 284.640 | 98 | 2.750 | 111 |
| 2016 | 303.045 | 109 | 2.667 | 87 |
| 2017 | 291.331 | 101 | 2.702 | 112 |
| 2018 | 320.567 | 98 | 3.122 | 64 |
| 2019 | 336.359 | 95 | 3.414 | 47 |

Für die Ermittlung des nachfolgend angegebenen Durchschnittspreises wurden von den 47 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2019 diejenigen verwendet, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

- nur Gebäude (Hauseingang) mit 4 bis 16 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen 50 m² und 150 m²
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten

Nach Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 30 Kauffälle aus 10 Wohnanlagen.

| Ø Preis pro m ² WF in €/m ² | Ø WF in m ² | Spanne (Min.-Max.) in €/m ² | Anz. |
|---|------------------------|--|------|
| 3.500 ±380 | 94 ±17 | 2.900 - 4.175 | 30 |

Im durchschnittlichen Preis pro m² Wohnfläche sind Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) in unterschiedlichem Umfang enthalten

Der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche ist auf 25 € und die dazugehörige Standardabweichung auf 5 € gerundet.

Im Vergleich zum Vorjahr (3.125 €/m² WF) ist der durchschnittliche Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen um rd. 13 % auf 3.500 €/m² WF gestiegen.

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

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

Einzelobjekte (Neubauten)

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

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.

Der Auswertung lagen insgesamt 205 auswertbare Kaufpreise aus mehreren Jahren in Wohnanlagen mit 5 bis 31 Wohneinheiten zugrunde.

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

Burscheid

| Lage | Anz. | Vertrags-jahr | Ø WF in m ² | WF in m ² Spanne (Min.-Max.) | Ø Preis in €/m ² WF | Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|---|------|---------------|------------------------|---|--------------------------------|---|
| Auf der Schützeneich 8 | 5 | 2017-2018 | 99 | 91 - 106 | 2.550 | 2.550 - 2.575 |
| Großösinghausen 38 | 5 | 2017-2018 | 108 | 97 - 146 | 2.725 | 2.575 - 2.850 |
| Im Löwenfeld 1-13a, Hauptstraße 124 | 21 | 2019 | 84 | 65 - 132 | 2.675 | 2.500 - 2.775 |
| siehe auch Abschnitt: besondere Einzelobjekte (Neubauten mit Hauscharakter) | | | | | | |
| Mittelstraße 10-12, 14-16 | 53 | 2017-2019 | 90 | 54 - 183 | 2.700 | 2.400 - 3.025 |

Kürten

| Lage | Anz. | Vertrags-jahr | Ø WF in m ² | WF in m ² Spanne (Min.-Max.) | Ø Preis in €/m ² WF | Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|----------------------|------|---------------|------------------------|---|--------------------------------|---|
| Zur Obstwiese 21-25a | 6 | 2018-2019 | 111 | 82 - 129 | 2.450 | 2.275 - 2.825 |

Leichlingen (Rhld.)

| Lage | Anz. | Vertrags-jahr | Ø WF in m ² | WF in m ² Spanne (Min.-Max.) | Ø Preis in €/m ² WF | Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|---------------------------|------|---------------|------------------------|---|--------------------------------|---|
| Am Wiesental 5 | 5 | 2019 | 104 | 89 - 129 | 3.375 | 3.100 - 3.528 |
| Neukirchener Straße 22b-c | 14 | 2018-2019 | 92 | 60 - 119 | 3.525 | 3.225 - 3.775 |

Odenthal

| Lage | Anz. | Vertrags-jahr | Ø WF in m ² | WF in m ² Spanne (Min.-Max.) | Ø Preis in €/m ² WF | Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|--------------------------------|------|---------------|------------------------|---|--------------------------------|---|
| Bergisch Gladbacher Straße 4-6 | 7 | 2019 | 91 | 66 - 108 | 3.950 | 3.575 - 4.175 |

Overath

| Lage | Anz. | Vertrags-jahr | Ø WF in m ² | WF in m ² Spanne (Min.-Max.) | Ø Preis in €/m ² WF | Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|-------------------------------|------|---------------|------------------------|---|--------------------------------|---|
| Auenbogen 9 (Terrassenhaus 2) | 7 | 2017-2018 | 128 | 117 - 181 | 2.925 | 2.550 - 3.250 |
| Im Auel 5 | 3 | 2018 | 98 | 82 - 120 | 3.725 | 3.350 - 4.175 |
| Kemenaterberg 3-5 | 4 | 2018 | 120 | 99 - 127 | 3.425 | 3.250 - 3.625 |

Rösrath

| Lage | Anz. | Vertrags-jahr | Ø WF in m ² | WF in m ² Spanne (Min.-Max.) | Ø Preis in €/m ² WF | Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|------------------------------|------|---------------|------------------------|---|--------------------------------|---|
| Bleifelder Straße 42 | 5 | 2018 | 111 | 82 - 156 | 3.050 | 2.450 - 3.700 |
| Gebrüder-Reusch-Straße 15-19 | 6 | 2018-2019 | 126 | 75 - 183 | 3.600 | 3.425 - 3.700 |
| Hauptstraße 80 | 11 | 2017-2018 | 103 | 69 - 150 | 2.800 | 2.050 - 3.125 |
| Hauptstraße 87 | 9 | 2019 | 44 | 36 - 59 | 3.700 | 3.425 - 4.050 |

Wermelskirchen

| Lage | Anz. | Vertrags-jahr | Ø WF in m ² | WF in m ² Spanne (Min.-Max.) | Ø Preis in €/m ² WF | Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|--------------------------|------|---------------|------------------------|---|--------------------------------|---|
| Bussardweg 5 | 7 | 2018-2019 | 87 | 82 - 103 | 3.000 | 2.850 - 3.050 |
| Remscheider Straße 5a, 7 | 37 | 2017-2018 | 92 | 48 - 144 | 2.750 | 2.425 - 3.075 |

besondere Einzelobjekte (Neubauten mit Hauscharakter)

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

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.

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

Burscheid

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

Bei diesem Objekt handelt es sich um 48 Reihen- und Doppelhäuser deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Der Preis pro m² Wohnfläche setzt sich aus dem vertraglichen Kaufpreis für den Anteil am Grundstück, dem vertraglichen Werkslohn für das zu errichtende Wohnhaus und den vertraglichen Anschlusskosten für die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation usw.) zusammen.

| | | | | | | |
|--|----|------|-----|-----------|-------|---------------|
| Im Löwenfeld 1-13a und Hauptstraße 124 | 10 | 2019 | 143 | 138 - 149 | 2.050 | 1.925 - 2.175 |
|--|----|------|-----|-----------|-------|---------------|

Bei diesem Objekt handelt es sich um 10 Reihenhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Der Preis pro m² Wohnfläche setzt sich aus dem vertraglichen Kaufpreis für den Anteil am Grundstück, dem vertraglichen Werkslohn für das zu errichtende Wohnhaus und den vertraglichen Anschlusskosten für die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation usw.) zusammen.

siehe auch Abschnitt: Einzelobjekte (Neubauten)

Odenthal

| Lage | Anz. | Vertrags-jahr | Ø WF in m ² | WF in m ² Spanne (Min.-Max.) | Ø Preis in €/m ² WF | Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|-----------------------|------|---------------|------------------------|---|--------------------------------|---|
| Sommerkamp Feld 14-28 | 7 | 2019 | 130 | 128 - 132 | 2.625 | 2.500 - 2.650 |

Bei diesem Objekt handelt es sich um 8 Einfamilienhäuser (Bungalows) deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Die Neubaumaßnahme ist konzipiert für Personen ab 55 Jahren bzw. Menschen mit körperlichen Handicaps.

6.1.2 Indexreihen

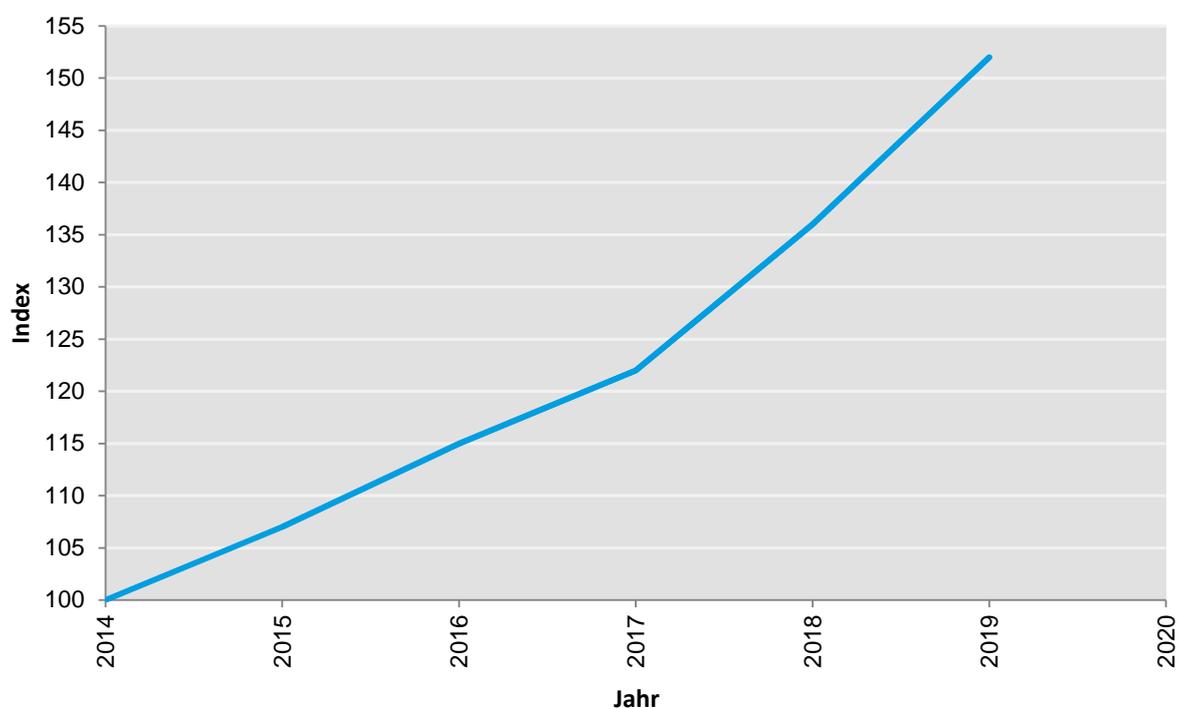
Preisindex für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

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

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

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

Preisindex für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)



Preisindex für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

| Jahr | Index |
|------|-------|
| 2014 | 100 |
| 2015 | 107 |
| 2016 | 115 |
| 2017 | 122 |
| 2018 | 136 |
| 2019 | 152 |

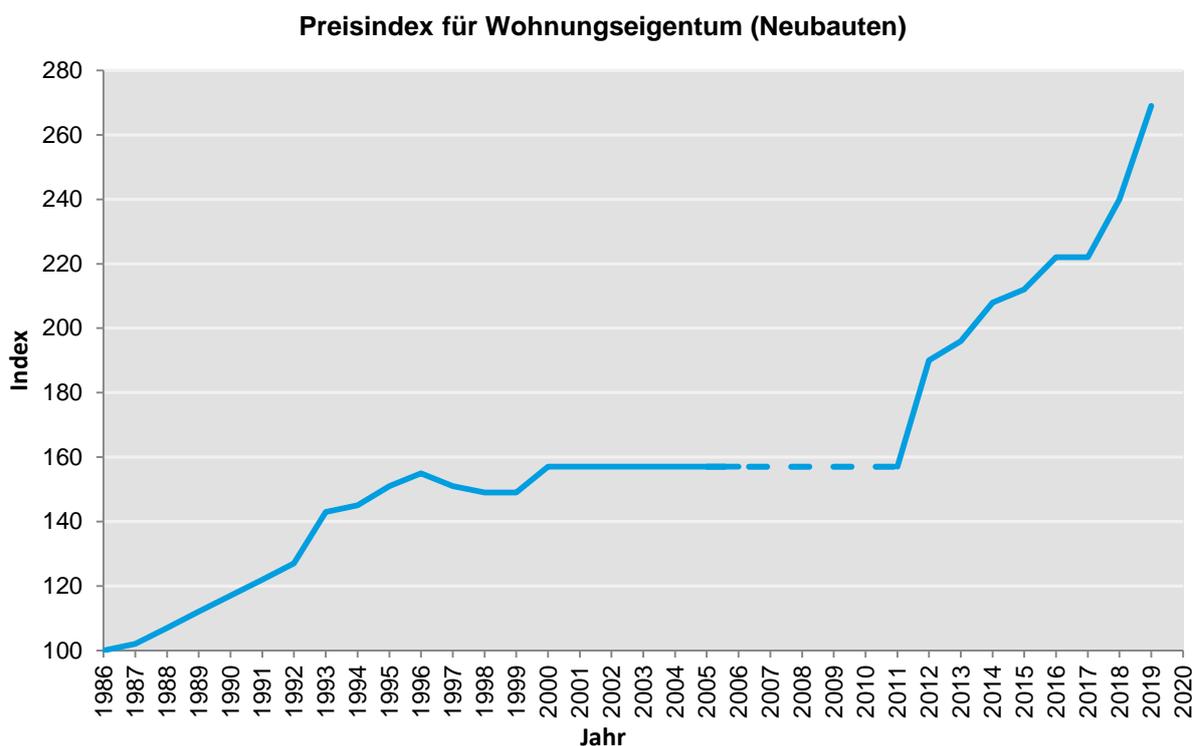
Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

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

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

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



Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

| Jahr | Index | Jahr | Index |
|-------------|--------------|-------------|--------------|
| 1986 | 100 | 2003 | 157 |
| 1987 | 102 | 2004 | 157 |
| 1988 | 107 | 2005 | 157 |
| 1989 | 112 | 2006 | (157) |
| 1990 | 117 | 2007 | (157) |
| 1991 | 122 | 2008 | (157) |
| 1992 | 127 | 2009 | (157) |
| 1993 | 143 | 2010 | (157) |
| 1994 | 145 | 2011 | (157) |
| 1995 | 151 | 2012 | 190 |
| 1996 | 155 | 2013 | 196 |
| 1997 | 151 | 2014 | 208 |
| 1998 | 149 | 2015 | 212 |
| 1999 | 149 | 2016 | 222 |
| 2000 | 157 | 2017 | 222 |
| 2001 | 157 | 2018 | 240 |
| 2002 | 157 | 2019 | 269 |

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

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

In der folgenden Tabelle werden die Liegenschaftszinssätze für **wiederverkaufte bzw. umgewandelte** Eigentumswohnungen in Gebäuden (Hauseingang) mit 4 bis 16 Wohneinheiten sowie Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m² angegeben.

| Gebäudeart | LZS [%] | Anz. | Jahr | Ø | Ø KP | Ø Miete [€/m | Ø BWK [%] | Ø RND [Jahre] | GND [Jahre] |
|---|---------------------|------|------|-------------------------|--------------------------|---------------|----------------|---------------|-------------|
| | | | | WF/NF [m ²] | [€/m ² WF/NF] | | | | |
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 2,1 ±0,66 | 26 | 2019 | 88 ±20 | 2.291 ±422 | 6,90 ±0,85 | 21,71 ±2,36 | 51 ±10 | 80 |
| vermietetes Wohnungseigentum | 2,6 ±0,85 | 25 | 2019 | 74 ±16 | 1.881 ±299 | 6,71 ±0,70 | 23,14 ±2,79 | 46 ±14 | 80 |

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Neubau)

Liegenschaftszinssätze für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

6.1.4 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

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

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

Rohtragsfaktoren (Vervielfältiger) für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

In der folgenden Tabelle werden die Rohtragsfaktoren für **wiederverkaufte bzw. umgewandelte** Eigentumswohnungen in Gebäuden (Hauseingang) mit 4 bis 16 Wohneinheiten sowie Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m² angegeben.

| | Rohtragsfaktor (Vervielfältiger) | Anz. | Jahr |
|---|-------------------------------------|------|------|
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 25,9 ±3,8 | 26 | 2019 |
| vermietetes Wohnungseigentum | 21,8 ±3,3 | 25 | 2019 |

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

Rohtragsfaktoren (Vervielfältiger) für Wohnungseigentum (Neubau)

Rohtragsfaktoren (Vervielfältiger) für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

6.2 Teileigentum

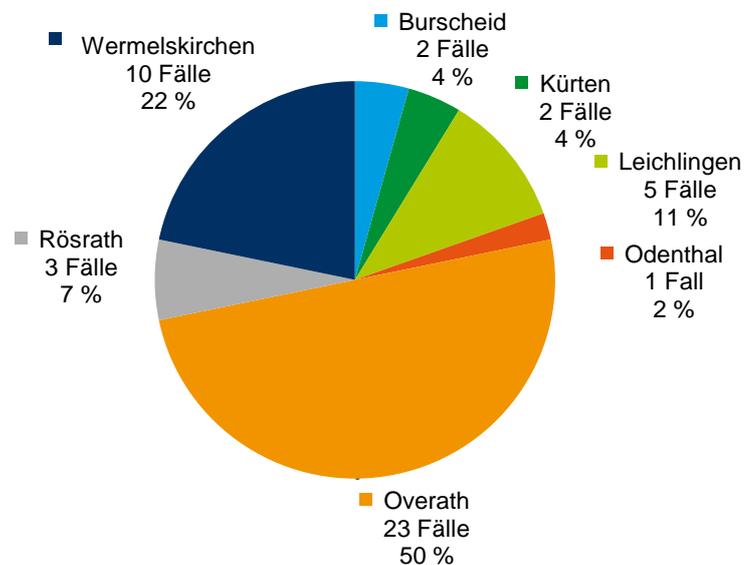
Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Einheiten (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.) sowie Sondereigentum an Stellplätzen (Garagen, Tiefgaragen etc.) zum Inhalt. Im Jahr 2019 wurden 46 Sondereigentume an gewerblichen Einheiten mit einem Geldumsatz von rd. 3,73 Mio. und 35 Sondereigentume an sonstige Einheiten (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 0,35 Mio. übertragen.

| | 2019 |
|--|-------------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 81 |
| davon | |
| Gewerbliches Teileigentum (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.) | 46 |
| Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.) | 35 |

Gewerbliches Teileigentum

Bei den 46 Kauffällen handelte es sich um 1 Erstverkauf (Neubau) und 45 Weiterverkäufe in 25 Objekten.

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Sonstiges Teileigentum

Im Jahr 2019 wurden 35 sonstige Teileigentume (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) veräußert.

6.2.1 Durchschnittspreise

Durchschnittliche Preise für gewerbliches Teileigentum

Durchschnittspreise für gewerbliche Teileigentume wurden aufgrund der geringen Anzahl, Vergleichbarkeit und Eigenart der Kauffällen nicht ermittelt.

Durchschnittliche Preise für sonstiges Teileigentum (Kraftfahrzeugstellplätze)

Nachfolgend werden durchschnittliche Preise für Kraftfahrzeugstellplätze aus Kaufpreisen bzw. Kaufpreisanteilen bei verkauften Eigentumswohnungen bzw. gewerblichen Teileigentum aus den Jahren 2018 und 2019 dargestellt.

Bei den durchschnittlichen Preisen handelt es sich um Teileigentum und Sondernutzungsrechte an Kraftfahrzeugstellplätzen die zusammen ausgewertet wurden.

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Wiederverkauf / Umwandlung

| Art | Durchschnittspreis in € | Spanne KP (Min.-Max.) in € | Spanne (Min.-Max.) der Baujahre | Anz. |
|---|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|------|
| Außenstellplatz | 5.000 | 2.500 - 10.500 | - | 53 |
| Carport | 7.000 | 5.000 - 10.000 | 1990 - 2004 | 4 |
| Garage | 8.500 | 4.000 - 15.000 | 1959 - 2011 | 52 |
| Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme) | 9.500 | 4.000 - 15.000 | 1978 - 2015 | 79 |
| Stellplatz in Parksystemen | 4.500 | 3.000 - 5.000 | 1991 - 2002 | 19 |

Erstverkauf (Neubau)

| Art | Durchschnittspreis in € | Spanne KP (Min.-Max.) in € | Anz. |
|---|-------------------------|----------------------------|------|
| Außenstellplatz | 6.500 | 4.500 - 10.000 | 51 |
| Carport | 7.500 | 6.000 - 15.000 | 63 |
| Garage | 16.000 | 11.000 - 22.000 | 13 |
| Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme) | 14.500 | 12.500 - 21.000 | 125 |
| Stellplatz in Parksystemen | - | - | - |

6.2.2 Indexreihen

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

6.2.3 Liegenschaftszinssätze

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

6.2.4 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke im Jahr 2019.

Unter einem Erbbaurecht versteht man:

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

Unter einem Erbbaurechtsgrundstück versteht man:

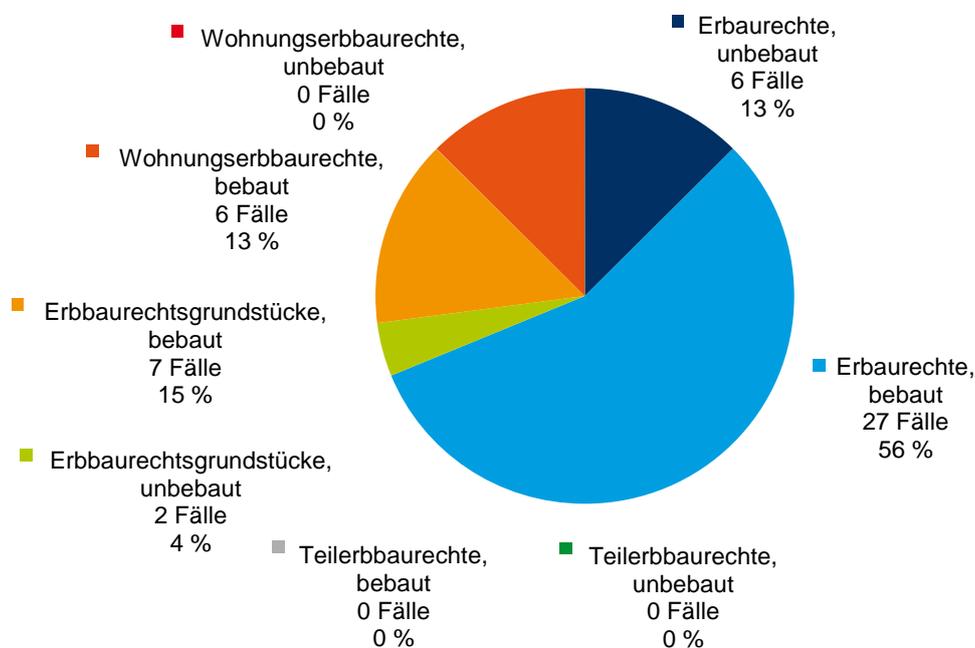
Ein Erbbaurechtsgrundstück ist ein Grundstück welches mit einem Erbbaurecht belastet ist. Für die Überlassung des Grundstücks an den Begünstigten (Erbbaurechtsnehmer) erhält der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) einen Erbbauzins (Miete/Pacht).

Unter einem Wohnungs-/Teilerbbaurecht versteht man:

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

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

| | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|
| Anzahl Verträge, Gesamt | 48 |
| davon | |
| Erbbaurechte, unbebaut | 6 |
| Erbbaurechte, bebaut | 27 |
| Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut | 2 |
| Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut | 7 |
| Wohnungserbbaurechte, unbebaut | - |
| Wohnungserbbaurechte, bebaut | 6 |
| Teilerbbaurechte, unbebaut | - |
| Teilerbbaurechte, bebaut | - |



7.1 Erbbaurechte, unbebaut

Bestellung/Begründung von Erbbaurechte

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 5 Erbbaurechte an unbebauten Grundstücken begründet.

Ein Erbbaurechtsvertrag wurde für den Bau einer Kindertagesstätte abgeschlossen. Erbbaurechtsgeber war die Kommune. Weiterhin wurden vier Erbbaurechtsverträge für den Bau von Supermärkten abgeschlossen. Erbbaurechtsgeber waren Firmen.

Aufgrund der geringen Anzahl sowie den besonderen Vertragsbedingungen und Verkaufsumständen war eine statistische Auswertung nicht möglich.

Erbbaurechtsverträge an unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau wurden im Jahr 2019 nicht begründet.

Weiterveräußerung von Erbbaurechten

Im Jahr 2019 wurde ein Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück weiter veräußert.

Erbbauzins neu bestellter Erbbaurechte für den Geschosswohnungsbau sowie gewerbliche Nutzung

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

Erbbauzins neu bestellter Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau

Auf der Grundlage von erstmalig abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen konnten folgende Erbbauzinsen für den individuellen Wohnungsbau ermittelt werden.

Für die Jahre 2016 bis 2019 lagen keine auswertbaren Verträge vor

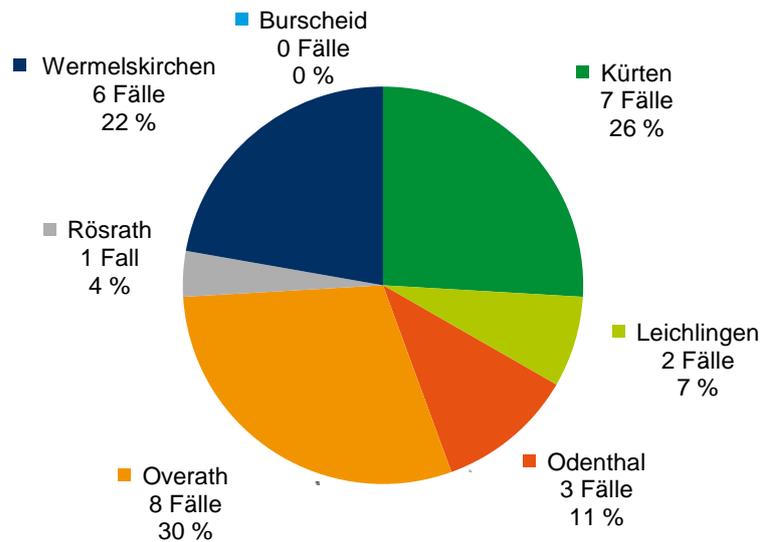
| Jahr der Begründung des Erbbaurechtes | Effektiver durchschnittlicher Zins p. a. auf der Grundlage des erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtigen Bodenwertes bei Begründung des Rechtes | Anz. der auswertbaren Kauffälle |
|---------------------------------------|--|---------------------------------|
| 1960-1965 | 1,6 % | / |
| 1966-1975 | 1,3 % | / |
| 1976-1980 | 1,5 % | / |
| 1981-1985 | 3,0 % | / |
| 1986-1995 | 3,5 % | / |
| 1996-2000 | 4,5 % | / |
| 2001-2005 | 4,2 % | / |
| Jahr der Begründung des Erbbaurechtes | Effektiver durchschnittlicher Zins p. a. auf der Grundlage des erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes bei Begründung des Rechtes | Anz. der auswertbaren Kauffälle |
| 2006-2015 | 4,0 % | 24 |
| 2016-2019 | - | - |

7.2 Erbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 27 bebauten Erbbaurechte mit einem Geldumsatz von 5,92 Mio. übertragen.

Erbbaurechtsgeber dieser 27 Erbbaurechte waren die Kirche (18), Kommunen (4) und Privatpersonen (5). Teilweise wurden bei der Übertragung dieser Erbbaurechte der Erbbauzins, die Vertragslaufzeit, Anpassungsmöglichkeiten usw. mit dem Erbbaurechtsgeber neu vereinbart.

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Marktanpassungsfaktoren

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

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

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

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

Marktanpassungsfaktoren bei bebauten Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau

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

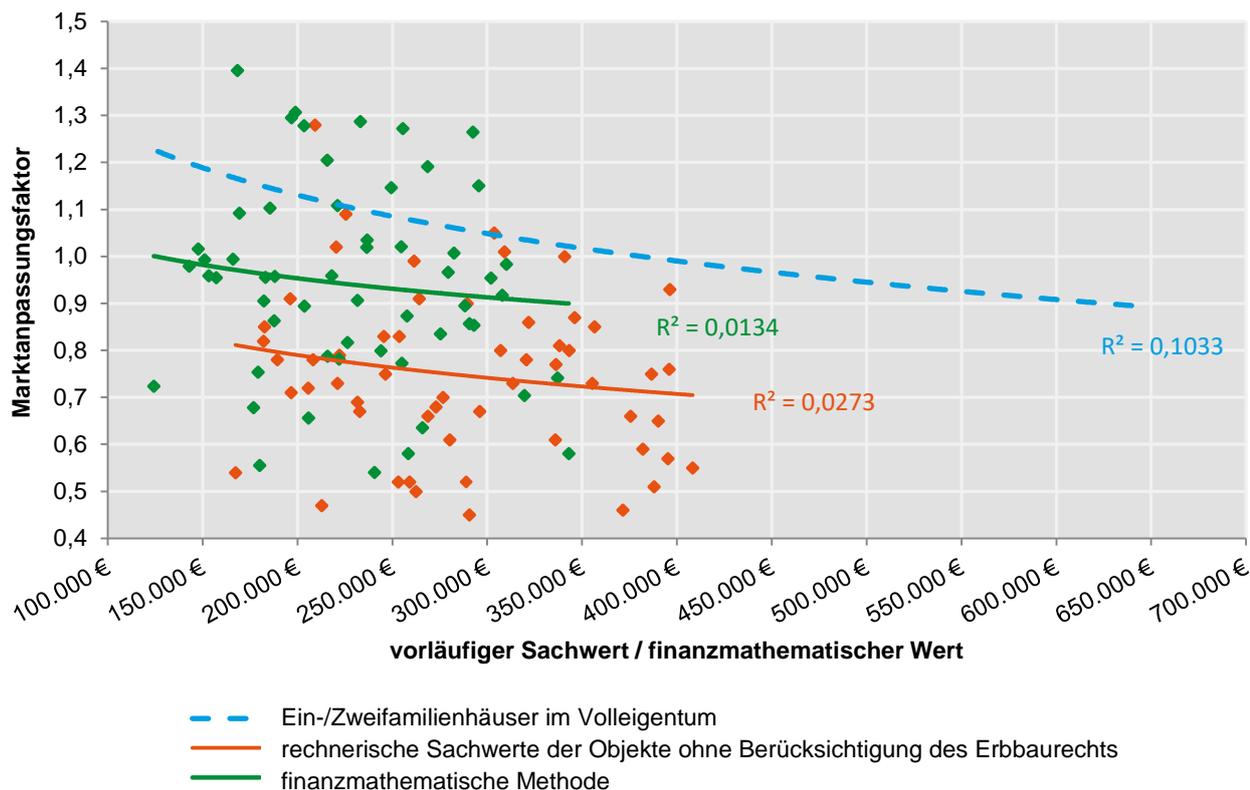
- keine besonderen Verhältnisse
- Heimfall geregelt
- Restlaufzeit des Erbbaurechtes entspricht in etwa der Gebäuderestnutzungsdauer

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

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

Neben dem Marktanpassungsfaktor nach der finanzmathematischen Methode ist in der Grafik zum Vergleich auch die Marktanpassung der Erbbaurechtsobjekte gemäß Sachwertmodell AGVGA ohne Berücksichtigung der Erbbaurechte sowie die Marktanpassung über alle Objekte (ohne Reihemittelhäuser, da sie in diesem Teilmarkt von untergeordneter Bedeutung sind) der Marktanpassungsauswertung für normale Sachwertobjekte aus den Jahren 2014 - 2018 dargestellt.

Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte und finanzmathematische Werte (ohne Reihenmittelhäuser)



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

*auf volle Tausender gerundet

Einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen von Erbbaurechten

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

| Lage | Kenndaten | Mittelwert | Spanne Min. – Max. |
|--|--|------------------------------|--------------------------------|
| Kürten Am Halfenberg Annaweg Apolloniaweg Marienweg | Baujahr | 1967 | 1965 - 1968 |
| | Wohnfläche | 113 m² | 92 - 162 m ² |
| | Fläche des belasteten Grundstücks | 911 m² | 731 - 1.293 m ² |
| | Preis / Wohnfläche | 1.450 €/m² | 975 - 1.875 €/m ² |
| | Erbbauzins nach Verkauf | 1.184 €/Jahr | 456 - 2.375 €/Jahr |
| | insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2019 | | |
| Kürten Hülstensteeg | Baujahr | 1975 | 1974 - 1976 |
| | Wohnfläche | 108 m² | 98 - 122 m ² |
| | Fläche des belasteten Grundstücks | 531 m² | 257 - 777 m ² |
| | Preis / Wohnfläche | 2.050 €/m² | 1.450 - 2.675 €/m ² |
| | Erbbauzins nach Verkauf | 362 €/Jahr | 164 - 563 €/Jahr |
| | insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015, 2017 und 2019 | | |
| Leichlingen (Rhld.) Am Neulandkreuz Johannisberg | Baujahr | 1964 | 1963 - 1965 |
| | Wohnfläche | 117 m² | 93 - 149 m ² |
| | Fläche des belasteten Grundstücks | 513 m² | 350 - 680 m ² |
| | Preis / Wohnfläche | 1.825 €/m² | 1.550 - 2.300 €/m ² |
| | Erbbauzins nach Verkauf | 872 €/Jahr | 520 - 1.461 €/Jahr |
| | insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016, 2017 und 2019 | | |
| Leichlingen (Rhld.) Am Wasserturm Auf dem Wiedenhof Schulweg | Baujahr | 2005 | 2002 - 2007 |
| | Wohnfläche | 134 m² | 124 - 141 m ² |
| | Fläche des belasteten Grundstücks | 483 m² | 321 - 599 m ² |
| | Preis / Wohnfläche | 1.925 €/m² | 1.625 - 2.100 €/m ² |
| | Erbbauzins nach Verkauf | 4.369 €/Jahr | 2.825 - 5.504 €/Jahr |
| | insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015, 2017 und 2018 | | |
| Odenthal Herzogenfeld St.-Antonius-Str. St.-Pankratius-Str. | Baujahr | 1960 | 1960 - 1961 |
| | Wohnfläche | 123 m² | 110 - 144 m ² |
| | Fläche des belasteten Grundstücks | 797 m² | 532 - 1.249 m ² |
| | Preis / Wohnfläche | 2.000 €/m² | 1.375 - 2.500 €/m ² |
| | Erbbauzins nach Verkauf | 2.634 €/Jahr | 2.120 - 3.093 €/Jahr |
| | insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015, 2016 und 2019 | | |
| Odenthal Reiner-Hütten-Str. | Baujahr | 1970 | 1969 - 1971 |
| | Wohnfläche | 115 m² | 112 - 117 m ² |
| | Fläche des belasteten Grundstücks | 650 m² | 503 - 921 m ² |
| | Preis / Wohnfläche | 1.725 €/m² | 1.475 - 2.050 €/m ² |
| | Erbbauzins nach Verkauf | 2.102 €/Jahr | 370 - 6.360 €/Jahr |
| | insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015, 2017 und 2019 | | |
| Overath Hohkeppeler Str. Wiedenhof | Baujahr | 1974 | 1974 - 1975 |
| | Wohnfläche | 141 m² | 112 - 169 m ² |
| | Fläche des belasteten Grundstücks | 711 m² | 621 - 774 m ² |
| | Preis / Wohnfläche | 1.775 €/m² | 1.205 - 2.350 €/m ² |
| | Erbbauzins nach Verkauf | 1.887 €/Jahr | 1.343 - 2.319 €/Jahr |
| | insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015, 2016, 2018 und 2019 | | |
| Overath Im Lerchengrund Kreuzfahrerstr. Lichtinghagenstr. | Baujahr | 1975 | 1963 - 1993 |
| | Wohnfläche | 135 m² | 96 - 192 m ² |
| | Fläche des belasteten Grundstücks | 665 m² | 598 - 868 m ² |
| | Preis / Wohnfläche | 2.375 €/m² | 1.525 - 3.600 €/m ² |
| | Erbbauzins nach Verkauf | 1.543 €/Jahr | 951 - 2.303 €/Jahr |
| | insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015, 2017 bis 2019 | | |
| Wermelskirchen Am Dorfpark Bussardweg | Baujahr | 2000 | 1998 - 2004 |
| | Wohnfläche | 152 m² | 111 - 210 m ² |
| | Fläche des belasteten Grundstücks | 429 m² | 237 - 758 m ² |
| | Preis / Wohnfläche | 1.625 €/m² | 1.350 - 1.725 €/m ² |
| | Erbbauzins nach Verkauf | 3.540 €/Jahr | 2.096 - 5.526 €/Jahr |
| | insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015, 2017 bis 2019 | | |

| Lage | Kenndaten | Mittelwert | Spanne Min. – Max. |
|-----------------------|--|------------------------------|--------------------------------|
| Wermelskirchen | Baujahr | 1990 | 1963 - 1993 |
| | Wohnfläche | 148 m² | 96 - 192 m ² |
| | Fuchsbau Fläche des belasteten Grundstücks | 413 m² | 598 - 868 m ² |
| | Hasenpfad Preis / Wohnfläche | 1.675 €/m² | 1.525 - 3.600 €/m ² |
| | Jagdfeld Erbbauzins nach Verkauf | 375 €/Jahr | 951 - 2.303 €/Jahr |
| | insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015, 2017 bis 2019 | | |
| Wermelskirchen | Baujahr | 1956 | 1998 - 2004 |
| | Wohnfläche | 116 m² | 111 - 210 m ² |
| | Im Wolfhagen Fläche des belasteten Grundstücks | 833 m² | 237 - 758 m ² |
| | Mannesmannstr. Preis / Wohnfläche | 1.525 €/m² | 1.350 - 1.725 €/m ² |
| | Am Buchenhang Erbbauzins nach Verkauf | 1.384 €/Jahr | 2.096 - 5.526 €/Jahr |
| Vorm Eickerberg | insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 | | |

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut

Im Jahr 2019 wurden 2 unbebaute Erbbaurechtsgrundstücke übertragen.
Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich.

7.4 Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut

Im Jahr 2019 wurden 7 bebaute Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 2,38 Mio. und einem Flächenumsatz von 1,00 ha übertragen.
Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl und insbesondere aufgrund der persönlichen Verhältnisse nicht möglich.

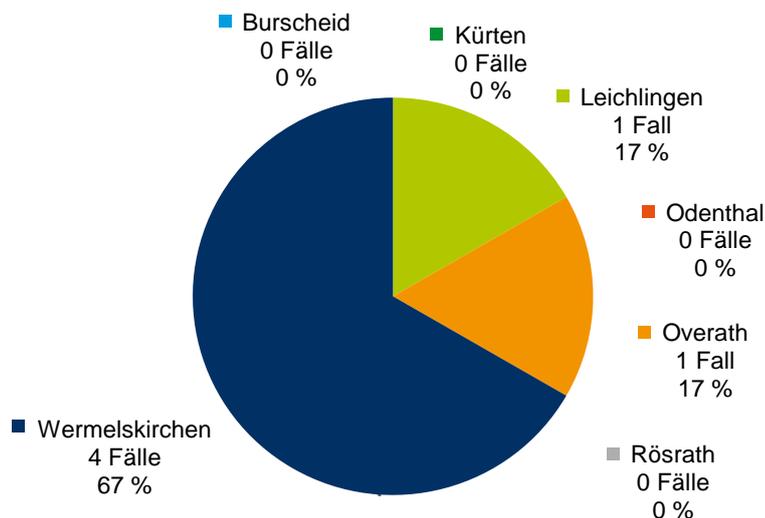
7.5 Wohnungserbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2019 lagen keine Kaufverträge für unbebaute Wohnungserbbaurechte vor.

7.6 Wohnungserbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2019 wurden 6 bebaute Wohnungserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 1,10 Mio. übertragen. Erbbaurechtsgeber dieser 6 Wohnungserbbaurechte waren die Kirche (2), die Kommune (3) und Privatpersonen (1). Bei der Übertragung der Wohnungserbbaurechte wurden der Erbbauzins, die Vertragslaufzeit, Anpassungsmöglichkeiten usw. mit dem Erbbaurechtsgeber nicht neu vereinbart.

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Einzelobjekt (Wohnungserbbaurechte - Neubau)

Für die Auswertung konnte für ein Objekt (Neubau), für das mehrere Kaufpreise aus den Jahren 2018 und 2019 vorlagen, der Durchschnittspreis und die durchschnittliche Wohnfläche aufgeführt werden. Eine Übertragbarkeit auf andere Objekte ist nur bedingt möglich.

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

Leichlingen (Rhld.)

| Lage | Anz. | Vertrags-jahr | Ø WF in m ² | WF in m ² Spanne (Min.-Max.) | Ø Preis in €/m ² WF | Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.) |
|--------------------------|------|---------------|------------------------|---|--------------------------------|---|
| Schulstraße / Uferstraße | 18 | 2018 - 2019 | 85 | 65 - 142 | 3.100 | 2.650 - 3.350 |

vereinbarter effektiver Erbbauzins p.a. 4 % des erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes
Erbbaurechtsbestellung/-begründung im Jahr 2018
Laufzeit des Erbbaurechtes 99 Jahre

7.7 Teilerbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2019 lagen keine Kaufverträge für unbebaute Teilerbbaurechte vor.

7.8 Teilerbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2019 lagen keine Kaufverträge für bebaute Teilerbbaurechte vor.

8. Modellbeschreibungen

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

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

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

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

9. Mieten und Pachten

9.1 Mietspiegel für Wohnungen

Der Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes (Stand: 01.01.2020) gilt uneingeschränkt auch für **Odenthal**, **Overath** und **Rösrath**. Er ist gleichzeitig für **Kürten** unter Abzug eines 10 %igen Abschlages anwendbar.

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

Die Stadt **Leichlingen (Rhld.)** orientiert sich wie die Stadt **Burscheid** am Mietspiegel der Stadt Leverkusen (tlw. mit Abschlägen) (Stand: 01.07.2019). 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 Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechte aus den Mietangaben der Käufer der Jahre 2018 bis 2019. Die ermittelten Durchschnittsmieten sind auf 5 € gerundet. Die durchschnittlichen Mieten gelten sowohl für Neubaubjekte als auch für wiederverkaufte Objekte.

| Art | Durchschnittliche Miete in € pro Monat | Spanne (Min.-Max.) in € | Anz. |
|---|---|----------------------------|------|
| Außenstellplatz | 25,00 | 15,00 - 50,00 | 35 |
| Carport | 30,00 | 20,00 - 35,00 | 4 |
| Garage | 40,00 | 25,00 - 70,00 | 27 |
| Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksyste)me) | 40,00 | 15,00 - 65,00 | 31 |
| Stellplatz in Parksyste)men | 35,00 | 25,00 - 50,00 | 10 |

9.3 Gewerbliche Mieten

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

9.4 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

10. Kontakte und Adressen

Internetverweise

Die nachfolgenden Internetverweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

11. Anlagen

11.1 Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

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

Nähere Informationen befinden sich in den jeweiligen Rubriken dieser Broschüre.

| Gebäudeart | LZS [%] | Anz. | Jahr/e | Ø WF/NF [m²] | Ø KP [€/m² WF/NF] | Ø Miete [€/m²] | Ø BWK [%] | Ø RND [Jahre] | GND [Jahre] |
|--|---------------------|------|-----------|--------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 2,1 ±0,66 | 26 | 2019 | 88 ±20 | 2.291 ±422 | 6,90 ±0,85 | 21,71 ±2,36 | 51 ±10 | 80 |
| vermietetes Wohnungseigentum | 2,6 ±0,85 | 25 | 2019 | 74 ±16 | 1.881 ±299 | 6,71 ±0,70 | 23,14 ±2,79 | 46 ±14 | 80 |
| freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser | 3,2 ±1,20 | 6 | 2016-2018 | 139 ±28 | 1.913 ±724 | 7,72 ±1,21 | 18,91 ±3,36 | 38 ±15 | 80 |
| Reihen- und Doppelhäuser | 3,6 ±0,62 | 6 | 2014-2016 | 122 ±16 | 1.800 ±475 | 7,31 ±1,10 | 18,81 ±2,72 | 51 ±14 | 80 |
| Dreifamilienhäuser | 3,3 ±0,66 | 9 | 2016-2019 | 251 ±76 | 1.632 ±479 | 6,74 ±1,54 | 22,51 ±4,92 | 43 ±12 | 80 |
| Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) | 4,0 ±1,07 | 21 | 2017-2019 | 711 ±621 | 1.470 ±356 | 7,15 ±1,37 | 22,19 ±3,01 | 42 ±9 | 80 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) | 5,2 ±1,34 | 9 | 2017-2019 | 575 ±549 | 1.361 ±489 | 7,04 ±0,84 | 19,69 ±3,00 | 39 ±11 | 80 |

11.2 Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

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

Nähere Informationen befinden sich in den jeweiligen Rubriken dieser Broschüre.

| Gebäudeart | Rohertragsfaktor (Vervielfältiger) | Anz. | Jahr/e |
|--|---------------------------------------|------|---------------|
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 25,9 ±3,8 | 26 | 2019 |
| vermietetes Wohnungseigentum | 21,8 ±3,3 | 25 | 2019 |
| freistehende Ein-/Zweifamilien- häuser | 24,5 ±6,4 | 6 | 2016- 2018 |
| Reihen- und Doppelhäuser | 20,5 ±3,8 | 6 | 2014- 2016 |
| Dreifamilienhäuser | 20,7 ±2,7 | 9 | 2016- 2019 |
| Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) | 18,4 ±3,8 | 21 | 2017- 2019 |
| gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) | 15,1 ±3,8 | 9 | 2017- 2019 |

11.3 Auszug aus der Kostenordnung, Anlage

für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW) – gültig ab dem 01. März 2020

| Stelle gemäß Anlage | Gegenstand | Gebühr |
|---------------------|--|---|
| 5 | Amtliche Grundstückswertermittlung | |
| 5.1 | Gutachten | |
| | Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden. | |
| 5.1.1 | Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen | |
| | a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro | 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro |
| | b) Wert über 1 Million bis einschließlich 10 Millionen Euro | 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro |
| | c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro | 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro |
| | d) Wert über 100 Millionen Euro | 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro |
| 5.1.2 | Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen. | |

| Stelle gemäß Anlage | Gegenstand | Gebühr |
|---------------------------|---|---|
| 5.1.2.1 | <p>Führen</p> <p>a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,</p> <p>b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),</p> <p>c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,</p> <p>d) weitere Wertermittlungsstichtage oder</p> <p>e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften</p> <p>zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.</p> | |
| 5.1.2.2 | <p>Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.</p> | |
| 5.1.3 | Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses | 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2 |
| 5.1.4 | <p>Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung</p> <p>a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes</p> <p>b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen</p> <p>c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung</p> | <p>keine</p> <p>keine</p> <p>30 Euro</p> |
| 5.2 | Besondere Bodenrichtwerte | |
| | <p>Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs</p> <p>a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte</p> <p>b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung</p> | <p>keine</p> <p>Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7</p> |

| Stelle gemäß Anlage | Gegenstand | Gebühr |
|---------------------|---|-------------------------------|
| 5.3 | Dokumente und Daten | |
| 5.3.1 | Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren | keine |
| 5.3.2 | Bereitstellung durch Personal | |
| 5.3.2.1 | Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für | |
| | a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle | 140 Euro |
| | b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall | 10 Euro |
| | c) anonymisierte Kauffälle | Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 |
| 5.3.2.2 | Sonstige Dokumente und Daten | Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 |

Kostenordnung (VermWertKostO NRW)

§ 2

Tarifübergreifende Gebührenregelungen

(7) Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Die Zeitgebühr ist anzuwenden

1. für gebührenpflichtige Amtshandlungen (einschließlich Mehrausfertigungen), für die keine Tarifstelle vorliegt,
2. soweit eine Gebührenregelung dies erfordert und
3. für Auskünfte gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 1 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524) in der jeweils geltenden Fassung, soweit sie mehr als eine halbe Arbeitsstunde benötigen.

Bei der Zeitgebühr nach Satz 3 Nummer 1 sind Auslagen abweichend von Absatz 1 abzurechnen und zudem kann die Gebühr auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden, wenn die Zeitgebühr 3 000 Euro übersteigen würde.

Auf die Gebühren für Gutachten wird die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 % erhoben. (gemäß § 14 Ausstellung von Rechnungen u. ff. - Umsatzsteuergesetz (UStG))

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw.de/ga-rbk bzw. www.gars.nrw

