



Grundstücksmarktbericht 2021
für den Rheinisch-Bergischen Kreis
ohne die Stadt Bergisch Gladbach



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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

Beschlossen am 18.02.2021

Veröffentlicht im März 2021

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

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	75
5.1.6 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	76
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	77
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	79
5.2.2 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	80
5.2.3 Indexreihen	80
5.2.4 Durchschnittspreise	80
5.3 Gewerbe- und Industriegebäude	81
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	81
5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	81
5.3.3 Indexreihen	81
5.3.4 Durchschnittspreise	81
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	82

6. Wohnungs- und Teileigentum	83
6.1 Wohnungseigentum	87
6.1.1 Durchschnittspreise	94
6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	104
6.1.3 Indexreihen	111
6.1.4 Liegenschaftszinssätze	114
6.1.5 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	115
6.2 Teileigentum	116
6.2.1 Durchschnittspreise	117
6.2.2 Indexreihen	117
6.2.3 Liegenschaftszinssätze	117
6.2.4 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	118
7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	119
7.1 Erbbaurechte, unbebaut	121
7.2 Erbbaurechte, bebaut	122
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut	127
7.4 Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut	127
7.5 Wohnungserbbaurechte, unbebaut	127
7.6 Wohnungserbbaurechte, bebaut	128
7.7 Teilerbbaurechte, unbebaut	129
7.8 Teilerbbaurechte, bebaut	129
8. Modellbeschreibungen	129
9. Mieten und Pachten	130
9.1 Mietspiegel für Wohnungen	130
9.2 Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports bei Wohnungs- und Teileigentum	130
9.3 Gewerbliche Mieten	130
9.4 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Flächen	131
10. Anlagen	132
10.1 Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze	132
10.2 Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)	133
10.3 Gebühren des Gutachterausschusses	134

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
BJ	Baujahr
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 2020 in diesem Marktbericht stützen sich auf 1.878 Urkunden mit 2.037 Transaktionen, die im Zeitraum 16.12.2019 bis 15.12.2020 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 20 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 Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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	Dipl.-Ing. Iris Spottke	Kreisobervermessungsrätin
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Timm Dolenga	Städt. Vermessungsdirektor
	M. Sc. Julia Fritsch	Städt. Vermessungsoberärztin
	Dipl.-Ing. Thomas Merten	Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
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
	Dipl.-Ing. Heidi Klaas (Stellvertreter)	Architektin
Leverkusen	Irene Marie Papazoglou	Steueramtfrau
	Dipl.-Ing. Detlef Wolff (Stellvertreter)	Vermessungsassessor

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. GrundWertVO NRW):

- Vorbereitung der Ermittlung von Bodenrichtwerten/Immobilienrichtwerten
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte/Immobilienrichtwerten 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 15.12.2020 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 2020

	Trans- aktionen	Verände- rung zum Vorjahr	Geld- umsatz Mio. €	Verände- rung zum Vorjahr	Preise
Gesamtumsatz über alle Teilmärkte	2.037	↓	497,85	↓	
Unbebaute Baugrundstücke					
Individueller Wohnungsbau	169	↓	28,41	↓	↑
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	15	↓	6,55	↓	/
Gewerbliche Bauflächen	7	➔	5,86	↑	/
Bebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	782	↓	273,43	↗	↑
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	58	↓	27,07	↓	/
Gewerbe- und Industriegebäude	19	↓	13,19	↓	/
Wohnungseigentum					
Neubauten	62	↓	18,39	↓	↑
Wiederverkauf und Umwandlung	416	↓	70,99	↓	↑

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

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2020 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 2.037 Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 497,85 Mio. registriert. Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2019 mit 2.323 Verträgen um rd. 12% gesunken. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr mit rd. 545,04 Mio. um rd. 9% gesunken.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 169 Verträgen gegenüber dem Vorjahr (213 Verträge) um rd. 20% gefallen. Die Bodenpreise stiegen in allen Kommunen des Zuständigkeitsbereiches um 10%. Abweichend hiervon stiegen die Bodenpreise in Leichlingen um 20 % und in Overath um 15% (vgl. Ziffer 4.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Die Preise für bestehende gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2020 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	235 €	bis	360 €
Kürten	160 €	bis	350 €
Leichlingen (Rhld.)	290 €	bis	600 €
Odenthal	235 €	bis	480 €
Overath	195 €	bis	400 €
Rösrath	260 €	bis	600 €
Wermelskirchen	130 €	bis	340 €

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über den individuellen Wohnungsbau ist mit 782 Kaufverträgen gegenüber 2019 mit 824 Kaufverträgen um rd. 5% gesunken. Der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 273,43 Mio. gegenüber dem Vorjahr mit 261,14 Mio. um rd. 5% gestiegen (vgl. Ziffer 5.1 *Ein-/Zweifamilienhäuser*). Die Preise für durchschnittliche gebrauchte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sind um rd. 9% gestiegen und die durchschnittlichen Preise für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser um rd. 10% (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Wohnungseigentum

Im Jahr 2020 wechselten 478 Objekte den Eigentümer. Die Anzahl ist damit gegenüber 2019 um rd. 25% gefallen. Die Preise sind bei wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen gegenüber 2019 um durchschnittlich rd. 9% gestiegen. Somit betrug der durchschnittliche Kaufpreis rd. 190.000 € für eine rd. 80 m² Wohnung mit einem mittleren Baujahr von 1981. Die Preise von neu errichteten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2019 durchschnittlich um rd. 7% gestiegen (vgl. Ziffer 6.1 *Wohnungseigentum*). Somit betrug der durchschnittliche Kaufpreis rd. 311.000 € für eine 92 m² Wohnung.

3. Umsätze

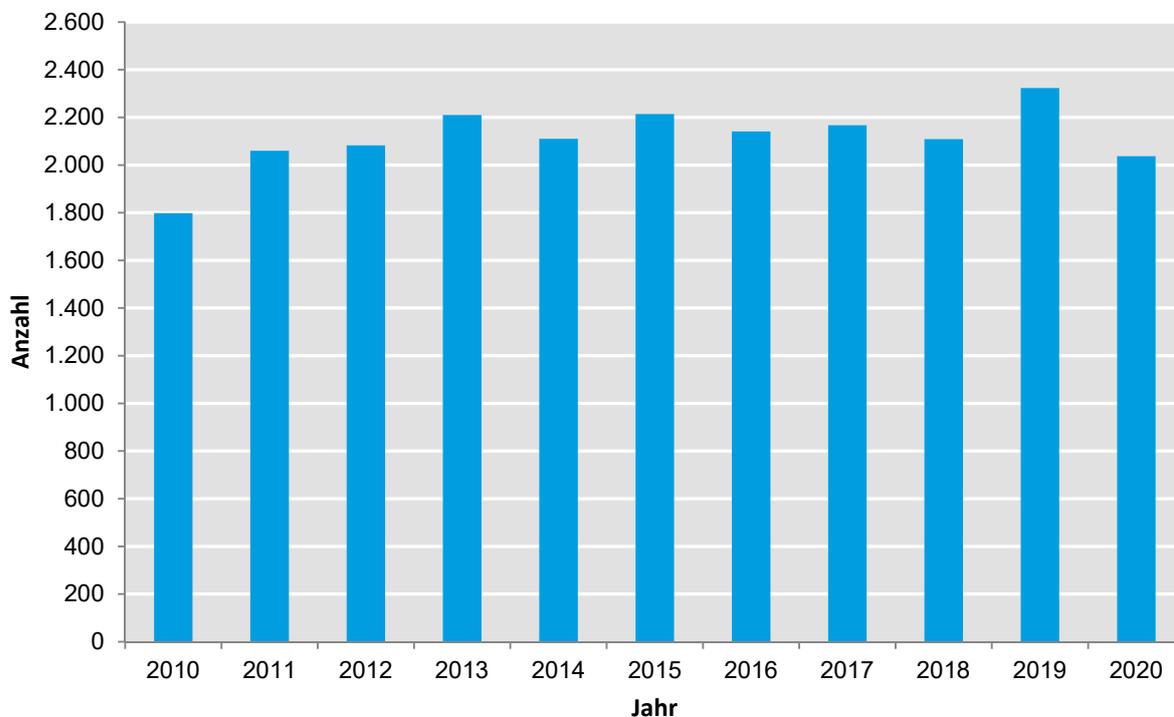
Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	2017	2018	2019	2020
Gesamt	2.167	2.109	2.323	2.037
davon				
Kauf	1.933	1.902	2.135	1.856
Zwangsversteigerung	31	19	21	6
Tausch	32	24	15	26
Erbbaurechtsbestellung	6	4	6	2
Sonstiges	165	160	146	147

In der Struktur unterscheidet sich der aktuelle Markt kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge hat um rd. 12% abgenommen.

Bei rd. 60% der 2.037 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 2010 - 2020



3.1 Gesamtumsatz

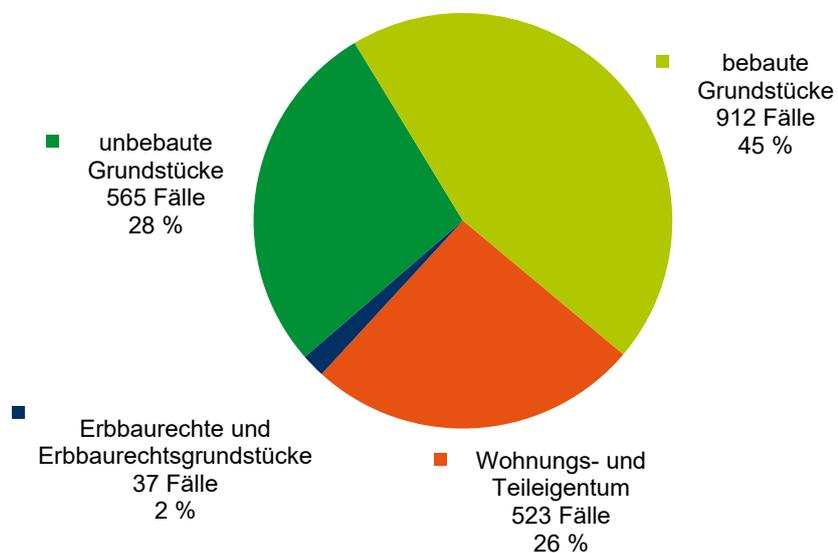
Um einen Einblick in den Grundstücksmarkt des Jahres 2020 im Rheinisch-Bergischen Kreis zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Verträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Teilmärkten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Rechtsgeschäfte 2020

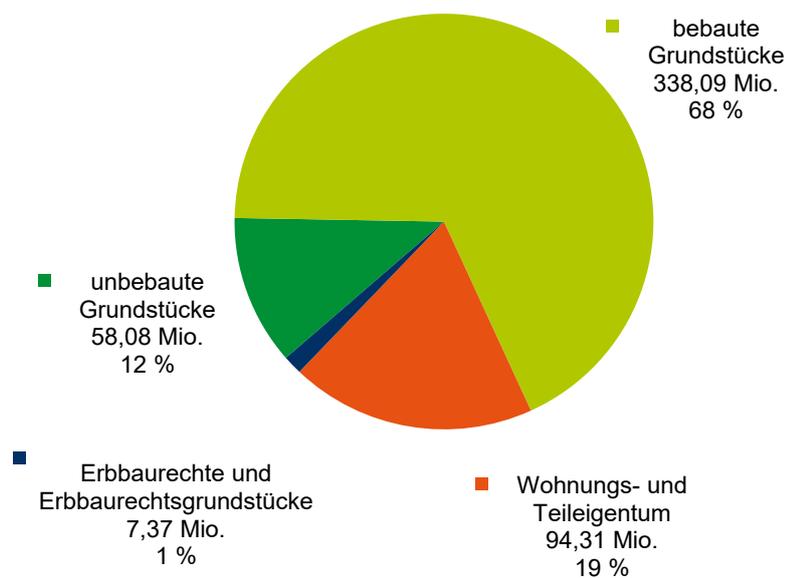
Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Anzahl Verträge, Gesamt	2.037	326,28	497,85
<i>Vorjahr</i>	2.323	303,24	545,04
davon			
Unbebaute Grundstücke	565	179,83	58,08
Individueller Wohnungsbau	169	13,54	28,41
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	15	1,49	6,55
Gewerbliche Bauflächen	7	4,59	5,86
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	196	142,35	3,10
<i>Landwirtschaftliche Flächen</i>	71	55,96	1,71
<i>Forstwirtschaftliche Flächen</i>	102	81,85	1,01
<i>Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen</i>	23	4,54	0,38
Bauerwartungsland und Rohbauland	19	12,13	9,23
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Arrondierung etc.)	159	5,73	4,93
Bebaute Grundstücke	912	142,77	338,09
Individueller Wohnungsbau	782	71,07	273,43
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	58	9,13	27,07
Gewerbe- und Industriegebäude	19	6,19	13,19
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	53	56,38	24,40
Wohnungs- und Teileigentum	523	/	94,31
Wohnungseigentum	478	/	89,38
Teileigentum	45	/	4,93
<i>Gewerbliches Teileigentum</i> <i>(z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)</i>	19	/	4,72
<i>Sonstiges Teileigentum</i> <i>(z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)</i>	26	/	0,21
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	37	/	7,37
Erbbaurechte, unbebaut	2	/	/
Erbbaurechte, bebaut	23	[2,45]	6,22
Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut	-	-	-
Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut	2	/	/
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-	-	-
Wohnungserbbaurechte, bebaut	9	/	1,02
Teilerbbaurechte, unbebaut	-	-	-
Teilerbbaurechte, bebaut	1	/	/

[] 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

	2017	2018	2019	2020
Anzahl Verträge	247	206	240	191
davon				
Individueller Wohnungsbau	223	184	213	169
Burscheid	38	22	46	22
Kürten	24	50	30	31
Leichlingen (Rhld.)	18	18	27	17
Odenthal	27	32	22	18
Overath	31	12	31	42
Rösrath	31	21	21	18
Wermelskirchen	54	29	36	21
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	21	16	19	15
Burscheid	1	4	1	3
Kürten	2	2	3	1
Leichlingen (Rhld.)	2	2	-	1
Odenthal	1	2	1	-
Overath	3	1	6	3
Rösrath	6	2	5	5
Wermelskirchen	6	3	3	2
Gewerbliche Bauflächen	3	6	8	7
Burscheid	-	-	-	5
Kürten	-	-	1	2
Leichlingen (Rhld.)	2	4	5	-
Odenthal	-	-	-	-
Overath	-	-	1	-
Rösrath	-	1	-	-
Wermelskirchen	1	1	1	-

	2017	2018	2019	2020
Flächenumsatz in ha	17,59	18,46	24,12	19,62
davon				
Individueller Wohnungsbau	13,78	13,93	17,34	13,54
Burscheid	2,11	1,26	2,66	1,86
Kürten	1,51	3,41	3,23	3,60
Leichlingen (Rhld.)	0,89	2,15	2,19	1,50
Odenthal	2,19	1,88	1,62	1,25
Overath	1,96	1,00	3,44	2,54
Rösrath	1,91	1,73	1,31	1,22
Wermelskirchen	3,21	2,50	2,89	1,57
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	2,16	3,01	3,00	1,49
Burscheid	/	0,73	/	0,32
Kürten	/	/	0,53	/
Leichlingen (Rhld.)	/	/	-	/
Odenthal	/	/	/	-
Overath	0,20	/	0,53	0,31
Rösrath	0,78	/	1,52	0,54
Wermelskirchen	0,65	1,27	0,24	/
Gewerbliche Bauflächen	1,65	1,52	2,78	4,59
Burscheid	-	-	-	4,43
Kürten	-	-	/	/
Leichlingen (Rhld.)	/	1,26	2,00	-
Odenthal	-	-	-	-
Overath	-	-	/	-
Rösrath	-	/	-	-
Wermelskirchen	/	/	/	-

	2017	2018	2019	2020
Geldumsatz in Mio. €	34,69	40,46	47,55	40,82
davon				
Individueller Wohnungsbau	29,02	29,96	34,73	28,41
Burscheid	4,54	2,49	6,28	3,82
Kürten	3,48	7,57	3,58	5,48
Leichlingen (Rhld.)	2,19	4,37	6,53	2,89
Odenthal	3,91	5,93	4,18	3,85
Overath	3,30	1,37	6,04	5,94
Rösrath	5,49	4,81	4,09	3,82
Wermelskirchen	6,11	3,42	4,03	2,61
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	5,08	7,33	9,70	6,55
Burscheid	/	1,06	/	0,73
Kürten	/	/	0,81	/
Leichlingen (Rhld.)	/	/	-	/
Odenthal	/	/	/	-
Overath	0,36	/	1,08	1,33
Rösrath	1,79	/	6,64	3,01
Wermelskirchen	1,57	3,94	0,67	/
Gewerbliche Bauflächen	0,59	3,17	1,42	5,86
Burscheid	-	-	-	5,72
Kürten	-	-	/	/
Leichlingen (Rhld.)	/	2,68	0,89	-
Odenthal	-	-	-	-
Overath	-	-	/	-
Rösrath	-	/	-	-
Wermelskirchen	/	/	/	-

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2017	2018	2019	2020
Anzahl Verträge	167	164	170	196
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	60	59	69	71
Burscheid	4	5	10	6
Kürten	13	18	8	12
Leichlingen (Rhld.)	2	6	5	8
Odenthal	3	6	11	3
Overath	12	7	9	13
Rösrath	6	3	3	3
Wermelskirchen	20	14	23	26
Forstwirtschaftliche Flächen	78	76	80	102
Burscheid	9	7	5	10
Kürten	12	20	23	28
Leichlingen (Rhld.)	10	5	11	4
Odenthal	3	5	5	6
Overath	16	10	12	18
Rösrath	8	7	8	11
Wermelskirchen	20	22	16	25
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	29	29	21	23

	2017	2018	2019	2020
Flächenumsatz in ha	153,75	208,95	132,53	142,35
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	46,65	83,19	84,34	55,96
Burscheid	1,68	3,48	8,47	4,13
Kürten	11,40	45,41	13,11	10,15
Leichlingen (Rhld.)	/	3,87	5,92	3,99
Odenthal	2,84	2,33	17,02	3,83
Overath	7,76	9,00	11,81	14,19
Rösrath	2,43	0,47	7,00	0,57
Wermelskirchen	18,71	18,63	21,01	19,10
Forstwirtschaftliche Flächen	101,61	119,37	43,45	81,85
Burscheid	12,12	2,00	1,39	9,65
Kürten	37,55	13,61	13,87	35,26
Leichlingen (Rhld.)	9,17	15,36	3,48	3,78
Odenthal	1,34	2,18	6,15	7,66
Overath	12,51	11,18	4,64	9,94
Rösrath	9,23	64,00	3,73	3,25
Wermelskirchen	19,70	11,04	10,19	12,31
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	5,49	6,39	4,74	4,54

	2017	2018	2019	2020
Geldumsatz in Mio. €	2,53	3,16	3,12	3,10
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	0,77	1,91	2,34	1,71
Burscheid	0,04	0,08	0,26	0,11
Kürten	0,12	0,91	0,37	0,29
Leichlingen (Rhld.)	/	0,13	0,14	0,15
Odenthal	0,01	0,08	0,46	0,43
Overath	0,22	0,19	0,27	0,26
Rösrath	0,07	0,01	0,47	0,01
Wermelskirchen	0,28	0,51	0,37	0,46
Forstwirtschaftliche Flächen	1,56	0,84	0,54	1,01
Burscheid	0,21	0,03	0,01	0,13
Kürten	0,56	0,20	0,13	0,37
Leichlingen (Rhld.)	0,17	0,26	0,03	0,02
Odenthal	0,03	0,02	0,08	0,17
Overath	0,16	0,08	0,09	0,10
Rösrath	0,15	0,06	0,05	0,06
Wermelskirchen	0,29	0,19	0,15	0,16
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	0,20	0,41	0,24	0,38

3.3 Bebaute Grundstücke

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

Bebaute Grundstücke

	2017	2018	2019	2020
Anzahl Verträge	923	880	965	912
davon				
Individueller Wohnungsbau	791	756	824	782
Burscheid	93	87	79	90
Kürten	82	89	88	100
Leichlingen (Rhld.)	134	118	116	130
Odenthal	83	84	106	89
Overath	124	128	134	119
Rösrath	127	111	147	99
Wermelskirchen	148	139	154	155
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	63	62	68	58
Burscheid	4	8	9	9
Kürten	4	10	4	5
Leichlingen (Rhld.)	10	6	14	4
Odenthal	3	1	2	2
Overath	11	12	7	11
Rösrath	13	7	10	9
Wermelskirchen	18	18	22	18
Gewerbe- und Industriegebäude	14	18	13	19
Burscheid	4	3	4	4
Kürten	1	3	-	1
Leichlingen (Rhld.)	4	3	1	2
Odenthal	-	1	-	-
Overath	2	6	2	8
Rösrath	1	1	3	2
Wermelskirchen	2	1	3	2
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	55	44	60	53

	2017	2018	2019	2020
Flächenumsatz in ha	143,81	121,87	132,96	142,77
davon				
Individueller Wohnungsbau	76,22	69,12	71,81	71,07
Burscheid	10,36	7,67	7,11	7,29
Kürten	7,84	10,02	8,42	12,46
Leichlingen (Rhld.)	12,22	11,22	9,52	11,09
Odenthal	6,79	6,21	9,39	7,49
Overath	13,32	11,29	11,69	10,93
Rösrath	11,52	7,94	11,54	8,59
Wermelskirchen	14,18	14,77	14,14	13,22
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	7,13	11,11	8,99	9,13
Burscheid	0,22	1,33	1,17	0,82
Kürten	0,27	1,10	0,40	0,42
Leichlingen (Rhld.)	1,36	4,74	1,11	0,18
Odenthal	0,33	/	/	/
Overath	0,90	1,21	0,87	0,99
Rösrath	1,40	0,73	1,64	0,52
Wermelskirchen	2,65	1,94	3,29	5,17
Gewerbe- und Industriegebäude	7,70	11,07	15,39	6,19
Burscheid	1,96	3,59	0,62	0,51
Kürten	/	1,05	-	/
Leichlingen (Rhld.)	2,80	1,26	/	/
Odenthal	-	/	-	-
Overath	/	4,79	/	4,08
Rösrath	/	/	2,71	/
Wermelskirchen	/	/	8,62	/
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	52,76	30,57	36,72	56,38

	2017	2018	2019	2020
Geldumsatz in Mio. €	287,95	325,29	371,98	338,09
davon				
Individueller Wohnungsbau	216,25	219,20	261,14	273,43
Burscheid	21,19	21,60	19,75	28,43
Kürten	19,23	23,87	27,22	34,77
Leichlingen (Rhld.)	36,44	39,95	41,21	47,79
Odenthal	28,27	27,55	41,37	37,88
Overath	32,52	37,40	40,86	41,55
Rösrath	45,10	38,82	53,00	43,25
Wermelskirchen	33,50	30,01	37,73	39,76
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	37,36	70,89	52,23	27,07
Burscheid	1,04	4,94	3,87	4,79
Kürten	1,25	4,90	1,71	2,84
Leichlingen (Rhld.)	8,43	44,99	14,59	1,80
Odenthal	2,15	/	/	/
Overath	6,35	4,36	5,16	5,06
Rösrath	10,48	5,88	13,08	4,78
Wermelskirchen	7,67	5,28	13,47	6,48
Gewerbe- und Industriegebäude	7,47	13,89	42,51	13,19
Burscheid	1,83	4,94	2,89	0,67
Kürten	/	1,74	-	/
Leichlingen (Rhld.)	1,82	1,24	/	/
Odenthal	-	/	-	-
Overath	/	5,38	/	9,71
Rösrath	/	/	10,69	/
Wermelskirchen	/	/	27,52	/
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	26,87	21,31	16,10	33,31

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

	2017	2018	2019	2020
Anzahl Verträge	610	619	721	523
davon				
Wohnungseigentum	573	573	640	478
Burscheid	123	134	102	62
Kürten	21	21	30	22
Leichlingen (Rhld.)	98	93	138	86
Odenthal	31	36	47	39
Overath	55	61	62	58
Rösrath	108	113	129	101
Wermelskirchen	137	115	132	110
Gewerbliches Teileigentum	20	18	46	19
Burscheid	1	3	2	6
Kürten	-	-	2	1
Leichlingen (Rhld.)	8	3	5	2
Odenthal	1	2	1	2
Overath	2	4	23	2
Rösrath	4	3	3	2
Wermelskirchen	4	3	10	4
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	17	28	35	26

	2017	2018	2019	2020
Geldumsatz in Mio. €	101,38	97,21	106,15	94,31
davon				
Wohnungseigentum	97,70	93,64	102,07	89,38
Burscheid	17,75	15,76	11,67	8,64
Kürten	6,78	4,76	5,83	2,52
Leichlingen (Rhld.)	18,46	15,31	26,65	17,84
Odenthal	5,59	7,30	10,76	10,45
Overath	10,59	13,93	10,25	10,02
Rösrath	19,73	22,53	22,37	20,93
Wermelskirchen	18,79	14,05	14,54	18,,98
Gewerbliches Teileigentum	3,52	3,12	3,73	4,72
Burscheid	/	0,37	/	0,90
Kürten	-	-	/	/
Leichlingen (Rhld.)	1,93	0,24	0,56	/
Odenthal	/	/	/	/
Overath	/	1,13	0,90	/
Rösrath	0,66	0,57	0,62	/
Wermelskirchen	0,82	0,50	1,19	0,93
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	0,16	0,45	0,35	0,21

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

	2017	2018	2019	2020
Anzahl Verträge	49	64	48	37
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	6	3	6	2
bebaut	35	31	27	23
Burscheid	1	-	-	-
Kürten	8	3	7	4
Leichlingen (Rhld.)	5	3	2	-
Odenthal	7	4	3	6
Overath	4	8	8	2
Rösrath	-	-	1	-
Wermelskirchen	10	13	6	11
Erbbaurechtsgrundstücke,				
unbebaut	-	1	2	-
bebaut	6	8	7	2
Wohnungserbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	2	21	6	9
Teilerbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	-	-	-	1

	2017	2018	2019	2020
Flächenumsatz in ha	/	/	/	/
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	[0,28]	[0,50]	[2,39]	/
bebaut	[2,49]	[2,46]	[2,51]	[2,45]
Burscheid	/	-	-	-
Kürten	[0,63]	[0,82]	[0,61]	[0,80]
Leichlingen (Rhld.)	[0,25]	[0,09]	/	-
Odenthal	[0,51]	[0,29]	[0,22]	[0,93]
Overath	[0,37]	[0,53]	[1,08]	/
Rösrath	-	-	/	-
Wermelskirchen	[0,50]	[0,72]	[0,44]	[0,60]
Erbbaurechtsgrundstücke,				
unbebaut	-	/	/	-
bebaut	7,71	1,04	1,00	/

[] geklammerte Werte = es erfolgt kein tatsächlicher Flächenumsatz

	2017	2018	2019	2020
Geldumsatz in Mio. €	8,88	13,83	9,54	7,37
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	0,00	0,00	0,00	/
bebaut	6,88	6,97	5,92	6,22
Burscheid	/	-	-	-
Kürten	1,37	0,76	1,19	0,62
Leichlingen (Rhld.)	1,20	0,54	/	-
Odenthal	1,19	1,07	0,71	4,15
Overath	0,96	2,41	2,29	/
Rösrath	-	-	/	-
Wermelskirchen	1,20	2,20	1,20	0,83
Erbbaurechtsgrundstücke,				
unbebaut	-	/	/	-
bebaut	1,77	1,49	2,38	/
Wohnungserbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	/	5,37	1,10	1,02
Teilerbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	-	-	-	/

3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber

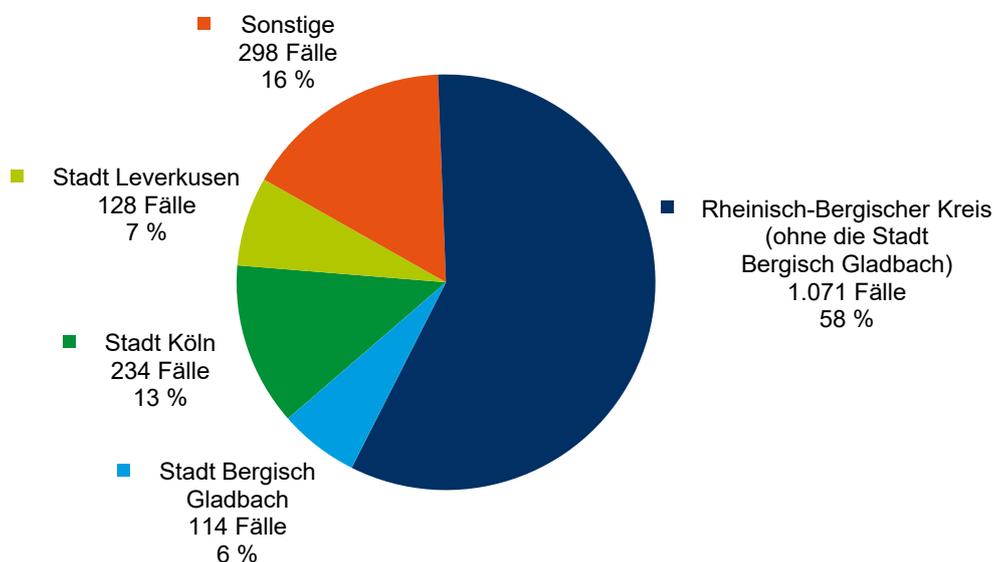
Von den 2.037 registrierten Kauffällen im Jahr 2020 wurden 1.845 Kauffälle von privaten Erwerbern abgeschlossen. Mit rd. 91% ist dies der größte Käuferkreis.

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

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

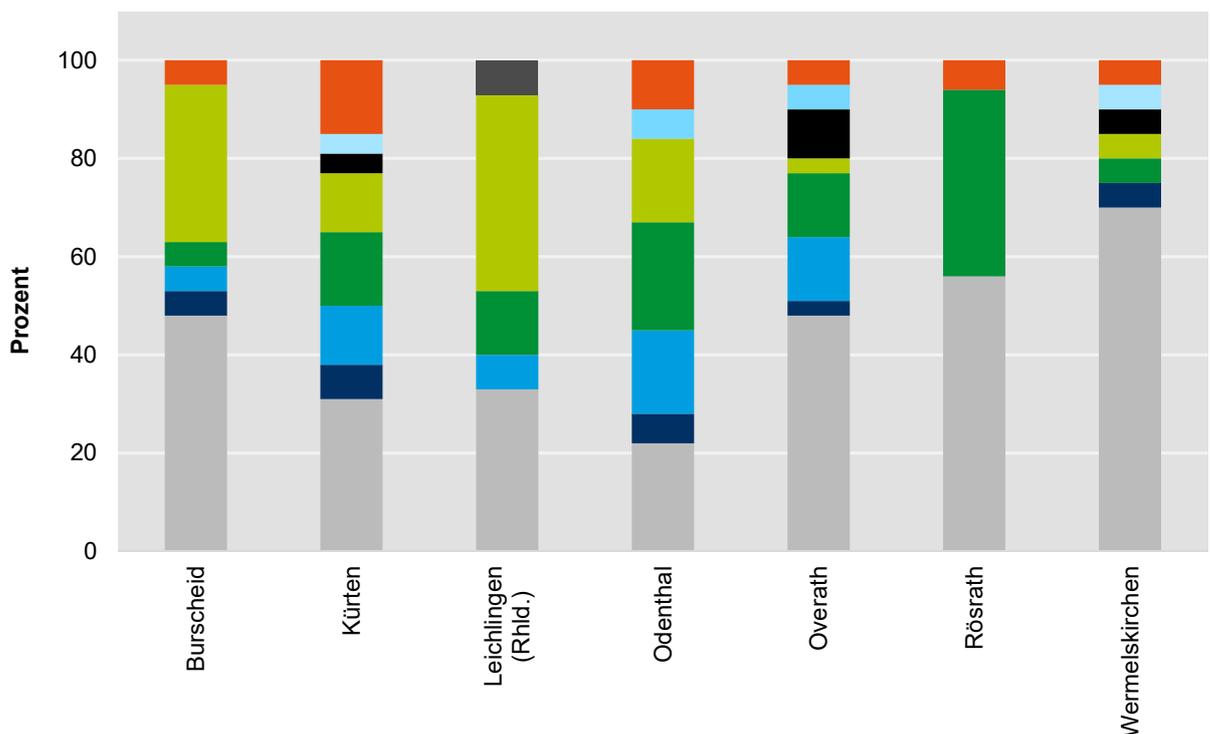
- Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau
- Individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)
- Wohnungseigentum

nach Wohnsitz der Erwerber wieder.



Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

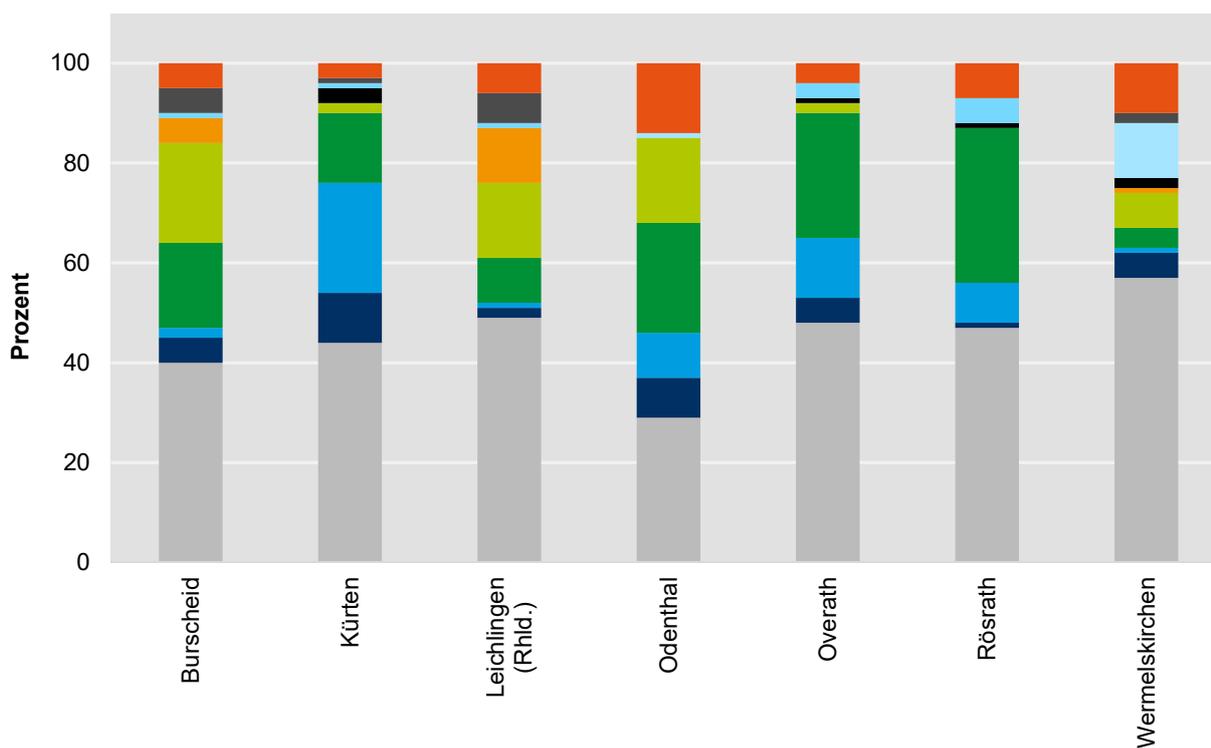
Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	9	1	1	1	6	-	-	-	-	-	1	19
Kürten	8	2	3	4	3	-	1	1	-	-	4	26
Leichlingen (Rhld.)	5	-	1	2	6	-	-	-	-	1	-	15
Odenthal	4	1	3	4	3	-	-	-	1	-	2	18
Overath	19	1	5	5	1	-	4	-	2	-	2	39
Rösrath	9	-	-	6	-	-	-	-	-	-	1	16
Wermelskirchen	14	1	-	1	1	-	1	1	-	-	1	20



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

Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)

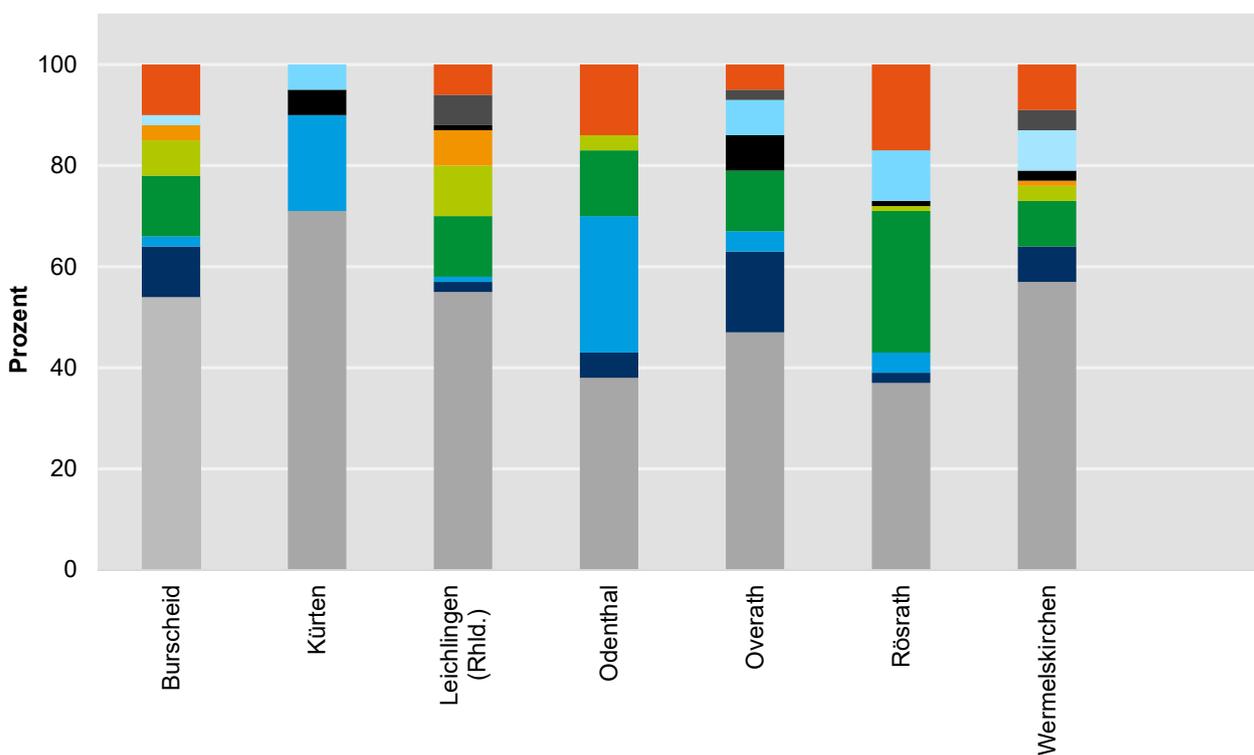
Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	35	4	2	15	18	4	-	-	1	4	4	87
Kürten	44	10	22	14	2	-	3	-	1	1	3	100
Leichlingen (Rhld.)	61	3	1	11	19	14	-	-	1	8	8	126
Odenthal	26	7	8	19	15	-	-	1	-	-	12	88
Overath	56	6	14	30	2	-	1	-	4	-	5	118
Rösrath	44	1	7	29	-	-	1	-	5	-	6	93
Wermelskirchen	85	8	1	6	11	2	3	16	-	3	15	150



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	32	6	1	7	4	2	-	1	-	-	6	59
Kürten	15	-	4	-	-	-	1	-	1	-	-	21
Leichlingen (Rhld.)	47	2	1	10	9	6	1	-	-	5	5	86
Odenthal	14	2	10	5	1	-	-	-	-	-	5	37
Overath	27	9	2	7	-	-	4	-	4	1	3	57
Rösrath	30	2	3	23	1	-	1	-	8	-	14	82
Wermelskirchen	59	7	-	9	3	1	2	8	-	4	9	102

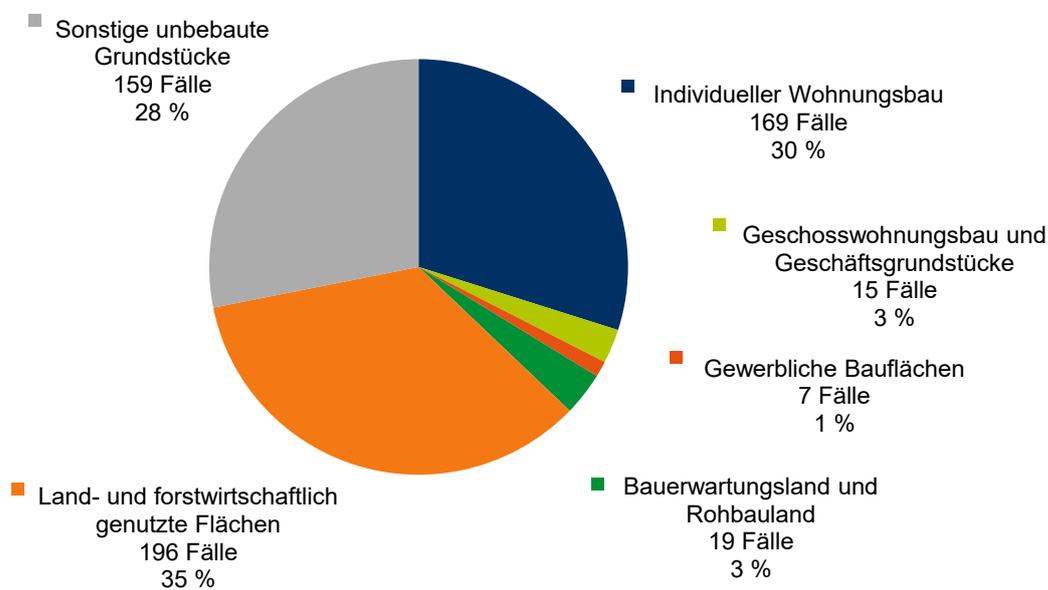


Hinweis: Die Zuordnung der Farben zu den jeweiligen Kommunen ist der oberen Tabelle zu entnehmen.

4. Unbebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Jahr 2020.

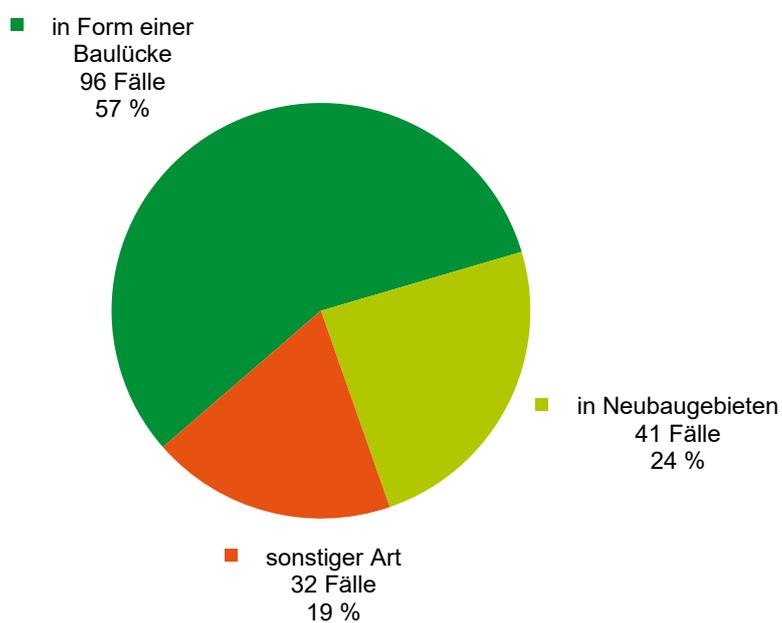
	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	565
davon	
Individueller Wohnungsbau	169
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	15
Gewerbliche Bauflächen	7
Bauerwartungsland und Rohbauland	19
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	196
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsfläche, Arrondierung etc.)	159



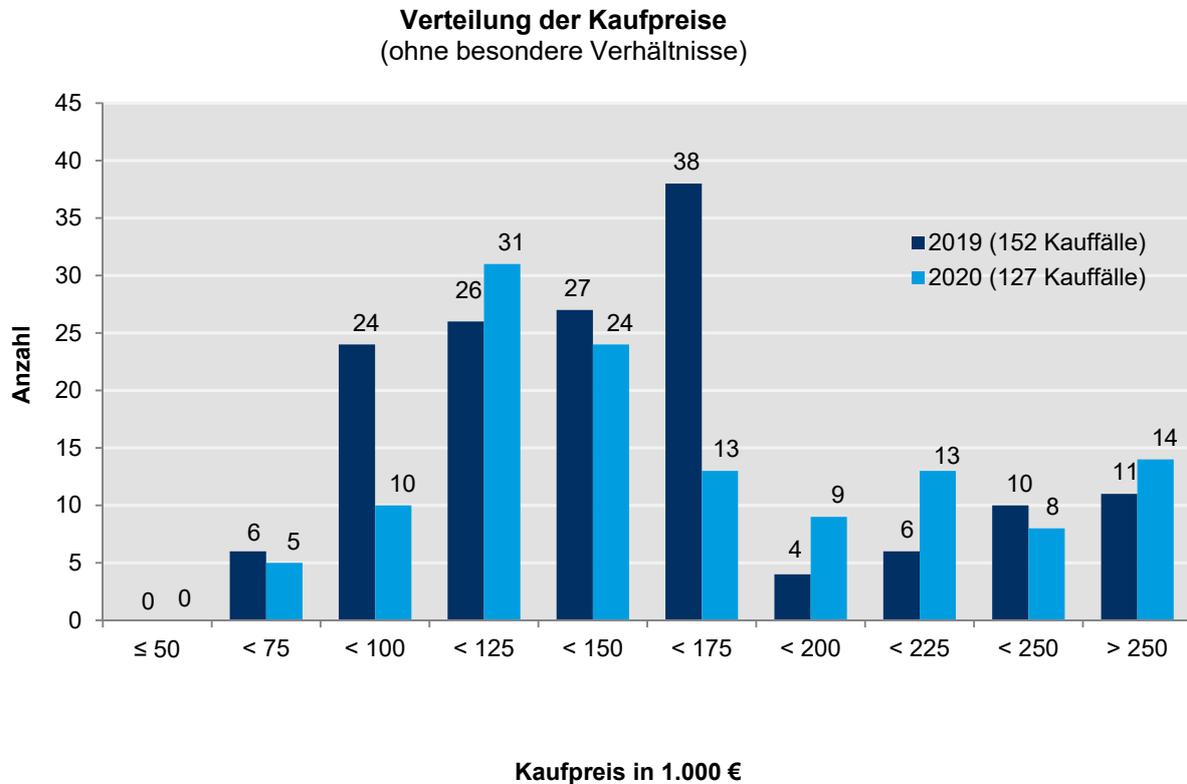
4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2020 wurden 169 Verträge für den individuellen Wohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 28,41 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 13,54 ha geschlossen.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	169
davon	
individueller Wohnungsbau	
<i>in Form einer Baulücke</i>	96
<i>in Neubaugebieten</i>	41
<i>sonstiger Art (Randlagen, Gebäude zum Abriss)</i>	32



Von diesen 169 Grundstücken lagen bei 127 Fällen keine besonderen Verhältnisse vor, es handelt sich hierbei um 67 Grundstücke in Form einer Baulücke, 40 Grundstücke in Neubaugebieten und um 20 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 127 Kaufpreise in Baulücken, Neubaugebieten und sonstigen Lagen zur Verfügung.

Die Bodenpreise bei einem normierten Grundstück von 500 - 600 m² stiegen gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich wie folgt:

Burscheid	+10 %
Kürten	+10 %
Leichlingen	+20 %
Odenthal	+10 %
Overath	+15 %
Rösrath	+10 %
Wermelskirchen	+10 %

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2020 wurden 15 unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 6,55 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 1,49 ha übertragen. Für unbebaute Geschäftsgrundstücke wurde im Jahr 2020 kein Kaufpreis registriert.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	15
davon	
Flächen für den Geschosswohnungsbau	15
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.

Die Bodenrichtwerte in den innerörtlichen Geschäftslagen (Ausweisung MK und MI II-IV) wurden aufgrund fehlender und vergleichbarer Kauffälle nicht angepasst. Ebenso sind die Auswirkungen der aktuellen Corona-Pandemie nicht abzusehen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2020 wurden 7 gewerbliche Bauflächen mit einem Geldumsatz von rd. 5,86 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 4,59 ha übertragen.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	7
davon	
Gewerbliche Bauflächen	7

Im Jahr 2020 lagen 5 auswertbare Kaufverträge vor. Die Preise für Gewerbeland im Jahr 2020 ließen keine Aussage zur Preisentwicklung zu. Auch eine Betrachtung über mehrere Jahre zeigte keine Preisentwicklung. **Die Bodenrichtwerte bleiben daher für bestehende Gewerbegebiete unverändert.** Es wurde ein neuer Bodenrichtwert in Burscheid eingeführt.

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

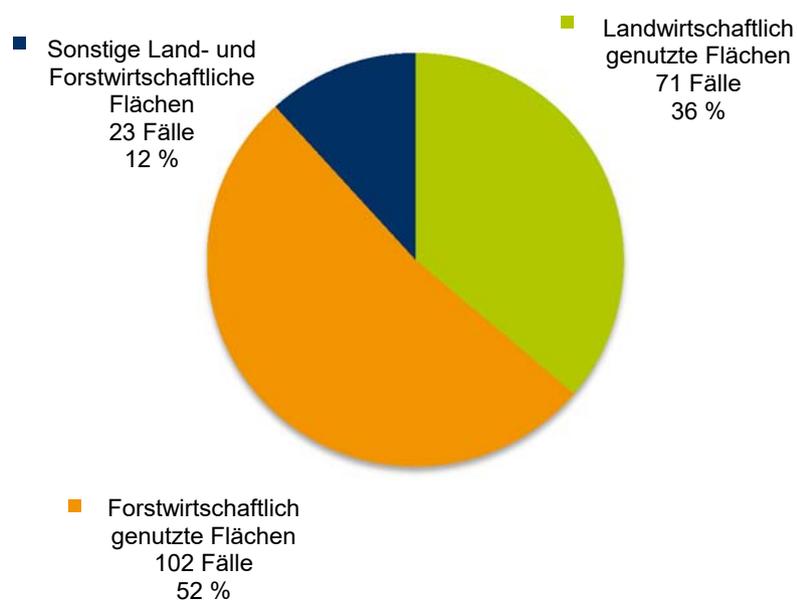
Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen hat sich seit Mitte der 90er Jahre nicht signifikant verändert. Daher wird keine Indexreihe für gewerbliche Bauflächen geführt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2020 wurden 196 land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Geldumsatz von rd. 3,10 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 142,35 ha übertragen.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	196
davon	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	71
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	102
Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	23

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



4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2020 wurden 71 Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von 55,96 ha und einem Geldumsatz von 1,71 Mio. registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2020 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 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.
2,50	1,00 - 4,50	49	32

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. 14% 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 2020 keine Kauffälle vor. Aus neun auswertbaren Kauffällen der Jahre 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 29 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2020 durchschnittlich 1,0% des Bodenrichtwertes. Die Spanne (Min.-Max.) reicht von 0,2% bis 2,7% des Bodenrichtwertes bei Flächen von rd. 2.500 m² bis rd. 80.000 m².

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m² zum Stichtag 01.01.2021 **2,50 €/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 2020 wurden 102 Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von 81,85 ha und einem Geldumsatz von 1,01 Mio. registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2020 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 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	1,15	0,55 - 2,50	18
Laubwald	1,25	0,60 - 2,60	33
Mischwald	1,45	0,90 - 2,70	20

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

Alle auswertbaren Kauffälle lagen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten bzw. 2 Kauffälle in Naturschutzgebieten und wurden überwiegend 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 01.01.2021 **0,50 €/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 29 Kauffällen der Jahre 2019 und 2020 wurde ermittelt, dass für derartige Flächen im Durchschnitt Kaufpreise vom 2,2-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes und auch darüber hinaus 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.

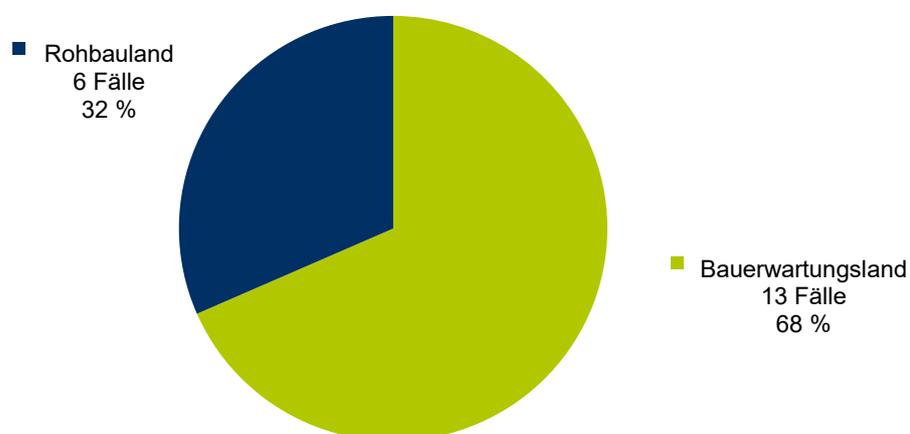
Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen im Jahr 2020 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020 herangezogen.

Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Gfl. in m ²	Anz.
16,00	7,00 - 31,00	300 - 2.200	15

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2020 wurden 19 Grundstücke als Bauerwartungsland bzw. Rohbauland mit einem Geldumsatz von rd. 9,23 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 12,13 ha übertragen.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	19
davon	
Bauerwartungsland	13
Rohbauland	6



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 13 Kauffälle vor, welche aufgrund der Eigenart der Fälle und der Vertragsgestaltung nicht zur Auswertung geeignet waren. Auch eine Auswertung über mehrere Jahre war aufgrund der Eigenart der Fälle nicht möglich.

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 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 vor, deren Flächen zwischen rd. 2.100 m² und 12.700 m² lagen.

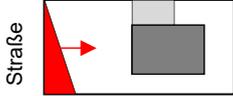
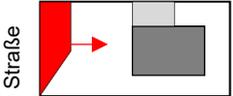
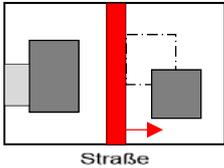
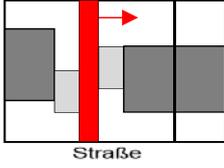
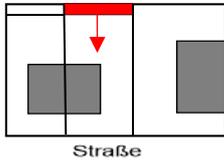
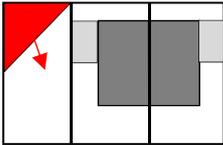
Es wurden rd. 20 bis 66% des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes der jeweiligen Lage gezahlt. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen, deren bauliche Nutzung innerhalb kürzester Zeit realisiert wurde bzw. wird.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 wurden 159 sonstige unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 4,93 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 5,73 ha übertragen.

4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

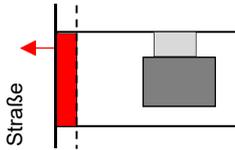
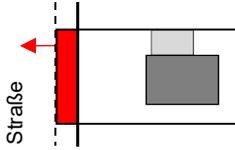
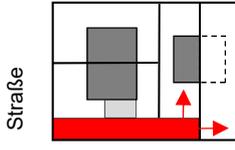
Zukaufs- und Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Teilflächen, die z.B. die bestehende Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf begradigen. Dieser Auswertung lagen 96 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2014 bis 2019 zugrunde.

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. 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 01.01.2021 insgesamt 1.141 Bodenrichtwertzonen mit 763 Bodenrichtwerten beschlossen.

Nutzung	Anz. der BRW-Zonen	Min. in €/m ²	Max. in €/m ²
Wohnbaufläche (W)	458	170	600
Dorfgebiet (MD)	144	130	440
Mischgebiet (MI I-II)	99	185	490
Mischgebiet (MI II-IV)	18	215	400
Kerngebiet (MK)	7	310	440
gewerbliche Baufläche (G)	35	45	125
landwirtschaftliche Fläche (LW)	53	2,50	2,50
forstwirtschaftliche Fläche (F)	53	0,50	0,50
Sondernutzungsflächen (SN)	274	-	-

Die Bodenrichtwerte sind unter: www.boris.nrw.de bzw. www.rbk-direkt.de/geoportal 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 2002 einzusehen.

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

Sämtliche Produkte von BORISplus.NRW sind kostenfrei.

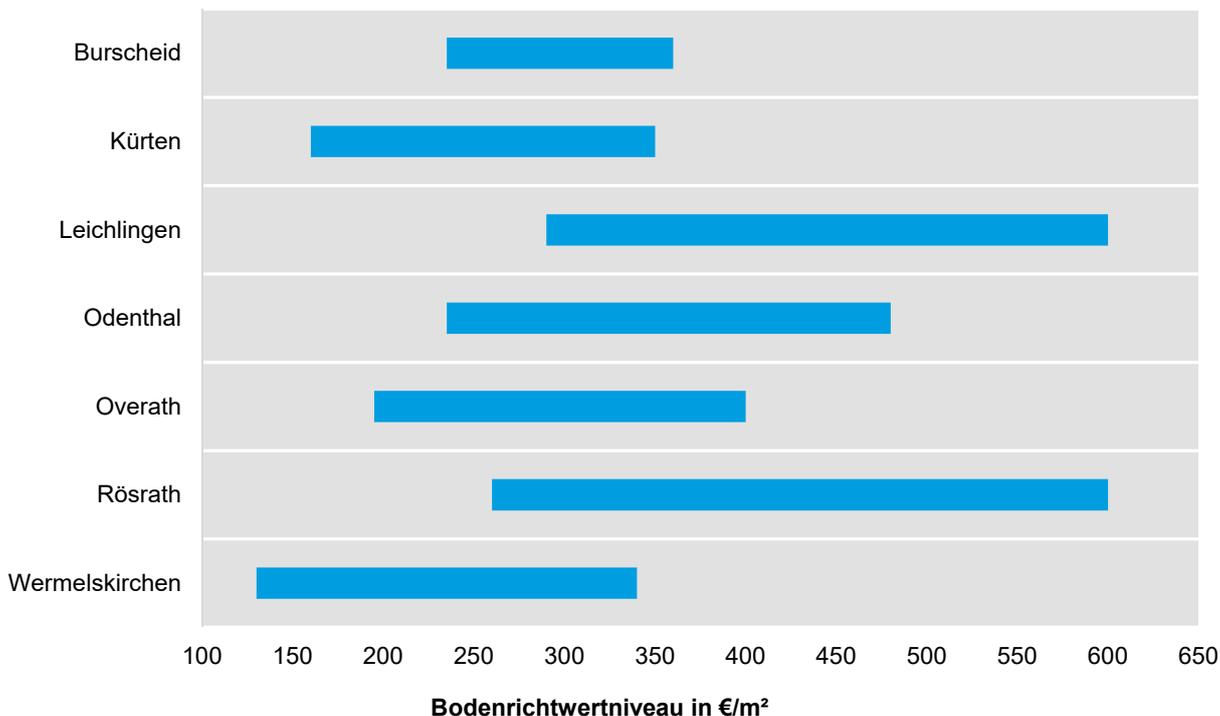
Für Nutzer von Smartphones und Tablets steht eine App zur Verfügung, mit deren Hilfe die Boden- sowie Immobilienrichtwerte angezeigt werden können.

4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Entsprechend § 37 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 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 01.01.2021 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 01.01.2021	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	einfache Lage €/m²
Burscheid	330	310	250
Kürten	290	235	180
Leichlingen (Rhld.)	525	400	350
Odenthal	450	400	270
Overath	340	280	225
Rösrath	500	400	320
Wermelskirchen	280	225	170

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 wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Die gebietstypischen Baulandpreise wurden aus den Bodenrichtwerten/-zonen zum Stichtag 01.01.2021 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 01.01.2021	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Burscheid	-	75	-
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

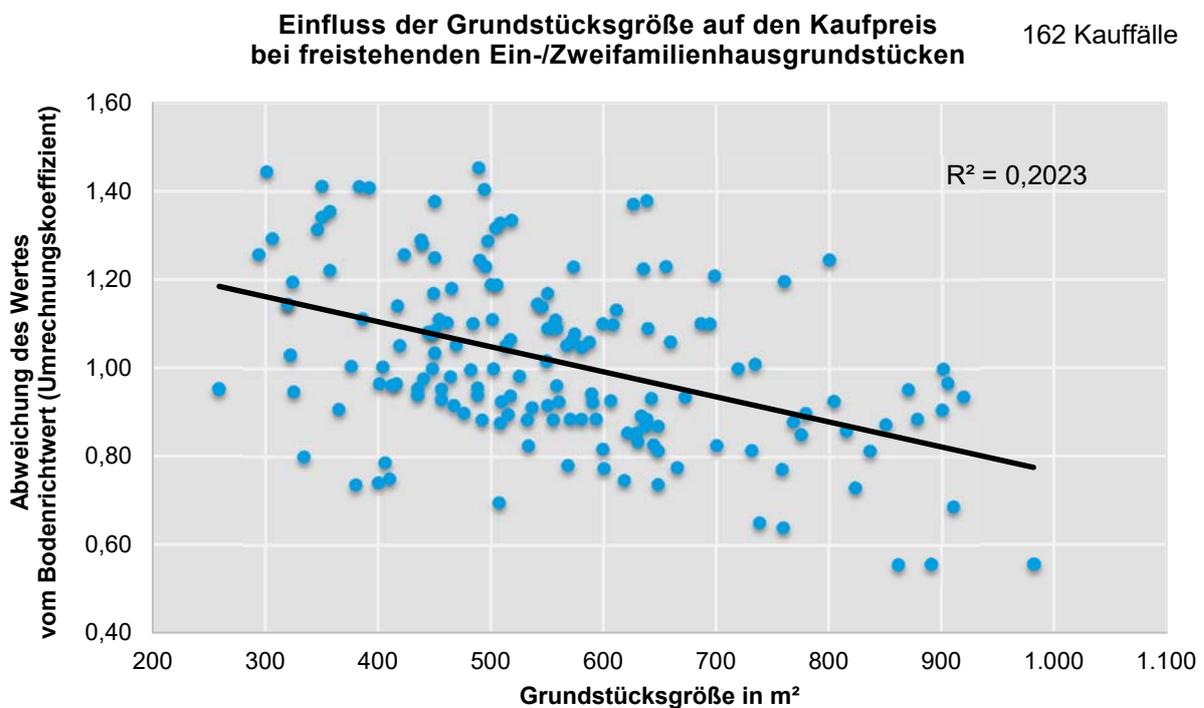
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau) 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** mit einer mittleren Tiefe von ca. 30 m und einer mittleren Breite von ca. 19 m. 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 162 Vergleichspreise der Jahre 2017 bis 2020 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	1,15
400 - 499	1,10
500 - 600	1,00
601 - 699	0,95
700 - 799	0,90
800 - 899	0,85
900 - 999	0,80

162 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. 430 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 (430 m²) der Richtwert um rd. 10% zu erhöhen.

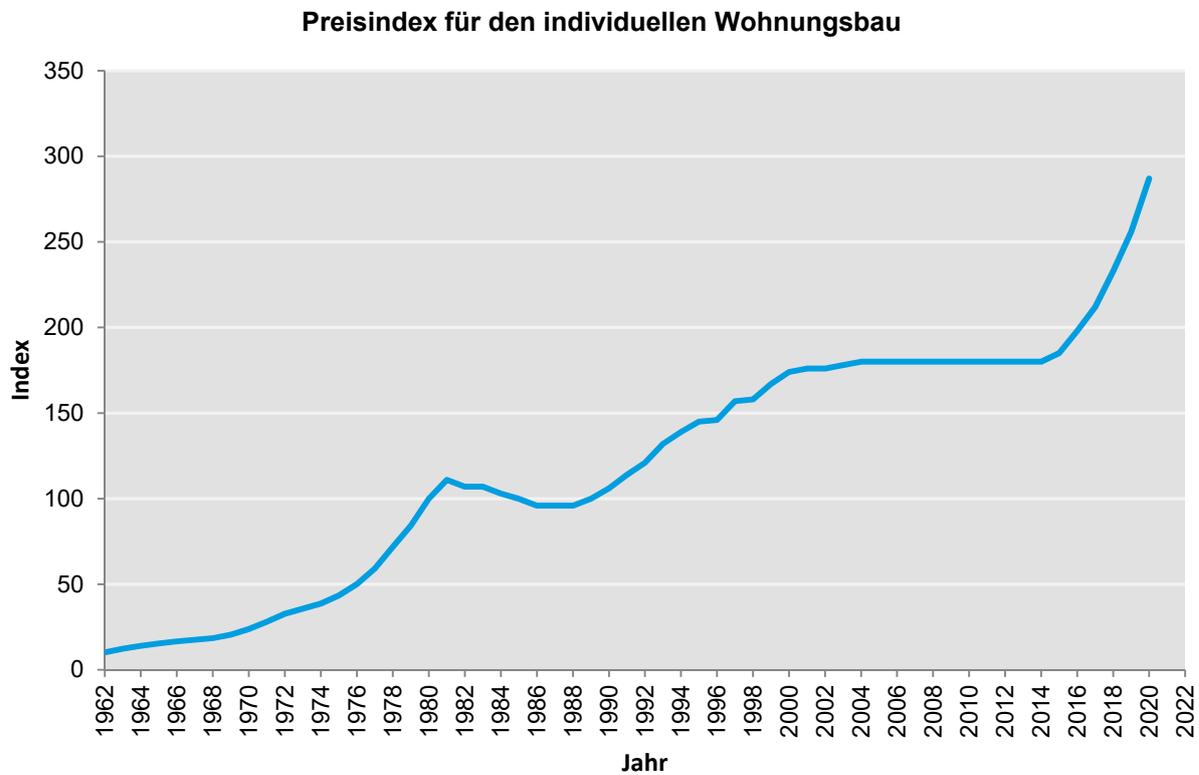
Somit ergibt sich der Bodenwert zu $250 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 275 \text{ €/m}^2$.

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

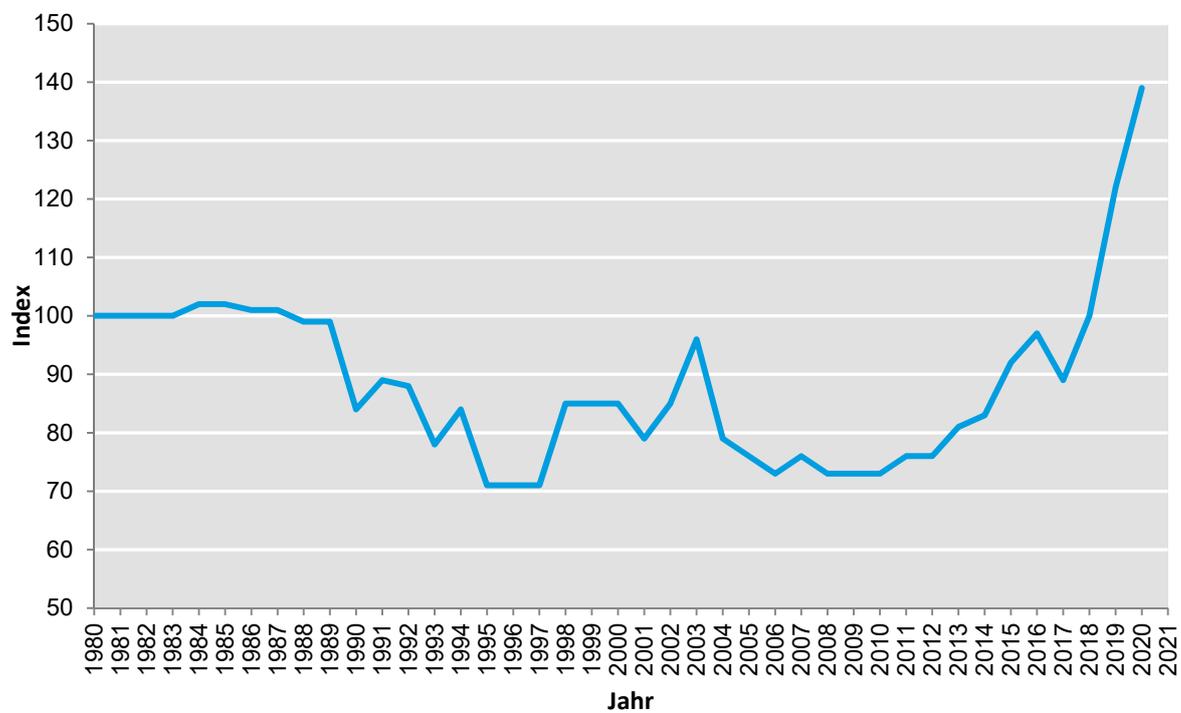
Jahr	Overath		Kürten		Burscheid		Leichlingen (Rhld.)		Wermels- kirchen		Rösrath		Odenthal	
	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index
2001	3	172	2	170	2	189	2	189	0	185	1	172	2	173
2002	0	172	0	170	0	189	0	189	0	185	0	172	0	173
2003	0	172	2	173	0	189	2	193	0	185	2	175	1	175
2004	0	172	0	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
2020	15	282	10	264	10	289	20	347	10	281	10	311	10	282

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)

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen



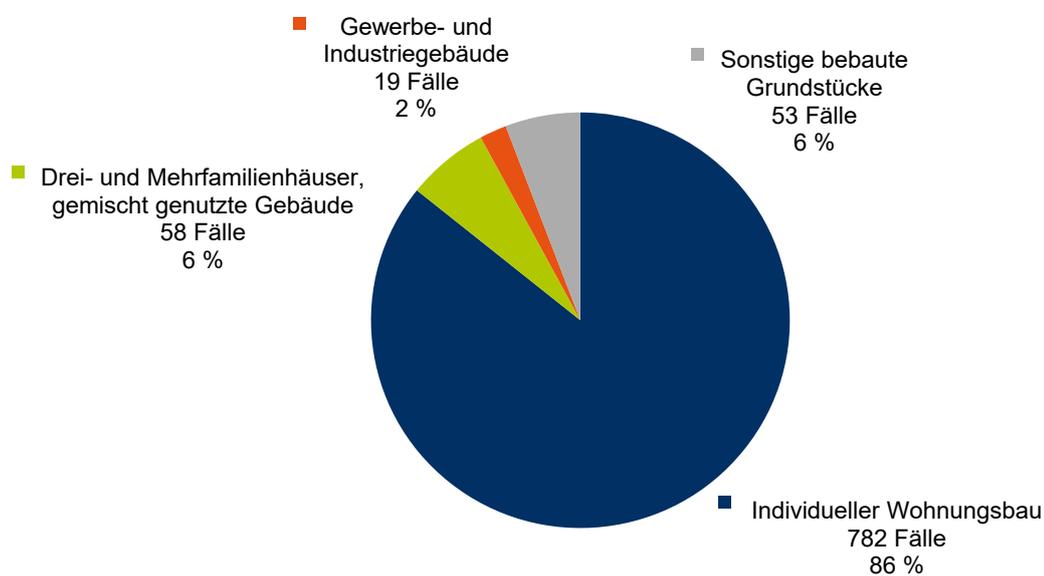
Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100	2001	79
1981	100	2002	85
1982	100	2003	96
1983	100	2004	79
1984	102	2005	76
1985	102	2006	73
1986	101	2007	76
1987	101	2008	73
1988	99	2009	73
1989	99	2010	73
1990	84	2011	76
1991	89	2012	76
1992	88	2013	81
1993	78	2014	83
1994	84	2015	92
1995	71	2016	97
1996	71	2017	89
1997	71	2018	100
1998	85	2019	122
1999	85	2020	139
2000	85		

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

5. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 wurden 912 bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 338,09 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 142,77 ha übertragen.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	912
davon	
Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)	782
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	58
Gewerbe- und Industriegebäude	19
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	53

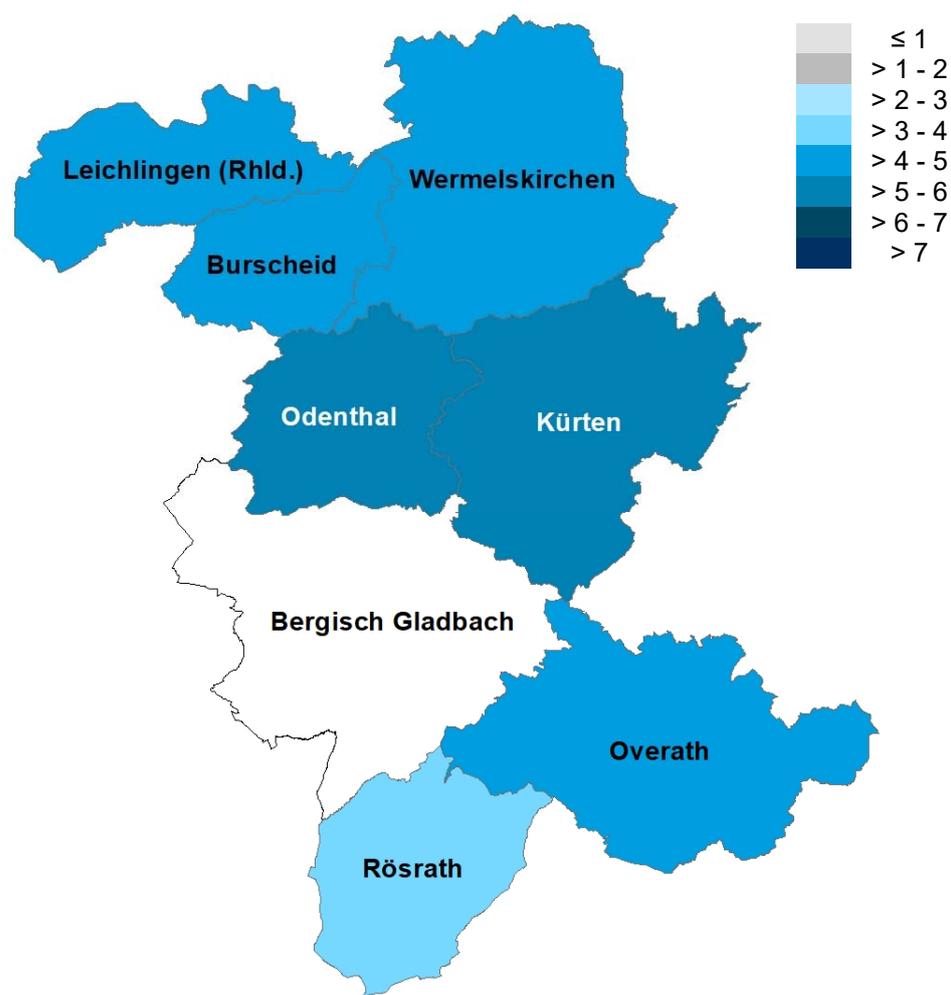


5.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2020 wurden 782 Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 273,43 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 71,07 ha übertragen.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	782
davon	
Erstverkäufe	40
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	6
Doppel- und Reihenendhäuser	28
Reihenmittelhäuser	6
sonstige Bautypen	-
Wiederverkäufe	742
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	435
Doppel- und Reihenendhäuser	201
Reihenmittelhäuser	42
sonstige Bautypen	64

Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner



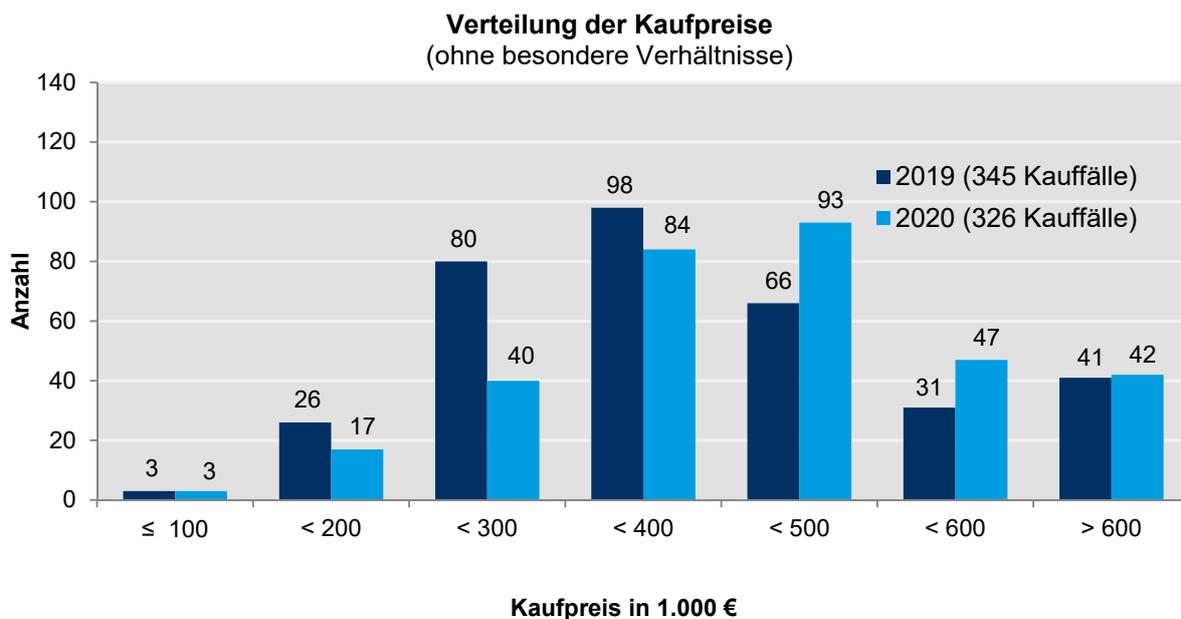
	Bevölkerungsstand am 30.06.2019 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.946	
Burscheid	18.259	90
Kürten	19.687	100
Leichlingen (Rhld.)	28.062	130
Odenthal	14.946	89
Overath	27.058	119
Rösrath	28.679	99
Wermelskirchen	34.820	155
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.457	

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

Bei den 782 Übertragungen lagen bei 530 Fällen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 68%.

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

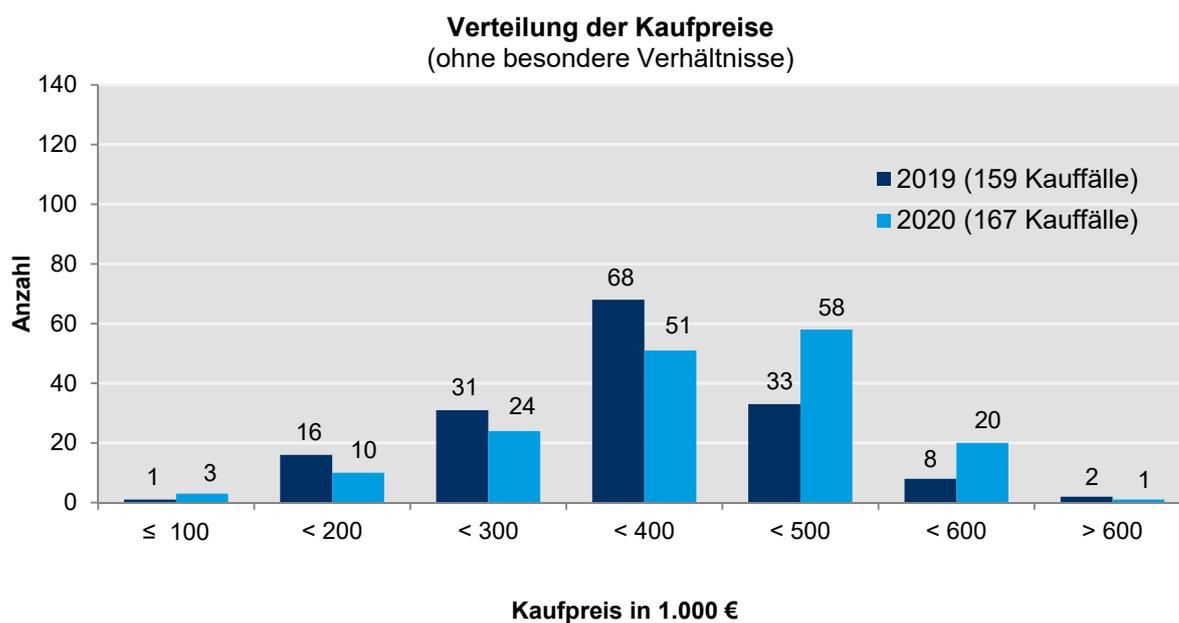
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in 2020 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insgesamt
≤ 100	/	-	-	-	/	-	/	3
< 200	4	/	-	/	/	/	6	17
< 300	/	8	4	/	10	4	11	40
< 400	9	16	9	10	14	6	20	84
< 500	10	10	16	18	19	9	11	93
< 600	/	3	12	8	4	12	6	47
> 600	3	3	5	14	/	10	5	42

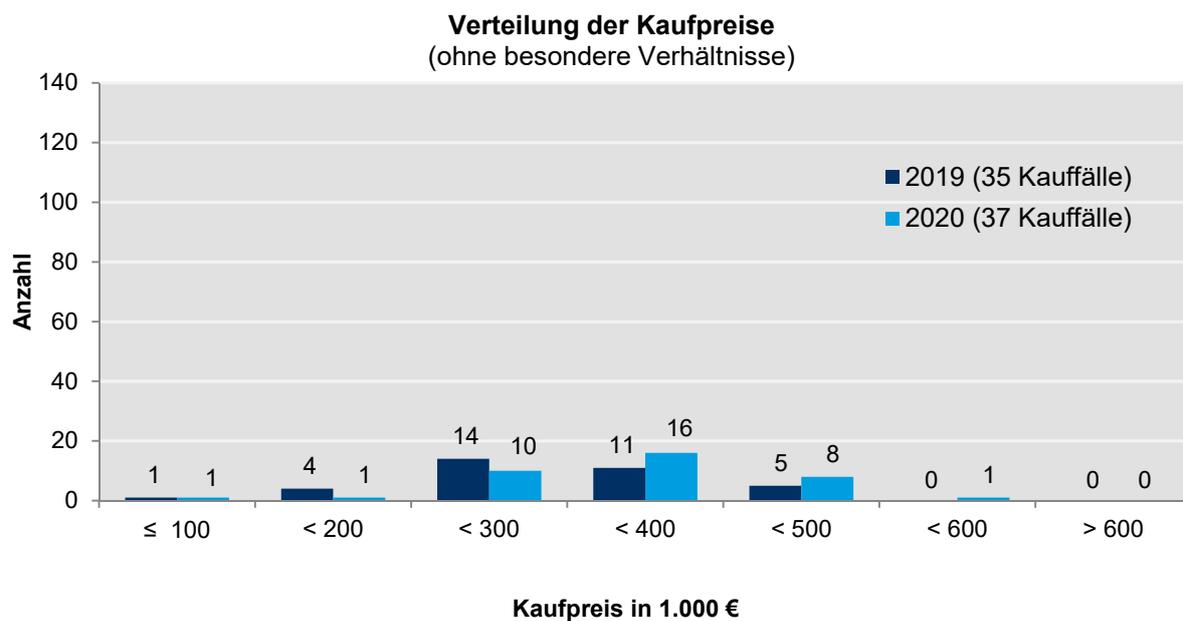
Doppel- und Reihenendhäuser



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für Doppel- und Reihenendhäuser in 2020 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen.

Gesamt- kaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insge- samt
≤ 100	-	/	-	-	/	-	/	3
< 200	/	/	/	-	/	/	4	10
< 300	4	3	/	/	4	/	9	24
< 400	8	8	10	/	13	3	7	51
< 500	12	8	15	4	6	10	3	58
< 600	/	4	8	4	-	3	-	20
> 600	-	-	/	-	-	-	-	1

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 Baujahresgruppen 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 2020. Ein Vergleich mit den Zahlen der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist daher nur bedingt aussagekräftig.

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern des Jahres 2020 im Gesamtkreis

Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert	Median	
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
bis 1919	1876	540 ± 177	143 ± 51	2.081 ± 535	304.813 ± 170.874	282.500	16
1920-1949	1938	724 ± 90	152 ± 25	2.278 ± 497	347.234 ± 97.895	320.000	9
1950-1974	1965	730 ± 148	156 ± 50	2.703 ± 758	402.886 ± 123.496	395.000	85
1975-1994	1982	659 ± 144	168 ± 44	2.820 ± 523	463.143 ± 109.390	464.000	28
1995-2009	2004	504 ± 128	155 ± 54	3.416 ± 618	513.162 ± 144.107	485.000	21
2010-2018	2015	505 ± 94	131 ± 24	3.411 ± 547	439.900 ± 76.519	436.000	10
Neubau	2020	459 ± 124	188 ± 51	3.393 ± 672	607.767 ± 67.590	635.000	3
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
bis 1919	1884	533 ± 147	151 ± 36	1.833 ± 555	266.571 ± 476.582	251.000	7
1920-1949	/	/	/	/	/	/	2
1950-1974	1967	413 ± 95	132 ± 32	2.427 ± 647	318.326 ± 100.716	315.000	23
1975-1994	1986	344 ± 86	135 ± 23	2.866 ± 533	379.565 ± 62.501	382.500	27
1995-2009	2001	360 ± 108	139 ± 20	3.139 ± 400	433.759 ± 66.516	416.850	22
2010-2018	/	/	/	/	/	/	2
Neubau	2020	352 ± 85	155 ± 25	3.129 ± 411	476.582 ± 37.320	485.695	27
Reihenmittelhäuser							
bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
1920-1949	-	-	-	-	-	-	-
1950-1974	1972	222 ± 31	118 ± 9	2.565 ± 439	300.206 ± 47.954	311.075	8
1975-1994	1981	224 ± 51	137 ± 25	2.566 ± 530	344.077 ± 66.183	330.000	13
1995-2009	-	-	-	-	-	-	-
2010-2018	-	-	-	-	-	-	-
Neubau	2020	227 ± 55	163 ± 14	2.860 ± 324	462.073 ± 13.788	454.635	6

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Jahre 2018 - 2020 im Gesamtkreis und den einzelnen Kommunen

Aufgrund geringer Fallzahlen der einzelnen Baujahresgruppen wurden für einen besseren Vergleich der Kommunen die Kauffälle der Jahre 2018 bis 2020 herangezogen.

	Baujahr Gruppe	Ø Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
						Mittelwert	Median		
Rheinisch-Bergischer Kreis 2018-2020	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919	1876	626 ± 191	146 ± 52	1.911 ± 550	272.638 ± 127.303	254.500	40	
	1920-1949	1935	675 ± 145	145 ± 47	2.154 ± 694	301.944 ± 105.197	268.000	34	
	1950-1974	1965	716 ± 162	156 ± 49	2.461 ± 726	365.275 ± 112.505	350.000	255	
	1975-1994	1983	638 ± 175	165 ± 48	2.615 ± 648	418.087 ± 120.582	408.500	114	
	1995-2009	2003	535 ± 142	161 ± 45	2.928 ± 677	456.534 ± 125.953	425.000	79	
	2010-2018	2014	484 ± 121	144 ± 41	3.356 ± 682	466.272 ± 95.332	449.000	29	
	Neubau	2019	507 ± 124	166 ± 25	3.754 ± 589	614.860 ± 87.756	639.000	19	
	Doppelhaushälften und Reihenhäuser								
	bis 1919	1885	459 ± 139	134 ± 33	1.830 ± 585	238.923 ± 73.580	205.000	13	
	1920-1949	1932	537 ± 127	132 ± 41	2.293 ± 620	291.708 ± 106.893	266.000	12	
	1950-1974	1967	448 ± 113	130 ± 37	2.363 ± 551	303.408 ± 94.451	297.500	76	
	1975-1994	1984	348 ± 97	134 ± 27	2.595 ± 533	339.709 ± 63.498	337.250	90	
	1995-2009	2000	344 ± 112	141 ± 30	2.831 ± 479	394.747 ± 80.449	384.500	66	
	2010-2018	2014	300 ± 54	133 ± 14	3.017 ± 376	396.764 ± 36.593	396.500	12	
	Neubau	2020	350 ± 69	144 ± 24	3.143 ± 338	446.771 ± 48.825	432.850	50	
	Reihenmittelhäuser								
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	1968	243 ± 59	119 ± 20	2.359 ± 662	272.144 ± 63.490	262.500	22	
	1975-1994	1982	235 ± 53	132 ± 29	2.513 ± 555	321.574 ± 69.316	305.000	34	
	1995-2009	2003	200 ± 48	142 ± 25	2.516 ± 398	350.986 ± 41.565	340.000	5	
	2010-2018	/	/	/	/	/	/	/	1
	Neubau	2020	227 ± 55	163 ± 14	2.860 ± 324	462.073 ± 13.788	454.635	6	

	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
						Mittelwert	Median	
Burscheid 2018-2020	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919	1870	653 ± 216	115 ± 4	1.797 ± 350	205.600 ± 37.350	199.000	5
	1920-1949	1940	616 ± 83	113 ± 20	2.510 ± 328	286.200 ± 77.734	305.000	5
	1950-1974	1960	670 ± 132	139 ± 42	2.358 ± 487	317.200 ± 71.187	334.000	14
	1975-1994	1985	617 ± 142	152 ± 35	2.666 ± 667	394.000 ± 98.657	379.500	18
	1995-2009	2001	577 ± 229	156 ± 32	2.700 ± 923	393.037 ± 51.420	384.111	3
	2010-2018	/	/	/	/	/	/	2
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919	1868	441 ± 141	108 ± 10	1.896 ± 654	201.667 ± 63.426	171.000	3
1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	
1950-1974	1960	461 ± 91	133 ± 30	2.361 ± 332	305.200 ± 37.685	289.000	5	
1975-1994	1985	360 ± 86	133 ± 29	2.491 ± 562	323.125 ± 62.814	318.500	8	
1995-2009	2000	346 ± 108	134 ± 19	2.696 ± 518	357.411 ± 69.106	350.250	14	
2010-2018	2017	353 ± 14	139 ± 13	3.033 ± 501	414.000 ± 24.779	398.000	3	
Neubau	2020	293 ± 26	170 ± 0	2.875 ± 28	489.385 ± 4.796	489.900	7	
Kürten 2018-2020	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919	1867	727 ± 140	172 ± 80	1.416 ± 231	231.667 ± 82.496	215.000	3
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	1965	768 ± 163	149 ± 45	2.044 ± 553	288.341 ± 67.065	272.500	22
	1975-1994	1984	642 ± 128	174 ± 69	2.197 ± 497	361.154 ± 107.244	355.000	13
	1995-2009	2003	483 ± 115	155 ± 40	2.637 ± 624	386.650 ± 63.264	363.250	20
	2010-2018	2015	473 ± 116	118 ± 17	2.936 ± 223	344.333 ± 30.944	325.000	3
	Neubau	2019	720 ± 10	168 ± 14	3.457 ± 676	589.661 ± 164.176	559.013	4
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919	/	/	/	/	/	/	1
1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	
1950-1974	1966	472 ± 103	108 ± 18	2.097 ± 449	224.133 ± 52.794	215.000	12	
1975-1994	1983	370 ± 135	148 ± 27	2.239 ± 443	321.350 ± 36.099	310.750	8	
1995-2009	2004	335 ± 55	134 ± 20	2.701 ± 134	361.667 ± 47.842	385.000	3	
2010-2018	/	/	/	/	/	/	1	
Neubau	2020	359 ± 40	166 ± 29	2.857 ± 327	465.352 ± 48.179	448.113	12	

	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
						Mittelwert	Median		
Leichlingen (Rhld.) 2018-2020	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919	1869	576 ± 128	140 ± 26	2.071 ± 395	283.667 ± 45.903	300.000	9	
	1920-1949	1932	700 ± 156	144 ± 30	2.300 ± 413	332.900 ± 100.696	315.000	5	
	1950-1974	1963	700 ± 185	149 ± 53	2.830 ± 725	396.177 ± 109.694	378.458	42	
	1975-1994	1984	584 ± 178	169 ± 40	2.776 ± 473	463.280 ± 112.947	470.000	15	
	1995-2009	2005	581 ± 140	211 ± 88	3.251 ± 1.025	616.700 ± 147.253	600.000	6	
	2010-2018	2013	392 ± 56	127 ± 18	3.840 ± 445	487.500 ± 75.817	497.000	6	
	Neubau	2019	428 ± 28	154 ± 3	4.186 ± 127	645.600 ± 12.167	649.000	10	
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
	bis 1919	/	/	/	/	/	/	2	
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2	
	1950-1974	1967	457 ± 116	146 ± 45	2.731 ± 469	391.200 ± 110.161	367.500	10	
	1975-1994	1984	345 ± 95	126 ± 19	2.969 ± 499	370.508 ± 68.871	359.500	18	
1995-2009	1999	383 ± 134	141 ± 24	3.059 ± 335	427.981 ± 74.246	405.350	14		
2010-2018	2012	259 ± 32	135 ± 5	2.871 ± 266	386.919 ± 30.689	399.800	4		
Neubau	2021	433 ± 98	132 ± 0	3.734 ± 113	491.140 ± 14.887	490.950	6		
Odenthal 2018-2020	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	1	
	1950-1974	1966	749 ± 134	167 ± 43	2.642 ± 748	428.967 ± 137.571	395.000	45	
	1975-1994	1983	749 ± 172	180 ± 37	2.669 ± 603	470.500 ± 101.271	463.000	16	
	1995-2009	2003	516 ± 136	146 ± 23	3.104 ± 367	453.144 ± 93.058	427.500	9	
	2010-2018	2014	532 ± 131	170 ± 61	3.212 ± 892	507.429 ± 100.591	520.000	7	
	Neubau	2020	492 ± 34	174 ± 15	3.227 ± 119	559.797 ± 28.806	579.830	3	
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
	bis 1919	/	/	/	/	/	/	1	
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2	
	1950-1974	1970	456 ± 86	154 ± 38	2.592 ± 642	387.140 ± 85.787	402.500	10	
	1975-1994	1983	362 ± 86	150 ± 19	2.607 ± 473	385.818 ± 59.165	354.000	11	
1995-2009	1999	347 ± 170	150 ± 13	3.113 ± 548	463.800 ± 81.036	477.000	5		
2010-2018	/	/	/	/	/	/	2		
Neubau	2019	347 ± 44	125 ± 1	3.192 ± 105	398.492 ± 11.842	401.500	18		

	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
						Mittelwert	Median	
Overath 2018-2020	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919	/	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	1934	712 ± 149	148 ± 23	1.814 ± 401	261.875 ± 35.838	266.000	8
	1950-1974	1965	725 ± 167	165 ± 57	2.185 ± 543	343.533 ± 91.484	332.000	44
	1975-1994	1986	607 ± 166	171 ± 56	2.350 ± 564	386.572 ± 111.477	380.000	21
	1995-2009	2003	525 ± 96	163 ± 33	2.880 ± 505	464.071 ± 114.478	457.000	21
	2010-2018	2014	483 ± 72	131 ± 33	3.208 ± 930	391.250 ± 52.189	395.500	4
	Neubau	/	/	/	/	/	/	2
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919	/	/	/	/	/	/	2
1920-1949	/	/	/	/	/	/	2	
1950-1974	1969	373 ± 86	130 ± 29	2.311 ± 463	292.313 ± 54.968	305.000	15	
1975-1994	1986	316 ± 63	129 ± 27	2.562 ± 497	321.688 ± 57.454	335.000	17	
1995-2009	2001	349 ± 87	146 ± 55	2.536 ± 571	347.192 ± 62.630	345.000	12	
2010-2018	/	/	/	/	/	/	1	
Neubau	2020	234 ± 29	140 ± 16	3.025 ± 124	420.850 ± 30.909	399.900	3	
Rösrath 2018-2020	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919	1864	611 ± 162	171 ± 67	2.308 ± 460	389.417 ± 157.895	295.750	6
	1920-1949	1936	617 ± 133	138 ± 46	2.595 ± 922	351.667 ± 148.134	320.000	9
	1950-1974	1966	671 ± 157	149 ± 43	2.848 ± 770	404.902 ± 104.113	380.000	43
	1975-1994	1981	699 ± 200	165 ± 50	3.050 ± 696	485.181 ± 140.402	493.750	18
	1995-2009	2003	585 ± 146	163 ± 46	3.315 ± 633	523.807 ± 134.297	500.000	15
	2010-2018	/	/	/	/	/	/	1
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
1920-1949	1937	472 ± 133	122 ± 27	2.756 ± 343	336.375 ± 89.952	356.250	4	
1950-1974	1964	576 ± 97	142 ± 40	2.414 ± 639	326.100 ± 80.083	304.100	11	
1975-1994	1983	321 ± 71	137 ± 12	2.716 ± 226	371.500 ± 48.747	364.500	6	
1995-2009	2003	308 ± 75	151 ± 16	2.981 ± 296	449.583 ± 62.932	432.500	12	
2010-2018	/	/	/	/	/	/	1	
Neubau	2020	394 ± 39	142 ± 15	3.447 ± 133	486.600 ± 36.996	497.850	4	

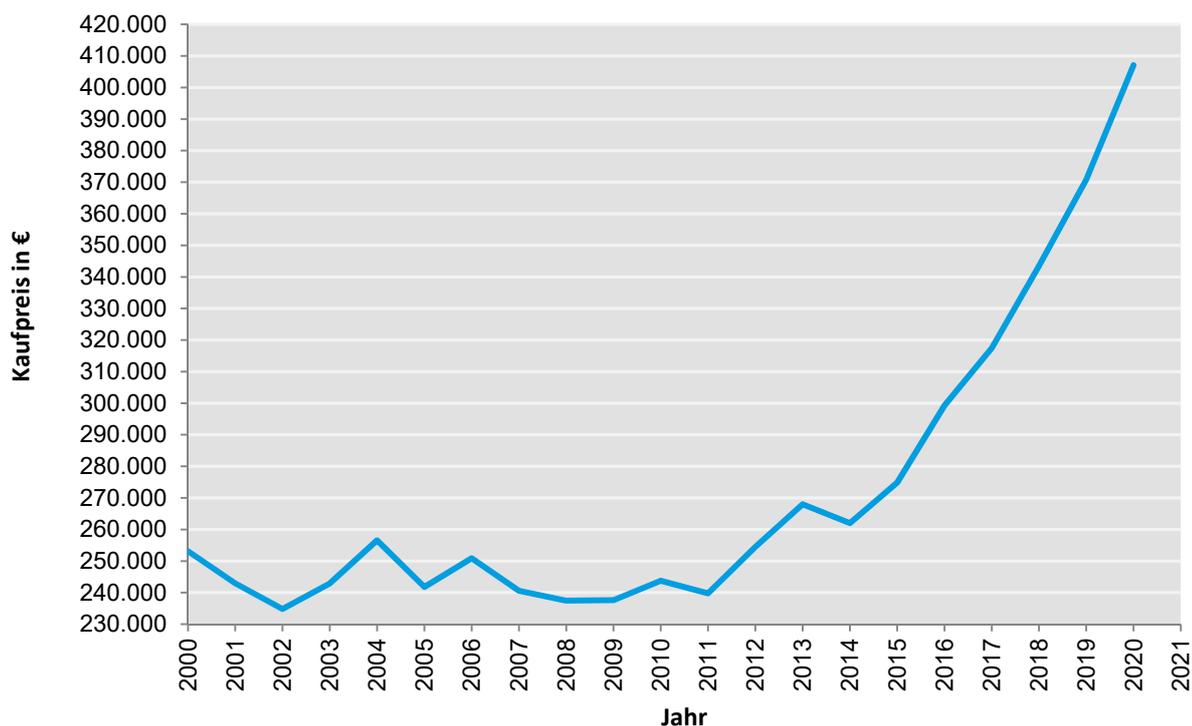
	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
						Mittelwert	Median		
Wermelskirchen 2018-2020	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919	1892	649 ± 223	148 ± 54	1.802 ± 644	258.767 ± 147.490	210.000	15	
	1920-1949	1936	769 ± 137	196 ± 72	1.636 ± 317	300.400 ± 63.591	268.000	5	
	1950-1974	1965	724 ± 154	156 ± 47	2.072 ± 490	308.705 ± 74.356	300.000	45	
	1975-1994	1979	558 ± 140	140 ± 25	2.537 ± 579	349.731 ± 74.315	345.000	13	
	1995-2009	2006	587 ± 222	139 ± 17	2.565 ± 509	354.600 ± 73.044	318.000	5	
	2010-2018	2015	530 ± 142	135 ± 23	3.434 ± 316	460.667 ± 58.303	448.500	6	
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
	bis 1919	1883	444 ± 165	150 ± 41	1.463 ± 207	211.500 ± 23.436	202.500	4	
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2	
	1950-1974	1966	385 ± 66	112 ± 27	2.167 ± 463	237.554 ± 55.564	240.000	13	
	1975-1994	1983	364 ± 110	132 ± 32	2.441 ± 514	309.418 ± 47.435	316.250	22	
	1995-2009	2000	316 ± 98	128 ± 9	2.735 ± 284	348.750 ± 42.434	347.500	6	
2010-2018	-	-	-	-	-	-	-		
Neubau	-	-	-	-	-	-	-		

Preisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhäuser

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kaufpreise gemäß Kaufvertrag für Ein-/Zweifamilienhäuser aller Gebäudetypen im Zeitraum **2000 bis 2020** 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 52 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 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.

Burscheid, Adolph-Kolping-Straße 82-88b (12 Kauffälle aus 2019 und 2020)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser	170 Ø Grundstücksgröße 260 m ² Ø Bodenwertanteil 18%	2.800	2.650 – 2.925

Kürten, Prälat-Holl-Straße 16-18 und Prof.-Opladen-Straße 41-43; 68-70 (6 Kauffälle aus 2019 und 2020)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften	138 Ø Grundstücksgröße 369 m ² Ø Bodenwertanteil 25%	3.150	3.050 – 3.200

Kürten, Prälat-Holl-Straße 41-47 (4 Kauffälle aus 2020)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften	199 Ø Grundstücksgröße 374 m ² Ø Bodenwertanteil 21%	2.675	2.525 – 2.725

Leichlingen (Rhld.), Bremersheide (7 Kauffälle aus 2020)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser	132 Ø Grundstücksgröße 483 m ² Ø Bodenwertanteil 27%	3.700	3.550 – 3.925

Leichlingen (Rhld.), Alte Holzer Straße 26a-e (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

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

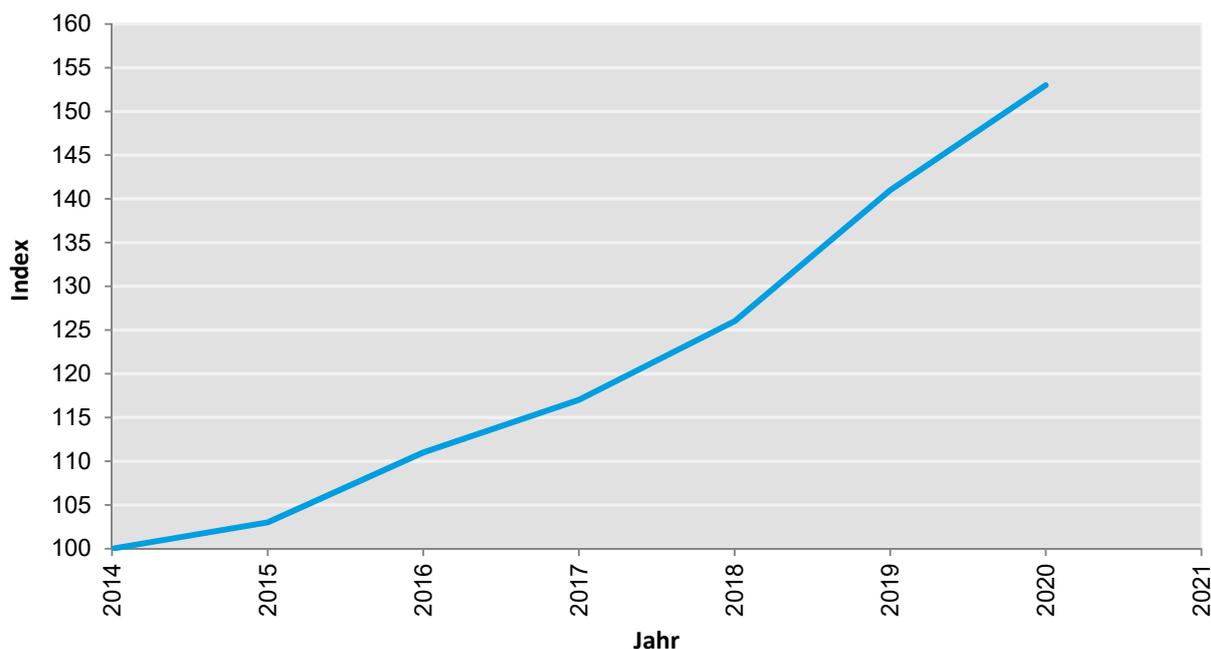
Preisindex für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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
2020	153

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

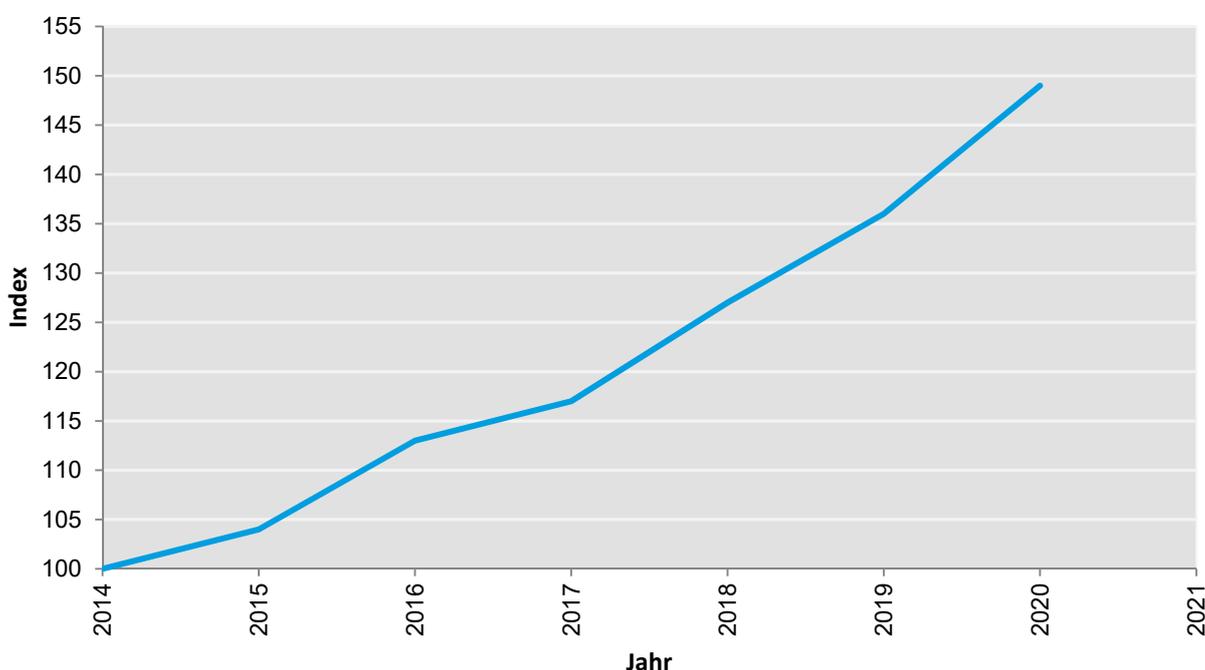
Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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
2020	149

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 11.07.2017. 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.

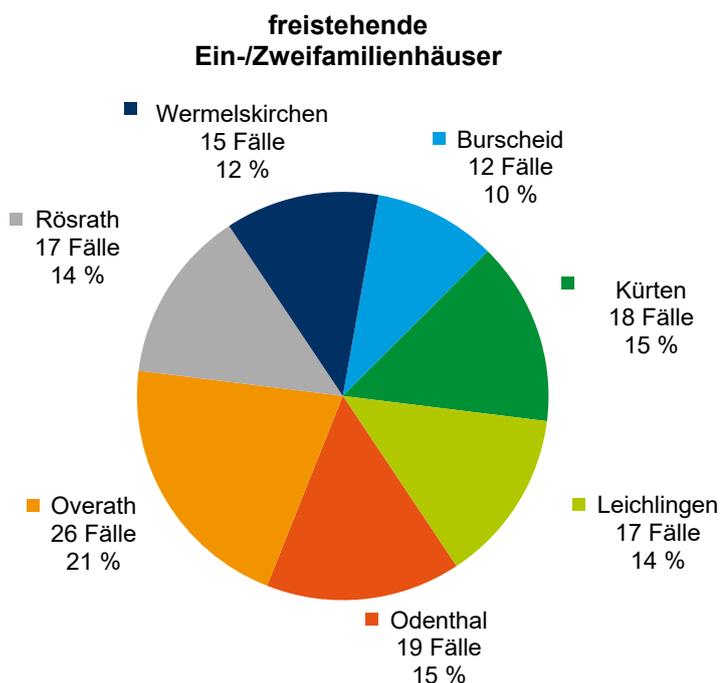
An dieser Stelle wird gem. Kapitel 3. des „Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW Stand: 11.07.2017 darauf hingewiesen, dass die folgenden Sachwertfaktoren aus Kauffällen der letzten zwei Jahre (September 2018 bis August 2020) ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.

Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

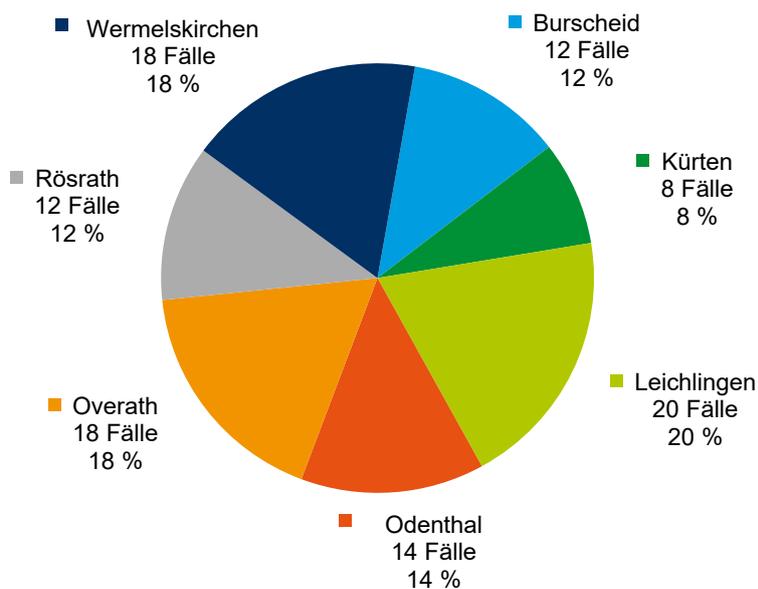
Der Analyse lagen insgesamt 256 auswertbare Kaufpreise aus dem Zeitraum **September 2018 bis August 2020** zugrunde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Fragebögen an die Eigentümer, Exposés und örtlicher Außenbesichtigung die Sachwerte der veräußerten „normalen“ Ein-/Zweifamilienhäuser 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:

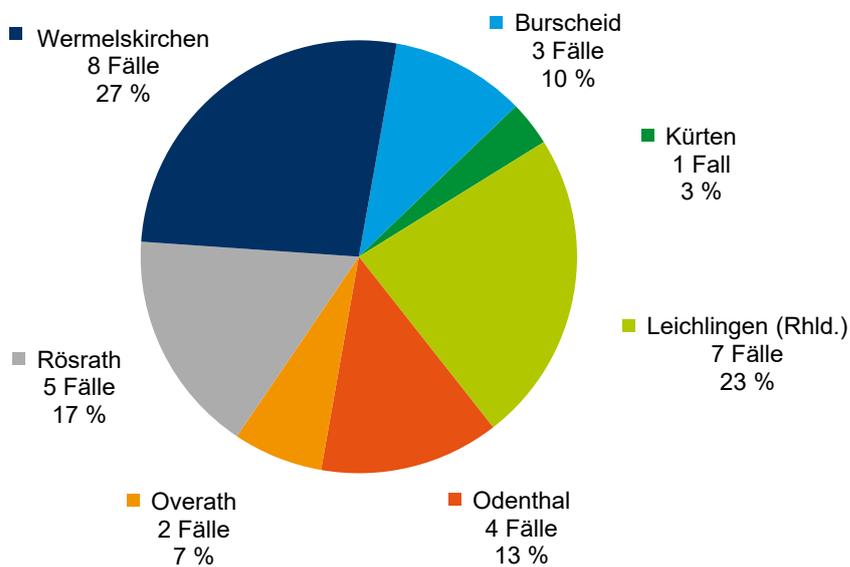
- weitgehend mängel- oder schädenfrei
- nicht vermietet
- Grundstücksgrößen bis max. 1.000 m², ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile
- Kaufpreis maximal 750.000 €
- keine besonderen Gebäudetypen (z.B. Villen)
- Objekte mit Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen
- keine Objekte in Kerngebieten, Gewerbegebieten oder Sondernutzungsflächen
- Wohnflächen zwischen 80 m² bis 300 m²
- Baujahre zwischen 1960 bis max. 2017 (keine Neubauten)
- keine Objekte mit Um- oder Anbauten
- keine Objekte mit Schwimmbädern oder sonstigen außergewöhnlichen An-, Ein- und Aufbauten



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.

An dieser Stelle wird gem. Kapitel 3. des „Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW Stand: 11.07.2017 nochmals **darauf hingewiesen, dass die folgenden Sachwertfaktoren aus Kauffällen der letzten zwei Jahre (September 2018 bis August 2020) ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungsstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.**

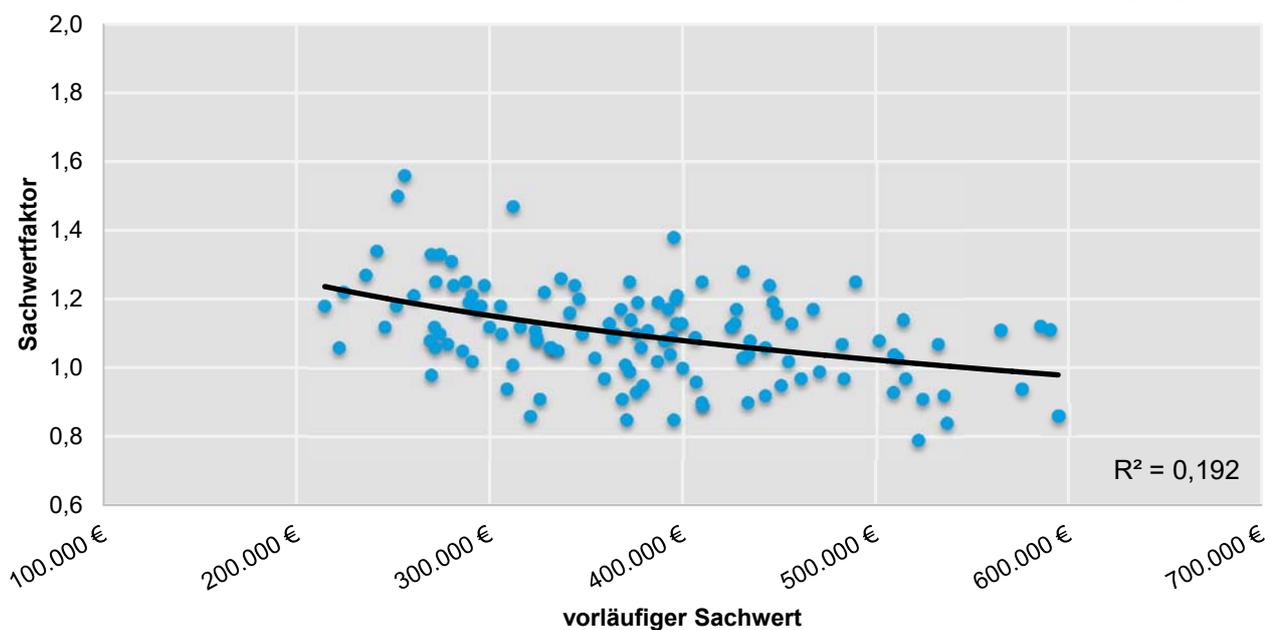
Es konnten keine eindeutigen Abhängigkeiten bezüglich Baujahr, Ausstattungsstandard oder Fertighäusern festgestellt werden.

Hinweis zu den Sachwertfaktoren:

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren basieren auf ausgewerteten Kaufpreisen, die überwiegend vor der Corona-Pandemie zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglicher zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss ist deshalb in den Sachwertfaktoren noch nicht enthalten bzw. konnte nicht festgestellt werden.

freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

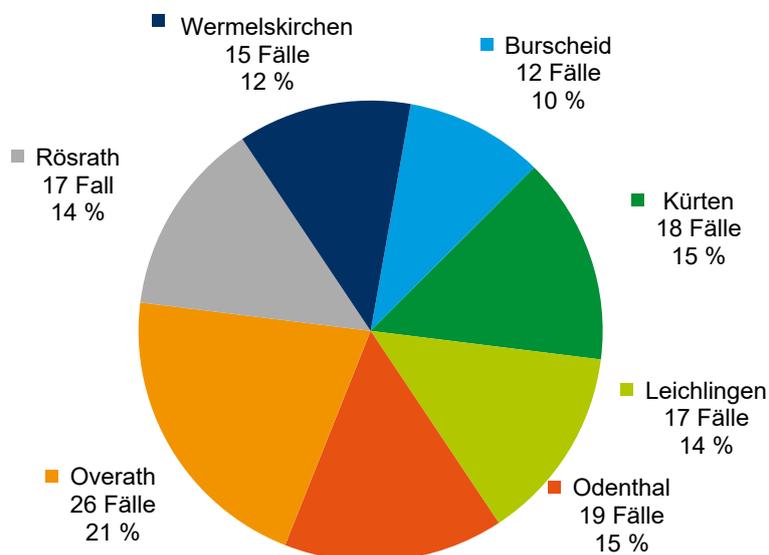
124 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
vorläufiger Sachwert*	378.000 €	± 90.000 €	215.000 € - 595.000 €
bereinigter Kaufpreis*	411.000 €	± 89.000 €	235.000 € - 657.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	2.891 €/m²	± 697 €/m ²	1.547 €/m ² - 5.240 €/m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	42%	± 12%	21% - 73%
Grundstücksgröße	601 m²	± 191 m ²	273 m ² - 998 m ²
Baujahr	1988	± 18	1960 - 2017
Restnutzungsdauer	51 Jahre	± 16 Jahre	26 - 78 Jahre
Gebäudestandard	3,0	± 0,6	1,9 - 4,3
Wohnfläche	147 m²	± 33 m ²	82 m ² - 250 m ²
Bruttogrundfläche	293 m²	± 95 m ²	130 m ² - 557 m ²

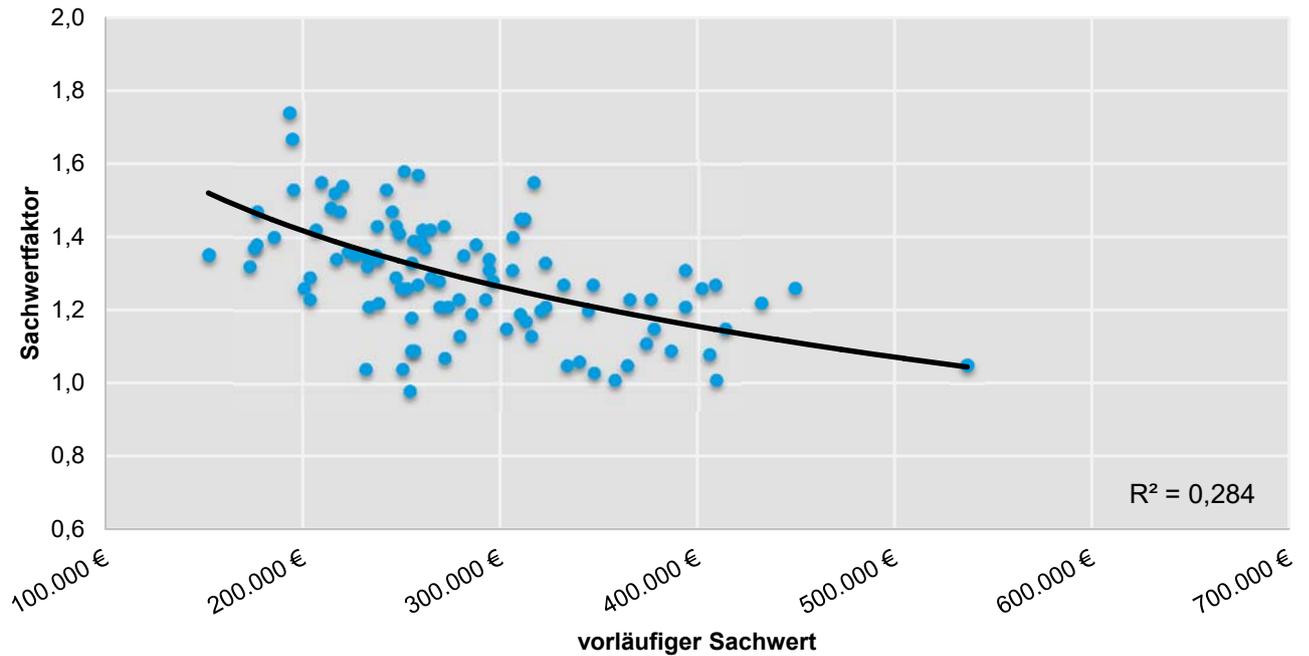
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

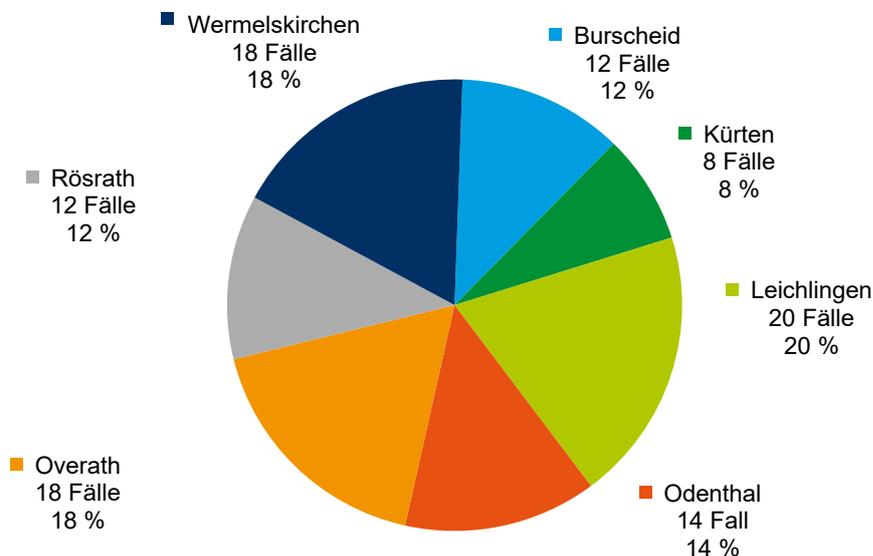
102 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
vorläufiger Sachwert*	282.000 €	± 71.000 €	152.000 € - 537.000 €
bereinigter Kaufpreis*	360.000 €	± 74.000 €	205.000 € - 568.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	2.759 €/m²	± 440 €/m²	1.667 €/m² - 3.711 €/m²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	35%	± 10%	20% - 66%
Grundstücksgröße	342 m²	± 118 m²	185 m² - 740 m²
Baujahr	1988	± 12	1962 - 2014
Restnutzungsdauer	51 Jahre	± 11 Jahre	28 - 75 Jahre
Gebäudestandard	2,9	± 0,4	2,0 - 3,9
Wohnfläche	131 m²	± 24 m²	85 m² - 208 m²
Bruttogrundfläche	245 m²	± 43 m²	152 m² - 374 m²

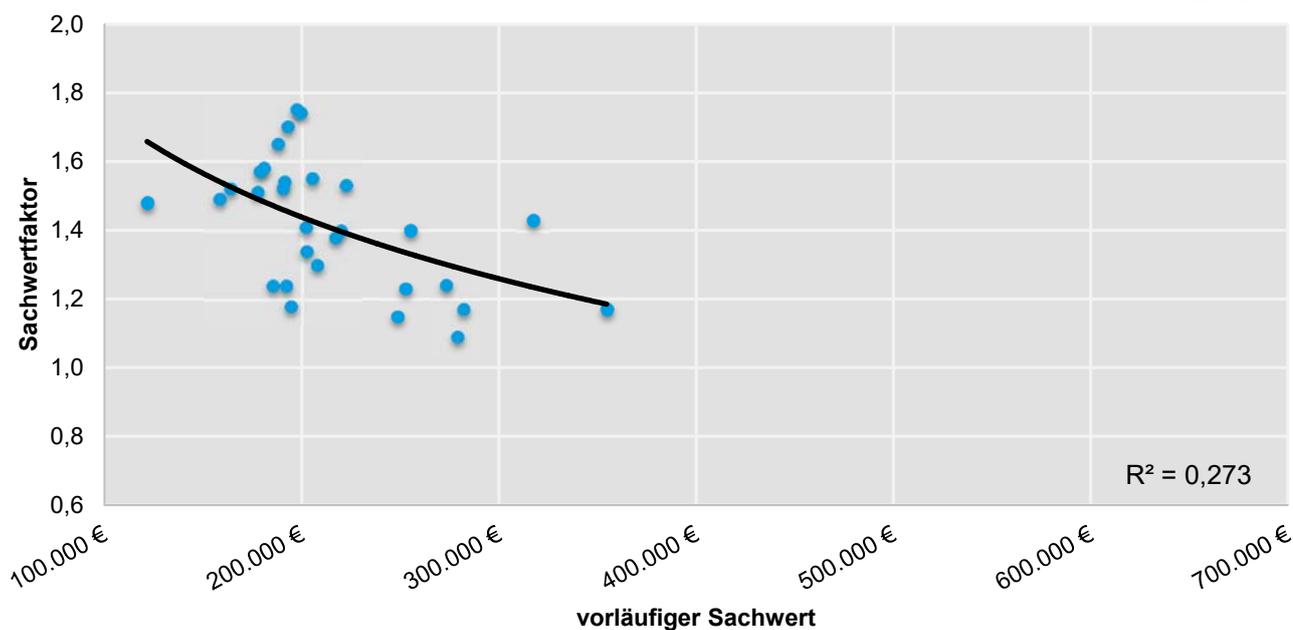
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Reihenmittelhäuser

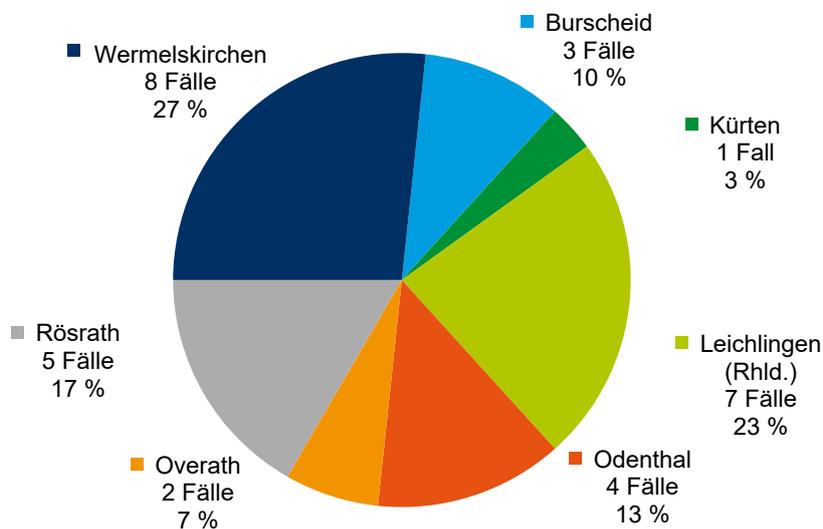
30 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
vorläufiger Sachwert*	215.000 €	± 49.000 €	122.000 € - 355.000 €
bereinigter Kaufpreis*	300.000 €	± 55.000 €	180.000 € - 455.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	2.458 €/m²	± 445 €/m ²	1.756 €/m ² - 3.859 €/m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	35%	± 11%	19% - 62%
Grundstücksgröße	214 m²	± 48 m ²	132 m ² - 336 m ²
Baujahr	1982	± 13	1962 - 2008
Restnutzungsdauer	45 Jahre	± 11 Jahre	25 - 69 Jahre
Gebäudestandard	2,7	± 0,5	1,6 - 3,7
Wohnfläche	124 m²	± 22 m ²	85 m ² - 185 m ²
Bruttogrundfläche	251 m²	± 45 m ²	165 m ² - 368 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	2,5 ±0,61	6	2018- 2020	134 ±40	2.581 ±594	8,62 ±2,04	17,29 ±3,29	37 ±9	80
Reihenend- und Doppel- häuser	(3,1) ±0,71	4	2019- 2020	150 ±24	2.548 ±735	8,79 ±0,79	15,64 ±1,46	55 ±23	80

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Eine Gegenüberstellung der Liegenschaftszinssätze der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.1 *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	25,8 ±5,2	6	2018- 2020
Reihenend- und Doppelhäuser	(24,3) ±5,8	4	2019- 2020

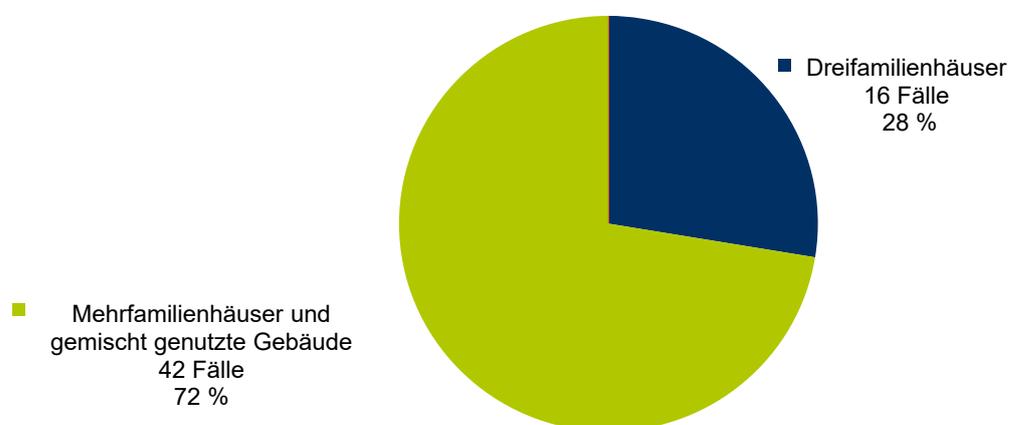
() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Eine Gegenüberstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.2 *Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)* zu finden.

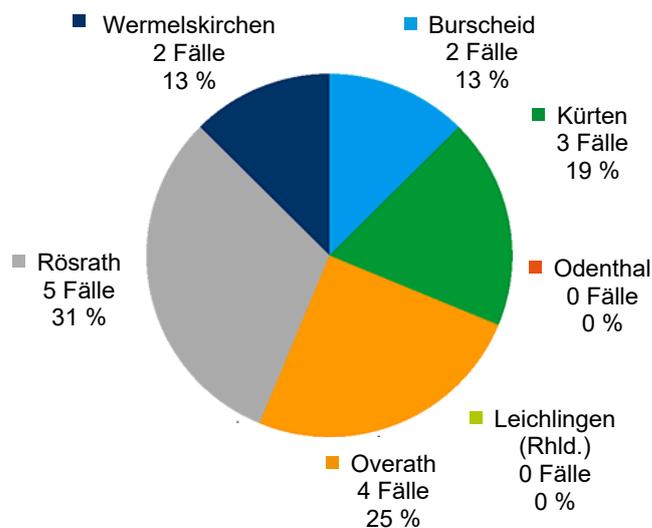
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2020 wurden 58 Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem Geldumsatz von rd. 27,07 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 9,13 ha übertragen.

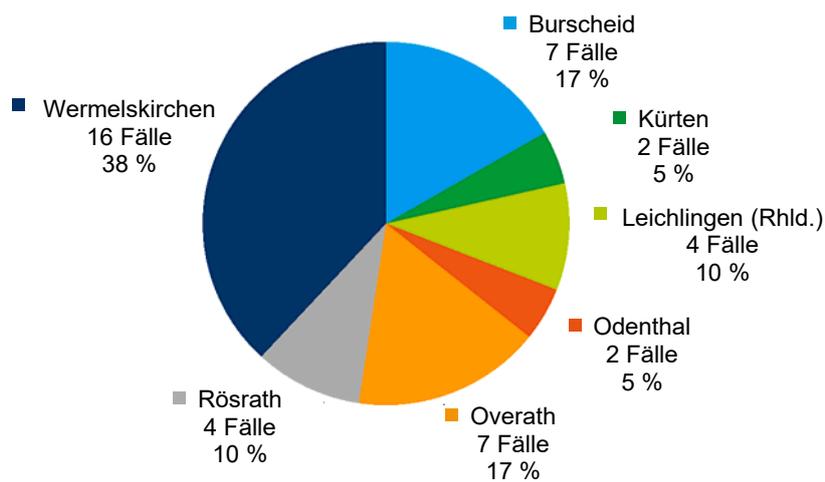
	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	58
davon	
Dreifamilienhäuser	16
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	42



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 WF/NF [m ²]	Ø KP	Ø Miete [€/m ²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
					[€/m ² WF/NF]				
Dreifamilien- häuser	2,9 ±0,67	9	2018- 2020	238 ±58	1.878 ±384	7,32 ±1,27	21,36 ±3,86	40 ±13	80
Mehrfamilien- häuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,6 ±1,01	20	2018- 2020	657 ±550	1.489 ±212	6,96 ±0,88	22,39 ±2,71	42 ±9	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,8 ±0,97	10	2018, 2020	680 ±532	1.156 ±462	6,55 ±1,85	22,01 ±3,90	34 ±5	80

Eine Gegenüberstellung der Liegenschaftszinssätze der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.1 *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	21,6 ±2,5	8	2018- 2020
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	18,0 ±2,5	20	2018- 2020
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	14,4 ±1,8	10	2018, 2020

Eine Gegenüberstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.2 *Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)* zu finden.

5.2.3 Indexreihen

Indexreihen für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude konnten aufgrund der geringen Anzahl, Vergleichbarkeit und Eigenart der Kauffälle nicht ermittelt werden.

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Dreifamilienhäuser

Aus den Jahren 2018 bis 2020 konnten 15 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.
1.634 ±464	233 ±57	740 ±469	1951 (1900 - 1992)	15

Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

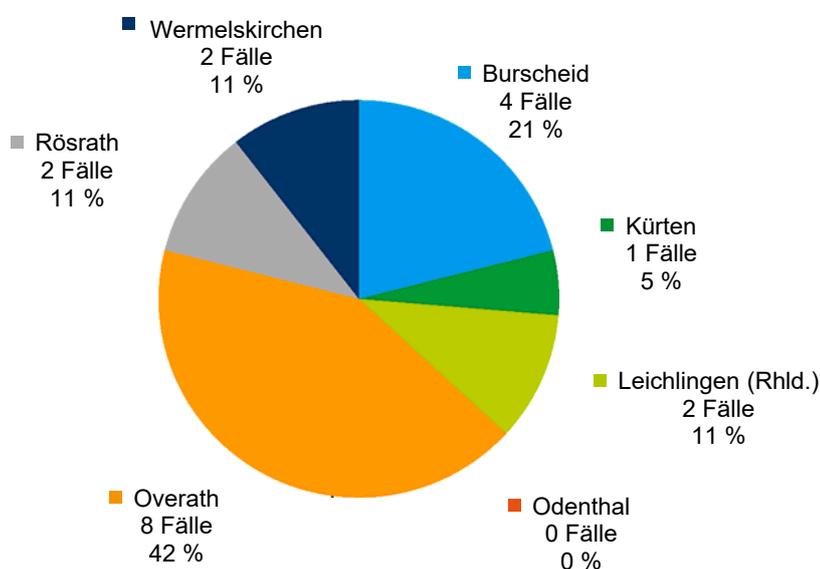
Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude wurden aufgrund der geringen Anzahl, Vergleichbarkeit und Eigenart der Kauffälle nicht ermittelt.

5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2020 wurden 19 Verträge über Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von rd. 13,19 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 6,19 ha übertragen. Aufgrund der geringen Anzahl und der Eigenart dieser Objekte war keine Auswertung möglich.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	19
davon	
Gewerbe- und Industriegebäude	19

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

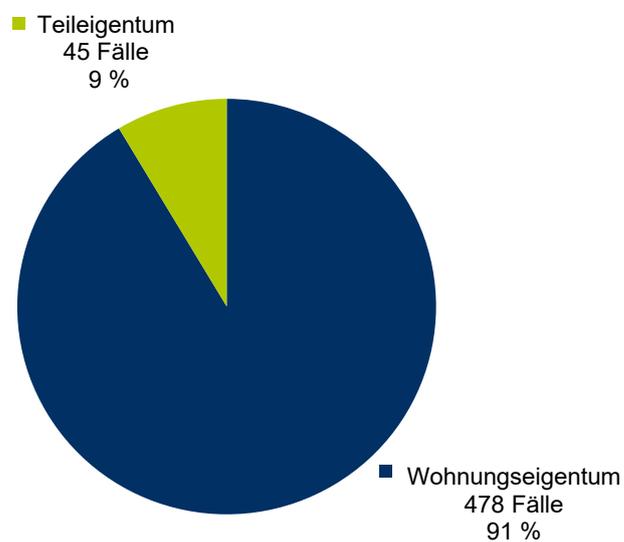
Dieser Teilmarkt enthält alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.), die aufgrund ihrer Eigenart nicht einem der vorigen Teilmärkte zugeordnet werden konnten. Es wurden insgesamt 53 Verträge über sonstige bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 33,31 Mio. und einem Flächenumsatz von rd. 56,38 ha übertragen.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	53
davon	
Sonstige bebaute Grundstücke, <i>(Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)</i>	53

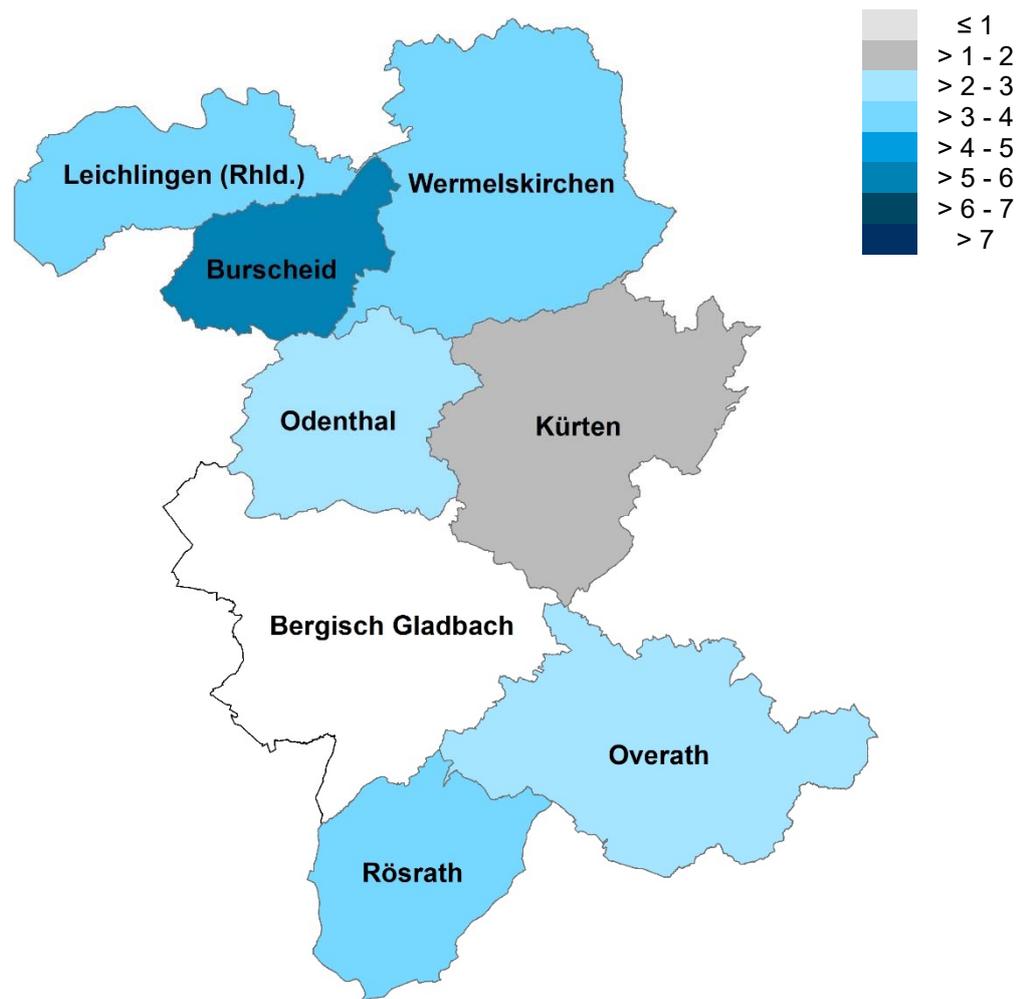
6. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2020 wurden 523 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 94,31 Mio. übertragen.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	523
davon	
Wohnungseigentum	478
Teileigentum	45



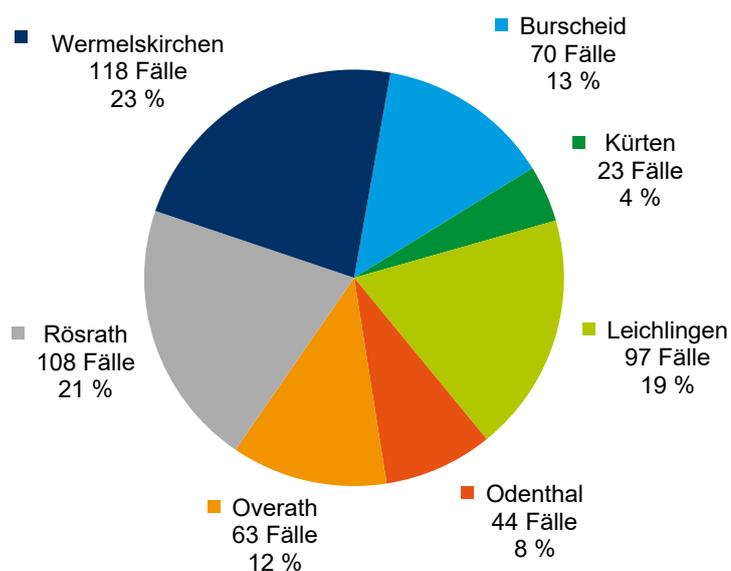
Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum pro 1.000 Einwohner



	Bevölkerungsstand am 30.06.2019 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.946	
Burscheid	18.259	70
Kürten	19.687	23
Leichlingen (Rhld.)	28.062	97
Odenthal	14.946	44
Overath	27.058	63
Rösrath	28.679	108
Wermelskirchen	34.820	118
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.457	

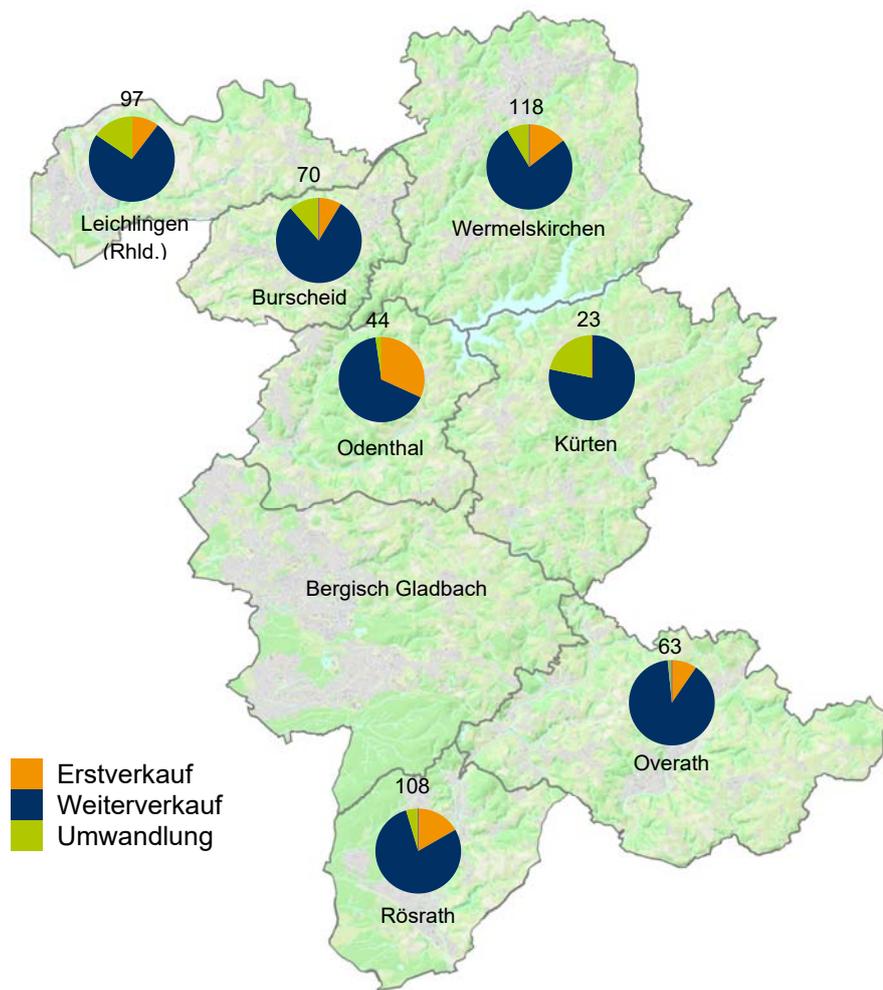
* Quelle: IT.NRW; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011; Abruf 09.10.2019

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Im Jahr 2020 wechselten insgesamt 523 Objekte den Eigentümer. Hierbei handelte es sich um 478 Eigentumswohnungen und 26 Kraftfahrzeugstellplätze (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, etc.). Bei den übrigen 19 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	70	6	56	8
Kürten	23	-	18	5
Leichlingen (Rhld.)	97	10	72	15
Odenthal	44	14	29	1
Overath	63	6	56	1
Rösrath	108	18	85	5
Wermelskirchen	118	17	91	10
Summe	523	71	407	45

6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2020 wurden 478 Wohnungseigentume mit einem Geldumsatz von rd. 89,38 Mio. übertragen.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	478
davon	
Erstverkauf	62
Wiederverkauf	374
Umwandlung	42

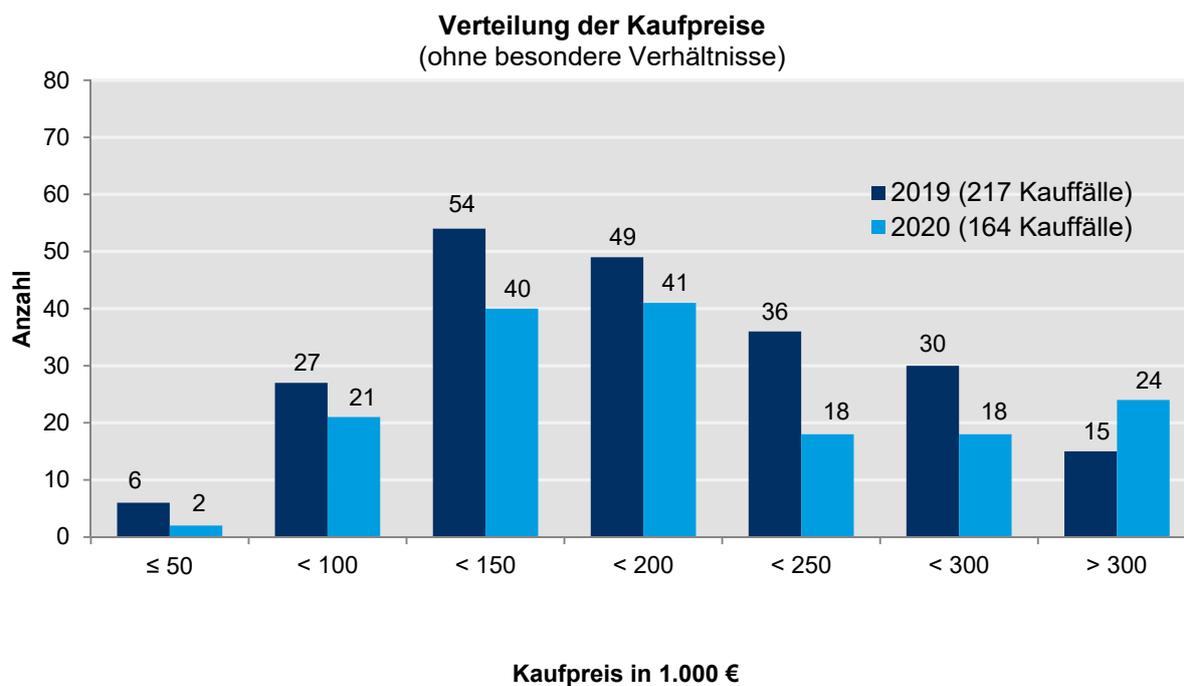
Die Auswertung des Wohnungseigentumsmarktes erfolgte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte durch Befragung der Erwerber, der Hausverwaltungen, der Bauträger sowie der Immobilienmakler.

Wiederverkäufe und Umwandlungen

Im Jahr 2020 lagen insgesamt 416 Kauffälle von wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen vor, wobei in 164 Fällen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vorlagen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 39%. Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (42) und dessen Vergleichbarkeit mit wiederverkauftem Wohnungseigentum (374) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet. Die Wohnungen differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

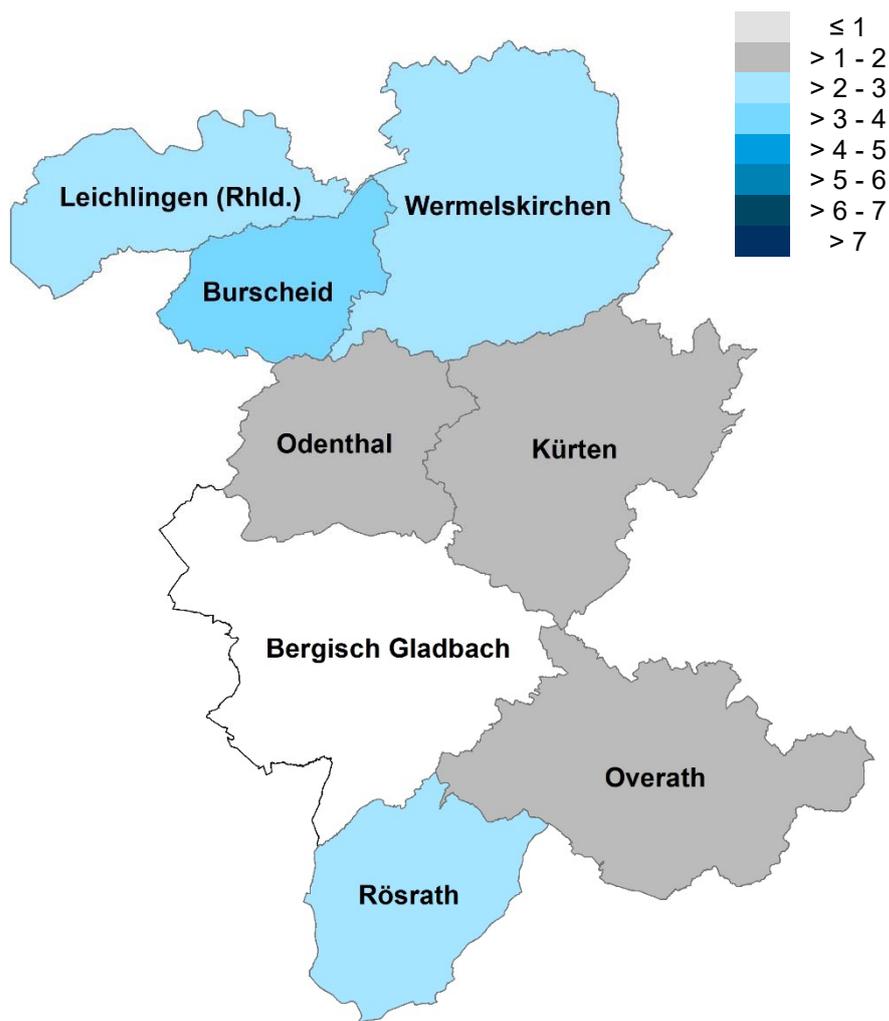
Von den 416 Kauffällen wurden 127 zur Eigennutzung und 191 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 98 Verträgen war diesbezüglich keine Angabe vorhanden.

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 2020 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

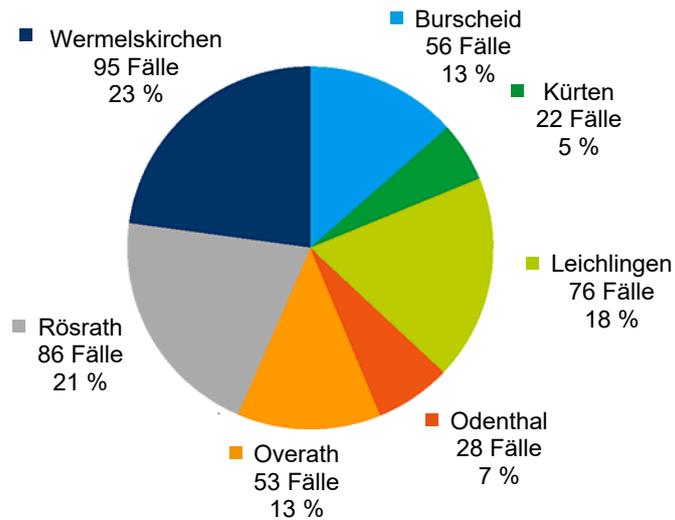
Gesamt- kaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insge- samt
≤ 50	-	-	-	-	-	-	/	2
< 100	4	/	/	-	4	/	7	21
< 150	9	/	8	3	/	7	11	40
< 200	4	-	11	4	3	7	12	41
< 250	-	-	6	/	5	3	3	18
< 300	/	-	6	/	3	5	/	18
> 300	-	-	9	/	/	8	5	24

Wiederverkäufe/Umwandlungen pro 1.000 Einwohner

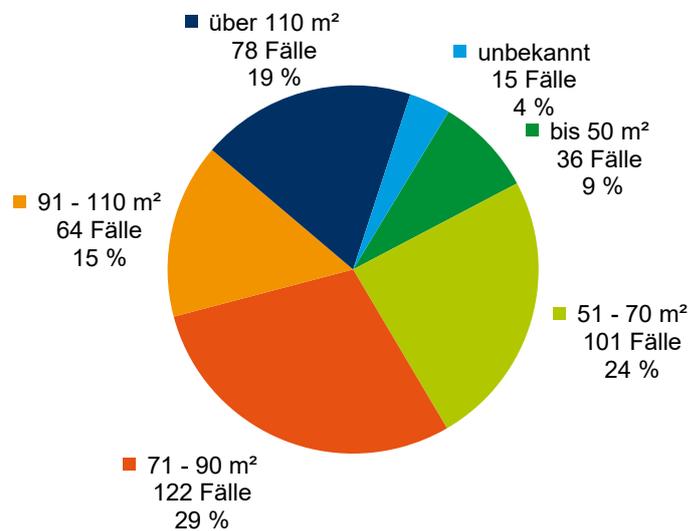
	Bevölkerungsstand am 30.06.2019 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.946	
Burscheid	18.259	56
Kürten	19.687	22
Leichlingen (Rhld.)	28.062	76
Odenthal	14.946	28
Overath	27.058	53
Rösrath	28.679	86
Wermelskirchen	34.820	95
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.457	

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

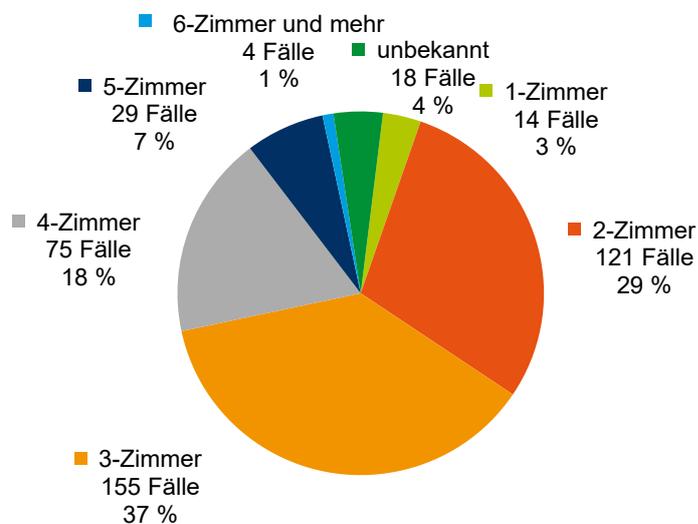
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl



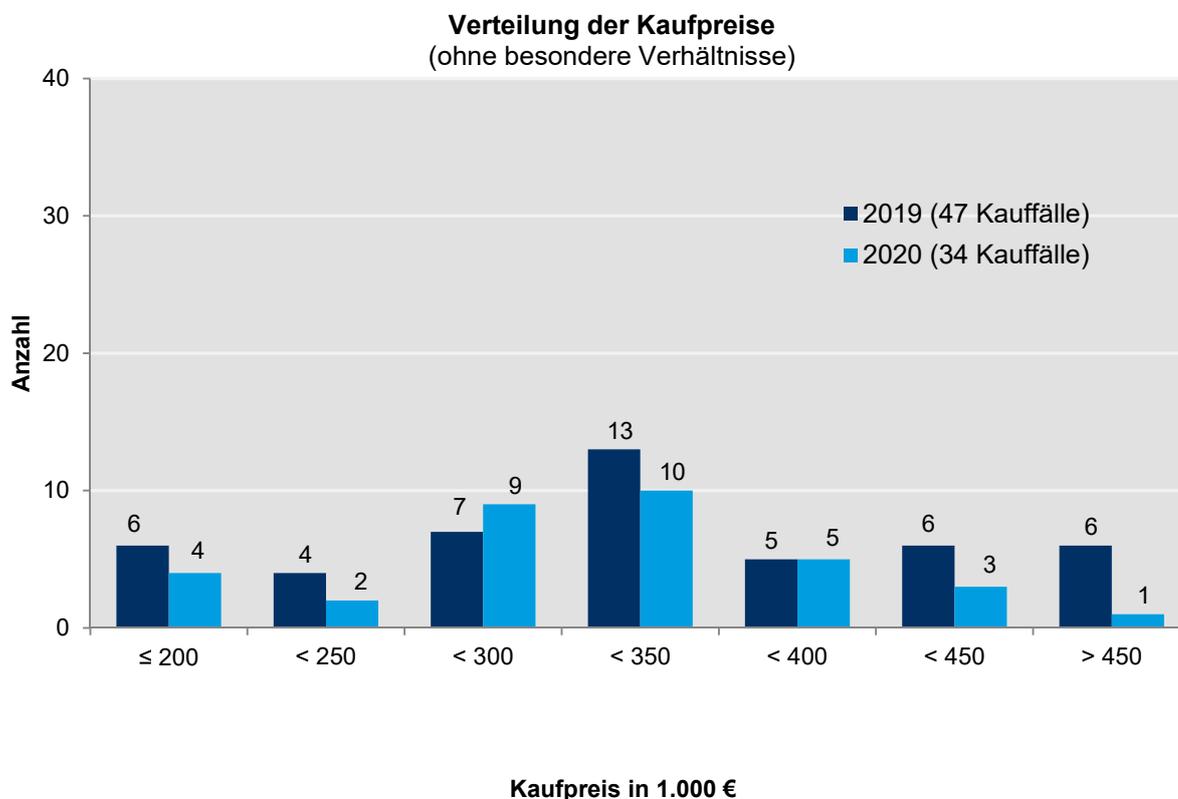
Erstverkäufe (Neubauten)

Im Jahr 2020 lagen insgesamt 62 Kauffälle von Erstverkäufen (Neubauten) von Eigentumswohnungen vor. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 36% gegenüber dem Vorjahr (97 Fälle). In 34 Fällen lagen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 55%.

Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 16 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

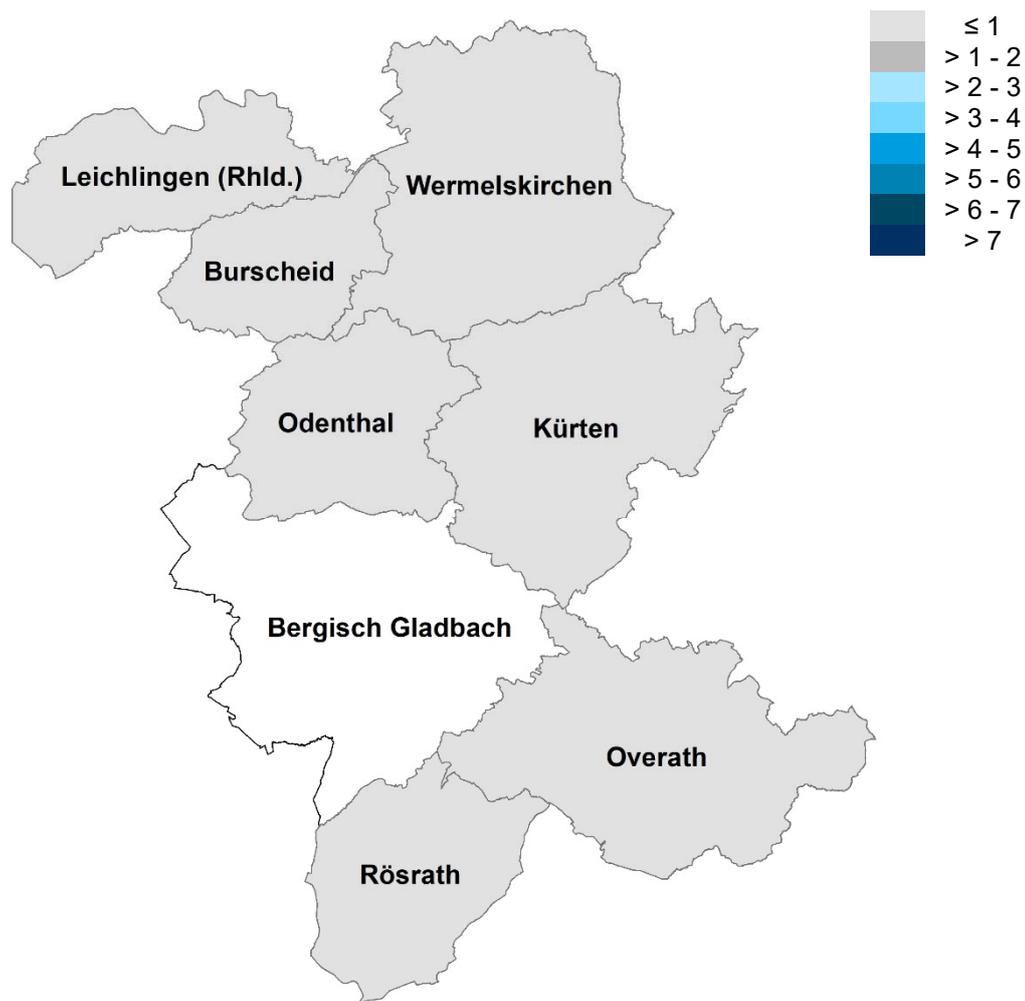
Von den 62 Kauffällen wurden 21 zur Eigennutzung und 22 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 19 Kauffällen war keine Angabe vorhanden.

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.



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

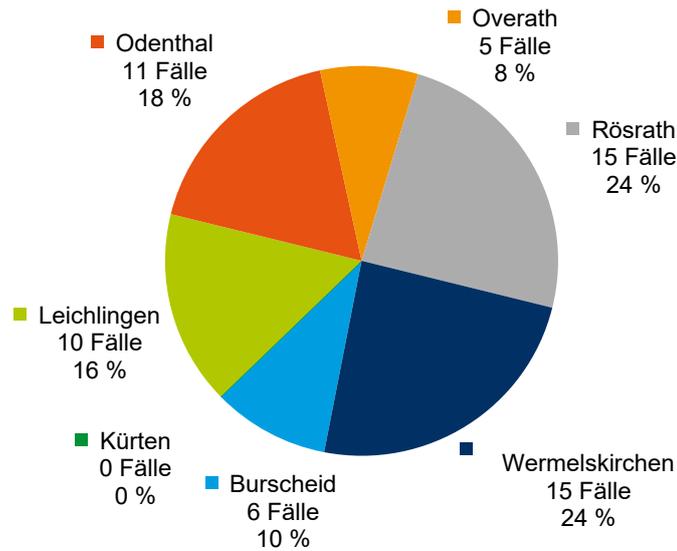
Erstverkäufe (Neubauten) pro 1.000 Einwohner



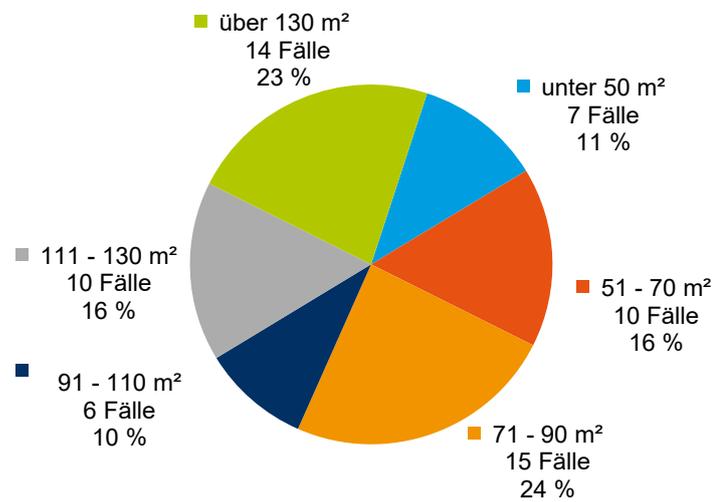
	Bevölkerungsstand am 30.06.2019 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.946	
Burscheid	18.259	6
Kürten	19.687	0
Leichlingen (Rhld.)	28.062	10
Odenthal	14.946	11
Overath	27.058	5
Rösrath	28.679	15
Wermelskirchen	34.820	15
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.457	

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

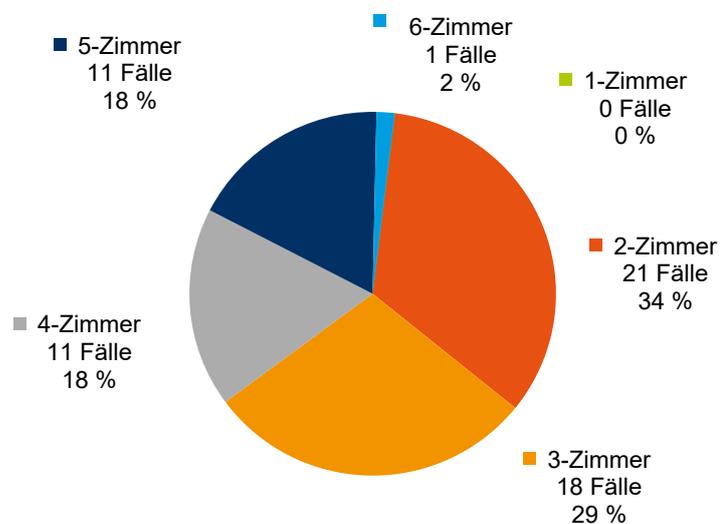
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl



6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)

In der nachfolgenden Tabelle werden die durchschnittlichen Kaufpreise gemäß Kaufvertrag aller wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen, die zur Auswertung geeignet waren und für die Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr vorlagen, getrennt für die Jahre 2014 bis 2020 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteinfluss von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) und Inventar 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
2020	189.849	80	2.180	1981	160

Für die Ermittlung des nachfolgend angegebenen Durchschnittspreises wurden von den 160 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2020 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

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.
2.225 ±590	75 ±16	710 - 3.942	1983 (1953 - 2004)	109

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

Im Vergleich zum Vorjahr (2.050 €/m² WF) ist der durchschnittliche Preis für wiederverkaufte bzw. umgewandelte Eigentumswohnungen um rd. 9% auf 2.225 €/m² WF gestiegen.

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

In den folgenden Tabellen werden die auswertbaren Kauffälle (160 Stück) des Jahres 2020 gemeindeweise und nach dem ursprünglichen/tatsächlichen Baujahr dargestellt.

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

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

In der rechten Hälfte 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 117 Kauffälle (bzw. 28% der Gesamtkaufverträge).

Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

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.

		alle auswertbaren Kauffälle						selektierte Kauffälle				
		Preis/m ² WF						Preis/m ² WF				
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Anz.	Ø WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²	Ø BJ	Anz.	Ø WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²	Ø BJ	
Rheinisch-Bergischer Kreis 2020	unbekannt	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	43	1	/	/	/	1	/	/	/	/	
	1920- 1949	23	7	57 <i>±25</i>	1.568 <i>±672</i>	1.596	1930	5	42 <i>±6</i>	1.415 <i>±708</i>	1.182	1932
	1950- 1974	131	54	75 <i>±21</i>	1.818 <i>±549</i>	1.847	1966	41	68 <i>±14</i>	1.830 <i>±504</i>	1.893	1966
	1975- 1994	107	48	84 <i>±23</i>	2.257 <i>±537</i>	2.196	1987	35	82 <i>±17</i>	2.339 <i>±536</i>	2.303	1987
	1995- 2009	95	45	82 <i>±24</i>	2.525 <i>±478</i>	2.514	1998	33	75 <i>±16</i>	2.559 <i>±451</i>	2.514	1997
	ab 2010	16	5	125 <i>±26</i>	3.229 <i>±538</i>	3.046	2014	2	95 <i>±11</i>	3.199 <i>±396</i>	3.199	2015
insgesamt	416	160					117					
	100%	38%					28%					

		alle auswertbaren Kauffälle						selektierte Kauffälle				
		Preis/m² WF						Preis/m² WF				
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Anz.	Ø WF in m²	Mittelwert in €/m²	Median in €/m²	Ø BJ	Anz.	Ø WF in m²	Mittelwert in €/m²	Median in €/m²	Ø BJ	
Burscheid 2020	unbekannt	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1920- 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1950- 1974	25	13	69 ±6	1.818 ±549	1.847	1966	9	69 ±6	1.759 ±291	1.853	1966
	1975- 1994	12	5	95 ±21	2.257 ±537	2.196	1987	3	99 ±25	2.109 ±341	2.130	1990
	1995- 2009	4	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	ab 2010	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kürten 2020	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1920- 1949	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1950- 1974	5	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	1975- 1994	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1995- 2009	11	2	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Leichlingen (Rhld.) 2020	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1920- 1949	1	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	1950- 1974	20	11	81 ±23	2.194 ±589	2.000	1964	8	71 ±15	2.267 ±598	2.101	1963
	1975- 1994	26	17	88 ±18	2.608 ±534	2.713	1989	15	84 ±15	2.627 ±554	2.713	1988
	1995- 2009	19	10	72 ±19	2.673 ±314	2.544	1997	10	72 ±19	2.673 ±314	2.544	1997
	ab 2010	3	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/

		alle auswertbaren Kauffälle						selektierte Kauffälle				
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Preis/m ² WF						Preis/m ² WF				
		Anz.	Ø WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²	Ø BJ	Anz.	Ø WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²	Ø BJ	
Odenthal 2020	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920- 1949	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950- 1974	10	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	1975- 1994	11	5	76 ±23	1.892 ±372	2.085	1986	4	65 ±4	2.072 ±102	2.111	1984
	1995- 2009	4	4	101 ±38	2.562 ±344	2.588	1998	2	/	/	/	/
	ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overath 2020	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	7	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	1920- 1949	2	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	1950- 1974	14	4	73 ±30	1.750 ±674	2.117	1969	2	/	/	/	/
	1975- 1994	13	4	88 ±24	1.903 ±337	2.072	1984	2	/	/	/	/
	1995- 2009	16	6	81 ±6	2.567 ±433	2.548	1998	6	81 ±6	2.567 ±433	2.548	1998
	ab 2010	1	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-
Rösrath 2020	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920- 1949	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950- 1974	25	8	85 ±32	2.188 ±477	2.215	1966	5	68 ±6	2.036 ±310	2.178	1968
	1975- 1994	31	10	75 ±31	2.436 ±297	2.477	1988	5	83 ±20	2.571 ±209	2.520	1989
	1995- 2009	21	12	87 ±30	2.775 ±435	2.710	1997	7	77 ±17	2.850 ±456	2.717	1997
	ab 2010	3	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-

		alle auswertbaren Kauffälle						selektierte Kauffälle				
		Preis/m ² WF						Preis/m ² WF				
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Ø WF Anz.	WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²	Ø BJ	Ø WF Anz.	WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²	Ø BJ	
Wermelskirchen 2020	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1920- 1949	11	5	50 ±13	1.379 ±693	1.182	1934	4	44 ±5	1.325 ±765	928	1935
	1950- 1974	32	16	71 ±15	1.590 ±436	1.651	1966	16	71 ±15	1.590 ±436	1.651	1966
	1975- 1994	12	7	85 ±10	1.833 ±390	1.865	1985	6	83 ±8	1.788 ±404	1.760	1984
	1995- 2009	20	10	85 ±17	2.248 ±440	2.195	1999	6	77 ±15	2.128 ±230	2.184	1997
	ab 2010	7	2	/	/	/	/	1	/	/	/	/

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2020. 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 2020 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteeinfluss von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätzen 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
2020	310.886	92	3.403	34

Für die Ermittlung des nachfolgend angegebenen Durchschnittspreises wurden von den 34 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2020 diejenigen verwendet, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

- nur Gebäude (Hauseingang) mit 4 bis 16 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen 50 m² und 150 m²

Nach Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 15 Kauffälle aus 6 Wohnanlagen.

Ø Preis pro m ² WF in €/m ²	Ø WF in m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Anz.
3.775 ±290	86 ±16	3.065 - 4.467	15

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 (3.500 €/m² WF) ist der durchschnittliche Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen um rd. 7% auf 3.775 €/m² WF gestiegen.

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

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

Einzelobjekte (Neubauten)

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

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.

Der Auswertung lagen insgesamt 231 auswertbare Kaufpreise aus mehreren Jahren in Wohnanlagen mit 5 bis 31 Wohneinheiten zugrunde.

Krafffahrzeugstellplätze (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten.

Burscheid

Lage	Anz.	Vertragsjahr	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 Schützeiche 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.	Vertragsjahr	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.	Vertragsjahr	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
Hauptstraße 21b	4	2018-2020	54	44 - 59	3.900	3.474 - 4.625
Neukirchener Straße 22b-c	18	2018-2020	89	60 - 119	3.550	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	8	2019-2020	93	66 - 112	4.000	3.575 - 4.450

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	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	3.375 - 3.700
Hauptstraße 80	11	2017-2018	103	69 - 150	2.800	2.050 - 3.125
Hauptstraße 87	21	2019-2020	49	36 - 77	3.725	2.975 - 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	2018-2020	89	82 - 107	3.000	2.850 - 3.075
Remscheider Straße 5a; 7	37	2017-2018	92	48 - 144	2.750	2.425 - 3.075

besondere Einzelobjekte als 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.

Kraftfahrzeugstellplätze (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) 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 15-39a	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)

Kleinösinghausen	6	2020	141	141 - 141	2.525	2.425 - 2.675
------------------	---	------	-----	-----------	-------	---------------

Bei diesem Objekt handelt es sich um 10 Doppelhäuser deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden.

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.)
Oskar-Erbslöh-Straße 1-1b; 3-3b	6	2019-2020	115	115 - 115	3.300	3.175 - 3.425

Bei diesem Objekt handelt es sich um 6 Reihenhäuser deren Eigentümer zwei Wohnungseigentümergeinschaften bilden. Verkauf wurde unbebautes Wohnungseigentum mit gleichzeitigem Abschluss eines Werkvertrages über die Errichtung des Wohneigentumes.

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; 15-27	15	2019-2020	132	128 - 146	2.625	2.500 - 2.675

Bei diesem Objekt handelt es sich um 15 Einfamilienhäuser (Bungalows) deren Eigentümer zwei Wohnungseigentümergeinschaften bilden. Die Neubaumaßnahme ist konzipiert für Personen ab 55 Jahren bzw. Menschen mit körperlichen Handicaps.

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.)
Neuenweg 1a-e	5	2020	119	119 - 119	2.500	2.375 - 2.550

Bei diesem Objekt handelt es sich um 5 Reihen- und Doppelhäuser deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaften bilden.

besondere Einzelobjekte als Neubauten in einem Pflege-/Wohnhaus

Das folgende Objekt weichen von dem klassischen Wohnungseigentum durch seine Besonderheit (Wohnung in einem Pflege-/Wohnhaus) erheblich ab und wird 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.

Kraftfahrzeugstellplätze (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) 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.)
Olper Straße 74	5	2020	72	69 - 75	3.750	3.625 - 3.850

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Pflege-/Wohnhaus (Café, Ladenlokal, Pflegezimmer und Wohnungen) deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden.

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Vergleichsfaktoren

Zu den Vergleichsfaktoren gehören Boden- und Immobilienrichtwerte (Gebädefaktoren) sowie Ertragsfaktoren. Für den Bereich des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis wurden für den Teilmarkt Wohnungseigentum Immobilienrichtwerte und Ertragsfaktoren ermittelt.

Immobilienrichtwerte

Gemäß Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) § 38 vom 08.12.2020 sind Immobilienrichtwerte zonal, landesweit und inklusive der für den Immobilienpreiskalkulator nach § 3 Absatz 3 benötigten Daten zum 01.01. eines laufenden Jahres zu ermitteln.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten erarbeitet (einzusehen unter www.boris.nrw.de im Bereich Standardmodelle).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat zum Stichtag 01.01.2021 zonale durchschnittliche Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen ermittelt und beschlossen. Dabei wurde zwischen Erstverkäufen (Neubauten), Wiederverkäufen und besonderen Objekten, wie Appartements, Alten(Senioren)wohnungen und Eigentumswohnungen in Form eines Hauses, unterschieden. Die Datengrundlage bildeten Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis Anfang 2020.

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen werden in €/m² Wohnfläche angegeben und beinhalten das Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden Kauffälle mit folgenden Eigenschaften herangezogen:

- Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m² bei Wiederverkäufen
- Wohnflächen zwischen 35 m² und 150 m² bei Erstverkäufen (Neubauten)
- Wohngebäude/-anlagen mit mindestens 4 Einheiten
- (Ursprungs-) Baujahr ab 1950
- nur private Käufer
- bei den besonderen Objekten wurden keine Einschränkungen hinsichtlich der Wohnfläche und der Anzahl der Einheiten im Wohngebäude/-anlagen vorgenommen

Für die Ermittlung der Immobilienrichtwerte wurden die Kaufpreise bereinigt um den Wert für Kraftfahrzeugstellplätze (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze) und Inventar und mit Hilfe von vorhandenen Preisindizes umgerechnet. Kaufpreise die weitestgehend in Lage, Baujahr, Wohnfläche und sonstiger Wertmerkmale vergleichbar waren, wurden zu einem Immobilienrichtwert mit durchschnittlichen Eigenschaften zusammengefasst wobei Abweichungen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) angepasst wurden.

In den Immobilienrichtwerten bei Erstverkäufen (Neubauten) sind Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) in unterschiedlichem Umfang enthalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat zum Stichtag 01.01.2021 insgesamt 94 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt von Wohnungseigentum beschlossen.

Kommune	Immobilienrichtwerte			Anzahl
	Wiederverkauf / Umwandlung	Erstverkauf (Neubau)	besondere Objekte	
Burscheid	10	3	4	17
Kürten	2	-	1	3
Leichlingen (Rhld.)	13	2	2	17
Odenthal	2	1	1	4
Overath	7	2	-	9
Rösrath	21	2	3	26
Wermelskirchen	15	2	1	18

Kommune	Immobilienrichtwerte Wiederverkauf / Umwandlung			Anzahl
	Min. in €/m ²	Max. in €/m ²	Spanne der Baujahre	
Burscheid	850	2.500	1963 - 1999	10
Kürten	1.650	2.400	1965 - 1979	2
Leichlingen (Rhld.)	2.100	3.500	1964 - 2002	13
Odenthal	1.700	2.500	1975 - 1995	2
Overath	1.700	3.100	1975 - 2012	7
Rösrath	1.800	3.600	1959 - 2002	21
Wermelskirchen	1.500	2.600	1957 - 1997	15

Kommune	Immobilienrichtwerte Erstverkauf (Neubau)			Anzahl
	Min. in €/m ²	Max. in €/m ²	Spanne der Baujahre	
Burscheid	2.900	3.300	2018 - 2020	3
Kürten	-	-	-	-
Leichlingen (Rhld.)	3.800	4.000	2019	2
Odenthal	4.100	4.100	2020	1
Overath	3.800	4.000	2018 - 2019	2
Rösrath	3.900	4.100	2018 - 2020	2
Wermelskirchen	3.400	3.500	2018 - 2019	2

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

Umrechnungskoeffizienten

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Eigentumswohnungen mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen der jeweiligen Lage. Abweichungen hinsichtlich des Baujahres, der Wohnfläche etc. können mit Hilfe der nachfolgenden Umrechnungskoeffiziententabellen (Faktoren) berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind ggf. noch weitere abweichende Merkmale des Bewertungsobjektes durch sachverständige Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Anpassungen größer als 40% (Faktor <0,60 bzw. >1,40) sind in der Regel nicht sachgerecht. Daher ist die Wahl des herangezogenen Immobilienrichtwertes kritisch zu hinterfragen, wenn die Zu- und Abschläge insgesamt größer als 40% sind.

Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) für das Baujahr

Die Einstufung ist auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen. Zwischen den einzelnen Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) kann linear interpoliert werden. Eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) ist nicht sachgerecht.

Baujahr	Immobilienrichtwert													
	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
1950	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65	0,62				
1955	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,72	0,69	0,66	0,63	0,61		
1960	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	
1965	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,78	0,75	0,72	0,69	0,66	0,64
1970	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,67
1975	1,34	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71
1980		1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,75
1985		1,38	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,81	0,78
1990			1,36	1,28	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
1995				1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
2000					1,32	1,26	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
2005					1,38	1,31	1,24	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
2010						1,36	1,29	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
2015							1,34	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

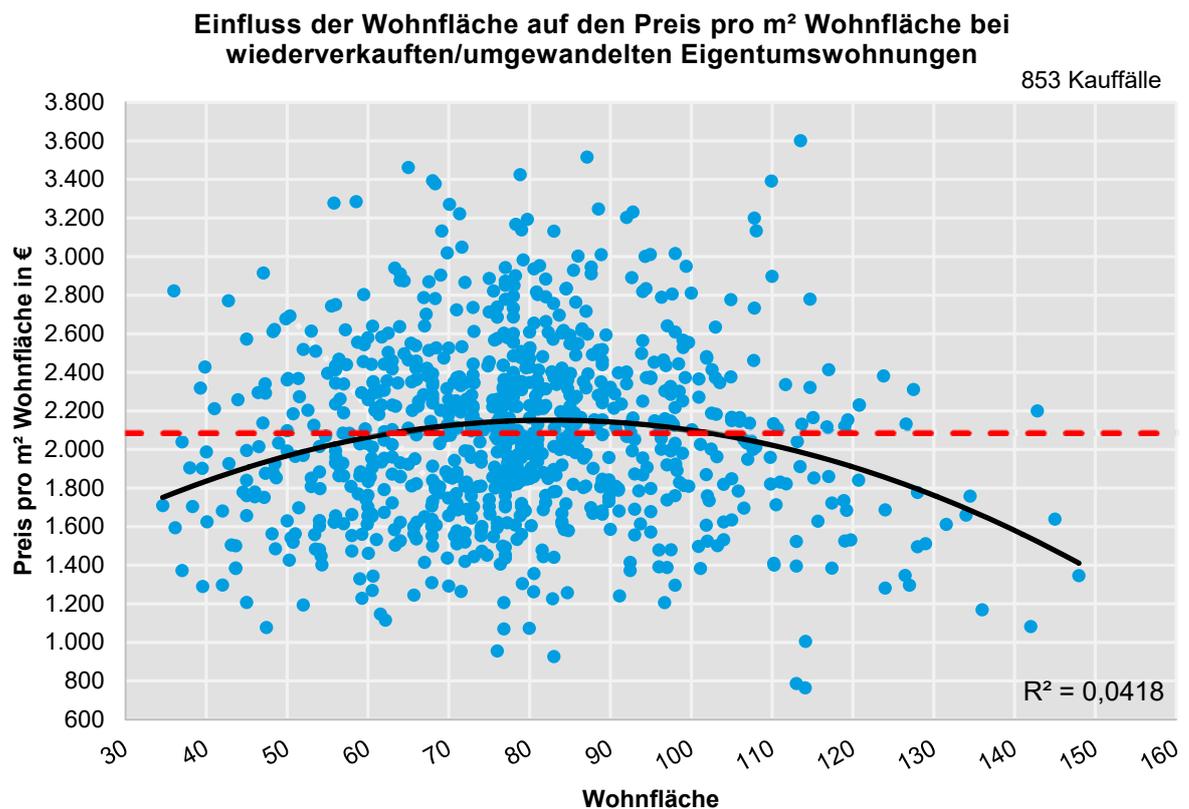
Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) für die **Wohnfläche**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat den Werteeinfluss der Wohnfläche auf den Kaufpreis bei **wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen** untersucht.

Datengrundlage bildeten alle auswertbaren Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis Anfang 2020 mit folgenden Eigenschaften:

- Wohnflächen zwischen 35 m² und 150 m²
- keine besonderen Objekte (Appartements, Seniorenwohnungen usw.)
- keine Hochhäuser
- Wohngebäude/-anlagen mit mindestens 4 Einheiten
- (Ursprungs-) Baujahr ab 1950
- nur private Käufer

Die Kaufpreise wurden bereinigt um den Wert von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) und Inventar und mit Hilfe von vorhandenen Preisindizes umgerechnet. Anschließend wurden die Kaufpreise auf das durchschnittliche Baujahr 1983 und die durchschnittliche Wohnfläche von 78 m² umgerechnet. Daraus ergab sich für diese 78 m² große Standardwohnung mit einem Baujahr von 1983 ein durchschnittlicher Preis von rd. 2.100 €/m² Wohnfläche.



Der Werteeinfluss der Wohnfläche bei einer wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnung führt zu folgenden statistischen Wertzu-/abschlägen (Faktoren).

Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (Faktor)
40	0,88
50	0,94
60	0,99
70	1,02
80	1,03
90	1,03
100	1,01
110	0,97
120	0,92
130	0,85

Zwischen den einzelnen Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) kann linear interpoliert werden, eine Extrapolation ist nicht sachgerecht.

Der Werteeinfluss der Wohnfläche bei neu errichteten Eigentumswohnungen (Neubau) wurde nicht untersucht.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen (Neubau) und besondere Objekte (Appartementwohnungen, Seniorenwohnungen, Wohnungen in Form eines Hauses etc.) ist der Einfluss der Wohnfläche sachverständig einzuschätzen.

Werteinfluss zur Berücksichtigung eines fehlenden **Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat den Werteinfluss zur Berücksichtigung eines fehlenden Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse auf den Kaufpreis bei **wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen** untersucht.

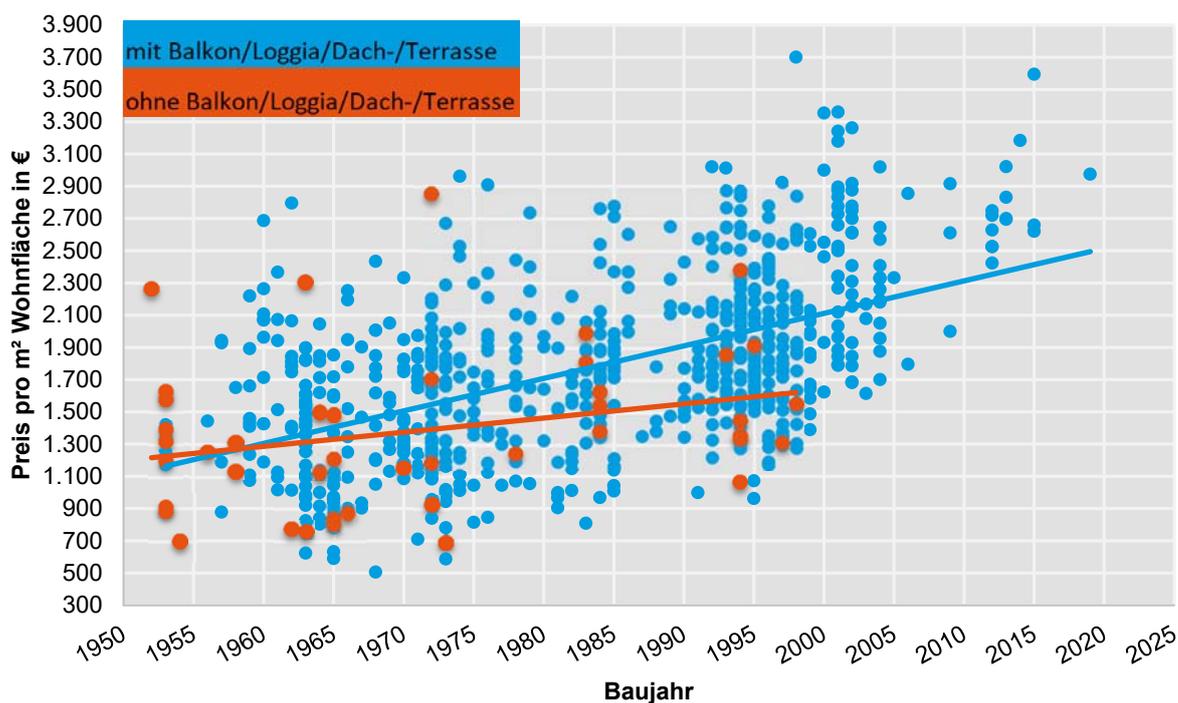
Datengrundlage bildeten alle auswertbaren Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis Anfang 2020 mit folgenden Eigenschaften:

- Wohnflächen ab 35 m²
- Wohngebäude/-anlagen mit mindestens 4 Einheiten
- (Ursprungs-) Baujahr ab 1950
- nur private Käufer

Die Kaufpreise wurden bereinigt um den Wert von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) und Inventar.

Für eine Auswertung standen insgesamt 782 Kaufpreise zur Verfügung. Der Anteil der Eigentumswohnungen ohne Balkon/Loggia/Dach-/Terrasse ist mit 43 Stück (5%) zu 739 mit Balkon/Loggia/Dach-/Terrasse sehr gering.

Einfluss des Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse auf den Preis pro m² Wohnfläche bei wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche ab 35 m²



Für die Untersuchung des Werteinflusses eines fehlenden Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse auf den Kaufpreis bei **wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen** standen nur sehr wenige Eigentumswohnungen ohne Balkon/Loggia/Dach-/Terrasse zur Verfügung. Die anteilige Grundfläche eines Balkons wird bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt und führt somit zu einem höheren Immobilienwert. Der Einfluss eines Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse etc. auf den Quadratmeterpreis Wohnfläche ist von vielen Faktoren (z.B. der Größe, Form, Nutzbarkeit, Himmelsausrichtung, Art etc.) abhängig. Weiterhin ist der Einfluss eines Balkons für einen Käufer, der eine Wohnung zu renditezwecken kauft, ggfls. anders gewichtet wie bei einem Selbstnutzer. Aus den vorgenannten Gründen sowie der großen Streuung der Daten wird kein Anpassungsfaktor für das Fehlen eines Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse veröffentlicht.

Für einen Werteeinfluss zur Berücksichtigung eines fehlenden Balkons wird einerseits auf die oben gezeigte Grafik und andererseits auf sonstige Veröffentlichungen verwiesen. Der Werteeinfluss ist für jeden Einzelfall individuell, sachverständig unter Berücksichtigung aller Einflüsse einzuschätzen.

Bei neu errichteten Eigentumswohnungen (Neubau) konnte der Einfluss eines fehlenden Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse nicht untersucht werden, da diese Eigenschaft nicht vorkam.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen (Neubau) und besondere Objekte (Appartementwohnungen, Seniorenwohnungen, Wohnungen in Form eines Hauses etc.) ist der Einfluss eines fehlenden Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse sachverständig einzuschätzen.

Anwendungsbeispiel

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Baujahr 1995, Wohnfläche 79 m², mittlere Ausstattung, Balkon nicht vorhanden

Ermittlung des Vergleichswertes/Immobilienpreises

verwendeter Immobilienrichtwert

Baujahr 1975, Wohnfläche 100 m²,

einfache-mittlere Ausstattung, Balkon vorhanden

= 1.350,-- €/m²

Umrechnungskoeffizient (Faktor) für das Baujahr

x 1,20

Umrechnungskoeffizient (Faktor) für die Wohnfläche

x (1,03/1,01)

Umrechnung fehlender Balkon (sachverständig geschätzt)

x 0,90

angepasster Immobilienrichtwert

rd. 1.490,-- €/m²

Vergleichswert/Immobilienpreis 79 m² x 1.490,-- €/m²

rd. 118.000,-- €

eventuell zuzüglich des Wertanteils eines Kraftfahrzeugstellplatzes (z.B. Tiefgarageneinstellplatz), vgl. Ziffer 6.2 Teileigentum

6.1.3 Indexreihen

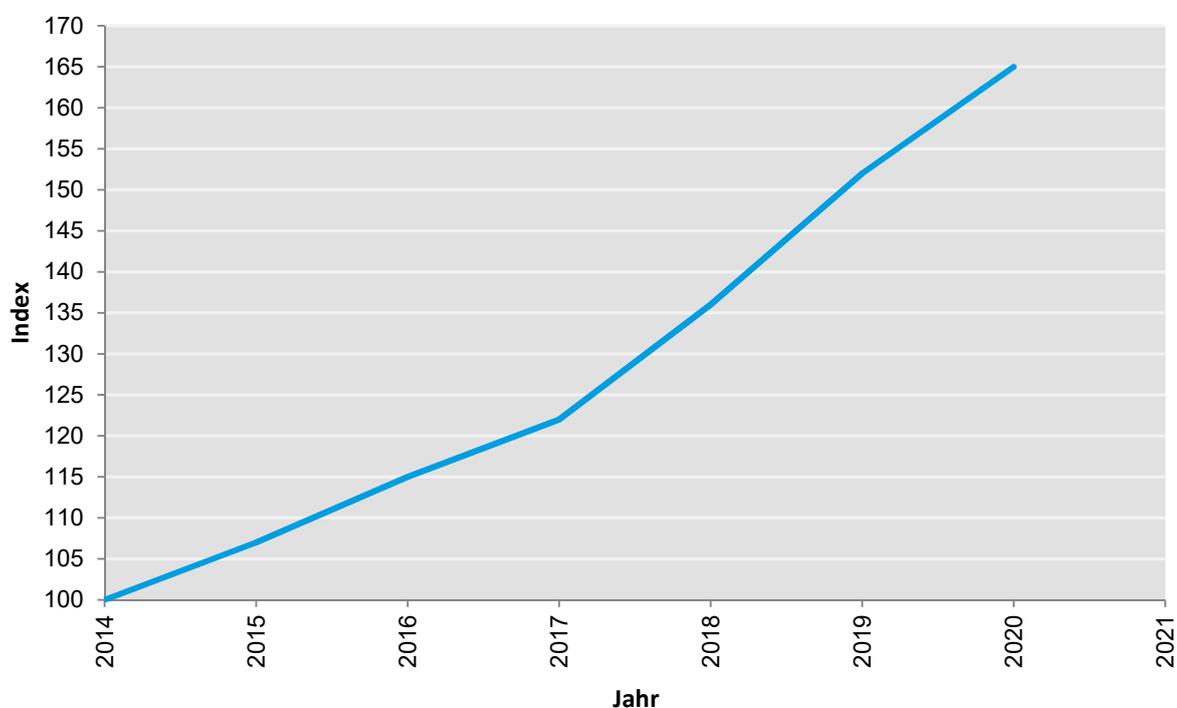
Preisindex für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

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
2020	165

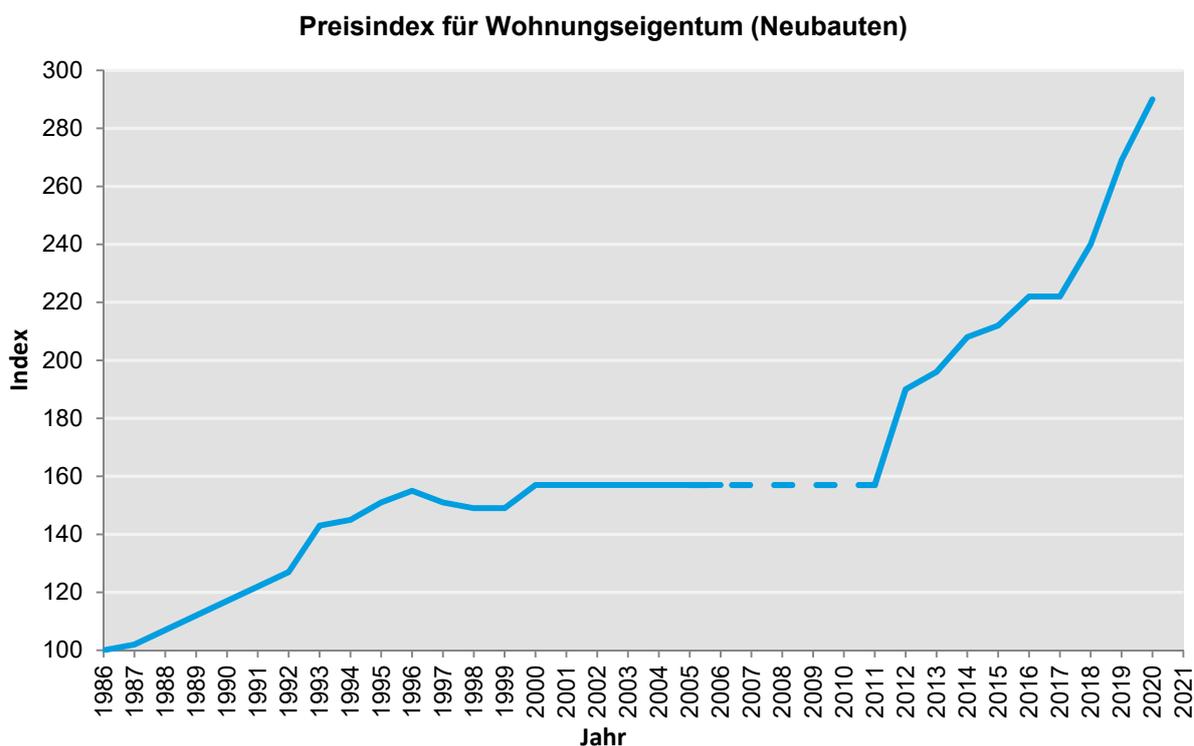
Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

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	2004	157
1987	102	2005	157
1988	107	2006	(157)
1989	112	2007	(157)
1990	117	2008	(157)
1991	122	2009	(157)
1992	127	2010	(157)
1993	143	2011	(157)
1994	145	2012	190
1995	151	2013	196
1996	155	2014	208
1997	151	2015	212
1998	149	2016	222
1999	149	2017	222
2000	157	2018	240
2001	157	2019	269
2002	157	2020	290
2003	157		

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

6.1.4 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 WF/NF [m ²]	Ø KP [€/m ² WF/NF]	Ø Miete [€/m]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,9 ±1,08	21	2020	80 ±13	2.065 ±258	6,43 ±1,08	23,37 ±2,72	45 ±14	80
vermietetes Wohnungseigentum	2,5 ±0,86	13	2020	67 ±11	2.081 ±300	6,93 ±0,76	22,914 ±2,79	50 ±10	80

Eine Gegenüberstellung der Liegenschaftszinssätze der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.1 *Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze* zu finden.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Neubau)

Liegenschaftszinssätze für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

6.1.5 Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)

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

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

Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

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

	Rohertragsfaktor (Vervielfältiger)	Anz.	Jahr
selbstgenutztes Wohnungseigentum	25,5 ±3,8	21	2020
vermietetes Wohnungseigentum	23,4 ±3,4	13	2020

Eine Gegenüberstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.2 *Zusammenstellung der Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger)* zu finden.

Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) für Wohnungseigentum (Neubau)

Rohertragsfaktoren (Vervielfältiger) für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

6.2 Teileigentum

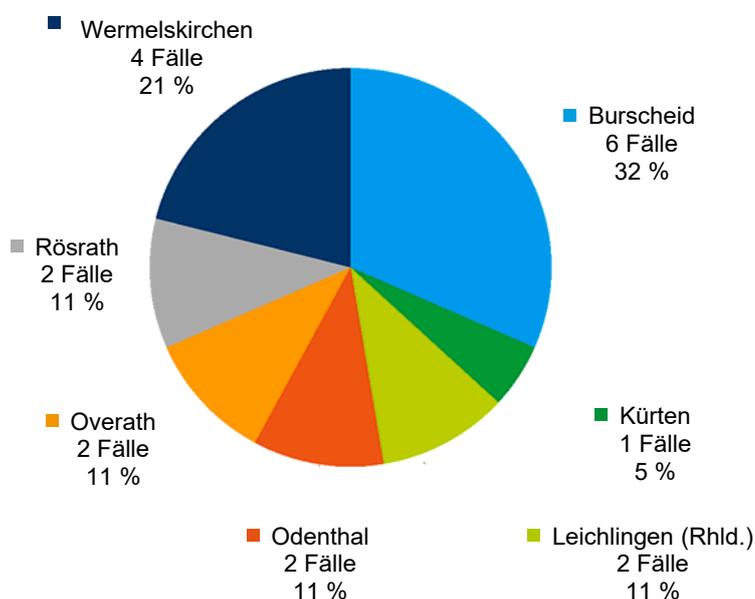
Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Einheiten (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.) sowie Sondereigentum an Stellplätzen (Garagen, Tiefgaragen etc.) zum Inhalt. Im Jahr 2020 wurden 19 Sondereigentume an gewerblichen Einheiten mit einem Geldumsatz von rd. 4,72 Mio. und 26 Sondereigentume an sonstige Einheiten (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 0,21 Mio. übertragen.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	45
davon	
Gewerbliches Teileigentum (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)	19
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)	26

Gewerbliches Teileigentum

Bei den 19 Kauffällen handelte es sich um 2 Erstverkauf (Neubau), 15 Weiterverkäufe und 2 Umwandlungen in 19 Objekten.

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Sonstiges Teileigentum

Im Jahr 2020 wurden 26 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 Kaufpreise bzw. Kaufpreisanteile für Kraftfahrzeugstellplätze bei verkauften Eigentumswohnungen bzw. gewerblichen Teileigentum aus den Jahren 2019 und 2020 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	6.000	1.500 - 10.500	-	75
Carport	8.000	5.000 - 10.000	1973 - 2000	7
Garage	10.000	3.000 - 25.000	1959 - 2010	50
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	10.000	4.000 - 18.500	1978 - 2015	66
Stellplatz in Parksystemen	5.500	5.000 - 12.000	1991 - 2002	18

Erstverkauf (Neubau)

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne KP (Min.-Max.) in €	Anz.
Außenstellplatz	6.000	4.000 - 10.000	24
Carport	9.500	5.000 - 15.000	7
Garage	19.500	15.000 - 27.000	8
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	15.000	10.000 - 32.000	119
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 2020.

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:

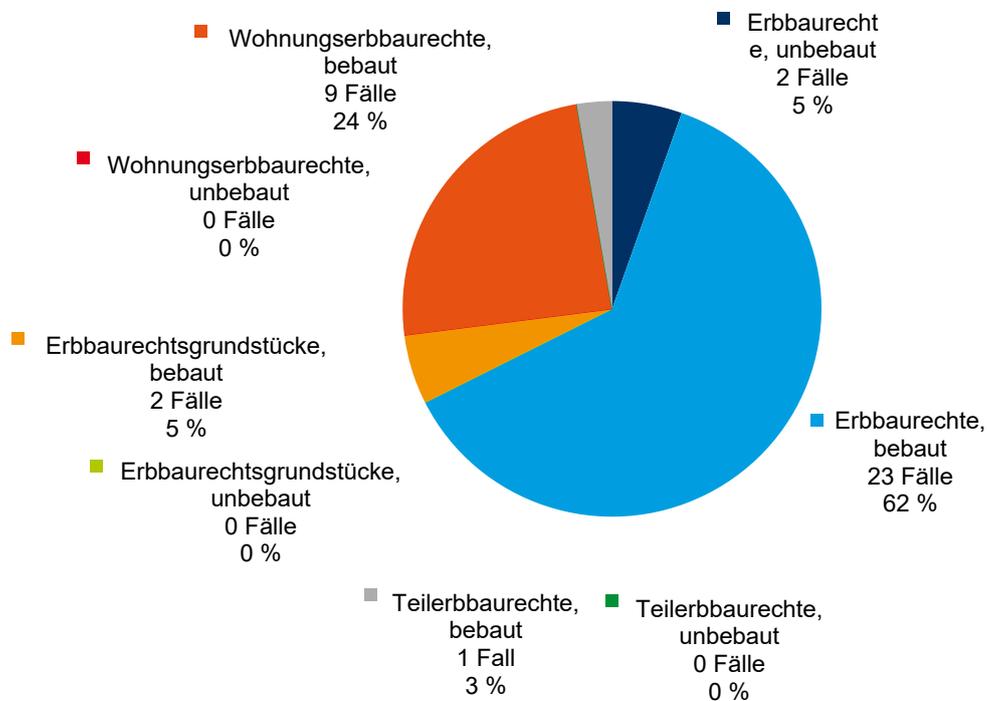
Ein Erbbaurechtsgrundstück ist ein Grundstück welches mit einem Erbbaurecht belastet ist. Für die Überlassung des Grundstücks an den Begünstigten (Erbbaurechtsnehmer) erhält der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) einen Erbbauzins (Miete/Pacht).

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.

	2020
Anzahl Verträge, Gesamt	37
davon	
Erbbaurechte, unbebaut	2
Erbbaurechte, bebaut	23
Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut	-
Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut	2
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-
Wohnungserbbaurechte, bebaut	9
Teilerbbaurechte, unbebaut	-
Teilerbbaurechte, bebaut	1



7.1 Erbbaurechte, unbebaut

Bestellung/Begründung von Erbbaurechten

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 2 Erbbaurechte an unbebauten Grundstücken begründet.

Die 2 Erbbaurechtsverträge an unbebauten Baugrundstücken wurden für den individuellen Wohnungsbau begründet. Erbbaurechtsgeber war die Kirche.

Weiterveräußerung von Erbbaurechten

Im Jahr 2020 wurde kein 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

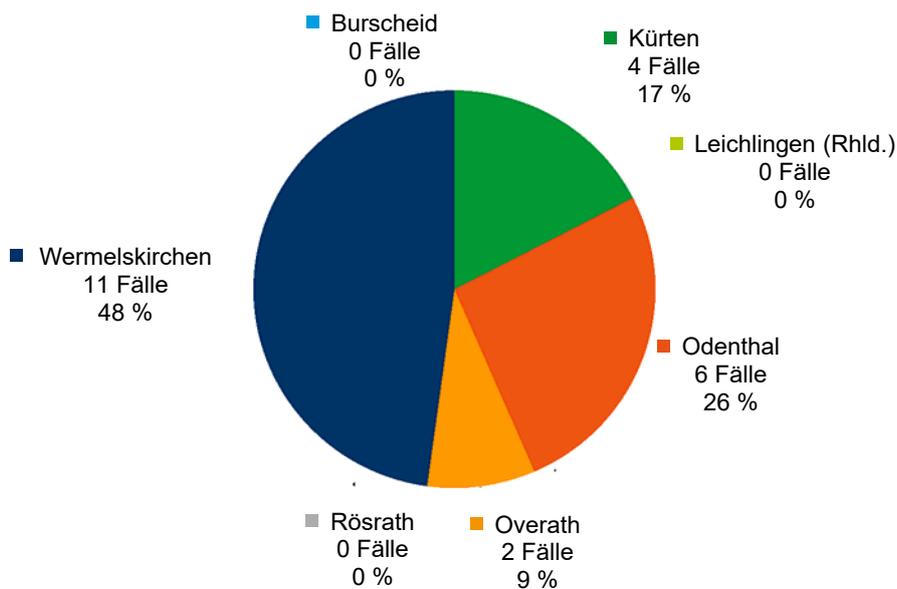
Jahr der Begründung des Erbbaurechtes	Effektiver durchschnittlicher Zins p. a. auf der Grundlage des erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtigen Bodenwertes bei Begründung des Rechtes	Anz. der auswertbaren Kauffälle
1960-1965	1,6%	/
1966-1975	1,3%	/
1976-1980	1,5%	/
1981-1985	3,0%	/
1986-1995	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	-	-
2020	4,0%	2

7.2 Erbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 23 bebaute Erbbaurechte mit einem Geldumsatz von 6,22 Mio. übertragen.

Erbbaurechtsgeber dieser 23 Erbbaurechte waren die Kirche (13), Kommunen (3), Privatpersonen (6) und Gewerbetreibender (1). 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)

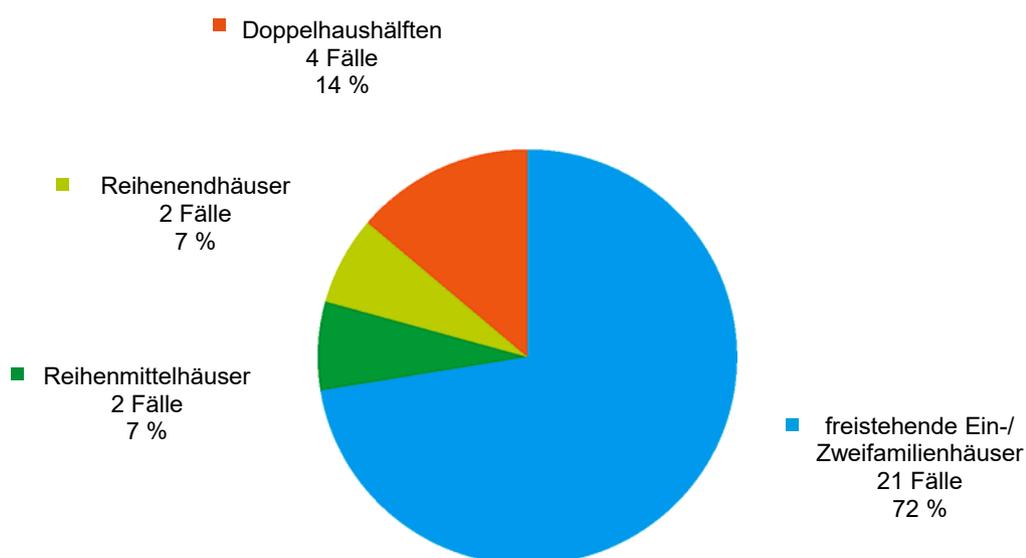
sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln. Dies kann durch das Vergleichswertverfahren geschehen, das aber in der Praxis nur anwendbar ist, sofern entsprechende Vergleichspreise (gleiche Grundstücksarten, annähernd gleicher Erbbauzins, vergleichbares Bodenwertniveau, gleiche Restnutzungsdauer 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 2018 bis August 2020 untersucht. Insgesamt blieben **29** auswertbare Verträge übrig, bei denen folgende Rahmenbedingungen zugrunde lagen:

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



Für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren wurde nur der Teilmarkt der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser, welcher mit Abstand den größten Teilmarkt der Erbbaurechte darstellt, berücksichtigt. Somit blieben 21 Verträge übrig, von denen drei aufgrund von Besonderheiten ausgeschlossen wurden.

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 fünfunddreißigfachen 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.

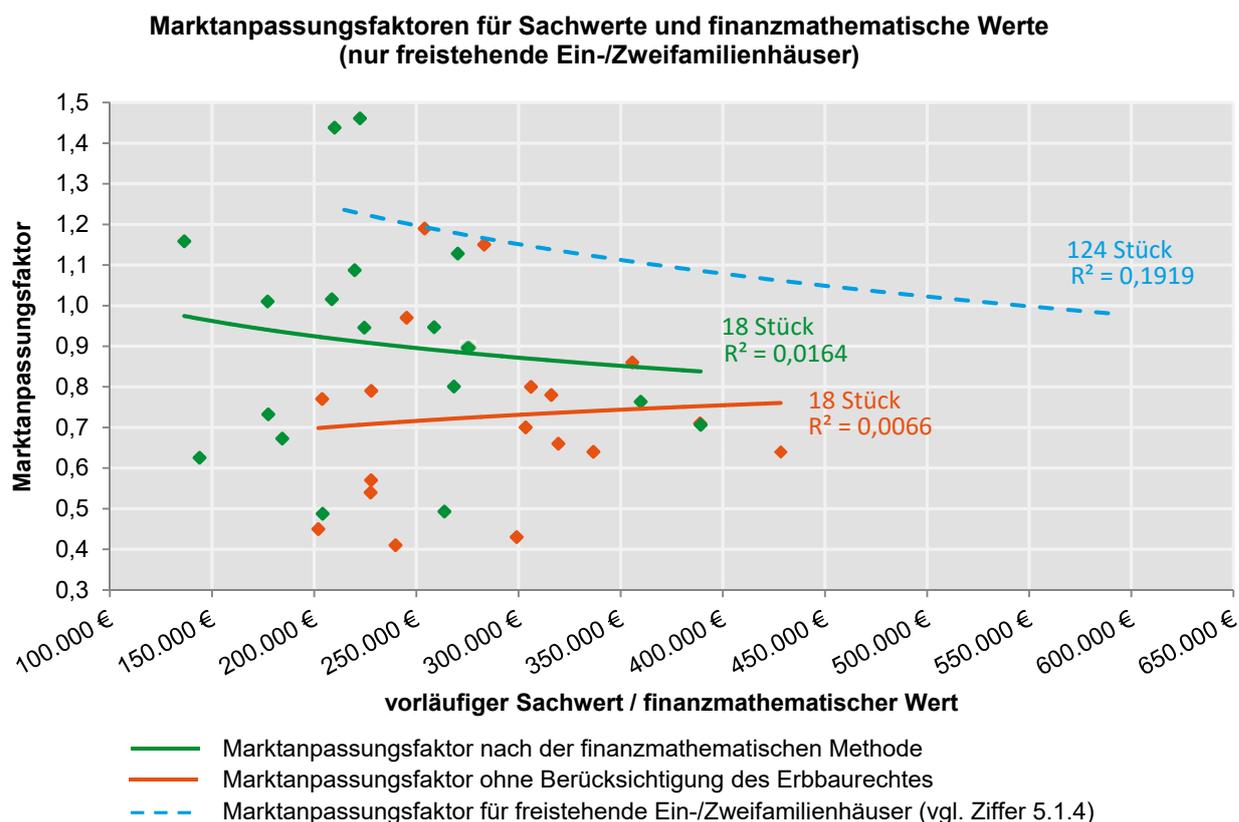
Der rechnerische Sachwert der Objekte wurde auf der Basis der NHK 2010 nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW ermittelt.

In der nachfolgenden Grafik werden folgende Marktanpassungsfaktoren zum Vergleich abgebildet:

- Marktanpassungsfaktor nach der finanzmathematischen Methode (grün)
- Marktanpassungsfaktor (bereinigter Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) der Erbbaurechtsobjekte ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes (rot)

zusätzlich

- Marktanpassungsfaktor (bereinigter Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser der Marktanpassungsauswertung (blau) des Zeitraums September 2018 bis August 2020 (vgl. Ziffer 5.1.4)



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
vorläufiger Sachwert*	287.000 €	± 62.000 €	202.000 € - 428.000 €
vorläufiger finanzmathematischer Wert*	233.000 €	± 64.000 €	136.000 € - 389.000 €
bereinigter Kaufpreis*	209.000 €	± 72.000 €	90.000 € - 325.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.825 €/m²	± 495 €/m²	811 €/m² - 2.686 €/m²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	56%	± 12%	34% - 78%
Fläche des belasteten Grundstücks	727 m²	± 166 m²	526 m² - 1.279 m²
Baujahr	1966	± 6	1955 – 1975
Restnutzungsdauer Gebäude	33 Jahre	± 7 Jahre	25 - 49 Jahre
Restnutzungsdauer Erbbaurecht	52 Jahre	± 17 Jahre	34 - 99 Jahre
Gebäudestandard	2,4	± 0,4	1,6 - 3,2
Wohnfläche	114 m²	± 22 m²	80 m² - 162 m²
Erbbauzins vor Verkauf	0,30%	± 0,21%	0,03% - 0,85%
Erbbauzins nach Verkauf	0,87%	± 0,49%	0,11% - 1,86%
Bruttogrundfläche	253 m²	± 59 m²	149 m² - 351 m²

*auf volle Tausender gerundet

Einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen von Erbbaurechten

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

Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
Kürten Am Halfenberg Annaweg Apolloniaweg Marienweg	Baujahr	1967	1965 - 1968
	Wohnfläche	112 m²	92 - 162 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	951 m²	731 - 1.293 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.575 €/m²	975 - 2.275 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.100 €/Jahr	456 - 2.375 €/Jahr
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017, 2019 und 2020		
Kürten Hülsensteeg	Baujahr	1976	1975 - 1978
	Wohnfläche	125 m²	102 - 141 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	413 m²	207 - 777 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.725 €/m²	1.000 - 2.675 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	288 €/Jahr	143 - 563 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017, 2019 und 2020		
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 Eifgenstr. Reiner-Hütten-Str.	Baujahr	1970	1969 - 1971
	Wohnfläche	129 m²	114 - 168 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	696 m²	503 - 921 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.900 €/m²	1.475 - 2.375 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.932 €/Jahr	370 - 6.360 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017, 2019 und 2020		
Odenthal Farnweg Waldweg	Baujahr	2004	1999 - 2006
	Wohnfläche	119 m²	104 - 127 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	348 m²	325 - 363 m ²
	Preis / Wohnfläche	2.625 €/m²	2.000 - 3.500 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	3.318 €/Jahr	465 - 4.953 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2020		
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 Michaelshöhe	Baujahr	1973	1971 - 1974
	Wohnfläche	141 m²	108 - 202 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	636 m²	526 - 720 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.700 €/m²	975 - 2.225 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	746 €/Jahr	385 - 1.395 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2020		
Overath Hohkeppeler Str. Wiedenhof	Baujahr	1974	1974 - 1975
	Wohnfläche	148 m²	135 - 169 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	696 m²	614 - 774 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.925 €/m²	1.725 - 2.350 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.640 €/Jahr	984 - 2.319 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016, 2018 bis 2020		

Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
Overath Im Lerchengrund Kreuzfahrerstr. Lichtinghagenstr.	Baujahr	1979	1964 - 1993
	Wohnfläche	145 m²	105 - 192 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	662 m²	598 - 868 m ²
	Preis / Wohnfläche	2.525 €/m²	1.700 - 3.600 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.445 €/Jahr	951 - 2.303 €/Jahr
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020		
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		
Wermelskirchen Fuchsbau Hasenpfad Jagdfeld	Baujahr	1990	1989 - 1991
	Wohnfläche	150 m²	133 - 184 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	403 m²	199 - 702 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.750 €/m²	1.525 - 1.900 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	372 €/Jahr	195 - 695 €/Jahr
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020		
Wermelskirchen Im Wolfhagen Mannesmannstr. Am Buchenhang Vorm Eickerberg	Baujahr	1956	1998 - 2004
	Wohnfläche	116 m²	111 - 210 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	833 m²	237 - 758 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.525 €/m²	1.350 - 1.725 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.384 €/Jahr	2.096 - 5.526 €/Jahr
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019		

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke, unbebaut

Im Jahr 2020 wurden 2 unbebaute Erbbaurechtsgrundstücke übertragen.
Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich.

7.4 Erbbaurechtsgrundstücke, bebaut

Im Jahr 2020 wurden 2 bebaute Erbbaurechtsgrundstücke übertragen.
Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl und insbesondere aufgrund der persönlichen Verhältnisse nicht möglich.

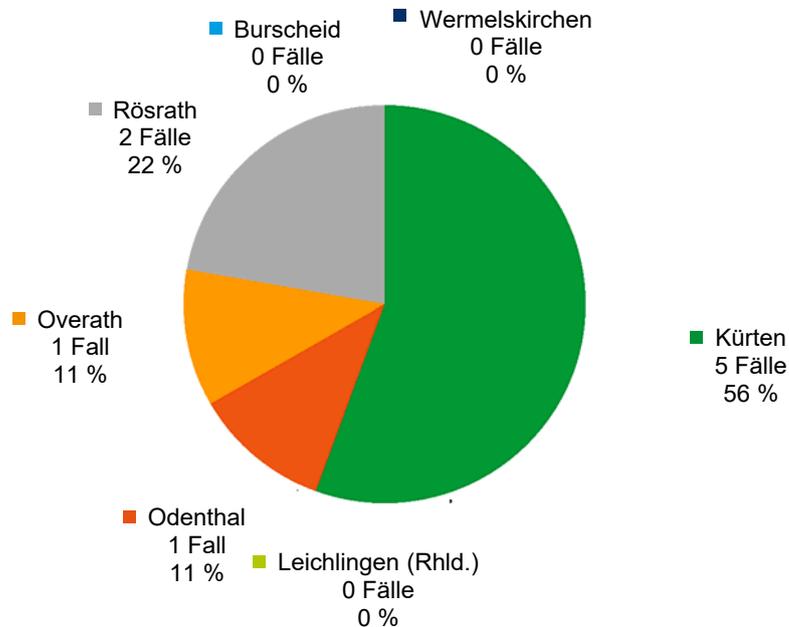
7.5 Wohnungserbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2020 lagen keine Kaufverträge für unbebaute Wohnungserbbaurechte vor.

7.6 Wohnungserbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2020 wurden 9 bebaute Wohnungserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 1,02 Mio. übertragen. Erbbaurechtsgeber dieser 9 Wohnungserbbaurechte waren die Kirche (8) 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
- Kraftfahrzeugstellplätze (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) 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 2020 lagen keine Kaufverträge für unbebaute Teilerbbaurechte vor.

7.8 Teilerbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2020 lag ein Kaufvertrag 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: Februar 2021) erteilen die Stadt Wermelskirchen, Haus und Grund Rhein-Berg e.V., Haus und Grund Remscheid und Umgebung e.V. sowie der Mieterverein Remscheid/Wermelskirchen und Umgebung e.V.

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

Mieten für Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechte aus den Mietangaben der Käufer der Jahre 2019 bis 2020. Die ermittelten Durchschnittsmieten sind auf 5 € gerundet. Die durchschnittlichen Mieten gelten sowohl für Neubauobjekte als auch für wiederverkaufte Objekte.

Art	Durchschnittliche Miete in € pro Monat	Spanne (Min.-Max.) in €	Anz.
Außenstellplatz	25,00	10,00 - 50,00	46
Carport	30,00	20,00 - 35,00	3
Garage	40,00	25,00 - 80,00	35
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	45,00	15,00 - 65,00	30
Stellplatz in Parksyste-men	40,00	25,00 - 50,00	11

9.3 Gewerbliche Mieten

Die Broschüre „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln“ (Stand: Dezember 2020) kann bezogen werden über die Rheinische Immobilienbörse e.V.

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. Anlagen

10.1 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 [m ²]	Ø KP [€/m ² WF/NF]	Ø Miete [€/m ²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,9 ±1,08	21	2020	80 ±13	2.065 ±258	6,43 ±1,08	23,37 ±2,72	45 ±14	80
vermietetes Wohnungseigentum	2,5 ±0,86	13	2020	67 ±11	2.081 ±300	6,93 ±0,76	22,91 ±2,79	50 ±10	80
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	2,5 ±0,61	6	2018-2020	134 ±40	2.581 ±594	8,62 ±2,04	17,29 ±3,29	37 ±9	80
Reihenend- und Doppelhäuser	(3,1) ±0,71	4	2019-2020	150 ±24	2.548 ±735	8,79 ±0,79	15,64 ±1,46	55 ±23	80
Dreifamilienhäuser	2,9 ±0,67	8	2018-2020	238 ±58	1.878 ±384	7,32 ±1,27	21,36 ±3,86	40 ±13	80
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,6 ±1,01	20	2018-2020	657 ±550	1.489 ±212	6,96 ±0,88	22,39 ±2,71	42 ±9	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,8 ±0,97	10	2018, 2020	680 ±532	1.156 ±462	6,55 ±1,85	22,01 ±3,90	34 ±5	80

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

10.2 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	25,5 ±3,8	21	2020
vermietetes Wohnungseigentum	23,4 ±3,4	13	2020
freistehende Ein-/Zweifamilien- häuser	25,8 ±5,2	6	2018- 2020
Reihenend- und Doppelhäuser	(24,3) ±5,8	4	2019- 2020
Dreifamilienhäuser	21,6 ±2,5	8	2018- 2020
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	18,0 ±2,5	20	2018- 2020
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	14,4 ±1,8	10	2018, 2020

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

10.3 Gebühren des Gutachterausschusses

Bezüglich der Gebühren des Gutachterausschusses wird auf den Internetauftritt des Gutachterausschusses unter <https://www.gars.nrw/rbk/gutachterausschuss-rbk/gebuehren-des-gutachterausschusses-rbk> verwiesen.

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

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw

