



Grundstücksmarktbericht 2022
für den Rheinisch-Bergischen Kreis
ohne die Stadt Bergisch Gladbach



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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

Beschlossen am 10.03.2022

Veröffentlicht im März 2022

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 Euro 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 Erbbaugrundstücke	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 Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft	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	52
5.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	53
5.1.1 Durchschnittspreise	58
5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	67
5.1.3 Indexreihen	67
5.1.4 Sachwertfaktoren	69
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	76
5.1.6 (Roh)ertragsfaktoren	77
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	78
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	80
5.2.2 (Roh)ertragsfaktoren	81
5.2.3 Indexreihen	81
5.2.4 Durchschnittspreise	81
5.3 Gewerbe- und Industriegebäude	82
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	82
5.3.2 (Roh)ertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	82
5.3.3 Indexreihen	82
5.3.4 Durchschnittspreise	82
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	83

6. Wohnungs- und Teileigentum	84
6.1 Wohnungseigentum	88
6.1.1 Durchschnittspreise	95
6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	105
6.1.3 Indexreihen	113
6.1.4 Liegenschaftszinssätze	116
6.1.5 (Roh)ertragsfaktoren	117
6.2 Teileigentum	118
6.2.1 Durchschnittspreise	119
6.2.2 Indexreihen	119
6.2.3 Liegenschaftszinssätze	119
6.2.4 (Roh)ertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	119
6.2.5 Durchschnittliche Preise für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.	119
7. Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	121
7.1 Erbbaurechte, unbebaut	123
7.2 Erbbaurechte, bebaut	124
7.3 Erbbaugrundstücke, unbebaut	129
7.4 Erbbaugrundstücke, bebaut	129
7.5 Wohnungserbbaurechte, unbebaut	129
7.6 Wohnungserbbaurechte, bebaut	130
7.7 Teilerbbaurechte, unbebaut	131
7.8 Teilerbbaurechte, bebaut	131
8. Modellbeschreibungen	131
9. Mieten und Pachten	132
9.1 Mietspiegel für Wohnungen	132
9.2 Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports bei Wohnungs- und Teileigentum	132
9.3 Gewerbliche Mieten	132
9.4 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Flächen	132
10. Anlagen	133
10.1 Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze	133
10.2 Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren	134
10.3 Gebühren des Gutachterausschusses	135

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/satz
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 Angabe 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 2021 in diesem Marktbericht stützen sich auf 2.009 Urkunden mit 2.142 Transaktionen, die im Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 abgeschlossen wurden.

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, dass es sich bei den in diesem Grundstücksmarktbericht angegebenen Durchschnittspreisen nicht um Vergleichspreise im Sinne von § 25 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	Steueramtman
	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/Immobilienrichtwerte 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 im Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 abgeschlossen wurden und bis zum 26.01.2022 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind. Es kann vorkommen, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen der besonders prägenden Teilmärkte im Jahr 2021

	Transaktionen	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. Euro	Veränderung zum Vorjahr	Preise
Gesamtumsatz über alle Teilmärkte	2.142	↗	596,48	↑	
Unbebaute Baugrundstücke					
Individueller Wohnungsbau	179	↗	39,34	↑	↑
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	12	➔	4,85	↓	/
Gewerbliche Bauflächen	9	➔	4,78	↓	/
Bebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	699	↓	287,66	↗	↑
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	74	↑	47,68	↑	/
Gewerbe- und Industriegebäude	26	↑	15,50	↑	/
Wohnungseigentum					
Neubauten	86	↑	33,93	↑	↑
Wiederverkauf und Umwandlung	501	↑	84,24	↑	↑

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

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2021 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 2.142 Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 596,48 Mio. Euro registriert. Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2020 mit 2.037 Verträgen um rd. 5 % gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr mit rd. 497,85 Mio. Euro um rd. 20 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 179 Verträgen gegenüber dem Vorjahr (169 Verträge) um rd. 6 % gestiegen. Die Bodenpreise stiegen in allen Kommunen des Zuständigkeitsbereiches um 10 % (abgesehen von Einzelanpassungen).

Die Preise für bestehende gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2022 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	260 €	bis	400 €
Kürten	150 €	bis	390 €
Leichlingen (Rhld.)	320 €	bis	650 €
Odenthal	260 €	bis	525 €
Overath	215 €	bis	440 €
Rösrath	290 €	bis	650 €
Wermelskirchen	145 €	bis	370 €

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über den individuellen Wohnungsbau ist mit 699 Kaufverträgen gegenüber 2020 mit 782 Kaufverträgen um rd. 11 % gesunken. Der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 287,66 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr mit 273,43 Mio. Euro um rd. 5 % gestiegen (vgl. Ziffer 5.1 *Ein-/Zweifamilienhäuser*). Die Preise für durchschnittliche gebrauchte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sind um rd. 14 % gestiegen und die durchschnittlichen Preise für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser um rd. 19 % (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Wohnungseigentum

Im Jahr 2021 wechselten 587 Objekte den Eigentümer. Die Anzahl ist damit gegenüber 2020 um rd. 23 % gestiegen. Die Preise sind bei wiederverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen gegenüber 2020 um durchschnittlich rd. 22 % gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 230.000 € für eine rd. 80 m² Wohnung mit einem mittleren Baujahr von 1983. Die Preise von neu errichteten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2020 durchschnittlich um rd. 10 % gestiegen (vgl. Ziffer 6.1 *Wohnungseigentum*). Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 400.500 € für eine rd. 90 m² Wohnung.

3. Umsätze

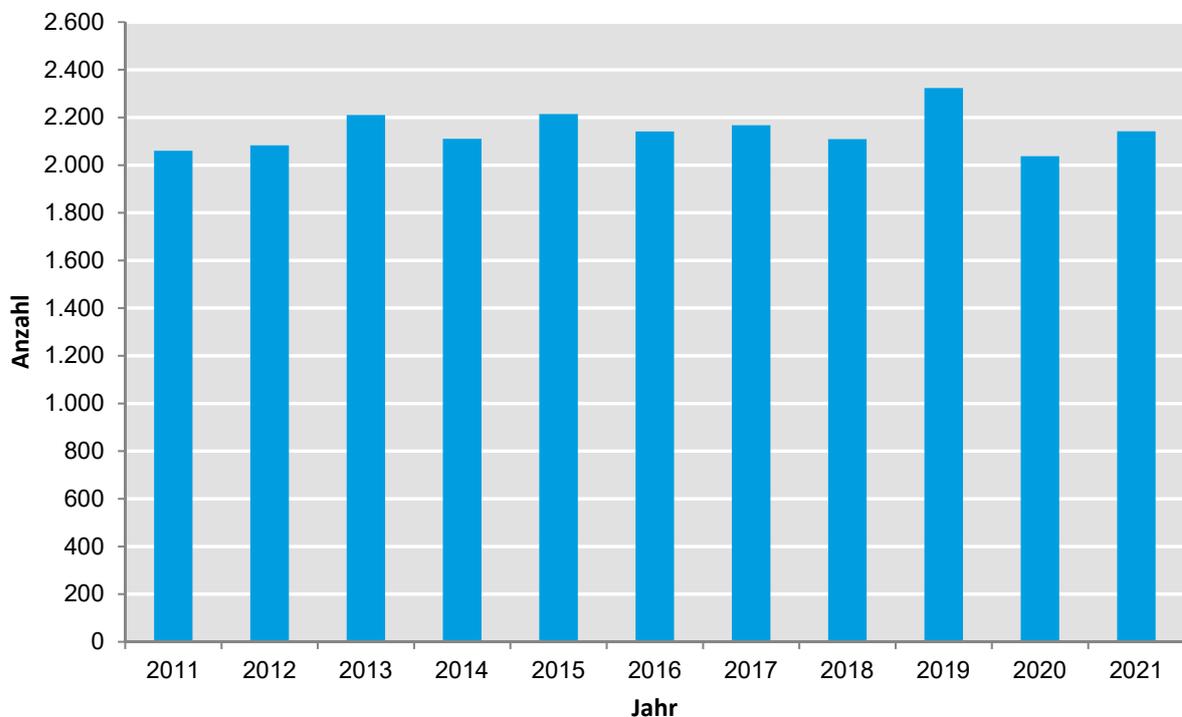
Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	2018	2019	2020	2021
Gesamt	2.109	2.323	2.037	2.142
davon				
Kauf	1.902	2.135	1.856	1.928
Zwangsversteigerung	19	21	6	10
Tausch	24	15	26	16
Erbbaurechtsbestellung	4	6	2	8
Sonstiges	160	146	147	180

In der Struktur unterscheidet sich der aktuelle Markt kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge ist um rd. 5 % gestiegen.

Bei rd. 57 % der 2.142 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 2011 - 2021



3.1 Gesamtumsatz

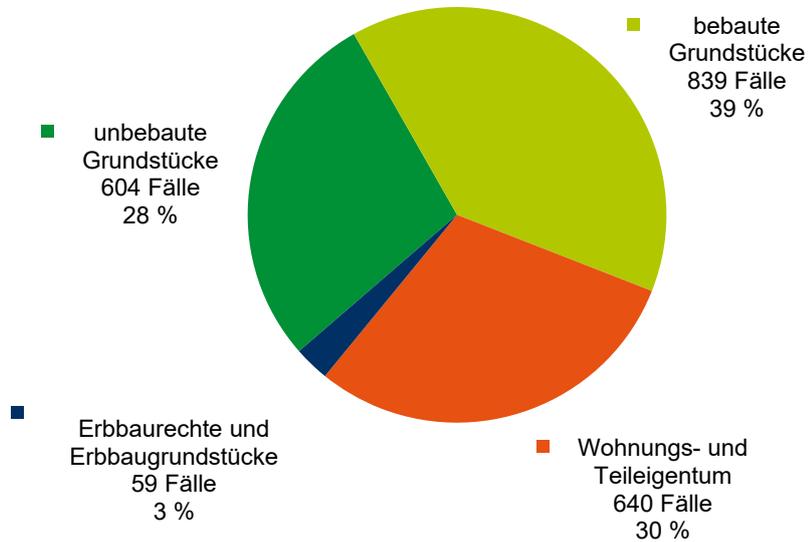
Um einen Einblick in den Grundstücksmarkt des Jahres 2021 im Rheinisch-Bergischen Kreis zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Verträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Teilmärkten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Rechtsgeschäfte 2021

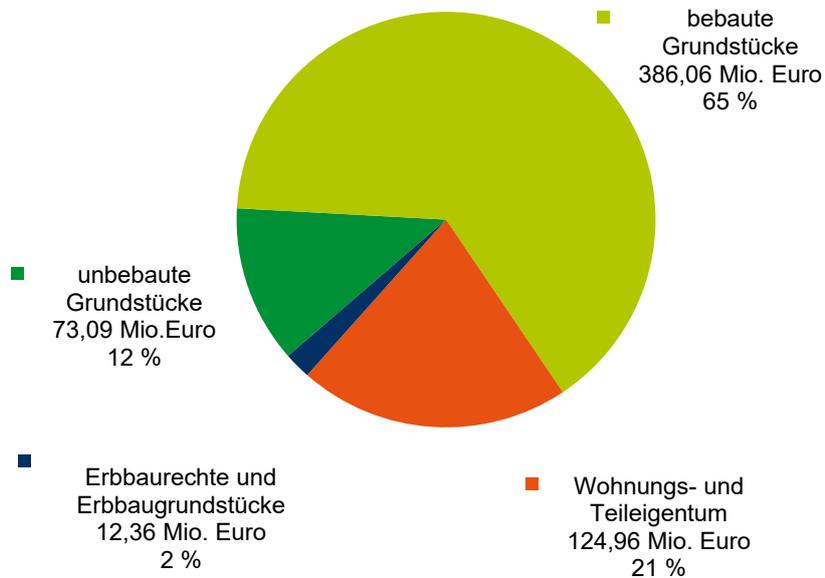
Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Anzahl Verträge, Gesamt	2.142	391,13	596,48
<i>Vorjahr</i>	2.037	326,28	497,85
davon			
Unbebaute Grundstücke	604	279,65	73,09
Individueller Wohnungsbau	179	15,48	39,34
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	12	1,83	4,85
Gewerbliche Bauflächen	9	3,35	4,78
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	213	239,62	5,16
<i>Landwirtschaftliche Flächen</i>	66	147,55	3,39
<i>Forstwirtschaftliche Flächen</i>	136	90,45	1,62
<i>Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen</i>	11	1,62	0,15
Bauerwartungsland und Rohbauland	16	10,32	7,93
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Arrondierung etc.)	175	9,05	11,03
Bebaute Grundstücke	839	106,33	386,06
Individueller Wohnungsbau	699	62,33	287,66
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	74	6,72	47,68
Gewerbe- und Industriegebäude	26	11,02	15,50
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	40	26,26	35,22
Wohnungs- und Teileigentum	640	/	124,96
Wohnungseigentum	587	/	118,17
Teileigentum	53	/	6,79
<i>Gewerbliches Teileigentum</i> (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)	31	/	6,63
<i>Sonstiges Teileigentum</i> (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)	22	/	0,16
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	59	/	12,36
Erbbaurechte, unbebaut	6	[0,49]	0,00
Erbbaurechte, bebaut	28	[1,96]	7,34
Erbbaugrundstücke, unbebaut	1	/	/
Erbbaugrundstücke, bebaut	11	1,00	2,48
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-	-	-
Wohnungserbbaurechte, bebaut	11	/	2,54
Teilerbbaurechte, unbebaut	-	-	-
Teilerbbaurechte, bebaut	2	/	/

[] 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

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Verträge	206	240	191	200
davon				
Individueller Wohnungsbau	184	213	169	179
Burscheid	22	46	22	16
Kürten	50	30	31	30
Leichlingen (Rhld.)	18	27	17	17
Odenthal	32	22	18	38
Overath	12	31	42	20
Rösrath	21	21	18	27
Wermelskirchen	29	36	21	31
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	16	19	15	12
Burscheid	4	1	3	2
Kürten	2	3	1	1
Leichlingen (Rhld.)	2	-	1	-
Odenthal	2	1	-	-
Overath	1	6	3	1
Rösrath	2	5	5	2
Wermelskirchen	3	3	2	6
Gewerbliche Bauflächen	6	8	7	9
Burscheid	-	-	5	9
Kürten	-	1	2	-
Leichlingen (Rhld.)	4	5	-	-
Odenthal	-	-	-	-
Overath	-	1	-	-
Rösrath	1	-	-	-
Wermelskirchen	1	1	-	-

	2018	2019	2020	2021
Flächenumsatz in ha	18,46	24,12	19,62	20,66
davon				
Individueller Wohnungsbau	13,93	17,34	13,54	15,48
Burscheid	1,26	2,66	1,86	1,31
Kürten	3,41	3,23	3,60	2,98
Leichlingen (Rhld.)	2,15	2,19	1,50	1,26
Odenthal	1,88	1,62	1,25	2,37
Overath	1,00	3,44	2,54	1,95
Rösrath	1,73	1,31	1,22	2,53
Wermelskirchen	2,50	2,89	1,57	3,08
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	3,01	3,00	1,49	1,83
Burscheid	0,73	/	0,32	/
Kürten	/	0,53	/	/
Leichlingen (Rhld.)	/	-	/	-
Odenthal	/	/	-	-
Overath	/	0,53	0,31	/
Rösrath	/	1,52	0,54	/
Wermelskirchen	1,27	0,24	/	0,85
Gewerbliche Bauflächen	1,52	2,78	4,59	3,35
Burscheid	-	-	4,43	3,35
Kürten	-	/	/	-
Leichlingen (Rhld.)	1,26	2,00	-	-
Odenthal	-	-	-	-
Overath	-	/	-	-
Rösrath	/	-	-	-
Wermelskirchen	/	/	-	-

	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz in Mio. Euro	40,46	47,55	40,82	48,97
davon				
Individueller Wohnungsbau	29,96	34,73	28,41	39,34
Burscheid	2,49	6,28	3,82	3,88
Kürten	7,57	3,58	5,48	4,66
Leichlingen (Rhld.)	4,37	6,53	2,89	4,20
Odenthal	5,93	4,18	3,85	8,23
Overath	1,37	6,04	5,94	3,59
Rösrath	4,81	4,09	3,82	9,43
Wermelskirchen	3,42	4,03	2,61	5,35
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	7,33	9,70	6,55	4,85
Burscheid	1,06	/	0,73	/
Kürten	/	0,81	/	/
Leichlingen (Rhld.)	/	-	/	-
Odenthal	/	/	-	-
Overath	/	1,08	1,33	/
Rösrath	/	6,64	3,01	/
Wermelskirchen	3,94	0,67	/	1,56
Gewerbliche Bauflächen	3,17	1,42	5,86	4,78
Burscheid	-	-	5,72	-
Kürten	-	/	/	-
Leichlingen (Rhld.)	2,68	0,89	-	-
Odenthal	-	-	-	-
Overath	-	/	-	-
Rösrath	/	-	-	-
Wermelskirchen	/	/	-	-

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Verträge	164	170	196	213
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	59	69	71	66
Burscheid	5	10	6	6
Kürten	18	8	12	11
Leichlingen (Rhld.)	6	5	8	9
Odenthal	6	11	3	11
Overath	7	9	13	9
Rösrath	3	3	3	3
Wermelskirchen	14	23	26	17
Forstwirtschaftliche Flächen	76	80	102	136
Burscheid	7	5	10	14
Kürten	20	23	28	23
Leichlingen (Rhld.)	5	11	4	16
Odenthal	5	5	6	8
Overath	10	12	18	24
Rösrath	7	8	11	11
Wermelskirchen	22	16	25	40
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	29	21	23	11

	2018	2019	2020	2021
Flächenumsatz in ha	208,95	132,53	142,35	239,62
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	83,19	84,34	55,96	147,55
Burscheid	3,48	8,47	4,13	13,10
Kürten	45,41	13,11	10,15	54,77
Leichlingen (Rhld.)	3,87	5,92	3,99	35,29
Odenthal	2,33	17,02	3,83	5,54
Overath	9,00	11,81	14,19	18,45
Rösrath	0,47	7,00	0,57	3,57
Wermelskirchen	18,63	21,01	19,10	16,83
Forstwirtschaftliche Flächen	119,37	43,45	81,85	90,45
Burscheid	2,00	1,39	9,65	10,33
Kürten	13,61	13,87	35,26	21,09
Leichlingen (Rhld.)	15,36	3,48	3,78	10,05
Odenthal	2,18	6,15	7,66	3,42
Overath	11,18	4,64	9,94	18,25
Rösrath	64,00	3,73	3,25	6,43
Wermelskirchen	11,04	10,19	12,31	20,87
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	6,39	4,74	4,54	1,62

	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz in Mio. Euro	3,16	3,12	3,10	5,16
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	1,91	2,34	1,71	3,39
Burscheid	0,08	0,26	0,11	0,39
Kürten	0,91	0,37	0,29	0,48
Leichlingen (Rhld.)	0,13	0,14	0,15	1,17
Odenthal	0,08	0,46	0,43	0,12
Overath	0,19	0,27	0,26	0,63
Rösrath	0,01	0,47	0,01	0,17
Wermelskirchen	0,51	0,37	0,46	0,43
Forstwirtschaftliche Flächen	0,84	0,54	1,01	1,62
Burscheid	0,03	0,01	0,13	0,16
Kürten	0,20	0,13	0,37	0,20
Leichlingen (Rhld.)	0,26	0,03	0,02	0,27
Odenthal	0,02	0,08	0,17	0,09
Overath	0,08	0,09	0,10	0,22
Rösrath	0,06	0,05	0,06	0,14
Wermelskirchen	0,19	0,15	0,16	0,54
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	0,41	0,24	0,38	0,15

3.3 Bebaute Grundstücke

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

Bebaute Grundstücke

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Verträge	880	965	912	839
davon				
Individueller Wohnungsbau	756	824	782	699
Burscheid	87	79	90	74
Kürten	89	88	100	78
Leichlingen (Rhld.)	118	116	130	103
Odenthal	84	106	89	63
Overath	128	134	119	115
Rösrath	111	147	99	116
Wermelskirchen	139	154	155	150
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	62	68	58	74
Burscheid	8	9	9	7
Kürten	10	4	5	7
Leichlingen (Rhld.)	6	14	4	7
Odenthal	1	2	2	2
Overath	12	7	11	15
Rösrath	7	10	9	11
Wermelskirchen	18	22	18	25
Gewerbe- und Industriegebäude	18	13	19	26
Burscheid	3	4	4	5
Kürten	3	-	1	3
Leichlingen (Rhld.)	3	1	2	4
Odenthal	1	-	-	-
Overath	6	2	8	5
Rösrath	1	3	2	1
Wermelskirchen	1	3	2	8
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	44	60	53	40

	2018	2019	2020	2021
Flächenumsatz in ha	121,87	132,96	142,77	106,33
davon				
Individueller Wohnungsbau	69,12	71,81	71,07	62,33
Burscheid	7,67	7,11	7,29	5,79
Kürten	10,02	8,42	12,46	10,04
Leichlingen (Rhld.)	11,22	9,52	11,09	8,57
Odenthal	6,21	9,39	7,49	4,92
Overath	11,29	11,69	10,93	10,46
Rösrath	7,94	11,54	8,59	10,41
Wermelskirchen	14,77	14,14	13,22	12,14
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	11,11	8,99	9,13	6,72
Burscheid	1,33	1,17	0,82	1,11
Kürten	1,10	0,40	0,42	1,00
Leichlingen (Rhld.)	4,74	1,11	0,18	0,47
Odenthal	/	/	/	/
Overath	1,21	0,87	0,99	1,13
Rösrath	0,73	1,64	0,52	1,11
Wermelskirchen	1,94	3,29	5,17	1,61
Gewerbe- und Industriegebäude	11,07	15,39	6,19	11,02
Burscheid	3,59	0,62	0,51	0,98
Kürten	1,05	-	/	1,41
Leichlingen (Rhld.)	1,26	/	/	3,35
Odenthal	/	-	-	-
Overath	4,79	/	4,08	1,07
Rösrath	/	2,71	/	/
Wermelskirchen	/	8,62	/	3,35
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	30,57	36,72	56,38	26,26

	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz in Mio. Euro	325,29	371,98	338,09	386,06
davon				
Individueller Wohnungsbau	219,20	261,14	273,43	287,66
Burscheid	21,60	19,75	28,43	24,01
Kürten	23,87	27,22	34,77	36,00
Leichlingen (Rhld.)	39,95	41,21	47,79	43,96
Odenthal	27,55	41,37	37,88	31,59
Overath	37,40	40,86	41,55	50,05
Rösrath	38,82	53,00	43,25	59,10
Wermelskirchen	30,01	37,73	39,76	42,95
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	70,89	52,23	27,07	47,68
Burscheid	4,94	3,87	4,79	5,13
Kürten	4,90	1,71	2,84	4,55
Leichlingen (Rhld.)	44,99	14,59	1,80	4,28
Odenthal	/	/	/	/
Overath	4,36	5,16	5,06	9,81
Rösrath	5,88	13,08	4,78	14,12
Wermelskirchen	5,28	13,47	6,48	8,32
Gewerbe- und Industriegebäude	13,89	42,51	13,19	15,50
Burscheid	4,94	2,89	0,67	1,92
Kürten	1,74	-	/	1,91
Leichlingen (Rhld.)	1,24	/	/	1,36
Odenthal	/	-	-	-
Overath	5,38	/	9,71	3,32
Rösrath	/	10,69	/	/
Wermelskirchen	/	27,52	/	6,31
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	21,31	16,10	33,31	35,22

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Verträge	619	721	523	640
davon				
Wohnungseigentum	573	640	478	587
Burscheid	134	102	62	90
Kürten	21	30	22	29
Leichlingen (Rhld.)	93	138	86	115
Odenthal	36	47	39	51
Overath	61	62	58	75
Rösrath	113	129	101	81
Wermelskirchen	115	132	110	146
Gewerbliches Teileigentum	18	46	19	31
Burscheid	3	2	6	3
Kürten	-	2	1	3
Leichlingen (Rhld.)	3	5	2	8
Odenthal	2	1	2	5
Overath	4	23	2	8
Rösrath	3	3	2	1
Wermelskirchen	3	10	4	3
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	28	35	26	22

	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz in Mio. Euro	97,21	106,15	94,31	124,96
davon				
Wohnungseigentum	93,64	102,07	89,38	118,17
Burscheid	15,76	11,67	8,64	17,73
Kürten	4,76	5,83	2,52	4,20
Leichlingen (Rhld.)	15,31	26,65	17,84	28,81
Odenthal	7,30	10,76	10,45	11,46
Overath	13,93	10,25	10,02	18,20
Rösrath	22,53	22,37	20,93	18,85
Wermelskirchen	14,05	14,54	18,98	18,93
Gewerbliches Teileigentum	3,12	3,73	4,72	6,63
Burscheid	0,37	/	0,90	2,02
Kürten	-	/	/	0,00
Leichlingen (Rhld.)	0,24	0,56	/	0,65
Odenthal	/	/	/	1,05
Overath	1,13	0,90	/	2,10
Rösrath	0,57	0,62	/	/
Wermelskirchen	0,50	1,19	0,93	0,51
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	0,45	0,35	0,21	0,16

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Verträge	64	48	37	59
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	3	6	2	6
bebaut	31	27	23	28
Burscheid	-	-	-	-
Kürten	3	7	4	4
Leichlingen (Rhld.)	3	2	-	1
Odenthal	4	3	6	10
Overath	8	8	2	3
Rösrath	-	1	-	2
Wermelskirchen	13	6	11	8
Erbbaugrundstücke,				
unbebaut	1	2	-	1
bebaut	8	7	2	11
Wohnungserbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	21	6	9	11
Teilerbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	-	-	1	2

	2018	2019	2020	2021
Flächenumsatz in ha	/	/	/	/
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	[0,50]	[2,39]	/	[0,49]
bebaut	[2,46]	[2,51]	[2,45]	[1,96]
Burscheid	-	-	-	-
Kürten	[0,82]	[0,61]	[0,80]	[0,30]
Leichlingen (Rhld.)	[0,09]	/	-	/
Odenthal	[0,29]	[0,22]	[0,93]	[1,02]
Overath	[0,53]	[1,08]	/	[0,14]
Rösrath	-	/	-	/
Wermelskirchen	[0,72]	[0,44]	[0,60]	[0,33]
Erbbaugrundstücke,				
unbebaut	/	/	-	/
bebaut	1,04	1,00	/	1,00

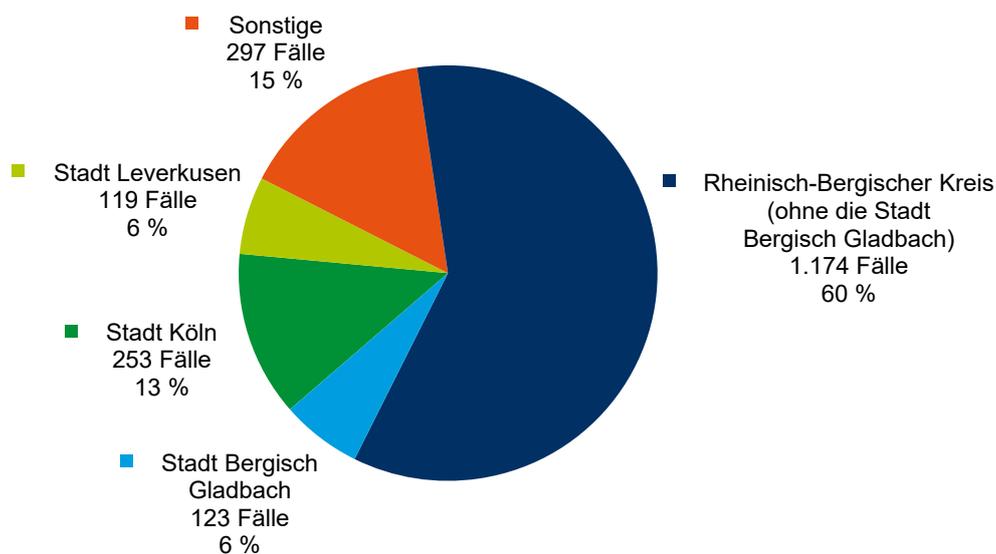
[] geklammerte Werte = es erfolgt kein tatsächlicher Flächenumsatz

	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz in Mio. Euro	13,83	9,54	7,37	12,36
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	0,00	0,00	/	0,00
bebaut	6,97	5,92	6,22	7,34
Burscheid	-	-	-	-
Kürten	0,76	1,19	0,62	0,63
Leichlingen (Rhld.)	0,54	/	-	/
Odenthal	1,07	0,71	4,15	3,15
Overath	2,41	2,29	/	1,18
Rösrath	-	/	-	/
Wermelskirchen	2,20	1,20	0,83	0,59
Erbbaugrundstücke,				
unbebaut	/	/	-	/
bebaut	1,49	2,38	/	2,48
Wohnungserbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	5,37	1,10	1,02	2,54
Teilerbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	-	-	/	/

3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber

Von den 2.142 registrierten Kauffällen im Jahr 2021 wurden 1.966 Kauffälle von privaten Erwerbern abgeschlossen. Mit rd. 92 % 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.



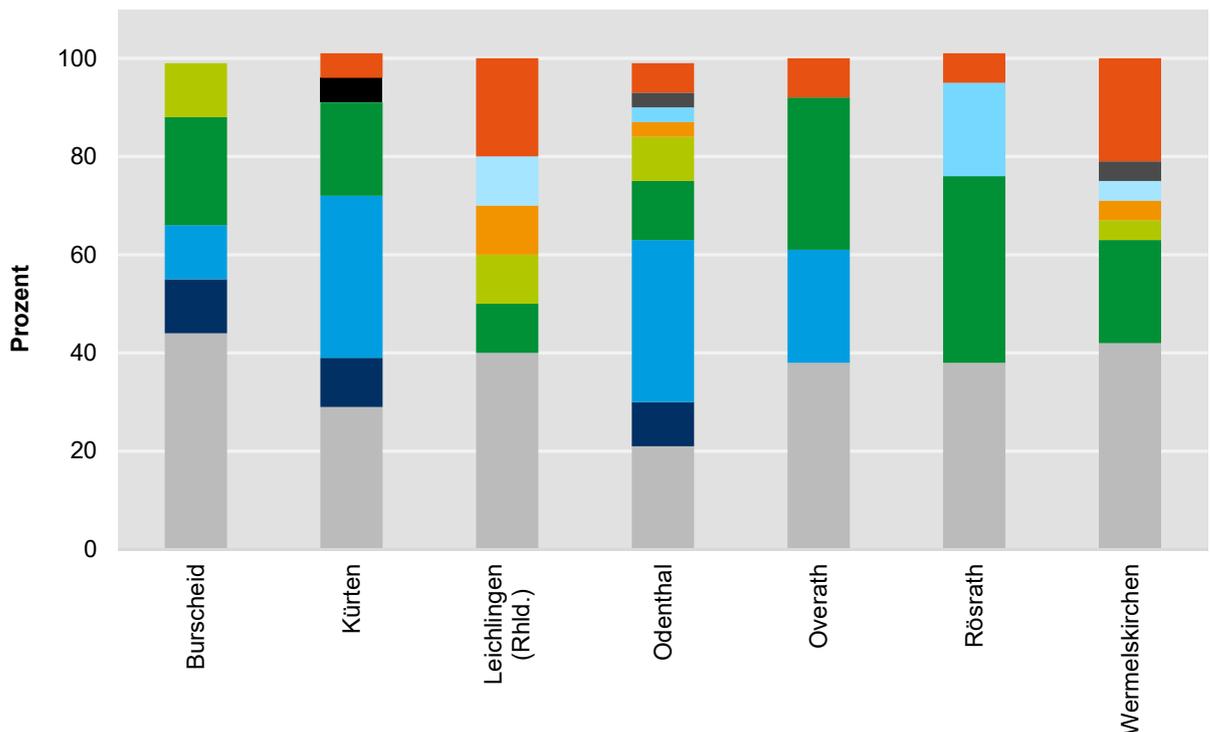
Die weiteren Tabellen geben die Verteilung auf die wesentlichen Teilmärkte des Rheinisch-Bergischen Kreises für

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

nach Wohnsitz der Erwerber wieder.

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

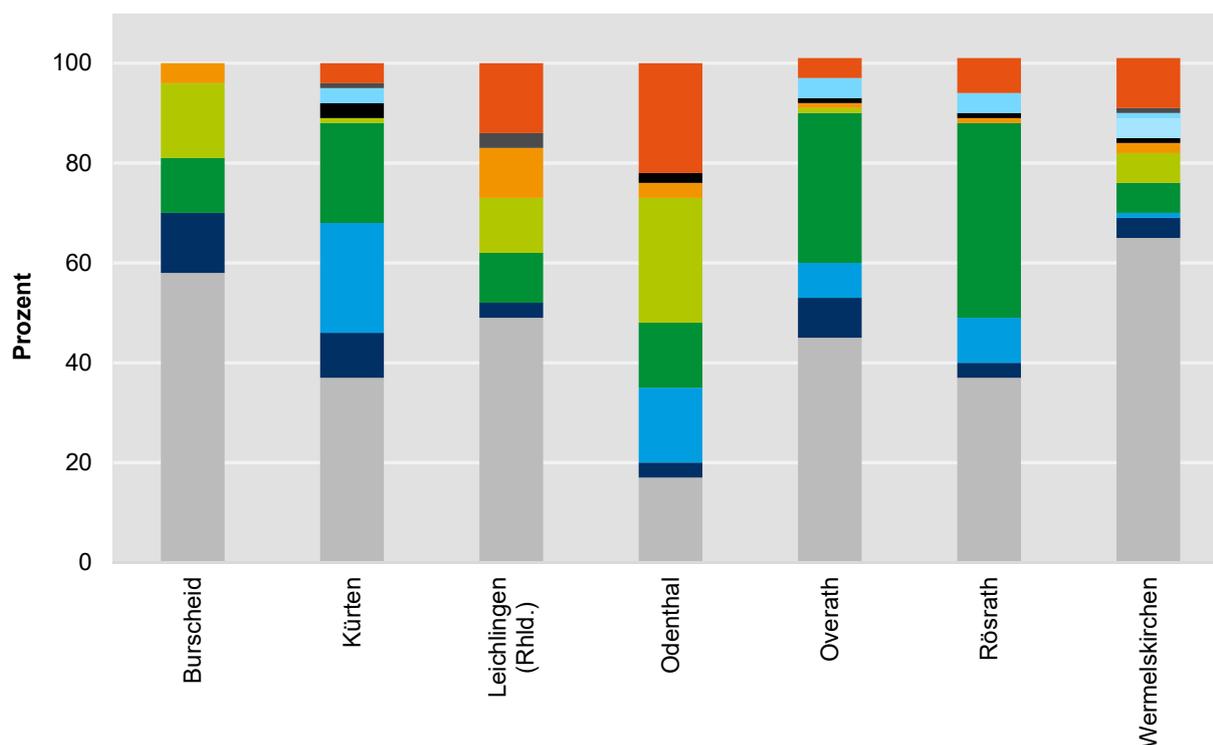
Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	4	1	1	2	1	-	-	-	-	-	-	9
Kürten	6	2	7	4	-	-	1	-	-	-	1	21
Leichlingen (Rhld.)	4	-	-	1	1	1	-	1	-	-	2	10
Odenthal	7	3	11	4	3	1	-	-	1	1	2	33
Overath	5	-	3	4	-	-	-	-	-	-	1	13
Rösrath	6	-	-	6	-	-	-	-	3	-	1	16
Wermelskirchen	10	-	-	5	1	1	-	1	-	1	5	24



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

Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)

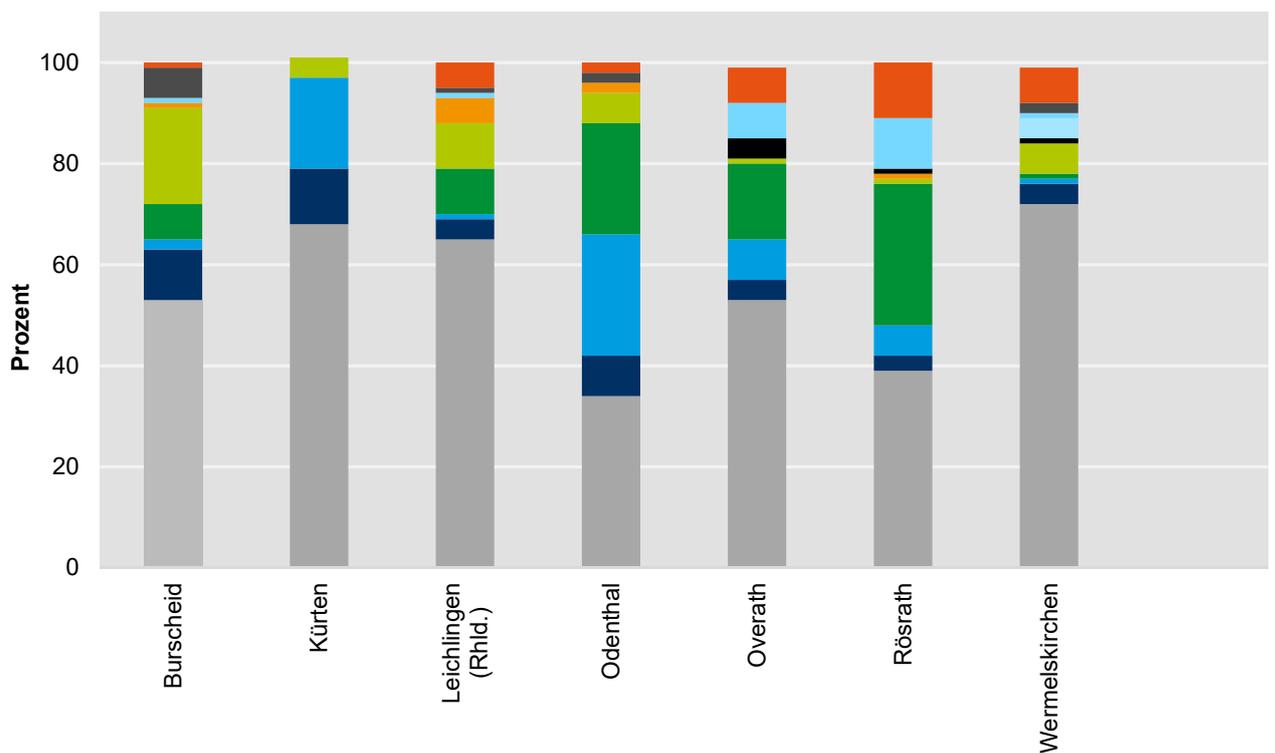
Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	42	9	-	8	11	3	-	-	-	-	-	73
Kürten	28	7	17	15	1	-	2	-	2	1	3	76
Leichlingen (Rhld.)	49	3	-	10	11	10	-	-	-	3	14	100
Odenthal	10	2	9	8	15	2	1	-	-	-	13	60
Overath	51	9	8	34	1	1	1	-	4	-	5	114
Rösrath	42	3	10	45	-	1	1	-	4	-	8	114
Wermelskirchen	97	6	1	9	9	3	1	6	1	1	15	149



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	47	9	2	6	17	1	-	-	1	5	1	89
Kürten	19	3	5	-	1	-	-	-	-	-	-	28
Leichlingen (Rhld.)	74	4	1	10	10	6	-	-	1	1	6	113
Odenthal	17	4	12	11	3	1	-	-	-	1	1	50
Overath	39	3	6	11	1	-	3	-	5	-	5	73
Rösrath	31	2	5	22	-	1	1	-	8	-	9	79
Wermelskirchen	104	6	2	2	8	-	2	6	1	3	10	144

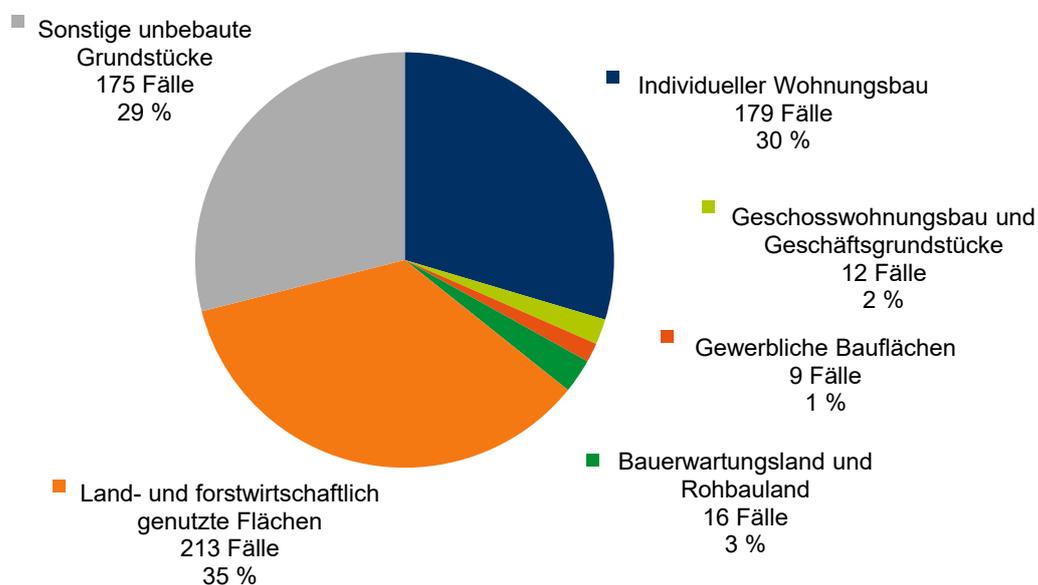


Hinweis: Die Zuordnung der Farben zu den jeweiligen Kommunen ist der oberen Tabelle zu entnehmen.

4. Unbebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Jahr 2021.

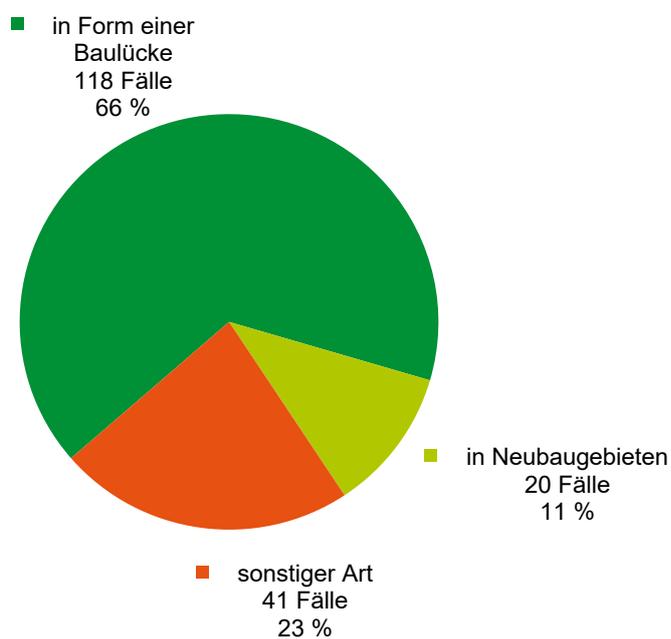
	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	604
davon	
Individueller Wohnungsbau	179
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	12
Gewerbliche Bauflächen	9
Bauerwartungsland und Rohbauland	16
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	213
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsfläche, Arrondierung etc.)	175



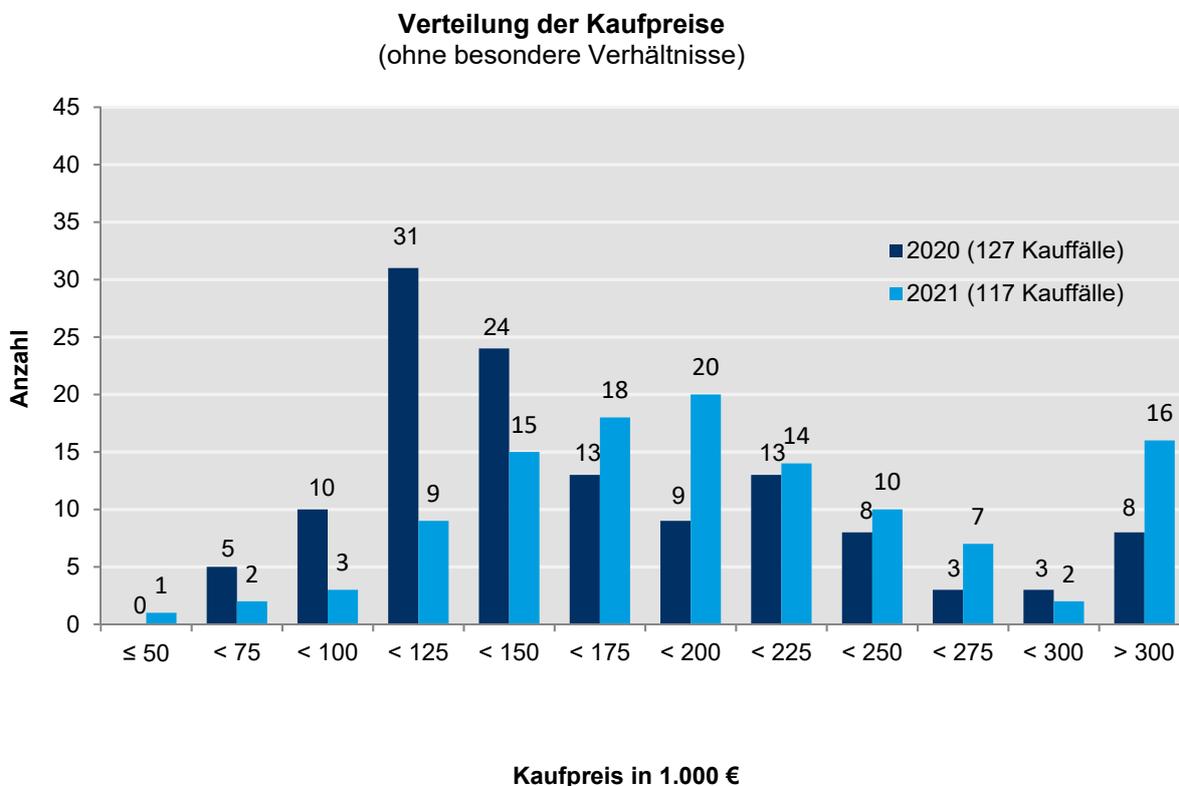
4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2021 wurden 179 Verträge für den individuellen Wohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 39,34 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 15,48 ha geschlossen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	179
davon	
individueller Wohnungsbau	
<i>in Form einer Baulücke</i>	118
<i>in Neubaugebieten</i>	20
<i>sonstiger Art (Randlagen, Gebäude zum Abriss)</i>	41



Von diesen 179 Grundstücken lagen bei 117 Fällen keine besonderen Verhältnisse vor, es handelt sich hierbei um 82 Grundstücke in Form einer Baulücke, 17 Grundstücke in Neubaugebieten und um 18 Grundstücke sonstiger Art. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 150.000 € und 225.000 € gezahlt.



Preisentwicklung

Für die Auswertung des Bodenrichtwertniveaus standen die 117 Kaufpreise in Baulücken, Neubaugebieten und sonstigen Lagen zur Verfügung.

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

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

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2021 wurden 12 unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 4,85 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 1,83 ha übertragen. Für unbebaute Geschäftsgrundstücke wurde im Jahr 2021 kein Kaufpreis registriert.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	12
davon	
Flächen für den Geschosswohnungsbau	12
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) wurden aufgrund fehlender und vergleichbarer Kauffälle, sowie den unbekanntenen Auswirkungen der Corona-Pandemie zum Stichtag 01.01.2022 nicht angepasst (von Einzelanpassungen abgesehen).

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2021 wurden 9 gewerbliche Bauflächen mit einem Geldumsatz von rd. 4,78 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 3,35 ha übertragen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	9
davon	
Gewerbliche Bauflächen	9

Im Jahr 2021 lagen 8 auswertbare Kaufverträge vor. Die Preise für Gewerbeland im Jahr 2021 ließen aufgrund Ihrer Verteilung keine Aussage (alle Kauffälle lagen im gleichen Gewerbegebiet) zur Preisentwicklung zu. Auch eine Betrachtung über mehrere Jahre zeigte keine Preisentwicklung. **Die Bodenrichtwerte bleiben daher unverändert.**

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

Preisindex für gewerbliche Baugrundstücke

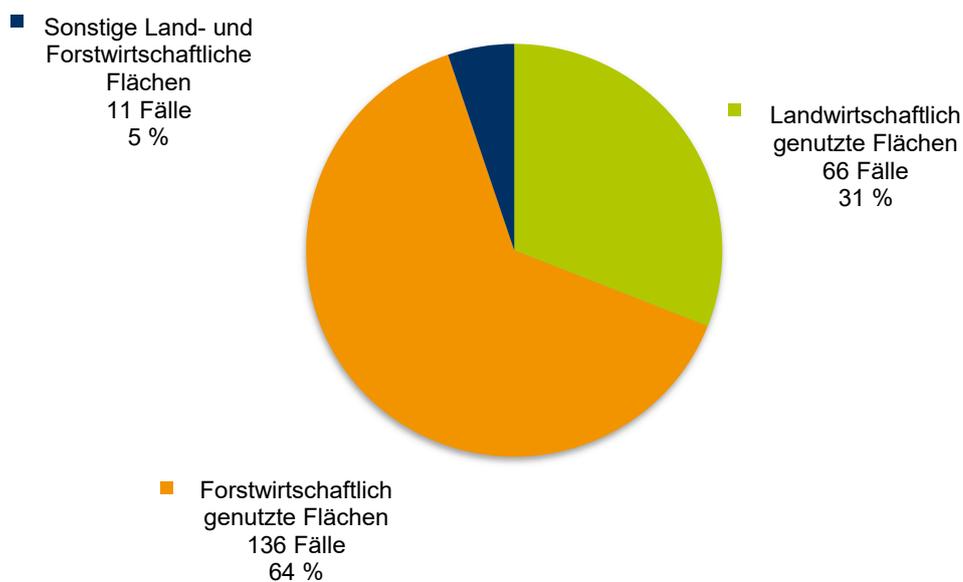
Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen hat sich seit Mitte der 90er Jahre nicht signifikant verändert. Daher wird keine Indexreihe für gewerbliche Bauflächen geführt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2021 wurden 213 land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Geldumsatz von rd. 5,16 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 239,62 ha übertragen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	213
davon	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	66
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	136
Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	11

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



4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2021 wurden 66 Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von 147,55 ha und einem Geldumsatz von 3,39 Mio. Euro registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2021 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 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.)	Durchschnittliche Fläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Mittelwert der Acker- bzw. Grünlandzahl Spanne (Min.-Max.)	Anzahl
2,50 (1,00 - 4,50)	11.900 (2.500 - 66.150)	49 (27 - 70)	30

Die Flächen sind auf 5 m² gerundet und der ermittelte Durchschnittspreis sowie die Spanne sind auf 5 Cent gerundet und beziehen sich auf hiesige topografische Verhältnisse.

Der Durchschnittspreis ist gegenüber dem Vorjahreswert gleichgeblieben.

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 2021 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.

Kauffälle mit Pachtangaben lagen im Jahr 2021 nicht vor.

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 01.01.2022 **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 2021 wurden 136 Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von 90,45 ha und einem Geldumsatz von 1,62 Mio. Euro registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2021 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 herangezogen. Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgte nicht.

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

Art des Aufwuchses	Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Anzahl
Nadelwald	1,05	0,55 - 1,90	19
Laubwald	1,60	0,65 - 3,60	43
Mischwald	1,30	0,85 - 1,95	25

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

Nahezu alle auswertbaren Kauffälle lagen innerhalb von Landschaftsschutz- bzw. 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 01.01.2022 **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 Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen

Gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV sind sonstige Flächen, Flächen die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 des § 3 ImmoWertV zuordnen lassen.

Hierunter fallen die besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft wie sie vormals in § 4 Abs. 1 der Wertermittlungsverordnung wie folgt definiert waren:

„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.“

Für die Auswertung lagen 38 Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 vor.

Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl
5,35	1,40 - 13,60	240 - 11.300	38

Die Flächen sind auf 5 m² gerundet und der ermittelte Durchschnittspreis sowie die Spanne sind auf 5 Cent gerundet.

Gartenland in Ortsrandlagen

Gartenland in Ortsrandlagen sind Flächen, die überwiegend zu Freizeitzwecken 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 2021 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2021 herangezogen.

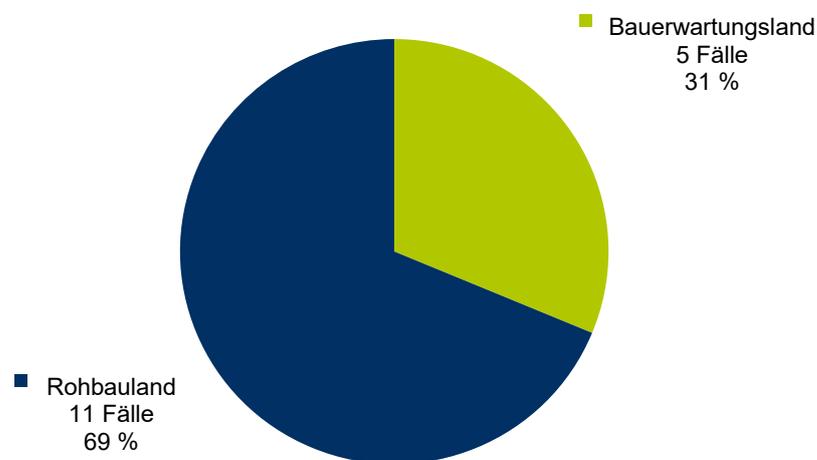
Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl
16,00	5,00 - 31,50	220 - 2.150	18

Die Flächen sind auf 5 m² gerundet und der ermittelte Durchschnittspreis sowie die Spanne sind auf 5 Cent gerundet.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2021 wurden 16 Grundstücke als Bauerwartungsland bzw. Rohbauland mit einem Geldumsatz von rd. 7,93 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 10,32 ha übertragen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	16
davon	
Bauerwartungsland	5
Rohbauland	11



Bauerwartungsland

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

(§ 3 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Für Flächen mit der Qualität Bauerwartungsland lagen im letzten Jahr insgesamt 5 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“

(§ 3 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland lagen 10 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2021 vor, deren Flächen zwischen rd. 700 m² und 12.800 m² lagen.

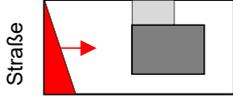
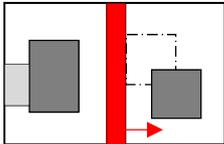
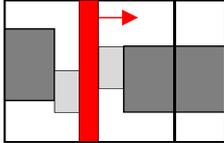
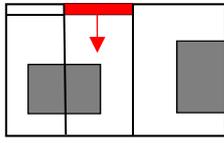
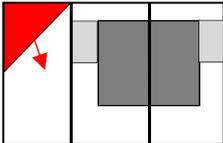
Es wurden rd. 22 bis 53 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes der jeweiligen Lage gezahlt. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen, deren bauliche Nutzung innerhalb kürzester Zeit realisiert wurde bzw. wird.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 wurden 174 sonstige unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 11,03 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 9,05 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 01.01.2022 insgesamt 857 Bodenrichtwertzonen mit Bodenrichtwerten beschlossen.

Nutzung	Anz. der BRW-Zonen	Min. in €/m ²	Max. in €/m ²
Wohnbaufläche (W)	475	150	650
Dorfgebiet (MD)	144	145	480
Mischgebiet (MI)	104	205	550
Kerngebiet (MK)	6	310	440
gewerbliche Baufläche (G)	51	45	125
Sondernutzungsflächen (SN)	17	65	340
landwirtschaftliche Fläche (LW)	30	2,50	2,50
forstwirtschaftliche Fläche (FW)	30	0,50	0,50

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 einzusehen.

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

Sämtliche Produkte von BORISplus.NRW sind kostenfrei.

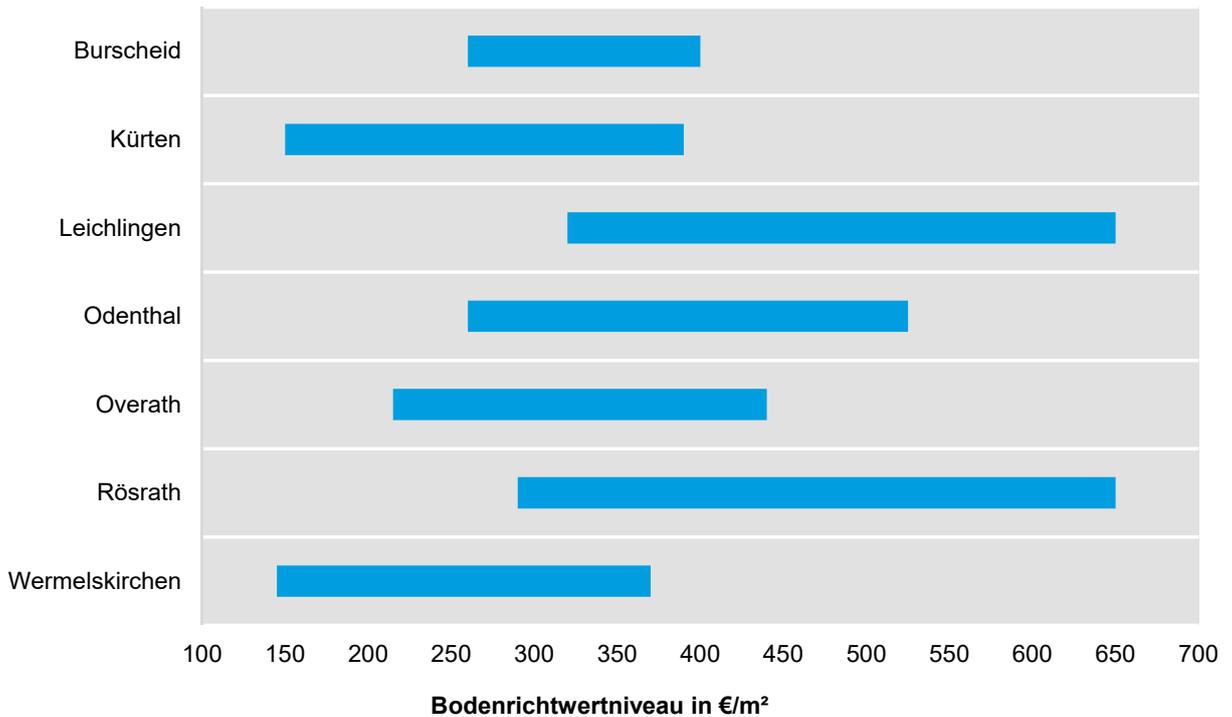
Für Nutzer von Smartphones und Tablets steht eine App zur Verfügung, mit deren Hilfe die Boden- sowie Immobilienrichtwerte angezeigt werden können.

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 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	einfache Lage €/m²
Burscheid	380	330	280
Kürten	320	260	195
Leichlingen (Rhld.)	575	440	390
Odenthal	480	410	290
Overath	370	310	255
Rösrath	550	430	350
Wermelskirchen	320	250	185

Hinweis:

Die gebietstypischen Werte ergeben sich aus der unterschiedlichen Verteilung der Bodenrichtwerte des Jahres 2022 in den einzelnen Gemeinden. Sie dienen nur der groben Orientierung.

Ein Vergleich der gebietstypischen Werte mit den entsprechenden Daten der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist nicht sachgerecht. Die Entwicklung der Baulandpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus kann dem Abschnitt 4.7.4 entnommen werden.

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 01.01.2022 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 01.01.2022	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Burscheid	-	70	-
Kürten	-	70	-
Leichlingen (Rhld.)	-	80	-
Odenthal	-	90	-
Overath	-	75	-
Rösrath	-	85	-
Wermelskirchen	-	55	-

Hinweis:

Die gebietstypischen Werte ergeben sich aus der unterschiedlichen Verteilung der Bodenrichtwerte des Jahres 2022 in den einzelnen Gemeinden. Sie dienen nur der groben Orientierung.

Ein Vergleich der gebietstypischen Werte mit den entsprechenden Daten der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist nicht sachgerecht. Die Entwicklung der Baulandpreise für gewerbliche Bauflächen kann dem Abschnitt 4.3 entnommen werden.

4.7.3 Umrechnungskoeffizienten

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

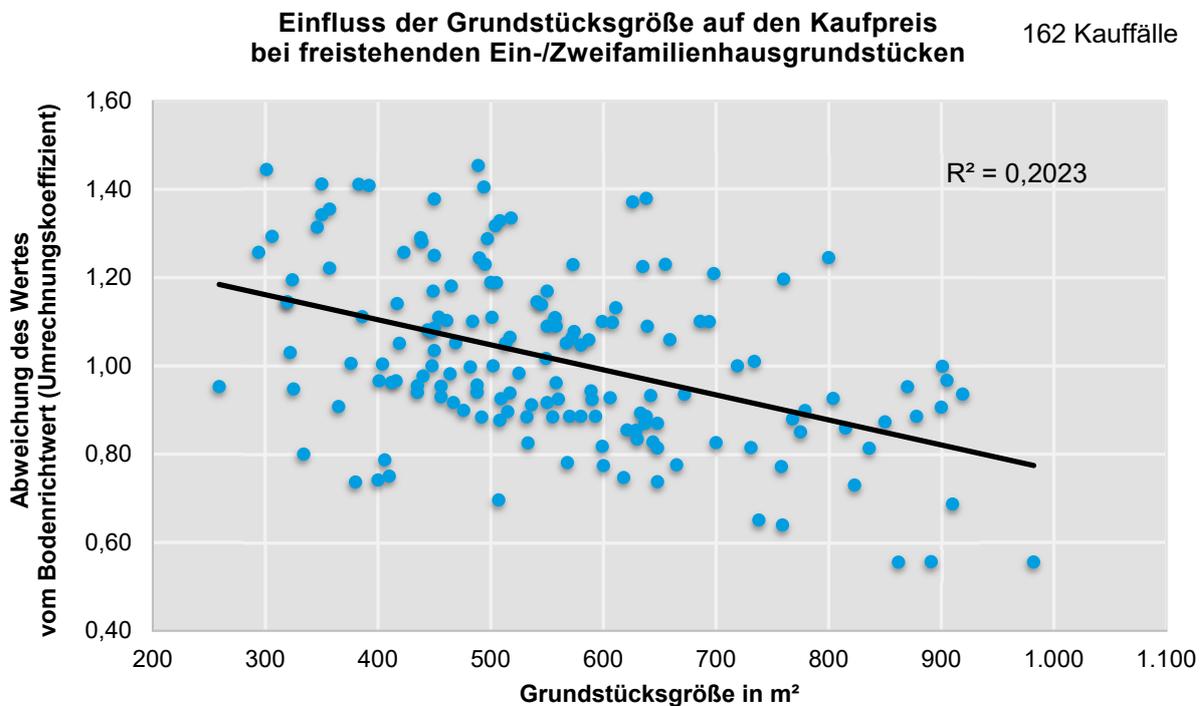
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau) 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 sachverständig 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.

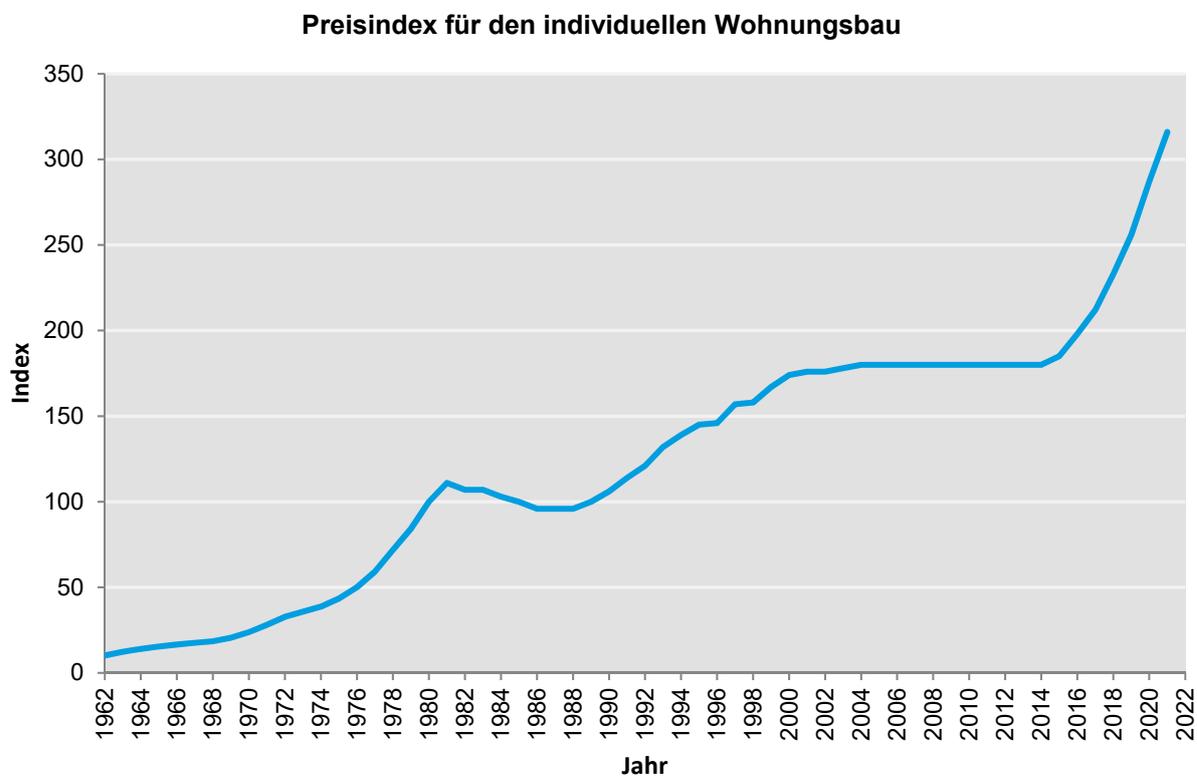
Somit ergibt sich der Bodenwert zu $250 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 275 \text{ €/m}^2$.

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

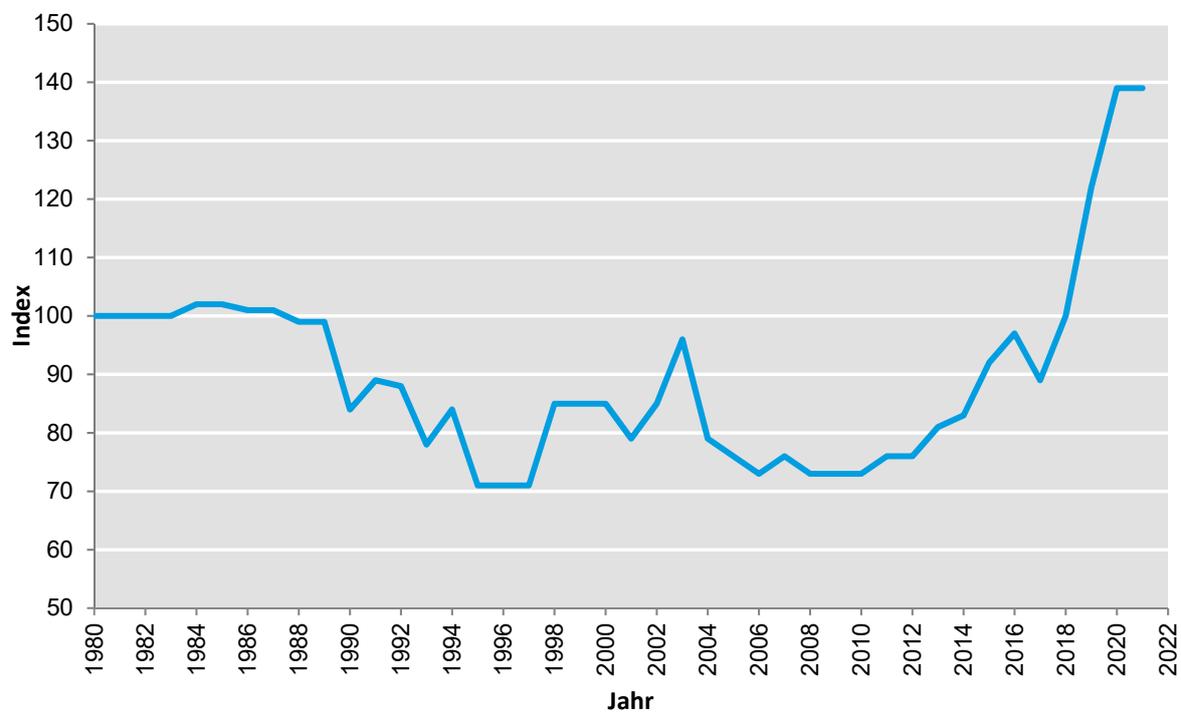
Jahr	Overath		Kürten		Burscheid		Leichlingen (Rhld.)		Wermelskirchen		Rösrath		Odenthal	
	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index
2001	3	172	2	170	2	189	2	189	0	185	1	172	2	173
2002	0	172	0	170	0	189	0	189	0	185	0	172	0	173
2003	0	172	2	173	0	189	2	193	0	185	2	175	1	175
2004	0	172	0	173	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
2021	10	310	10	290	10	318	10	382	10	309	10	342	10	310

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



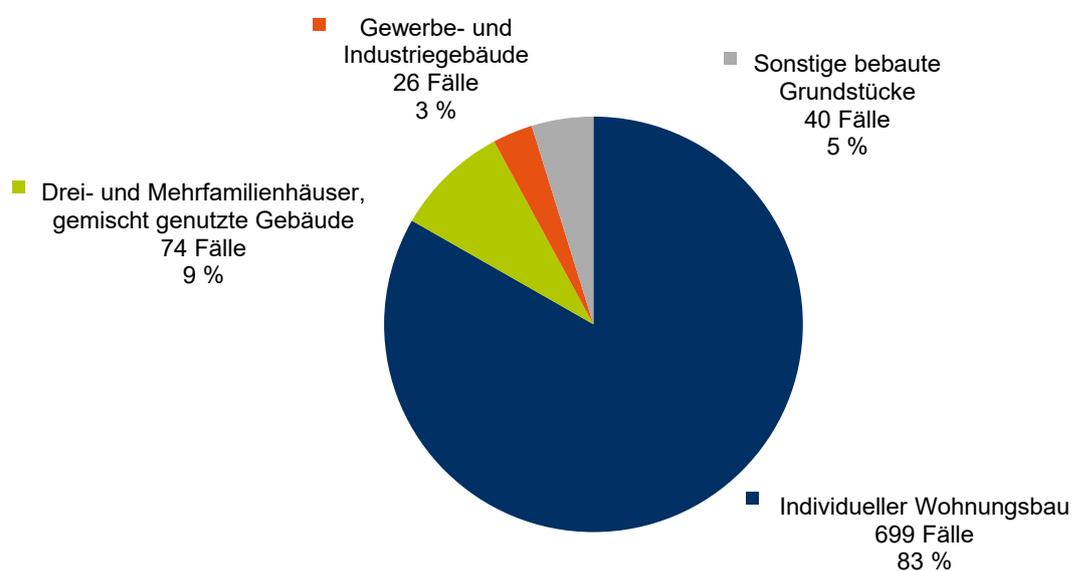
Indizes ab 1980 für landwirtschaftliche Flächen

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	2021	139

5. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 wurden 839 bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 386,06 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 106,33 ha übertragen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	839
davon	
Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)	699
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	74
Gewerbe- und Industriegebäude	26
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	40

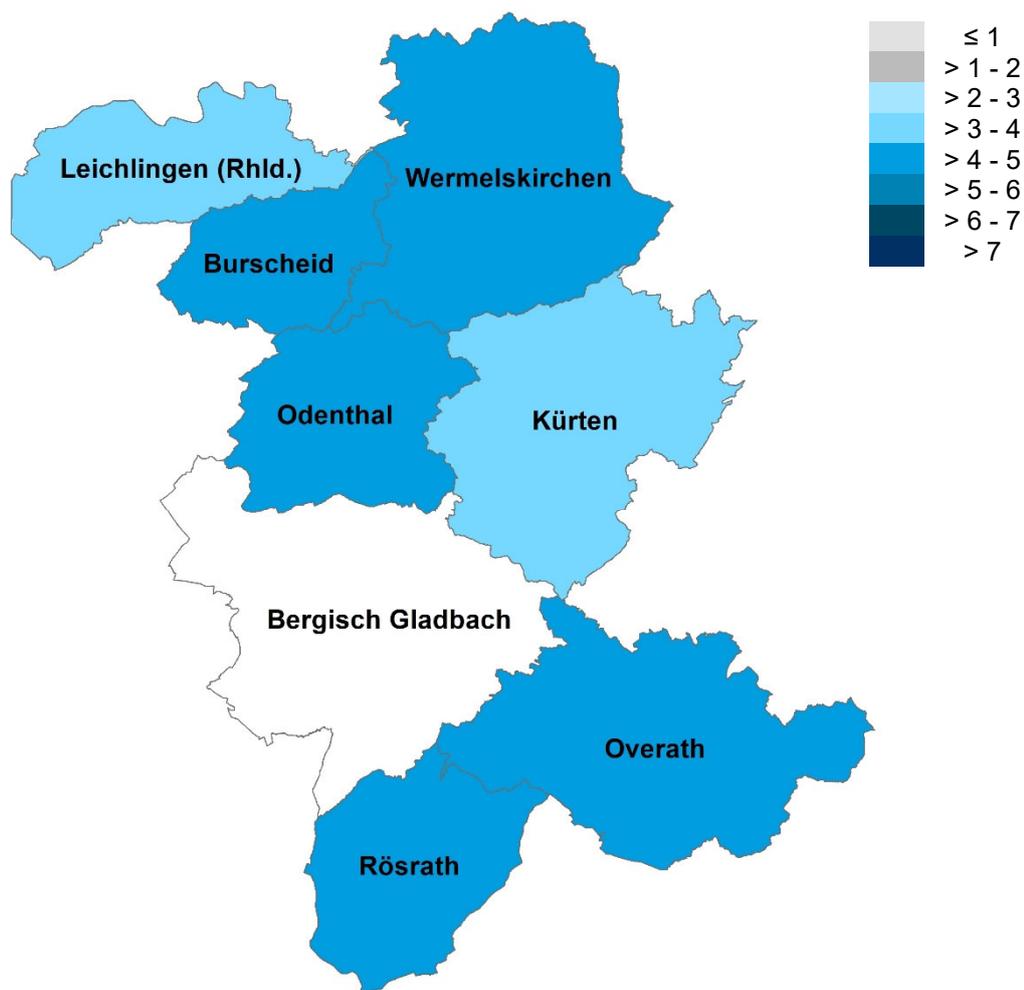


5.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2021 wurden 699 Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 287,66 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 62,33 ha übertragen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	699
davon	
Erstverkäufe	24
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	6
Doppel- und Reihenendhäuser	16
Reihenmittelhäuser	1
sonstige Bautypen	1
Wiederverkäufe	675
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	438
Doppel- und Reihenendhäuser	186
Reihenmittelhäuser	48
sonstige Bautypen	3

Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner



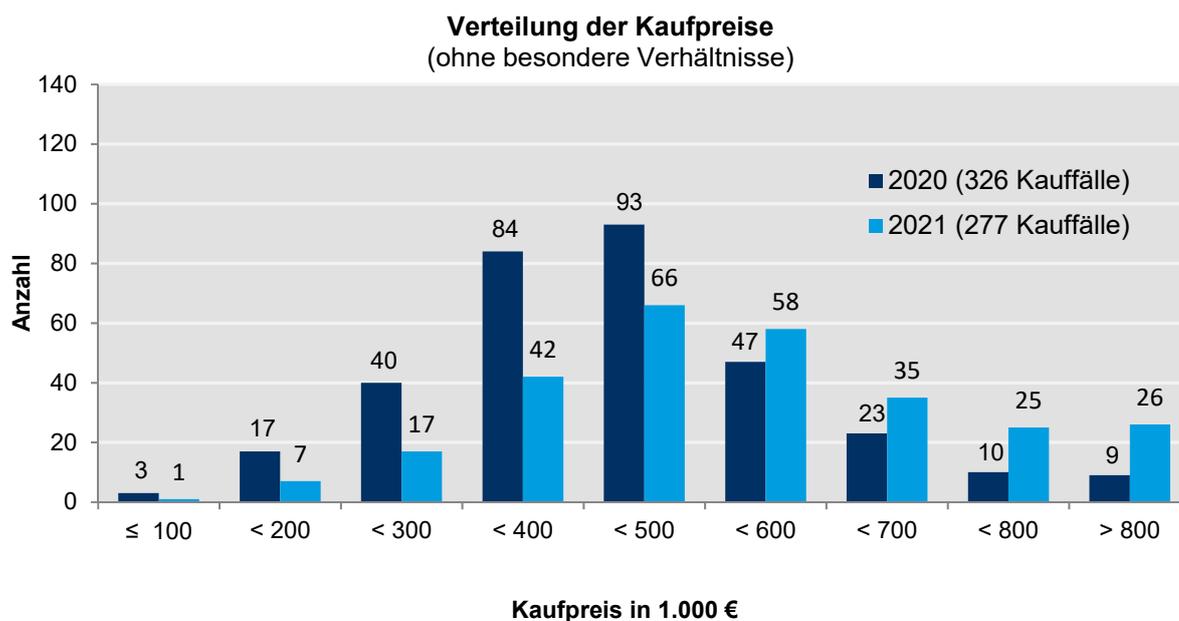
	Bevölkerungsstand am 31.12.2020 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.636	
Burscheid	18.527	74
Kürten	19.716	78
Leichlingen (Rhld.)	27.855	103
Odenthal	15.031	63
Overath	27.124	115
Rösrath	28.759	116
Wermelskirchen	34.597	150
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.275	

* Quelle: IT.NRW (Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0), Fortschreibung des Bevölkerungsstandes – Bevölkerungsstand; eigene Berechnung; eigene Darstellung; Abruf: Juli 2021

Bei den 699 Übertragungen lagen bei 440 Fällen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 63 %.

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

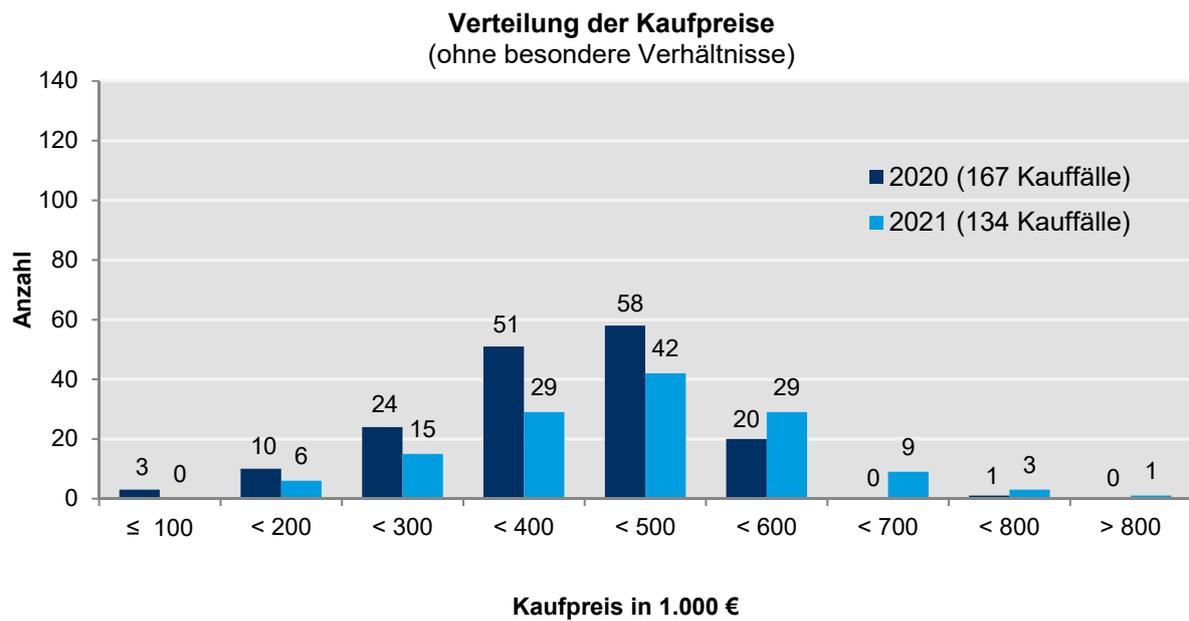
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in 2021 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insgesamt
≤ 100	-	-	-	-	-	-	/	/
< 200	-	/	/	-	/	-	3	7
< 300	-	5	-	/	/	3	5	17
< 400	10	7	/	3	6	3	12	42
< 500	5	11	5	7	17	6	15	66
< 600	/	8	11	11	11	7	8	58
< 700	/	/	11	3	9	7	/	35
< 800	/	/	4	5	3	8	/	25
> 800	/	-	4	5	5	9	/	26

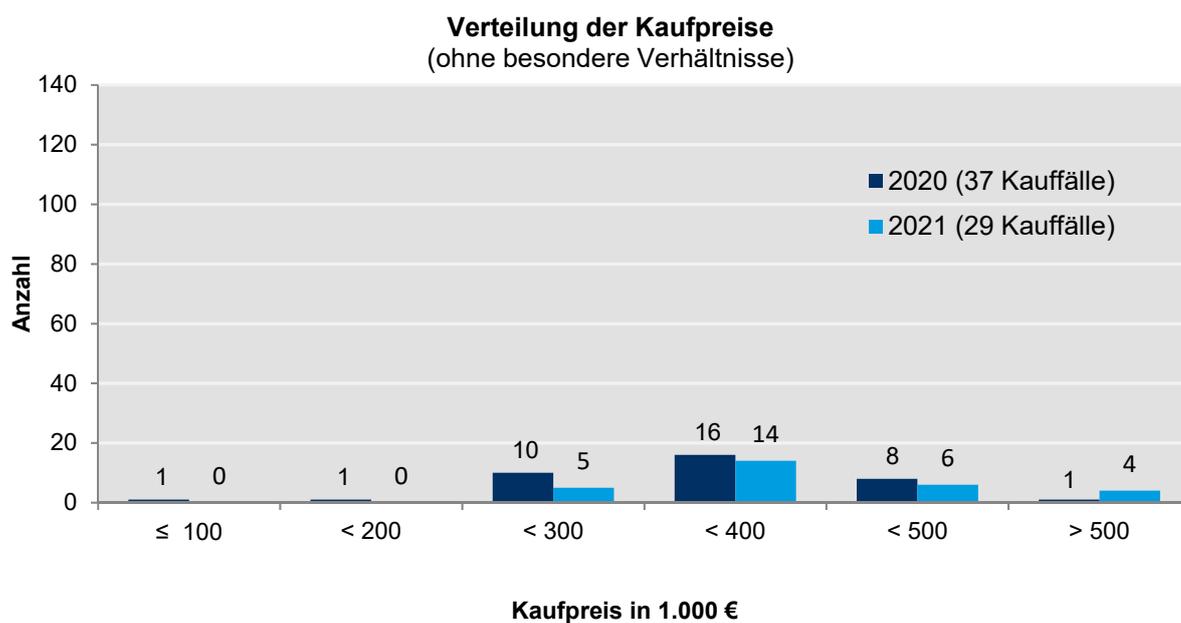
Doppel- und Reihenendhäuser



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für Doppel- und Reihenendhäuser in 2021 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insgesamt
≤ 100	-	-	-	-	-	-	-	-
< 200	-	-	/	-	3	-	/	6
< 300	3	3	/	/	3	/	/	15
< 400	5	3	3	/	5	9	8	29
< 500	5	6	4	3	10	7	7	42
< 600	/	/	6	5	/	8	3	29
< 700	-	-	4	/	-	3	-	9
< 800	-	-	-	-	/	/	-	3
> 800	-	-	/	-	-	-	-	/

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, für die keine besonderen Verhältnisse vorlagen. Die Einsortierung in die Baujahresklassen erfolgte an Hand des ursprünglichen/tatsächlichen Baujahres. Die Standardabweichung ist kursiv angegeben. Kaufpreise **kleiner 100.000 € und größer 1.000.000 €** wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Kauffälle mit Wohnflächen kleiner 80 m² und größer 300 m² wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. 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 2021. Ein Vergleich mit den Zahlen der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist daher nur bedingt aussagekräftig.

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern des Jahres 2021 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		
Rheinisch-Bergischer Kreis 2021	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919	1901	660 ± 123	175 ± 60	3.125 ± 934	510.000 ± 107.645	565.000	4	
	1920-1949	1935	758 ± 175	139 ± 33	3.122 ± 995	418.166 ± 127.372	374.999	6	
	1950-1974	1964	713 ± 170	155 ± 42	3.118 ± 794	470.540 ± 140.436	460.000	56	
	1975-1994	1983	685 ± 130	168 ± 51	3.261 ± 858	525.673 ± 130.452	528.000	32	
	1995-2009	2001	513 ± 148	153 ± 28	3.581 ± 596	544.664 ± 121.319	528.000	17	
	2010-2019	2017	531 ± 38	145 ± 31	4.088 ± 678	581.917 ± 98.332	606.000	6	
	Neubau	2022	719 ± 166	157 ± 0	4.920 ± 542	771.000 ± 85.604	799.000	3	
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
	bis 1919	1889	518 ± 53	160 ± 64	2.356 ± 636	380.000 ± 203.316	317.500	4	
	1920-1949	1927	526 ± 82	145 ± 31	2.660 ± 796	362.500 ± 46.575	370.000	4	
	1950-1974	1963	420 ± 121	119 ± 23	2.958 ± 736	350.745 ± 104.481	332.500	22	
	1975-1994	1983	389 ± 120	146 ± 27	3.244 ± 496	469.450 ± 93.295	457.000	20	
	1995-2009	2002	338 ± 108	128 ± 13	3.797 ± 487	486.546 ± 76.379	474.500	25	
	2010-2019	-	-	-	-	-	-	-	
	Neubau	2022	311 ± 134	138 ± 3	3.683 ± 720	508.367 ± 98.914	455.000	11	
	Reihenmittelhäuser								
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	
	1950-1974	1971	279 ± 86	123 ± 23	2.660 ± 518	320.810 ± 60.434	320.000	7	
	1975-1994	1986	231 ± 36	128 ± 11	2.915 ± 658	373.605 ± 92.187	366.000	8	
	1995-2009	2000	242 ± 47	130 ± 27	3.429 ± 525	441.470 ± 79.362	446.480	4	
	2010-2019	/	/	/	/	/	/	1	
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Jahre 2019 - 2021 im Gesamtkreis und den einzelnen Kommunen

Aufgrund geringer Fallzahlen der einzelnen Baujahresgruppen wurden für einen besseren Vergleich der Kommunen die Kauffälle der Jahre 2019 bis 2021 herangezogen.

	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		
Rheinisch-Bergischer Kreis 2019-2021	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919	1878	628 ± 177	152 ± 51	2.080 ± 8	314.484 ± 150.062	278.500	32	
	1920-1949	1937	685 ± 133	140 ± 32	2.509 ± 824	346.400 ± 127.221	318.000	29	
	1950-1974	1964	724 ± 162	154 ± 43	2.736 ± 778	408.399 ± 132.210	395.000	217	
	1975-1994	1983	648 ± 169	165 ± 46	2.912 ± 738	469.149 ± 133.692	467.500	108	
	1995-2009	2003	528 ± 150	150 ± 33	3.292 ± 688	488.757 ± 129.651	464.000	63	
	2010-2019	2016	516 ± 115	142 ± 29	3.751 ± 633	531.173 ± 133.807	521.275	39	
	Neubau	2021	579 ± 164	176 ± 34	3.799 ± 958	647.586 ± 118.105	617.750	8	
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
	bis 1919	1877	504 ± 126	141 ± 45	2.018 ± 624	280.734 ± 131.528	232.500	16	
	1920-1949	1932	516 ± 127	144 ± 34	2.599 ± 601	361.682 ± 73.584	369.000	11	
	1950-1974	1965	424 ± 104	127 ± 32	2.630 ± 653	329.983 ± 99.569	319.500	84	
	1975-1994	1984	355 ± 100	139 ± 28	2.791 ± 597	380.811 ± 89.518	365.000	94	
	1995-2009	2001	355 ± 114	136 ± 19	3.316 ± 555	446.845 ± 80.073	431.403	68	
	2010-2019	2017	359 ± 66	154 ± 31	3.098 ± 458	470.549 ± 89.541	449.000	10	
	Neubau	2020	335 ± 95	145 ± 22	3.289 ± 508	471.200 ± 65.595	465.775	46	
	Reihenmittelhäuser								
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	1969	268 ± 71	115 ± 19	2.595 ± 559	295.775 ± 62.998	305.150	23	
	1975-1994	1983	254 ± 60	134 ± 25	2.590 ± 586	338.629 ± 73.865	324.885	36	
	1995-2009	2001	235 ± 63	131 ± 24	3.072 ± 546	396.717 ± 72.177	385.980	10	
	2010-2019	/	/	/	/	/	/	/	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 2019-2021	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919	1860	688 ± 228	115 ± 5	1.683 ± 297	192.250 ± 29.201	189.500	4	
	1920-1949	1941	691 ± 65	125 ± 11	2.978 ± 431	371.000 ± 53.141	380.000	5	
	1950-1974	1960	702 ± 172	137 ± 42	2.779 ± 730	359.331 ± 73.636	359.000	13	
	1975-1994	1985	619 ± 142	148 ± 38	3.007 ± 644	432.750 ± 94.666	417.500	14	
	1995-2009	/	/	/	/	/	/	1	
	2010-2019	/	/	/	/	/	/	2	
	Neubau	/	/	/	/	/	/	2	
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
	bis 1919	1884	493 ± 109	97 ± 10	2.414 ± 480	231.250 ± 45.632	225.000	3	
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	1	
	1950-1974	1957	412 ± 45	144 ± 31	2.604 ± 746	359.333 ± 67.282	339.000	3	
	1975-1994	1985	413 ± 134	145 ± 33	2.792 ± 651	398.814 ± 116.101	360.000	13	
1995-2009	2000	413 ± 137	128 ± 22	3.182 ± 509	403.812 ± 65.448	420.000	9		
2010-2019	/	/	/	/	/	/	1		
Neubau	2020	293 ± 26	170 ± 0	2.875 ± 28	489.385 ± 4.796	489.900	7		
Kürten 2019-2021	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919	1880	582 ± 165	173 ± 79	1.536 ± 244	246.667 ± 67.123	215.000	3	
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	1	
	1950-1974	1966	733 ± 143	138 ± 40	2.491 ± 577	333.866 ± 95.054	308.250	20	
	1975-1994	1984	652 ± 126	160 ± 49	2.654 ± 512	412.833 ± 106.985	425.000	15	
	1995-2009	2003	472 ± 126	136 ± 27	3.030 ± 551	402.045 ± 68.036	365.000	11	
	2010-2019	2016	533 ± 130	135 ± 31	3.625 ± 621	499.206 ± 174.909	389.000	8	
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
	bis 1919	/	/	/	/	/	/	1	
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	
	1950-1974	1969	410 ± 99	116 ± 22	2.255 ± 469	264.148 ± 80.329	262.540	8	
	1975-1994	1982	340 ± 110	147 ± 26	2.338 ± 404	334.186 ± 30.388	335.000	7	
1995-2009	/	/	/	/	/	/	2		
2010-2019	2016	350 ± 71	169 ± 21	2.472 ± 212	414.333 ± 26.712	410.000	3		
Neubau	2020	341 ± 56	156 ± 27	3.037 ± 242	467.516 ± 42.405	455.000	14		

	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.) 2019-2021	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919	1877	570 ± 128	148 ± 21	2.437 ± 959	352.875 ± 128.379	305.000	8
	1920-1949	1934	796 ± 35	160 ± 29	2.437 ± 488	386.667 ± 97.838	320.000	3
	1950-1974	1963	694 ± 172	150 ± 45	3.046 ± 774	440.115 ± 131.710	424.500	34
	1975-1994	1984	665 ± 172	162 ± 38	3.252 ± 1.023	513.733 ± 148.672	516.000	15
	1995-2009	2002	550 ± 183	154 ± 32	3.989 ± 706	601.156 ± 92.526	640.000	7
	2010-2019	2017	441 ± 75	140 ± 16	4.084 ± 308	576.000 ± 93.242	635.000	7
	Neubau	/	/	/	/	/	/	2
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919	/	/	/	/	/	/	1
	1920-1949	1934	544 ± 73	159 ± 55	2.587 ± 284	397.333 ± 106.541	420.000	3
	1950-1974	1966	481 ± 113	143 ± 38	2.929 ± 452	410.238 ± 88.455	381.000	12
	1975-1994	1985	358 ± 63	133 ± 24	2.924 ± 489	385.314 ± 77.571	377.500	18
1995-2009	1999	389 ± 123	141 ± 23	3.308 ± 570	462.249 ± 81.187	475.000	13	
2010-2019	/	/	/	/	/	/	1	
Neubau	2021	377 ± 91	134 ± 4	4.143 ± 493	555.600 ± 77.190	506.800	8	
Odenthal 2019-2021	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	1967	753 ± 133	166 ± 44	2.875 ± 800	466.552 ± 161.890	430.000	39
	1975-1994	1982	731 ± 158	191 ± 35	2.871 ± 529	537.455 ± 77.525	569.000	11
	1995-2009	2002	526 ± 136	153 ± 19	3.377 ± 674	518.255 ± 123.334	475.000	11
	2010-2019	2015	555 ± 131	148 ± 12	3.792 ± 559	555.500 ± 60.731	532.500	4
	Neubau	2020	492 ± 34	174 ± 15	3.227 ± 119	559.797 ± 28.806	579.830	3
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	1971	293 ± 67	126 ± 12	2.729 ± 207	342.515 ± 26.886	346.995	4
	1975-1994	1980	254 ± 54	144 ± 16	2.536 ± 348	364.055 ± 62.498	338.110	4
1995-2009	/	/	/	/	/	/	1	
2010-2019	-	-	-	-	-	-	-	
Neubau	-	-	-	-	-	-	-	

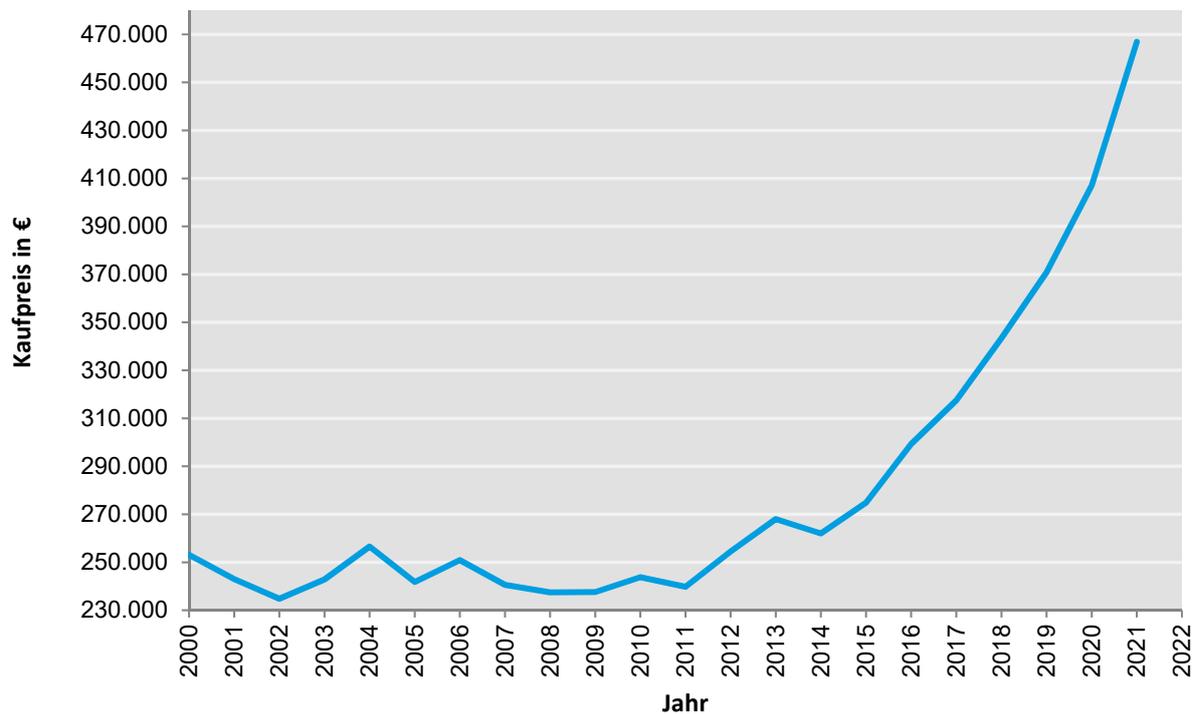
	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
						Mittelwert	Median	
Wermelskirchen 2019-2021	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919	1894	668 ± 182	169 ± 62	1.946 ± 512	333.727 ± 175.589	285.000	11
	1920-1949	1938	792 ± 48	153 ± 24	2.518 ± 805	404.000 ± 195.168	268.000	3
	1950-1974	1964	708 ± 148	165 ± 42	2.268 ± 578	364.527 ± 92.458	350.000	41
	1975-1994	1979	580 ± 165	150 ± 38	2.543 ± 593	371.167 ± 83.782	353.500	15
	1995-2009	2005	559 ± 182	138 ± 14	2.999 ± 625	413.813 ± 90.797	396.500	8
	2010-2019	2015	537 ± 120	133 ± 20	3.602 ± 400	473.784 ± 55.518	486.000	8
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919	1828	541 ± 165	152 ± 40	1.393 ± 165	206.000 ± 29.606	202.500	4
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	1965	406 ± 108	117 ± 22	2.269 ± 510	264.028 ± 77.303	263.500	18
	1975-1994	1984	353 ± 114	140 ± 31	2.472 ± 547	334.582 ± 63.485	332.500	18
1995-2009	2001	338 ± 94	124 ± 8	3.212 ± 364	396.456 ± 44.903	399.000	9	
2010-2019	-	-	-	-	-	-	-	
Neubau	/	/	/	/	/	/	1	

Preisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhäuser

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kaufpreise gemäß Kaufvertrag für Ein-/Zweifamilienhäuser aller Gebäudetypen im Zeitraum **2000 bis 2021** 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 37 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 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.)
	170	2.800	2.650 – 2.925
Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser	Ø Grundstücksgröße 260 m ² Ø Bodenwertanteil 18 %		

Kürten, Prälat-Holl-Straße 16-18 und Prof.-Opladen-Straße 41-43; 68-78

(10 Kauffälle aus 2019 bis 2021)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	139	3.175	3.075 – 3.225
Doppelhaushälften	Ø Grundstücksgröße 327 m ² Ø Bodenwertanteil 23 %		

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.)
	199	2.675	2.525 – 2.725
Doppelhaushälften	Ø Grundstücksgröße 374 m ² Ø Bodenwertanteil 21 %		

Leichlingen (Rhld.), Bremersheide 21-21a und 33-33d

(7 Kauffälle aus 2020)

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

Overath, Rotdornweg 2a-d

(4 Kauffälle aus 2020 und 2021)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	131	3.050	3.000 – 3.125
Doppelhaushälften	Ø Grundstücksgröße 213 m ² Ø Bodenwertanteil 16 %		

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

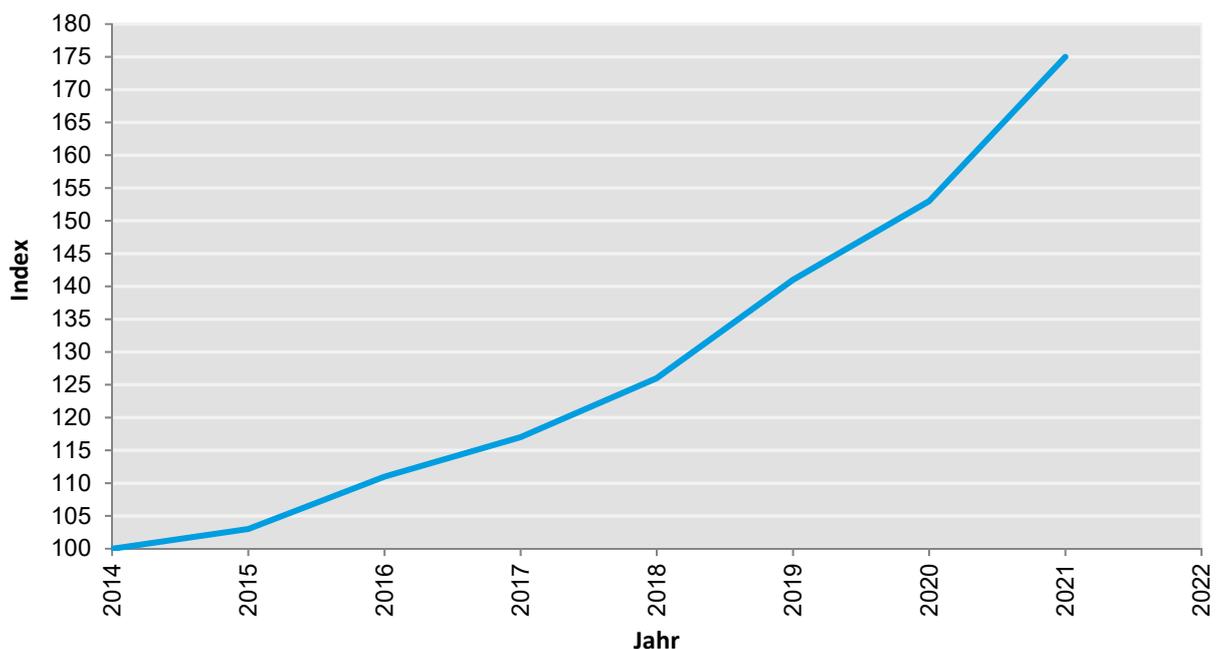
Preisindex für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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



Preisindex für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Jahr	Index	Jahr	Index
2014	100	2018	126
2015	103	2019	141
2016	111	2020	153
2017	117	2021	175

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

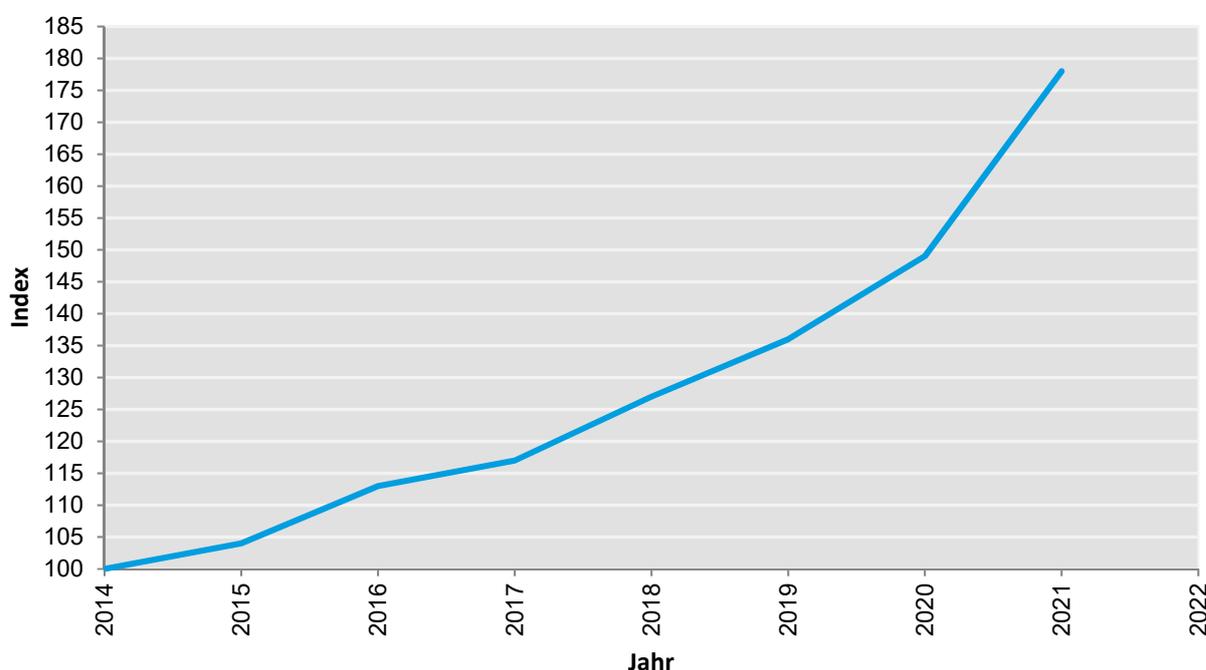
Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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



Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Jahr	Index	Jahr	Index
2014	100	2018	127
2015	104	2019	136
2016	113	2020	149
2017	117	2021	178

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 Sachwertfaktoren sollen gem. § 21 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt 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 des Zeitraums 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.

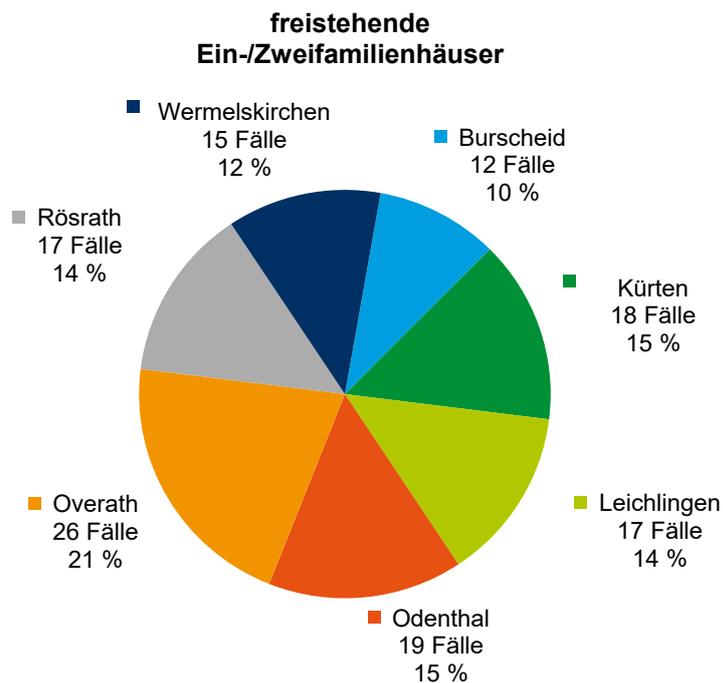
Weiterhin erfolgte die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren vor Inkrafttreten (01.01.2022) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren wurden daher ohne Regionalisierung der Herstellungskosten abgeleitet.

Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

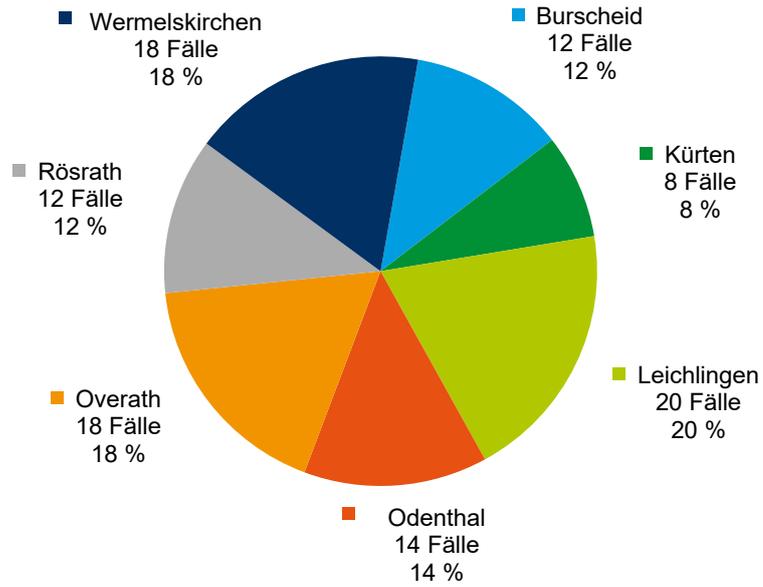
Der Analyse lagen insgesamt 256 auswertbare Kaufpreise aus dem Zeitraum **September 2018 bis August 2020** zugrunde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Fragebögen an die Eigentümer, Exposés und örtlicher Außenbesichtigung die Sachwerte der veräußerten „normalen“ Ein-/Zweifamilienhäuser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

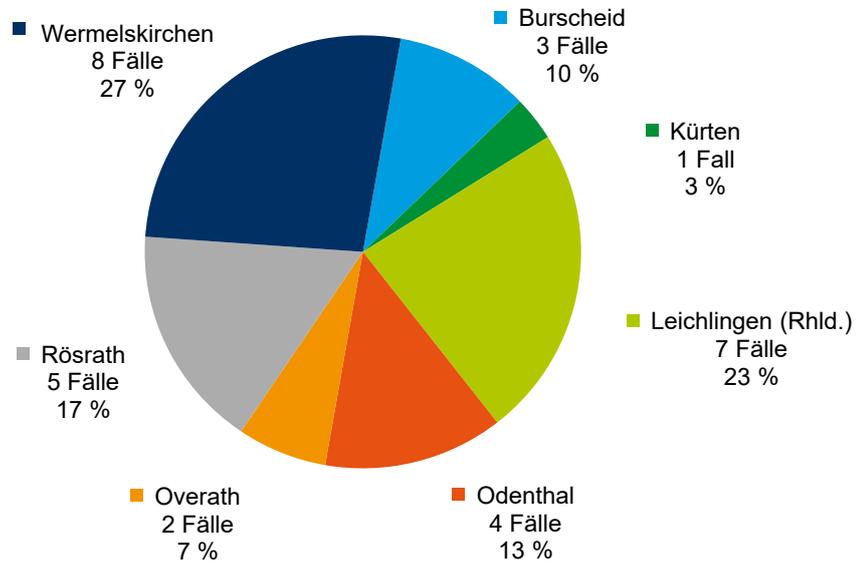
- weitgehend mangel- oder schädenfrei
- nicht vermietet
- Grundstücksgrößen bis max. 1.000 m², ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile
- Kaufpreis maximal 750.000 €
- keine besonderen Gebäudetypen (z.B. Villen)
- Objekte mit Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen
- keine Objekte in Kerngebieten, 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 Marktanpassung besonders sachverständig zu bemessen ist.

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

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 des Zeitraums 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.

Weiterhin erfolgte die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren vor Inkrafttreten (01.01.2022) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren wurden daher ohne Regionalisierung der Herstellungskosten abgeleitet.

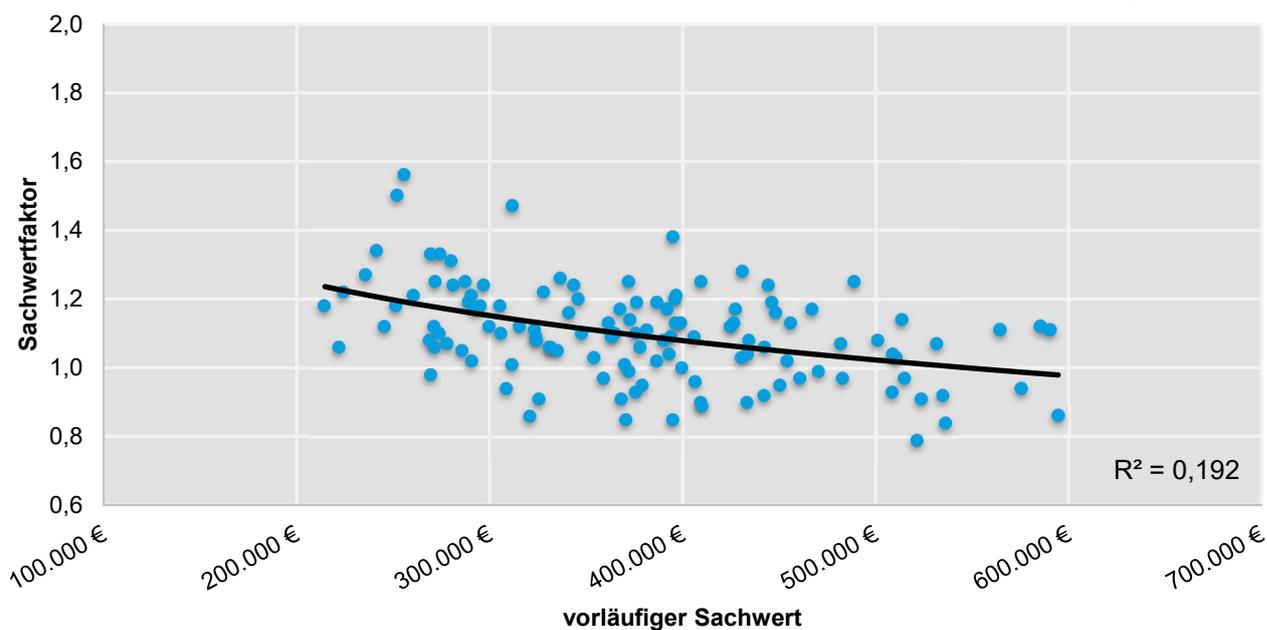
Es konnten keine eindeutigen Abhängigkeiten bezüglich Baujahr, Ausstattungsstandard oder Fertighäusern festgestellt werden.

Hinweis zu den Sachwertfaktoren:

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren basieren auf ausgewerteten Kaufpreisen, die überwiegend vor der Corona-Pandemie zustande gekommen sind.

freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

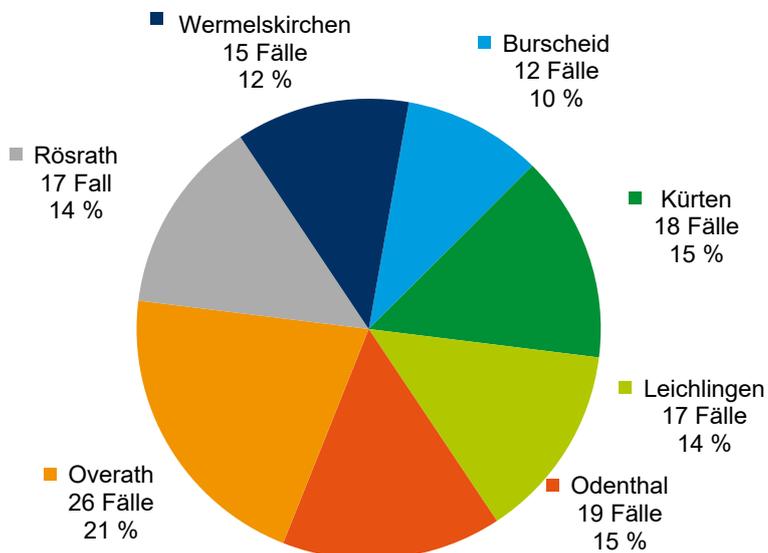
124 Kauffälle



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 m² Wohnfläche	2.891 €/m²	± 697 €/m²	1.547 €/m² - 5.240 €/m²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	42 %	± 12 %	21 % - 73 %
Grundstücksgröße	601 m²	± 191 m²	273 m² - 998 m²
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 m²	82 m² - 250 m²
Bruttogrundfläche	293 m²	± 95 m²	130 m² - 557 m²

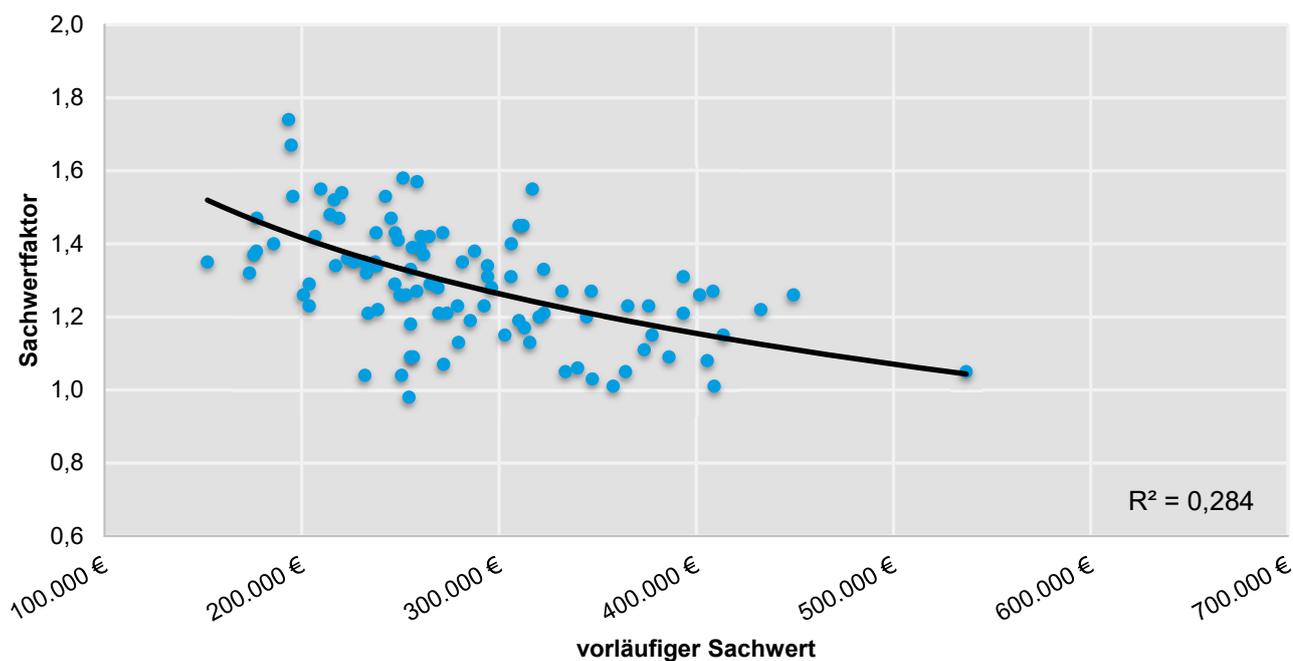
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

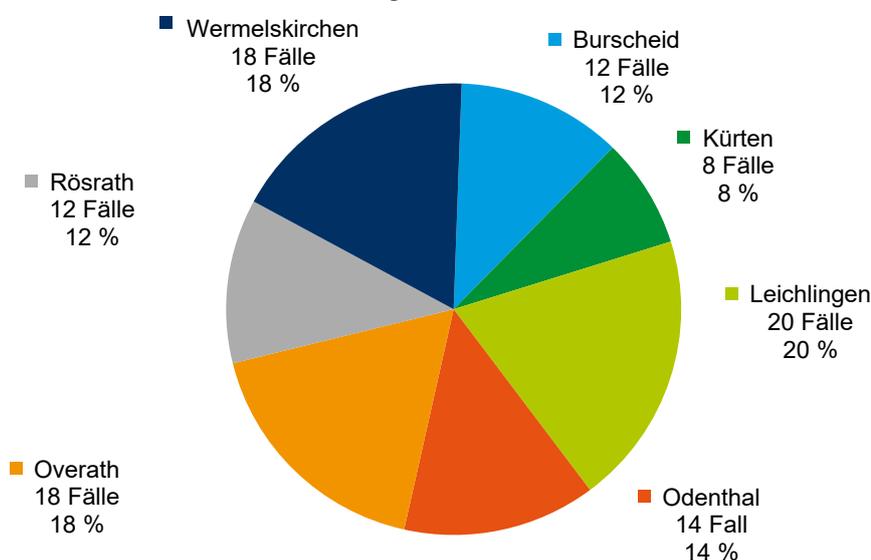
102 Kauffälle



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 m ² Wohnfläche	2.759 €/m²	± 440 €/m ²	1.667 €/m ² - 3.711 €/m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	35 %	± 10 %	20 % - 66 %
Grundstücksgröße	342 m²	± 118 m ²	185 m ² - 740 m ²
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 m ²	85 m ² - 208 m ²
Bruttogrundfläche	245 m²	± 43 m ²	152 m ² - 374 m ²

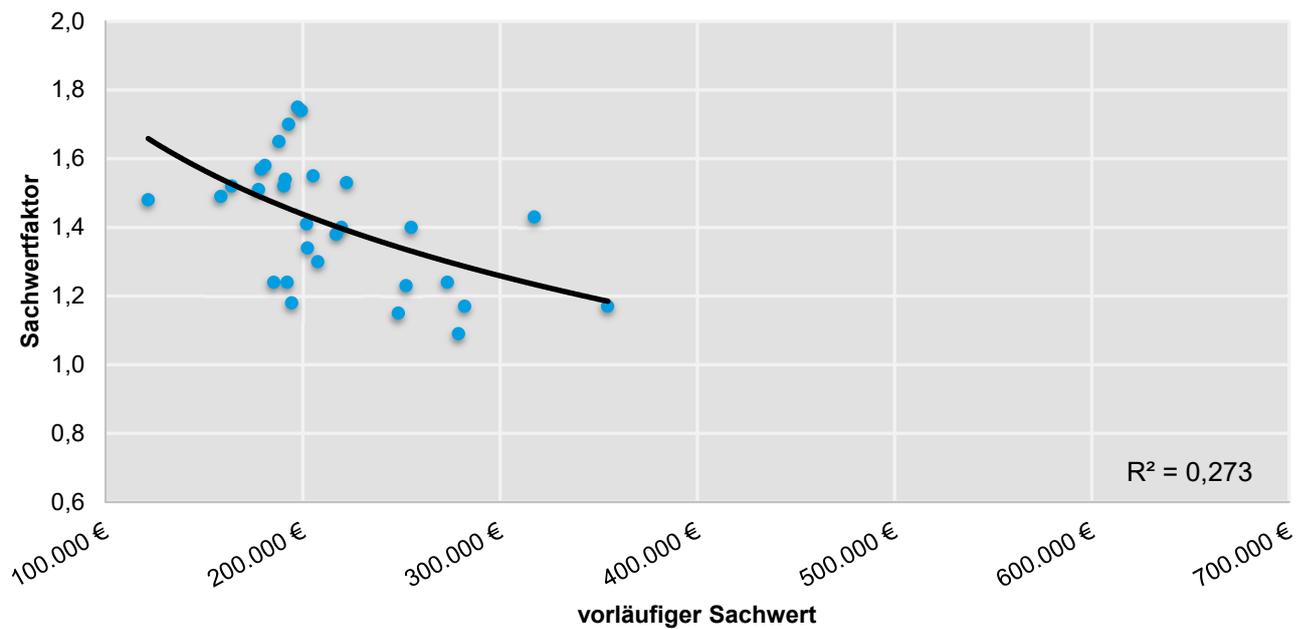
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Reihenmittelhäuser

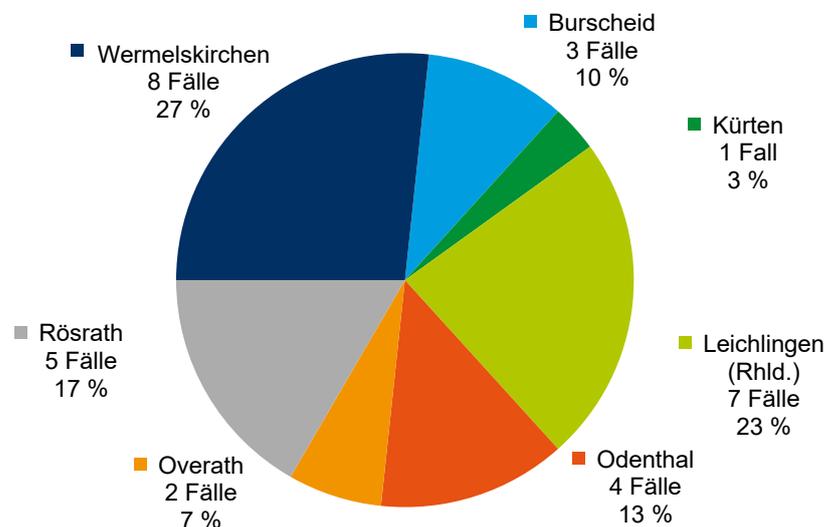
30 Kauffälle



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 m² Wohnfläche	2.458 €/m²	± 445 €/m²	1.756 €/m² - 3.859 €/m²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	35 %	± 11 %	19 % - 62 %
Grundstücksgröße	214 m²	± 48 m²	132 m² - 336 m²
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 m²	85 m² - 185 m²
Bruttogrundfläche	251 m²	± 45 m²	165 m² - 368 m²

* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze geben definitionsgemäß an, zu welchem Zinssatz der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

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

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

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

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahre	Ø KP		Ø Miete [€/m ²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
				Ø WF/NF [m ²]	Ø WF/NF [€/m ²]				
freistehende Ein-/Zwei- familien- häuser	2,1 ±1,28	(4)	2021	211 ±83	2.517 ±930	7,56 ±2,22	20,39 ±7,34	38 ±11	80
Reihenend- und Doppel- häuser	1,9 ±0,66	(4)	2021	126 ±26	3.199 ±446	8,53 ±1,22	17,36 ±2,39	50 ±17	80

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

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

5.1.6 (Roh)ertragsfaktoren

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

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten (Roh)ertragsfaktoren 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	(Roh)ertragsfaktor	Anz.	Jahre
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	28,0 ±6,7	(4)	2021
Reihenend- und Doppelhäuser	31,4 ±1,2	(4)	2021

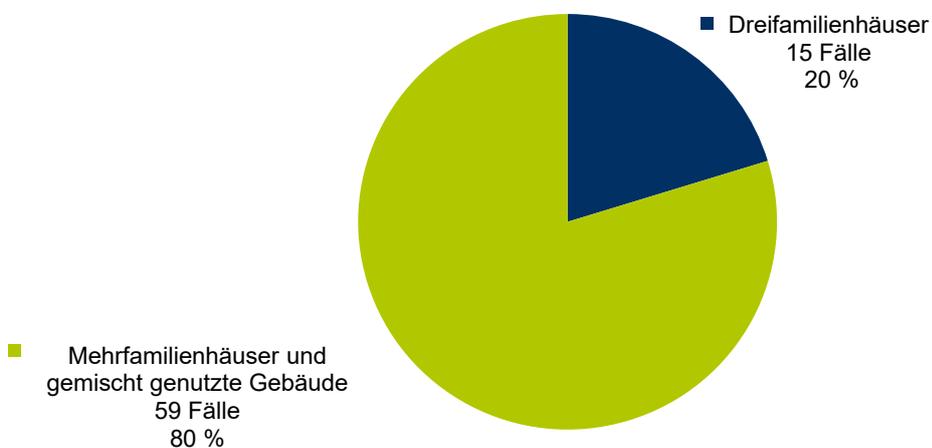
() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Eine Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.2 *Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren* zu finden.

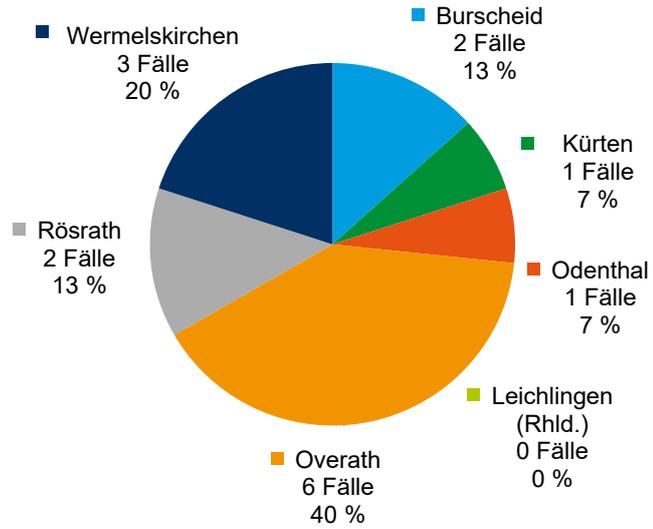
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2021 wurden 74 Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem Geldumsatz von rd. 47,68 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 6,72 ha übertragen.

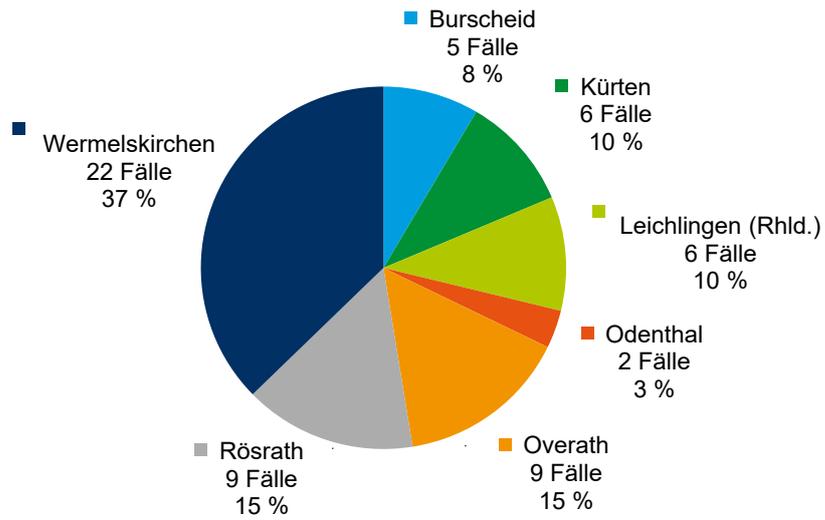
	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	74
davon	
Dreifamilienhäuser	15
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	59



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 § 21 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]				
Dreifamilienhäuser	2,5 ±0,61	9	2020-2021	242 ±58	1.949 ±336	7,16 ±1,13	21,58 ±3,29	37 ±11	80
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,6 ±0,82	10	2021	454 ±239	2.012 ±600	7,06 ±0,82	22,56 ±3,21	47 ±12	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	4,3 ±0,98	11	2020-2021	556 ±313	1.308 ±504	6,70 ±1,72	21,72 ±3,80	35 ±4	80

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

5.2.2 (Roh)ertragsfaktoren

(Roh)ertragsfaktoren 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 Immobilie auch mit dem (Roh)ertragsfaktor multiplizieren (auch Makler-Methode genannt). Diese vereinfachte Rechnung ersetzt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten (Roh)ertragsfaktoren 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	(Roh)ertragsfaktor	Anz.	Jahre
Dreifamilienhäuser	22,8 ±2,4	9	2020-2021
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	23,4 ±5,4	10	2021
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	15,9 ±2,7	11	2020-2021

Eine Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.2 *Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren* 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 2019 bis 2021 konnten 19 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.
1.942 ±794	244 ±48	707 ±429	1957 (1900 - 1992)	19

Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

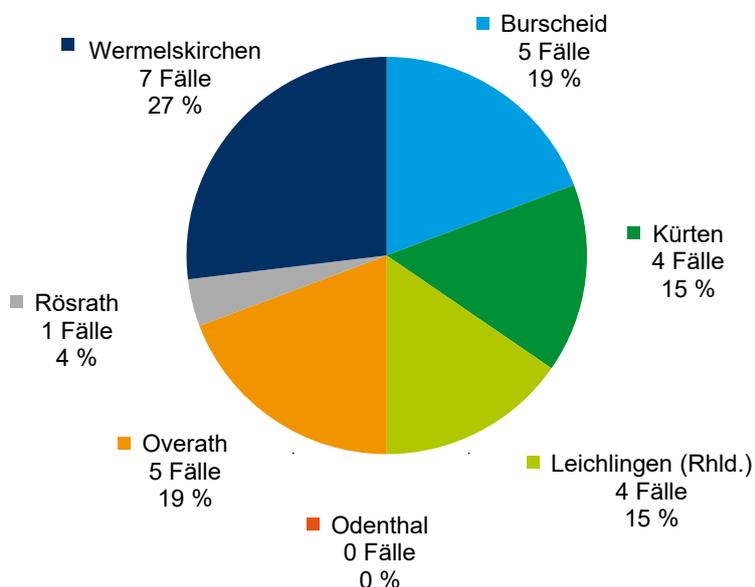
Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude wurden aufgrund der Vergleichbarkeit und Eigenart der Kauffälle nicht ermittelt.

5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2021 wurden 26 Verträge über Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von rd. 15,50 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 11,02 ha übertragen. Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen war keine Auswertung möglich.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	26
davon	
Gewerbe- und Industriegebäude	26

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

5.3.2 (Roh)ertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen war eine Ableitung von (Roh)ertragsfaktoren für dieses Segment nicht möglich.

5.3.3 Indexreihen

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

5.3.4 Durchschnittspreise

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

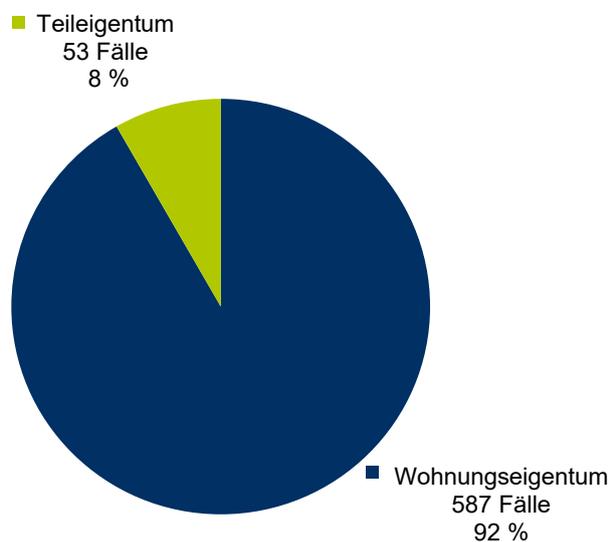
Dieser Teilmarkt enthält alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.), die aufgrund ihrer Eigenart nicht einem der vorigen Teilmärkte zugeordnet werden konnten. Es wurden insgesamt 40 Verträge über sonstige bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 35,22 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 26,26 ha übertragen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	40
davon	
Sonstige bebaute Grundstücke, <i>(Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)</i>	40

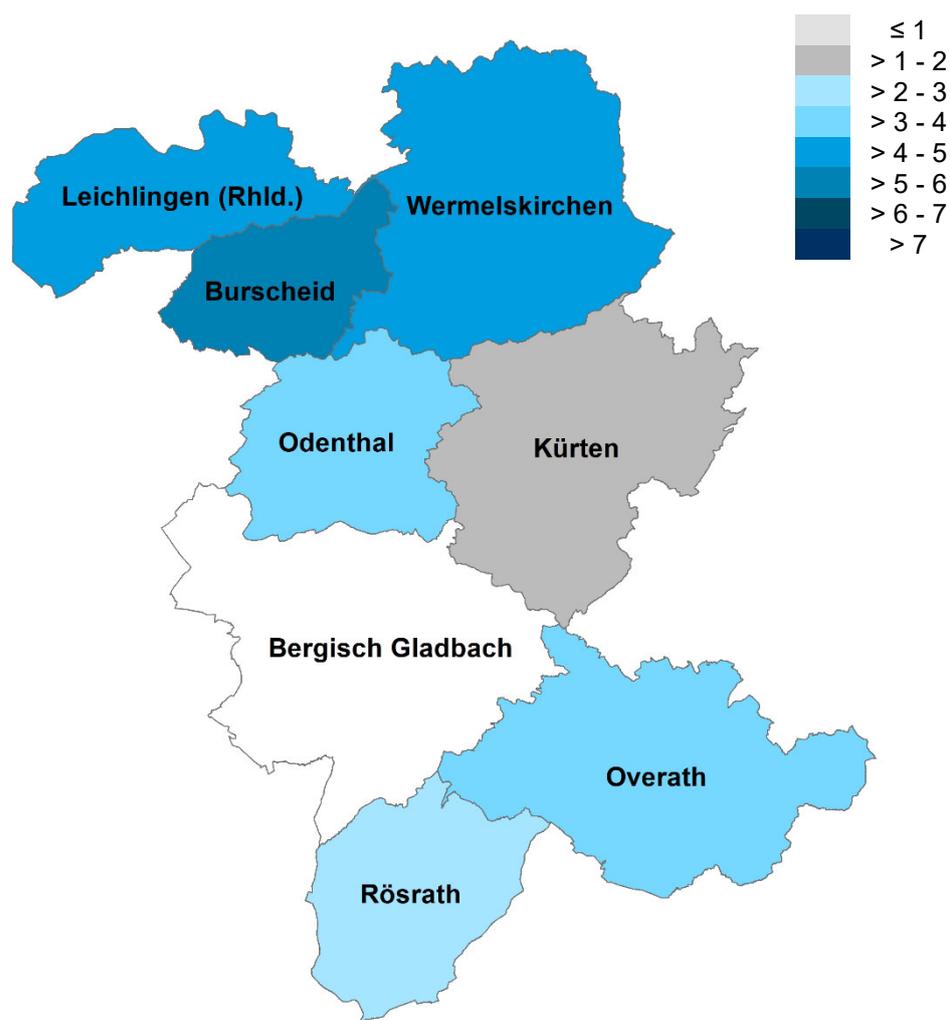
6. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2021 wurden 640 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 124,96 Mio. Euro übertragen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	640
davon	
Wohnungseigentum	587
Teileigentum	53



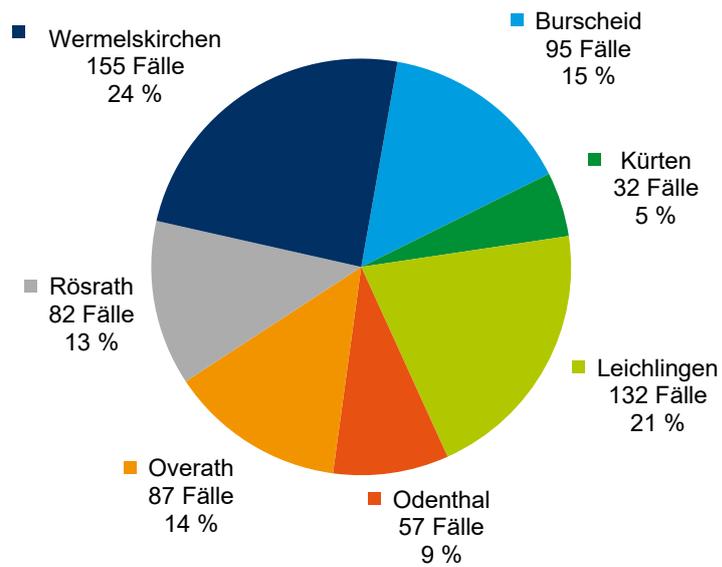
Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum pro 1.000 Einwohner



	Bevölkerungsstand am 31.12.2020 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.636	
Burscheid	18.527	95
Kürten	19.716	32
Leichlingen (Rhld.)	27.855	132
Odenthal	15.031	57
Overath	27.124	87
Rösrath	28.759	82
Wermelskirchen	34.597	155
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.275	

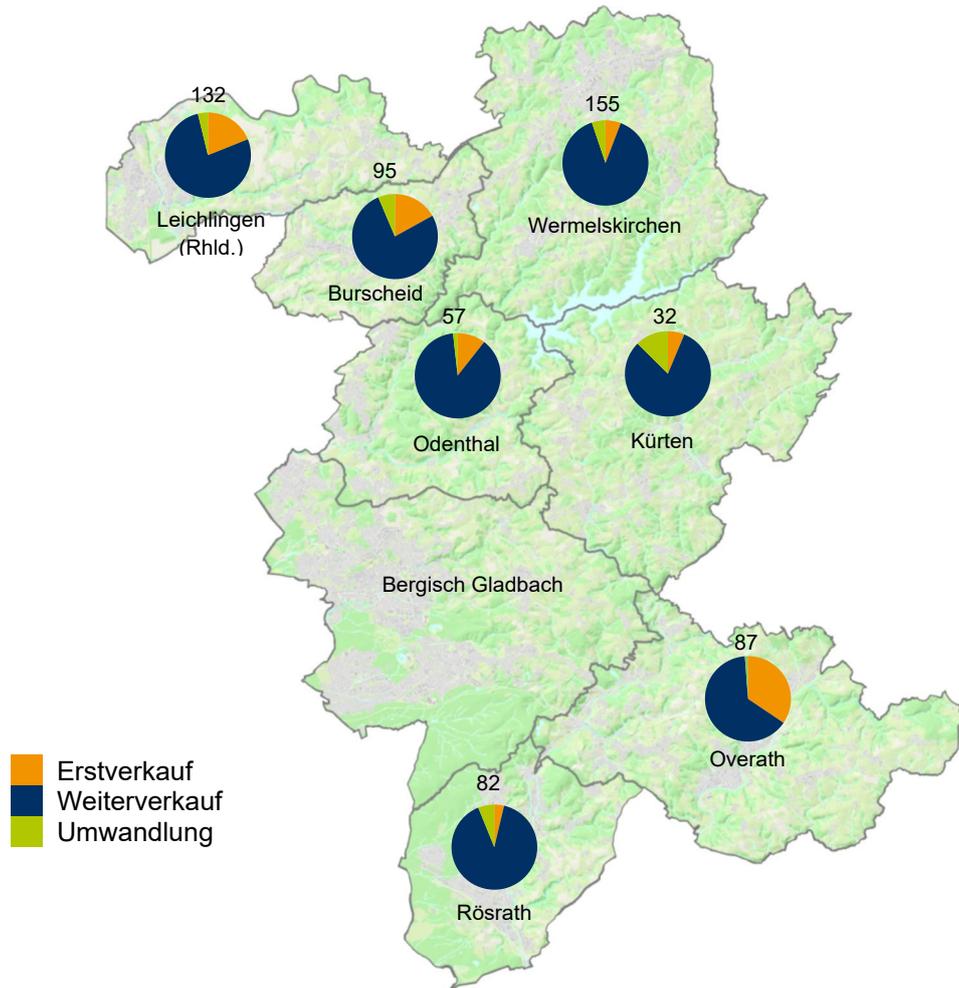
* Quelle: IT.NRW (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0), Fortschreibung des Bevölkerungsstandes – Bevölkerungsstand; eigene Berechnung, eigene Darstellung; Abruf: Juli 2021

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Im Jahr 2021 wechselten insgesamt 640 Objekte den Eigentümer. Hierbei handelte es sich um 587 Eigentumswohnungen und 22 Kraftfahrzeugstellplätze (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, etc.). Bei den übrigen 31 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	95	16	73	6
Kürten	32	2	26	4
Leichlingen (Rhld.)	132	25	102	5
Odenthal	57	6	50	1
Overath	87	30	56	1
Rösrath	82	3	74	5
Wermelskirchen	155	9	138	8
Summe	640	91	519	30

6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2021 wurden 587 Wohnungseigentume mit einem Geldumsatz von rd. 118,17 Mio. Euro übertragen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	587
davon	
Erstverkauf	86
Wiederverkauf	473
Umwandlung	28

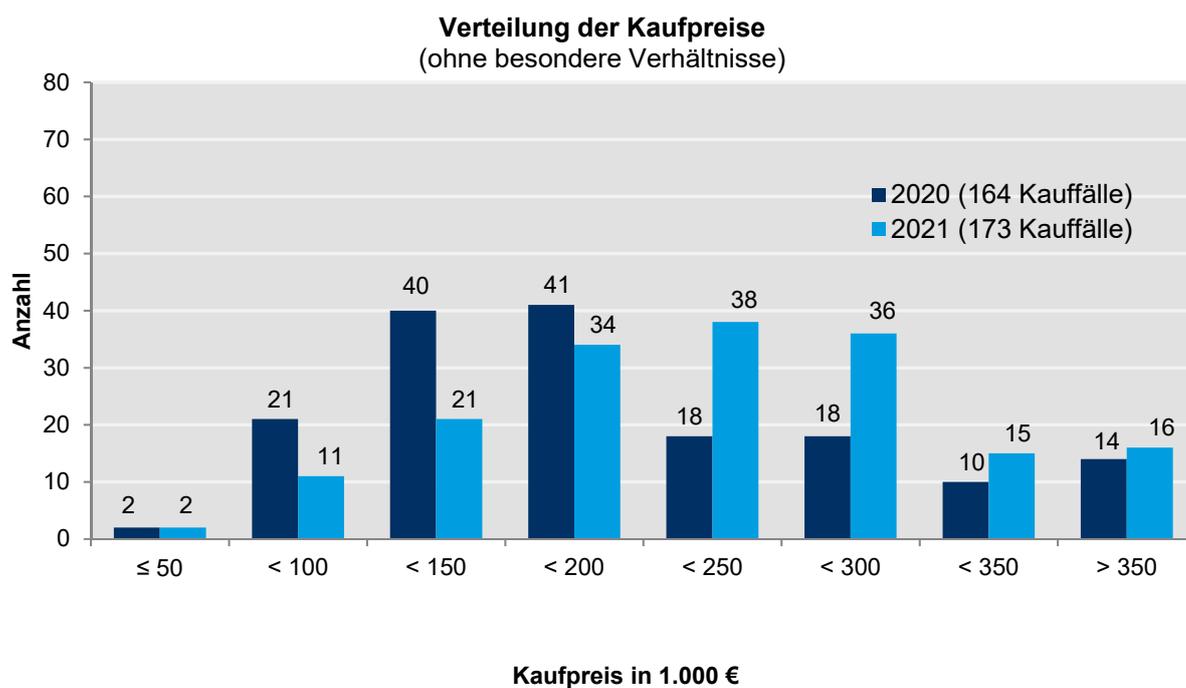
Die Auswertung des Wohnungseigentumsmarktes erfolgte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte durch Befragung der Erwerber, der Hausverwaltungen, der Bauträger sowie der Immobilienmakler.

Wiederverkäufe und Umwandlungen

Im Jahr 2021 lagen insgesamt 501 Kauffälle von wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen vor, wobei in 173 Fällen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vorlagen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 35 %. Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (28 Kauffälle) und dessen Vergleichbarkeit mit wiederverkauftem Wohnungseigentum (473 Kauffälle) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet. Die Wohnungen differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

Von den 501 Kauffällen wurden 168 zur Eigennutzung und 236 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 97 Kauffällen war diesbezüglich keine Angabe vorhanden.

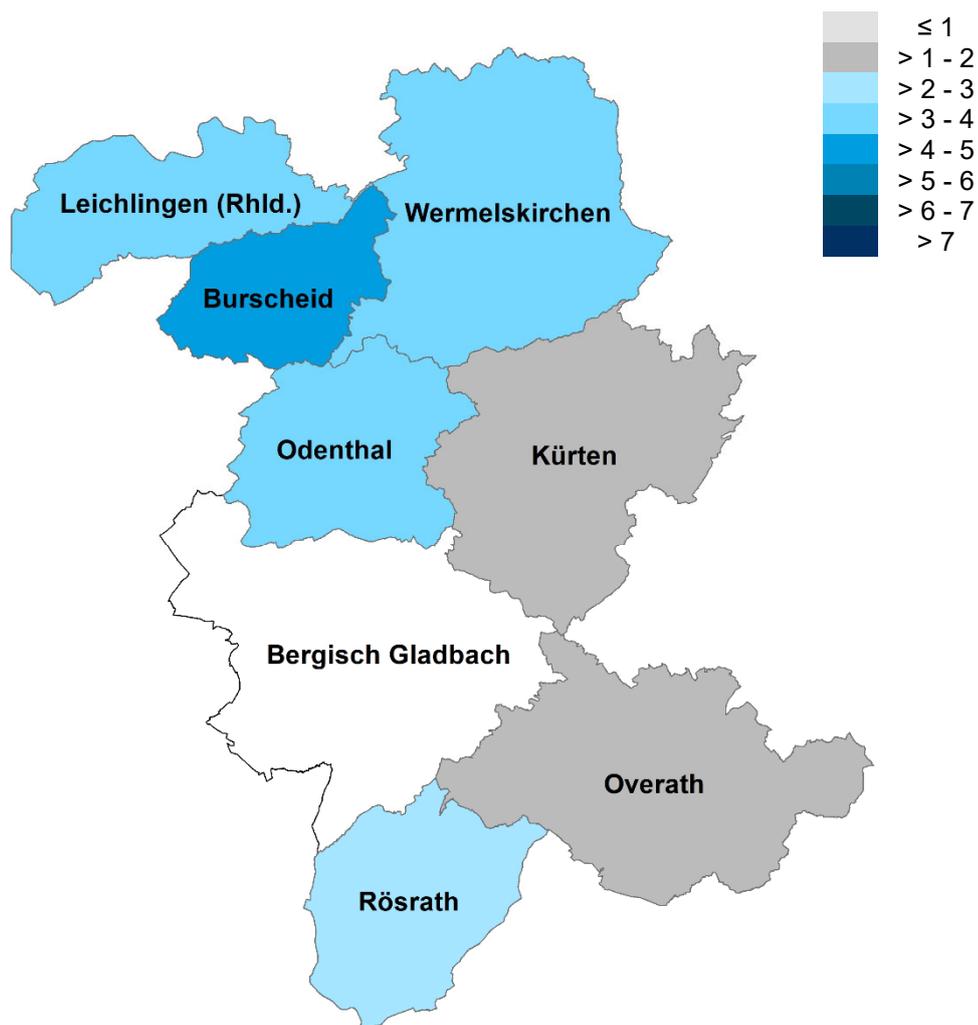
Der Energieausweis hat bei wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen eine untergeordnete Bedeutung gegenüber den sonstigen Einflüssen (z.B. Lage, Ausstattung etc.).



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) von wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen in 2021 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insgesamt
≤ 50	-	-	-	-	-	-	/	2
< 100	-	/	/	/	/	/	5	11
< 150	7	-	5	/	/	/	4	21
< 200	10	/	5	3	-	6	9	34
< 250	6	-	4	7	6	6	9	38
< 300	3	-	17	5	3	4	4	36
< 350	/	-	/	/	/	5	3	15
> 350	3	/	5	-	/	5	/	16

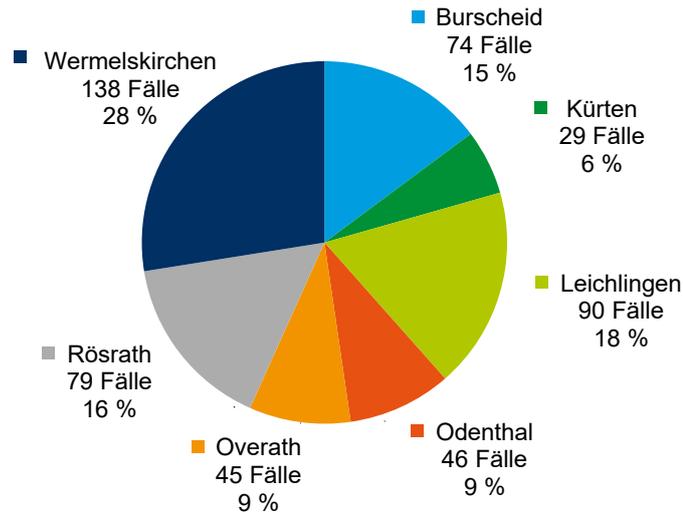
Wiederverkäufe/Umwandlungen pro 1.000 Einwohner



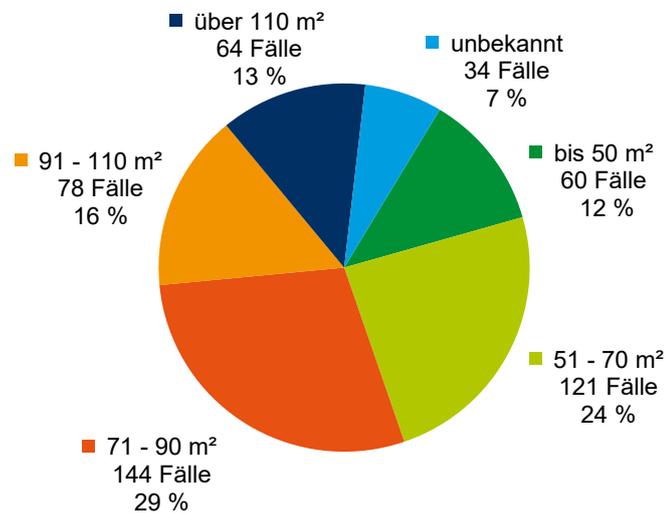
	Bevölkerungsstand am 31.12.2020 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.636	
Burscheid	18.527	74
Kürten	19.716	29
Leichlingen (Rhld.)	27.855	90
Odenthal	15.031	46
Overath	27.124	45
Rösrath	28.759	79
Wermelskirchen	34.597	138
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.275	

* Quelle: IT.NRW (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0), Fortschreibung des Bevölkerungsstandes – Bevölkerungsstand; eigene Berechnungen, eigene Darstellung; Abruf Juli 2021

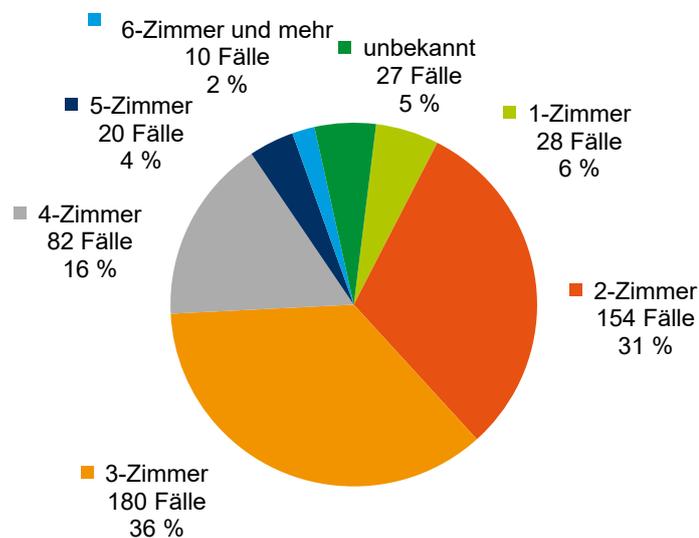
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl



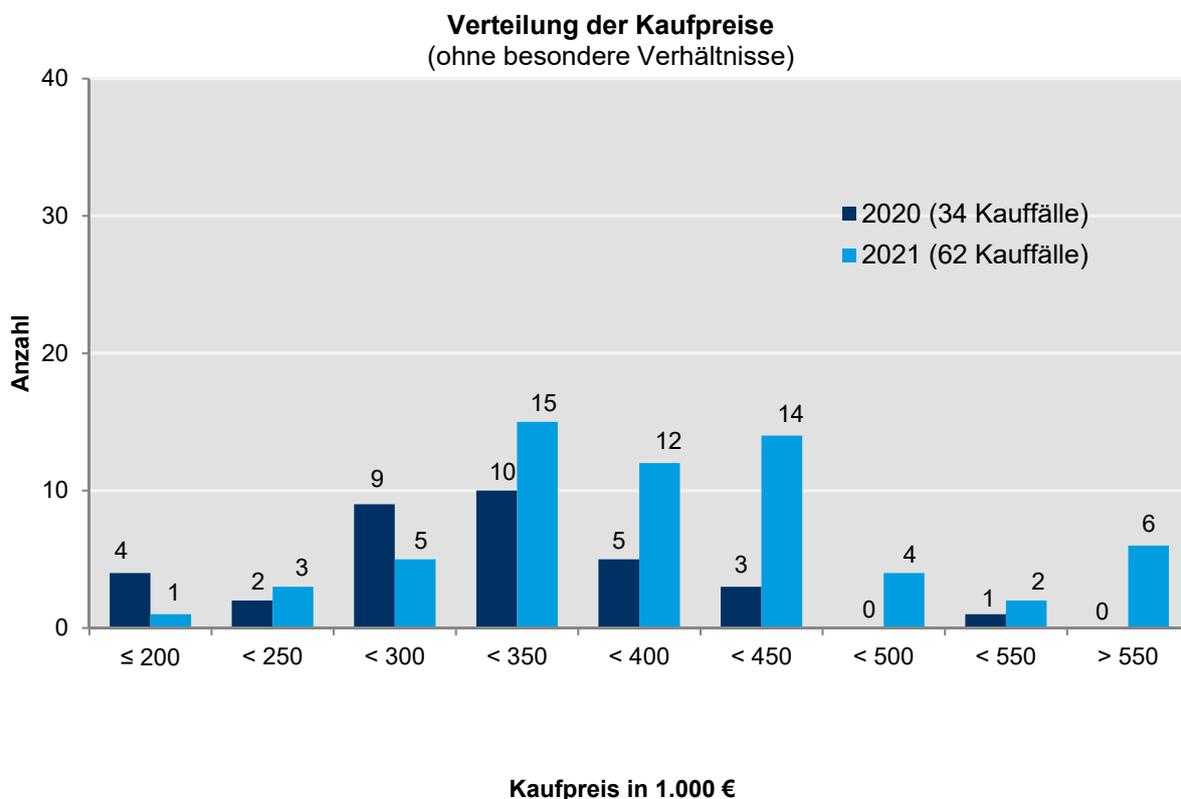
Erstverkäufe (Neubauten)

Im Jahr 2021 lagen insgesamt 86 Kauffälle von Erstverkäufen (Neubauten) von Eigentumswohnungen vor. Dies entspricht einem Anstieg von rd. 39 % gegenüber dem Vorjahr (62 Kauffälle). In 62 Kauffällen lagen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 72 %.

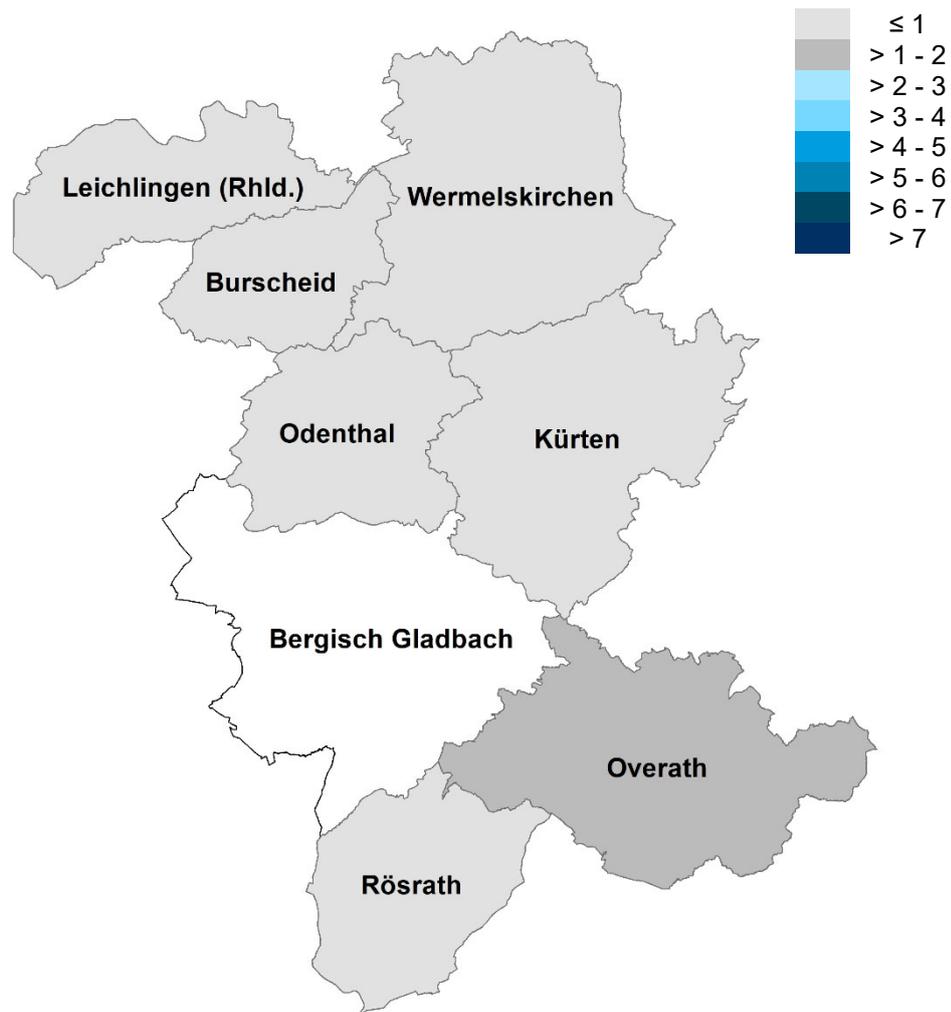
Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 18 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

Von den 86 Kauffällen wurden 22 zur Eigennutzung und 36 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 28 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.



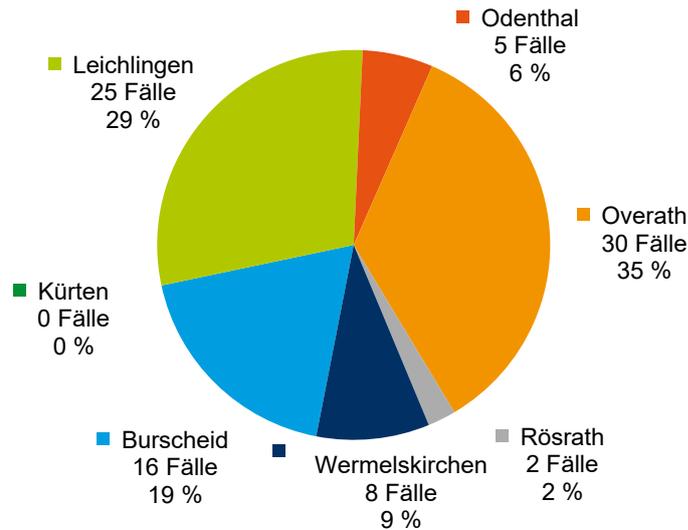
Eine Aufgliederung nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen erfolgt aufgrund der geringen Anzahl nicht.

Erstverkäufe (Neubauten) pro 1.000 Einwohner

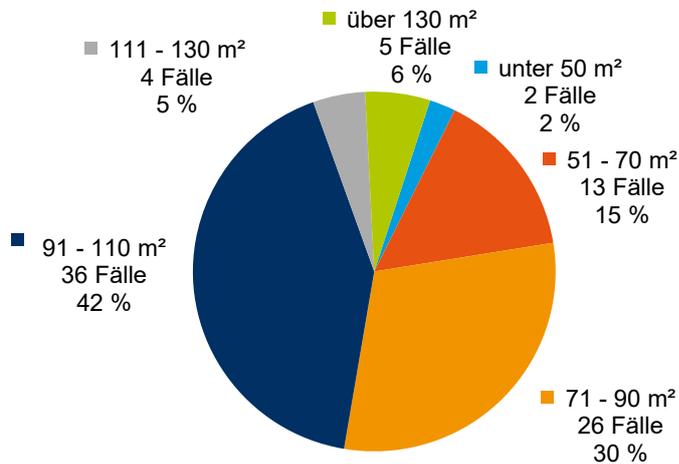
	Bevölkerungsstand am 31.12.2020 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.636	
Burscheid	18.527	16
Kürten	19.716	0
Leichlingen (Rhld.)	27.855	25
Odenthal	15.031	5
Overath	27.124	30
Rösrath	28.759	2
Wermelskirchen	34.597	8
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.275	

* Quelle: IT.NRW (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0), Fortschreibung des Bevölkerungsstandes – Bevölkerungsstand; eigene Berechnung; eigene Darstellung; Abruf: Juli 2021

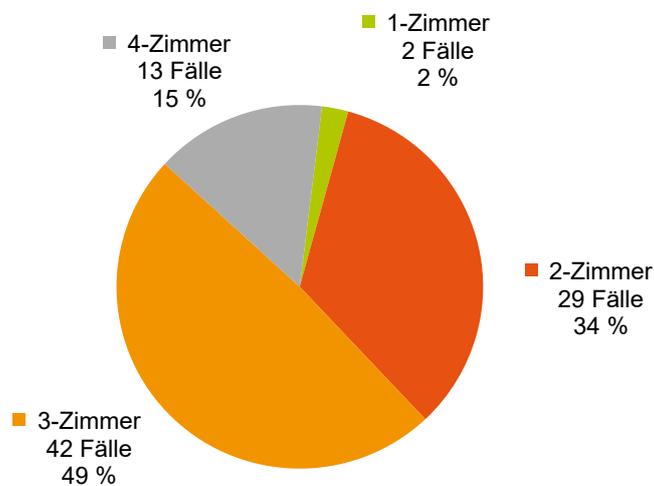
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



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 2021 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
2021	229.670	81	2.668	1983	173

Für die Ermittlung des nachfolgend angegebenen Durchschnittspreises wurden von den 173 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2021 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 116 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.
2.700 ±573	78 ±17	854 - 4.339	1984 (1953 - 2004)	116

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

Im Vergleich zum Vorjahr (2.225 €/m² WF) ist der durchschnittliche Preis für wiederverkaufte bzw. umgewandelte Eigentumswohnungen um rd. 22 % auf 2.700 €/m² WF gestiegen.

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

In den folgenden Tabellen werden die auswertbaren Kauffälle (173 Kauffälle) des Jahres 2021 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 126 Kauffälle (bzw. 25 % 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 2021	unbekannt	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	26	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1920- 1949	35	7	51 ±16	1.705 ±636	1.890	1938	6	45 ±8	1.571 ±589	1.753	1938
	1950- 1974	165	52	79 ±29	2.371 ±582	2.352	1967	32	73 ±15	2.319 ±535	2.316	1967
	1975- 1994	142	56	81 ±25	2.697 ±569	2.684	1985	41	82 ±16	2.796 ±559	2.760	1984
	1995- 2009	98	51	83 ±24	2.951 ±471	2.973	1998	43	78 ±17	2.899 ±468	2.941	1998
	ab 2010	16	7	107 ±28	3.534 ±815	3.275	2015	4	86 ±12	3.282 ±151	3.244	2013
insgesamt	501 100 %	173 35 %					126 25 %					

		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	
Burscheid 2021	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920- 1949	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950- 1974	32	12	77 ±13	2.362 ±666	2.236	1964	7	78 ±15	2.216 ±204	2.265	1965
	1975- 1994	17	9	87 ±26	2.541 ±343	2.595	1989	3	99 ±6	2.465 ±355	2.595	1992
	1995- 2009	14	8	69 ±15	2.536 ±395	2.441	1997	8	69 ±15	2.536 ±395	2.441	1997
	ab 2010	2	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-
Kürten 2021	unbekannt	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920- 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950- 1974	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1975- 1994	7	2	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	1995- 2009	8	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	ab 2010	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leichlingen (Rhld.) 2021	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920- 1949	5	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	1950- 1974	29	8	66 ±17	2.416 ±543	2.410	1968	7	68 ±17	2.404 ±580	2.369	1967
	1975- 1994	39	19	90 ±29	2.882 ±450	2.816	1985	15	84 ±15	2.976 ±418	2.870	1986
	1995- 2009	12	9	79 ±12	3.157 ±411	3.220	1997	8	78 ±12	3.070 ±349	3.178	1996
	ab 2010	4	2	/	/	/	/	-	-	-	-	-

		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 2021	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1920-1949	2	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1950-1974	8	5	66 ±10	2.620 ±570	2.680	1968	2	/	/	/	
	1975-1994	21	9	76 ±15	2.981 ±745	3.013	1984	7	73 ±16	3.170 ±562	3.013	1983
	1995-2009	12	6	72 ±19	3.102 ±433	2.938	1998	6	72 ±19	3.102 ±433	2.938	1998
	ab 2010	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Overath 2021	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	bis 1919	3	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1920-1949	2	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1950-1974	8	3	77 ±30	2.351 ±260	2.334	1972	1	/	/	/	
	1975-1994	15	2	/	/	/	/	2	/	/	/	
	1995-2009	12	7	85 ±10	3.073 ±364	3.092	1999	5	82 ±10	2.936 ±324	2.998	1999
	ab 2010	5	2	/	/	/	/	2	/	/	/	
Rösrath 2021	unbekannt	3	-	-	-	-	-	-	-	-		
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1920-1949	5	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1950-1974	29	12	80 ±25	2.625 ±367	2.669	1970	6	78 ±11	2.711 ±318	2.597	1972
	1975-1994	20	5	63 ±21	2.956 ±744	3.166	1987	4	73 ±9	3.296 ±339	3.246	1986
	1995-2009	20	12	89 ±25	3.141 ±458	3.166	1998	11	85 ±21	3.115 ±470	3.085	1997
	ab 2010	1	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	
Wermelskirchen 2021	unbekannt	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920- 1949	20	6	51 ±17	1.606 ±636	1.753	1941	5	44 ±8	1.426 ±540	1.615	1942
	1950- 1974	48	12	95 ±44	1.998 ±557	2.112	1966	9	73 ±14	1.929 ±534	2.053	1965
	1975- 1994	23	10	82 ±18	2.205 ±241	2.161	1982	9	87 ±13	2.196 ±253	2.140	1981
	1995- 2009	20	8	86 ±12	2.655 ±314	2.567	2002	5	80 ±11	2.454 ±102	2.425	1999
	ab 2010	1	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2021. 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 2021 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteinfluss 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
2021	400.500	90	4.219	62

Für die Ermittlung des nachfolgend angegebenen Durchschnittspreises wurden von den 62 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2021 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 36 Kauffälle aus 11 Wohnanlagen.

Ø Preis pro m ² WF in €/m ²	Ø WF in m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Anz.
4.125 ±527	94 ±20	3.408 - 5.275	36

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 (3.775 €/m² WF) ist der durchschnittliche Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen um rd. 10 % auf 4.125 €/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 116 auswertbare Kaufpreise aus mehreren Jahren in Wohnanlagen mit 5 bis 25 Wohneinheiten zugrunde.

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.)
Am Bornheimer Bach 4	3	2021	112	101 - 135	4.025	3.965 - 4.147
Im Hagen 19	5	2021	108	101 - 135	3.600	3.543 - 3.706

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.)
Balken 18-20	5	2021	93	73 - 105	4.075	3.694 - 4.452
Hauptstraße 21b	4	2018-2020	54	44 - 59	3.900	3.474 - 4.635
Neukirchener Straße 22b-c	18	2018-2020	89	60 - 119	3.550	3.225 - 3.778

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	10	2019-2021	96	66 - 112	4.075	3.582 - 4.920
Hauptstraße 57	3	2021	101	93 - 106	3.750	3.719 – 3.778
Hoher Wald 5	6	2020-2021	97	87 - 104	4.100	3.980 – 4.228

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.)
Hauptstraße 87	20	2021	84	63 - 143	4.275	4.050 – 4.850
Römerstraße 6a, 6c	5	2021	64	41 - 83	4.000	3.847 - 4.222

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.)
Hauptstraße 87	22	2019- 2021	49	36 - 77	3.725	2.983 - 4.040

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.)
An der Mehrzweckhalle 24	8	2021	89	68 – 109	3.475	3.408 – 3.521
Bussardweg 5	7	2018- 2020	89	82 - 107	3.000	2.848 - 3.065

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.)
Kleinösinghausen	6	2020	141	141 - 141	2.525	2.414 - 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	3.182 - 3.424

Bei diesem Objekt handelt es sich um 6 Reihenhäuser deren Eigentümer zwei Wohnungseigentümergeinschaften bilden. Verkauft 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	2.489 - 2.679

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	2.371 - 2.561

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 weicht 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.

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.)
Olper Straße 74	6	2020- 2021	72	69 - 75	3.750	3.625 - 3.862

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 (Roh)ertragsfaktoren. Für den Bereich des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis wurden für den Teilmarkt Wohnungseigentum Immobilienrichtwerte und (Roh)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 01.01.2022 zonale durchschnittliche Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen 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 (s. o.) 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 01.01.2022 insgesamt 96 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt von Wohnungseigentum beschlossen.

Kommune	Immobilienrichtwerte			Anzahl
	Wiederverkauf / Umwandlung	Erstverkauf (Neubau)	besondere Objekte	
Burscheid	10	2	4	16
Kürten	2	-	1	3
Leichlingen (Rhld.)	13	3	2	18
Odenthal	2	3	1	6
Overath	7	3	-	10
Rösrath	21	1	3	25
Wermelskirchen	15	2	1	18

Kommune	Immobilienrichtwerte Wiederverkauf / Umwandlung			Anzahl
	Min. in €/m ²	Max. in €/m ²	Spanne der Baujahre	
Burscheid	1.050	3.100	1963 - 1999	10
Kürten	2.000	2.900	1965 - 1979	2
Leichlingen (Rhld.)	2.600	4.300	1964 - 2002	13
Odenthal	2.100	3.100	1975 - 1995	2
Overath	2.100	3.800	1975 - 2012	7
Rösrath	2.200	4.400	1959 - 2002	21
Wermelskirchen	1.850	3.200	1957 - 1997	15

Kommune	Immobilienrichtwerte Erstverkauf (Neubau)			Anzahl
	Min. in €/m ²	Max. in €/m ²	Spanne der Baujahre	
Burscheid	3.200	3.800	2020 - 2022	2
Kürten	-	-	-	-
Leichlingen (Rhld.)	4.100	4.400	2019 - 2022	3
Odenthal	3.700	4.500	2020 - 2021	3
Overath	4.000	4.400	2019 - 2023	3
Rösrath	4.300	4.300	2020	1
Wermelskirchen	3.500	3.700	2019 - 2022	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

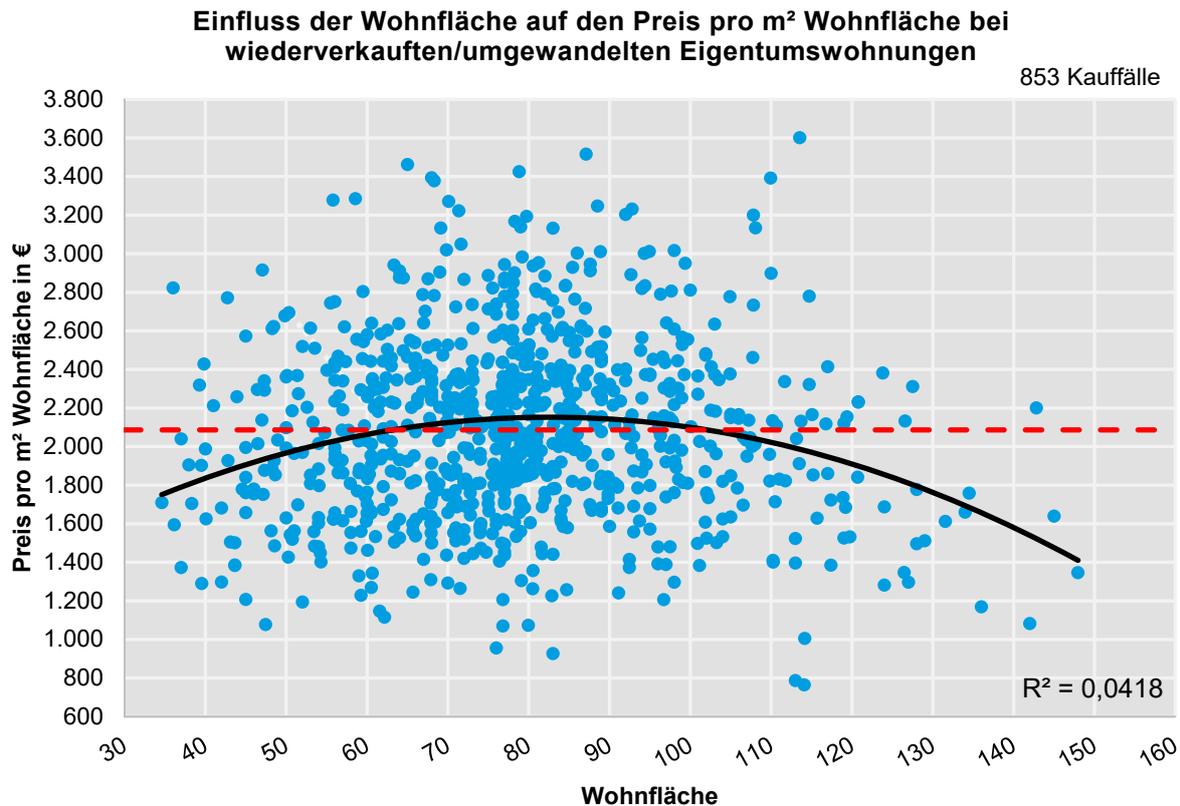
Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) für die **Wohnfläche**

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.

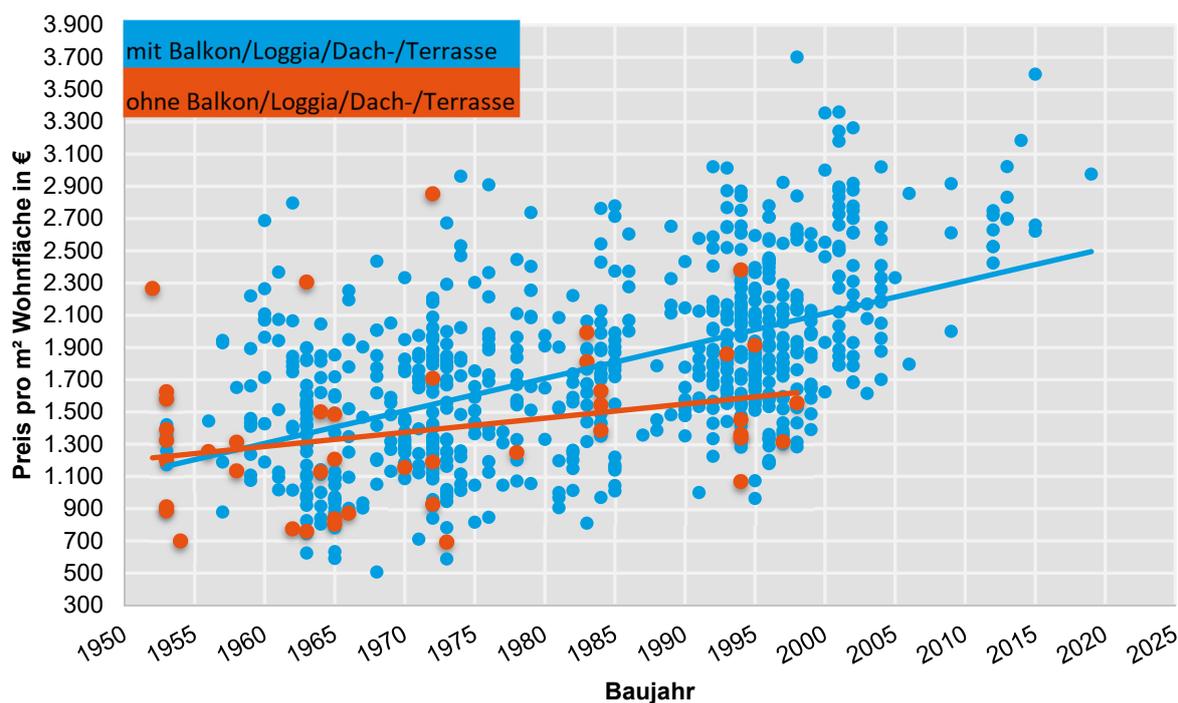
Datengrundlage bildeten alle auswertbaren Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis Anfang 2020 mit folgenden Eigenschaften:

- 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 Kauffällen (5 %) zu 739 Kauffällen 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

Einfluss der Größe der Eigentümergemeinschaft (Kleinst-Wohnanlagen)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat den Einfluss der Größe der Eigentümergemeinschaft (Kleinst-Wohnanlagen; 2 bis 3 Wohnungen) auf den Kaufpreis bei **wiederverkauften Eigentumswohnungen** untersucht.

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

- Wohnflächen 35 m² bis 140 m²
- (Ursprungs-) Baujahr 1950 bis 2015
- nur private Käufer
- Anzahl der Geschosse kleiner 5
- Raumanzahl größer 1

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

Für eine Auswertung standen insgesamt 1.082 Kaufpreise zur Verfügung, 170 Kauffälle (16 %) aus Wohnanlagen mit 2 bis 3 Wohnungen und 912 Kauffälle (84 %) aus Wohnanlagen ab 4 Wohnungen. Die Kauffälle wurden statistisch untersucht.

Im Ergebnis war kein signifikanter Werteeinfluss der Größe der Eigentümergemeinschaft (Kleinst-Wohnanlagen) auf den Preis pro m² Wohnfläche zu erkennen.

6.1.3 Indexreihen

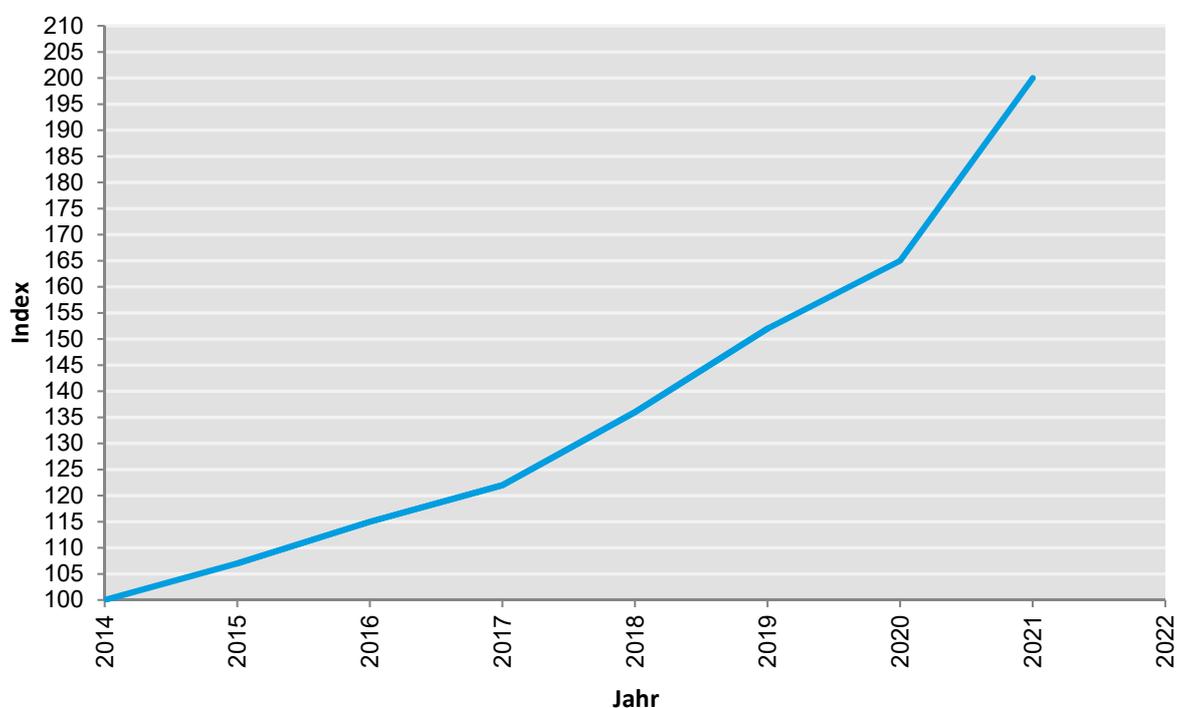
Preisindex für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

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
2021	200

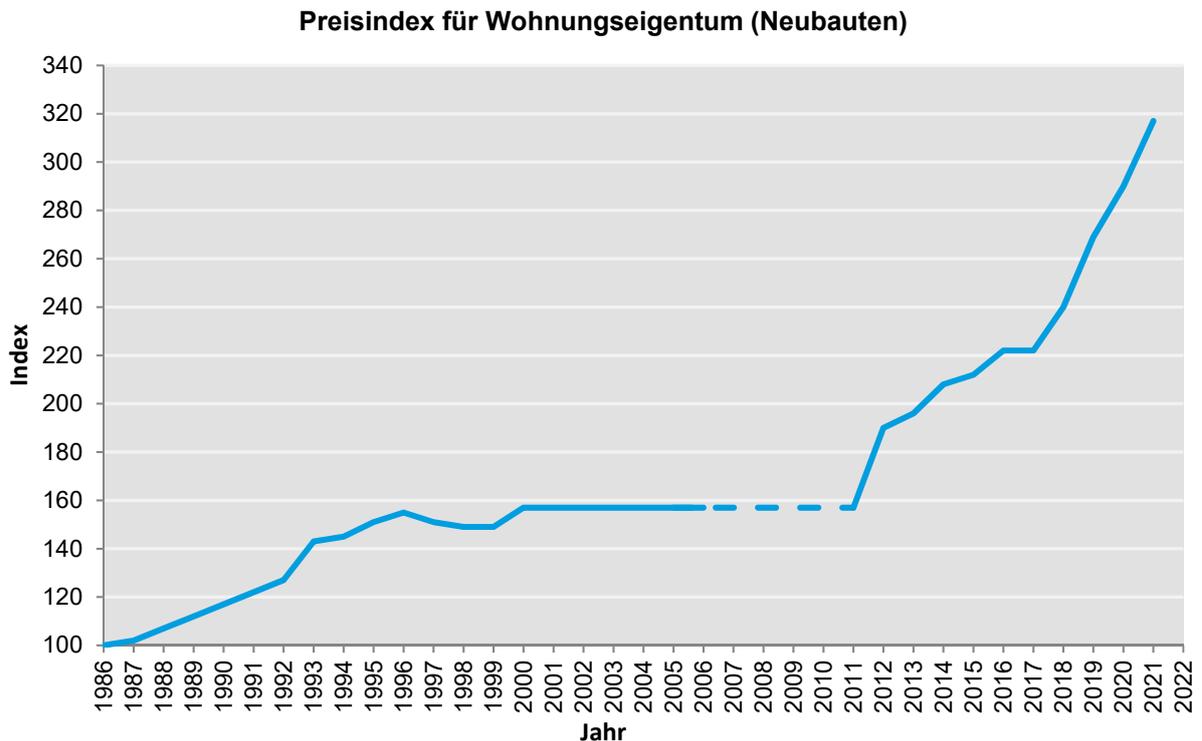
Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

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.

Basisjahr 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	2021	317

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 § 21 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	1,2 ±0,80	29	2021	82 ±14	2.772 ±532	7,45 ±1,18	19,79 ±3,11	47 ±10	80
vermietetes Wohnungseigentum	1,4 ±0,94	20	2021	76 ±19	2.697 ±486	7,51 ±1,35	21,00 ±3,55	48 ±13	80

Eine Zusammenstellung 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 (Roh)ertragsfaktoren

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

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten (Roh)ertragsfaktoren 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.

(Roh)ertragsfaktoren für Wohnungseigentum (Wiederverkauf und Umwandlung)

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

	(Roh)ertrags- faktor	Anz.	Jahr
selbstgenutztes Wohnungseigentum	31,1 ±3,5	29	2021
vermietetes Wohnungseigentum	30,5 ±4,6	20	2021

Eine Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer *10.2 Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren* zu finden.

(Roh)ertragsfaktoren für Wohnungseigentum (Neubau)

(Roh)ertragsfaktoren für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

6.2 Teileigentum

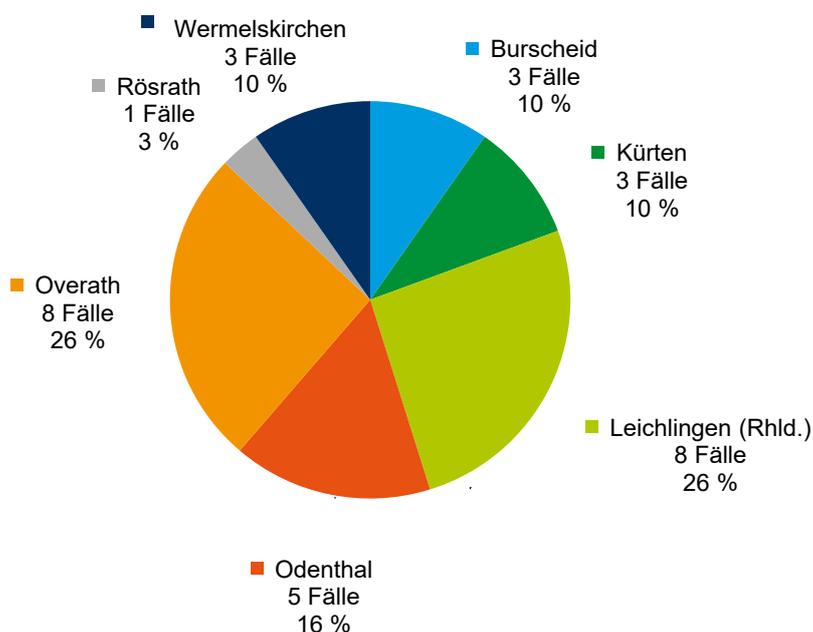
Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Einheiten (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.) sowie Sondereigentum an Stellplätzen (Garagen, Tiefgaragen etc.) zum Inhalt. Im Jahr 2021 wurden 31 Sondereigentume an gewerblichen Einheiten mit einem Geldumsatz von rd. 6,63 Mio. Euro und 22 Sondereigentume an sonstige Einheiten (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 0,16 Mio. Euro übertragen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	53
davon	
Gewerbliches Teileigentum (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)	31
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)	22

Gewerbliches Teileigentum

Bei den 31 Kauffällen handelte es sich um 3 Erstverkäufe (Neubau), 26 Weiterverkäufe und 2 Umwandlungen in 15 Objekten.

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Sonstiges Teileigentum (Sondereigentum)

Im Jahr 2021 wurden 22 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.

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 (Roh)ertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

6.2.5 Durchschnittliche Preise für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.

Nachfolgend werden durchschnittliche Kaufpreise bzw. Kaufpreisanteile für Kraftfahrzeugstellplätze bei verkauften Eigentumswohnungen bzw. gewerblichen Teileigentum aus dem Jahre 2021 dargestellt.

Bei den durchschnittlichen Preisen handelt es sich um sonstiges Teileigentum (Sondereigentum) und Sondernutzungsrechte an Kraftfahrzeugstellplätzen die aufgrund ihrer Vergleichbarkeit zusammen ausgewertet wurden.

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Wiederverkauf / Umwandlung

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne KP (Min.-Max.) in €	Spanne (Min.-Max.) der Baujahre	Anz.
Außenstellplatz	5.500	1.000 - 18.000	-	25
Carport	9.000	7.000 - 10.000	1978 - 2001	3
Garage	9.000	4.000 - 15.000	1960 - 2017	32
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksyste-me)	11.000	5.000 - 15.000	1979 - 2012	16
Stellplatz in Parksyste-men	7.000	3.500 - 10.000	1994 - 1995	2

Erstverkauf (Neubau)

Art	Durchschnitts- preis in €	Spanne KP (Min.-Max.) in €	Anz.
Außenstellplatz	8.000	5.000 - 15.000	31
Carport	15.500	11.500 - 18.500	8
Garage	16.000	16.000	2
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	20.000	10.000 - 35.000	53
Stellplatz in Parksystemen	19.000	10.500 - 27.000	4

7. Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke im Jahr 2021.

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 (Erbbaugrundstück) 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 Erbbaugrundstück versteht man:

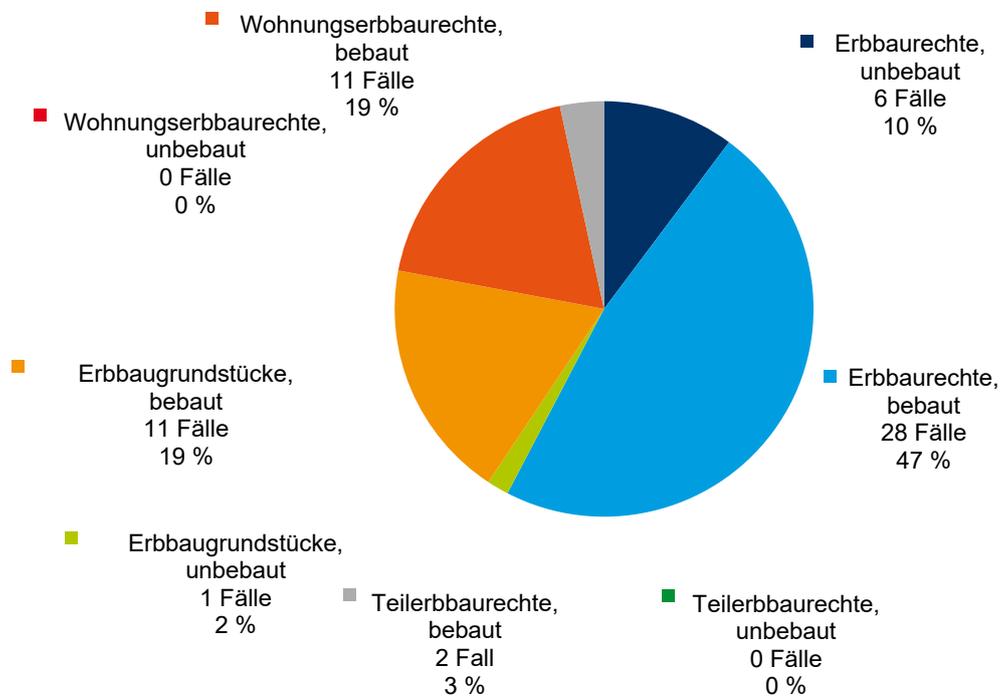
Ein Erbbaugrundstück ist ein Grundstück welches mit einem Erbbaurecht belastet ist. Für die Überlassung des Grundstücks an den Begünstigten (Erbbaurechtsnehmer) erhält der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) einen Erbbauzins (Miete/Pacht).

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 Erbbaugrundstücke im Rheinisch-Bergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	59
davon	
Erbbaurechte, unbebaut	6
Erbbaurechte, bebaut	28
Erbbaugrundstücke, unbebaut	1
Erbbaugrundstücke, bebaut	11
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-
Wohnungserbbaurechte, bebaut	11
Teilerbbaurechte, unbebaut	-
Teilerbbaurechte, bebaut	2



7.1 Erbbaurechte, unbebaut

Bestellung/Begründung von Erbbaurechten

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 6 Erbbaurechte an unbebauten Grundstücken und 2 Erbbaurechte an bebauten Grundstücken begründet.

Die 6 Erbbaurechtsverträge an unbebauten Baugrundstücken wurden für den individuellen Wohnungsbau (2 Kauffälle), für den Geschosswohnungsbau (3 Kauffälle) und eine Apartmentanlage für Menschen mit Einschränkungen begründet. Bei den 2 Erbbaurechtsverträge an bebauten Grundstücken handelte es sich um Ein-/Zweifamilienhäuser. Erbbaurechtsgeber war die Kirche.

Weiterveräußerung von Erbbaurechten

Im Jahr 2021 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 und das Jahr 2021 lagen keine auswertbaren Verträge vor

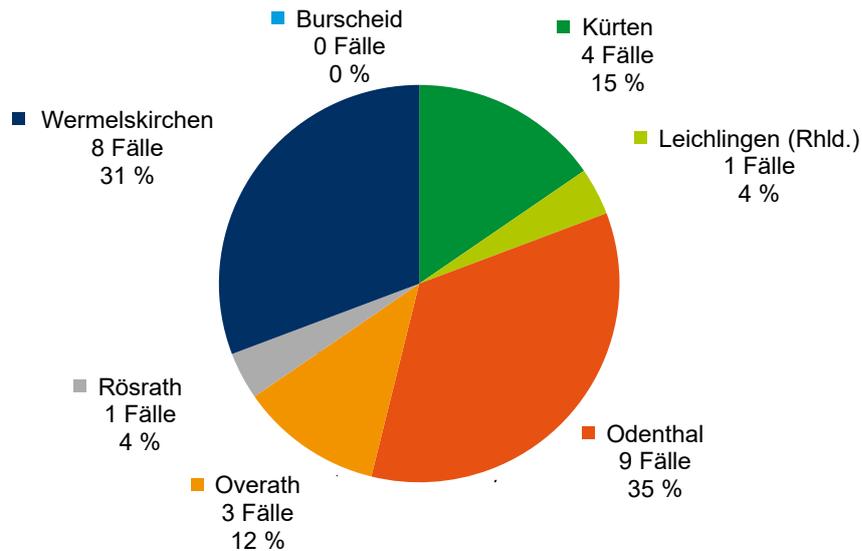
Jahr der Begründung des Erbbaurechtes	Effektiver durchschnittlicher Zins p. a. auf der Grundlage des erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtigen Bodenwertes bei Begründung des Rechtes	Anz. der auswertbaren Kauffälle
1960-1965	1,6 %	/
1966-1975	1,3 %	/
1976-1980	1,5 %	/
1981-1985	3,0 %	/
1986-1995	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
2021	-	-

7.2 Erbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 26 bebaute Erbbaurechte mit einem Geldumsatz von 7,30 Mio. Euro übertragen. Unberücksichtigt blieben die 2 Verträge über die Bestellungen/Begründungen von Erbbaurechten an bebauten Grundstücken (vgl. Ziffer 7.1 *Erbbaurechte, unbebaut*).

Erbbaurechtsgeber dieser 26 Erbbaurechte waren die Kirche (16 Kauffälle), Kommunen (7 Kauffälle), Privatpersonen (1 Kauffall), Gewerbetreibender (1 Kauffall) und Sonstige (1 Kauffall). 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

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte vor Inkrafttreten (01.01.2022) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte nach den Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006).

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)

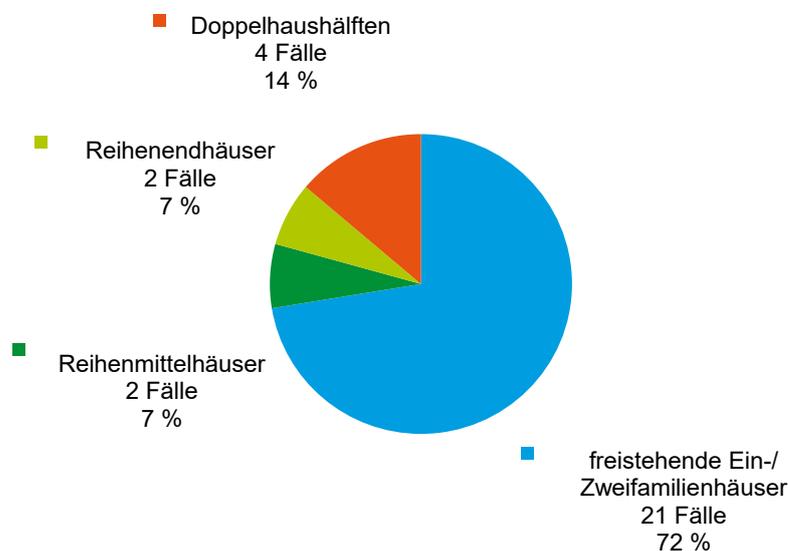
sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln. Dies kann durch das Vergleichswertverfahren geschehen, das aber in der Praxis nur anwendbar ist, sofern entsprechende Vergleichspreise (gleiche Grundstücksarten, annähernd gleicher Erbbauzins, vergleichbares Bodenwertniveau, gleiche Restnutzungsdauer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

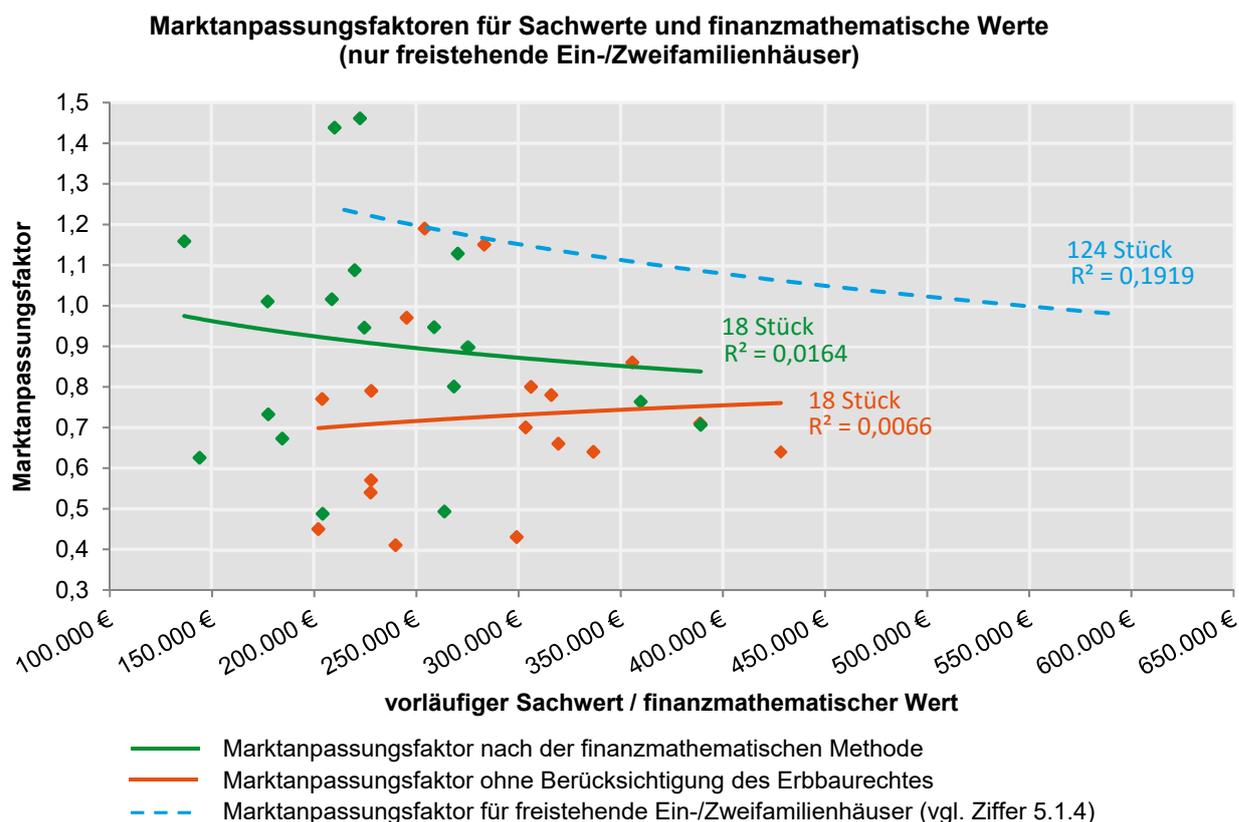
Der rechnerische Sachwert der Objekte wurde auf der Basis der NHK 2010 nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW ermittelt.

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	1966 - 1968
	Wohnfläche	113 m²	92 - 162 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	908 m²	731 - 1.147 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.850 €/m²	975 - 2.775 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.167 €/Jahr	456 - 2.375 €/Jahr
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2019, 2020 und 2021		
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	2003 - 2007
	Wohnfläche	128 m²	120 - 141 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	383 m²	299 - 528 m ²
	Preis / Wohnfläche	2.350 €/m²	2.025 - 2.925 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	3.497 €/Jahr	2.825 - 4.778 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017, 2018 und 2021		
Odenthal Eifgenstr. Reiner-Hütten-Str.	Baujahr	1971	1970 - 1972
	Wohnfläche	128 m²	114 - 168 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	789 m²	637 - 921 m ²
	Preis / Wohnfläche	2.125 €/m²	1.475 - 2.575 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	2.006 €/Jahr	467 - 6.360 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2021		
Odenthal Farnweg Hoher Wald Waldweg	Baujahr	2003	1999 - 2006
	Wohnfläche	133 m²	104 - 175 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	375 m²	325 - 455 m ²
	Preis / Wohnfläche	2.875 €/m²	2.000 - 3.575 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	4.071 €/Jahr	465 - 6.330 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017, 2020 und 2021		
Odenthal Ferdinand-Schäfer- Str. Herzogenfeld St.-Pankratius-Str.	Baujahr	1961	1960 - 1962
	Wohnfläche	129 m²	114 - 144 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	1077 m²	610 - 1.371 m ²
	Preis / Wohnfläche	2.400 €/m²	2.125 - 2.575 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	2.027 €/Jahr	300 - 3.093 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016, 2019 und 2021		
Odenthal Michaelshöhe	Baujahr	1976	1974 - 1977
	Wohnfläche	151 m²	108 - 179 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	782 m²	526 - 1.110 m ²
	Preis / Wohnfläche	2.075 €/m²	1.625 - 2.400 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	609 €/Jahr	385 - 780 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021		
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. Zum Aggerdamm	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 Altenberger Str. Am Dorfpark Bussardweg	Baujahr	2002	1999 - 2004
	Wohnfläche	152 m²	111 - 210 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	463 m²	283 - 758 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.700 €/m²	1.350 - 2.025 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	3.776 €/Jahr	2.557 - 5.526 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2019 und 2021		
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. Vorm Eickerberg	Baujahr	1957	1953 - 1963
	Wohnfläche	117 m²	82 - 139 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	885 m²	452 - 1.728 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.650 €/m²	900 - 2.250 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.320 €/Jahr	71 - 1.980 €/Jahr
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2018, 2019 und 2021		

7.3 Erbbaugrundstücke, unbebaut

Im Jahr 2021 wurde 1 unbebautes Erbbaugrundstück übertragen.
Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich.

7.4 Erbbaugrundstücke, bebaut

Im Jahr 2021 wurden 11 bebaute Erbbaugrundstücke übertragen.
Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl und insbesondere aufgrund der persönlichen Verhältnisse nicht möglich.

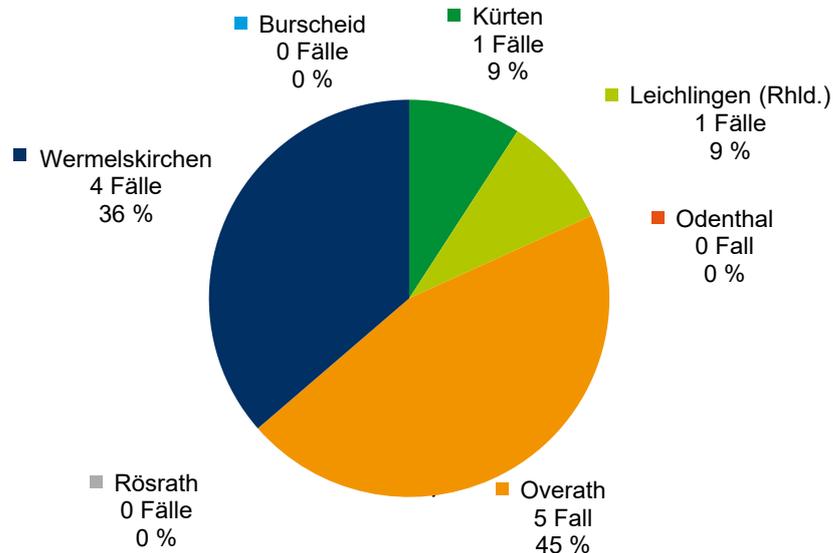
7.5 Wohnungserbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2021 lagen keine Kaufverträge für unbebaute Wohnungserbbaurechte vor.

7.6 Wohnungserbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2021 wurden 11 bebaute Wohnungserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 2,54 Mio. Euro übertragen. Erbbaurechtsgeber dieser 11 Wohnungserbbaurechte waren die Kirche (7 Kauffälle), die Kommune (3 Kauffälle) und Privatpersonen (1 Kauffall). 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 dem Jahr 2021 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

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.)
Ferrenberg 3-3a	4	2021	110	95 - 125	3.925	3.650 - 4.125

- Der vereinbarte Erbbauzins beträgt insgesamt 15.000,00 € pro Jahr. Dieser ist jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres im Voraus fällig.
- Der Erbbauzins wird entsprechend den angegebenen Miterbbaurechtsanteilen auf die einzelne Wohnungserbbaurechte aufgeteilt. Damit ergibt sich ein Erbbauzins von 15,00 € pro 1/1.000 Miterbbaurechtsanteil.
- Bei überwiegender Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, reduziert sich der jährliche zu zahlende Erbbauzins auf 4/5 des Betrages.
- Die Erbbaurechtsbestellung/-begründung erfolgte im Jahr 2021.
- Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 99 Jahre.

7.7 Teilerbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2021 lagen keine Kaufverträge für unbebaute Teilerbbaurechte vor.

7.8 Teilerbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2021 lagen zwei Kaufverträge für bebaute Teilerbbaurechte vor.

8. Modellbeschreibungen

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

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

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

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

9. Mieten und Pachten

9.1 Mietspiegel für Wohnungen

Der Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes (Stand: 01.01.2022) 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: 01.07.2021). Auskünfte dazu erteilen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet 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 Parksystemen	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 [m²]	Ø KP [€/m² WF/NF]	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,2 ±0,80	29	2021	82 ±14	2.772 ±532	7,45 ±1,18	19,79 ±3,11	47 ±10	80
vermietetes Wohnungseigentum	1,4 ±0,94	20	2021	76 ±19	2.697 ±486	7,51 ±1,35	21,00 ±3,55	48 ±13	80
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	2,1 ±1,28	(4)	2021	211 ±83	2.517 ±930	7,56 ±2,22	20,39 ±7,34	38 ±11	80
Reihenend- und Doppelhäuser	1,9 ±0,66	(4)	2021	126 ±26	3.199 ±446	8,53 ±1,22	17,36 ±2,39	50 ±17	80
Dreifamilienhäuser	2,5 ±0,61	9	2020-2021	242 ±58	1.949 ±336	7,16 ±1,13	21,58 ±3,29	37 ±11	80
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,6 ±0,82	10	2021	454 ±230	2.012 ±600	7,06 ±0,82	22,56 ±3,21	47 ±12	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	4,3 ±0,98	11	2020-2021	556 ±313	1.308 ±504	6,70 ±1,72	21,72 ±3,80	35 ±4	80

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

10.2 Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren

In der folgenden Tabelle werden die (Roh)ertragsfaktoren 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	(Roh)ertragsfaktor	Anz.	Jahr/e
selbstgenutztes Wohnungseigentum	31,1 ±3,5	29	2021
vermietetes Wohnungseigentum	30,5 ±4,6	20	2021
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	28,0 ±6,7	(4)	2021
Reihenend- und Doppelhäuser	31,4 ±1,2	(4)	2021
Dreifamilienhäuser	22,8 ±2,4	9	2020-2021
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	23,4 ±5,4	10	2021
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	15,9 ±2,7	11	2020, 2021

() 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

