



Grundstücksmarktbericht 2023
für den Rheinisch-Bergischen Kreis
ohne die Stadt Bergisch Gladbach



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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

Beschlossen am 14.03.2023

Veröffentlicht im März 2023

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 50 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	9
3.2 Unbebaute Grundstücke	11
3.3 Bebaute Grundstücke	17
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	20
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	22
3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber	25
4. Unbebaute Grundstücke	29
4.1 Individueller Wohnungsbau	30
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	32
4.3 Gewerbliche Bauflächen	33
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	34
4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen	35
4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	36
4.4.3 Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft	37
Gartenland in Ortsrandlagen	37
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	38
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	39
4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)	39
4.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen	40
4.7 Bodenrichtwerte	41
4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	41
4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	42
4.7.3 Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.4 Indexreihen	47
5. Bebaute Grundstücke	53
5.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	54
5.1.1 Erstverkäufe	60
5.1.2 Weiterverkäufe	61
5.1.3 Durchschnittspreise	62
5.1.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	73
5.1.5 Indexreihen	73
5.1.6 Sachwertfaktoren	75
5.1.7 Liegenschaftszinssätze	80
5.1.8 (Roh)ertragsfaktoren	81
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	82
5.2.1 Durchschnittspreise	84
5.2.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	84
5.2.3 Indexreihen	84
5.2.4 Liegenschaftszinssätze	85
5.2.5 (Roh)ertragsfaktoren	86
5.3 Gewerbe- und Industriegebäude	87
5.3.1 Durchschnittspreise	87
5.3.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	87

5.3.3	Indexreihen	87
5.3.4	Liegenschaftszinssätze	88
5.3.5	(Roh)ertragsfaktoren	88
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	88
6.	Wohnungs- und Teileigentum	89
6.1	Wohnungseigentum	93
6.1.1	Erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)	94
6.1.2	Weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum	97
6.1.3	Durchschnittspreise	101
6.1.4	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	111
6.1.5	Indexreihen	119
6.1.6	Liegenschaftszinssätze	122
6.1.7	(Roh)ertragsfaktoren	123
6.1.8	Sonstiges Wohnungseigentum	124
6.2	Teileigentum	125
6.2.1	Erstverkauftes Teileigentum (Neubau)	126
6.2.2	Weiterverkauftes und umgewandeltes Teileigentum	126
6.2.3	Durchschnittspreise	126
6.2.4	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	126
6.2.5	Indexreihen	126
6.2.6	Liegenschaftszinssätze	126
6.2.7	(Roh)ertragsfaktoren	126
6.2.8	Sonstiges Teileigentum	127
7.	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	128
7.1	Erbbaurechte	130
7.1.1	Erbbaurechte, unbebaut	130
7.1.2	Erbbaurechte, bebaut	131
7.2	Erbbaugrundstücke	134
7.2.1	Erbbaugrundstücke, unbebaut	134
7.2.2	Erbbaugrundstücke, bebaut	134
7.3	Wohnungserbbaurechte	134
7.3.1	Wohnungserbbaurechte, unbebaut	134
7.3.2	Wohnungserbbaurechte, bebaut	134
7.4	Teilerbbaurechte	135
7.4.1	Teilerbbaurechte, unbebaut	135
7.4.2	Teilerbbaurechte, bebaut	135
8.	Modellbeschreibungen	136
9.	Mieten und Pachten	136
9.1	Mietspiegel für Wohnungen	136
9.2	Gewerbliche Mieten	136
9.3	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Flächen	136
10.	Anlagen	137
10.1	Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze	137
10.2	Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren	138
10.3	Gebühren des Gutachterausschusses	139

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
BGF	Bruttogrundfläche
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 $\pm$ einfache Standardabweichung und ca. 95 % innerhalb der Spanne Mittelwert $\pm$ zweifache Standardabweichung.

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

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

Allgemeine Hinweise

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

Im vorliegenden Marktbericht wird häufig von 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 2022 in diesem Marktbericht stützen sich auf 1.778 Urkunden mit 1.932 Transaktionen, die im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 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.

Hinweis:

Bei den im Grundstücksmarktbericht angegebenen Durchschnittspreisen und weiteren abgeleiteten Werten handelt es sich um die gemittelten Werte des Jahres (wenn nicht anders angegeben).

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	Steueramtsrat
	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 (gemäß 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 abgeschlossen wurden und bis zum 30.01.2023 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 2022

	Trans- aktionen	Verände- rung zum Vorjahr	Geld- umsatz Mio. Euro	Verände- rung zum Vorjahr	Preise
Gesamtumsatz über alle Teilmärkte	1.932	↓	508,32	↓	
Unbebaute Baugrundstücke					
Individueller Wohnungsbau	133	↓	31,99	↓	↗
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	9	↓	4,43	↓	/
Gewerbliche Bauflächen	7	↓	2,85	↓	/
Bebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	622	↓	247,36	↓	↑
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	56	↓	33,11	↓	/
Gewerbe- und Industriegebäude	31	↑	17,30	↑	/
Wohnungseigentum					
Neubau	120	↑	51,78	↑	↑
Weiterverkauf und Umwandlung	425	↓	87,21	→	→

↓ fallend um – 10 % ↘ leicht fallend um – 5 % → stagnierend um 0 % ↗ leicht steigend um + 5 % ↑ steigend um + 10 %

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2022 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 1.932 Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 508,32 Mio. Euro registriert. Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2021 mit 2.142 Verträgen um rd. 10 % gesunken. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr mit rd. 596,48 Mio. Euro um rd. 15 % gesunken.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 133 Verträgen gegenüber dem Vorjahr (179 Verträge) um rd. 26 % gesunken. Die Bodenpreise in den Kommunen des Zuständigkeitsbereiches entwickelten sich wie folgt:

Burscheid	+ 5 %
Kürten	+/- 0 %
Leichlingen (Rhld.)	+/- 0 %
Odenthal	+/- 0 %
Overath	+/- 0 %
Rösrath	+ 10 %
Wermelskirchen	+ 10 %

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	270 €	bis	420 €
Kürten	150 €	bis	390 €
Leichlingen (Rhld.)	320 €	bis	650 €
Odenthal	260 €	bis	525 €
Overath	215 €	bis	440 €
Rösrath	320 €	bis	725 €
Wermelskirchen	160 €	bis	410 €

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über den individuellen Wohnungsbau ist mit 622 Kaufverträgen gegenüber 2021 mit 699 Kaufverträgen um rd. 11 % gesunken. Der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 247,36 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr mit 287,66 Mio. Euro um rd. 14 % gesunken (vgl. Ziffer 5.1 *Ein-/Zweifamilienhäuser*). Die Preise für durchschnittliche weiterverkaufte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sind um rd. 11 % gestiegen und die durchschnittlichen Preise für weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser um rd. 10 % (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Wohnungseigentum

Im Jahr 2022 wechselten 545 Objekte den Eigentümer. Die Anzahl ist damit gegenüber 2021 um rd. 8 % gesunken.

Die Preise von neu errichteten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2021 durchschnittlich um rd. 9 % gestiegen (vgl. Ziffer 6.1 *Wohnungseigentum*). Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 476.000 € für eine rd. 100 m² Wohnung.

Die Preise sind bei weiterverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen gegenüber 2021 nahezu unverändert geblieben. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 249.000 € für eine rd. 85 m² Wohnung mit einem mittleren Baujahr von 1978.

3. Umsätze

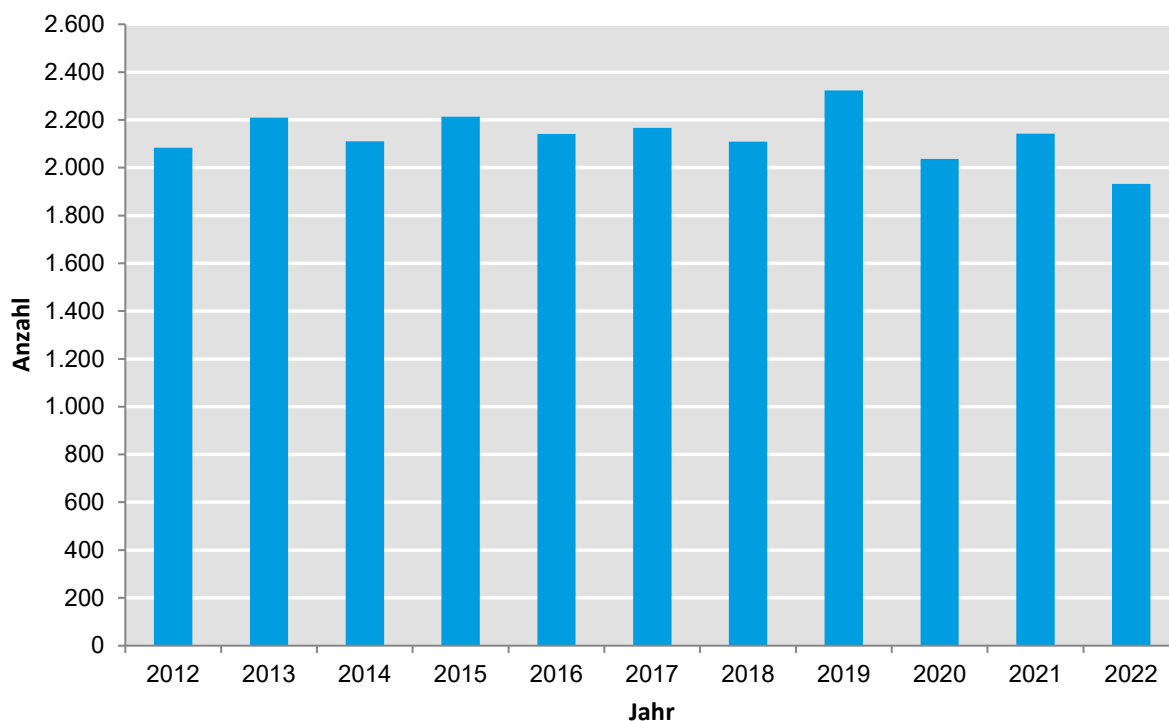
Art der Rechtsgeschäfte

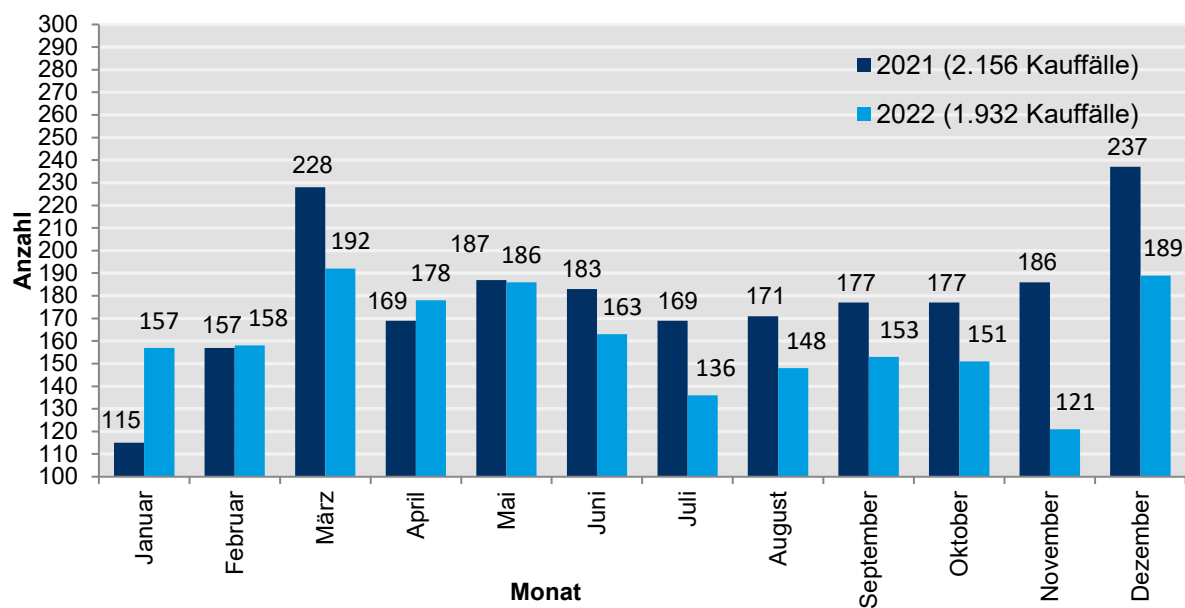
Rechtsvorgang	2019	2020	2021	2022
Gesamt	2.323	2.037	2.142	1.932
davon				
Kauf	2.135	1.856	1.928	1.676
Zwangsversteigerung	21	6	10	9
Tausch	15	26	16	40
Erbbaurechtsbestellung	6	2	8	1
Sonstiges	146	147	180	206

In der Struktur unterscheidet sich der aktuelle Markt kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge ist um rd. 10 % gesunken.

Bei rd. 55 % der 1.932 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 2012 - 2022



zeitliche Verteilung aller Kauffälle

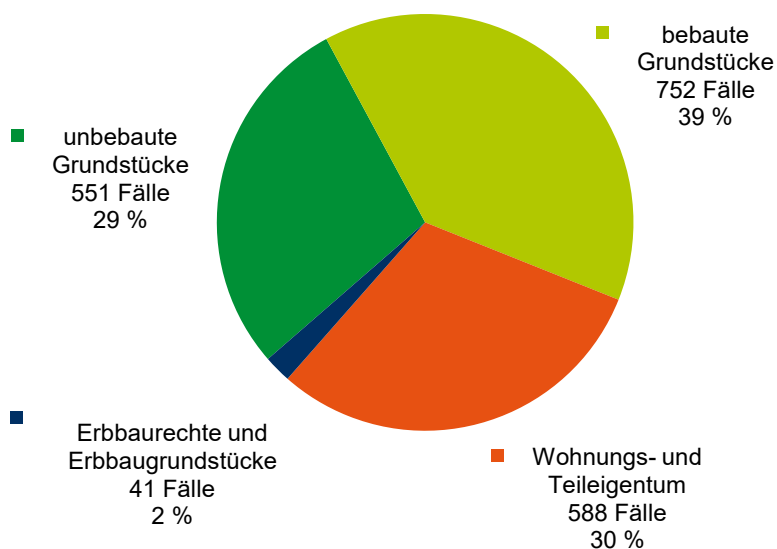
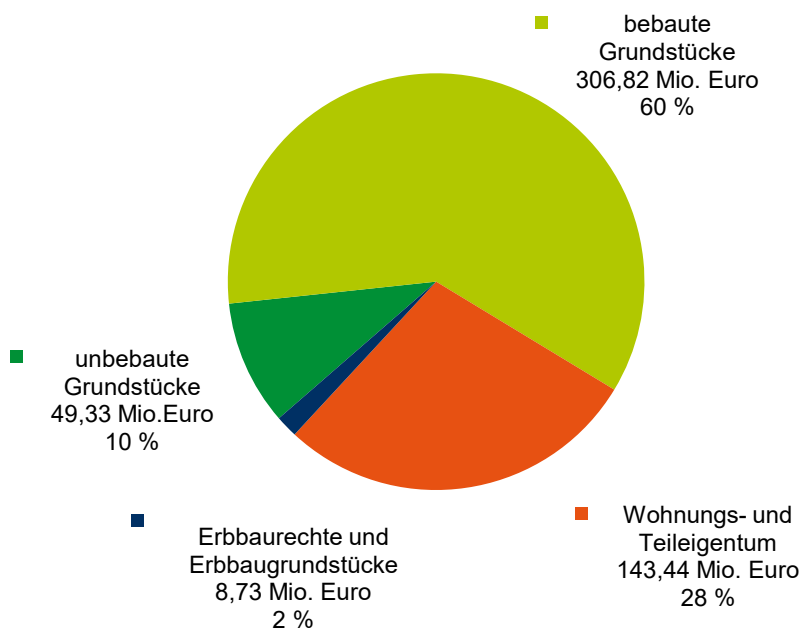
3.1 Gesamtumsatz

Um einen Einblick in den Grundstücksmarkt des Jahres 2022 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 2022

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Anzahl Verträge, Gesamt	1.932	400,13	508,32
<i>Vorjahr</i>	<i>2.142</i>	<i>391,13</i>	<i>596,48</i>
davon			
Unbebaute Grundstücke	551	318,38	49,33
Individueller Wohnungsbau	133	12,27	31,99
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	9	0,90	4,43
Gewerbliche Bauflächen	7	3,18	2,85
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	243	290,70	4,88
<i>Landwirtschaftliche Flächen</i>	<i>72</i>	<i>138,23</i>	<i>2,48</i>
<i>Forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>163</i>	<i>143,35</i>	<i>2,09</i>
<i>Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>8</i>	<i>9,12</i>	<i>0,31</i>
Bauerwartungsland und Rohbauland	12	5,78	3,85
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Arrondierung etc.)	147	5,54	1,33
Bebaute Grundstücke	752	81,75	306,82
Individueller Wohnungsbau	622	48,47	247,36
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	56	7,07	33,11
Gewerbe- und Industriegebäude	31	9,49	17,30
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	43	16,72	9,04
Wohnungs- und Teileigentum	588	/	143,44
Wohnungseigentum	545	/	138,98
<i>Wohnungseigentum</i>	<i>527</i>	<i>/</i>	<i>136,19</i>
<i>Sonstiges Wohnungseigentum</i> (z.B. Wochenendhäuser etc.)	<i>18</i>	<i>/</i>	<i>2,79</i>
Teileigentum	43	/	4,46
<i>Gewerbliches Teileigentum</i> (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)	<i>26</i>	<i>/</i>	<i>4,06</i>
<i>Sonstiges Teileigentum</i> (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)	<i>17</i>	<i>/</i>	<i>0,40</i>
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	41	/	8,73
Erbbaurechte, unbebaut	4	[0,00]	0,00
Erbbaurechte, bebaut	28	[2,75]	7,58
Erbbaugrundstücke, unbebaut	2	/	/
Erbbaugrundstücke, bebaut	1	/	/
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-	-	-
Wohnungserbbaurechte, bebaut	6	/	0,88
Teilerbbaurechte, unbebaut	-	-	-
Teilerbbaurechte, bebaut	-	-	-

[] geklammerte Werte = es erfolgt kein tatsächlicher Flächenumsatz

Anzahl der Verträge nach Teilmärkten**Geldumsätze nach Teilmärkten**

3.2 Unbebaute Grundstücke

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

Bauflächen

	2019	2020	2021	2022
Anzahl Verträge	240	191	200	149
davon				
Individueller Wohnungsbau	213	169	179	133
Burscheid	46	22	16	7
Kürten	30	31	30	36
Leichlingen (Rhld.)	27	17	17	17
Odenthal	22	18	38	11
Overath	31	42	20	13
Rösrath	21	18	27	19
Wermelskirchen	36	21	31	30
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19	15	12	9
Burscheid	1	3	2	1
Kürten	3	1	1	1
Leichlingen (Rhld.)	-	1	-	1
Odenthal	1	-	-	1
Overath	6	3	1	2
Rösrath	5	5	2	1
Wermelskirchen	3	2	6	2
Gewerbliche Bauflächen	8	7	9	7
Burscheid	-	5	9	3
Kürten	1	2	-	-
Leichlingen (Rhld.)	5	-	-	2
Odenthal	-	-	-	-
Overath	1	-	-	2
Rösrath	-	-	-	-
Wermelskirchen	1	-	-	-

	2019	2020	2021	2022
Flächenumsatz in ha	24,12	19,62	20,66	16,35
davon				
Individueller Wohnungsbau	17,34	13,54	15,48	12,27
Burscheid	2,66	1,86	1,31	0,81
Kürten	3,23	3,60	2,98	2,57
Leichlingen (Rhld.)	2,19	1,50	1,26	2,51
Odenthal	1,62	1,25	2,37	0,84
Overath	3,44	2,54	1,95	1,00
Rösrath	1,31	1,22	2,53	1,54
Wermelskirchen	2,89	1,57	3,08	3,00
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	3,00	1,49	1,83	0,90
Burscheid	/	0,32	/	/
Kürten	0,53	/	/	/
Leichlingen (Rhld.)	-	/	-	/
Odenthal	/	-	-	/
Overath	0,53	0,31	/	/
Rösrath	1,52	0,54	/	/
Wermelskirchen	0,24	/	0,85	/
Gewerbliche Bauflächen	2,78	4,59	3,35	3,18
Burscheid	-	4,43	3,35	1,39
Kürten	/	/	-	-
Leichlingen (Rhld.)	2,00	-	-	/
Odenthal	-	-	-	-
Overath	/	-	-	/
Rösrath	-	-	-	-
Wermelskirchen	/	-	-	-

	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz in Mio. Euro	47,55	40,82	48,97	39,27
davon				
Individueller Wohnungsbau	34,73	28,41	39,34	31,99
Burscheid	6,28	3,82	3,88	1,24
Kürten	3,58	5,48	4,66	5,85
Leichlingen (Rhld.)	6,53	2,89	4,20	4,31
Odenthal	4,18	3,85	8,23	2,85
Overath	6,04	5,94	3,59	2,79
Rösrath	4,09	3,82	9,43	7,22
Wermelskirchen	4,03	2,61	5,35	7,74
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	9,70	6,55	4,85	4,43
Burscheid	/	0,73	/	/
Kürten	0,81	/	/	/
Leichlingen (Rhld.)	-	/	-	/
Odenthal	/	-	-	/
Overath	1,08	1,33	/	/
Rösrath	6,64	3,01	/	/
Wermelskirchen	0,67	/	1,56	/
Gewerbliche Bauflächen	1,42	5,86	4,78	2,85
Burscheid	-	5,72	-	1,56
Kürten	/	/	-	-
Leichlingen (Rhld.)	0,89	-	-	/
Odenthal	-	-	-	-
Overath	/	-	-	/
Rösrath	-	-	-	-
Wermelskirchen	/	-	-	-

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2019	2020	2021	2022
Anzahl Verträge	170	196	213	243
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	69	71	66	72
Burscheid	10	6	6	11
Kürten	8	12	11	18
Leichlingen (Rhld.)	5	8	9	7
Odenthal	11	3	11	2
Overath	9	13	9	14
Rösrath	3	3	3	2
Wermelskirchen	23	26	17	18
Forstwirtschaftliche Flächen	80	102	136	163
Burscheid	5	10	14	17
Kürten	23	28	23	50
Leichlingen (Rhld.)	11	4	16	13
Odenthal	5	6	8	5
Overath	12	18	24	37
Rösrath	8	11	11	6
Wermelskirchen	16	25	40	35
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	21	23	11	8

	2019	2020	2021	2022
Flächenumsatz in ha	132,53	142,35	239,62	290,70
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	84,34	55,96	147,55	138,23
Burscheid	8,47	4,13	13,10	40,86
Kürten	13,11	10,15	54,77	20,97
Leichlingen (Rhld.)	5,92	3,99	35,29	3,50
Odenthal	17,02	3,83	5,54	/
Overath	11,81	14,19	18,45	38,26
Rösrath	7,00	0,57	3,57	/
Wermelskirchen	21,01	19,10	16,83	33,04
Forstwirtschaftliche Flächen	43,45	81,85	90,45	143,35
Burscheid	1,39	9,65	10,33	10,90
Kürten	13,87	35,26	21,09	35,68
Leichlingen (Rhld.)	3,48	3,78	10,05	6,30
Odenthal	6,15	7,66	3,42	1,70
Overath	4,64	9,94	18,25	58,75
Rösrath	3,73	3,25	6,43	2,33
Wermelskirchen	10,19	12,31	20,87	27,69
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	4,74	4,54	1,62	9,12

	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz in Mio. Euro	3,12	3,10	5,16	4,88
davon				
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	2,34	1,71	3,39	2,48
Burscheid	0,26	0,11	0,39	0,24
Kürten	0,37	0,29	0,48	0,45
Leichlingen (Rhld.)	0,14	0,15	1,17	0,11
Odenthal	0,46	0,43	0,12	/
Overath	0,27	0,26	0,63	1,09
Rösrath	0,47	0,01	0,17	/
Wermelskirchen	0,37	0,46	0,43	0,54
Forstwirtschaftliche Flächen	0,54	1,01	1,62	2,09
Burscheid	0,01	0,13	0,16	0,24
Kürten	0,13	0,37	0,20	0,38
Leichlingen (Rhld.)	0,03	0,02	0,27	0,19
Odenthal	0,08	0,17	0,09	0,08
Overath	0,09	0,10	0,22	0,74
Rösrath	0,05	0,06	0,14	0,04
Wermelskirchen	0,15	0,16	0,54	0,42
Sonstige Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	0,24	0,38	0,15	0,31

3.3 Bebaute Grundstücke

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

Bebaute Grundstücke

	2019	2020	2021	2022
Anzahl Verträge	965	912	839	752
davon				
Individueller Wohnungsbau	824	782	699	622
Burscheid	79	90	74	79
Kürten	88	100	78	75
Leichlingen (Rhld.)	116	130	103	110
Odenthal	106	89	63	67
Overath	134	119	115	77
Rösrath	147	99	116	100
Wermelskirchen	154	155	150	114
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	68	58	74	56
Burscheid	9	9	7	11
Kürten	4	5	7	7
Leichlingen (Rhld.)	14	4	7	9
Odenthal	2	2	2	3
Overath	7	11	15	4
Rösrath	10	9	11	7
Wermelskirchen	22	18	25	15
Gewerbe- und Industriegebäude	13	19	26	31
Burscheid	4	4	5	3
Kürten	-	1	3	3
Leichlingen (Rhld.)	1	2	4	4
Odenthal	-	-	-	-
Overath	2	8	5	6
Rösrath	3	2	1	4
Wermelskirchen	3	2	8	11
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	60	53	40	43

	2019	2020	2021	2022
Flächenumsatz in ha	132,96	142,77	106,33	81,75
davon				
Individueller Wohnungsbau	71,81	71,07	62,33	48,47
Burscheid	7,11	7,29	5,79	6,40
Kürten	8,42	12,46	10,04	6,94
Leichlingen (Rhld.)	9,52	11,09	8,57	7,79
Odenthal	9,39	7,49	4,92	4,32
Overath	11,69	10,93	10,46	5,66
Rösrath	11,54	8,59	10,41	7,14
Wermelskirchen	14,14	13,22	12,14	10,22
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	8,99	9,13	6,72	7,07
Burscheid	1,17	0,82	1,11	1,62
Kürten	0,40	0,42	1,00	2,21
Leichlingen (Rhld.)	1,11	0,18	0,47	0,57
Odenthal	/	/	/	0,19
Overath	0,87	0,99	1,13	0,30
Rösrath	1,64	0,52	1,11	0,84
Wermelskirchen	3,29	5,17	1,61	1,32
Gewerbe- und Industriegebäude	15,39	6,19	11,02	9,49
Burscheid	0,62	0,51	0,98	0,69
Kürten	-	/	1,41	1,88
Leichlingen (Rhld.)	/	/	3,35	1,24
Odenthal	-	-	-	-
Overath	/	4,08	1,07	1,15
Rösrath	2,71	/	/	0,50
Wermelskirchen	8,62	/	3,35	4,04
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	36,72	56,38	26,26	16,72

	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz in Mio. Euro	371,98	338,09	386,06	306,82
davon				
Individueller Wohnungsbau	261,14	273,43	287,66	247,36
Burscheid	19,75	28,43	24,01	26,39
Kürten	27,22	34,77	36,00	28,01
Leichlingen (Rhld.)	41,21	47,79	43,96	43,18
Odenthal	41,37	37,88	31,59	31,31
Overath	40,86	41,55	50,05	30,00
Rösrath	53,00	43,25	59,10	50,60
Wermelskirchen	37,73	39,76	42,95	37,87
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	52,23	27,07	47,68	33,11
Burscheid	3,87	4,79	5,13	9,33
Kürten	1,71	2,84	4,55	3,71
Leichlingen (Rhld.)	14,59	1,80	4,28	3,20
Odenthal	/	/	/	2,15
Overath	5,16	5,06	9,81	1,92
Rösrath	13,08	4,78	14,12	6,11
Wermelskirchen	13,47	6,48	8,32	6,68
Gewerbe- und Industriegebäude	42,51	13,19	15,50	17,30
Burscheid	2,89	0,67	1,92	3,31
Kürten	-	/	1,91	1,51
Leichlingen (Rhld.)	/	/	1,36	1,89
Odenthal	-	-	-	-
Overath	/	9,71	3,32	3,54
Rösrath	10,69	/	/	3,75
Wermelskirchen	27,52	/	6,31	3,30
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	16,10	33,31	35,22	9,04

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

	2019	2020	2021	2022
Anzahl Verträge	721	523	640	588
davon				
Wohnungseigentum	640	478	587	527
Burscheid	102	62	90	91
Kürten	30	22	29	32
Leichlingen (Rhld.)	138	86	115	103
Odenthal	47	39	51	33
Overath	62	58	75	62
Rösrath	129	101	81	84
Wermelskirchen	132	110	146	122
Sonstiges Wohnungseigentum (z.B. Wochenendhäuser etc.)	-	-	-	18
Gewerbliches Teileigentum	46	19	31	26
Burscheid	2	6	3	2
Kürten	2	1	3	3
Leichlingen (Rhld.)	5	2	8	9
Odenthal	1	2	5	1
Overath	23	2	8	3
Rösrath	3	2	1	-
Wermelskirchen	10	4	3	8
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	35	26	22	17

	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz in Mio. Euro	106,15	94,31	124,96	143,44
davon				
Wohnungseigentum	102,07	89,38	118,17	136,19
Burscheid	11,67	8,64	17,73	18,45
Kürten	5,83	2,52	4,20	5,45
Leichlingen (Rhld.)	26,65	17,84	28,81	31,42
Odenthal	10,76	10,45	11,46	8,37
Overath	10,25	10,02	18,20	21,95
Rösrath	22,37	20,93	18,85	24,19
Wermelskirchen	14,54	18,98	18,93	26,37
Sonstiges Wohnungseigentum (z.B. Wochenendhäuser etc.)	-	-	-	2,79
Gewerbliches Teileigentum	3,73	4,72	6,63	4,06
Burscheid	/	0,90	2,02	/
Kürten	/	/	0,00	0,10
Leichlingen (Rhld.)	0,56	/	0,65	2,22
Odenthal	/	/	1,05	/
Overath	0,90	/	2,10	0,44
Rösrath	0,62	/	/	-
Wermelskirchen	1,19	0,93	0,51	1,30
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	0,35	0,21	0,16	0,40

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

	2019	2020	2021	2022
Anzahl Verträge	48	37	59	41
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	6	2	6	4
bebaut	27	23	28	28
Burscheid	-	-	-	-
Kürten	7	4	4	6
Leichlingen (Rhld.)	2	-	1	3
Odenthal	3	6	10	4
Overath	8	2	3	7
Rösrath	1	-	2	-
Wermelskirchen	6	11	8	8
Erbbaugrundstücke,				
unbebaut	2	-	1	2
bebaut	7	2	11	1
Wohnungserbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	6	9	11	6
Teilerbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	-	1	2	-

	2019	2020	2021	2022
Flächenumsatz in ha	/	/	/	/
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	[2,39]	/	[0,49]	[0,00]
bebaut	[2,51]	[2,45]	[1,96]	[2,75]
Burscheid	-	-	-	-
Kürten	[0,61]	[0,80]	[0,30]	[0,30]
Leichlingen (Rhld.)	/	-	/	[1,17]
Odenthal	[0,22]	[0,93]	[1,02]	[0,21]
Overath	[1,08]	/	[0,14]	[0,47]
Rösrath	/	-	/	-
Wermelskirchen	[0,44]	[0,60]	[0,33]	[0,59]
Erbbaugrundstücke,				
unbebaut	/	-	/	/
bebaut	1,00	/	1,00	/

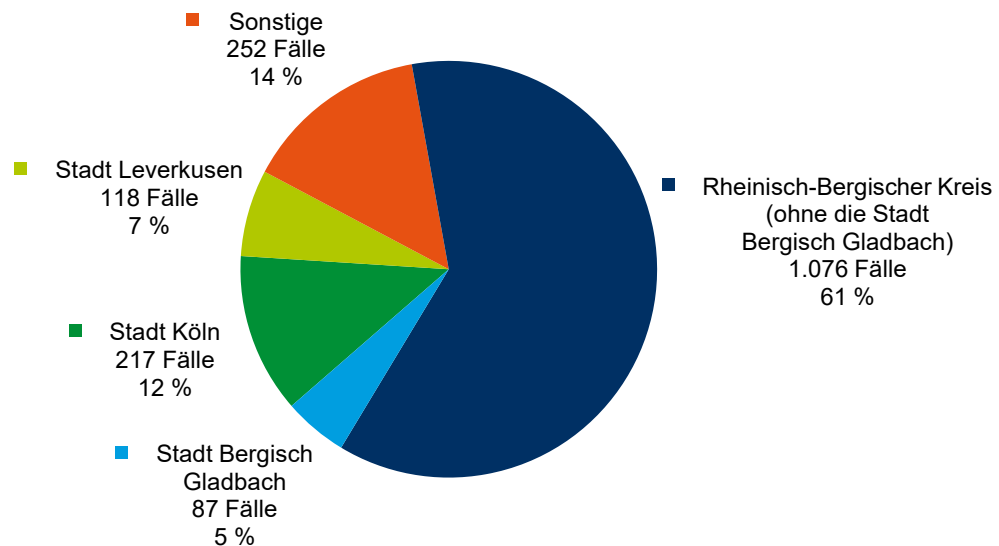
[] geklammerte Werte = es erfolgt kein tatsächlicher Flächenumsatz

	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz in Mio. Euro	9,54	7,37	12,36	8,73
davon				
Erbbaurechte,				
unbebaut	0,00	/	0,00	0,00
bebaut	5,92	6,22	7,34	7,58
Burscheid	-	-	-	-
Kürten	1,19	0,62	0,63	1,60
Leichlingen (Rhld.)	/	-	/	0,38
Odenthal	0,71	4,15	3,15	1,51
Overath	2,29	/	1,18	2,09
Rösrath	/	-	/	-
Wermelskirchen	1,20	0,83	0,59	2,02
Erbbaugrundstücke,				
unbebaut	/	-	/	/
bebaut	2,38	/	2,48	/
Wohnungserbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	1,10	1,02	2,54	0,88
Teilerbbaurechte,				
unbebaut	-	-	-	-
bebaut	-	/	/	-

3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber

Von den 1.932 registrierten Kauffällen im Jahr 2022 wurden 1.750 Kauffälle von privaten Erwerbern abgeschlossen. Mit rd. 91 % ist dies der größte Käuferkreis.

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



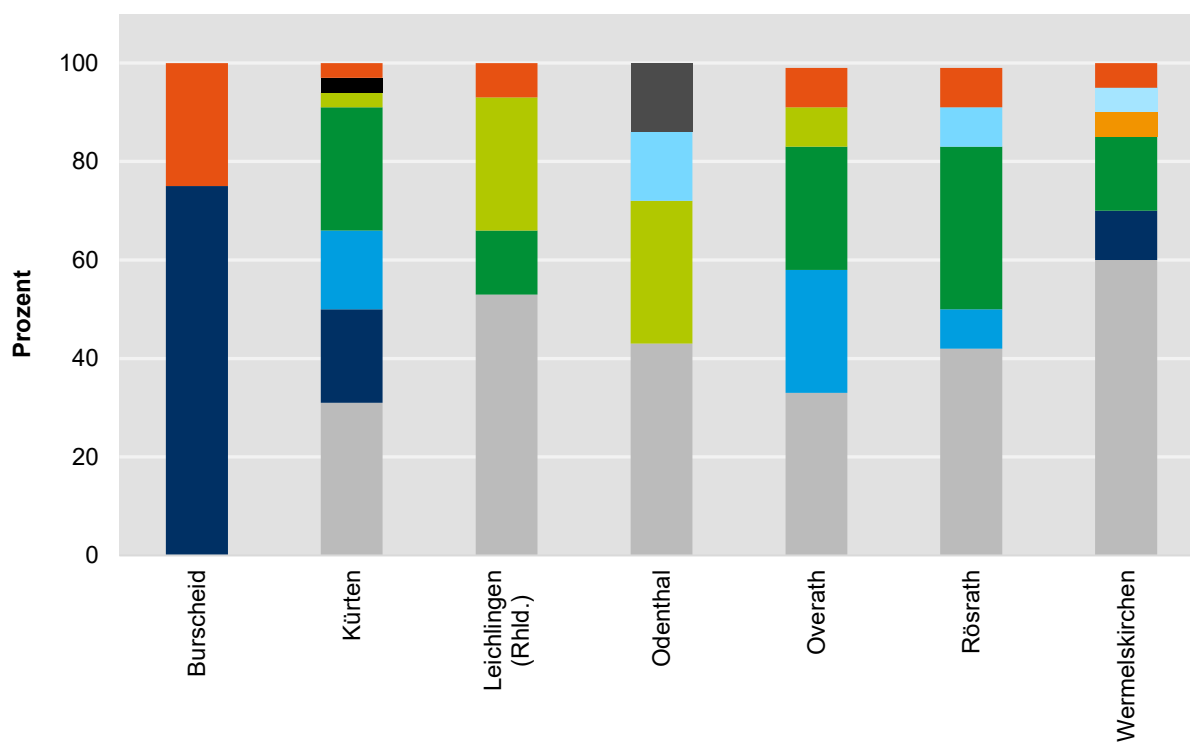
Die weiteren Tabellen geben die Verteilung auf die wesentlichen Teilmärkte des Rheinisch-Bergischen Kreises für

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

nach Wohnsitz der Erwerber wieder.

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

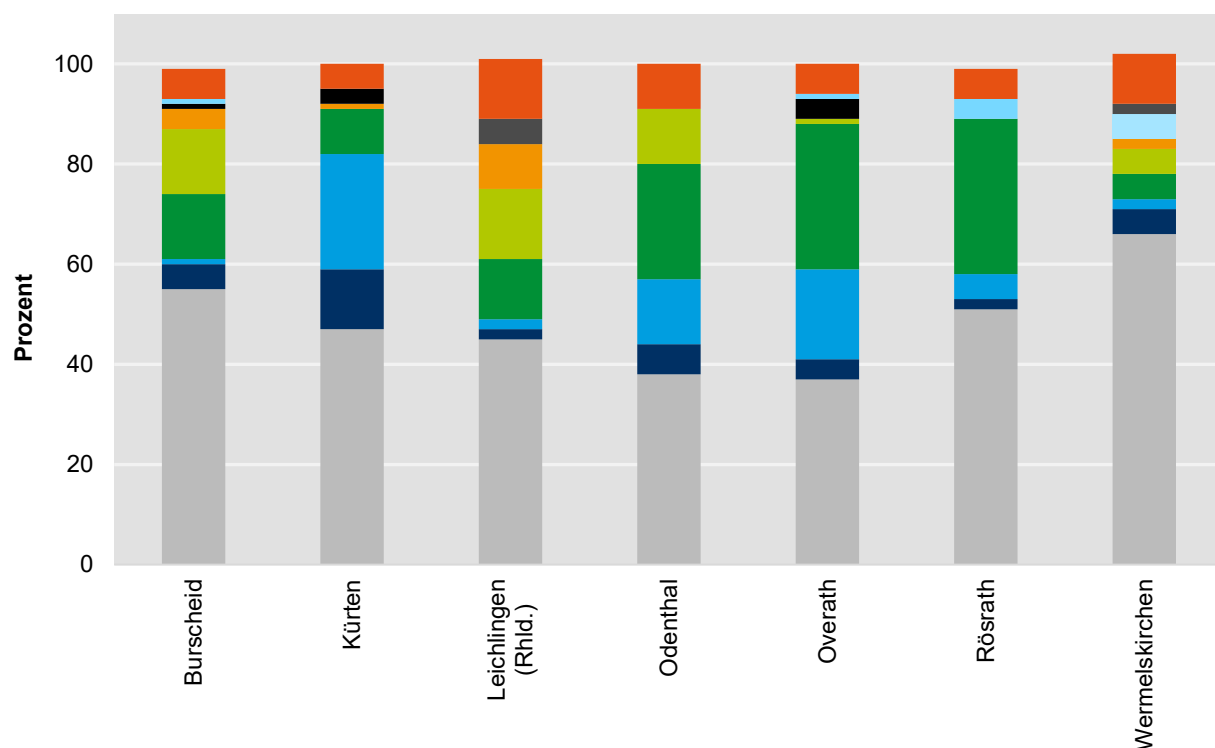
Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4
Kürten	10	6	5	8	1	-	1	-	-	-	1	31
Leichlingen (Rhld.)	8	-	-	2	4	-	-	-	-	-	1	15
Odenthal	3	-	-	-	2	-	-	-	1	1	0	7
Overath	4	-	3	3	1	-	-	-	-	-	1	12
Rösrath	5	-	1	4	-	-	-	-	1	-	1	12
Wermelskirchen	12	2	-	3	-	1	-	1	0	0	1	20



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

Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)

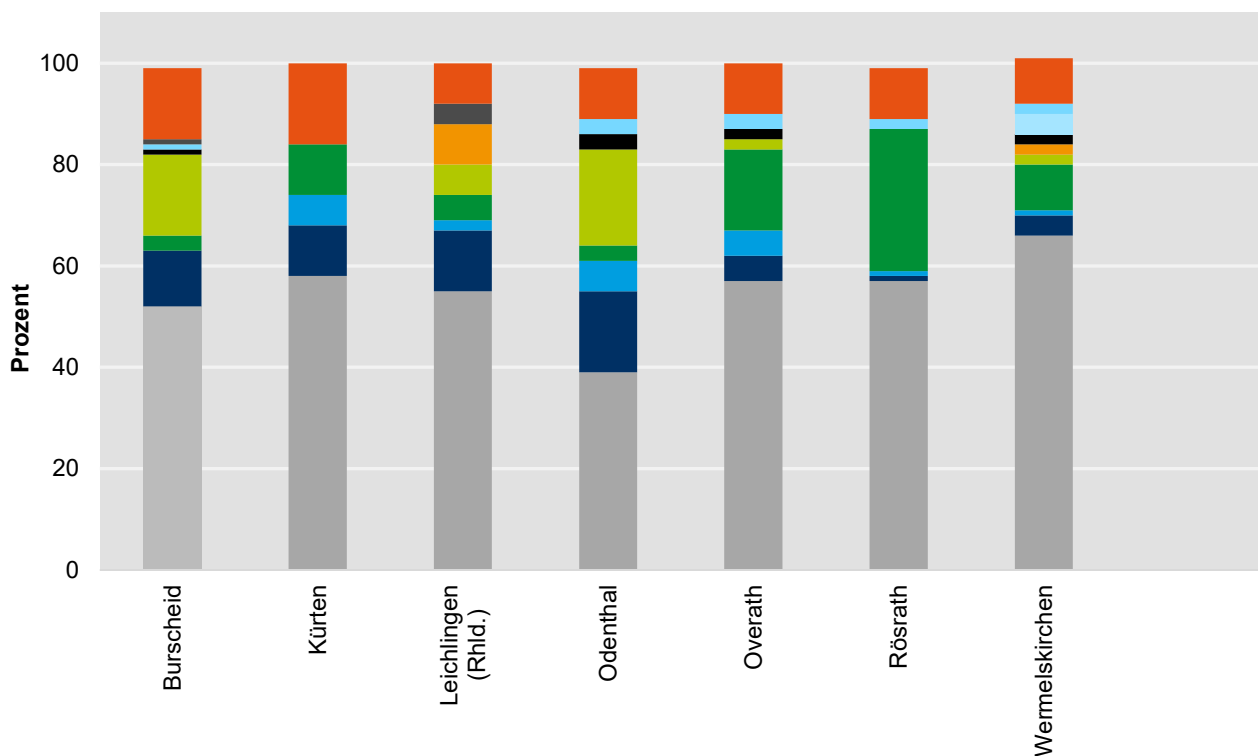
Kaufort	Wohnort der Käufer											Summe
	in der jeweiligen Kommune	Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach)	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	43	4	1	10	10	3	1	-	1	-	5	78
Kürten	35	9	17	7	-	1	2	-	-	-	4	75
Leichlingen (Rhld.)	49	2	2	13	15	10	-	-	-	5	13	109
Odenthal	24	4	8	15	7	-	-	-	-	-	6	64
Overath	29	3	14	23	1	-	3	-	1	-	5	79
Rösrath	49	2	5	30	-	-	-	-	4	-	6	96
Wermelskirchen	73	5	2	5	5	2	-	6	-	2	11	111



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	Ooberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Sonstige	
Burscheid	47	10	-	3	15	-	1	-	1	1	13	91
Kürten	18	3	2	3	-	-	-	-	-	-	5	31
Leichlingen (Rhld.)	54	12	2	5	6	8	-	-	-	4	8	99
Odenthal	12	5	2	1	6	-	1	-	1	-	3	31
Overath	35	3	3	10	1	-	1	-	2	-	6	61
Rösrath	47	1	1	23	-	-	-	-	2	-	8	82
Wermelskirchen	79	5	1	11	2	2	2	5	2	-	11	120

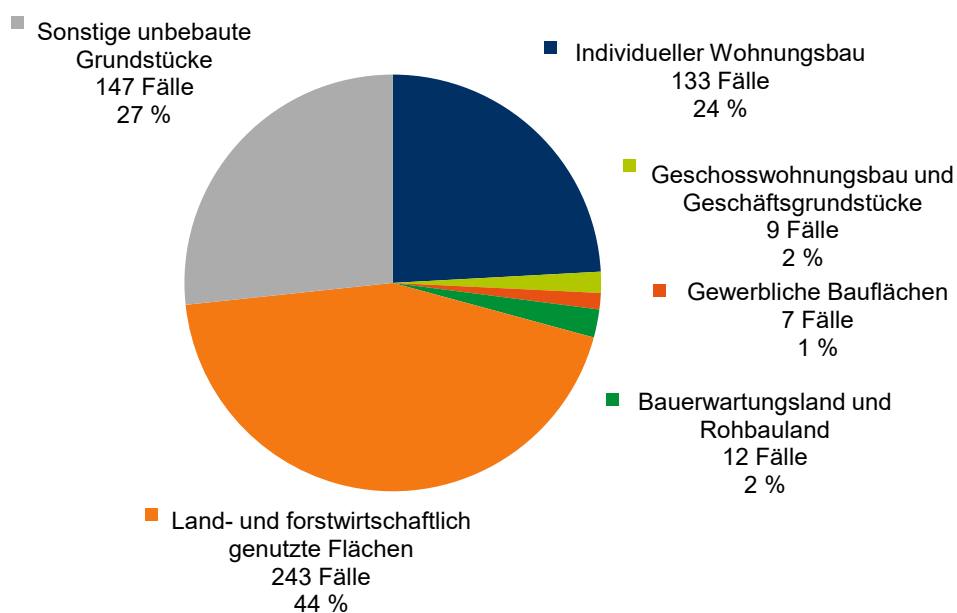


Hinweis: Die Zuordnung der Farben zu den jeweiligen Kommunen ist der oberen Tabelle zu entnehmen.

4. Unbebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Jahr 2022.

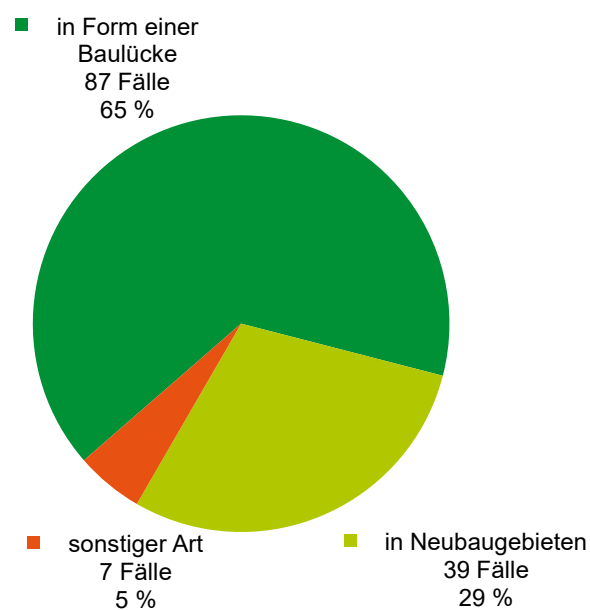
	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	551
davon	
Individueller Wohnungsbau	133
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	9
Gewerbliche Bauflächen	7
Bauerwartungsland und Rohbauland	12
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	243
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsfläche, Arrondierung etc.)	147



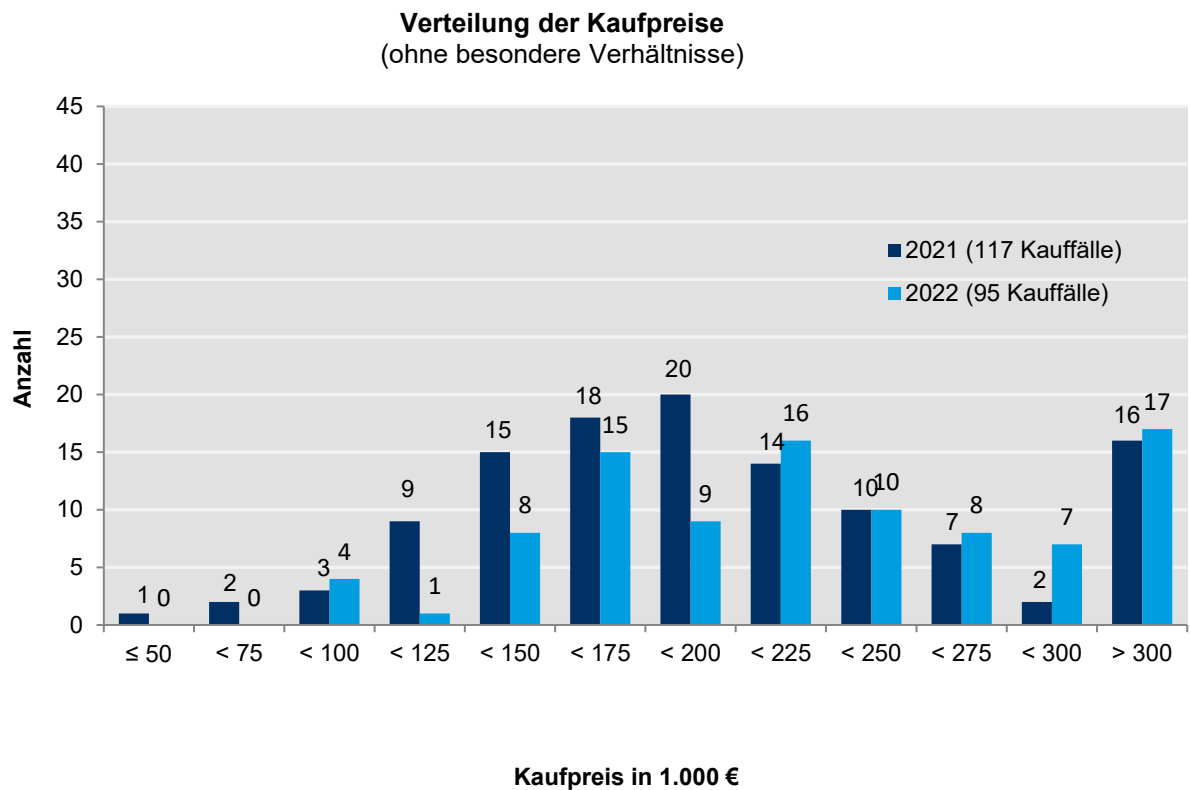
4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2022 wurden 133 Verträge für den individuellen Wohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 31,99 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 12,27 ha geschlossen.

	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	133
davon	
individueller Wohnungsbau	
<i>in Form einer Baulücke</i>	87
<i>in Neubaugebieten</i>	39
<i>sonstiger Art (Randlagen, Gebäude zum Abriss)</i>	7



Von diesen 133 Grundstücken lagen bei 95 Fällen keine besonderen Verhältnisse vor, es handelt sich hierbei um 54 Grundstücke in Form einer Baulücke, 40 Grundstücke in Neubaugebieten und um 1 Grundstücke sonstiger Art. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 150.000 € und 250.000 € gezahlt.



Preisentwicklung

Für die Auswertung des Bodenrichtwertniveaus standen die 95 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	+ 5 %
Kürten	+/- 0 %
Leichlingen	+/- 0 %
Odenthal	+/- 0 %
Overath	+/- 0 %
Rösrath	+ 10 %
Wermelskirchen	+ 10 %

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2022 wurden 9 unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 4,43 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 0,90 ha übertragen. Für unbebaute Geschäftsgrundstücke wurde im Jahr 2022 kein Kaufpreis registriert.

	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	9
davon	
Flächen für den Geschosswohnungsbau	9
Flächen für Geschäftsgrundstücke	-

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

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

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2022 wurden 7 gewerbliche Bauflächen mit einem Geldumsatz von rd. 2,85 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 3,18 ha übertragen.

	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	7
davon	
Gewerbliche Bauflächen	7

Im Jahr 2022 lagen 4 auswertbare Kaufverträge vor. Die Preise für Gewerbeland im Jahr 2022 ließen aufgrund Ihrer Verteilung keine Aussage 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

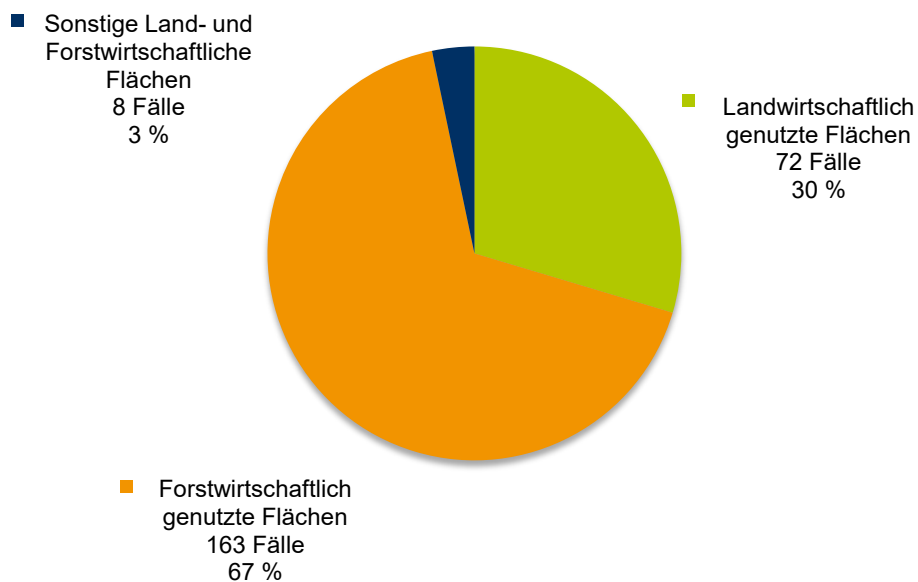
Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen hat sich seit Mitte der 90er Jahre nicht signifikant verändert. Daher wird keine Indexreihe für gewerbliche Bauflächen geführt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2022 wurden 243 land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Geldumsatz von rd. 4,88 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 290,70 ha übertragen.

	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	243
davon	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	72
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	163
Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	8

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



4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2022 wurden 72 Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von 138,23 ha und einem Geldumsatz von 2,48 Mio. Euro registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2022 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 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. 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
2,60 (1,00 - 4,20)	14.515 (2.540 - 64.845)	48 (27 - 69)	25

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 um 4 % gestiegen.

Für **landwirtschaftliche Flächen mit untergeordneten Nutzungen** (wie z.B. Feuchtwiesen, Hutungen etc.) lagen im Jahr 2022 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.

Im Jahr 2022 lagen 4 Kauffälle mit Pachtangaben vor.

Die **Jahresdurchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrug bei 29 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2022 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 01.01.2023 **2,60 €/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 2022 wurden 163 Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von 143,35 ha und einem Geldumsatz von 2,09 Mio. Euro registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2022 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 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	0,90	0,55 - 1,90	13
Laubwald	1,60	0,70 - 3,60	47
Mischwald	1,40	0,50 - 3,85	27

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 Landschafts- 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 01.01.2023 **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 45 Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 vor.

Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl
5,05	1,00 - 13,60	240 - 46.235	45

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 Freizeit Zwecken genutzt werden und sich durch erhebliche Lagevorteile gegenüber den „Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ hervorheben.

Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen im Jahr 2022 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022 herangezogen.

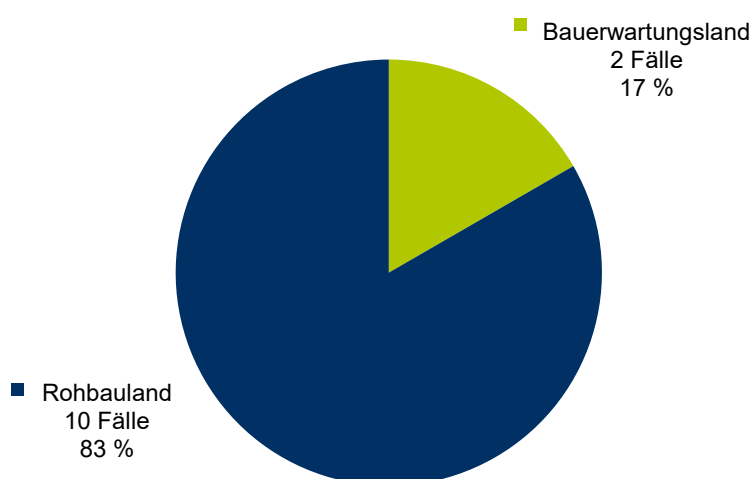
Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl
16,00	5,00 - 33,00	220 - 2.150	20

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 2022 wurden 12 Grundstücke als Bauerwartungsland bzw. Rohbauland mit einem Geldumsatz von rd. 3,85 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 5,78 ha übertragen.

	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	12
davon	
Bauerwartungsland	2
Rohbauland	10



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 2 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 11 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 vor, deren Flächen zwischen rd. 700 m² und 12.800 m² lagen.

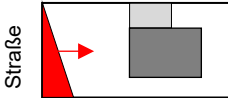
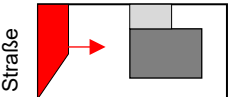
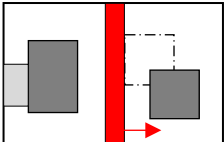
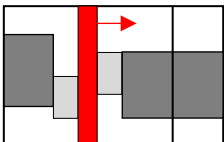
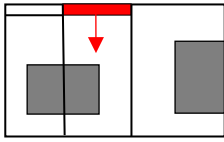
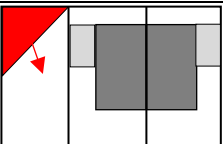
Es wurden rd. 22 bis 53 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes der jeweiligen Lage gezahlt. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen, deren bauliche Nutzung innerhalb kürzester Zeit realisiert wurde bzw. wird.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 wurden 147 sonstige unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 1,33 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 5,54 ha übertragen.

4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

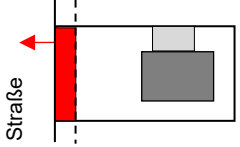
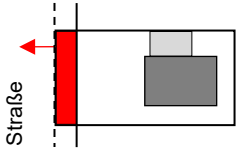
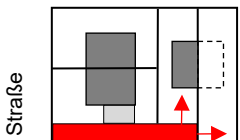
Zukaufs- und Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Teilflächen, die z.B. die bestehende Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf begradigen. Dieser Auswertung lagen 96 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2014 bis 2019 zugrunde.

Art der Fläche	Anz.	Durchschnittspreis in % des Bodenrichtwertes	
1. Straßenandrückveräußerung an die Anlieger bei ausreichender Vorfläche			
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen (4 - 65 m²)		32	13 ±3
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (79 m² - 200 m²)		8	31 ±4
2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken			
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (13 - 288 m²)		19	84 ±25
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitliche Stellplatzflächen (7 - 160 m²)		13	34 ±13
2.3 Gartenland und Hinterland-zukäufe in Innenbereichslagen (138 - 475 m²)		15	29 ±12
3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke			
Arrondierungsflächen (31 - 218 m²)		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 m²) *		18	18 ±19
1.2 nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche (2 - 267 m²) *		52	7 ±2
1.3 Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen	Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird überwiegend der Preis für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen gezahlt. Es lagen 12 auswertbare Kaufpreise vor, die in einer Spanne (Min.-Max.) von 1 €/m² bis 15 €/m² lagen.		
2. Private Erschließungsflächen			
Flächen im Innenbereich, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (11 - 165 m²)		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 01.01.2023 insgesamt 829 Bodenrichtwertzonen mit Bodenrichtwerten beschlossen.

Nutzung	Anz. der BRW-Zonen	Min. in €/m ²	Max. in €/m ²
Wohnbaufläche (W)	466	150	725
Dorfgebiet (MD)	144	160	500
Mischgebiet (MI)	106	225	575
Kerngebiet (MK)	6	370	480
gewerbliche Baufläche (G)	50	45	125
Sondernutzungsflächen (SN/SO)	17	50	340
landwirtschaftliche Fläche (LW)	20	2,60	2,60
forstwirtschaftliche Fläche (FW)	20	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 Preisauskunft.

Sämtliche Produkte von BORISplus.NRW sind kostenfrei.

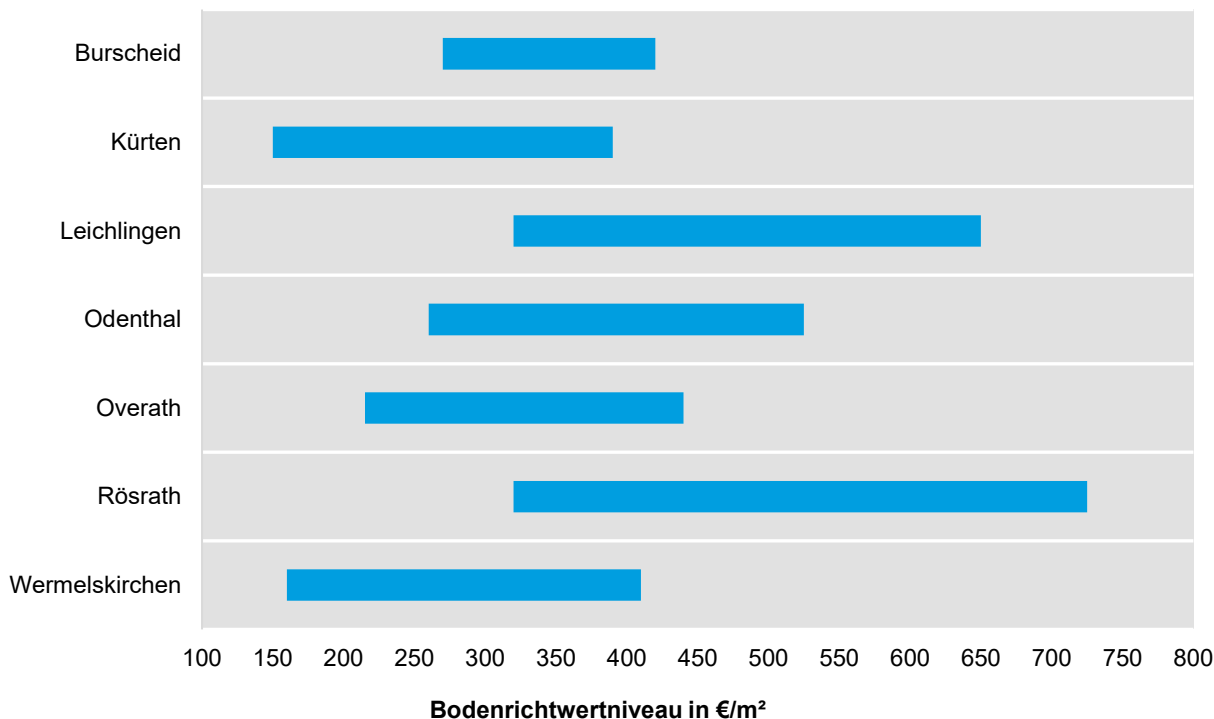
Für Nutzer von Smartphones und Tablets steht eine App zur Verfügung, mit deren Hilfe die Boden- sowie Immobilienrichtwerte angezeigt werden können.

4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Entsprechend § 37 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 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 01.01.2023 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 01.01.2023	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	einfache Lage €/m²
Burscheid	400	350	290
Kürten	320	260	195
Leichlingen (Rhld.)	575	440	390
Odenthal	480	410	290
Overath	370	310	255
Rösrath	600	480	390
Wermelskirchen	350	280	205

Hinweis:

Die gebietstypischen Werte ergeben sich aus der unterschiedlichen Verteilung der Bodenrichtwerte des Jahres 2023 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 01.01.2023 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.

Kommune Stichtag 01.01.2023	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 2023 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

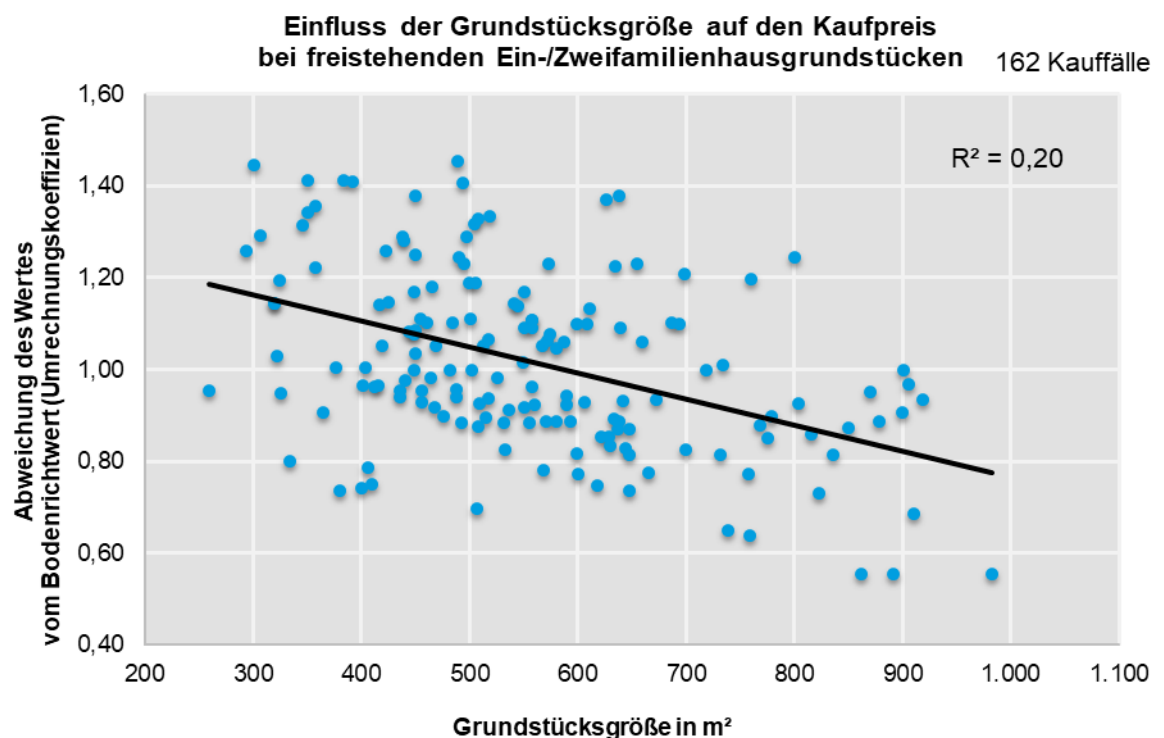
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau) 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 m ²	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.

Nach Überprüfung der auswertbaren 75 Fälle der Jahre 2020 bis 2022 von Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau hat sich gezeigt, dass die durchschnittliche Größe von **500 – 600 m²** mit einer mittleren Tiefe von ca. 30 m und einer mittleren Breite von ca. 19 m unverändert geblieben ist.

Im Untersuchungszeitraum konnte festgestellt werden, dass für Bauplätze von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern vermehrt Preise gezahlt wurden, die unabhängig von Größe, Lage oder Zuschnitt waren.

Aufgrund der aktuellen Marktlage (geringe Anzahl an Bauplätzen, Niedrigzinsphase, Inflation etc.) aktuell sowie im Untersuchungszeitraum bleibt die künftige Entwicklung abzuwarten. Insofern bleiben die Umrechnungskoeffizienten unverändert.

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.

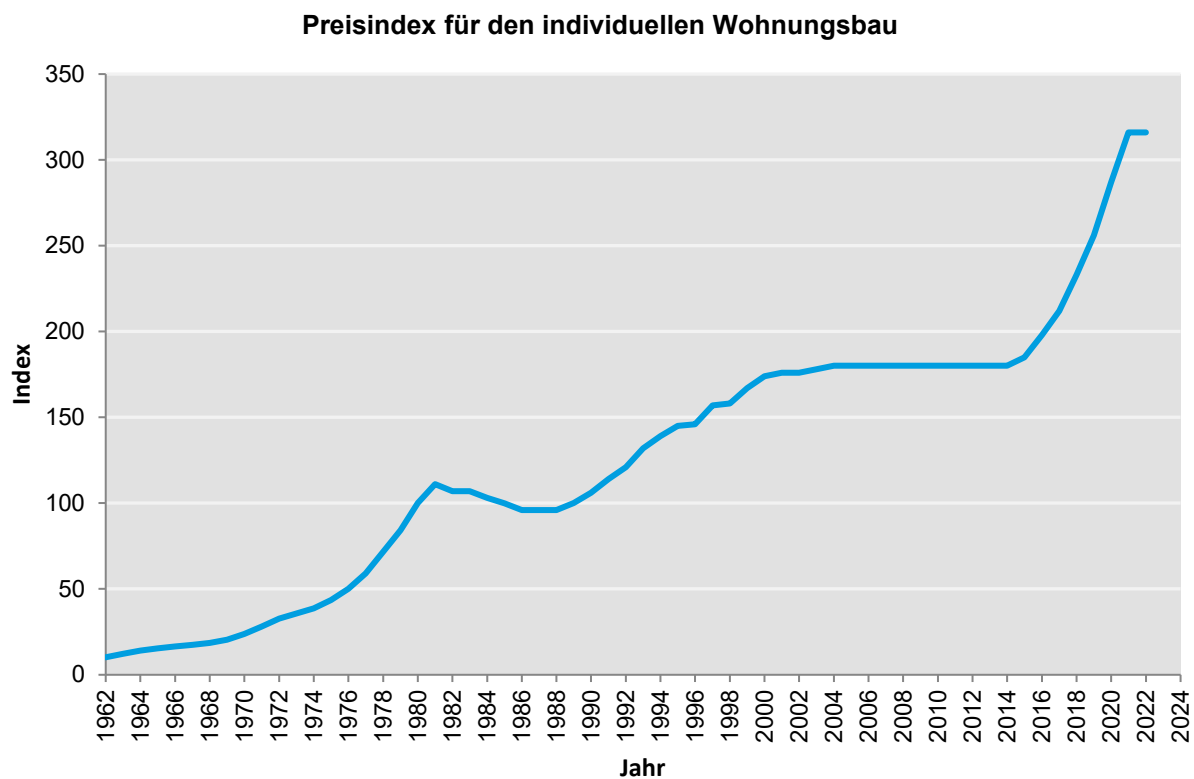
Somit ergibt sich der Bodenwert zu $250 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 275 \text{ €/m}^2$.

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

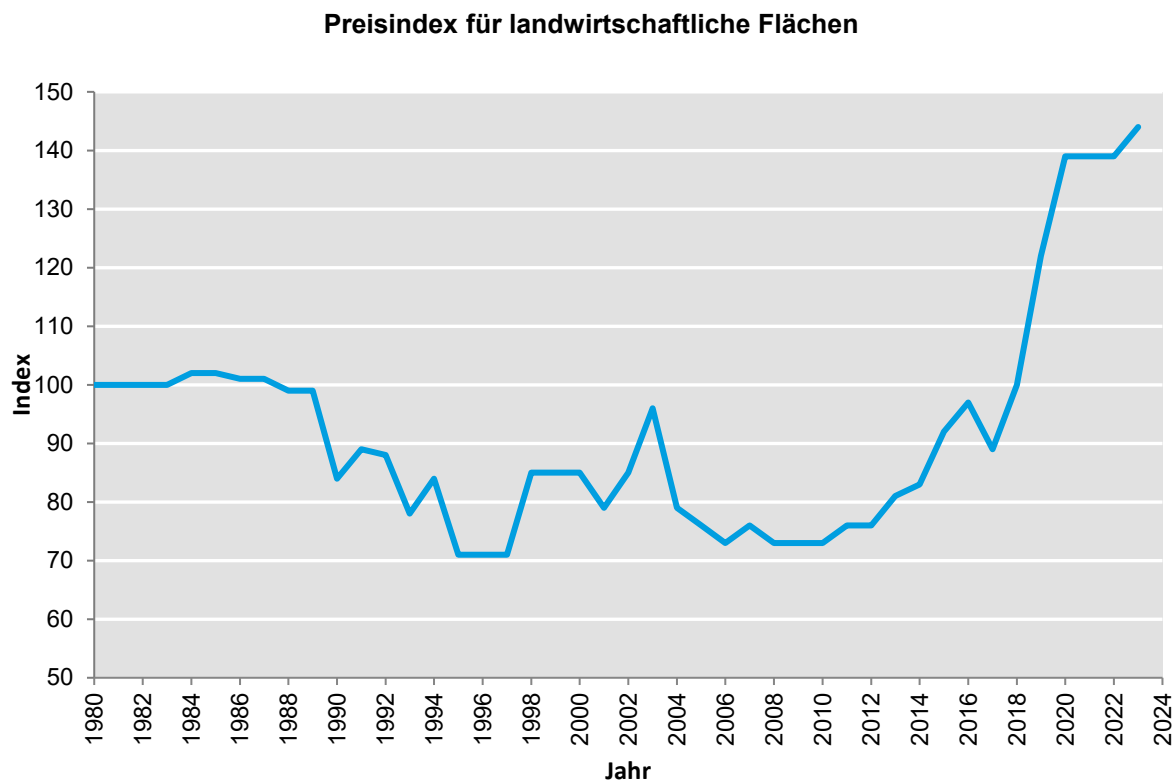
Jahr	Ostkreis		Nordkreis		Ballungsrandzone	
	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende
1990	4	107	8	110	6	102
1991	6	114	7	118	7	109
1992	9	124	5	124	5	114
1993	8	134	10	136	9	125
1994	7	143	5	143	4	130
1995	8	154	3	147	2	132
1996	-2	151	3	152	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
2022	0	310	0	290	5	334	0	382	10	340	10	376	0	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)



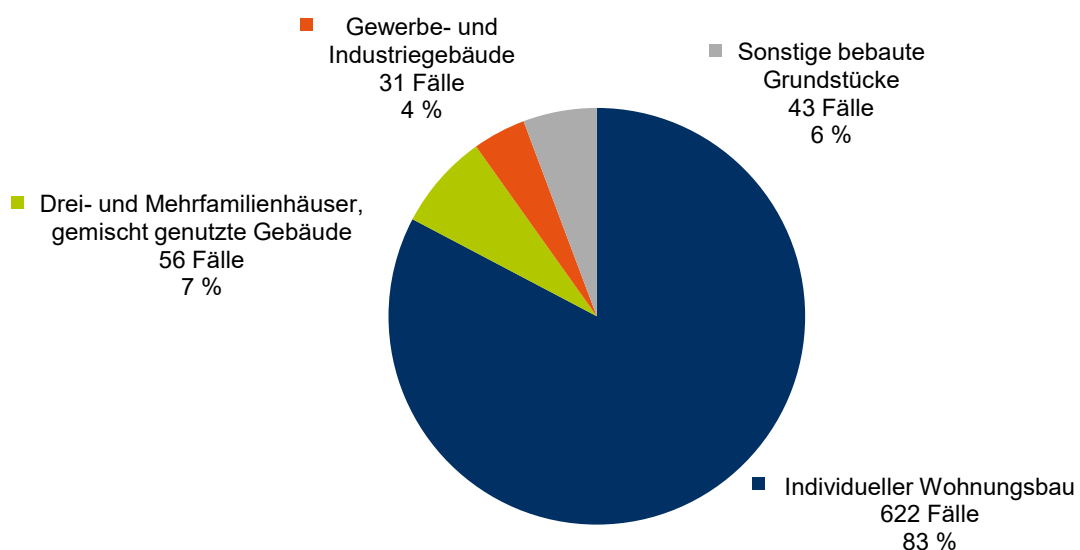
Indizes ab 1980 für landwirtschaftliche Flächen

Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100	2002	85
1981	100	2003	96
1982	100	2004	79
1983	100	2005	76
1984	102	2006	73
1985	102	2007	76
1986	101	2008	73
1987	101	2009	73
1988	99	2010	73
1989	99	2011	76
1990	84	2012	76
1991	89	2013	81
1992	88	2014	83
1993	78	2015	92
1994	84	2016	97
1995	71	2017	89
1996	71	2018	100
1997	71	2019	122
1998	85	2020	139
1999	85	2021	139
2000	85	2022	144
2001	79		

5. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 wurden 752 bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 306,82 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 81,75 ha übertragen.

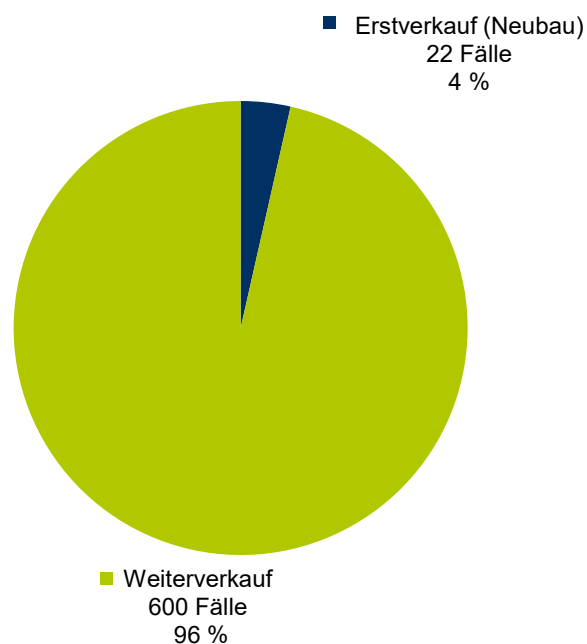
	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	752
davon	
Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)	622
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	56
Gewerbe- und Industriegebäude	31
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	43



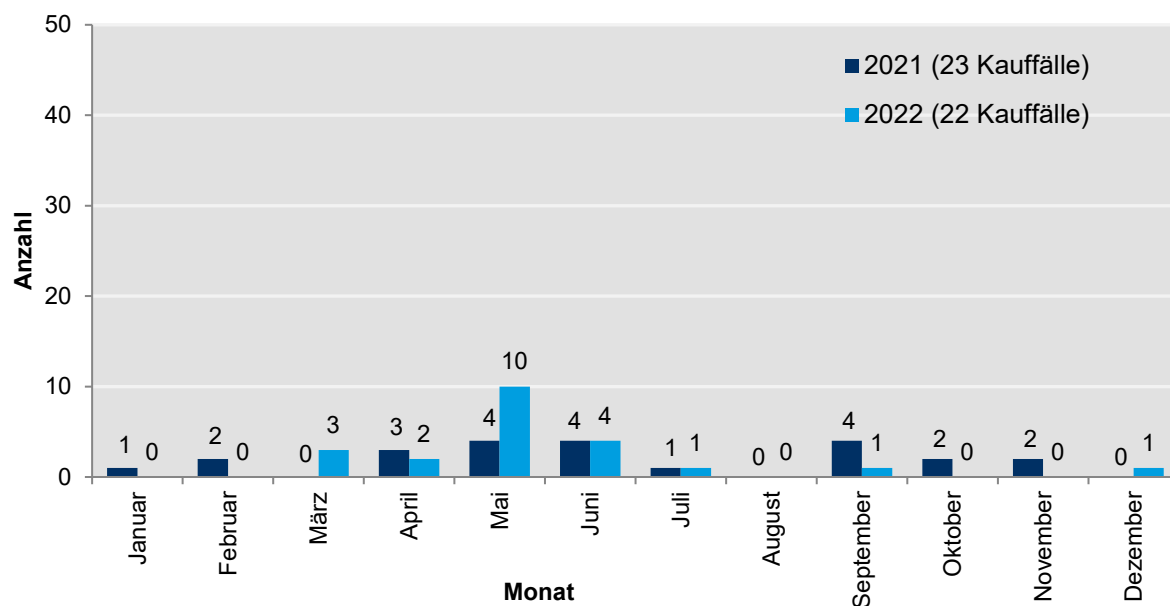
5.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2022 wurden 622 Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 247,36 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 48,47 ha übertragen.

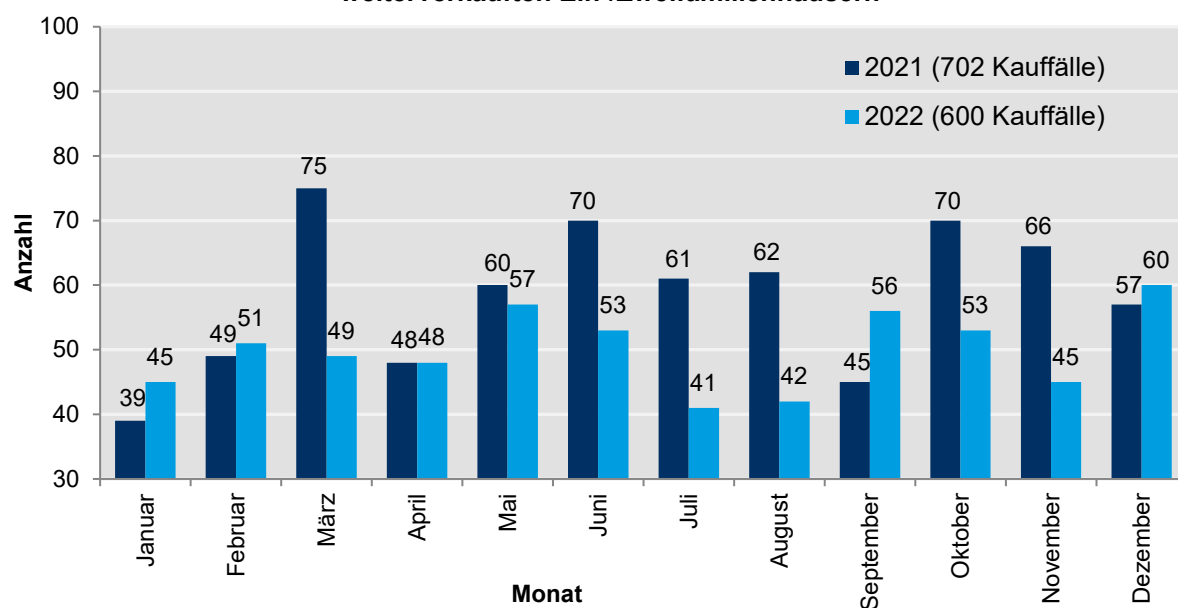
	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	622
davon	
Erstverkäufe	22
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	4
Doppel- und Reihenendhäuser	16
Reihenmittelhäuser	2
sonstige Bautypen	-
Weiterverkäufe	600
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	379
Doppel- und Reihenendhäuser	194
Reihenmittelhäuser	26
sonstige Bautypen	1



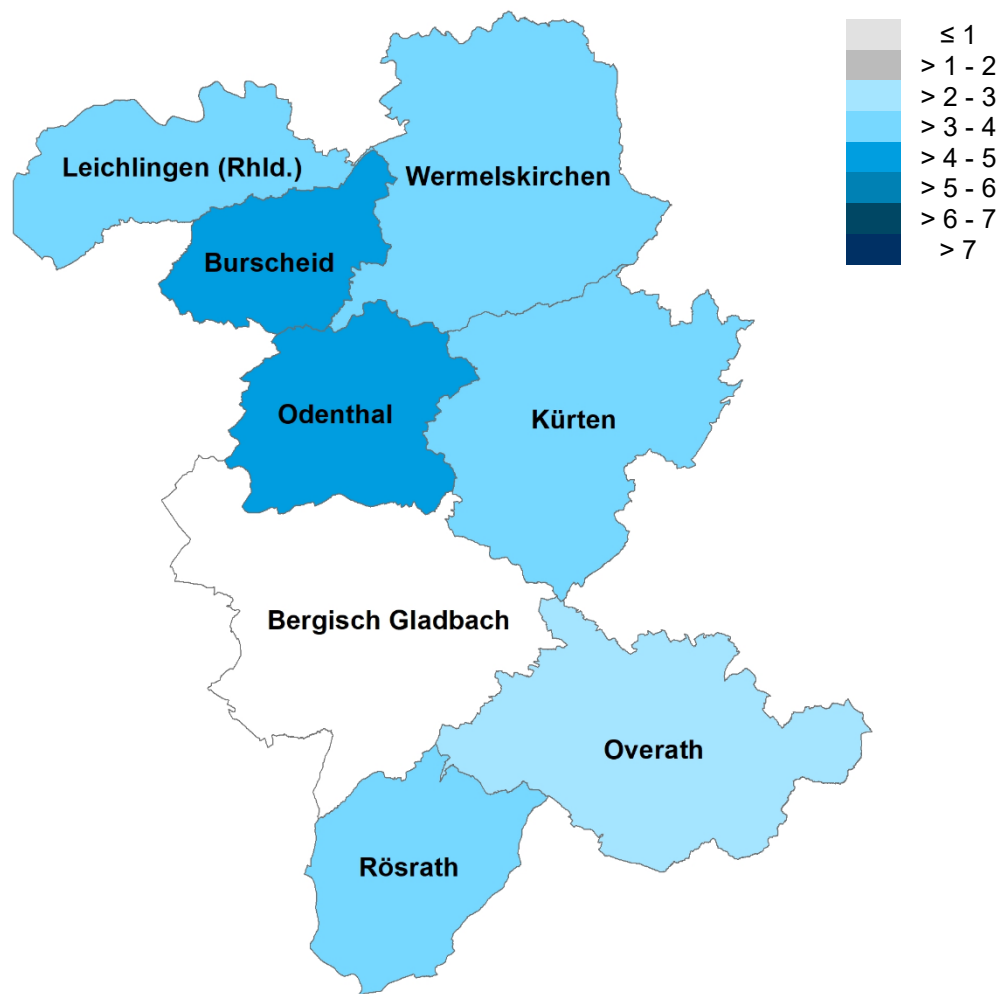
zeitliche Verteilung der Kauffälle von erstverkauften Ein-/Zweifamilienhäusern



zeitliche Verteilung der Kauffälle von weiterverkauften Ein-/Zweifamilienhäusern



Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner



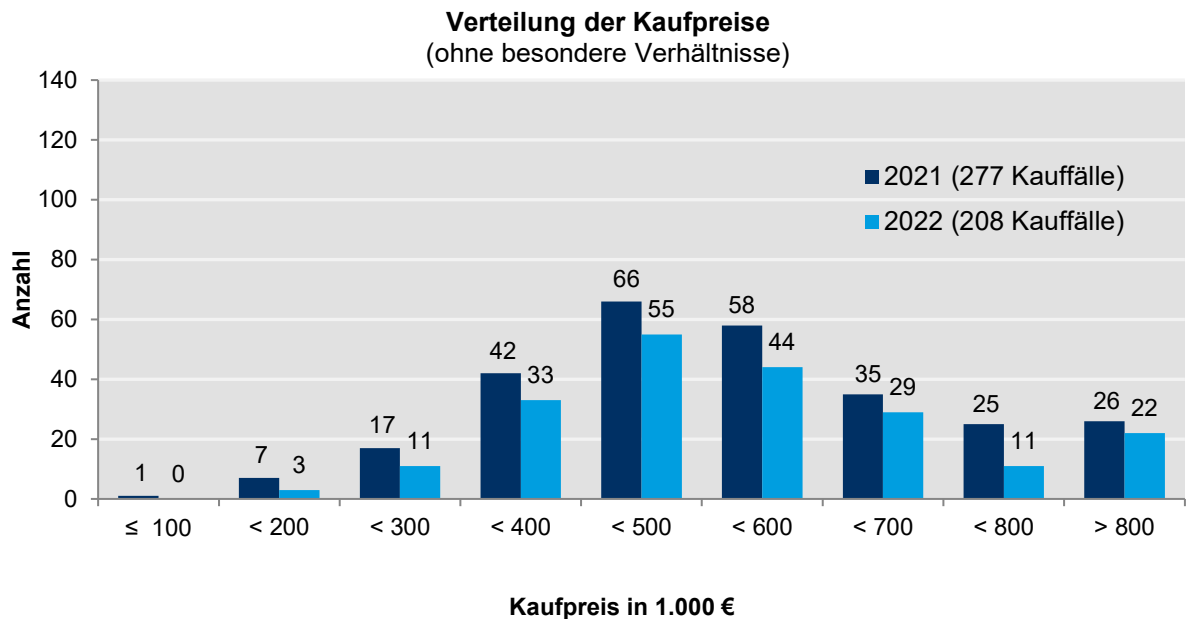
	Bevölkerungsstand am 31.12.2021 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.645	
Burscheid	18.681	79
Kürten	19.832	75
Leichlingen (Rhld.)	27.868	110
Odenthal	15.063	67
Overath	27.148	77
Rösrath	28.712	100
Wermelskirchen	34.480	114
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.429	

* Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
Abruf: November 2022

Bei den 622 Übertragungen lagen bei 365 Fällen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 59 %.

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

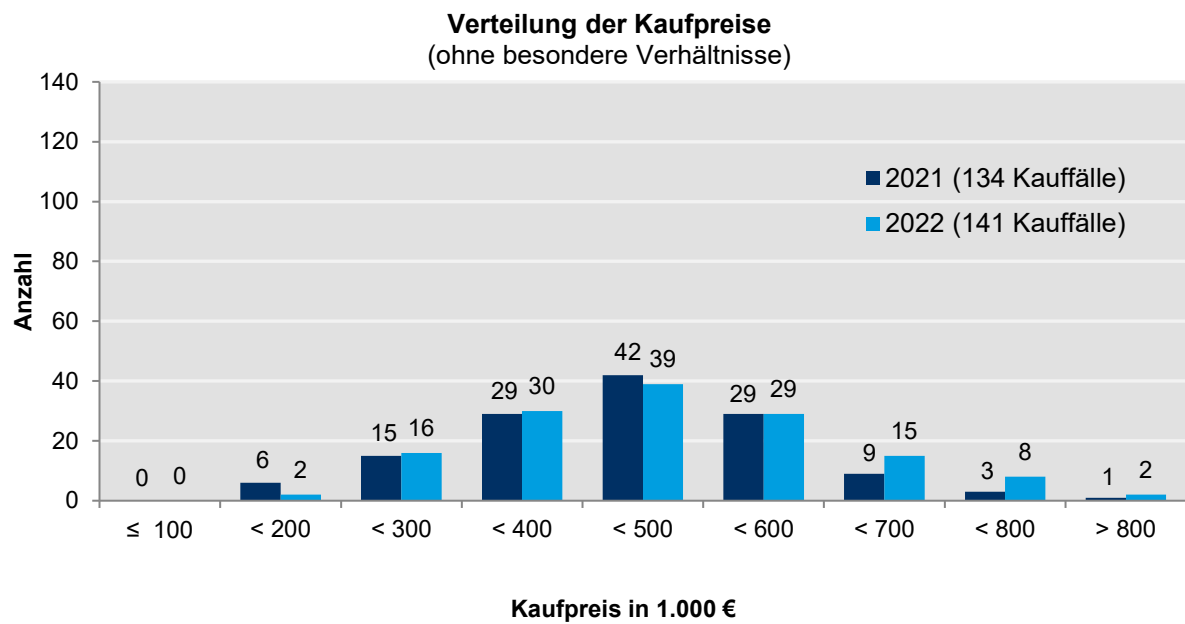
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in 2022 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen.

Gesamt- kaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insge- samt
≤ 100	-	-	-	-	-	-	-	-
< 200	-	-	-	/	/	-	-	3
< 300	/	4	-	/	/	/	/	11
< 400	3	6	5	/	7	4	7	33
< 500	3	13	7	/	11	11	8	55
< 600	3	6	8	7	9	7	4	44
< 700	/	/	7	5	4	7	4	29
< 800	/	-	2	3	/	3	-	11
> 800	/	-	1	5	/	12	/	22

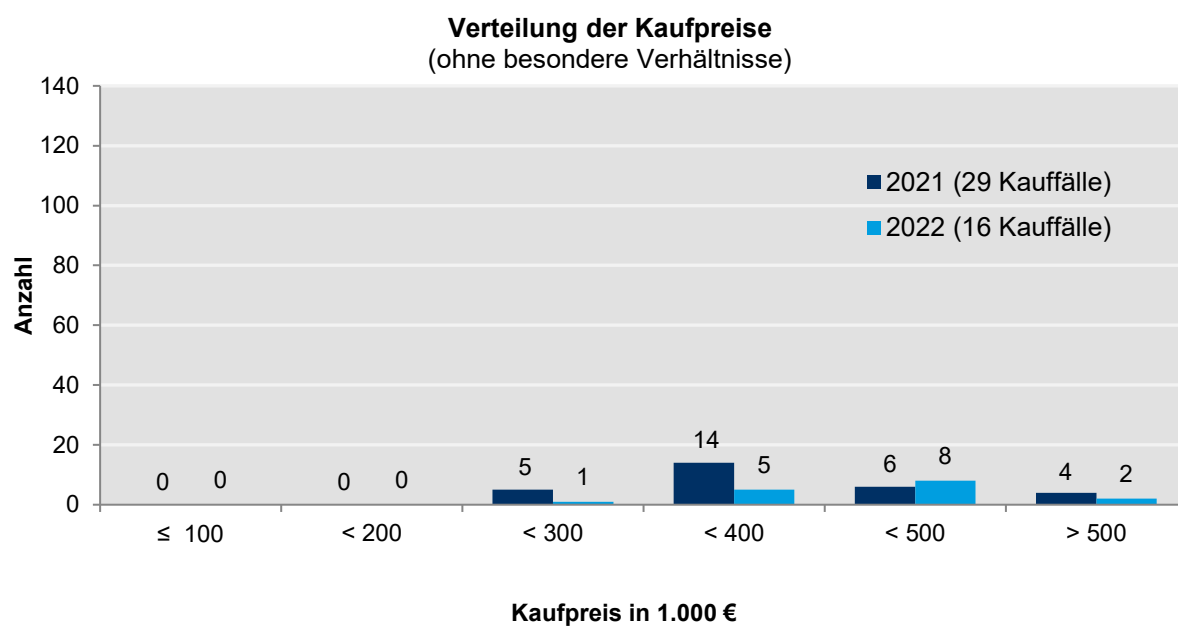
Doppel- und Reihenendhäuser



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für Doppel- und Reihenendhäuser in 2022 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen.

Gesamt- kaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insge- samt
≤ 100	-	-	-	-	-	-	-	-
< 200	-	-	-	-	-	/	/	2
< 300	6	4	-	-	/	-	5	16
< 400	3	4	4	/	5	4	8	30
< 500	5	3	13	/	3	8	6	39
< 600	3	4	6	4	/	6	5	29
< 700	4	-	/	6	/	3	/	16
< 800	3	-	/	/	-	/	-	7
> 800	-	-	/	/	-	-	-	2

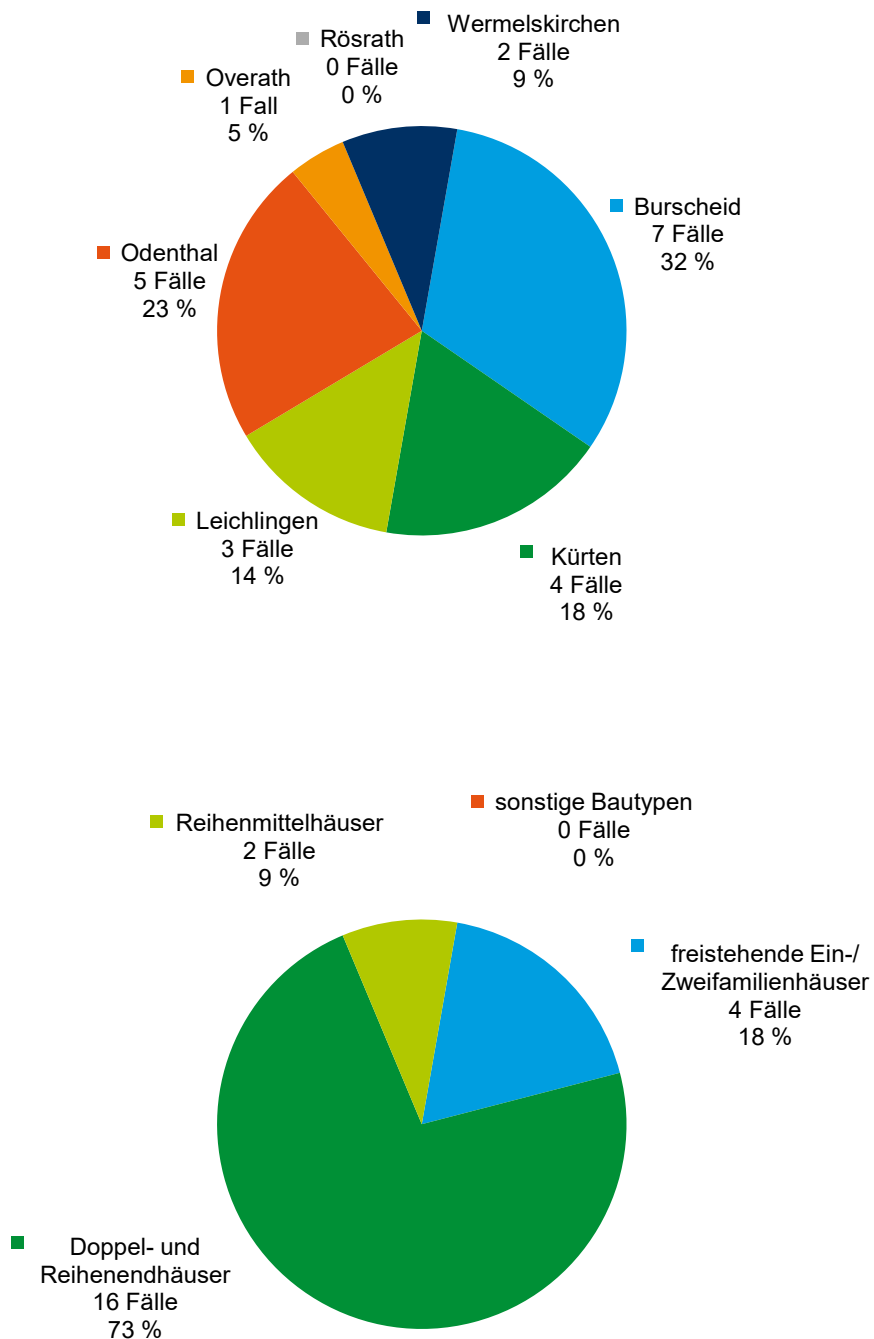
Reihenmittelhäuser



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

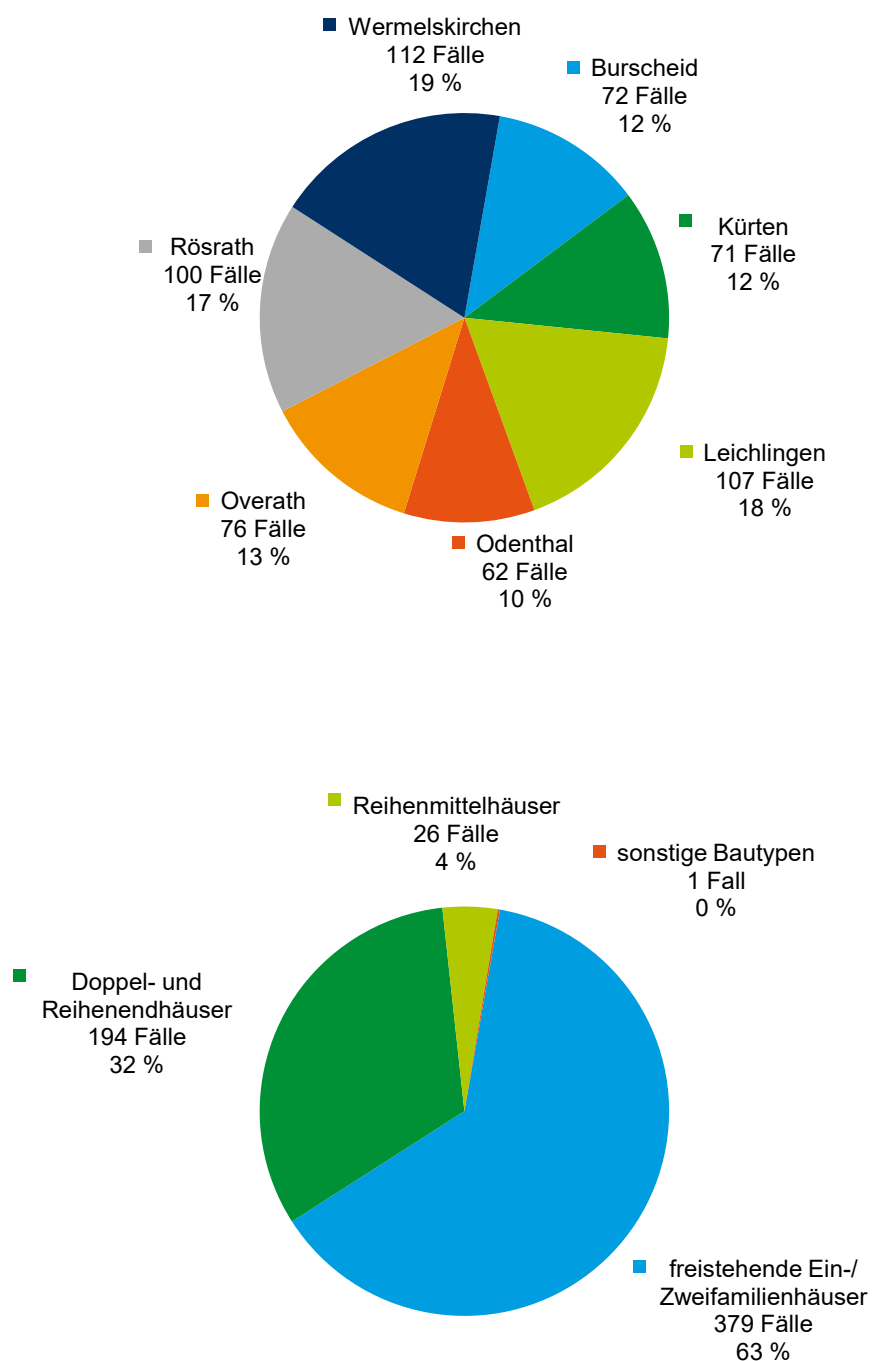
5.1.1 Erstverkäufe

Im Jahr 2022 wurden 22 neu errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser (Neubau) mit einem Geldumsatz von rd. 14,31 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 0,76 ha übertragen.



5.1.2 Weiterverkäufe

Im Jahr 2022 wurden 600 Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 233,05 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 47,71 ha übertragen.

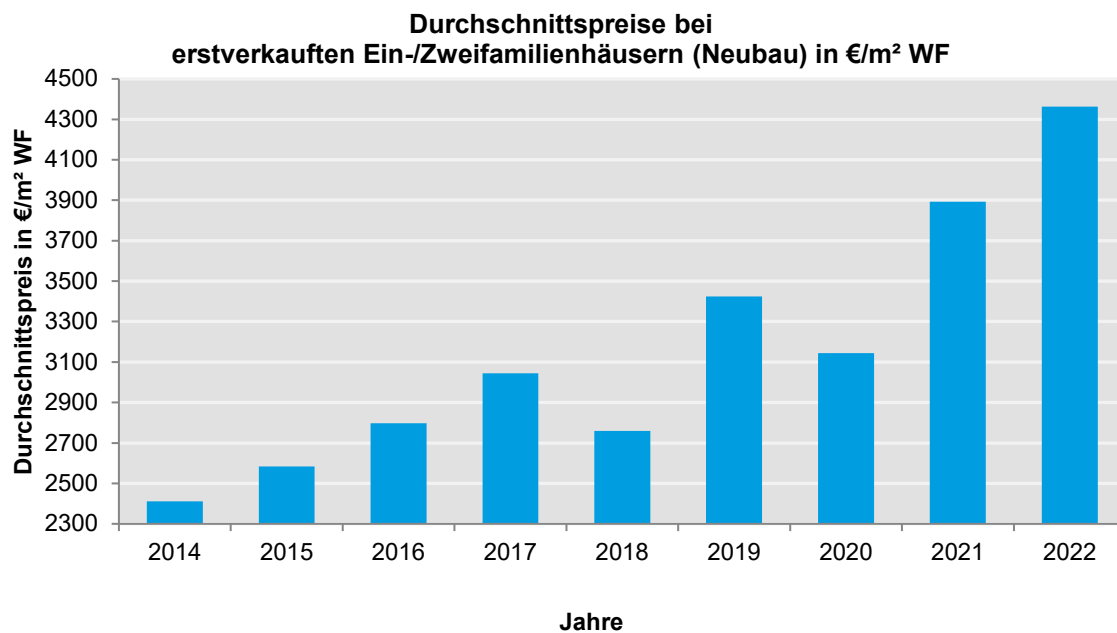


5.1.3 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise bei erstverkauften Ein-/Zweifamilienhäusern (Neubau)

In der nachfolgenden Tabelle werden die durchschnittlichen Kaufpreise gemäß Kaufvertrag aller neu errichteten Ein-/Zweifamilienhäuser, die zur Auswertung geeignet waren und für die Angaben zur Wohnfläche vorlagen, getrennt für die Jahre 2014 bis 2022 dargestellt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m²	Ø Preis in €/m² WF	Ø Gfl. in m²	Anz.
2014	328.775	137	2.411	364	19
2015	381.419	147	2.583	486	15
2016	403.825	145	2.797	359	11
2017	423.777	138	3.045	362	14
2018	424.970	154	2.760	719	24
2019	555.253	161	3.424	442	26
2020	480.104	156	3.144	362	37
2021	556.503	142	3.893	399	14
2022	650.644	148	4.363	347	22



Einzelne Neubauobjekte

Für die Ermittlung durchschnittlicher Preise bei einzelnen Neubauten, die jeweils ein eigenes Preisniveau haben (homogene Bebauung durch Bauträger), wurden 19 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2022 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, Am Bornheimer Bach 3a-5a und 8-10a

(6 Kauffälle aus 2022)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	146	4.825	4.575 – 4.975
Doppelhaushälften	Ø Grundstücksgröße 311 m ² Ø Bodenwertanteil 20 %		

Kürten, Prof.-Opladen-Straße 32-32a und 72-78

(6 Kauffälle aus 2021 bis 2022)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	140	3.375	3.225 – 3.650
Doppelhaushälften	Ø Grundstücksgröße 281 m ² Ø Bodenwertanteil 21 %		

Odenthal, Heidberger Straße 27b-c und 29b-c

(4 Kauffälle aus 2022)

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	164	4.150	3.975 – 4.375
Doppelhaushälften	Ø Grundstücksgröße 390 m ² Ø Bodenwertanteil 31 %		

Wermelskirchen, Neuenhaus 2a-c

(3 Kauffälle aus 2021 und 2022)

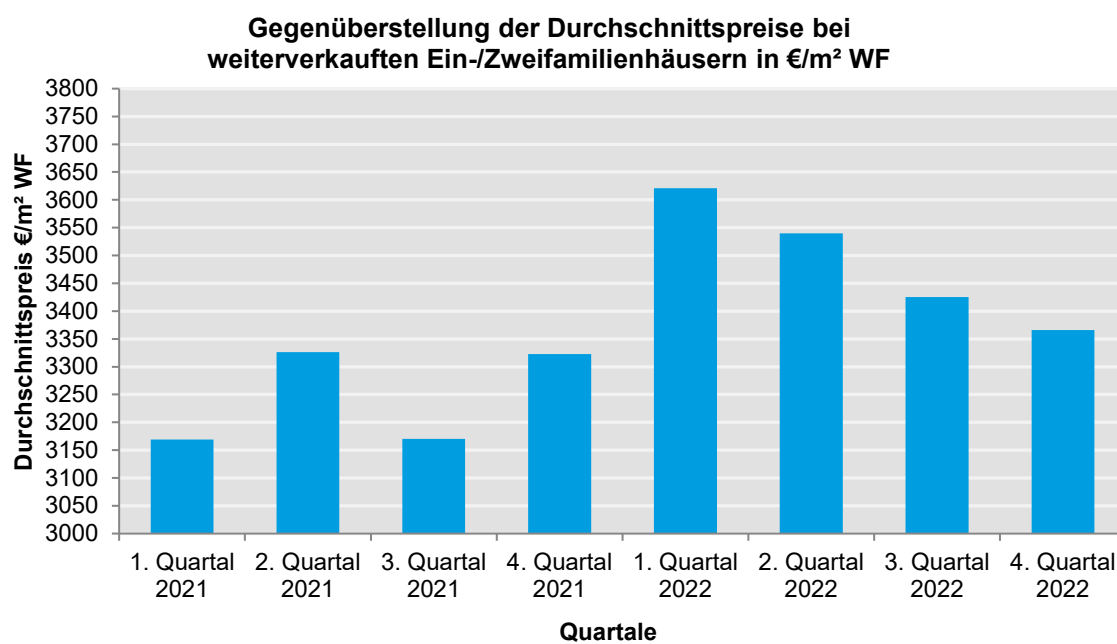
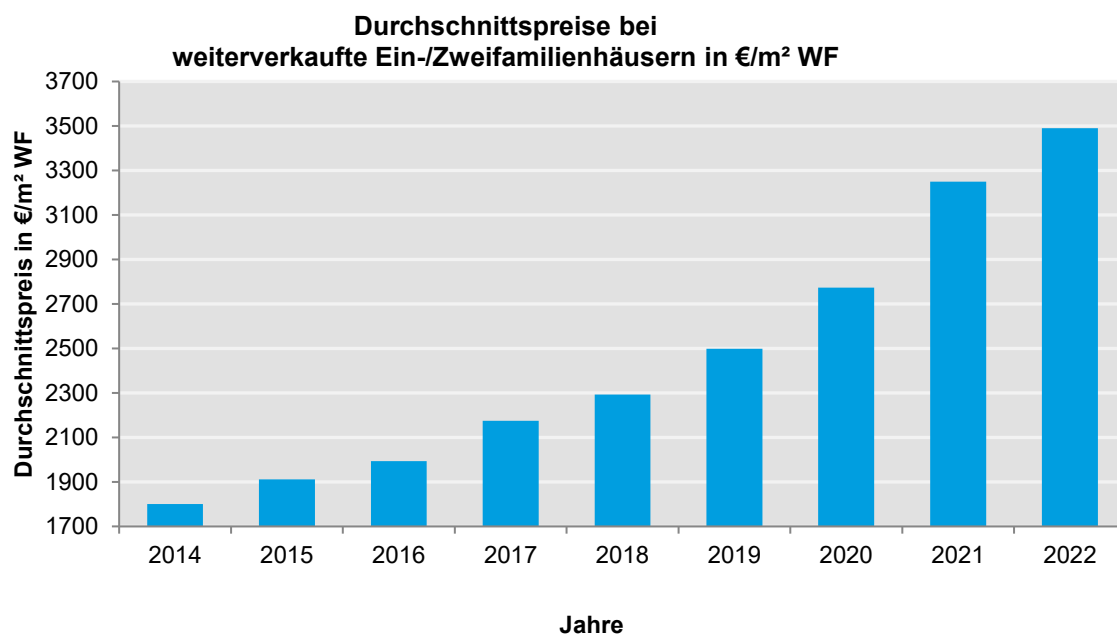
	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	138	3.625	3.600 – 3.675
Reihenendhäuser, Reihenmittelhaus	Ø Grundstücksgröße 203 m ² Ø Bodenwertanteil 11 %		

Durchschnittspreise bei weiterverkauften Ein-/Zweifamilienhäusern

In der nachfolgenden Tabelle werden die durchschnittlichen Kaufpreise gemäß Kaufvertrag aller weiterverkauften Ein-/Zweifamilienhäuser, die zur Auswertung geeignet waren, für die Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr vorlagen und deren Grundstücksgröße kleiner 2.500 m² war, getrennt für die Jahre 2014 bis 2022 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteinfluss von Inventar bereinigt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m ²	Ø Preis in €/m ² WF	Ø Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m ²	Anz.
2014	270.989	150	1.801	1974	590	372
2015	279.805	148	1.912	1972	614	347
2016	305.981	157	1.993	1969	693	416
2017	328.157	152	2.174	1971	659	389
2018	344.860	154	2.293	1969	692	372
2019	371.827	152	2.499	1968	670	422
2020	412.255	150	2.774	1966	671	407
2021	491.178	152	3.249	1967	664	318
1. Quartal	468.181	149	3.169	1956	684	85
2. Quartal	501.187	153	3.326	1973	685	76
3. Quartal	472.172	147	3.170	1970	575	71
4. Quartal	520.752	159	3.323	1971	698	86
2022	498.465	146	3.490	1968	624	265
1. Quartal	505.896	142	3.621	1971	580	67
2. Quartal	526.909	149	3.540	1967	746	66
3. Quartal	501.127	150	3.425	1963	622	74
4. Quartal	454.116	140	3.366	1969	538	58

* Aufgrund von nachträglich erfassten Informationen (Baujahr, Wohnfläche) kann es zu Abweichungen zu den veröffentlichten Daten aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten des jeweiligen Vorjahres kommen.



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 2022. Ein Vergleich mit den Zahlen der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist daher nur bedingt aussagekräftig.

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern des Jahres 2022 im Gesamtkreis

	Baujahr		Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Ø Preis / m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
	Gruppe	Ø				Mittelwert	Median	
Rheinisch-Bergischer Kreis 2022	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		564 ± 84	165 ± 22	2.508 ± 693	403.943 ± 82.108	390.000	7
	1920-1949	1934	597 ± 195	152 ± 58	3.601 ± 1.462	495.800 ± 200.967	475.000	10
	1950-1974	1964	713 ± 138	133 ± 29	3.623 ± 919	467.693 ± 99.419	447.500	48
	1975-1994	1983	619 ± 136	163 ± 56	3.319 ± 610	530.318 ± 171.537	502.000	17
	1995-2009	2004	474 ± 104	150 ± 44	4.081 ± 1.030	571.699 ± 80.032	567.500	10
	2010-2020	2015	542 ± 84	143 ± 40	4.717 ± 810	653.313 ± 104.134	657.000	9
	Neubau		411 ± 104	148 ± 16	4.971 ± 274	735.934 ± 102.044	728.023	4
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		494 ± 163	123 ± 24	2.168 ± 539	263.429 ± 71.697	275.000	7
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	1968	437 ± 104	125 ± 23	3.442 ± 597	425.126 ± 87.552	416.500	30
	1975-1994	1984	360 ± 122	134 ± 26	3.599 ± 900	470.944 ± 115.586	467.400	29
	1995-2009	2001	310 ± 86	128 ± 22	4.082 ± 522	521.650 ± 118.506	535.400	16
	2010-2020	/	/	/	/	/	/	2
	Neubau		361 ± 91	150 ± 13	4.481 ± 458	675.137 ± 97.547	669.200	15
	Reihenmittelhäuser							
	bis 1919		-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	/	/	/	/	/	/	1
	1975-1994	1981	287 ± 69	143 ± 27	3.005 ± 554	419.854 ± 61.729	422.000	7
	1995-2009	1998	223 ± 52	120 ± 4	3.448 ± 433	411.955 ± 37.904	407.020	4
	2010-2020	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau		/	/	/	/	/	2

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Jahre 2020 - 2022 im Gesamtkreis und den einzelnen Kommunen

Aufgrund geringer Fallzahlen der einzelnen Baujahresgruppen wurden für einen besseren Vergleich der Kommunen die Kauffälle der Jahre 2020 bis 2022 herangezogen.

Baujahr		Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Ø Preis / m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
Gruppe	Ø				Mittelwert	Median		
Rheinisch-Bergischer Kreis 2020-2022	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		577 ± 148	155 ± 46	2.259 ± 785	354.763 ± 166.600	310.000	27
	1920-1949	1935	673 ± 176	147 ± 43	3.021 ± 1.181	419.607 ± 156.915	400.000	29
	1950-1974	1965	720 ± 153	150 ± 39	3.096 ± 882	447.081 ± 128.487	429.000	189
	1975-1994	1982	654 ± 143	165 ± 50	3.197 ± 804	508.692 ± 131.984	502.000	85
	1995-2009	2002	498 ± 131	149 ± 36	3.623 ± 790	528.200 ± 133.934	520.000	52
	2010-2020	2015	523 ± 95	144 ± 39	4.007 ± 811	565.311 ± 139.070	551.000	35
	Neubau		543 ± 203	152 ± 13	4.949 ± 412	750.962 ± 96.912	790.000	7
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		510 ± 141	137 ± 42	2.027 ± 582	274.321 ± 121.382	240.000	21
	1920-1949	1926	458 ± 119	131 ± 31	2.642 ± 833	328.000 ± 65.708	343.500	8
	1950-1974	1966	423 ± 106	125 ± 26	2.985 ± 735	371.259 ± 103.674	373.250	84
	1975-1994	1985	358 ± 108	139 ± 29	3.241 ± 787	438.730 ± 101.190	411.500	84
	1995-2009	2001	342 ± 103	133 ± 19	3.637 ± 595	478.791 ± 89.078	471.750	64
	2010-2020	2019	340 ± 84	157 ± 29	3.160 ± 533	486.652 ± 63.740	485.450	26
	Neubau		347 ± 110	143 ± 12	4.071 ± 647	584.878 ± 121.868	541.350	32
	Reihenmittelhäuser							
	bis 1919		-	-	-	-	-	-
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	1971	255 ± 69	119 ± 17	2.653 ± 442	313.348 ± 56.144	305.150	15
	1975-1994	1983	254 ± 65	131 ± 22	2.825 ± 586	364.852 ± 75.755	347.000	30
	1995-2009	2000	224 ± 49	125 ± 18	3.391 ± 438	420.565 ± 66.349	399.525	10
	2010-2020	2019	218 ± 0	164 ± 13	2.883 ± 374	467.240 ± 19.878	454.635	6
	Neubau		236 ± 40	137 ± 8	3.532 ± 139	483.236 ± 10.902	485.229	3

	Baujahr		Ø Gfl.	Ø WF	Ø Preis / m²	Gesamtkaufpreis in €			Anz.
	Gruppe	Ø	in m²	in m²	WF in €/m²	Mittelwert	Median		
Burscheid 2020-2022	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919		588 ± 172	116 ± 4	1.532 ± 163	178.000 ± 18.019	180.000	3	
	1920-1949	1942	687 ± 73	124 ± 13	3.136 ± 328	387.500 ± 46.570	390.000	4	
	1950-1974	1962	690 ± 154	137 ± 34	3.039 ± 886	394.118 ± 77.348	383.000	11	
	1975-1994	1983	658 ± 144	159 ± 48	3.269 ± 731	494.278 ± 95.759	495.000	9	
	1995-2009	/	/	/	/	/	/	1	
	2010-2020	2016	582 ± 115	187 ± 44	3.982 ± 425	730.800 ± 121.723	799.000	5	
	Neubau		-	-	-	-	-	-	
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
	bis 1919		463 ± 147	113 ± 26	2.301 ± 412	252.219 ± 36.243	257.500	8	
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	
	1950-1974	1959	423 ± 52	138 ± 22	3.295 ± 637	466.000 ± 151.475	450.000	3	
1975-1994	1987	401 ± 158	148 ± 46	3.170 ± 755	446.052 ± 90.025	420.400	12		
1995-2009	2001	405 ± 143	129 ± 19	3.625 ± 397	463.957 ± 67.370	448.500	10		
2010-2020	2019	308 ± 35	161 ± 17	3.116 ± 415	496.125 ± 34.688	489.900	8		
Neubau		311 ± 29	146 ± 7	4.826 ± 132	706.825 ± 50.316	709.350	6		
Kürten 2020-2022	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919		507 ± 71	125 ± 12	2.303 ± 842	296.333 ± 136.785	215.000	3	
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2	
	1950-1974	1967	740 ± 118	133 ± 27	2.862 ± 740	371.559 ± 93.631	395.000	15	
	1975-1994	1983	616 ± 126	159 ± 49	2.799 ± 539	429.463 ± 96.709	440.000	19	
	1995-2009	2001	402 ± 89	118 ± 16	3.418 ± 520	399.700 ± 57.178	365.000	5	
	2010-2020	2014	490 ± 64	125 ± 14	3.761 ± 710	470.375 ± 111.097	450.000	8	
	Neubau		/	/	/	/	/	2	
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser								
	bis 1919		/	/	/	/	/	1	
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	
	1950-1974	1971	397 ± 92	116 ± 21	2.773 ± 858	317.742 ± 90.740	325.000	9	
	1975-1994	1982	345 ± 110	156 ± 24	2.483 ± 460	385.365 ± 81.433	363.250	10	
	1995-2009	2005	300 ± 23	131 ± 24	3.060 ± 505	388.333 ± 12.472	385.000	3	
	2010-2020	2019	383 ± 39	167 ± 29	2.849 ± 268	471.023 ± 52.600	452.000	10	
	Neubau		281 ± 24	140 ± 1	3.442 ± 250	483.367 ± 32.485	467.000	6	

Baujahr		Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Ø Preis / m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
Gruppe	Ø				Mittelwert	Median		
Leichlingen (Rhld.) 2020-2022	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		598 ± 121	159 ± 28	2.644 ± 993	407.143 ± 128.726	390.000	7
	1920-1949	1935	631 ± 179	130 ± 36	2.937 ± 995	350.000 ± 49.666	320.000	3
	1950-1974	1964	689 ± 145	150 ± 41	3.332 ± 785	482.433 ± 116.753	475.000	31
	1975-1994	1983	652 ± 167	156 ± 37	3.822 ± 1.021	575.462 ± 114.405	552.000	13
	1995-2009	2003	572 ± 189	157 ± 34	3.892 ± 718	594.682 ± 98.460	606.250	6
	2010-2020	2015	486 ± 97	138 ± 5	4.985 ± 671	687.333 ± 109.460	692.000	3
	Neubau		517 ± 181	160 ± 4	5.121 ± 282	816.000 ± 30.627	799.000	3
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	1967	444 ± 122	134 ± 20	3.314 ± 484	437.747 ± 59.794	451.100	15
	1975-1994	1987	377 ± 96	134 ± 25	3.667 ± 698	485.087 ± 100.273	494.000	15
	1995-2009	1999	346 ± 105	131 ± 17	3.766 ± 634	489.058 ± 76.810	505.000	12
	2010-2020	/	/	/	/	/	/	1
	Neubau		409 ± 105	139 ± 12	4.303 ± 570	604.480 ± 122.702	582.000	10
Odenthal 2020-2022	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	1968	752 ± 159	165 ± 46	3.211 ± 917	513.751 ± 168.715	485.500	36
	1975-1994	1981	723 ± 115	180 ± 30	3.163 ± 667	557.500 ± 82.133	569.000	9
	1995-2009	2001	517 ± 115	154 ± 22	3.705 ± 754	569.891 ± 141.570	570.000	11
	2010-2020	/	/	/	/	/	/	1
	Neubau		/	/	/	/	/	1
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		-	-	-	-	-	-
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	1965	444 ± 73	138 ± 40	3.357 ± 882	445.186 ± 103.233	456.400	7
	1975-1994	1984	348 ± 101	151 ± 9	3.173 ± 733	473.417 ± 89.172	459.750	6
	1995-2009	2002	312 ± 71	140 ± 19	4.051 ± 524	567.012 ± 110.117	558.000	11
	2010-2020	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau		390 ± 79	164 ± 0	4.197 ± 167	686.225 ± 27.133	677.950	4

	Baujahr		Ø Gfl.	Ø WF	Ø Preis / m² WF	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
	Gruppe	Ø	in m²	in m²	in €/m²	Mittelwert	Median	
Overath 2020-2022	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		/	/	/	/	/	2
	1920-1949	1935	723 ± 236	186 ± 59	2.466 ± 286	459.250 ± 167.931	390.000	4
	1950-1974	1965	749 ± 169	142 ± 35	2.904 ± 728	397.622 ± 77.675	397.500	30
	1975-1994	1981	699 ± 128	177 ± 56	3.217 ± 761	535.878 ± 107.285	540.500	16
	1995-2009	2003	517 ± 124	167 ± 43	3.265 ± 752	527.478 ± 112.607	508.497	14
	2010-2019	2016	507 ± 86	144 ± 44	3.824 ± 746	529.829 ± 115.942	514.800	11
	Neubau		/	/	/	/	/	1
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		625 ± 69	172 ± 51	2.296 ± 619	403.750 ± 186.995	365.000	4
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	1
	1950-1974	1966	389 ± 84	117 ± 19	2.770 ± 587	320.902 ± 75.599	315.000	17
	1975-1994	1983	355 ± 67	131 ± 27	3.251 ± 928	408.477 ± 73.603	402.300	10
	1995-2009	2002	354 ± 117	147 ± 20	3.007 ± 381	439.571 ± 63.686	409.000	7
	2010-2020	2020	234 ± 29	140 ± 16	3.025 ± 124	420.850 ± 30.909	399.900	3
	Neubau		336 ± 173	133 ± 6	3.448 ± 448	455.960 ± 54.489	445.000	5
Rösrath 2020-2022	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		/	/	/	/	/	2
	1920-1949	1934	613 ± 173	141 ± 39	3.530 ± 1.365	464.269 ± 165.311	470.000	13
	1950-1974	1963	705 ± 163	140 ± 31	3.676 ± 821	501.004 ± 116.732	468.000	33
	1975-1994	1984	619 ± 143	194 ± 60	3.466 ± 673	650.500 ± 175.073	620.000	8
	1995-2009	2003	481 ± 114	144 ± 41	4.098 ± 615	575.789 ± 139.857	545.000	8
	2010-2019	/	/	/	/	/	/	1
	Neubau		-	-	-	-	-	-
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	1965	422 ± 108	123 ± 28	3.309 ± 667	398.857 ± 84.551	390.000	14
	1975-1994	1986	331 ± 79	135 ± 25	3.637 ± 728	483.533 ± 104.846	455.000	15
	1995-2009	2001	322 ± 70	129 ± 17	3.828 ± 484	488.653 ± 58.481	508.919	14
	2010-2020	/	/	/	/	/	/	2
	Neubau		-	-	-	-	-	-

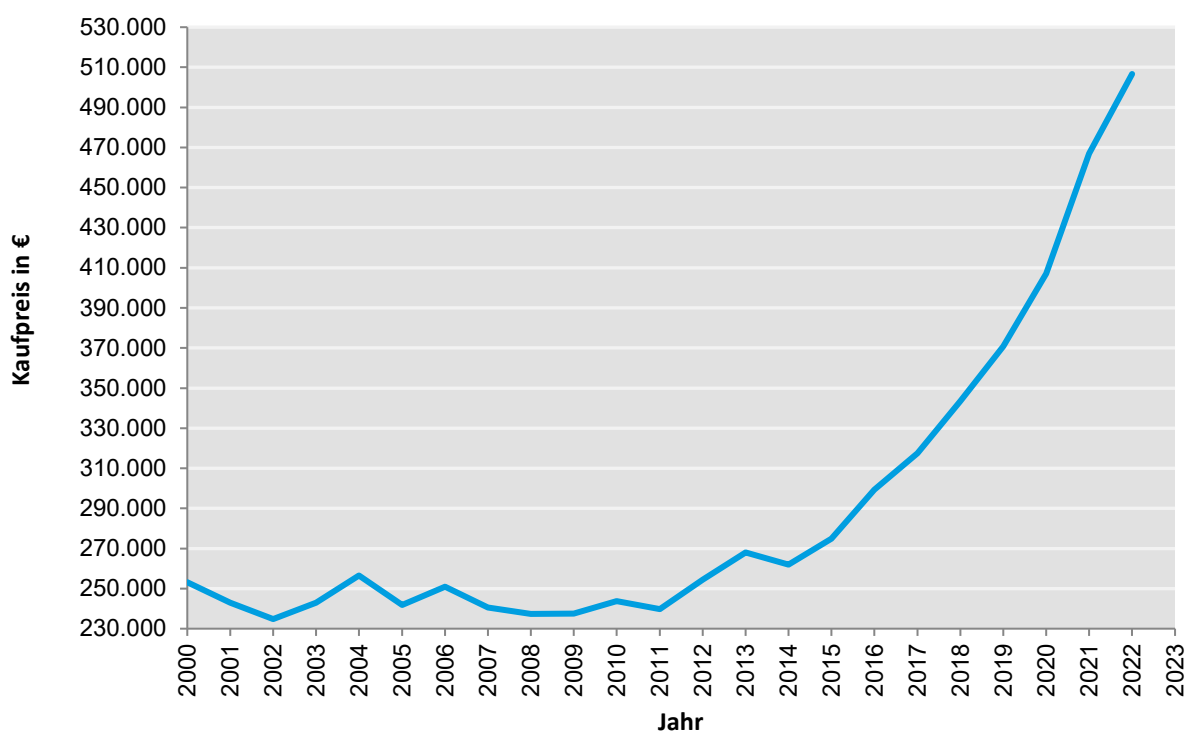
	Baujahr		Ø Gfl. in m²	Ø WF in m²	Ø Preis / m² WF in €/m²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
	Gruppe	Ø				Mittelwert	Median	
Wermelskirchen 2020-2022	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		626 ± 161	167 ± 60	2.175 ± 584	369.700 ± 181.492	327.000	10
	1920-1949	1938	792 ± 48	153 ± 24	2.518 ± 805	404.000 ± 195.168	268.000	3
	1950-1974	1964	705 ± 127	162 ± 37	2.467 ± 658	384.164 ± 83.442	385.000	33
	1975-1994	1981	625 ± 140	143 ± 43	2.895 ± 635	395.818 ± 65.260	385.000	11
	1995-2009	2004	471 ± 93	128 ± 11	3.535 ± 951	454.286 ± 127.947	464.000	7
	2010-2020	2015	558 ± 103	125 ± 21	4.412 ± 920	538.963 ± 70.721	525.638	6
	Neubau		-	-	-	-	-	-
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		541 ± 165	152 ± 40	1.393 ± 165	206.000 ± 29.606	202.500	4
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	1963	443 ± 120	126 ± 27	2.593 ± 649	326.643 ± 98.831	320.000	19
	1975-1994	1983	349 ± 104	129 ± 22	3.017 ± 519	387.028 ± 89.560	362.500	16
	1995-2009	2002	338 ± 96	123 ± 8	3.278 ± 359	402.014 ± 45.521	403.500	7
	2010-2020	/	/	/	/	/	/	2
	Neubau		/	/	/	/	/	1

Preisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhäuser

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kaufpreise gemäß Kaufvertrag für Ein-/Zweifamilienhäuser aller Gebäudetypen im Zeitraum **2000 bis 2022** 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



5.1.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

5.1.5 Indexreihen

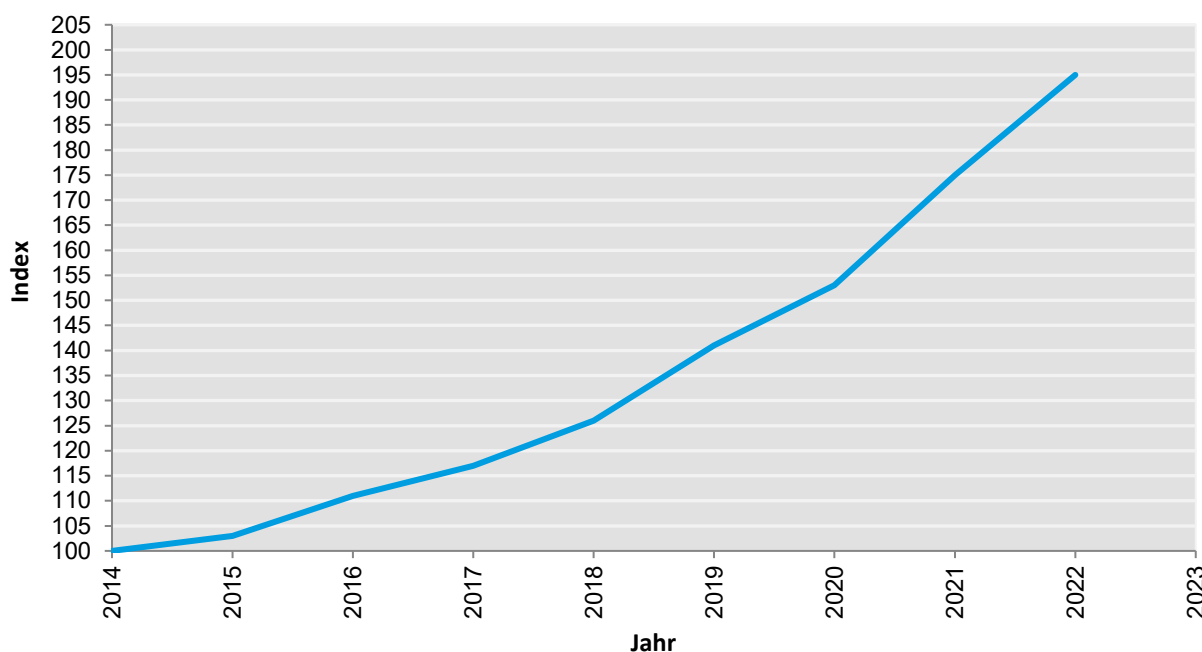
Preisindex für weiterverkaufte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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	2019	141
2015	103	2020	153
2016	111	2021	175
2017	117	2022	195
2018	126		

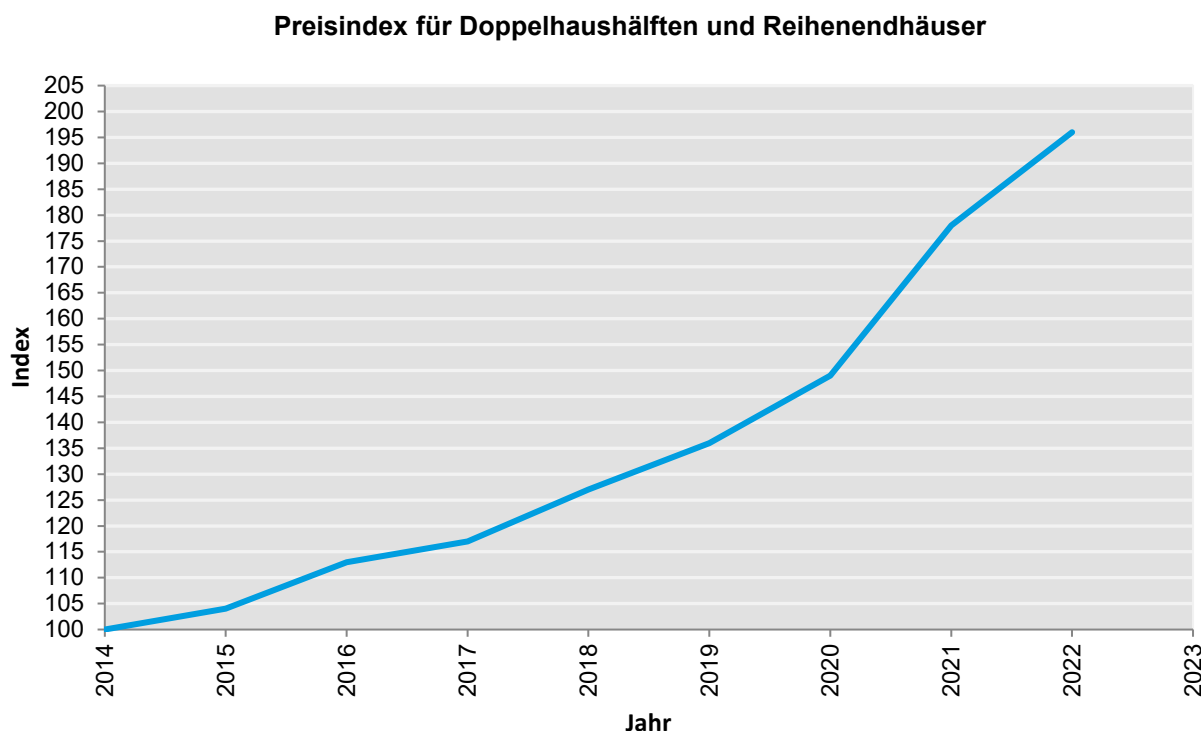
Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

Preisindex für weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

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

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



Preisindex für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Jahr	Index	Jahr	Index
2014	100	2019	136
2015	104	2020	149
2016	113	2021	178
2017	117	2022	196
2018	127		

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

Preisindex für weiterverkaufte Reihenmittelhäuser

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

5.1.6 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 gemäß ImmoWertV unter Berücksichtigung des „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.

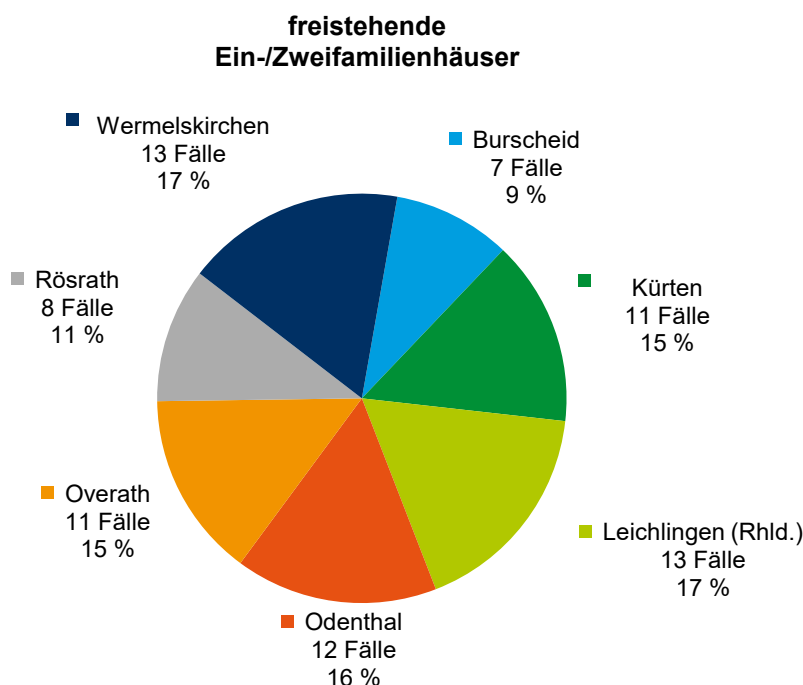
An dieser Stelle wird gem. Kapitel 3. des „Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW Stand: 11.07.2017 darauf hingewiesen, dass die folgenden Sachwertfaktoren aus Kauffällen des Zeitraums November 2020 bis November 2022 ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.

Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

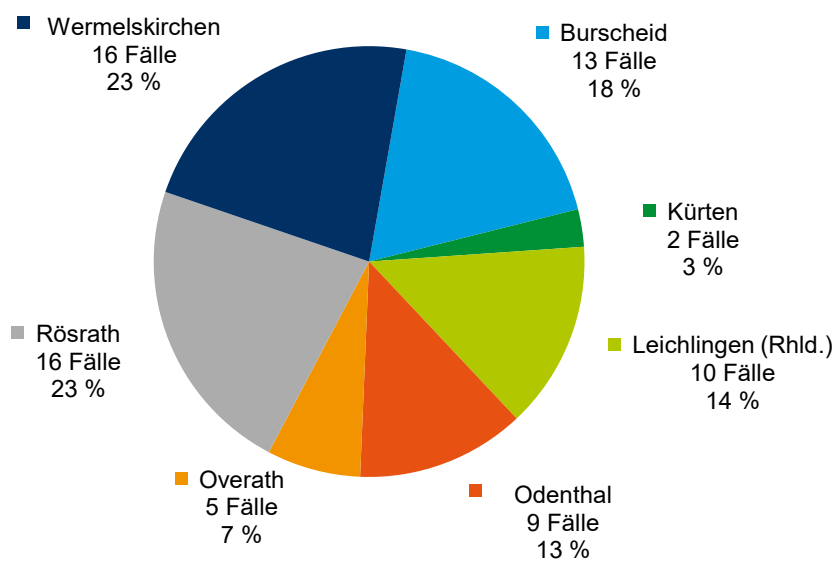
Der Analyse lagen insgesamt 165 auswertbare Kaufpreise aus dem Zeitraum **November 2020 bis November 2022** zugrunde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Fragebögen an die Eigentümer, Exposés und örtlicher Außenbesichtigung die Sachwerte der veräußerten „normalen“ Ein-/Zweifamilienhäuser 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:

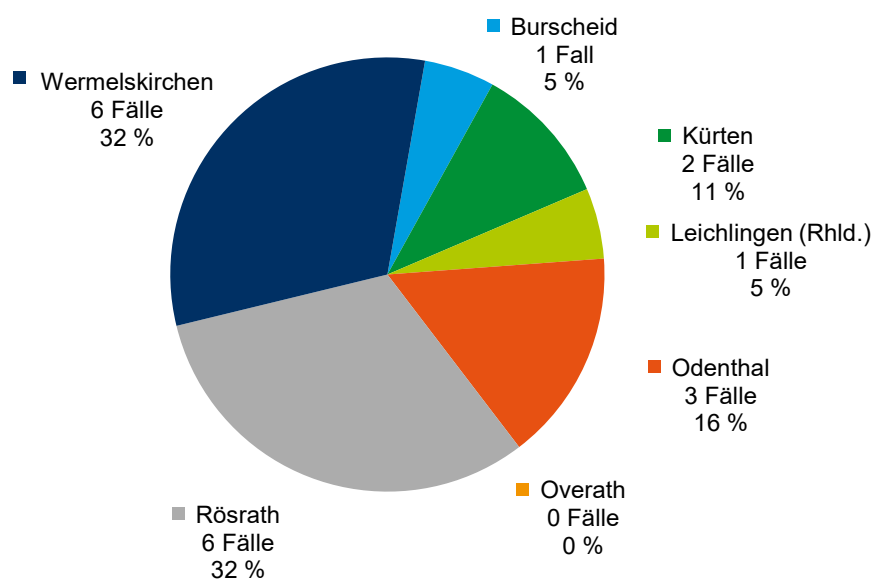
- weitgehend Baumängel- oder Bauschäden frei
- nicht vermietet
- Grundstücksgrößen bis max. 1.000 m², ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile
- Kaufpreis maximal 1.000.000 €
- keine besonderen Gebäudetypen (z.B. Villen)
- Objekte mit Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen
- keine Objekte in Kerngebieten, Gewerbegebieten oder Sondernutzungsflächen
- Wohnflächen zwischen 80 m² bis 300 m²
- Baujahre zwischen 1960 bis max. 2020 (keine Neubauten)
- keine Objekte mit Um- oder Anbauten
- keine Objekte mit Schwimmbädern oder sonstigen außergewöhnlichen An-, Ein- und Aufbauten
- Restnutzungsdauer ab 30 Jahre
- Regionalfaktor 1,0
- Hausanschluss pauschal mit 3.000 € angesetzt
- Außenanlagen wurden sachverständig geschätzt (Mittelwert 7 % des Gebäudesachwertes)



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Reihenmittelhäuser



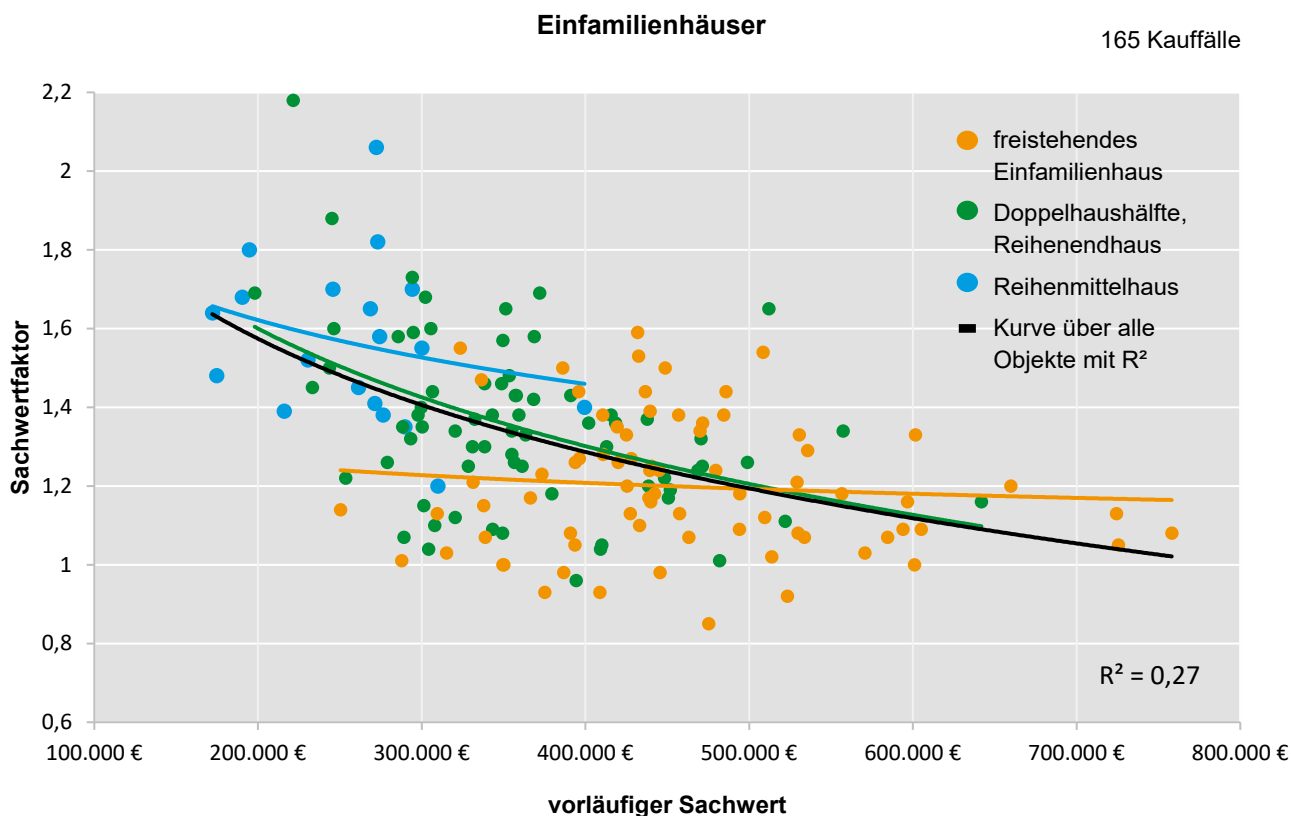
In der nachfolgenden Grafik sind die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der vorläufigen Sachwerthöhe dargestellt. Bei der verwendeten Regressionsfunktion (Trendlinie) handelt es sich um eine **logarithmische Funktion**, da diese am besten den funktionalen Zusammenhang darstellt.

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 November 2020 bis November 2022 ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.

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



Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne Min. – Max.
vorläufiger Sachwert*	459.000 €	± 100.000 €	250.000 € - 758.000 €
bereinigter Kaufpreis*	548.000 €	± 128.000 €	285.000 € - 819.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	3.649 €/m²	± 890 €/m²	2.124 €/m² - 6.151 €/m²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	43 %	± 12 %	21 % - 76 %
Grundstücksgröße	585 m²	± 149 m²	267 m² - 1.000 m²
Baujahr	1990	± 17 Jahre	1960 – 2020
Restnutzungsdauer	51 Jahre	± 15 Jahre	31 - 79 Jahre
Gebäudestandard	3,0	± 0,6	1,9 - 4,2
Wohnfläche	151 m²	± 36 m²	97 m² - 247 m²
Bruttogrundfläche	294 m²	± 84 m²	160 m² - 498 m²

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne Min. – Max.
vorläufiger Sachwert*	360.000 €	± 83.000 €	198.000 € - 642.000 €
bereinigter Kaufpreis*	482.000 €	± 104.000 €	310.000 € - 843.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	3.619 €/m²	± 639 €/m²	2.119 €/m² - 4.789 €/m²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	43 %	± 12 %	20 % - 76 %
Grundstücksgröße	354 m²	± 133 m²	171 m² - 779 m²
Baujahr	1992	± 13 Jahre	1963 - 2017
Restnutzungsdauer	52 Jahre	± 11 Jahre	31 - 76 Jahre
Gebäudestandard	3,0	± 0,5	2,1 – 4,0
Wohnfläche	133 m²	± 28 m²	90 m² - 270 m²
Bruttogrundfläche	240 m²	± 49 m²	142 m² - 395 m²

Reihenmittelhäuser

Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne Min. – Max.
vorläufiger Sachwert*	259.000 €	± 55.000 €	172.000 € - 399.000 €
bereinigter Kaufpreis*	402.000 €	± 87.000 €	259.000 € - 561.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	3.121 €/m²	± 610 €/m²	2.252 €/m² - 4.256 €/m²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	35 %	± 9 %	24 % - 54 %
Grundstücksgröße	233 m²	± 47 m²	154 m² - 333 m²
Baujahr	1989	± 13 Jahre	1973 – 2016
Restnutzungsdauer	49 Jahre	± 12 Jahre	32 - 75 Jahre
Gebäudestandard	2,8	± 0,5	1,9 – 3,4
Wohnfläche	127 m²	± 16 m²	112 m² - 177 m²
Bruttogrundfläche	237 m²	± 36 m²	144 m² - 304 m²

* auf volle Tausender gerundet

5.1.7 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 [m²]	Ø KP	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
					[€/m² WF/NF]				
freistehende Ein-/Zwei- familien- häuser	2,0 ±1,02	6	2021- 2022	201 ±77	2.633 ±841	7,86 ±2,40	20,26 ±6,80	38 ±16	80
Reihenend- und Doppel- häuser	2,0 ±0,54	7	2021	126 ±19	3.281 ±365	8,81 ±0,98	16,85 ±1,83	55 ±14	80

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

5.1.8 (Roh)ertragsfaktoren

(Roh)ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag an. Um den Markt- bzw. Verkehrswert einer Immobilie überschlägisch zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der 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.

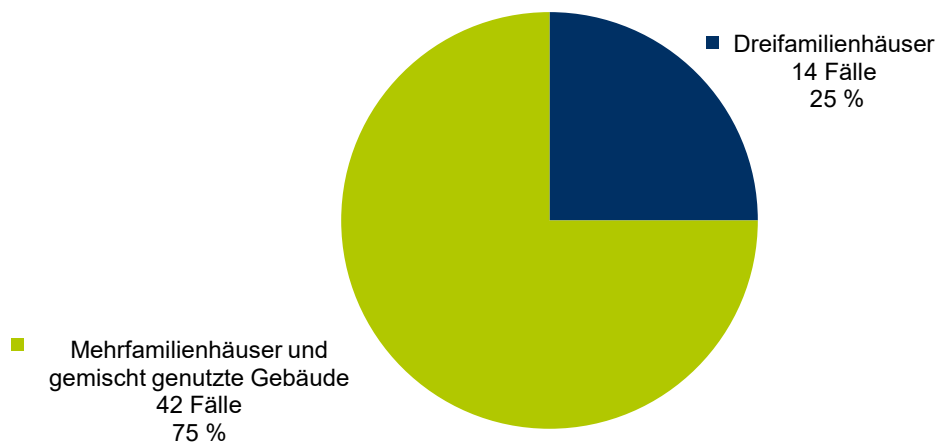
Gebäudeart	(Roh)ertrags- faktor	Anz.	Jahre
freistehende Ein-/Zweifamilien- häuser	28,3 ±5,44	6	2021- 2022
Reihenend- und Doppelhäuser	31,2 ±1,93	7	2021

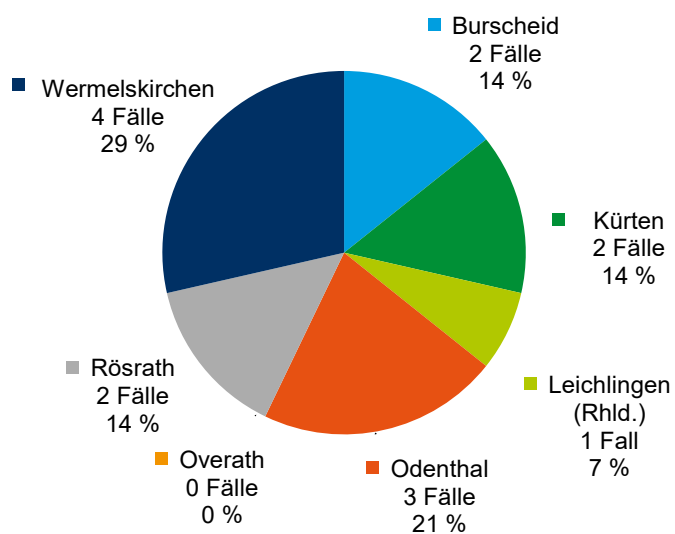
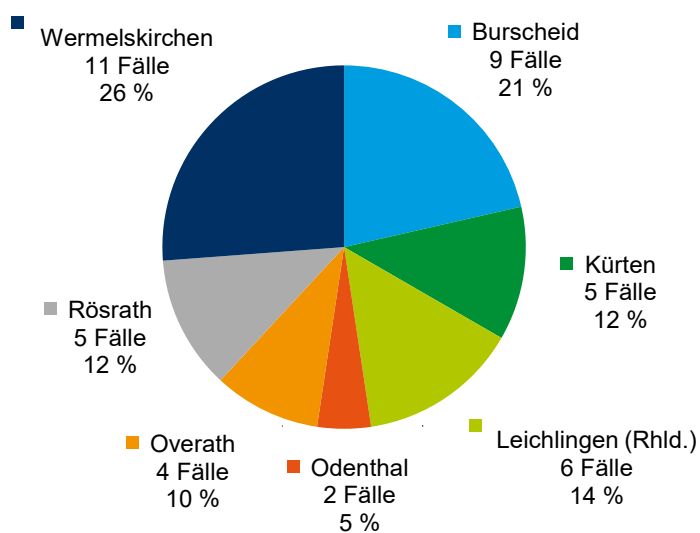
Eine Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.2 *Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren* zu finden.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2022 wurden 56 Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem Geldumsatz von rd. 33,11 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 7,07 ha übertragen.

	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	56
davon	
Dreifamilienhäuser	14
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	42



Verteilung der Verkäufe von Dreifamilienhäusern**Verteilung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden**

5.2.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Dreifamilienhäuser

Aus den Jahren 2020 bis 2022 konnten 25 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.
1.987 ±737	250 ±46	732 ±392	1958 (1900 - 2006)	25

Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

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

5.2.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

5.2.3 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 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 [m²]	Ø KP [€/m² WF/NF]	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
Dreifamilienhäuser	2,2 ±0,56	5	2021-2022	243 ±35	2.080 ±235	7,35 ±0,70	21,58 ±1,43	36 ±6	80
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,1 ±0,63	6	2022	548 ±289	1.979 ±486	7,01 ±1,29	23,54 ±4,64	33 ±13	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	3,7 ±0,45	5	2021-2022	374 ±137	1.780 ±418	7,53 ±1,55	20,79 ±3,15	36 ±5	80

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

5.2.5 (Roh)ertragsfaktoren

(Roh)ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag an. Um den Markt- bzw. Verkehrswert einer Immobilie überschlägisch zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobile auch mit dem (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)ertrags- faktor	Anz.	Jahre
Dreifamilienhäuser	23,6 ±1,8	5	2021- 2022
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	23,6 ±2,9	6	2022
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	17,6 ±2,2	5	2021- 2022

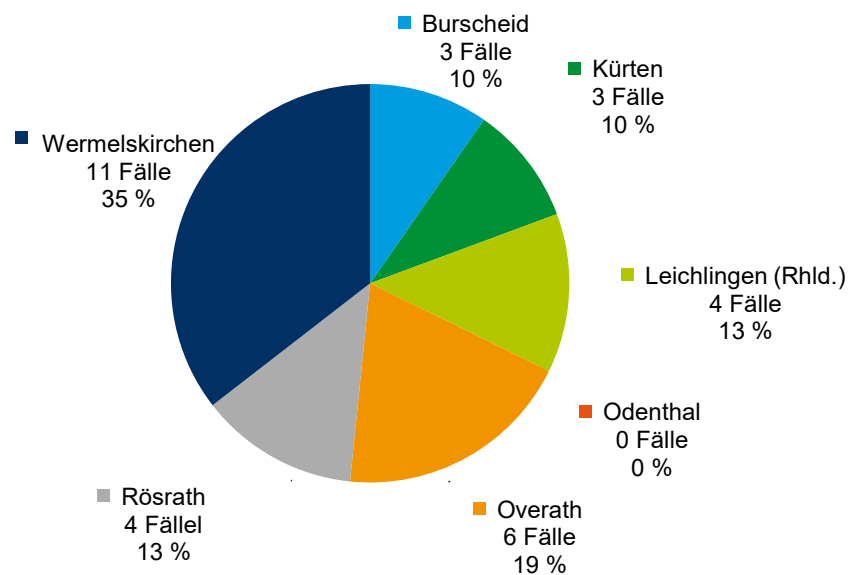
Eine Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.2 *Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren* zu finden.

5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2022 wurden 31 Verträge über Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von rd. 17,30 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 9,49 ha übertragen. Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen war keine Auswertung möglich.

	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	31
davon	
Gewerbe- und Industriegebäude	31

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



5.3.1 Durchschnittspreise

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

5.3.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

5.3.3 Indexreihen

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

5.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

5.3.5 (Roh)ertragsfaktoren

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

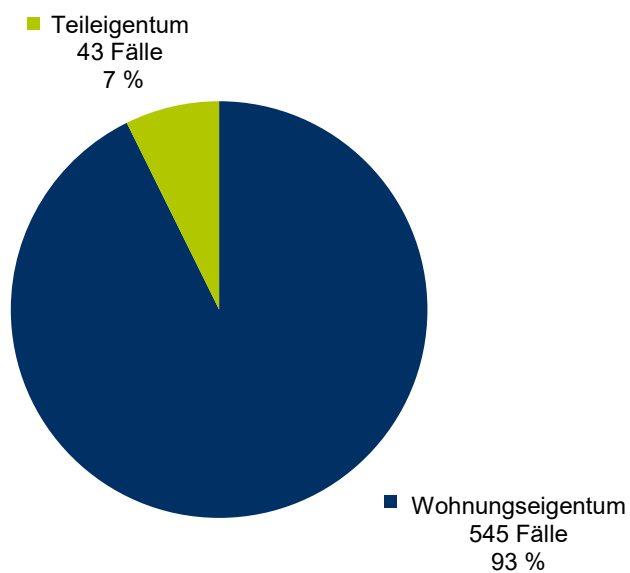
Dieser Teilmarkt enthält alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.), die aufgrund ihrer Eigenart nicht einem der vorigen Teilmärkte zugeordnet werden konnten. Es wurden insgesamt 43 Verträge über sonstige bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 9,04 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 16,72 ha übertragen.

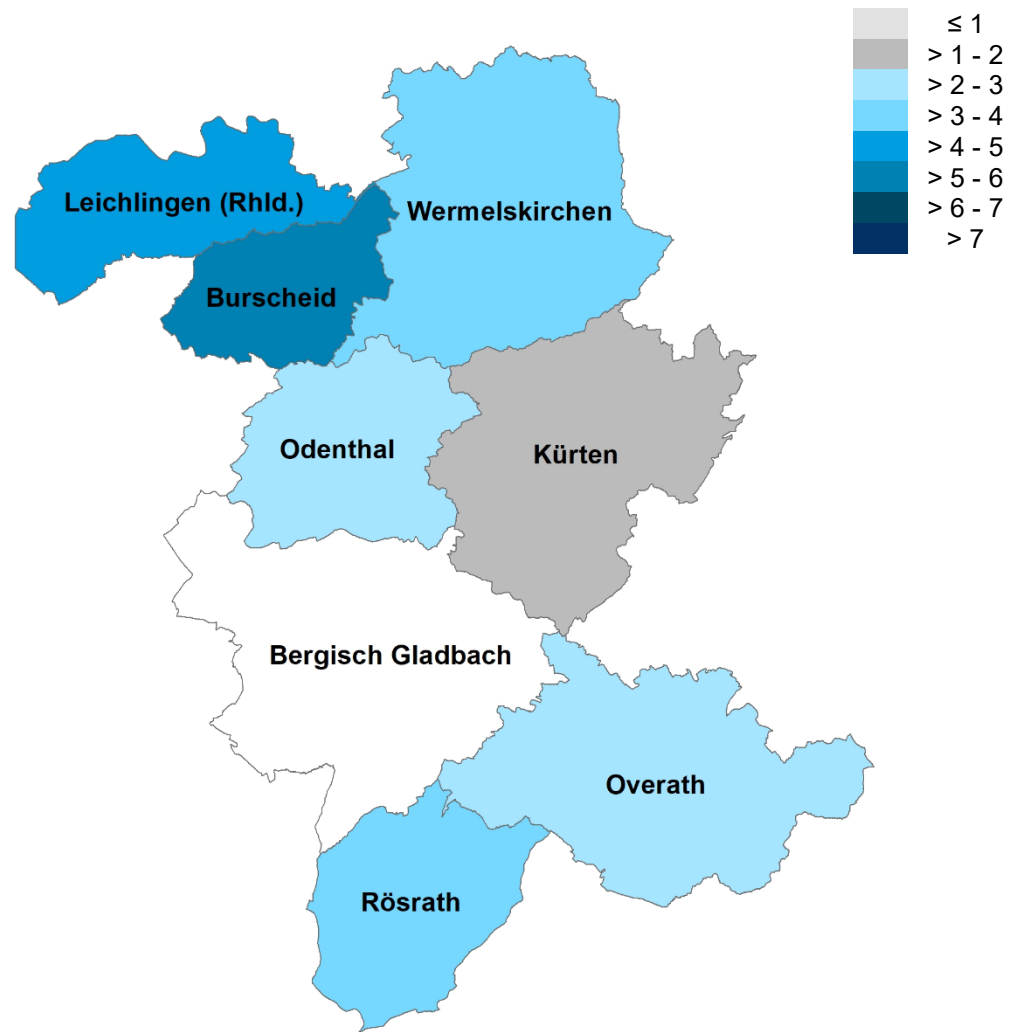
	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	43
davon	
Sonstige bebaute Grundstücke, (Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	43

6. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2022 wurden 588 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 143,44 Mio. Euro übertragen.

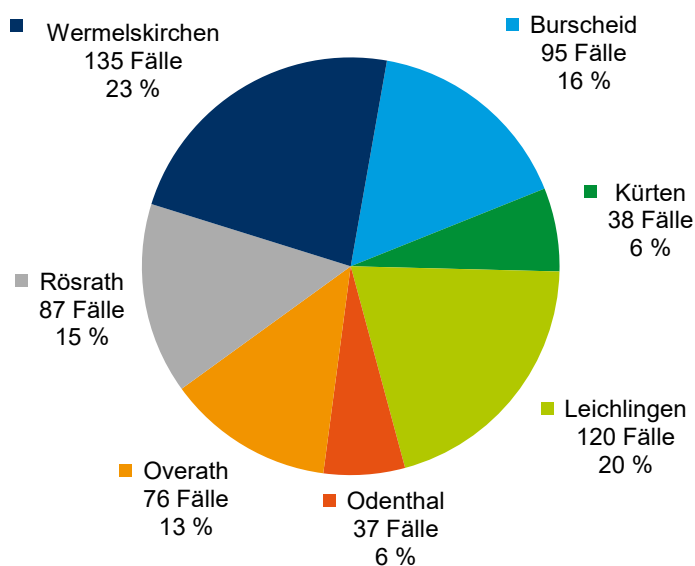
	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	588
davon	
Wohnungseigentum	545
Teileigentum	43



Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum pro 1.000 Einwohner

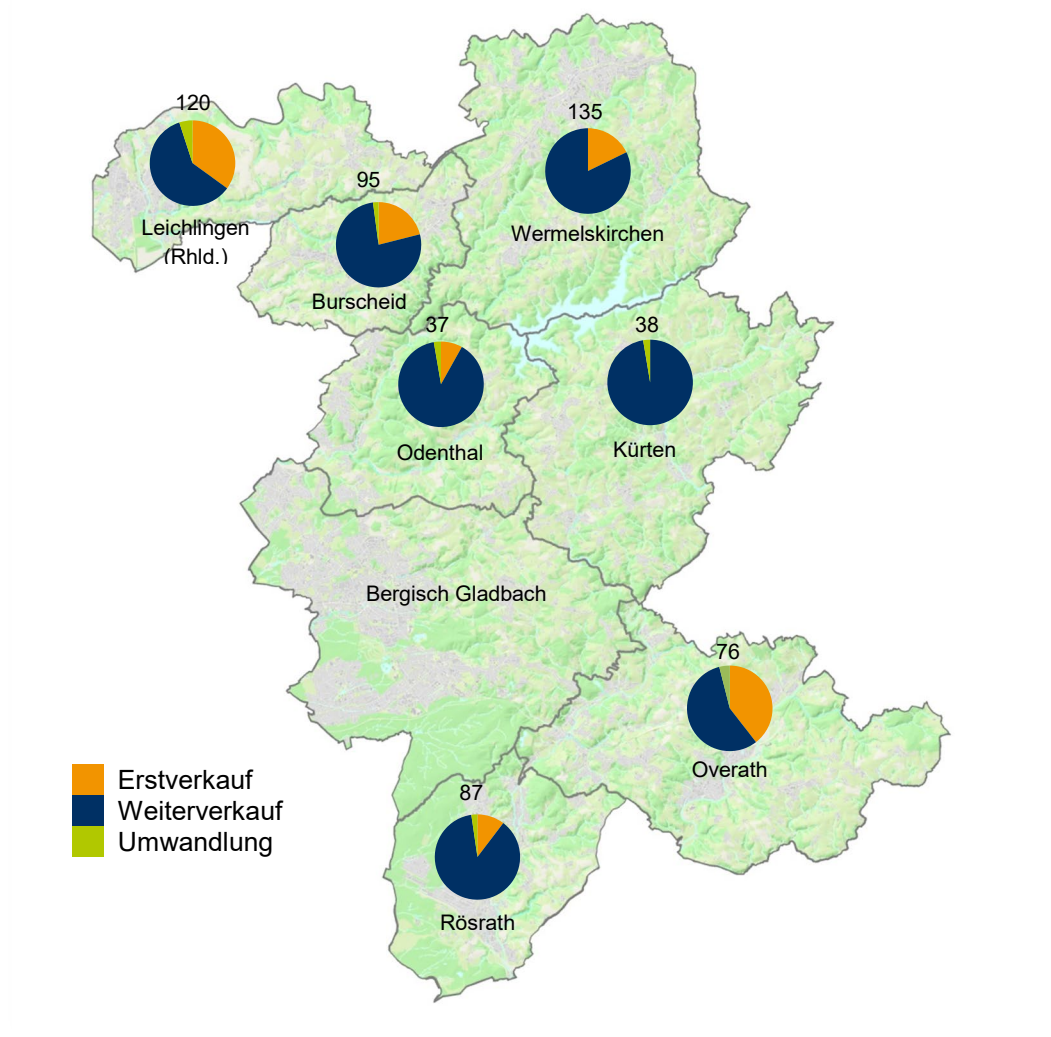
	Bevölkerungsstand am 31.12.2021 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.645	
Burscheid	18.681	95
Kürten	19.832	38
Leichlingen (Rhld.)	27.868	120
Odenthal	15.063	37
Overath	27.148	76
Rösrath	28.712	87
Wermelskirchen	34.480	135
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.429	

* Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
Abruf: November 2022

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen

Im Jahr 2022 wechselten insgesamt 588 Objekte den Eigentümer. Hierbei handelte es sich um 527 Eigentumswohnungen und 17 Kraftfahrzeugstellplätze (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, etc.). Bei 26 Objekten handelte es sich um gewerbliche Teileigentume (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.). Die übrigen 18 Objekte sind sonstiges Wohnungseigentum (z.B. Wochenendhäuser etc.)

Verteilung der Teilmärkte auf die Kommunen



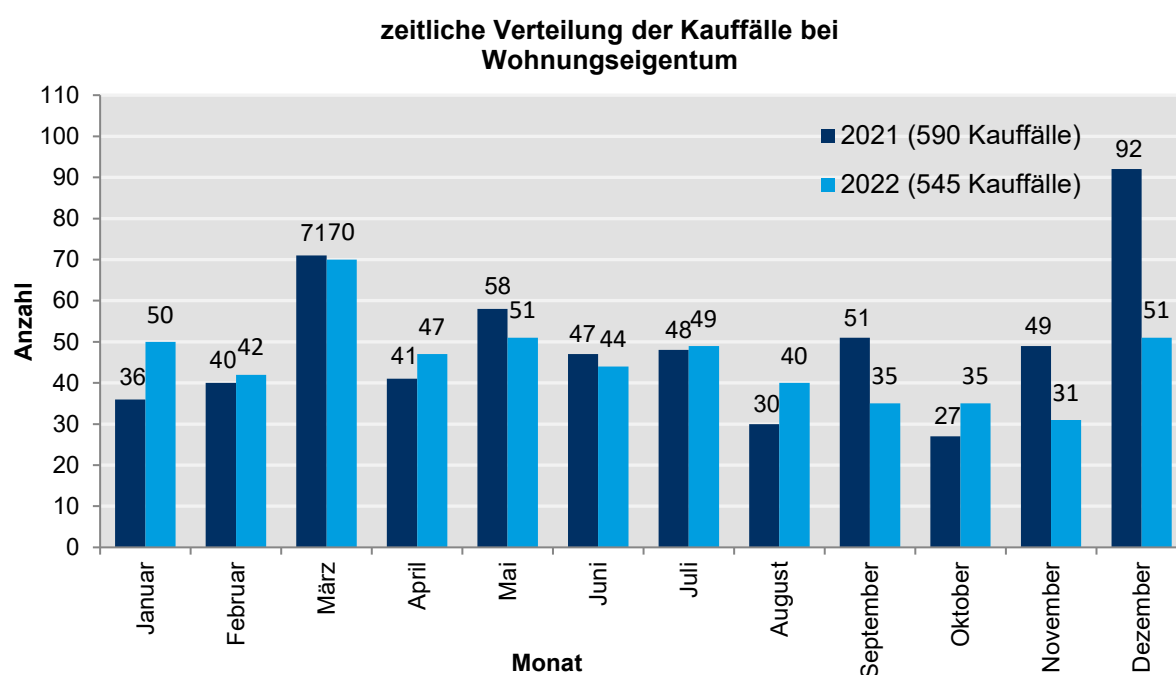
	alle Käufälle	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Burscheid	95	20	73	2
Kürten	38	-	37	1
Leichlingen (Rhld.)	120	42	72	6
Odenthal	37	3	33	1
Overath	76	30	43	3
Rösrath	87	9	76	2
Wermelskirchen	135	24	111	-
Summe	588	128	445	15

6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2022 wurden 527 Wohnungseigentume mit einem Geldumsatz von rd. 136,19 Mio. Euro und 18 sonstige Wohnungseigentume (z.B. Wochenendhäuser etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 2,79 Mio. Euro übertragen.

	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	545
davon	
Wohnungseigentum	527
Erstverkauf	107
Weiterverkauf	405
Umwandlung	15
Sonstiges Wohnungseigentum (z.B. Wochenendhäuser etc.)	18

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



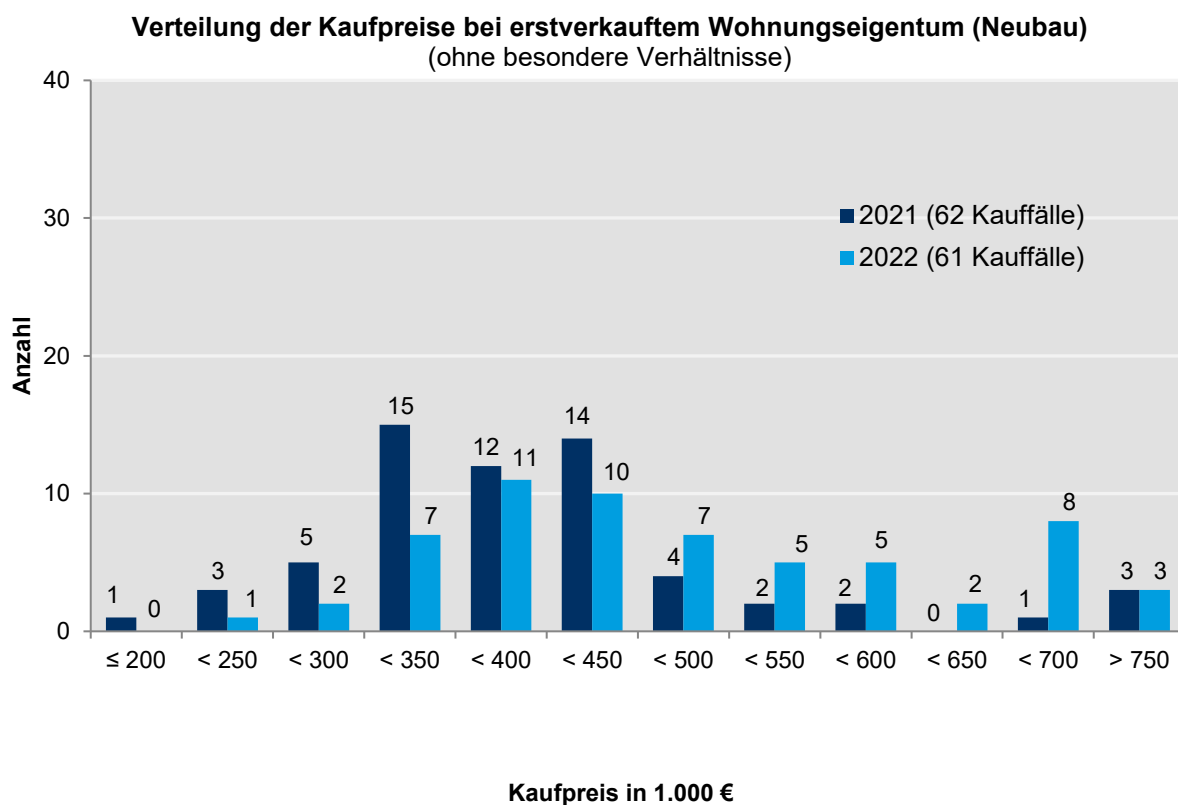
6.1.1 Erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)

Im Jahr 2022 lagen insgesamt 107 Kauffälle von erstverkauftem Wohnungseigentum (Neubau) vor. Dies entspricht einem Anstieg von rd. 24 % gegenüber dem Vorjahr (86 Kauffälle). In 61 Kauffällen lagen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 57 %.

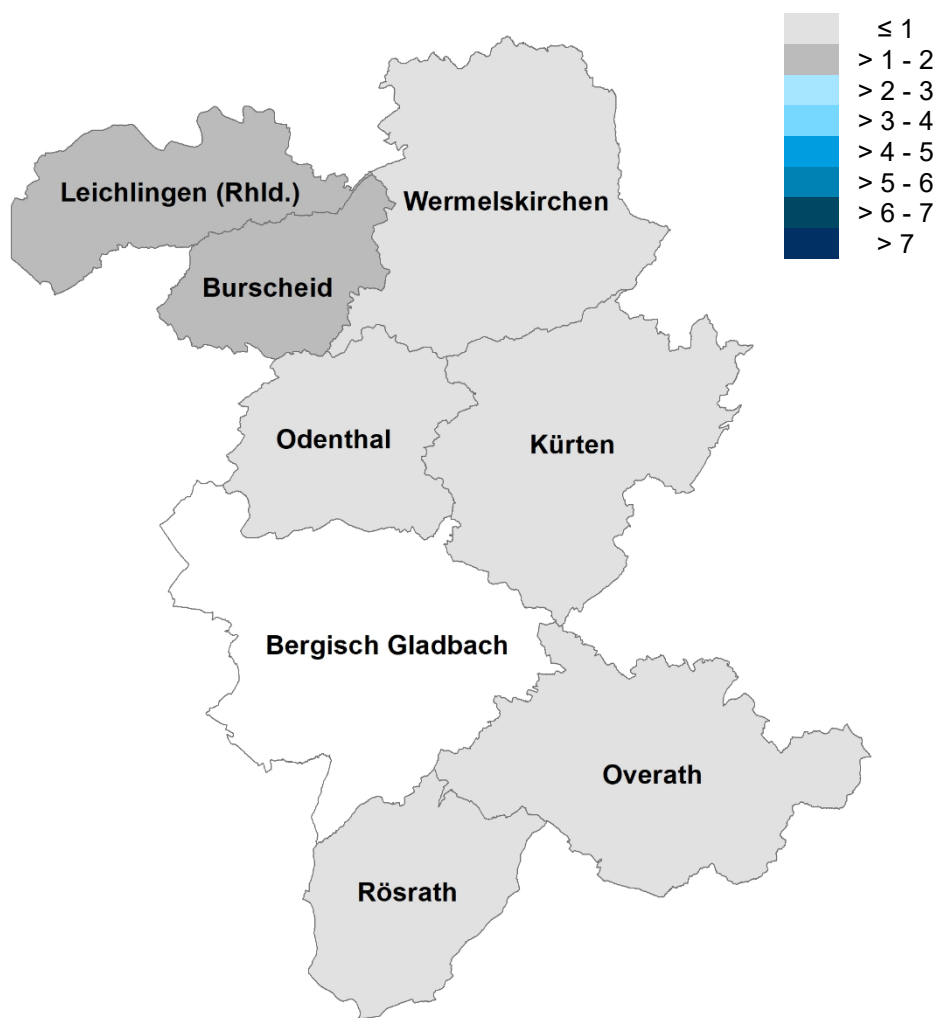
Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 16 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

Von den 107 Kauffällen wurden 17 zur Eigennutzung und 62 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 28 Kauffällen war keine Angabe vorhanden.

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



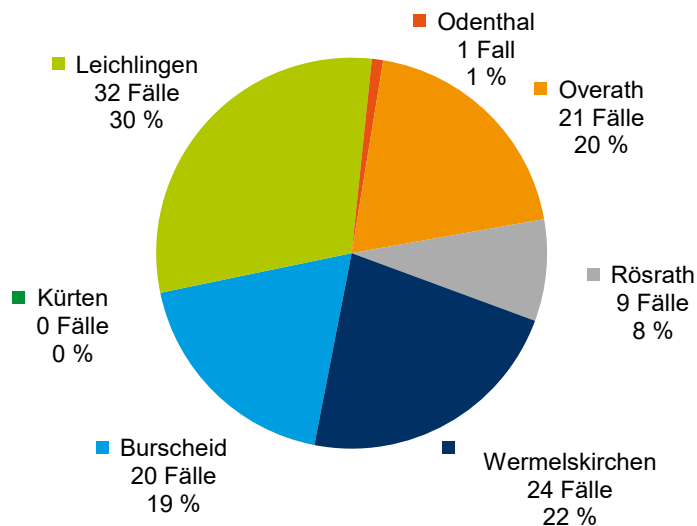
Eine Aufgliederung nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen erfolgt aufgrund der geringen Anzahl nicht.

Erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau) pro 1.000 Einwohner

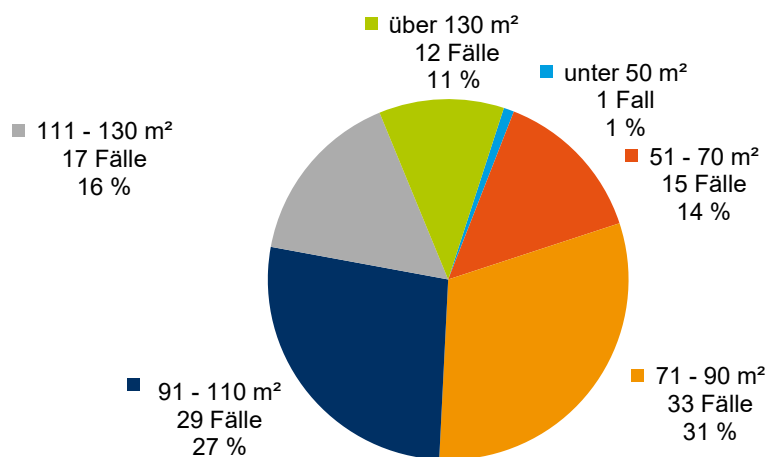
	Bevölkerungsstand am 31.12.2021 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.645	
Burscheid	18.681	20
Kürten	19.832	0
Leichlingen (Rhld.)	27.868	32
Odenthal	15.063	1
Overath	27.148	21
Rösrath	28.712	9
Wermelskirchen	34.480	24
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.429	

* Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
Abruf: November 2022

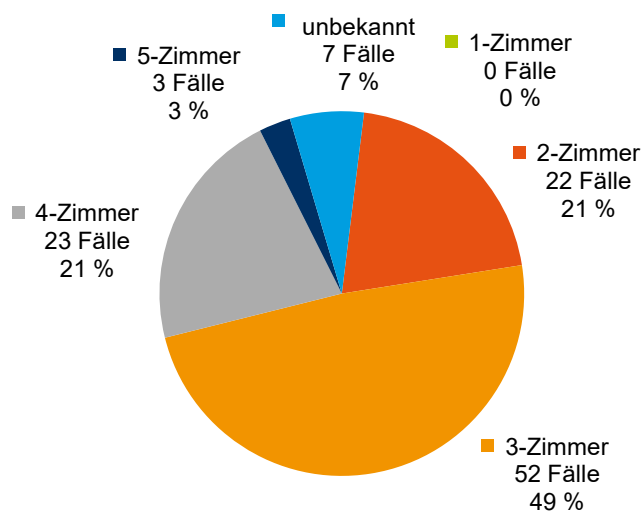
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl

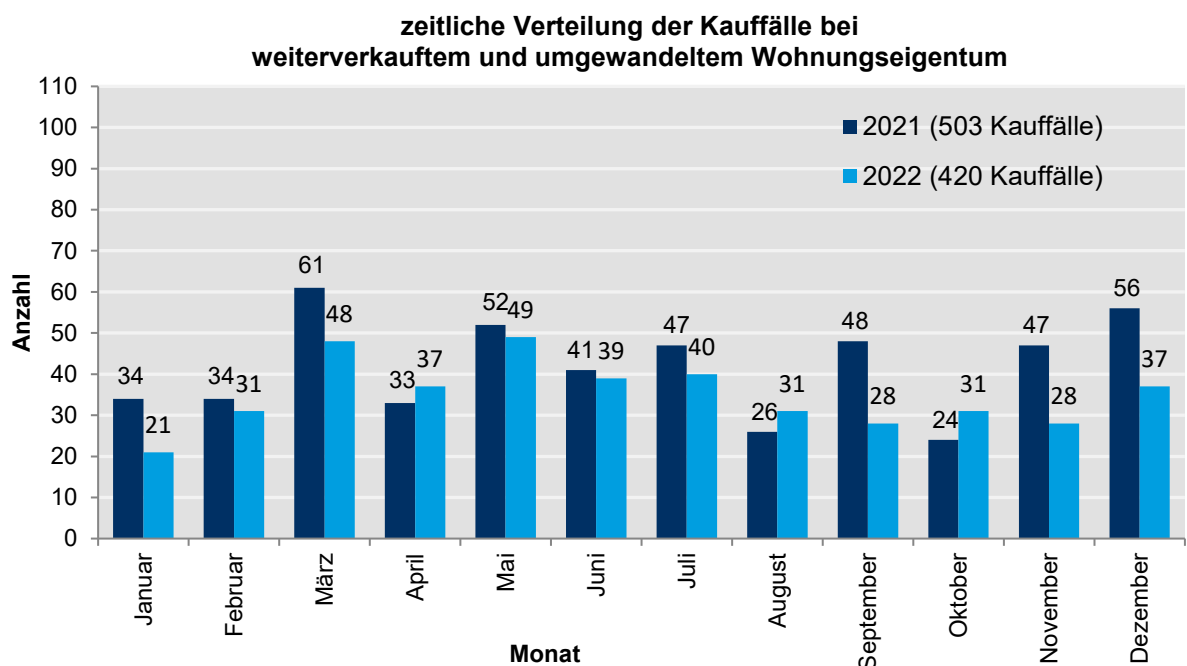


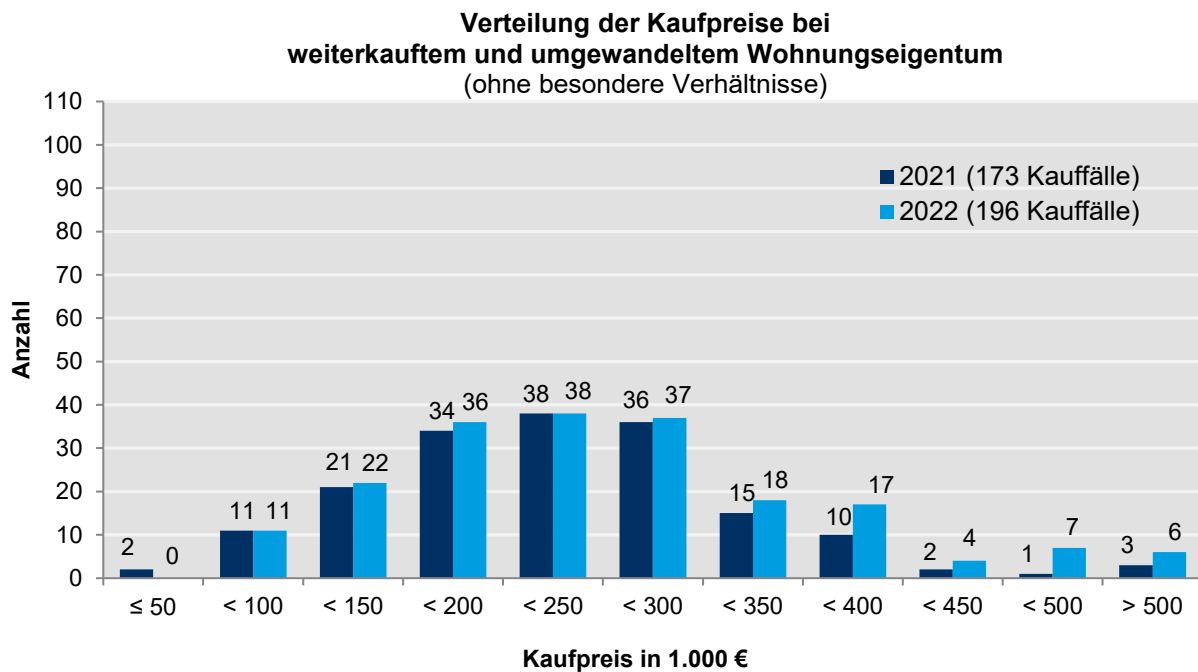
6.1.2 Weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum

Im Jahr 2022 lagen insgesamt 420 Kauffälle von weiterverkauften bzw. umgewandelten Wohnungseigentum vor, wobei in 196 Fällen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vorlagen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 47 %. Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (15 Kauffälle) und dessen Vergleichbarkeit mit weiterverkauftem Wohnungseigentum (405 Kauffälle) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet. Die Wohnungen differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

Von den 420 Kauffällen wurden 157 zur Eigennutzung und 187 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 76 Kauffällen war diesbezüglich keine Angabe vorhanden.

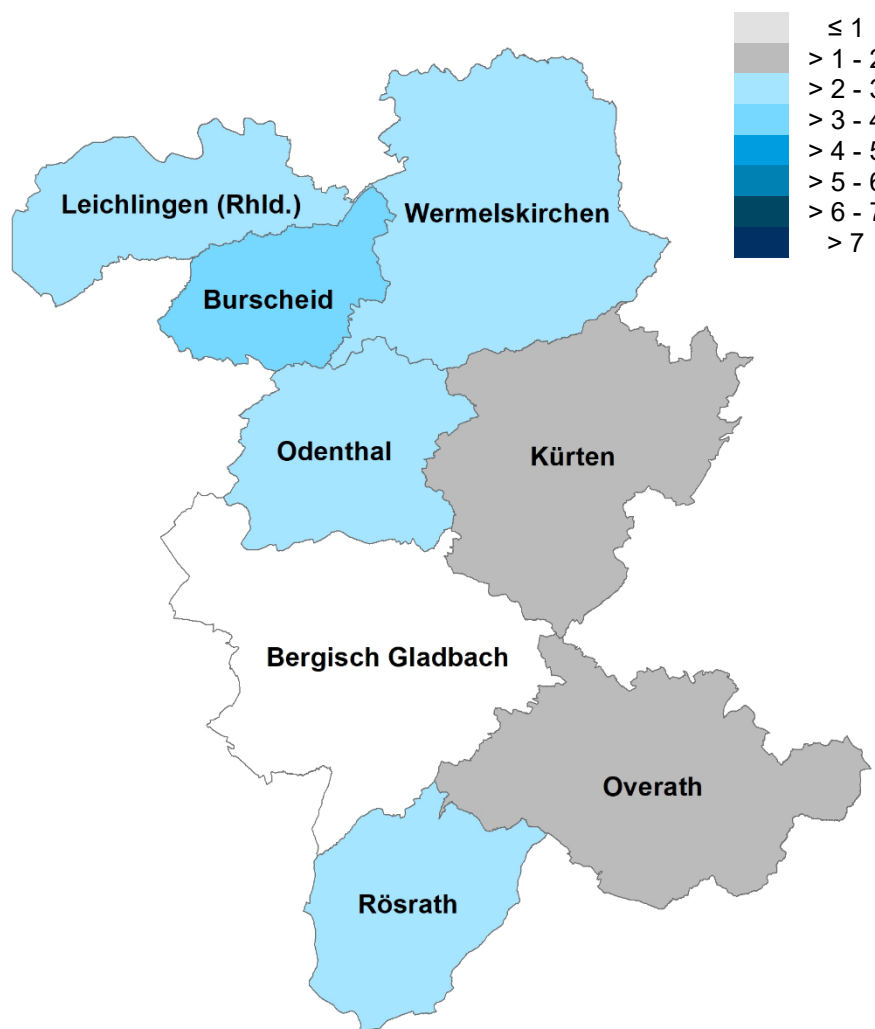
Der Energieausweis hat bei weiterverkauftem und umgewandeltem Wohnungseigentum eine untergeordnete Bedeutung gegenüber den sonstigen Einflüssen (z.B. Lage, Ausstattung etc.).





Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) bei weiterverkauftem bzw. umgewandeltem Wohnungseigentum in 2022 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

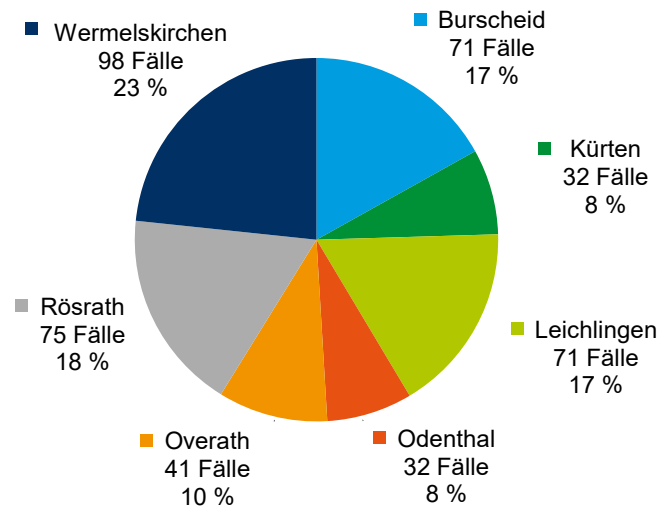
Gesamt- kaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insge- samt
≤ 50	-	-	-	-	-	-	-	-
< 100	4	-	-	-	/	/	4	11
< 150	/	/	3	-	-	6	9	22
< 200	7	-	4	-	-	6	19	36
< 250	8	/	8	/	3	9	6	38
< 300	4	4	10	-	3	11	5	37
< 350	/	/	6	/	/	5	/	18
< 400	/	/	5	5	/	3	-	17
< 450	/	-	/	-	-	/	/	4
< 500	-	1	-	-	-	6	-	7
> 550	-	-	/	-	/	/	-	6

Weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum pro 1.000 Einwohner

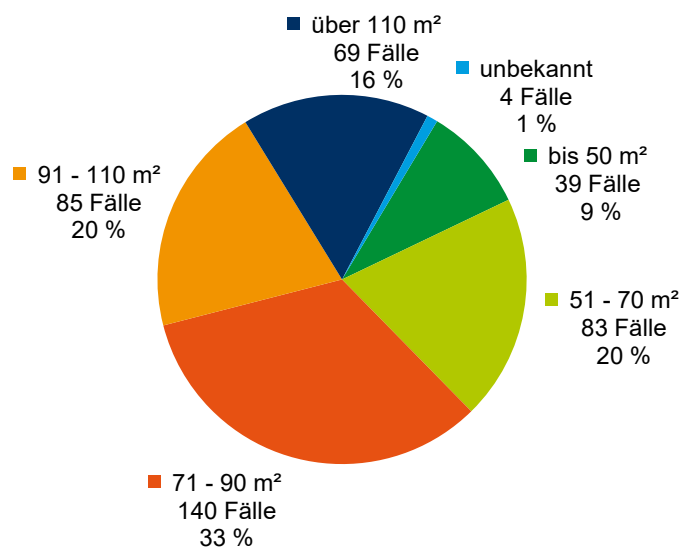
	Bevölkerungsstand am 31.12.2021 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	111.645	
Burscheid	18.681	71
Kürten	19.832	32
Leichlingen (Rhld.)	27.868	71
Odenthal	15.063	32
Overath	27.148	41
Rösrath	28.712	75
Wermelskirchen	34.480	98
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.429	

* Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
Abruf November 2022

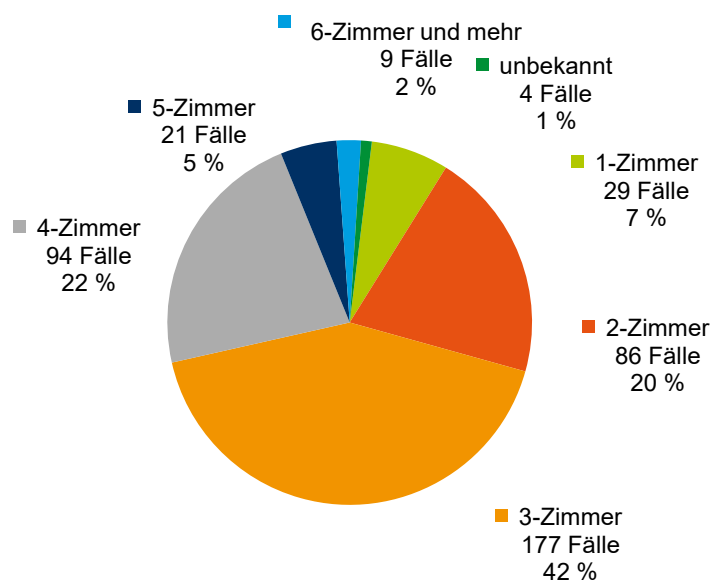
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl



6.1.3 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise bei erstverkauftem Wohnungseigentum (Neubau)

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 2022 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
2022	476.391	99	4.575	61

Für die Ermittlung des nachfolgend angegebenen Durchschnittspreises wurden von den 61 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2022 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 37 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.
4.500 ±525	91 ±20	3.658 - 5.389	37

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 (4.125 €/m² WF) ist der durchschnittliche Preis für neu errichtetes Wohnungseigentum um rd. 9 % auf 4.500 €/m² WF gestiegen.

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

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

Einzelobjekte von neu errichtetem Wohnungseigentum (Neubau)

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 160 auswertbare Kaufpreise aus mehreren Jahren in Wohnanlagen mit 5 bis 78 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	4	2021	109	101 - 135	4.025	3.965 - 4.147
Am Bornheimer Bach 6; Im Hagen 21	12	2022	98	86 - 108	3.950	3.658 - 4.321
An der Rosendelle 19-27 und An der Rosendelle 23-27	11	2021- 2022	84	52 - 115	4.450	4.108 - 4.831
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	4.125	3.903 - 4.452
Bismarckstraße 5; Gertraud-Theis-Straße 6	7	2021- 2022	115	87 - 150	5.200	5.100 - 5.350
Neukirchener Straße 10-12a	31	2021- 2022	91	59 - 161	5.025	4.745 - 5.322

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	2018- 2022	96	66 - 112	4.025	3.582 - 4.467
Hauptstraße 57	3	2020	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 m²	WF in m² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m² WF	Preis in €/m² WF Spanne (Min.-Max.)
Hauptstraße 87	25	2021-2022	91	63 - 166	4.350	4.050 – 4.850
Römerstraße 6a, 6c	5	2021-2022	73	41 - 95	4.050	3.732 - 4.390

Rösrath

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m²	WF in m² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m² WF	Preis in €/m² WF Spanne (Min.-Max.)
Hauptstraße 87	20	2019-2021	49	36 - 77	3.800	3.417 - 4.040

Wermelskirchen

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m²	WF in m² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m² WF	Preis in €/m² WF Spanne (Min.-Max.)
An der Mehrzweckhalle 24	8	2021	89	68 – 109	3.500	3.408 – 3.586
Bussardweg 1	8	2022	67	54 - 74	4.325	4.300 - 4.375

Das folgende Objekt weicht von dem klassischen Wohnungseigentum durch seine Besonderheit (2 neu zu errichtende Wohnhäuser sowie ehemaliges Industriegebäude) 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.

Wermelskirchen

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m²	WF in m² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m² WF	Preis in €/m² WF Spanne (Min.-Max.)
Neuenhaus 27a	15	2022	120	67 - 154	4.800	4.781 - 4.828

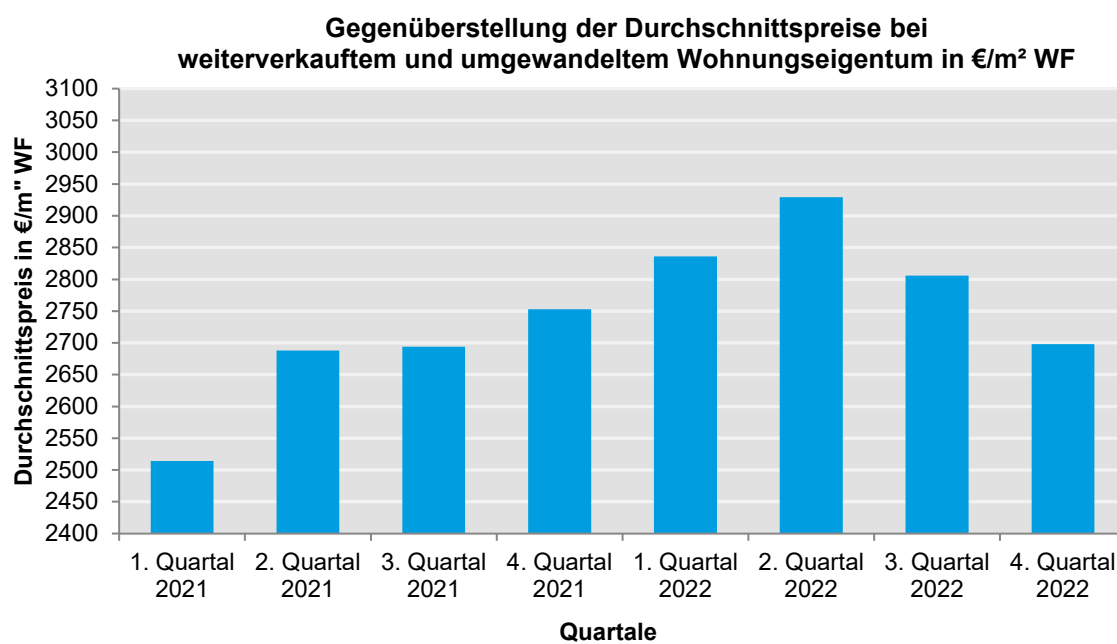
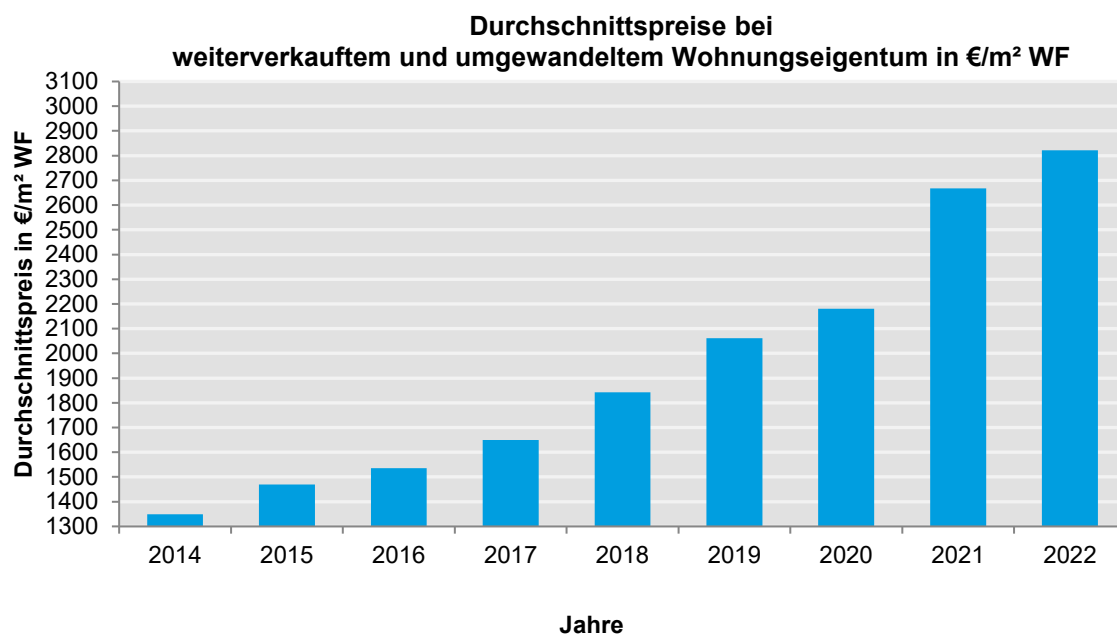
Bei diesem Objekt handelt es sich um 2 neu zu errichtende Wohnhäuser sowie um ein denkmalgeschütztes ehemaliges Industriegebäude welches nach Kernsanierung zu Wohnzwecken umgenutzt wird (Das Tausendscheibenhaus) und deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Die oben aufgeführten Immobilienangaben beziehen sich ausschließlich auf das denkmalgeschützte ehemalige Industriegebäude.

Durchschnittspreise bei weiterverkauftem und umgewandeltem Wohnungseigentum

In der nachfolgenden Tabelle werden die durchschnittlichen Kaufpreise gemäß Kaufvertrag aller weiterverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen, die zur Auswertung geeignet waren und für die Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr vorlagen, getrennt für die Jahre 2014 bis 2022 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteeinfluss 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
1. Quartal*	231.952	87	2.514	1985	47
2. Quartal*	230.940	80	2.688	1981	34
3. Quartal*	225.636	80	2.694	1979	47
4. Quartal*	234.659	80	2.753	1983	46
2022	249.482	84	2.822	1978	195
1. Quartal	263.509	89	2.836	1975	50
2. Quartal	258.003	83	2.929	1983	57
3. Quartal	225.763	77	2.806	1966	38
4. Quartal	243.769	84	2.698	1986	50

* Aufgrund von nachträglich erfassten Informationen (Baujahr, Wohnfläche) kann es zu Abweichungen zu den veröffentlichten Daten aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten des jeweiligen Vorjahres kommen.



Für die Ermittlung des nachfolgend angegebenen Durchschnittspreises wurden von den 195 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2022 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 125 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 ±615	80 ±20	1.144 - 4.236	1983 (1953 - 2009)	125

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

Im Vergleich zum Vorjahr (2.700 €/m² WF) ist der durchschnittliche Preis für weiterverkauftes bzw. umgewandeltes Wohnungseigentum nahezu unverändert auf 2.700 €/m² WF geblieben.

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

In den folgenden Tabellen werden die auswertbaren Kauffälle (195 Kauffälle) des Jahres 2022 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 133 Kauffälle (bzw. 32 % 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 2022	unbekannt	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	26	3	109 ±14	2.997 ±1.139	2.617	1782	1	/	/	/	/	/
	1920- 1949	11	6	87 ±27	3.117 ±448	3.216	1937	3	75 ±20	2.942 ±544	2.916	1944	
	1950- 1974	152	74	77 ±23	2.576 ±616	2.470	1967	48	73 ±16	2.412 ±520	2.408	1968	
	1975- 1994	109	59	80 ±27	2.807 ±629	2.774	1987	42	85 ±21	2.821 ±544	2.821	1986	
	1995- 2009	99	48	92 ±28	3.086 ±663	3.118	1999	35	85 ±21	2.988 ±645	2.970	1999	
	ab 2010	20	5	113 ±32	3.641 ±539	3.467	2014	4	92 ±12	3.757 ±398	3.991	2016	
insgesamt		420 100 %	195 46 %					133 32 %					

			alle auswertbaren Kauffälle					selektierte Kauffälle				
			Preis/m² WF					Preis/m² WF				
	BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Ø WF in m²	Mittelwert in €/m²	Median in €/m²	Ø BJ		Ø WF in m²	Mittelwert in €/m²	Median in €/m²	Ø BJ	
Burscheid 2022	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1920-1949	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1950-1974	30	14	67 ±15	2.341 ±448	2.378	1967	9	72 ±12	2.358 ±395	2.346 1969	
	1975-1994	20	10	81 ±30	2.552 ±570	2.477	1987	8	94 ±16	2.755 ±446	2.743 1985	
	1995-2009	5	4	83 ±14	3.063 ±458	2.921	1999	3	79 ±14	2.816 ±188	2.779 1999	
	ab 2010	8	1	/	/	/	/	1	/	/	/	
Kürten 2022	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1920-1949	1	1	/	/	/	/	-	-	-	-	
	1950-1974	7	1	/	/	/	/	-	-	-	-	
	1975-1994	7	5	102 ±28	2.296 ±312	2.241	1982	2	/	/	/	
	1995-2009	14	4	104 ±37	2.479 ±440	2.580	1998	2	/	/	/	
	ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Leichlingen (Rhld.) 2022	unbekannt	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	3	1	/	/	/	/	-	-	-	-	
	1920-1949	3	2	/	/	/	/	2	/	/	/	
	1950-1974	26	13	81 ±28	2.972 ±437	3.068	1965	8	73 ±11	2.727 ±349	2.689 1965	
	1975-1994	23	14	83 ±23	3.127 ±531	3.232	1988	12	81 ±24	3.109 ±571	3.212 1988	
	1995-2009	13	8	88 ±23	3.326 ±500	3.118	2000	7	88 ±24	3.194 ±383	3.082 1999	
	ab 2010	2	1	/	/	/	/	1	/	/	/	

			alle auswertbaren Kauffälle					selektierte Kauffälle				
			Preis/m² WF					Preis/m² WF				
	BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Anz.	Ø WF in m²	Mittelwert in €/m²	Median in €/m²	Ø BJ	Anz.	Ø WF in m²	Mittelwert in €/m²	Median in €/m²	Ø BJ
Odenthal 2022	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	12	2	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	1975-1994	13	4	94 ±15	3.566 ±702	3.436	1985	2	/	/	/	/
	1995-2009	5	3	85 ±2	3.757 ±224	3.641	1998	2	/	/	/	/
	ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overath 2022	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	1950-1974	13	3	80 ±21	2.284 ±467	2.330	1964	3	80 ±21	2.284 ±467	2.330	1964
	1975-1994	11	2	/	/	/	/	2	/	/	/	/
	1995-2009	10	5	102 ±19	3.337 ±849	3.622	1999	4	100 ±21	3.124 ±820	3.564	1999
	ab 2010	5	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-
Rösrath 2022	unbekannt	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	1	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	30	19	81 ±24	3.096 ±514	3.061	1969	8	78 ±16	2.909 ±447	2.725	1972
	1975-1994	20	14	71 ±26	2.856 ±534	2.926	1990	9	82 ±20	2.845 ±344	2.992	1988
	1995-2009	21	15	102 ±35	3.193 ±670	3.298	1998	8	90 ±23	3.198 ±732	3.256	1998
	ab 2010	2	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/

			alle auswertbaren Kauffälle						selektierte Kauffälle				
			Preis/m² WF						Preis/m² WF				
			Ø WF		Mittelwert	Median		Ø WF		Mittelwert	Median		
BJ	Anz.		Anz.	in m²	in €/m²	in €/m²	Ø BJ	Anz.	in m²	in €/m²	in €/m²	Ø BJ	
(Ursprung)	insg.												
Wermelskirchen 2022	unbekannt	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	9	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/	
	1920-1949	5	2	/	/	/	/	1	/	/	/	/	
	1950-1974	34	22	72 ±16	2.102 ±395	2.118	1968	19	71 ±17	2.086 ±411	2.109	1969	
	1975-1994	15	10	72 ±26	2.411 ±430	2.492	1985	7	79 ±18	2.314 ±437	2.478	1982	
	1995-2009	31	9	77 ±14	2.611 ±367	2.601	1999	9	77 ±14	2.611 ±367	2.601	1999	
	ab 2010	3	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/	

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2022. Ein Vergleich der einzelnen Baujahresgruppen mit den entsprechenden Daten der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist nicht sachgerecht.

6.1.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Vergleichsfaktoren

Zu den Vergleichsfaktoren gehören Boden- und Immobilienrichtwerte (Gebäudedefaktoren) 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 01.01.2023 zonale durchschnittliche Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beschlossen. Dabei wurde zwischen Erstverkäufen (Neubau), Weiterverkäufen 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 Weiterverkäufen
- Wohnflächen zwischen 35 m² und 150 m² bei Erstverkäufen (Neubau)
- 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 (Neubau) sind Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) in unterschiedlichem Umfang enthalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat zum Stichtag 01.01.2023 insgesamt 92 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt von Wohnungseigentum beschlossen.

Kommune	Immobilienrichtwerte			
	Erstverkauf (Neubau)	Weiterverkauf / Umwandlung	besondere Objekte	Anzahl
Burscheid	2	10	3	15
Kürten	-	2	1	3
Leichlingen (Rhld.)	2	13	1	16
Odenthal	3	2	1	6
Overath	2	7	-	9
Rösrath	1	21	3	25
Wermelskirchen	2	15	1	18

Kommune	Immobilienrichtwerte Erstverkauf (Neubau)			
	Min. in €/m²	Max. in €/m²	Spanne der Baujahre	Anzahl
Burscheid	3.500	3.900	2020 - 2022	2
Kürten	-	-	-	-
Leichlingen (Rhld.)	4.500	5.200	2022 - 2023	2
Odenthal	4.000	4.900	2020 - 2021	3
Overath	4.200	4.600	2022 - 2023	2
Rösrath	4.700	4.700	2020	1
Wermelskirchen	3.800	4.300	2022 - 2023	2

Kommune	Immobilienrichtwerte Weiterverkauf / Umwandlung			
	Min. in €/m²	Max. in €/m²	Spanne der Baujahre	Anzahl
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

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
Bewertungsobjekt	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

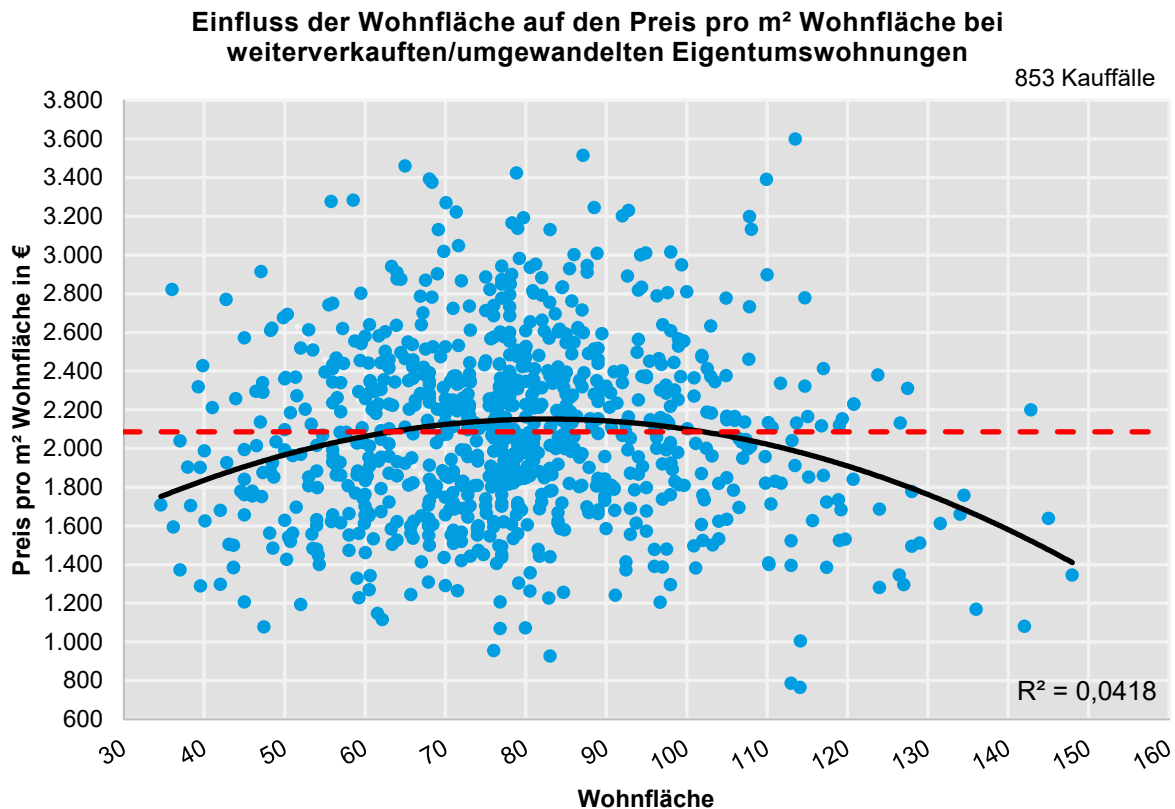
Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) für die **Wohnfläche**

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

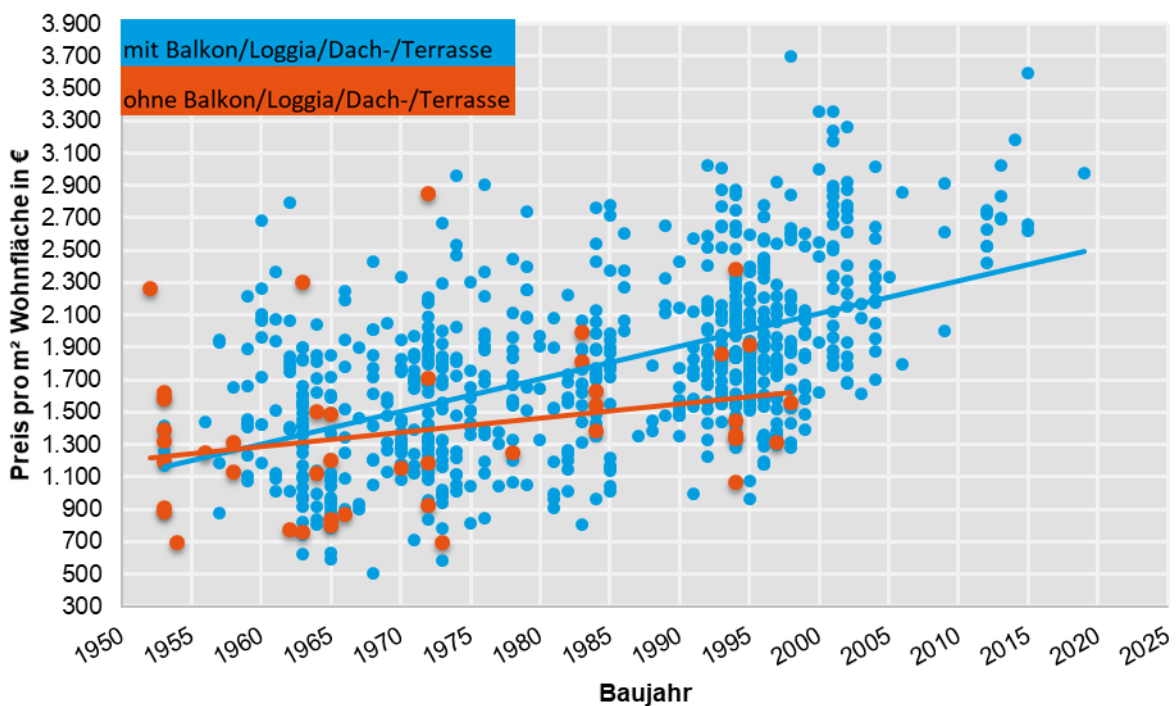
Datengrundlage bildeten alle auswertbaren Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis Anfang 2020 mit folgenden Eigenschaften:

- 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 weiterverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen
mit einer Wohnfläche ab 35 m²**



Für die Untersuchung des Werteinflusses eines fehlenden Balkons/Loggia/Dach-/Terrasse auf den Kaufpreis bei **weiterverkauften/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 **weiterverkauften 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, Tiefgarageneinstellplätze, 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.

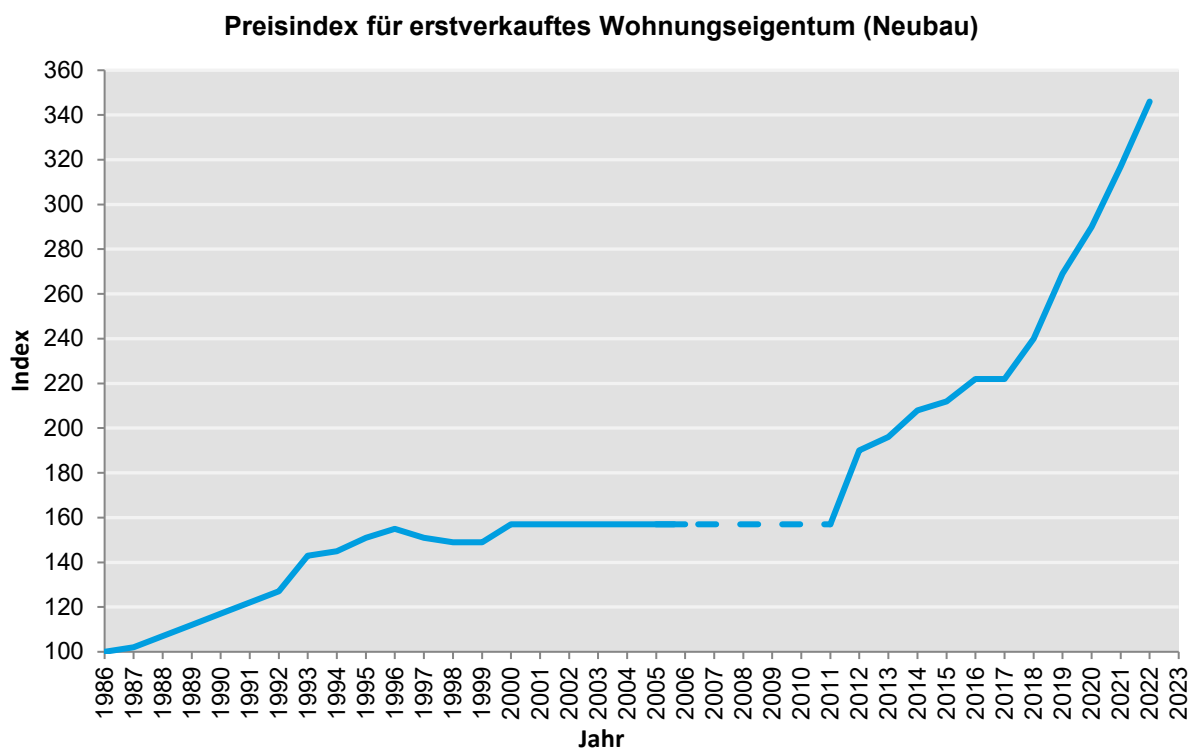
6.1.5 Indexreihen

Preisindex für erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)

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 Ausbauständen 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 erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)

Jahr	Index	Jahr	Index
1986	100	2005	157
1987	102	2006	(157)
1988	107	2007	(157)
1989	112	2008	(157)
1990	117	2009	(157)
1991	122	2010	(157)
1992	127	2011	(157)
1993	143	2012	190
1994	145	2013	196
1995	151	2014	208
1996	155	2015	212
1997	151	2016	222
1998	149	2017	222
1999	149	2018	240
2000	157	2019	269
2001	157	2020	290
2002	157	2021	317
2003	157	2022	346
2004	157		

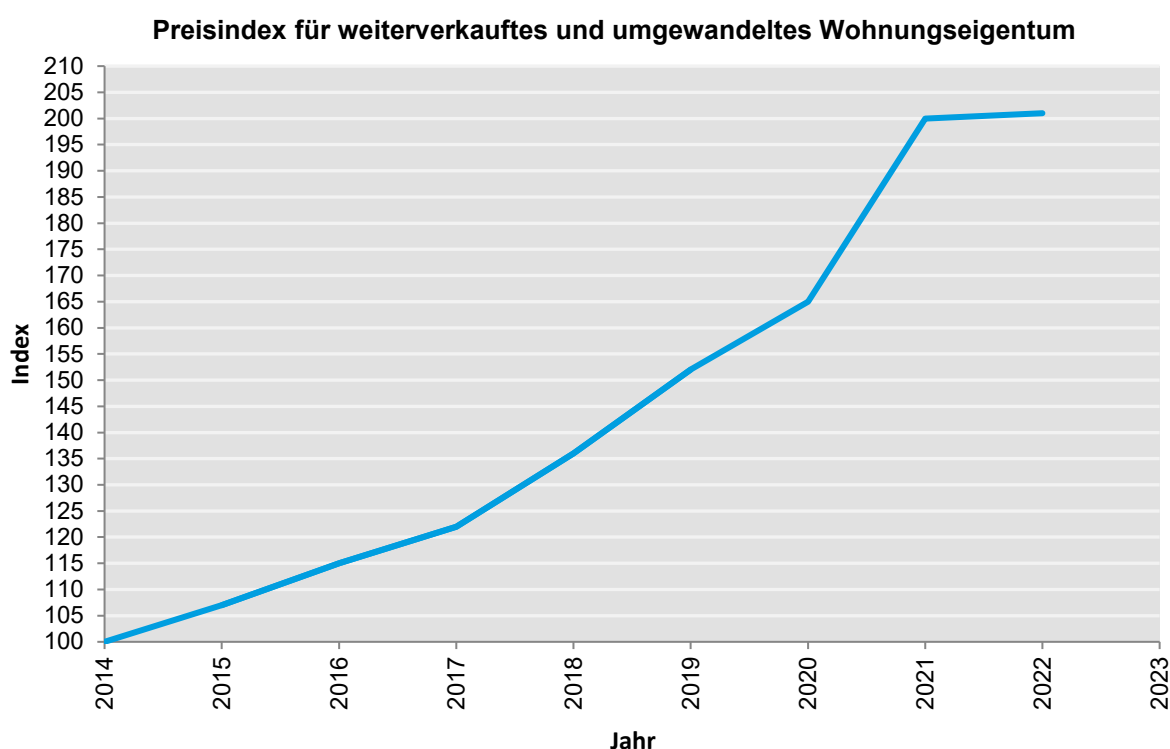
Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

Preisindex für weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum

Für die Ermittlung des Preisindex für Wohnungseigentum von weiterverkauften 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 weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum

Jahr	Index	Jahr	Index
2014	100	2019	152
2015	107	2020	165
2016	115	2021	200
2017	122	2022	201
2018	136		

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

6.1.6 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 erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)

Liegenschaftszinssätze für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

Liegenschaftszinssätze für weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum

In der folgenden Tabelle werden die Liegenschaftszinssätze für **weiterverkaufte 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 [m²]	Ø KP [€/m² WF/NF]	Ø Miete [€/m]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungseigentum	0,7 ±0,88	26	2022	92 ±19	2.841 ±522	7,29 ±1,07	20,81 ±4,23	42 ±11	80
vermietetes Wohnungseigentum	1,3 ±0,76	19	2022	71 ±19	2.559 ±544	7,00 ±0,77	23,89 ±3,35	48 ±11	80

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

6.1.7 (Roh)ertragsfaktoren

(Roh)ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag an. Um den Markt- bzw. Verkehrswert einer Immobilie überschlägisch zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobile auch mit dem (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 erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)

(Roh)ertragsfaktoren für Neubauobjekte wurden nicht ermittelt.

(Roh)ertragsfaktoren für weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum

In der folgenden Tabelle werden die (Roh)ertragsfaktoren für **weiterverkaufte 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	32,7 ±5,5	26	2022
vermietetes Wohnungseigentum	30,5 ±6,1	19	2022

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

6.1.8 Sonstiges Wohnungseigentum

Im Jahr 2022 wurden 18 Verträge über sonstiges Wohnungseigentum (z.B. Wohnungen in Seniorenwohnanlagen, Begründung von Wohnungs- und Teileigentum für Wochenendhäuser etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 2,79 Mio. Euro übertragen.

Bei 9 Kauffällen handelt es sich um Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen. In zwei Kauffällen lagen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 6 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen war keine Auswertung möglich.

Bei den 9 anderen Kauffällen handelt es sich um Wochenendhäuser (Neubau) an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet wurde.

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Kaufpreise dargestellt.

neu errichtetes Wohnungseigentum (Neubau) als Wochenendhaus

Das folgende Objekt weicht von dem klassischen Wohnungseigentum durch seine Besonderheit (Wochenendhaus) 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.

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.)
Hasenberg 2	9	2022	47	47	4.925	3.811 - 5.929

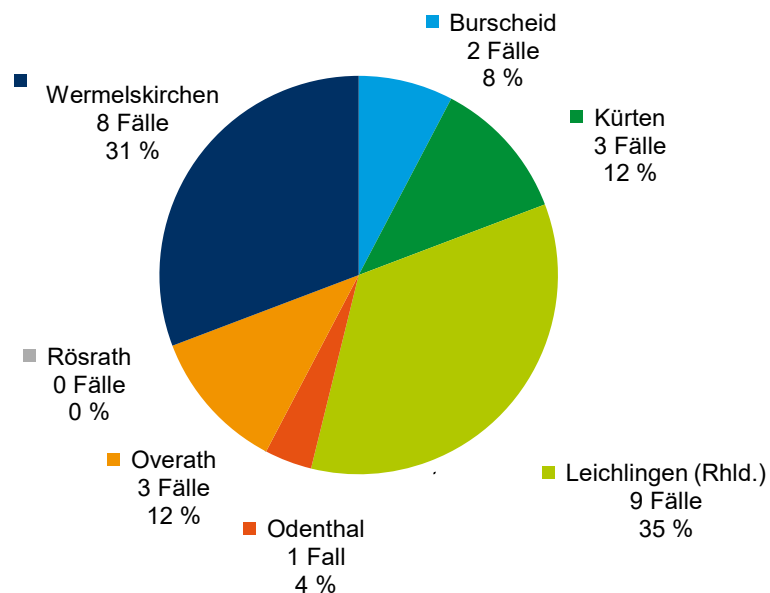
Bei diesem Objekt handelt es sich um Wochenendhäuser (Chaletdorf) deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden.

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 2022 wurden 26 Sondereigentume an gewerblichen Einheiten mit einem Geldumsatz von rd. 4,04 Mio. Euro und 17 Sondereigentume an sonstige Einheiten (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 0,40 Mio. Euro übertragen.

	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	43
davon	
Teileigentum (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)	26
Erstverkauf	6
Weiterverkauf	20
Umwandlung	0
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)	17

**Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen
(ohne sonstiges Teileigentum)**



6.2.1 Erstverkauftes Teileigentum (Neubau)

Im Jahr 2022 wurden 6 Verträge über erstverkauftes Teileigentum (Neubau) mit einem Geldumsatz von rd. 1,65 Mio. Euro übertragen. In einem Kauffall lag **kein** besonderes Verhältnis (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor.

Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 2 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen war keine Auswertung möglich.

6.2.2 Weiterverkauftes und umgewandeltes Teileigentum

Im Jahr 2022 wurden 20 Verträge über weiterverkauftes Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 2,41 Mio. Euro übertragen. In 3 Kauffällen lagen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor.

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

Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen war keine Auswertung möglich.

6.2.3 Durchschnittspreise

Durchschnittliche Preise für gewerbliches Teileigentum

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

6.2.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

6.2.5 Indexreihen

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

6.2.6 Liegenschaftszinssätze

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

6.2.7 (Roh)ertragsfaktoren

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

6.2.8 Sonstiges Teileigentum

Durchschnittliche Preise für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.

Nachfolgend werden durchschnittliche Kaufpreise bzw. Kaufpreisanteile für Kraftfahrzeugstellplätze bei verkauften Eigentumswohnungen bzw. gewerblichen Teileigentum aus dem Jahre 2022 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.

Erstverkauf (Neubau)

Art	Durchschnitts- preis in €	Spanne KP (Min.-Max.) in €	Anz.
Außenstellplatz	13.000	7.500 - 15.000	41
Carport	12.500	12.500	4
Garage	23.500	15.000 - 25.000	7
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	23.000	17.500 - 27.500	77
Stellplatz in Parksystemen	-	-	-

Weiterverkauf / Umwandlung

Art	Durchschnitts- preis in €	Spanne KP (Min.-Max.) in €	Spanne (Min.-Max.) der Baujahre	Anz.
Außenstellplatz	7.500	2.000 - 15.000	-	24
Carport	10.000	10.000	2004	1
Garage	14.500	6.000 - 22.000	1957 - 1992	21
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	11.000	5.000 - 20.000	1979 - 2016	32
Stellplatz in Parksystemen	5.500	5.000 - 6.000	1992 - 1994	2

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:

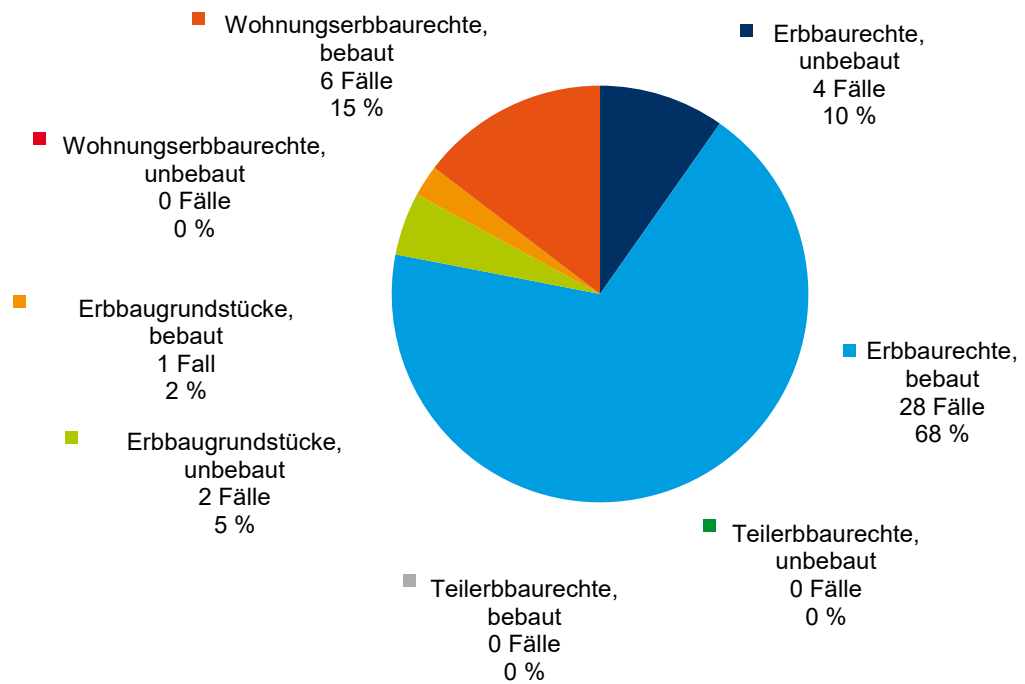
Ein Erbbaugrundstück ist ein Grundstück welches mit einem Erbbaurecht belastet ist. Für die Überlassung des Grundstücks an den Begünstigten (Erbbaurechtsnehmer) erhält der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) einen Erbbauzins (Miete/Pacht).

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.

	2022
Anzahl Verträge, Gesamt	41
davon	
Erbbaurechte, unbebaut	4
Erbbaurechte, bebaut	28
Erbbaugrundstücke, unbebaut	2
Erbbaugrundstücke, bebaut	1
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-
Wohnungserbbaurechte, bebaut	6
Teilerbbaurechte, unbebaut	-
Teilerbbaurechte, bebaut	-



7.1 Erbbaurechte

7.1.1 Erbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 4 Erbbaurechte an unbebauten Grundstücken übertragen. Bei den 4 Verträgen handelt es sich um Grundstücksteilflächen die als Weg- bzw. Parkplatzflächen genutzt werden und zusammen mit anderen Objektarten übertragen wurden.

Erbbauzins neu bestellter Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau

Im Jahr 2022 wurde kein Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück bestellt/begründet.

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

Für die Jahre 2016 bis 2019 und die Jahre 2021 und 2022 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
2021-2022	-	-

Erbbauzins neu bestellter Erbbaurechte für den Geschosswohnungsbau sowie gewerbliche Nutzung

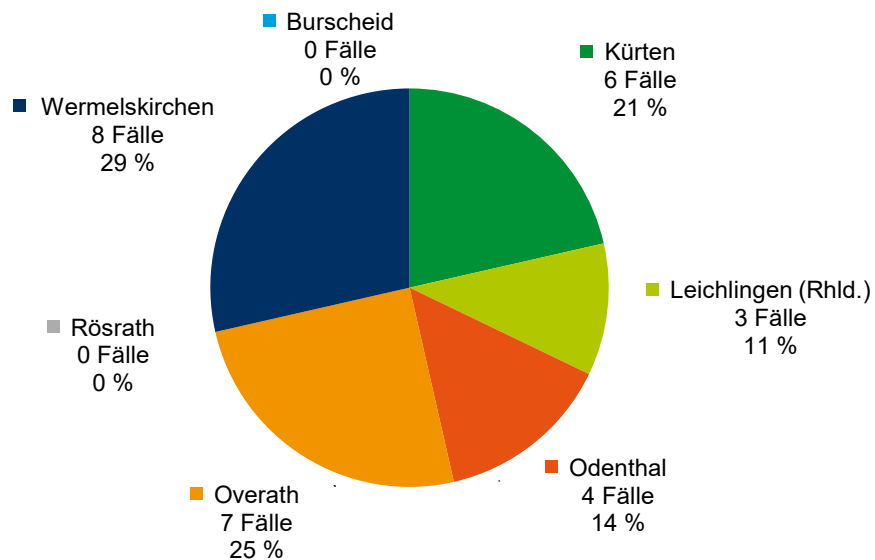
Aufgrund der geringen Fallzahlen der letzten Jahre ist die Ermittlung eines Erbbauzinses für erstmalig abgeschlossene Erbbaurechtsverträge für Geschosswohnungsbau sowie gewerbliche Nutzung nicht möglich.

7.1.2 Erbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 28 Erbbaurechte an bebauten Grundstücken mit einem Geldumsatz von 7,58 Mio. Euro übertragen.

Erbbaurechtsausgeber dieser 28 Erbbaurechte waren die Kirche (15 Kauffälle), Kommunen (5 Kauffälle), Privatpersonen (7 Kauffälle) und ein Gewerbetreibender (1 Kauffall). Teilweise wurden bei der Übertragung dieser Erbbaurechte der Erbbauzins, die Vertragslaufzeit, Anpassungsmöglichkeiten usw. mit dem Erbbaurechtsausgeber neu vereinbart.

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Erbbauzins neu bestellter Erbbaurechte an Ein-/Zweifamilienhäusern

Im Jahr 2022 wurde 1 Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück bestellt/begründet. Bei dem Erbbaurechtsvertrag handelte es sich um ein Ein-/Zweifamilienhaus. Erbbaurechtsausgeber war eine Firma.

Erbbaurechtsfaktoren / Erbbaurechtskoeffizienten

Von den 28 Erbbaurechten an bebauten Grundstücken im Jahr 2022 sind nur 12 Kauffälle für eine weitere statistische Auswertung geeignet. Weiterhin stehen aus dem Jahr 2021 9 auswertbare Kauf-fälle zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Anzahl (21 Stück) der letzten 2 Jahre konnten sachverständig keine Erbbaurechtsfaktoren / Erbbaurechtskoeffizienten abgeleitet werden.

Im Grundstücksmarktbericht NRW des Oberen Gutachterausschusses gibt es Informationen zur Höhe von Erbbauzinsen bzw. die Auflistung derjenigen Gutachterausschüsse, die Markt-anpassungsfaktoren ableiten.

Vertragsjahr 2021

- 9 Kauffälle aus insgesamt 5 Kommunen
- alle Verträge mit Anpassungsklausel
- bei 1 Erbbaurechtsvertrag wurde die Laufzeit verlängert
- Erbbaurechtsausgeber: Kirche 7 Fälle, Kommune 1 Fall und Sonstige 1 Fall
- Gebäudetyp: freistehende EFH/ZFH 7 Fälle und DHH 2 Stück
- Bauart: Massivbau 8 Fälle und Fertigbau 1 Fall
- Erbbaurechtslaufzeit: 99 Jahre 7 Fälle und 75 Jahre 2 Fälle

Gesamtkaufpreis in € gemäß Kaufvertrag		Ø Preis / WF in €/m ²	Ø Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. m ²	Ø WF m ²	Ø BGF m ²	Ø RND des Gebäudes in Jahren	neu zu zahlender Erbbauzins nach Verkauf in %*	neu zu zahlender Erbbauzinsbetrag nach Verkauf p.a. in €*	Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	Ø ermittelter unbelasteter Bodenwert
Mittelwert	Median										
347.833	295.000	2.611	1978	771	132	281	41	1,11	1.868	51	221.771
± 115.859		± 614	(1961-2005)	(299-1.371)	(106-175)	(179-402)	(25-64)	(0,08-3,21)	(300-6.330)	(37-77)	(94.739-365.371)

* Angabe des Erbbauzins/-betrages p.a. welcher nach bzw. beim Verkauf mit dem Ausgeber des Erbbaurechts vereinbart wurde ohne Berücksichtigung von Ermäßigungen (z.B. 4/5 bei Eigennutzung zu Wohnzwecken etc.)

Vertragsjahr 2022

- 12 Kauffälle aus insgesamt 5 Kommunen
- alle Verträge mit Anpassungsklausel
- bei 2 Erbbaurechtsverträgen wurde die Laufzeit verlängert
- Erbbaurechtsausgeber: Kirche 7 Fälle, Kommune 1 Fall und Privat 4 Fälle
- Gebäudetyp: freistehende EFH/ZFH 7 Fälle, DHH/REH 4 Stück und RMH 1 Stück
- Bauart: Massivbau 10 Fälle und Fertigbau 2 Fälle
- Erbbaurechtslaufzeit: 99 Jahre 12 Fälle

Gesamtkaufpreis in € gemäß Kaufvertrag		Ø Preis / WF in €/m ²	Ø Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. m ²	Ø WF m ²	Ø BGF m ²	Ø RND des Gebäudes in Jahren	neu zu zahlender Erbbauzins nach Verkauf in %	neu zu zahlender Erbbauzinsbetrag nach Verkauf p.a. in €*	Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	Ø ermittelter unbelasteter Bodenwert
Mittelwert	Median										
322.167	298.500	2.685	1976	553	123	279	38	0,72	1.466	59	176.139
± 85.310		± 811	(1959-2000)	(257-1.059)	(95-146)	(221-364)	(19-58)	(0,07-2,03)	(149-4.865)	(35-99)	(85.709-239.203)

* Angabe des Erbbauzins/-betrages p.a. welcher nach bzw. beim Verkauf mit dem Ausgeber des Erbbaurechts vereinbart wurde ohne Berücksichtigung von Ermäßigungen (z.B. 4/5 bei Eigennutzung zu Wohnzwecken etc.)

Einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen von Erbbaurechten an bebauten Grundstücken

Im Folgenden sind einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen von Erbbaurechten an bebauten Grundstücken 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 Hülsensteeg	Baujahr	1976	1976
	Wohnfläche	113 m²	95 - 122 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	369 m²	257 - 442 m²
	Preis / Wohnfläche	2.850 €/m²	2.250 - 3.700 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	255 €/Jahr	177 - 305 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2022		
Odenthal Hoher Wald Waldweg	Baujahr	2003	1999 - 2011
	Wohnfläche	151 m²	104 - 175 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	439 m²	363 - 500 m²
	Preis / Wohnfläche	3.550 €/m²	3.500 - 3.575 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	4.595 €/Jahr	465 - 6.991 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2020, 2021 und 2022		
Odenthal Michaelshöhe	Baujahr	1976	1975 - 1977
	Wohnfläche	158 m²	131 - 179 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	849 m²	711 - 1.110 m²
	Preis / Wohnfläche	2.150 €/m²	1.625 - 2.450 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.423 €/Jahr	662 - 2.826 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022		
Overath Wiedenhof	Baujahr	1974	1974 - 1975
	Wohnfläche	133 m²	125 - 139 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	667 m²	613 - 774 m²
	Preis / Wohnfläche	1.800 €/m²	1.775 - 1.825 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.768 €/Jahr	984 - 2.977 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2019, 2020 und 2022		
Overath Im Lerchengrund Kreuzfahrerstr. Zum Aggerdamm	Baujahr	1981	1964 - 1993
	Wohnfläche	154 m²	107 - 192 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	657 m²	598 - 868 m²
	Preis / Wohnfläche	2.925 €/m²	1.700 - 3.825 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.402 €/Jahr	951 - 2.303 €/Jahr
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2019, 2020 und 2022		
Wermelskirchen Hasenpfad Jagdfeld	Baujahr	1990	1989 - 1991
	Wohnfläche	136 m²	131 - 140 m²
	Fläche des belasteten Grundstücks	408 m²	199 - 757 m²
	Preis / Wohnfläche	2.400 €/m²	1.750 - 3.600 €/m²
	Erbbauzins nach Verkauf	400 €/Jahr	195 - 743 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2022		

7.2 Erbbaugrundstücke

7.2.1 Erbbaugrundstücke, unbebaut

Im Jahr 2022 wurde 2 unbebaute Grundstück die mit einem Erbbaurecht belastet waren übertragen. Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich.

7.2.2 Erbbaugrundstücke, bebaut

Im Jahr 2022 wurde 1 bebautes Grundstück das mit einem Erbbaurecht belastet war übertragen. Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich.

7.3 Wohnungserbbaurechte

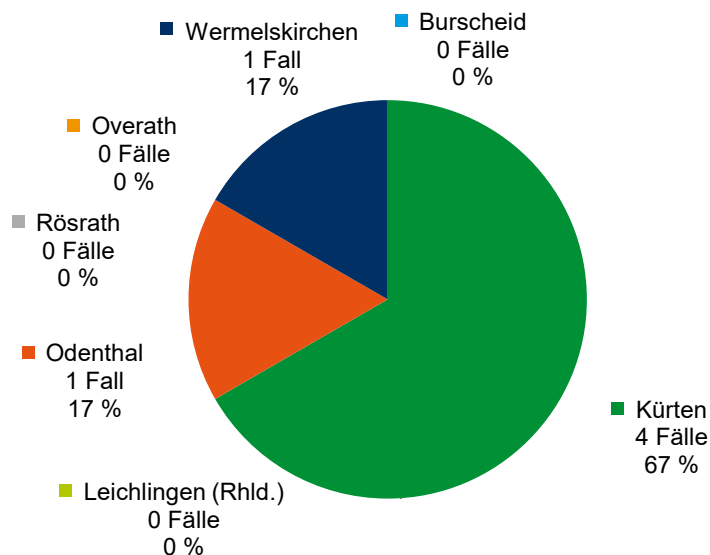
7.3.1 Wohnungserbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2022 lagen keine Kaufverträge für Wohnungserbbaurechte an unbebauten Grundstücken an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war vor.

7.3.2 Wohnungserbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2022 lagen 6 Kaufverträge für Wohnungserbbaurechte an bebauten Grundstücken an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war vor. Der Geldumsatz betrug 0,88 Mio. Euro. Erbbaurechtsausgeber dieser 6 Wohnungserbbaurechte waren die Kirche (5 Kauffälle) und die Kommune (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 Erbbauzinsbetrag beträgt insgesamt 15.000,00 € pro Jahr. Dieser ist jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres im Voraus fällig. • Der Erbbauzinsbetrag wird entsprechend den angegebenen Miterbbaurechtsanteilen auf die einzelne Wohnungserbbaurechte aufgeteilt. Damit ergibt sich ein Erbbauzinsbetrag 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.						

7.4 Teilerbbaurechte

7.4.1 Teilerbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2022 lagen keine Kaufverträge für Teilerbbaurechte an unbebauten Grundstücken an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war vor.

7.4.2 Teilerbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2022 lagen keine Kaufverträge für Teilerbbaurechte an bebauten Grundstücken an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war vor.

8. Modellbeschreibungen

Für die genaue Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sei an dieser Stelle auf die Vorgaben der ImmoWertV sowie 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: 01.04.2021). Auskünfte dazu erteilen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein und Umgebung e.V. sowie der DMB Mieterverein Leverkusen und Umgebung e.V.

Auskünfte über den Mietspiegel der Stadt **Wermelskirchen** (Stand: Februar 2021) erteilen die Stadt Wermelskirchen, Haus und Grund Rhein-Berg e.V., Haus und Grund Remscheid und Umgebung e.V. sowie der Mieterverein Remscheid/Wermelskirchen und Umgebung e.V.

9.2 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.

9.3 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 Wohnungs- eigentum	0,7 ±0,88	26	2022	92 ±19	2.841 ±522	7,29 ±1,07	20,81 ±4,23	42 ±11	80
vermietetes Wohnungs- eigentum	1,3 ±0,76	19	2022	71 ±19	2.559 ±544	7,00 ±0,77	23,89 ±3,35	48 ±11	80
freistehende Ein-/Zweifamilien- häuser	2,0 ±1,02	6	2021- 2022	201 ±77	2.633 ±841	7,86 ±2,40	20,26 ±6,80	38 ±16	80
Reihenend- und Doppel- häuser	2,0 ±0,54	7	2021	126 ±19	3.281 ±365	8,81 ±0,98	16,85 ±1,83	55 ±14	80
Dreifamilien- häuser	2,2 ±0,56	5	2021- 2022	243 ±35	2.080 ±235	7,35 ±0,70	21,58 ±1,43	36 ±6	80
Mehrfamilien- häuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,1 ±0,63	6	2022	548 ±289	1.979 ±486	7,01 ±1,29	23,54 ±4,64	33 ±13	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	3,7 ±0,45	5	2021- 2022	374 ±137	1.780 ±418	7,53 ±1,55	20,79 ±3,15	36 ±5	80

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	32,7 ±5,5	26	2022
vermietetes Wohnungseigentum	30,5 ±6,1	19	2022
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	28,3 ±5,4	6	2021-2022
Reihenend- und Doppelhäuser	31,2 ±1,9	7	2021
Dreifamilienhäuser	23,6 ±1,8	5	2021-2022
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	23,6 ±2,9	6	2022
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	17,6 ±2,2	5	2021-2022

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

