



**Grundstücksmarktbericht 2024**  
**für den Rheinisch-Bergischen Kreis**  
ohne die Stadt Bergisch Gladbach



Kartendaten: © Rheinisch-Bergischer Kreis, CC-BY 4.0  
 Kartografie: Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, 2017

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

# Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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

*Beschlossen am 14.03.2024*

Veröffentlicht im März 2024

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](mailto:gutachterausschuss@rbk-online.de)  
Internet: [www.gars.nrw](http://www.gars.nrw)

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

ISSN: 1862-3891

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte</b>	<b>1</b>
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	1
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis	2
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	3
<b>2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>5</b>
<b>3. Umsätze</b>	<b>7</b>
3.1 Gesamtumsatz	9
3.2 Unbebaute Grundstücke	11
3.3 Bebaute Grundstücke	13
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	14
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	15
3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber	16
<b>4. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>
4.1 Individueller Wohnungsbau	18
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	20
4.3 Gewerbliche Bauflächen	21
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen	23
4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	24
4.4.3 Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft	25
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	27
4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)	27
4.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen	28
4.7 Bodenrichtwerte	29
4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	29
4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	30
4.7.3 Umrechnungskoeffizienten	33
4.7.4 Indexreihen	35
<b>5. Bebaute Grundstücke</b>	<b>41</b>
5.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	42
5.1.1 Erstverkäufe	47
5.1.2 Weiterverkäufe	47
5.1.3 Durchschnittspreise	48
5.1.4 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	58
5.1.5 Indexreihen	58
5.1.6 Sachwertfaktoren	60
5.1.7 Liegenschaftszinssätze	64
5.1.8 (Roh)ertragsfaktoren	65
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	66
5.2.1 Durchschnittspreise	67
5.2.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	67
5.2.3 Indexreihen	67
5.2.4 Liegenschaftszinssätze	68
5.2.5 (Roh)ertragsfaktoren	69
5.3 Gewerbe- und Industriegebäude	70
5.3.1 Durchschnittspreise	70
5.3.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	70
5.3.3 Indexreihen	70

5.3.4	Liegenschaftszinssätze	71
5.3.5	(Roh)ertragsfaktoren	71
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	71
<b>6.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>72</b>
6.1	Wohnungseigentum	72
6.1.1	Erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)	74
6.1.2	Weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum	76
6.1.3	Durchschnittspreise	80
6.1.4	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	90
6.1.5	Indexreihen	98
6.1.6	Liegenschaftszinssätze	101
6.1.7	(Roh)ertragsfaktoren	102
6.1.8	Sonstiges Wohnungseigentum	103
6.2	Teileigentum	104
6.2.1	Erstverkauftes Teileigentum (Neubau)	105
6.2.2	Weiterverkauftes und umgewandeltes Teileigentum	105
6.2.3	Durchschnittspreise	105
6.2.4	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	105
6.2.5	Indexreihen	105
6.2.6	Liegenschaftszinssätze	105
6.2.7	(Roh)ertragsfaktoren	105
6.2.8	Sonstiges Teileigentum	106
<b>7.</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>107</b>
7.1	Erbbaurechte	109
7.1.1	Erbbaurechte, unbebaut	109
7.1.2	Erbbaurechte, bebaut	110
7.2	Erbbaugrundstücke	113
7.2.1	Erbbaugrundstücke, unbebaut	113
7.2.2	Erbbaugrundstücke, bebaut	113
7.3	Wohnungserbbaurechte	113
7.3.1	Wohnungserbbaurechte, unbebaut	113
7.3.2	Wohnungserbbaurechte, bebaut	113
7.4	Teilerbbaurechte	113
7.4.1	Teilerbbaurechte, unbebaut	113
7.4.2	Teilerbbaurechte, bebaut	113
<b>8.</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>114</b>
<b>9.</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>114</b>
9.1	Mietspiegel für Wohnungen	114
9.2	Gewerbliche Mieten	114
9.3	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Flächen	114
<b>10.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>115</b>
10.1	Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze	115
10.2	Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren	116
10.3	Liegenschaftszinssätze und (Roh)ertragswertfaktoren der letzten 10 Jahre	117
10.4	Gebühren des Gutachterausschusses	117

## 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 <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup>	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** (R<sup>2</sup>) 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 R<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2023 in diesem Marktbericht stützen sich auf 1.259 Urkunden mit 1.495 Transaktionen, die im Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 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

Vorsitzende	Dipl.-Ing. Iris Spottke	Kreisobervermessungsrätin
stellvertretende Vorsitzende	Dipl.-Ing. Timm Dolenga	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor
	M. Sc. Julia Fritsch	Städt. Vermessungsoberärztin
	Dipl.-Ing. Thomas Merten	Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
	Dipl.-Ing. Tim Spangenberg	Vermessungsassessor
	Dipl.-Ing. Jörg Wittka	Kreisvermessungsdirektor a.D.
weitere Mitglieder	Klaus-Dieter Bauer	Immobilienmakler
	Dipl. Bw. M.A. Volker Brock	Immobilienmakler
	Michael Dittrich	Immobilienfachverständiger
	Dipl.-Ing. Wilhelm Gützkow	Vermessungsingenieur
	Dipl.-Ing. Arno Heedt	Vermessungsingenieur
	Dipl.-Kfm. Marco Müller	Immobilienmakler
	Marcel Sidney Niederkorn	Immobilienmakler
	Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker	Architektin
	Dipl.-Ing. Elke Stumm	Architektin
	Dipl.-Ing. Doris Zupfer	Architektin
besondere Mitglieder (Bedienstete der Finanzbehörde)		
Bergisch Gladbach	Axel Steinbüchel	Steueramtsrat
	Dipl.-Ing. Heidi Klaas (Stellvertreterin)	Architektin
Leverkusen	Irene Marie Papazoglou	Steueramtsfrau
	Dipl.-Ing. Detlef Wolff (Stellvertreter)	Vermessungsassessor

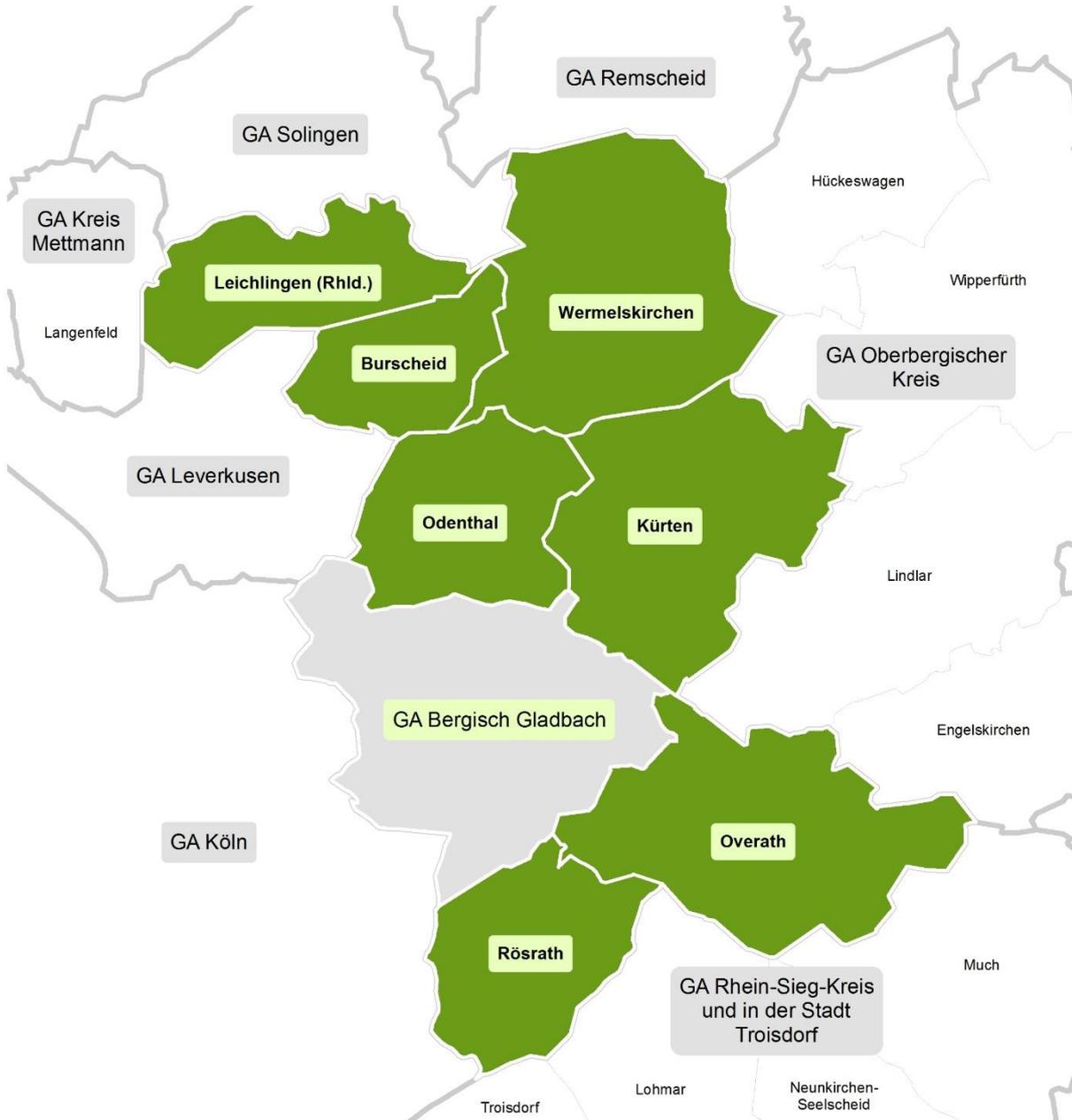
### 1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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



Kartendaten: © Rheinisch-Bergischer Kreis, CC-BY 4.0  
Kartografie: Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, 2019

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 01.01.2023 bis 31.12.2023 abgeschlossen wurden und bis zum 30.01.2024 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 2023

	Transaktionen	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. Euro	Veränderung zum Vorjahr	Preise
<b>Gesamtumsatz über alle Teilmärkte</b>	1.495	↓	409,73	↓	
<b>Unbebaute Baugrundstücke</b>					
Individueller Wohnungsbau	54	↓	10,97	↓	→
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	3	↓	2,13	↓	→
Gewerbliche Bauflächen	4	↓	0,76	↓	→
<b>Bebaute Grundstücke</b>					
Individueller Wohnungsbau	541	↓	214,48	↓	↓
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	47	↓	27,10	↓	/
Gewerbe- und Industriegebäude	34	↗	46,25	↗	/
<b>Wohnungseigentum</b>					
Neubau	32	↓	16,56	↓	↗
Weiterverkauf und Umwandlung	340	↓	62,97	↓	↓

↓ fallend um - 10 %   
 ↓ leicht fallend um - 5 %   
 → stagnierend um 0 %   
 ↗ leicht steigend um + 5 %   
 ↗ steigend um + 10 %

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 1.495 Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 409,73 Mio. Euro registriert. Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2022 mit 1.932 Verträgen um rd. 23 % gesunken. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr mit rd. 508,32 Mio. Euro um rd. 19 % gesunken.

### Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 54 Verträgen gegenüber dem Vorjahr (133 Verträge) um rd. 59 % gesunken. Bei dieser geringen Anzahl an Verträgen konnte keine Preisentwicklung festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte bleiben daher in allen Gemeinden unverändert.

Die Preise für bestehende gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2023 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 541 Kaufverträgen gegenüber 2023 mit 622 Kaufverträgen um rd. 13 % gesunken. Der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 214,48 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr mit 247,36 Mio. Euro um rd. 13 % gesunken (vgl. Ziffer 5.1 *Ein-/Zweifamilienhäuser*). Die Preise für durchschnittliche weiterverkaufte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sind um rd. 13 % gesunken und die durchschnittlichen Preise für weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser um rd. 14 % (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*).

### Wohnungseigentum

Im Jahr 2023 wechselten 372 Objekte den Eigentümer. Die Anzahl ist damit gegenüber 2022 um rd. 32 % gesunken.

Die Preise von neu errichteten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2022 durchschnittlich um rd. 14 % gestiegen (vgl. Ziffer 6.1 *Wohnungseigentum*). Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 558.000 € für eine rd. 110 m<sup>2</sup> Wohnung.

Die Preise bei weiterverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2022 um rd. 9 % zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 214.000 € für eine rd. 80 m<sup>2</sup> Wohnung mit einem mittleren Baujahr von 1980.

### 3. Umsätze

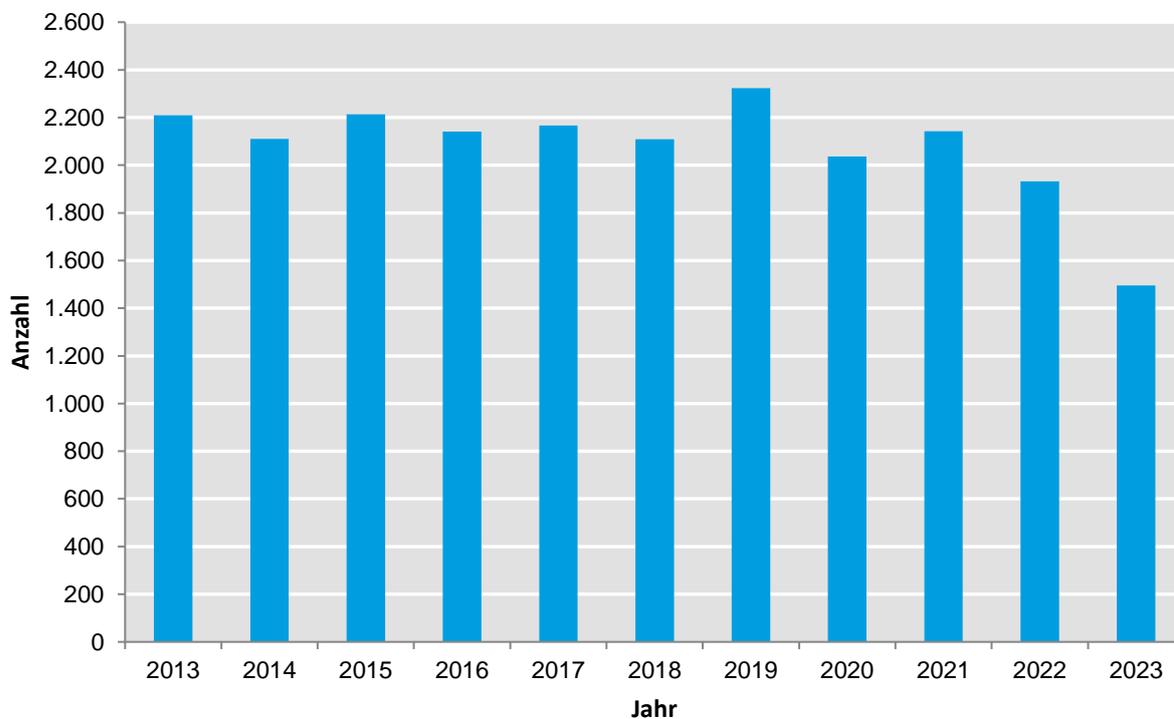
#### Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	2020	2021	2022	2023
Gesamt	2.037	2.142	1.932	1.495
davon				
Kauf	1.856	1.928	1.676	1.369
Zwangsversteigerung	6	10	9	7
Tausch	26	16	40	16
Erbbaurechtsbestellung	2	8	1	1
Sonstiges	147	180	206	102

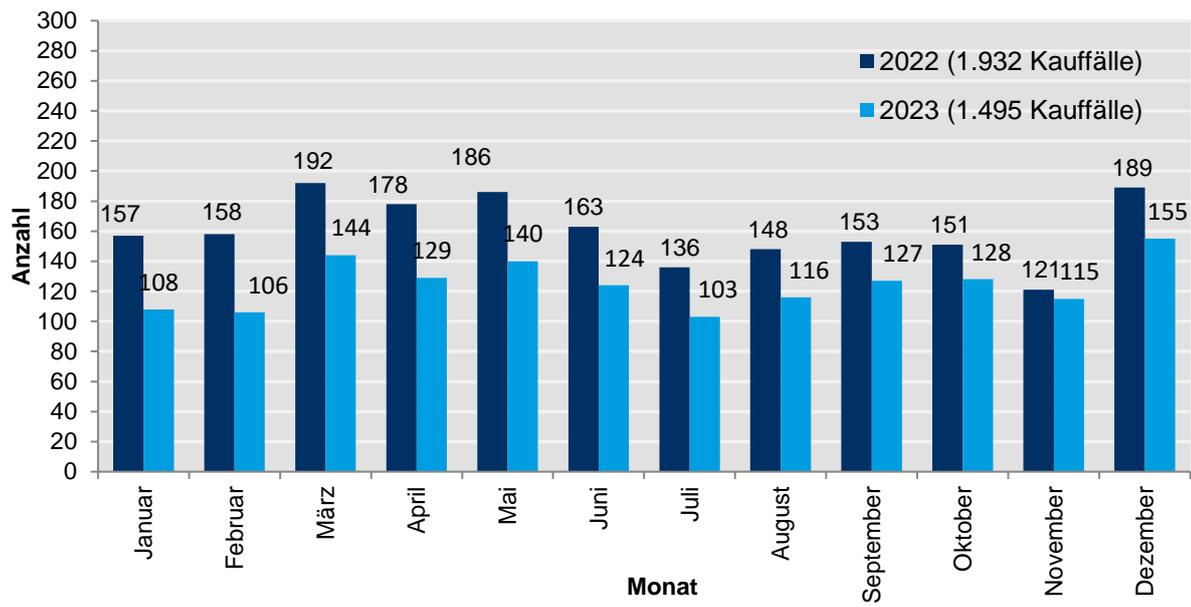
In der Struktur unterscheidet sich der aktuelle Markt kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge ist um rd. 23 % gesunken.

Bei rd. 60 % der 1.495 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 2013 - 2023



## zeitliche Verteilung aller Kauffälle



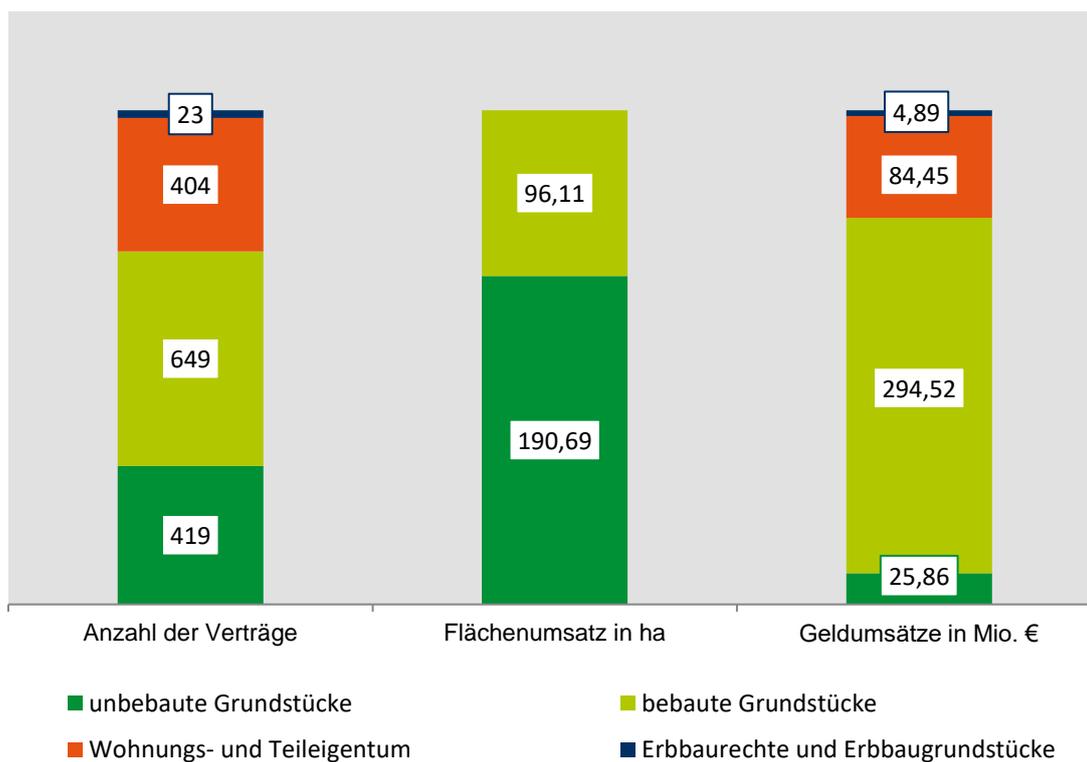
### 3.1 Gesamtumsatz

Um einen Einblick in den Grundstücksmarkt des Jahres 2023 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 2023

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>1.495</b>	<b>288,40</b>	<b>409,73</b>
<i>Vorjahr</i>	1.932	400,13	508,32
davon			
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>419</b>	<b>190,69</b>	<b>25,86</b>
Individueller Wohnungsbau	54	4,08	10,97
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	3	0,50	2,13
Gewerbliche Bauflächen	4	0,48	0,76
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	178	143,23	3,93
<i>Landwirtschaftliche Flächen</i>	51	57,49	2,14
<i>Forstwirtschaftliche Flächen</i>	116	79,29	1,52
<i>Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen</i>	11	6,45	0,27
Bauerwartungsland und Rohbauland	12	37,40	5,10
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Arrondierung etc.)	168	5,00	2,96
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>649</b>	<b>96,11</b>	<b>294,52</b>
Individueller Wohnungsbau	541	48,74	214,48
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	47	5,35	27,10
Gewerbe- und Industriegebäude	34	18,47	46,25
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	27	23,56	6,69
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>404</b>	<b>/</b>	<b>84,45</b>
Wohnungseigentum	372	/	79,53
<i>Wohnungseigentum</i>	366	/	77,69
<i>Sonstiges Wohnungseigentum</i> (z.B. Wochenendhäuser etc.)	6	/	1,84
Teileigentum	32	/	4,93
<i>Gewerbliches Teileigentum</i> (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)	14	/	4,79
<i>Sonstiges Teileigentum</i> (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)	18	/	0,14
<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>23</b>	<b>/</b>	<b>4,89</b>
Erbbaurechte, unbebaut	-	-	-
Erbbaurechte, bebaut	20	[1,56]	4,30
Erbbaugrundstücke, unbebaut	-	-	-
Erbbaugrundstücke, bebaut	1	/	/
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-	-	-
Wohnungserbbaurechte, bebaut	2	/	/
Teilerbbaurechte, unbebaut	-	-	-
Teilerbbaurechte, bebaut	-	-	-

[ ] geklammerte Werte = es erfolgt kein tatsächlicher Flächenumsatz

**Gesamtumsatz nach Teilmärkten**

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

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

### Bauflächen

	2021			2022			2023		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>gesamt</b>	<b>200</b>	<b>20,66</b>	<b>48,97</b>	<b>149</b>	<b>16,35</b>	<b>39,27</b>	<b>61</b>	<b>5,00</b>	<b>13,86</b>
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>179</b>	<b>15,48</b>	<b>39,34</b>	<b>133</b>	<b>12,27</b>	<b>31,99</b>	<b>54</b>	<b>4,08</b>	<b>10,97</b>
Burscheid	16	1,31	3,88	7	0,81	1,24	5	0,26	0,45
Kürten	30	2,98	4,66	36	2,57	5,85	9	0,96	1,87
Leichlingen (Rhld.)	17	1,26	4,20	17	2,51	4,31	10	0,51	2,03
Odenthal	38	2,37	8,23	11	0,84	2,85	16	1,20	4,05
Overath	20	1,95	3,59	13	1,00	2,79	1	/	/
Rösrath	27	2,53	9,43	19	1,54	7,22	4	0,45	0,99
Wermelskirchen	31	3,08	5,35	30	3,00	7,74	9	0,57	1,57
<b>Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke</b>	<b>12</b>	<b>1,83</b>	<b>4,85</b>	<b>9</b>	<b>0,90</b>	<b>4,43</b>	<b>3</b>	<b>0,5</b>	<b>2,13</b>
Burscheid	2	/	/	1	/	/	-	-	-
Kürten	1	/	/	1	/	/	1	/	/
Leichlingen (Rhld.)	-	-	-	1	/	/	-	-	-
Odenthal	-	-	-	1	/	/	-	-	-
Overath	1	/	/	2	/	/	1	/	/
Rösrath	2	/	/	1	/	/	1	/	/
Wermelskirchen	6	0,85	1,56	2	/	/	-	-	-
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>9</b>	<b>3,35</b>	<b>4,78</b>	<b>7</b>	<b>3,18</b>	<b>2,85</b>	<b>4</b>	<b>4,58</b>	<b>0,76</b>
Burscheid	9	3,35	-	3	1,39	1,56	1	/	/
Kürten	-	-	-	-	-	-	2	/	/
Leichlingen (Rhld.)	-	-	-	2	/	/	-	-	-
Odenthal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overath	-	-	-	2	/	/	1	/	/
Rösrath	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wermelskirchen	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Anzahl der Verträge

(2) Flächenumsatz in ha

(3) Geldumsatz in Mio. Euro

## Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2021			2022			2023		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>gesamt</b>	<b>213</b>	<b>239,62</b>	<b>5,16</b>	<b>243</b>	<b>290,70</b>	<b>4,88</b>	<b>178</b>	<b>143,23</b>	<b>3,93</b>
davon									
<b>Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)</b>	<b>66</b>	<b>147,55</b>	<b>3,39</b>	<b>72</b>	<b>138,23</b>	<b>2,48</b>	<b>51</b>	<b>57,49</b>	<b>2,14</b>
Burscheid	6	13,10	0,39	11	40,86	0,24	7	11,63	0,36
Kürten	11	54,77	0,48	18	20,97	0,45	8	5,61	0,13
Leichlingen (Rhld.)	9	35,29	1,17	7	3,50	0,11	2	/	/
Odenthal	11	5,54	0,12	2	/	/	10	9,2	0,99
Overath	9	18,45	0,63	14	38,26	1,09	9	9,0	0,13
Rösrath	3	3,57	0,17	2	/	/	2	/	/
Wermelskirchen	17	16,83	0,43	18	33,04	0,54	13	17,19	0,38
<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>136</b>	<b>90,45</b>	<b>1,62</b>	<b>163</b>	<b>143,35</b>	<b>2,09</b>	<b>116</b>	<b>79,29</b>	<b>1,52</b>
Burscheid	14	10,33	0,16	17	10,90	0,24	21	11,29	0,22
Kürten	23	21,09	0,20	50	35,68	0,38	22	17,23	0,18
Leichlingen (Rhld.)	16	10,05	0,27	13	6,30	0,19	9	5,32	0,08
Odenthal	8	3,42	0,09	5	1,70	0,08	8	2,34	0,04
Overath	24	18,25	0,22	37	58,75	0,74	20	17,64	0,51
Rösrath	11	6,43	0,14	6	2,33	0,04	13	5,46	0,17
Wermelskirchen	40	20,87	0,54	35	27,69	0,42	23	19,99	0,33
<b>Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen</b> (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	<b>11</b>	<b>1,62</b>	<b>0,15</b>	<b>8</b>	<b>9,12</b>	<b>0,31</b>	<b>11</b>	<b>6,45</b>	<b>0,27</b>

(1) Anzahl der Verträge

(2) Flächenumsatz in ha

(3) Geldumsatz in Mio. Euro

### 3.3 Bebaute Grundstücke

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

#### Bebaute Grundstücke

	2021			2022			2023		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>gesamt</b>	<b>839</b>	<b>106,33</b>	<b>386,06</b>	<b>752</b>	<b>81,75</b>	<b>306,82</b>	<b>649</b>	<b>96,11</b>	<b>294,52</b>
davon									
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>699</b>	<b>62,33</b>	<b>287,66</b>	<b>622</b>	<b>48,47</b>	<b>247,36</b>	<b>541</b>	<b>48,73</b>	<b>214,48</b>
Burscheid	74	5,79	24,01	79	6,40	26,39	70	5,51	23,35
Kürten	78	10,04	36,00	75	6,94	28,01	58	6,72	22,00
Leichlingen (Rhld.)	103	8,57	43,96	110	7,79	43,18	83	8,17	31,22
Odenthal	63	4,92	31,59	67	4,32	31,31	50	5,51	25,47
Overath	115	10,46	50,05	77	5,66	30,00	74	6,73	29,83
Rösrath	116	10,41	59,10	100	7,14	50,60	105	8,56	48,50
Wermelskirchen	150	12,14	42,95	114	10,22	37,87	101	7,54	34,11
<b>Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude</b>	<b>74</b>	<b>6,72</b>	<b>47,68</b>	<b>56</b>	<b>7,07</b>	<b>33,11</b>	<b>47</b>	<b>5,35</b>	<b>27,10</b>
Burscheid	7	1,11	5,13	11	1,62	9,33	6	0,63	1,85
Kürten	7	1,00	4,55	7	2,21	3,71	1	/	/
Leichlingen (Rhld.)	7	0,47	4,28	9	0,57	3,20	7	0,88	6,78
Odenthal	2	/	/	3	0,19	2,15	1	/	/
Overath	15	1,13	9,81	4	0,30	1,92	6	1,12	2,09
Rösrath	11	1,11	14,12	7	0,84	6,11	12	0,94	8,99
Wermelskirchen	25	1,61	8,32	15	1,32	6,68	14	1,37	5,45
<b>Gewerbe- und Industriegebäude</b>	<b>26</b>	<b>11,02</b>	<b>15,50</b>	<b>31</b>	<b>9,49</b>	<b>17,30</b>	<b>34</b>	<b>18,47</b>	<b>46,25</b>
Burscheid	5	0,98	1,92	3	0,69	3,31	6	1,84	6,48
Kürten	3	1,41	1,91	3	1,88	1,51	6	2,21	5,18
Leichlingen (Rhld.)	4	3,35	1,36	4	1,24	1,89	7	1,53	5,80
Odenthal	-	-	-	-	-	-	1	/	/
Overath	5	1,07	3,32	6	1,15	3,54	6	9,63	20,45
Rösrath	1	/	/	4	0,50	3,75	5	1,25	4,10
Wermelskirchen	8	3,35	6,31	11	4,04	3,30	3	1,78	3,42
<b>Sonstige</b> (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	<b>40</b>	<b>26,26</b>	<b>35,22</b>	<b>43</b>	<b>16,72</b>	<b>9,04</b>	<b>27</b>	<b>23,56</b>	<b>6,69</b>

**(1) Anzahl der Verträge**

**(2) Flächenumsatz in ha**

**(3) Geldumsatz in Mio. Euro**

### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

#### Wohnungs- und Teileigentum

	2021		2022		2023	
	(1)	(3)	(1)	(3)	(1)	(3)
<b>gesamt</b>	<b>640</b>	<b>124,96</b>	<b>588</b>	<b>143,44</b>	<b>404</b>	<b>84,45</b>
davon						
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>587</b>	<b>118,17</b>	<b>527</b>	<b>136,19</b>	<b>366</b>	<b>77,69</b>
Burscheid	90	17,73	91	18,45	67	11,64
Kürten	29	4,20	32	5,45	26	3,42
Leichlingen (Rhld.)	115	28,81	103	31,42	66	14,31
Odenthal	51	11,46	33	8,37	19	4,72
Overath	75	18,20	62	21,95	35	8,23
Rösrath	81	18,85	84	24,19	69	18,58
Wermelskirchen	146	18,93	122	26,37	84	16,78
<b>Sonstiges Wohnungseigentum</b> (z.B. Wochenendhäuser etc.)	-	-	<b>18</b>	<b>2,79</b>	<b>6</b>	<b>1,84</b>
<b>Gewerbliches Teileigentum</b>	<b>31</b>	<b>6,63</b>	<b>26</b>	<b>4,06</b>	<b>14</b>	<b>4,79</b>
Burscheid	3	2,02	2	/	4	3,81
Kürten	3	0,00	3	0,10	-	-
Leichlingen (Rhld.)	8	0,65	9	2,22	3	0,50
Odenthal	5	1,05	1	/	3	0,12
Overath	8	2,10	3	0,44	1	/
Rösrath	1	/	-	-	-	-
Wermelskirchen	3	0,51	8	1,30	3	0,12
<b>Sonstiges Teileigentum</b> (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	<b>22</b>	<b>0,16</b>	<b>17</b>	<b>0,40</b>	<b>18</b>	<b>0,14</b>

(1) Anzahl der Verträge

(3) Geldumsatz in Mio. Euro

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

#### Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

	2021			2022			2023		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>gesamt</b>	<b>59</b>	<b>/</b>	<b>12,36</b>	<b>41</b>	<b>/</b>	<b>8,73</b>	<b>23</b>	<b>/</b>	<b>4,89</b>
davon									
<b>Erbbaurechte,</b>									
<b>unbebaut</b>	<b>6</b>	<b>[0,49]</b>	<b>0,00</b>	<b>4</b>	<b>[0,00]</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>bebaut</b>	<b>28</b>	<b>[1,96]</b>	<b>7,34</b>	<b>28</b>	<b>[2,75]</b>	<b>7,58</b>	<b>20</b>	<b>[1,56]</b>	<b>4,30</b>
Burscheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kürten	4	[0,30]	0,63	6	[0,30]	1,60	2	/	/
Leichlingen (Rhld.)	1	/	/	3	[1,17]	0,38	1	/	/
Odenthal	10	[1,02]	3,15	4	[0,21]	1,51	3	[0,17]	0,90
Overath	3	[0,14]	1,18	7	[0,47]	2,09	4	[0,26]	1,08
Rösrath	2	/	/	-	-	-	-	-	-
Wermelskirchen	8	[0,33]	0,59	8	[0,59]	2,02	10	[0,66]	1,59
<b>Erbbaugrundstücke,</b>									
<b>unbebaut</b>	<b>1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>2</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>bebaut</b>	<b>11</b>	<b>1,00</b>	<b>2,48</b>	<b>1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Wohnungserbbau-</b>									
<b>rechte,</b>									
<b>unbebaut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>bebaut</b>	<b>11</b>	<b>2,54</b>	<b>6</b>	<b>0,88</b>	<b>2</b>	<b>/</b>			
<b>Teilerbbaurechte,</b>									
<b>unbebaut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>bebaut</b>	<b>2</b>	<b>/</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Anzahl der Verträge

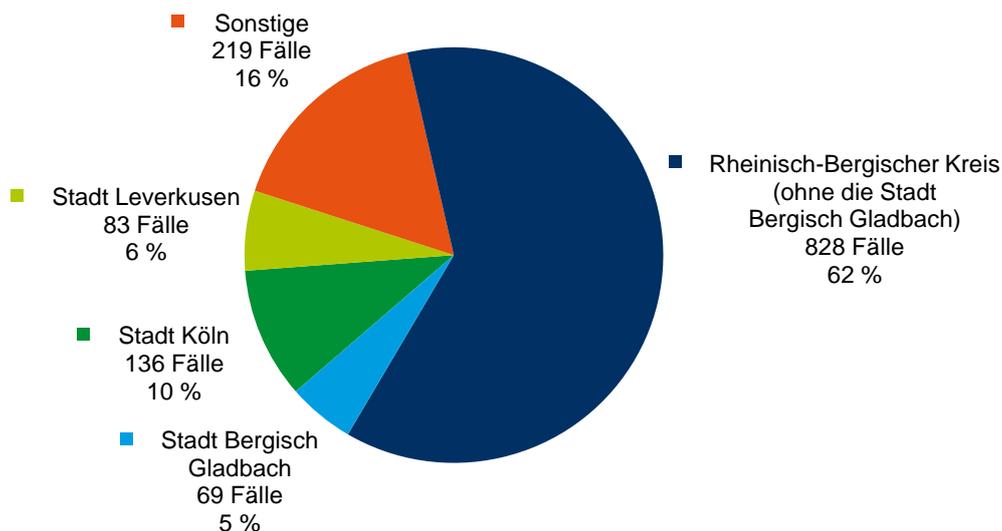
(2) Flächenumsatz in ha

(3) Geldumsatz in Mio. Euro

### 3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber

Von den 1.495 registrierten Kauffällen im Jahr 2023 wurden 1.335 Kauffälle von privaten Erwerbern abgeschlossen. Mit rd. 89 % 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.

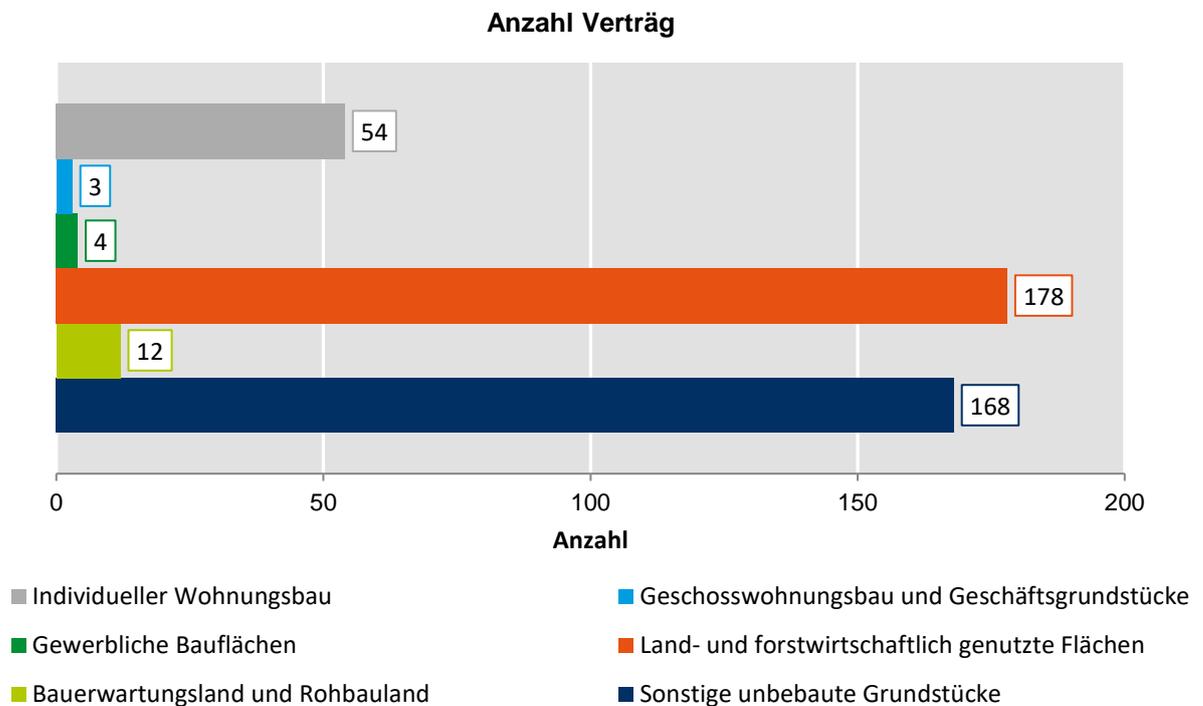


Auf eine weitere Untersuchung bzw. Betrachtung nach Teilmärkten wird verzichtet, da die Zusammenhänge zwischen dem Wohnort der Käufer und dem Kaufort in den letzten Jahren nahezu unverändert waren und sich überwiegend aus der räumlichen Lage ergeben (siehe Grundstücksmarktberichte der vorangegangenen Jahre).

## 4. Unbebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Jahr 2023.

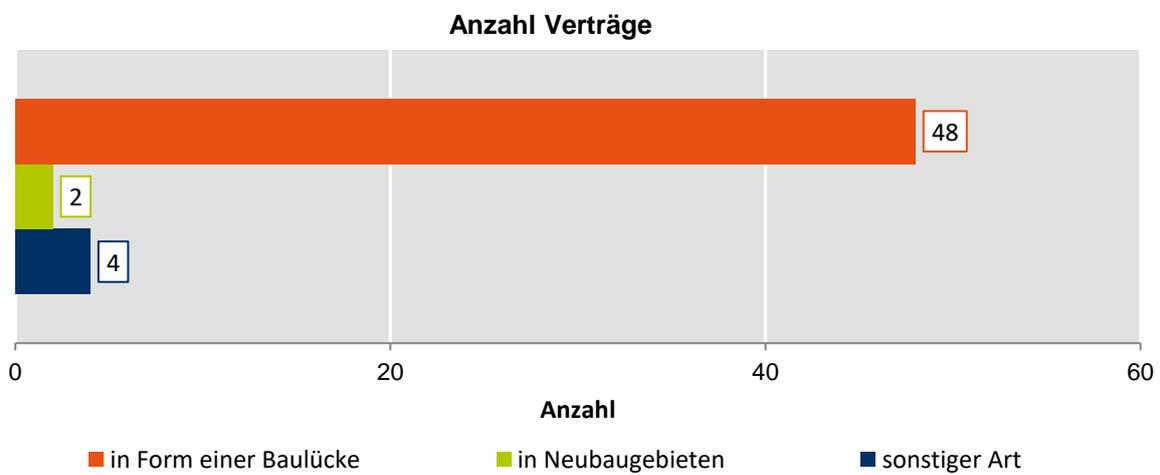
	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>419</b>
davon	
Individueller Wohnungsbau	54
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	3
Gewerbliche Bauflächen	4
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	178
Bauerwartungsland und Rohbauland	12
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsfläche, Arrondierung etc.)	168



## 4.1 Individueller Wohnungsbau

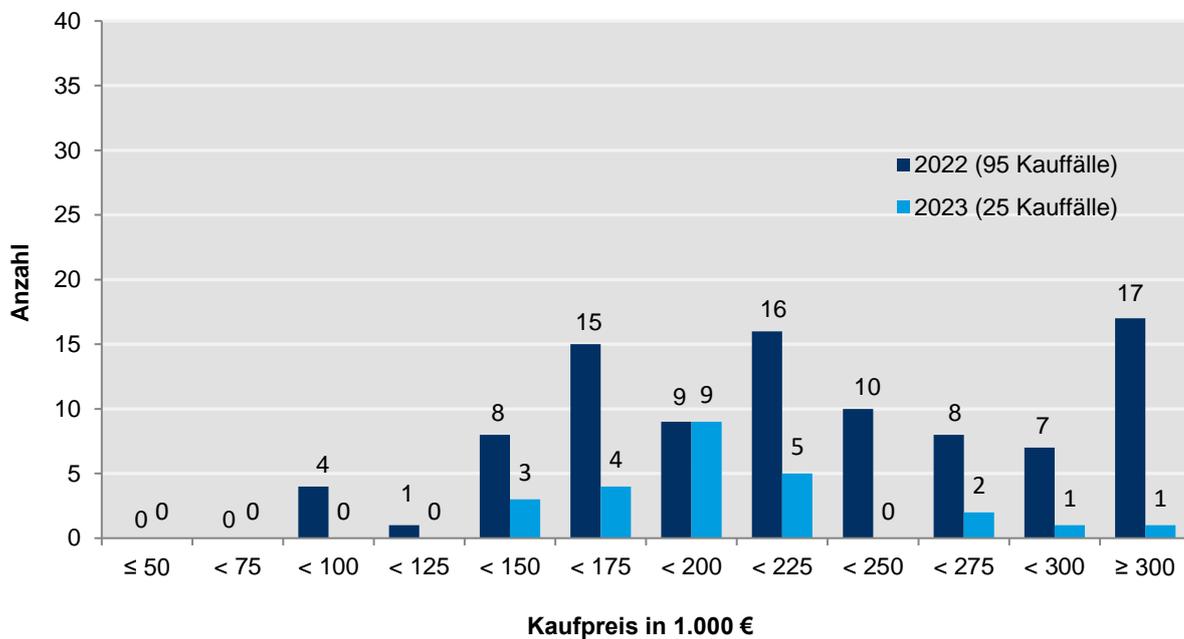
Im Jahr 2023 wurden 54 Verträge für den individuellen Wohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 10,97 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 4,08 ha geschlossen.

	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>54</b>
davon	
individueller Wohnungsbau	
<i>in Form einer Baulücke</i>	48
<i>in Neubaugebieten</i>	2
<i>sonstiger Art (Randlagen, Gebäude zum Abriss)</i>	4



Von diesen 54 Grundstücken lagen bei 25 Fällen keine besonderen Verhältnisse vor, es handelt sich hierbei um 22 Grundstücke in Form einer Baulücke und um 3 Grundstücke sonstiger Art. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 150.000 € und 250.000 € gezahlt.

### Verteilung der Kaufpreise (ohne besondere Verhältnisse)



### Preisentwicklung

Für die Auswertung des Bodenrichtwertniveaus standen die 25 Kaufpreise in Baulücken, Neubaugebieten und sonstigen Lagen zur Verfügung. Bei dieser geringen Anzahl an Verträgen konnte keine Preisentwicklung festgestellt werden.

Die Bodenpreise bei einem normierten Grundstück von 500 - 600 m<sup>2</sup> sind gegenüber dem Vorjahr in allen Gemeinden gleichgeblieben.

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2023 wurden 3 unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 2,13 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 0,50 ha übertragen. Für unbebaute Geschäftsgrundstücke wurde im Jahr 2023 kein Kaufpreis registriert.

	<b>2023</b>
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>3</b>
davon	
Flächen für den Geschosswohnungsbau	3
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 2023 wurden 4 gewerbliche Bauflächen mit einem Geldumsatz von rd. 0,76 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 0,48 ha übertragen.

	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>4</b>
davon	
Gewerbliche Bauflächen	4

Im Jahr 2023 lagen 2 auswertbare Kaufverträge vor. Die Preise für Gewerbeland im Jahr 2023 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

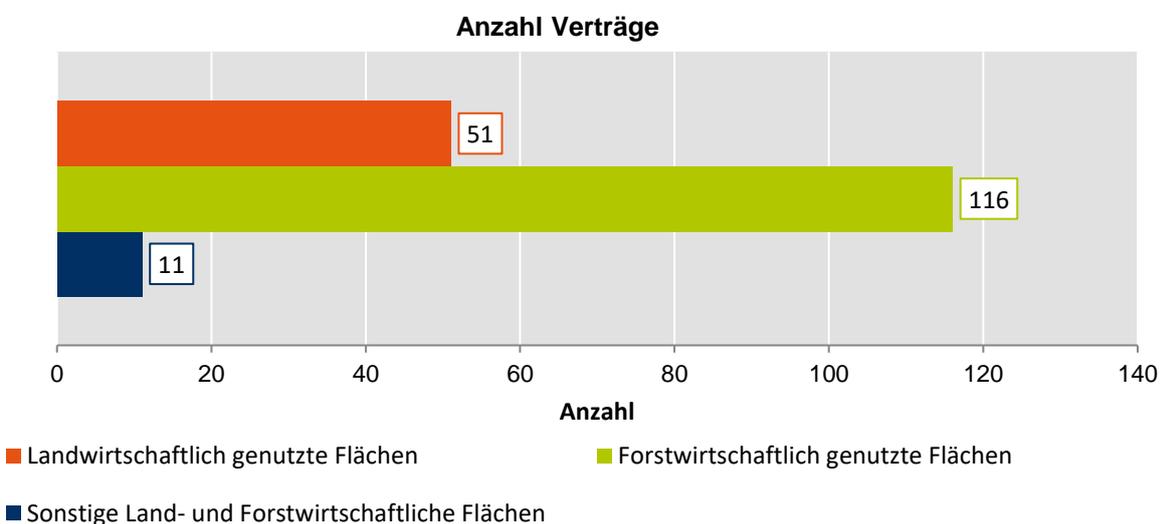
Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen hat sich seit Mitte der 90er Jahre nicht signifikant verändert. Daher wird keine Indexreihe für gewerbliche Bauflächen geführt.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2023 wurden 178 land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Geldumsatz von rd. 3,93 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 143,23 ha übertragen.

	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>178</b>
davon	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	51
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	116
Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (z.B. Gartenland in Ortsrandlagen, Teichanlagen etc.)	11

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



#### 4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2023 wurden 51 Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von 57,49 ha und einem Geldumsatz von 2,14 Mio. Euro registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2023 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 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 m<sup>2</sup> herangezogen.

Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Durchschnittliche Fläche in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Mittelwert der Acker- bzw. Grünlandzahl Spanne (Min.-Max.)	Anzahl
<b>2,80</b> (1,40 - 4,20)	<b>16.995</b> (2.540 - 64.845)	<b>46</b> (27 - 70)	<b>28</b>

Die Flächen sind auf 5 m<sup>2</sup> 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 rd. 8 % gestiegen.**

Für **landwirtschaftliche Flächen mit untergeordneten Nutzungen** (wie z.B. Feuchtwiesen, Hutungen etc.) lagen im Jahr 2023 keine Kauffälle vor. Aus neun auswertbaren Kauffällen der Jahre 2009 bis 2018 von privaten Käufern wurde ein durchschnittlicher Preis von 0,40 €/m<sup>2</sup> ermittelt, wobei die Preise zwischen 0,20 €/m<sup>2</sup> und 0,50 €/m<sup>2</sup> lagen.

Im Jahr 2023 lagen 5 Kauffälle mit Pachtangaben vor.

Die **Jahresdurchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrug bei 33 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2023 durchschnittlich 1,0 % des Bodenrichtwertes. Die Spanne (Min.-Max.) reicht von 0,2 % bis 2,7 % des Bodenrichtwertes bei Flächen von rd. 2.500 m<sup>2</sup> bis rd. 80.000 m<sup>2</sup>.

#### Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024 **2,80 €/m<sup>2</sup>**.

#### 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 2023 wurden 116 Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von 79,29 ha und einem Geldumsatz von 1,52 Mio. Euro registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2023 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023 herangezogen. Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgte nicht.

Der Preis inklusive Aufwuchs für Flächen ab 2.500 m<sup>2</sup> ergibt sich in Abhängigkeit von der Art des Aufwuchses aus folgender Tabelle:

Art des Aufwuchses	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Min.-Max.) in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Nadelwald	1,20	0,55 - 2,10	7
Laubwald	1,60	0,60 - 3,60	54
Mischwald	1,50	0,50 - 3,85	32

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.

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 m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024 **0,50 €/m<sup>2</sup>**.

#### 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 35 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 vor.

Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Min.-Max.) in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl
4,45	1,00 - 11,75	430 - 46.235	35

Die Flächen sind auf 5 m<sup>2</sup> 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 2023 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2023 herangezogen.

Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Min.-Max.) in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl
17,00	5,00 - 33,00	215 - 4.495	19

Die Flächen sind auf 5 m<sup>2</sup> gerundet und der ermittelte Durchschnittspreis sowie die Spanne sind auf 5 Cent gerundet.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2023 wurden 12 Grundstücke als Bauerwartungsland bzw. Rohbauland mit einem Geldumsatz von rd. 5,1 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 37,39 ha übertragen.

	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>12</b>
davon	
Bauerwartungsland	5
Rohbauland	7

### Bauerwartungsland

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

(§ 3 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Für Flächen mit der Qualität Bauerwartungsland lagen im letzten Jahr insgesamt 5 Kauffälle vor, welche aufgrund der Eigenart der Fälle und der Vertragsgestaltung nicht zur Auswertung geeignet waren. Auch eine Auswertung über mehrere Jahre war aufgrund der Eigenart der Fälle nicht möglich.

### Rohbauland

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

(§ 3 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland lagen 12 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2023 vor, deren Flächen zwischen rd. 700 m<sup>2</sup> und 12.800 m<sup>2</sup> lagen.

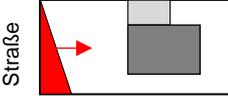
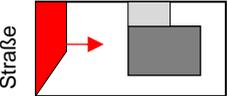
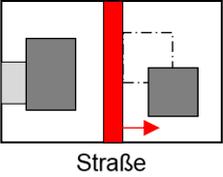
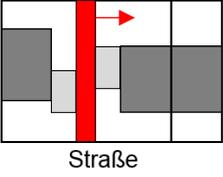
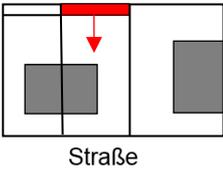
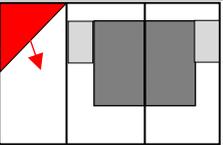
Es wurden rd. 22 bis 53 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes der jeweiligen Lage gezahlt. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen, deren bauliche Nutzung innerhalb kürzester Zeit realisiert wurde bzw. wird.

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 wurden 168 sonstige unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 2,96 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 5,00 ha übertragen.

### 4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

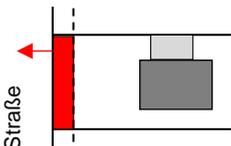
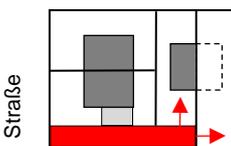
Zukaufs- und Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Teilflächen, die z.B. die bestehende Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf begradigen. Dieser Auswertung lagen 78 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2019 bis 2023 zugrunde.

Art der Fläche	Anz.	Durchschnittspreis in % des Bodenrichtwertes	
<b>1. Straßenlandrückveräußerung an die Anlieger bei ausreichender Vorfläche</b>			
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen (8 - 61 m <sup>2</sup> ) *		27	6 ±1
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (81 m <sup>2</sup> - 204 m <sup>2</sup> ) *		8	21 ±11
<b>2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken</b>			
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (12 - 288 m <sup>2</sup> )		17	71 ±30
2.2 Seitlich gelegene Flächen sowie andere als Stellplatz geeignete Flächen (4 - 135 m <sup>2</sup> )		13	30 ±22
2.3 Gartenland und Hinterlandzukäufe in Innenbereichslagen (142 - 373 m <sup>2</sup> )		6	27 ±11
<b>3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke</b>			
Arrondierungsflächen (11 - 245 m <sup>2</sup> )		7	76 ±22

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 50 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2019 bis 2023 zugrunde.

Art der Fläche	Anz.	Durchschnittspreis in % des Bodenrichtwertes
<b>1. Straßenlandankauf durch öffentliche Körperschaften</b>		
1.1 Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden; geringer Eingriff bei ausreichender Grundstücksvor- bzw. Gesamtfläche sowie nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche (8 - 926 m <sup>2</sup> ) *	 29	6 ±1
1.2 Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen (4 – 3.360 m <sup>2</sup> )	<b>Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird überwiegend der Preis für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen gezahlt.</b> Aus den Jahren 2014 bis 2018 lagen 12 auswertbare Kauffälle vor, die in einer Spanne (Min.-Max.) von 1 €/m <sup>2</sup> bis 15 €/m <sup>2</sup> lagen.	
<b>2. Private Erschließungsflächen</b>		
Flächen im Innenbereich, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (11 - 178 m <sup>2</sup> )	 9	90 ±17

\* Einige Kommunen haben einen festen vom Bodenwertniveau unabhängigen Preis pro m<sup>2</sup>, 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 01.01.2024 insgesamt 829 Bodenrichtwertzonen mit Bodenrichtwerten beschlossen.

Nutzung	Anz. der BRW-Zonen	Min. in €/m <sup>2</sup>	Max. in €/m <sup>2</sup>
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	2,80	2,80
forstwirtschaftliche Fläche (FW)	20	0,50	0,50

Die Bodenrichtwerte sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bzw. [www.rbk-direkt.de/geoportal](http://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.

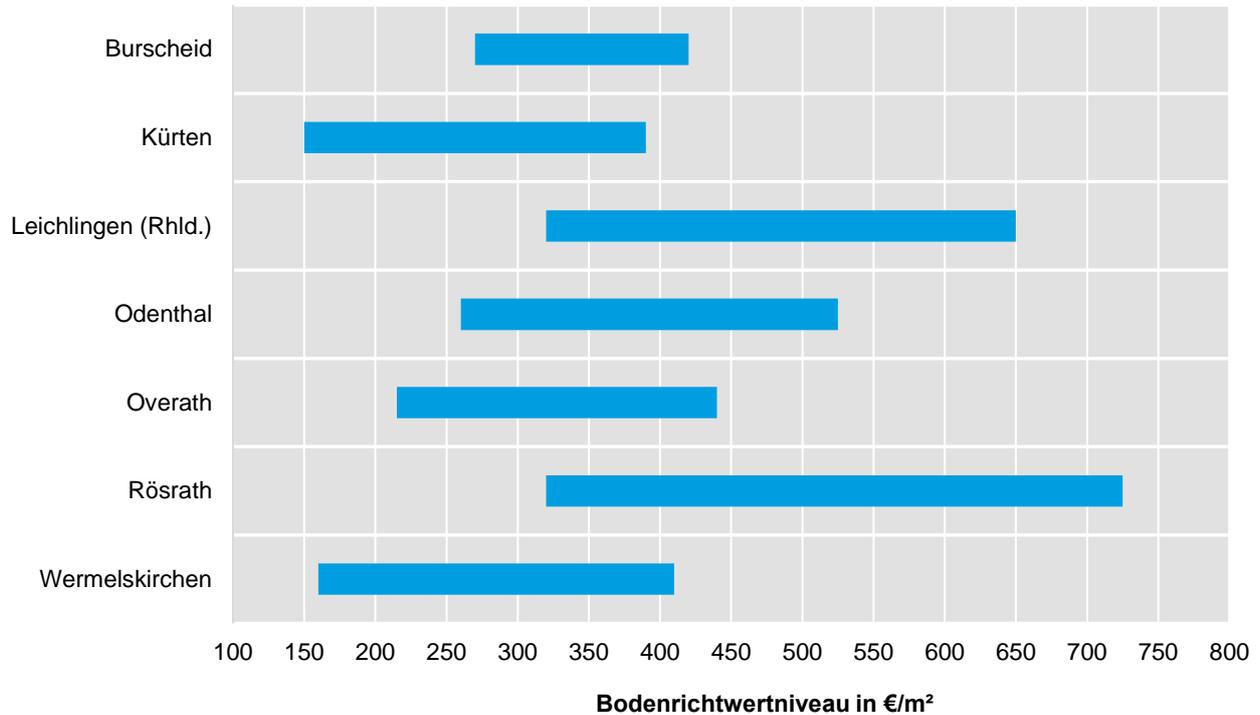
Für Nutzer von Smartphones und Tablets steht eine App zur Verfügung, mit deren Hilfe die Boden- sowie Immobilienrichtwerte angezeigt werden können.

#### 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 01.01.2024 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 01.01.2024 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.

<b>Kommune Stichtag 01.01.2024</b>	<b>gute Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mittlere Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>einfache Lage €/m<sup>2</sup></b>
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 2024 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 01.01.2024 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 01.01.2024	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	einfache Lage €/m <sup>2</sup>
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 2024 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

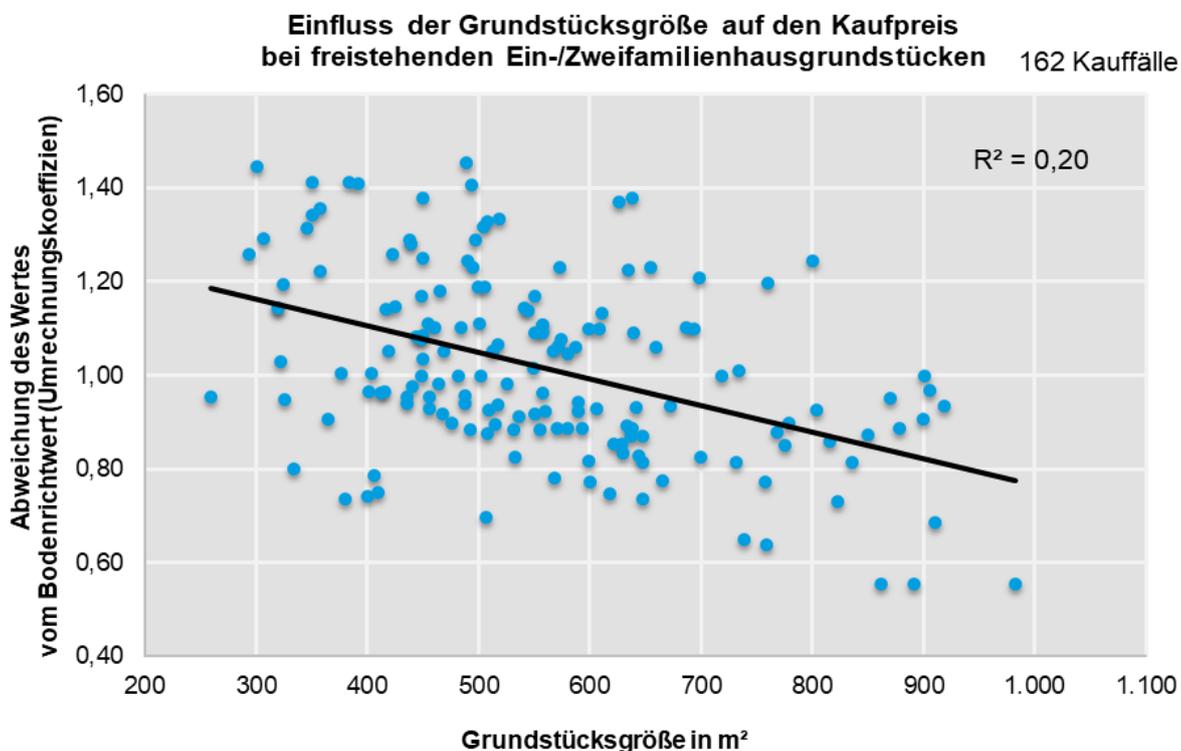
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau)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

<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Umrechnungs- koeffizient</b>
300 - 399	1,15
400 - 499	1,10
<b>500 - 600</b>	<b>1,00</b>
601 - 699	0,95
700 - 799	0,90
800 - 899	0,85
900 - 999	0,80

162 Vergleichspreise

Baugrundstücke über 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** mit einer mittleren Tiefe von ca. 30 m und einer mittleren Breite von ca. 19 m unverändert geblieben ist.

Im Untersuchungszeitraum (2020 bis 2022) konnte festgestellt werden, dass für Bauplätze von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern vermehrt Preise gezahlt wurden, die unabhängig von Größe, Lage oder Zuschnitt waren.

#### **Anwendungsbeispiel:**

Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 840 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage wie das Bodenrichtwertgrundstück und besitzt einen regelmäßigen Zuschnitt.

Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 250 €/m<sup>2</sup> hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnbaufläche), I-II Geschosse, Grundstücksfläche rd. 500 - 600 m<sup>2</sup>, erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfrei.

Demnach ist aufgrund der Größe des Bewertungsobjektes (840 m<sup>2</sup>) der Richtwert um rd. 15 % zu senken.

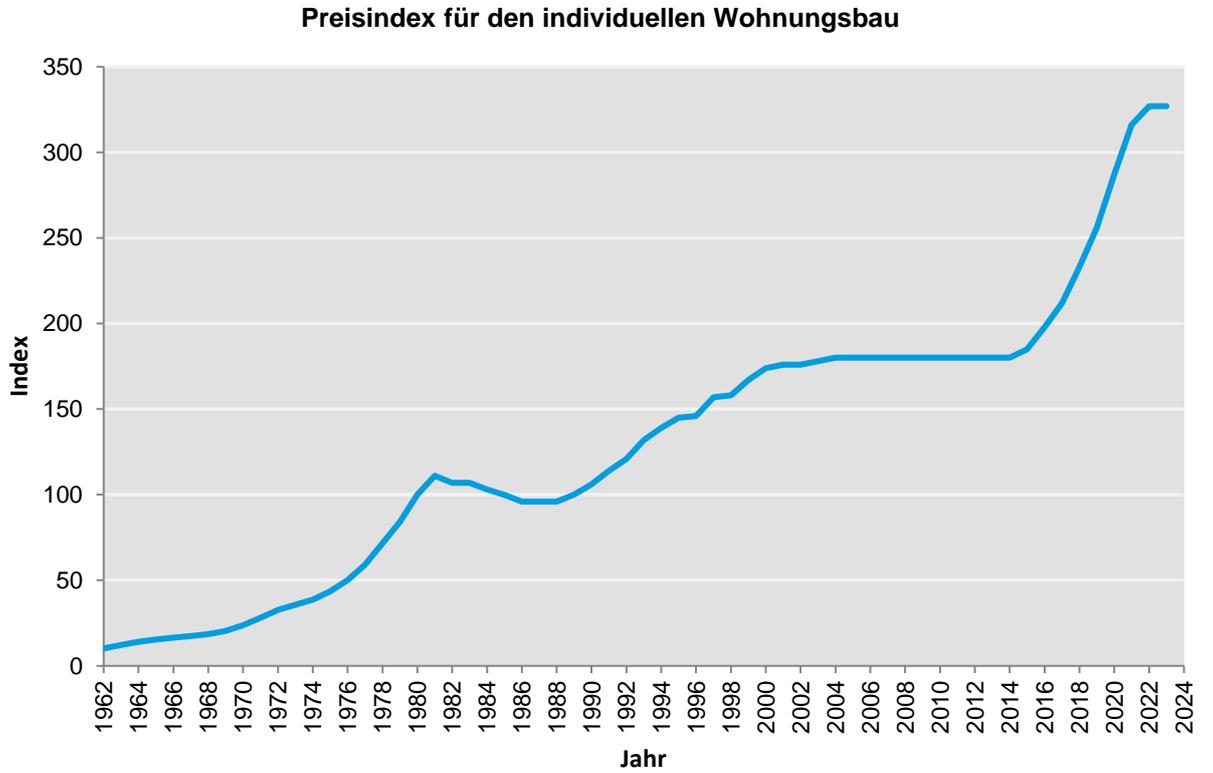
Somit ergibt sich der Bodenwert zu  $250 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 213 \text{ €/m}^2$ .

#### 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
<b>1980</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>100</b>
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

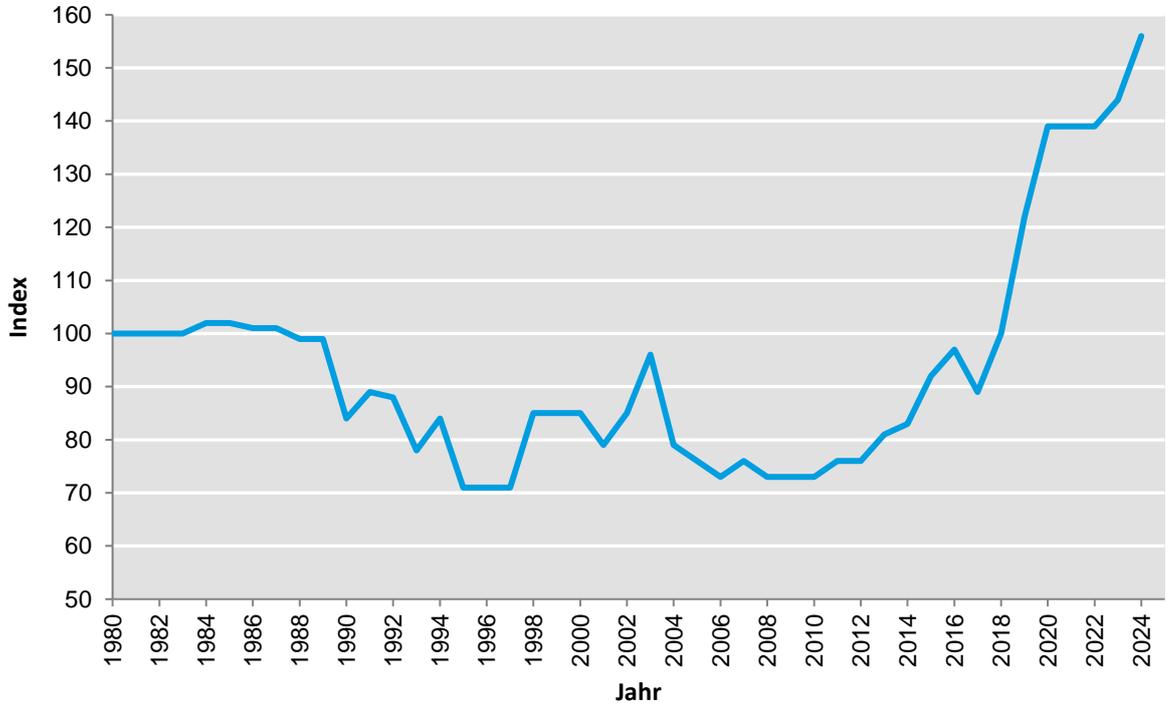
Jahr	Overath		Kürten		Burscheid		Leichlingen (Rhld.)		Wermelskirchen		Rösrath		Odenthal	
	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index
2001	3	172	2	170	2	189	2	189	0	185	1	172	2	173
2002	0	172	0	170	0	189	0	189	0	185	0	172	0	173
2003	0	172	2	173	0	189	2	193	0	185	2	175	1	175
2004	0	172	0	173	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
2023	0	310	0	290	0	334	0	382	0	340	0	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 €/m<sup>2</sup>)

**Preisindex für landwirtschaftliche Flächen**



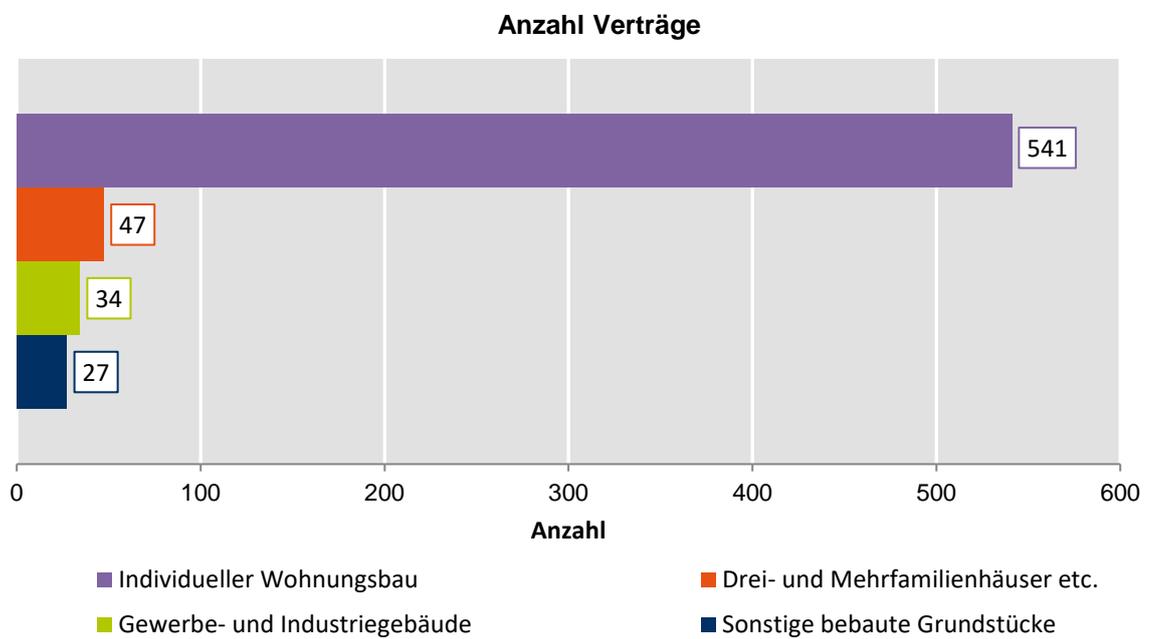
**Indizes ab 1980 für landwirtschaftliche Flächen**

<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Jahr</b>	<b>Index</b>
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	2023	156

## 5. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 wurden 649 bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 294,52 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 96,11 ha übertragen.

	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>649</b>
davon	
Individueller Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser)	541
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	47
Gewerbe- und Industriegebäude	34
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	27

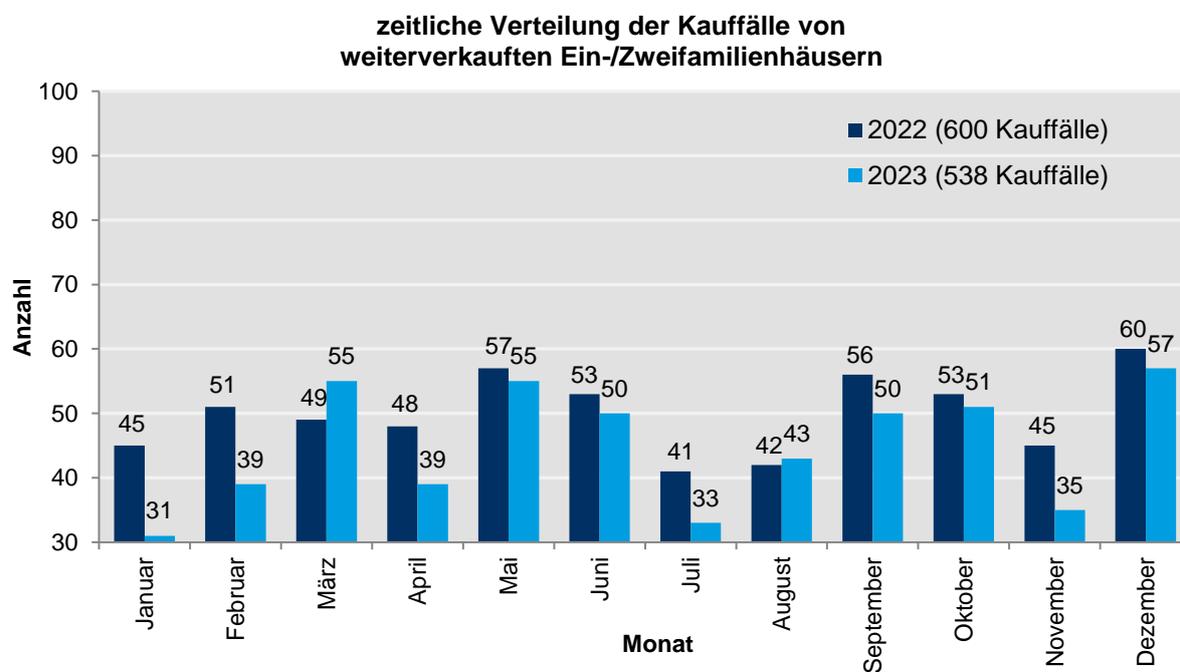


## 5.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

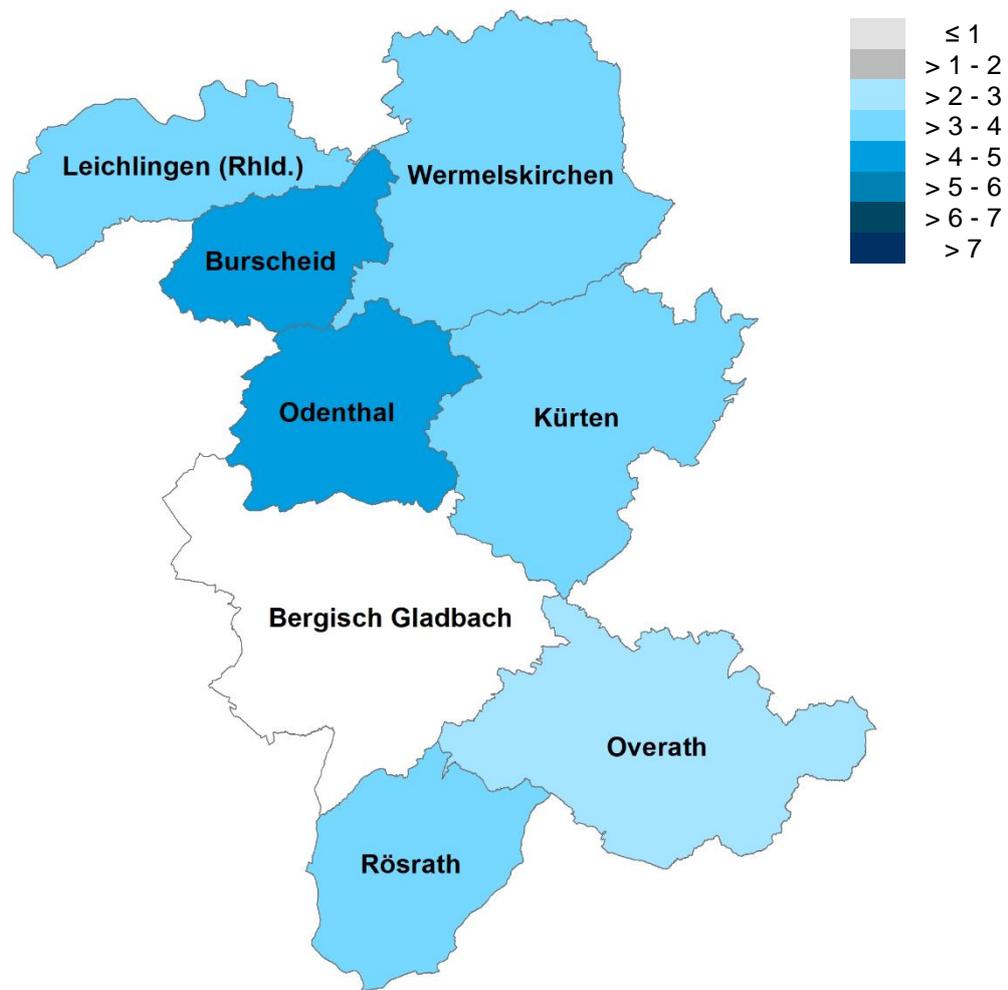
Im Jahr 2023 wurden 541 Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 214,48 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 48,74 ha übertragen.

	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>541</b>
davon	
<b>Erstverkäufe</b>	<b>3</b>
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	-
Doppel- und Reihenendhäuser	3
Reihenmittelhäuser	-
sonstige Bautypen	-
<b>Weiterverkäufe</b>	<b>538</b>
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	337
Doppel- und Reihenendhäuser	154
Reihenmittelhäuser	46
sonstige Bautypen	1

Aufgrund der geringen Anzahl von erstverkauften Ein-/Zweifamilienhäusern (3 Stück) wird auf eine grafische Darstellung der zeitlichen Verteilung der Kauffälle verzichtet.



## Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner



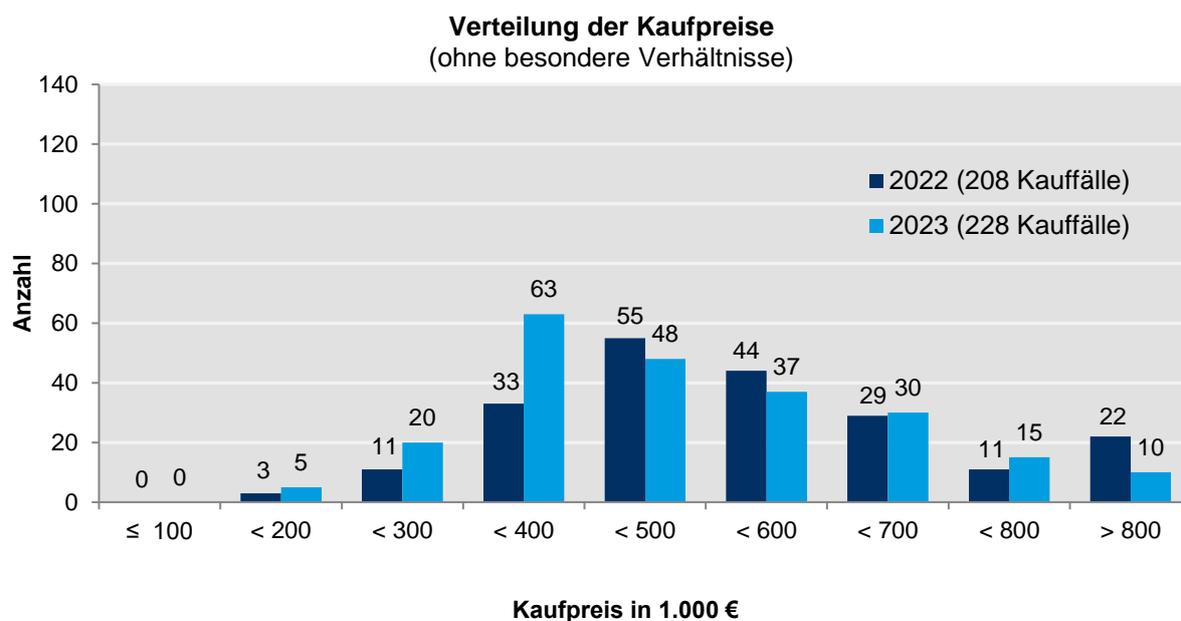
	Bevölkerungsstand am 31.12.2022 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	112.712	
Burscheid	18.968	70
Kürten	20.128	58
Leichlingen (Rhld.)	28.048	83
Odenthal	15.324	50
Overath	27.405	74
Rösrath	28.889	105
Wermelskirchen	34.739	101
<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b>	<b>286.213</b>	

\* Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes  
Abruf: September 2023

Bei den 541 Übertragungen lagen bei 359 Fällen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 66 %.

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

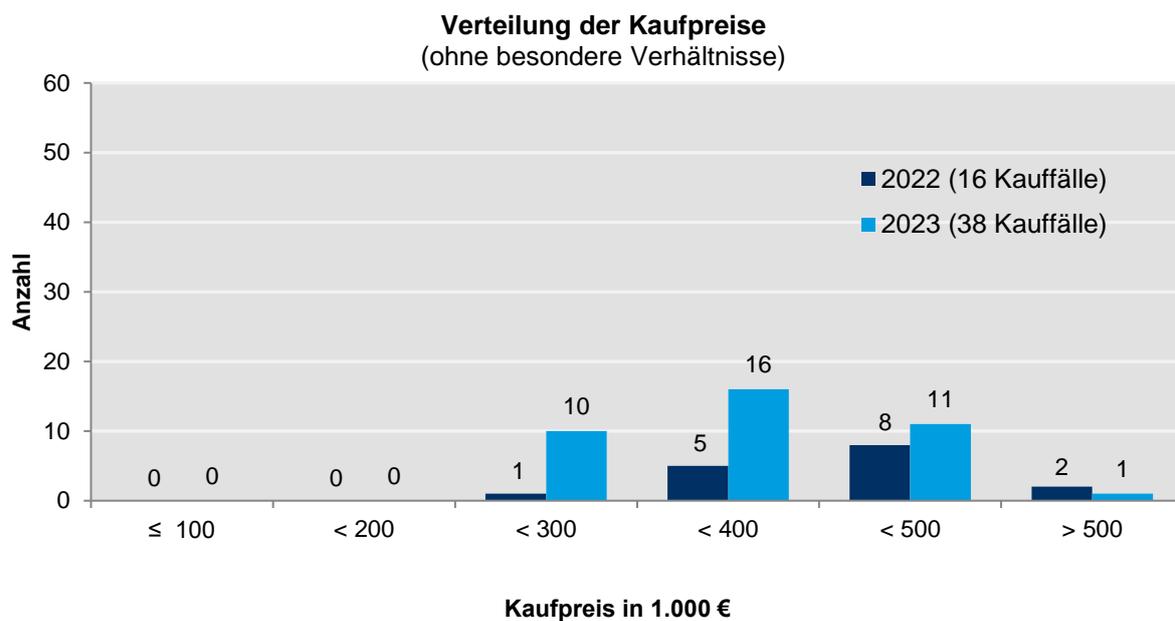


Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in 20232 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insgesamt
≤ 100	-	-	-	-	-	-	-	-
< 200	-	/	/	-	-	-	3	5
< 300	5	/	/	-	4	3	5	20
< 400	8	11	6	4	15	10	9	63
< 500	6	7	4	5	6	8	12	48
< 600	4	5	9	6	7	4	/	37
< 700	3	3	/	7	4	9	/	30
< 800	/	/	-	4	/	6	/	15
≥ 800	-	-	/	/	/	4	3	10



## Reihenmittelhäuser



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

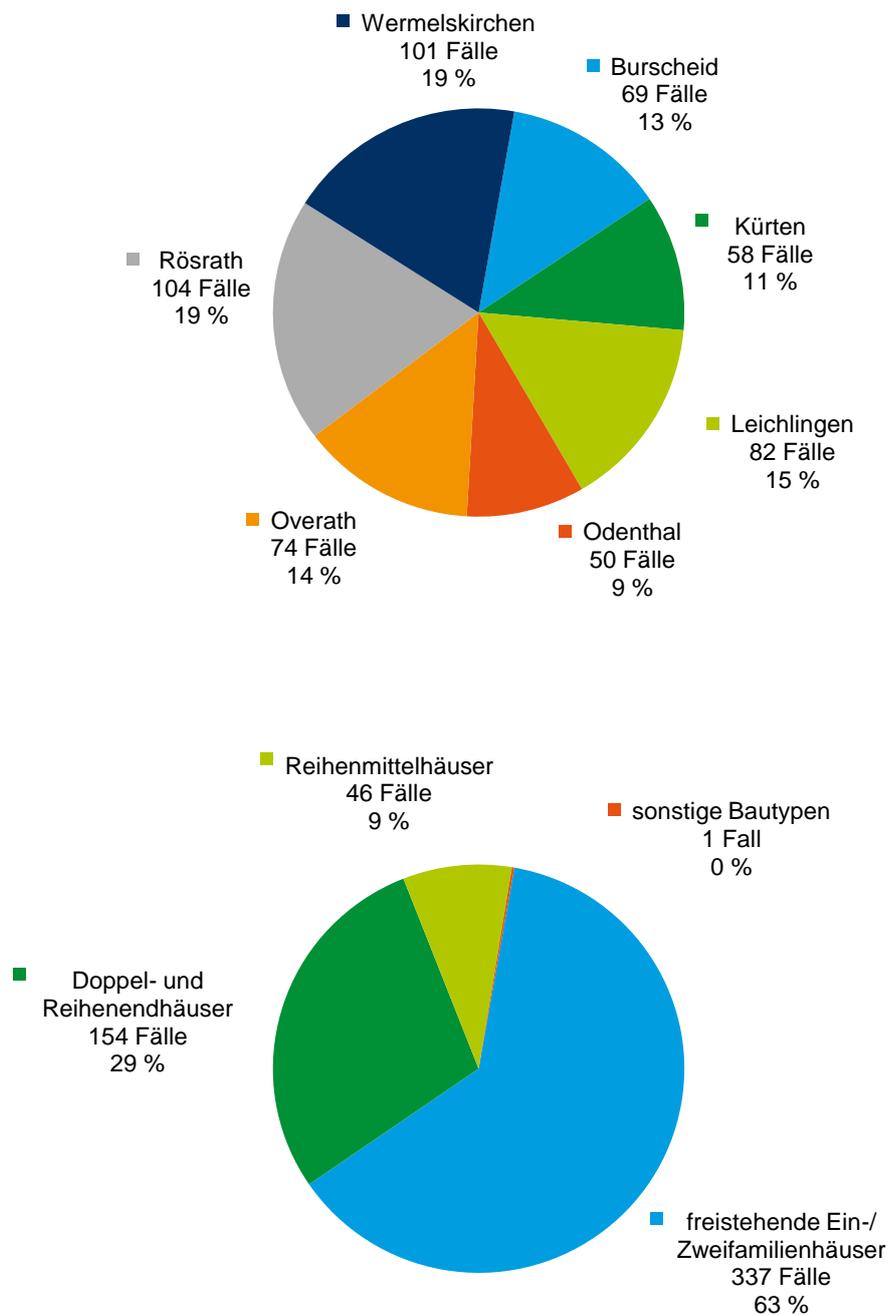
### 5.1.1 Erstverkäufe

Im Jahr 2023 wurden 3 neu errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser (Neubau) mit einem Geldumsatz von rd. 1,04 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 0,09 ha übertragen.

Bei den 3 neu errichteten Ein-/Zweifamilienhäuser handelt es sich um Doppel-/Reihenendhäuser in den Kommunen Burscheid, Kürten und Leichlingen.

### 5.1.2 Weiterverkäufe

Im Jahr 2023 wurden 538 Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 213,20 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 48,58 ha übertragen.

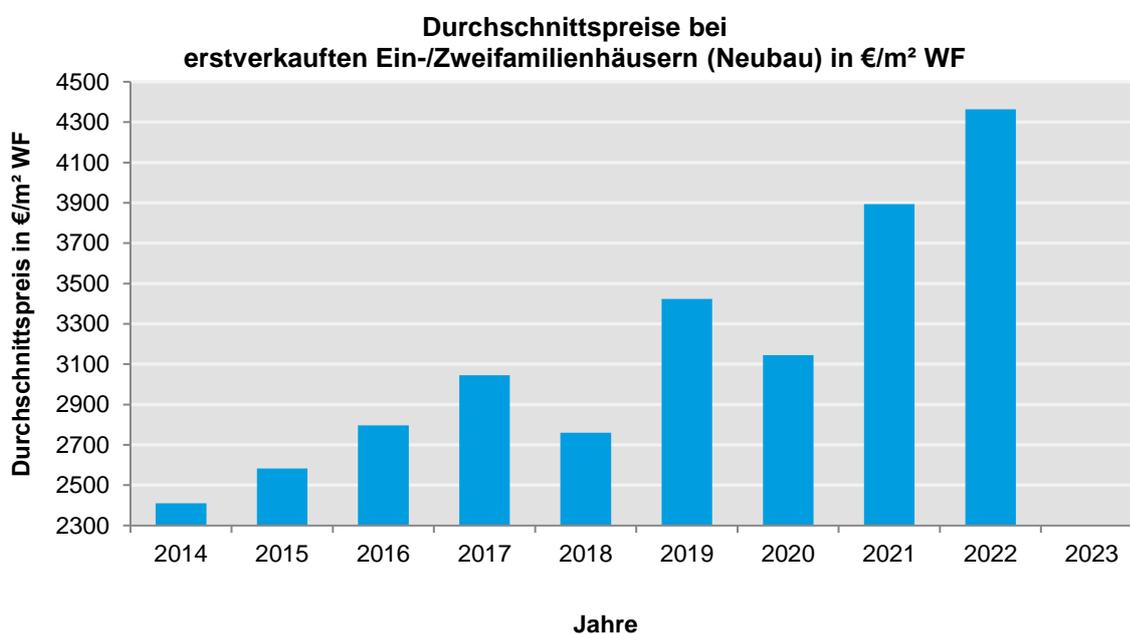


### 5.1.3 Durchschnittspreise

#### 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 2024 dargestellt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Ø Gfl. in m <sup>2</sup>	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
2023	/	/	/	/	1



### 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind auf 25 € gerundet. Der Preis pro m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Preis €/m <sup>2</sup> WF	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne (Min.-Max.)
	146	4.825	4.575 – 4.975
Doppelhaushälften	Ø Grundstücksgröße 311 m <sup>2</sup> Ø Bodenwertanteil 20 %		

#### Kürten, Prof.-Opladen-Straße 32-32a und 72-78 (6 Kauffälle aus 2021 bis 2022)

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

#### Odenthal, Heidberger Straße 27b-c und 29b-c (4 Kauffälle aus 2022)

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

#### Wermelskirchen, Neuenhaus 2a-c (3 Kauffälle aus 2021 und 2022)

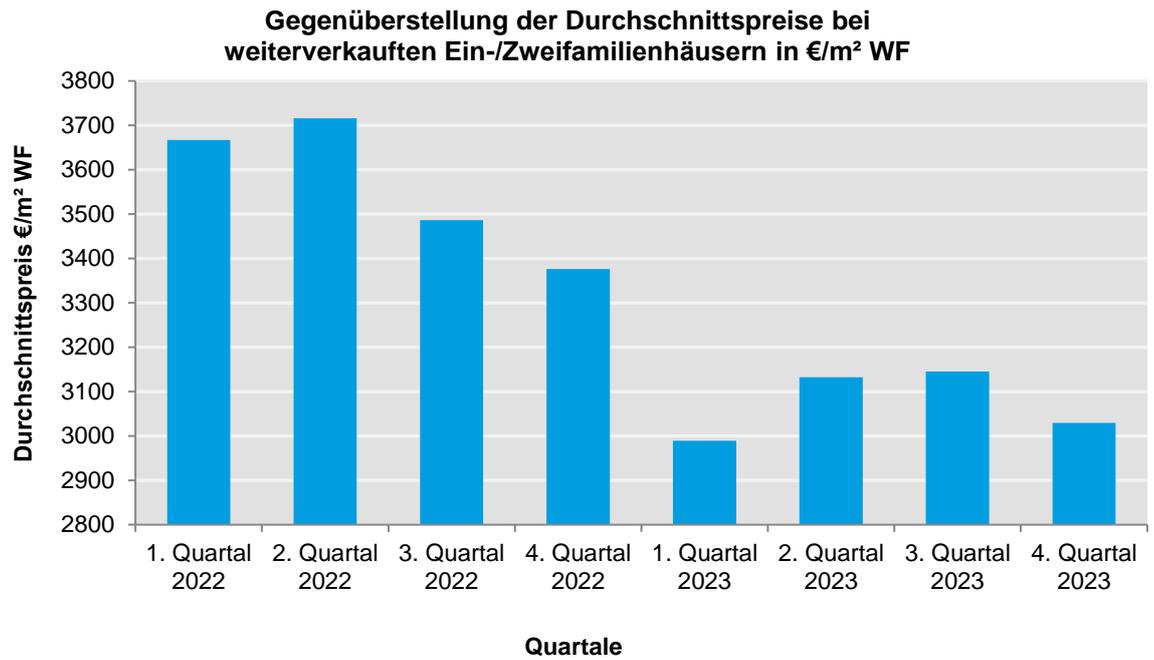
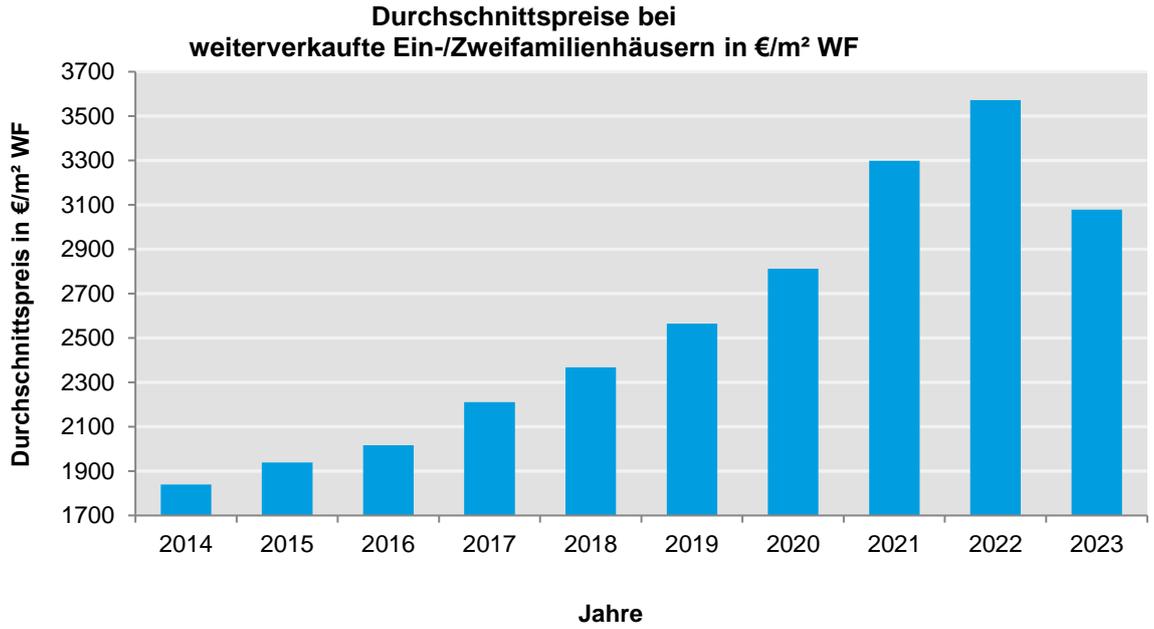
	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Preis €/m <sup>2</sup> WF	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne (Min.-Max.)
	138	3.625	3.600 – 3.675
Reihenendhäuser, Reihenmittelhaus	Ø Grundstücksgröße 203 m <sup>2</sup> Ø Bodenwertanteil 11 %		

### 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 zwischen 150 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup> war, getrennt für die Jahre 2014 bis 2023 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteinfluss von Inventar bereinigt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Ø Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m <sup>2</sup>	Anz.
2014	274.341	150	1.840	1976	588	395
2015	284.440	148	1.939	1974	612	365
2016	308.125	156	2.016	1970	683	427
2017	332.400	152	2.210	1973	650	402
2018	352.204	154	2.367	1971	674	394
2019	379.467	151	2.564	1971	661	447
2020	419.984	151	2.812	1971	656	441
2021	497.118	152	3.298	1970	657	327
2022	512.918	146	3.572	1972	599	290
1. Quartal	512.501	142	3.667	1974	570	70
2. Quartal	559.212	151	3.716	1978	663	81
3. Quartal	512.011	150	3.486	1965	618	78
4. Quartal	453.085	138	3.376	1971	523	61
2023	454.054	148	3.079	1972	685	292
1. Quartal	459.228	154	2.989	1972	738	60
2. Quartal	460.096	147	3.132	1971	696	81
3. Quartal	453.584	145	3.145	1973	606	74
4. Quartal	444.117	149	3.029	1972	707	77

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. Kaufpreise **kleiner 100.000 € und größer 1.000.000 €** wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Kauffälle mit Wohnflächen kleiner 80 m<sup>2</sup> und größer 300 m<sup>2</sup> wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Kauffälle beschränken sich auf die folgenden Grundstücksgrößen:

<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>	<b>bis</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>	<b>bis</b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>
<b>Reihenmittelhäuser</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>	<b>bis</b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>

Weiterhin ergeben sich die angegebenen Durchschnittspreise aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2023. Ein Vergleich mit den Zahlen der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist daher nur bedingt aussagekräftig.

#### Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern des Jahres 2023 im Gesamtkreis

	Baujahr Gruppe	Ø Ø	Ø Gfl. in m <sup>2</sup>	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø Preis / m <sup>2</sup> WF in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
						Mittelwert	Median		
Rheinisch-Bergischer Kreis 2023	<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>								
	bis 1919		559 ± 229	150 ± 31	2.280 ± 810	334.194 ± 97.905	333.500	8	
	1920-1949	1932	636 ± 237	130 ± 29	2.453 ± 590	308.156 ± 60.679	287.500	8	
	1950-1974	1966	734 ± 167	146 ± 40	3.057 ± 874	430.786 ± 120.222	400.000	60	
	1975-1994	1983	700 ± 154	162 ± 35	3.174 ± 670	505.990 ± 120.712	508.797	28	
	1995-2009	2003	607 ± 228	159 ± 38	3.702 ± 779	565.625 ± 116.183	570.000	12	
	2010-2021	2015	478 ± 131	130 ± 27	4.451 ± 692	573.301 ± 107.582	585.413	8	
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	
	<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>								
	bis 1919		/	/	/	/	/	1	
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2	
	1950-1974	1967	448 ± 110	121 ± 29	3.033 ± 421	362.099 ± 76.943	352.500	20	
	1975-1994	1985	365 ± 97	144 ± 33	3.018 ± 675	423.036 ± 82.969	435.000	25	
	1995-2009	2001	330 ± 80	136 ± 28	3.456 ± 621	458.201 ± 71.583	472.500	20	
	2010-2021	/	/	/	/	/	/	2	
	Neubau	/	/	/	/	/	/	1	
	<b>Reihenmittelhäuser</b>								
	bis 1919		-	-	-	-	-	-	
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	
	1950-1974	1968	242 ± 44	114 ± 19	2.936 ± 451	327.350 ± 43.852	320.400	12	
	1975-1994	1983	277 ± 77	131 ± 26	2.856 ± 606	367.272 ± 71.812	380.000	15	
1995-2009	2001	243 ± 58	127 ± 21	3.668 ± 608	454.400 ± 61.477	450.000	5		
2010-2021	-	-	-	-	-	-	-		
Neubau	-	-	-	-	-	-	-		

### Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Jahre 2021 - 2023 im Gesamtkreis und den einzelnen Kommunen

Aufgrund geringer Fallzahlen der einzelnen Baujahresgruppen wurden für einen besseren Vergleich der Kommunen die Kauffälle der Jahre 2021 bis 2023 herangezogen.

Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m <sup>2</sup>		Ø WF in m <sup>2</sup>		Ø Preis / m <sup>2</sup> WF in €/m <sup>2</sup>		Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
						Mittelwert	Median				
<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>											
bis 1919		585	± 168	161	± 37	2.466	± 900	385.308	± 123.346	377.500	20
1920-1949	1933	656	± 216	145	± 45	3.061	± 1.179	418.006	± 163.322	390.000	26
1950-1974	1965	717	± 163	146	± 39	3.238	± 900	456.885	± 127.271	435.000	171
1975-1994	1983	670	± 147	164	± 48	3.292	± 802	521.574	± 135.790	522.500	82
1995-2009	2002	524	± 171	153	± 36	3.758	± 851	559.081	± 130.589	560.000	43
2010-2021	2015	515	± 100	140	± 33	4.461	± 735	611.212	± 115.645	605.825	27
Neubau		543	± 608	152	± 13	4.949	± 411	750.962	± 96.912	790.000	7
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>											
bis 1919		503	± 124	139	± 45	2.331	± 711	320.885	± 141.498	280.000	13
1920-1949	1928	508	± 112	130	± 30	2.664	± 830	328.375	± 59.156	331.500	8
1950-1974	1966	437	± 113	122	± 25	3.187	± 646	384.944	± 96.673	379.000	69
1975-1994	1984	369	± 115	141	± 32	3.294	± 806	450.315	± 103.208	450.000	78
1995-2009	2002	328	± 93	130	± 22	3.750	± 590	484.957	± 90.023	487.000	63
2010-2021	2019	307	± 81	132	± 11	3.772	± 597	495.843	± 70.271	485.000	11
Neubau		354	± 113	147	± 12	4.356	± 550	642.377	± 105.681	660.000	21
<b>Reihenmittelhäuser</b>											
bis 1919		-		-		-		-		-	-
1920-1949		-		-		-		-		-	-
1950-1974	1970	247	± 56	117	± 19	2.835	± 538	326.388	± 55.101	320.000	23
1975-1994	1983	266	± 73	129	± 21	2.956	± 570	377.728	± 77.164	368.930	30
1995-2009	2000	236	± 54	126	± 21	3.519	± 547	437.200	± 69.689	432.040	13
2010-2021	/	/		/		/		/		/	1
Neubau		/		/		/		/		/	2

Rheinisch-Bergischer Kreis 2021-2023

	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m <sup>2</sup>	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø Preis / m <sup>2</sup> WF in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
						Mittelwert	Median	
Burscheid 2021-2023	<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>							
	bis 1919	/	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	1965	713 ± 171	129 ± 30	3.121 ± 793	391.292 ± 98.402	369.000	12
	1975-1994	1985	633 ± 153	145 ± 41	3.486 ± 780	486.599 ± 96.261	505.000	11
	1995-2009	/	/	/	/	/	/	1
	2010-2021	2016	525 ± 100	172 ± 49	4.171 ± 505	692.397 ± 115.813	699.500	4
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>							
	bis 1919		447 ± 149	116 ± 29	2.319 ± 371	258.167 ± 24.051	257.500	6
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	1967	373 ± 76	147 ± 28	3.443 ± 366	507.667 ± 116.691	489.000	3
	1975-1994	1988	456 ± 164	154 ± 50	3.375 ± 620	492.881 ± 71.616	500.000	8
1995-2009	2002	376 ± 136	123 ± 13	3.712 ± 475	456.149 ± 70.703	462.500	12	
2010-2021	/	/	/	/	/	/	1	
Neubau		308 ± 28	147 ± 6	4.670 ± 401	684.797 ± 71.285	669.200	7	
Kürten 2021-2023	<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>							
	bis 1919	/	/	/	/	/	/	2
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	1967	791 ± 125	144 ± 38	2.795 ± 873	383.461 ± 93.058	388.500	16
	1975-1994	1983	613 ± 141	147 ± 42	2.877 ± 497	413.520 ± 98.364	440.000	15
	1995-2009	2001	536 ± 207	148 ± 34	3.533 ± 958	495.400 ± 97.488	498.000	5
	2010-2021	2015	459 ± 81	125 ± 15	4.231 ± 343	531.000 ± 96.449	540.000	5
	Neubau	/	/	/	/	/	/	2
	<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>							
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	1968	437 ± 85	110 ± 14	3.203 ± 754	346.250 ± 57.984	360.750	6
	1975-1994	1982	367 ± 94	153 ± 27	2.670 ± 741	395.550 ± 70.645	367.500	13
1995-2009	/	/	/	/	/	/	1	
2010-2021	2021	264 ± 5	141 ± 0	3.254 ± 41	459.000 ± 5.657	455.000	3	
Neubau	/	/	/	/	/	/	2	

	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m <sup>2</sup>		Ø WF in m <sup>2</sup>		Ø Preis / m <sup>2</sup> WF in €/m <sup>2</sup>		Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
									Mittelwert	Median		
Leichlingen (Rhld.) 2021-2023	<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>											
	bis 1919		667 ± 188	151 ± 29	3.200 ± 1.004	466.667 ± 114.443	512.500	6				
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2				
	1950-1974	1965	660 ± 158	149 ± 34	3.467 ± 778	506.233 ± 115.011	520.500	22				
	1975-1994	1983	720 ± 157	152 ± 25	3.967 ± 999	582.417 ± 90.009	547.500	12				
	1995-2009	2002	518 ± 220	147 ± 27	3.787 ± 477	556.584 ± 119.239	553.000	7				
	2010-2021	/	/	/	/	/	/	2				
	Neubau		517 ± 181	160 ± 4	5.121 ± 282	816.000 ± 30.627	799.000	3				
	<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>											
	bis 1919		/	/	/	/	/	1				
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2				
	1950-1974	1969	435 ± 141	129 ± 15	3.386 ± 467	433.477 ± 55.952	451.100	13				
	1975-1994	1983	387 ± 106	136 ± 23	3.838 ± 797	510.564 ± 96.875	494.000	11				
1995-2009	2000	304 ± 58	127 ± 12	4.208 ± 355	532.313 ± 56.607	564.000	8					
2010-2021	/	/	/	/	/	/	1					
Neubau		401 ± 140	148 ± 13	4.909 ± 267	728.700 ± 83.168	699.700	4					
Odenthal 2021-2023	<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>											
	bis 1919		/	/	/	/	/	1				
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-				
	1950-1974	1968	732 ± 198	162 ± 52	3.483 ± 822	539.633 ± 147.453	514.000	23				
	1975-1994	1983	700 ± 135	195 ± 30	3.155 ± 639	598.458 ± 59.054	575.000	9				
	1995-2009	2000	507 ± 77	154 ± 22	4.241 ± 618	649.571 ± 122.164	630.000	7				
	2010-2021	2013	636 ± 52	138 ± 5	4.574 ± 421	633.275 ± 69.709	605.825	3				
	Neubau		/	/	/	/	/	1				
	<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>											
	bis 1919		/	/	/	/	/	2				
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2				
	1950-1974	1963	457 ± 64	122 ± 17	3.697 ± 598	453.180 ± 102.600	445.000	5				
	1975-1994	1981	389 ± 149	151 ± 18	3.386 ± 668	506.429 ± 94.241	524.000	7				
1995-2009	2003	324 ± 69	138 ± 19	4.127 ± 509	569.285 ± 109.690	560.000	11					
2010-2021	/	/	/	/	/	/	1					
Neubau		390 ± 79	164 ± 0	4.197 ± 167	686.225 ± 27.133	677.950	4					

	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m <sup>2</sup>		Ø WF in m <sup>2</sup>		Ø Preis / m <sup>2</sup> WF in €/m <sup>2</sup>		Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
							Mittelwert	Median				
Overath 2021-2023	<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>											
	bis 1919		/	/	/	/	/	/	/	/	2	
	1920-1949	1936	815 ± 201	210 ± 49	2.366 ± 263	506.333 ± 169.510	440.000	3				
	1950-1974	1965	712 ± 156	141 ± 39	2.972 ± 692	402.784 ± 83.289	398.000	29				
	1975-1994	1980	701 ± 135	175 ± 54	3.218 ± 807	539.134 ± 142.325	550.000	19				
	1995-2009	2002	537 ± 135	171 ± 41	3.323 ± 817	544.141 ± 88.565	560.000	12				
	2010-2021	2016	479 ± 88	138 ± 25	4.138 ± 620	563.303 ± 104.376	598.500	6				
	Neubau		/	/	/	/	/	1				
	<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>											
	bis 1919		604 ± 67	182 ± 55	2.258 ± 711	425.000 ± 211.699	390.000	3				
1920-1949	-	-	-	-	-	-	-					
1950-1974	1967	416 ± 110	111 ± 14	3.028 ± 527	335.889 ± 71.967	330.000	15					
1975-1994	1984	373 ± 72	131 ± 35	3.316 ± 844	414.056 ± 75.803	404.500	12					
1995-2009	2003	274 ± 43	159 ± 35	2.932 ± 605	452.333 ± 76.565	450.000	6					
2010-2021	/	/	/	/	/	/	2					
Neubau		418 ± 182	132 ± 8	3.728 ± 367	491.667 ± 41.096	485.000	3					
Rösrath 2021-2023	<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>											
	bis 1919		-	-	-	-	-	-				
	1920-1949	1935	590 ± 215	131 ± 38	3.494 ± 1.249	436.725 ± 166.706	407.500	14				
	1950-1974	1963	720 ± 169	141 ± 30	3.731 ± 916	514.958 ± 122.912	475.500	40				
	1975-1994	1984	678 ± 95	195 ± 57	3.273 ± 530	630.250 ± 185.278	577.500	8				
	1995-2009	2002	410 ± 102	145 ± 33	4.352 ± 697	619.300 ± 135.028	570.000	4				
	2010-2021	/	/	/	/	/	/	1				
	Neubau		-	-	-	-	-	-				
	<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>											
	bis 1919		/	/	/	/	/	1				
1920-1949	/	/	/	/	/	/	2					
1950-1974	1965	417 ± 97	118 ± 34	3.352 ± 687	387.037 ± 103.690	380.000	13					
1975-1994	1987	330 ± 80	142 ± 30	3.517 ± 755	488.467 ± 99.344	480.000	15					
1995-2009	2001	325 ± 81	132 ± 19	3.791 ± 491	493.652 ± 52.242	512.000	16					
2010-2021	/	/	/	/	/	/	1					
Neubau		-	-	-	-	-	-					

	Baujahr Gruppe	Ø Ø	Ø Gfl. in m <sup>2</sup>	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø Preis / m <sup>2</sup> WF in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
						Mittelwert	Median		
Wermelskirchen 2021-2023	<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>								
	bis 1919		537 ± 114	167 ± 48	2.071 ± 618	346.651 ± 138.566	330.000	7	
	1920-1949	1927	603 ± 103	164 ± 18	2.497 ± 874	420.000 ± 186.056	325.000	3	
	1950-1974	1964	712 ± 130	152 ± 42	2.749 ± 784	395.471 ± 91.055	391.250	29	
	1975-1994	1985	641 ± 164	150 ± 50	3.136 ± 631	444.125 ± 72.709	447.500	8	
	1995-2009	2005	533 ± 177	135 ± 36	3.899 ± 946	521.214 ± 169.461	523.000	7	
	2010-2021	2016	519 ± 94	124 ± 28	4.944 ± 870	597.917 ± 89.977	609.750	6	
	Neubau		-	-	-	-	-	-	
	<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>								
	bis 1919		-	-	-	-	-	-	
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2	
	1950-1974	1963	485 ± 113	130 ± 29	2.775 ± 593	356.409 ± 91.577	355.000	14	
	1975-1994	1983	331 ± 116	124 ± 24	3.065 ± 535	381.873 ± 105.381	327.500	12	
	1995-2009	2002	335 ± 95	117 ± 10	3.408 ± 332	396.711 ± 44.532	390.000	9	
2010-2021	/	/	/	/	/	/	2		
Neubau	/	/	/	/	/	/	1		

#### 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.

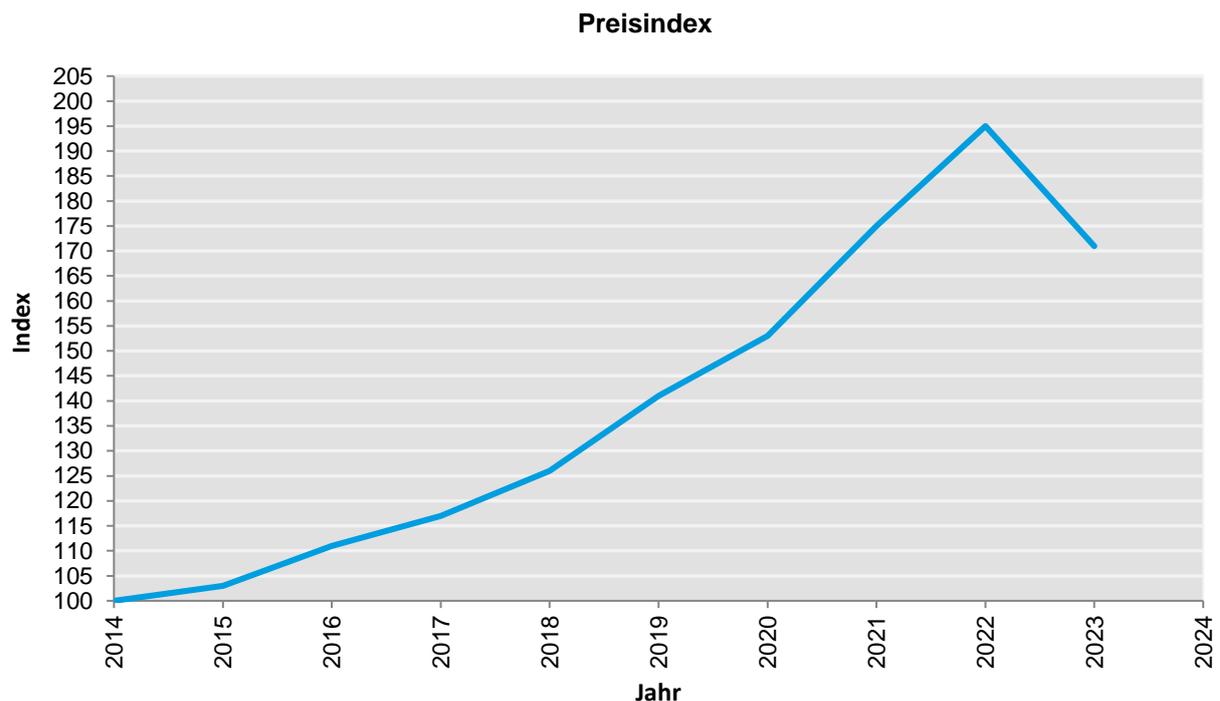
#### 5.1.5 Indexreihen

##### 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 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dadurch bedingt ist die Indexreihe nur als grober Wert einzuschätzen.

Basis 2014 = Index 100 (rd. 1.850,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



Jahr	Index
2014	100
2015	103
2016	111
2017	117
2018	126

Jahr	Index
2019	141
2020	153
2021	175
2022	195
2023	171

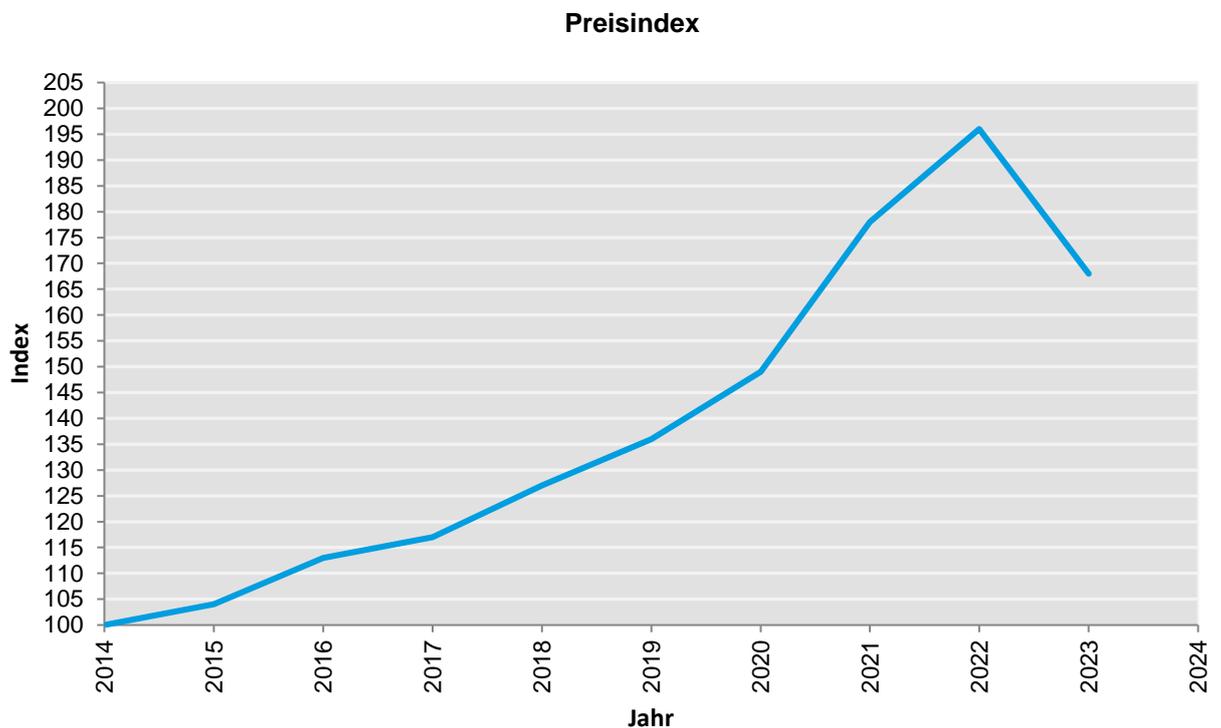
**Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.**

### 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 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dadurch bedingt ist die Indexreihe nur als grober Wert einzuschätzen.

Basis 2014 = Index 100 (rd. 1.900,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



Jahr	Index
2014	100
2015	104
2016	113
2017	117
2018	127

Jahr	Index
2019	136
2020	149
2021	178
2022	196
2023	168

**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](http://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 nochmals darauf hingewiesen, dass die folgenden Sachwertfaktoren aus Kauffällen des Jahres 2023 ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.**

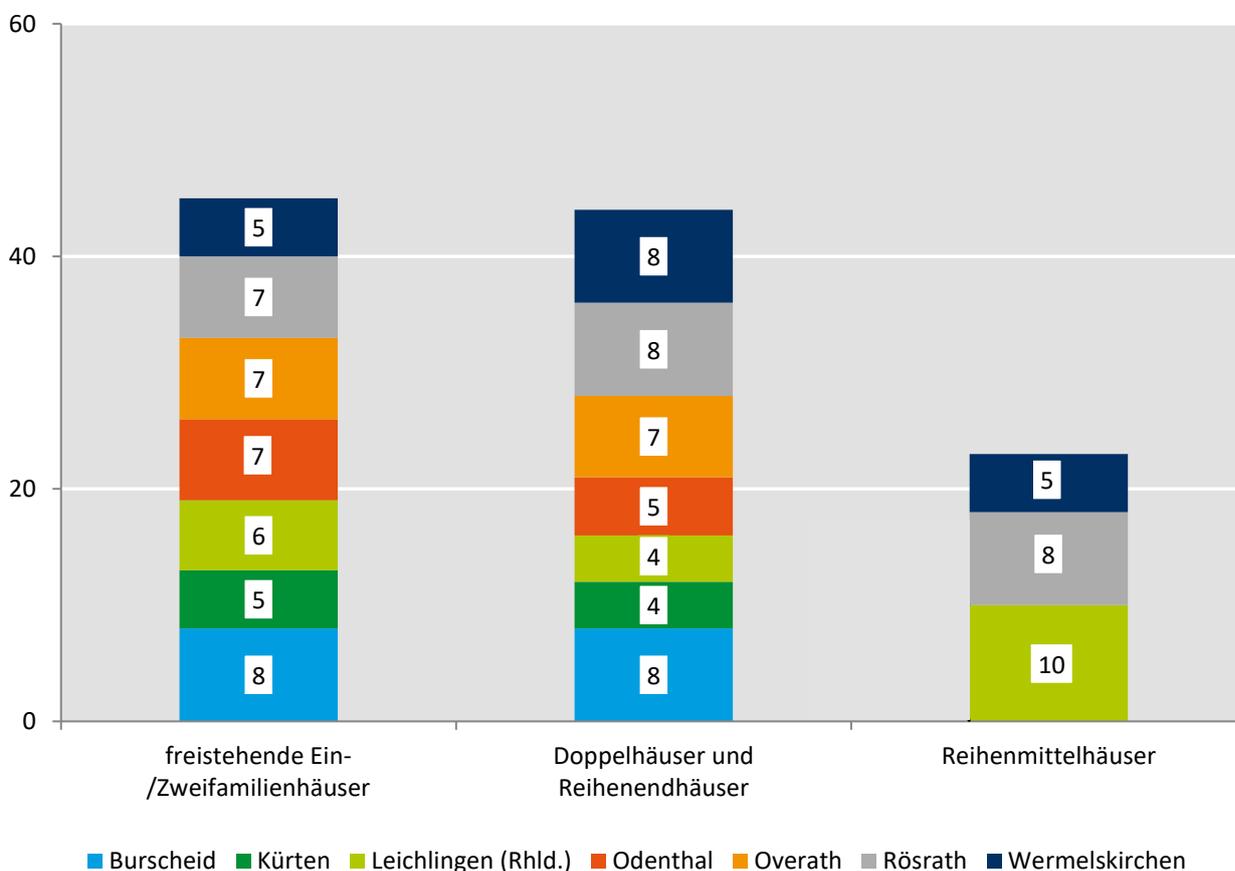
### Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Der Analyse lagen insgesamt 112 auswertbare Kaufpreise aus dem Jahr **2023** 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 frei von Baumängeln oder Bauschäden
- nicht vermietet
- Grundstücksgrößen bis max. 1.000 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>
- Baujahre zwischen 1960 bis max. 2020 (keine Neubauten/ Erstverkäufe)
- keine Objekte mit größeren Um- oder Anbauten
- keine Objekte mit Schwimmbädern oder sonstigen außergewöhnlichen An-, Ein- und Aufbauten
- Restnutzungsdauer ab 25 Jahre
- Regionalfaktor 1,0
- Hausanschluss pauschal mit 3.000 € angesetzt
- Außenanlagen wurden sachverständig geschätzt (Mittelwert 6 % des Gebäudesachwertes)

### Anzahl Verträge nach Gebäudetyp



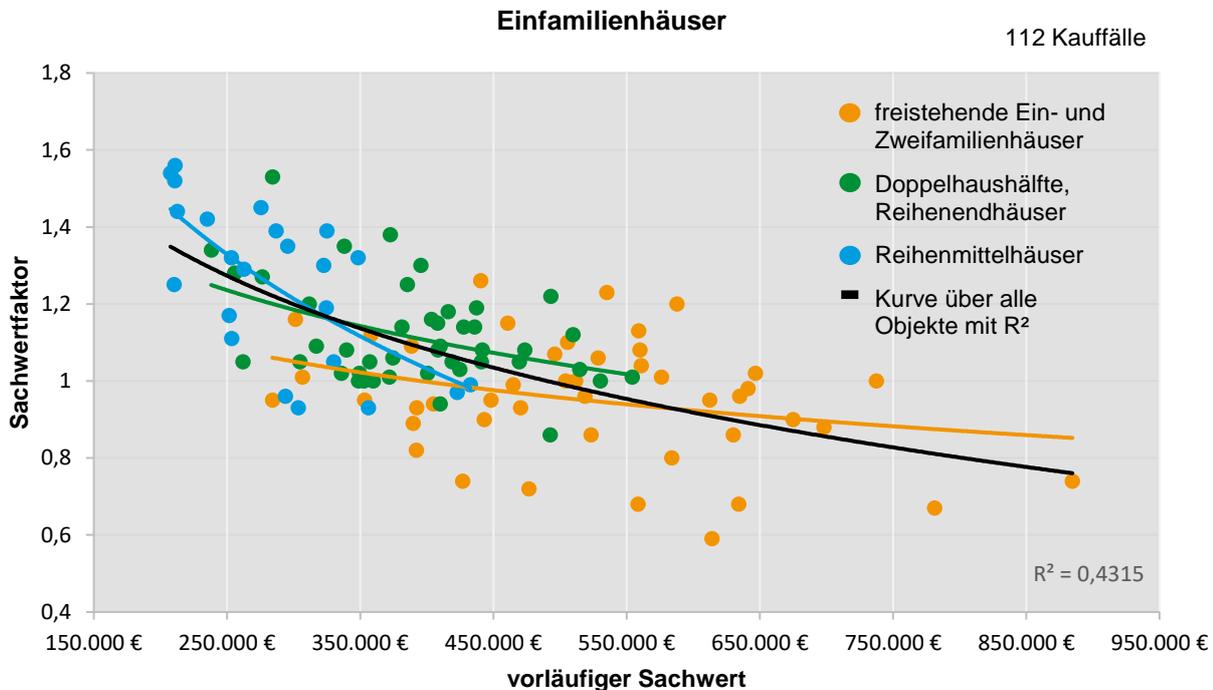
In der nachfolgenden Grafik sind die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der vorläufigen Sachwerthöhe dargestellt. Bei der verwendeten Regressionsfunktion (Trendlinie) handelt es sich um eine **logarithmische Funktion**, da diese am besten den funktionalen Zusammenhang darstellt.

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 Markt-anpassung besonders sachverständig zu bemessen ist.

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

**An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die folgenden Sachwertfaktoren aus Kauffällen des Jahres 2023 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**

<b>Kenndaten der ausgewerteten Objekte</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Standardabweichung</b>	<b>Spanne Min. – Max.</b>
vorläufiger Sachwert*	<b>522.000 €</b>	<i>± 129.000 €</i>	284.000 € - 885.000 €
bereinigter Kaufpreis*	<b>492.000 €</b>	<i>± 122.000 €</i>	270.000 € - 736.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>3.353 €/m<sup>2</sup></b>	<i>± 777 €/m<sup>2</sup></i>	1.029 €/m <sup>2</sup> - 5.962 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	<b>48 %</b>	<i>± 13 %</i>	18 % - 72 %
Grundstücksgröße	<b>644 m<sup>2</sup></b>	<i>± 171 m<sup>2</sup></i>	332 m <sup>2</sup> - 968 m <sup>2</sup>
Baujahr	<b>1984</b>	<i>± 17 Jahre</i>	1960 - 2019
Restnutzungsdauer	<b>43 Jahre</b>	<i>± 15 Jahre</i>	25 - 76 Jahre
Gebäudestandard	<b>2,8</b>	<i>± 0,7</i>	2 - 4,2
Wohnfläche	<b>145 m<sup>2</sup></b>	<i>± 34 m<sup>2</sup></i>	100 m <sup>2</sup> - 232 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	<b>307 m<sup>2</sup></b>	<i>± 108 m<sup>2</sup></i>	117 m <sup>2</sup> - 678 m <sup>2</sup>

**Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

<b>Kenndaten der ausgewerteten Objekte</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Standardabweichung</b>	<b>Spanne Min. – Max.</b>
vorläufiger Sachwert*	<b>392.000 €</b>	<i>± 75.000 €</i>	238.000 € - 554.000 €
bereinigter Kaufpreis*	<b>433.000 €</b>	<i>± 78.000 €</i>	275.000 € - 599.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>3.304 €/m<sup>2</sup></b>	<i>± 614 €/m<sup>2</sup></i>	2.008 €/m <sup>2</sup> - 4.830 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	<b>43 %</b>	<i>± 11 %</i>	19 % - 66 %
Grundstücksgröße	<b>341 m<sup>2</sup></b>	<i>± 88 m<sup>2</sup></i>	190 m <sup>2</sup> - 550 m <sup>2</sup>
Baujahr	<b>1991</b>	<i>± 14 Jahre</i>	1962 - 2015
Restnutzungsdauer	<b>50 Jahre</b>	<i>± 12 Jahre</i>	29 - 72 Jahre
Gebäudestandard	<b>2,9</b>	<i>± 0,5</i>	1,9 - 3,9
Wohnfläche	<b>130 m<sup>2</sup></b>	<i>± 27 m<sup>2</sup></i>	88 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	<b>240 m<sup>2</sup></b>	<i>± 41 m<sup>2</sup></i>	148 m <sup>2</sup> - 348 m <sup>2</sup>

**Reihenmittelhäuser**

<b>Kenndaten der ausgewerteten Objekte</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Standardabweichung</b>	<b>Spanne Min. – Max.</b>
vorläufiger Sachwert*	<b>288.000 €</b>	<i>± 64.000 €</i>	208.000 € - 433.000 €
bereinigter Kaufpreis*	<b>353.000 €</b>	<i>± 58.000 €</i>	263.000 € - 460.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>2.936 €/m<sup>2</sup></b>	<i>± 519 €/m<sup>2</sup></i>	1.656 €/m <sup>2</sup> - 4.076 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	<b>40 %</b>	<i>± 8 %</i>	28 % - 58 %
Grundstücksgröße	<b>261 m<sup>2</sup></b>	<i>± 71 m<sup>2</sup></i>	188 m <sup>2</sup> - 490 m <sup>2</sup>
Baujahr	<b>1980</b>	<i>± 12 Jahre</i>	1960 - 2006
Restnutzungsdauer	<b>40 Jahre</b>	<i>± 11 Jahre</i>	27 - 63 Jahre
Gebäudestandard	<b>2,6</b>	<i>± 0,5</i>	2,1 - 3,5
Wohnfläche	<b>119 m<sup>2</sup></b>	<i>± 19 m<sup>2</sup></i>	92 m <sup>2</sup> - 164 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	<b>247 m<sup>2</sup></b>	<i>± 39 m<sup>2</sup></i>	152 m <sup>2</sup> - 336 m <sup>2</sup>

\* 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](http://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. Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist sowohl der Auswertzeitraum als auch die Anzahl der auswertbaren Fälle sachverständig zu würdigen.

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahre	Ø KP		Ø Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
				Ø WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Ø WF/NF [€/m <sup>2</sup> ]				
<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>	<b>2,0</b> ±1,0	6	2021-2023	182 ±66	2.728 ±709	8,3 ±1,8	18,8 ±4,5	39 ±156	80
<b>Reihenend- und Doppelhäuser</b>	<b>2,0</b> ±0,5	7	2021	126 ±19	3.281 ±365	8,8 ±1,0	17,0 ±1,7	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 überschläglich zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobilie auch mit dem (Roh)ertragsfaktor multiplizieren (auch Makler-Methode genannt). Diese vereinfachte Rechnung ersetzt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten (Roh)ertragsfaktoren wurden auf der Grundlage der zum Kaufzeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten, welche mit Hilfe der jeweiligen Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft wurden, ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen. Bei der Anwendung der (Roh)ertragsfaktoren ist sowohl der Auswertzeitraum als auch die Anzahl der auswertbaren Fälle sachverständig zu würdigen.

Gebäudeart	(Roh)ertragsfaktor	Anz.	Jahre
<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>	<b>27,5</b> ±5,7	6	2021-2023
<b>Reihenend- und Doppelhäuser</b>	<b>31,2</b> ±1,9	7	2021

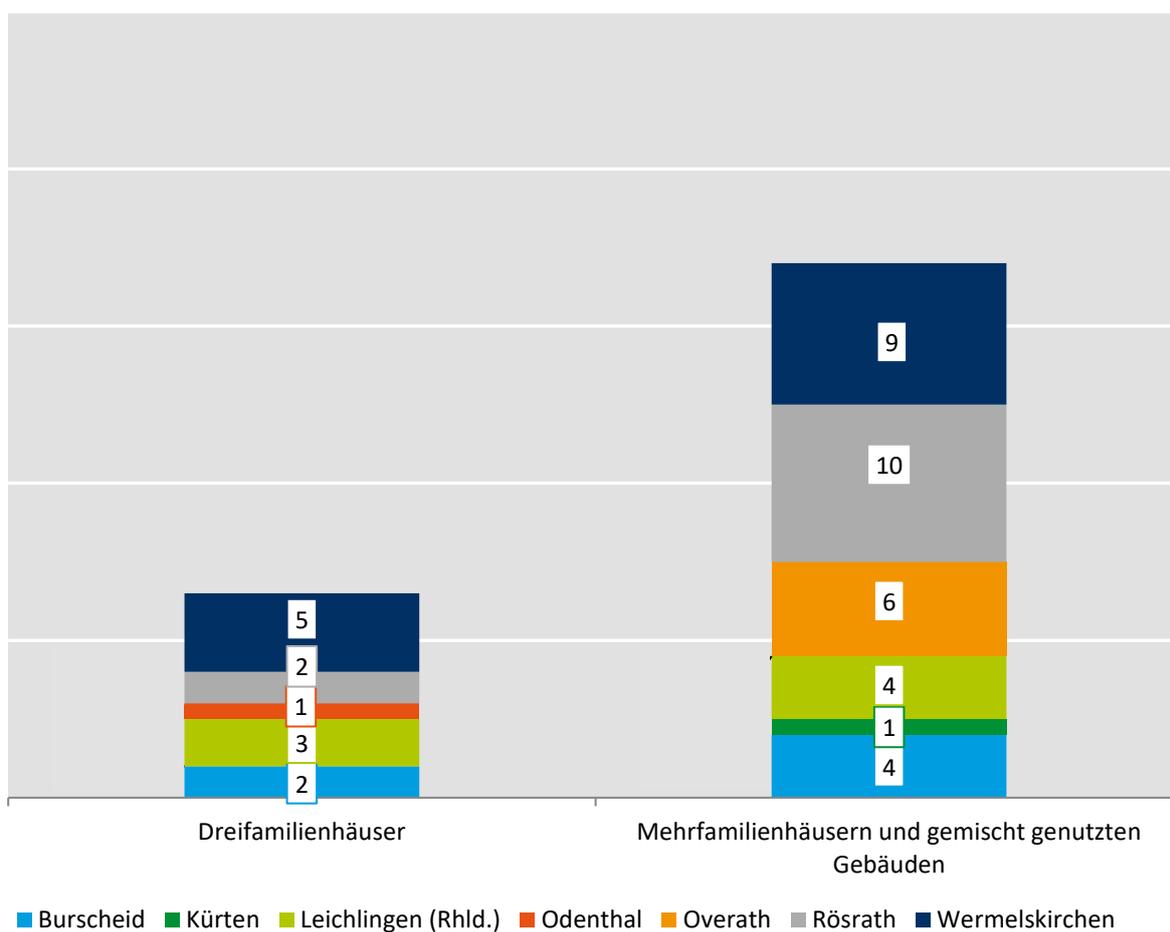
Eine Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer *10.2 Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren* zu finden.

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2023 wurden 47 Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude mit einem Geldumsatz von rd. 27,10 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 5,35 ha übertragen.

	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>47</b>
davon	
Dreifamilienhäuser	13
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	34

Anzahl Verträge



### 5.2.1 Durchschnittspreise

#### Durchschnittspreis für Dreifamilienhäuser

Aus den Jahren 2021 bis 2023 konnten 18 Kauffälle für die Ableitung eines Durchschnittspreises herangezogen werden. Die Kauffälle verteilten sich auf sämtliche Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Ø Preis pro m <sup>2</sup> WF in €/m <sup>2</sup>	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø Gfl.in m <sup>2</sup>	Ø Baujahr (Ursprung) (Spanne Min.-Max.)	Anz.
2.192 ±773	259 ±52	791 ±424	1952 (1717 - 2006)	18

#### 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](http://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. Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist sowohl der Auswertzeitraum als auch die Anzahl der auswertbaren Fälle sachverständig zu würdigen.

<b>Gebäudeart</b>	<b>LZS [%]</b>	<b>Anz.</b>	<b>Jahre</b>	<b>Ø WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø KP [€/m<sup>2</sup> WF/NF]</b>	<b>Ø Miete [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø BWK [%]</b>	<b>Ø RND [Jahre]</b>	<b>GND [Jahre]</b>
<b>Dreifamilien- häuser</b>	<b>2,4</b> ±0,6	4	2022- 2023	221 ±49	2.232 ±578	7,8 ±1,4	22,7 ±4,8	39 ±12	80
<b>Mehrfamilien- häuser</b> (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	<b>2,4</b> ±0,7	10	2022- 2023	533 ±402	2.009 ±685	7,4 ±1,5	24,2 ±5,4	38 ±16	80
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	<b>3,6</b> ±0,4	6	2021- 2023	469 ±264	1.661 ±441	7,6 ±1,4	20,9 ±2,8	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 überschläglich zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobilie auch mit dem (Roh)ertragsfaktor multiplizieren (auch Makler-Methode genannt). Diese vereinfachte Rechnung ersetzt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten (Roh)ertragsfaktoren wurden auf der Grundlage der zum Kaufzeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten, welche mit Hilfe der jeweiligen Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft wurden, ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer kleiner 25 Jahre wurden ausgeschlossen. Bei der Anwendung der (Roh)ertragsfaktoren ist sowohl der Auswertzeitraum als auch die Anzahl der auswertbaren Fälle sachverständig zu würdigen.

Gebäudeart	(Roh)ertragsfaktor	Anz.	Jahre
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>23,6</b> ±2,1	4	2022- 2023
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	<b>23,0</b> ±4,1	10	2022- 2023
<b>gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	<b>17,8</b> ±2,1	6	2021- 2023

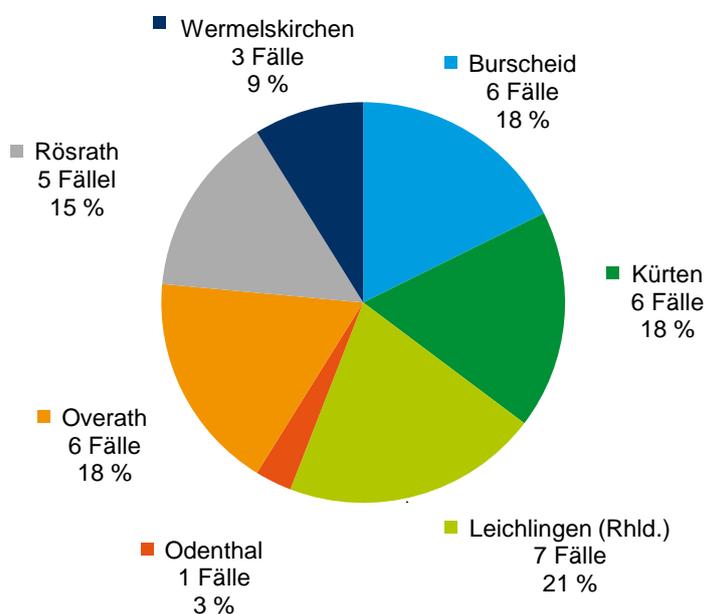
Eine Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.2 *Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren* zu finden.

## 5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2023 wurden 34 Verträge über Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von rd. 46,25 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 18,47 ha übertragen. Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen war keine Auswertung möglich.

	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>34</b>
davon	
Gewerbe- und Industriegebäude	34

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 27 Verträge über sonstige bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 6,69 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 23,56 ha übertragen.

	<b>2023</b>
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>27</b>
davon	
Sonstige bebaute Grundstücke, (Hofstelle, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	27

## 6. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2023 wurden 404 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 84,45 Mio. Euro übertragen.

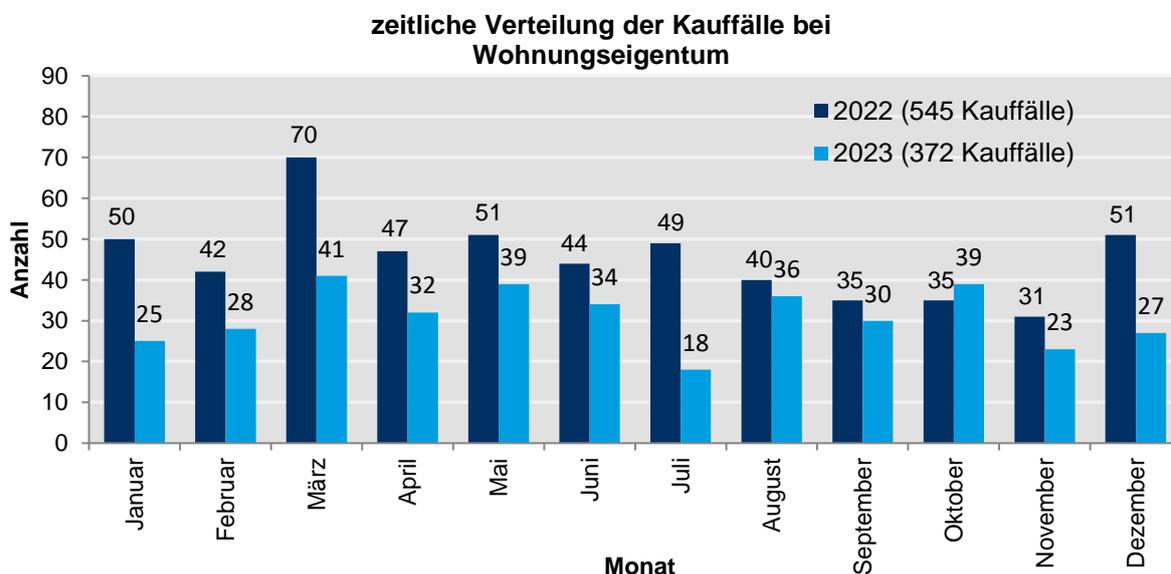
	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>404</b>
davon	
Wohnungseigentum	372
Teileigentum	32

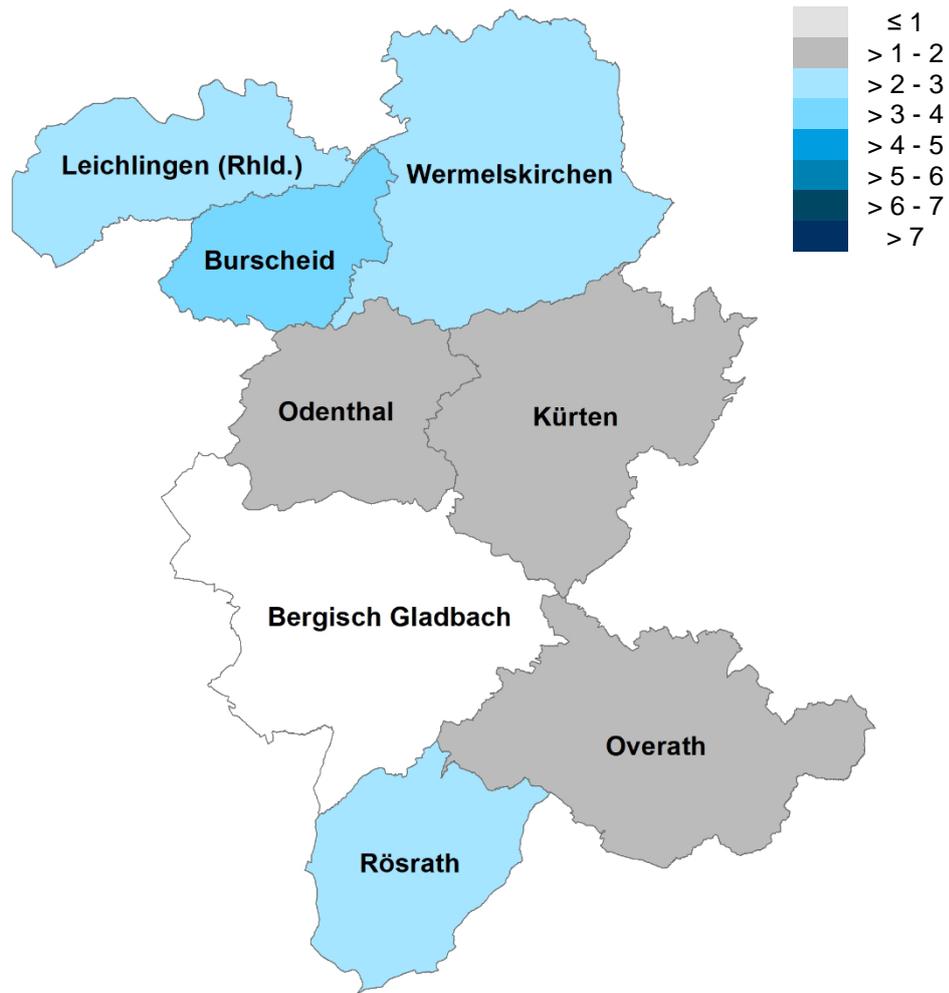
### 6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2023 wurden 366 Wohnungseigentume mit einem Geldumsatz von rd. 77,69 Mio. Euro und 6 sonstige Wohnungseigentume (z.B. Wochenendhäuser etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 1,84 Mio. Euro übertragen.

	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>372</b>
davon	
Wohnungseigentum	366
Erstverkauf	29
Weiterverkauf	322
Umwandlung	15
Sonstiges Wohnungseigentum (z.B. Wochenendhäuser etc.)	6

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



**Wohnungseigentum pro 1.000 Einwohner**

	Bevölkerungsstand am 31.12.2022 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	112.712	
Burscheid	18.968	68
Kürten	20.128	26
Leichlingen (Rhld.)	28.048	66
Odenthal	15.324	19
Overath	27.405	39
Rösrath	28.889	69
Wermelskirchen	34.739	85
<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b>	<b>286.213</b>	

\* Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes  
Abruf: September 2023

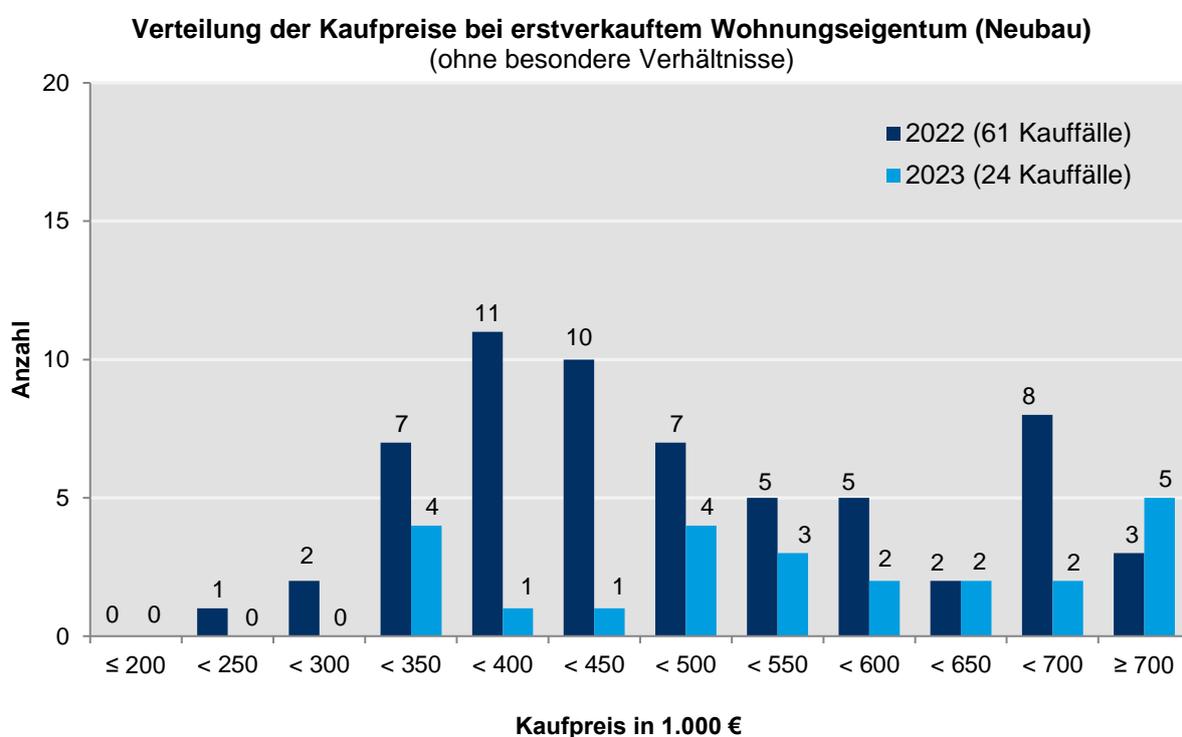
### 6.1.1 Erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)

Im Jahr 2023 lagen insgesamt 29 Kauffälle von erstverkauftem Wohnungseigentum (Neubau) mit einem Geldumsatz von rd. 15,73 Mio. Euro vor. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 73 % gegenüber dem Vorjahr (107 Kauffälle). In 24 Kauffällen lagen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 83 %.

Die 29 Kaufpreise stammen aus insgesamt 10 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

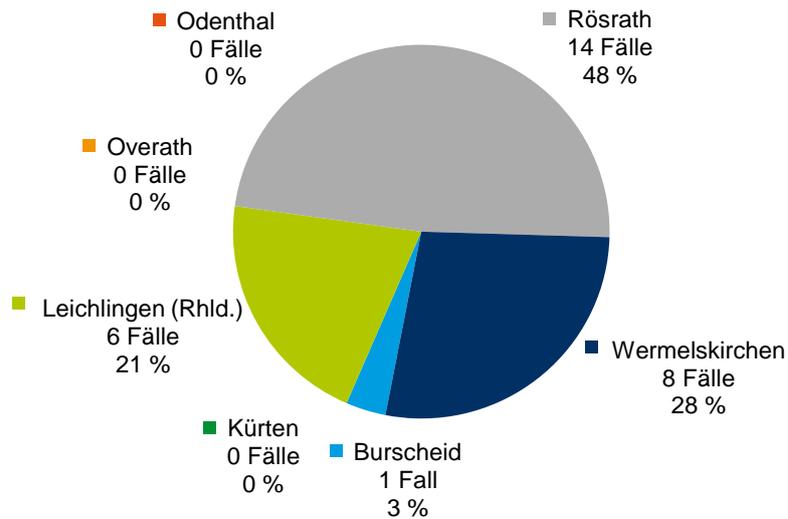
Von den 29 Kauffällen wurden 9 zur Eigennutzung und 14 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 6 Kauffällen war keine Angabe vorhanden.

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

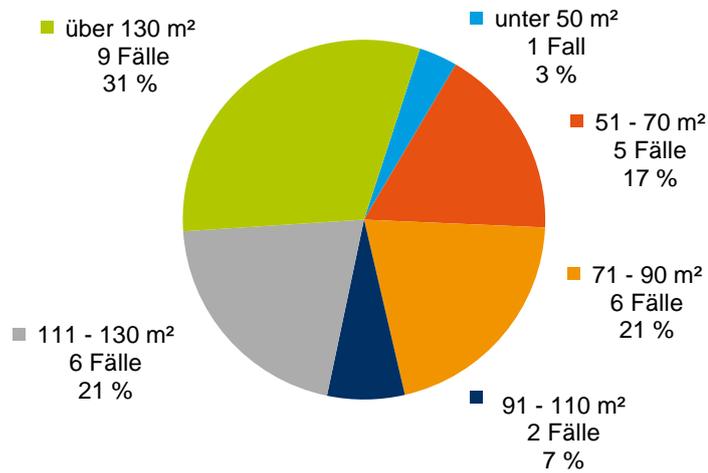


Eine Aufgliederung nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen erfolgt aufgrund der geringen Anzahl nicht.

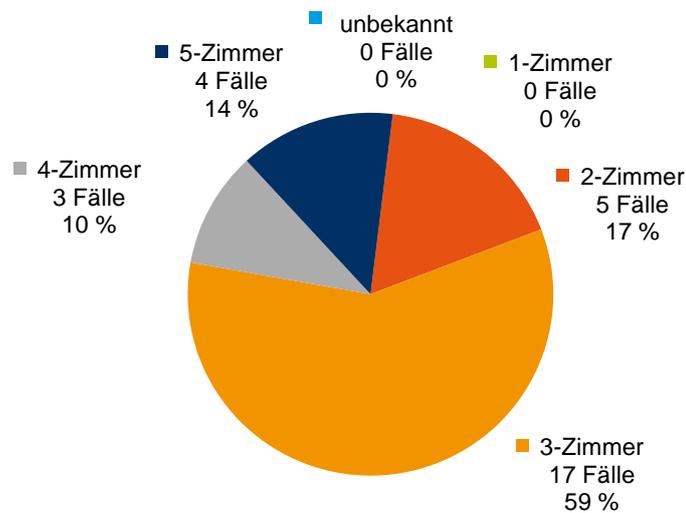
### Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



### Verteilung der Wohnungsgrößen



### Verteilung der Zimmeranzahl

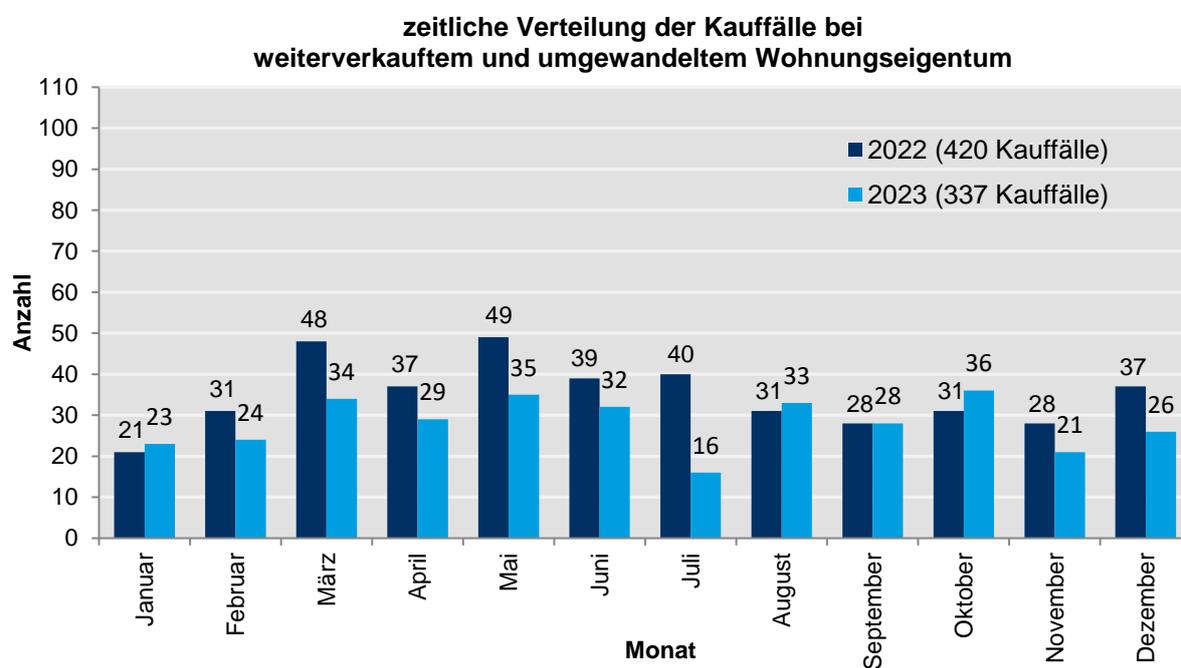


### 6.1.2 Weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum

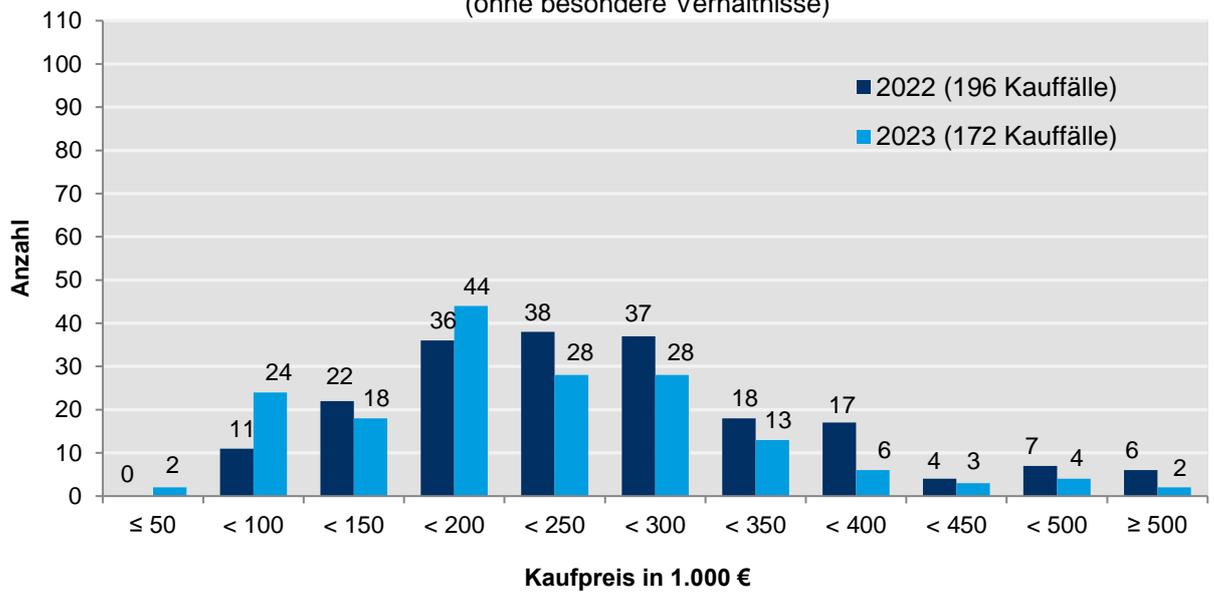
Im Jahr 2023 lagen insgesamt 337 Kauffälle von weiterverkauften bzw. umgewandelten Wohnungseigentum mit einem Geldumsatz von rd. 61,96 Mio. Euro vor, wobei in 172 Fällen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vorlagen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 51 %. Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (15 Kauffälle) und dessen Vergleichbarkeit mit weiterverkauftem Wohnungseigentum (322 Kauffälle) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet. Die Wohnungen differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

Von den 337 Kauffällen wurden 109 zur Eigennutzung und 157 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 71 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.).



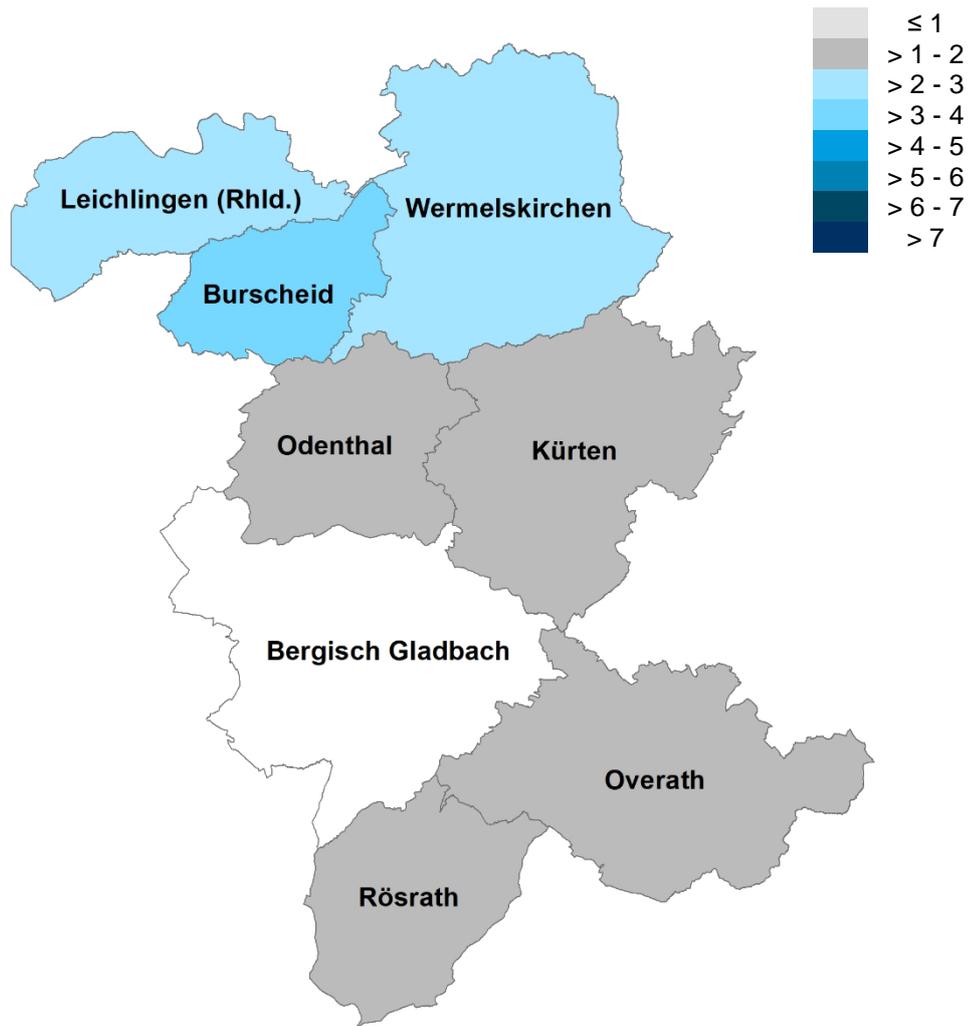
**Verteilung der Kaufpreise bei  
weiterkaufem und umgewandeltem Wohnungseigentum  
(ohne besondere Verhältnisse)**



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) bei weiterverkauftem bzw. umgewandeltem Wohnungseigentum in 2023 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insgesamt
≤ 50	/	-	-	-	/	-	-	2
< 100	8	/	-	-	-	9	6	24
< 150	9	/	/	-	-	3	4	18
< 200	9	/	11	5	/	4	12	44
< 250	8	/	8	/	/	/	6	28
< 300	5	/	4	/	4	8	5	28
< 350	3	-	/	-	/	3	3	13
< 400	/	-	/	/	/	-	-	6
< 450	/	-	/	-	/	/	-	3
< 500	-	-	/	-	-	3	-	4
≥ 500	-	-	-	/	-	-	/	2

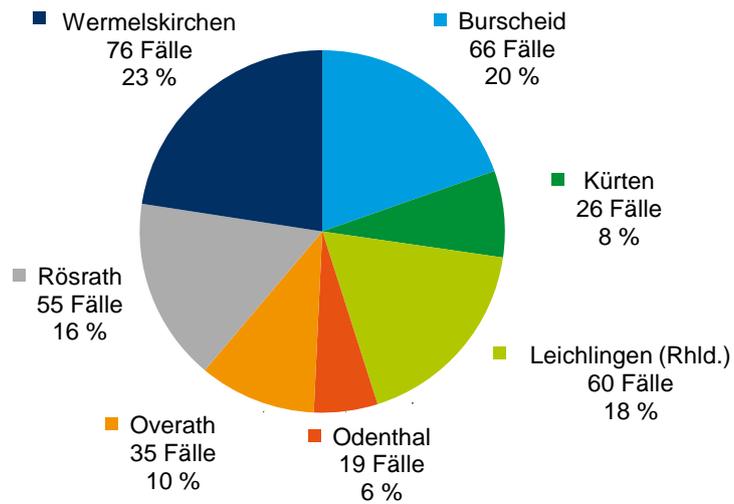
## Weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum pro 1.000 Einwohner



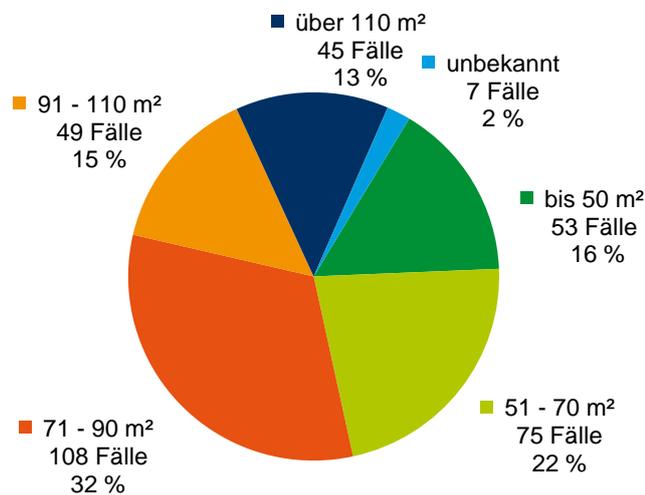
	Bevölkerungsstand am 31.12.2022 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	112.712	
Burscheid	18.968	66
Kürten	20.128	26
Leichlingen (Rhld.)	28.048	60
Odenthal	15.324	19
Overath	27.405	35
Rösrath	28.889	55
Wermelskirchen	34.739	76
<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b>	<b>286.213</b>	

\* Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes  
Abruf September 2023

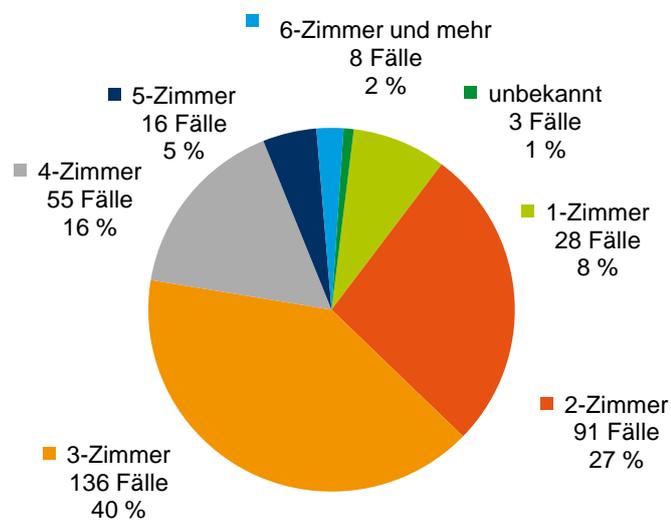
### Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



### 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche aller neu errichteten Eigentumswohnungen, die zur Auswertung geeignet waren, getrennt für die Jahre 2014 bis 2023 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteeinfluss von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätzen etc.) bereinigt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> 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
2023	557.993	110	4.923	24

Für die Ermittlung des nachfolgend angegebenen Durchschnittspreises wurden von den 24 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2023 diejenigen verwendet, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

- nur Gebäude (Hauseingang) mit 4 bis 16 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>

Nach Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 15 Kauffälle aus 8 Wohnanlagen.

Ø Preis pro m <sup>2</sup> WF in €/m <sup>2</sup>	Ø WF in m <sup>2</sup>	Spanne (Min.-Max.) in €/m <sup>2</sup>	Anz.
5.100 ±425	89 ±24	4.114 - 5.846	15

Im durchschnittlichen Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) in unterschiedlichem Umfang enthalten.

Der durchschnittliche Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist auf 25 € und die dazugehörige Standardabweichung auf 5 € gerundet.

**Im Vergleich zum Vorjahr (4.500 €/m<sup>2</sup> WF) ist der durchschnittliche Preis für neu errichtetes Wohnungseigentum um rd. 14 % auf 5.100 €/m<sup>2</sup> WF gestiegen.**

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

Aufgrund der zufälligen und ungleichen Verteilung im Kreisgebiet sowie den unterschiedlichen Ausstattungs- und Ausbauzuständen der jeweiligen Objekte eines Jahres ergibt sich eine große Streuung des Durchschnittspreises pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 199 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 <sup>2</sup>	WF in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preis in €/m <sup>2</sup> 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	13	2022- 2023	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 <sup>2</sup>	WF in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preis in €/m <sup>2</sup> WF Spanne (Min.-Max.)
Balken 18-20	5	2021	93	73 – 105	4.125	3.903 – 4.452
Bismarckstraße 5; Gertraud-Theis-Straße 6	10	2021- 2023	108	39 - 150	5.225	5.070 – 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 <sup>2</sup>	WF in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preis in €/m <sup>2</sup> WF Spanne (Min.-Max.)
Bergisch Gladbacher Straße 4-6	10	2018- 2022	96	66 - 112	4.025	3.582 – 4.467
Hoher Wald 5	6	2020- 2021	97	87 - 104	4.100	3.980 – 4.228

**Overath**

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m <sup>2</sup>	WF in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preis in €/m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	WF in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preis in €/m <sup>2</sup> WF Spanne (Min.-Max.)
Bleifelder Straße 63-63b	8	2022-2023	113	89 - 150	4.725	4.167 – 5.100
Hauptstraße 87	20	2019-2021	49	36 - 77	3.800	3.417 – 4.040
Tannenweg 1-3a	10	2022-2023	71	59 - 97	5.125	5.042 – 5.270

**Wermelskirchen**

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m <sup>2</sup>	WF in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preis in €/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	WF in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preis in €/m <sup>2</sup> WF Spanne (Min.-Max.)
Neuenhaus 27a	20	2022-2023	126	67 - 164	4.825	4.781 – 4.843

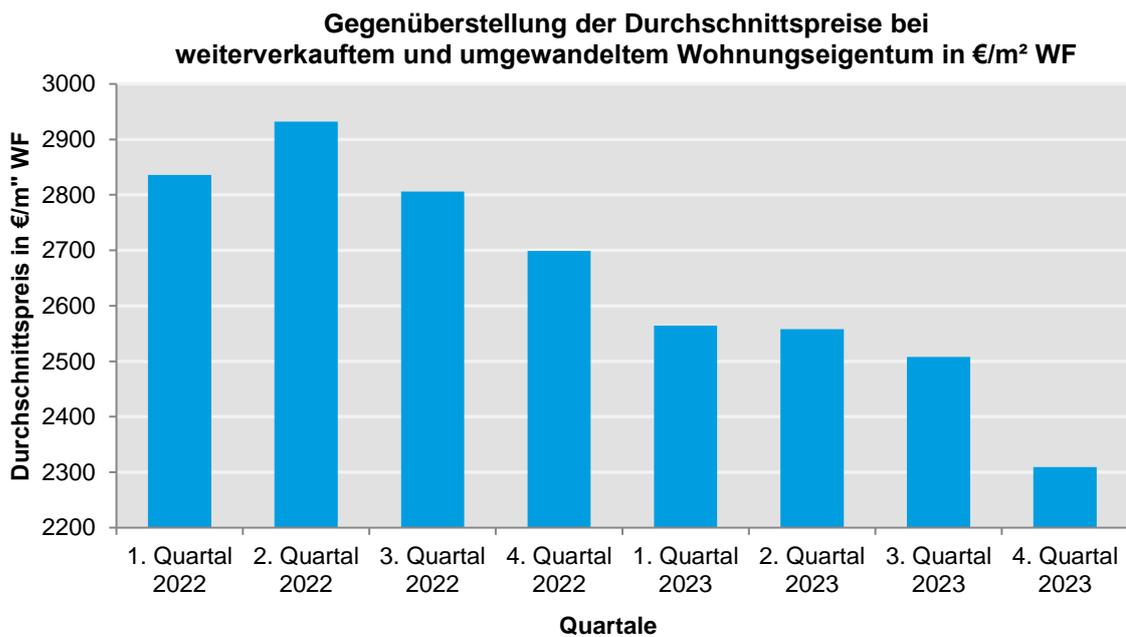
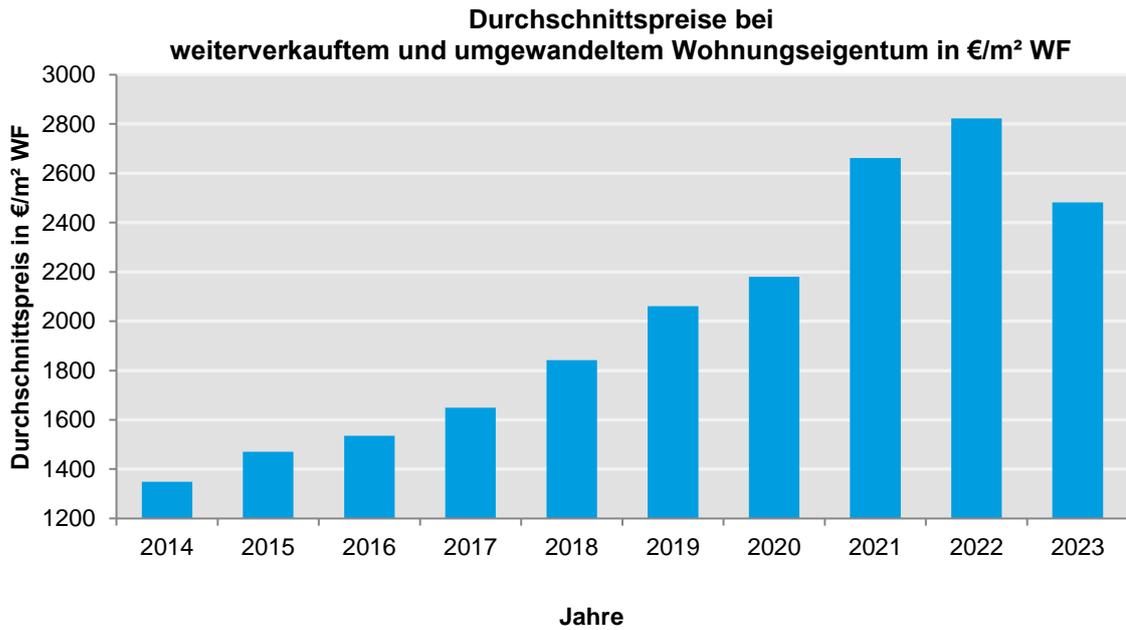
Bei diesem Objekt handelt es sich um 2 neu zu errichtende Wohnhäuser sowie um ein denkmalgeschütztes ehemaliges Industriegebäude, welches nach Kernsanierung zu Wohnzwecken umgenutzt wird (Das Tausendscheibenhaus) und deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Die oben aufgeführten Immobilienangaben 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 dargestellt, die zur Auswertung geeignet waren und für die Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr vorlagen, getrennt für die Jahre 2014 bis 2023. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteinfluss von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) und Inventar bereinigt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> 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	2.662	1983	173
2022	249.482	83	2.823	1978	195
1. Quartal	263.509	89	2.836	1975	50
2. Quartal	258.003	83	2.932	1983	57
3. Quartal	225.763	77	2.806	1966	38
4. Quartal	243.769	84	2.699	1986	50
2023	211.480	79	2.482	1980	171
1. Quartal	216.805	78	2.564	1979	42
2. Quartal	232.816	85	2.558	1979	45
3. Quartal	198.679	74	2.508	1980	39
4. Quartal	196.267	77	2.309	1983	45

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 171 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2023 diejenigen verwendet, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

- nur Gebäude (Hauseingang) mit 4 bis 16 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>
- Ursprungsbaujahre 1950 - 2009

Nach Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 111 Kauffälle.

Ø Preis pro m <sup>2</sup> WF in €/m <sup>2</sup>	Ø WF in m <sup>2</sup>	Spanne (Min.-Max.) in €/m <sup>2</sup>	Ø Baujahr (Ursprung) (Spanne Min.-Max.)	Anz.
2.475 ±565	77 ±19	1.125 - 4.088	1981 (1953 - 2002)	111

Der durchschnittliche Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist auf 25 € und die dazugehörige Standardabweichung auf 5 € gerundet.

**Im Vergleich zum Vorjahr (2.700 €/m<sup>2</sup> WF) ist der durchschnittliche Preis für weiterverkauftes bzw. umgewandeltes Wohnungseigentum um rd. 9 % auf 2.475 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zurückgegangen.**

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

In den folgenden Tabellen werden die auswertbaren Kauffälle (172 Kauffälle) des Jahres 2023 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 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>

Nach Selektion verblieben 119 Kauffälle (bzw. 35 % der Gesamtkaufverträge).

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				
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Preis/m <sup>2</sup> WF						Preis/m <sup>2</sup> WF				
		Anz.	Ø WF in m <sup>2</sup>	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Ø BJ	Anz.	Ø WF in m <sup>2</sup>	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Ø BJ	
Rheinisch-Bergischer Kreis 2023	unbekannt	/	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	bis 1919	13	2	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	1920- 1949	10	4	73 ±34	2.029 ±797	1.751	1934	2	/	/	/	/
	1950- 1974	131	60	70 ±21	2.186 ±519	2.122	1966	41	69 ±15	2.169 ±475	2.127	1966
	1975- 1994	108	64	81 ±35	2.535 ±556	2.485	1987	43	83 ±19	2.617 ±586	2.574	1986
	1995- 2009	60	34	87 ±39	2.714 ±447	2.730	1998	27	79 ±20	2.710 ±433	2.772	1997
	ab 2010	13	7	93 ±26	3.558 ±1.072	3.589	2016	5	82 ±16	3.457 ±1.161	3.322	2015
insgesamt	337 100 %	172 51 %					119 35 %					

		alle auswertbaren Kauffälle						selektierte Kauffälle				
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Preis/m² WF						Preis/m² WF				
		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	
<b>Burscheid 2023</b>	unbekannt	2	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	bis 1919	3	2	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	1920- 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950- 1974	30	20	67 ±18	2.140 ±596	2.018	1965	13	66 ±11	2.226 ±444	2.295	1965
	1975- 1994	19	13	67 ±29	2.185 ±400	2.121	1986	7	82 ±18	2.236 ±508	2.456	1983
	1995- 2009	10	6	74 ±17	2.733 ±553	2.719	1998	5	73 ±19	2.756 ±603	2.820	1999
	ab 2010	2	2	/	/	/	/	1	/	/	/	/
<b>Kürten 2023</b>	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920- 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950- 1974	11	2	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	1975- 1994	3	2	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	1995- 2009	11	2	/	/	/	/	2	/	/	/	/
	ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Leichlingen (Rhld.) 2023</b>	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920- 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950- 1974	25	8	70 ±11	2.569 ±418	2.603	1963	7	68 ±11	2.513 ±419	2.351	1963
	1975- 1994	26	17	89 ±29	2.673 ±323	2.767	1986	15	82 ±20	2.633 ±300	2.767	1986
	1995- 2009	3	3	69 ±6	2.879 ±244	2.772	1998	3	69 ±6	2.879 ±244	2.772	1998
	ab 2010	4	2	/	/	/	/	2	/	/	/	/

		alle auswertbaren Kauffälle						selektierte Kauffälle				
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Preis/m <sup>2</sup> WF					Preis/m <sup>2</sup> WF					
		Ø WF Anz.	in m <sup>2</sup>	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Ø BJ	Ø WF Anz.	in m <sup>2</sup>	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Ø BJ	
Odenthal 2023	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	6	2	/	/	/	/	2	/	/	/	/
	1975-1994	6	2	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	1995-2009	7	6	75 ±11	2.638 ±457	2.663	1995	6	75 ±11	2.638 ±457	2.663	1995
	ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overath 2023	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	1950-1974	10	3	96 ±7	2.310 ±285	2.474	1967	1	/	/	/	/
	1975-1994	14	6	103 ±40	2.377 ±934	2.269	1984	3	101 ±21	2.746 ±967	2.300	1992
	1995-2009	5	2	/	/	/	/	2	/	/	/	/
	ab 2010	2	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/
Rösrath 2023	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	21	11	56 ±22	2.266 ±429	2.258	1964	5	61 ±13	1.996 ±354	2.091	1963
	1975-1994	16	13	65 ±37	2.871 ±491	2.656	1992	7	81 ±8	3.242 ±356	3.230	1990
	1995-2009	14	7	120 ±66	2.801 ±468	2.895	2000	3	61 ±16	2.905 ±19	2.895	1997
	ab 2010	3	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/

		alle auswertbaren Kauffälle						selektierte Kauffälle				
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Preis/m <sup>2</sup> WF						Preis/m <sup>2</sup> WF				
		Anz.	Ø WF in m <sup>2</sup>	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Ø BJ	Anz.	Ø WF in m <sup>2</sup>	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Ø BJ	
Wermelskirchen 2023	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920- 1949	8	3	56 ±22	1.598 ±320	1.462	1934	2	/	/	/	/
	1950- 1974	28	14	72 ±18	1.932 ±392	1.932	1970	13	72 ±19	1.898 ±386	1.920	1970
	1975- 1994	24	11	84 ±20	2.361 ±346	2.279	1985	9	81 ±21	2.285 ±314	2.276	1984
	1995- 2009	10	8	86 ±29	2.552 ±325	2.515	1997	6	100 ±20	2.469 ±272	2.515	1998
	ab 2010	2	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2023. 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](http://www.boris.nrw.de) im Bereich Standardmodelle).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat zum Stichtag 01.01.2024 zonale durchschnittliche Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beschlossen. Dabei wurde zwischen 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 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> bei Weiterverkäufen
- 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat zum Stichtag 01.01.2024 insgesamt 78 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt von Wohnungseigentum beschlossen.

Kommune	Immobilienrichtwerte		
	Weiterverkauf / Umwandlung	besondere Objekte	Anzahl
Burscheid	10	2	12
Kürten	2	1	3
Leichlingen (Rhld.)	13	1	14
Odenthal	2	-	2
Overath	7	-	7
Rösrath	21	3	24
Wermelskirchen	15	1	16

Kommune	Immobilienrichtwerte Weiterverkauf / Umwandlung			
	Min. in €/m <sup>2</sup>	Max. in €/m <sup>2</sup>	Spanne der Baujahre	Anzahl
Burscheid	960	2.800	1963 - 1999	10
Kürten	1.800	2.600	1965 - 1979	2
Leichlingen (Rhld.)	2.400	3.900	1964 - 2002	13
Odenthal	1.900	2.800	1975 - 1995	2
Overath	1.900	3.500	1975 - 2012	7
Rösrath	2.000	4.000	1959 - 2002	21
Wermelskirchen	1.700	2.900	1957 - 1997	15

Die Immobilienrichtwerte sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bzw. [www.rbk-direkt.de/geoportal](http://www.rbk-direkt.de/geoportal) veröffentlicht.

## Umrechnungskoeffizienten

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

### Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) für das **Baujahr**

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

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

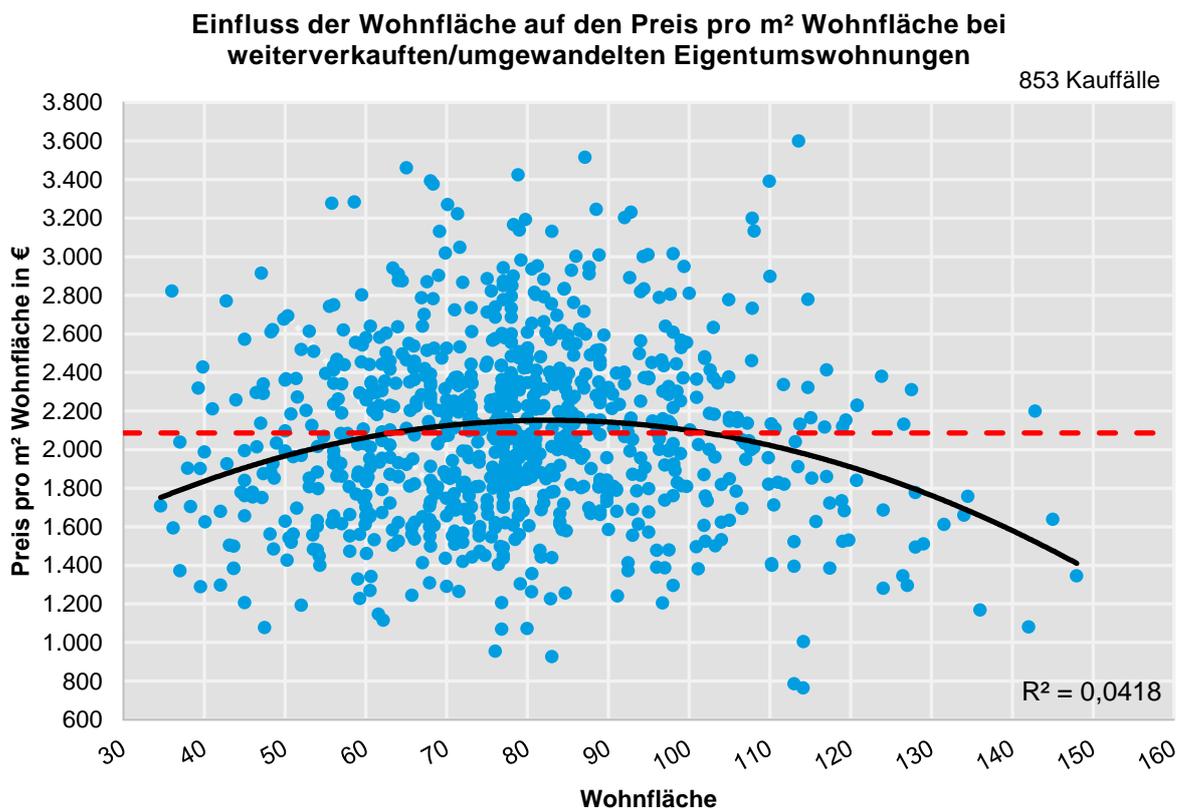
### Umrechnungskoeffizienten (Faktoren) für die Wohnfläche

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

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

- Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> umgerechnet. Daraus ergab sich für diese 78 m<sup>2</sup> große Standardwohnung mit einem Baujahr von 1983 ein durchschnittlicher Preis von rd. 2.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



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

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	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.

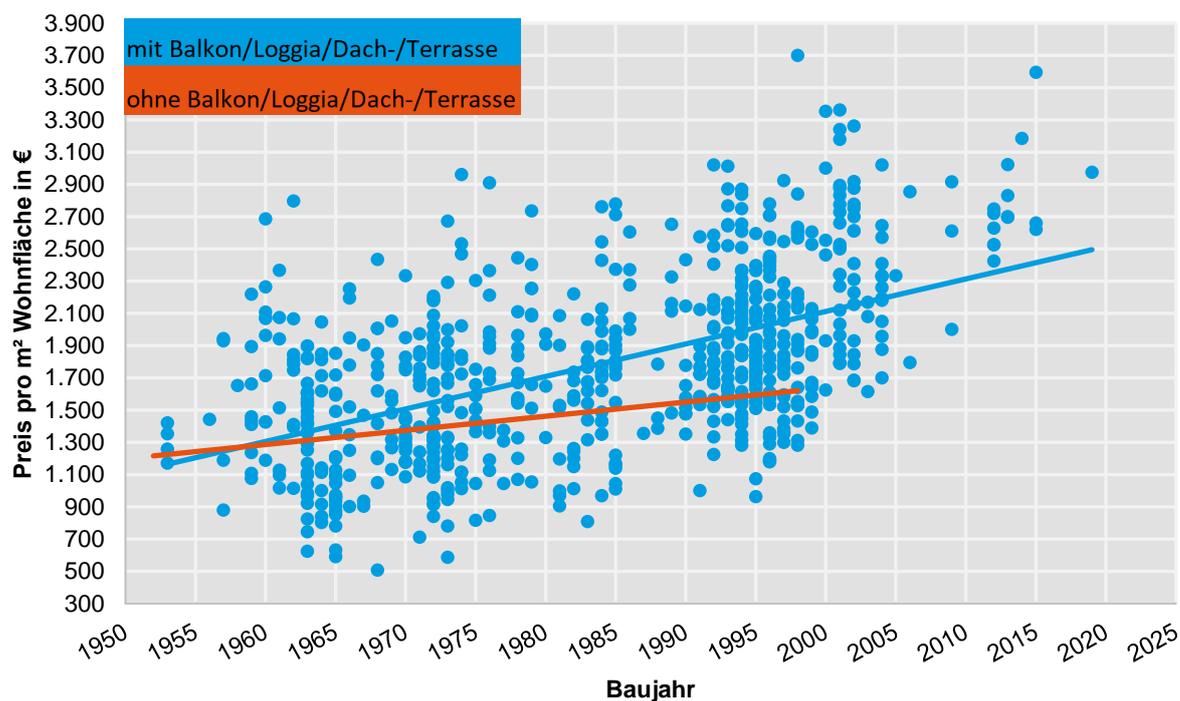
Datengrundlage bildeten alle auswertbaren Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis Anfang 2020 mit folgenden Eigenschaften:

- Wohnflächen ab 35 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei weiterverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche ab 35 m<sup>2</sup>**



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 Werteinfluss zur Berücksichtigung eines fehlenden Balkons wird einerseits auf die oben gezeigte Grafik und andererseits auf sonstige Veröffentlichungen verwiesen. Der Werteinfluss 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 m<sup>2</sup>, mittlere Ausstattung, Balkon nicht vorhanden

#### Ermittlung des Vergleichswertes/Immobilienpreises

verwendeter Immobilienrichtwert

Baujahr 1975, Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>,

einfache-mittlere Ausstattung, Balkon vorhanden

= 1.350,-- €/m<sup>2</sup>

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,-- €/m<sup>2</sup>

Vergleichswert/Immobilienpreis 79 m<sup>2</sup> x 1.490,-- €/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup>
- (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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erkennen.

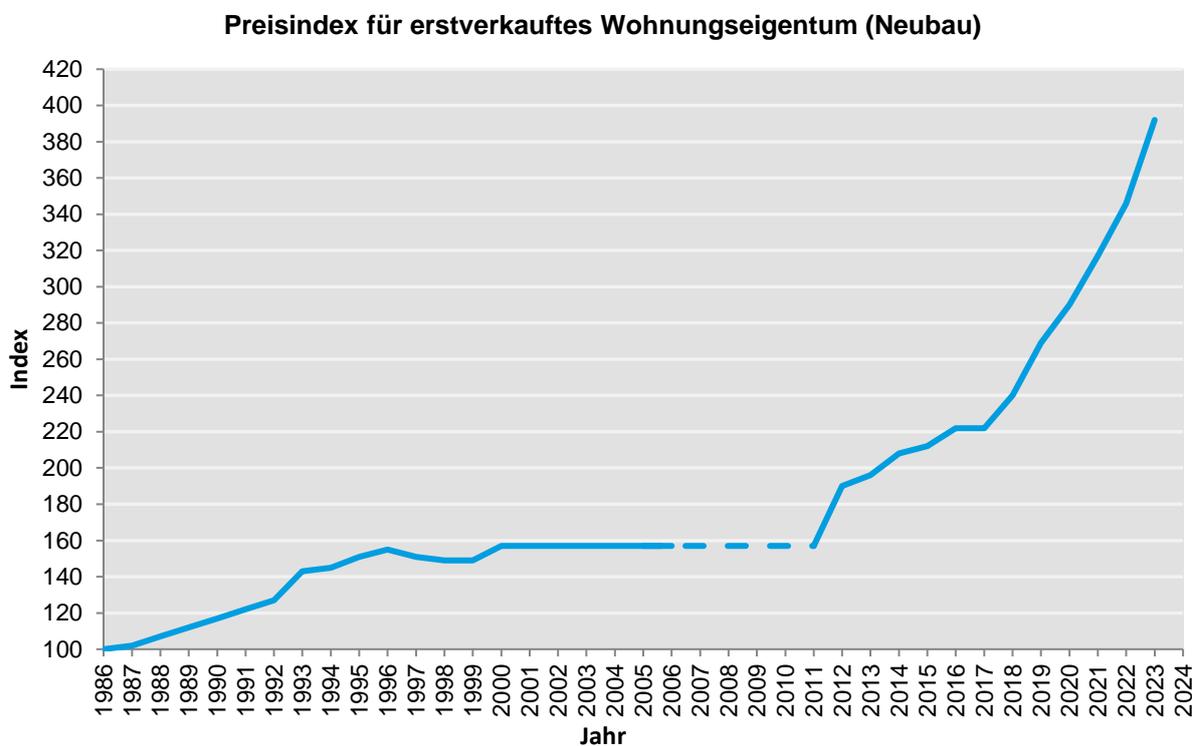
### 6.1.5 Indexreihen

#### 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 Ausbauzuständen der jeweiligen Objekte eines Jahres ergibt sich eine große Streuung des Durchschnittspreises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dadurch bedingt ist die Indexreihe nur als grober Wert einzuschätzen.

Basisjahr 1986 Index = 100 (rd. 1.300,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Preisindex für erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)**

<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Jahr</b>	<b>Index</b>
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	2023	392

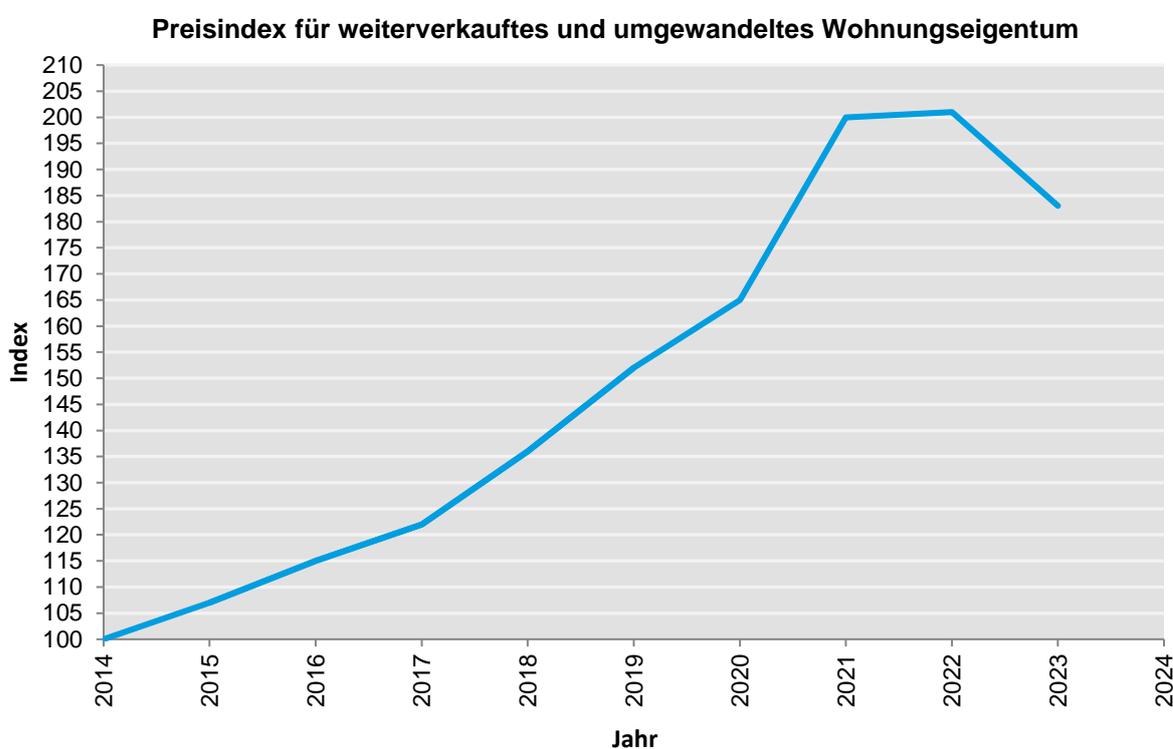
**Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.**

### 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 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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,- €/m<sup>2</sup> 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	2023	183

**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](http://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. Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist sowohl der Auswertzeitraum als auch die Anzahl der auswertbaren Fälle sachverständig zu würdigen.

#### 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 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> angegeben.

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahr	Ø	Ø KP	Ø Miete [€/m]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
				WF/NF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [€/m <sup>2</sup> ]				
<b>selbstgenutztes Wohnungs- eigentum</b>	<b>1,2</b> ±1,2	39	2023	85 ±19	2.512 ±582	7,4 ±1,2	23,1 ±4,0	40 ±12	80
<b>vermietetes Wohnungs- eigentum</b>	<b>1,3</b> ±1,0	15	2023	68 ±13	2.472 ±600	7,3 ±1,0	25,2 ±3,9	44 ±14	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 überschlägig 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. Bei der Anwendung der (Roh)ertragswertfaktoren ist sowohl der Auswertzeitraum als auch die Anzahl der auswertbaren Fälle sachverständig zu würdigen.

#### (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 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> angegeben.

	(Roh)ertrags- faktor	Anz.	Jahr
<b>selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>28,1</b> ±5,1	39	2023
<b>vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>28,1</b> ±4,4	15	2023

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 2023 wurden 6 Verträge über sonstiges Wohnungseigentum (z.B. Wohnungen in Seniorenwohnanlagen, Begründung von Wohnungs- und Teileigentum für Wochenendhäuser etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 1,84 Mio. Euro übertragen.

Bei 2 Kauffällen handelt es sich um Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen. Für die Kauffälle lagen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 2 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

Bei einem Kauffall handelt es sich um Wohnungseigentum in einer Resthofstelle. Es lagen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor.

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

Bei den 3 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	WF in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preis in €/m <sup>2</sup> WF Spanne (Min.-Max.)
Hasenberg 2 (1. Bauabschnitt)	9	2022	47	47	4.925	3.811 – 5.929
Hasenberg 2 (2. Bauabschnitt)	3	2023	48	48	5.975	5.429 – 6.255

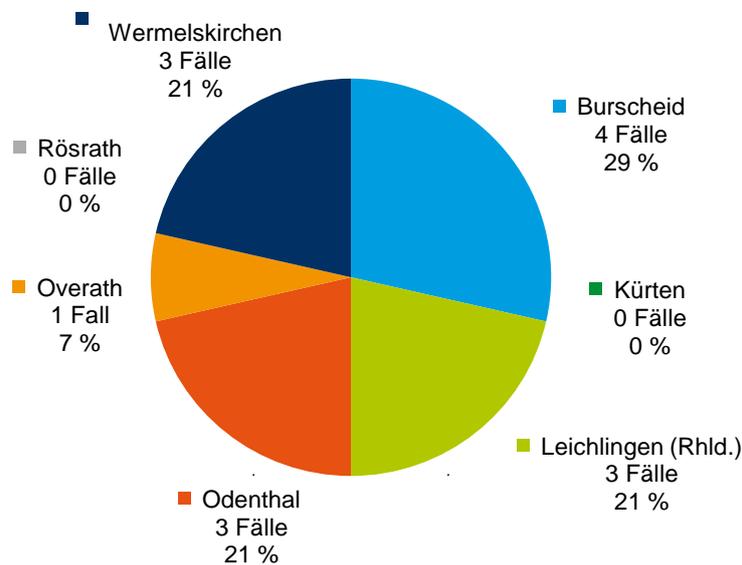
Bei diesem Objekt handelt es sich um Wochenendhäuser (Chaletdorf), deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden.

## 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 2023 wurden 14 Sondereigentume an gewerblichen Einheiten mit einem Geldumsatz von rd. 4,79 Mio. Euro und 18 Sondereigentume an sonstige Einheiten (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 0,14 Mio. Euro übertragen.

	<b>2023</b>
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>32</b>
davon	
Teileigentum (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)	14
Erstverkauf	-
Weiterverkauf	14
Umwandlung	-
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)	18

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



### **6.2.1 Erstverkauftes Teileigentum (Neubau)**

Im Jahr 2023 lag kein Vertrag über erstverkauftes Teileigentum (Neubau) vor.

### **6.2.2 Weiterverkauftes und umgewandeltes Teileigentum**

Im Jahr 2023 wurden 14 Verträge über weiterverkauftes Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 4,79 Mio. Euro übertragen. In 8 Kauffällen lagen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor.

Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 12 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

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

Im Jahr 2023 lag kein Vertrag über umgewandeltes Teileigentum vor.

### **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

Im Jahr 2023 wurden 18 Verträge über sonstiges Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 0,14 Mio. Euro übertragen. Bei einem Kauffall handelt es sich um ein landwirtschaftliches Gebäude und in 17 Kauffällen um Garagen / Tiefgarageneinstellplätze in 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 2023 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 Preise sind auf 500 € gerundet.

#### Erstverkauf (Neubau)

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne KP (Min.-Max.) in €	Anz.
Außenstellplatz	15.500	7.500 - 22.000	18
Carport	12.500*	12.500*	4*
Garage	23.500*	15.000 - 25.000*	7*
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	15.500	5.000 - 23.000	17
Stellplatz in Parksystemen	-	-	-

#### Weiterverkauf / Umwandlung

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne KP (Min.-Max.) in €	Spanne (Min.-Max.) der Baujahre	Anz.
Außenstellplatz	7.000	3.000 - 15.000	-	19
Carport	10.000*	10.000*	2004*	1*
Garage	11.000	4.500 - 22.000	1953 - 2003	28
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	13.000	5.000 - 27.000	1984 - 2018	16
Stellplatz in Parksystemen	5.500*	5.000 - 6.000*	1992 – 1994*	2*

\* Die Daten wurden aus dem Jahr 2022 übernommen, da keine ausreichende Anzahl an Kauffällen im Jahr 2023 vorlag.

## 7. Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke im Jahr 2023.

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:

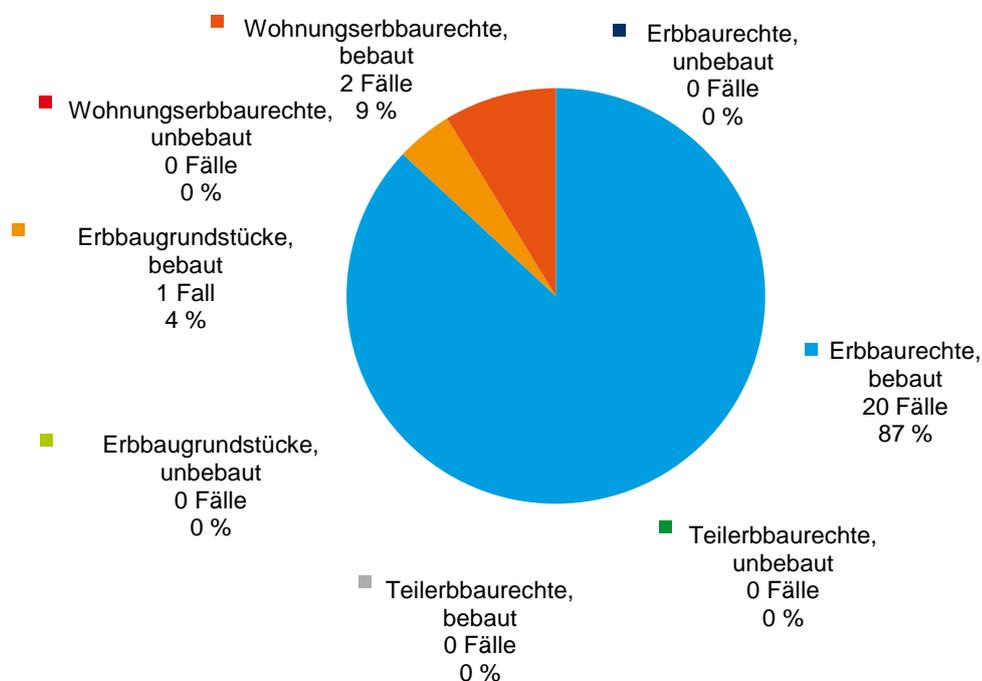
Ein Erbbaugrundstück ist ein Grundstück welches mit einem Erbbaurecht belastet ist. Für die Überlassung des Grundstücks an den Begünstigten (Erbbaurechtsnehmer) erhält der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) einen Erbbauzins (Miete/Pacht).

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.

	2023
<b>Anzahl Verträge, Gesamt</b>	<b>23</b>
davon	
Erbbaurechte, unbebaut	-
Erbbaurechte, bebaut	20
Erbbaugrundstücke, unbebaut	-
Erbbaugrundstücke, bebaut	1
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-
Wohnungserbbaurechte, bebaut	2
Teilerbbaurechte, unbebaut	-
Teilerbbaurechte, bebaut	-



## 7.1 Erbbaurechte

### 7.1.1 Erbbaurechte, un bebaut

Im Jahr 2023 wurde kein Erbbaurecht an unbebauten Grundstücken übertragen.

#### Erbbauzins neu bestellter Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau

Im Jahr 2023 wurde kein Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück bestellt/begründet.

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

Für die Jahre 2016 bis 2019 und die Jahre 2021 bis 2023 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
2021-2023	-	-

#### Erbbauzins neu bestellter Erbbaurechte für den Geschosswohnungsbau sowie gewerbliche Nutzung

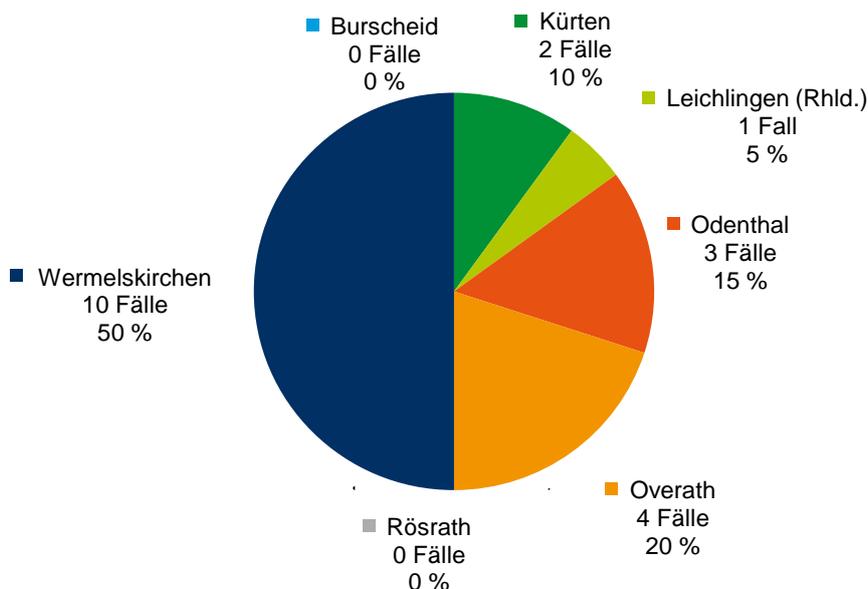
Aufgrund der geringen Fallzahlen der letzten Jahre ist die Ermittlung eines Erbbauzinses für erstmalig abgeschlossene Erbbaurechtsverträge für Geschosswohnungsbau sowie gewerbliche Nutzung nicht möglich.

### 7.1.2 Erbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 20 Erbbaurechte an bebauten Grundstücken mit einem Geldumsatz von 4,30 Mio. Euro übertragen.

Erbbaurechtsausgeber dieser 20 Erbbaurechte waren die Kirche (10 Kauffälle), Kommunen (8 Kauffälle) und Privatpersonen (2 Kauffälle). 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 2023 wurde 1 Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück bestellt/begründet. Bei dem Erbbaurechtsvertrag handelte es sich um eine Kindertagesstätte. Erbbaurechtsausgeber war die Kommune.

#### Erbbaurechtsfaktoren / Erbbaurechtskoeffizienten

Von den 20 Erbbaurechten an bebauten Grundstücken im Jahr 2023 sind nur 11 Kauffälle für eine weitere statistische Auswertung geeignet. Weiterhin stehen aus dem Jahr 2022 12 auswertbare Kauffälle zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Anzahl (23 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 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 Fälle und RMH 1 Fall
- Bauart: Massivbau 10 Fälle und Fertigbau 2 Fälle
- urspr. Erbbaurechtslaufzeit: 99 Jahre 12 Fälle

Gesamtkaufpreis in € gemäß Kaufvertrag		Ø Preis / WF in €/m <sup>2</sup>	Ø Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. m <sup>2</sup>	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø BGF m <sup>2</sup>	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.)

**Vertragsjahr 2023**

- 11 Kauffälle aus insgesamt 4 Kommunen
- 9 Verträge mit Anpassungsklausel
- bei 1 Erbbaurechtsvertrag wurde die Laufzeit verlängert
- Erbbaurechtsausgeber: Kirche 7 Fälle, Kommune 3 Fälle und Privat 1 Fall
- Gebäudetyp: freistehende EFH/ZFH 9 Fälle und DHH/REH 2 Fälle
- Bauart: Massivbau 10 Fälle und Fertigbau 1 Fall
- urspr. Erbbaurechtslaufzeit: 99 Jahre 10 Fälle und 75 Jahre 1 Fälle

Gesamtkaufpreis in € gemäß Kaufvertrag		Ø Preis / WF in €/m <sup>2</sup>	Ø Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. m <sup>2</sup>	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø BGF m <sup>2</sup>	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										
277.455	289.000	2.095	1969	677	133	266	32	0,58	1.063	42	210.014
± 82.797		± 601	(1959- 1999)	(312- 1.157)	(103- 200)	(160- 331)	(23- 56)	(0,15- 2,17)	(373- 2.772)	(33- 50)	(127.764- 279.720)

\* 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.
<b>Kürten</b>  Hülstensteeg	Baujahr	<b>1976</b>	1975 - 1976
	Wohnfläche	<b>110 m<sup>2</sup></b>	95 - 122 m <sup>2</sup>
	Fläche des belasteten Grundstücks	<b>402 m<sup>2</sup></b>	257 - 499 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>2.800 €/m<sup>2</sup></b>	2.250 - 3.700 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>292 €/Jahr</b>	177 - 404 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023		
<b>Odenthal</b>  Michaelshöhe	Baujahr	<b>1974</b>	1974 - 1975
	Wohnfläche	<b>123 m<sup>2</sup></b>	108 - 131 m <sup>2</sup>
	Fläche des belasteten Grundstücks	<b>662 m<sup>2</sup></b>	544 - 727 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>2.750 €/m<sup>2</sup></b>	2.450 - 2.975 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>1.249 €/Jahr</b>	399 - 2.826 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023		
<b>Wermelskirchen</b>  Hasenpfad Jagdfeld	Baujahr	<b>1990</b>	1964 - 1993
	Wohnfläche	<b>136 m<sup>2</sup></b>	107 - 192 m <sup>2</sup>
	Fläche des belasteten Grundstücks	<b>408 m<sup>2</sup></b>	598 - 868 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>2.400 €/m<sup>2</sup></b>	1.700 - 3.825 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>400 €/Jahr</b>	951 - 2.303 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2022		

## **7.2 Erbbaugrundstücke**

### **7.2.1 Erbbaugrundstücke, unbebaut**

Im Jahr 2023 lag kein Kaufvertrag für unbebaute Grundstücke vor, die mit einem Erbbaurecht belastet waren.

### **7.2.2 Erbbaugrundstücke, bebaut**

Im Jahr 2023 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 2023 lag kein Kaufvertrag für Wohnungserbbaurechte vor, an unbebauten Grundstücken an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war.

### **7.3.2 Wohnungserbbaurechte, bebaut**

Im Jahr 2023 lagen 2 Kaufverträge in Overath für Wohnungserbbaurechte vor, an bebauten Grundstücken an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war. Erbbaurechtsausgeber dieser 2 Wohnungserbbaurechte war die Kirche. Bei der Übertragung der Wohnungserbbaurechte wurden der Erbbauzins, die Vertragslaufzeit, Anpassungsmöglichkeiten usw. mit dem Erbbaurechtsgeber nicht neu vereinbart.

## **7.4 Teilerbbaurechte**

### **7.4.1 Teilerbbaurechte, unbebaut**

Im Jahr 2023 lag kein Kaufvertrag für Teilerbbaurechte an unbebauten Grundstücken vor, an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war.

### **7.4.2 Teilerbbaurechte, bebaut**

Im Jahr 2023 lag kein Kaufvertrag für Teilerbbaurechte an bebauten Grundstücken vor, an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war.

## 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](http://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: 01.01.2024) 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: April 2024) 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: September 2023) 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. Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist sowohl der Auswertzeitraum als auch die Anzahl der auswertbaren Fälle sachverständig zu würdigen.

Nähere Informationen befinden sich in den jeweiligen Rubriken dieser Broschüre.

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahr/e	Ø WF/NF [m²]	Ø KP	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
					[€/m² WF/NF]				
<b>selbstgenutztes Wohnungs- eigentum</b>	<b>1,2</b> ±1,2	39	2023	85 ±19	2.512 ±582	7,4 ±1,2	23,0 ±4,0	40 ±12	80
<b>vermietetes Wohnungs- eigentum</b>	<b>1,3</b> ±1,0	15	2023	68 ±13	2.472 ±600	7,3 ±1,0	25,2 ±3,9	44 ±14	80
<b>freistehende Ein-/Zweifamilien- häuser</b>	<b>2,0</b> ±1,0	6	2021- 2023	182 ±66	2.728 ±709	8,3 ±1,8	18,8 ±4,5	39 ±15	80
<b>Reihenend- und Doppel- häuser</b>	<b>2,0</b> ±0,5	7	2021	126 ±19	3.281 ±365	8,8 ±1,0	17,0 ±1,7	55 ±14	80
<b>Dreifamilien- häuser</b>	<b>2,4</b> ±0,6	4	2022- 2023	221 ±49	2.232 ±578	7,8 ±1,4	22,7 ±4,8	39 ±12	80
<b>Mehrfamilien- häuser</b> (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	<b>2,4</b> ±0,7	10	2022- 2023	533 ±402	2.009 ±685	7,4 ±1,5	24,2 ±5,4	38 ±16	80
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	<b>3,6</b> ±0,4	6	2021- 2023	469 ±264	1.661 ±441	7,6 ±1,4	20,9 ±2,8	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. Bei der Anwendung der (Roh)ertragswertfaktoren ist sowohl der Auswertzeitraum als auch die Anzahl der auswertbaren Fälle sachverständig zu würdigen.

Nähere Informationen befinden sich in den jeweiligen Rubriken dieser Broschüre.

Gebäudeart	(Roh)ertragsfaktor	Anz.	Jahr/e
<b>selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>28,1</b> ±5,1	39	2023
<b>vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>28,1</b> ±4,4	15	2023
<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>	<b>27,5</b> ±5,7	6	2021-2023
<b>Reihenend- und Doppelhäuser</b>	<b>31,2</b> ±1,9	7	2021
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>23,6</b> ±2,1	4	2022-2023
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	<b>23,0</b> ±4,1	10	2022-2023
<b>gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	<b>17,8</b> ±2,1	6	2021-2023

### 10.3 Liegenschaftszinssätze und (Roh)ertragswertfaktoren der letzten 10 Jahre

In der folgenden Tabelle werden die **Liegenschaftszinssätze** (jeweils in der oberen Zeile) sowie **(Roh)ertragsfaktoren** (untere Zeile) der letzten 10 Jahre, wie in den Marktberichten abgebildet, ohne Angabe weiterer Informationen, welche den Marktberichten der jeweiligen Jahre entnommen werden können, dargestellt.

Gebäudeart	Veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	4,4	4,0	3,6	3,2	2,7	2,1	1,9	1,2	0,7	1,2
	21,3	19,8	20,0	20,0	22,4	25,9	25,5	31,1	32,7	28,1
<b>vermietetes Wohnungseigentum</b>	5,1	4,8	4,5	3,8	3,2	2,6	2,5	1,4	1,3	1,3
	18,9	16,7	17,1	18,1	20,5	21,8	23,4	30,5	30,5	28,1
<b>freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</b>	-	-	3,4	3,4	3,2	3,2	2,5	2,1	2,0	2,0
	-	-	21,3	21,3	24,5	24,5	25,8	28,0	28,3	27,5
<b>Reihenend- und Doppelhäuser</b>	-	3,9	3,6	3,6	3,6	3,6	(3,1)	1,9	2,0	2,0
	-	19,7	21,1	21,1	20,5	20,5	(24,3)	31,4	31,2	31,2
<b>Dreifamilienhäuser</b>	(4,8)	4,6	4,1	3,6	3,3	3,3	2,9	2,5	2,2	2,4
	19,3	13,7	15,4	18,2	20,3	20,7	21,6	22,8	23,6	23,6
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,4	5,6	4,9	4,7	4,3	4,0	3,6	2,6	2,1	2,4
	17,8	13,7	14,2	15,1	16,1	18,4	18,0	23,4	23,6	23,0
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	-	-	(6,5)	5,8	5,5	5,2	4,8	4,3	3,7	3,4
	-	-	11,9	13,1	13,7	15,1	14,4	15,9	17,6	17,8

### 10.4 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](http://www.boris.nrw.de)

[www.gars.nrw](http://www.gars.nrw)

