



Grundstücksmarktbericht 2025
für den Rheinisch-Bergischen Kreis
ohne die Stadt Bergisch Gladbach



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

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

Beschlossen am 18.03.2025

Veröffentlicht im März 2025

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

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

Geschäftsstelle

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

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 Euro je Exemplar (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen, Anlage Kostentarif 5.3.2.2 in Verbindung mit § 2 Abs. 7).

Bildnachweis

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

Lizenz

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

ISSN: 1862-3891

Inhaltsverzeichnis

1. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	1
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	1
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis	2
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	3
2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	5
3. Umsätze	7
3.1 Gesamtumsatz	9
3.2 Unbebaute Grundstücke	11
3.3 Bebaute Grundstücke	13
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	14
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	15
3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber	16
4. Unbebaute Grundstücke	17
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 Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen	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
4.6.3 Gartenland in Ortsrandlagen	28
4.7 Bodenrichtwerte	29
4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	29
4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	30
4.7.3 Umrechnungskoeffizienten	33
4.7.4 Indexreihen	35
5. Bebaute Grundstücke	41
5.1 Individueller Wohnungsbau	41
5.1.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	42
5.1.2 Erstverkäufe	47
5.1.3 Weiterverkäufe	47
5.1.4 Durchschnittspreise	48
5.1.5 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	57
5.1.6 Indexreihen	58
5.1.7 Sachwertfaktoren	60
5.1.8 Liegenschaftszinssätze	64
5.1.9 (Roh)ertragsfaktoren	65
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser,	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	71
5.3.3	Indexreihen	71
5.3.4	Liegenschaftszinssätze	71
5.3.5	(Roh)ertragsfaktoren	71
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	71
6.	Wohnungs- und Teileigentum	72
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	89
6.1.5	Indexreihen	89
6.1.6	Liegenschaftszinssätze	92
6.1.7	(Roh)ertragsfaktoren	93
6.1.8	Sonstiges Wohnungseigentum	94
6.2	Teileigentum	95
6.2.1	Erstverkauftes Teileigentum (Neubau)	96
6.2.2	Weiterverkauftes und umgewandeltes Teileigentum	96
6.2.3	Durchschnittspreise	96
6.2.4	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	96
6.2.5	Indexreihen	96
6.2.6	Liegenschaftszinssätze	96
6.2.7	(Roh)ertragsfaktoren	96
6.2.8	Sonstiges Teileigentum	97
7.	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	98
7.1	Erbbaurechte	100
7.1.1	Erbbaurechte, unbebaut	100
7.1.2	Erbbaurechte, bebaut	101
7.2	Erbbaugrundstücke	104
7.2.1	Erbbaugrundstücke, unbebaut	104
7.2.2	Erbbaugrundstücke, bebaut	104
7.3	Wohnungserbbaurechte	104
7.3.1	Wohnungserbbaurechte, unbebaut	104
7.3.2	Wohnungserbbaurechte, bebaut	104
7.4	Teilerbbaurechte	104
7.4.1	Teilerbbaurechte, unbebaut	104
7.4.2	Teilerbbaurechte, bebaut	104
8.	Modellbeschreibungen	105
9.	Mieten und Pachten	105
9.1	Mietspiegel für Wohnungen	105
9.2	Gewerbliche Mieten	105
9.3	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Flächen	105
10.	Anlagen	106
10.1	Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze	106
10.2	Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren	107
10.3	Liegenschaftszinssätze und (Roh)ertragswertfaktoren der letzten 10 Jahre	108
10.4	Gebühren des Gutachterausschusses	108

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

Die in diesem Bericht errechneten Durchschnittspreise bzw. Mittelwerte sind mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet. Zur Abschätzung dieser Unsicherheiten wird als Kenngröße jeweils die Standardabweichung (s) angegeben, welche in diesem Bericht überwiegend kursiv angegeben wird. Diese ist ein Maß für die Streuung der Einzelpreise (Einzelwerte) um den Durchschnittspreis (Mittelwert). Etwa 68 % aller Einzelpreise liegen innerhalb der Spanne Durchschnittspreis ± einfache Standardabweichung und ca. 95 % innerhalb der Spanne Mittelwert ± zweifache Standardabweichung.

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

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

Allgemeine Hinweise

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

Im vorliegenden Marktbericht wird häufig von Kauffällen und geeigneten Kauffällen die Rede sein. Grundsätzlich werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle Kauffälle ausgewertet und zur Herleitung verschiedener Marktdaten herangezogen. Für die Ableitung sehr spezieller Parameter – so etwa der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche – können dagegen nur Kauffälle herangezogen werden für die:

1. sämtliche bewertungsrelevanten Daten recherchierbar sind, und für die
2. ein Kaufpreis, welcher im gewöhnlichen (d.h. ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen) Geschäftsverkehr zu erzielen ist, vereinbart wurde.

Sofern ein Kauffall nicht den beiden genannten Bedingungen genügt, gilt er als nicht geeignet und wird nicht in die weiteren Auswertungen einbezogen. In den jeweiligen Abschnitten finden Sie einen entsprechenden Hinweis darüber, welche Art von Kauffällen den Statistiken zugrunde liegt.

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

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

Die Auswertungen für das Berichtsjahr 2024 in diesem Marktbericht stützen sich auf 1.534 Urkunden mit 1.705 Transaktionen, die im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 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 BORIS.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	Kreisvermessungsdirektorin
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	Jeannette Ullerich	Regierungsrätin
	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 01.01.2024 bis 31.12.2024 abgeschlossen wurden und bis zum 28.01.2025 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 2024

	Transaktionen	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. Euro	Veränderung zum Vorjahr	Preise
Gesamtumsatz über alle Teilmärkte	1.705	↑	509,71	↑	
Unbebaute Baugrundstücke					
Individueller Wohnungsbau	74	↑	14,73	↑	➔
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	9	↑	4,4	↑	➔
Gewerbliche Bauflächen	8	↑	1,37	↑	➔
Bebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	687	↑	264,71	↑	↘
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	64	↑	29,22	↑	/
Gewerbe- und Industriegebäude	30	↘	57,88	↑	/
Wohnungseigentum					
Neubau	41	↑	16,82	➔	➔
Weiterverkauf und Umwandlung	382	↑	73,96	↑	➔

↘ fallend um - 10 %
 ↘ leicht fallend um - 5 %
 ➔ stagnierend um 0 %
 ↗ leicht steigend um + 5 %
 ↑ steigend um + 10 %

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2024 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 1.705 Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 509,71 Mio. Euro registriert. Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2023 mit 1.495 Verträgen um rd. 14 % gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr mit rd. 409,73 Mio. Euro um rd. 24 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 74 Verträgen gegenüber dem Vorjahr (54 Verträge) um rd. 37 % gestiegen. 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 2024 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 687 Kaufverträgen gegenüber 2023 mit 541 Kaufverträgen um rd. 27 % gestiegen. Der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 264,71 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr mit 214,48 Mio. Euro um rd. 23 % gestiegen (vgl. Ziffer 5.1.1 *Ein-/Zweifamilienhäuser*). Die Preise für durchschnittliche weiterverkaufte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sind um rd. 4 % gesunken und die durchschnittlichen Preise für weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser um rd. 6 % (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Wohnungseigentum

Im Jahr 2024 wechselten 434 Objekte den Eigentümer. Die Anzahl ist damit gegenüber 2023 um rd. 17 % gestiegen.

Die Preise von neu errichteten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2023 annähernd unverändert geblieben (vgl. Ziffer 6.1 *Wohnungseigentum*). Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 426.500 € für eine rd. 80 m² Wohnung.

Die Preise bei weiterverkauften/umgewandelten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2023 um rd. 3 % gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 222.000 € für eine rd. 81 m² Wohnung mit einem mittleren Baujahr um 1978.

3. Umsätze

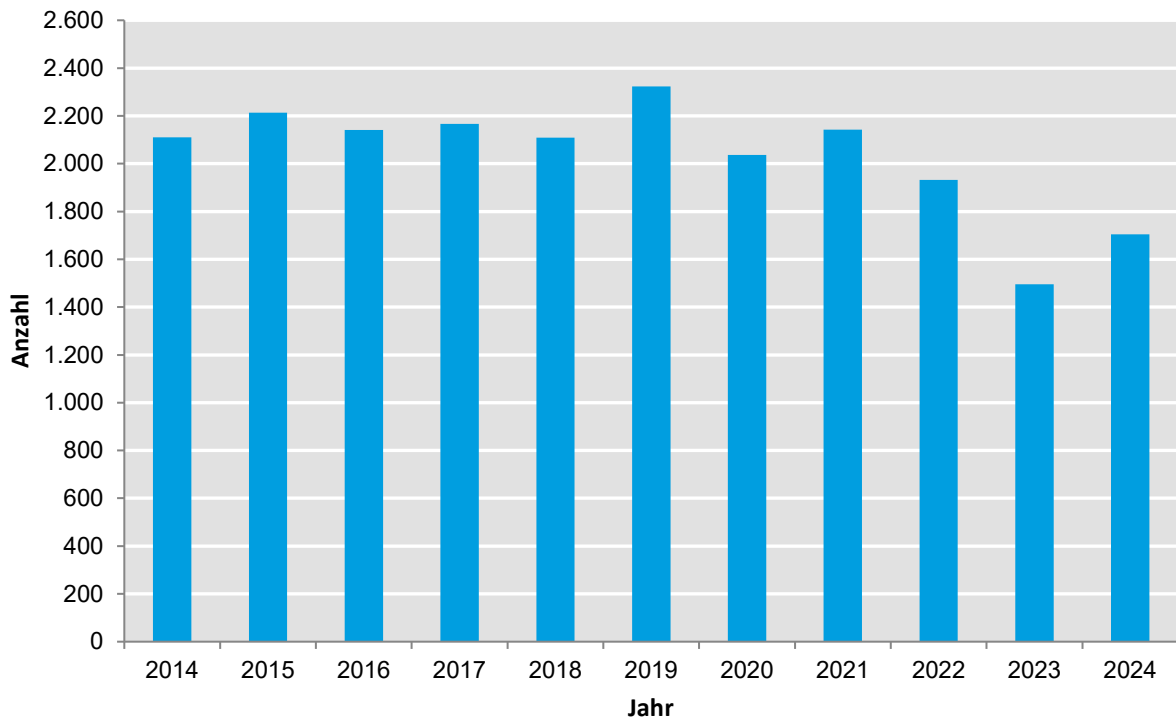
Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	2021	2022	2023	2024
Gesamt	2.142	1.932	1.495	1.705
davon				
Kauf	1.928	1.676	1.369	1.584
Zwangsversteigerung	10	9	7	12
Tausch	16	40	16	5
Erbbaurechtsbestellung	8	1	1	3
Sonstiges	180	206	102	101

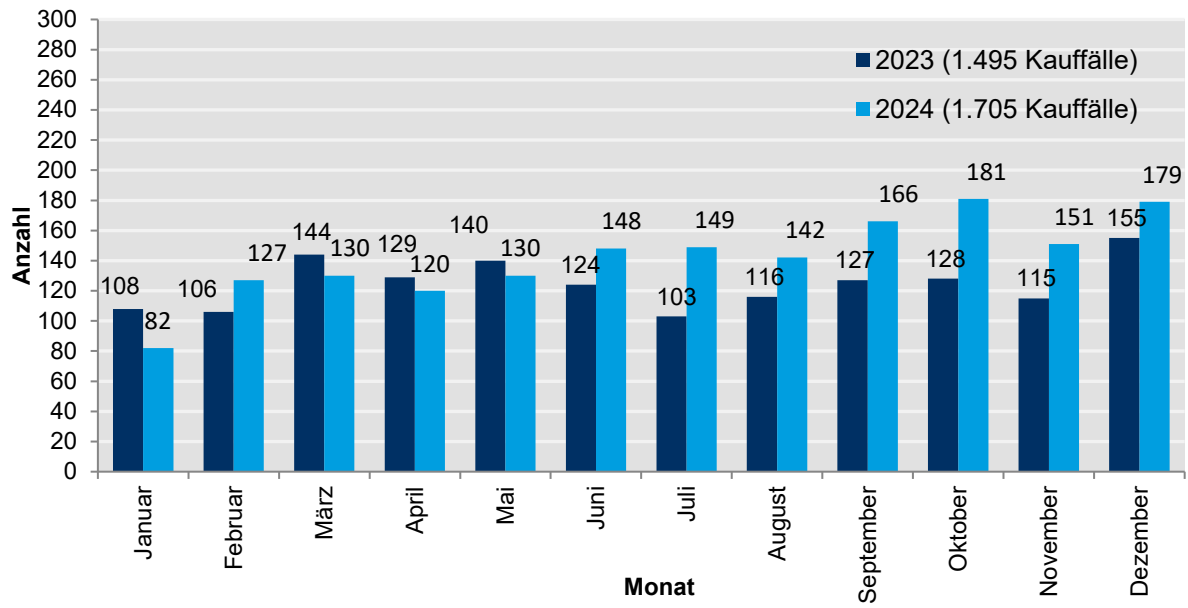
In der Struktur unterscheidet sich der aktuelle Markt kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge ist um rd. 14 % gestiegen.

Bei rd. 59 % der 1.705 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 2014 - 2024



zeitliche Verteilung aller Kauffälle



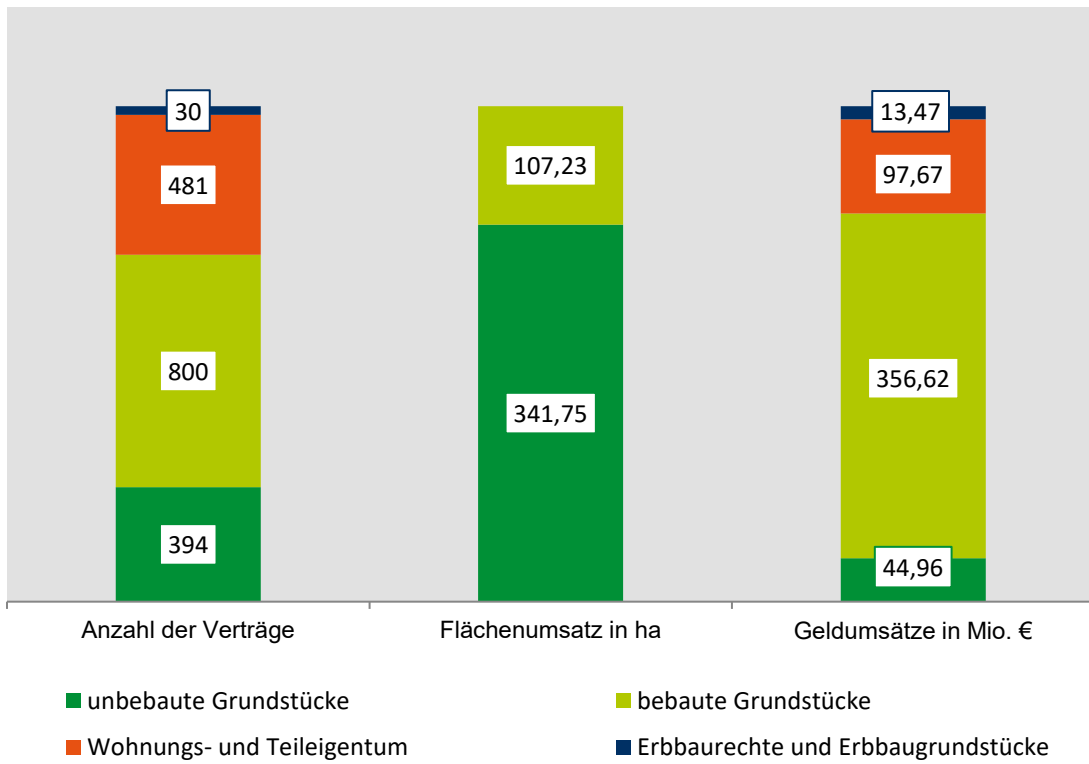
3.1 Gesamtumsatz

Um einen Einblick in den Grundstücksmarkt des Jahres 2024 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 2024

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Anzahl Verträge, Gesamt	1.705	391,24	509,71
	<i>Vorjahr</i>	<i>288,40</i>	<i>409,73</i>
davon			
Unbebaute Grundstücke	394	188,38	41,95
Individueller Wohnungsbau	74	5,54	14,73
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	9	1,57	4,40
Gewerbliche Bauflächen	8	1,37	3,82
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	128	155,91	2,96
<i>Landwirtschaftliche Flächen</i>	<i>57</i>	<i>87,81</i>	<i>2,24</i>
<i>Forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>69</i>	<i>71,22</i>	<i>0,69</i>
<i>Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>2</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
Bauerwartungsland und Rohbauland	10	10,48	6,90
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Arrondierung etc.)	165	13,51	9,14
Bebaute Grundstücke	800	107,23	356,62
Individueller Wohnungsbau	687	73,83	264,71
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	64	5,44	29,22
Gewerbe- und Industriegebäude	30	18,46	57,88
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Campingplatz, Garagen, Reiterhof, etc.)	19	9,5	4,81
Wohnungs- und Teileigentum	481	/	97,67
Wohnungseigentum	434	/	92,68
<i>Wohnungseigentum</i>	<i>423</i>	<i>/</i>	<i>90,78</i>
<i>Sonstiges Wohnungseigentum</i> (z.B. Wochenendhäuser etc.)	<i>11</i>	<i>/</i>	<i>1,90</i>
Teileigentum	47	/	5,00
<i>Gewerbliches Teileigentum</i> (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)	<i>26</i>	<i>/</i>	<i>4,78</i>
<i>Sonstiges Teileigentum</i> (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)	<i>21</i>	<i>/</i>	<i>0,22</i>
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	30	/	13,47
Erbbaurechte, unbebaut	3	[1,07]	2,00
Erbbaurechte, bebaut	22	[1,46]	10,35
Erbbaugrundstücke, unbebaut	1	/	/
Erbbaugrundstücke, bebaut	2	/	/
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

	2022			2023			2024		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
gesamt	149	16,35	39,27	61	5,00	13,86	91	8,48	22,95
Individueller Wohnungsbau	133	12,27	31,99	54	4,08	10,97	74	5,54	14,73
Burscheid	7	0,81	1,24	5	0,26	0,45	3	0,21	0,65
Kürten	36	2,57	5,85	9	0,96	1,87	10	0,76	1,51
Leichlingen (Rhld.)	17	2,51	4,31	10	0,51	2,03	7	0,35	1,34
Odenthal	11	0,84	2,85	16	1,20	4,05	13	1,22	3,52
Overath	13	1,00	2,79	1	/	/	8	1,02	2,33
Rösrath	19	1,54	7,22	4	0,45	0,99	10	0,74	2,57
Wermelskirchen	30	3,00	7,74	9	0,57	1,57	23	1,25	2,80
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	9	0,90	4,43	3	0,5	2,13	9	1,57	4,40
Burscheid	1	/	/	-	-	-	2	/	/
Kürten	1	/	/	1	/	/	2	/	/
Leichlingen (Rhld.)	1	/	/	-	-	-	-	-	-
Odenthal	1	/	/	-	-	-	-	-	-
Overath	2	/	/	1	/	/	2	/	/
Rösrath	1	/	/	1	/	/	2	/	/
Wermelskirchen	2	/	/	-	-	-	1	/	/
Gewerbliche Bauflächen	7	3,18	2,85	4	4,58	0,76	8	1,37	3,82
Burscheid	3	1,39	1,56	1	/	/	2	/	/
Kürten	-	-	-	2	/	/	1	/	/
Leichlingen (Rhld.)	2	/	/	-	-	-	4	0,5	0,63
Odenthal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overath	2	/	/	1	/	/	1	/	/
Rösrath	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wermelskirchen	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Anzahl der Verträge

(2) Flächenumsatz in ha

(3) Geldumsatz in Mio. Euro

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2022			2023			2024		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
gesamt	243	290,70	4,88	178	143,23	3,93	128	155,91	2,96
davon									
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland)	72	138,23	2,48	51	57,49	2,14	57	83,81	2,24
Burscheid	11	40,86	0,24	7	11,63	0,36	7	14,08	0,48
Kürten	18	20,97	0,45	8	5,61	0,13	11	10,09	0,22
Leichlingen (Rhld.)	7	3,50	0,11	2	/	/	8	10,05	0,43
Odenthal	2	/	/	10	9,2	0,99	2	/	/
Overath	14	38,26	1,09	9	9,0	0,13	11	11,86	0,55
Rösrath	2	/	/	2	/	/	4	3,37	0,13
Wermelskirchen	18	33,04	0,54	13	17,19	0,38	14	33,80	0,42
Forstwirtschaftliche Flächen	163	143,35	2,09	116	79,29	1,52	69	71,22	0,69
Burscheid	17	10,90	0,24	21	11,29	0,22	10	2,29	0,03
Kürten	50	35,68	0,38	22	17,23	0,18	19	24,28	0,20
Leichlingen (Rhld.)	13	6,30	0,19	9	5,32	0,08	8	4,30	0,03
Odenthal	5	1,70	0,08	8	2,34	0,04	5	1,63	0,02
Overath	37	58,75	0,74	20	17,64	0,51	9	25,72	0,24
Rösrath	6	2,33	0,04	13	5,46	0,17	4	1,24	0,01
Wermelskirchen	35	27,69	0,42	23	19,99	0,33	14	11,06	0,15
Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (z.B. Teichanlagen etc.)	8	9,12	0,31	11	6,45	0,27	2	/	/

(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

	2022			2023			2024		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
gesamt	752	81,75	306,82	649	96,11	294,52	799	114,51	365,13
davon									
Individueller Wohnungsbau	622	48,47	247,36	541	48,73	214,48	687	73,84	264,71
Burscheid	79	6,40	26,39	70	5,51	23,35	79	5,51	27,06
Kürten	75	6,94	28,01	58	6,72	22,00	83	10,78	28,66
Leichlingen (Rhld.)	110	7,79	43,18	83	8,17	31,22	121	10,73	51,77
Odenthal	67	4,32	31,31	50	5,51	25,47	63	6,99	28,66
Overath	77	5,66	30,00	74	6,73	29,83	102	15,43	37,91
Rösrath	100	7,14	50,60	105	8,56	48,50	118	9,08	53,70
Wermelskirchen	114	10,22	37,87	101	7,54	34,11	121	15,32	36,93
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	56	7,07	33,11	47	5,35	27,10	64	5,44	29,22
Burscheid	11	1,62	9,33	6	0,63	1,85	8	0,60	2,75
Kürten	7	2,21	3,71	1	/	/	5	0,43	3,05
Leichlingen (Rhld.)	9	0,57	3,20	7	0,88	6,78	11	0,79	4,58
Odenthal	3	0,19	2,15	1	/	/	2	/	/
Overath	4	0,30	1,92	6	1,12	2,09	3	0,41	2,27
Rösrath	7	0,84	6,11	12	0,94	8,99	9	1,00	4,43
Wermelskirchen	15	1,32	6,68	14	1,37	5,45	26	2,09	11,59
Gewerbe- und Industriegebäude	31	9,49	17,30	34	18,47	46,25	30	18,46	57,88
Burscheid	3	0,69	3,31	6	1,84	6,48	5	1,15	6,20
Kürten	3	1,88	1,51	6	2,21	5,18	3	4,26	2,77
Leichlingen (Rhld.)	4	1,24	1,89	7	1,53	5,80	6	2,75	5,27
Odenthal	-	-	-	1	/	/	2	/	/
Overath	6	1,15	3,54	6	9,63	20,45	7	4,42	10,65
Rösrath	4	0,50	3,75	5	1,25	4,10	4	3,62	19,80
Wermelskirchen	11	4,04	3,30	3	1,78	3,42	3	1,50	6,51
Sonstige (z.B. Hofstellen, Garagen, Hotels, Ferienhäuser etc.)	43	16,72	9,04	27	23,56	6,69	19	9,50	4,81

(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

	2022		2023		2024	
	(1)	(3)	(1)	(3)	(1)	(3)
gesamt	588	143,44	404	84,45	481	97,67
davon						
Wohnungseigentum	527	136,19	366	77,69	423	90,78
Burscheid	91	18,45	67	11,64	62	9,62
Kürten	32	5,45	26	3,42	21	3,92
Leichlingen (Rhld.)	103	31,42	66	14,31	88	22,40
Odenthal	33	8,37	19	4,72	16	3,81
Overath	62	21,95	35	8,23	40	11,39
Rösrath	84	24,19	69	18,58	108	25,01
Wermelskirchen	122	26,37	84	16,78	88	14,62
Sonstiges Wohnungseigentum (z.B. Wochenendhäuser etc.)	18	2,79	6	1,84	11	1,90
Gewerbliches Teileigentum	26	4,06	14	4,79	26	4,78
Burscheid	2	/	4	3,81	5	0,28
Kürten	3	0,10	-	-	1	/
Leichlingen (Rhld.)	9	2,22	3	0,50	4	0,71
Odenthal	1	/	3	0,12	-	-
Overath	3	0,44	1	/	10	2,35
Rösrath	-	-	-	-	1	/
Wermelskirchen	8	1,30	3	0,12	5	1,29
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.)	17	0,40	18	0,14	21	0,22

(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

	2022			2023			2024		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
gesamt	41	/	8,73	23	/	4,89	30	/	13,47
davon									
Erbbaurechte,									
unbebaut	4	[0,00]	0,00	-	-	-	3	[2,00]	1,07
bebaut	28	[2,75]	7,58	20	[1,56]	4,30	22	[1,46]	10,35
Burscheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kürten	6	[0,30]	1,60	2	/	/	4	0,25	0,92
Leichlingen (Rhld.)	3	[1,17]	0,38	1	/	/	1	/	/
Odenthal	4	[0,21]	1,51	3	[0,17]	0,90	6	[0,40]	1,73
Overath	7	[0,47]	2,09	4	[0,26]	1,08	3	[0,18]	1,24
Rösrath	-	-	-	-	-	-	1	/	/
Wermelskirchen	8	[0,59]	2,02	10	[0,66]	1,59	7	[0,48]	4,43
Erbbaugrundstücke,									
unbebaut	2	/	/	-	-	-	1	/	/
bebaut	1	/	/	1	/	/	2	/	/
Wohnungserbbau-									
rechte,									
unbebaut	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bebaut	6	0,88	0,88	2	/	/	2	/	/
Teilerbbaurechte,									
unbebaut	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bebaut	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Anzahl der Verträge

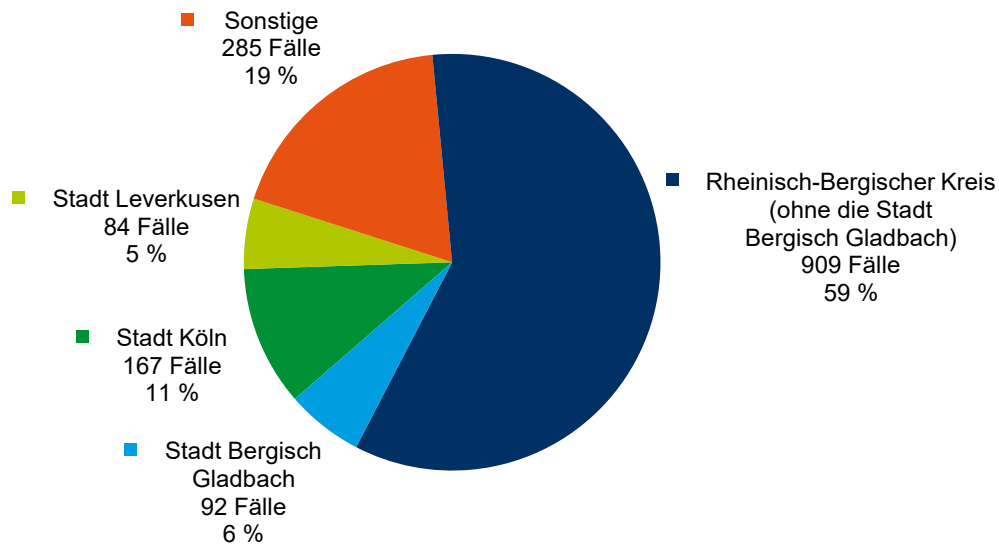
(2) Flächenumsatz in ha

(3) Geldumsatz in Mio. Euro

3.6 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber

Von den 1.705 registrierten Kauffällen im Jahr 2024 wurden 1.537 Kauffälle von privaten Erwerbern abgeschlossen. Mit rd. 90 % ist dies der größte Käuferkreis.

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

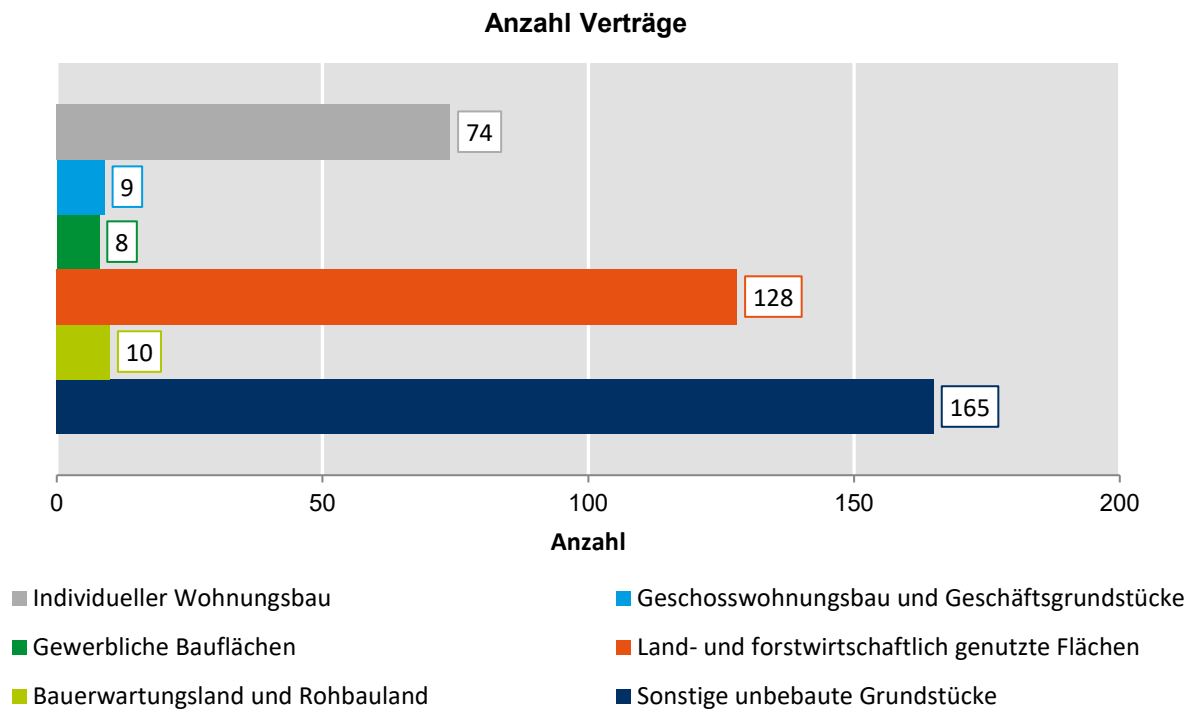


Auf eine weitere Untersuchung bzw. Betrachtung nach Teilmärkten wird verzichtet, da die Zusammenhänge zwischen dem Wohnort der Käufer und dem Kaufort in den letzten Jahren nahezu unverändert waren und sich überwiegend aus der räumlichen Lage ergeben (siehe Grundstücksmarktberichte der vorangegangenen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

4. Unbebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Jahr 2024.

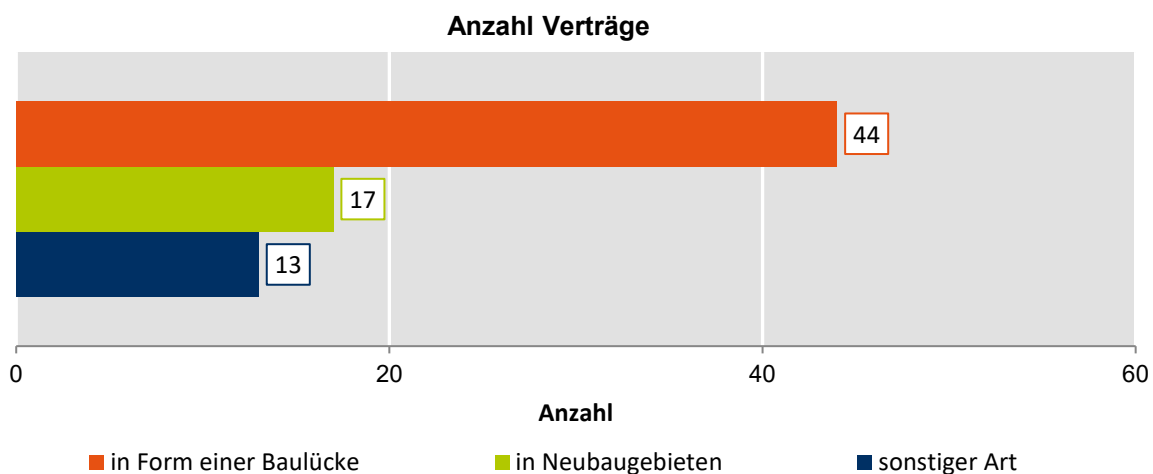
	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	394
davon	
Individueller Wohnungsbau	74
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	9
Gewerbliche Bauflächen	8
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	128
Bauerwartungsland und Rohbauland	10
Sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Arrondierung etc.)	165



4.1 Individueller Wohnungsbau

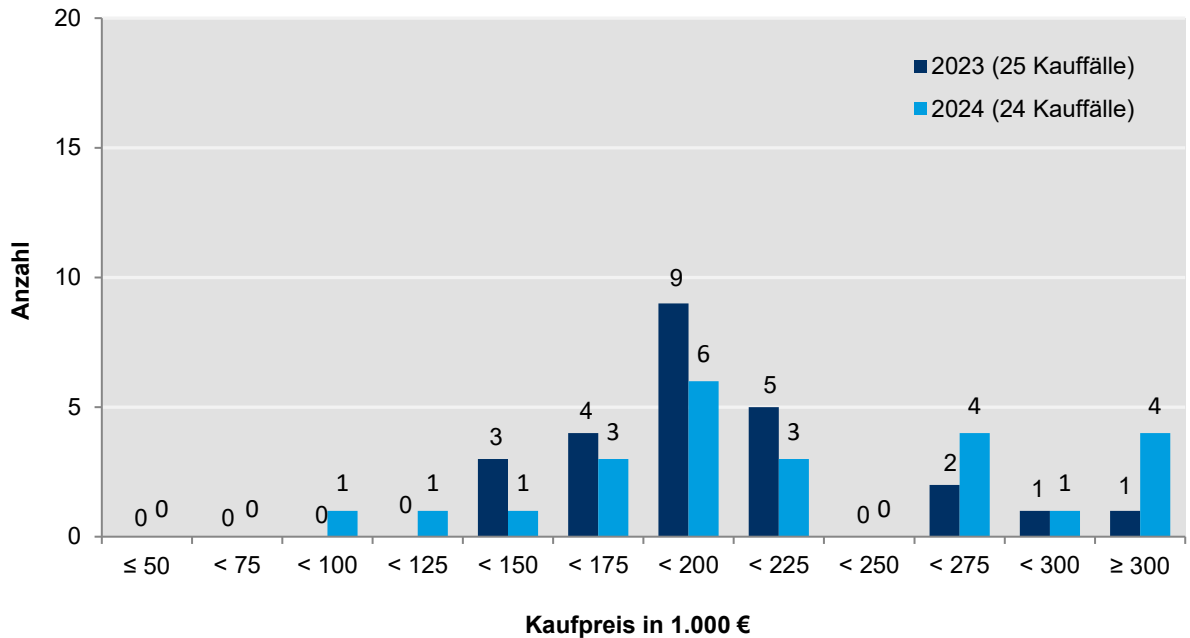
Im Jahr 2024 wurden 74 Verträge für den individuellen Wohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 14,73 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 5,54 ha geschlossen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	74
davon	
individueller Wohnungsbau	
<i>in Form einer Baulücke</i>	44
<i>in Neubaugebieten</i>	17
<i>sonstiger Art (Randlagen, Gebäude zum Abriss)</i>	13



Von diesen 74 Grundstücken lagen bei 24 Fällen keine besonderen Verhältnisse vor, es handelt sich hierbei um 18 Grundstücke in Form einer Baulücke und um 6 Grundstücke sonstiger Art. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 175.000 € und 225.000 € gezahlt.

Verteilung der Kaufpreise (ohne besondere Verhältnisse)



Preisentwicklung

Für die Auswertung des Bodenrichtwertniveaus standen die 24 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 m² sind gegenüber dem Vorjahr in allen Gemeinden gleichgeblieben.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2024 wurden 8 unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und 1 unbebautes Geschäftsgrundstück mit einem Geldumsatz von rd. 4,40 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 1,57 ha übertragen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	9
davon	
Flächen für den Geschosswohnungsbau	8
Flächen für Geschäftsgrundstücke	1

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 2024 wurden 8 gewerbliche Bauflächen mit einem Geldumsatz von rd. 3,82 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 1,37 ha übertragen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	8
davon	
Gewerbliche Bauflächen	8

Im Jahr 2024 lagen 8 auswertbare Kaufverträge vor. Die Preise für Gewerbeland im Jahr 2024 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

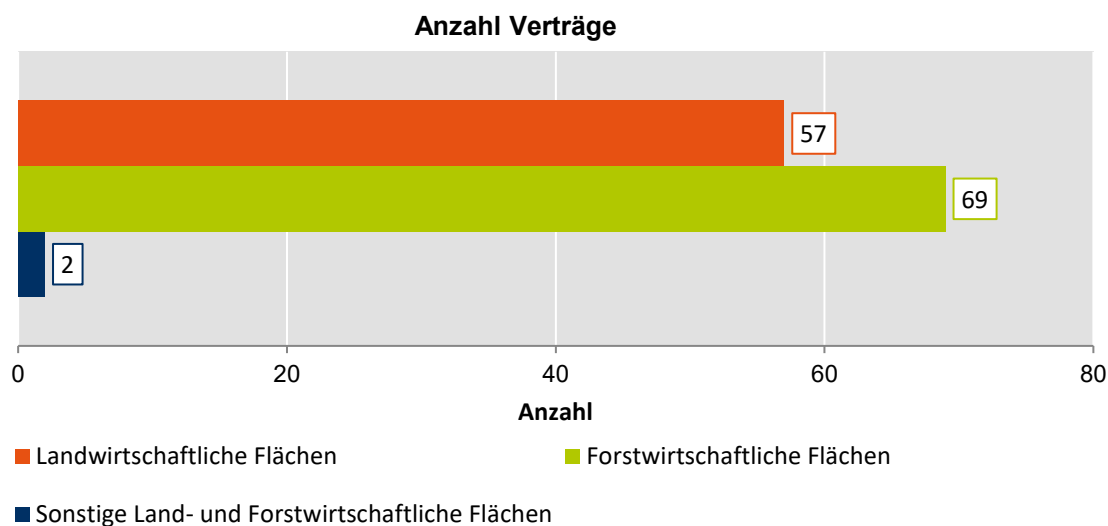
Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen hat sich seit Mitte der 90er Jahre nicht signifikant verändert. Daher wird keine Indexreihe für gewerbliche Bauflächen geführt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2024 wurden 128 land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Geldumsatz von rd. 2,96 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 155,91 ha übertragen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	128
davon	
Landwirtschaftliche Flächen	57
Forstwirtschaftliche Flächen	69
Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	2

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



4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2024 wurden 57 Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von rd. 83,81 ha und einem Geldumsatz von rd. 2,24 Mio. Euro registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2024 wurden für die Auswertung 34 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 herangezogen. Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgte nicht.

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

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

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

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

Durchschnittspreis in €/m ² Spanne (Min.-Max.)	Durchschnittliche Fläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Mittelwert der Acker- bzw. Grünlandzahl Spanne (Min.-Max.)	Anzahl
2,85 (1,50 - 4,05)	13.585 (2.565 - 64.845)	48 (27 - 71)	34

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

Der Durchschnittspreis ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 2 % gestiegen.

Für **landwirtschaftliche Flächen mit untergeordneten Nutzungen** (wie z.B. Feuchtwiesen, Hutungen etc.) lagen die letzten auswertbaren Kauffälle aus dem Jahr 2018 vor. Bezüglich entsprechender Auswertungen wird an dieser Stelle auf die zurückliegenden Grundstücksmarktberichte verwiesen.

Im Jahr 2024 lagen 4 Kauffälle mit Pachtangaben vor.

Die **Jahresdurchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrug bei 37 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2024 durchschnittlich 1,0 % des Bodenrichtwertes. Die Spanne (Min.-Max.) reicht von 0,3 % bis 2,7 % des Bodenrichtwertes bei Flächen von rd. 2.500 m² bis rd. 79.700 m².

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m² zum Stichtag 01.01.2025 **2,85 €/m²**.

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen

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

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2024 wurden 69 Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumsatz von rd. 71,22 ha und einem Geldumsatz von rd. 0,69 Mio. Euro registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2024 wurden für die Auswertung 86 Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 herangezogen. Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgte nicht.

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

Art des Aufwuchses	Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Anzahl
Nadelwald	1,30	0,70 - 2,10	6
Laubwald	1,50	0,50 - 2,80	49
Mischwald	1,40	0,50 - 3,85	31

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

Nahezu alle auswertbaren Kauffälle lagen innerhalb von Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten und wurden überwiegend von Privatpersonen erworben.

Besonders wertvoller Holzaufwuchs bedarf der ergänzenden Wertermittlung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Der **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs** beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m² zum Stichtag 01.01.2025 **0,50 €/m²**.

Preisindex für forstwirtschaftliche Flächen

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

4.4.3 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 23 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 vor.

Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl
4,50	1,80 - 11,75	430 - 17.130	23

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

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2024 wurden 10 Grundstücke als Bauerwartungsland bzw. Rohbauland mit einem Geldumsatz von rd. 6,90 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 10,50 ha übertragen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	10
davon	
Bauerwartungsland	7
Rohbauland	1
Sonstige Flächen	2

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 7 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 lag im Jahr 2024 kein auswertbarer Kauffall vor.

Aus den Jahren 2021 und 2023 lagen 12 auswertbare Kauffälle mit der Qualität Rohbauland vor deren Flächen zwischen rd. 700 m² und 12.800 m² lagen.

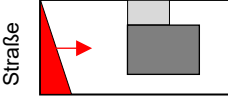
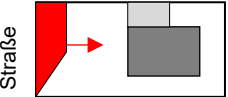
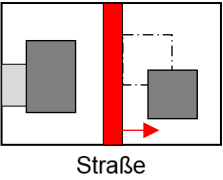
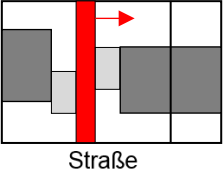
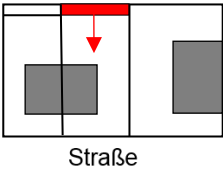
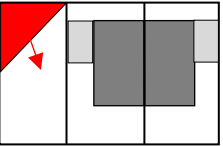
Es wurden rd. 22 bis 76 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes der jeweiligen Lage gezahlt. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen, deren bauliche Nutzung innerhalb kürzester Zeit realisiert wurde bzw. wird.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2024 wurden 165 sonstige unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 9,14 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 13,51 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.

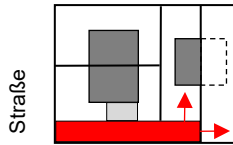
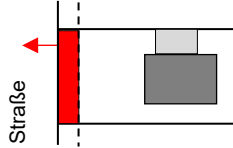
Art der Fläche	Anz.	Durchschnittspreis in % des Bodenrichtwertes	
1. Straßenlandrückveräußerung an die Anlieger bei ausreichender Vorfläche			
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen (8 - 61 m ²) *		27	6 ±1
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (81 m ² - 204 m ²) *		8	21 ±11
2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken			
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (12 - 288 m ²)		17	71 ±30
2.2 Seitlich gelegene Flächen sowie andere als Stellplatz geeignete Flächen (4 - 135 m ²)		13	30 ±22
2.3 Gartenland und Hinterland-zukäufe in Innenbereichslagen (142 - 373 m ²)		6	27 ±11
3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke			
Arrondierungsflächen (11 - 245 m ²)		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
1. Straßenlandankauf durch öffentliche Körperschaften		
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 ²) *	29	6 ±1
1.2 Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen (4 – 3.360 m ²)	Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird überwiegend der Preis für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen gezahlt. Aus den Jahren 2014 bis 2018 lagen 12 auswertbare Kauffälle vor, die in einer Spanne (Min.-Max.) von 1 €/m ² bis 15 €/m ² lagen.	



2. Private Erschließungsflächen

Flächen im Innenbereich, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (11 - 178 m²)

9

90 ±17

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

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

4.6.3 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 2024 wurden für die Auswertung 26 Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2024 herangezogen.

Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl
15,00	3,45 - 33,00	215 - 4.495	26

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

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 01.01.2025 insgesamt 830 Bodenrichtwertzonen mit Bodenrichtwerten beschlossen.

Nutzung	Anz. der BRW-Zonen	Min. in €/m ²	Max. in €/m ²
Wohnbaufläche (W)	466	150	725
Dorfgebiet (MD)	144	160	500
Mischgebiet (MI)	106	225	575
Kerngebiet (MK)	6	370	480
gewerbliche Baufläche (G)	50	45	125
Sondernutzungsflächen (SN/SO)	17	50	340
landwirtschaftliche Fläche (LW)	20	2,80	2,80
forstwirtschaftliche Fläche (FW)	20	0,50	0,50

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

4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Das „**Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.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 BORIS.NRW sind kostenfrei.

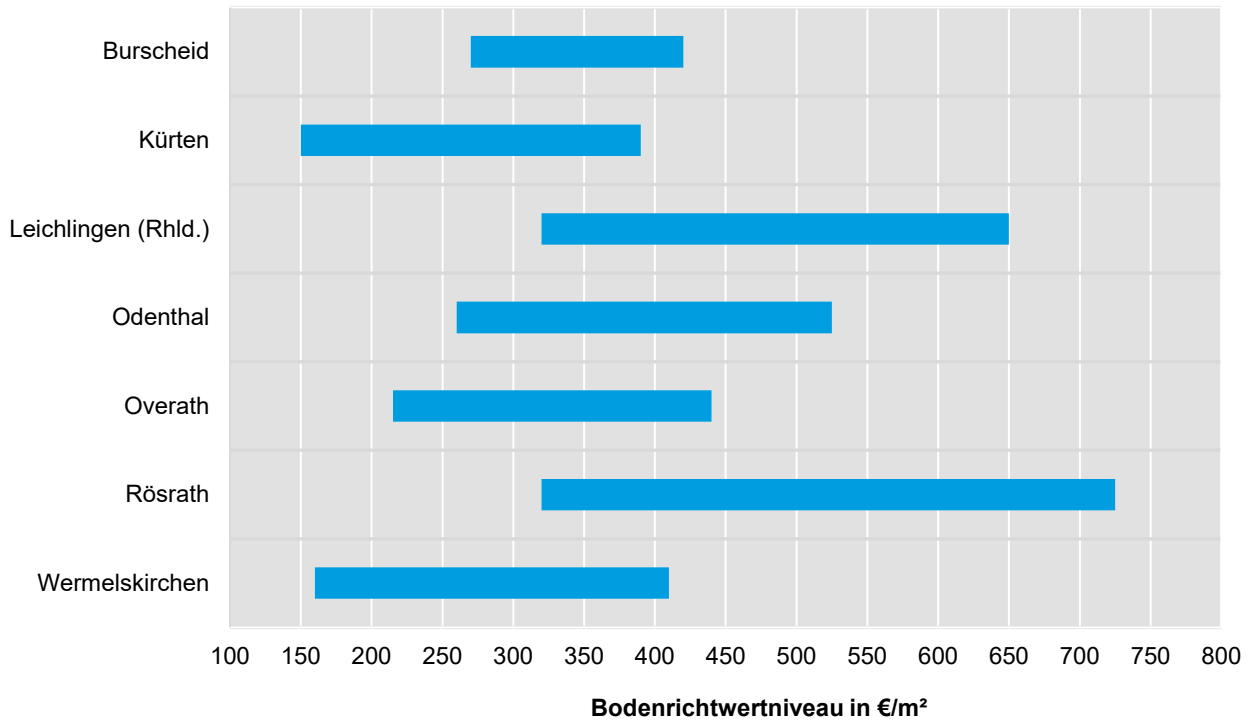
Für Nutzer von Smartphones und Tablets steht eine App zur Verfügung, mit deren Hilfe die Boden- sowie Immobilienrichtwerte angezeigt werden können.

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 01.01.2025 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 01.01.2025 wie folgt abgeleitet:

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

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

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

Kommune Stichtag 01.01.2025	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	einfache Lage €/m²
Burscheid	400	350	290
Kürten	320	260	195
Leichlingen (Rhld.)	575	440	390
Odenthal	480	410	290
Overath	370	310	255
Rösrath	600	480	390
Wermelskirchen	350	280	205

Hinweis:

Die gebietstypischen Werte ergeben sich aus der unterschiedlichen Verteilung der Bodenrichtwerte des Jahres 2025 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 01.01.2025 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 01.01.2025	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Burscheid	-	70	-
Kürten	-	70	-
Leichlingen (Rhld.)	-	80	-
Odenthal	-	90	-
Overath	-	75	-
Rösrath	-	85	-
Wermelskirchen	-	55	-

Hinweis:

Die gebietstypischen Werte ergeben sich aus der unterschiedlichen Verteilung der Bodenrichtwerte des Jahres 2025 in den einzelnen Gemeinden. Sie dienen nur der groben Orientierung.

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

4.7.3 Umrechnungskoeffizienten

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

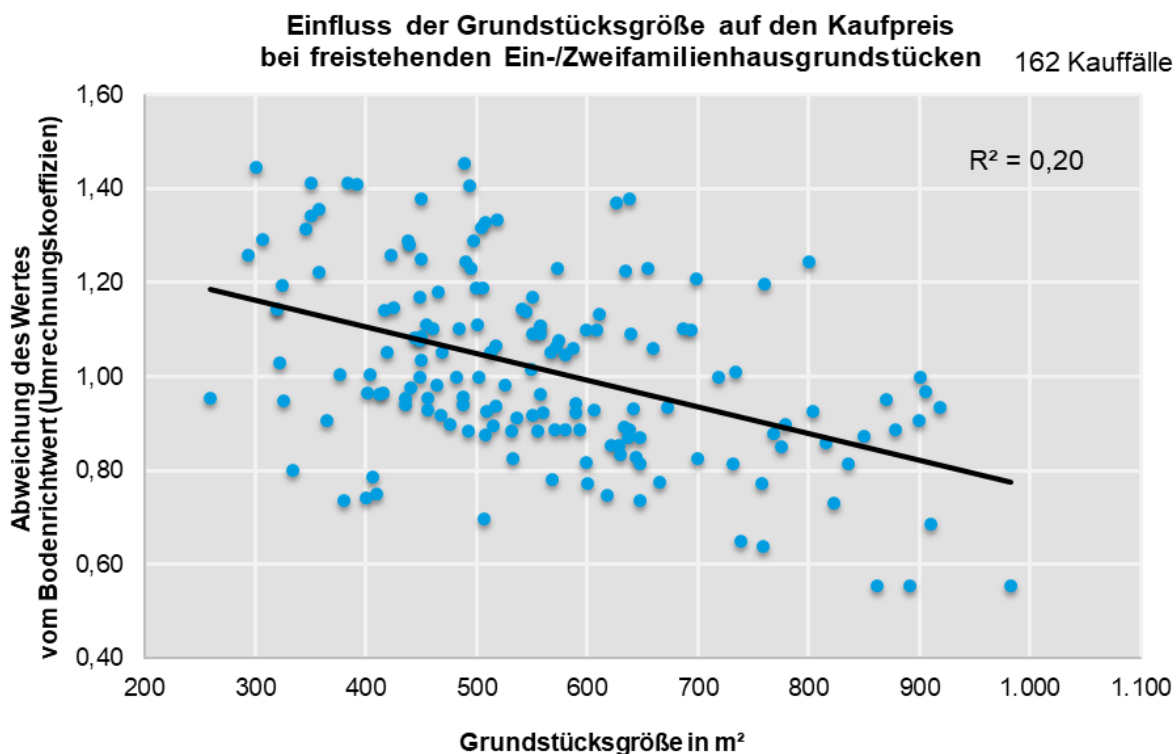
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau)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

Die Bodenrichtwerte für den ein- und zweigeschossigen Wohnungsbau im Rheinisch-Bergischen Kreis beziehen sich auf eine „normierte“ Fläche von durchschnittlich **500 - 600 m²** mit einer mittleren Tiefe von ca. 30 m und einer mittleren Breite von ca. 19 m. Hierauf wurde die Auswertung abgestellt, indem die erzielten Kaufpreise in Relation zur Grundstücksdimension mit dem jeweils geeigneten Bodenrichtwert verglichen wurden. Das Ergebnis der Untersuchung ist in der nachfolgenden Grafik/Tabelle zusammengestellt.

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

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

Der Auswertung lagen insgesamt 162 Vergleichspreise der Jahre 2017 bis 2020 zugrunde. Es handelte sich hierbei um Grundstücke mit vorhandenem Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen, die mit **freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern** bebaubar sind.



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

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

Grundstücksfläche in m²	Umrechnungs- koeffizient
300 - 399	1,15
400 - 499	1,10
500 - 600	1,00
601 - 699	0,95
700 - 799	0,90
800 - 899	0,85
900 - 999	0,80

162 Vergleichspreise

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

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

Im Untersuchungszeitraum (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 m². Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage wie das Bodenrichtwertgrundstück und besitzt einen regelmäßigen Zuschnitt.

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

Demnach ist aufgrund der Größe des Bewertungsobjektes (840 m²) der Richtwert um rd. 15 % zu senken.

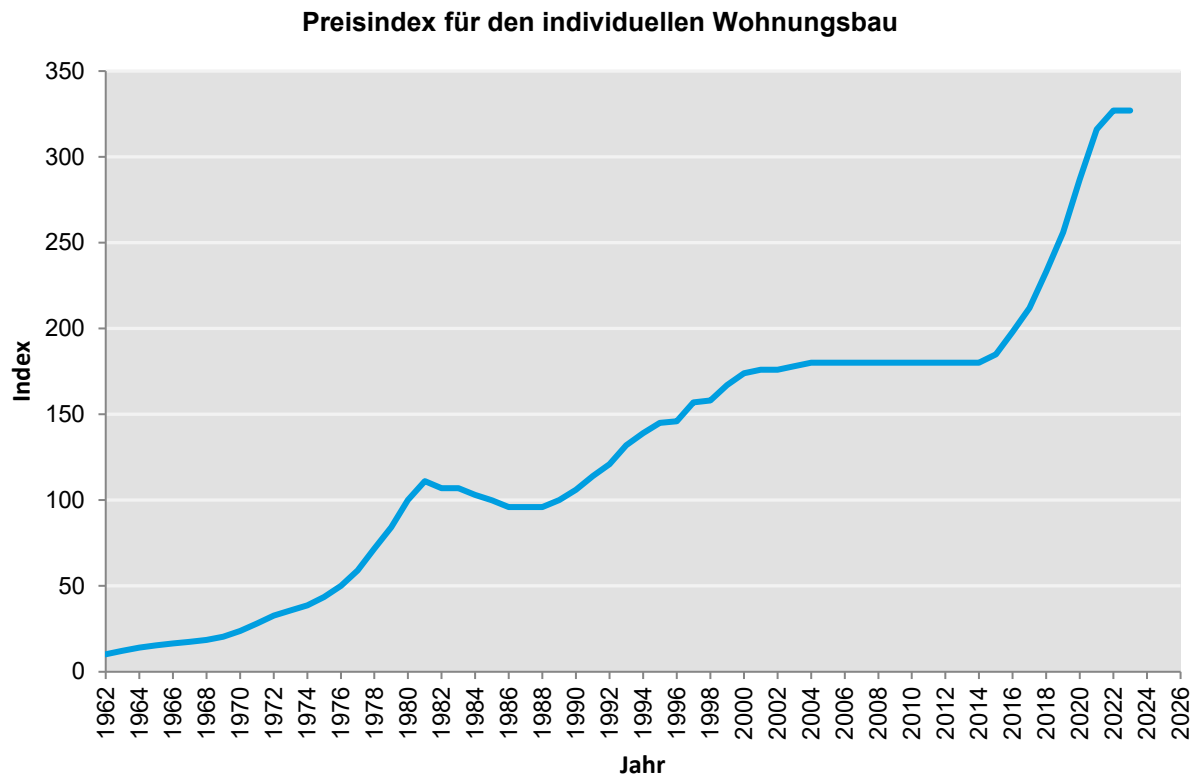
Somit ergibt sich der Bodenwert zu $250 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 213 \text{ €/m}^2$.

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
1980	17	100	16	100	24	100
1981	11	111	10	110	11	111
1982	-3	108	-3	107	-3	108
1983	0	108	0	107	0	108
1984	-5	102	-2	105	-6	101
1985	-2	100	-2	102	-4	97,1
1986	-3	97,2	-4	98,3	-5	92,3
1987	0	97,2	0	98,3	0	92,3
1988	0	97,2	0	98,3	0	92,3
1989	6	103	4	102	4	95,9

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

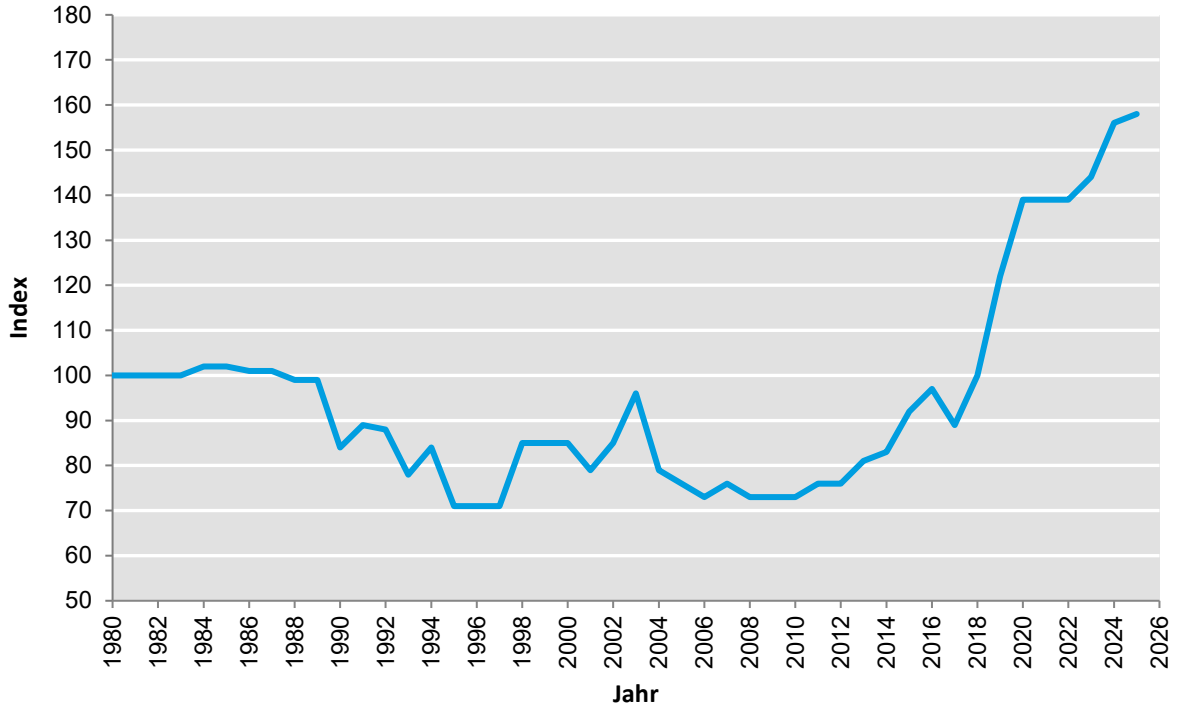
Jahr	Overath		Kürten		Burscheid		Leichlingen (Rhld.)		Wermelskirchen		Rösrath		Odenthal	
	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index
2001	3	172	2	170	2	189	2	189	0	185	1	172	2	173
2002	0	172	0	170	0	189	0	189	0	185	0	172	0	173
2003	0	172	2	173	0	189	2	193	0	185	2	175	1	175
2004	0	172	0	173	2	193	2	197	3	191	0	175	0	175
2005	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2006	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2007	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2008	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2009	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2010	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2011	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2012	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2013	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2014	3	177	-3	168	0	193	0	197	0	191	5	184	0	175
2015	4	184	0	168	2	197	3	203	3	197	3	190	3	180
2016	3	190	10	185	3	203	10	223	0	197	15	219	10	198
2017	7	203	7	198	7	217	7	239	7	211	7	234	7	212
2018	10	223	10	218	10	239	10	263	10	232	10	257	10	233
2019	10	245	10	240	10	263	10	289	10	255	10	283	10	256
2020	15	282	10	264	10	289	20	347	10	281	10	311	10	282
2021	10	310	10	290	10	318	10	382	10	309	10	342	10	310
2022	0	310	0	290	5	334	0	382	10	340	10	376	0	310
2023	0	310	0	290	0	334	0	382	0	340	0	376	0	310
2024	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 €/m²)

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen



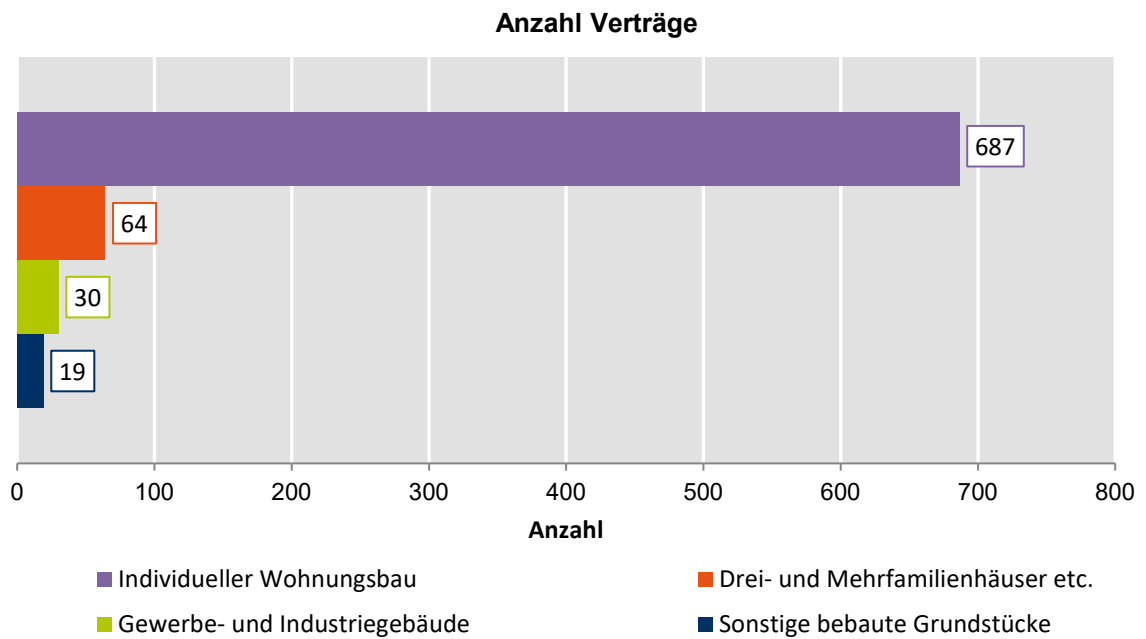
Indizes ab 1980 für landwirtschaftliche Flächen

Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100	2003	96
1981	100	2004	79
1982	100	2005	76
1983	100	2006	73
1984	102	2007	76
1985	102	2008	73
1986	101	2009	73
1987	101	2010	73
1988	99	2011	76
1989	99	2012	76
1990	84	2013	81
1991	89	2014	83
1992	88	2015	92
1993	78	2016	97
1994	84	2017	89
1995	71	2018	100
1996	71	2019	122
1997	71	2020	139
1998	85	2021	139
1999	85	2022	144
2000	85	2023	156
2001	79	2024	158
2002	85		

5. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2024 wurden 800 bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 356,62 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 107,26 ha übertragen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	800
davon	
Individueller Wohnungsbau	687
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	64
Gewerbe- und Industriegebäude	30
Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Garagen, Hotels, etc.)	19



5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2024 wurden 687 bebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 264,72 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 73,83 ha übertragen.

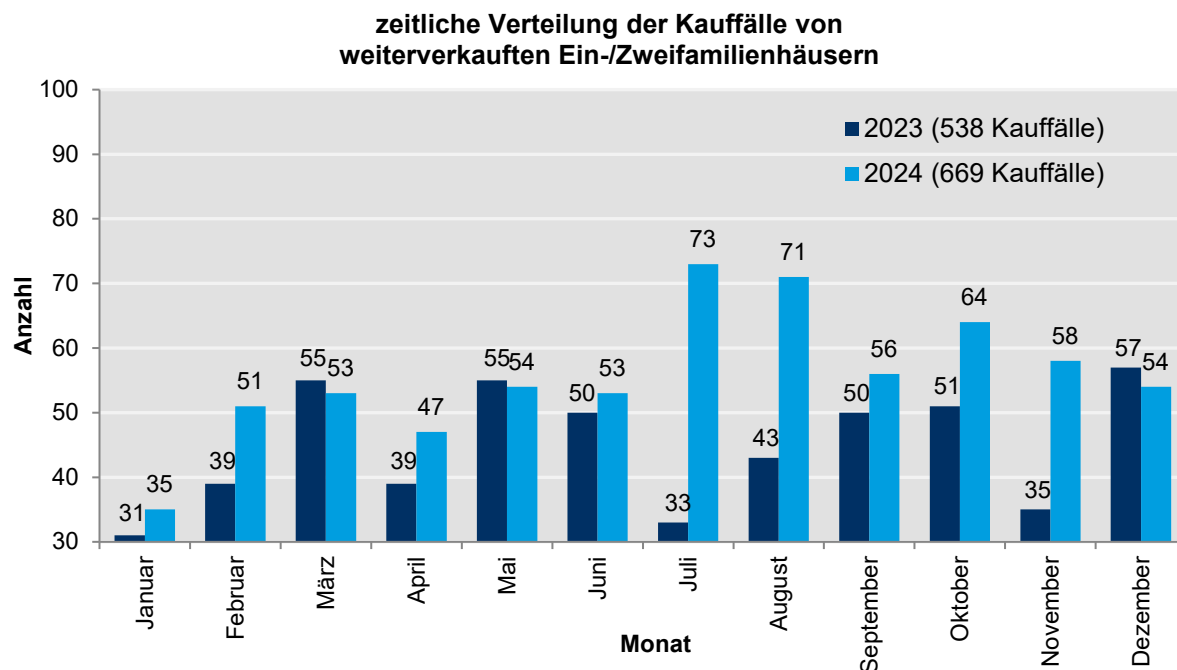
	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	687
davon	
Ein-/Zweifamilienhäuser	677
Sonstige (z.B. Hofstellen, Ferienhäuser etc.)	10

5.1.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

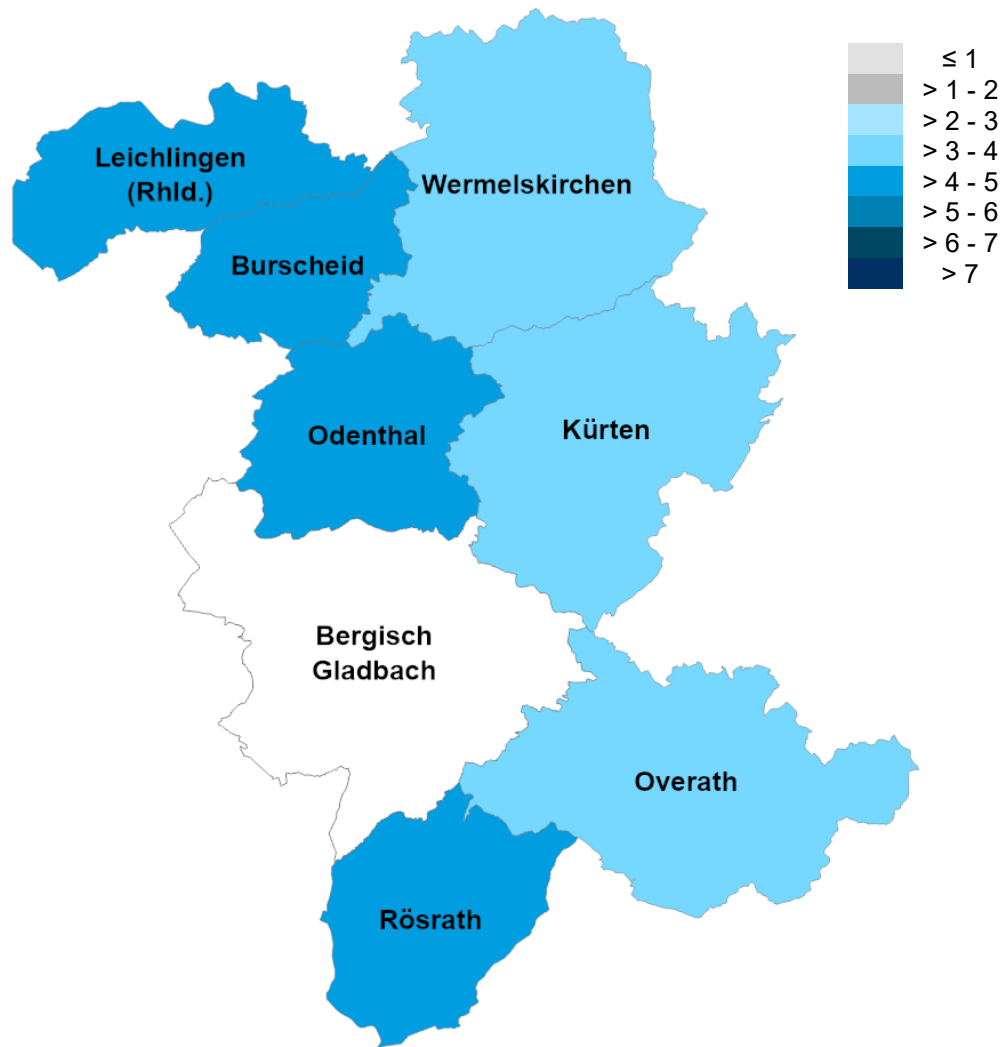
Im Jahr 2024 wurden 677 Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 262,73 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 65,70 ha übertragen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	677
davon	
Erstverkäufe	8
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	1
Doppel- und Reihenendhäuser	5
Reihenmittelhäuser	2
sonstige Bautypen	-
Weiterverkäufe	669
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	472
Doppel- und Reihenendhäuser	163
Reihenmittelhäuser	33
sonstige Bautypen	1

Aufgrund der geringen Anzahl von erstverkauften Ein-/Zweifamilienhäusern (8 Stück) wird auf eine grafische Darstellung der zeitlichen Verteilung der Kauffälle verzichtet.



Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner



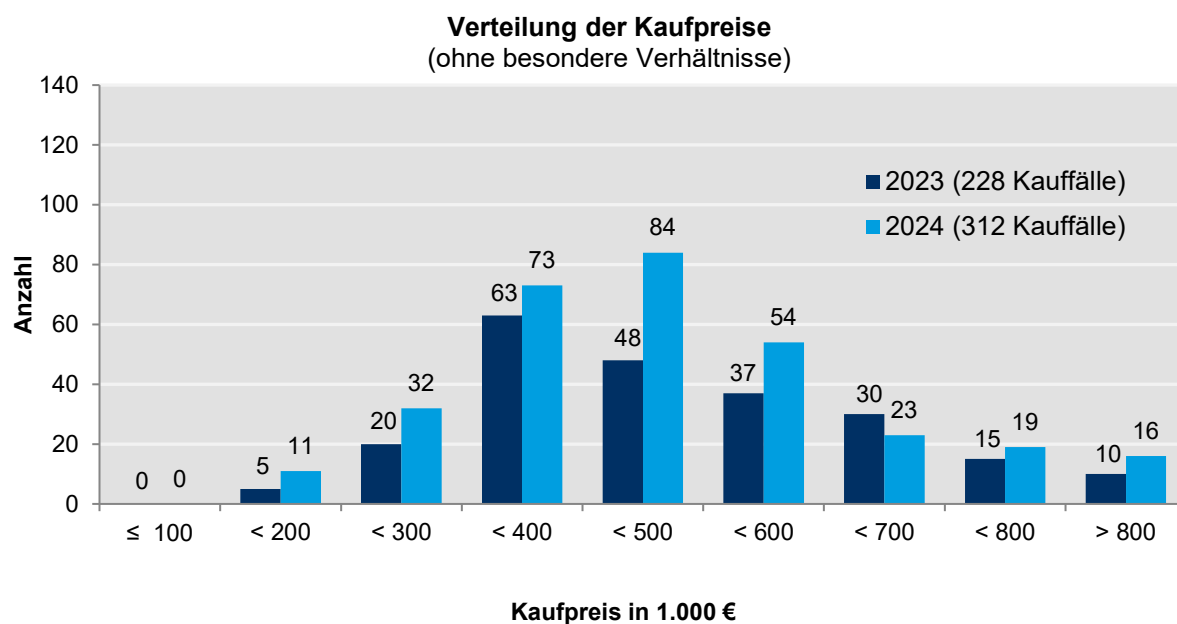
	Bevölkerungsstand am 31.12.2023 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	112.660	
Burscheid	19.005	79
Kürten	20.158	79
Leichlingen (Rhld.)	28.202	120
Odenthal	15.385	63
Overath	27.489	98
Rösraht	29.206	118
Wermelskirchen	34.673	120
Rheinisch-Bergischer Kreis	286.778	

* Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
Abruf: Juli 2024

Bei den 677 Übertragungen lagen bei 456 Fällen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 67 %.

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

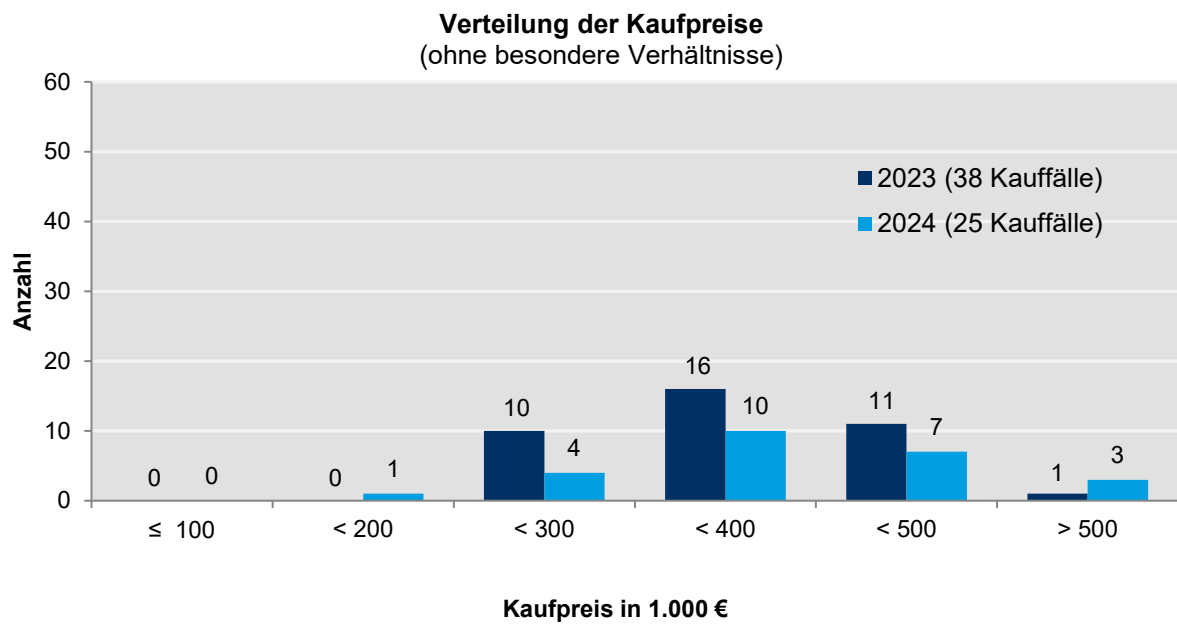
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in 2024 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insgesamt
≤ 100	-	/	-	-	-	-	-	0
< 200	/	/	-	-	3	4	/	11
< 300	3	7	3	-	8	/	9	32
< 400	12	9	8	8	16	8	12	73
< 500	10	11	9	4	12	20	18	84
< 600	8	6	9	10	9	9	3	54
< 700	-	/	6	6	4	3	/	23
< 800	/	-	/	/	3	11	/	19
≥ 800	-	-	7	/	/	5	/	16

Reihenmittelhäuser



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

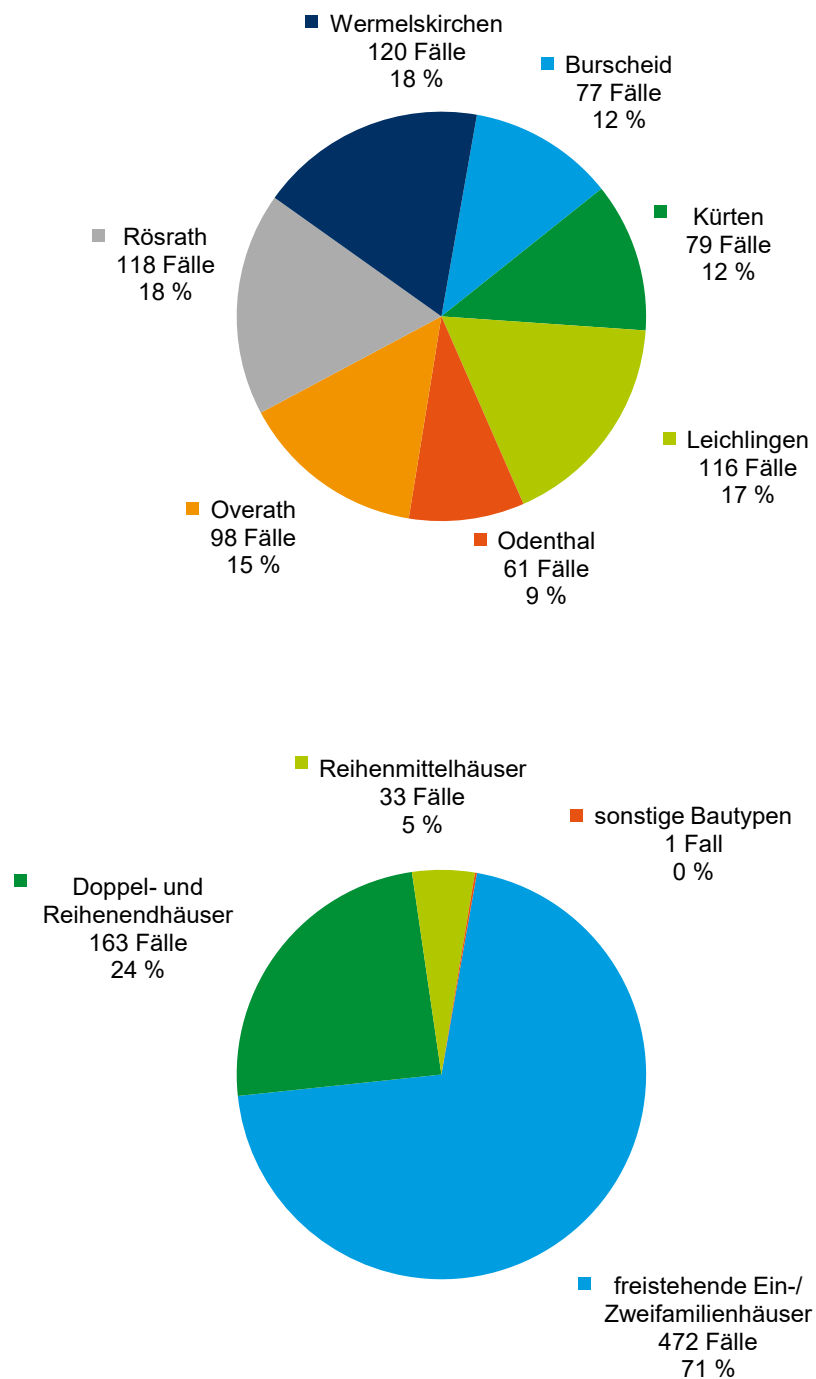
5.1.2 Erstverkäufe

Im Jahr 2024 wurden 8 neu errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser (Neubau) mit einem Geldumsatz von rd. 3,74 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 0,22 ha übertragen.

Bei den 8 neu errichteten Ein-/Zweifamilienhäuser handelt es sich um ein freistehendes Haus, 2 Reihenmittelhäuser und 5 Doppel-/Reihenendhäuser in den Kommunen Burscheid, Leichlingen und Odenthal.

5.1.3 Weiterverkäufe

Im Jahr 2024 wurden 669 Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 258,99 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 65,48 ha übertragen.



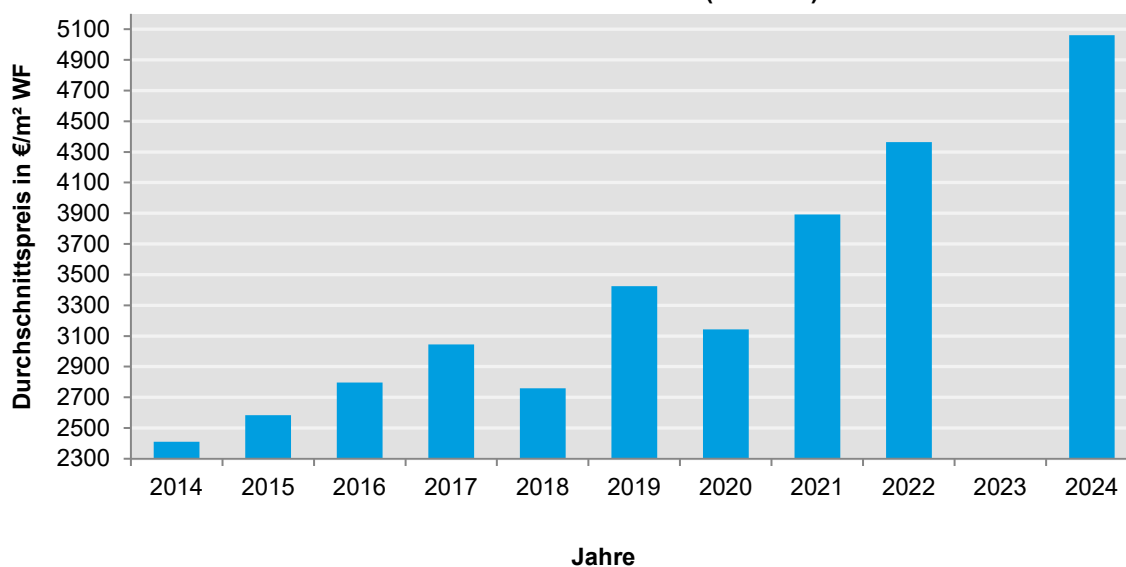
5.1.4 Durchschnittspreise

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 ²	Ø Preis in €/m ² WF	Ø Gfl. In m ²	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
2024	661.060	131	5.060	302	5

Durchschnittspreise bei erstverkauften Ein-/Zweifamilienhäusern (Neubau) in €/m² WF



Einzelne Neubauobjekte

Für die Ermittlung durchschnittlicher Preise bei einzelnen Neubauten, die jeweils ein eigenes Preisniveau haben (homogene Bebauung durch Bauträger), wurden 8 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 herangezogen.

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

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

Burscheid, Am Bornheimer Bach 3-5a und 8-10a (8 Kauffälle aus 2022 und 2024)

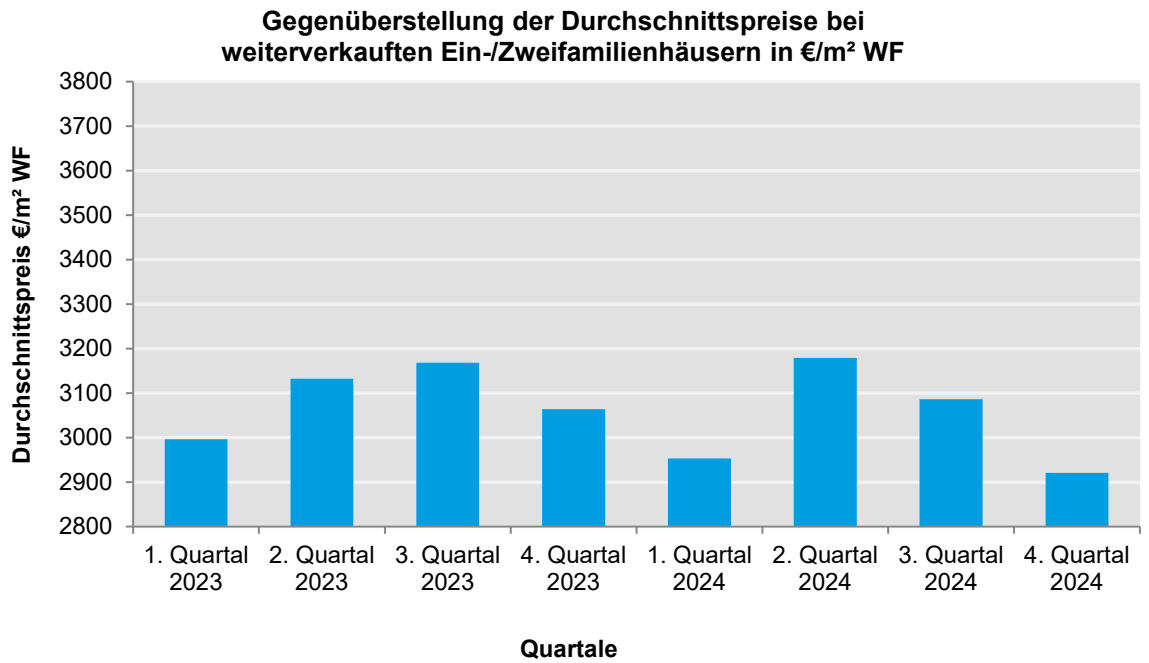
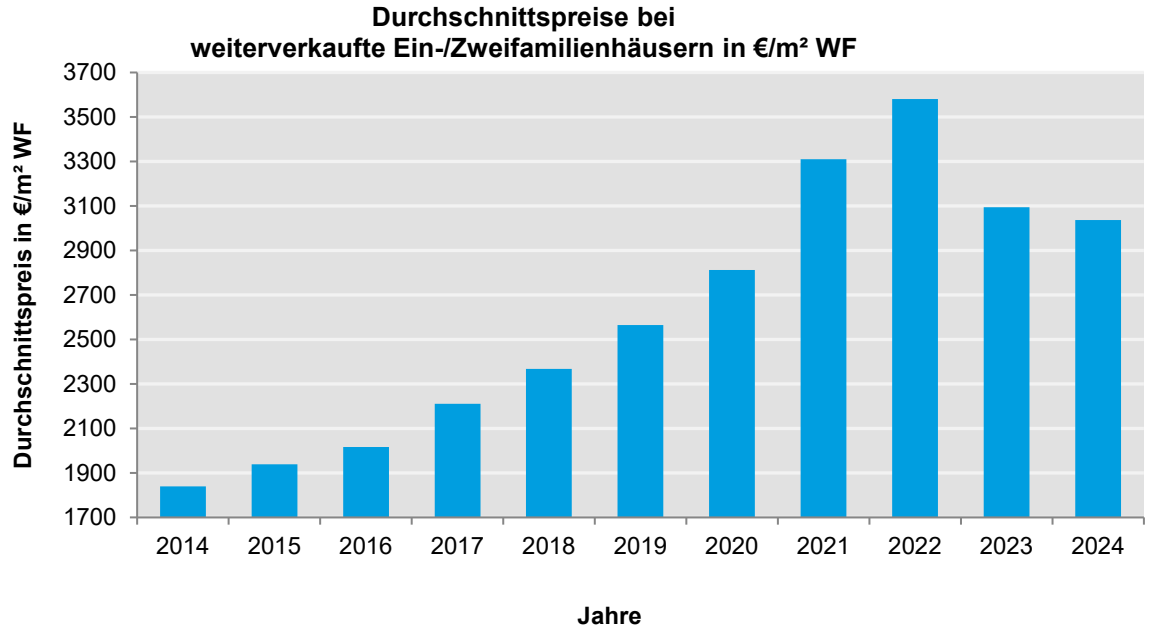
	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Preis €/m ² WF	Preis €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
	146	4.825	4.575 – 4.925
Doppelhaushälften	Ø Grundstücksgröße 308 m ² Ø Bodenwertanteil 20 %		

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 m² und 2.500 m² war, getrennt für die Jahre 2014 bis 2024 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Wert einfluss von Inventar bereinigt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m ²	Ø Preis in €/m ² WF	Ø Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m ²	Anz.
2014	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	497.425	152	3.310	1975	660	329
2022	513.528	146	3.580	1971	597	292
2023	456.300	149	3.094	1972	688	296
1. Quartal	459.569	154	2.996	1972	731	61
2. Quartal	460.096	147	3.132	1971	696	81
3. Quartal	463.906	147	3.168	1974	614	72
4. Quartal	443.439	148	3.064	1972	714	82
2024	448.491	148	3.037	1968	704	394
1. Quartal	437.721	145	2.953	1968	696	66
2. Quartal	469.846	146	3.179	1968	686	89
3. Quartal	463.119	150	3.086	1970	712	125
4. Quartal	422.013	147	2.921	1966	714	114

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 m² und größer 300 m² wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Kauffälle beschränken sich auf die folgenden Grundstücksgrößen:

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

Weiterhin ergeben sich die angegebenen Durchschnittspreise aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2024. Ein Vergleich mit den Zahlen der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist daher nur bedingt aussagekräftig.

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern des Jahres 2024 im Gesamtkreis

Baujahr Gruppe	Ø Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
					Mittelwert	Median	
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
bis 1919		620 ± 184	159 ± 56	2.109 ± 842	317.026 ± 125.934	295.000	19
1920-1949	1935	608 ± 186	136 ± 53	3.120 ± 1.250	372.885 ± 120.646	380.000	13
1950-1974	1964	713 ± 170	145 ± 50	2.969 ± 803	410.116 ± 113.526	394.250	88
1975-1994	1982	637 ± 178	171 ± 51	2.984 ± 802	481.943 ± 100.953	467.500	41
1995-2009	2003	568 ± 150	161 ± 31	3.416 ± 628	543.688 ± 119.221	511.165	25
2010-2022	2016	595 ± 131	160 ± 28	4.217 ± 635	666.200 ± 120.693	637.000	13
Neubau	/	/	/	/	/	/	1
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
bis 1919		553 ± 65	156 ± 31	1.778 ± 846	259.667 ± 99.131	319.000	3
1920-1949	1929	411 ± 146	204 ± 127	2.026 ± 464	371.225 ± 156.676	365.950	4
1950-1974	1964	442 ± 102	131 ± 61	2.793 ± 694	343.887 ± 116.253	310.000	27
1975-1994	1984	363 ± 122	139 ± 26	2.874 ± 459	393.314 ± 75.408	378.500	42
1995-2009	2000	334 ± 82	139 ± 22	3.442 ± 592	469.497 ± 76.087	440.750	19
2010-2022	/	/	/	/	/	/	1
Neubau		290 20	136 16	5.012 156	677.767 63.696	679.300	3
Reihenmittelhäuser							
bis 1919		-	-	-	-	-	-
1920-1949		-	-	-	-	-	-
1950-1974	1966	213 ± 36	106 ± 13	3.186 ± 693	331.860 ± 59.941	335.000	10
1975-1994	1981	256 ± 86	128 ± 19	2.659 ± 366	337.375 ± 44.438	351.000	8
1995-2009	1999	212 ± 40	126 ± 14	3.520 ± 536	438.180 ± 60.933	422.000	5
2010-2022	/	/	/	/	/	/	1
Neubau		-	-	-	-	-	-

Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Jahre 2022 - 2024 im Gesamtkreis und den einzelnen Kommunen

Aufgrund geringer Fallzahlen der einzelnen Baujahresgruppen wurden für einen besseren Vergleich der Kommunen die Kauffälle der Jahre 2022 bis 2024 herangezogen.

Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²		Ø WF in m ²		Ø Preis / m ² WF in €/m ²		Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
								Mittelwert	Median		
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser											
bis 1919		568	± 177	163	± 55	2.276	± 905	348.539	± 126.522	335.000	42
1920-1949	1934	615	± 204	158	± 85	2.977	± 1.349	399.976	± 168.581	365.000	36
1950-1974	1965	717	± 166	147	± 54	3.114	± 914	433.659	± 122.455	410.000	205
1975-1994	1983	655	± 166	170	± 52	3.094	± 739	504.497	± 127.836	483.500	88
1995-2009	2003	568	± 174	166	± 48	3.636	± 863	577.090	± 128.650	560.000	52
2010-2022	2016	530	± 135	147	± 33	4.466	± 715	642.330	± 116.689	629.000	33
Neubau		/		/		/		/		/	2
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser											
bis 1919		513	± 137	132	± 29	2.219	± 831	280.955	± 97.128	280.000	11
1920-1949	1932	450	± 145	169	± 102	2.342	± 764	351.613	± 127.380	331.500	8
1950-1974	1966	441	± 106	126	± 43	3.077	± 686	374.039	± 103.807	360.000	81
1975-1994	1984	363	± 117	138	± 28	3.136	± 739	423.178	± 98.200	405.500	98
1995-2009	2001	326	± 83	134	± 25	3.636	± 654	480.561	± 93.080	475.000	55
2010-2022	2020	328	± 55	136	± 13	3.849	± 361	521.728	± 34.153	521.750	8
Neubau		358	± 93	151	± 14	4.711	± 373	707.943	± 62.824	690.000	15
Reihenmittelhäuser											
bis 1919		-		-		-		-		-	-
1920-1949		-		-		-		-		-	-
1950-1974	1968	229	± 41	110	± 16	3.046	± 618	330.220	± 55.529	325.400	24
1975-1994	1982	271	± 79	131	± 23	2.861	± 549	368.717	± 71.213	357.430	28
1995-2009	2000	226	± 52	124	± 16	3.552	± 544	436.480	± 58.085	427.020	14
2010-2022	/	/		/		/		/		/	1
Neubau		/		/		/		/		/	2

Rheinisch-Bergischer Kreis 2022-2024

	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
						Mittelwert	Median	
Burscheid 2022-2024	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		681 ± 133	172 ± 49	2.134 ± 581	344.143 ± 65.564	320.000	7
	1920-1949	1942	796 ± 135	131 ± 49	2.134 ± 581	344.143 ± 20.275	280.000	3
	1950-1974	1965	800 ± 124	133 ± 29	2.372 ± 555	293.833 ± 83.063	350.000	17
	1975-1994	1985	595 ± 171	145 ± 33	2.853 ± 717	363.383 ± 86.629	477.500	12
	1995-2009	2002	685 ± 160	187 ± 37	3.375 ± 657	475.966 ± 107.479	599.000	7
	2010-2022	2015	/	/	/	/	/	2
	Neubau		-	-	-	-	-	-
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		478 ± 166	121 ± 25	2.328 ± 382	273.833 ± 27.685	277.500	6
1920-1949	1934	521 ± 108	275 ± 98	1.979 ± 461	499.633 ± 46.602	486.900	3	
1950-1974	1964	401 ± 80	152 ± 34	3.097 ± 619	462.833 ± 114.349	471.250	6	
1975-1994	1989	371 ± 163	127 ± 26	3.462 ± 263	437.383 ± 80.312	420.400	6	
1995-2009	2001	332 ± 93	121 ± 13	3.694 ± 533	446.726 ± 69.454	447.000	11	
2010-2022	/	/	/	/	/	/	2	
Neubau		308 ± 27	146 ± 7	4.845 ± 120	709.406 ± 47.717	714.400	8	
Kürten 2022-2024	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		513 ± 64	156 ± 28	2.406 ± 1.031	348.667 ± 118.131	357.000	3
	1920-1949	1930	781 ± 179	141 ± 41	2.555 ± 973	321.250 ± 69.135	337.500	4
	1950-1974	1967	767 ± 138	148 ± 37	2.809 ± 891	394.884 ± 88.019	431.000	14
	1975-1994	1982	589 ± 139	136 ± 39	2.979 ± 681	388.090 ± 74.097	392.500	10
	1995-2009	2003	584 ± 211	155 ± 30	3.236 ± 784	484.098 ± 93.554	455.500	11
	2010-2022	2018	446 ± 90	123 ± 11	4.412 ± 420	545.578 ± 88.323	540.000	7
	Neubau		-	-	-	-	-	-
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		/	/	/	/	/	1
1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	
1950-1974	1964	441 ± 79	99 ± 18	3.071 ± 724	298.650 ± 75.844	280.000	10	
1975-1994	1982	359 ± 83	141 ± 29	2.707 ± 610	373.293 ± 71.257	366.000	21	
1995-2009	/	/	/	/	/	/	1	
2010-2022	/	/	/	/	/	/	2	
Neubau		-	-	-	-	-	-	

	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²		Ø WF in m ²		Ø Preis / m ² WF in €/m ²		Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
								Mittelwert	Median			
Leichlingen (Rhld.) 2022-2024	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser											
	bis 1919		565 ± 201	145 ± 36	2.940 ± 1.007	405.125 ± 126.730	395.000	12				
	1920-1949	1931	591 ± 222	99 ± 11	4.100 ± 764	397.625 ± 58.197	405.000	4				
	1950-1974	1964	700 ± 161	148 ± 61	3.342 ± 867	467.105 ± 110.358	476.000	24				
	1975-1994	1982	703 ± 178	163 ± 33	3.338 ± 542	531.278 ± 71.949	540.000	9				
	1995-2009	2002	541 ± 195	178 ± 74	3.532 ± 555	603.000 ± 172.037	579.000	6				
	2010-2022	2016	509 ± 155	154 ± 20	4.632 ± 673	712.333 ± 118.235	741.000	6				
	Neubau		/	/	/	/	/	1				
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser											
	bis 1919		-	-	-	-	-	-				
	1920-1949		-	-	-	-	-	-				
	1950-1974	1968	433 ± 128	129 ± 36	3.334 ± 639	419.391 ± 90.855	443.450	17				
	1975-1994	1983	373 ± 117	137 ± 26	3.542 ± 844	470.541 ± 96.507	450.000	15				
	1995-2009	2000	308 ± 81	135 ± 21	3.898 ± 463	520.521 ± 62.163	520.000	12				
2010-2022		-	-	-	-	-	-					
Neubau		/	/	/	/	/	2					
Odenthal 2022-2024	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser											
	bis 1919		/	/	/	/	/	1				
	1920-1949		-	-	-	-	-	-				
	1950-1974	1967	775 ± 176	171 ± 67	3.358 ± 1.028	525.403 ± 118.011	520.000	25				
	1975-1994	1983	756 ± 150	195 ± 24	2.941 ± 736	558.260 ± 93.012	547.500	12				
	1995-2009	1999	548 ± 63	156 ± 18	4.441 ± 716	687.175 ± 104.532	670.850	4				
	2010-2022	2014	582 ± 104	141 ± 7	4.395 ± 478	618.706 ± 65.432	590.413	4				
	Neubau		/	/	/	/	/	1				
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser											
	bis 1919		/	/	/	/	/	2				
	1920-1949		/	/	/	/	/	2				
	1950-1974	1970	469 ± 75	146 ± 30	3.036 ± 730	427.725 ± 72.552	430.000	4				
	1975-1994	1982	413 ± 138	152 ± 20	3.115 ± 657	471.493 ± 105.812	485.000	11				
	1995-2009	2002	343 ± 93	132 ± 19	4.179 ± 525	557.767 ± 138.983	559.000	8				
2010-2022		/	/	/	/	/	2					
Neubau		365 ± 86	154 ± 20	4.403 ± 439	668.780 ± 42.500	665.900	5					

	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.
						Mittelwert	Median	
Overath 2022-2024	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		593 ± 135	156 ± 27	1.748 ± 356	276.200 ± 85.928	260.000	3
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2
	1950-1974	1964	670 ± 161	138 ± 37	2.856 ± 753	383.298 ± 104.495	368.500	43
	1975-1994	1983	644 ± 148	174 ± 44	3.001 ± 580	520.260 ± 158.146	430.000	19
	1995-2009	2002	506 ± 107	175 ± 40	3.232 ± 699	540.246 ± 58.683	540.000	11
	2010-2022	2015	614 ± 150	169 ± 31	4.012 ± 747	664.320 ± 116.844	633.800	6
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		/	/	/	/	/	/
1920-1949	/	/	/	/	/	/	/	1
1950-1974	1970	426 ± 105	118 ± 15	2.924 ± 475	340.900 ± 38.075	336.000	12	
1975-1994	1985	361 ± 63	130 ± 36	3.293 ± 913	405.867 ± 85.552	395.500	10	
1995-2009	2001	294 ± 38	154 ± 29	2.916 ± 603	438.911 ± 74.751	440.000	9	
2010-2022	/	/	/	/	/	/	/	1
Neubau	-	-	-	-	-	-	-	
Rösrath 2022-2024	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser							
	bis 1919		545 ± 135	160 ± 101	2.231 ± 852	343.000 ± 213.907	280.000	5
	1920-1949	1935	547 ± 171	149 ± 82	3.464 ± 1.320	461.791 ± 198.002	402.500	16
	1950-1974	1963	682 ± 169	143 ± 53	3.491 ± 913	474.693 ± 128.484	445.000	52
	1975-1994	1983	673 ± 181	182 ± 65	3.326 ± 844	575.050 ± 148.552	535.000	14
	1995-2009	2004	551 ± 162	159 ± 43	4.121 ± 728	634.222 ± 117.813	705.000	9
	2010-2022	/	/	/	/	/	/	2
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	bis 1919		/	/	/	/	/	/
1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
1950-1974	1964	447 ± 110	121 ± 41	3.270 ± 715	386.843 ± 118.242	341.500	16	
1975-1994	1987	310 ± 91	141 ± 24	3.339 ± 668	461.951 ± 73.342	472.355	19	
1995-2009	1999	346 ± 94	140 ± 23	3.672 ± 486	505.033 ± 40.227	522.000	9	
2010-2022	/	/	/	/	/	/	/	1
Neubau	-	-	-	-	-	-	-	

	Baujahr Gruppe	Ø	Ø Gfl. in m ²	Ø WF in m ²	Ø Preis / m ² WF in €/m ²	Gesamtkaufpreis in €		Anz.	
						Mittelwert	Median		
Wermelskirchen 2022-2024	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser								
	bis 1919		538 ± 188	183 ± 53	1.797 ± 583	315.323 ± 89.788	330.000	11	
	1920-1949	1929	572 ± 174	216 ± 112	1.821 ± 1.216	290.786 ± 73.228	320.000	7	
	1950-1974	1965	744 ± 148	155 ± 68	2.736 ± 803	389.425 ± 96.999	392.375	30	
	1975-1994	1980	626 ± 129	182 ± 72	2.754 ± 845	448.917 ± 71.118	448.750	12	
	1995-2009	2006	586 ± 196	138 ± 46	4.446 ± 737	593.055 ± 155.899	556.110	4	
	2010-2022	2016	539 ± 106	128 ± 29	5.002 ± 815	622.083 ± 80.778	639.500	6	
	Neubau		-	-	-	-	-	-	
	Doppelhaushälften und Reihendendhäuser								
	bis 1919		-	-	-	-	-	-	
	1920-1949	/	/	/	/	/	/	2	
	1950-1974	1964	465 ± 97	134 ± 67	2.735 ± 648	338.304 ± 96.024	308.750	16	
	1975-1994	1982	384 ± 145	129 ± 29	2.872 ± 494	370.486 ± 103.886	326.500	16	
	1995-2009	2001	350 ± 67	125 ± 27	3.222 ± 541	387.600 ± 24.088	387.000	5	
2010-2022	-	-	-	-	-	-	-		
Neubau		-	-	-	-	-	-		

5.1.5 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Vergleichsfaktoren

Zu den Vergleichsfaktoren gehören Boden- und Immobilienrichtwerte (Gebädefaktoren) sowie (Roh)ertragsfaktoren. Für den Bereich des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis wurden für den Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser (Roh)ertragsfaktoren ermittelt.

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser werden zum Stichtag 01.01.2025 nach einer neuen Methodik abgeleitet. Sie werden im Laufe des Jahres durch den Gutachterausschuss beschlossen und dann unter www.boris.nrw.de abrufbar sein.

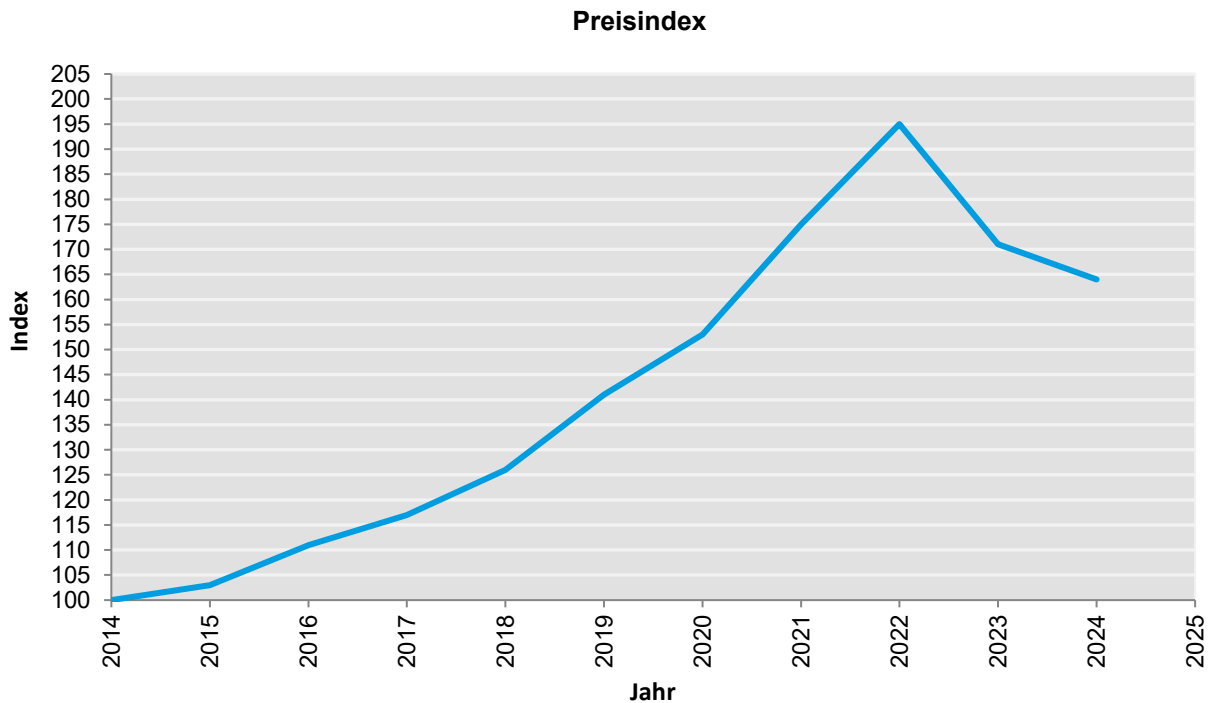
5.1.6 Indexreihen

Preisindex für weiterverkaufte freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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

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

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



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

Jahr	Index
2020	153
2021	175
2022	195
2023	171
2024	164

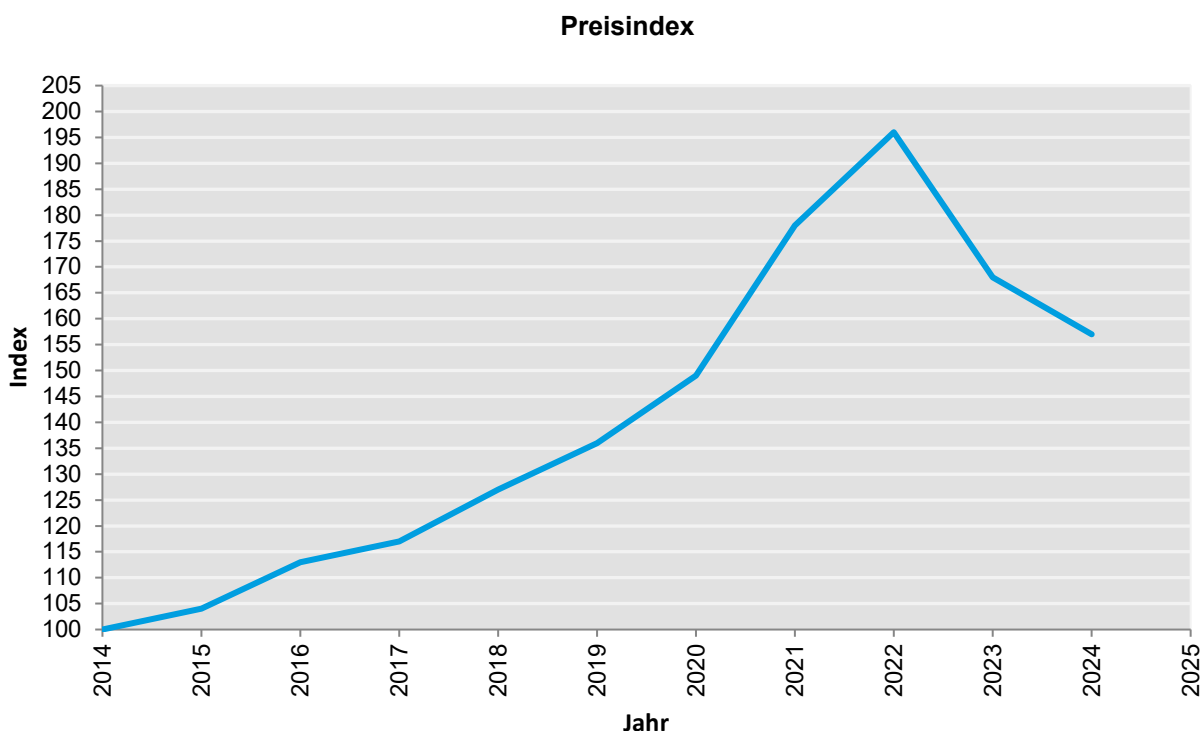
Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

Preisindex für weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

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

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



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

Jahr	Index
2020	149
2021	178
2022	196
2023	168
2024	157

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.

5.1.7 Sachwertfaktoren

Grundsätze und Modellbeschreibung

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

Mit Sachwertfaktoren sollen gem. § 21 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden“. Diese werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die Berechnung der Sachwerte erfolgte gemäß ImmoWertV unter Berücksichtigung des „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 11.07.2017. Einzusehen unter www.boris.nrw.de.

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

An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die folgenden Sachwertfaktoren aus Kauffällen des Jahres 2024 ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.

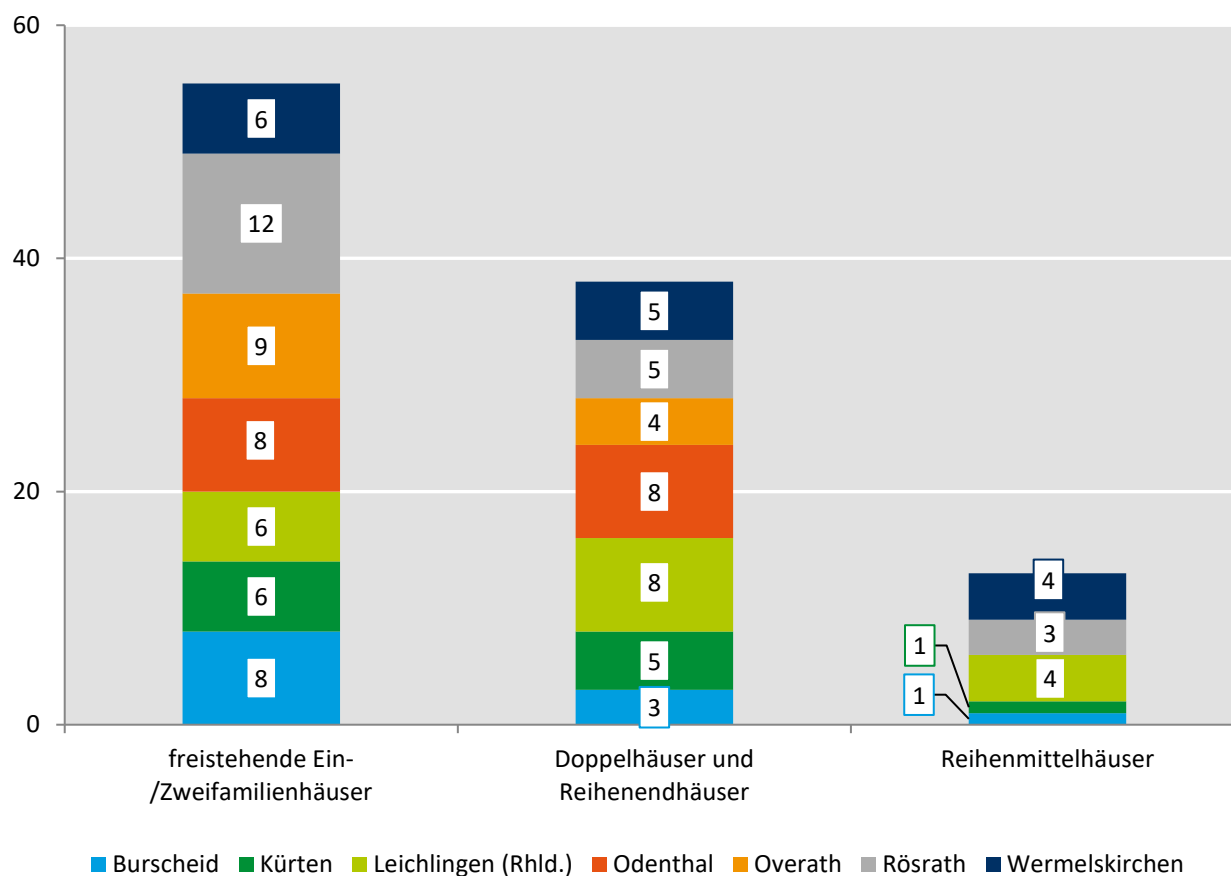
Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Der Analyse lagen insgesamt 106 auswertbare Kaufpreise aus dem Jahr **2024** 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 m²
- Kaufpreis maximal 1.000.000 €
- keine besonderen Gebäudetypen (z.B. Villen)
- Objekte mit Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen
- keine Objekte in Kerngebieten, Gewerbegebieten oder Sondernutzungsflächen
- Wohnflächen zwischen 80 m² bis 300 m²
- Ursprungsbaujahre 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
- Garagen wurden mit pauschalen Zeitwerten im Sachwert berücksichtigt
- Außenanlagen wurden sachverständig geschätzt (Mittelwert 6 % des Gebäudesachwertes)

Anzahl Verträge nach Gebäudetyp



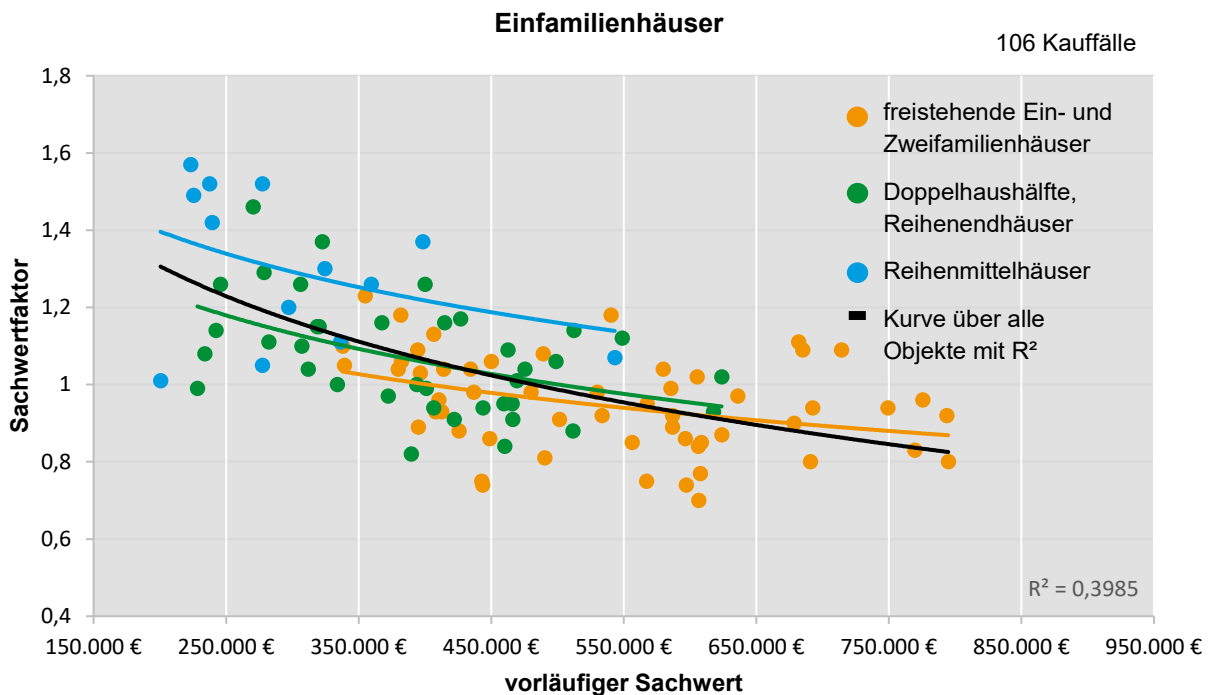
In der nachfolgenden Grafik sind die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der vorläufigen Sachwerthöhe dargestellt. Bei der verwendeten Regressionsfunktion (Trendlinie) handelt es sich um eine **logarithmische Funktion**, da diese am besten den funktionalen Zusammenhang darstellt.

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 2024 ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.

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



Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne Min. – Max.
vorläufiger Sachwert*	538.000 €	± 128.000 €	338.000 € - 795.000 €
bereinigter Kaufpreis*	506.000 €	± 120.000 €	330.000 € - 780.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	3.259 €/m²	± 669 €/m ²	2.149 €/m ² - 4.853 €/m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	42 %	± 12 %	22 % - 66 %
Grundstücksgröße	599 m²	± 174 m ²	252 m ² - 993 m ²
Ursprungsbaupjahr	1989	± 15 Jahre	1961 - 2018
Restnutzungsdauer	46 Jahre	± 14 Jahre	25 - 74 Jahre
Gebäudestandard	2,9	± 0,6	1,8 - 4,0
Wohnfläche	154 m²	± 31 m ²	93 m ² - 210 m ²
Bruttogrundfläche	301 m²	± 81 m ²	168 m ² - 495 m ²

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne Min. – Max.
vorläufiger Sachwert*	395.000 €	± 103.000 €	228.000 € - 624.000 €
bereinigter Kaufpreis*	416.000 €	± 97.000 €	225.000 € - 635.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	3.075 €/m²	± 588 €/m ²	1.933 €/m ² - 4.363 €/m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	39 %	± 10 %	24 % - 65 %
Grundstücksgröße	367 m²	± 128 m ²	214 m ² - 695 m ²
Ursprungsbaupjahr	1987	± 12 Jahre	1963 - 2007
Restnutzungsdauer	46 Jahre	± 10 Jahre	28 - 63 Jahre
Gebäudestandard	2,8	± 0,4	1,9 - 3,8
Wohnfläche	133 m²	± 23 m ²	86 m ² - 197 m ²
Bruttogrundfläche	244 m²	± 41 m ²	179 m ² - 341 m ²

Reihenmittelhäuser

Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standard-abweichung	Spanne Min. – Max.
vorläufiger Sachwert*	303.000 €	± 93.000 €	201.000 € - 543.000 €
bereinigter Kaufpreis*	387.000 €	± 100.000 €	203.000 € - 580.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	2.988 €/m²	± 677 €/m ²	1.873 €/m ² - 4.152 €/m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	33 %	± 12 %	16 % - 55 %
Grundstücksgröße	214 m²	± 55 m ²	162 m ² - 361 m ²
Ursprungsbaupjahr	1987	± 16 Jahre	1960 - 2020
Restnutzungsdauer	46 Jahre	± 15 Jahre	25 - 76 Jahre
Gebäudestandard	2,8	± 0,6	2,0 - 4,0
Wohnfläche	128 m²	± 23 m ²	94 m ² - 169 m ²
Bruttogrundfläche	221 m²	± 26 m ²	174 m ² - 280 m ²

* auf volle Tausender gerundet

5.1.8 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 die Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (Stand: Dezember 2023) ermittelt. Die Handlungsempfehlung kann im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de unter Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW 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 WF/NF [m²]	Ø KP	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
					[€/m² WF/NF]				
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	(1,4) ±0,40	5	2021-2024	154 ±54	2.927 ±727	8,2 ±1,9	20,2 ±4,6	36 ±16	80
Reihenend- und Doppelhäuser	(2,1) ±0,6	9	2021-2024	128 ±23	3.151 ±629	8,8 ±1,0	17,5 ±2,3	52 ±14	80

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

5.1.9 (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
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	(29,8) ±4,8	5	2021-2024
Reihenend- und Doppelhäuser	(29,8) ±4,2	9	2021-2024

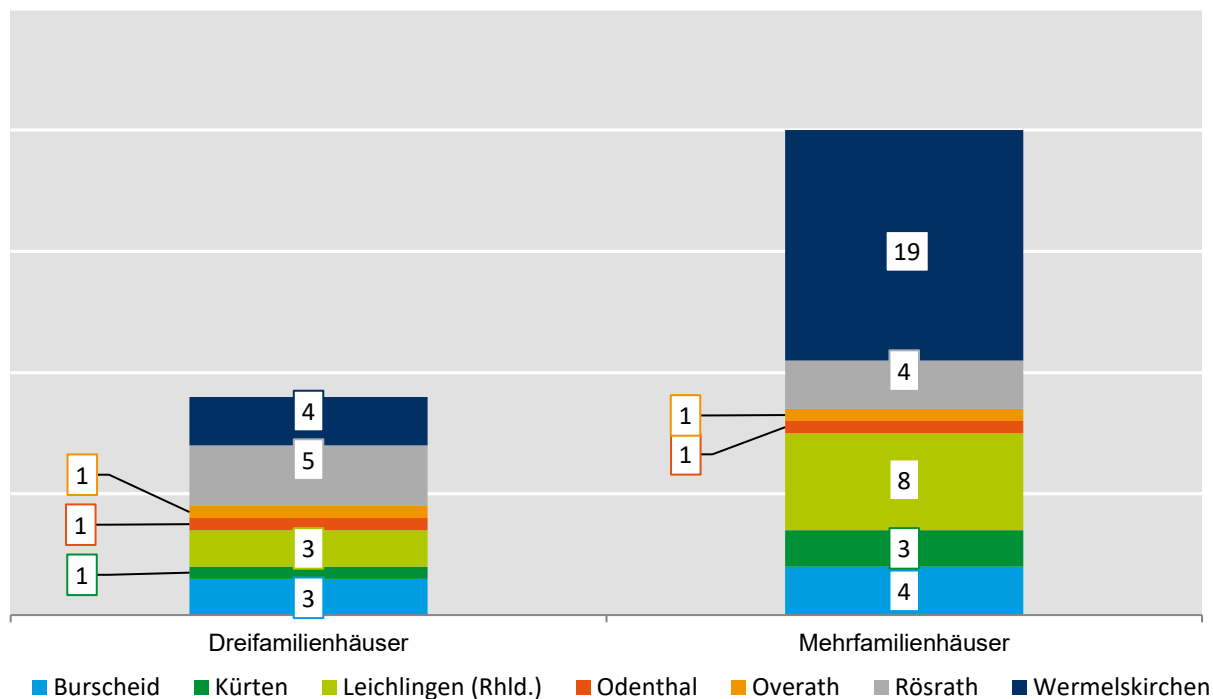
Eine Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.2 *Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren* zu finden.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser,

Im Jahr 2024 wurden 64 Drei- und Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 24,22 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 5,44 ha übertragen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	64
davon	
Dreifamilienhäuser	18
Mehrfamilienhäuser	40
Mehrfamilienhäuser	29
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil	11
Sonstige	6

Anzahl Verträge



5.2.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Dreifamilienhäuser

Aus den Jahren 2022 bis 2024 konnten 16 Kauffälle für die Ableitung eines Durchschnittspreises herangezogen werden. Die Kauffälle verteilten sich auf sämtliche Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Ø Preis pro m ² WF in €/m ²	Ø WF in m ²	Ø Gfl.in m ²	Ø Baujahr (Ursprung) (Spanne Min.-Max.)	Anz.
2.148 ±529	248 ±47	751 ±471	1958 (1850 - 2006)	16

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 die Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (Stand: Dezember 2023) ermittelt. Die Handlungsempfehlung kann im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de unter Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW 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 WF/NF [m ²]	Ø KP [€/m ² WF/NF]	Ø Miete [€/m ²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
Dreifamilienhäuser	(2,2) ±0,6	6	2022-2024	224 ±49	2.277 ±476	8,0 ±1,2	22,7 ±3,7	36 ±11	80
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	(3,1) ±1,1	9	2023-2024	419 ±340	1.826 ±699	7,9 ±1,8	25,3 ±6,1	37 ±15	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	(3,6) ±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 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)ertragsfaktoren ist sowohl der Auswertzeitraum als auch die Anzahl der auswertbaren Fälle sachverständig zu würdigen.

Gebäudeart	(Roh)ertragsfaktor	Anz.	Jahre
Dreifamilienhäuser	(23,6) ±1,7	6	2022- 2024
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	(19,0) ±4,3	9	2023- 2024
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	(17,8) ±2,1	6	2021- 2023

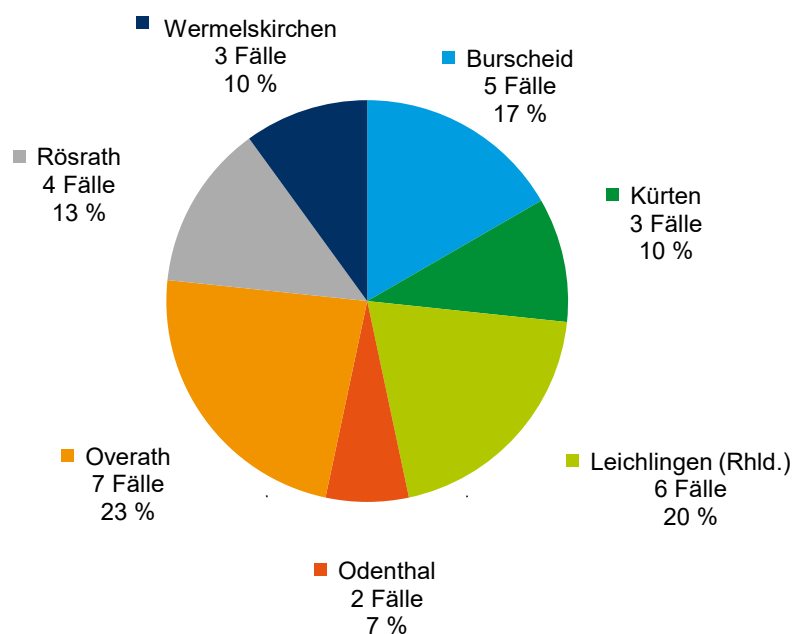
Eine Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren der unterschiedlichen Teilmärkte ist unter Ziffer 10.2 *Zusammenstellung der (Roh)ertragsfaktoren* zu finden.

5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2024 wurden 30 Verträge über Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von rd. 57,88 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 18,46 ha übertragen. Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen (14 Fälle) war keine Auswertung möglich.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	30
davon	
Bürogebäude	2
Einzelhandelsnutzung	1
Gastronomie, Gaststätten	2
Gebäude für Freizeitgewerbe	2
Gemischt genutzte Objekte	4
Geschäftshaus mit 100 % gewerblicher Nutzung	3
Handels- und Verbrauchermärkte	1
Hotel	1
Industrie- und Gewerbehallen	10
Tankstelle	1
Verwaltungsgebäude	1
Werkstatt einschließlich Fahrzeughalle	2

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. Campingplatz, Carport, Garagen, Reiterhof, Schloss/Burg/Festung etc.), die aufgrund ihrer Eigenart nicht einem der vorigen Teilmärkte zugeordnet werden konnten. Es wurden insgesamt 19 Verträge über sonstige bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 4,81 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 9,50 ha übertragen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	19
davon	
Sonstige bebaute Grundstücke, (Campingplatz, Carport, Garagen, Reiterhof, Schloss/Burg/Festung etc.)	19

6. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2024 wurden 481 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 97,67 Mio. Euro übertragen.

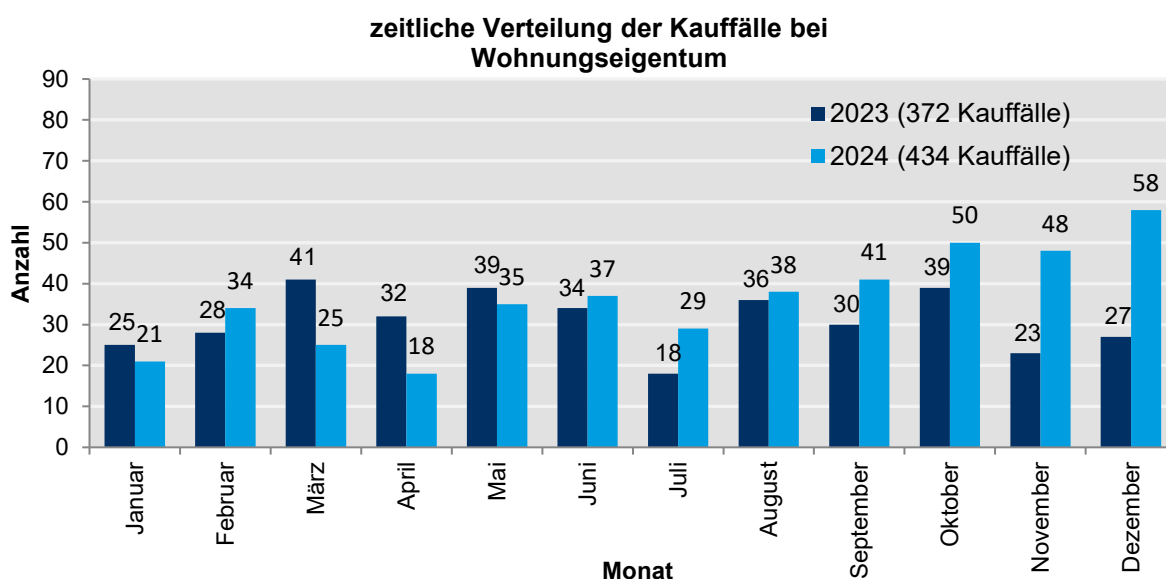
	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	481
davon	
Wohnungseigentum	434
Teileigentum	47

6.1 Wohnungseigentum

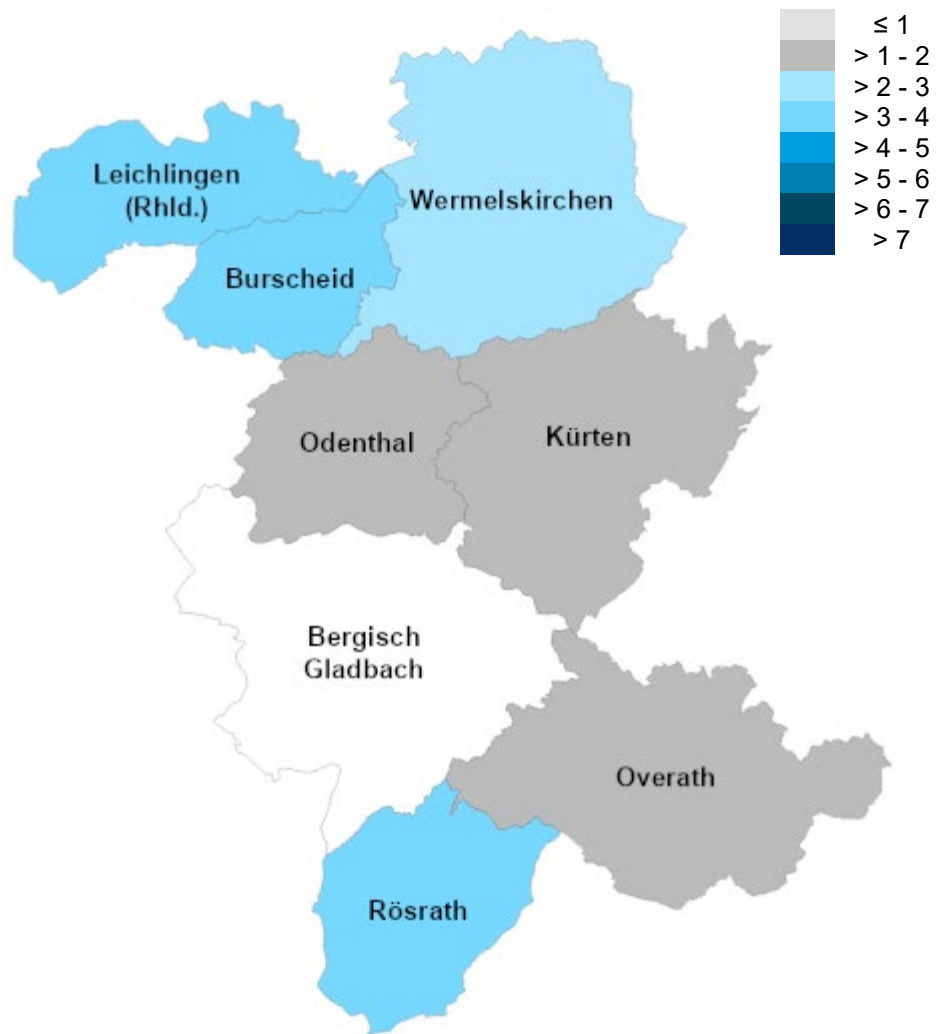
Im Jahr 2024 wurden 423 Wohnungseigentume mit einem Geldumsatz von rd. 90,78 Mio. Euro und 11 sonstige Wohnungseigentume (z.B. Wochenendhäuser etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 1,90 Mio. Euro übertragen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	434
davon	
Wohnungseigentum	423
Erstverkauf	41
Weiterverkauf	369
Umwandlung	13
Sonstiges Wohnungseigentum (z.B. Wochenendhäuser etc.)	11

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 31.12.2023 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	112.660	
Burscheid	19.005	64
Kürten	20.158	23
Leichlingen (Rhld.)	28.202	88
Odenthal	15.385	17
Overath	27.489	41
Rösrath	29.206	108
Wermelskirchen	34.673	93
Rheinisch-Bergischer Kreis	286.778	

* Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
Abruf: Juli 2024

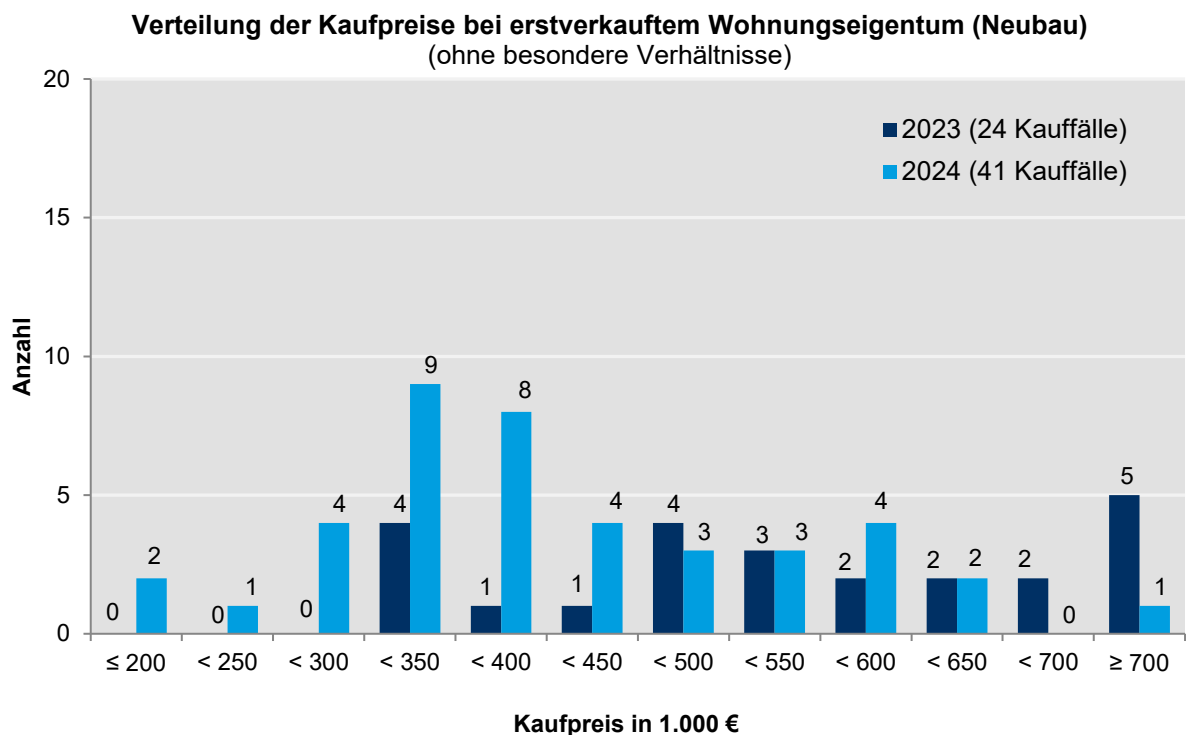
6.1.1 Erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)

Im Jahr 2024 lagen insgesamt 41 Kauffälle von erstverkauftem Wohnungseigentum (Neubau) mit einem Geldumsatz von rd. 16,82 Mio. Euro vor. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 41 % gegenüber dem Vorjahr (29 Kauffälle). In 30 Kauffällen lagen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Dies entspricht einem Anteil von rd. 73 %.

Die 41 Kaufpreise stammen aus insgesamt 13 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

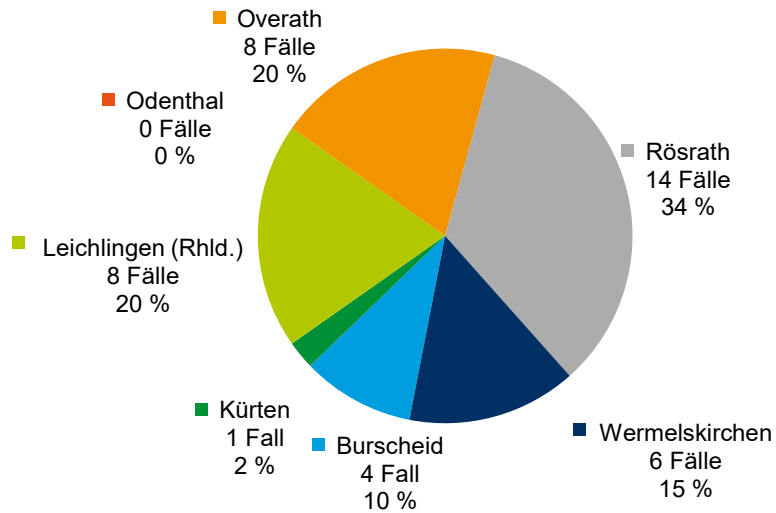
Von den 41 Kauffällen wurden 10 zur Eigennutzung und 11 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 20 Kauffällen war keine Angabe vorhanden.

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.

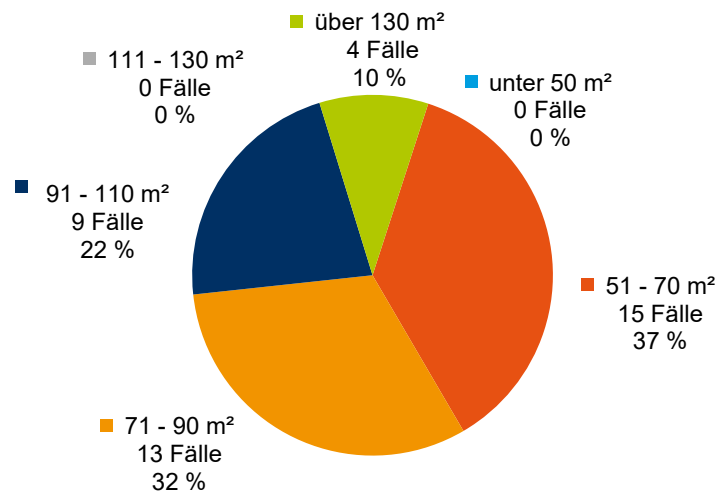


Eine Aufgliederung nach Preisgruppen in den jeweiligen Kommunen erfolgt aufgrund der geringen Anzahl nicht.

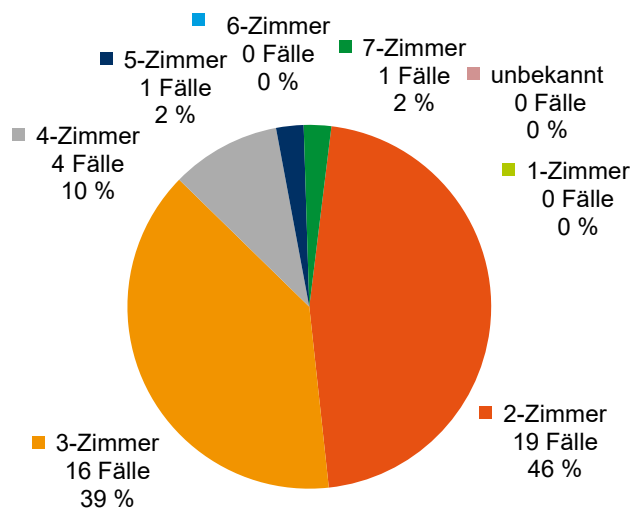
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl

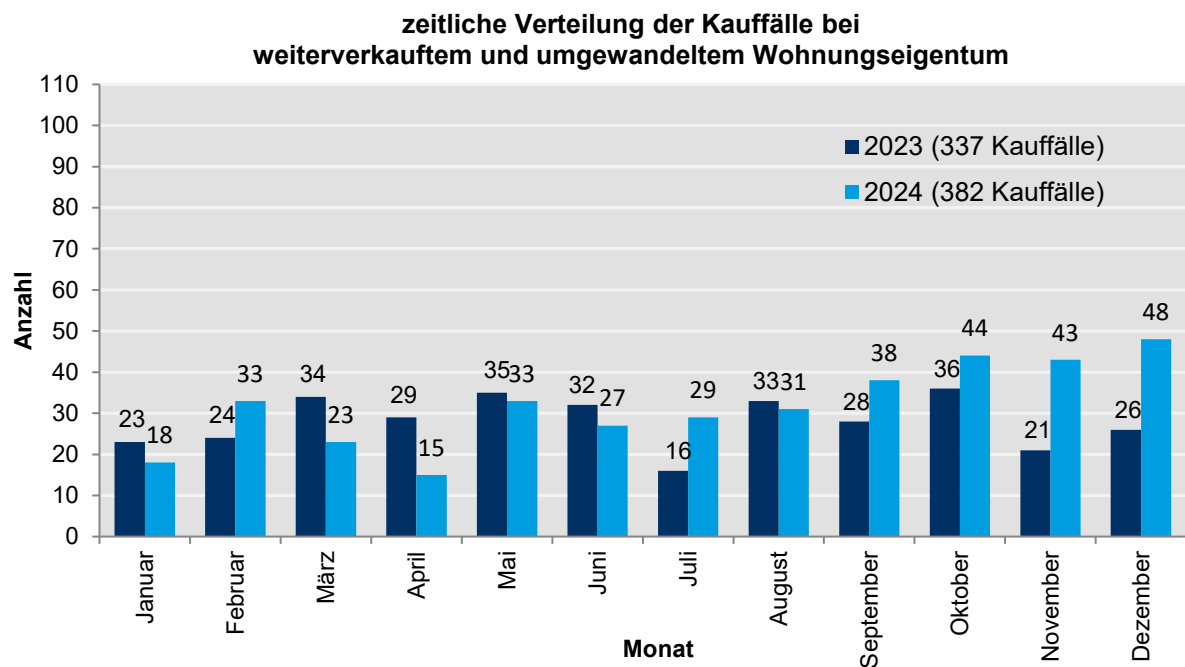


6.1.2 Weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum

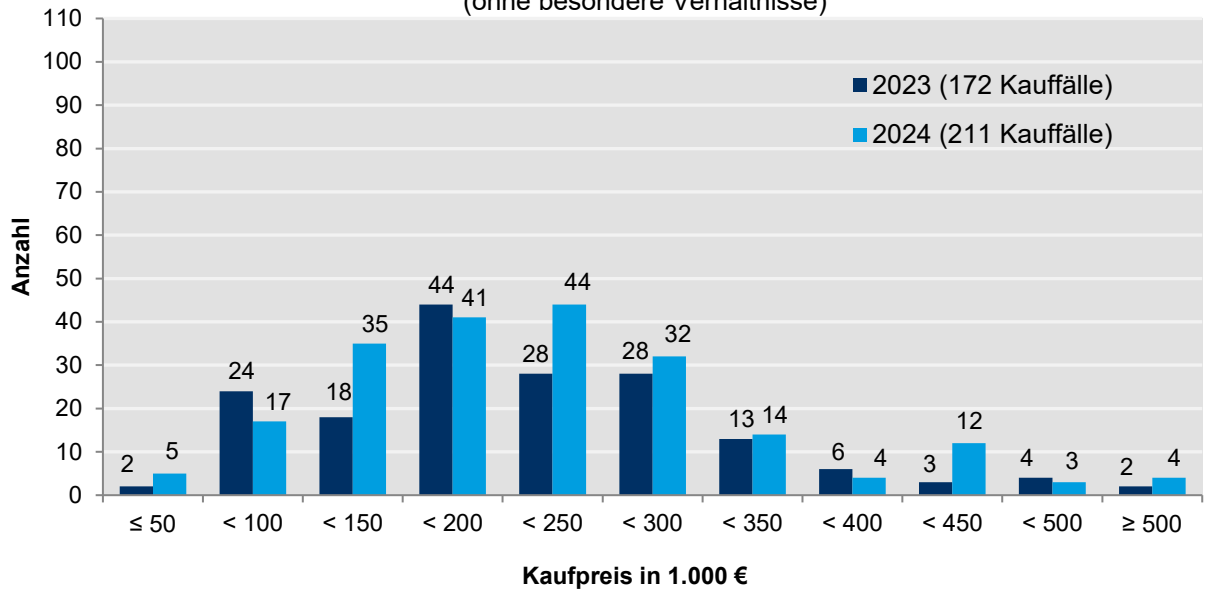
Im Jahr 2024 lagen insgesamt 382 Kauffälle von weiterverkauften bzw. umgewandelten Wohnungseigentum mit einem Geldumsatz von rd. 73,96 Mio. Euro vor, wobei in 211 Fällen **keine** besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vorlagen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 55 %. Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (13 Kauffälle) und dessen Vergleichbarkeit mit weiterverkauftem Wohnungseigentum (369 Kauffälle) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet. Die Wohnungen differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

Von den 382 Kauffällen wurden 179 zur Eigennutzung und 128 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 75 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.).



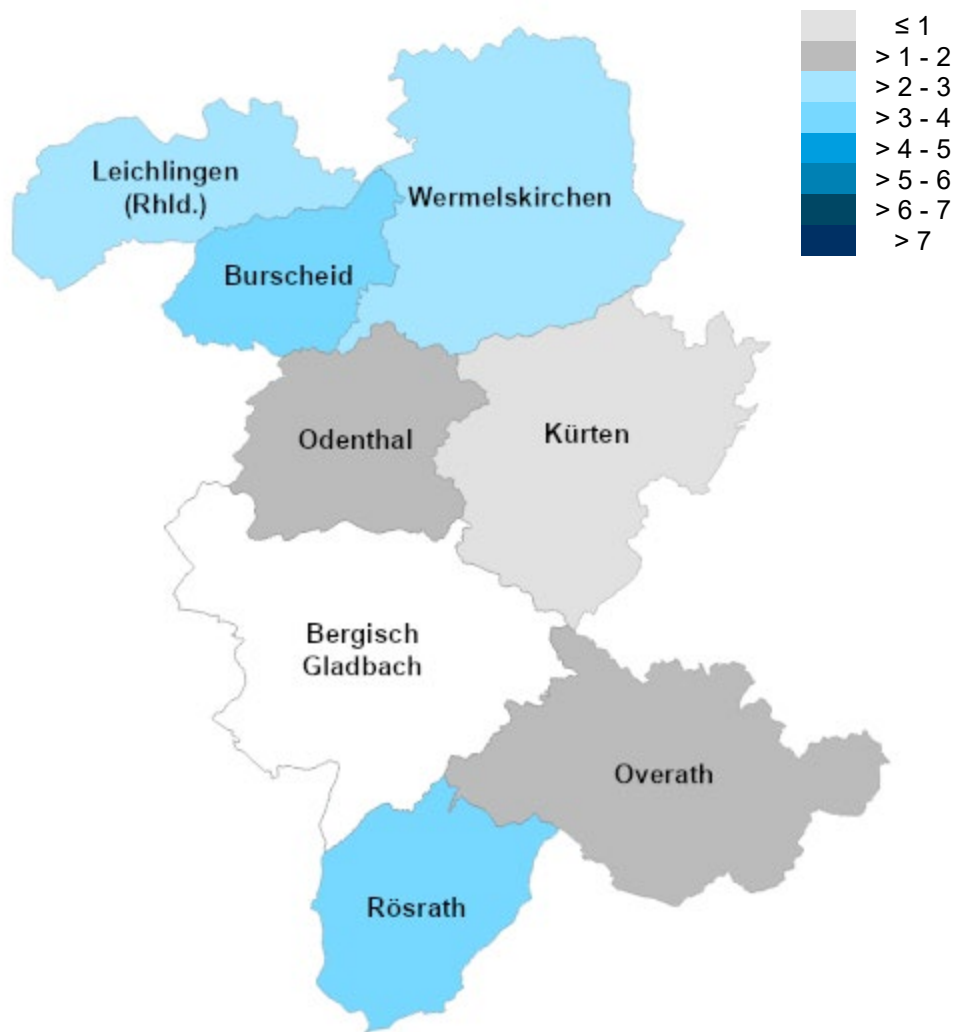
Verteilung der Kaufpreise bei weiterkaufem und umgewandeltem Wohnungseigentum (ohne besondere Verhältnisse)



Anzahl der Käuffälle (ohne besondere Verhältnisse) bei weiterverkauftem bzw. umgewandeltem Wohnungseigentum in 2024 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen (Rhld.)	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	insgesamt
≤ 50	/	-	-	-	/	/	/	5
< 100	5	/	-	/	/	5	4	17
< 150	8	-	3	-	3	7	14	35
< 200	6	/	13	/	/	10	7	41
< 250	5	/	18	/	4	5	8	44
< 300	3	/	9	4	/	8	6	32
< 350	4	/	4	/	/	/	/	15
< 400	/	-	-	-	/	3	-	5
< 450	-	-	5	-	-	3	/	10
< 500	-	-	/	/	-	/	-	3
≥ 500	-	-	/	-	/	/	-	4

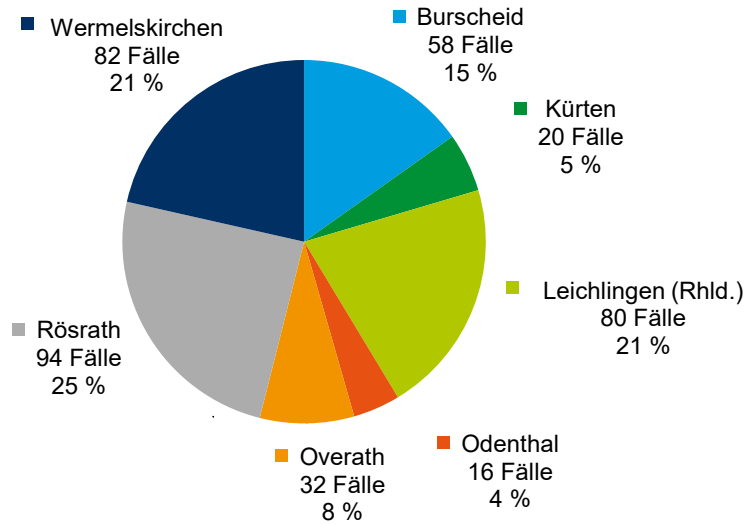
Weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum pro 1.000 Einwohner



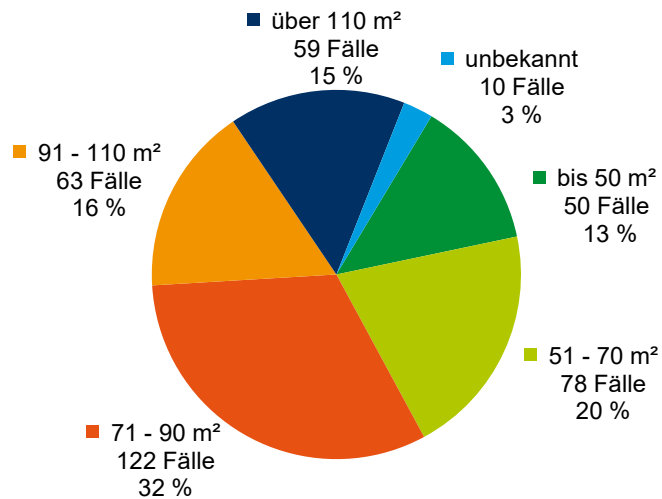
	Bevölkerungsstand am 31.12.2023 *	Anzahl der Kauffälle
Bergisch Gladbach	112.660	
Burscheid	19.005	58
Kürten	20.158	20
Leichlingen (Rhld.)	28.202	80
Odenthal	15.385	16
Overath	27.489	32
Rösrath	29.206	94
Wermelskirchen	34.673	82
Rheinisch-Bergischer Kreis	286.778	

* Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
Abruf: Juli 2024

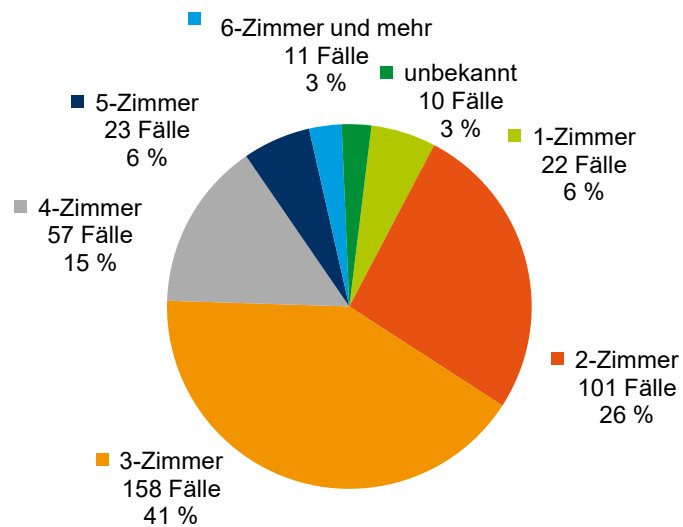
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Wohnungsgrößen



Verteilung der Zimmeranzahl



6.1.3 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise bei erstverkauftem Wohnungseigentum (Neubau)

In der folgenden Tabelle sind der durchschnittliche Kaufpreis gemäß Kaufvertrag, die durchschnittliche Wohnfläche, der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche aller neu errichteten Eigentumswohnungen, die zur Auswertung geeignet waren, getrennt für die Jahre 2014 bis 2024 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteinfluss von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätzen etc.) bereinigt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m ²	Ø Preis in €/m ² WF	Anz.
2014	264.125	94	2.665	70
2015	284.640	98	2.750	111
2016	303.045	109	2.667	87
2017	291.331	101	2.702	112
2018	320.567	98	3.122	64
2019	336.359	95	3.414	47
2020	310.886	92	3.403	34
2021	400.500	90	4.219	62
2022	476.391	99	4.575	61
2023	557.993	110	4.923	24
2024	426.477	80	5.121	30

Für die Ermittlung des nachfolgend angegebenen Durchschnittspreises wurden von den 30 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2024 diejenigen verwendet, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

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

Nach Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 29 Kauffälle aus 9 Wohnanlagen.

Ø Preis pro m ² WF in €/m ²	Ø WF in m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Anz.
5.150 ±690	80 ±18	3.906 - 6.112	29

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

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

Im Vergleich zum Vorjahr (5.100 €/m² WF) ist der durchschnittliche Preis für neu errichtetes Wohnungseigentum annähernd unverändert auf 5.150 €/m² WF geblieben.

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 m² Wohnfläche. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Werten der Vorjahre kann daher nur bedingt aussagekräftig sein.

Einzelobjekte von neu errichtetem Wohnungseigentum (Neubau)

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

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.

Der Auswertung lagen insgesamt 29 auswertbare Kaufpreise aus mehreren Jahren in Wohnanlagen mit 15 und 17 Wohneinheiten zugrunde.

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

Burscheid

Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m ²	WF in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² WF	Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Am Bornheimer Bach 6; Im Hagen 21	15	2022- 2024	100	86 – 108	3.975	3.658 – 4.321

Rösrath

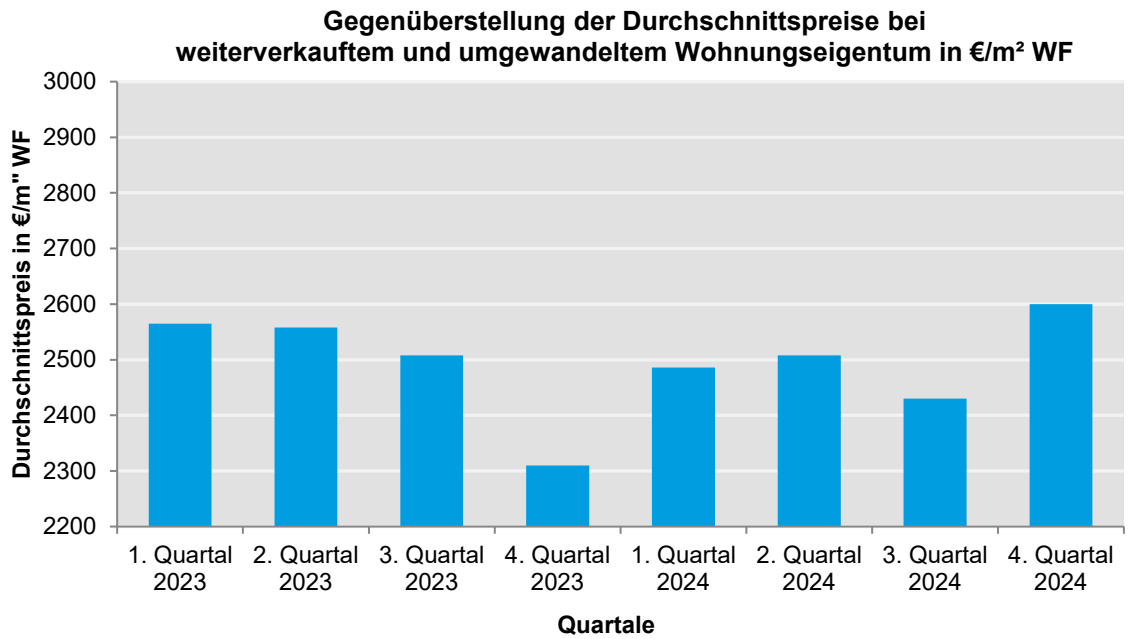
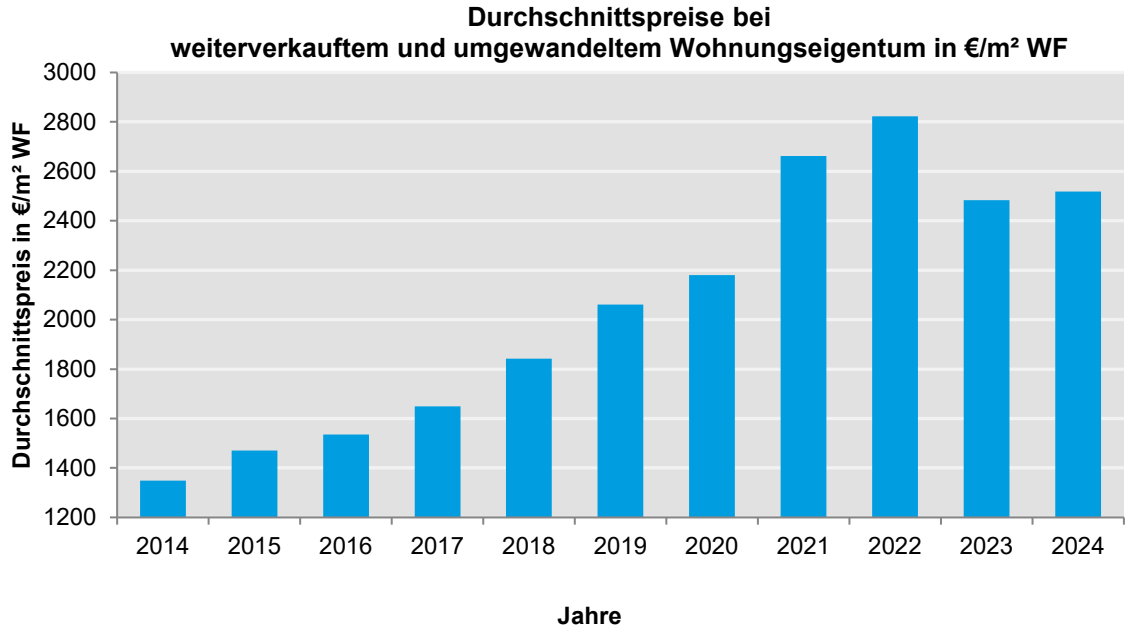
Lage	Anz.	Vertrags-jahr	Ø WF in m ²	WF in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² WF	Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Tannenweg 1-3a	14	2022- 2024	70	59 - 97	5.100	4.807 – 5.283

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 2024. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteinfluss von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätze etc.) und Inventar bereinigt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m ²	Ø Preis in €/m ² WF	Ø Baujahr (Ursprung)	Anz.
2014	120.447	81	1.349	1979	207
2015	132.160	81	1.470	1984	193
2016	133.317	80	1.535	1981	262
2017	140.413	79	1.649	1980	198
2018	160.268	80	1.842	1982	213
2019	182.643	83	2.061	1983	217
2020	189.849	80	2.180	1981	160
2021	229.670	81	2.662	1983	173
2022	249.482	83	2.823	1978	195
2023	211.480	79	2.483	1980	171
1. Quartal	216.805	78	2.565	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	2.310	1983	45
2024	221.640	81	2.518	1978	208
1. Quartal	226.777	83	2.486	1981	43
2. Quartal	221.278	81	2.508	1981	51
3. Quartal	207.664	79	2.430	1978	44
4. Quartal	227.534	82	2.600	1973	70

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 208 auswertbaren Kauffällen aus dem Jahr 2024 diejenigen verwendet, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

- nur Gebäude (Hauseingang) mit 4 bis 16 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m²
- Ursprungsbaujahre 1950 - 2009

Nach Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 128 Kauffälle.

Ø Preis pro m ² WF in €/m ²	Ø WF in m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Ø Baujahr (Ursprung) (Spanne Min.-Max.)	Anz.
2.400 ±505	72 ±18	1.019 - 3.778	1979 (1953 - 2009)	128

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

Im Vergleich zum Vorjahr (2.475 €/m² WF) ist der durchschnittliche Preis für weiterverkauftes bzw. umgewandeltes Wohnungseigentum um rd. 3 % auf 2.400 €/m² Wohnfläche gesunken.

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

		alle auswertbaren Kauffälle						selektierte Kauffälle				
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Preis/m ² WF					Ø BJ	Preis/m ² WF				
		Ø WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²				Ø WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²		
Burscheid 2024	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	25	15	62 ±18	2.042 ±592	2.193	1963	11	65 ±18	2.126 ±471	2.193	1962
	1975-1994	21	12	64 ±24	2.137 ±388	2.183	1988	6	80 ±17	2.200 ±277	2.255	1985
	1995-2009	6	6	113 ±25	2.661 ±346	2.699	2000	3	102 ±17	2.644 ±87	2.650	2001
	ab 2010	1	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/
Kürten 2024	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	7	2	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	1975-1994	5	2	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	1995-2009	7	2	/	/	/	/	2	/	/	/	/
	ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leichlingen (Rhld.) 2024	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	3	1	/	/	/	/	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	1	/	/	/	/	1	/	/	/	/
	1950-1974	30	20	79 ±20	2.557 ±373	2.593	1967	15	72 ±6	2.518 ±209	2.515	1967
	1975-1994	23	13	84 ±23	2.778 ±413	2.756	1986	11	78 ±20	2.752 ±432	2.756	1985
	1995-2009	14	11	85 ±19	3.123 ±324	3.003	2001	9	78 ±9	3.058 ±302	2.928	2002
	ab 2010	8	6	86 ±18	3.880 ±472	3.899	2016	6	80 ±14	3.886 ±517	3.947	2016

		alle auswertbaren Kauffälle					selektierte Kauffälle					
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Preis/m ² WF					Preis/m ² WF					
		Ø WF Anz.	Ø WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²	Ø BJ	Ø WF Anz.	Ø WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²	Ø BJ	
Odenthal 2024	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	bis 1919	1	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1950-1974	8	5	129 ±36	2.001 ±221	1.993	1969	1	/	/	/	
	1975-1994	4	4	86 ±15	2.286 ±575	2.438	1985	4	86 ±15	2.286 ±575	2.438	1985
	1995-2009	2	2	/	/	/	/	2	/	/	/	
	ab 2010	1	1	/	/	/	/	-	-	-	-	
Overath 2024	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	bis 1919	5	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1920-1949	1	-	-	-	-	-	-	-	-		
	1950-1974	7	5	57 ±18	1.739 ±328	1.780	1966	5	57 ±18	1.739 ±328	1.780	1966
	1975-1994	8	4	94 ±27	2.351 ±342	2.447	1987	2	/	/	/	
	1995-2009	7	3	101 ±67	2.803 ±457	2.741	2000	2	/	/	/	
	ab 2010	4	4	104 ±32	3.707 ±505	3.722	2015	2	/	/	/	
Rösrath 2024	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	bis 1919	5	2	/	/	/	/	-	-	-		
	1920-1949	3	2	/	/	/	/	-	-	-		
	1950-1974	45	20	74 ±33	2.227 ±482	2.279	1966	14	65 ±17	2.165 ±521	2.279	1965
	1975-1994	15	9	68 ±28	2.833 ±372	2.756	1991	7	69 ±25	2.986 ±267	3.002	1991
	1995-2009	22	9	86 ±30	2.878 ±483	2.706	1998	4	63 ±10	2.647 ±233	2.593	1997
	ab 2010	4	4	104 ±17	3.691 ±622	3.542	2015	4	104 ±17	3.691 ±622	3.542	2015

		alle auswertbaren Kauffälle						selektierte Kauffälle				
BJ (Ursprung)	Anz. insg.	Preis/m ² WF						Preis/m ² WF				
		Anz.	Ø WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²	Ø BJ	Anz.	Ø WF in m ²	Mittelwert in €/m ²	Median in €/m ²	Ø BJ	
Wermelskirchen 2024	unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bis 1919	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920- 1949	6	4	78 ±51	1.483 ±249	1.432	1942	3	50 ±16	1.486 ±287	1.389	1945
	1950- 1974	30	21	73 ±21	2.025 ±320	1.944	1967	19	70 ±19	2.015 ±334	1.920	1967
	1975- 1994	21	10	84 ±32	2.237 ±294	2.273	1986	7	75 ±16	2.402 ±153	2.319	1988
	1995- 2009	11	4	83 ±22	3.008 ±740	2.650	1997	3	94 ±12	2.584 ±103	2.597	1997
	ab 2010	5	3	92 ±18	3.743 ±102	3.810	2015	3	92 ±18	3.743 ±102	3.810	2015

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2024. 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 (Gebädefaktoren) sowie (Roh)ertragsfaktoren. Für den Bereich des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis wurden für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Roh)ertragsfaktoren ermittelt.

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen werden zum Stichtag 01.01.2025 nach einer neuen Methodik abgeleitet. Sie werden im Laufe des Jahres durch den Gutachterausschuss beschlossen und dann unter www.boris.nrw.de abrufbar sein.

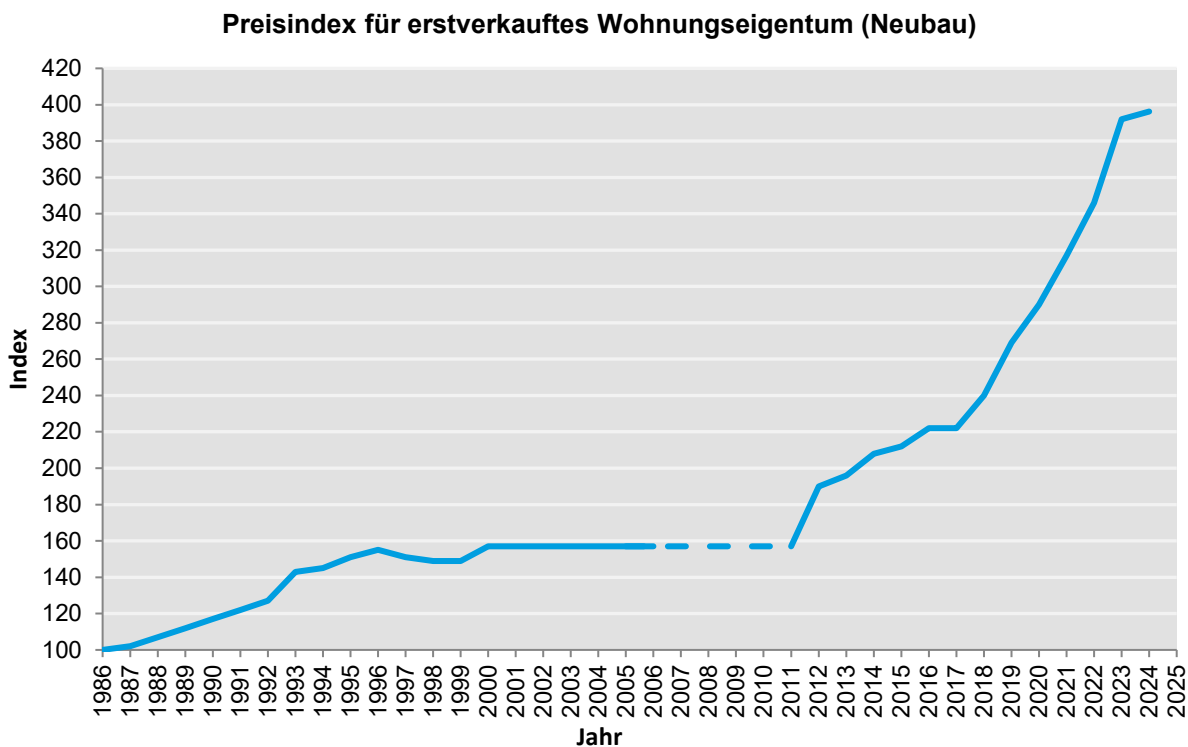
6.1.5 Indexreihen

Preisindex für erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)

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

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

Basisjahr 1986 Index = 100 (rd. 1.300,- €/m² Wohnfläche)



Preisindex für erstverkauftes Wohnungseigentum (Neubau)

Jahr	Index	Jahr	Index
1986	100	2006	(157)
1987	102	2007	(157)
1988	107	2008	(157)
1989	112	2009	(157)
1990	117	2010	(157)
1991	122	2011	(157)
1992	127	2012	190
1993	143	2013	196
1994	145	2014	208
1995	151	2015	212
1996	155	2016	222
1997	151	2017	222
1998	149	2018	240
1999	149	2019	269
2000	157	2020	290
2001	157	2021	317
2002	157	2022	346
2003	157	2023	392
2004	157	2024	396
2005	157		

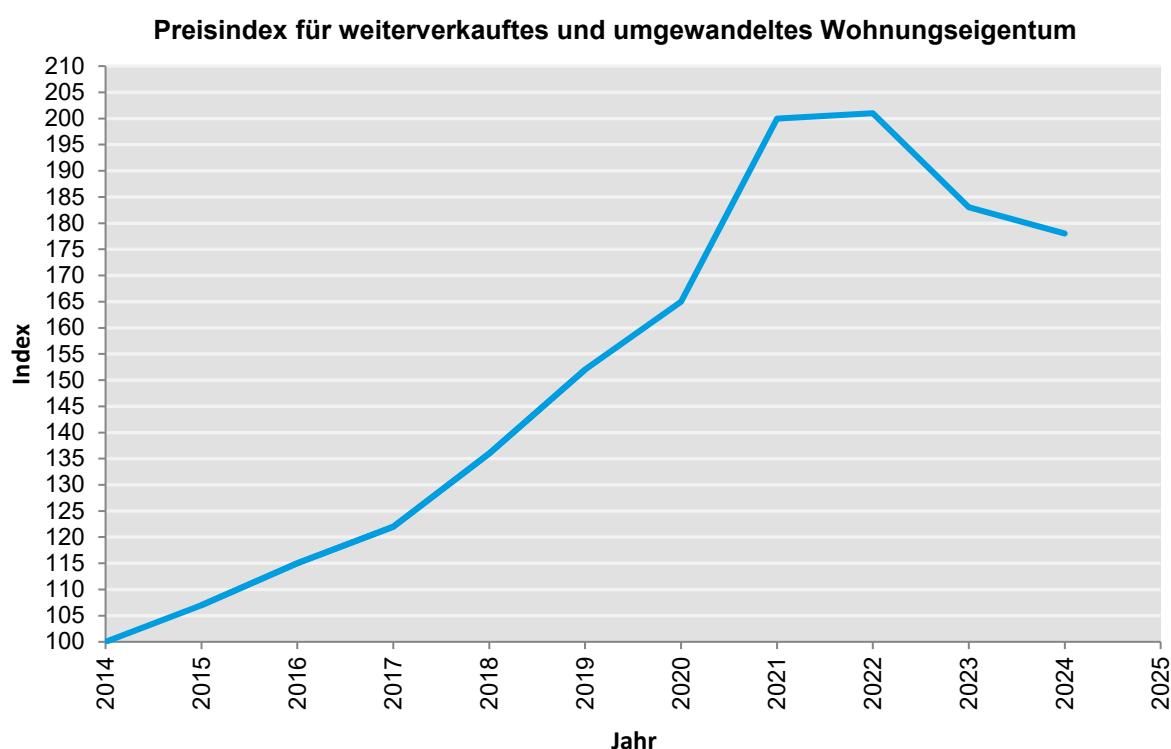
Die Indexreihe dient nur der groben Orientierung und gibt nicht zwangsläufig die tatsächliche Entwicklung wieder.

Preisindex für weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum

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

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

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



Preisindex für weiterverkauftes und umgewandeltes Wohnungseigentum

Jahr	Index	Jahr	Index
2014	100	2020	165
2015	107	2021	200
2016	115	2022	201
2017	122	2023	183
2018	136	2024	178
2019	152		

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 die Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (Stand: Dezember 2023) ermittelt. Die Handlungsempfehlung kann im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de unter Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW 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 m² und 140 m² angegeben.

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahr	Ø	Ø KP	Ø Miete [€/m]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
				WF/NF [m ²]	WF/NF [€/m ²]				
selbstgenutztes Wohnungseigentum	0,9 ±0,7	30	2024	78 ±20	2.577 ±584	7,1 ±0,7	25,1 ±3,4	41 ±15	80
vermietetes Wohnungseigentum	1,7 ±0,8	24	2024	71 ±21	2.512 ±675	8,4 ±1,6	22,6 ±4,7	40 ±15	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 überschläglich 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 m² und 140 m² angegeben.

	(Roh)ertrags- faktor	Anz.	Jahr
selbstgenutztes Wohnungseigentum	30,0 ±5,3	30	2024
vermietetes Wohnungseigentum	25,0 ±4,1	24	2024

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 2024 wurden 11 Verträge über sonstiges Wohnungseigentum (z.B. Wohnungen in Seniorenwohnanlagen, Begründung von Wohnungs- und Teileigentum für Wochenendhäuser etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 1,90 Mio. Euro übertragen.

Bei 9 Kauffällen handelt es sich um Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen. Bei 8 Kauffällen lagen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor. Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 6 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

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

Bei einem Kauffall handelt es sich um Wochenendhaus an dem Wohnungs- und Teileigentum begründet wurde.

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

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Kaufpreise dargestellt.

neu errichtetes Wohnungseigentum (Neubau) als Wochenendhaus

Das folgende Objekt weicht von dem klassischen Wohnungseigentum durch seine Besonderheit (Wochenendhaus) erheblich ab und wird daher separat aufgeführt. Der Preis pro m² Wohnfläche wurde nicht um Ausbaugewerke (z.B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) bereinigt.

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.

Overath

Lage	Anz.	Vertrags- jahr	Ø WF in m ²	WF in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² WF	Preis in €/m ² WF Spanne (Min.-Max.)
Hasenberg 2 (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

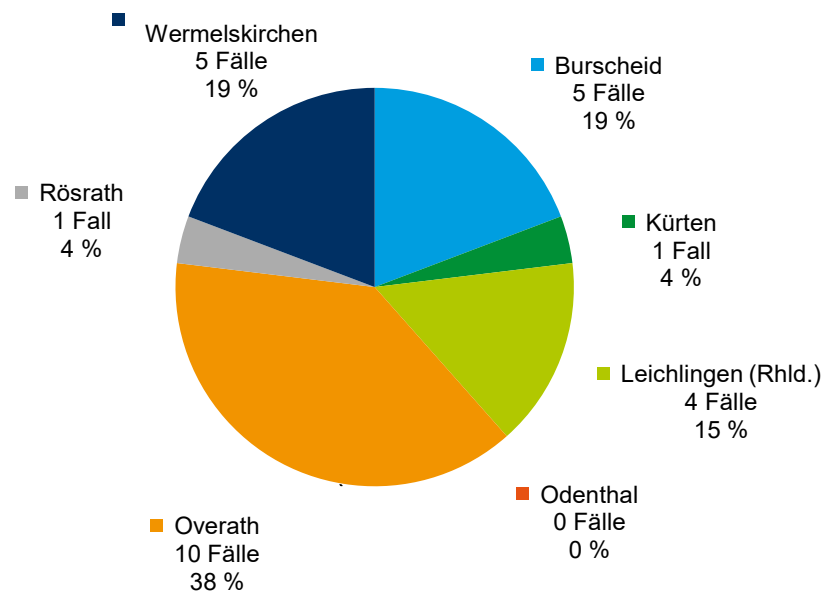
Bei diesem Objekt handelt es sich um Wochenendhäuser (Chaletdorf), deren Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden.

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 2024 wurden 6 Sondereigentume an gewerblichen Einheiten mit einem Geldumsatz von rd. 4,78 Mio. Euro und 21 Sondereigentume an sonstige Einheiten (z.B. Garagen, Tiefgaragen etc.) mit einem Geldumsatz von rd. 0,22 Mio. Euro übertragen.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	47
davon	
Teileigentum (z.B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.)	26
Erstverkauf	-
Weiterverkauf	25
Umwandlung	1
Sonstiges Teileigentum (z.B. Garagen, Tiefgarageneinstellplätze etc.)	21

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



6.2.1 Erstverkauftes Teileigentum (Neubau)

Im Jahr 2024 lag kein Vertrag über erstverkauftes Teileigentum (Neubau) vor.

6.2.2 Weiterverkauftes und umgewandeltes Teileigentum

Im Jahr 2024 wurden 25 Verträge über weiterverkauftes Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 4,63 Mio. Euro übertragen. In 4 Kauffällen lagen keine besonderen Verhältnisse (z.B. Schenkung, Tausch etc.) vor.

Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 13 Wohnanlagen, die sich in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten unterscheiden.

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

Im Jahr 2024 lag ein 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 2024 wurden 21 Verträge über sonstiges Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 0,22 Mio. Euro übertragen. Bei den Kauffällen handelt es sich 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 2024 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	13.500	5.000 - 20.000	18
Carport	12.500*	12.500*	4*
Garage	23.500*	15.000 - 25.000*	7*
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	22.500	5.500 - 25.000	17
Stellplatz in Parksystemen	-	-	-

Weiterverkauf / Umwandlung

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne KP (Min.-Max.) in €	Spanne (Min.-Max.) der Baujahre	Anz.
Außenstellplatz	8.000	3.000 - 15.000	-	36
Carport	15.000	15.000	2017	1
Garage	13.000	5.000 - 30.000	1962 - 2003	28
Tiefgarageneinstellplatz (ohne Parksysteme)	14.000	5.000 - 30.000	1978 - 2020	37
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 und 2024 vorlag.

7. Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt den Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke im Jahr 2024.

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:

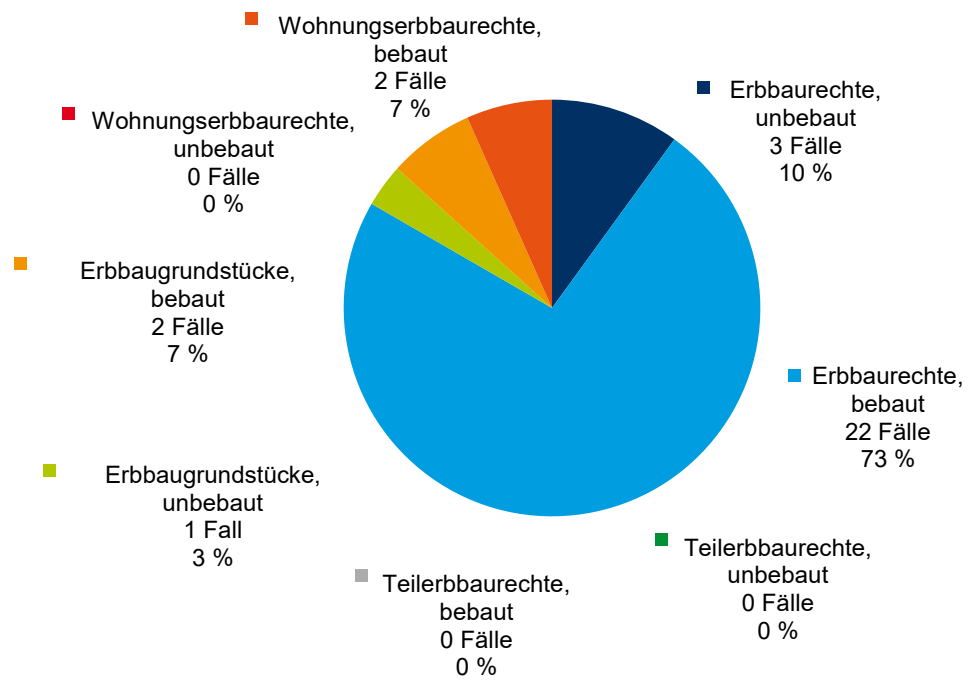
Ein Erbbaugrundstück ist ein Grundstück welches mit einem Erbbaurecht belastet ist. Für die Überlassung des Grundstücks an den Begünstigten (Erbbaurechtsnehmer) erhält der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) einen Erbbauzins (Miete/Pacht).

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.

	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	30
davon	
Erbbaurechte, unbebaut	3
Erbbaurechte, bebaut	22
Erbbaugrundstücke, unbebaut	1
Erbbaugrundstücke, bebaut	2
Wohnungserbbaurechte, unbebaut	-
Wohnungserbbaurechte, bebaut	2
Teilerbbaurechte, unbebaut	-
Teilerbbaurechte, bebaut	-



7.1 Erbbaurechte

7.1.1 Erbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2024 wurde kein Erbbaurecht an unbebauten Grundstücken übertragen.

Erbbauzins neu bestellter Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau

Im Jahr 2024 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 2024 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
2021-2024	-	-

Erbbauzins neu bestellter Erbbaurechte für den Geschosswohnungsbau sowie gewerbliche Nutzung

Im Jahr 2024 wurden 3 Erbbaurechte an einem unbebauten Grundstück bestellt/begründet.

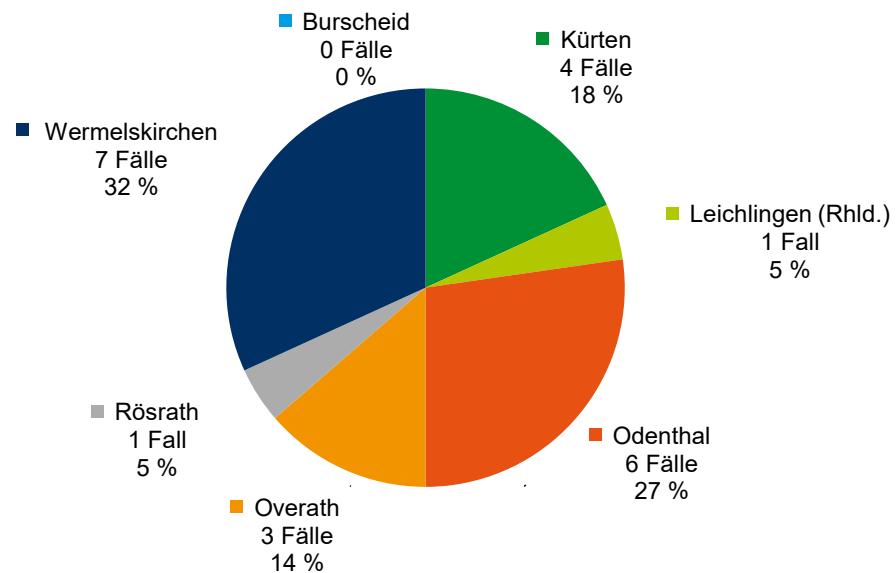
Aufgrund der geringen Fallzahlen der letzten Jahre ist die Ermittlung eines Erbbauzinses für erstmalig abgeschlossene Erbbaurechtsverträge für Geschosswohnungsbau sowie gewerbliche Nutzung nicht möglich.

7.1.2 Erbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 22 Erbbaurechte an bebauten Grundstücken mit einem Geldumsatz von 10,35 Mio. Euro übertragen.

Erbbaurechtsausgeber dieser 22 Erbbaurechte waren die Kirche (12 Kauffälle), Kommunen (5 Kauffälle), Privatpersonen (4 Kauffälle) und Sonstiger (1 Kauffall). Teilweise wurden bei der Übertragung dieser Erbbaurechte der Erbbauzins, die Vertragslaufzeit, Anpassungsmöglichkeiten usw. mit dem Erbbaurechtsausgeber neu vereinbart.

Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Erbbaurechtsfaktoren / Erbbaurechtskoeffizienten

Von den 22 Erbbaurechten an bebauten Grundstücken im Jahr 2024 sind nur 11 Kauffälle für eine weitere statistische Auswertung geeignet. Weiterhin stehen aus dem Jahr 2021 9 Kauffälle, aus dem Jahr 2022 12 Kauffälle und aus dem Jahr 2023 11 Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Anzahl (43 Stück) der letzten 4 Jahre sowie der Heterogenität der Kauffälle (siehe hierzu die Grundstücksmarktberichte der Jahre 2022 und 2023 bzw. die folgenden Tabellen) konnten 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 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 ²	Ø Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. m ²	Ø WF m ²	Ø BGF m ²	Ø RND des Gebäudes in Jahren	neu zu zahlender Erbbauzins nach Verkauf in %*	neu zu zahlender Erbbauzinsbetrag nach Verkauf p.a. in €*	Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	Ø ermittelter unbelasteter Bodenwert
Mittelwert	Median										
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.)

Vertragsjahr 2024

- 11 Kauffälle aus insgesamt 4 Kommunen
- 10 Verträge mit Anpassungsklausel
- bei 2 Erbbaurechtsverträgen wurde die Laufzeit verlängert
- Erbbaurechtsausgeber: Kirche 6 Fälle, Kommune 4 Fälle und Privat 1 Fall
- Gebäudetyp: freistehende EFH/ZFH 8 Fälle und DHH/REH 3 Fälle
- Bauart: Massivbau 10 Fälle und Fachwerkbau 1 Fall
- urspr. Erbbaurechtslaufzeit: 99 Jahre 11 Fälle

Gesamtkaufpreis in € gemäß Kaufvertrag		Ø Preis / WF in €/m ²	Ø Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. m ²	Ø WF m ²	Ø BGF m ²	Ø RND des Gebäudes in Jahren	neu zu zahlender Erbbauzins nach Verkauf in %*	neu zu zahlender Erbbauzinsbetrag nach Verkauf p.a. in €*	Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	Ø ermittelter unbelasteter Bodenwert
Mittelwert	Median										
305.636	289.000	2.056	1955	579	141	303	31	0,98	1.690	49	180.832
± 137.301		± 769	(1821- 1990)	(338- 823)	(95- 169)	(226- 404)	(12- 51)	(0,19- 1,87)	(288- 2.983)	(34- 75)	(101.510- 307.847)

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

Einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen von Erbbaurechten an bebauten Grundstücken

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

Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
Kürten Hülsensteeg	Baujahr	1976	1975 - 1976
	Wohnfläche	122 m²	95 - 166 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	393 m²	257 - 499 m ²
	Preis / Wohnfläche	2.600 €/m²	1.775 - 3.625 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	291 €/Jahr	177 - 404 €/Jahr
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024		
Odenthal Michaelshöhe	Baujahr	1974	1972 - 1975
	Wohnfläche	122 m²	108 - 131 m ²
	Fläche des belasteten Grundstücks	660 m²	544 - 727 m ²
	Preis / Wohnfläche	2.875 €/m²	2.550 - 3.075 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.057 €/Jahr	399 - 2.826 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024		

7.2 Erbbaugrundstücke

7.2.1 Erbbaugrundstücke, unbebaut

Im Jahr 2024 lag 1 Kaufvertrag für unbebaute Grundstücke vor, die mit einem Erbbaurecht belastet waren. Der Kauffall war nicht zur Auswertung geeignet.

7.2.2 Erbbaugrundstücke, bebaut

Im Jahr 2024 wurden 2 bebaute Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet waren, übertragen. Eine Auswertung war aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich.

7.3 Wohnungserbbaurechte

7.3.1 Wohnungserbbaurechte, unbebaut

Im Jahr 2024 lag kein Kaufvertrag für Wohnungserbbaurechte vor, an unbebauten Grundstücken an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war.

7.3.2 Wohnungserbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2024 lagen 2 Kaufverträge in Wermelskirchen für Wohnungserbbaurechte vor, an bebauten Grundstücken an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war. Erbbaurechtsausgeber dieser Wohnungserbbaurechte war die Kommune und ein Privatausgeber. 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 2024 lag kein Kaufvertrag für Teilerbbaurechte an unbebauten Grundstücken vor, an denen Wohnungs- und Teileigentum begründet war.

7.4.2 Teilerbbaurechte, bebaut

Im Jahr 2024 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 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: 01.04.2024 bzw. 01.07.2024). 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 2023) 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 [m ²]	Ø KP	Ø Miete [€/m ²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
					[€/m ² WF/NF]				
selbstgenutztes Wohnungseigentum	0,9 ±0,7	30	2024	78 ±20	2.577 ±584	7,1 ±0,7	25,1 ±3,4	41 ±15	80
vermietetes Wohnungseigentum	1,7 ±0,8	24	2024	71 ±21	2.512 ±675	8,4 ±1,6	22,6 ±4,7	40 ±15	80
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	(1,4) ± 0,4	5	2021-2024	154 ±54	2.927 ±727	8,2 ±1,9	20,2 ±4,6	36 ±16	80
Reihenend- und Doppelhäuser	(2,1) ±0,6	9	2021-2024	128 ±23	3.151 ±629	8,8 ±1,0	17,5 ±2,3	52 ±14	80
Dreifamilienhäuser	(2,2) ±0,6	6	2022-2024	224 ±49	2.277 ±476	8,0 ±1,2	22,7 ±3,7	36 ±11	80
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	(3,1) ±1,1	9	2023-2024	419 ±340	1.826 ±699	7,9 ±1,8	25,3 ±6,1	37 ±15	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	(3,6) ±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
selbstgenutztes Wohnungseigentum	30,0 ±5,3	30	2024
vermietetes Wohnungseigentum	25,0 ±4,1	24	2024
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	(29,8) ±4,8	(5)	2021-2024
Reihenend- und Doppelhäuser	(29,8) ±4,2	(9)	2021-2024
Dreifamilienhäuser	(23,6) ±1,7	(6)	2022-2024
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	(19,0) ±4,3	(9)	2023-2024
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	(17,8) ±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									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,0	3,6	3,2	2,7	2,1	1,9	1,2	0,7	1,2	0,9
	19,8	20,0	20,0	22,4	25,9	25,5	31,1	32,7	28,1	30,0
vermietetes Wohnungseigentum	4,8	4,5	3,8	3,2	2,6	2,5	1,4	1,3	1,3	1,7
	16,7	17,1	18,1	20,5	21,8	23,4	30,5	30,5	28,1	25,0
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	-	3,4	3,4	3,2	3,2	2,5	2,1	2,0	2,0	(1,4)
	-	21,3	21,3	24,5	24,5	25,8	28,0	28,3	27,5	(29,8)
Reihenend- und Doppelhäuser	3,9	3,6	3,6	3,6	3,6	(3,1)	1,9	2,0	2,0	(2,1)
	19,7	21,1	21,1	20,5	20,5	(24,3)	31,4	31,2	31,2	(29,8)
Dreifamilienhäuser	4,6	4,1	3,6	3,3	3,3	2,9	2,5	2,2	2,4	(2,2)
	13,7	15,4	18,2	20,3	20,7	21,6	22,8	23,6	23,6	(23,6)
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,6	4,9	4,7	4,3	4,0	3,6	2,6	2,1	2,4	(3,1)
	13,7	14,2	15,1	16,1	18,4	18,0	23,4	23,6	23,0	(19,0)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	-	(6,5)	5,8	5,5	5,2	4,8	4,3	3,7	3,4	(3,6)
	-	11,9	13,1	13,7	15,1	14,4	15,9	17,6	17,8	(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

www.gars.nrw

