



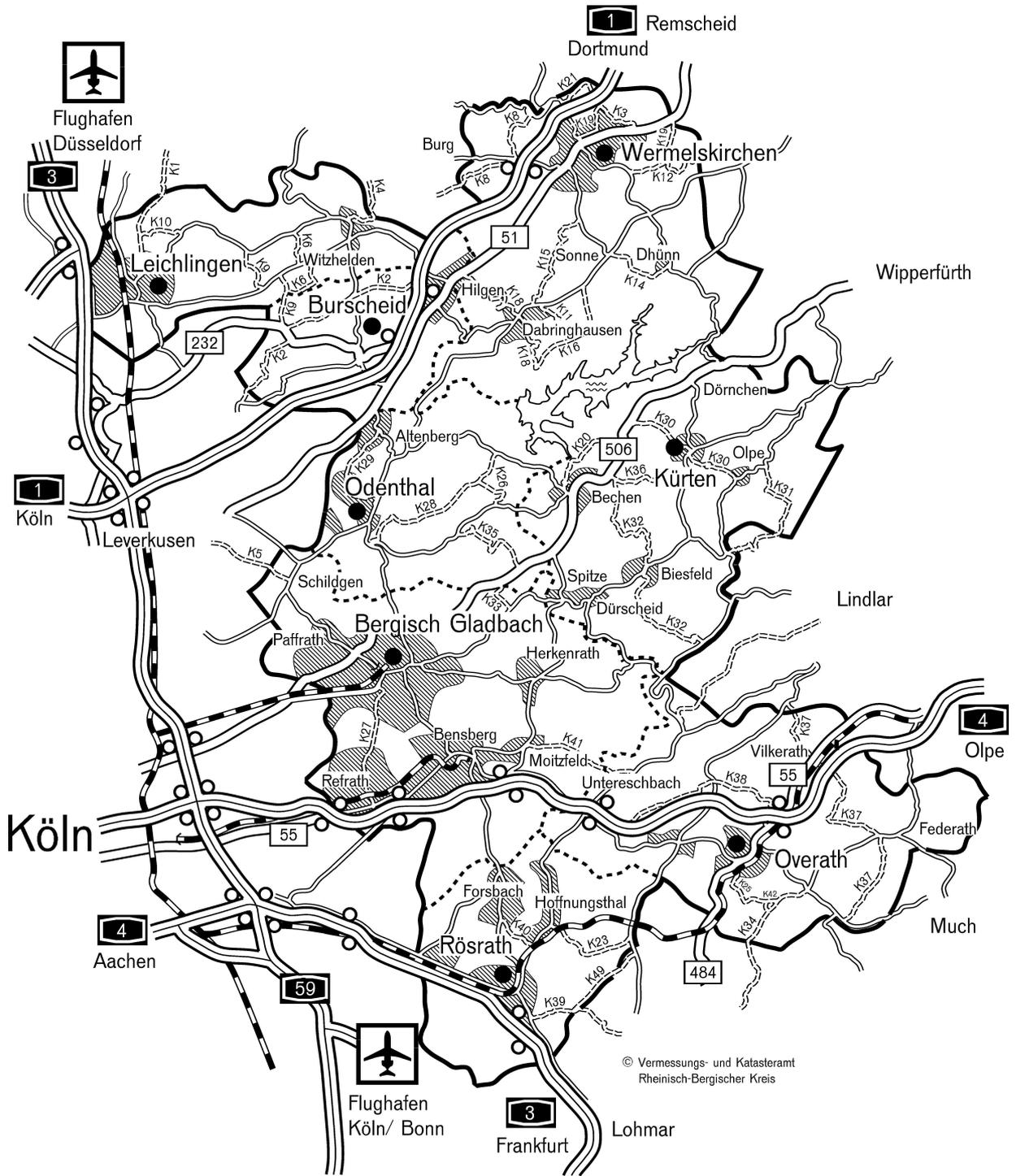
# Grundstücksmarktbericht 2016

## Rheinisch-Bergischer Kreis



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im  
Rheinisch-Bergischen Kreis





**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
Rheinisch-Bergischen Kreis**  
ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach

# **Grundstücksmarktbericht 2016**

Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015

Beschlossen am 15.02.2016  
Veröffentlicht im März 2016

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rheinisch-Bergischen Kreis

Geschäftsstelle: Kreishaus Heidkamp (Gebäudeteil C, 4. Etage)  
Am Rübezahlwald 7  
51469 Bergisch Gladbach

Öffnungszeiten: Mo.-Fr. 08.30 – 12.00 Uhr  
Mo.-Do. 14.00 – 16.00 Uhr

Telefon: +49 (0) 2202 13-26 06

Telefax: +49 (0) 2202 13-10 40 41

E-Mail: [gutachterausschuss@rbk-online.de](mailto:gutachterausschuss@rbk-online.de)

Gebühr: **kostenfrei** als Download aus [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Urheberrecht: Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Internet: [www.gars.nrw.de/ga-rbk](http://www.gars.nrw.de/ga-rbk)

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

ISSN 1862-3891

**Zuständigkeitsbereich des  
Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Rheinisch-Bergischen Kreis**

**- sowie benachbarte Gutachterausschüsse -**



# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2016

Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>8</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>9</b>
<b>3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte</b>	<b>10</b>
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015</b>	<b>12</b>
4.1 Anzahl und Verteilung der Verträge	12
4.2 Flächenumsätze	15
4.3 Geldumsätze	16
4.4 Verteilung der Verträge nach Wohnorten der privaten Erwerber	17
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>20</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau	20
5.2 Geschosswohnungsbau	21
5.3 Gewerbliche Bauflächen	22
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten	22
5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	24
5.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)	24
5.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen	25
5.4.5 Flächen für Renaturierungsmaßnahmen	25
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	26
5.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen	26
5.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen	27
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
6.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	28
6.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise bebauter Grundstücke	30
6.1.2 Neubauten	31
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>33</b>
7.1 Wohnungseigentum	35
7.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)	36
7.1.2 Durchschnittspreis bei Erstverkäufen (Neubauten)	37
7.1.3 Einzelobjekte	37
7.1.4 Wiederverkäufe und Umwandlungen	40
7.1.5 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)	41
7.2 Teileigentum	46
7.2.1 Durchschnittspreise gewerblicher Einheiten	46
7.2.2 Durchschnittspreise für Stellplätze, Garagen und Carports	46
7.2.3 Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports	46

<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>47</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	47
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	47
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	49
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>50</b>
9.1 Indexreihen	50
9.1.1 Preisindex für Wohnbaugrundstücke	50
9.1.2 Preisindex für gewerbliche Baugrundstücke	52
9.1.3 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen	53
9.1.4 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)	54
9.2 Umrechnungskoeffizienten	55
9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken	55
9.2.2 Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl auf den Kaufpreis bei landwirtschaftlichen Flächen	56
9.2.3 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum	56
9.2.4 Einfluss der Instandhaltungsrücklage auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum	56
9.2.5 Einfluss bestehender Mietverhältnisse auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum	56
9.3 Liegenschaftszinssätze	57
9.3.1 Liegenschaftszinssätze [LZS]	57
9.3.2 Liegenschaftszinssätze umliegender Gutachterausschüsse aus dem Vorjahr	58
9.4 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)	59
9.4.1 Grundsätze und Modellbeschreibung	59
9.4.2 Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)	60
9.5 Bewirtschaftungskosten	70
9.6 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)	70
9.6.1 Erbbauzins bei Neuabschlüssen	70
9.6.2 Erbbauzins zurückliegender Jahre	70
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten	71
9.6.4 Einzelobjekte	73
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>75</b>
<b>11. Vergleiche</b>	<b>75</b>
11.1 Vergleich der Preisentwicklungen	75
<b>12. Mieten</b>	<b>76</b>
12.1 Mietspiegel für Wohnungen	76
12.2 Gewerbliche Mieten	76
<b>13. Allgemeine ergänzende Informationen</b>	<b>77</b>
13.1 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO)	77
13.2 Anschriften der Gemeinde-/Stadtverwaltungen im Rheinisch-Bergischen Kreis	80
13.3 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	80
13.4 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse	81
13.5 Sonstige Anschriften	82

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die den Grundstücksmarkt besonders prägenden Bereiche werden als Vorabinformation der ausführlichen Berichterstattung vorangestellt.

Die folgenden Zahlen beruhen auf den Verträgen und Informationen, die bis zum Redaktionsschluss eingegangen sind. Es kann vorkommen, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von beurkundeten Verträgen später zurück getreten wird.

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2015 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 2.214 Verträge mit einem Geldumsatz von 379 Mio. € registriert (vgl. Ziffer 4. *Grundstücksmarkt des Jahres 2015*). Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2014 um rd. 5 % gestiegen.

### Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 233 Verträgen (ab 2014 ohne Rohbauland) gegenüber dem Vorjahr (215 Verträge) um rd. 8 % gestiegen. Die Bodenpreise stiegen gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um rd. 3 %. Eine abweichende Entwicklung gab es in Kürten, hier blieben die Bodenpreise unverändert (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Typische Bodenpreise in mittleren Wohnlagen liegen zwischen 165 €/m<sup>2</sup> in Kürten und 270 €/m<sup>2</sup> in Leichlingen (vgl. Ziffer 8.3 *Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)*). Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (vgl. Ziffer 5.3 *Gewerbliche Bauflächen*).

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über Ein-/Zweifamilienhäuser ist mit 834 Kaufverträgen gegenüber 2014 mit 817 Kaufverträgen um rd. 2 % gestiegen, der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 201 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 199 Mio. € nahezu gleich geblieben (vgl. Ziffer 4. *Grundstücksmarkt des Jahres 2015*).

### Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2015 wechselten 585 Objekte den Eigentümer, rd. 20 % mehr als im Vorjahr.

Die Preise sind bei wiederverkauften Eigentumswohnungen gegenüber 2014 um durchschnittlich rd. 1%, bei neu errichteten Eigentumswohnungen um rd. 2% leicht gestiegen.

Die Spanne (Min.-Max.) der Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in Neubauten (vgl. Ziffer 7.1.2 *Durchschnittspreis bei Erstverkäufen (Neubauten)*) reicht von rd. 1.650 € bis zu rd. 3.525 €.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rheinisch-Bergischen Kreis ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Hierzu dienen die veröffentlichten Vergleichsdaten, sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten mit Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätzen. Der Grundstücksmarktbericht trägt damit wesentlich zur Transparenz des Immobilienmarktes bei.

Die nachfolgend im Bericht aufgeführten Einzelinformationen ergeben sich aus den im Jahre 2015 im Bereich des Kreises abgeschlossenen Kaufverträgen und eigenen Ermittlungen des Gutachterausschusses. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB § 195) sind die Notare verpflichtet, dem Gutachterausschuss Kopien der Kaufverträge zur Führung der Kaufpreissammlung vorzulegen. Sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich sowohl an Bewertungssachverständige und an andere Stellen aus Wirtschaft und Verwaltung als auch an eine interessierte Öffentlichkeit. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeiten des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen und Aufgaben nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden und ersetzt nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen, einzelnen Objektes.

### **3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

#### **3.1 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 22 Mitglieder an.

**Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

**Vertreter des Vorsitzenden:**

Dipl.-Ing. Jörg Wittka, Kreisvermessungsdirektor

**Vertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:**

Dipl.-Ing. Timm Tobias Dolenga, Städt. Obervermessungsrat  
Dipl.-Ing. Jürgen Späker, Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor

**Ehrenamtliche Gutachter:**

Klaus-Dieter Bauer, Immobilienmakler  
Werner Boelke, Sparkassenbetriebswirt  
Dipl.-Ing. Peter Dübbert, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Wilhelm Gützkow, Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Arno Heedt, Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Philipp G. Heußler, Architekt  
Heinz-Peter Hinterecker, Immobilienmakler  
Stefan Rankenhohn, Rechtsanwalt  
Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper, Architektin  
Dipl.-Ing. Peter Monshausen, Architekt  
Dipl.-Kfm. Marco Müller, Immobilienmakler  
Dipl.-Ing. Elke Stumm, Architektin  
Dipl.-Ing. Nikolaus J. Sturm, Bau- und Wirtschaftsingenieur  
Dipl.-Ing. Doris Zupfer, Architektin

**Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach  
(Zuständigkeitsbereich: Kürten, Odenthal, Overath und Rösrath):**

Axel Steinbüchel, Steueroberinspektor

**Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:**

Egon Olbertz, Oberregierungsrat

**Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen**

**(Zuständigkeitsbereich: Burscheid, Leichlingen und Wermelskirchen):**

Axel Trübswetter, Steueroberinspektor

**Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen:**

Brigitte Hassolt, Steueroberamtsrätin

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO 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

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei dem Vermessungs- und Katasteramt der Kreisverwaltung eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung als Datenbasis für die folgenden Aufgaben (gem. GAVO NRW):

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

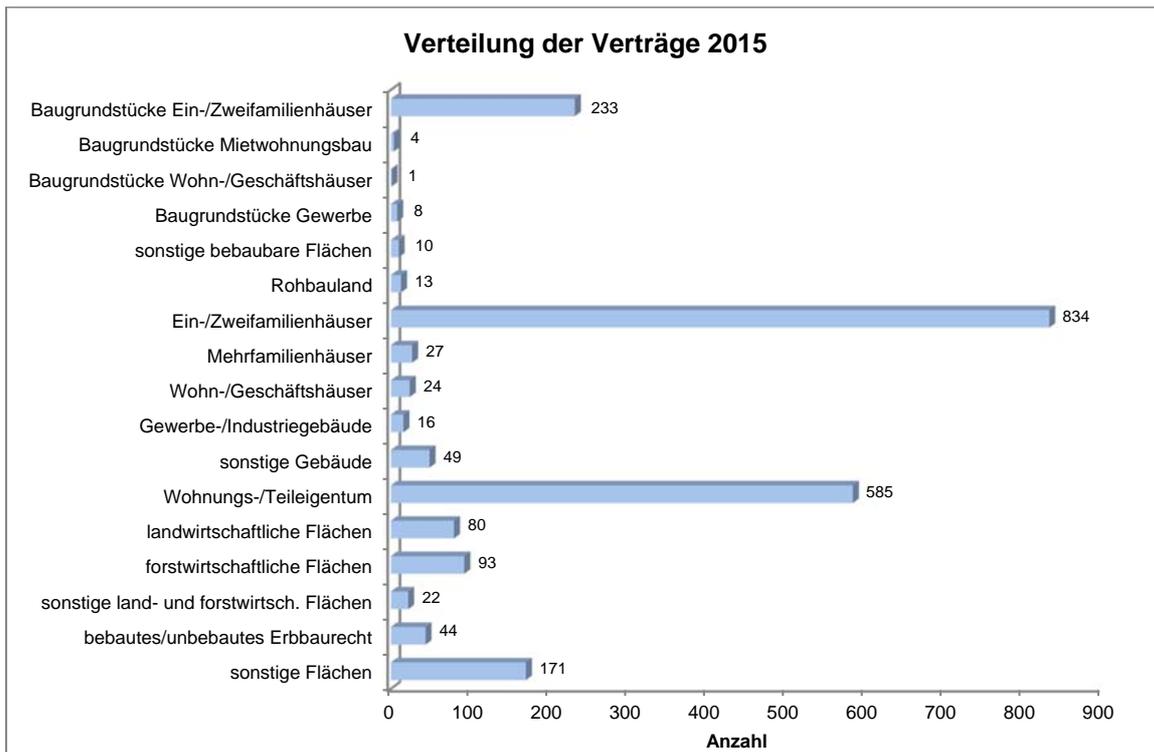
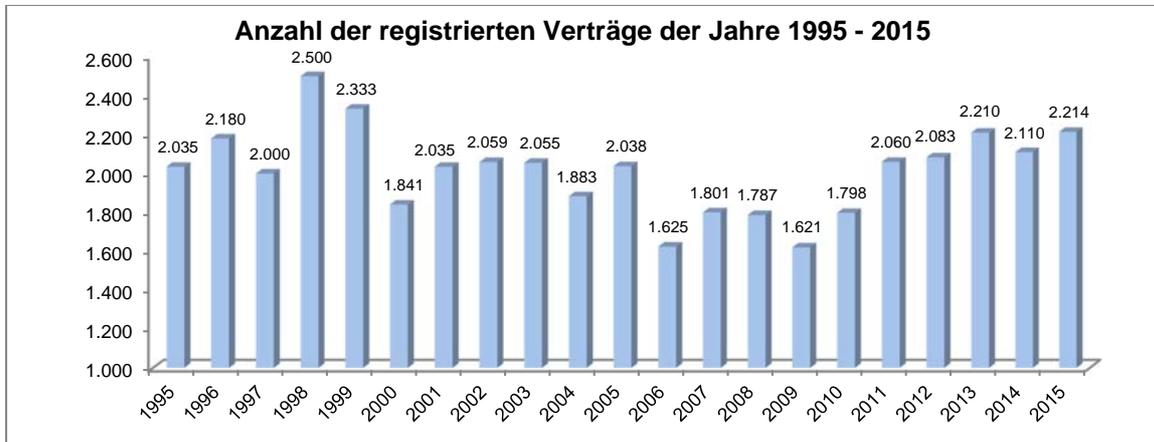
## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

Für das Jahr 2015 sind dem Gutachterausschuss entsprechend § 195 Baugesetzbuch insgesamt 2.214 Verträge über den Rechtsübergang von Grundstücken (1997 Kaufverträge, 20 Tausch-verträge, 3 Erbbaurechtsbestellungen, 43 Zwangsversteigerungen und 151 sonstige Verträge) von Notaren und sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet worden. Im Vergleich zu 2014 ist die Anzahl der registrierten Verträge um rd. 5 % gestiegen.

Bei rd. 66 % der 2.214 Verträge lagen keine „persönlichen oder ungewöhnlichen“ Verhältnisse vor, daher konnten diese zu weiteren Auswertungen (ab Ziffer 5) herangezogen werden. Abweichungen zu nachfolgenden Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

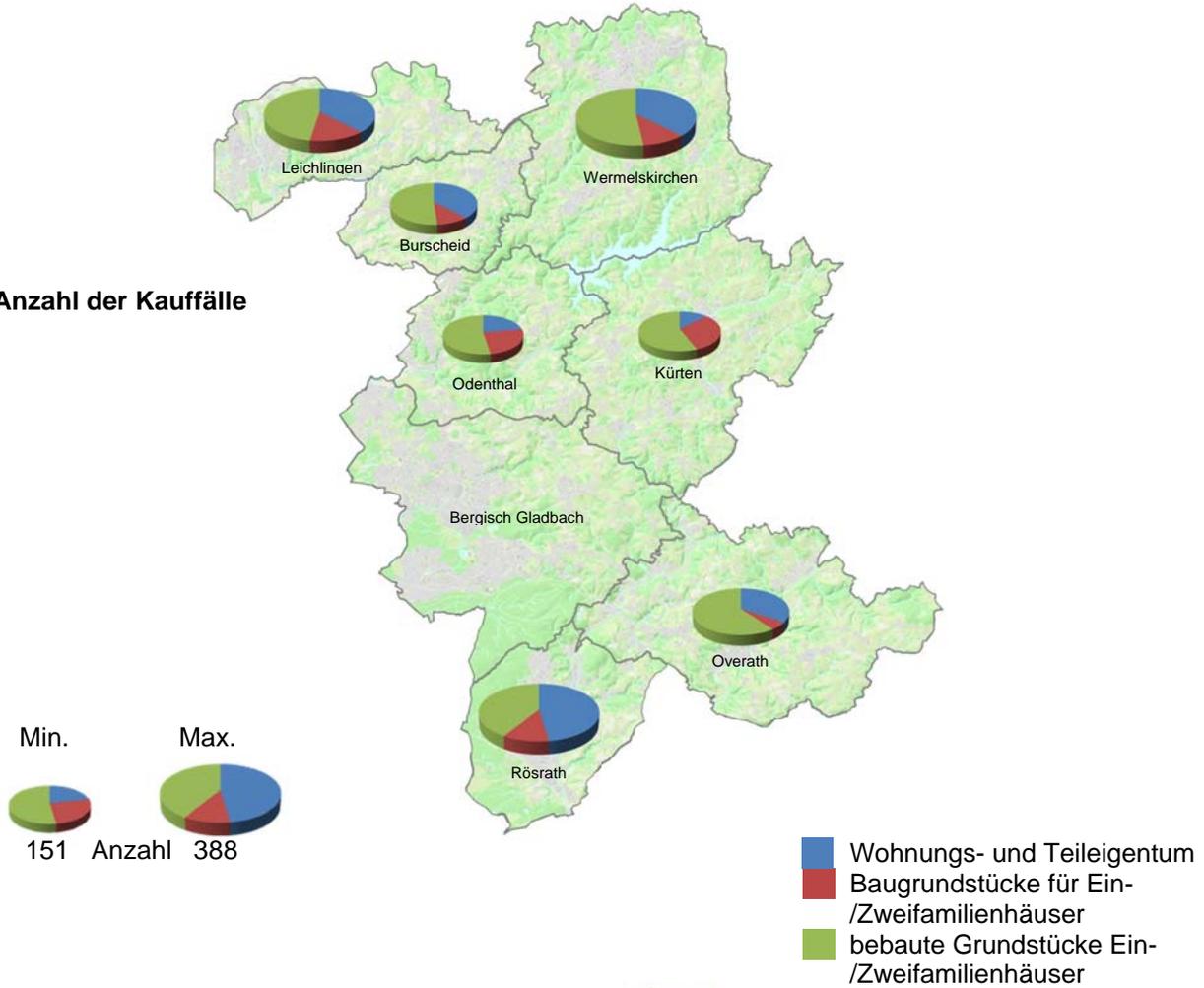
Der Anteil der Zwangsversteigerungen bezogen auf alle Verträge ist mit 2 % (43 Fälle) im Jahr 2015 gegenüber 2014 (43 Fälle) gleich geblieben.

### 4.1 Anzahl und Verteilung der Verträge

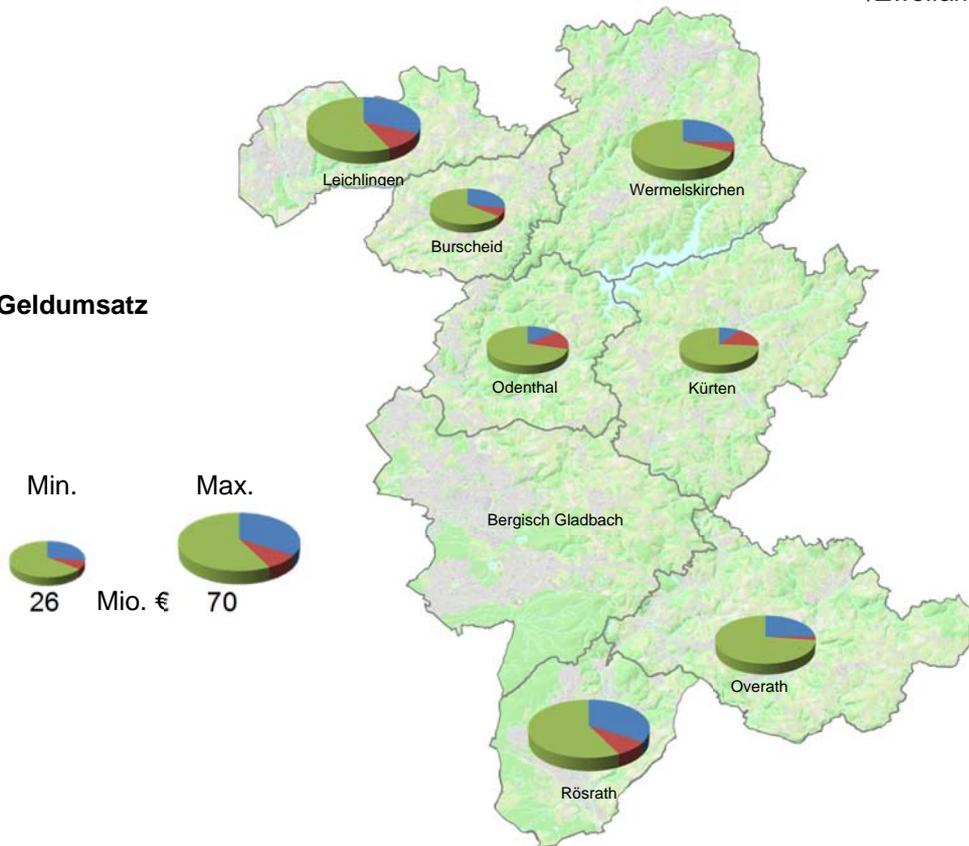


### Umsatz- und Marktanteile der drei größten Teilmärkte differenziert nach Kommunen

#### Anzahl der Kauffälle



#### Geldumsatz



Anzahl der Verträge im Gesamtkreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach) und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen	Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke				
	Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser	Gewerbeflächen	Landwirtschaftliche Flächen*	Forstwirtschaftliche Flächen*	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn-/Geschäftshäuser	Wohnungs- und Teileigentum	
<b>Gesamtkreis</b>	2011	225	28	97	83	700	26	20	479
	2012	220	14	69	74	688	40	23	581
	2013	247	14	86	74	773	34	17	533
	2014	215	14	60	93	817	25	24	487
	2015	233	8	80	93	834	27	24	585
<b>Burscheid</b>	2011	49	2	13	11	90	4	2	70
	2012	24	2	11	8	70	3	1	67
	2013	21	4	11	6	73	4	1	59
	2014	23	1	8	10	72	6	2	58
	2015	19	1	5	11	89	4	3	66
<b>Kürten</b>	2011	29	-	21	12	76	1	2	22
	2012	25	1	14	21	79	3	3	24
	2013	32	-	15	16	91	3	2	32
	2014	36	-	6	17	84	1	2	37
	2015	50	-	16	21	90	5	1	20
<b>Leichlingen</b>	2011	52	10	6	2	101	3	2	86
	2012	46	6	7	3	129	4	2	125
	2013	40	5	9	8	123	4	2	138
	2014	29	4	10	9	126	3	3	91
	2015	41	-	9	5	133	4	3	106
<b>Odenthal</b>	2011	16	-	6	4	74	2	1	28
	2012	19	-	7	3	66	3	1	21
	2013	19	-	4	4	82	-	1	23
	2014	21	-	1	2	83	2	3	16
	2015	38	-	6	8	79	2	1	33
<b>Overath</b>	2011	18	15	19	13	125	2	4	40
	2012	46	1	12	12	92	10	4	60
	2013	45	2	14	4	139	5	3	71
	2014	20	6	4	13	129	1	3	70
	2015	12	3	16	16	133	5	5	75
<b>Rösrath</b>	2011	24	1	9	9	126	4	2	128
	2012	27	4	2	7	127	9	5	110
	2013	41	1	7	5	143	7	2	110
	2014	55	-	7	10	166	6	3	108
	2015	38	3	4	4	139	2	3	161
<b>Wermelskirchen</b>	2011	37	-	23	32	108	10	7	105
	2012	33	-	16	20	125	8	7	174
	2013	49	2	26	31	122	11	6	100
	2014	31	3	24	32	157	6	8	107
	2015	35	1	24	28	171	5	8	124

\*Ab dem Jahr 2014 sind sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen (z. B. Fischteiche, Sonderkulturen etc.) separat erfasst.

## 4.2 Flächenumsätze

Flächenumsatz in Hektar im Gesamtkreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach) und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen	Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke			
	Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser	Gewerbeflächen	Landwirtschaftliche Flächen*	Forstwirtschaftliche Flächen*	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn-/Geschäftshäuser	
<b>Gesamtkreis</b>	2011	24,26	9,08	163,75	101,23	57,36	2,92	1,68
	2012	18,26	3,45	107,72	71,89	54,65	8,97	3,58
	2013	22,31	3,06	129,06	65,55	65,12	3,65	1,48
	2014	17,25	3,31	117,50	80,46	84,39	3,86	2,99
	2015	15,42	2,88	101,29	98,39	84,37	3,36	2,70
<b>Burscheid</b>	2011	3,67	0,41	26,10	6,07	6,89	0,53	0,14
	2012	2,10	0,58	6,91	4,51	5,34	0,55	0,14
	2013	2,35	0,51	14,28	2,66	5,67	0,59	0,03
	2014	1,78	0,39	2,68	5,25	8,13	1,21	0,42
	2015	1,33	0,27	4,85	7,90	10,19	0,31	0,29
<b>Kürten</b>	2011	5,05	-	26,20	34,17	6,70	0,08	0,17
	2012	3,95	0,33	25,63	33,41	6,82	0,31	1,10
	2013	3,14	-	23,50	28,44	10,47	0,41	0,19
	2014	2,81	-	3,64	13,99	9,21	0,08	0,13
	2015	2,78	-	25,05	19,11	9,80	0,72	0,13
<b>Leichlingen</b>	2011	6,95	1,14	3,57	2,35	6,32	0,20	0,16
	2012	3,46	1,15	5,24	0,81	9,61	4,78	0,76
	2013	3,67	0,63	9,10	9,45	8,60	0,34	0,10
	2014	2,21	1,36	17,28	6,33	13,44	0,29	0,16
	2015	3,34	-	18,09	2,24	11,10	0,56	0,23
<b>Odenthal</b>	2011	2,31	-	6,57	6,25	6,34	0,54	0,11
	2012	1,94	-	15,01	2,02	6,46	0,60	0,13
	2013	2,68	-	9,00	2,78	6,83	-	0,10
	2014	1,55	-	0,40	0,60	8,05	0,21	0,33
	2015	2,27	-	1,98	11,71	7,17	0,24	0,04
<b>Overath</b>	2011	1,20	7,08	56,72	26,51	11,59	0,19	0,48
	2012	2,84	0,17	12,69	9,69	6,63	1,20	0,35
	2013	3,31	0,76	30,81	1,32	10,47	0,66	0,82
	2014	1,22	0,91	14,35	9,53	14,15	0,25	1,10
	2015	0,69	0,98	14,82	25,26	18,64	0,61	0,41
<b>Rösrath</b>	2011	2,14	0,45	6,19	3,32	9,08	0,43	0,12
	2012	1,85	1,22	1,74	5,22	9,30	0,94	0,54
	2013	3,49	0,06	7,42	3,56	11,44	0,76	0,06
	2014	5,72	-	14,48	5,40	12,81	0,51	0,24
	2015	2,82	1,13	4,03	1,26	10,38	0,48	0,40
<b>Wermelskirchen</b>	2011	2,94	-	38,41	22,56	11,44	0,94	0,50
	2012	2,12	-	40,51	16,24	10,48	0,59	0,56
	2013	3,67	1,10	34,95	17,34	11,64	0,89	0,18
	2014	1,96	0,65	64,67	39,36	18,60	1,31	0,61
	2015	2,19	0,50	32,47	30,91	17,09	0,44	1,20

\*Ab dem Jahr 2014 sind sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen (z. B. Fischteiche, Sonderkulturen etc.) separat erfasst.

### 4.3 Geldumsätze

Geldumsatz in Mio. € im Gesamtkreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach) und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen	Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke				
	BaGrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen*	Forstwirtschaftliche Flächen*	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn-/Geschäftshäuser	Wohnungs- und Teileigentum	
<b>Gesamtkreis</b>	2011	26,39	6,60	2,57	1,23	158,09	12,08	6,71	64,36
	2012	29,89	3,23	1,60	0,82	157,40	37,38	10,35	76,67
	2013	35,08	2,70	2,22	0,68	189,45	12,55	4,62	75,71
	2014	28,87	2,87	2,90	1,13	199,36	15,10	11,77	67,52
	2015	28,75	1,87	2,37	1,39	201,48	13,90	9,73	81,79
<b>Burscheid</b>	2011	5,11	0,17	0,59	0,07	21,69	1,99	0,42	6,37
	2012	2,45	0,44	0,03	0,05	14,44	0,98	-	7,03
	2013	2,81	0,40	0,28	0,03	15,67	1,66	0,13	5,12
	2014	2,64	0,10	0,07	0,05	15,68	5,17	0,26	4,73
	2015	2,01	0,20	0,14	0,10	16,73	1,55	0,74	7,26
<b>Kürten</b>	2011	2,54	-	0,35	0,48	15,62	0,50	0,36	2,38
	2012	3,35	0,40	0,41	0,37	16,38	0,78	0,69	1,83
	2013	3,70	-	0,36	0,23	20,02	1,90	0,39	4,57
	2014	3,27	-	0,08	0,14	17,02	0,44	0,20	4,27
	2015	4,63	-	0,46	0,23	20,23	1,85	1,70	2,69
<b>Leichlingen</b>	2011	7,16	0,96	0,15	0,02	24,00	1,64	0,60	11,02
	2012	7,21	0,97	0,10	0,01	31,47	25,44	4,45	18,31
	2013	5,76	0,57	0,25	0,13	34,52	1,02	0,40	21,84
	2014	4,67	1,33	0,30	0,07	32,91	1,71	1,15	16,15
	2015	6,73	-	0,63	0,04	34,34	2,03	1,45	19,40
<b>Odenthal</b>	2011	2,60	-	0,10	0,04	17,10	1,16	0,28	2,85
	2012	3,76	-	0,21	0,01	17,65	0,98	0,35	3,30
	2013	4,97	-	0,17	0,03	24,42	-	0,31	3,43
	2014	3,20	-	0,02	0,00	25,33	0,80	1,59	2,69
	2015	4,97	-	0,12	0,22	21,69	1,10	0,22	4,23
<b>Overath</b>	2011	1,55	5,07	0,69	0,23	25,87	0,76	3,49	5,05
	2012	6,03	0,16	0,15	0,12	20,39	3,04	1,06	9,23
	2013	5,03	1,04	0,58	0,01	31,17	2,84	1,61	9,46
	2014	1,90	0,87	0,33	0,18	30,11	0,50	5,47	10,97
	2015	1,19	0,96	0,39	0,46	34,13	5,19	2,40	11,56
<b>Rösrath</b>	2011	3,70	0,41	0,15	0,03	31,23	2,24	0,25	22,98
	2012	3,77	1,26	0,02	0,04	32,65	4,46	1,43	17,21
	2013	7,59	0,05	0,13	0,02	40,32	1,84	0,37	19,39
	2014	9,81	-	0,21	0,07	47,85	3,27	1,23	15,81
	2015	5,89	0,43	0,11	0,03	40,16	0,70	1,21	23,84
<b>Wermelskirchen</b>	2011	3,73	-	0,54	0,35	22,58	3,81	1,32	13,71
	2012	3,33	-	0,69	0,20	24,42	1,71	2,38	19,75
	2013	5,22	0,64	0,45	0,23	23,33	3,29	1,41	12,10
	2014	3,38	0,57	1,89	0,62	30,46	3,21	1,87	12,90
	2015	3,33	0,28	0,52	0,31	34,20	1,48	2,01	12,81

\*Ab dem Jahr 2014 sind sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen (z. B. Fischteiche, Sonderkulturen etc.) separat erfasst.

#### 4.4 Verteilung der Verträge nach Wohnorten der privaten Erwerber

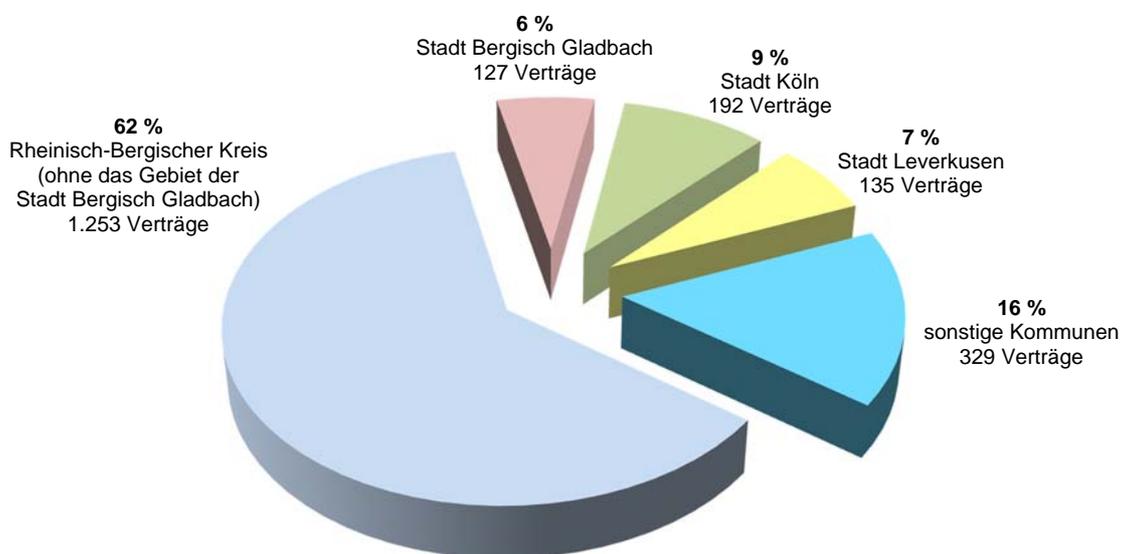
Im Jahr 2015 wurden 2.036 Verträge von privaten Erwerbern abgeschlossen.

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

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

- Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser
- Land-/forstwirtschaftliche Flächen
- Ein-/Zweifamilienhäuser
- Wohnungs- und Teileigentum

nach Wohnsitz der Erwerber wieder.



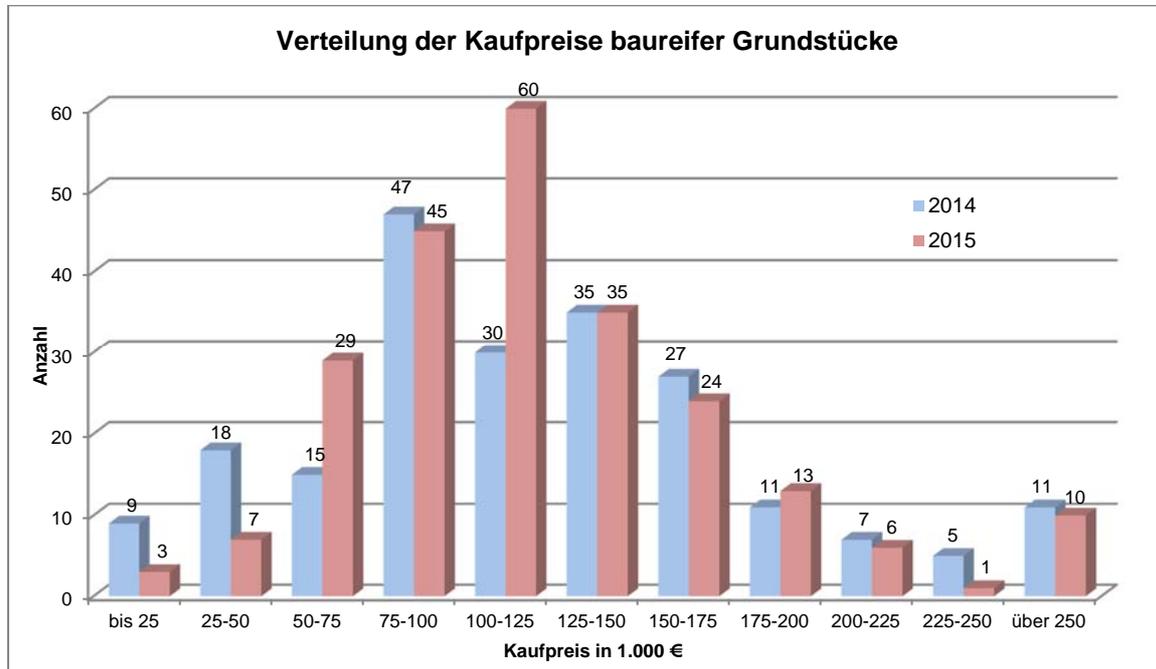
Wohnort der privaten Erwerber 2015 (2.036 Verträge)	Verkäufe in der Kommune							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	
in der jeweiligen Kommune	Anzahl	118	113	188	81	153	184	287
	%	53	50	60	42	51	55	65
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	30	20	13	12	13	9	32
	%	13	9	4	6	4	3	7
Bergisch Gladbach	Anzahl	3	39	2	34	31	14	4
	%	1	17	1	17	10	4	1
Köln	Anzahl	9	24	9	18	46	74	12
	%	4	11	3	9	16	22	3
Leverkusen	Anzahl	47	8	36	28	5	0	11
	%	21	4	12	14	2	0	3
Kreis Mettmann	Anzahl	1	1	28	4	0	1	8
	%	1	0	9	2	0	0	2
Oberbergischer Kreis	Anzahl	1	7	2	2	8	1	10
	%	1	3	1	1	3	0	2
Remscheid	Anzahl	3	0	0	0	0	0	33
	%	1	0	0	0	0	0	7
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	1	1	1	1	19	24	2
	%	1	0	0	1	6	7	0
Solingen	Anzahl	1	0	7	0	0	0	5
	%	1	0	2	0	0	0	1
sonstige Kommunen	Anzahl	8	14	25	16	23	30	41
	%	3	6	8	8	8	9	9
<b>Insgesamt</b>		<b>222</b>	<b>227</b>	<b>311</b>	<b>196</b>	<b>298</b>	<b>337</b>	<b>445</b>

Wohnort der privaten Erwerber 2015 (2.036 Verträge)			Teilmärkte im Rheinisch-Bergischen Kreis			
			Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke	
			Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser	Land-/forstwirtschaftliche Flächen	Ein-/Zweifamilienhäuser	Wohnungs- und Teileigentum
<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b> (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	1.253	108	149	446	340
	%	62	48	83	54	63
<b>Bergisch Gladbach</b>	Anzahl	127	26	6	66	18
	%	6	12	3	8	3
<b>Köln</b>	Anzahl	192	29	2	117	33
	%	9	13	1	14	6
<b>Leverkusen</b>	Anzahl	135	19	5	69	33
	%	7	8	3	9	6
<b>Kreis Mettmann</b>	Anzahl	43	5	2	20	14
	%	2	2	1	2	3
<b>Oberbergischer Kreis</b>	Anzahl	31	3	4	10	9
	%	1	1	2	1	2
<b>Remscheid</b>	Anzahl	36	8	3	9	13
	%	2	3	2	1	2
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>	Anzahl	49	9	0	17	20
	%	2	4	0	2	4
<b>Solingen</b>	Anzahl	13	2	1	7	2
	%	1	1	1	1	0
<b>sonstige Kommunen</b>	Anzahl	157	18	8	61	56
	%	8	8	4	8	11
<b>Anzahl</b>			<b>227</b>	<b>180</b>	<b>822</b>	<b>538</b>

## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2015 wechselten 233 Grundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau den Eigentümer. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 50.000 € und 175.000 € gezahlt.



Die Grafik enthält auch Verträge mit besonderen Verhältnissen wie Schenkungen oder Tausch.

#### Preisentwicklung

Für die Auswertung des Bodenrichtwertniveaus standen die Kauffälle der Jahre 2014 und 2015 zur Verfügung. Nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise standen noch 177 Kaufpreise für unbebaute Grundstücke (ohne Kauffälle in Neubaugebieten) zur Verfügung.

Die Bodenpreise stiegen gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um rd. 3 %. Eine abweichende Entwicklung gab es in Kürten; hier blieben die Bodenpreise unverändert.

## Entwicklung der Anzahl der verkauften Grundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau von 2011 bis 2015



## 5.2 Geschosswohnungsbau

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.

Für unbebaute Grundstücke in innerörtlichen Geschäftslagen wurden im Jahr 2015 keine Kaufpreise registriert.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Aus den Jahren 2014 und 2015 lagen 19 auswertbare Kaufverträge für Gewerbeflächen in ausgewiesenen Gewerbegebieten vor, die das unveränderte Bodenrichtwertniveau der letzten Jahre im Kreisgebiet bestätigten. Die Verkäufe wurden überwiegend durch die öffentliche Hand getätigt.

#### Preisentwicklung 2015 im Gesamtkreis

**+/- 0 %**

Für Grundstücke, die zur gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Handel oder Dienstleistungsgewerbe vorgesehen sind, z. B. großflächige Bau- und Supermärkte, lag der Bodenpreis deutlich über den Gewerbelandwerten. In den letzten Jahren lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor. Aus den Jahren 2003 bis 2010 lagen 17 Kaufverträge für derartige Flächen vor. Die Preise für diese Flächen lagen ca. 25 % über dem vergleichbaren Bodenrichtwert für Gewerbeland bzw. erreichten das Niveau der umliegenden Wohnbauflächen oder überschritten diese Preise zum Teil.

### 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### 5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten

Die folgenden Merkmale sind 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 handelt es sich zum überwiegenden Teil um Nichtlandwirte. Nahezu alle auswertbaren Kauffälle liegen innerhalb von Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten.

Für Grünland- und Ackerlandflächen werden im Rheinisch-Bergischen Kreis annähernd gleiche Preise gezahlt.

Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Min.-Max.) in €/m <sup>2</sup>	Ø Acker- bzw. Grün- landzahl	Auswertbare Kaufpreise 2014-2015
1,65	0,80 – 3,05	45	26

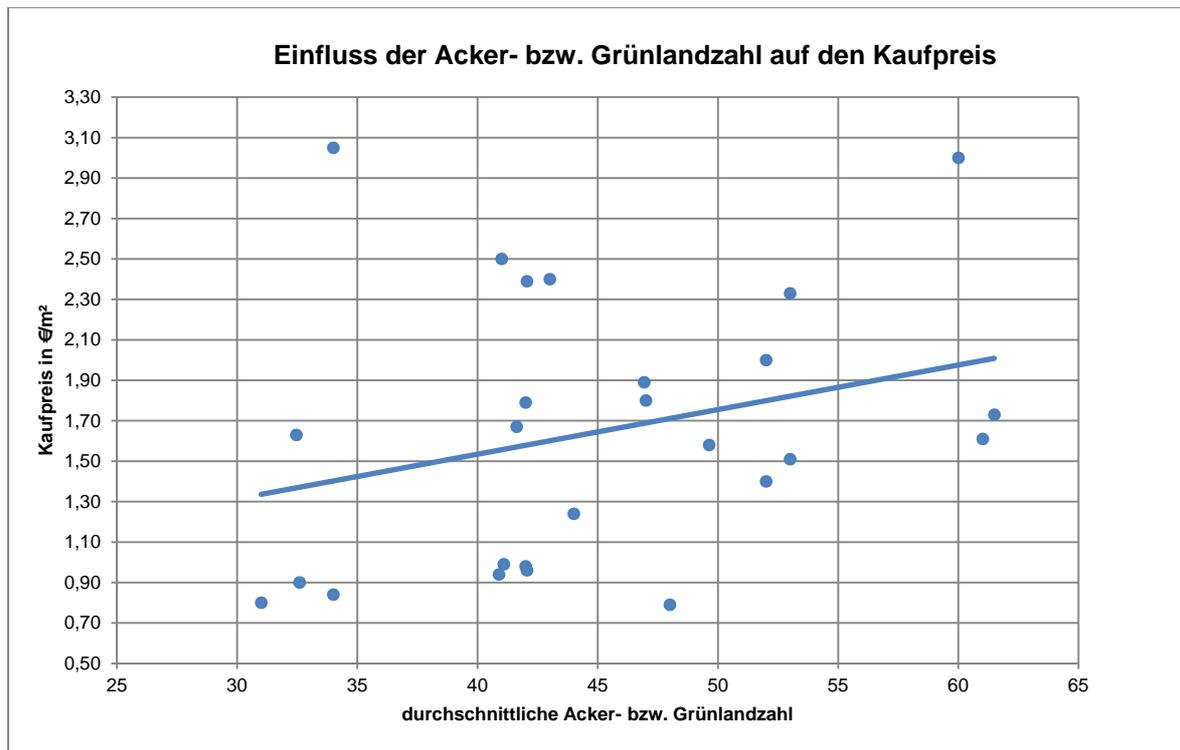
Der ermittelte Durchschnittspreis ist auf 5 Cent gerundet und bezieht sich auf hiesige topografische Verhältnisse.

Gegenüber dem Vorjahr erfolgte eine Preissteigerung von rd. 10 %.

Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgt wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung und Vergleichbarkeit nicht.

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** liegt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m<sup>2</sup> aus den Jahren 2014 und 2015 bei **1,65 €/m<sup>2</sup>**.

Es konnte aus den Kauffällen der Jahre 2014 und 2015 eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden, die in folgender Grafik dargestellt ist:



Weiterhin wurde festgestellt, dass für kleinere landwirtschaftliche Flächen (bis 2.500 m<sup>2</sup>) vergleichbare Bodenpreise gezahlt wurden.

Für **landwirtschaftliche Flächen** mit untergeordneten Nutzungen (wie z. B. Feuchtwiesen, Hutungen etc.) lagen in den Jahren 2014 und 2015 keine Kauffälle vor. In den Jahren 2009 bis 2013 wurden Preise zwischen 0,20 €/m<sup>2</sup> bis 0,50 €/m<sup>2</sup> im Mittel 0,40 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Für die Ermittlung lagen 6 auswertbare Kauffälle von privaten Käufern vor.

Die **Jahresdurchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrug bei 19 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2015 durchschnittlich 1,1 % des Bodenwertes. Die Spanne (Min.-Max.) reicht von 0,4 % bis 2,5 % des Bodenwertes bei Flächen von rd. 3.000 m<sup>2</sup> bis 121.500 m<sup>2</sup>.

### 5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Auswertung lagen 127 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 zugrunde.

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

Art des Aufwuchses	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Min.-Max.) in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kaufpreise
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs oder mit sog. jüngerem Knüppelholzbestand	0,75	0,30 – 1,55	9
<b>Nadelwald</b> jüngerer Bestand	0,70	0,50 – 1,00	5
mittelalter und älterer Bestand	1,25	0,40 – 2,10	18
<b>Laubwald</b> jüngerer Bestand	0,95	0,40 – 2,05	10
mittelalter und älterer Bestand	1,20	0,50 – 2,50	56
<b>Mischwald</b> jüngerer Bestand	0,80	0,60 – 1,00	6
mittelalter und älterer Bestand	1,25	0,50 – 2,30	23

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

Alle auswertbaren Kauffälle liegen innerhalb von Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebieten.

Der überwiegende Teil wurde von Privatpersonen erworben.

Besonders wertvoller Holzaufwuchs bedarf der ergänzenden Wertermittlung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

Der **Bodenrichtwert forstwirtschaftlicher Flächen ohne Aufwuchs** liegt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m<sup>2</sup> aus den Jahren 2013 bis 2015 bei **0,40 €/m<sup>2</sup>**.

Es lag keine Preisentwicklung vor.

### 5.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)

Dies sind genutzte oder nutzbare Flächen ohne Bauerwartung, die sich infolge besonderer Gegebenheiten, insbesondere ihrer landschaftlichen und verkehrlichen Lage auch zur außerland- und -forstwirtschaftlichen Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Aus 15 Kauffällen der Jahre 2014 und 2015 wurde ermittelt, dass für derartige Flächen Kaufpreise bis zum 3-fachen landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Bodenwert gezahlt wurden.

#### 5.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen

Der Auswertung lagen auswertbare Kauffälle der Jahre 2014 und 2015 zugrunde.

Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Min.-Max.) in €/m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kaufpreise
9,00	2,00 – 15,00	500 – 3.000	13

#### 5.4.5 Flächen für Renaturierungsmaßnahmen

In den Jahren 2007 bis 2013 wurden durch öffentliche Körperschaften bzw. Kommunen 20 Flächen zum Zweck der Renaturierung von Gewässern aus land- und forstwirtschaftlichen Bereichen angekauft. Für derartige Flächen wurden Preise in einer Spanne (Min.-Max.) zwischen dem einfachen und dem doppelten durchschnittlichen Wert entsprechend der jeweiligen Nutzung gezahlt. In 2014 und 2015 lagen keine Kauffälle vor.

#### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Für Bauerwartungsland lagen in den letzten Jahren keine auswertbaren Verträge vor.

*„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“*

(§ 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland lagen in den Jahren 2013 – 2015 insgesamt 37 auswertbare Kaufpreise vor, deren Flächen überwiegend zwischen rd. 1.000 m<sup>2</sup> und 10.500 m<sup>2</sup> lagen.

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

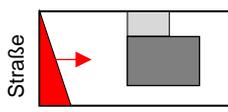
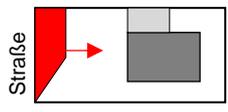
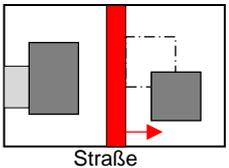
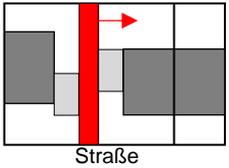
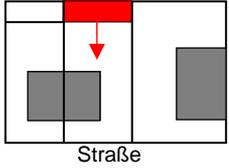
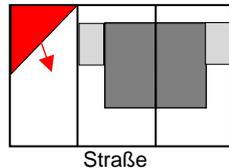
(§ 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

In den Jahren 2013 bis 2015 wurden rd. 20 – 50 % 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.

## 5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

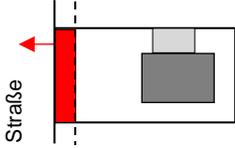
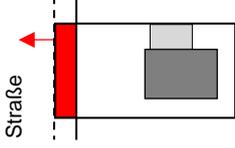
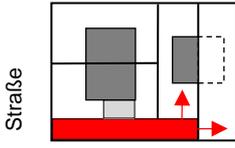
Dieser Auswertung lagen 106 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2010 bis 2015 zugrunde.

Art der Fläche		Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des abgeleiteten Baulandwertes der Lage	Standardabweichung in % des Baulandwertes der Lage
<b>1. Straßenandrückveräußerung an die Anlieger bei ausreichender Vorfläche</b>				
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen (bis 75 m <sup>2</sup> )		35	13	+/- 4
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (75 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup> )		8	29	+/- 8
<b>2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken</b>				
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (bis 215 m <sup>2</sup> )		26	78	+/- 34
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitliche Stellplatzflächen (bis 170 m <sup>2</sup> )		10	38	+/- 20
2.3 Gartenland und Hinterlandzukäufe in Innenbereichslagen (bis 475 m <sup>2</sup> )		11	28	+/- 10
<b>3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke</b>				
Arrondierungsflächen (bis 420 m <sup>2</sup> )		16	78	+/- 35

Im Einzelfall können Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.

## 5.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen

Dieser Auswertung lagen 113 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2015 zugrunde.

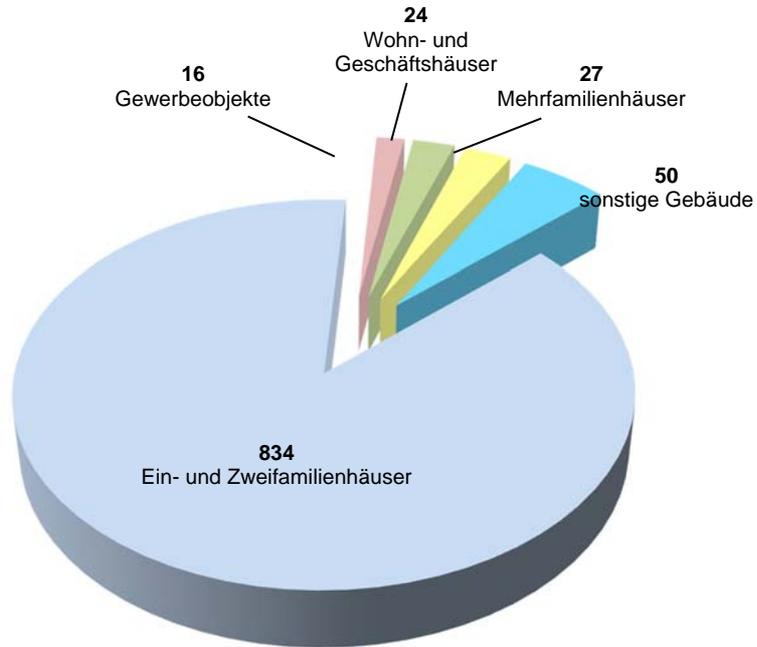
Art der Fläche	Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des abgeleiteten Baulandwertes der Lage	Standardabweichung in % des Baulandwertes der Lage	
<b>1. Straßenlandankauf durch öffentliche Körperschaften</b>				
1.1 Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden; geringer Eingriff bei ausreichender Grundstücksvor- bzw. Gesamtfläche (bis 60 m <sup>2</sup> ) *		28	8	+/- 3
1.2 nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche (bis 245 m <sup>2</sup> ) *		57	7	+/- 3
1.3 Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen	<p><b>Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird überwiegend der Preis für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen gezahlt.</b>                      Es lagen 12 auswertbare Kaufpreise vor, die in einer Spanne (Min.-Max.) von 1 €/m<sup>2</sup> bis 15 €/m<sup>2</sup> lagen.</p>			
<b>2. Private Erschließungsflächen</b>				
Flächen im Innenbereich, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (bis 200 m <sup>2</sup> )		16	65	+/- 27

\* Einige Kommunen haben einen festen vom Bodenwertniveau unabhängigen Preis pro m<sup>2</sup>, der im Regelfall gezahlt wird.

**Im Einzelfall können Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.**

## 6. Bebaute Grundstücke

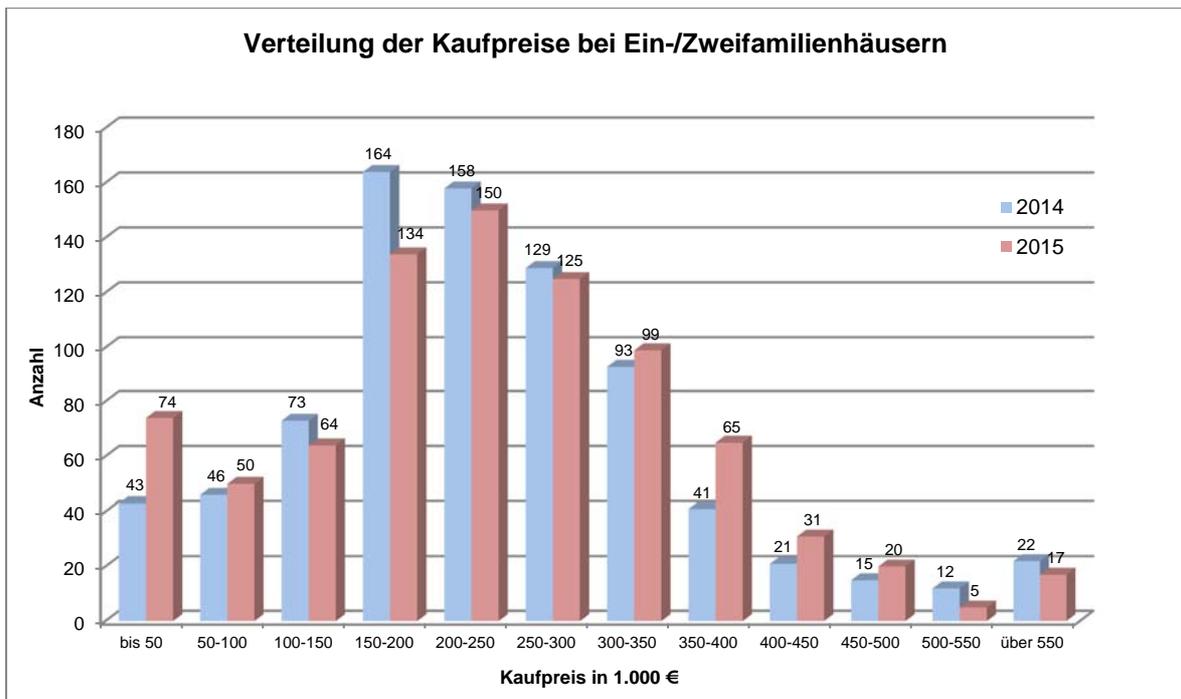
Die folgende Grafik zeigt den Anteil und die Verteilung der verschiedenen Objektarten der bebauten Grundstücke in 2015.



### 6.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2015 wechselten insgesamt 834 Ein-/Zweifamilienhäuser den Eigentümer.

Die vorliegenden Preise von bebauten Grundstücken weisen wegen der Individualität von Ein-/Zweifamilienhäusern größere Spannen (Min.-Max.) auf.



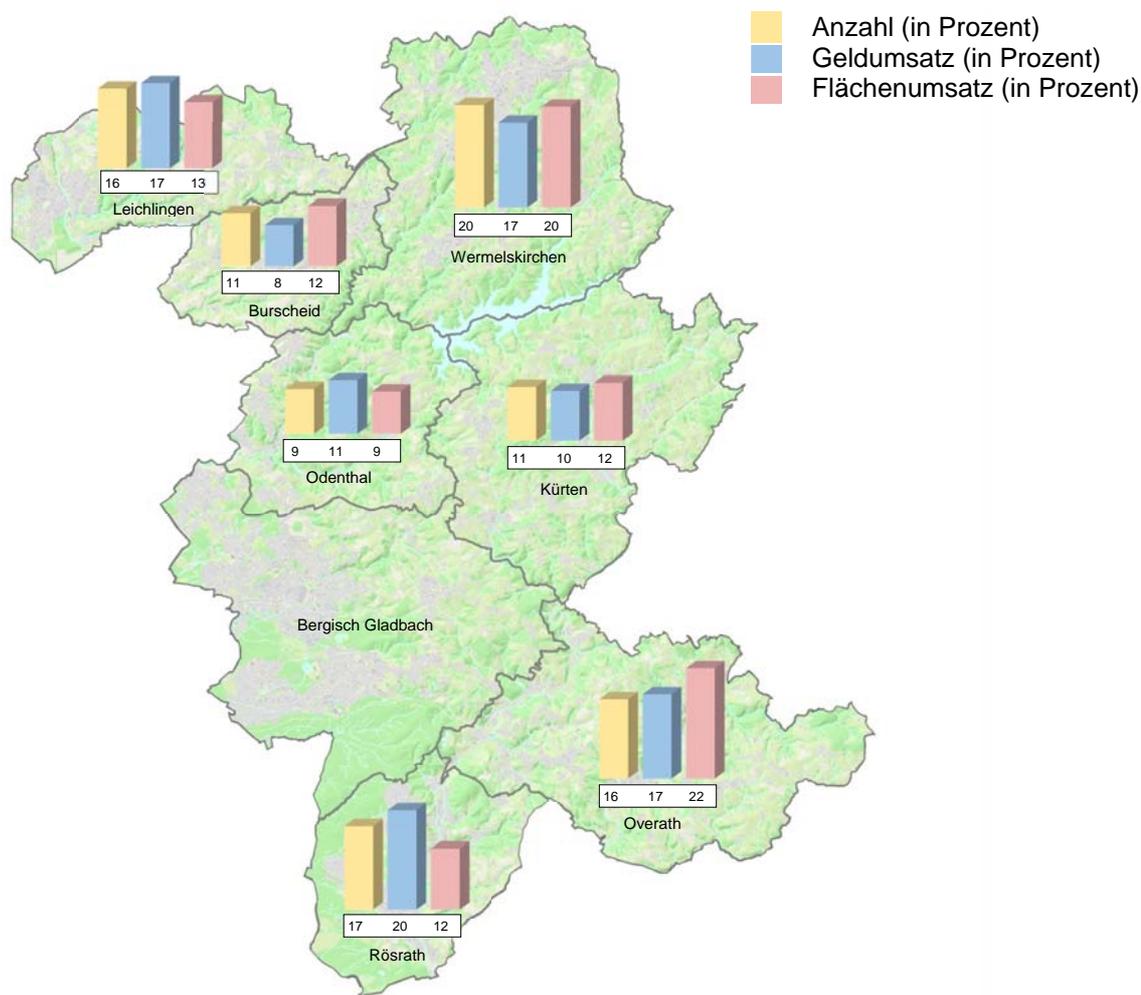
Die Grafik enthält auch Verträge mit besonderen Verhältnissen wie Schenkungen oder Tausch.

Anzahl der Preise für Ein-/Zweifamilienhäuser in 2015 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
bis 50	22	-	14	7	4	5	22
50 – 75	2	1	-	-	3	2	6
75 – 100	3	9	8	3	4	6	3
100 – 125	1	3	6	2	5	3	5
125 – 150	5	5	4	-	8	7	10
150 – 175	2	8	5	6	5	6	17
175 – 200	11	15	10	5	16	8	20
200 – 225	8	5	9	4	11	10	21
225 – 250	4	13	8	3	15	13	26
250 – 275	6	7	9	3	12	10	9
275 – 300	8	6	12	9	15	10	9
300 – 325	4	5	13	8	3	10	1
325 – 350	5	4	5	8	12	13	8
350 – 400	4	8	14	8	11	14	6
400 – 450	1	-	7	9	1	8	5
450 – 500	2	1	3	3	4	5	2
über 500	1	-	6	1	4	9	1

Die Tabelle enthält auch Verträge mit besonderen Verhältnissen wie Schenkungen oder Tausch.

**Anzahl, Geld- und Flächenumsatz der Ein-/Zweifamilienhäuser in 2015 (in Prozent)**



### 6.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise bebauter Grundstücke

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser des Jahres 2015 bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> nach Gebäudetypen in Baujahresklassen aufgeteilt, bei denen Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr vorlagen. Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

#### Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Alters- klasse	Ø Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis in €		Anzahl
				Mittelwert [€]	Median [€]	
bis 1945	570 ±107	140 ±41	1.682 ±707	220.006 ±80.093	212.500	16
1946-1955	708 ±131	150 ±37	1.775 ±638	280.333 ±172.407	242.500	6
1956-1965	712 ±152	147 ±40	1.785 ±439	254.358 ±73.843	230.000	43
1966-1975	697 ±158	173 ±54	1.724 ±491	288.080 ±93.706	260.000	44
1976-1985	683 ±163	159 ±54	2.148 ±549	324.268 ±86.526	297.000	28
1986-1995	617 ±134	215 ±55	1.961 ±482	410.167 ±122.074	377.500	6
1996-2005	494 ±136	170 ±48	2.235 ±437	367.150 ±80.431	348.500	16
2006-2015	567 ±204	153 ±33	2.639 ±701	402.746 ±158.966	380.000	16

#### Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Alters- klasse	Ø Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis in €		Anzahl
				Mittelwert [€]	Median [€]	
bis 1945	451 ±310	122 ±50	1.180 ±521	137.143 ±74.729	110.000	7
1946-1955	557 ±262	126 ±19	1.758 ±647	227.875 ±111.534	200.000	4
1956-1965	399 ±67	111 ±18	1.767 ±370	192.000 ±27.117	179.500	9
1966-1975	423 ±193	136 ±36	1.637 ±317	217.788 ±59.202	200.000	16
1976-1985	400 ±156	138 ±19	1.725 ±343	236.205 ±49.112	235.500	22
1986-1995	405 ±170	137 ±21	2.125 ±486	290.106 ±80.659	269.000	17
1996-2005	326 ±120	142 ±19	2.147 ±349	301.413 ±48.271	300.000	31
2006-2015	393 ±116	139 ±21	2.537 ±180	354.232 ±65.663	370.500	14

#### Reihenmittelhäuser

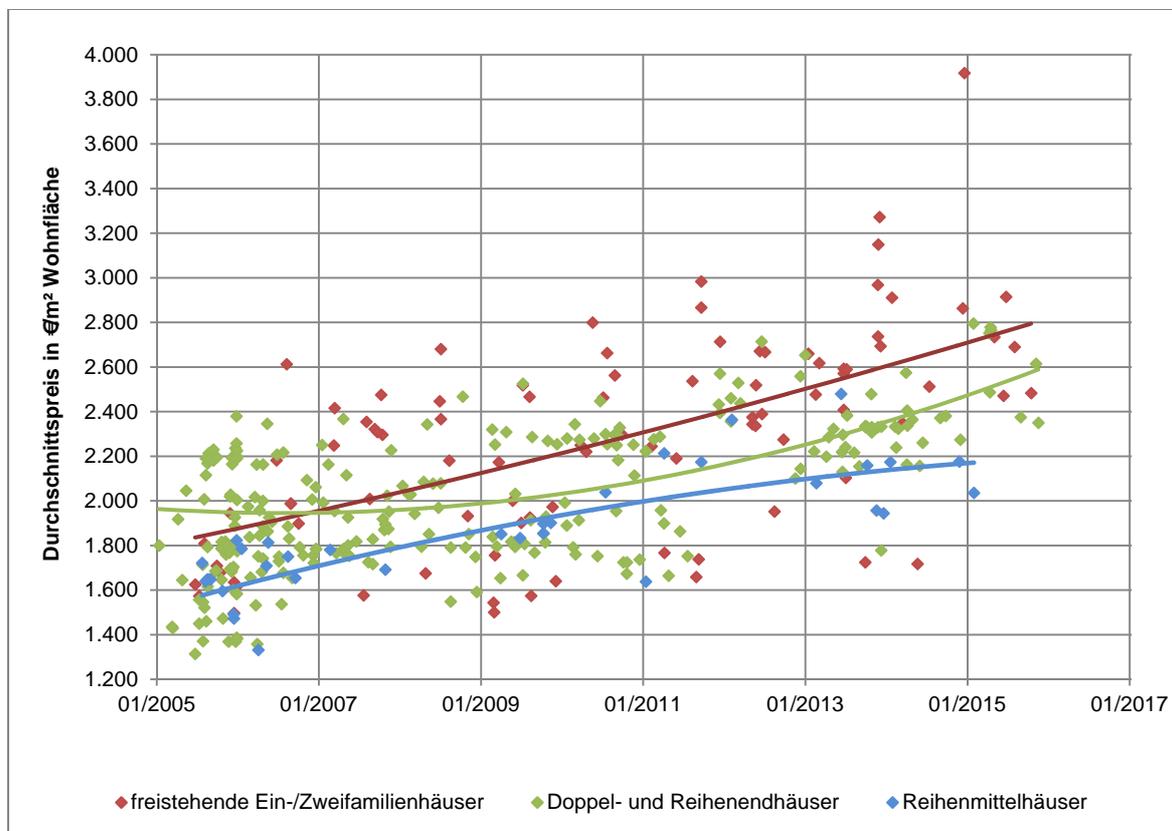
Alters- klasse	Ø Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis in €		Anzahl
				Mittelwert [€]	Median [€]	
bis 1945						1
1946-1955						0
1956-1965						0
1966-1975						2
1976-1985	224 ±36	135 ±13	1.644 ±283	221.250 ±42.696	210.000	4
1986-1995	193 ±29	121 ±14	2.008 ±128	243.000 ±34.205	250.000	6
1996-2005	237 ±82	126 ±10	1.956 ±336	246.167 ±47.532	234.500	6
2006-2015	300 ±67	134 ±10	2.262 ±279	301.200 ±14.796	305.000	3

Für die Reihenmittelhäuser lag für die Baujahresklassen vor 1975 keine ausreichende Anzahl vor.

## 6.1.2 Neubauten

### Durchschnittspreise für Neubauten

In der nachstehenden Grafik sind die Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche seit 2005 dargestellt. Hierbei wurden die Kaufpreise nicht bereinigt, Eigenleistungen sind in unterschiedlichem Umfang enthalten.



Der Energieausweis hat bei den Neubauten eine untergeordnete Bedeutung gegenüber den sonstigen Einflüssen (Lage, Ausstattung etc.), da die Neubauobjekte nach der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet werden.

### Einzelne Neubauobjekte

Für die Ermittlung durchschnittlicher Preise in einzelnen Neubaugebieten, die jeweils ein eigenes Preisniveau haben (homogene Bebauung durch Bauträger), wurden 46 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 herangezogen.

Die folgenden Durchschnittspreise bzw. Preisspannen beinhalten das Grundstück inklusive Wohnhaus und verstehen sich mit Außenanlagen üblichen Umfangs, inklusive Garage oder Carport. Die ausgewerteten Objekte haben eine mittlere bis gehobene Ausstattung. Bei den Kauffällen handelt es sich um Bauträgerverträge.

Die ermittelten Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind auf 25 € gerundet. Eigenleistungen sind in unterschiedlichem Umfang enthalten.

• **Leichlingen, Am Wiesenberg 16-18a (4 Kauffälle aus 2015)**

	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften	151	2.700	2.475 – 2.775
Grundstücksgröße Ø 552 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 32 %			

• **Leichlingen, Wupperbogen (9 Kauffälle aus 2013 und 2014)**

	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser	149	2.175	2.075 – 2.300
Grundstücksgröße Ø 202 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 19 %			
Einfamilienhäuser	205	2.975	2.500 – 3.275
Grundstücksgröße Ø 408 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 22 %			

• **Odenthal, Bergstraße 56-56c (4 Kauffälle aus 2015)**

	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser	140	2.200	2.025 – 2.375
Grundstücksgröße Ø 240 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 21 %			

• **Odenthal, St.-Engelbert-Straße 9a-23a (13 Kauffälle aus 2013 und 2014)**

	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften	132	2.375	2.325 – 2.575
Grundstücksgröße Ø 283 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 27 %			
Einfamilienhäuser	138	2.775	2.700 – 2.900
Grundstücksgröße Ø 416 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 31 %			

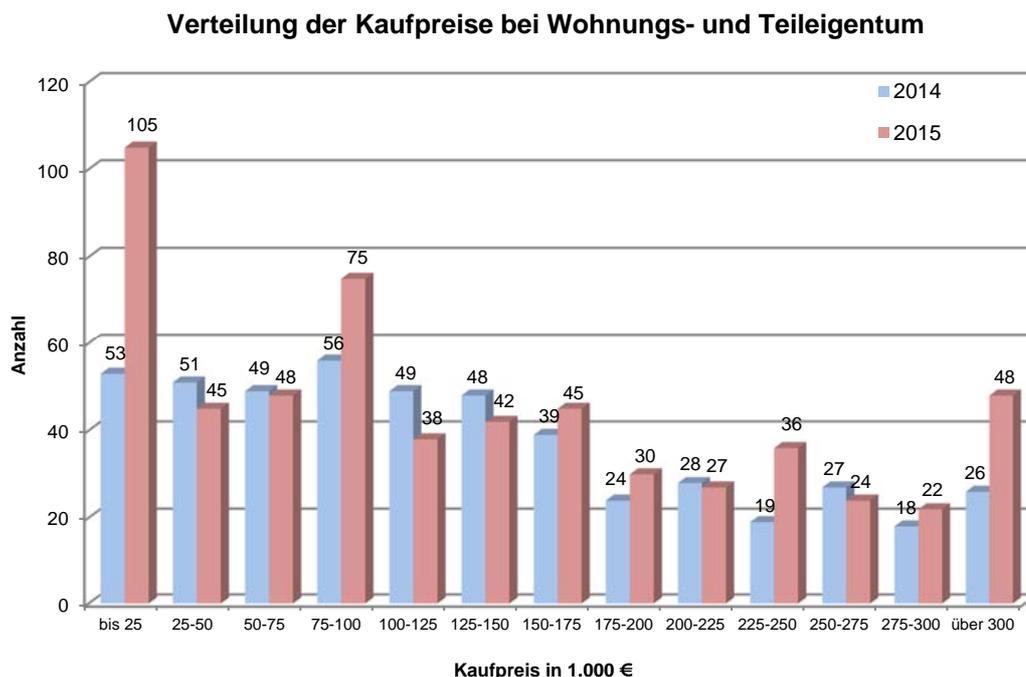
• **Overath, Auenbogen 2-12 (3 Kauffälle aus 2013)**

	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften	128	2.300	2.225 – 2.375
Grundstücksgröße Ø 258 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 24 %			

• **Rösrath, Bensberger Straße 218-222c u. Flöckberg 16-22 (13 Kauffälle aus 2013 und 2014)**

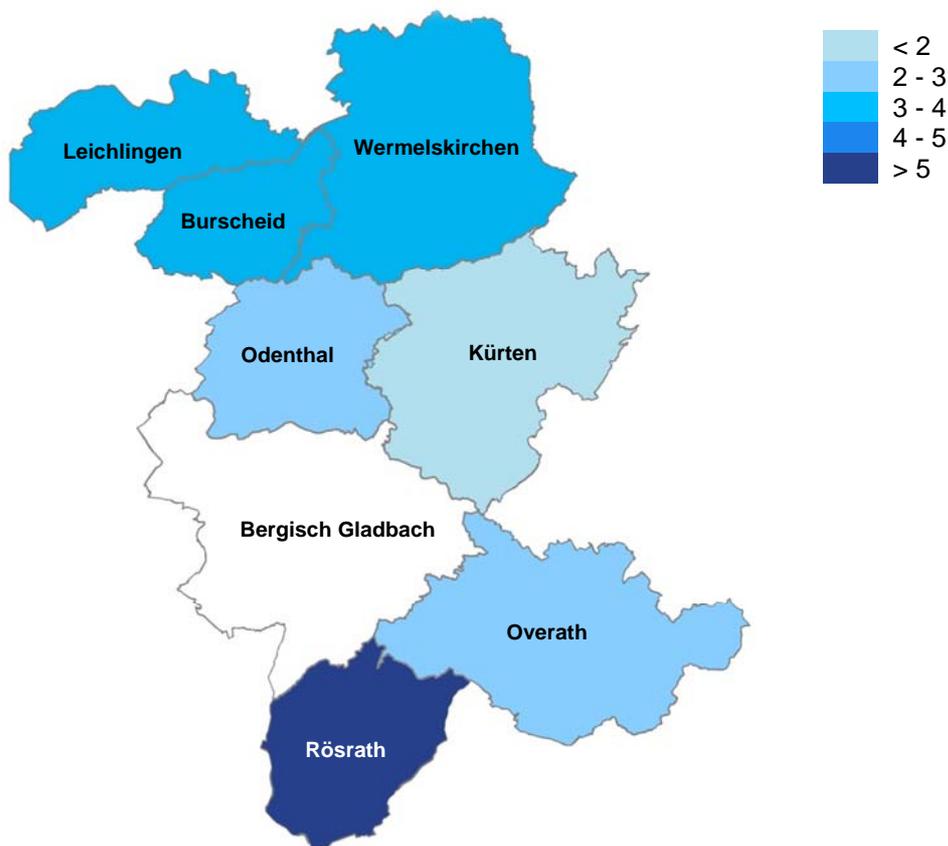
	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser	138	2.200	1.950 – 2.375
Grundstücksgröße Ø 289 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 28 %			

## 7. Wohnungs- und Teileigentum



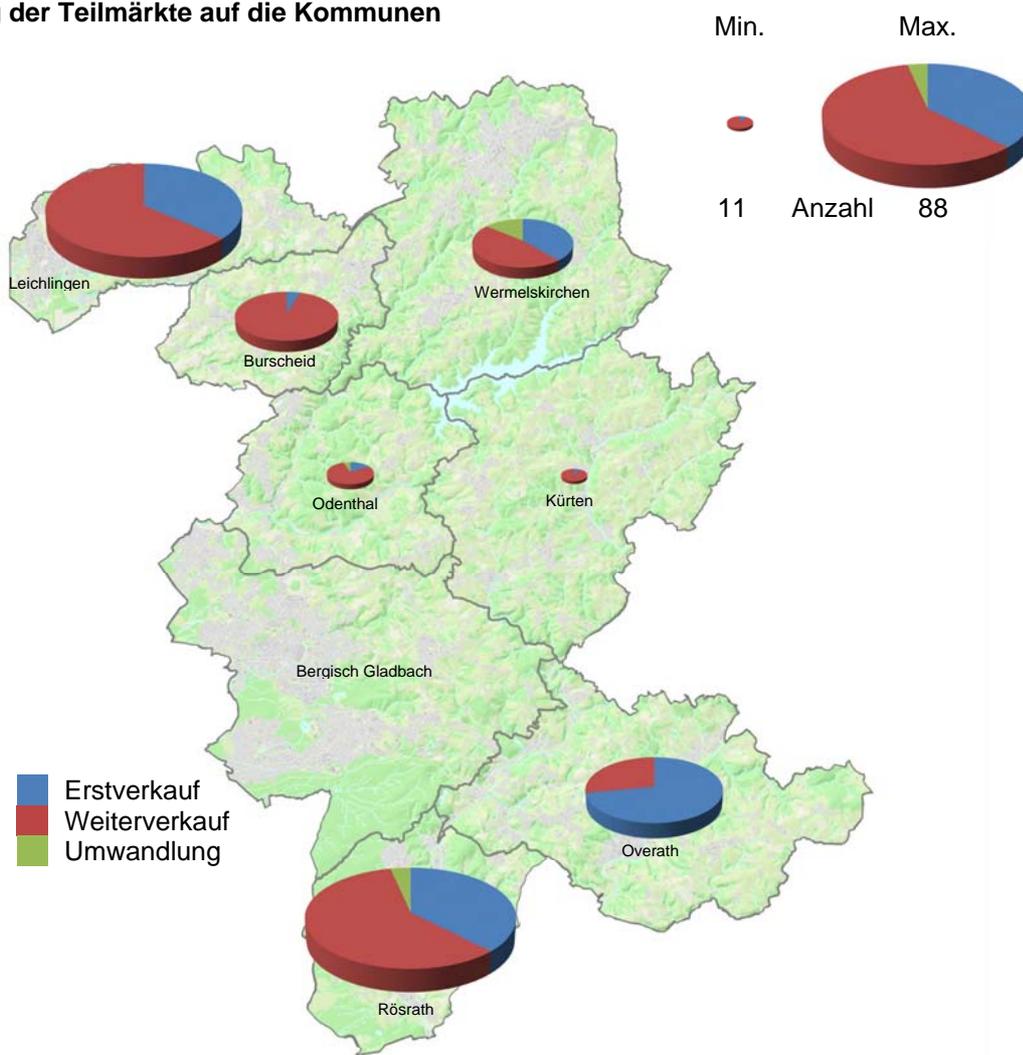
Die Grafik enthält auch Verträge mit besonderen Verhältnissen wie Schenkungen oder Tausch.

### Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum pro 1.000 Einwohner



Im Jahr 2015 wechselten insgesamt 585 Objekte den Eigentümer. Hierbei handelte es sich um 531 Eigentumswohnungen und 38 Stellplatzflächen (wie z. B. Tiefgaragen, Garagen, Carports etc.). Bei den übrigen 16 Objekten handelte es sich um Teileigentume (wie z. B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.).

### Verteilung der Teilmärkte auf die Kommunen



	alle Kauffälle	ausgewertete Kauffälle	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Burscheid	66	43	2	41	0
Kürten	20	11	1	10	0
Leichlingen	106	82	30	52	0
Odenthal	33	19	3	15	1
Overath	75	57	41	16	0
Rösrath	161	88	33	52	3
Wermelskirchen	124	57	22	27	8

## 7.1 Wohnungseigentum

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

Die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise ergeben sich durch den hiesigen weitgehend kleinstädtisch bzw. ländlich geprägten Raum aus Kaufpreisen von Wohnungen in überwiegend kleinen bis mittleren Wohnanlagen. Die vorliegenden Preise weisen hierdurch und aufgrund aller anderen wertbestimmenden Merkmale größere Spannen auf. Die Tabelle enthält auch Verträge mit besonderen Verhältnissen wie Schenkungen oder Tausch.

### Verteilung der Kaufpreise von Wohnungseigentum

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
bis 25	9	1	6	7	5	9	27
25 – 50	5	2	1	-	2	18	13
50 – 75	6	1	4	4	1	16	16
75 – 100	14	5	9	3	3	27	11
100 – 125	5	2	6	3	6	8	7
125 – 150	5	2	10	1	1	12	8
150 – 175	9	-	9	2	7	13	5
175 – 200	4	1	10	2	5	5	3
200 – 225	3	-	6	2	5	5	6
225 – 250	4	3	9	1	4	8	7
250 – 275	-	-	4	3	3	8	6
275 – 300	1	1	13	2	2	3	-
über 300	-	1	11	1	8	19	6

Die Tabelle enthält auch Verträge mit besonderen Verhältnissen wie Schenkungen oder Tausch.

### Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis

Bei der Auswertung von 897 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2012 wurde der Einfluss der Wohnungsgröße auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis untersucht. Dieser Einfluss bleibt gegenüber den sonstigen Einflüssen (Lage, Baujahr, Ausstattung etc.) von untergeordneter Bedeutung, so dass eine isolierte Betrachtung des Einflussfaktors Wohnungsgröße nicht zu plausiblen Ergebnissen führt.

### Einfluss der Instandhaltungsrücklage auf den Kaufpreis

Insgesamt 237 Käufer machten Angaben zu einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum. Die Instandhaltungsrücklage wurde in einer Spanne (Min.-Max.) von 0 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 146 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben (bei Stichtagen zwischen dem 31.12.2012 bis 15.12.2015). Der Einfluss der Instandhaltungsrücklage bleibt gegenüber den sonstigen Einflüssen (Lage, Baujahr, Ausstattung etc.) von untergeordneter Bedeutung, so dass eine isolierte Betrachtung des Einflussfaktors Instandhaltungsrücklage nicht zu plausiblen Ergebnissen führt.

### Einfluss bestehender Mietverhältnisse auf den Kaufpreis

Der Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den Kaufpreis bleibt gegenüber den sonstigen Einflüssen (Lage, Baujahr, Ausstattung etc.) von untergeordneter Bedeutung. Eine isolierte Ermittlung dieses Einflussfaktors ist nicht möglich.

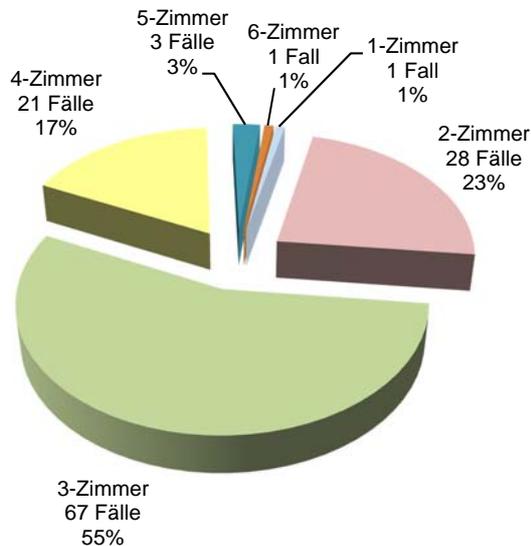
### 7.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Für die Auswertung 2015 lagen 121 Kauffälle für Erstverkäufe (Neubauten) von Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2015 vor. Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 24 Wohnanlagen, die in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten teilweise stark differieren.

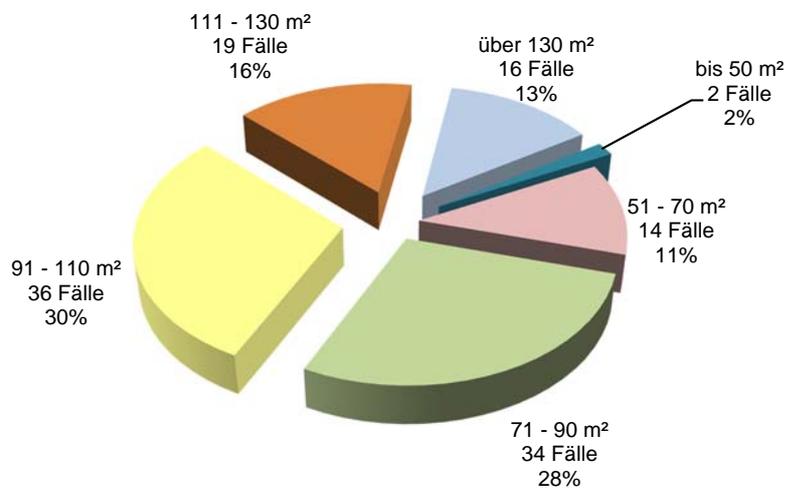
Von den 121 Kauffällen wurden 30 zur Eigennutzung und 39 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 52 Kauffällen war keine Angabe vorhanden.

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

**Verteilung der Zimmeranzahl**



**Verteilung der Wohnungsgrößen**



### 7.1.2 Durchschnittspreis bei Erstverkäufen (Neubauten)

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Preises wurden die 121 Kauffälle unter folgenden Kriterien herangezogen:

- keine Mehrfachkäufe
- keine Wohnung in Form eines Hauses
- nur Wohnungen in Wohnanlagen mit mindestens 4 Einheiten
- keine besonderen Kaufumstände
- Wohnflächen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

Nach der Bereinigung verblieben 111 Kauffälle aus 22 Wohnanlagen. Der durchschnittliche Preis lag bei **rd. 2.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit einer Standardabweichung von 240 €/m<sup>2</sup>. Die Preise sind gegenüber 2014 um **rd. 2 % gestiegen** (vgl. Ziffer 9.1.4 Preisindex für Wohneigentum (Neubauten)). Die Spanne (Min.-Max.) der Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in Neubauten reicht von rd. 1.650 € bis zu rd. 3.525 €

### 7.1.3 Einzelobjekte

Für die Auswertung wurden ausgewählte Objekte, für die mehrere Kaufpreise vorlagen, zusammengestellt und der jeweilige Durchschnittspreis und die durchschnittliche Wohnfläche für das Objekt aufgeführt. Eine Übertragbarkeit auf andere Objekte ist nur bedingt möglich.

- Eigenleistungen sind in unterschiedlichem Umfang teilweise enthalten.
- Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.
- Der Auswertung lagen insgesamt 324 auswertbare Kaufpreise aus mehreren Jahren in Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten zugrunde.
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

- **Kürten**

Lage	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Zur Obstwiese 4	94	76 - 124	2.125	2.025 - 2.275
	insgesamt 8 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2015			

• Leichlingen

Lage	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Alter Mühlenweg 23, 33a, 37	94	62 - 140	2.775	2.550 - 3.100
	insgesamt 20 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2015			
Am Sandberg 17	98	95 - 100	2.800	2.700 - 2.900
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2015			
Brückenstraße 66	83	71 - 91	2.600	2.500 - 2.675
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014			
In der Meffert 31, 31a-31c	91	61 - 105	2.750	2.475 - 2.850
	insgesamt 25 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015			
Wupperbogen 4, 6-8, 10, 9-17	91	64 - 205	2.725	2.225 - 3.125
	insgesamt 63 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2015			

• Odenthal

Lage	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Forststraße 2a	93	73 - 109	2.550	2.300 - 2.800
	insgesamt 9 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014			

• Overath

Lage	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Auenbogen 1-7	96	54 - 191	2.900	2.475 - 3 225
	insgesamt 28 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015			
Hubertushang 17	105	74 - 147	2.725	2.525 - 3.050
	insgesamt 9 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2015			
Jan-Wellem-Straße 2	115	85 - 137	2.950	2.925 - 3.000
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2015			
Olper Straße 64, 66, 68, 70	93	60 - 128	2.100	1.925 - 2.475
	insgesamt 32 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2015			

• **Rösrath**

Lage	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Bensberger Straße 303	110	90 - 134	2.500	2.350 - 2.700
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014			
Boulléweg 2	112	73 - 134	2.800	2.750 – 2.875
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2015			
Gebrüder-Reusch-Straße 3	90	89 - 91	2.800	2.725 – 2.875
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2015			
Gebrüder-Reusch-Straße 5	108	94 - 135	2.850	2.800 – 2.875
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2015			
Hauptstraße 272- 272a	97	63 - 150	2.750	2.275 - 2.975
	insgesamt 14 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014			
Hauptstraße 318- 318c	95	60 - 162	2.675	2.350 – 2.825
	insgesamt 11 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2015			
Pays-De-Gallie-Straße 2, 4-12	115	100 - 156	2.700	2.500 - 2.950
	insgesamt 21 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014			
Rotdornallee 35	119	86 - 180	2.825	2.600 – 2.975
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2015			

• **Wermelskirchen**

Lage	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl.	Preis in €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Mannesmannstraße 36	98	79 - 165	2.575	2.550 – 2.650
	insgesamt 10 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2015			
Schillerstraße 6a	93	75 - 107	2.775	2.650 – 2.975
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2015			
Telegrafienstraße 19-21a	99	75 - 146	2.550	2.225 – 2.750
	insgesamt 11 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015			
Vorm Eickerberg 1a-1c	94	63 - 156	2.525	2.325 – 2.900
	insgesamt 15 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015			

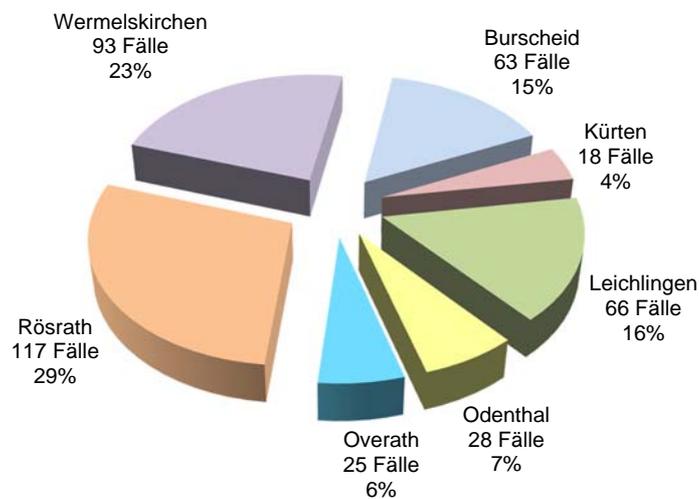
### 7.1.4 Wiederverkäufe und Umwandlungen

Für die Auswertung 2015 lagen 410 Kauffälle für wiederverkaufte bzw. umgewandelte Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2015 vor. Die Kaufpreise differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

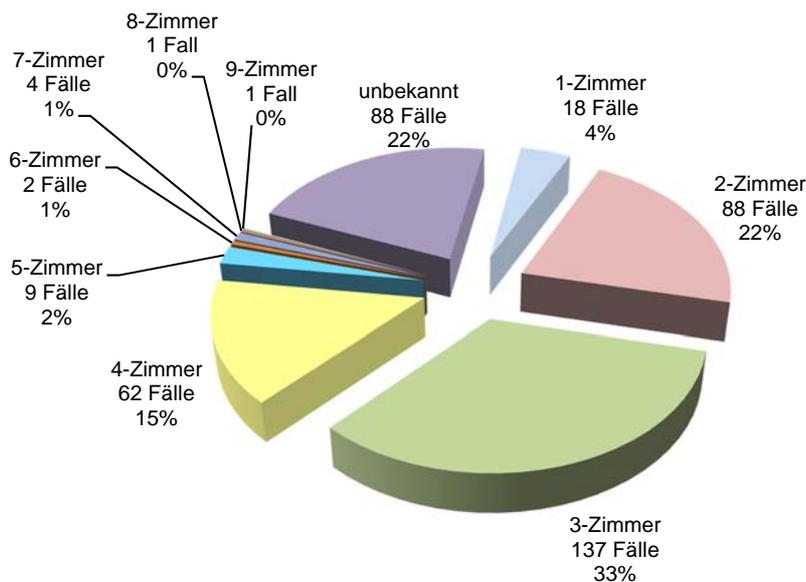
Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (16) und dessen Vergleichbarkeit mit wiederverkauftem Wohnungseigentum (394) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet.

Von den 410 Kauffällen wurden 122 zur Eigennutzung und 144 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 144 Verträgen war diesbezüglich keine Angabe vorhanden.

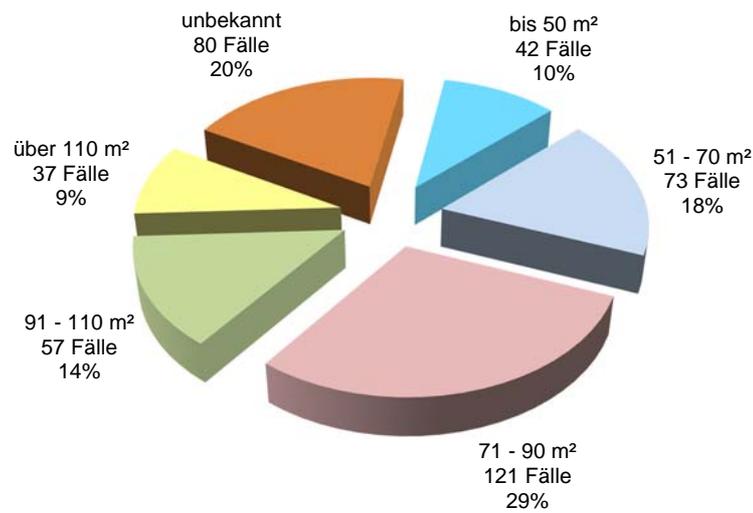
#### Verteilung der Wiederverkäufe auf die Kommunen



#### Verteilung der Zimmeranzahl



### Verteilung der Wohnungsgrößen



#### 7.1.5 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)

In der nachfolgenden Tabelle werden **alle** auswertbaren Kauffälle unter folgenden Kriterien herangezogen:

- keine Mehrfachkäufe
- keine Zwangsversteigerungen
- keine Notverkäufe
- keine besonderen Verkäufer-/Käuferumstände
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

Die ausgewerteten Kauffälle sind nach dem ursprünglichen/tatsächlichen Baujahr einsortiert. Weitere Angaben wurden nur bei mindestens 3 auswertbaren Kauffällen angegeben.

Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

In der rechten Hälfte der Tabelle (grau hinterlegt) werden die Kauffälle dargestellt, die zur besseren Vergleichbarkeit nach folgenden zusätzlichen Kriterien selektiert werden:

- nur Wohnungen in Gebäuden mit mindestens 4 Einheiten und höchstens 16 Einheiten
- Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>

	Baujahr (Ursprung)	Anzahl der Kauf- fälle		Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> Wohn- fläche		Anzahl ausge- wertet	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	
		insg.	ausge- wertet		Mittel- wert [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]			Mittel- wert [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Burscheid</b>	unbekannt	8	0							
	bis 1919	5	1				1			
	1920-1949	2	1				1			
	1950-1959	1	1				0			
	1960-1969	11	9	79 ±29	1.070 ±310	995	5	76 ±22	900 ±135	840
	1970-1979	6	3	76 ±7	1.225 ±100	1.190	3	76 ±7	1.225 ±100	1.190
	1980-1989	6	5	69 ±20	1.195 ±355	1.050	5	69 ±20	1.195 ±355	1.050
	1990-1999	18	11	79 ±26	1.400 ±350	1.440	9	85 ±22	1.525 ±225	1.475
	2000-2009	6	4	97 ±11	2.035 ±440	2.010	1			
	ab 2010	0	0				0			
<b>Kürten</b>	unbekannt	3	0							
	bis 1919	2	0							
	1920-1949	0	0							
	1950-1959	0	0							
	1960-1969	1	1							
	1970-1979	2	0							
	1980-1989	0	0							
	1990-1999	7	4	74 ±8	1.440 ±275	1.480				
	2000-2009	3	2							
	ab 2010	0	0							

	Baujahr (Ursprung)	Anzahl der Kauf- fälle		Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> Wohn- fläche		Anzahl ausge- wertet	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	
		insg.	ausge- wertet		Mittel- wert [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]			Mittel- wert [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Leichlingen</b>	unbekannt	2	0							
	bis 1919	2	0				0			
	1920-1949	2	2				2			
	1950-1959	3	1				1			
	1960-1969	7	4	74 ±6	1.555 ±370	1.380	3	73 ±7	1.610 ±430	1.380
	1970-1979	7	4	73 ±16	1.745 ±340	1.800	4	73 ±16	1.745 ±340	1.800
	1980-1989	14	10	74 ±24	1.640 ±355	1.760	9	79 ±21	1.605 ±360	1.760
	1990-1999	22	18	84 ±25	1.795 ±240	1.830	15	83 ±20	1.795 ±235	1.830
	2000-2009	5	1				1			
	ab 2010	2	1				1			
<b>Odenthal</b>	unbekannt	1	0							
	bis 1919	0	0				0			
	1920-1949	1	1				0			
	1950-1959	0	0				0			
	1960-1969	2	1				0			
	1970-1979	11	3	81 ±2	1.295 ±450	1.395	2			
	1980-1989	2	2				1			
	1990-1999	8	5	81 ±27	1.865 ±335	1.895	4	72 ±22	1.750 ±245	1.795
	2000-2009	3	1				0			
	ab 2010	0	0				0			

	Baujahr (Ursprung)	Anzahl der Kauf- fälle		Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> Wohn- fläche		Anzahl ausge- wertet	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	
		insg.	ausge- wertet		Mittel- wert [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]			Mittel- wert [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Overath</b>	unbekannt	1	0							
	bis 1919	1	1				0			
	1920-1949	0	0				0			
	1950-1959	0	0				0			
	1960-1969	1	0				0			
	1970-1979	4	1				1			
	1980-1989	1	0				0			
	1990-1999	10	7	109 ±41	1.350 ±210	1.290	6	95 ±20	1.380 ±210	1.320
	2000-2009	7	3	75 ±21	2.100 ±415	2.110	3	75 ±21	2.100 ±415	2.110
	ab 2010	0	0				0			
<b>Rösrath</b>	unbekannt	3	0							
	bis 1919	6	1				0			
	1920-1949	0	0				0			
	1950-1959	4	2				1			
	1960-1969	5	3	56 ±23	1.160 ±390	1.180	2			
	1970-1979	13	5	62 ±18	1.315 ±100	1.320	3	73 ±1	1.255 ±75	1.270
	1980-1989	6	6	87 ±18	1.475 ±325	1.550	6	87 ±18	1.475 ±325	1.550
	1990-1999	68	27	60 ±34	1.285 ±440	1.290	13	91 ±20	1.635 ±235	1.720
	2000-2009	12	5	116 ±29	2.110 ±520	1.920	3	100 ±12	2.340 ±565	2.310
	ab 2010	0	0				0			

	Baujahr (Ursprung)	Anzahl der Kauf- fälle		Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> Wohn- fläche		Anzahl ausge- wertet	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	
		insg.	ausge- wertet		Mittel- wert [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]			Mittel- wert [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]
Wermelskirchen	unbekannt	10	0							
	bis 1919	4	0				0			
	1920-1949	6	2				1			
	1950-1959	4	2				2			
	1960-1969	13	4	64 <i>±29</i>	1.020 <i>±150</i>	1.000	3	76 <i>±20</i>	1.005 <i>±180</i>	935
	1970-1979	25	12	82 <i>±11</i>	1.025 <i>±190</i>	935	11	79 <i>±6</i>	1.005 <i>±185</i>	900
	1980-1989	8	3	75 <i>±34</i>	1.135 <i>±120</i>	1.155	3	75 <i>±34</i>	1.135 <i>±120</i>	1.155
	1990-1999	17	7	77 <i>±18</i>	1.370 <i>±250</i>	1.385	7	77 <i>±18</i>	1.370 <i>±250</i>	1.385
	2000-2009	0	0				0			
	ab 2010	6	1				1			
Rheinisch-Bergischer Kreis insgesamt	unbekannt	28	0							
	bis 1919	20	3	86 <i>±37</i>	1.790 <i>±495</i>	2.000	1			
	1920-1949	11	6	103 <i>±62</i>	1.285 <i>±345</i>	1.270	4	71 <i>±44</i>	1.295 <i>±440</i>	1.255
	1950-1959	12	6	75 <i>±22</i>	1.230 <i>±415</i>	1.175	4	61 <i>±3</i>	1.080 <i>±260</i>	1.135
	1960-1969	40	22	76 <i>±28</i>	1.190 <i>±340</i>	1.130	13	74 <i>±16</i>	1.125 <i>±390</i>	1.000
	1970-1979	68	28	75 <i>±15</i>	1.220 <i>±335</i>	1.225	24	76 <i>±10</i>	1.185 <i>±345</i>	1.180
	1980-1989	37	26	79 <i>±25</i>	1.455 <i>±380</i>	1.360	24	78 <i>±21</i>	1.410 <i>±360</i>	1.300
	1990-1999	150	79	76 <i>±32</i>	1.475 <i>±400</i>	1.510	56	85 <i>±20</i>	1.600 <i>±280</i>	1.660
	2000-2009	36	16	101 <i>±25</i>	2.040 <i>±380</i>	1.960	8	89 <i>±18</i>	2.130 <i>±430</i>	2.055
	ab 2010	8	2				2			

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit/Verteilung der ausgewer-ten Kauffälle des Jahres 2015. Ein Vergleich der einzelnen Baujahresgruppen mit den entsprechen- den Daten der Vorjahre zur Ableitung einer Preisentwicklung ist nicht sachgerecht.

Nach Bereinigung verblieben 136 Kauffälle. **Die Preise bei wiederverkauften bzw. umgewan- delten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2014 um durchschnittlich rd. 1 % gestiegen.**

Tendenziell wurde bei einer geringeren Anzahl an Fällen festgestellt, dass für Baujahre neueren Ur- sprungs ein wesentlich höherer Preisanstieg als durchschnittlich stattgefunden hat.

Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

## 7.2 Teileigentum

### 7.2.1 Durchschnittspreise gewerblicher Einheiten

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen (wie z. B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.) zum Inhalt. Im Jahr 2015 wurden 16 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 1,77 Mio. € registriert. Bei den 16 Kauffällen handelte es sich um 3 Erstverkäufe (Neubauten), 11 Weiterverkäufe und 2 Erstverkäufe nach Umwandlung in 12 Objekten.

Aufgrund der geringen Anzahl und der Eigenart dieser Objekte war keine Auswertung möglich.

### 7.2.2 Durchschnittspreise für Stellplätze, Garagen und Carports

**Kaufpreise** für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Neubauten** aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 und 2015. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne (Min.-Max.) in €	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	6.500	3.000 - 8.500	32
Carport	8.500	5.000 - 12.000	7
Garage	14.000	9.000 - 17.000	14
Tiefgarageneinstellplatz	14.500	3.000 - 18.500	176

**Kaufpreise** für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Wiederverkäufen** aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 und 2015. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne (Min.-Max.) in €	Spanne (Min.-Max.) der Baujahre	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	5.000	2.500 - 10.000	-	21
Carport	5.500	5.000 - 6.000	1996 - 2002	3
Garage	7.500	2.500 - 12.000	1953 - 1999	35
Tiefgarageneinstellplatz	8.000	3.000 - 15.000	1984 - 2009	29

### 7.2.3 Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports

**Mieten** für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte aus den Mietangaben der Käufer der Jahre 2012 bis 2015. Die ermittelten Durchschnittsmieten sind auf 5 € gerundet. Die durchschnittlichen Mieten gelten sowohl für Neubauobjekte als auch für wiederverkaufte Objekte.

Art	Miete in € pro Monat	Anzahl der Mietangaben
Außenstellplatz	15,00 - 30,00	15
Garage	30,00 - 65,00	24
Tiefgarageneinstellplatz	25,00 - 50,00	15

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

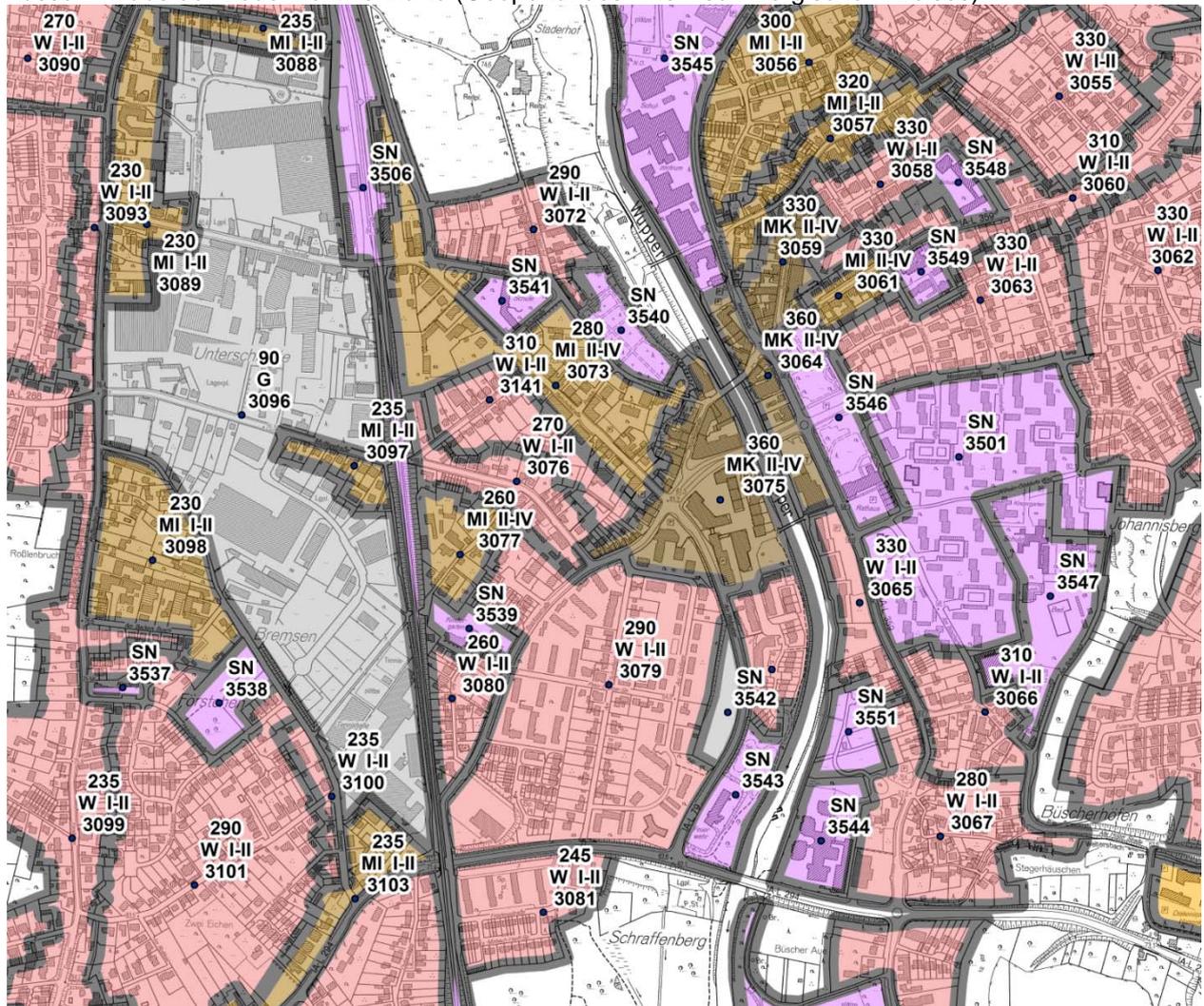
Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind auf Basis der Daten der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, 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 01.01.2016 die Bodenrichtwerte ermittelt.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwertkarte kann unter: [www.rbk-direkt.de/geoportal](http://www.rbk-direkt.de/geoportal) bzw. unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Geoportal des Rheinisch-Bergischen Kreises):



## Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte (Darstellung Geoportal des Rheinisch-Bergischen Kreises)

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

260

W I-II

- 
- 260** = Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei, kanalanschlussbeitragsfrei (erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass Beiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB und Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung enthalten sind)
- W** = Wohnbaufläche
- I-II** = Zahl der Vollgeschosse
- = Bezugspunkt des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert wird in einer Bodenrichtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Bodenrichtwertzonen können jedoch auch Flächen und Objekte mit abweichenden Nutzungen enthalten. Für diese gilt die angegebene Ausweisung nicht. In diesen Fällen wird auf die Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes bzw. auf Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verwiesen.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z. B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Die dargestellten Bodenrichtwerte wurden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bzw. im Vergleich mit ähnlichen Lagen ermittelt und beziehen sich auf ein **normiertes lagetypisches Grundstück** (Bodenrichtwertgrundstück) mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Das normierte Bodenrichtwertgrundstück hat eine durchschnittliche Größe von **450 m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlichen Tiefe von rd. **30 m** und einer mittleren Breite von rd. **15 m**.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße, Zuschnitt, Verhältnis von Breite zu Tiefe etc.) bewirken Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert.

Die Zu- und Abschläge bei abweichenden Grundstücksgrößen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (bei sonst gleichwertigen Eigenschaften) können aus der Tabelle Ziffer 9.2.1 *Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken* entnommen werden. Gegebenenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

**Bei der Anwendung der zonalen Bodenrichtwerte ist zu berücksichtigen, dass der ausgewiesene Wert lediglich für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Bodenrichtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen, ein zutreffendes Bild der Wertigkeit vermittelt.**

Das „**Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) NRW**“ ist unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) einzusehen. Hier befinden sich die Bodenrichtwerte aller Gutachterausschüsse in NRW sowie die jeweiligen Grundstücksmarktberichte.

Flächen, die den Nutzungen **W, MD, MI, MK** und **G** nicht zuzuordnen sind, werden als **SN** (Sondernutzungsflächen) ausgewiesen. In der Regel können für diese Flächen keine Bodenrichtwerte ermittelt werden.

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen:

**Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den jeweiligen Kommunen dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte können die Durchschnittsangaben sowohl unter- als auch überschreiten.**

**Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau**

(Bodenwert in €/m<sup>2</sup>, W I-II, 450 m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei)

Kommune	Wohnlage	gut	mittel	einfach
<b>Burscheid</b>	Füllsichel	250		
	Griesberg		230	
	Niklaus-Ehlen-Weg			200
<b>Kürten</b>	Kastanienweg	200		
	Leo-Fahlenbock-Straße		165	
	Märchenweg			140
<b>Leichlingen</b>	Grünstraße	330		
	Flandrianstraße		270	
	Immigrather Straße			230
<b>Odenthal</b>	Auf dem Krahwinkel	320		
	Eikamper Feld		240	
	Im Wiesengrund			175
<b>Overath</b>	Kapellenstraße	235		
	An der Brücke		190	
	Kreutzhäuschen			150
<b>Rösrath</b>	Wiesenweg	340		
	Kiefernweg		260	
	Auf dem Brachfeld			200
<b>Wermelskirchen</b>	Sonnenstraße	225		
	Am Hasselbusch		205	
	Herrlinghausen			195

**Bodenrichtwerte für planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen  
in den jeweiligen Kommunen**  
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei)

Kommune	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>
Burscheid	45 / 60 / 75
Kürten	65 / 80
Leichlingen	90 / 95 / 100
Odenthal	-
Overath	60 / 65 / 70 / 75 / 80 / 85
Rösrath	80 / 85 / 95 / 100
Wermelskirchen	50 / 60

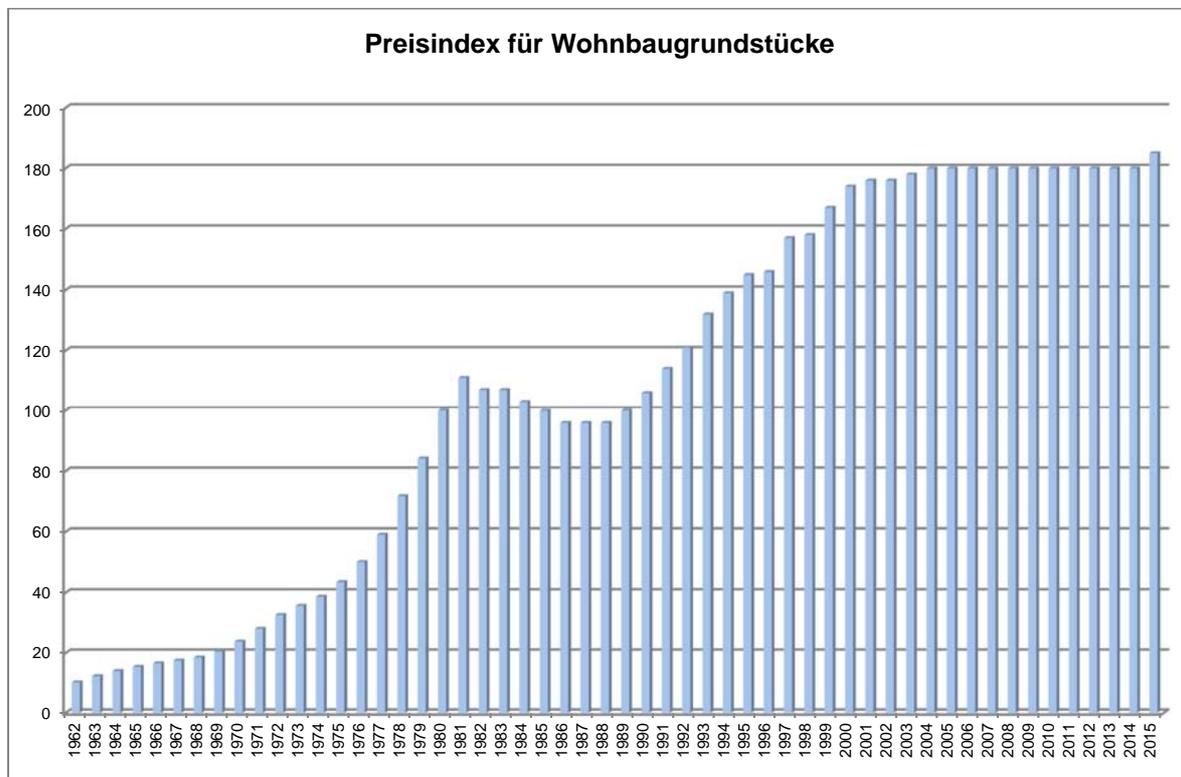
**9. Erforderliche Daten**

**9.1 Indexreihen**

**9.1.1 Preisindex für Wohnbaugrundstücke**

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, Wermelskirchen
- **Ballungsrandzone:** Städte/  
Gemeinden Rösrath, Odenthal-West und Ortsteil Odenthal-Eikamp

**Ab dem Jahr 2001 werden die Indizes für die Städte/Gemeinden getrennt ermittelt.**

Jahr	Ostkreis		Nordkreis		Ballungsrandzone	
	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende
1962	---	10,2	---	10,1	---	10,2
1963	21	12,3	21	12,2	21	12,3
1964	14	14,0	14	14,0	14	14,1
1965	10	15,5	10	15,4	10	15,5
1966	8	16,7	8	16,6	8	16,7
1967	5	17,5	5	17,4	5	17,5
1968	6	18,5	6	18,4	6	18,5
1969	11	20,5	12	20,6	11	20,6
1970	15	23,6	16	24,1	15	23,6
1971	18	27,7	19	28,7	18	27,8
1972	16	32,1	17	33,8	16	32,2
1973	9	35,0	10	37,2	9	35,0
1974	8	37,6	9	40,6	8	37,7
1975	12	42,1	13	46,0	12	42,2
1976	18	49,6	14	52,7	14	48,0
1977	20	59,5	17	61,8	17	56,1
1978	23	73,1	21	75,0	20	67,2
1979	17	85,5	15	86,2	20	80,7
<b>1980</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>100</b>
1981	11	111	10	110	11	111
1982	-3	108	-3	107	-3	108
1983	0	108	0	107	0	108
1984	-5	102	-2	105	-6	101
1985	-2	100	-2	102	-4	97,1
1986	-3	97,2	-4	98,3	-5	92,3
1987	0	97,2	0	98,3	0	92,3
1988	0	97,2	0	98,3	0	92,3
1989	6	103	4	102	4	95,9

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

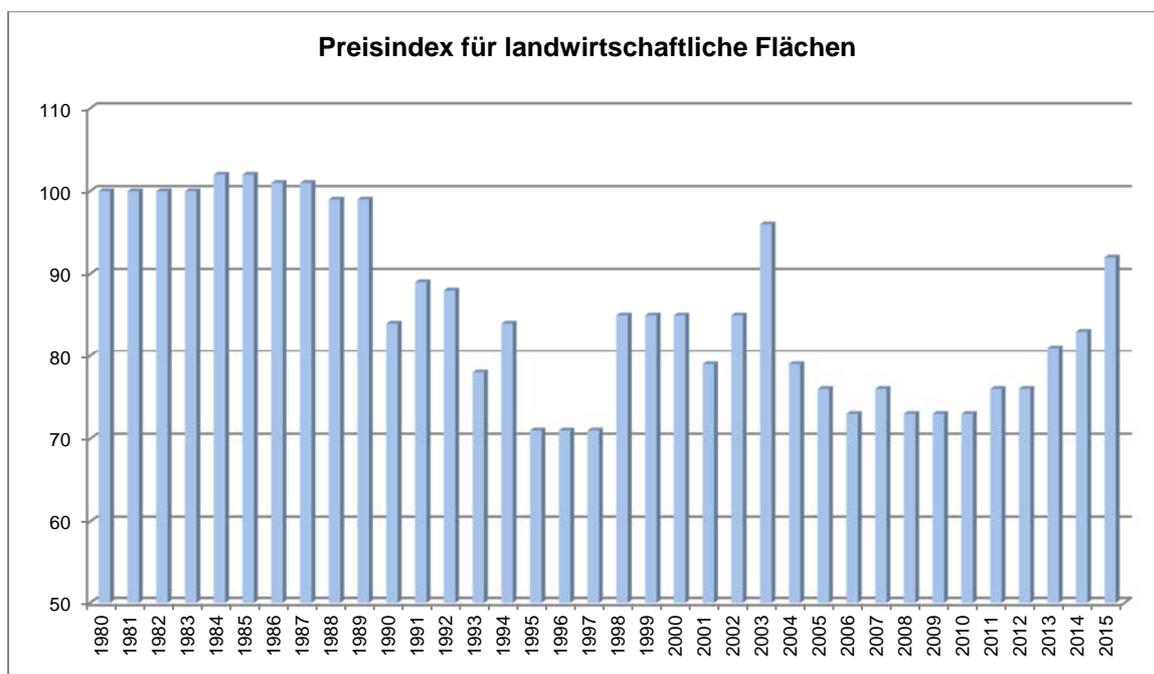
### 9.1.2 Preisindex für gewerbliche Baugrundstücke

#### Bodenpreisentwicklung von gewerblichen Baugrundstücken (Gesamtkreis)

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

### 9.1.3 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen

Basis 1980 = Index 100 (rd. 1,80 €/m<sup>2</sup>)



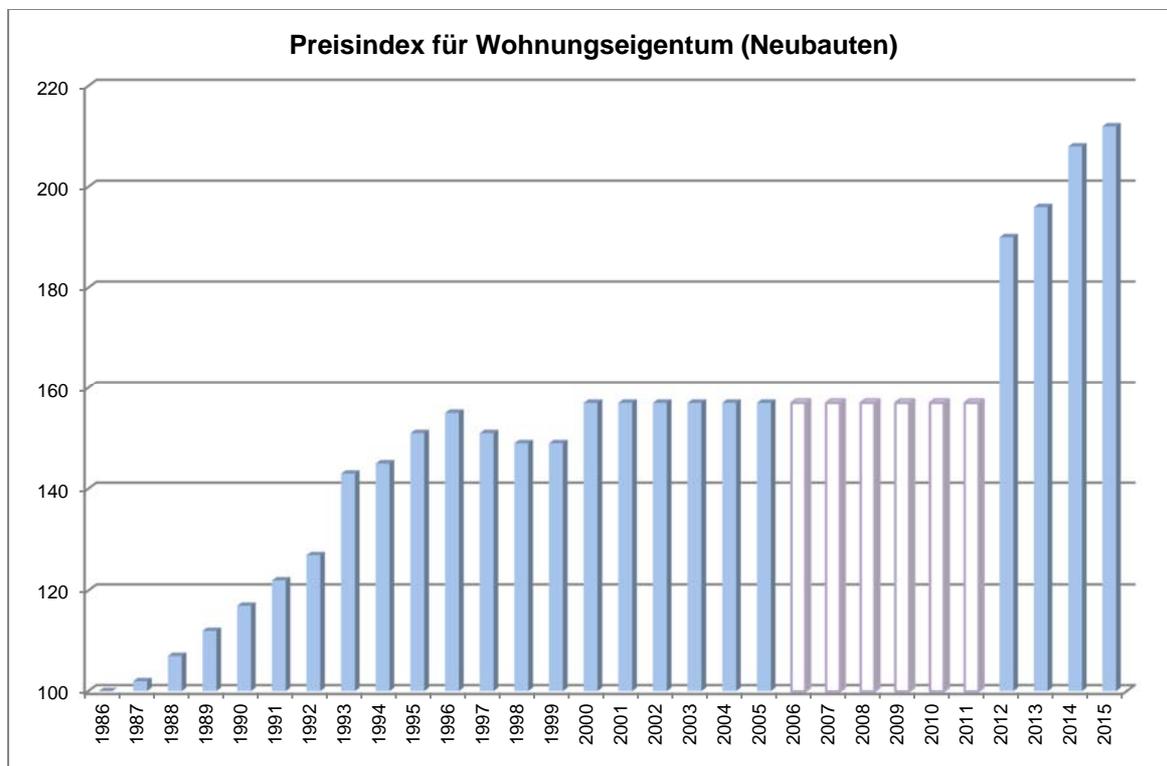
Jahr	Index
1980	100
1981	100
1982	100
1983	100
1984	102
1985	102
1986	101
1987	101
1988	99
1989	99
1990	84
1991	89
1992	88
1993	78
1994	84
1995	71
1996	71
1997	71

Jahr	Index
1998	85
1999	85
2000	85
2001	79
2002	85
2003	96
2004	79
2005	76
2006	73
2007	76
2008	73
2009	73
2010	73
2011	76
2012	76
2013	81
2014	83
2015	92

### 9.1.4 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

In den Jahren 2006 bis 2011 war aufgrund zu geringer Kauffälle bzw. deren Eigenart eine Auswertung nicht möglich, so dass der Index des Vorjahres jeweils übernommen wurde.

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



Jahr	Index
1986	100
1987	102
1988	107
1989	112
1990	117
1991	122
1992	127
1993	143
1994	145
1995	151
1996	155
1997	151
1998	149
1999	149
2000	157

Jahr	Index
2001	157
2002	157
2003	157
2004	157
2005	157
2006	(157)
2007	(157)
2008	(157)
2009	(157)
2010	(157)
2011	(157)
2012	190
2013	196
2014	208
2015	212

Bezüglich der Preisentwicklung der einzelnen Jahre siehe auch Ziffer 7.1 *Wohnungseigentum* der jeweiligen Grundstücksmarktberichte.

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

### 9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken

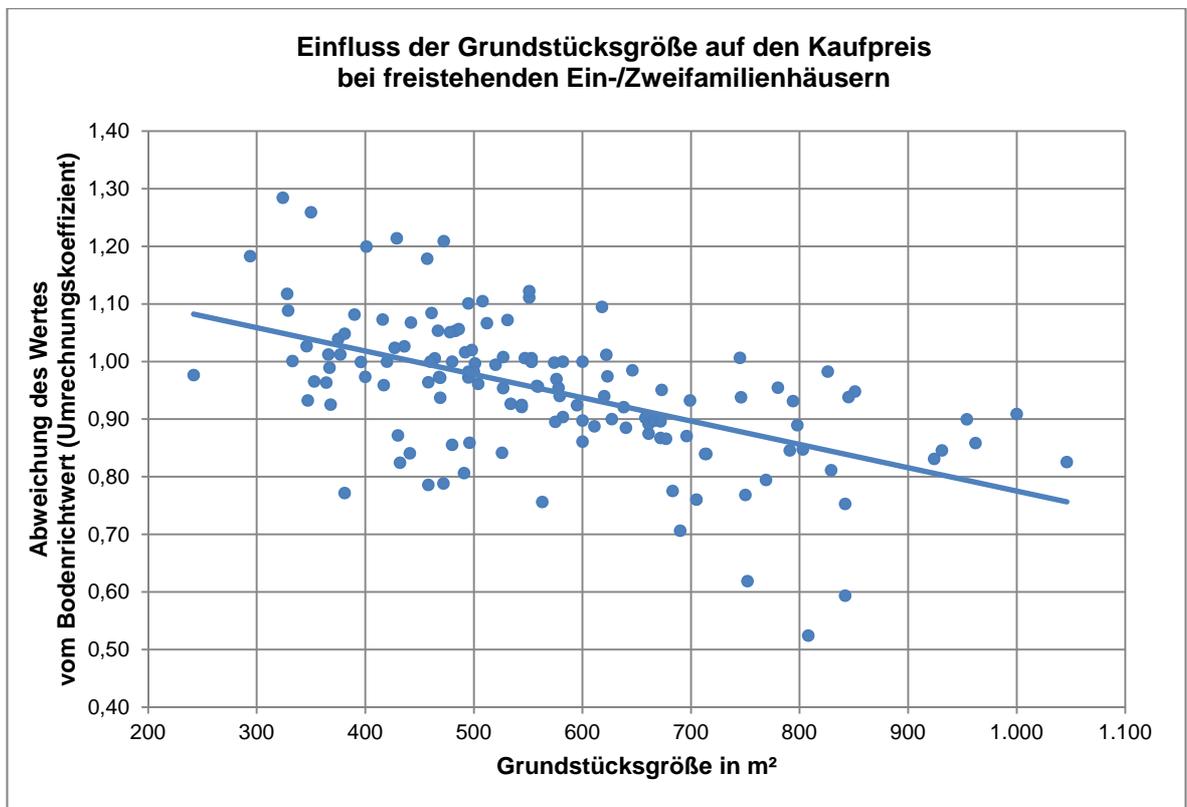
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde ein signifikanter Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau)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

Die Bodenrichtwerte im Rheinisch-Bergischen Kreis (ausgenommen Gewerbeflächen) beziehen sich auf eine „normierte“ Fläche von durchschnittlich **450 m<sup>2</sup>** mit einer durchschnittlichen Tiefe von rd. **30 m** und einer mittleren Breite von rd. **15 m**. Hierauf wurde die Auswertung abgestellt, indem die erzielten Kaufpreise in Relation zur Grundstücksdimension mit dem jeweils geeigneten Bodenrichtwert verglichen wurden. Das Ergebnis der Untersuchung ist in der nachfolgenden Grafik/Tabelle zusammengestellt.

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

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

Der Auswertung lagen insgesamt 136 Vergleichspreise der Jahre 2012 bis 2014 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-/Zweifamilienhäusern

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
250	1,08
300	1,06
350	1,04
400	1,02
<b>450</b>	<b>1,00</b>
500	0,98
550	0,96
600	0,94
650	0,92
700	0,90
750	0,88
800	0,86
850	0,83
900	0,82
950	0,79
1.000	0,77
136 Vergleichspreise	

### Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert: 200 €/m<sup>2</sup>, W I-II 450 m<sup>2</sup>  
 für ein Grundstück in dieser Lage mit 300 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche beträgt der durchschnittlich  
 ermittelte Umrechnungskoeffizient 1,06 womit sich  
 der Bodenwert errechnet zu

$$200 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 212 \text{ €/m}^2$$

### 9.2.2 Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl auf den Kaufpreis bei landwirtschaftlichen Flächen

siehe Ziffer 5.4.1 *Landwirtschaftliche Flächen und Pachten*

### 9.2.3 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum

siehe Ziffer 7.1 *Wohnungseigentum*

### 9.2.4 Einfluss der Instandhaltungsrücklage auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum

siehe Ziffer 7.1 *Wohnungseigentum*

### 9.2.5 Einfluss bestehender Mietverhältnisse auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum

siehe Ziffer 7.1 *Wohnungseigentum*

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Stand: 09.07.2013 ermittelt. Einzusehen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de). Als Gesamtnutzungsdauer wurden 80 Jahre angesetzt, die pauschalen Bewirtschaftungskosten wurden nach Baujahresklassen gestaffelt mit 18 % (ab Baujahr 1991), 20 % (bis einschließlich Baujahr 1990 bzw. 22 % (bis einschließlich Baujahr 1970) berücksichtigt.

#### 9.3.1 Liegenschaftszinssätze [LZS]

Den Ermittlungen 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. Aufgrund der geringen Fallzahlen bei den einzelnen Objektarten wurden für die Auswertungen die Daten der **Jahre 2012 bis 2015** zusammengefasst.

Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

Gebäudeart	LZS [%]	Anzahl	Jahr/e	WF/NF $\varnothing$ [m <sup>2</sup> ]	KP $\varnothing$ [€/m <sup>2</sup> ] WF/NF	Miete $\varnothing$ [€/m <sup>2</sup> ]	BWK $\varnothing$ [%]	RND $\varnothing$	GND	Rohertragsfaktor $\varnothing$
<b>selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>4,0</b> <i>±1,19</i>	67	2015	90 <i>±20</i>	1.530 <i>±425</i>	6,50 <i>±1,07</i>	19,19 <i>±1,48</i>	53 <i>±13</i>	80	19,8 <i>±4,4</i>
<b>vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>4,8</b> <i>±1,24</i>	21	2015	69 <i>±14</i>	1.325 <i>±403</i>	6,48 <i>±1,12</i>	19,90 <i>±1,61</i>	47 <i>±13</i>	80	16,7 <i>±3,4</i>
<b>Doppelhaushälften, Reihenhäuser</b>	<b>3,9</b> <i>±0,68</i>	5	2012-2015	129 <i>±11</i>	1.924 <i>±417</i>	8,13 <i>±0,62</i>	19,20 <i>±1,79</i>	58 <i>±17</i>	80	19,7 <i>±3,8</i>
<b>Dreifamilienhäuser</b> (sämtliche Objekte aus Wermelskirchen)	<b>4,6</b> <i>±0,86</i>	4	2015	267 <i>±52</i>	949 <i>±75</i>	5,55 <i>±0,56</i>	22,00 <i>±0</i>	31 <i>±4</i>	80	13,7 <i>±3,2</i>
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	<b>5,6</b> <i>±1,30</i>	24	2014, 2015	579 <i>±200</i>	1.038 <i>±266</i>	6,27 <i>±0,90</i>	20,33 <i>±1,40</i>	42 <i>±9</i>	80	13,7 <i>±2,8</i>

Für Zweifamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Handel, Büro und produzierendes Gewerbe konnte aufgrund fehlender auswertbarer Verträge kein Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden.

Bei den Eigentumswohnungen ist nur der Teilmarkt der Weiterverkäufe berücksichtigt. Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt!

### 9.3.2 Liegenschaftszinssätze umliegender Gutachterausschüsse aus dem Vorjahr

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2015  
Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

Gebäudeart	Rheinisch-Bergischer Kreis	Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Kreis Mettmann	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf	Stadt Solingen
<b>selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>4,4</b> <i>±1,09</i>	<b>4,2</b> <i>±0,80</i>	-	<b>3,3</b> <i>±1,10</i>	<b>4,0</b> <i>±1,00</i>	<b>3,9</b> <i>±0,50</i>	<b>3,8</b> <i>±0,92</i>	-	<b>4,2</b> <i>±1,16</i>
<b>vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>5,1</b> <i>±1,55</i>	<b>4,5</b> <i>±0,70</i>	-	<b>3,7</b> <i>±1,10</i>	<b>4,2</b> <i>±1,21</i>	<b>4,1</b> <i>±1,00</i>	<b>4,2</b> <i>±0,85</i>	<b>4,1</b> <i>±1,00</i>	-
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	-	<b>3,2</b> <i>±0,50</i>	-	-	-	<b>3,1</b> <i>±1,10</i>	<b>3,5</b> <i>±1,00</i>	<b>3,2</b> <i>±0,40</i>	<b>2,6</b> <i>±0,81</i>
<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	-	-	-	-	-	<b>3,6</b> <i>±1,00</i>	<b>3,5</b> <i>±0,93</i>	<b>4,1</b> <i>±0,80</i>	<b>3,0</b> <i>±0,97</i>
<b>Zweifamilienhäuser</b>	-	-	-	-	-	<b>4,4</b> <i>±1,40</i>	-	<b>4,1</b> <i>±0,70</i>	<b>3,2</b> <i>±0,83</i>
<b>Dreifamilienhäuser</b>	*	<b>4,3</b> <i>±0,60</i>	<b>3,3</b> <i>±0,50</i>	<b>3,1</b> <i>±0,50</i>	<b>3,7</b> <i>±0,40</i>	<b>4,9</b> <i>±0,70</i>	<b>(4,3)</b> <i>±1,20</i>	<b>4,2</b> <i>±0,70</i>	<b>4,2</b> <i>±0,90</i>
<b>Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)</b>	<b>5,4</b> <i>±1,00</i>	<b>5,4</b> <i>±0,70</i>	<b>3,6</b> <i>±0,60</i>	<b>4,7</b> <i>±0,50</i>	<b>4,8</b> <i>±0,70</i>	<b>6,6</b> <i>±2,20</i>	<b>6,1</b> <i>±1,00</i>	<b>5,0</b> <i>±0,70</i>	<b>5,5</b> <i>±0,90</i>
<b>Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)</b>	-	<b>5,0</b> <i>±1,10</i>	<b>4,1</b> <i>±0,70</i>	<b>5,8</b> <i>±0,60</i>	<b>6,3</b> <i>±0,80</i>	*	<b>7,0</b> <i>±1,00</i>	<b>6,3</b> <i>±1,00</i>	*
<b>Handel</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Büro</b>	-	<b>6,3</b> <i>±0,80</i>	-	-	*	-	-	-	*
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	-	<b>6,9</b> <i>±0,60</i>	-	<b>6,7</b> <i>±0,50</i>	-	-	-	-	-

\* Werte werden erst ab einer Anzahl von 5 Kauffällen angegeben

() Eingeklammerte Werte sind aufgrund zu geringer Fallzahlen statistisch nicht gesichert.

Nach welchem Modell die Liegenschaftszinssätze der einzelnen Gutachterausschüsse ermittelt wurden, ist nicht bekannt. Dies ist bei dem jeweiligen Gutachterausschuss zu erfragen.

## 9.4 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)

### 9.4.1 Grundsätze und Modellbeschreibung

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

Mit Marktanpassungsfaktoren sollen gem. § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden“. Diese werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die Berechnung der Sachwerte erfolgte nach dem „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 16.07.2013 mit Ergänzung vom 24.06.2014. Einzusehen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

Das neue „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ beinhaltet folgende **wesentliche** Änderungen zum vorherigen Modell:

- Normalherstellungskosten (**NHK 2010**) für Ein-/Zweifamilienhäuser in €/m<sup>2</sup> BGF
- Die **Gesamtnutzungsdauer** wurde pauschal auf **80 Jahre** festgesetzt.
- **kein** Regionalisierungsfaktor (Korrekturfaktor für Land- und Ortsgröße)
- die **Baunebenkosten** sind bereits in den Normalherstellungskosten **enthalten**
- Baupreisindex des **statistischen Bundesamtes** für den Neubau von Wohngebäuden
- **lineare** Alterswertminderung
- Garagen, Nebengebäude und Außenanlagen wurden mit pauschalisierten Zeitwerten berücksichtigt.
- ungedämpfter Bodenwert, selbständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu betrachten

**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 durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.**

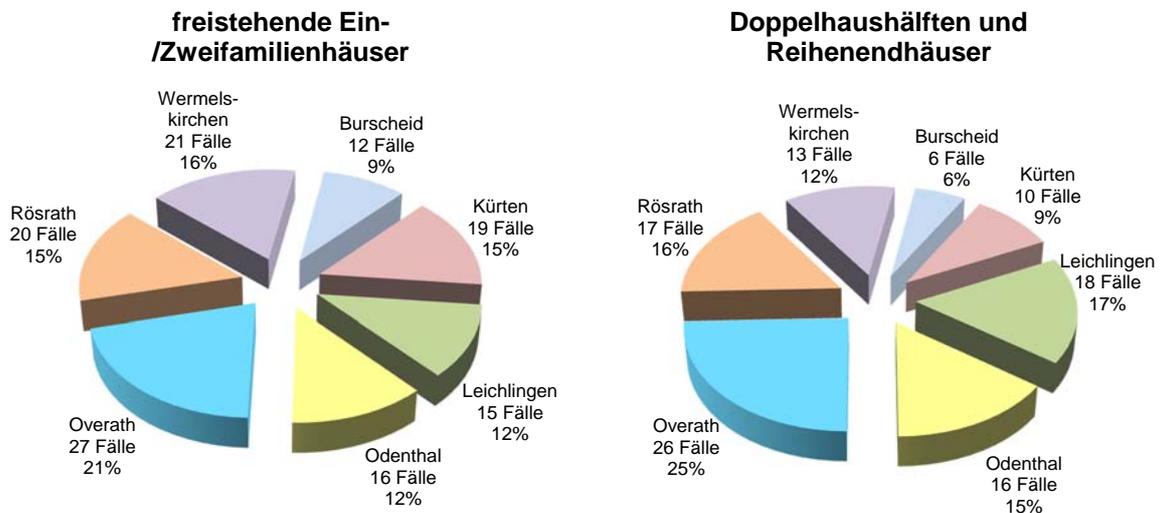
### 9.4.2 Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Der Analyse lagen insgesamt 266 auswertbare Kaufpreise aus dem Zeitraum von Dezember 2012 bis August 2014 zugrunde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Fragebögen an die Eigentümer, Exposés und örtlicher Außenbesichtigung die Sachwerte der veräußerten „normalen“ Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt. Anschließend wurden die ermittelten Sachwerte den Kaufpreisen gegenübergestellt.

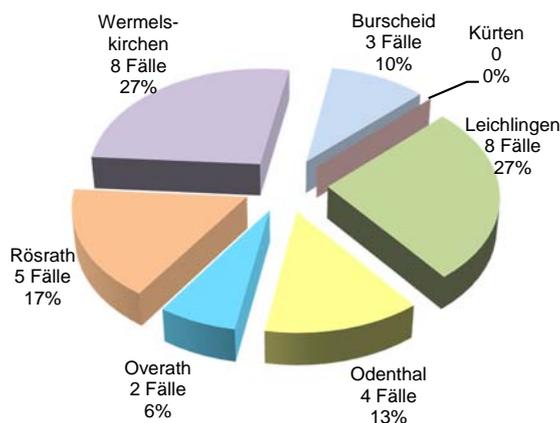
Die ausgewerteten Kaufverträge umfassen den Schwerpunkt des untersuchten Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“. Die Objekte weisen folgende Merkmale auf:

- weitgehend mangel- oder schädenfrei
- nicht vermietet
- Grundstücksgrößen bis max. 1.000 m<sup>2</sup>, ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile
- Kaufpreis maximal 750.000,-- € (keine Villen, Liebhaberobjekte etc.)
- Objekte mit Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen
- keine Objekte in Kerngebieten, Gewerbegebieten oder Sondernutzungsflächen
- Wohnflächen zwischen 80 – 300 m<sup>2</sup>
- Baujahre zwischen 1950 bis max. 2009 (keine Neubauten)
- keine Objekte mit mehreren Baujahren oder Anbauten
- keine Objekte mit Schwimmbädern oder sonstigen außergewöhnlichen An-, Ein- und Aufbauten

Die ausgewerteten Kaufpreise sind für die Objektarten freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nahezu gleichmäßig über die Kommunen verteilt (vgl. nachstehende Grafiken). Eine Ausnahme bildeten die Reihenmittelhäuser in Kürten, hier lag kein Kauffall vor.



### Reihenmittelhäuser



Im Folgenden werden die Marktanpassungsfaktoren für die Gebäudearten freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser differenziert nach drei Bodenrichtwertniveaus (bis 180 €/m<sup>2</sup>, 185 €/m<sup>2</sup> bis 235 €/m<sup>2</sup> und ab 240 €/m<sup>2</sup>) angegeben.

**Bei den nachstehenden Bodenwerten handelt es sich um das lagetypische Bodenrichtwertniveau und nicht um den tatsächlichen Bodenwert des Objektes.**

Für die Gebäudeart Reihenmittelhäuser konnte aufgrund des geringen Zahlenmaterials keine differenzierte Betrachtung nach den o. g. Bodenrichtwertniveaus vorgenommen werden.

In den nachfolgenden Grafiken sind die Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerthöhe dargestellt. Bei der verwendeten Regressionsfunktion (Trendlinie) handelt es sich um eine **logarithmische Funktion**, da diese am besten geeignet ist, den funktionalen Zusammenhang zu beschreiben. Bei diesem Trendlinientyp wird die folgende Gleichung verwendet, um die Punkte nach der Methode der kleinsten Quadrate zu berechnen:  $y = c \cdot \ln x + b$ , darin sind  $c$  und  $b$  Konstanten;  $\ln$  ist der natürliche Logarithmus.

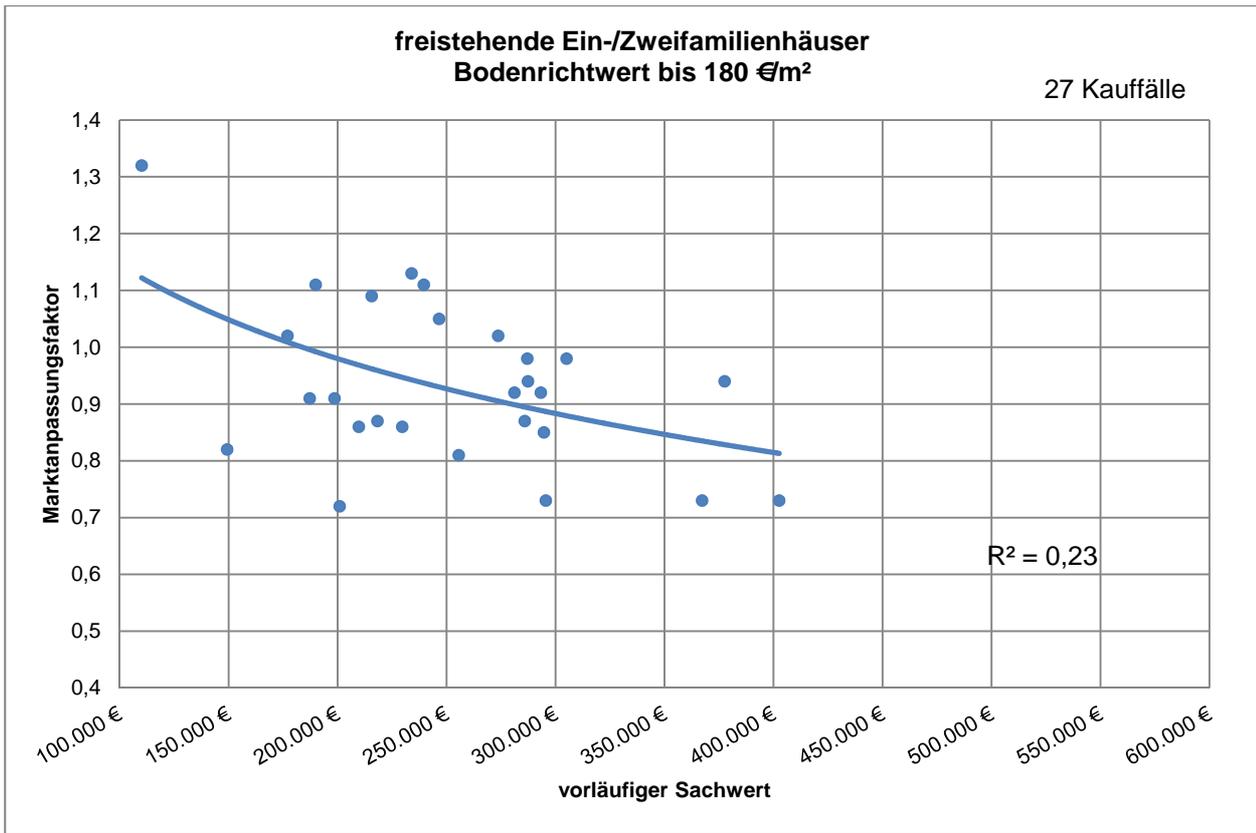
Darüber hinaus enthalten die jeweiligen Grafiken das **Bestimmtheitsmaß** ( $R^2$ ) der Regressionsfunktion. Das Bestimmtheitsmaß lässt sich interpretieren als der prozentuale Anteil der Streuung der einen Variable, die durch die andere Variable erklärt werden kann (und umgekehrt). Je näher  $R^2$  an 1 liegt, desto größer ist ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang. Das Bestimmtheitsmaß ist also ein Maß für die Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe.

Bei Ein-/Zweifamilienhäusern (freistehend, als Doppel-, Reihenend- oder Reihenmittelhaus) spielen neben der Sachwerthöhe auch Faktoren wie Baujahr, Ausstattung, Lage (z. B. Nähe zu Verwandten) etc. eine (mit)entscheidende Rolle. Aufgrund dieser Individualität ist das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  erfahrungsgemäß sehr gering, so dass die Marktanpassung besonders sachverständig zu bemessen ist.

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

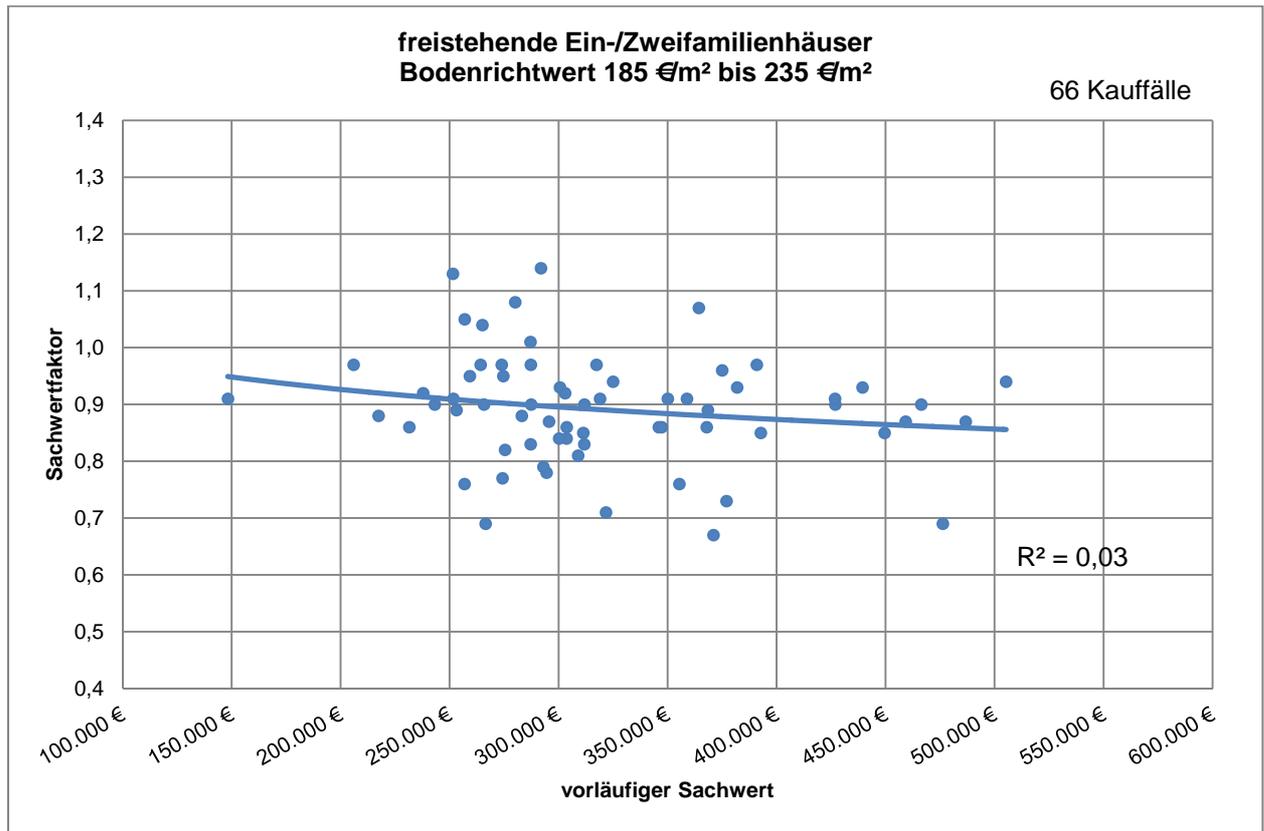
**An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die folgende Auswertung** (nach dem „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW Stand: 16.07.2013 mit Ergänzung vom 24.06.2014 mit **NHK 2010**) **erstmalig ermittelt und veröffentlicht wird und keinen Bezug hat zu vorangegangenen Untersuchungen oder Veröffentlichungen.**

**Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser**



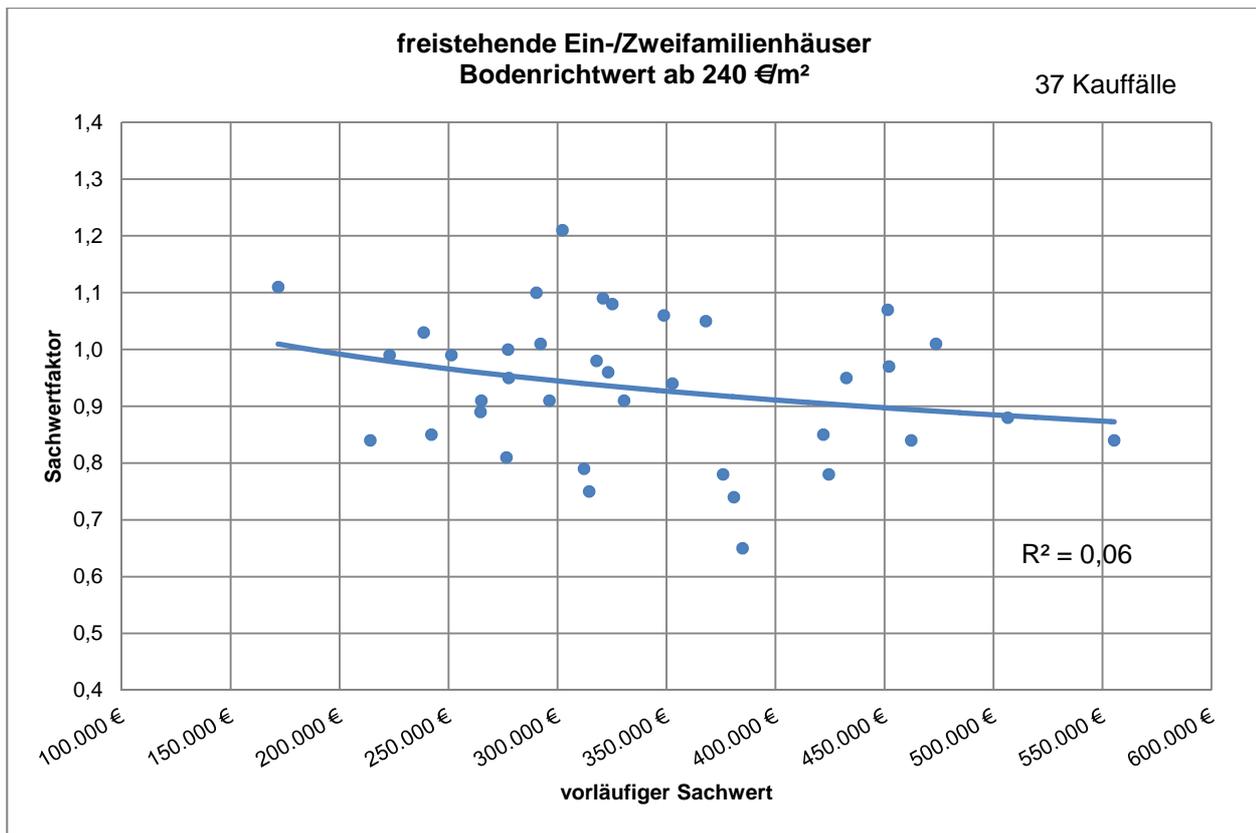
<b>Kenndaten der ausgewerteten Objekte</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Standardabweichung</b>	<b>Spanne Min. – Max.</b>
Kaufpreis*	<b>233.000 €</b>	+/- 58.000 €	130.000 € - 376.000 €
vorläufiger Sachwert*	<b>252.000 €</b>	+/- 68.000 €	110.000 € - 403.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	<b>38 %</b>	+/- 13 %	17 % - 66 %
Grundstücksgröße	<b>620 m²</b>	+/- 179 m²	210 m² - 1.000 m²
Baujahr	<b>1979</b>	+/- 19	1950 - 2006
Restnutzungsdauer	<b>49 Jahre</b>	+/- 16 Jahre	28 - 73 Jahre
Gebäudestandard	<b>2,6</b>	+/- 0,4	1,9 - 3,4
Wohnfläche	<b>141 m²</b>	+/- 43 m²	90 m² - 230 m²

\* auf volle Tausender gerundet



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	<b>289.000 €</b>	+/- 71.000 €	135.000 € - 489.000 €
vorläufiger Sachwert*	<b>321.000 €</b>	+/- 73.000 €	148.000 € - 505.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	<b>38 %</b>	+/- 11 %	21 % - 71 %
Grundstücksgröße	<b>626 m<sup>2</sup></b>	+/- 175 m <sup>2</sup>	304 m <sup>2</sup> - 999 m <sup>2</sup>
Baujahr	<b>1981</b>	+/- 16	1954 - 2009
Restnutzungsdauer	<b>51 Jahre</b>	+/- 14 Jahre	20 - 76 Jahre
Gebäudestandard	<b>3,0</b>	+/- 0,5	2,0 - 4,1
Wohnfläche	<b>152 m<sup>2</sup></b>	+/- 38 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> - 260 m <sup>2</sup>

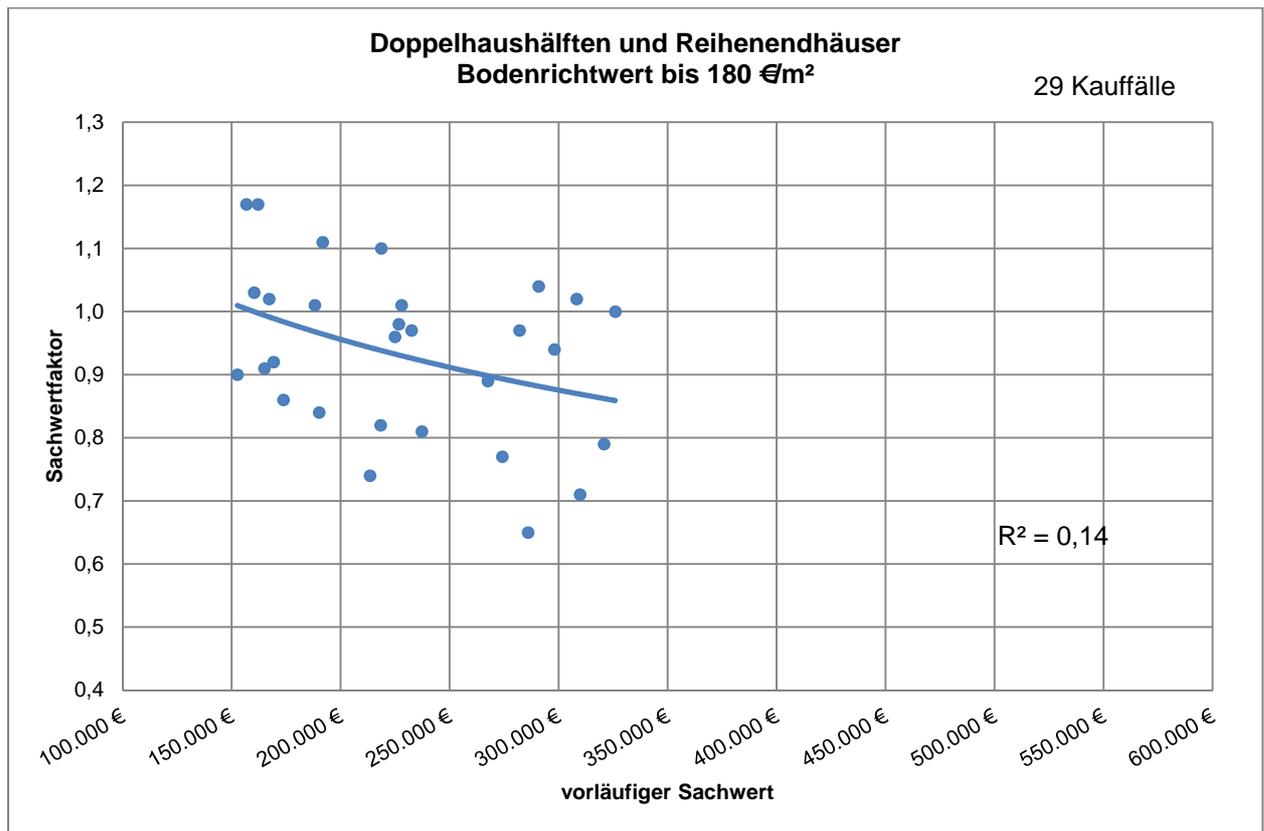
\* auf volle Tausender gerundet



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	<b>323.000 €</b>	+/- 89.000 €	180.000 € - 510.000 €
vorläufiger Sachwert*	<b>338.000 €</b>	+/- 88.000 €	172.000 € - 555.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	<b>49 %</b>	+/- 9 %	26 % - 70 %
Grundstücksgröße	<b>622 m<sup>2</sup></b>	+/- 186 m <sup>2</sup>	327 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>
Baujahr	<b>1975</b>	+/- 13	1955 - 2005
Restnutzungsdauer	<b>44 Jahre</b>	+/- 12 Jahre	26 - 72 Jahre
Gebäudestandard	<b>2,7</b>	+/- 0,4	2,1 - 3,8
Wohnfläche	<b>158 m<sup>2</sup></b>	+/- 45 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> - 282 m <sup>2</sup>

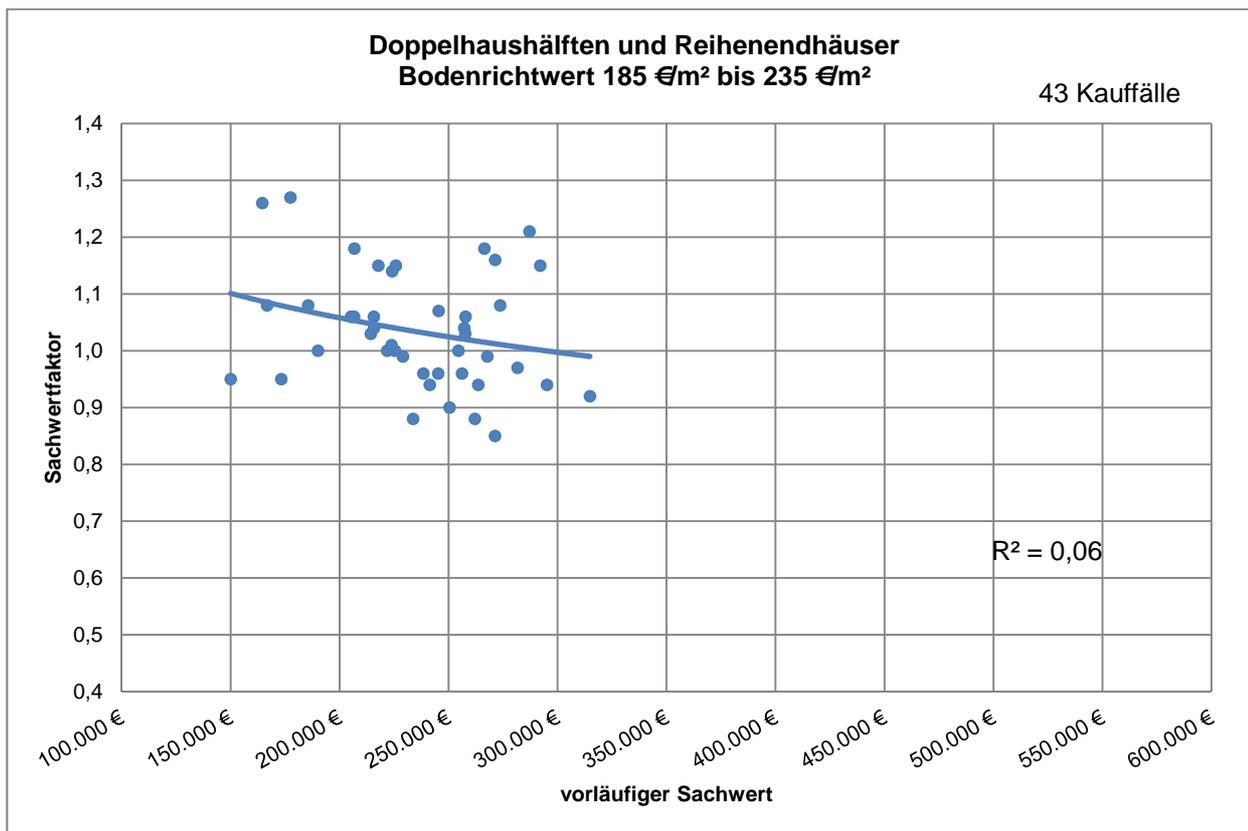
\* auf volle Tausender gerundet

## Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



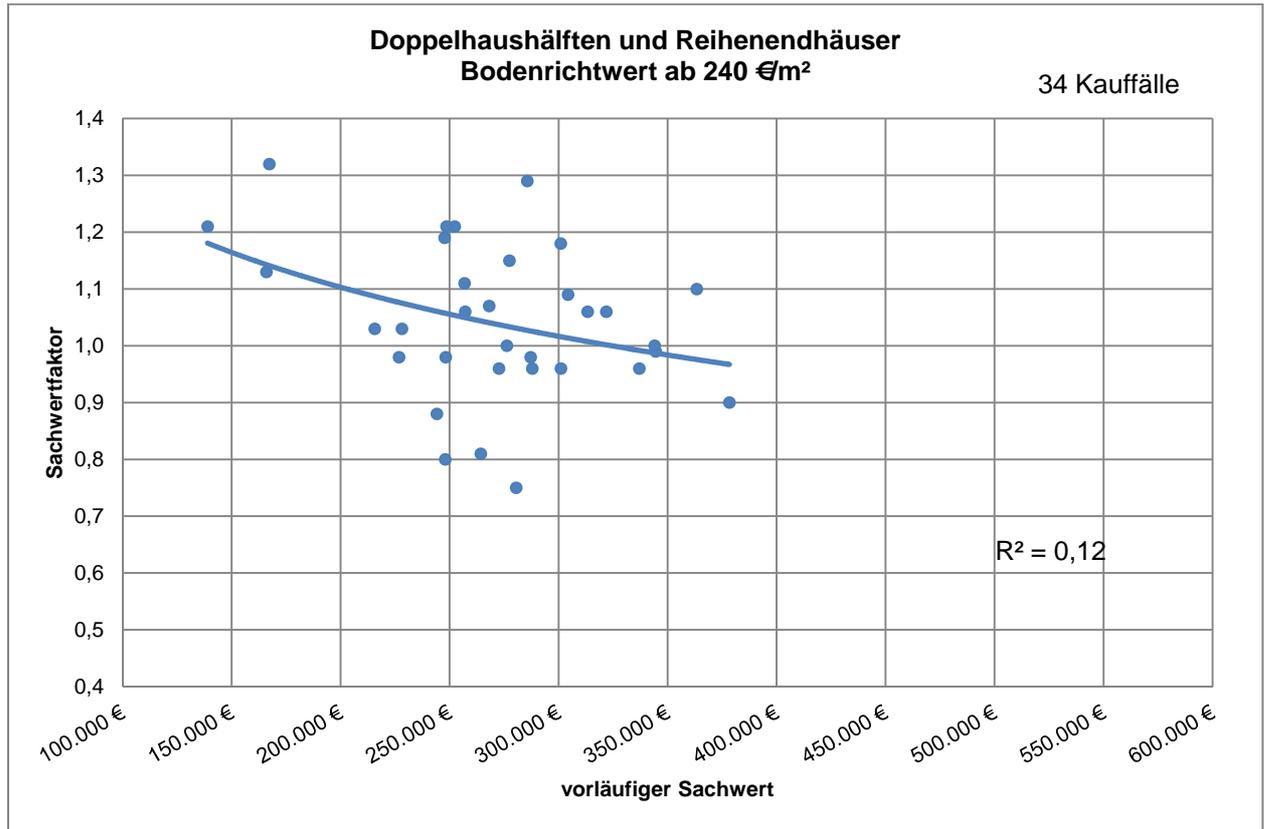
Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	<b>214.000 €</b>	+/- 52.000 €	138.000 € - 325.000 €
vorläufiger Sachwert*	<b>229.000 €</b>	+/- 56.000 €	153.000 € - 326.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	<b>26 %</b>	+/- 9 %	13 % - 46 %
Grundstücksgröße	<b>356 m<sup>2</sup></b>	+/- 115 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup> - 644 m <sup>2</sup>
Baujahr	<b>1990</b>	+/- 11	1973 - 2007
Restnutzungsdauer	<b>57 Jahre</b>	+/- 11 Jahre	40 - 74 Jahre
Gebäudestandard	<b>2,9</b>	+/- 0,5	2,0 - 3,6
Wohnfläche	<b>134 m<sup>2</sup></b>	+/- 32 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> - 220 m <sup>2</sup>

\* auf volle Tausender gerundet



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	<b>246.000 €</b>	+/- 44.000 €	143.000 € - 348.000 €
vorläufiger Sachwert*	<b>235.000 €</b>	+/- 38.000 €	150.000 € - 315.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	<b>30 %</b>	+/- 9 %	16 % - 53 %
Grundstücksgröße	<b>331 m<sup>2</sup></b>	+/- 106 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup> - 585 m <sup>2</sup>
Baujahr	<b>1990</b>	+/- 13	1964 - 2007
Restnutzungsdauer	<b>57 Jahre</b>	+/- 12 Jahre	33 - 73 Jahre
Gebäudestandard	<b>2,9</b>	+/- 0,4	2,0 - 3,7
Wohnfläche	<b>129 m<sup>2</sup></b>	+/- 19 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup> - 170 m <sup>2</sup>

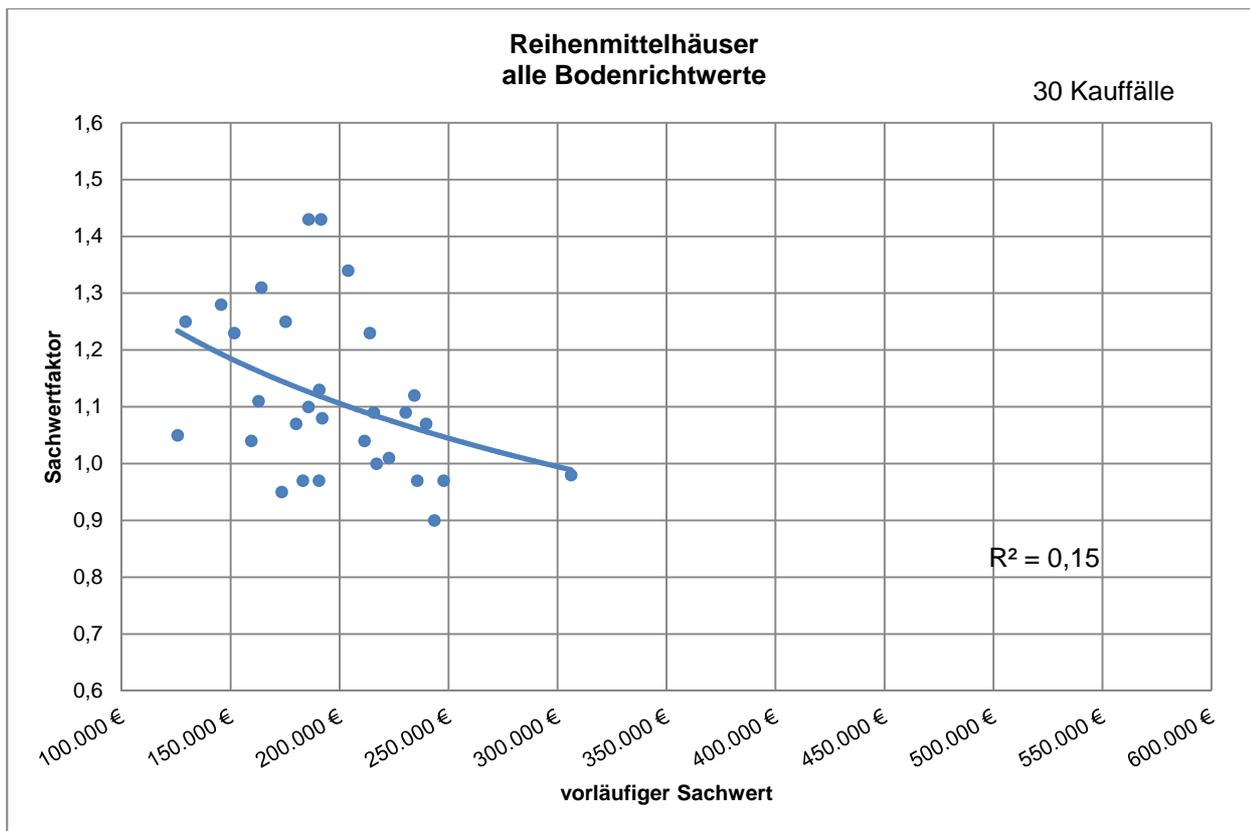
\* auf volle Tausender gerundet



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	<b>287.000 €</b>	+/- 61.000 €	168.000 € - 399.000 €
vorläufiger Sachwert*	<b>273.000 €</b>	+/- 54.000 €	139.000 € - 378.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	<b>37 %</b>	+/- 13 %	19 % - 83 %
Grundstücksgröße	<b>368 m<sup>2</sup></b>	+/- 147 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup> - 950 m <sup>2</sup>
Baujahr	<b>1989</b>	+/- 15	1952 - 2008
Restnutzungsdauer	<b>57 Jahre</b>	+/- 14 Jahre	20 - 74 Jahre
Gebäudestandard	<b>3,0</b>	+/- 0,5	1,4 - 3,8
Wohnfläche	<b>133 m<sup>2</sup></b>	+/- 25 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup> - 192 m <sup>2</sup>

\* auf volle Tausender gerundet

**Reihenmittelhäuser**

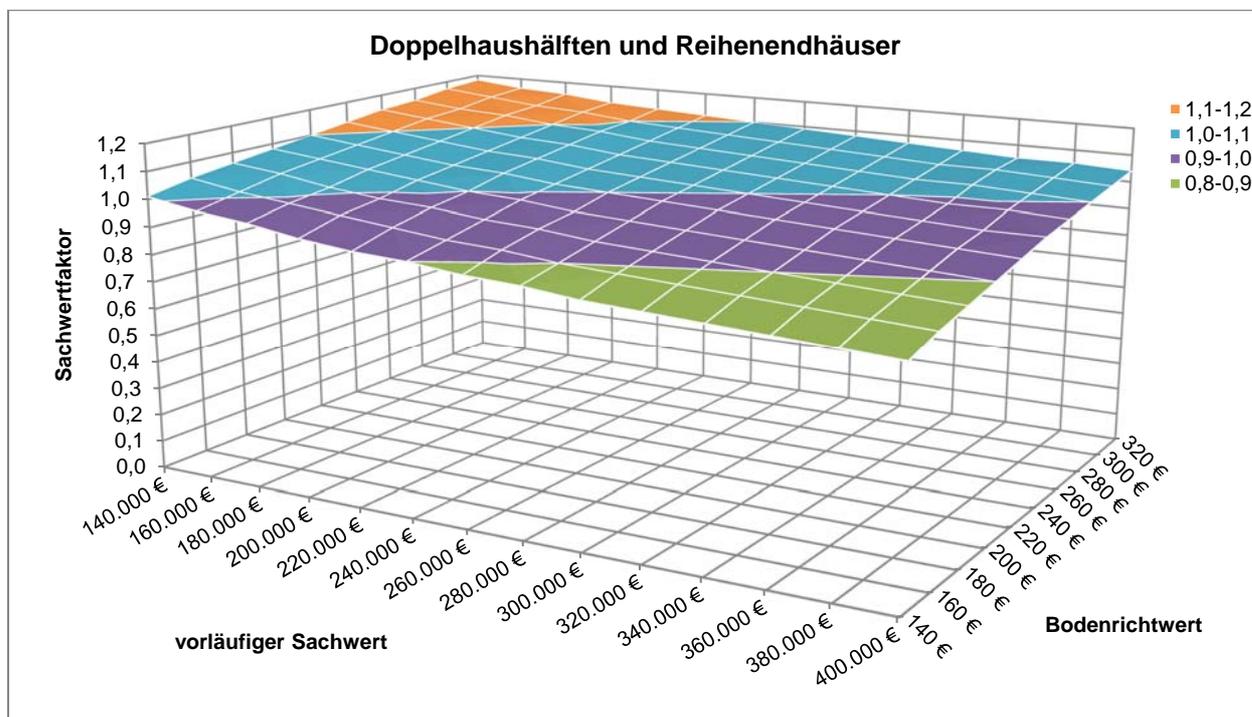
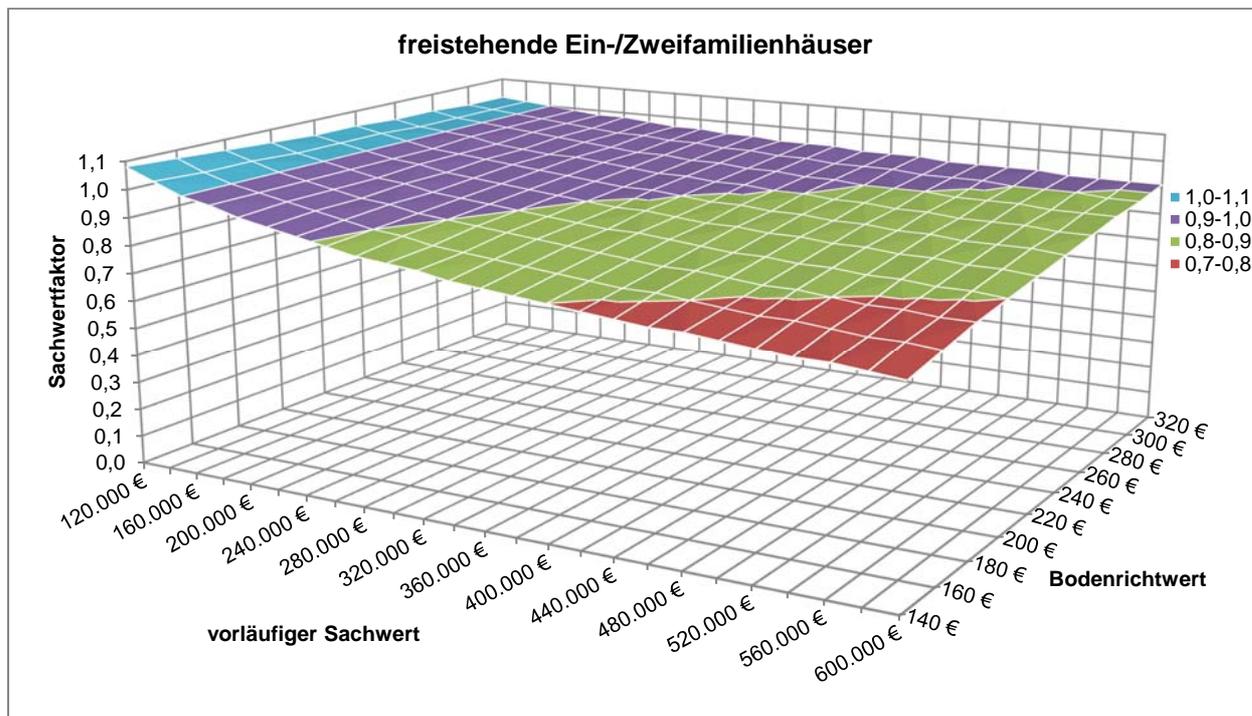


Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	<b>219.000 €</b>	+/- 40.000 €	132.000 € - 300.000 €
vorläufiger Sachwert*	<b>197.000 €</b>	+/- 39.000 €	126.000 € - 306.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	<b>30 %</b>	+/- 11 %	16 % - 65 %
Grundstücksgröße	<b>239 m²</b>	+/- 107 m²	143 m² - 594 m²
Baujahr	<b>1987</b>	+/- 14	1956 - 2006
Restnutzungsdauer	<b>54 Jahre</b>	+/- 13 Jahre	23 - 73 Jahre
Gebäudestandard	<b>2,7</b>	+/- 0,4	2,0 - 3,3
Wohnfläche	<b>125 m²</b>	+/- 21 m²	99 m² - 195 m²

\* auf volle Tausender gerundet

Das Gesamtsystem (Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenrichtwertniveaus) kann in einer dreidimensionalen Darstellung für die freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser sowie die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser veranschaulicht werden. Eine dreidimensionale Darstellung für die Reihenmittelhäuser war aufgrund des geringen Zahlenmaterials nicht möglich.

Hierbei handelt es sich um gerechnete Funktionen, die nur indirekt aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitet wurden. Daher dient die dreidimensionale Darstellung lediglich der Orientierung und ersetzt nicht die vorher angegebenen Marktanpassungsfunktionen.



## 9.5 Bewirtschaftungskosten

Derzeit typische Bewirtschaftungskosten hat der Gutachterausschuss nicht ermittelt. Es wird hierzu auf die Fachliteratur verwiesen.

Die den Auswertungen dieses Grundstücksmarktberichtes zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten wurden nach Baujahresklassen gestaffelt mit 18 % (ab Baujahr 1991), 20 % (bis einschließlich Baujahr 1990) bzw. 22 % (bis einschließlich Baujahr 1970) berücksichtigt.

## 9.6 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)

### 9.6.1 Erbbauzins bei Neuabschlüssen

Im Vergleich mit dem sonstigen Grundstücksmarkt spielt das Erbbaurecht im Rheinisch-Bergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle.

Im Jahr 2015 wurde 1 Erbbaurechtsvertrag für den individuellen Wohnungsbau abgeschlossen.

In den 24 auswertbaren Erbbaurechtsverträgen aus den Jahren 2005 bis 2015 wurde auf der Grundlage des entsprechenden erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes für den individuellen Wohnungsbau ein gleichbleibender Erbbauzins von 4 % vereinbart.

Aufgrund der geringen Fallzahlen ist eine getrennte Auswertung für Geschosswohnungsbau, Wohnungs- und Teileigentum sowie gewerbliche Nutzung nicht möglich.

### 9.6.2 Erbbauzins zurückliegender Jahre

Bei den seit 1960 begründeten Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau wurden durchschnittlich folgende tatsächliche, d. h. auf die realen Bodenwerte zu den Bezugszeitpunkten bezogene Erbbauzinssätze vereinbart:

Vertragsabschluss	Effektiver <b>durchschnittlicher</b> Zins p. a. auf der Grundlage des erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtigen Bodenwertes bei Begründung des Rechtes
1960 - 1965	1,6 %
1966 - 1975	1,3 %
1976 - 1980	1,5 %
1981 - 1985	3,0 %
1986 - 1995	3,5 %
1996 - 2000	4,5 %
2000 - 2005	4,2 %
Vertragsabschluss	Effektiver <b>durchschnittlicher</b> Zins p. a. auf der Grundlage des erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes bei Begründung des Rechtes
2005 - 2015	4,0 %

### 9.6.3 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten

Nach den Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) Ziffer 4.3 ist der Verkehrswert eines Erbbaurechtes unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere

- der Höhe des Erbbauzinses
- der Anpassungsmöglichkeiten
- der Restlaufzeit des Erbbaurechtes
- einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung (Heimfall)

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

Bei fehlenden Vergleichspreisen kann auf das Modell der finanzmathematischen Methode zurückgegriffen werden. Dieses Modell geht von der Überlegung aus, dass sich der Wert eines Erbbaurechtes aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Dieser finanzmathematische Wert des Erbbaurechtes ist durch einen regionalen Marktanpassungsfaktor zu korrigieren.

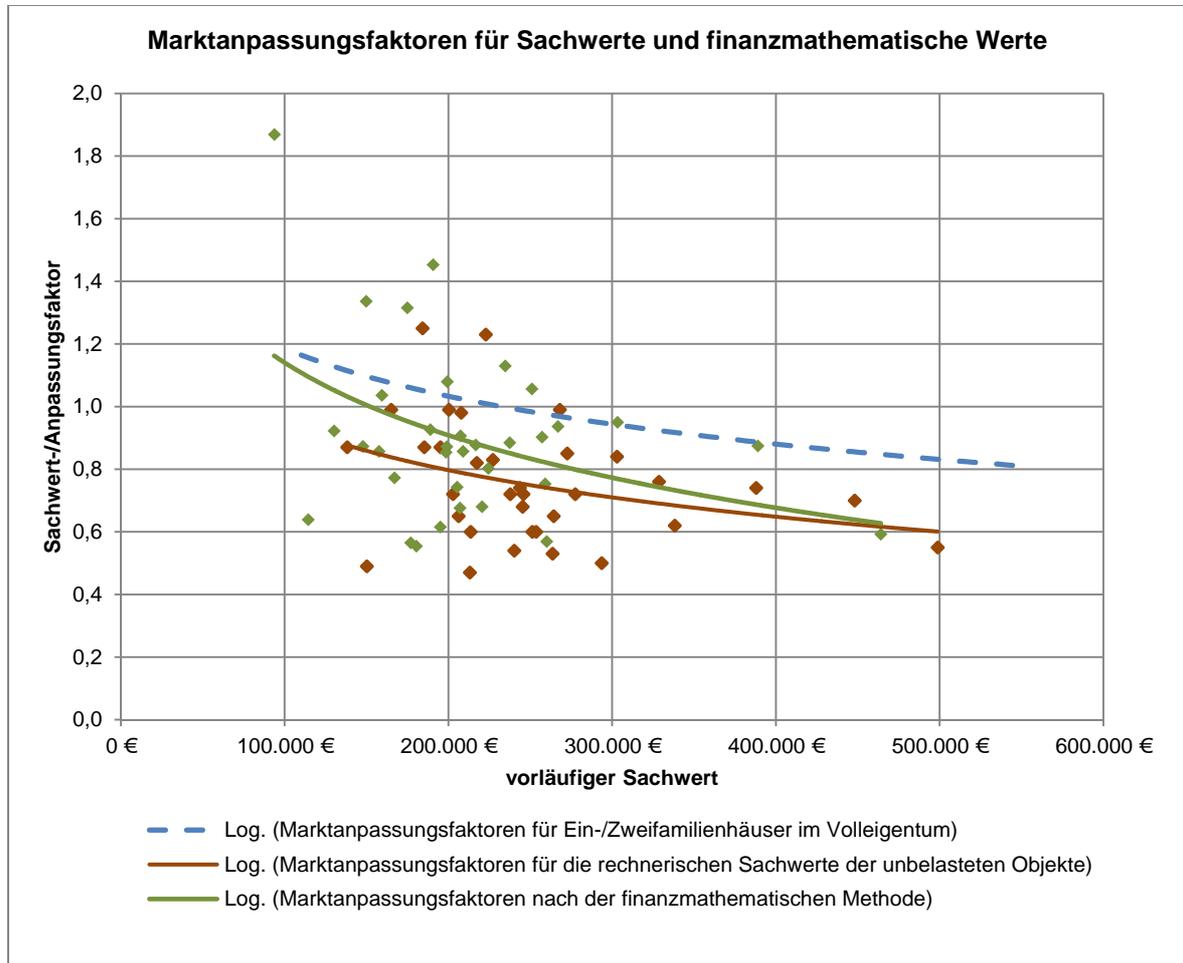
Um diesen regionalen Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte zu ermitteln, wurden die relevanten Daten der Verkäufe von Erbbaurechten im Rheinisch-Bergischen Kreis aus den Jahren 2012 bis 2014 untersucht. Insgesamt blieben **34** auswertbare Verträge übrig, bei denen folgende Rahmenbedingungen zugrunde lagen:

- Verkauf nicht an Familienangehörige etc.
- Heimfall geregelt
- Restlaufzeit des Erbbaurechtes entspricht etwa der Gebäuderestnutzungsdauer

Die Auswertung nach der finanzmathematischen Methode ist mit erheblichen Unsicherheiten belastet, da der jeweilige Erbbauzins bei Verkauf des Erbbaurechtes tlw. beibehalten wurde, aber auch bis zum dreißigfachen des ursprünglichen Zinses erhöht wurde. Der Marktanpassungsfaktor für den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechtes beruht auf dem Zinssatz nach Veräußerung, also inklusive vorgenommene Erhöhungen.

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

Neben dem Marktanpassungsfaktor nach der finanzmathematischen Methode ist in der Grafik zum Vergleich auch die Marktanpassung der Erbbaurechtsobjekte gemäß Sachwertmodell AGVGA ohne Berücksichtigung der Erbbaurechte sowie die Marktanpassung über alle Objekte der Marktanpassungsauswertung für normale Sachwertobjekte aus Ziffer 9.4 dargestellt.



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	<b>186.000 €</b>	+/- 62.000 €	73.000 € - 340.000 €
vorläufiger Sachwert*	<b>253.000 €</b>	+/- 77.000 €	138.000 € - 499.000 €
Grundstücksgröße	<b>639 m<sup>2</sup></b>	+/- 369 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup> - 2.076 m <sup>2</sup>
Baujahr	<b>1977</b>	+/- 13	1962 - 2004
Restnutzungsdauer Gebäude	<b>44 Jahre</b>	+/- 13 Jahre	30 - 70 Jahre
Restnutzungsdauer Erbbaurecht	<b>59 Jahre</b>	+/- 13 Jahre	37 - 85 Jahre
Gebäudestandard	<b>2,5</b>	+/- 0,4	1,7 - 3,3
Wohnfläche	<b>138 m<sup>2</sup></b>	+/- 36 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup> - 270 m <sup>2</sup>
Erbbauzins vor Verkauf	<b>0,75%</b>	+/- 0,90%	0,03% - 3,69%
Erbbauzins nach Verkauf	<b>1,14%</b>	+/- 0,97%	0,05% - 3,69%

\*auf volle Tausender gerundet

## 9.6.4 Einzelobjekte

Im Folgenden sind einzelne Lagen im Kreisgebiet aufgeführt, in denen mehrere Erbbaurechtsveräußerungen (private Weiterveräußerungen ohne besondere Verkaufsumstände bzw. ohne Heimfall) getätigt wurden. Zur Auswertung wurden die Kaufpreise unbereinigt herangezogen.

Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
Kürten  Am Halfenberg Kastanienweg Om Knupp	Baujahr	<b>1974</b>	1966 - 1987
	Wohnfläche	<b>153 m<sup>2</sup></b>	103 - 221 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	<b>797 m<sup>2</sup></b>	610 - 972 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>1.175 €/m<sup>2</sup></b>	1.000 - 1.450 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>1.087 €/Jahr</b>	525 - 1.938 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010, 2014 und 2015		
Kürten  Hülsensteeg	Baujahr	<b>1976</b>	1972 - 1984
	Wohnfläche	<b>121 m<sup>2</sup></b>	98 - 153 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	<b>485 m<sup>2</sup></b>	213 - 865 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>1.550 €/m<sup>2</sup></b>	1.000 - 1.975 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>303 €/Jahr</b>	125 - 510 €/Jahr
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015		
Odenthal  Altenberger-Dom- Straße	Baujahr	<b>1969</b>	1961 - 1980
	Wohnfläche	<b>167 m<sup>2</sup></b>	93 - 230 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	<b>1.037 m<sup>2</sup></b>	561 - 1.308 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>1.400 €/m<sup>2</sup></b>	900 - 2.025 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>2.345 €/Jahr</b>	1.767 - 3.215 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011, 2012 und 2014		
Odenthal  Michaelshöhe	Baujahr	<b>1974</b>	1972 - 1976
	Wohnfläche	<b>157 m<sup>2</sup></b>	139 - 170 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	<b>737 m<sup>2</sup></b>	467 - 1.112 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>925 €/m<sup>2</sup></b>	725 - 1.225 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>2.007 €/Jahr</b>	670 - 4.320 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010, 2011, 2013 und 2014		
Odenthal  Reiner-Hütten- Straße	Baujahr	<b>1971</b>	1970 - 1971
	Wohnfläche	<b>113 m<sup>2</sup></b>	112 - 114 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	<b>802 m<sup>2</sup></b>	532 - 953 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>1.150 €/m<sup>2</sup></b>	550 - 1.650 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>2.947 €/Jahr</b>	1.212 - 6.000 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011, 2014 und 2015		
Overath  Cäcilienstraße Im Auel, Lichtinghagenstraße, Zum Aggerdamm	Baujahr	<b>1971</b>	1963 - 1993
	Wohnfläche	<b>137 m<sup>2</sup></b>	96 - 192 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	<b>753 m<sup>2</sup></b>	615 - 869 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>1.425 €/m<sup>2</sup></b>	800 - 2.100 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>1.620 €/Jahr</b>	738 - 2.173 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 und 2015		

Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
<b>Wermelskirchen</b> Am Buchenhang	Baujahr	<b>1957</b>	1955 - 1960
	Wohnfläche	<b>158 m<sup>2</sup></b>	108 - 212 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	<b>1.812 m<sup>2</sup></b>	1.022 - 3.143 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>1.475 €/m<sup>2</sup></b>	925 - 1.825 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>782 €/Jahr</b>	95 - 1.939 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2015		
<b>Wermelskirchen</b> Amselweg, Drosselweg, Waldstraße	Baujahr	<b>1960</b>	1956 - 1962
	Wohnfläche	<b>119 m<sup>2</sup></b>	95 - 166 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	<b>540 m<sup>2</sup></b>	401 - 668 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>850 €/m<sup>2</sup></b>	700 - 1.150 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>1.285 €/Jahr</b>	880 - 1.598 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012		
<b>Wermelskirchen</b> Beltener Straße, Heinhausstraße, Langenbusch	Baujahr	<b>1965</b>	1956 - 1976
	Wohnfläche	<b>112 m<sup>2</sup></b>	72 - 140 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	<b>698 m<sup>2</sup></b>	597 - 810 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>1.100 €/m<sup>2</sup></b>	875 - 1.400 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>728 €/Jahr</b>	66 - 1.526 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010, 2013 und 2014		
<b>Wermelskirchen</b> Fuchsbau, Hasenpfad, Jagdfeld	Baujahr	<b>1990</b>	1988 - 1994
	Wohnfläche	<b>132 m<sup>2</sup></b>	101 - 203 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	<b>408 m<sup>2</sup></b>	188 - 1.122 m <sup>2</sup>
	Preis / Wohnfläche	<b>1.450 €/m<sup>2</sup></b>	1.150 - 1.725 €/m <sup>2</sup>
	Erbbauzins nach Verkauf	<b>370 €/Jahr</b>	163 - 976 €/Jahr
	insgesamt 15 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 und 2015		

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Es wird verwiesen auf den Flyer „Zahlen, Daten, Fakten 2012“ des Rheinisch-Bergischen Kreises, Referat für Presse und Kommunikation (Tel. +49 (0) 2202 13-2396), der kostenlos über die Internetseite:

[www.rbk-direkt.de/zahlen-daten-fakten-start.aspx](http://www.rbk-direkt.de/zahlen-daten-fakten-start.aspx)

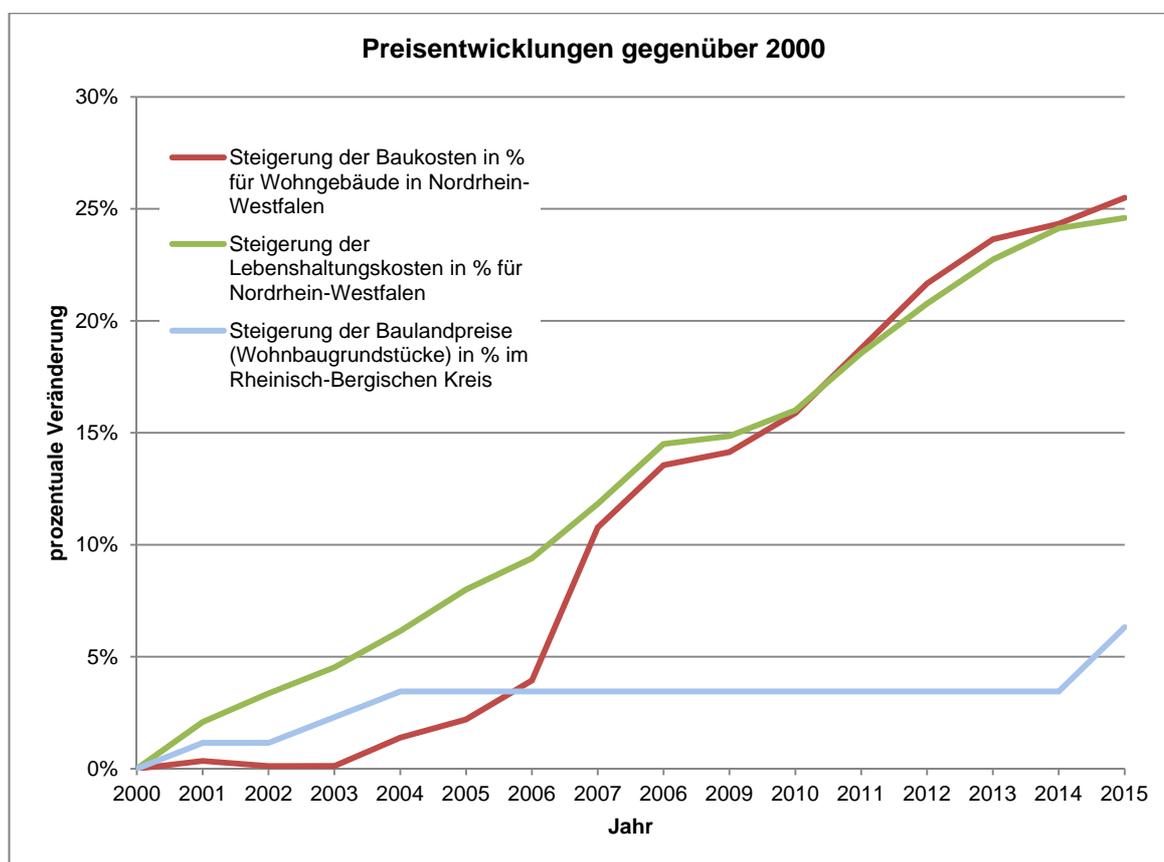
zu beziehen ist.

## 11. Vergleiche

### 11.1 Vergleich der Preisentwicklungen

Zum Vergleich gegenüber dem Jahr 2000 ergeben sich folgende Änderungen für

- die Baukosten<sup>1</sup> für Wohngebäude eine Steigerung von 25,5 %
- die Lebenshaltungskosten<sup>2</sup> eine Steigerung von 24,6 %
- die Baulandpreise<sup>3</sup> eine durchschnittliche Steigerung von 3 %



<sup>1</sup> Information und Technik NRW Preisindex für Wohngebäude in NRW Basis 2010 (Index 2000 = 86,3; Index 2015 = 108,3)

<sup>2</sup> Information und Technik NRW Verbraucherpreisindex für NRW Basis 2010 (Index 2000 = 86,2; Index 2015 = 107,4)

<sup>3</sup> Preisindex für Wohnbaugrundstücke im Rheinisch-Bergischen Kreis (Index 2000 = 174,0; Index 2015 = 185,0)

## 12. Mieten

### 12.1 Mietspiegel für Wohnungen

Der Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes bezieht gilt uneingeschränkt auch für **Odenthal** und **Rösrath**. Er ist gleichzeitig für **Kürten** und **Overath** unter Abzug eines 10 %igen Abschlages anwendbar.

#### Zusätzliche Informationen geben:

**Rheinische Immobilienbörse e. V.**  
Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln

**Haus und Grund Rhein-Berg e. V.**  
Paffrather Straße 28  
51465 Bergisch Gladbach  
Tel.: (02202) 93626-0  
Fax: (02202) 93626-60

**Mieterverein Köln**  
Zweigstelle Bergisch Gladbach  
Hauptstraße 339  
51465 Bergisch Gladbach  
Tel.: (02202) 940071

Die Stadt **Leichlingen** orientiert sich wie die Stadt **Burscheid** am Mietspiegel der Stadt Leverkusen (tlw. mit Abschlägen). Auskünfte dazu erteilen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein und Umgebung e. V. sowie der DMB Mieterverein Leverkusen und Umgebung e. V.

Auskünfte über den Mietspiegel der Stadt **Wermelskirchen** erteilen Haus und Grund Remscheid und Umgebung e. V., der Mieterverein Remscheid/Wermelskirchen und Umgebung e. V. sowie die Stadt Wermelskirchen.

### 12.2 Gewerbliche Mieten

#### **Die Broschüre „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln“ (Stand: April 2014)**

kann bezogen werden über:

Rheinische Immobilienbörse e. V.  
Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln

[www.rheinische-immobilienboerse.de](http://www.rheinische-immobilienboerse.de)

## 13. Allgemeine ergänzende Informationen

### 13.1 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO)

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
7	<b>Amtliche Grundstückswertermittlung</b>  Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) – abzurechnen.	
7.1	<b>Gutachten</b>	
	a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft	100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
	b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte	1.500 € bis 3.000 €
	c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses	150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b
	Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.	
7.1.1	<b>Grundgebühr</b>  Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:	
	a) Wert bis 1 Mio. €	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 €
	b) Wert über 1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 €
	c) Wert über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 €
	d) Wert über 100 Mio. €	0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 €
	Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrfachausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.	
7.1.2	<b>Zuschläge</b>  Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
	a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	insgesamt bis 400 €
	b) wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	insgesamt bis 800 €
	c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	insgesamt bis 1.200 €

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
	d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.  Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	insgesamt bis 1.600 €
7.1.3	<b>Abschläge</b>  Abschläge wegen verminderten Aufwands	
	a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	bis 500 €
	b) je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	bis 500 €
	c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	d) wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.  Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
7.1.4	<b>Wiederverwendung von Gutachten</b>  Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.	
7.2	<b>Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB</b>	
	a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag	1.500 € zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 €
	b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Wertverhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung	100 €
7.3	<b>Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung</b>	
	a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden	keine
	b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
	aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten	ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b
	bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise	140 €
	je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis	10 €
	cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
1	<b>Basisregelungen</b>	
1.1	<b>Zeitgebühr</b>	
	Es ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Bei Arbeiten im Außendienst sind außer den Zeiten für die Hin- und Rückfahrt auch unvermeidliche Wartezeiten zu berücksichtigen.	
1.1.1	<b>Zeitregelung</b>	
	a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt,	42 €
	b) Für jede Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft	28 €
1.1.2	<b>Pauschalregelung</b>	
	Als Gegenleistung für umfangreiche denselben Kostenschuldner betreffende Amtshandlungen, die nach dem Zeitaufwand abzurechnen wären und deren Kosten 3.000 € übersteigen, können die Kosten auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden.	
1.2	<b>Auskünfte</b>	
	Erteilung von schwierigen oder aufwändigen Auskünften und Beratungen (mündlich oder schriftlich), soweit in den Tarifstellen nichts anderes geregelt ist	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1
1.3	<b>Mehrausfertigungen</b>	
	Beantragte unbeglaubigte Mehrausfertigung, soweit in den Tarifstellen nichts anderes geregelt ist	
	a) Formate bis DIN A3 je ausgefertigte Seite	1 €
	b) Formate DIN A2 je ausgefertigte Seite	3 €
	c) Formate ab DIN A1 je ausgefertigte Seite	10 €

**Auf die Gebühren für Gutachten wird die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 % erhoben.**

## 13.2 Anschriften der Gemeinde-/Stadtverwaltungen im Rheinisch-Bergischen Kreis

**Stadt Bergisch Gladbach**  
Konrad-Adenauer-Platz 1  
51465 Bergisch Gladbach  
Tel.: +49 (0) 2202 14-0  
Fax: +49 (0) 2202 14-23 00  
[info@bergischgladbach.de](mailto:info@bergischgladbach.de)  
[www.bergischgladbach.de](http://www.bergischgladbach.de)

**Stadt Burscheid**  
Höhestraße 7-9  
51399 Burscheid  
Tel.: +49 (0) 2174 670-0  
Fax: +49 (0) 2174 670-111  
[post@burscheid.de](mailto:post@burscheid.de)  
[www.burscheid.de](http://www.burscheid.de)

**Gemeinde Kürten**  
Karlheinz-Stockhausen-Platz 1  
51515 Kürten  
Tel.: +49 (0) 2268 939-0  
Fax: +49 (0) 2268 939-140  
[gemeinde@kuerten.de](mailto:gemeinde@kuerten.de)  
[www.kuerten.de](http://www.kuerten.de)

**Stadt Leichlingen**  
Am Büscherhof 1  
42799 Leichlingen  
Tel.: +49 (0) 2175 992-0  
Fax: +49 (0) 2175 992-175  
[info@leichlingen.de](mailto:info@leichlingen.de)  
[www.leichlingen.de](http://www.leichlingen.de)

**Gemeinde Odenthal**  
Altenberger-Dom-Straße 31  
51519 Odenthal  
Tel.: +49 (0) 2202 710-0  
Fax: +49 (0) 2202 710-190  
[post@odenthal.de](mailto:post@odenthal.de)  
[www.odenthal.de](http://www.odenthal.de)

**Stadt Overath**  
Hauptstraße 25  
51491 Overath  
Tel.: +49 (0) 2206 602-0  
Fax: +49 (0) 2206 602-193  
[post@overath.de](mailto:post@overath.de)  
[www.overath.de](http://www.overath.de)

**Stadt Rösrath**  
Hauptstraße 229  
51503 Rösrath  
Tel.: +49 (0) 2205 802-0  
Fax: +49 (0) 2205 802-131  
[infostadt@roesrath.de](mailto:infostadt@roesrath.de)  
[www.roesrath.de](http://www.roesrath.de)

**Stadt Wermelskirchen**  
Telegrafienstraße 29-33  
42929 Wermelskirchen  
Tel.: +49 (0) 2196 710-0  
Fax: +49 (0) 2196 710-555  
[post@wermelskirchen.de](mailto:post@wermelskirchen.de)  
[www.wermelskirchen.de](http://www.wermelskirchen.de)

## 13.3 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen**  
Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf  
Tel.: +49 (0) 211 475-2640  
Fax: +49 (0) 211 475-2900  
[oga@brd.nrw.de](mailto:oga@brd.nrw.de)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

## 13.4 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse

### Regierungsbezirk Köln:

#### **Städteregion Aachen**

Zollernstraße 10  
52070 Aachen  
Tel.: +49 (0) 241 5198-2555  
Fax: +49 (0) 241 5198-533190  
[gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de](mailto:gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de)

#### **Stadt Bergisch Gladbach**

Wilhelm-Wagener-Platz  
51429 Bergisch Gladbach  
Tel.: +49 (0) 2202 14-1255  
Fax: +49 (0) 2202 14-1460  
[gutachterausschuss@stadt-gl.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-gl.de)

#### **Bundesstadt Bonn**

Berliner Platz 2  
53103 Bonn  
Tel.: +49 (0) 228 77-2955  
Fax: +49 (0) 228 77-2618  
[gutachterausschuss@bonn.de](mailto:gutachterausschuss@bonn.de)

#### **Kreis Düren**

Bismarckstraße 16  
52351 Düren  
Tel.: +49 (0) 2421 22-2560  
Fax: +49 (0) 2421 22-2028  
[gutachterausschuss@kreis-dueren.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-dueren.de)

#### **Stadt Düren**

Am Ellernbusch 18-20  
52355 Düren  
Tel.: +49 (0) 2421 25-1336  
Fax: +49 (0) 2421 25-1393  
[gutachterausschuss@dueren.de](mailto:gutachterausschuss@dueren.de)

#### **Kreis Euskirchen**

Jülicher Ring 32  
53879 Euskirchen  
Tel.: +49 (0) 2251 15-347  
Fax: +49 (0) 2251 15-389  
[gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de)

#### **Kreis Heinsberg**

Valkenburger Straße 45  
52525 Heinsberg  
Tel.: +49 (0) 2452 13-6224  
Fax: +49 (0) 2425 13-6295  
[gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de)

#### **Stadt Köln**

Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln  
Tel.: +49 (0) 221 221-23017  
Fax: +49 (0) 221 221-23081  
[gutachterausschuss@stadt-koeln.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-koeln.de)

#### **Stadt Leverkusen**

Moskauer Straße 4a  
51373 Leverkusen  
Tel.: +49 (0) 214 406-6268  
Fax: +49 (0) 214 406-6202  
[gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de)

#### **Oberbergischer Kreis**

Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach  
Tel.: +49 (0) 2261 88-6228  
Fax: +49 (0) 2261 88-9726228  
[gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de)

#### **Rhein-Erft-Kreis**

Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim  
Tel.: +49 (0) 2271 83-4731  
Fax: +49 (0) 2271 83-2300  
[gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de)

#### **Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf**

Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Tel.: +49 (0) 2241 13-2794  
Fax: +49 (0) 2241 13-2437  
[gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de)

**Angrenzende Gutachterausschüsse:**

**Stadt Remscheid**

Theodor-Heuss-Platz 1  
42853 Remscheid  
Tel.: +49 (0) 2191 16-2468  
Fax: +49 (0) 2191 16-3247  
[gutachterausschuss@str.de](mailto:gutachterausschuss@str.de)

**Kreis Mettmann**

Goethestraße 23  
40822 Mettmann  
Tel.: +49 (0) 2104 99-2536  
Fax: +49 (0) 2104 99-5452  
[gutachterausschuss@kreis-mettmann.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-mettmann.de)

**Stadt Solingen**

Rathausplatz 1  
42651 Solingen  
Tel.: +49 (0) 212 290-4275  
Fax: +49 (0) 212 290-4398  
[gutachterausschuss@solingen.de](mailto:gutachterausschuss@solingen.de)

**13.5 Sonstige Anschriften**

**Industrie- und Handelskammer zu Köln**

Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln  
Tel.: +49 (0) 221 1640-0  
Fax: +49 (0) 221 1640-129  
[service@koeln.ihk.de](mailto:service@koeln.ihk.de)  
[www.ihk-koeln.de](http://www.ihk-koeln.de)

**Immobilienverband Deutschland IVD West e. V.**

Von-Werth-Straße 57  
50670 Köln  
Tel.: +49 (0) 221 951497-0  
Fax: +49 (0) 221 951497-9  
[info@ivd-west.net](mailto:info@ivd-west.net)  
[www.ivd-west.net](http://www.ivd-west.net)

**Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Köln e. V.**

Geschäftsstelle Köln-Porz  
Josef-Straße 81  
51143 Köln  
Tel.: +49 (0) 2203 52172  
Fax: +49 (0) 2203 959663  
[info@hausundgrundkoeln.de](mailto:info@hausundgrundkoeln.de)  
[www.hausundgrundkoeln.de](http://www.hausundgrundkoeln.de)

**Landwirtschaftskammer NRW**

Kreisstelle Oberbergischer Kreis/Mettmann/  
Rheinisch-Bergischer Kreis  
Bahnhofstraße 9  
51789 Lindlar  
Tel.: +49 (0) 2266 47999-0  
Fax: +49 (0) 2266 47999-100  
[info@lwk.nrw.de](mailto:info@lwk.nrw.de)  
[oberberg@lwk.nrw.de](mailto:oberberg@lwk.nrw.de)  
[www.landwirtschaftskammer.de](http://www.landwirtschaftskammer.de)

**Haus und Grund Rhein-Berg e. V.**

Paffrather Straße 28  
51465 Bergisch Gladbach  
Tel.: +49 (0) 2202 93626-0  
Fax: +49 (0) 2202 93626-60  
[info@hug-rhein-berg.de](mailto:info@hug-rhein-berg.de)  
[www.hug-rhein-berg.de](http://www.hug-rhein-berg.de)

**Haus und Grund Oberberg e. V.**

Ludwig-Jahn-Straße 5  
51545 Waldbröhl  
Tel.: +49 (0) 2291 807899  
Fax: +49 (0) 2291 807898  
[info@hausundgrund-oberberg.de](mailto:info@hausundgrund-oberberg.de)  
[www.hausundgrund-oberberg.de](http://www.hausundgrund-oberberg.de)

**Haus und Grund Kreis Oberberg e. V.**

Kaiserstraße 15  
51643 Gummersbach  
Tel.: +49 (0) 2261 24372  
Fax: +49 (0) 2261 919951  
[info@hug-oberberg.de](mailto:info@hug-oberberg.de)  
[www.hug-oberberg.de](http://www.hug-oberberg.de)

**Haus und Grund Hückeswagen e. V.**

August-Lütgenau-Straße 1  
42499 Hückeswagen  
Tel.: +49 (0) 2192 9242-0  
Fax: +49 (0) 2192 9242-42  
[info@hug-hueckeswagen.de](mailto:info@hug-hueckeswagen.de)  
[www.hug-hueckeswagen.de](http://www.hug-hueckeswagen.de)

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentü-  
merverein Leverkusen und Umgebung e. V.**

Kölner Straße 39-41  
51379 Leverkusen  
Tel.: +49 (0) 2171 2999-5  
Fax: +49 (0) 2171 2999-91  
[info@hausundgrund-leverkusen.de](mailto:info@hausundgrund-leverkusen.de)  
[www.hausundgrund-leverkusen.de](http://www.hausundgrund-leverkusen.de)

**Verein der Haus- und Grundeigentümer  
Langenfeld/Monheim e. V.**

Elberfelder Straße 2a  
40764 Langenfeld  
Tel.: +49 (0) 2173 906010  
Fax: +49 (0) 2173 906030  
[info@hausundgrund-langenfeld.de](mailto:info@hausundgrund-langenfeld.de)  
[www.hausundgrund-langenfeld.de](http://www.hausundgrund-langenfeld.de)

**Haus und Grund Remscheid  
und Umgebung e. V.**

Daniel-Schürmann-Straße 25  
42853 Remscheid  
Tel.: +49 (0) 2191 49703-0  
Fax: +49 (0) 2191 49703-10  
[info@hausundgrundrs.de](mailto:info@hausundgrundrs.de)  
[www.hausundgrundrs.de](http://www.hausundgrundrs.de)

**Haus und Grundbesitzerverein  
für Troisdorf und Umgebung e. V.**

Wilhelmstraße 7a  
53840 Troisdorf  
Tel.: +49 (0) 2241 74241  
Fax: +49 (0) 2241 53383  
[info@hausundgrund-troisdorf.de](mailto:info@hausundgrund-troisdorf.de)  
[www.hausundgrund-troisdorf.de](http://www.hausundgrund-troisdorf.de)

**Haus und Grund Solingen e. V.**

Kölner Straße 133  
42651 Solingen  
Tel.: +49 (0) 212 22226-0  
Fax: +49 (0) 212 22226-22  
[hausundgrund-solingen@t-online.de](mailto:hausundgrund-solingen@t-online.de)  
[www.hausundgrund-solingen.de](http://www.hausundgrund-solingen.de)

**Haus und Grund Solingen-Ohligs e. V.**

Düsseldorfer Straße 102  
42697 Solingen  
Tel.: +49 (0) 212 2681515  
Fax: +49 (0) 212 2681517  
[info@haus-und-grund-solingen-ohligs.de](mailto:info@haus-und-grund-solingen-ohligs.de)  
[www.hugso.de](http://www.hugso.de)

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentü-  
merverein für Siegburg und Umgebung e. V.**

Kaiserstraße 2  
53721 Siegburg  
Tel.: +49 (0) 2241 62875  
Fax: +49 (0) 2241 976989  
[info@hausundgrund-siegburg.de](mailto:info@hausundgrund-siegburg.de)  
[www.hausundgrund-siegburg.de](http://www.hausundgrund-siegburg.de)

**Mieterverein Köln e. V.  
Geschäftsstelle Bergisch Gladbach**

Hauptstraße 339  
51465 Bergisch Gladbach  
Tel.: +49 (0) 2202 940071  
Fax: +49 (0) 2202 940073  
[email@mieterverein-koeln.de](mailto:email@mieterverein-koeln.de)  
[www.mieterverein-koeln.de](http://www.mieterverein-koeln.de)

**Mieterverein Köln e. V.**

Mühlenbach 49  
50676 Köln  
Tel.: +49 (0) 221 202370  
Fax: +49 (0) 221 2404620  
[email@mieterverein-koeln.de](mailto:email@mieterverein-koeln.de)  
[www.mieterverein-koeln.de](http://www.mieterverein-koeln.de)

**Mieterbund Erkrath-Hilden-Langenfeld-  
Monheim und Umgebung e. V.**

Alte Schulstraße 30  
40789 Monheim  
Tel.: +49 (0) 2173 33039-0  
Fax: +49 (0) 2173 33039-1  
[kontakt@mieterbund-monheim.de](mailto:kontakt@mieterbund-monheim.de)  
[www.mieterbund-monheim.de](http://www.mieterbund-monheim.de)

**DMB Mieterverein Leverkusen e. V.**

Kölner Straße 39-41  
51379 Leverkusen  
Tel.: +49 (0) 2171 404070  
Fax: +49 (0) 2171 27845  
[info@mv-lev.de](mailto:info@mv-lev.de)  
[www.dmb-mieterverein-leverkusen.de](http://www.dmb-mieterverein-leverkusen.de)

**Mieterverein Oberberg e. V.**

Dieringhauser Straße 45  
51645 Gummersbach  
Tel.: +49 (0) 2261 77955  
Fax: +49 (0) 2261 72655  
[mieterverein-oberberg@arcor.de](mailto:mieterverein-oberberg@arcor.de)  
[www.mieterverein-oberberg.de](http://www.mieterverein-oberberg.de)

**Mieterverein Remscheid-  
Wermelskirchen e. V.**

Bismarckstraße 138  
42859 Remscheid  
Tel.: +49 (0) 2191 385850  
Fax: +49 (0) 2191 386023  
[mietervereins@t-online.de](mailto:mietervereins@t-online.de)  
[www.mieterverein-remscheid.de](http://www.mieterverein-remscheid.de)

**Mieterbund Rheinisch-Bergisches  
Land e. V.**

Bergstraße 22  
42651 Solingen  
Tel.: +49 (0) 212 17058  
Fax: +49 (0) 212 202786  
[mieter@mieterbundrbl.de](mailto:mieter@mieterbundrbl.de)  
[www.mieterbundrbl.de](http://www.mieterbundrbl.de)

**Mieterbund Rheinisch-Bergisches**

**Land e. V.**

Geschäftsstelle Hilden  
Heiligenstraße 27  
40721 Hilden  
Tel.: +49 (0) 2103 23384  
Fax: +49 (0) 2103 23285  
[mieter@mieterbundrbl.de](mailto:mieter@mieterbundrbl.de)  
[www.mieterbundrbl.de](http://www.mieterbundrbl.de)

**Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/**

**Ahr e. V.**

Geschäftsstelle Siegburg  
Kaiser-Wilhelm-Platz 9  
53721 Siegburg  
Tel.: +49 (0) 2241 63484  
Fax: +49 (0) 2241 67104  
[info-su@mieterbund-bonn.de](mailto:info-su@mieterbund-bonn.de)  
[www.mieterbund-bonn.de](http://www.mieterbund-bonn.de)

**Finanzamt Bergisch Gladbach**

Refrather Weg 35  
51469 Bergisch Gladbach  
Tel.: +49 (0) 2202 9342-0  
Fax: +49 (0) 800 10092675204  
[service@fa-5204.fin-nrw.de](mailto:service@fa-5204.fin-nrw.de)  
[www.finanzamt-bergischgladbach.de](http://www.finanzamt-bergischgladbach.de)

**Finanzamt Leverkusen**

Marie-Curie-Straße 2  
51377 Leverkusen  
Tel.: +49 (0) 214 89280-0  
Fax: +49 (0) 800 10092675230  
[service@fa-5230.fin-nrw.de](mailto:service@fa-5230.fin-nrw.de)  
[www.finanzamt-leverkusen.de](http://www.finanzamt-leverkusen.de)

**Amtsgericht Bergisch Gladbach**

Schloßstraße 21  
51429 Bergisch Gladbach  
Tel.: +49 (0) 2204 9529-0  
Fax: +49 (0) 2204 9529-180  
[poststelle@ag-bergischgladbach.nrw.de](mailto:poststelle@ag-bergischgladbach.nrw.de)  
[www.ag-bergischgladbach.nrw.de](http://www.ag-bergischgladbach.nrw.de)

**Amtsgericht Leverkusen**

Gerichtsstraße 9  
51379 Leverkusen  
Tel.: +49 (0) 2171 491-0  
Fax: +49 (0) 2171 491-222  
[poststelle@ag-leverkusen.nrw.de](mailto:poststelle@ag-leverkusen.nrw.de)  
[www.ag-leverkusen.nrw.de](http://www.ag-leverkusen.nrw.de)

**Amtsgericht Wermelskirchen**

Brückenweg 2-4  
42929 Wermelskirchen  
Tel.: +49 (0) 2196 712-0  
Fax: +49 (0) 2196 712-160  
[poststelle@ag-wermelskirchen.nrw.de](mailto:poststelle@ag-wermelskirchen.nrw.de)  
[www.ag-wermelskirchen.nrw.de](http://www.ag-wermelskirchen.nrw.de)

**Rheinische Notarkammer**

Burgmauer 53  
50667 Köln  
Tel.: +49 (0) 221 2575291  
Fax: +49 (0) 221 2575310  
[info@rhnotk.de](mailto:info@rhnotk.de)  
[www.rhnotk.de](http://www.rhnotk.de)

**Landesbetrieb Wald und Holz NRW**

- Regionalforstamt Bergisches Land -  
Steinmüllerallee 13  
51643 Gummersbach  
Tel.: +49 (0) 2261 7010-0  
Fax: +49 (0) 2261 7010-111  
[bergisches-land@wald-und-holz.nrw.de](mailto:bergisches-land@wald-und-holz.nrw.de)  
[www.wald-und-holz.nrw.de](http://www.wald-und-holz.nrw.de)

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Rheinisch-Bergischen Kreis

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

[www.gars.nrw.de/ga-rbk](http://www.gars.nrw.de/ga-rbk)

