



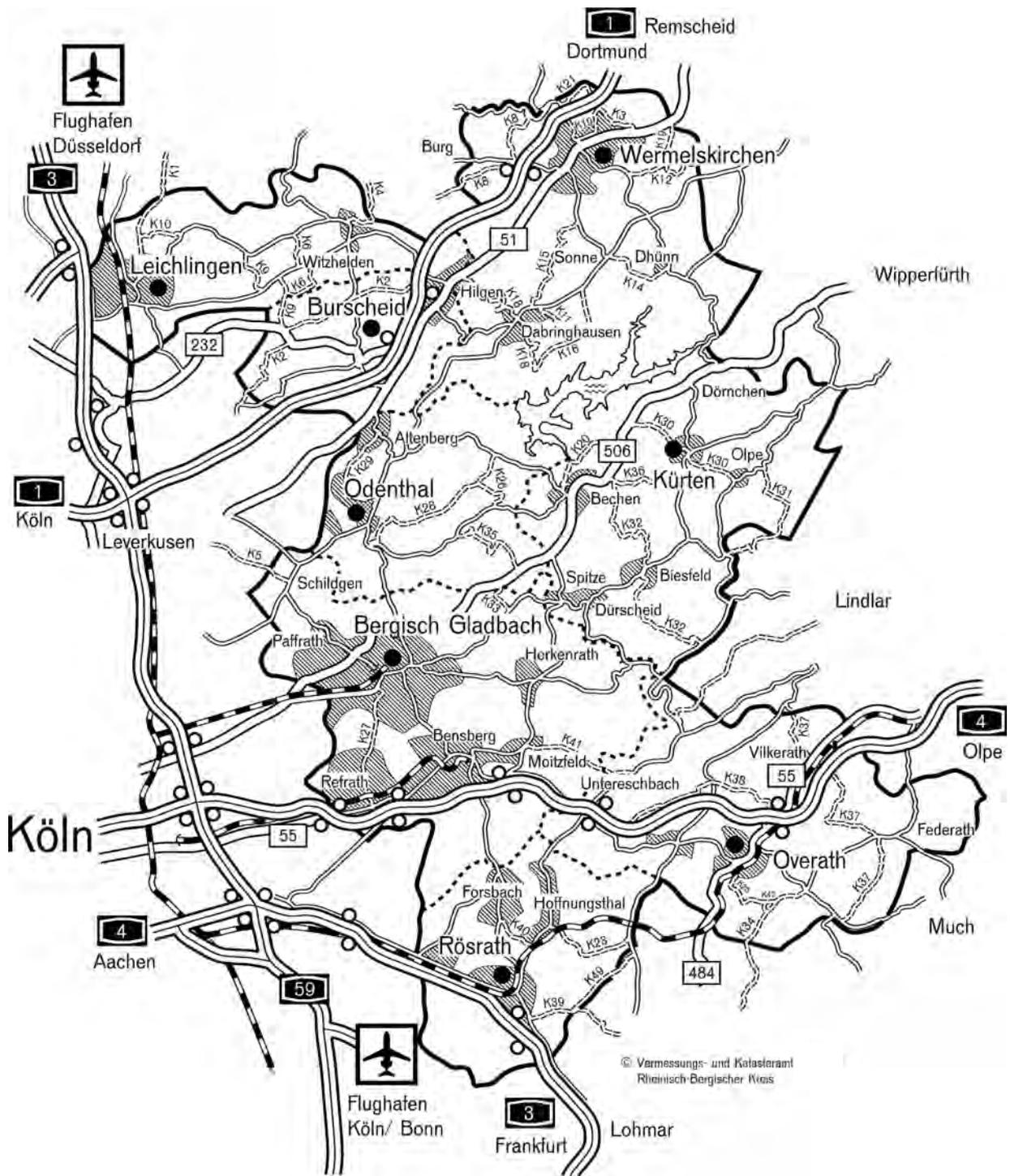
Grundstücksmarktbericht 2015

Rheinisch-Bergischer Kreis



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Rheinisch-Bergischen Kreis





Flughafen
Düsseldorf

3

1
Köln

Köln

4
Aachen



Flughafen
Köln/ Bonn

3
Frankfurt

© Vermessungs- und Katasteramt
Rheinisch-Bergischer Kreis

Lohmar

1
Remscheid
Dortmund

Wipperfürth

Lindlar

4
Olpe

Much

Leichlingen

Burscheid

Odenthal

Bergisch Gladbach

Rösrath

Wermelskirchen

Kürten

Overath

Hilgen

Sonne

Dhünn

Dabringhausen

Dörchen

Olpe

Bechen

Biesfeld

Spitze

Dürscheid

Moitzfeld

Untereschbach

Vilkerath

Federath

Forsbach

Hoffnungsthal

Bensberg

Refrath

Schildgen

Paffrath

Altenberg

Witzhelden

Burg

K10

K11

K12

K13

K14

K15

K16

K17

K18

K19

K20

K21

K22

K23

K24

K25

K26

K27

K28

K29

K30

K31

K32

K33

K34

K35

K36

K37

K38

K39

K40

K41

K42

K43

K44

K45

K46

K47

K48

K49

K50

K51

K52

K53

K54

K55

K56

K57

K58

K59

K60

K61

K62

K63

K64

K65

K66

K67

K68

K69

K70

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

Grundstücksmarktbericht 2015

Berichtszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

Beschlossen am 10.02.2015
Veröffentlicht im März 2015

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 13-2606

Telefax: +49 (0) 2202 13-104041

E-Mail: gutachterausschuss@rbk-online.de

Gebühr: **52 €**
39 € (als Download aus www.boris.nrw.de)

Internet: www.gars.nrw.de/ga-rbk
www.boris.nrw.de

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

ISSN 1862-3891

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

- sowie benachbarte Gutachterausschüsse -



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2015

Berichtszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	8
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	10
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014	12
4.1 Anzahl und Verteilung der Verträge	12
4.2 Flächenumsätze	14
4.3 Geldumsätze	15
4.4 Verteilung der Verträge nach Wohnorten der privaten Erwerber	16
5. Unbebaute Grundstücke	19
5.1 Individueller Wohnungsbau	19
5.2 Geschosswohnungsbau	19
5.3 Gewerbliche Bauflächen	20
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten	20
5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	22
5.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)	22
5.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen	23
5.4.5 Flächen für Renaturierungsmaßnahmen	23
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	24
5.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen	24
5.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen	25
6. Bebaute Grundstücke	26
6.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	26
6.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise bebauter Grundstücke	27
6.1.2 Neubauten	29
7. Wohnungs- und Teileigentum	31
7.1 Wohnungseigentum	32
7.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)	33
7.1.2 Durchschnittspreis bei Erstverkäufen (Neubauten)	35
7.1.3 Einzelobjekte	35
7.1.4 Wiederverkäufe und Umwandlungen	38
7.1.5 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)	40
7.2 Teileigentum	41
7.2.1 Durchschnittspreise gewerblicher Einheiten	41
7.2.2 Durchschnittspreise für Stellplätze, Garagen, Carports	41
7.2.3 Mieten für Stellplätze, Garagen, Carports	41

8. Bodenrichtwerte	42
8.1 Gesetzlicher Auftrag	42
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	42
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	44
9. Erforderliche Daten	45
9.1 Indexreihen	45
9.1.1 Preisindex für Wohnbaugrundstücke	45
9.1.2 Preisindex für gewerbliche Bauflächen	47
9.1.3 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen	48
9.1.4 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)	49
9.2 Umrechnungskoeffizienten	50
9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken	50
9.2.2 Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl auf den Kaufpreis bei landwirtschaftlichen Flächen	51
9.2.3 Einfluss der Wohnungsgröße bei Wohnungseigentum	51
9.2.4 Einfluss der Instandhaltungsrücklage auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum	51
9.2.5 Einfluss bestehender Mietverhältnisse bei Wohnungseigentum	51
9.3 Liegenschaftszinssätze	52
9.3.1 Liegenschaftszinssätze	52
9.3.2 Liegenschaftszinssätze umliegender Gutachterausschüsse aus dem Vorjahr	53
9.4 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)	54
9.4.1 Grundsätze und Modellbeschreibung	54
9.4.2 Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)	55
9.5 Bewirtschaftungskosten	65
9.6 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)	65
9.6.1 Erbbauzins bei Neuabschlüssen	65
9.6.2 Erbbauzins zurückliegender Jahre	65
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten	66
9.6.4 Einzelobjekte	68
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	69
11. Vergleiche	69
11.1 Vergleich der Preisentwicklungen	69
12. Mieten	70
12.1 Gewerbliche Mieten	70
12.2 Mietspiegel für Wohnungen	71
13. Allgemeine ergänzende Informationen	74
13.1 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO)	74
13.2 Anschriften der Gemeinde-/Stadtverwaltungen im Rheinisch-Bergischen Kreis	78
13.3 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	78
13.4 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse	79
13.5 Sonstige Anschriften	80

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, 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 2014 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 2.110 Verträge mit einem Geldumsatz von 369 Mio. € registriert (Ziffer 4. *Grundstücksmarkt des Jahres 2014*). Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2013 um rd. 5 % gesunken.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 215 Verträgen (ab 2014 ohne Rohbauland) gegenüber dem Vorjahr (247 Verträge) um rd. 13 % gesunken. Die Bodenpreise blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt weitestgehend unverändert. Abweichende Entwicklungen gab es in Kürten, Overath und Rösrath (Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Typische Bodenpreise in mittleren Wohnlagen liegen zwischen 165 €/m² in Kürten und 260 €/m² in Leichlingen (Ziffer 8.3 *Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)*). Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (Ziffer 5.3 *Gewerbliche Bauflächen*).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über Ein-/Zweifamilienhäuser ist mit 817 Kaufverträgen gegenüber 2013 mit 773 Kaufverträgen um rd. 6 %, der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 199 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 189 Mio. € um rd. 5 % gestiegen (Ziffer 4. *Grundstücksmarkt des Jahres 2014*).

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2014 wechselten 487 Objekte den Eigentümer, rd. 9 % weniger als im Vorjahr.

Die Preise sind bei wiederverkauften Eigentumswohnungen gegenüber 2013 um durchschnittlich rd. 3 %, bei neuerrichteten Eigentumswohnungen um rd. 6 % gestiegen.

Die Spanne (Min.-Max.) der Preise pro m² Wohnfläche in Neubauten (Ziffer 7.1.1 *Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)*) reicht von rd. 2.050 € bis zu rd. 3.225 €.

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 2014 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
Ass. jur. Jochen Kemmann
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:

Michael Kunißen, Steueroberamtsrat

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.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung als Datenbasis für die weiteren Aufgaben:

- 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

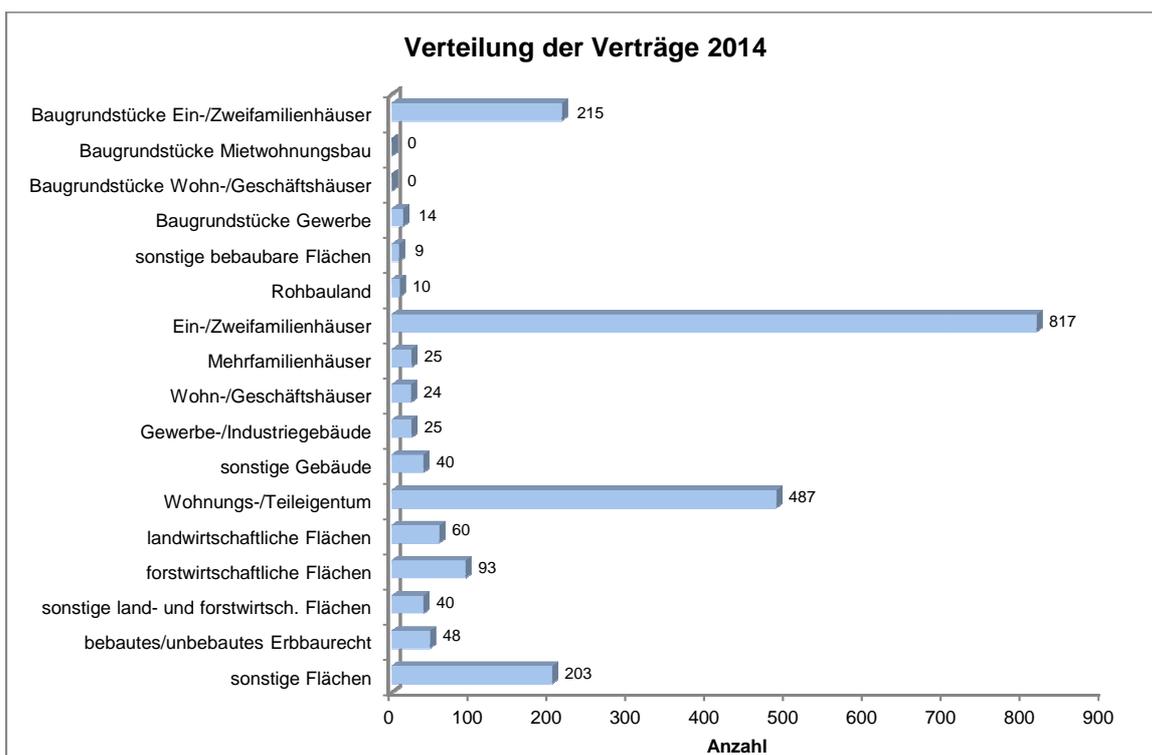
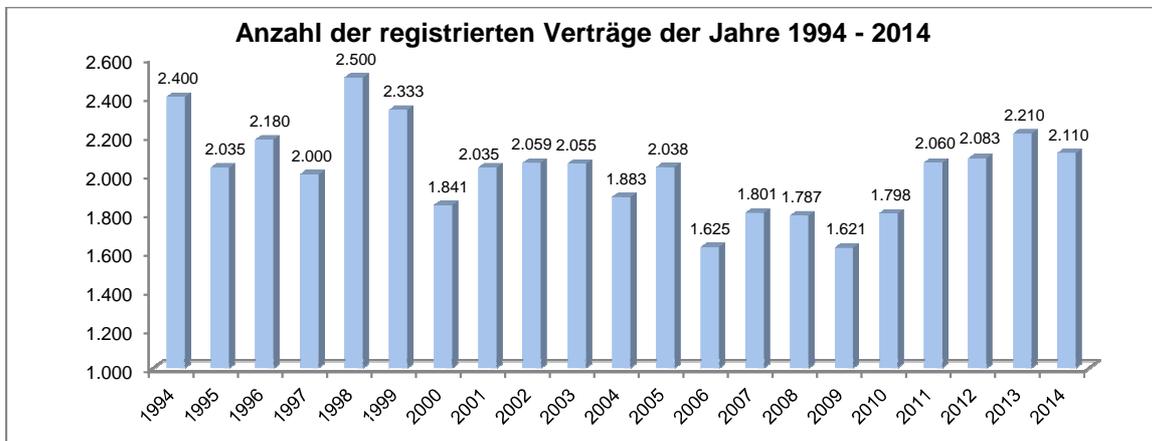
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

Für das Jahr 2014 sind dem Gutachterausschuss entsprechend § 195 Baugesetzbuch insgesamt 2.110 Verträge über den Rechtsübergang von Grundstücken (1968 Kaufverträge, 35 Tausch-verträge, 3 Erbbaurechtsbestellungen, 43 Zwangsversteigerungen und 61 sonstige Verträge) von Notaren und sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet worden. Im Vergleich zu 2013 ist die Anzahl der registrierten Verträge um rd. 5 % gesunken.

Bei rd. 68 % der 2.110 Verträge lagen keine „persönlichen oder ungewöhnlichen“ Verhältnisse vor, daher konnten diese zu weiteren Auswertungen (ab Ziffer 5) herangezogen werden. Abweichungen zu späteren 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 2014 gegenüber 2,6 % (58 Fälle) im Jahr 2013 gesunken.

4.1 Anzahl und Verteilung der Verträge



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	
Gesamtkreis	2010	210	14	67	63	670	24	19	375
	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
Burscheid	2010	19	-	6	1	63	3	2	47
	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
Kürten	2010	21	1	12	14	73	2	-	14
	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
Leichlingen	2010	74	2	11	6	103	-	2	73
	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
Odenthal	2010	32	-	6	1	72	2	-	20
	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
Overath	2010	26	9	13	11	87	3	6	38
	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
Rösrath	2010	17	1	4	9	171	4	4	96
	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
Wermelskirchen	2010	21	1	15	21	101	10	5	87
	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

*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	
Gesamtkreis	2010	17,04	5,86	71,86	41,15	58,75	1,99	2,26
	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
Burscheid	2010	1,69	-	8,29	0,34	4,48	0,26	0,03
	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
Kürten	2010	1,46	0,39	13,13	8,66	9,04	0,40	-
	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
Leichlingen	2010	5,59	1,18	13,12	1,06	7,75	-	0,52
	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
Odenthal	2010	2,08	-	3,56	0,32	5,78	0,18	-
	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
Overath	2010	2,72	4,10	10,63	5,25	8,88	0,26	0,55
	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
Rösrath	2010	0,90	0,03	1,87	4,92	11,87	0,27	0,41
	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
Wermelskirchen	2010	2,60	0,16	21,26	20,60	10,95	0,62	0,75
	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

*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	
Gesamtkreis	2010	25,86	3,96	1,17	0,34	149,61	9,28	6,38	43,68
	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
Burscheid	2010	2,02	-	0,11	0,00	12,87	0,88	0,16	4,75
	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
Kürten	2010	1,76	0,25	0,16	0,08	15,35	0,73	-	1,55
	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
Leichlingen	2010	11,18	1,52	0,38	0,01	25,41	-	0,51	8,11
	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
Odenthal	2010	4,48	-	0,04	0,00	19,09	0,59	-	2,39
	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
Overath	2010	2,76	2,07	0,17	0,06	18,55	1,05	2,11	4,58
	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
Rösrath	2010	1,84	0,04	0,05	0,04	38,94	1,27	1,44	13,50
	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
Wermelskirchen	2010	1,82	0,08	0,26	0,15	19,40	4,76	2,16	8,80
	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

*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

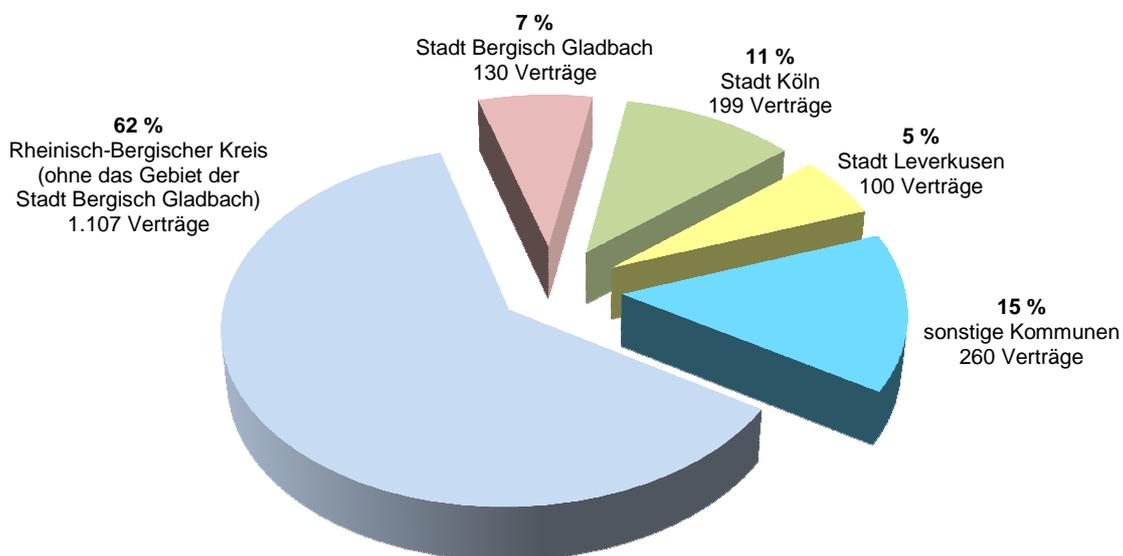
Im Jahr 2014 wurden 1.796 Verträge von privaten Erwerbern abgeschlossen.

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.



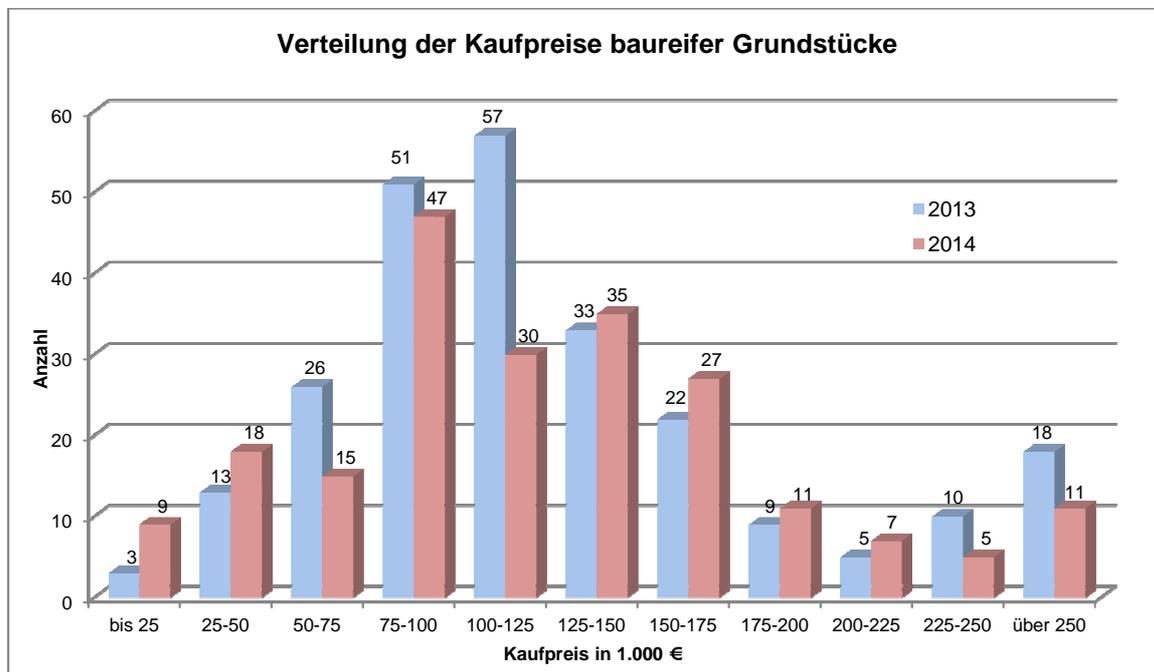
Wohnort der privaten Erwerber 2014 (1.796 Verträge)	Verkäufe in der Kommune							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	
Insgesamt	171	212	279	133	281	362	358	
in der jeweiligen Kommune	Anzahl	80	121	166	49	151	178	254
		47 %	57 %	60 %	37 %	54 %	49 %	71 %
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	26	11	15	9	17	9	21
		15 %	5 %	5 %	7 %	6 %	3 %	6 %
Bergisch Gladbach	Anzahl	2	39	3	26	34	23	3
		1 %	18 %	1 %	19 %	12 %	6 %	1 %
Köln	Anzahl	8	11	6	20	48	97	9
		5 %	5 %	2 %	15 %	17 %	27 %	3 %
Leverkusen	Anzahl	35	8	25	15	0	4	13
		20 %	4 %	9 %	11 %	0 %	1 %	4 %
Kreis Mettmann	Anzahl	4	2	27	1	0	0	3
		2 %	1 %	10 %	1 %	0 %	0 %	1 %
Oberbergischer Kreis	Anzahl	1	8	1	0	9	5	11
		1 %	4 %	0 %	0 %	3 %	1 %	3 %
Remscheid	Anzahl	2	0	0	0	0	0	18
		1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5 %
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	0	0	0	1	11	15	2
		0 %	0 %	0 %	1 %	4 %	4 %	0 %
Solingen	Anzahl	1	0	8	1	0	0	8
		1 %	0 %	3 %	1 %	0 %	0 %	2 %
sonstige Kommunen	Anzahl	12	12	28	11	11	31	16
		7 %	6 %	10 %	8 %	4 %	9 %	4 %

Wohnort der privaten Erwerber 2014 (1.796 Verträge)			Rheinisch-Bergischer Kreis			
			Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke	
			Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser	Land-/forstwirtschaftliche Flächen	Ein-/Zweifamilienhäuser	Wohnungs- und Teileigentum
alle Verträge						
Anzahl			199	161	768	450
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	1.107	104	133	411	296
		62 %	52 %	82 %	54 %	66 %
Bergisch Gladbach	Anzahl	130	20	6	75	18
		7 %	10 %	4 %	10 %	4 %
Köln	Anzahl	199	24	3	123	38
		11 %	12 %	2 %	16 %	9 %
Leverkusen	Anzahl	100	13	4	45	28
		5 %	6 %	2 %	6 %	6 %
Kreis Mettmann	Anzahl	37	2	4	15	9
		2 %	1 %	2 %	2 %	2 %
Oberbergischer Kreis	Anzahl	35	3	1	18	10
		2 %	2 %	1 %	2 %	2 %
Remscheid	Anzahl	20	1	1	8	10
		1 %	0 %	1 %	1 %	2 %
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	29	3	3	10	8
		2 %	2 %	2 %	1 %	2 %
Solingen	Anzahl	18	0	3	6	5
		1 %	0 %	2 %	1 %	1 %
sonstige Kommunen	Anzahl	121	29	3	57	28
		7 %	15 %	2 %	7 %	6 %

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2014 wechselten 215 Grundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau den Eigentümer. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 75.000 € und 175.000 € gezahlt.



Preisentwicklung

Für die Auswertung des Bodenrichtwertniveaus standen die Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 zur Verfügung. Nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise standen noch 153 Kaufpreise für unbebaute Grundstücke (ohne Kauffälle in Neubaugebieten) zur Verfügung.

Die Bodenpreise blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt weitestgehend unverändert. Abweichende Entwicklungen gab es in Kürten, Overath und Rösrath. In der Gemeinde Kürten wurden die Bodenrichtwerte mit Ausnahme der Ortslage Bechen um 5 €/m² gesenkt. In Overath wurden die Bodenrichtwerte um 5 €/m² und in Rösrath um 10 €/m² bzw. um 20 €/m² angehoben.

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 2014 keine Kaufpreise registriert.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Aus den Jahren 2013 und 2014 lagen 20 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 2014 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. 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 sowohl um Landwirte als auch 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.

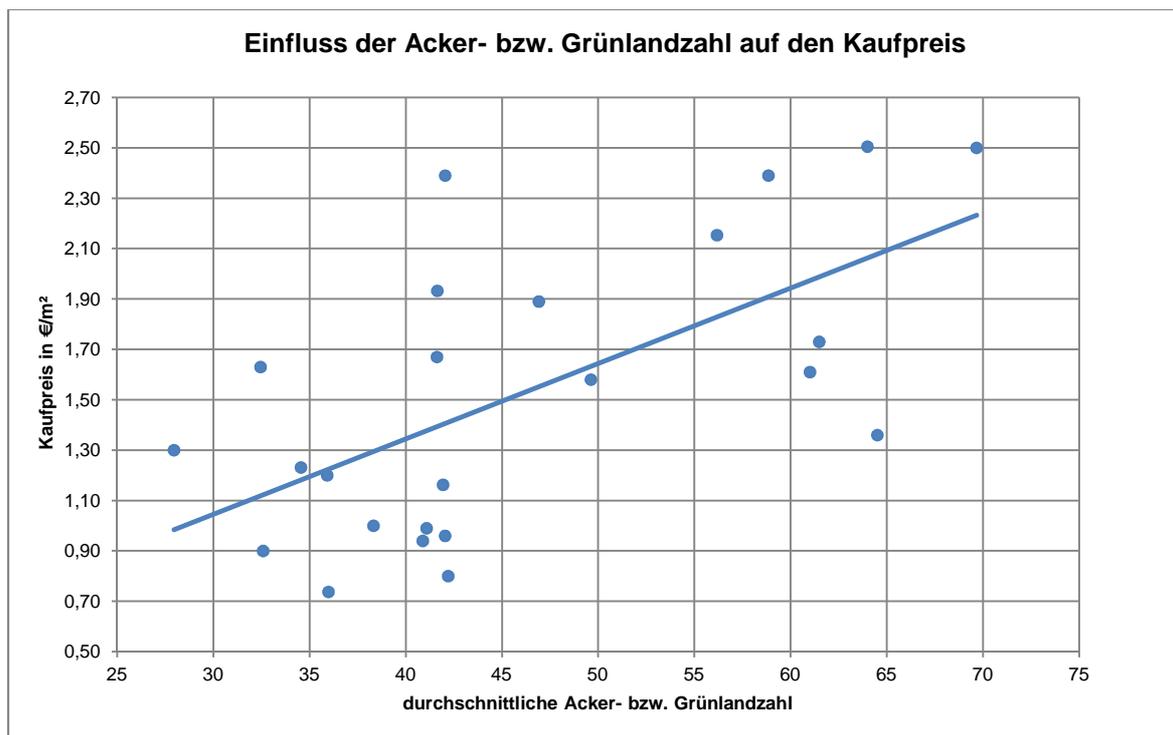
Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Ø Acker- bzw. Grün- landzahl	Auswertbare Kaufpreise
1,50	0,75 – 2,50	46	24

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

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 m² aus den Jahren 2013 und 2014 bei **1,50 €/m²**.

Es konnte eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden, die in folgender Grafik dargestellt ist:



Für **kleinere landwirtschaftliche Flächen** (bis 2.500 m²) mit untergeordneten Nutzungen (wie z. B. Feuchtwiesen, Hutungen etc.) wurden Preise zwischen 0,20 €/m² bis 0,50 €/m² im Mittel 0,40 €/m² gezahlt. Für die Ermittlung lagen 6 auswertbare Kauffälle von privaten Käufern aus den Jahren 2009 bis 2013 vor (in 2014 lag kein Kauffall vor).

Eventuell vorhandene Prämienrechte sind bei der Ermittlung vorstehender Durchschnittspreise außer Betracht geblieben. Anfragen hierzu können an die zuständige Außenstelle der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen gerichtet werden.

Die **Jahresdurchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrug bei 15 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2014 durchschnittlich 1,2 % des Bodenwertes. Die Spanne (Min.-Max.) reicht von 0,6 % bis 2,5 % des Bodenwertes bei Flächen von rd. 3.000 m² bis 121.500 m².

5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Auswertung lagen 133 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 zugrunde.

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

Art des Aufwuchses	Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Anzahl der Kaufpreise
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs oder mit sog. jüngerem Knüppelholzbestand	0,60	0,25 – 1,00	11
Nadelwald jüngerer Bestand	0,70	0,50 – 1,00	6
mittelalter und älterer Bestand	1,20	0,40 – 2,00	21
Laubwald jüngerer Bestand	0,75	0,40 – 1,20	12
mittelalter und älterer Bestand	1,25	0,50 – 2,50	44
Mischwald jüngerer Bestand	0,80	0,60 – 1,20	13
mittelalter und älterer Bestand	1,25	0,50 – 2,30	26

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 m² aus den Jahren 2012 bis 2014 bei **0,40 €/m²**.

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

Aus 25 Kauffällen der Jahre 2013 und 2014 wurde ermittelt, dass für derartige Flächen Kaufpreise bis zum 3-fachen landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Bodenwert gezahlt wurden.

Diese Flächen, die auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet werden, sind land- und forstwirtschaftliche 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.

5.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen

Der Auswertung lagen auswertbare Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 zu Grunde.

Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Flächengröße in m ²	Anzahl der Kaufpreise
6,50	3,00 – 15,00	200 – 3.000	20

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.

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 2012 – 2014 insgesamt 37 auswertbare Kaufpreise vor, deren Flächen überwiegend zwischen rd. 1.000 m² und 25.000 m² 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“

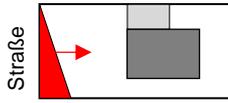
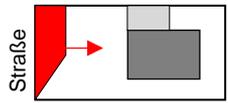
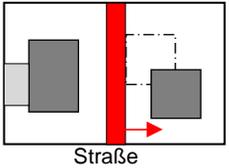
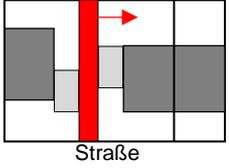
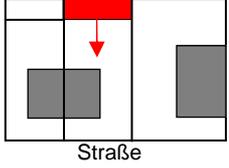
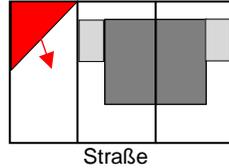
(§ 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

In den Jahren 2012 bis 2014 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)

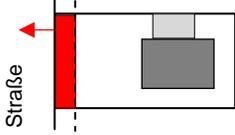
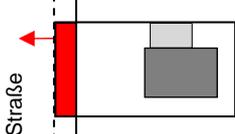
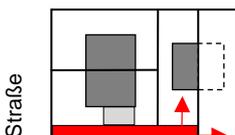
Dieser Auswertung lagen 112 auswertbare Kaufpreise der Jahre Mitte 2010 bis Mitte 2013 zu Grunde.

Art der Fläche		Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des abgeleiteten Baulandwertes der Lage	Standardabweichung in % des Baulandwertes der Lage
1. Straßenandrückveräußerung an die Anlieger bei ausreichender Vorfläche				
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen (bis 60 m ²)		33	14	+/- 8
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (40 m ² - 130 m ²)		6	23	+/- 17
2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken				
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (bis 200 m ²)		11	89	+/- 29
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitliche Stellplatzflächen (bis 200 m ²)		19	44	+/- 11
2.3 Gartenland und Hinterlandzukäufe (bis 500 m ²)		28	20	+/- 11
3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke				
Arrondierungsflächen (bis 425 m ²)		15	77	+/- 36

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

5.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen

Dieser Auswertung lagen 141 auswertbare Kaufpreise der Jahre Mitte 2010 bis Mitte 2013 zu Grunde.

Art der Fläche	Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des abgeleiteten Baulandwertes der Lage	Standardabweichung in % des Baulandwertes der Lage	
1. Straßenlandankauf durch öffentliche Körperschaften				
1.1 Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden; geringer Eingriff bei ausreichender Grundstücksvor- bzw. Gesamtfläche (bis 180 m ²) *		21	13	+/- 6
1.2 nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche (bis 280 m ²) *		85	10	+/- 5
1.3 Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen	Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird durchschnittlich 2,65 €/m ² gezahlt. Es lagen 23 auswertbare Kaufpreise vor, die eine Spanne (Min.-Max.) von 1,35 €/m ² bis 6,00 €/m ² ergaben.			
2. Private Erschließungsflächen				
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (bis 200 m ²)		12	54	+/- 24

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

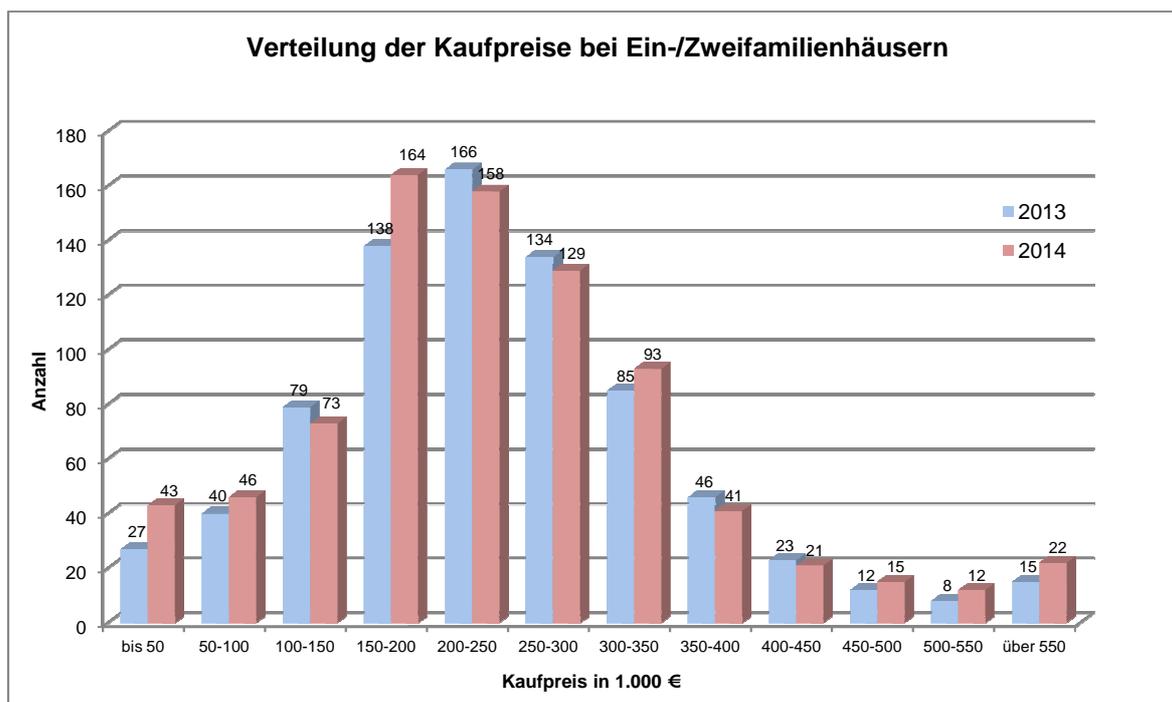
Im Einzelfall können Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.

6. Bebaute Grundstücke

Die vorliegenden Preise von bebauten Grundstücken weisen wegen der Individualität von Ein-/Zweifamilienhäusern größere Spannen (Min.-Max.) auf. Im Einzelfall können angemessene Preise daher erheblich von den ausgewiesenen Durchschnittswerten abweichen.

6.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2014 wechselten insgesamt 817 Ein-/Zweifamilienhäuser den Eigentümer.



Anzahl der Preise für Ein-/Zweifamilienhäuser in 2014 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
bis 50	9	5	9	2	1	1	16
50 – 75	4	3	2	-	5	2	4
75 – 100	-	5	5	1	2	2	11
100 – 125	1	4	2	2	4	3	4
125 – 150	3	10	4	2	13	10	11
150 – 175	7	10	4	8	9	13	11
175 – 200	7	11	17	5	20	19	24
200 – 225	6	9	14	2	16	12	25
225 – 250	8	5	11	7	9	16	17
250 – 275	8	6	5	6	12	12	13
275 – 300	4	2	15	6	15	18	7
300 – 325	5	-	8	9	11	10	4
325 – 350	4	3	11	11	1	12	4
350 – 400	4	6	8	6	4	9	4
400 – 450	-	5	2	6	1	7	-
450 – 500	-	-	-	5	2	8	-
über 500	2	-	9	5	4	12	2

6.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise bebauter Grundstücke

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser des Jahres 2014 nach Gebäudetypen in Baujahresklassen aufgeteilt, bei denen Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr vorliegen.

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (ohne Fertighäuser)					
Baujahr	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Anzahl
	Standardabweichung	Standardabweichung	Standardabweichung	Standardabweichung	
bis 1945	239.067	155	901	1.581	15
	104.949	48	546	570	
1946 – 1955	230.688	137	833	1.722	8
	49.739	31	422	360	
1956 – 1965	254.254	150	758	1.735	37
	98.074	52	273	409	
1966 – 1975	304.409	166	795	1.874	44
	127.530	59	249	569	
1976 – 1985	329.344	195	824	1.669	18
	118.252	50	621	318	
1986 - 1995	326.167	159	571	2.092	12
	109.801	53	181	468	
1996 – 2005	323.350	147	898	2.210	10
	62.168	25	847	238	
2006 – 2015	470.814	180	602	2.537	13
	266.237	75	319	748	

Doppelhaushälften und Reihenhäuser					
Baujahr	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Anzahl
	Standardabweichung	Standardabweichung	Standardabweichung	Standardabweichung	
bis 1945	183.000	145	525	1.282	4
	47.707	26	198	348	
1946 – 1955	274.800	124	721	2.079	5
	182.511	49	314	540	
1956 – 1965	170.950	112	527	1.645	6
	53.093	46	123	632	
1966 – 1975	205.235	132	412	1.564	17
	48.879	27	101	202	
1976 – 1985	225.563	139	381	1.662	16
	40.886	30	99	346	
1986 - 1995	272.929	152	372	1.901	14
	54.286	52	88	445	
1996 – 2005	274.125	141	353	1.972	24
	48.664	20	148	413	
2006 – 2015	302.733	132	335	2.294	18
	38.717	10	87	240	

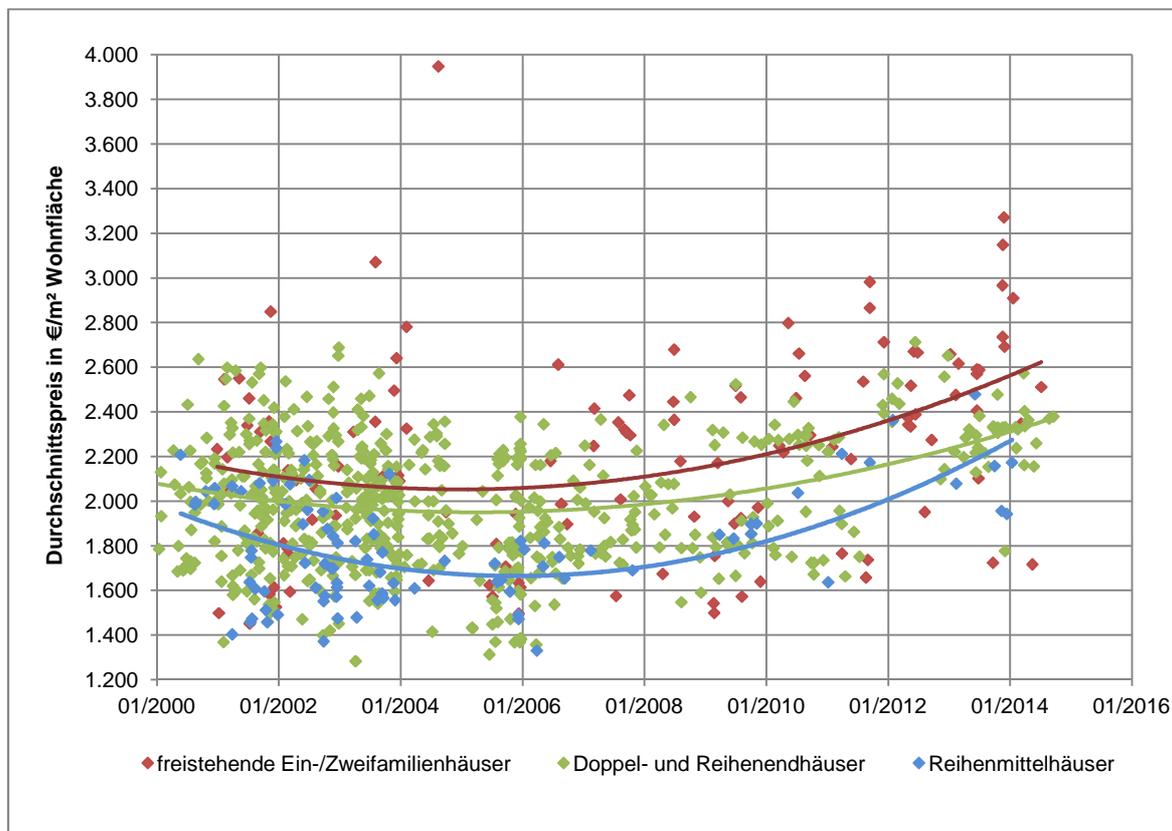
Reihenmittelhäuser					
Baujahr	Ø Gesamt- kaufpreis in €	Ø Wohn- fläche in m ²	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Anzahl
	Standard- abweichung	Standard- abweichung	Standard- abweichung	Standard- abweichung	
bis 1945					
1946 – 1955					
1956 – 1965					
1966 – 1975	208.917	135	284	1.593	6
	72.434	35	106	554	
1976 – 1985	232.800	142	245	1.666	5
	24.570	20	64	313	
1986 - 1995	233.350	127	251	1.863	10
	45.798	22	127	376	
1996 – 2005	240.667	130	223	1.877	6
	26.718	19	33	295	
2006 – 2015					

Für die Reihenmittelhäuser lag für die Baujahresklassen bis 1945, 1946-1955, 1956-1965 und 2006-2015 keine ausreichende Anzahl vor.

6.1.2 Neubauten

Durchschnittspreise für Neubauten

In der nachstehenden Grafik sind die Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche seit 2000 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 48 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2014 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 m² Wohnfläche sind auf 25 € gerundet. Eigenleistungen sind in unterschiedlichem Umfang enthalten.

• **Leichlingen, Alter Mühlenweg 35-41c (10 Kauffälle aus 2011 bis 2013)**

	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Preis €/m ² Wfl.	Preis €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser	121	2.575	2.375 – 2.675
Grundstücksgröße Ø 212 m ² , Bodenwertanteil Ø 19 %			

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

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

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

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

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

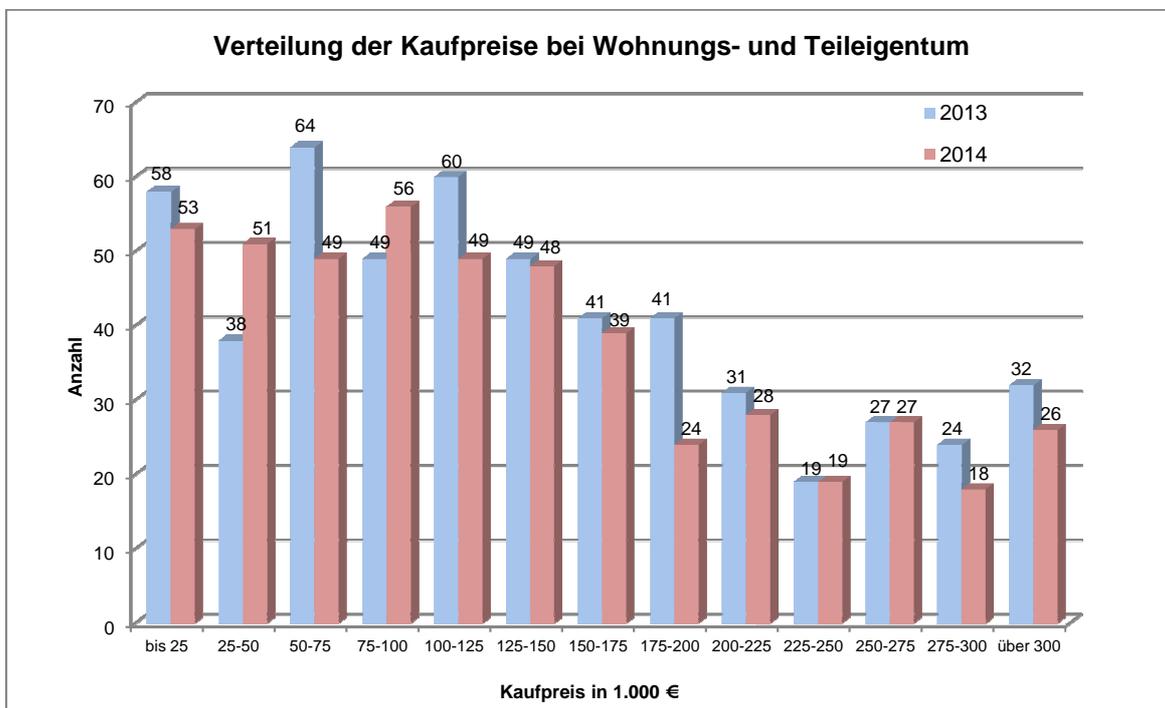
	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Preis €/m ² Wfl.	Preis €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften	128	2.300	2.225 – 2.375
	Grundstücksgröße Ø 258 m ² , Bodenwertanteil Ø 24 %		

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

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

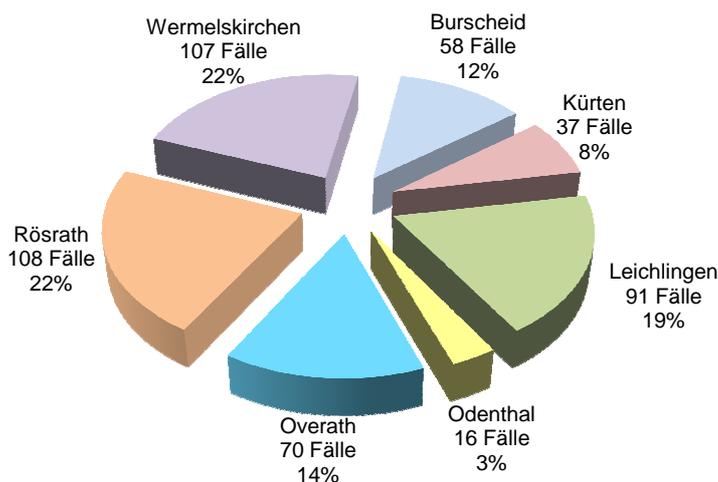
7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2014 wechselten insgesamt 487 Objekte den Eigentümer. Hierbei handelte es sich um 440 Eigentumswohnungen und 32 Stellplatzflächen (wie z. B. Tiefgaragen, Garagen etc.). Bei den übrigen 15 Objekten handelte es sich um Teileigentume (wie z. B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.).

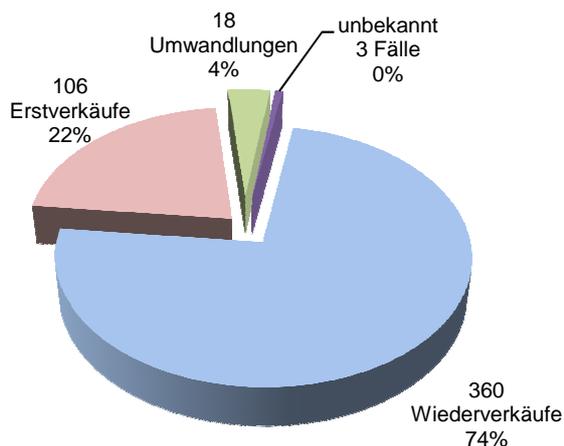


Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
bis 25	11	4	3	-	11	15	9
25 – 50	13	2	1	-	9	11	15
50 – 75	9	5	4	-	3	8	20
75 – 100	6	5	13	2	4	12	14
100 – 125	5	5	7	2	7	11	12
125 – 150	5	6	11	2	6	10	8
150 – 175	4	3	11	4	5	7	5
175 – 200	2	2	9	2	-	5	4
200 – 225	1	5	4	3	2	8	5
225 – 250	1	-	3	-	6	6	3
250 – 275	-	-	12	-	9	2	4
275 – 300	1	-	9	1	-	3	4
über 300	-	-	4	-	8	10	4

Verteilung der Kauffälle auf die Kommunen



Aufteilung der Eigentumswohnungen



7.1 Wohnungseigentum

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

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.

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 194 Käufer machten Angaben zu einer Instandhaltungsrücklage. Die Instandhaltungsrücklage wurde in einer Spanne (Min.-Max.) von 0 €/m² Wohnfläche bis 112 €/m² Wohnfläche angegeben (bei Stichtagen zwischen dem 31.12.2012 bis 28.11.2014). 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

Aufgrund der vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren kann ein besonderer Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den erzielten Kaufpreis nicht festgestellt werden.

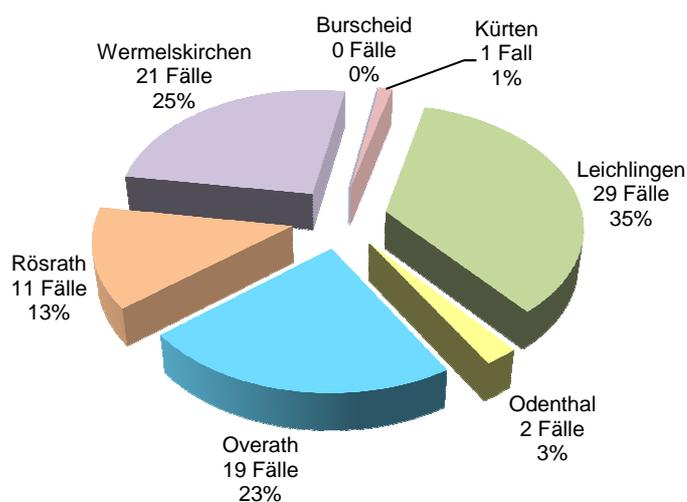
7.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Für die Auswertung 2014 lagen 83 Verträge für Erstverkäufe (Neubauten) von Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2014 vor. Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 21 Wohnanlagen, die in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten teilweise stark differieren.

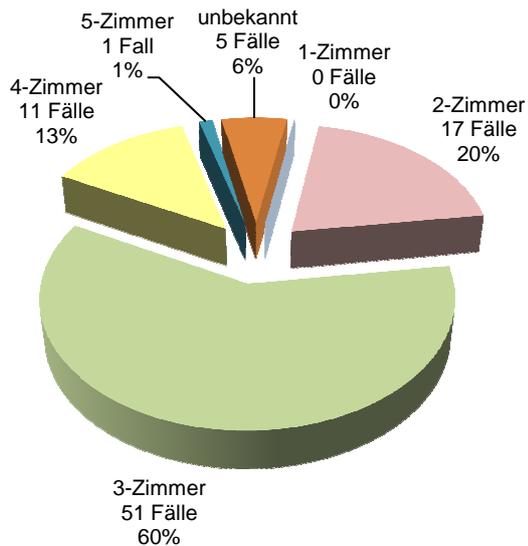
Von den 83 Verträgen wurden 18 zur Eigennutzung und 23 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 44 Verträgen war keine Angabe vorhanden.

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.

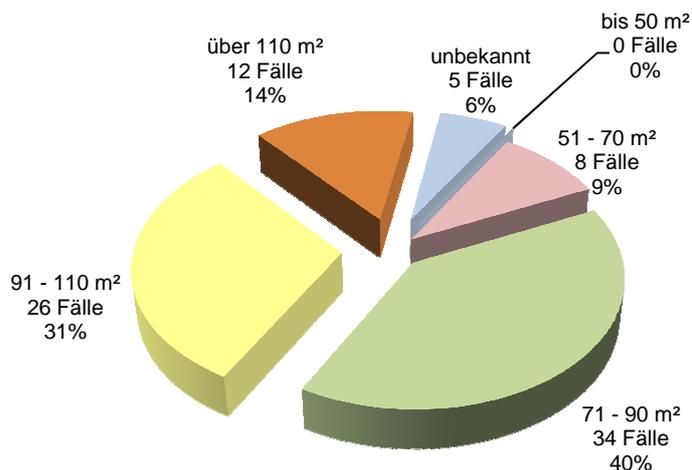
Verteilung der Erstverkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Zimmeranzahl



Verteilung der Wohnungsgrößen



7.1.2 Durchschnittspreis bei Erstverkäufen (Neubauten)

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Preises wurden die 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 m² und 150 m²
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

Nach der Bereinigung verblieben 61 Kauffälle aus 17 Wohnanlagen. **Der durchschnittliche Preis lag bei rd. 2.700 €/m² Wohnfläche mit einer Standardabweichung von 225 €/m². Die Preise sind gegenüber 2013 um rd. 6 % gestiegen (Ziffer 9.1.4 Preisindex für Wohneigentum (Neubauten)).**

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 256 auswertbare Kaufpreise in Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten zu Grunde.
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

• Burscheid

Lage	Ø Wohnfläche in m ²	Wohnfläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Mittelstraße 5a	87	71 - 148	2.325	2.225 - 2.400
insgesamt 10 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2013				

• Kürten

Lage	Ø Wohnfläche in m ²	Wohnfläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Zur Obstwiese 4	96	90 - 124	2.100	2.025 - 2.275
insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2013				

• Leichlingen

Lage	Ø Wohnfläche in m ²	Wohnfläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Alter Mühlenweg 33, 33a, 37	92	62 - 140	2.775	2.550 - 3.100
	insgesamt 18 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014			
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 15 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2014			
Mittelstraße 71	91	77 - 97	2.425	2.400 - 2.450
	insgesamt 8 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013			
Wupperbogen 4, 6-8, 10, 9-17	92	64 - 205	2.725	2.225 - 3.125
	insgesamt 51 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014			

• Odenthal

Lage	Ø Wohnfläche in m ²	Wohnfläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² 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 ²	Wohnfläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Auenbogen 1-7	99	79 - 183	2.900	2.525 - 3.225
	insgesamt 12 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2014			
Hubertushang 20	105	74 - 147	2.725	2.525 - 3.050
	insgesamt 9 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2014			
Olper Straße 64, 66, 68, 70	92	60 - 128	2.100	1.925 - 2.475
	insgesamt 31 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014			

• **Rösrath**

Lage	Ø Wohnfläche in m ²	Wohnfläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Bensberger Straße 296	97	56 - 165	2.325	2.275 - 2.375
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013			
Bensberger Straße 303	110	90 - 134	2.500	2.350 - 2.700
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014			
Hauptstraße 272- 272a	97	63 - 150	2.750	2.275 - 2.975
	insgesamt 14 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014			
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			

• **Wermelskirchen**

Lage	Ø Wohnfläche in m ²	Wohnfläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Kölner Straße 30-36	109	63 - 276	2.550	2.025 – 2.700
	insgesamt 13 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2013			
Telegrafienstraße 19-21	97	75 - 146	2.600	2.500 – 2.725
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2014			
Vorm Eickerberg 1a-1c	94	63 - 156	2.525	2.325 – 2.900
	insgesamt 14 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2014			

7.1.4 Wiederverkäufe und Umwandlungen

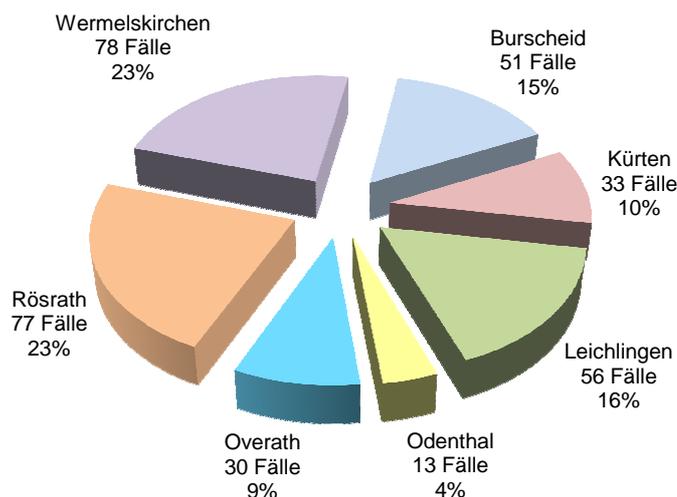
Für die Auswertung 2014 lagen 338 Verträge für wiederverkaufte bzw. umgewandelte Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2014 vor. Die Kaufpreise differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (18) und dessen Vergleichbarkeit mit wiederverkauftem Wohnungseigentum (320) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet.

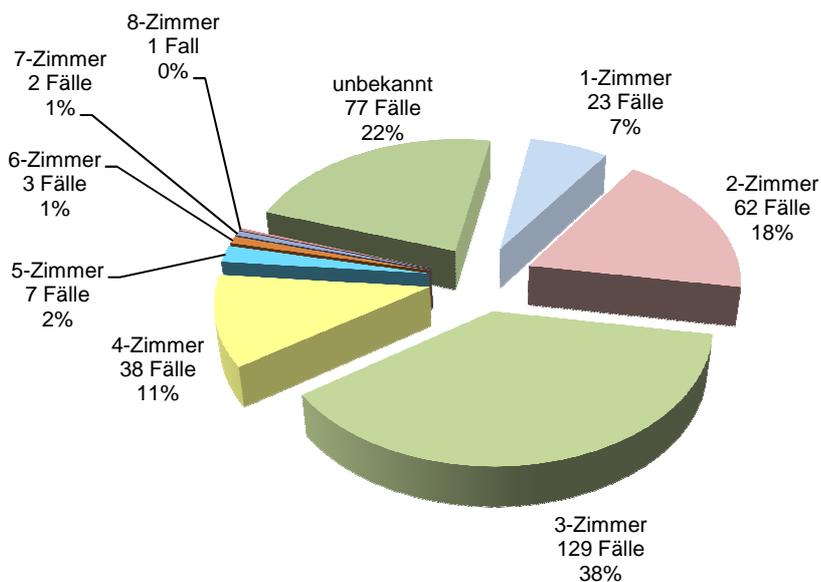
Von 338 Verträgen wurden 80 zur Eigennutzung und 90 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 172 Verträgen war diesbezüglich keine Angabe vorhanden.

Aus dem Rücklauf der Fragebögen an die Käufer ergibt sich, dass für die Mehrzahl der Eigentumswohnungsanlagen ein Energieausweis/-pass vorliegt. Bei 113 beantworteten Fragebögen machten 88 Käufer Angaben zu einem vorliegenden Energieausweis (78 %). Die vorhandenen Angaben waren größtenteils unvollständig bzw. widersprüchlich, so dass ein Einfluss auf den Kaufpreis nicht untersucht werden konnte.

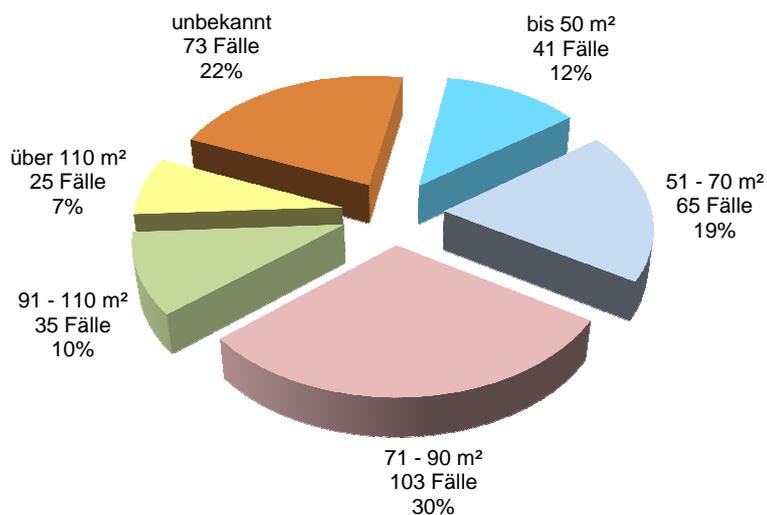
Verteilung der Wiederverkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Zimmeranzahl



Verteilung der Wohnungsgrößen



7.1.5 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Preises wurden die 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 35 m² und 140 m²
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

Nach Bereinigung verblieben 122 Kauffälle. **Die Preise bei wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2013 um durchschnittlich rd. 3 % gestiegen.**

Die nachfolgenden Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.

Baujahre um	Preis in €/m ² Wfl. Ø	Preis in €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)	Anzahl der Kaufpreise
1970	1.100	475 – 1.725	31
1975	1.200	850 – 1.725	17
1980	1.300	–	2
1985	1.425	1.025 – 1.875	14
1990	1.525	1.300 – 2.075	12
1995	1.625	900 – 2.325	29
2000	1.750	1.200 – 2.250	14
2005	1.850	–	3

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2014, ein Vergleich der einzelnen Baujahresgruppen mit den entsprechenden Daten der Vorjahre für eine Preisentwicklung ist nicht sachgerecht.

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 2014 wurden 15 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 4,63 Mio. € registriert. Bei den 15 Kauffällen handelte es sich um 4 Erstverkäufe (Neubauten) und 11 Weiterverkäufe in 10 Objekten.

Aufgrund der geringen Anzahl und der Varianz 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 2013 und 2014. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne (Min.-Max.) in €	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	6.000	3.000 - 8.500	25
Carport	11.500	10.000 - 13.500	10
Garage	13.000	10.000 - 18.000	23
Tiefgarageneinstellplatz	14.500	3.000 - 20.000	168

Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Wiederverkäufen** aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 und 2014. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne (Min.-Max.) in €	Spanne (Min.-Max.) der Baujahre	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	4.500	2.000 - 10.000	-	29
Carport	5.500	5.000 - 6.000	2001 - 2002	3
Garage	7.000	2.500 - 10.000	1959 - 2008	40
Tiefgarageneinstellplatz	8.000	3.000 - 15.000	1980 - 2009	31

7.2.3 Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports

Mieten für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte aus den Mietangaben der Käufer der Jahre 2012 bis 2014. 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	13
Garage	30,00 - 65,00	17
Tiefgarageneinstellplatz	25,00 - 50,00	11

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

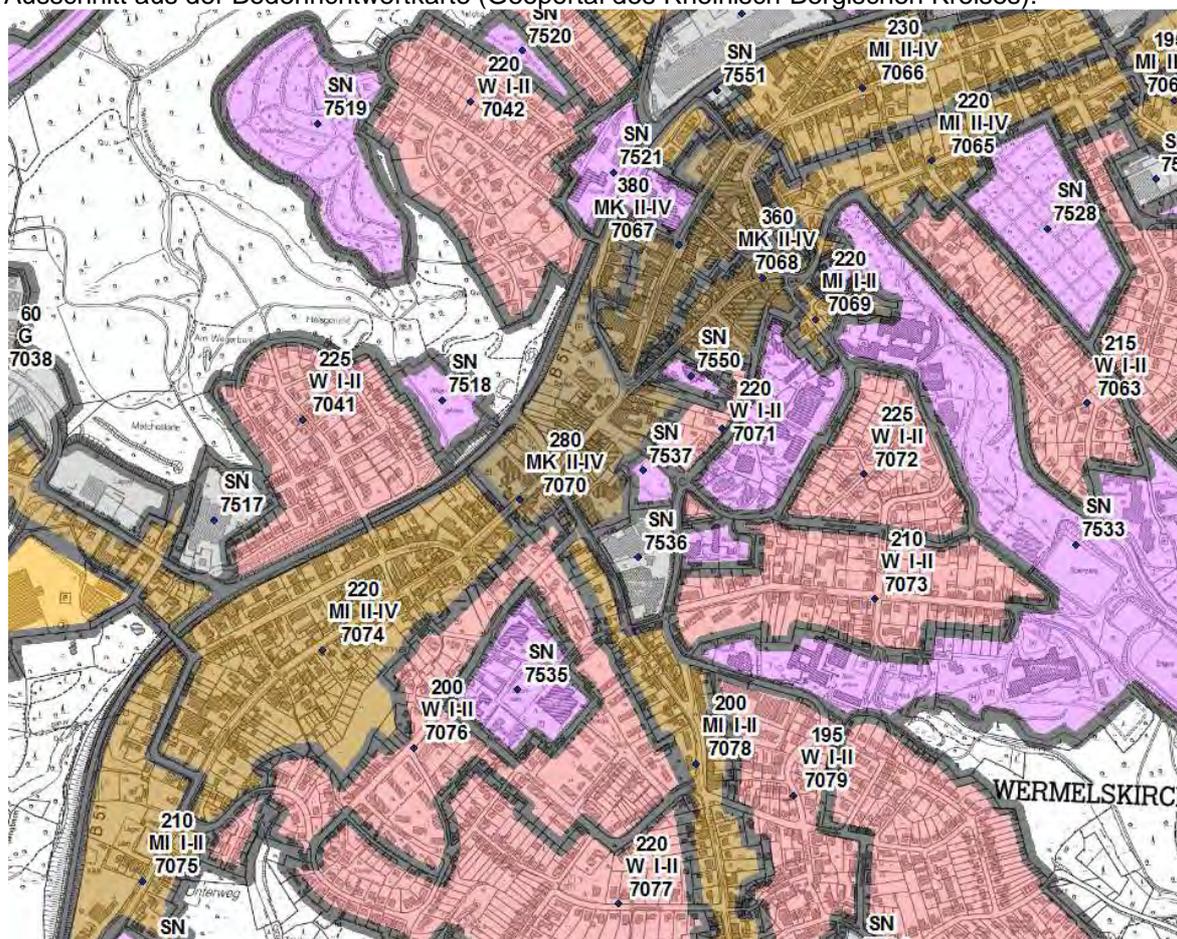
Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich 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 01.01.2015 die Bodenrichtwerte ermittelt.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwertkarte kann unter: www.rbk-direkt.de/geoportal bzw. unter 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 €/m², 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 (€/m²) 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 m²** 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 einzusehen. Hier befinden sich die Bodenrichtwerte aller Gutachterausschüsse in NRW sowie die jeweiligen Grundstücksmarktberichte. Die Einsicht in die Bodenrichtwertkarte sowie allgemeine Informationen aus den Grundstücksmarktberichten (PDF-Format) sind kostenlos. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte bzw. der „Download“ vollständiger Grundstücksmarktberichte sind kostenpflichtig und nur nach Anmeldung und Registrierung möglich.

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 €/m², W I-II, 450 m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei)

Kommune	Wohnlage	gut	mittel	einfach
Burscheid	Füllsichel	245		
	Griesberg		225	
	Niklaus-Ehlen-Weg			195
Kürten	Kastanienweg	200		
	Leo-Fahlenbock-Straße		165	
	Märchenweg			140
Leichlingen	Grünstraße	320		
	Flandrianstraße		260	
	Immigrather Straße			225
Odenthal	Auf dem Krahwinkel	310		
	Eikamper Feld		230	
	Im Wiesengrund			170
Overath	Kapellenstraße	230		
	An der Brücke		185	
	Kreutzhäuschen			145
Rösrath	Wiesenweg	330		
	Kiefernweg		250	
	Auf dem Brachfeld			195
Wermelskirchen	Sonnenstraße	220		
	Am Hasselbusch		200	
	Herrlinghausen			190

**Bodenrichtwerte für planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen
in den jeweiligen Kommunen**

(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei)

Kommune	Bodenrichtwerte in €/m ²
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

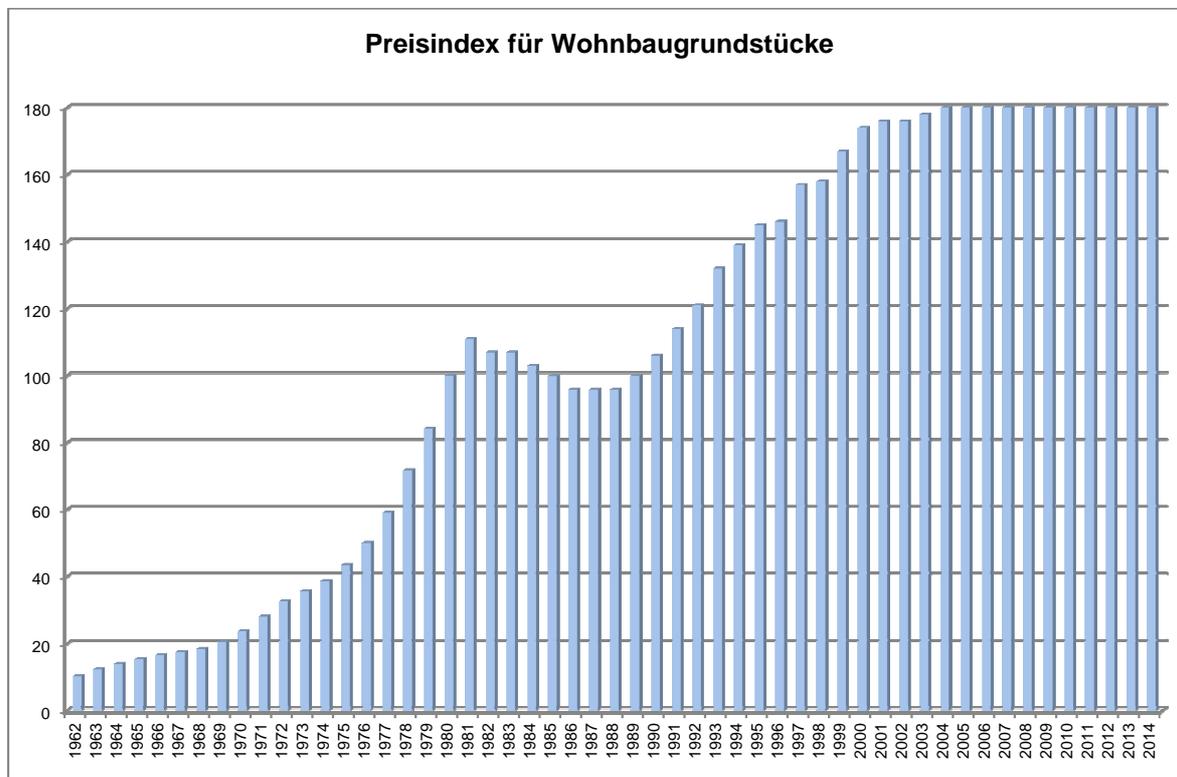
9. Erforderliche Daten

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

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

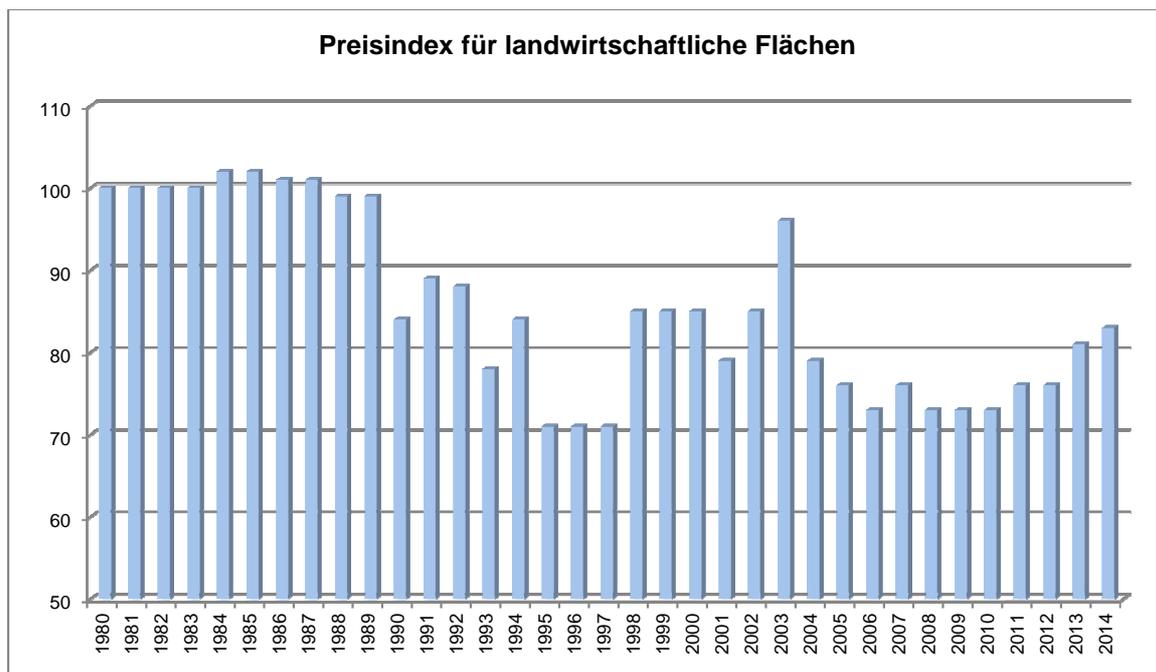
9.1.2 Preisindex für gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung von gewerblichen Bauflächen (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 €/m²)



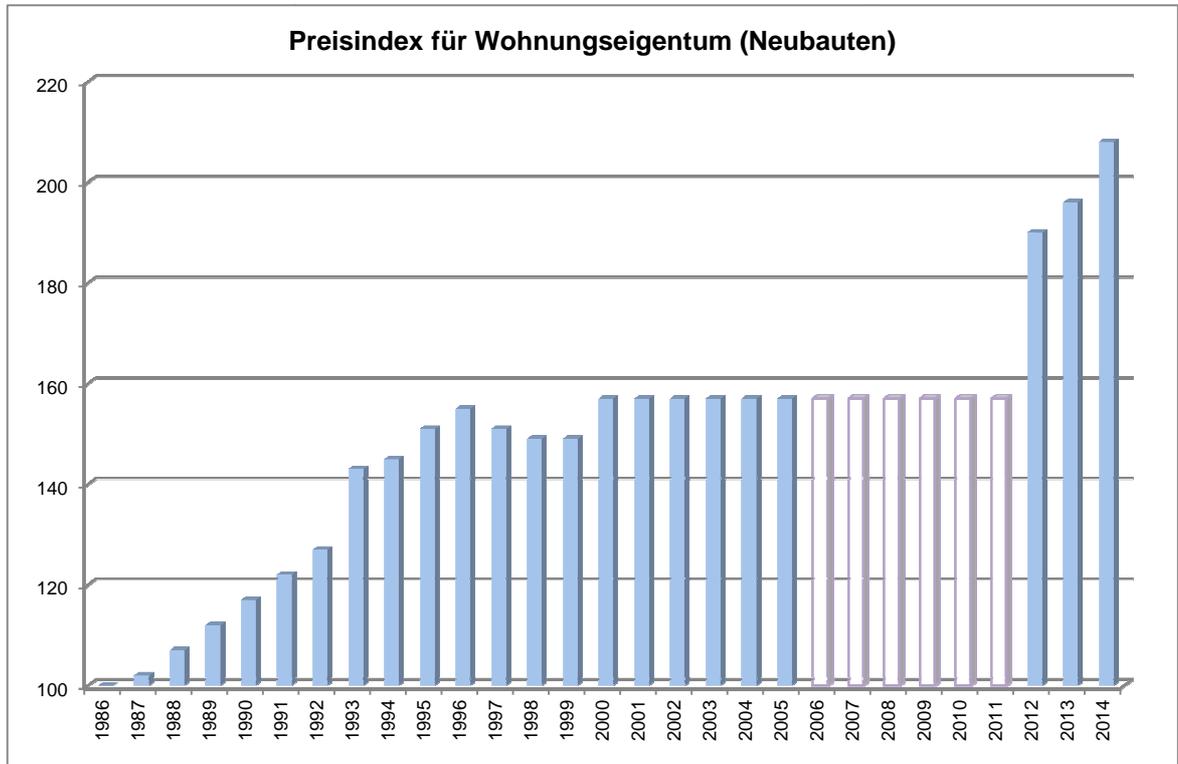
Jahr	Index
1980	100
1981	100
1982	100
1983	100
1984	102
1985	102
1986	101
1987	101
1988	99
1989	99
1990	84
1991	89
1992	88
1993	78
1994	84
1995	71
1996	71
1997	71

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

9.1.4 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

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

Basis 1986 = Index 100 (rd. 1.300 €/m² 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

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

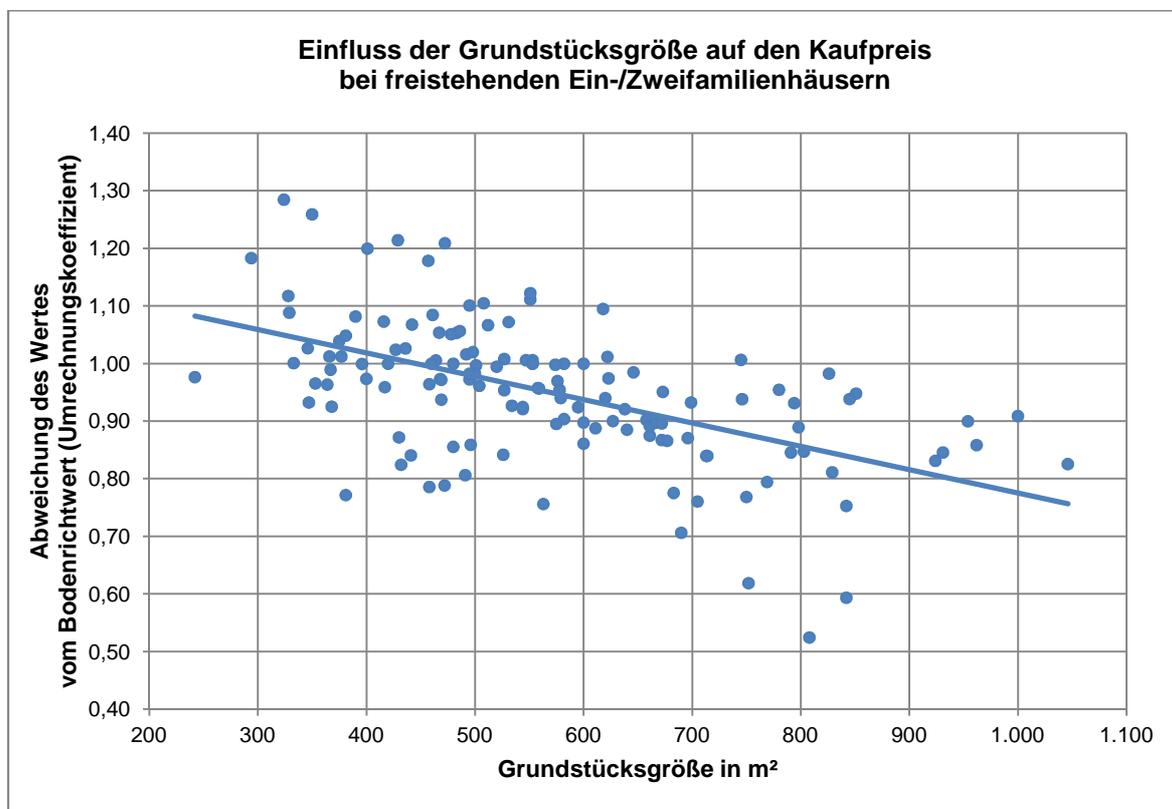
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde ein signifikanter Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau) 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 m²** 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 ²	Umrechnungs- koeffizient
250	1,08
300	1,06
350	1,04
400	1,02
450	1,00
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 €/m², W I-II 450 m²
für ein Grundstück in dieser Lage mit 300 m²
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 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 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.

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

Den Ermittlungen lagen die zum Kaufzeitpunkt **marktüblichen bzw. tatsächlich erzielten Mieten (Eigentümergebungen)**, die auf ihre Marktüblichkeit geprüft wurden) zugrunde. 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 2014** zusammengefasst.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl	Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)						
				Ø Wohn-/Nutzfläche in m ²	Ø bereinigter Kauf- preis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ²	Ø Bewirtschaftungs- kosten in % des Rohertrags	Ø Restnutzungs- dauer in Jahren	Ø Gesamtnutzungs- dauer in Jahren	Ø Reinertragsfaktor
selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,4 %	50	2014	83	1.456	6,63	19,16	53	80	21,3
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,09</i>			18	291	1,06	1,35	12	0	3,9
vermietetes Wohnungseigentum	5,1 %	35	2014	71	1.259	6,56	19,66	48	80	18,9
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,55</i>			18	356	1,14	1,49	13	0	4,3
Einfamilienhäuser										
Zweifamilienhäuser										
Dreifamilienhäuser	(4,8 %)	3	2012	283	1.156	6,21	19,33	48	80	19,3
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,34</i>		2014	45	306	1,64	1,15	16	0	1,3
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,4 %	21	2012	539	1.087	6,35	20,29	45	80	17,8
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,01</i>		2013 2014	277	290	0,77	1,59	12	0	3,3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)										
Handel										
Büro										
Produzierendes Gewerbe										

Eingeklammerte Werte sind aufgrund zu geringer Fallzahlen statistisch nicht gesichert.

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 2014

Gebäudeart		Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis/ Troisdorf	Stadt Solingen	Kreis Mettmann
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	Liegenschaftszins	4,4 %	-	3,6 %	3,9 %	3,7 %	-	4,2 %	4,2 %
	Standardabweichung	0,70	-	1,10	0,48	0,95	-	1,27	1,05
Wohnungseigentum (vermietet)	Liegenschaftszins	4,4 %	-	3,8 %	4,1 %	4,0 %	4,6 %	-	4,5 %
	Standardabweichung	0,80	-	1,20	1,01	0,93	0,80	-	1,05
freistehende Einfamilienhäuser	Liegenschaftszins	3,3 %	-	-	3,3 %	3,5 %	3,8 %	3,1 %	-
	Standardabweichung	0,40	-	-	0,89	0,91	0,60	0,70	-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Liegenschaftszins	-	-	-	3,5 %	3,8 %	4,0 %	3,5 %	-
	Standardabweichung	-	-	-	0,73	0,71	0,70	1,20	-
Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszins	-	-	-	4,4 %	-	4,3 %	3,4 %	-
	Standardabweichung	-	-	-	1,50	-	0,70	1,00	-
Dreifamilienhäuser	Liegenschaftszins	4,2 %	4,0 %	3,2 %	4,9 %	(4,6 %)	4,6 %	4,0 %	3,9 %
	Standardabweichung	0,60	0,40	0,40	0,70	1,01	0,90	0,80	0,45
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	Liegenschaftszins	4,9 %	4,1 %	4,8 %	6,6 %	6,1 %	5,1 %	5,4 %	5,0 %
	Standardabweichung	0,60	0,60	0,40	2,20	0,95	0,70	0,80	0,67
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	Liegenschaftszins	5,9 %	4,6 %	5,8 %	*	7,2 %	6,2 %	7,0 %	6,3 %
	Standardabweichung	0,80	0,70	0,70	-	0,98	0,90	0,40	0,62
Geschäfts- und Bürogebäude	Liegenschaftszins	6,0 %	-	-	-	-	-	-	-
	Standardabweichung	0,60	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe- und Industrieobjekte	Liegenschaftszins	7,3 %	-	6,9 %	-	-	-	-	-
	Standardabweichung	1,00	-	0,30	-	-	-	-	-

* 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.

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

- Normalherstellungskosten (**NHK 2010**) für Ein-/Zweifamilienhäuser in €/m² BGF
- Die **Gesamtnutzungsdauer** wurde pauschal auf **80 Jahre** festgesetzt.
- **kein** Regionalisierungsfaktor (Korrekturfaktor für Land- und Ortsgröße)
- die **Baunebenkosten** sind bereits in den Normalherstellungskosten **enthalten**
- Preisindex des **statistischen Bundesamtes** für den Neubau von Wohngebäuden (Einfamiliengebäude)
- **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.

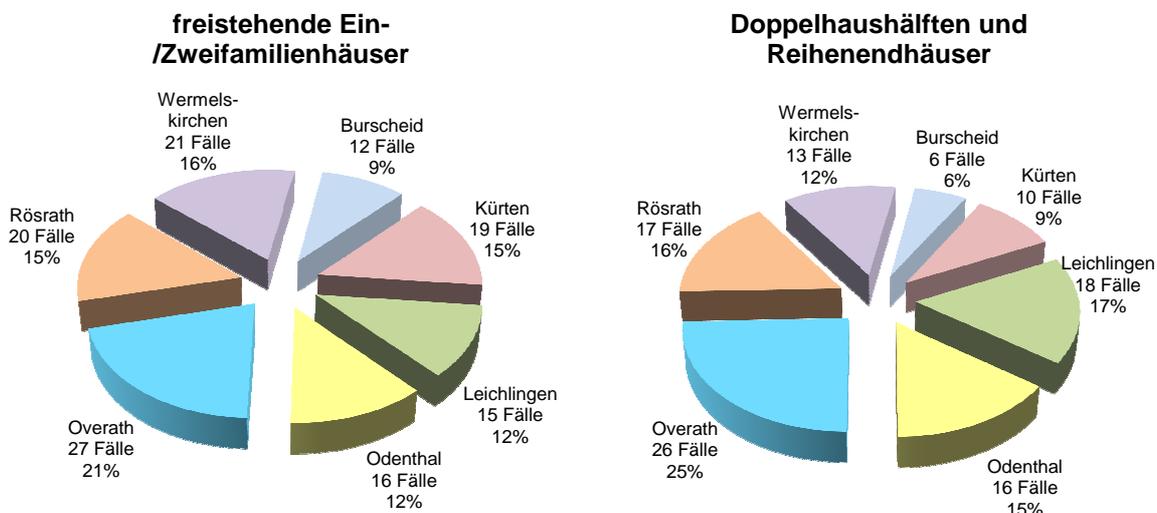
9.4.2 Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

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.

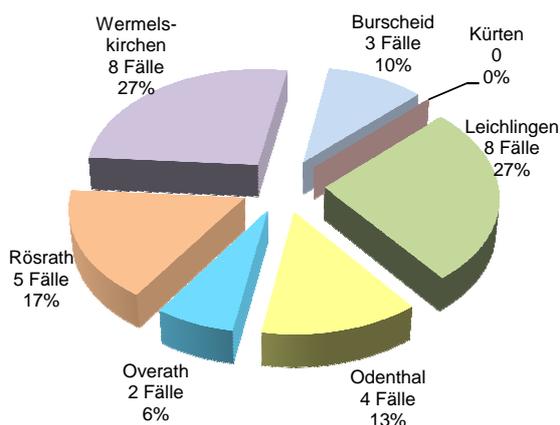
Die ausgewerteten Kaufverträge umfassen den Schwerpunkt des untersuchten Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“. Die Objekte weisen folgende Merkmale auf:

- weitgehend mangel- oder schädenfrei
- nicht vermietet
- Grundstücksgrößen bis max. 1.000 m², 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 m²
- 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 €/m², 185 €/m² bis 235 €/m² und ab 240 €/m²) 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.

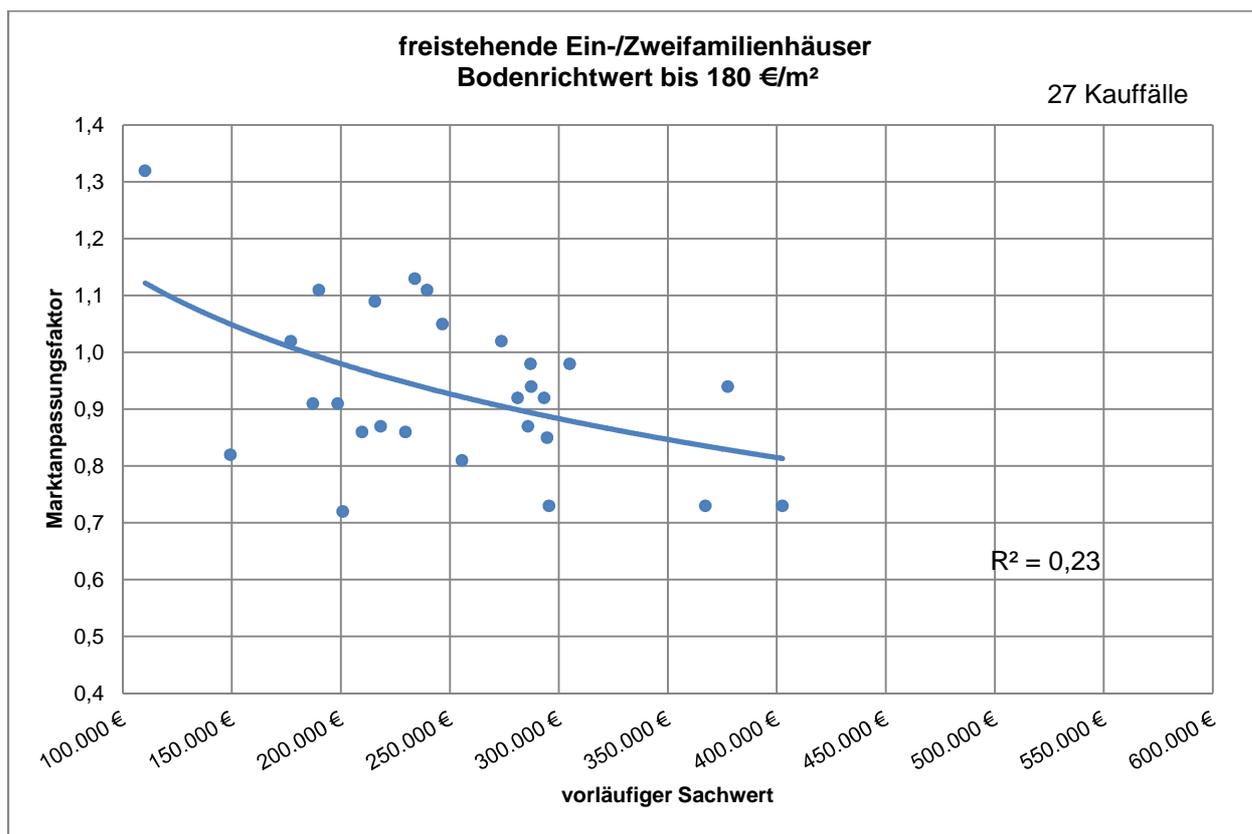
Darüber hinaus enthalten die jeweiligen Grafiken das **Bestimmtheitsmaß** (R^2) der Regressionsfunktion. Das Bestimmtheitsmaß lässt sich interpretieren als der prozentuale Anteil der Streuung der einen Variable, die durch die andere Variable erklärt werden kann (und umgekehrt). Je näher R^2 an 1 liegt, 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.

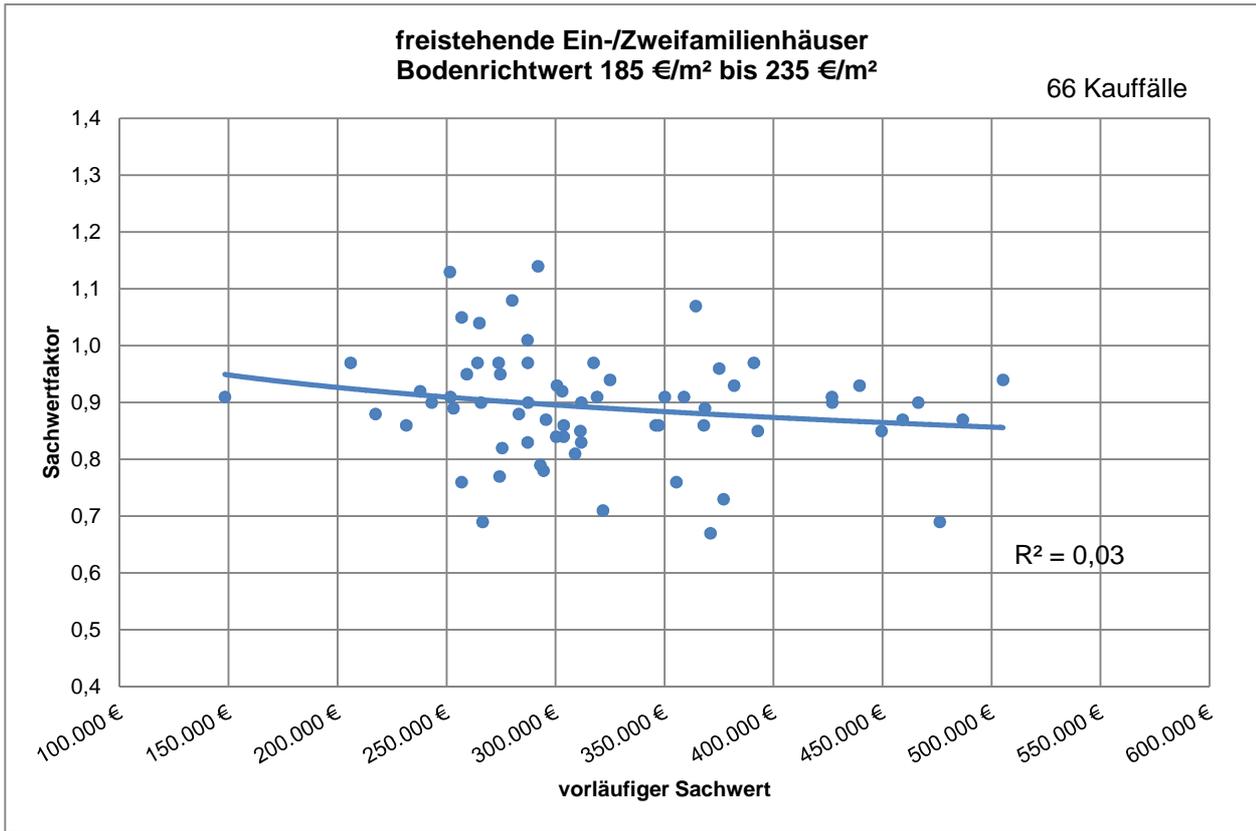
An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die folgende Auswertung (nach dem „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW Stand: 16.07.2013 mit Ergänzung vom 24.06.2014 mit NHK 2010) erstmalig ermittelt und veröffentlicht wird und keinen Bezug hat zu vorangegangenen Untersuchungen oder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

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser



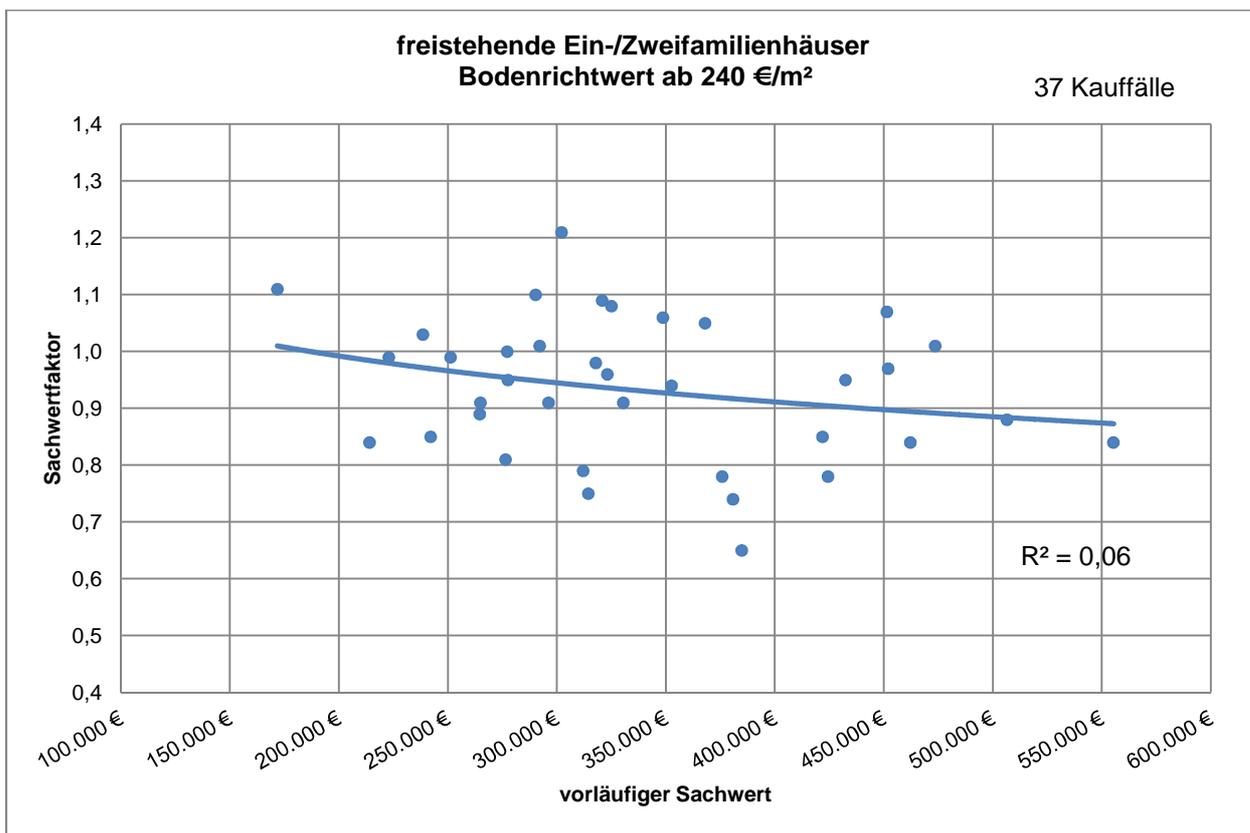
Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	233.000 €	+/- 58.000 €	130.000 € - 376.000 €
vorläufiger Sachwert*	252.000 €	+/- 68.000 €	110.000 € - 403.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	38 %	+/- 13 %	17 % - 66 %
Grundstücksgröße	620 m²	+/-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

* auf volle Tausender gerundet



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	289.000 €	+/- 71.000 €	135.000 € - 489.000 €
vorläufiger Sachwert*	321.000 €	+/- 73.000 €	148.000 € - 505.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	38 %	+/- 11 %	21 % - 71 %
Grundstücksgröße	626 m²	+/- 175 m ²	304 m ² - 999 m ²
Baujahr	1981	+/- 16	1954 - 2009
Restnutzungsdauer	51 Jahre	+/- 14 Jahre	20 - 76 Jahre
Gebäudestandard	3,0	+/- 0,5	2,0 - 4,1
Wohnfläche	152 m²	+/- 38 m ²	85 m ² - 260 m ²

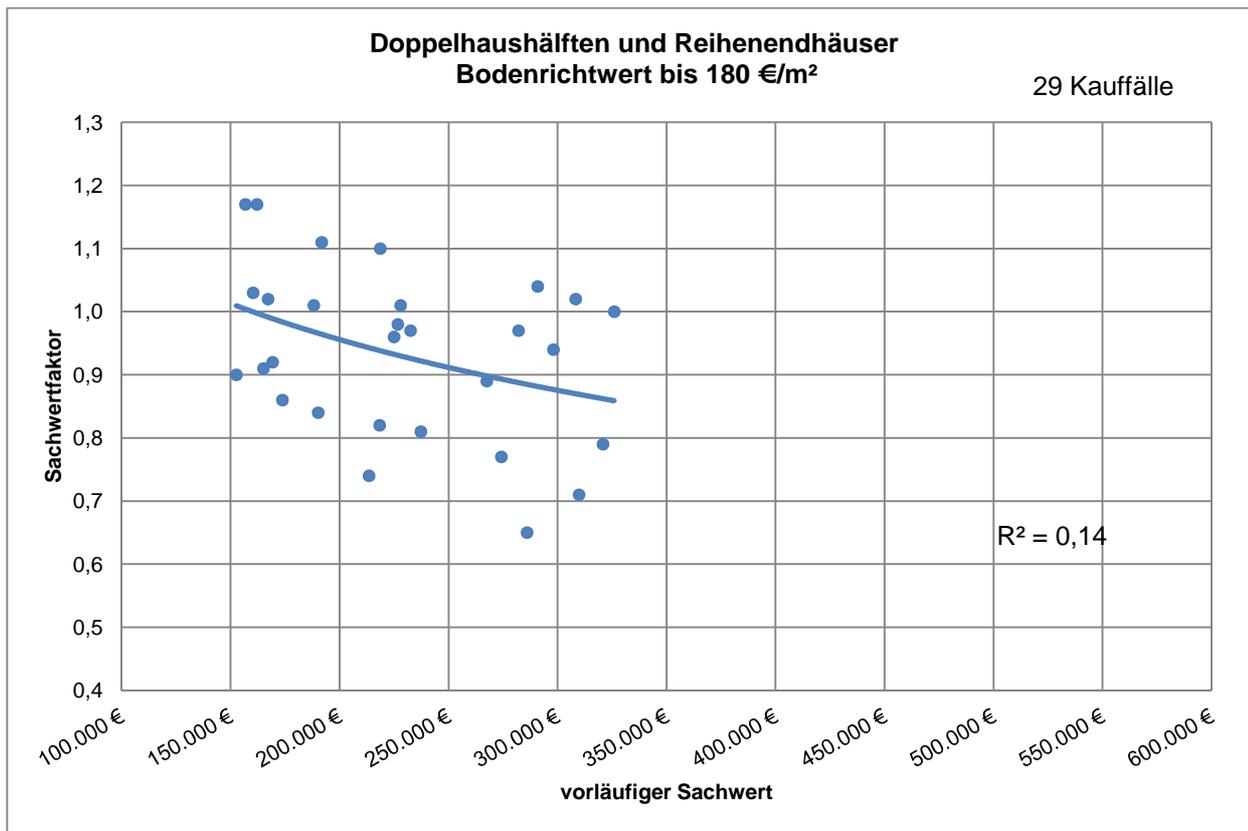
* auf volle Tausender gerundet



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	323.000 €	+/- 89.000 €	180.000 € - 510.000 €
vorläufiger Sachwert*	338.000 €	+/- 88.000 €	172.000 € - 555.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	49 %	+/- 9 %	26 % - 70 %
Grundstücksgröße	622 m²	+/- 186 m ²	327 m ² - 1.000 m ²
Baujahr	1975	+/- 13	1955 - 2005
Restnutzungsdauer	44 Jahre	+/- 12 Jahre	26 - 72 Jahre
Gebäudestandard	2,7	+/- 0,4	2,1 - 3,8
Wohnfläche	158 m²	+/- 45 m ²	90 m ² - 282 m ²

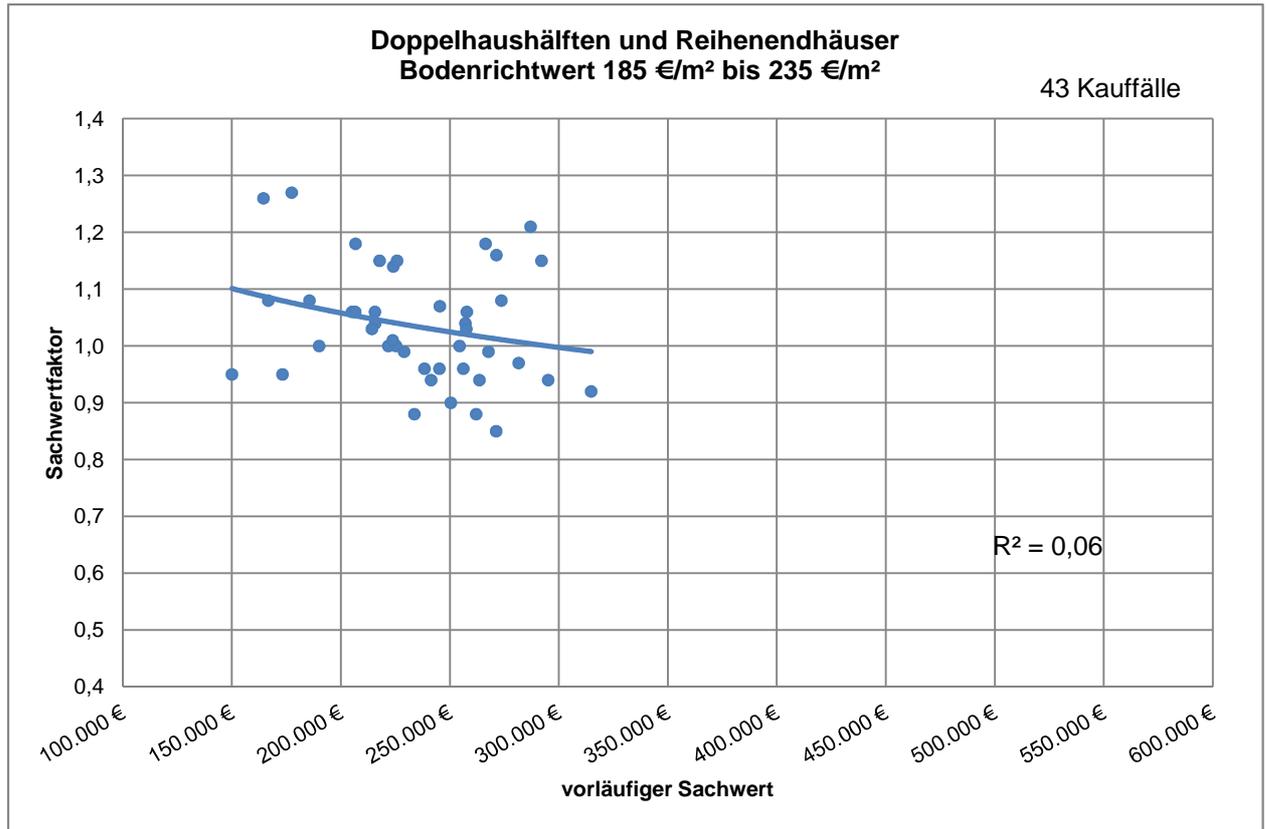
* auf volle Tausender gerundet

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



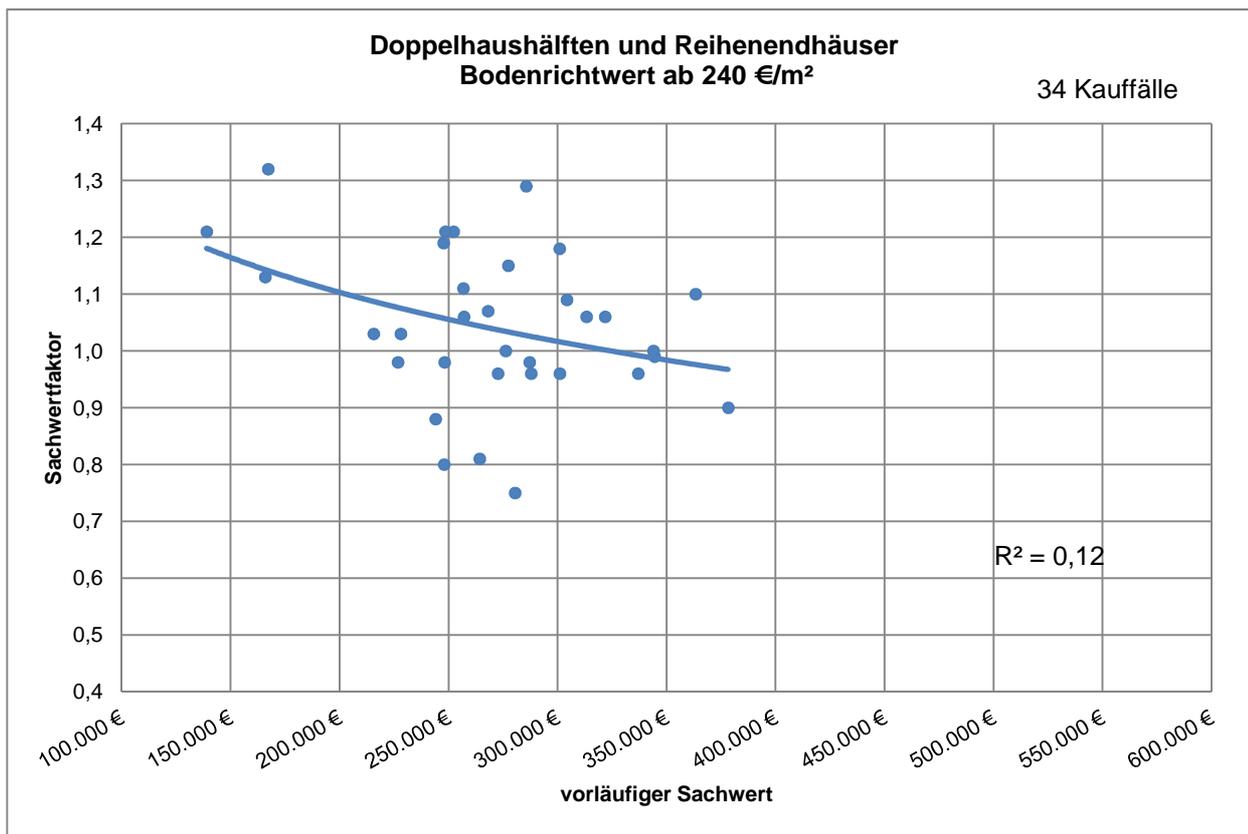
Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	214.000 €	+/- 52.000 €	138.000 € - 325.000 €
vorläufiger Sachwert*	229.000 €	+/- 56.000 €	153.000 € - 326.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	26 %	+/- 9 %	13 % - 46 %
Grundstücksgröße	356 m²	+/- 115 m²	207 m² - 644 m²
Baujahr	1990	+/- 11	1973 - 2007
Restnutzungsdauer	57 Jahre	+/- 11 Jahre	40 - 74 Jahre
Gebäudestandard	2,9	+/- 0,5	2,0 - 3,6
Wohnfläche	134 m²	+/- 32 m²	85 m² - 220 m²

* auf volle Tausender gerundet



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	246.000 €	+/- 44.000 €	143.000 € - 348.000 €
vorläufiger Sachwert*	235.000 €	+/- 38.000 €	150.000 € - 315.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	+/- 9 %	16 % - 53 %
Grundstücksgröße	331 m²	+/- 106 m ²	159 m ² - 585 m ²
Baujahr	1990	+/- 13	1964 - 2007
Restnutzungsdauer	57 Jahre	+/- 12 Jahre	33 - 73 Jahre
Gebäudestandard	2,9	+/- 0,4	2,0 - 3,7
Wohnfläche	129 m²	+/- 19 m ²	91 m ² - 170 m ²

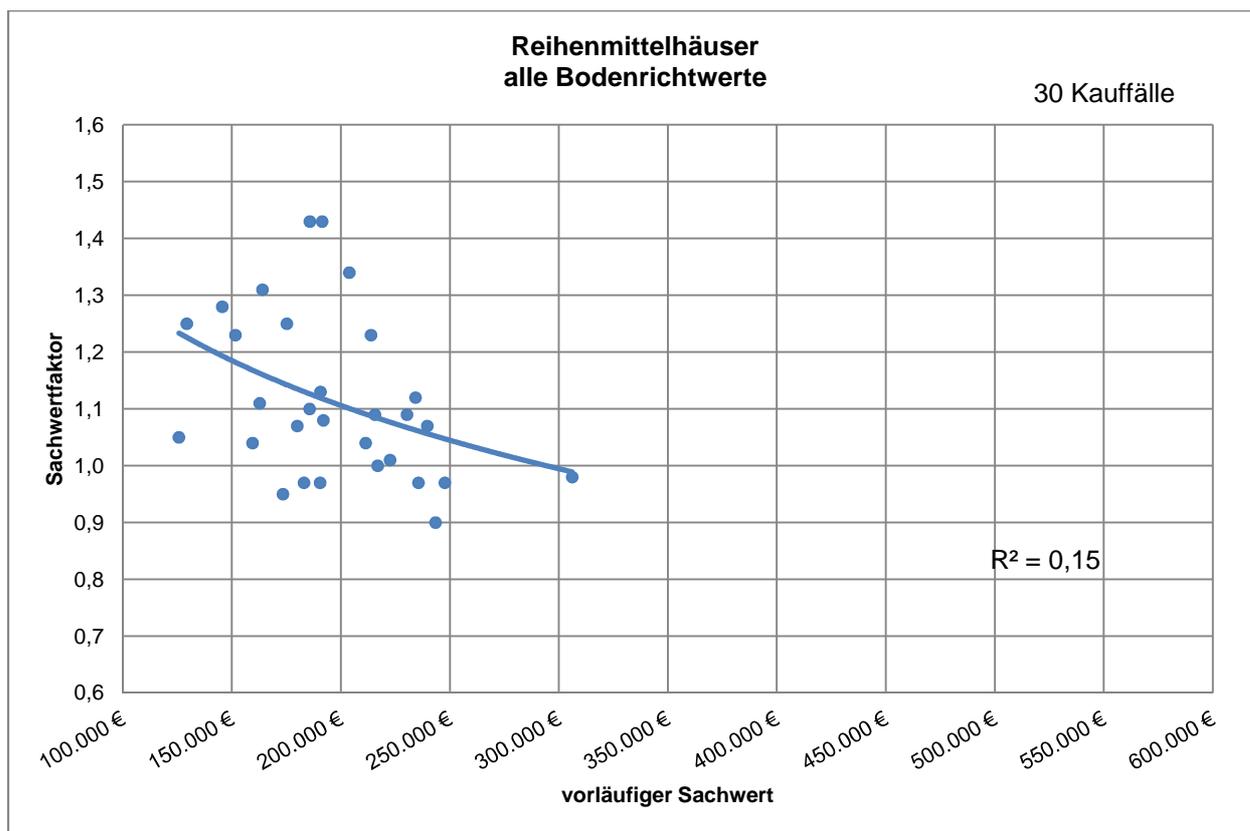
* auf volle Tausender gerundet



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	287.000 €	+/- 61.000 €	168.000 € - 399.000 €
vorläufiger Sachwert*	273.000 €	+/- 54.000 €	139.000 € - 378.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	37 %	+/- 13 %	19 % - 83 %
Grundstücksgröße	368 m²	+/- 147 m ²	189 m ² - 950 m ²
Baujahr	1989	+/- 15	1952 - 2008
Restnutzungsdauer	57 Jahre	+/- 14 Jahre	20 - 74 Jahre
Gebäudestandard	3,0	+/- 0,5	1,4 - 3,8
Wohnfläche	133 m²	+/- 25 m ²	84 m ² - 192 m ²

* auf volle Tausender gerundet

Reihenmittelhäuser

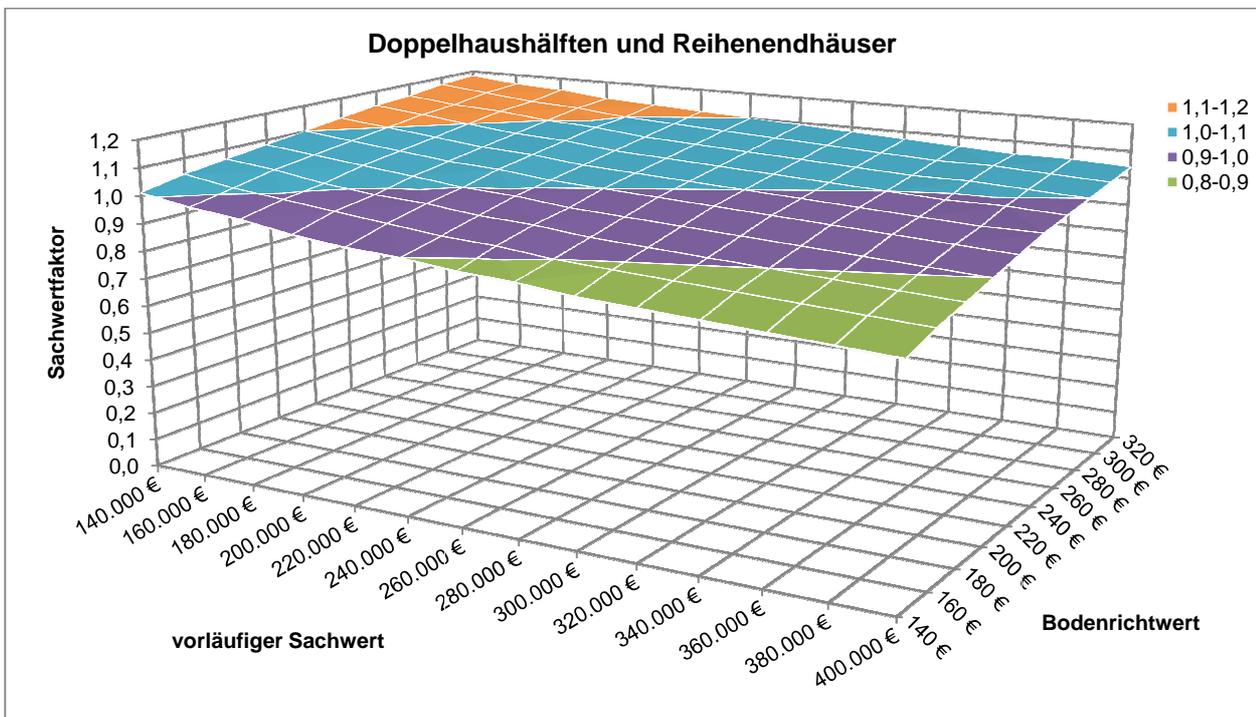
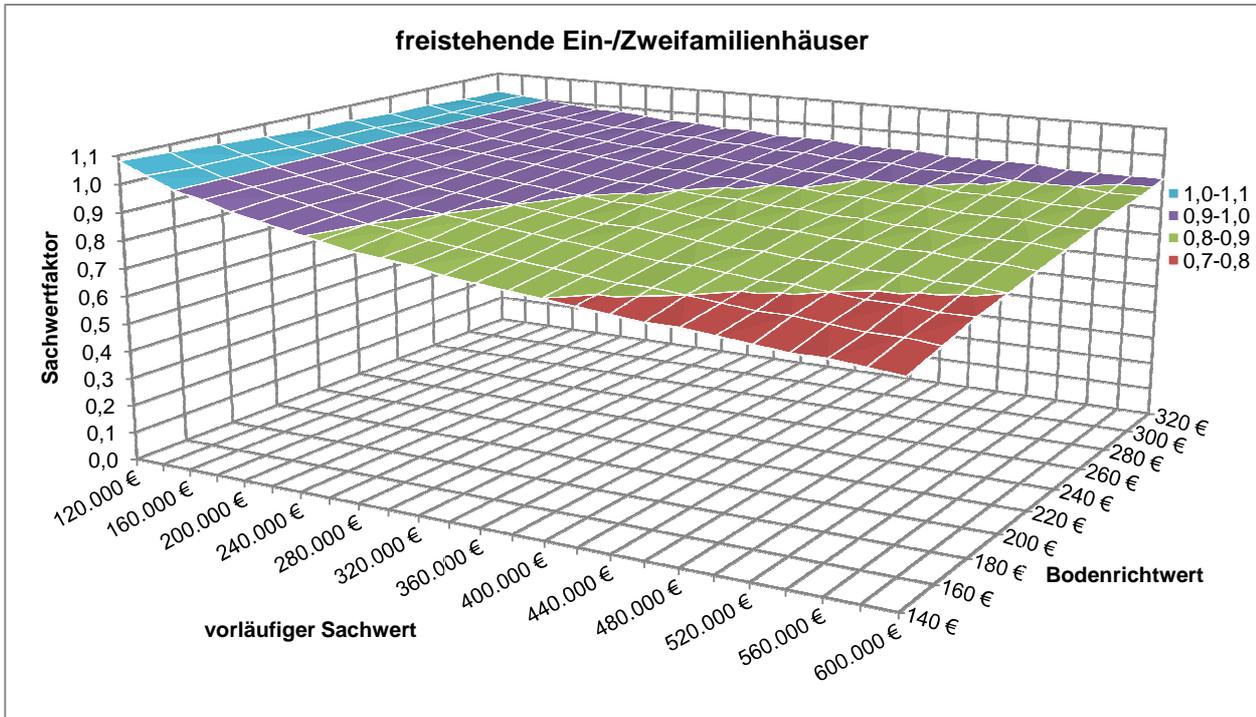


Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
Kaufpreis*	219.000 €	+/- 40.000 €	132.000 € - 300.000 €
vorläufiger Sachwert*	197.000 €	+/- 39.000 €	126.000 € - 306.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	+/- 11 %	16 % - 65 %
Grundstücksgröße	239 m²	+/-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

* 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 zu Grunde 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 2014 wurden 3 Erbbaurechtsverträge für den individuellen Wohnungsbau abgeschlossen. In den auswertbaren Erbbaurechtsverträgen aus den Jahren 2005 bis 2014 wurden auf der Grundlage des entsprechenden erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes folgende Erbbauzinssätze vereinbart:

	Erbbauzins p. a.	Vertragsjahre	Anzahl der Verträge
individueller Wohnungsbau	4,0 %	2005 bis 2014	23

Aufgrund der geringen Fallzahlen ist eine 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 durchschnittlicher 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 durchschnittlicher Zins p. a. auf der Grundlage des erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes bei Begründung des Rechtes
2005 - 2014	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 Vergleichsverfahren 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.

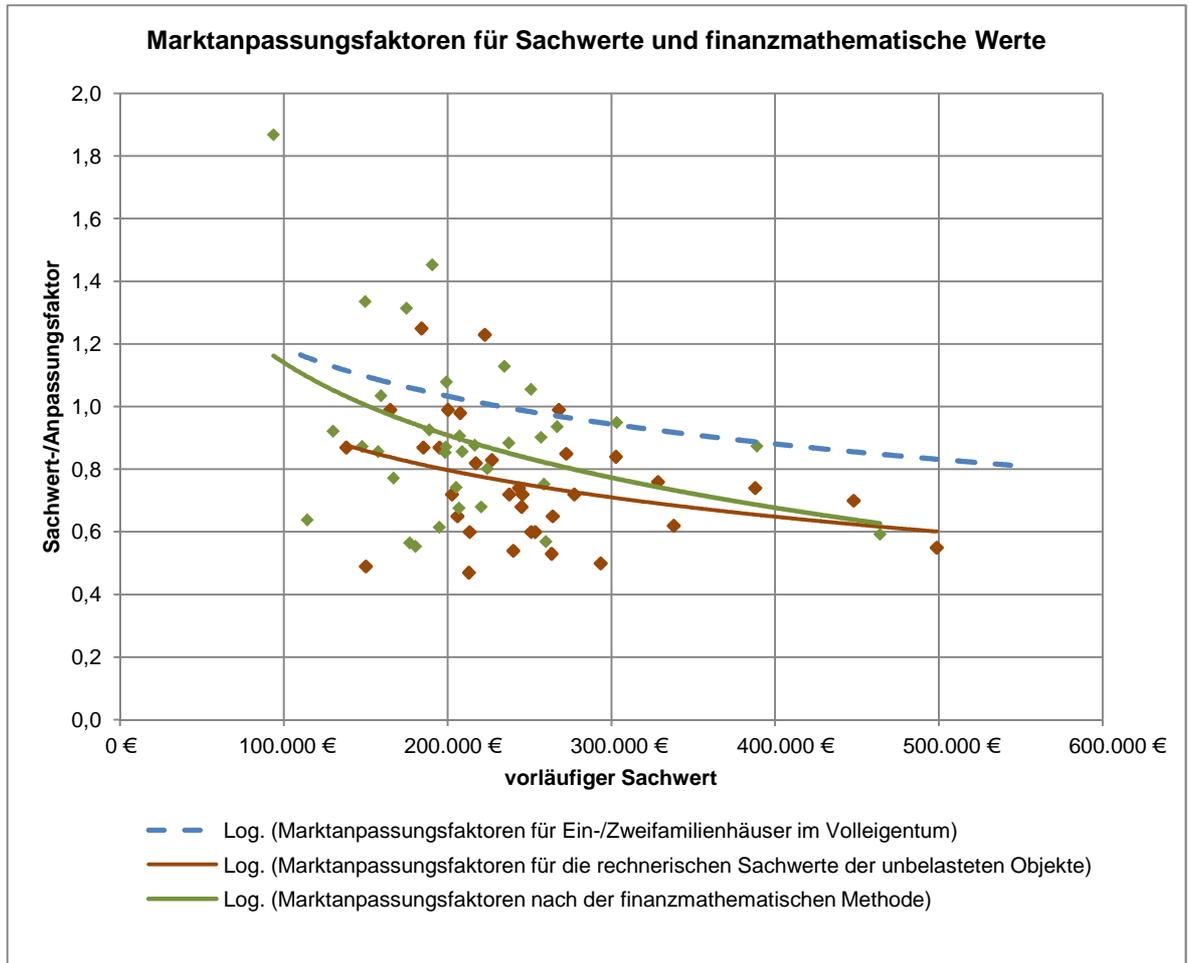
Um diesen regionalen Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte zu ermitteln, wurden die relevanten Daten der Verkäufe von Erbbaurechten im Rheinisch-Bergischen Kreis aus den Jahren 2012 bis 2014 untersucht. Insgesamt blieben **34** auswertbare Verträge übrig, bei denen folgende Rahmenbedingungen zu Grunde 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*	186.000 €	+/- 62.000 €	73.000 € - 340.000 €
vorläufiger Sachwert*	253.000 €	+/- 77.000 €	138.000 € - 499.000 €
Grundstücksgröße	639 m²	+/- 369 m ²	206 m ² - 2.076 m ²
Baujahr	1977	+/- 13	1962 - 2004
Restnutzungsdauer Gebäude	44 Jahre	+/- 13 Jahre	30 - 70 Jahre
Restnutzungsdauer Erbbaurecht	59 Jahre	+/- 13 Jahre	37 - 85 Jahre
Gebäudestandard	2,5	+/- 0,4	1,7 - 3,3
Wohnfläche	138 m²	+/- 36 m ²	72 m ² - 270 m ²
Erbbauzins vor Verkauf	0,75%	+/- 0,90%	0,03% - 3,69%
Erbbauzins nach Verkauf	1,14%	+/- 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 Hülsensteeg	Baujahr	1975	1972 - 1984
	Wohnfläche	125 m²	110 - 153 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	473 m²	213 - 865 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.475 €/m²	1.000 - 1.925 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	294 €/Jahr	125 - 510 €/Jahr
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2014		
Odenthal Altenberger-Dom- Straße	Baujahr	1971	1962 - 1980
	Wohnfläche	167 m²	93 - 230 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	1.037 m²	561 - 1.308 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.400 €/m²	900 - 2.025 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	2.345 €/Jahr	1.767 - 3.215 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011, 2012 und 2014		
Odenthal Michaelshöhe	Baujahr	1973	1973
	Wohnfläche	157 m²	139 - 170 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	737 m²	467 - 1.112 m ²
	Preis / Wohnfläche	925 €/m²	725 - 1.225 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	2.007 €/Jahr	670 - 4.320 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 - 2011 und 2013 - 2014		
Overath Cäcilienstraße Im Auel, Lichtinghagenstr., Zum Aggerdamm	Baujahr	1973	1963 - 1993
	Wohnfläche	148 m²	103 - 192 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	788 m²	667 - 869 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.400 €/m²	800 - 2.100 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.640 €/Jahr	738 - 2.173 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013		
Wermelskirchen Amselweg, Drosselweg, Waldstraße	Baujahr	1960	1956 - 1962
	Wohnfläche	119 m²	95 - 166 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	540 m²	401 - 668 m ²
	Preis / Wohnfläche	850 €/m²	700 - 1.150 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.285 €/Jahr	880 - 1.598 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012		
Wermelskirchen Beltener Straße, Heinhausstraße, Langenbusch	Baujahr	1965	1956 - 1976
	Wohnfläche	112 m²	72 - 140 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	698 m²	597 - 810 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.100 €/m²	875 - 1.400 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	728 €/Jahr	66 - 1.526 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010, 2013 und 2014		
Wermelskirchen Fuchsbau, Hasenpfad, Jagdfeld	Baujahr	1990	1988 - 1994
	Wohnfläche	132 m²	101 - 203 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	420 m²	188 - 1.125 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.475 €/m²	1.150 - 1.725 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	381 €/Jahr	163 - 976 €/Jahr
	insgesamt 14 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013		

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

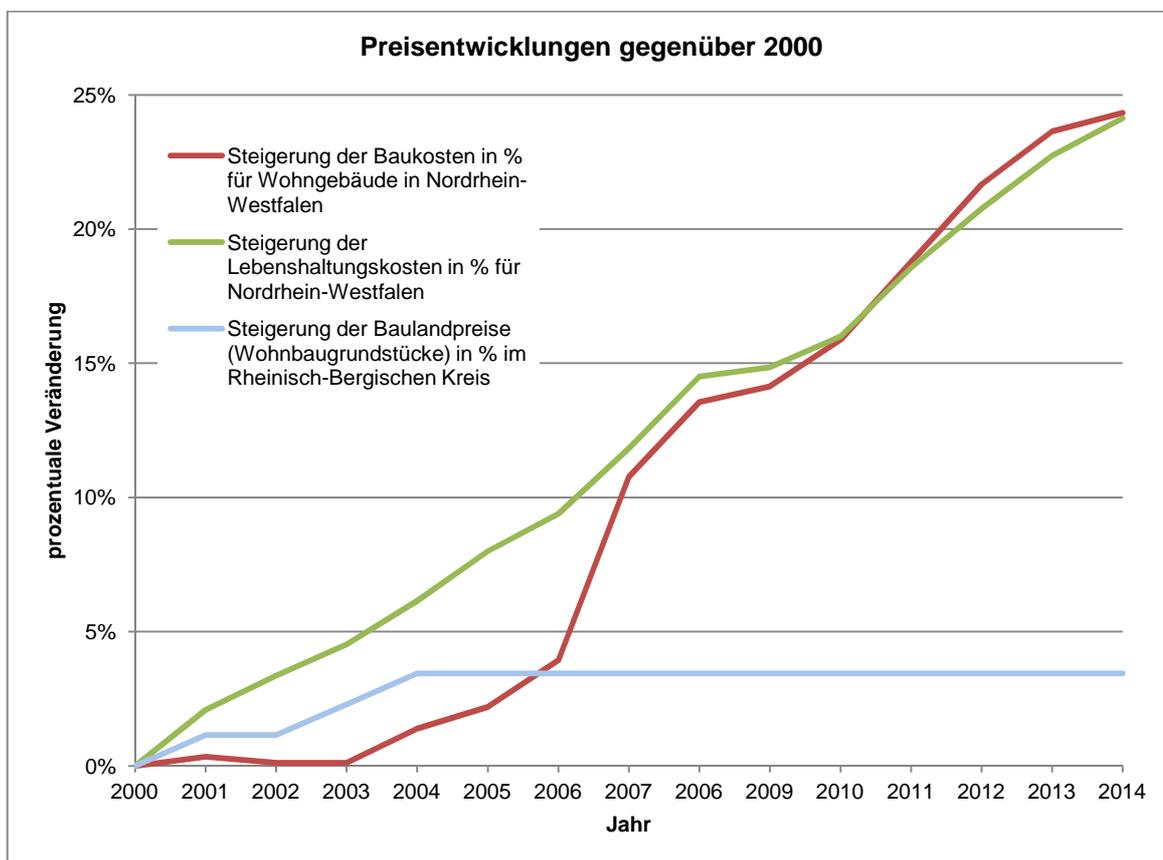
zu beziehen ist.

11. Vergleiche

11.1 Vergleich der Preisentwicklungen

Zum Vergleich gegenüber dem Jahr 2000 ergeben sich folgende Änderungen für

- die Baulandpreise¹ eine durchschnittliche Steigerung von 3,4 %
- die Baukosten² für Wohngebäude eine Steigerung von 24,3 %
- die Lebenshaltungskosten³ eine Steigerung von 24,1 %



¹ Preisindex für Wohnbaugrundstücke im Rheinisch-Bergischen Kreis (Index 2000 = 174,0; Index 2014 = 180,0)

² Information und Technik NRW Preisindex für Wohngebäude in NRW Basis 2010 (Index 2000 = 86,3; Index 2014 = 107,3)

³ Information und Technik NRW Verbraucherpreisindex für NRW Basis 2010 (Index 2000 = 86,2; Index 2014 = 107,0)

12. Mieten

12.1 Gewerbliche Mieten

Auszug aus der Broschüre „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln“ (Stand: April 2014)

Herausgeber:

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

www.rheinische-immobilienboerse.de
 (Preis für die vollständige Broschüre: 10,00 €)

Erläuterungen

Die ausgewiesenen Werte geben die Bandbreiten der Mieten an den jeweiligen Standorten wieder. Zur Ermittlung der Werte wurden zum einen tatsächlich abgefragte Mietpreise, zum anderen Kriterien wie Passantenfrequenzen, Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Bei den abgefragten Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungs- mieten als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der unterschiedlichen Qualität der Objekte.

Die verwendeten Lagebegriffe beziehen sich auf die Geschäftslage, wenn extra ausgewiesen in Haupt- und Nebenzentren des jeweiligen Ortes. Sie dienen als Orientierungshilfe bei der Vereinbarung ortsüblicher Mieten. Sie können im Einzelfall über- oder unterschritten werden.

Bei den Ladenlokalen ist eine Größe bis zu 100 m² zugrunde gelegt. Das Ladenlokal ist normal geschnitten, hat eine angemessene Schaufensterfront und liegt im Erdgeschoss.

Bei den Büroflächen handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküche) und eventuell anteilig umgelegter Allgemeinflächen, zum Beispiel Foyer.

Quelle: Erhebung der Rheinischen Immobilienbörse e. V.

**Rheinisch-Bergischer Kreis/
 Stadt Bergisch Gladbach**

	€/m ²
Ladenlokale	
Hauptgeschäftslage	15,00 - 35,00
Nebenlage	7,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 11,50
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 5,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis/
 Stadt Overath**

	€/m ²
Ladenlokale	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis/
Stadt Burscheid**

	€/m ²
Ladenlokale	5,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis/
Stadt Rösrath**

	€/m ²
Ladenlokale	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis/
Gemeinde Kürten**

	€/m ²
Ladenlokale	5,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis/
Stadt Wermelskirchen**

	€/m ²
Ladenlokale	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis/
Stadt Leichlingen**

	€/m ²
Ladenlokale	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis/
Gemeinde Odenthal**

	€/m ²
Ladenlokale	5,00 - 12,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 3,50

*Bei speziellen Lager- und Produktionsflächen können die Mietwerte teilweise erheblich von den angegebenen Werten abweichen. In der Regel beginnt der Preis am Oberwert der jeweils angegebenen Spanne.

Rheinisch-Bergischer Kreis
Stellplätze PKW 15,00 € - 35,00 €

12.2 Mietspiegel für Wohnungen

Der nachfolgend abgebildete Mietspiegel bezieht sich auf nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet **Bergisch Gladbach** und gilt uneingeschränkt auch für **Odenthal** und **Rösrath**. Er ist gleichzeitig für **Kürten** und **Overath** unter Abzug eines 10 %igen Abschlages anwendbar.

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

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

Mietspiegel											
für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes											
erstellt durch Haus und Grund Rhein-Berg e. V. Sitz Bergisch Gladbach Mieterverein Köln e. V. Rheinische Immobilienbörse e. V. unter Mitwirkung der Stadt Bergisch Gladbach											
Stand: 1. Januar 2014											
		Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden (Altbauten)		Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1976 bezugsfertig wurden		Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1977 bis 1989 bezugsfertig wurden		Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 31.12.2004 bezugsfertig wurden		Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die seit dem 01.01.2005 bezugsfertig wurden	
		in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²
A. Wohnungen um 40 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	A1	5,40-6,40	6,00-6,80	6,70-7,60	7,30-8,40	7,40-8,00	8,10-8,90	8,20-9,00	8,80-9,70	8,20-9,10	8,80-9,80
	A2	6,10-6,60	6,70-7,30	7,20-8,40	7,90-9,10	8,10-8,70	8,40-9,60	9,00-9,50	9,30-10,20	9,00-9,60	9,30-10,30
B. Wohnungen um 60 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	B1	5,40-6,30	6,00-6,80	6,60-7,70	7,00-8,40	7,20-8,10	8,00-8,90	8,00-8,70	8,60-9,50	8,00-8,80	8,60-9,60
	B2	6,10-6,70	6,70-7,30	7,10-8,50	7,70-9,20	8,00-9,20	8,30-9,70	8,50-9,20	9,10-10,00	8,50-9,30	9,10-10,10
C. Wohnungen um 80 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	C1	5,40-6,30	6,00-6,80	6,50-7,70	7,10-8,40	7,20-8,10	8,00-8,90	8,00-8,70	8,60-9,50	8,00-8,80	8,60-9,60
	C2	6,10-6,60	6,70-7,30	6,90-8,50	7,60-9,20	8,00-9,20	8,30-9,60	8,50-9,20	9,10-10,00	8,50-9,30	9,10-10,10
D. Wohnungen um 100 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	D1	5,30-6,00	5,70-6,70	6,00-7,40	6,80-8,10	6,80-8,00	7,50-8,50	7,70-8,40	8,30-9,20	7,70-8,50	8,30-9,30
	D2	5,90-6,60	6,60-7,20	6,40-8,20	7,30-8,80	7,60-8,70	8,20-9,20	8,20-8,90	8,80-9,80	8,20-9,00	8,80-9,90

Erläuterungen

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558c BGB) bei bestehenden Mietverhältnissen. **Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.** Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder.

Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten können sich insbesondere in den Randlagen sowie in einfachen Wohnlagen ergeben, bei einfachen Wohnlagen soll der Mittelwert der mittleren Wohnlage nicht überschritten werden. Als Randlage gelten dabei die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne besondere Vor- und Nachteile. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, bei Wohnungen in sehr guten Wohnlagen und bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. **Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 125 m² sind vom Mietspiegel nicht erfasst.**

Die nachstehenden Betriebskosten (Nebenkosten) sind in der Miete nicht enthalten:

- Müllbeseitigung
- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Grundsteuer
- Allgemeinbeleuchtung
- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Treppenreinigung
- Betrieb des Aufzugs
- Hausmeister
- Schornsteinfeger
- Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung
- Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss
- laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind
- Gartenpflegekosten
- Straßenreinigung
- Sonstige Betriebskosten

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält.

Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Nebenleistungen insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzuziehen und später wieder hinzuzurechnen.

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.

2. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn die Wohnung durch Geräuschbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt wird.

Mittlere Wohnlage

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile.

Gute Wohnlagen

Bei den guten Wohnlagen handelt es sich um ruhige Wohngebiete.

Sehr gute Wohnlagen

Sehr gute Wohnlagen müssen die Voraussetzungen der guten Wohnlage erfüllen und darüber hinaus durch eine aufgelockerte Bebauung in verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet sein.

3. Besondere Ausstattung

a) Heizung

Bei Warmluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulässt, ist die Einordnung in die Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne, angemessen.

b) Besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn die Gesamtanlage vom Gruppenstandard erheblich abweicht,

- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt nur für die Gruppen I bis II),
- ein außergewöhnlich guter Fußboden,
- ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche,
- Einbauschränke gehobener Qualität
- eine Einbauküche oder
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen.

4. Modernisierung/Energetische Sanierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan).
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein.
- Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gasetagenheizung vorhanden sein.

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe III. Bei umfassend **sanierten Gebäuden** (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt. Entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

5. Appartements

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

6. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt uneingeschränkt auch für Odenthal und Rösrath. Er ist gleichzeitig für Kürten und Overath unter Abzug eines 10%igen Abschlags anwendbar.

Zusätzliche Informationen geben:

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

und für ihre Mitglieder:

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

Mieterverein Köln
Mühlenbach 49
50676 Köln
Tel.: (0221) 202370

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

Schutzgebühr: 3,50 €

Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung.

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	Amtliche Grundstückswertermittlung	
	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	Gutachten	
	a) Gutachten über - den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken - die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW) - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB	100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	b) Gutachten über - Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW) - Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG	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	Grundgebühr	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.	
	a) Wert bis 1 Mio. €	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 €
	b) Wert über 1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000 €
	c) Wert über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000 €
	d) Wert über 100 Mio. €	0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000 €
	Ergänzende Regelung: Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen sowie die Mehrfachausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.	
7.1.2	Zuschläge	
	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
	a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	insgesamt bis 400 €

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
	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 €
	d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	insgesamt bis 1.600 €
	Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
7.1.3	Abschläge	
	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.	je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
7.1.4	Wiederverwendung von Gutachten	
	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	Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB	
	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	Daten der Grundstückswertermittlung	
7.3.1	Analoge Standardausgaben	
	Die Tarifstellen 7.3.1.1 Buchstabe c, 7.3.1.2 Buchstabe e sowie 7.3.1.3 Buchstabe c sind ausschließlich für den direkten Zugriff des Nutzers über Dienste vorgesehen; entsprechende Anträge an die Geschäftsstellen sind als Auskünfte nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.	
7.3.1.1	Bodenrichtwerte	
	a) je standardisierten Auszug im DIN A4-Format	8 €
	b) als grafische Übersicht je Gemeinde	50 € bis 250 €
	c) Bodenwertübersicht	keine

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
	Ergänzende Regelung: Über die Standardausgabe aus dem Informationssystem gemäß § 23 Abs. 6 GAVO NRW hinausgehende Auskünfte zu Bodenrichtwerten gemäß Buchstabe a sind nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.	
7.3.1.2	Kaufpreissammlung	
	a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW - einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis	120 € 8 €
	b) Allgemeine Preisauskunft	8 €
	c) Allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreisliste	28 €
	d) je standardisierten Auszug zum Immobilienrichtwert, mit schriftlicher Erläuterung	28 €
	e) Immobilienpreisübersicht	keine
7.3.1.3	Grundstücksmarktbericht	
	a) des Oberen Gutachterausschusses	60 €
	b) der Gutachterausschüsse	52 €
	c) Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit allgemeinen Informationen	keine
	d) weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht, jeweils	12 €
7.3.1.4	Sonstige Auswertungen	
	a) Mietwertübersichten	15 € bis 50 €
	b) sonstige Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzurechnen sind	30 € bis 5.000 €
7.3.2	Digitale Daten	
	a) Je Bodenrichtwertdatensatz	4 € unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarif- stelle 1.7.2
	b) Je Immobilienrichtwertdatensatz	10 € unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarif- stelle 1.7.2
1	Basisregelungen	
1.1	Zeitgebühr	
	Es ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Perso- nals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer ent- sprechend 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	Zeitregelung	
	a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt,	42 €
	b) Für jede Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft	28 €

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
1.1.2	Pauschalregelung 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	Auskünfte 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	Mehrausfertigungen 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
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
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
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
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
www.odenthal.de

Stadt Overath

Hauptstraße 25
51491 Overath
Tel.: +49 (0) 2206 602-0
Fax: +49 (0) 2206 602-193
post@overath.de
www.overath.de

Stadt Rösrath

Hauptstraße 229
51503 Rösrath
Tel.: +49 (0) 2205 802-0
Fax: +49 (0) 2205 802-131
infostadt@roesrath.de
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
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
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

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

Bundesstadt Bonn

Berliner Platz 2
53103 Bonn
Tel.: +49 (0) 228 77-2955
Fax: +49 (0) 228 77-2618
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

Stadt Düren

Am Ellernbusch 18-20
52355 Düren
Tel.: +49 (0) 2421 25-1336
Fax: +49 (0) 2421 25-1393
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

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: +49 (0) 2452 13-6224
Fax: +49 (0) 2425 13-6295
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

Stadt Leverkusen

Moskauer Straße 4a
51373 Leverkusen
Tel.: +49 (0) 214 406-6268
Fax: +49 (0) 214 406-6202
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

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

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

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

Stadt Solingen

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

Kreis Mettmann

Goethestraße 23
40822 Mettmann
Tel.: +49 (0) 2104 99-2536
Fax: +49 (0) 2104 99-5452
gutachterausschuss@kreis-mettmann.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
www.ihk-koeln.de

Immobilienverband Deutschland IVD West e. V.

Hohenstaufenring 72
50674 Köln
Tel.: +49 (0) 221 951497-0
Fax: +49 (0) 221 951497-9
info@ivd-west.net
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
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
oberberg@lwk.nrw.de
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
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
www.hausundgrund-oberberg.de

Haus und Grund Kreis Oberberg e. V.

Kaiserstraße 15
51643 Gummersbach
Tel.: +49 (0) 2261 77955
Fax: +49 (0) 2261 72655
info@hug-oberberg.de
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
www.hug-hueckeswagen.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein 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
www.hausundgrund-leverkusen.de

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

Elberfelder Straße 2
40764 Langenfeld
Tel.: +49 (0) 2173 906010
Fax: +49 (0) 2173 906030
info@hausundgrund-langenfeld.de
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
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
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
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
www.hugso.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Siegburg und Umgebung e. V.

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

Mieterverein Köln e. V. Geschäftsstelle Bergisch Gladbach

Hauptstraße 339
51465 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 (0) 2202 940071
Fax: +49 (0) 221 20237892
email@mieterverein-koeln.de
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
www.ag-wermelskirchen.nrw.de

Rheinische Notarkammer

Burgmauer 53
50667 Köln
Tel.: +49 (0) 221 2575291
Fax: +49 (0) 221 2575310
info@rhnotk.de
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
www.wald-und-holz.nrw.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw.de/ga-rbk

