



Grundstücksmarktbericht **2017**

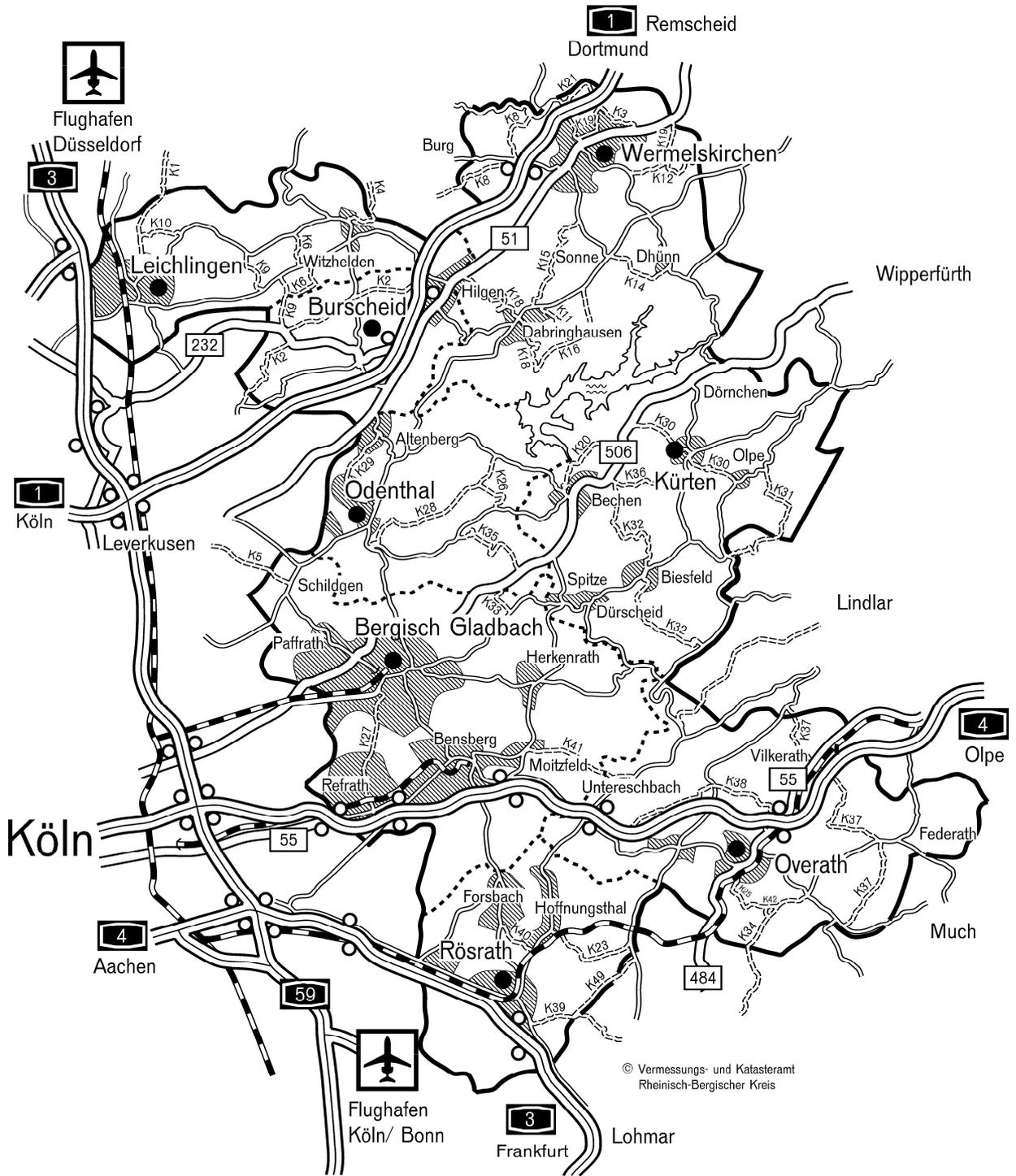
Rheinisch-Bergischer Kreis

ohne die Stadt Bergisch Gladbach



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Rheinisch-Bergischen Kreis





© Vermessungs- und Katasteramt
Rheinisch-Bergischer Kreis

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

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016

Beschlossen am 14.02.2017
Veröffentlicht im Februar 2017

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

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

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

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

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

E-Mail: gutachterausschuss@rbk-online.de

Gebühr: **kostenfrei** als Download aus www.boris.nrw.de

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

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis 2017 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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

www.boris.nrw.de

ISSN 1862-3891

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

- sowie benachbarte Gutachterausschüsse -



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016

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 2016	12
4.1 Anzahl und Verteilung der Verträge	12
4.2 Flächenumsätze	15
4.3 Geldumsätze	16
4.4 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber	17
5. Unbebaute Grundstücke	20
5.1 Individueller Wohnungsbau	20
5.2 Geschosswohnungsbau	21
5.3 Gewerbliche Bauflächen	22
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten	22
5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	24
5.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)	25
5.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen	25
5.4.5 Flächen für Renaturierungsmaßnahmen	25
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	26
5.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen	26
5.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen	27
6. Bebaute Grundstücke	28
6.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	28
6.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern des Jahres 2016 im Gesamtkreis	30
6.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Jahre 2014-2016 im Gesamtkreis und den einzelnen Kommunen	31
6.1.3 Neubauten	36
7. Wohnungs- und Teileigentum	38
7.1 Wohnungseigentum	40
7.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)	41
7.1.2 Durchschnittspreis bei Erstverkäufen (Neubauten)	43
7.1.3 Einzelobjekte	44
7.1.4 Wiederverkäufe und Umwandlungen	46
7.1.5 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)	48
7.2 Teileigentum	53
7.2.1 Durchschnittspreise gewerblicher Einheiten	53
7.2.2 Durchschnittspreise für Stellplätze, Garagen und Carports	53
7.2.3 Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports	53

8. Bodenrichtwerte	54
8.1 Gesetzlicher Auftrag	54
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	54
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	56
9. Erforderliche Daten	57
9.1 Indexreihen	57
9.1.1 Preisindex für Wohnbaugrundstücke	57
9.1.2 Preisindex für gewerbliche Baugrundstücke	59
9.1.3 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen	60
9.1.4 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)	61
9.2 Umrechnungskoeffizienten	62
9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken	62
9.2.2 Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl auf den Kaufpreis bei landwirtschaftlichen Flächen	63
9.3 Liegenschaftszinssätze	64
9.4 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)	65
9.4.1 Grundsätze und Modellbeschreibung	65
9.4.2 Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)	65
9.5 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)	75
9.5.1 Erbbauzins bei Neuabschlüssen	75
9.5.2 Erbbauzins zurückliegender Jahre	75
9.5.3 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten	76
9.5.4 Einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen von Erbbaurechten	78
10. Vergleiche	80
10.1 Vergleich der Preisentwicklungen	80
11. Mieten	81
11.1 Mietspiegel für Wohnungen	81
11.2 Gewerbliche Mieten	81
12. Allgemeine ergänzende Informationen	82
12.1 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO)	82
12.2 Anschriften der Gemeinde-/Stadtverwaltungen im Rheinisch-Bergischen Kreis	85
12.3 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	85
12.4 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse	86
12.5 Sonstige Anschriften	87

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2016 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 2.141 Verträge mit einem Geldumsatz von 422 Mio. € registriert. Die Anzahl der Verträge ist damit gegenüber 2015 um rd. 3 % gesunken, der Geldumsatz um rd. 11 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 215 Verträgen gegenüber dem Vorjahr (233 Verträge) um rd. 8 % gesunken. Die Bodenpreise entwickelten sich in den einzelnen Kommunen unterschiedlich, wobei überwiegend ein Preisanstieg vorlag (vgl. Ziffer 5.1 *Individueller Wohnungsbau*).

Typische Bodenpreise in mittleren Wohnlagen liegen zwischen 180 €/m² in Kürten und 300 €/m² in Rösrath (vgl. Ziffer 8.3 *Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)*). Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (vgl. Ziffer 5.3 *Gewerbliche Bauflächen*).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über Ein-/Zweifamilienhäuser ist mit 820 Kaufverträgen gegenüber 2015 mit 834 Kaufverträgen um rd. 2 % gesunken, der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 212 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 201 Mio. € um rd. 5 % gestiegen (vgl. Ziffer 4. *Grundstücksmarkt des Jahres 2016*).

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2016 wechselten 577 Objekte den Eigentümer, dies entspricht in etwa der Anzahl aus dem Vorjahr. Die Preise sind bei wiederverkauften Eigentumswohnungen gegenüber 2015 um durchschnittlich rd. 7%, bei neu errichteten Eigentumswohnungen um rd. 5% gestiegen (vgl. Ziffer 7. *Wohnungs- und Teileigentum*).

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 2016 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. Jörg Wittka, Kreisvermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachterinnen und 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. Heußner, Architekt
Heinz-Peter Hinterecker, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper, Architektin
Dipl.-Ing. Peter Monshausen, Architekt
Dipl.-Kfm. Marco Müller, Immobilienmakler
Ass. jur. Stefan Rankenhohn, Rechtsanwalt
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, Steueramtmann

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:

Egon Olbertz, Oberregierungsrat

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen

(Zuständigkeitsbereich: Burscheid, Leichlingen und Wermelskirchen):

Axel Trübswetter, Steueroberinspektor

Stellvertretende ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes Leverkusen:

Brigitte Hassolt, Steueroberamtsrätin

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in den jeweils gültigen Fassungen maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erteilung von Bodenrichtwert- und sonstigen Auskünften
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust an Grundstücken (Enteignung) sowie für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

- Vorbereitung der Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewertete Daten
- Vorbereitung von Veröffentlichungen des Ausschusses
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes
- Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten über den Verkehrswert)
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

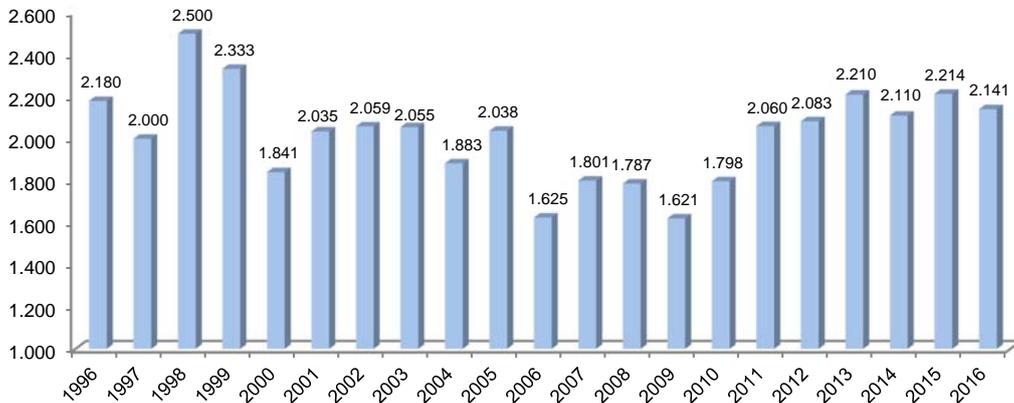
Für das Jahr 2016 sind dem Gutachterausschuss entsprechend § 195 Baugesetzbuch insgesamt 2.141 Verträge über den Rechtsübergang von Grundstücken (1918 Kaufverträge, 30 Tauschverträge, 34 Zwangsversteigerungen und 159 sonstige Verträge) von Notaren und sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet worden. Im Vergleich zu 2015 ist die Anzahl der registrierten Verträge um rd. 3 % gesunken.

Bei rd. 61 % der 2.141 Verträge lagen keine „persönlichen oder ungewöhnlichen“ Verhältnisse vor, daher konnten diese zu weiteren Auswertungen (ab Ziffer 5) herangezogen werden. Abweichungen zu nachfolgenden Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

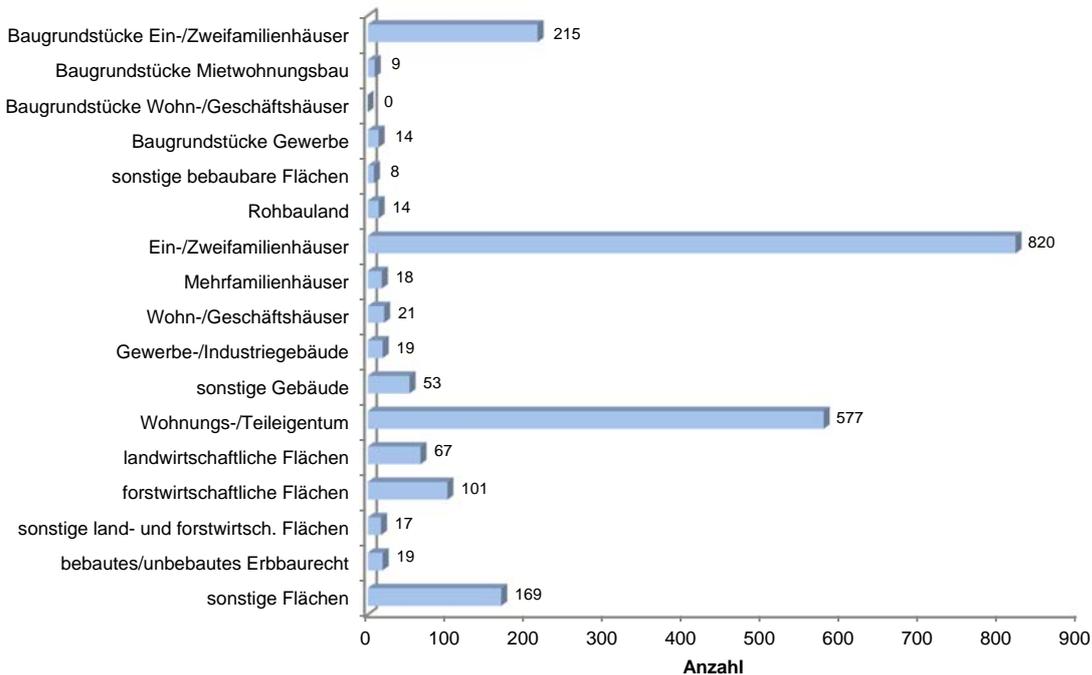
Der Anteil der Zwangsversteigerungen bezogen auf alle Verträge ist mit rd. 2 % (34 Fälle) im Jahr 2016 gegenüber 2015 (43 Fälle) leicht gesunken.

4.1 Anzahl und Verteilung der Verträge

Anzahl der Verträge der Jahre 1996 - 2016

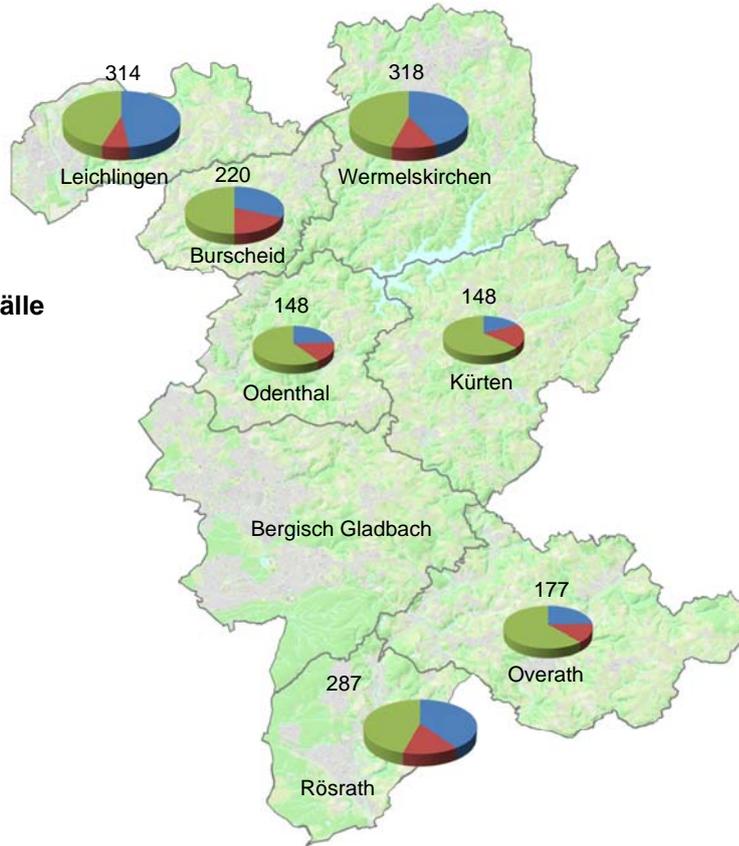


Verteilung der Verträge 2016



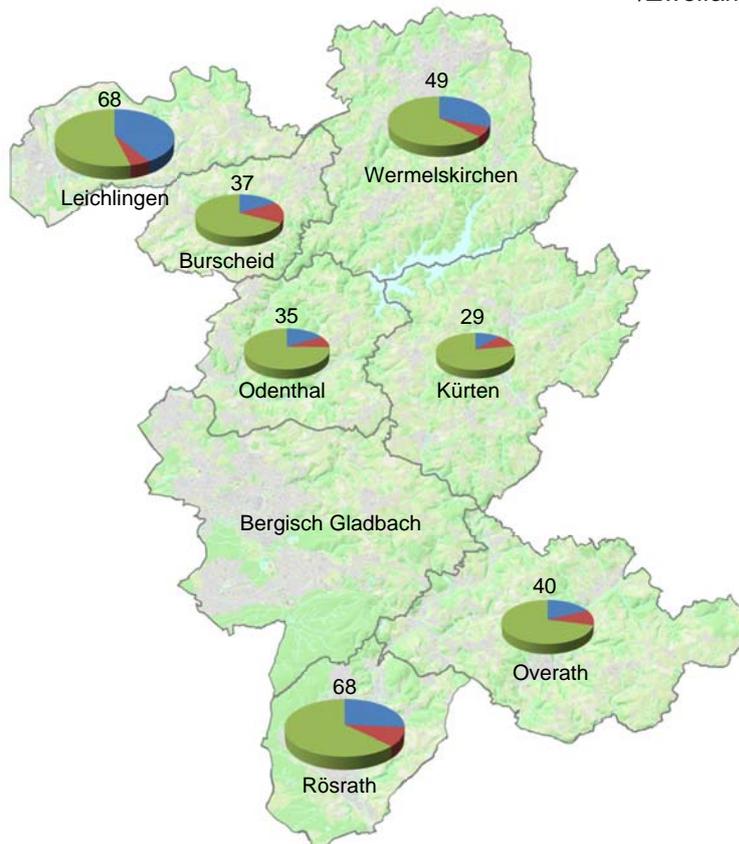
Umsatz- und Marktanteile der drei größten Teilmärkte differenziert nach Kommunen

Anzahl der Kauffälle



- Wohnungs- und Teileigentum
- Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser
- bebaute Grundstücke Ein-/Zweifamilienhäuser

Geldumsatz in Mio. Euro



Anzahl der Verträge im Gesamtkreis und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen	Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum	
	Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser	Gewerbeflächen	Landwirtschaftliche Flächen**	Forstwirtschaftliche Flächen**	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn-/Geschäftshäuser		
Gesamtkreis	2012	220	14	69	74	688	40	23	581
	2013	247	14	86	74	773	34	17	533
	2014	215	14	60	93	817	25	24	487
	2015	233	8	80	93	834	27	24	585
	2016	215	14	67	101	820	18	21	577
Burscheid	2012	24	2	11	8	70	3	1	67
	2013	21	4	11	6	73	4	1	59
	2014	23	1	8	10	72	6	2	58
	2015	19	1	5	11	89	4	3	66
	2016	40	1	6	2	110	-	3	70
Kürten	2012	25	1	14	21	79	3	3	24
	2013	32	-	15	16	91	3	2	32
	2014	36	-	6	17	84	1	2	37
	2015	50	-	16	21	90	5	1	20
	2016	29	5	8	13	94	1	1	25
Leichlingen	2012	46	6	7	3	129	4	2	125
	2013	40	5	9	8	123	4	2	138
	2014	29	4	10	9	126	3	3	91
	2015	41	-	9	5	133	4	3	106
	2016	21	2	6	10	142	4	5	151
Odenthal	2012	19	-	7	3	66	3	1	21
	2013	19	-	4	4	82	-	1	23
	2014	21	-	1	2	83	2	3	16
	2015	38	-	6	8	79	2	1	33
	2016	24	1	7	7	88	1	2	36
Overath	2012	46	1	12	12	92	10	4	60
	2013	45	2	14	4	139	5	3	71
	2014	20	6	4	13	129	1	3	70
	2015	12	3	16	16	133	5	5	75
	2016	25	1	14	32	109	4	2	43
Rösrath	2012	27	4	2	7	127	9	5	110
	2013	41	1	7	5	143	7	2	110
	2014	55	-	7	10	166	6	3	108
	2015	38	3	4	4	139	2	3	161
	2016	41	1	3	10	131	2	2	115
Wermelskirchen	2012	33	-	16	20	125	8	7	174
	2013	49	2	26	31	122	11	6	100
	2014	31	3	24	32	157	6	8	107
	2015	35	1	24	28	171	5	8	124
	2016	35	3	23	27	146	6	6	137

** 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 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	2012	18,26	3,45	107,72	71,89	54,65	8,97	3,58
	2013	22,31	3,06	129,06	65,55	65,12	3,65	1,48
	2014	17,25	3,31	117,50	80,46	84,39	3,86	2,99
	2015	15,42	2,88	101,29	98,39	84,37	3,36	2,70
	2016	16,18	4,38	71,22	71,02	78,48	2,45	2,81
Burscheid	2012	2,10	0,58	6,91	4,51	5,34	0,55	0,14
	2013	2,35	0,51	14,28	2,66	5,67	0,59	0,03
	2014	1,78	0,39	2,68	5,25	8,13	1,21	0,42
	2015	1,33	0,27	4,85	7,90	10,19	0,31	0,29
	2016	3,20	0,15	8,53	1,66	9,69	-	1,32
Kürten	2012	3,95	0,33	25,63	33,41	6,82	0,31	1,10
	2013	3,14	-	23,50	28,44	10,47	0,41	0,19
	2014	2,81	-	3,64	13,99	9,21	0,08	0,13
	2015	2,78	-	25,05	19,11	9,80	0,72	0,13
	2016	2,03	0,90	7,90	7,18	12,45	0,15	0,12
Leichlingen	2012	3,46	1,15	5,24	0,81	9,61	4,78	0,76
	2013	3,67	0,63	9,10	9,45	8,60	0,34	0,10
	2014	2,21	1,36	17,28	6,33	13,44	0,29	0,16
	2015	3,34	-	18,09	2,24	11,10	0,56	0,23
	2016	1,49	1,13	16,75	8,29	9,94	0,36	0,42
Odenthal	2012	1,94	-	15,01	2,02	6,46	0,60	0,13
	2013	2,68	-	9,00	2,78	6,83	-	0,10
	2014	1,55	-	0,40	0,60	8,05	0,21	0,33
	2015	2,27	-	1,98	11,71	7,17	0,24	0,04
	2016	1,70	0,60	2,15	2,16	10,08	0,09	0,13
Overath	2012	2,84	0,17	12,69	9,69	6,63	1,20	0,35
	2013	3,31	0,76	30,81	1,32	10,47	0,66	0,82
	2014	1,22	0,91	14,35	9,53	14,15	0,25	1,10
	2015	0,69	0,98	14,82	25,26	18,64	0,61	0,41
	2016	2,70	0,35	16,01	30,15	10,44	0,64	0,09
Rösrath	2012	1,85	1,22	1,74	5,22	9,30	0,94	0,54
	2013	3,49	0,06	7,42	3,56	11,44	0,76	0,06
	2014	5,72	-	14,48	5,40	12,81	0,51	0,24
	2015	2,82	1,13	4,03	1,26	10,38	0,48	0,40
	2016	3,03	0,36	1,50	5,29	11,11	0,26	0,08
Wermelskirchen	2012	2,12	-	40,51	16,24	10,48	0,59	0,56
	2013	3,67	1,10	34,95	17,34	11,64	0,89	0,18
	2014	1,96	0,65	64,67	39,36	18,60	1,31	0,61
	2015	2,19	0,50	32,47	30,91	17,09	0,44	1,20
	2016	2,03	0,89	18,38	16,29	14,77	0,95	0,65

** 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 und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen	Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum	
	Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen**	Forstwirtschaftliche Flächen**	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn-/Geschäftshäuser		
Gesamtkreis	2012	29,89	3,23	1,60	0,82	157,40	37,38	10,35	76,67
	2013	35,08	2,70	2,22	0,68	189,45	12,55	4,62	75,71
	2014	28,87	2,87	2,90	1,13	199,36	15,10	11,77	67,52
	2015	28,75	1,87	2,37	1,39	201,48	13,90	9,73	81,79
	2016	30,30	3,61	1,83	0,68	212,41	9,33	6,78	83,40
Burscheid	2012	2,45	*	0,03	0,05	14,44	0,98	*	7,03
	2013	2,81	0,40	0,28	0,03	15,67	1,66	*	5,12
	2014	2,64	*	0,07	0,05	15,68	5,17	*	4,73
	2015	2,01	*	0,14	0,10	16,73	1,55	0,74	7,26
	2016	5,96	*	0,27	*	24,62	-	0,73	6,01
Kürten	2012	3,35	*	0,41	0,37	16,38	0,78	0,69	1,83
	2013	3,70	-	0,36	0,23	20,02	1,90	*	4,57
	2014	3,27	-	0,08	0,14	17,02	*	*	4,27
	2015	4,63	-	0,46	0,23	20,23	1,85	*	2,69
	2016	3,09	1,51	0,20	0,10	22,74	*	*	3,29
Leichlingen	2012	7,21	0,97	0,10	0,01	31,47	25,44	*	18,31
	2013	5,76	0,57	0,25	0,13	34,52	1,02	*	21,84
	2014	4,67	1,33	0,30	0,07	32,91	1,71	1,15	16,15
	2015	6,73	-	0,63	0,04	34,34	2,03	1,45	19,40
	2016	3,30	*	0,11	0,11	36,64	2,02	2,82	27,97
Odenthal	2012	3,76	-	0,21	0,01	17,65	0,98	*	3,30
	2013	4,97	-	0,17	0,03	24,42	-	*	3,43
	2014	3,20	-	*	*	25,33	*	1,59	2,69
	2015	4,97	-	0,12	0,22	21,69	*	*	4,23
	2016	3,12	*	0,04	0,02	26,35	*	*	5,81
Overath	2012	6,03	*	0,15	0,12	20,39	3,04	1,06	9,23
	2013	5,03	*	0,58	0,01	31,17	2,84	1,61	9,46
	2014	1,90	0,87	0,33	0,18	30,11	*	5,47	10,97
	2015	1,19	0,96	0,39	0,46	34,13	5,19	2,40	11,56
	2016	4,52	*	0,39	0,22	28,26	2,48	*	7,09
Rösrath	2012	3,77	1,26	*	0,04	32,65	4,46	1,43	17,21
	2013	7,59	*	0,13	0,02	40,32	1,84	*	19,39
	2014	9,81	-	0,21	0,07	47,85	3,27	1,23	15,81
	2015	5,89	0,43	0,11	0,03	40,16	*	1,21	23,84
	2016	7,23	*	0,02	0,05	42,95	*	*	18,08
Wermelskirchen	2012	3,33	-	0,69	0,20	24,42	1,71	2,38	19,75
	2013	5,22	*	0,45	0,23	23,33	3,29	1,41	12,10
	2014	3,38	0,57	1,89	0,62	30,46	3,21	1,87	12,90
	2015	3,33	*	0,52	0,31	34,20	1,48	2,01	12,81
	2016	3,08	0,19	0,80	0,17	30,85	2,20	1,33	15,15

* bei weniger als 3 Fällen erfolgt keine Angabe des Geldumsatzes

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

4.4 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Erwerber

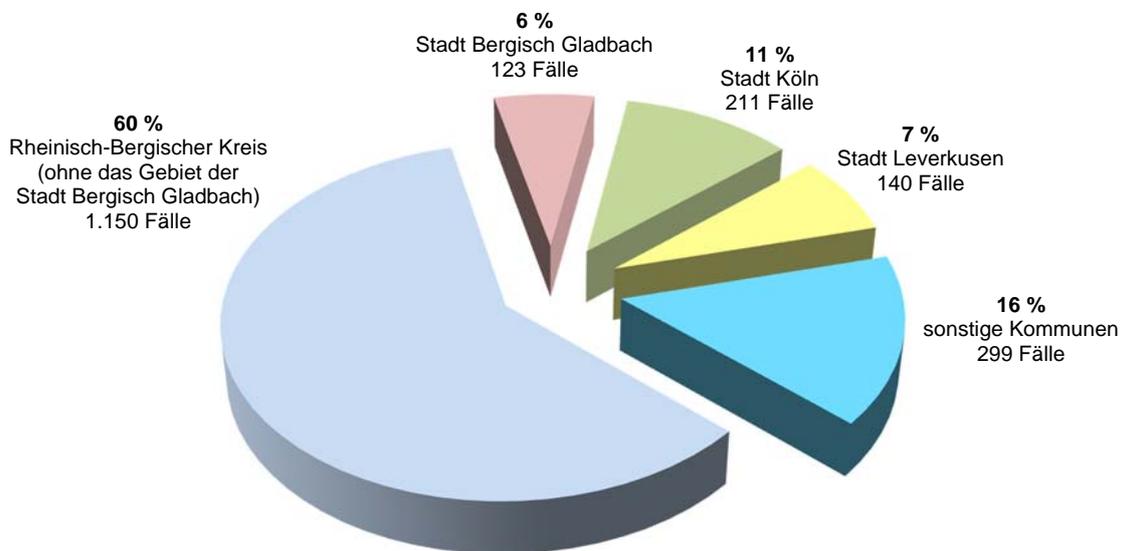
Im Jahr 2016 wurden 1.923 Kauffälle von privaten Erwerbern registriert.

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.



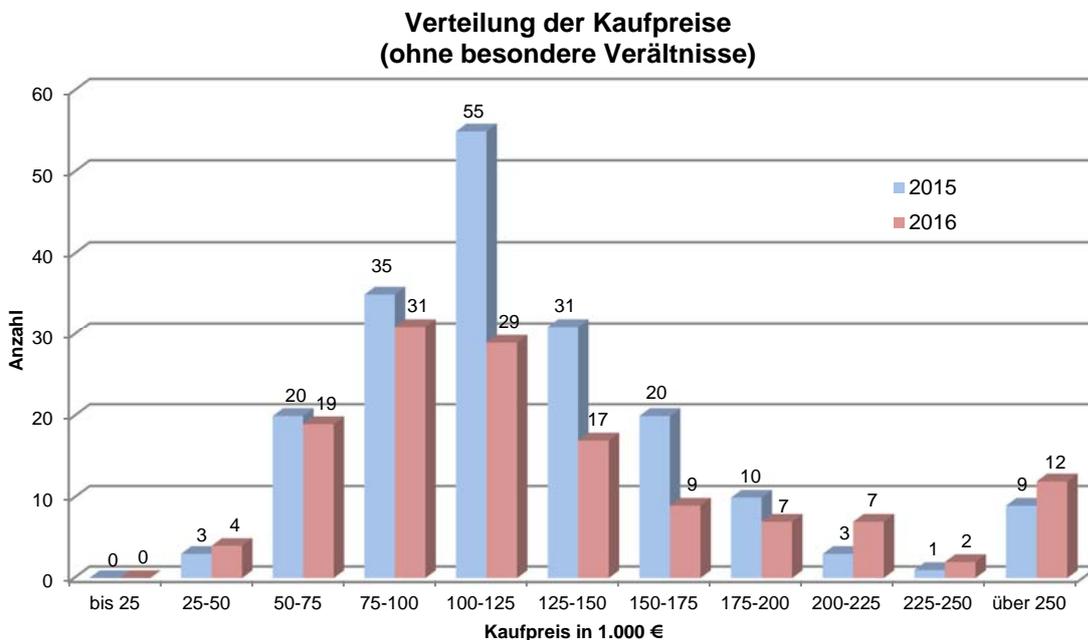
Wohnort der privaten Erwerber 2016 (1.923 Kauffälle)		Verkäufe in der Kommune						
		Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
in der jeweiligen Kommune	Anzahl	111	107	186	73	119	148	299
	%	45	54	55	38	52	48	72
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	26	14	14	13	12	9	19
	%	11	7	4	7	5	3	5
Bergisch Gladbach	Anzahl	5	37	0	32	28	17	4
	%	2	19	0	17	12	5	1
Köln	Anzahl	18	15	16	30	41	85	6
	%	7	8	5	16	18	27	1
Leverkusen	Anzahl	51	3	46	22	0	1	17
	%	21	1	14	12	0	0	4
Kreis Mettmann	Anzahl	6	0	26	0	1	0	3
	%	2	0	8	0	1	0	1
Oberbergischer Kreis	Anzahl	2	9	1	1	4	3	8
	%	1	5	0	0	2	1	2
Remscheid	Anzahl	2	0	0	0	0	0	20
	%	1	0	0	0	0	0	5
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	2	2	2	4	7	14	0
	%	1	1	0	2	3	5	0
Solingen	Anzahl	3	0	16	1	0	0	12
	%	1	0	5	1	0	0	3
sonstige Kommunen	Anzahl	19	10	30	14	16	34	27
	%	8	5	9	7	7	11	6
Insgesamt		245	197	337	190	228	311	415

Wohnort der privaten Erwerber 2016 (1.923 Kauffälle)			Teilmärkte im Rheinisch-Bergischen Kreis			
			Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke	
			Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser	Land-/forstwirtschaftliche Flächen	Ein-/Zweifamilienhäuser	Wohnungs- und Teileigentum
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	1.150	91	113	441	340
	%	60	49	76	55	60
Bergisch Gladbach	Anzahl	123	18	3	68	21
	%	6	10	2	8	4
Köln	Anzahl	211	28	7	113	50
	%	11	15	5	14	9
Leverkusen	Anzahl	140	17	2	68	46
	%	7	9	1	8	8
Kreis Mettmann	Anzahl	36	6	1	12	15
	%	2	3	1	2	3
Oberbergischer Kreis	Anzahl	28	1	3	7	14
	%	1	0	2	1	2
Remscheid	Anzahl	22	1	3	11	7
	%	1	0	2	1	1
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	31	5	5	6	12
	%	2	3	3	1	2
Solingen	Anzahl	32	2	3	14	9
	%	2	1	2	2	2
sonstige Kommunen	Anzahl	150	18	8	61	53
	%	8	10	6	8	9
Anzahl			187	148	801	567

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2016 wechselten 215 Grundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau den Eigentümer, wobei in 137 Fällen keine besonderen Verhältnisse vorlagen. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 50.000 € und 150.000 € gezahlt.



Preisentwicklung

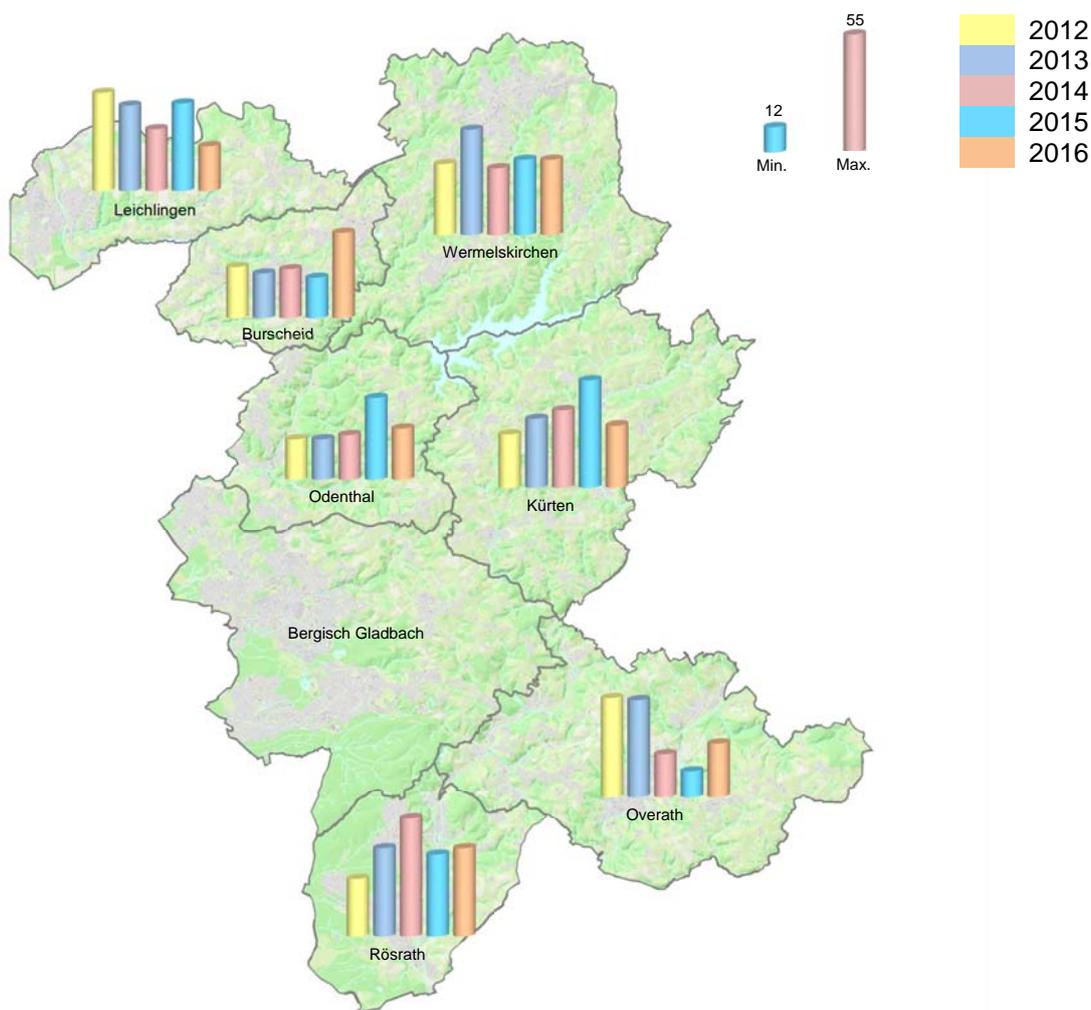
Für die Auswertung des Bodenrichtwertniveaus standen nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise 78 Kaufpreise des Jahres 2016 für unbebaute Grundstücke zur Verfügung.

Die Bodenpreise der einzelnen Kommunen stiegen gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich wie folgt:

Burscheid	+3 %
Kürten	+10 %
Leichlingen	+10 %
Odenthal	+10 %
Overath	+ 3 %
Rösrath	+15 %
Wermelskirchen	0 %

Hiervon ausgenommen sind Einzelanpassungen der Bodenrichtwerte.

Entwicklung der Anzahl der verkauften Grundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau von 2012 bis 2016 (inklusive besonderer Verhältnisse, wie z. B. Schenkung, Tausch etc.)



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.

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

Für unbebaute Grundstücke in innerörtlichen Geschäftslagen wurden im Jahr 2016 keine Kaufpreise registriert.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Aus den Jahren 2015 und 2016 lagen 17 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 2016 im Gesamtkreis

+/- 0 %

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

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten

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

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

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

Für Grünland- und Ackerlandflächen wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis annähernd gleiche Preise gezahlt. Eine Untergliederung des Kreisgebietes erfolgt wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung und Vergleichbarkeit nicht.

Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Ø Acker- bzw. Grün- landzahl	auswertbare Kaufpreise 2015-2016
1,75	0,85 – 3,05	47	33

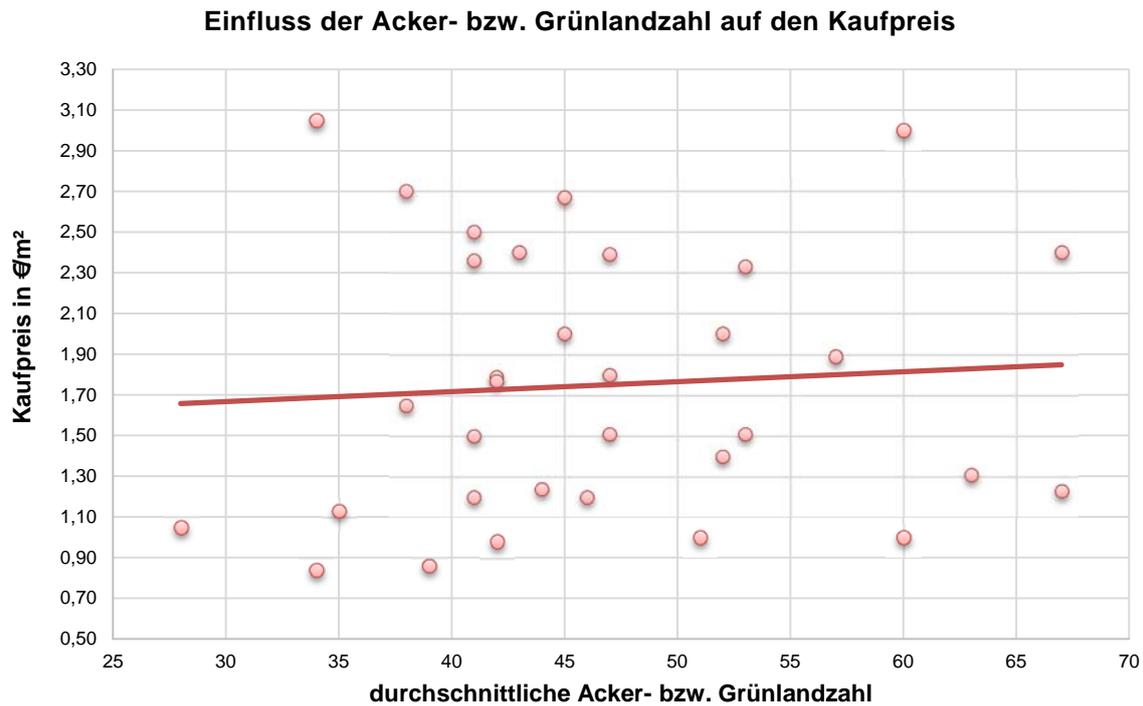
Der ermittelte Durchschnittspreis ist auf 5 Cent gerundet und bezieht sich auf hiesige topografische Verhältnisse.

Gegenüber dem Vorjahr erfolgte eine **Preissteigerung** von **rd. 6 %**.

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m² zum Stichtag 01.01.2017 **1,75 €/m²**.

Die Abhängigkeit des Kaufpreises von der durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahl kann aus der folgenden Grafik der Kauffälle der Jahre 2015 und 2016 entnommen werden.



Weiterhin wurde festgestellt, dass für kleinere landwirtschaftliche Flächen (bis 2.500 m²) vergleichbare Bodenpreise gezahlt wurden.

Für **landwirtschaftliche Flächen** mit untergeordneten Nutzungen (wie z. B. Feuchtwiesen, Hutungen etc.) lagen in den Jahren 2014 bis 2016 keine Kauffälle vor. In den Jahren 2009 bis 2013 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 vor.

Die **Jahresdurchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrug bei 17 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2016 durchschnittlich 1,3 % des Bodenwertes. Die Spanne (Min.-Max.) reicht von 0,4 % bis 2,7 % des Bodenwertes bei Flächen von rd. 3.000 m² bis rd. 121.000 m².

5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2016 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 herangezogen.

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
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs oder mit sog. jüngerem Knüppelholzbestand		(0,80)	(0,40 – 1,10)	4
Nadelwald	jüngerer Bestand	(0,60)	(0,55 – 0,60)	3
	mittelalter und älterer Bestand	1,30	0,60 – 2,10	18
Laubwald	jüngerer Bestand	1,10	0,60 – 2,05	8
	mittelalter und älterer Bestand	1,20	0,50 – 2,50	49
Mischwald	jüngerer Bestand	(0,85)	(0,70 – 1,00)	4
	mittelalter und älterer Bestand	1,20	0,50 – 3,05	23

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

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.

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Der **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs** beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m² zum Stichtag 01.01.2017 **0,40 €/m²**.

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

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

Aus 25 Kauffällen der Jahre 2015 und 2016 wurde ermittelt, dass für derartige Flächen Kaufpreise bis zum 3-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert gezahlt wurden.

5.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen

Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2016 wurden für die Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 herangezogen.

Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Flächengröße in m ²	Anzahl
11,50	4,30 – 20,00	600 – 2.500	8

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. Ab 2014 lagen keine weiteren Kauffälle vor.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“
(§ 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland lagen in den Jahren 2014 bis 2016 insgesamt 21 auswertbare Kaufpreise vor, deren Flächen überwiegend zwischen rd. 1.000 m² und 10.500 m² lagen.

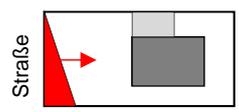
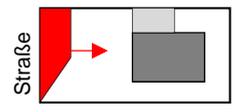
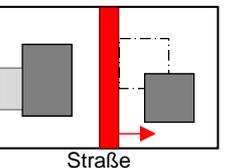
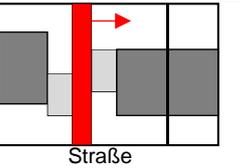
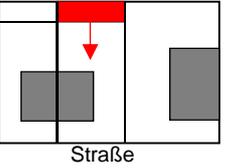
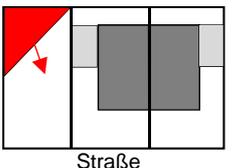
„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“
(§ 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

In den Jahren 2014 bis 2016 wurden rd. 20 bis 50 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes der jeweiligen Lage gezahlt. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen, deren bauliche Nutzung innerhalb kürzester Zeit realisiert wurde bzw. wird.

5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

5.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

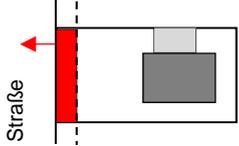
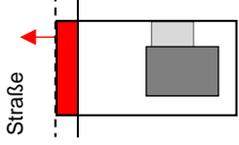
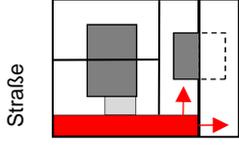
Dieser Auswertung lagen 106 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2010 bis 2015 zugrunde.

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

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

5.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen

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

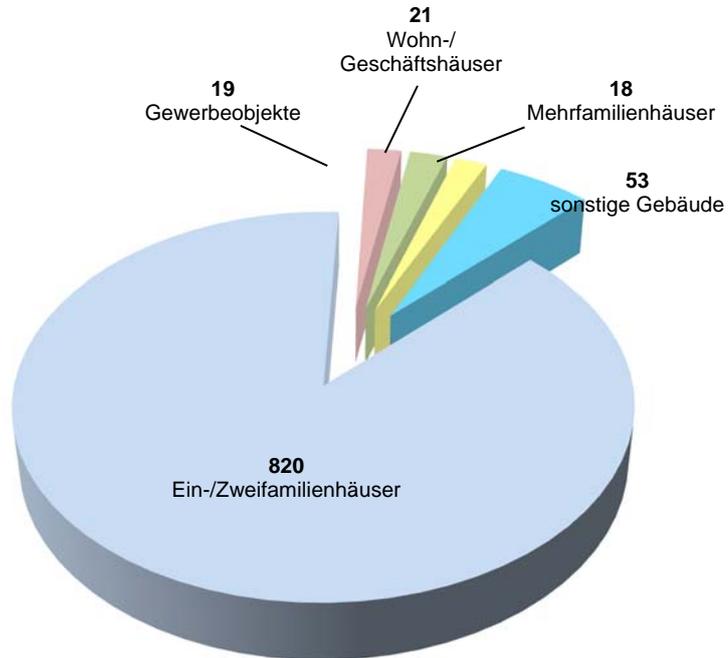
Art der Fläche	Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des abgeleiteten Baulandwertes der Lage	Standardabweichung in % des Baulandwertes der Lage	
1. Straßenlandankauf durch öffentliche Körperschaften				
1.1 Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden; geringer Eingriff bei ausreichender Grundstücksvor- bzw. Gesamtfläche (bis 60 m ²) *		28	8	+/- 3
1.2 nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche (bis 245 m ²) *		57	7	+/- 3
1.3 Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen	<p>Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird überwiegend der Preis für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen gezahlt. Es lagen 12 auswertbare Kaufpreise vor, die in einer Spanne (Min.-Max.) von 1 €/m² bis 15 €/m² lagen.</p>			
2. Private Erschließungsflächen				
Flächen im Innenbereich, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (bis 200 m ²)		16	65	+/- 27

* 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.

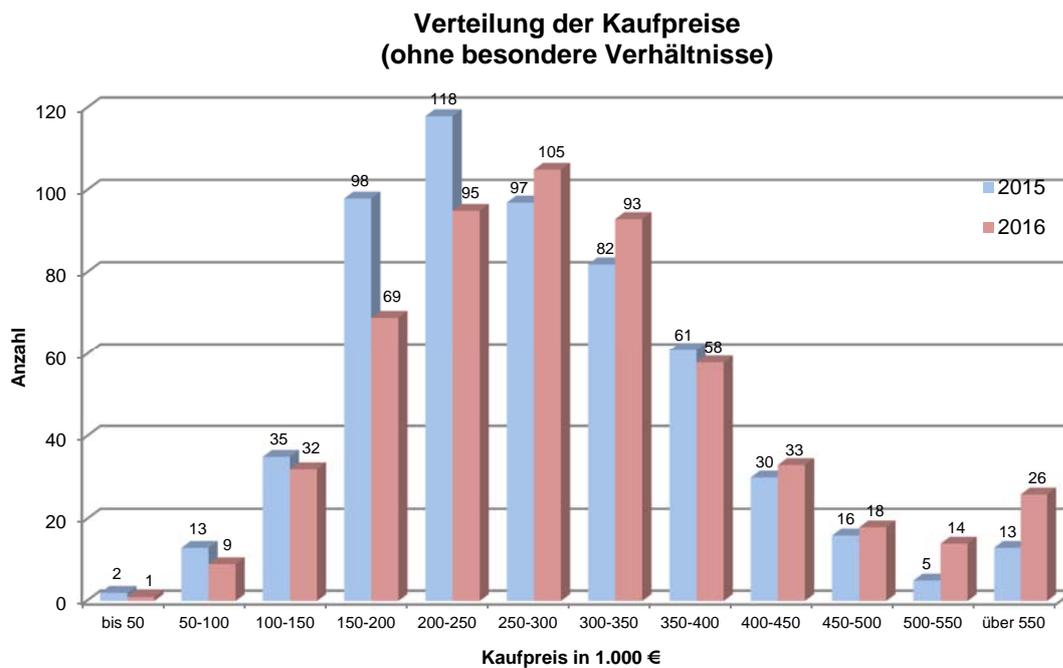
6. Bebaute Grundstücke

Die folgende Grafik zeigt den Anteil und die Verteilung der verschiedenen Objektarten der bebauten Grundstücke in 2016.



6.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

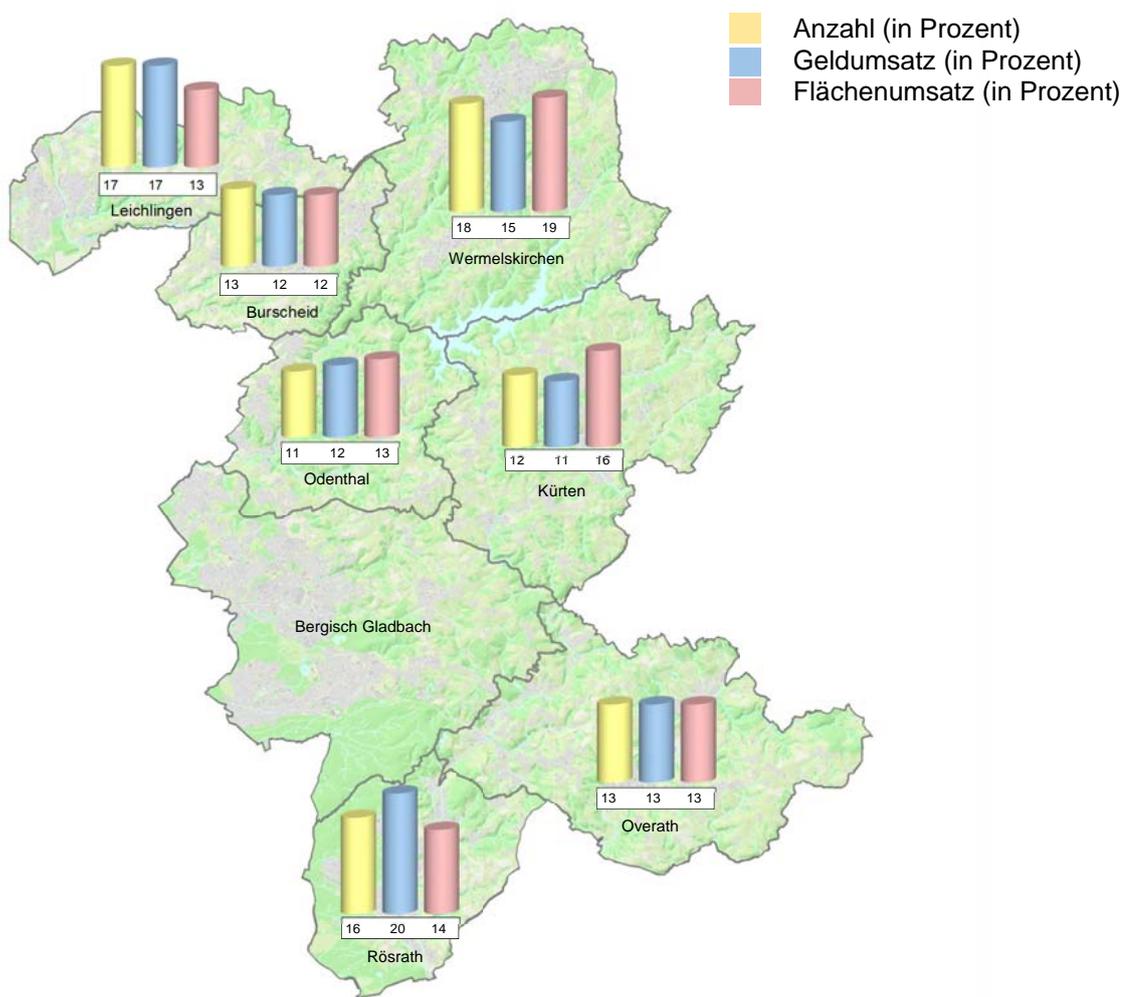
Im Jahr 2016 wechselten insgesamt 820 Ein-/Zweifamilienhäuser den Eigentümer, wobei in 553 Fällen keine besonderen Verhältnisse vorlagen.



Anzahl der Kauffälle (ohne besondere Verhältnisse) für Ein-/Zweifamilienhäuser in 2016 aufgliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
bis 50	-	-	-	-	1	-	-
50 – 100	2	2	4	-	1	-	-
100 – 150	4	10	1	1	4	3	9
150 – 200	7	14	7	7	10	7	17
200 – 250	8	16	11	5	18	12	25
250 – 300	16	14	19	12	10	20	14
300 – 350	15	9	11	19	8	16	15
350 – 400	9	4	16	11	6	9	3
400 – 450	3	2	10	1	8	9	-
450 – 500	1	-	3	3	2	7	2
500 – 550	2	-	3	3	-	4	2
über 550	1	2	4	2	4	9	4

Anzahl, Geld- und Flächenumsatz der Ein-/Zweifamilienhäuser in 2016 (in Prozent)



6.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern des Jahres 2016 im Gesamtkreis

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m² nach Gebäudetypen in Baujahresklassen aufgeteilt, bei denen Angaben zur Wohnfläche, zum Baujahr und keine besonderen Verhältnisse vorlagen. Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

Altersklasse	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Gesamtkaufpreis in € Mittelwert [€]	Median [€]	Anzahl
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser						
bis 1919	544 ±234	154 ±78	1.230 ±453	187.806 ±91.300	170.500	18
1920-1949	554 ±208	138 ±67	2.011 ±673	249.667 ±66.660	235.000	9
1950-1974	720 ±172	151 ±50	1.927 ±528	283.522 ±106.127	276.500	90
1975-1994	624 ±188	174 ±49	2.056 ±570	346.046 ±101.992	335.500	54
1995-2009	497 ±180	165 ±46	2.359 ±543	381.336 ±104.700	350.000	29
2010-2015	425 ±91	138 ±39	2.928 ±570	407.250 ±164.459	347.000	4
Neubau	520 ±83	179 ±25	2.891 ±343	510.985 ±20.277	515.000	3
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser						
bis 1919	305 ±165	92 ±41	2.185 ±541	202.000 ±119.004	149.000	4
1920-1949	717 ±223	148 ±41	1.709 ±840	237.833 ±86.159	235.000	6
1950-1974	494 ±107	126 ±33	2.006 ±554	248.000 ±77.881	232.750	30
1975-1994	362 ±105	145 ±27	1.999 ±500	282.459 ±65.186	282.000	39
1995-2009	349 ±129	133 ±29	2.422 ±517	316.731 ±71.535	322.000	26
2010-2015						2
Neubau	295 ±68	131 ±9	2.766 ±212	362.417 ±20.269	370.000	6
Reihenmittelhäuser						
bis 1919						0
1920-1949						0
1950-1974	271 ±97	116 ±15	1.878 ±353	217.545 ±46.367	219.000	11
1975-1994	247 ±66	132 ±33	1.773 ±392	230.908 ±57.839	235.000	12
1995-2009	187 ±30	145 ±22	1.955 ±120	282.667 ±29.160	299.000	3
2010-2015						0
Neubau						0

Rheinisch-Bergischer Kreis 2016

6.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Jahre 2014-2016 im Gesamtkreis und den einzelnen Kommunen

Aufgrund geringer Fallzahlen der einzelnen Baujahresgruppen wurden für einen besseren Vergleich der Kommunen die Kauffälle der Jahre 2014 bis 2016 herangezogen.

Alters- klasse	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Gesamtkaufpreis in € Mittelwert [€]	Median [€]	Anzahl
<u>Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
bis 1919	514 ±235	140 ±63	1.406 ±680	181.878 ±88.268	165.000	37
1920-1949	598 ±195	131 ±37	1.866 ±526	238.040 ±74.026	224.500	25
1950-1974	694 ±168	147 ±45	1.856 ±530	266.160 ±95.140	245.000	243
1975-1994	635 ±181	176 ±55	1.994 ±535	338.912 ±107.733	323.000	129
1995-2009	530 ±179	159 ±40	2.291 ±485	358.627 ±94.882	343.500	68
2010-2015	472 ±163	147 ±35	2.760 ±623	408.132 ±161.551	379.841	19
Neubau	520 ±83	179 ±25	2.891 ±343	510.985 ±20.277	515.000	3
<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
bis 1919	450 ±300	100 ±38	1.534 ±826	142.625 ±102.124	120.000	8
1920-1949	553 ±257	146 ±40	1.546 ±621	214.308 ±67.917	218.000	13
1950-1974	473 ±164	124 ±32	1.806 ±477	221.221 ±76.338	200.000	92
1975-1994	370 ±126	141 ±26	1.907 ±459	265.164 ±65.273	250.000	117
1995-2009	329 ±120	137 ±24	2.234 ±445	301.033 ±58.587	304.500	100
2010-2015	351 ±112	137 ±11	2.483 ±254	340.387 ±49.573	326.749	22
Neubau	296 ±62	133 ±9	2.710 ±243	358.143 ±21.685	365.000	6
<u>Reihenmittelhäuser</u>						
bis 1919						0
1920-1949						0
1950-1974	262 ±89	127 ±26	1.787 ±427	222.432 ±56.459	217.250	1
1975-1994	233 ±83	132 ±25	1.775 ±343	230.776 ±45.392	225.000	22
1995-2009	199 ±54	130 ±15	1.974 ±280	254.350 ±36.420	249.500	20
2010-2015	187 ±17	143 ±5	2.128 ±80	304.160 ±18.944	304.000	3
Neubau						0

Rheinisch-Bergischer Kreis 2014 – 2016

	Alters- klasse	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Gesamtkaufpreis in € Mittelwert [€]	Median [€]	Anzahl
Burscheid 2014 - 2016	<u>Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	311 ±149	130 ±22	1.336 ±327	171.633 ±45.316	165.000	3
	1920-1949	607 ±200	136 ±73	2.075 ±322	266.667 ±93.853	215.000	3
	1950-1974	693 ±163	132 ±37	1.854 ±488	244.825 ±94.817	199.000	20
	1975-1994	584 ±189	145 ±40	2.139 ±611	296.083 ±66.921	313.500	12
	1995-2009	517 ±117	159 ±31	2.457 ±542	389.417 ±105.252	393.250	6
	2010-2015	483 ±155	143 ±29	2.549 ±361	362.625 ±81.225	348.750	4
	Neubau						0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919						2
	1920-1949						0
	1950-1974	546 ±150	142 ±45	1.548 ±320	209.900 ±41.473	217.000	5
	1975-1994	357 ±128	143 ±27	1.961 ±312	276.636 ±44.252	266.000	11
	1995-2009	385 ±152	138 ±34	2.269 ±292	305.250 ±41.092	287.500	14
2010-2015						1	
Neubau						0	
Kürten 2014 - 2016	<u>Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	655 ±169	90 ±9	1.574 ±133	141.333 ±19.757	145.000	3
	1920-1949						2
	1950-1974	738 ±150	152 ±46	1.522 ±310	225.140 ±62.645	220.000	25
	1975-1994	677 ±176	170 ±47	1.670 ±350	277.952 ±80.568	258.000	27
	1995-2009	532 ±116	154 ±44	2.122 ±327	319.389 ±75.631	299.900	19
	2010-2015						2
	Neubau						0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919						1
	1920-1949						0
	1950-1974	448 ±142	119 ±25	1.343 ±225	157.536 ±33.368	160.250	14
	1975-1994	386 ±144	150 ±22	1.367 ±245	202.625 ±34.428	198.500	16
	1995-2009	475 ±187	148 ±32	1.861 ±394	267.500 ±37.969	260.000	4
2010-2015						0	
Neubau						0	

	Alters- klasse	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Gesamtkaufpreis in € Mittelwert [€]	Median [€]	Anzahl
Leichlingen 2014 - 2016	<u>Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	344 ±179	94 ±41	1.382 ±752	119.286 ±62.545	90.000	7
	1920-1949						1
	1950-1974	686 ±163	147 ±31	2.145 ±554	307.558 ±76.228	300.000	26
	1975-1994	612 ±193	180 ±65	2.389 ±543	411.778 ±113.047	398.000	9
	1995-2009	529 ±231	163 ±28	2.773 ±553	447.600 ±90.749	425.500	10
	2010-2015						2
	Neubau						0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919						0
	1920-1949	421 ±149	107 ±16	2.109 ±861	221.000 ±78.823	193.000	3
	1950-1974	497 ±184	128 ±24	1.925 ±397	245.235 ±62.364	245.000	17
	1975-1994	402 ±162	133 ±21	2.338 ±457	306.014 ±56.166	305.000	21
1995-2009	336 ±141	127 ±19	2.596 ±353	326.079 ±49.629	320.000	19	
2010-2015	420 ±146	144 ±6	2.567 ±301	371.366 ±50.196	374.900	9	
Neubau	288 ±86	131 ±6	2.827 ±230	370.125 ±15.201	377.000	4	
Odenthal 2014 - 2016	<u>Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	630 ±194	160 ±84	1.370 ±314	199.500 ±49.870	184.000	4
	1920-1949						1
	1950-1974	733 ±183	156 ±43	1.984 ±534	296.950 ±73.482	285.500	30
	1975-1994	784 ±153	196 ±58	2.142 ±419	414.500 ±138.003	429.000	13
	1995-2009						2
	2010-2015	459 ±100	130 ±19	2.936 ±453	375.243 ±39.921	379.841	9
	Neubau						1
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919						0
	1920-1949						1
	1950-1974	429 ±126	132 ±40	1.905 ±299	246.656 ±66.255	212.000	9
	1975-1994	368 ±93	152 ±28	2.067 ±324	312.500 ±68.839	299.000	15
1995-2009	309 ±68	141 ±21	2.433 ±373	337.214 ±32.560	344.500	14	
2010-2015	306 ±31	137 ±4	2.442 ±243	334.878 ±27.269	331.500	6	
Neubau						1	

	Alters- klasse	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Gesamtkaufpreis in € Mittelwert [€]	Median [€]	Anzahl
Overath 2014 - 2016	<u>Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	584 ±322	178 ±50	1.204 ±648	218.983 ±142.339	149.450	6
	1920-1949	546 ±195	150 ±25	1.415 ±390	212.333 ±74.272	200.000	3
	1950-1974	678 ±158	149 ±41	1.667 ±349	242.232 ±65.901	245.000	41
	1975-1994	620 ±143	188 ±45	1.942 ±492	353.482 ±79.860	333.000	28
	1995-2009	555 ±172	163 ±39	1.979 ±419	314.054 ±64.318	292.500	14
	2010-2015						0
	Neubau						0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919						1
	1920-1949						1
	1950-1974	447 ±161	133 ±40	1.757 ±271	234.208 ±81.922	205.000	12
	1975-1994	385 ±124	146 ±39	1.630 ±277	233.941 ±57.430	235.000	17
	1995-2009	320 ±98	135 ±27	1.851 ±363	246.794 ±56.135	237.000	17
2010-2015						1	
Neubau						0	
Rösrath 2014 - 2016	<u>Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	495 ±218	134 ±55	2.025 ±1.075	228.200 ±71.515	211.500	6
	1920-1949	642 ±217	130 ±36	2.179 ±467	274.455 ±59.371	275.000	11
	1950-1974	709 ±164	154 ±54	2.078 ±518	315.927 ±135.443	288.000	51
	1975-1994	570 ±198	176 ±71	2.254 ±563	375.980 ±124.690	360.000	25
	1995-2009	488 ±156	157 ±28	2.590 ±326	405.313 ±76.267	372.500	8
	2010-2015						2
	Neubau						2
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919						2
	1920-1949	521 ±255	138 ±13	1.511 ±731	212.333 ±117.798	172.000	3
	1950-1974	505 ±217	117 ±30	2.155 ±650	251.011 ±108.357	199.500	18
	1975-1994	386 ±139	143 ±21	2.215 ±448	313.833 ±67.816	310.000	12
	1995-2009	282 ±76	141 ±16	2.284 ±390	320.057 ±58.156	315.000	23
2010-2015	330 ±34	132 ±9	2.388 ±206	315.575 ±42.592	296.700	6	
Neubau						1	

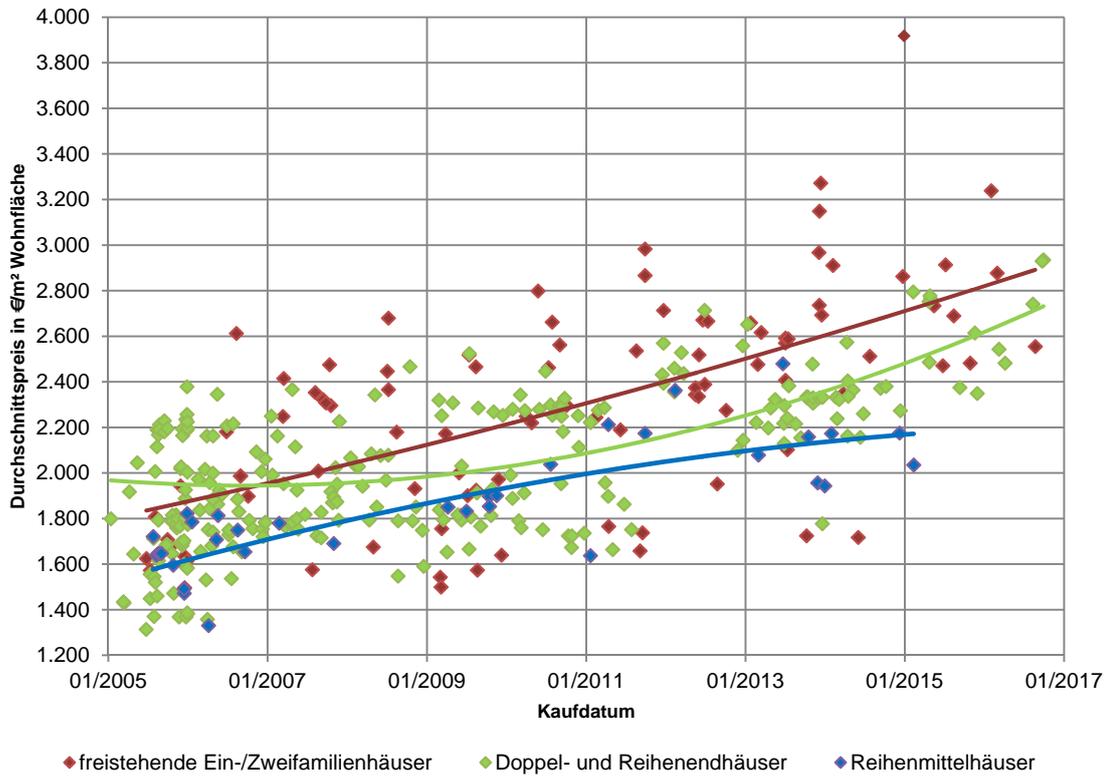
	Alters- klasse	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Gesamtkaufpreis in €		Anzahl
					Mittelwert [€]	Median [€]	
Wermelskirchen 2014 - 2016	<u>Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser</u>						
	bis 1919	589 ±208	171 ±79	1.095 ±450	184.313 ±94.636	195.000	8
	1920-1949	566 ±242	124 ±28	1.543 ±392	183.750 ±11.087	185.000	4
	1950-1974	652 ±180	138 ±45	1.724 ±582	224.060 ±58.922	218.500	50
	1975-1994	624 ±171	168 ±50	1.762 ±495	284.700 ±66.915	295.000	15
	1995-2009	573 ±215	165 ±61	2.167 ±359	353.611 ±120.277	340.000	9
	2010-2015						0
	Neubau						0
	<u>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</u>						
	bis 1919						2
	1920-1949	678 ±290	172 ±44	1.230 ±311	209.600 ±60.974	220.000	5
	1950-1974	455 ±125	116 ±29	1.754 ±393	198.806 ±49.108	210.000	17
	1975-1994	321 ±84	132 ±19	1.808 ±274	235.296 ±31.677	229.000	25
	1995-2009	329 ±123	138 ±26	1.871 ±388	254.056 ±46.616	250.000	9
2010-2015						0	
Neubau						0	

6.1.3 Neubauten

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 12 Kauffälle über Neubauten registriert.

Durchschnittspreise für Neubauten

In der nachstehenden Grafik sind die Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche seit 2005 dargestellt. Hierbei wurden die Kaufpreise nicht bereinigt, Eigenleistungen sind in unterschiedlichem Umfang enthalten.



Einzelne Neubauobjekte

Für die Ermittlung durchschnittlicher Preise bei einzelnen Neubauten, die jeweils ein eigenes Preisniveau haben (homogene Bebauung durch Bauträger), wurden 18 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 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, Am Adler 12-12c (3 Kauffälle aus 2016)

	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Preis €/m ² Wfl.	Preis €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften	128	2.975	2.950 – 2.975
Grundstücksgröße Ø 250 m ² , Bodenwertanteil Ø 19 %			

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

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

Leichlingen, Weyersbacher Feld (3 Kauffälle aus 2015 und 2016)

	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Preis €/m ² Wfl.	Preis €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Doppelhaushälften	140	2.500	2.425 – 2.625
Grundstücksgröße Ø 417 m ² , Bodenwertanteil Ø 31 %			

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

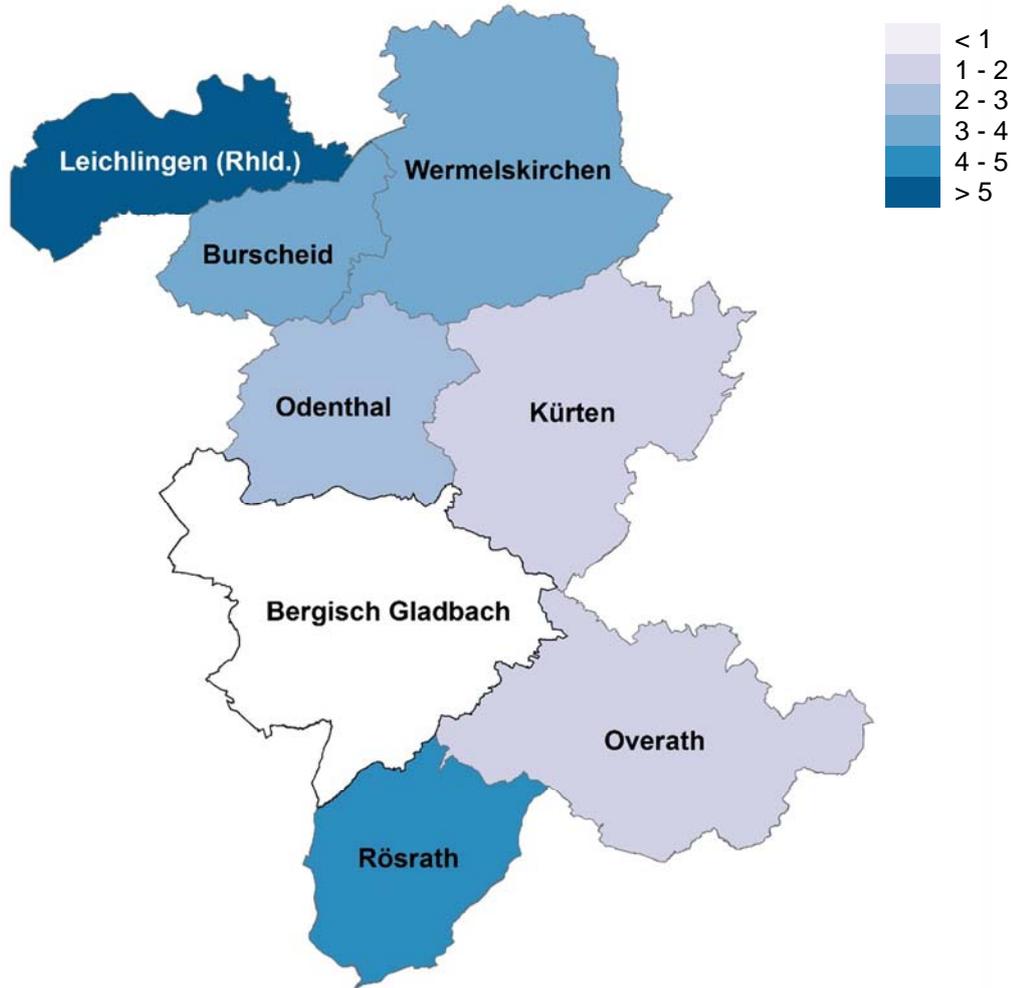
	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Preis €/m ² Wfl.	Preis €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser	140	2.200	2.025 – 2.375
Grundstücksgröße Ø 240 m ² , Bodenwertanteil Ø 21 %			

Odenthal, Breidbacher Höhe (4 Kauffälle aus 2014 und 2016)

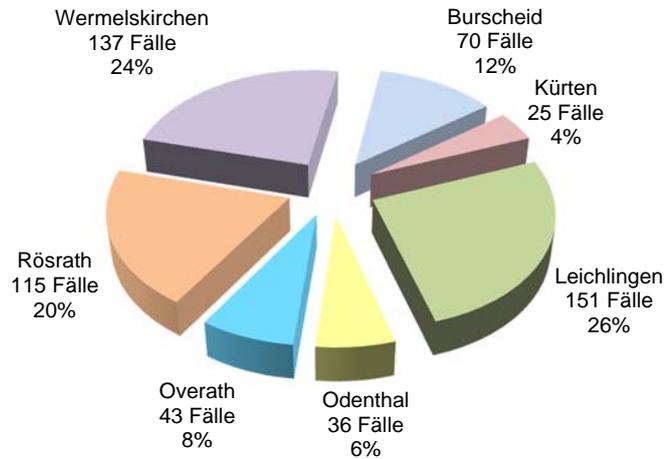
	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Preis €/m ² Wfl.	Preis €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Einfamilienhäuser	134	3.125	2.475 – 3.925
Grundstücksgröße Ø 568 m ² , Bodenwertanteil Ø 25 %			

7. Wohnungs- und Teileigentum

Verkäufe pro 1.000 Einwohner

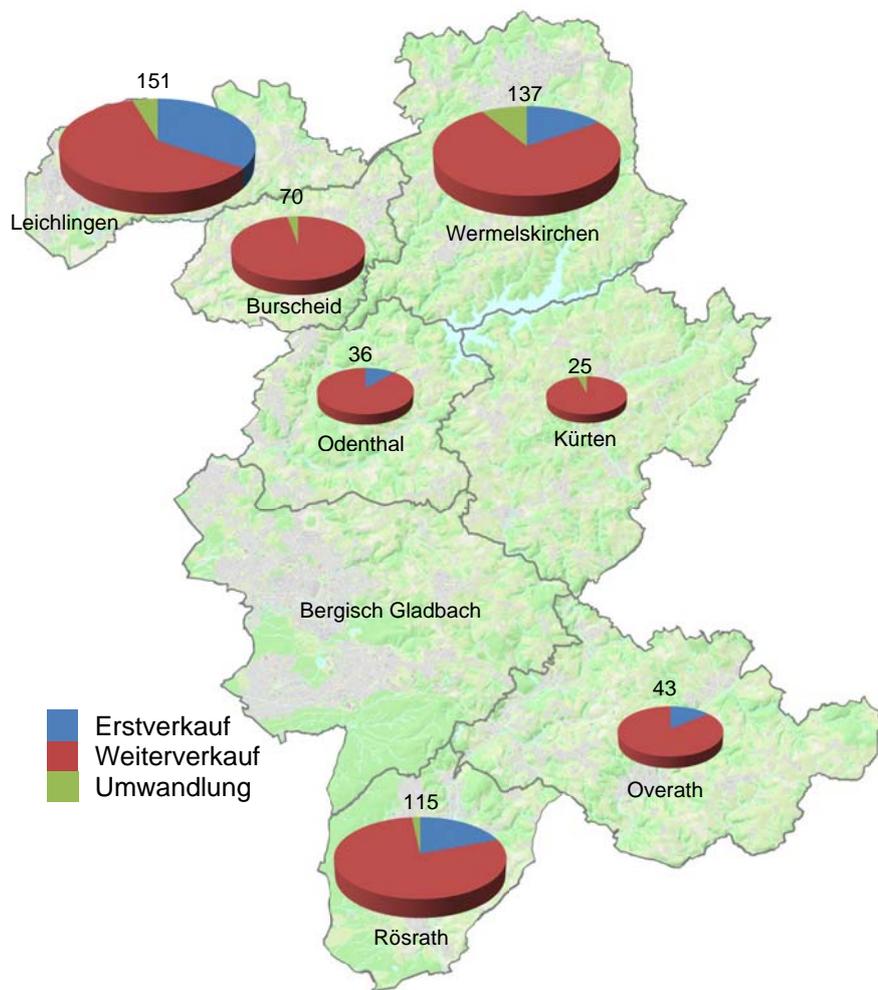


Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Im Jahr 2016 wechselten insgesamt 577 Objekte den Eigentümer. Hierbei handelte es sich um 535 Eigentumswohnungen und 26 Stellplatzflächen (wie z. B. Tiefgaragen, Garagen, Carports etc.). Bei den übrigen 16 Objekten handelte es sich um Teileigentume (wie z. B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.).

Verteilung der Teilmärkte auf die Kommunen

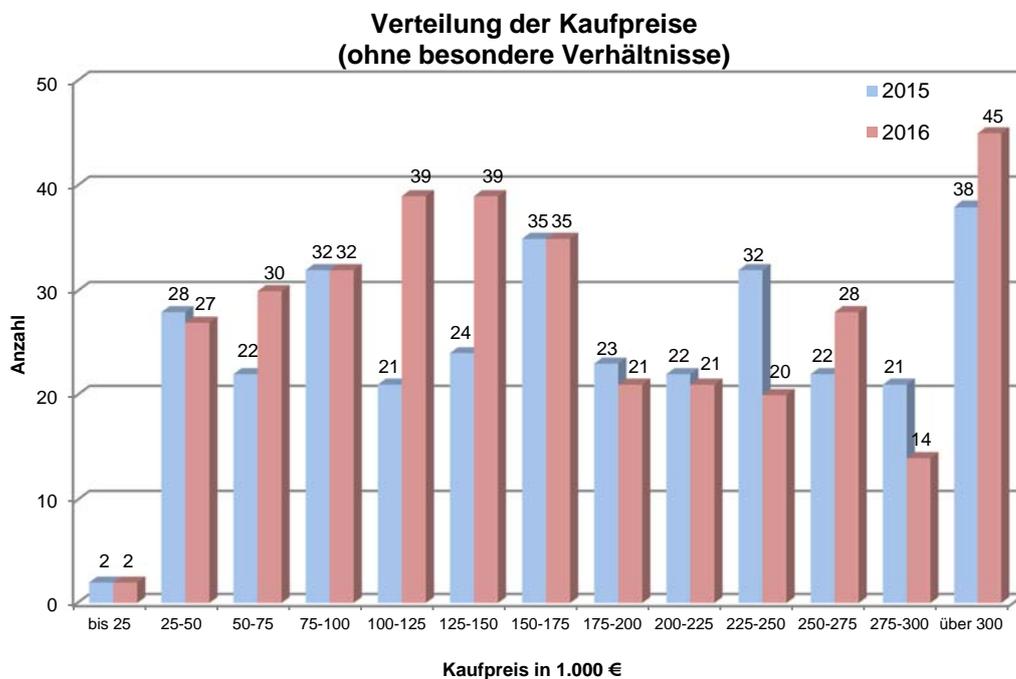


	alle Kauffälle	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Burscheid	70	0	68	2
Kürten	25	0	24	1
Leichlingen	151	52	92	7
Odenthal	36	4	32	0
Overath	43	6	37	0
Rösrath	115	22	91	2
Wermelskirchen	137	21	104	12

7.1 Wohnungseigentum

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

Das nachfolgende Diagramm und die Tabelle enthalten 353 Kauffälle aus 2016, bei denen **keine** besonderen Verhältnisse (z. B. Schenkung, Tausch usw.) vorlagen.



Verteilung der Kaufpreise

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
bis 25	0	0	0	0	0	0	2
25 – 50	4	0	2	0	0	16	5
50 – 75	11	0	3	1	1	3	11
75 – 100	8	1	1	1	3	4	14
100 – 125	2	1	8	4	3	12	9
125 – 150	3	2	12	6	4	5	7
150 – 175	5	3	8	1	3	8	7
175 – 200	1	0	5	5	1	7	2
200 – 225	0	0	10	3	0	4	4
225 – 250	2	1	4	0	1	4	8
250 – 275	1	0	11	3	0	5	8
275 – 300	0	0	8	1	2	2	1
über 300	1	0	22	1	4	15	2

Angaben zur Instandhaltungsrücklage

Im Jahr 2016 lagen insgesamt 298 Angaben zu einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum vor. Die Instandhaltungsrücklage wurde in einer Spanne (Min.-Max.) von 0 €/m² Wohnfläche bis 169 €/m² Wohnfläche (bei Stichtagen zwischen 31.12.2013 bis 31.12.2016) angegeben.

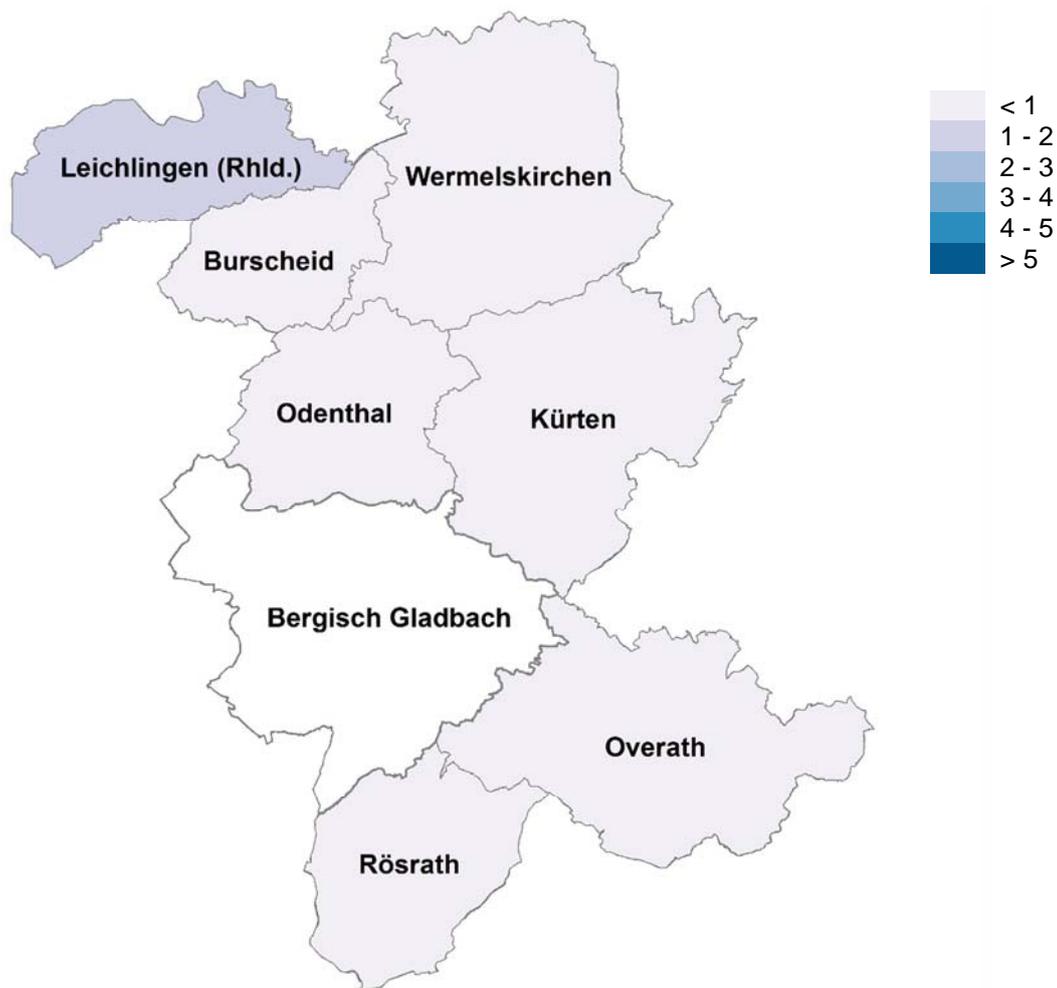
7.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Für die Auswertung 2016 lagen 95 Erstverkäufe (Neubauten) von Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2016 vor. Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 24 Wohnanlagen, die in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten teilweise stark differieren.

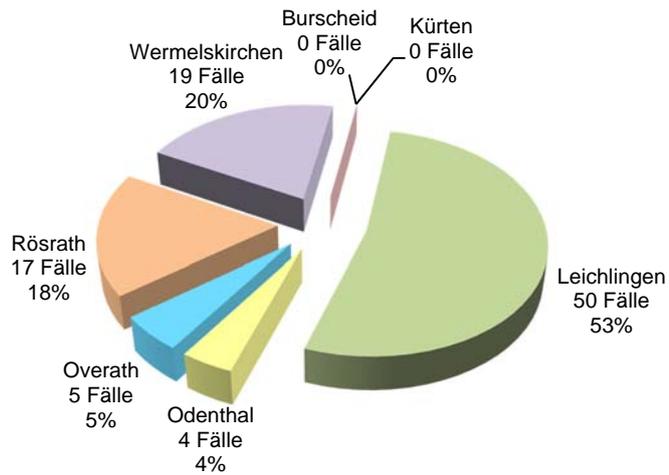
Von den 95 Kauffällen wurden 24 zur Eigennutzung und 43 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 28 Kauffällen war keine Angabe vorhanden.

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

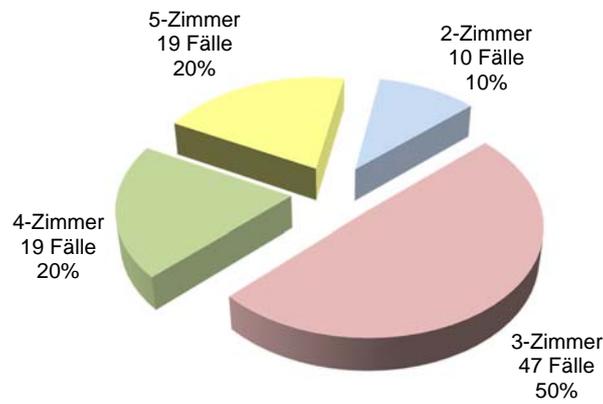
Erstverkäufe (Neubauten) pro 1.000 Einwohner



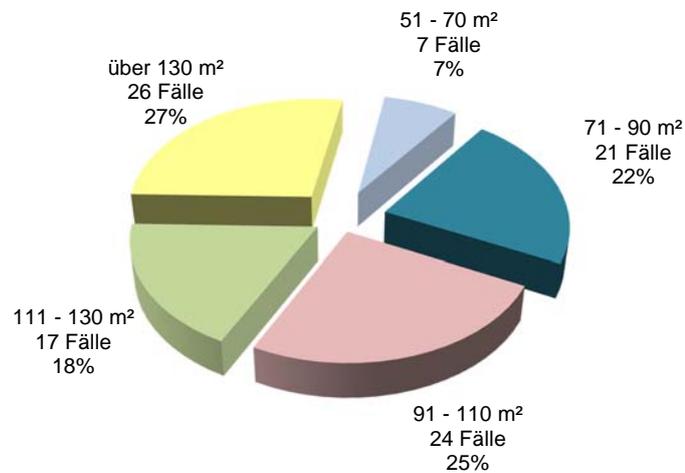
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Zimmeranzahl



Verteilung der Wohnungsgrößen



7.1.2 Durchschnittspreis bei Erstverkäufen (Neubauten)

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Preises wurden 95 Kauffälle unter folgenden Kriterien herangezogen:

- Eigenleistungen sind in unterschiedlichem Umfang teilweise enthalten.
- Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.
- keine Mehrfachkäufe (nur einzeln veräußerte und erworbene Objekte)
- 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 Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verblieben 59 Kauffälle aus 19 Wohnanlagen.

Durchschnittspreis pro m ² Wohnfläche	Standardabweichung	Spanne (Min.-Max.)	Anzahl
2.875 €/m ²	± 275 €/m ²	2.225 €/m ² – 3.525 €/m ²	59

Der Durchschnittspreis ist um **rd. 5 %** gegenüber dem Vorjahr **gestiegen** (vgl. 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 251 auswertbare Kaufpreise aus mehreren Jahren in Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten zugrunde.
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

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.)
Am Sandberg 17	106	95 - 146	2.825	2.650 – 3.025
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016			
Förster-Sons-Straße 26	92	70 - 101	3.300	3.100 - 3.575
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016			
In der Meffert 31, 31a-31c	91	61 - 105	2.750	2.475 - 2.850
	insgesamt 26 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016			
Kirchstraße 27	86	60 - 106	3.075	2.925 – 3.275
	insgesamt 10 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2016			
Waldstraße 2	118	99 - 139	2.925	2.900 – 2.960
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2016			
Weyersbacher Feld 1	76	65 - 84	2.975	2.950 - 3.075
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2016			
Wupperbogen 4, 6-8, 10, 9-17	92	64 - 205	2.725	2.225 - 3.125
	insgesamt 64 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016			

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	96	54 - 191	2.900	2.475 – 3 225
	insgesamt 28 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015			
Jan-Wellem-Straße 2	115	85 - 137	2.950	2.925 - 3.000
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2015			
Josefshöhe 5	105	102 - 109	2.800	2.675 - 2.975
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2016			

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.)
Boulléweg 2	115	73 - 135	2.775	2.525 – 2.875
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016			
Gebrüder-Reusch-Straße 3	93	80 - 116	2.825	2.725 – 3.000
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016			
Gebrüder-Reusch-Straße 5	100	61 - 135	2.850	2.775 – 2.975
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016			
Gebrüder-Reusch-Straße 9-13	125	100- 138	3.375	3.100 – 3.525
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2016			
Hauptstraße 318- 318c	109	60 - 162	2.575	2.200 – 2.825
	insgesamt 15 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016			
Rotdornallee 35	117	86 - 180	2.825	2.600 – 2.975
	insgesamt 8 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016			

Wermelskirchen

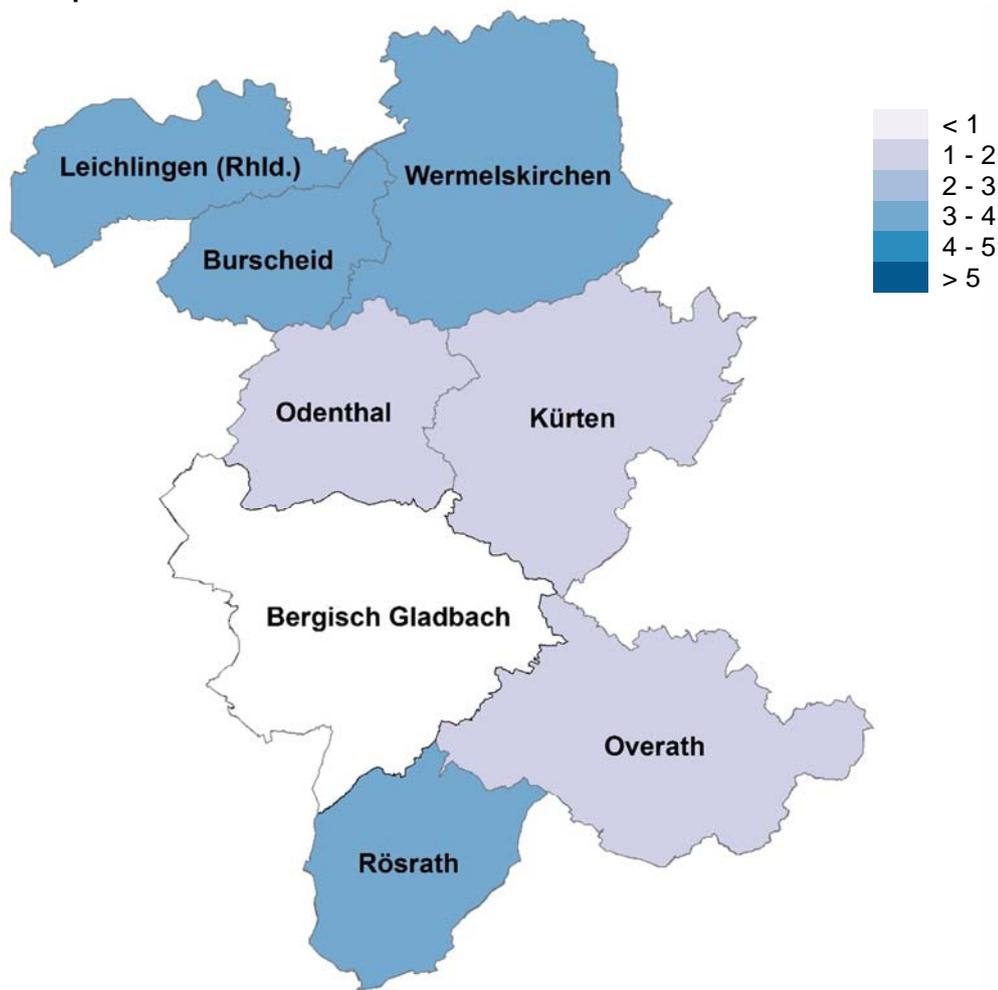
Lage	Ø Wohnfläche in m ²	Wohnfläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Ø Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² Wfl. Spanne (Min.-Max.)
Mannesmannstraße 36	97	79 - 165	2.575	2.525 – 2.650
	insgesamt 11 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016			
Schillerstraße 6a	97	75 - 121	2.800	2.650 – 2.975
	insgesamt 8 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016			
Telegrafienstraße 19-21a	95	70 - 146	2.625	2.225 – 2.975
	insgesamt 13 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016			
Thomas-Mann-Straße 38 und Pfarrstraße 11	95	89 - 148	2.675	2.525 – 2.900
	insgesamt 13 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2016			

7.1.4 Wiederverkäufe und Umwandlungen

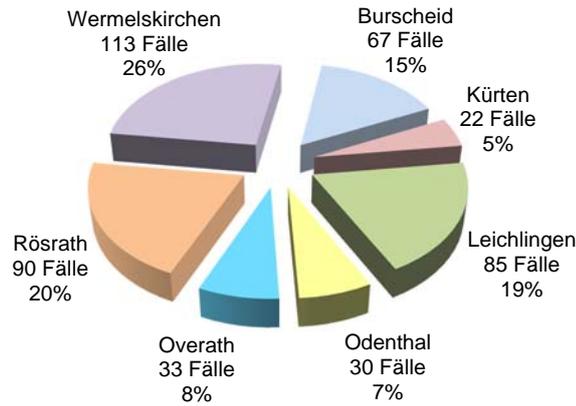
Für die Auswertung 2016 lagen 440 Kauffälle für wiederverkaufte bzw. umgewandelte Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2016 vor. Die Wohnungen differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (23) und dessen Vergleichbarkeit mit wiederverkauftem Wohnungseigentum (417) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet. Von den 440 Kauffällen wurden 171 zur Eigennutzung und 157 zur Vermietung abgeschlossen. Bei 112 Verträgen war diesbezüglich keine Angabe vorhanden.

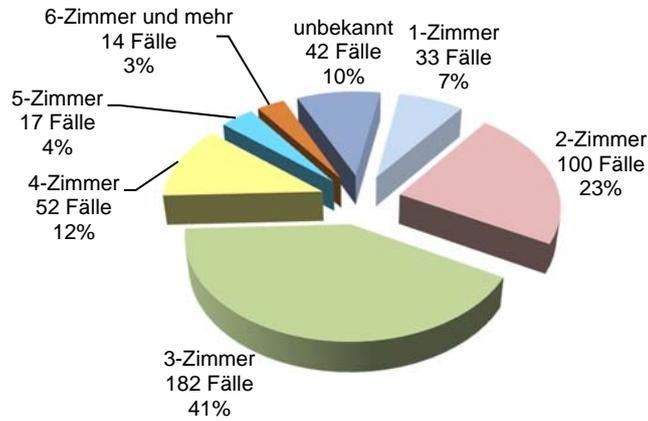
Wiederverkäufe pro 1.000 Einwohner



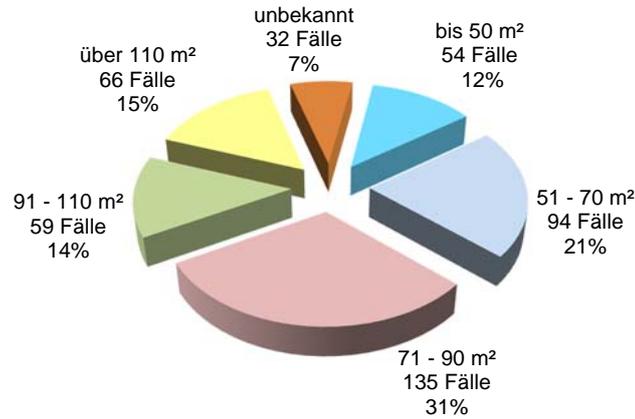
Verteilung der Verkäufe auf die Kommunen



Verteilung der Zimmeranzahl



Verteilung der Wohnungsgrößen



7.1.5 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)

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

- keine Mehrfachkäufe (nur einzeln veräußerte und erworbene Objekte)
- keine Zwangsversteigerungen
- keine Notverkäufe
- keine besonderen Kaufumstände
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

Die ausgewerteten Kauffälle sind nach dem ursprünglichen/tatsächlichen Baujahr einsortiert. Modernisierungen konnten nicht berücksichtigt werden. Angaben erfolgten bei mindestens 3 auswertbaren Kauffällen.

Die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise ergeben sich durch den hiesigen weitgehend kleinstädtisch bzw. ländlich geprägten Raum aus Kaufpreisen von Wohnungen in überwiegend kleinen bis mittleren Wohnanlagen.

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

- nur Wohnungen in Gebäuden mit mindestens 4 Einheiten und höchstens 16 Einheiten
- Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m²

Nach Selektion verblieben 170 Kauffälle (bzw. 39 % der Gesamtkaufverträge). Die Preise bei wiederverkauften bzw. umgewandelten Eigentumswohnungen sind gegenüber 2015 um durchschnittlich **rd. 7 % gestiegen**. Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

	Baujahr (Ursprung)	Anzahl der Kauf- fälle		Ø Wohn- fläche [m ²]	Preis/m ² Wohn- fläche		Anzahl ausge- wertet	Ø Wohn- fläche [m ²]	Preis/m ² Wohn- fläche	
		insg.	ausge- wertet		Mittel- wert [€/m ²]	Median [€/m ²]			Mittel- wert [€/m ²]	Median [€/m ²]
Burscheid	unbekannt	1	0				0			
	bis 1919	4	2				0			
	1920-1949	2	1				0			
	1950-1959	2	1				1			
	1960-1969	21	10	66 <i>±8</i>	990 <i>±195</i>	980	6	67 <i>±6</i>	985 <i>±125</i>	955
	1970-1979	10	6	82 <i>±20</i>	1.150 <i>±195</i>	1.175	6	82 <i>±20</i>	1.150 <i>±195</i>	1.175
	1980-1989	12	6	86 <i>±32</i>	1.335 <i>±265</i>	1.355	5	76 <i>±22</i>	1.300 <i>±280</i>	1.350
	1990-1999	14	12	73 <i>±25</i>	1.575 <i>±475</i>	1.520	8	81 <i>±17</i>	1.540 <i>±310</i>	1.520
	2000-2009	0	0				0			
	ab 2010	1	0				0			

	Baujahr (Ursprung)	Anzahl der Kauf- fälle		Ø Wohn- fläche [m²]	Preis/m² Wohn- fläche		Anzahl ausge- wertet	Ø Wohn- fläche [m²]	Preis/m² Wohn- fläche	
		insg.	ausge- wertet		Mittel- wert [€/m²]	Median [€/m²]			Mittel- wert [€/m²]	Median [€/m²]
Kürten	unbekannt	6	0				0			
	bis 1919	2	0				0			
	1920-1949	1	0				0			
	1950-1959	1	0				0			
	1960-1969	2	0				0			
	1970-1979	4	4	85 ±15	1.480 ±155	1.465	2			
	1980-1989	0	0				0			
	1990-1999	4	2				1			
	2000-2009	2	2				0			
	ab 2010	0	0				0			
Leichlingen	unbekannt	1	1				0			
	bis 1919	4	1				1			
	1920-1949	0	0				0			
	1950-1959	4	1				1			
	1960-1969	17	11	74 ±12	1.785 ±315	1.780	11	74 ±12	1.785 ±315	1.780
	1970-1979	19	14	88 ±22	1.515 ±360	1.530	11	78 ±12	1.480 ±265	1.545
	1980-1989	7	2				1			
	1990-1999	28	15	75 ±19	1.915 ±315	1.830	13	77 ±14	1.915 ±330	1.830
	2000-2009	4	4	96 ±24	2.345 ±300	2.415	3	85 ±13	2.290 ±345	2.335
	ab 2010	1	1				1			

	Baujahr (Ursprung)	Anzahl der Kauf- fälle		Ø Wohn- fläche [m²]	Preis/m² Wohn- fläche		Anzahl ausge- wertet	Ø Wohn- fläche [m²]	Preis/m² Wohn- fläche	
		insg.	ausge- wertet		Mittel- wert [€/m²]	Median [€/m²]			Mittel- wert [€/m²]	Median [€/m²]
Odenthal	unbekannt	0	0				0			
	bis 1919	0	0				0			
	1920-1949	0	0				0			
	1950-1959	0	0				0			
	1960-1969	4	1				0			
	1970-1979	5	4	69 ±6	1.280 ±225	1.265	4	69 ±6	1.280 ±225	1.265
	1980-1989	4	3	96 ±31	1.615 ±120	1.565	0			
	1990-1999	9	7	77 ±18	2.065 ±360	1.940	6	74 ±17	2.095 ±385	1.960
	2000-2009	7	6	84 ±7	2.050 ±385	2.025	5	84 ±8	2.020 ±425	1.845
	ab 2010	1	1				0			
Overath	unbekannt	1	1				0			
	bis 1919	1	0				0			
	1920-1949	1	1				0			
	1950-1959	0	0				0			
	1960-1969	5	5	105 ±33	1.110 ±185	1.050	3	94 ±37	1.195 ±190	1.125
	1970-1979	3	2				1			
	1980-1989	3	1				0			
	1990-1999	11	7	104 ±57	1.630 ±370	1.535	3	84 ±22	1.545 ±60	1.535
	2000-2009	7	0				0			
	ab 2010	1	0				0			

	Baujahr (Ursprung)	Anzahl der Kauf- fälle		Ø Wohn- fläche [m ²]	Preis/m ² Wohn- fläche		Anzahl ausge- wertet	Ø Wohn- fläche [m ²]	Preis/m ² Wohn- fläche	
		insg.	ausge- wertet		Mittel- wert [€/m ²]	Median [€/m ²]			Mittel- wert [€/m ²]	Median [€/m ²]
Rösrath	unbekannt	1	0				0			
	bis 1919	0	0				0			
	1920-1949	0	0				0			
	1950-1959	6	4	98 ±46	1.930 ±425	1.900	1			
	1960-1969	11	10	84 ±27	1.115 ±415	1.350	5	83 ±15	1.715 ±430	1.595
	1970-1979	17	13	97 ±47	1.565 ±360	1.555	4	81 ±18	1.535 ±390	1.530
	1980-1989	6	4	97 ±31	1.440 ±235	1.485	2			
	1990-1999	45	36	62 ±35	1.575 ±440	1.510	16	82 ±21	1.850 ±315	1.835
	2000-2009	3	1				0			
	ab 2010	1	0				0			
Wermelskirchen	unbekannt	1	0				0			
	bis 1919	10	0				0			
	1920-1949	14	5	43 ±12	825 ±260	880	5	43 ±12	825 ±260	880
	1950-1959	5	3	66 ±17	1.095 ±370	885	2			
	1960-1969	11	6	67 ±12	1.250 ±205	1.285	6	67 ±12	1.250 ±205	1.285
	1970-1979	40	23	80 ±24	1.190 ±260	1.085	19	77 ±21	1.150 ±225	1.070
	1980-1989	13	12	83 ±44	1.485 ±235	1.440	4	82 ±10	1.485 ±300	1.490
	1990-1999	17	13	84 ±22	1.615 ±205	1.645	12	82 ±21	1.615 ±215	1.630
	2000-2009	1	1				1			
	ab 2010	1	0				0			

	Baujahr (Ursprung)	Anzahl der Kauf- fälle		Ø Wohn- fläche [m ²]	Preis/m ² Wohn- fläche		Anzahl ausge- wertet	Ø Wohn- fläche [m ²]	Preis/m ² Wohn- fläche	
		insg.	ausge- wertet		Mittel- wert [€/m ²]	Median [€/m ²]			Mittel- wert [€/m ²]	Median [€/m ²]
Rheinisch-Bergischer Kreis insgesamt	unbekannt	11	2				0			
	bis 1919	21	3	138 ±52	1.345 ±850	1.555	1			
	1920-1949	18	7	67 ±49	1.080 ±495	1.005	5	43 ±12	825 ±260	880
	1950-1959	18	9	76 ±37	1.435 ±585	1.445	5	51 ±7	1.020 ±295	885
	1960-1969	71	43	78 ±22	1.390 ±420	1.300	31	75 ±16	1.460 ±425	1.410
	1970-1979	98	66	86 ±29	1.360 ±330	1.330	47	78 ±17	1.290 ±280	1.270
	1980-1989	45	28	89 ±35	1.500 ±260	1.495	12	83 ±19	1.435 ±275	1.395
	1990-1999	128	92	73 ±32	1.685 ±410	1.645	59	80 ±18	1.785 ±340	1.730
	2000-2009	24	14	93 ±19	2.090 ±350	2.050	9	85 ±9	2.125 ±370	2.170
	ab 2010	6	2				1			
	insgesamt		440 100%	266 60%				170 39%		

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit bzw. der Verteilung der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2016. Ein Vergleich der einzelnen Baujahresgruppen mit den entsprechenden Daten der Vorjahre zur Ableitung einer 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 2016 wurden 16 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 2,33 Mio. € registriert. Bei den 16 Kauffällen handelte es sich um 2 Erstverkäufe (Neubauten) und 14 Weiterverkäufe in 16 Objekten.

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

7.2.2 Durchschnittspreise für Stellplätze, Garagen und Carports

Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Neubauten** aus den Kaufpreisen der Jahre 2015 und 2016. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne (Min.-Max.) in €	Anzahl
Außenstellplatz	7.500	4.000 - 9.000	71
Carport	6.500	5.000 - 10.000	13
Garage	15.500	9.000 - 18.000	31
Tiefgarageneinstellplatz	15.000	8.000 - 18.500	126

Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Wiederverkäufen** aus den Kaufpreisen der Jahre 2015 und 2016. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne (Min.-Max.) in €	Spanne (Min.-Max.) der Baujahre	Anzahl
Außenstellplatz	4.500	1.000 - 10.000	-	31
Carport	7.000	4.000 - 10.000	1996 - 2001	6
Garage	8.000	4.000 - 12.500	1953 - 1999	53
Tiefgarageneinstellplatz	8.500	3.000 - 15.000	1978 - 2009	35

7.2.3 Mieten für Stellplätze, Garagen und Carports

Mieten für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte aus den Mietangaben der Käufer der Jahre 2014 bis 2016. Die ermittelten Durchschnittsmieten sind auf 5 € gerundet. Die durchschnittlichen Mieten gelten sowohl für Neubaubjekte als auch für wiederverkaufte Objekte.

Art	Durchschnittliche Miete in € pro Monat	Spanne (Min.-Max.) in €	Anzahl
Außenstellplatz	25,00	20,00 - 40,00	8
Garage	40,00	30,00 - 60,00	16
Tiefgarageneinstellplatz	40,00	25,00 - 50,00	6

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

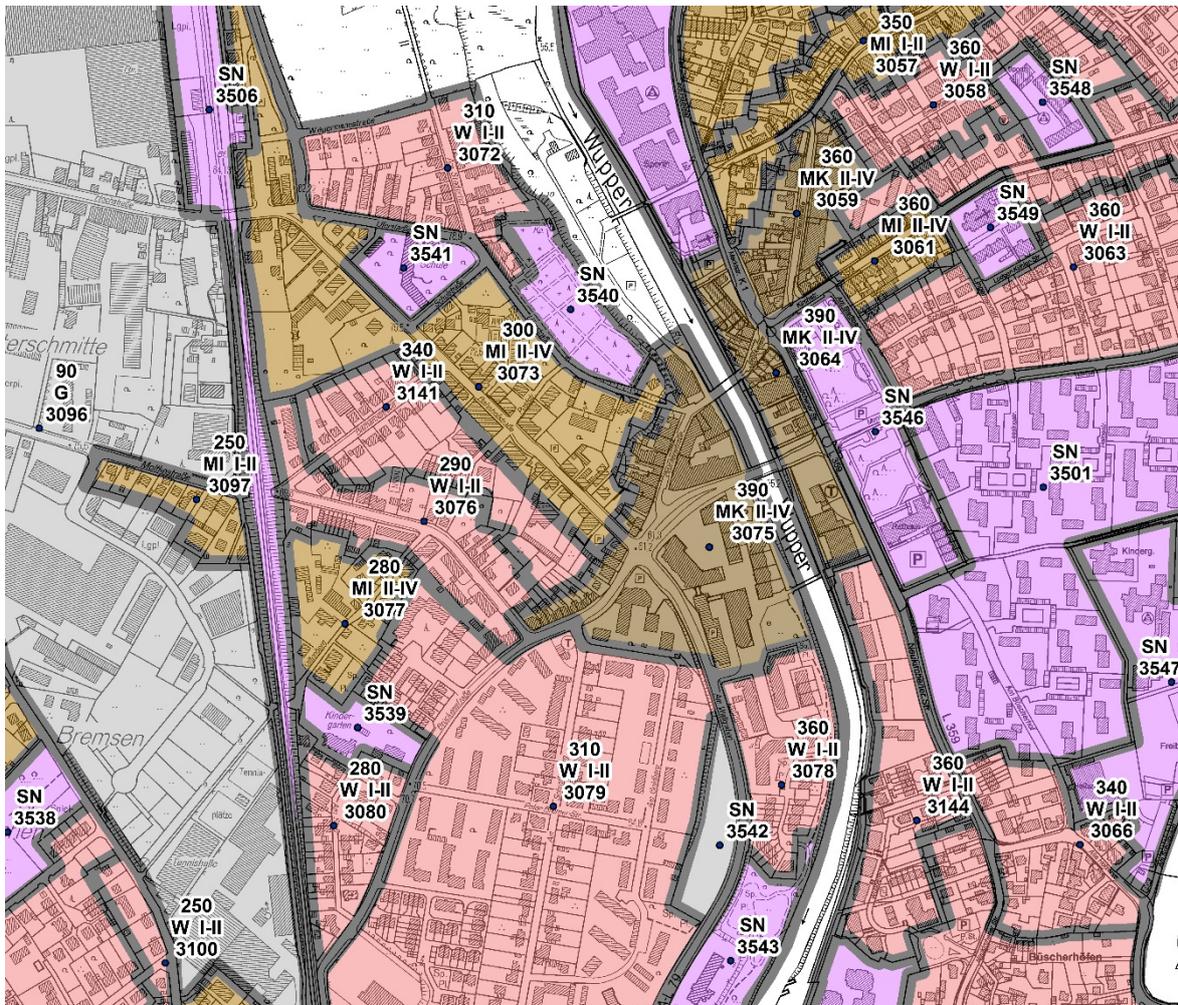
Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind auf Basis der Daten der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, 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 01.01.2017 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.

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	260		
	Griesberg		235	
	Niklaus-Ehlen-Weg			205
Kürten	Kastanienweg	220		
	Leo-Fahlenbock-Straße		180	
	Märchenweg			155
Leichlingen	Grünstraße	360		
	Flandrianstraße		290	
	Immigrather Straße			250
Odenthal	Auf dem Krahwinkel	350		
	Eikamper Feld		260	
	Im Wiesengrund			195
Overath	Kapellenstraße	240		
	An der Brücke		195	
	Kreutzhäuschen			155
Rösrath	Wiesenweg	390		
	Kiefernweg		300	
	Auf dem Brachfeld			230
Wermelskirchen	Sonnenstraße	225		
	Am Hasselbusch		205	
	Herrlinghausen			195

Gewerbeflächen

(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

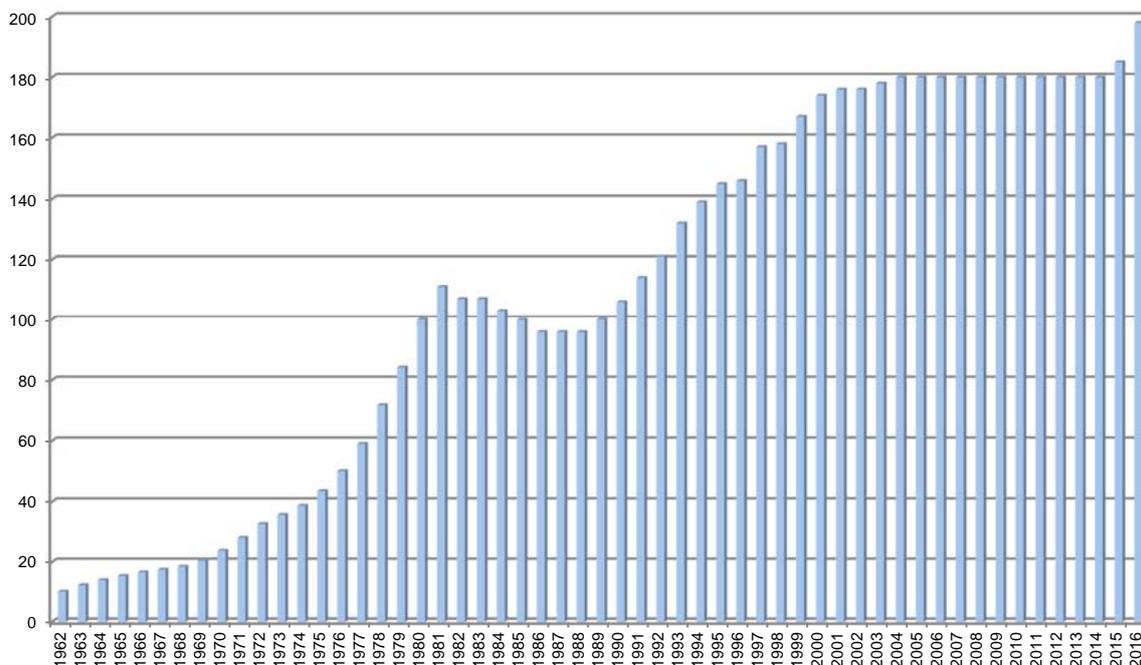
9.1 Indexreihen

9.1.1 Preisindex für Wohnbaugrundstücke

Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland (Gesamtkreis)

Basis 1980 = Index 100

Preisindex für Wohnbaugrundstücke



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					
Jahr	Overath		Kürten		Burscheid		Leichlingen		Wermelskirchen		Rösrath		Odenthal	
	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index
2001	3	172	2	170	2	189	2	189	0	185	1	172	2	173
2002	0	172	0	170	0	189	0	189	0	185	0	172	0	173
2003	0	172	2	173	0	189	2	193	0	185	2	175	1	175
2004	0	172	0	173	2	193	2	197	3	191	0	175	0	175
2005	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2006	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2007	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2008	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2009	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2010	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2011	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2012	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2013	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2014	3	177	-3	168	0	193	0	197	0	191	5	184	0	175
2015	4	184	0	168	2	197	3	203	3	197	3	190	3	180
2016	3	190	10	185	3	203	10	223	0	197	15	219	10	198

9.1.2 Preisindex für gewerbliche Baugrundstücke

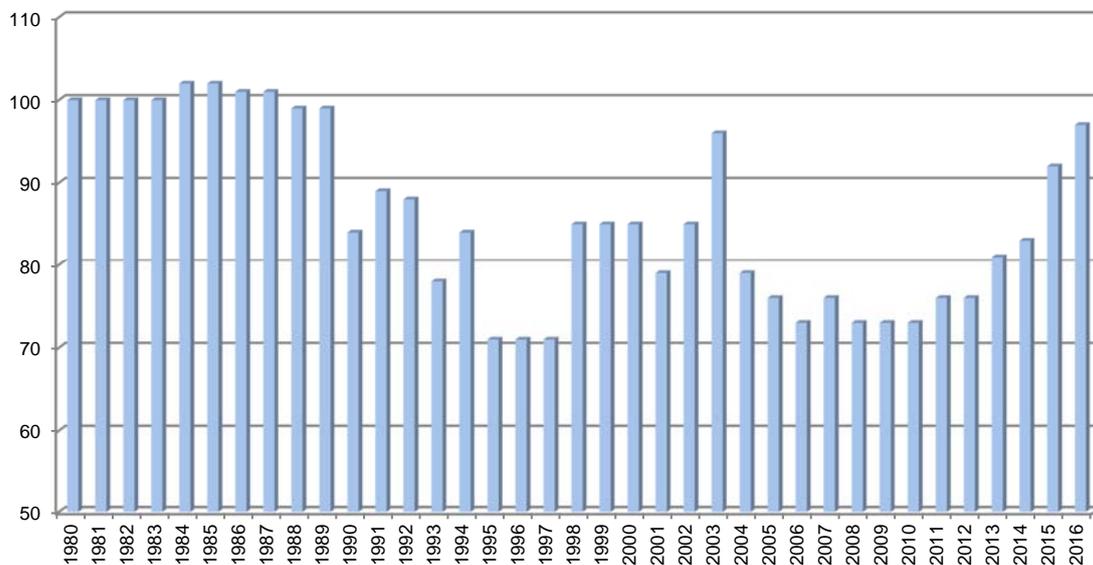
Bodenpreisentwicklung von gewerblichen Baugrundstücken (Gesamtkreis)

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

9.1.3 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen

Basis 1980 = Index 100 (rd. 1,80 €/m²)

Preisindex für landwirtschaftliche Flächen



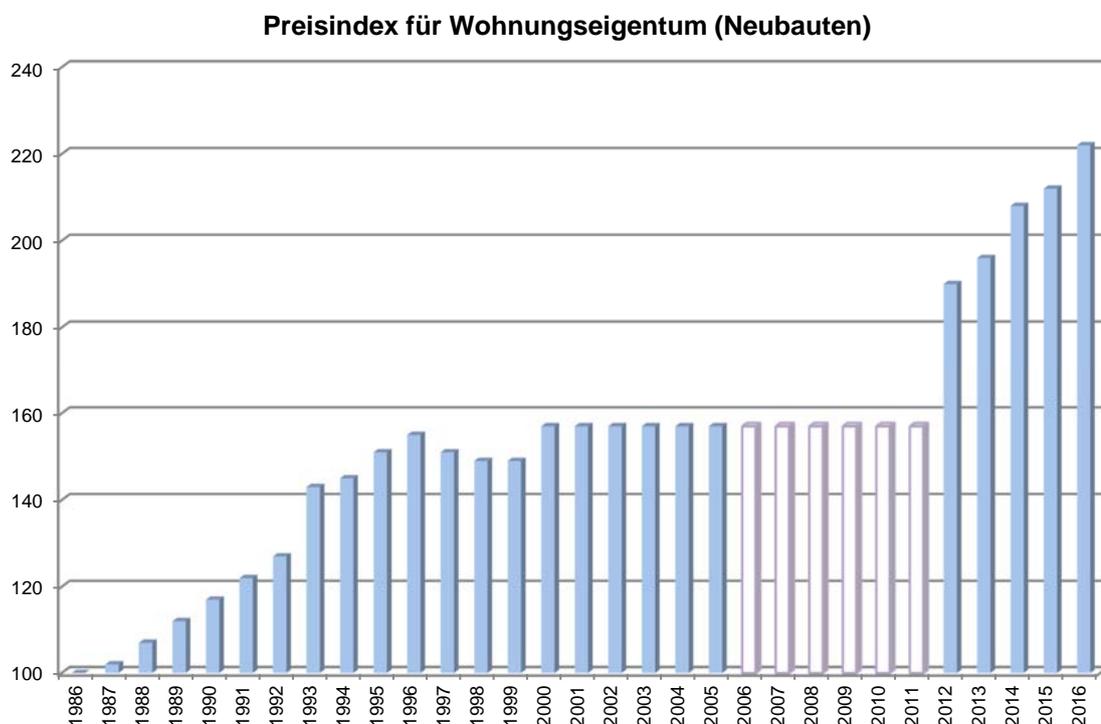
Jahr	Index
1980	100
1981	100
1982	100
1983	100
1984	102
1985	102
1986	101
1987	101
1988	99
1989	99
1990	84
1991	89
1992	88
1993	78
1994	84
1995	71
1996	71
1997	71
1998	85

Jahr	Index
1999	85
2000	85
2001	79
2002	85
2003	96
2004	79
2005	76
2006	73
2007	76
2008	73
2009	73
2010	73
2011	76
2012	76
2013	81
2014	83
2015	92
2016	97

9.1.4 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

In den Jahren 2006 bis 2011 (gekennzeichnete Werte der Indexreihe) war aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen bzw. deren Eigenart eine Auswertung nicht möglich, so dass der Index des Vorjahres jeweils übernommen wurde. Bezüglich der Preisentwicklung dieser Jahre siehe auch Ziffer 7.1 *Wohnungseigentum* der jeweiligen Grundstücksmarktberichte.

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
2001	157

Jahr	Index
2002	157
2003	157
2004	157
2005	157
2006	(157)
2007	(157)
2008	(157)
2009	(157)
2010	(157)
2011	(157)
2012	190
2013	196
2014	208
2015	212
2016	222

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.

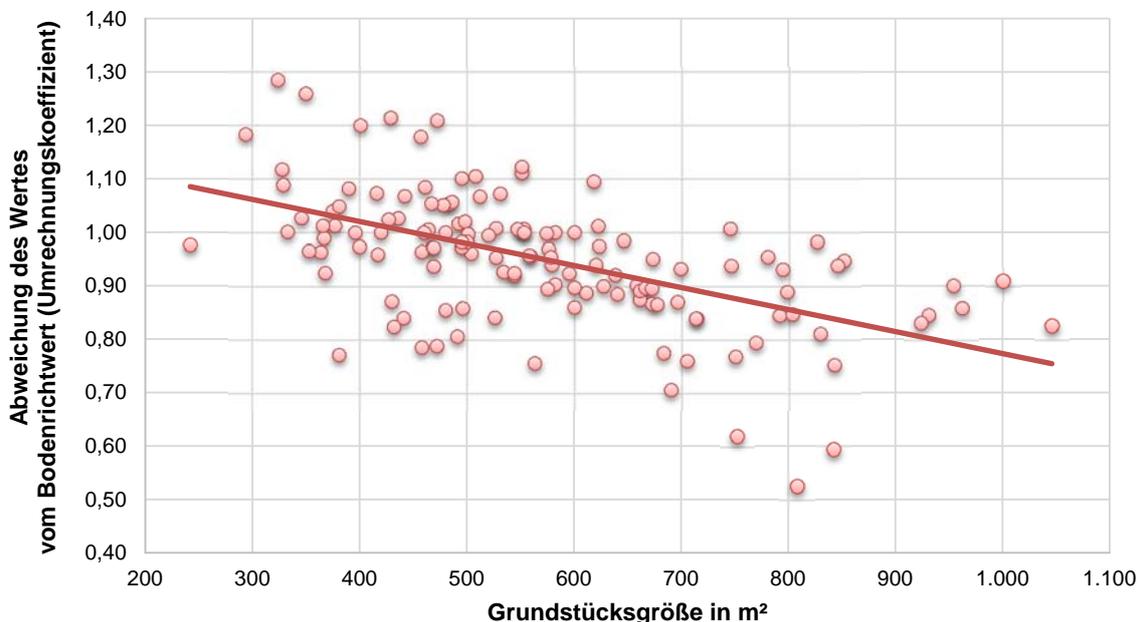
Die Bodenrichtwerte im Rheinisch-Bergischen Kreis (ausgenommen Gewerbeflächen) beziehen sich auf eine „normierte“ Fläche von durchschnittlich **450 m²** mit einer durchschnittlichen Tiefe von rd. **30 m** und einer mittleren Breite von rd. **15 m**. Hierauf wurde die Auswertung abgestellt, indem die 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-/Zweifamilienhausgrundstücken**



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

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*

9.3 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: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016) ermittelt. Ein-zusehen unter www.boris.nrw.de.

Als Gesamtnutzungsdauer [GND] wurden 80 Jahre angesetzt, die Bewirtschaftungskosten [BWK] wurden entsprechend Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 abgeleitet. Bei der Berücksichtigung der Instandhaltungskosten wurde zusätzlich zur Anlage 1 für Stellplätze ein Ansatz von 25 €/Stellplatz gewählt.

Den Ermittlungen des Liegenschaftszinssatzes [LZS] lagen die zum Kaufzeitpunkt tatsächlich erzielten Mieten aus Eigentümerangaben zugrunde, die mit Hilfe der Mietspiegel auf Ihre Marktüblichkeit hin überprüft wurden. Der zugrunde gelegte Mietwert für selbstgenutztes Wohnungseigentum basiert auf der entsprechenden Einstufung im Mietspiegel. Weichen vorliegende Mieten und Mietspiegel-mieten voneinander ab, so ist dies durch den Sachverständigen entsprechend zu würdigen.

Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc. Aufgrund der geringen Fallzahlen bei den einzelnen Objektarten wurden für die Auswertungen die Daten der **Jahre 2013 bis 2016** zusammengefasst.

Die Standardabweichung ist kursiv angegeben.

Gebäudeart	LZS [%]	Anzahl	Jahr/e	WF/NF [m²]	KP [€/m² WF/NF]	Miete [€/m²]	BWK [%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Rohertragsfaktor [Ø]
selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,6 <i>±1,25</i>	78	2016	83 <i>±20</i>	1.580 <i>±355</i>	6,65 <i>±1,25</i>	22,21 <i>±3,91</i>	50 <i>±13</i>	80	20,0 <i>±4,2</i>
vermietetes Wohnungseigentum	4,5 <i>±0,79</i>	15	2016	69 <i>±18</i>	1.470 <i>±360</i>	7,05 <i>±1,28</i>	21,39 <i>±3,54</i>	52 <i>±11</i>	80	17,1 <i>±2,5</i>
freistehende Einfamilienhäuser	3,4 <i>±0,65</i>	5	2013-2016	142 <i>±30</i>	1.776 <i>±656</i>	6,91 <i>±1,55</i>	19,23 <i>±2,95</i>	45 <i>±15</i>	80	21,3 <i>±4,2</i>
Reihen- und Doppelhäuser	3,6 <i>±0,91</i>	8	2013-2016	124 <i>±15</i>	1.834 <i>±417</i>	7,32 <i>±1,17</i>	18,72 <i>±2,98</i>	55 <i>±14</i>	80	21,1 <i>±4,8</i>
Dreifamilienhäuser	4,1 <i>±1,15</i>	7	2014-2016	275 <i>±65</i>	1.011 <i>±114</i>	5,45 <i>±0,83</i>	25,80 <i>±3,22</i>	33 <i>±5</i>	80	15,4 <i>±3,8</i>
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	4,9 <i>±1,18</i>	29	2014-2016	578 <i>±309</i>	1.098 <i>±256</i>	6,33 <i>±0,81</i>	23,48 <i>±3,11</i>	42 <i>±10</i>	80	14,2 <i>±2,7</i>
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	(6,5) <i>±1,16</i>	4	2014-2016	405 <i>±122</i>	1.077 <i>±268</i>	7,44 <i>±1,04</i>	20,64 <i>±3,39</i>	51 <i>±12</i>	80	11,9 <i>±2,5</i>

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

RND = Restnutzungsdauer

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

Bei den Eigentumswohnungen ist nur der Teilmarkt der Weiterverkäufe in Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 bis 140 m² berücksichtigt. Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt!

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 21.06.2016**. Einzusehen unter www.boris.nrw.de.

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

An dieser Stelle wird gem. Ziffer 3. des „Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW Stand: 21.06.2016 darauf hingewiesen, dass die folgenden Sachwertfaktoren aus Kauffällen der letzten zwei Jahre (September 2014 bis August 2016) ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.

9.4.2 Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK 2010)

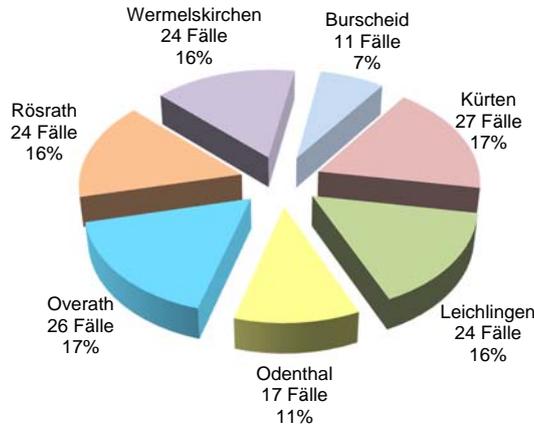
Der Analyse lagen insgesamt 316 auswertbare Kaufpreise aus dem Zeitraum September 2014 bis August 2016 zugrunde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Fragebögen an die Eigentümer, Exposés und örtlicher Außenbesichtigung die Sachwerte der veräußerten „normalen“ Ein-/Zweifamilienhäuser 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:

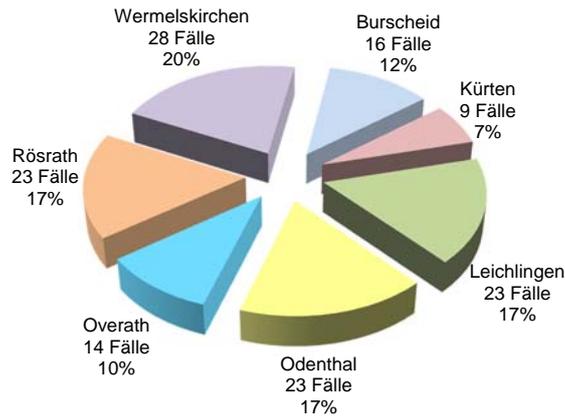
- weitgehend mangel- oder schädenfrei
- nicht vermietet
- Grundstücksgrößen bis max. 1.000 m², ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile
- Kaufpreis maximal 750.000 € (keine Villen, Liebhaberobjekte etc.)
- Objekte mit Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen
- keine Objekte in Kerngebieten, Gewerbegebieten oder Sondernutzungsflächen
- Wohnflächen zwischen 80 bis 300 m²
- Baujahre zwischen 1950 bis max. 2014 (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. Eine Ausnahme bildeten die Reihenmittelhäuser in Overath, hier lag kein Kauffall vor.

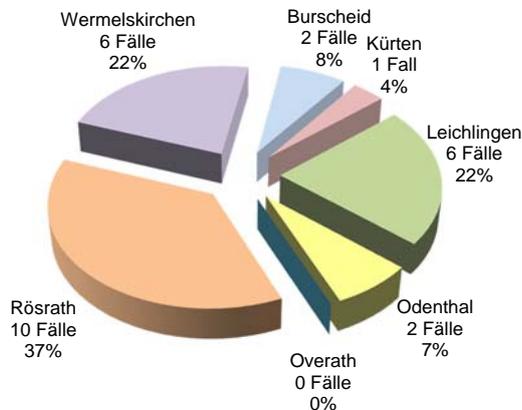
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Reihenmittelhäuser



In den nachfolgenden Grafiken sind die Sachwertfaktoren 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.

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

Im Folgenden werden die Sachwertfaktoren 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.

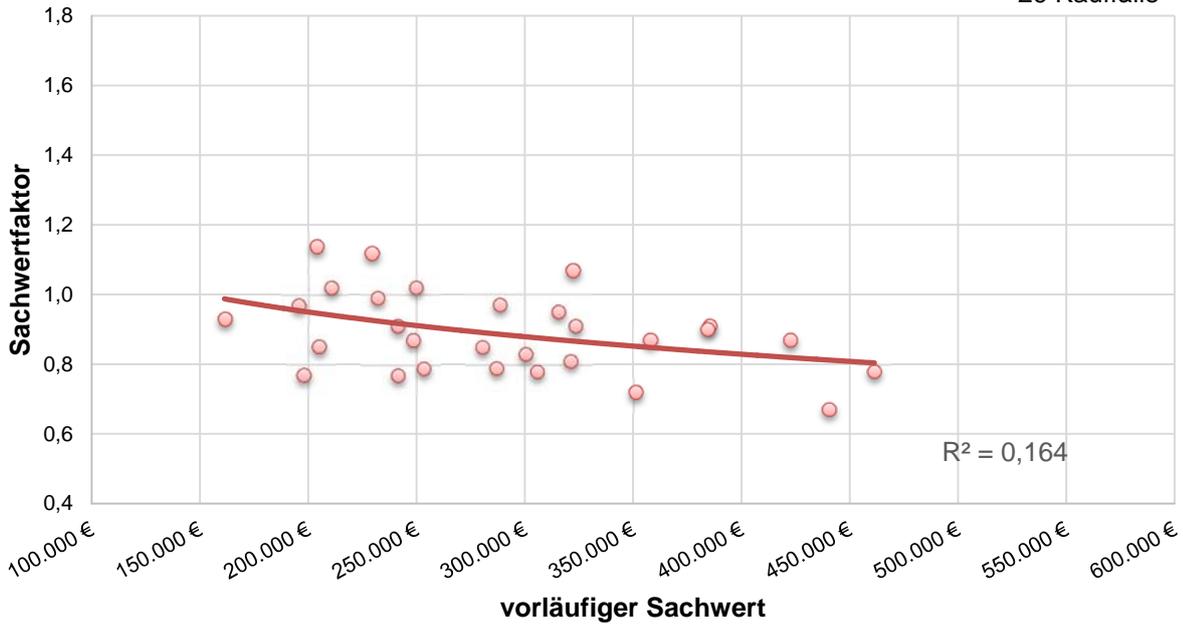
Für die Gebäudeart Reihenmittelhäuser konnte aufgrund des geringen Zahlenmaterials keine differenzierte Betrachtung nach den o. g. Bodenrichtwertniveaus vorgenommen werden.

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

An dieser Stelle wird gem. Ziffer 3. des „Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW Stand: 21.06.2016 nochmals **darauf hingewiesen, dass die folgenden Sachwertfaktoren aus Kauffällen der letzten zwei Jahre (September 2014 bis August 2016) ermittelt wurden. Sie beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungsstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.**

**freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
Bodenrichtwert bis 180 €/m²**

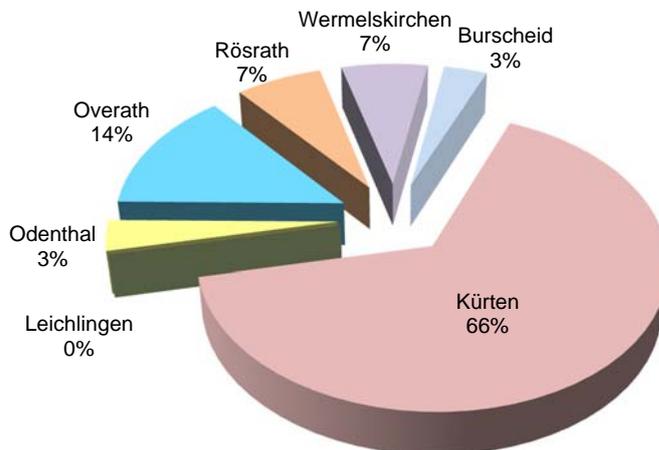
29 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	255.000 €	+/- 61.000 €	150.000 € - 368.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.702 €/m²	+/- 450 €/m²	1.061 €/m² - 2.980 €/m²
vorläufiger Sachwert*	290.000 €	+/- 78.000 €	161.000 € - 461.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	+/- 13 %	14 % - 59 %
Grundstücksgröße	700 m²	+/- 188 m²	341 m² - 991 m²
Baujahr	1981	+/- 18	1955 - 2012
Restnutzungsdauer	50 Jahre	+/- 16 Jahre	28 - 77 Jahre
Gebäudestandard	2,8	+/- 0,6	1,7 - 3,9
Wohnfläche	157 m²	+/- 48 m²	95 m² - 280 m²
Bruttogrundfläche	303 m²	+/- 98 m²	120 m² - 531 m²

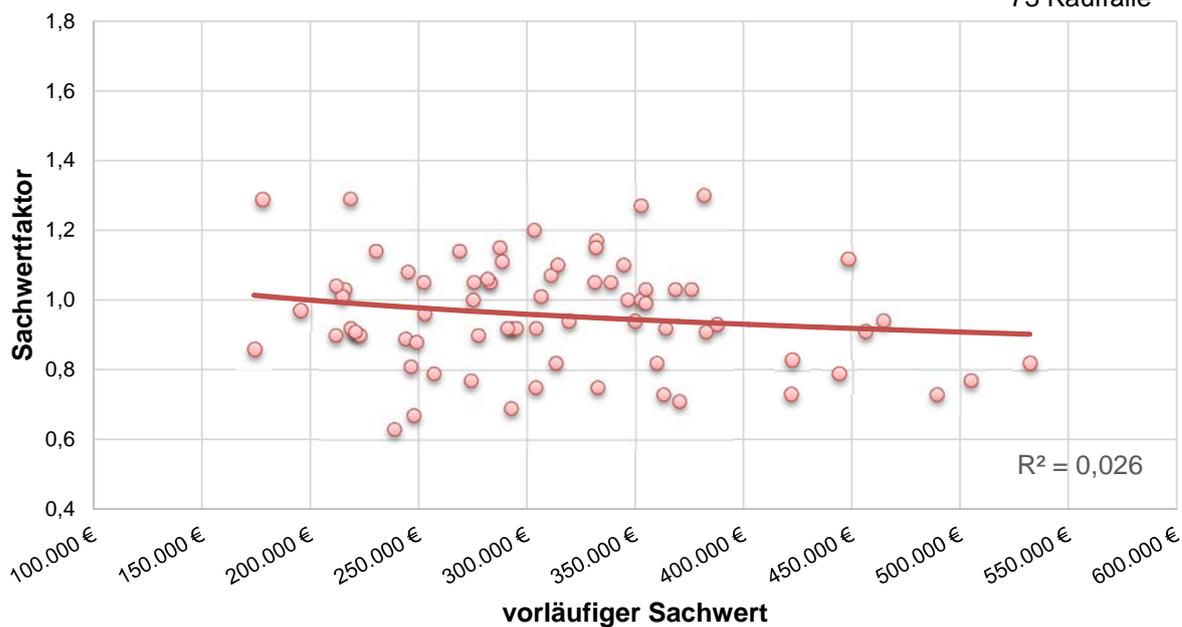
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
Bodenrichtwert 185 €/m² bis 235 €/m²

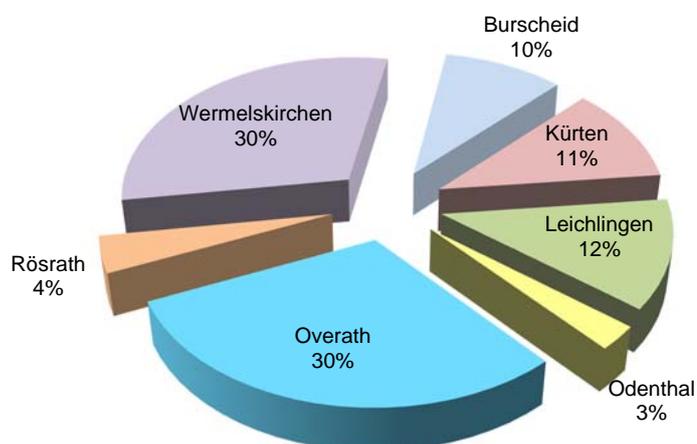
73 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	257.000 €	+/- 80.000 €	150.000 € - 500.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.903 €/m²	+/- 487 €/m²	940 €/m² - 3.106 €/m²
vorläufiger Sachwert*	312.000 €	+/- 79.000 €	174.000 € - 532.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	39 %	+/- 13 %	19 % - 69 %
Grundstücksgröße	611 m²	+/- 183 m²	273 m² - 987 m²
Baujahr	1981	+/- 16	1950 - 2013
Restnutzungsdauer	47 Jahre	+/- 15 Jahre	25 - 78 Jahre
Gebäudestandard	2,8	+/- 0,6	1,4 – 4,1
Wohnfläche	159 m²	+/- 45 m²	90 m² - 300 m²
Bruttogrundfläche	325 m²	+/- 89 m²	150 m² - 567 m²

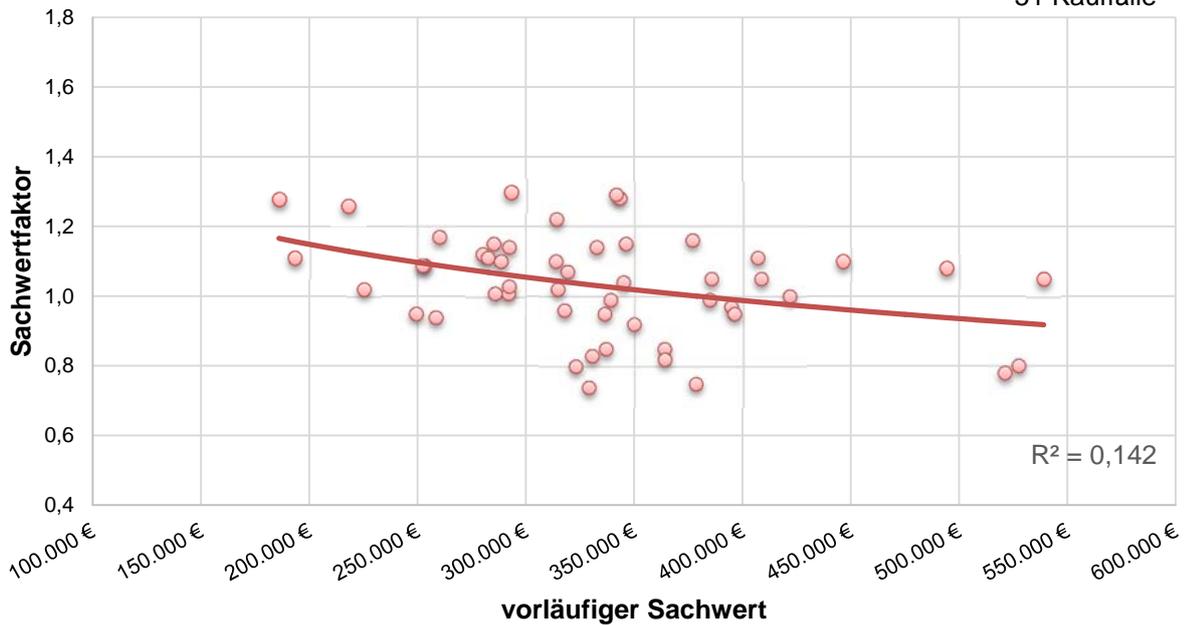
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



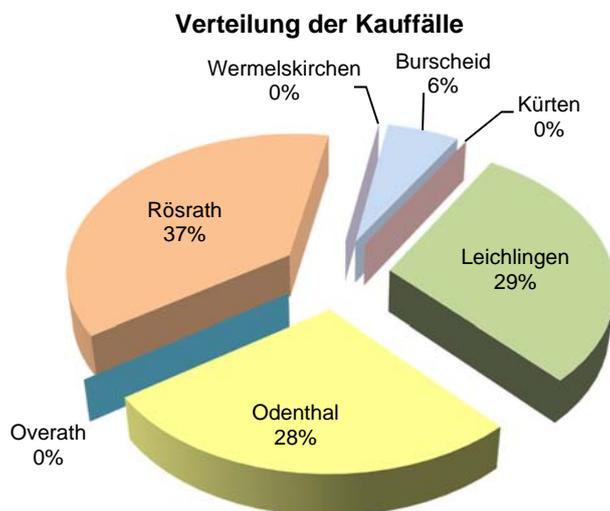
**freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
Bodenrichtwert ab 240 €/m²**

51 Kauffälle



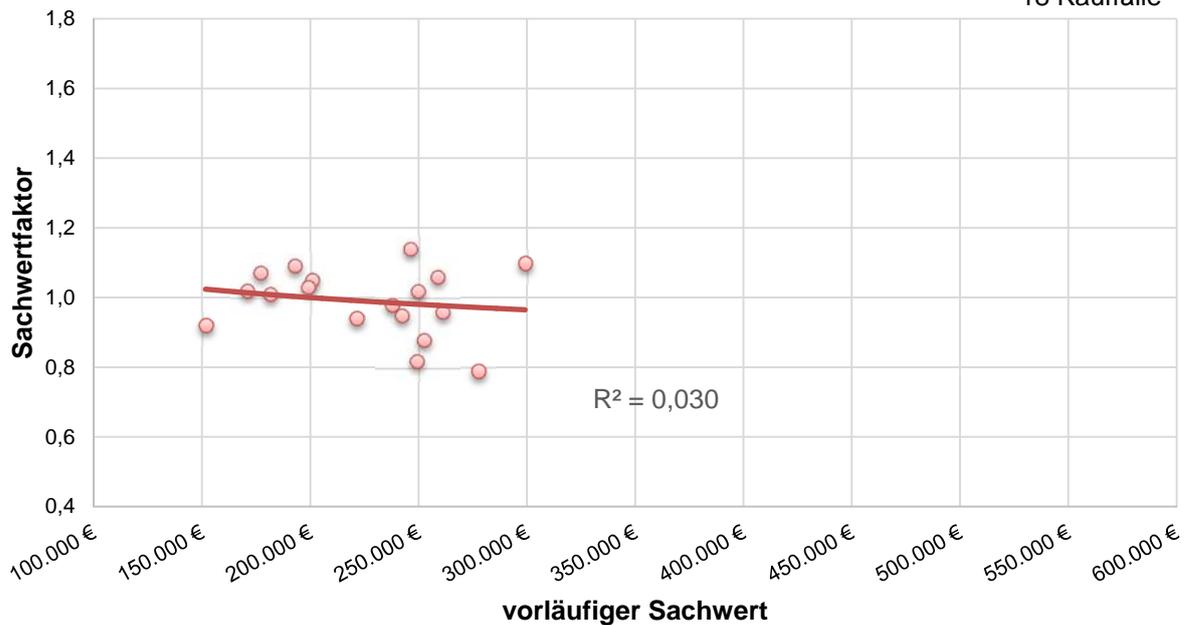
Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	343.000 €	+/- 78.000 €	214.000 € - 565.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	2.358 €/m²	+/- 455 €/m²	1.240 €/m² - 3.285 €/m²
vorläufiger Sachwert*	336.000 €	+/- 79.000 €	186.000 € - 539.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	48 %	+/- 11 %	22 % - 68 %
Grundstücksgröße	616 m²	+/- 182 m²	240 m² - 1.000 m²
Baujahr	1976	+/- 14	1952 - 2010
Restnutzungsdauer	44 Jahre	+/- 12 Jahre	28 - 74 Jahre
Gebäudestandard	2,7	+/- 0,5	1,7 – 4,1
Wohnfläche	149 m²	+/- 36 m²	98 m² - 250 m²
Bruttogrundfläche	305 m²	+/- 78 m²	147 m² - 523 m²

* auf volle Tausender gerundet



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Bodenrichtwert bis 180 €/m²

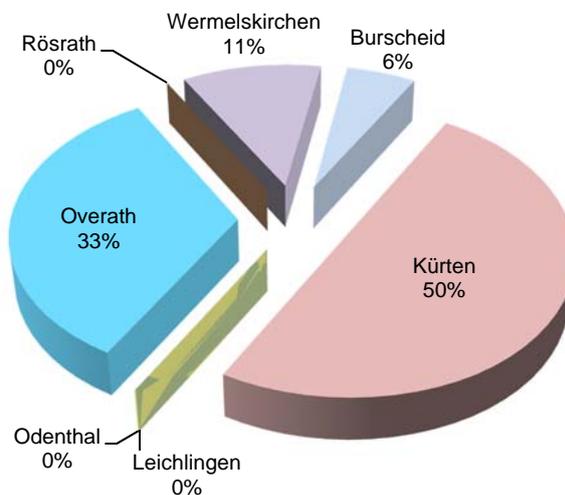
18 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	223.000 €	+/- 44.000 €	140.000 € - 330.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	1.650 €/m²	+/- 286 €/m ²	1.150 €/m ² - 2.277 €/m ²
vorläufiger Sachwert*	226.000 €	+/- 41.000 €	152.000 € - 299.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	27 %	+/- 9 %	16 % - 43 %
Grundstücksgröße	388 m²	+/- 121 m ²	237 m ² - 704 m ²
Baujahr	1990	+/- 12	1973 - 2006
Restnutzungsdauer	55 Jahre	+/- 11 Jahre	38 - 70 Jahre
Gebäudestandard	2,9	+/- 0,3	2,4 - 3,7
Wohnfläche	137 m²	+/- 25 m ²	100 m ² - 200 m ²
Bruttogrundfläche	227 m²	+/- 41 m ²	152 m ² - 336 m ²

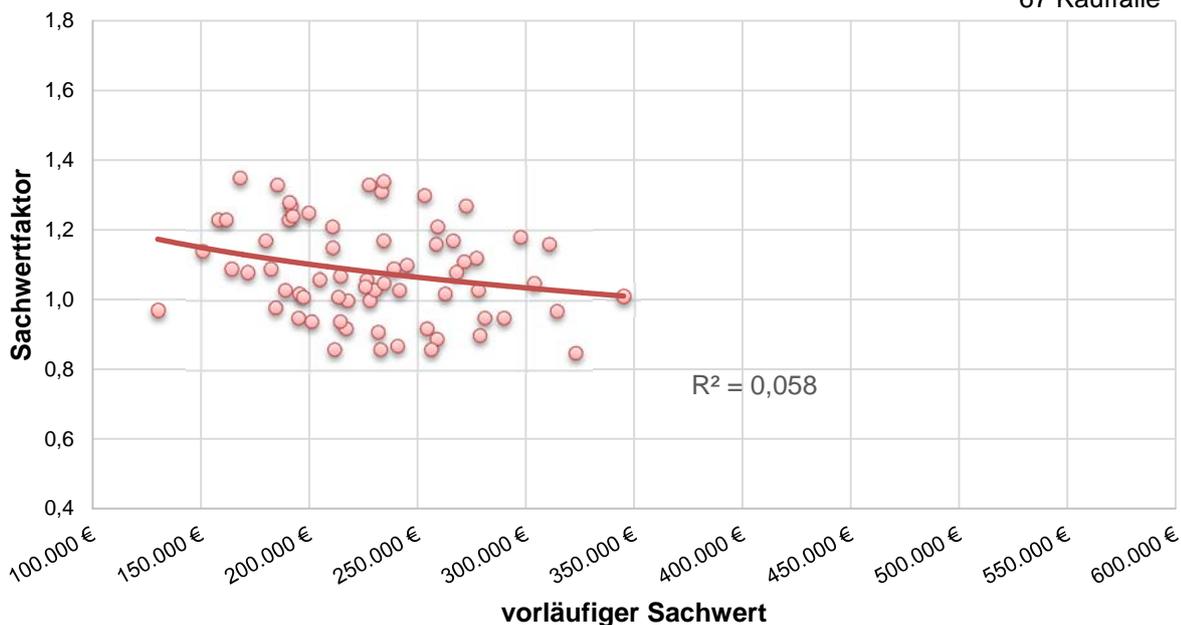
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Bodenrichtwert 185 €/m² bis 235 €/m²

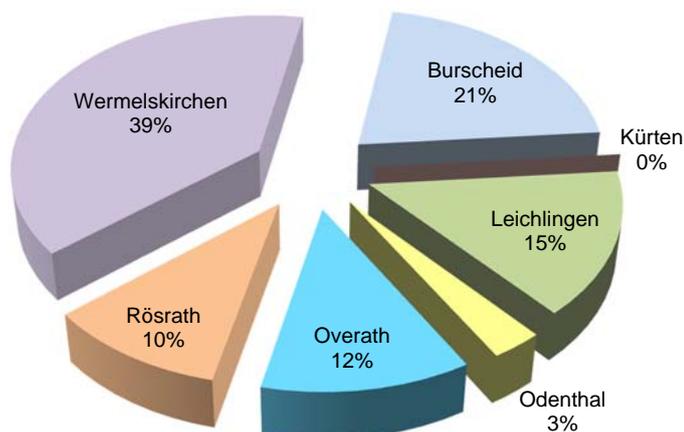
67 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	247.000 €	+/- 51.000 €	127.000 € - 360.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.939 €/m²	+/- 424 €/m²	977 €/m² - 2.840 €/m²
vorläufiger Sachwert*	230.000 €	+/- 45.000 €	130.000 € - 345.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	33 %	+/- 11 %	16 % - 67 %
Grundstücksgröße	354 m²	+/- 135 m²	164 m² - 873 m²
Baujahr	1984	+/- 14	1952 - 2012
Restnutzungsdauer	51 Jahre	+/- 12 Jahre	25 - 77 Jahre
Gebäudestandard	2,8	+/- 0,5	1,9 - 3,8
Wohnfläche	129 m²	+/- 23 m²	80 m² - 180 m²
Bruttogrundfläche	242 m²	+/- 51 m²	124 m² - 370 m²

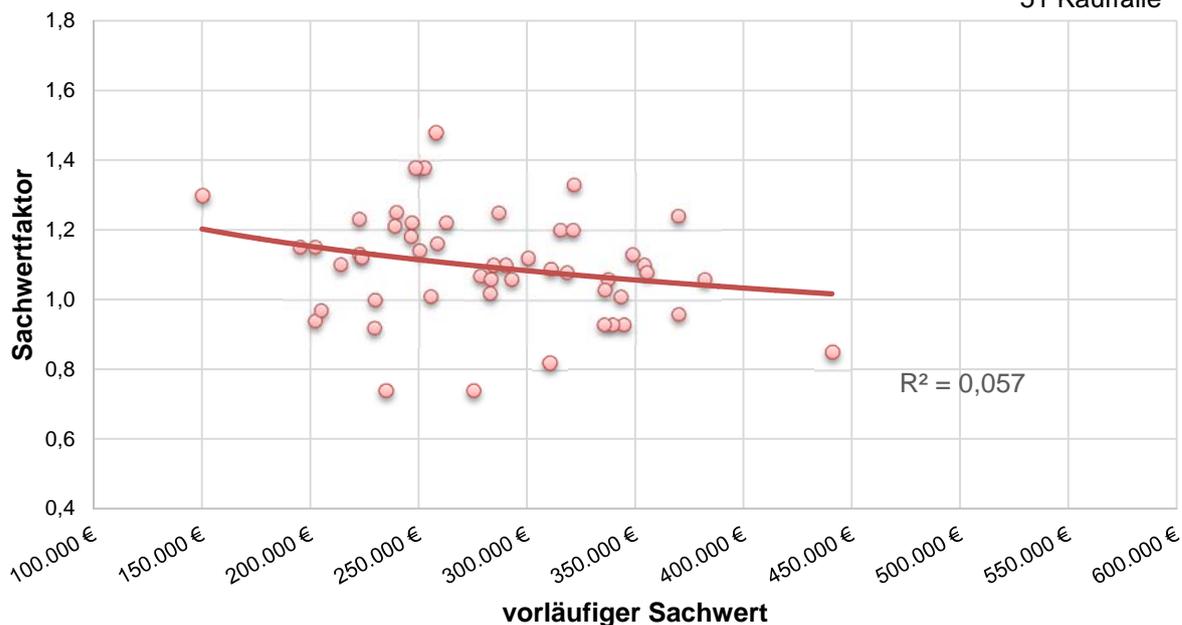
* auf volle Tausender gerundet

Verteilung der Kauffälle



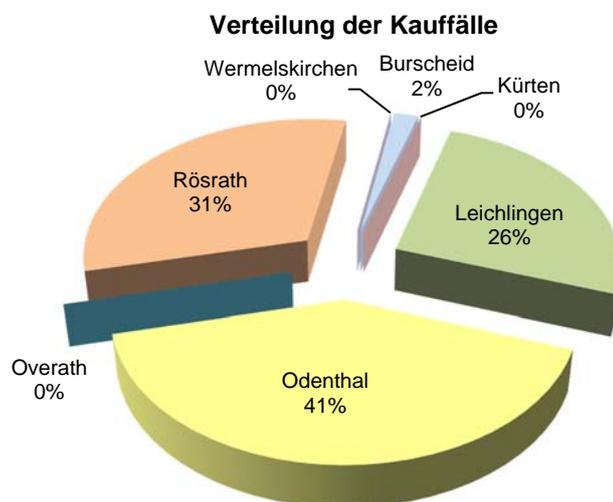
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Bodenrichtwert ab 240 €/m²

51 Kauffälle



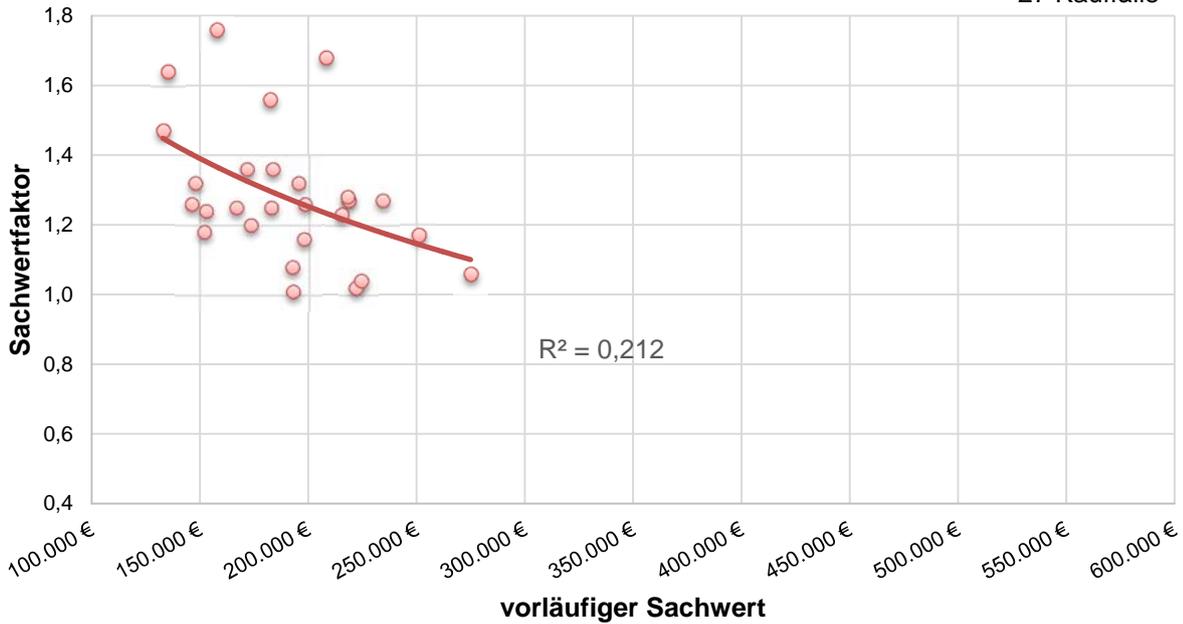
Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	308.000 €	+/- 66.000 €	175.000 € - 459.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	2.227 €/m²	+/- 513 €/m ²	1.312 €/m ² - 3.638 €/m ²
vorläufiger Sachwert*	283.000 €	+/- 58.000 €	151.000 € - 440.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	37 %	+/- 13 %	16 % - 69 %
Grundstücksgröße	375 m²	+/- 142 m ²	171 m ² - 743 m ²
Baujahr	1987	+/- 15	1957 - 2014
Restnutzungsdauer	53 Jahre	+/- 14 Jahre	25 - 78 Jahre
Gebäudestandard	2,9	+/- 0,5	1,7 - 3,9
Wohnfläche	140 m²	+/- 24 m ²	92 m ² - 212 m ²
Bruttogrundfläche	263 m²	+/- 54 m ²	180 m ² - 385 m ²

* auf volle Tausender gerundet



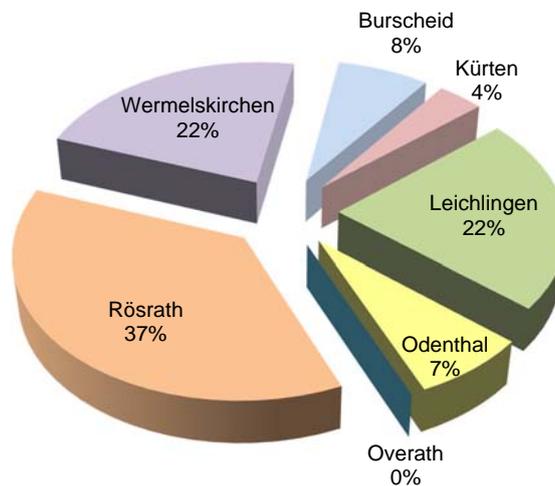
**Reihenmittelhäuser
alle Bodenrichtwerte**

27 Kauffälle



Kenndaten der ausgewerteten Objekte	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne Min. – Max.
bereinigter Kaufpreis*	241.000 €	+/- 43.000 €	180.000 € - 349.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.890 €/m²	+/- 335 €/m²	853 €/m² - 2.365 €/m²
vorläufiger Sachwert*	190.000 €	+/- 36.000 €	133.000 € - 275.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	+/- 8 %	15 % - 47 %
Grundstücksgröße	215 m²	+/- 48 m²	134 m² - 336 m²
Baujahr	1987	+/- 12	1965 - 2004
Restnutzungsdauer	53 Jahre	+/- 11 Jahre	32 - 63 Jahre
Gebäudestandard	2,7	+/- 0,3	2,1 - 3,2
Wohnfläche	125 m²	+/- 16 m²	100 m² - 165 m²
Bruttogrundfläche	237 m²	+/- 31 m²	180 m² - 302 m²

* auf volle Tausender gerundet



9.5 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)

9.5.1 Erbbauzins bei Neuabschlüssen

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

Im Jahr 2016 wurde kein Erbbaurechtsvertrag für den individuellen Wohnungsbau abgeschlossen.

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

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

9.5.2 Erbbauzins zurückliegender Jahre

Bei den seit 1960 begründeten Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau wurden durchschnittlich folgende tatsächliche, d. h. auf die reellen 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 - 2015	4,0 %

9.5.3 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten

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

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

sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln. Dies kann durch das Vergleichswertverfahren geschehen, das aber in der Praxis nur anwendbar ist, sofern entsprechende Vergleichspreise (gleiche Grundstücksarten, annähernd gleicher Erbbauzins, vergleichbares Bodenniveauniveau, 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.

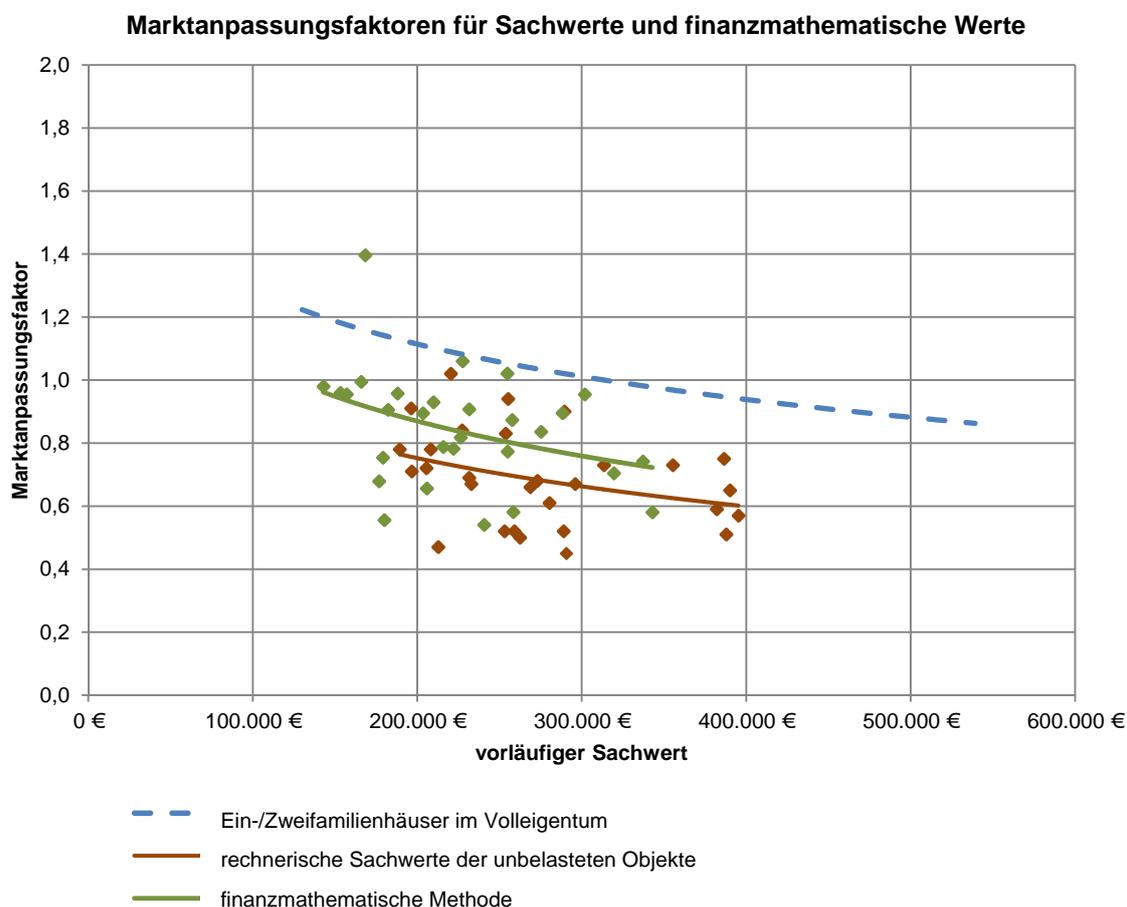
Um diesen regionalen Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte zu ermitteln, wurden die relevanten Daten der Verkäufe von Erbbaurechten im Rheinisch-Bergischen Kreis von September 2014 bis Dezember 2016 untersucht. Insgesamt blieben **29** auswertbare Verträge übrig, bei denen folgende Rahmenbedingungen zugrunde lagen:

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

Die Auswertung nach der finanzmathematischen Methode ist mit erheblichen Unsicherheiten belastet, da der jeweilige Erbbauzins bei Verkauf des Erbbaurechtes tlw. beibehalten wurde, aber auch bis zum zwölffachen des ursprünglichen Zinses erhöht wurde. Der Marktanpassungsfaktor für den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechtes beruht auf dem Zinssatz nach Veräußerung, also inklusive vorgenommene Erhöhungen. Als üblicher/angemessener Erbbauzins wurde entsprechend der Neuabschlüsse von Erbbaurechten der letzten Jahre ein Zins von 4 % angesetzt.

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.
bereinigter Kaufpreis*	186.000 €	+/- 48.000 €	100.000 € - 288.000 €
bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	1.350 €/m²	+/- 362 €/m ²	896 €/m ² - 1.929 €/m ²
vorläufiger Sachwert (SW)*	276.000 €	+/- 65.000 €	189.000 € - 395.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen SW	45%	+/- 12%	22% - 67%
Grundstücksgröße	654 m²	+/- 237 m ²	237 m ² - 1.450 m ²
Baujahr	1977	+/- 12	1957 - 2002
Restnutzungsdauer Gebäude	42 Jahre	+/- 11 Jahre	24 - 67 Jahre
Restnutzungsdauer Erbbaurecht	54 Jahre	+/- 12 Jahre	37 - 85 Jahre
Gebäudestandard	2,5	+/- 0,5	1,7 - 3,4
Wohnfläche	143 m²	+/- 37 m ²	96 m ² - 250 m ²
Erbbauzins vor Verkauf	0,91%	+/- 1,19%	0,05% - 4,34%
Erbbauzins nach Verkauf	1,33%	+/- 1,13%	0,05% - 4,34%
Bruttogrundfläche (BGF)	301 m²	+/- 91 m ²	130 m ² - 573 m ²

*auf volle Tausender gerundet

9.5.4 Einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen von Erbbaurechten

Im Folgenden sind einzelne Lagen privater Weiterveräußerungen im Kreisgebiet aufgeführt, in denen mehrere Erbbaurechtsveräußerungen (private Weiterveräußerungen ohne besondere Verkaufsumstände bzw. ohne Heimfall) getätigt wurden. Zur Auswertung wurden die Kaufpreise unbereinigt herangezogen und auf 25 €-Stufen gerundet.

Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
Kürten Am Halfenberg Kastanienweg Om Knupp	Baujahr	1974	1966 - 1987
	Wohnfläche	153 m²	103 - 221 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	797 m²	610 - 972 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.175 €/m²	1.000 - 1.450 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.087 €/Jahr	525 - 1.938 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010, 2014 und 2015		
Kürten Hülsensteeg	Baujahr	1976	1972 - 1984
	Wohnfläche	121 m²	98 - 153 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	485 m²	213 - 865 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.550 €/m²	1.000 - 1.975 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	303 €/Jahr	125 - 510 €/Jahr
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015		
Leichlingen Am Neulandkreuz Johannisberg	Baujahr	1969	1965 - 1975
	Wohnfläche	142 m²	111 - 166 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	416 m²	328 - 509 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.550 €/m²	1.475 - 1.600 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	690 €/Jahr	513 - 920 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013, 2014 und 2016		
Odenthal Altenberger-Dom- Straße	Baujahr	1969	1961 - 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	1971 - 1976
	Wohnfläche	156 m²	112 - 202 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	731 m²	467 - 1.112 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.150 €/m²	850 - 1.875 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.113 €/Jahr	458 - 1.673 €/Jahr
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010, 2013, 2014 und 2016		
Odenthal Reiner-Hütten-Straße	Baujahr	1971	1970 - 1971
	Wohnfläche	113 m²	112 - 114 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	802 m²	532 - 953 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.150 €/m²	550 - 1.650 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	2.947 €/Jahr	1.212 - 6.000 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011, 2014 und 2015		

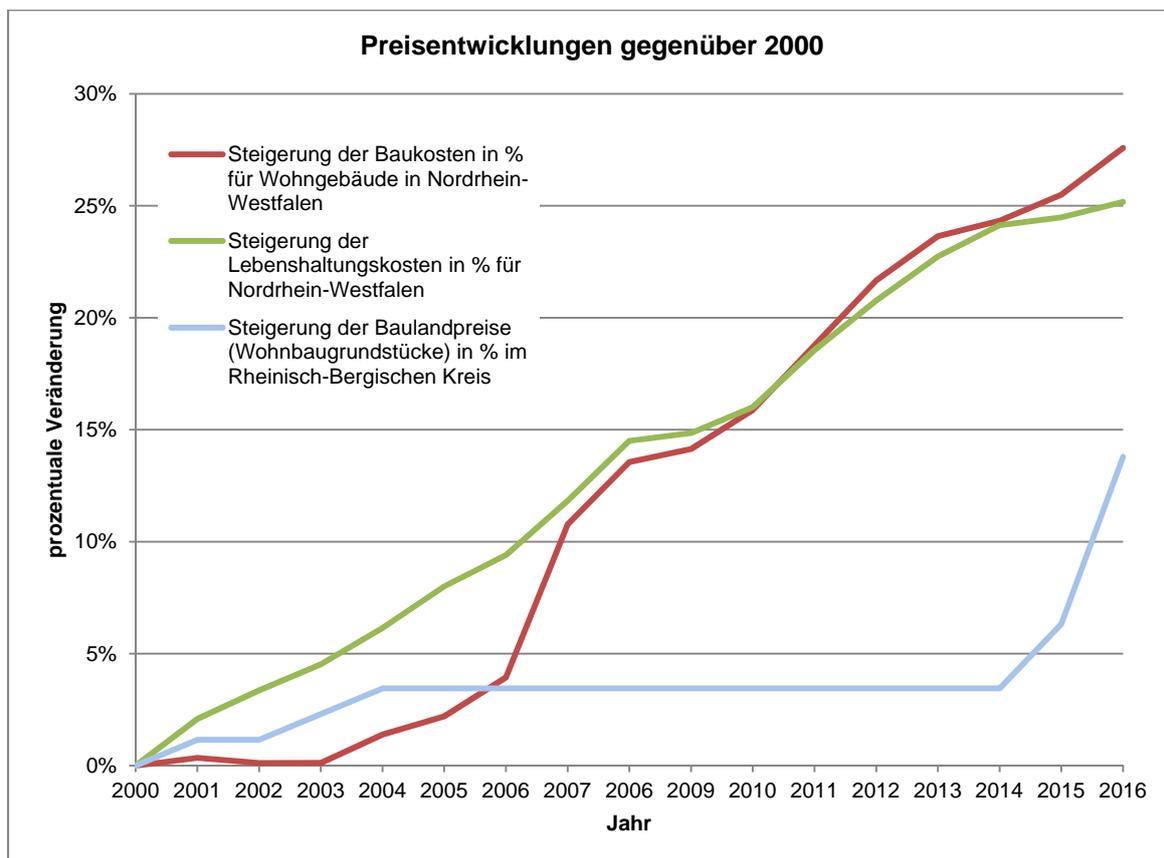
Lage	Kenndaten	Mittelwert	Spanne Min. – Max.
Odenthal St.-Antonius-Straße St.-Pankratius-Straße St.-Sebastianus-Straße	Baujahr	1961	1960 - 1963
	Wohnfläche	120 m²	110 - 136 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	860 m²	532 - 1.249 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.875 €/m²	1.375 - 2.500 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	2.173 €/Jahr	1.710 - 2.690 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010, 2015 und 2016		
Overath Cäcilienstraße Im Auel Lichtinghagenstraße Zum Aggerdamm	Baujahr	1971	1963 - 1993
	Wohnfläche	137 m²	96 - 192 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	753 m²	615 - 869 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.425 €/m²	800 - 2.100 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	1.620 €/Jahr	738 - 2.173 €/Jahr
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 und 2015		
Wermelskirchen Am Buchenhang	Baujahr	1957	1955 - 1960
	Wohnfläche	158 m²	108 - 212 m ²
	Grundstücksfläche in m ²	1.812 m²	1.022 - 3.143 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.475 €/m²	925 - 1.825 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	782 €/Jahr	95 - 1.939 €/Jahr
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2015		
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	425 m²	188 - 1.122 m ²
	Preis / Wohnfläche	1.500 €/m²	1.150 - 2.100 €/m ²
	Erbbauzins nach Verkauf	371 €/Jahr	163 - 976 €/Jahr
	insgesamt 16 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013, 2015 und 2016		

10. Vergleiche

10.1 Vergleich der Preisentwicklungen

Zum Vergleich gegenüber dem Jahr 2000 ergeben sich folgende Änderungen für

- die Baukosten¹ für Wohngebäude eine Steigerung von 27,6 %
- die Lebenshaltungskosten² eine Steigerung von 25,2 %
- die Baulandpreise³ eine durchschnittliche Steigerung von 13,8 %



¹ Information und Technik NRW Preisindex für Wohngebäude in NRW Basis 2010 (Index 2000 = 86,3; Index 2016 = 110,1)

² Information und Technik NRW Verbraucherpreisindex für NRW Basis 2010 (Index 2000 = 86,2; Index 2016 = 107,9)

³ Preisindex für Wohnbaugrundstücke im Rheinisch-Bergischen Kreis (Index 2000 = 174,0; Index 2016 = 198)

11. Mieten

11.1 Mietspiegel für Wohnungen

Der Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes (Stand: 01.01.2016) gilt uneingeschränkt auch für **Odenthal**, **Overath** und **Rösrath**. Er ist gleichzeitig für **Kürten** unter Abzug eines 10 %igen Abschlages anwendbar.

Zusätzliche Informationen geben die Rheinische Immobilienbörse e. V., Haus und Grund Rhein-Berg e. V. sowie der Mieterverein Köln.

Die Stadt **Leichlingen** 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.

Hinsichtlich der Adressen der o. g. Vereine bzw. Informationsquellen vgl. Ziffer 12.5.

11.2 Gewerbliche Mieten

Die Broschüre „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln“ (Stand: April 2016) kann bezogen werden über die Rheinische Immobilienbörse e. V. (zur Adresse vgl. Ziffer 12.5).

12. Allgemeine ergänzende Informationen

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

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
	d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften. Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	insgesamt bis 1.600 €
7.1.3	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. Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
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 Gebührensatzung 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	Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung	
	a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden	keine
	b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
	aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten	ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b
	bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise	140 €
	je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis	10 €
	cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
1	Basisregelungen	
1.1	Zeitgebühr	
	Es ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Bei Arbeiten im Außendienst sind außer den Zeiten für die Hin- und Rückfahrt auch unvermeidliche Wartezeiten zu berücksichtigen.	
1.1.1	Zeitregelung	
	a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt,	44 €
	b) Für jede Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft	30 €
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.

12.2 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

12.3 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

12.4 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse

Regierungsbezirk Köln:

Städteregion Aachen

Zollernstraße 20
52070 Aachen
Tel.: +49 (0) 241 5198-2555
Fax: +49 (0) 241 5198-2291
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

Kaiserplatz 2-4
52349 Düren
Tel.: +49 (0) 2421 25-1336
Fax: +49 (0) 2421 25-1801161
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 136-224
Fax: +49 (0) 2425 136-295
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

Kreis Mettmann

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

Stadt Solingen

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

12.5 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.

Von-Werth-Straße 57
50670 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 24372
Fax: +49 (0) 2261 919951
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 Grundeigentü-
merverein Leverkusen und Umgebung e. V.**

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

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

Elberfelder Straße 2a
40764 Langenfeld
Tel.: +49 (0) 2173 906010
Fax: +49 (0) 2173 906030
info@hausundgrund-langenfeld.de
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 7e
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 Grundeigentü-
merverein für Siegburg und Umgebung e. V.**

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

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

Hauptstraße 339
51465 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 (0) 2202 940071
Fax: +49 (0) 2202 940073
email@mieterverein-koeln.de
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-Wermelskir-
chen 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

