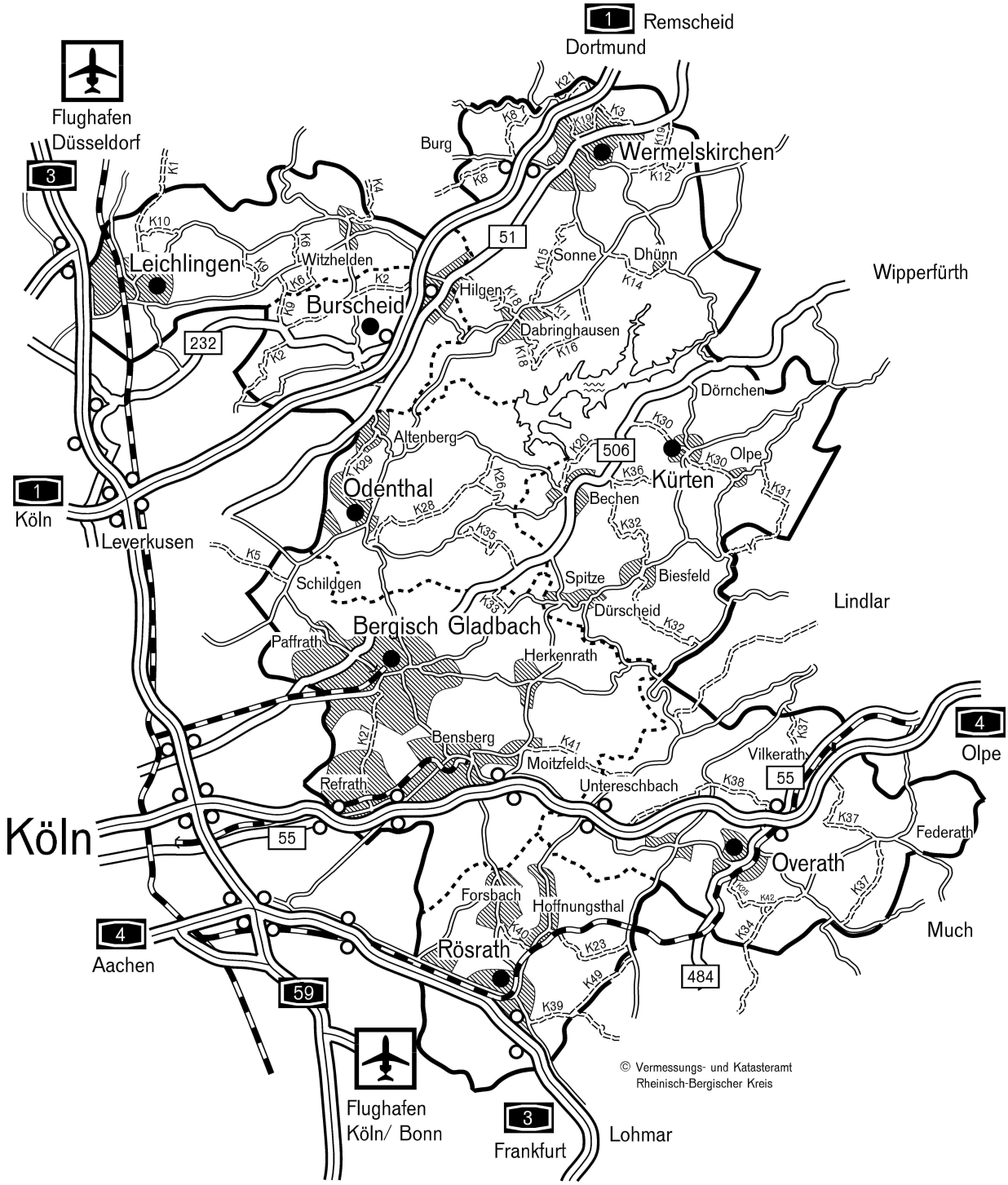
Grundstücksmarktbericht 2014
Rheinisch-Bergischer Kreis

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Rheinisch-Bergischen Kreis


1
Remscheid
Dortmund
Flughafen
Düsseldorf
3
Burg
Wermelskirchen
K1
K2
K3
K4
K5
K6
K7
K8
K9
K10
K11
K12
K13
K14
K15
K16
K17
K18
K19
K20
K21
51
Leichlingen
Witzhelden
Burscheid
Hilgen
Sonne
Dhünn
Wipperfürth
232
Dabringhausen
Dörnchen
Altenberg
506
Olpe
Kürten
Odenthal
Bechen
1
Köln
Leverkusen
Schildgen
Spitze
Biesfeld
Lindlar
Dürscheid
Bergisch Gladbach
Paffrath
Herkenrath
4
Olpe
Bensberg
Moitzfeld
Vilkerath
55
Refrath
Untereschbach
Köln
55
Federath
Overath
Forsbach
Hoffnungsthal
Much
4
Aachen
Rösrath
484
59
© Vermessungs- und Katasteramt
Rheinisch-Bergischer Kreis
Flughafen
Köln/ Bonn
3
Frankfurt
Lohmar

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

Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

Beschlossen am 13.02.2014
Veröffentlicht im März 2014

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

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

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

Telefon: +49 (0) 2202 13-2606

Telefax: +49 (0) 2202 13-2494

E-Mail: gutachterausschuss@rbk-online.de

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

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

www.boris.nrw.de

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

ISSN 1862-3891

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

- sowie benachbarte Gutachterausschüsse -

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2014

Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

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 2013 12

4.1 Anzahl und Verteilung der Kauffälle 12
4.2 Flächenumsätze 14
4.3 Geldumsätze 15
4.4 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Käufer 16

5. Unbebaute Grundstücke 19

5.1 Individueller Wohnungsbau 19
5.2 Geschosswohnungsbau 19
5.3 Gewerbliche Bauflächen 20
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 20
5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten 20
5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen 22
5.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland) 22
5.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen 23
5.4.5 Flächen für Renaturierungsmaßnahmen 23
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 23
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 24
5.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen 24
5.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen 25

6. Bebaute Grundstücke 26

6.1 Ein-/Zweifamilienhäuser 26
6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb 27
6.1.2 Gebrauchte Objekte (Wiederverkäufe) 30

7. Wohnungs- und Teileigentum 31

7.1 Wohnungseigentum 32
7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten) 33
7.1.2 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen) 37
7.2 Durchschnittspreise und Mieten für Stellplätze, Garagen, Carports (Teileigentum) 40

8. Bodenrichtwerte 41

8.1 Gesetzlicher Auftrag 41
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland 41
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) 43

9. Erforderliche Daten 44

9.1 Indexreihen 44
9.1.1 Preisindex für Wohnbaugrundstücke 44
9.1.2 Preisindex für gewerbliche Bauflächen 46
9.1.3 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen 47
9.1.4 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten) 48
9.2 Umrechnungskoeffizienten 49
9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken 49
9.2.2 Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl auf den Kaufpreis bei landwirtschaftlichen Flächen 50
9.2.3 Einfluss der Wohnungsgröße bei Wohnungseigentum 50
9.2.4 Einfluss der Instandhaltungsrücklage auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum 50
9.2.5 Einfluss bestehender Mietverhältnisse bei Wohnungseigentum 50
9.3 Liegenschaftszinssätze 51
9.3.1 Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Mieten 51
9.3.2 Liegenschaftszinssätze aus Mieten der jeweiligen Mietspiegel 52
9.3.3 Liegenschaftszinssätze umliegender Gutachterausschüsse aus dem Vorjahr 53
9.4 Vergleichswerte für bebaute Grundstücke (gebrauchte Objekte) 54
9.5 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) 55
9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren NHK 2000 (gebrauchte Objekte) 56
9.5.2 Vergleich der Marktanpassungsfaktoren NHK 2000 / NHK 2010 (gebrauchte Objekte) 61
9.6 Bewirtschaftungskosten 65
9.7 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht) 65
9.7.1 Erbbauzins bei Neuabschlüssen 65
9.7.2 Erbbauzins zurückliegender Jahre 65
9.7.3 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten 66

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 68

11. Regionale Vergleiche 68

11.1 Vergleich der Preisentwicklungen 68

12. Mieten 69

12.1 Gewerbliche Mieten 69
12.2 Mietspiegel für Wohnungen 70

13. Allgemeine ergänzende Informationen 73

13.1 Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser 73
13.2 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO) 85
13.3 Anschriften der Gemeinde-/Stadtverwaltungen im Rheinisch-Bergischen Kreis 89
13.4 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 89
13.5 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse 90
13.6 Sonstige Anschriften 91

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

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

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2013 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 2.210 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 367 Mio. € und einem Flächenumsatz von 500 Hektar registriert (Ziffer *4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013*). Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2012 um rd. 6 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 247 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr (220 Kauffälle) um rd. 12 % gestiegen. Die Bodenpreise blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt weitestgehend unverändert (Ziffer *5.1 Individueller Wohnungsbau*).
Typische Bodenpreise in mittleren Wohnlagen liegen zwischen 170 €/m² in Kürten und 260 €/m² in Leichlingen (Ziffer *8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)*). Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (Ziffer *5.3 Gewerbliche Bauflächen*).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Ein-/Zweifamilienhäuser ist mit 773 Kaufverträgen gegenüber 2012 mit 688 Kaufverträgen um rd. 12 %, der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 189 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 159 Mio. € um rd. 20 % gestiegen (Ziffer *4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013*).

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2013 wechselten 533 Objekte den Eigentümer, rd. 8 % weniger als im Vorjahr.
Die Preise sind bei wiederverkauften Eigentumswohnungen gegenüber 2012 um durchschnittlich rd. 4 %, bei neuerrichteten Eigentumswohnungen um rd. 3 % gestiegen.
Die Spanne der Preise pro m² Wohnfläche in Neubauten (Ziffer *7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten))* reicht von rd. 1.925 € bis zu rd. 3.125 €.

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 2013 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 daher nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen, einzelnen Objektes.

3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist eine dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Einrichtung des Landes. Er ist ein unabhängiges und an Weisungen des Rheinisch-Bergischen Kreises nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft auf 5 Jahre bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen wie z. B. für landwirtschaftliche Flächen. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Derzeit gehören dem Ausschuss 22 Mitglieder an.

Vorsitzender:
Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden:
Dipl.-Ing. Jörg Wittka, Kreisvermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:
Dipl.-Ing. Timm Tobias Dolenga, Stadtvermessungsrat
Dipl.-Ing. Jürgen Späker, Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:
Klaus-Dieter Bauer, Immobilienmakler
Werner Boelke, Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Peter Dübbert, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Wilhelm Gützkow, Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Arno Heedt, Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Philipp G. Heußer, Architekt
Heinz-Peter Hinterecker, Immobilienmakler
Ass. jur. Jochen Kemmann
Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper, Architektin
Dipl.-Ing. Peter Monshausen, Architekt
Dipl.-Kfm. Marco Müller, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Elke Stumm, Architektin
Dipl.-Ing. Nikolaus J. Sturm, Bau- und Wirtschaftsingenieur
Dipl.-Ing. Doris Zupfer, Architektin

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

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:
Egon Olbertz, Oberregierungsrat

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen (Zuständigkeitsbereich: Burscheid, Leichlingen und Wermelskirchen):
Axel Trübswetter, Steueroberinspektor

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen:
Michael Kunißen, Steueroberamtsrat

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

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

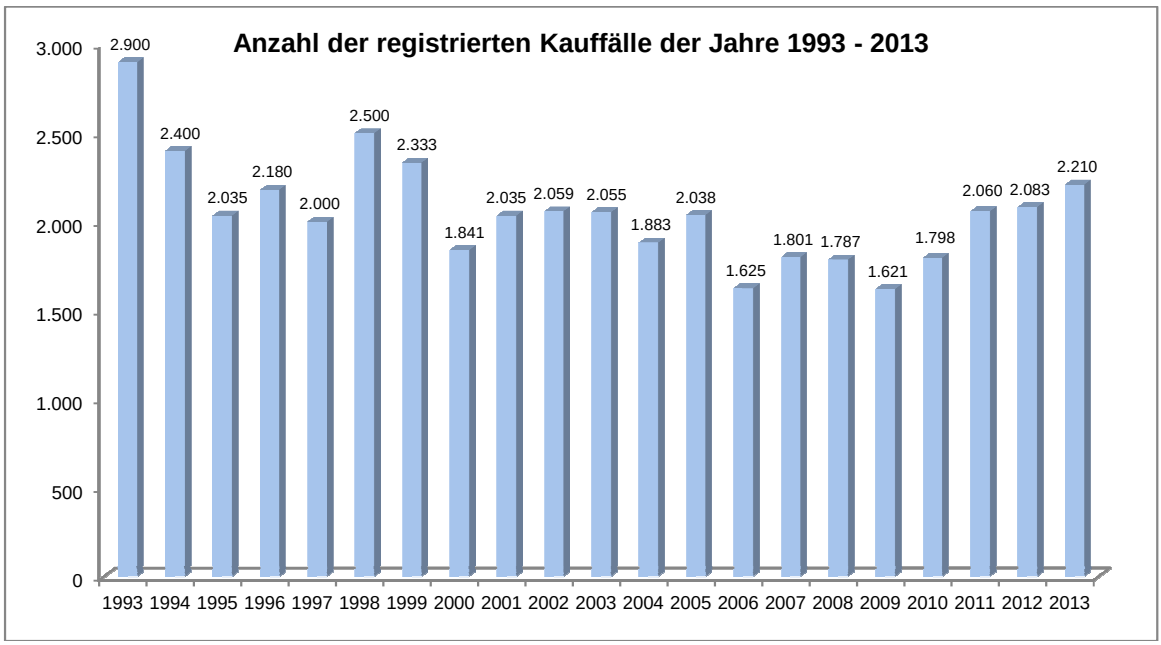
- Vorbereitung der Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewertete Daten
- Vorbereitung von Veröffentlichungen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

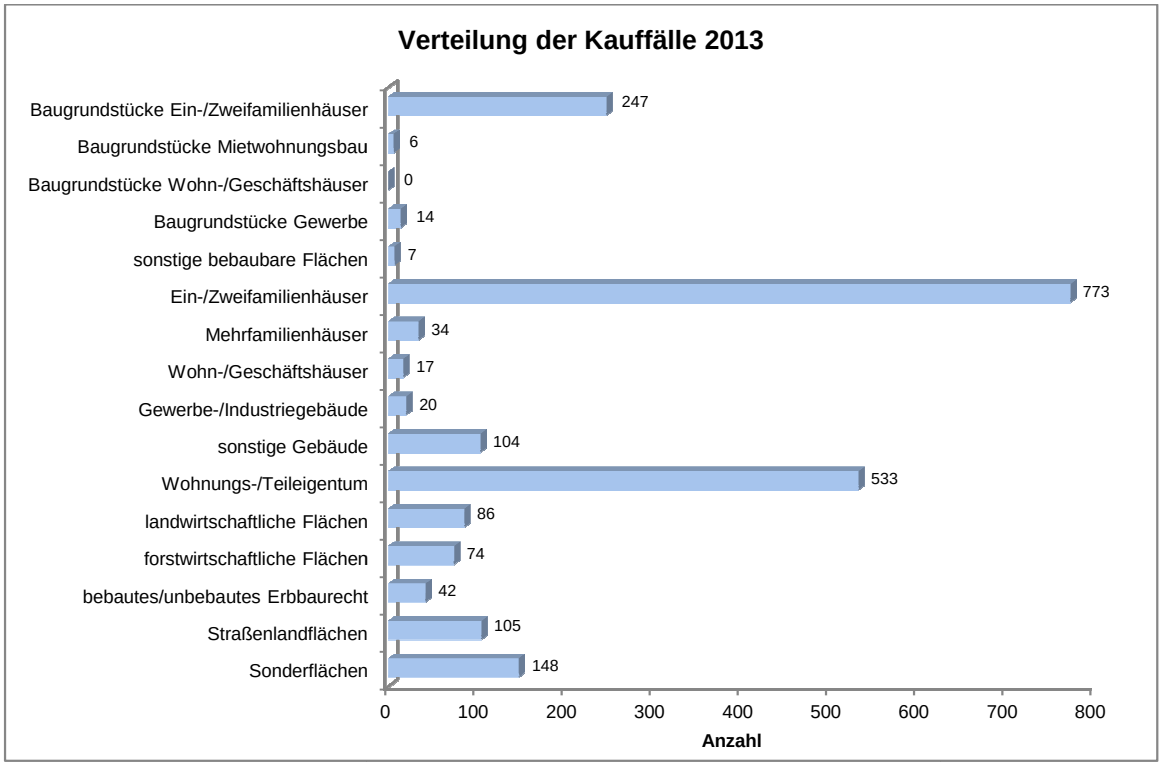
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

Für das Jahr 2013 sind dem Gutachterausschuss entsprechend § 195 Baugesetzbuch insgesamt 2.210 Kauffälle über den Rechtsübergang von Grundstücken (Verkauf, Tausch, Schenkung, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungen) von Notaren und sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet worden. Im Vergleich zu 2012 ist die Anzahl der registrierten Kauffälle um rd. 6 % gestiegen.

Der Anteil der Zwangsversteigerungen bezogen auf alle Kauffälle ist mit 2,6 % (58 Fälle) im Jahr 2013 gegenüber 2,4 % (49 Fälle) im Jahr 2012 nahezu gleich geblieben.

4.1 Anzahl und Verteilung der Kauffälle





Anzahl der Kauffälle im Gesamtkreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach) und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen		Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke			
		Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn-/Geschäftshäuser	Wohnungs- und Teileigentum
Gesamtkreis	**2009**	**183**	**11**	**69**	**58**	**601**	**20**	**20**	**356**
	2010	**210**	**14**	**67**	**63**	**670**	**24**	**19**	**375**
	2011	**225**	**28**	**97**	**83**	**700**	**26**	**20**	**479**
	2012	**220**	**14**	**69**	**74**	**688**	**40**	**23**	**581**
	2013	**247**	**14**	**86**	**74**	**773**	**34**	**17**	**533**
Burscheid	2009	20	4	14	7	57	2	3	37
	2010	19	-	6	1	63	3	2	47
	2011	49	2	13	11	90	4	2	70
	2012	24	2	11	8	70	3	1	67
	2013	21	4	11	6	73	4	1	59
Kürten	2009	19	-	12	13	63	2	1	11
	2010	21	1	12	14	73	2	-	14
	2011	29	-	21	12	76	1	2	22
	2012	25	1	14	21	79	3	3	24
	2013	32	-	15	16	91	3	2	32
Leichlingen	2009	44	-	14	1	97	4	3	75
	2010	74	2	11	6	103	-	2	73
	2011	52	10	6	2	101	3	2	86
	2012	46	6	7	3	129	4	2	125
	2013	40	5	9	8	123	4	2	138
Odenthal	2009	35	-	3	7	53	2	1	24
	2010	32	-	6	1	72	2	-	20
	2011	16	-	6	4	74	2	1	28
	2012	19	-	7	3	66	3	1	21
	2013	19	-	4	4	82	-	1	23
Overath	2009	25	3	7	7	98	2	4	31
	2010	26	9	13	11	87	3	6	38
	2011	18	15	19	13	125	2	4	40
	2012	46	1	12	12	92	10	4	60
	2013	45	2	14	4	139	5	3	71
Rösrath	2009	29	3	5	2	131	2	4	119
	2010	17	1	4	9	171	4	4	96
	2011	24	1	9	9	126	4	2	128
	2012	27	4	2	7	127	9	5	110
	2013	41	1	7	5	143	7	2	110
Wermelskirchen	2009	11	1	14	21	102	6	4	59
	2010	21	1	15	21	101	10	5	87
	2011	37	-	23	32	108	10	7	105
	2012	33	-	16	20	125	8	7	174
	2013	49	2	26	31	122	11	6	100

4.2 Flächenumsätze

Flächenumsatz in Hektar im Gesamtkreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach) und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen		Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke		
		Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn-/Geschäftshäuser
Gesamtkreis	**2009**	**18,69**	**4,73**	**75,48**	**39,76**	**53,56**	**1,55**	**2,36**
	2010	**17,04**	**5,86**	**71,86**	**41,15**	**58,75**	**1,99**	**2,26**
	2011	**24,26**	**9,08**	**163,75**	**101,23**	**57,36**	**2,92**	**1,68**
	2012	**18,26**	**3,45**	**107,72**	**71,89**	**54,65**	**8,97**	**3,58**
	2013	**22,31**	**3,06**	**129,06**	**65,55**	**65,12**	**3,65**	**1,48**
Burscheid	2009	2,24	2,41	16,85	3,17	4,78	0,14	0,12
	2010	1,69	-	8,29	0,34	4,48	0,26	0,03
	2011	3,67	0,41	26,10	6,07	6,89	0,53	0,14
	2012	2,10	0,58	6,91	4,51	5,34	0,55	0,14
	2013	2,35	0,51	14,28	2,66	5,67	0,59	0,03
Kürten	2009	1,44	-	14,15	11,37	7,08	0,22	0,08
	2010	1,46	0,39	13,13	8,66	9,04	0,40	-
	2011	5,05	-	26,20	34,17	6,70	0,08	0,17
	2012	3,95	0,33	25,63	33,41	6,82	0,31	1,10
	2013	3,14	-	23,50	28,44	10,47	0,41	0,19
Leichlingen	2009	3,51	-	11,65	0,09	6,52	0,26	0,22
	2010	5,59	1,18	13,12	1,06	7,75	-	0,52
	2011	6,95	1,14	3,57	2,35	6,32	0,20	0,16
	2012	3,46	1,15	5,24	0,81	9,61	4,78	0,76
	2013	3,67	0,63	9,10	9,45	8,60	0,34	0,10
Odenthal	2009	4,46	-	2,61	3,38	4,82	0,14	0,07
	2010	2,08	-	3,56	0,32	5,78	0,18	-
	2011	2,31	-	6,57	6,25	6,34	0,54	0,11
	2012	1,94	-	15,01	2,02	6,46	0,60	0,13
	2013	2,68	-	9,00	2,78	6,83	-	0,10
Overath	2009	1,49	1,56	3,46	5,30	8,90	0,09	0,44
	2010	2,72	4,10	10,63	5,25	8,88	0,26	0,55
	2011	1,20	7,08	56,72	26,51	11,59	0,19	0,48
	2012	2,84	0,17	12,69	9,69	6,63	1,20	0,35
	2013	3,31	0,76	30,81	1,32	10,47	0,66	0,82
Rösrath	2009	4,37	0,57	4,75	0,71	9,62	0,22	0,76
	2010	0,90	0,03	1,87	4,92	11,87	0,27	0,41
	2011	2,14	0,45	6,19	3,32	9,08	0,43	0,12
	2012	1,85	1,22	1,74	5,22	9,30	0,94	0,54
	2013	3,49	0,06	7,42	3,56	11,44	0,76	0,06
Wermelskirchen	2009	1,19	0,18	22,00	15,74	11,86	0,48	0,67
	2010	2,60	0,16	21,26	20,60	10,95	0,62	0,75
	2011	2,94	-	38,41	22,56	11,44	0,94	0,50
	2012	2,12	-	40,51	16,24	10,48	0,59	0,56
	2013	3,67	1,10	34,95	17,34	11,64	0,89	0,18

4.3 Geldumsätze

Geldumsatz in Mio. € im Gesamtkreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach) und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen		Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke			
		Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn-/Geschäftshäuser	Wohnungs- und Teileigentum
Gesamtkreis	**2009**	**22,64**	**2,12**	**1,23**	**0,44**	**128,04**	**7,29**	**11,00**	**43,34**
	2010	**25,86**	**3,96**	**1,17**	**0,34**	**149,61**	**9,28**	**6,38**	**43,68**
	2011	**26,39**	**6,60**	**2,57**	**1,23**	**158,09**	**12,08**	**6,71**	**64,36**
	2012	**29,89**	**3,23**	**1,60**	**0,82**	**157,40**	**37,38**	**10,35**	**76,67**
	2013	**35,08**	**2,70**	**2,22**	**0,68**	**189,45**	**12,55**	**4,62**	**75,71**
Burscheid	2009	2,18	0,30	0,34	0,03	12,45	0,71	0,38	3,75
	2010	2,02	-	0,11	0,00	12,87	0,88	0,16	4,75
	2011	5,11	0,17	0,59	0,07	21,69	1,99	0,42	6,37
	2012	2,45	0,44	0,03	0,05	14,44	0,98	-	7,03
	2013	2,81	0,40	0,28	0,03	15,67	1,66	0,13	5,12
Kürten	2009	1,50	-	0,19	0,11	11,84	0,64	0,10	0,97
	2010	1,76	0,25	0,16	0,08	15,35	0,73	-	1,55
	2011	2,54	-	0,35	0,48	15,62	0,50	0,36	2,38
	2012	3,35	0,40	0,41	0,37	16,38	0,78	0,69	1,83
	2013	3,70	-	0,36	0,23	20,02	1,90	0,39	4,57
Leichlingen	2009	6,06	-	0,31	0,00	21,74	1,61	0,97	9,67
	2010	11,18	1,52	0,38	0,01	25,41	-	0,51	8,11
	2011	7,16	0,96	0,15	0,02	24,00	1,64	0,60	11,02
	2012	7,21	0,97	0,10	0,01	31,47	25,44	4,45	18,31
	2013	5,76	0,57	0,25	0,13	34,52	1,02	0,40	21,84
Odenthal	2009	5,02	-	0,02	0,03	13,20	0,64	0,27	2,95
	2010	4,48	-	0,04	0,00	19,09	0,59	-	2,39
	2011	2,60	-	0,10	0,04	17,10	1,16	0,28	2,85
	2012	3,76	-	0,21	0,01	17,65	0,98	0,35	3,30
	2013	4,97	-	0,17	0,03	24,42	-	0,31	3,43
Overath	2009	2,41	1,15	0,03	0,05	19,11	0,95	1,21	4,24
	2010	2,76	2,07	0,17	0,06	18,55	1,05	2,11	4,58
	2011	1,55	5,07	0,69	0,23	25,87	0,76	3,49	5,05
	2012	6,03	0,16	0,15	0,12	20,39	3,04	1,06	9,23
	2013	5,03	1,04	0,58	0,01	31,17	2,84	1,61	9,46
Rösrath	2009	4,04	0,56	0,07	0,01	29,91	1,08	5,35	16,32
	2010	1,84	0,04	0,05	0,04	38,94	1,27	1,44	13,50
	2011	3,70	0,41	0,15	0,03	31,23	2,24	0,25	22,98
	2012	3,77	1,26	0,02	0,04	32,65	4,46	1,43	17,21
	2013	7,59	0,05	0,13	0,02	40,32	1,84	0,37	19,39
Wermelskirchen	2009	1,44	0,11	0,27	0,22	19,79	1,66	2,72	5,44
	2010	1,82	0,08	0,26	0,15	19,40	4,76	2,16	8,80
	2011	3,73	-	0,54	0,35	22,58	3,81	1,32	13,71
	2012	3,33	-	0,69	0,20	24,42	1,71	2,38	19,75
	2013	5,22	0,64	0,45	0,23	23,33	3,29	1,41	12,10

4.4 Verteilung der Kauffälle nach Wohnorten der privaten Käufer

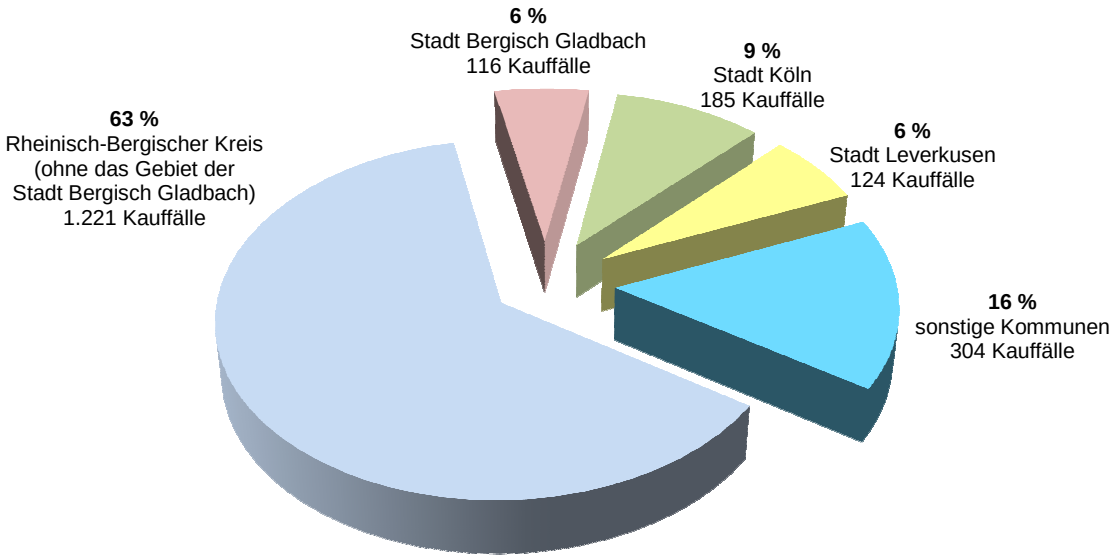
Von den 2.210 registrierten Kauffällen im Jahr 2013 wurden 1.950 (rd. 88 %) der Fälle von privaten Käufern und 260 (rd. 12 %) von Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften etc. abgeschlossen.

In den folgenden Auswertungen ist die Anzahl der privaten Käufer 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 Käuferwohnsitz (private Käufer) wieder.



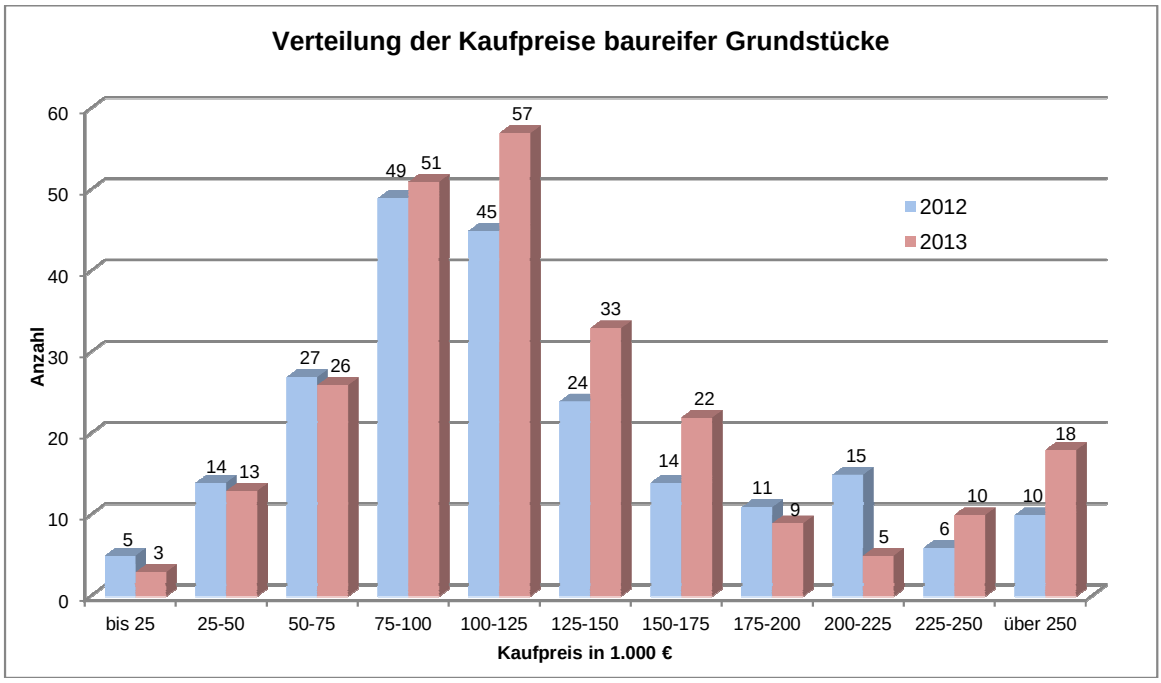
Wohnort der privaten Käufer 2013 (1.950 Kauffälle)		Verkäufe in der Kommune						
		Burscheid	**Kürten**	**Leichlingen**	**Odenthal**	**Overath**	**Rösrath**	**Wermelskirchen**
Insgesamt		**202**	**209**	**332**	**139**	**315**	**339**	**414**
in der jeweiligen Kommune	Anzahl	97	123	187	60	167	173	297
		48 %	59 %	56 %	43 %	53 %	51 %	72 %
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	29	18	16	8	18	5	23
		14 %	9 %	5 %	6 %	6 %	1 %	6 %
Bergisch Gladbach	Anzahl	1	26	1	28	25	28	7
		1 %	12 %	0 %	20 %	8 %	8 %	2 %
Köln	Anzahl	8	11	15	13	45	83	10
		4 %	5 %	5 %	9 %	14 %	25 %	2 %
Leverkusen	Anzahl	44	5	43	16	1	2	13
		22 %	2 %	13 %	12 %	0 %	1 %	3 %
Kreis Mettmann	Anzahl	5	0	34	1	1	0	6
		2 %	0 %	10 %	1 %	0 %	0 %	1 %
Oberbergischer Kreis	Anzahl	0	11	0	0	15	1	8
		0 %	5 %	0 %	0 %	5 %	0 %	2 %
Remscheid	Anzahl	1	2	1	0	0	0	21
		1 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5 %
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	0	1	0	3	17	11	0
		0 %	1 %	0 %	2 %	6 %	3 %	0 %
Solingen	Anzahl	2	0	10	1	0	0	7
		1 %	0 %	3 %	1 %	0 %	0 %	2 %
sonstige Kommunen	Anzahl	15	12	25	9	26	36	22
		7 %	6 %	8 %	6 %	8 %	11 %	5 %

Wohnort der privaten Käufer 2013 (1.950 Kauffälle)		alle Kauffälle	Rheinisch-Bergischer Kreis			
			Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke	
			Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser	Land-/forstwirtschaftliche Flächen	Ein-/Zweifamilienhäuser	Wohnungs- und Teileigentum
Anzahl			**213**	**144**	**762**	**501**
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	**1.221**	107	114	412	350
		63 %	50 %	79 %	54 %	70 %
Bergisch Gladbach	Anzahl	**116**	19	3	64	20
		6 %	9 %	2 %	9 %	4 %
Köln	Anzahl	**185**	28	3	105	29
		9 %	13 %	2 %	14 %	6 %
Leverkusen	Anzahl	**124**	19	6	52	36
		6 %	9 %	4 %	7 %	7 %
Kreis Mettmann	Anzahl	**47**	6	1	19	11
		2 %	3 %	1 %	2 %	2 %
Oberbergischer Kreis	Anzahl	**35**	3	7	14	6
		2 %	1 %	5 %	2 %	1 %
Remscheid	Anzahl	**25**	2	1	9	6
		1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	**32**	3	1	9	11
		2 %	1 %	1 %	1 %	2 %
Solingen	Anzahl	**20**	2	0	9	5
		1 %	1 %	0 %	1 %	1 %
sonstige Kommunen	Anzahl	**145**	24	8	69	27
		8 %	12 %	5 %	9 %	6 %

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2013 wechselten 247 Grundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau den Eigentümer. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 50.000 € und 175.000 € gezahlt.



Preisentwicklung

Da bei der Auswertung des Bodenrichtwertniveaus im Vorjahr keine Preisentwicklung festgestellt wurde, standen für die diesjährige Auswertung des Bodenrichtwertniveaus die Kauffälle der Jahre 2012 und 2013 zur Verfügung. Nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise standen noch 187 Kaufpreise für unbebaute Grundstücke (ohne Kauffälle in Neubaugebieten) zur Verfügung. Von diesen Verträgen lagen 145 innerhalb einer Spanne von +/- 10 % Abweichung vom jeweiligen Bodenrichtwert.

Die ermittelten Abweichungen vom Niveau der Bodenrichtwerte in den einzelnen Kommunen sowie im Gesamtkreis lagen überwiegend innerhalb einer Spanne von +/- 1 %, so dass auf eine Anpassung der Bodenrichtwerte aufgrund einer Marktentwicklung verzichtet wurde.

Gesamtkreis **+/- 0 %**

5.2 Geschosswohnungsbau

Aufgrund des Kaufpreismaterials kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (ohne sozialen Wohnungsbau) bei annähernd ähnlicher Ausnutzung dem individuellen Wohnungsbau vergleichbare Bodenpreise gezahlt werden.

Für unbebaute Grundstücke in innerörtlichen Geschäftslagen wurden im Jahr 2013 keine Kaufpreise registriert.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Aus den Jahren 2012 und 2013 lagen 26 auswertbare Kaufverträge für normale 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 2013 im Gesamtkreis **+/- 0 %**

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

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten

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

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

Bei den Käufern der landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich sowohl um Landwirte als auch um Nichtlandwirte. Nahezu alle auswertbaren Kauffälle liegen innerhalb von Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten.

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

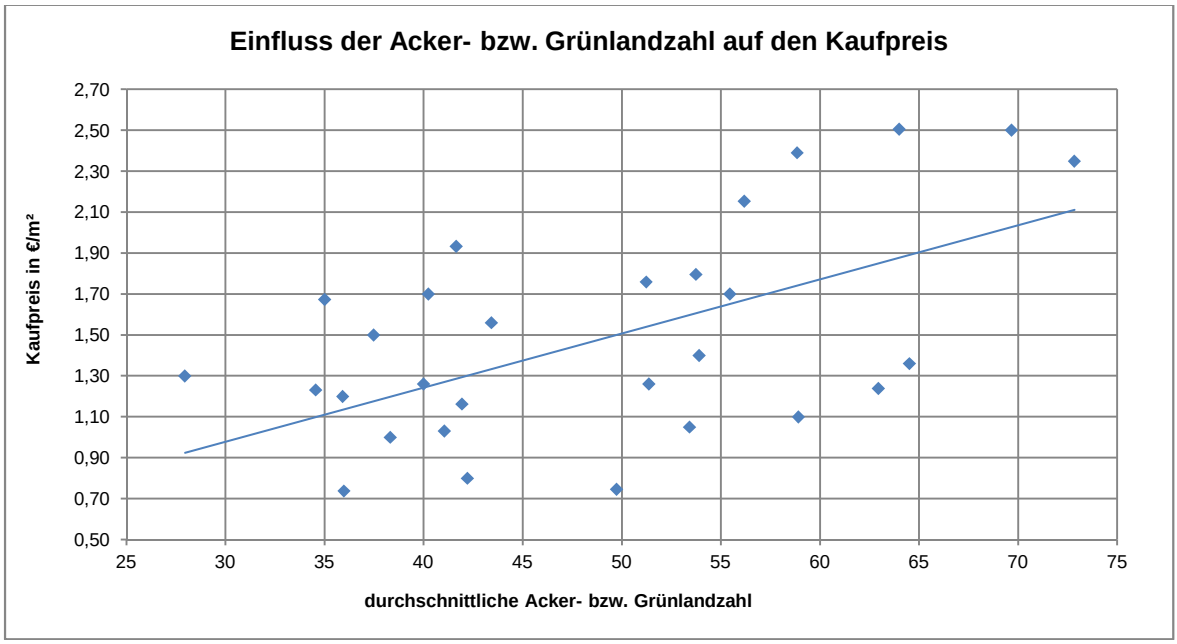
Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** liegt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 m² aus den Jahren 2012 und 2013 bei **1,45 €/m²**.

Bodenrichtwert in €/m²	Spanne in €/m²	∅ Acker- bzw. Grünlandzahl	Auswertbare Kaufpreise
1,45	0,40 – 2,50	48	30

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

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

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



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

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

Die **Jahresdurchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrug bei 9 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2008 bis 2013 durchschnittlich 0,9 % des Bodenwertes. Die Spanne reicht von 0,6 % bis 1,3 % des Bodenwertes bei Flächen von rd. 3.500 m² bis 26.600 m².

5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Auswertung lagen 158 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2011 bis 2013 zugrunde.

Der **Bodenrichtwert forstwirtschaftlicher Flächen ohne Aufwuchs** liegt im gesamten Zuständigkeitsbereich bei **0,40 €/m²**.

Der Preis inklusive Aufwuchs ergibt sich in Abhängigkeit von Art und Alter des Aufwuchses aus folgender Tabelle:

Art des Aufwuchses		Durchschnittspreis in €/m²	Spanne in €/m²	Anzahl der Kaufpreise
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs oder mit sog. jüngerem Knüppelholzbestand		0,60	0,20 – 1,00	14
Nadelwald	jüngerer Bestand	0,85	0,60 – 1,00	5
	mittelalter und älterer Bestand	1,25	0,40 – 2,00	23
Laubwald	jüngerer Bestand	0,70	0,40 – 1,10	14
	mittelalter und älterer Bestand	1,25	0,50 – 2,50	53
Mischwald	jüngerer Bestand	0,75	0,50 – 1,20	15
	mittelalter und älterer Bestand	1,20	0,55 – 2,10	34

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

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

Es handelt sich bei der Auswertung um Flächen ab 2.500 m², die zum überwiegenden Teil von Privatpersonen erworben wurden.

Besonders wertvoller Holzaufwuchs bedarf der ergänzenden Wertermittlung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

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

Aus 19 Kauffällen der Jahre 2012 und 2013 wurde ermittelt, dass für derartige Flächen Kaufpreise bis zum 3-fachen landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Bodenwert gezahlt wurden.

Diese Flächen, die auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet werden, sind land- und forstwirtschaftliche Flächen ohne Bauerwartung, die sich infolge besonderer Gegebenheiten, insbesondere ihrer landschaftlichen und verkehrlichen Lage auch zur außerland- und -forstwirtschaftlichen Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

5.4.4 Gartenland in Ortsrandlagen

Der Auswertung lagen auswertbare Kauffälle der Jahre 2012 und 2013 zu Grunde.

Durchschnitts-preis in €/m²	Spanne in €/m²	Flächengröße in m²	Anzahl der Kaufpreise
10,00	3,00 – 30,00	200 – 5.000	42

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 zwischen dem einfachen und dem doppelten durchschnittlichen Wert entsprechend der jeweiligen Nutzung gezahlt.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland lagen 46 Kaufpreise vor mit Flächen überwiegend zwischen rd. 1.000 m² und 25.000 m².

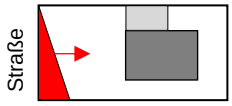
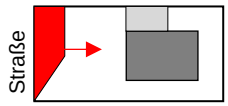
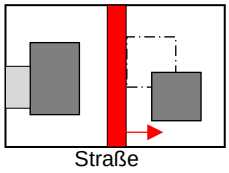
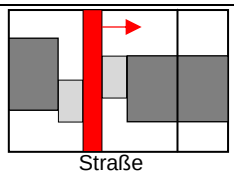
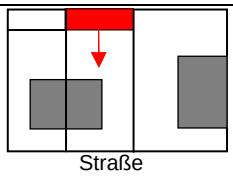
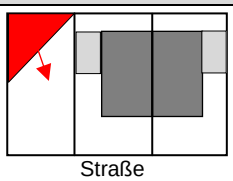
„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“
§ 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

In den Jahren 2011 bis 2013 wurden rd. 20 – 50 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes der jeweiligen Lage gezahlt. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen, deren bauliche Nutzung innerhalb kürzester Zeit realisiert wurde bzw. wird.

5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

5.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen
(unselbständige Teilflächen)

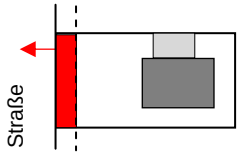
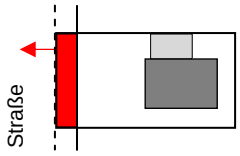
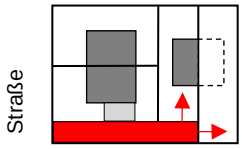
Dieser Auswertung lagen 112 auswertbare Kaufpreise der Jahre Mitte 2010 bis Mitte 2013 zu Grunde.

Art der Fläche		Anzahl der Kaufpreise	Durchschnitts-preis in % des abgeleiteten Baulandwertes der Lage	Standard-abweichung in % des Baulandwertes der Lage
1. Straßenlandrückveräußerung an die Anlieger bei ausreichender Vorfläche				
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen (bis 60 m²)		33	14	+/- 8
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (40 m² - 130 m²)		6	23	+/- 17
2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken				
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (bis 200 m²)		11	89	+/- 29
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitliche Stellplatz-flächen (bis 200 m²)		19	44	+/- 11
2.3 Gartenland und Hinterlandzukäufe (bis 500 m²)		28	20	+/- 11
3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke				
Arrondierungsflächen (bis 425 m²)		15	77	+/- 36

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

5.6.2 Straßenland und private Erschließungsflächen

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

Art der Fläche		Anzahl der Kaufpreise	Durchschnitts-preis in % des abgeleiteten Baulandwertes der Lage	Standard-abweichung 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. Gesamt-fläche (bis 180 m²) *		21	13	+/- 6
1.2 nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche (bis 280 m²) *		85	10	+/- 5
1.3 Ankauf aus land- bzw. forst-wirtschaftlichen Bereichen	Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird durchschnittlich 2,65 €/m² gezahlt. Es lagen 23 auswertbare Kaufpreise vor, die eine Spanne von 1,35 €/m² bis 6,00 €/m² ergaben.			
2. Private Erschließungsflächen				
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (bis 200 m²)		12	54	+/- 24

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

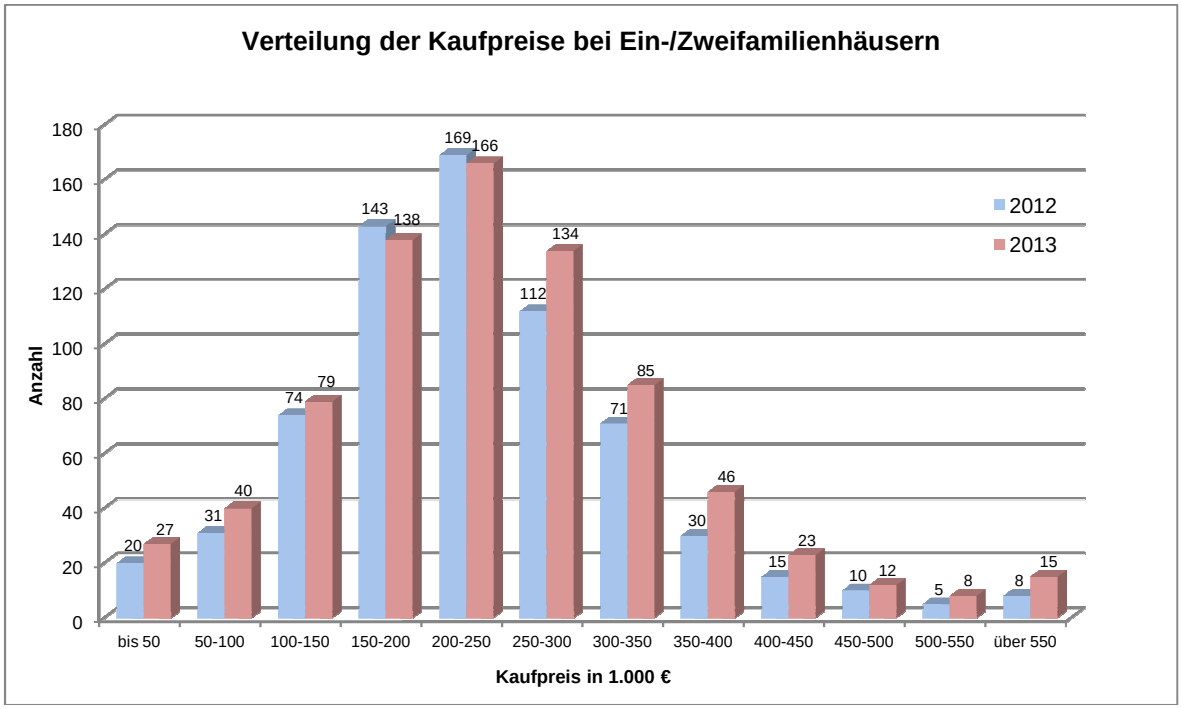
Im Einzelfall können Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.

6. Bebaute Grundstücke

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

6.1 Ein-/Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2013 wechselten insgesamt 773 Ein-/Zweifamilienhäuser den Eigentümer.



Anzahl der Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser in 2013 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten/Gemeinden.

Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
bis 50	6	-	5	1	2	4	9
50 – 75	2	2	1	-	1	-	1
75 – 100	5	3	4	2	6	6	7
100 – 125	2	3	-	3	7	1	7
125 – 150	3	12	7	2	12	8	12
150 – 175	2	13	5	-	9	9	19
175 – 200	7	10	8	4	18	18	16
200 – 225	8	11	11	8	22	17	13
225 – 250	9	7	10	8	15	14	13
250 – 275	13	11	6	7	9	10	6
275 – 300	4	6	14	10	18	13	7
300 – 325	3	4	13	9	7	9	3
325 – 350	3	3	14	7	-	6	4
350 – 400	4	5	9	8	9	8	3
400 – 450	2	-	7	5	4	5	1
450 – 500	-	-	3	5	-	3	-
über 500	-	1	6	3	-	12	1

6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb

Durchschnittspreise für Neubauten

Für die Ermittlung durchschnittlicher Preise für neu errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser im Rheinisch-Bergischen Kreis wurden 78 auswertbare Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2013 herangezogen.

Die folgenden Durchschnittspreise beinhalten das Grundstück inklusive Wohnhaus und verstehen sich mit Außenanlagen üblichen Umfangs, jedoch ohne Garage oder Carport. Die ausgewerteten Objekte haben eine mittlere bis gehobene Ausstattung. Bei den Kauffällen handelt es sich um Bauträgerverträge. Hierbei wurden die Kaufpreise derart bereinigt, dass sie sich auf bezugsfertige Objekte inklusive Wand- und Bodenbelägen beziehen.

Die ermittelten Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche sind auf 25 € gerundet.

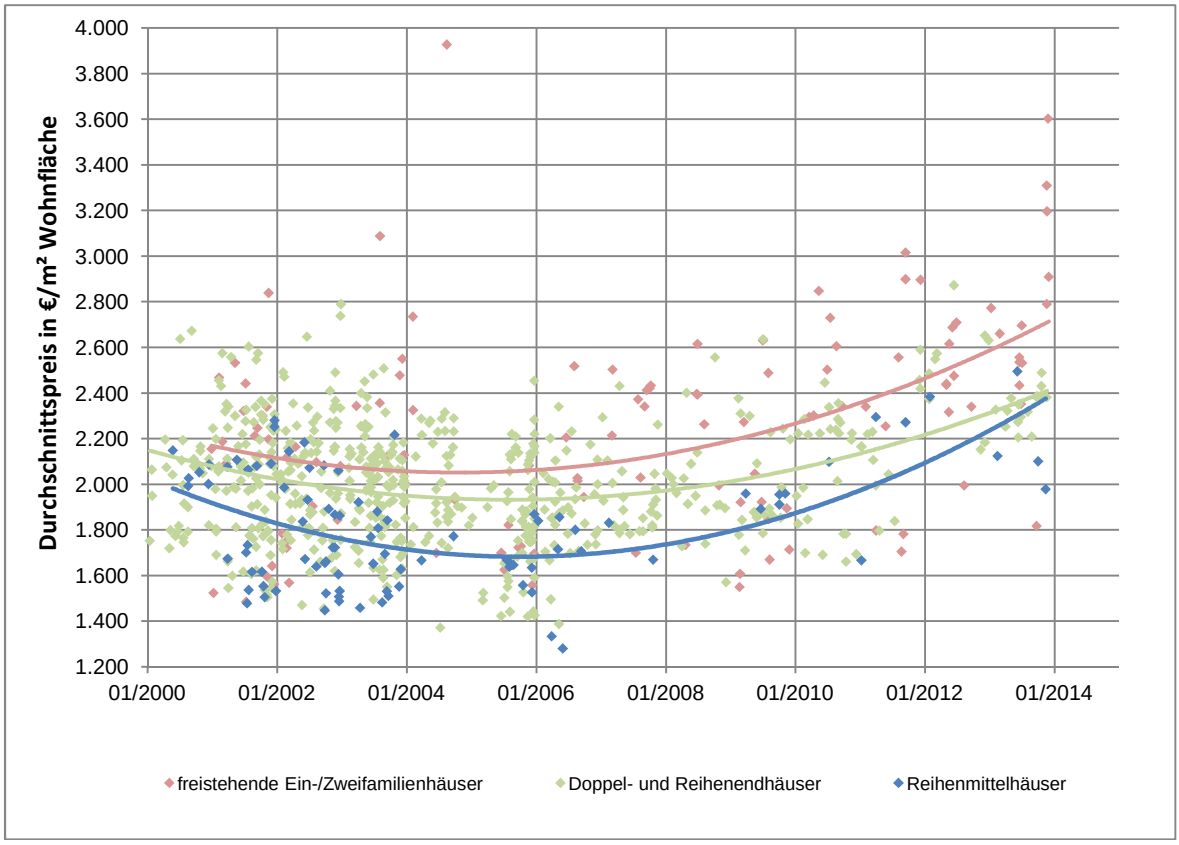
	Neubauten Ein-/Zweifamilienhäuser (ohne Fertighäuser) **Gesamtkreis**					
	Reihenmittelhäuser		Doppelhaushälften, Reihenendhäuser		freistehende Häuser	
	Grundstücksgröße ∅ 179 m² Bodenwertanteil ∅ 19 %		Grundstücksgröße ∅ 300 m² Bodenwertanteil ∅ 25 %		Grundstücksgröße ∅ 425 m² Bodenwertanteil ∅ 29 %	
Wohnfläche in m²	∅ Preis €/m² Wfl.	Durchschnittspreis	∅ Preis €/m² Wfl.	Durchschnittspreis	∅ Preis €/m² Wfl.	Durchschnittspreis
110	2.225	244.750	2.425	266.750	-	-
120	2.300	276.000	2.375	285.000	2.600	312.000
130	2.225	289.250	2.325	302.250	2.550	331.500
140	2.175	304.500	2.275	318.500	2.550	357.000
150	2.125	318.750	2.225	333.750	2.500	375.000
160	-	-	-	-	2.500	400.000
170	-	-	-	-	2.450	416.500
180	-	-	-	-	2.450	441.000
190	-	-	-	-	2.400	456.000
200	-	-	-	-	2.400	480.000
	7 Kauffälle		40 Kauffälle		31 Kauffälle	

Hinweis:
Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit der ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2011 bis 2013, ein Vergleich mit den entsprechenden Daten der Vorjahre ist für eine Preisentwicklung nicht sachgerecht.

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

Preisentwicklung der Durchschnittspreise für Neubauten

In der nachstehenden Grafik ist die Entwicklung der Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche seit 2000 dargestellt. Die Durchschnittspreise beinhalten das Grundstück inklusive Wohnhaus und verstehen sich mit Außenanlagen üblichen Umfangs, jedoch ohne Garagen oder Carports. Hierbei wurden die Kaufpreise derart bereinigt, dass sie sich auf bezugsfertige Objekte inklusive Wand- und Bodenbelägen beziehen.



Einzelne Neubauobjekte

Für die Ermittlung durchschnittlicher Preise in einzelnen Neubaugebieten, die jeweils ein eigenes Preissegment bilden (homogene Bebauung durch Bauträger), wurden 41 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2013 herangezogen.

Die folgenden Durchschnittspreise bzw. Preisspannen beinhalten das Grundstück inklusive Wohnhaus und verstehen sich mit Außenanlagen üblichen Umfangs, jedoch ohne Garage oder Carport. Die ausgewerteten Objekte haben eine mittlere bis gehobene Ausstattung. Bei den Kauffällen handelt es sich um Bauträgerverträge. Hierbei wurden die Kaufpreise derart bereinigt, dass sie sich auf bezugsfertige Objekte inklusive Wand- und Bodenbelägen beziehen.

Die ermittelten Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche sind auf 25 € gerundet.

- **Leichlingen, Alter Mühlenweg 35-35c, 39-39c, 41-41c (10 Kauffälle aus 2010 bis 2013)**

	∅ Wohnfläche in m²	∅ Preis €/m² Wfl.	Preis €/m² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser	126	2.500	2.375 - 2.650
	Grundstücksgröße ∅ 212 m², Bodenwertanteil ∅ 18 %		

- **Leichlingen, Neukirchener Straße 13-15d (6 Kauffälle aus 2010 und 2011)**

	∅ Wohnfläche in m²	∅ Preis €/m² Wfl.	Preis €/m² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser	118	2.300	2.225 - 2.350
	Grundstücksgröße ∅ 287 m², Bodenwertanteil ∅ 32 %		

- **Leichlingen, Wacholder 2-6a (7 Kauffälle aus 2009 und 2010)**

	∅ Wohnfläche in m²	∅ Preis €/m² Wfl.	Preis €/m² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	134	2.225	2.200 - 2.275
	Grundstücksgröße ∅ 264 m², Bodenwertanteil ∅ 28 %		

- **Odenthal, St.-Engelbert-Straße 9a-19 (5 Kauffälle aus 2013)**

	∅ Wohnfläche in m²	∅ Preis €/m² Wfl.	Preis €/m² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	132	2.375	2.375
	Grundstücksgröße ∅ 266 m², Bodenwertanteil ∅ 24 %		

- **Overath, Auenbogen 2-12 (6 Kauffälle aus 2013)**

	∅ Wohnfläche in m²	∅ Preis €/m² Wfl.	Preis €/m² Wfl. Spanne
freistehende Häuser, Doppelhaushälften	126	2.475	2.325 – 2.550
	Grundstücksgröße ∅ 275 m², Bodenwertanteil ∅ 24 %		

- **Rösrath, Bensberger Straße 218-222c und Flöckberg 16-22 (7 Kauffälle aus 2013)**

	∅ Wohnfläche in m²	∅ Preis €/m² Wfl.	Preis €/m² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	145	2.275	2.200 – 2.375
	Grundstücksgröße ∅ 295 m², Bodenwertanteil ∅ 26 %		

6.1.2 Gebrauchte Objekte (Wiederverkäufe)

Der Auswertung lagen 370 Kaufverträge aus den Jahren Mitte 2010 bis Mitte 2012 zugrunde. Die ermittelten Durchschnittswerte beziehen sich auf das Grundstück mit normalen Außenanlagen sowie auf ein Wohnhaus mit einer baujahrestypischen Ausstattung jedoch ohne Garage, Carport etc.
Bei dem angegebenen Baujahr handelt es sich nicht zwingend um das Ursprungsbaujahr, sondern um eine Einstufung auf Grund des Gebäudealters und des Modernisierungsgrades (Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW; Stand: 09.09.2008). Die ermittelten Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche sind auf 25 € gerundet.

Wiederverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser
Gesamtkreis 2010 - 2012

Baujahr	∅ Kaufpreis in €	Wohnfläche in m²	Bodenwertanteil in %	Preis in €/m² Wfl.	Anzahl
Freistehende Eigenheime ohne Fertighäuser					
1960	232.500	150	50	**1.550**	52
1970	243.750	150	44	**1.625**	69
1980	267.375	155	38	**1.725**	25
1990	282.875	155	32	**1.825**	22
2000	298.375	155	26	**1.925**	14
2010	324.000	160	21	**2.025**	8
Freistehende Eigenheime als Fertighäuser					
1980	235.625	145	35	**1.625**	11
1990	241.500	140	31	**1.725**	3
2000	252.000	140	27	**1.800**	5
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser					
1960	170.500	110	50	**1.550**	4
1970	198.000	120	43	**1.650**	23
1980	212.500	125	35	**1.700**	18
1990	236.250	135	28	**1.750**	33
2000	252.000	140	20	**1.800**	49
Reihenmittelhäuser					
1960	130.625	95	39	**1.375**	2
1970	152.250	105	33	**1.450**	6
1980	175.375	115	28	**1.525**	9
1990	196.875	125	22	**1.575**	6
2000	222.750	135	17	**1.650**	11

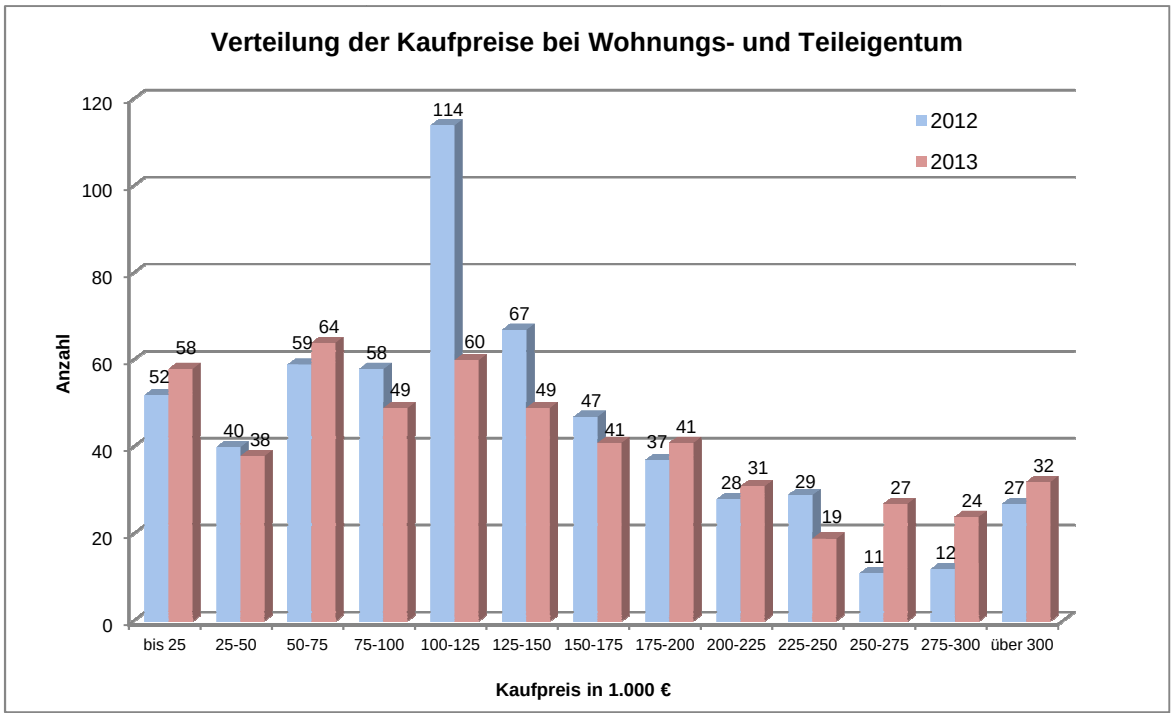
Hinweis:
Da die vorstehenden Objekte aufgrund ihrer Individualität nicht normiert wurden, ist die Ableitung von Preisentwicklungen durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

Energieausweis
Aus dem Rücklauf der Fragebögen an die Käufer ergab sich, dass für die Mehrzahl der Gebäude kein Energieausweis/-pass vorlag. Vielfach wurde in den Notarverträgen festgehalten, dass der Käufer das Fehlen eines Energieausweises/-passes akzeptiert.

7. Wohnungs- und Teileigentum

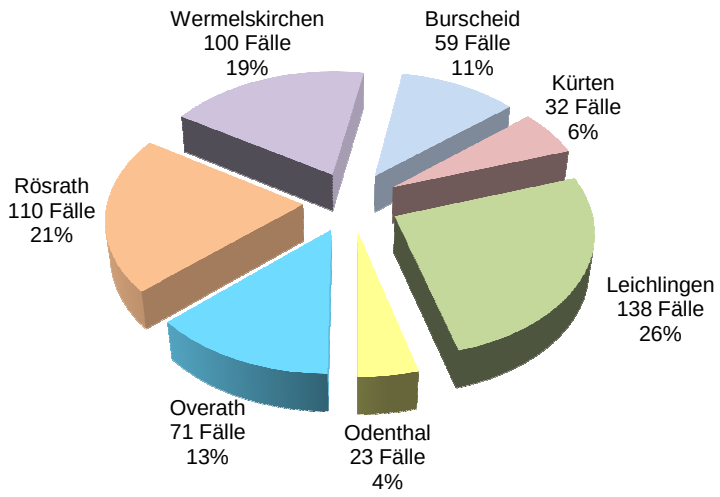
Im Jahr 2013 wechselten insgesamt 533 Objekte den Eigentümer. Hierbei handelte es sich bei 527 Objekten um 510 Eigentumswohnungen bzw. 17 Stellplatzflächen wie z. B. Tiefgaragen oder Garagen.

Bei den übrigen 6 Objekten handelte es sich um Teileigentume (wie z. B. Praxen, Büros, Ladeneinheiten etc.). Aufgrund der untergeordneten Bedeutung sowie der Varianz dieser Objekte war keine Auswertung möglich.



Gesamtkaufpreis in 1.000 €	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
bis 25	6	1	22	2	1	12	14
25 – 50	11	3	2	0	7	3	12
50 – 75	14	6	10	1	9	11	13
75 – 100	9	2	10	1	6	8	13
100 – 125	6	2	9	5	16	8	14
125 – 150	1	5	13	3	6	10	11
150 – 175	6	2	12	4	8	8	1
175 – 200	4	3	9	2	6	11	6
200 – 225	2	5	12	1	5	4	2
225 – 250	0	1	9	0	4	4	1
250 – 275	0	0	15	3	1	3	5
275 – 300	0	2	8	1	2	8	3
über 300	0	0	7	0	0	20	5

Verteilung der Kauffälle auf die Kommunen

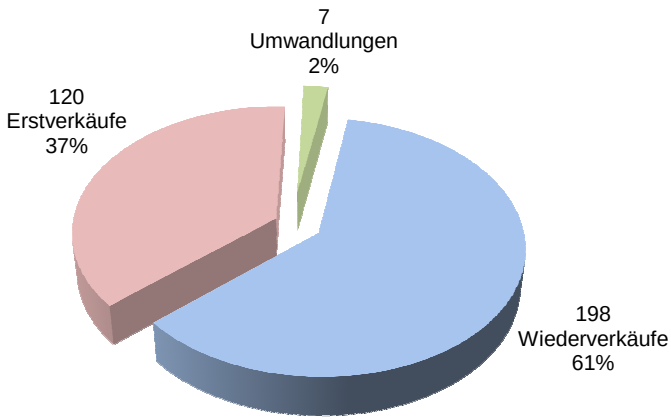


7.1 Wohnungseigentum

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

Von den 527 eingegangenen Kauffällen konnten 325 Fälle zur Auswertung herangezogen werden. Bei den 325 auswertbaren Fällen konnte festgestellt werden, dass 50 % der Fälle für eine Vermietung erworben wurden, 50 % der Fälle für eine Eigennutzung.

Aufteilung der ausgewerteten Eigentumswohnungen



Die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise ergeben sich durch den hiesigen weitgehend kleinstädtisch bzw. ländlich geprägten Raum aus Kaufpreisen von Wohnungen in überwiegend kleinen bis mittleren Wohnanlagen. Die vorliegenden Preise weisen hierdurch und aufgrund aller anderen wertbestimmenden Merkmale größere Spannen auf.

Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis

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

Einfluss der Instandhaltungsrücklage auf den Kaufpreis

Insgesamt 149 Käufer (von 198 auswertbaren Wiederverkäufen) machten Angaben zu einer Instandhaltungsrücklage. Die Instandhaltungsrücklage wurde in einer Spanne von 0 €/m² Wohnfläche bis 134 €/m² Wohnfläche angegeben (bei Stichtagen zwischen dem 31.12.2010 bis 31.12.2013). Der Einfluss der Instandhaltungsrücklage bleibt gegenüber den sonstigen Einflüssen (Lage, Baujahr, Ausstattung etc.) von untergeordneter Bedeutung, so dass eine isolierte Betrachtung des Einflussfaktors Instandhaltungsrücklage nicht zu plausiblen Ergebnissen führt.

Einfluss bestehender Mietverhältnisse auf den Kaufpreis

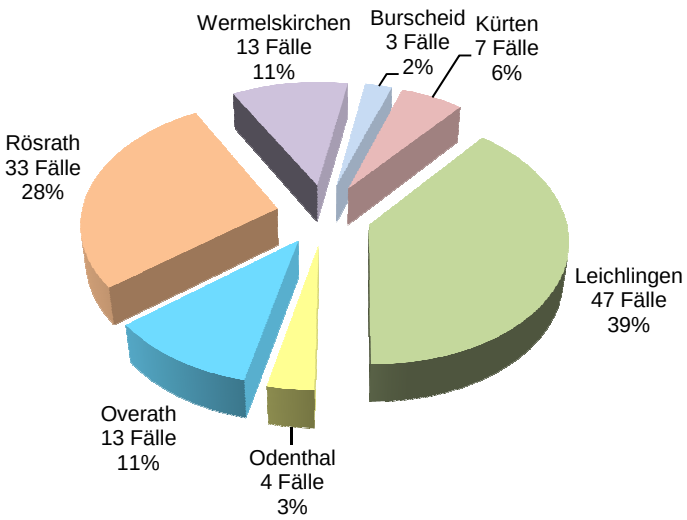
Aufgrund der vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren kann ein besonderer Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den erzielten Kaufpreis nicht festgestellt werden.

7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)

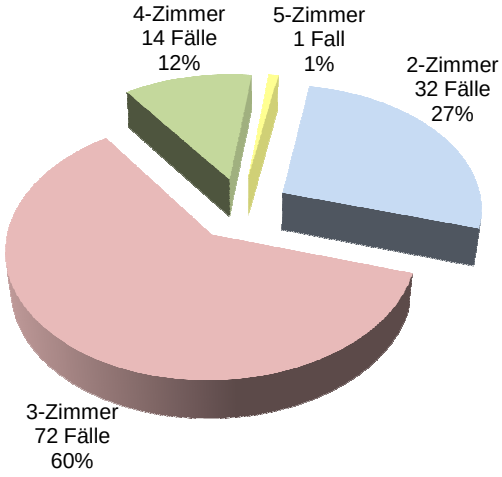
Aus dem Jahr 2013 lagen 120 auswertbare Kauffälle für Erstverkäufe (Neubauten) von Eigentumswohnungen vor. Die Kaufpreise stammen aus insgesamt 24 Wohnanlagen, die in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten teilweise stark differieren.

Die Preise sind bei neu errichteten Eigentumswohnungen gegenüber 2012 um rd. 3 % gestiegen (Ziffer *9.1.4 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)*). Die Spanne der Preise pro m² Wohnfläche reicht von rd. 1.925 € bis rd. 3.125 €.

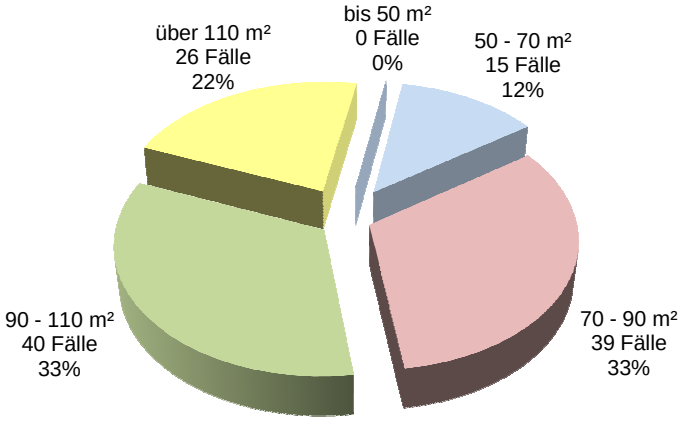
Verteilung der Kauffälle auf die Kommunen



Verteilung der Zimmeranzahl



Verteilung der Wohnungsgrößen



Energieausweis

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.

Einzelobjekte

Für Objekte, aus denen mehrere Kaufpreise vorliegen, wird der jeweilige Durchschnittspreis für das Objekt aufgeführt. Eine Übertragbarkeit auf andere Objekte ist nur bedingt möglich.

- Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.
- Der Auswertung lagen insgesamt 210 auswertbare Kaufpreise in Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten zu Grunde.
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

- **Burscheid**

Lage	∅ Wohnfläche in m²	Wohnfläche in m² Spanne	∅ Preis in €/m² Wfl.	Preis in €/m² Wfl. Spanne
Mittelstraße 5a	87	71 - 148	2.325	2.225 - 2.400
	insgesamt 10 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2013			

- **Kürten**

Lage	∅ Wohnfläche in m²	Wohnfläche in m² Spanne	∅ Preis in €/m² Wfl.	Preis in €/m² Wfl. Spanne
Zur Obstwiese	96	90 - 124	2.100	2.025 - 2.275
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2013			

- **Leichlingen**

Lage	∅ Wohnfläche in m²	Wohnfläche in m² Spanne	∅ Preis in €/m² Wfl.	Preis in €/m² Wfl. Spanne
Alter Mühlenweg 33, 33a, 37	91	62 - 140	2.800	2.550 - 3.100
	insgesamt 16 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013			
Am Hüpplingsgraben 37	85	51 - 126	2.075	1.925 - 2.300
	insgesamt 14 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013			
Brückenstraße 66	82	71 - 91	2.625	2.550 - 2.675
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2013			
Mittelstraße 71	91	77 - 97	2.425	2.400 - 2.450
	insgesamt 8 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013			
Wupperbogen 4, 6-8, 10	91	65 - 205	2.725	2.225 - 3.125
	insgesamt 42 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013			

- **Odenthal**

Lage	∅ Wohnfläche in m²	Wohnfläche in m² Spanne	∅ Preis in €/m² Wfl.	Preis in €/m² Wfl. Spanne
Forststraße 2a	96	73 - 109	2.550	2.300 - 2.800
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013			

- **Overath**

Lage	∅ Wohnfläche in m²	Wohnfläche in m² Spanne	∅ Preis in €/m² Wfl.	Preis in €/m² Wfl. Spanne
Hubertushang 20	99	74 - 147	2.725	2.525 - 3.050
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2012			
Olper Straße 64, 66, 68, 70	93	60 - 128	2.100	1.925 - 2.475
	insgesamt 29 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013			

- **Rösrath**

Lage	∅ Wohnfläche in m²	Wohnfläche in m² Spanne	∅ Preis in €/m² Wfl.	Preis in €/m² Wfl. Spanne
Bensberger Straße 296	97	56 - 165	2.325	2.275 - 2.375
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013			
Bensberger Straße 303	115	106 - 130	2.475	2.400 - 2.550
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2013			
Hauptstraße 272	94	63 - 131	2.725	2.275 - 2.975
	insgesamt 10 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2013			
Pays-De-Gallie-Straße 2, 4-12	115	100 - 156	2.700	2.500 - 2.950
	insgesamt 20 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013			
Rotdornallee 37	103	76 - 123	2.600	2.475 - 2.675
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2012			

- **Wermelskirchen**

Lage	∅ Wohnfläche in m²	Wohnfläche in m² Spanne	∅ Preis in €/m² Wfl.	Preis in €/m² Wfl. Spanne
Kölner Straße 30-36	109	63 - 276	2.550	2.025 – 2.700
	insgesamt 13 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2013			
Schillerstraße 20	99	66 - 122	2.700	2.425 - 3.000
	insgesamt 10 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012			

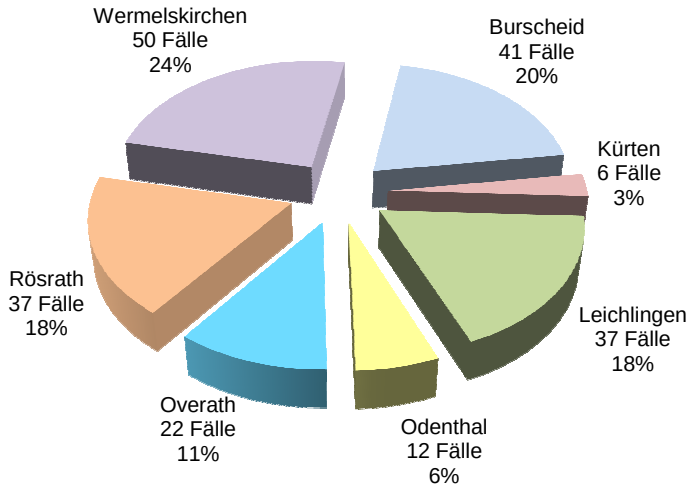
7.1.2 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)

Aus dem Jahr 2013 lagen 205 auswertbare Kauffälle für wiederverkaufte bzw. umgewandelte Eigentumswohnungen vor. Die Kaufpreise differieren teilweise stark in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten.

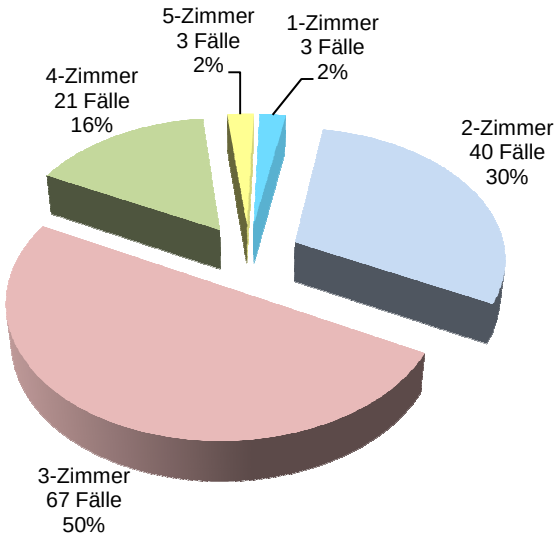
Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandeltem Wohnungseigentum (7) und dessen Vergleichbarkeit mit wiederverkauftem Wohnungseigentum (198) wurden diese beiden Segmente zusammen ausgewertet.

Die Preise sind bei wiederverkauftem bzw. umgewandeltem Wohnungseigentum gegenüber 2012 um durchschnittlich rd. 4 % gestiegen.

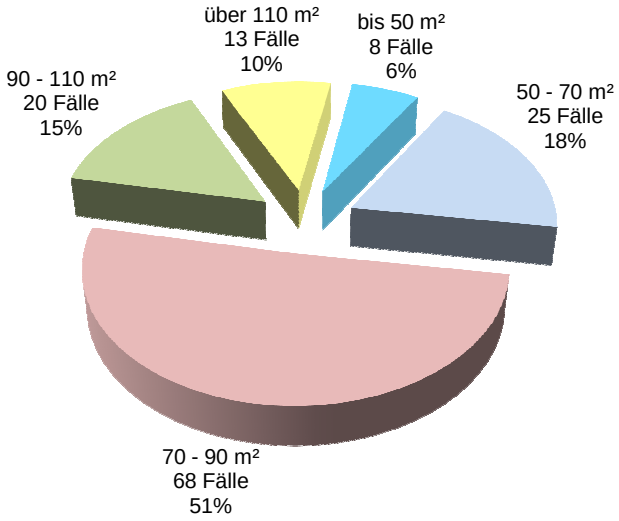
Verteilung der Kauffälle auf die Kommunen



Verteilung der Zimmeranzahl



Verteilung der Wohnungsgrößen



Energieausweis

Aus dem Rücklauf der Fragebögen an die Käufer ergibt sich, dass für die Mehrzahl der Eigentumswohnungsanlagen ein Energieausweis/-pass vorliegt.

Bei den 205 beantworteten Fragebögen machten 82 Käufer Angaben zu einem vorliegenden Energieausweis (40 %). Die vorhandenen Angaben waren größtenteils unvollständig bzw. widersprüchlich, so dass ein Einfluss auf den Kaufpreis nicht untersucht werden konnte.

Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe und Umwandlungen)

Von 205 auswertbaren Kaufpreisen konnten 134 Kaufpreise für die Ermittlung durchschnittlicher Preise pro m² Wohnfläche nach Baujahresgruppen herangezogen werden.

- Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € gerundet.
- Der Auswertung lagen insgesamt 134 auswertbare Kaufpreise in Wohnanlagen mit mindestens 4 Wohneinheiten zu Grunde.
- Eigentumswohnungen als Doppel- oder Reihenhäuser blieben bei der Auswertung unberücksichtigt.
- Es wurden nur Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 35 m² und 140 m² herangezogen.
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt etwa 81 m², es handelt sich dabei überwiegend um 2- bzw. 3-Zimmerwohnungen.
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

Baujahre um	Preis in €/m² Wfl. Ø	Preis in €/m² Wfl. Spanne	Anzahl der Kaufpreise
1970	1.100	825 – 1.675	29
1975	1.200	725 – 1.425	11
1980	1.275	750 – 1.825	11
1985	1.375	700 – 2.125	11
1990	1.475	925 – 1.875	12
1995	1.550	600 – 2.175	36
2000	1.650	1.150 – 1.975	20
2005	1.725	1.725 – 1.950	4

Hinweis:
Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Zufälligkeit der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2013, ein Vergleich der einzelnen Baujahresgruppen mit den entsprechenden Daten der Vorjahre für eine Preisentwicklung ist nicht sachgerecht.

7.2 Durchschnittspreise und Mieten für Stellplätze, Garagen, Carports (Teileigentum)

Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Neubauten** aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 und 2013. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnittspreis in €	Spanne in €	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	5.500	2.500 - 8.500	36
Carport	12.000	8.500 - 13.500	11
Garage	11.500	6.500 - 18.000	48
Tiefgarageneinstellplatz	14.000	6.000 - 20.000	139

Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Wiederverkäufen** aus den Kauf-preisen der Jahre 2012 und 2013. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 500 € gerundet.

Art	Durchschnitts-preis in €	Spanne in €	Spanne der Baujahre	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	4.000	1.500 - 10.000	-	29
Carport	4.500	3.000 - 6.000	2001	3
Garage	7.500	3.000 - 11.000	1959 - 2008	48
Tiefgarageneinstellplatz	8.000	3.000 - 15.000	1980 - 2009	27

Mieten für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte aus den Kaufpreisen der Jahre 2007 bis 2013. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 5 € gerundet.

Die durchschnittlichen Mieten gelten sowohl für Neubauobjekte als auch für wiederverkaufte Objekte.

Art	Miete in € pro Monat	Anzahl der Mietangaben
Außenstellplatz	15,00 - 30,00	29
Carport	25,00 - 30,00	4 *
Garage	25,00 - 65,00	25
Tiefgarageneinstellplatz	25,00 - 50,00	17

* Werte aus den Jahren 2001 bis 2004

8. Bodenrichtwerte

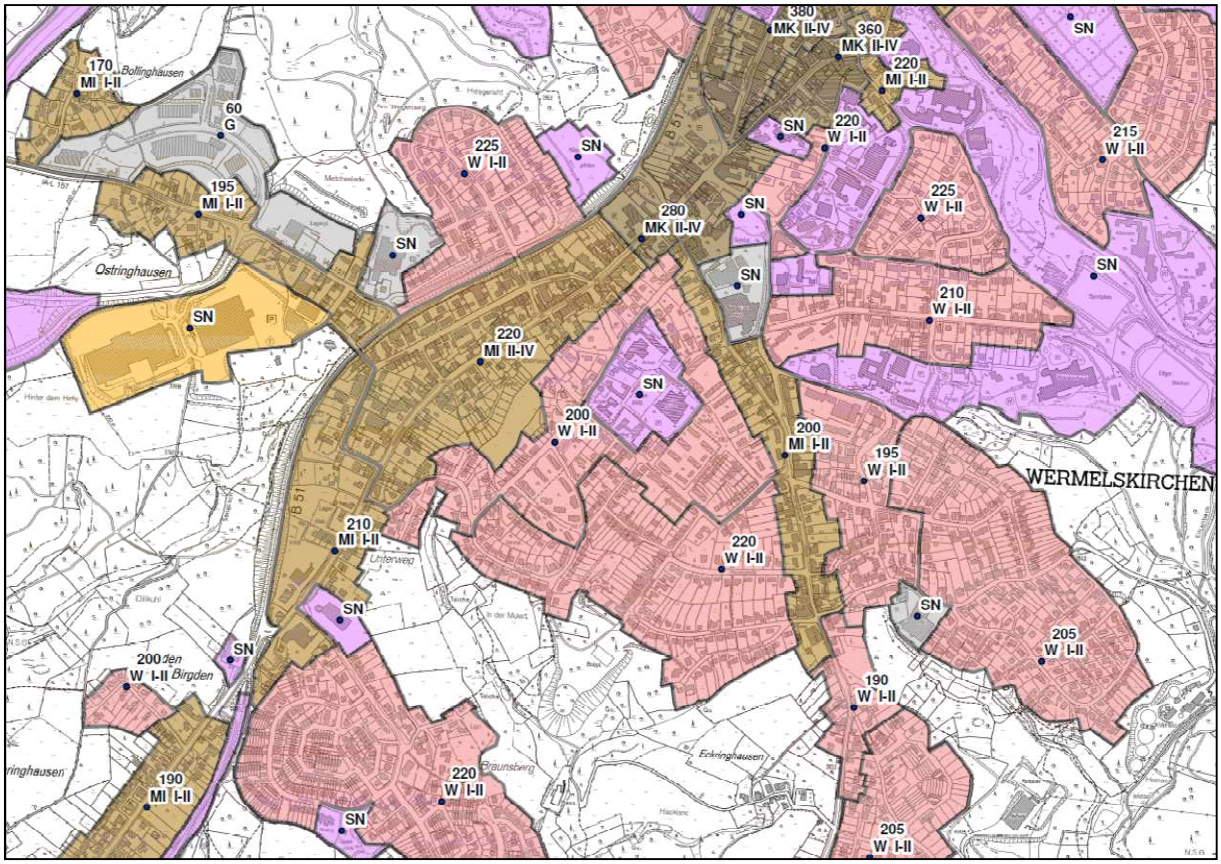
8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Bodenrichtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat zum Stichtag 01.01.2014 die Bodenrichtwerte ermittelt.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Wermelskirchen:



Die Bodenrichtwerkarte kann unter: www.rbk-direkt.de/geoportal eingesehen werden.

Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

260
W I-II
•

260 = Bodenrichtwert in €/m², erschließungsbeitragsfrei, kanalanschlussbeitragsfrei
(erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass Beiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB und Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung enthalten sind)

W = Wohnbaufläche

I-II = Zahl der Vollgeschosse

• = Bezugspunkt des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert wird in einer Bodenrichtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Bodenrichtwertzonen können jedoch auch Flächen und Objekte mit abweichenden Nutzungen enthalten. Für diese gilt die angegebene Ausweisung nicht. In diesen Fällen wird auf die Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes bzw. auf Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verwiesen.

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

Die dargestellten Bodenrichtwerte wurden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bzw. im Vergleich mit ähnlichen Lagen ermittelt und beziehen sich auf ein **normiertes lagetypisches Grundstück** (Bodenrichtwertgrundstück) mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Das normierte Bodenrichtwertgrundstück hat eine durchschnittliche Größe von **450 m²** bei einer durchschnittlichen Tiefe von rd. **30 m** und einer mittleren Breite von rd. **15 m**.

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

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

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

Das **„Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) NRW“** ist unter der Internetadresse www.boris.nrw.de einzusehen. Hier befinden sich die Bodenrichtwerte aller Gutachterausschüsse in NRW sowie die jeweiligen Grundstücksmarktberichte. Die Einsicht in die Bodenrichtwertkarte sowie allgemeine Informationen aus den Grundstücksmarktberichten (PDF-Format) sind kostenlos. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte bzw. der „Download“ vollständiger Grundstücksmarktberichte sind kostenpflichtig und nur nach Anmeldung und Registrierung möglich.

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

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

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

Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau
(Bodenwert in €/m², W I-II, 450 m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei)

Kommune	Wohnlage	gut	mittel	einfach
Burscheid	Füllsichel	245		
	Griesberg		225	
	Niklaus-Ehlen-Weg			195
Kürten	Kastanienweg	205		
	Leo-Fahlenbock-Straße		170	
	Märchenweg			145
Leichlingen	Grünstraße	320		
	Flandrianstraße		260	
	Immigrather Straße			225
Odenthal	Auf dem Krahwinkel	310		
	Eikamper Feld		230	
	Im Wiesengrund			170
Overath	Kapellenstraße	225		
	An der Brücke		180	
	Kreutzhäuschen			140
Rösrath	Wiesenweg	310		
	Kiefernweg		240	
	Auf dem Brachfeld			185
Wermelskirchen	Sonnenstraße	220		
	Am Hasselbusch		200	
	Herrlinghausen			190

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

Kommune	Bodenrichtwert in €/m²
Burscheid	45 / 60 / 75
Kürten	65 / 80
Leichlingen	90 / 95
Odenthal	-
Overath	60 / 65 / 70 / 75 / 80 / 85
Rösrath	80 / 85 / 95 / 100
Wermelskirchen	50 / 60

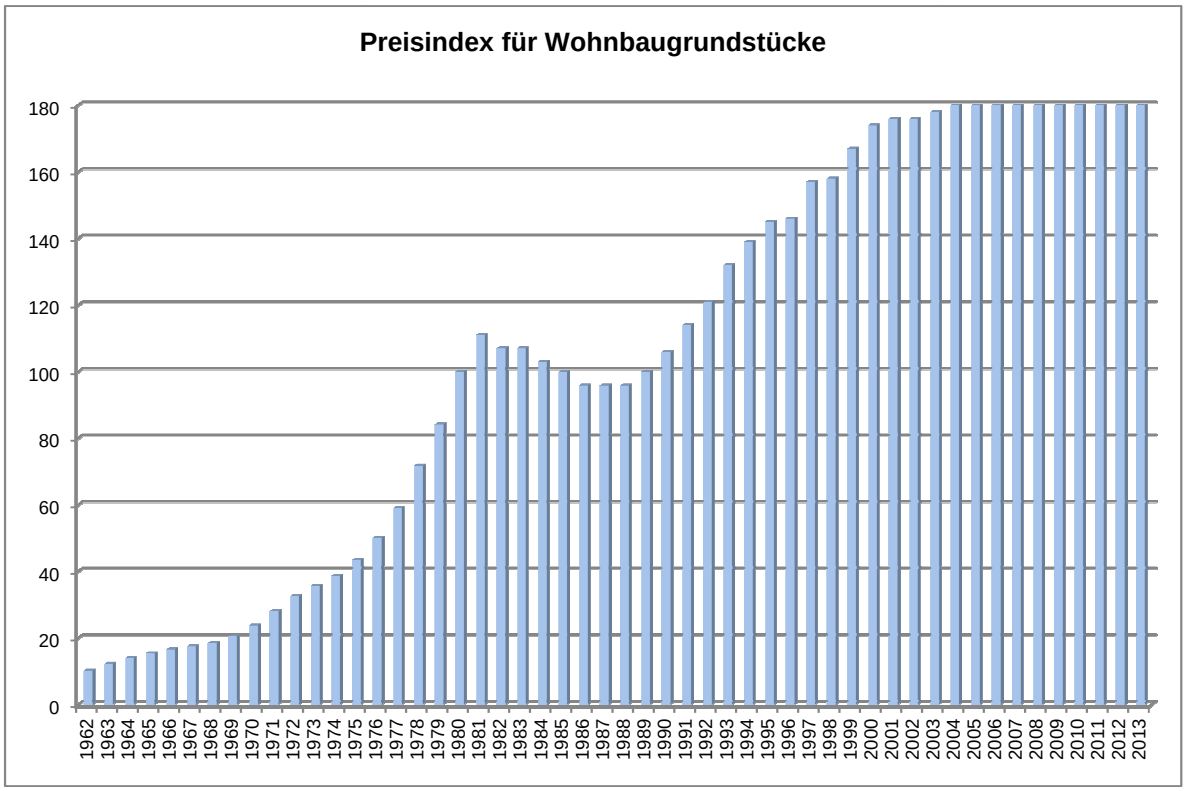
9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Preisindex für Wohnbaugrundstücke

Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland (Gesamtkreis)

Basis 1980 = Index 100



Indexbereiche bis einschließlich 2000

- 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.

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

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

	Overath		Kürten		Burscheid		Leichlingen		Wermels-kirchen		Rösrath		Odenthal	
Jahr	**%**	**Index**	**%**	**Index**	**%**	**Index**	**%**	**Index**	**%**	**Index**	**%**	**Index**	**%**	**Index**
2001	3	172	2	170	2	189	2	189	0	185	1	172	2	173
2002	0	172	0	170	0	189	0	189	0	185	0	172	0	173
2003	0	172	2	173	0	189	2	193	0	185	2	175	1	175
2004	0	172	0	173	2	193	2	197	3	191	0	175	0	175
2005	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2006	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2007	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2008	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2009	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2010	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2011	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2012	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175
2013	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175

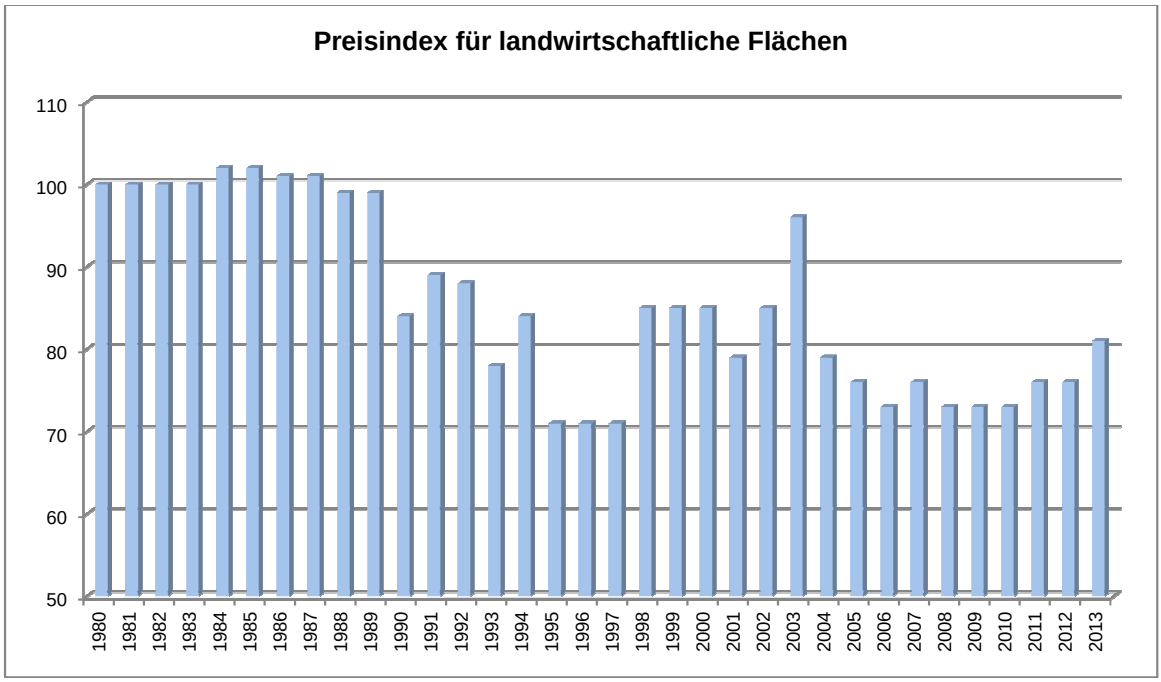
9.1.2 Preisindex für gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung von gewerblichen Bauflächen (Gesamtkreis)

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

9.1.3 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen

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

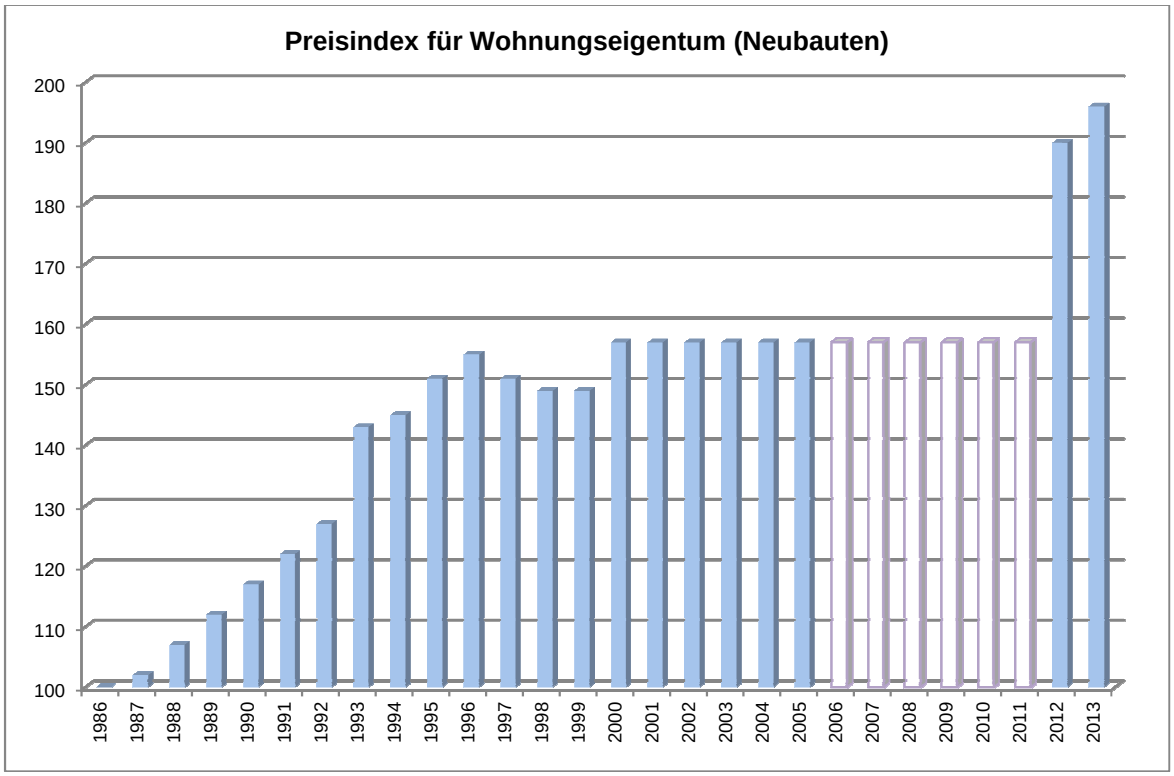


Jahr	Index
1980	100
1981	100
1982	100
1983	100
1984	102
1985	102
1986	101
1987	101
1988	99
1989	99
1990	84
1991	89
1992	88
1993	78
1994	84
1995	71
1996	71

Jahr	Index
1997	71
1998	85
1999	85
2000	85
2001	79
2002	85
2003	96
2004	79
2005	76
2006	73
2007	76
2008	73
2009	73
2010	73
2011	76
2012	76
2013	81

9.1.4 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

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

Jahr	Index
2000	157
2001	157
2002	157
2003	157
2004	157
2005	157
2006	(157)
2007	(157)
2008	(157)
2009	(157)
2010	(157)
2011	(157)
2012	190
2013	196

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

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

9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

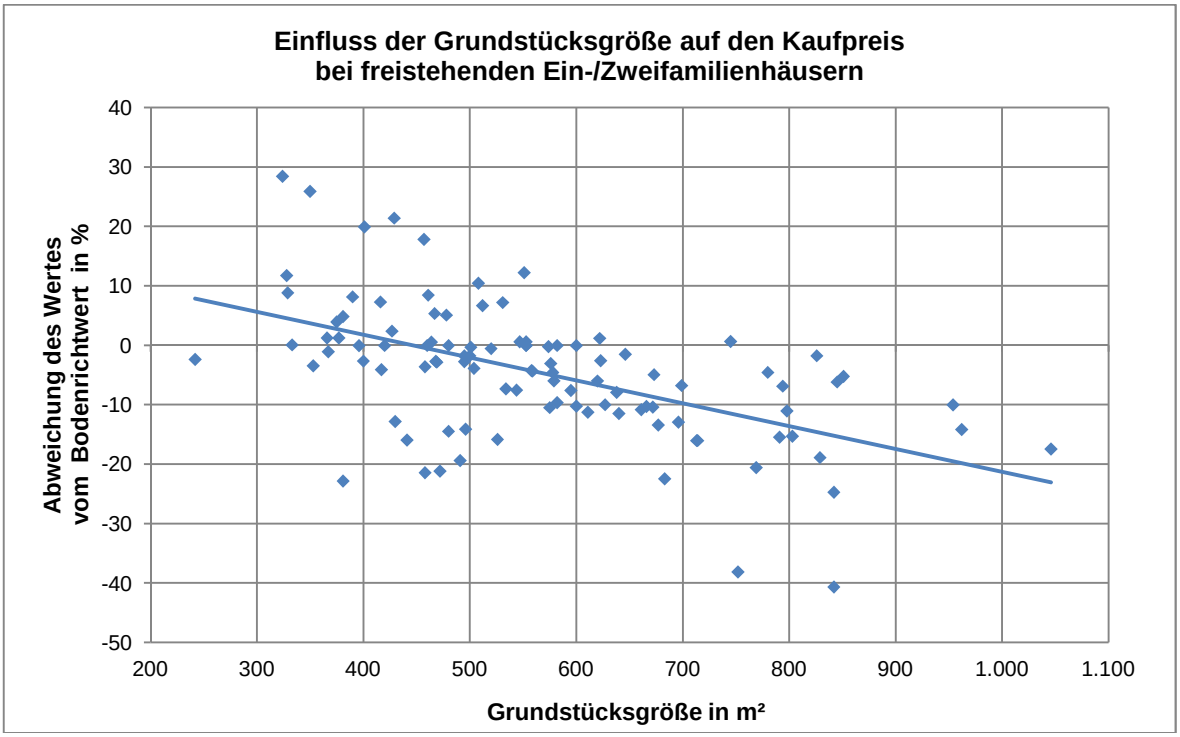
Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde ein signifikanter Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau) 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 103 Vergleichspreise der Jahre 2012 und 2013 zugrunde. Es handelte sich hierbei um Grundstücke mit vorhandenem Planungsrecht bzw. in Innenbereichslagen, die mit **freistehenden Einfamilienhäusern** bebaubar sind.



Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken

Grundstücksfläche in m²	Abweichung des Wertes vom Bodenrichtwert in % rd.
250	+ 8
300	+ 6
350	+ 4
400	+ 2
450	**+/- 0**
500	- 2
550	- 4
600	- 6
650	- 8
700	- 10
750	- 12
800	- 14
850	- 16
900	- 17
950	- 19
1.000	- 21
103 Vergleichspreise	

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert: 200 €/m², W I-II 450 m²
für ein Grundstück in dieser Lage mit
300 m² Grundstücksfläche beträgt der
durchschnittlich ermittelte Zuschlag 6 %
womit sich der Bodenwert errechnet zu

200 €/m² zuzüglich 6 % = 212 €/m²

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

siehe Ziffer *5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten*

9.2.3 Einfluss der Wohnungsgröße bei Wohnungseigentum

siehe Ziffer *7.1 Wohnungseigentum*

9.2.4 Einfluss der Instandhaltungsrücklage auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum

siehe Ziffer *7.1 Wohnungseigentum*

9.2.5 Einfluss bestehender Mietverhältnisse bei Wohnungseigentum

siehe Ziffer *7.1 Wohnungseigentum*

9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Stand November 2008 ermittelt. Einzusehen unter www.boris.nrw.de.

Als Gesamtnutzungsdauer wurden 80 Jahre angesetzt, die pauschalen Bewirtschaftungskosten wurden nach Baujahresklassen gestaffelt mit 18 % (ab Baujahr 1991), 20 % (bis einschließlich Baujahr 1990 bzw. 22 % (bis einschließlich Baujahr 1970) berücksichtigt.

9.3.1 Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Mieten

Den Ermittlungen lagen die zum Kaufzeitpunkt **tatsächlich erzielten Mieten (Eigentümerangaben,** die auf ihre Marktüblichkeit geprüft wurden) zugrunde. Die Kaufpreise und die angegebenen Mieten sind bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sowie bei der Ermittlung der Kennzahlen um den Wert bzw. die Mieten der Garagen bereinigt. Aufgrund der geringen Fallzahlen bei den einzelnen Objektarten wurden für die Auswertungen die Daten der **Jahre 2011 bis 2013** zusammengefasst.

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert)				
			∅ Größe in m² WF/NF	∅ Kaufpreis in €/m² WF/NF	∅ Miete in €/m²	∅ RND in Jahren	∅ Ertragsfaktor
Wohnungseigentum (Wiederverkäufe)	4,92 %	57	71	1.346	6,53	53	17,2
Standardabweichung	*1,12*		*16*	*361*	*1,07*	*14*	*3,9*
Ein-/Zweifamilienhäuser (Wiederverkäufe)	3,83 %	8	154	1.697	7,00	43	20,0
Standardabweichung	*1,36*		*83*	*603*	*1,58*	*16*	*4,9*
Dreifamilienhäuser	(4,76 %)	3	(299)	(962)	(5,21)	(36)	(15,4)
Standardabweichung	*1,69*		*70*	*301*	*1,00*	*4*	*3,2*
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,51 %	20	429	966	5,72	41	13,9
Standardabweichung	*1,12*		*208*	*312*	*0,84*	*17*	*3,1*
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,93 %	4	604	766	5,72	44	11,1
Standardabweichung	*0,25*		*273*	*56*	*0,17*	*9*	*0,6*
Geschäfts- und Bürogebäude	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	*-*		*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
Gewerbe- und Industriegebäude (Wiederverkäufe)	(6,61 %)	2	(1.377)	(688)	(4,65)	(45)	(12,2)
Standardabweichung	*2,05*		*631*	*197*	*0,08*	*1*	*3,6*

Eingeklammerte Werte sind aufgrund zu geringer Fallzahlen statistisch nicht gesichert.

9.3.2 Liegenschaftszinssätze aus Mieten der jeweiligen Mietspiegel

Der Ermittlung von Liegenschaftszinsen für nicht vermietete Ein-/Zweifamilienhäuser wurden fiktive Mieten zugrunde gelegt. Diese wurden aus dem jeweiligen Mietspiegel (zum Kaufzeitpunkt) entnommen und pauschal mit einem Zuschlag von 10 % für Ein-/Zweifamilienhäuser versehen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinsen für Eigentumswohnungen erfolgte lediglich überschläglich mit Mietansätzen aus den jeweiligen Mietspiegeln und pauschalierten Bewirtschaftungskosten wie vor (Ziffer *9.3 Liegenschaftszinssätze*). Der Bodenwertanteil bleibt hierbei rechnerisch unberücksichtigt.

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert)				
			∅ Größe in m² WF/NF	∅ Kaufpreis in €/m² WF/NF	∅ Miete in €/m²	∅ RND in Jahren	∅ Ertragsfaktor
Wohnungseigentum (Neubau)*	3,11 %	95	95	2.549	7,97	80	26,7
Standardabweichung	*0,33*		*19*	*296*	*0,60*	*0*	*2,8*
Wohnungseigentum (Wiederverkäufe)*	4,80 %	167	78	1.365	6,46	48	17,7
Standardabweichung	*1,16*		*19*	*352*	*1,02*	*15*	*4,1*
Einfamilienhäuser freistehend *(Neubau)**	2,96 %	10	133	2.625	7,93	80	26,0
Standardabweichung	*0,22*		*15*	*173*	*0,37*	*0*	*1,5*
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelhäuser (Neubau)*	3,46 %	24	138	2.409	8,33	80	22,6
Standardabweichung	*0,20*		*12*	*140*	*0,08*	*0*	*1,1*
Einfamilienhäuser freistehend (Wiederverkäufe)**	3,19 %	254	156	1.765	6,22	46	22,8
Standardabweichung	*0,98*		*44*	*474*	*0,87*	*15*	*5,2*
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelhäuser (Wiederverkäufe)**	3,80 %	190	131	1.727	6,77	57	20,1
Standardabweichung	*0,82*		*24*	*337*	*0,82*	*13*	*3,7*
Zweifamilienhäuser (Wiederverkäufe)**	3,40 %	17	200	1.462	5,96	43	20,8
Standardabweichung	*0,93*		*48*	*278*	*0,83*	*10*	*3,5*
Mehrfamilienhäuser (Wiederverkäufe)***	5,99 %	20	429	966	6,15	41	13,0
Standardabweichung	*1,44*		*208*	*312*	*1,05*	*17*	*2,79*

* Zahlen bzw. Kauffälle aus 2013
** Zahlen bzw. Kauffälle aus 2010/2011 und Mitte 2012
*** Zahlen bzw. Kauffälle aus 2011-2013

9.3.3 Liegenschaftszinssätze umliegender Gutachterausschüsse aus dem Vorjahr

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2013

Gebäudeart		Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis/ Troisdorf	Stadt Solingen	Kreis Mettmann
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	Liegenschaftszins	**4,3 %**	**-**	**3,8 %**	**4,2 %**	**3,6 %**	**-**	**4,4 %**	**4,4 %**
	Standardabweichung	*1,00*	*-*	*1,10*	*1,20*	*0,91*	*-*	*1,10*	*1,19*
Wohnungseigentum (vermietet)	Liegenschaftszins	**4,5 %**	**-**	**4,0 %**	**4,0 %**	**3,6 %**	**4,8 %**	**-**	**4,7 %**
	Standardabweichung	*1,00*	*-*	*1,10*	*0,90*	*0,66*	*0,90*	*-*	*1,17*
freistehende Einfamilienhäuser	Liegenschaftszins	**3,7 %**	**-**	**-**	**3,6 %**	**-**	**3,9 %**	**3,2 %**	**-**
	Standardabweichung	*0,80*	*-*	*-*	*1,00*	*-*	*0,50*	*0,91*	*-*
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Liegenschaftszins	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,7 %**	**4,0 %**	**3,9 %**	**-**
	Standardabweichung	*-*	*-*	*-*	*-*	*0,90*	*0,70*	*0,89*	*-*
Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszins	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4,4 %**	**3,5 %**	**-**
	Standardabweichung	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*0,90*	*1,12*	*-*
Dreifamilienhäuser	Liegenschaftszins	**4,8 %**	**4,1 %**	**3,4 %**	**5,6 %**	**(4,9 %)**	**4,9 %**	**4,5 %**	**4,1 %**
	Standardabweichung	*0,80*	*0,70*	*0,50*	*1,50*	*1,09*	*0,90*	*0,64*	*0,56*
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	Liegenschaftszins	**5,6 %**	**4,5 %**	**4,8 %**	**6,5 %**	**6,4 %**	**5,2 %**	**5,8 %**	**5,2 %**
	Standardabweichung	*0,60*	*0,70*	*0,50*	*2,00*	*1,11*	*0,80*	*1,12*	*0,62*
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	Liegenschaftszins	**6,4 %**	**5,1 %**	**6,0 %**	**6,6 %**	**7,5 %**	**6,1 %**	**7,0 %**	**(6,2 %)**
	Standardabweichung	*1,00*	*1,00*	*0,70*	*2,70*	*0,78*	*0,80*	*0,39*	*0,69*
Geschäfts- und Bürogebäude	Liegenschaftszins	**6,5 %**	**-**	**-**	**6,9 %**	**-**	**-**	**-**	**(6,7 %)**
	Standardabweichung	*1,00*	*-*	*-*	*1,10*	*-*	*-*	*-*	*0,73*
Gewerbe- und Industrieobjekte	Liegenschaftszins	**7,0 %**	**-**	**7,3 %**	**7,6 %**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Standardabweichung	*0,60*	*-*	*0,40*	*1,40*	*-*	*-*	*-*	*-*

Eingeklammerte Werte sind aufgrund zu geringer Fallzahlen statistisch nicht gesichert.

9.4 Vergleichswerte für bebaute Grundstücke (gebrauchte Objekte)

Aus den Kaufpreisen der Jahre 2010 bis Mitte 2012 wurden die am Immobilienmarkt erzielten Durchschnittspreise je Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) inkl. Baunebenkosten und Außenanlagen ermittelt. Unter Hinweis auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergibt sich der am Immobilienmarkt durchschnittlich zu erzielende Kaufpreis eines mit einem eingeschossigen, unterkellerten Ein-/Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (NHK 2000; Typ 1.01) bebauten Grundstücks (ohne Fertighausobjekte), in dem zu dem Produkt aus Bruttogrundfläche und Preis pro m² BGF der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks dieser Lage addiert wird. Nebengebäude (Garage, Carport, Schuppen) und außergewöhnliche Außenanlagen sind gesondert zu untersuchen und zu bewerten. Der Analyse liegen insgesamt 166 auswertbare Kaufpreise zugrunde.

Grundlagen für die Auswertung:

- Kaufpreis ohne Nebengebäude und Garagen
- Bodenwert
- Baujahr (nicht zwingend Ursprungsbaujahr)
- BGF (DIN 277/1987)
- mängel- und schädenfrei
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Gesamtkreis (ohne Fertighäuser) Vergleichswerte in €/m² BGF (DIN 277/1987, Teilflächen a und b)	
Baujahr	eingeschossiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss (NHK 2000; Typ 1.01) **ohne Bodenwert**
1960	280
1970	400
1980	515
1990	630
2000	745

9.5 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)

Nach § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Bewertungsverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Geschäftsstelle des Ausschusses hat nach einer an die Erwerber gerichteten Fragebogenaktion und örtlicher Besichtigung die Sachwerte der veräußerten „normalen“ Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt. Anschließend wurden die ermittelten Sachwerte den Kaufpreisen gegenübergestellt.

Die Berechnung der Sachwerte erfolgte in Anlehnung an das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), das unter Ziffer *13.1 Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser* abgelichtet ist.

Der regionale Baukostenunterschied für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis wurde mit dem Faktor 0,982 berücksichtigt, der vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) für das Jahr 2007 ermittelt wurde (www.baukosten.de). Zusätzliche Faktoren für die Ortsgröße bzw. für das Bundesland wurden nicht angebracht.

Modellparameter:

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/1987 (nur Teilflächen a und b)
- Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein-/Zweifamilienhäuser in €/m² BGF (Anlage I)
- Anpassungsfaktoren für die Gebäudebaujahresklasse, die Gebäudeart (Anlage I)
- Ausstattungsstandards (Anlage II)
- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden (Anlage III)
- Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden (Anlage IV)
- Zu- oder Abschläge bei nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen (Anlage V)
- Regionaler Baukostenunterschied Faktor 0,982 (BKI)
- Baunebenkosten laut Normalherstellungskosten (NHK 2000) 14 % oder 16 %
- Baupreisindex für Wohngebäude (Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen IT.NRW)
- Abweichend von der im Sachwertmodell der AGVGA.NRW aufgeführten unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für massiv errichtete Wohnhäuser in Ansatz gebracht. Bei den Wohnhäusern in Fertigbauweise wurde die Gesamtnutzungsdauer für die Baujahre bis einschließlich 1985 mit 70 Jahren und für die Baujahre ab 1986 mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.
- Wertminderung wegen Alters nach „Ross“ (Anlage 8 A der Wertermittlungsrichtlinien 2006 WertR 06)
- Garagen, Nebengebäude, besondere Bauteile (z. B. Balkone, Dachgauben etc.) und die Außenanlagen wurden mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

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

Gemäß Übergangsregelung vom Ministerium für Inneres und Kommunales für das Land Nordrhein-Westfalen sind, entgegen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat, die bisherigen Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert anzuwenden und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abzuleiten.

9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren NHK 2000 (gebrauchte Objekte)

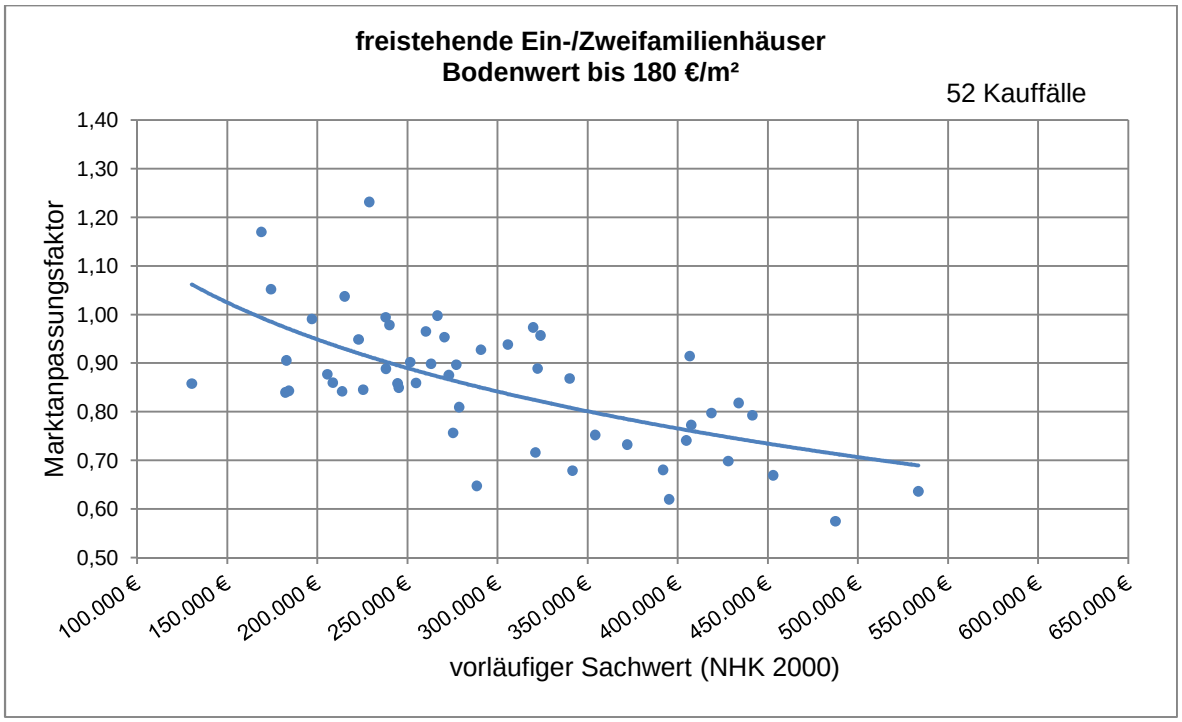
Im Folgenden werden die Marktanpassungsfaktoren für die Gebäudearten freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Abhängigkeit des Bodenwertes angegeben.

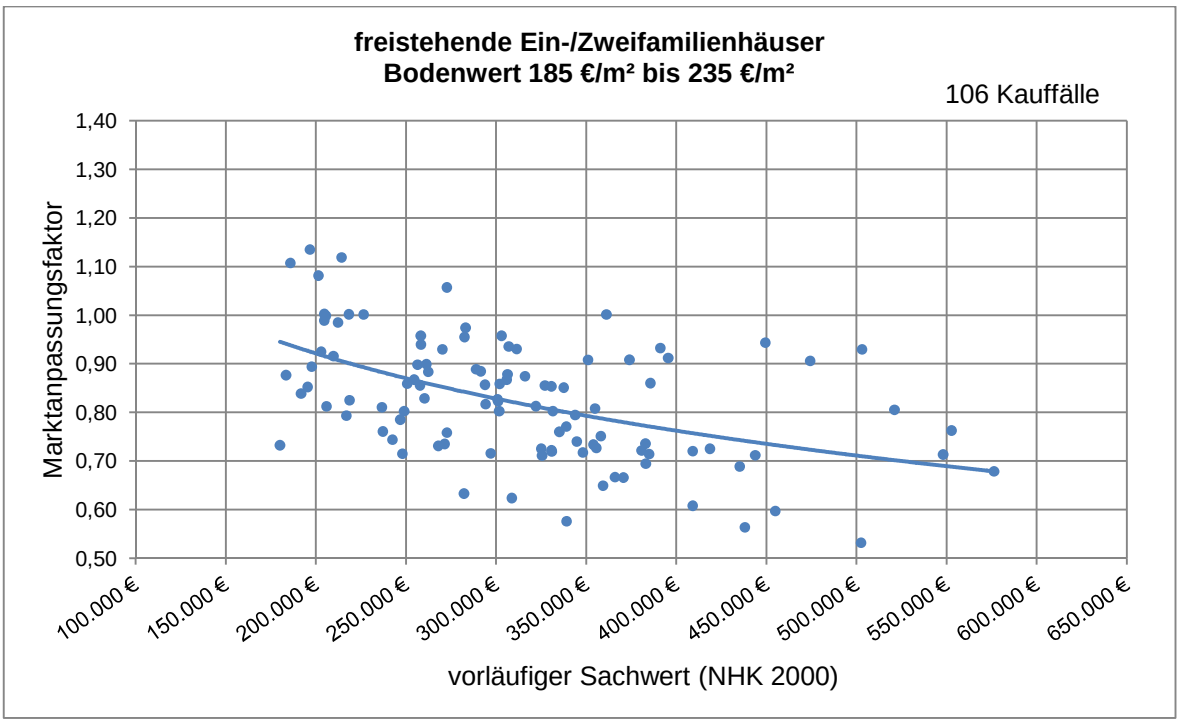
Bei den nachstehenden Bodenwerten handelt es sich um das lagetypische Bodenrichtwertniveau und nicht um den tatsächlichen Bodenwert des Objektes.

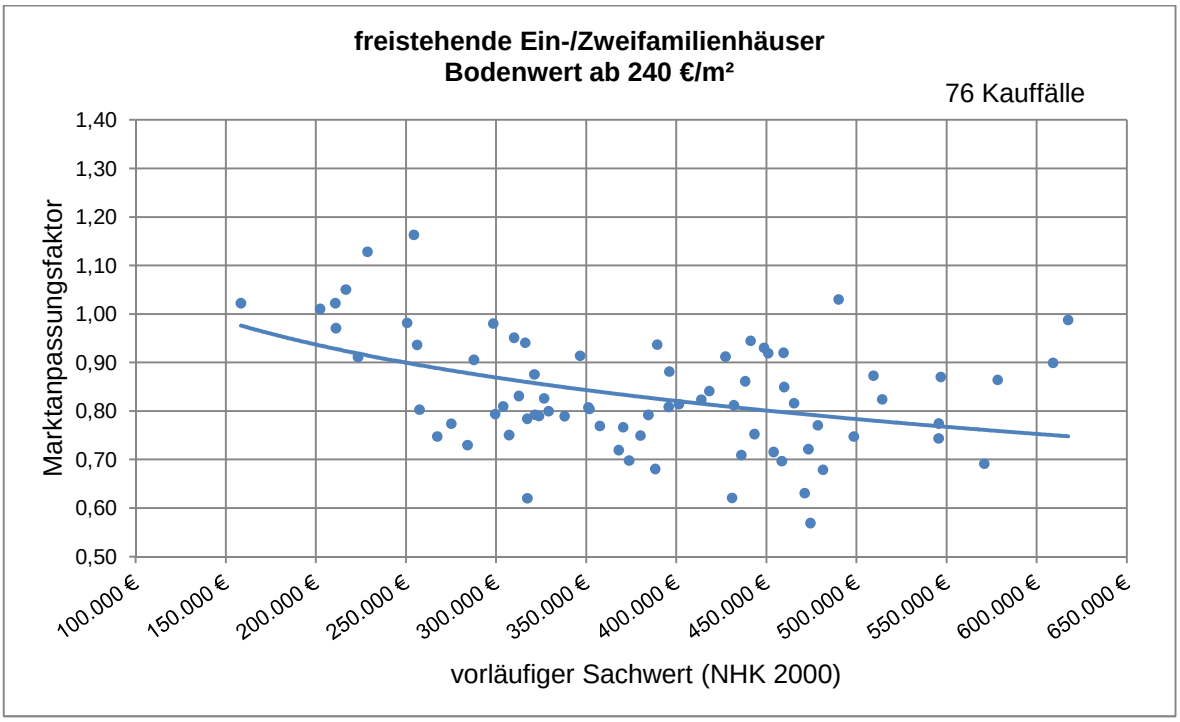
Für die Gebäudearten Reihenmittelhäuser und Fertighäuser lag kein ausreichendes Zahlenmaterial vor, so dass eine differenzierte Betrachtung in Abhängigkeit des Bodenwertes nicht möglich war.

Der Analyse lagen insgesamt 468 auswertbare Kaufpreise aus dem Zeitraum von Mitte 2010 bis Mitte 2012 zugrunde.

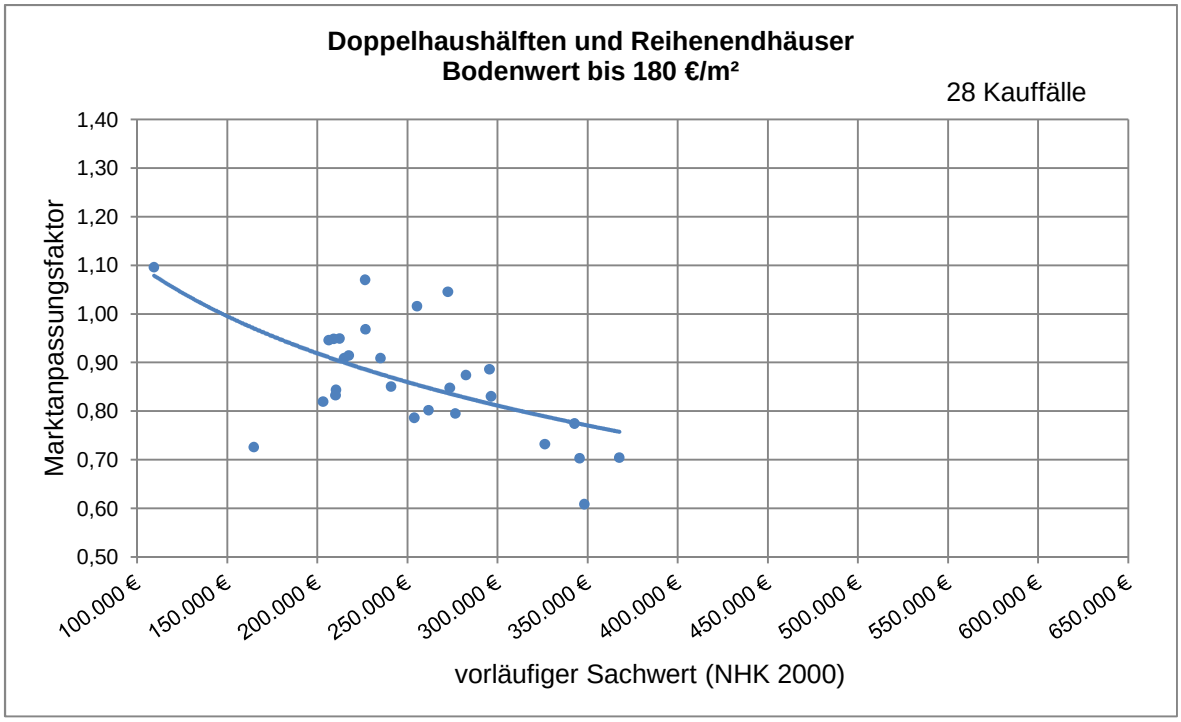
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

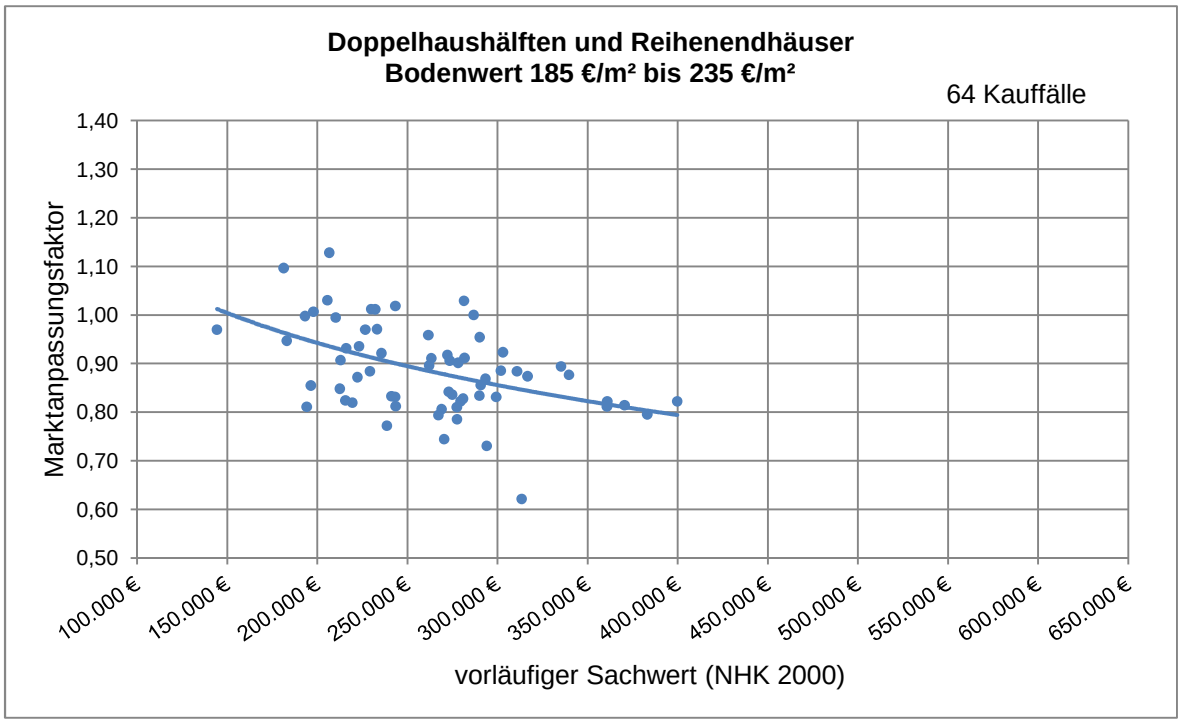


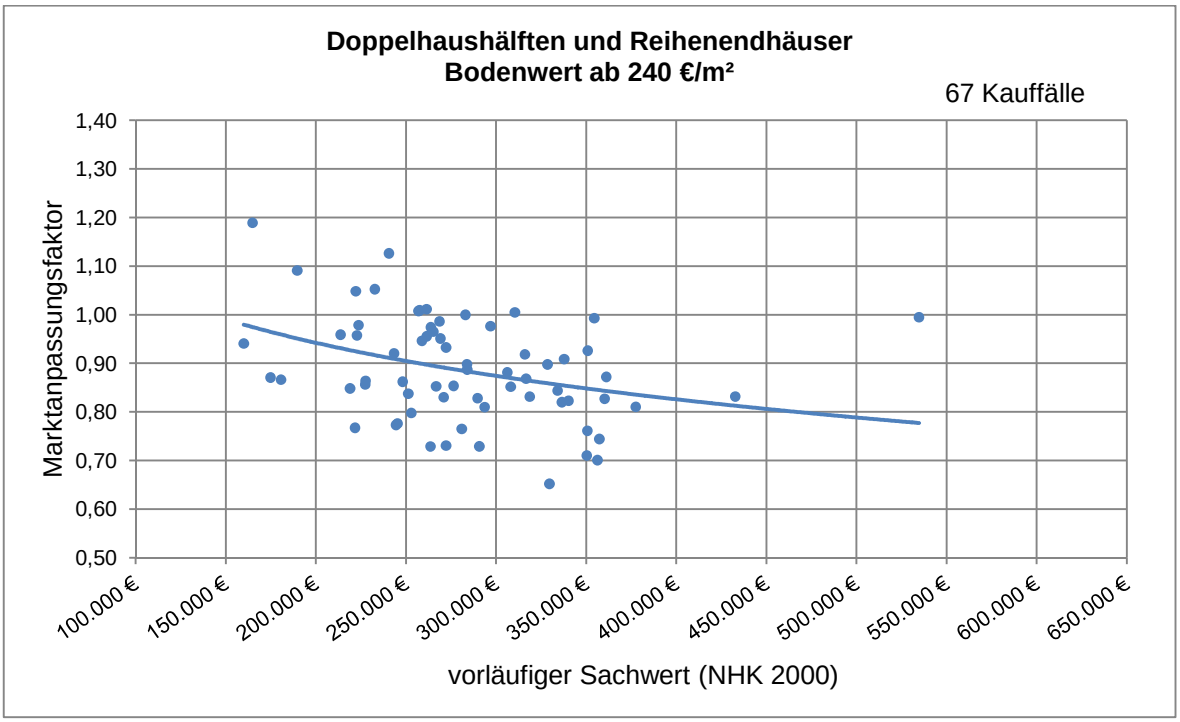

freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
Bodenwert 185 €/m² bis 235 €/m²
106 Kauffälle
Marktanpassungsfaktor
1,40
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
0,60
0,50
100.000 €
150.000 €
200.000 €
250.000 €
300.000 €
350.000 €
400.000 €
450.000 €
500.000 €
550.000 €
600.000 €
650.000 €
vorläufiger Sachwert (NHK 2000)


freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
Bodenwert ab 240 €/m²
76 Kauffälle
Marktanpassungsfaktor
1,40
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
0,60
0,50
100.000 €
150.000 €
200.000 €
250.000 €
300.000 €
350.000 €
400.000 €
450.000 €
500.000 €
550.000 €
600.000 €
650.000 €
vorläufiger Sachwert (NHK 2000)

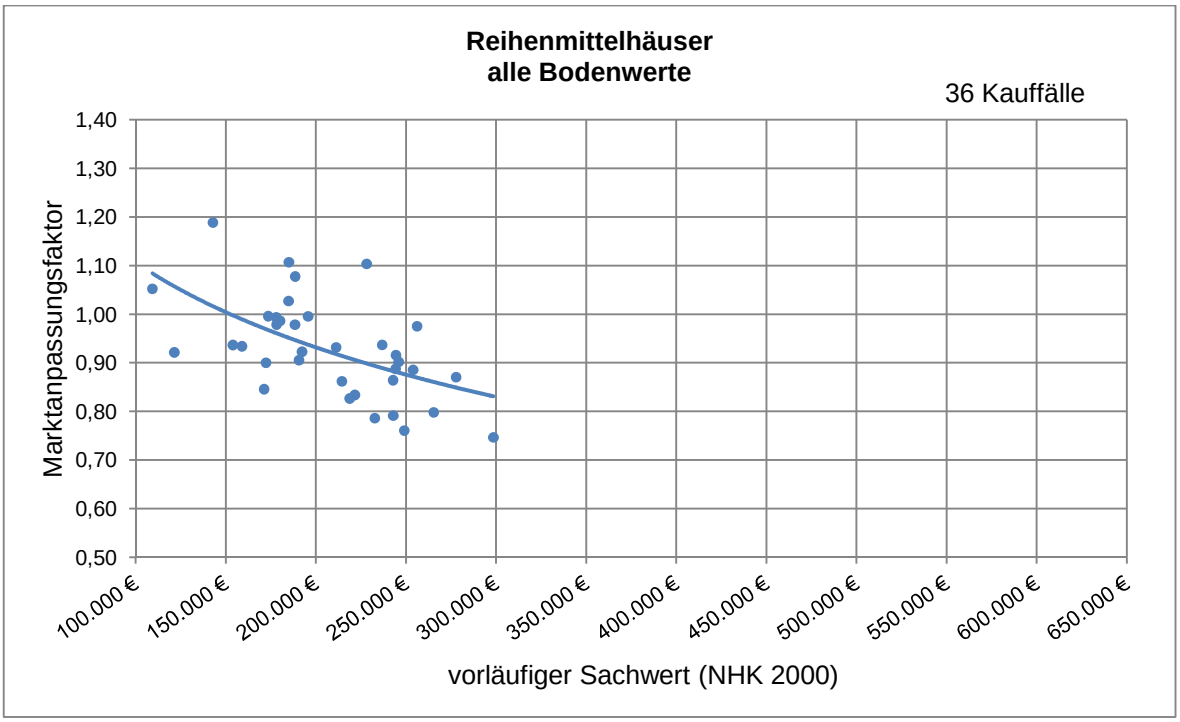
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



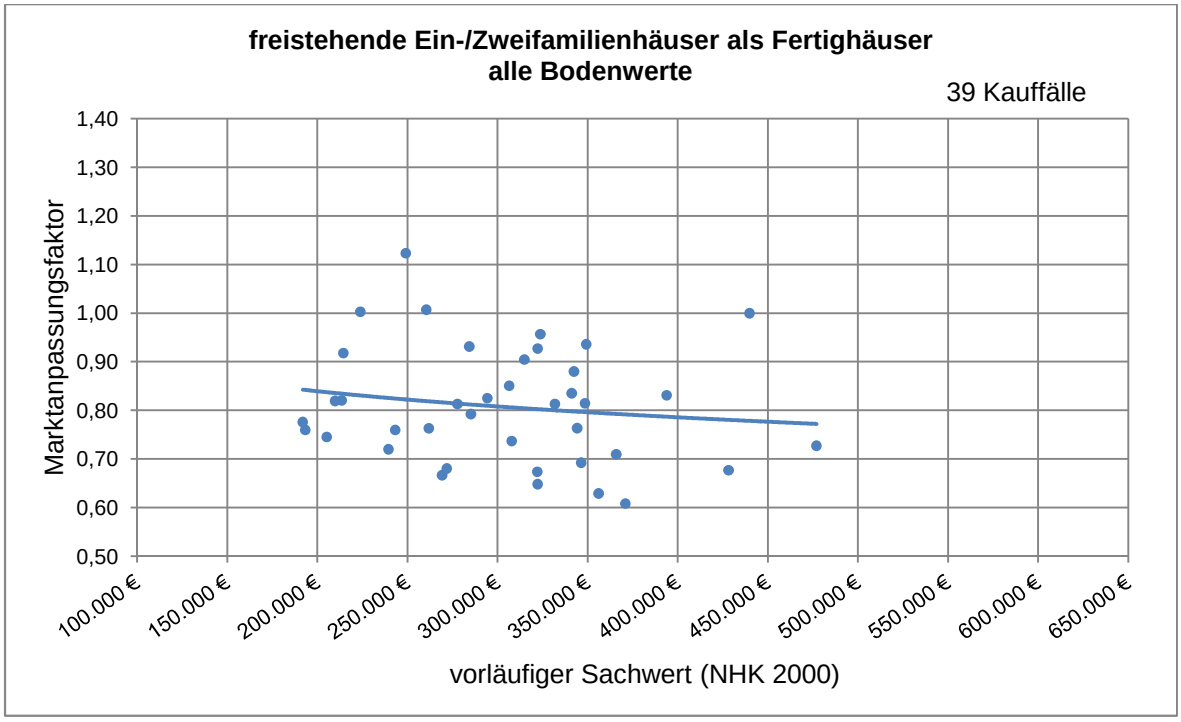




Reihenmittelhäuser



Fertighäuser



9.5.2 Vergleich der Marktanpassungsfaktoren NHK 2000 / NHK 2010 (gebrauchte Objekte)

Die für den Vergleich der Marktanpassungsfaktoren 2000/2010 abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren 2010 dienen lediglich der Orientierung.

Am 18.10.2012 ist eine neue Sachwertrichtlinie (SW-RL) in Kraft getreten. Mit der Sachwertrichtlinie wurden folgende neue Modellparameter eingeführt:

- NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010)
- Lineare Alterswertminderung
- Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudestandards
- 5 Standardstufen zur Einordnung des Gebäudestandards

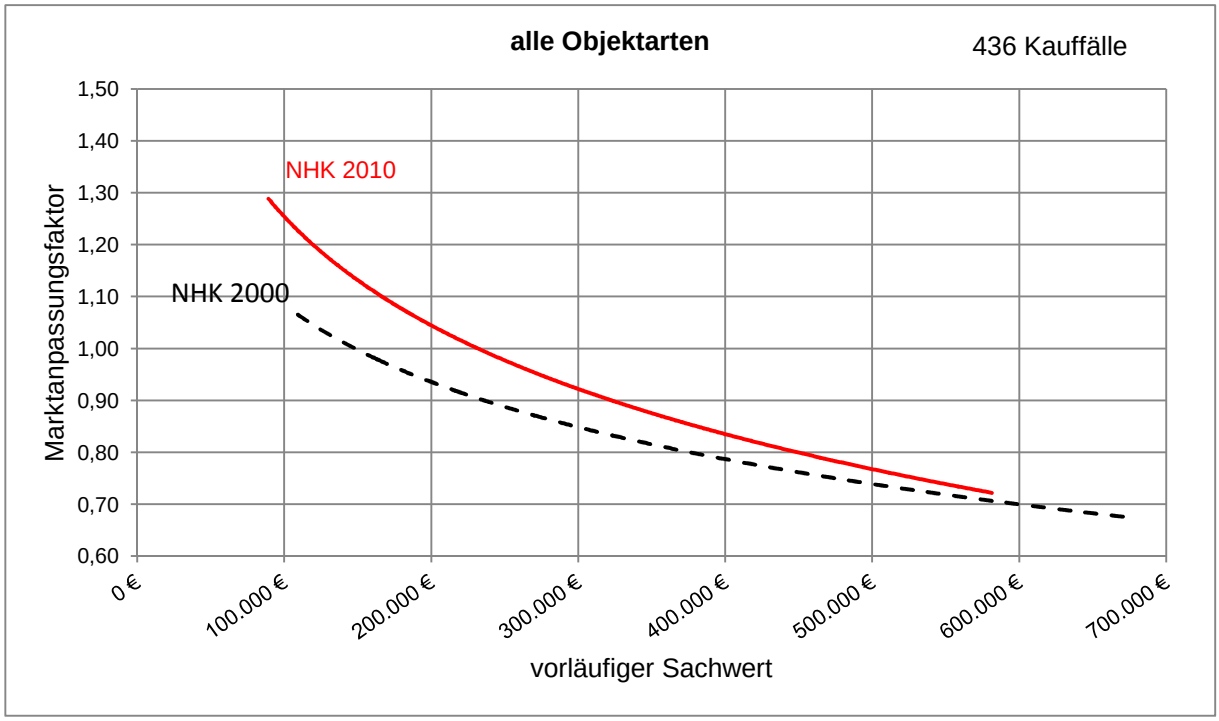
Zur Anwendung der neuen Sachwertrichtlinie (SW-RL/NHK 2010) müssen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) im neuen Modell ermittelt werden. Dies ist jedoch frühestens möglich, wenn ausreichend Kauffälle nach dem neuen Modell ausgewertet wurden.

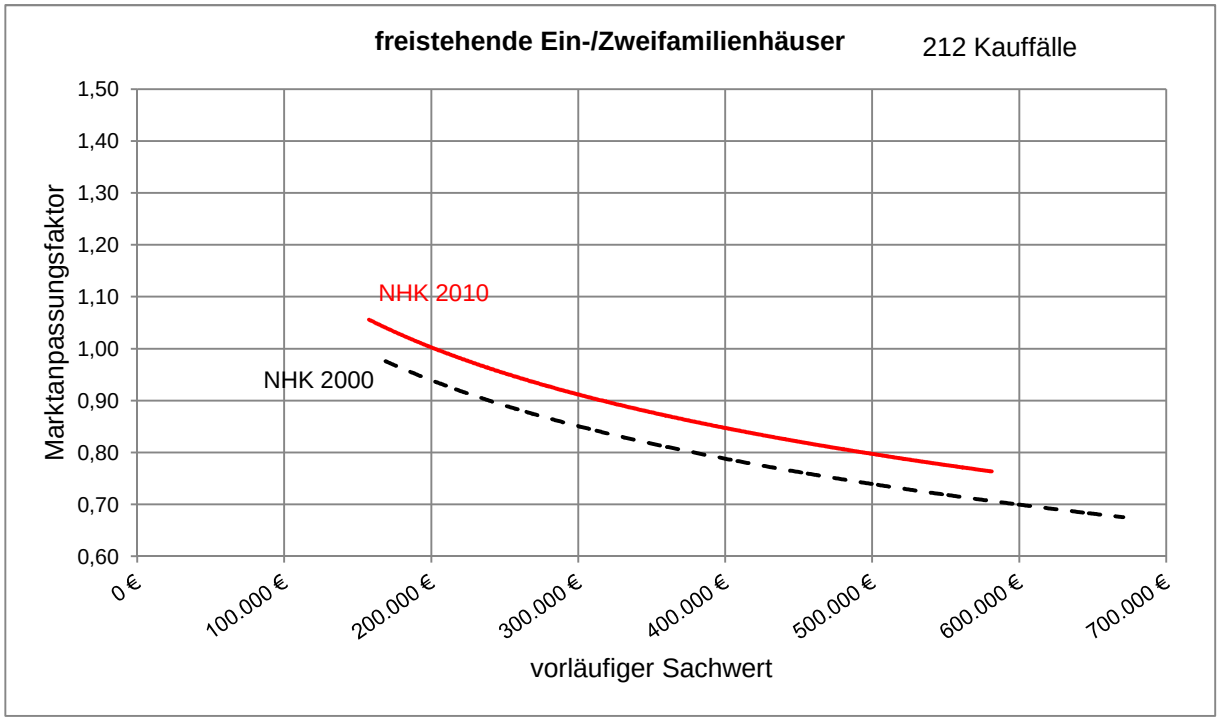
Zur Vorabinformation wurden durch Umrechnung aus den Kauffällen der Jahre Mitte 2010 bis Mitte 2012 Sachwerte nach den Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Die Umrechnung der Sachwerte erfolgte generalisiert bzw. stark vereinfacht in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der AGVGA.NRW“ (Stand 12.11.2012).

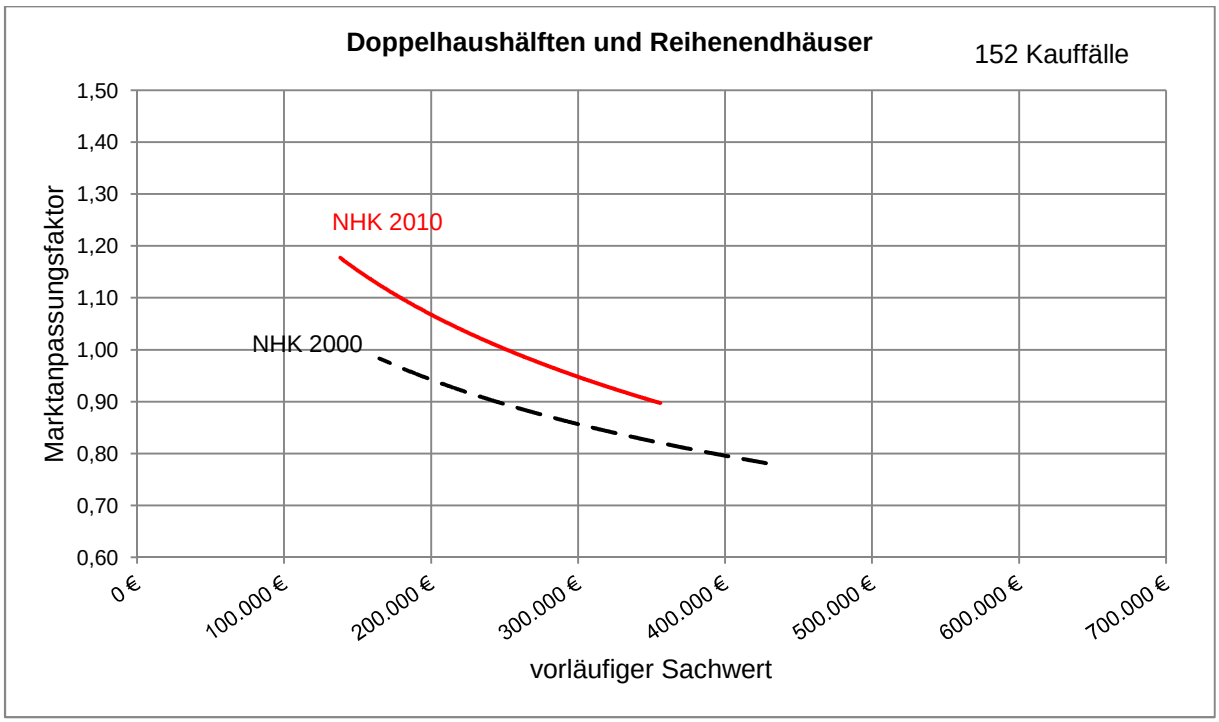
Um das neue Modell (NHK 2010) mit dem alten Modell (NHK 2000) vergleichen zu können, wurden die Sachwertfaktoren in beiden Modellen ermittelt und gegenübergestellt.
Die nachfolgenden Übersichten sollen vorab zur Orientierung dienen, wobei die Auswertung NHK 2010 nicht direkt mit der Auswertung NHK 2000 (Ziffer *9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren NHK 2000 (gebrauchte Objekte)*) vergleichbar ist.

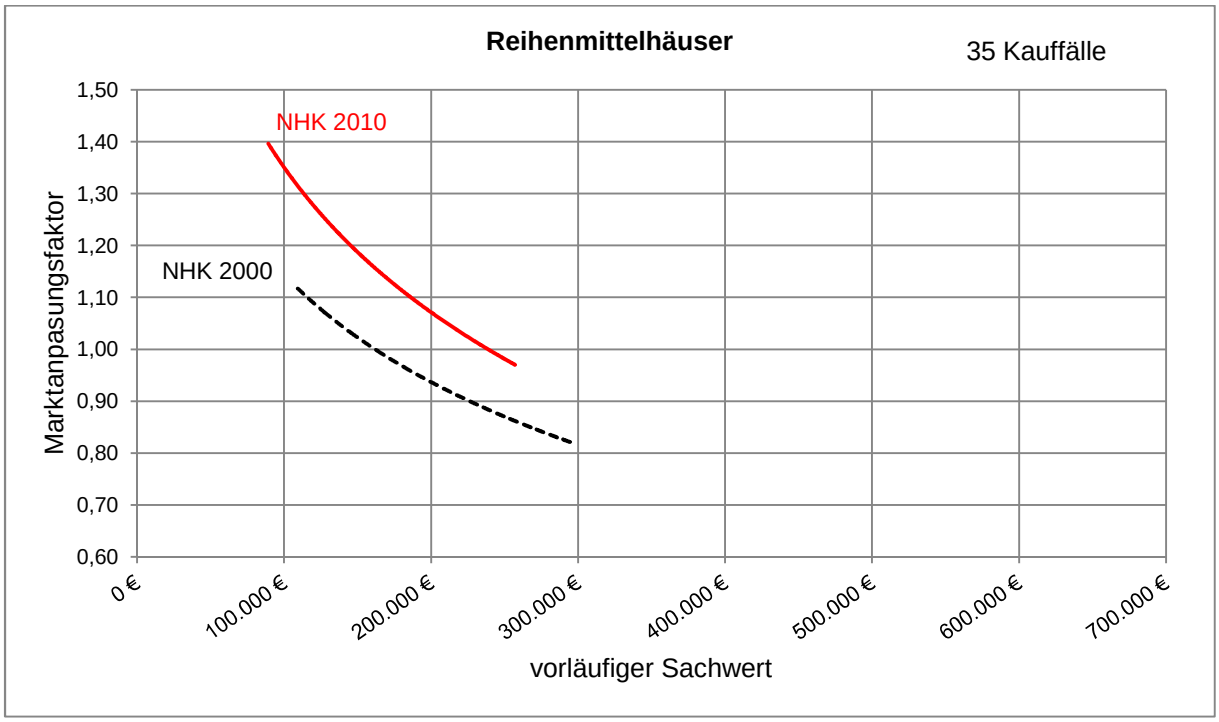
Zur Umsetzung der Sachwertrichtlinie wurden die Kauffälle folgendermaßen umgerechnet:

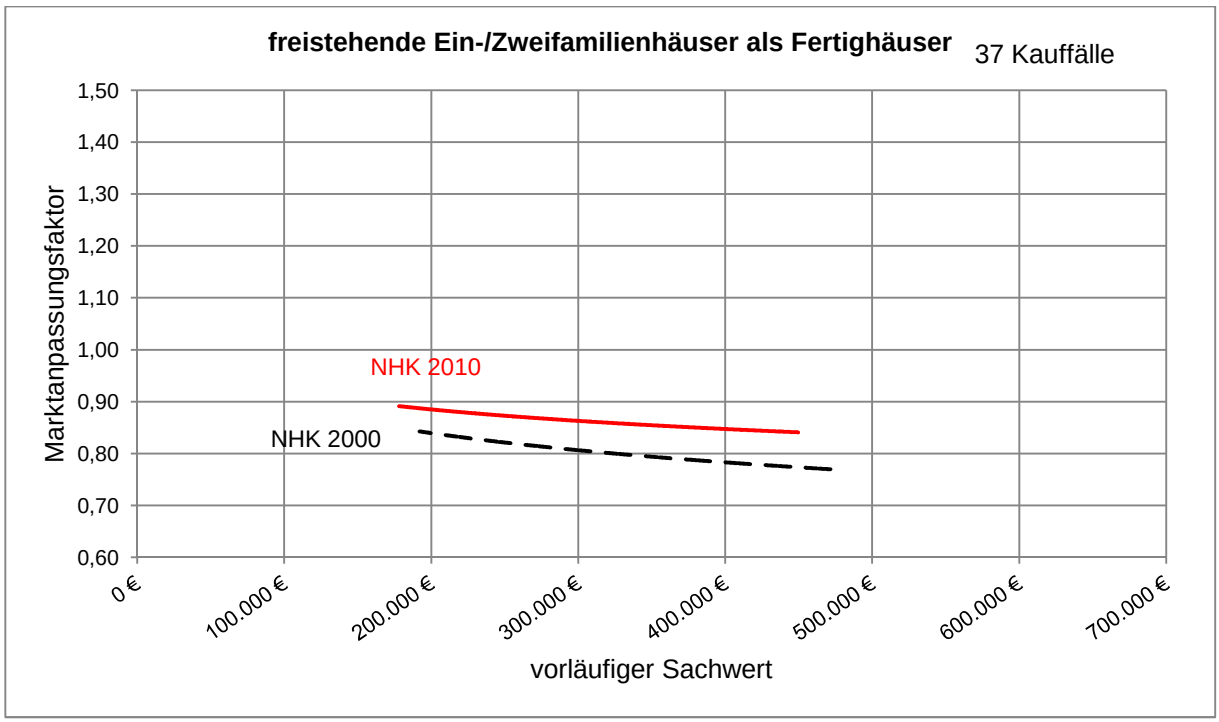
- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/1987 (nur Teilflächen a und b)
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010 €/m² BGF (Anlage I)
- gemischte Gebäudearten: Bewertung im Gebäudemix, z. B. Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder Teilunterkellerung (Mischkalkulation, lineare Interpolation)
- Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 bereits enthalten.
- keine Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)
- Der Gebäudestandard (NHK 2010) wurde schematisiert abgeleitet über das Ursprungsbaujahr und den Ausstattungsstandard (NHK 2000), es wurden Zwischenstufen gebildet.
- Abweichend von der im neuen Sachwertmodell der AGVGA.NRW aufgeführten unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung wurde eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt.
- Ermittlung der Restnutzungsdauer
  für Baujahre ab 1980 gilt: 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer - Alter
  für Baujahre von 1950 bis 1979 wurde der Modernisierungsgrad für die Modifizierung der Restnutzungsdauer (Anlage IV) schematisiert angewendet.
- Die Orientierungswerte bzw. Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen (z. B. nicht oder nur eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse, fehlender Drempel, ausgebauter Spitzboden) wurden aus dem Sachwertmodell der NHK 2000 übernommen. Für die vereinfachte Umrechnung konnten keine wertrelevanten Unterschiede festgestellt werden.
- Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden (Einfamiliengebäude), Basisjahr = 2005
- Lineare Alterswertminderung
- Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen (z. B. Garagen, Nebengebäude) und besondere Bauteile (z. B. Balkone, Dachgauben etc.) wurden mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.
- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) wurden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung berücksichtigt, d. h. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.**
- ungedämpfter Bodenwert, selbständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu betrachten


alle Objektarten
436 Kauffälle
Marktanpassungsfaktor
1,50
1,40
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
0,60
NHK 2010
NHK 2000
0 €
100.000 €
200.000 €
300.000 €
400.000 €
500.000 €
600.000 €
700.000 €
vorläufiger Sachwert


freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
212 Kauffälle
Marktanpassungsfaktor
1,50
1,40
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
0,60
NHK 2010
NHK 2000
0 €
100.000 €
200.000 €
300.000 €
400.000 €
500.000 €
600.000 €
700.000 €
vorläufiger Sachwert


Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
152 Kauffälle
Marktanpassungsfaktor
1,50
1,40
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
0,60
NHK 2010
NHK 2000
0 €
100.000 €
200.000 €
300.000 €
400.000 €
500.000 €
600.000 €
700.000 €
vorläufiger Sachwert


Reihenmittelhäuser
35 Kauffälle
Marktanpasungsfaktor
1,50
1,40
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
0,60
NHK 2010
NHK 2000
0 €
100.000 €
200.000 €
300.000 €
400.000 €
500.000 €
600.000 €
700.000 €
vorläufiger Sachwert


freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser als Fertighäuser
37 Kauffälle
Marktanpassungsfaktor
1,50
1,40
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
0,60
NHK 2010
NHK 2000
0 €
100.000 €
200.000 €
300.000 €
400.000 €
500.000 €
600.000 €
700.000 €
vorläufiger Sachwert

9.6 Bewirtschaftungskosten

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

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

9.7 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)

9.7.1 Erbbauzins bei Neuabschlüssen

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

Im Jahr 2013 wurde kein Erbbaurechtsvertrag für den individuellen Wohnungsbau abgeschlossen. In den Erbbaurechtsverträgen aus den Jahren 2005 bis 2012 wurden auf der Grundlage des entsprechenden erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwertes folgende Erbbauzinssätze vereinbart:

	Erbbauzins p. a.	Vertragsjahre	Anzahl der Verträge
individueller Wohnungsbau	4,0 %	2005 bis 2012	21

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

9.7.2 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 - 2012	4,0 %

9.7.3 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten

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

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

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

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

Um diesen regionalen Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte zu ermitteln, wurden die relevanten Daten der Verkäufe von Erbbaurechten im Rheinisch-Bergischen Kreis aus den Jahren 2010 bis 2012 untersucht. Insgesamt blieben **37** auswertbare Verträge übrig, bei denen folgende Rahmenbedingungen zu Grunde lagen:

- Verkauf nicht an Familienangehörige etc.
- Restlaufzeit des Erbbaurechtes zwischen 40 und 77 Jahre
- ursprünglicher Erbbauzinssatz zwischen 0,06 % und 3,74 %
- Anpassungsklausel vorhanden
- Heimfall geregelt
- Restlaufzeit des Erbbaurechtes entspricht etwa der Gebäuderestnutzungsdauer

Die durchgeführte Untersuchung der gezahlten Kaufpreise unter Berücksichtigung der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale (Höhe des Erbbauzinses, Gesamtsachwert, Laufzeit des Erbbaurechtes) führte zu der Erkenntnis, dass die Kaufpreise **keine** signifikante Abhängigkeit von den vorgenannten Merkmalen erkennen lassen. Die Annahme, dass die Differenz aus tatsächlichem und angemessenem Erbbauzins (die neben der Laufzeit für den Bodenwert maßgeblich ist) den größten Einfluss auf den Kaufpreis hat, konnte **nicht** bestätigt werden.

Letztendlich führte die Untersuchung zu einer Regressionsgeraden aus dem Verhältnis des **rechnerischen Sachwertes des Objektes** (unbelastet, ohne Marktanpassung für die „normalen" Sachwertobjekte) zu dem **gezahlten Kaufpreis**, wie sie in der nachfolgenden Grafik dargestellt ist.

Der mittlere Marktanpassungsfaktor für den Verkehrswert von Erbbaurechten ergibt sich zu 0,71 mit einer Standardabweichung von +/- 0,12 aus dem rechnerischen Sachwert des unbelasteten Objektes.

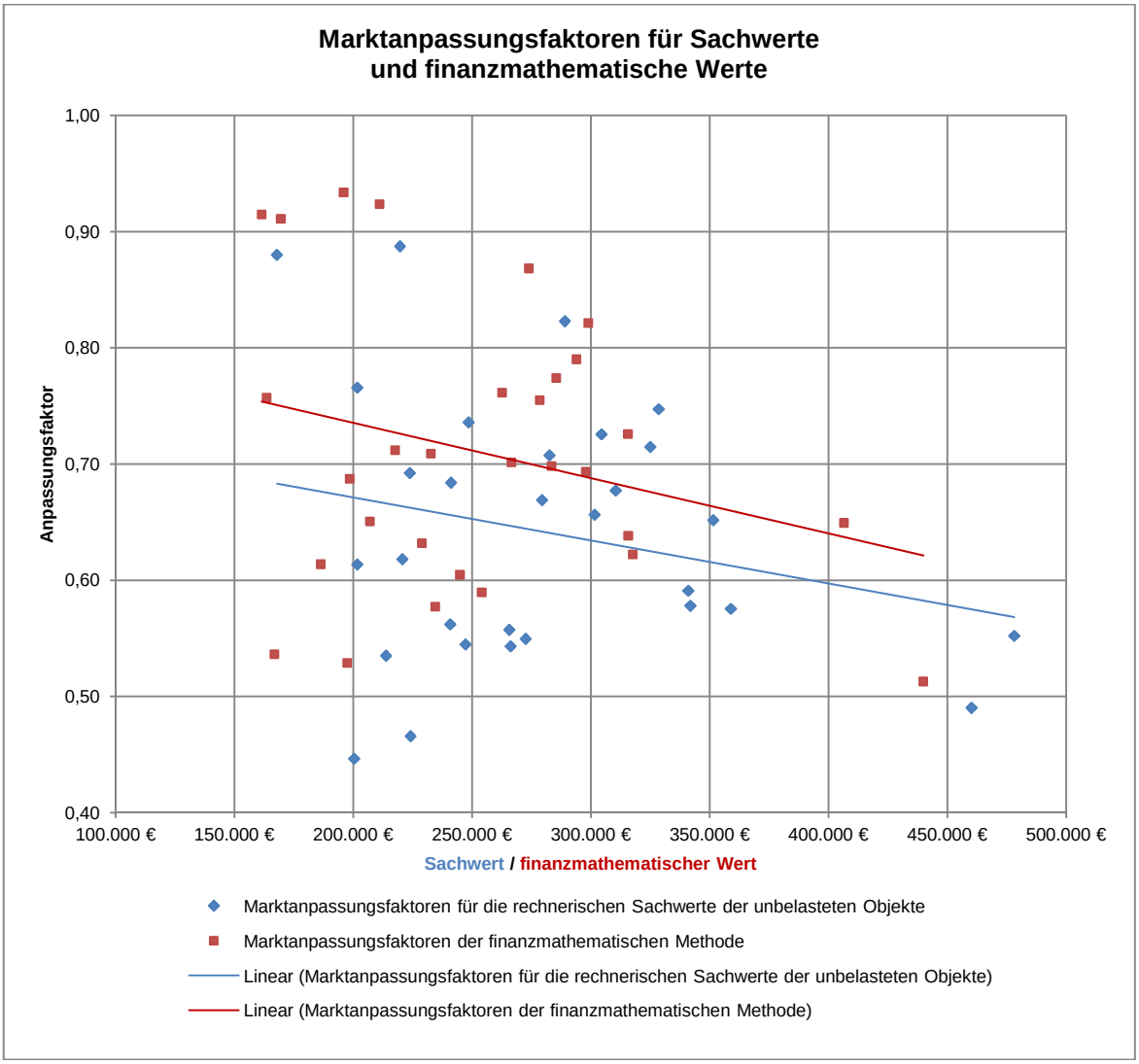
Der rechnerische Sachwert der Objekte wurde auf der Basis der NHK 2000 in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA.NRW ermittelt (Ziffer *9.5 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)*).

Eine Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors für den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechtes gem. WertR 2006 wurde nach den vorliegenden Daten ebenfalls durchgeführt. Die Untersuchung ist jedoch 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 daher in dieser Auswertung auf dem alten Erbbauzinssatz, da die Erhöhung des Zinssatzes durch die Erbbaurechtsgeber im jeweiligen Einzelfall bei einem Verkauf des Erbbaurechtes sehr unterschiedlich und nicht nachvollziehbar ausfiel.

Tabelle der Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom rechnerischen Sachwert des unbelasteten Objektes und dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechtes:

Sachwert des Objektes (ohne Berücksichtigung der Belastung mit einem Erbbaurecht)	Marktan-passungs-faktor	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechtes	Marktan-passungs-faktor
150.000 €	0,69	150.000 €	0,76
200.000 €	0,67	200.000 €	0,74
250.000 €	0,65	250.000 €	0,71
300.000 €	0,63	300.000 €	0,69
350.000 €	0,62	350.000 €	0,66
400.000 €	0,60	400.000 €	0,64
450.000 €	0,58	450.000 €	0,62

Funktionsdiagramm der Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte und finanzmathematische Werte:



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

www.rbk-direkt.de/zahlen-daten-fakten-start.aspx

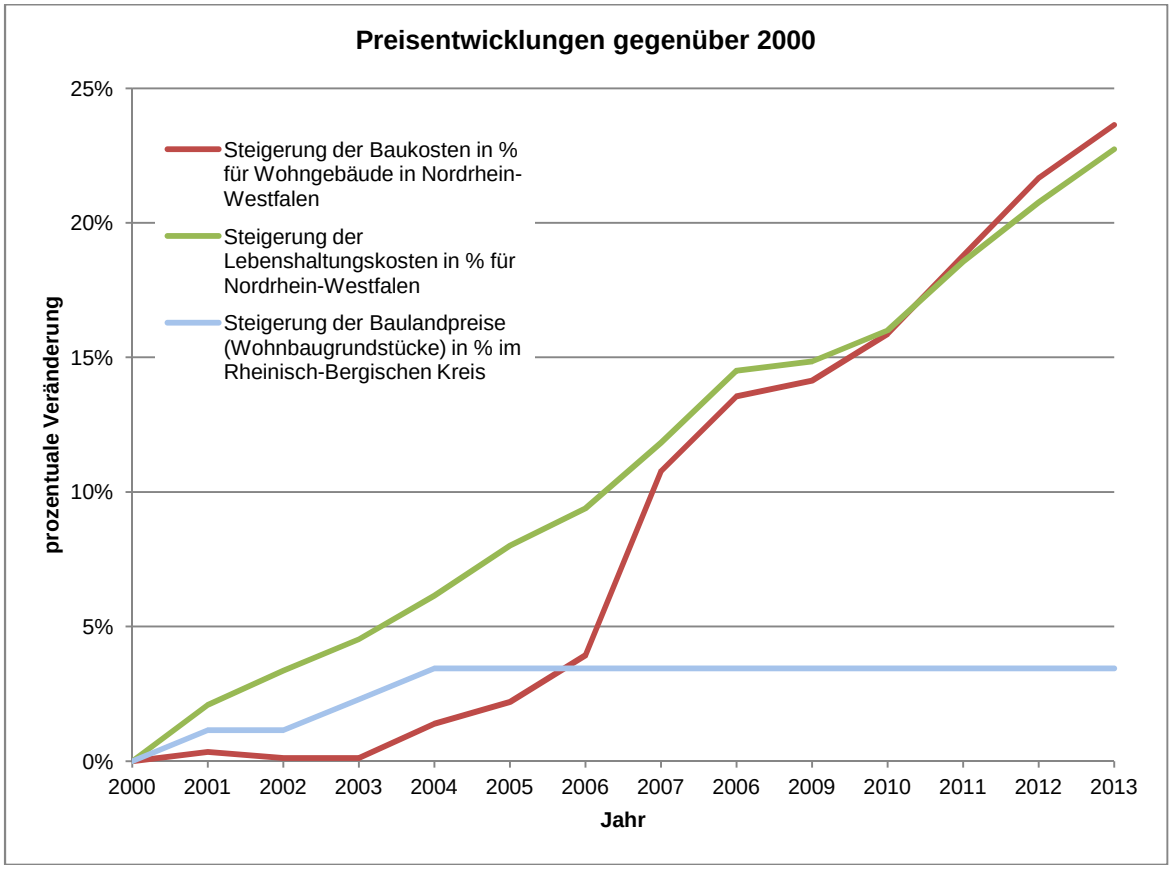
zu beziehen ist.

11. Regionale Vergleiche

11.1 Vergleich der Preisentwicklungen

Zum Vergleich gegenüber dem Jahr 2000 ergeben sich folgende Änderungen für

- die Baulandpreise[1] eine durchschnittliche Steigerung von 3,4 %
- die Baukosten[2] für Wohngebäude eine Steigerung von 23,6 %
- die Lebenshaltungskosten[3] eine Steigerung von 22,7 %



[1] Preisindex für Wohnbaugrundstücke im Rheinisch-Bergischen Kreis (Index 2000 = 174,0; Index 2013 = 180,0)
[2] Information und Technik NRW Preisindex für Wohngebäude in NRW Basis 2010 (Index 2000 = 86,3; Index 2013 = 106,7)
[3] Information und Technik NRW Verbraucherpreisindex für NRW Basis 2010 (Index 2000 = 86,2; Index 2013 = 105,8)

12. Mieten

12.1 Gewerbliche Mieten

Auszug aus der Broschüre „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln“ (Stand: April 2012)

Herausgeber:

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

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

Erläuterungen

Die ausgewiesenen Werte geben die Spannen der Mieten an den jeweiligen Standorten wieder. Zur Ermittlung der Werte wurden zum einen tatsächlich abgefragte Mietpreise, zum anderen Kriterien wie Passantenfrequenzen, Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Bei den abgefragten Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungsmieten als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer.
Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der unterschiedlichen Qualität der Objekte.
Die verwendeten Lagebegriffe beziehen sich auf die Geschäftslage, wenn extra ausgewiesen in Haupt- und Nebenzentren des jeweiligen Ortes. Sie dienen als Orientierungshilfe bei der Vereinbarung ortsüblicher Mieten. Sie können im Einzelfall über- oder unterschritten werden.
Bei den Ladenlokalen ist eine Größe bis zu 100 m² zugrunde gelegt. Das Ladenlokal ist normal geschnitten, hat eine angemessene Schaufensterfront und liegt im Erdgeschoss.
Bei den Büroflächen handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküche) und eventuell anteilig umgelegter Allgemeinflächen, zum Beispiel Foyer.

Quelle: Erhebung der Rheinischen Immobilienbörse e. V.

Rheinisch-Bergischer Kreis/ Stadt Bergisch Gladbach

Ladenlokale	€/m²
Hauptgeschäftslage	15,00 - 35,00
Nebenlage	7,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 11,50
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 5,00

Rheinisch-Bergischer Kreis/ Stadt Overath

	€/m²
Ladenlokale	6,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Rheinisch-Bergischer Kreis/ Stadt Burscheid

	€/m²
Ladenlokale	6,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Rheinisch-Bergischer Kreis/ Stadt Rösrath

	€/m²
Ladenlokale	6,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Rheinisch-Bergischer Kreis/ Gemeinde Kürten

	€/m²
Ladenlokale	6,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Rheinisch-Bergischer Kreis/ Stadt Wermelskirchen

	€/m²
Ladenlokale	6,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Rheinisch-Bergischer Kreis/ Stadt Leichlingen

	€/m²
Ladenlokale	6,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Rheinisch-Bergischer Kreis/ Gemeinde Odenthal

	€/m²
Ladenlokale	6,00 - 12,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 3,50

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

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

12.2 Mietspiegel für Wohnungen

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

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

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

Mietspiegel

für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes

erstellt durch
Haus und Grund Rhein-Berg e. V. Sitz Bergisch Gladbach
Mieterverein Köln e. V.
Rheinische Immobilienbörse e. V.
unter Mitwirkung der Stadt Bergisch Gladbach

Stand: 1. Januar 2014

		Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die **bis 1960** bezugsfertig wurden (Altbauten)		**Gruppe II** Wohnungen in Gebäuden, die **von 1961 bis 1976** bezugsfertig wurden		**Gruppe III** Wohnungen in Gebäuden, die **von 1977 bis 1989** bezugsfertig wurden		**Gruppe IV** Wohnungen in Gebäuden, die **von 1990 bis 31.12.2004** bezugsfertig wurden		**Gruppe V** Wohnungen in Gebäuden, die **seit dem 01.01.2005** bezugsfertig wurden	
		in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²
A. Wohnungen um 40 m² Größe											
1. mit Heizung, Bad/WC	A1	5,40-6,40	6,00-6,80	6,70-7,60	7,30-8,40	7,40-8,00	8,10-8,90	8,20-9,00	8,80-9,70	8,20-9,10	8,80-9,80
2. mit besonderer Ausstattung	A2	6,10-6,60	6,70-7,30	7,20-8,40	7,90-9,10	8,10-8,70	8,40-9,60	9,00-9,50	9,30-10,20	9,00-9,60	9,30-10,30
B. Wohnungen um 60 m² Größe											
1. mit Heizung, Bad/WC	B1	5,40-6,30	6,00-6,80	6,60-7,70	7,00-8,40	7,20-8,10	8,00-8,90	8,00-8,70	8,60-9,50	8,00-8,80	8,60-9,60
2. mit besonderer Ausstattung	B2	6,10-6,70	6,70-7,30	7,10-8,50	7,70-9,20	8,00-9,20	8,30-9,70	8,50-9,20	9,10-10,00	8,50-9,30	9,10-10,10
C. Wohnungen um 80 m² Größe											
1. mit Heizung, Bad/WC	C1	5,40-6,30	6,00-6,80	6,50-7,70	7,10-8,40	7,20-8,10	8,00-8,90	8,00-8,70	8,60-9,50	8,00-8,80	8,60-9,60
2. mit besonderer Ausstattung	C2	6,10-6,60	6,70-7,30	6,90-8,50	7,60-9,20	8,00-9,20	8,30-9,60	8,50-9,20	9,10-10,00	8,50-9,30	9,10-10,10
D. Wohnungen um 100 m² Größe											
1. mit Heizung, Bad/WC	D1	5,30-6,00	5,70-6,70	6,00-7,40	6,80-8,10	6,80-8,00	7,50-8,50	7,70-8,40	8,30-9,20	7,70-8,50	8,30-9,30
2. mit besonderer Ausstattung	D2	5,90-6,60	6,60-7,20	6,40-8,20	7,30-8,80	7,60-8,70	8,20-9,20	8,20-8,90	8,80-9,80	8,20-9,00	8,80-9,90

Erläuterungen

Allgemeine Erläuterungen

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

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

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

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

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

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

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Größe der Wohnung

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

2. Lage der Wohnung

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

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

Gute Wohnlagen
Bei den guten Wohnlagen handelt es sich um ruhige Wohngebiete.

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

3. Besondere Ausstattung

a) Heizung

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

b) Besondere Ausstattung

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

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

Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen.

4. Modernisierung/Energetische Sanierung

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

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

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

5. Appartements

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

6. Geltungsbereich

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

Zusätzliche Informationen geben:

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

und für ihre Mitglieder:

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

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

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

Schutzgebühr: 3,50 €

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

13. Allgemeine ergänzende Informationen

13.1 Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

AGVGA - NRW

Sachwertmodell

zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

(Stand: 01.07.2003)

Faktor	Ansatz	Erläuterung
Normalherstellungskosten	NHK 2000 auf der Basis des Erlasses des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) vom 01.12.2001, zusammengefasst siehe Anlage I	Die Tabellenwerte sind um die systematischen Faktoren zur Berücksichtigung des Gebäudealters gekürzt. Die vereinzelt fehlerhaft angegebenen Tabellenwerte der WertR sind damit eliminiert. **Gegenüber den NHK 95 ist der Regionalisierungsfaktor in NRW um 1,06 zu erhöhen.**
• Bezugsmaßstab	BGF oder BRI	Die Wahl zwischen den beiden Bezugsmaßstäben führt zu unterschiedlichen Bewertungsmodellen. Der Bezugsmaßstab ‚BGF' hat der Forschungsarbeit Mittag originär zugrunde gelegen und wird deshalb empfohlen.
• Gemischte Gebäudetypen	Sachverständig interpolieren	Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudetypen durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten
• Gebäudebaujahrsklasse	Sachverständig innerhalb der Klassen interpolieren, Faktoren siehe Anlage I, S. 2	Die Tabellenwerte der NHK 2000 weisen eine nahezu lineare Abhängigkeit vom Gebäudealter auf. Ohne Interpolation innerhalb der Gebäudebaujahrsklassen ergäben sich Sprünge beim Übergang in die nächste Klasse. Die angegebenen Faktoren erhalten die Linearität.
• Ausstattungsstandard	Nach Kostengruppen gewichtet sachverständig interpolieren, Wägungsanteile siehe Anlage II	Die Bewertungsobjekte stimmen in aller Regel nicht vollständig mit einer einzelnen Ausstattungsklasse überein. Aufgrund der erheblichen Wertsprünge zwischen den Klassen ist eine Interpolation geboten. Die in Anlage angegebenen Wägungsanteile stellen einen Mittelwert aus verschiedenen Vorschlägen dar.

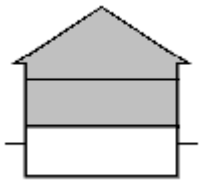
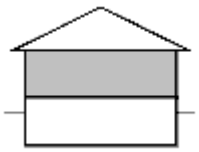
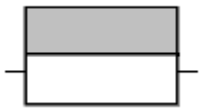
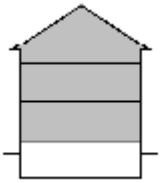
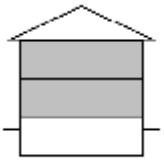
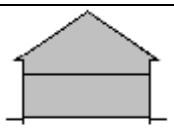
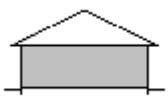
• Modernisierungsmaßnahmen	Berücksichtigung durch Eingang in die entsprechende Gebäudebaujahrsklasse (fiktives Alter)	siehe auch Anlage III
• Normalherstellungskosten für Reihenhäuser	Gebäudetyp 1 (Einfamilien-Wohnhäuser freistehend): Werte ./. 2% (Kopfhäuser), Werte ./. 4% (Mittelhäuser)	Die Tabellenwerte für den Gebäudetyp 2 (Einfamilien-Reihenhäuser) der NHK 2000 stimmen mit den praktischen Erfahrungen nicht überein und weisen im Gegensatz zu den anderen Gebäudetypen unsystematische Zusammenhänge auf.
• Normalherstellungskosten für Zweifamilienhäuser	Gebäudetyp 1, Werte + 5%	Die Bewertung nach dem Gebäudetyp 3 (Mehrfamilienhäuser) führt zu Werten, die nicht den praktischen Erfahrungen entsprechen.
• Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden	Fehlender Drempel bei den Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131: Wertansatz i.M. ./. 4 % Ausgebauter Spitzboden bei den Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131: Wertansatz i.M. + 10 %	Die Bruttogrundfläche als Wertmaßstab ist unabhängig von einem ggf. vorhandenen oder fehlenden Drempel. Auch die Fläche eines ausgebauten Spitzbodens wird nach DIN 277 nicht in die BGF eingerechnet. Als Korrektiv können nebenstehende Ansätze, die in Anlage IV weiter aufgeschlüsselt sind, dienen.
• Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße	Örtliche Festlegung durch den Gutachterausschuss, möglichst in Absprache mit den Nachbarn.	Die veröffentlichten Ortsfaktoren sind nicht generell anwendbar, weil das örtliche Baupreisniveau i.d.R. nicht von der Gemeindegröße, sondern eher von der regionalen Siedlungsstruktur und der großräumlichen Lage abhängt. Jeder Gutachterausschuss sollte aufgrund der örtlichen Erfahrungen und möglichst in Absprache mit den Nachbarausschüssen Regionalisierungsfaktoren für seinen Bereich festlegen und veröffentlichen. **Gegenüber den NHK 95 ist der Regionalisierungsfaktor in NRW um 1,06 zu erhöhen.**
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Nach Erfahrungssätzen ansetzen, ggf. pauschalieren	
Baunebenkosten	Freistehende Gebäude 16%, Reihen- und Doppelhäuser 14%	Gemäß Erlass des BMVBW vom 01.12.2001.
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	Landesindex	Nach Korrektur der Tabellenwerte für das Land und die Ortsgröße ist der Landesindex zwingend anzusetzen, er kommt der örtlichen Baupreisentwicklung am nächsten.
Wertminderung wegen Alters	Verfahren nach Ross	Das Verfahren ist am weitesten verbreitet.

Gesamtnutzungsdauer	Gehobene Ausstattung: 100 Jahre Mittlere Ausstattung: 80 Jahre Einfache Ausstattung: 60 Jahre	Die Ansätze für GND und RND sind die Parameter für die Wertminderung wegen Alters. Die Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer nach der Ausstattung entspricht dem Bezugserlass des BMVBW vom 01.12.2001.
Restnutzungsdauer	GND ./. Alter, Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der ***AGVGA-NRW***, modifiziert siehe Anlage III	Das nordrhein-westfälische Verfahren findet im Grundsatz bundesweite Anerkennung. Aufgrund vereinzelter Kritikpunkte in der Forschungsarbeit Mittag und mangelnder Akzeptanz der zugrunde gelegten GND von 90 Jahren wird eine Modifizierung empfohlen.
Wertbeeinflussung durch Mängel und Schäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände	Möglichst schadenfreie Objekte auswerten	Die Berücksichtigung von Schäden ist bei der Kaufvertragsauswertung problematisch, da in der Regel keine eingehende Ortsbesichtigung durchgeführt werden kann. Aus bewertungssystematischen Gründen sollten die Wertbeeinflussungen bei der Kaufvertragsauswertung im Wege der Kaufpreisbereinigung und nicht im Sachwertverfahren selbst berücksichtigt werden.
Außenanlagen, sonstige Anlagen	Nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert	
Bodenwert	Ungedämpft	In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition.

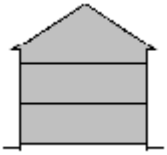
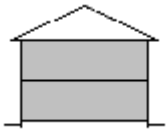
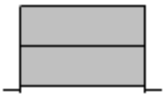
Anlage I zum Sachwertmodell der *AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006*

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser

in € /m² je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 incl. 16 % Mwst.

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	580	660	760	1040
 1.02	475	540	625	830
 1.03	595	670	750	975
 1.11	625	720	865	1100
 1.12	565	650	780	990
1.13	615	705	850	1075
 1.21	690	780	940	1275
 1.22	530	610	730	960
1.23	870	995	1175	1505

Anlage I zum Sachwertmodell der *AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006*

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.31	670	765	920	1170
 1.32	585	675	810	1025
 1.33	695	800	960	1215
Kleingarage freistehend	230	255		

Die Tabellenwerte der NHK2000 sind dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 entnommen. Der Regionalisierungsfaktor für NRW ist um 1,06 gegenüber den NHK 95 zu erhöhen.

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

Jahr	Faktor
1900	0,71
1925	0,74
1946	0,76
1960	0,82
1970	0,87
1985	0,92
2000	1,00

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

Berücksichtigung der Gebäudeart

Gebäudeart	Faktor
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05
Reihenendhaus	0,98
Reihenmittelhaus	0,96
Doppelhaushälfte	0,98
Garage	

Baunebenkosten

16 %
16 %
14 %
14 %
14 %
12 %

Fachwerkgebäude

Im Bauwesen gibt es zahlreiche Quellen zu den Herstellungskosten von Fertighäusern und deren Vergleich mit Massivhäusern. Die Auswertung der vorhandenen Informationsquellen zeigt, dass es keinen Anlass gibt davon auszugehen, dass ***neuzeitliche*** Fertighäuser preiswerter herzustellen sind als Massivbauten. Darüber hinaus besteht die Meinung, dass auch die Gesamtnutzungsdauer moderner Fertighäuser der von Massivbauten entspricht. Qualitätsunterschiede werden nur in den Bauzeiträumen bis etwa 1985 gesehen.

Anlage II zum Sachwertmodell der *AGVGA - NRW*

Ein- und Zweifamilienhäuser

	Ausstattungsstandard					
Kosten-gruppe	**einfach**	**mittel**	**gehoben**	**stark gehoben**	**Kosten-anteil**	
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglatt-strich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmver-bundsystem, Sicht-mauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärme-dämmstandard	Verblendmauer-werk, Metallbeklei-dung, Vorhang-fassade, hoher Wärmedämm-standard	Naturstein	11 %	
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Roll-laden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutz-vorrichtung, Wärme-schutzverglasung	Raumhohe Ver-glasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollladen, Schallschutz-verglasung	14 %	
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolien-abdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preis-klasse), mittlerer Wärme-dämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metallein-deckung, hoher Wärme-dämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierig-keitsgrad, Dachaus-schnitte in Glas	15 %	
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installa-tion unter Putz	1–2 Bäder Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %	
Innenwand-bekleidung der Nass-räume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %	
Boden-beläge	Holzdielen, Nadel-filz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) **Nassräume:** PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Flie-sen, Linoleum (mitt-lere Preisklasse) **Nassräume:** Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein **Nassräume:** großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung **Nassräume:** Naturstein	8 %	
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glas-türen, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %	
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicher-heizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachel-ofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraft-heizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußboden-heizung, Warm-wasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen	15%	
Elektroin-stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steck-dosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechni-sche Anlagen	Aufwendige Installation, Sicher-heitseinrichtungen	7 %	

Anlage III zum Sachwertmodell der *AGVGA – NRW in der Fassung vom 09.09.2008*

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.[1]

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle[2]

Modernisierungselemente	**max. Punkte**
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

[1] Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA.NRW vom 09.09.2008 zur Berücksichtigung von Sonderfällen

[2] Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA.NRW vom 13.06.2006 zur Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer ./. Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	**2-5 Punkte**	**6-10 Punkte**	**11-15 Punkte**	**16-20 Punkte**
Gebäudealter	**modifizierte Restnutzungsdauer *)**				
≥ 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	46	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	**2-5 Punkte**	**6-10 Punkte**	**11-15 Punkte**	**16-20 Punkte**
Gebäudealter	**modifizierte Restnutzungsdauer *)**				
≥ 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	**2-5 Punkte**	**6-10 Punkte**	**11-15 Punkte**	**16-20 Punkte**
Gebäudealter	**modifizierte Restnutzungsdauer *)**				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	**2-5 Punkte**	**6-10 Punkte**	**11-15 Punkte**	**16-20 Punkte**
Gebäudealter	**modifizierte Restnutzungsdauer *)**				
≥ 70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	40	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	**2-5 Punkte**	**6-10 Punkte**	**11-15 Punkte**	**16-20 Punkte**
Gebäudealter	**modifizierte Restnutzungsdauer *)**				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Anlage IV zum Sachwertmodell der *AGVGA – NRW (Stand: 01.07.2003)*

Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

a) Drempel

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempel ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK 2000 ist davon auszugehen, dass die Ansätze €/m² BGF der Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131 das Vorhandensein eines Drempel voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempel ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

Typ	**Abschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]** • **12 m Trauflänge** • **14 m Giebelbreite** • **gehobene Ausstattung**	**Abschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]** • **6 m Trauflänge** • **10 m Giebelbreite** • **einfache Ausstattung**
111	1,5	4
131	2	5
101	2,5	5,5
121	3	7

b) ausgebauter Spitzboden

Die Berechnungsvorschriften der DIN 277 für die Bruttogrundfläche enthalten keine Hinweise, wie ein ausgebauter Spitzboden zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für den Runderlass vom 01.12.2001 zur Einführung der NHK 2000 in die Wertermittlungsrichtlinien. Modellrechnungen in Verbindung mit einer Kostenkalkulation zeigen, dass sich ein ausgebauter Spitzboden wie folgt auf die Normalherstellungskosten auswirkt:

Typ	**Zuschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]** **Modellrechnung für ein Gebäude mit** • **12 m Trauflänge** • **14 m Giebelbreite** • **ohne Drempel** • **gehobene Ausstattung**	**Zuschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]** **Modellrechnung für ein Gebäude mit** • **6 m Trauflänge** • **10 m Giebelbreite** • **mit Drempel** • **einfache Ausstattung**
111	5	9
131	6	11,5
101	7,5	13
121	9	16,5

Anlage V zum Sachwertmodell der *AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006*

Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

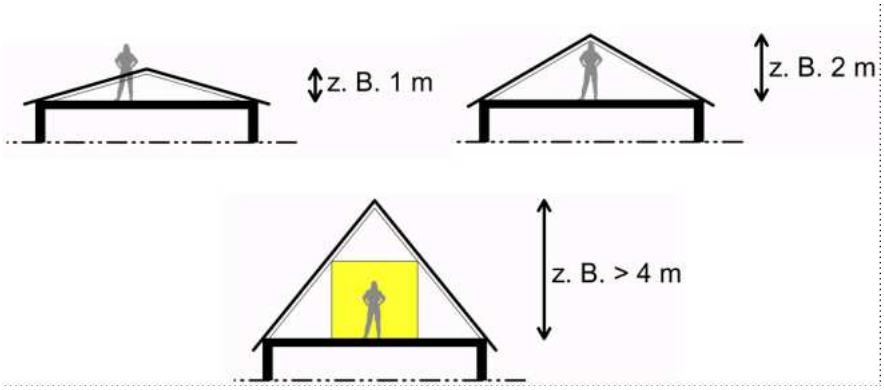
a) Beschluss des Plenums der AGVGA - NRW vom 13.06.2006

I. Bei der Anwendung der NHK 2000 werden die Grundflächen in Dachgeschossen in vollem Umfang in die Bruttogrundfläche einbezogen, soweit die Dachflächen nutzbar sind.

II. Die Normalherstellungskosten von Gebäuden mit *nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren* Dachgeschossen werden aus den gegebenen Gebäudetypen unter Berücksichtigung individueller Zu- oder Abschläge gemäß Buchstabe c) abgeleitet.

b) Definition ‚Nicht nutzbare Dachgeschosse'

Die Unterscheidung nutzbarer und nicht nutzbarer Dachgeschosse soll im Sinne von Aufenthaltsräumen erfolgen. Ebenso müssen aber auch Dachgeschosse mit untergeordneten Nutzungen (z.B. Lagerung von Gegenständen) betrachtet werden. Sie werden im folgenden als eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse bezeichnet.



c) Bewertung von nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

Dachgeschoss	Ansatz der Normalherstellungskosten			
	Gebäudetyp	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
Nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	---	---
Nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	---	5 – 15 %
Nicht ausgebaut, nicht nutzbar	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	0 – 5 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	---	---

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

Tarif-stelle	Gegenstand	Gebühr
7	**Amtliche Grundstückswertermittlung** Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) – abzurechnen.	
7.1	**Gutachten**	
	a) Gutachten über - den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken - die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW) - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB	100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	b) Gutachten über - Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW) - Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG	1.500 € bis 3.000 €
	c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses	150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b
	Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.	
7.1.1	**Grundgebühr**	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.	
	a) Wert bis 1 Mio. €	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 €
	b) Wert über 1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000 €
	c) Wert über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000 €
	d) Wert über 100 Mio. €	0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000 €
	Ergänzende Regelung: Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen sowie die Mehrfachausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.	
7.1.2	**Zuschläge**	
	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
	a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	insgesamt bis 400 €
	b) wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	insgesamt bis 800 €

Tarif-stelle	Gegenstand	Gebühr
	c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	insgesamt bis 1.200 €
	d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	insgesamt bis 1.600 €
	Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
7.1.3	**Abschläge**	
	Abschläge wegen verminderten Aufwands	
	a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	bis 500 €
	b) je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	bis 500 €
	c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	d) wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.	je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
	Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
7.1.4	**Wiederverwendung von Gutachten**	
	Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.	
7.2	**Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB**	
	a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag	1.500 € zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 €
	b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Wertverhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung	100 €
7.3	**Daten der Grundstückswertermittlung**	
7.3.1	**Analoge Standardausgaben**	
	Die Tarifstellen 7.3.1.1 Buchstabe c, 7.3.1.2 Buchstabe e sowie 7.3.1.3 Buchstabe c sind ausschließlich für den direkten Zugriff des Nutzers über Dienste vorgesehen; entsprechende Anträge an die Geschäftsstellen sind als Auskünfte nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.	
7.3.1.1	Bodenrichtwerte	
	a) je standardisierten Auszug im DIN A4-Format	8 €
	b) als grafische Übersicht je Gemeinde	50 € bis 250 €
	c) Bodenwertübersicht	keine
	Ergänzende Regelung: Über die Standardausgabe aus dem Informationssystem gemäß § 23 Abs. 6 GAVO NRW hinausgehende Auskünfte zu Bodenrichtwerten gemäß Buchstabe a sind nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.	

Tarif-stelle	Gegenstand	Gebühr
7.3.1.2	**Kaufpreissammlung**	
	a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW - einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis	 120 € 8 €
	b) Allgemeine Preisauskunft	8 €
	c) Allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreisliste	28 €
	d) je standardisierten Auszug zum Immobilienrichtwert, mit schriftlicher Erläuterung	28 €
	e) Immobilienpreisübersicht	keine
7.3.1.3	**Grundstücksmarktbericht**	
	a) des Oberen Gutachterausschusses	60 €
	b) der Gutachterausschüsse	52 €
	c) Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit allgemeinen Informationen	keine
	d) weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarkbericht, jeweils	12 €
7.3.1.4	**Sonstige Auswertungen**	
	a) Mietwertübersichten	15 € bis 50 €
	b) sonstige Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzurechnen sind	30 € bis 5.000 €
7.3.2	**Digitale Daten**	
	a) Je Bodenrichtwertdatensatz	4 € unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2
	b) Je Immobilienrichtwertdatensatz	10 € unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2
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,	42 €
	b) Für jede Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft	28 €

Tarif-stelle	Gegenstand	Gebühr
1.1.2	**Pauschalregelung** Als Gegenleistung für umfangreiche denselben Kostenschuldner betreffende Amtshandlungen, die nach dem Zeitaufwand abzurechnen wären und deren Kosten 3.000 € übersteigen, können die Kosten auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden.	
1.2	**Auskünfte**	
	Erteilung von schwierigen oder aufwändigen Auskünften und Beratungen (mündlich oder schriftlich), soweit nichts anderes geregelt ist	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1
1.3	**Mehrausfertigungen**	
	Beantragte unbeglaubigte Mehrausfertigung, soweit in den Tarifstellen nichts anderes geregelt ist	
	a) Formate bis DIN A3 je ausgefertigte Seite	1 €
	b) Formate DIN A2 je ausgefertigte Seite	3 €
	c) Formate ab DIN A1 je ausgefertigte Seite	10 €

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

13.3 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
Telegrafenstraße 29-33
42929 Wermelskirchen
Tel.: +49 (0) 2196 710-0
Fax: +49 (0) 2196 710-555
post@wermelskirchen.de
www.wermelskirchen.de

13.4 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

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

13.5 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse

Regierungsbezirk Köln:

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

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

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

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

Stadt Düren
Wilhelmstraße 34
52349 Düren
Tel.: +49 (0) 2421 25-1336
Fax: +49 (0) 2421 25-1393
gutachterausschuss@dueren.de

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

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

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

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

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

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

Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel.: +49 (0) 2241 13-2794
Fax: +49 (0) 2241 13-2437
gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Angrenzende Gutachterausschüsse:

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

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

13.6 Sonstige Anschriften

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
Tel.: +49 (0) 221 1640-0
Fax: +49 (0) 221 1640-129
service@koeln.ihk.de
www.ihk-koeln.de

Immobilienverband Deutschland IVD West e. V.
Hohenstaufenring 72
50674 Köln
Tel.: +49 (0) 221 951497-0
Fax: +49 (0) 221 951497-9
info@ivd-west.net
www.ivd-west.net

Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Köln e. V.
Geschäftsstelle Köln-Porz
Josef-Straße 81
51143 Köln
Tel.: +49 (0) 2203 52172
Fax: +49 (0) 2203 959663
info@hausundgrundkoeln.de
www.hausundgrundkoeln.de

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

Haus und Grund Rhein-Berg e. V.
Paffrather Straße 28
51465 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 (0) 2202 93626-0
Fax: +49 (0) 2202 93626-60
info@hug-rhein-berg.de
www.hug-rhein-berg.de

Haus und Grund Oberberg e. V.
Ludwig-Jahn-Straße 5
51545 Waldbröhl
Tel.: +49 (0) 2291 807899
Fax: +49 (0) 2291 807898
info@hausundgrund-oberberg.de
www.hausundgrund-oberberg.de

Haus und Grund Kreis Oberberg e. V.
Kaiserstraße 15
51643 Gummersbach
Tel.: +49 (0) 2261 77955
Fax: +49 (0) 2261 72655
info@hug-oberberg.de
www.hug-oberberg.de

Haus und Grund Hückeswagen e. V.
August-Lütgenau-Straße 1
42499 Hückeswagen
Tel.: +49 (0) 2192 9242-0
Fax: +49 (0) 2192 9242-42
info@hug-hueckeswagen.de
www.hug-hueckeswagen.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-verein Leverkusen und Umgebung e. V.
Kölner Straße 39-41
51379 Leverkusen
Tel.: +49 (0) 2171 2999-5
Fax: +49 (0) 2171 2999-91
info@hausundgrund-leverkusen.de
www.hausundgrund-leverkusen.de

Verein der Haus- und Grundeigentümer Langenfeld/Monheim e. V.
Elberfelder Straße 2
40764 Langenfeld
Tel.: +49 (0) 2173 906010
Fax: +49 (0) 2173 906030
info@hausundgrund-langenfeld.de
www.hausundgrund-langenfeld.de

Haus und Grund Remscheid und Umgebung e. V.
Daniel-Schürmann-Straße 25
42853 Remscheid
Tel.: +49 (0) 2191 49703-0
Fax: +49 (0) 2191 49703-10
info@hausundgrundrs.de
www.hausundgrundrs.de

Haus und Grundbesitzerverein für Troisdorf und Umgebung e. V.
Wilhelmstraße 7a
53840 Troisdorf
Tel.: +49 (0) 2241 74241
Fax: +49 (0) 2241 53383
info@hausundgrund-troisdorf.de
www.hausundgrund-troisdorf.de

Haus und Grund Solingen e. V.
Kölner Straße 133
42651 Solingen
Tel.: +49 (0) 212 22226-0
Fax: +49 (0) 212 22226-22
hausundgrund-solingen@t-online.de
www.hausundgrund-solingen.de

Haus und Grund Solingen-Ohligs e. V.
Düsseldorfer Straße 102
42697 Solingen
Tel.: +49 (0) 212 2681515
Fax: +49 (0) 212 2681517
info@haus-und-grund-solingen-ohligs.de
www.hugso.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-verein für Siegburg und Umgebung e. V.
Kaiserstraße 2
53721 Siegburg
Tel.: +49 (0) 2241 62875
Fax: +49 (0) 2241 976989
info@hausundgrund-siegburg.de
www.hausundgrund-siegburg.de

Mieterverein Köln e. V.
Geschäftsstelle Bergisch Gladbach
Hauptstraße 339
51465 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 (0) 2202 940071
Fax: +49 (0) 221 20237892
email@mieterverein-koeln.de
www.mieterverein-koeln.de

Mieterverein Köln e. V.

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

Mieterbund Erkrath-Hilden-Langenfeld-Monheim und Umgebung e. V.
Alte Schulstraße 30
40789 Monheim
Tel.: +49 (0) 2173 33039-0
Fax: +49 (0) 2173 33039-1
konakt@mieterbund-monheim.de
www.mieterbund-monheim.de

DMB Mieterverein Leverkusen e. V.
Kölner Straße 39-41
51379 Leverkusen
Tel.: +49 (0) 2171 404070
Fax: +49 (0) 2171 27845
info@mv-lev.de
www.dmb-mieterverein-leverkusen.de

Mieterverein Oberberg e. V.
Dieringhauser Straße 45
51645 Gummersbach
Tel.: +49 (0) 2261 77955
Fax: +49 (0) 2261 72655
mieterverein-oberberg@arcor.de
www.mieterverein-oberberg.de

Mieterverein Remscheid-Wermelskirchen e. V.
Bismarckstraße 138
42859 Remscheid
Tel.: +49 (0) 2191 385850
Fax: +49 (0) 2191 386023
mietervereinrs@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