

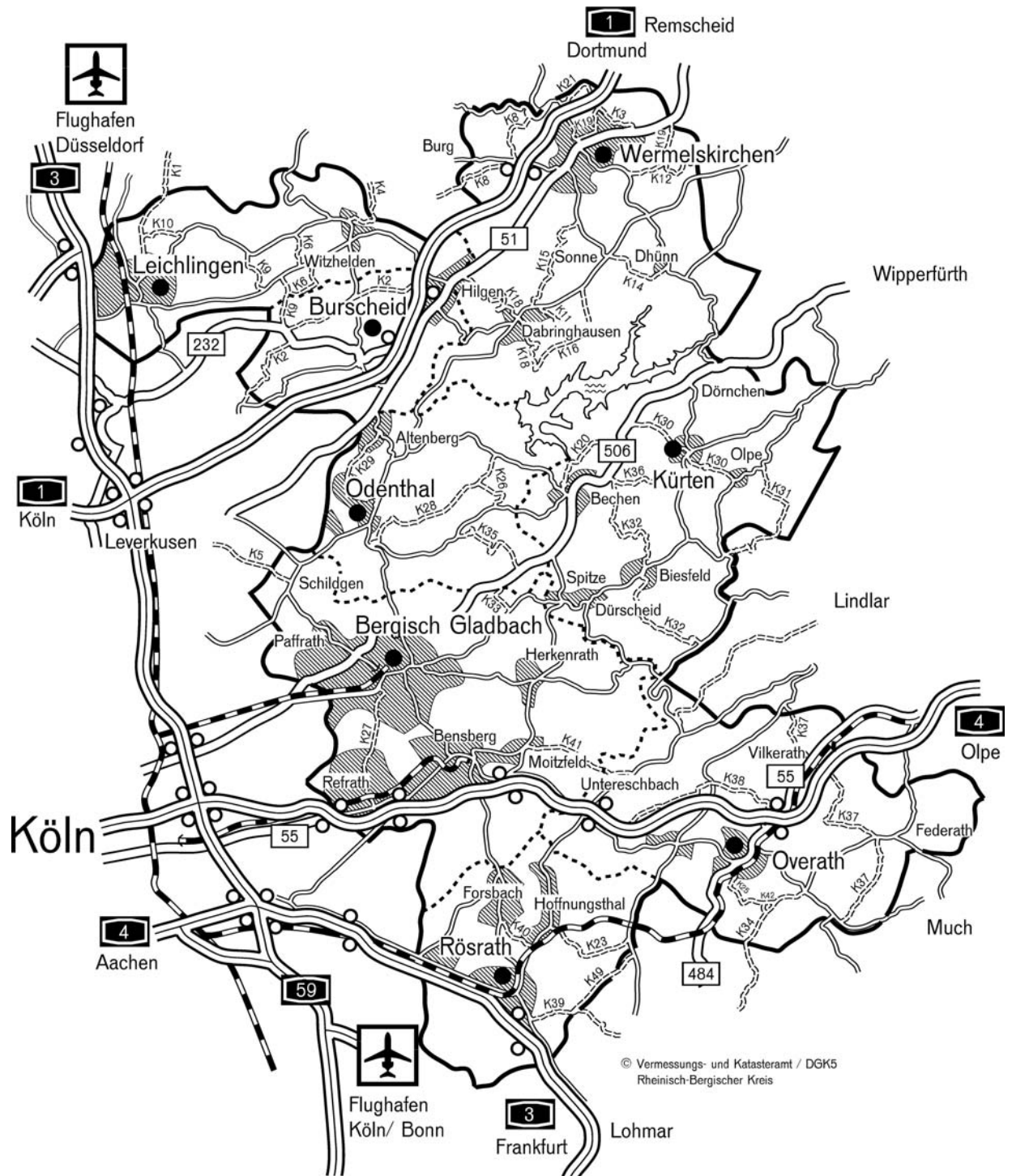


Grundstücksmarktbericht 2013 Rheinisch-Bergischer Kreis



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Rheinisch-Bergischen Kreis





© Vermessungs- und Katasteramt / DGK5
Rheinisch-Bergischer Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2013

Berichtszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012

für den Bereich des Rheinisch-Bergischen Kreises (mit Ausnahme der Stadt Bergisch Gladbach)

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

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

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

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

Telefon: 02202 - 132606

Telefax: 02202 - 132494

E-Mail: gutachterausschuss@rbk-online.de

Internet: www.gutachterausschuss.rbk-online.de
Informationen des Gutachterausschusses im Rheinisch-
Bergischen Kreis

www.boris.nrw.de

Beschlossen: 18.02.2013

ISSN 1862-3891

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet. Es wird um
Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

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

- sowie benachbarte Gutachterausschüsse -



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2013

Berichtszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	7
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	8
3. DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE	9
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	10
4. GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2012	10
4.1 Anzahl und Verteilung der Kauffälle	11
4.2 Flächenumsätze	13
4.3 Geldumsätze	14
4.4 Verteilung der Kauffälle (private ortsansässige / auswärtige Käufer)	15
5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	18
5.1 Individueller Wohnungsbau	18
5.2 Geschosswohnungsbau	18
5.3 Gewerbliche Bauflächen	19
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten	19
5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	20
5.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)	20
5.4.4 Geringstland	21
5.4.5 Flächen für Renaturierungsmaßnahmen	21
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	21
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	21
5.6.1 Gartenland in Ortsrandlagen	21
5.6.2 Innerörtliche Geschäftslagen	21
5.6.3 Zukaufs- / Arrondierungsflächen	22
5.6.4 Straßenland und private Erschließungsflächen	23
6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	24
6.1 Ein- / Zweifamilienhäuser	24
6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb	25
6.1.2 Gebrauchte Objekte (Wiederverkäufe)	28
7. WOHNUNGS- / TEILEIGENTUM	29
7.1 Wohnungseigentum	29
7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)	30
7.1.2 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe bzw. Umwandlungen)	32
7.2 Durchschnittspreise und Mieten für Stellplätze, Garagen, Carports (Teileigentum)	33

	Seite
8. BODENRICHTWERTE	34
8.1 Gesetzlicher Auftrag	34
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	34
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	36
9. ERFORDERLICHE DATEN	37
9.1 Indexreihen	37
9.1.1 Preisindex für Wohnbaugrundstücke	37
9.1.2 Preisindex für gewerbliche Bauflächen	39
9.1.3 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen	40
9.1.4 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)	41
9.2 Umrechnungskoeffizienten	42
9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis	42
9.2.2 Einfluss der Wohnungsgröße bei Wohnungseigentum	43
9.3 Liegenschaftszinssätze	44
9.3.1 Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Mieten	44
9.3.2 Liegenschaftszinssätze aus Mieten der jeweiligen Mietspiegel	45
9.3.3 Liegenschaftszinssätze umliegender Gutachterausschüsse aus dem Vorjahr	46
9.4 Vergleichswerte für bebaute Grundstücke (gebrauchte Objekte)	47
9.5 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)	48
9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Neubauten)	49
9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (gebrauchte Objekte)	50
9.5.3 Vergleich der Marktanpassungsfaktoren NHK 2000 / NHK 2010 (gebrauchte Objekte)	54
9.6 Bewirtschaftungskosten	58
9.7 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)	58
9.7.1 Erbbauzins bei Neuabschlüssen	58
9.7.2 Erbbauzins zurückliegender Jahre	59
9.7.3 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten	59
10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	62
11. REGIONALE VERGLEICHE	70
11.1 Vergleich der Preisentwicklungen	70
12. MIETEN	71
12.1 Gewerbliche Mieten	71
12.2 Mietspiegel für Wohnungen	72
13. ALLGEMEINE ERGÄNZENDE INFORMATIONEN	75
13.1 Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser	75
13.2 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO)	76
13.3 Anschriften der Gemeinde- / Stadtverwaltungen im Rheinisch-Bergischen Kreis	80
13.4 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	80
13.5 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse	81
13.6 Sonstige wichtige Anschriften	82

1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

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

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2012 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ausgenommen die Stadt Bergisch Gladbach, für die ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 2.083 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 351 Mio. € und einem Flächenumsatz von 506 Hektar registriert (Ziff. 4). Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2011 um rd. 1 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 220 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr (225 Kauffälle) um rd. 2 % gesunken. Die Bodenpreise blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt weitestgehend unverändert (Ziff. 5.1).

Typische Bodenpreise in mittleren Wohnlagen liegen zwischen 170,- €/m² in Kürten und 260,- €/m² in Leichlingen (Ziff. 8.3). Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (Ziff. 5.3).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Ein- / Zweifamilienhäuser ist mit 688 Kauffällen gegenüber 2011 mit 700 Verträgen um rd. 2 % gefallen. Der Geldumsatz in diesem Segment ist mit rd. 157 Mio. € gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben (Ziff. 4).

Wohnungs- / Teileigentum

Im Jahr 2012 wechselten 581 Objekte den Eigentümer, rd. 22 % mehr als im Vorjahr.

Die Preise sind bei wiederverkauften Eigentumswohnungen gegenüber 2011 nahezu unverändert. Die Spanne der Quadratmeterpreise in Neubauten (ausgewiesene Objekte Ziff. 7.1.1) reicht von 1.925,- €/m² bis zu 3.750,- €/m² Wohnfläche.

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 2012 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 20 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. Gisela Müller-Veit, Ltd. Städt. Baudirektorin

Dipl.-Ing. Jürgen Späker, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:

Klaus-Dieter Bauer, Immobilienmakler

Werner Boelke, Sparkassenbetriebswirt

Dipl.-Ing. Peter Dübbert, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Arno Heedt, Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Philipp G. Heußner, Architekt

Heinz-Peter Hinterecker, Immobilienmakler

Ass. jur. Jochen Kemmann

Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper, Architektin

Dipl.-Ing. Peter Monshausen, Architekt

Dipl.-Ing. Elke Stumm, Architektin

Dipl.-Ing. Nikolaus J. Sturm, Bau- und Wirtschaftsingenieur

Dipl.-Ing. Doris Zupfer, Architektin

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:

Hubert Fleischer, Steueramtsrat

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:

Egon Olbertz, Oberregierungsrat

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen:

Axel Trübswetter, Steuerinspektor

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen:

Michael Kunißen, Steueramtsrat

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:

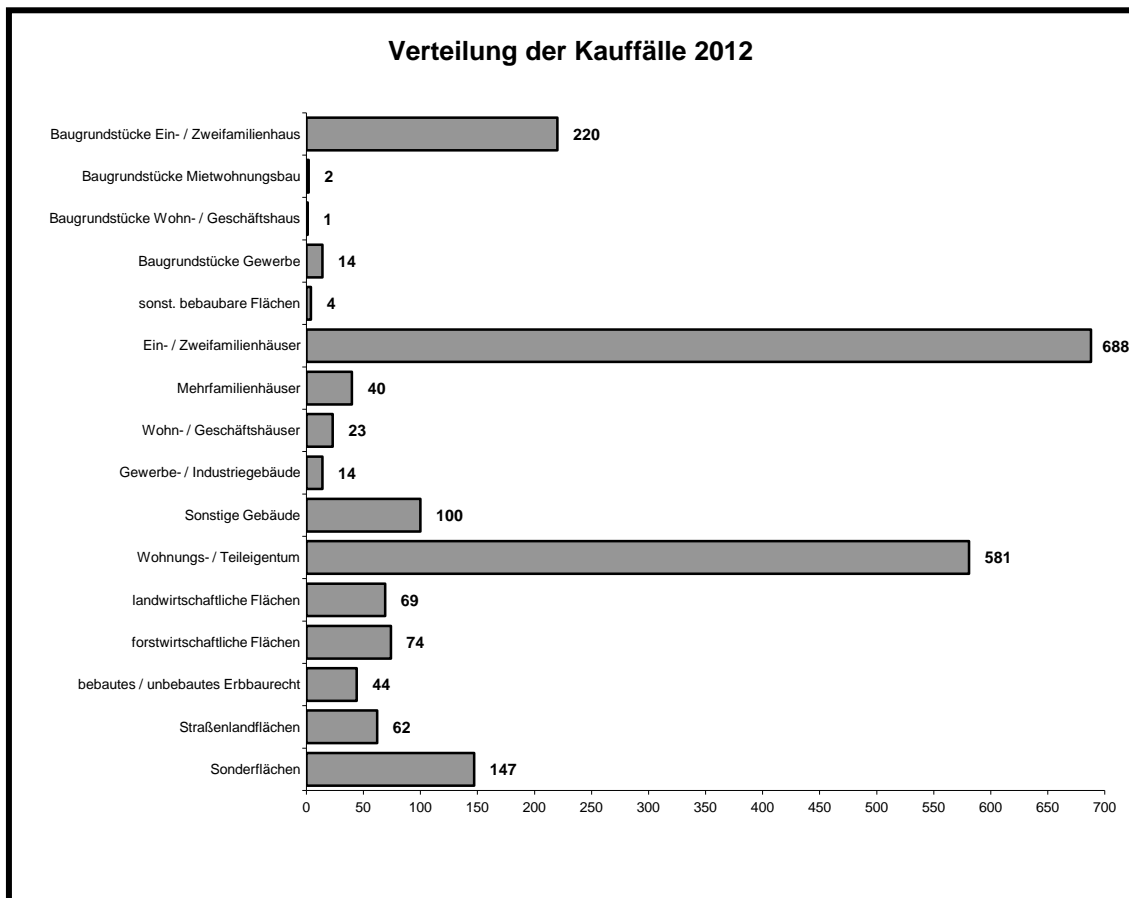
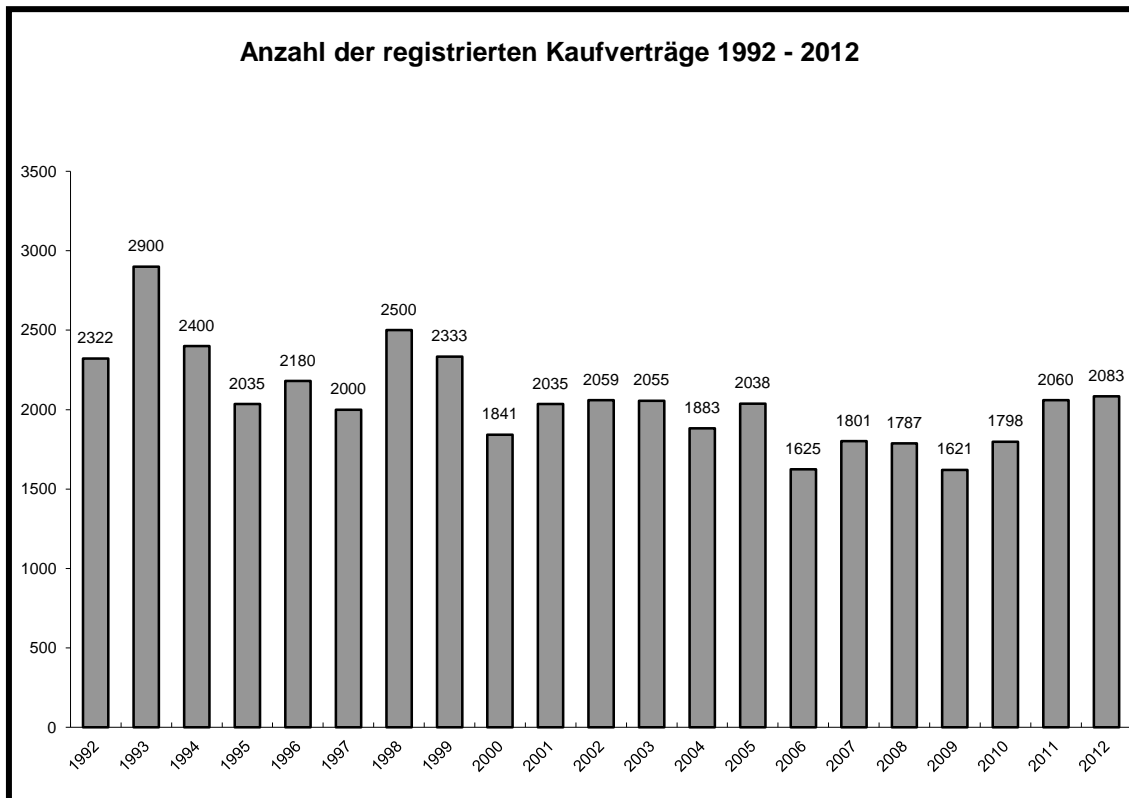
- Vorbereitung der Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewertete Daten
- Vorbereitung von Veröffentlichungen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

4. GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2012

Für das Jahr 2012 sind dem Gutachterausschuss entsprechend § 195 Baugesetzbuch insgesamt 2.083 Kaufverträge über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungen von Notaren und sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet worden. Im Vergleich zu 2011 ist die Anzahl der registrierten Fälle um rd. 1 % gestiegen.

Der Anteil der Zwangsversteigerungen bezogen auf alle Kauffälle ist mit 2,4 % (49 Fälle) im Jahr 2012 gegenüber 3,1 % (64 Fälle) im Jahr 2011 gesunken.

4.1 ANZAHL UND VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE



Anzahl der Kauffälle im Gesamtkreis und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen	Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke				
	Wohnbauland für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser inkl. Rohbauland	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Ein- / Zwei- familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- / Geschäftshäuser	Wohnungs- / Teileigentum	
Gesamtkreis	2007	240	19	62	58	621	38	24	387
	2008	182	24	78	56	591	32	23	380
	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
Burscheid	2007	44	4	11	5	67	4	3	51
	2008	26	2	10	5	63	5	4	42
	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
Kürten	2007	34	1	15	5	71	4	1	14
	2008	26	1	7	20	46	1	1	18
	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
Leichlingen	2007	50	1	7	4	90	6	4	119
	2008	40	7	13	6	95	2	8	94
	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
Odenthal	2007	16	-	7	6	51	4	1	30
	2008	19	-	5	2	60	4	-	20
	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
Overath	2007	38	8	8	11	103	7	3	32
	2008	19	6	19	7	80	2	5	35
	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
Rösrath	2007	27	3	2	4	135	4	5	71
	2008	21	3	2	6	137	6	1	86
	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
Wermelskirchen	2007	31	2	12	23	104	9	7	70
	2008	31	5	22	10	110	12	4	85
	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

4.2 FLÄCHENUMSÄTZE

Flächenumsatz in Hektar im Gesamtkreis und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen	Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke			
	Wohnbauland für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser inkl. Rohbauland	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Ein- / Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- / Geschäftshäuser	
Gesamtkreis	2007	21,09	20,48	164,07	51,05	60,22	8,95	5,90
	2008	12,92	7,80	145,48	60,75	51,71	4,89	1,87
	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
Burscheid	2007	3,16	8,57	19,91	0,83	7,22	0,52	1,25
	2008	1,57	0,56	11,90	3,02	5,21	1,93	0,18
	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
Kürten	2007	2,65	0,35	25,22	5,90	8,00	0,65	0,05
	2008	1,85	0,64	4,24	23,25	4,33	0,18	0,12
	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
Leichlingen	2007	6,96	3,70	4,07	0,99	6,67	4,93	0,35
	2008	3,78	1,38	19,61	4,62	6,94	0,15	0,54
	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
Odenthal	2007	0,99	-	90,58	2,02	6,02	0,51	0,08
	2008	1,26	-	7,27	2,48	7,06	0,48	-
	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
Overath	2007	2,86	6,32	7,52	27,92	10,18	1,20	1,15
	2008	0,96	2,52	61,43	7,51	7,33	0,26	0,42
	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
Rösrath	2007	2,25	0,31	2,18	1,45	11,29	0,23	0,78
	2008	1,36	0,98	0,49	9,08	11,51	0,78	0,27
	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
Wermelskirchen	2007	2,22	1,23	14,59	11,94	10,84	0,91	2,24
	2008	2,14	1,72	40,54	10,79	9,33	1,11	0,34
	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

4.3 GELDUMSÄTZE

Geldumsatz in Mio. € im Gesamtkreis und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen	Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke				
	Wohnbauland für Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser inkl. Rohbauland	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Ein- / Zwei- familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn-/ Geschäftshäuser	Wohnungs-/ Teileigentum	
Gesamtkreis	2007	29,04	6,76	1,86	0,57	136,46	38,34	30,54	44,62
	2008	20,58	4,47	2,31	0,58	126,53	19,91	17,38	48,23
	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
Burscheid	2007	5,62	1,07	0,25	0,01	14,61	1,50	8,88	5,45
	2008	2,50	0,40	0,23	0,03	12,99	9,29	0,79	4,91
	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
Kürten	2007	3,18	0,55	0,29	0,04	13,60	1,26	0,23	1,86
	2008	2,33	0,11	0,08	0,21	8,45	0,16	0,08	1,82
	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
Leichlingen	2007	7,33	1,18	0,09	0,01	19,04	26,48	1,08	12,64
	2008	5,83	1,10	0,22	0,04	21,54	0,86	2,86	11,62
	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
Odenthal	2007	2,10	-	0,83	0,03	12,65	1,29	0,18	3,74
	2008	2,27	-	0,20	0,02	14,82	1,90	-	2,33
	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
Overath	2007	3,72	3,07	0,10	0,38	20,38	4,24	1,76	6,23
	2008	1,59	1,53	0,93	0,07	15,78	0,90	7,92	8,85
	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
Rösrath	2007	3,50	0,28	0,04	0,02	35,74	1,28	9,75	7,54
	2008	2,43	0,46	0,01	0,10	31,65	3,25	5,20	10,05
	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
Wermelskirchen	2007	3,59	0,61	0,26	0,08	20,44	2,29	8,66	7,16
	2008	3,63	0,87	0,64	0,11	21,30	3,55	0,53	8,65
	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

4.4 VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE (PRIVATE ORTSANSÄSSIGE / AUSWÄRTIGE KÄUFER)

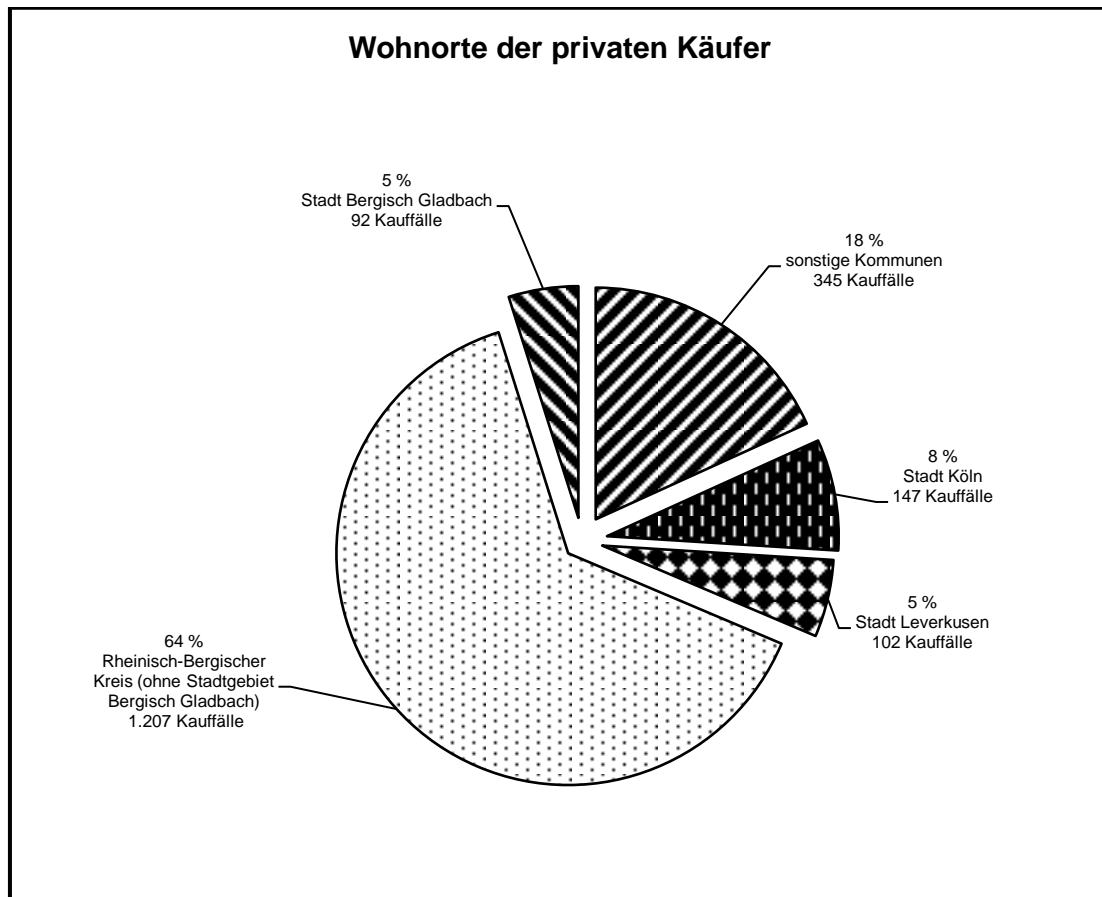
Von den 2.083 registrierten Kaufverträgen im Jahr 2012 wurden 1.893 (rd. 91 %) der Verträge von privaten Käufern und 190 (rd. 9 %) von Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften etc. abgeschlossen.

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

- Wohnbauland für Ein- / Zweifamilienhäuser
- Land- / forstwirtschaftliche Flächen
- Ein- / Zweifamilienhäuser
- Wohnungs- / Teileigentum

nach Käuferwohnsitz (private Käufer) wieder.



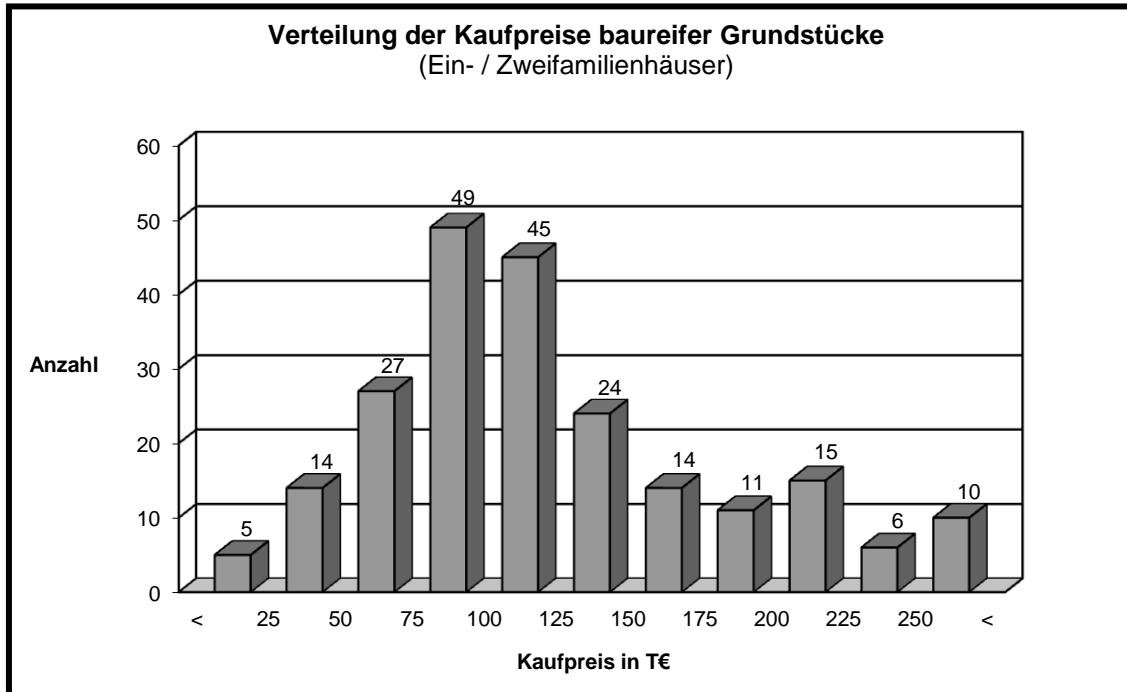
Wohnort der privaten Käufer 2012 (1.893 Kaufverträge)	Verkäufe in der Kommune							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	
Insgesamt	208	193	361	125	260	314	432	
in der jeweiligen Kommune	Anzahl	120	112	236	56	154	167	270
		58 %	58 %	65 %	45 %	59 %	53 %	63 %
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	25	13	10	9	13	4	18
		12 %	7 %	3 %	7 %	5 %	1 %	4 %
Bergisch Gladbach	Anzahl	2	24	1	18	19	23	5
		1 %	12 %	0 %	14 %	7 %	7 %	1 %
Köln	Anzahl	8	10	10	13	28	71	7
		4 %	5 %	3 %	10 %	11 %	23 %	2 %
Kreis Mettmann	Anzahl	8	2	21	2	0	0	8
		4 %	1 %	6 %	2 %	0 %	0 %	2 %
Leverkusen	Anzahl	29	4	36	13	2	1	17
		14 %	2 %	10 %	10 %	1 %	0 %	4 %
Oberbergischer Kreis	Anzahl	0	19	0	0	17	3	7
		0 %	10 %	0 %	0 %	7 %	1 %	2 %
Remscheid	Anzahl	2	0	0	0	0	0	25
		1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6 %
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	1	1	1	1	10	18	7
		0 %	1 %	0 %	1 %	4 %	6 %	2 %
Solingen	Anzahl	4	0	16	1	0	0	7
		2 %	0 %	4 %	1 %	0 %	0 %	2 %
sonstige	Anzahl	9	8	30	12	17	27	61
		4 %	4 %	8 %	10 %	7 %	9 %	14 %

Wohnort der privaten Käufer 2012		Rheinisch-Bergischer Kreis				
		unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		
		Wohnbauland für Ein- / Zweifamilienhäuser	Land- / forstwirtschaftliche Flächen	Ein- / Zweifamilienhäuser	Wohnungs- / Teileigentum	
Anzahl		208	135	680	559	
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	1.207	117	107	412	332
		64 %	56 %	79 %	61 %	59 %
Bergisch Gladbach	Anzahl	92	20	5	37	19
		5 %	10 %	4 %	5 %	3 %
Köln	Anzahl	147	13	5	80	37
		8 %	6 %	4 %	12 %	7 %
Kreis Mettmann	Anzahl	41	9	1	17	12
		2 %	4 %	1 %	3 %	2 %
Leverkusen	Anzahl	102	23	3	37	33
		5 %	11 %	2 %	5 %	6 %
Oberbergischer Kreis	Anzahl	46	3	1	12	21
		2 %	1 %	1 %	2 %	4 %
Remscheid	Anzahl	27	2	0	11	7
		1 %	1 %	0 %	2 %	1 %
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	39	4	3	8	15
		2 %	2 %	2 %	1 %	3 %
Solingen	Anzahl	28	7	2	10	7
		1 %	3 %	1 %	1 %	1 %
sonstige	Anzahl	164	10	8	56	76
		9 %	5 %	6 %	8 %	14 %
Insgesamt		1.893				

5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.1 INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU

Im Jahr 2012 wechselten 220 Grundstücke für den Ein- / Zweifamilienhausbau den Eigentümer. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 50.000 € und 150.000 € gezahlt.



Da bei der Auswertung des Bodenrichtwertniveaus im Vorjahr keine Preisentwicklung festgestellt wurde, standen für die diesjährige Auswertung des Bodenrichtwertniveaus die Kauffälle der Jahre 2011 und 2012 zur Verfügung. Nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise standen noch 404 Kaufpreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung. Von diesen Verträgen lagen 189 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 %, sodass 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.

5.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Preisentwicklung 2012 im Gesamtkreis

+/- 0 %

Aus den Jahren 2011 und 2012 liegen 36 auswertbare Kaufverträge für normale Gewerbeflächen in ausgewiesenen Gewerbegebieten vor, die das unveränderte Richtwertniveau, ausgenommen von 2 Einzelanpassungen, der letzten Jahre im Kreisgebiet bestätigen. Die Verkäufe wurden überwiegend durch die öffentliche Hand getätigt.

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

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

Bei den Käufern der landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich sowohl um Landwirte als auch um Privatpersonen. Ein Einfluss der für eine landwirtschaftliche Nutzung maßgeblichen Faktoren, wie z. B. Wertzahl der Bodenschätzung, ist derzeit nicht erkennbar.

Nahezu alle auswertbaren Kauffälle liegen innerhalb von Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebieten.

Bodenrichtwert (durchschnittlicher Bodenpreis) von Flächen ab 2.500 m² aus den Jahren 2011 und 2012:

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ²	Bandbreite in €/m ²	Ø Wertzahlen der Bodenschätzung	Auswertbare Kaufpreise
Kreisgebiet	1,35	0,40 - 2,50	26 - 73	37

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

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 den ausgewerteten Kauffällen (8 auswertbare Verträge) aus den Jahren 2008 bis 2012 durchschnittlich 0,8 % des Bodenwertes. Die Bandbreite reicht von 0,6 % bis 1,3 % des Bodenwertes bei Flächen von 3.500 m² bis 17.000 m².

5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Auswertung liegen 147 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2010 bis 2012 zugrunde.

Der Wert 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	Bandbreite in €/m ²	Durchschnittspreis in €/m ²	Anzahl der Kaufpreise
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs oder mit sog. jüngerem Knüppelholzbestand	0,20 – 1,00	0,55	12
Nadelwald jüngerer Bestand	0,65 – 1,00	0,80	5
mittelalter und älterer Bestand	0,60 – 2,00	1,25	23
Laubwald jüngerer Bestand	0,40 - 1,20	0,75	15
mittelalter und älterer Bestand	0,55 - 2,95	1,30	43
Mischwald jüngerer Bestand	0,50 - 1,20	0,75	14
mittelalter und älterer Bestand	0,55 - 2,50	1,20	35

Die ermittelten Durchschnittspreise 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.

Besonders wertvoller Holzaufwuchs bedarf der ergänzenden Wertermittlung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

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

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

Aus 41 Kauffällen der Jahre 2011 und 2012 wurde ermittelt, dass für derartige Flächen Kaufpreise bis zum 3-fachen landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Bodenwert gezahlt werden.

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

5.4.4 Geringstland

Geringstland (Feuchtwiesen, Hutungen, etc.) 0,20 €/m² bis 0,60 €/m²

Für die Ermittlung lagen 7 auswertbare Kaufverträge von privaten Käufern aus den Jahren 2009 bis 2012 vor.

5.4.5 Flächen für Renaturierungsmaßnahmen

In den Jahren 2007 bis 2012 wurden durch öffentliche Körperschaften bzw. Kommunen 18 Flächen zum Zweck der Renaturierung von Gewässern aus land- und forstwirtschaftlichen Bereichen an-gekauft. 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 wurden in den Jahren 2010 bis 2012 rd. 20 - 50 % des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes der jeweiligen Lage gezahlt. Es lagen 30 Kaufpreise für Flächen überwiegend zwischen rd. 1.000 m² und 25.000 m² vor. „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 oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“ (§ 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Bei den ausgewerteten Fällen 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 Gartenland in Ortsrandlagen

Gartenland in Ortsrandlagen 5,00 €/m² bis 30,00 €/m²

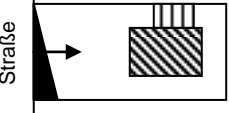
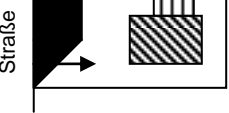
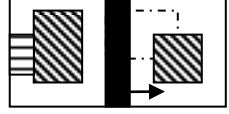
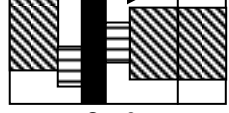
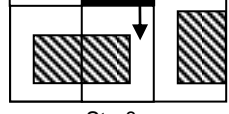
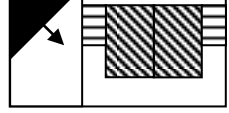
Für die Ermittlung lagen 41 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2011 und 2012 vor. Die Flächen-größen lagen dabei zwischen rd. 200 m² und rd. 3.000 m².

5.6.2 Innerörtliche Geschäftslagen

Für unbebaute Grundstücke in innerörtlichen Geschäftslagen wurden im Jahr 2012 keine Kauf-preise registriert.

5.6.3 Zukaufs- / Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

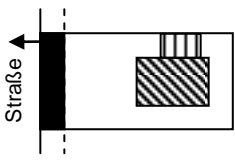
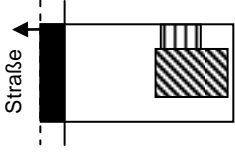
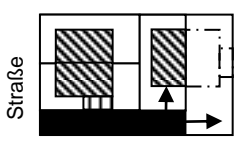
Dieser Auswertung liegen 87 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2008 bis 2010 zu Grunde.

Art der Fläche	Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes der Lage	Bandbreite in % des Baulandwertes der Lage	
1. Straßenlandrückveräußerung an die Anlieger bei ausreichender Vorfläche				
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen (bis 50 m ²)		23	16	5 - 30
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (50 m ² - 150 m ²)		8	25	10 - 40
2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken				
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (bis 200 m ²)		12	97	70 - 115
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitliche Stellplatzflächen (bis 200 m ²)		7	54	30 - 75
2.3 Gartenland und Hinterlandzukäufe (bis 500 m ²)		29	17	5 - 35
3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke				
Arrondierungsflächen (bis 400 m ²)		8	69	35 - 110

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

5.6.4 Straßenland und private Erschließungsflächen

Dieser Auswertung liegen 128 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2008 bis 2010 zu Grunde.

Art der Fläche	Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes der Lage	Bandbreite in % des Baulandwertes der Lage	
1. Straßenlandankauf durch öffentliche Körperschaften Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff bei <u>ausreichender</u> Grundstücksvor- bzw. Gesamtfläche)				
Ankauf aus Baulandbereichen		18	10	5 - 25
2. Straßenlandankauf durch öffentliche Körperschaften Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche				
Ankauf aus Baulandbereichen		88	8	5 - 25
3. Straßenlandankauf durch öffentliche Körperschaften Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen				
Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird durchschnittlich 3,65 €/m ² gezahlt. Es lagen 15 auswertbare Kaufpreise vor, die eine Bandbreite von 1,45 €/m ² bis 6,60 €/m ² ergaben.				
4. Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird				
Private Erschließungsflächen		7	60	30 - 105

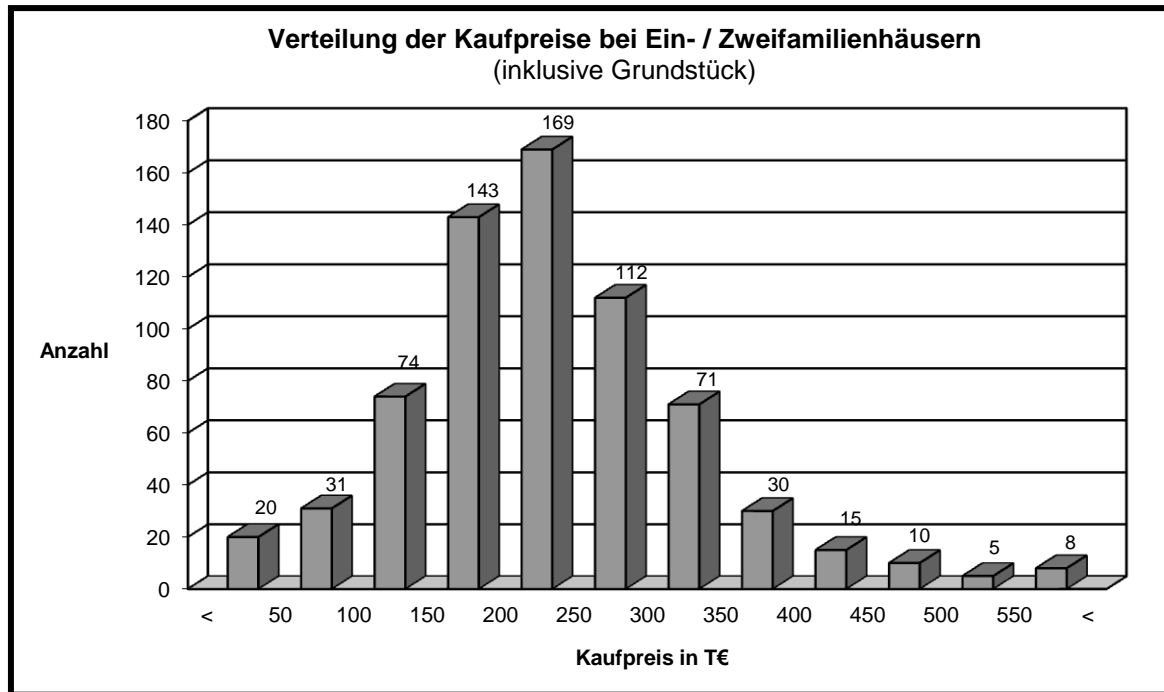
Im Einzelfall können angemessene Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

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

6.1 EIN- / ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2012 wechselten insgesamt 688 Ein- / Zweifamilienhäuser den Eigentümer.



Anzahl der Kaufpreise für Ein- / Zweifamilienhäuser in 2012 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten / Gemeinden

Gesamtkaufpreis in T€	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
0 - 50	5	1	5	2	-	2	5
50 - 75	2	-	5	-	5	-	3
75 - 100	1	3	3	-	3	1	5
100 - 125	3	6	3	2	2	8	8
125 - 150	7	8	4	-	7	7	9
150 - 175	2	8	9	6	12	12	15
175 - 200	11	9	13	6	12	10	18
200 - 225	7	6	10	11	13	11	26
225 - 250	10	18	11	3	10	17	16
250 - 275	8	7	13	5	7	14	9
275 - 300	5	6	16	6	3	12	1
300 - 325	2	2	17	7	4	8	4
325 - 350	4	2	5	5	5	5	1
350 - 400	2	3	5	7	5	7	1
400 - 450	-	-	3	3	1	7	1
450 - 500	1	-	5	-	2	1	1
> 500	-	-	2	3	1	5	2

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 70 auswertbare Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2012 herangezogen.

Die folgenden Durchschnittspreise beinhalten das Grundstück inklusive Wohnhaus und verstehen sich mit Außenanlagen heute üblichen Umfangs, jedoch ohne Garage oder Carport. Die aus-gewerteten Objekte haben eine mittlere bis gehobene Ausstattung. Bei den Kauffällen handelt es sich um Bauträgerverträge.

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

Wohnfläche in m ²	Neubauten Ein- / Zweifamilienhäuser (schlüsselfertig, ohne Eigenleistungen und ohne Fertighäuser) Gesamtkreis					
	Reihenmittelhäuser		Doppelhaushälften, Reihenendhäuser		freistehende Häuser	
	Grundstücksgröße Ø 176 m ² Bodenwertanteil Ø 19 %		Grundstücksgröße Ø 311 m ² Bodenwertanteil Ø 24 %		Grundstücksgröße Ø 475 m ² Bodenwertanteil Ø 28 %	
	Ø Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis
110	2.225	244.750	2.200	242.000	-	-
120	2.350	282.000	2.200	264.000	-	-
130	-	-	2.200	286.000	2.525	328.250
140	-	-	2.175	304.500	2.475	346.500
150	-	-	-	-	2.425	363.750
160	-	-	-	-	2.375	380.000
170	-	-	-	-	2.325	395.250
180	-	-	-	-	2.275	409.500
190	-	-	-	-	2.250	427.500
200	-	-	-	-	2.200	440.000
	4 Kaufpreise		40 Kaufpreise		26 Kaufpreise	

Hinweis:

Da die vorstehenden Objekte aufgrund ihrer Individualität nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Preisentwicklungen durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre 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.

Einzelne Neubaugebiete

Für die Ermittlung durchschnittlicher Preise in einzelnen Neubaugebieten, die jeweils ein eigenes Preissegment bilden (homogene Bebauung durch Bauträger), wurden 48 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2012 herangezogen.

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

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

• Burscheid Hilgen Richtung Witzhelden (Werte aus 2010 und 2011)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	234.225	221.900 - 246.500	146	1.750	1.625 - 1.850
Grundstücksgröße Ø 329 m ² , Bodenwertanteil Ø 26 %					

• Leichlingen Neukirchener Straße (Werte aus 2010 und 2011)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser	273.925	269.650 - 290.000	118	2.300	2.225 - 2.350
Grundstücksgröße Ø 287 m ² , Bodenwertanteil Ø 27 %					

• Leichlingen Roßlenbruch (Werte aus 2010 und 2011)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	303.500	297.800 - 309.900	134	2.200	2.175 - 2.250
Grundstücksgröße Ø 259 m ² , Bodenwertanteil Ø 19 %					

• Leichlingen Schnugsheide (Werte aus 2012)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser	321.250	296.000 - 335.725	127	2.475	2.375 - 2.600
Grundstücksgröße Ø 207 m ² , Bodenwertanteil Ø 18 %					

• Leichlingen Wacholder (Werte aus 2010)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	306.725	302.000 - 314.000	134	2.225	2.200 - 2.275
Grundstücksgröße Ø 264 m ² , Bodenwertanteil Ø 24 %					

• Leichlingen Ziegwebersberg (Werte aus 2009 und 2010)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	234.000	220.750 - 252.500	126	1.850	1.700 - 2.025
Grundstücksgröße Ø 311 m ² , Bodenwertanteil Ø 21 %					

• Odenthal Glöbusch (Werte aus 2012)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
freistehende Häuser	353.125	341.300 - 366.100	142	2.450	2.350 - 2.625
Grundstücksgröße Ø 342 m ² , Bodenwertanteil Ø 26 %					

• Rösrath Forsbach (Werte aus 2008 bis 2012)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
freistehende Häuser	392.500	333.100 - 436.500	156	2.450	2.050 - 2.700
Grundstücksgröße Ø 425 m ² , Bodenwertanteil Ø 29 %					

6.1.2 Gebrauchte Objekte (Wiederverkäufe)

Der Auswertung liegen 370 Kaufpreise 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 € - Stufen gerundet.

Wiederverkäufe Ein- / Zweifamilienhäuser Gesamtkreis 2010 - 2012					
Freistehende Eigenheime ohne Fertighäuser					
Baujahr	Ø Kaufpreis in €	Wohnfläche in m ²	Bodenwertanteil in %	Preis €/m ² Wfl.	Anzahl
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 werden konnten, ist die Ableitung von Preisentwicklungen durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

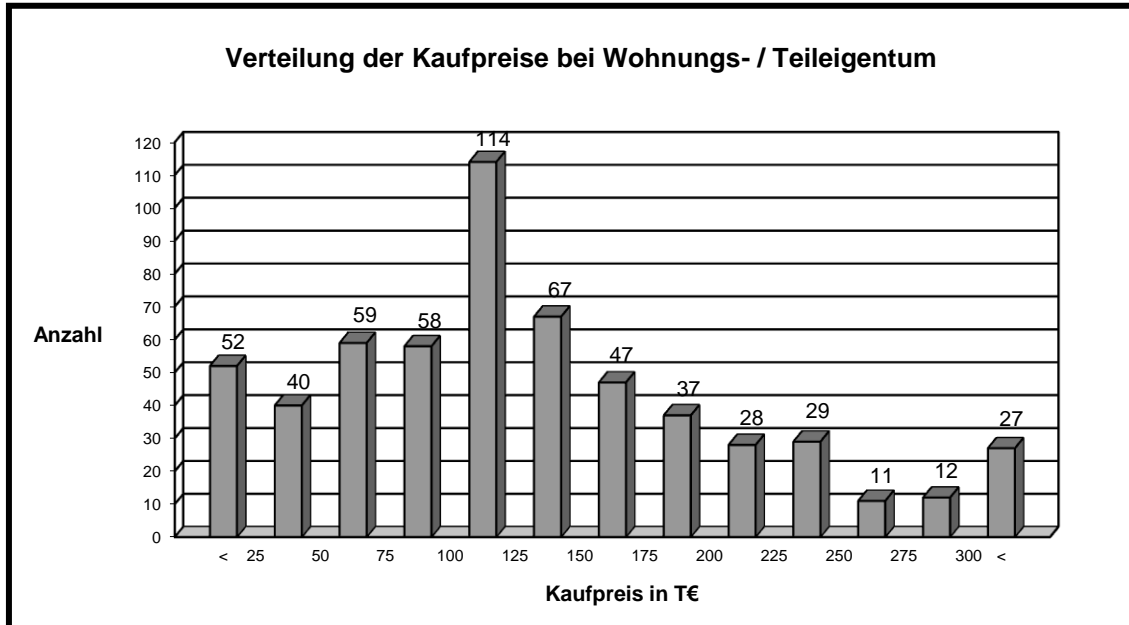
Energieausweis

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

7. WOHNUNGS- / TEILEIGENTUM

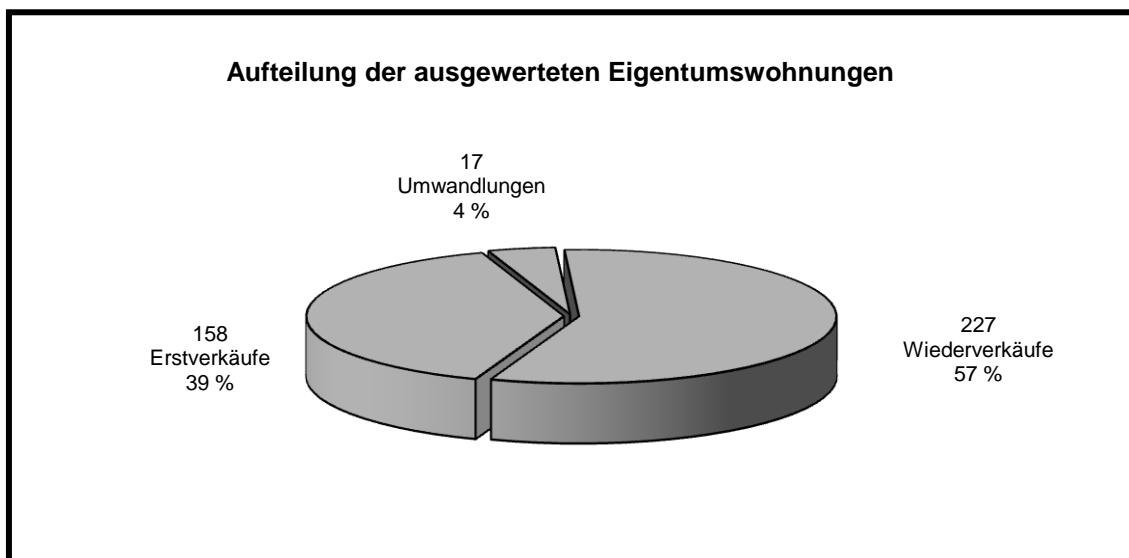
Im Jahr 2012 wechselten insgesamt 581 Objekte den Eigentümer.

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 581 eingegangenen Kaufverträgen konnten 402 Verträge ausgewertet werden.



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 Bandbreiten auf.

Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis

Bei der Auswertung von 294 Kauffällen aus den Jahren 2007 bis 2009 wurde der Einfluss 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.

7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)

Aus dem Jahr 2012 liegen für den gesamten Zuständigkeitsbereich 158 auswertbare Kaufverträge für Erstverkäufe (Neubauten) von Eigentumswohnungen in den Kommunen Burscheid, Leichlingen, Odenthal, Overath, Rösrath und Wermelskirchen vor. Die Kaufpreise stammen aus insgesamt zweiundzwanzig Wohnanlagen, die in Ausstattung, Lage und sonstigen Besonderheiten teilweise stark differieren.

Bei einer im Gegensatz zu den Vorjahren auswertbaren Anzahl von Kaufverträgen ist eine allgemeine Preissteigerung festzustellen (siehe Ziff. 9.1.4).

Energieausweis

Der Energieausweis hat bei den neu errichteten Eigentumswohnungen eine untergeordnete Bedeutung gegenüber den sonstigen Einflüssen (Lage, Ausstattung etc.), da die 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.

• Burscheid

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Mittelstraße 5 a	93	71 - 148	2.325	2.225 - 2.400
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012			

• Leichlingen

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Alter Mühlenweg 33 a, 37	86	62 - 120	2.750	2.550 – 3.000
	insgesamt 10 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2012			
Am Hüpplingsgraben 37	82	51 - 126	2.100	1.925 - 2.300
	insgesamt 13 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012			
Mittelstraße 71	90	77 - 97	2.425	2.400 - 2.450
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2012			
Wupperbogen 10	91	69 - 111	2.650	2.225 - 3.050
	insgesamt 9 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2012			

• Overath

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Hubertushang 20	103	75 - 147	2.750	2.525 - 3.050
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2012			
Olper Straße 66, 68, 70	93	60 - 121	2.100	1.950 - 2.475
	insgesamt 17 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2012			

• Rösrath

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Bahnhofstraße 23	74	53 - 115	2.700	2.175 - 3.100
	insgesamt 24 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012			
Bensberger Straße 260 c	84	65 - 95	2.250	2.125 - 2.300
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2011			
Bensberger Straße 296	111	84 - 165	2.325	2.275 - 2.375
	insgesamt 3 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2012			
Hauptstraße 273	98	72 - 130	2.350	2.350 - 2.400
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011			
Lilly-Reich-Straße 1, 3 - 11	108	84 - 126	2.475	2.200 - 2.675
	insgesamt 20 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2012			
Pays-De-Gallie-Str. 10 - 14	117	100 - 156	2.700	2.500 - 2.925
	insgesamt 10 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2012			
Rotdornallee 37	103	76 - 123	2.600	2.475 - 2.675
	insgesamt 4 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2012			
Venauen 6 - 18 u. Pays-De-Gallie-Str. 1 u. 9 - 15 (Schloss Venauen)	128	92 - 180	3.575	3.300 - 3.750
	insgesamt 17 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012			

• Wermelskirchen

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Schillerstraße 20	99	66 - 122	2.700	2.425 - 3.000
	insgesamt 10 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012			

- Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € - Stufen gerundet.
- Der Auswertung liegen insgesamt 169 auswertbare Kaufpreise in Wohnanlagen mit etwa 4 bis 30 Wohneinheiten zugrunde.
- Die Mehrheit der Wohnflächen liegt zwischen 50 m² und 125 m², es handelt sich dabei überwiegend um 3- bzw. 4-Zimmerwohnungen.
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

7.1.2 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe bzw. Umwandlungen)

Aufgrund der geringen Anzahl von umgewandelten Wohnungseigentum und deren Vergleichbarkeit mit wiederverkauften Eigentumswohnungen wurden diese zusammen ausgewertet.

Von den 244 auswertbaren Kaufpreisen konnten 148 Kaufpreise für die Ermittlung durchschnittlicher Preise pro m² nach Baujahresklassen herangezogen werden.

Baujahr	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne	Anzahl der auswertbaren Kaufpreise
1970	1.025	675 - 1.625	27
1975	1.125	725 - 1.575	12
1980	1.225	800 - 1.600	10
1985	1.325	1.000 - 1.600	16
1990	1.425	1.075 - 1.675	14
1995	1.525	775 - 1.975	43
2000	1.625	1.200 - 2.075	19
2005	1.725	1.150 - 2.150	7

- Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € - Stufen gerundet.
- Der Auswertung liegen insgesamt 148 auswertbare Kaufpreise in Wohnanlagen mit mindestens 4 Wohneinheiten zugrunde.
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt etwa 75 m², es handelt sich dabei überwiegend um 2- bis 3-Zimmerwohnungen.
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

Hinweis:

Die angegebenen Durchschnittspreise ergeben sich aus der Stichprobe der Kauffälle des Jahres 2012, ein Vergleich mit den entsprechenden Daten der Vorjahre für eine Preisentwicklung ist nicht sachgerecht.

Energieausweis

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

Bei den 244 beantworteten Fragebögen machten 105 Käufer Angaben zum Energieausweis (43 %). Die vorhandenen Angaben waren größtenteils unvollständig bzw. widersprüchlich, so dass ein Einfluss auf den Kaufpreis nicht untersucht werden konnte.

Auswirkung bestehender Mietverhältnisse

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

7.2 DURCHSCHNITTSPREISE UND MIETEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS (TEILEIGENTUM)

Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Neubauten** aus den Kaufpreisen der Jahre 2010 bis 2012

Art	Durchschnittspreis in €	Preisspanne in €	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	5.500	2.500 - 9.000	44
Carport	11.500	8.500 - 13.500	6
Garage	10.500	6.500 - 14.000	30
Tiefgarageneinstellplatz	13.000	6.000 - 19.500	97

Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Wiederverkäufen** aus den Kaufpreisen der Jahre 2010 bis 2012

Art	Durchschnittspreis in €	Preisspanne in €	Bandbreite der Baujahre	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	3.500	1.500 - 6.000	-	26
Garage	7.500	4.000 - 11.000	1960 - 2001	64
Tiefgarageneinstellplatz	8.500	5.000 - 13.000	1978 - 2006	39

Mieten für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte aus den Kaufpreisen der Jahre 2007 bis 2012

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

Art	Monatsmiete in € pro Stellplatz	Anzahl der Mietangaben
Außenstellplatz	15,00 - 30,00	23
Carport	25,00 - 30,00	4*
Garage	25,00 - 65,00	20
Tiefgarageneinstellplatz	25,00 - 50,00	11

* Werte aus den Jahren 2001 bis 2004

8. BODENRICHTWERTE

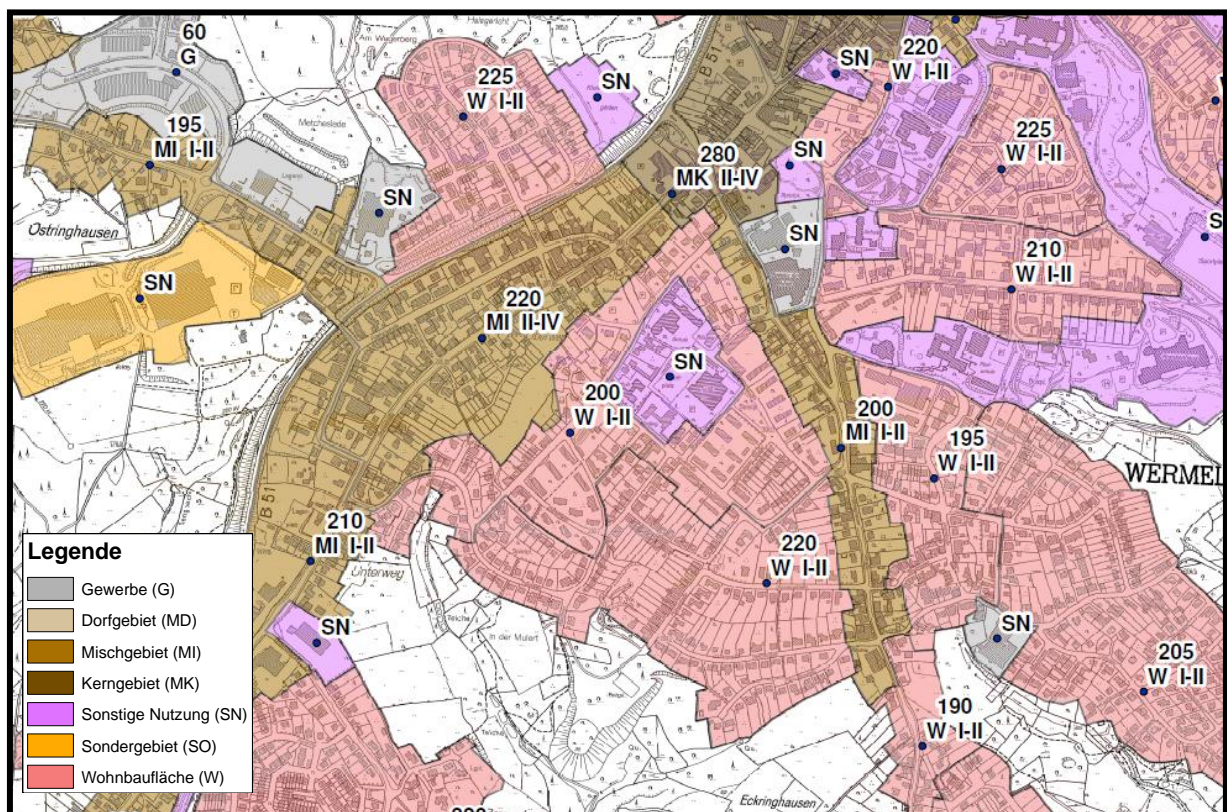
8.1 GESETZLICHER AUFTRAG

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 Richtwert-zonen 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 01.01.2013 die Bodenrichtwerte ermittelt.

8.2 BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND

Ausschnitt aus der Richtwertkarte Wermelskirchen:



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 Richtwertzone 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** (Richtwertgrundstück) mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Das normierte Richtwertgrundstück hat eine durchschnittliche Größe von **450 m²** bei einer durchschnittlichen Tiefe von rd. **30 m** und einer mittleren Breite von ca. **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 Richtwert.

Die Zu- und Abschläge bei abweichenden Grundstücksgrößen (bei sonst gleichwertigen Eigenschaften) können aus der Tabelle Ziff. 9.2.1 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.

Unter der Internetadresse www.boris.nrw.de 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 ist kostenpflichtig und nur nach Anmeldung und Registrierung möglich.

Flächen die den Nutzungen **W**, **MD**, **MI**, **MK** und **G** nicht zuzuordnen sind, werden als Sondernutzungsflächen (**SN**) 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 Gemeinden 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)

Stadt / Gemeinde	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,--		
	Am Aggersteeg		180,--	
	Kreutzhäuschen			140,--
Rösrath	Wiesenweg	310,--		
	Kiefernweg		240,--	
	Auf dem Brachfeld			185,--
Wermelskirchen	Sonnenweg	220,--		
	Am Hasselbusch		200,--	
	Herrlinghausen			190,--

Preise für planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen in den jeweiligen Kommunen

(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei)

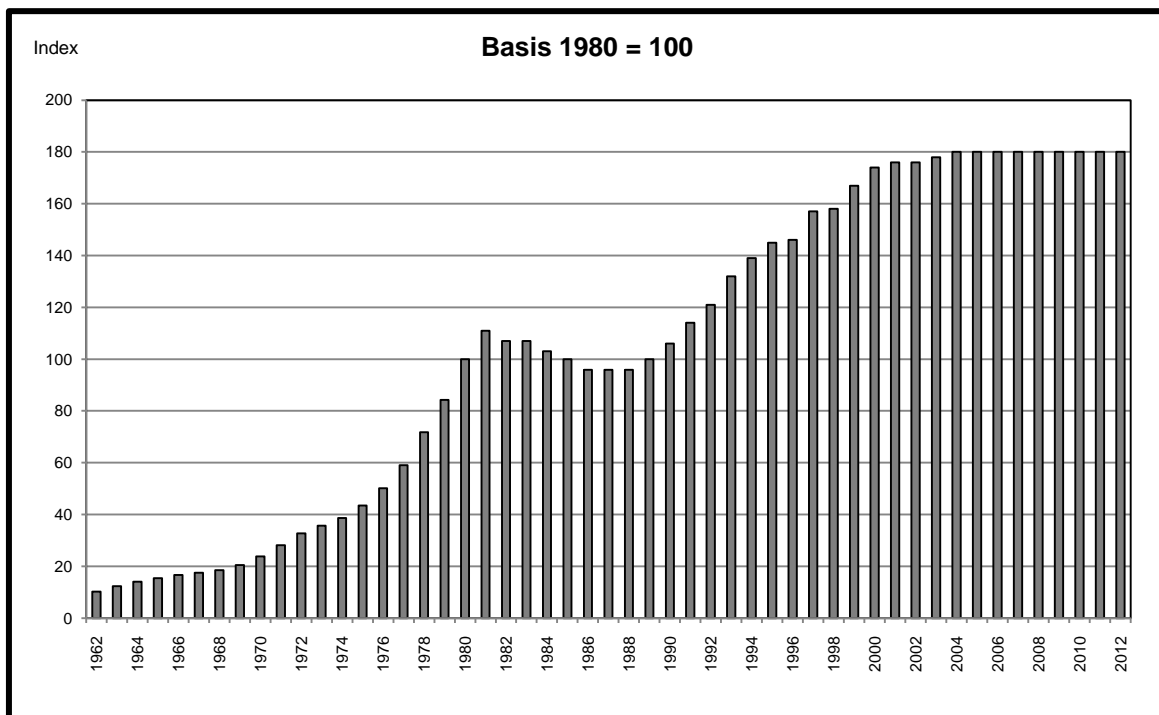
Stadt / Gemeinde	Preis in €/m ²
Burscheid	45,-- / 60,-- / 75,--
Kürten	65,-- / 80,--
Leichlingen	90,-- / 95,--
Odenthal	-
Overath	60,-- / 65,-- / 70,-- / 75,-- / 80,-- / 85,--
Rösrath	80,-- / 85,-- / 95,-- / 100,--
Wermelskirchen	50,-- / 60,--

9. ERFORDERLICHE DATEN

9.1 INDEXREIHEN

9.1.1 Preisindex für Wohnbaugrundstücke

Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland (Gesamtkreis)



Indexbereiche bis einschließlich 2000

- **Ostkreis :** Städte /
 Gemeinden Overath, Kürten, Odenthal-Ost außer Eikamp
- **Nordkreis :** Städte Burscheid, Leichlingen, Wermelskirchen
- **Ballungsrandzone :** Gemeinden Rös Rath, Odenthal-West und Ortsteil Odenthal-Eikamp

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

Jahr	OSTKREIS		NORDKREIS		BALLUNGSRANDZONE	
	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende
1962	---	10,2	---	10,1	---	10,2
1963	21	12,3	21	12,2	21	12,3
1964	14	14,0	14	14,0	14	14,1
1965	10	15,5	10	15,4	10	15,5
1966	8	16,7	8	16,6	8	16,7
1967	5	17,5	5	17,4	5	17,5
1968	6	18,5	6	18,4	6	18,5
1969	11	20,5	12	20,6	11	20,6
1970	15	23,6	16	24,1	15	23,6
1971	18	27,7	19	28,7	18	27,8
1972	16	32,1	17	33,8	16	32,2
1973	9	35,0	10	37,2	9	35,0
1974	8	37,6	9	40,6	8	37,7
1975	12	42,1	13	46,0	12	42,2
1976	18	49,6	14	52,7	14	48,0
1977	20	59,5	17	61,8	17	56,1
1978	23	73,1	21	75,0	20	67,2
1979	17	85,5	15	86,2	20	80,7
1980	17	100	16	100	24	100
1981	11	111	10	110	11	111
1982	- 3	108	- 3	107	- 3	108
1983	0	108	0	107	0	108
1984	- 5	102	- 2	105	- 6	101
1985	- 2	100	- 2	102	- 4	97,1
1986	- 3	97,2	- 4	98,3	- 5	92,3
1987	0	97,2	0	98,3	0	92,3
1988	0	97,2	0	98,3	0	92,3
1989	6	103	4	102	4	95,9
1990	4	107	8	110	6	102

Jahr	OSTKREIS		NORDKREIS				BALLUNGSRANDZONE							
	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %		Index Jahresende		Steigerung in %		Index Jahresende					
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

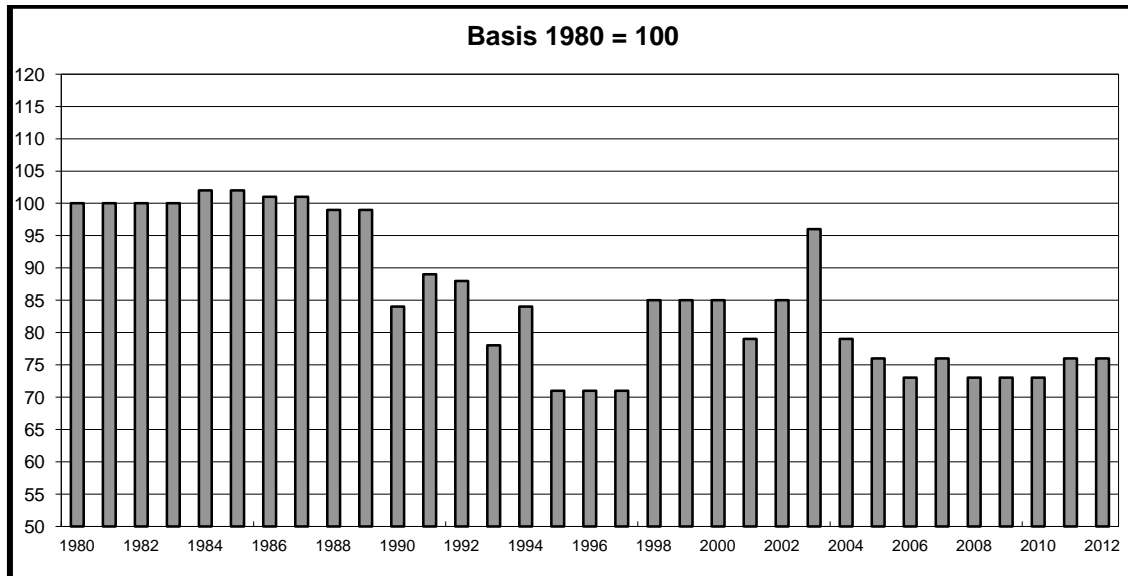
9.1.2 Preisindex für gewerbliche Bauflächen

Bodenpreisentwicklung von gewerblichen Bauflächen (Gesamtkreis)

Das Richtwertniveau für gewerbliche Bauflächen hat sich seit Mitte der 90er Jahr 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)

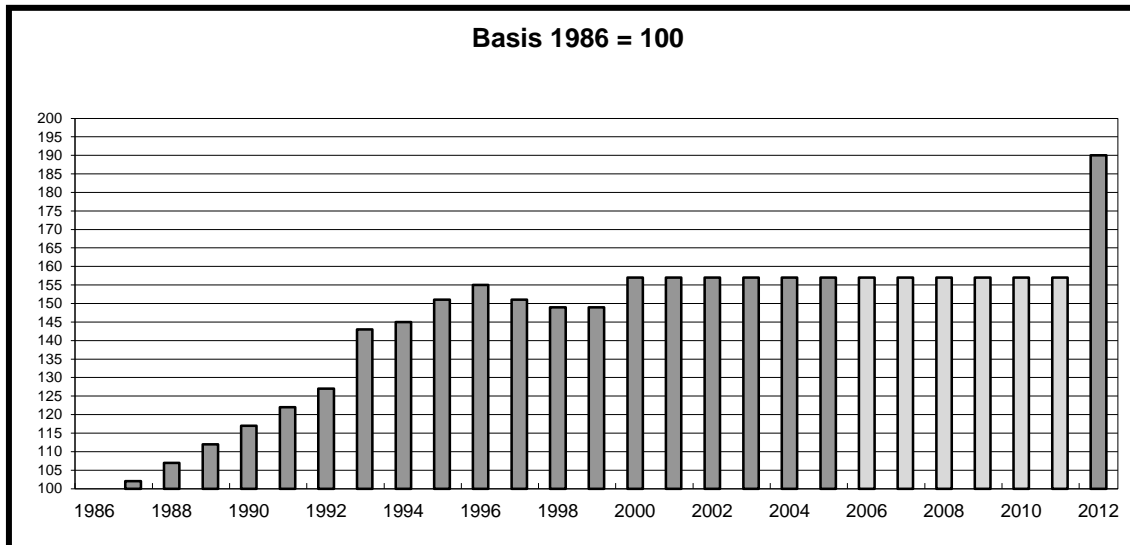


Jahr	Index
1980	100
1981	100
1982	100
1983	100
1984	102
1985	102
1986	101
1987	101
1988	99
1989	99
1990	84
1991	89
1992	88
1993	78
1994	84
1995	71
1996	71

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

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

Bezüglich der Preisentwicklung der einzelnen Jahre siehe auch Punkt 7.1 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

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke 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 Markt-segment nicht erkennbar wertbestimmend und bleibt daher unberücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte im Rheinisch-Bergischen Kreis (ausgenommen Gewerbeflächen) beziehen sich auf ein "normiertes" Grundstück von durchschnittlich **450 m²** mit einer durchschnittlichen Tiefe von rd. **30 m** und einer mittleren Breite von ca. **15 m**. Hierauf wurde die Auswertung ab-gestellt, indem die erzielten Kaufpreise in Relation zur Grundstücksdimension mit dem jeweils geeigneten Richtwert verglichen wurden. Das Ergebnis der Untersuchung ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Der Auswertung lagen insgesamt 178 Vergleichspreise der Jahre 2007 bis 2010 zugrunde.

Zu- / Abschläge beim Vergleich mit dem jeweiligen lagetypischen Richtwertgrundstück

Grundstücksfläche in m ²	Abweichung des Wertes vom Richtwert in % rd.
250	+ 6
300	+ 4
350	+ 3
400	+ 1
450	+/- 0
500	- 2
550	- 3
600	- 5
650	- 6
700	- 8
750	- 9
800	- 11
850	- 12
900	- 13
950	- 15
1.000	- 16
	178 Vergleichspreise

Anwendungsbeispiel:

Richtwert: 200,-- €/m², W I-II 450 m²
für ein Grundstück in dieser Lage mit
300 m² Grundstücksfläche beträgt der
durchschnittlich ermittelte Zuschlag 4 %
womit sich der Bodenwert errechnet zu

200,-- €/m² zuzüglich 4 % = 208,-- €/m²

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.

9.2.2 Einfluss der Wohnungsgröße bei Wohnungseigentum

(siehe Ziff. 7.1)

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/borisplus/portal/infoagvga.do.

9.3.1 Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Mieten

Den Ermittlungen liegen 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 2010 bis 2012** zusammen gefasst.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert)				
			Ø Größe in m² WF/NF	Ø Kaufpreis in €/m² WF/NF	Ø Miete in €/m²	Ø RND in Jahren	Ø Ertragsfaktor
Wohnungseigentum (Wiederverkäufe)	4,83 %	51	74	1.397	6,61	57	17,6
<i>Standardabweichung</i>	1,10		18	423	1,14	13	3,8
Ein- / Zweifamilienhäuser (Wiederverkäufe)	3,71 %	6	135	1.766	7,26	48	20,7
<i>Standardabweichung</i>	0,83		47	405	2,02	14	3,7
Dreifamilienhäuser	(4,60 %)	(2)	(277)	(1.067)	(5,15)	(36)	(17,2)
<i>Standardabweichung</i>	0,13		83	340	1,41	5	0,8
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,63 %	24	446	942	5,77	41	13,5
<i>Standardabweichung</i>	1,00		210	249	0,92	15	2,1
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,46 %	5	468	914	6,19	20	12,2
<i>Standardabweichung</i>	0,94		247	242	0,92	1	1,6
Geschäfts- / Bürogebäude	-	-	-	-	-	-	-
<i>Standardabweichung</i>	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe- / Industriegebäude	7,71 %	5	1.207	666	5,27	41	10,3
<i>Standardabweichung</i>	1,34		1.030	290	1,61	10	1,6

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.

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.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinsen für Eigentumswohnungen erfolgt lediglich überschläglich mit Mietansätzen aus den jeweiligen Mietspiegeln und pauschalierten Bewirtschaftungskosten wie vor. Der Bodenwertanteil bleibt hierbei rechnerisch unberücksichtigt.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert)				
			Ø Größe in m ² WF/NF	Ø Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ²	Ø RND in Jahren	Ø Ertragsfaktor
Wohnungseigentum (Neubau) *1	3,18 %	93	96	2.516	8,03	80	26,1
<i>Standardabweichung</i>	0,34		24	365	0,56	0	3,1
Wohnungseigentum (Wiederverkäufe) *1	5,00 %	185	77	1.274	6,54	50	16,3
<i>Standardabweichung</i>	1,34		20	348	1,10	15	4,1
Einfamilienhäuser freistehend (Neubau) *1	3,22 %	10	138	2.492	8,07	80	24,3
<i>Standardabweichung</i>	0,29		10	252	0,32	0	1,9
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelhäuser (Neubau) *1	3,33 %	9	128	2.524	8,40	80	23,4
<i>Standardabweichung</i>	0,20		6	153	0	0	1,4
Einfamilienhäuser freistehend (Wiederverkäufe) *2	3,19 %	254	156	1.765	6,22	46	22,8
<i>Standardabweichung</i>	0,98		44	474	0,87	15	5,2
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelhäuser (Wiederverkäufe) *2	3,80 %	190	131	1.727	6,77	57	20,1
<i>Standardabweichung</i>	0,82		24	337	0,82	13	3,7
Zweifamilienhäuser (Wiederverkäufe) *2	3,40 %	17	200	1.462	5,96	43	20,8
<i>Standardabweichung</i>	0,93		48	278	0,83	10	3,5

*1 Zahlen bzw. Kauffälle aus 2012

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

9.3.3 Liegenschaftszinssätze umliegender Gutachterausschüsse aus dem Vorjahr

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2012

Gebäudeart		Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis (Troisdorf)	Stadt Solingen	Kreis Mettmann
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	Liegenschaftszins	4,6 %	-	4,0 %	4,8 %	3,4 %	-	4,5 %	4,2 %
	Standardabweichung	0,60	-	1,10	1,20	0,99	-	1,00	1,01
Wohnungseigentum (vermietet)	Liegenschaftszins	4,7 %	-	(4,2 %)	5,1 %	3,4 %	4,9 %	-	4,8 %
	Standardabweichung	0,70	-	-	1,50	0,95	0,90	-	1,03
freistehende Einfamilienhäuser	Liegenschaftszins	3,6 %	-	-	4,3 %	-	-	3,4 %	-
	Standardabweichung	0,50	-	-	1,20	-	-	0,81	-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Liegenschaftszins	-	-	-	-	4,0 %	-	3,6 %	-
	Standardabweichung	-	-	-	-	0,90	-	0,87	-
Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszins	-	-	-	-	-	4,1 %	-	-
	Standardabweichung	-	-	-	-	-	0,90	-	-
Dreifamilienhäuser	Liegenschaftszins	4,5 %	4,1 %	3,5 %	6,0 %	5,3 %	5,0 %	4,6 %	4,1 %
	Standardabweichung	0,50	0,80	0,40	1,80	0,76	0,70	0,77	0,60
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	Liegenschaftszins	5,7 %	4,7 %	5,0 %	6,1 %	6,8 %	5,5 %	5,8 %	5,4 %
	Standardabweichung	0,50	0,70	0,60	2,40	0,55	0,70	0,68	0,66
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	Liegenschaftszins	6,2 %	5,2 %	6,3 %	6,6 %	7,3 %	6,1 %	-	6,6 %
	Standardabweichung	0,90	0,60	0,70	2,20	1,04	0,90	-	0,67
Geschäfts- und Bürogebäude	Liegenschaftszins	6,7 %	-	-	7,9 %	-	-	-	(6,5 %)
	Standardabweichung	0,90	-	-	1,50	-	-	-	0,70
Gewerbe- und Industriegebäude	Liegenschaftszins	7,5 %	-	7,3 %	7,0 %	-	-	-	-
	Standardabweichung	0,50	-	0,40	1,60	-	-	-	-

Eingeklammerte Werte sind aufgrund zu geringer Fallzahlen statistisch nicht gesichert.

9.4 VERGLEICHSWERTE FÜR BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (GEBRAUCHTE OBJEKTE)

Aus den Kaufpreisen des Jahres 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- / Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (NHK 2000; Typ 1.01) bebauten Grundstücks (ohne Fertighausobjekte), in dem zu dem Produkt aus Bruttogrundfläche und Preis pro Quadratmeter 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 €/m ² BGF (DIN 277/1987, Teilflächen a und b)	
Baujahr	eingeschossiges Ein- / Zweifamilienwohnhaus 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 der Internetadresse www.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do einzusehen 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 Euro/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 Drempeel 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 WertR06)
- Garagen, Nebengebäude, besondere Bauteile (z. B. Balkone, Dachgauben etc.) und die Außenanlagen wurden mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

* Standardmodell der AGVGA.NRW (Stand 01.07.2003)

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 (Neubauten)

Bei der Ermittlung der Sachwerte für verkaufte Neubauobjekte konnten aus 66 auswertbaren Kaufpreisen aus den Jahren 2010 bis 2012 folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden.

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktoren bei Ein- / Zweifamilienwohnhäusern Gesamtkreis (ohne Fertighäuser)		
	Reihenmittelhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	freistehende Eigenheime
250.000	-	0,90	-
275.000	0,90	0,89	-
300.000	0,97	0,88	-
325.000	-	0,87	-
350.000	-	0,86	0,98
375.000	-	0,85	0,97
400.000	-	0,84	0,97
425.000	-	-	0,97
450.000	-	-	0,96
	5 Kaufpreise	39 Kaufpreise	22 Kaufpreise

9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren NHK 2000 (gebrauchte Objekte)

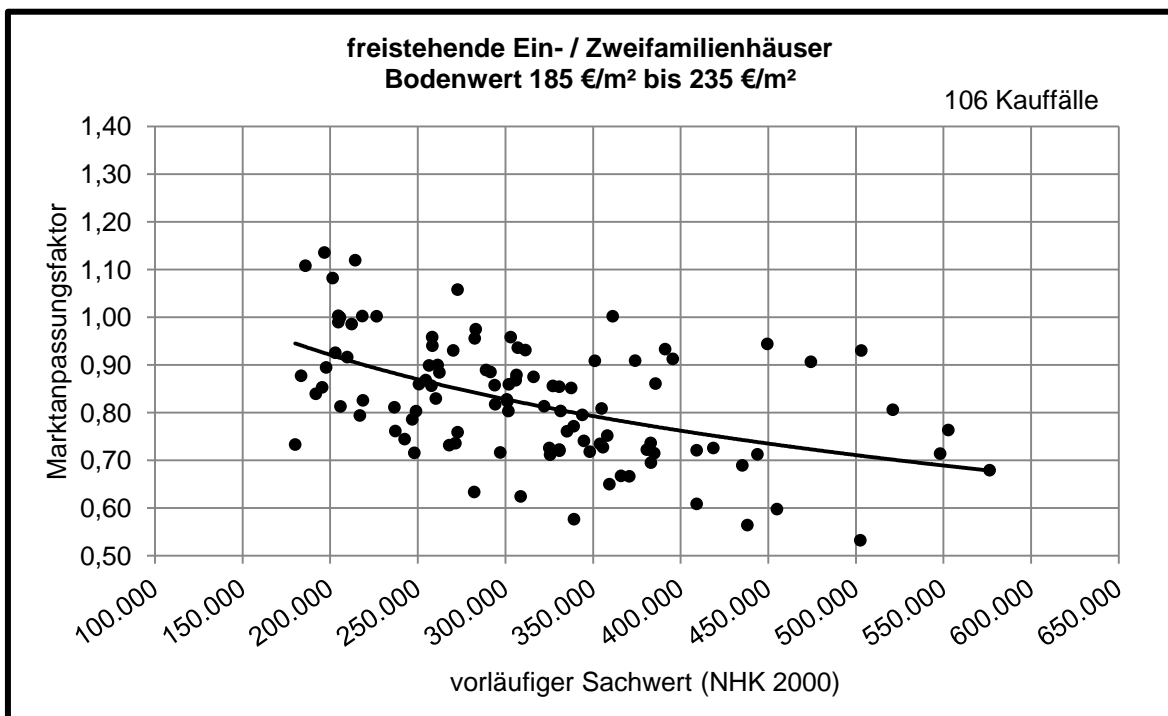
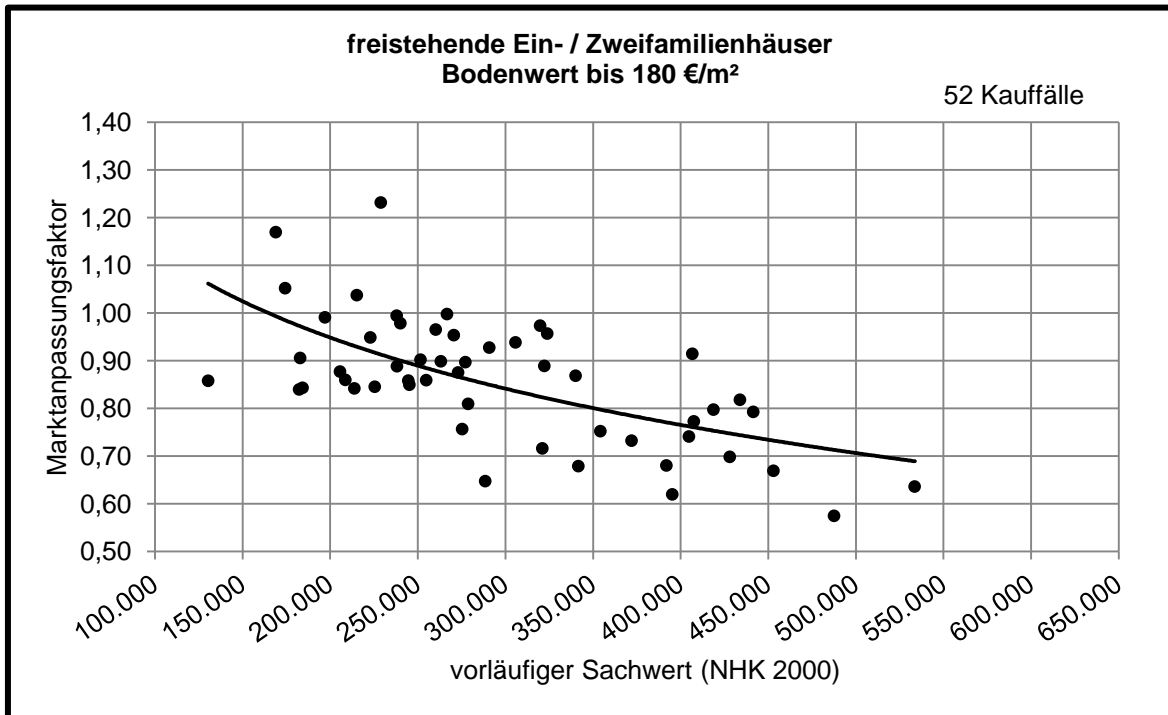
Im Folgenden werden die Marktanpassungsfaktoren für die Gebäudearten freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Abhängigkeit des Bodenwertes angegeben.

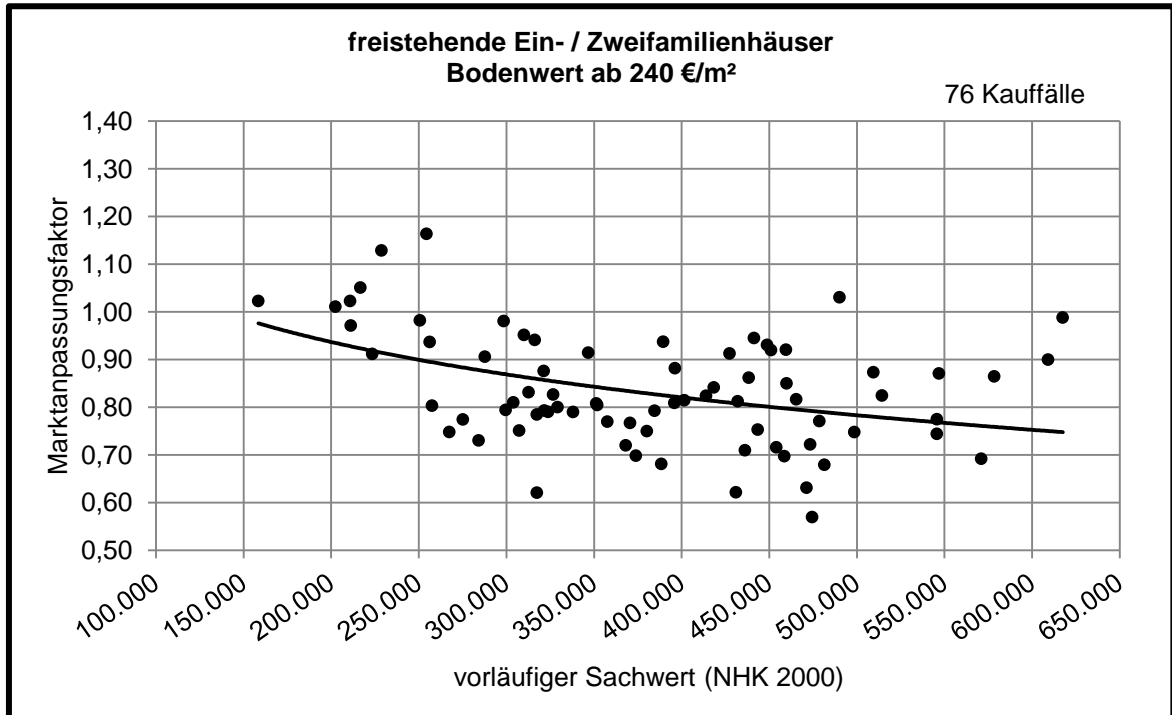
Bei den nachstehenden Bodenwerten handelt es sich um das lagetypische Bodenrichtwertniveau und nicht um den tatsächlichen Bodenwert des Objektes.

Für die Gebäudearten Reihenmittelhäuser und Fertighäuser lagen keine ausreichenden Anzahlen vor, so dass eine differenzierte Betrachtung in Abhängigkeit des Bodenwertes nicht möglich war.

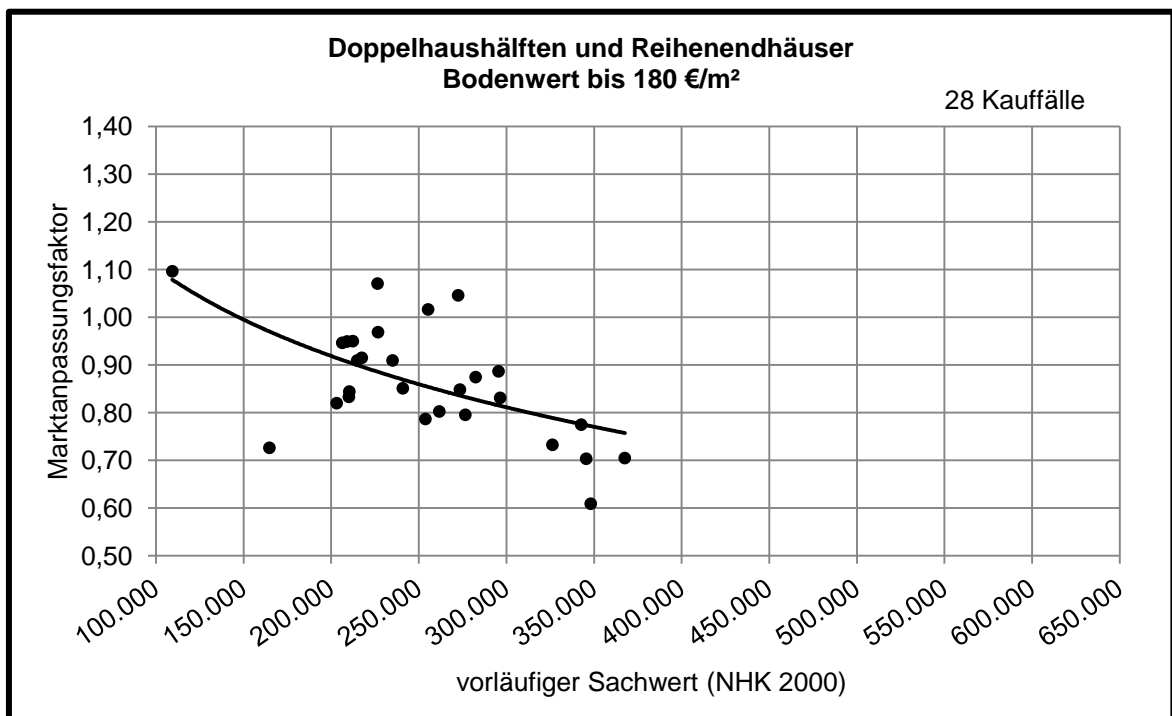
Der Analyse liegen insgesamt 468 auswertbare Kaufpreise aus dem Zeitraum von Mitte 2010 bis Mitte 2012 zugrunde.

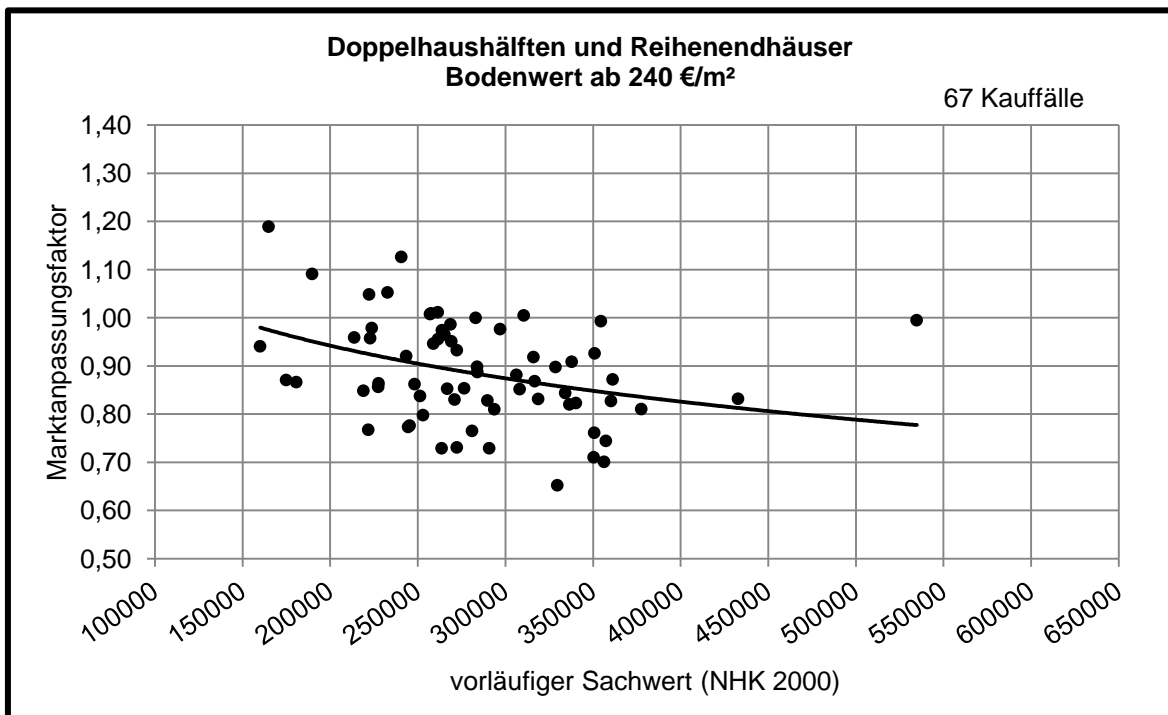
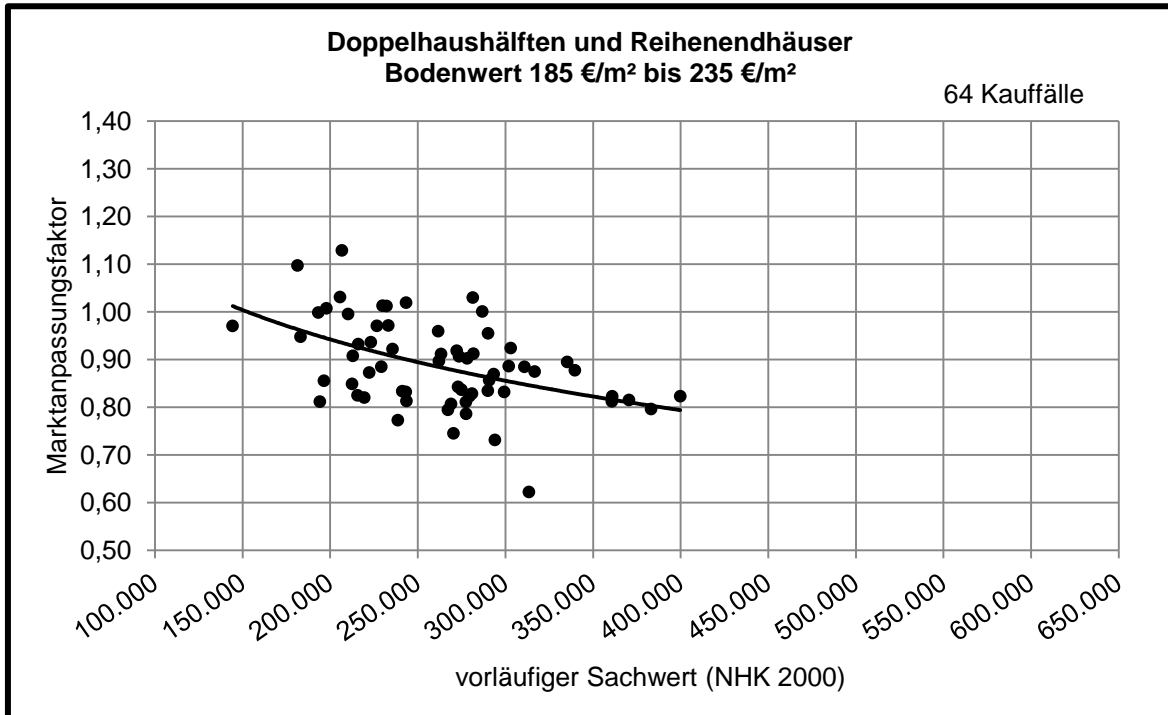
Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser



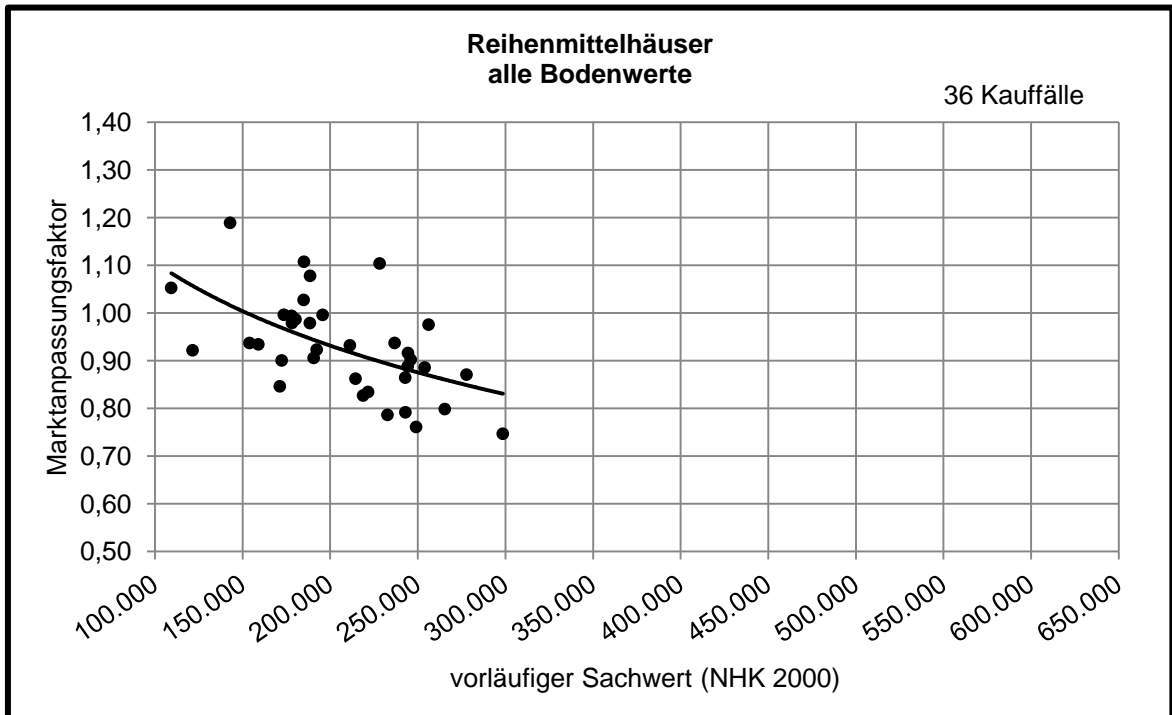


Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

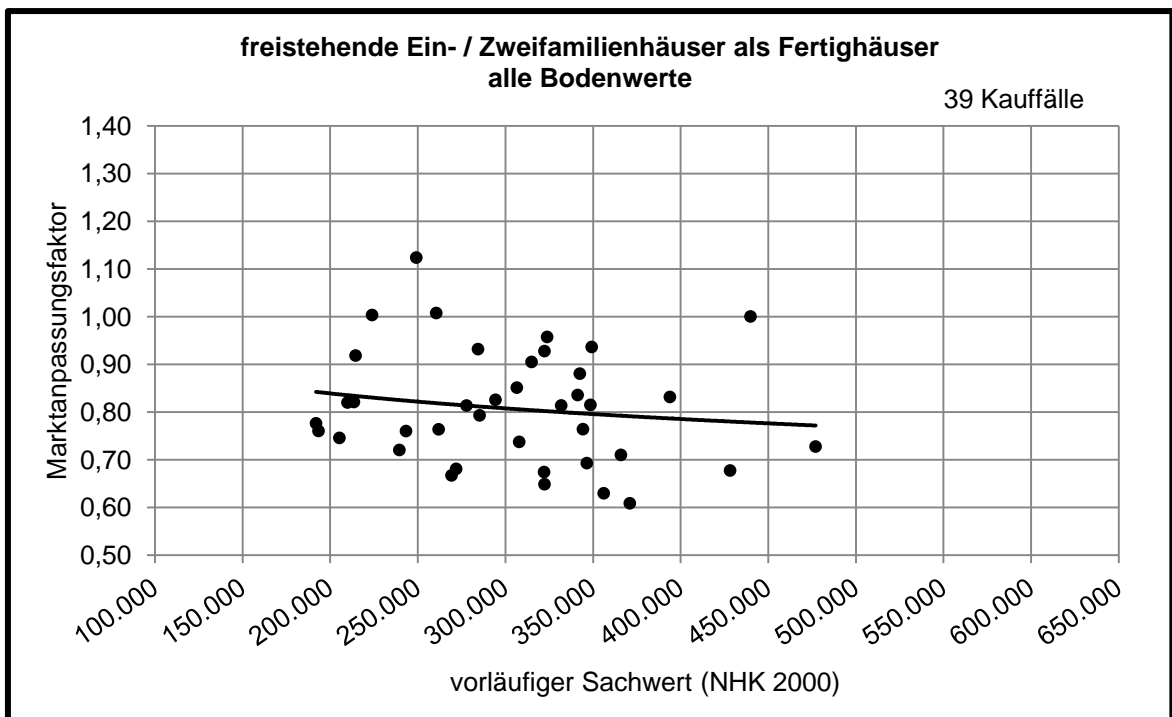




Reihenmittelhäuser



Fertighäuser



9.5.3 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).

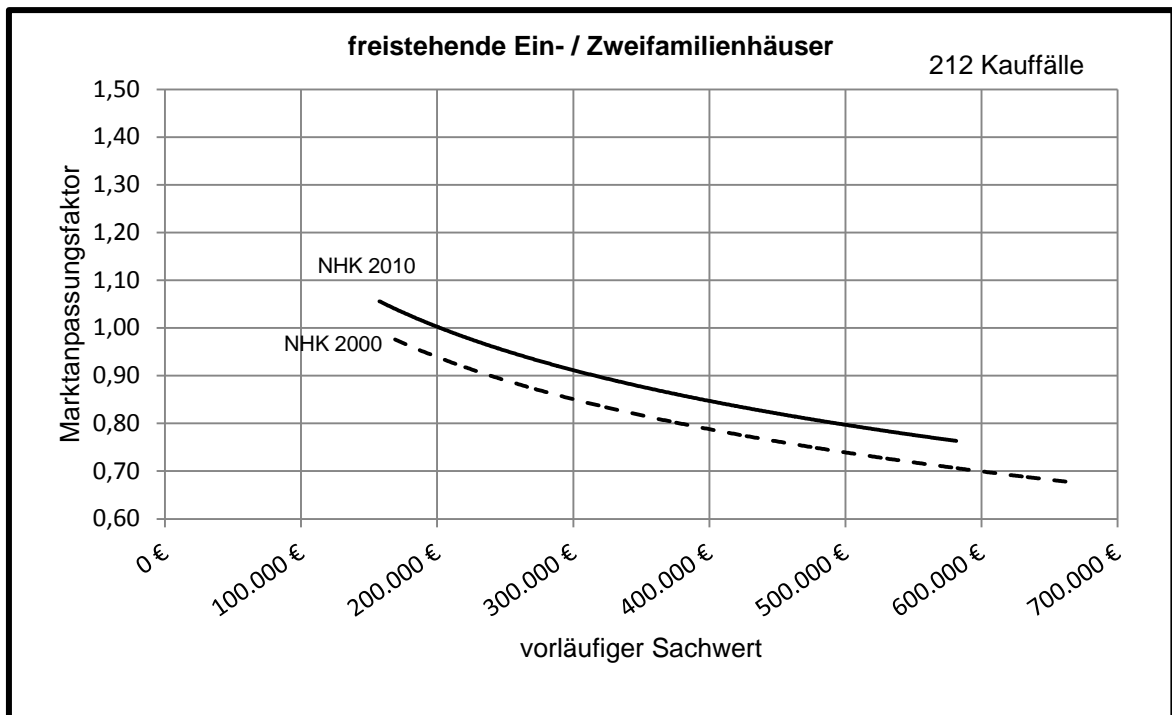
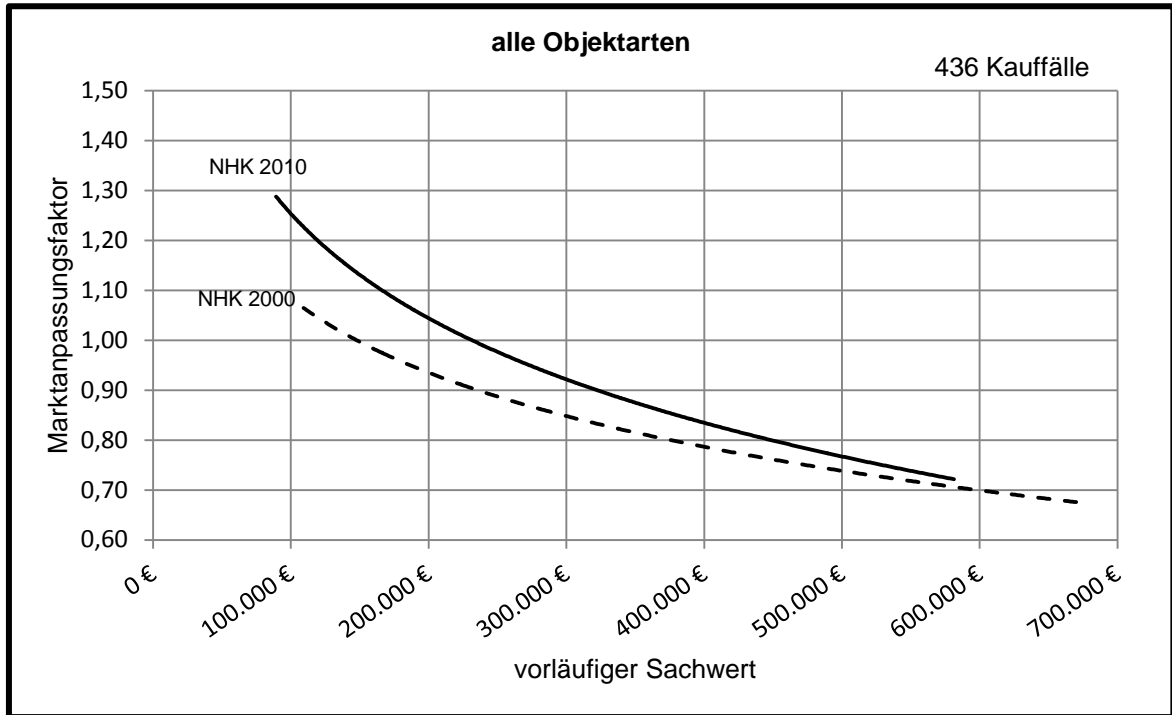
Um das neue Modell (NHK 2010) mit dem alten Modell (NHK 2000) vergleichen zu können, wurden die Sachwertfaktoren in beiden Modellen ermittelt und gegenübergestellt.

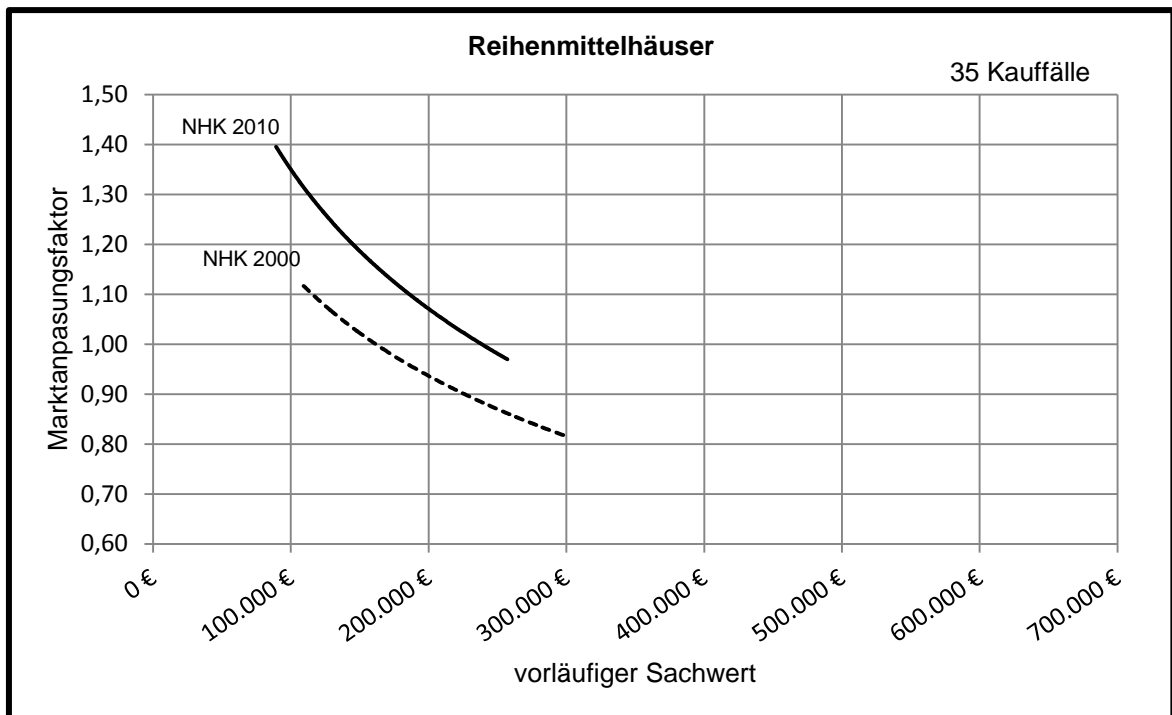
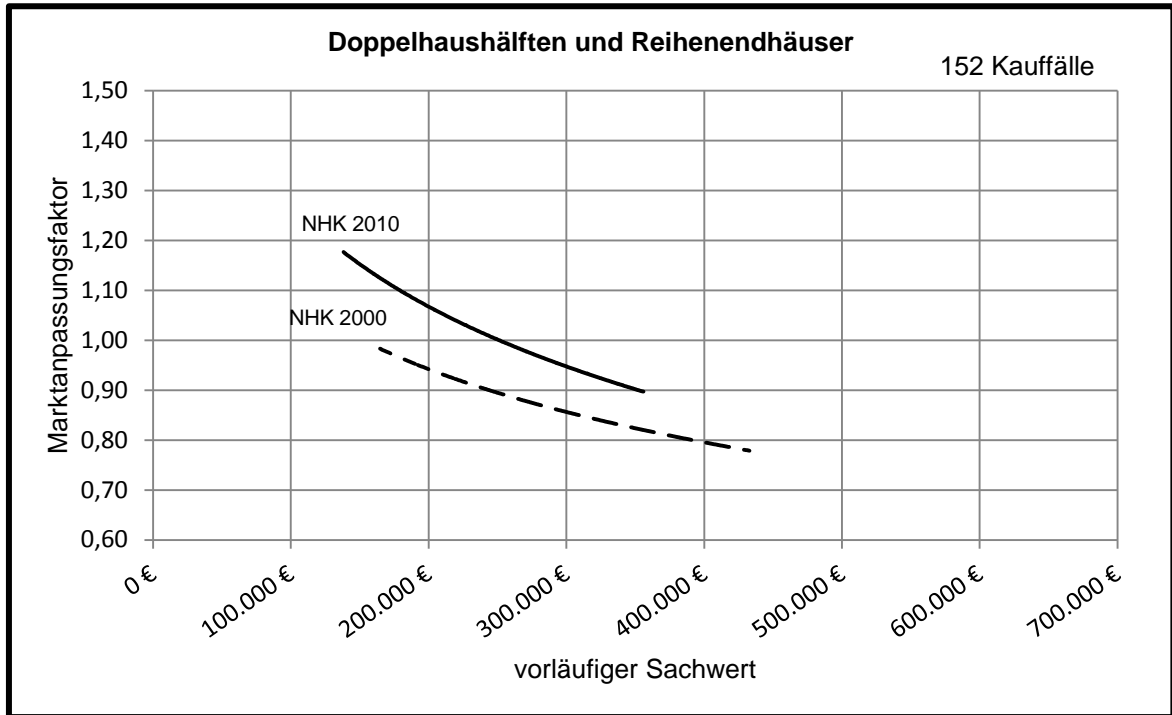
Die nachfolgenden Übersichten sollen vorab zur Orientierung dienen, wobei die Auswertung NHK 2010 nicht direkt mit der Auswertung NHK 2000 (Ziffer 9.5.2) vergleichbar ist.

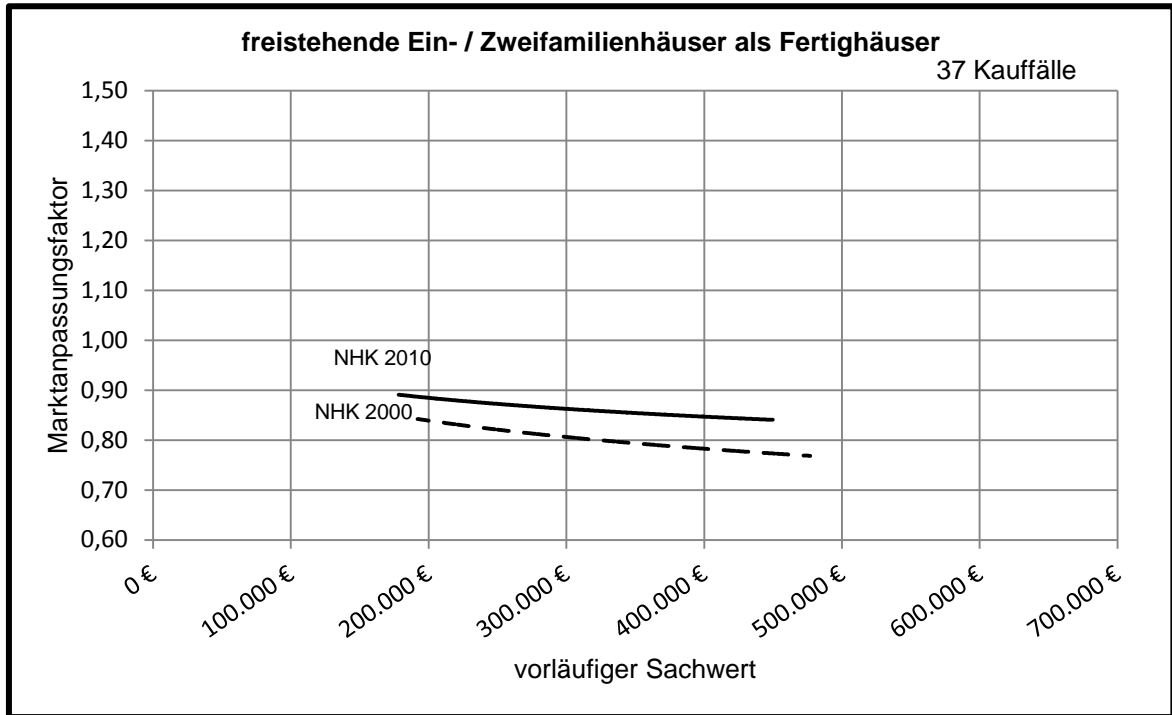
Zur Umsetzung der Sachwertrichtlinie wurden die Kauffälle folgendermaßen umgerechnet:

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/1987 (nur Teilflächen a und b)
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010 in Euro/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 Dremmel, 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

* Standardmodell der AGVGA.NRW (Stand: 12.11.2012)







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 wurde 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 2012 wurde 1 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) Ziff. 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.

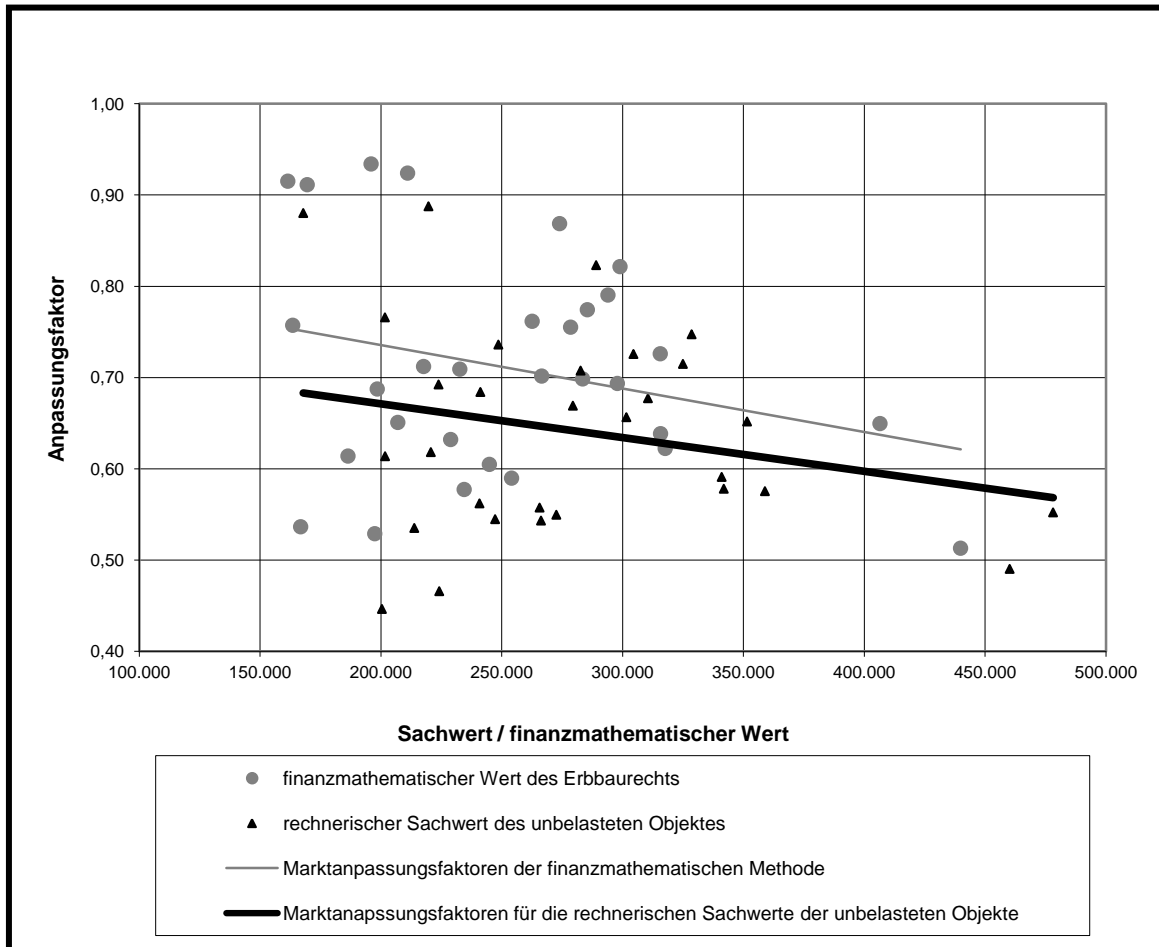
Der rechnerische Sachwert der Objekte wurde auf der Basis der NHK 2000 in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA NRW ermittelt (siehe Ziff. 9.5).

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)	Marktanpassungs- faktor	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechtes in €	Marktanpassungs- 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

DER RHEINISCH-BERGISCHE KREIS

Auszug aus der Broschüre "Zahlen, Daten, Fakten 2012" des Rheinisch-Bergischen Kreises sowie Ergänzungen

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

Der Rheinisch-Bergische Kreis entstand im Zuge der kommunalen Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen am 1. Januar 1975 aus Teilen des ehemaligen Rheinisch-Bergischen Kreises und des früheren Rhein-Wupper-Kreises.

In seinen heutigen Grenzen umfasst er die Städte Bergisch Gladbach, Burscheid, Leichlingen, Overath, Rösrath und Wermelskirchen sowie die Gemeinden Kürten und Odenthal.

Das Bergische Land, wie auch der Rheinisch-Bergische Kreis, verdanken ihren Namen dem Grafen von Berg. Dieses, schon im 11. Jahrhundert einflussreiche Geschlecht, residierte bis 1133 in der alten Burg Berge über der Dhünn (heute Altenberg, inmitten des Rheinisch-Bergischen Kreises gelegen) und später in der größeren Burg an der Wupper. Mit dem gewaltsamen Tod Engelberts II. 1225, der gleichzeitig Erzbischof von Köln war, erlosch das altgräfliche Haus Berg. Das Herzogtum Berg ging zunächst an die Grafen aus dem niederländischen Limburg. Ihnen folgten die Herrscherfamilien aus den Häusern Jülich, Kleve, Pfalz-Neuburg und Pfalz-Sulzbach.

Am 1. Januar 1806 wurde das Herzogtum Berg von Herzog Maximilian Josef an Frankreich abgetreten. Im Gegenzug dafür erhielt er die Markgrafschaft Bayreuth, die Stadt Nürnberg und wurde durch Napoleon zum ersten König von Bayern erhoben. Das Herzogtum Berg wurde zusammen mit anderen rechtsrheinischen Gebieten Großherzogtum.

Durch den Wiener Kongress wurde das Bergische Land am 31. Mai 1815 Preußen zugesprochen. Bereits ein Jahr später wurde die preußische Verwaltungseinteilung in Provinzen, Regierungsbezirke, Landkreise und kreisfreie Städte eingeführt. Es entstanden die Landkreise Wipperfürth und Mülheim am Rhein im neuen Regierungsbezirk Düsseldorf.

Die Kreise Opladen und Solingen wurden am 30. Oktober 1819 zum Kreis Solingen vereinigt. Die Kreise Solingen und Lennep bestanden trotz vieler Gebietsveränderungen bis 1929. Die Neu-gliederung des wirtschaftlichen Industrieraumes im Rheinland führte zur Auflösung dieser Kreise. Einige Gemeinden wurden Remscheid und andere Solingen zugeordnet.

Die verbleibenden Gemeinden bildeten den Rhein-Wupper-Kreis. Die Kreisstadt Mülheim wurde am 1. Mai 1901 kreisfrei und am 1. April 1914 nach Köln eingemeindet. Trotzdem hatten die Kreise Mülheim am Rhein und Wipperfürth bis 1932 Bestand. Durch Verordnung der preußischen Regierung vom 1. August 1932 entstand zum 1. Oktober 1932 der alte Rheinisch-Bergische Kreis aus dem Restkreis Mülheim und dem Kreis Wipperfürth.

GEOGRAFISCHE LAGE

7°10' östliche Länge / 51° 0' nördliche Breite

Fläche in km ²		437,63 km ²
Länge der Kreisgrenze:		303 km
max. Nord-Süd-Ausdehnung:		33 km
max. Ost-West-Ausdehnung:		26 km
höchste Punkte über NHN:	kleiner Heckberg (Overath)	348 m
	Rattenberg (Wermelskirchen)	345 m
niedrigster Punkt über NHN:	Wuppenniederung (Leichlingen)	51 m
Nachbarkreise / -städte:	Oberbergischer Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Köln, Leverkusen, Kreis Mettmann, Solingen, Remscheid	

KREISTAG**Kreistag:**

CDU: 28 SPD: 16 GRÜNE: 9 FDP: 9 Freie Wähler: 3
 Die Linke: 2 BüFo: 1 Parteilos: 1 KIDidiative: 1

Landrat:

Dr. Hermann-Josef Tebroke (CDU)
 Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, Tel.: 02202 / 13-0

Stellvertretende Landräte:

1. Heinz Gerd Neu (CDU)
2. Claudia Seydholdt (SPD)
3. Mathilde Drewing (FDP)
4. Friedhelm Weiß (GRÜNE)

Fraktionsvorsitzende:

CDU: Holger Müller
 SPD: Gerhard Zorn
 FDP / BüFo: Bert Höhne
 GRÜNE: Ursula Ehren, Roland Rickes
 FREIE WÄHLER: Werner Conrad

WAHLEN IM KREIS**Landtagswahl vom 13.05.2012 (Wahlbeteiligung 63,5 %)****Erststimmen**

CDU: 35,4 % SPD: 36,4 % GRÜNE: 10,4 % FDP: 8,8 % DIE LINKE: 2,2 % PIRATEN: 6,9 %

Zweitstimmen

CDU: 26,3 % SPD: 33,6 % GRÜNE: 13,1 % FDP: 14,1 % PIRATEN: 7,1 % Sonstige: 5,8 %

Landratswahlen vom 20.11.2011 (Wahlbeteiligung: 28,82 %)

CDU: 50,91 % SPD: 29,95 % GRÜNE: 12,86 % DIE LINKE: 3,45 % pro NRW: 2,48 %

Landtagswahl vom 09.05.2010 (Wahlbeteiligung: 65,3 %)**Erststimmen**

CDU: 43,4 % SPD: 33,1 % GRÜNE: 11,4 % FDP: 5,3 % Sonstige: 6,8 %

Zweitstimmen

CDU: 37,2 % SPD: 28,4 % GRÜNE: 14,5 % FDP: 9,2 % Sonstige: 10,8 %

Bundestagswahl vom 27.09.2009 (Wahlbeteiligung: 77,31 %)**Erststimmen**

CDU: 49,99 % SPD: 26,65 % FDP: 8,6 % GRÜNE: 8,33 % DIE LINKE: 5,19 % Sonstige: 1,24 %

Zweitstimmen

CDU: 35,47 % SPD: 23,26 % FDP: 19,06 % GRÜNE: 11,25 % DIE LINKE: 6,56 % Sonstige: 4,39 %

Kreistagswahl vom 30.08.2009 (Wahlbeteiligung 58,55 %)

CDU: 38,37 % SPD: 22,93 % GRÜNE: 12,85 % FDP: 11,9 % UWG / BfB: 4,83 % BüFo: 1,92 %
 pro NRW: 1,97 % KID: 1,44 % Sonstige: 0,55 %

Europawahl vom 07.06.2009 (Wahlbeteiligung: 48,92 %)

CDU: 39,76 % SPD: 19,83 % FDP: 16,37 % GRÜNE: 14,06 % DIE LINKE: 3,41 % Sonstige: 6,57 %

BEVÖLKERUNG**Einwohner (Stand 30.06.2011)**

Rheinisch-Bergischer Kreis	276.555
davon weiblich	142.277
davon männlich	134.278
Einwohner je km ²	632

Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren

	2001	2011
Rheinisch-Bergischer Kreis	275.719	276.555
Regierungsbezirk Köln	4.293.558	4.396.023
Nordrhein-Westfalen	18.023.553	17.836.512

Geburtenentwicklung

1966	3.807	=	100,0 %
1990	2.897	=	76,1 %
2000	2.630	=	69,1 %
2010	2.149	=	56,4 %

Einwohnerentwicklung

1980	247.927
1990	260.695
2000	277.214
2010	278.658
2012	276.173

Bevölkerungsprognose (IT.NRW)

	Rhein.-Berg. Kreis	(d. weiblich)	Land Nordrhein-Westfalen
2008	278.345 = 100,0 %	(143.099)	100,0 %
2020	274.107 = 98,5 %	(141.175)	98,2 %
2030	270.862 = 97,3 %	(139.943)	96,3 %

Altersstruktur (Stand 31.12.2010)

	RBK insgesamt	weiblich	davon Ausländer
unter 6 Jahre	14.032	6.857	122
6 – 16 Jahre	29.463	14.255	683
16 – 18 Jahre	6.352	3.114	198
18 – 25 Jahre	20.501	9.844	1.713
25 – 45 Jahre	64.014	32.762	5.763
45 – 65 Jahre	81.070	41.401	5.128
65 und mehr	61.495	34.190	2.422
insgesamt	276.927	142.423	17.178

STÄDTE UND GEMEINDEN**Stadt Bergisch Gladbach**

Bürgermeister
Lutz Urbach
Einwohner 105.836
Fläche: 83,12 km²

Stadt Burscheid

Bürgermeister
Stefan Caplan
Einwohner 18.627
Fläche: 27,38 km²

Gemeinde Kürten

Bürgermeister
Michael Ulrich Iwanow
Einwohner 19.468
Fläche: 67,55 km²

Stadt Leichlingen

Bürgermeister
Ernst Müller
Einwohner 27.390
Fläche: 37,33 km²

Gemeinde Odenthal

Bürgermeister
Wolfgang Roeske
Einwohner 15.731
Fläche: 39,97 km²

Stadt Overath

Bürgermeister
Andreas Heider
Einwohner 26.749
Fläche: 68,84 km²

Stadt Rösrath

Bürgermeister
Marcus Maria Mombauer
Einwohner 27.243
Fläche: 38,80 km²

Stadt Wermelskirchen

Bürgermeister
Eric Weik
Einwohner 35.129
Fläche: 74,66 km²

(Einwohnerstand: 30.06.2011)

WIRTSCHAFT

Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, Friedrich-Ebert-Straße 1, 51429 Bergisch Gladbach, Tel.: 02204 / 9763-0, www.rbw.de, E-Mail: info@rbw.de

Primäreinkommen (Stand 2010) (nach EU-Norm)			Index NRW = 100
Rheinisch-Bergischer Kreis	7.723 Mio. Euro =	27.850 Euro je Einwohner	122,6
Regierungsbezirk Köln	102.186 Mio. Euro =	23.324 Euro je Einwohner	102,6
Nordrhein-Westfalen	406.656 Mio. Euro =	22.723 Euro je Einwohner	100,0

Verfügbares Einkommen (Stand 2009)			Index NRW = 100
Rheinisch-Bergischer Kreis	6.285 Mio. Euro =	22.665 Euro je Einwohner	115,2
Regierungsbezirk Köln	85.634 Mio. Euro =	19.546 Euro je Einwohner	99,3
Nordrhein-Westfalen	325.228 Mio. Euro =	19.682 Euro je Einwohner	100,0

Kaufkraft (Stand 2011)			Index BRD = 100
Rheinisch-Bergischer Kreis	5.560 Mio. Euro =	19.546 Euro je Einwohner	99,3
Regierungsbezirk Köln	77.639 Mio. Euro =	18.014 Euro je Einwohner	108,5
Nordrhein-Westfalen	311.679 Mio. Euro =	17.266 Euro je Einwohner	104,0

Erwerbspersonen (Stand 2010)		
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer insgesamt (100 %)		65.091
je 100 Einwohner		23,5 %
Frauen	31.307	48,1 %
Männer	33.784	51,9 %
davon Ausländer	5.528	8,5 %

Arbeitslose (Stand 02.05.2012)		
Insgesamt:	8.754	6,3 %
davon Männer	4.580	52,3 %
davon Frauen	4.174	47,7 %

	Handwerk (Stand 2011)	Einzelhandel (Stand 2010)
Zahl der Betriebe	2.236	2.011
Beschäftigte	17.888	7.398
Umsatz in Mio. Euro	1.609,92	

Land- und Forstwirtschaft (Stand 2010)	Betriebe	genutzte Fläche in ha
Zahl der Betriebe	358	12.075
davon Betriebe mit:		
Tierhaltung	304	
Ackerland	165	2.003
Dauerkulturen	31	136
Dauergrünland	474	9.928

Bauhauptgewerbe (Stand 2009/10)	
Zahl der Betriebe	287
Beschäftigte	1.630
Baugewerblicher Umsatz in Mio. Euro	192,00

Ausbaugewerbe (Stand 2009)	
Zahl der Betriebe	43
Beschäftigte	1.143
Gesamtumsatz in Mio. Euro	125,62

Industrie (Stand 2009)	
Zahl der Betriebe	118
Beschäftigte	12.282
Jahresumsatz in Mio. Euro	1.844,41

Branchengliederung (Stand 30.09.2011)	Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten	Beschäftigte	Umsatz (in 1.000 Euro)	davon Aus- landsumsatz (in 1.000 Euro)	%
Insgesamt	116	12.351	2.264.163	852.026	37,6
Herstellung von Nahrungs- und Futtermittel	9	1.401	-	-	-
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	11	662	128.222	46.556	36,3
Herstellung von Metallerzeugnissen	18	1.609	207.615	94.740	45,6
Herstellung von Elektro-, Medizin-, Mess-, und Steuertechnik, Optik	11	1.627	196.915	118.961	60,4

TOURISMUS

Naturarena Bergisches Land GmbH
Eichenhofstraße 31, 51789 Lindlar, Tel.: 02266 / 46337-0, Fax: 02266 / 46337-37
www.dasbergische.de

Gäste (Ankünfte insgesamt / Entwicklung Vorjahr %)	219.437	+ 9,5 %
Ausländische Gäste	27.820	+ 23,4 %
Übernachtungen insgesamt	517.816	+ 9,4 %

Mittlere Aufenthaltsdauer aller Gäste (in Tagen)	2,4
Mittlere Aufenthaltsdauer ausl. Gäste (in Tagen)	2,2
Mittlere Bettenauslastung (in %) (Stand 2011)	36,9 %

KULTUR

	Zahl
Museen	4
Galerien / Ausstellungsorte	10
Veranstaltungs- / Bürgerhäuser	10
Theatergastspielorte / -angebote	3
Sammlungen / Geschichtsarchive	6
Weiterbildungseinrichtungen	5
Öffentliche Bibliotheken	6
Musikschulen	5

GESUNDHEIT

Akutkrankenhäuser	4	
Evang. Krankenhaus, Bergisch Gladbach	260	Betten
Krankenhaus Wermelskirchen	203	Betten
Marien-Krankenhaus, Bergisch Gladbach	310	Betten
Vinzenz-Pallotti-Hospital, Bergisch Gladbach	250	Betten
Dialysezentren	2	
Dialysezentrum Bergisch Gladbach	29	Betten
Dialysezentrum Wermelskirchen	14	Betten
Rehabilitationseinrichtungen	3	
Rehabilitationszentrum, Bergisch Gladbach	72	Betten
Rehabilitationszentrum Roderbirken Leichlingen	220	Betten
Rehabilitationsklinik Bensberg e.V., Bergisch Gladbach	95	Betten
Andere Krankenhäuser	2	
Park Klinik Schloss Bensberg (Plastische Chirurgie), Bergisch Gladbach	3	Betten
Klinik Wersbach, Leichlingen	58	Betten

Fachkrankenhäuser für Suchtkranke	3	
Psychosomatische Klinik, Bergisch Gladbach	122	Betten
Nebenstelle Dabringhausen	30	Betten
Schlosspark-Klinik, Bergisch Gladbach	32	Betten
Rehabilitationsklinik, Drogenhilfe Köln e.V.	30	Betten
Fachhäuser für Psychisch Kranke		
Evang. Krankenhaus Bergisch Gladbach	92	Betten
Tagesklinik Evang. Krankenhaus Bergisch Gladbach	18	Betten
Stationäres Hospiz am Vinzenz-Pallotti-Hospital	7	Betten
Sonstige		
Ärzte für Allgemeinmedizin	119	
Fachärzte	1.168	
Zahnärzte	310	
Apotheken	68	
Selbsthilfegruppen	76	
Rettungswachen	7	
Notunterkünfte	50	
Heime für autistisch behinderte Menschen	2	

JUGEND UND SOZIALES

Betreuungseinrichtungen der Behinderten- und Seniorenhilfe		
Betreuungseinrichtungen für Menschen mit Behinderungen (31)	581	Plätze
Werkstätten für Menschen mit Behinderung (4)	917	Plätze
Betreuungseinrichtungen für Senioren (27)		
Plätze inklusiver Kurzzeitpflege	2.526	Plätze
Einrichtungen in der Kurzzeitpflege (2)	30	Plätze
Einrichtungen in der Tagespflege (11)	137	Plätze
Ambulante Pflegewohnplätze für dementiell erkrankte Menschen	127	Plätze
Ambulante Pflegeeinrichtungen (-dienste) (44)		

Einrichtungen der Jugendpflege

Notunterkünfte	50	Plätze
Kindertagesstätten (31)	1.725	Plätze*
davon integrativ	65	Plätze*
Erziehungsberatungsstellen	4	
Beratungsstelle für Ehe-, Familien- und Lebensfragen	1	
Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit	13	Standorte*
Kinderheime und Kinderhäuser (13)	521	Plätze*

* Daten für Burscheid, Kürten und Odenthal

VERKEHR

Klassifizierte Straßen

Straßen des überörtlichen Verkehrs insgesamt	1.455,2 km
Bundesautobahnen	40,2 km
Bundesstraßen	43,5 km
Landstraßen	267,3 km
Kreisstraßen	134,2 km
Gemeindestraßen	970,0 km

Verkehrsanbindung

Flughafen

Köln / Bonn Airport
Düsseldorf International

Autobahnen

A 1 (Köln - Bremen)
A 3 (Frankfurt am Main - Oberhausen)
A 4 (Olpe - Köln - Aachen)

Bundesstraßen

B 51	(Burscheid / Wermelskirchen)
B 232	(Burscheid)
B 506	(Berg. Gladbach / Odenthal / Kürten)
B 55	(Overath)
B 484	(Overath)

Güterverkehr

Containerbahnhof Eifeltor Köln
Rheinhafen Köln
Frachtbahnhof Bergisch Gladbach (Zinkhütte)

Bahnhöfe

Hauptbahnhof Köln mit ICE-Anschluss
Leichlingen, Rösrath (3 Haltepunkte), Overath
S-Bahnhof Bergisch Gladbach

Kraftfahrzeugbestand (Stand 01.01.2011)

Zugelassene Kraftfahrzeuge insg.	184.745
Krafträder	15.162
Personenkraftwagen	158.766
Kraftomnibusse	190
Lastkraftwagen	7.166
Zugmaschinen	2.907

Motorisierungsgrad

RBK	667 Kfz. auf 1.000 Einwohner
NRW	592 Kfz. auf 1.000 Einwohner

Verkehrsunfälle

	2010	2011	Veränderung
Unfälle insgesamt	7.601	7.593	- 0,1 %
Verkehrsunfälle mit Personenschaden	877	938	+ 7,0 %

SCHULEN UND SPORT

	Zahl	Schüler
Grundschulen	55	10.894
Hauptschulen	9	2.273
Realschulen	10	5.367
Förderschulen	10	1.252
Gymnasien	10	11.123
Gesamtschulen	2	2.502
Waldorfschule	1	380
Berufskolleg	3	4.803
Fachhochschulen	1	
Sportvereine	260	
Mitglieder in Sportvereinen	69.074	
Erworbene Sportabzeichen	3.551	
Sportplätze	56	
Turn- und Sporthallen	95	
Hallen-/Freibäder	32	
Tennishallen-/plätze	42	
Reithallen/-anlagen	16	
Golfanlagen	3	
Wanderwege	1.874 km	
Reitwege	400 km	
Radwege	410 km	

NATUR UND LANDSCHAFT

Gesamtfläche Rheinisch-Bergischer Kreis 437,63 km²

Landschaftsplangebiete

davon in Kraft	6
(davon in Überarbeitung)	1

Landschaftsschutzgebiete

Rheinisch-Bergischer Kreis	281,83 km ²
Anteil an der Gesamtfläche	64,4 %

Naturparks (Flächenanteil im Rheinisch-Bergischen Kreis)

Naturpark Bergisches Land 354,5 km²

Naturschutzgebiete

Gesamtgröße	69	56,3 km ²
Anteil an der Kreisfläche km ²	12,9 %	

Talsperren

Diepenthal-Talsperre	2	0,3 Mio. m ³
Große Dhünn-Talsperre		81,0 Mio. m ³
(einschl. Kleine Dhünn-Talsperre)		8,0 Mio. m ³

Wasserläufe		Boden- / Flächennutzung 2011	
Insgesamt	1.300 km	Kreis insgesamt	100,0 %
Agger	9 km	Gebäude und Freiflächen	16,1 %
Dhünn	26 km	Verkehrsflächen	6,1 %
Sülz	19 km	Landwirtschaftsflächen	37,0 %
Sülzbach	13 km	Waldflächen	36,6 %
Wupper	18 km	Wasserflächen	1,8 %
		Flächen anderer Nutzung	2,4 %

VERWALTUNG

Rheinisch-Bergischer Kreis, Der Landrat, Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach,
Tel.: 0 22 02/13-0, Fax 0 22 02/13-2600, www.rbk-direkt.de, E-Mail: info@rbk-online.de

Landrat Dr. Hermann-Josef Tebroke **Kreisdirektor** Dr. Erik Werdel
Strategische Kreisentwicklung: Wirtschaft und Arbeit, Bildung, Standortentwicklung und regionale Projekte

Büro LR/KD: Pressereferat, Kreistagsbüro, Inklusion, Arbeitsschutz

Dezernat 1 Innere Verwaltung Dietmar Virnich
Personalbetreuung und –verwaltung, IT-Service, Zentrale Dienste, Finanzen und Beteiligungen

Dezernat 2 Sicherheit/Ordnung Ferdinand Schönenborn
Kommunalaufsicht, Ordnung/Straßenverkehr, Feuerschutz und Rettungswesen, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung

Dezernat 3 Schule/Jugend/Soziales Markus Fischer
Schule, Integration und Sport, Kulturbüro/Archiv, Schulpsychologischer Dienst, Jugend/Soziales, Gesundheitsdienste

Dezernat 4 Umwelt/Planung Thomas Merten
Vermessung und Kataster, Gutachterausschuss, Bauaufsicht, Wohnungsbau-förderung, Umweltschutz, Kreisstraßen und Verkehrslenkung, Planung und Landschaftsschutz, Öffentlicher Personennahverkehr

Personalstand der Kreisverwaltung

Beamte 345 Beschäftigte 413 Auszubildende 30

FINANZEN

Erträge 2011	219.140.660 Euro	Aufwendungen 2011	241.346.410 Euro
Investitionen 2011	3.072.433 Euro	Höhe der Kreisumlage 2011	44,60 %
Verschuldung des Kreises je Einwohner 2011	0 Euro		

POLIZEI

Der Landrat als Kreispolizeibehörde

Behördenleiter: Landrat Dr. Hermann-Josef Tebroke, Vertreter: Kreisdirektor Dr. Erik Werdel
Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach

Abteilungsleiter Polizei

Manfred Frorath, Hauptstr. 1-9, 51469 Bergisch Gladbach, Tel.: 02202/205-220, Fax: 02202/205-280

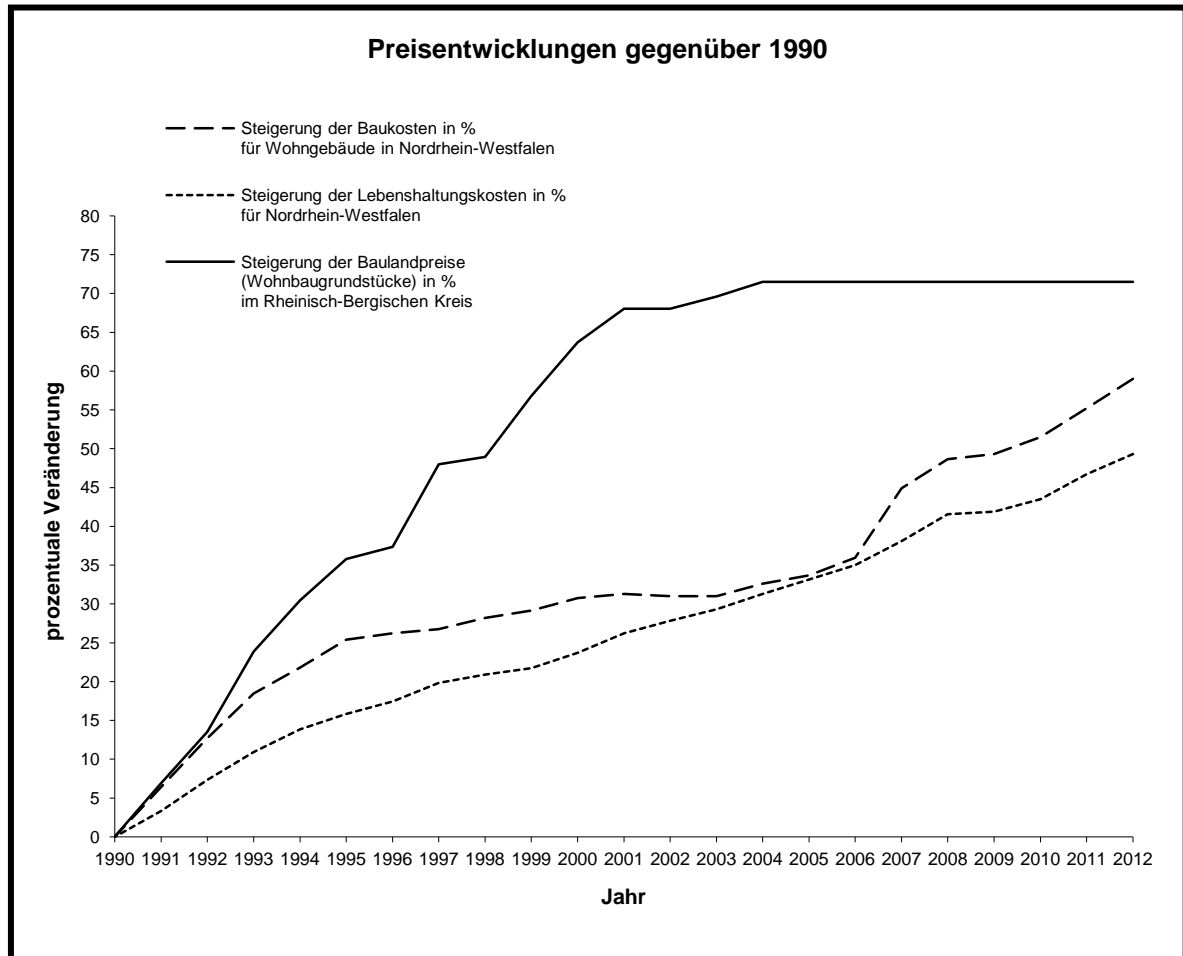
Informationen über die Polizei im Rheinisch-Bergischen Kreis: 02202/205-0

11. REGIONALE VERGLEICHE

11.1 VERGLEICH DER PREISENTWICKLUNGEN

Zum Vergleich gegenüber dem Jahr **1990** ergeben sich folgende Änderungen für:

- die Baulandpreise¹⁾ (Preisindex für Wohnbaugrundstücke) eine durchschnittliche Steigerung von 71,5 %
- die Baukosten²⁾ (Preisindex für Wohngebäude) für Wohngebäude eine Steigerung von 59,0 %
- die Lebenshaltungskosten³⁾ (Preisentwicklung von Waren und Dienstleistungen, Verbraucherpreisindex) eine Steigerung von 49,3 %



¹⁾ Preisindex für Baugrundstücke in Rheinisch-Bergischen Kreis (Index 1990 = 106,3 ; Index 2012 = 182,3)

²⁾ Information und Technik NRW Preisindex für Wohngebäude (NRW) Basis 2005 (Index 1990 = 74,8 ; Index 2012 = 118,9)

³⁾ Information und Technik NRW Verbraucherpreisindex für NRW Basis 2005 (Index 1990 = 75,1 ; Index 2012 = 112,1)

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

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

Bei den Ladenlokalen ist eine Größe bis 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	Euro/m ²
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**

Ladenlokale	Euro/m ²
Ladenlokale	6,00 - 15,00

Büroräume 5,00 - 8,00

Lager- und
Produktionsflächen* 2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Burscheid**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Rösrath**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Gemeinde Kürten**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Wermelskirchen**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Leichlingen**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Gemeinde Odenthal**

	Euro/m ²
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 Euro - 35,00 Euro

12.2 MIETSPIEGEL FÜR WOHNUNGEN

Der 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 **Ovcrath** 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 2012											
		Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden (Altbauten)		Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1976 bezugsfertig wurden		Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1977 bis 1989 bezugsfertig wurden		Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 31.12.2004 bezugsfertig wurden		Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die seit dem 01.01.2005 bezugsfertig wurden	
		in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²
A. Wohnungen um 40 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	A1	5,20-6,20	5,70-6,50	6,50-7,40	7,00-8,10	7,20-7,80	7,85-8,60	8,05-8,80	8,60-9,50	8,05-8,90	8,60-9,60
	A2	5,90-6,45	6,40-7,00	7,05-8,20	7,60-8,80	7,95-8,50	8,15-9,35	8,85-9,30	9,10-10,00	8,85-9,40	9,10-10,10
B. Wohnungen um 60 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	B1	5,20-6,10	5,70-6,50	6,40-7,50	6,70-8,10	7,00-7,90	7,75-8,65	7,80-8,50	8,35-9,25	7,80-8,60	8,35-9,35
	B2	5,90-6,50	6,40-7,00	6,90-8,30	7,40-8,90	7,80-9,05	8,05-9,45	8,30-9,00	8,85-9,75	8,30-9,10	8,85-9,85
C. Wohnungen um 80 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	C1	5,20-6,10	5,70-6,50	6,30-7,50	6,80-8,10	7,00-7,90	7,75-8,65	7,80-8,50	8,35-9,25	7,80-8,60	8,35-9,35
	C2	5,90-6,45	6,40-7,00	6,70-8,30	7,30-8,90	7,80-9,05	8,05-9,30	8,30-9,00	8,85-9,75	8,30-9,10	8,85-9,85
D. Wohnungen um 100 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	D1	5,10-5,80	5,40-6,40	5,80-7,20	6,50-7,80	6,65-7,80	7,25-8,25	7,55-8,25	8,05-9,00	7,55-8,35	8,05-9,10
	D2	5,70-6,40	6,30-6,90	6,20-8,05	7,05-8,50	7,40-8,50	7,95-8,90	8,05-8,75	8,60-9,60	8,05-8,85	8,60-9,70

Erläuterungen

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietpiegel 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 Spalten, 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 Mietpiegel 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
- Straßencleaning
- 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 abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen

Besondere Erläuterungen

Die im Mietpiegel 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 1/4 angerechnet werden.

2. **Lage der Wohnung**
Einfache Wohnlage
Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn die Wohnung durch Geräuschbelastigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt wird.

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

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

5. **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.

6. **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 Gesamtlage 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

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

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

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe III. Bei umfassend **sanierten Gebäuden** (grundlegende Veränderung des Ursprungsstandes) 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 Mietpiegel gilt uneingeschränkt auch für Odenthal und Rösrath. Er ist gleichzeitig für Kürten und Overath unter Abzug eines 10%igen Abschlages anwendbar.

Zusätzliche Informationen geben:

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

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

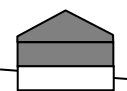



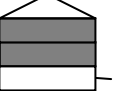
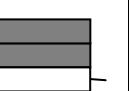

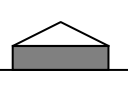


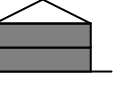
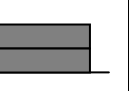
Schutzgebühr: 3,50 €

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

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- / Zweifamilienhäuser
in €/m² je Bruttogrundfläche DIN 277/1987 inkl. 16 % MwSt.

	Typ 1.01	Typ 1.02	Typ 1.03	Typ 1.11	Typ 1.12	Typ 1.13
Ausstattung						
einfach	580	475	595	625	565	615
mittel	660	540	670	720	650	705
gehoben	760	625	750	865	780	850
stark gehoben	1040	830	975	1100	990	1075
	Typ 1.21	Typ 1.22	Typ 1.23	Typ 1.31	Typ 1.32	Typ 1.33
Ausstattung						
einfach	690	530	870	670	585	695
mittel	780	610	995	765	675	800
gehoben	940	730	1175	920	810	960
stark gehoben	1275	960	1505	1170	1025	1215

Die Tabellenwerte der NHK 2000 sind dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 entnommen.

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrklasse

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

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

Berücksichtigung der Gebäudeart und der Baunebenkosten

Gebäudeart	Faktor	Baunebenkosten
freistehendes Einfamilienhaus	1,00	16 %
freistehendes Zweifamilienhaus	1,05	16 %
Reihenendhaus und Doppelhaushälfte	0,98	14 %
Reihenmittelhaus	0,96	14 %

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	
	<p>a) Gutachten über</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
	<p>b) Gutachten über</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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,-- Euro bis 3.000,-- Euro
	<p>c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses</p>	150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b
	Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.	
7.1.1	Gebühr	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.	
	<p>a) Wert bis 1 Mio. Euro</p>	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000,-- Euro
	<p>b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro</p>	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000,-- Euro
	<p>c) Wert über 10 Mio. Euro. bis 100 Mio. Euro</p>	0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000,-- Euro
	<p>d) Wert über 100 Mio. Euro</p>	0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000,-- Euro
	<p>Ergänzende Regelung: Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.</p>	
7.1.2	Zuschläge	
	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
	<p>a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.</p>	insgesamt bis 400,-- Euro

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
	b) wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	insgesamt bis 800,-- Euro
	c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	insgesamt bis 1.200,-- Euro
	d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	insgesamt bis 1.600,-- Euro
	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,-- Euro
	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,-- Euro
	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 Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.	
7.2	Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB	
	a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag	1.500,-- Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200,-- Euro
	b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung	100,-- Euro
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 Buchstaben 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,-- Euro
	b) Als grafische Übersicht je Gemeinde	50,-- Euro bis 250,-- Euro
	c) Bodenwertübersicht	keine

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
	Ergänzende Regelung: Über die Standardausgabe aus dem Informationssystem gemäß § 23 Abs. 6 GAVO NRW hinausgehende Auskünfte zu Bodenrichtwerten gemäß Buchstabe a sind nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.	
7.3.1.2	Kaufpreissammlung	
	a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW - einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis	120,-- Euro 8,-- Euro
	b) Allgemeine Preisauskunft	8,-- Euro
	c) Allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreisliste	28,-- Euro
	d) Je standardisierten Auszug zum Immobilienrichtwert, mit schriftlicher Erläuterung	28,-- Euro
	e) Immobilienpreisübersicht	keine
7.3.1.3	Grundstücksmarktbericht	
	a) des Oberen Gutachterausschusses	60,-- Euro
	b) der Gutachterausschüsse	52,-- Euro
	c) Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit allgemeinen Informationen	keine
	d) weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht, jeweils	12,-- Euro
7.3.1.4	Sonstige Auswertungen	
	a) Mietwertübersichten	15,-- Euro bis 50,-- Euro
	b) Sonstige Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzu- rechnen sind	30,-- Euro bis 5.000,-- Euro
7.3.2	Digitale Daten	
	a) Je Bodenrichtwertdatensatz	4,-- Euro unter Anwen- dung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2
	b) Je Immobilienrichtwertdatensatz	10,-- Euro unter Anwen- dung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2
1	Basisregelungen	
1.1	Zeitgebühr	
	Es ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Perso- nals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entspre- chend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Bei Arbeiten im Außendienst sind außer den Zeiten für die Hin- und Rück- reise auch unvermeidliche Wartezeiten zu berücksichtigen.	
1.1.1	Zeitregelung	
	a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieur- leistungen erbringt	42,-- Euro

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
	b) Für jede Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft	28,-- Euro
1.1.2	Pauschalregelung Als Gegenleistung für umfangreiche denselben Kostenschuldner betreffende Amtshandlungen, die nach dem Zeitaufwand abzurechnen wären und deren Kosten 3.000,-- Euro 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,-- Euro
	b) Formate DIN A2 je ausgefertigte Seite	3,-- Euro
	c) Formate ab DIN A1 je ausgefertigte Seite	10,-- Euro

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.: 02202 / 14-0
Fax: 02202 / 14-2300
info@bergischgladbach.de
www.bergischgladbach.de

Gemeinde Odenthal

Altenberger-Dom-Straße 31
51519 Odenthal
Tel.: 02202 / 710-0
Fax: 02202 / 710-190
post@odenthal.de
www.odenthal.de

Stadt Rösrath

Hauptstraße 229
51503 Rösrath
Tel.: 02205 / 802-0
Fax: 02205 / 802-131
InfoStadt@roesrath.de
www.roesrath.de

Stadt Wermelskirchen

Telegrafstraße 29-33
42929 Wermelskirchen
Tel.: 02196 / 710-0
Fax: 02196 / 710-555
post@wermelskirchen.de
www.wermelskirchen.de

Stadt Overath

Hauptstraße 25
51491 Overath
Tel.: 02206 / 602-0
Fax: 02206 / 602-193
post@overath.de
www.overath.de

Stadt Burscheid

Höhestraße 7-9
51399 Burscheid
Tel.: 02174 / 670-0
Fax: 02174 / 670-111
post@burscheid.de
www.burscheid.de

Gemeinde Kürten

Karlheinz-Stockhausen-Platz 1
51515 Kürten
Tel.: 02268 / 939-0
Fax: 02268 / 939-140
gemeinde@kuerten.de
www.kuerten.de

Stadt Leichlingen

Am Büscherhof 1
42799 Leichlingen
Tel.: 02175 / 992-0
Fax: 02175 / 992-175
info@leichlingen.de
www.leichlingen.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.: 0211 / 475-2640
Fax: 0211 / 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.: 0241 / 5198-2555
Fax: 0241 / 5198-533190
gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Kreis Düren

Bismarckstraße 16
52351 Düren
Tel.: 02421 / 22-2560
Fax: 02421 / 22-2028
gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Rheinisch-Bergischer Kreis

Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202 / 13-2636
Fax: 02202 / 13-2494
gutachterausschuss@rbk-online.de

Bundesstadt Bonn

Berliner Platz 2
53103 Bonn
Tel.: 0228 / 77-2955
Fax: 0228 / 77-2618
gutachterausschuss@bonn.de

Rhein-Erft-Kreis

Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
Tel.: 02271 / 83-4731
Fax: 02271 / 83-2300
gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel.: 02241 / 13-2794
Fax: 02241 / 13-2437
gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Stadt Köln

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Tel.: 0221 / 221-23017
Fax: 0221 / 221-23081
gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Kreis Euskirchen

Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Tel.: 02251 / 15-347
Fax: 02251 / 15-389
gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Stadt Bergisch Gladbach

Wilhelm-Wagener-Platz 1
51429 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202 / 14-1255
Fax: 02202 / 14-1460
gutachterausschuss@stadt-gl.de

Stadt Leverkusen

Moskauer Straße 4a
51373 Leverkusen
Tel.: 0214 / 406-6268
Fax: 0214 / 406-6202
gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 02452 / 13-6224
Fax: 02452 / 13-6295
gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de

Stadt Düren

Wilhelmstraße 34
52349 Düren
Tel.: 02421 / 25-1336
Fax: 02421 / 25-1393
gutachterausschuss@dueren.de

Oberbergischer Kreis

Moltkestraße 42
51643 Gummersbach
Tel.: 02261 / 88-6228
Fax: 02261 / 88-9726228
gutachterausschuss@obk.de

Angrenzende Gutachterausschüsse:

Stadt Remscheid

Theodor-Heuss-Platz 1
42853 Remscheid
Tel.: 02191 / 16-2468
Fax: 02191 / 16-3247
gutachterausschuss@str.de

Kreis Mettmann

Goethestraße 23
40822 Mettmann
Tel.: 02104 / 99-2536
Fax: 02104 / 99-5452
gutachterausschuss@kreis-mettmann.de

Stadt Solingen

Rathausplatz 1
42651 Solingen
Tel.: 0212 / 290-4275
Fax: 0212 / 290-4398
gutachterausschuss@solingen.de

13.6 SONSTIGE WICHTIGE ANSCHRIFTEN

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

Tel.: 0221 / 1640-0
Fax: 0221 / 1640-129
service@koeln.ihk.de
www.ihk-koeln.de

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Kreisstelle Oberbergischer Kreis /
Rheinisch-Bergischer Kreis / Mettmann
Bahnhofstraße 9

51789 Lindlar

Tel.: 02266 / 47999-0
Fax: 02266 / 47999-100
info@lwk.nrw.de
oberberg@lwk.nrw.de
www.landwirtschaftskammer.de

Immobilienverband Deutschland IVD West e. V.

Hohenstaufenring 72

50674 Köln

Tel.: 0221 / 951497-0
Fax: 0221 / 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.: 02203 / 52172
Fax: 02203 / 959663
info@hausundgrundkoeln.de
www.hausundgrundkoeln.de

Haus und Grund Rhein-Berg e. V.

Paffrather Straße 28

51465 Bergisch Gladbach

Tel.: 02202 / 93626-0
Fax: 02202 / 93626-60
info@hug-rhein-berg.de
www.hug-rhein-berg.de

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein
Leverkusen und Umgebung e. V.**

Kölner Straße 39-41

51379 Leverkusen

Tel.: 02171 / 2999-5
Fax: 02171 / 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.: 02173 / 906010
Fax: 02173 / 906030
info@hausundgrund-langenfeld.de
www.hausundgrund-langenfeld.de

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

Ludwig-Jahn-Straße 5

51545 Waldbröl

Tel.: 02291 / 807899
Fax: 02291 / 807898
info@hausundgrund-oberberg.de
www.hausundgrund-oberberg.de

Haus und Grund Kreis Oberberg e. V.

Kaiserstraße 15

51643 Gummersbach

Tel.: 02261 / 77955
Fax: 02261 / 72655
info@hug-oberberg.de
www.hug-oberberg.de

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

Daniel-Schürmann-Straße 25

42853 Remscheid

Tel.: 02191 / 49703-0
Fax: 02191 / 49703-10
info@hausundgrundrs.de
www.hausundgrundrs.de

Haus und Grund Solingen e. V.

Kölner Straße 133

42651 Solingen

Tel.: 0212 / 22226-0

Fax: 0212 / 22226-22

hausundgrund-solingen@t-online.de

www.hausundgrund-solingen.de

Haus und Grund Solingen-Ohligs e. V.

Düsseldorfer Straße 102

42697 Solingen

Tel.: 0212 / 2681515

Fax: 0212 / 2681517

info@haus-und-grund-solingen-ohligs.de

www.hugso.de

Haus und Grund Hückeswagen e. V.

August-Lütgenau-Straße 1

42499 Hückeswagen

Tel.: 02192 / 9242-0

Fax: 02192 / 9242-42

info@hug-hueckeswagen.de

www.hug-hueckeswagen.de

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

Wilhelmstraße 7a

53840 Troisdorf

Tel.: 02241 / 74241

Fax: 02241 / 53383

info@hausundgrund-troisdorf.de

www.hausundgrund-troisdorf.de

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

Kaiserstraße 2

53721 Siegburg

Tel.: 02241 / 62875

Fax: 02241 / 976989

info@hausundgrund-siegburg.de

www.hausundgrund-siegburg.de

Mieterverein Köln e. V.

Mühlenbach 49

50676 Köln

Tel.: 0221 / 202370

Fax: 0221 / 2404620

email@mieterverein-koeln.de

www.mieterverein-koeln.de

Mieterverein Köln e. V.

Geschäftsstelle Bergisch Gladbach

Hauptstraße 339

51465 Bergisch Gladbach

Tel.: 02202 / 940071

Fax: 0221 / 20237892

email@mieterverein-koeln.de

www.mieterverein-koeln.de

DMB Mieterverein Leverkusen e. V.

Kölner Straße 39-41

51379 Leverkusen

Tel.: 02171 / 404070

Fax: 02171 / 27845

info@mv-lev.de

www.dmb-mieterverein-leverkusen.de

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

Alte Schulstraße 30

40789 Monheim

Tel.: 02173 / 33039-0

Fax: 02173 / 33039-1

kontakt@mieterbund-monheim.de

www.mieterbund-monheim.de

Mieterverein Oberberg e. V.

Dieringhauser Straße 45

51645 Gummersbach

Tel.: 02261 / 77955

Fax: 02261 / 72655

mieterverein-oberberg@arcor.de

www.mieterverein-oberberg.de

Mieterverein Remscheid-Wermelskirchen e. V.

Bismarckstraße 138

42859 Remscheid

Tel.: 02191 / 385850

Fax: 02191 / 386023

mietervereins@t-online.de

www.mieterverein-remscheid.de

Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e. V.

Bergstraße 22

42651 Solingen

Tel.: 0212 / 17058

Fax: 0212 / 202786

mieter@mieterbundrbl.de

www.mieterbundrbl.de

Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e. V.

Geschäftsstelle Hilden

Heiligenstraße 27

40721 Hilden

Tel.: 02103 / 23384

Fax: 02103 / 23285

mieter@mieterbundrbl.de

www.mieterbundrbl.de

Deutscher Mieterbund Bonn / Rhein-Sieg / Ahr e. V.

Geschäftsstelle Siegburg

Kaiser-Wilhelm-Platz 9

53721 Siegburg

Tel.: 02241 / 63484

Fax: 02241 / 67104

info-su@mieterbund-bonn.de

www.mieterbund-bonn.de

Finanzamt Bergisch Gladbach

Refrather Weg 35

51469 Bergisch Gladbach

Tel.: 02202 / 9342-0

Fax: 0800 / 10092675204

service@fa-5204.fin-nrw.de

www.finanzamt-bergischgladbach.de

Finanzamt Leverkusen

Marie-Curie-Straße 2

51377 Leverkusen

Tel.: 0214 / 89280-0

Fax: 0800 / 10092675230

service@fa-5230.fin-nrw.de

www.finanzamt-leverkusen.de

Amtsgericht Bergisch Gladbach

Schloßstraße 21

51429 Bergisch Gladbach

Tel.: 02204 / 9529-0

Fax: 02204 / 9529-180

poststelle@ag-bergischgladbach.nrw.de

www.ag-bergischgladbach.nrw.de

Amtsgericht Leverkusen

Gerichtsstraße 9

51379 Leverkusen

Tel.: 02171 / 491-0

Fax: 02171 / 491-222

poststelle@ag-leverkusen.nrw.de

www.ag-leverkusen.nrw.de

Amtsgericht Wermelskirchen

Brückenweg 2-4

42929 Wermelskirchen

Tel.: 02196 / 712-0

Fax: 02196 / 712-160

poststelle@ag-wermelskirchen.nrw.de

www.ag-wermelskirchen.nrw.de

Rheinische Notarkammer

Burgmauer 53

50667 Köln

Tel.: 0221 / 2575291

Fax: 0221 / 2575310

info@rhnotk.de

www.rhnotk.de

Landesbetrieb Wald und Holz NRW

- Regionalforstamt Bergisches Land -

Steinmüllerallee 13

51643 Gummersbach

Tel.: 02261 / 7010-0

Fax: 02261 / 7010-111

bergisches-land@wald-und-holz.nrw.de

www.wald-und-holz.nrw.de