

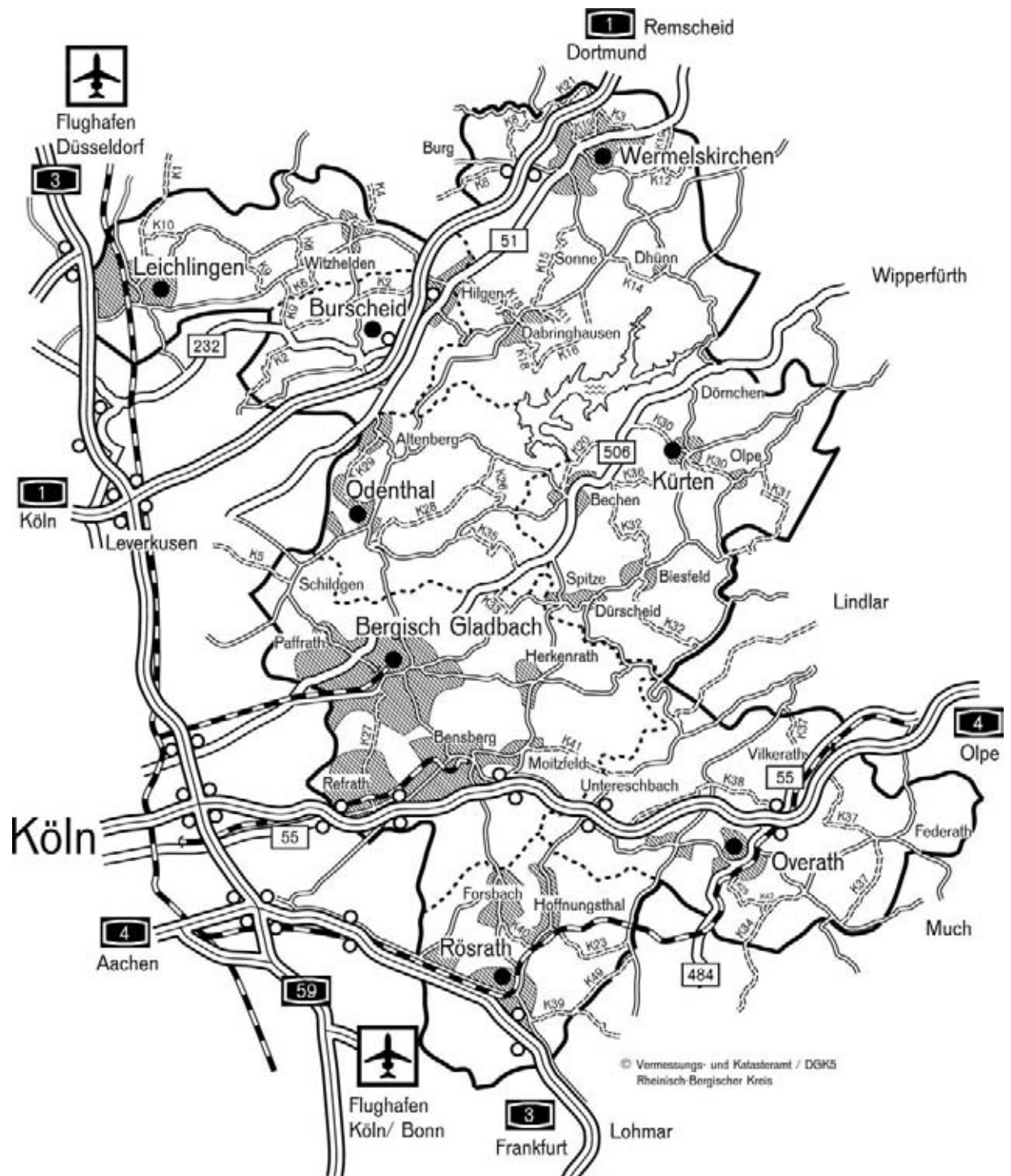


Grundstücksmarktbericht **2011** Rheinisch-Bergischer Kreis



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Rheinisch-Bergischen Kreis





© Vermessungs- und Katasteramt / DGK5
Rheinisch-Bergischer Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2011

Berichtszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010

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 - 132636 Herr Gützkow
- 132626 Herr Neumüller
- 132579 Frau Benteler
- 132615 Herr Spangenberg

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
Bodenrichtwertkarte und Informationen der Gutachterausschüsse in NRW

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 2011

Berichtszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010

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 2010	10
4.1 Anzahl und Verteilung der Kauffälle	11
4.2 Flächenumsätze	13
4.3 Geldumsätze	14
4.4 Verteilung der Kauffälle (ortsansässige / auswärtige private 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 Begünstigtes Agrarland (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	20
5.4.4 Obstanbauflächen inklusive Aufwuchs	20
5.4.5 Geringstland	21
5.4.6 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- und Arrondierungsflächen	22
5.6.4 Straßenland und private Erschließungsflächen	23
6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	24
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb	25
6.1.2 Gebrauchte Objekte (Wiederverkäufe)	27
7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	28
7.1 Wohnungseigentum	28
7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)	29
7.1.2 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe bzw. Umwandlungen)	30
7.2 Durchschnittspreise und Mieten für Stellplätze, Garagen, Carports (Teileigentum)	31

	Seite
8. BODENRICHTWERTE	32
8.1 Gesetzlicher Auftrag	32
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	32
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	34
9. ERFORDERLICHE DATEN	35
9.1 Indexreihen	35
9.1.1 Preisindizes für Wohnbaugrundstücke	35
9.1.2 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen	38
9.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)	39
9.2 Umrechnungskoeffizienten	40
9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis	40
9.2.2 Einfluss der Wohnungsgröße bei Wohnungseigentum	41
9.3 Liegenschaftszinssätze	42
9.3.1 Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Mieten	42
9.3.2 Liegenschaftszinssätze aus Mieten der jeweiligen Mietspiegel	43
9.3.3 Liegenschaftszinssätze umliegender Gutachterausschüsse aus dem Vorjahr	44
9.4 Vergleichswerte für bebaute Grundstücke (gebrauchte Objekte)	45
9.5 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)	46
9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Neubauten)	47
9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (gebrauchte Objekte)	48
9.6 Bewirtschaftungskosten	51
9.7 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)	51
9.7.1 Erbbauzins bei Neuabschlüssen	51
9.7.2 Erbbauzins zurückliegender Jahre	52
9.7.3 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten	52
10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT - keine Angaben -	54
11. REGIONALE VERGLEICHE	55
11.1 Vergleich der Preisentwicklungen	55
12. MIETEN	56
12.1 Gewerbliche Mieten	56
12.2 Mietspiegel für Wohnungen	57
13. DER RHEINISCH-BERGISCHE KREIS IN ZAHLEN	60
14. ALLGEMEINE ERGÄNZENDE INFORMATIONEN	63
14.1 Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser	63
14.2 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO)	64
14.3 Anschriften der Gemeinde- / Stadtverwaltungen im Rheinisch-Bergischen Kreis	68
14.4 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	68
14.5 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse	69
14.6 Sonstige wichtige Anschriften	70

1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

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

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2010 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ausgenommen die Stadt Bergisch Gladbach, für die ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 1.798 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 286 Mio. € und einem Flächenumsatz von 471 Hektar registriert (Ziff. 4). Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2009 um rd. 11 % gestiegen und erreichte wieder das Niveau der Jahre 2007/2008.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke mit 210 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr (183 Kauffälle) um rd. 15% gestiegen. 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 2010 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (Ziff. 5.3).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit 670 Kauffällen gegenüber 2009 mit 601 Verträgen um rd. 11 % gestiegen. Der Geldumsatz in diesem Segment stieg um rd. 17 % von rd. 128 Mio. € auf rd. 150 Mio. € im Jahr 2010 (Ziff. 4).

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2010 wechselten 375 Objekte den Eigentümer, rd. 5 % mehr als im Vorjahr. Die Preise sind bei neu errichteten Eigentumswohnungen gegenüber 2009 nahezu unverändert. Die Spanne der Quadratmeterpreise in Neubauten (ausgewiesene Objekte Ziff. 7.1.1) reicht von 1.725,- € bis zu 2.450,- € pro Quadratmeter 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 2010 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 sonstigen personenbezogenen 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, 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. Heußer, Architekt

Heinz-Peter Hinterecker, Immobilienmakler

Ass. jur. Jochen Kemmann, Geschäftsführer der Kreisbauernschaft Rhein.-Berg. e. V.

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 NW) 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:

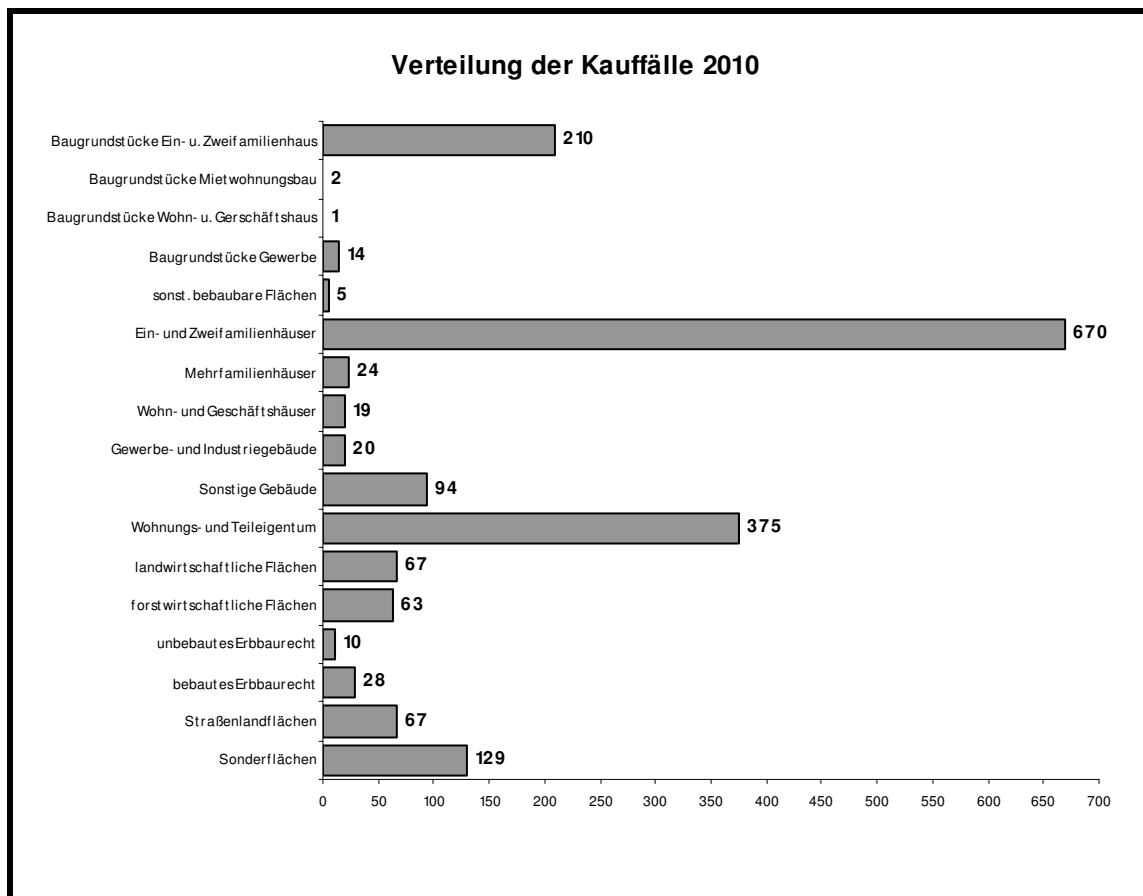
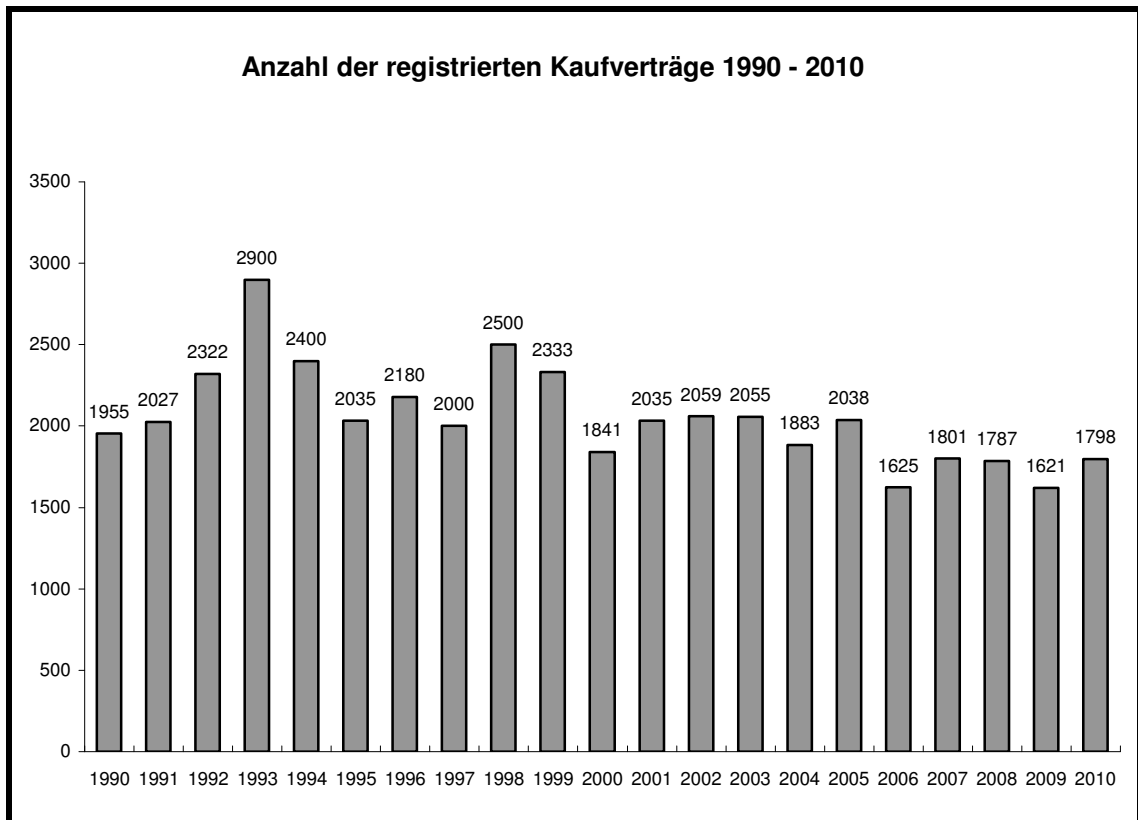
- Vorbereitung der Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewertete Daten
- Vorbereitung von Veröffentlichungen 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 2010

Für das Jahr 2010 sind dem Gutachterausschuss entsprechend § 195 Baugesetzbuch insgesamt 1.798 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungen von Notaren und sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet worden. Im Vergleich zu 2009 ist die Anzahl der registrierten Fälle um rd.11 % gestiegen.

Der Anteil der Zwangsversteigerungen bezogen auf alle Kauffälle ist mit 2,8 % (50 Fälle) im Jahr 2010 gegenüber 3,8 % (61 Fälle) im Jahr 2009 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- und Zweifamilienwohnhäuser inkl. Rohbauland	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Ein- und Zwei- familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Wohnungs- und Teileigentum	
Gesamtkreis	2005	269	16	52	44	857	18	19	455
	2006	222	17	46	48	563	20	13	351
	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
Burscheid	2005	18	2	7	3	96	1	1	71
	2006	11	2	5	7	72	2	1	44
	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
Kürten	2005	41	1	11	7	75	-	1	31
	2006	40	-	8	9	48	-	-	23
	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
Leichlingen	2005	30	1	6	6	145	3	4	112
	2006	34	4	2	5	100	5	2	90
	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
Odenthal	2005	36	-	4	4	68	1	1	25
	2006	24	-	5	2	50	3	1	24
	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
Overath	2005	55	5	10	7	154	2	5	42
	2006	32	7	12	4	73	1	3	29
	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
Rösrath	2005	42	4	1	5	179	3	4	82
	2006	37	1	2	4	113	3	1	69
	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
Wermelskirchen	2005	47	3	13	12	140	8	3	92
	2006	44	3	12	17	107	6	5	72
	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

4.2 FLÄCHENUMSÄTZE

Flächenumsatz in Hektar im Gesamtkreis und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen	Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke			
	Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inkl. Rohbauland	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	
Gesamtkreis	2005	22,91	6,04	67,37	28,51	75,77	2,63	2,87
	2006	22,57	7,12	58,19	41,44	55,53	2,64	1,99
	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
Burscheid	2005	2,79	0,64	5,87	0,92	5,89	0,71	0,03
	2006	2,74	0,60	5,10	5,05	5,09	0,13	0,08
	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
Kürten	2005	6,45	1,00	15,61	4,37	10,06	-	0,15
	2006	4,05	-	4,39	6,84	7,39	-	-
	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	-
Leichlingen	2005	1,89	0,10	2,77	2,05	9,13	0,18	0,39
	2006	3,10	0,99	1,46	3,23	6,67	0,33	0,13
	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
Odenthal	2005	2,42	-	2,56	1,02	5,40	0,11	0,03
	2006	1,47	-	14,41	1,28	5,10	0,21	0,09
	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	-
Overath	2005	3,62	1,03	21,65	8,58	13,71	0,17	1,36
	2006	4,45	4,45	10,12	7,63	8,92	0,14	1,14
	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
Rösrath	2005	2,87	1,19	0,14	2,88	12,11	0,44	0,24
	2006	3,11	0,38	0,58	1,42	6,94	0,48	0,03
	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
Wermelskirchen	2005	2,87	2,08	18,77	8,69	19,47	1,02	0,67
	2006	3,65	0,70	22,13	15,99	15,42	1,35	0,52
	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

4.3 GELDUMSÄTZE

Geldumsatz in Mio. € im Gesamtkreis und in den Städten und Gemeinden im Einzelnen		Unbebaute Grundstücke				Bebaute Grundstücke			
		Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inkl. Rohbauland	Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Ein- und Zwei- familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Wohnungs- und Teileigentum
Gesamtkreis	2005	30,50	4,39	0,91	0,33	182,64	7,18	5,38	57,76
	2006	27,81	3,55	0,92	0,32	122,47	8,54	4,90	41,28
	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
Burscheid	2005	2,17	0,50	0,09	0,02	19,07	1,32	0,28	8,85
	2006	1,89	0,11	0,09	0,04	13,48	0,35	0,30	5,33
	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
Kürten	2005	5,46	0,49	0,25	0,03	15,86	-	0,29	3,76
	2006	3,48	-	0,06	0,03	10,12	-	-	2,79
	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
Leichlingen	2005	3,94	0,08	0,06	0,03	32,26	1,09	1,32	14,52
	2006	4,62	0,65	0,01	0,03	20,72	1,55	0,60	9,80
	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
Odenthal	2005	4,58	-	0,03	0,05	17,12	0,39	0,12	3,27
	2006	2,65	-	0,28	0,01	13,55	0,82	0,12	3,60
	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
Overath	2005	4,17	0,71	0,24	0,09	30,73	0,61	1,28	4,57
	2006	5,25	1,97	0,19	0,06	14,60	0,46	2,33	3,25
	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
Rösrath	2005	6,06	0,86	0,00	0,04	42,27	1,69	0,99	9,59
	2006	5,20	0,36	0,00	0,02	27,83	2,01	0,33	8,39
	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
Wermelskirchen	2005	4,12	1,76	0,23	0,09	25,35	2,09	1,11	13,22
	2006	4,71	0,45	0,28	0,12	22,17	3,35	1,23	8,11
	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

4.4 VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE (ORTSANSÄSSIGE / AUSWÄRTIGE PRIVATE KÄUFER)

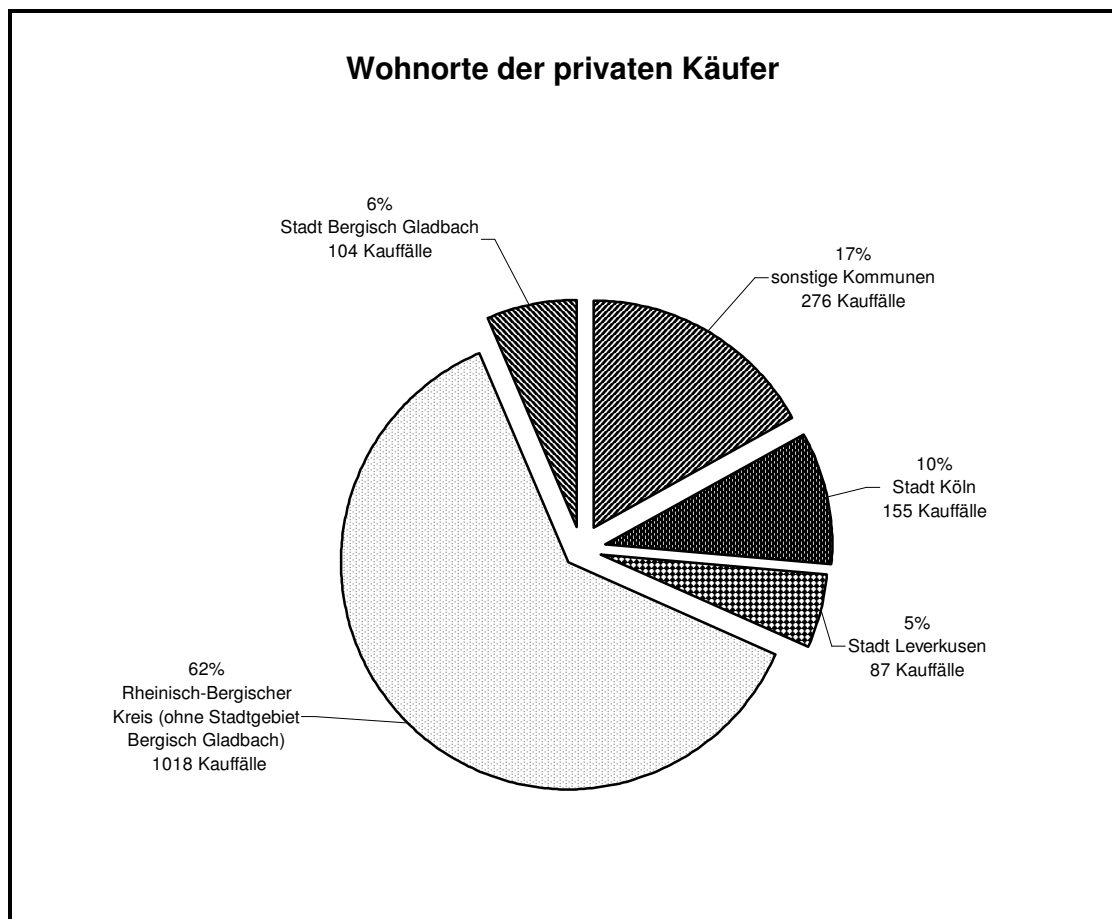
Von den 1.798 registrierten Kaufverträgen im Jahr 2010 wurden 1.640 (rd. 91 %) der Verträge von privaten Käufern und 158 (rd. 9 %) von Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften etc. abgeschlossen.

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- und Zweifamilienhäuser
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnungs- und Teileigentum

nach Käuferwohnsitz (private Käufer) wieder.



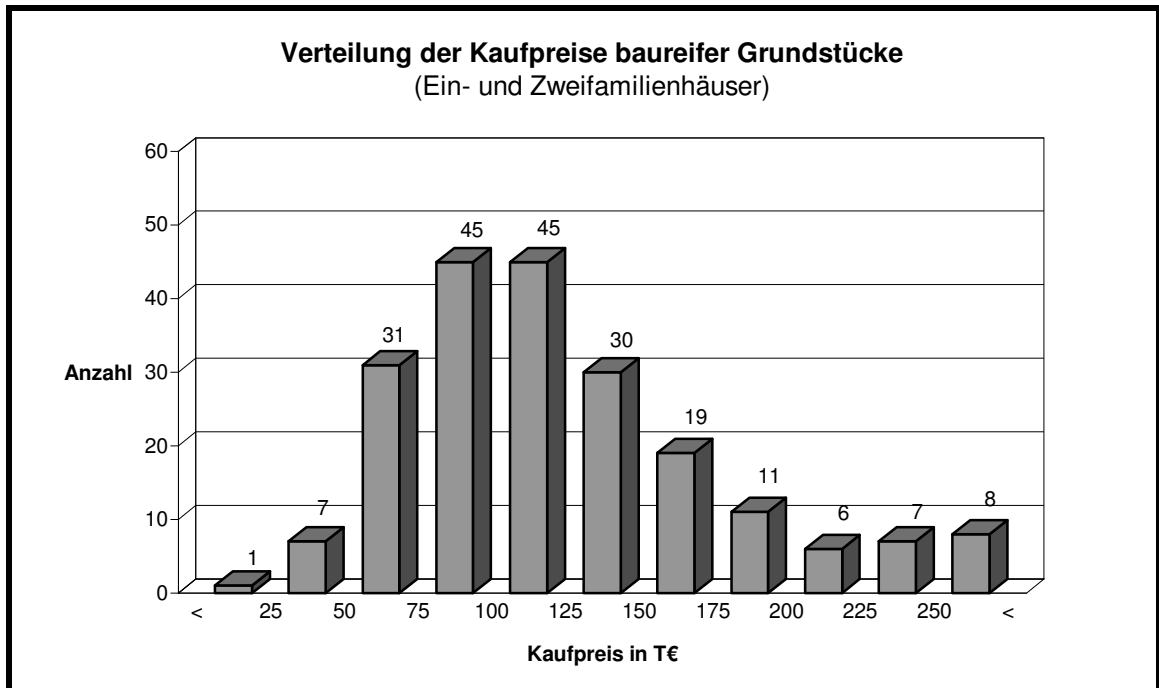
Wohnort der privaten Käufer (1.640 Kaufverträge)	Verkäufe in der Kommune							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	
insgesamt	157	161	286	157	224	339	316	
in der jeweiligen Kommune	Anzahl	88	100	165	63	111	181	224
		56 %	62 %	58 %	40 %	50 %	53 %	71 %
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	18	14	10	14	10	8	12
		11 %	9 %	4 %	9 %	4 %	2 %	4 %
Bergisch Gladbach	Anzahl	1	17	1	32	38	15	0
		1 %	10 %	0 %	20 %	17 %	5 %	0 %
Köln	Anzahl	2	12	14	14	22	82	9
		1 %	7 %	5 %	9 %	10 %	24 %	3 %
Kreis Mettmann	Anzahl	2	1	24	1	0	2	2
		1 %	1 %	8 %	1 %	0 %	1 %	1 %
Leverkusen	Anzahl	31	4	31	15	1	2	3
		20 %	2 %	11 %	10 %	0 %	1 %	1 %
Oberbergischer Kreis	Anzahl	1	9	4	0	5	1	8
		1 %	6 %	1 %	0 %	2 %	0 %	2 %
Remscheid	Anzahl	0	0	0	0	0	0	18
		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5 %
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	3	1	0	0	17	11	2
		2 %	1 %	0 %	0 %	8 %	3 %	1 %
Solingen	Anzahl	2	0	9	0	1	0	2
		1 %	0 %	3 %	0 %	0 %	0 %	1 %
sonstige	Anzahl	9	3	28	18	19	37	36
		6 %	2 %	10 %	11 %	9 %	11 %	11 %

Wohnort der privaten Käufer		Rheinisch-Bergischer Kreis				
		insgesamt	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke	
			Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnungs- und Teileigentum
		1.640	197	121	662	368
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	1018	105	104	375	229
		62 %	53 %	85 %	57 %	62
Bergisch Gladbach	Anzahl	104	16	3	55	13
		6 %	8 %	2 %	8 %	4 %
Köln	Anzahl	155	21	1	84	35
		10 %	11 %	1 %	13 %	9 %
Kreis Mettmann	Anzahl	32	11	2	8	7
		2 %	6 %	2 %	1 %	2 %
Leverkusen	Anzahl	87	19	2	41	16
		5 %	10 %	2 %	6 %	4 %
Oberbergischer Kreis	Anzahl	28	1	0	14	7
		2 %	0 %	0 %	2 %	2 %
Remscheid	Anzahl	18	1	1	7	7
		1 %	0 %	1 %	1 %	2 %
Rhein-Sieg-Kreis	Anzahl	34	0	1	10	10
		2 %	0 %	1 %	2 %	3 %
Solingen	Anzahl	14	2	1	9	1
		1 %	1 %	1 %	1 %	0 %
sonstige	Anzahl	150	21	6	59	43
		9 %	11 %	5 %	9 %	12 %

5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.1 INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU

Im Jahr 2010 wechselten 210 Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau den Eigentümer. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 50.000 € und 150.000 € gezahlt.



Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde das allgemeine Preisniveau gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise standen 66 Kaufpreise (ohne Abweichungen von mehr als +/- 10 % vom Durchschnitt) zur Verfügung. Hiernach stellt sich die durchschnittliche Entwicklung im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Gesamtkreis

+/- 0 %

Somit ergeben sich für **die sieben Städte / Gemeinden** im Zuständigkeitsbereich keine signifikanten Änderungen. Die ermittelten Abweichungen vom Niveau der Bodenrichtwerte lagen überwiegend unterhalb einer Spanne von +/- 2 %, sodass auf eine Anpassung der Bodenrichtwerte aufgrund der Marktentwicklung verzichtet wurde.

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 2010 im Gesamtkreis

+/- 0 %

Aus dem Jahr 2010 liegen 11 auswertbare Kaufverträge für normale Gewerbeflächen in ausgewiesenen Gewerbegebieten vor, die das unveränderte Richtwertniveau 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. Wasserschutzzone, Schutzverordnung, Landschaftspläne, etc.).

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

Es wurde festgestellt, dass auch im Jahr 2010 die Mehrzahl der Käufer landwirtschaftlicher Flächen Nichtlandwirte waren. Für diesen Käuferkreis haben die für eine landwirtschaftliche Nutzung maßgeblichen Faktoren, wie z. B. Wertzahl der Bodenschätzung, derzeit keinen erkennbaren Einfluss auf den Kaufpreis.

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

Durchschnittlicher Bodenpreis (Bodenrichtwert) von Flächen ab 2.500 m² aus den Jahren 2009 und 2010 in €/m²:

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Bandbreite in €/m ²	Ø Wertzahlen der Bodenschätzung	Auswertbare Kaufpreise
Kreisgebiet	1,30	0,65 – 2,40	35 - 70	25

Auf eine Untergliederung des Kreisgebietes wird wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung verzichtet.

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 **Durchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mittlerer Qualität betrug bei den von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewerteten Kauffällen (5 auswertbare Verträge) aus den Jahren 2008 bis 2010 etwa 0,6 bis 1,0 % des Bodenwertes.

5.4.5 Geringstland

Geringstland (Feuchtwiesen, Wiesen und Hutungen) 0,20 €/m² bis 0,50 €/m²

Für die Ermittlung lagen 8 auswertbare Kaufverträge von privaten Käufern aus den Jahren 2008 bis 2010 vor.

5.4.6 Flächen für Renaturierungsmaßnahmen

In den Jahren 2007 bis 2010 wurden durch öffentliche Körperschaften bzw. Kommunen 15 Flächen zum Zweck der Renaturierung von Gewässern aus land- und forstwirtschaftlichen Bereichen angekauft. Für derartige Flächen wurden Preise in einer Spanne zwischen dem einfachen und dem doppelten durchschnittlichen Wert entsprechend der jeweiligen Nutzung gezahlt.

5.5 BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND

Für Bauerwartungsland lag im Jahr 2010 kein auswertbarer Vertrag vor. Aufgrund des Kaufpreismaterials aus den Vorjahren kann davon ausgegangen werden, dass für Bauerwartungsland 15 – 20 % des Baulandwertes der Lage ohne Erschließungsaufwendungen gezahlt wird. „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 2008 bis 2010 rd. 35 - 65 % des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes (ohne die kalkulatorischen Kosten für Erschließung, Planung, Ausgleichsmaßnahmen etc.) der jeweiligen Lage gezahlt. Es lagen 11 Kaufpreise für Flächen zwischen 1.600 m² und 20.200 m² vor. Für die Erschließungsmaßnahmen werden bzw. wurden Erschließungsverträge vereinbart. „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).

5.6 SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.6.1 Gartenland in Ortsrandlagen

Gartenland in Ortsrandlagen 5,00 €/m² bis 20,00 €/m²

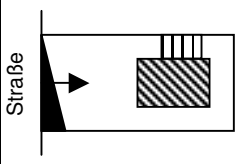
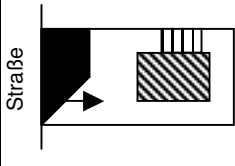
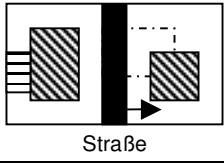
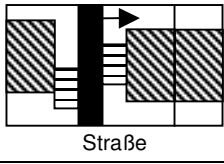
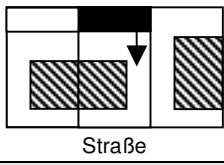
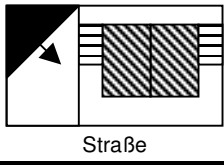
Für die Ermittlung lagen 22 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2009 und 2010 für Gartenland in Ortsrandlagen vor. Die Grundstücksgrößen reichen dabei bis zu einer Grundstücksgröße von rd. 2.000 m².

5.6.2 Innerörtliche Geschäftslagen

Für Grundstücke in innerörtlichen Geschäftslagen wurden im Jahr 2010 keine Kaufpreise registriert.

5.6.3 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

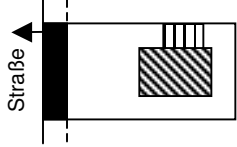
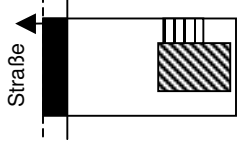
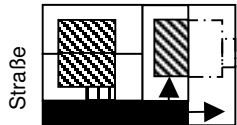
Dieser Auswertung liegen 87 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2008 bis 2010 zu Grunde.

Art der Fläche		Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes	Bandbreite in % des Baulandwertes der Lage
1. Straßenandrückveräußerung 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	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 € 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

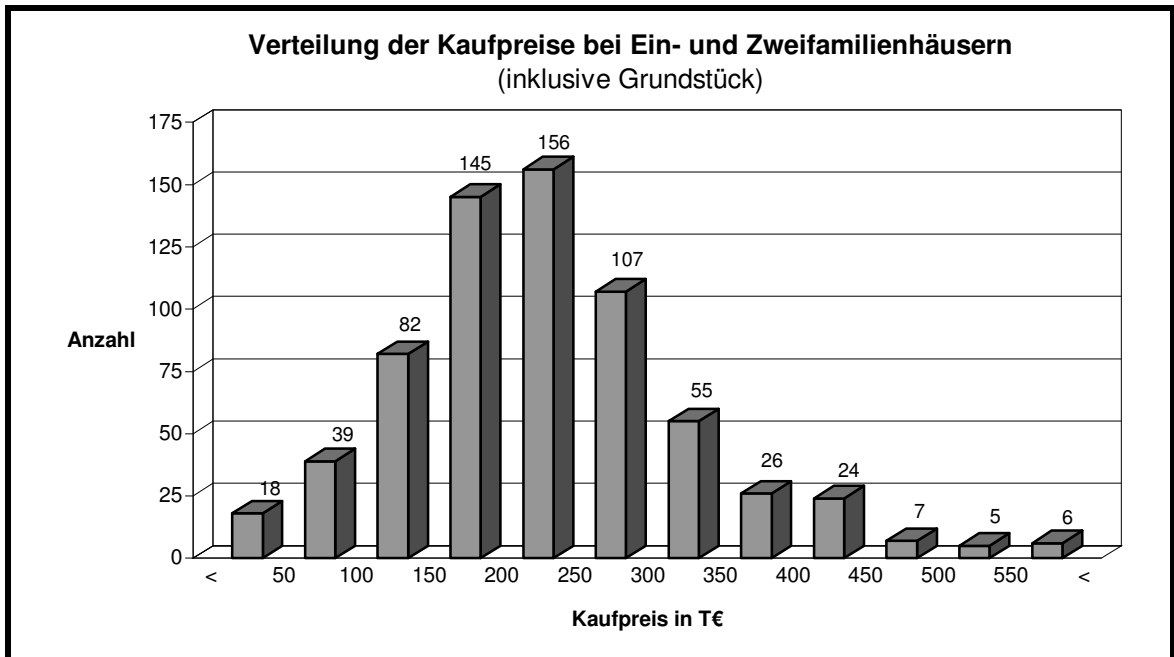
Im Einzelfall können angemessene Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

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

6.1 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2010 wechselten insgesamt 670 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer.



Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in 2010 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten / Gemeinden

Gesamtkaufpreis in T€	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
0 - 50	2	2	1	3	2	5	3
50 - 75	1	2	-	-	3	2	2
75 - 100	3	4	2	-	5	8	7
100 - 125	4	1	4	2	6	9	7
125 - 150	4	2	5	1	9	20	8
150 - 175	7	11	5	6	10	16	12
175 - 200	6	14	13	6	7	15	17
200 - 225	13	8	9	11	8	24	13
225 - 250	7	8	16	4	9	16	10
250 - 275	6	6	14	10	8	11	8
275 - 300	2	5	7	8	7	8	7
300 - 325	3	4	13	4	4	6	1
325 - 350	3	2	2	4	2	6	1
350 - 400	1	1	5	5	3	7	4
400 - 450	1	3	4	4	3	8	1
450 - 500	-	-	2	1	-	4	-
> 500	-	-	1	3	1	6	-

6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb

Die Auswertung der Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2010 gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Für den ersten Teil der Untersuchung wurden 68 Kauffälle aus unterschiedlichen Lagen herangezogen, um allgemeine Durchschnittswerte von Neubauten für das Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises zu ermitteln. Im zweiten Teil der Auswertung wurden 55 Kauffälle in **speziellen Neubaugebieten** untersucht, die ein jeweils eigenes Preissegment bilden.

Die folgenden Durchschnittspreise verstehen sich mit Außenanlagen heute üblichen Umfangs jedoch ohne Garage oder Carport. Die ausgewerteten Objekte haben eine mittlere bis gehobene Ausstattung. Statistische Auswertungen haben ergeben, dass der Durchschnittspreis je m² Wohnfläche maßgeblich von der jeweiligen Gesamtwohnfläche abhängt. In der nachfolgenden Tabelle werden die abgeleiteten Preise gestaffelt nach der Wohnfläche aufgeführt.

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

Wohnfläche in m ²	Neubauten Ein- und Zweifamilienhäuser (schlüsselfertig, ohne Eigenleistungen und ohne Fertighäuser) Gesamtkreis					
	Reihenmittelhäuser		Doppelhaushälften		freistehende Häuser	
	Grundstücksgröße Ø 200 m ² Bodenwertanteil Ø 21 %		Grundstücksgröße Ø 285 m ² Bodenwertanteil Ø 23 %		Grundstücksgröße Ø 450 m ² Bodenwertanteil Ø 28 %	
	Ø Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis
100	1.950	195.000	-	-	-	-
110	1.900	209.000	2.000	220.000	-	-
120	1.825	219.000	1.975	237.000	2.500	300.000
130	1.750	227.500	1.950	253.500	2.425	315.250
140	1.700	238.000	1.925	269.500	2.375	332.500
150	-	-	1.900	285.000	2.300	345.000
160	-	-	1.850	296.000	2.250	360.000
170	-	-	1.825	310.250	2.200	374.000
180	-	-	-	-	2.125	382.500
190	-	-	-	-	2.050	389.500
200	-	-	-	-	2.000	400.000
	13 Kaufpreise, keine neuen Verkäufe (Werte aus 2005 - 2007)		30 Kaufpreise (Werte aus 2007 - 2010)		25 Kaufpreise (Werte aus 2007 - 2010)	

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.

Spezielle Neubaugebiete (Teilmarkt)

Die Preisspannen bzw. Durchschnittspreise in dem jeweiligen Neubaugebiet weichen tlw. erheblich von den ermittelten Durchschnittspreisen für Neubauten im Gesamtkreis ab. Sie beziehen sich jeweils auf ein zusammenhängendes Neubaugebiet und beinhalten das Grundstück inkl. Wohnhaus mit normalen Außenanlagen (ohne Garage, Carport etc.). Die ermittelten Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche sind auf 25 € - Stufen gerundet.

- **Burscheid Hilgen (Werte aus 2005, 2006, 2008 und 2009)**

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	228.500	207.800 - 242.500	122	1.875	1.675 - 2.275
Grundstücksgröße Ø 270 m ² , Bodenwertanteil Ø 20 %					

- **Leichlingen nahe Trompete (Werte aus 2009)**

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser	223.500	215.800 - 282.500	114	1.950	1.900 - 2.150
Grundstücksgröße Ø 273 m ² , Bodenwertanteil Ø 26 %					

- **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 %					

- **Leichlingen nahe Schulzentrum (Werte aus 2007 bis 2009)**

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
freistehende Häuser	404.750	395.000 - 425.850	175	2.375	2.275 - 2.425
Grundstücksgröße Ø 396 m ² , Bodenwertanteil Ø 26 %					

- **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 Neukirchener Straße (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, Reihenendhäuser	278.250	269.650 - 290.000	119	2.300	2.225 - 2.350
Grundstücksgröße Ø 340 m ² , Bodenwertanteil Ø 31 %					

- **Odenthal Glöbusch (Werte aus 2007 bis 2009)**

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	266.300	250.050 - 294.425	112	2.300	2.250 - 2.400
Grundstücksgröße Ø 368 m ² , Bodenwertanteil Ø 41 %					

- **Wermelskirchen Hüniger (Werte aus 2009)**

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	243.000	240.525 - 244.275	130	1.875	1.850 - 1.875
Grundstücksgröße Ø 286 m ² , Bodenwertanteil Ø 20 %					

6.1.2 Gebrauchte Objekte (Wiederverkäufe)

Der Auswertung liegen 237 Kaufpreise aus den Jahren 2008 / 2009 und Anfang 2010 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 baujahrestypische Einstufung auf Grund des Gebäudealters und des Modernisierungsgrades. (Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Die ermittelten Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche sind auf 25 € - Stufen gerundet.

Wiederverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkreis				
Freistehende Eigenheime ohne Fertighäuser (2009 - 2010)				
Baujahr	Ø Kaufpreis in €	Wohnfläche in m ²	Bodenwertanteil in %	Preis €/m ² Wfl.
1950	174.000	120	56	1.450
1960	204.500	130	50	1.550
1970	231.000	140	43	1.650
1980	262.500	150	37	1.750
1990	305.250	165	31	1.850
2000	341.250	175	25	1.950
Freistehende Eigenheime als Fertighäuser (2008 - 2010)				
1980	232.000	145	37	1.600
1990	264.625	145	34	1.825
2000	290.000	145	30	2.000
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ohne Fertighäuser (2009 - 2010)				
1960	147.000	120	46	1.225
1970	168.750	125	40	1.350
1980	202.500	135	34	1.500
1990	227.500	140	28	1.625
2000	257.375	145	22	1.775
Reihenmittelhäuser ohne Fertighäuser (2008 - 2010)				
1980	192.500	140	25	1.375
1990	213.500	140	22	1.525
2000	231.000	140	20	1.650

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.

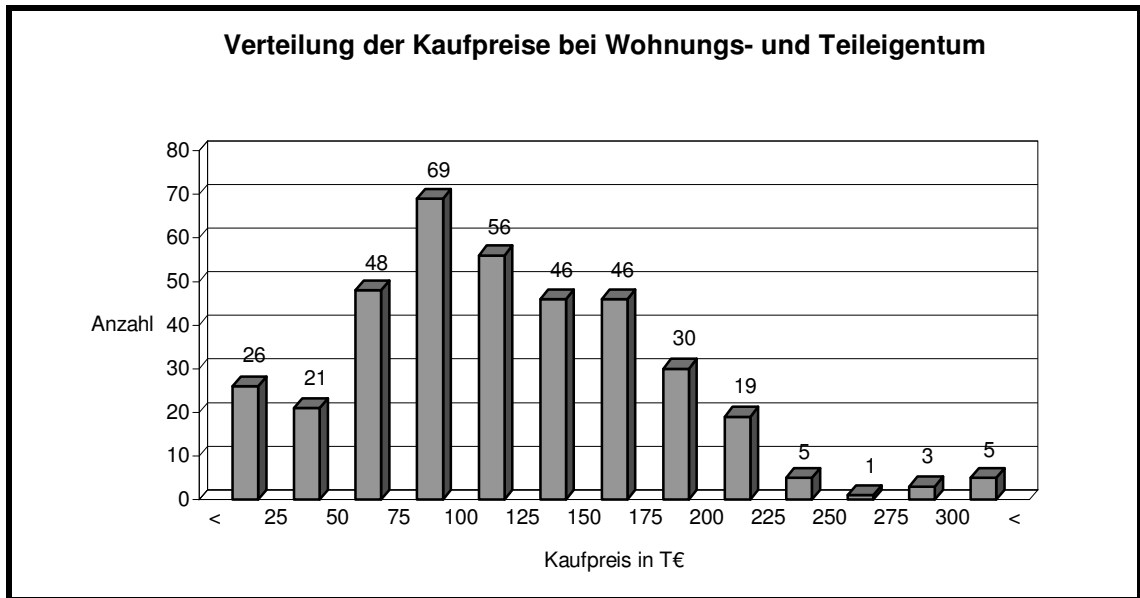
Energieausweis

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.

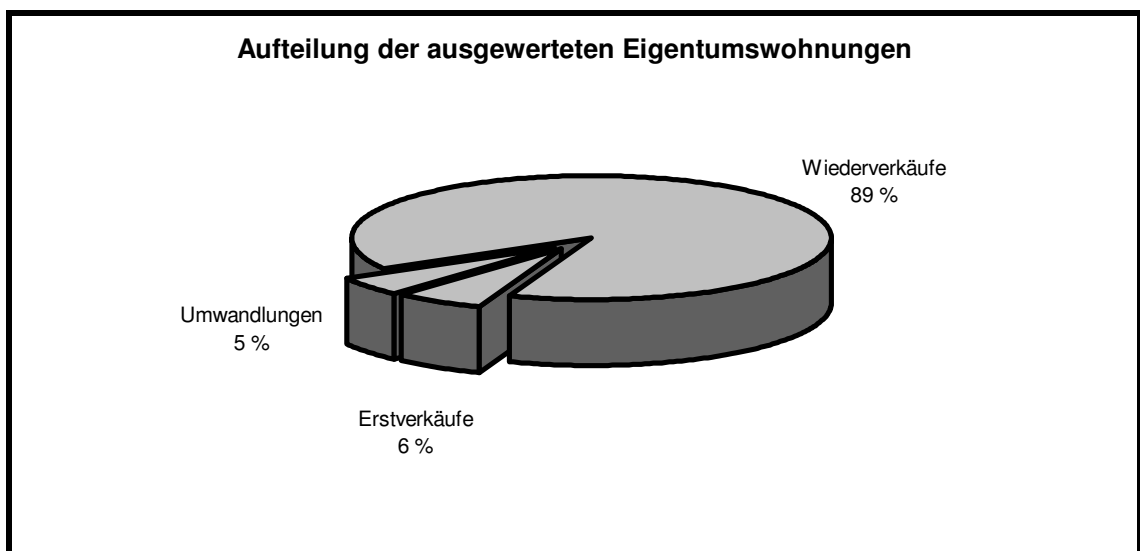
7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Im Jahr 2010 wechselten insgesamt 375 Objekte den Eigentümer.

7.1 WOHNUNGSEIGENTUM



Die Auswertung des Wohnungseigentumsmarktes erfolgte getrennt für Erstverkäufe (Neubauten) sowie Wiederverkäufe bzw. Umwandlungen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte durch Befragung der Erwerber.



Von den 375 eingegangenen Kaufverträgen konnten 209 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.

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.

In den 209 Fragebögen machten nur 90 Käufer Angaben zum Energieausweis (43 %). Die vorhandenen Angaben waren tlw. jedoch unvollständig bzw. widersprüchlich.

7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)

Aus dem Jahr 2010 liegen für den gesamten Zuständigkeitsbereich lediglich 8 auswertbare Kaufverträge für Erstverkäufe (Neubauten) von Eigentumswohnungen vor. Aufgrund der geringen Anzahl ist eine Aussage über allgemeine Durchschnittspreise in den Kommunen nicht gesichert möglich. Da sich das Niveau der Kaufpreise in diesem Segment nicht signifikant von dem der Vorjahre unterscheidet, werden die Daten der vergangenen Jahre für die statistische Auswertung zusammengefasst. Die Mehrheit der Kaufpreise stammt aus wenigen Wohnanlagen im Kreisgebiet, die in Ausstattung und Lage tlw. stark differieren. Daher werden Durchschnittspreise für die jeweiligen Objekte mit ausreichender Anzahl von Kaufpreisen ermittelt, die auf das übrige Kreisgebiet nur begrenzt übertragbar sind.

Preisentwicklung

+/- 0 %

Spezielle Neubauten

- Rös Rath

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Sonnenweg 17	110	80 - 124	1.925	1.725 - 2.050
	insgesamt 8 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2008			
Lilly-Reich-Straße	106	84 - 123	2.375	2.225 - 2.450
	insgesamt 12 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010			
Hauptstraße 273	98	72 - 130	2.350	2.350 - 2.400
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2010			

- Leichlingen

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Ernst-Klein-Str. 1	81	64 - 89	2.125	1.975 - 2.325
	insgesamt 8 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2009			

- Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € - Stufen gerundet.
- Der Auswertung liegen insgesamt 34 auswertbare Kaufpreise in Wohnanlagen mit etwa 4 bis 30 Wohneinheiten zugrunde.
- Die Mehrheit der Wohnflächen liegt zwischen 70 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)

Baujahr	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne	Anzahl der auswertbaren Kaufpreise
1970	1.050	625 - 1.400	31
1975	1.125	800 - 1.350	8
1980	1.225	875 - 1.575	6
1985	1.300	750 - 1.825	15
1990	1.400	1.025 - 1.725	9
1995	1.475	800 - 1.975	40
2000	1.575	1.150 - 2.200	23
2005	1.650	1.100 - 2.200	12

- Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 € - Stufen gerundet.
- Der Auswertung liegen insgesamt 144 auswertbare Kaufpreise in Wohnanlagen mit mindestens 4 Wohneinheiten zugrunde.
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt etwa 80 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 2010, ein Vergleich mit den entsprechenden Daten der Vorjahre für eine Preisentwicklung ist nicht sachgerecht.

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 2004 bis 2010

Art	Durchschnittspreis in €	Preisspanne in €	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	4.000	2.500 - 5.500	28 ^{*1}
Carport	7.500	3.000 - 10.000	13
Garage	10.000	7.000 - 14.000	28 ^{*1}
Tiefgarageneinstellplatz	11.500	7.500 - 15.000	50

*1 Werte aus den Jahren 2004 bis 2009

Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei **Wiederverkäufen** aus den Kaufpreisen der Jahre 2004 bis 2010

Art	Durchschnittspreis in €	Preisspanne in €	Bandbreite der Baujahre	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	3.500	1.500 - 5.000	-	40
Garage	7.000	4.000 - 10.000	1960 - 2004	95
Tiefgarageneinstellplatz	8.500	4.000 - 13.000	1960 - 2004	83

Mieten für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte aus den Kaufpreisen der Jahre 2004 bis 2010

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	24 ^{*2}
Carport	25,00 - 30,00	4 ^{*1}
Garage	25,00 - 40,00	13
Tiefgarageneinstellplatz	35,00 - 50,00	29

*1 Werte aus den Jahren 2001 bis 2004

*2 Werte aus den Jahren 2004 bis 2009

8. BODENRICHTWERTE

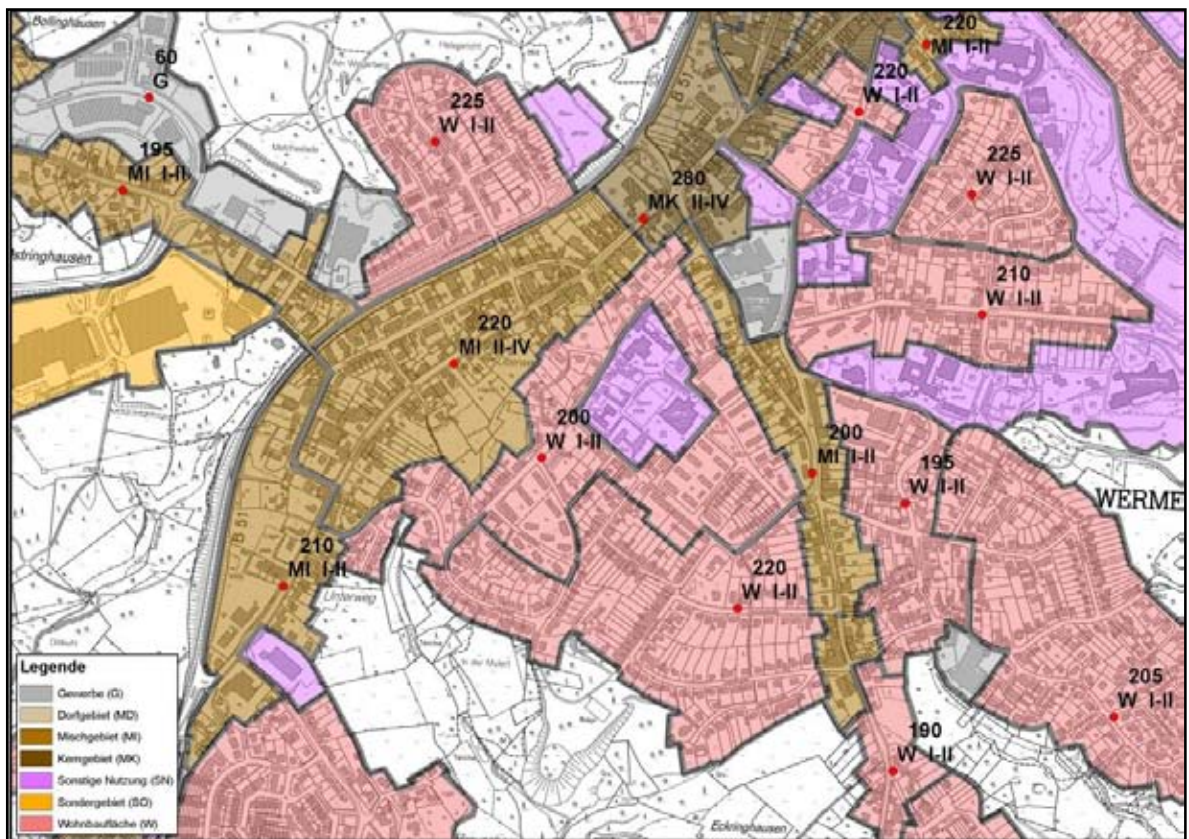
8.1 GESETZLICHER AUFTRAG

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 Richtwertzonen 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 01.01.2011 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.

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.

8.3 ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE (GEBIETSTYPISCHE WERTE)

Entsprechend § 13 GAVO NW 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 1			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,--

Planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen

(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei)

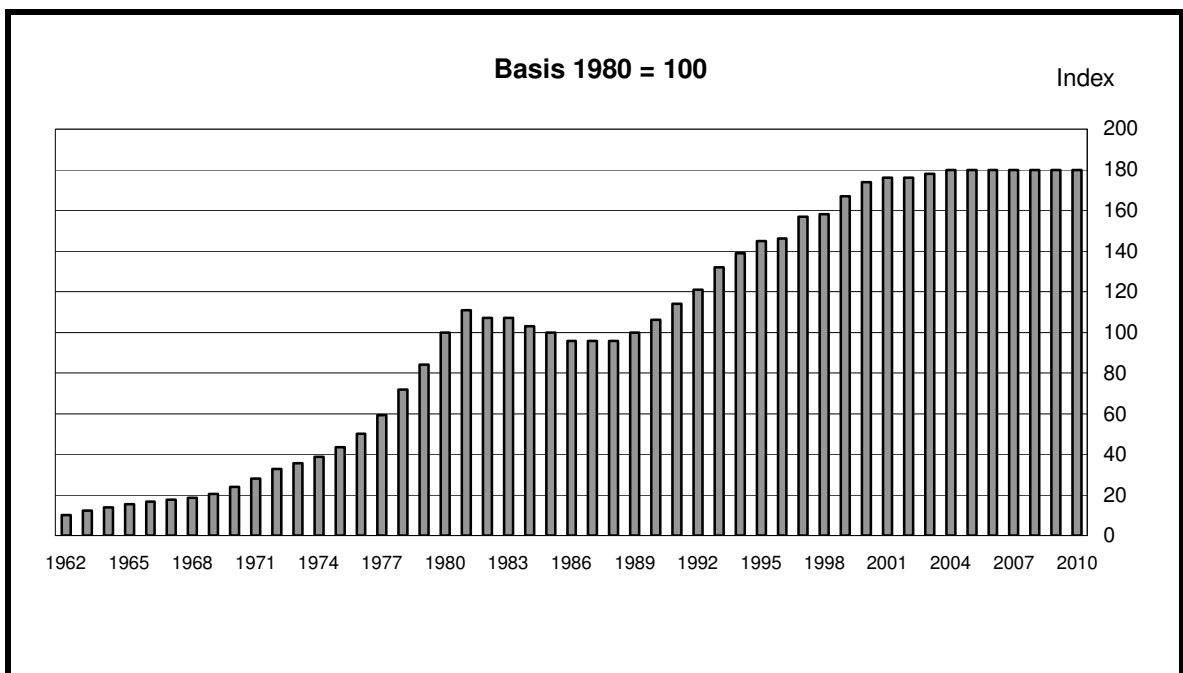
Stadt / Gemeinde	Preis in €/m ²
Burscheid	45,-- bis 75,--
Kürten	65,-- bis 80,--
Leichlingen	95,-- bis 100,--
Odenthal	-
Overath	65,-- bis 85,--
Rösrath	80,-- bis 90,--
Wermelskirchen	60,--

9. ERFORDERLICHE DATEN

9.1 INDEXREIHEN

9.1.1 Preisindizes 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 Rösrath, Odenthal-West und Ortsteil Odenthal-Eikamp

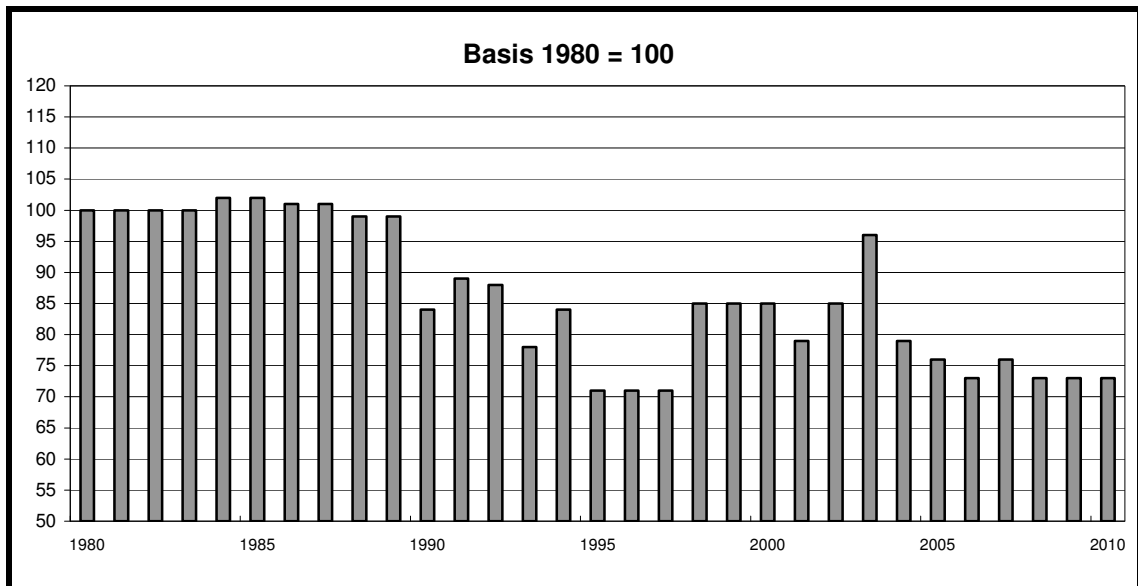
Ab dem Jahr 2001 werden die Indizes für die Städte / Gemeinden getrennt ermittelt.

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

Jahr	OSTKREIS		NORDKREIS				BALLUNGSRANDZONE							
	Steigerung in %	Index Jahresende	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

9.1.2 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen

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

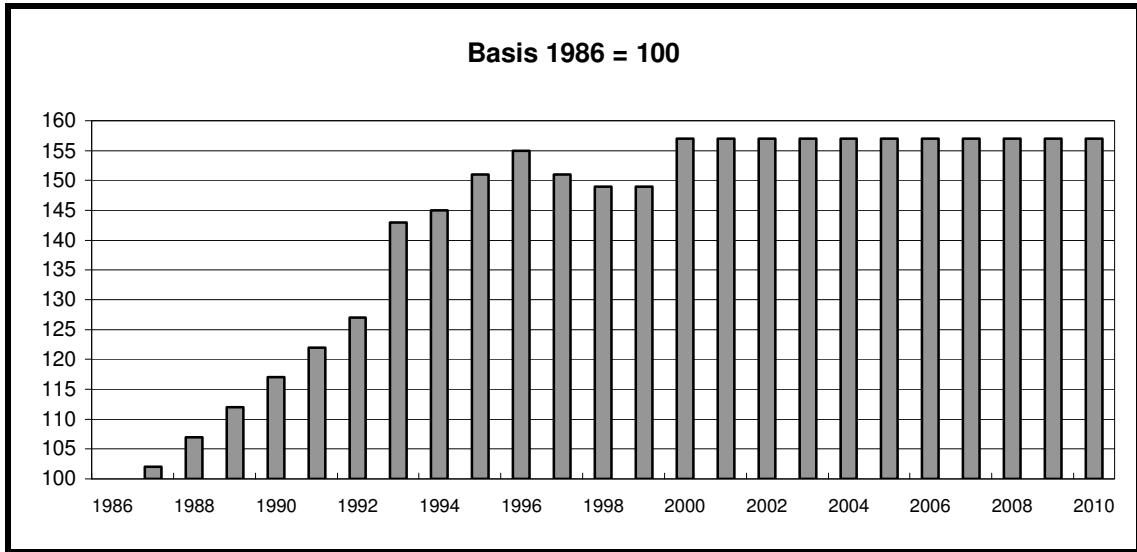


Jahr	Index
1980	100
1981	100
1982	100
1983	100
1984	102
1985	102
1986	101
1987	101
1988	99
1989	99
1990	84
1991	89
1992	88
1993	78
1994	84
1995	71

Jahr	Index
1996	71
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

9.1.3 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

Jahr	Index
1999	149
2000	157
2001	157
2002	157
2003	157
2004	157
2005	157
2006	157
2007	157
2008	157
2009	157
2010	157

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 Marktsegment 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 abgestellt, 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
1000	- 16
	178 Vergleichspreise

Anwendungsbeispiel:

Richtwert: 200,-- €/m², W I-II 450m²
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.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html.

9.3.1 Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Mieten

Den Ermittlungen liegen die zum Kaufzeitpunkt **tatsächlich erzielten Mieten (Eigentümerangaben)** 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 2008 bis 2010** zusammen gefasst.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
			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 (Wiederverkäufe)	4,53 %	40	75	1.463	6,56	53	18,4
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,94</i>		<i>21</i>	<i>427</i>	<i>1,08</i>	<i>16</i>	<i>3,7</i>
Ein- und Zweifamilienhäuser (Wiederverkäufe)	4,12 %	7	154	1.640	7,02	61	19,1
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,75</i>		<i>37</i>	<i>210</i>	<i>1,48</i>	<i>15</i>	<i>2,94</i>
Dreifamilienhäuser	4,95 %	4	261	1.059	5,73	49	15,4
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>		<i>61</i>	<i>236</i>	<i>1,0</i>	<i>14</i>	<i>2,0</i>
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,74 %	24	449	949	5,86	45	13,4
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,97</i>		<i>217</i>	<i>251</i>	<i>1,01</i>	<i>14</i>	<i>2,0</i>
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,00 %	6	426	1.026	6,70	43	12,6
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,52</i>		<i>187</i>	<i>234</i>	<i>1,09</i>	<i>16</i>	<i>1,3</i>
Geschäfts- und Bürogebäude	-	-	-	-	-	-	-
<i>Standardabweichung</i>	-		-	-	-	-	-
Gewerbe- und Industriegebäude	7,56 %	5	907	756	5,89	42	10,5
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,33</i>		<i>1.034</i>	<i>313</i>	<i>1,91</i>	<i>11</i>	<i>1,6</i>

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 %, 20 % bzw. 22 % 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 (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
			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	3,64 %	8	108	2.311	8,56	80	22,9
<i>Standardabweichung</i>	0,19		20	148	0,80	1	1,3
Wohnungseigentum (Wiederverkäufe) * ¹	4,92 %	167	79	1.328	6,44	54	17,3
<i>Standardabweichung</i>	1,19		17	361	1,10	14	3,9
Ein- / Zweifamilienhäuser (Neubau) * ¹	3,67 %	32	136	2.180	7,87	80	21,8
<i>Standardabweichung</i>	0,44		18	243	0,58	0	2,2
Ein- / Zweifamilienhäuser (Wiederverkäufe) * ²	3,61 %	268	148	1.647	6,35	49	20,9
<i>Standardabweichung</i>	1,12		39	385	0,93	15	5,2

*¹ Zahlen bzw. Kauffälle aus 2010

*² Zahlen bzw. Kauffälle aus 2008 / 2009 und Anfang 2010

9.3.3 Liegenschaftszinssätze umliegender Gutachterausschüsse aus dem Vorjahr

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2010

Gebäudeart		Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Solingen	Kreis Mettmann
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	Liegenschaftszins	4,6 %	-	4,0 %	4,8 %	3,4 %	-	4,5 %	-
	Standardabweichung	0,80	-	0,90	1,20	0,94	-	0,90	-
Wohnungseigentum (vermietet)	Liegenschaftszins	4,6 %	-	4,2 %	4,9 %	3,8 %	5,2 %	-	-
	Standardabweichung	0,90	-	1,10	1,80	0,84	1,00	-	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszins	3,6 %	-	-	3,9 %	-	3,6 %	3,3 %	-
	Standardabweichung	0,40	-	-	1,10	-	0,60	0,79	-
Dreifamilienhäuser	Liegenschaftszins	4,8 %	4,5 %	3,5 %	5,8 %	(4,6 %)	5,6 %	4,1 %	4,5 %
	Standardabweichung	0,50	1,00	0,50	1,40	0,69	0,70	0,66	0,76
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	Liegenschaftszins	5,6 %	5,0 %	5,1 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,4 %	5,7 %
	Standardabweichung	0,30	0,60	0,60	2,10	0,93	0,80	0,76	0,53
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	Liegenschaftszins	6,1 %	6,0 %	6,6 %	6,7 %	7,0 %	6,3 %	-	(6,8 %)
	Standardabweichung	0,80	0,70	0,80	2,10	1,30	0,80	-	0,85
Geschäfts- und Bürogebäude	Liegenschaftszins	6,5 %	-	-	7,9 %	-	6,7 %	-	-
	Standardabweichung	0,90	-	-	1,50	-	0,80	-	-
Gewerbe- und Industriegebäude	Liegenschaftszins	7,7 %	-	7,4 %	7,1 %	-	-	-	-
	Standardabweichung	1,20	-	0,30	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 2008 / 2009 und Anfang 2010 wurden die am Immobilienmarkt erzielten Durchschnittspreise je Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) inkl. Baunebenkosten und Außenanlagen ermittelt. Unter Hinweis auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo WertV) ergibt sich der am Immobilienmarkt durchschnittlich zu erzielende Kaufpreis eines mit einem eingeschossigen, unterkellerten Ein- und 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 90 auswertbare Kaufpreise zugrunde.

Grundlagen für die Auswertung:

- Kaufpreis ohne Nebengebäude
- Bodenwert
- Baujahr
- BGF (DIN 277/1987)
- fiktiv Mängel- und Schädenfrei
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Gesamtkreis (ohne Fertighäuser)	
Vergleichswerte in €/m ² BGF (DIN 277/1987, Teilflächen a und b)	
Baujahr	eingeschossiges Ein- und Zweifamilienwohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss (NHK 2000; Typ 1.01) ohne Bodenwert
1960	300
1970	400
1980	505
1990	605
2000	705

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- und 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.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html 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.

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/1987 (nur Teilflächen a und b)
- Normalherstellungskosten (NHK) 2000 in Euro/m² BGF
- Anpassungsfaktoren für die Gebäudearten (Anlage I)*
- Ausstattungsstands (Anlage II)*
- Modernisierungsgrad für die Modifizierung der Restnutzungsdauer (Anlage III)*
- Orientierungswerte bei Drempeln und ausgebauten Spitzböden (Anlage IV)*
- Zu- oder Abschläge bei nicht oder 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

Um für die Marktanpassung die Relation zu einem fiktiv mängelfreien Gebäude herzustellen, werden die pauschal angesetzten Kosten für die Beseitigung von vorhandenen Mängeln und Schäden dem Kaufpreis zugeschlagen. Sonstige wertrelevante Rechte oder Belastungen werden ebenfalls fiktiv am Kaufpreis berücksichtigt.

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 anzuleiten.

9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Neubauten)

Bei der Ermittlung der Sachwerte für verkaufte Neubauobjekte konnten aus 63 auswertbaren Kaufpreisen aus den Jahren 2007 bis 2010, folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden (**ohne den Teilmarkt spezieller Neubaugebiete, siehe Ziff. 6.1.1**).

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktoren bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Gesamtkreis (ohne Fertighäuser)		
	Reihenmittelhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	freistehende Eigenheime
200.000	1,06	-	-
225.000	1,01	-	-
250.000	0,96	0,91	1,03
275.000	0,91	0,89	1,02
300.000	-	0,87	1,00
325.000	-	0,85	0,98
350.000	-	0,83	0,96
375.000	-	0,81	0,95
400.000	-	0,79	0,93
425.000	-	0,77	0,91
450.000	-	-	0,89
475.000	-	-	0,88
500.000	-	-	0,86
	11 Kaufpreise (Werte aus 2005 - 2007)	28 Kaufpreise (Werte aus 2007 - 2010)	24 Kaufpreise (Werte aus 2007 - 2010)

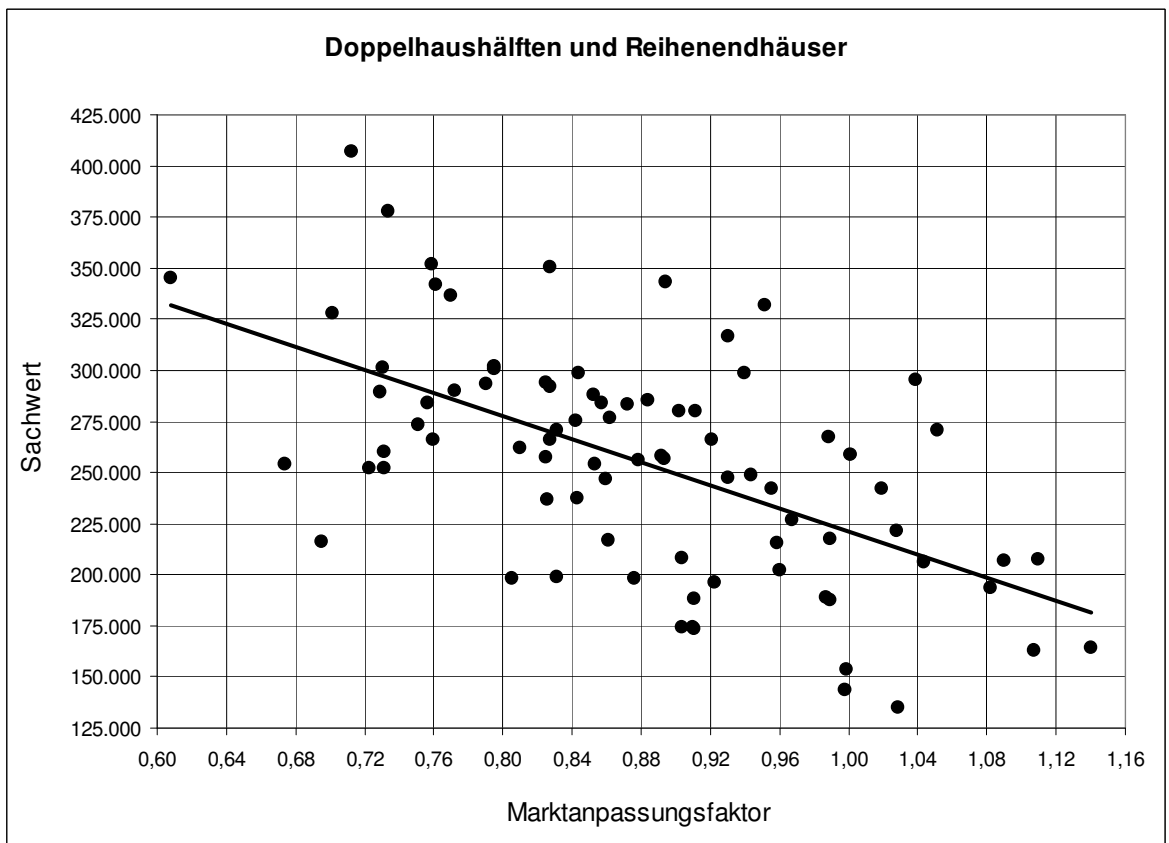
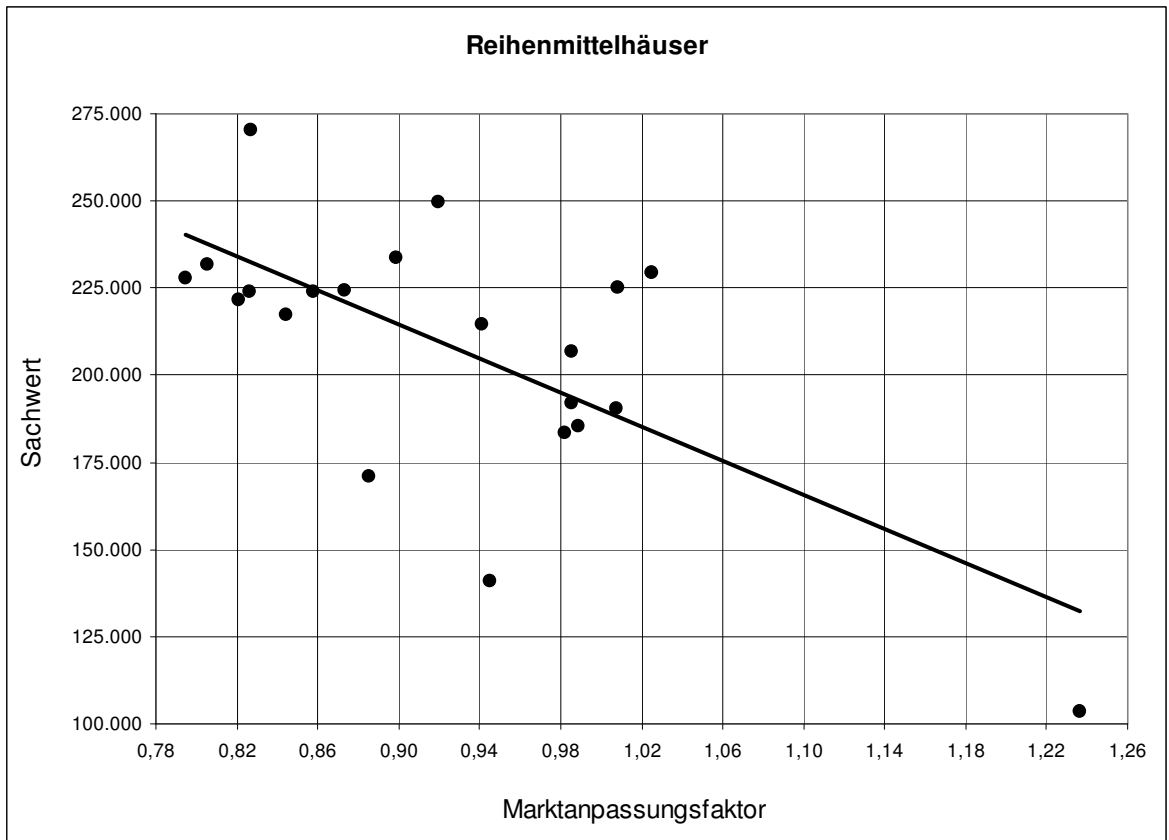
9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (gebrauchte Objekte)

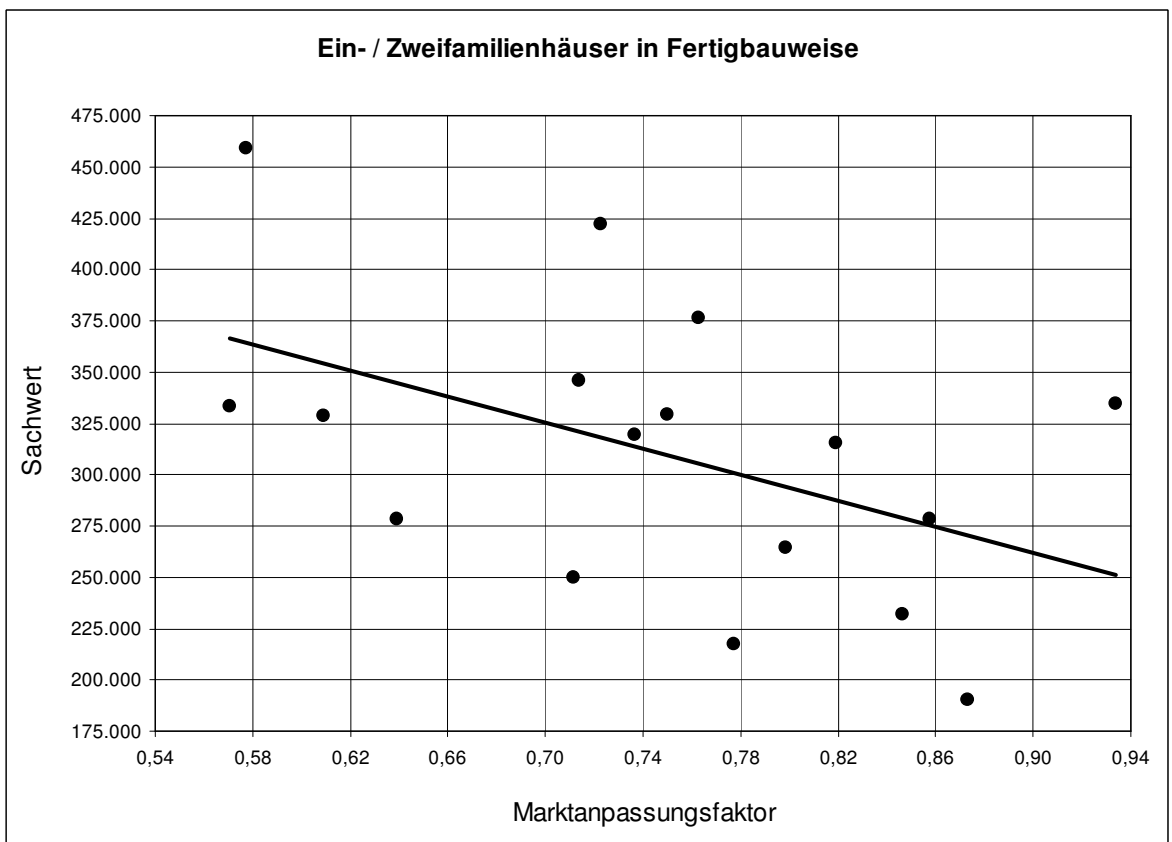
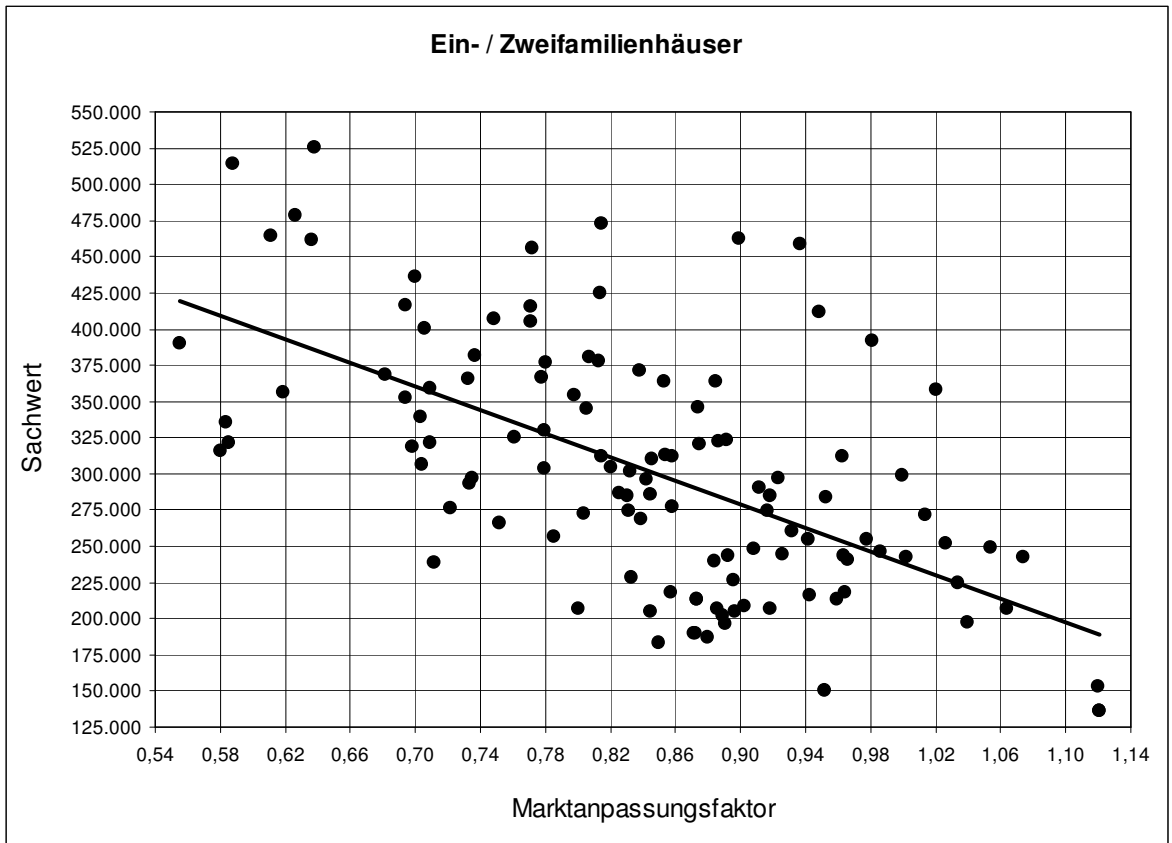
Der Analyse liegen insgesamt 239 auswertbare Kaufpreise aus den Jahren 2008 / 2009 und Anfang 2010 zugrunde.

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktoren bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Gesamtkreis (ohne Fertighäuser)		
	Reihenmittelhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	freistehende Eigenheime
175.000	1,06	1,16	-
200.000	0,96	1,08	1,09
225.000	0,86	0,99	1,03
250.000	-	0,90	0,97
275.000	-	0,81	0,91
300.000	-	0,72	0,85
325.000	-	0,63	0,79
350.000	-	-	0,72
375.000	-	-	0,66
400.000	-	-	0,60
	21 Kaufpreise	83 Kaufpreise	118 Kaufpreise

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktoren bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in Fertigbauweise Gesamtkreis
250.000	0,93
275.000	0,86
300.000	0,78
325.000	0,70
350.000	0,62
	17 Kaufpreise

In den nachfolgenden Diagrammen ist die nicht unerhebliche Streuung der ausgewerteten Daten als Funktion dargestellt:





9.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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 2010 wurde nur 1 Erbbaurechtsvertrag für den individuellen Wohnungsbau abgeschlossen. In den Erbbaurechtsverträgen aus den Jahren 2005 bis 2010 wurden auf der Grundlage des entsprechenden Bodenwertes folgende Erbbauzinssätze vereinbart:

	Erbbauzins p.a.	Vertragsjahre	Anzahl der Verträge
individueller Wohnungsbau	4,0 %	2005 bis 2010	12

Für Geschosswohnungsbau sowie Wohnungs- und Teileigentum wurde in den Jahren 2008 bis 2010 kein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. In den Verträgen vergangener Jahre wurden folgende Erbbauzinssätze vereinbart:

	Erbbauzins p.a.	Vertragsjahre	Anzahl der Verträge
Geschosswohnungsbau, Wohnungs- und Teileigentum	4,4 - 5,5 %	1996, 1997, 2002	4

Für Objekte mit gewerblicher Nutzung wurden in den Jahren 2009 bis 2010 keine Erbaurechtsverträge abgeschlossen. In einem Vertrag aus dem Jahr 2008 wurde folgender Erbbauzins vereinbart:

	Erbbauzins p.a.	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge
gewerbliche Nutzung	4,0 %	2008	1

9.7.2 Erbbauzins zurückliegender Jahre

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

Vertragsabschluss	Effektiver durchschnittlicher Zins p.a. auf der Grundlage des erschließungsbeitragspflichtigen 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 - 1998	4,5 %
1999 - 2000	4,5 %
2000 - 2003	4,2 %
2004 - 2005	4,2 %
2005 - 2010	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 2007 bis 2010 untersucht. Insgesamt blieben **71** auswertbare Verträge übrig, bei denen folgende Rahmenbedingungen zu Grunde lagen:

- Verkauf nicht an Familienangehörige etc.
- Restlaufzeit des Erbbaurechtes zwischen 43 und 93 Jahre
- ursprünglicher Erbbauzinssatz zwischen 0,06 % und 4,24 %
- 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 0,67 mit einer Standardabweichung von +/- 0,14 aus dem rechnerischen Sachwert des unbelasteten Objektes.

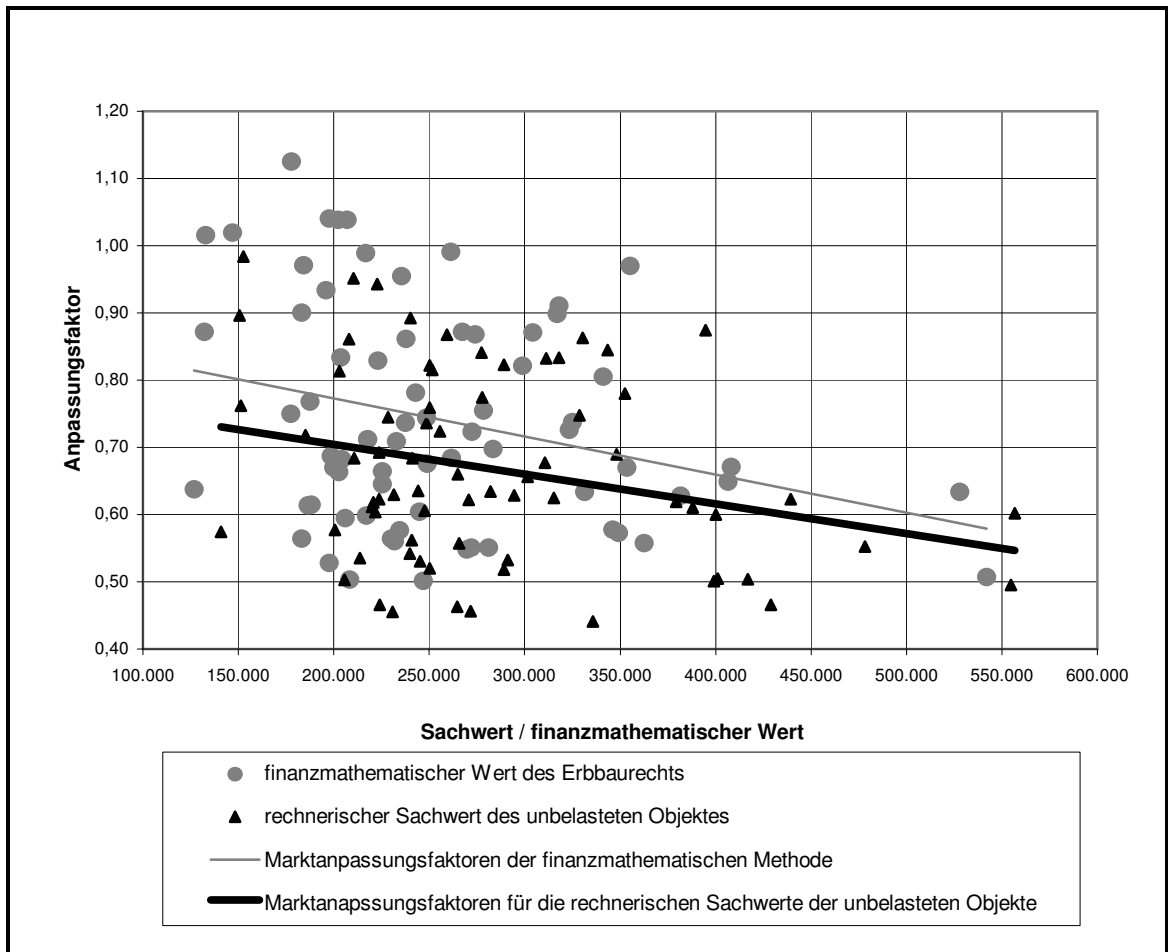
Der rechnerische Sachwert der Objekte wurde auf der Basis der NHK 2000 in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA NRW ermittelt (siehe Ziff. 9.5).

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 dreizehnfachen 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 unbelasteten Erbbaugrundstücks in €	Marktanpassungsfaktor	Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks in €	Marktanpassungsfaktor
100.000	0,75	100.000	0,83
150.000	0,73	150.000	0,80
200.000	0,70	200.000	0,77
250.000	0,68	250.000	0,74
300.000	0,66	300.000	0,72
350.000	0,64	350.000	0,69
400.000	0,62	400.000	0,66
450.000	0,59	450.000	0,63
500.000	0,57	500.000	0,60
550.000	0,55	550.000	0,57

**Funktionsdiagramm der Marktanpassungsfaktoren
für Sachwerte und finanzmathematische Werte:**



10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

- keine Angaben -

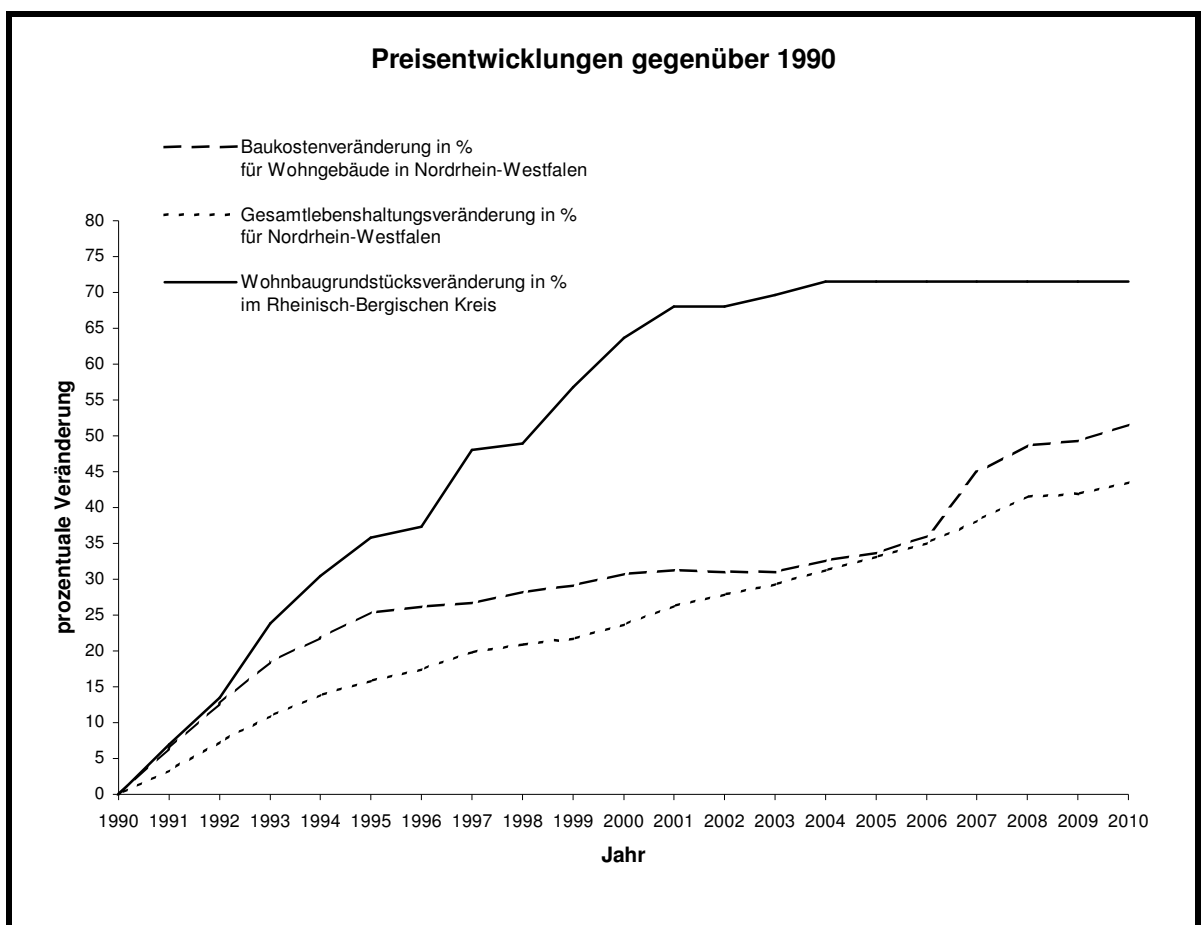
11. REGIONALE VERGLEICHE

11.1 VERGLEICH DER PREISENTWICKLUNGEN

Im langjährigen Vergleich sind die Baulandpreise gegenüber den Baukosten und den Lebenshaltungskosten erheblich stärker gestiegen.

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 51,5 %
- die Gesamtlebenshaltung³⁾ (Verbraucherpreisindex) eine Steigerung von 43,5 %



¹⁾ Preisindex für Baugrundstücke in Rheinisch-Bergischen Kreis (Index 1990 = 106,3 ; Index 2010 = 182,3)

²⁾ Information und Technik NRW Preisindex für Wohngebäude (NRW) Basis 2005 (Index 1990 = 74,8 ; Index 2010 = 113,3)

³⁾ Information und Technik NRW Verbraucherpreisindex für NRW Basis 2005 (Index 1990 = 75,1 ; Index 2010 = 107,8)

12. MIETEN

12.1 GEWERBLICHE MIETEN

Auszug aus der Broschüre "Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln" (Stand Januar 2010)

Herausgeber:

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

www.rheinische-immobilienboerse.de

rib-ev@koeln.ihk.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- 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
1a-Lage	15,00 - 50,00
1b-Lage	15,00 - 25,00
2a-Lage	7,00 - 15,00
Büroräume	
Hauptgeschäftslage	5,50 - 12,00
Nebenlage	5,00 - 7,50
Lager- und Produktionsflächen	2,50 - 5,00

Rheinisch-Bergischer Kreis / Stadt Overath

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Burscheid**

	Euro/m ²
Ladenlokale	6,00 - 12,00
Büroräume	4,00 - 6,00
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Rösrath**

	Euro/m ²
Ladenlokale	6,00 - 20,00
Büroräume	4,00 - 6,00
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Gemeinde Kürten**

	Euro/m ²
Ladenlokale	6,00 - 10,00
Büroräume	3,50 - 6,00
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Wermelskirchen**

	Euro/m ²
Ladenlokale	6,00 - 15,00
Büroräume	4,00 - 7,50
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Leichlingen**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Gemeinde Odenthal**

	Euro/m ²
Ladenlokale	6,00 - 12,00
Büroräume	4,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen	2,50 - 3,50

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 **Overath** unter Abzug eines 10 %igen Abschlages anwendbar.

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

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

Mietspiegel										
für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach										
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 2010										
		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 31.12.2007 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	
A. Wohnungen um 40 m² Größe	1. mit Heizung, Bad/WC	A1	5,00-6,10	5,50-6,40	6,30-7,20	6,80-7,90	7,00-7,60	7,65-8,40	7,95-8,70	8,50-9,40
	2. mit besonderer Ausstattung	A2	5,70-6,35	6,20-6,90	6,85-8,00	7,40-8,60	7,75-8,30	7,95-9,15	8,75-9,20	9,00-9,90
B. Wohnungen um 60 m² Größe	1. mit Heizung, Bad/WC	B1	5,00-6,00	5,50-6,40	6,20-7,30	6,50-7,90	6,80-7,70	7,55-8,45	7,70-8,40	8,25-9,15
	2. mit besonderer Ausstattung	B2	5,70-6,40	6,20-6,90	6,70-8,10	7,20-8,70	7,60-8,85	7,85-9,25	8,20-8,90	8,75-9,65
C. Wohnungen um 80 m² Größe	1. mit Heizung, Bad/WC	C1	5,00-6,00	5,50-6,40	6,10-7,30	6,60-7,90	6,80-7,70	7,55-8,45	7,70-8,40	8,25-9,15
	2. mit besonderer Ausstattung	C2	5,70-6,35	6,20-6,90	6,50-8,10	7,10-8,70	7,60-8,85	7,85-9,10	8,20-8,90	8,75-9,65
D. Wohnungen um 100 m² Größe	1. mit Heizung, Bad/WC	D1	4,90-5,70	5,20-6,30	5,60-7,00	6,30-7,60	6,45-7,60	7,05-8,05	7,45-8,15	7,95-8,90
	2. mit besonderer Ausstattung	D2	5,50-6,30	6,10-6,80	6,00-7,85	6,85-8,30	7,20-8,30	7,75-8,70	7,95-8,65	8,50-9,40

Für Wohnungen, die ab 2008 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Datenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren sich die Mieten an den Werten der Gruppe IV.

Erläuterungen

Allgemeine Erläuterungen

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

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

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

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

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

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

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und gedeckte Terrassenfläche zu 1/4 angerechnet werden.

2. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlage

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

Mittlere Wohnlage

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

Gute Wohnlagen

Bei den guten Wohnlagen handelt es sich um ruhige Wohngebiete.

Sehr gute Wohnlagen

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

3. Besondere Ausstattung

a) Heizung

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

b) Besondere Ausstattung

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

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

Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen.

4. Modernisierung

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

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

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

5. Appartements

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

6. Geltungsbereich

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

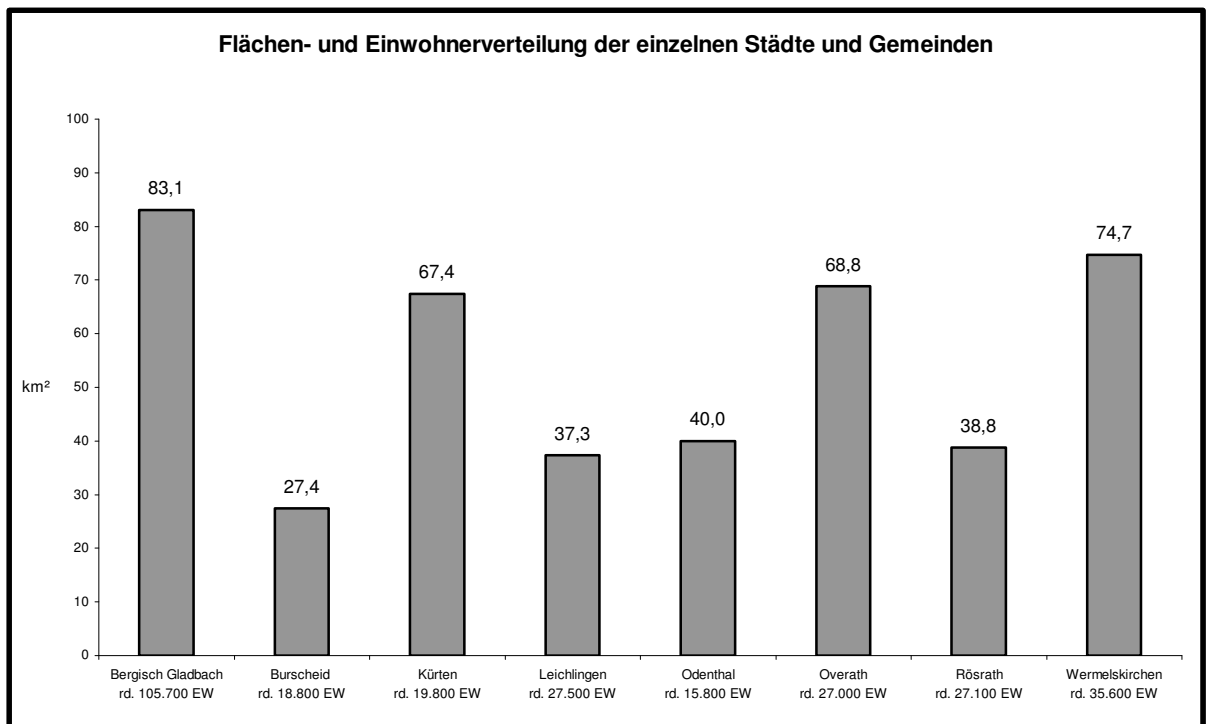
13. DER RHEINISCH-BERGISCHE KREIS IN ZAHLEN

Der Rheinisch-Bergische Kreis wurde im Zuge der kommunalen Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen am 1. Januar 1975 aus den Teilen des ehemaligen Rheinisch-Bergischen Kreises und des früheren Rhein-Wupper Kreises gebildet. In seinen heutigen Grenzen umfasst er die Städte Bergisch Gladbach, Burscheid, Leichlingen, Overath, Rösrath und Wermelskirchen sowie die Gemeinden Kürten und Odenthal.

Der Rheinisch-Bergische Kreis grenzt an die Städte Köln, Leverkusen und den Kreis Mettmann im Westen, an die Städte Solingen und Remscheid im Norden, den Oberbergischen Kreis im Osten und den Rhein-Sieg Kreis im Süden.

GEOGRAFIE

Fläche in km ² :		rd. 437 km ²
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:	Wupperniederung (Leichlingen)	51 m



VERKEHR**Autobahnen**

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

Bundesstraßen

B 51 (Burscheid / Wermelskirchen)
 B 506 (Bergisch Gladbach / Odenthal / Kürten)
 B 55 (Overath)
 B 484 (Overath)

Flughäfen der Region

Köln / Bonn Airport
 Düsseldorf Airport

Bahnhöfe für den Güterverkehr der Region

Containerbahnhof Eifeltor Köln
 Rheinhafen Köln

Bahnhöfe der Region

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

BEVÖLKERUNG**Einwohner (Stand 31.12.2009)**

Rheinisch-Bergischer Kreis:	277.214
davon weiblich:	142.520
davon männlich:	134.694
Einwohner je km ²	635,3

Bevölkerungsentwicklung (31.12.1999 bis 31.12.2009)

Rheinisch-Bergischer Kreis	275.712	-	277.214	+ 1.502	+ 0,54 %
Regierungsbezirk Köln	4.263.675	-	4.383.044	+ 119.369	+ 2,80 %
Nordrhein-Westfalen	17.999.800	-	17.872.763	- 127.037	- 0,71 %

Geburtenentwicklung

1990	2.897	100,0 %
2009	2.132	73,6 %

ARBEITSMARKT**Erwerbstätige (Stand 30.06.2009)**

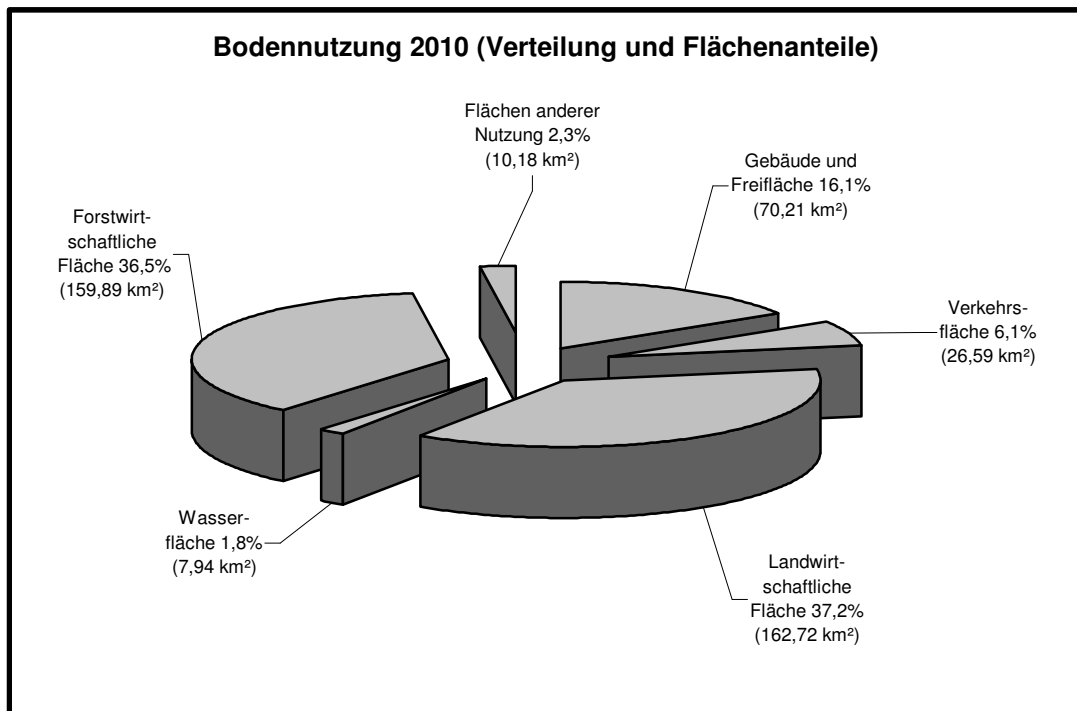
(Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ohne Beamte, Soldaten, ...)

insgesamt:	65.339	(je 100 Einwohner 23,3)
davon Männer:	33.719	51,6 %
davon Frauen:	31.620	48,4 %

Arbeitslose (Stand Oktober 2010)

insgesamt:	8.952	6,4 %
davon Männer:	4.773	53,3 %
davon Frauen:	4.179	46,7 %

NATUR UND LANDSCHAFT



Landschaftsschutzgebiete

Fläche in km²:	281,83 km²
Anteil an der Gesamtfläche:	64,43 %

Naturschutzgebiete

Fläche in km²:	56,32 km²
Anteil an der Gesamtfläche:	12,88 %

Talsperren

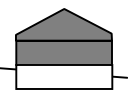
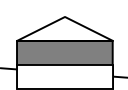




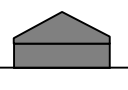
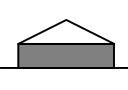


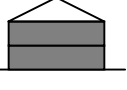

Diepental-Talsperre	0,3 Mio. m³
Große Dhünn-Talsperre (inklusive kleine Dhünn-Talsperre)	81,0 Mio. m³

Weitere Daten unter: www.rbk-direkt.de
www.it.nrw.de
www.rbw.de

14. ALLGEMEINE ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

14.1 NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2000) FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser
in € / m² je Brutto - Grundfläche 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 %

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
	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 5 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 Arbeitshälfte einer Fachkraft, die Ingenieur- leistungen erbringt	42,-- Euro
	b) Für jede Arbeitshälfte einer sonstigen Fachkraft	28,-- Euro

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

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

14.3 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

Telegrafienstraße 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

14.4 DER OBERE GUTACHTERAUSSCHUSS 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.gutachterausschuss.nrw.de

14.5 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
53111 Bonn
Tel.: 0228 / 772-955
Fax: 0228 / 772-618
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

Hauptstraße 101
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 / 88-6262
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

14.6 SONSTIGE WICHTIGE ANSCHRIFTEN

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

Tel.: 0221 / 16400

Fax: 0221 / 1640129

service@koeln.ihk.de

www.ihk-koeln.de

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

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

51789 Lindlar

Tel.: 02266 / 479990

Fax: 02266 / 47999100

info@lwk.nrw.de

oberberg@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Immobilienverband Deutschland IVD West e. V.

Hohenstaufering 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 / 936260

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 35-41

51379 Leverkusen

Tel.: 02171 / 29995

Fax: 02171 / 299991

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 Remscheid und Umgebung e. V.

Daniel-Schürmann-Straße 25

42853 Remscheid

Tel.: 02191 / 497030

Fax: 02191 / 4970310

info@hausundgrundrs.de

www.hausundgrundrs.de

Haus und Grund Solingen e. V.

Kölner Straße 133

42651 Solingen

Tel.: 0212 / 222260

Fax: 0212 / 2222622

hausundgrund-solingen@t-online.de

www.hausundgrund-solingen.de

Haus und Grund Solingen-Ohligs e. V.

Wittenbergstraße 4

42697 Solingen

Tel.: 0212 / 2681515

Fax: 0212 / 2681517

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

www.haus-und-grund-solingen-ohligs.de

Haus und Grund Hückeswagen e. V.

August-Lütgenau-Straße 1

42499 Hückeswagen

Tel.: 02192 / 92420

Fax: 02192 / 924242

info@hug-hueckeswagen.de

www.hug-hueckeswagen.de

**Haus- und Grund Eigentümerschutzgemeinschaft
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@dmb-mieterverein-leverkusen.de

www.dmb-mieterverein-leverkusen.de

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

Alte Schulstraße 30

40789 Monheim

Tel.: 02173 / 330390

Fax: 02173 / 330391

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 / 1202786
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

Mieterverein Bonn / Rhein-Sieg / Ahr e. V.
Geschäftsstelle Siegburg
Kaiser-Wilhelm-Platz 9

53721 Siegburg

Tel.: 02241 / 63484
Fax: 02241 / 67104
info-su@mieterverein-bonn.de
www.mieterverein-bonn.de

Finanzamt Bergisch Gladbach
Refrather Weg 35

51469 Bergisch Gladbach

Tel.: 02202 / 9342-0
Fax: 0800 / 10092675204

www.finanzamt-bergischgladbach.de

Finanzamt Leverkusen
Haus-Vorster-Straße 12

51379 Leverkusen

Tel.: 02171 / 407-0
Fax: 0800 / 10092675230

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 / 712160
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 -
Steinmüller Allee 13

51643 Gummersbach

Tel.: 02261 / 70100

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