

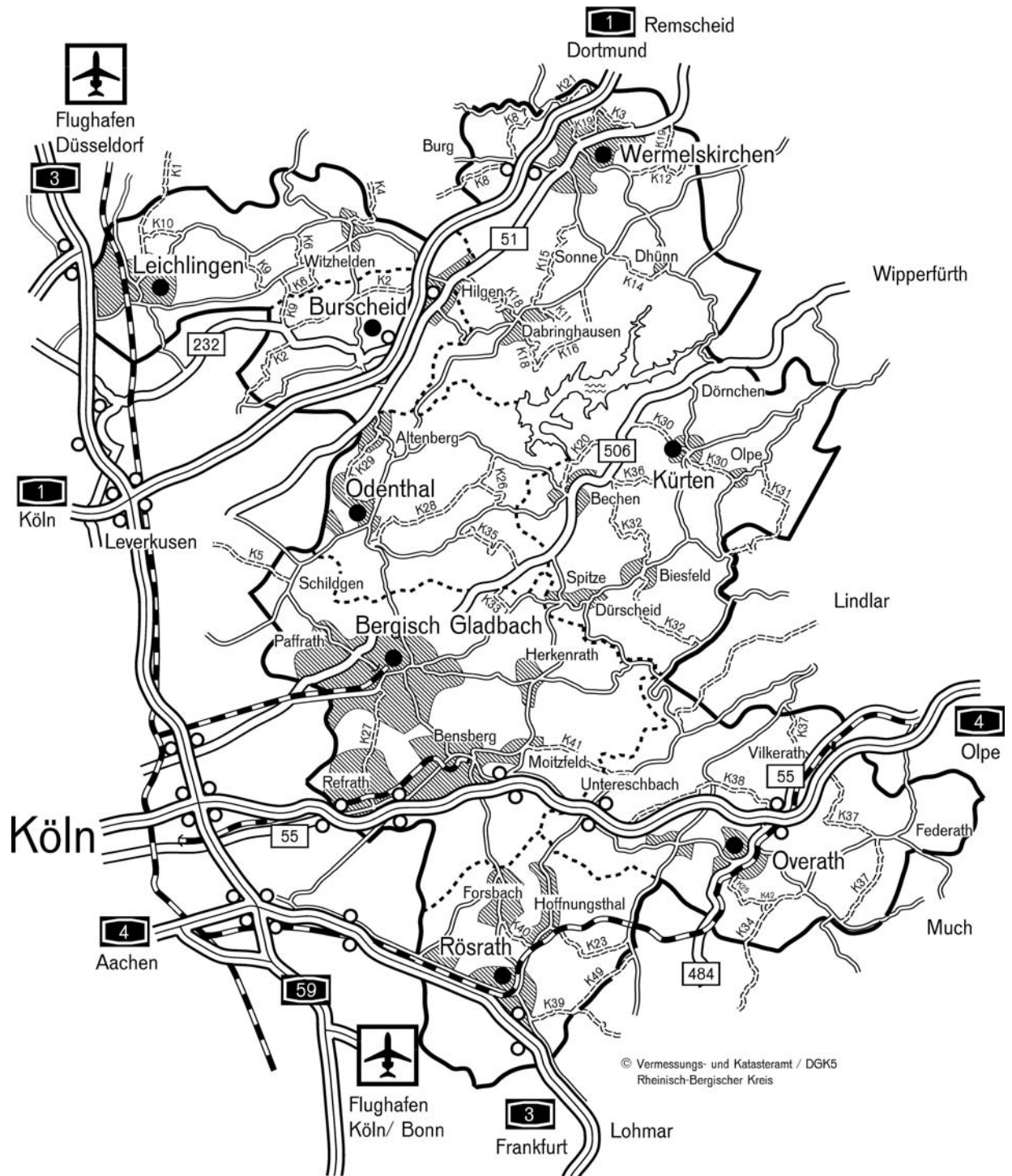


Grundstücksmarktbericht **2008** Rheinisch-Bergischer Kreis



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Rheinisch-Bergischen Kreis





© Vermessungs- und Katasteramt / DGK5
Rheinisch-Bergischer Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2008

Berichtszeitraum 01.01.2007 bis 31.12.2007

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

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

Gebühr: **35 Euro** (als Papiaerausgabe)
30 Euro (als CD-ROM)
25 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
- 132606 Herr Evang
- 132626 Herr Neumüller
- 132579 Frau Benteler
- 132703 Frau Kolodzeike

Telefax: 02202 - 132494

E-Mail: gutachterausschuss@rbk-online.de

Internet: www.gutachterausschuss.rbk-online.de
Bodenrichtwertkarte und 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 2008

Berichtszeitraum 01.01.2007 bis 31.12.2007

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	5
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	6
3. DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE	7
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
4. GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2007	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.2 Flächenumsätze	11
4.3 Geldumsätze	12
4.4 Verteilung der Kauffälle (ortsansässige / auswärtige private Käufer)	13
5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
5.2 Geschosswohnungsbau	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen	17
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten	17
5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	18
5.4.3 Begünstigtes Agrarland (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	18
5.4.4 Obstanbauflächen inklusive Aufwuchs	19
5.4.5 Geringstland	19
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	19
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	19
5.6.1 Gartenland in Ortsrandlagen	19
5.6.2 Innerörtliche Geschäftslagen	19
5.6.3 Zukaufs- und Arrondierungsflächen	20
5.6.4 Straßenland und private Erschließungsflächen	21
6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb	23
6.1.2 Gebrauchte Objekte (Wiederverkäufe)	25

	Seite
7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	26
7.1 Wohnungseigentum	26
7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)	27
7.1.2 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe bzw. Umwandlungen)	29
7.2 Stellplätze, Garagen, Carports (Teileigentum)	30
8. BODENRICHTWERTE	31
8.1 Gesetzlicher Auftrag	31
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	31
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	33
8.4 Bodenrichtwerte für Zwecke der Bedarfsbewertung zum 01.01.1996	34
9. ERFORDERLICHE DATEN	34
9.1 Indexreihen	34
9.1.1 Preisindizes für Wohnbaugrundstücke	34
9.1.2 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen	37
9.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)	38
9.2 Umrechnungskoeffizienten	39
9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis	39
9.2.2 Einfluss der Wohnungsgröße bei Wohnungseigentum	40
9.3 Liegenschaftszinssätze	41
9.4 Vergleichswerte für bebauten Grundstücke (gebrauchte Objekte)	43
9.5 Marktanpassungsfaktoren	43
9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Neubauten)	44
9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (gebrauchte Objekte)	45
9.6 Bewirtschaftungskosten	46
9.7 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)	46
10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT - keine Angaben -	47
11. REGIONALE VERGLEICHE - keine Angaben -	47
12. MIETEN	48
12.1 Gewerbliche Mieten	48
12.2 Mietspiegel für die Stadt Bergisch-Gladbach	49
13. DER RHEINISCH-BERGISCHE KREIS IN ZAHLEN	52
14. ALLGEMEINE ERGÄNZENDE INFORMATIONEN	55
14.1 Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser	55
14.2 Auszug aus der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NW) Gebühren des Gutachterausschusses	56
14.3 Anschriften der Gemeinde- / Stadtverwaltungen im Rheinisch-Bergischen Kreis	59
14.4 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	59
14.5 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse	60
14.6 Sonstige wichtige Anschriften	61

1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

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

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2007 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ausgenommen die Stadt Bergisch Gladbach, für die ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist) 1.801 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 340 Mio. € und einem Flächenumsatz von 476 Hektar registriert (Ziff. 4). Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2006 um rd. 11 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 8 % auf 240 Kauffälle im Jahr 2007 gestiegen. Die Bodenpreise blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt unverändert (Ziff. 5.1).

Typische Bodenpreise in mittleren Wohnlagen liegen zwischen 170,-- €/m² in Kürten und 265,-- €/m² in Leichlingen (Ziff. 8.3). Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (Ziff. 5.3).

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2007 wechselten 387 Objekte den Eigentümer, rd. 10 % mehr als im Vorjahr. Die Preise sind bei neu errichteten Eigentumswohnungen gegenüber 2006 nahezu unverändert. Die Spanne der Quadratmeterpreise in Neubauten (ausgewiesene Objekte Ziff. 7.1.1) reicht von 1.675,-- € bis zu 2.450,-- € pro Quadratmeter Wohnfläche.

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⁾ eine durchschnittliche Steigerung von 69,8 %
- die Baukosten²⁾ eine Steigerung von 46,2 %
- die Lebenshaltungskosten³⁾ eine Steigerung von 38,6 %

¹⁾ Preisindex für Baugrundstücke in Rheinisch-Bergischen Kreis (Index 1990 = 106, Index 2007 = 180)

²⁾ LDS Preisindex für Wohngebäude (NRW) Basis 2000 (Index 1990 = 76,4, Index 2007 = 111,7)

³⁾ LDS Verbraucherpreisindex für NRW Basis 2000 (Index 1990 = 80,8, Index 2007 = 112,0)

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 nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu ermittelnden Bodenrichtwerte werden parallel dazu in Form von Richtwertkarten veröffentlicht.

Die nachfolgend im Bericht aufgeführten Einzelinformationen ergeben sich aus den im Jahre 2007 im Bereich des Kreises abgeschlossenen Kaufverträgen und eigenen Ermittlungen des Gutachterausschusses. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB §§ 192 ff) 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. Heinrich Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat

Dipl.-Ing. Jürgen Späker, Städt. Vermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:

Klaus-Dieter Bauer, Immobilienmakler

Werner Boelke, Sparkassenbetriebswirt

Dipl.-Ing. Peter Dübber, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Arno Heedt, Vermessungsingenieur

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. Hans Günther Peter Schmidt, Architekt, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Elke Stumm, Architektin

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

Dipl.-Ing. Doris Zupfer, Architektin

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:

Maya Günther, Regierungsrätin

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:

Egon Olbertz, Regierungsrat

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen:

Axel Trübswetter, Steuerinspektor

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen:

Karl-Heinz Breuer, Steueroberinspektor

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV) 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:

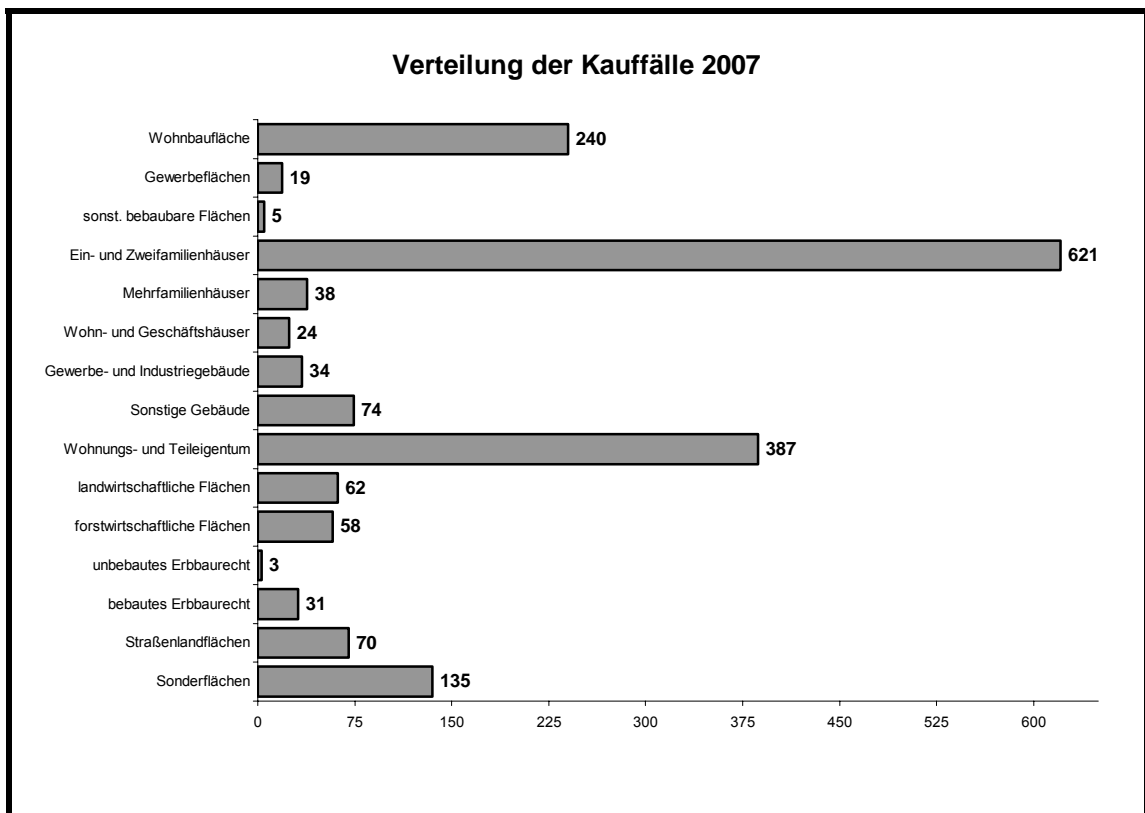
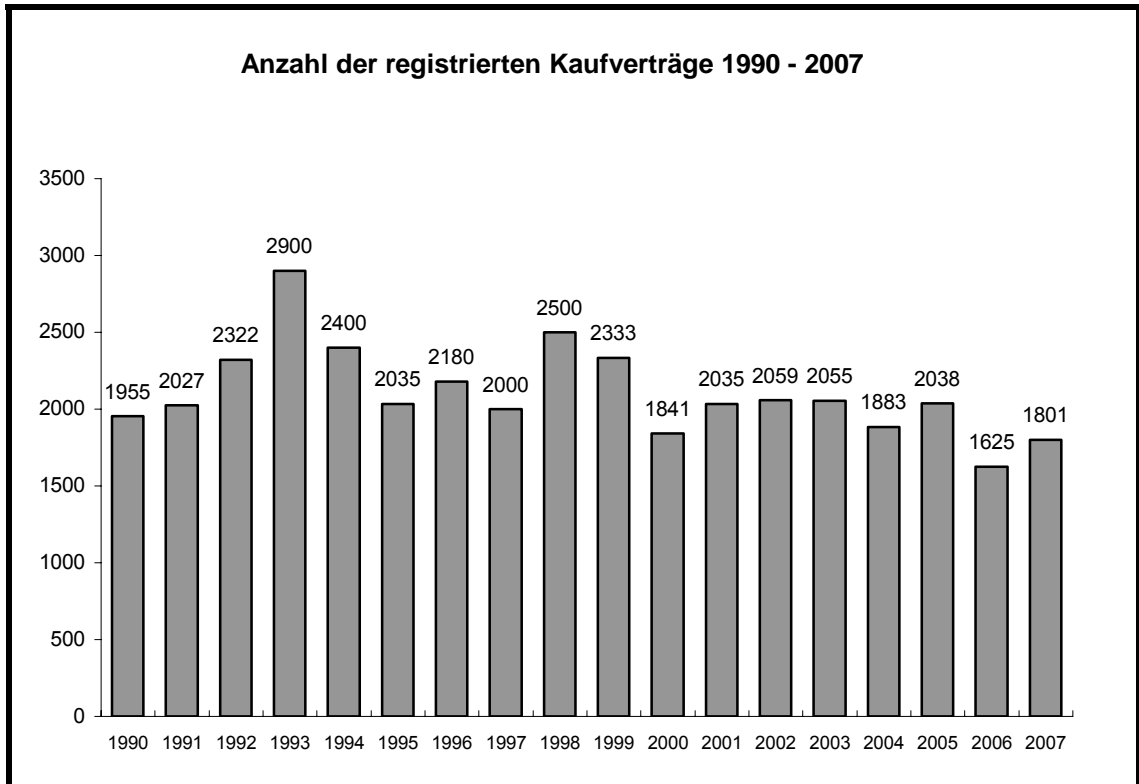
- Vorbereitung der Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewertete Daten
- Vorbereitung von Veröffentlichungen 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 2007

Für das Jahr 2007 sind dem Gutachterausschuss entsprechend § 195 Baugesetzbuch insgesamt 1.801 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 2006 ist die Anzahl der registrierten Fälle um rd. 11 % gestiegen.

Der Anteil der Zwangsversteigerungen bezogen auf alle Kauffälle ist mit 3,8 % (69 Fälle) im Jahr 2007 gegenüber 3,9 % (64 Fälle) im Jahr 2006 nahezu gleich geblieben.

4.1 ANZAHL 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	2002	374	8	43	29	744	20	17	508
	2003	316	21	38	35	786	24	10	474
	2004	260	9	54	36	629	28	16	483
	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
Burscheid	2002	19	1	5	3	79	2	2	65
	2003	22	5	8	3	91	2	2	72
	2004	20	-	9	2	61	2	3	77
	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
Kürten	2002	81	-	2	7	74	-	-	20
	2003	40	4	8	4	76	1	-	16
	2004	41	-	9	8	56	2	-	23
	2005	41	1	11	7	75	-	1	31
	2006	40	-	8	9	48	-	-	23
	2007	34	1	15	5	71	4	1	14
Leichlingen	2002	56	-	7	2	123	2	1	111
	2003	58	2	5	2	130	3	3	96
	2004	48	-	8	3	111	5	3	108
	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
Odenthal	2002	53	-	5	4	65	-	1	35
	2003	56	-	1	2	76	1	-	34
	2004	45	-	2	5	61	2	-	44
	2005	36	-	4	4	68	1	1	25
	2006	24	-	5	2	50	3	1	24
	2007	16	-	7	6	51	4	1	30
Overath	2002	76	3	10	6	128	1	1	49
	2003	74	7	2	7	103	1	1	49
	2004	55	1	7	4	83	4	3	51
	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
Rösrath	2002	43	3	3	4	134	5	4	105
	2003	36	-	3	4	177	7	2	106
	2004	23	2	7	6	126	10	-	81
	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
Wermelskirchen	2002	46	1	11	3	141	10	8	123
	2003	30	3	11	13	133	9	2	101
	2004	28	6	12	8	131	3	7	99
	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

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	2002	37,44	3,60	75,61	42,87	74,52	2,32	2,18
	2003	30,86	11,22	37,30	41,47	86,17	2,43	2,68
	2004	22,61	4,72	87,68	27,11	67,97	3,31	2,47
	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
Burscheid	2002	1,42	1,17	8,24	0,70	5,60	0,40	0,13
	2003	2,69	4,37	8,11	3,19	7,82	0,17	0,94
	2004	4,63	-	5,15	0,41	5,74	0,22	0,69
	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
Kürten	2002	10,59	-	5,33	28,66	16,05	-	-
	2003	2,74	0,98	7,24	2,62	21,19	0,10	-
	2004	3,99	-	13,10	3,84	9,94	0,20	-
	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
Leichlingen	2002	5,55	-	27,08	1,00	9,74	0,28	0,10
	2003	4,78	0,24	3,07	5,16	9,54	0,21	0,17
	2004	3,23	-	37,61	1,90	10,57	1,36	0,83
	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
Odenthal	2002	4,30	-	1,21	0,97	5,47	-	0,19
	2003	3,17	-	0,20	0,48	8,07	0,10	-
	2004	2,60	-	1,25	4,10	6,30	0,18	-
	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
Overath	2002	7,26	0,36	19,47	5,22	10,16	0,15	0,06
	2003	6,73	2,28	2,03	20,32	9,05	0,09	0,07
	2004	3,64	0,53	4,53	1,21	6,82	0,34	0,22
	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
Rösrath	2002	5,11	1,16	1,38	5,04	8,41	0,46	0,43
	2003	5,14	-	2,28	2,07	15,00	1,02	0,13
	2004	2,13	0,61	10,35	6,30	12,61	0,81	-
	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
Wermelskirchen	2002	3,21	0,91	12,90	1,28	19,09	1,03	1,27
	2003	5,61	3,35	14,37	7,63	15,50	0,74	1,37
	2004	2,39	3,58	15,69	9,35	15,99	0,20	0,73
	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

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	2002	50,99	3,65	1,40	0,32	168,20	7,92	13,94	67,48
	2003	43,19	6,39	0,76	0,40	184,94	8,43	3,47	59,43
	2004	31,33	3,84	1,80	0,28	142,35	10,01	6,82	65,86
	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
Burscheid	2002	2,27	0,57	0,12	0,01	16,99	1,95	0,34	7,45
	2003	3,40	1,43	0,05	0,03	20,05	0,61	1,58	8,95
	2004	2,08	-	0,09	0,04	12,45	0,40	0,93	9,76
	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
Kürten	2002	9,69	-	0,22	0,17	16,57	-	-	1,97
	2003	3,74	1,26	0,15	0,03	15,66	0,45	-	2,25
	2004	5,18	-	0,20	0,02	11,52	1,17	-	2,81
	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
Leichlingen	2002	6,87	-	0,54	-	26,87	0,90	0,25	16,15
	2003	7,91	0,65	0,11	0,02	32,52	1,27	0,58	12,48
	2004	6,72	-	0,89	0,01	26,05	2,40	0,70	14,14
	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
Odenthal	2002	7,25	-	0,04	0,01	16,98	-	0,52	5,81
	2003	5,78	-	0,01	0,01	21,87	0,20	-	4,68
	2004	5,14	-	0,05	0,04	17,63	0,81	-	6,78
	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
Overath	2002	11,00	0,28	0,19	0,05	27,66	0,41	0,27	6,64
	2003	8,65	1,41	0,04	0,20	22,85	0,23	0,47	7,19
	2004	4,93	0,96	0,06	0,01	17,97	1,33	0,74	7,80
	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
Rösrath	2002	9,22	1,60	0,03	0,04	33,39	1,92	7,58	13,99
	2003	9,42	-	0,04	0,04	45,35	3,04	0,41	11,89
	2004	4,09	0,67	0,26	0,08	29,02	2,94	-	9,21
	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
Wermelskirchen	2002	4,68	1,20	0,27	0,05	29,73	2,74	4,99	15,46
	2003	4,28	1,65	0,36	0,07	26,64	2,63	0,44	12,00
	2004	3,19	2,21	0,25	0,08	27,71	0,96	4,45	15,36
	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

4.4 VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE (ORTSANSÄSSIGE / AUSWÄRTIGE PRIVATE KÄUFER)

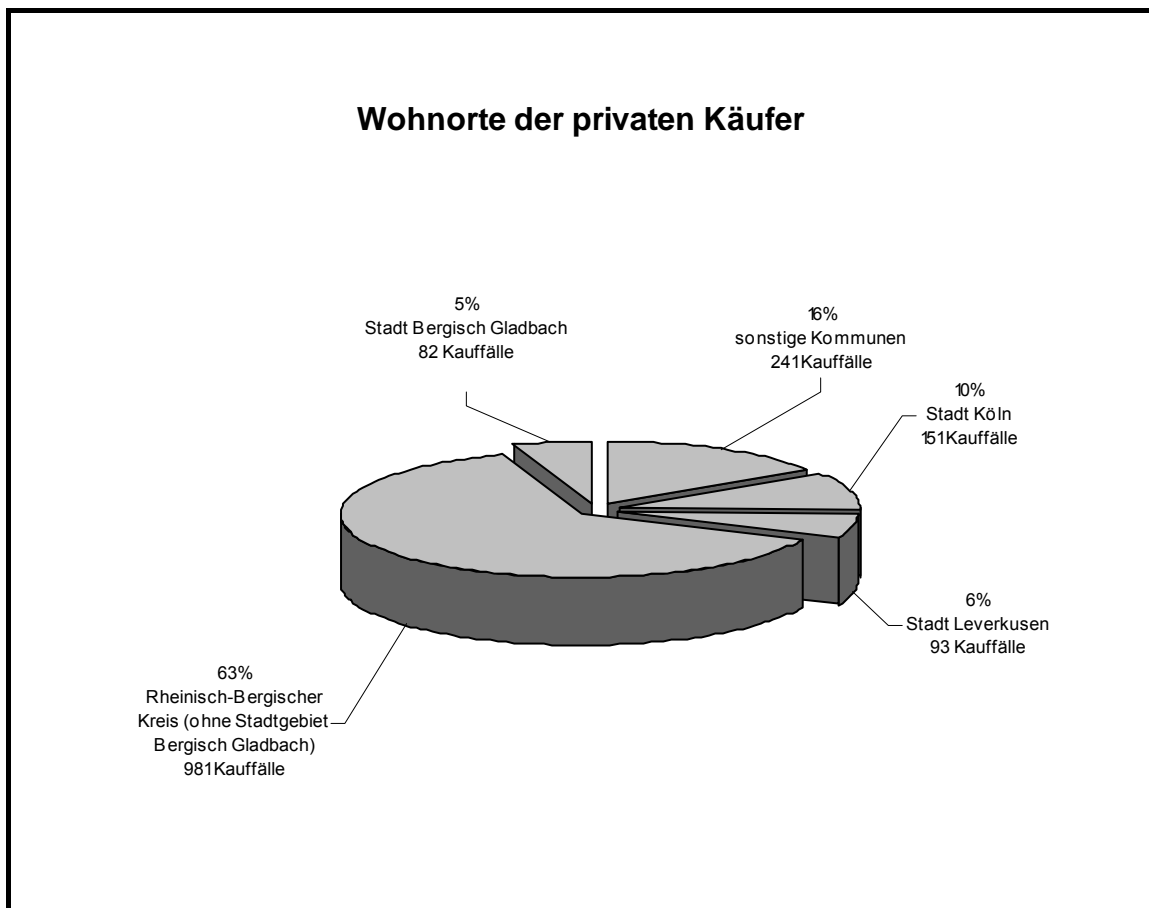
Von den 1.801 registrierten Kaufverträgen im Jahr 2007 wurden 1.548 (rd. 86 %) der Verträge von privaten Käufern und 253 (rd. 14 %) von Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften etc. abgeschlossen.

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.



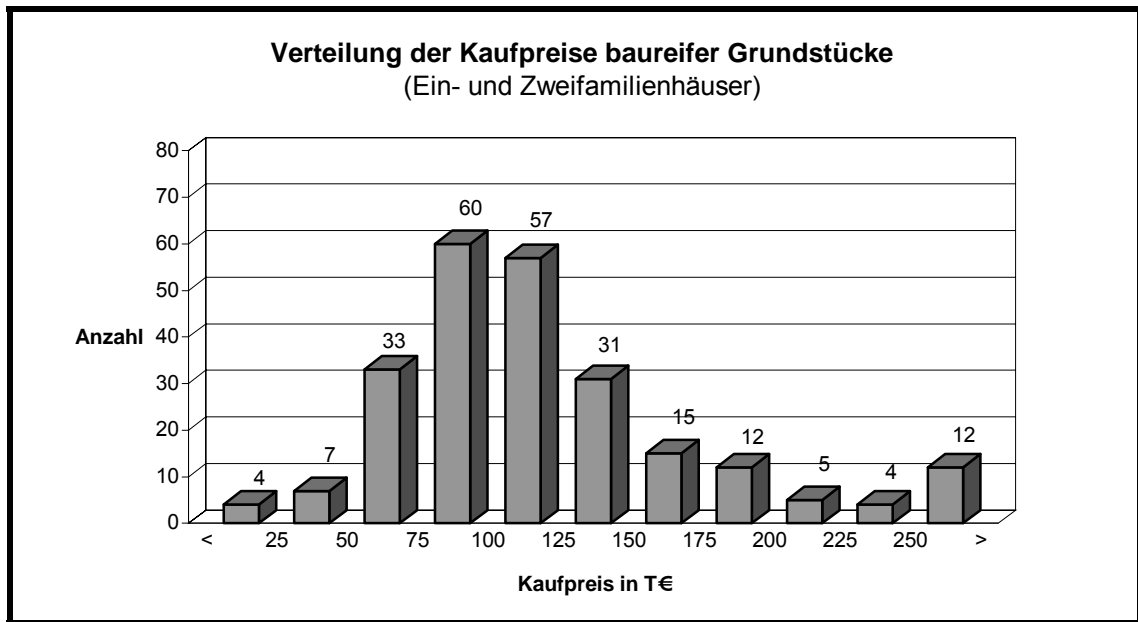
Wohnort der privaten Käufer (1548 Kaufverträge)	Verkäufe in der Kommune							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen	
insgesamt	190	166	241	131	232	278	310	
in der jeweiligen Kommune	Anzahl	94	100	145	69	119	153	223
		49%	60%	60%	53%	51%	55%	72%
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	15	13	11	7	16	7	9
		8%	8%	5%	5%	7%	3%	3%
Bergisch Gladbach	Anzahl	2	21	1	19	30	8	1
		1%	13%	0%	15%	13%	3%	0%
Köln	Anzahl	10	16	10	10	30	68	7
		5%	10%	4%	8%	13%	24%	2%
Kreis Mettmann	Anzahl	8	0	18	1	1	3	0
		4%	0%	7%	1%	0%	1%	0%
Leverkusen	Anzahl	44	5	17	15	2	3	7
		23%	3%	7%	11%	1%	1%	2%
Oberbergischer Kreis	Anzahl	0	6	0	0	3	2	5
		0%	4%	0%	0%	1%	1%	2%
Remscheid	Anzahl	3	0	0	1	0	0	14
		2%	0%	0%	1%	0%	0%	5%
Rhein-Sieg Kreis	Anzahl	2	0	0	1	13	11	0
		1%	0%	0%	1%	6%	4%	0%
Solingen	Anzahl	2	0	15	1	0	1	11
		1%	0%	6%	1%	0%	0%	4%
sonstige	Anzahl	10	5	24	7	18	22	33
		5%	3%	10%	5%	8%	8%	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
		1548	213	106	615	330
Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne Stadt Bergisch Gladbach)	Anzahl	981	93	93	342	234
		63%	44%	88%	56%	71%
Bergisch Gladbach	Anzahl	82	17	2	46	6
		5%	8%	2%	7%	2%
Köln	Anzahl	151	40	2	83	15
		10	19%	2%	13%	5%
Kreis Mettmann	Anzahl	31	4	2	15	7
		2%	2%	2%	2%	2%
Leverkusen	Anzahl	93	23	1	34	28
		6%	11%	1%	6%	8%
Oberbergischer Kreis	Anzahl	16	1	1	10	2
		1%	0%	1%	2%	1%
Remscheid	Anzahl	18	3	0	7	5
		1%	1%	0%	1%	2%
Rhein-Sieg Kreis	Anzahl	27	3	1	11	6
		2%	1%	1%	2%	2%
Solingen	Anzahl	30	7	2	11	4
		2%	3%	2%	2%	1%
sonstige	Anzahl	119	22	2	56	23
		8%	10%	2%	9%	7%

5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.1 INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU

Im Jahr 2007 wechselten 240 Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau den Eigentümer. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 50 und 150 T€ 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 87 Kaufpreise (ohne Abweichungen von mehr als +/- 10 % vom Durchschnitt) zur Verfügung. Hiernach stellt sich die durchschnittliche Entwicklung im Jahr 2007 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 für den Geschosswohnungsbau (ohne sozialen Wohnungsbau) bei annähernd ähnlicher Ausnutzung dem individuellen Wohnungsbau vergleichbare Bodenpreise gezahlt werden.

5.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Preisentwicklung 2007 im Gesamtkreis

+/- 0 %

Aus dem Jahr 2007 liegen 6 auswertbare Kaufverträge für normale Gewerbeflächen in ausgewiesenen Gewerbegebieten vor, die das unveränderte Richtwertniveau der letzten Jahre im Kreisgebiet bestätigen.

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 2007 liegen 14 Kaufverträge für derartige Flächen vor. Die Preise für diese Flächen liegen ca. 25 % über dem vergleichbaren Richtwert für Gewerbeland bzw. erreichen das Niveau der umliegenden Wohnbauflächen oder überschreiten diese Preise zum Teil.

5.4 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN

5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen und Pachten

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

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

Seit Beginn der 80er Jahre werden für Grünland- und Ackerlandflächen im Rheinisch-Bergischen Kreis bei mittlerer Qualität annähernd gleiche Preise gezahlt.

Es wurde festgestellt, dass auch im Jahr 2007 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.

Durchschnittlicher Bodenpreis von Flächen ab 2500 m² im Jahre 2007 in €/m²

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Bandbreite in €/m ²	Ø Wertzahlen der Bodenschätzung	Auswertbare Kaufpreise
Kreisgebiet	1,35	0,80 – 2,20	35 - 60	17

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 pro Jahr etwa 1 % des Bodenwertes.

5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Auswertung liegen 101 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2004 bis 2007 zugrunde. Hiernach ergibt sich folgende Abstufung:

Art des Aufwuchses	Bandbreite in €/m ²	Durchschnittspreis in €/m ²	Anzahl der Kaufpreise
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs oder mit sog. jüngerem Knüppelholzbestand	0,30 – 0,80	0,50	27
Nadelwald jüngerer Bestand	0,70 – 0,90	0,75	7
mittelalter und älterer Bestand	0,90 – 1,35	1,20	15
Laubwald jüngerer Bestand	0,70 – 0,90	0,80	8
mittelalter und älterer Bestand	0,80 – 1,50	1,20	22
Mischwald jüngerer Bestand	0,80 – 1,00	0,90	6
mittelalter und älterer Bestand	1,00 – 1,60	1,25	16

Die ermittelten Durchschnittswerte beziehen sich auf normale topografische Verhältnisse und beinhalten den Bodenwert der Fläche sowie den Wert des jeweiligen Aufwuchses.

Besonders wertvollerer Holzaufwuchs bedarf der ergänzenden Wertermittlung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

5.4.3 Begünstigtes Agrarland (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)

Bei derartigen Flächen liegen die Kaufpreise zwischen dem 1,5- bis 3-fachen landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Bodenwert.

Begünstigtes Agrarland sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich

"insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht" (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 Wertermittlungsverordnung).

5.4.4 Obstanbauflächen inklusive Aufwuchs

Kaufpreise aus den Jahren 2001 bis 2004 (vorwiegend Raum Leichlingen und Burscheid)	3,00 €/m ²	bis	5,00 €/m ²
--	-----------------------	-----	-----------------------

5.4.5 Geringstland

Kaufpreise aus 2005 bis 2007 (Feuchtwiesen, Wiesen und Hutungen)	0,30 €/m ²	bis	0,80 €/m ²
---	-----------------------	-----	-----------------------

5.5 BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND

Für Bauerwartungsland lag im Jahr 2007 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 werden. „Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.“

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland wurden in den Jahren 2003 bis 2007 rd. 40 - 70 % des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes (d. h. ohne die kalkulatorischen Kosten für Erschließung, Planung, Ausgleichsmaßnahmen etc.) der jeweiligen Lage gezahlt. Es lagen 32 Kaufpreise für Flächen zwischen 0,1 und 7,8 Hektar 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.“

5.6 SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.6.1 Gartenland in Ortsrandlagen

Gartenland in Ortsrandlagen	5,00 €/m ²	bis	20,00 €/m ²
-----------------------------	-----------------------	-----	------------------------

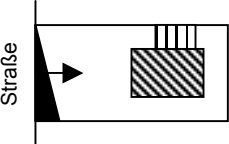
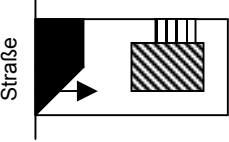
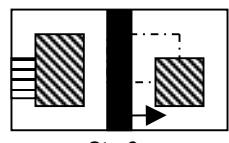
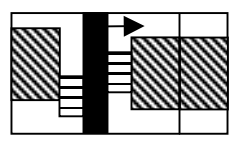
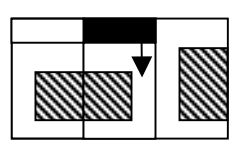
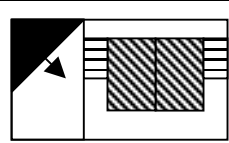
Für die Ermittlung lagen 33 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2005 bis 2007 für Gartenland in Ortsrandlagen vor. Aus den Verkäufen ergibt sich eine Grundstücksgröße von ca. 300 m² bis 1.000 m².

5.6.2 Innerörtliche Geschäftslagen

Für Grundstücke in innerörtlichen Geschäftslagen (Kerngebiete mit der Ausweisung MK in den Bodenrichtwerten) wurden im Jahr 2007 keine Kaufpreise registriert. Die Bodenrichtwerte in diesen Bereichen bleiben unter Berücksichtigung der momentan angespannten Situation auf dem gewerblichen Immobilien- und Mietenmarkt unverändert.

5.6.3 Zukaufs- und Arrondierungsflächen
(unselbständige Teilflächen)

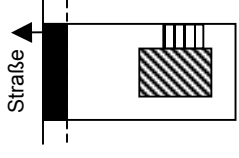
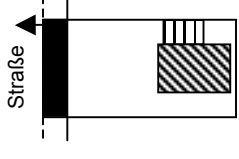
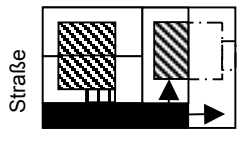
Dieser Auswertung liegen 156 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2004 bis 2007 zu Grunde.

Art der Fläche	Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes	Bandbreite in % des Baulandwertes der Lage	
1. Straßenandrückveräußerung an die Anlieger				
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichender Vorfläche (bis 50 m ²)		38	15	5 - 35
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (50 m ² - 150 m ²)		23	28	10 - 50
2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken				
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (bis 200 m ²)		18	100	80 - 130
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitliche Stellplatzflächen (bis 250 m ²)		32	50	20 - 75
2.3 Gartenland und Hinterlandzukäufe (bis 500 m ²)		36	14	5 - 35
3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke				
Arrondierungsflächen (bis 400 m ²)		9	70	40 - 100

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

5.6.4 Straßenland und private Erschließungsflächen

Dieser Auswertung liegen 129 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2004 bis 2007 zu Grunde.

Art der Fläche	Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes	Bandbreite in % des Baulandwertes der Lage	
4. Straßenlandankauf durch die Kommunen Flächen die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff bei ausreichender Grundstücksvor- bzw. Gesamtfläche)				
Ankauf aus Baulandbereichen		37	10	5 - 20
Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird durchschnittlich 3,20 €/m ² gezahlt. Es lagen 12 auswertbare Kaufpreise vor, die eine Bandbreite von 1,50 € bis 5,00 €/m ² ergaben.				
5. Straßenlandankauf durch die Kommunen Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche				
Ankauf aus Baulandbereichen		74	9	5 - 20
Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird durchschnittlich 2,70 €/m ² gezahlt. Es lagen 8 auswertbare Kaufpreise vor, die eine Bandbreite von 1,00 € bis 5,00 €/m ² ergaben.*				
6. Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird*				
Private Erschließungsflächen		7	45	20 - 70

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

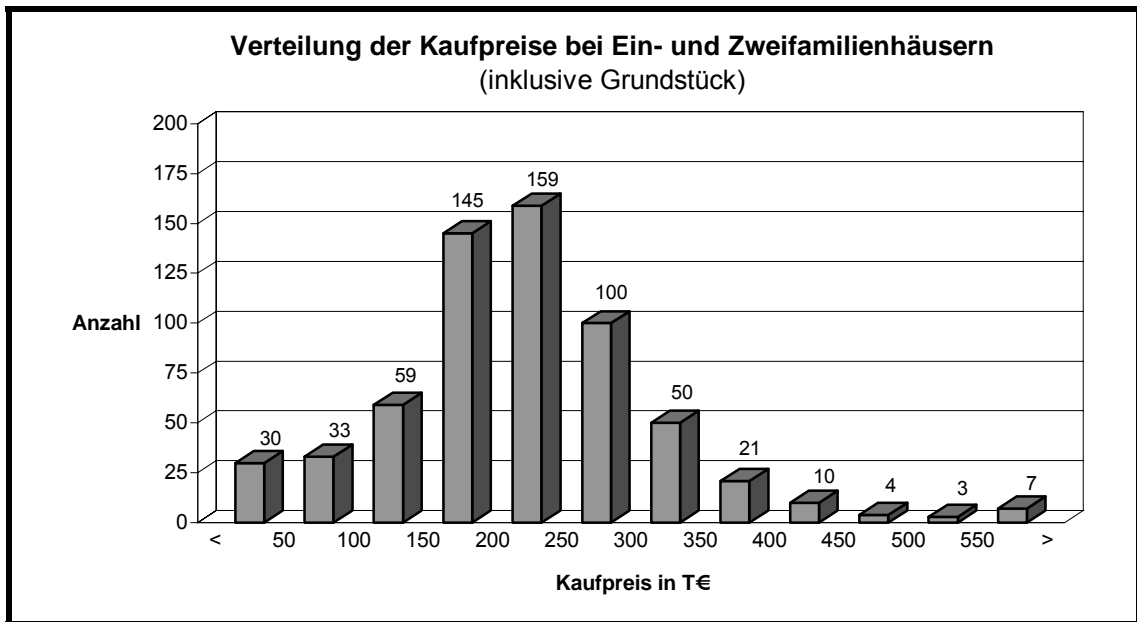
* Aufgrund des geringen Materials wurden hier die Daten von 2001 bis 2007 zusammengefasst ausgewertet.

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 2007 wechselten insgesamt 621 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer.



Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in 2007 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten / Gemeinden

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

6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb

Die Auswertung der Kaufpreise aus den Jahren 2005, 2006 und 2007 gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Für den ersten Teil der Untersuchung wurden 113 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 97 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 300 m ² Bodenwertanteil Ø 24 %		Grundstücksgröße Ø 340 m ² Bodenwertanteil Ø 26 %	
	Ø Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis
100	1.950	195.000	2.075	207.500	-	-
110	1.900	209.000	2.025	222.750	-	-
120	1.825	219.000	1.975	237.000	-	-
130	1.750	227.500	1.925	250.250	2.350	305.500
140	1.700	238.000	1.875	262.500	2.275	318.500
150	-	-	1.825	273.750	2.225	333.750
160	-	-	1.775	284.000	2.150	344.000
170	-	-	1.725	293.250	2.100	357.000
180	-	-	-	-	2.025	364.500
	13 Kaufpreise		81 Kaufpreise		19 Kaufpreise	

Hinweis:

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

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 und 2006)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	226.300	207.800 - 240.900	122	1.875	1.675 - 1.975
	Grundstücksgröße Ø 275 m ² , Bodenwertanteil Ø 20 %				
Reihenmittelhäuser ohne Keller (nur aus 2005)	160.100	159.000 - 162.000	97	1.650	1.625 - 1.675
	Grundstücksgröße Ø 169 m ² , Bodenwertanteil Ø 18 %				
Reihenmittelhäuser mit Keller (nur aus 2006)	222.400	200.800 - 223.400	124	1725	1.625 - 1.800
	Grundstücksgröße Ø 205 m ² , Bodenwertanteil Ø 17 %				

- Leichlingen Schnugsheide (Werte aus 2005, 2006 und 2007)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	279.150	271.500 - 291.800	131	2.125	2.050 - 2.225
	Grundstücksgröße Ø 270 m ² , Bodenwertanteil Ø 24 %				

- Overath Immekeppel (Werte aus 2005, 2006 und 2007)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	206.650	194.800 - 229.700	130	1.575	1.425 - 1.850
	Grundstücksgröße Ø 315 m ² , Bodenwertanteil Ø 28 %				
freistehende Häuser	229.100	213.700 - 246.600	130	1.725	1.625 - 2.025
	Grundstücksgröße Ø 281 m ² , Bodenwertanteil Ø 24 %				

- Rös Rath Kleineichen (Werte aus 2006 und 2007)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	283.900	274.600 - 301.500	154	1.825	1.775 - 1.950
	Grundstücksgröße Ø 316 m ² , Bodenwertanteil Ø 27 %				

- Rös Rath Nähe Möbelzentrum (Werte aus 2005, 2006 und 2007)

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m ² Ø	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	253.750	239.500 - 280.000	139	1.800	1.675 - 2.000
	Grundstücksgröße Ø 270 m ² , Bodenwertanteil Ø 27 %				

6.1.2 Gebrauchte Objekte (Wiederverkäufe)

Der Auswertung liegen 227 Kaufpreise aus den Jahren 2005 und 2006 zugrunde. Die ermittelten Durchschnittswerte beziehen sich auf das Grundstück inkl. Wohnhaus mit normalen Außenanlagen (ohne Garage, Carport etc.). Es handelt sich hier um Gebäude mit einer baujahrestypischen Ausstattung.

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

Wiederverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser				
Gesamtkreis (ohne Fertighäuser)				
Freistehende Eigenheime				
Baujahr	Preis ohne Garage / Carport in €	Wohnfläche in m ²	Bodenwertanteil in %	Preis / m ² Wohnfläche in €
1950	207.000	120	61	1.725
1960	230.750	130	52	1.775
1970	243.000	135	44	1.800
1980	268.250	145	36	1.850
1990	298.375	155	29	1.925
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
1950	154.875	105	64	1.475
1960	178.250	115	50	1.550
1970	195.000	120	40	1.625
1980	224.250	130	32	1.725
1990	243.000	135	27	1.800
2000	266.000	140	25	1.900
Reihenmittelhausobjekte				
1970	177.000	120	30	1.475
1980	196.875	125	26	1.575
1990	206.250	125	24	1.650
2000	215.625	125	22	1.725

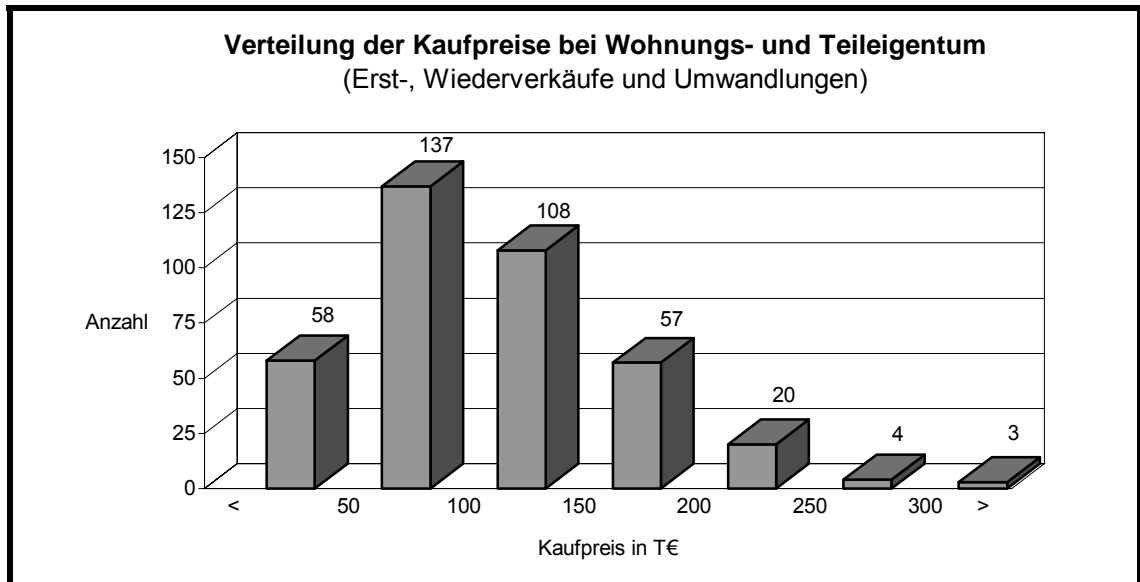
Hinweis:

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.

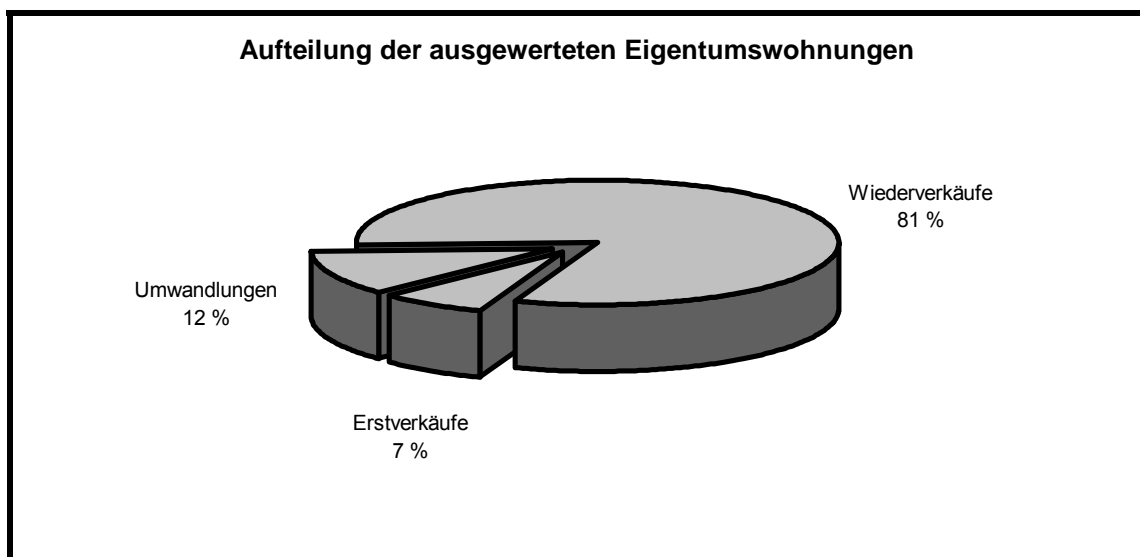
7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Im Jahr 2007 wechselten insgesamt 387 Objekte den Eigentümer.

7.1 WOHNUNGSEIGENTUM



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



Von den 387 eingegangenen Kaufverträgen konnten 137 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 (bei durchschnittlicher Wohnungsqualität)

In der Auswertung der Kauffälle wurde der besondere Einfluss des Qualitätsmerkmals „Wohnfläche“ auf den Preis untersucht. Im Ergebnis liegt z. B. der Preis von Wohnungen mit etwa 120 m² Wohnfläche durchschnittlich rd. 7 % unter den auf den nachfolgenden Seiten aufgeführten Durchschnittspreisen ansonsten vergleichbarer „normal“ großer Wohnungen. Die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten wurden aus Regressionsanalysen abgeleitet.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Wohnungsgröße (ausgewertet aus den Kauffällen 2004)

Wohnfläche in m ²	60	70	80	90	100	110	120
Umrechnungskoeffizient	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93

7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)

Aus dem Jahr 2007 liegen für den gesamten Zuständigkeitsbereich lediglich 10 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 letzten 4 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 %**

- Burscheid

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Carl-Lauterbach-Str. 20	98	57 - 115	2.050	1.950 - 2.125
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2006			
Hauptstr. 26, 26a	78	67 - 98	1.925	1.875 - 2.000
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2005			
Mittelstr. 8	87	62 - 121	1.950	1.675 - 2.075
	insgesamt 20 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2007			

- Leichlingen

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Am Hüpplingsgraben 33-37	92	74 - 101	1.900	1.750 - 2.200
	insgesamt 15 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2005			
Kirchstr. 22	73	70 - 85	2.075	2.075 - 2.175
	insgesamt 5 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2005			
Märzgässchen 11-15	72	39 - 115	2.375	2.125 - 2.425
	insgesamt 8 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2004			
Turmplatz 2	86	67 - 90	2.050	2.025 - 2.100
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2006			

- Rösrath

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Sonnenweg 17	108	80 - 124	1.925	1.725 - 2.050
	insgesamt 7 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2007			

- Odenthal

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Altenberger-Dom-Str. 21	78	59 - 94	2.425	2.325 - 2.450
	insgesamt 12 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2006			

- Wermelskirchen

Lage	Wohnfläche in m ² Ø	Wohnfläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne
Berliner Str. 99	81	67 - 106	2.150	1.825 - 2.375
	insgesamt 13 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2007			
Grüne Str. 10	83	59 - 94	2.150	2.100 - 2.275
	insgesamt 6 auswertbare Kauffälle aus dem Jahr 2004			

- Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 €-Stufen gerundet.
- Der Auswertung liegen insgesamt 105 auswertbare Kaufpreise in Wohnanlagen mit etwa 4 bis 30 Wohneinheiten zugrunde.
- Die Mehrheit der Wohnflächen liegt zwischen 70 m² und 90 m², es handelt sich dabei überwiegend um 2- bis 3-Zimmerwohnungen.
- Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

7.1.2 Durchschnittspreise bei gebrauchten Objekten (Wiederverkäufe bzw. Umwandlungen)

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen und der großen Streuung der Kaufpreise innerhalb der Baujahresgruppen kann keine zuverlässige Preisentwicklung von wiederverkauften Eigentumswohnungen ermittelt werden.

Baujahr	Preis €/m ² Wfl. Ø	Preis €/m ² Wfl. Spanne	Anzahl der auswertbaren Kaufpreise
1970	1.150	775 - 1.525	12
1975	1.225	775 - 1.350	9
1980	1.300	825 - 1.450	4
1985	1.350	925 - 1.700	6
1990	1.425	925 - 1.800	9
1995	1.500	900 - 1.975	32
2000	1.575	925 - 2.275	7

- Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf 25 €-Stufen gerundet.
- Der Auswertung liegen insgesamt 79 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.

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 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS (TEILEIGENTUM)**Kaufpreise für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte
bei Neubauten aus den Jahren 2004 bis 2007**

Art	Durchschnittspreis in €	Preisspanne in €	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	4.000	2.500 - 5.500	28
Carport	5.500	3.000 - 7.200	7
Garage	10.000	7.500 - 11.000	23
Tiefgarageneinstellplatz	11.000	7.500 - 15.000	56

**Mieten für Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte
aus den Jahren 2004 bis 2007**

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	12
Carport	25,00 - 30,00	4 *
Garage	30,00 - 40,00	10
Tiefgarageneinstellplatz	35,00 - 40,00	24

* Werte aus den Jahren 2001 bis 2004

8. BODENRICHTWERTE

8.1 GESETZLICHER AUFTRAG

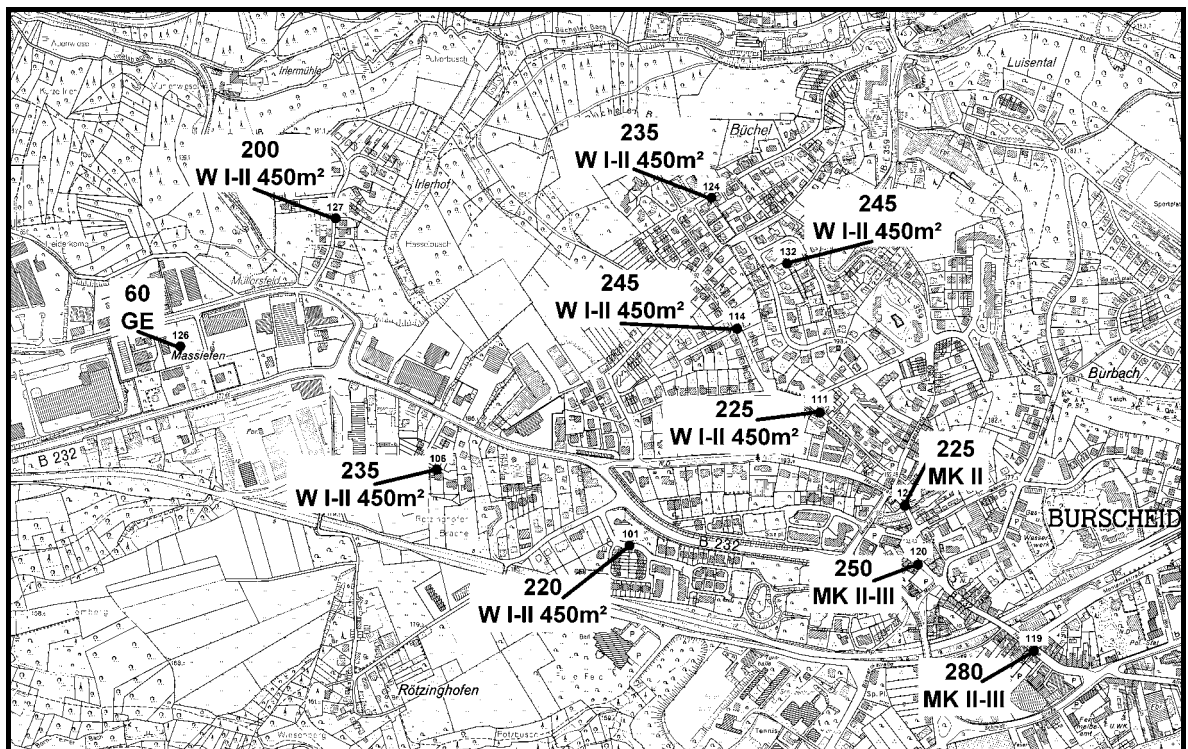
Auf der Grundlage der Auswertung der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2008 gemäß § 196 BauGB die Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Lage für ein bestimmtes Gebiet typisch ist (lagetypisches Grundstück). Der Wert eines einzelnen Grundstückes kann hiervon unter Berücksichtigung der Lage, Größe und des Zuschnitts, der Oberflächenstruktur und des Erschließungszustandes abweichen.

Nach § 11 Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) werden die Bodenrichtwerte in Bodenrichtwertkarten eingetragen. Jedermann hat das Recht, Einsicht in diese Bodenrichtwertkarten und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen. Die Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen und dort erworben werden.

8.2 BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND

(Ausschnitt aus der Richtwertkarte Burscheid)



Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte

Die Richtwerte und die zugrunde gelegten Eigenschaften sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt angegeben:

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

111 **240**
 • **W I-II 450 m²**

• = Bezugspunkt des Bodenrichtwertes
 111 = Nummer des Bodenrichtwertes (Richtwertliste zur Karte)
 240 = Bodenrichtwert in €/m², erschließungsbeitragsfrei, kanalschlussbeitragsfrei (erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass eine Veranlagung nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr anfällt, eine Veranlagung nach Kommunalem Abgabegesetz (KAG) kann im Einzelfall zukünftig noch erfolgen)

W = Wohngebiet **I-II** = Zahl der Vollgeschosse
MI = Mischgebiet **450 m²** = Fläche des Richtwertgrundstückes
MK = Kerngebiet
GE = Gewerbegebiet
GI = Industriegebiet

Die Angabe der jeweiligen Nutzung (W, MI, MK, GE und GI) bezieht sich auf die tatsächlich vorhandene typische örtliche Struktur und entspricht nicht zwingend der planungsrechtlichen Ausweisung.

Die dargestellten Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete 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 mittlern 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 Grundstückgröße, Zuschnitt, Verhältnis von Breite zu Tiefe etc.) bewirken Abweichungen seines Wertes vom Richtwert.

Die Zu- und Abschläge bei abweichenden Grundstücksgrößen für Wohn- und Mischgebiete (bei sonst gleichwertigen Eigenschaften) können aus der Tabelle Ziff. 9.2.1 entnommen werden. Bei den Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe MK, GE und GI findet die Tabelle Ziff. 9.2.1 keine Anwendung. Gegebenenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwertkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises kann unter der Internetadresse www.gutachterausschuss.rbk-online.de eingesehen werden.

Dort stehen allgemeine Informationen über Aufgaben und Dienstleistungen, Antragsformulare für Verkehrswertgutachten und Richtwertauskünfte etc. zur Verfügung.

Die Bodenrichtwertkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises (mit verschiedenen Suchfunktionen) kann kostenlos und ohne weitere Anmeldung eingesehen werden.

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 der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unter- als auch überschreiten.

Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau
(€/m², W I-II 450 m², erschließungsbeitragsfrei):

Stadt / Gemeinde	Wohnlage	gut	mittel	einfach
Burscheid	Füllsichel	245,--		
	In der Dellen		220,--	
	Niklaus-Ehlen-Weg (Hilgen)			195,--
Kürten	Kastanienweg	205,--		
	Am Domberg (Biesfeld)		170,--	
	Märchenweg (Waldmühle)			145,--
Leichlingen	Grünstraße	315,--		
	Flandrianstraße		265,--	
	Immigrather Straße			225,--
Odenthal	Auf dem Krahwinkel (Hahnenberg)	305,--		
	Eikamper Feld (Eikamp)		230,--	
	Im Wiesengrund (Steinhaus)			170,--
Overath	Kapellenstraße	225,--		
	Am Aggersteeg		185,--	
	Kreutzhäuschen			140,--
Rösrath	Wiesenweg (Forsbach)	310,--		
	Akazienweg (Stümpen)		240,--	
	Auf dem Brachfeld (Bleifeld)			185,--
Wermelskirchen	Heideweg	220,--		
	Heinhausstraße		200,--	
	Herrlinghausen			185,--

Planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen:
(erschließungsbeitragsfrei, kanalanschlussbeitragsfrei)

Stadt / Gemeinde	Preis in €/m ²
Burscheid	60,--
Kürten	80,--
Leichlingen	110,--
Odenthal	-
Overath	75,--
Rösrath	90,--
Wermelskirchen	60,--

8.4 BODENRICHTWERTE FÜR ZWECKE DER BEDARFSBEWERTUNG ZUM 01.01.1996

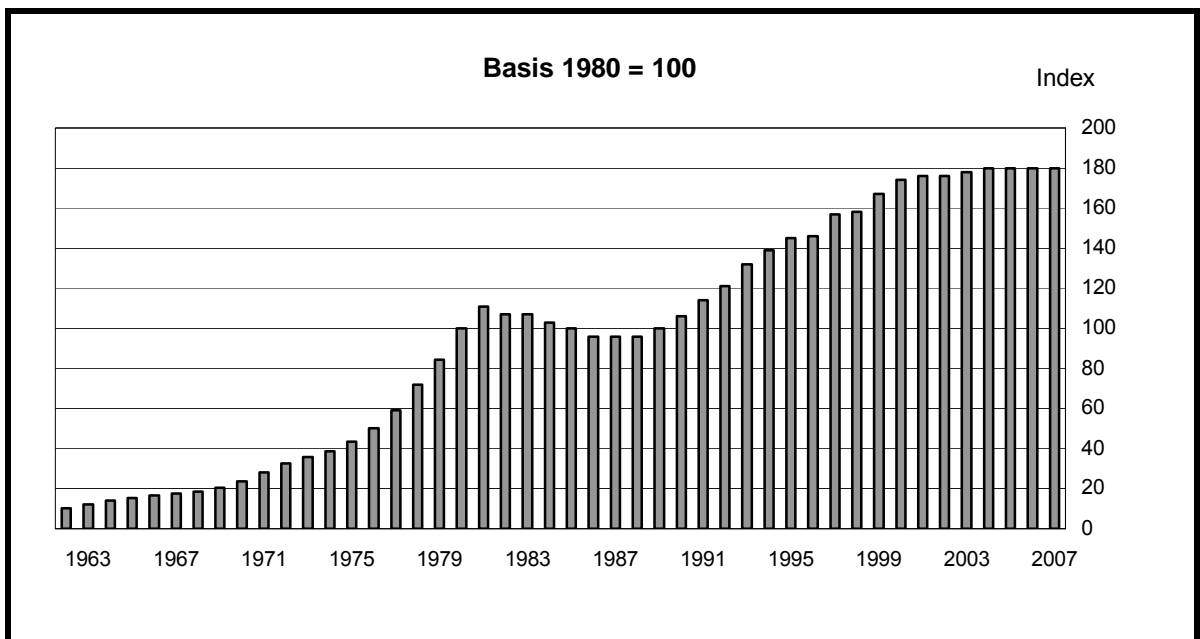
Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2005 Bodenrichtwerte für Zwecke der Bedarfsbewertung zum Stichtag 01.01.1996 (nach § 196 BauGB und § 145 BewG) ermittelt. Die später neu eingeführten Bodenrichtwerte wurden zusätzlich über den Bodenpreisindex auf den Bewertungsstichtag 01.01.1996 für die Bedarfsbewertung umgerechnet. Diese Werte werden im Internet unter www.boris.nrw.de (Bodenrichtwertinformationssystem NRW) veröffentlicht.

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

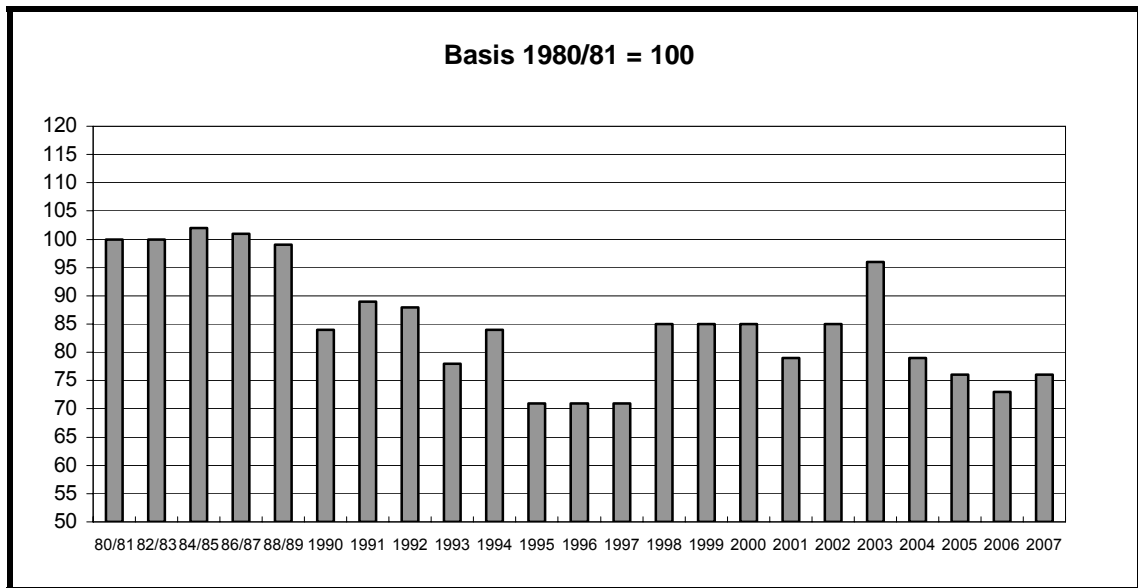
Ab dem Jahr 2001 werden die Indizes für die Städte / Gemeinden getrennt ermittelt.

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

9.1.2 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen

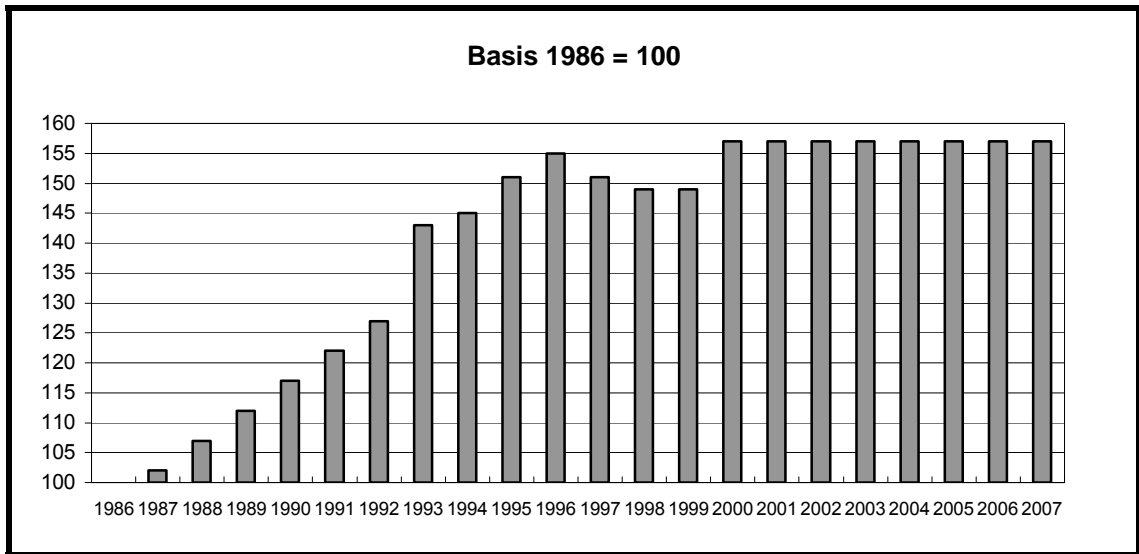
Basis 1980/81 = Index 100 = 1,80 €/m²



Jahr	Index
80/81	100
82/83	100
84/85	102
86/87	101
88/89	99
1990	84
1991	89
1992	88
1993	78
1994	84
1995	71
1996	71
1997	71
1998	85
1999	85
2000	85
2001	79
2002	85
2003	96
2004	79
2005	76
2006	73
2007	76

9.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

Basis 1986 = Index 100 = 1.304,-- €/m² Wohnfläche



Jahr	Index
1986	100
1987	102
1988	107
1989	112
1990	117
1991	122
1992	127
1993	143
1994	145
1995	151
1996	155
1997	151
1998	149
1999	149
2000	157
2001	157
2002	157
2003	157
2004	157
2005	157
2006	157
2007	157

9.2 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MI) 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 für Wohn- und Mischgebiete im Rheinisch-Bergischen Kreis 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.

Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe MK, GE und GI findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. Gegebenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Ausnutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

Der Auswertung lagen insgesamt 194 Vergleichspreise der Jahre 2005 bis 2007 zugrunde.

Zu-/ Abschläge beim Vergleich mit dem jeweiligen lagetypischen Richtwertgrundstück

Grundstücksfläche in m ²	Abweichung des Wertes vom Richtwert in % rd.
200	+ 10
250	+ 8
300	+ 6
350	+ 4
400	+ 2
450	+/- 0
500	- 2
550	- 4
600	- 6
650	- 8
700	- 10
750	- 12
800	- 14
850	- 16
900	- 18
950	- 19
1000	- 21
	194 Vergleichspreise

Anwendungsbeispiel:

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

200,-- €/m² zuzüglich 6 % = 212,-- €/m²

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 Juni 2004 mit Ergänzung vom November 2006 ermittelt.

Einzusehen unter <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

Den Ermittlungen liegen die zum Kaufzeitpunkt **tatsächlich erzielten Mieten (Eigentümergebühren)** 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 2005 bis 2007** zusammen gefasst.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung) in %	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 Vervielfältiger des Jahresrohertrages
Wohnungseigentum (vermietet)	4,85	35	68	1304	6,35	47	17,1
<i>Standardabweichung</i>	0,90		15	317	0,85	12	3,4
Ein- und Zwei- familienhäuser	(3,30)	2	(151)	(1557)	(5,88)	(60)	(22,1)
<i>Standardabweichung</i>	0,15		69	293	1,25	4	0,5
Dreifamilienhäuser	3,90	6	242	1372	6,11	48	19,1
<i>Standardabweichung</i>	1,20		47	298	1,20	12	4,7
Mehrfamilienhäuser (inklusive gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,90	16	585	786	5,30	35	12,4
<i>Standardabweichung</i>	1,04		558	162	0,86	5	2,0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,50	7	855	831	6,37	38	11,2
<i>Standardabweichung</i>	1,33		1382	235	2,24	16	2,4
Geschäfts- und Bürogebäude	(6,40)	2	(2076)	(1362)	(9,15)	(60)	(12,3)
<i>Standardabweichung</i>	0,49		2539	431	2,33	3	0,8
Gewerbe- und Industriegebäude	(6,10)	5	(458)	(761)	(5,00)	(19)	(12,6)
<i>Standardabweichung</i>	0,89		262	162	0,39	2	2,0

Eingeklammerte Werte sind aufgrund zu geringer Fallzahlen statistisch nicht gesichert.

Liegenschaftszinssätze der umliegenden Gutachterausschüsse

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2007

Gebäude		Rheinisch-Bergischer Kreis	Stadt Bergisch Gladbach	Stadt Köln	Stadt Leverkusen	Oberbergischer Kreis	Stadt Remscheid	Rhein-Sieg Kreis	Stadt Solingen
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	Liegenschaftszins	-	4,5 %	-	3,7 %	4,1 %	3,2 %	-	4,1 %
	Standardabweichung	-	0,90	-	0,90	0,90	0,97	-	0,80
Wohnungseigentum (vermietet)	Liegenschaftszins	4,5 %	4,8 %	-	4,0 %	4,3 %	4,1 %	4,7 %	-
	Standardabweichung	0,75	0,80	-	0,90	1,40	0,65	1,45	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszins	-	-	-	3,3 %	3,4 %	3,4 %	4,7 %	2,8 %
	Standardabweichung	-	-	-	0,70	1,10	0,89	1,60	0,50
Dreifamilienhäuser	Liegenschaftszins	-	4,8 %	4,3 %	3,2 %	5,5 %	-	-	4,1 %
	Standardabweichung	-	0,80	0,15	0,50	1,10	-	-	0,60
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	Liegenschaftszins	6,0 %	5,8 %	5,5 %	4,9 %	6,5 %	6,1 %	6,3 %	5,7 %
	Standardabweichung	1,00	0,40	0,10	1,00	1,50	1,10	1,40	1,40
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	Liegenschaftszins	6,2 %	6,3 %	6,1 %	6,5 %	6,0 %	7,6 %	-	8,1 %
	Standardabweichung	1,00	0,80	0,10	0,40	1,40	1,08	-	1,10
Geschäfts- und Bürogebäude	Liegenschaftszins	-	6,0 %	-	-	-	-	-	-
	Standardabweichung	-	1,20	-	-	-	-	-	-
Gewerbe- und Industriegebäude	Liegenschaftszins	-	7,3 %	-	7,8 %	8,5 %	-	-	-
	Standardabweichung	-	0,80	-	0,30	2,00	-	-	-

9.4 VERGLEICHSWERTE FÜR BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (GEBRAUCHTE OBJEKTE)

Aus den Kaufpreisen der Jahre 2005 und 2006 wurden die am Immobilienmarkt erzielten Durchschnittspreise je Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) inkl. Baunebenkosten und Außenanlagen ermittelt. Unter Hinweis auf § 12 Wertermittlungsverordnung ergibt sich der am Immobilienmarkt durchschnittlich zu erzielende Kaufpreis eines mit einem 1-geschossigen, unterkellerten Ein-/ Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (NHK 2000; Typ 1.01) bebauten Grundstücks (ohne Fertighausobjekte), in dem zu dem Produkt aus Bruttogrundfläche und Preis pro Quadratmeter BGF der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks dieser Lage addiert wird. Nebengebäude (Garage, Carport, Schuppen) und außergewöhnliche Außenanlagen sind gesondert zu untersuchen und zu bewerten. Der Analyse liegen insgesamt 120 auswertbare Kaufpreise zugrunde.

Grundlagen für die Auswertung:

- Kaufpreis ohne Nebengebäude
- Bodenwert (fiktiv unbebaut)
- Baujahr
- BGF (DIN 277/1987)

Gesamtkreis	
Vergleichswerte in €/m ² BGF (DIN 277/1987)	
Baujahr	1-geschossiges Ein- / Zweifamilienwohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss (NHK 2000; Typ 1.01) ohne Bodenwert
1960	345
1970	440
1980	550
1990	690
2000	920

9.5 MARKTANPASSUNGSFAKTOREN

Gemäß § 7 Wertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem herangezogenen Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Für die veräußerten Ein- / Zweifamilienhausobjekte hat die Geschäftsstelle des Ausschusses nach einer an die Erwerber gerichteten Fragebogenaktion die Sachwerte ermittelt. Die Berechnung der Sachwerte erfolgte auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277/1987) über die **Normalherstellungskosten NHK 2000** 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. Nach diesem Sachwertmodell sind Anpassungsfaktoren für die Gebäudearten (Anlage I), die Ausstattungsstandards (Anlage II), den Modernisierungsgrad für die Modifizierung der Restnutzungsdauer (Anlage III) und die Orientierungswerte bei DREMPeln und ausgebauten Spitzböden (Anlage IV) berücksichtigt worden. Die Grundflächen von nutzbaren Dachgeschossen

wurden voll in die Berechnung der BGF einbezogen, die Bewertung von nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen erfolgte nach sachverständigem Ermessen, da die Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW zum Auswertungszeitpunkt noch nicht vorlag.

Die Umrechnung auf den Zeitpunkt des Kaufdatums erfolgte über den **Baupreisindex des Landes NRW, Basis 2000**, unter Berücksichtigung der jeweiligen Alterswertminderung (Ross) sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden.

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.

Die Außenanlagen wurden mit einem pauschalen Ansatz veranschlagt.

Aus dem Vergleich zwischen den rechnerisch ermittelten Sachwerten und den tatsächlichen Kaufpreisen wurden die erforderlichen Marktanpassungsfaktoren nach statistischen Rechenverfahren abgeleitet.

9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Neubauten)

Bei der Ermittlung der Sachwerte für verkaufte Neubauobjekte aus den Jahren 2005, 2006 und 2007 **ohne den Teilmarkt spezieller Neubaugebiete** konnten folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden.

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktoren bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Gesamtkreis (ohne Fertighäuser)		
	Reihenmittelhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	freistehende Eigenheime
200.000	1,06	-	-
225.000	1,01	1,05	-
250.000	0,96	0,99	-
275.000	0,91	0,94	-
300.000	-	0,88	-
325.000	-	0,83	1,01
350.000	-	0,78	0,96
375.000	-	-	0,92
400.000	-	-	0,87
425.000	-	-	0,78
	11 Kaufpreise	81 Kaufpreise	19 Kaufpreise

9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (gebrauchte Objekte)

Der Analyse liegen insgesamt 222 auswertbare Kaufpreise aus den Jahren 2005 und 2006 zugrunde.

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktoren bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Gesamtkreis (ohne Fertighäuser)						
	Reihenmittelhäuser		Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			freistehende Eigenheime	
	alle Typen	nur Typ 1.11* ²	alle Typen	nur Typ 1.01* ¹	nur Typ 1.11* ²	alle Typen	nur Typ 1.01* ¹
200.000	1,02	1,06	1,10	1,08	1,11	1,09	1,08
225.000	0,90	0,93	1,04	1,04	1,06	1,04	1,03
250.000	-	-	0,98	0,99	1,01	1,00	1,00
300.000	-	-	0,86	0,90	0,90	0,94	0,94
350.000	-	-	-	-	-	0,88	0,90
400.000	-	-	-	-	-	0,83	0,87
450.000	-	-	-	-	-	0,78	0,83
Anzahl der Kaufpreise	20	8	91	50	14	99	59

*¹ NHK 2000; Typ 1.01 = 1-geschossig, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

*² NHK 2000; Typ 1.11 = 2-geschossig, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktoren bei Objekten mit Flachdach (alle Typen) Gesamtkreis (ohne Fertighäuser)
	200.000
225.000	1,00
250.000	0,96
275.000	0,92
300.000	0,88
Anzahl der Kaufpreise	13

Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für die Fertighäuser wurde in Anlehnung an die Erläuterungen im Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) eine Unterteilung der Auswertung nach den Baujahren vorgenommen.

Entsprechend dem Sachwertmodell wurde die Gesamtnutzungsdauer bei Fertighäusern bis Baujahr 1985 mit 70 Jahren angesetzt, bei Objekten ab dem Baujahr 1985 wurde die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angesetzt.

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktoren bei Fertighäusern Gesamtkreis	
	Baujahre bis 1985 (GND 70 Jahre)	Baujahre ab 1985 (GND 80 Jahre)
200.000	1,06	-
225.000	1,02	0,98
250.000	0,98	0,92
275.000	0,93	0,85
300.000	0,89	-
Anzahl der Kaufpreise	8	4

9.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

9.7 SONSTIGE ERFORDERLICHE DATEN (ERBBAURECHT)

Erbbauerecht

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

Erbbauzins bei Neuabschlüssen

In den Erbbauerechtsverträgen aus den Jahren 2005 bis 2007 wurden auf der Grundlage des entsprechenden Bodenwertes (unter Berücksichtigung der jeweiligen Erschließungssituation) folgende Erbbauzinssätze vereinbart:

	Erbbauzins p.a.	Anzahl der Verträge
individueller Wohnungsbau	4,0 %	11

In den Verträgen wurden Anpassungsklauseln für die Erhöhung des Erbbauzinses vereinbart.

Für Geschosswohnungsbau sowie Wohnungs- und Teileigentum wurde im Jahr 2007 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 letzten Jahren keine Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

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 - 2007	4,0 %

10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

- keine Angaben -

11. REGIONALE VERGLEICHE

- keine Angaben; es wird auf die entsprechenden Grundstücksmarktberichte verwiesen -

12. MIETEN**12.1 GEWERBLICHE MIETEN****Auszug aus der Broschüre "Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln" (Stand November 2007)****Herausgeber:**

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

www.rib-koeln.de

www.ihk-koeln.de

(Schutzgebühr 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 Neuvermietungsmieten als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der unterschiedlichen Qualität der Objekte.

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

Bei den Ladenlokalen ist eine Größe bis 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 IM STADTGEBIET BERGISCH GLADBACH
(STAND 01.01.2008)**

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 (mit Abschlägen). Auskünfte dazu erteilen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebieterverein und Umgebung e. V. sowie der DMB Mieterverein Leverkusen und Umgebung e. V..

Die Stadt **Wermelskirchen** orientiert sich am Mietspiegel der Stadt Remscheid. Auskünfte dazu 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 im Benehmen mit der Stadt Bergisch Gladbach									
Stand: 1. Januar 2008									
		Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 bis 1976 bezugsfertig wurden		Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 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 31.12.2005 bezugsfertig wurden	
		in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²
A. Wohnungen um 40 m² Größe	1. ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,60-4,50	3,90-5,10	-	-	-	-	-	-
	2. mit Heizung, Bad/WC	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
	3. mit besonderer Ausstattung	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. ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,60-4,70	3,90-5,10	-	-	-	-	-	-
	2. mit Heizung, Bad/WC	5,00-6,00	5,50-6,40	6,10-7,20	6,40-7,80	6,70-7,60	7,45-8,35	7,70-8,40	8,25-9,15
	3. mit besonderer Ausstattung	5,70-6,40	6,20-6,90	6,60-8,00	7,10-8,60	7,50-8,75	7,75-9,15	8,20-8,90	8,75-9,65
C. Wohnungen um 80 m² Größe	1. ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,60-4,50	-	-	-	-	-	-	-
	2. mit Heizung, Bad/WC	5,00-6,00	5,50-6,40	6,00-7,20	6,50-7,80	6,70-7,60	7,45-8,35	7,70-8,40	8,25-9,15
	3. mit besonderer Ausstattung	5,70-6,35	6,20-6,90	6,40-8,00	7,00-8,60	7,50-8,75	7,75-9,00	8,20-8,90	8,75-9,65
D. Wohnungen um 100 m² Größe	1. ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	-	-	-	-	-	-	-	-
	2. mit Heizung, Bad/WC	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
	3. mit besonderer Ausstattung	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

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern sowie für Wohnungen, die ab 2005 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Datenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren sich die Mieter 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 Apartments, 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 ebenso wenig erfasst wie Einfamilienhäuser.**

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
- Straßeneinigung
- 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 Geräuschbelastung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt wird.

Mittlere Wohnlage

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

Gute Wohnlagen

Bei den guten Wohnlagen handelt es sich um ruhige Wohngebiete.

Sehr gute Wohnlagen

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

3. Besondere Ausstattung

a) Heizung

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

b) Besondere Ausstattung

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

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

Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen.

4. Modernisierung

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

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

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe III. Bei umfassend **saniereten 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. Apartments

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

6. Geltungsbereich

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

Zusätzliche Informationen geben:

Rheinische Immobilienbörse
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

Bezirksgeschäftsstelle 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.

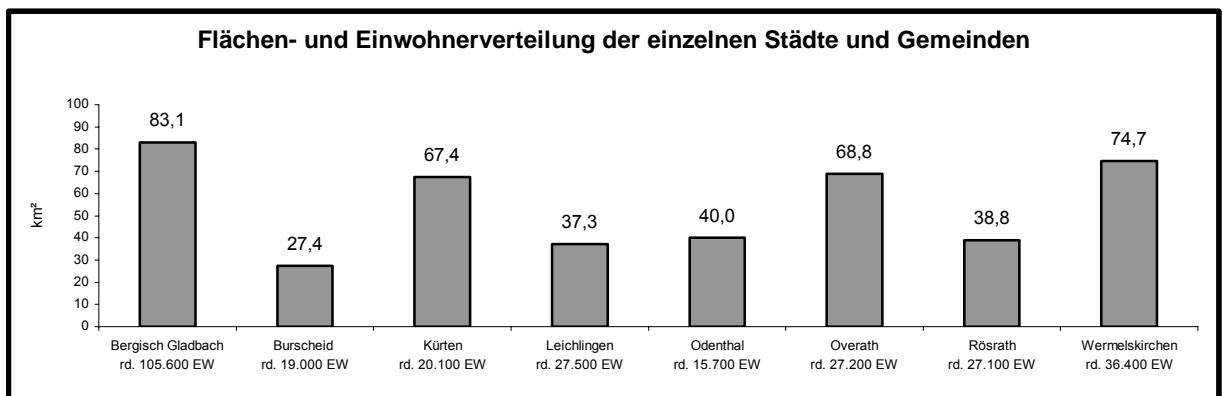
13. DER RHEINISCH-BERGISCHE KREIS IN ZAHLEN

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 :		437,6 km ²
max. Nord-Süd-Ausdehnung:		33 km
max. Ost-West-Ausdehnung:		26 km
höchste Punkte über NN:	Kleiner Heckberg (Overath)	348 m
	Rattenberg (Wermelskirchen)	345 m
niedrigster Punkt über NN:	Wupperriederung (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 232 (Burscheid)
- 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 30.06.2007)**

Rheinisch-Bergischer Kreis:	278.746
davon weiblich:	143.316
davon männlich:	135.430
Einwohner je km ²	637

Bevölkerungsentwicklung (30.06.1997 bis 30.06.2007)

Rheinisch-Bergischer Kreis	271.555	-	278.746	+ 9.491	+ 3,5 %
Regierungsbezirk Köln	4.226.095	-	4.385.082	+ 158.987	+ 3,8 %
Nordrhein-Westfalen	17.962.159	-	18.009.453	+ 47.294	+ 0,3 %

Geburtenentwicklung

1990	2.897	100,0 %
2006	2.182	75,3 %

WIRTSCHAFT**Allgemeine Kaufkraftkennziffer (Stand 2005)**

	in Mio. €	je Einwohner in €	Kaufkraftkennziffer je Einwohner
Bergisch Gladbach	2.321,4	21.889	128,1
Burscheid	350,9	18.189	106,5
Kürten	380,1	18.968	111,0
Leichlingen	568,0	20.793	121,7
Odenthal	361,4	23.408	137,0
Overath	512,3	19.033	111,4
Rösrath	582,5	21.694	127,0
Wermelskirchen	706,6	19.170	112,2
Rheinisch-Bergischer Kreis	5.783,3	20.746	121,4
Nordrhein-Westfalen	320.257,3	17.714	103,7
Bundesrepublik Deutschland	1.410.200,0	17.087	100,0

Quelle: GfK Marktforschung GmbH 2005

Erwerbspersonen (Stand 31.12.2006)

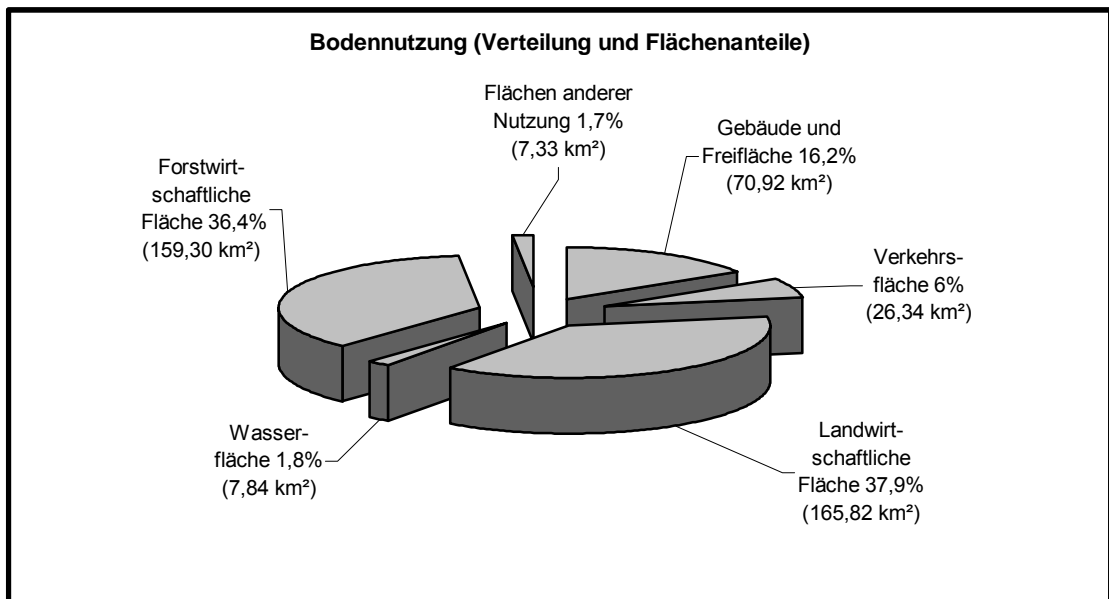
(Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer)

insgesamt:	63.720	(je 100 Einwohner 22,6)
davon Männer:	34.090	53,5 %
davon Frauen:	29.630	46,5 %

Arbeitslose (Stand 30.11.2007)

insgesamt:	10.266	7,3 %
davon Männer:	4.901	47,7 %
davon Frauen:	5.365	52,3 %

NATUR UND LANDSCHAFT



Landschaftsschutzgebiete

Fläche in km²:	290,45 km²
Anteil an der Gesamtfläche:	66,4 %

Naturschutzgebiete

Fläche in km²:	48,60 km²
Anteil an der Gesamtfläche:	11,1 %

Talsperren

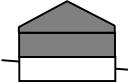
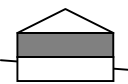
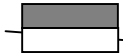
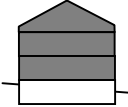
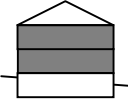
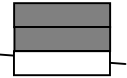

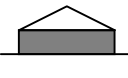

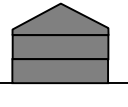
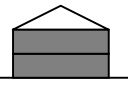
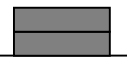
Diepental-Talsperre	0,3 Mio. m³
Große Dhünn-Talsperre (inklusive kleine Dhünn-Talsperre)	81,0 Mio. m³

Weitere Daten unter: www.rbk-direkt.de
www.lids.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
						
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 %

14.2 AUSZUG AUS DER ALLGEMEINEN VERWALTUNGSGEBÜHRENORDNUNG (AVwGebO NW) GEBÜHREN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. August 1980 (GV. NRW. S.924) mit der Änderung vom 03.07.2001 (GV. NRW. S.261) vom 12.07.2001:

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
13	<p>Aufgaben der Grundstückswertermittlung</p> <p>Vorbemerkungen</p> <p>a) Hierunter fallen die in 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung - GAVO NW - vom 7. März 1990 - GV.NRW. S. 156 - beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.</p> <p>b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.</p> <p>c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichtes durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten.</p> <p>d) Unter Wert wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10-fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.</p> <p>e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 13.1 und 13.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.</p> <p>f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.</p>	
13.1	<p>Gutachten</p>	
13.1.1	<p>Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- u. -nachteile (193 Abs. 2 BauGB, 24 Abs. 1 EEG NW und 5 Abs. 3 GAVO NW);</p> <p>desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte.</p> <p>Anmerkung: Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).</p>	<p>700 € (Grundbetrag) dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts</p> <p>a) bis 770.000 € 2,0 v. T. des Wertes</p> <p>b) über 770.000 € 1,0 v. T. des Wertes zuzüglich 770 €</p>
13.1.2	<p>Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn</p> <p>a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind,</p> <p>b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind,</p> <p>c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind,</p> <p>d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Zuschlag: bis 200 €</p> <p>Zuschlag: bis 400 €</p> <p>Zuschlag: bis 600 €</p> <p>Zuschlag: bis 300 €</p>

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
13.1.3	Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen	Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1
13.1.4	Ermittlung von Anfang- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte	50 v. H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 und 13.1.2
13.1.5	Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG	500 bis 750 €
13.1.6	Erstattung eines Obergutachtens durch den Oberen Gutachterausschuss	150 v. H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 bis 13.1.5
13.2	Ermittlung und Anpassung besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB	
13.2.1	Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag	1.500 € zuzüglich je besonderem Bodenrichtwert 200 €
13.2.2	Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung	100 €
13.3	Auskünfte durch den Gutachterausschuss	
13.3.1	Auskünfte über Bodenrichtwerte, Mietwerte, Pachtwerte sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die vom Gutachterausschuss ermittelt worden sind.	
13.3.1.1	Mündliche Auskünfte schwieriger Art Anmerkung: Auskünfte über das Internet sind gebührenfrei, wenn die Kartengrafik in einer für die Weiternutzung nicht ausreichenden Qualität angeboten wird. Die Gebührenfreiheit gilt auch für einfache mündliche Auskünfte (vgl. § 7 Abs. 1 Nr. 1 GebG NRW).	10 bis 250 €
13.3.1.2	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragtem Wert Anmerkung: Hierbei handelt es sich um amtliche Auskünfte des Gutachterausschusses zu einzelnen Bodenrichtwerten.	15 bis 40 €
13.3.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NW)	
13.3.2.1	je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke	100 bis 150 €
13.3.2.2	jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert	7 €
13.3.3	Sonstige Auskünfte oder Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen des Abschnitts 13 abzurechnen sind	30 bis 4.000 €

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
13.4	Abgabe von Produkten der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
13.4.1	Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Auszügen daraus, je Gemeinde Anmerkung: Mit dieser Tarifstelle ist auch die Abgabe von Bodenrichtwertkarten in digitaler Form abzurechnen, wie auch die fortgesetzte Lieferung der Bodenrichtwertkarten, ferner die Abgabe von Bodenrichtwerten in Listenform.	25 bis 250 €
13.4.2	Abgabe von Grundstücksmarktberichten (§ 13 Abs. 3 und § 25 Abs. 2 GAVO NW)	
13.4.2.1	der Gutachterausschüsse Anmerkungen: a) Der Abruf von Grundstücksmarktberichten ohne die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung aus dem Internet ist gebührenfrei. b) Bei der Festlegung der Gebühr ist zu berücksichtigen, inwieweit die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung im Marktbericht enthalten sind. c) Der Grundstücksmarktbericht kann auch mit Teilmitteln abgegeben werden; in diesem Fall darf die Summe der Gebühren 40 € nicht übersteigen.	10 bis 40 €
13.4.2.2	des Oberen Gutachterausschusses	40 €
13.4.3	Abgabe von Mietwertübersichten nach § 5 Abs. 5 b) GAVO NW	15 bis 50 €
13.4.4	Produkte zurückliegender Jahre	
13.4.4.1	Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte und Mietwertübersichten	50 v. H. der Gebühr nach den jeweils zutreffenden Tarifstellen 13.4.1, 13.4.2 oder 13.4.3
13.4.5	Unterlagen für die Finanzverwaltung	
13.4.5.1	Auszüge aus der Kaufpreissammlung (§ 8 GAVO NW) und Vervielfältigungen von Bodenrichtwertkarten (§ 11 GAVO NW), die der Führung der Nachweise bei den Finanzämtern dienen	gebühren- und auslagenfrei

Auf die Gebühren gem. Tarifstellen 14.1 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@stadt.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

Marktfeld 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

Fischerstraße 10
40477 Düsseldorf
Tel.: 0211 / 4754150
Fax: 0211 / 4755976
oga@brd.nrw.de
www.gutachterausschuss.nrw.de

14.5 ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM REGIERUNGSBEZIRK KÖLN UND ANGRENZENDER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Regierungsbezirk Köln:

Stadt Aachen

Lagerhausstraße 20
52064 Aachen
Tel.: 0241 / 432-6240
Fax: 0241 / 4135416240
gutachterausschuss@mail.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 / 77-2678
Fax: 0228 / 77-2618
gutachterausschuss@bonn.de

Rhein-Erft-Kreis

Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
Tel.: 02271 / 83-4663
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 / 13-2795
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
52439 Düren
Tel.: 02421 / 25-1336
Fax: 02421 / 25-1393
gutachterausschuss@dueren.de

Kreis Aachen

Zollernstraße 10
52070 Aachen
Tel.: 0241 / 5198-2555
Fax: 0241 / 5198-533190
gutachterausschuss@kreis-aachen.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 / 99-2539
Fax: 02104 / 99-5452
gutachterausschuss@kreis-mettmann.de

Stadt Solingen

Friedrich-Ebert-Straße 35
42719 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 u.
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
ivd@ivd-west.net
www.ivd-west.net

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e. V.
Geschäftsstelle Köln-Porz
Hauptstraße 407
51143 Köln

Tel.: 02203 / 51215
Fax: 02203 / 51209
info@koelner-hausundgrund.de
www.koelner-hausundgrund.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 39-41
51379 Leverkusen

Tel.: 02171 / 29995
Fax: 02171 / 299991
haus-und-grund-leverkusen@t-online.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
hausundgrundoberberg@t-online.de
www.hausundgrundoberberg.de

**Haus und Grund Remscheid
und Umgebung e. V.**
Daniel-Schürmann-Straße 25
42853 Remscheid

Tel.: 02191 / 497030
Fax: 02191 / 4970310
info@hausundgrundrs.de

Haus- und Grundeigentümergeverein 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 Grundeigentümergeverein Solingen-Ohligs e. V.

Wittenbergstraße 4

42697 Solingen

Tel.: 0212 / 2681515

Fax: 0212 / 2681517

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

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

Haus und Grund Hückeswagen e. V.

Bahnhofstraße 32

42499 Hückeswagen

Tel.: 02192 / 85390

Fax: 02192 / 853925

info@hug-hueckeswagen.de

www.hug-hueckeswagen.de

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

Wilhelmstraße 7e

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

haus.und.grundbesitzverein@t-online.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 und Umgebung e. V.

Kölner Straße 35-41

51379 Leverkusen

Tel.: 02171 / 404070

Fax: 02171 / 27845

info@dmb-mieterverein-leverkusen.de

www.dmb-mieterverein-leverkusen.de

**Mieterbund Monheim
und Umgebung e. V.**

Alte Schulstraße 30

40789 Monheim

Tel.: 02173 / 330390

Fax: 02173 / 330391

mieterbund.monheim@mieterbund.de

www.mieterbund-monheim.de

Mieterverein Oberberg e. V.

Dieringhauser Straße 45

51645 Gummersbach

Tel.: 02261 / 77955

Fax: 02261 / 72655

**Mieterverein Remscheid / Wermelskirchen
und Umgebung e. V.**
Bismarckstraße 138

Tel.: 02191 / 385850
Fax: 02191 / 386023

42859 Remscheid

Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e. V.
Bergstraße 22

Tel.: 0212 / 17058
Fax: 0212 / 1202786
mieter@mieterbundrbl.de
www.mieterbundrbl.de

42651 Solingen

Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e. V.
Geschäftsstelle Hilden
Heiligenstraße 27

Tel.: 02103 / 23384
Fax: 02103 / 23285
mieter@mieterbundrbl.de
www.mieterbundrbl.de

40721 Hilden

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

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

53721 Siegburg

Finanzamt Bergisch Gladbach
Refrather Weg 35

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

51469 Bergisch Gladbach

www.finanzamt-bergischgladbach.de

Finanzamt Leverkusen
Haus-Vorster-Straße 12

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

51379 Leverkusen

www.finanzamt-leverkusen.de

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstrasse 21

Tel.: 02204 / 9529-0
Fax: 02204 / 9529-180
poststelle@ag-bergischgladbach.nrw.de
www.ag-bergischgladbach.nrw.de

51429 Bergisch Gladbach

Amtsgericht Leverkusen
Gerichtsstraße 9

Tel.: 02171 / 491-0
Fax: 02171 / 491-222
poststelle@ag-leverkusen.nrw.de
www.ag-leverkusen.nrw.de

51379 Leverkusen

Rheinische Notarkammer
Burgmauer 53

Tel.: 0221 / 2575291
Fax: 0221 / 2575310
<mailto:info@rhnotk.de>
www.notare-in-nrw.de

50667 Köln

Forstamt Bergisch Gladbach
Broichen 1

Tel.: 02204 / 95260
Fax: 02204 / 952685
fa-bergisch-gladbach@wald-und-holz.nrw.de

51429 Bergisch Gladbach