



Der
**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte**
im Rheinisch-Bergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2004

Berichtszeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2003

Rheinisch-Bergischer Kreis



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

- sowie benachbarte Gutachterausschüsse -



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2004

Berichtszeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2003

für den Bereich des Rheinisch-Bergischen Kreises

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

Gebühr: **25 Euro** (als Papierausgabe oder CD-ROM)

Geschäftsstelle: Kreishaus Heidkamp (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
- 132579 Frau Benteler
- 132626 Herr Neumüller
- 132703 Frau Orłowski

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	4
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	5
3. DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE	6
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
4. GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2004	7
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsätze	9
4.3 Geldumsätze	10
5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	11
5.1 Individueller Wohnungsbau	11
5.2 Geschosswohnungsbau	12
5.3 Gewerbliche Bauflächen	12
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	13
5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen, Pachten	13
5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	14
5.4.3 Begünstigtes Agrarland (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	14
5.4.4 Obstbauflächen	15
5.4.5 Geringstland	15
5.4.6 Fischteichanlagen	15
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	15
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	15
5.6.1 Innerörtliche Geschäftslagen	15
5.6.2 Zukaufs- und Arrondierungsflächen	16
5.6.3 Gartenland	17
6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	17
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	17
6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb	18
6.1.2 Weiterveräußerung bebauter Grundstücke	19
6.2 Mehrfamilienhäuser	keine Angaben möglich
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	keine Angaben möglich
6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte	keine Angaben möglich
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	keine Angaben möglich

	Seite
7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	20
7.1 Wohnungseigentum	20
7.2 Teileigentum	22
8. BODENRICHTWERTE	23
8.1 Gesetzlicher Auftrag	23
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	23
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	25
9. ERFORDERLICHE DATEN	26
9.1 Indexreihen	26
9.1.1 Preisindizes für Baugrundstücke	26
9.1.2 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen	28
9.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)	29
9.2 Umrechnungskoeffizienten	30
9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis	30
9.2.2 Einfluss der Wohnungsgröße bei Eigentumswohnungen	32
9.3 Liegenschaftszinssätze	32
9.4 Vergleichswerte für bebaute Grundstücke (Wiederverkäufe)	33
9.5 Marktanpassungsfaktoren	33
9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Neubauten)	34
9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Wiederverkäufe)	35
9.5.3 Marktanpassungsfaktoren bei einem Missverhältnis zwischen Bau- und Bodenwert	35
9.6 Bewirtschaftungskosten	35
9.7 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)	36
10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	37
11. REGIONALE VERGLEICHE	37
12. MIETEN (GEWERBLICHE MIETEN UND PACTHEN)	37
12.1 Mietwertübersicht Overath	38
12.2 Mietwertübersicht Rösrath	40
12.3 Mietwertübersicht Odenthal	42
12.4 Mietwertübersicht Leichlingen	44
12.5 Mietwertübersicht Burscheid	46
12.6 Mietwertübersicht Wermelskirchen	48

1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

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

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2003 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ausgenommen die Stadt Bergisch Gladbach, für die ein eigener Gutachterausschuss gebildet ist) 2.055 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 345 Mio. € und einem Flächenumsatz von 412 Hektar registriert (Ziff. 4). Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2002 nahezu unverändert geblieben.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um 16 % gefallen. Die Preise dieser Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um 1 % gestiegen (Ziff. 5.1).

Die höchsten Bodenpreise für mittlere Wohnlagen werden in Leichlingen und Odenthal mit 250,-- bzw. 275,-- €/m² erzielt (Ziff. 8.3).

Die Baulandpreise für Gewerbeland sind im Jahr 2003 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (Ziff. 5.3).

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2003 wechselten 474 Objekte den Eigentümer, rd. 7 % weniger als im Vorjahr. Die Preise sind bei neu errichteten Eigentumswohnungen gegenüber 2002 etwa gleich geblieben. Das Spektrum der Quadratmeterpreise in Neubauten reicht von 1.750,-- € in Burscheid bis zu 2.350,-- € in Leichlingen. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben (Ziff. 7.1).

Vergleich der Preisentwicklungen

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

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

- die Baulandpreise¹⁾ eine durchschnittliche Steigerung von 69,6 %,
- die Baukosten²⁾ eine Steigerung von 31,0 %,
- die Lebenshaltungskosten³⁾ eine Steigerung von 29,3 %.

¹⁾ Preisindex für Baugrundstücke in Rheinisch Bergischen Kreis

²⁾ LDS Preisindex für Wohngebäude (NRW) Basis 1995

³⁾ LDS Verbraucherpreisindex für NRW

2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rheinisch-Bergischen Kreis außer für 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, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten mit Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätzen, aber auch Mietwertübersichten für Geschäftsräume, Büros, Praxen und Gaststätten. Der Grundstücksmarktbericht trägt damit 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 2003 im Bereich des Kreises abgeschlossenen Kaufverträgen und eigenen Ermittlungen des Gutachterausschusses. Nach dem Baugesetzbuch legen die Notare dem Gutachterausschuss hierzu Kopien der Kaufverträge zur Führung der Kaufpreissammlung vor. Sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung unterliegen grundsätzlich 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 Objekts.

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 als Behörde nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft auf 5 Jahre bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus dem Bereich Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen wie z. B. für die Landwirtschaft. Die Tätigkeit in dem Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Derzeit gehören dem Ausschuss 22 Mitglieder an.

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden:

Dipl.-Ing. Theo Kühbach, Kreisobervermessungsrat
Dipl.-Ing. Jörg Wittka, Kreisobervermessungsrat

Vertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Herrmann, Kreisvermessungsdirektor a. D.
Dipl.-Ing. Franz Meiß, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a. D.
Dipl.-Ing. Heinrich Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat

Ehrenamtliche Gutachter:

Werner Boelke, Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Peter Dübbert, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hermann Finkenbrink, Architekt
Dipl.-Ing. Arno Heedt, Vermessungsingenieur
Heinz-Peter Hinterecker, Immobilienmakler
Jochen Kemmann, Geschäftsführer der Kreisbauernschaft Rhein.-Berg. e. V.
Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper, Architektin
Dipl.-Ing. Peter Monshausen, Architekt
Dipl. Ing. Hans Günther 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:

Dieter Schmittgen, Steueramtsrat

Stv. ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:

Franz Josef Bierekoven, Steueroberamtsrat

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen:

Dipl.-Finanzwirt Horst Muth

Stv. ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes Leverkusen:

Dipl.-Finanzwirtin Bärbel Beckers

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,
- Erstellung von Mietwertübersichten,
- 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.

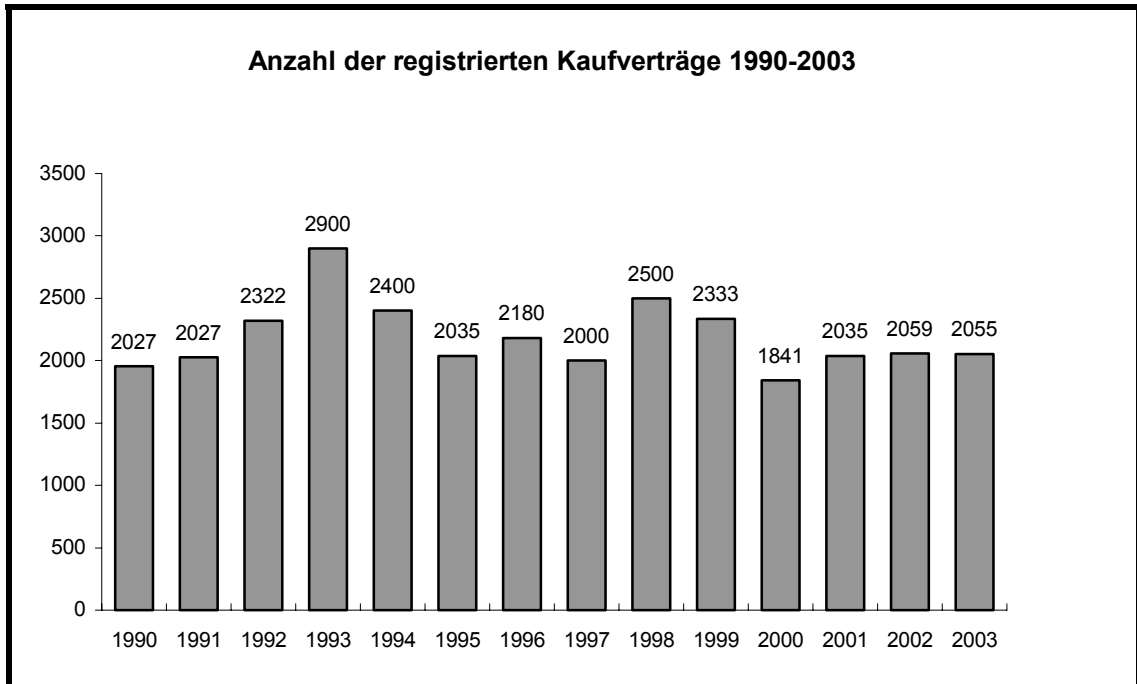
Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die weiteren Aufgaben:

- 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).

4. GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2003

Für das Jahr 2003 sind dem Gutachterausschuss entsprechend § 195 Baugesetzbuch insgesamt 2055 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten von Notaren und sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet worden. Im Vergleich zu 2002 ist die Anzahl der registrierten Fälle etwa gleich geblieben.

4.1 ANZAHL DER KAUFFÄLLE



	Anzahl der Verträge		
	2001	2002	2003
Unbebaute Grundstücke			
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	330	374	316
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	24	8	21
Landwirtschaftliche Flächen	44	43	38
Forstwirtschaftliche Flächen	41	29	35
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	753	744	786
Mehrfamilienhäuser	13	20	24
Wohn- und Geschäftshäuser	16	17	10
Wohnungs- und Teileigentum	429	508	474

Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden im Einzelnen (2003)	Rheinisch-Bergischer Kreis						
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
Unbebaute Grundstücke							
Wohnbauland für Ein- u. Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	22	40	58	56	74	36	30
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	5	4	2	-	7	-	3
Landwirtschaftliche Flächen	8	8	5	1	2	3	11
Forstwirtschaftliche Flächen	3	4	2	2	7	4	13
Bebaute Grundstücke							
Ein- und Zweifamilienhäuser	91	76	130	76	103	177	133
Mehrfamilienhäuser	2	1	3	1	1	7	9
Wohn- und Geschäftshäuser	2	-	3	-	1	2	2
Wohnungs- und Teileigentum	72	16	96	34	49	106	101

4.2 FLÄCHENUMSÄTZE

	Flächenumsatz in ha		
	2001	2002	2003
Unbebaute Grundstücke			
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	44,1	37,4	30,9
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	7,3	3,6	11,2
Landwirtschaftliche Flächen	34,1	75,6	37,3
Forstwirtschaftliche Flächen	36,8	42,9	41,5
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	76,6	74,5	86,2
Mehrfamilienhäuser	2,2	2,3	2,5
Wohn- und Geschäftshäuser	1,5	2,2	2,7

Flächenumsatz in ha in den Städten und Gemeinden im Einzelnen (2003)							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
Unbebaute Grundstücke							
Wohnbauland für Ein- u. Zwei- familienhäuser inkl. Rohbauland	2,69	2,74	4,78	3,17	6,73	5,14	5,61
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	4,37	0,98	0,24	-	2,28	-	3,35
Landwirtschaftliche Flächen	8,11	7,24	3,07	0,20	2,03	2,28	14,37
Forstwirtschaftliche Flächen	3,19	2,62	5,16	0,48	20,32	2,07	7,63
Bebaute Grundstücke							
Ein- und Zweifamilienhäuser	7,82	21,19	9,54	8,07	9,05	15,00	15,50
Mehrfamilienhäuser	0,17	0,10	0,21	0,10	0,09	1,02	0,74
Wohn- und Geschäftshäuser	0,94	-	0,17	-	0,07	0,13	1,37

4.3 GELDUMSÄTZE

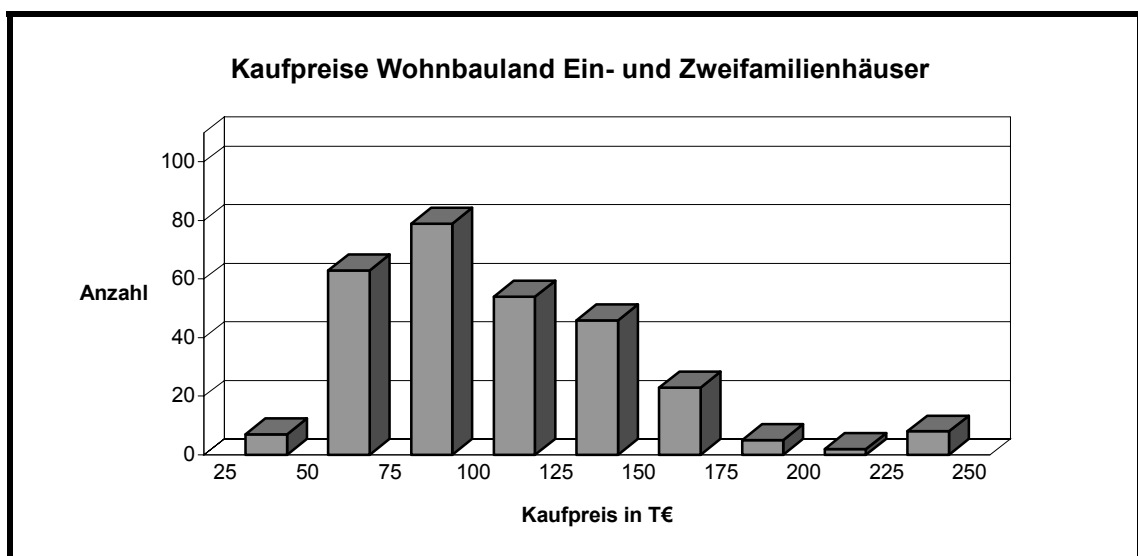
	Geldumsatz in Mio. €		
	2001	2002	2003
Unbebaute Grundstücke			
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	50,51	50,99	43,19
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	5,17	3,65	6,39
Landwirtschaftliche Flächen	0,54	1,40	0,76
Forstwirtschaftliche Flächen	0,60	0,32	0,40
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	172,96	168,20	184,94
Mehrfamilienhäuser	6,69	7,92	8,43
Wohn- und Geschäftshäuser	4,30	13,94	3,47
Wohnungs- und Teileigentum	59,11	67,48	59,43

Geldumsatz in Mio. € in den Städten und Gemeinden im Einzelnen (2003)							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
Unbebaute Grundstücke							
Wohnbauland für Ein- u. Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	3,40	3,74	7,91	5,78	8,65	9,42	4,28
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	1,43	1,26	0,65	-	1,41	-	1,65
Landwirtschaftliche Flächen	0,05	0,15	0,11	0,01	0,04	0,04	0,36
Forstwirtschaftliche Flächen	0,03	0,03	0,02	0,01	0,20	0,04	0,07
Bebaute Grundstücke							
Ein- und Zweifamilienhäuser	20,05	15,66	32,52	21,87	22,85	45,35	26,64
Mehrfamilienhäuser	0,61	0,45	1,27	0,20	0,23	3,04	2,63
Wohn- und Geschäftshäuser	1,58	-	0,58	-	0,47	0,41	0,44
Wohnungs- und Teileigentum	8,95	2,25	12,48	4,68	7,19	11,89	12,00

5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.1 INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU

Für die Mehrzahl der baureifen Wohnbaulandgrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau 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 153 Kaufpreise zur Verfügung. Hiernach stellt sich die durchschnittliche Entwicklung im Jahr 2003 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Gesamtkreis	+ 1 %
Burscheid	± 0 %
Kürten	+ 2 %
Leichlingen	+ 2 %
Odenthal	+ 1 %
Overath	± 0 %
Rösrath	+ 2 %
Wermelskirchen	± 0 %

(Preise mit Abweichungen von mehr als ± 10 % vom Durchschnitt wurden bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.)

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. Im Jahr 2003 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen aufgefallen.

5.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Preisentwicklung 2003 im Gesamtkreis +/- 0 %

Es liegen aus dem Jahr 2003 acht auswertbare Kaufverträge für normale Gewerbeflächen in ausgewiesenen Gewerbegebieten vor, die das Richtwertniveau 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. Es liegen sechs auswertbare Verträge für derartige Flächen vor die in der Größenordnung der umliegenden Wohnbaulandpreise bzw. teilweise noch darüber liegen.

5.4 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN

5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen, Pachten

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

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

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

Es wurde festgestellt, dass im Jahr 2003 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 im Jahre 2003 in €/m²

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Bandbreite in €/m ²	Wertzahlen der Bodenschätzung	Auswertbare Kaufpreise
Kreisgebiet	1,70	1,00 – 2,10	30 - 60	12

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

Eventuell vorhandene Milch- oder andere Kontingente sind bei der Ermittlung vorstehender Durchschnittspreise außer Betracht geblieben. Anfragen hierzu können an die zuständige Außenstelle der Landwirtschaftskammer Rheinland gerichtet werden.

Die **Durchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mittlerer Qualität p. a. betrug etwa 0,8 - 1 % des Bodenwertes.

5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Auswertung liegen 65 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2001 bis 2003 vor. Hiernach ergibt sich folgende Abstufung:

Art des Aufwuchses	Durchschnittspreis/Bandbreite €/m ²	Anzahl der Kaufpreise
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs oder mit sog. jüngerem Knüppelholzbestand	0,50	18
Nadelwald jüngerer Bestand	0,70 – 1,00	3
mittelalter u. älterer Bestand	1,00 – 1,30	4
Laubwald jüngerer Bestand	0,70 – 1,00	3
mittelalter Bestand	1,00 – 1,50	12
älterer Bestand	1,00 – 1,80	6
Mischwald jüngerer Bestand	0,70 – 1,00	7
mittelalter u. älterer Bestand	1,00 – 1,50	12

Die Durchschnittspreise sind auf normale topografische Verhältnisse mit Zuwegungen über Wirtschaftswege oder über eigene Grundstücke bezogen. Bei ungünstigen topografischen Verhältnissen (Steillage, Siefen) oder ungünstigen Erschließungssituationen ergibt sich ein Abschlag in Höhe von ca. 10 %.

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 88).

5.4.4 Obstbauflächen (Kaufpreise aus den Jahren 2001 - 2003)

(vorwiegend Raum Leichlingen, Burscheid) 3,50 €/m² bis 5,00 €/m²

5.4.5 Geringstland (Kaufpreise aus dem Jahr 2003)

Feuchtwiesen, Wiesen, Hutungen 0,50 €/m² bis 1,00 €/m²

5.4.6 Fischteichanlagen (Kaufpreise aus früheren Jahren)

5,00 €/m² bis 7,50 €/m²

5.5 BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland wurden im Jahr 2003 rd. 40 - 70% des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes (d. h. ohne die kalkulatorischen Kosten für Erschließung, Planung, Ausgleichsmaßnahmen etc.) der jeweiligen Lage gezahlt. Es lagen 10 Kaufpreise für Flächen zwischen 0,1 und 4,4 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.“

Für Bauerwartungsland lag im Jahr 2003 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. Im Jahr 2003 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen aufgefallen. „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.“

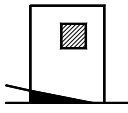
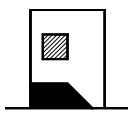
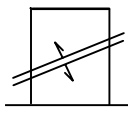
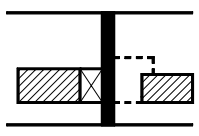
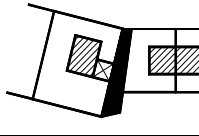

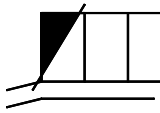
5.6 SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.6.1 Innerörtliche Geschäftslagen

Für Grundstücke in innerörtlichen Geschäftslagen wurde im Jahr 2003 kein Kaufpreis registriert. Durch Beschluss des Gutachterausschusses werden Bodenrichtwerte in Zentrumslagen ab 300 €/m² nur in 25 €-Stufen angepasst. Aufgrund der allgemein geringen Entwicklung bleiben Zentrumswerte über 300 €/m² unverändert. Zentrumswerte unter 300 €/m² werden mit der jeweiligen regionalen Bodenpreisentwicklung angepasst.

5.6.2 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

Den ermittelten prozentualen Durchschnittspreisen liegen 150 Kaufpreise der Jahre 1999 bis 2001 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)		33	15	5 - 30
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (ab 50 m ²)		13	30	10 - 50
1.3 Katasterliche Wegeflächen, die örtlich langjährig nicht mehr vorhanden sind und Bauland oder Freiflächen zugeschlagen werden sollen		6	50*	--
2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken				
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baul. Erweiterung (bis 200 m ²)		10	105	95 - 115
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seittl. Stellplatzflächen (bis 200 m ²)		22	45	20 - 70
2.3 Gartenland und Hinterlandzukäufe (bis 500 m ²)		53	12	5 - 25
3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke				
(bis 300 m ²)		19	65	40 - 90

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

* Aufgrund fehlender neuerer Verkäufe aus vorheriger Auswertung übernommen.

5.6.3 Gartenland

Gartenland in Ortsrandlagen 5,00 €/m² bis 15,00 €/m²

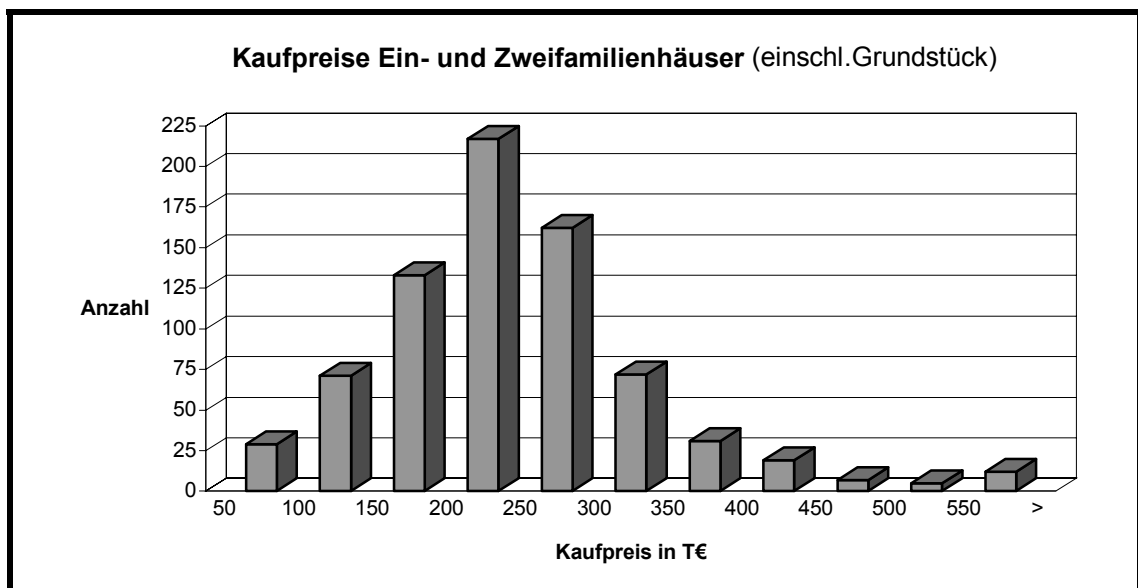
Für die Ermittlung lagen 19 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2002 und 2003 für Gartenland in Ortsrandlagen vor. Aus den Verkäufen ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 500 m² bis 1.500 m².

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Die vorliegenden Preise 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

Kaufpreishöhe bei Ein- und Zweifamilienhäusern



6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb

Die Preise bei Reihenmittelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern sind gegenüber dem Vorjahr annähernd unverändert geblieben.

Für schlüsselfertig veräußerte freistehende Häuser konnte in 2003 aufgrund der Individualität der Objekte und der geringen Anzahl von Kaufverträgen keine Auswertung erfolgen.

Für die Auswertung konnten 111 Kaufpreise aus dem Jahr 2003 herangezogen werden. Diese beziehen sich auf schlüsselfertige Reihenmittelhausobjekte, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.

Die vorliegenden Kaufpreise beinhalten keine Eigenleistungen.

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 € gerundet.

Wohnfläche m ²	Neubauten (schlüsselfertig) Gesamtkreis			
	Reihenmittelhäuser		Doppelhaushälften Reihenendhäuser	
	Grundstücksgröße Ø 160 m ² Bodenwertanteil Ø 18 %		Grundstücksgröße Ø 300 m ² Bodenwertanteil Ø 25 %	
	Ø Preis €/m ²	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m ²	Durchschnittspreis
100	-	-	2.200	220.000
110	-	-	2.125	233.750
120	1.850	222.000	2.075	249.000
130	1.775	230.750	2.000	260.000
140	1.675	234.500	1.950	273.000
150	1.600	240.000	1.875	281.250
160	1.500	240.000	1.825	292.000
170	-	-	1.750	297.500
	16 Kaufpreise		95 Kaufpreise	

6.1.2 Weiterveräußerungen bebauter Grundstücke

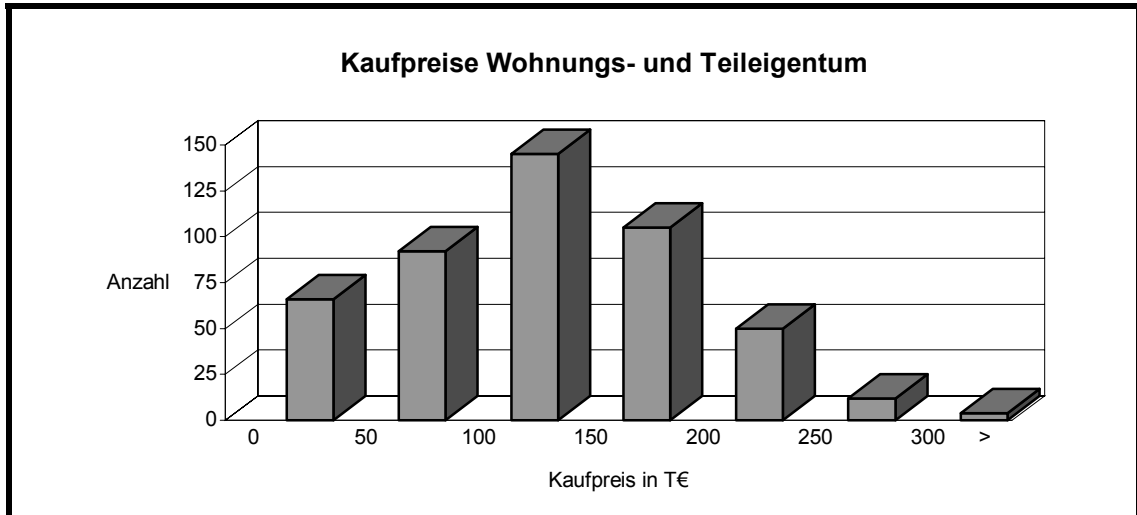
Es standen 99 auswertbare Kaufpreise aus 2003 zur Verfügung. Die ermittelten Durchschnittswerte beziehen sich auf das Grundstück inkl. Wohnhaus mit normalen Außenanlagen, ohne Garage, Carport etc.. Es handelt sich hier um Gebäude mit einer baujahrestypischen Ausstattung. Die ermittelten Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche sind auf 25 € gerundet.

Gesamtkreis				
Weiterveräußerungen				
Freistehende Eigenheime				
Baujahr	Preis ohne Garage / Carport in €	Wohnfläche m ²	Bodenwertanteil in %	Preis / m ² Wohnfläche in €
1960	221.000	130	52	1.700
1970	250.125	145	37	1.725
1980	282.875	155	38	1.825
1990	302.250	155	34	1.950
2000	317.750	155	29	2.050
Doppelhaushälften und Reihenhäuser				
1970	212.500	125	37	1.700
1980	236.250	135	30	1.750
1990	255.500	140	27	1.825
2000	266.000	140	27	1.900
Reihenmittelhausobjekte				
1970	196.875	125	28	1.575
1980	221.000	130	26	1.700
1990	-	-	-	-

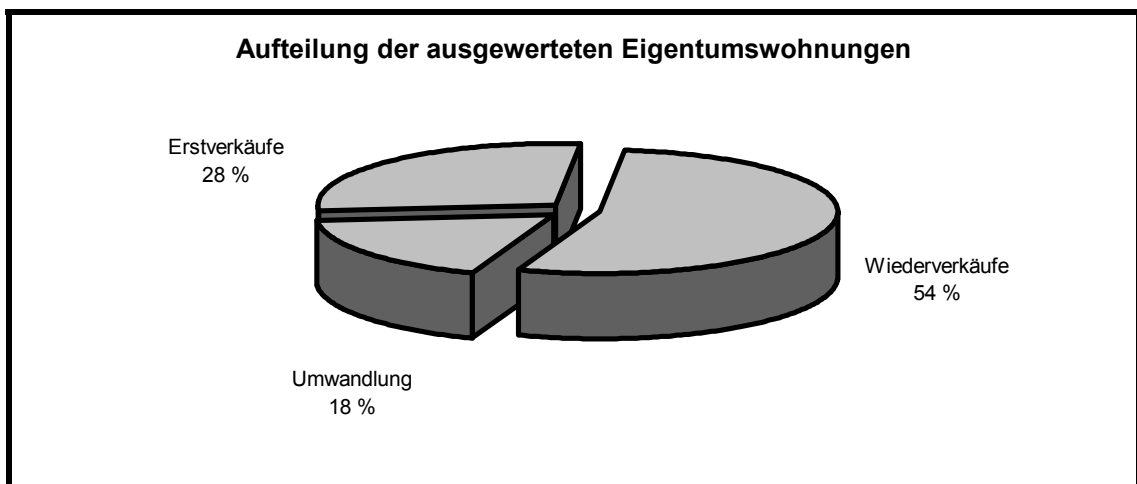
7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

7.1 WOHNUNGSEIGENTUM

Kaufpreishöhe bei Wohnungs- und Teileigentum (Erst- und Wiederverkäufe)



Die Auswertung des Wohnungseigentumsmarktes wurde getrennt für Erstverkäufe (Neubauten) und Wiederverkäufe auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte, die durch Befragung der Erwerber eingeholt wurden, durchgeführt.



Der Anteil der Erstverkäufe fiel im vergangenen Jahr um 8 %, gleichzeitig stieg der Anteil der Wiederverkäufe und der Umwandlungen jeweils um 4 %.

Im Jahr 2003 lagen insgesamt 210 auswertbare Kaufpreise vor.

Die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise ergeben sich durch den hiesigen weitgehend kleinstädtisch bzw. ländlich geprägten Raum aus Kaufpreisen von Wohnungen in überwiegend kleinen, individuellen Objekten. Die vorliegenden Preise weisen hierdurch und aufgrund aller anderen wertbestimmenden Merkmale größere Bandbreiten auf. Im Einzelfall können angemessene Preise erheblich von den ausgewiesenen Werten abweichen.

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 der Preis von Wohnungen mit etwa 120 m² Wohnfläche durchschnittlich rd. 10 % 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 2002)

Wohnfläche in m ²	60	70	80	90	100	110	120
Umrechnungskoeffizient bei Wiederverkäufen/Umwandlungen	1,02	1,02	1,01	1,0	0,97	0,94	0,89
Umrechnungskoeffizient bei Erstverkäufen (Neubauten)	1,06	1,03	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93

Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)

Preisentwicklung 2003

+/- 0 %

Stadt/Gemeinde	Durchschnittspreis in €/m ²	Preisspanne in €/m ²	Anzahl der auswertbaren Kaufpreise
Burscheid	1.900	1.750 bis 2.000	8
Kürten	1.925 * ₂	* ₁	-
Leichlingen	2.200	1.950 bis 2.350	13
Odenthal	2.100 * ₂	* ₁	2
Overath	2.100	2.000 bis 2.100	4
Rösrath	2.050	1.900 bis 2.200	5
Wermelskirchen	2.000	1.800 bis 2.000 * _{3,4}	6

*₁ Wegen geringer Anzahl nicht ausweisbar

*₂ Aus Vorjahr übernommen und gerundet

*₃ Preisspanne inkl. Vorjahr

*₄ Preisspanne nur aus Randbereichen von Wermelskirchen

Die vorstehenden Durchschnittspreise wurden auf 25 €-Stufen gerundet.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt etwa 80 - 90 m², es handelt sich dabei überwiegend um 2- bis 3-Zimmerwohnungen in Objekten mit mindestens 4 Wohneinheiten.

Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

Bei Neubau von altengerechten bzw. behindertengerechten Eigentumswohnungen in Zentrumslagen können die Preise teilweise deutlich über den o. g. Durchschnittspreisen liegen.

Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen bzw. Umwandlungen

Preisentwicklung 2003

+/- 0 %

Stadt, Gemeinde	Durchschnittspreise in €/m ²						
	Baujahr						
	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
Burscheid	1.100	1.225	1.325	1.450	1.575	1.700	1.825
Kürten	1.100	1.225	1.350	1.475	1.600	1.725	1.850
Leichlingen	1.250	1.400	1.550	1.675	1.825	1.975	2.125
Odenthal	1.200	1.350	1.475	1.600	1.750	1.875	2.025
Overath	1.200	1.350	1.475	1.600	1.750	1.875	2.025
Rösrath	1.175	1.300	1.450	1.575	1.700	1.850	1.975
Wermelskirchen	1.150	1.275	1.400	1.525	1.675	1.800	1.925

Die vorstehenden Durchschnittspreise wurden auf 25 €-Stufen gerundet. Die Auswertung basiert auf Regressionsanalysen, denen insgesamt 150 auswertbare Kaufpreise aus Objekten mit mindestens 4 Wohneinheiten zugrunde liegen.

Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten.

7.2 TEILEIGENTUM

Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei Neubauten aus 2003

Art	Durchschnittspreis in €	Preisspanne in T€	Monatsmiete in € / Stellplatz	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	4.500	3 bis 7,5	15,00 bis 25,00 * ₁	12
Carport	5.500	4 bis 7,5	25,00 bis 30,00	3 * ₁
Garage	10.000	9 bis 11	25,00 bis 40,00	4
Tiefgaragen-einstellplatz	11.000	8 bis 13	25,00 bis 40,00	22

*₁ Werte aus den Jahren 2001 - 2003

8. BODENRICHTWERTE

8.1 GESETZLICHER AUFTRAG

Auf der Grundlage der Auswertung der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2004 gemäß § 196 BauGB die Bodenrichtwerte ermittelt.

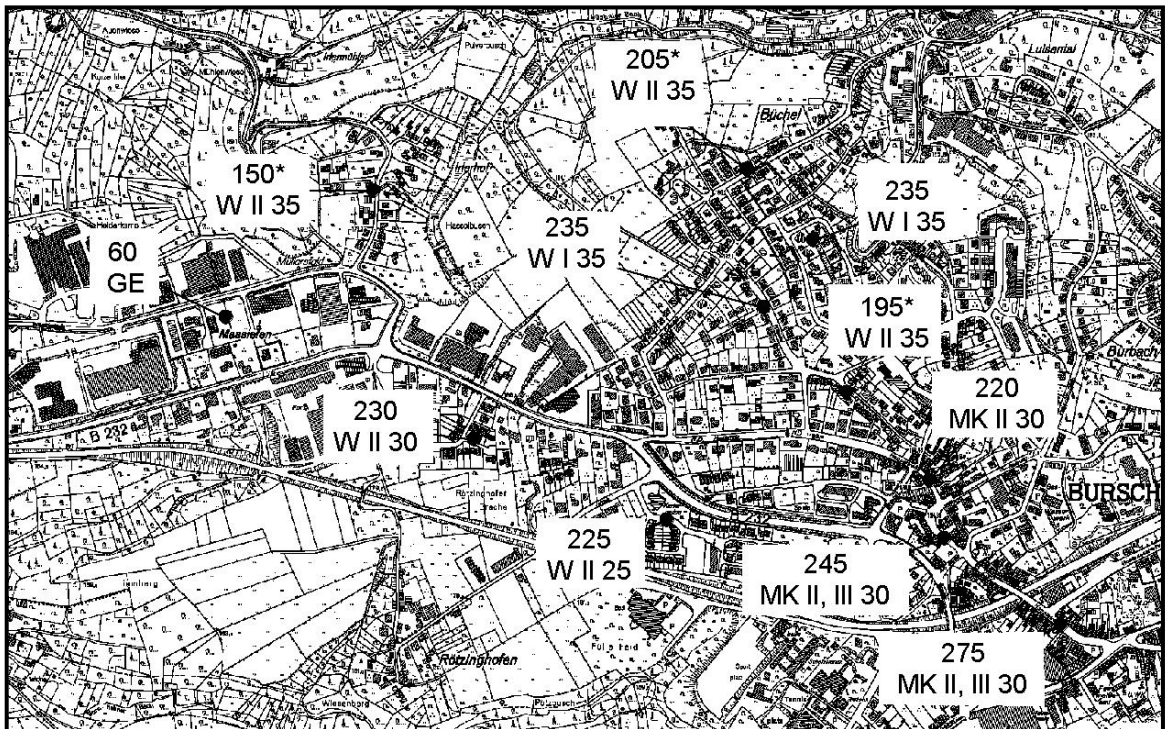
Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch sind (lagetypisches Grundstück). Der Wert eines einzelnen Grundstückes kann hiervon unter Berücksichtigung der Lage, Größe und des 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 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzusehen und können dort erworben werden.

8.2 BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND

Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte

(Ausschnitt aus der Richtwertkarte Burscheid)



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

Bodenrichtwert in €/m²	
Art und Maß der baulichen Nutzung	Grundstückstiefe

Die Darstellungsformen und Abkürzungen haben folgende Bedeutung: (Beispiele)

245	205*
W II 35	W I 40

Die hervorgehobenen Zahlen geben den Bodenrichtwert in Euro an, bezogen auf den Quadratmeter baureifer Grundstücksfläche.

Die Werte ohne Zusatz sind erschließungsbeitragsfrei.

Die Werte mit dem Zusatz "*" sind erschließungsbeitragspflichtig.

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

W	=	Wohngebiet
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
I, II	=	Zahl der Vollgeschosse
35, 40	=	Tiefe des Richtwertgrundstückes in Metern
•	=	Lage des Richtwertgrundstückes
RH	=	Reihenhausbebauung
DH	=	Doppelhausbebauung

Die Bodenrichtwertkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises ist unter der Internetadresse www.gutachterausschuss.rbk-online.de einzusehen.

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

Die Bodenrichtwertkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises (mit verschiedenen Suchfunktionen) ist kostenlos und ohne weitere Anmeldung einzusehen. Ein Ausdruck der Richtwertkarte ist nur als "Hardcopy" möglich.

www.boris.nrw.de - Bodenrichtwertinformationssystem NRW -

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 Bodenrichtwerte 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 (€/m²):

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 Eigentumsmaßnahmen (erschließungsbeitragsfrei):

Stadt/Gemeinde	Wohnlage	gut	mittel	einfach
Wermelskirchen	Heideweg	215,--		
	Heinhausstraße		175,--	
	Herrlinghausen (südl.Bereich)			145,--
Leichlingen	Grünstraße	280,--		
	Flandrianstraße		250,--	
	Immigrather Straße			200,--
Odenthal	Auf dem Krahwinkel (Hahnenberg)	295,--		
	Am Köttersbach (Blecher)		275,--	
	Im Wiesengrund (Steinhaus)			155,--
Rösrath	Wiesenweg (Forsbach)	300,--		
	Akazienweg (Stümpen)		225,--	
	Auf dem Brachfeld (Bleifeld)			185,--
Kürten	Kastanienweg	200,--		
	Auf dem Büchel (Sonnenhöhe)		155,--	
	Märchenweg (Waldmühle)			140,--
Overath	Kapellenstraße	220,--		
	Hirschberger Weg		200,--	
	Kreutzhäuschen			125,--
Burscheid	Füllsichel	235,--		
	Grießberger Straße		205,--	
	An den Hülsen (Hilgen)			195,--

Planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen:
(erschließungsbeitragsfrei)

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

9. ERFORDERLICHE DATEN

9.1 INDEXREIHEN

9.1.1 Preisindizes für Baugrundstücke

Indexbereiche bis einschließlich 2000

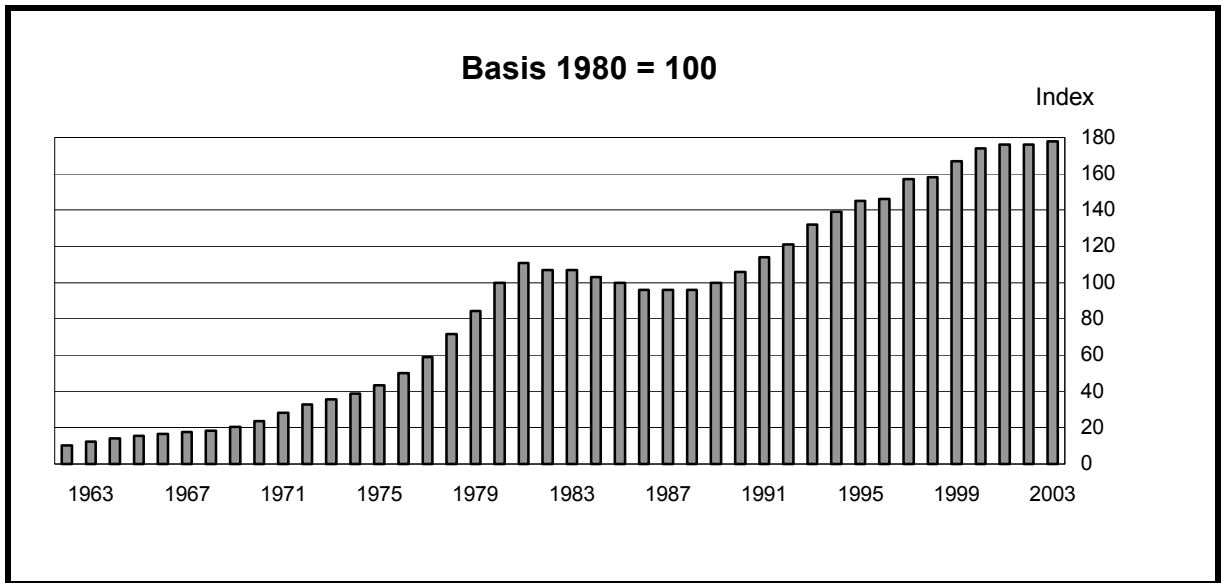
- **Ostkreis :** Städte / Gemeinden Overath, Kürten, Odenthal-Ost außer Eikamp
- **Nordkreis :** Städte Burscheid, Leichlingen, Wermelskirchen
- **Ballungsrandzone :** Gemeinden Rösrath, Odenthal-West und Ortsteil Odenthal-Eikamp

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

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

Bodenpreisentwicklung von Bauland (Gesamtkreis)



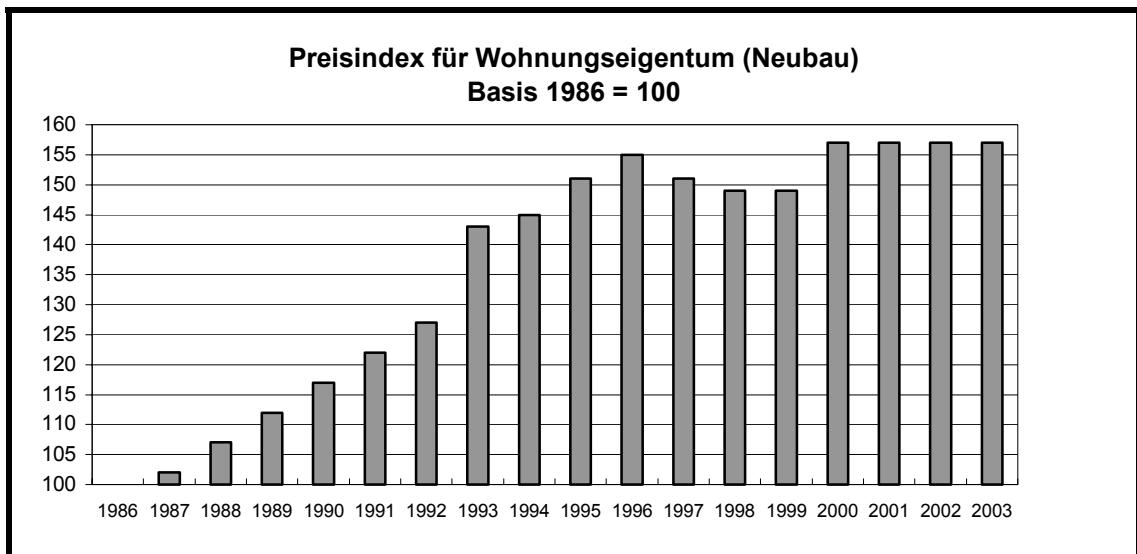
9.1.2 Preisindex landwirtschaftlicher Flächen

Basis 1980/81 = 100

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

9.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

Basis 1986 = 100



Jahr	Index	Gesamtdurchschnitt der Erstverkaufspreise €/m ²
1986	100	1.304,--
1987	102	1.329,--
1988	107	1.406,--
1989	112	1.457,--
1990	117	1.534,--
1991	122	1.585,--
1992	127	1.662,--
1993	143	1.866,--
1994	145	1.892,--
1995	151	1.968,--
1996	155	2.020,--
1997	151	1.968,--
1998	149	1.943,--
1999	149	1.943,--
2000	157	2.045,--
2001	157	2.045,--
2002	157	2.045,--
2003	157	2.045,--

9.2 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung 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 ist bei Ein- und Zweifamilienhausprojekten nicht erkennbar wertbestimmend.

Der tatsächlichen Situation der jeweiligen Lage entsprechend sind die Richtwertgrundstücke im Rheinisch-Bergischen Kreis, von wenigen Ausnahmen abgesehen, mit Tiefen von 30, 35 oder 40 m definiert bei einer Frontbreite von 15 bis 17 m. Hierauf wurde die Auswertung abgestellt, indem die erzielten Kaufpreise in Relation zur Grundstücksdimensionierung mit dem jeweils geeigneten Richtwert verglichen wurden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den nachfolgenden Tabellen 1 - 3 zusammengestellt.

Den Auswertungen lagen insgesamt rd. 200 Vergleichspreise der Jahre 1998 bis 2001 zu Grunde. Bei Richtwertbeschreibungen von 25 m Tiefe oder mit den Zusätzen Reihen- oder Doppelhaus sind die hier erfolgten Untersuchungen nicht anwendbar, da die objektspezifischen Besonderheiten dort bereits bei der Richtwertbildung berücksichtigt wurden.

Tabelle 1 **Zu-/ Abschläge beim Vergleich mit Richtwertgrundstücken von 30 m Tiefe** (Durchschnittsgröße rd. 440 m²)

Grundstücksfläche in m ²	Abweichung des Wertes vom Richtwert in %
300	+ 6
400	+ 2
500	- 2
600	- 7
700	- 11
	52 Vergleichspreise

Tabelle 2

Zu-/ Abschläge beim Vergleich mit Richtwertgrundstucken von 35 m Tiefe (Durchschnittsgröße rd. 530 m²)

Grundstücksfläche in m ²	Abweichung des Wertes vom Richtwert in %
300	+ 9
400	+ 5
500	+ 1
600	- 3
700	- 6
800	- 10
900	- 14
	126 Vergleichspreise

Tabelle 3

Zu-/ Abschläge beim Vergleich mit Richtwertgrundstucken von 40 m Tiefe (Durchschnittsgröße rd. 580 m²)

Grundstücksfläche in m ²	Abweichung des Wertes vom Richtwert in %
300	+ 12
400	+ 8
500	+ 3
600	- 1
700	- 6
800	- 10
900	- 14
	24 Vergleichspreise

Anwendungsbeispiel:

Richtwert: 175,-- €/m², W II - 30
 für ein Grundstück in dieser Lage mit
 300 m² Grundstücksfläche beträgt der
 durchschnittlich ermittelte Zuschlag 6 %
 (Tabelle 1), womit sich der Bodenwert
 errechnet zu

$$175,-- \text{ €/m}^2 \text{ zuzüglich } 6 \% = 185,50 \text{ €/m}^2$$

9.2.2 Einfluss der Wohnungsgröße bei Eigentumswohnungen (siehe Kapitel 7.1)

9.3 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Objektart	Auswertbare Kaufverträge	Liegenschaftszins	Vervielfältiger des Jahresrohertrages
Dreifamilienhäuser und kleine Mieteinheiten	25 (2000 - 2003)	3 – 5 %	13 - 22
Mietwohnungsbau	13 (2000 - 2003)	5 – 6,5 %	10 - 15
gemischt genutzte Objekte zwischen 30 und 60 %-igem gewerblichen Mietanteil	8 (2001 - 2003)	5 – 6,5 %	10 – 13,5
rein gewerbliche Nutzung inkl. Läden und Büros	15 (1991 - 2003)	6 – 8 %	9 – 13,5
Neubau Wohnungseigentum	8 (2003)	3 – 4 %; Ø 3,5 %	23 - 28
Gebrauchte	10	3,25 – 5 %; Ø 4,25 %	15 - 23

Den Ermittlungen liegen die zum Kaufzeitpunkt tatsächlich erzielten Mieten (Eigentümerangaben) zugrunde.

9.4 VERGLEICHSWERTE FÜR BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (WIEDERVERKÄUFE)

Aus den Kaufpreisen der Jahre 2003 wurden die am Immobilienmarkt erzielten Durchschnittspreise je Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277/1987) 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 bebauten Grundstücks, wenn 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 74 auswertbare Kaufpreise zugrunde.

Die ausgewerteten Objekte haben eine baujahrestypische Ausstattung.

Gesamtkreis	
Vergleichswerte in € / m ² BGF (DIN 277/1987)	
Baujahr	1-geschossiges Ein- und Zweifamilienwohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, ohne Bodenwert
1960	400
1970	500
1980	600
1990	710
2000	820

9.5 MARKTANPASSUNGSFAKTOREN

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem errechneten Sachwert eines Grundstückes unter Beachtung der allgemeinen und aktuellen konjunkturellen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Für die veräußerten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 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) über die **Normalherstellungskosten 1995** (DIN 277/1987). Der regionale Baukostenunterschied für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurde mit dem Faktor 0,96 ohne zusätzliche Ortsgrößenkorrektur angesetzt. Die Umrechnung auf den Zeitpunkt des Kaufdatums erfolgte über den Baupreisindex des Landes NRW, Basis 1995, unter Berücksichtigung der jeweiligen Alterswertminderung (Ross) sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden.

Die Außenanlagen wurden mit einem pauschalen Ansatz veranschlagt. Aus dem Vergleich zwischen den Sachwerten und den tatsächlichen Kaufpreisen wurden die erforderlichen Markt-anpassungsfaktoren nach statistischen Rechenverfahren abgeleitet.

Aufgrund eigener Erkenntnisse sowie in Anlehnung an die einschlägige Bewertungsfachliteratur (H. O. Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band II) wurden für die Sachwertberechnungen bei Doppelhausobjekten sowie bei Reihenmittelhausobjekten die **Normalherstellungskosten 1995** (DIN 277/1987) für freistehende Objekte mit einem Abschlag für Doppelhäuser von 2 % und für Reihenmittelhäuser von 4 % angesetzt.

9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Neubauten)

Reihenmittelhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Bei der Ermittlung der Sachwerte für verkaufte Neubauobjekte konnten verschiedene Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden. Bei den Reihenmittelhäusern konnte aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen keine differenziertere Aussage gemacht werden.

Für schlüsselfertig veräußerte freistehende Häuser konnte in 2003 aufgrund der Individualität der Objekte und der geringen Anzahl von Verkäufen keine Auswertung erfolgen.

Sachwert €	Marktanpassungsfaktor (Gesamtkreis)	
	Reihenmittelhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
200.000	-	0,99
225.000	1,00	0,98
250.000	0,97	0,97
275.000	0,95	0,97
300.000	-	0,96
325.000	-	0,95
350.000	-	0,94

Der Analyse liegen 111 auswertbare Kaufpreise aus dem Jahr 2003 zugrunde.

9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Wiederverkäufe)

Reihenmittelhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, freistehende Häuser

Sachwert €	Marktanpassungsfaktor (Gesamtkreis)		
	Reihenmittelhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	freistehende Häuser
150.000	-	1,01	1,01
200.000	1,00	0,99	0,99
250.000	0,98	0,98	0,98
300.000	-	0,96	0,96
350.000	-	0,95	0,94
400.000	-	0,93	0,93
450.000	-	-	0,91
500.000	-	-	0,90
600.000	-	-	0,86

Der Analyse liegen 117 auswertbare Kaufpreise aus 2003 zugrunde.

9.5.3 Marktanpassungsfaktoren bei einem Missverhältnis zwischen Bau- und Bodenwert

Die aktuellen Auswertungen bezüglich der Objekte mit einem Missverhältnis zwischen Bau- und Bodenwert bestätigen den Trend der letzten Jahre, dass sich die dafür ermittelten Marktanpassungsfaktoren immer mehr der „normalen“ Marktanpassung beim Sachwertverfahren angenähert haben und mit diesen konform gehen.

Für eine Marktanpassung **aller** Wiederverkäufe ist daher die o. a. Tabelle (Ziff. 9.5.2) anzuwenden.

9.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

9.7 SONSTIGE ERFORDERLICHE DATEN

Erbbaurecht

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

Erbbauzins bei Neuabschlüssen

In den zwischen 2000 und 2003 abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen wurden auf der Grundlage des entsprechenden Bodenwertes (unter Berücksichtigung der jeweiligen Erschließungssituation) folgende Erbbauzinsen vereinbart:

	Erbbauzins p.a. Bandbreite	im Mittel	Anzahl der Verträge
individueller Wohnungsbau	2,7 bis 5,2 %	4,2 %	12

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

Für den Mietwohnungsbau, das Wohnungserbbaurecht und für gewerbliche Nutzungen wurde im Jahr 2003 kein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. In den Verträgen vergangener Jahre wurden folgende Erbbauzinsen vereinbart:

	Erbbauzins p.a.	Vertragsjahre	Anzahl der Verträge
Mietwohnungsbau, Wohnungserbbaurecht	4,4 - 5,5 %	1996, 1997, 2002	4
gewerbliche Nutzung	6,5 - 7 %	1998	3

Bei den ab 1960 begründeten Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau wurden durchschnittlich folgende tatsächliche, d. h. auf die reellen Bodenwerte zu den Bezugszeitpunkten bezogene Erbbauzinsen 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 %

10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

- fällt aus -

11. REGIONALE VERGLEICHE

- fällt aus; es wird auf die entsprechenden Grundstücksmarktberichte verwiesen -

12. MIETEN

GEWERBLICHE MIETEN UND PACTEN

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat auf der Grundlage erteilter Auskünfte der Grundstückseigentümer und nach örtlichen Untersuchungen das Mietpreisgefüge für Geschäftsräume, Büros, Praxen und Gaststätten in den Innenortsbereichen von Leichlingen, Burscheid, Wermelskirchen, Odenthal, Rösrath und Overath untersucht. Hiernach war es möglich, die nachfolgend angegebenen Mietwerte zu ermitteln. Diese sind gem. § 12 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung - GAVO NW - beschlossen worden.

Definitionen

Die in den Mietwertübersichten angegebenen monatlichen Mietwerte/m² sind aus tatsächlich erzielten Mieten (Bestands- und Neumieten) statistisch ermittelt worden. Sie beziehen sich auf einen normierten Geschäftsraum bzw. ein Büro, eine Praxis etc.. Es handelt sich um Netto-Kaltmieten, in denen umlagefähige Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuern nicht enthalten sind.

Ein "normierter" Geschäftsraum ist hier ein branchenunabhängiges im Erdgeschoss befindliches Ladenlokal inkl. bis zu 30 % Ladennebenfläche, z.B. Lager, Sozialräume o.ä., wobei diese Nebenflächen nicht im Erdgeschoss zu liegen brauchen. Dies gilt auch für Büros, Praxen und Gaststätten. Bei bestimmten Branchen sind größere Nebenflächen erforderlich. Diese werden i.d.R. dann separat mit einem niedrigeren Mietwert in Ansatz gebracht.

Hinweise

Die Mietwertübersichten stellen eine Orientierungshilfe zur Ermittlung angemessener Mieten dar. Abweichungen von der v. g. Normierung oder der Lage können eine Änderung des Mietwertes bewirken, wobei auch andere wertbildende Faktoren durch angemessene Zu- oder Abschläge Berücksichtigung finden können. Für kleinere Geschäftslokale werden üblicherweise höhere Mieten gezahlt als für größere Geschäftslokale. Die hier erstellten Mietwertübersichten sind unverbindlich; aus ihnen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die hier veröffentlichten Mietwertübersichten für die Bereiche Rösrath und Overath beziehen sich auf den Auswertzeitpunkt Oktober 2001, für die Bereiche Leichlingen, Odenthal, Burscheid auf das Jahresende 2003 und Wermelskirchen auf den Zeitpunkt Oktober 1999.

Für die Bereiche Leichlingen, Burscheid und Odenthal wurde Ende 2003 eine Fragebogenaktion durchgeführt. Die ca. 150 auswertbaren Antworten bestätigen die 1999 ermittelten Spannen für gewerbliche Mieten. Die Angaben für Burscheid, Leichlingen und Odenthal werden daher unverändert übernommen, für den Bereich Wermelskirchen wird keine hiervon abweichende Tendenz erwartet.

Im Einzelfall können angemessene Mieten von den hier genannten Durchschnittsmietangaben abweichen.

12.1 MIETWERTÜBERSICHT OVERATH

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Overath-Zentrum, Hauptstraße (zwischen Siegburger Straße und Bahnhofplatz)	30 - 150	9,00 bis 15,50
2	Untereschbach / Steinenbrück (Olper Straße)	50 - 150	7,50 bis 13,00
3	Immekeppel, Lindlarer Straße (zwischen Kielsberg und Wilhelm-Heidkamp-Straße)	50 - 100	7,50 bis 9,00
4	Heiligenhaus, Vilkerath, Marialinden	50 - 100	5,50 bis 7,00

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

Für größere Verbrauchermärkte ab etwa 300 m² werden Mieten zwischen 8,00 und 11,00 €/m², in Randlagen Mieten zwischen 5,00 und 8,00 €/m² gezahlt.

Büros, Praxen

Die Mieten betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen 6,00 bis 10,50 €/m². In Randlagen werden etwa 5,00 bis 7,00 €/m² gezahlt.

Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Mieten/Pachten betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen 6,00 bis 11,00 €/m², vereinzelt auch bis 13,50 €/m², wobei für Cafés, Bistros, Imbisse o. ä. die Mieten am oberen Rand der angegebenen Spanne liegen.

Lagerräume, Werkstätten, Produktionsräume, Freiflächen

Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf die Gewerbegebiete im Bereich Weberstraße, sowie in Hammermühle, Untereschbach, Immekeppel und Vilkerath.

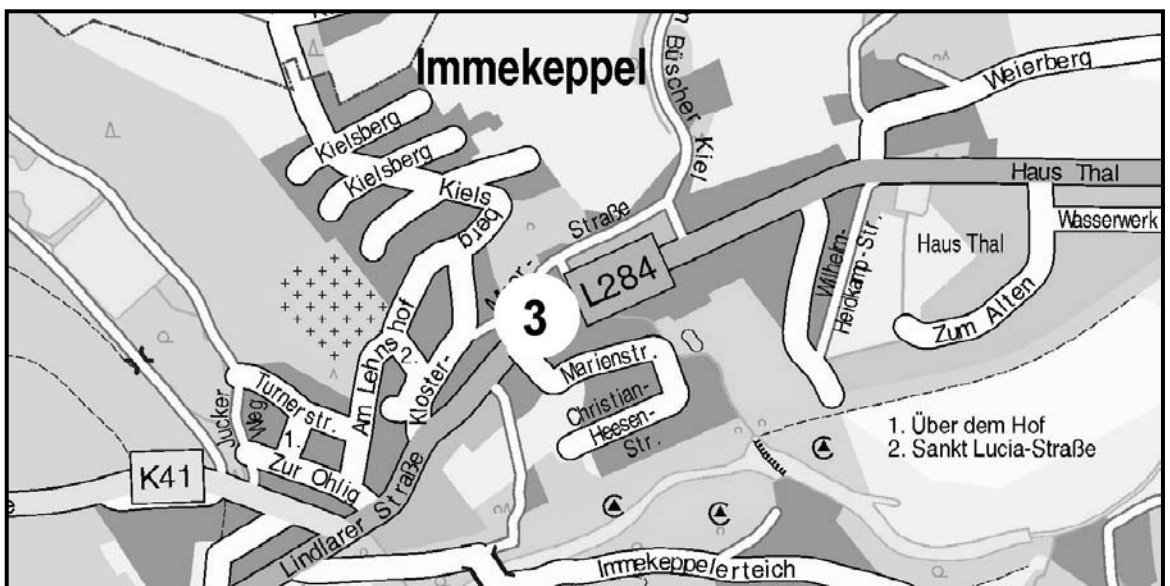
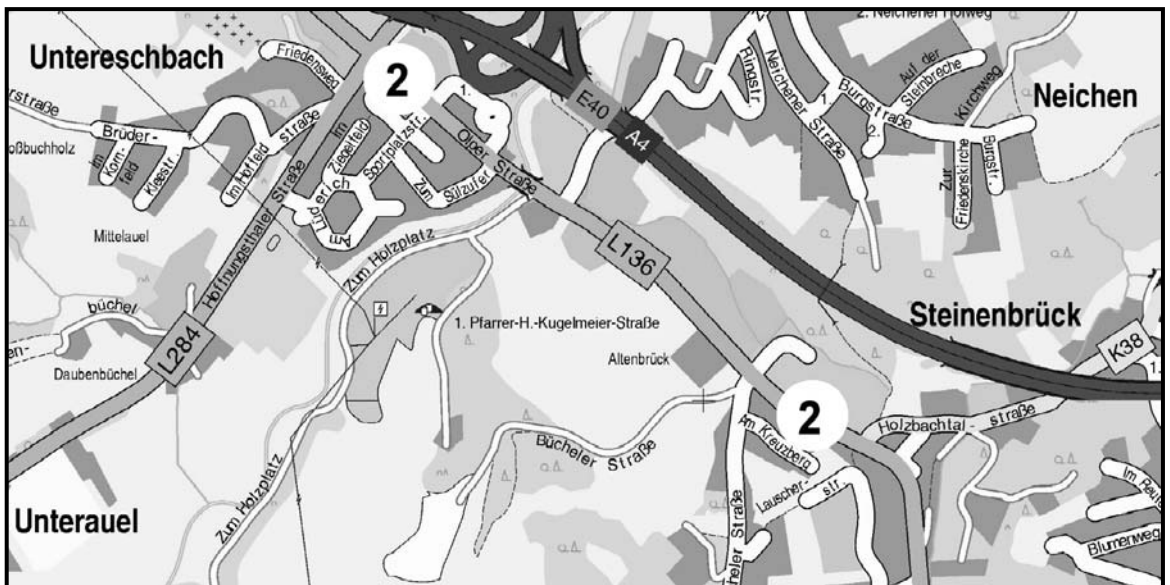
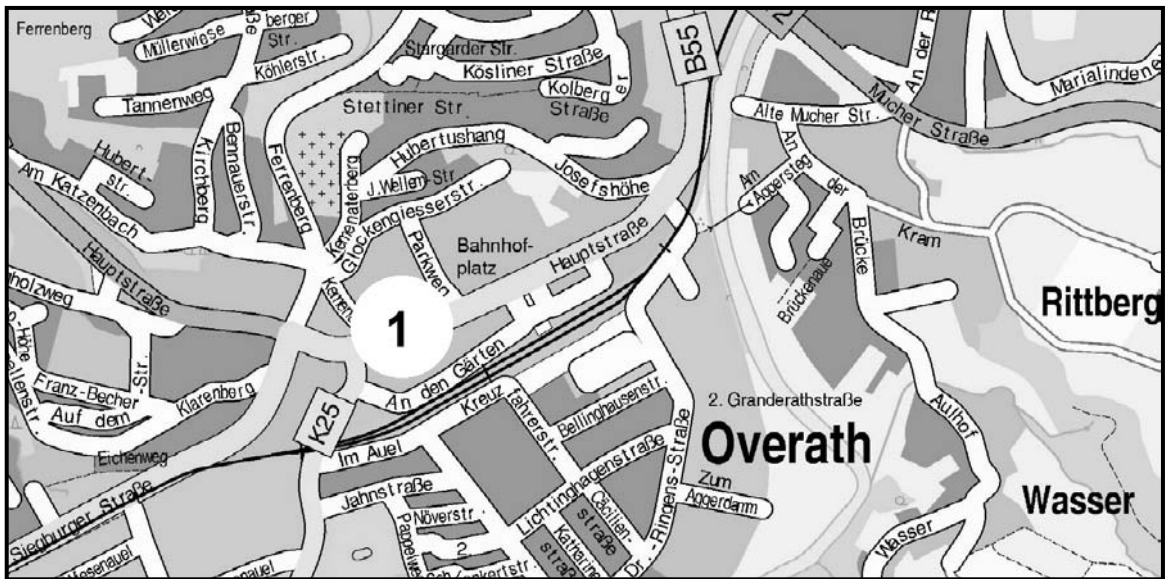
Die Durchschnittsmieten in Overath liegen größenunabhängig für Lagerräume zwischen 2,60 und 4,10 €/m².

Für Werkstätten/Produktionsräume werden größenunabhängig etwa 3,10 bis 5,10 €/m² gezahlt.

Für befestigte Freiflächen, die als Außenlager dienen, werden Pachten zwischen 0,50 und 1,00 €/m² gezahlt.

Hinweis:

Der Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen ist Oktober 2001. Der Analyse liegen insgesamt rd. 160 Vergleichsangaben zugrunde.



12.2 MIETWERTÜBERSICHT RÖSRATH

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Rösrath-Zentrum, Hauptstraße (Bereich Sülztalplatz bis Gerottener Weg)	50 - 150	13,00 bis 23,00
2	Forsbach, Bensberger Straße	50 - 150	7,50 bis 10,00
3	Hoffnungsthal, Hauptstraße (Bereich Einmündung Bahnhofstraße)	50 - 150	7,50 bis 13,00

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

Für Ladeneinheiten um 50 m² ohne Nebenflächen werden im Zentrum von Rösrath Mieten bis etwa 28,00 €/m² gezahlt.

Für Ladeneinheiten um 50 m² ohne Nebenflächen werden im Zentrum von Hoffnungsthal Mieten bis etwa 20,50 €/m² gezahlt.

Für größere Verbrauchermärkte ab etwa 300 m² werden Mieten zwischen 8,00 und 11,00 €/m², in Randlagen Mieten zwischen 5,00 und 8,00 €/m² gezahlt.

Büros, Praxen

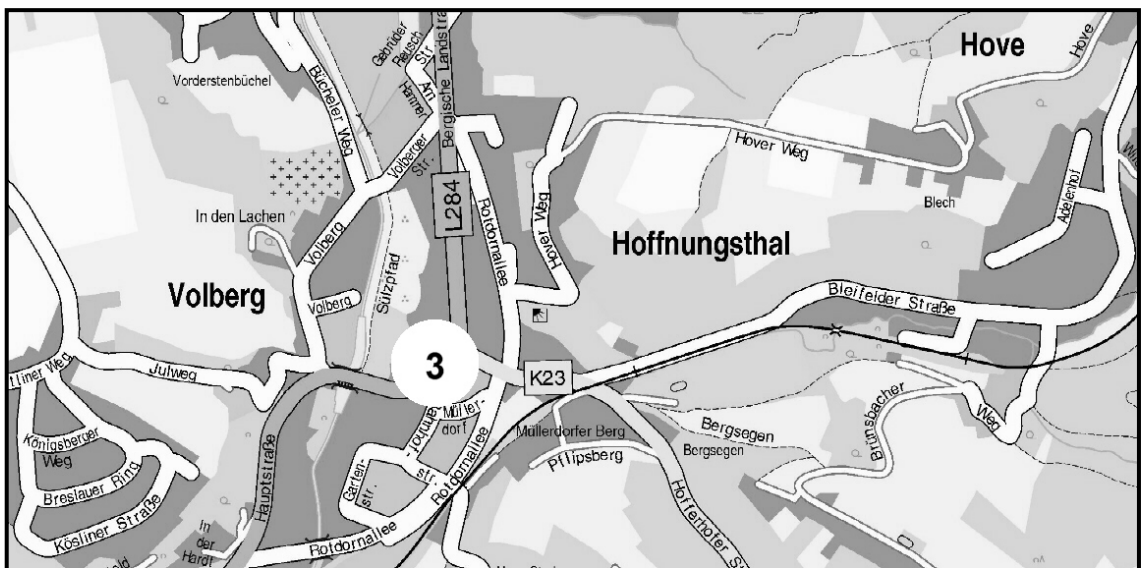
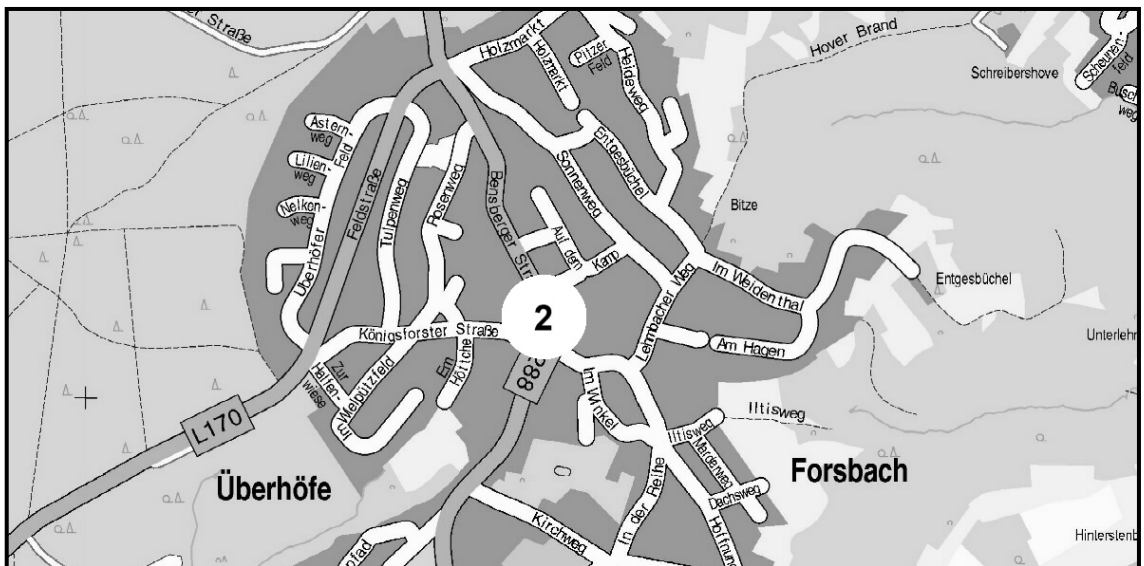
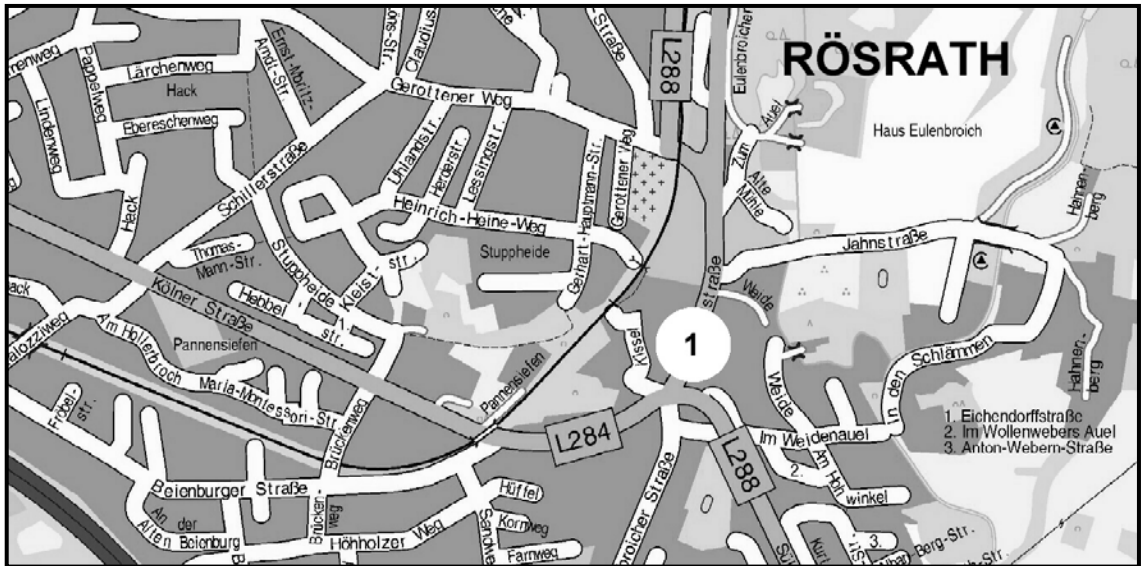
Die Mieten betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen 6,00 bis 10,00 €/m².

Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Mieten/Pachten für Gaststätten und Restaurants betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen etwa 6,00 bis 10,00 €/m². Für Cafés, Bistros, Imbisse o. ä. in zentralen Lagen mit Nutzflächen bis etwa 100 m² (ohne Nebenflächen) werden Mieten bis 20,50 €/m² gezahlt.

Hinweis:

Der Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen ist Oktober 2001. Der Analyse liegen insgesamt rd. 70 Vergleichsangaben zugrunde.



12.3 MIETWERTÜBERSICHT ODENTHAL

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Odenthal-Zentrum, Altenberger-Dom-Straße, Im Schmittergarten	75 - 150	7,50 bis 13,00
2	Odenthal-Blecher, Hauptstraße sowie Kreuzungsbereich Bergstraße	100 - 200	6,00 bis 10,00

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

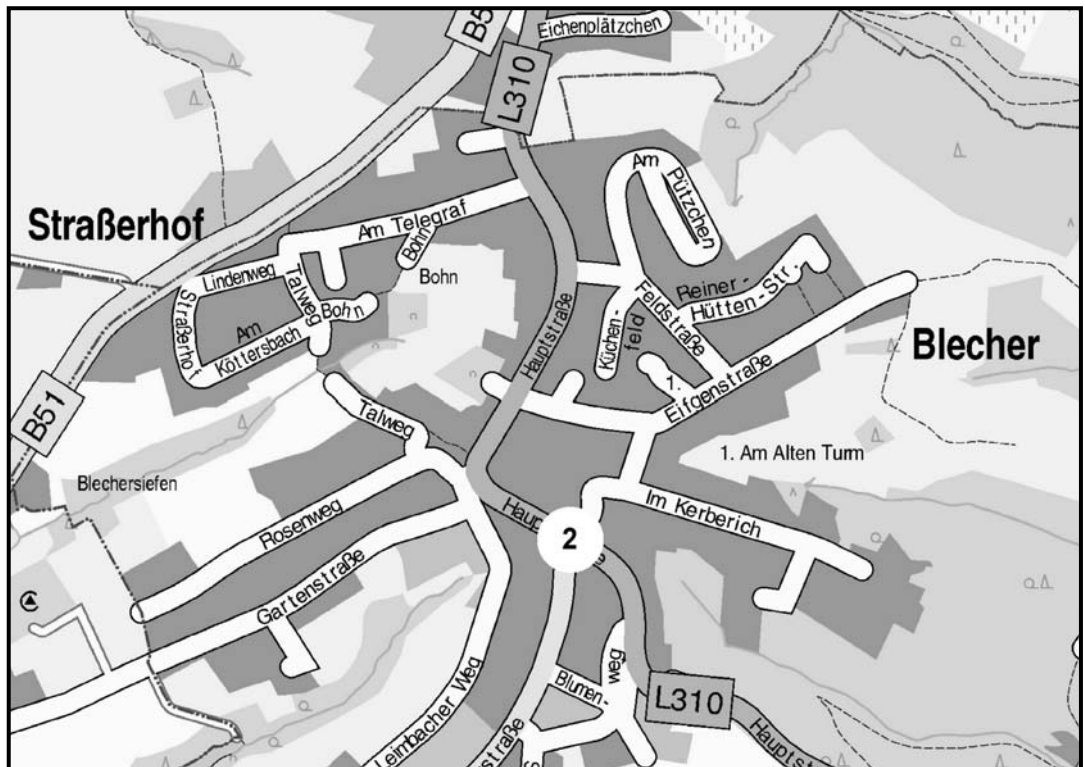
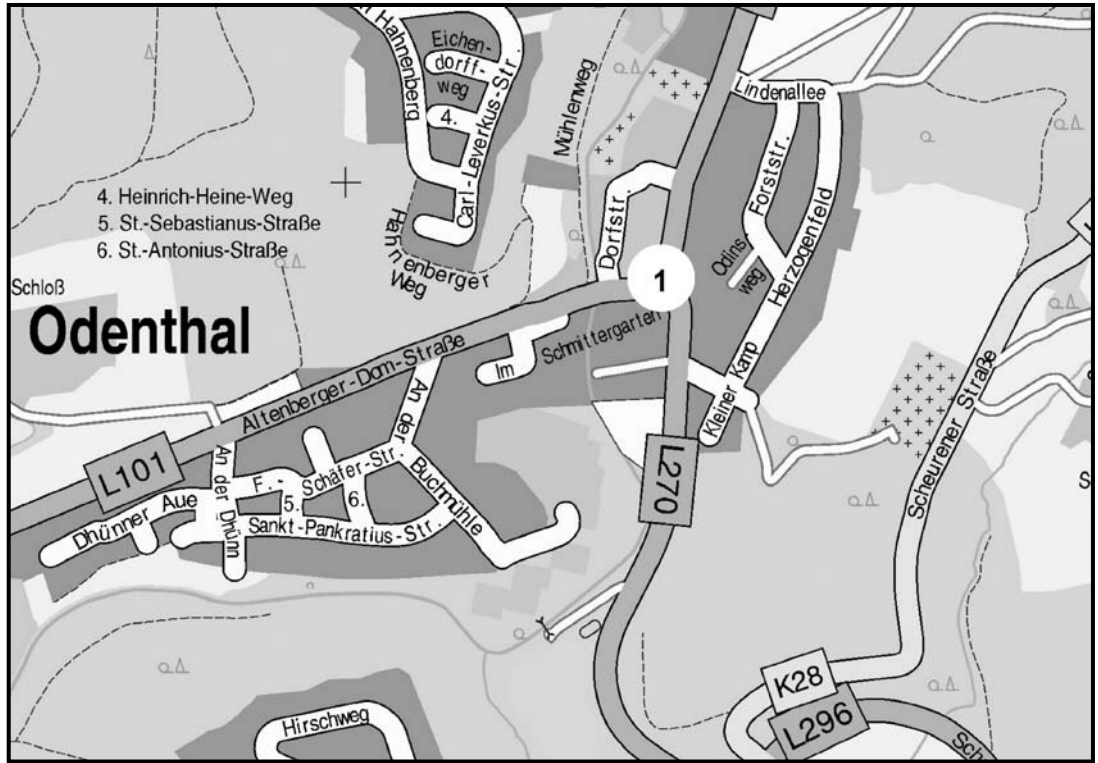
Für **Geschäftsobjekte mit größeren Ladenflächen** als etwa 200 m² betragen die Mieten 7,50 €/m² bis 10,00 €/m².

Büros, Praxen

Die Durchschnittsmiete in Odenthal beträgt, unabhängig von der Größe der Nutzfläche inklusive Nebenflächen 7,00 €/m² bis 9,00 €/m².

Hinweis:

Der ursprüngliche Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen war Oktober 1999. Der Analyse lagen damals rd. 35 Vergleichsangaben zugrunde. Durch eine erneute Fragebogenaktion im Herbst 2003 wurden die früher ermittelten Gewerbemieten bestätigt.



12.4 MIETWERTÜBERSICHT LEICHLINGEN

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Kirchstr. (zwischen Am Stadtpark und Lingemannstr.), Gartenstr. (nördlicher Bereich), Montanusstr.	50 - 150	7,50 bis 11,00
2	Brückenstraße (zwischen Markt- und Bahnhofstr.), Marktstraße und Gartenstraße (südl. Bereich)	50 - 200	10,00 bis 18,00
3	Brückerfeld (Marktplatzbereich)	50 - 150	10,00 bis 18,00
4	Bahnhofstraße (zwischen Hochstraße und Brückenstraße)	50 - 150	6,00 bis 7,50
5	Hochstraße	50 - 100	5,00 bis 6,00
6	Witzhelden (Bereich Am Markt, Hauptstraße, Solinger Straße)	50 - 200	7,50 bis 12,00

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

Für kleinere Ladeneinheiten unter 50 m² ohne Nebenflächen werden in dem Bereich 6, Witzhelden (s.o.) monatliche Netto-Kaltmieten von 18,00 €/m² bis etwa 20,50 €/m² gezahlt.

Für **Geschäftsobjekte mit größeren Ladenflächen** als etwa 200 m² betragen die Mieten im Innenstadtbereich 7,50 €/m² bis 10,00 €/m².

Büros und Praxen

Die Durchschnittsmiete in zentralen Innenstadtlagen beträgt unabhängig von der Größe der Nutzfläche inklusive Nebenflächen 6,50 €/m² bis 9,50 €/m².

In Witzhelden werden hierfür Mieten zwischen 6,00 €/m² und 9,00 €/m² erzielt.

In Randlagen sowie in Gewerbegebieten werden etwa 5,00 €/m² bis 7,00 €/m² gezahlt.

Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Durchschnittsmiete/Pacht beträgt in zentralen Lagen bei durchschnittlich 100 - 200 m² Nutzfläche inkl. üblicher Nebenflächen 7,50 €/m² bis 15,50 €/m².

Lagerräume, Werkstätten, Produktionsräume, Freiflächen

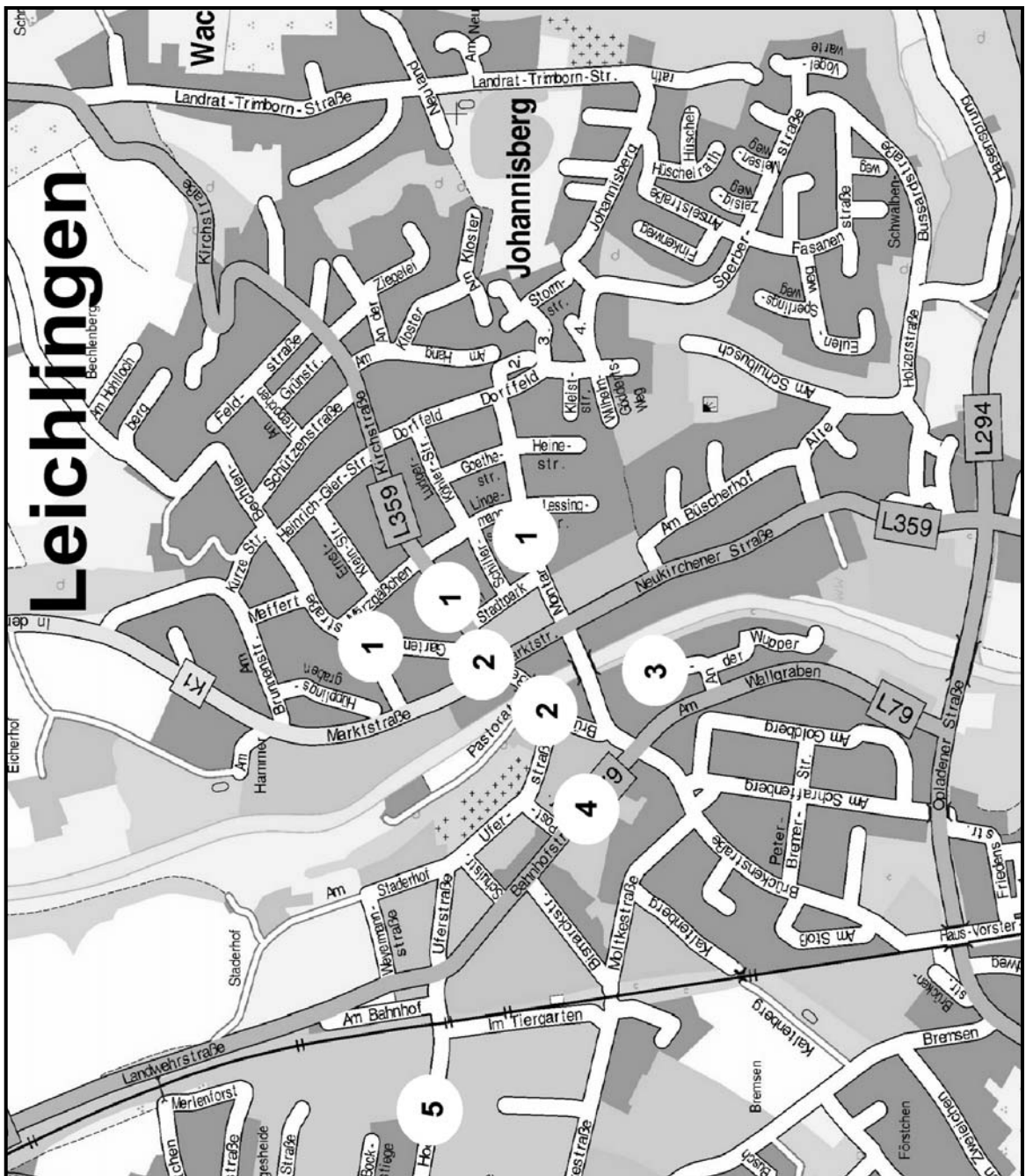
Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf die Gewerbegebiete Stockberg, Julius-Kronenberg-Straße, Hochstraße, Bremsen und Further Weg.

Die Durchschnittsmieten in Leichlingen liegen größenunabhängig für Lagerräume sowie für Werkstätten/Produktionsräume zwischen 2,00 €/m² und 3,10 €/m². Hierbei handelt es sich um ältere Bestandsobjekte. Für neuere multifunktionelle Anlagen liegen angemessene ortsübliche Mieten erfahrungsgemäß über diesen Werten.

Für befestigte Freiflächen, die als Außenlager dienen, werden Pachten zwischen 0,50 €/m² und 1,00 €/m² gezahlt.

Hinweis:

Der ursprüngliche Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen war Oktober 1999. Der Analyse lagen damals rd. 150 Vergleichsangaben zugrunde. Durch eine erneute Fragebogenaktion im Herbst 2003 wurden die früher ermittelten Gewerbemieten bestätigt.



12.5 MIETWERTÜBERSICHT BURSCHEID

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Randbereiche (z. B. Eckbereich Luisenstr./Hauptstr. und Eckbereich Höhestr./Altenberger Str.)	50 - 100	5,00 bis 8,50
2	Hauptstraße (zwischen Bürgermeister-Schmidt-Straße und ehemaliger Bahn)	50 - 100	10,00 bis 13,00
3	Hauptstraße (zwischen ehemaliger Bahn und Luisenstraße)	50 - 150	7,50 bis 13,00
4	Hilgen (Kölner Straße, Dünweg)	50 - 150	5,00 bis 7,00

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

Für **Geschäftsobjekte mit größeren Ladenflächen** als etwa 200 m² betragen die Mieten 7,50 €/m² bis 10,00 €/m².

Büros und Praxen

Die Durchschnittsmiete in zentralen Innenstadtlagen beträgt, unabhängig von der Größe der Nutzfläche inklusive Nebenflächen 7,00 €/m² bis 9,00 €/m².

In Randlagen sowie in Gewerbegebieten werden etwa 5,00 €/m² bis 7,50 €/m² gezahlt.

Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Durchschnittsmiete/Pacht beträgt in zentralen Lagen bei durchschnittlich 100 bis 200 m² Nutzfläche inkl. üblicher Nebenflächen 5,00 €/m² bis 13,00 €/m².

Lagerräume, Werkstätten, Produktionsräume, Freiflächen

Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf die Gewerbegebiete Kuckenberg / Massiefen, Luisenthal und Heide.

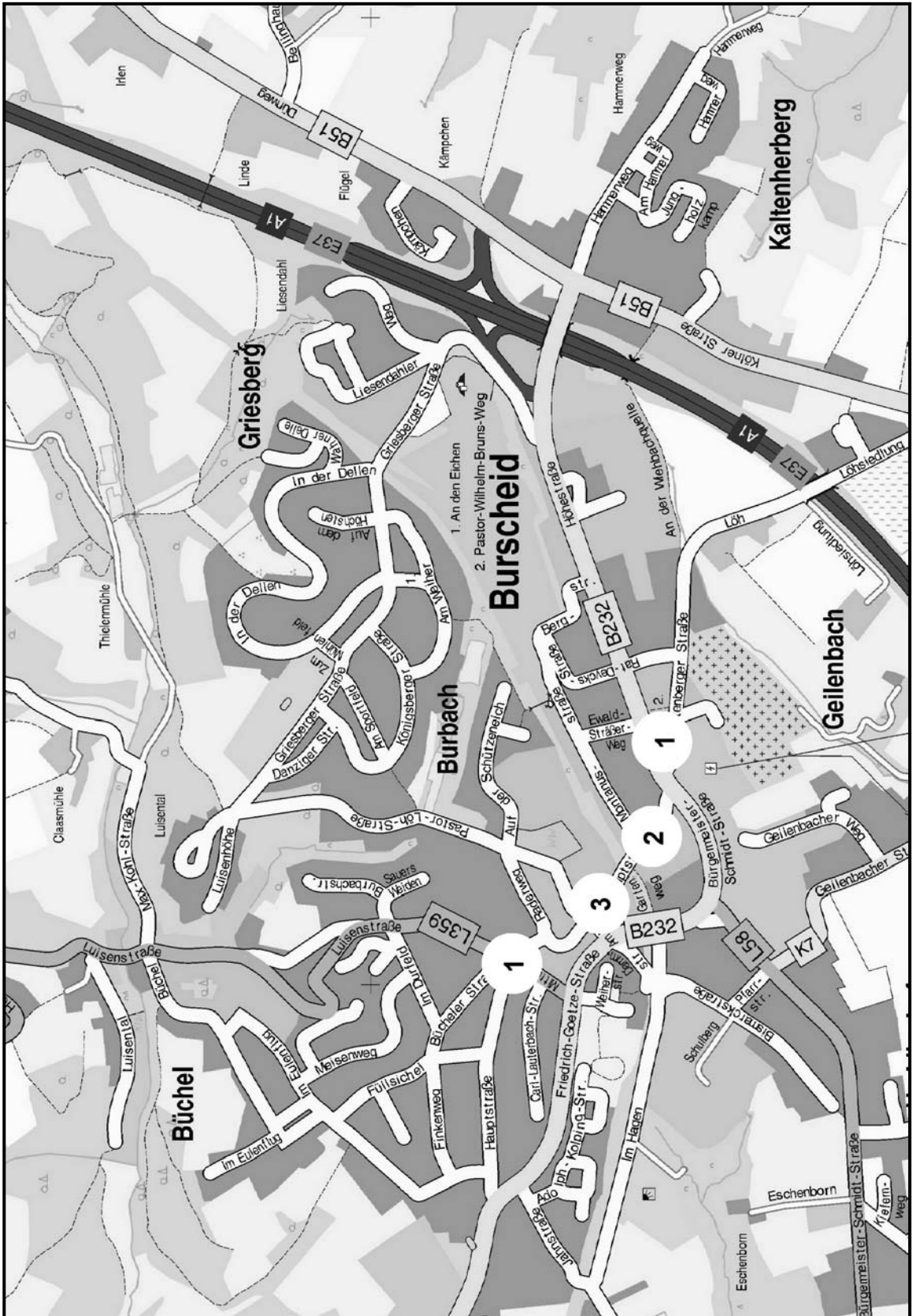
Die Durchschnittsmieten in Burscheid liegen größenunabhängig für Lagerräume zwischen 2,60 €/m² und 4,10 €/m².

Für Werkstätten/Produktionsräume werden größenunabhängig etwa 3,10 €/m² bis 5,10 €/m² gezahlt.

Für befestigte Freiflächen, die als Außenlager dienen, werden Pachten zwischen 0,50 €/m² und 1,00 €/m² gezahlt.

Hinweis:

Der ursprüngliche Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen war Oktober 1999. Der Analyse lagen damals rd. 115 Vergleichsangaben zugrunde. Durch eine erneute Fragebogenaktion im Herbst 2003 wurden die früher ermittelten Gewerbemieten bestätigt.



12.6 MIETWERTÜBERSICHT WERMELSKIRCHEN

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Schwanen, Eich (Einmündungsbereich Burger Straße)	50 - 150	6,50 bis 9,00
2	Eich (Einmündungsbereich Dabringhauser Straße)	50 - 150	7,50 bis 13,00
3	Eich (zwischen Dabringhauser Straße und Kölner Straße)	50 - 150	6,00 bis 11,00
4	Telegrafienstraße (zwischen Eich und Oberer Remscheider Straße)	50 - 150	10,00 bis 18,00
5	Kölner Straße (zwischen Eich und Schillerstraße)	50 - 100	7,50 bis 11,00
6	Kölner Straße (zwischen Schillerstraße und Markt)	50 - 150	10,00 bis 15,50
7	Bereich Markt	50 - 150	13,00 bis 15,50
8	Carl-Leverkus-Straße	50 - 150	7,50 bis 11,00
9	Obere Remscheider Straße (zwischen Weihnachtsbaum und Telegrafienstraße)	50 - 150	7,50 bis 10,00
10	Remscheider Straße und Thomas-Mann-Straße	50 - 150	6,00 bis 9,00
11	Berliner Straße (zwischen Taubengasse und Mozartstraße) sowie andere Randbereiche *	50 - 150	5,00 bis 7,50
12	Dabringhausen, Altenberger Straße (zwischen Falkenweg und Südstraße)	50 - 100	7,00 bis 8,00
13	Dhünn, Hauptstraße	50 - 70	4,00 bis 6,00

* Randbereiche: z. B. Grüne Straße, Hilfringhauser Straße, Pfarrstraße

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

Für kleinere Ladeneinheiten unter 50 m² und für Passagen können monatliche Netto-Kaltmieten 20 - 30 % über den o.a. Mietangaben liegen.

Für **Geschäftsobjekte mit größeren Ladenflächen** als etwa 200 m² betragen die Mieten im Innenstadtbereich 7,50 €/m² bis 10,00 €/m², ansonsten 5,00 €/m² bis 7,50 €/m².



Büros und Praxen

Die Durchschnittsmiete in zentralen Innenstadtlagen beträgt größenunabhängig inklusive Nebenflächen 5,00 €/m² bis 10,00 €/m², ausstattungsabhängig vereinzelt auch bis 11,00 €/m².

In Dabringhausen werden hierfür Mieten zwischen 5,00 €/m² und 6,50 €/m² erzielt.

In Randlagen sowie in Gewerbegebieten werden etwa 5,00 €/m² bis 7,50 €/m² gezahlt.

Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Durchschnittsmiete/Pacht beträgt in zentralen Lagen bei durchschnittlich 50 bis 250 m² Nutzfläche inkl. üblicher Nebenflächen 5,00 €/m² bis 15,50 €/m².

Lagerräume, Werkstätten, Produktionsräume, Freiflächen

Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf das Gewerbegebiet Albert-Einstein-Straße, den Bereich Burger Straße/Friedrichstraße sowie auf die Gewerbebereiche in Dabringhausen und Dhünn.

Die Durchschnittsmieten für Lagerräume liegen größenunabhängig zwischen 2,60 €/m² und 4,10 €/m².

Für Werkstätten/Produktionsräume werden größenunabhängig etwa 3,10 €/m² bis 4,60 €/m² gezahlt.

Für befestigte Freiflächen, die als Außenlager dienen, werden Pachten zwischen 0,50 €/m² und 1,00 €/m² gezahlt.

Hinweis:

Der Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen ist Oktober 1999. Der Analyse liegen insgesamt rd. 390 Vergleichsangaben zugrunde.