



**GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
IN DER STADT BERGISCH GLADBACH**

# **Grundstücks- marktbericht 2013**

**Übersicht über den Grundstücksmarkt  
des Jahres 2012 in Bergisch Gladbach**

**Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bergisch Gladbach

**Geschäftsstelle:** Rathaus Bensberg  
Erdgeschoss, Zimmer E 23 - 25  
Wilhelm-Wagener-Platz  
Postfach 20 09 20  
51439 Bergisch Gladbach

**Telefon:** 02202 - 14 12 55 Herr Eckmann  
02202 - 14 12 38 Frau Fischer  
02202 - 14 12 54 Frau Junk

**Telefax:** 02202 - 14 14 60

**Email:** [gutachterausschuss@stadt-gl.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-gl.de)

**Internet:** [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)

**Öffnungszeiten:** Mo. - Fr. 8<sup>30</sup> – 12<sup>00</sup> Uhr  
Mo. - Do. 14<sup>00</sup> – 16<sup>00</sup> Uhr

<b>Gebühren:</b>	Grundstücksmarktbericht	52 Euro
	Bodenrichtwertkarte	50 Euro
	Mietwertübersichten	15 Euro

**Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, sind nur mit Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse</b>	
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	9
<b>4</b>	<b>Der Grundstücksmarkt des Jahres 2012</b>	
4.1	Entwicklung der Kaufverträge .....	10
4.2	Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte.....	11
4.3	Geldumsatz der wichtigsten Teilmärkte .....	11
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	12
5.1.1	Anzahl, Nutzung und Lage der Baugrundstücke .....	12
5.1.2	Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke .....	14
5.1.3	Durchschnittliche Kaufpreise pro Baugrundstück .....	15
5.1.4	Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch) .....	16
5.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke .....	17
5.2.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke .....	18
5.2.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke .....	19
5.2.3	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	20
5.3	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	21
5.3.1	Wertverhältnis Bauerwartungs- bzw. Rohbauland / erschließungsbeitrags- pflichtiges Bauland .....	21
5.4	Unselbständige Teilflächen .....	22
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	25
6.1.1	Verkaufszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser .....	25
6.1.2	Kaufpreisspannen bei Eigenheimen .....	26
6.1.2.1	Kaufpreisspannen bei erstverkauften Eigenheimen .....	26
6.1.2.2	Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern .....	28
6.1.2.3	Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften .....	29
6.1.2.4	Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen.....	30
	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	
7.1	Wohnungseigentum .....	33
7.1.1	Erstverkaufte Eigentumswohnungen .....	34
7.1.2	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten .....	35
7.1.3	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten.....	36
7.2	Teileigentum	
	Kaufpreise für den Erwerb von Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechten an Pkw-Stellplätzen und Pkw-Garagen einschließlich Grundstück .....	38

<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	39
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	39
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	41
8.4	Wohnungs- und Teileigentumsbauplätze.....	42
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	
9.1	Indexreihen.....	43
9.1.1	Bodenpreisentwicklung.....	43
9.1.2	Preisentwicklung für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser.....	45
9.1.3	Preisentwicklung für Eigentumswohnungen.....	46
9.2	Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	47
9.3	Bodenwertanteil am Sachwert bebauter Grundstücke.....	48
9.4	Umrechnungskoeffizienten: Bodenwert in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und -breite . Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe.....	49 49
9.5	Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt.....	50
<b>10</b>	<b>Mietwertübersichten</b>	
10.1	Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2010).....	54
10.1.1	Vorbemerkungen.....	54
10.1.2	Mietwerte für Ladenlokale.....	55
10.1.3	Mietwerte für Gaststätten, Restaurants, Cafés.....	58
10.1.4	Mietwerte für Büros und Praxen.....	58
10.1.5	Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen.....	59
10.1.6	Mietwerte für Freigelände.....	59
10.2	Mietwerte für Pkw-Stellplatzflächen.....	60
10.3	Mietwerte für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2013).....	61
<b>11</b>	<b>Erbbaurecht</b>	
11.1	Vorbemerkung.....	65
11.2	Wohnungserbbaurecht.....	65
11.3	Erbbaugrundstücke mit Wohnbebauung.....	66
11.3.1	Verkauf des Eigenheims durch den Erbbauberechtigten.....	66
11.3.2	Erbbaugrundstücke, die vom Erbbauberechtigten erworben wurden.....	67
11.4	Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr.....	68
<b>12</b>	<b>Käuferkreis</b> .....	69
<b>13</b>	<b>Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach</b> .....	70
<b>14</b>	<b>Allgemeine ergänzende Informationen</b> .....	71
	Anhang A Auszug aus der Broschüre „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln“.....	72
	Anhang B Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen.....	74
	Anhang C Gebühren.....	77

# 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

## Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2012 wurden in Bergisch Gladbach für insgesamt 284 Millionen Euro Immobilien gehandelt bei einem Flächenumsatz von 69 ha.

Die Anzahl der 1.217 registrierten Kaufverträge liegt gut 10% über dem Vorjahresniveau; der Geldumsatz stieg in den wichtigsten Teilmärkten durchschnittlich um 29% (siehe Seiten 10, 11).

## Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr bei gleichbleibendem Wertniveau um ca. 3% gesunken.

Gegliedert nach einzelnen Wohnplätzen ergeben sich folgende Bodenwertspannen pro Quadratmeter Grundstücksfläche:

Bensberg	280 bis 400 €
Refrath	320 bis 400 €
Gladbach	240 bis 360 €
Paffrath /Nußbaum	270 bis 360 €
Schildgen	250 bis 330 €
Hand	260 bis 320 €
Moitzfeld	240 bis 360 €
Herkenrath	210 bis 270 €
Herrenstrunden	195 bis 245 €

Die Preise für Gewerbebauland und die Geschäftslagen ließen keine Entwicklung erkennen.

## Bebaute Grundstücke

Der Umsatz an Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichnet ein Plus von rd. 7%.

Detaillierte Preisspannen, gegliedert nach verschiedenen Gebäudekategorien, finden sich auf den Seiten 26 bis 32.

## Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz verzeichneten gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von ca. 19% bzw. 32 %. Insgesamt war die Preisentwicklung positiv, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 3%) als auch bei den wiederverkauften Objekten in den kleineren und mittleren (+ 6%) sowie den großen Wohnanlagen (+ 3%).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

400 €	und	2.580 €	in großen Wohnanlagen
900 €	und	2.800 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
2.000 €	und	4.600 €	bei erstverkauften Wohnungen

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2013 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum vierundzwanzigsten Mal eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach erarbeitet. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Er soll jährlich fortgeschrieben werden. Die im Bericht enthaltenen Daten geben den Grundstücksmarkt in generalisierter Form wieder, so dass die Verhältnisse des konkreten Einzelfalls durchaus von den allgemein gültigen Marktdaten abweichen können.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen und an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Mit diesem Bericht sollen die vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, den vorgenannten Stellen bekannt gemacht werden.

Im Hinblick auf diesen weit gefassten Adressatenkreis verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden könnte.

Die Angaben der Geschäftsstelle stehen auf der Seite vor dem Inhaltsverzeichnis.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas wird dieser Bericht vielleicht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht. Um künftige Marktberichte dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen aus diesem Kreis interessiert. Entsprechende Hinweise werden an die Geschäftsstelle erbeten.

### **3 Gutachterausschüsse**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten kreisangehörigen Städten mit mehr als 60.000 Einwohnern. Im Jahr 1981 ist für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach ein Gutachterausschuss eingerichtet worden. Seine Geschäftsstelle befindet sich im Rathaus Bensberg in den Räumen E23 bis E25. Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 23. März 2004 maßgeblich.

#### **3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Bezirksregierung Köln bestellt die Mitglieder nach Anhörung der Stadt für die Dauer von jeweils 5 Jahren.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft, Immobilienbereich sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Erstellung von Mietwertübersichten wirkt ein Beauftragter der örtlich zuständigen Finanzbehörde mit.

Dem Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Jährliche Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichts

Derzeit gehören dem Gutachterausschuss 18 Mitglieder an:

**Vorsitzende:**

Dipl.-Ing. Gisela Müller-Veit, Städtische Baudirektorin

**Stellvertreter Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Timm Dolenga, Stadtvermessungsrat

**Stellvertreter Vorsitzender und ehrenamtliche Gutachter:**

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städtischer Liegenschaftsdirektor

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

**Ehrenamtliche Gutachter:**

Dipl.-Ing. H. Dieter Fischer, Bauingenieur <sup>1</sup>

Dipl.-Ing. Wolfgang Graner, Architekt

Dipl.-Ing. Philipp Heußner, Architekt

Heinz Peter Hinterecker, Immobilienmakler

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

Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper, Architektin

Dipl.-Ing. Bernd de Lamboy, Architekt

Jürgen Matthias, Immobilienauktionator

Dipl.-Ing. Hans-Joachim Rieks, Vermessungsassessor

Dipl.-Ing. Rolf Sam, Architekt

Gisbert Schweizer, Immobilienfachwirt IHK

Dipl.-Ing. Dorothea Venator, Sachverständige für Grundstücksbewertung <sup>2</sup>

**Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:**

Egon Olbertz, Oberregierungsrat

Hubert Fleischer, Steueroberamtsrat

---

<sup>1</sup> Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

<sup>2</sup> Sachverständige, zertifiziert nach ISO/IEC 17024 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.



### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle**

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach, Fachbereich 6-621, im Rathaus Bensberg eingerichtet ist.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Die Notare und sonstige beurkundende Stellen sind gemäß §195 BauGB verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisungen des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt.

Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert ist.

Die Kaufpreissammlung dient als Grundlage zur Erfüllung folgender weiterer Aufgaben:

- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Ableitung marktkonformer Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten: diese haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere auch für die freien Sachverständigen und die Finanzämter, große Bedeutung
- Vorbereitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarkts
- Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung

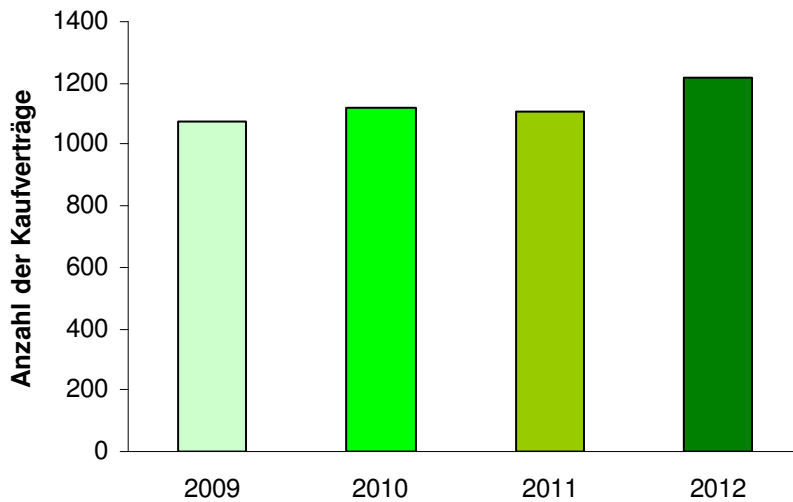
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erfolgen und sind kostenpflichtig.

## 4 Der Grundstücksmarkt des Jahres 2012

### 4.1 Entwicklung der Kaufverträge

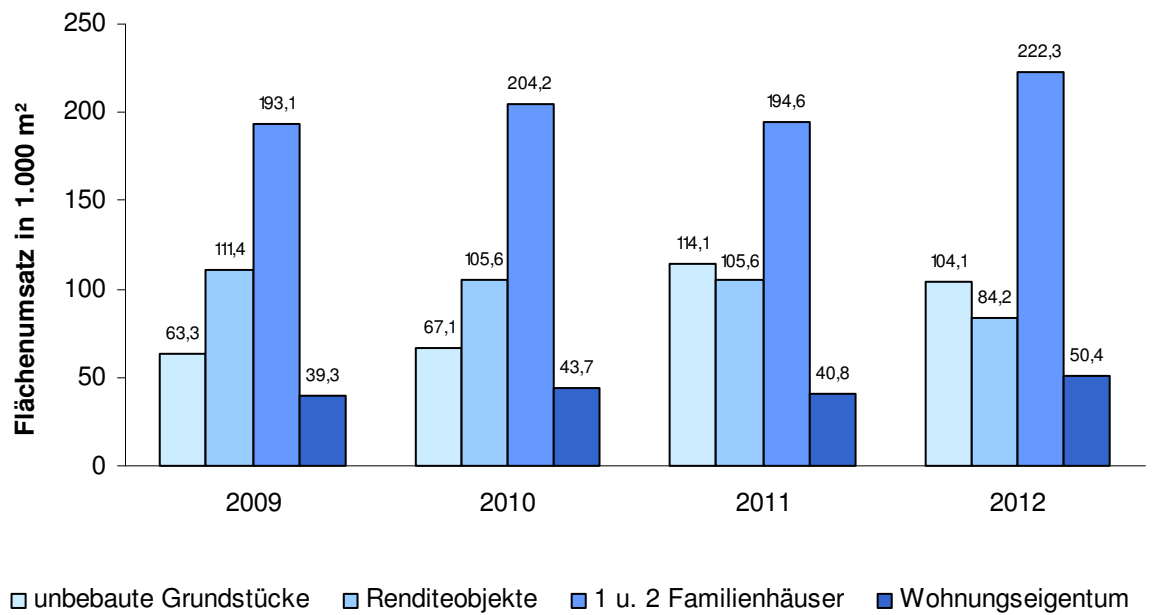
Die Zahl der registrierten Verträge ist im Vergleich zu 2011 um ca. 10% gestiegen.



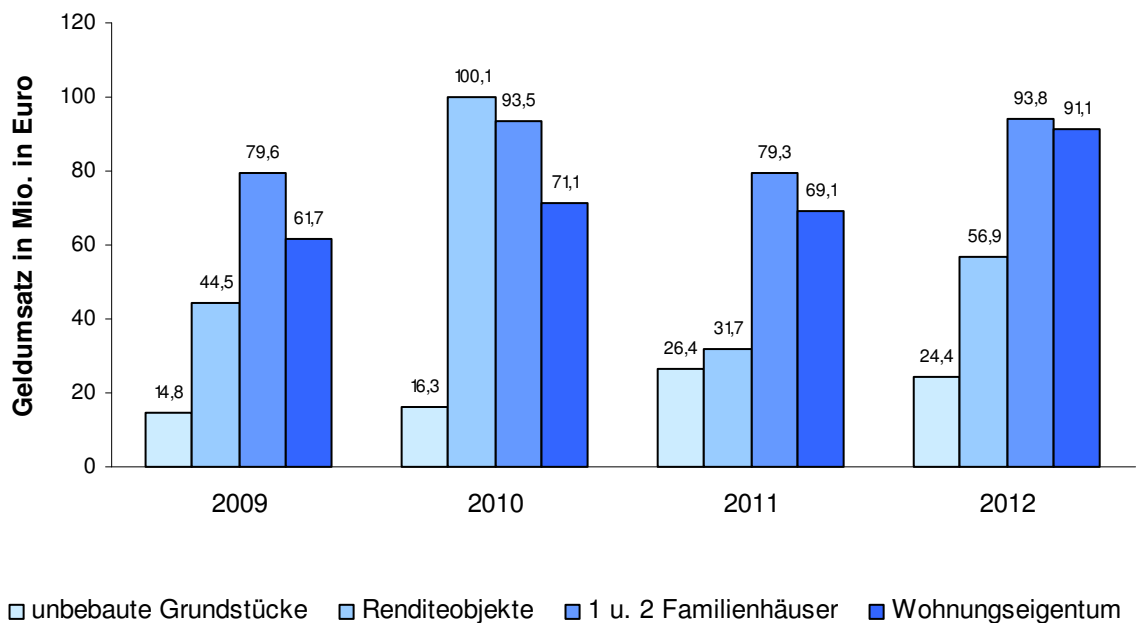
Die Entwicklung der Kaufverträge in den verschiedenen Marktsegmenten kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Art des Kaufvertrages		Anzahl der Kaufverträge							
		2009		2010		2011		2012	
		Anz.	[%]	Anz.	[%]	Anz.	[%]	Anz.	[%]
Unbebaute Grundstücke	Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Rohbauland	58	5,3	69	6,2	87	7,9	84	6,9
	Gewerbebaulandflächen	1	0,1	1	0,1	5	0,4	1	0,1
	Landwirtschaftliche Flächen	8	0,7	5	0,4	6	0,5	9	0,7
	Forstwirtschaftliche Flächen	9	0,8	9	0,8	4	0,4	10	0,8
	Arrondierungsflächen	55	5,0	36	3,2	41	3,7	36	2,9
Bebaute Grundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	309	28,1	338	30,2	290	26,3	310	25,5
	Renditeobjekte	38	3,5	69	6,2	54	4,9	52	4,3
	Wohnungseigentum	452	41,1	461	41,3	493	44,6	586	48,2
Sonstige	Erbbaugrundstücke	23	2,1	21	1,9	20	1,8	23	1,9
	Zwangsversteigerungen	47	4,3	30	2,7	25	2,3	22	1,8
	Sonstige	99	9,0	78	7,0	79	7,2	84	6,9
<b>Verkäufe insgesamt</b>		<b>1.099</b>	<b>100,0</b>	<b>1.117</b>	<b>100,0</b>	<b>1.104</b>	<b>100,0</b>	<b>1.217</b>	<b>100,0</b>

## 4.2 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte



## 4.3 Geldumsatz der wichtigsten Teilmärkte



## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

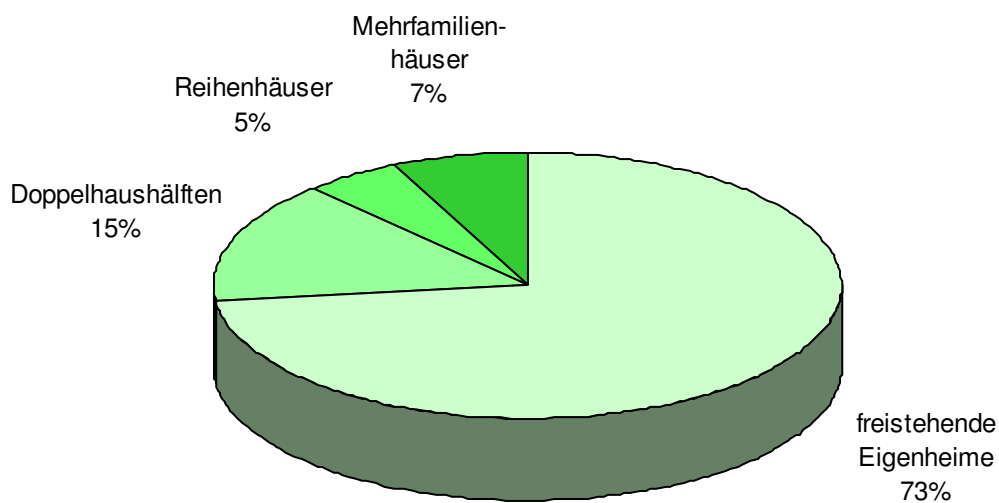
#### 5.1.1 Anzahl, Nutzung und Lage der Baugrundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 68 auswertbaren Grundstücken vor, die 2012 für eine Neubebauung erworben wurden.

Bauplätze in Gewerbegebieten und Außenbereichslagen sind hierin nicht enthalten.

Anhand der bereits begonnenen Bauarbeiten, Objektwerbung des Eigentümers, Baugenehmigung bzw. Bauvoranfrage konnte in fast allen Fällen die beabsichtigte Bebauung festgestellt werden.

So entstehen auf den 68 Grundstücken:



<b>Trend Mehrfamilienhäuser</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>	<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>
1999	14	170	12.130
2000	7	78	5.485
2001	1	25	1.425
2002	5	17	1.770
2003	6	35	2.754
2004	6	51	3.796
2005	3	22	1.646
2006	2	27	3.042
2007	7	43	4.550
2008	5	24	2.314
2009	11	67	7.200
2010	3	24	2.276
2011	7	40	4.123
2012	6	52	4.683

In der nachfolgenden Tabelle sind die 68 Kauffälle aufgeteilt nach Stadtteilen und

- Baulücken,
- Baugrundstücken, die durch Abbruch einer vorhandenen Bebauung geschaffen werden,
- Baugrundstücken, die in Neubau- bzw. Umlegungsgebieten liegen.

<b>Stadtteil</b>	<b>Anzahl insgesamt</b>	<b>Aufteilung</b>		
		<b>Baulücke</b>	<b>Baulücke durch Abbruch</b>	<b>Neubau- bzw. Umlegungsgebiet</b>
Schildgen	14	6	1	7
Nußbaum/Paffrath	3	2	-	1
Hand	4	2	1	1
Gierath	7	-	7	-
Gladbach	13	6	5	2
Herrenstrunden	0	-	-	-
Herkenrath	2	2	-	-
Moitzfeld, Löhe, Steinacker	2	1	1	-
Bensberg	12	7	5	-
Refrath	11	4	6	1
<b>Summe</b>	<b>68</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>12</b>

### 5.1.2 Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke

Die im Jahr 2012 im Stadtgebiet Bergisch Gladbach gehandelten Baugrundstücke wurden hinsichtlich ihrer Tiefe, Breite und Grundstücksgröße untersucht. Hierbei ergaben sich folgende Daten:

	freist. Wohnhaus	Doppelhaus- hälfte	Reihen- endhaus	Reihen- mittelhaus
Anzahl der Werte	44	7	10 <sup>1</sup>	6 <sup>1</sup>
<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>				
- Streuung	315 - 1198	259 - 471	201 - 332	162 - 250
- mittlere Größe	629	359	259	193
<b>Grundstücksbreite in m</b>				
- Streuung	13,0 - 28,8	9,0 - 12,8	7,6 - 12,3	4,6 - 9,5
- mittlere Breite	19,4	10,8	9,6	6,4
<b>Grundstückstiefe in m</b>				
- Streuung	21,7 - 51,0	27,4 - 41,0	21,5 - 34,0	23,9 - 33,8
- mittlere Tiefe	32,8	33,2	27,0	28,3

<sup>1</sup> Kaufpreise aus 2006 - 2012

## 5.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise pro Baugrundstück

Geplante Bebauung	Anzahl der Kaufpreise	Preisspanne [€]	Durchschnitt pro Baugrundstück [€]
<b>Freistehendes Eigenheim *</b>			
2004	53	93.000 bis 259.000	168.500
2005	48	90.000 bis 270.000	170.000
2006	33	80.000 bis 288.000	175.000
2007	44	81.000 bis 286.000	181.000
2008	38	89.000 bis 295.000	175.000
2009	39	82.000 bis 295.000	159.000
2010	42	85.000 bis 300.000	174.000
2011	39	94.000 bis 285.000	166.000
2012	44	97.000 bis 287.000	178.000
<b>Doppelhaushälfte *</b>			
2004	20	80.000 bis 137.000	103.000
2005	20	72.000 bis 195.000	111.000
2006	15	69.000 bis 185.000	115.000
2007	20	62.000 bis 165.000	109.000
2008	8	65.000 bis 175.000	103.000
2009	11	50.000 bis 126.000	100.000
2010	6	80.000 bis 103.000	91.000
2011	10	81.500 bis 148.000	113.500
2012	7	86.700 bis 125.500	113.500
<b>Reihenendhaus</b>			
2003	12	56.000 bis 110.000	77.000
2004	9	43.000 bis 73.000	57.000
2005	6	43.000 bis 73.000	55.000
2006 - 2011	8	45.000 bis 110.000	79.000
2006 - 2012	10	45.000 bis 110.000	74.500
<b>Reihenmittelhaus</b>			
2003	19	42.000 bis 78.000	51.000
2004	12	42.000 bis 51.000	45.500
2005	7	42.000 bis 51.000	45.500
2006	4	50.000 bis 80.000	61.000
2006 - 2011	6	50.000 bis 87.000	64.000
2006 - 2012	6	50.000 bis 87.000	64.000

\* in sehr guten Lagen werden vereinzelt auch höhere Kaufpreise vereinbart.

#### **5.1.4 Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)**

Nach § 35 Abs. 2 können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Die Kaufpreissammlung enthält 18 Kaufpreise von Baugrundstücken, die in der Zeit von 2002 bis 2012 in Außenbereichslagen erworben und danach bebaut wurden.

Die erworbenen Grundstücke sind zwischen 354 und 2.700 m<sup>2</sup> groß und werden in der Regel mit einem Eigenheim bebaut. Für die Ableitung des Baulandwertes wurde die Größe des Baugrundstückes mit 800 m<sup>2</sup> angesetzt. Die darüber hinaus erworbene Grundstücksfläche ging als hausnahes Gartenland mit 5 €/m<sup>2</sup> in die Auswertung ein.

Die vereinbarten Kaufpreise wurden mit Hilfe der Preisindexreihe für Baugrundstücke in Bergisch Gladbach auf den 01.01.2012 umgerechnet.

Danach ergaben sich für ein 800 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück Bodenwerte, die zwischen

**100 €/m<sup>2</sup> bis 220 €/m<sup>2</sup>**

um einen **Mittelwert** von

**rd. 165 €/m<sup>2</sup>**

streuen.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab weiter, dass für Bauland im Außenbereich

**rd. 55% bis 90% (Mittelwert 75%)**

vom nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert gezahlt werden.



## 5.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Freiflächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, werden nachfolgend untergliedert in

- landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Jahr 1981 wurde in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit der gesonderten Erfassung der obigen Flächen begonnen. In den nachfolgenden Auswertungen sind insgesamt 116 Kauffälle der Jahre 2002 bis 2012 berücksichtigt.

**Wesentliche Preisveränderungen in diesem Zeitraum konnten anhand der Kaufpreise nicht festgestellt werden.**

Es besteht zwischen der Grundstücksgröße und dem Quadratmeter-Preis ein Zusammenhang, der aus den einzelnen Abbildungen zu entnehmen ist.

Andere wertbeeinflussende Faktoren, wie Lage, Bodenqualität und Grundstücksstruktur wurden nicht untersucht.

### 5.2.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

In der nachfolgenden Abbildung sind 33 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2002 und 2012 vereinbart wurden.

Die grundstücksspezifischen wertbeeinflussenden Umstände wie Erschließung, Lage, Bodenqualität, Grundstücksstruktur, gesetzliche Nutzungseinschränkungen und eventuell vorhandene Milchkontingente blieben bei der Untersuchung unberücksichtigt. Seit dem 01.04.2000 besteht ein neues Milchquotenrecht, das die Trennung zwischen Milchquote und Fläche vorschreibt. Somit ist der Wert der Milchquote nicht mehr im Kaufpreis enthalten.

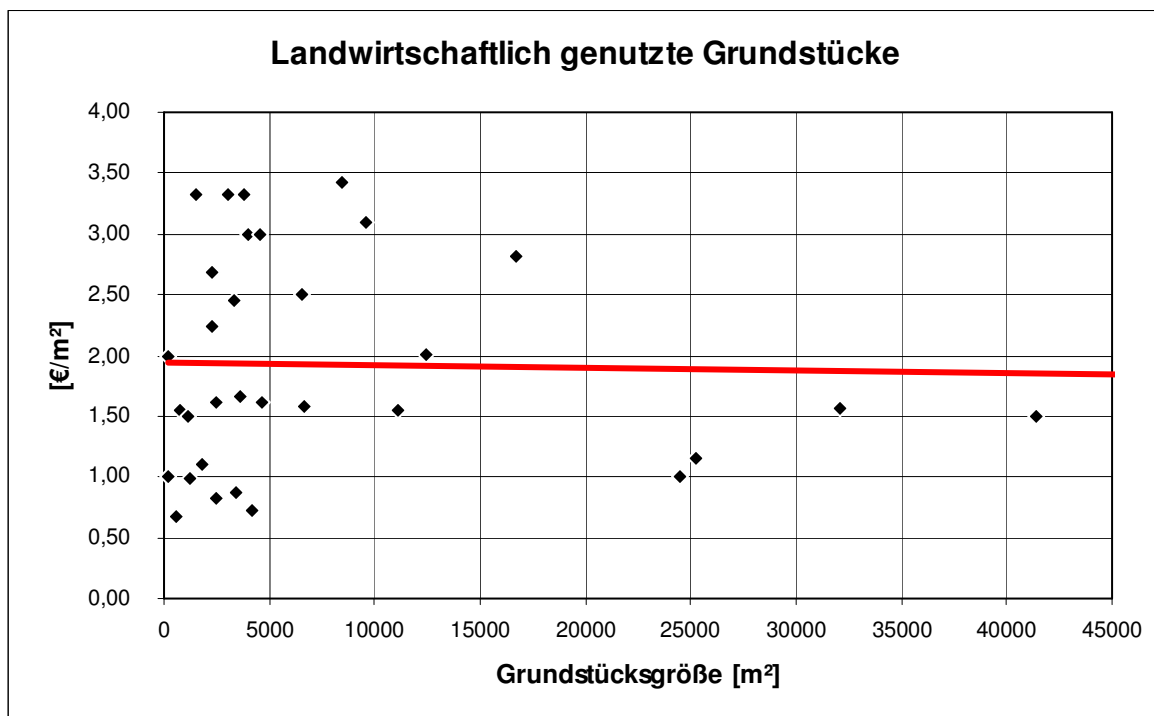
Der Wert dieser Flächen wird auch als innerlandwirtschaftlicher Wert bezeichnet.

Der Mittelwert beträgt

**rd. 1,80 €/m<sup>2</sup>.**

Die Streubreite liegt zwischen

**rd. 0,70 - 3,40 €/m<sup>2</sup>.**



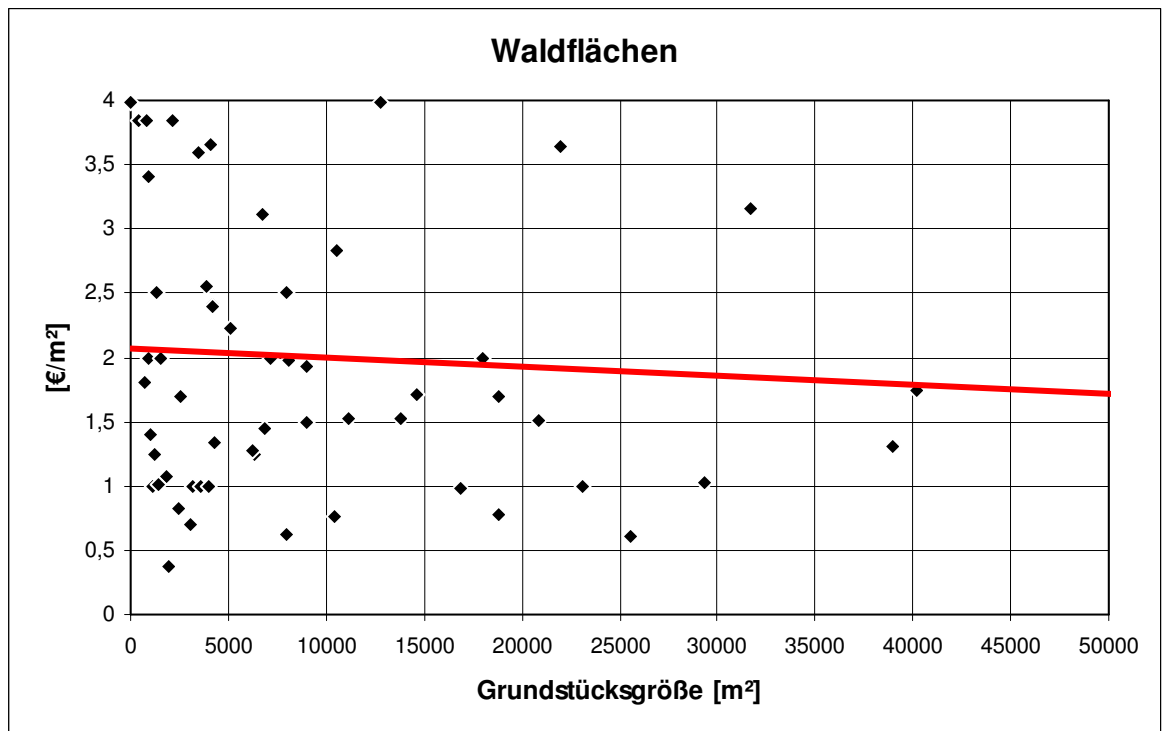
## 5.2.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Wie aus der Abbildung zu entnehmen ist, lagen zwischen 2002 und 2012 die ausgehandelten Kaufpreise (59 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

**rd. 0,40 und 4,40 €/m<sup>2</sup>.**

Dieser Quadratmeter-Waldwert umfasst die Wertanteile für den Boden und den Holzbestand.

Die Graphik gibt nur einen groben Überblick über die Waldkaufpreise. Umstände, die den Waldwert beeinflussen, hierzu gehören vor allem die Lage, die Topographie, die Erschließung sowie Art und Zustand des Holzbestandes, sind nicht untersucht worden.



### 5.2.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Es liegen 24 Kaufpreise aus den Jahren 2002 bis 2012 vor. Die Abbildung verdeutlicht, dass sich der Quadratmeter-Preis mit zunehmender Grundstücksgröße verringert.

Es handelt sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs.1 der ImmoWertV, 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 dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

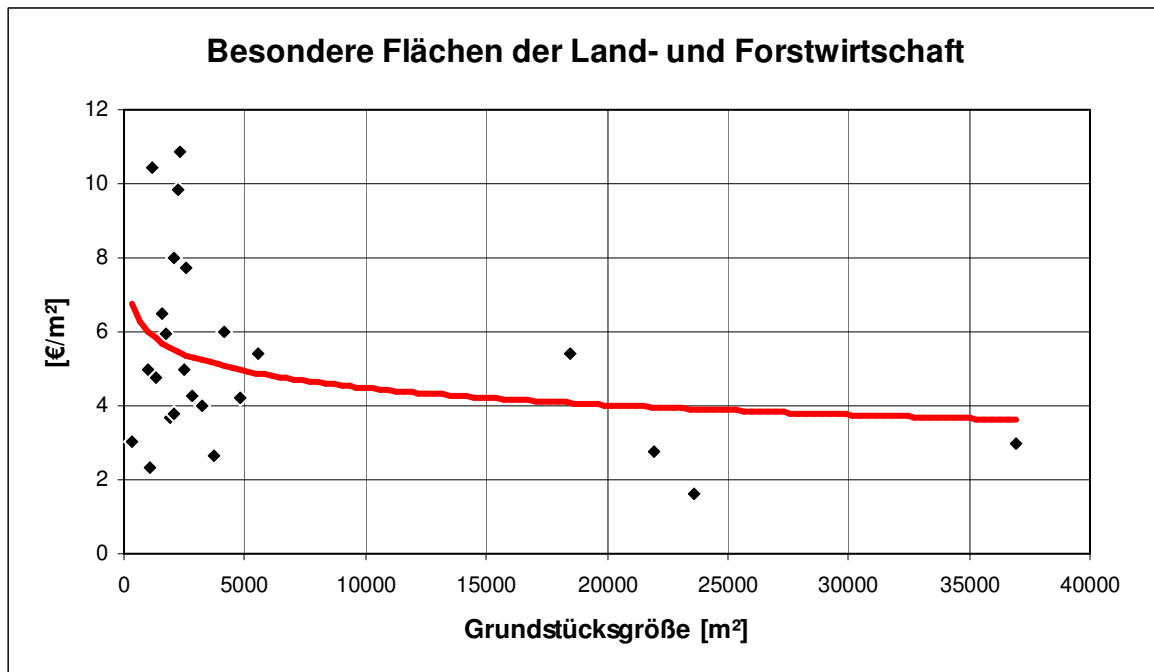
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeitwecken sowie der Hobbypferdehaltung.

Der Mittelwert beträgt

**5,00 €/m<sup>2</sup>.**

Die Preise streuen zwischen

**1,60 - 10,90 €/m<sup>2</sup>.**



### 5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland

#### 5.3.1 Wertverhältnis Bauerwartungs- bzw. Rohbauland / erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

Die Kaufpreissammlung lässt erkennen, dass der Abschluss von Kaufverträgen über größere Bauerwartungslandflächen<sup>3</sup> seit einigen Jahren im Stadtgebiet fast zum Erliegen gekommen ist. Die vorliegenden Kauffälle zeigen, dass schon seit Jahren Bauträger nur Baugebiete erwerben, die sich qualitätsmäßig mindestens zum Rohbauland<sup>4</sup> entwickelt haben. Selbst solche Flächen werden in der Regel nur dann erworben, wenn die Vorhaltezeit überschaubar ist und der Kaufpreis das Vermarktungsrisiko abdeckt.

Anhand der 21 Verkäufe seit 2003 wurde festgestellt, dass das Wertverhältnis zwischen **Rohbauland** und erschließungsbeitragsfreiem Bauland

**0,31 bis 0,90**

und der Mittelwert

**0,62**

beträgt.

Die Bandbreite der Kaufpreise für Rohbauland liegt, umgerechnet auf den 01.01.2012, zwischen

**90 und 250 €/m<sup>2</sup>.**

Bei den wenigen Kaufpreisen für Bauerwartungslandflächen beträgt das Wertverhältnis zwischen **Bauerwartungsland** und erschließungsbeitragsfreiem Bauland im Mittel **0,22**.

---

<sup>3</sup> **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

<sup>4</sup> **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für die 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.

## **5.4 Unselbständige Teilflächen**

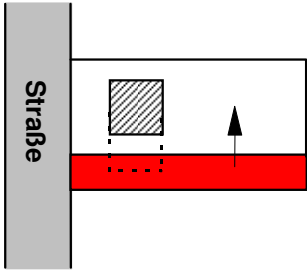
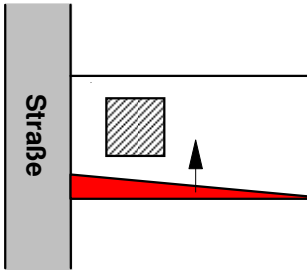
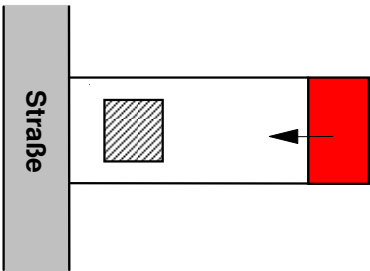
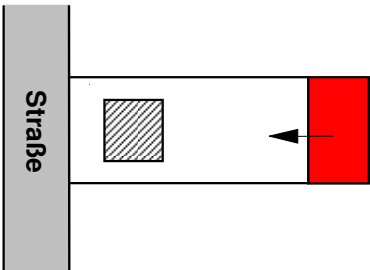
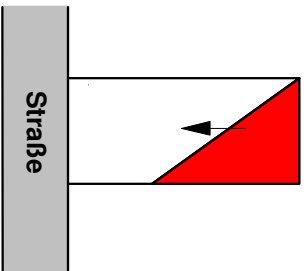
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2008 - 2012) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende Hauptgruppen unterteilt:

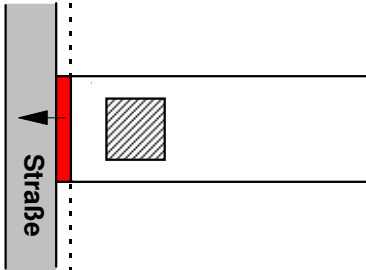
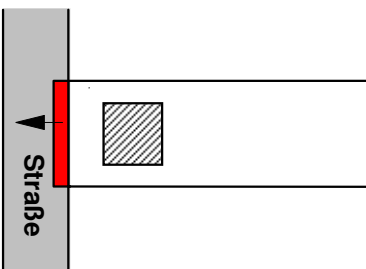
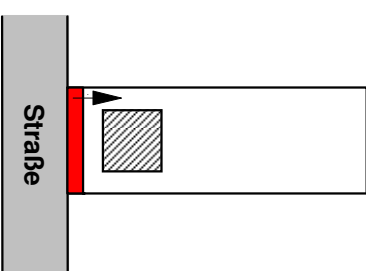
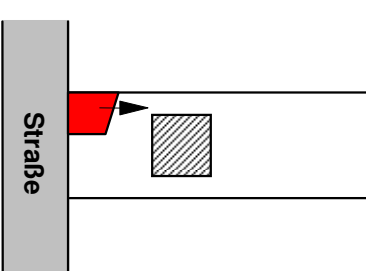
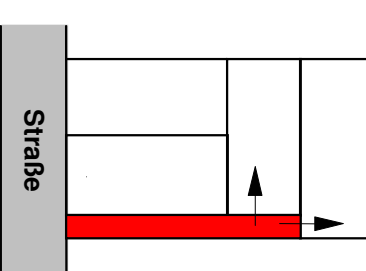
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Private Erschließungsflächen

Der Kreis der Erwerber beschränkt sich in der Regel auf einen bestimmten Personenkreis (Nachbarn), um beispielsweise die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks oder einen ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern.

Beim freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage.

Die in den Kaufverträgen vereinbarten Quadratmeter-Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen prozentualen Preisspannen.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anz.	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des Baulandwertes	Beispiel
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken  a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	13	99 % 63 - 139 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	5	63 % 37 - 86 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	42	24 % 10 - 35 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	20	10 % 4 - 19 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken (Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern)	6	85 % 73 - 93 %	

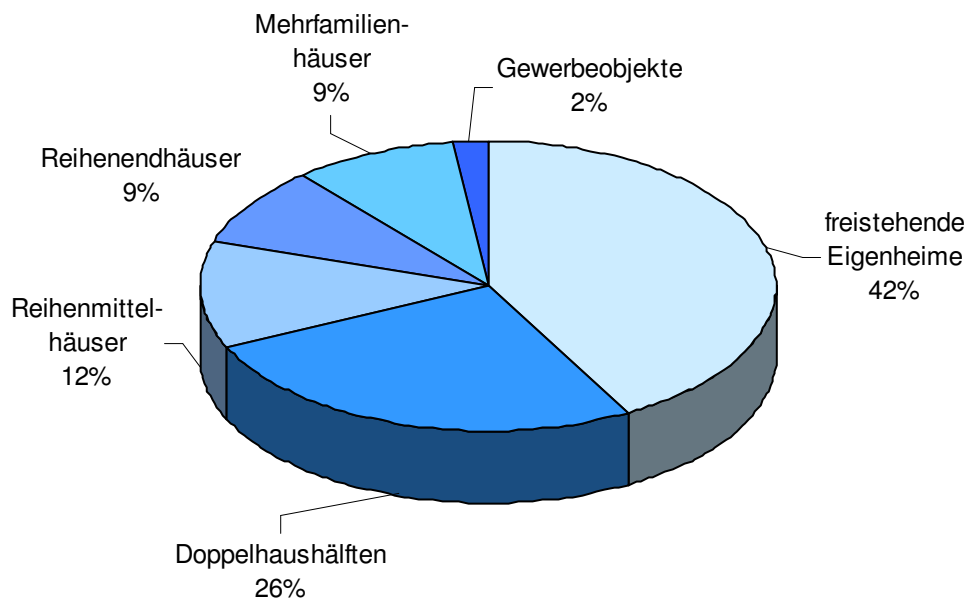
Art der unselbständigen Teilfläche	Anz.	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des Bau- landwertes	Beispiel
<p>3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen</p> <p>a) Ankauf Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)</p>	7	<p>14 %</p> <p>8 - 19 %</p>	
<p>b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche</p>	40	<p>14 %</p> <p>8 - 29 %</p>	
<p>c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten</p>	9	<p>19 %</p> <p>10 - 42 %</p>	
<p>d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche</p>	9	<p>35 %</p> <p>21 - 61 %</p>	
<p>4. Private Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)</p>	5	<p>50 %</p> <p>20 - 67 %</p>	



## 6 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2012 liegen dem Gutachterausschuss 348 Kaufverträge über bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs-/Teileigentum und Erbbaugrundstücke) vor, die in der graphischen Darstellung nach der Gebäudeart aufgeteilt sind.

**Marktanteile in Prozent**



### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 6.1.1 Verkaufszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser

Erstverkauf					
Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2008	0	10	5	2	17
2009	3	8	0	0	11
2010	4	14	1	3	22
2011	0	12	5	8	25
2012	1	19	5	9	34

Wiederverkauf					
Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2008	126	58	32	49	265
2009	127	89	37	39	292
2010	160	73	26	57	316
2011	106	83	39	37	265
2012	144	71	28	33	276

DHH = Doppelhaushälfte

REH = Reihenendhaus

RMH = Reihenmittelhaus

## 6.1.2 Kaufpreisspannen bei Eigenheimen

Für die unterschiedlichen Haustypen wurden aus gezahlten Kaufpreisen Wertspannen statistisch ermittelt (einschließlich Grundstück).

Die nachfolgenden Tabellen sind auf Angaben beschränkt, die durch gezahlte Kaufpreise überprüft werden konnten.

Als Einflussgrößen gingen die Grundstücksgröße, die Lageunterschiede, das Alter, die Ausstattung und die Wohnfläche in die Auswertung ein.

### 6.1.2.1 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Eigenheimen

#### Doppelhaushälften

Kaufjahr	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl
<b>Stadtteile Schildgen / Paffrath / Gladbach</b>					
2006	210 - 430	115 - 160	2.100 - 2.800	2.450	10
2007	220 - 430	125 - 150	1.950 - 2.600	2.100	8
2008	215 - 340	110 - 160	1.750 - 2.570	2.050	3
2010	235 - 350	125 - 140	1.650 - 2.380	2.000	4
2011	245 - 400	130 - 160	1.950 - 3.000	2.450	6
2012	270	135 - 145	2.200 - 2.300	2.250	2
<b>Stadtteile Moitzfeld / Bensberg</b>					
2009	295 - 450	140 - 175	2.200 - 2.500	2.350	4
2010	295 - 460	160 - 185	2.200 - 2.680	2.520	6
2011	250 - 335	165	1.970 - 2.350	2.200	4
2012	250 - 520	120 - 140	2.300 - 3.500	2.850	10
<b>Stadtteil Hand</b>					
2005	220 - 285	105 - 140	1.950 - 2.300	2.100	9
2006	225 - 305	125 - 140	2.000 - 2.100	2.050	6
2008	330 - 345	130	-	2.400	2
<b>Stadtteil Refrath / Frankenforst</b>					
2005	180 - 300	110 - 150	2.300 - 2.600	2.450	5
2007	245 - 275	155 - 165	2.100 - 2.500	2.350	3
2008	280 - 340	130 - 145	2.300 - 2.350	2.300	3
2009	200 - 410	125 - 150	2.400 - 3.000	2.750	4
2011	280 - 430	150 - 160	2.450 - 3.150	2.800	3
2012	230 - 320	150	2.450 - 2.750	2.550	5

## Reihenhäuser

Kaufjahr	Haustyp	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Anz.
<b>Stadtteil Refrath / Frankenforst</b>						
2008	Endhaus	220 - 320	135 - 150	1.800 - 2.400	2.100	2
2010	Mittelhaus	135 - 150	150	2.260 - 2.330	2.300	2
2011	Endhaus	255 - 290	135 - 165	2.460 - 3.000	2.650	5
	Mittelhaus	140 - 180	135 - 160	2.380 - 2.710	2.470	5
2012	Endhaus	240 - 380	140	2.900 - 3.050	2.980	2
	Mittelhaus	140 - 250	140 - 165	2.400 - 2.650	2.550	7
<b>Stadtteil Bensberg</b>						
2003	Endhaus	270 - 320	130 - 140	1.750 - 1.850	1.790	2
	Mittelhaus	140 - 200	130 - 140	1.600 - 1.650	1.630	4
2005	Endhaus	400 - 430	150 - 160	2.050 - 2.550	2.300	2
	Mittelhaus	160 - 220	140 - 175	1.500 - 2.300	1.850	4
2006	End- bzw. Mittelhaus	200 - 330	110 - 135	2.100 - 2.850	2.500	4
<b>Stadtteil Gladbach</b>						
2001	End- bzw. Mittelhaus	260 - 400	120 - 160	2.100 - 2.500	2.220	4
2002	Endhaus	225 - 340	110 - 160	1.810 - 2.100	2.000	6
	Mittelhaus	145 - 230	110 - 160	1.720 - 2.200	1.910	8
2006	End- bzw. Mittelhaus	260 - 320	130 - 170	1.950 - 2.300	2.200	4
<b>Stadtteil Schildgen</b>						
2002	End- bzw. Mittelhaus	240 - 290	130 - 150	1.800 - 2.400	2.100	4
2008	End- bzw. Mittelhaus	195 - 380	140 - 180	1.600 - 2.550	2.010	4
<b>Stadtteil Hand</b>						
2005	Endhaus	195 - 245	105 - 185	1.400 - 2.250	1.900	7
	Mittelhaus	110 - 170	110 - 185	1.200 - 1.900	1.700	13
2006	Endhaus	210 - 235	105 - 120	1.800 - 2.300	2.000	3
	Mittelhaus	125 - 155	105 - 120	1.650 - 2.100	1.750	11

### 6.1.2.2 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern

In die Untersuchungen gingen Kaufpreise von 2003 bis 2012 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2012 umgerechnet wurden.

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser	15 - 58 %, Mittelwert 34%
Reihenmittelhäuser	15 - 60 %, Mittelwert 30%

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser	140 - 400 m <sup>2</sup> , Mittelwert 285 m <sup>2</sup>
Reihenmittelhäuser	116 - 324 m <sup>2</sup> , Mittelwert 210 m <sup>2</sup>

Baujahr 1955 - 2006

Ausstattung mittel bis gut

Kaufpreise Reihenmittelhäuser						
Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]
80 - 95 m <sup>2</sup>	66	140.000 - 265.000	185.000	52	175.000 - 275.000	225.000
96 - 105 m <sup>2</sup>	52	155.000 - 290.000	227.000	14	185.000 - 270.000	225.000
106 - 115 m <sup>2</sup>	44	160.000 - 315.000	235.000	13	230.000 - 320.000	270.000
116 - 125 m <sup>2</sup>	42	200.000 - 290.000	240.000	4	245.000 - 290.000	275.000
126 - 135 m <sup>2</sup>	38	210.000 - 295.000	255.000	6	240.000 - 310.000	280.000
136 - 160 m <sup>2</sup>	37	215.000 - 330.000	260.000	6	255.000 - 310.000	290.000

Kaufpreise Reihenendhäuser						
Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]
80 - 95 m <sup>2</sup>	34	170.000 - 250.000	205.000	21	185.000 - 295.000	250.000
96 - 105 m <sup>2</sup>	14	175.000 - 300.000	230.000	3	255.000 - 305.000	275.000
106 - 115 m <sup>2</sup>	31	190.000 - 300.000	240.000	8	250.000 - 325.000	290.000
116 - 125 m <sup>2</sup>	30	220.000 - 305.000	265.000	4	280.000 - 330.000	310.000
126 - 135 m <sup>2</sup>	26	230.000 - 305.000	275.000	4	280.000 - 335.000	315.000
136 - 160 m <sup>2</sup>	27	230.000 - 345.000	285.000	4	285.000 - 355.000	325.000

**6.1.2.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften**

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 21 - 64 %, Mittelwert 41%

Baujahr 1955 - 2005

Restnutzungsdauer 40 - 85 Jahre

Grundstücksgröße 180 bis 400 m <sup>2</sup>					
Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	165.000 - 265.000	210.000	2.000 ± 300	33
	131 - 180 m <sup>2</sup>	180.000 - 315.000	220.000	1.450 ± 300	15
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	210.000 - 325.000	250.000	2.100 ± 300	37
	131 - 180 m <sup>2</sup>	230.000 - 350.000	285.000	2.000 ± 290	43
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	185.000 - 310.000	230.000	2.050 ± 300	11
	131 - 180 m <sup>2</sup>	215.000 - 330.000	280.000	1.900 ± 280	7
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	230.000 - 355.000	290.000	2.500 ± 210	16
	131 - 180 m <sup>2</sup>	270.000 - 380.000	325.000	2.200 ± 350	20

Grundstücksgröße 401 bis 800 m <sup>2</sup>					
Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	160.000 - 275.000	210.000	1.900 ± 340	41
	131 - 180 m <sup>2</sup>	235.000 - 335.000	275.000	1.850 ± 200	16
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	225.000 - 325.000	265.000	2.350 ± 350	8
	131 - 180 m <sup>2</sup>	270.000 - 375.000	315.000	2.150 ± 270	15
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	190.000 - 350.000	250.000	2.400 ± 380	25
	131 - 180 m <sup>2</sup>	230.000 - 340.000	280.000	1.850 ± 200	9
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	245.000 - 360.000	290.000	2.400 ± 340	4
	131 - 180 m <sup>2</sup>	325.000 - 475.000	390.000	2.500 ± 350	15

### 6.1.2.4 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen

Die Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 30 - 70 %, Mittelwert 55%

Baujahr 1955 - 2006

Restnutzungsdauer 40 - 85 Jahre

Grundstücksgröße 300 bis 500 m <sup>2</sup>					
Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	175.000 - 285.000	215.000	2.050 ± 260	25
	131 - 180 m <sup>2</sup>	175.000 - 275.000	225.000	1.450 ± 270	12
	181 - 250 m <sup>2</sup>	200.000 - 275.000	240.000	1.200 ± 240	4
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	200.000 - 290.000	250.000	2.350 ± 270	6
	131 - 180 m <sup>2</sup>	220.000 - 315.000	270.000	2.000 ± 390	3
	181 - 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	220.000 - 320.000	260.000	2.350 ± 270	16
	131 - 180 m <sup>2</sup>	220.000 - 315.000	275.000	1.850 ± 240	5
	181 - 250 m <sup>2</sup>	235.000 - 365.000	285.000	1.450 ± 200	3
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	290.000 - 395.000	335.000	2.750 ± 360	6
	131 - 180 m <sup>2</sup>	285.000 - 475.000	375.000	2.200 ± 425	14
	181 - 250 m <sup>2</sup>	350.000 - 430.000	380.000	1.900 ± 150	5

Grundstücksgröße 501 bis 700 m <sup>2</sup>					
Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	175.000 - 330.000	240.000	2.150 ± 340	50
	131 - 180 m <sup>2</sup>	185.000 - 355.000	265.000	1.750 ± 320	25
	181 - 250 m <sup>2</sup>	255.000 - 350.000	300.000	1.450 ± 300	3
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	280.000 - 340.000	300.000	2.550 ± 250	3
	131 - 180 m <sup>2</sup>	285.000 - 410.000	340.000	2.200 ± 340	10
	181 - 250 m <sup>2</sup>	375.000 - 510.000	400.000	2.200 ± 260	3
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	200.000 - 360.000	285.000	2.450 ± 400	32
	131 - 180 m <sup>2</sup>	235.000 - 355.000	280.000	1.850 ± 230	16
	181 - 250 m <sup>2</sup>	315.000 - 400.000	345.000	1.750 ± 430	3
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	240.000 - 370.000	305.000	2.650 ± 300	9
	131 - 180 m <sup>2</sup>	285.000 - 465.000	370.000	2.400 ± 300	16
	181 - 250 m <sup>2</sup>	410.000 - 635.000	495.000	2.500 ± 430	5

Grundstücksgröße 701 bis 900 m <sup>2</sup>					
Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	200.000 - 305.000	240.000	2.150 ± 340	24
	131 - 180 m <sup>2</sup>	200.000 - 360.000	275.000	1.850 ± 330	23
	181 - 250 m <sup>2</sup>	250.000 - 440.000	315.000	1.600 ± 270	9
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	290.000 - 360.000	295.000	2.550 ± 170	5
	131 - 180 m <sup>2</sup>	350.000 - 370.000	360.000	2.300 ± 80	4
	181 - 250 m <sup>2</sup>	400.000 - 500.000	435.000	2.150 ± 250	6
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	225.000 - 370.000	310.000	2.700 ± 420	19
	131 - 180 m <sup>2</sup>	250.000 - 370.000	320.000	2.200 ± 240	17
	181 - 250 m <sup>2</sup>	285.000 - 420.000	345.000	1.800 ± 210	9
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	290.000 - 410.000	350.000	2.950 ± 270	8
	131 - 180 m <sup>2</sup>	280.000 - 545.000	415.000	2.650 ± 550	17
	181 - 250 m <sup>2</sup>	400.000 - 600.000	500.000	2.500 ± 330	18

Grundstücksgröße über 900 m <sup>2</sup>					
Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	225.000 - 355.000	275.000	2.400 ± 360	15
	131 - 180 m <sup>2</sup>	265.000 - 395.000	310.000	1.950 ± 360	17
	181 - 250 m <sup>2</sup>	235.000 - 435.000	315.000	1.500 ± 310	10
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	220.000 - 365.000	300.000	2.550 ± 460	7
	131 - 180 m <sup>2</sup>	280.000 - 400.000	335.000	2.300 ± 220	9
	181 - 250 m <sup>2</sup>	280.000 - 510.000	380.000	1.850 ± 570	7
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m <sup>2</sup>	210.000 - 345.000	285.000	2.600 ± 370	18
	131 - 180 m <sup>2</sup>	270.000 - 500.000	360.000	2.350 ± 400	21
	181 - 250 m <sup>2</sup>	280.000 - 500.000	375.000	1.850 ± 390	14
gut	90 - 130 m <sup>2</sup>	325.000 - 430.000	385.000	3.300 ± 450	7
	131 - 180 m <sup>2</sup>	340.000 - 520.000	415.000	2.700 ± 540	11
	181 - 250 m <sup>2</sup>	455.000 - 700.000	550.000	2.700 ± 280	14



## 7 Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

In den nachfolgenden Übersichten sind die durchschnittlichen Kaufpreise und ihre Streuungen pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben. Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise (Ausreißer) blieben unberücksichtigt.

Hierbei wird unterschieden zwischen

- Kaufpreisen für erstverkaufte Eigentumswohnungen (siehe Abschnitt 7.1.1)
- Kaufpreisen für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in
  - Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten (WE) (siehe Abschnitt 7.1.2)
  - Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten (siehe Abschnitt 7.1.3).

Die Preise beinhalten den Wert für das Sondereigentum an der Wohnung und dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.

Nicht enthalten sind Werte für Garagen oder Einstellplätze, für die Kaufpreisspannen in Abschnitt 7.2 aufgeführt sind.

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigen nicht

- die Lage der Wohnung innerhalb der Wohnanlage
- den Zuschnitt der Wohnung
- die eventuellen Abweichungen einzelner Wohnungen (z.B. Ausstattung)

Folgende Wohnungsmerkmale wurden der Marktuntersuchung zugrunde gelegt:

Wohnungsgröße:	wie angegeben
Ausstattung:	dem Baujahr entsprechend, jedoch mit Bad und Zentralheizung
Unterhaltung:	normal bis gut
Finanzierung:	freifinanzierter Wohnungsbau
Nutzung:	kein bestehendes Mietverhältnis

Die Wohnlage kann vereinfacht wie folgt beschrieben werden:

- **mittlere Wohnlage:**  
Hierunter fallen Wohnlagen ohne besondere Vor- oder Nachteile
- **gute Wohnlage:**  
Hierzu zählen Lagen in verkehrsgünstigen und ruhigen Wohngebieten

Den nachfolgenden Tabellen ist zu entnehmen, dass nicht aus allen Stadtteilen und Wohnlagen Kaufpreise vorliegen.

### 7.1.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen

Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten				
Lage	Kaufjahr	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Streuung [€/m <sup>2</sup> ]
mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Gladbach, Paffrath, Schildgen	2004	19	2.050	1.800 - 2.300
	2005	19	2.000	1.700 - 2.450
	2007/2008	13	1.800	1.550 - 2.000
	2009	4	1.850	1.550 - 2.250
	2010/2011	7	2.600	2.400 - 2.800
	2012	13	2.660	2.310 - 3.135
gute Wohnlage in den Stadtteilen Gladbach, Paffrath, Schildgen	2002	10	2.270	2.000 - 2.490
	2003	4	2.200	2.030 - 2.400
	2004	6	2.230	2.000 - 2.460
	2005/2006	9	2.300	2.130 - 2.450
	2007/2008	7	2.350	2.150 - 2.600
mittlere Wohnlage im Stadtteil Hand	2006	10	1.780	1.700 - 1.880
	2007/2008	6	1.600	1.560 - 1.700
	2010	6	1.880	1.560 - 2.030
	2011	7	2.000	1.800 - 2.100
	2012	3	2.010	1.970 - 2.060
mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg	2001-2003	19	1.960	1.750 - 2.670
	2004	4	1.950	1.750 - 2.300
	2004/2005	5	2.000	1.750 - 2.300
	2012	22	3.250	2.710 - 4.180
gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg	2003/2004	9	2.750	2.400 - 3.200
	2004/2005	6	2.750	2.450 - 3.120
	2009	8	2.500	2.300 - 2.800
	2010	9	2.850	2.370 - 3.240
	2011	5	3.000	2.300 - 3.500
	2012	13	3.320	2.250 - 4.550
gute Wohnlage im Stadtteil Moitzfeld	2001/2002	7	2.060	1.920 - 2.170
	2004	2	2.300	-
	2005	3	2.440	2.340 - 2.530
gute Wohnlage im Stadtteil Refrath	2004	11	2.350	2.250 - 2.450
	2005	6	2.450	2.000 - 3.000
	2009	5	2.550	2.000 - 3.200
	2010	15	2.925	2.570 - 3.350
	2011	15	2.900	2.700 - 3.200
	2012	26	2.940	2.640 - 3.370

## 7.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten

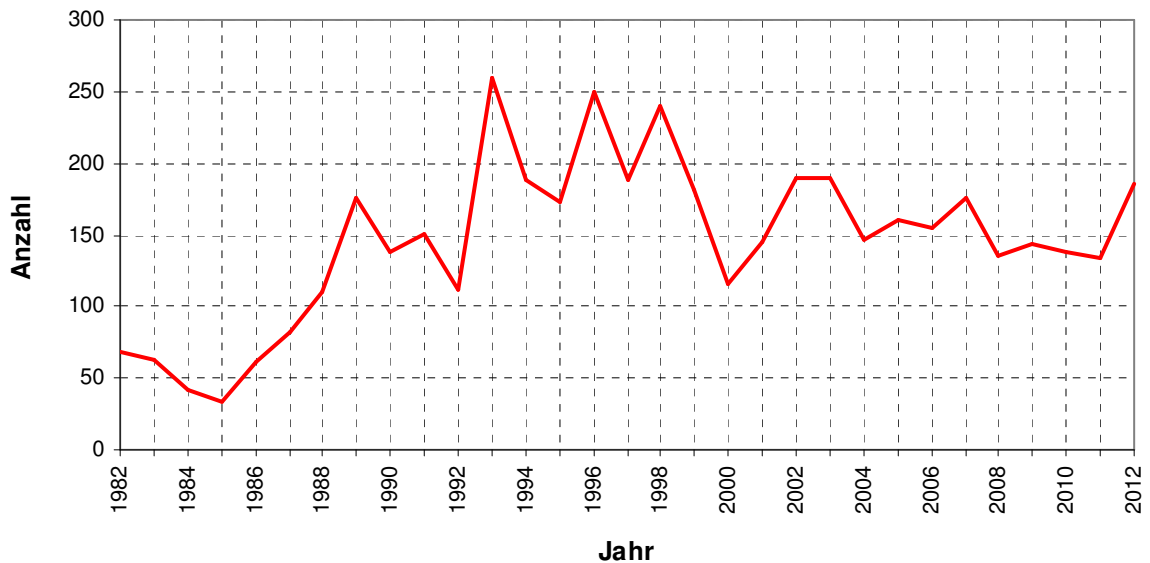
Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten				
Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert Streuung [€/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Gladbach, Paffrath, Schildgen	1960 - 1977	18	1.400 900 - 1.800	85 70 - 110
	1978 - 1990	8	1.450 1.100 - 1.800	65 50 - 90
	1991 - 2007	37	1.830 1.100 - 2.380	75 50 - 105
gute Wohnlage in den Stadtteilen Gladbach, Paffrath, Schildgen	1966 - 1975	2	1.600 1.250 - 1.950	65 40 - 85
	1976 - 1990	5	1.800 1.450 - 2.350	90 70 - 115
	1991 - 2003	9	1.950 1.750 - 2.300	95 80 - 120
mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath	1970 - 1985	4	1.250 1.000 - 1.350	100 70 - 135
	1986 - 2000	10	1.800 1.450 - 2.200	70 50 - 100
gute Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath	1970 - 1990	3	1.600 1.450 - 1.700	90 70 - 115
	1991 - 2000	4 <sup>1</sup>	1.950 1.800 - 2.200	80 65 - 120
mittlere Wohnlage im Stadtteil Refrath	1960 - 1990	27	1.350 1.000 - 2.000	75 50 - 110
	1991 - 2002	7	1.850 1.500 - 2.250	105 65 - 140
gute Wohnlage im Stadtteil Refrath	1960 - 1985	15	1.750 1.150 - 2.200	90 50 - 115
	1990 - 2003	7	2.250 1.850 - 2.750	90 70 - 110
mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg	1960 - 1985	24	1.150 900 - 1.550	80 50 - 110
	1990 - 2008	13	1.850 1.300 - 2.300	80 50 - 100
gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg	1970 - 1990	6 <sup>2</sup>	1.600 1.400 - 1.950	90 50 - 105
	1991 - 2000	11	2.100 1.650 - 2.500	105 85 - 140

<sup>1</sup> Kaufpreise aus 2010 bis 2012

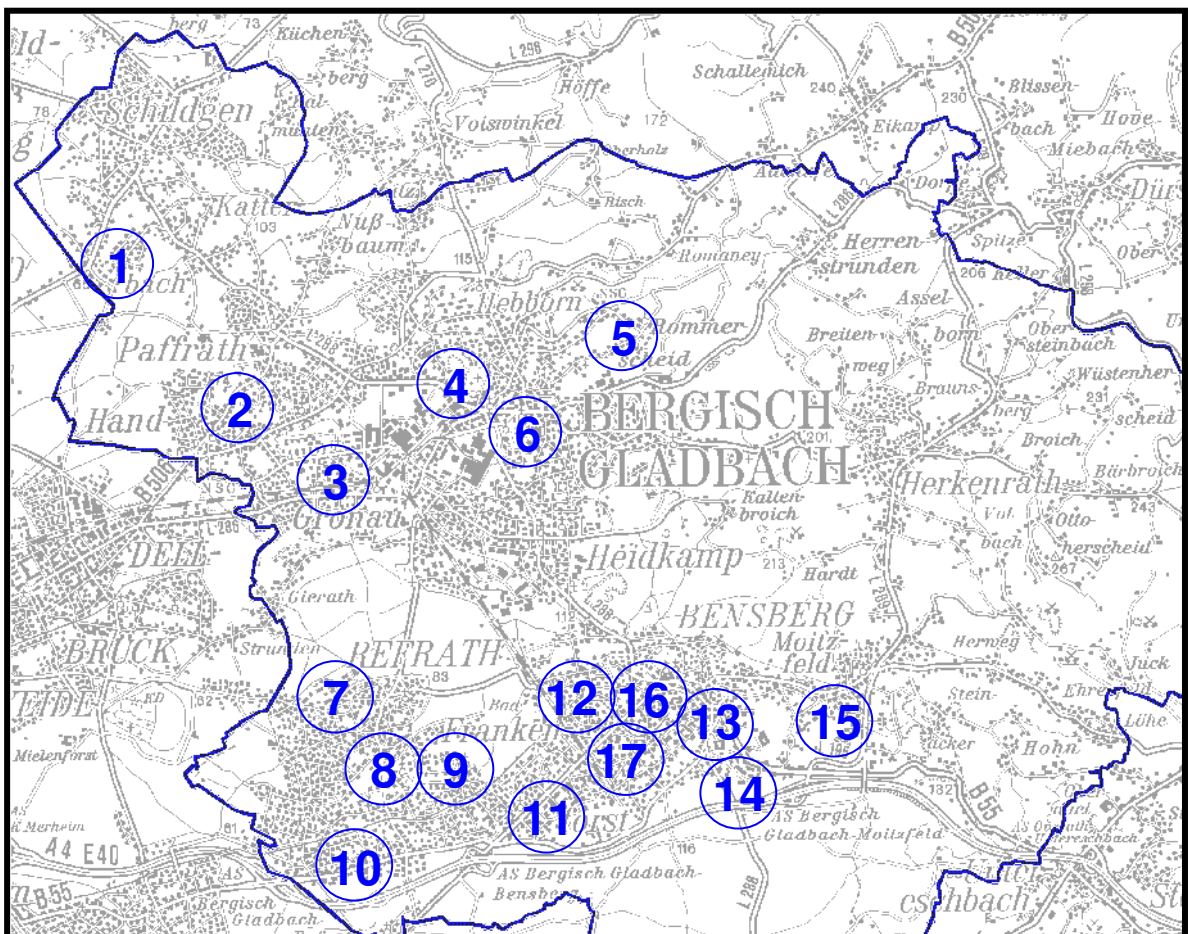
<sup>2</sup> Kaufpreise aus 2011 und 2012

### 7.1.3 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten

#### Entwicklung der Kaufverträge



#### Lage der Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 1171/2005

**Hinweis:** Die Zahl im Übersichtsplan entspricht der lfd. Nr. in der nachfolgenden Tabelle

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten						
Ifd. Nr.	Bereich	Bezugsjahr/ Anzahl	Baujahr	Wohn- fläche	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Streuung [€/m <sup>2</sup> ]
1	Klutstein 31 - 35, Katharinental 1 - 27, 2 - 26 Katterbachstr. 100 - 116	2012 7	1970	75 - 120	1.400	1.200 - 1.600
	Kempener Str. 203 - 207 Katterbachstraße 1 - 9	2012 5	1972	55 - 80	1.200	900 - 1.500
	Am Katterbach 62 - 76	2009 - 2012 4	1972	75 - 85	1.300	1.150 - 1.400
2	Peter-Walterscheidt.-Str. 19	2010 - 2012 9	1973	75 - 100	950	750 - 1.250
	Von-Ketteler-Str. 3 - 17	2009 - 2012 6	1972	75 - 110	1.250	1.100 - 1.400
	Willy-Brandt-Straße	2009 - 2012 8	2001 - 05	60 - 100	1.830	1.750 - 1.950
3	Mülheimer Straße	2012 5	1975	60 - 95	500	400 - 600
4	Marienhöhe	2012 6	1960	85 - 115	630	500 - 800
5	Rommerscheider Straße	2011, 2012 8	1978	50 - 120	1.240	850 - 1.650
6	Hauptstraße, Sonnenweg	2010 - 2012 7	1973, 82	80 - 100	1.050	900 - 1.300
7	Auf der Kaule 13 - 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	2012 10	1972	65 - 100	1.000	650 - 1.400
8	In der Taufe	2012 5	1967, 72	40 - 85	970	950 - 1.000
		2010 - 2012 5	1980	65 - 80	1.200	1.050 - 1.540
		2011, 2012 4	1993	50 - 85	1.850	1.650 - 2.000
	Dolmanstraße	2010 - 2012 6	1973	60 - 90	920	750 - 1.100
		2007 - 2012 6	1992	25 - 40	2.250	1.980 - 2.580
	Wilhelm-Klein-Straße	2009 4	1985	30 - 60	1.200	1.000 - 1.300
	Bertram-Blank-Straße	2009 - 2011 4	1995	50 - 90	1.950	1.800 - 2.200
9	Am Burgtor, Burgplatz	2008 - 2012 6	1961	65 - 85	1.180	1.060 - 1.370
	An der Wallburg	2012 11	1961	50 - 70	970	800 - 1.200
10	Lustheide 1 - 7	2010 - 2012 5	1971	55 - 100	1.180	950 - 1.450
	Lustheide 95 - 105	2012 4	1972	45 - 70	830	790 - 870

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten						
lfd. Nr.	Bereich	Bezugsjahr/ Anzahl	Baujahr	Wohnfläche	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Streuung [€/m <sup>2</sup> ]
11	Beethovenstraße	2012 6	1983 - 85	50 - 90	1.270	1.050 - 1.450
	Kurt-Schumacher-Straße	2012 7	1979 - 84	50 - 95	1.030	900 - 1.160
	Mozartstraße	2010 - 2012 6	1963	60 - 85	1.050	800 - 1.200
	Schubertstraße 2 - 30	2012 9	1968	60 - 100	1.360	1.200 - 1.500
	Schubertstraße 1 - 11	2012 5	1964	90 - 95	1.200	1.000 - 1.600
12	Max-Joseph-Straße, Elisabethstraße, Karl-Philipp-Straße	2011, 2012 9	1968 - 71	60 - 100	1.200	1.000 - 1.420
13	Overather Straße	2007 - 2012 8	1983	80 - 115	1.380	1.180 - 1.700
14	Reginharstraße, Giselbertstraße	2012 29	1970 - 73	50 - 105	500	210 - 760
15	Habichtweg	2011, 2012 5	1976	60 - 95	1.300	900 - 1.540
16	Schloßstraße	2009 - 2012 5	1974, 1983	60 - 120	1.160	1.070 - 1.240
	Im Bungert	2009 - 2011 4	1971	50 - 100	880	650 - 1.050
	Steinstraße	2009, 2010 5	1970	70 - 80	1.260	1.040 - 1.430
17	Wiesenwinkel	2009 - 2012 6	1972	30 - 70	1.200	1.030 - 1.400

## 7.2 Teileigentum

### Kaufpreise für den Erwerb von Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechten an Pkw-Stellplätzen und Pkw-Garagen einschließlich Grundstück

Art	Erstverkauf			Wiederverkauf		
	Anzahl	Mittelwert [€]	Streuung [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Streuung [€]
Carport	8	9.800	9.500 - 12.000	2	5.000	3.000 - 7.000
Tiefgaragenstellplatz	76	15.000	10.000 - 21.000	64	7.800	2.500 - 15.000
Stellplatz im Freien	14	3.300	2.000 - 7.000	30	3.300	2.000 - 7.500
Pkw-Garage	13	12.000	6.750 - 15.000	32	8.000	3.500 - 12.500

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Der Gutachterausschuss ermittelte und beschloss in seiner Sitzung am 30.01.2013 zonale Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2013.

Die jährlich erstellten Bodenrichtwerte werden in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt. Die Bodenrichtwertkarte liegt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Die Offenlage wird in der Tagespresse ortsüblich bekannt gegeben.

Auch außerhalb der Offenlage kann jedermann die Bodenrichtwertkarte während der Dienststunden einsehen sowie mündliche oder schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Bei Bedarf wird ein gebührenpflichtiger Auszug aus der Bodenrichtwertkarte abgegeben. Im Internet können die Bodenrichtwerte für ganz NRW unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) kostenfrei eingesehen werden.

Darüber hinaus kann die Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1:12.500 für 50,- € erworben werden.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse zustande gekommen sind und für Grundstücke vereinbart wurden, deren geplante Nutzung im wesentlichen mit den Nutzungsverhältnissen der Bodenrichtwertgrundstücke übereinstimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelte zum 01.01.2013

279	Bodenrichtwerte in Wohngebieten
45	Bodenrichtwerte in Mischgebieten
23	Bodenrichtwerte in Kerngebieten
19	Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten
1	Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
1	Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte in Wohnbereichen gelten fast ausschließlich für den individuellen Wohnungsbau.

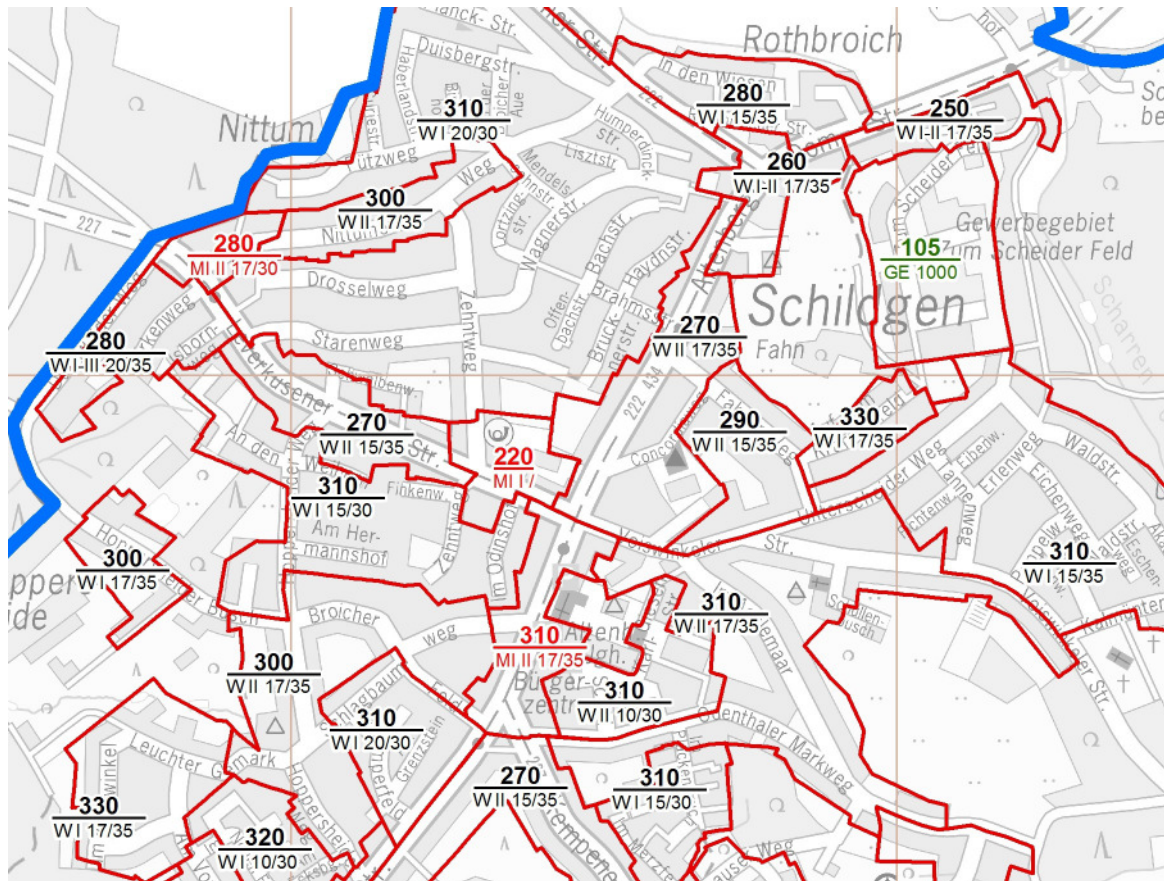
Die wertrelevanten Merkmale, wie Erschließungszustand, Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse und Grundstücksbreite/-tiefe, werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben.

Die Bodenrichtwerte gelten nur für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freilegung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundamentierung u.ä. aufzuwenden wären.

Ein Ausschnitt aus der Richtwertkarte ist auf der folgenden Seite beispielhaft dargestellt.



Ausschnitt aus der Richtwertkarte (Stand: 01.01.2013)



© Digitale Stadtkarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2009

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

<b>Bodenrichtwert</b>	
bauliche Nutzung	Grundstücksbreite/-tiefe

Die Darstellungsformen und Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

Beispiel:  $\frac{300}{W II 17/35}$

Die Zahl im Zähler des Bruches gibt den Bodenrichtwert in [€] bezogen auf den Quadratmeter baureifer, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreier Grundstücksfläche an.

Die Abkürzungen im Nenner des Bruches haben folgende Bedeutung:

- W = Wohngebiet
- MI = Mischgebiet
- MK = Kerngebiet
- GE = Gewerbegebiet
- ASB = Wohngebiet im Außenbereich
- rh, dh = Reihenhaus-, Doppelhausbebauung
- I, II = Geschosszahl
- 17 / 35 = Breite / Tiefe des Richtwertgrundstücks in Meter
- 1000 = Grundstücksgröße



### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Entsprechend § 13 Abs.1 der GAVO NW vom 23. März 2004 hat der Gutachterausschuss in der Sitzung am 30.01.2013 als Übersicht über das Bodenpreisniveau nachfolgende gebietstypische Bodenwerte beschlossen.

Die Wertangaben beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie Grundstücke in €/m<sup>2</sup>.

**Hinweis:** Die gebietstypischen Bodenwerte können hinsichtlich der Lage, der Grundstücksgröße und der Tiefe, der Bodenbeschaffenheit, der baulichen Nutzung und des Erschließungszustandes vom Bodenwert des einzelnen Grundstücks erheblich abweichen.

<b>Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen</b>			
<b>Stand: 01.01.2013</b>			
<b>Lage</b>	<b>gut [€]</b>	<b>mittel [€]</b>	<b>mäßig [€]</b>
<b>Stadtteil Refrath</b>			
Eidechsenweg	400		
Kicke		350	
Lustheide			320
<b>Stadtteil Gladbach</b>			
Schreibersheide	340		
An der Engelsfuhr		280	
Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße)			245
<b>Stadtteil Bensberg</b>			
Moureauxstraße	370		
Milchborntalweg		320	
Saaler Straße			300

<b>Gewerbliche Bauflächen</b>			
<b>Stand: 01.01.2013</b>			
<b>Lage</b>	<b>gut [€]</b>	<b>mittel [€]</b>	<b>mäßig [€]</b>
Handwerkshof	145		
De-Gasperi-Straße		125	
Zum Scheider Feld			105

### 8.4 Wohnungs- und Teileigentumsbauplätze

In der vorgenannten Bodenpreisauswertung sind die von Bauträgern zur Erstellung von Wohnungs- und Teileigentum erworbenen Grundstücke nicht enthalten. Hier zeigte sich erstmals im Jahr 1990 eine deutliche Preisdifferenz gegenüber den Kaufpreisen, die für Eigenheim-Bauplätze vereinbart wurden.

Die Untersuchung ergab, dass die Bauträger im Stadtgebiet Bergisch Gladbach nach geeigneten Grundstücken suchen und verstärkt auch Grundstücke mit vorhandenen Altbauten erwerben. Bei der Überprüfung der Kaufpreise und der geplanten Nutzung ist Folgendes festzustellen:

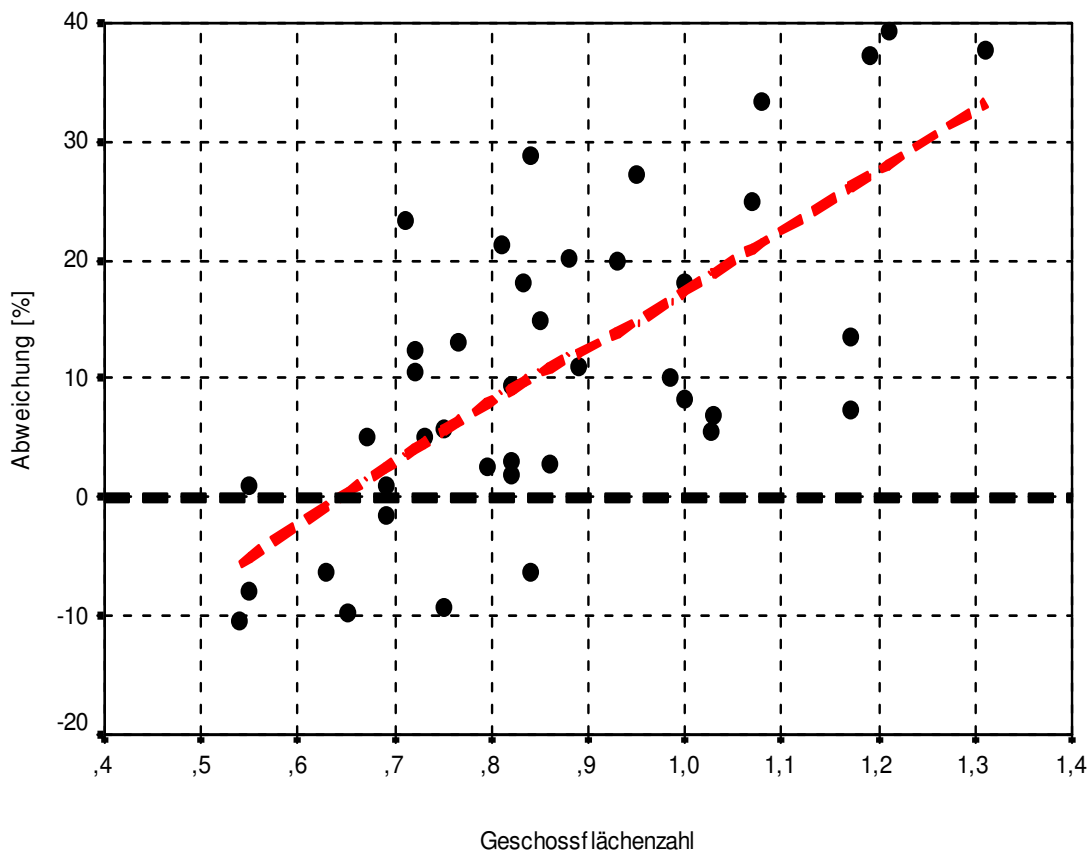
Der **Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche** liegt, von einigen Ausreißern abgesehen, in den einzelnen Stadtteilen 2002 - 2012 zwischen

	Kauffälle	Spanne	Mittelwert
<b>Bensberg / Refrath</b>	34	300 - 840 €	570 €
<b>Gladbach / Schildgen</b>	23	240 - 600 €	370 €

Die Spanne von 240 bis 840 € **Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche** wird neben der örtlichen Lage und den ggf. noch entstehenden Abbruchkosten besonders durch die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

#### Wohnungseigentums-Bauplätze

Abweichung zum Bodenrichtwert im Wohngebiet



## 9 Erforderliche Daten

### 9.1 Indexreihen

#### 9.1.1 Bodenpreisentwicklung

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde die allgemeine Grundstückspreisentwicklung bei Wohnbauflächen und bei gewerblichen Bauflächen gegenüber 2011 ermittelt.

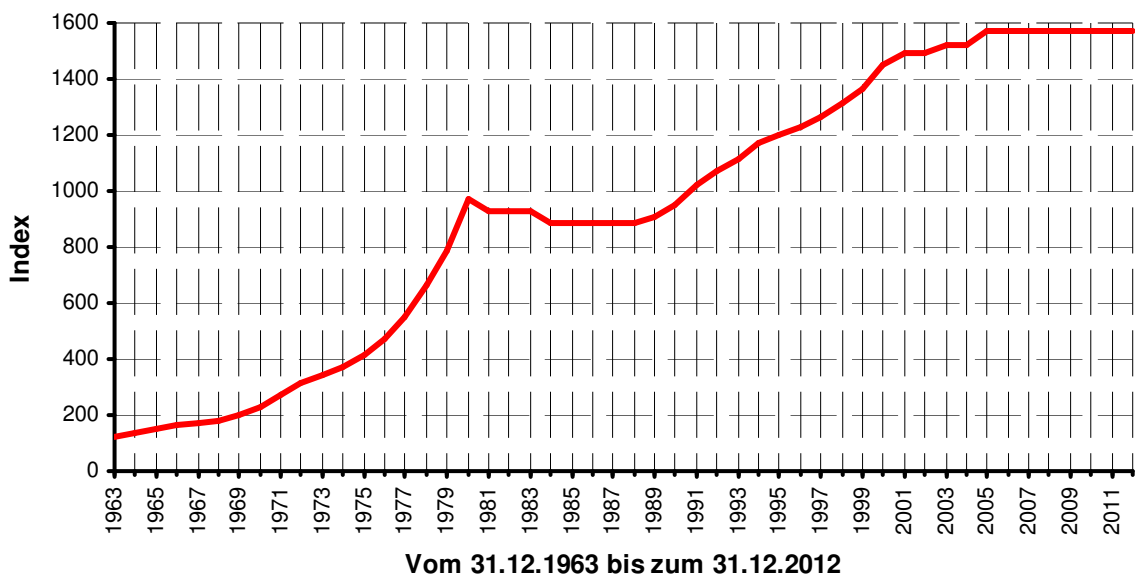
Hierbei stellte sich die Entwicklung im Stadtgebiet wie folgt dar:

Wohnbauflächen	0 %
gewerbliche Bauflächen	0 %

#### Preisindex

Seit 1962 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung für den individuellen Wohnungsbau im Stadtgebiet und hat eine entsprechende Bodenpreisindexreihe entwickelt. Diese dient dazu, Vergleichspreise auf einen für den Wertermittlungsstichtag geltenden Wert umzurechnen.

Da für die Berechnung einer statistisch gesicherten Indexreihe eine ausreichende Anzahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich ist, konnte für Grundstücke in Geschäftslagen, den Geschosswohnungsbau und Gewerbegrundstücke keine Indexreihe abgeleitet werden.



Preisindex für Baugrundstücke in der Stadt Bergisch Gladbach ohne Geschäftslagen, Geschosswohnungsbau und Gewerbegrundstücke					
Jahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Jahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)
1962	-	100	1988	0	889
1963	+ 21	121	1989	+ 2	907
1964	+ 14	138	1990	+ 5	952
1965	+ 10	152	1991	+ 7	1019
1966	+ 8	164	1992	+ 5	1070
1967	+ 5	172	1993	+ 4	1113
1968	+ 6	182	1994	+ 5	1168
1969	+ 10	201	1995	+ 3	1203
1970	+ 14	229	1996	+ 2	1227
1971	+ 18	270	1997	+ 3	1264
1972	+ 16	313	1998	+ 4	1315
1973	+ 9	341	1999	+ 4	1367
1974	+ 8	369	2000	+ 6	1449
1975	+ 12	413	2001	+ 3	1493
1976	+ 14	471	2002	0	1493
1977	+ 17	551	2003	+ 2	1523
1978	+ 20	661	2004	0	1523
1979	+ 19	786	2005	+ 3	1569
1980	+ 24	975	2006	0	1569
1981	- 5	926	2007	0	1569
1982	0	926	2008	0	1569
1983	0	926	2009	0	1569
1984	- 4	889	2010	0	1569
1985	0	889	2011	0	1569
1986	0	889	2012	0	1569
1987	0	889			

Die Tiefe der Richtwertgrundstücke wurde zum 31.12.1986 von 40 m auf 35 m reduziert.

## 9.1.2 Preisentwicklung für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Preisindex für					
	freistehende Eigenheime		Doppelhaushälften		Reihenhäuser	
	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)
1990	-	100	-	100	-	100
1991	+ 8	108	+ 6	106	+ 5	105
1992	+ 3	111	+ 4	110	+ 5	110
1993	+ 5	117	+ 7	118	+ 7	118
1994	+ 7	125	+ 5	124	+ 7	126
1995	+ 2	127	+ 1	125	0	126
1996	+ 3	131	+ 4	130	+ 1	127
1997	+ 2	134	+ 2	133	+ 3	131
1998	+ 2	137	0	133	0	131
1999	+ 2	139	+ 2	135	0	131
2000	0	139	- 3	131	- 2	129
2001	- 1	138	+ 3	135	+ 1	130
2002	- 2	135	+ 4	141	+ 2	133
2003	+ 1	137	0	141	- 3	129
2004	0	137	0	141	- 2	126
2005	+ 3	141	+ 1	142	+ 2	129
2006	- 4	135	0	142	+ 1	130
2007	- 2	132	- 2	139	- 4	125
2008	+ 3	136	- 4	134	+ 3	128
2009	- 4	131	+ 1	135	- 5	122
2010	- 4	126	0	135	+ 2	124
2011	- 3	122	- 3	131	+ 8	134
2012	+ 6	129	+ 1	132	+ 4	140

## 9.1.3 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

Jahr	Preisindex für					
	erstverkaufte Eigentumswohnungen		wiederververkaufte Eigentumswohnungen			
	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	bis zu 60 Wohneinheiten	über 60 Wohneinheiten	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)
			Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)
1990	-	100	-	100	-	100
1991	+ 10	110	+ 10	110	+ 6	106
1992	+ 6	117	+ 9	120	+ 9	116
1993	+ 7	125	+ 9	131	+ 8	125
1994	+ 6	132	+ 6	139	+ 6	132
1995	+ 2	135	0	139	0	132
1996	0	135	- 1	137	- 2	130
1997	- 2	132	0	137	- 2	127
1998	+ 2	135	+ 2	140	- 1	126
1999	+ 1	136	+ 1	141	- 1	125
2000	- 1	135	- 1	140	- 3	121
2001	+ 1	136	- 2	137	- 3	117
2002	+ 2	139	- 2	134	- 2	115
2003	+ 2	142	0	134	- 2	113
2004	0	142	- 1	133	- 3	109
2005	+ 1	143	- 3	129	- 3	106
2006	0	143	- 4	124	- 5	101
2007	nicht auswertbar	143	- 2	121	- 5	96
2008	nicht auswertbar	143	0	121	- 3	93
2009	nicht auswertbar	143	0	121	0	93
2010	nicht auswertbar	143	+ 1	123	+ 2	95
2011	+ 3	147	+ 1	124	+ 2	97
2012	+ 3	152	+ 6	131	+ 3	99

## 9.2 Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Aus dem Datenmaterial 2009 bis 2012 (Restnutzungsdauer größer 30 Jahre) wurden folgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt:

Gebäudeart	Jahr	Anzahl Kauffälle	durchschnittlicher Liegenschaftszins	Rohertragsfaktoren
Eigentumswohnungen <sup>1</sup>  mittlere Lage gute Lage	2010	27	4,85 % ± 0,7	13,5 - 20,5
	2011	27	4,75 % ± 0,7	13,9 - 21,8
	2012	25	4,75 % ± 1,0	13,1 - 22,8
	2012	10	4,00 % ± 0,5	17,3 - 22,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	2009	6	3,60 % ± 0,2	17,5 - 22,5
	2009/10	11	3,60 % ± 0,4	17,0 - 23,0
	2011	7	3,60 % ± 0,5	17,1 - 22,6
	2012	9	3,70 % ± 0,8	15,1 - 24,7
Drei- und Vierfamilienhäuser	2010	10	4,60 % ± 0,7	11,9 - 18,0
	2011	7	4,50 % ± 0,5	13,0 - 17,3
	2012	12	4,85 % ± 0,6	12,2 - 16,7
Mehrfamilienhäuser  mittlere Lage gute Lage	2010	9	5,60 % ± 0,8	12,2 - 16,3
	2011	10	5,75 % ± 0,5	11,5 - 13,8
	2010-2012	18	5,70 % ± 0,8	10,1 - 14,1
	2010-2012	10	4,80 % ± 0,5	13,3 - 16,8
Gemischt genutzte Häuser <sup>2</sup>	2009	6	6,30 % ± 0,7	10,5 - 13,6
	2009/10	7	6,00 % ± 0,9	10,5 - 14,5
	2009-2011	8	6,20 % ± 0,9	9,9 - 14,5
	2009-2012	10	6,40 % ± 1,0	9,0 - 14,5
Geschäfts- und Bürogebäude <sup>3</sup>	2009/10	15	6,50 % ± 0,9	10,7 - 15,3
	2010/11	12	6,75 % ± 0,9	9,5 - 14,4
	2011/12	10	6,50 % ± 1,0	10,0 - 13,0
Gewerbegrundstücke in Gewerbegebieten	2004-2010	10	7,50 % ± 0,7	9,9 - 12,8
	2010/11	5	7,50 % ± 0,5	9,7 - 11,8
	2010-2012	9	7,00 % ± 0,6	10,9 - 14,4

In Abhängigkeit von den Umständen des Einzelfalls sind Abweichungen sachgerecht.

<sup>1</sup> In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins teilweise bis 2% über dem Durchschnittswert.

<sup>2</sup> gewerblicher Mietanteil zwischen 30% und 60%

<sup>3</sup> und gemischt genutzte über 60% gewerblichen Mietanteil

- Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
- Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen und den nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten abgeleitet.

- Rohertragsfaktor = 
$$\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahreskaltmiete}}$$

- Überschläglicher Verkehrswert = angemessene Jahreskaltmiete x durchschnittlicher Rohertragsfaktor
- Es handelt sich um Nettokaltmieten im Sinne der II. Berechnungsverordnung
- Die von den Erwerbern erfragten Mietangaben wurden mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels bzw. der gewerblichen Mietwertübersichten (siehe Ziffer 10, Seiten 56 bis 61) überprüft. Soweit sich im Einzelfall wesentliche Abweichungen zu den ortsüblichen Mieten ergaben, wurde die Jahreskaltmiete aus den vorgenannten Mietaufstellungen abgeleitet.

### 9.3 Bodenwertanteil am Sachwert bebauter Grundstücke (gute und mittlere Lage)

Restnutzungsdauer Gebäude	Typ	Ø Bodenanteil		Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
		Alterswertminderung Ross	Linear		
<b>30 bis 40 Jahre</b> Alter 50 bis 60 Jahre	Frei	63% ± 8%	68% ± 8%	720 ± 265	159
	DH	56% ± 9%	62% ± 9%	475 ± 160	84
	RE	56% ± 8%	62% ± 7%	420 ± 90	36
	RM	48% ± 9%	54% ± 9%	250 ± 50	43
<b>41 bis 50 Jahre</b> Alter 40 bis 49 Jahre	Frei	57% ± 8%	62% ± 8%	770 ± 260	223
	DH	52% ± 7%	57% ± 7%	450 ± 120	63
	RE	49% ± 10%	54% ± 10%	390 ± 80	50
	RM	45% ± 9%	50% ± 9%	240 ± 60	85
<b>51 bis 60 Jahre</b> Alter 30 bis 39 Jahre	Frei	50% ± 8%	54% ± 8%	790 ± 260	137
	DH	41% ± 9%	45% ± 9%	430 ± 160	59
	RE	40% ± 7%	44% ± 7%	340 ± 100	40
	RM	31% ± 7%	35% ± 8%	210 ± 50	64
<b>61 bis 70 Jahre</b> Alter 20 bis 29 Jahre	Frei	42% ± 7%	45% ± 7%	690 ± 260	57
	DH	34% ± 6%	37% ± 6%	380 ± 130	54
	RE	32% ± 7%	35% ± 7%	290 ± 85	50
	RM	26% ± 5%	29% ± 6%	200 ± 40	67
<b>71 bis 90 Jahre</b> Alter < 20 Jahre	Frei	36% ± 6%	37% ± 6%	600 ± 190	41
	DH	27% ± 5%	28% ± 5%	300 ± 85	91
	RE	26% ± 6%	28% ± 6%	270 ± 85	32
	RM	21% ± 4%	22% ± 4%	170 ± 30	37

Frei = Freistehende Bebauung DH = Doppelhaushälfte RE = Reihenhendhaus RM = Reihemittelhaus



## 9.4 Umrechnungskoeffizienten

Bodenwert in Abhängigkeit von Grundstückstiefe, -breite und -bebauung \*

		Breite [m]						
		4.0 - 7.0	7.1 - 11.5	11.6 - 16.0	13.1 - 17.0	17.1 - 20.0	20.1 - 28.0	
Tiefe [m]	20.1 - 25.0	Reihen- mittel- häuser	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	Freistehende Gebäude				
	25.1 - 30.0							
	30.1 - 35.0	-						
	35.1 - 40.0	-						
	40.1 - 45.0	-						
	45.1 - 50.0	-						-
	50.1 - 55.0	-						-

Grundstücke für freistehende Eigenheime (Tiefe Richtwertgrundstück = 30, 35 m)									
Tiefe [m]		20	25	30	35	40	45	50	55
Breite [m]	13,0 - 17,0	9	4	0	- 4	- 9	- 14	- 20	- 25
		12	8	4	0	- 4	- 8	- 15	- 20
	17,1 - 20,0	8	3	0	- 3	- 8	- 15	- 22	- 27
		10	7	3	0	- 3	- 8	- 16	- 22
20,1 - 28,0	7	3	0	- 3	- 10	- 16	- 25	- 30	
		8	6	3	0	- 3	- 10	- 17	- 25
		Zu- und Abschläge [%]							

Grundstücke für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser							
Tiefe [m]		20	25	30	35	40	45
Breite [m]	7,0 - 11,5	9	6	2	- 1	- 4	- 8
	11,6 - 16,0	10	4	- 1	- 6	- 12	-
		Zu- und Abschläge [%]					

Grundstücke für Reihenmittelhäuser							
Tiefe [m]		20	22	24	26	28	30
Zu- und Abschläge [%]		25	20	14	9	3	- 2

\* Diese Umrechnungskoeffizienten sind nur bei unbebauten Grundstücken anzuwenden.

## 9.5 Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 8 und 21 bis 23 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand von ausgewerteten Wiederverkäufen auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2012 (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) abgeleitet.

### **Bodenwert**

Der Bodenwert wird in Anlehnung an den jeweiligen Bodenrichtwert (30 bzw. 35 m Grundstückstiefe) bestimmt. Grundstücksflächen über 35 m werden mit 10 - 35 % des Baulandwertes veranschlagt.

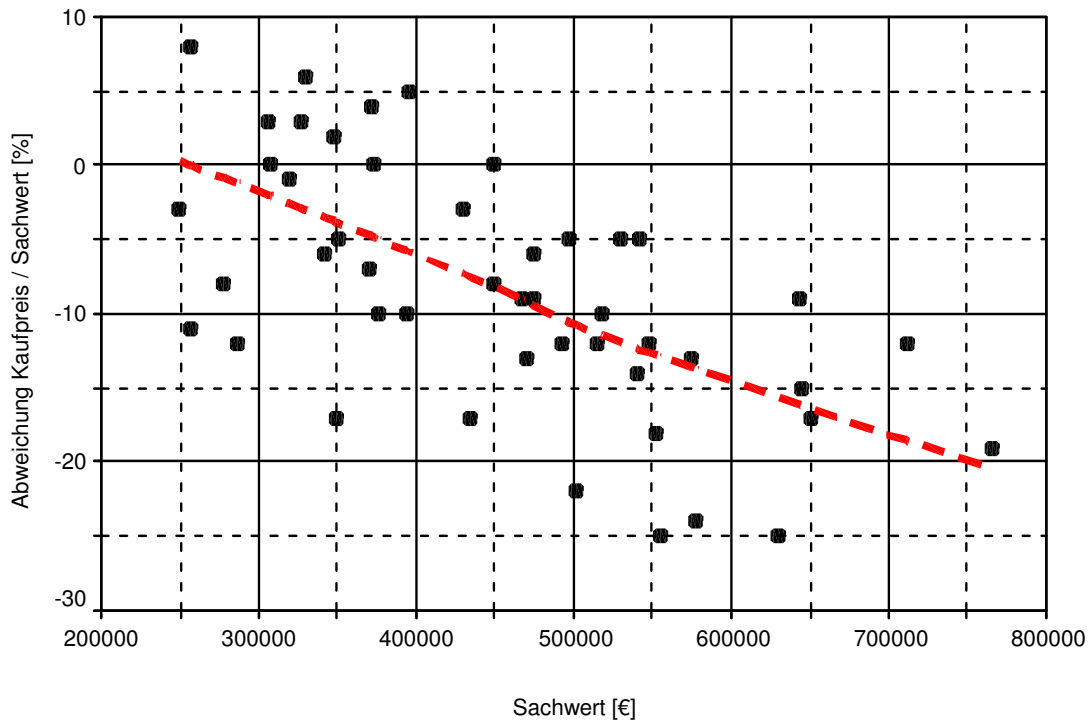
### **Wert der baulichen Anlagen - Basisjahr 2000**

- Normalherstellungskosten in [€/m<sup>2</sup>] entsprechend der Veröffentlichung NHK 2000 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
- der regionale Baukostenunterschied für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach wurde mit dem **Faktor 1,0** berücksichtigt
- zusätzlich 14 bis 16% Baunebenkosten, Zeitwert der Außenanlagen und der besonderen Bauteile
- Brutto-Grundfläche (BGF) auf der Grundlage der DIN 277 i.d.F. von 1987; die Flächen von nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen werden entsprechend der Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA berücksichtigt  
(<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>)
- wirtschaftliche Gebäudenutzungsdauer von 90 Jahren
- Ermittlung der Wertminderung wegen Alters nach Anlage 8b der Wertermittlungsrichtlinien (Lineare Alterswertminderung)
- Baupreisindex des Landes NRW, Basis 2000
- gute und mittlere Wohnlage

## Freistehende Eigenheime

47 Kaufpreise aus 2011, 2012; gute und mittlere Wohnlage

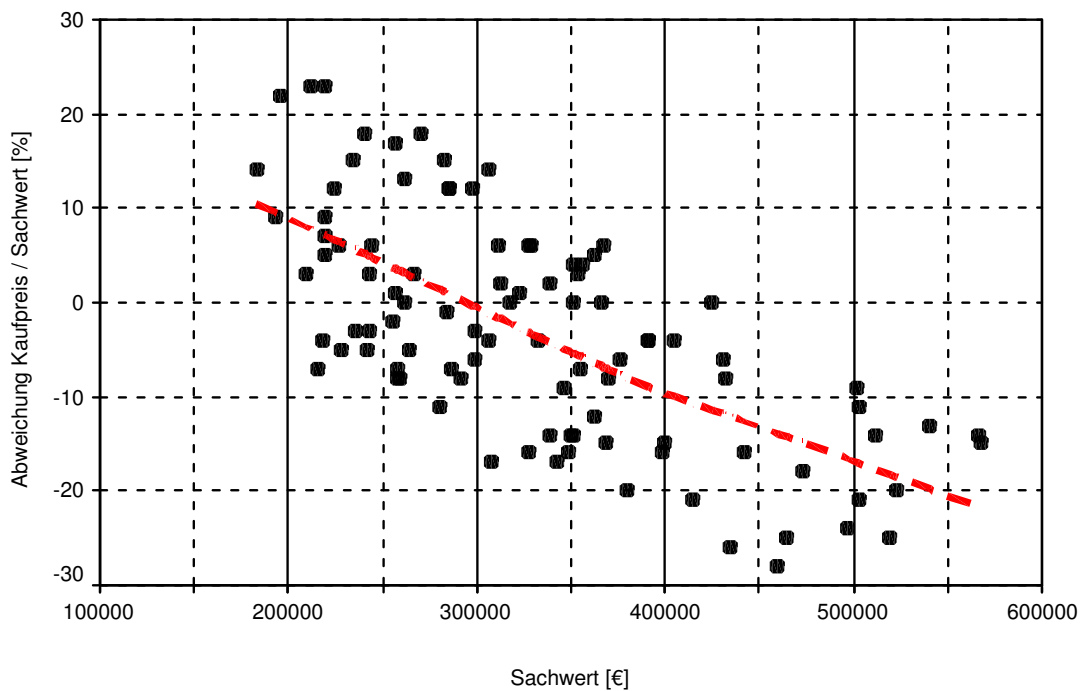
Baujahrsklasse 1980 - 2006; Bodenwertanteil:  $\sigma$  40%



## Freistehende Eigenheime

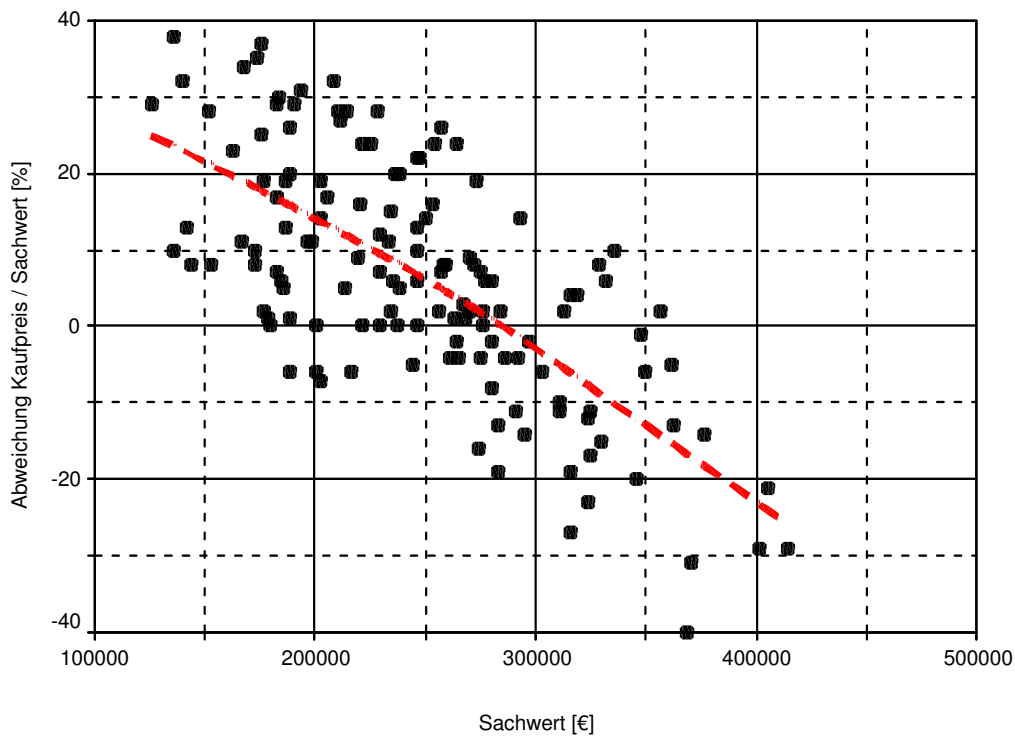
97 Kaufpreise aus 2011, 2012, gute und mittlere Wohnlage

Baujahrsklasse 1950 - 1979; Bodenwertanteil:  $\sigma$  59%



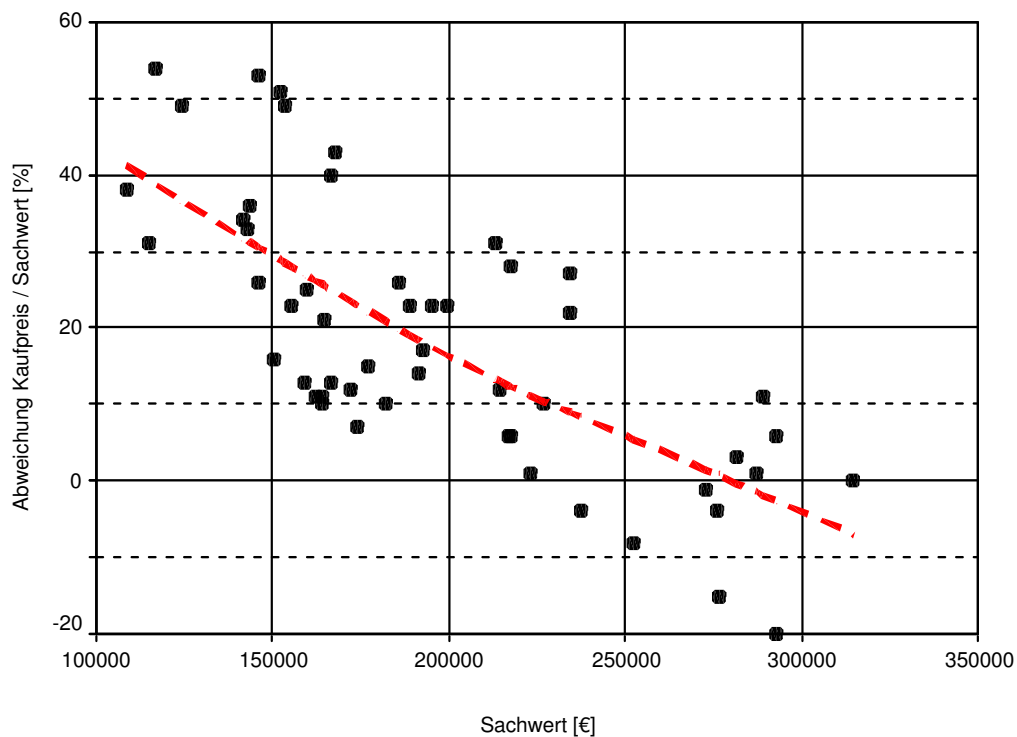
### Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

137 Kaufpreise aus 2011, 2012; gute und mittlere Wohnlage



### Reihenmittelhäuser

52 Kaufpreise aus 2011, 2012; gute und mittlere Wohnlage



Die Analyse der Verhältnisse Kaufpreis/Sachwert ergab insbesondere statistische Abhängigkeiten von der Höhe des Sachwerts und der Bebauung.

Die Marktanpassung kann nur für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn das der Ableitung zugrunde gelegte Modell verwendet wird, d.h.

- gleiche Normalherstellungskosten
  - gleiche Ansätze der Restnutzungsdauer
  - gleiche Alterswertminderung
  - gleiche Einschätzung der Lagequalität
- usw.

Die Anpassungsfaktoren sind nur für Wertermittlungstichtage entsprechend der Kaufjahre anzuwenden.

## **10 Mietwertübersichten**

### **10.1 Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2010)**

#### **10.1.1 Vorbemerkungen**

##### **Erläuterungen**

Zur Fortschreibung der Mietwertübersicht 2005 wurden 2009 umfangreiche Erhebungen von Mietdaten durchgeführt.

Nach der Umfrage bei Mietern und/oder Vermietern zu

- Geschäftsraumgröße
- monatliche Netto-Kaltmiete des Geschäftsraumes
- Zeitpunkt der Anmietung bzw. der letzten Mietanpassung

lagen **447 Ladenlokalmiet**en und **273 Büroraummiet**en vor.

In den sich anschließenden statistischen Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass die monatliche Miete von Einzelhandelsgeschäften überwiegend von der Lage, der Ladengröße und dem Abschlussdatum des Mietvertrages abhängt. Andere Einflussgrößen auf die Miethöhe sind von untergeordneter Bedeutung.

Bei den Praxis- und Büroräumen bestimmen die Komponenten Lage und Qualität den Mietzins und auch den einfachen, mittleren oder guten Nutzungswert.

##### **Definition der Mietwerte**

Die Mietwertspannen sind aus tatsächlich erzielten Mieten ermittelte Werte je Quadratmeter Nutzfläche. Es handelt sich um monatliche Netto-Kaltmieten, in denen die Umsatzsteuer und die Nebenkosten nicht enthalten sind.

Nebenkosten (Betriebskosten) sind Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum an einem Grundstück sowie einer baulichen und sonstigen Anlage oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen, z.B. Grundsteuer, Versicherungen, Kosten der Objektverwaltung, Wartungs-, Betriebs-, Reinigungs- und Bedienungskosten, kommunale Gebühren, Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Sammelheizung usw.

##### **Hinweis:**

Die Mietwertübersichten stellen eine **Orientierungshilfe** zur Ermittlung angemessener Mieten dar. Im Einzelfall können Abweichungen von der v. g. Normierung oder der Lage eine Änderung des Mietwertes bewirken. Höhere Mieten ergeben sich vor allem bei Kleinstläden.

Für Ladenlokale in den zentralen Lagen der Hauptstraße, Schloßstraße und Siebenmorgen, die nicht unmittelbar im Bereich der Hauptkundenströme liegen, z. B. Passagen, abzweigende Fußwege u.ä., gelten die Mietwerte nicht.

Bei Neuvermietungen werden in Einzelfällen für die Übergangszeit auch sog. incentives vereinbart, die nachfolgend unberücksichtigt bleiben.

Auch singuläre Spitzen- und Niedrigmieten bleiben außer Acht.

**Die hier erstellten Mietwertübersichten sind unverbindlich; aus ihnen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.**

## 10.1.2 Mietwerte für Ladenlokale

### Eigenschaften eines Ladenlokals

Bis auf die Ladenlokale in der Lage "Am Alten Pastorat" beziehen sich die Mietwerte auf stufenfreie, erdgeschossige Verkaufsflächen mit guter Frontdarstellung und normalem Zuschnitt bei ausschließlich langfristiger Mietbindung.

Neben der Verkaufsfläche gehören zum Ladenlokal die allgemein üblichen Nebenflächen für Lagerung, Verwaltung und Personal o.ä., die nicht im Erdgeschoss zu liegen brauchen.

In den meisten Fällen ist in der Quadratmeter-Miete für das Ladenlokal oder die Bankfiliale die Nutzung der Kellerflächen enthalten.

Dem Gutachterausschuss liegen auch Mietvereinbarungen vor, die eine Quadratmeter-Miete für die Nutzung der Kellerflächen enthalten.

Anzahl	Kellerfläche [m <sup>2</sup> ]		monatl. Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	
	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
6	13 - 100	39	2,10 bis 9,00	5,00

Die Relation der Nebenfläche an der Gesamtfläche beträgt bei

30 bis 200 m<sup>2</sup> großen Ladenlokalen 10 bis 30% und bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 25 bis 40%.

Ein Optimum der Flächenproportion kann die Quadratmeter-Nettokaltmiete steigern.

<b>Ladenlokale im Stadtzentrum Bergisch Gladbach</b>		<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Hauptstraße</b>		
Konrad-Adenauer-Platz bis Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße	40 - 120 m <sup>2</sup>	20 bis 50
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bis Poststraße	40 - 150 m <sup>2</sup>	20 bis 40
Poststraße bis An der Gohrsmühle	40 - 180 m <sup>2</sup>	7 bis 15
An der Gohrsmühle bis Richard-Zanders-Straße	40 - 180 m <sup>2</sup>	6 bis 13
Konrad-Adenauer-Platz bis Einfahrt Parkplatz Buchmühle	40 - 120 m <sup>2</sup> 121 - 150 m <sup>2</sup>	18 bis 30 10 bis 16
Einfahrt Parkplatz Buchmühle bis Einmündung Schnabelsmühle	40 - 120 m <sup>2</sup>	9 bis 20
Einmündung Schnabelsmühle bis Ferrenbergstraße	40 - 80 m <sup>2</sup> 81 - 160 m <sup>2</sup>	10 bis 16 5 bis 14
<b>Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße</b>		
zwischen Hauptstraße und Stationsstraße	50 - 100 m <sup>2</sup>	25 bis 35
<b>Am Alten Pastorat</b>		
nur Verkaufsflächen im Erdgeschoss	40 - 120 m <sup>2</sup>	13 bis 27
50 % und mehr der Verkaufsfläche im Ober- oder Untergeschoss	150 - 260 m <sup>2</sup>	6 bis 14
<b>Laurentiusstraße</b>		
zwischen Konrad-Adenauer-Platz und Zufahrt Buchmühle	30 - 80 m <sup>2</sup>	8 bis 16
<b>Paffrather Straße</b>		
(südwestliche Straßenseite) Hausnr. 13-29	50 - 110 m <sup>2</sup>	7 bis 15



<b>Ladenlokale in Bensberg und Refrath</b>		<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Schloßstraße / Gladbacher Straße / Nikolausstraße</b>		
Zentraler Bereich	40 - 80 m <sup>2</sup> 81 - 160 m <sup>2</sup>	20 bis 32 9 bis 22
Randbereich	40 - 80 m <sup>2</sup> 81 - 160 m <sup>2</sup>	10 bis 20 8 bis 16
<b>Refrath</b>		
Refrath-Zentrum 1a – Lage	40 - 80 m <sup>2</sup> 81 - 160 m <sup>2</sup>	15 bis 22 7 bis 18
Refrath-Zentrum 1b - Lage	40 - 100 m <sup>2</sup> 101 - 150 m <sup>2</sup>	12 bis 16 8 bis 13
Wickenpfädchen	40 - 160 m <sup>2</sup>	8 bis 11
Vürfels	40 - 160 m <sup>2</sup>	7 bis 12
obere Dolmanstraße	40 - 100 m <sup>2</sup>	8 bis 12

<b>Großflächige Ladenlokale im Stadtgebiet</b>		<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>
Gesamtes Stadtgebiet *	300 – 1.400 m <sup>2</sup>	5 bis 17

\* Die Mietwerte sind primär abhängig von Flächengröße, Lage und Branche.

<b>Ladenlokale in Nebenzentren</b>		<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Nebenzentren</b>		
Bensberger Straße	40 - 150 m <sup>2</sup>	5 bis 15
Hand	40 - 100 m <sup>2</sup>	7 bis 15
Herkenrath	40 - 160 m <sup>2</sup>	5 bis 9
Kölner Straße	40 - 160 m <sup>2</sup>	6 bis 15
Moitzfeld	40 - 160 m <sup>2</sup>	7 bis 13
Mülheimer Straße	40 - 140 m <sup>2</sup>	5 bis 14
Odenthaler Straße	50 - 140 m <sup>2</sup>	6 bis 11
Pafrath	40 - 120 m <sup>2</sup>	7 bis 13
Schildgen	40 - 120 m <sup>2</sup>	5 bis 16

### 10.1.3 Mietwerte für Gaststätten, Restaurants, Cafés

Lage	Nutzfläche inkl. Nebenräume	€/m <sup>2</sup>
Zentren Bergisch Gladbach, Bensberg, Refrath	100 - 300 m <sup>2</sup>	8 bis 19
Stadtkernrandlage	60 - 260 m <sup>2</sup>	7 bis 13
Nebenzentren	60 - 300 m <sup>2</sup>	4 bis 10
Wohngebiete, Stadtrandlagen	80 - 125 m <sup>2</sup>	5 bis 19

### 10.1.4 Mietwerte für Büros und Praxen

Bürräume / Praxen	€/m <sup>2</sup>
<b>Einfacher Nutzungswert</b> Gebäude in Nebenzentren und zentralen Randlagen ohne besondere Ansprüche an Repräsentation	4 bis 8
<b>Mittlerer Nutzungswert</b> Normal ausgestattete Räume, in verkehrsmäßig guten Lagen	6 bis 11
<b>Guter Nutzungswert</b> Modern ausgestatteter und geschnittener Büroraum in zentralen Lagen	8 bis 13

#### Eigenschaften der Büro- und Praxisräume

Die Büro- und Praxisräume sind meistens im 1. und 2. Obergeschoss anzutreffen.

In der Regel werden die Mietverträge über einen Zeitraum von 5 bzw. 10 Jahren plus Verlängerungsoption zugunsten des Mieters abgeschlossen.

Von den erfassten Räumen entfallen rd. 31 % auf Praxen und rd. 61 % auf Büros. Die Werte gelten für Flächen bis 150 m<sup>2</sup>. Bei größeren Objekten sind Abschläge vorzunehmen.

#### Mietpreisbestimmende Merkmale

- Lage
- Zuschnitt
- Verbindung der Geschosse (Treppe, Aufzug)
- klimatische Ausstattung
- datentechnische Ausstattung
- sozialtechnische Ausstattung (Sozial- und Personalräume)
- sanitäre Ausstattung (WC, Waschräume)
- Erreichbarkeit
- Parkplatzsituation
- Repräsentation
- städtebauliches Umfeld

### 10.1.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

Unter diesen Begriff fallen Flächen, die zur Lagerung, als Werkstatt, zur Produktion oder einer Mischform genutzt werden.

Die nachfolgenden Mietwerte beziehen sich auf ebenerdige Flächen, die im Gewerbegebiet bzw. an Durchgangsstraßen liegen.

Die aus 2000 und 2009 vorliegenden Mietwerte werden besonders von der Lage, Auffindbarkeit, Andienung, Bauweise, Ausstattung, Funktionalität und Flexibilität der Mietobjekte beeinflusst.

Bezüglich der Mietwertdefinition wird auf die Ausführung unter Ziffer 10.1.1 verwiesen.

Nutzungswert	Streuung [€/m <sup>2</sup> ]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
Einfach	2,30 bis 4,20	3,10
mittel bis gut	3,60 bis 8,00	4,85

### 10.1.6 Mietwerte für Freigelände

Dem Gutachterausschuss liegen Mietwerte aus 2000 und 2009 vor, die für Freigelände vereinbart wurden.

Die Flächen dienen Lager- oder Ausstellungszwecken.

Der Mittelwert beträgt monatlich

**rd. 1,10 €/m<sup>2</sup>.**

Die Streubreite liegt zwischen

**0,50 - 2,25 €/m<sup>2</sup>.**

## 10.2 Mietwerte für Pkw-Stellplatzflächen

### Pkw-Garagen

Die durchschnittliche monatliche Miete liegt im Stadtgebiet zwischen

**30,- und 50,- €.**

In Randlagen und für ältere Garagen werden Preise zwischen

**20,- und 35,- €**

vereinbart.

### Stellplätze in Tiefgaragen

Die Stellplatzmieten betragen monatlich

**30,- bis 55,- €.**

Die Mieten zwischen

**40,- und 55,- €**

werden vorrangig in den zentralen Geschäftslagen Bergisch Gladbach, Bensberg und Refrath vereinbart.

### Stellplätze im Freien

Die Stellplätze im Freien werden zusammen mit Wohnungen bzw. gewerblichen Flächen angemietet. Die Stellplätze mit über 20,- € Miete befinden sich überwiegend in zentralen Lagen und in der Nähe der gewerblich angemieteten Immobilie.

Für Stellplätze werden durchschnittlich

**10,- bis 30,- €**

gezahlt.

### Hinweis

Die Mietwertübersicht stellt eine Orientierungshilfe dar. Die Übersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

### 10.3 Mietwerte für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2013)

Der Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach (Stand: 1. Januar 2012) <sup>5</sup> dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen.

Da der Mietspiegel keine Angaben über die Miete von Einfamilienhäusern enthält, führt der Gutachterausschuss eine Mietpreissammlung über Einfamilienhäuser. Die aus der Mietpreissammlung abgeleitete Mietwertübersicht ist **kein Mietspiegel** zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten nach § 558 BGB, so dass die Werte nur eine Orientierungshilfe bieten.

Die hier erstellte Mietwertübersicht ist **unverbindlich**, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Mietpreissammlung beinhaltet 182 Bestandsmieten aus den Jahren 2006 bis 2012.

Bei den vermieteten Objekten handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die sich in mittleren oder guten Wohnlagen befinden.

Von den 182 vermieteten Einfamilienhäusern sind

65% - mit Zentralheizung und Bad/WC und

35% zusätzlich

- mit einem separaten Zweitbad oder Dusche bzw.

- außergewöhnlich gutem Fußboden (Naturstein, Keramik, Parkett, Laminat) ausgestattet.

Aus der Sicht der Mieter sind die zur Vermietung angebotenen Anwesen wesentlich attraktiver als Wohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass das Mietniveau durchschnittlich über dem für ausstattungsmäßig vergleichbare Mietwohnungen liegt.

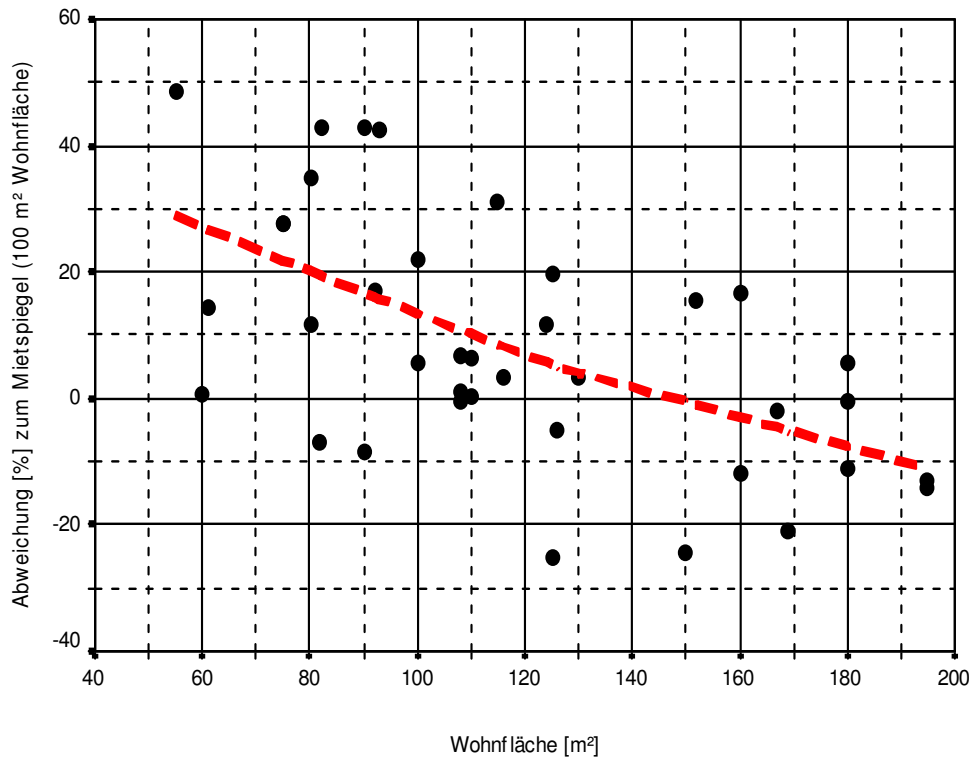
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die prozentualen Abweichungen der Eigenheim-Nettokaltmieten von denjenigen, die im Mietspiegel (Stand: 01.01.2012) für vergleichbare 100 m<sup>2</sup> große Mietwohnungen ausgewiesen werden. (siehe auch Beispiele, Seite 63)

---

<sup>5</sup> Erstellt durch Haus und Grund e.V., Mieterverein e.V. und Rheinische Immobilienbörse.

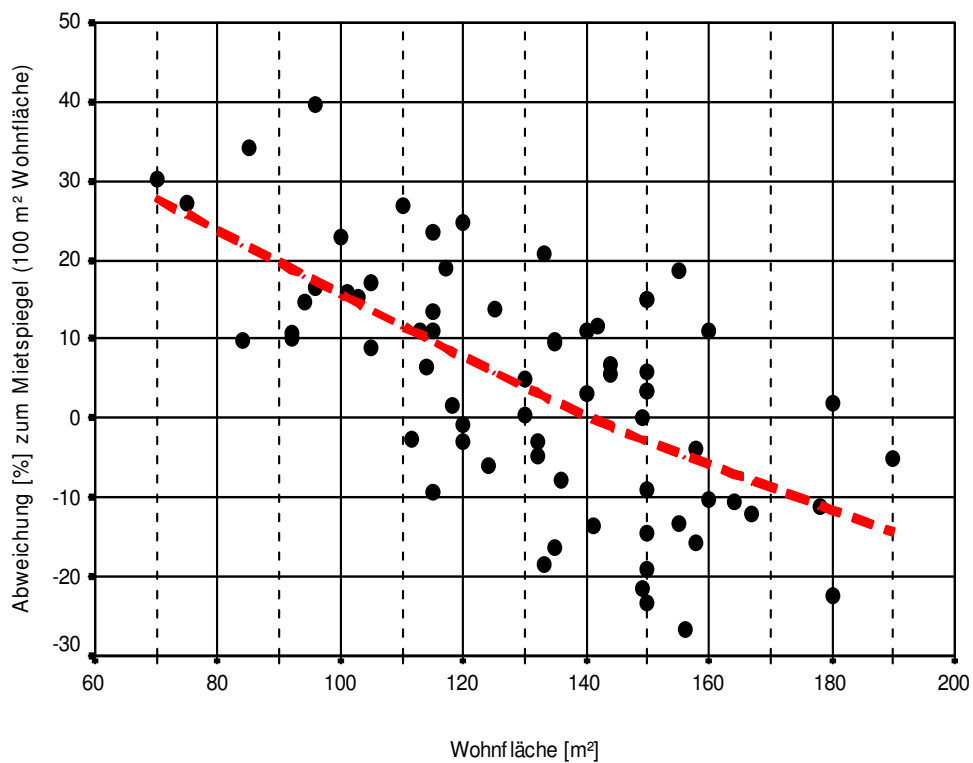
### 38 Bestandsmieten von freistehenden Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2000 und 2012



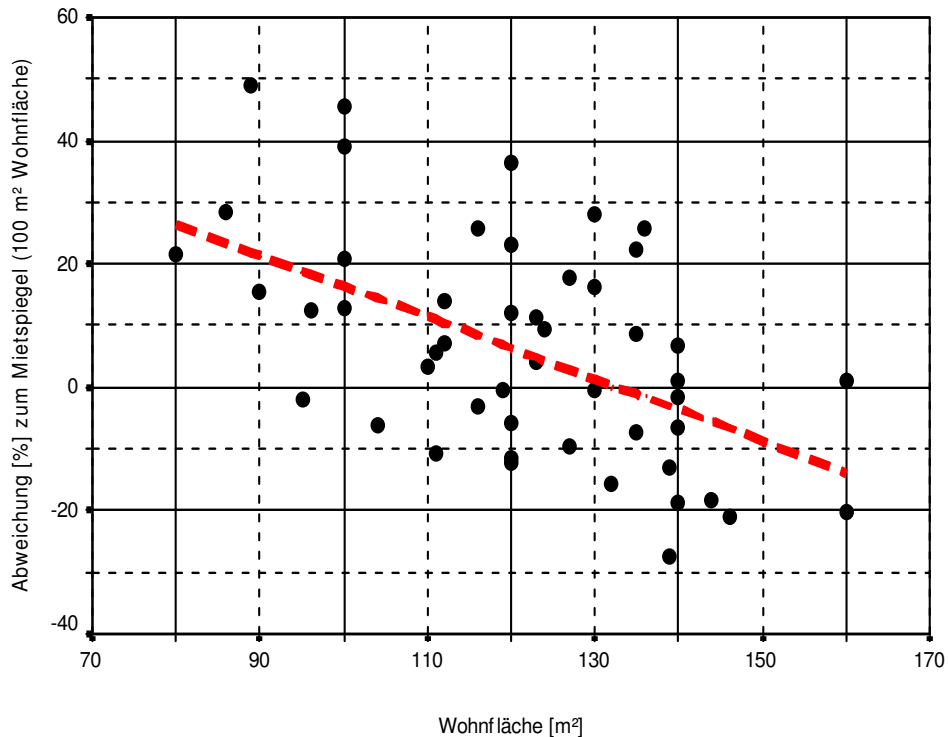
### 69 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2004 und 2012



## 50 Bestandsmieten von Reihen-Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2000 und 2012



### **Beispiele:**

Angemessene Miete für eine nach Lage, Baujahr und Ausstattung vergleichbare 100 m<sup>2</sup> große Wohnung gemäß Mietspiegel gleich 6,50 €/m<sup>2</sup> (siehe Tabelle S. 64).

- Durchschnittliche Miete für ein vergleichbares 125 m<sup>2</sup> großes freistehendes Eigenheim gleich 6,50 €/m<sup>2</sup> plus 5 % = ca. 6,80 €/m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Miete für eine vergleichbare 110 m<sup>2</sup> große Doppelhaushälfte gleich 6,50 €/m<sup>2</sup> plus 12 % = rd. 7,30 €/m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Miete für ein vergleichbares 90 m<sup>2</sup> großes Reihenhaus gleich 6,50 €/m<sup>2</sup> plus 20 % = 7,80 €/m<sup>2</sup>

**Auszug Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen  
im Stadtgebiet Bergisch Gladbach, Stand: 1. Januar 2012**

<b>Wohnungen um 100 m<sup>2</sup> Größe – monatliche Nettokaltmiete in € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>			
<b>Bezugsfertig</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>mit Heizung, Bad / WC</b>	<b>mit besonderer Ausstattung</b>
bis 1960	- mittlere	5,10 - 5,80	5,70 - 6,40
	- gute	5,40 - 6,40	6,30 - 6,90
von 1961	- mittlere	5,80 - 7,20	6,20 - 8,05
bis 1976	- gute	6,50 - 7,80	7,05 - 8,50
von 1977	- mittlere	6,65 - 7,80	7,40 - 8,50
bis 1989	- gute	7,25 - 8,25	7,95 - 8,90
von 1990	- mittlere	7,55 - 8,25	8,05 - 8,75
bis 2004	- gute	8,05 - 9,00	8,60 - 9,60
seit 2005	- mittlere	7,55 - 8,35	8,05 - 8,85
	- gute	8,05 - 9,10	8,60 - 9,70



## 11 Erbbaurecht

### 11.1 Vorbemerkung

Gemäß § 1 (1) Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Im Gegenzug wird ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen (Erbbauzins) ausbedungen, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer zu zahlen hat.

Nachfolgend wird der Einfluss des Erbbaurechtes bei einer Weiterveräußerung untersucht.

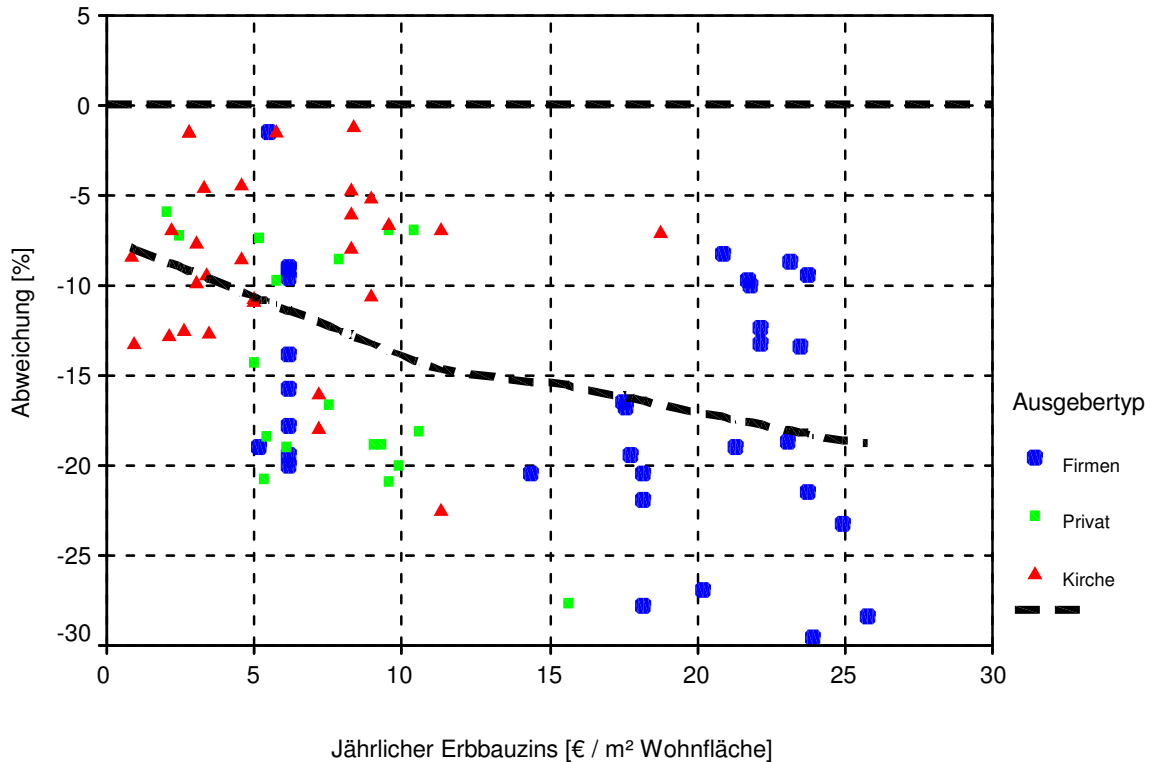
### 11.2 Wohnungserbbaurecht

Der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, dass in Abhängigkeit von der Höhe des jährlichen Erbbauzinses die Kaufpreise der Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken durchschnittlich 8 bis 18 % unter den Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit Eigentumsanteil am Grund und Boden liegen.

## Wohnungserbbaurecht

69 Kaufpreise aus den Jahren 2000 bis 2012

Erbbauzins (z):  $\sigma$  3,4% (0,7%  $\leq z \leq$  7,6%)



### 11.3 Erbbaugrundstücke mit Wohnbebauung

#### 11.3.1 Verkauf des Eigenheims durch den Erbbauberechtigten

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 9.5 wurden die zwischen 2000 und 2012 vereinbarten Kaufpreise ins Verhältnis zum Sachwert gesetzt. In die Sachwertermittlung ging der volle erschließungsbeitragsfreie Bodenwert ein.

Die Untersuchungen ergaben, dass die Erbbaugrundstücke in Abhängigkeit von ihrer Bebauung durchschnittlich 17 bis 31 % unter dem Sachwert gehandelt werden.

Das nachfolgende Diagramm listet die Ergebnisse im Einzelnen auf:

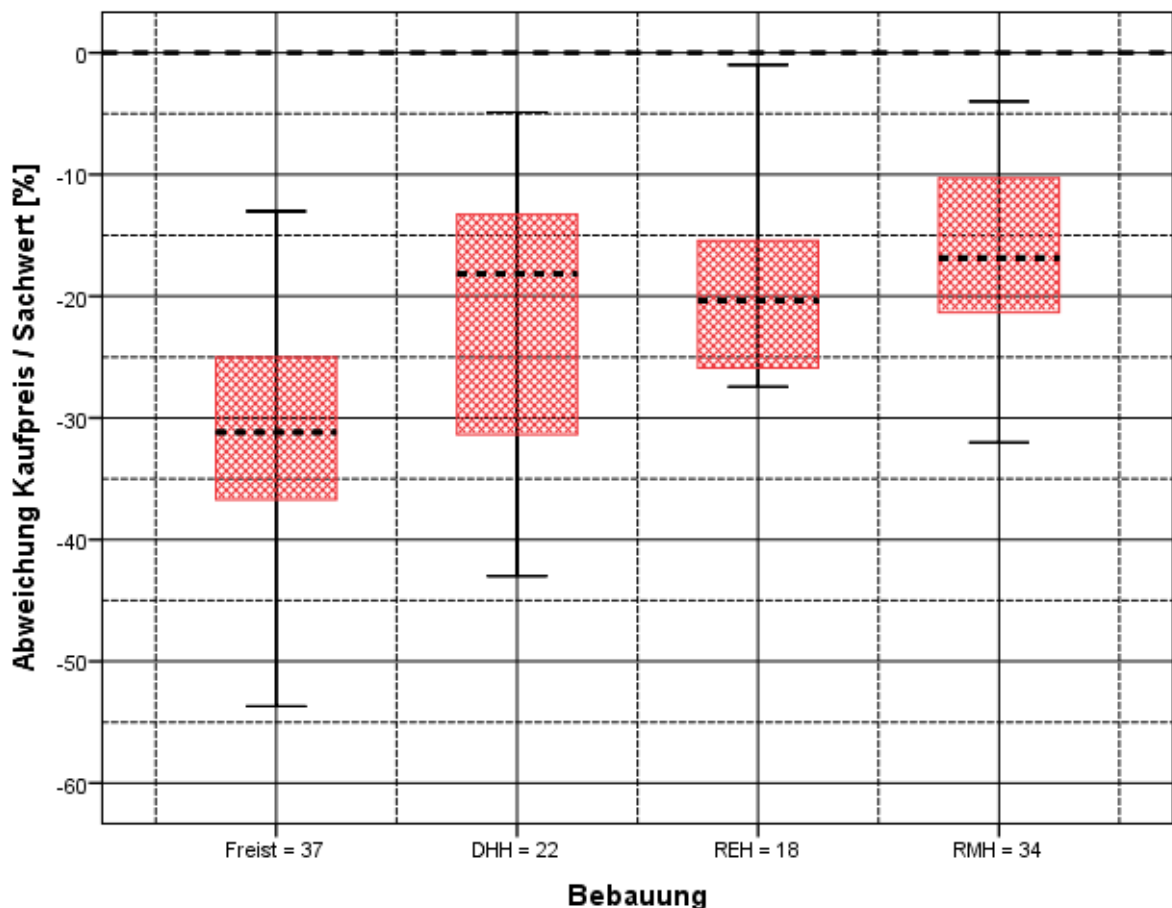
#### Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert

Alterswertminderung nach Ross

111 Kaufpreise von 2003 bis 2012

Erbbaurechte begründet 1960 - 2012

Erbbauzins (z): Ø 1,3%; (0,4% ≤ z ≤ 5,0%)



Grundstücksgröße		
Bebauung	Spanne	Mittelwert
Freistehendes Eigenheim (Freist.)	320 - 1300 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte (DHH)	254 - 600 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
Reihenendhaus (REH)	250 - 440 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Reihenmittelhaus (RMH)	145 - 360 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>

Anzahl Kauffälle	Bebauung	Erbbau seit	Kaufpreise [€]	
			Spanne	Mittelwert
32	freist.	1953 - 1999	150.000 - 450.000	245.000
21	DHH	1963 - 1994	120.000 - 330.000	215.000
15	REH	1963 - 1983	152.000 - 220.000	195.000
34	RMH	1960 - 1989	125.000 - 250.000	195.000

### 11.3.2 Erbbaugrundstücke, die vom Erbbauberechtigten erworben wurden

In diesen Fällen vereinigen sich Grundstück und Erbbaurecht wieder in einem Eigentum.

Die Untersuchung stützt sich auf 78 Kauffälle, in denen der Erbbauberechtigte 10 bis 40 Jahre nach der Gründung des Erbbaurechts den Grund und Boden vom Erbbaurechtgeber erwirbt.

Die vereinbarten Kaufpreise wurden ins Verhältnis zum erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert am Kauftag gesetzt. Die Tabelle zeigt das Verhältnis Kaufpreis / Bodenwert.

Bebauung	Kauffälle	Spanne (Bodenwert = 100 %)	Mittelwert (Bodenwert = 100 %)
Eigenheime	69	50 % - 91 %	70 %
Geschäftshäuser, Gewerbe	10	85 % - 120 %	102 %

Kaufpreise vereinbart: 1992 bis 2012

Erbbaurecht begründet: 1961 bis 1991

Laufzeit: 99 Jahre

#### Tatsächliche Erbbauzinsspanne am Kauftag

Bebauung	Spanne	Mittelwert
Eigenheime	0,58 % - 4,17 %	1,60 %
Geschäftshäuser, Gewerbe	0,19 % - 6,00 %	2,60 %

#### 11.4 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

Die zwischen 1990 und 2012 veräußerten Erbbaugrundstücke (unbebaute Grundstücke bzw. bebaut mit Eigenheimen) wurden bezüglich des tatsächlichen Erbbauzinses im Kaufjahr untersucht. Hierbei wurde der effektive Erbbauzins aus dem zum Zeitpunkt des Verkaufs zu entrichtenden jährlichen Erbbauzins und dem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert ermittelt.

Erbbauverträge	Anzahl der Kaufverträge	Effektiver Erbbauzins	
		Spanne	Mittelwert
1950 - 1965	67	0,20 % - 2,25 %	0,85 %
1966 - 1975	96	0,36 % - 1,45 %	0,90 %
1976 - 1985	22	0,65 % - 1,95 %	1,25 %
1986 - 1995	8	1,50 % - 3,75 %	2,70 %
1996 - 2012	36	1,30 % - 5,10 %	3,30 %

**12 Käuferkreis**

<b>Wohnort der Käufer</b>	<b>Eigentums- wohnungen</b>	<b>Bauplätze</b>	<b>Eigenheime</b>
Bergisch Gladbach	53 %	41 %	53 %
Sonstige Gemeinden im Rhein- nisch-Bergischen Kreis	11 %	7 %	6 %
Köln	22 %	27 %	29 %
Leverkusen	1 %	1 %	3 %
Oberbergischer Kreis und Rhein- Sieg-Kreis	5 %	10 %	1 %
Sonstige	8 %	14 %	8 %

## 13 Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach

Bergisch Gladbach ist eine Großstadt (110.000 Einwohner) in direkter Nachbarschaft zu Köln (rd. 15 km bis zu dessen Innenstadt). Sie ist die größte Kommune und Kreisstadt des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Die mittelzentrale Funktion dokumentiert sich auch in den Verwaltungsstellen von überörtlicher Bedeutung, wie der Kreisverwaltung, des Arbeitsamtes, des Finanzamtes und der drei modern ausgestatteten Krankenhäuser. Weiter ist Bergisch Gladbach Sitz eines Amtsgerichtes.

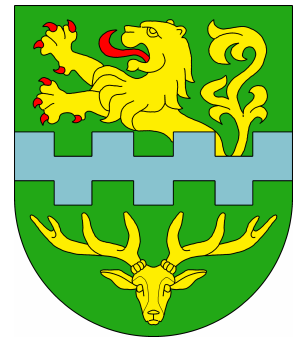
Auch die Bildungseinrichtungen, die lebendige Kultur- und Sportszene, das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot insbesondere in den Zentren Gladbach, Bensberg und Refrath haben ihren Anteil am städtischen Image.

Mittelständische Gewerbebetriebe wie Metsä Board Zanders GmbH (Feinpapierherstellung), Saint-Gobain (Grünzweig & Hartmann - Dämmstoffherstellung), Krüger Instant (Nahrungsmittelproduktion) oder Miltenyi Biotec sind überregional ein Begriff. Auf dem ehemaligen Siemens-/Interatom-Gelände entstand in den letzten Jahren ein Technologiepark, der heute ca. 100 Betriebe mit rd. 2.000 Beschäftigten beherbergt.

Die Tageserholungsanlagen Saaler Mühle und Paffrath sowie der Königsforst mit etwa 1.360 Hektar zusammenhängender Waldfläche bieten vielseitige Möglichkeiten für die aktive Freizeitgestaltung.

Durch die Autobahn A 4 (Aachen-Köln-Olpe), die Bundesstraße B 506, die S-Bahnlinie Köln-Bergisch Gladbach-Zentrum, die Stadtbahnlinie Köln-Bensberg, das innerstädtische und überörtliche Busliniennetz und den nach rd. 14 km erreichbaren Konrad-Adenauer-Flughafen Köln/Bonn ist Bergisch Gladbach an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Wegen der reizvollen Landschaft, der guten Infrastruktur und der Nähe zum Ballungskern Köln/Leverkusen ist Bergisch Gladbach ein bevorzugter Wohnort.



Einwohner und Wohngebäude in Bergisch Gladbach (Stand 30.06.)					
Jahr	Einwohner	Gebäude *	Jahr	Einwohner	Gebäude *
1993	106.942	22.120	2003	109.494	24.264
1994	107.007	22.381	2004	109.826	24.432
1995	107.049	22.633	2005	109.966	24.676
1996	107.473	22.789	2006	110.130	24.837
1997	107.614	23.019	2007	110.217	24.954
1998	108.082	23.248	2008	110.443	25.040
1999	108.510	23.477	2009	109.810	25.128
2000	108.075	23.696	2010	109.843	25.146
2001	108.623	23.963	2011	110.036	25.239
2002	109.113	24.142	2012	110.040	25.287

\* Gebäudezahl aus der Einwohnerdatei berechnet, Quelle: EDV – Einwohnerdaten

## **14 Allgemeine ergänzende Informationen**

Mit Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse) ist ein Auszug der Veröffentlichung über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: Januar 2010) im Anhang A abgedruckt.

Anfang 2012 veröffentlichten der Haus und Grund Rhein-Berg e.V. und der Mieterverein Köln in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach. Er gilt rückwirkend zum 01.01.2012 und ist mit Genehmigung der Verbände im Anhang B abgedruckt.

## **Anhang A**

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

#### **Herausgeber:**

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

[www.rib-koeln.de](http://www.rib-koeln.de)

[www.ihk-koeln.de](http://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 m<sup>2</sup> 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**

	Euro/m <sup>2</sup>
Ladenlokale	
Hauptgeschäftslage	15,00 - 35,00
Nebenlage	7,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 11,50
Lager- und Produktionsflächen	2,50 - 5,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /  
Stadt Overath**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /  
Stadt Burscheid**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /  
Stadt Rösrath**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /  
Gemeinde Kürten**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /  
Stadt Wermelskirchen**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /  
Stadt Leichlingen**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /  
Gemeinde Odenthal**

	Euro/m <sup>2</sup>
Ladenlokale	6,00 - 12,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen	2,50 - 3,50

## **Anhang B**

### **Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes (Stand: 01.01.2012)**

#### **Herausgeber:**

##### **Haus und Grund Rhein-Berg e.V.**

Paffrather Straße 28  
51465 Bergisch Gladbach

##### **Mieterverein Köln**

Mühlenbach 49  
50676 Köln

Bezirksgeschäftsstelle Bergisch Gladbach  
Hauptstraße 339  
51465 Bergisch Gladbach

##### **Rheinische Immobilienbörse e. V.**

Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln

unter Mitwirkung der Stadt Bergisch Gladbach

Schutzgebühr: 3,50 €

Der Mietspiegel bezieht sich auf frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet **Bergisch Gladbach** und gilt uneingeschränkt auch für **Odenthal** und **Rösrath**. Er ist gleichzeitig für **Kürten** und **Oeverath** unter Abzug eines 10 %igen Abschlages anwendbar.

<b>Mietspiegel</b>										
für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes										
erstellt durch										
<b>Haus und Grund Rhein-Berg e. V. Sitz Bergisch Gladbach</b>										
<b>Mieterverein Köln e. V.</b>										
<b>Rheinische Immobilienbörse e. V.</b>										
<b>unter Mitwirkung der Stadt Bergisch Gladbach</b>										
<b>Stand: 1. Januar 2012</b>										
	<b>Gruppe I</b> Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden (Altbauten)		<b>Gruppe II</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1976 bezugsfertig wurden		<b>Gruppe III</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1977 bis 1989 bezugsfertig wurden		<b>Gruppe IV</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 31.12.2004 bezugsfertig wurden		<b>Gruppe V</b> Wohnungen in Gebäuden, die seit dem 1.1.2005 bezugsfertig wurden	
	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>
<b>A. Wohnungen um 40 m<sup>2</sup> Größe</b> 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	A1	5,20-6,20	6,50-7,40	7,00-8,10	7,20-7,80	7,85-8,60	8,05-8,80	8,60-9,50	8,05-8,90	8,60-9,60
	A2	5,90-6,45	7,05-8,20	7,60-8,80	7,95-8,50	8,15-9,35	8,85-9,30	9,10-10,00	8,85-9,40	9,10-10,10
<b>B. Wohnungen um 60 m<sup>2</sup> Größe</b> 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	B1	5,20-6,10	6,40-7,50	6,70-8,10	7,00-7,90	7,75-8,65	7,80-8,50	8,35-9,25	7,80-8,60	8,35-9,35
	B2	5,70-6,40	6,90-8,30	7,40-8,90	7,80-9,05	8,05-9,45	8,30-9,00	8,85-9,75	8,30-9,10	8,85-9,85
<b>C. Wohnungen um 80 m<sup>2</sup> Größe</b> 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung	C1	5,20-6,10	6,30-7,50	6,80-8,10	7,00-7,90	7,75-8,65	7,80-8,50	8,35-9,25	7,80-8,60	8,35-9,35
	C2	5,90-6,45	6,70-8,30	7,30-8,90	7,80-9,05	8,05-9,30	8,30-9,00	8,85-9,75	8,30-9,10	8,85-9,85
<b>D. Wohnungen um 100 m<sup>2</sup> Größe</b> 2. mit Heizung, Bad/WC 3. mit besonderer Ausstattung	D1	5,10-5,80	5,80-7,20	6,50-7,80	6,65-7,80	7,25-8,25	7,55-8,25	8,05-9,00	7,55-8,35	8,05-9,10
	D2	5,70-6,40	6,20-8,05	7,05-8,50	7,40-8,50	7,95-8,90	8,05-8,75	8,60-9,60	8,05-8,85	8,60-9,70

# Erläuterungen

## Allgemeine Erläuterungen

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

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

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

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

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

## Besondere Erläuterungen

Die im Mietpiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

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

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

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

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

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

6. **Besondere Ausstattung**  
**a) Heizung**  
Bei Wärmeluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulässt, ist die Einordnung in die Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne, angemessen.

- b) **Besondere Ausstattung**  
Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn die Gesamtanlage vom Gruppensstandard erheblich abweicht,

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

Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen.

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

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

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

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

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

## Zusätzliche Informationen geben:

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

## und für ihre Mitglieder:

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

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

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

Schutzgebühr: 3,50 €

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

## **Anhang C**

### **Gebühren**

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten sich nach den Bestimmungen der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen.

Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertGebO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2010:

#### **7 Amtliche Grundstückswertermittlung**

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

##### **7.1 Gutachten**

- a) - über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken  
- über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken  
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

- b) - über Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)  
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro

##### **7.1.1 Grundgebühr**

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objektes zu ermitteln.

- a) Wert bis 1 Mio. Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 000 Euro
- b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 000 Euro

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

Zuschläge wegen erhöhten bzw. Abschläge wegen verminderten Aufwands sind möglich.

In den Gebühren sind alle benötigten Auslagen enthalten.

Es wird die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

Notizen: