



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

Grundstücks- marktbericht 2014

**Übersicht über den Grundstücksmarkt
des Jahres 2013 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
Internet: www.borisplus.nrw.de

Öffnungszeiten: Mo. - Do. 8³⁰ – 15⁰⁰ Uhr
Freitag 8³⁰ – 12⁰⁰ Uhr

Gebühren: 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

| | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts | 5 |
| 2 | Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts | 6 |
| 3 | Gutachterausschüsse | |
| 3.1 | Aufgaben des Gutachterausschusses | 7 |
| 3.2 | Aufgaben der Geschäftsstelle | 9 |
| 4 | Der Grundstücksmarkt des Jahres 2013 | |
| 4.1 | Entwicklung der Kaufverträge | 10 |
| 4.2 | Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte..... | 11 |
| 4.3 | Geldumsatz der wichtigsten Teilmärkte | 11 |
| 5 | Unbebaute Grundstücke | |
| 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 Flächen | 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 |
| 6 | Bebaute Grundstücke | |
| 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 |
| 7 | Wohnungs- und Teileigentum | |
| 7.1 | Wohnungseigentum | 33 |
| 7.1.1 | Erstverkaufte Eigentumswohnungen | 34 |
| 7.1.2 | Wiederververkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten | 35 |
| 7.1.3 | Wiederververkaufte 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 |

8 Bodenrichtwerte

| | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----|
| 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 |

9 Erforderliche Daten

| | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 | Umrechnungskoeffizienten..... | 50 |
| 9.4 | Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt..... | 51 |

10 Mietwertübersichten

| | | |
|--------|--------------------------------------------------------------|----|
| 10.1 | Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2010)..... | 55 |
| 10.1.1 | Vorbemerkungen..... | 55 |
| 10.1.2 | Mietwerte für Ladenlokale..... | 56 |
| 10.1.3 | Mietwerte für Gaststätten, Restaurants, Cafés..... | 59 |
| 10.1.4 | Mietwerte für Büros und Praxen..... | 59 |
| 10.1.5 | Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen..... | 60 |
| 10.1.6 | Mietwerte für Freigelände..... | 60 |
| 10.2 | Mietwerte für Pkw-Stellplatzflächen..... | 61 |
| 10.3 | Mietwerte für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2013)..... | 62 |

11 Erbbaurecht

| | | |
|--------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 11.1 | Vorbemerkung..... | 66 |
| 11.2 | Wohnungserbbaurecht..... | 66 |
| 11.3 | Erbbaugrundstücke mit Wohnbebauung..... | 67 |
| 11.3.1 | Verkauf des Eigenheims durch den Erbbauberechtigten..... | 67 |
| 11.3.2 | Erbbaugrundstücke, die vom Erbbauberechtigten erworben wurden..... | 67 |
| 11.4 | Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr..... | 68 |

12 Käuferkreis..... 69

13 Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach 70

14 Allgemeine ergänzende Informationen..... 71

| | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Anhang A | Auszug aus der Broschüre „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK Bezirk Köln“ (Stand: April 2012)..... | 72 |
| Anhang B | Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes (Stand: 01.01.2014)..... | 74 |
| Anhang C | Gebühren..... | 77 |

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2013 wurden in Bergisch Gladbach für insgesamt 304 Millionen Euro Immobilien gehandelt bei einem Flächenumsatz von rd. 73 ha.

Die Anzahl der 1.426 registrierten Kaufverträge liegt gut 17% über dem Vorjahresniveau; der Geldumsatz stieg in den wichtigsten Teilmärkten durchschnittlich um 9% (siehe Seiten 10, 11).

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr bei gleichbleibendem Wertniveau um ca. 4% 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. 6%.

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. 30% bzw. 27%. Insgesamt war die Preisentwicklung positiv, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 2%) als auch bei den wiederverkauften Objekten in den kleineren und mittleren (+ 2%) sowie den großen Wohnanlagen (+ 3%).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

| | | | |
|---------|-----|---------|------------------------------------------|
| 460 € | und | 2.330 € | in großen Wohnanlagen |
| 800 € | und | 2.760 € | in kleinen und mittleren Wohnanlagen und |
| 2.200 € | und | 4.730 € | bei erstverkauften Wohnungen |

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2014 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum fünfundzwanzigsten 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 19 Mitglieder an:

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 ¹

Dipl.-Ing. Wolfgang Graner, Architekt

Dipl.-Ing. Philipp Heußler, Architekt

Heinz Peter Hinterecker, Immobilienmakler

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

Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper, Architektin

Dipl.-Ing. Bernd de Lamboy, Architekt

Jürgen Matthias, Immobilienauktionator

Stefan Rankenhohn, Geschäftsführer der Kreisbauernschaft Rhein.-Berg. e. V.

Dipl.-Ing. Hans-Joachim Rieks, Vermessungsassessor

Dipl.-Ing. Rolf Sam, Architekt

Gisbert Schweizer, Immobilienfachwirt IHK

Klaus Ugolini, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Dorothea Venator, Sachverständige für Grundstücksbewertung ²

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:

Egon Olbertz, Oberregierungsrat

Sabine Diederich, Regierungsrätin

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

² 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

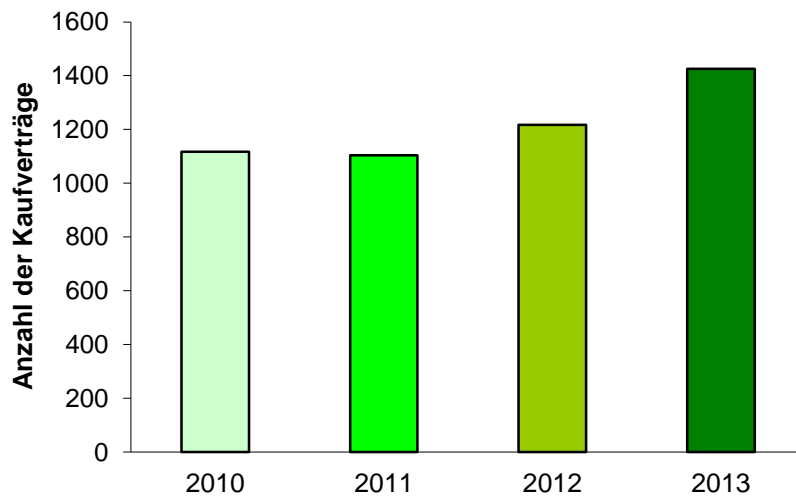
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten 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 2013

4.1 Entwicklung der Kaufverträge

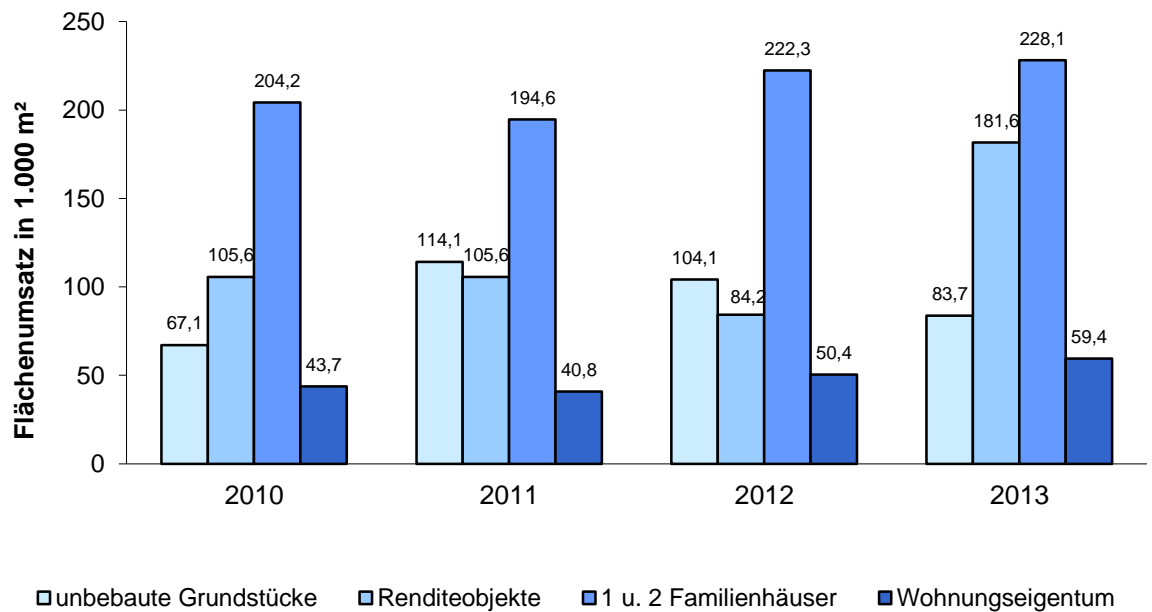
Die Zahl der registrierten Verträge ist im Vergleich zu 2012 um ca. 17% gestiegen.



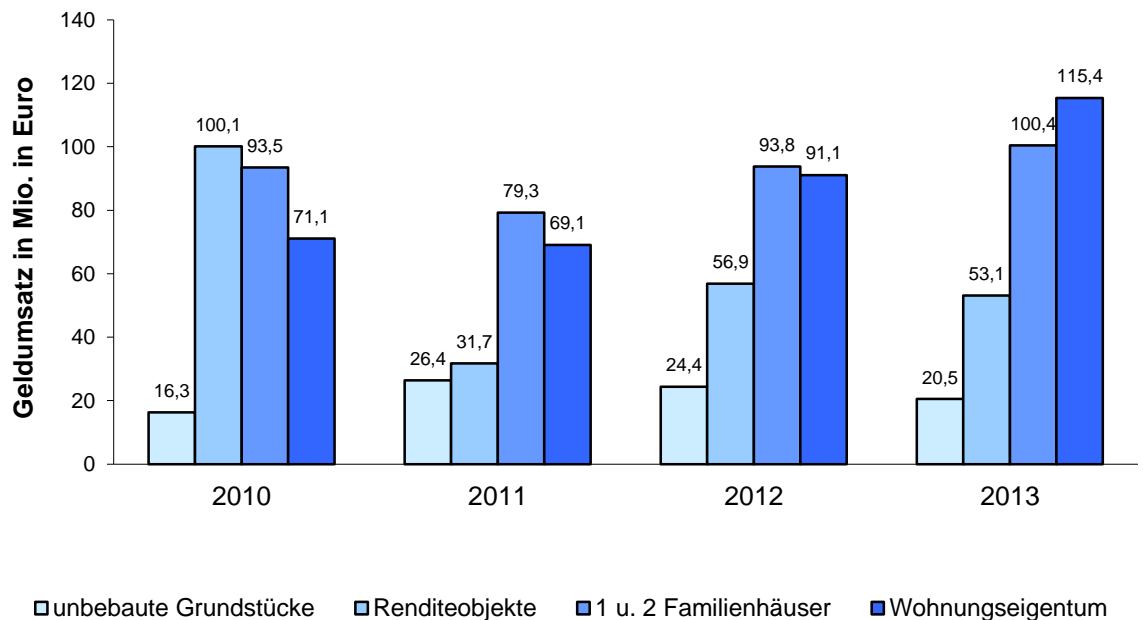
Die Entwicklung der Kaufverträge in den verschiedenen Marktsegmenten kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

| Art des Kaufvertrages | | Anzahl der Kaufverträge | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2010 | | 2011 | | 2012 | | 2013 | |
| | | Anz. | [%] | Anz. | [%] | Anz. | [%] | Anz. | [%] |
| Unbebaute Grundstücke | Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Rohbauland | 69 | 6,2 | 87 | 7,9 | 84 | 6,9 | 81 | 5,7 |
| | Gewerbebaulandflächen | 1 | 0,1 | 5 | 0,4 | 1 | 0,1 | 0 | 0,0 |
| | Landwirtschaftliche Flächen | 5 | 0,4 | 6 | 0,5 | 9 | 0,7 | 6 | 0,4 |
| | Forstwirtschaftliche Flächen | 9 | 0,8 | 4 | 0,4 | 10 | 0,8 | 9 | 0,6 |
| | Arrondierungsflächen | 36 | 3,2 | 41 | 3,7 | 36 | 2,9 | 53 | 3,7 |
| Bebaute Grundstücke | Ein- und Zweifamilienhäuser | 338 | 30,2 | 290 | 26,3 | 310 | 25,5 | 328 | 23,0 |
| | Renditeobjekte | 69 | 6,2 | 54 | 4,9 | 52 | 4,3 | 70 | 4,9 |
| | Wohnungseigentum | 461 | 41,3 | 493 | 44,6 | 586 | 48,2 | 761 | 53,4 |
| Sonstige | Erbbaugrundstücke | 21 | 1,9 | 20 | 1,8 | 23 | 1,9 | 21 | 1,5 |
| | Zwangsversteigerungen | 30 | 2,7 | 25 | 2,3 | 22 | 1,8 | 27 | 1,9 |
| | Sonstige | 78 | 7,0 | 79 | 7,2 | 84 | 6,9 | 70 | 4,9 |
| Verkäufe insgesamt | | 1.117 | 100,0 | 1.104 | 100,0 | 1.217 | 100,0 | 1.426 | 100,0 |

4.2 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte



4.3 Geldumsatz der wichtigsten Teilmärkte



5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

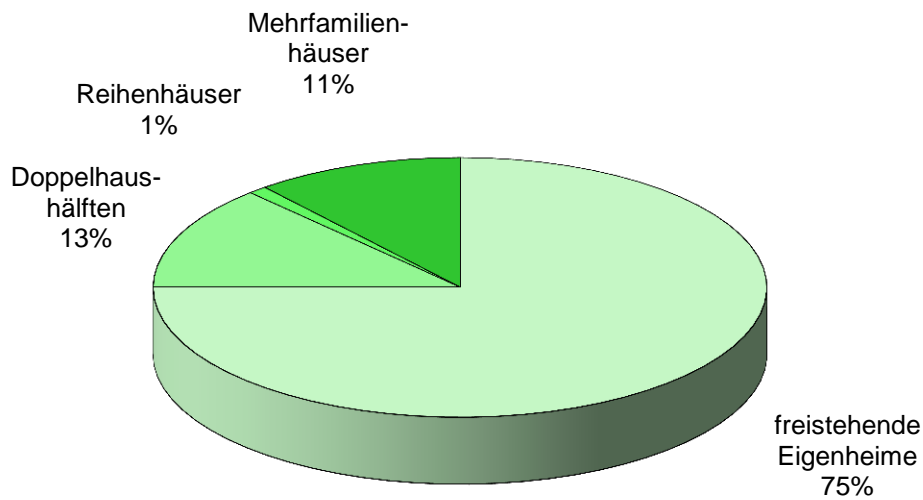
5.1.1 Anzahl, Nutzung und Lage der Baugrundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 77 auswertbaren Grundstücken vor, die 2013 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 77 Grundstücken:



| Trend Mehrfamilienhäuser | | | |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Jahr | Anzahl der Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser | Anzahl der Wohnungen | Wohnfläche [m ²] |
| 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 |
| 2013 | 9 | 106 | 9.190 |

In der nachfolgenden Tabelle sind die 77 Kauffälle aufgeteilt nach Stadtteilen und

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

| Stadtteil | Anzahl insgesamt | Aufteilung | | |
|-----------------------------|------------------|------------|------------------------|------------------------------|
| | | Baulücke | Baulücke durch Abbruch | Neubau- bzw. Umlegungsgebiet |
| Schildgen | 7 | 3 | 3 | 1 |
| Nußbaum/Paffrath | 6 | 2 | 1 | 3 |
| Hand | 3 | 1 | 1 | 1 |
| Gierath | 2 | 1 | 1 | - |
| Gladbach | 22 | 16 | 4 | 2 |
| Moitzfeld, Löhe, Steinacker | 6 | 3 | - | 3 |
| Bensberg | 15 | 13 | 1 | 1 |
| Refrath | 16 | 3 | 5 | 8 |
| Summe | 77 | 42 | 16 | 19 |

5.1.2 Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke

Die im Jahr 2013 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 | 43 | 5 | 10 ¹ | 7 ² |
| Grundstücksgröße in m² | | | | |
| - Streuung | 354 - 1217 | 262 - 500 | 201 - 332 | 162 - 250 |
| - mittlere Größe | 580 | 364 | 259 | 197 |
| Grundstücksbreite in m | | | | |
| - Streuung | 14,1 – 30,2 | 9,6 – 15,7 | 7,6 - 12,3 | 4,6 – 13,3 |
| - mittlere Breite | 19,7 | 11,7 | 9,6 | 7,7 |
| Grundstückstiefe in m | | | | |
| - Streuung | 20,2 - 55,0 | 21,5 - 41,5 | 21,5 - 34,0 | 23,2 - 33,8 |
| - mittlere Tiefe | 30,3 | 31,3 | 27,0 | 27,5 |

¹ Kaufpreise aus 2006 - 2012

² Kaufpreise aus 2006 - 2013

5.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise pro Baugrundstück

| Geplante Bebauung | Anzahl der Kaufpreise | Preisspanne [€] | Durchschnitt pro Baugrundstück [€] |
|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------------|
| Freistehendes Eigenheim ¹ | | | |
| 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 |
| 2013 | 43 | 100.000 bis 303.000 | 170.000 |
| Doppelhaushälfte ¹ | | | |
| 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 |
| 2013 | 5 | 105.600 bis 189.000 | 146.000 |
| Reihenendhaus | | | |
| 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 |
| Reihenmittelhaus | | | |
| 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 - 2013 | 7 | 50.000 bis 110.000 | 75.000 |

¹ 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 m² groß und werden in der Regel mit einem Eigenheim bebaut. Für die Ableitung des Baulandwertes wurde die Größe des Baugrundstückes mit 800 m² angesetzt. Die darüber hinaus erworbene Grundstücksfläche ging als hausnahes Gartenland mit 5 €/m² 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 m² großes Baugrundstück Bodenwerte, die zwischen

100 €/m² bis 220 €/m²

um einen **Mittelwert** von

rd. 165 €/m²

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 2004 bis 2013 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 31 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2004 und 2013 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.

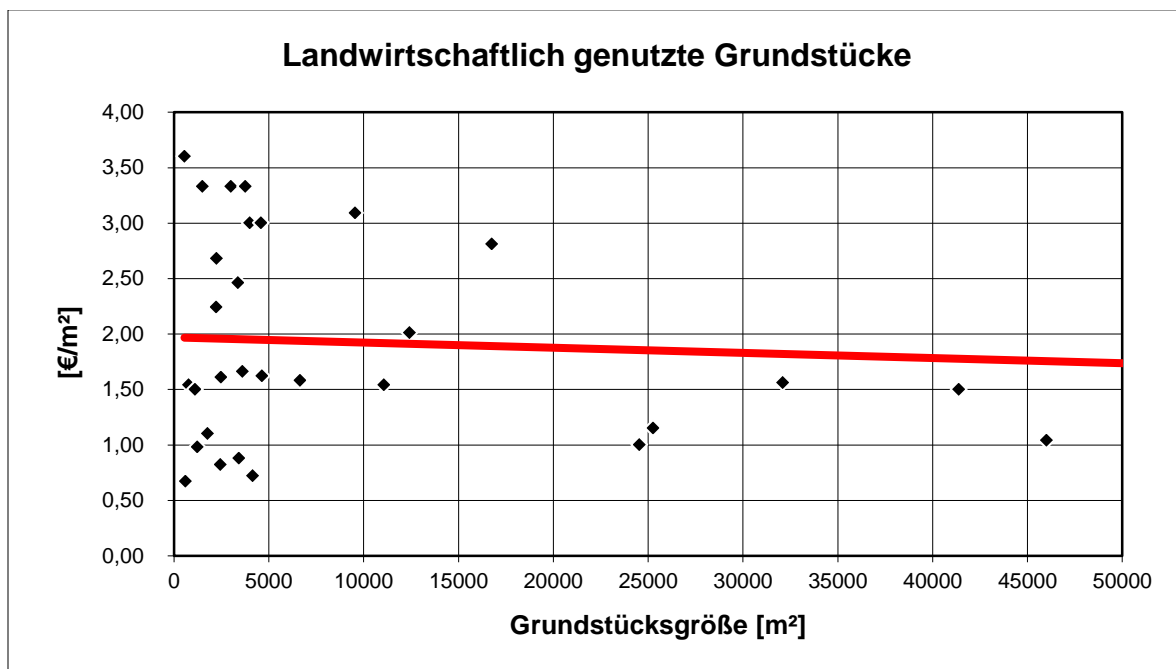
Der Wert dieser Flächen wird auch als innerlandwirtschaftlicher Wert bezeichnet.

Der Mittelwert beträgt

rd. 1,90 €/m².

Die Streubreite liegt zwischen

rd. 0,70 - 3,60 €/m².



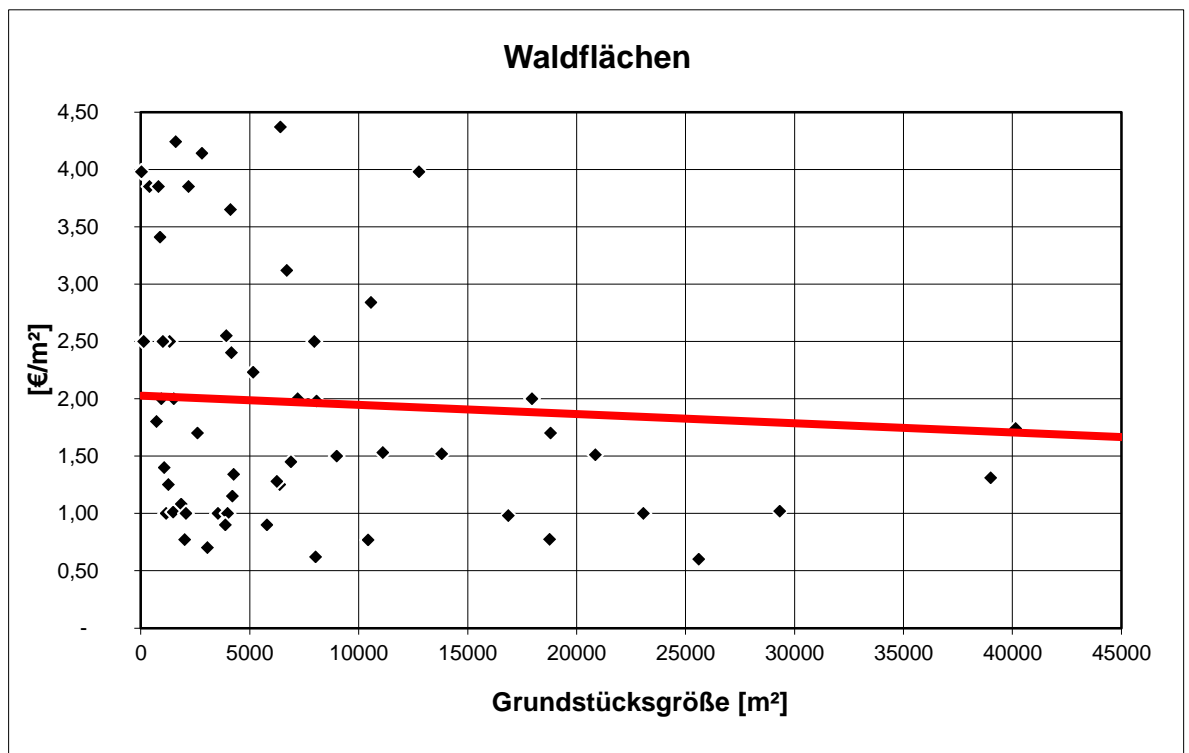
5.2.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Wie aus der Abbildung zu entnehmen ist, lagen zwischen 2004 und 2013 die ausgehandelten Kaufpreise (59 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

rd. 0,60 und 4,40 €/m².

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 26 Kaufpreise aus den Jahren 2004 bis 2013 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.

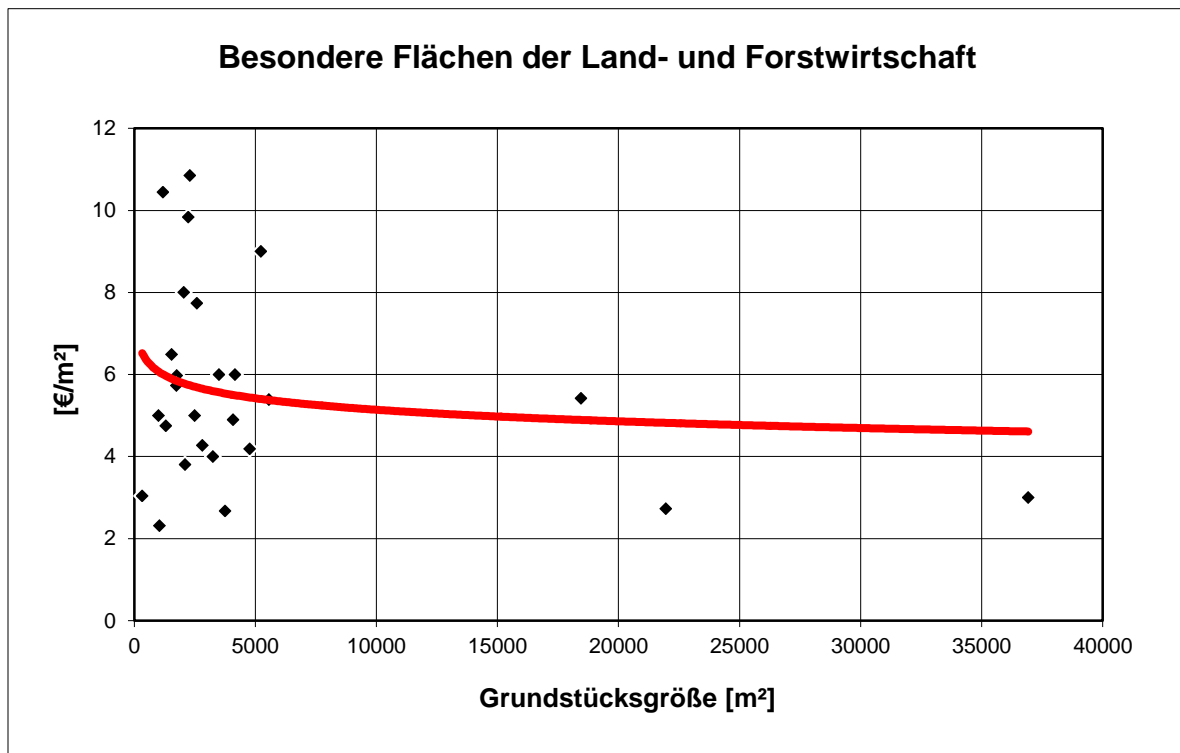
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeit Zwecken sowie der Hobby Pferdehaltung.

Der Mittelwert beträgt

5,60 €/m².

Die Preise streuen zwischen

2,30 - 10,90 €/m².



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 Bauerwartungslandflächen¹ 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 Rohbauland² 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 2004 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 01.01.2013 zwischen

90 und 250 €/m².

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

¹ **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.

² **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

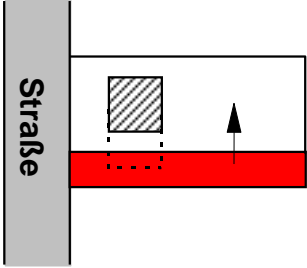
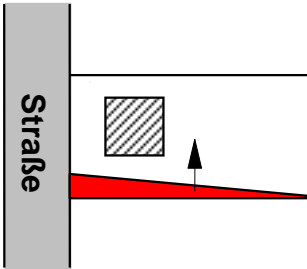
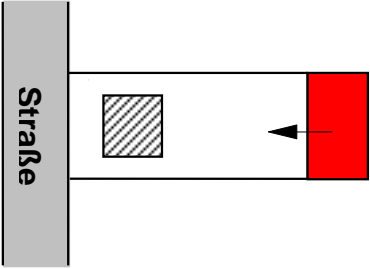
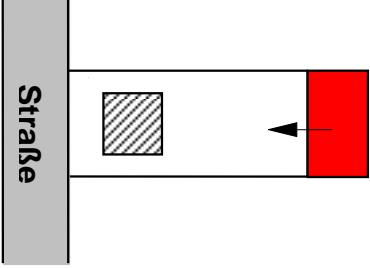
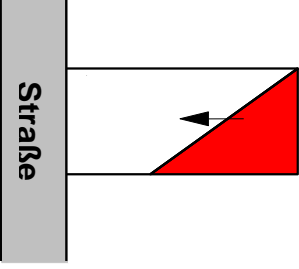
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2009 - 2013) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende Hauptgruppen unterteilt:

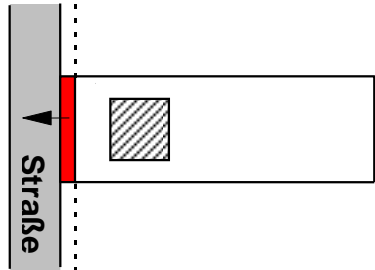
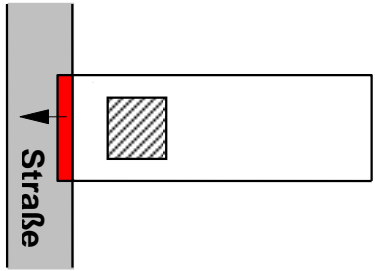
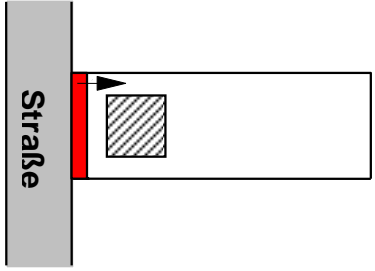
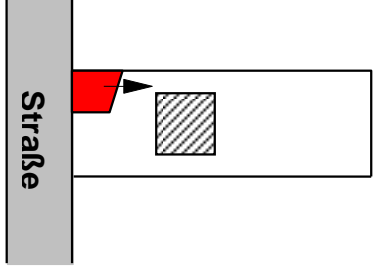
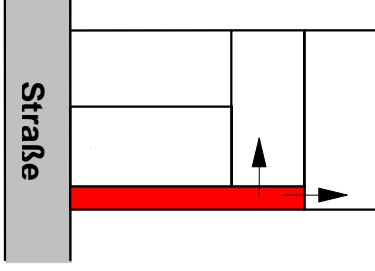
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Private Erschließungsflächen

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 Straßenbulasträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage.

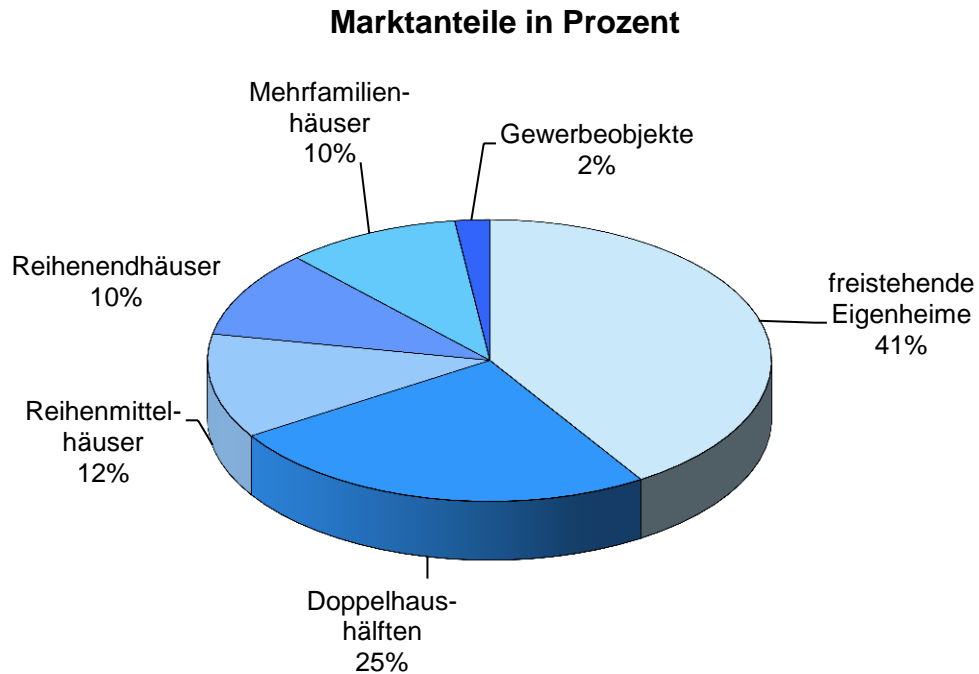
Die in den Kaufverträgen vereinbarten Quadratmeter-Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen prozentualen Preisspannen.

| 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 | 14 | 99 % 63 - 139 % |  |
| b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen | 8 | 60 % 37 - 86 % |  |
| c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen | 63 | 25 % 11 - 34 % |  |
| d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen | 15 | 11 % 4 - 20 % |  |
| 2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken (Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern) | 7 | 87 % 73 - 103 % |  |

| Art der unselbständigen Teilfläche | Anz. | Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des Baulandwertes | Beispiel |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen</p> <p>a) Ankauf Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)</p> | 6 | <p>18 %</p> <p>13 - 25 %</p> |  |
| <p>b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche</p> | 38 | <p>15 %</p> <p>10 - 37 %</p> |  |
| <p>c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten</p> | 12 | <p>23 %</p> <p>10 - 42 %</p> |  |
| <p>d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche</p> | 11 | <p>36 %</p> <p>21 - 61 %</p> |  |
| <p>4. Private Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)</p> | 8 | <p>41 %</p> <p>20 - 67 %</p> |  |

6 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2013 liegen dem Gutachterausschuss 371 Kaufverträge über bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs-/Teileigentum und Erbbaugrundstücke) vor, die in der graphischen Darstellung nach der Gebäudeart aufgeteilt sind.



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Verkaufszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser

| Erstverkauf | | | | | |
|-------------|-------------|-----|-----|-----|--------|
| Jahr | Freistehend | DHH | REH | RMH | Gesamt |
| 2009 | 3 | 8 | 0 | 0 | 11 |
| 2010 | 4 | 14 | 1 | 3 | 22 |
| 2011 | 0 | 12 | 5 | 8 | 25 |
| 2012 | 1 | 19 | 5 | 9 | 34 |
| 2013 | 0 | 25 | 2 | 2 | 29 |

| Wiederverkauf | | | | | |
|---------------|-------------|-----|-----|-----|--------|
| Jahr | Freistehend | DHH | REH | RMH | Gesamt |
| 2009 | 127 | 89 | 37 | 39 | 292 |
| 2010 | 160 | 73 | 26 | 57 | 316 |
| 2011 | 106 | 83 | 39 | 37 | 265 |
| 2012 | 144 | 71 | 28 | 33 | 276 |
| 2013 | 151 | 68 | 34 | 45 | 298 |

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 ²] | Wohnfläche [m ²] | Spanne [€/m ²] | Mittelwert [€/m ²] | Anzahl |
|---------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------|
| Stadtteile Schildgen / Paffrath / Gladbach | | | | | |
| 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 |
| Stadtteile Moitzfeld / Bensberg | | | | | |
| 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 |
| 2013 | 200 - 450 | 130 - 160 | 2.000 - 3.400 | 2.750 | 21 |
| Stadtteil Hand | | | | | |
| 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 |
| Stadtteil Refrath / Frankenforst | | | | | |
| 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

| Kauf-jahr | Haustyp | Grundstücksgröße [m ²] | Wohnfläche [m ²] | Spanne [€/m ²] | Mittelwert [€/m ²] | Anz. |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------|
| Stadtteil Refrath / Frankenforst | | | | | | |
| 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 |
| Stadtteil Bensberg | | | | | | |
| 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 |
| Stadtteil Gladbach | | | | | | |
| 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 |
| Stadtteil Schildgen | | | | | | |
| 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 |
| Stadtteil Hand | | | | | | |
| 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 2010 bis 2013 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2013 umgerechnet wurden.

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Reihenendhäuser | 15 - 58 %, Mittelwert 36% |
| Reihenmittelhäuser | 15 - 60 %, Mittelwert 32% |

Grundstücksgröße

| | |
|--------------------|----------------------------------------------------------|
| Reihenendhäuser | 140 - 400 m ² , Mittelwert 285 m ² |
| Reihenmittelhäuser | 116 - 324 m ² , Mittelwert 210 m ² |

Baujahr 1955 - 2006

Ausstattung mittel bis gut

| Kaufpreise Reihemittelhäuser | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Wohnfläche | Stadtgebiet ohne Refrath | | | Stadtteil Refrath | | |
| | Anz. | Spanne [€] | Mittelwert [€] | Anz. | Spanne [€] | Mittelwert [€] |
| 80 - 95 m ² | 10 | 135.000 - 265.000 | 183.000 | 10 | 195.000 - 235.000 | 213.000 |
| 96 - 105 m ² | 9 | 170.000 - 270.000 | 227.000 | 8 | 203.000 - 258.000 | 235.000 |
| 106 - 115 m ² | 13 | 185.000 - 275.000 | 230.000 | 9 | 235.000 - 298.000 | 265.000 |
| 116 - 125 m ² | 10 | 200.000 - 290.000 | 248.000 | 5 | 259.000 - 305.000 | 267.000 |
| 126 - 135 m ² | 12 | 210.000 - 329.000 | 252.000 | 7 | 250.000 - 310.000 | 287.000 |
| 136 - 160 m ² | 14 | 215.000 - 335.000 | 260.000 | 4 | 278.000 - 325.000 | 291.000 |

| Kaufpreise Reihenendhäuser | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Wohnfläche | Stadtgebiet ohne Refrath | | | Stadtteil Refrath | | |
| | Anz. | Spanne [€] | Mittelwert [€] | Anz. | Spanne [€] | Mittelwert [€] |
| 80 - 95 m ² | 34 | 180.000 - 250.000 | 210.000 | 21 | 230.000 - 281.000 | 251.000 |
| 96 - 105 m ² | 14 | 195.000 - 270.000 | 229.000 | 3 | 257.000 - 292.000 | 271.000 |
| 106 - 115 m ² | 31 | 210.000 - 280.000 | 237.000 | 8 | 262.000 - 325.000 | 290.000 |
| 116 - 125 m ² | 30 | 210.000 - 285.000 | 256.000 | 4 | 271.000 - 352.000 | 308.000 |
| 126 - 135 m ² | 26 | 236.000 - 315.000 | 283.000 | 4 | 295.000 - 350.000 | 318.000 |
| 136 - 160 m ² | 27 | 240.000 - 325.000 | 290.000 | 4 | 298.000 - 361.000 | 330.000 |

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 ² | | | | | |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|------------------------------------------|------|
| Mittlere Wohnlage | | | | | |
| Ausstattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m ² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 153.000 - 267.000 | 217.000 | 2.060 ± 350 | 13 |
| | 131 - 180 m ² | 185.000 - 286.000 | 237.000 | 1.510 ± 270 | 8 |
| gut | 90 - 130 m ² | 230.000 - 285.000 | 258.000 | 2.190 ± 180 | 8 |
| | 131 - 180 m ² | 253.000 - 339.000 | 300.000 | 2.030 ± 230 | 8 |
| Gute Wohnlage | | | | | |
| Ausstattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m ² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 191.000 - 307.000 | 244.000 | 2.350 ± 450 | 7 |
| | 131 - 180 m ² | 255.000 - 349.000 | 308.000 | 2.080 ± 240 | 8 |
| gut | 90 - 130 m ² | 224.000 - 362.000 | 302.000 | 2.500 ± 400 | 10 |
| | 131 - 180 m ² | 262.000 - 389.000 | 340.000 | 2.350 ± 320 | 11 |

| Grundstücksgröße 401 bis 800 m ² | | | | | |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|------------------------------------------|------|
| Mittlere Wohnlage | | | | | |
| Ausstattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m ² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 175.000 - 290.000 | 216.000 | 1.860 ± 370 | 15 |
| | 131 - 180 m ² | 240.000 - 311.000 | 278.000 | 1.870 ± 190 | 9 |
| gut | 90 - 130 m ² | 245.000 - 332.000 | 268.000 | 2.390 ± 320 | 8 |
| | 131 - 180 m ² | 270.000 - 395.000 | 311.000 | 2.100 ± 280 | 8 |
| Gute Wohnlage | | | | | |
| Ausstattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m ² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 185.000 - 323.000 | 246.000 | 2.300 ± 420 | 8 |
| | 131 - 180 m ² | 247.000 - 312.000 | 282.000 | 1.800 ± 160 | 5 |
| gut | 90 - 130 m ² | 268.000 - 366.000 | 315.000 | 2.630 ± 320 | 8 |
| | 131 - 180 m ² | 364.000 - 461.000 | 411.000 | 2.700 ± 240 | 7 |

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 ² | | | | | |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|------------------------------------------|------|
| Mittlere Wohnlage | | | | | |
| Ausstattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m ² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 165.000 - 261.000 | 220.000 | 2.060 ± 310 | 13 |
| | 131 - 180 m ² | 185.000 - 285.000 | 235.000 | 1.550 ± 250 | 10 |
| | 181 - 250 m ² | 203.000 - 293.000 | 250.000 | 1.300 ± 230 | 3 |
| gut | 90 - 130 m ² | 231.000 - 291.000 | 273.000 | 2.490 ± 170 | 8 |
| | 131 - 180 m ² | 250.000 - 335.000 | 293.000 | 1.770 ± 360 | 3 |
| | 181 - 250 m ² | - | - | - | - |
| Gute Wohnlage | | | | | |
| Ausstattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m ² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 200.000 - 274.000 | 249.000 | 2.490 ± 250 | 6 |
| | 131 - 180 m ² | 225.000 - 325.000 | 274.000 | 1.780 ± 390 | 8 |
| | 181 - 250 m ² | 260.000 - 394.000 | 327.000 | 1.580 ± 360 | 3 |
| gut | 90 - 130 m ² | 300.000 - 404.000 | 341.000 | 2.790 ± 360 | 7 |
| | 131 - 180 m ² | 308.000 - 470.000 | 389.000 | 2.660 ± 390 | 8 |
| | 181 - 250 m ² | 358.000 - 441.000 | 400.000 | 2.020 ± 180 | 6 |

| Grundstücksgröße 501 bis 700 m ² | | | | | |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|------------------------------------------|------|
| Mittlere Wohnlage | | | | | |
| Ausstattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m ² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 213.000 - 328.000 | 263.000 | 2390 ± 390 | 11 |
| | 131 - 180 m ² | 226.000 - 328.000 | 278.000 | 1.810 ± 250 | 8 |
| | 181 - 250 m ² | 308.000 - 356.000 | 330.000 | 1.640 ± 100 | 5 |
| gut | 90 - 130 m ² | 285.000 - 330.000 | 294.000 | 2.470 ± 120 | 4 |
| | 131 - 180 m ² | 299.000 - 420.000 | 366.000 | 2.400 ± 250 | 9 |
| | 181 - 250 m ² | 370.000 - 519.000 | 434.000 | 2.090 ± 370 | 5 |
| Gute Wohnlage | | | | | |
| Ausstattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m ² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 200.000 - 360.000 | 271.000 | 2.330 ± 450 | 11 |
| | 131 - 180 m ² | 205.000 - 405.000 | 307.000 | 1.990 ± 440 | 12 |
| | 181 - 250 m ² | 317.000 - 413.000 | 367.000 | 1.920 ± 220 | 8 |
| gut | 90 - 130 m ² | 293.000 - 390.000 | 347.000 | 3.010 ± 300 | 8 |
| | 131 - 180 m ² | 310.000 - 416.000 | 370.000 | 2.470 ± 270 | 9 |
| | 181 - 250 m ² | 415.000 - 651.000 | 492.000 | 2.450 ± 470 | 6 |

| Grundstücksgröße 701 bis 900 m ² | | | | | |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|------------------------------------------|------|
| Mittlere Wohnlage | | | | | |
| Ausstattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m ² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 190.000 - 338.000 | 254.000 | 2.230 ± 430 | 11 |
| | 131 - 180 m ² | 230.000 - 346.000 | 283.000 | 1.890 ± 370 | 6 |
| | 181 - 250 m ² | 281.000 - 355.000 | 325.000 | 1.630 ± 120 | 6 |
| gut | 90 - 130 m ² | 298.000 - 365.000 | 336.000 | 2.810 ± 260 | 5 |
| | 131 - 180 m ² | 325.000 - 385.000 | 365.000 | 2.320 ± 150 | 9 |
| | 181 - 250 m ² | 388.000 - 506.000 | 446.000 | 2.160 ± 220 | 8 |
| Gute Wohnlage | | | | | |
| Ausstattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m ² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 250.000 - 380.000 | 317.000 | 2.900 ± 390 | 11 |
| | 131 - 180 m ² | 312.000 - 376.000 | 349.000 | 2.320 ± 170 | 6 |
| | 181 - 250 m ² | 290.000 - 430.000 | 358.000 | 1.900 ± 250 | 8 |
| gut | 90 - 130 m ² | 299.000 - 420.000 | 363.000 | 3.060 ± 300 | 9 |
| | 131 - 180 m ² | 375.000 - 497.000 | 416.000 | 2.670 ± 290 | 8 |
| | 181 - 250 m ² | 445.000 - 540.000 | 500.000 | 2.490 ± 170 | 9 |

| Grundstücksgröße über 900 m² | | | | | |
|------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| Mittlere Wohnlage | | | | | |
| Aus- stattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 225.000 - 355.000 | 280.000 | 2.450 ± 140 | 7 |
| | 131 - 180 m ² | 265.000 - 395.000 | 326.000 | 2.140 ± 270 | 8 |
| | 181 - 250 m ² | 235.000 - 435.000 | 347.000 | 1.640 ± 200 | 6 |
| gut | 90 - 130 m ² | 275.000 - 414.000 | 341.000 | 2.980 ± 420 | 9 |
| | 131 - 180 m ² | 336.000 - 420.000 | 363.000 | 2.270 ± 170 | 8 |
| | 181 - 250 m ² | 360.000 - 524.000 | 424.000 | 2.030 ± 300 | 8 |
| Gute Wohnlage | | | | | |
| Aus- stattung | Wohnfläche | Kaufpreis [€] | Mittelwert [€] | Mittelwert [€/m² Wohnfläche] | Anz. |
| mittel | 90 - 130 m ² | 246.000 - 373.000 | 281.000 | 2.575 ± 370 | 10 |
| | 131 - 180 m ² | 315.000 - 512.000 | 395.000 | 2.590 ± 400 | 9 |
| | 181 - 250 m ² | 333.000 - 517.000 | 431.000 | 2.100 ± 290 | 10 |
| gut | 90 - 130 m ² | 344.000 - 439.000 | 390.000 | 3.430 ± 330 | 8 |
| | 131 - 180 m ² | 346.000 - 519.000 | 422.000 | 2.750 ± 460 | 7 |
| | 181 - 250 m ² | 425.000 - 708.000 | 519.000 | 2.450 ± 480 | 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 ²] | Streuung [€/m ²] |
| mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand | 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 |
| | 2013 | 25 | 2.800 | 2.200 - 3.450 |
| gute Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand | 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 Bensberg | 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 |
| | 2013 | 14 | 3.050 | 2.820 - 3.680 |
| gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg | 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 |
| | 2013 | 18 | 3.420 | 2.380 - 4.730 |
| 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 | 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 |
| | 2013 | 6 | 2.900 | 2.600 - 3.340 |

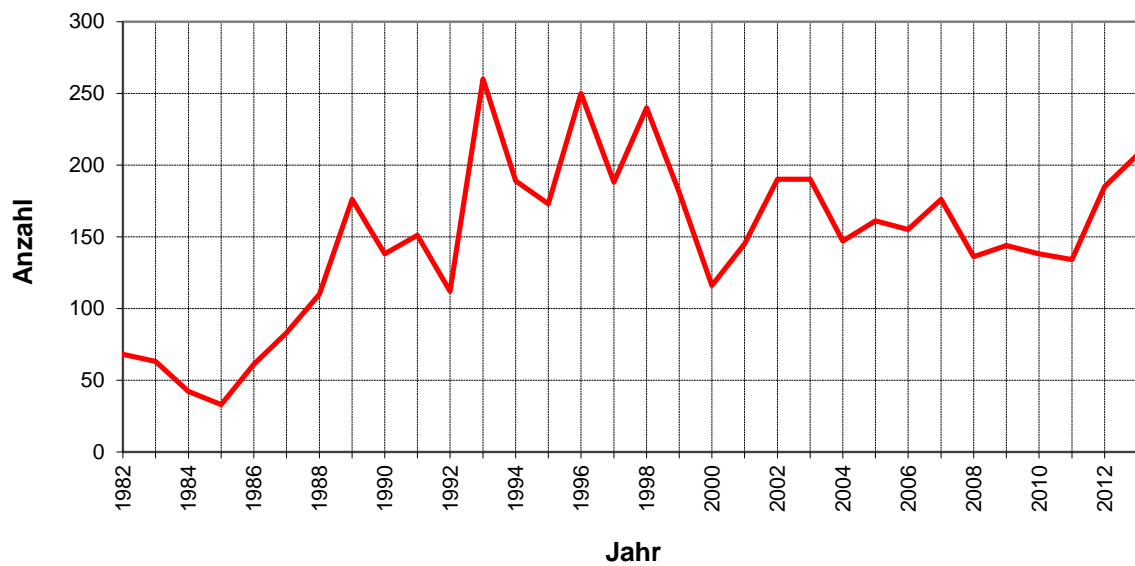
7.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten

| Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|
| Lage | Baujahr | Anzahl | Mittelwert Streuung [€/m ²] | Wohnfläche [m ²] |
| mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Gladbach, Schildgen, Paffrath, Hand | 1960 - 1977 | 25 | 1.130 800 - 1.600 | 70 45 - 95 |
| | 1978 - 1990 | 19 | 1.600 1.100 - 2.100 | 85 50 - 120 |
| | 1991 - 2007 | 27 | 1.940 1.590 - 2.350 | 80 50 - 105 |
| gute Wohnlage in den Stadtteilen Gladbach, Schildgen, Paffrath, Hand | 1966 - 1975 | 5 | 1.540 1.110 - 2.030 | 80 40 - 100 |
| | 1976 - 1990 | 7 | 2.120 1.740 - 2.600 | 110 80 - 145 |
| | 1991 - 2003 | 8 | 1.960 1.780 - 2.080 | 95 80 - 120 |
| mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath | 1970 - 1985 | 5 | 1.530 1.300 - 1.890 | 100 70 - 135 |
| | 1986 - 2000 | 9 | 1.600 1.440 - 1.710 | 70 50 - 100 |
| gute Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath | 1970 - 1990 | 10 | 1.560 1.330 - 1.780 | 80 60 - 90 |
| | 1991 - 2000 | 5 ¹ | 1.840 1.790 - 1.880 | 80 65 - 120 |
| mittlere Wohnlage im Stadtteil Refrath | 1960 - 1990 | 33 | 1.180 1.000 - 1.480 | 75 50 - 110 |
| | 1991 - 2002 | 11 | 1.890 1.390 - 2.410 | 105 65 - 140 |
| gute Wohnlage im Stadtteil Refrath | 1960 - 1985 | 10 | 1.780 1.450 - 2.220 | 90 50 - 115 |
| | 1990 - 2003 | 12 | 2.360 1.860 - 2.710 | 90 70 - 110 |
| mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg | 1960 - 1985 | 27 | 1.400 1.040 - 1.780 | 80 50 - 110 |
| | 1990 - 2008 | 8 | 1.810 1.660 - 1.950 | 80 50 - 100 |
| gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg | 1970 - 1990 | 23 | 1.700 1.290 - 2.150 | 80 50 - 105 |
| | 1991 - 2000 | 15 | 2.230 1.960 - 2.760 | 85 85 - 140 |

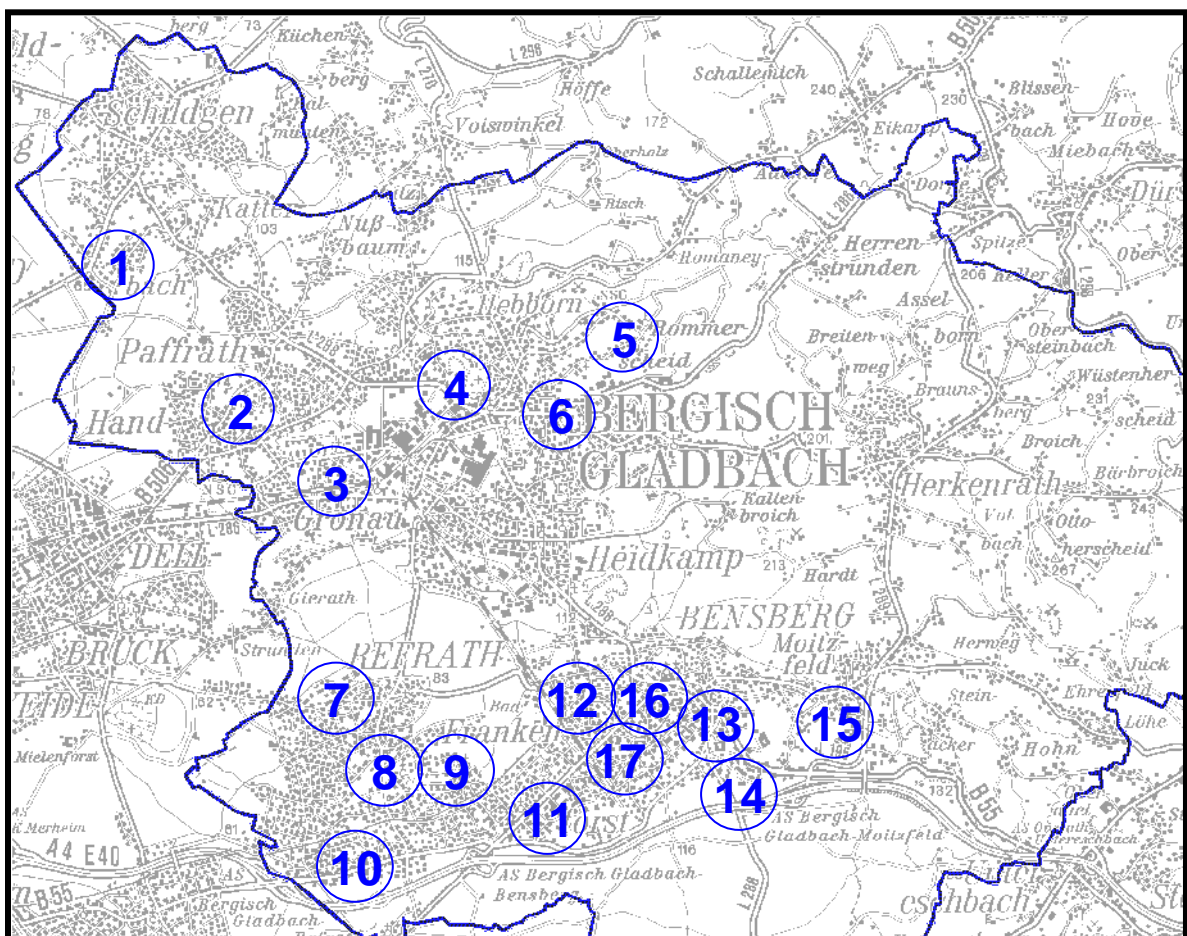
¹ Kaufpreise aus 2010 bis 2013

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 | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|------------|--------|----------------------------|------------------------------|
| lfd. Nr. | Bereich | Bezugsjahr/ Anzahl | Baujahr | Wohnfläche | Erbbau | Mittel [€/m ²] | Streuung [€/m ²] |
| 1 | Klutstein 31 - 35, Katharinental 1-27, 2-26 Katterbachstr. 100 - 116 | 2013 7 | 1970 | 75 - 120 | nein | 1.130 | 980 - 1.490 |
| | Kempener Str. 203 - 207 Katterbachstraße 1 - 9 | 2012, 2013 6 | 1972 | 55 - 80 | nein | 1.270 | 940 - 1.670 |
| | Am Katterbach 62 - 76 | 2009 - 2013 9 | 1972 | 75 - 85 | nein | 1.340 | 1.160 - 1.530 |
| 2 | Peter-Walterscheidt-Str. 19 | 2013 13 | 1973 | 100 - 110 | nein | 760 | 640 - 930 |
| | Von-Ketteler-Str. 3 - 17 | 2013 3 | 1972 | 75 - 85 | nein | 1.330 | 1.280 - 1.430 |
| | Willy-Brandt-Straße | 2012, 2013 7 | 2001 - 2005 | 75 - 100 | nein | 1.960 | 1.740 - 2.100 |
| 3 | Mülheimer Straße | 2013 5 | 1975 | 60 - 95 | nein | 500 | 460 - 660 |
| 4 | Marienhöhe | 2013 10 | 1960 | 85 - 110 | nein | 710 | 560 - 850 |
| 5 | Rommerscheider Straße | 2013 3 | 1978 | 50 - 90 | nein | 1.480 | 1.190 - 2.000 |
| 6 | Hauptstraße | 2011 - 2013 6 | 1982 | 80 - 100 | ja | 1.250 | 1.080 - 1.390 |
| | Sonnenweg | 2013 4 | 1973 | 80 - 115 | nein | 1.060 | 1.020 - 1.100 |
| 7 | Auf der Kaule 13 - 21 Zum Steinrutsch 3 - 13 | 2013 7 | 1972 | 65 - 100 | nein | 1.230 | 1.080 - 1.300 |
| 8 | In der Taufe | 2012, 2013 8 | 1967, 1972 | 65 - 85 | nein | 1.070 | 950 - 1.230 |
| | | 2010 - 2013 7 | 1980 | 70 - 85 | nein | 1.300 | 1.140 - 1.580 |
| | | 2011 - 2013 4 | 1993 | 50 - 85 | nein | 1.830 | 1.600 - 2.280 |
| | Dolmanstraße | 2010 - 2013 6 | 1973 | 60 - 90 | nein | 1.010 | 880 - 1.210 |
| | | 2013 3 | 1992 | 45 - 90 | nein | 2.280 | 2.210 - 2.330 |
| | Wilhelm-Klein-Straße | 2009 - 2013 8 | 1985 | 50 - 90 | nein | 1.220 | 1.080 - 1.320 |
| | Bertram-Blank-Straße | 2009 - 2011 4 | 1995 | 50 - 90 | nein | 1.950 | 1.800 - 2.200 |
| 9 | Am Burgtor, Burgplatz | 2011 - 2013 5 | 1961 | 65 - 85 | nein | 1.500 | 1.290 - 1.680 |
| | An der Wallburg | 2013 13 | 1961 | 50 - 70 | nein | 1.210 | 1.020 - 1.380 |
| 10 | Lustheide 1 - 7 | 2010 - 2013 6 | 1971 | 55 - 80 | nein | 1.260 | 950 - 1.610 |
| | Lustheide 95 - 105 | 2013 4 | 1972 | 45 - 70 | nein | 830 | 730 - 900 |

| Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------|------------|-------|---------------|-----------------|
| lfd. Nr. | Bereich | Bezugsjahr/ Anzahl | Baujahr | Wohnfläche | Erbau | Mittel [€/m²] | Streuung [€/m²] |
| 11 | Beethovenstraße | 2012 8 | 1983 - 1985 | 50 - 95 | nein | 1.310 | 980 - 1.650 |
| | Kurt-Schumacher-Straße | 2013 7 | 1981 - 1984 | 50 - 80 | nein | 1.250 | 1.150 - 1.330 |
| | Kurt-Schumacher-Straße | 2013 5 | 1979 - 1984 | 60 - 100 | ja | 1.050 | 900 - 1.200 |
| | Mozartstraße | 2013 4 | 1963 | 60 - 85 | nein | 1.300 | 1.240 - 1.370 |
| | Schubertstraße 2 - 30 | 2013 7 | 1968 | 60 - 80 | nein | 1.400 | 1.280 - 1.690 |
| | Schubertstraße 1 - 11 | 2013 5 | 1964 | 65 - 110 | nein | 1.550 | 1.140 - 1.900 |
| 12 | Max-Joseph-Straße, Elisabethstraße, Karl-Philipp-Straße | 2013 5 | 1968 - 1971 | 60 - 100 | nein | 1.480 | 1.180 - 1.800 |
| 13 | Overather Straße | 2013 3 | 1983 | 60 - 115 | nein | 1.480 | 1.180 - 1.800 |
| 14 | Reginharstraße, Giselbertstraße | 2013 24 | 1970 - 1973 | 50 - 105 | nein | 540 | 210 - 980 |
| | Giselbertstraße 28 - 38 | 2004 - 2012 4 | 1995 | 60 - 80 | nein | 1.610 | 1.540 - 1.730 |
| 15 | Habichtweg | 2013 3 | 1976 | 60 - 95 | nein | 1.220 | 960 - 1.440 |
| 16 | Schloßstraße | 2011 - 2013 3 | 1974, 1983 | 60 - 120 | nein | 1.370 | 960 - 1.870 |
| | Im Bungert | 2010 - 2011 3 | 1971 | 50 - 100 | nein | 880 | 650 - 1.050 |
| | Steinstraße | 2013 6 | 1970 | 60 - 80 | nein | 1.090 | 1.020 - 1.140 |
| 17 | Wiesenwinkel | 2011 - 2013 3 | 1972 | 30 - 60 | nein | 1.270 | 1.180 - 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 | 12 | 7.700 | 6.500 - 9.500 | 3 | 6.200 | 3.000 - 8.000 |
| Tiefgaragenstellplatz | 99 | 14.600 | 10.000 - 20.000 | 73 | 8.000 | 2.800 - 15.000 |
| Stellplatz im Freien | 11 | 4.300 | 3.900 - 5.000 | 23 | 3.700 | 2.000 - 5.000 |
| Pkw-Garage | 18 | 11.500 | 7.000 - 15.000 | 29 | 8.200 | 4.000 - 12.000 |

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 11.02.2014 zonale Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2014.

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 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 01.01.2014

| | |
|-----|-------------------------------------------------------------|
| 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 |

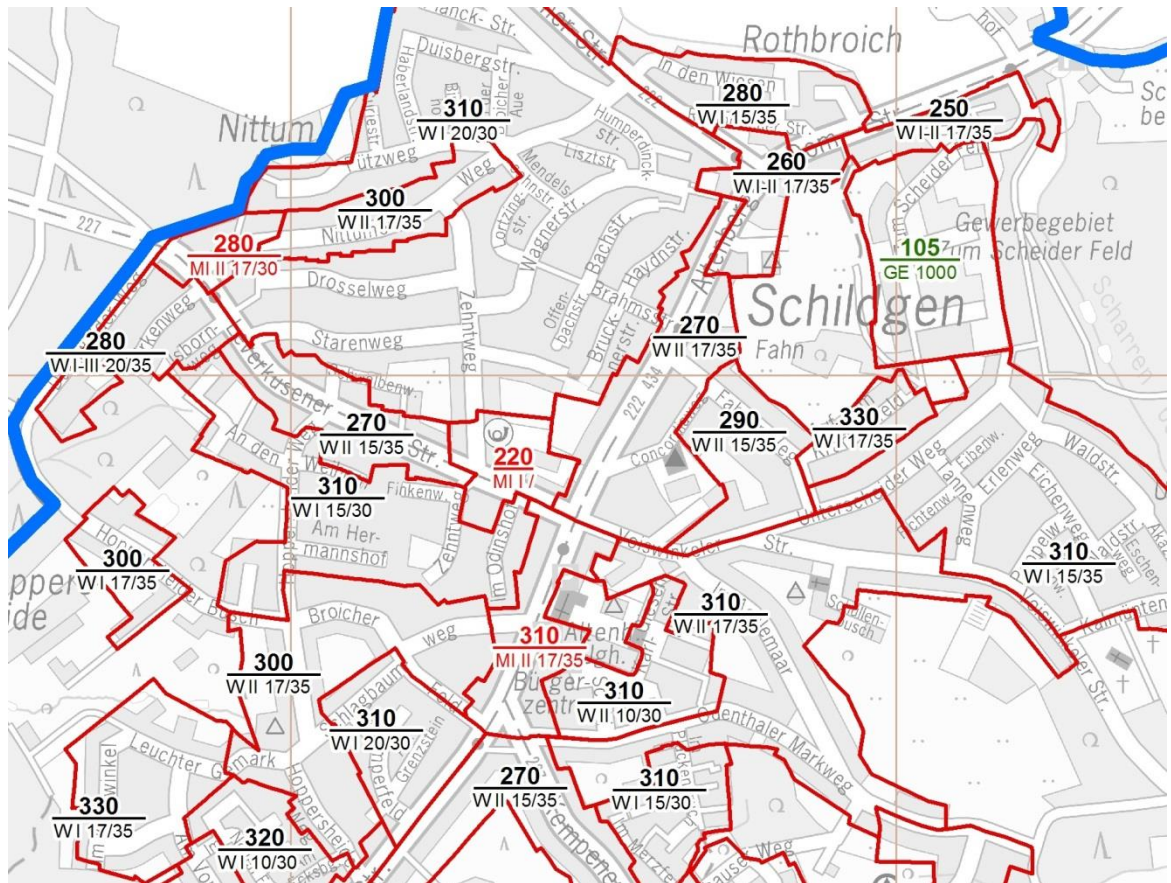
Die Bodenrichtwerte in Wohnbereichen gelten fast ausschließlich für den individuellen Wohnungsbau.

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: 01.01.2014)



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

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

Bodenrichtwert
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 11.02.2014 als Übersicht über das Bodenpreisniveau nachfolgende gebietstypische Bodenwerte beschlossen.

Die Wertangaben beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie Grundstücke in €/m².

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.

| Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Stand: 01.01.2014 | | | |
| Lage | gut [€] | mittel [€] | mäßig [€] |
| Stadtteil Refrath | | | |
| Eidechsenweg | 400 | | |
| Kicke | | 350 | |
| Lustheide | | | 320 |
| Stadtteil Gladbach | | | |
| Schreibersheide | 340 | | |
| An der Engelsfuhr | | 280 | |
| Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße) | | | 245 |
| Stadtteil Bensberg | | | |
| Moureauxstraße | 370 | | |
| Milchborntalweg | | 320 | |
| Saaler Straße | | | 300 |

| Gewerbliche Bauflächen | | | |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Stand: 01.01.2014 | | | |
| Lage | gut [€] | mittel [€] | mäßig [€] |
| Technologiepark | 150 | | |
| De-Gasperri-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:

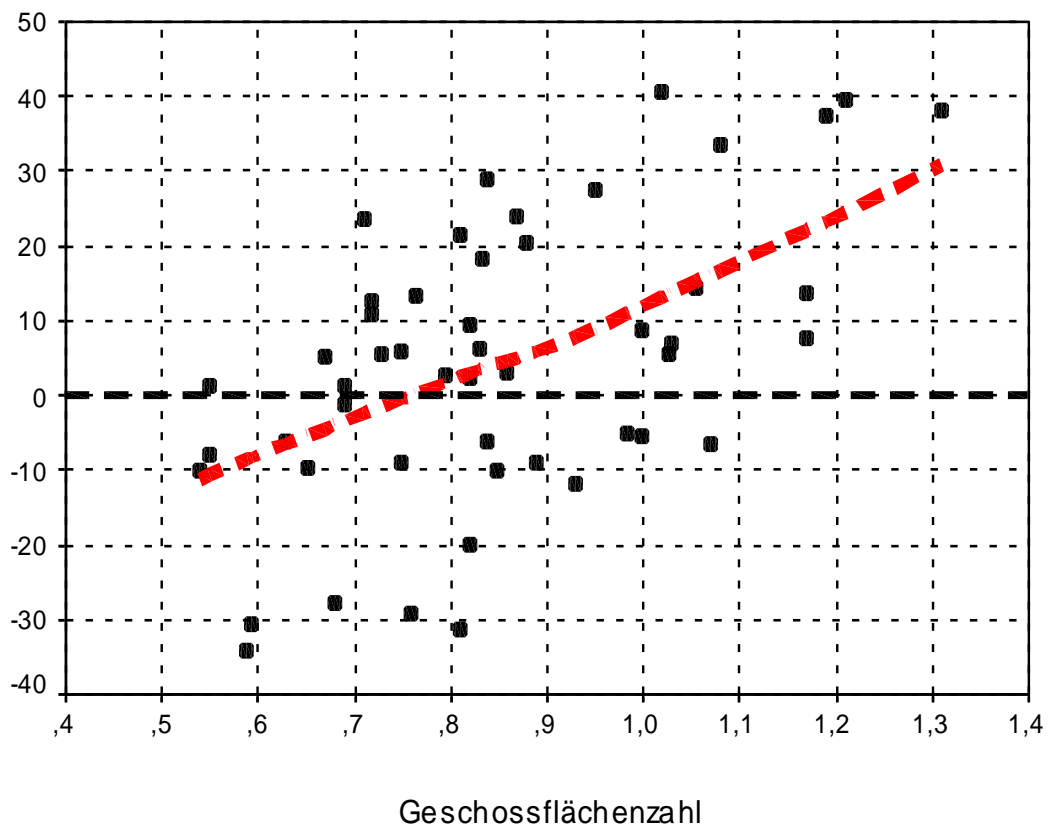
Der **Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche** liegt, von einigen Ausreißern abgesehen, in den einzelnen Stadtteilen 2009 - 2013 zwischen

| | Kauffälle | Spanne | Mittelwert |
|-----------------------------|-----------|-------------|------------|
| Bensberg / Refrath | 18 | 350 - 840 € | 600 € |
| Gladbach / Schildgen | 8 | 210 - 520 € | 390 € |

Die Spanne von 210 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 2012 ermittelt.

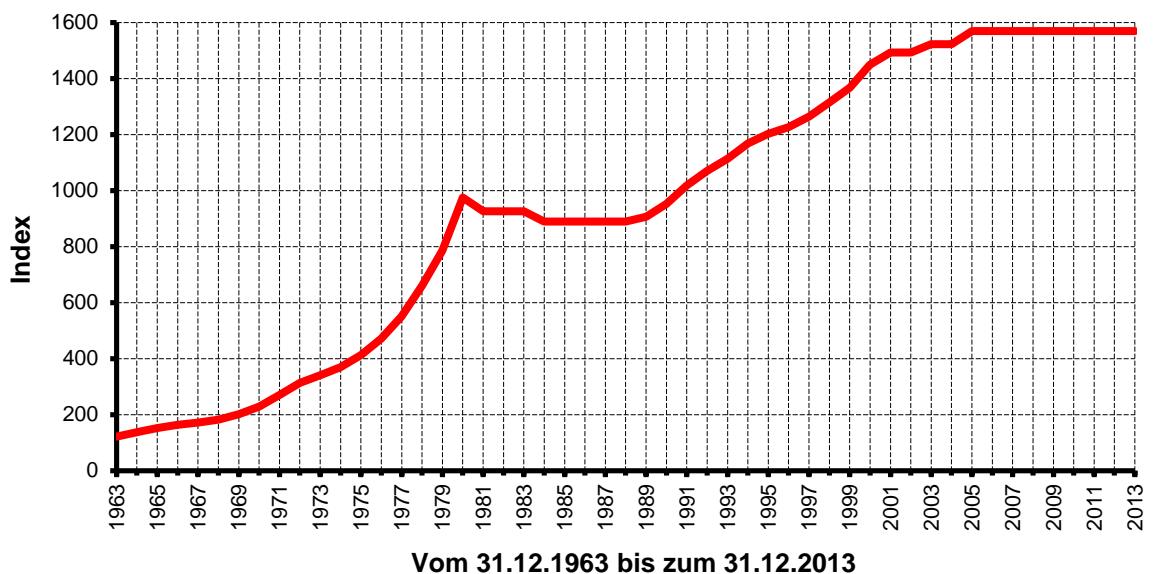
Hierbei stellte sich die Entwicklung im Stadtgebiet wie folgt dar:

| | |
|------------------------|-----|
| 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 Wertermittlungstichtag 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 | 2013 | 0 | 1569 |

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 |
| 2013 | + 2 | 132 | + 2 | 135 | - 4 | 134 |

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 |
| 2013 | + 2 | 155 | + 2 | 134 | + 3 | 102 |

9.2 Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

| Nutzungsart | Auswertez Zeitraum | Anzahl Kauffälle | Mittelwert | Spanne |
|---------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------|-------------|
| Wohnungseigentum ¹ - eigengenutzt - | 2013 | 90 | | |
| Liegenschaftszins [%] | | | 4,4 ± 0,7 | 2,6 - 6,0 |
| Rohertragsfaktor | | | 18,6 ± 3,0 | 14,0 - 25,0 |
| Ø Kaufpreis [€/m ²] | | | 1.870 ± 360 | |
| Ø Wohnfläche [m ²] | | | 83 ± 15 | |
| Ø Miete [€/m ²] | | | 8,35 ± 0,60 | |
| Ø Bewirtschaftungskosten [%] | | | 14 ± 3 | |
| Ø Restnutzungsdauer [Jahre] | | | 58 ± 9 | |
| Wohnungseigentum ¹ - vermietet - | 2013 | 45 | | |
| Liegenschaftszins [%] | | | 4,4 ± 0,8 | 2,7 - 6,0 |
| Rohertragsfaktor | | | 19,0 ± 3,8 | 13,8 - 25,0 |
| Ø Kaufpreis [€/m ²] | | | 1.780 ± 490 | |
| Ø Wohnfläche [m ²] | | | 70 ± 15 | |
| Ø Miete [€/m ²] | | | 7,85 ± 1,35 | |
| Ø Bewirtschaftungskosten [%] | | | 15 ± 5 | |
| Ø Restnutzungsdauer [Jahre] | | | 57 ± 10 | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 2013 | 6 | | |
| Liegenschaftszins [%] | | | 3,3 ± 0,4 | 2,8 - 3,7 |
| Rohertragsfaktor | | | 21,1 ± 2,0 | 19,1 - 24,6 |
| Ø Kaufpreis [€/m ²] | | | 2.090 ± 600 | |
| Ø Wohnfläche [m ²] | | | 210 ± 48 | |
| Ø Miete [€/m ²] | | | 7,45 ± 1,55 | |
| Ø Bewirtschaftungskosten [%] | | | 20 ± 3 | |
| Ø Restnutzungsdauer [Jahre] | | | 42 ± 12 | |
| Drei- und Vierfamilienhäuser | 2013 | 16 | | |
| Liegenschaftszins [%] | | | 4,2 ± 0,6 | 3,2 - 5,1 |
| Rohertragsfaktor | | | 17,1 ± 2,8 | 13,2 - 22,2 |
| Ø Kaufpreis [€/m ²] | | | 1.470 ± 440 | |
| Ø Wohnfläche [m ²] | | | 250 ± 65 | |
| Ø Miete [€/m ²] | | | 6,95 ± 1,25 | |
| Ø Bewirtschaftungskosten [%] | | | 21 ± 4 | |
| Ø Restnutzungsdauer [Jahre] | | | 38 ± 8 | |

¹ In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins teilweise 1,5 bis 2% über dem Durchschnittswert.

| Nutzungsart | Auswertez Zeitraum | Anzahl Kauffälle | Mittelwert | Spanne |
|-----------------------------------------|--------------------|------------------|---------------|-------------|
| Mehrfamilienhäuser | 2013 | 9 | | |
| Liegenschaftszins [%] | | | 4,9 ± 0,6 | 4,1 - 5,7 |
| Ø Rohertragsfaktor | | | 14,8 ± 1,9 | 12,1 - 17,9 |
| Ø Kaufpreis [€/m ²] | | | 1.200 ± 230 | |
| Ø Wohnfläche [m ²] | | | 520 ± 200 | |
| Ø Miete [€/m ²] | | | 6,60 ± 0,85 | |
| Ø Bewirtschaftungskosten [%] | | | 22 ± 4 | |
| Ø Restnutzungsdauer [Jahre] | | | 41 ± 10 | |
| Gemischt genutzte Häuser ¹ | 2013 | 9 | | |
| Liegenschaftszins [%] | | | 5,85 ± 0,8 | 5,0 - 6,7 |
| Ø Rohertragsfaktor | | | 12,7 ± 2,3 | 10,2 - 15,3 |
| Ø Kaufpreis [€/m ²] | | | 1.150 ± 370 | |
| Ø Wohnfläche [m ²] | | | 320 ± 75 | |
| Ø Miete [€/m ²] | | | 7,50 ± 1,70 | |
| Ø Bewirtschaftungskosten [%] | | | 21 ± 4 | |
| Ø Restnutzungsdauer [Jahre] | | | 40 ± 8 | |
| Geschäfts- und Bürogebäude ² | 2013 | 9 | | |
| Liegenschaftszins [%] | | | 7,0 ± 0,6 | 6,4 - 8,0 |
| Rohertragsfaktor | | | 11,3 ± 1,0 | 10,0 - 12,9 |
| Ø Kaufpreis [€/m ²] | | | 1.300 ± 370 | |
| Ø Wohnfläche [m ²] | | | 580 ± 260 | |
| Ø Miete [€/m ²] | | | 9,50 ± 2,00 | |
| Ø Bewirtschaftungskosten [%] | | | 18 ± 3 | |
| Ø Restnutzungsdauer [Jahre] | | | 41 ± 12 | |
| Gewerbegrundstücke | 2010-2013 | 8 | | |
| Liegenschaftszins [%] | | | 7,25 ± 1,0 | 6,4 - 9,3 |
| Rohertragsfaktor | | | 11,7 ± 1,4 | 9,1 - 13,3 |
| Ø Kaufpreis [€/m ²] | | | 720 ± 240 | |
| Ø Wohnfläche [m ²] | | | 2.450 ± 1.500 | |
| Ø Miete [€/m ²] | | | 4,85 ± 1,35 | |
| Ø Bewirtschaftungskosten [%] | | | 12 | |
| Ø Restnutzungsdauer [Jahre] | | | 33 ± 11 | |

In Abhängigkeit von den Umständen des Einzelfalls sind Abweichungen sachgerecht.

¹ gewerblicher Mietanteil zwischen 30% und 60%

² 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 angemessener Rohertragsfaktor
- Es handelt sich um Nettokaltmieten im Sinne der II. Berechnungsverordnung
- Die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wurde mit 80 Jahren veranschlagt, die der gewerblichen Immobilien mit 50 Jahren.
- Die von den Erwerbern erfragten Mietangaben wurden mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels bzw. der gewerblichen Mietwertübersichten (siehe Ziffer 10, Seiten 55 bis 60) überprüft. Soweit sich im Einzelfall wesentliche Abweichungen zu den ortsüblichen Mieten ergaben, wurde die Jahreskaltmiete aus den vorgenannten Mietaufstellungen abgeleitet. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden eliminiert.

9.3 Umrechnungskoeffizienten

Bodenwert in Abhängigkeit von Grundstückstiefe, -breite und -bebauung ¹

| | | 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 | Reihenmittelhäuser | Doppelhaushälften / Reihenendhäuser | | | | |
| | 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 |

¹ Diese Umrechnungskoeffizienten sind nur bei unbebauten Grundstücken anzuwenden.

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

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 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 ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2013 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

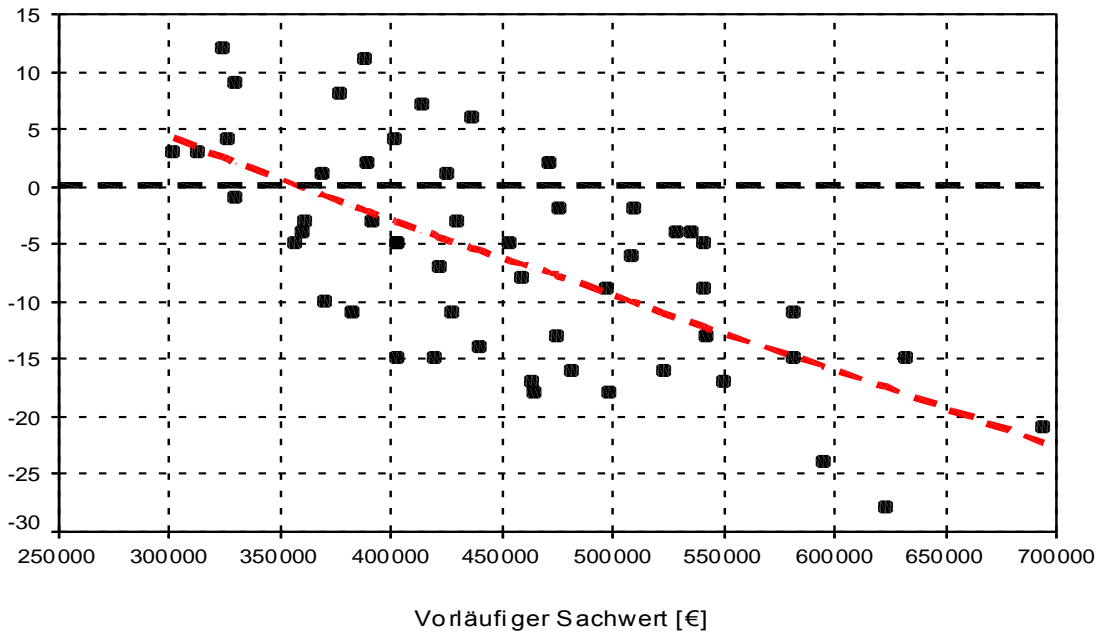
Die Modellparameter orientieren sich weitestgehend an der Anlage 5 der SachwertR und werden wie folgt beschrieben:

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Normalherstellungskosten | NHK 2010 (Anlage 1 der SachwertR) |
| Gebäudebaujahrsklassen | keine |
| Gebäudestandard | nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der SachwertR |
| Baunebenkosten | in den NHK enthalten |
| Korrekturfaktor für das Land und die Ortsgröße | keine |
| Bezugsmaßstab | Brutto-Grundfläche |
| Baupreisindex | Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes |
| Baujahr | ursprüngliches Baujahr |
| Gesamtnutzungsdauer | Gebäude: 80 Jahre Garagen: Stufe 3: 60 Jahre; Stufe 4: 70 Jahre; Stufe 5: 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer (RND) | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte RND Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 der SachwertR |
| Alterswertminderung | linear |
| Berücksichtigung | |
| nicht nutzbarer Spitzdächer | Typ x.x3 plus Zuschlag |
| eingeschränkt nutzbarer Spitzdächer | Typ x.x2 plus Abschlag |
| eines nicht vorhandenen Drem-pels bzw. eines ausgebauten Spitzbodens im ausgebauten Dachgeschoss | entsprechende Ab- bzw. Zuschläge |
| von Anbauten | jeweiliger Typ, multipliziert mit 90% der BGF |
| Wertansatz für bauliche Außenanlagen | pauschal 6% des Gebäudezeitwertes |
| Wertansatz für durch die BGF nicht erfasste Bauteile | pauschal 4% des Gebäudezeitwertes |
| Bodenwert | ungedämpft, in Anlehnung an den zutreffenden Bodenrichtwert. Grundstücksflächen über 30 bzw. 35 m werden mit 11 - 34 % des Baulandwertes veranschlagt. (siehe auch Seite 23) |
| Grundstücksfläche | entsprechend der Normgröße des jeweiligen Gebäudetyps |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | entsprechende Kaufpreisbereinigung |
| Hinweis | Die nachfolgend ausgewiesenen Abweichungen beziehen sich auf einen in aller Regel bereinigten Kaufpreis für ein dem Sachwertfaktor kompatibles Grundstück sowie Gebäude ohne die objektspezifischen Merkmale nach § 8 (3) ImmoWertV. |

Freistehende Einfamilienhäuser

53 Kaufpreise aus 2013; Baujahre 1980 - 2006; gute und mittlere Wohnlage

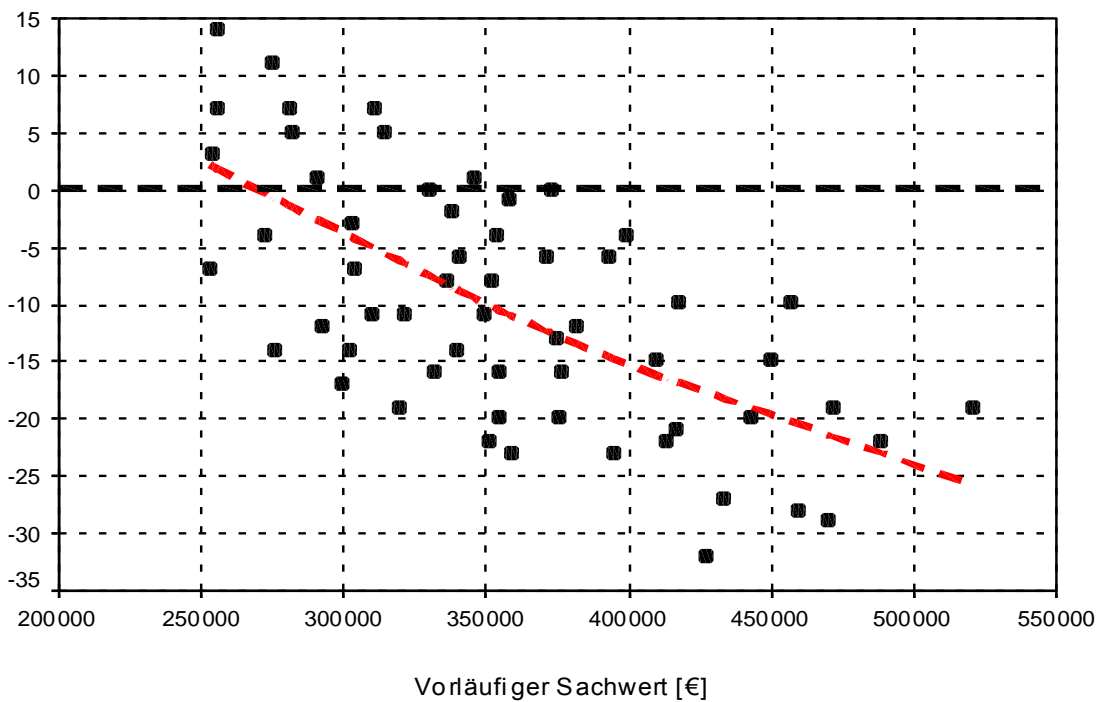
Größe des Nomgrundstücks: 600 m²



Freistehende Einfamilienhäuser

58 Kaufpreise aus 2013; Baujahre 1960 - 1979; gute und mittlere Wohnlage

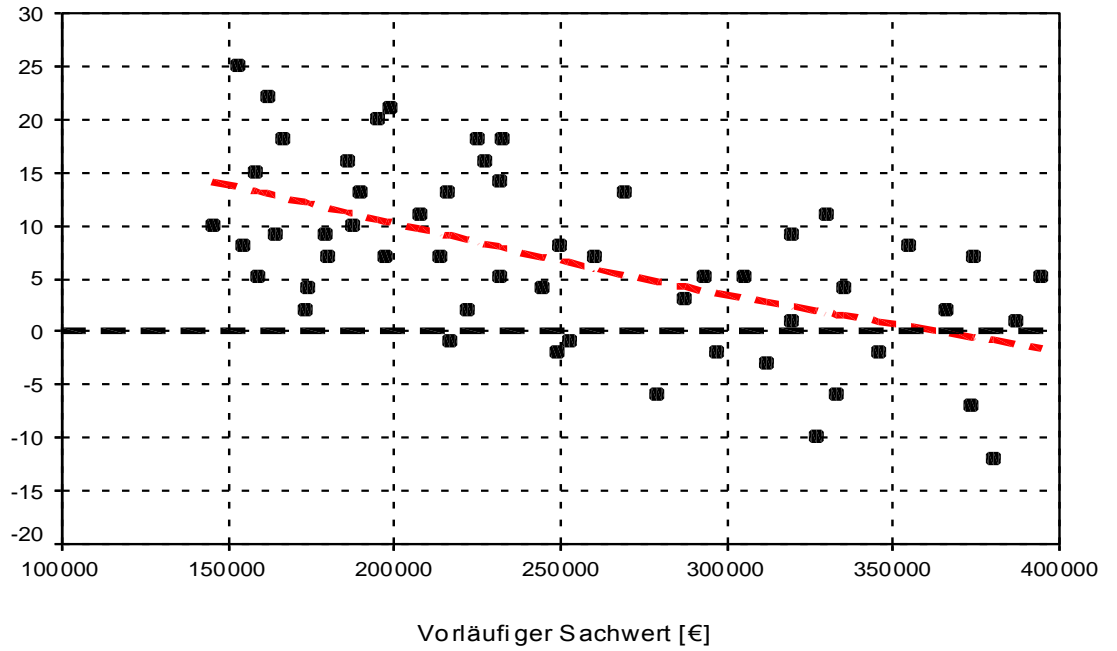
Größe des Nomgrundstücks: 600 m²



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

54 Kaufpreise aus 2013; gute und mittlere Wohnlage

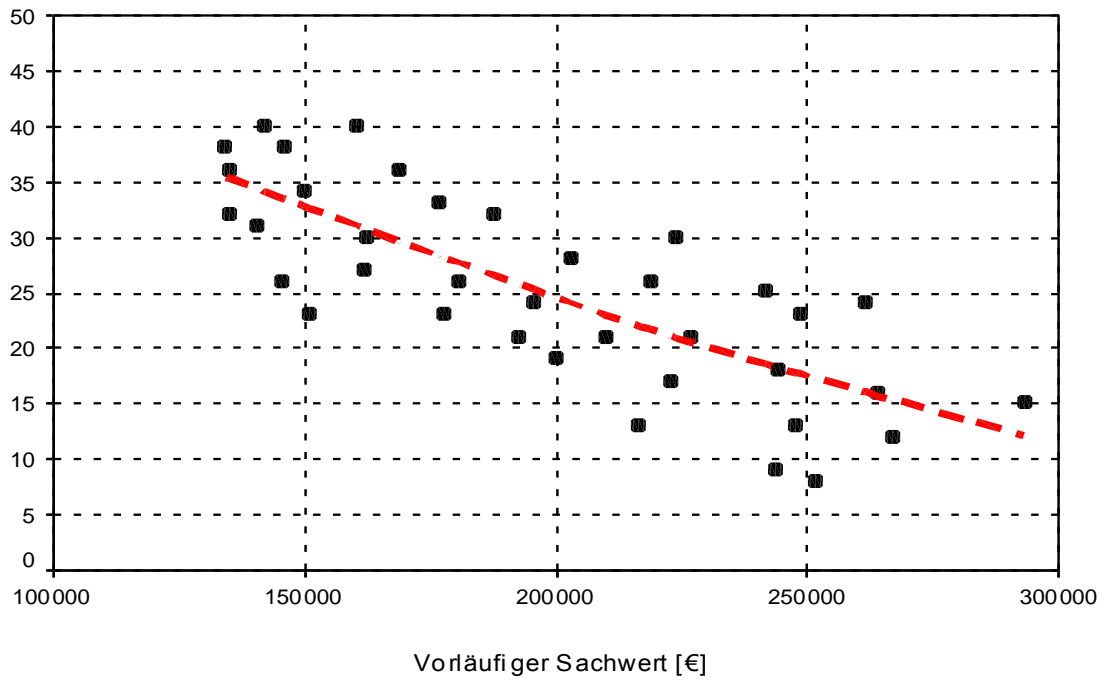
Größe der Normgrundstücke: DHH = 350 m²; REH = 250 m²



Reihenmittelhäuser

37 Kaufpreise aus 2013; gute und mittlere Wohnlage

Größe des Normgrundstücks: 200 m²



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

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

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-Kaltniete des Geschäftsraumes
- Zeitpunkt der Anmietung bzw. der letzten Mietanpassung

lagen **447 Ladenlokalmietten** und **273 Büroruummietten** 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-Kaltnieten, 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 blieben.

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 ²] | | monatl. Nettokaltmiete [€/m ²] | |
|--------|--------------------------------|------------|--------------------------------------------|------------|
| | 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 m² großen Ladenlokalen 10 bis 30% und bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 25 bis 40%.

Ein Optimum der Flächenproportion kann die Quadratmeter-Nettokaltmiete steigern.

| Ladenlokale im Stadtzentrum Bergisch Gladbach | | [€/m²] |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| Hauptstraße | | |
| Konrad-Adenauer-Platz bis Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße | 40 - 120 m ² | 20 bis 50 |
| Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bis Poststraße | 40 - 150 m ² | 20 bis 40 |
| Poststraße bis An der Gohrsmühle | 40 - 180 m ² | 7 bis 15 |
| An der Gohrsmühle bis Richard-Zanders-Straße | 40 - 180 m ² | 6 bis 13 |
| Konrad-Adenauer-Platz bis Einfahrt Parkplatz Buchmühle | 40 - 120 m ² 121 - 150 m ² | 18 bis 30 10 bis 16 |
| Einfahrt Parkplatz Buchmühle bis Einmündung Schnabelsmühle | 40 - 120 m ² | 9 bis 20 |
| Einmündung Schnabelsmühle bis Ferrenbergstraße | 40 - 80 m ² 81 - 160 m ² | 10 bis 16 5 bis 14 |
| Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße | | |
| zwischen Hauptstraße und Stationsstraße | 50 - 100 m ² | 25 bis 35 |
| Am Alten Pastorat | | |
| nur Verkaufsflächen im Erdgeschoss | 40 - 120 m ² | 13 bis 27 |
| 50 % und mehr der Verkaufsfläche im Ober- oder Untergeschoss | 150 - 260 m ² | 6 bis 14 |
| Laurentiusstraße | | |
| zwischen Konrad-Adenauer-Platz und Zufahrt Buchmühle | 30 - 80 m ² | 8 bis 16 |
| Paffrather Straße | | |
| (südwestliche Straßenseite) Hausnr. 13-29 | 50 - 110 m ² | 7 bis 15 |

| Ladenlokale in Bensberg und Refrath | | €/m² |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Schloßstraße / Gladbacher Straße / Nikolausstraße | | |
| Zentraler Bereich | 40 - 80 m ² 81 - 160 m ² | 20 bis 32 9 bis 22 |
| Randbereich | 40 - 80 m ² 81 - 160 m ² | 10 bis 20 8 bis 16 |
| Refrath | | |
| Refrath-Zentrum 1a – Lage | 40 - 80 m ² 81 - 160 m ² | 15 bis 22 7 bis 18 |
| Refrath-Zentrum 1b - Lage | 40 - 100 m ² 101 - 150 m ² | 12 bis 16 8 bis 13 |
| Wickenpfdchen | 40 - 160 m ² | 8 bis 11 |
| Vürfels | 40 - 160 m ² | 7 bis 12 |
| obere Dolmanstraße | 40 - 100 m ² | 8 bis 12 |

| Großflächige Ladenlokale im Stadtgebiet | | €/m² |
|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Gesamtes Stadtgebiet * | 300 – 1.400 m ² | 5 bis 17 |

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

| Ladenlokale in Nebenzentren | | €/m² |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Nebenzentren | | |
| Bensberger Straße | 40 - 150 m ² | 5 bis 15 |
| Hand | 40 - 100 m ² | 7 bis 15 |
| Herkenrath | 40 - 160 m ² | 5 bis 9 |
| Kölner Straße | 40 - 160 m ² | 6 bis 15 |
| Moitzfeld | 40 - 160 m ² | 7 bis 13 |
| Mülheimer Straße | 40 - 140 m ² | 5 bis 14 |
| Odenthaler Straße | 50 - 140 m ² | 6 bis 11 |
| Paffrath | 40 - 120 m ² | 7 bis 13 |
| Schildgen | 40 - 120 m ² | 5 bis 16 |

10.1.3 Mietwerte für Gaststätten, Restaurants, Cafés

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

10.1.4 Mietwerte für Büros und Praxen

| Büroräume / Praxen | €/m ² |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Einfacher Nutzungswert Gebäude in Nebenzentren und zentralen Randlagen ohne besondere Ansprüche an Repräsentation | 4 bis 8 |
| Mittlerer Nutzungswert Normal ausgestattete Räume, in verkehrsmäßig guten Lagen | 6 bis 11 |
| Guter Nutzungswert 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 m². 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 ²] | Mittelwert [€/m ²] |
|----------------|------------------------------|--------------------------------|
| 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 €/m².

Die Streubreite liegt zwischen

0,50 - 2,25 €/m².

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) ¹ 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.

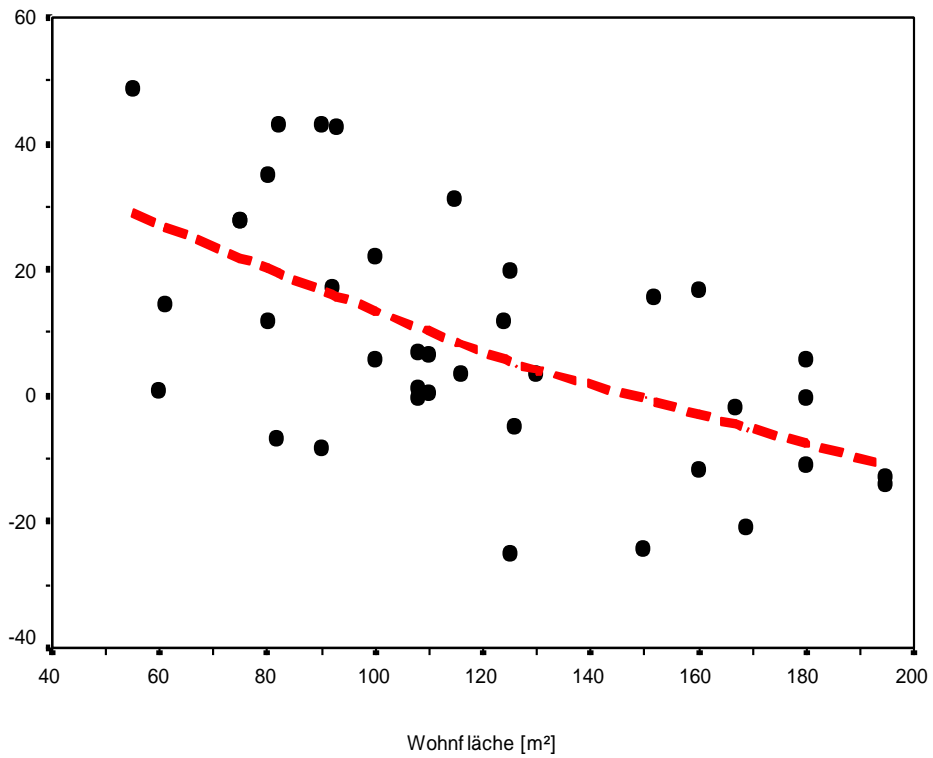
Aus der Sicht der Mieter sind die zur Vermietung angebotenen Anwesen wesentlich attraktiver als Wohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass das Mietniveau durchschnittlich über dem für ausstattungsmäßig vergleichbare Mietwohnungen liegt.

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die prozentualen Abweichungen der Eigenheim-Nettokaltmieten von denjenigen, die im Mietspiegel (Stand: 01.01.2012) für vergleichbare 100 m² große Mietwohnungen ausgewiesen werden. (siehe auch Beispiele, Seite 63)

¹ Erstellt durch Haus und Grund e.V., Mieterverein e.V. und Rheinische Immobilienbörse.

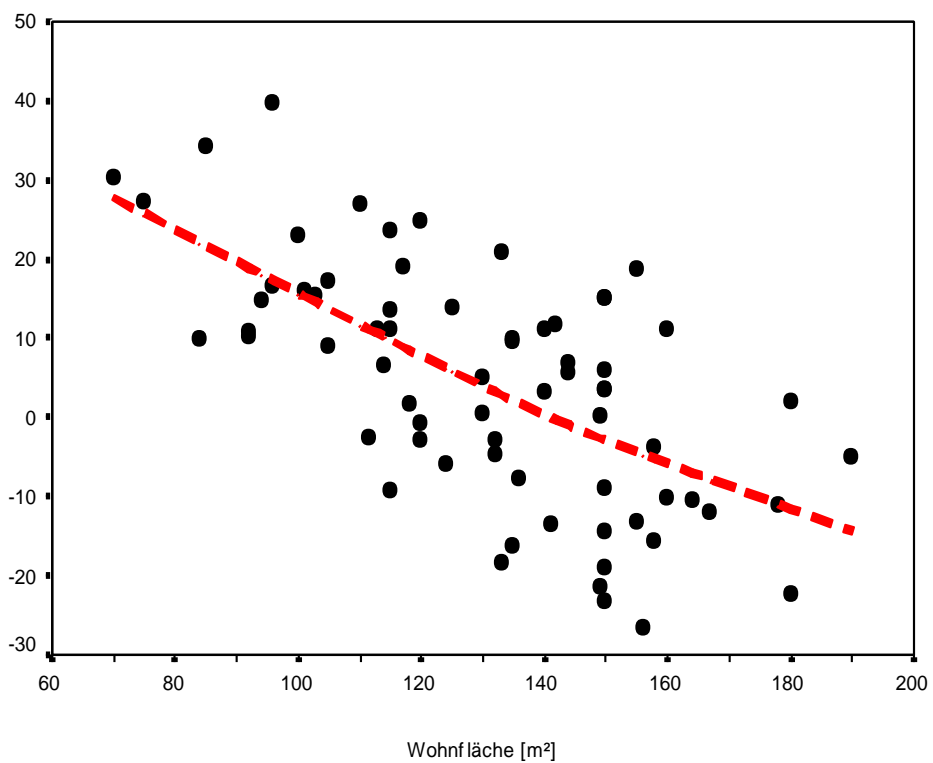
38 Bestandsmieten von freistehenden Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2000 und 2012



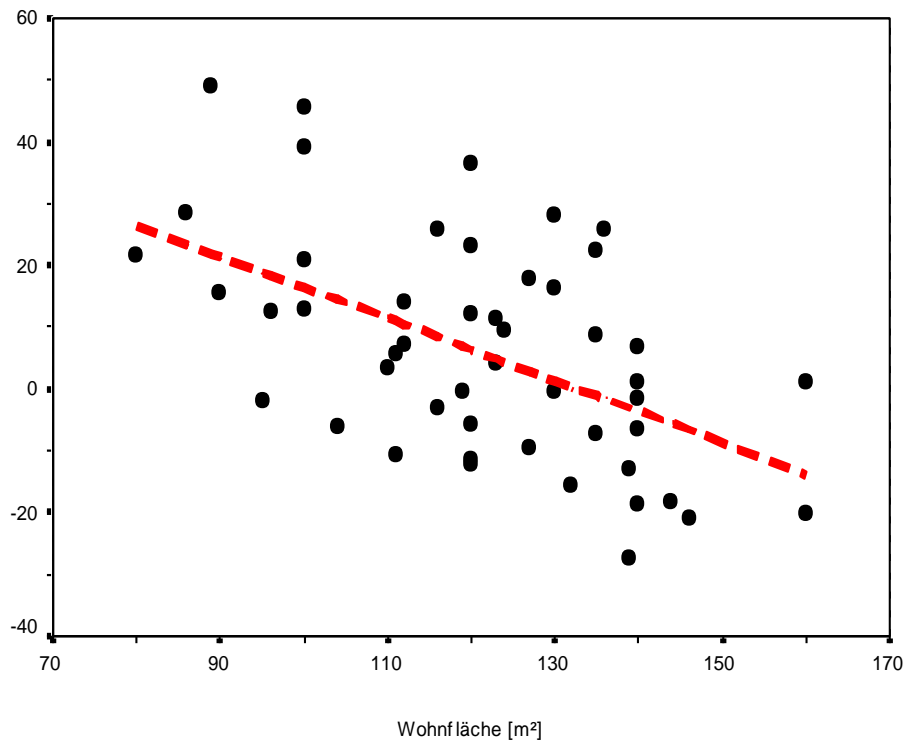
69 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern

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 m² große Wohnung gemäß Mietspiegel gleich 6,50 €/m² (siehe Tabelle S. 64).

- Durchschnittliche Miete für ein vergleichbares 125 m² großes freistehendes Eigenheim gleich 6,50 €/m² plus 5 % = ca. 6,80 €/m²
- Durchschnittliche Miete für eine vergleichbare 110 m² große Doppelhaushälfte gleich 6,50 €/m² plus 12 % = rd. 7,30 €/m²
- Durchschnittliche Miete für ein vergleichbares 90 m² großes Reihenhaus gleich 6,50 €/m² plus 20 % = 7,80 €/m²

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

| Wohnungen um 100 m² Größe – monatliche Nettokaltmiete in € pro m²-Wohnfläche | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Bezugsfertig | Wohnlage | mit Heizung, Bad / WC | mit besonderer Ausstattung |
| 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 |

11.3 Erbbaugrundstücke mit Wohnbebauung

11.3.1 Verkauf des Eigenheims durch den Erbbauberechtigten

Aufgrund der Umstellung des Sachwertverfahrens auf die NHK 2010 und die Sachwertrichtlinie reichen die wenigen bekannten Kaufpreise bebauter Grundstücke derzeit nicht aus, um eine fundierte Auswertung zu ermöglichen.

Es wird insoweit hilfsweise auf die Auswertungen der Vorjahre verwiesen.

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 81 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 | 71 | 50 % - 97 % | 70 % |
| Geschäftshäuser, Gewerbe | 10 | 85 % - 120 % | 102 % |

Kaufpreise vereinbart: 1992 bis 2013

Erbbaurecht begründet: 1961 bis 1992

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 2000 und 2013 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.

| Erbbaurechtsverträge | Anzahl der Kaufverträge | Effektiver Erbbauzins | |
|----------------------|-------------------------|-----------------------|------------|
| | | Spanne | Mittelwert |
| 1950 - 1965 | 31 | 0,50 % - 2,50 % | 1,30 % |
| 1966 - 1975 | 96 | 0,65 % - 2,25 % | 1,10 % |
| 1976 - 1985 | 30 | 0,90 % - 3,30 % | 1,90 % |
| 1986 - 1995 | 50 | 1,90 % - 4,00 % | 2,60 % |
| 1996 - 2012 | 30 | 1,80 % - 5,10 % | 3,20 % |

12 Käuferkreis

| Wohnort der Käufer | Eigentums- wohnungen | Bauplätze | Eigenheime |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Bergisch Gladbach | 51 % | 49 % | 53 % |
| Sonstige Gemeinden im Rhein- nisch-Bergischen Kreis | 10 % | 4 % | 5 % |
| Köln | 17 % | 30 % | 29 % |
| Leverkusen | 2 % | 1 % | 2 % |
| Oberbergischer Kreis und Rhein- Sieg-Kreis | 4 % | 6 % | 2 % |
| Sonstige | 16 % | 10 % | 9 % |

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.

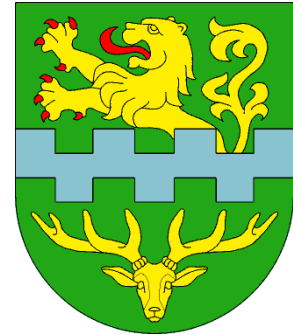
Die mittelzentrale Funktion dokumentiert sich auch in den Verwaltungsstellen von überörtlicher Bedeutung, wie der Kreisverwaltung, des Arbeitsamtes, des Finanzamtes und der drei modern ausgestatteten Krankenhäuser. Weiter ist Bergisch Gladbach Sitz eines Amtsgerichtes. Auch die Bildungseinrichtungen, 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 ¹ | Jahr | Einwohner | Gebäude ¹ |
| 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 |
| 2003 | 109.494 | 24.264 | 2013 | 110.492 | 25.378 |

¹ 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: April 2012) im Anhang A abgedruckt.

Anfang 2014 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 01.01.2014 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

www.ihk-koeln.de

(Schutzgebühr für die vollständige Broschüre: 10,00 €)

Erläuterungen

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

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

Bei den Ladenlokalen ist eine Größe bis 100 m² zugrunde gelegt. Das Ladenlokal ist normal geschnitten, hat eine angemessene Schaufensterfront und liegt im Erdgeschoss.

Bei den Büroflächen handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküche) und eventuell anteilig umgelegter Allgemeinflächen, zum Beispiel Foyer.

Quelle: Erhebung der Rheinischen Immobilienbörse e. V.

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Bergisch Gladbach**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Overath**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Burscheid**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Rösrath**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Gemeinde Kürten**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Wermelskirchen**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Leichlingen**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Gemeinde Odenthal**

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

Anhang B

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes (Stand: 01.01.2014)

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

Mietspiegel

für frei finanzierte Wohnungen
im Stadtgebiet Bergisch Gladbach
und des Umlandes

erstellt durch

Haus und Grund Rhein-Berg e. V. Sitz Bergisch Gladbach
Mieterverein Köln e. V.

Rheinische Immobilienbörse e. V.
unter Mitwirkung der Stadt Bergisch Gladbach

Stand: 1. Januar 2014

| | Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden (Altbauten) | | Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1976 bezugsfertig wurden | | Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1977 bis 1989 bezugsfertig wurden | | Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 31.12.2004 bezugsfertig wurden | | Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die Seit dem 1.1.2005 bezugsfertig wurden | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| | in mittleren Wohnlagen €/m ² | in guten Wohnlagen €/m ² | in mittleren Wohnlagen €/m ² | in guten Wohnlagen €/m ² | in mittleren Wohnlagen €/m ² | in guten Wohnlagen €/m ² | in mittleren Wohnlagen €/m ² | in guten Wohnlagen €/m ² | in mittleren Wohnlagen €/m ² | in guten Wohnlagen €/m ² |
| A. Wohnungen um 40 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung | A1 | 5,40-6,40 | 6,70-7,60 | 7,40-8,00 | 8,10-8,90 | 8,20-9,00 | 8,80- 9,70 | 8,20-9,10 | 8,80- 9,80 | |
| | A2 | 6,10-6,60 | 7,20-8,40 | 8,10-8,70 | 8,40-9,60 | 9,00-9,50 | 9,30-10,20 | 9,00-9,60 | 9,30-10,30 | |
| B. Wohnungen um 60 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung | B1 | 5,40-6,30 | 6,60-7,70 | 7,20-8,10 | 8,00-8,90 | 8,00-8,70 | 8,60- 9,50 | 8,00-8,80 | 8,60- 9,60 | |
| | B2 | 6,10-6,70 | 7,10-8,50 | 8,00-9,20 | 8,30-9,70 | 8,50-9,20 | 9,10-10,00 | 8,50-9,30 | 9,10-10,10 | |
| C. Wohnungen um 80 m² Größe 1. mit Heizung, Bad/WC 2. mit besonderer Ausstattung | C1 | 5,40-6,30 | 6,50-7,70 | 7,20-8,10 | 8,00-8,90 | 8,00-8,70 | 8,60- 9,50 | 8,00-8,80 | 8,60- 9,60 | |
| | C2 | 6,10-6,60 | 6,90-8,50 | 8,00-9,20 | 8,30-9,60 | 8,50-9,20 | 9,10-10,00 | 8,50-9,30 | 9,10-10,10 | |
| D. Wohnungen um 100 m² Größe 2. mit Heizung, Bad/WC 3. mit besonderer Ausstattung | D1 | 5,30-6,00 | 6,00-7,40 | 6,80-8,00 | 7,50-8,50 | 7,70-8,40 | 8,30-9,20 | 7,70-8,50 | 8,30-9,30 | |
| | D2 | 5,90-6,60 | 6,40-8,20 | 7,60-8,70 | 8,20-9,20 | 8,20-8,90 | 8,80-9,80 | 8,20-9,00 | 8,80-9,90 | |

Erläuterungen

Allgemeine Erläuterungen

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

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

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

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

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

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

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

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

2. **Lage der Wohnung**
Einfache Wohnlage
Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn die Wohnung durch Geräuschbelastung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt wird.
- Mittlere Wohnlage**
Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile.
- Gute Wohnlagen**
Bei den guten Wohnlagen handelt es sich um ruhige Wohngebiete.
- Sehr gute Wohnlagen**
Sehr gute Wohnlagen müssen die Voraussetzungen der guten Wohnlage erfüllen und darüber hinaus durch eine aufgelockerte Bebauung in verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet sein.

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

b) Besondere Ausstattung

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

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

Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen.

4. Modernisierung/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 umfassend **sanier-ten Gebäuden** (grundlegende Veränderung des Ursprungsstandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtergruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt. Entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

5. Apartments

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

6. Geltungsbereich

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