



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

Grundstücks- marktbericht 2015

**Übersicht über den Grundstücksmarkt
des Jahres 2014 in Bergisch Gladbach**

Beschlossen am 25.02.2015

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 und www.gars.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 2014	
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	13
5.1.3	Durchschnittliche Kaufpreise pro Baugrundstück	14
5.1.4	Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	15
5.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	16
5.2.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	17
5.2.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	18
5.2.3	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	19
5.3	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
5.3.1	Wertverhältnis Bauerwartungs- bzw. Rohbauland / erschließungsbeitrags-pflichtiges Bauland	20
5.4	Unselbständige Teilflächen	21
6	Bebaute Grundstücke	
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.1.1	Verkaufszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.1.2	Kaufpreisspannen bei Eigenheimen	25
6.1.2.1	Kaufpreisspannen bei erstverkauften Eigenheimen	25
6.1.2.2	Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern	27
6.1.2.3	Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften	28
6.1.2.4	Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen	29
7	Wohnungs- und Teileigentum	
7.1	Wohnungseigentum	32
7.1.1	Erstverkaufte Eigentumswohnungen	33
7.1.2	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten	34
7.1.3	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten	35
7.2	Teileigentum	37
	Kaufpreise für den Erwerb von Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechten an Pkw-Stellplätzen und Pkw-Garagen einschließlich Grundstück	37

8 Bodenrichtwerte

8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	38
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	38
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	40
8.4	Wohnungs- und Teileigentumsbauplätze.....	41

9 Erforderliche Daten

9.1	Indexreihen.....	42
9.1.1	Bodenpreisentwicklung	42
9.1.2	Preisentwicklung für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser	44
9.1.3	Preisentwicklung für Eigentumswohnungen	45
9.2	Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	46
9.3	Umrechnungskoeffizienten.....	49
9.4	Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt	50

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	67

12 Käuferkreis..... 68

13 Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach 69

14 Allgemeine ergänzende Informationen..... 70

Anhang A	Auszug aus der Broschüre „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK Bezirk Köln“ (Stand: April 2014).....	71
Anhang B	Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes (Stand: 01.01.2014).....	73
Anhang C	Gebühren	76

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2014 wurden in Bergisch Gladbach für insgesamt 296 Millionen Euro Immobilien gehandelt bei einem Flächenumsatz von rd. 95 ha.

Die Anzahl der 1.280 registrierten Kaufverträge liegt rd. 10 % unter dem Vorjahresniveau; der Geldumsatz sank in den wichtigsten Teilmärkten durchschnittlich um 5 % (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	290 bis 420 €
Refrath	340 bis 420 €
Gladbach	250 bis 380 €
Paffrath /Nußbaum	280 bis 380 €
Schildgen	260 bis 350 €
Hand	270 bis 340 €
Moitzfeld	250 bis 380 €
Herkenrath	220 bis 280 €
Herrenstrunden	205 bis 260 €

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

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz an Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichnet ein Plus von rd. 5 %.

Detaillierte Preisspannen, gegliedert nach verschiedenen Gebäudekategorien, finden sich auf den Seiten 25 bis 31.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von ca. 21 % bzw. 16 %. Insgesamt war die Preisentwicklung positiv, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 5 %) als auch bei den wiederverkauften Objekten in den kleineren und mittleren (+ 3 %) sowie den großen Wohnanlagen (+ 2 %).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

320 €	und	2.340 €	in großen Wohnanlagen
990 €	und	3.040 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
2.250 €	und	4.060 €	bei erstverkauften Wohnungen

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2015 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum sechszwanzigsten 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.

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 Be diensteter 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 17 Mitglieder an:

Vorsitzender:

N.N.

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. Philipp Heußner, 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

Axel Steinbüchel, Steueroberinspektor

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
- 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

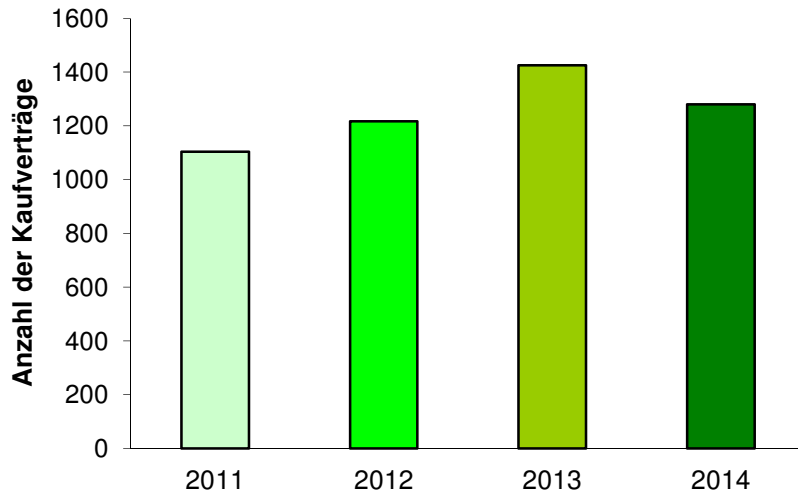
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten 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 2014

4.1 Entwicklung der Kaufverträge

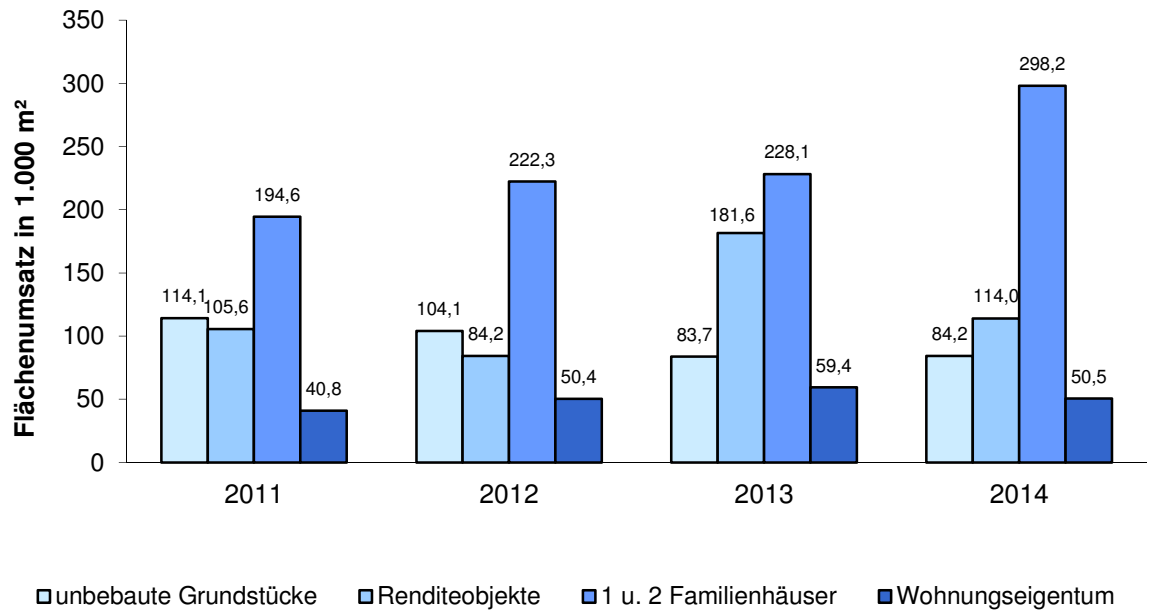
Die Zahl der registrierten Verträge ist im Vergleich zu 2013 um ca. 10 % gesunken.



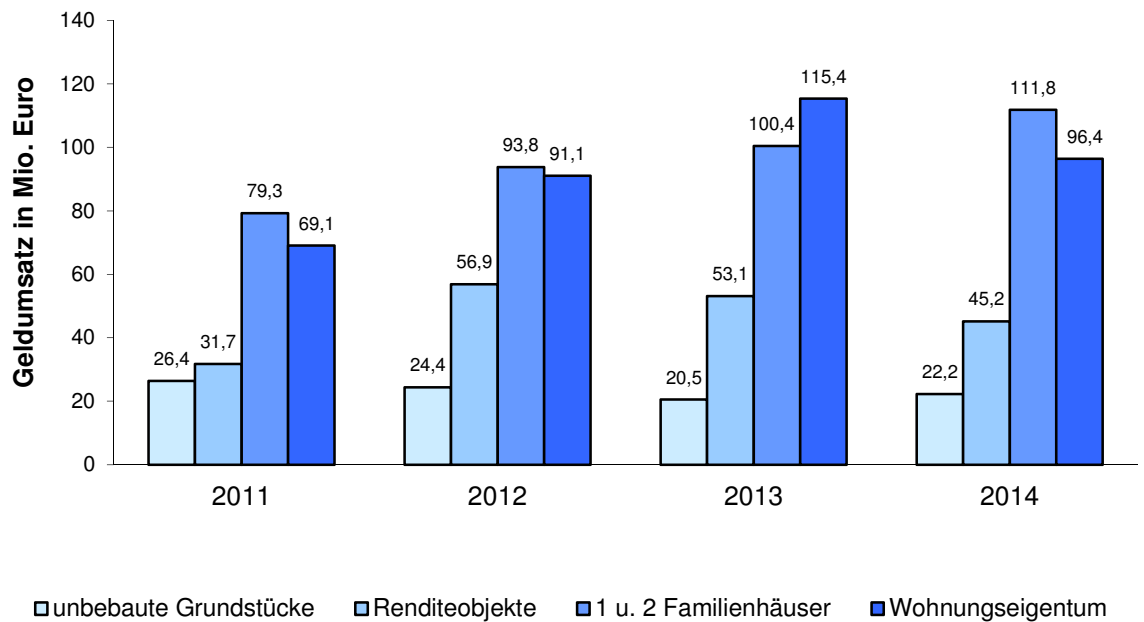
Die Entwicklung der Kaufverträge in den verschiedenen Marktsegmenten kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Art des Kaufvertrages		Anzahl der Kaufverträge							
		2011		2012		2013		2014	
		Anz.	[%]	Anz.	[%]	Anz.	[%]	Anz.	[%]
Unbebaute Grundstücke	Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Rohbauland	87	7,9	84	6,9	81	5,7	80	6,2
	Gewerbebaulandflächen	5	0,4	1	0,1	0	0,0	0	0,0
	Landwirtschaftliche Flächen	6	0,5	9	0,7	6	0,4	4	0,3
	Forstwirtschaftliche Flächen	4	0,4	10	0,8	9	0,6	15	1,1
	Arrondierungsflächen	41	3,7	36	2,9	53	3,7	55	4,3
Bebaute Grundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	290	26,3	310	25,5	328	23,0	343	26,8
	Renditeobjekte	54	4,9	52	4,3	70	4,9	59	4,6
	Wohnungseigentum	493	44,6	586	48,2	761	53,4	601	46,9
Sonstige	Erbbaugrundstücke	20	1,8	23	1,9	21	1,5	25	1,9
	Zwangsversteigerungen	25	2,3	22	1,8	27	1,9	13	1,0
	Sonstige	79	7,2	84	6,9	70	4,9	89	6,9
Verkäufe insgesamt		1.104	100,0	1.217	100,0	1.426	100,0	1.280	100,0

4.2 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte



4.3 Geldumsatz der wichtigsten Teilmärkte



5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

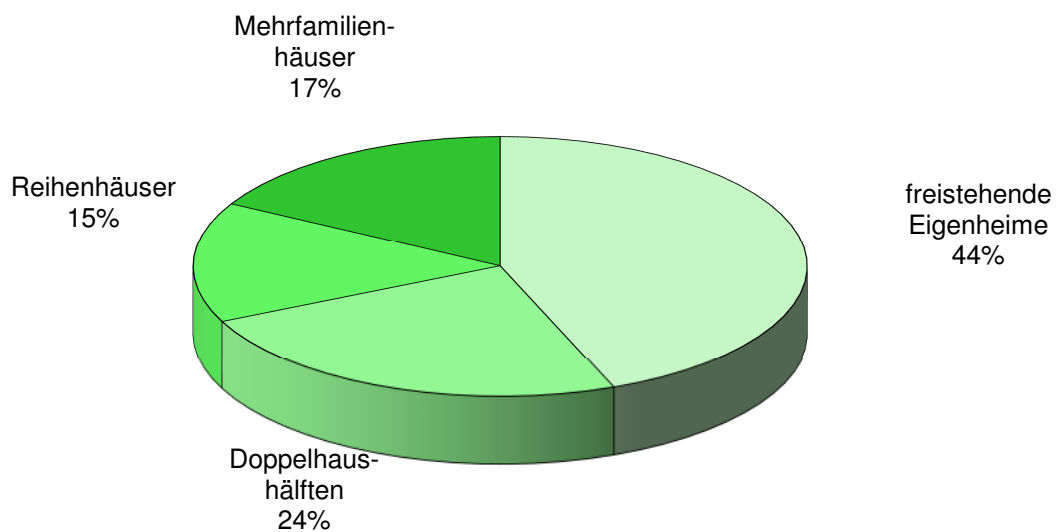
5.1.1 Anzahl, Nutzung und Lage der Baugrundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 74 auswertbaren Grundstücken vor, die 2014 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 74 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 74 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	11	4	5	2
Nußbaum/Paffrath	6	4	2	-
Hand	4	2	2	-
Gladbach	15	12	3	-
Moitzfeld, Löhe, Steinacker	8	7	1	-
Bensberg	8	5	3	-
Refrath	22	6	4	12
Summe	74	40	20	14

5.1.2 Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke

Die im Jahr 2014 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	33	9	12 ¹	7 ²
Grundstücksgröße in m²				
- Streuung	382 - 1175	254 - 540	201 - 332	162 - 250
- mittlere Größe	650	350	255	197
Grundstücksbreite in m				
- Streuung	11,5 - 25,0	7,8 - 13,8	7,6 - 12,3	4,6 - 13,3
- mittlere Breite	19,0	11,3	10,1	7,7
Grundstückstiefe in m				
- Streuung	23,5 - 50,4	25,4 - 40,0	21,5 - 34,0	23,2 - 33,8
- mittlere Tiefe	35,5	31,5	26,0	27,5

¹ Kaufpreise aus 2006 - 2014

² Kaufpreise aus 2006 - 2013

5.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise pro Baugrundstück

Geplante Bebauung	Anzahl der Kaufpreise	Preisspanne [€]	Durchschnitt pro Baugrundstück [€]
Freistehendes Eigenheim ¹			
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
2014	33	110.000 bis 327.000	199.000
Doppelhaushälfte ¹			
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
2014	9	110.400 bis 190.800	149.000
Reihenendhaus			
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
2006 - 2014	11	45.000 bis 110.000	75.500
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 22 Kaufpreise von Baugrundstücken, die in der Zeit von 2002 bis 2014 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 70 %)

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 113 Kauffälle der Jahre 2005 bis 2014 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.

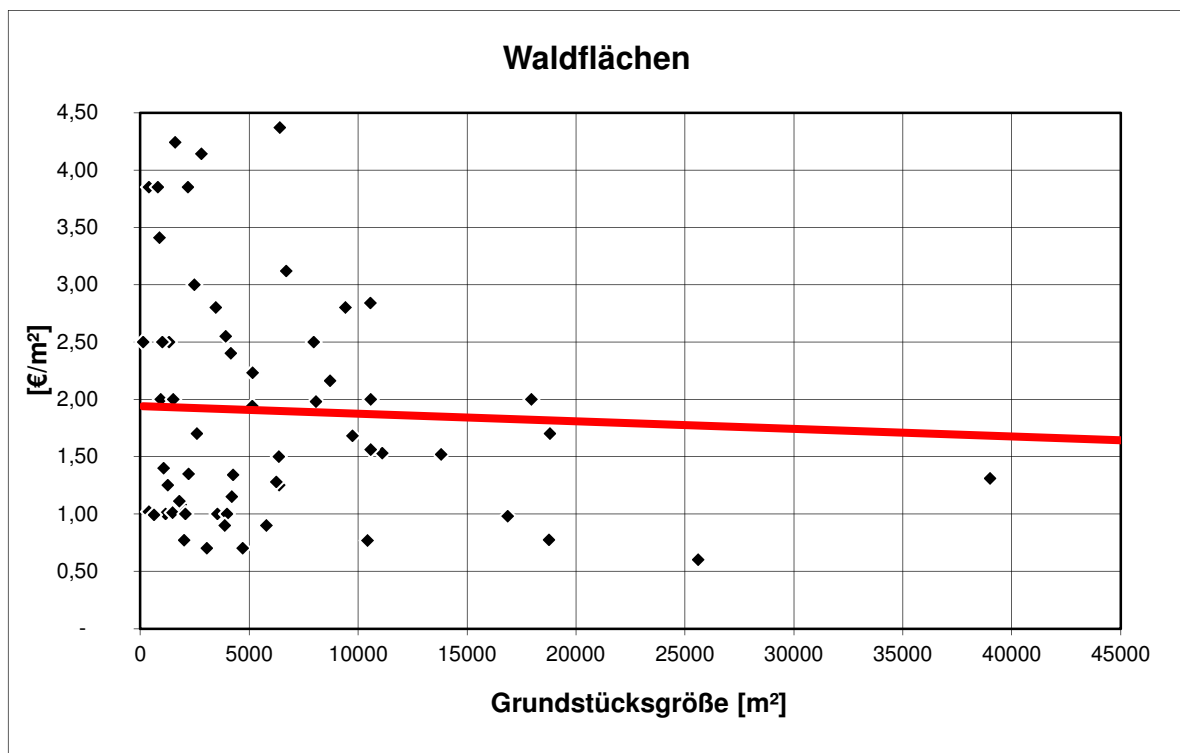
5.2.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Wie aus der Abbildung zu entnehmen ist, lagen zwischen 2005 und 2014 die ausgehandelten Kaufpreise (61 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 25 Kaufpreise aus den Jahren 2005 bis 2014 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.

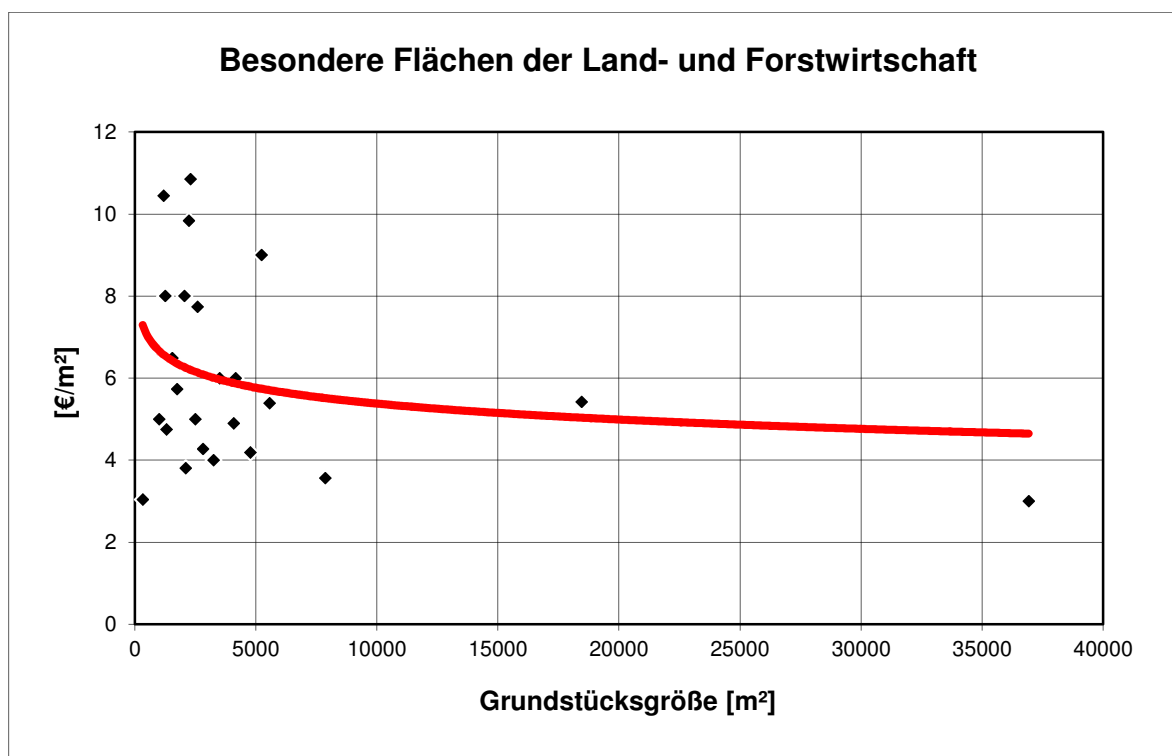
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeitzielen sowie der Hobbytierhaltung.

Der Mittelwert beträgt

6,10 €/m².

Die Preise streuen zwischen

3,00 - 10,90 €/m².



5.3 Bauerwartungsland

5.3.1 Wertverhältnis Rohbauland / erschließungsbeitrags-pflichtiges 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 22 Verkäufe seit 2004 wurde festgestellt, dass das Wertverhältnis zwischen **Rohbauland** und erschließungsbeitragsfreiem Bauland

0,35 bis 0,90

und der Mittelwert

0,65

beträgt.

Die Bandbreite der Kaufpreise für Rohbauland liegt, umgerechnet auf den 01.01.2015 zwischen

100 und 270 €/m².

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

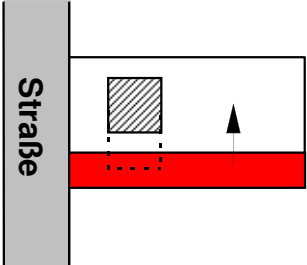
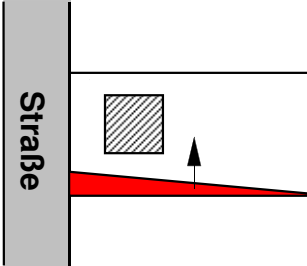
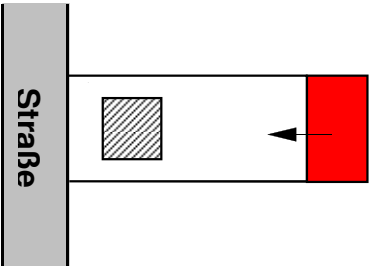
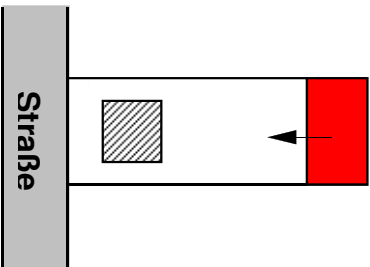
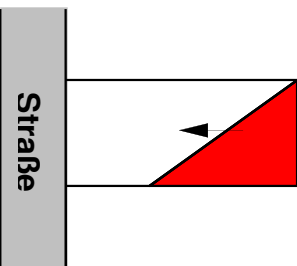
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2010 - 2014) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende Hauptgruppen unterteilt:

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

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

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

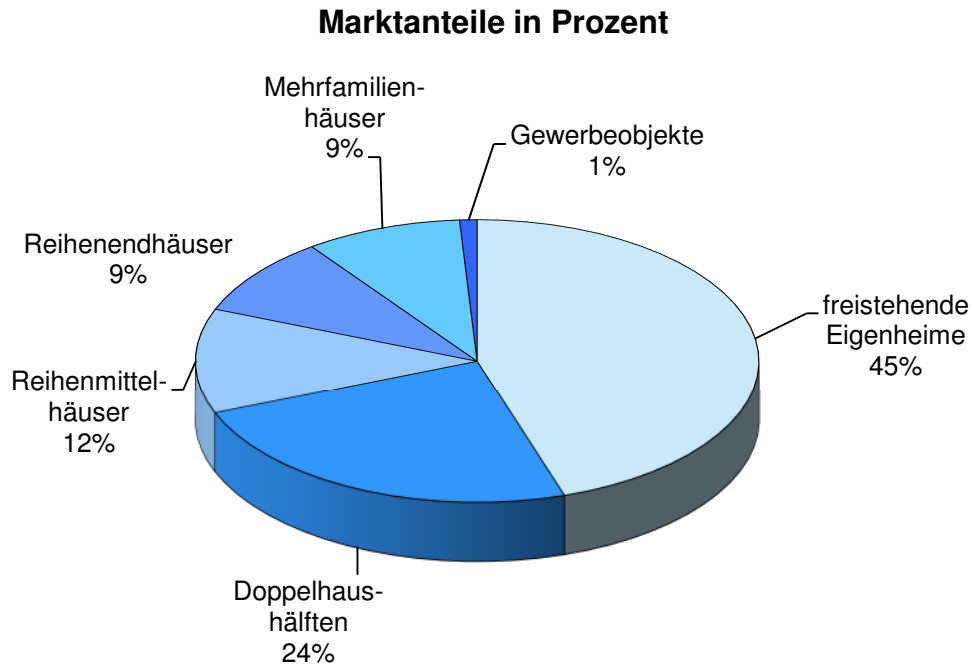
Die in den Kaufverträgen vereinbarten Quadratmeter-Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen prozentualen Preisspannen.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anz.	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des Bau- landwertes	Beispiel
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	17	95 % 62 - 139 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	6	53 % 36 - 66 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	36	22 % 11 - 38 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	13	11 % 4 - 20 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken (Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern)	11	90 % 73 - 107 %	

Art der unselbständigen Teilfläche	Anz.	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des Bau- landwertes	Beispiel
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen a) Ankauf Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	5	19 % 14 - 25 %	
b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	44	14 % 8 - 29 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	4	23 % 10 - 42 %	
d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	10	32 % 14 - 50 %	
4. Private Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	10	52 % 20 - 100 %	

6 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2014 liegen dem Gutachterausschuss 393 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
2010	4	14	1	3	22
2011	0	12	5	8	25
2012	1	19	5	9	34
2013	0	25	2	2	29
2014	0	7	9	7	23

Wiederverkauf					
Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2010	160	73	26	57	316
2011	106	83	39	37	265
2012	144	71	28	33	276
2013	151	68	34	45	298
2014	176	87	26	41	330

DHH = Doppelhaushälfte
 REH = Reihenendhaus
 RMH = Reihemittelhaus

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 [m²]	Wohnfläche [m²]	Spanne [€/m²]	Mittelwert [€/m²]	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
Stadtteil Bensberg					
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 - 190	2.000 - 3.400	2.750	21
2014	215 - 420	130 - 175	2.950 - 3.300	3.100	7
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 [m²]	Wohnfläche [m²]	Spanne [€/m²]	Mittelwert [€/m²]	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						
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
2014	End- bzw. Mittelhaus	160 - 300	130 - 175	2.450 - 3.100	2.800	6
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

Preisänderung gegenüber 2013: + 5 %

In die Untersuchungen gingen Kaufpreise von 2010 bis 2014 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2014 umgerechnet wurden.

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser 15 - 61 %, Mittelwert 38 %

Reihenmittelhäuser 15 - 60 %, Mittelwert 34 %

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser 140 - 400 m², Mittelwert 285 m²

Reihenmittelhäuser 116 - 320 m², Mittelwert 210 m²

Baujahr 1960 - 2008

Ausstattung mittel bis gut

Kaufpreise Reihenmittelhäuser						
Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]
80 - 95 m ²	14	141.000 - 227.000	194.000	12	197.000 - 247.000	221.000
96 - 105 m ²	13	150.000 - 290.000	235.000	10	213.000 - 271.000	241.000
106 - 115 m ²	14	201.000 - 288.000	242.000	13	246.000 - 322.000	280.000
116 - 125 m ²	13	230.000 - 300.000	261.000	4	256.000 - 325.000	282.000
126 - 135 m ²	11	220.000 - 295.000	265.000	3	274.000 - 312.000	293.000
136 - 160 m ²	14	225.000 - 315.000	272.000	7	275.000 - 340.000	304.000

Kaufpreise Reihenendhäuser						
Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]
80 - 95 m ²	11	189.000 - 263.000	217.000	9	234.000 - 305.000	265.000
96 - 105 m ²	17	181.000 - 299.000	242.000	3	270.000 - 307.000	283.000
106 - 115 m ²	15	205.000 - 299.000	246.000	3	254.000 - 317.000	285.000
116 - 125 m ²	13	231.000 - 295.000	272.000	4	285.000 - 369.000	324.000
126 - 135 m ²	11	248.000 - 339.000	293.000	5	319.000 - 340.000	328.000
136 - 160 m ²	8	268.000 - 338.000	299.000	4	313.000 - 368.000	347.000

6.1.2.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften**Preisänderung gegenüber 2013: + 2 %**

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 22 - 65 %, Mittelwert 42 %

Baujahr 1963 - 2007

Grundstücksgröße 180 bis 400 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	173.000 - 284.000	227.000	2.120 ± 320	15
	131 - 180 m ²	193.000 - 291.000	244.000	1.580 ± 220	11
gut	90 - 130 m ²	230.000 - 297.000	265.000	2.290 ± 300	15
	131 - 180 m ²	245.000 - 372.000	315.000	2.130 ± 270	16
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	194.000 - 313.000	252.000	2.370 ± 460	11
	131 - 180 m ²	270.000 - 356.000	315.000	2.140 ± 230	8
gut	90 - 130 m ²	229.000 - 369.000	310.000	2.580 ± 350	14
	131 - 180 m ²	267.000 - 397.000	350.000	2.410 ± 420	13

Grundstücksgröße 401 bis 800 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	183.000 - 280.000	222.000	1.960 ± 280	12
	131 - 180 m ²	245.000 - 317.000	283.000	1.910 ± 180	13
gut	90 - 130 m ²	235.000 - 338.000	273.000	2.440 ± 330	11
	131 - 180 m ²	257.000 - 403.000	320.000	2.180 ± 320	15
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	189.000 - 329.000	259.000	2.430 ± 430	15
	131 - 180 m ²	252.000 - 355.000	290.000	1.850 ± 160	10
gut	90 - 130 m ²	254.000 - 408.000	332.000	2.790 ± 530	9
	131 - 180 m ²	339.000 - 531.000	417.000	2.700 ± 420	14

6.1.2.4 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen**Preisänderung gegenüber 2013: + 4 %**

Die Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 30 - 70 %, Mittelwert 55 %

Baujahr 1962 - 2007

Grundstücksgröße 300 bis 500 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	192.000 - 283.000	235.000	2.280 ± 260	13
	131 - 180 m ²	186.000 - 304.000	241.000	1.580 ± 280	14
	181 - 250 m ²	211.000 - 351.000	264.000	1.330 ± 360	5
gut	90 - 130 m ²	234.000 - 368.000	283.000	2.640 ± 210	8
	131 - 180 m ²	234.000 - 348.000	306.000	2.110 ± 320	8
	181 - 250 m ²	255.000 – 396.000	311.000	1.400 ± 300	4
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	207.000 - 332.000	265.000	2.430 ± 360	12
	131 - 180 m ²	220.000 - 332.000	288.000	1.880 ± 260	9
	181 - 250 m ²	-	-	-	-
gut	90 - 130 m ²	311.000 - 420.000	355.000	2.900 ± 380	7
	131 - 180 m ²	321.000 - 489.000	391.000	2.640 ± 450	12
	181 - 250 m ²	372.000 - 458.000	412.000	2.070 ± 170	4

Grundstücksgröße 501 bis 700 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	200.000 - 341.000	272.000	2.460 ± 360	14
	131 - 180 m ²	190.000 - 402.000	288.000	1.860 ± 480	13
	181 - 250 m ²	270.000 - 388.000	339.000	1.620 ± 240	8
gut	90 - 130 m ²	220.000 - 437.000	307.000	2.710 ± 630	11
	131 - 180 m ²	310.000 - 436.000	377.000	2.450 ± 370	12
	181 - 250 m ²	359.000 - 540.000	459.000	2.330 ± 330	7
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	211.000 - 379.000	286.000	2.690 ± 560	11
	131 - 180 m ²	260.000 - 380.000	315.000	2.170 ± 330	8
	181 - 250 m ²	348.000 - 428.000	376.000	2.040 ± 280	3
gut	90 - 130 m ²	305.000 - 406.000	358.000	3.090 ± 270	9
	131 - 180 m ²	312.000 - 433.000	385.000	2.610 ± 300	13
	181 - 250 m ²	432.000 - 677.000	506.000	2.500 ± 450	8

Grundstücksgröße 701 bis 900 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	202.000 - 351.000	265.000	2.350 ± 550	12
	131 - 180 m ²	225.000 - 378.000	304.000	1.970 ± 400	11
	181 - 250 m ²	292.000 - 360.000	339.000	1.690 ± 160	9
gut	90 - 130 m ²	320.000 - 410.000	373.000	3.190 ± 410	6
	131 - 180 m ²	384.000 - 400.000	393.000	2.460 ± 150	7
	181 - 250 m ²	425.000 - 525.000	463.000	2.230 ± 280	6
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	260.000 - 415.000	332.000	3.030 ± 470	16
	131 - 180 m ²	297.000 - 436.000	365.000	2.440 ± 420	12
	181 - 250 m ²	325.000 - 447.000	376.000	1.950 ± 190	10
gut	90 - 130 m ²	353.000 - 437.000	388.000	3.210 ± 280	9
	131 - 180 m ²	394.000 - 517.000	431.000	2.800 ± 360	9
	181 - 250 m ²	463.000 - 561.000	520.000	2.550 ± 250	11

Grundstücksgröße über 900 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	200.000 - 378.000	290.000	2.540 ± 360	15
	131 - 180 m ²	233.000 - 423.000	344.000	2.230 ± 500	13
	181 - 250 m ²	283.000 - 462.000	358.000	1.720 ± 380	13
gut	90 - 130 m ²	364.000 - 420.000	395.000	3.600 ± 520	3
	131 - 180 m ²	354.000 - 458.000	396.000	2.480 ± 300	11
	181 - 250 m ²	348.000 - 545.000	441.000	2.120 ± 420	8
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	330.000 - 390.000	354.000	3.160 ± 250	9
	131 - 180 m ²	328.000 - 592.000	439.000	2.800 ± 460	13
	181 - 250 m ²	399.000 - 537.000	461.000	2.200 ± 290	10
gut	90 - 130 m ²	385.000 - 443.000	409.000	3.870 ± 490	3
	131 - 180 m ²	360.000 - 670.000	494.000	3.200 ± 790	12
	181 - 250 m ²	415.000 - 780.000	557.000	2.620 ± 560	12

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

Preisänderung gegenüber 2013: + 5 %

Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten				
Lage	Kaufjahr	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Streuung [€/m²]
mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand	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	39	2.800	2.200 - 3.450
	2014	17	2.910	2.250 - 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	2004/2005	5	2.000	1.750 - 2.300
	2012	22	3.250	2.710 - 4.180
	2013	44	3.280	2.960 - 4.120
	2014	27	3.350	3.070 - 4.060
gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg	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
	2014	15	3.590	3.270 - 3.830
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	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	11	2.900	2.600 - 3.340
	2014	14	3.350	2.600 - 3.740

7.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten

Preisänderung gegenüber 2013: + 3 %

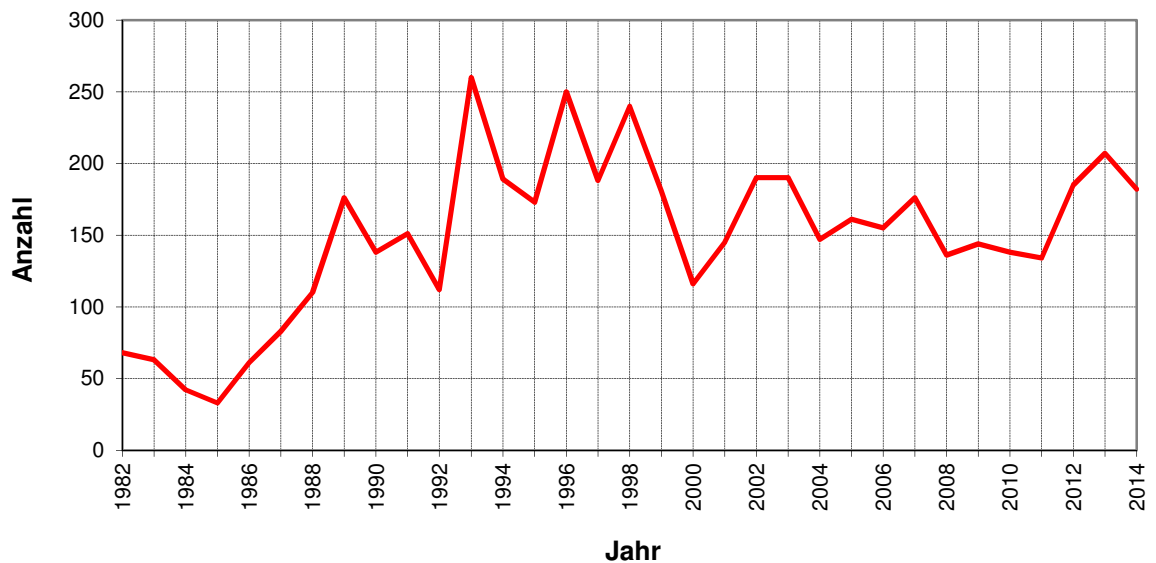
Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten				
Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert Streuung [€/m²]	Wohnfläche [m²]
mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Gladbach, Schildgen, Paffrath, Hand	1960 - 1977	26	1.400 1.040 - 1.790	80 45 - 95
	1978 - 1990	18	1.540 1.070 - 2.010	85 50 - 120
	1991 - 2007	32	1.910 1.440 - 2.390	80 50 - 110
gute Wohnlage in den Stadtteilen Gladbach, Schildgen, Paffrath, Hand	1966 - 1975	5	1.540 1.110 - 2.030	80 40 - 110
	1976 - 1990	7 ¹	2.120 1.740 - 2.600	110 80 - 145
	1991 - 2003	7	2.030 1.930 - 2.100	85 50 - 100
mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath	1970 - 1985	6	1.540 1.310 - 1.890	100 60 - 135
	1986 - 2000	9	1.660 1.440 - 2.010	80 70 - 90
gute Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath	1970 - 1990	6	1.610 1.400 - 1.760	85 70 - 115
	1991 - 2000	8	1.880 1.790 - 2.100	90 65 - 120
mittlere Wohnlage im Stadtteil Refrath	1960 - 1990	23	1.480 990 - 2.050	75 50 - 110
	1991 - 2002	10	2.040 1.330 - 2.700	70 50 - 100
gute Wohnlage im Stadtteil Refrath	1960 - 1985	20	1.810 1.180 - 2.360	90 50 - 115
	1990 - 2003	11	2.470 1.940 - 3.040	80 50 - 110
mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg	1960 - 1985	23	1.450 1.080 - 1.860	80 50 - 110
	1990 - 2008	19	1.760 1.340 - 2.170	80 50 - 100
gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg	1970 - 1990	7	1.470 1.000 - 1.900	80 50 - 105
	1991 - 2000	10	2.540 1.750 - 3.090	100 70 - 140

¹ Kaufpreise aus 2010 bis 2013

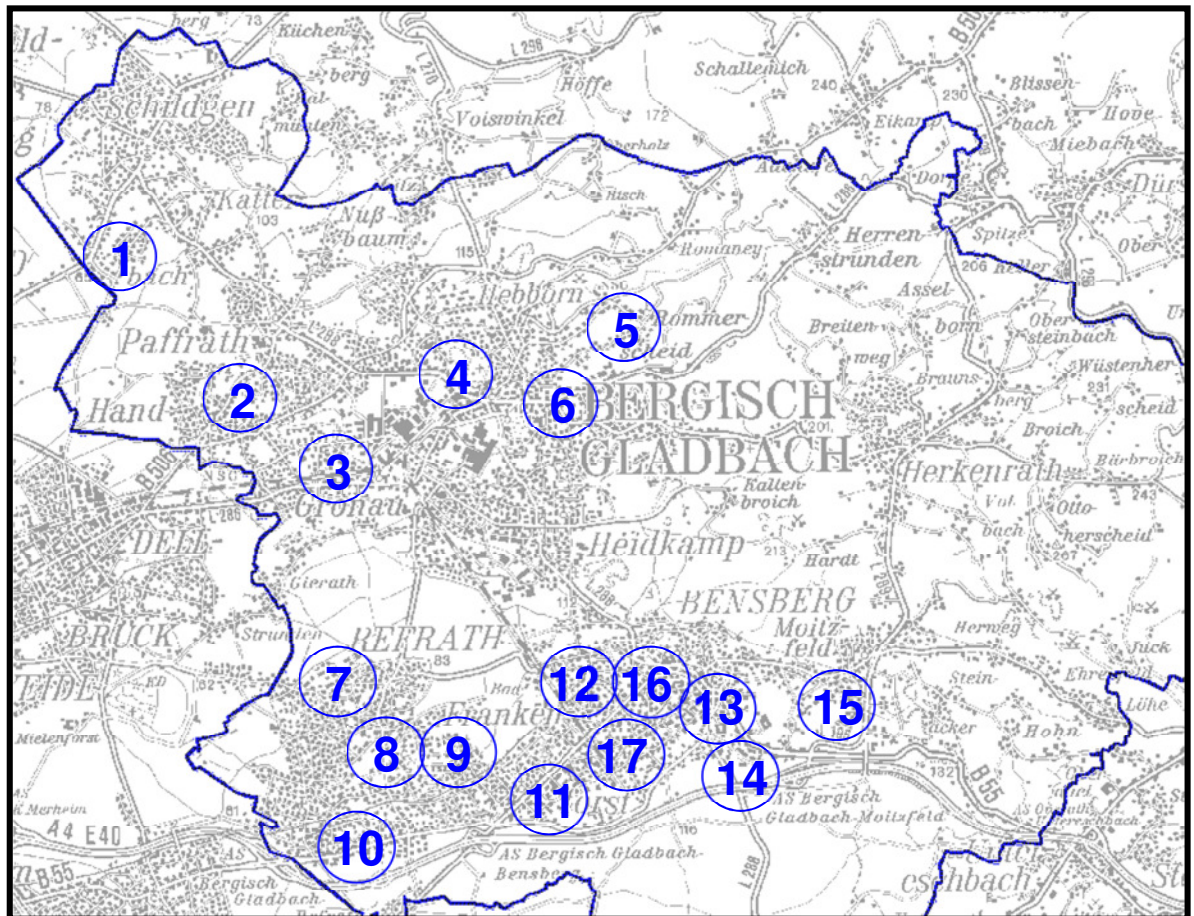
7.1.3 Wiederververkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten

Preisänderung gegenüber 2013: + 2 %

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	Bau- jahr	Wohn- fläche	Erb- bau	Mittel [€/m²]	Streuung [€/m²]
1	Klutstein 31 - 35, Katharinental 1-27, 2-26 Katterbachstr. 100 - 116	2013, 2014 7	1970	60 - 110	nein	1.350	1.040 - 1.780
	Kempener Str. 203 - 207 Katterbachstraße 1 - 9	2012, 2013 6	1972	55 - 80	nein	1.270	940 - 1.670
	Am Katterbach 62 - 76	2009 - 2014 9	1972	75 - 85	nein	1.390	1.160 - 1.650
2	Peter-Walterscheidt-Str. 19	2014 12	1973	80 - 110	nein	790	570 - 1.030
	Von-Ketteler-Str. 3 - 17	2014 7	1972	75 - 120	nein	1.360	1.280 - 1.430
	Willy-Brandt-Straße	2012, 2013 7	2001 - 2005	75 - 100	nein	1.960	1.740 - 2.100
3	Mülheimer Straße	2014 9	1975	40 - 90	nein	620	380 - 940
4	Marienhöhe	2014 13	1960	85 - 110	nein	790	660 - 950
5	Rommerscheider Straße	2012 - 2014 8	1978	50 - 115	nein	1.620	1.190 - 2.020
6	Hauptstraße	2013, 2014 5	1982	60 - 100	ja	1.110	1.070 - 1.140
	Sonnenweg	2013 4	1973	80 - 115	nein	1.060	1.020 - 1.100
7	Auf der Kaule 13 - 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	2014 7	1972	75 - 100	nein	1.150	880 - 1.410
8	In der Taufe	2014 7	1967, 1972	65 - 85	nein	1.190	880 - 1.390
		2010 - 2014 9	1980	70 - 85	nein	1.340	1.140 - 1.580
		2011 - 2014 11	1993	50 - 85	nein	2.010	1.710 - 2.430
	Dolmanstraße	2011 - 2014 7	1973	60 - 90	nein	1.070	890 - 1.250
		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	2005 - 2014 5	1995	50 - 80	nein	2.130	1.970 - 2.340
9	Am Burgtor, Burgplatz	2011 - 2014 7	1961	65 - 80	nein	1.320	1.150 - 1.520
	An der Wallburg	2014 4	1961	60 - 70	nein	950	880 - 1.070
10	Lustheide 1 - 7	2010 - 2014 9	1971	55 - 100	nein	1.290	1.040 - 1.610
	Lustheide 95 - 105	2014 8	1972	50 - 95	nein	940	730 - 1.270

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten							
lfd. Nr.	Bereich	Bezugsjahr/Anzahl	Baujahr	Wohnfläche	Erbau	Mittel [€/m²]	Streuung [€/m²]
11	Beethovenstraße	2014 7	1983 - 1985	50 - 80	nein	1.230	970 - 1.480
	Kurt-Schumacher-Straße	2013, 2014 13	1981 - 1984	50 - 110	nein	1.200	930 - 1.570
	Kurt-Schumacher-Straße/ Beethovenstraße	2013, 2014 13	1979 - 1984	50 - 100	ja	1.020	760 - 1.330
	Mozartstraße	2011 - 2014 7	1963	60 - 85	nein	1.250	1.090 - 1.370
	Schubertstraße 2 - 30	2013, 2014 10	1968	60 - 100	nein	1.540	1.420 - 1.690
	Schubertstraße 1 - 11	2013, 2014 11	1964	65 - 110	nein	1.640	1.270 - 2.010
12	Max-Joseph-Straße, Elisabethstraße, Karl-Philipp-Straße	2013, 2014 12	1968 - 1971	60 - 100	nein	1.250	960 - 1.690
13	Overather Straße	2011 - 2014 6	1983	60 - 115	nein	1.460	1.020 - 1.910
14	Reginharstraße, Giselbertstraße	2014 43	1970 - 1973	50 - 110	nein	620	320 - 940
	Giselbertstraße 28 - 38	2012 - 2014 5	1995	60 - 90	nein	1.770	1.590 - 2.000
15	Habichtweg	2010 - 2014 7	1976	65 - 95	nein	1.550	1.340 - 1.800
16	Schloßstraße	2014 4	1974, 1983	60 - 120	nein	1.470	1.300 - 1.700
	Im Bungert	2008 - 2014 3	1971	50 - 100	nein	1.220	660 - 1.830
	Steinstraße	2013 - 2014 7	1970	60 - 80	nein	1.120	1.030 - 1.290
17	Wiesenwinkel	2011 - 2014 6	1972	30 - 90	nein	1.430	1.220 - 1.750

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 [€]
Tiefgaragenstellplatz	43	16.000	8.500 - 19.000	50	8.000	3.000 - 18.000
Pkw-Garage	18	12.500	8.500 - 18.500	18	9.000	5.000 - 13.000
Carport	7	8.000	6.500 - 9.500	6	7.000	3.000 - 8.000
Stellplatz im Freien	17	5.800	4.000 - 9.000	21	4.000	1.500 - 7.500

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Der Gutachterausschuss ermittelte und beschloss in seiner Sitzung am 05.02.2015 zonale Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2015.

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 01.01.2015

279	Bodenrichtwerte in Wohngebieten
46	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.



Bodenrichtwert	
bauliche Nutzung	Grundstücksbreite/-tiefe

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

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
GE 1000	=	Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks in m ² (bei Gewerbe)

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 05.02.2015 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: 01.01.2015			
Lage	gut [€]	mittel [€]	mäßig [€]
Stadtteil Refrath			
Eidechsenweg	420		
Kicke		370	
Lustheide			340
Stadtteil Gladbach			
Schreibersheide	360		
An der Engelsfuhr		290	
Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße)			260
Stadtteil Bensberg			
Moureauxstraße	390		
Milchborntalweg		340	
Saaler Straße			320

Gewerbliche Bauflächen			
Stand: 01.01.2015			
Lage	gut [€]	mittel [€]	mäßig [€]
Technologiepark	150		
De-Gasperi-Straße		125	
Zum Scheider Feld			105

8.4 Wohnungs- und Teileigentumsbauplätze

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

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

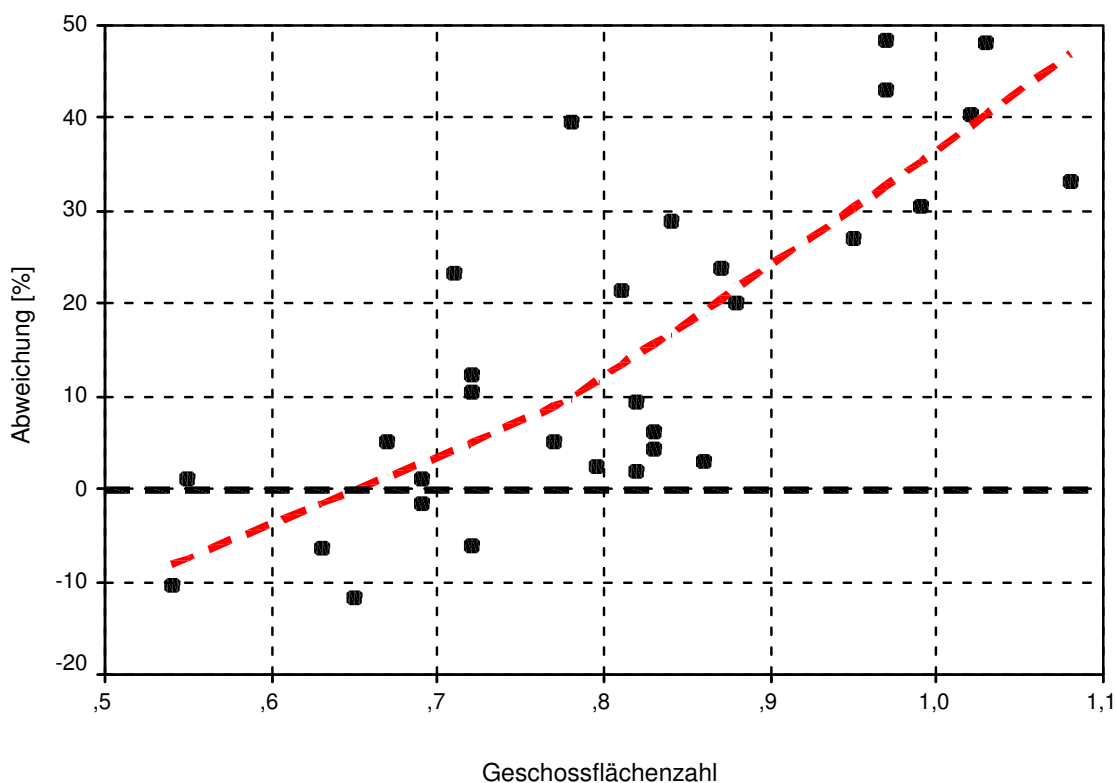
Der **Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche** liegt, von einigen Ausreißern abgesehen, in den einzelnen Stadtteilen 2010 - 2014 zwischen

	Kauffälle	Spanne	Mittelwert
Bensberg / Refrath	20	400 - 840 €	620 €
Gladbach / Schildgen	11	210 - 600 €	400 €

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.

Geschosswohnungsbau

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 2013 ermittelt.

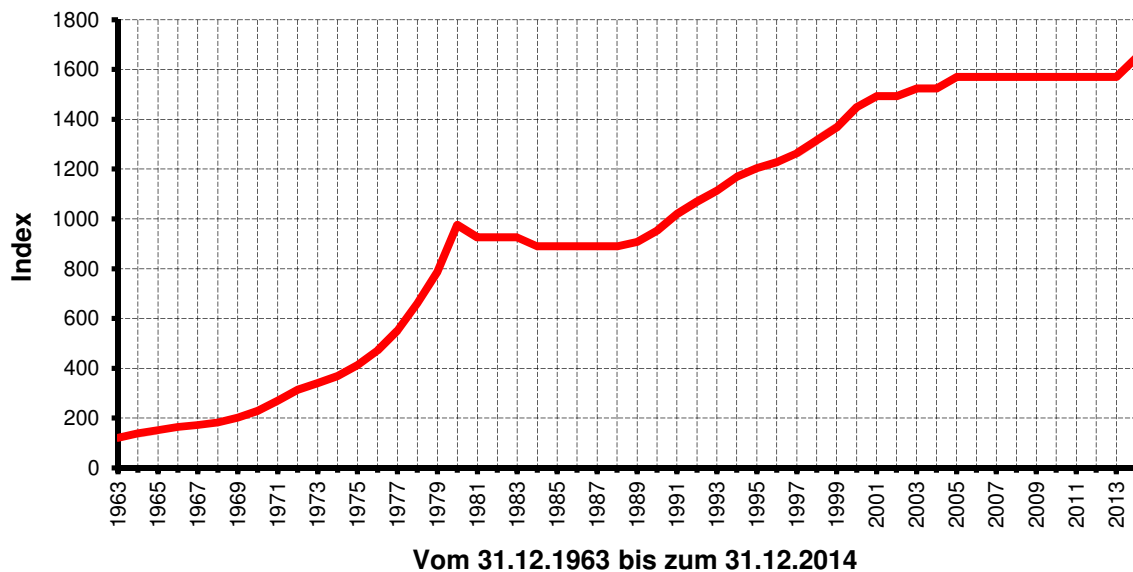
Hierbei stellte sich die Entwicklung im Stadtgebiet wie folgt dar:

Wohnbauflächen	5 %
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	1989	+ 2	907
1963	+ 21	121	1990	+ 5	952
1964	+ 14	138	1991	+ 7	1019
1965	+ 10	152	1992	+ 5	1070
1966	+ 8	164	1993	+ 4	1113
1967	+ 5	172	1994	+ 5	1168
1968	+ 6	182	1995	+ 3	1203
1969	+ 10	201	1996	+ 2	1227
1970	+ 14	229	1997	+ 3	1264
1971	+ 18	270	1998	+ 4	1315
1972	+ 16	313	1999	+ 4	1367
1973	+ 9	341	2000	+ 6	1449
1974	+ 8	369	2001	+ 3	1493
1975	+ 12	413	2002	0	1493
1976	+ 14	471	2003	+ 2	1523
1977	+ 17	551	2004	0	1523
1978	+ 20	661	2005	+ 3	1569
1979	+ 19	786	2006	0	1569
1980	+ 24	975	2007	0	1569
1981	- 5	926	2008	0	1569
1982	0	926	2009	0	1569
1983	0	926	2010	0	1569
1984	- 4	889	2011	0	1569
1985	0	889	2012	0	1569
1986	0	889	2013	0	1569
1987	0	889	2014	+ 5	1647
1988	0	889			

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

9.1.2 Preisentwicklung für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Preisindex für					
	freistehende Eigenheime		Doppelhaushälften		Reihenhäuser	
	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)
1990	-	100	-	100	-	100
1991	+ 8	108	+ 6	106	+ 5	105
1992	+ 3	111	+ 4	110	+ 5	110
1993	+ 5	117	+ 7	118	+ 7	118
1994	+ 7	125	+ 5	124	+ 7	126
1995	+ 2	127	+ 1	125	0	126
1996	+ 3	131	+ 4	130	+ 1	127
1997	+ 2	134	+ 2	133	+ 3	131
1998	+ 2	137	0	133	0	131
1999	+ 2	139	+ 2	135	0	131
2000	0	139	- 3	131	- 2	129
2001	- 1	138	+ 3	135	+ 1	130
2002	- 2	135	+ 4	141	+ 2	133
2003	+ 1	137	0	141	- 3	129
2004	0	137	0	141	- 2	126
2005	+ 3	141	+ 1	142	+ 2	129
2006	- 4	135	0	142	+ 1	130
2007	- 2	132	- 2	139	- 4	125
2008	+ 3	136	- 4	134	+ 3	128
2009	- 4	131	+ 1	135	- 5	122
2010	- 4	126	0	135	+ 2	124
2011	- 3	122	- 3	131	+ 8	134
2012	+ 6	129	+ 1	132	+ 4	140
2013	+ 2	132	+ 2	135	- 4	134
2014	+ 4	137	+ 2	138	+ 5	141

9.1.3 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

Jahr	Preisindex für					
	erstverkaufte		wiederverkaufte Eigentumswohnungen			
	Eigentumswohnungen		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
2014	+ 5	163	+ 3	138	+ 2	104

9.2 Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Nutzungsart	Auswerte- zeitraum	Anzahl auswertbare Kauffälle	Mittelwert	Spanne
Wohnungseigentum ¹ - Erstverkäufe, eigengenutzt -	2014	63		
Liegenschaftszins [%]			2,8 ± 0,3	2,3 - 3,8
Rohertragsfaktor			29,5 ± 2,9	24,0 - 34,0
Ø Kaufpreis [€/m²]			3.230 ± 300	
Ø Wohnfläche [m²]			97 ± 23	
Ø Miete [€/m²]			9,20 ± 0,40	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			11 ± 1	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			79 ± 1	
Wohnungseigentum - Wiederverkäufe, eigengenutzt -	2014	122		
Liegenschaftszins [%]			4,2 ± 0,8	2,6 - 6,0
Rohertragsfaktor			18,4 ± 3,0	13,6 - 25,0
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.840 ± 380	
Ø Wohnfläche [m²]			83 ± 19	
Ø Miete [€/m²]			8,35 ± 0,70	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			15 ± 4	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			51 ± 12	
Wohnungseigentum - Erstverkäufe, vermietet -	2014	8		
Liegenschaftszins [%]			3,1 ± 0,5	2,5 - 4,2
Rohertragsfaktor			26,8 ± 3,6	12,5 - 23,0
Ø Kaufpreis [€/m²]			3.290 ± 600	
Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 15	
Ø Miete [€/m²]			7,85 ± 1,35	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			15 ± 5	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			57 ± 10	
Wohnungseigentum ¹ - Wiederverkäufe, vermietet -	2014	77		
Liegenschaftszins [%]			4,5 ± 0,7	3,1 - 5,9
Rohertragsfaktor			17,0 ± 2,7	12,5 - 23,0
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.550 ± 340	
Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 16	
Ø Miete [€/m²]			7,85 ± 0,95	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			17 ± 4	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			50 ± 11	

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

Nutzungsart	Auswerte- zeitraum	Anzahl auswertbare Kauffälle	Mittelwert	Spanne
Ein- und Zweifamilienhäuser	2013, 2014	7		
Liegenschaftszins [%]			3,2 ± 0,5	2,4 - 3,7
Rohertragsfaktor			20,8 ± 2,0	19,1 - 24,6
Ø Kaufpreis [€/m²]			2.090 ± 600	
Ø Wohnfläche [m²]			209 ± 52	
Ø Miete [€/m²]			7,45 ± 1,45	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			20 ± 2	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			41 ± 11	
Drei- und Vierfamilienhäuser	2014	12		
Liegenschaftszins [%]			4,3 ± 0,6	3,6 - 5,5
Rohertragsfaktor			16,4 ± 2,0	13,3 - 20,5
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.470 ± 360	
Ø Wohnfläche [m²]			250 ± 70	
Ø Miete [€/m²]			7,30 ± 0,80	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			20 ± 5	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			38 ± 5	
Mehrfamilienhäuser	2014	9		
Liegenschaftszins [%]			5,4 ± 0,7	4,2 - 6,1
Ø Rohertragsfaktor			14,0 ± 2,2	10,6 - 18,0
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.390 ± 360	
Ø Wohnfläche [m²]			490 ± 370	
Ø Miete [€/m²]			7,95 ± 1,80	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			20 ± 4	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			43 ± 14	
Gemischt genutzte Häuser ¹	2014	6		
Liegenschaftszins [%]			5,0 ± 1,1	4,1 - 6,1
Ø Rohertragsfaktor			15,0 ± 3,2	11,7 - 18,4
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.400 ± 600	
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]			280 ± 30	
Ø Miete [€/m²]			7,30 ± 1,50	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			21 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			34 ± 12	

¹ gewerblicher Mietanteil zwischen 30 % und 60 %

Nutzungsart	Auswerte- zeitraum	Anzahl auswertbare Kauffälle	Mittelwert	Spanne
Geschäfts- und Bürogebäude ¹	2012-2014	7		
Liegenschaftszins [%]			6,3 ± 0,8	5,3 - 7,4
Rohertragsfaktor			12,0 ± 1,0	10,6 - 13,4
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.350 ± 450	
Ø Nutzfläche [m²]			600 ± 500	
Ø Miete [€/m²]			9,30 ± 2,40	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			18 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			44 ± 16	
Gewerbegrundstücke	2010-2014	11		
Liegenschaftszins [%]			6,9 ± 0,6	6,0 - 7,9
Rohertragsfaktor			12,2 ± 1,1	10,4 - 14,4
Ø Kaufpreis [€/m²]			720 ± 240	
Ø Nutzfläche [m²]			2.450 ± 1.500	
Ø Miete [€/m²]			4,75 ± 1,20	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			12	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			33 ± 12	

In Abhängigkeit von den Umständen des Einzelfalls sind Abweichungen möglich

- 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
- 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.

¹ und gemischt genutzte über 60 % gewerblichen Mietanteil

9.3 Umrechnungskoeffizienten

Bodenwert in Abhängigkeit von Grundstückstiefe, -breite und -bebauung

		Breite [m]						
Tiefe [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	
	20.1 - 25.0	Reihen- mittel- häuser	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Freistehende Gebäude			
	25.1 - 30.0							
	30.1 - 35.0							-
	35.1 - 40.0							-
	40.1 - 45.0							-
	45.1 - 50.0	-	-					
	50.1 - 55.0	-	-					

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

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.

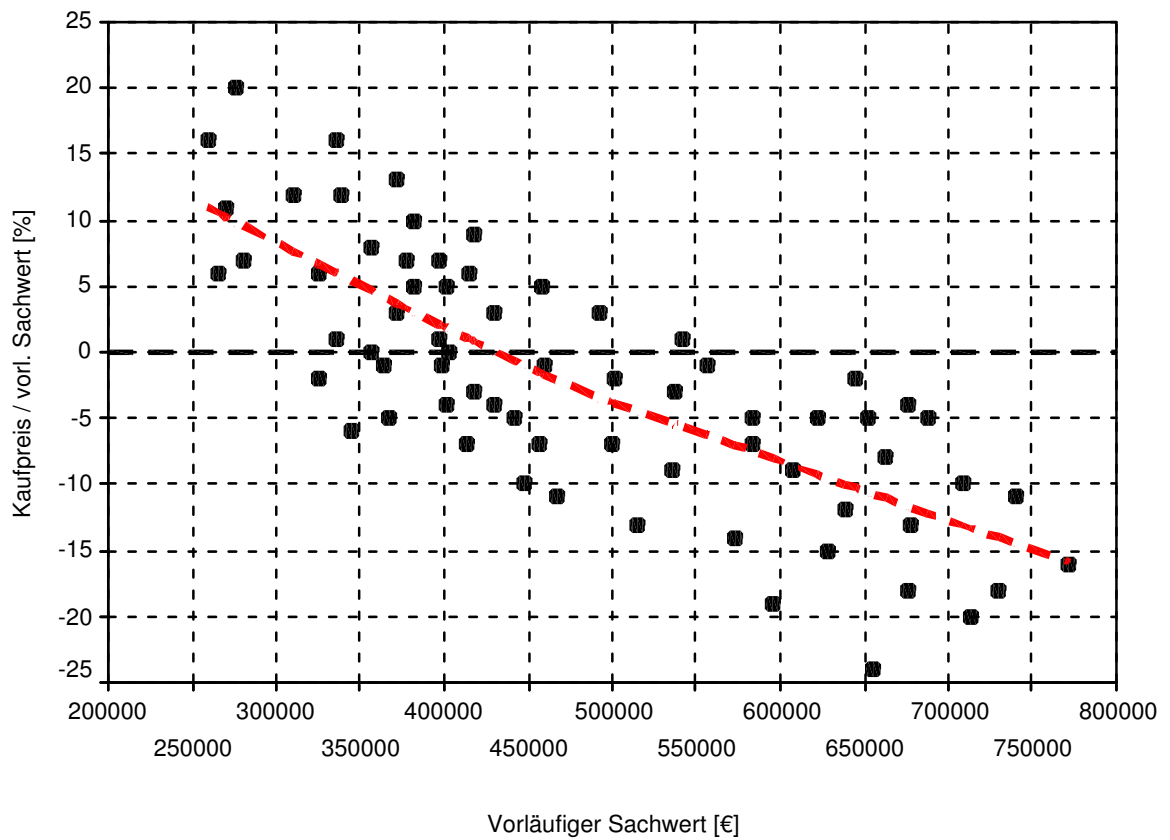
Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2014 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

Der Sachwert wurde nach dem Sachwertmodell (Stand: 16.07.2013) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW ist auf den Internetseiten www.boris.nrw.de veröffentlicht (im Bereich Standardmodelle).

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	Tatsächliches bzw. fiktives Baujahr nach Modernisierung
Gesamtnutzungsdauer	Gebäude: 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte RND Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 der SachwertR
Alterswertminderung	linear
Pkw-Garagen	Zeitwert, soweit sie sich auf dem Grundstück befinden bei separaten Flächen entsprechender Abzug vom Kaufpreis
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 durch die BGF nicht erfasste Bauteile	Herstellungswert
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	Zeitwert
Bodenwert	gem. § 16 (1), (2), (4) ImmoWertV Umrechnung übertiefer Grundstücke gem. Tiefenuntersuchung Seite 49
Grundstücksfläche	marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche d.h. keine Villengrundstücke; Limitierung der Grundstücksfläche auf max. 1.000 m²; Bereinigung der verwendeten Kaufpreise um separate Teilflächen wie etwa Stellplatz- oder Garagenhofflächen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Berücksichtigung nach Marktanpassung

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

58 Kaufpreise aus 2014; Baujahre 1980 - 2006; gute/mittlere Wohnlage

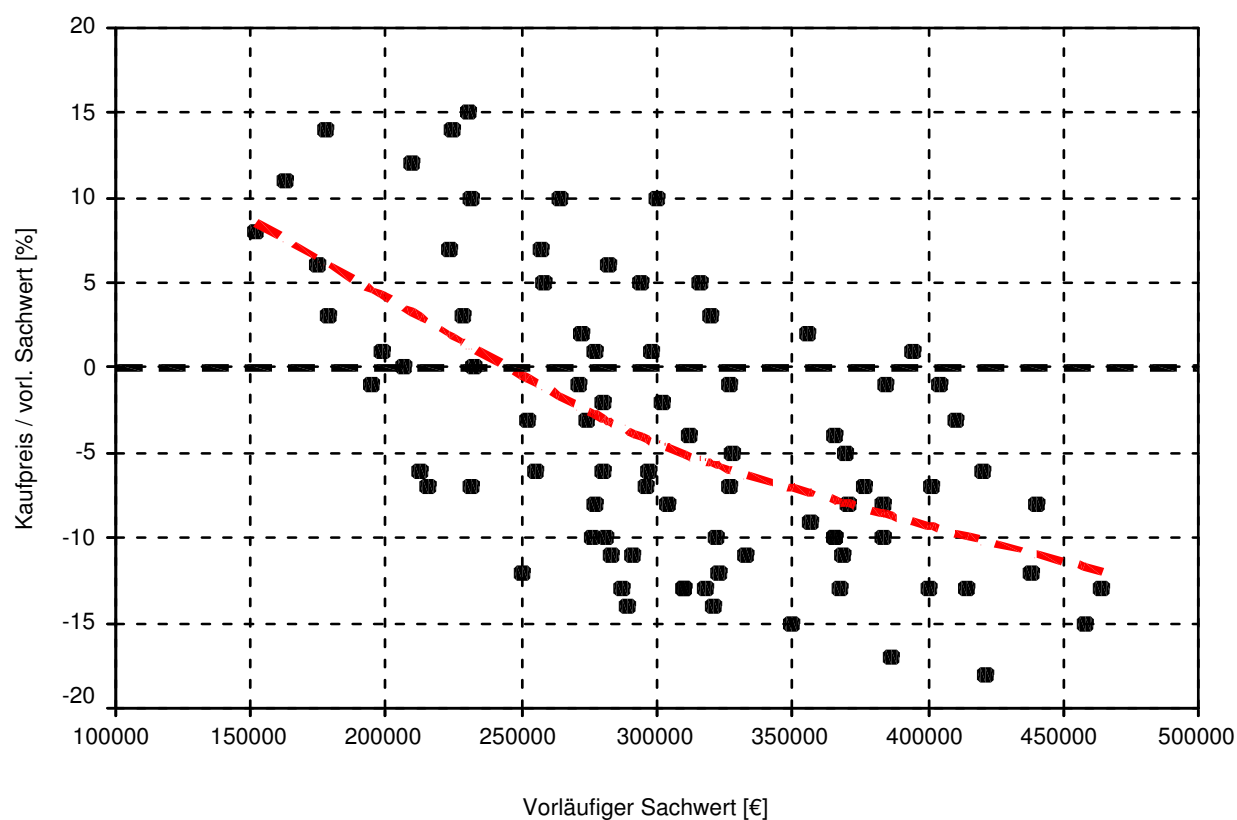


Weitere Kennziffern:

Grundstücksgröße	Ø = 732 m ²	von	400 m ²	bis	980 m ²
Wohnfläche	Ø = 167 m ²	von	100 m ²	bis	315 m ²
Kaufpreise	Ø = 465.000 €	von	283.000 €	bis	700.000 €

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

83 Kaufpreise aus 2014; Baujahre 1960 - 1979; gute/mittlere Wohnlage

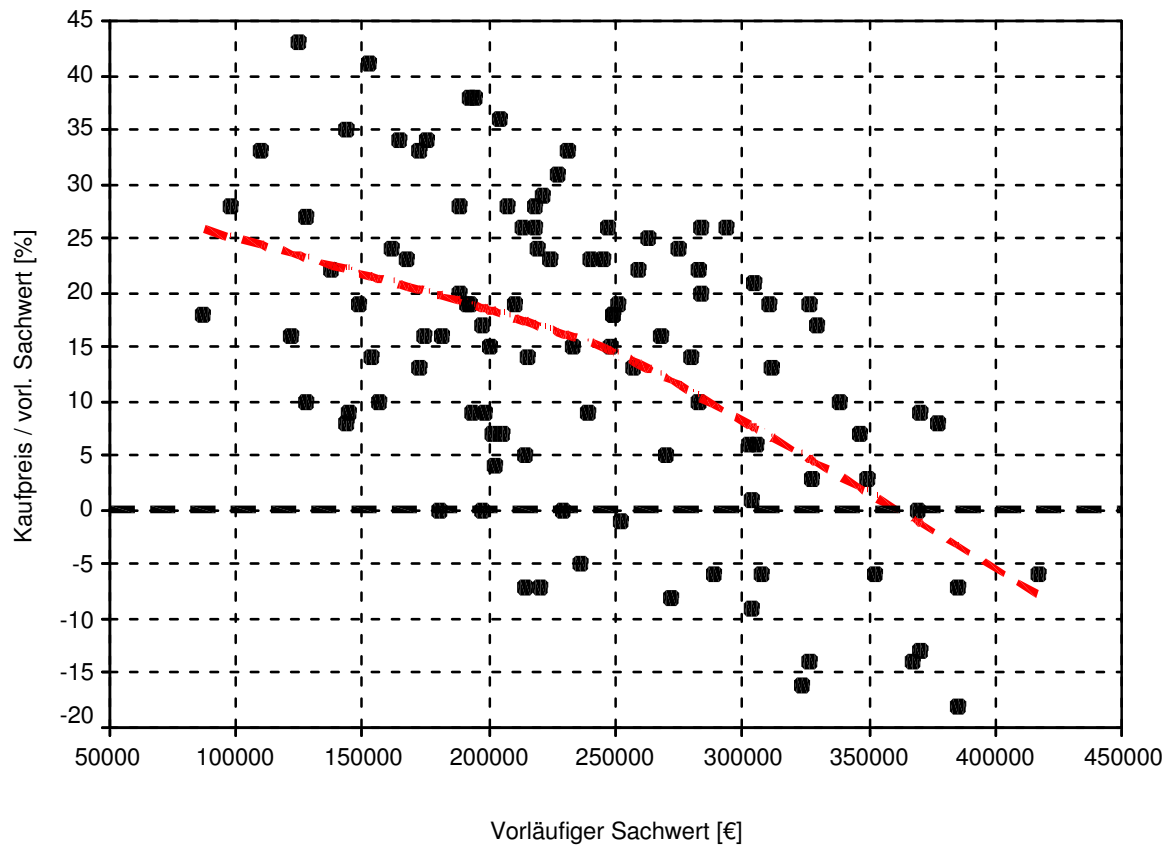


Weitere Kennziffern:

Grundstücksgröße	Ø = 662 m ²	von 340 m ²	bis 990 m ²
Wohnfläche	Ø = 140 m ²	von 84 m ²	bis 228 m ²
Kaufpreise	Ø = 302.000 €	von 200.000 €	bis 405.000 €

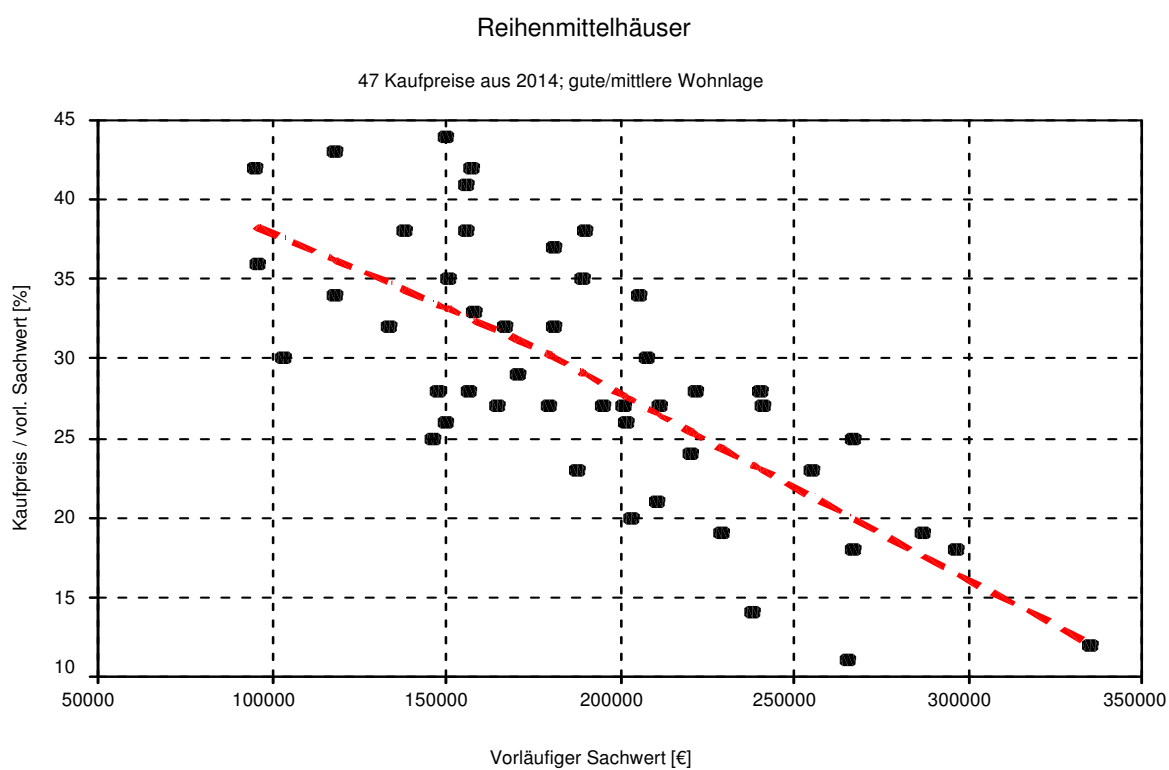
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

95 Kaufpreise aus 2014; gute/mittlere Lage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø = 1981	von 1963	bis 2008
Grundstücksgröße	Ø = 294 m ²	von 176 m ²	bis 600 m ²
Wohnfläche	Ø = 121 m ²	von 66 m ²	bis 174 m ²
Kaufpreise	Ø = 273.000 €	von 125.000 €	bis 408.000 €



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø = 1980	von 1960	bis 2006
Grundstücksgröße	Ø = 206 m ²	von 116 m ²	bis 367 m ²
Wohnfläche	Ø = 113 m ²	von 81 m ²	bis 160 m ²
Kaufpreise	Ø = 246.000 €	von 135.000 €	bis 385.000 €

10 Mietwertübersichten

10.1 Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2010)

10.1.1 Vorbemerkungen

Erläuterungen

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

Nach der Umfrage bei Mietern und/oder Vermietern zu

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

lagen **447 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-Kaltmietten, in denen die Umsatzsteuer und die Nebenkosten nicht enthalten sind.

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

Hinweis:

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

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

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

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

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

Großflächige Ladenlokale im Stadtgebiet		[€/m²]
Gesamtes Stadtgebiet *	300 – 1.400 m²	5 bis 17

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

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

10.1.3 Mietwerte für Gaststätten, Restaurants, Cafés

Lage	Nutzfläche inkl. Nebenräume	€/m²
Zentren Bergisch Gladbach, Bensberg, Refrath	100 - 300 m²	8 bis 19
Stadtkernrandlage	60 - 260 m²	7 bis 13
Nebenzentren	60 - 300 m²	4 bis 10
Wohngebiete, Stadtrandlagen	80 - 125 m²	5 bis 19

10.1.4 Mietwerte für Büros und Praxen

Büroräume / Praxen	€/m²
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)
- klimatechnische 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 [€/m²]	Mittelwert [€/m²]
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 Streuungsbreite 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.

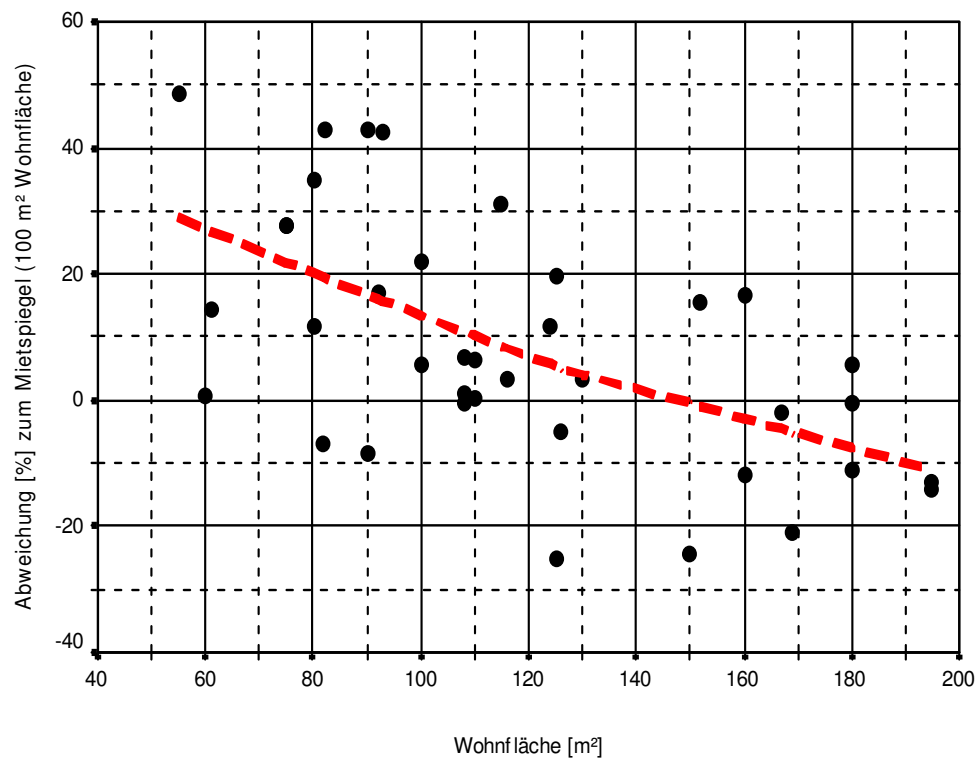
Aus der Sicht der Mieter sind die zur Vermietung angebotenen Anwesen wesentlich attraktiver als Wohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass das Mietniveau durchschnittlich über dem für ausstattungsmäßig vergleichbare Mietwohnungen liegt.

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.

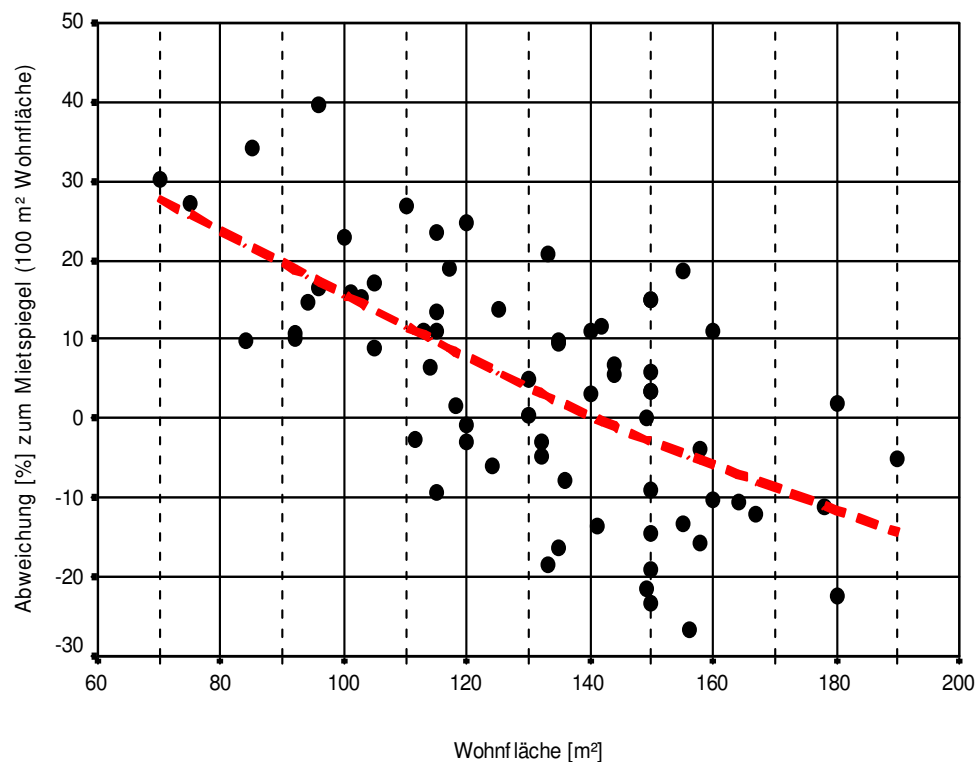
38 Bestandsmieten von freistehenden Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2000 und 2012



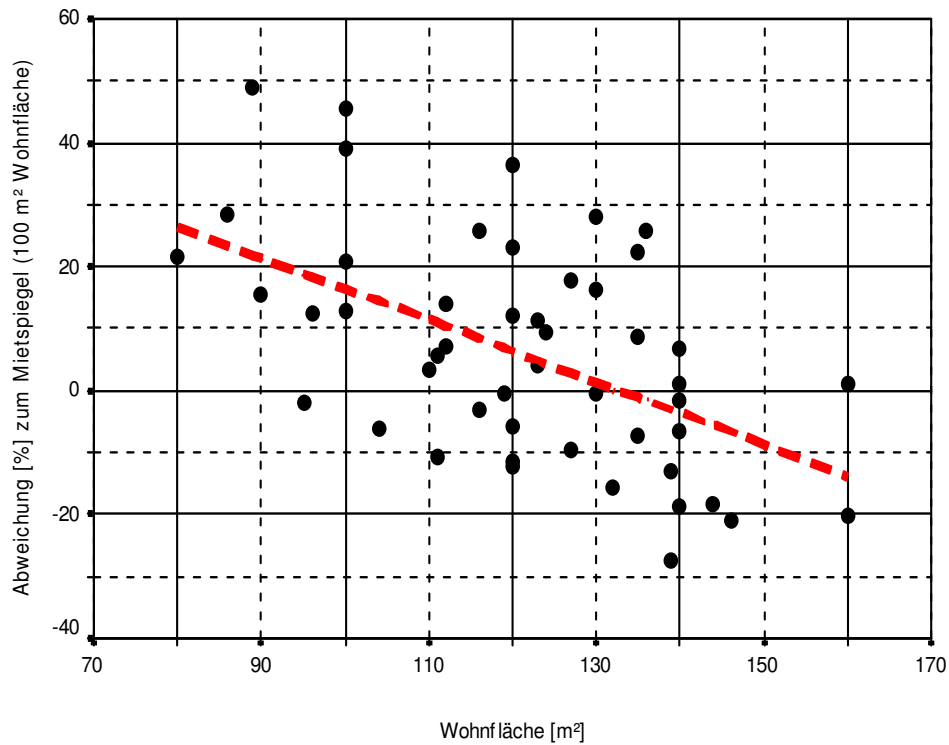
69 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern

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 Erbbaurecht

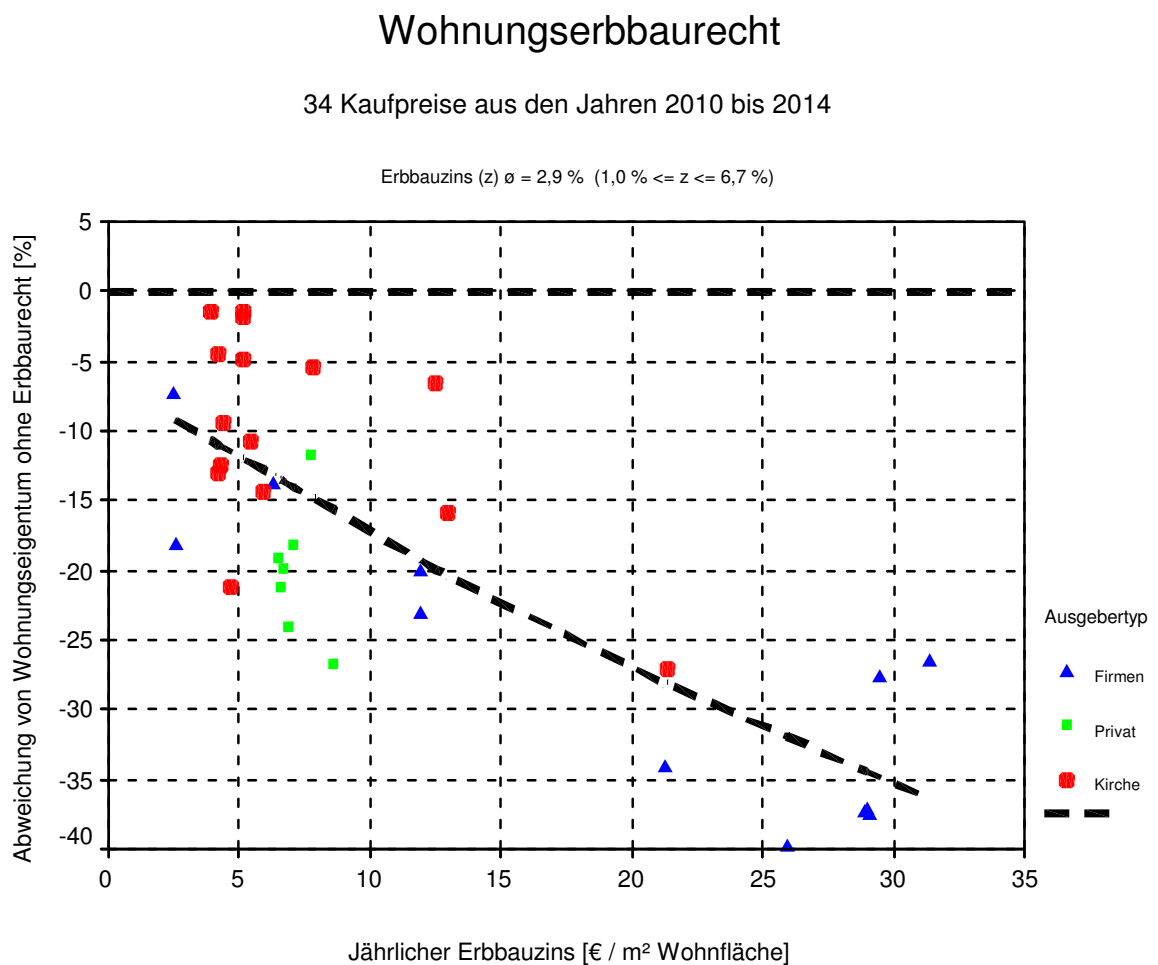
11.1 Vorbemerkung

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

Nachfolgend wird der Einfluss des Erbbaurechtes bei einer Weiterveräußerung untersucht.

11.2 Wohnungserbbaurecht

Der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, dass in Abhängigkeit von der Höhe des jährlichen Erbbauzinses die Kaufpreise der Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken durchschnittlich 10 bis 25 % unter den Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit Eigentumsanteil am Grund und Boden liegen.



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 83 Kauffälle, in denen der Erbbauberechtigte 10 bis 40 Jahre nach der Gründung des Erbbaurechts den Grund und Boden vom Erbbaurechtsgeber 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	72	50 % - 97 %	70 %
Geschäftshäuser, Gewerbe	11	85 % - 120 %	102 %

Kaufpreise vereinbart: 1992 bis 2013

Erbbaurecht begründet: 1961 bis 1992

Laufzeit: 99 Jahre

11.4 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

Die zwischen 2000 und 2014 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	14	0,50 % - 1,90 %	1,30 %
1966 - 1975	12	0,70 % - 1,40 %	1,10 %
1976 - 1985	30	0,90 % - 3,60 %	1,90 %
1986 - 1995	54	1,90 % - 3,70 %	2,60 %
1996 - 2012	6	1,70 % - 5,10 %	3,50 %

12 Käuferkreis

Wohnort der Käufer	Eigentums- wohnungen	Bauplätze	Eigenheime
Bergisch Gladbach	54 %	55 %	61 %
Sonstige Gemeinden im Rhei- nisch-Bergischen Kreis	11 %	8 %	3 %
Köln	18 %	13 %	27 %
Leverkusen	1 %	4 %	3 %
Oberbergischer Kreis und Rhein- Sieg-Kreis	6 %	10 %	1 %
Sonstige	10 %	10 %	5 %

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.

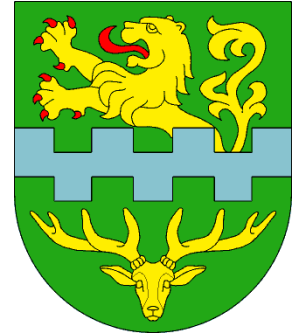
Die mittelzentrale Funktion dokumentiert sich auch in den Verwaltungsstellen von überörtlicher Bedeutung, wie der Kreisverwaltung, des Arbeitsamtes, des Finanzamtes und der drei modern ausgestatteten Krankenhäuser. Weiter ist Bergisch Gladbach Sitz eines Amtsgerichtes. Auch die Bildungseinrichtungen, 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
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
2004	109.826	24.432	2014	110.777	25.446

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 2014) 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 2014)

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 ¹	2,50 - 5,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Overath**

	Euro/m ²
Ladenlokale	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen ¹	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Burscheid**

	Euro/m ²
Ladenlokale	5,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen ¹	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Rösrath**

	Euro/m ²
Ladenlokale	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen ¹	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Gemeinde Kürten**

	Euro/m ²
Ladenlokale	5,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen ¹	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Wermelskirchen**

	Euro/m ²
Ladenlokale	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen ¹	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Stadt Leichlingen**

	Euro/m ²
Ladenlokale	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen ¹	2,00 - 4,00

**Rheinisch-Bergischer Kreis /
Gemeinde Odenthal**

	Euro/m ²
Ladenlokale	5,00 - 12,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen ¹	2,50 - 3,50

Rheinisch-Bergischer Kreis

	Euro
Stellplätze PKW	15,00 - 35,00

¹ Bei speziellen Lager- und Produktionsflächen können die Mietwerte teilweise erheblich von den angegebenen Werten abweichen. In der Regel beginnt der Preis, am Oberwert der jeweils angegebenen Spanne.

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.

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

Grundstücksmarktbericht 2015

Erläuterungen

Allgemeine Erläuterungen

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

Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten können sich insbesondere in den Randlagen sowie in einfachen Wohnlagen ergeben, bei einfachen Wohnlagen soll der Mittelwert der mittleren Wohnlage nicht überschritten werden. Als Randlage gelten dabei die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne besondere Vor- und Nachteile. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Apartments, bei Wohnungen in sehr guten Wohnlagen und bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. **Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 125 m² sind vom Mietspiegel 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 Waschmaschine
- 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 Wärmelieferung, 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 Sanitärreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan).
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein.
- Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Etagenheizung vorhanden sein.

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

5. 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 Abschla- ges 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.