



Grundstücksmarktbericht 2016

für die Stadt Bergisch Gladbach



Kinderdorf Bethanien



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

Grundstücks- marktbericht 2016

**Übersicht über den Grundstücksmarkt
des Jahres 2015 in Bergisch Gladbach**

Beschlossen am 23.02.2016

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

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 2015	
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	Rohbauland und Bauerwartungsland	20
5.3.1	Wertverhältnis Rohbauland / erschließungsbeitragspflichtiges 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	Wiederververkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten	34
7.1.3	Wiederververkaufte 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 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 Mietpreisübersichten

10.1	Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016).....	55
10.1.1	Vorbemerkungen.....	55
10.1.2	Mietpreise für Ladenlokale	56
10.1.3	Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés	59
10.1.4	Mietpreise für Büros und Praxen.....	59
10.1.5	Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen.....	60
10.1.6	Mietpreise für Freigelände.....	60
10.2	Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen	61
10.3	Mietpreise 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	68
11.4	Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr	69

12 Käuferkreis..... 69

13 Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach 70

14 Gebühren..... 71

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2015 wurden in Bergisch Gladbach für insgesamt 349 Millionen Euro Immobilien gehandelt bei einem Flächenumsatz von rd. 97 ha.

Die Anzahl der 1.345 registrierten Kaufverträge liegt rd. 5 % über dem Vorjahresniveau; der Geldumsatz stieg in den wichtigsten Teilmärkten durchschnittlich um 18 % (siehe Seiten 10, 11).

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen, während das Wertniveau, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, um durchschnittlich 8 % gestiegen ist.

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

Bensberg	290 bis 460 €
Refrath	370 bis 480 €
Gladbach	270 bis 400 €
Paffrath /Nußbaum	300 bis 400 €
Schildgen	280 bis 370 €
Hand	290 bis 360 €
Moitzfeld	270 bis 420 €
Herkenrath	230 bis 300 €
Herrenstrunden	215 bis 280 €

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

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz an Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichnet ein Plus von rd. 3,5 %.

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 Plus von jeweils 8 %. Insgesamt war die Preisentwicklung positiv, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 5 %) als auch bei den wiederverkauften Objekten in den kleineren und mittleren (+ 5 %) sowie den großen Wohnanlagen (+ 5 %).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

360 €	und	2.720 €	in großen Wohnanlagen
1.030 €	und	3.850 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
2.580 €	und	4.800 €	bei erstverkauften Wohnungen

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2016 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum siebenundzwanzigsten 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 Bewerungssachverständigen 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 Grundstücksmarktberichten wirkt ein Bediensteter 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 Mietpreisübersichten
- Jährliche Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichts

Derzeit gehören dem Gutachterausschuss 18 Mitglieder an:

Vorsitzender:

N.N.

Stellvertreter Vorsitzender

Dipl.-Ing. Henning Eckmann, Geschäftsführer Gutachterausschuss

Stellvertreter Vorsitzender und ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städtischer Liegenschaftsdirektor

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Philipp Heußer, Architekt

Heinz Peter Hinterecker, Immobilienmakler

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

Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper, Architektin

Eduard Kniffler, 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 ¹

Dipl.-Ing. Doris Zupfer, Architektin

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:

Egon Olbertz, Oberregierungsrat

Axel Steinbüchel, Steueroberinspektor

¹ 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

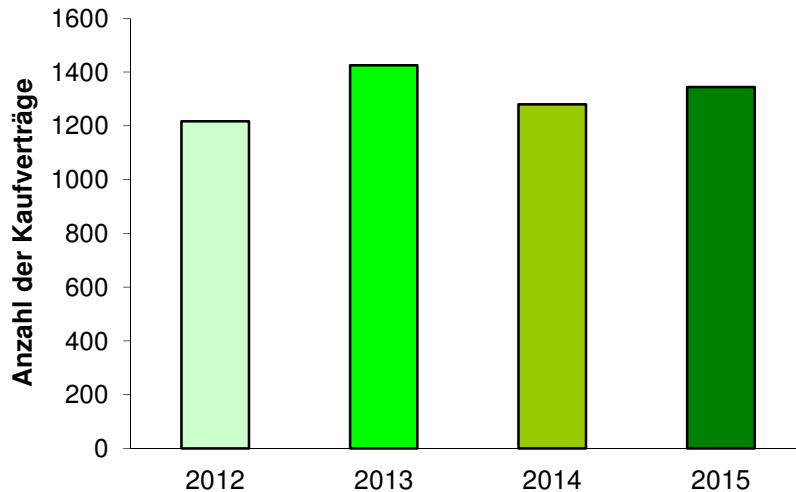
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen.

4 Der Grundstücksmarkt des Jahres 2015

4.1 Entwicklung der Kaufverträge

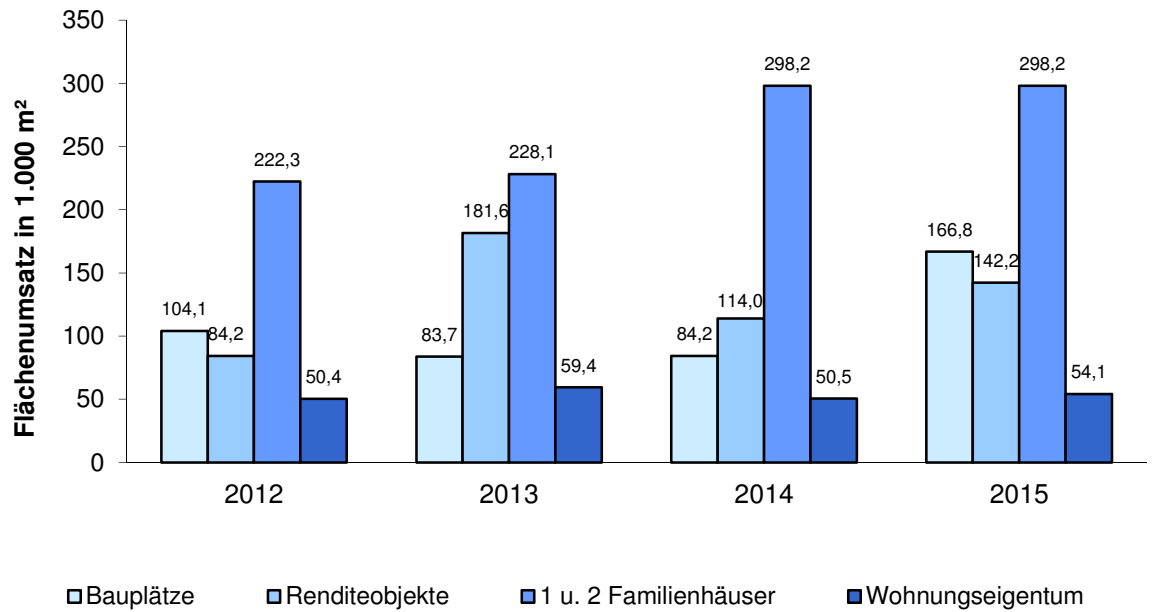
Die Zahl der registrierten Verträge ist im Vergleich zu 2014 um ca. 5 % gestiegen.



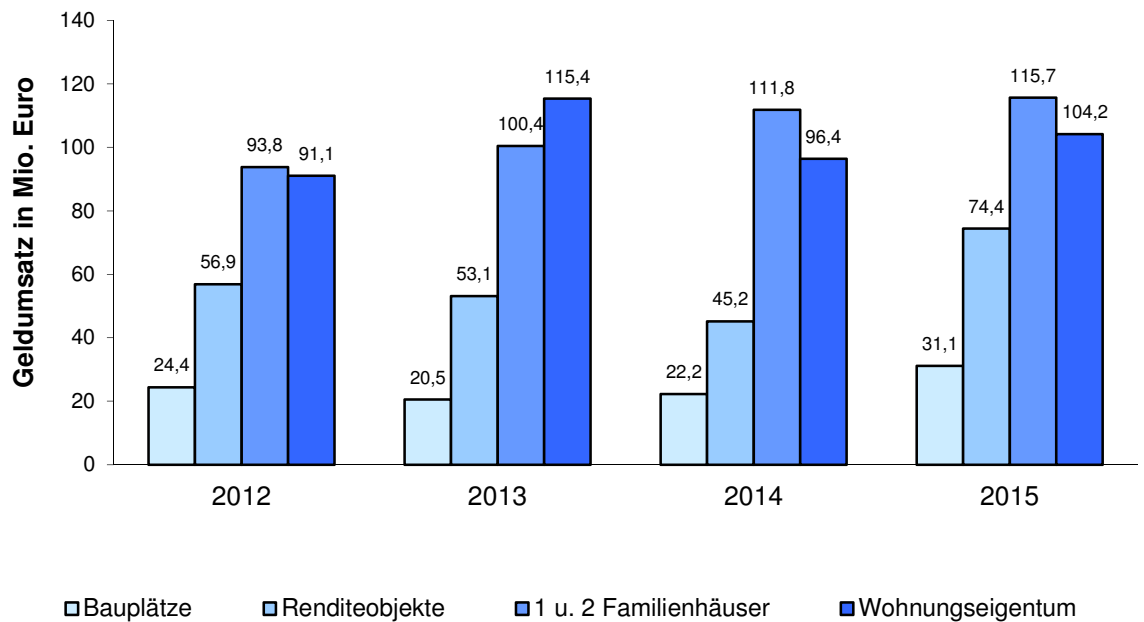
Die Entwicklung der Kaufverträge in den verschiedenen Marktsegmenten kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Art des Kaufvertrages		Anzahl der Kaufverträge							
		2012		2013		2014		2015	
		Anz.	[%]	Anz.	[%]	Anz.	[%]	Anz.	[%]
Unbebaute Grundstücke	Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Rohbauland	84	6,9	81	5,7	76	5,9	72	5,4
	Gewerbebaulandflächen	1	0,1	0	0,0	0	0,0	6	0,4
	Landwirtschaftliche Flächen	9	0,7	6	0,4	4	0,3	5	0,4
	Forstwirtschaftliche Flächen	10	0,8	9	0,6	15	1,2	6	0,4
	Arrondierungsflächen	36	2,9	53	3,7	55	4,3	69	5,1
Bebaute Grundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	310	25,5	328	23,0	343	26,8	340	25,3
	Renditeobjekte	52	4,3	70	4,9	59	4,6	74	5,5
	Wohnungseigentum	586	48,2	761	53,4	601	47,0	649	48,3
Sonstige	Erbbaugrundstücke	23	1,9	21	1,5	25	2,0	35	2,6
	Zwangsversteigerungen	22	1,8	27	1,9	13	1,0	20	1,5
	Sonstige	84	6,9	70	4,9	89	6,9	69	5,1
Verkäufe insgesamt		1.217	100,0	1.426	100,0	1.280	100,0	1.345	100,0

4.2 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte



4.3 Geldumsatz der wichtigsten Teilmärkte



5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

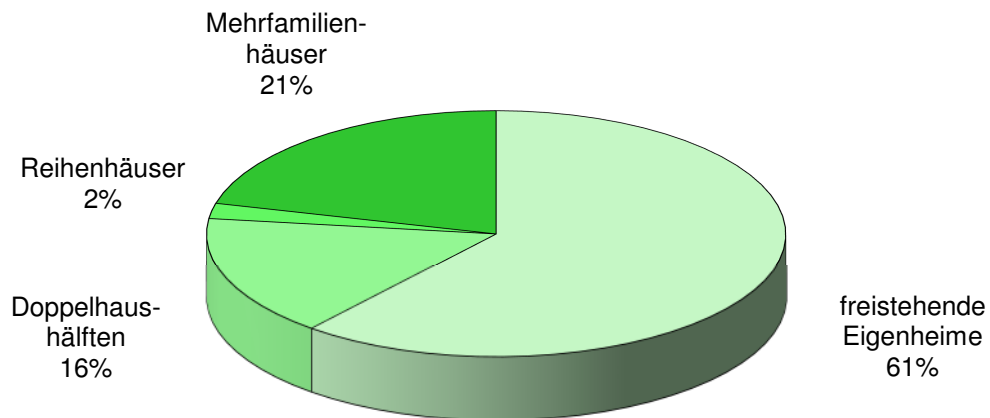
5.1.1 Anzahl, Nutzung und Lage der Baugrundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 67 auswertbaren Grundstücken vor, die 2015 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 67 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 67 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	9	6	3	-
Nußbaum/Paffrath	4	-	4	-
Hand	1	-	-	1
Gladbach	12	9	3	-
Moitzfeld, Löhe, Steinacker	2	1	1	-
Herkenrath	6	6	-	-
Herrenstrunden	1	-	1	-
Bensberg	7	2	5	-
Refrath	25	15	6	4
Summe	67	39	23	5

5.1.2 Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke

Die im Jahr 2015 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	35	9	12 ¹	7 ²
Grundstücksgröße in m²				
- Streuung	347 – 1470	191 - 550	201 - 332	162 - 250
- mittlere Größe	620	340	255	197
Grundstücksbreite in m				
- Streuung	12,9 - 28,0	8,9 - 15,0	7,6 - 12,3	4,6 - 13,3
- mittlere Breite	19,9	11,6	10,1	7,7
Grundstückstiefe in m				
- Streuung	18,2 - 45,4	21,6 - 45,0	21,5 - 34,0	23,2 - 33,8
- mittlere Tiefe	30,2	31,5	26,0	27,5

¹ Kaufpreise aus 2006 - 2015

² Kaufpreise aus 2006 - 2013

5.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise pro Baugrundstück

Geplante Bebauung	Anzahl der Kaufpreise	Preisspanne [€]	Durchschnitt pro Baugrundstück [€]
Freistehendes Eigenheim ¹			
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
2015	34	120.000 bis 370.000	208.000
Doppelhaushälfte ¹			
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
2015	8	120.000 bis 200.000	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 2015 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 Untersuchung der Kaufpreise ergab weiter, dass für Bauland im Außenbereich

rd. 50 % bis 85 % (Mittelwert 65 %)

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 120 Kauffälle der Jahre 2006 bis 2015 berücksichtigt.

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

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

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

5.2.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

In der nachfolgenden Abbildung sind 30 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2006 und 2015 vereinbart wurden.

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

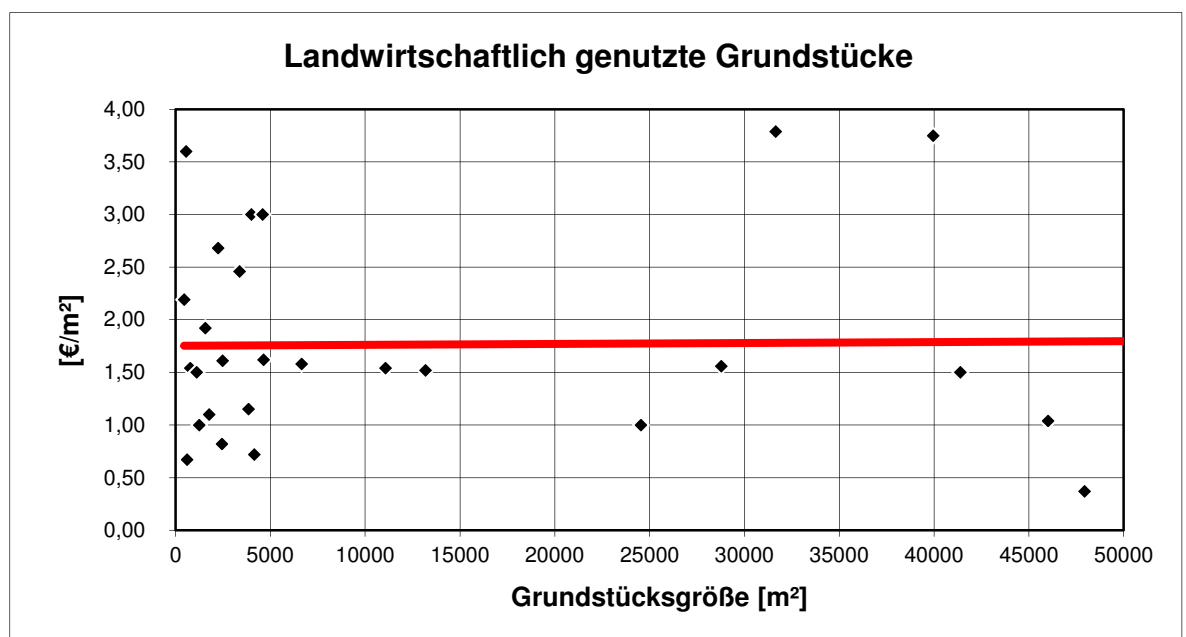
Der Wert dieser Flächen wird auch als innerlandwirtschaftlicher Wert bezeichnet.

Der Mittelwert beträgt

rd. 1,80 €/m².

Die Streubreite liegt zwischen

rd. 0,40 - 3,80 €/m².



5.2.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Wie aus der Abbildung zu entnehmen ist, lagen zwischen 2006 und 2015 die ausgehandelten Kaufpreise (64 Käuffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

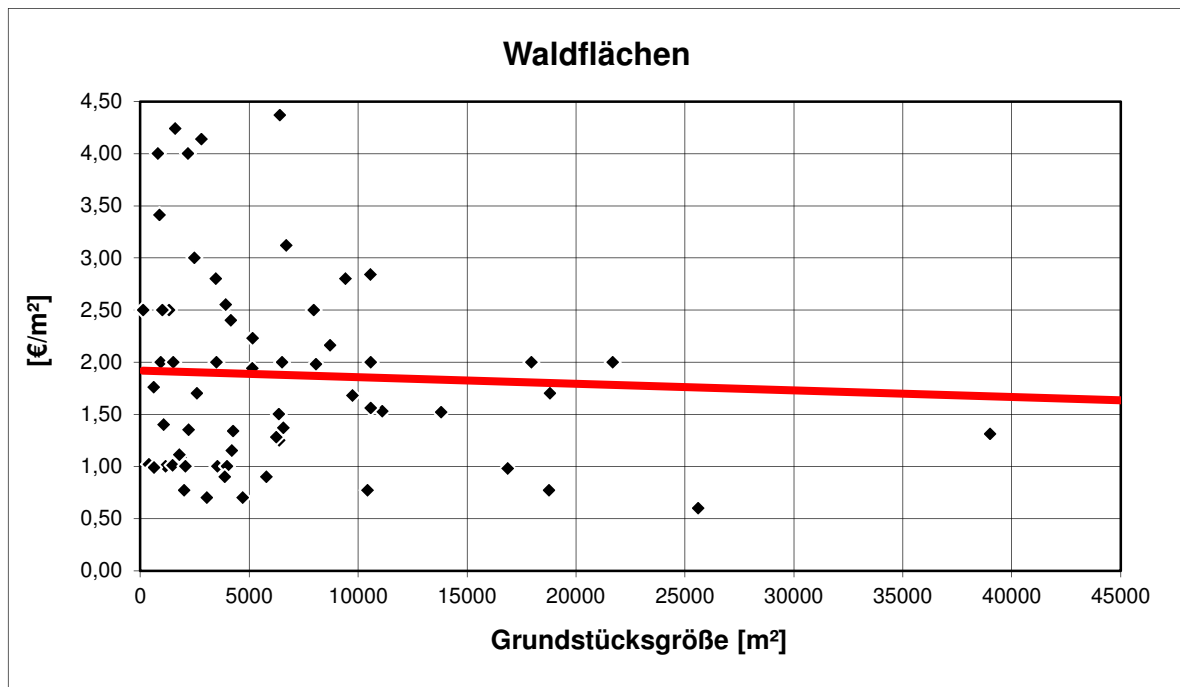
rd. 0,60 und 4,40 €/m².

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

Der Durchschnittspreis für Forstflächen ohne Aufwuchs beträgt

0,50 €/m².

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



5.2.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Es liegen 26 Kaufpreise aus den Jahren 2006 bis 2015 vor. Die Abbildung verdeutlicht, dass sich der Quadratmeter-Preis mit zunehmender Grundstücksgröße verringert.

Es handelt sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs.1 der ImmoWertV, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

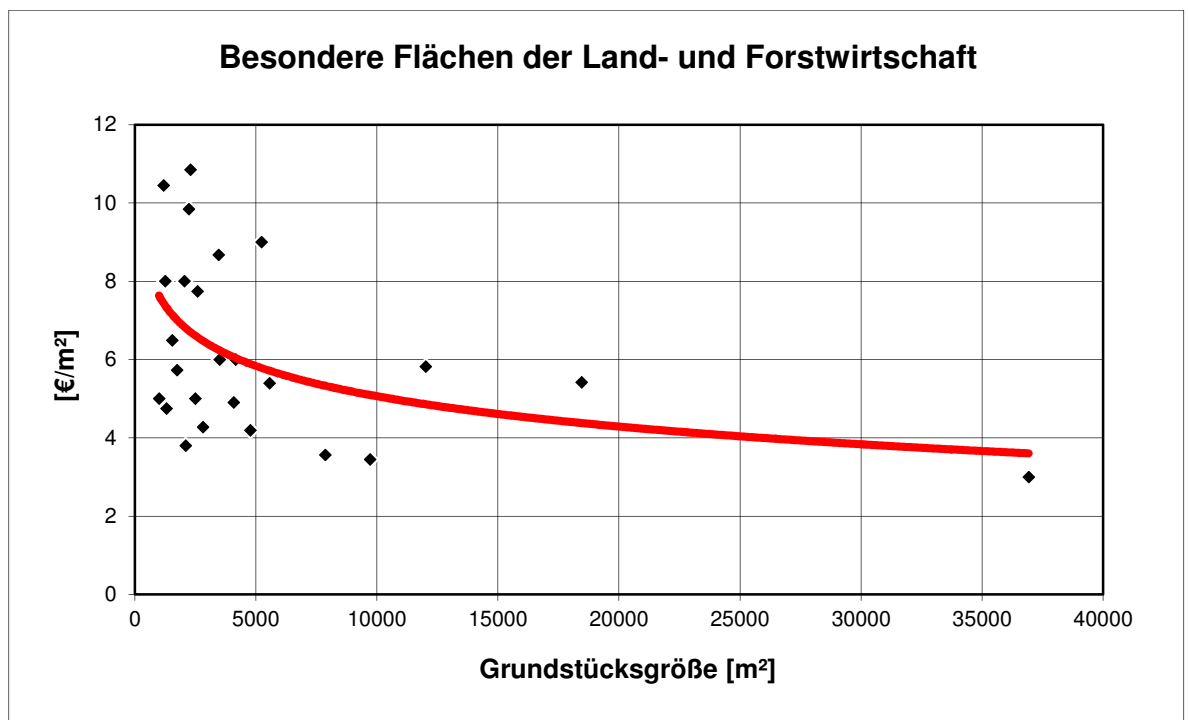
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeit Zwecken sowie der Hobby Pferdehaltung.

Der Mittelwert beträgt

6,30 €/m².

Die Preise streuen zwischen

3,00 - 10,90 €/m².



5.3 Rohbauland und Bauerwartungsland

5.3.1 Wertverhältnis Rohbauland / erschließungsbeitragsfreies Bauland

Die Kaufpreissammlung lässt erkennen, dass der Abschluss von Kaufverträgen über größere Bauerwartungslandflächen¹ seit einigen Jahren im Stadtgebiet praktisch 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 25 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 01.01.2016 zwischen

110 und 280 €/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

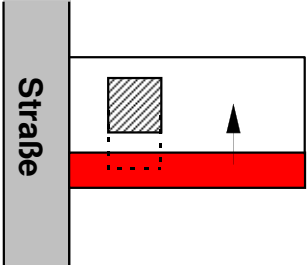
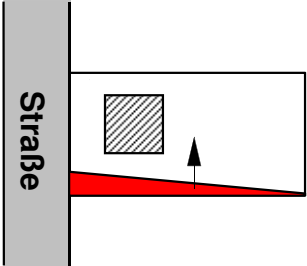
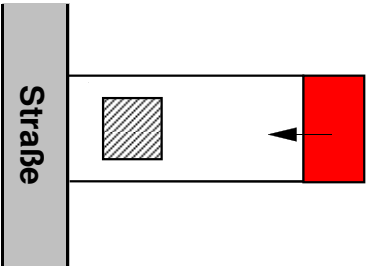
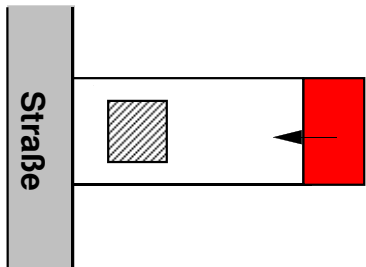
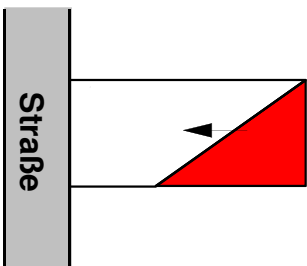
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2011 - 2015) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende Hauptgruppen unterteilt:

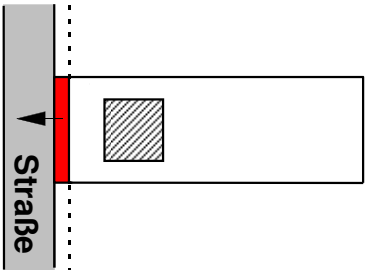
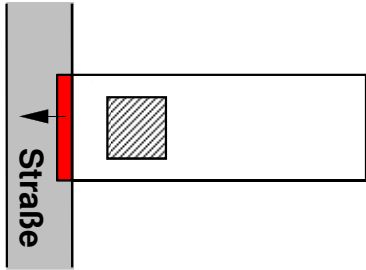
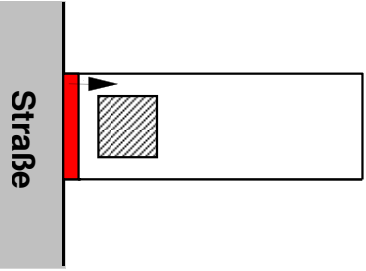
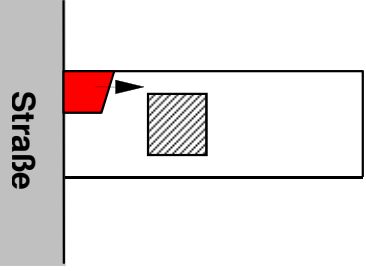
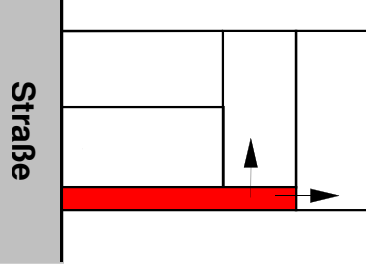
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Private Erschließungsflächen

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.

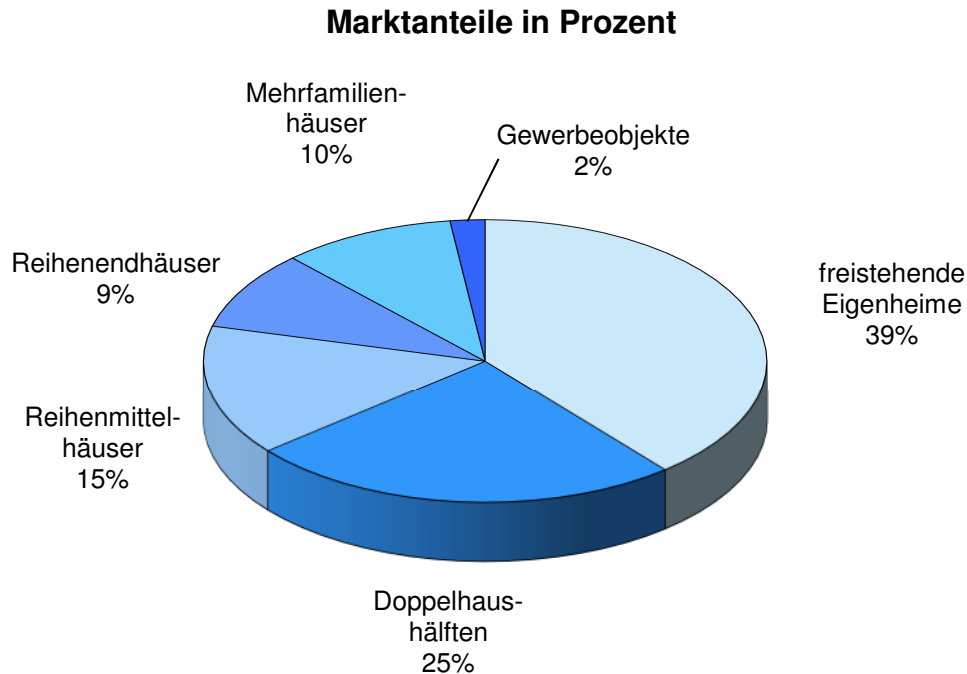
Die in den Kaufverträgen vereinbarten Quadratmeter-Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen prozentualen Preisspannen.

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	18	98 % 62 - 149 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	7	55 % 36 - 68 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	34	23 % 12 - 38 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	15	11 % 4 - 20 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken (Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern)	5	92 % 81 - 103 %	

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	21 % 15 - 25 %	
b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	47	14 % 8 - 29 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	18	30 % 20 - 40 %	
d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	10	34 % 14 - 50 %	
4. Private Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	6	50 % 20 - 100 %	

6 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2015 liegen dem Gutachterausschuss 388 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
2011	0	12	5	8	25
2012	1	19	5	9	34
2013	0	25	2	2	29
2014	0	7	9	7	23
2015	3	7	4	5	19

Wiederverkauf					
Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2011	106	83	39	37	265
2012	144	71	28	33	276
2013	151	68	34	45	298
2014	176	87	26	41	330
2015	150	89	29	53	321

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
2015	290 - 305	140	2.780 – 2.800	2.790	3
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 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
2015	190 - 215	115	3.100 – 3.900	3.500	4

Reihenhäuser

Kauf-jahr	Haustyp	Grundstücksgröße [m²]	Wohnfläche [m²]	Spanne [€/m²]	Mittelwert [€/m²]	Anz.
Stadtteil Refrath / Frankenforst						
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
2015	Endhaus	175 - 365	115 - 125	3.350 - 3.600	3.450	4
	Mittelhaus	110 - 185	105 - 125	3.000 - 3.450	3.200	5
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

6.1.2.2 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern

Wertänderung gegenüber 2014: + 3 %

In die Untersuchungen gingen Kaufpreise von 2011 bis 2015 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2015 umgerechnet wurden.

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser 14 - 61 %, Mittelwert 34 %

Reihenmittelhäuser 14 - 60 %, Mittelwert 28 %

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser 120 - 400 m², Mittelwert 285 m²

Reihenmittelhäuser 116 - 300 m², Mittelwert 200 m²

Ursprungsbaupjahr 1960 - 2008

Ausstattung mittel bis gut

Kaufpreise Reihenmittelhäuser						
Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]
80 - 95 m ²	7	185.000 - 233.000	205.000	5	215.000 - 250.000	236.000
96 - 105 m ²	6	182.000 - 263.000	244.000	5	229.000 - 280.000	250.000
106 - 115 m ²	7	231.000 - 288.000	248.000	9	240.000 - 322.000	284.000
116 - 125 m ²	8	239.000 - 300.000	271.000	8	254.000 - 320.000	289.000
126 - 135 m ²	3	250.000 - 295.000	275.000	6	260.000 - 375.000	312.000
136 - 160 m ²	7	250.000 - 310.000	282.000	7	300.000 - 350.000	323.000

Kaufpreise Reihenendhäuser						
Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]
80 - 95 m ²	4	236.000 - 245.000	240.000	10	206.000 - 327.000	274.000
96 - 105 m ²	12	170.000 - 308.000	252.000	5	265.000 - 316.000	282.000
106 - 115 m ²	10	206.000 - 320.000	260.000	7	276.000 - 332.000	289.000
116 - 125 m ²	14	220.000 - 340.000	276.000	7	290.000 - 380.000	332.000
126 - 135 m ²	10	235.000 - 350.000	300.000	4	319.000 - 390.000	342.000
136 - 160 m ²	6	273.000 - 370.000	310.000	5	296.000 - 410.000	358.000

6.1.2.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften**Wertänderung gegenüber 2014: + 7 %**

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 20 - 65 %, Mittelwert 40 %

Ursprungsbaupjahr 1965 - 2008

Grundstücksgröße 180 bis 400 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	179.000 - 320.000	244.000	2.280 ± 450	10
	131 - 180 m ²	225.000 - 340.000	266.000	1.640 ± 350	9
gut	90 - 130 m ²	247.000 - 340.000	286.000	2.390 ± 380	8
	131 - 180 m ²	268.000 - 398.000	338.000	2.380 ± 290	12
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	214.000 - 300.000	269.000	2.490 ± 220	6
	131 - 180 m ²	360.000 - 385.000	375.000	2.510 ± 160	4
gut	90 - 130 m ²	320.000 - 366.000	334.000	2.630 ± 190	5
	131 - 180 m ²	370.000 - 470.000	372.000	2.500 ± 520	8

Grundstücksgröße 401 bis 800 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	214.000 - 300.000	240.000	2.150 ± 290	11
	131 - 180 m ²	240.000 - 361.000	300.000	2.000 ± 310	10
gut	90 - 130 m ²	248.000 - 333.000	287.000	2.560 ± 310	6
	131 - 180 m ²	320.000 - 370.000	334.000	2.120 ± 190	5
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	253.000 - 326.000	285.000	2.820 ± 270	5
	131 - 180 m ²	294.000 - 340.000	315.000	1.890 ± 250	6
gut	90 - 130 m ²	328.000 - 400.000	374.000	3.330 ± 620	4
	131 - 180 m ²	382.000 - 532.000	450.000	2.320 ± 570	6

6.1.2.4 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen**Wertänderung gegenüber 2014: + 5 %**

Die Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 31 - 70 %, Mittelwert 53 %

Ursprungsbaupjahr 1955 - 2008

Grundstücksgröße 300 bis 500 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	240.000 - 275.000	255.000	2.550 ± 140	6
	131 - 180 m ²	195.000 - 305.000	260.000	1.730 ± 200	8
	181 - 250 m ²	220.000 - 370.000	280.000	1.400 ± 380	5
gut	90 - 130 m ²	280.000 - 310.000	295.000	2.700 ± 170	7
	131 - 180 m ²	275.000 - 365.000	320.000	2.190 ± 290	6
	181 - 250 m ²	270.000 - 415.000	330.000	1.470 ± 310	4
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	220.000 - 320.000	280.000	2.740 ± 260	7
	131 - 180 m ²	220.000 - 410.000	305.000	2.030 ± 390	9
	181 - 250 m ²	280.000 - 430.000	350.000	1.580 ± 330	3
gut	90 - 130 m ²	325.000 - 440.000	380.000	3.150 ± 370	8
	131 - 180 m ²	335.000 - 475.000	410.000	2.860 ± 450	8
	181 - 250 m ²	390.000 - 480.000	425.000	2.150 ± 170	6

Grundstücksgröße 501 bis 700 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	302.000 - 320.000	310.000	2.700 ± 270	4
	131 - 180 m ²	250.000 - 370.000	300.000	1.930 ± 380	10
	181 - 250 m ²	285.000 - 405.000	360.000	1.730 ± 280	5
gut	90 - 130 m ²	235.000 - 460.000	325.000	3.080 ± 620	9
	131 - 180 m ²	340.000 - 440.000	395.000	2.600 ± 320	8
	181 - 250 m ²	365.000 - 640.000	490.000	2.170 ± 500	7
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	250.000 - 355.000	315.000	2.870 ± 470	8
	131 - 180 m ²	345.000 - 420.000	370.000	2.700 ± 270	5
	181 - 250 m ²	325.000 - 470.000	395.000	2.070 ± 430	7
gut	90 - 130 m ²	320.000 - 470.000	380.000	3.300 ± 570	7
	131 - 180 m ²	320.000 - 490.000	400.000	2.720 ± 330	9
	181 - 250 m ²	400.000 - 710.000	530.000	2.450 ± 460	10

Grundstücksgröße 701 bis 900 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	205.000 - 370.000	280.000	2.540 ± 560	12
	131 - 180 m ²	250.000 - 400.000	320.000	2.130 ± 380	7
	181 - 250 m ²	305.000 - 435.000	360.000	1.660 ± 280	7
gut	90 - 130 m ²	310.000 - 385.000	335.000	3.150 ± 320	5
	131 - 180 m ²	355.000 - 440.000	400.000	2.600 ± 310	8
	181 - 250 m ²	445.000 - 550.000	485.000	2.340 ± 290	6
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	295.000 - 415.000	350.000	3.070 ± 350	8
	131 - 180 m ²	330.000 - 470.000	385.000	2.580 ± 380	5
	181 - 250 m ²	320.000 - 470.000	395.000	2.040 ± 240	7
gut	90 - 130 m ²	370.000 - 430.000	395.000	3.250 ± 160	5
	131 - 180 m ²	410.000 - 465.000	435.000	2.760 ± 370	5
	181 - 250 m ²	485.000 - 620.000	540.000	2.520 ± 470	9

Grundstücksgröße über 900 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	260.000 - 350.000	315.000	2.810 ± 400	7
	131 - 180 m ²	310.000 - 440.000	370.000	2.250 ± 400	6
	181 - 250 m ²	290.000 - 475.000	370.000	1.810 ± 500	6
gut	90 - 130 m ²	345.000 - 450.000	410.000	3.670 ± 560	6
	131 - 180 m ²	350.000 - 480.000	410.000	2.510 ± 340	8
	181 - 250 m ²	390.000 - 580.000	465.000	2.000 ± 310	5
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	320.000 - 410.000	360.000	3.250 ± 250	5
	131 - 180 m ²	320.000 - 630.000	460.000	2.920 ± 620	12
	181 - 250 m ²	370.000 - 650.000	470.000	2.210 ± 830	7
gut	90 - 130 m ²	395.000 - 480.000	435.000	4.070 ± 490	7
	131 - 180 m ²	430.000 - 590.000	525.000	3.400 ± 400	6
	181 - 250 m ²	485.000 - 750.000	600.000	2.600 ± 680	9

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/oder ruhigen Wohngebieten

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

7.1.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen

Wertänderung gegenüber 2014: + 5 %

Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten				
Lage	Kaufjahr	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Streuung [€/m²]
mittlere Wohnlage in den Stadt- teilen Schildgen, Gladbach, Paf- frath, Hand	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
	2015	47	3.085	2.580 - 3.580
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	2012	22	3.250	2.710 - 4.180
	2013	44	3.280	2.960 - 4.120
	2014	27	3.350	3.070 - 4.060
	2015	22	3.260	3.070 - 3.560
gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg	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
	2015	6	3.940	2.800 - 4.800
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	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
	2015	7	3.740	3.470 - 3.980

7.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten

Wertänderung gegenüber 2014: + 5 %

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	20	1.440 1.150 - 1.790	80 55 - 120
	1978 - 1990	33	1.790 1.240 - 2.400	80 50 - 120
	1991 - 2007	21	2.000 1.230 - 2.860	65 40 - 90
gute Wohnlage in den Stadtteilen Gladbach, Schildgen, Paffrath, Hand	1966 - 1975	5	1.540 1.110 - 2.030	80 40 - 110
	1976 - 1990	5 ¹	2.060 1.740 - 2.600	120 100 - 145
	1991 - 2005	9	2.210 1.830 - 2.650	95 50 - 120
mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath	1970 - 1985	4	1.480 1.400 - 1.630	90 80 - 110
	1986 - 2000	5	1.730 1.430 - 2.120	75 50 - 90
gute Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath	1970 - 1990	7	1.420 1.030 - 1.780	80 50 - 100
	1991 - 2005	8	1.880 1.790 - 2.100	90 65 - 120
mittlere Wohnlage im Stadtteil Refrath	1960 - 1990	20	1.650 1.040 - 2.200	80 50 - 120
	1991 - 2002	5	2.070 1.440 - 2.780	80 50 - 120
gute Wohnlage im Stadtteil Refrath	1960 - 1985	17	1.850 1.480 - 2.320	95 55 - 130
	1990 - 2003	7	2.650 2.390 - 3.000	90 65 - 120
mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg	1960 - 1985	8	1.690 1.390 - 1.980	85 50 - 120
	1990 - 2008	10	1.900 1.250 - 2.480	85 50 - 120
gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg	1970 - 1990	9 ²	1.650 1.230 - 1.990	80 50 - 105
	1991 - 2000	5	2.480 1.740 - 3.850	85 70 - 120

¹ Kaufpreise aus 2013 bis 2015

² Kaufpreise aus 2014, 2015

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	2015 7	1970	60 - 120	nein	1.120	870 - 1.330
	Kempener Str. 203 - 207 Katterbachstraße 1 - 9	2015 5	1972	75 - 85	nein	1.410	1.170 - 1.595
	Am Katterbach 62 - 76	2015 5	1972	75 - 85	nein	1.520	1.160 - 1.650
2	Peter-Walterscheidt-Str. 19	2015 6	1973	80 - 110	nein	1.030	570 - 1.030
	Von-Ketteler-Str. 3 - 17	2014, 2015 5	1972	60 - 120	nein	1.320	1.280 - 1.430
	Willy-Brandt-Straße	2013 5	2001 - 2005	75 - 100	nein	2.010	1.740 - 2.100
3	Mülheimer Straße	2015 14	1975	40 - 100	nein	650	380 - 940
4	Marienhöhe	2015 8	1960	85 - 110	nein	830	660 - 950
5	Rommerscheider Straße	2012 - 2014 8	1978	50 - 115	nein	1.620	1.190 - 2.020
6	Hauptstraße	2015 5	1982	60 - 90	ja	1.110	1.070 - 1.140
	Sonnenweg	2015 9	1973	50 - 135	nein	1.220	1.020 - 1.100
7	Auf der Kaule 13 - 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	2015 12	1972	45 - 100	nein	1.230	880 - 1.410
8	In der Taufe	2015 8	1967, 1972	35 - 100	nein	1.320	880 - 1.390
		2015 3	1980	70 - 80	nein	1.390	1.350 - 1.420
		2013 - 2015 6	1993	60 - 85	nein	1.810	1.600 - 2.120
	Dolmanstraße	2014, 2015 3	1973	60 - 65	nein	1.180	1.065 - 1.250
		2013 - 2015 4	1992	30 - 65	nein	2.370	2.300 - 2.530
	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	2013 - 2015 4	1961	65 - 80	nein	1.400	1.270 - 1.520
	An der Wallburg	2015 7	1961	30 - 70	nein	1.200	890 - 1.570
10	Lustheide 1 - 7	2015 3	1971	55 - 80	nein	1.660	1.520 - 1.820
	Lustheide 95 - 105	2014, 2015 6	1972	40 - 95	nein	1.160	730 - 1.740

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten							
lfd. Nr.	Bereich	Bezugsjahr/ Anzahl	Bau- jahr	Wohn- fläche	Erb- bau	Mittel [€/m²]	Streuung [€/m²]
11	Beethovenstraße	2015 6	1983 - 1985	55 - 85	nein	1.650	1.300 - 1.920
	Kurt-Schumacher-Straße	2015 4	1981 - 1984	30 - 60	nein	1.270	1.000 - 1.400
	Kurt-Schumacher-Straße/ Beethovenstraße	2015 5	1979 - 1984	45 - 60	ja	1.310	960 - 1.510
	Mozartstraße	2013 - 2015 5	1963	80 - 100	nein	1.340	1.160 - 1.560
	Schubertstraße 2 - 30	2015 12	1968	60 - 100	nein	1.350	1.260 - 1.640
	Schubertstraße 1 - 11	2015 6	1964	70 - 100	nein	1.560	1.330 - 1.940
12	Max-Joseph-Straße, Elisabethstraße, Karl-Philipp-Straße	2014, 2015 6	1968 - 1971	35 - 130	nein	1.490	1.240 - 1.760
13	Overather Straße	2012 - 2015 7	1983	65 - 135	nein	1.430	1.020 - 1.910
14	Reginharstraße, Giselbertstraße	2015 35	1970 - 1973	40 - 120	nein	540	360 - 760
	Giselbertstraße 28 - 38	2014, 2015 5	1995	80 - 115	nein	1.950	1.520 - 2.720
15	Habichtweg	2015 5	1976	50 - 85	nein	1.150	860 - 1.620
16	Schloßstraße	2015 4	1974, 1983	60 - 125	nein	1.640	1.390 - 1.950
	Im Bungert	2008 - 2015 6	1971	50 - 100	nein	1.250	840 - 1.830
	Steinstraße	2013 - 2015 6	1970	60 - 80	nein	1.220	1.100 - 1.460
17	Wiesenwinkel	2014, 2015 4	1972	75 - 90	nein	1.430	1.220 - 1.630

7.2 Teileigentum

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

Art	Erstverkauf			Wiederverkauf		
	An- zahl	Mittelwert [€]	Streuung [€]	An- zahl	Mittelwert [€]	Streuung [€]
Tiefgaragenstellplatz	47	17.000	8.800 - 20.000	60	8.500	3.000 - 20.000
Pkw-Garage	11	14.300	8.100 - 18.500	15	8.500	5.000 - 12.500
Carport	7	8.000	7.800 - 9.000	7	7.500	3.000 - 10.000
Stellplatz im Freien	21	5.000	2.000 - 8.100	16	4.400	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 23.02.2016 zonale Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2016.

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.. Im Internet können die Bodenrichtwerte für ganz NRW unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen 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 01.01.2016

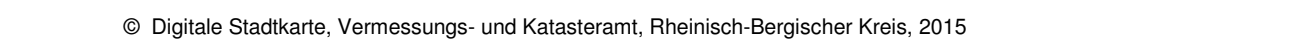
278	Bodenrichtwerte in Wohngebieten
46	Bodenrichtwerte in Mischgebieten
23	Bodenrichtwerte in Kerngebieten
19	Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten
1	Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
1	Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Die Darstellungsformen und Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

W II 17/35

Die Abkürzungen im Nenner des Bruches haben folgende Bedeutung:

W = Wohngebiet

Grundstücksmarktbericht 2016 39

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 23.02.2016 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: 01.01.2016			
Lage	gut [€]	mittel [€]	mäßig [€]
Stadtteil Refrath			
Eidechsenweg	480		
Kicke		430	
Lustheide			390
Stadtteil Gladbach			
Schreibersheide	380		
An der Engelsfuhr		310	
Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße)			280
Stadtteil Bensberg			
Moureauxstraße	450		
Milchborntalweg		370	
Saaler Straße			350

Gewerbliche Bauflächen			
Stand: 01.01.2016			
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:

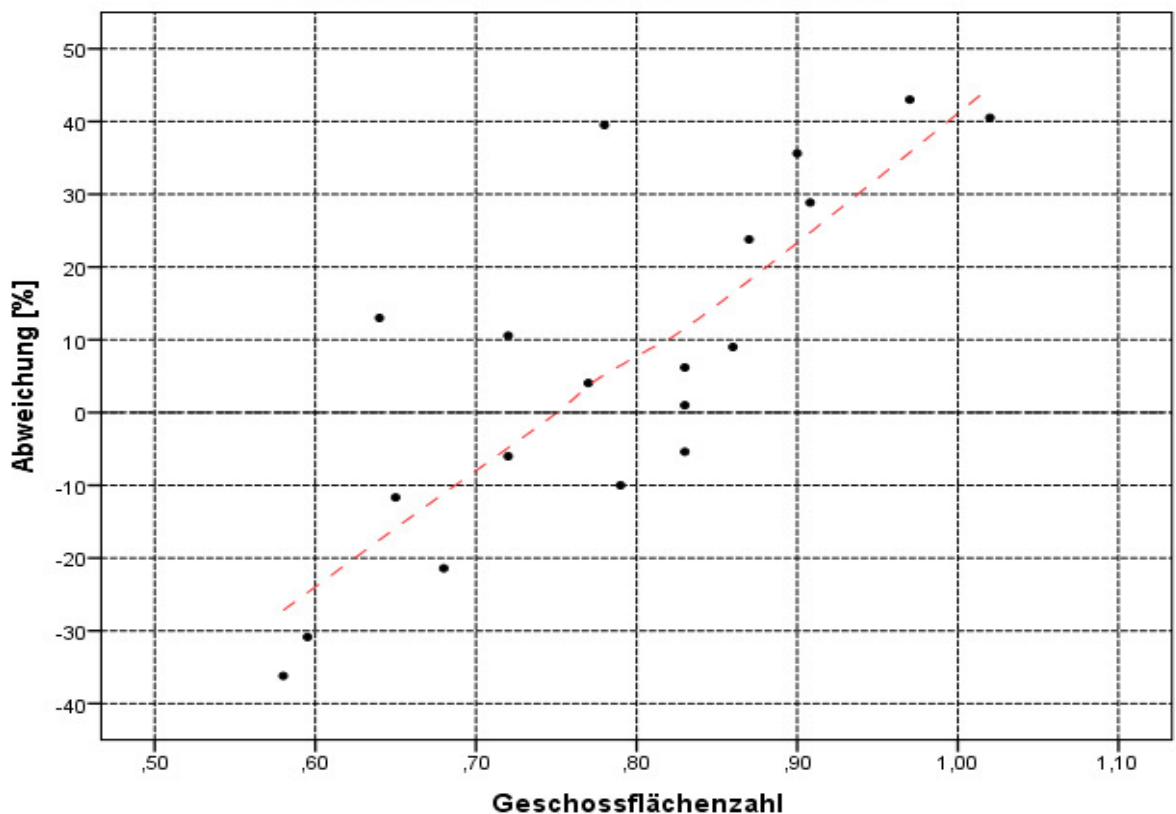
Der **Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche** liegt, von einigen Ausreißern abgesehen, in den einzelnen Stadtteilen 2011 - 2015 zwischen

	Kauffälle	Spanne	Mittelwert
Bensberg / Refrath	20	410 - 950 €	630 €
Gladbach / Schildgen	15	210 - 650 €	420 €

Die Spanne von 210 bis 950 € **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 2014 ermittelt.

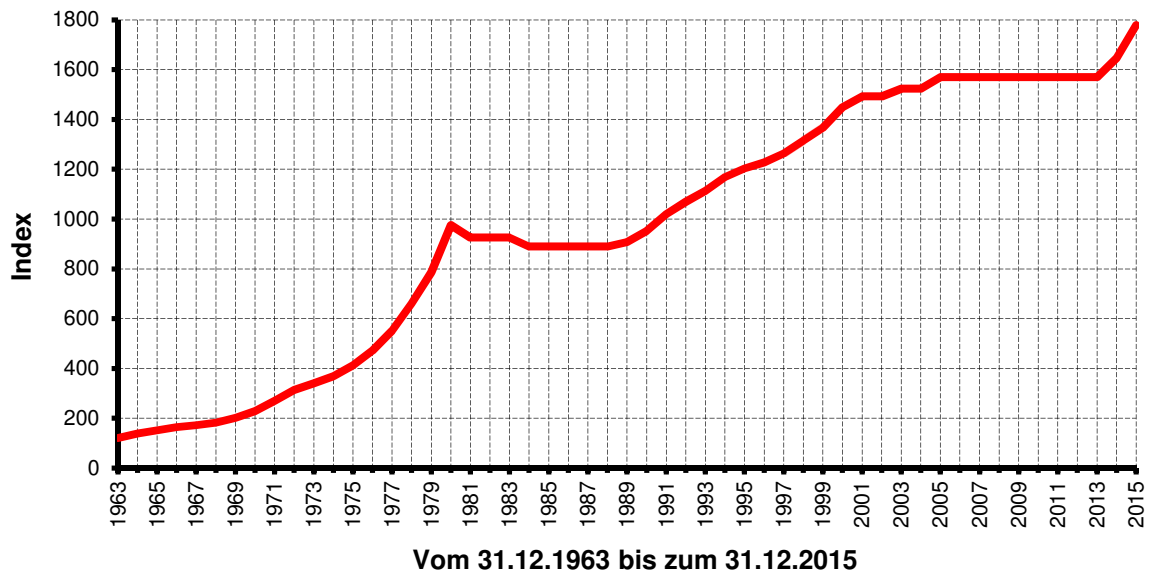
Hierbei stellte sich die Entwicklung im Stadtgebiet wie folgt dar:

Wohnbauflächen Stadtteil	Refrath	+ 15 %
	Bensberg:	+ 10 %
	Übrige Stadtteile:	+ 6 %
Gewerbliche Bauflächen:		0 %

Preisindex

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

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



Preisindex für Baugrundstücke in der Stadt Bergisch Gladbach ohne Geschäftslagen, Geschosswohnungsbau und Gewerbegrundstücke					
Jahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Jahr	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)
1962	-	100	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	2015	+ 8	1779

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
2015	+ 5	144	+ 7	148	+ 3	145

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
2015	+ 5	171	+ 5	145	+ 5	109

9.2 Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke

Nutzungsart	Auswerte- zeitraum	Anzahl auswertbare Kauffälle	Mittelwert	Spanne
Wohnungseigentum ¹ - Erstverkäufe, eigengenutzt -	2015	62		
Liegenschaftszins [%]			2,9 ± 0,3	2,3 - 3,7
Rohertragsfaktor			28,0 ± 2,5	23,4 - 34,1
Ø Kaufpreis [€/m²]			3.200 ± 300	
Ø Wohnfläche [m²]			93 ± 17	
Ø Miete [€/m²]			9,45 ± 0,30	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			11 ± 1	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			79 ± 1	
Wohnungseigentum - Wiederverkäufe, eigengenutzt -	2015	113		
Liegenschaftszins [%]			4,1 ± 0,9	2,2 - 6,1
Rohertragsfaktor			18,5 ± 3,3	12,2 - 28,0
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.850 ± 430	
Ø Wohnfläche [m²]			80 ± 17	
Ø Miete [€/m²]			8,30 ± 0,90	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			16 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			47 ± 13	
Wohnungseigentum - Erstverkäufe, vermietet -	2015	7		
Liegenschaftszins [%]			3,1 ± 0,4	2,8 - 3,7
Rohertragsfaktor			26,6 ± 2,4	22,8 - 28,8
Ø Kaufpreis [€/m²]			3.100 ± 340	
Ø Wohnfläche [m²]			74 ± 16	
Ø Miete [€/m²]			9,70 ± 0,70	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			11 ± 1	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			79 ± 1	
Wohnungseigentum ¹ - Wiederverkäufe, vermietet -	2015	75		
Liegenschaftszins [%]			4,3 ± 0,7	2,8 - 5,9
Rohertragsfaktor			18,0 ± 2,8	13,1 - 26,1
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.700 ± 400	
Ø Wohnfläche [m²]			72 ± 16	
Ø Miete [€/m²]			8,00 ± 1,10	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			17 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			49 ± 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	2015	9		
Liegenschaftszins [%]			3,3 ± 0,7	2,4 - 4,1
Rohertragsfaktor			21,1 ± 4,8	16,2 - 30,0
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.990 ± 630	
Ø Wohnfläche [m²]			175 ± 43	
Ø Miete [€/m²]			7,70 ± 1,00	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			19 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			40 ± 14	
Drei- und Vierfamilienhäuser	2015	11		
Liegenschaftszins [%]			4,5 ± 0,7	3,1 - 5,4
Rohertragsfaktor			15,6 ± 2,0	12,5 - 20,4
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.470 ± 300	
Ø Wohnfläche [m²]			240 ± 53	
Ø Miete [€/m²]			7,50 ± 0,75	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			20 ± 5	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			38 ± 5	
Mehrfamilienhäuser	2015	12		
Liegenschaftszins [%]			5,1 ± 1,1	3,3 - 6,4
Ø Rohertragsfaktor			14,9 ± 2,9	11,1 - 19,0
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.300 ± 380	
Ø Wohnfläche [m²]			430 ± 200	
Ø Miete [€/m²]			7,15 ± 0,95	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			20 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			42 ± 12	
Gemischt genutzte Häuser ¹	2015	10		
Liegenschaftszins [%]			5,0 ± 0,6	3,9 - 5,7
Ø Rohertragsfaktor			14,1 ± 2,4	11,1 - 19,2
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.200 ± 340	
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]			550 ± 310	
Ø Miete [€/m²]			6,70 ± 1,25	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			21 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			35 ± 12	

¹ gewerblicher Mietanteil zwischen 30 % und 60 %

Nutzungsart	Auswerte- zeitraum	Anzahl auswertbare Kauffälle	Mittelwert	Spanne
Geschäfts- und Bürogebäude ¹	2015	7		
Liegenschaftszins [%]			6,0 ± 0,6	5,6 - 7,0
Rohertragsfaktor			13,5 ± 1,0	12,5 - 14,9
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.540 ± 800	
Ø Nutzfläche [m²]			1.960 ± 670	
Ø Miete [€/m²]			10,70 ± 4,30	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			14 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			41 ± 16	
Gewerbegrundstücke	2015	8		
Liegenschaftszins [%]			6,7 ± 0,8	5,5 - 7,6
Rohertragsfaktor			12,4 ± 1,1	11,3 - 14,4
Ø Kaufpreis [€/m²]			710 ± 130	
Ø Nutzfläche [m²]			1.100 ± 750	
Ø Miete [€/m²]			4,75 ± 0,85	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			12 ± 2	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			33 ± 5	

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 Mietpreisübersichten (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 und -bebauung

Grundstücke für freistehende Eigenheime (Tiefe Richtwertgrundstück = 35 m)									
Tiefe [m]	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Anpassung [%]	12	8	4	0	- 4	- 8	- 12	- 16	- 22

Grundstücke für freistehende Eigenheime (Tiefe Richtwertgrundstück = 30 m)									
Tiefe [m]	15	20	25	30	35	40	45	50	55
Anpassung [%]	12	8	4	0	- 4	- 8	- 12	- 16	- 20

Grundstücke für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser						
Tiefe [m]	20	25	30	35	40	45
Anpassung [%]	13	8	3	- 3	- 8	- 13

Grundstücke für Reihenmittelhäuser						
Tiefe [m]	20	22	24	26	28	30
Anpassung [%]	25	20	15	10	5	0

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.

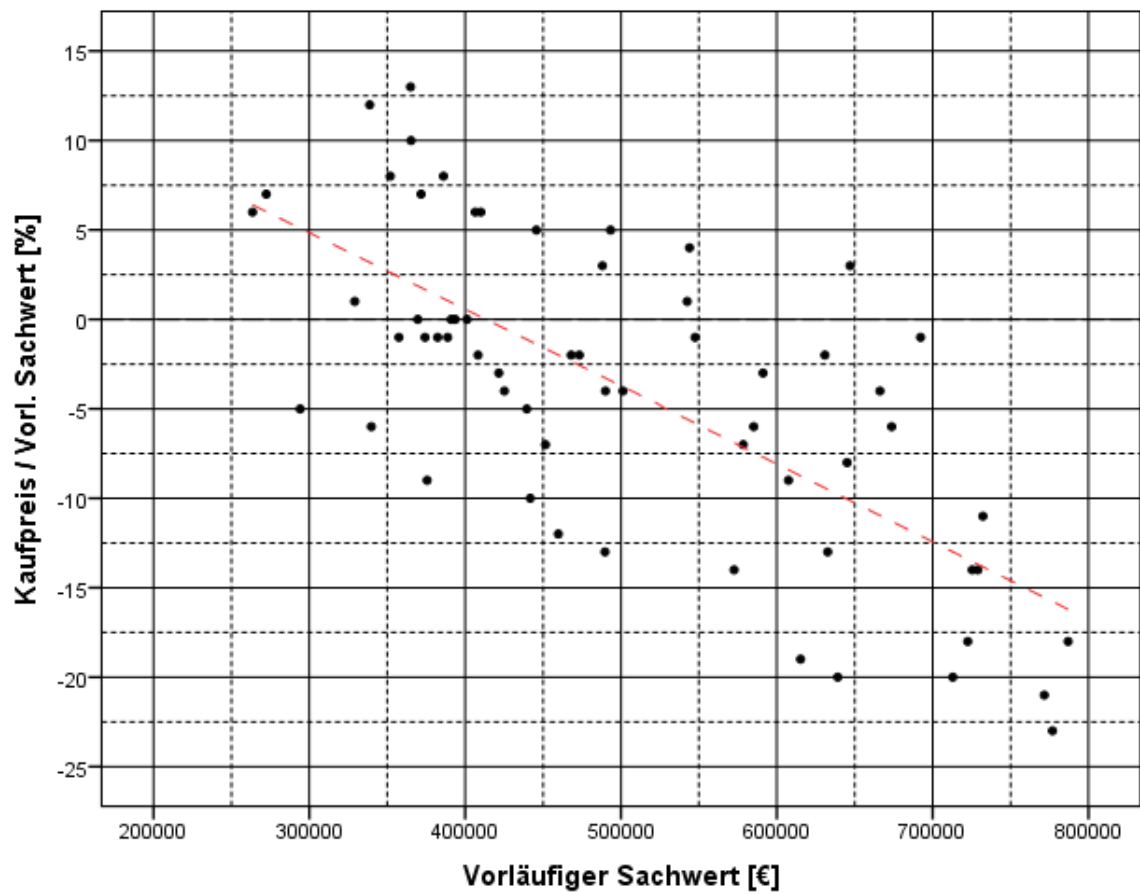
Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2015 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

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

62 Kaufpreise aus 2015; Baujahre 1980 - 2010; gute/mittlere Wohnlage

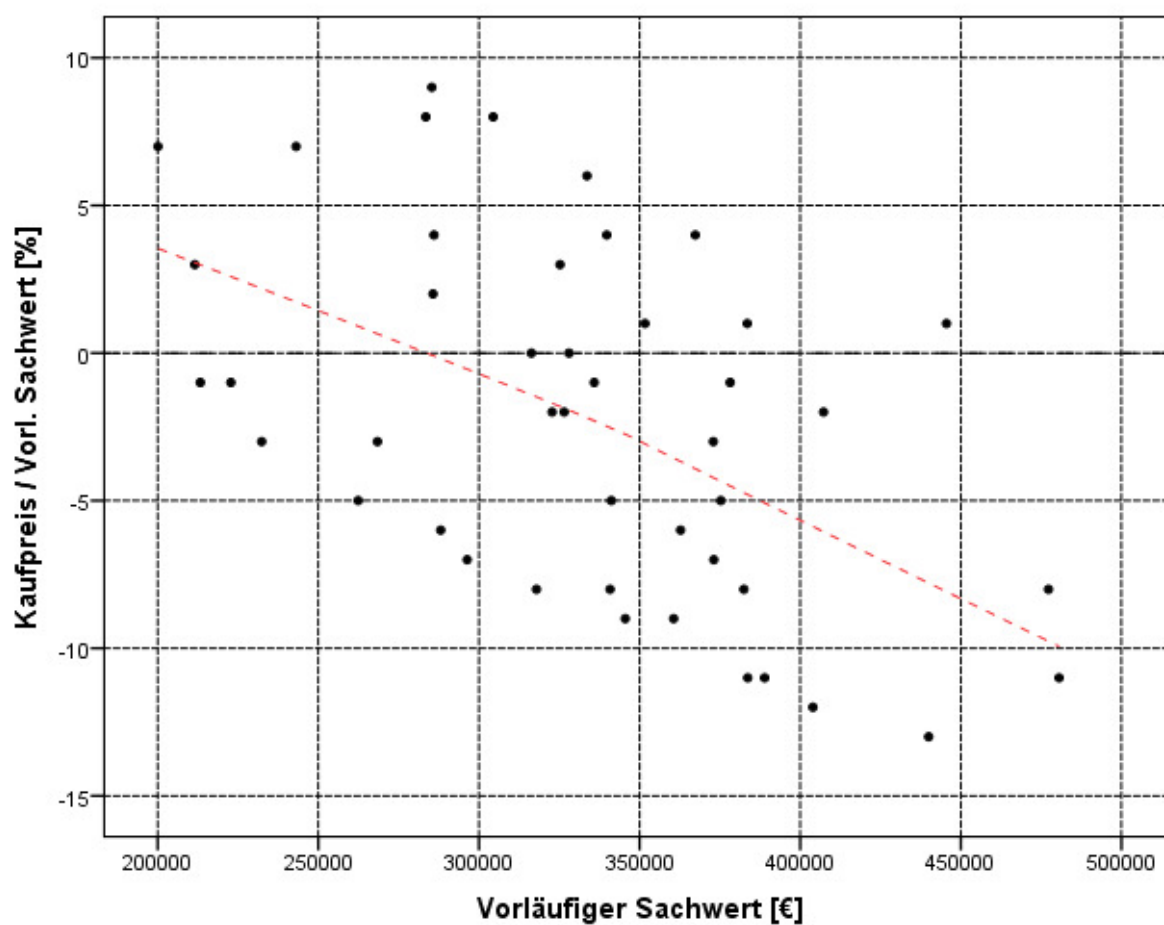


Weitere Kennziffern:

Grundstücksgröße	Ø = 680 m ²	von 400 m ²	bis 980 m ²
Wohnfläche	Ø = 170 m ²	von 100 m ²	bis 315 m ²
Kaufpreise	Ø = 475.000 €	von 292.000 €	bis 700.000 €

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

51 Kaufpreise aus 2015; Baujahre 1950 - 1979; gute/mittlere Wohnlage

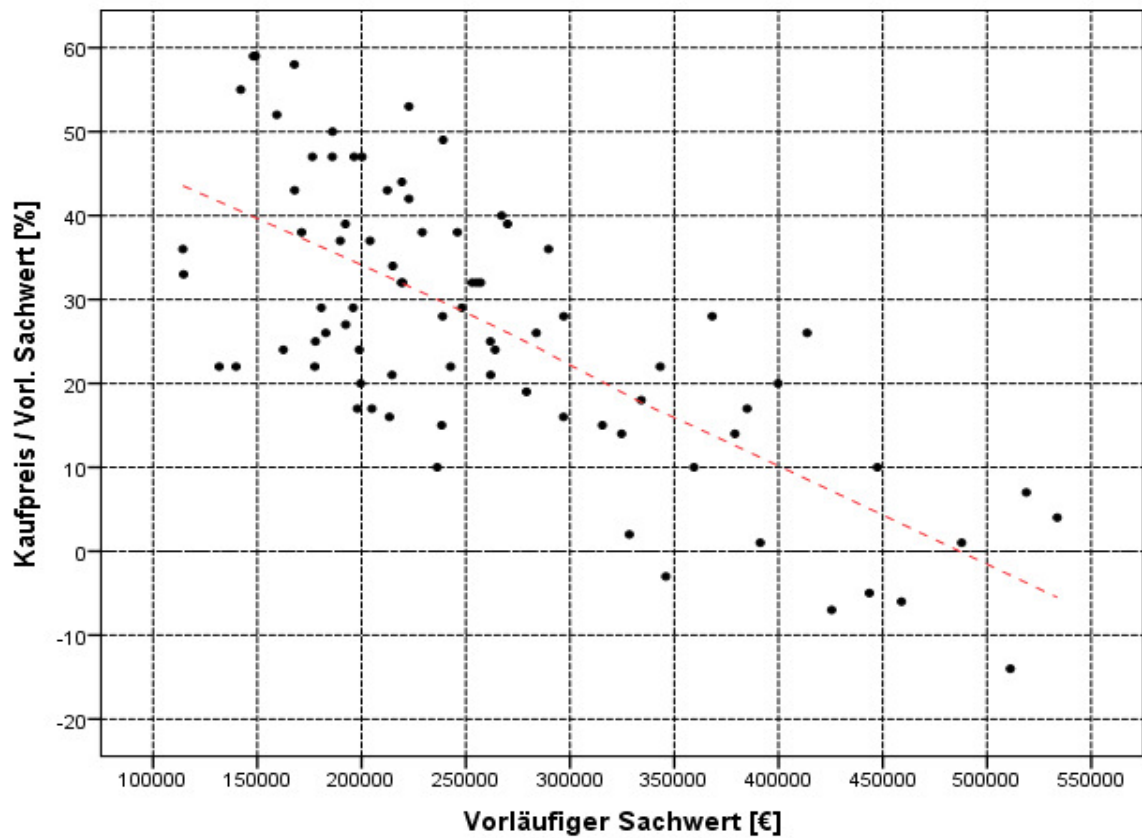


Weitere Kennziffern:

Grundstücksgröße	Ø = 680 m ²	von	340 m ²	bis	990 m ²
Wohnfläche	Ø = 130 m ²	von	84 m ²	bis	200 m ²
Kaufpreise	Ø = 328.000 €	von	215.000 €	bis	450.000 €

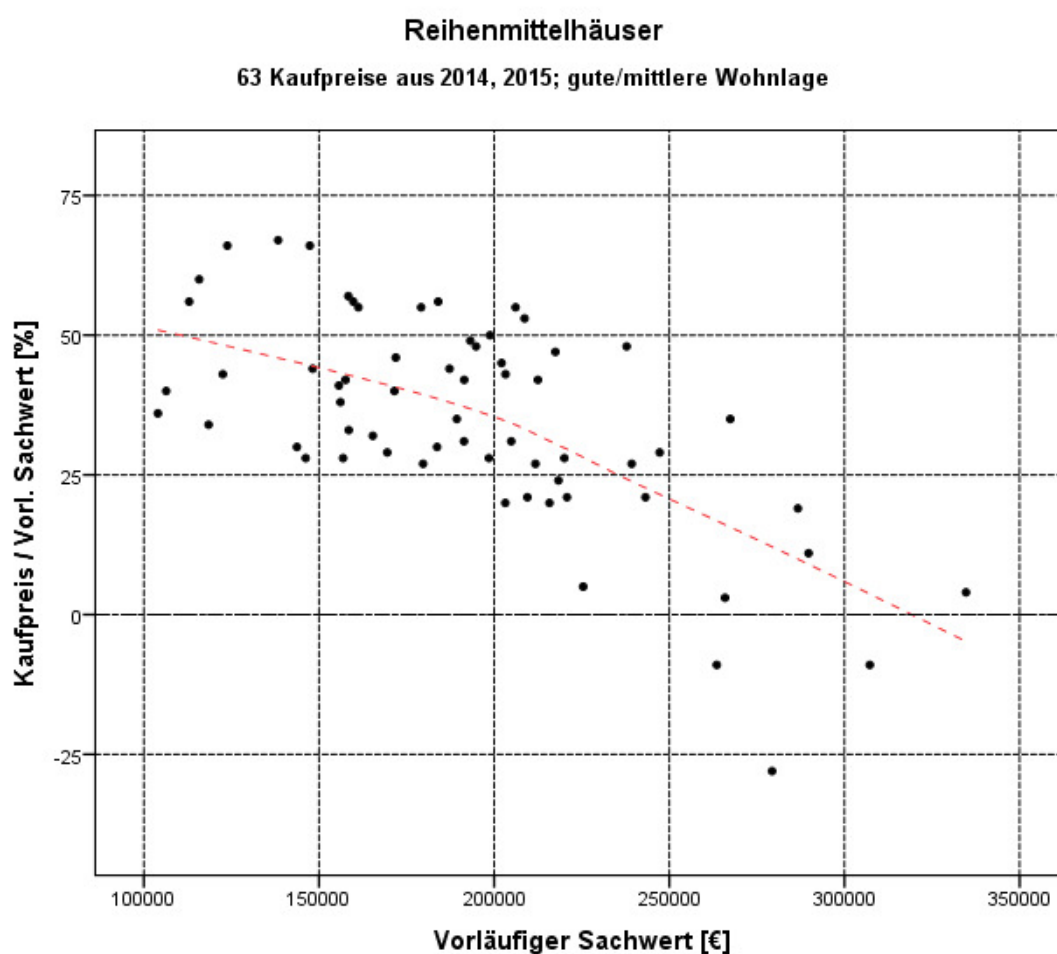
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

81 Kaufpreise aus 2015; gute/mittlere Lage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø = 1980	von 1960	bis 2011
Grundstücksgröße	Ø = 370 m ²	von 180 m ²	bis 650 m ²
Wohnfläche	Ø = 131 m ²	von 80 m ²	bis 185 m ²
Kaufpreise	Ø = 325.000 €	von 160.000 €	bis 570.000 €



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø = 1980	von 1960	bis 2006
Grundstücksgröße	Ø = 225 m ²	von 116 m ²	bis 367 m ²
Wohnfläche	Ø = 117 m ²	von 83 m ²	bis 207 m ²
Kaufpreise	Ø = 258.000 €	von 135.000 €	bis 385.000 €

10 Mietpreisübersichten

10.1 Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016)

10.1.1 Vorbemerkungen

Erläuterungen

Zur Fortschreibung der Mietpreisübersicht 2009 wurden 2015 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 **246 Ladenlokalmieten** und **207 Büroraummieten** vor.

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

Bei den Praxis- und Büroräumen wird die Miethöhe durch die Merkmale Lage, Flächengröße sowie den einfachen, mittleren oder guten Nutzungswert bestimmt.

Definition der Mietpreise

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

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

Hinweis:

Die Mietpreisübersichten stellen eine **Orientierungshilfe** zur Ermittlung angemessener Mieten dar. Im Einzelfall können Abweichungen von der v. g. Normierung oder der Lage eine Änderung des Mietpreises 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 Mietpreise nicht.

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

Auch singuläre Spitzen- und Niedrigmieten bleiben außer Acht.

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

10.1.2 Mietpreise für Ladenlokale

Eigenschaften eines Ladenlokals

Bis auf die Ladenlokale in der Lage "Am Alten Pastorat" beziehen sich die Mietpreise 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 Nebennutzflächen enthalten.

Dem Gutachterausschuss liegen auch Mietvereinbarungen vor, die explizit eine Miete für Keller- oder Nebennutzflächen enthalten.

Anzahl	Nebennutzfläche [m²]		monatl. Nettokaltmiete [€/m²]	
	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
7	15 - 100	41	1,40 bis 10,00	4,80

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 - 200 m²	20 bis 60
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bis Poststraße	80 - 300 m²	25 bis 35
Poststraße bis An der Gohrsmühle	120 - 500 m²	7 bis 30
An der Gohrsmühle bis Richard-Zanders-Straße	30 - 200 m²	6 bis 13
Konrad-Adenauer-Platz bis Einfahrt Parkplatz Buchmühle	20 - 120 m² 121 - 300 m²	15 bis 33 8 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 - 150 m²	8 bis 16
Paffrather Straße		
(südwestliche Straßenseite) Hausnr. 13-29	50 - 120 m²	7 bis 15

Ladenlokale in Bensberg und Refrath		[€/m²]
Schloßstraße / Gladbacher Straße / Nikolausstraße		
Zentraler Bereich	40 - 80 m² 81 - 160 m²	20 bis 35 9 bis 22
Randbereich	40 - 160 m²	10 bis 20
Refrath		
Refrath-Zentrum 1a – Lage	40 - 100 m² 101 - 160 m²	15 bis 24 7 bis 18
Refrath-Zentrum 1b - Lage	40 - 200 m²	9 bis 17
Wickenpfädchen	40 - 160 m²	8 bis 11
Vürfels	40 - 150 m²	5 bis 10
obere Dolmanstraße	40 - 120 m²	9 bis 14

Großflächige Ladenlokale im Stadtgebiet		[€/m²]
Gesamtes Stadtgebiet	500 - 1.200 m²	5 bis 13

Ladenlokale in Nebenzentren		[€/m²]
Nebenzentren		
Bensberger Straße	40 - 180 m²	5 bis 15
Hand	40 - 100 m²	7 bis 15
Herkenrath	40 - 160 m²	5 bis 11
Kölner Straße	40 - 160 m²	6 bis 22
Moitzfeld	40 - 160 m²	7 bis 16
Mülheimer Straße	40 - 140 m²	5 bis 14
Odenthaler Straße	50 - 140 m²	6 bis 11
Pafrath	40 - 120 m²	7 bis 13
Schildgen	40 - 140 m²	5 bis 13

10.1.3 Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés

Lage	Nutzfläche inkl. Nebenräume	[€/m²]
Zentren Bergisch Gladbach, Bensberg, Refrath	40 - 300 m²	8 bis 25
Stadtkernrandlage	70 - 180 m²	7 bis 14
Nebenzentren	50 - 400 m²	4 bis 12
Wohngebiete, Stadtrandlagen	70 - 180 m²	6 bis 14

10.1.4 Mietpreise für Büros und Praxen

Büroräume / Praxen	[€/m²]
Einfacher Nutzungswert Gebäude in Nebenzentren und zentralen Randlagen ohne besondere Ansprüche an Repräsentation	4 bis 8 Ø = 6,10
Mittlerer Nutzungswert Normal ausgestattete Räume, in verkehrsmäßig guten Lagen	6 bis 11 Ø = 8,60
Guter Nutzungswert Modern ausgestatteter und geschnittener Büroraum in zentralen Lagen	6,5 bis 13 Ø = 9,60

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. 69 % auf Büros. Die Werte gelten für Flächen von 30 m² bis 180 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 Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

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

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

Die aus 2010 bis 2015 vorliegenden Mietpreise werden besonders von der Lage, Auffindbarkeit, Andienung, Bauweise, Ausstattung, Funktionalität und Flexibilität der Mietobjekte beeinflusst.

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

Nutzungswert	Streuung [€/m²]	Mittelwert [€/m²]
Einfach	2,30 bis 4,20	3,20
mittel bis gut	3,60 bis 8,60	5,20

10.1.6 Mietpreise für Freigelände

Dem Gutachterausschuss liegen Mietpreise aus 2010 bis 2015 vor, die für Freigelände vereinbart wurden.

Die Flächen dienen Lager- oder Ausstellungszwecken.

Der Mittelwert beträgt monatlich

rd. 1,10 €/m².

Die Streubreite liegt zwischen

0,50 - 2,25 €/m².

10.2 Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen

Pkw-Garagen

Die durchschnittliche monatliche Miete liegt im Stadtgebiet zwischen

40 und 70 €.

In Randlagen und für ältere Garagen werden Preise zwischen

35 und 50 €

vereinbart.

Stellplätze in Tiefgaragen

Die Stellplatzmieten betragen monatlich

25 bis 75 €.

Die Mieten zwischen

40 und 75 €

werden vorrangig in jüngeren Anlagen (Baujahr ab 1990) vereinbart.

Carports

Es liegen vier Mieten vor, die sich zwischen

30 und 50 €

bewegen.

Stellplätze im Freien

Die Stellplätze im Freien werden zusammen mit Wohnungen bzw. gewerblichen Flächen angemietet.

Für Stellplätze werden durchschnittlich

15 bis 35 €

gezahlt.

Hinweis

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

10.3 Mietpreise 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 Mietpreisübersicht ist **kein Mietspiegel** zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten nach § 558 BGB, so dass die Werte nur eine Orientierungshilfe bieten.

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

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

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

Von den 182 vermieteten Einfamilienhäusern sind

- 65 % - mit Zentralheizung und Bad/WC und
- 35 % zusätzlich
 - mit einem separaten Zweitbad oder Dusche bzw.
 - außergewöhnlich gutem Fußboden (Naturstein, Keramik, Parkett, Laminat) ausgestattet.

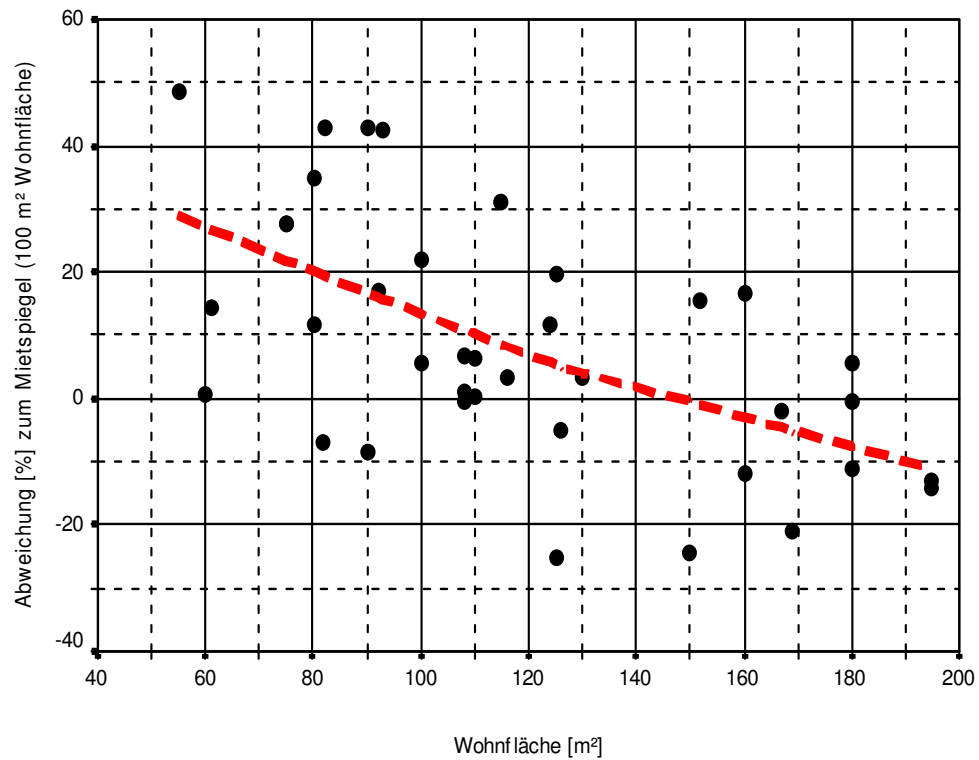
Aus der Sicht der Mieter sind die zur Vermietung angebotenen Anwesen wesentlich attraktiver als Wohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass das Mietniveau durchschnittlich über dem für ausstattungsmäßig vergleichbare Mietwohnungen liegt.

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

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

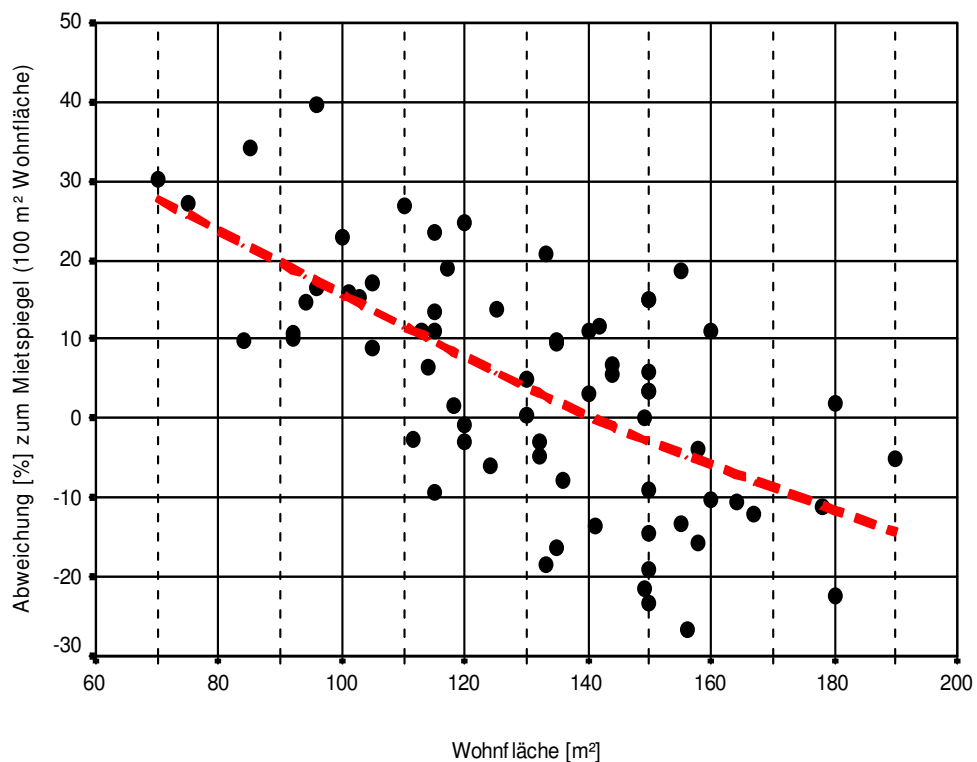
38 Bestandsmieten von freistehenden Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2000 und 2012



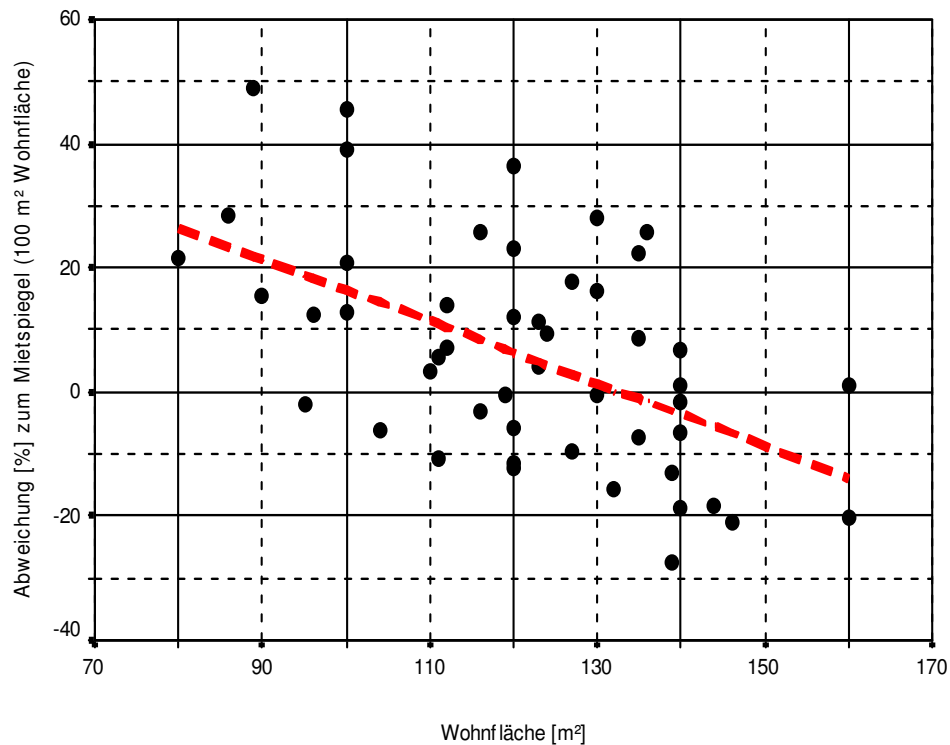
69 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2004 und 2012



50 Bestandsmieten von Reihen-Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2000 und 2012



Beispiele:

Angemessene Miete für eine nach Lage, Baujahr und Ausstattung vergleichbare 100 m² große Wohnung gemäß Mietspiegel gleich 6,50 €/m² (siehe Tabelle S. 64).

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

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

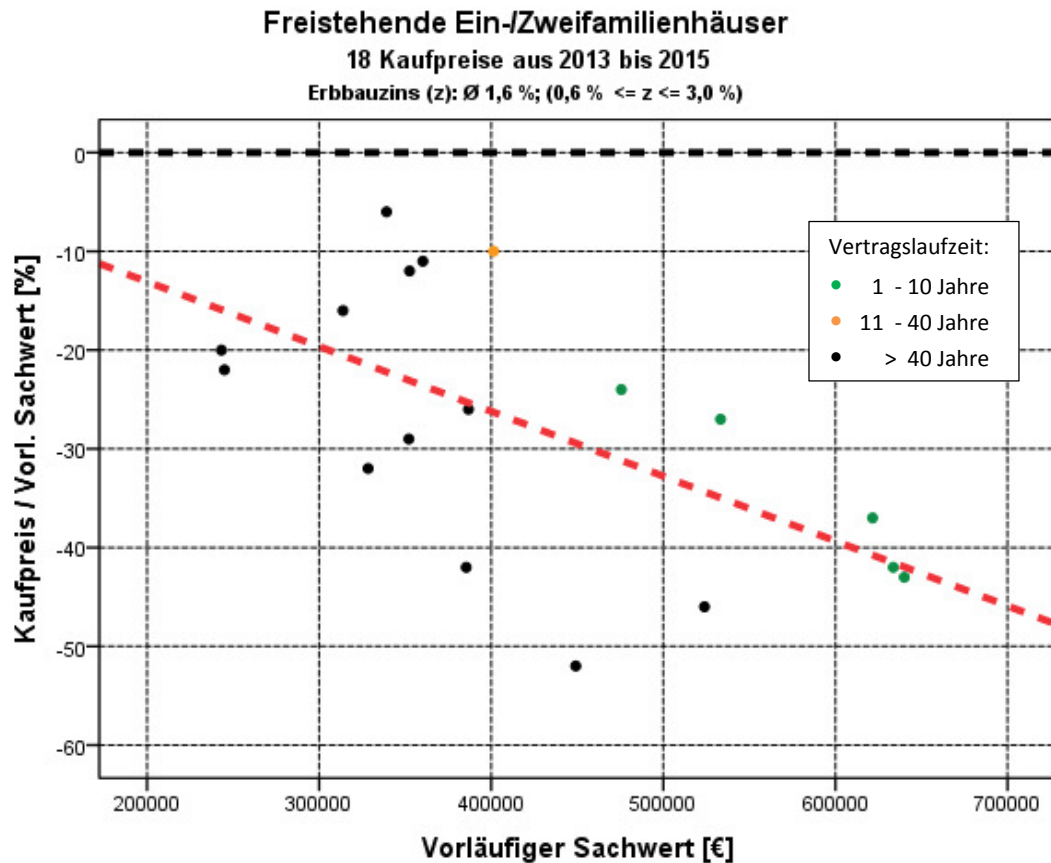
Wohnungen um 100 m² Größe – monatliche Nettokaltmiete in € pro m²-Wohnfläche			
Bezugsfertig	Wohnlage	mit Heizung, Bad / WC	mit besonderer Ausstattung
bis 1960	- mittlere	5,10 - 5,80	5,70 - 6,40
	- gute	5,40 - 6,40	6,30 - 6,90
von 1961	- mittlere	5,80 - 7,20	6,20 - 8,05
bis 1976	- gute	6,50 - 7,80	7,05 - 8,50
von 1977	- mittlere	6,65 - 7,80	7,40 - 8,50
bis 1989	- gute	7,25 - 8,25	7,95 - 8,90
von 1990	- mittlere	7,55 - 8,25	8,05 - 8,75
bis 2004	- gute	8,05 - 9,00	8,60 - 9,60
seit 2005	- mittlere	7,55 - 8,35	8,05 - 8,85
	- gute	8,05 - 9,10	8,60 - 9,70

11.3 Erbbaugrundstücke mit Wohnbebauung

11.3.1 Verkauf des Eigenheims durch den Erbbauberechtigten

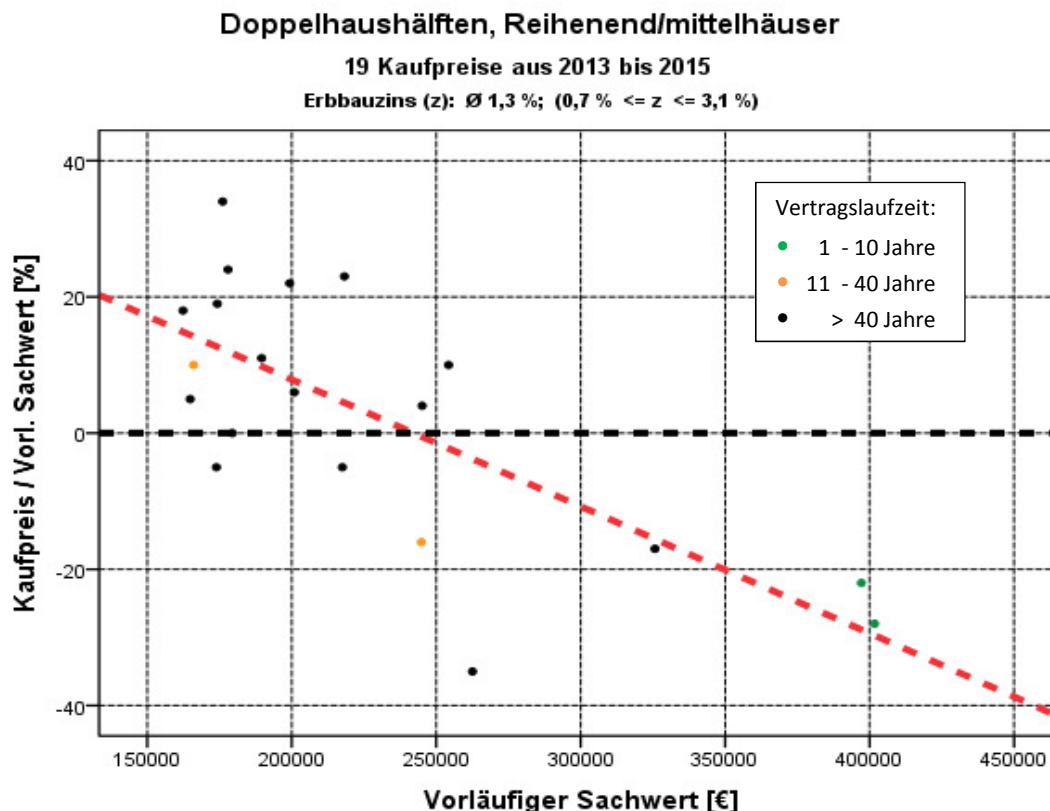
Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 9.4 wurden die in den Jahren 2013 bis 2015 vereinbarten Kaufpreise ins Verhältnis zum Sachwert gesetzt. In die Berechnungen ging der volle erschließungsbeitragsfreie Bodenwert ein.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen sollten die Ergebnisse lediglich als **grobe Orientierung** angesehen werden.



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø = 1978	von 1955	bis 2015
Grundstücksgröße	Ø = 640 m ²	von 425 m ²	bis 850 m ²
Wohnfläche	Ø = 163 m ²	von 94 m ²	bis 225 m ²
Kaufpreise	Ø = 300.000 €	von 190.000 €	bis 390.000 €



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1979	von	1962	bis	2015
Grundstücksgröße	Ø =	295 m ²	von	170 m ²	bis	510 m ²
Wohnfläche	Ø =	107 m ²	von	85 m ²	bis	157 m ²
Kaufpreise	Ø =	231.000 €	von	165.000 €	bis	319.000 €

11.3.2 Erbbaugrundstücke, die vom Erbbauberechtigten erworben wurden

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

Die Untersuchung stützt sich auf 84 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	73	50 % - 97 %	70 %
Geschäftshäuser, Gewerbe	11	85 % - 120 %	102 %

Kaufpreise vereinbart: 1992 bis 2015

Erbbaurecht begründet: 1961 bis 1992

11.4 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

Die zwischen 2013 und 2015 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	20	0,90 % - 3,00 %	1,40 %
1966 - 1975	10	0,70 % - 2,20 %	1,00 %
1976 - 1985	33	0,90 % - 4,20 %	1,90 %
1986 - 1995	19	1,70 % - 4,10 %	2,80 %
1996 - 2012	13	2,40 % - 5,90 %	3,30 %

12 Käuferkreis

Wohnort der Käufer	Eigentumswohnungen	Bauplätze	Eigenheime
Bergisch Gladbach	51 %	50 %	57 %
Sonstige Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis	11 %	5 %	2 %
Köln	20 %	26 %	30 %
Leverkusen	3 %	1 %	1 %
Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis	5 %	6 %	1 %
Sonstige	10 %	12 %	9 %

13 Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach

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

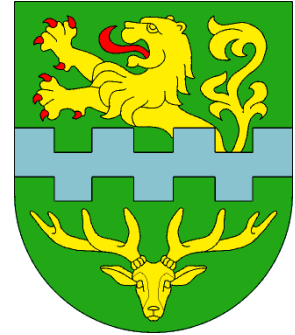
Die mittelzentrale Funktion dokumentiert sich auch in den Verwaltungsstellen von überörtlicher Bedeutung, wie der Kreisverwaltung, des Arbeitsamtes, des Finanzamtes und der drei modern ausgestatteten Krankenhäuser. Weiter ist Bergisch Gladbach Sitz eines Amtsgerichtes. Auch die Bildungseinrichtungen, die lebendige Kultur- und Sportszene, das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot insbesondere in den Zentren Gladbach, Bensberg und Refrath haben ihren Anteil am städtischen Image.

Mittelständische Gewerbebetriebe wie 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. 140 Betriebe mit rd. 2.300 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
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
2005	109.966	24.676	2015	111.207	25.514

¹ Gebäudezahl aus der Einwohnerdatei berechnet, Quelle: EDV – Einwohnerdaten

14 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) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro
- c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühr nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln

7.1.1 Grundgebühr

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

- a) Wert bis 1 Mio. Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro
- b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro
- c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro
- d) Wert über 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 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.

7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) insgesamt bis 1 200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1 600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.3 Abschlüsse

Abschlüsse wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschlüsse sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

7.2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB

- a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag
Gebühr: 1 500 Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro
- b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung
Gebühr: 100 Euro

Notizen: