



Grundstücksmarktbericht **2017** für die Stadt Bergisch Gladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bergisch Gladbach

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Geschäftsstelle

Wilhelm-Wagener-Platz / Rathaus Bensberg
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: 02202 / 14 -1254
Fax: 02202 / 14 - 1460
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-gl.de
Internet: www.gars.nrw.de

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach 2017,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	7
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	8
3	Gutachterausschüsse	9
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	9
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	11
4	Der Grundstücksmarkt des Jahres 2016	12
4.1	Entwicklung der Kaufverträge	12
4.2	Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte	13
4.3	Geldumsatz der wichtigsten Teilmärkte	13
5	Unbebaute Grundstücke	14
5.1	Individueller Wohnungsbau	14
5.1.1	Anzahl, Nutzung und Lage der Baugrundstücke	14
5.1.2	Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke	15
5.1.3	Durchschnittliche Kaufpreise pro Baugrundstück	16
5.1.4	Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	17
5.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.2.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	19
5.2.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	20
5.2.3	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	21
5.3	Rohbauland und Bauerwartungsland	22
5.3.1	Wertverhältnis Rohbauland / erschließungsbeitragsfreies Bauland	22
5.4	Unselbständige Teilflächen	23
6	Bebaute Grundstücke	26
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.1.1	Verkaufszahlen Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.1.2	Kaufpreisspannen bei Eigenheimen	27
7	Wohnungs- und Teileigentum	34
7.1	Wohnungseigentum	34
7.1.1	Erstverkaufte Eigentumswohnungen	35
7.1.2	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten	36
7.1.3	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten	37
7.2	Teileigentum	40
8	Bodenrichtwerte	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	41
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	43
8.4	Wohnungs- und Teileigentumsbauplätze	44

9	Erforderliche Daten	45
9.1	Indexreihen	45
9.1.1	Bodenpreisentwicklung	45
9.1.2	Preisentwicklung für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser	47
9.1.3	Preisentwicklung für Eigentumswohnungen	48
9.2	Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke	49
9.3	Umrechnungskoeffizienten	52
9.4	Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt	53
10	Mietpreisübersichten	58
10.1	Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016)	58
10.1.1	Vorbemerkungen	58
10.1.2	Mietpreise für Ladenlokale	59
10.1.3	Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés	62
10.1.4	Mietpreise für Büros und Praxen	62
10.1.5	Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	63
10.1.6	Mietpreise für Freigelände	63
10.2	Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen	64
10.3	Mietpreise für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2013)	65
11	Erbbaurecht	69
11.1	Vorbemerkung	69
11.2	Wohnungserbbaurecht	69
11.3	Erbbaugrundstücke mit Wohnbebauung	70
11.3.1	Verkauf des Eigenheims durch den Erbbauberechtigten	70
11.3.2	Erbbaugrundstücke, die vom Erbbauberechtigten erworben wurden	72
11.4	Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr	72
12	Käuferkreis	72
13	Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach	73
14	Gebühren	74

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Umsätze im Grundstücksverkehr

Auch im Jahr 2016 setzte sich der Trend des Jahres 2015, der durch deutliche Zuwächse geprägt war, ungebrochen fort. So wurden in Bergisch Gladbach für insgesamt 405 Millionen Euro Immobilien gehandelt (2015: 349 Millionen Euro). Der Flächenumsatz von rd. 98 ha blieb dabei nahezu konstant. Die Anzahl der 1.365 registrierten Kaufverträge liegt rd. 1,5 % über dem Vorjahresniveau; der Geldumsatz stieg in den wichtigsten Teilmärkten durchschnittlich um ca. 21 % (siehe Seiten 12, 13).

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben, während das Wertniveau, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, nochmals um durchschnittlich 10 % anstieg.

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

Bensberg	330 bis 525 €
Refrath	420 bis 550 €
Gladbach	280 bis 420 €
Paffrath /Nußbaum	310 bis 420 €
Schildgen	290 bis 390 €
Hand	300 bis 380 €
Moitzfeld	280 bis 370 €
Herkenrath	245 bis 310 €
Herrenstrunden	230 bis 290 €

Die Preise für Gewerbebauland ließen keine Entwicklung erkennen; die durchschnittliche Entwicklung in den Geschäftslagen betrug rd. 12 %.

Bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz an Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichnet ein Plus von rd. 10,5 %.

Detaillierte Preisspannen, gegliedert nach verschiedenen Gebäudekategorien, finden sich auf den Seiten 27 bis 33.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz verzeichneten gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 15 bzw. 30 %. Insgesamt war die Preisentwicklung positiv, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 7 %) als auch bei den wiederverkauften Objekten in den kleineren und mittleren (+ 4 %) sowie den großen Wohnanlagen (+ 8 %).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

560 €	und	2.740 €	in großen Wohnanlagen
1.060 €	und	3.070 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
2.040 €	und	4.100 €	bei erstverkauften Wohnungen

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2017 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum achtundzwanzigsten 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 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.

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Henning Eckmann, Geschäftsführer Gutachterausschuss

M.Sc. Julia Fritsch, Vermessungsassessorin

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städtischer Liegenschaftsdirektor

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Kreisvermessungsdirektor i. R.

Dipl.-Ing. Jörg Wittka, 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

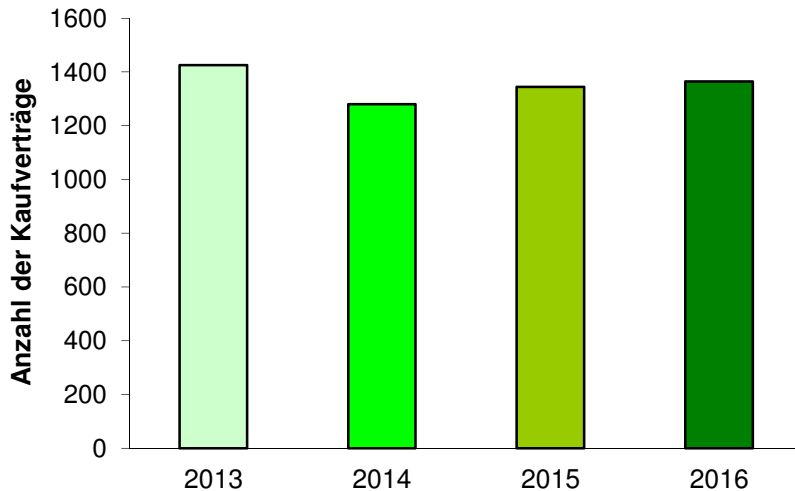
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten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

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

4 Der Grundstücksmarkt des Jahres 2016

4.1 Entwicklung der Kaufverträge

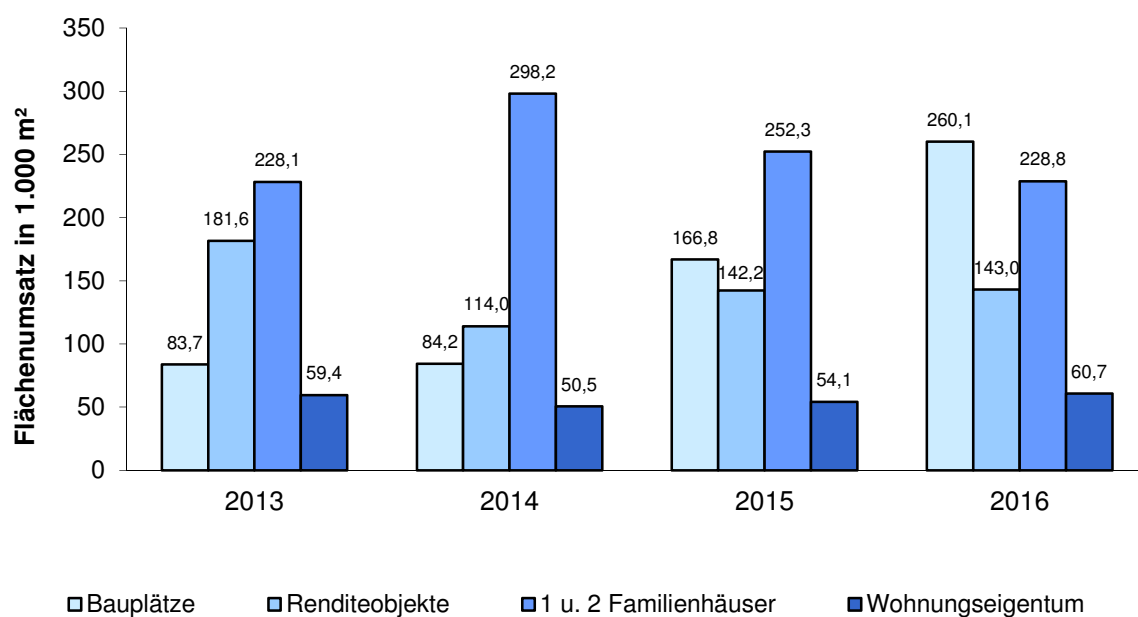
Die Zahl der registrierten Verträge ist im Vergleich zu 2015 um ca. 1,5 % gestiegen.



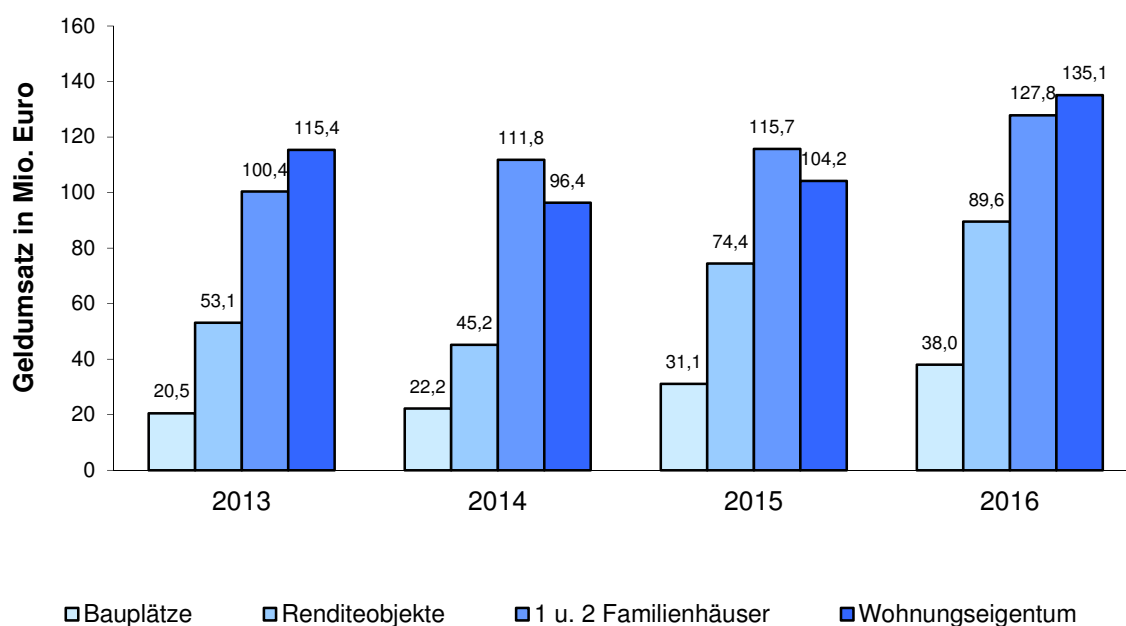
Die Entwicklung der Kaufverträge in den verschiedenen Marktsegmenten kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Anzahl der Kaufverträge									
Art des Kaufvertrages		2013		2014		2015		2016	
		Anz.	[%]	Anz.	[%]	Anz.	[%]	Anz.	[%]
Unbebaute Grundstücke	Wohnbauland incl. Rohbauland	81	5,7	76	5,9	72	5,4	66	4,8
	Gewerbebaulandflächen	0	0,0	0	0,0	6	0,4	12	0,9
	Landwirtschaftliche Flächen	6	0,4	4	0,3	5	0,4	16	1,2
	Forstwirtschaftliche Flächen	9	0,6	15	1,2	6	0,4	12	0,9
	Arrondierungsflächen	53	3,7	55	4,3	69	5,1	47	3,4
Bebaute Grundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	328	23,0	343	26,8	340	25,3	359	26,3
	Renditeobjekte	70	4,9	59	4,6	74	5,5	70	5,1
	Wohnungseigentum	761	53,4	601	47,0	649	48,3	724	53,1
Sonstige	Erbbaugrundstücke	21	1,5	25	2,0	35	2,6	40	2,9
	Zwangsversteigerungen	27	1,9	13	1,0	20	1,5	6	0,4
	Sonstige	70	4,9	89	6,9	69	5,1	13	1,0
Verkäufe insgesamt		1.426	100,0	1.280	100,0	1.345	100,0	1.365	100,0

4.2 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte



4.3 Geldumsatz der wichtigsten Teilmärkte



5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

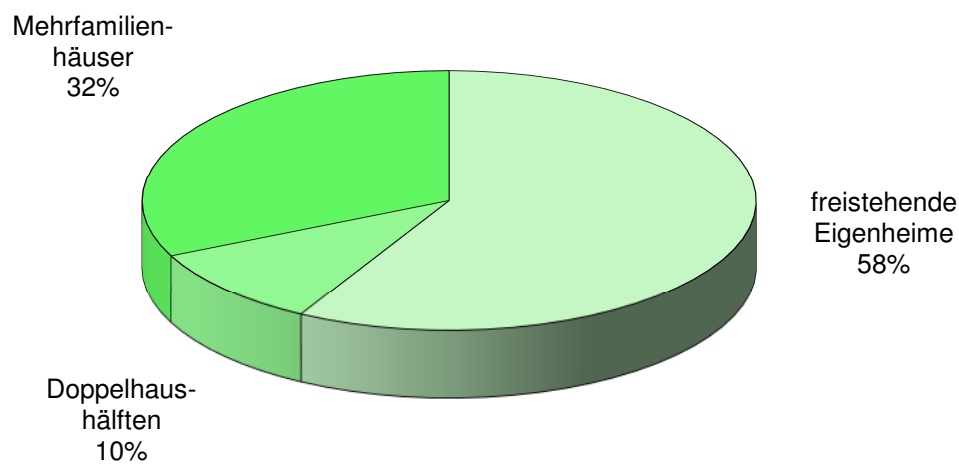
5.1.1 Anzahl, Nutzung und Lage der Baugrundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 62 auswertbaren Grundstücken vor, die 2016 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 62 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 62 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	7	4	-
Nußbaum/Paffrath	3	2	1	-
Hand	2	2	-	-
Gladbach	5	3	2	-
Moitzfeld, Löhe, Steinacker	15	3	2	10
Herkenrath	3	3	-	-
Herrenstrunden	1	1	-	-
Bensberg	5	4	1	-
Refrath, Frankenforst	17	3	14	-
Summe	62	28	24	10

5.1.2 Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke

Die im Jahr 2016 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	27	10 ¹	12 ²	7 ³
Grundstücksgröße in m²				
- Streuung	343 - 1275	191 - 550	201 - 332	162 - 250
- mittlere Größe	700	335	255	197
Grundstücksbreite in m				
- Streuung	14,9 - 30,5	8,9 - 15,0	7,6 - 12,3	4,6 - 13,3
- mittlere Breite	21,4	11,1	10,1	7,7
Grundstückstiefe in m				
- Streuung	20,1 - 49,2	21,6 - 43,1	21,5 - 34,0	23,2 - 33,8
- mittlere Tiefe	33,3	30,0	26,0	27,5

¹ Kaufpreise aus 2015, 2016

² Kaufpreise aus 2006 - 2015

³ Kaufpreise aus 2006 - 2013

5.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise pro Baugrundstück

Geplante Bebauung	Anzahl der Kaufpreise	Preisspanne [€]	Durchschnitt pro Baugrundstück [€]
Freistehendes Eigenheim ¹			
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
2016	27	120.000 bis 425.000	278.000
Doppelhaushälfte ¹			
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
2016	10	115.000 bis 200.000	149.500
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 2016 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 82 Kauffälle der Jahre 2012 bis 2016 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 22 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2012 und 2016 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.

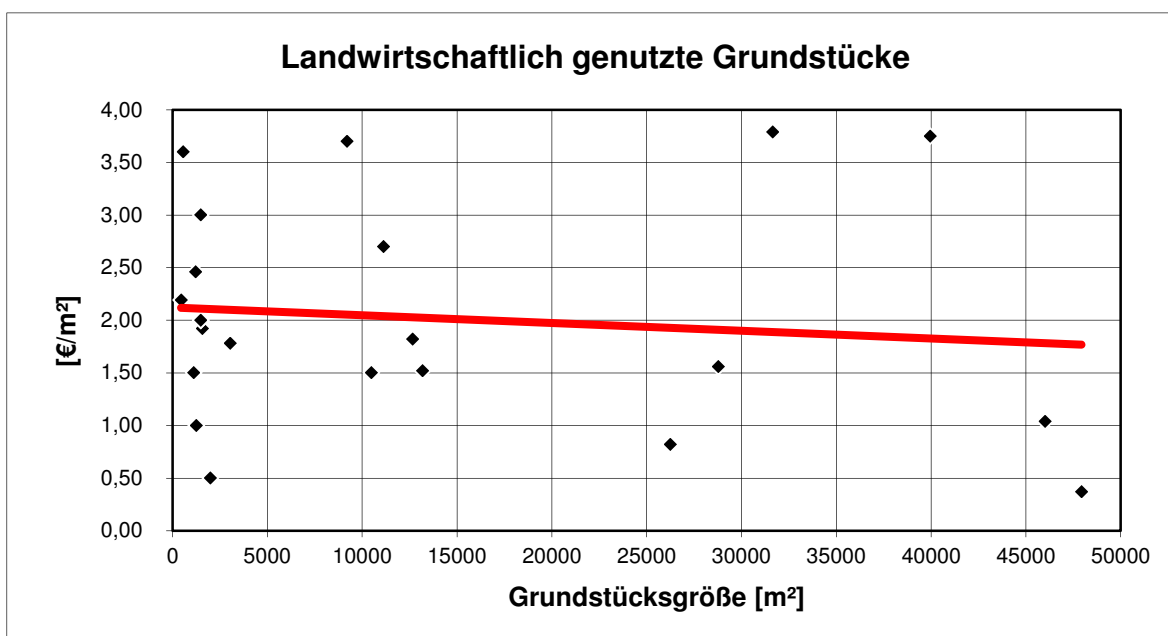
Der Wert dieser Flächen wird auch als innerlandwirtschaftlicher Wert bezeichnet.

Der Mittelwert beträgt

rd. 2,00 €/m².

Die Streubreite liegt zwischen

rd. 0,40 - 3,80 €/m².



5.2.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

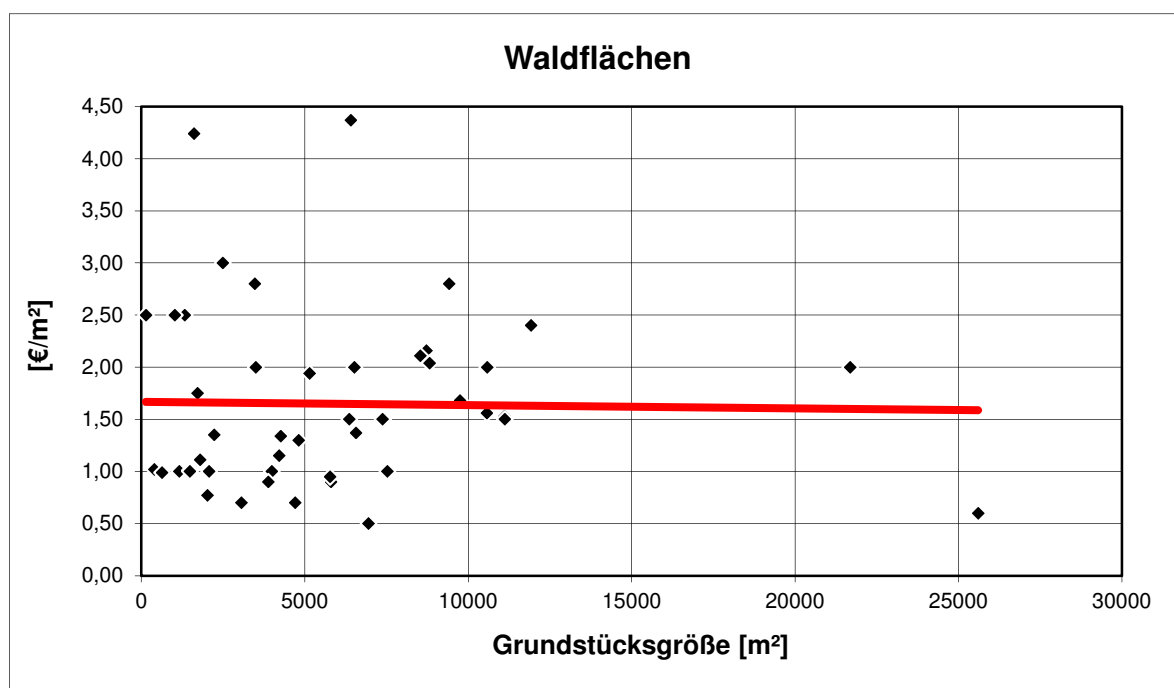
Wie aus der Abbildung zu entnehmen ist, lagen zwischen 2012 und 2016 die ausgehandelten Kaufpreise (47 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

rd. 0,50 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 13 Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2016 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.

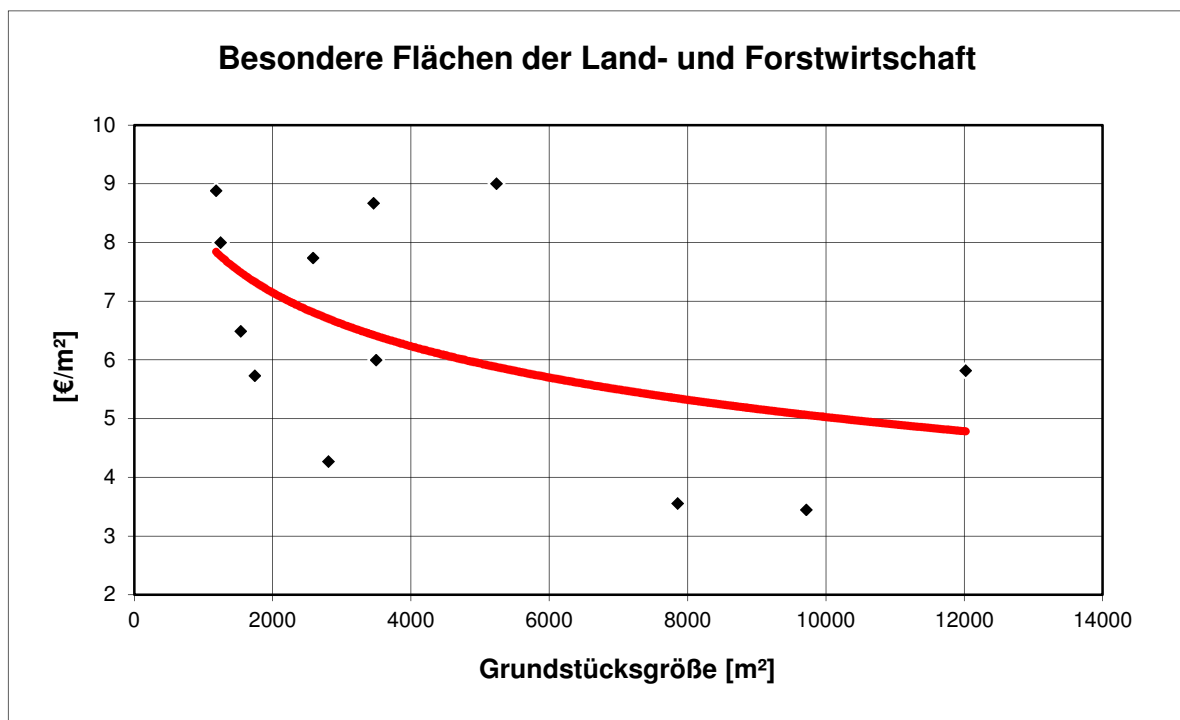
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeitzielen sowie der Hobby- und Pferdehaltung.

Der Mittelwert beträgt

6,60 €/m².

Die Preise streuen zwischen

3,50 - 9,00 €/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 6 Verkäufe der letzten drei Jahre wurde festgestellt, dass das Wertverhältnis zwischen Rohbauland und erschließungsbeitragsfreiem Bauland

0,51 bis 0,81

und der Mittelwert

0,71

beträgt.

Die Bandbreite der Kaufpreise für Rohbauland liegt, umgerechnet auf den 01.01.2017, zwischen

140 und 390 €/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 (2012 - 2016) 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.

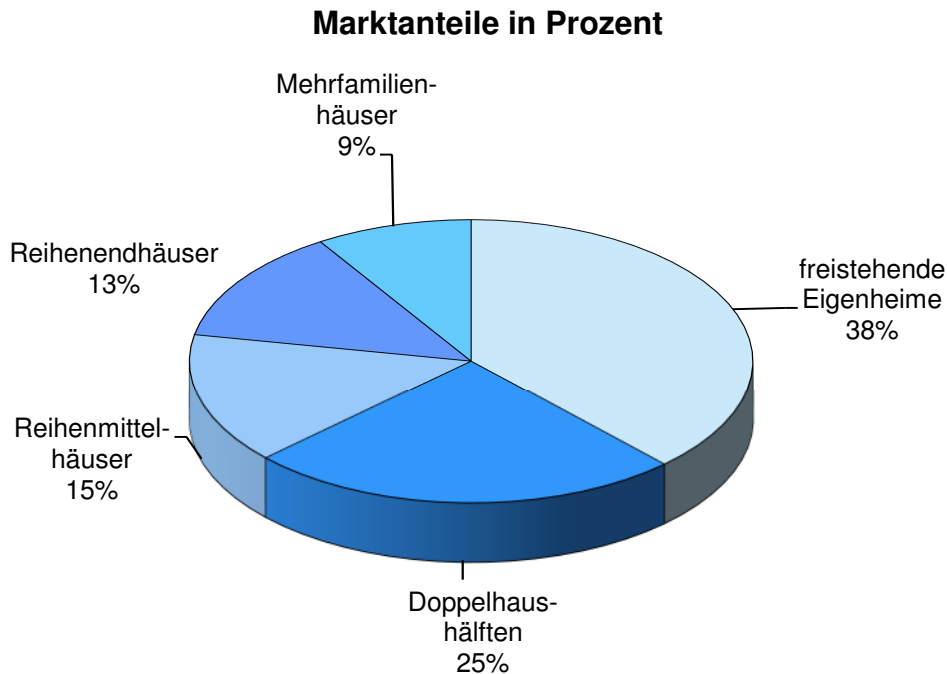
Die in den Kaufverträgen vereinbarten Quadratmeter-Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen prozentualen Preisspannen.

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	19	95 % 62 - 149 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	9	53 % 36 - 68 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	38	23 % 12 - 38 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	15	11 % 5 - 20 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken (Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern)	5	93 % 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)	8	20 % 15 - 25 %	
b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	36	12 % 8 - 28 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	23	29 % 19 - 40 %	
d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	9	35 % 14 - 50 %	
4. Private Erschließungsflächen (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)	4	50 % 38 - 61 %	

6 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2016 liegen dem Gutachterausschuss 393 Kaufverträge über bebaute Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser) 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
2012	1	19	5	9	34
2013	0	25	2	2	29
2014	0	7	9	7	23
2015	3	7	4	5	19
2016	1	12	11	7	31

Wiederverkauf					
Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2012	144	71	28	33	276
2013	151	68	34	45	298
2014	176	87	26	41	330
2015	150	89	29	53	321
2016	150	88	40	50	328

DHH = Doppelhaushälfte
 REH = Reihenendhaus
 RMH = Reihenmittelhaus

6.1.2 Kaufpreisspannen bei Eigenheimen

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

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

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

In die Untersuchungen gingen Kaufpreise von 2012 bis 2016 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2017 umgerechnet wurden.

6.1.2.1 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Eigenheimen Doppelhaushälften

Kaufjahr	Grundstücksgröße [m²]	Wohnfläche [m²]	Spanne [€/m²]	Mittelwert [€/m²]	Anzahl
Stadtteile Schildgen / Paffrath / Gladbach					
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
2016	290 - 350	140 - 190	2.550 - 2.810	2.680	4
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					
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
2016	190 - 215	117 - 139	3.550 - 4.240	4.000	7

Reihenhäuser

Kauf-jahr	Haustyp	Grundstücksgröße [m²]	Wohnfläche [m²]	Spanne [€/m²]	Mittelwert [€/m²]	Anz.
Stadtteil Refrath / Frankenforst						
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
2016	End- bzw. Mittelhaus	160 - 230	120 - 180	2.800 – 3.800	3.200	11
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
2016	End- bzw. Mittelhaus	220 - 350	120 - 145	2.110 – 3.030	2.530	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 2015: - 2 %**

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser	16 - 59 %, Mittelwert 32 %
Reihenmittelhäuser	16 - 56 %, Mittelwert 27 %

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser	120 - 400 m ² , Mittelwert 280 m ²
Reihenmittelhäuser	112 - 300 m ² , Mittelwert 200 m ²

Ursprungsbaujahr 1965 - 2009

Ausstattung mittel bis gut

Kaufpreise Reihenmittelhäuser						
Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]
80 - 95 m ²	12	177.000 - 258.000	203.000	8	170.000 - 280.000	236.000
96 - 105 m ²	8	198.000 - 306.000	250.000	5	215.000 - 272.000	247.000
106 - 115 m ²	6	226.000 - 285.000	260.000	5	249.000 - 316.000	284.000
116 - 125 m ²	4	240.000 - 320.000	274.000	5	248.000 - 315.000	290.000
126 - 135 m ²	4	265.000 - 310.000	292.000	4	254.000 - 391.000	317.000
136 - 160 m ²	8	261.000 - 353.000	308.000	5	293.000 - 363.000	320.000

Kaufpreise Reihenendhäuser						
Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]	Anz.	Spanne [€]	Mittelwert [€]
80 - 95 m ²	7	191.000 - 310.000	247.000	13	244.000 - 308.000	270.000
96 - 105 m ²	12	221.000 - 299.000	254.000	5	260.000 - 310.000	285.000
106 - 115 m ²	8	239.000 - 272.000	257.000	6	254.000 - 325.000	294.000
116 - 125 m ²	8	252.000 - 340.000	295.000	7	284.000 - 373.000	325.000
126 - 135 m ²	8	274.000 - 342.000	305.000	7	313.000 - 383.000	336.000
136 - 160 m ²	11	262.000 - 398.000	311.000	6	290.000 - 402.000	352.000

6.1.2.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften

Wertänderung gegenüber 2015: + 3 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 22 - 65 %, Mittelwert 40 %

Ursprungsbaupjahr 1965 - 2008

Grundstücksgröße 180 bis 400 m²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m²	240.000 - 300.000	276.000	2.650 ± 380	6
	131 - 180 m²	236.000 - 321.000	288.000	1.900 ± 140	7
gut	90 - 130 m²	232.000 - 350.000	299.000	2.510 ± 460	12
	131 - 180 m²	345.000 - 390.000	372.000	2.430 ± 400	11
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m²	205.000 - 345.000	276.000	2.630 ± 500	9
	131 - 180 m²	340.000 - 450.000	395.000	2.740 ± 340	7
gut	90 - 130 m²	330.000 - 430.000	367.000	2.940 ± 390	10
	131 - 180 m²	355.000 - 475.000	407.000	2.740 ± 190	7

Grundstücksgröße 401 bis 800 m²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m²	240.000 - 354.000	278.000	2.560 ± 470	11
	131 - 180 m²	250.000 - 380.000	313.000	1.930 ± 360	10
gut	90 - 130 m²	255.000 - 343.000	300.000	2.670 ± 310	7
	131 - 180 m²	265.000 - 464.000	357.000	2.380 ± 480	10
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m²	261.000 - 353.000	310.000	2.990 ± 280	7
	131 - 180 m²	303.000 - 450.000	380.000	2.470 ± 480	7
gut	90 - 130 m²	337.000 - 450.000	388.000	3.220 ± 570	7
	131 - 180 m²	393.000 - 615.000	472.000	2.810 ± 500	6

6.1.2.4 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen**Wertänderung gegenüber 2015: + 3 %**

Die Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 31 - 62 %, Mittelwert 51 %

Ursprungsbaupjahr 1965 - 2009

Grundstücksgröße 300 bis 500 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	216.000 - 329.000	270.000	2.550 ± 390	16
	131 - 180 m ²	223.000 - 313.000	276.000	1.860 ± 200	9
	181 - 250 m ²	228.000 - 380.000	295.000	1.540 ± 380	4
gut	90 - 130 m ²	253.000 - 378.000	305.000	2.830 ± 200	5
	131 - 180 m ²	281.000 - 377.000	335.000	2.300 ± 300	4
	181 - 250 m ²	276.000 - 428.000	353.000	1.580 ± 330	4
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	225.000 - 359.000	304.000	2.960 ± 380	10
	131 - 180 m ²	253.000 - 420.000	315.000	2.090 ± 400	9
	181 - 250 m ²	292.000 - 443.000	362.000	1.630 ± 340	3
gut	90 - 130 m ²	336.000 - 454.000	392.000	3.240 ± 360	9
	131 - 180 m ²	357.000 - 529.000	442.000	3.070 ± 450	7
	181 - 250 m ²	403.000 - 495.000	460.000	2.260 ± 190	5

Grundstücksgröße 501 bis 700 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	310.000 - 369.000	335.000	2.990 ± 410	9
	131 - 180 m ²	291.000 - 464.000	353.000	2.300 ± 550	8
	181 - 250 m ²	278.000 - 500.000	388.000	1.750 ± 300	8
gut	90 - 130 m ²	270.000 - 422.000	341.000	3.190 ± 420	8
	131 - 180 m ²	350.000 - 469.000	428.000	2.960 ± 280	9
	181 - 250 m ²	416.000 - 605.000	518.000	2.430 ± 410	6
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	271.000 - 425.000	352.000	3.170 ± 520	9
	131 - 180 m ²	356.000 - 525.000	419.000	2.940 ± 400	8
	181 - 250 m ²	376.000 - 482.000	426.000	2.300 ± 320	4
gut	90 - 130 m ²	333.000 - 484.000	397.000	3.520 ± 440	8
	131 - 180 m ²	324.000 - 600.000	445.000	2.990 ± 540	12
	181 - 250 m ²	410.000 - 625.000	527.000	2.470 ± 400	10

Grundstücksgröße 701 bis 900 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	278.000 - 395.000	328.000	2.980 ± 360	10
	131 - 180 m ²	315.000 - 430.000	372.000	2.430 ± 380	7
	181 - 250 m ²	351.000 - 469.000	399.000	1.820 ± 340	9
gut	90 - 130 m ²	319.000 - 396.000	346.000	3.330 ± 300	6
	131 - 180 m ²	330.000 - 454.000	410.000	2.810 ± 400	10
	181 - 250 m ²	472.000 - 567.000	505.000	2.410 ± 300	7
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	304.000 - 427.000	350.000	3.070 ± 380	10
	131 - 180 m ²	340.000 - 484.000	414.000	2.850 ± 440	7
	181 - 250 m ²	369.000 - 550.000	452.000	2.360 ± 500	9
gut	90 - 130 m ²	345.000 - 441.000	402.000	3.520 ± 210	8
	131 - 180 m ²	422.000 - 479.000	460.000	2.990 ± 530	10
	181 - 250 m ²	438.000 - 637.000	554.000	2.630 ± 520	10

Grundstücksgröße über 900 m ²					
Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	270.000 - 406.000	334.000	3.000 ± 480	12
	131 - 180 m ²	295.000 - 492.000	390.000	2.510 ± 490	10
	181 - 250 m ²	330.000 - 559.000	445.000	2.040 ± 430	10
gut	90 - 130 m ²	394.000 - 500.000	449.000	4.110 ± 500	5
	131 - 180 m ²	390.000 - 548.000	455.000	2.900 ± 460	8
	181 - 250 m ²	450.000 - 575.000	498.000	2.170 ± 350	6
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	330.000 - 422.000	370.000	3.350 ± 250	5
	131 - 180 m ²	391.000 - 510.000	450.000	2.760 ± 370	6
	181 - 250 m ²	437.000 - 670.000	518.000	2.520 ± 700	7
gut	90 - 130 m ²	416.000 - 495.000	448.000	4.060 ± 340	3
	131 - 180 m ²	443.000 - 638.000	547.000	3.440 ± 250	7
	181 - 250 m ²	438.000 - 875.000	646.000	2.630 ± 680	10

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 Stellplätze, 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 2015: + 7 %**

Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten				
Lage	Kaufjahr	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Streuung [€/m²]
mittlere Wohnlage in den Stadt- teilen Schildgen, Gladbach, Paf- frath, Hand	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
	2016	30	3.460	2.760 - 4.050
gute Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand	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
	2016	12	3.320	2.880 - 3.660
mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg	2013	44	3.280	2.960 - 4.120
	2014	27	3.350	3.070 - 4.060
	2015	22	3.260	3.070 - 3.560
	2016	5	2.870	2.040 - 3.350
gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg	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
	2016	10	3.820	3.600 - 4.100
gute Wohnlage im Stadtteil Moitzfeld	2004	2	2.300	-
	2005	3	2.440	2.340 - 2.530
	2016	7	3.480	3.120 - 3.710
gute Wohnlage im Stadtteil Refrath	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
	2016	12	3.630	3.270 - 4.100

7.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten

Wertänderung gegenüber 2015: + 4 %

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	34	1.430 1.060 - 1.850	65 50 - 105
	1978 - 1990	25	1.790 1.250 - 2.310	75 50 - 120
	1991 - 2007	30	2.300 1.620 - 2.990	80 40 - 120
gute Wohnlage in den Stadtteilen Gladbach, Schildgen, Paffrath, Hand	1966 - 1975	5 ¹	1.540 1.110 - 2.030	80 40 - 110
	1976 - 1990	6	1.820 1.390 - 2.320	100 60 - 140
	1991 - 2005	9	2.390 1.820 - 2.970	95 65 - 140
mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath	1970 - 1985	9	1.330 800 - 2.080	80 40 - 120
	1986 - 2000	7 ²	1.770 1.430 - 2.120	80 50 - 100
gute Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath	1970 - 1990	5 ²	1.560 1.030 - 2.100	100 70 - 130
	1991 - 2005	8 ³	1.880 1.790 - 2.100	90 65 - 120
mittlere Wohnlage im Stadtteil Refrath	1960 - 1990	17	1.750 1.400 - 2.250	70 50 - 120
	1991 - 2005	9	2.320 1.630 - 2.770	85 50 - 120
gute Wohnlage im Stadtteil Refrath	1960 - 1985	13	2.260 1.590 - 3.070	90 50 - 120
	1986 - 2005	9	2.430 2.230 - 2.730	75 50 - 100
mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg	1960 - 1985	14	1.730 1.220 - 2.470	75 50 - 120
	1986 - 2008	9	1.930 1.710 - 2.130	85 50 - 120
gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg	1970 - 1990	4 ²	1.870 1.690 - 1.990	95 60 - 125
	1991 - 2000	6	2.720 2.610 - 2.840	100 80 - 140

¹ Kaufpreise aus 2011 bis 2016

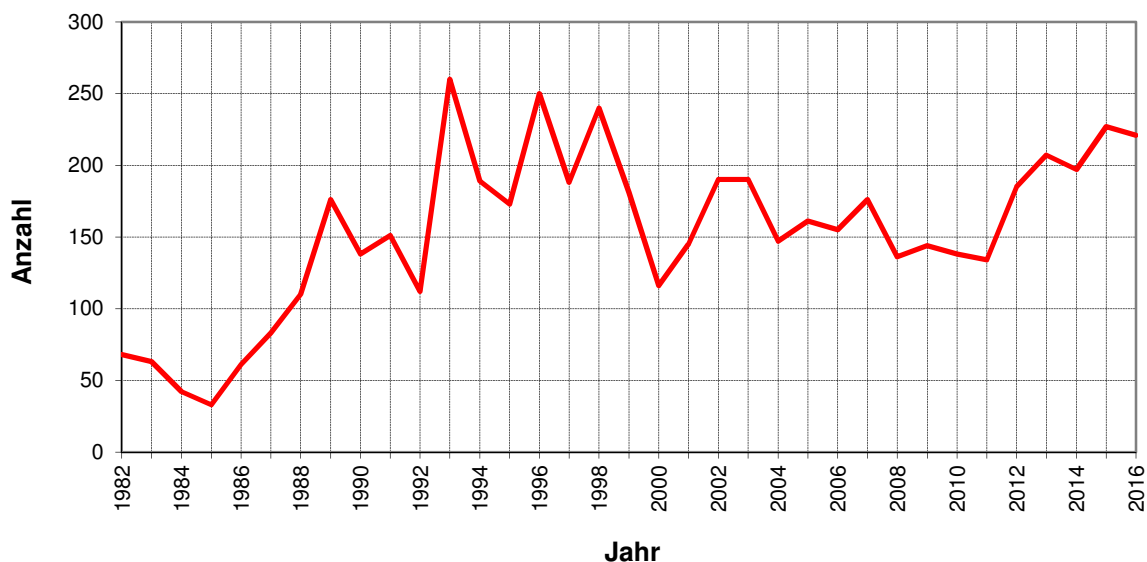
² Kaufpreise aus 2015, 2016

³ Kaufpreise aus 2015

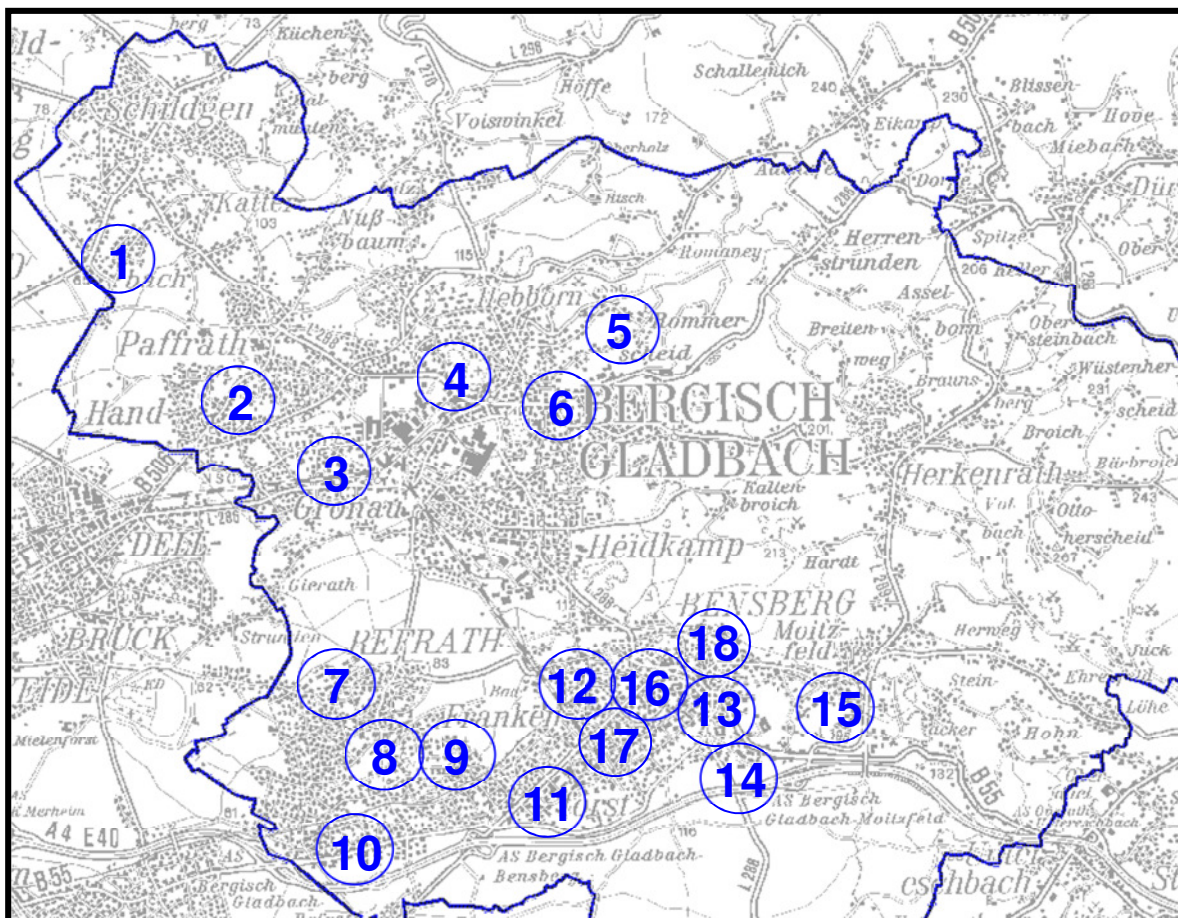
7.1.3 Wiederververkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten

Wertänderung gegenüber 2015 + 8 %

Entwicklung der Kaufverträge



Lage der Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 11/71/2005

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

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten							
Ifd. Nr.	Bereich	Bezugsjahr/ Anzahl	Bau- jahr	Wohn- fläche	Erb- bau	Mittel [€/m²]	Streuung [€/m²]
1	Klutstein 31 - 35, Katharinental 1-27, 2-26 Katterbachstr. 100 - 116	2016 5	1970	60 - 120	nein	1.040	840 - 1.240
	Kempener Str. 203 - 207 Katterbachstraße 1 - 9	2015, 2016 6	1972	60 - 85	nein	1.400	1.170 - 1.590
	Am Katterbach 62 - 76	2015, 2016 6	1972	70 - 85	nein	1.550	1.390 - 1.710
2	Peter-Walterscheidt-Str. 19	2016 5	1973	80 - 110	nein	1.140	1.050 - 1.250
	Von-Ketteler-Str. 3 - 17	2014, 2015 5	1972	60 - 120	nein	1.320	1.280 - 1.430
	Willy-Brandt-Straße	2013 - 2016 6	2001 - 2005	75 - 100	nein	2.090	1.740 - 2.520
3	Mülheimer Straße	2016 12	1975	40 - 100	nein	760	560 - 990
4	Marienhöhe	2016 5	1960	85 - 110	nein	1.010	870 - 1.170
5	Rommerscheider Straße	2014 - 2016 6	1978	60 - 115	nein	1.870	1.580 - 2.460
6	Hauptstraße	2016 7	1982	90 - 100	ja	1.210	890 - 1.600
	Sonnenweg	2015 - 2016 9	1973	50 - 135	nein	1.290	1.010 - 1.590
7	Auf der Kaule 13 - 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	2016 7	1972	55 - 100	nein	1.540	1.260 - 1.830
8	In der Taufe	2016 6	1967, 1972	55 - 90	nein	1.510	1.160 - 1.830
		2015, 2016 4	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 - 2016 5	1973	60 - 90	nein	1.250	1.065 - 1.390
		2016 7	1992	30 - 65	nein	2.450	2.390 - 2.740
	Wilhelm-Klein-Straße	2009 - 2016 5	1985	50 - 110	nein	1.350	1.080 - 1.890
	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	2016 7	1961	35 - 70	nein	1.330	780 - 1.910
10	Lustheide 1 - 7	2015, 2016 6	1971	55 - 90	nein	1.490	1.000 - 1.820
	Lustheide 95 - 105	2016 3	1972	50 - 70	nein	1.460	1.290 - 1.650

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	2016 11	1983 - 1985	50 - 95	nein	1.710	1.400 - 2.170
	Kurt-Schumacher-Straße	2016 8	1981 - 1984	30 - 90	nein	1.340	1.170 - 1.550
	Kurt-Schumacher-Straße/ Beethovenstraße	2016 15	1979 - 1984	45 - 80	ja	1.300	1.030 - 1.730
	Mozartstraße	2016 5	1963	60 - 100	nein	1.510	1.150 - 1.790
	Schubertstraße 2 - 30	2016 14	1968	60 - 100	nein	1.510	1.250 - 2.060
	Schubertstraße 1 - 11	2015, 2016 7	1964	70 - 100	nein	1.750	1.410 - 2.140
12	Max-Joseph-Straße, Elisabethstraße, Karl-Philipp-Straße	2015, 2016 4	1968 - 1971	35 - 100	nein	1.260	1.000 - 1.480
13	Overather Straße	2014 - 2016 4	1983	90 - 150	nein	1.620	1.490 - 1.740
14	Giselbertstraße 1 - 5	2015, 2016 6	1973	70 - 105	nein	690	510 - 850
	Giselbertstraße 7 - 9	2016 4	1973	65 - 85	nein	560	240 - 750
	Giselbertstraße 6 - 26	2015, 2016 21	1971	60 - 120	nein	580	320 - 920
	Giselbertstraße 28 - 38	2016 3	1995	60 - 115	nein	1.960	1.630 - 2.260
	Reginharstraße 1 - 9	2015, 2016 3	1972	80 - 120	nein	950	940 - 980
	Reginharstraße 2 - 4	2015, 2016 4	1971	65 - 80	nein	950	810 - 1.120
	Reginharstraße 22 - 28	2016 5	1970	40 - 105	nein	800	650 - 1.000
	Reginharstraße 30 - 34	2015, 2016 8	1971	65 - 135	nein	680	520 - 1.040
15	Habichtweg	2016 7	1976	45 - 95	nein	1.350	940 - 1.650
16	Schloßstraße	2015, 2016 4	1974, 1983	80 - 110	nein	1.770	1.640 - 1.890
	Im Bungert	2015, 2016 4	1971	40 - 120	nein	1.680	1.230 - 2.060
	Steinstraße	2015, 2016 4	1970	60 - 90	nein	1.460	1.330 - 1.730
17	Wiesenwinkel	2014 - 2016 4	1972	75 - 90	nein	1.430	1.220 - 1.630
18	Im Schloßpark	2015, 2016 8	2001	64 - 170	nein	2.830	2.510 - 3.230

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	61	15.500	8.000 - 20.000	43	8.300	3.000 - 19.000
Pkw-Garage	5	19.300	12.000 - 23.500	13	9.500	5.000 - 18.500
Carport	5	11.000	10.000 - 12.000	7 ¹	7.500	3.000 - 10.000
Stellplatz im Freien	17	5.700	2.000 - 10.500	20	4.100	2.000 - 7.000

¹ Kaufpreise aus 2015

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 07.02.2017 zonale Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2017.

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 01.01.2017

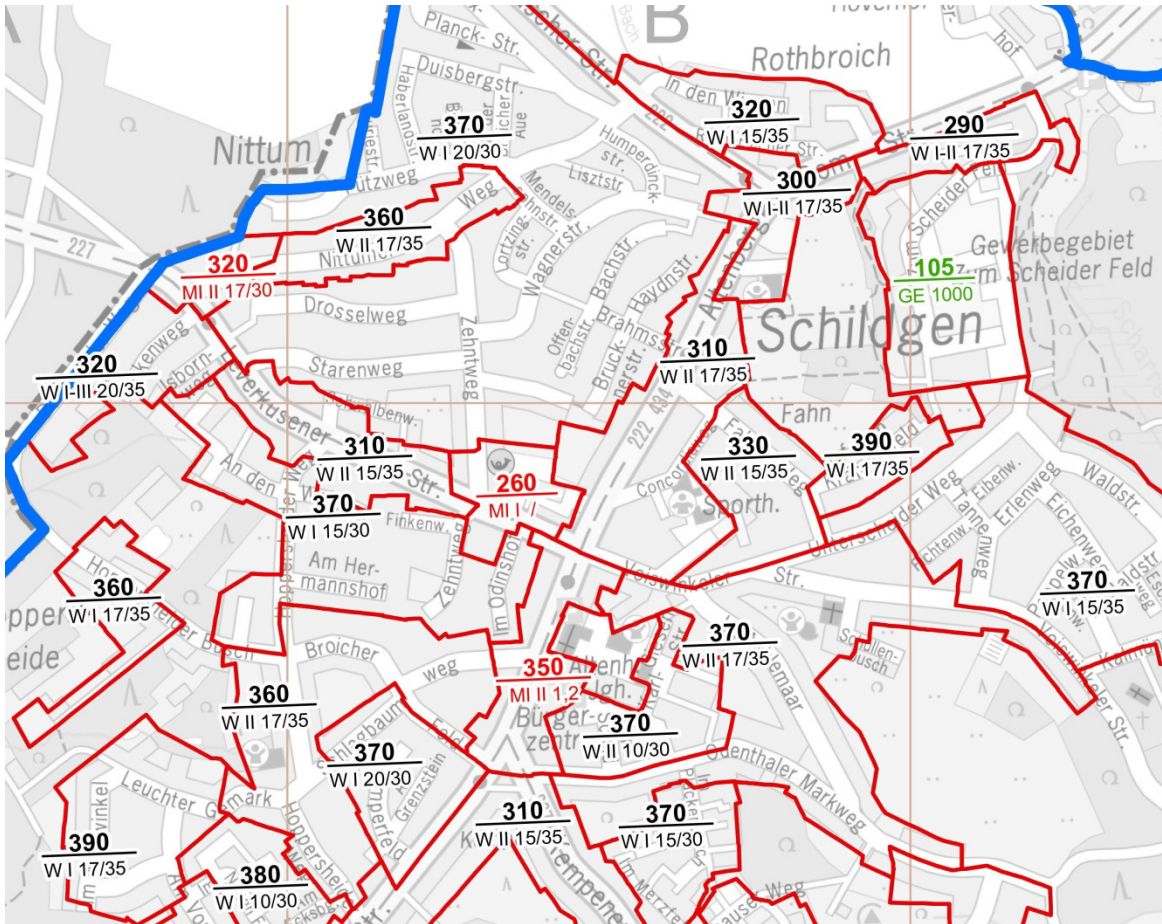
277	Bodenrichtwerte in Wohngebieten
47	Bodenrichtwerte in Mischgebieten
20	Bodenrichtwerte in Kerngebieten
19	Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten
1	Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
1	Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte in Wohnbereichen gelten fast ausschließlich für den individuellen Wohnungsbau. Die wertrelevanten Merkmale, wie Erschließungszustand, Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse und Grundstücksbreite/-tiefe, werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben.

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

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

Ausschnitt aus der Richtwertkarte (Stand: 01.01.2017)



© Digitale Stadtkarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2015

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

Bodenrichtwert
bauliche Nutzung Grundstücksbreite/-tiefe

Die Darstellungsformen und Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

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

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

Die Abkürzungen im Nenner des Bruches haben folgende Bedeutung:

W	=	Wohngebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE	=	Gewerbegebiet
ASB	=	Wohngebiet im Außenbereich
rh, dh	=	Reihenhaus-, Doppelhausbebauung
I, II	=	Geschosszahl
17 / 35	=	Breite / Tiefe des Richtwertgrundstücks in Meter
GE 1000	=	Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks in m ² (bei Gewerbe)
1,2	=	Geschossflächenzahl

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 07.02.2017 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: 01.01.2017			
Lage	gut [€]	mittel [€]	mäßig [€]
Stadtteil Refrath			
Eidechsenweg	550		
Kicke		490	
Lustheide			450
Stadtteil Gladbach			
Schreibersheide	400		
An der Engelsfuhr		320	
Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße)			290
Stadtteil Bensberg			
Moureauxstraße	525		
Milchborntalweg		430	
Saaler Straße			400

Gewerbliche Bauflächen			
Stand: 01.01.2017			
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:

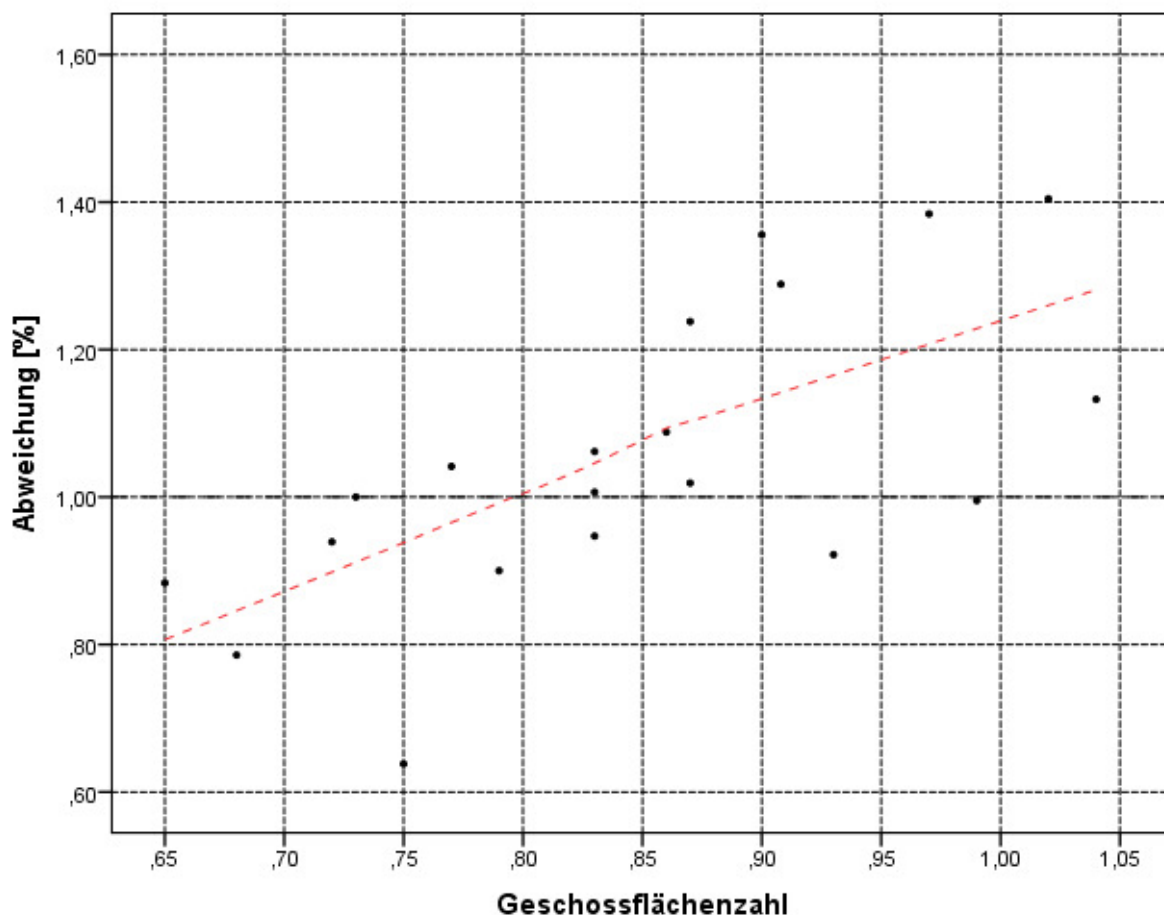
Der **Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche** liegt, von einigen Ausreißern abgesehen, in den einzelnen Stadtteilen 2012 - 2016 zwischen

	Kauffälle	Spanne	Mittelwert
Bensberg / Refrath	24	420 - 900 €	640 €
Gladbach / Schildgen	20	250 - 655 €	425 €

Die Spanne von 250 bis 900 € **Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche** wird neben der örtlichen Lage und den ggf. noch entstehenden Abbruchkosten besonders durch die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Geschosswohnungsbau für Eigentumswohnungen

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 2015 ermittelt.

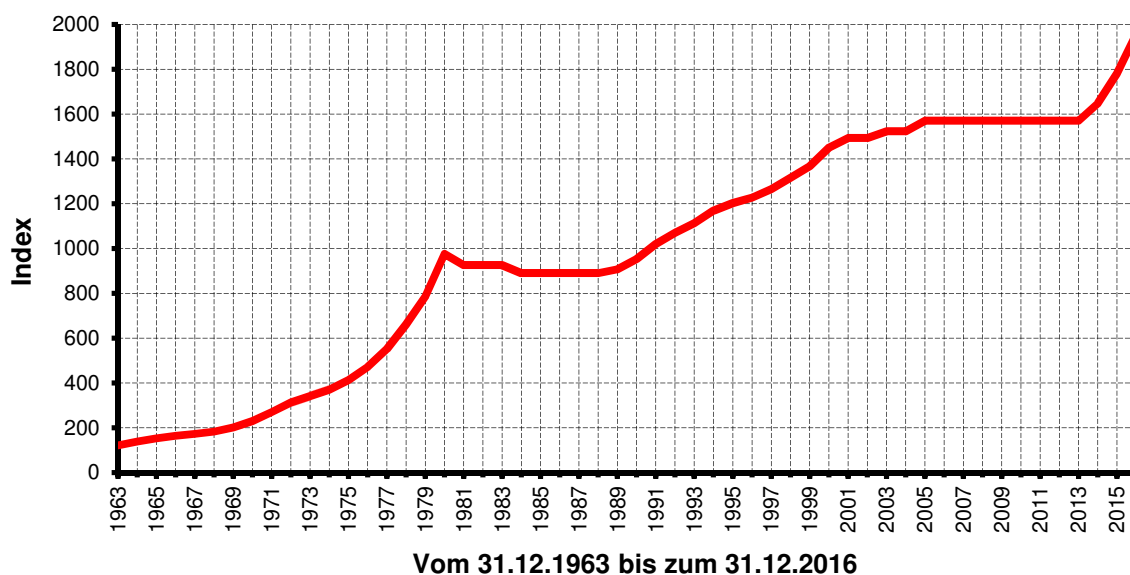
Hierbei stellte sich die Entwicklung im Stadtgebiet wie folgt dar:

Wohnbauflächen Stadtteile	Refrath, Bensberg	+ 15 %
	Übrige Stadtteile:	+ 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	1990	+ 5	952
1963	+ 21	121	1991	+ 7	1019
1964	+ 14	138	1992	+ 5	1070
1965	+ 10	152	1993	+ 4	1113
1966	+ 8	164	1994	+ 5	1168
1967	+ 5	172	1995	+ 3	1203
1968	+ 6	182	1996	+ 2	1227
1969	+ 10	201	1997	+ 3	1264
1970	+ 14	229	1998	+ 4	1315
1971	+ 18	270	1999	+ 4	1367
1972	+ 16	313	2000	+ 6	1449
1973	+ 9	341	2001	+ 3	1493
1974	+ 8	369	2002	0	1493
1975	+ 12	413	2003	+ 2	1523
1976	+ 14	471	2004	0	1523
1977	+ 17	551	2005	+ 3	1569
1978	+ 20	661	2006	0	1569
1979	+ 19	786	2007	0	1569
1980	+ 24	975	2008	0	1569
1981	- 5	926	2009	0	1569
1982	0	926	2010	0	1569
1983	0	926	2011	0	1569
1984	- 4	889	2012	0	1569
1985	0	889	2013	0	1569
1986	0	889	2014	+ 5	1647
1987	0	889	2015	+ 8	1779
1988	0	889	2016	+ 10	1957
1989	+ 2	907			

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
2016	+ 3	148	+ 3	152	- 2	142

9.1.3 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

Jahr	Preisindex für					
	erstverkaufte		wiederververkaufte 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
2016	+ 7	183	+ 4	151	+ 8	118

9.2 Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke

Nutzungsart	Auswerte- zeitraum	Anzahl auswertbare Kauffälle	Mittelwert	Spanne
Wohnungseigentum ¹ - Erstverkäufe, eigengenutzt -	2016	86		
Liegenschaftszins [%]			2,7 ± 0,3	2,0 - 3,2
Rohertragsfaktor			30,6 ± 2,5	26,2 - 35,2
Ø Kaufpreis [€/m²]			3.600 ± 280	
Ø Wohnfläche [m²]			93 ± 17	
Ø Miete [€/m²]			9,80 ± 0,50	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			11 ± 1	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			80 ± 1	
Wohnungseigentum - Wiederverkäufe, eigengenutzt -	2016	125		
Liegenschaftszins [%]			3,8 ± 0,9	2,1 - 6,0
Rohertragsfaktor			19,8 ± 4,0	13,0 - 29,8
Ø Kaufpreis [€/m²]			2.000 ± 550	
Ø Wohnfläche [m²]			82 ± 20	
Ø Miete [€/m²]			8,45 ± 0,90	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			16 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			48 ± 13	
Wohnungseigentum - Erstverkäufe, vermietet -	2015, 2016	11		
Liegenschaftszins [%]			3,0 ± 0,4	2,3 - 3,7
Rohertragsfaktor			28,0 ± 3,1	22,8 - 30,0
Ø Kaufpreis [€/m²]			3.250 ± 350	
Ø Wohnfläche [m²]			78 ± 15	
Ø Miete [€/m²]			9,75 ± 0,70	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			11 ± 1	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			79 ± 1	
Wohnungseigentum ¹ - Wiederverkäufe, vermietet -	2016	76		
Liegenschaftszins [%]			4,0 ± 1,0	2,2 - 6,2
Rohertragsfaktor			19,0 ± 4,3	12,3 - 27,3
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.790 ± 530	
Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 18	
Ø Miete [€/m²]			8,00 ± 1,30	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			17 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			46 ± 13	

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	2016	12		
Liegenschaftszins [%]			2,9 ± 0,9	2,0 - 4,6
Rohertragsfaktor			22,3 ± 4,8	15,0 - 33,5
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.904 ± 420	
Ø Wohnfläche [m²]			140 ± 54	
Ø Miete [€/m²]			7,30 ± 1,90	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			19 ± 4	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			29 ± 12	
Drei- und Vierfamilienhäuser	2016	8		
Liegenschaftszins [%]			4,1 ± 0,7	2,9 - 5,2
Rohertragsfaktor			16,9 ± 2,1	13,4 - 20,1
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.580 ± 210	
Ø Wohnfläche [m²]			220 ± 56	
Ø Miete [€/m²]			7,40 ± 0,50	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			19 ± 2	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			32 ± 7	
Mehrfamilienhäuser	2016	6		
Liegenschaftszins [%]			3,4 ± 0,7	2,3 - 4,3
Ø Rohertragsfaktor			15,8 ± 1,8	14,2 - 20,0
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.200 ± 200	
Ø Wohnfläche [m²]			490 ± 250	
Ø Miete [€/m²]			6,10 ± 0,70	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			24 ± 2	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			26 ± 3	
Gemischt genutzte Häuser ¹	2016	9		
Liegenschaftszins [%]			4,0 ± 0,7	3,1 - 5,0
Ø Rohertragsfaktor			16,8 ± 1,8	13,1 - 19,2
Ø Kaufpreis [€/m²]			1.385 ± 285	
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]			560 ± 370	
Ø Miete [€/m²]			6,90 ± 1,50	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			21 ± 3	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			33 ± 10	

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	2016	5		
Liegenschaftszins [%]			6,4 ± 0,8	4,8 - 7,0
Rohertragsfaktor			12,6 ± 1,1	11,6 - 14,6
Ø Kaufpreis [€/m²]			680 ± 93	
Ø Nutzfläche [m²]			790 ± 435	
Ø Miete [€/m²]			4,45 ± 0,55	
Ø Bewirtschaftungskosten [%]			14 ± 2	
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]			33 ± 9	

In Abhängigkeit von den Umständen des Einzelfalls sind Abweichungen möglich

- Der Liegenschaftzinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
- Die Liegenschaftzinssätze 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 59 bis 64) 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.
- Das zugrunde liegende Modell basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015.

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.

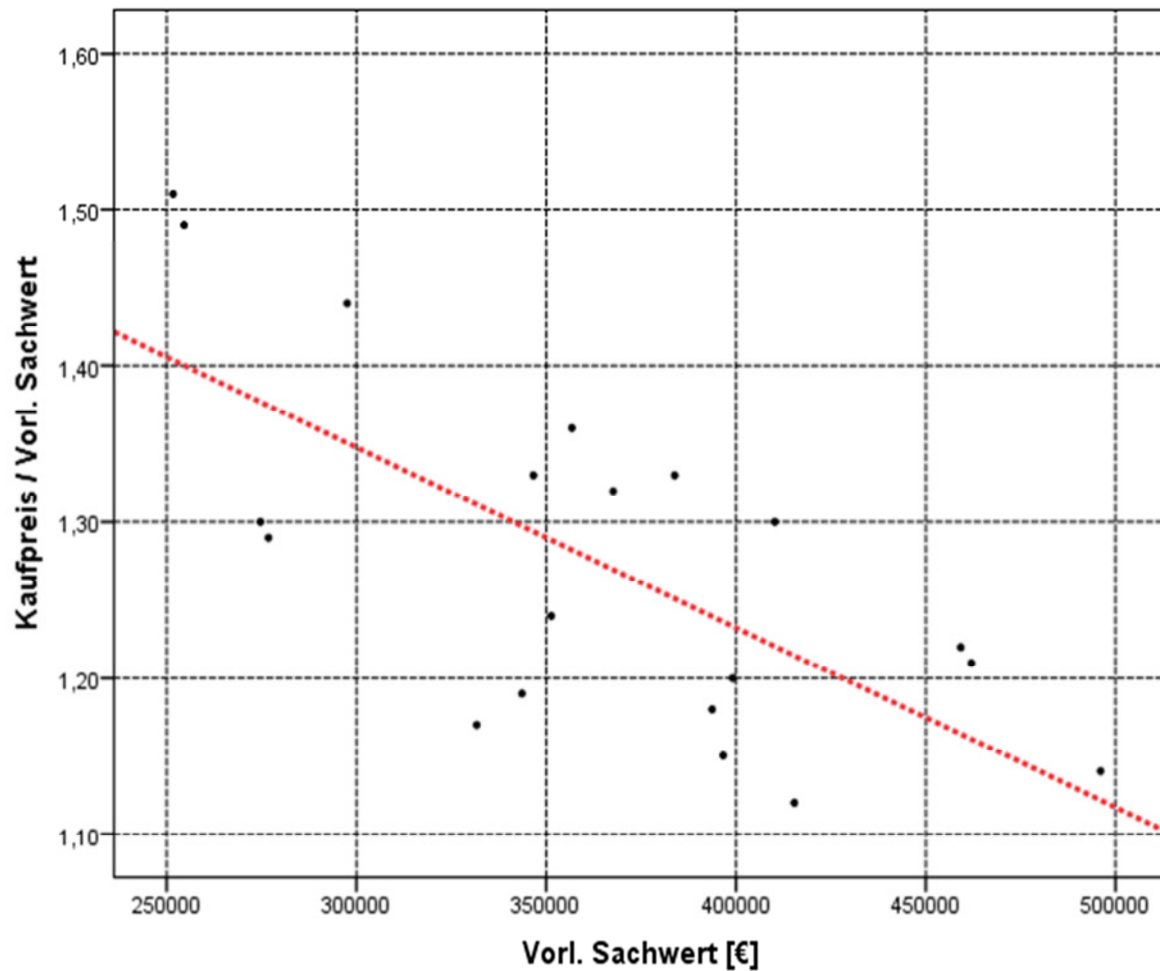
Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2016 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

Der Sachwert wurde nach dem Sachwertmodell (Stand: 16.07.2013) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) ermittelt.

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 Drempels bzw. eines ausgebauten Spitzbodens im ausgebauten	
Dachgeschoss von Anbauten	entsprechende Ab- bzw. Zuschläge 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 52
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 Garagenhof-flächen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Berücksichtigung nach Marktanpassung

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser; Neubauten

20 Kaufpreise 2015 - 2016, gute und mittlere Lage



Weitere Kennziffern:

Baujahr 2015, 2016

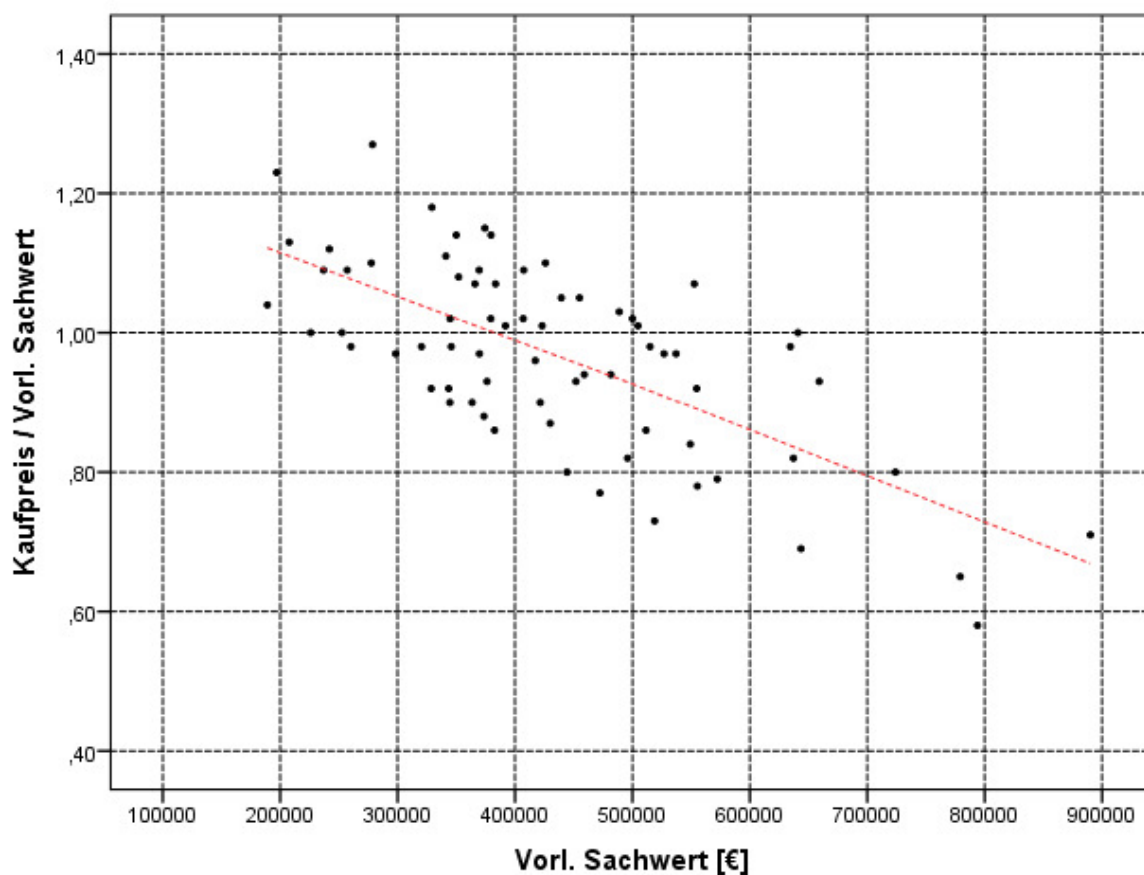
Grundstücksgröße Ø = 250 m² von 130 m² bis 385 m²

Wohnfläche Ø = 131 m² von 103 m² bis 188 m²

Kaufpreise Ø = 465.000 € von 356.000 € bis 585.000 €

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

71 Kaufpreise aus 2016, gute und mittlere Lage

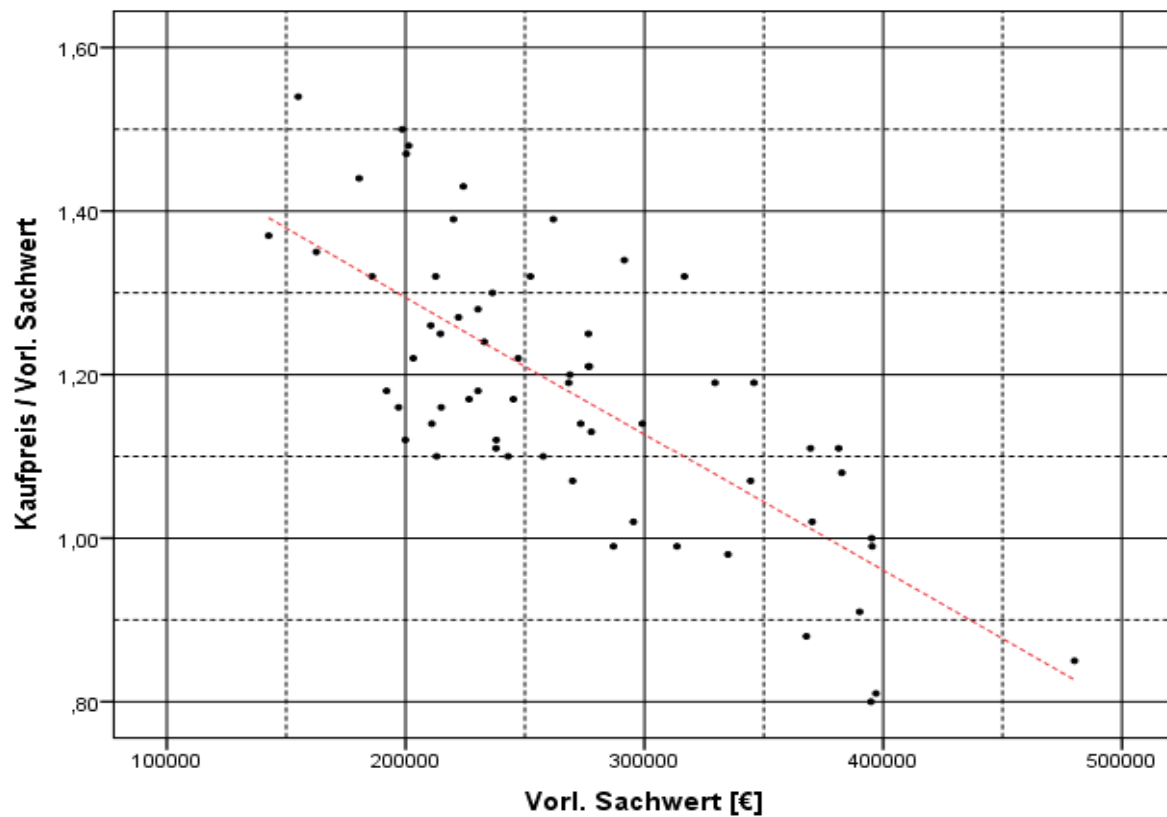


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1980	von	1965	bis	2002
Grundstücksgröße	Ø =	610 m ²	von	300 m ²	bis	990 m ²
Wohnfläche	Ø =	156 m ²	von	90 m ²	bis	260 m ²
Kaufpreise	Ø =	415.000 €	von	200.000 €	bis	650.000 €

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

63 Kaufpreise aus 2016, gute und mittlere Lage

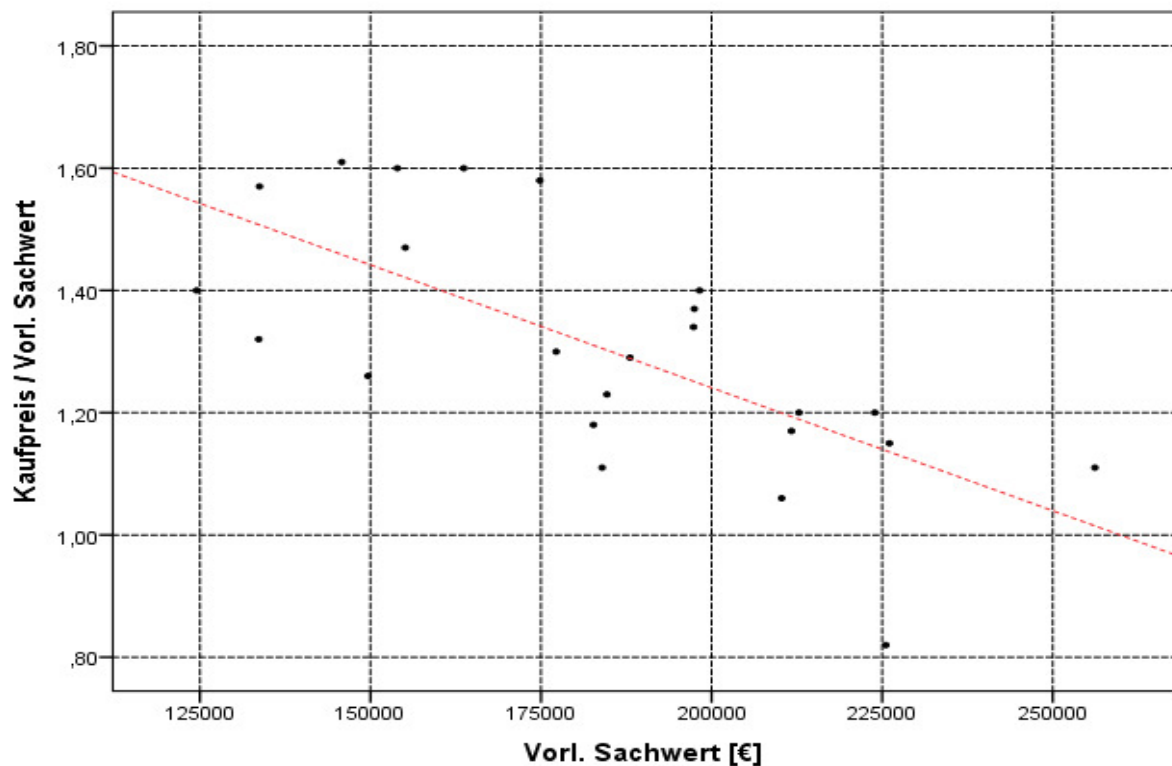


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1983	von	1965	bis	2010
Grundstücksgröße	Ø =	340 m ²	von	190 m ²	bis	550 m ²
Wohnfläche	Ø =	128 m ²	von	90 m ²	bis	200 m ²
Kaufpreise	Ø =	315.000 €	von	195.000 €	bis	440.000 €

Reihenmittelhäuser

24 Kaufpreise aus 2016, gute und mittlere Lage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1979	von	1970	bis	1996
Grundstücksgröße	Ø =	205 m ²	von	137 m ²	bis	367 m ²
Wohnfläche	Ø =	114 m ²	von	81 m ²	bis	186 m ²
Kaufpreise	Ø =	261.000 €	von	198.000 €	bis	320.000 €

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	25 bis 65
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bis Poststraße	80 - 300 m²	25 bis 55
Poststraße bis An der Gohrsmühle	120 - 500 m²	7 bis 30
An der Gohrsmühle bis Richard-Zanders-Straße	30 - 200 m²	6 bis 15
Konrad-Adenauer-Platz bis Einfahrt Parkplatz Buchmühle	20 - 120 m² 121 - 300 m²	15 bis 33 10 bis 16
Einfahrt Parkplatz Buchmühle bis Einmündung Schnabelsmühle	40 - 120 m²	10 bis 18
Einmündung Schnabelsmühle bis Ferrenbergstraße	60 - 160 m²	7 bis 17
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße		
zwischen Hauptstraße und Stationsstraße	50 - 100 m²	18 bis 36
Am Alten Pastorat		
nur Verkaufsflächen im Erdgeschoss	40 - 120 m²	12 bis 25
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	6 bis 12
Paffrather Straße		
(südwestliche Straßenseite) Hausnr. 13-29	50 - 120 m²	9 bis 16

Ladenlokale in Bensberg und Refrath		[€/m²]
Schloßstraße / Gladbacher Straße / Nikolausstraße		
Zentraler Bereich	40 - 80 m² 81 - 160 m²	20 bis 45 9 bis 28
Randbereich	40 - 160 m²	10 bis 25
Refrath		
Refrath-Zentrum 1a – Lage	40 - 100 m² 101 - 160 m²	14 bis 29 11 bis 20
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
Paffrath	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)
- climatechnische 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 [€/m ²]	Mittelwert [€/m ²]
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.

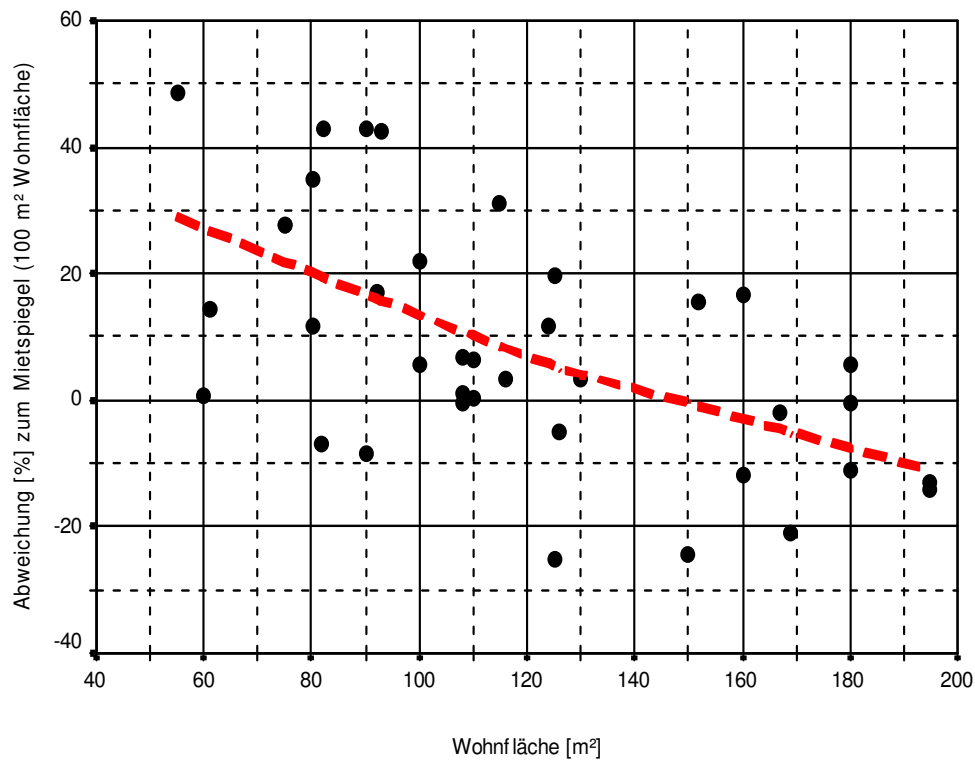
Aus der Sicht der Mieter sind die zur Vermietung angebotenen Anwesen wesentlich attraktiver als Wohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass das Mietniveau durchschnittlich über dem für ausstattungsmäßig vergleichbare Mietwohnungen liegt.

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.

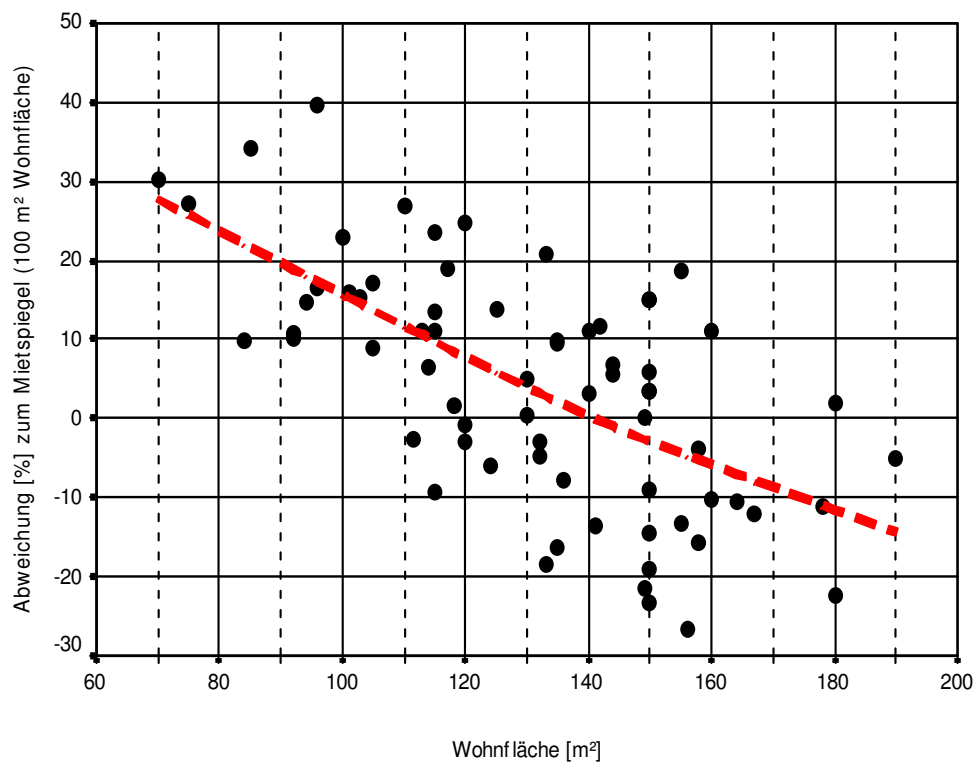
38 Bestandsmieten von freistehenden Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2000 und 2012



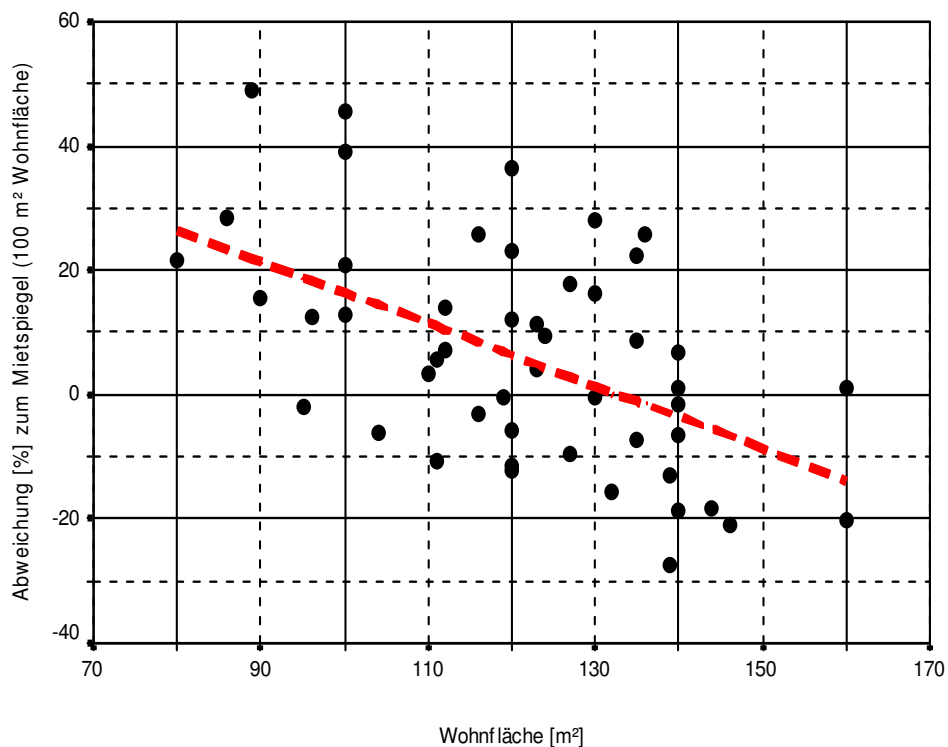
69 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern

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**

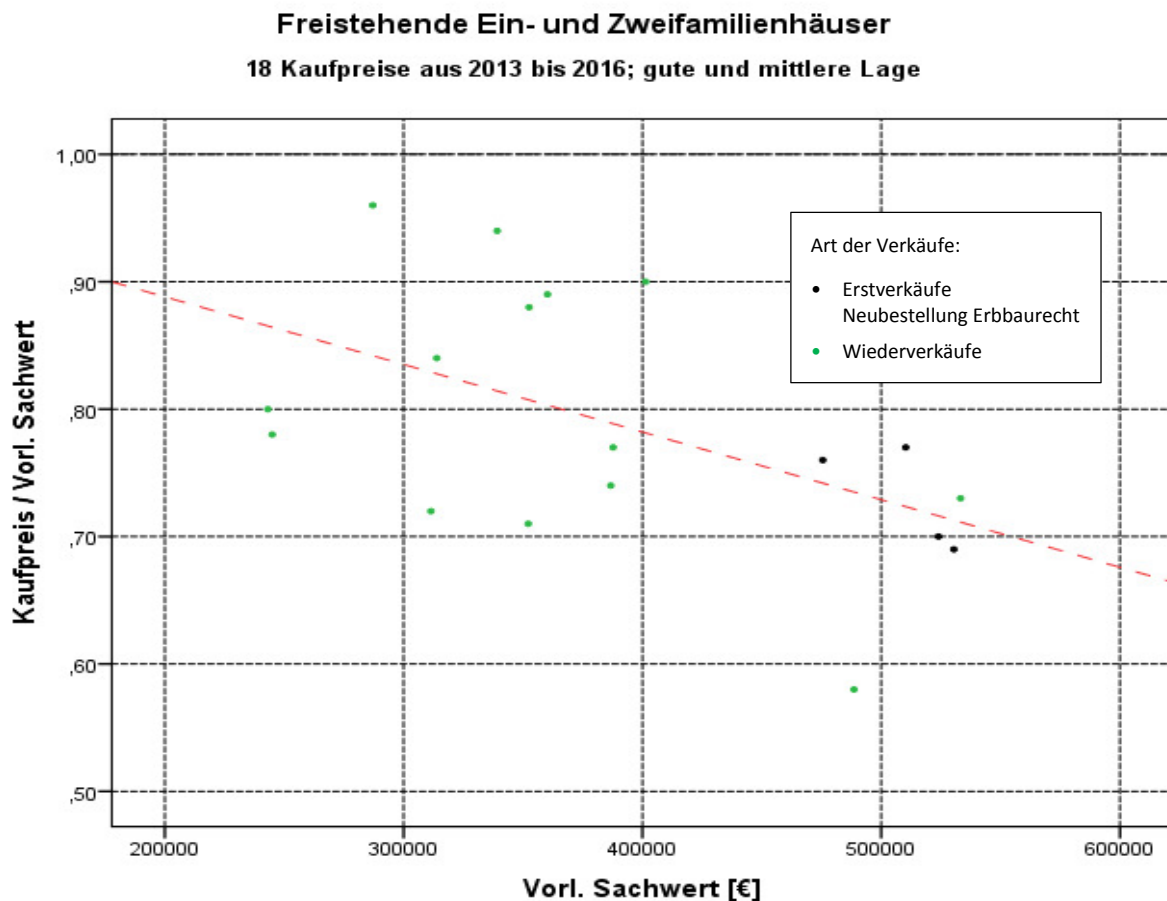
Wohnungen um 100 m² Größe – monatliche Nettokaltmiete in € pro m²-Wohnfläche			
Bezugsfertig	Wohnlage	mit Heizung, Bad / WC	mit besonderer Ausstattung
bis 1960	- mittlere	5,10 - 5,80	5,70 - 6,40
	- gute	5,40 - 6,40	6,30 - 6,90
von 1961	- mittlere	5,80 - 7,20	6,20 - 8,05
bis 1976	- gute	6,50 - 7,80	7,05 - 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 2016 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:

Erstverkäufe

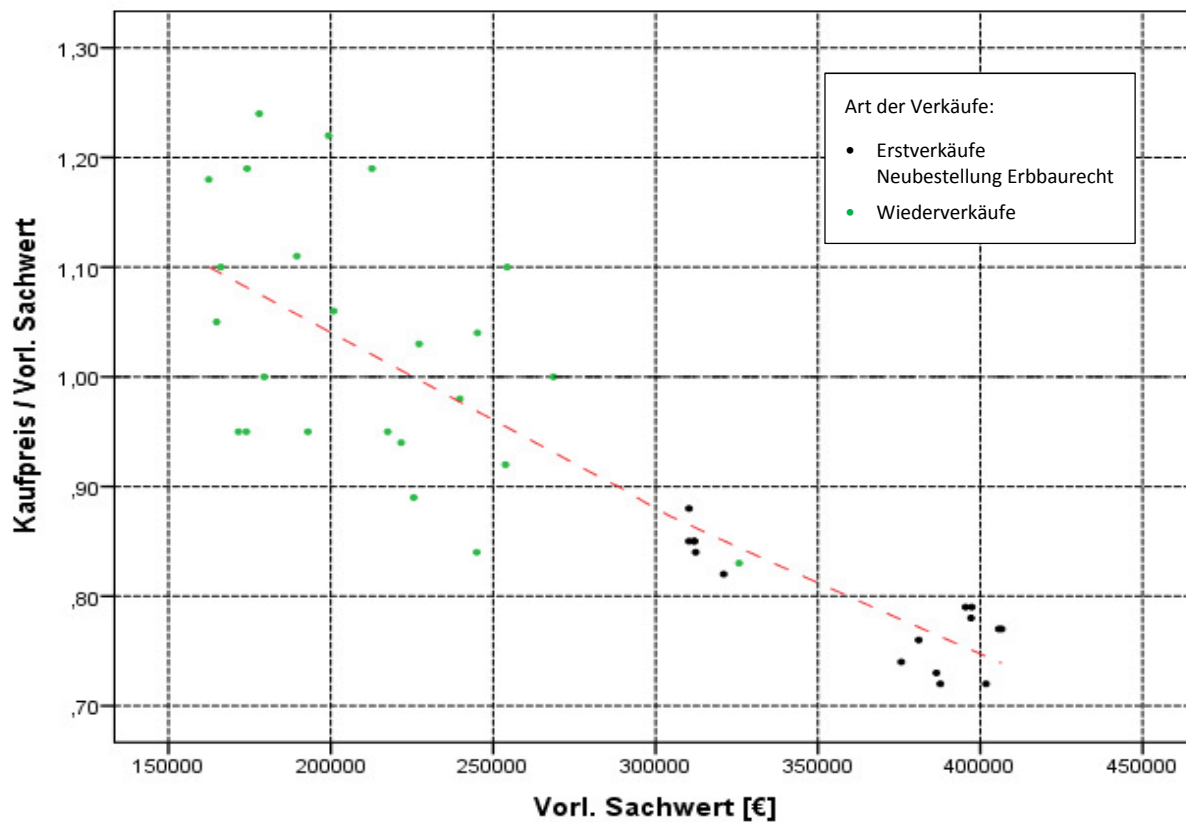
Baujahr	=	2014, 2015				
Grundstücksgröße	Ø =	540 m ²	von	420 m ²	bis	600 m ²
Wohnfläche	Ø =	170 m ²	von	160 m ²	bis	175 m ²
Kaufpreise	Ø =	382.000 €	von	374.000 €	bis	395.000 €
Erbbauzins:	Ø =	2,9 %	von	2,8 %	bis	2,95 %

Wiederverkäufe

Baujahr	Ø =	1972	von	1956	bis	1996
Grundstücksgröße	Ø =	610 m ²	von	400 m ²	bis	1.000 m ²
Wohnfläche	Ø =	160 m ²	von	110 m ²	bis	240 m ²
Kaufpreise	Ø =	287.000 €	von	190.000 €	bis	390.000 €
Erbbauzins:	Ø =	1,5 %	von	0,7 %	bis	2,6 %

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

41 Kaufpreise aus 2013 bis 2016; gute und mittlere Lage



Weitere Kennziffern:

Erstverkäufe

Baujahr	=	2015, 2016			
Grundstücksgröße	Ø =	285 m ²	von	260 m ²	bis 350 m ²
Wohnfläche	Ø =	149 m ²	von	138 m ²	bis 165 m ²
Kaufpreise	Ø =	300.000 €	von	280.000 €	bis 325.000 €
Erbbauzins:	Ø =	2,9 %	von	2,5 %	bis 3,7 %

Wiederverkäufe

Baujahr	Ø =	1975	von	1962	bis 2000
Grundstücksgröße	Ø =	280 m ²	von	200 m ²	bis 510 m ²
Wohnfläche	Ø =	107 m ²	von	82 m ²	bis 150 m ²
Kaufpreise	Ø =	225.000 €	von	165.000 €	bis 305.000 €
Erbbauzins:	Ø =	1,3 %	von	0,7 %	bis 2,7 %

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 86 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	75	50 % - 97 %	70 %
Geschäftshäuser, Gewerbe	11	85 % - 120 %	102 %

Kaufpreise vereinbart: 1992 bis 2016

Erbbaurecht begründet: 1961 bis 1992

11.4 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

Die zwischen 2013 und 2016 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	28	0,50 % - 3,50 %	1,40 %
1966 - 1975	23	0,80 % - 2,60 %	1,20 %
1976 - 1985	23	0,60 % - 3,10 %	1,40 %
1986 - 1995	21	1,90 % - 4,10 %	2,60 %
1996 - 2016	24	2,70 % - 4,00 %	3,20 %

12 Käuferkreis

Wohnort der Käufer	Eigentumswohnungen	Bauplätze	Eigenheime
Bergisch Gladbach	55 %	54 %	52 %
Sonstige Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis	10 %	6 %	4 %
Köln	22 %	21 %	34 %
Leverkusen	2 %	1 %	3 %
Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis	2 %	6 %	1 %
Sonstige	9 %	12 %	6 %

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.

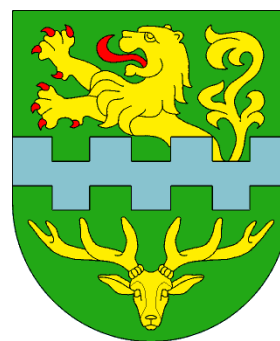
Die mittelzentrale Funktion dokumentiert sich auch in den Verwaltungsstellen von überörtlicher Bedeutung, wie der Kreisverwaltung, des Arbeitsamtes, des Finanzamtes und der drei modern ausgestatteten Krankenhäuser. Weiter ist Bergisch Gladbach Sitz eines Amtsgerichtes. Auch die Bildungseinrichtungen, 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 Buslinienetz 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
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
2006	110.130	24.837	2016	112.365	25.567

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 dem Gebührentarif (VermWertGebT) 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 Wertermittlungstichtagen 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, Erbbaurecht) 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 Abschläge

Abschläge 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 Abschläge 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:

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

www.boris.nrw.de

