



Kardinal Schulte Haus

Grundstücksmarktbericht **2018** für die Stadt Bergisch Gladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

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 28 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

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

Quelle:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach 2018,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
2.1	Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach	11
2.2	Erster Überblick Grundstücksverkehr 2017	12
2.3	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	13
2.4	Käuferkreis	13
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz nach Stadtteilen	14
3.2	Unbebaute Grundstücke	15
3.3	Bebaute Grundstücke	16
3.4	Wohnungseigentum	17
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	18
3.6	Sonstige	18
4	Unbebaute Grundstücke	19
4.1	Individueller Wohnungsbau	20
4.1.1	Freistehendes Eigenheim	20
4.1.2	Doppelhaushälfte	21
4.1.3	Reihenendhaus	22
4.1.4	Reihenmittelhaus	22
4.1.5	Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	23
4.2	Geschosswohnungsbau	24
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	25
4.3.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	26
4.3.3	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	27
4.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
4.4.1	Bauerwartungsland	28
4.4.2	Rohbauland	28
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
4.6	Bodenrichtwerte	32
4.6.1	Definition	32
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	34
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	35
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	35
4.6.5	Indexreihen	36
4.6.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	37
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	39
5.1.1	Durchschnittspreise	40
5.1.2	Indexreihen	47
5.1.3	Sachwertfaktoren	48
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	53
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	53
5.2.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise	53
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	54
5.3.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise	54

6	Wohnungs- und Teileigentum	55
6.1	Wohnungseigentum	55
6.1.1	Durchschnittspreise	55
6.1.2	Indexreihen	65
6.1.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	66
6.2	Teileigentum	67
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	68
7.1	Bebaute Erbbaurechte	68
7.1.1	Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr	70
7.2	Wohnungserbbaurecht	71
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	72
8	Modellbeschreibungen	73
8.1	Sachwertfaktoren	73
8.2	Liegenschaftszinssatz	74
9	Mieten und Pachten	75
9.1	Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016)	75
9.1.1	Vorbemerkungen	75
9.1.2	Mietpreise für Ladenlokale	76
9.1.3	Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés	79
9.1.4	Mietpreise für Büros und Praxen	79
9.1.5	Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	80
9.1.6	Mietpreise für Freigelände	80
9.2	Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen	81
9.3	Mietpreise für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2013)	82
10	Kontakte und Adressen	86
11	Anlagen	88

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seiner Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

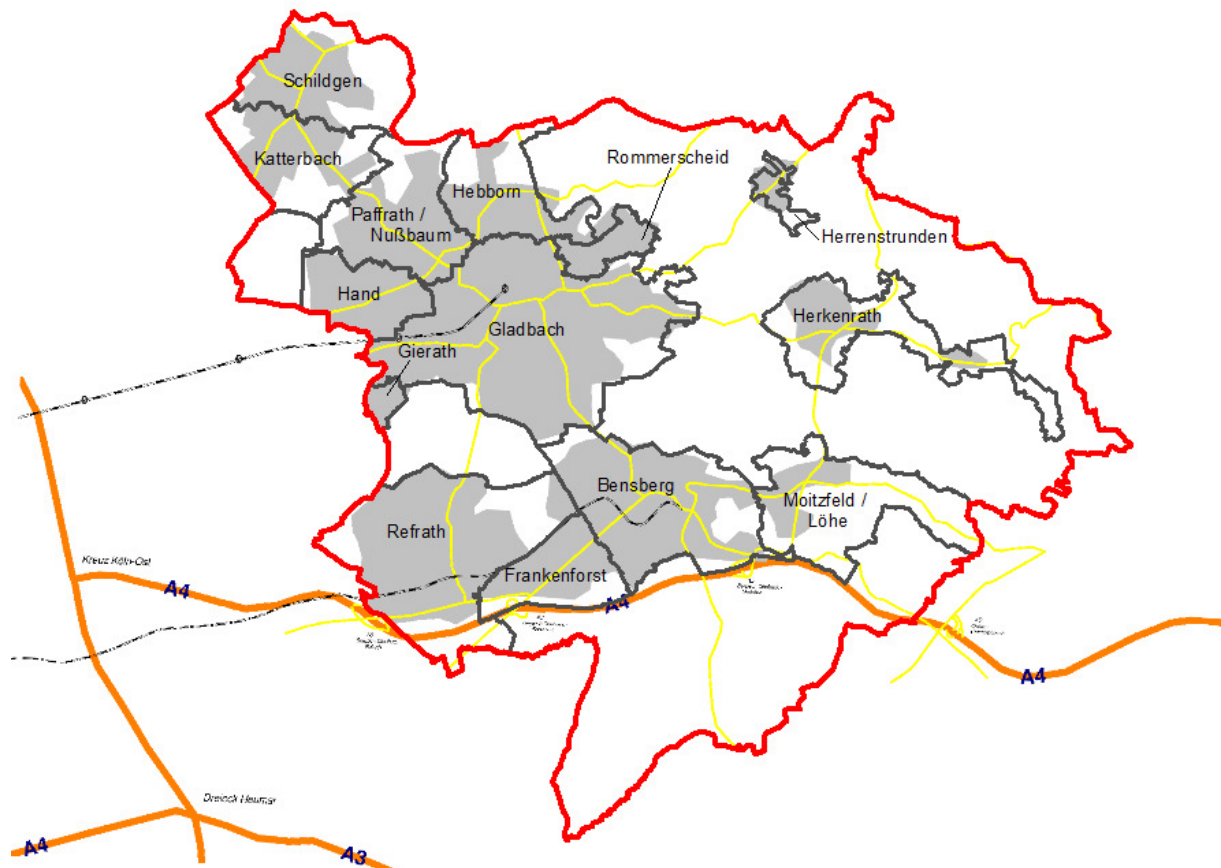
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Die folgende Übersicht stellt die in diesem Bericht verwendeten Stadtteile dar, die von den offiziellen Festsetzungen in Teilbereichen abweichen können.



Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Bergisch Gladbach

Vorsitzende	M.Sc. Julia Fritsch	Stadtvermessungsrätin
Stellvertr. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Henning Eckmann	Geschäftsführer Gutachterausschuss
Stellvertr. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Dieter Hagemann	Städt. Liegenschaftsdirektor
und Sachverständige	Dipl.-Ing. Jörg Wittka	Kreisvermessungsdirektor
Sachverständige	Dipl.-Ing. Philipp Heußner	Architekt
	Heinz Peter Hinterecker	Immobilienmakler
	Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper	Architektin
	Eduard Kniffler	Architekt
	Jürgen Matthias	Immobilienauktionator
	RA 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 Grundstücksbe- wertung ¹
	Dipl.-Ing. Doris Zupfer	Architektin
Sachverständige Finanzamt	Egon Olbertz	Oberregierungsrat
	Axel Steinbüchel	Steueramtman

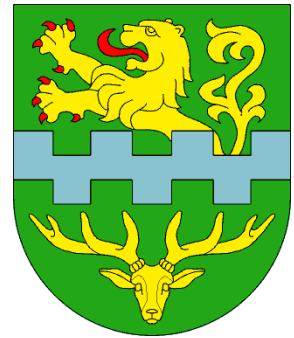
¹ Sachverständige, zertifiziert nach ISO/IEC 17024 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach

Bergisch Gladbach ist eine Großstadt (113.000 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
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
2007	110.217	24.954	2017	112.838	25.687

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

2.2 Erster Überblick Grundstücksverkehr 2017

Die Anzahl der 1.208 registrierten Kaufverträge liegt bei nahezu gleichbleibendem Geld- (rd. 400 Millionen Euro) und leicht gestiegenem Flächenumsatz (ca. 118 ha) rd. 11,5 % unter dem Vorjahresniveau (siehe Seiten 14 ff). Insgesamt waren in den wichtigsten Teilmärkten - Bauplätze, bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Renditeobjekte und Wohnungseigentum - Rückgänge zwischen 10 und 20 % zu verzeichnen, was auf eine gewisse Angebotsknappheit bzw. Kaufzurückhaltung schließen lässt.

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen und Geschosswohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 20 % zurückgegangen, während das Wertniveau, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, nochmals um durchschnittlich 4 % anstieg.

Gegliedert nach einzelnen Stadtteilen ergeben sich folgende Bodenwertspannen pro Quadratmeter Grundstücksfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern:

Bensberg	340 bis 550 €
Refrath	440 bis 575 €
Gladbach	290 bis 440 €
Paffrath /Nußbaum	320 bis 440 €
Schildgen	300 bis 410 €
Hand	310 bis 400 €
Moitzfeld	290 bis 380 €
Herkenrath	250 bis 320 €
Herrenstrunden	240 bis 300 €

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

Bebaute Grundstücke

Anzahl und Geldumsatz der verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichnen ein Minus von rd. 10,5 bzw. 4 %.

Detaillierte Preisspannen, gegliedert nach verschiedenen Gebäudekategorien, finden sich auf den Seiten 40 bis 47.

Eigentumswohnungen

Auch hier verzeichneten die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz ein Minus von 17 bzw. 15 %. Insgesamt war die Preisentwicklung aber steigend, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 3 %) als auch bei den wiederverkauften Objekten in den kleineren und mittleren (+ 3 %) sowie den großen Wohnanlagen (+ 4 %).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

460 €	und	2.570 €	in großen Wohnanlagen
1.110 €	und	3.220 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
2.040 €	und	4.030 €	bei erstverkauften Wohnungen

2.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2018 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum neunundzwanzigsten 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.

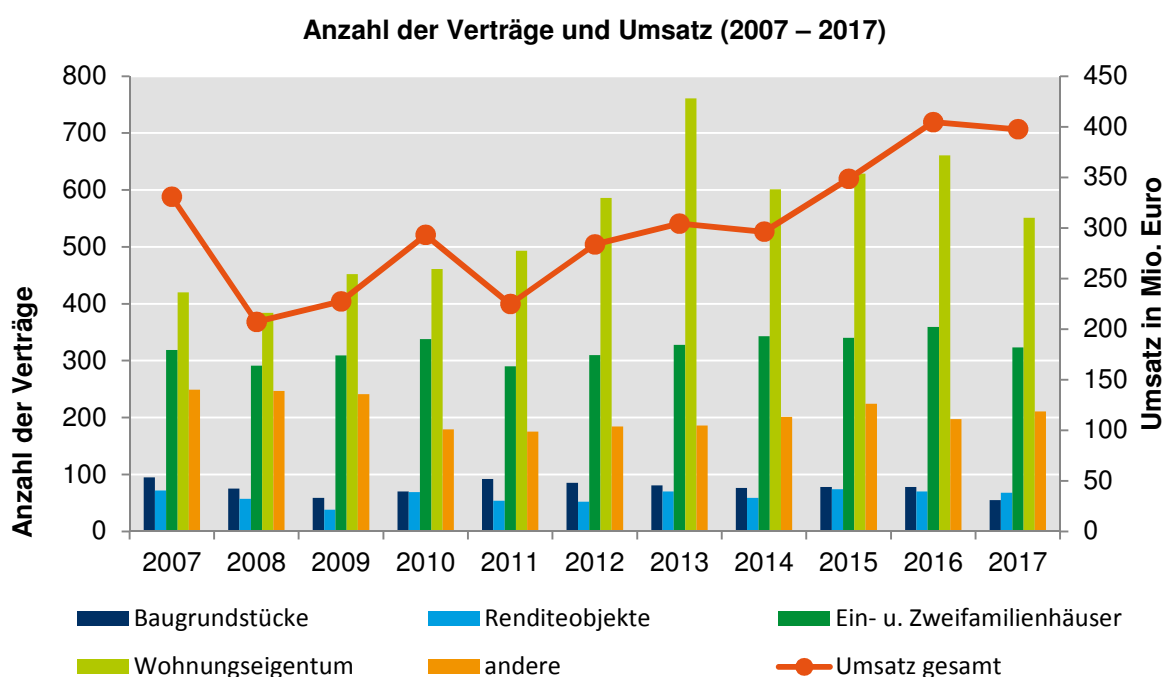
2.4 Käuferkreis

Wohnort der Käufer	Eigentumswohnungen	Bauplätze	Eigenheime
Bergisch Gladbach	53 %	43 %	54 %
Sonstige Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis	9 %	6 %	5 %
Köln	23 %	20 %	28 %
Leverkusen	2 %	2 %	3 %
Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis	4 %	9 %	1 %
Sonstige	9 %	20 %	9 %

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	2016			2017		
	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz ¹ in ha	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz ¹ in ha
Bensberg	227	62,86	6,45	197	53,37	15,52
Frankenforst	72	20,01	1,31	67	17,42	1,63
Gierath	9	3,16	1,84	8	0,88	0,25
Gladbach	230	98,13	29,07	239	100,58	35,34
Hand	75	27,92	3,73	62	12,25	2,04
Hebborn	77	21,10	2,01	70	15,90	2,45
Herkenrath	55	13,48	9,11	38	10,01	4,04
Herrenstrunden	3	0,74	0,09	2	0,23	0,03
Katterbach	58	13,43	2,33	35	9,40	1,35
Moitzfeld / Löhe	64	15,30	8,15	64	64,00	15,42
Paffrath / Nuß- baum	93	26,02	3,41	65	19,67	1,77
Refrath	248	71,35	5,44	232	59,97	5,56
Rommerscheid	37	7,38	1,31	33	9,40	2,59
Schildgen	73	18,00	3,50	53	16,66	3,86
Sonstige	44	6,04	13,64	43	7,80	21,14
Gesamt	1365	404,92	91,39	1208	397,54	112,99



¹ ohne Wohnungs- und Teileigentum

3.2 Unbebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen des vergangenen Jahres auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke.

unbebaute Grundstücke				2017
Anzahl der Verträge				136
darunter	Individueller Wohnungsbau			35
	davon	freistehend	28	
		REH / DHH	7	
		RMH	0	
	Mehrfamilienhäuser			15
	Gewerbe / Industrie			3
	Werdendes Bauland / Rohbauland			2
	Arrondierungsflächen			55
	Landwirtschaftliche Flächen			11
	Forstwirtschaftliche Flächen			13

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	13	3,51	1,22
Frankenforst	3	2,85	0,92
Gierath	4	0,03	0,13
Gladbach	23	10,29	11,94
Hand	8	0,81	0,35
Hebborn	7	1,38	0,84
Herkenrath	5	0,53	1,98
Herrenstrunden	-	-	-
Katterbach	2	0,04	0,30
Moitzfeld / Löhe	7	0,62	1,61
Paffrath / Nußbaum	5	0,04	0,19
Refrath	20	3,59	0,76
Rommerscheid	4	0,24	1,17
Schildgen	12	3,30	1,34
Sonstige	23	0,68	8,52
Gesamt	136	28,27	31,27

3.3 Bebaute Grundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen des vergangenen Jahres auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke.

bebaute Grundstücke		2017
Anzahl der Verträge		390
darunter	Ein-und Zweifamilienhäuser	322
davon	Erstverkauf	13
	Wiederverkauf	309
	Drei- und Mehrfamilienhäuser	29
	Gemischt genutzte Objekte	18
	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	19

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	48	28,20	4,96
Frankenforst	15	7,52	0,70
Gierath	1	0,15	0,12
Gladbach	82	68,85	22,93
Hand	24	7,59	1,63
Hebborn	21	7,35	1,47
Herkenrath	16	6,00	1,39
Herrenstrunden	1	0,10	0,03
Katterbach	12	5,24	0,89
Moitzfeld / Löhe	18	53,19	13,67
Paffrath / Nußbaum	27	8,71	1,45
Refrath	71	31,30	3,58
Rommerscheid	14	5,99	1,42
Schildgen	23	9,73	2,43
Sonstige	17	6,86	12,31
Gesamt	390	246,77	68,99

3.4 Wohnungseigentum

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen des vergangenen Jahres auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums.

Wohnungseigentum		2017
Anzahl der Verträge		551
davon	Erstverkauf aus Neubau	112
	Erstverkauf aus Umwandlung	16
	Weiterverkauf	423

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Bensberg	108	19,15
Frankenforst	41	6,73
Gierath	3	0,70
Gladbach	102	18,93
Hand	23	2,97
Hebborn	31	4,86
Herkenrath	9	1,52
Herrenstrunden	1	0,13
Katterbach	17	3,01
Moitzfeld / Löhne	34	9,31
Paffrath / Nußbaum	27	9,45
Refrath	123	24,04
Rommerscheid	14	3,16
Schildgen	16	3,47
Sonstige	2	0,25
Gesamt	551	107,68

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen des vergangenen Jahres auf dem Teilmarkt des Erbbaurechts.

Umsatz

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Erbbaurechte	28	6,46	10,78
Erbbaurechtsgrundstücke	-	-	-
Gesamt	28	6,46	10,78

3.6 Sonstige

Dieser Abschnitt behandelt die Entwicklung der Umsatzzahlen des vergangenen Jahres auf dem Teilmarkt der sonstigen Grundstücke.

Umsatz

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz ¹ in ha
Teileigentum	86	5,91	-
Zwangsversteigerungen	13	2,26	0,90
Sonstige	4	0,19	1,09
Gesamt	103	8,36	1,99

¹ ohne Teileigentum

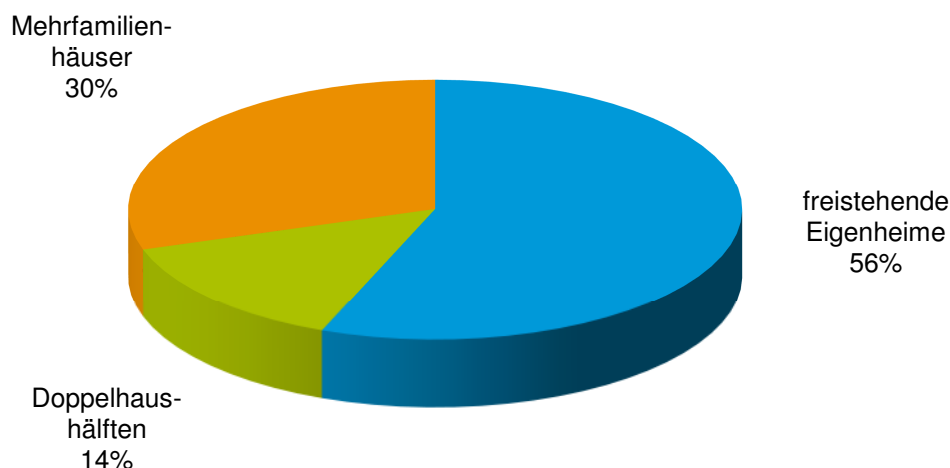
4 Unbebaute Grundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 50 auswertbaren Grundstücken vor, die 2017 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 50 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 50 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	8	5	3	-
Nußbaum / Paffrath	1	-	1	-
Hand	4	4	-	-
Gladbach	12	6	6	-
Moitzfeld / Löhe / Steinacker	3	3	-	-
Herkenrath	4	3	1	-
Bensberg	5	3	2	-
Refrath / Frankenforst	13	5	8	-
Summe	50	29	21	0

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die in den Jahren von 2008 bis 2017 im Stadtgebiet gehandelten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden hinsichtlich ihrer Größe (Breite, Tiefe und Fläche) sowie ihrer Kaufpreise untersucht.

Hierbei ergaben sich folgende Daten:

4.1.1 Freistehendes Eigenheim ¹

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m ²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2008	38	175.000		651		20,4		30,8	
		89.000	295.000	304	1.260	13,4	33,4	18,5	54,5
2009	39	159.000		595		19,8		30,3	
		82.000	295.000	320	1.100	14,0	36,0	19,0	47,0
2010	42	174.000		608		19,3		31,6	
		85.000	300.000	323	1.028	13,9	27,6	16,1	48,5
2011	39	166.000		664		19,0		33,4	
		94.000	285.000	379	1.113	13,5	29,7	21,6	49,5
2012	44	178.000		629		19,4		32,8	
		97.000	287.000	315	1.198	13,0	28,8	21,7	51,0
2013	43	170.000		580		19,7		30,3	
		100.000	303.000	354	1.217	14,1	30,2	20,2	55,0
2014	33	199.000		650		19,0		35,5	
		110.000	327.000	382	1.175	11,5	25,0	23,5	50,4
2015	34	208.000		620		19,9		30,2	
		120.000	370.000	347	1.470	12,9	28,0	18,2	45,4
2016	27	278.000		700		21,4		33,3	
		120.000	425.000	343	1.275	14,9	30,5	20,1	49,2
2017	19	235.000		680		21,6		34,1	
		120.000	425.000	364	1.350	13,2	34,5	19,8	55,3

¹ in sehr guten Lagen werden vereinzelt wesentlich höhere Preise gezahlt

4.1.2 Doppelhaushälfte

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m ²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2008	8	103.000		415		11,8		28,0	
		65.000	175.000	279	583	9,0	16,5	21,5	33,0
2009	11	100.000		355		11,4		32,3	
		50.000	126.000	200	469	8,8	18,0	21,5	38,0
2010	6	91.000		328		11,3		29,8	
		80.000	103.000	292	376	10,1	14,6	20,0	36,7
2011	10	113.500		351		12,0		27,5	
		81.500	148.000	265	469	10,0	15,0	23,8	32,8
2012	7	113.500		359		10,8		33,2	
		86.700	125.500	259	471	9,0	12,8	27,4	41,0
2013	5	146.000		364		11,7		31,3	
		105.600	189.000	262	500	9,6	15,7	21,5	41,5
2014	9	149.000		350		11,3		31,5	
		110.400	190.800	254	540	7,8	13,8	25,4	40,0
2015	8	149.000		340		11,6		31,5	
		120.000	200.000	191	550	8,9	15,0	21,6	45,0
2016 ¹	10	149.500		335		11,1		30	
		115.000	200.000	191	550	8,9	15,0	21,6	43,1
2017	5	165.000		360		11,6		31,9	
		100.000	300.000	280	450	10,3	12,8	23,8	34,7

¹) 2015 - 2016

4.1.3 Reihenendhaus

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2004	9	57.000		172		6,5		25,0	
		43.000	73.000	111	236	4,6	9,2	22,0	30,4
2005	6	55.000		192		8,2		26,6	
		43.000	73.000	111	358	7,6	10,0	22,0	39,8
2011 ¹	8	79.000		265		9,4		28,2	
		45.000	110.000	207	332	7,6	12,3	24,2	34,0
2012 ¹	10	74.500		259		9,6		27,0	
		45.000	110.000	201	332	7,6	12,3	21,5	34,0
2014 ¹	11	75.500		255		10,1		26,0	
		45.000	110.000	201	332	7,6	12,3	21,5	34,0
2015 - 2017	-								

4.1.4 Reihenmittelhaus

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2003	19	51.000		148		5,2		26,9	
		42.000	78.000	108	210	4,8	6,5	20,0	32,0
2004	12	45.500		121		4,7		25,3	
		42.000	51.000	109	146	4,5	5,0	22,0	28,5
2005	7	45.500		112		4,6		25,9	
		42.000	51.000	109	118	4,2	5,0	24,2	27,4
2006	4	61.500		197		6,5		27,4	
		50.000	80.000	162	250	4,6	9,5	23,9	29,6
2011 ¹	6	64.000		193		6,4		28,3	
		50.000	87.000	162	250	4,6	9,5	23,9	33,8
2013 ¹	7	75.000		197		7,7		27,5	
		50.000	110.000	162	250	4,6	13,3	23,2	33,8
2014 - 2017	-								

¹) Kaufpreise ab 2006

4.1.5 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.

4.2 Geschosswohnungsbau

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.

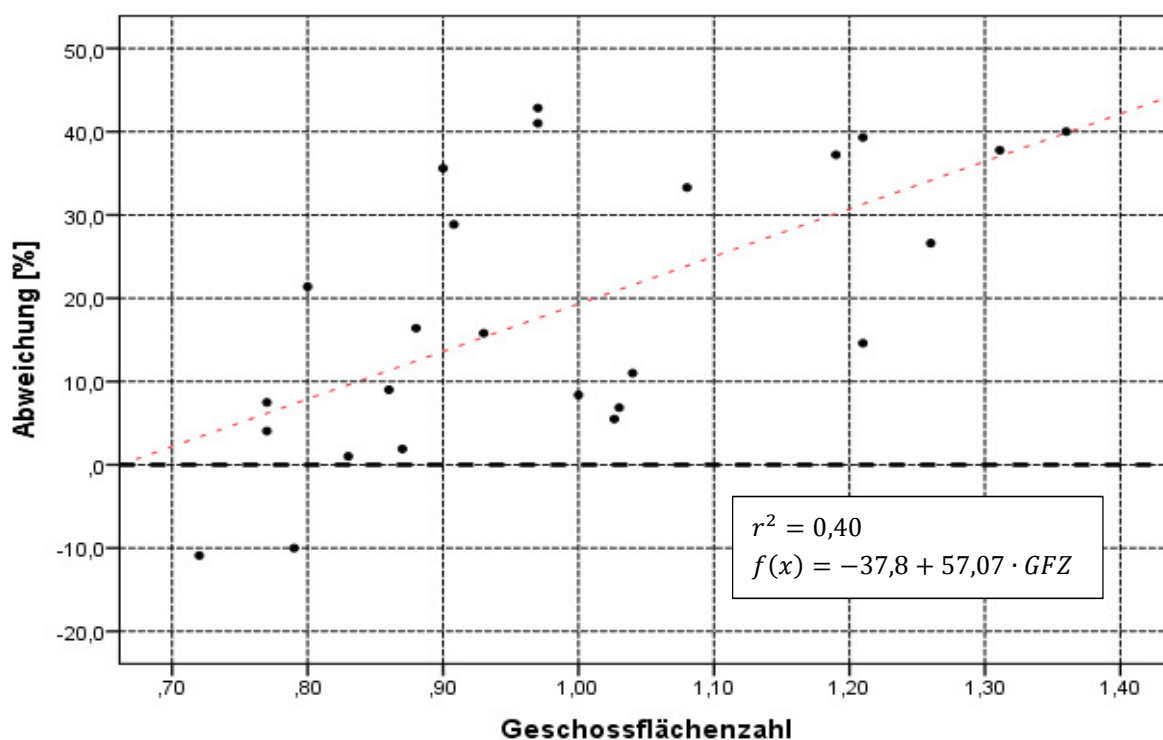
Die Untersuchung ergab, dass die Bauträger im Stadtgebiet Bergisch Gladbach nach geeigneten Grundstücken suchen und verstärkt auch Grundstücke mit vorhandenen Altbauten erwerben. Bei der Überprüfung der Kaufpreise und der geplanten Nutzung ist Folgendes festzustellen:

Der Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche liegt, von einigen Ausreißern abgesehen, in den einzelnen Stadtteilen 2013 - 2017 zwischen

	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	
		Min	Max
Bensberg / Refrath	19	400	900
Gladbach / Schildgen	7	420	720

Die Spanne von 400 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



4.3 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 88 Kauffälle der Jahre 2013 bis 2017 berücksichtigt.

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

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

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

4.3.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

In der nachfolgenden Abbildung sind 27 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2013 und 2017 vereinbart wurden.

Die grundstücksspezifischen wertbeeinflussenden Umstände wie Erschließung, Lage, Bodenqualität, Grundstücksstruktur, gesetzliche Nutzungseinschränkungen und eventuell vorhandene Milchkontingente blieben bei der Untersuchung unberücksichtigt.

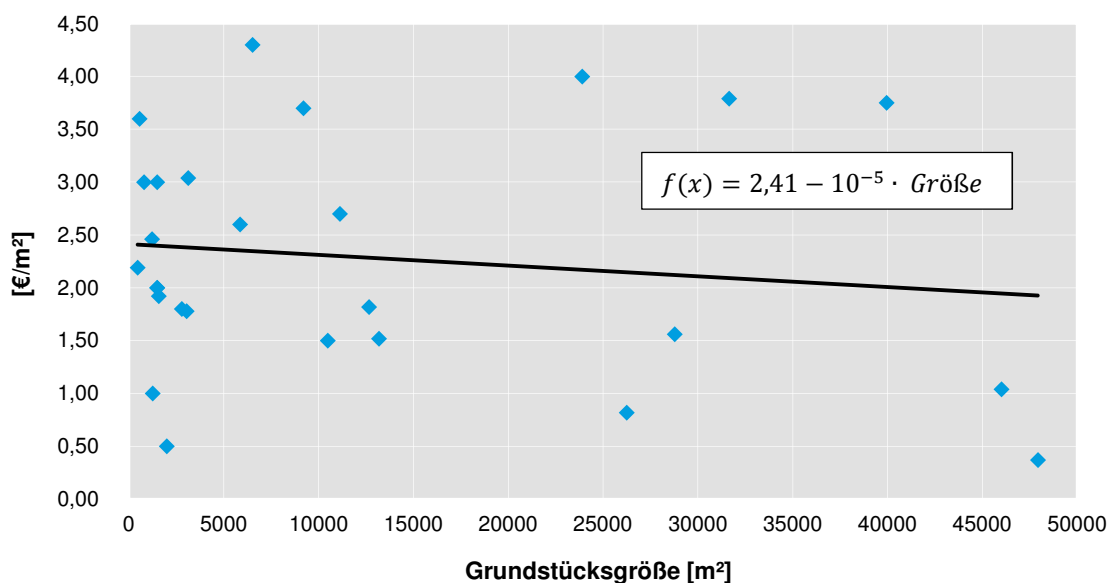
Der Wert dieser Flächen wird auch als innerlandwirtschaftlicher Wert bezeichnet.

Der Mittelwert beträgt

rd. 2,30 €/m².

Die Streubreite liegt zwischen

0,40 - 4,30 €/m².



4.3.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Wie aus der Abbildung zu entnehmen ist, lagen zwischen 2013 und 2017 die ausgehandelten Kaufpreise (46 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

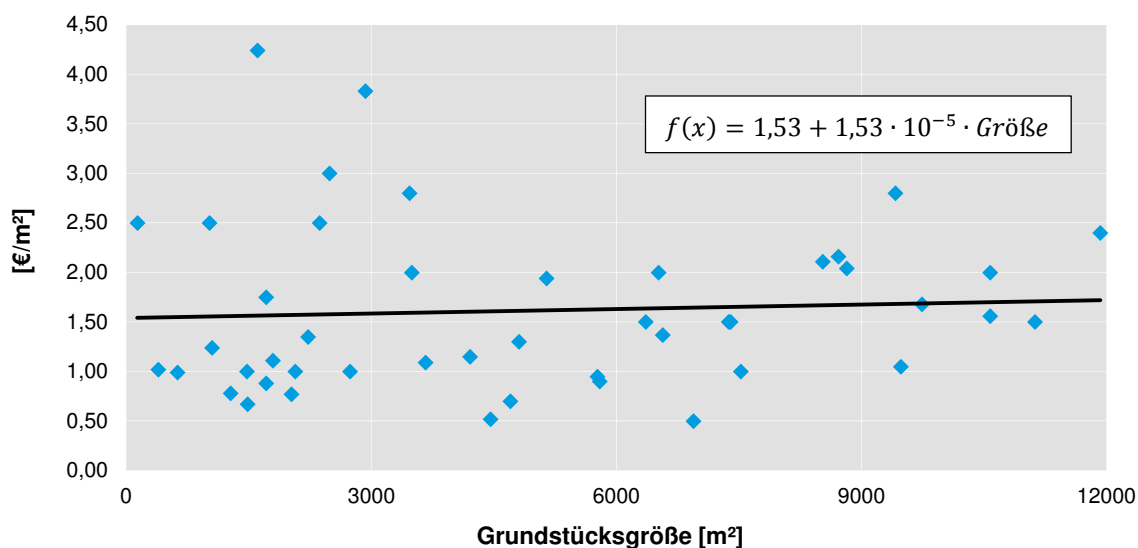
rd. 0,50 und 4,20 €/m².

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.



4.3.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Es liegen 15 Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2017 vor. Die Abbildung verdeutlicht, dass sich der Quadratmeterpreis 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.

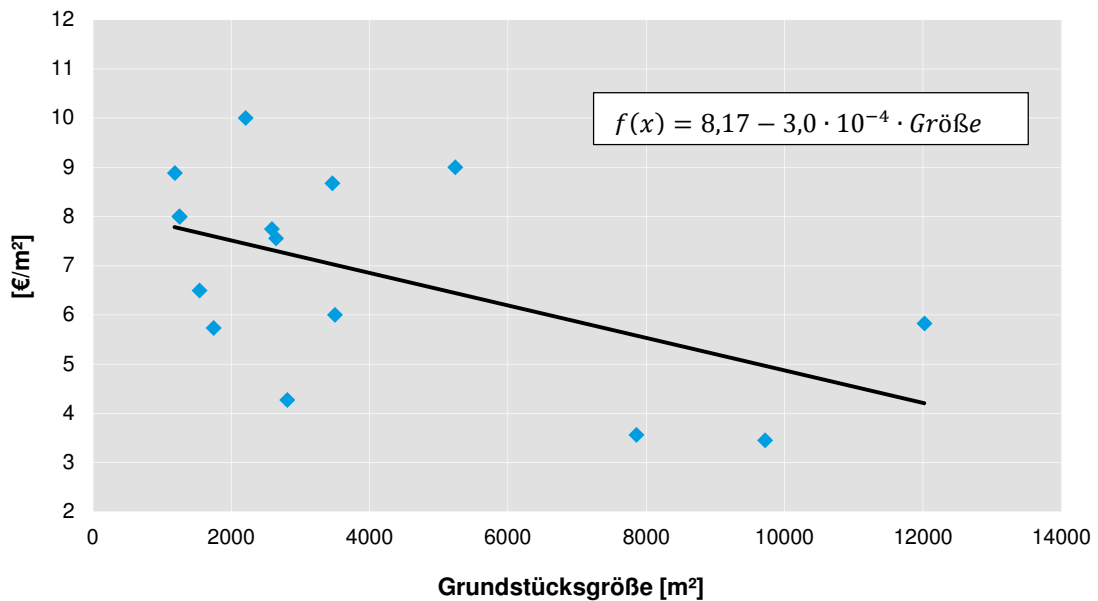
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeitzielen sowie der Hobbyperdehaltung.

Der Mittelwert beträgt

6,90 €/m².

Die Preise streuen zwischen

3,50 - 10,00 €/m².



4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.4.1 Bauerwartungsland

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.

Die Kaufpreissammlung lässt erkennen, dass der Abschluss von Kaufverträgen über derartige Flächen seit einigen Jahren im Stadtgebiet praktisch zum Erliegen gekommen war.

Erst in 2017 wurden wieder einige wenige Bauerwartungslandflächen gehandelt, die im Mittel bei

rd. 9 %

des erschließungsbeitragsfreien Baulandwerts liegen.

4.4.2 Rohbauland

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.

Dabei handelt es sich in aller Regel um Flächen, die von Bauträgern erworben werden

Die vorliegenden Kauffälle zeigen, dass schon seit Jahren Bauträger nur Baugebiete erwerben, die sich qualitätsmäßig mindestens zum Rohbauland entwickelt haben, deren Vorhaltezeit überschaubar ist und der Kaufpreis das Vermarktungsrisiko abdeckt.

Anhand der 6 Verkäufe aus den Jahren 2014 bis 2016 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 01.01.2018, zwischen

150 und 400 €/m².

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unselbständige Teilflächen (Arrondierungen)

Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2013 - 2017) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende **Hauptgruppen** unterteilt:

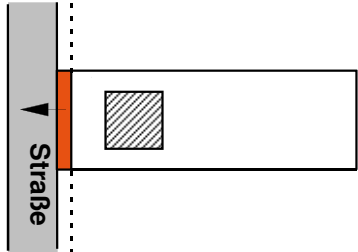
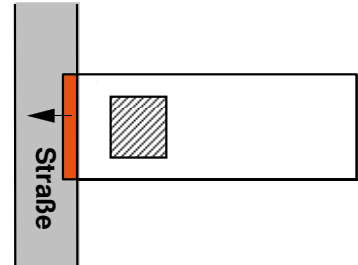
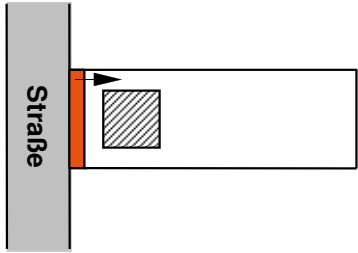
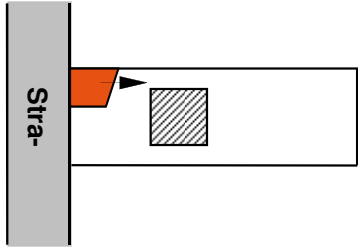
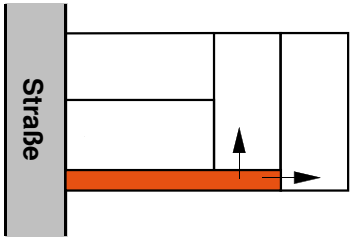
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Private Erschließungsflächen

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

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

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

Art der unselbständigen Teilfläche	Anz.	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des Baulandwertes	Beispiel
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	22	92 % 62 - 149 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	11	55 % 36 - 87 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	42	23 % 12 - 38 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	15	11 % 5 - 20 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	6	93 % 81 - 103 %	

Art der unselbständigen Teilfläche	Anz.	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des Baulandwertes	Beispiel
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen			
a) Ankauf Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	10	20 % 14 - 25 %	
b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	38	13 % 8 - 28 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	28	32 % 19 - 54 %	
d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	11	36 % 13 - 58 %	
4. Private Erschließungsflächen			
a) Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	6	54 % 25 - 100 %	

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Die jährlich erstellten Bodenrichtwerte, zum 01.01.2011 erstmalig als zonale Werte, 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 bekanntgegeben.

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.

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.

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.

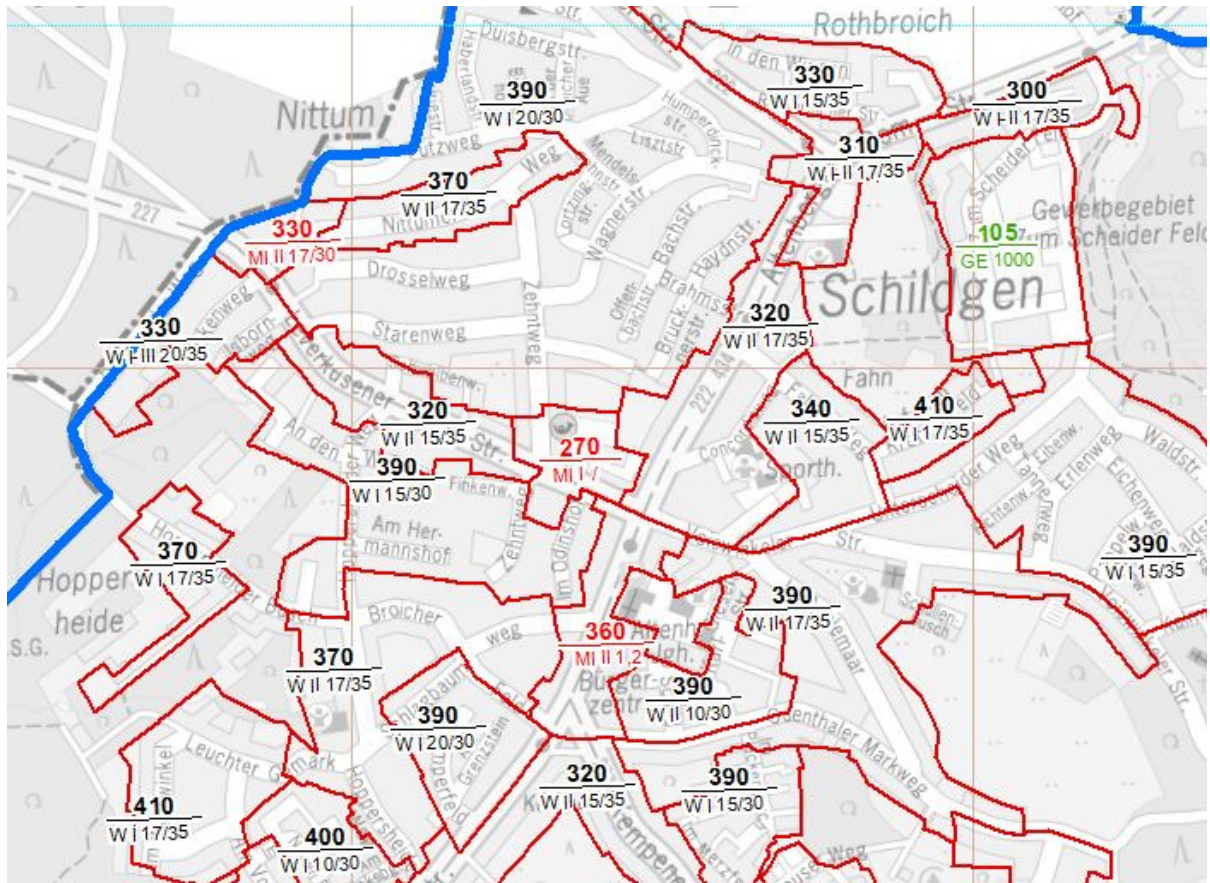
Die Bodenrichtwerte gelten nur für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freilegung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundamentierung u.ä. aufzuwenden wären.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelte zum 01.01.2018

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

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

Ausschnitt aus der Richtwertkarte (Stand: 01.01.2018)



© Digitale Stadtkarte, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, 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:

320
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

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Mit der neuen Version 3.0 bietet das Internetportal eine ganz neue Kartenansicht, eine verbesserte Navigation und eine Markierung der Flächen der Bodenrichtwertzonen. Diese Version realisiert auch die OPEN-DATA-Bestrebung des Landes NRW und stellt erstmalig die vollständigen Produkte der Gutachterausschüsse in NRW kostenlos zum Download im Internet bereit. Damit soll der gesetzlich Auftrag zur Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt noch besser erfüllt werden.

Es enthält derzeit:

- Bodenrichtwerte mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW
- Immobilienrichtwerte - erstmalig online für einige Städte verfügbar (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienpreiswertübersicht - dient zum Vergleich des Preisniveaus verschiedener Regionen
- Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- Alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links
- Verlinkungen zu den Webseiten aller Gutachterausschüsse in NRW

Bei den Bodenrichtwerten können die beschreibenden Merkmale kostenfrei (ohne Registrierung) abgerufen werden. Bei Bedarf kann ein kostenloser Ausdruck in Form eines PDF-Dokumentes erzeugt werden.

Die Grundstücksmarktberichte sind ebenfalls kostenfrei und enthalten allgemeine Informationen, Daten über den Grundstücksmarkt und die nach § 193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

Die Allgemeine Preisauskunft richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei.



4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Entsprechend § 13 Abs.1 der GAVO NW vom 23. März 2004 hat der Gutachterausschuss in der Sitzung am 07.02.2018 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.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in Euro / m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	575	410	310
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	460	340	310
Reihenmittelhäuser	500	370	300
Geschosswohnungsbau (III-V-geschossig)	750	500	350
Gewerbliche Bauflächen	150	125	105

4.6.4 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 [%]	15	10	5	0	- 5	- 10	- 16	- 21	- 26

Grundstücke für freistehende Eigenheime (Tiefe Richtwertgrundstück = 30 m)

Tiefe [m]	15	20	25	30	35	40	45	50	55
Anpassung [%]	13	8	4	0	- 4	- 8	- 12	- 17	- 21

Grundstücke für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Tiefe [m]	20	25	30	35	40	45
Anpassung [%]	8	4	0	- 4	- 8	- 12

Grundstücke für Reihenmittelhäuser

Tiefe [m]	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38
Anpassung [%]	20	16	12	8	4	0	- 4	- 8	- 12	- 15

4.6.5 Indexreihen

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.

Preisindex zum 31.12.

Jahr	Veränderung zum Vorjahr %	Index	Jahr	Veränderung zum Vorjahr %	Index
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	2017	+ 4	2035

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.

4.6.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen in Euro / m² Stand 01.01.2018

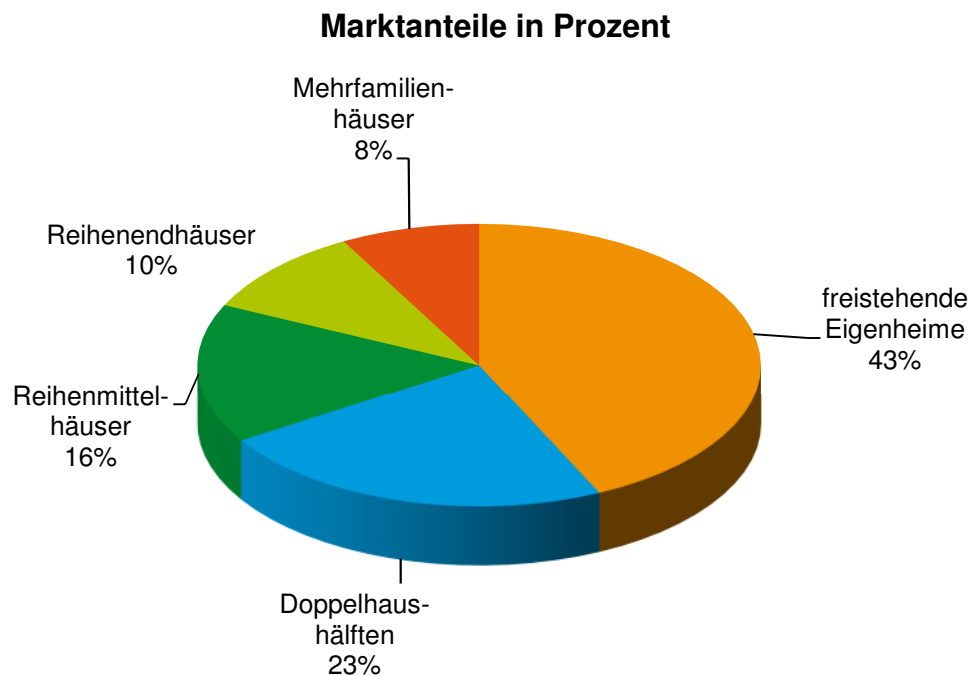
Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Stadtteil Refrath			
Eidechsenweg	575		
Kicke		500	
Lustheide			470
Stadtteil Gladbach			
Schreibersheide	420		
An der Engelsfuhr		330	
Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße)			300
Stadtteil Bensberg			
Moureauxstraße	550		
Milchborntalweg		450	
Saaler Straße			420

Gewerbliche Bauflächen in Euro / m² Stand 01.01.2018

Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Technologiepark	150		
De-Gasperi-Straße		125	
Zum Scheider Feld			105

5 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2017 liegen dem Gutachterausschuss 351 Kaufverträge über bebaute Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser) vor, die in der graphischen Darstellung nach der Gebäudeart aufgeteilt sind.



5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Aufteilung der erstverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2013	0	25	2	2	29
2014	0	7	9	7	23
2015	3	7	4	5	19
2016	1	12	11	7	31
2017	0	6	3	4	13

Aufteilung der wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2013	151	68	34	45	298
2014	176	87	26	41	330
2015	150	89	29	53	321
2016	150	88	40	50	328
2017	152	76	30	52	310

DHH = Doppelhaushälfte
 REH = Reihenendhaus
 RMH = Reihenmittelhaus

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 2013 bis 2017 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2017 umgerechnet wurden.

Wie die Auswertungen zeigen, liegen nicht für alle Stadtteile und Gebäudetypen aktuelle Kaufpreise vor.

5.1.1 Durchschnittspreise

5.1.1.1 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Doppelhaushälften

Stadtteile Schildgen / Paffrath / Gladbach

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2011	6	2.450		140		290	
		1.950	3.000	130	170	245	400
2012	2	2.250		140		270	
		2.200	2.300	135	145	270	270
2015	3	2.790		140		300	
		2.780	2.800	140	140	290	305
2016	4	2.680		170		315	
		2.550	2.810	140	190	290	350

Stadtteil Bensberg

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2011	4	2.200		165		290	
		1.970	2.350	165	165	250	335
2012	10	2.850		130		320	
		2.300	3.500	120	140	250	520
2013	21	2.750		150		310	
		2.000	3.400	130	190	200	450
2014	7	3.100		155		300	
		2.950	3.300	130	175	215	420

Stadtteile Refrath / Frankenforst

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2011	3	2.800		155		355	
		2.450	3.150	150	160	280	430
2012	5	2.550		147		260	
		2.450	2.750	147	148	230	320
2015	4	3.500		115		205	
		3.100	3.900	115	115	190	215
2016	7	4.000		130		320	
		3.550	4.240	117	139	190	500
2017	5	4.000		130		300	
		3.330	4.680	115	150	240	390

5.1.1.2 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Reihenhäusern

Reihenendhaus

Stadtteile Refrath / Frankenforst

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2011	5	2.650	3.000	160	135 165	275	255 290
2012	2	2.980	3.050	140	140 140	310	240 380
2015	4	3.450	3.600	122	115 135	240	125 365
2016	5	3.530	3.790	125	115 135	200	160 230

Stadtteil Bensberg

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2014	6	2.800	3.100	145	130 175	240	160 300

Stadtteil Gladbach

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2016	4	2.530	3.030	132	120 145	255	220 350

Reihenmittelhaus

Stadtteile Refrath /Frankenforst

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2011	5	2.470	2.710	150	135 160	160	140 180
2012	7	2.550	2.650	145	140 165	170	140 250
2015	5	3.200	3.450	120	105 135	145	110 185
2016	6	2.990	3.270	140	120 180	175	155 190
2017	2	3.700	3.830	130	130 130	140	140 140

5.1.1.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen**Wertänderung gegenüber 2016: + 6 %**

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 30 - 75 %, Mittelwert 54 %

Ursprungsbaujahr 1910 - 2014

Grundstücksgröße 300 bis 500 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m²	229.000 - 329.000	288.000	2.720 ± 510	8
	131 - 180 m²	185.000 - 419.000	293.000	1.950 ± 430	8
	181 - 250 m²	264.000 - 402.000	318.000	1.610 ± 430	4
gut	90 - 130 m²	305.000 - 410.000	352.000	3.210 ± 290	5
	131 - 180 m²	298.000 - 399.000	353.000	2.290 ± 210	5
	181 - 250 m²	293.000 - 475.000	391.000	1.830 ± 480	6
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m²	238.000 - 389.000	324.000	3.260 ± 500	7
	131 - 180 m²	275.000 - 390.000	334.000	2.240 ± 250	6
	181 - 250 m²	309.000 - 469.000	373.000	1.710 ± 300	4
gut	90 - 130 m²	264.000 - 503.000	396.000	3.490 ± 490	7
	131 - 180 m²	355.000 - 641.000	464.000	3.200 ± 790	6
	181 - 250 m²	427.000 - 525.000	472.000	2.370 ± 190	4

Grundstücksgröße 501 bis 700 m²**Mittlere Wohnlage**

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m²	270.000 - 329.000	305.000	2.910 ± 440	4
	131 - 180 m²	308.000 - 491.000	374.000	2.430 ± 590	8
	181 - 250 m²	295.000 - 530.000	420.000	1.830 ± 390	6
gut	90 - 130 m²	301.000 - 448.000	352.000	3.350 ± 450	7
	131 - 180 m²	371.000 - 497.000	443.000	3.060 ± 350	9
	181 - 250 m²	380.000 - 699.000	562.000	2.510 ± 590	7

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m²	287.000 - 435.000	371.000	3.490 ± 510	9
	131 - 180 m²	378.000 - 557.000	444.000	3.120 ± 430	8
	181 - 250 m²	353.000 - 511.000	440.000	2.350 ± 480	4
gut	90 - 130 m²	364.000 - 507.000	418.000	3.840 ± 620	7
	131 - 180 m²	395.000 - 595.000	468.000	2.800 ± 700	5
	181 - 250 m²	435.000 - 663.000	564.000	2.780 ± 450	5

Grundstücksgröße 701 bis 900 m²**Mittlere Wohnlage**

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m²	245.000 - 440.000	343.000	3.110 ± 690	6
	131 - 180 m²	334.000 - 472.000	394.000	2.560 ± 310	8
	181 - 250 m²	373.000 - 510.000	444.000	2.050 ± 440	5
gut	90 - 130 m²	318.000 - 359.000	341.000	3.190 ± 550	4
	131 - 180 m²	349.000 - 481.000	426.000	2.960 ± 400	8
	181 - 250 m²	343.000 - 672.000	531.000	2.600 ± 580	4

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m²	320.000 - 376.000	351.000	3.150 ± 540	4
	131 - 180 m²	318.000 - 595.000	442.000	2.930 ± 500	10
	181 - 250 m²	391.000 - 583.000	479.000	2.500 ± 530	5
gut	90 - 130 m²	364.000 - 507.000	418.000	3.840 ± 620	7
	131 - 180 m²	395.000 - 595.000	468.000	2.800 ± 700	5
	181 - 250 m²	435.000 - 663.000	564.000	2.780 ± 450	5

Grundstücksgröße über 900 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	292.000 - 430.000	355.000	3.250 ± 540	8
	131 - 180 m ²	340.000 - 485.000	419.000	2.740 ± 520	4
	181 - 250 m ²	475.000 - 595.000	554.000	2.450 ± 460	6
gut	90 - 130 m ²	418.000 - 530.000	474.000	4.150 ± 550	5
	131 - 180 m ²	413.000 - 581.000	489.000	3.100 ± 620	5
	181 - 250 m ²	477.000 - 610.000	544.000	2.370 ± 380	5
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	341.000 - 465.000	392.000	3.680 ± 350	7
	131 - 180 m ²	415.000 - 540.000	477.000	2.960 ± 430	5
	181 - 250 m ²	290.000 - 830.000	559.000	2.340 ± 790	5
gut	90 - 130 m ²	360.000 - 600.000	480.000	4.370 ± 830	5
	131 - 180 m ²	430.000 - 675.000	544.000	3.590 ± 670	5
	181 - 250 m ²	560.000 - 851.000	730.000	3.60 700	10

5.1.1.4 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften

Wertänderung gegenüber 2016: + 3 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 24 - 65 %, Mittelwert 46 %

Ursprungsbaupjahr 1900 - 2010

Grundstücksgröße 180 bis 400 m²

Mittlere Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	268.000 - 325.000	298.000	2.880 ± 390	10
	131 - 180 m ²	255.000 - 355.000	281.000	1.970 ± 160	4
gut	90 - 130 m ²	239.000 - 365.000	312.000	2.570 ± 480	6
	131 - 180 m ²	339.000 - 457.000	386.000	2.450 ± 570	6

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	184.000 - 379.000	285.000	2.460 ± 440	9
	131 - 180 m ²	255.000 - 550.000	396.000	2.660 ± 550	10
gut	90 - 130 m ²	314.000 - 460.000	381.000	3.320 ± 550	8
	131 - 180 m ²	395.000 - 500.000	438.000	2.780 ± 210	8

Grundstücksgröße 401 bis 800 m²

Mittlere Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	227.000 - 300.000	264.000	2.460 ± 380	6
	131 - 180 m ²	258.000 - 453.000	356.000	2.080 ± 400	12
gut	90 - 130 m ²	249.000 - 385.000	309.000	2.690 ± 450	7
	131 - 180 m ²	170.000 - 613.000	372.000	2.260 ± 820	11

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	258.000 - 363.000	323.000	3.000 ± 410	7
	131 - 180 m ²	265.000 - 396.000	340.000	2.150 ± 540	5
gut	90 - 130 m ²	391.000 - 445.000	412.000	3.700 ± 430	4
	131 - 180 m ²	407.000 - 608.000	484.000	2.810 ± 640	9

5.1.1.5 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern**Wertänderung gegenüber 2016: + 8 %**

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser 22 - 60 %, Mittelwert 45 %

Reihenmittelhäuser 19 - 59 %, Mittelwert 42 %

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser 160 - 490 m², Mittelwert 300 m²Reihenmittelhäuser 110 - 360 m², Mittelwert 210 m²

Ursprungsbaujahr: 1960 - 2008 Ausstattung: mittel bis gut

Kaufpreise Reihenmittelhäuser

Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis	
		Euro			Euro	
		Min	Min		Min	Max
80 - 95 m²	10	210.000 180.000	243.000	7	298.000 238.000	340.000
96 - 105 m²	6	260.000 230.000	280.000	5	250.000 218.000	293.000
106 - 115 m²	7	279.000 240.000	310.000	6	312.000 284.000	340.000
116 - 125 m²	9	296.000 235.000	380.000	5	318.000 305.000	339.000
126 - 135 m²	6	296.000 248.000	340.000	4	396.000 372.000	422.000
136 - 160 m²	5	310.000 300.000	320.000	7	375.000 300.000	445.000

Kaufpreise Reihenendhäuser

Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath		Stadtteil Refrath			
	Anzahl	Ø Gesamtpreis	Anzahl	Ø Gesamtpreis		
		Euro		Euro		
		Min	Min		Min	Max
80 - 95 m²	9	272.000		8	304.000	
		206.000	359.000		244.000	366.000
96 - 105 m²	7	288.000		5	308.000	
		245.000	346.000		281.000	334.000
106 - 115 m²	8	268.000		6	325.000	
		200.000	351.000		274.000	395.000
116 - 125 m²	9	347.000		6	350.000	
		292.000	378.000		307.000	403.000
126 - 135 m²	11	330.000		6	362.000	
		250.000	435.000		338.000	428.000
136 - 160 m²	6	369.000		5	372.000	
		314.000	405.000		296.000	425.000

5.1.2 Indexreihen

Preisindex für

Jahr	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
2017	+ 6	157	+ 3	157	+ 8	153

5.1.3 Sachwertfaktoren (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.1, Seite 73)

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.

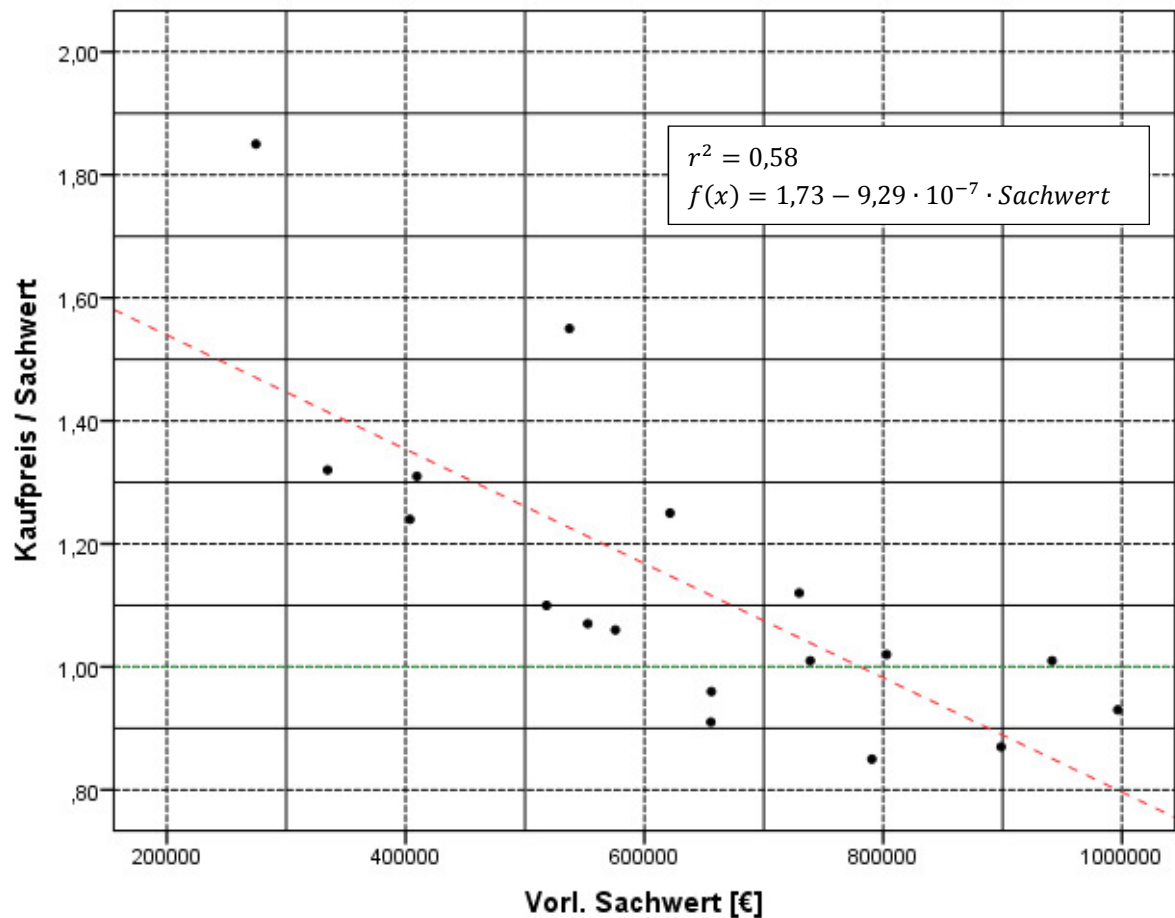
Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2017 und tlw. 2016 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH Tatsächliche Baujahre 1990-2014	Freistehende EFH Tatsächliche Baujahre < 1990	Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
150.000	-	-	1,38	1,60
200.000	1,54	1,18	1,31	1,48
250.000	1,50	1,15	1,25	1,35
300.000	1,45	1,12	1,19	1,22
350.000	1,40	1,09	1,12	1,09
400.000	1,36	1,05	1,06	0,96
450.000	1,31	1,02	0,99	-
500.000	1,27	0,99	0,93	-
550.000	1,22	0,96	-	-
600.000	1,17	0,93	-	-
650.000	1,13	0,89	-	-
700.000	1,08	0,86	-	-
750.000	1,03	0,83	-	-
800.000	0,99	0,80	-	-
850.000	0,94	-	-	-
900.000	0,89	-	-	-
950.000	0,85	-	-	-
1.000.000	0,80	-	-	-

Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre 1990 - 2014

18 Kaufpreise aus 2016, 2017; gute und mittlere Lage

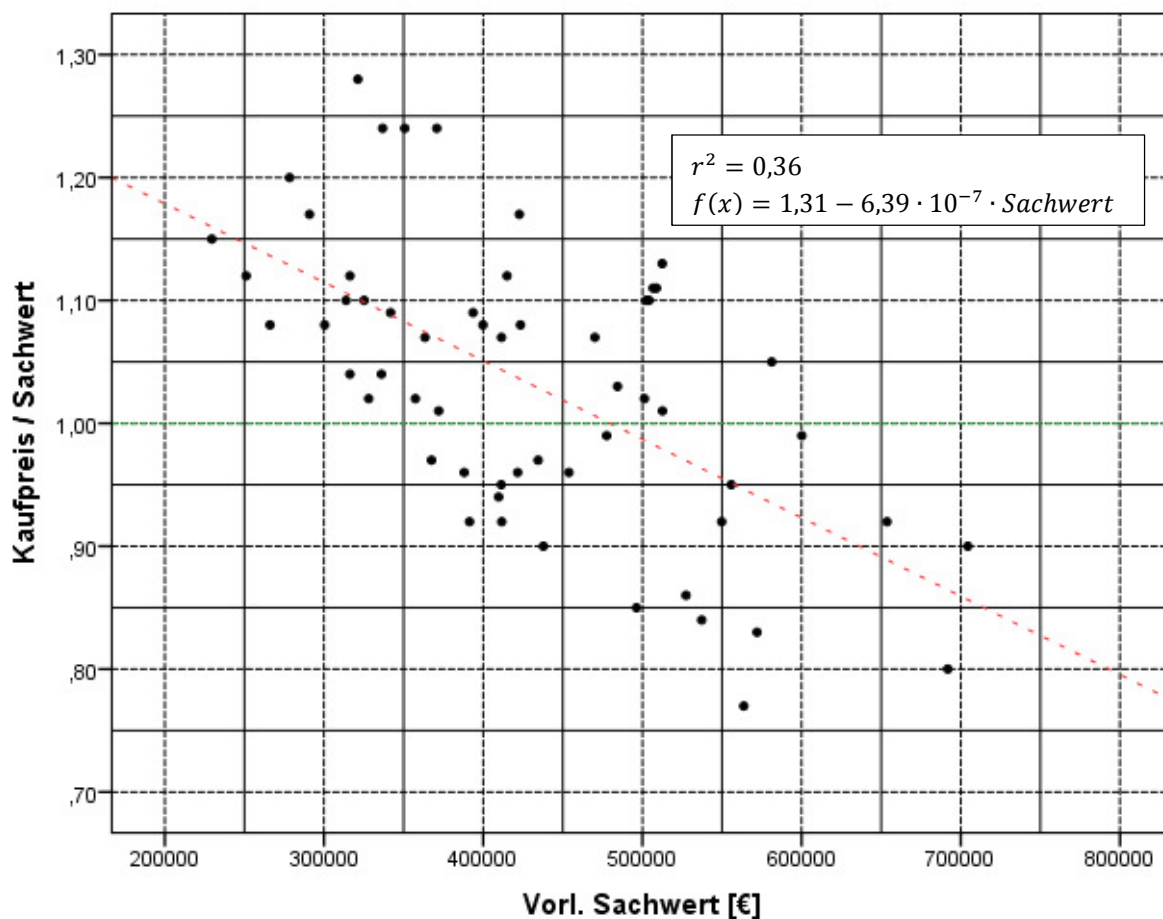


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	2003	von	1990	bis	2014
Grundstücksgröße	Ø =	700 m²	von	300 m²	bis	1.000 m²
Wohnfläche	Ø =	195 m²	von	130 m²	bis	280 m²
Kaufpreise	Ø =	690.000 €	von	460.000 €	bis	1.000.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	65 Jahre	von	53 Jahre	bis	77 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	41 %	von	22 %	bis	54 %

Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre vor 1990

58 Kaufpreise aus 2017, gute und mittlere Lage

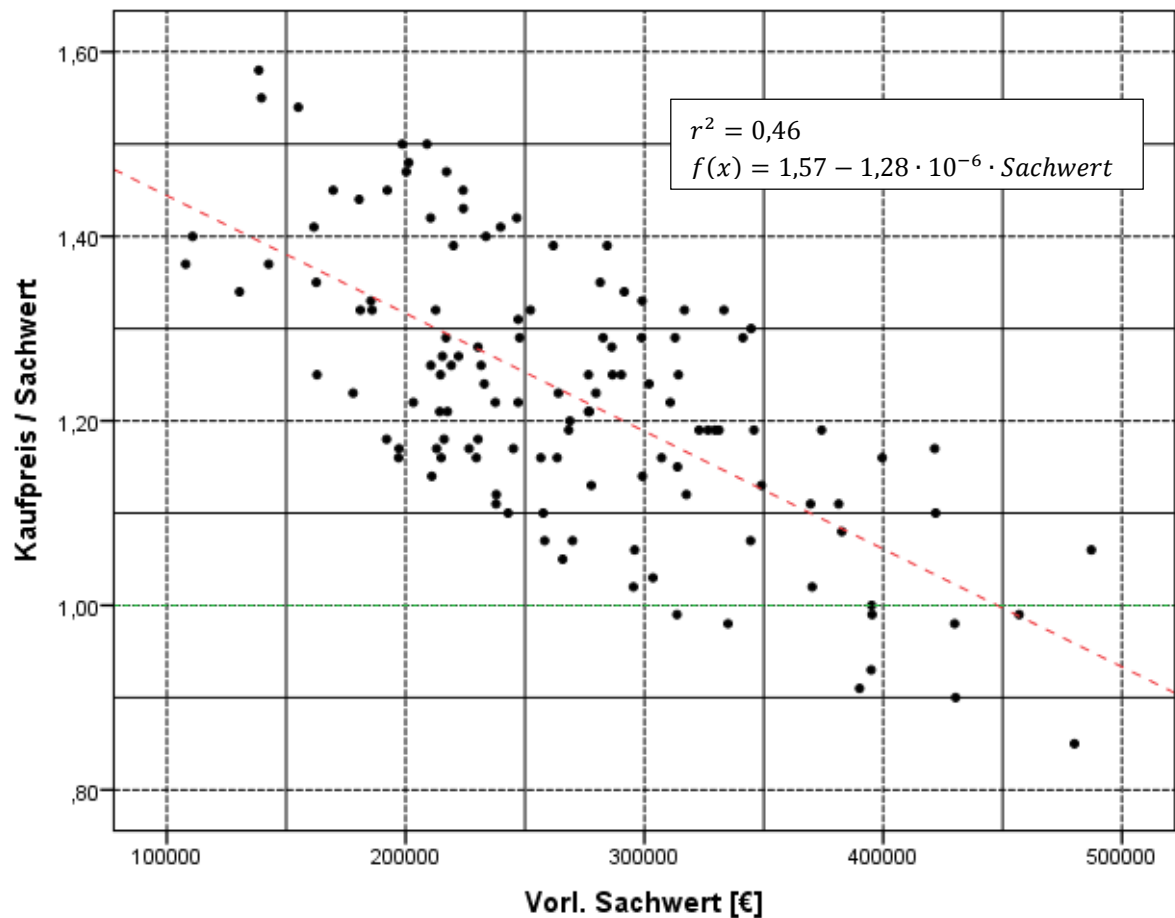


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1977	von	1960	bis	1989
Grundstücksgröße	Ø =	640 m²	von	300 m²	bis	1.000 m²
Wohnfläche	Ø =	155 m²	von	95 m²	bis	270 m²
Kaufpreise	Ø =	450.000 €	von	265.000 €	bis	640.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	41 Jahre	von	23 Jahre	bis	53 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	57 %	von	37 %	bis	78 %

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

126 Kaufpreise aus 2016, 2017; gute und mittlere Lage

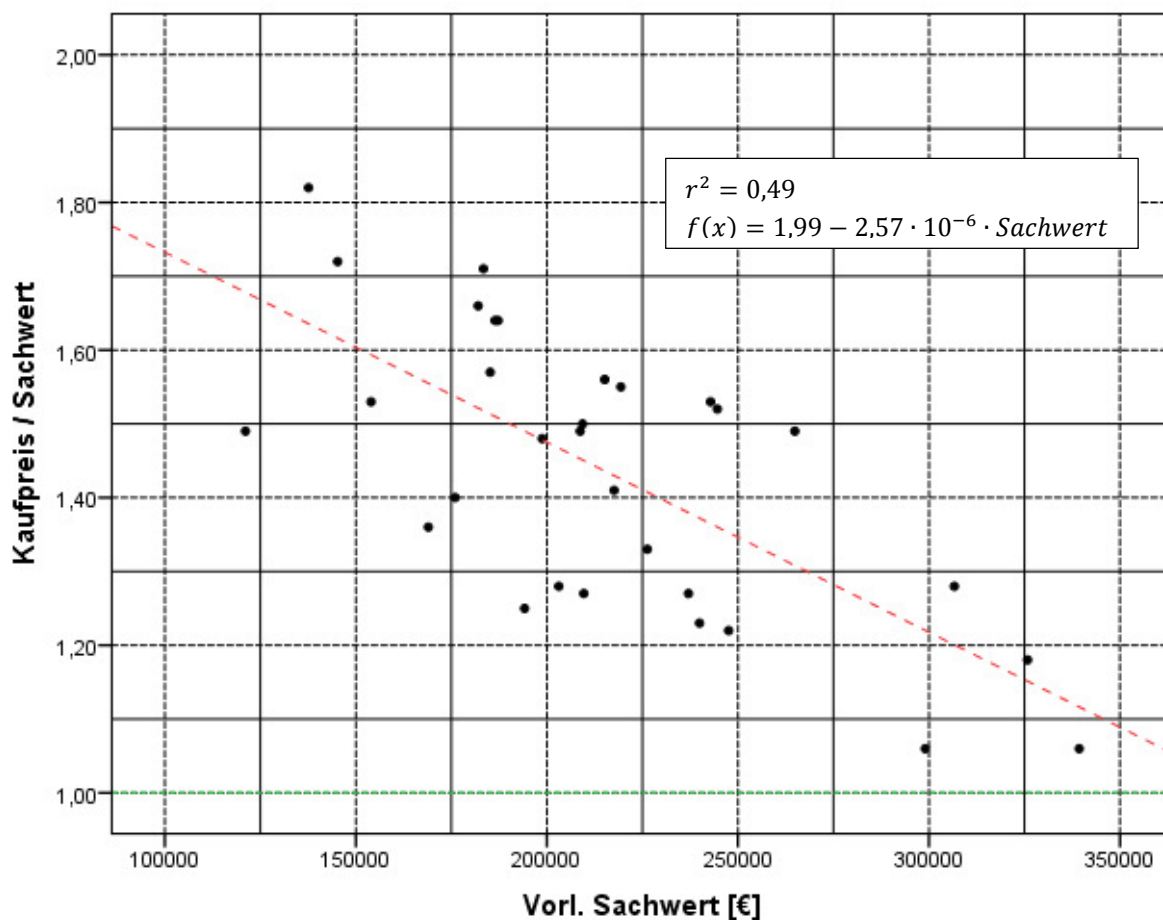


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1980	von	1960	bis	2010
Grundstücksgröße	Ø =	340 m²	von	185 m²	bis	620 m²
Wohnfläche	Ø =	132 m²	von	83 m²	bis	210 m²
Kaufpreise	Ø =	330.000 €	von	200.000 €	bis	500.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	44 Jahre	von	23 Jahre	bis	74 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	50 %	von	28 %	bis	72 %

Reihenmittelhäuser

31 Kaufpreise aus 2017; gute und mittlere Lage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1974	von	1960	bis	2004
Grundstücksgröße	Ø =	226 m²	von	120 m²	bis	420 m²
Wohnfläche	Ø =	120 m²	von	82 m²	bis	188 m²
Kaufpreise	Ø =	310.000 €	von	180.000 €	bis	410.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	44 Jahre	von	33 Jahre	bis	68 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	45 %	von	25 %	bis	74 %

5.1.4 Liegenschaftszinssätze (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2, Seite 74)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%		m²		Euro je m² Wfl		m²		m²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	12	2,9		22,3		1.904		140		7,30		19		29	
		2,0	4,6	15,0	33,5	1.484	2.324	86	194	5,40	9,20	15	23	17	41
2017	17	3,0		22,5		2.043		170		7,30		18		36	
		2,3	4,4	15,1	28,6	1.267	3.000	107	276	6,00	9,00	15	23	23	44

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise

Drei- und Vierfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%		m²		Euro je m² Wfl		m²		m²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	8	4,1		16,9		1.580		220		7,40		19		32	
		2,9	5,2	13,4	20,1	1.161	1.787	160	313	6,90	8,10	16	22	25	48
2017	6	3,5		20,6		1.794		238		6,80		20		37	
		2,4	4,9	14,2	25,0	1.000	2.302	195	307	5,60	8,00	16	23	25	47

Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%		m²		Euro je m² Wfl		m²		m²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	6	3,4		15,8		1.200		490		6,10		24		26	
		2,3	4,3	14,2	20,0	945	1.486	198	954	5,40	7,50	19	26	23	30
2017	11	3,3		19,1		1.806		518		7,40		20		39	
		2,4	4,6	12,8	27,7	957	3.829	249	1.152	6,10	11,00	12	25	20	80

Gemischt genutzte Häuser (gewerblicher Mietanteil zwischen 30 % und 60 %)

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%		m²		Euro je m² Wfl		m²		m²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	9	4,0		18,0		1.385		560		6,90		21		33	
		3,1	5,0	13,1	19,2	1.100	1.955	220	1.350	5,00	10,50	15	25	25	57
2017	6	(4,3)		16,5		1.529		469		7,20		18		34	
		3,1	5,3	14,5	20,9	1.323	1.806	298	890	5,60	8,80	15	20	20	57

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise

Geschäfts- und Bürogebäude ¹

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor m²		Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Nutzfläche m²		Ø Miete m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	7	6,0		13,5		1.540		1.960		10,70		14		41	
		5,6	7,0	12,5	14,9	1.000	2.600	1.600	3.000	8,00	16,90	12	15	30	63
2016	-														
2017	6	5,2		15,0		1.789		3.066		9,60		14		43	
		4,2	6,7	11,9	20,1	1.293	2.309	288	10.957	8,00	11,10	10	17	20	70

Gewerbegebäude

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor m²		Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Nutzfläche m²		Ø Miete m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	5	6,4		12,6		680		790		4,45		14		33	
		4,8	7,0	11,6	14,6	572	681	335	1.545	4,00	5,20	12	17	20	45
2017	-														

¹ und gemischt genutzte über 60 % gewerblichen Mietanteil

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

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 6.1.1.1)
- Kaufpreisen für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in
 - Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten (WE) (siehe Abschnitt 6.1.1.2)
 - Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten (siehe Abschnitt 6.1.1.3).

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 6.2 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
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.

6.1.1.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen**mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand**

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
2010 / 2011	7	2.400	2.800	70	105
2012	13	2.310	3.135	75	140
2013	39	2.200	3.450	65	115
2014	17	2.250	3.450	70	130
2015	47	2.580	3.580	60	120
2016	30	2.760	4.050	65	130
2017	13	3.310	3.860	70	120

gute Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
2016	12	2.880	3.660	90	130
2017	8	3.340	3.740	90	110

gute Wohnlage im Stadtteil Moitzfeld

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
2016	7	3.120	3.710	90	110
2017	17	3.150	3.940	70	130

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m² Wfl		m²		
		Min	Min	Min		Max
2013	44	3.280		80		
		2.960	4.120	55		115
2014	27	3.350		100		
		3.070	4.060	75		125
2015	22	3.260		100		
		3.070	3.560	60		115
2016	5	2.870		95		
		2.040	3.350	60		130
2017	32	3.210		100		
		2.040	3.820	80		110

gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m² Wfl		m²		
		Min	Min	Min		Max
2011	5	3.000		110		
		2.300	3.500	70		130
2012	13	3.320		80		
		2.250	4.550	60		125
2013	18	3.420		85		
		2.380	4.730	60		125
2014	15	3.590		150		
		3.270	3.830	100		200
2015	6	3.940		130		
		2.800	4.800	80		180
2016	10	3.820		105		
		3.600	4.100	80		135
2017	8	3.900		100		
		3.770	4.030	60		120

gute Wohnlage im Stadtteil Refrath

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Min	Min	Max
2011	15	2.900		95	
		2.700	3.200	55	130
2012	26	2.940		105	
		2.640	3.370	60	125
2013	11	2.900		90	
		2.600	3.340	60	105
2014	14	3.350		80	
		2.600	3.740	50	130
2015	7	3.740		115	
		3.470	3.980	100	130
2016	12	3.630		65	
		3.270	4.100	40	105
2017	9	3.630		105	
		3.240	3.930	70	120

6.1.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten

mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Min	Min	Max
1960 - 1977	27	1.500		80	
		1.140	1.930	40	105
1978 - 1990	18	1.680		80	
		1.120	2.280	45	120
1991 - 2007	29	2.140		70	
		1.480	2.850	40	100

gute Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Min	Min	Max
1966 - 1975	7¹	1.610		80	
		1.110	2.300	40	110
1976 - 1990	7	1.980		90	
		1.720	2.320	60	105
1991 - 2005	13	2.400		100	
		1.990	2.860	65	140

mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Min	Min	Max
1970 - 1985	7	1.660		100	
		1.120	1.990	60	130
1986 - 2000	7²	1.860		85	
		1.600	2.100	70	110

gute Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Min	Min	Max
1970 - 1990	5	2.010		85	
		1.700	2.450	55	130
1991 - 2005	6	2.100		90	
		1.620	2.850	65	120

¹ Kaufpreise aus 2011 bis 2016

² Kaufpreise aus 2015 und 2016

mittlere Wohnlage im Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Min	Min	Max
1960 - 1990	18	1.850		60	
		1.300	2.410	30	100
1991 - 2005	10	2.510		75	
		1.710	3.120	30	120

gute Wohnlage im Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Min	Min	Max
1960 - 1985	14	2.200		90	
		1.610	2.920	50	120
1986 - 2005	10	2.550		85	
		2.040	3.220	50	110

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Min	Min	Max
1960 - 1985	13	1.930		75	
		1.370	2.520	40	110
1986 - 2008	8	2.370		75	
		2.100	2.710	40	110

gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Min	Min	Max
1970 - 1990	7¹	1.990		85	
		1.410	2.590	60	135
1991 - 2000	8	2.560		120	
		2.110	2.890	80	140

¹ Kaufpreise aus 2015 und 2016

6.1.1.3 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten

Stadtteil Katterbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Min	m² Min	Max
Klutstein 31 - 35 Katharinental 1 - 27, 2 - 26 Katterbachstr. 100 - 116	1970	nein	2016, 2017	8	1.200 930	1.510	105 70	140
Am Katterbach 62 - 76	1972	nein	2015 - 2016	6	1.550 1.390	1.710	80 70	85
Kempener Straße 203 - 207 Katterbachstraße 1 - 9	1972	nein	2015 - 2017	7	1.460 1.170	1.900	75 60	85

Stadtteile Paffrath / Hand

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Min	m² Min	Max
Peter-Walterscheidt-Straße 19	1973	nein	2017	8	1.280 1.040	1.540	90 80	110
Von-Ketteler-Straße 3 - 17	1972	nein	2014, 2015	5	1.320 1.280	1.430	90 70	110
Willy-Brandt-Straße	2001 - 2005	nein	2013 - 2016	6	2.090 1.740	2.520	90 75	100

Stadtteil Rommerscheid

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Min	m² Min	Max
Rommerscheider Straße	1978	nein	2014 - 2017	6	1.950 1.620	2.350	85 65	110

Stadtteil Moitzfeld

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Min	m² Min	Max
Habichtweg	1976	nein	2016, 2017	6	1.960 1.490	2.640	75 45	95

Stadtteil Gladbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Min	m² Min	Max
Mülheimer Straße	1975	nein	2017	14	930		70	
					450	1.430	40	95
Hauptstraße	1982	ja	2016, 2017	8	1.070		80	
					860	1.330	60	90
Sonnenweg	1973	nein	2015 - 2017	14	1.210		100	
					720	1.650	50	135
Marienhöhe	1960	nein	2017	8	1.170		95	
					800	1.510	85	110

Stadtteil Frankenforst

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Min	m² Min	Max
Beethovenstraße	1983 - 1985	nein	2016, 2017	10	1.710		70	
					1.490	1.950	50	100
Kurt-Schumacher-Straße	1981 - 1984	nein	2017	10	1.430		60	
					1.170	1.720	35	95
Kurt-Schumacher-Straße/ Beethovenstraße	1979 - 1984	ja	2017	5	1.080		65	
					950	1.190	50	80
Mozartstraße	1963	nein	2016, 2017	6	1.610		85	
					1.240	2.010	60	100
Schubertstraße 1 - 11	1964	nein	2017	8	1.830		90	
					1.650	2.170	60	100
Schubertstraße 2 - 30	1968	nein	2016, 2017	14	1.640		80	
					1.280	2.180	60	100

Stadtteil Refrath

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Min	m² Min	Max
Auf der Kaule 13 – 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	1972	nein	2016, 2017	11	1.520		85	
					1.220	1.760	55	105
In der Taufe	1967, 1972	nein	2017	8	1.760		60	
					1.350	2.100	35	95
	1980	nein	2015, 2016	4	1.390		75	
					1.350	1.420	70	80
Dolmanstraße	1993	nein	2014 - 2017	7	2.170		75	
					1.740	2.550	60	85
	1973	nein	2014 - 2017	8	1.210		75	
					780	1.580	60	90
Dolmanstraße	1992	nein	2016, 2017	11	2.410		40	
					2.390	2.540	30	60
Wilhelm-Klein-Straße	1985	nein	2009 - 2017	6	1.430		60	
					1.080	1.890	35	110
Bertram-Blank-Straße	1995	nein	2005 - 2014	5	2.130		70	
					1.970	2.340	50	80
Am Burgtor, Burgplatz	1961	nein	2013 - 2017	7	1.450		70	
					1.150	1.760	50	80
An der Wallburg	1961	nein	2017	6	1.120		60	
					840	1.320	30	70
Lustheide 1 - 7	1971	nein	2015 - 2017	7	1.510		70	
					990	1.820	55	90
Lustheide 95 - 105	1972	nein	2016, 2017	7	1.530		55	
					1.430	1.660	35	90

Stadtteil Bensberg

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Min	m² Min	Max
Max-Joseph-Straße Elisabethstraße Karl-Philipp-Straße	1968 - 1971	nein	2017	6	1.390 790	1.810	90 65	100
Overather Straße	1983	nein	2015 - 2017	5	1.730 1.560	2.010	95 60	135
Giselbertstraße 1 - 5	1973	nein	2016, 2017	6	810 570	1.100	100 90	110
Giselbertstraße 7 - 9	1973	nein	2016	4	560 240	750	75 65	85
Giselbertstraße 6 - 26	1971	nein	2016, 2017	8	830 530	1.140	80 60	100
Giselbertstraße 28 - 38	1995	nein	2017	5	2.090 1.380	2.570	70 40	80
Reginharstraße 1 - 9	1972	nein	2015 - 2017	11	890 740	980	85 65	120
Reginharstraße 2 - 4	1971	nein	2015 - 2017	9	980 670	1.300	75 65	85
Reginharstraße 22 - 28	1970	nein	2016, 2017	12	800 520	1.120	75 40	105
Reginharstraße 30 - 34	1971	nein	2016, 2017	6	800 460	1.070	95 50	135
Schloßstraße	1974, 1983	nein	2015, 2016	4	1.770 1.640	1.890	95 80	110
Im Bungert	1971	nein	2015 - 2017	4	1.660 1.230	1.990	85 55	120
Steinstraße	1974, 1983	nein	2015 - 2017	5	1.540 1.330	1.830	75 60	90
Wiesenwinkel	1972	nein	2014 - 2017	7	1.550 1.320	1.930	65 30	90
Im Schloßpark	2001	nein	2015 - 2017	9	2.830 2.510	3.240	110 65	170

6.1.2 Indexreihen

Preisindex für

Jahr	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	/	143	- 2	121	- 5	96
2008	/	143	0	121	- 3	93
2009	/	143	0	121	0	93
2010	/	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
2017	+ 3	188	+ 3	156	+ 4	123

6.1.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Modellbeschreibung siehe Seite 74)

In diesem Abschnitt erhalten Sie Informationen über Liegenschaftszinssätze bei Wohnungseigentum.

Erstverkäufe, eigengenutzt ¹

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%		m²		Euro je m² Wfl		m²		m²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	86	2,7		30,6		3.600		93		9,80		13		80	
		2,0	3,2	26,2	35,2	2.640	4.400	50	167	8,70	11,90	12	14	77	80
2017	106	2,4		33,4		3.700		91		9,90		13		80	
		1,7	3,3	25,1	42,5	2.730	4.660	47	162	8,80	11,90	12	15	75	80

Erstverkäufe, vermietet

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%		m²		Euro je m² Wfl		m²		m²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015-2016	11	3,0		28,0		3.250		78		9,75		13		79	
		2,3	3,7	22,8	30,0	2.320	3.630	59	96	8,90	11,10	12	15	77	80
2017	/														

Wiederverkäufe, eigengenutzt

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%		m²		Euro je m² Wfl		m²		m²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	125	3,8		19,8		2.000		82		8,45		16		48	
		2,1	6,0	13,0	29,8	1.060	3.240	32	119	6,90	10,10	12	26	29	79
2017	163	3,5		20,4		2.050		82		8,55		19		48	
		2,3	6,0	12,3	31,0	1.100	3.320	32	119	7,00	10,10	12	27	29	74

Wiederverkäufe, vermietet

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%		m²		Euro je m² Wfl		m²		m²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	76	4,0		19,0		1.790		70		8,00		17		46	
		2,2	6,2	12,3	27,3	750	3.100	35	120	5,00	10,50	12	26	29	75
2017	81	3,9		18,6		1.835		67		8,25		21		46	
		2,2	6,2	10,7	28,4	910	2.700	30	118	5,70	10,20	12	27	28	67

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

6.2 Teileigentum

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

Erstverkauf

Art	Anzahl	Durchschnittspreis	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	84	17.900	
		8.000	22.400
Pkw-Garage	3	19.000	
		16.500	21.500
Carport	3 ¹	10.500	
		9.000	12.000
Stellplatz im Freien	5	6.500	
		4.250	10.000

Wiederverkauf

Art	Anzahl	Durchschnittswert	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	28	8.400	
		5.000	14.000
Pkw-Garage	4	9.700	
		5.000	14.000
Carport	7 ¹	7.000	
		3.000	10.000
Stellplatz im Freien	9	4.400	
		2.000	9.000

¹ Kaufpreise ab 2015

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

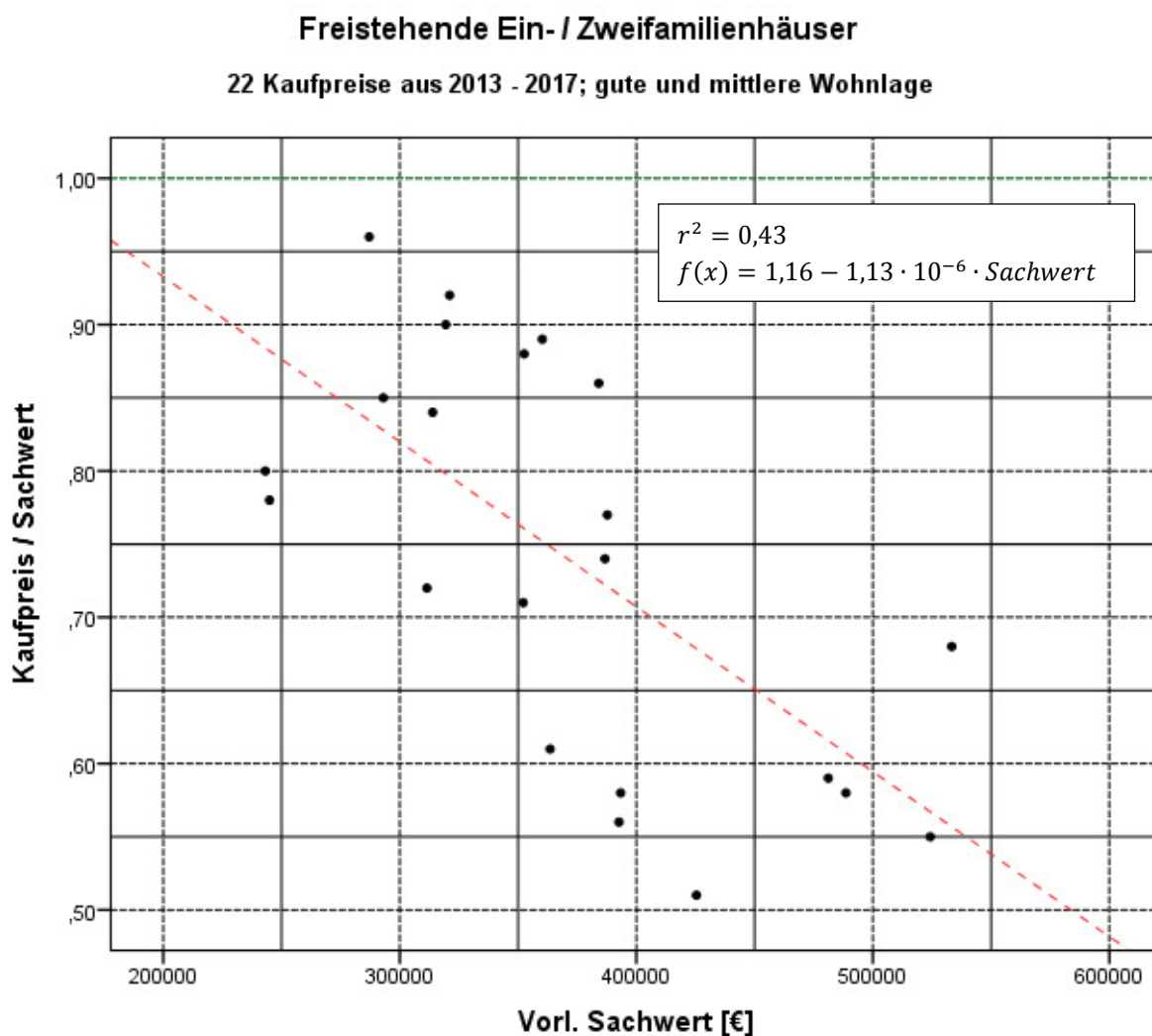
Gemäß § 1 (1) Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Im Gegenzug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

Nachfolgend werden die im Berichtsjahr vereinbarten Kaufpreise bei einer Veräußerung von bebauten bzw. Wohnungserbbaurechten untersucht.

7.1 Bebaute Erbbaurechte

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 8.1 wurden die in den Jahren 2013 bis 2017 vereinbarten Kaufpreise, die bei der Veräußerung von bebauten Erbbaurechten erzielt wurden, ins Verhältnis zum vorläufigen Sachwert gesetzt. Dabei ging der volle erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in die Berechnung ein.

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

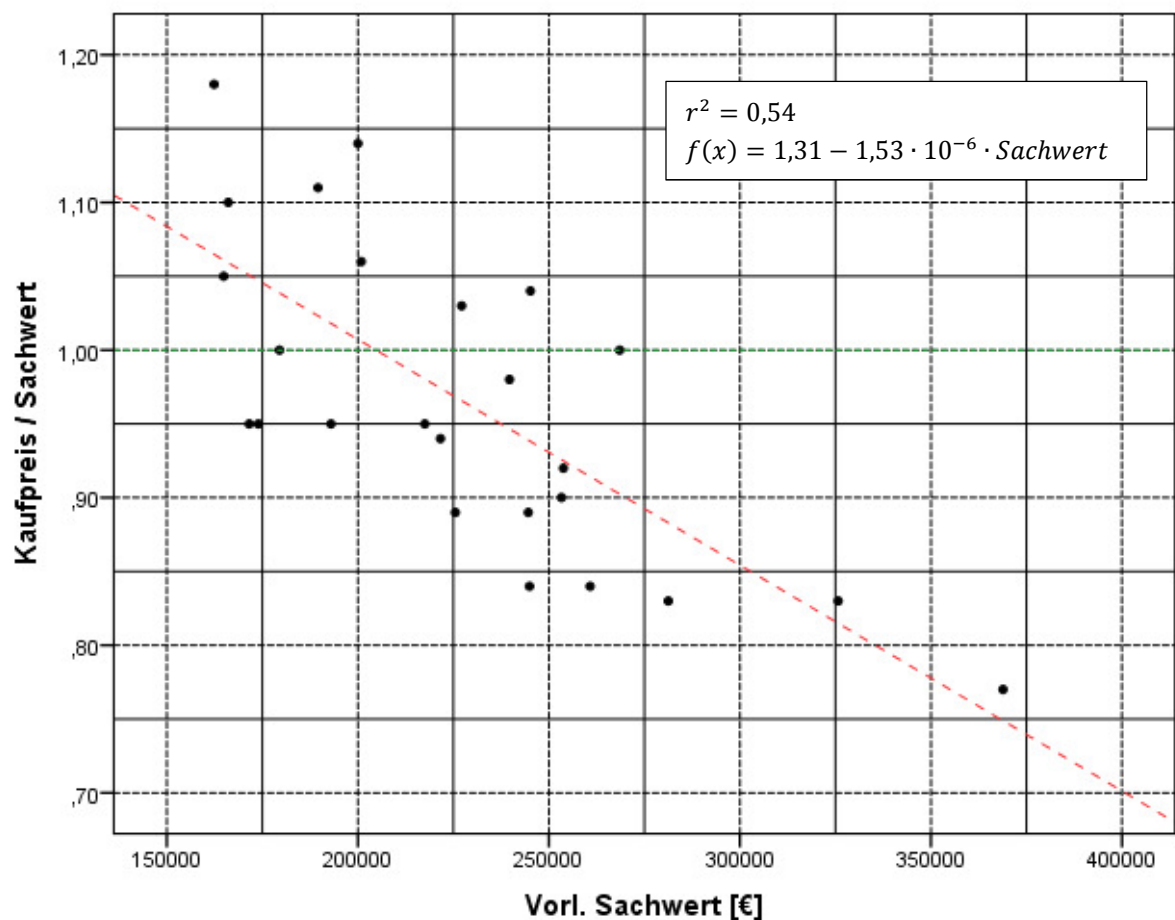


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1970	von	1953	bis	1996
Grundstücksgröße	Ø =	730 m ²	von	400 m ²	bis	1.100 m ²
Wohnfläche	Ø =	155 m ²	von	110 m ²	bis	240 m ²
Kaufpreise	Ø =	275.000 €	von	190.000 €	bis	390.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	42 Jahre	von	31 Jahre	bis	60 Jahre
Erbbauzins:	Ø =	1,3 %	von	0,5 %	bis	2,9 %

Doppelhaushälften / Reihenhäuser

25 Kaufpreise aus 2013 - 2017; gute und mittlere Lage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1974	von	1951	bis	2000
Grundstücksgröße	Ø =	320 m ²	von	180 m ²	bis	740 m ²
Wohnfläche	Ø =	105 m ²	von	80 m ²	bis	135 m ²
Kaufpreise	Ø =	225.000 €	von	165.000 €	bis	305.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	44 Jahre	von	33 Jahre	bis	64 Jahre
Erbbauzins:	Ø =	1,3 %	von	0,7%	bis	3,0 %

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH	Doppelhaushälften/Reihenhäuser
150.000	-	1,08
200.000	0,93	1,00
250.000	0,88	0,93
300.000	0,82	0,85
350.000	0,76	0,77
400.000	0,71	0,70
450.000	0,65	-
500.000	0,59	-
550.000	0,54	-
600.000	0,48	-

7.1.1 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

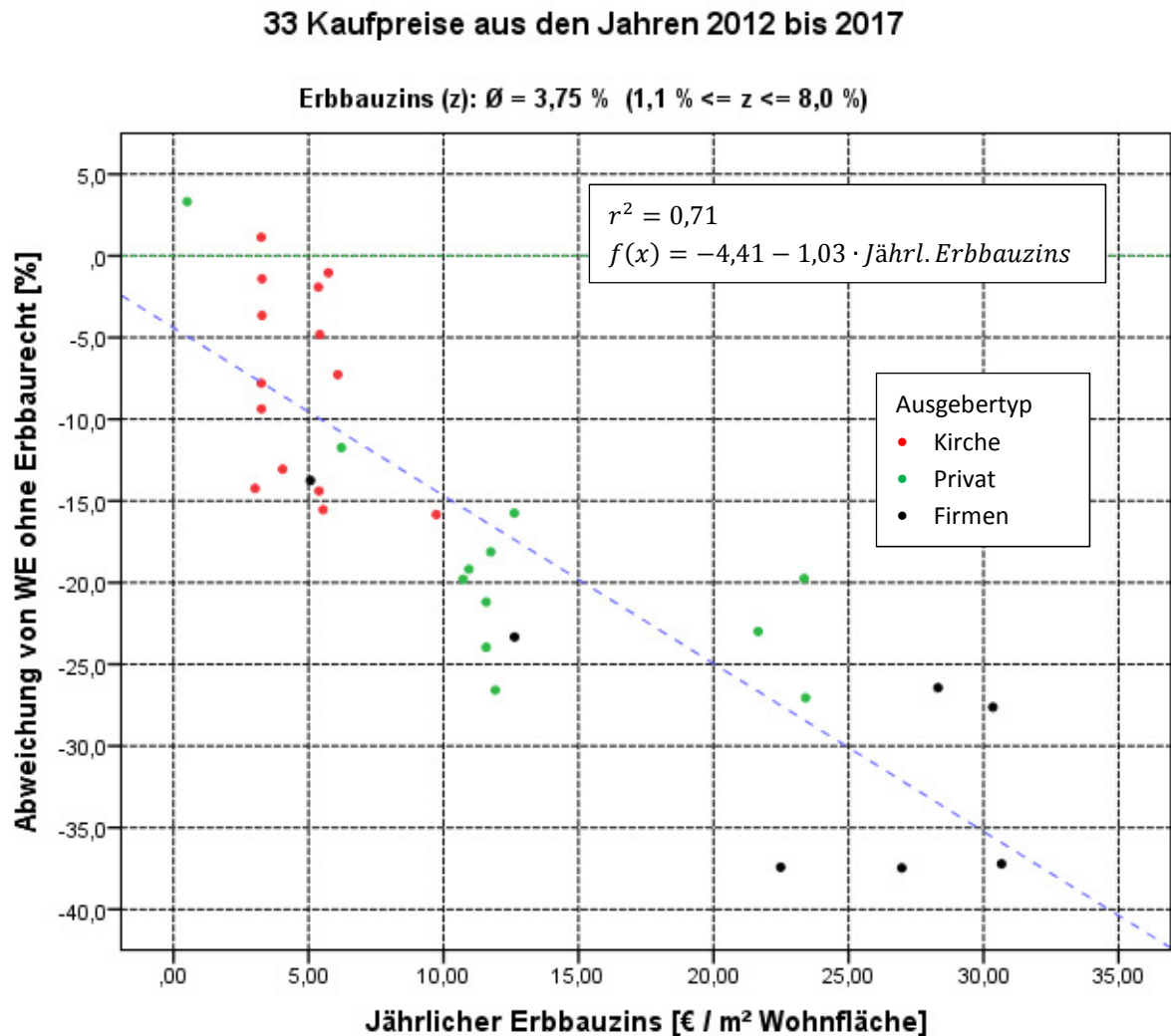
Die zwischen 2013 und 2017 veräußerten Erbbaugrundstücke (unbebaute Grundstücke bzw. bebaut mit Eigenheimen) wurden bezüglich des tatsächlichen Erbbauzinses im Kaufjahr untersucht. Hierbei wurde der effektive Erbbauzins aus dem zum Zeitpunkt des Verkaufs zu entrichtenden jährlichen Erbbauzins und dem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert ermittelt.

Neuabschlüsse von Erbbaurechtsverträgen wurden in 2017 nicht registriert.

Erbbaurechtsverträge	Anzahl	Ø Effektiver Erbbauzins		
		Min	[%]	Max
1950 - 1965	37	0,50	1,30	3,50
1966 - 1975	30	0,70	1,15	3,00
1976 - 1985	5	0,90	1,55	2,10
1986 - 1995	5	1,20	2,90	6,00
1996 - 2017	23	2,70	3,20	5,20

7.2 Wohnungserbbaurecht

Der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, dass in Abhängigkeit von der Höhe des jährlichen Erbbauzinses die Kaufpreise der Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken durchschnittlich 5 bis 37 % unter den Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit Eigentumsanteil am Grund und Boden liegen.



Jährlicher Erbbauzins [€/m² Wfl]	Abweichung [%]
0,00	- 5
5,00	- 10
10,00	- 15
15,00	- 20
20,00	- 25
25,00	- 30
30,00	- 35
35,00	- 40

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Grundsätzlich sind die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke frei handelbar und können von jedermann erworben werden.

Bei den hier aufgeführten Verkäufen handelt es sich jedoch ausnahmslos um Preise, die zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten ausgehandelt 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 Erbbaurechtgeber erwirbt.

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

Bebauung	Kauffälle	Spanne	Mittelwert
Eigenheime	75	50 % - 97 %	70 %
Geschäftshäuser, Gewerbe	11	85 % - 120 %	102 %

Kaufpreise vereinbart: 1992 bis 2016

Erbbaurecht begründet: 1961 bis 1992

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für die unter Ziffer 5.1.3 aufgeführten Kauffälle sogen. ‚Vorläufige Sachwerte‘ (VS) ermittelt, die dann ins Verhältnis zu ihren jeweils ‚bereinigten‘ Kaufpreisen gesetzt wurden.

Die Sachwerte wurden nach dem Sachwertmodell (Stand: 11.07.2017) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) ermittelt, das auf den Internetseiten von www.boris.nrw.de veröffentlicht wurde (im Bereich Standardmodelle).

Im Einzelnen erfolgt die Ermittlung des VS nach folgenden Kriterien:

- Die Auswertungen erfolgen in den jeweils angegebenen Zeiträumen (2017, bei Bedarf das Jahr 2016)
- Hochpreisige Immobilien mit Sachwerten über 1 Millionen Euro (Villen, Liebhaberobjekte o.ä) wurden nicht in die Auswertung mit einbezogen
- Des Weiteren wurden die Kaufpreise um folgende Einflüsse bereinigt:
 - Garagen, die auf separaten Grundstücken stehen (incl. evtl. Garagenhofflächen), werden abgezogen
 - Umrechnung der Preise auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand (§§ 127 ff BauGB)
 - Eventuelle Bereinigung der Preise um überschüssige Freiflächen
- Die wichtigsten Kriterien des **Modells der AGVGA.NRW** im Überblick:
 - Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie)
 - keine Gebäudebaujahrsklassen, keine Regionalisierungsfaktoren
 - Gebäudestandard gemäß Anlage 2 Sachwertrichtlinie
 - Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
 - Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsmaßstab
 - Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
 - Tatsächliches bzw. fiktives Baujahr nach Modernisierung gem. Anlage 4 Sachwertrichtlinie
 - Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
 - lineare Alterswertminderung
 - Bodenwert auf der Grundlage des Auswertjahres ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung
 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale finden entsprechende Berücksichtigung nach Marktanpassung

8.2 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinsen sind die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 und das „**Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**“ der AGVGA.NRW (Stand: 21. Juni 2016; redaktionell angepasst am 19. Juli 2016).

Das Modell steht unter www.boris.nrw.de kostenfrei zur Verfügung.

Die Berechnung basiert auf folgenden Daten:

- Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den erfragten Mietangaben, die auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls angepasst werden, dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach sowie Mietpreisübersichten.
- Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA.NRW (Anlage 3)
- Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert; eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt und aus dem Kaufpreis herausgerechnet
- Die Gesamtnutzungsdauer der Wohngebäude belaufen sich auf 80 Jahre, bei Geschäfts- und Büroimmobilien auf 70 Jahre und bei gewerblichen Immobilien auf 50 Jahre, wobei Abweichungen sachgerecht möglich sind.
- Rohertragsfaktor = Kaufpreis / Jahreskaltmiete
- sofern Mietangaben vorliegen, werden diese fallbezogen anhand
 - der „Mietpreisübersicht für Einfamilienhäuser“ des Gutachterausschusses in der Stadt Bergisch Gladbach (siehe Ziffer 9.3)
 - des „Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach“ (Stand 01.01.2016)
 - der „Mietpreisübersicht für gewerbliche Immobilien“ des Gutachterausschusses in der Stadt Bergisch Gladbach (siehe Ziffer 9.1)verifiziert.

9 Mieten und Pachten

9.1 Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016)

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

lagen **246 Ladenlokalmietten** und **207 Büroraummietten** 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-Kaltnieten, in denen die Umsatzsteuer und die Nebenkosten nicht enthalten sind.

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

Hinweis:

Die 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.

9.1.2 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
Wickenpöföchen	40 - 160 m²	8 bis 11
Vörfels	40 - 150 m²	5 bis 10
obere Dolmanstraße	40 - 120 m²	9 bis 14

Großflöchige 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
Kölnner 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

9.1.3 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

9.1.4 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

9.1.5 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, An-dienung, 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

9.1.6 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.

9.2 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 80 €.

Die Mieten zwischen

40 und 80 €

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.

9.3 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.

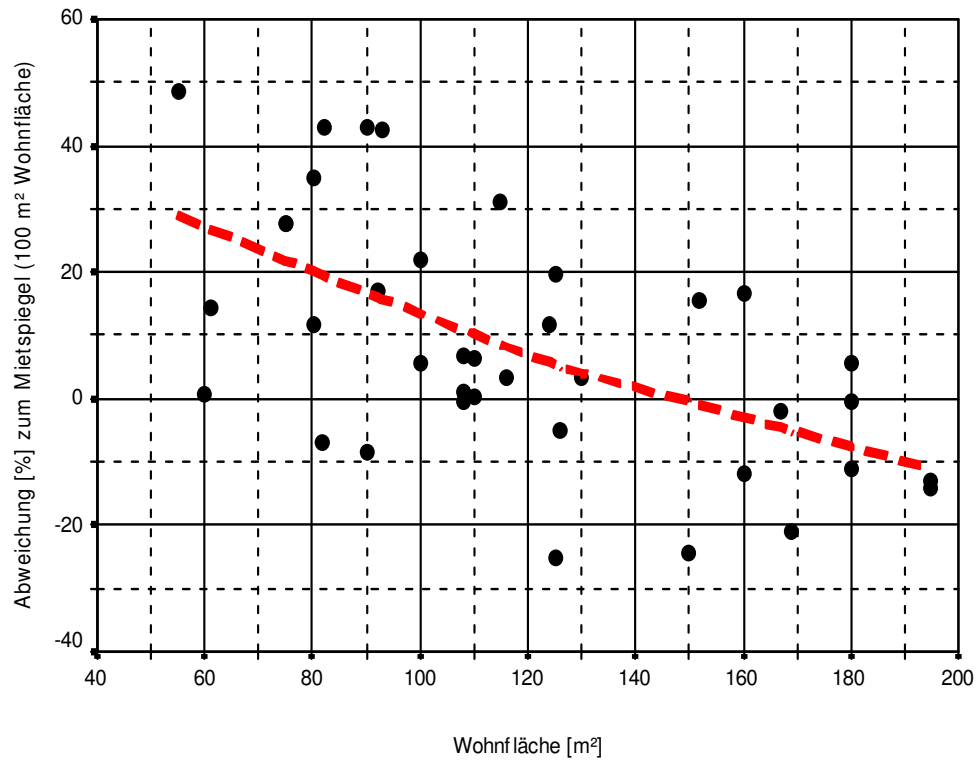
Aus der Sicht der Mieter sind die zur Vermietung angebotenen Anwesen wesentlich attraktiver als Wohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass das Mietniveau durchschnittlich über dem für ausstattungsmäßig vergleichbare Mietwohnungen liegt.

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 und kann dort käuflich erworben werden

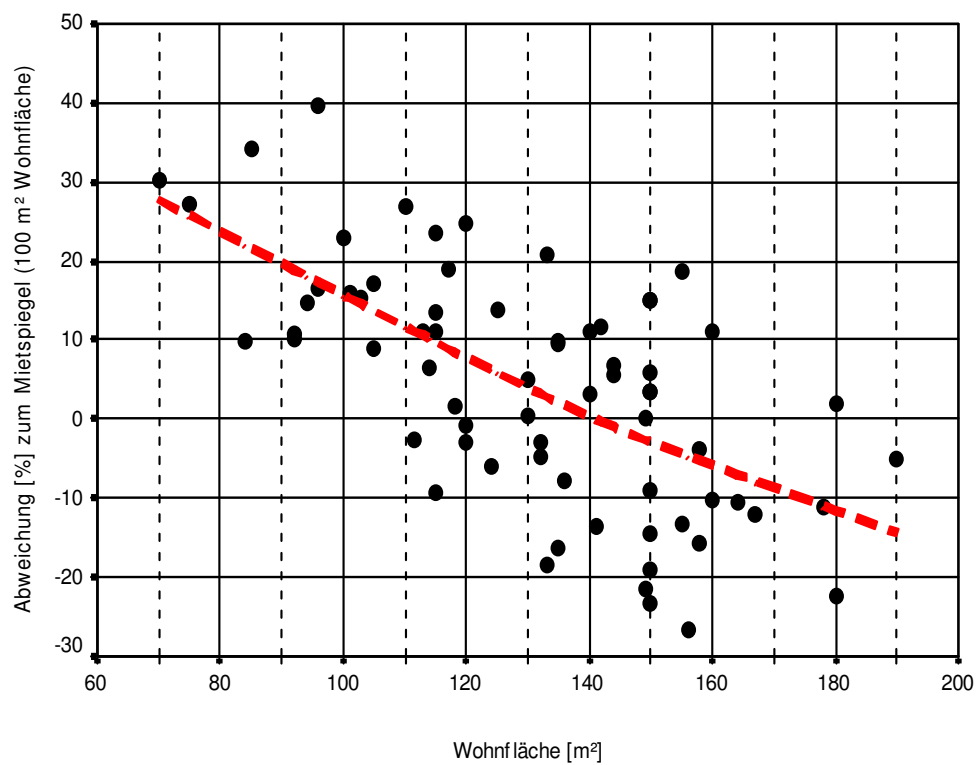
38 Bestandsmieten von freistehenden Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2000 und 2012



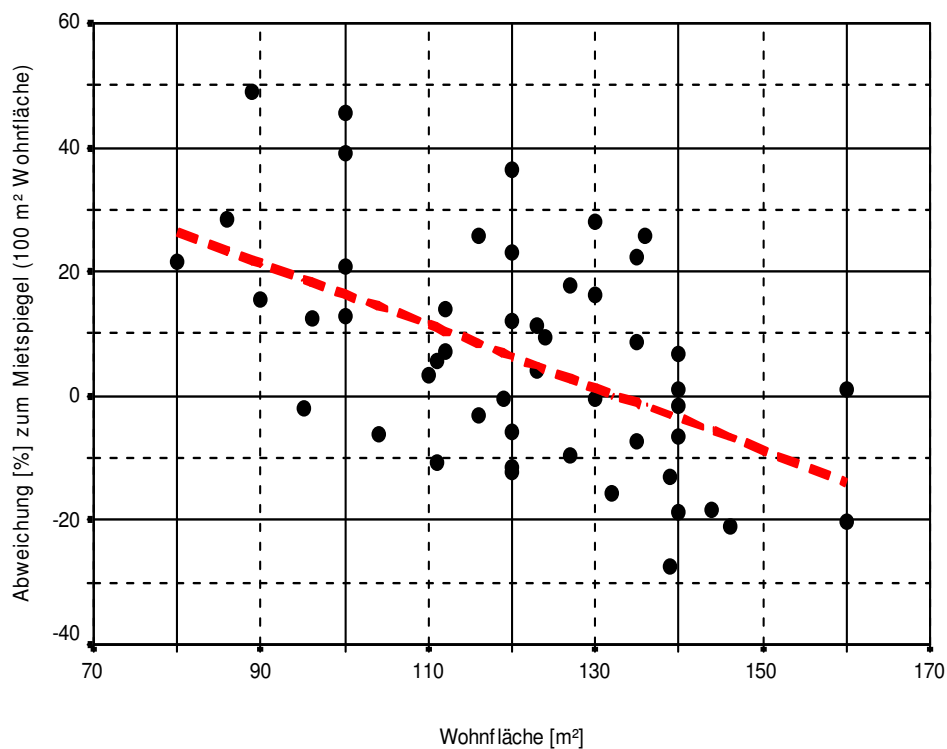
69 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern

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 Reihenhäus 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

10 Kontakte und Adressen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Kreishaus Heidkamp
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Telefon: 02202 / 13-2606
Telefax: 02202 / 13-104041
Email: gutachterausschuss@rbk-online.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Telefon: 0221 / 221-23017
Telefax: 0221 / 221-23081
Email: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen

Moskauer Straße 4a
51373 Leverkusen
Telefon: 0214 / 406-6268
Telefax: 0214 / 406-6202
Email: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 475-2640
Telefax: 0211 / 475-2900
Email: oga@brd.nrw.de

Weitergehende Informationen und Internetverweise

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bebauungspläne	Geoportal Bergisch Gladbach, www.bergischgladbach.de/geoportal.aspx
Flächennutzungsplan	Geoportal Bergisch Gladbach, www.bergischgladbach.de/geoportal.aspx
Gebührenordnung	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Gesetze	www.gesetze-im-internet.de/index.html
Gesetze in NRW	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start
Grundsteuer Gewerbesteuer	www.ihk-koeln.de
Gutachterausschüsse	www.gars.nrw.de Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
Immobilienportale	www.immobilienscout24.de www.immonet.de
Luftbilder	Geoportal Bergisch Gladbach, www.bergischgladbach.de/geoportal.aspx
Mietspiegel	www.rheinische-immobilienboerse.de
Pachten	www.Bodenmarkt.info
Stadtplan	Geoportal Bergisch Gladbach, www.bergischgladbach.de/geoportal.aspx
Statistik	Statistische Bundesamt, www.destatis.de
Verbände, Vereine	Haus und Grund e.V., www.haus-und-grund.de Immobilienverband Deutschland, www.ivd-west.de
Verwaltungssuchmaschine	http://vsm.d-nrw.de/index/search
Zwangsversteigerung	www.zvg-portal.de

11 Anlagen

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.

Alle uns betreffenden Gebühren 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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

www.boris.nrw.de

