



Zanders Verwaltungsgebäude

Grundstücksmarktbericht **2019** für die Stadt Bergisch Gladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bergisch Gladbach

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Geschäftsstelle

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

Gebühr

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

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 2019,
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 2018	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	18
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	19
3.6	Sonstige	19
4	Unbebaute Grundstücke	20
4.1	Individueller Wohnungsbau	21
4.1.1	Freistehendes Eigenheim	21
4.1.2	Doppelhaushälfte	22
4.1.3	Reihenendhaus	23
4.1.4	Reihenmittelhaus	23
4.1.5	Faktisches Bauland in Außenbereichslagen	24
4.2	Geschosswohnungsbau	25
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	26
4.3.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	27
4.3.3	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	28
4.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.4.1	Bauerwartungsland	29
4.4.2	Rohbauland	29
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke	30
4.6	Bodenrichtwerte	33
4.6.1	Definition	33
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	35
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	36
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	36
4.6.5	Indexreihen	37
4.6.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	38
5	Bebaute Grundstücke	39
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	40
5.1.1	Durchschnittspreise	41
5.1.2	Indexreihen	48
5.1.3	Sachwertfaktoren	49
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	54
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	54
5.2.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise	54
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	55
5.3.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise	55

6	Wohnungs- und Teileigentum	56
6.1	Wohnungseigentum	56
6.1.1	Durchschnittspreise	56
6.1.2	Indexreihen	66
6.1.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	67
6.2	Teileigentum	68
7	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	69
7.1	Bebaute Erbbauerechte	69
7.1.1	Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr	71
7.2	Wohnungserbbauerecht	72
7.3	Erbbauerechtsgrundstücke	73
8	Modellbeschreibungen	74
8.1	Sachwertfaktoren	74
8.2	Liegenschaftszinssatz	75
9	Mieten und Pachten	76
9.1	Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016)	76
9.1.1	Vorbemerkungen	76
9.1.2	Mietpreise für Ladenlokale	77
9.1.3	Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés	80
9.1.4	Mietpreise für Büros und Praxen	80
9.1.5	Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	81
9.1.6	Mietpreise für Freigelände	81
9.2	Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen	82
9.3	Mietpreise für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2019)	83
10	Kontakte und Adressen	87
11	Anlagen	89

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. Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auf der Rechtsgrundlage des BauGB und der GAVO NRW können anonymisierte Auskünfte / Auswertungen aus der Kaufpreissammlung erteilt 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.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach, Fachbereich 6-621, im Rathaus Bensberg eingerichtet ist.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Die Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisungen des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt.

Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert ist.

Die Kaufpreissammlung dient als Grundlage zur Erfüllung folgender weiterer Aufgaben:

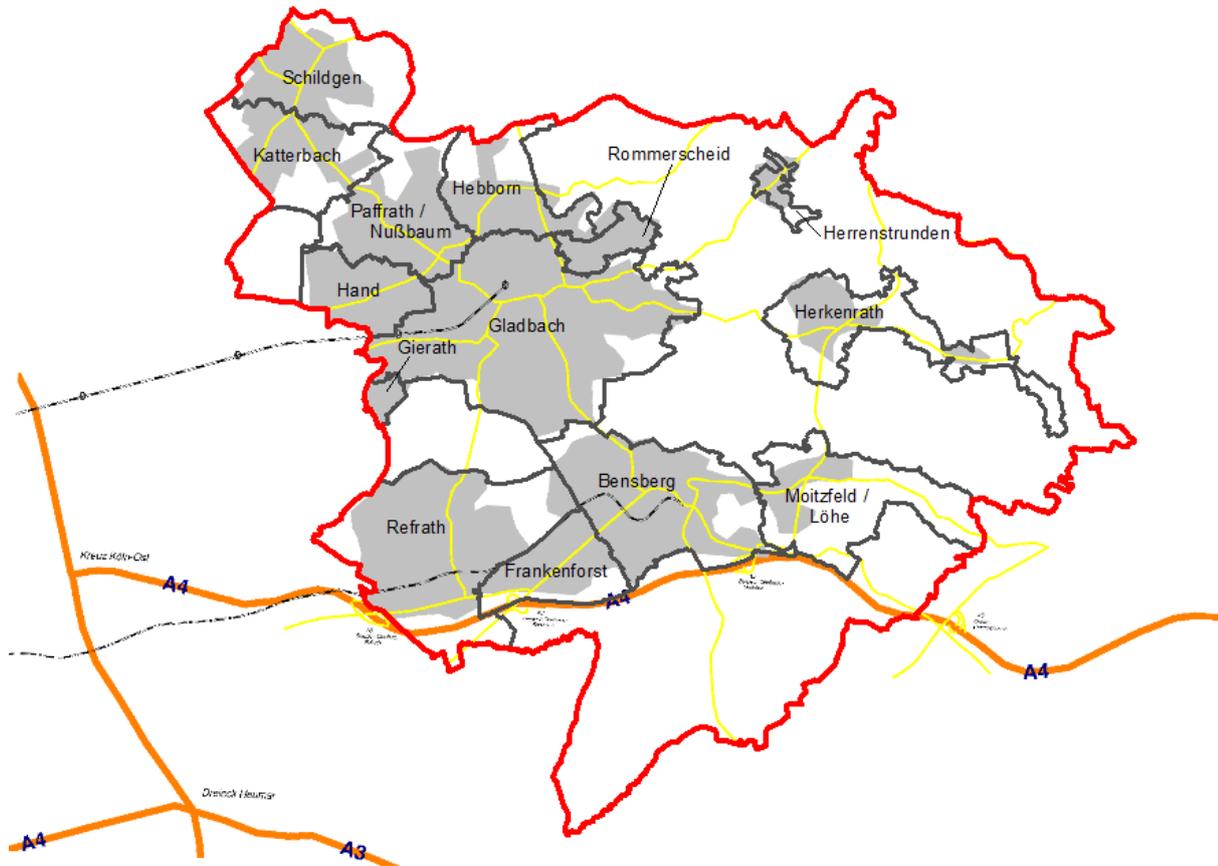
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Ableitung marktkonformer Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten
- Vorbereitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarkts
- Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung

Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Bergisch Gladbach

Vorsitzende	M.Sc. Julia Fritsch	Stadtvermessungsrätin
Stellvertr. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Henning Eckmann	Geschäftsführer Gutachterausschuss
Stellvertr. Vorsitzende und Sachverständige	Dipl.-Ing. Dieter Hagemann Dipl.-Ing. Jörg Wittka	Städt. Liegenschaftsdirektor Kreisvermessungsdirektor
Sachverständige	Dipl.-Ing. Philipp Heußer Heinz Peter Hinterecker Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper Eduard Kniffler Jürgen Matthias RA Stefan Rankenhohn Dipl.-Ing. Hans-Joachim Rieks Dipl.-Ing. Rolf Sam Gisbert Schweizer Klaus Ugolini Dipl.-Ing. Dorothea Venator Dipl.-Ing. Doris Zupfer	Architekt Immobilienmakler Architektin Architekt Immobilienauktionator Geschäftsführer der Kreisbauernschaft Rhein-Berg e.V. Vermessungsassessor Architekt Immobilienfachwirt IHK Immobilienmakler Sachverständige für Grundstücksbewertung ¹ Architektin, Sachverständige für Grundstücksbewertung ¹
Sachverständige Finanzamt	Markus Kochniss Axel Steinbüchel	Steueramtsrat Steueramtman

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

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

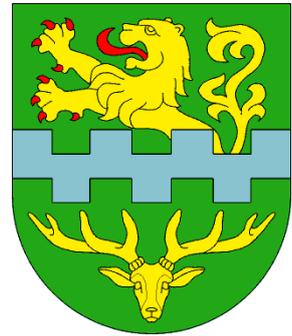


2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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 Buslinienetz und den nach rd. 14 km erreichbaren Konrad-Adenauer-Flughafen Köln/Bonn ist Bergisch Gladbach an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Wegen der reizvollen Landschaft, der guten Infrastruktur und der Nähe zum Ballungskern Köln/Leverkusen ist Bergisch Gladbach ein bevorzugter Wohnort.

Einwohner und Wohngebäude in Bergisch Gladbach (Stand: 30.06)

Jahr	Einwohner	Gebäude ¹	Jahr	Einwohner	Gebäude ¹
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
2008	110.443	25.040	2018	/	/

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

2.2 Erster Überblick Grundstücksverkehr 2018

Die Anzahl der 1.229 registrierten Kaufverträge liegt bei nahezu gleichbleibendem Geld- (rd. 380 Millionen Euro) und leicht rückläufigem Flächenumsatz (ca. 81 ha) rd. 2 % über dem Vorjahresniveau (siehe Seiten 14 ff). Insgesamt waren in den wichtigsten Teilmärkten - Baugrundstücke, bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Renditeobjekte und Wohnungseigentum - Abweichungen zwischen -15 und + 5 % zu verzeichnen, was auf eine zunehmende Angebotsknappheit schließen lässt.

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen und Geschosswohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 18 % zurückgegangen, während das Wertniveau, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, nochmals um durchschnittlich 13 % anstieg.

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

Bensberg	380 bis 625 €
Refrath	500 bis 650 €
Gladbach	330 bis 500 €
Paffrath / Nußbaum	360 bis 500 €
Schildgen	340 bis 460 €
Hand	350 bis 450 €
Moitzfeld	330 bis 440 €
Herkenrath	290 bis 360 €
Herrenstrunden	270 bis 340 €

Die Preise für Gewerbebauland stiegen um 7 %; die Geschäftslagen ließen keine Entwicklung erkennen.

Bebaute Grundstücke

Bei annähernd gleichen Verkaufszahlen (310 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern) ergab sich beim Geldumsatz ein Plus von rd. 11 %. Insgesamt war eine Werterhöhung von durchschnittlich 5 % zu verzeichnen.

Detaillierte Preisspannen, gegliedert nach verschiedenen Gebäudekategorien, finden sich auf den Seiten 41 bis 47.

Eigentumswohnungen

Beim Wohnungseigentum lagen die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz mit + 5 % bzw. + 11 % dagegen im Plus. Auch die Preisentwicklung war erneut ansteigend, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 5 %) als auch bei den wiederverkauften Objekten in kleineren und mittleren (+ 10 %) sowie den großen Wohnanlagen (+ 10 %).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

700 €	und	2.600 €	in großen Wohnanlagen
1.880 €	und	3.000 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
3.380 €	und	4.650 €	bei erstverkauften Wohnungen

2.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2019 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum dreißigsten 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 Daten bezieht der Gutachterausschuss aus den Kaufverträgen, dadurch stehen nahezu alle gezahlten Preise zur Verfügung und stellen nicht nur eine Stichprobe dar.

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 in den Bereichen Städtebau, Wohnungswirtschaft, Bodenordnung oder Wirtschaftsförderung, 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 vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

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.

Gleichzeitig dient der Grundstücksmarktbericht dem Oberen Gutachterausschuss als Grundlage für dessen Grundstücksmarktbericht, der als Zusammenfassung der einzelnen Gutachterausschüsse eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Land Nordrhein-Westfalen darstellt.

2.4 Käuferkreis

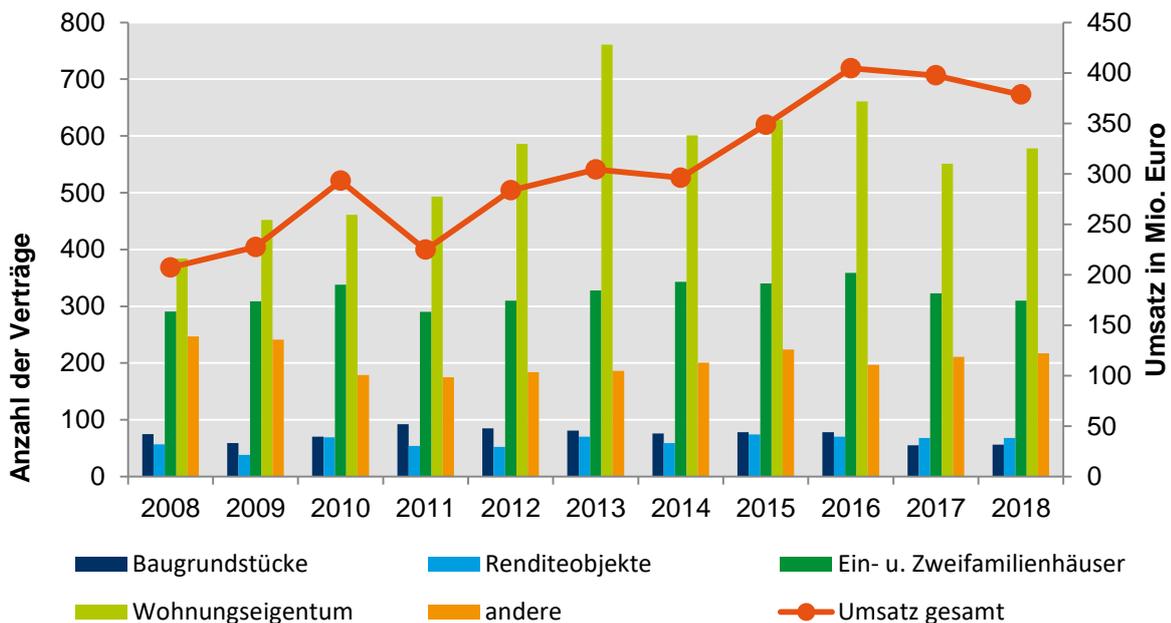
Wohnort der Käufer	Eigentumswohnungen	Baugrundstücke	Eigenheime
Bergisch Gladbach	53 %	62 %	53 %
Sonstige Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis	7 %	8 %	6 %
Köln	25 %	11 %	30 %
Leverkusen	2 %	2 %	1 %
Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis	4 %	6 %	3 %
Sonstige	9 %	11 %	7 %

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	2017			2018		
	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz ¹ in ha	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz ¹ in ha
Bensberg	197	53,37	15,52	231	65,48	8,19
Frankenforst	67	17,42	1,63	52	13,12	1,33
Gierath	8	0,88	0,25	7	2,26	0,14
Gladbach	239	100,58	35,34	219	64,16	8,67
Hand	62	12,25	2,04	63	46,66	2,74
Hebborn	70	15,90	2,45	76	15,08	1,75
Herkenrath	38	10,01	4,04	31	7,64	3,93
Herrenstrunden	2	0,23	0,03	2	0,49	0,10
Katterbach	35	9,40	1,35	49	14,50	1,71
Moitzfeld / Löhe	64	64,00	15,42	60	15,34	3,90
Paffrath / Nußbaum	65	19,67	1,77	47	11,63	1,75
Refrath	232	59,97	5,56	247	73,11	6,95
Rommerscheid	33	9,40	2,59	26	9,77	0,97
Schildgen	53	16,66	3,86	75	28,68	7,58
Sonstige	43	7,80	21,14	44	10,51	25,98
Gesamt	1208	397,54	112,99	1229	378,43	75,69

Anzahl der Verträge und Umsatz (2008 – 2018)



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		2018
Anzahl der Verträge		110
darunter	Individueller Wohnungsbau	29
	davon	
	freistehend	23
	DHH	5
	RMH / REH	1
	Mehrfamilienhäuser	12
	Gewerbe / Industrie	6
	Werdendes Bauland / Rohbauland	3
	Arrondierungsflächen	42
	Landwirtschaftliche Flächen	11
	Forstwirtschaftliche Flächen	7

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	14	2,49	0,65
Frankenforst	3	2,28	0,58
Gierath	-	-	-
Gladbach	14	3,92	1,72
Hand	10	1,49	1,14
Hebborn	1	0,00	0,00
Herkenrath	7	0,87	2,35
Herrenstrunden	1	0,13	0,05
Katterbach	4	0,51	0,15
Moitzfeld / Löhe	6	0,27	1,48
Paffrath / Nußbaum	5	0,58	0,61
Refrath	10	3,16	1,44
Rommerscheid	4	0,57	0,18
Schildgen	13	1,71	3,15
Sonstige	24	3,38	15,59
Gesamt	116	21,36	29,09

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Unbebaute Baugrundstücke	53	18,29	8,94
Werdenes Bauland / Rohbau- land	3	1,31	1,59
Arrondierungsflächen	42	1,40	1,85
Flächen der Land- und Forstwirt- schaft	18	0,36	16,71
Gesamt	116	21,36	29,09

3.3 Bebaute Grundstücke

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

bebaute Grundstücke	2018
Anzahl der Verträge	378
darunter	
Ein-und Zweifamilienhäuser	310
davon	
Erstverkauf	11
Wiederverkauf	299
Drei- und Mehrfamilienhäuser	30
Gemischt genutzte Objekte	24
Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	6

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	53	30,98	4,75
Frankenforst	7	4,86	0,75
Gierath	3	1,51	0,14
Gladbach	66	33,51	6,43
Hand	12	38,15	1,46
Hebborn	23	8,88	1,75
Herkenrath	11	4,27	1,39
Herrenstrunden	1	0,36	0,06
Katterbach	25	10,70	1,55
Moitzfeld / Löhe	22	8,14	2,13
Paffrath / Nußbaum	17	5,93	1,13
Refrath	72	38,71	5,51
Rommerscheid	9	5,63	0,79
Schildgen	43	23,04	4,43
Sonstige	14	5,78	10,32
Gesamt	378	220,45	42,59

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	310	135,40	31,90
Renditeobjekte	60	82,76	9,98
andere bebaute Grundstücke	8	2,29	0,71
Gesamt	378	220,45	42,59

3.4 Wohnungseigentum

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

Wohnungseigentum		2018
Anzahl der Verträge		578
davon	Erstverkauf aus Neubau	100
	Erstverkauf aus Umwandlung	1
	Weiterverkauf	477

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Bensberg	130	27,13
Frankenforst	41	5,97
Gierath	4	0,75
Gladbach	108	20,76
Hand	31	5,80
Hebborn	24	6,16
Herkenrath	8	1,31
Herrenstrunden	-	-
Katterbach	18	3,05
Moitzfeld / Löhe	23	5,18
Paffrath / Nußbaum	21	4,56
Refrath	134	30,54
Rommerscheid	13	3,56
Schildgen	18	3,91
Sonstige	5	0,92
Gesamt	578	119,60

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	25	6,57	1,26
Erbbaurechtsgrundstücke	1	0,12	0,04
Gesamt	26	6,69	1,30

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	123	9,03	-
Zwangsversteigerungen	2	0,42	-
Sonstige	6	0,89	2,71
Gesamt	131	10,34	2,71

¹ ohne Wohnungs- und Teileigentum

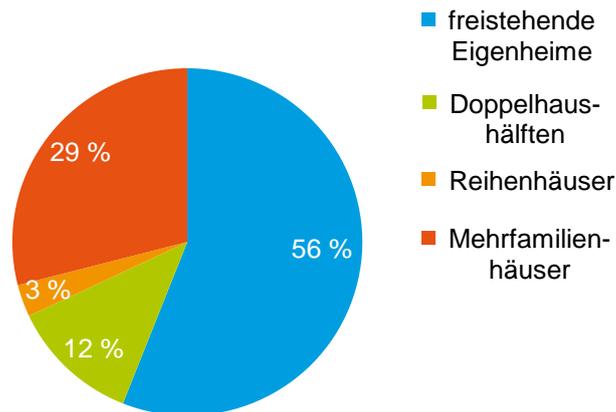
4 Unbebaute Grundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 41 auswertbaren Grundstücken vor, die 2018 für eine Neubebauung erworben wurden.

Baugrundstücke 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 41 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 41 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	Baugrundstück durch Abbruch	Neubau- bzw. Umlegungsgebiet
Schildgen	5	2	3	-
Nußbaum / Paffrath	3	-	3	-
Hand	4	3	1	-
Gladbach	4	2	2	-
Rommerscheid	3	2	1	-
Moitzfeld / Löhe / Steinacker	2	2	-	-
Herkenrath	4	4	-	-
Bensberg	6	1	5	-
Refrath / Frankenforst	5	1	4	-
Sonstige	5	3	2	-
Summe	41	20	21	0

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die in den Jahren von 2008 bis 2018 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
2018	23	250.000		600		19,1		30,9	
		125.000	520.000	320	1.470	14,0	32,0	19,0	58,3

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 65.000 175.000		415 279 583		11,8 9,0 16,5		28,0 21,5 33,0	
2009	11	100.000 50.000 126.000		355 200 469		11,4 8,8 18,0		32,3 21,5 38,0	
2010	6	91.000 80.000 103.000		328 292 376		11,3 10,1 14,6		29,8 20,0 36,7	
2011	10	113.500 81.500 148.000		351 265 469		12,0 10,0 15,0		27,5 23,8 32,8	
2012	7	113.500 86.700 125.500		359 259 471		10,8 9,0 12,8		33,2 27,4 41,0	
2013	5	146.000 105.600 189.000		364 262 500		11,7 9,6 15,7		31,3 21,5 41,5	
2014	9	149.000 110.400 190.800		350 254 540		11,3 7,8 13,8		31,5 25,4 40,0	
2015	8	149.000 120.000 200.000		340 191 550		11,6 8,9 15,0		31,5 21,6 45,0	
2015- 2016	10	149.500 115.000 200.000		335 191 550		11,1 8,9 15,0		30 21,6 43,1	
2017	5	165.000 100.000 300.000		360 280 450		11,6 10,3 12,8		31,9 23,8 34,7	
2018	5	149.000 115.000 250.000		385 320 500		11,55 9,5 12,8		31,8 27,0 36,0	

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 Teileigentumsbaugrundstücke

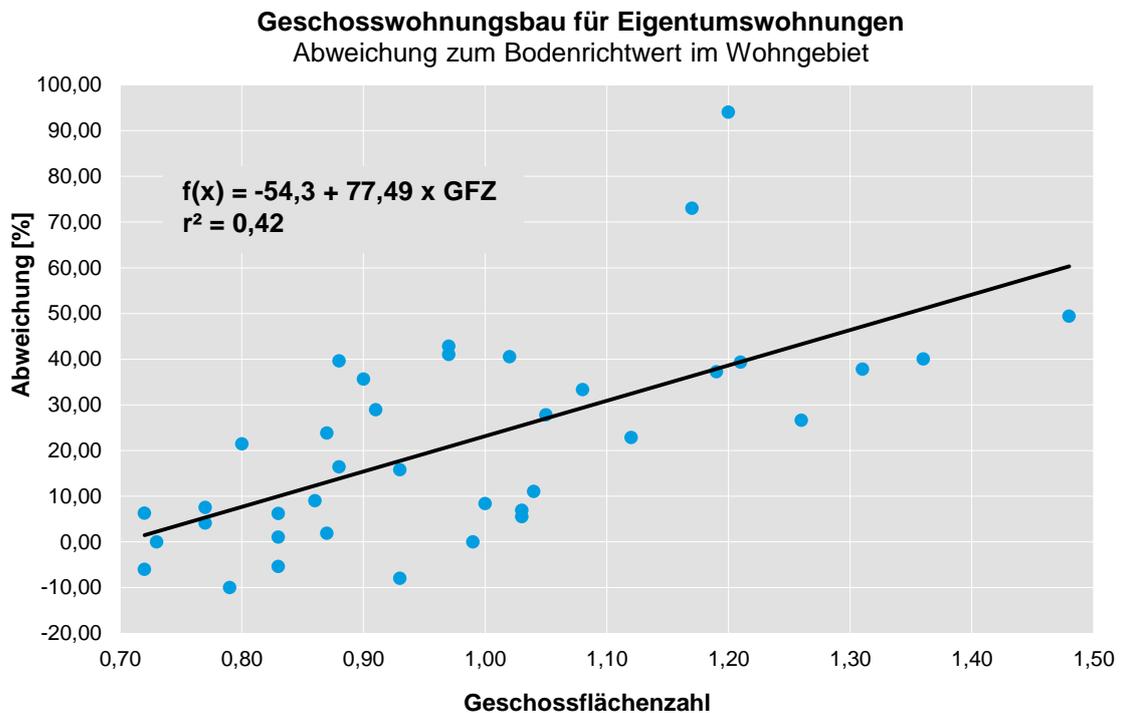
In der vorgenannten Bodenpreisauswertung sind die von Bauträgern zur Erstellung von Wohnungs- und Teileigentum erworbenen Grundstücke nicht enthalten. Hier zeigte sich erstmals im Jahr 1990 eine deutliche Preisdifferenz gegenüber den Kaufpreisen, die für Eigenheim-Baugrundstücke vereinbart wurden.

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 2014 - 2018 zwischen

	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	
		Min	Max
Bensberg / Refrath	26	400	900
Gladbach / Schildgen	17	320	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.



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 92 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018 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

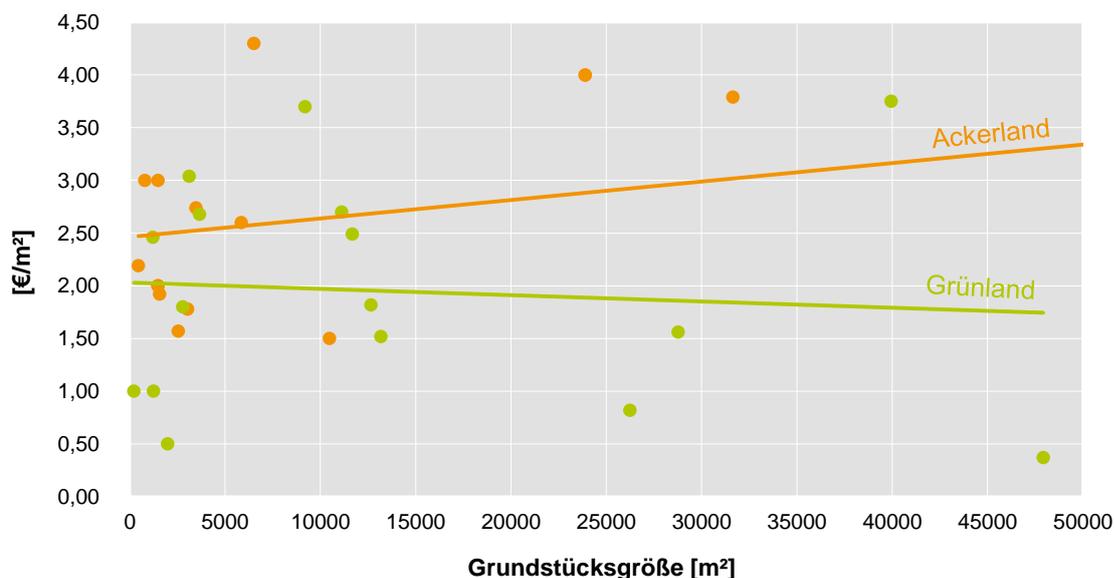
In der nachfolgenden Abbildung sind 32 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2014 und 2018 vereinbart wurden.

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 des Ackerlandes beträgt **rd. 2,30 €/m²**.

Der Mittelwert des Grünlandes beträgt **rd. 1,95 €/m²**.



4.3.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Wie aus der Abbildung zu entnehmen ist, lagen zwischen 2014 und 2018 die ausgehandelten Kaufpreise (44 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

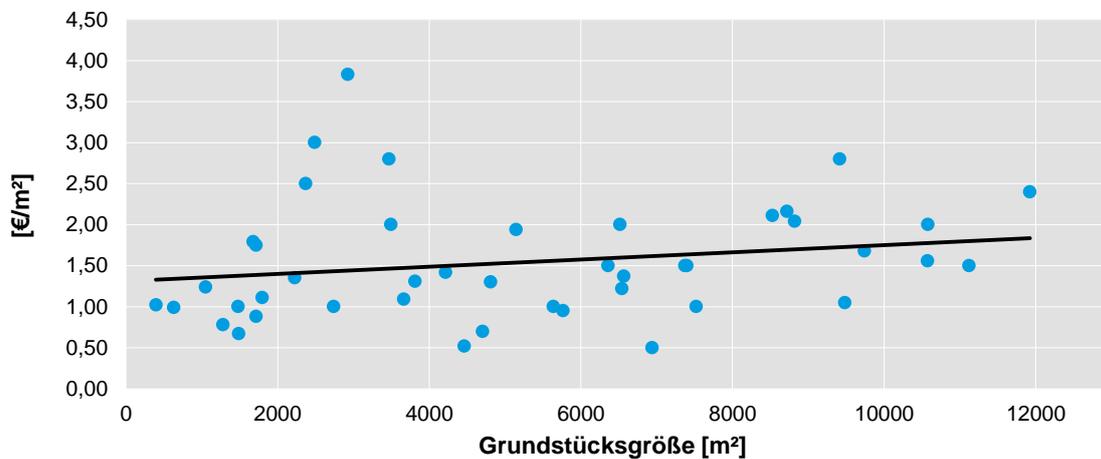
rd. 0,50 und 3,80 €/m².

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 16 Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2018 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.

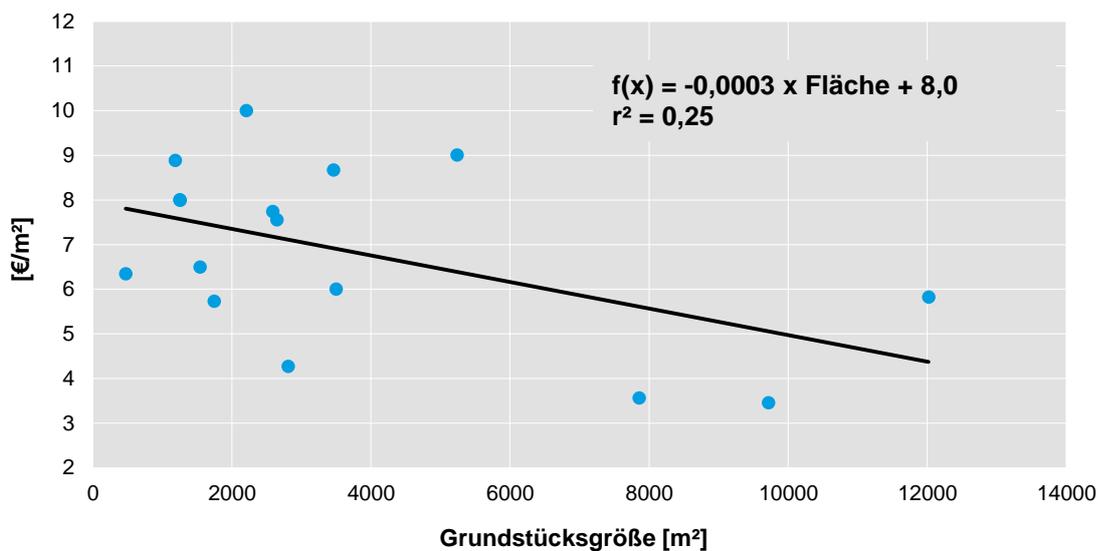
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeitwecken sowie der Hobbyfederhaltung.

Der Mittelwert beträgt

7,00 €/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 ab 2017 wurden wieder einige wenige Bauerwartungslandflächen gehandelt, die zwischen 4 % und 13 % im Mittel bei

rd. 7 %

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 01.01.2019, zwischen

170 und 450 €/m².

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unselbständige Teilflächen (Arrondierungen)

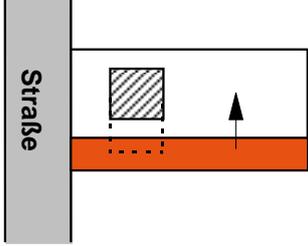
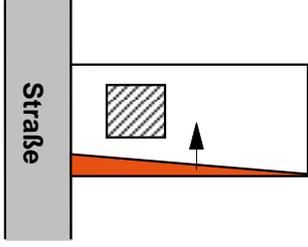
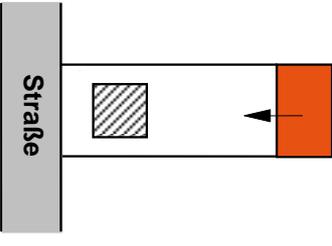
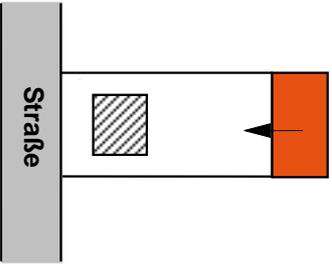
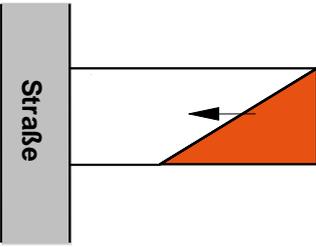
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2014 - 2018) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende **Hauptgruppen** unterteilt:

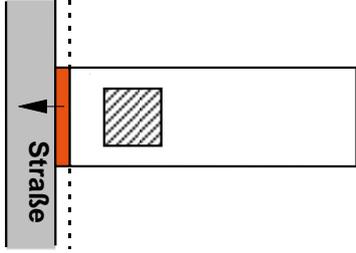
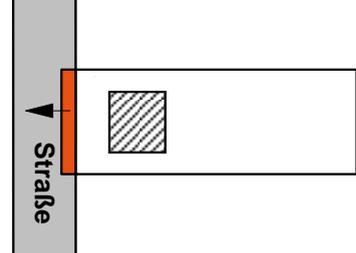
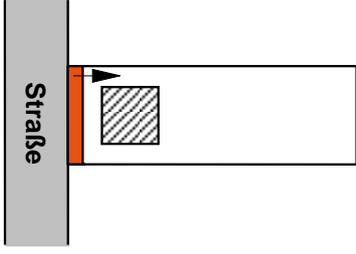
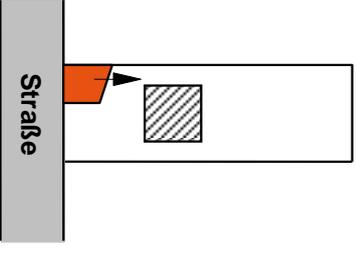
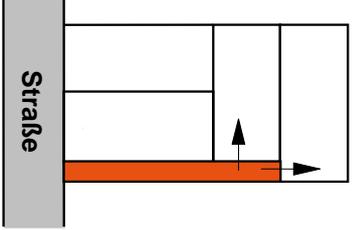
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Private Erschließungsflächen

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	21	93 % 62 - 149 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	7	56 % 39 - 87 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	35	23 % 13 - 38 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	15	10 % 6 - 17 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	4	88 % 81 - 95 %	

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)	9	19 % 14 - 30 %	
b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	36	13 % 8 - 28 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	31	33 % 19 - 54 %	
d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	9	38 % 25 - 58 %	
4. Private Erschließungsflächen			
a) Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	8	48 % 24 - 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.

Der Bodenrichtwert (§ 196 (1) BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 (2) ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 (1) ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleichen allgemeinen Wertverhältnisse bestehen (§ 3 (2) ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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.

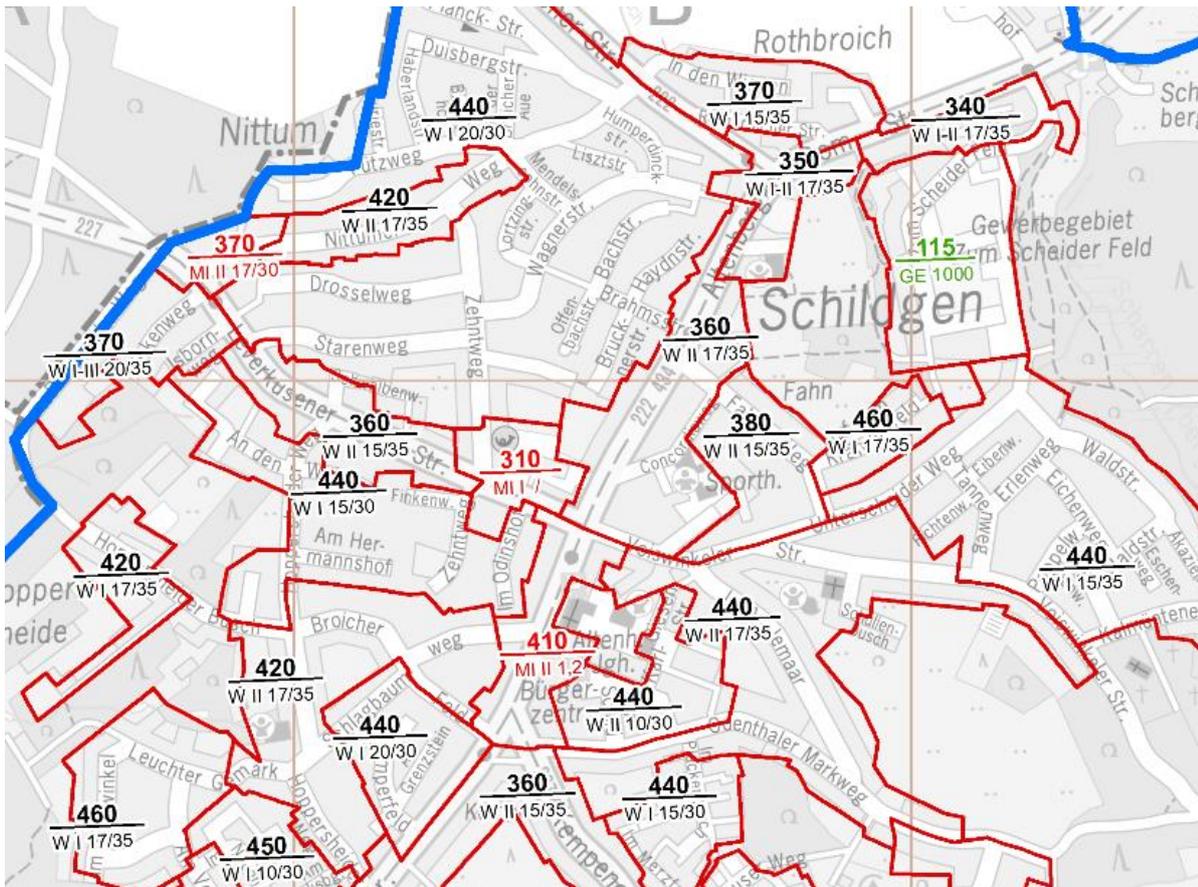
Die Bodenrichtwerte gelten nur für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freilegung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundamentierung u.ä. aufzuwenden wären.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelte zum 01.01.2019

277	Bodenrichtwerte in Wohngebieten
47	Bodenrichtwerte in Mischgebieten
20	Bodenrichtwerte in Kerngebieten
18	Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten
5	Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
5	Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Ausschnitt aus der Richtwertkarte (Stand: 01.01.2019)



© 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: $\frac{320}{W II 17/35}$

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 = Reihenhau-, Doppelhausbebauung
- I, II = Geschoszahl
- 17 / 35 = Breite / Tiefe des Richtwertgrundstücks in Meter
- GE 1000 = Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks in m² (bei Gewerbe)
- 1,2 = Geschossflächenzahl

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

BORISplus.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 06.02.2019 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	650	460	350
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	525	380	350
Reihenmittelhäuser	575	420	340
Gewerbliche Bauflächen	160	135	115

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

Bodenwert in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und –bebauung

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurde bei der Auswertung von Kaufpreisen ein Zusammenhang zwischen Grundstückstiefe bzw. Bebauung und des Bodenwerts festgestellt.

Nachfolgend sind die Umrechnungskoeffizienten abgebildet.

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	1991	+ 7	1019
1963	+ 21	121	1992	+ 5	1070
1964	+ 14	138	1993	+ 4	1113
1965	+ 10	152	1994	+ 5	1168
1966	+ 8	164	1995	+ 3	1203
1967	+ 5	172	1996	+ 2	1227
1968	+ 6	182	1997	+ 3	1264
1969	+ 10	201	1998	+ 4	1315
1970	+ 14	229	1999	+ 4	1367
1971	+ 18	270	2000	+ 6	1449
1972	+ 16	313	2001	+ 3	1493
1973	+ 9	341	2002	0	1493
1974	+ 8	369	2003	+ 2	1523
1975	+ 12	413	2004	0	1523
1976	+ 14	471	2005	+ 3	1569
1977	+ 17	551	2006	0	1569
1978	+ 20	661	2007	0	1569
1979	+ 19	786	2008	0	1569
1980	+ 24	975	2009	0	1569
1981	- 5	926	2010	0	1569
1982	0	926	2011	0	1569
1983	0	926	2012	0	1569
1984	- 4	889	2013	0	1569
1985	0	889	2014	+ 5	1647
1986	0	889	2015	+ 8	1779
1987	0	889	2016	+ 10	1957
1988	0	889	2017	+ 4	2035
1989	+ 2	907	2018	+ 13	2300
1990	+ 5	952			

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 01.01.2019**

Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Stadtteil Refrath			
Eidechsenweg	650		
Kicke		575	
Lustheide			525
Stadtteil Gladbach			
Schreibersheide	470		
An der Engelsfuhr		370	
Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße)			340
Stadtteil Bensberg			
Moureauxstraße	625		
Milchborntalweg		500	
Saaler Straße			470

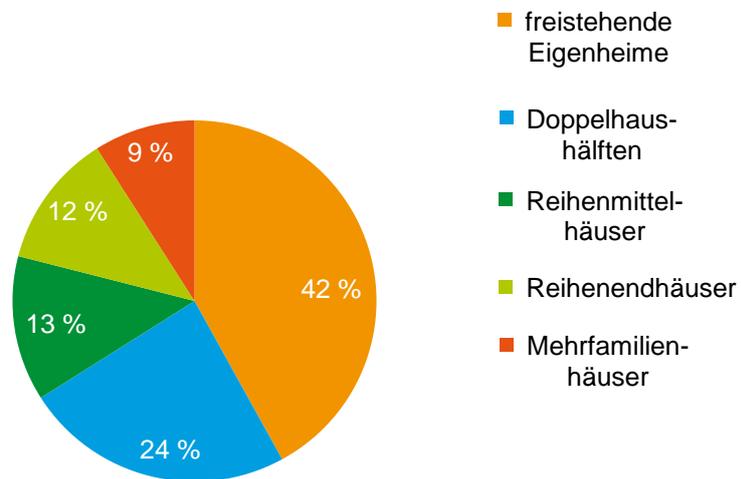
**Gewerbliche Bauflächen
in Euro / m²
Stand 01.01.2019**

Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Technologiepark	160		
De-Gasperri-Straße		135	
Zum Scheider Feld			115

5 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2018 liegen dem Gutachterausschuss 340 Kaufverträge über bebaute Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser) vor, die in der graphischen Darstellung nach der Gebäudeart aufgeteilt sind.

Marktanteile in Prozent



5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Aufteilung der erstverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2014	0	7	9	7	23
2015	3	7	4	5	19
2016	1	12	11	7	31
2017	0	6	3	4	13
2018	1	9	1	0	11

Aufteilung der wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2014	176	87	26	41	330
2015	150	89	29	53	321
2016	150	88	40	50	328
2017	152	76	30	52	310
2018	144	72	40	43	299

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 2014 bis 2018 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2018 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 m ² Wfl		m ²		m ²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
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
2018	6	3.620		165		415	
		3.270	3.950	140	190	230	750

Stadtteil Bensberg

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m ² Wfl		m ²		m ²	
		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 m ² Wfl		m ²		m ²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
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
2018	5	4.020		135		280	
		3.330	4.680	115	150	190	390

5.1.1.2 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Reihenhäusern

Reihenendhaus

Stadtteile Refrath / Frankenforst

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m ² Wfl		m ²		m ²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2011	5	2.460	2.650	135	160	255	275
			3.000		165		290
2012	2	2.900	2.980	140	140	240	310
			3.050				380
2015	4	3.350	3.450	115	122	125	240
			3.600		135		365
2016	5	3.280	3.530	115	125	160	200
			3.790		135		230

Stadtteil Bensberg

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m ² Wfl		m ²		m ²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2014	6	2.450	2.800	130	145	160	240
			3.100		175		300

Stadtteil Gladbach

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m ² Wfl		m ²		m ²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2016	4	2.110	2.530	120	132	220	255
			3.030		145		350

Reihenmittelhaus

Stadtteile Refrath /Frankenforst

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m ² Wfl		m ²		m ²	
		Min	Min	Min	Max	Min	Max
2011	5	2.380	2.470	135	150	140	160
			2.710		160		180
2012	7	2.400	2.550	140	145	140	170
			2.650		165		250
2015	5	3.000	3.200	105	120	110	145
			3.450		135		185
2016	6	2.810	2.990	120	140	155	175
			3.270		180		190
2017	2	3.600	3.700	130	130	140	140
			3.830				

5.1.1.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen

Wertänderung gegenüber 2017: + 4 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 30 - 72 %, Mittelwert 52 %

Ursprungsbaujahr 1910 - 2014

Grundstücksgröße 300 bis 500 m²

Mittlere Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	248.000 - 342.000	299.000	2.860 ± 510	9
	131 - 180 m ²	246.000 - 345.000	302.000	2.014 ± 230	6
	181 - 250 m ²	274.000 - 418.000	331.000	1.670 ± 450	4
gut	90 - 130 m ²	317.000 - 426.000	362.000	3.260 ± 290	7
	131 - 180 m ²	310.000 - 509.000	384.000	2.500 ± 480	7
	181 - 250 m ²	305.000 - 494.000	413.000	1.880 ± 460	7

Gute Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	291.000 - 405.000	345.000	3.340 ± 430	11
	131 - 180 m ²	286.000 - 406.000	353.000	2.340 ± 210	9
	181 - 250 m ²	322.000 - 488.000	388.000	1.780 ± 310	4
gut	90 - 130 m ²	372.000 - 523.000	435.000	3.780 ± 570	8
	131 - 180 m ²	369.000 - 693.000	522.000	3.520 ± 750	10
	181 - 250 m ²	450.000 - 546.000	506.000	2.550 ± 130	3

Grundstücksgröße 501 bis 700 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	281.000 - 374.000	328.000	3.090 ± 420	5
	131 - 180 m ²	319.000 - 511.000	386.000	2.470 ± 550	12
	181 - 250 m ²	280.000 - 551.000	439.000	2.060 ± 540	10
gut	90 - 130 m ²	332.000 - 358.000	346.000	3.320 ± 340	4
	131 - 180 m ²	420.000 - 517.000	471.000	3.170 ± 380	9
	181 - 250 m ²	414.000 - 727.000	594.000	2.690 ± 540	7

Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	312.000 - 452.000	398.000	3.820 ± 420	10
	131 - 180 m ²	393.000 - 589.000	476.000	3.310 ± 460	9
	181 - 250 m ²	399.000 - 531.000	455.000	2.370 ± 480	5
gut	90 - 130 m ²	379.000 - 537.000	445.000	4.040 ± 630	7
	131 - 180 m ²	455.000 - 544.000	502.000	3.380 ± 190	7
	181 - 250 m ²	452.000 - 689.000	593.000	2.920 ± 400	8

Grundstücksgröße 701 bis 900 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	255.000 - 458.000	362.000	3.300 ± 610	10
	131 - 180 m ²	347.000 - 491.000	411.000	2.700 ± 320	9
	181 - 250 m ²	405.000 - 530.000	466.000	2.100 ± 440	7
gut	90 - 130 m ²	318.000 - 437.000	361.000	3.240 ± 560	8
	131 - 180 m ²	363.000 - 501.000	445.000	3.060 ± 370	10
	181 - 250 m ²	450.000 - 699.000	555.000	2.670 ± 410	6

Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	333.000 - 410.000	372.000	3.310 ± 660	7
	131 - 180 m ²	386.000 - 534.000	458.000	3.050 ± 400	10
	181 - 250 m ²	380.000 - 618.000	497.000	2.570 ± 490	9
gut	90 - 130 m ²	380.000 - 486.000	431.000	3.940 ± 360	9
	131 - 180 m ²	447.000 - 556.000	511.000	3.430 ± 300	5
	181 - 250 m ²	624.000 - 655.000	640.000	3.010 ± 530	5

Grundstücksgröße über 900 m²

Mittlere Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	303.000 - 447.000	373.000	3.410 ± 530	10
	131 - 180 m ²	380.000 - 505.000	440.000	2.840 ± 510	5
	181 - 250 m ²	494.000 - 619.000	570.000	2.590 ± 450	7
gut	90 - 130 m ²	432.000 - 603.000	501.000	4.460 ± 490	8
	131 - 180 m ²	430.000 - 604.000	505.000	3.290 ± 560	8
	181 - 250 m ²	496.000 - 634.000	563.000	2.420 ± 360	6

Gute Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	355.000 - 484.000	405.000	3.720 ± 380	9
	131 - 180 m ²	431.000 - 562.000	496.000	3.050 ± 410	6
	181 - 250 m ²	536.000 - 620.000	578.000	2.470 ± 670	6
gut	90 - 130 m ²	374.000 - 624.000	499.000	4.420 ± 880	7
	131 - 180 m ²	475.000 - 750.000	601.000	3.960 ± 630	6
	181 - 250 m ²	650.000 - 874.000	774.000	3.370 ± 700	7

5.1.1.4 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften Wertänderung gegenüber 2017: + 6 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 25 - 65 %, Mittelwert 47 %
 Ursprungsbaujahr 1950 - 2010

Grundstücksgröße 180 bis 400 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	280.000 - 345.000	312.000	3.000 ± 450	13
	131 - 180 m ²	270.000 - 295.000	282.000	2.020 ± 100	4
gut	90 - 130 m ²	253.000 - 387.000	337.000	2.850 ± 440	9
	131 - 180 m ²	360.000 - 485.000	413.000	2.690 ± 550	8
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	195.000 - 402.000	304.000	2.650 ± 450	10
	131 - 180 m ²	360.000 - 490.000	422.000	2.920 ± 500	6
gut	90 - 130 m ²	398.000 - 499.000	432.000	3.510 ± 250	8
	131 - 180 m ²	400.000 - 530.000	454.000	2.820 ± 200	10

Grundstücksgröße 401 bis 800 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	212.000 - 398.000	279.000	2.510 ± 510	16
	131 - 180 m ²	273.000 - 480.000	375.000	2.220 ± 390	15
gut	90 - 130 m ²	273.000 - 408.000	340.000	2.950 ± 450	8
	131 - 180 m ²	247.000 - 590.000	425.000	2.640 ± 890	11
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	273.000 - 412.000	329.000	2.970 ± 380	6
	131 - 180 m ²	281.000 - 449.000	367.000	2.330 ± 510	7
gut	90 - 130 m ²	385.000 - 491.000	438.000	3.810 ± 480	7
	131 - 180 m ²	475.000 - 567.000	517.000	3.140 ± 480	8

5.1.1.5 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern

Wertänderung gegenüber 2017: + 5 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser	22 - 60 %, Mittelwert 44 %
Reihenmittelhäuser	20 - 60 %, Mittelwert 43 %

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser	160 - 490 m ² , Mittelwert 300 m ²
Reihenmittelhäuser	110 - 360 m ² , Mittelwert 210 m ²

Ursprungsbaujahr: 1960 - 2008 Ausstattung: mittel bis gut

Kaufpreise Reihenmittelhäuser

Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro	
		Min	Min		Min	Max
80 - 95 m ²	8	233.000 189.000 269.000		8	310.000 289.000 340.000	
96 - 105 m ²	11	278.000 225.000 305.000		12	267.000 213.000 375.000	
106 - 115 m ²	8	304.000 252.000 349.000		8	334.000 298.000 358.000	
116 - 125 m ²	11	327.000 272.000 399.000		8	321.000 282.000 356.000	
126 - 135 m ²	14	312.000 218.000 420.000		9	424.000 335.000 537.000	
136 - 160 m ²	9	320.000 271.000 368.000		8	396.000 315.000 450.000	

Kaufpreise Reihenendhäuser

Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro	
		Min	Min		Min	Max
80 - 95 m ²	10	285.000 216.000 377.000		9	340.000 276.000 395.000	
96 - 105 m ²	8	303.000 257.000 364.000		3	338.000 312.000 351.000	
106 - 115 m ²	11	294.000 239.000 400.000		7	345.000 288.000 415.000	
116 - 125 m ²	13	360.000 306.000 397.000		9	364.000 316.000 423.000	
126 - 135 m ²	13	344.000 270.000 457.000		9	387.000 294.000 526.000	
136 - 160 m ²	11	380.000 316.000 427.000		9	388.000 265.000 525.000	

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
2018	+ 4	163	+ 6	166	+ 5	161

5.1.3 Sachwertfaktoren (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.1, Seite 74)

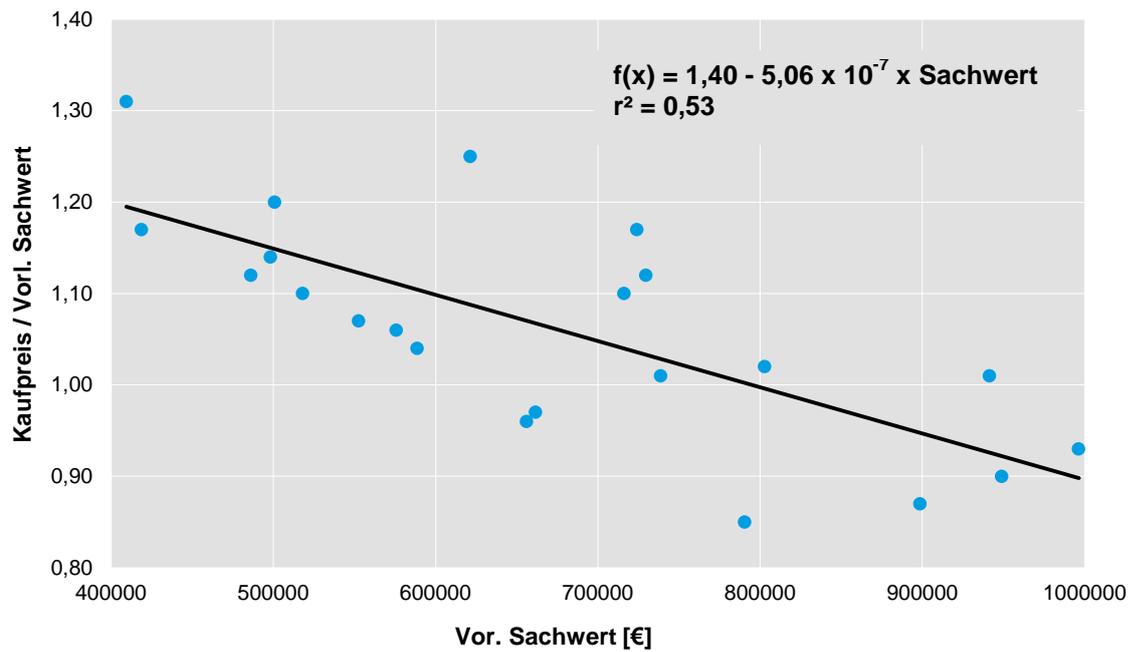
Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2018 und tlw. 2016, 2017 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH	Freistehende EFH	Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
	Fiktive Baujahre 1990-2015	Fiktive Baujahre < 1990		
150.000	-	-	1,42	1,69
200.000	1,30	1,26	1,36	1,53
250.000	1,27	1,22	1,29	1,38
300.000	1,25	1,18	1,23	1,23
350.000	1,22	1,14	1,16	1,07
400.000	1,20	1,10	1,10	0,92
450.000	1,17	1,05	1,03	-
500.000	1,15	1,01	0,96	-
550.000	1,12	0,97	-	-
600.000	1,10	0,93	-	-
650.000	1,07	0,89	-	-
700.000	1,05	0,85	-	-
750.000	1,02	0,81	-	-
800.000	1,00	0,77	-	-
850.000	0,97	-	-	-
900.000	0,94	-	-	-
950.000	0,92	-	-	-
1.000.000	0,89	-	-	-

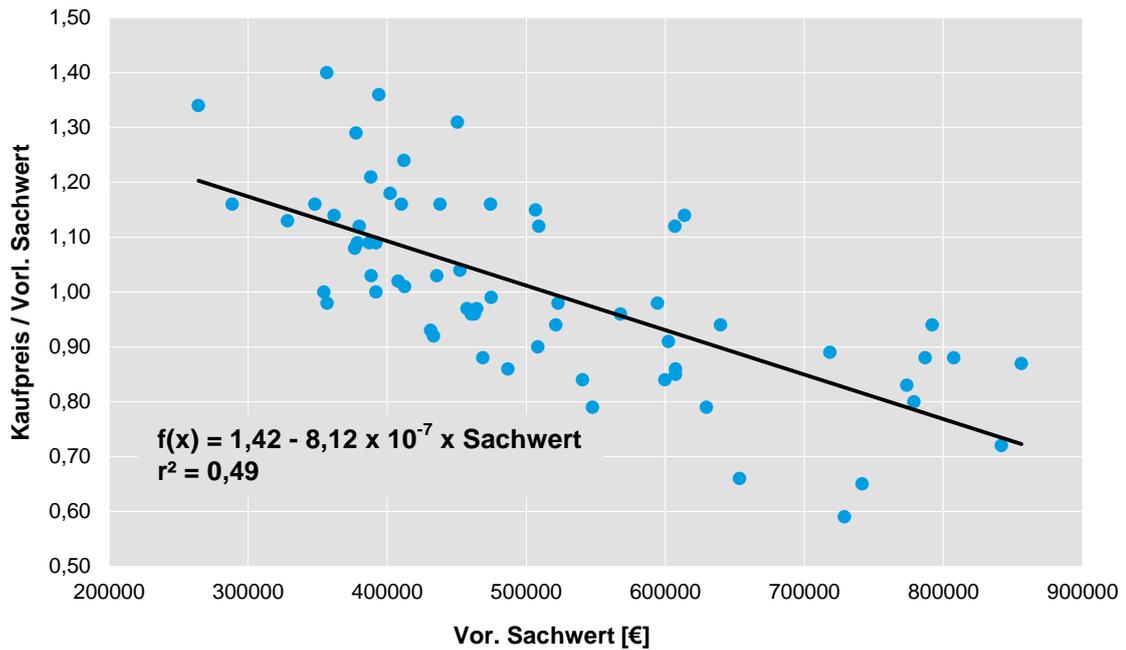
Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre 1990 - 2015
 22 Kaufpreise aus 2016 - 2018; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	2003	von	1990	bis	2015
Grundstücksgröße	Ø =	740 m ²	von	320 m ²	bis	1.500 m ²
Wohnfläche	Ø =	194 m ²	von	125 m ²	bis	300 m ²
Kaufpreise	Ø =	707.000 €	von	490.000 €	bis	1.010.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	66 Jahre	von	53 Jahre	bis	78 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	38 %	von	22 %	bis	54 %

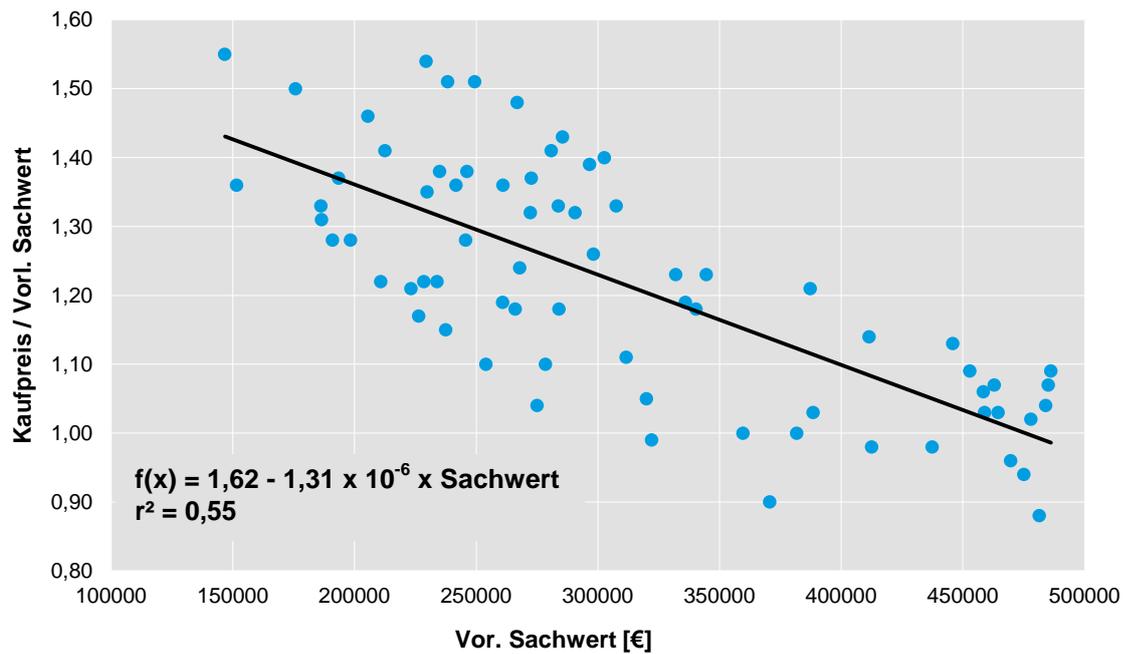
Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre vor 1990
65 Kaufpreise aus 2018; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

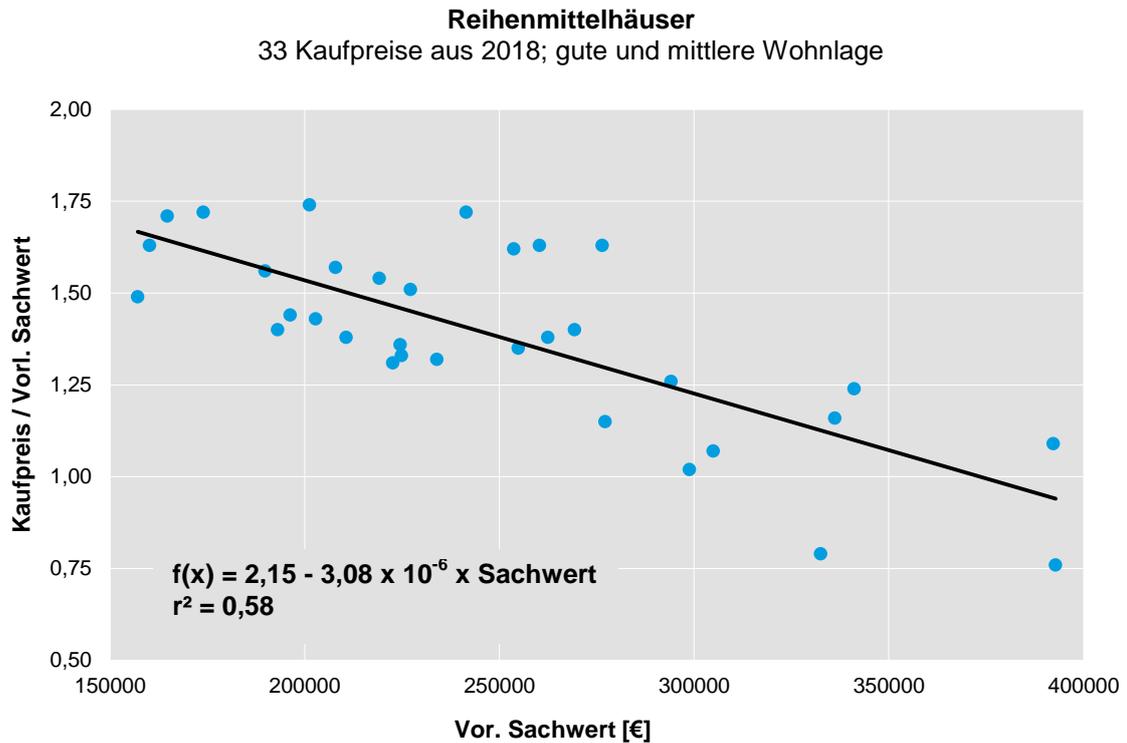
Baujahr	Ø =	1966	von	1950	bis	1986
Grundstücksgröße	Ø =	780 m ²	von	340 m ²	bis	1.400 m ²
Wohnfläche	Ø =	155 m ²	von	94 m ²	bis	310 m ²
Kaufpreise	Ø =	485.000 €	von	355.000 €	bis	800.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	44 Jahre	von	32 Jahre	bis	57 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	56 %	von	39 %	bis	76 %

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
 71 Kaufpreise aus 2018; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1977	von	1950	bis	2012
Grundstücksgröße	Ø =	380 m ²	von	190 m ²	bis	700 m ²
Wohnfläche	Ø =	130 m ²	von	81 m ²	bis	205 m ²
Kaufpreise	Ø =	371.000 €	von	218.000 €	bis	535.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	46 Jahre	von	27 Jahre	bis	74 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	45 %	von	27 %	bis	72 %



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1971	von	1955	bis	2002
Grundstücksgröße	Ø =	252 m ²	von	140 m ²	bis	440 m ²
Wohnfläche	Ø =	120 m ²	von	82 m ²	bis	188 m ²
Kaufpreise	Ø =	340.000 €	von	247.000 €	bis	450.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	46 Jahre	von	32 Jahre	bis	64 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	44 %	von	22 %	bis	64 %

5.1.4 Liegenschaftszinssätze (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2, Seite 75)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2018	13	2,4		26,6		2.620		155		8,10		21		38	
		1,6	3,7	17,6	33,6	1.490	3.650	115	235	7,00	10,20	18	25	32	47

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	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2018	10	2,9		21,8		2.130		230		8,00		22		38	
		2,1	4,0	17,4	25,9	1.690	2.790	155	400	7,40	8,90	20	23	27	42

Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2018	13	3,2		21,9		2.380		440		8,50		19		47	
		2,7	3,8	18,9	29,0	1.240	4.520	300	640	5,70	11,30	15	23	32	60

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

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2018	14	3,8		18,7		1.810		350		8,00		22		38	
		2,4	5,5	13,0	25,6	1.340	2.590	170	630	6,50	9,60	18	25	32	62

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise

Geschäfts- und Bürogebäude ¹

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Nutzfläche m ²		Ø Miete m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	7	6,0 5,6 7,0		13,5 12,5 14,9		1.540 1.000 2.600		1.960 1.600 3.000		10,70 8,00 16,90		14 12 15		41 30 63	
2016	-														
2017-2018	6	5,2 4,2 6,7		15,0 11,9 20,1		1.789 1.293 2.309		3.066 288 10.957		9,60 8,00 11,10		14 10 17		43 20 70	

Gewerbegebäude

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Nutzfläche m ²		Ø Miete m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	5	6,4 4,8 7,0		12,6 11,6 14,6		680 572 681		790 335 1.545		4,45 4,00 5,20		14 12 17		33 20 45	
2017-2018	10	6,0 4,8 7,1		12,9 11,3 15,8		740 570 1.140		1.140 335 2.340		4,65 4,00 6,00		14 12 17		28 15 40	

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 m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
2013	39	2.800		85	
		2.200	3.450	65	115
2014	17	2.910		95	
		2.250	3.450	70	130
2015	47	3.085		90	
		2.580	3.580	60	120
2016	30	3.460		90	
		2.760	4.050	65	130
2017	13	3.510		90	
		3.310	3.860	70	120
2018	38	3.680		85	
		3.380	4.020	60	110

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

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
2016	12	3.320		105	
		2.880	3.660	90	130
2017	8	3.530		100	
		3.340	3.740	90	110
2018	9	3.570		100	
		3.400	3.780	90	110

gute Wohnlage im Stadtteil Moitzfeld

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
2016	7	3.480		95	
		3.120	3.710	90	110
2017	17	3.600		100	
		3.150	3.940	70	130
2018	17	3.570		85	
		3.420	3.800	70	110

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		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 m ² Wfl		m ²	
		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
2018	9	4.050		90	
		3.770	4.660	60	110

gute Wohnlage im Stadtteil Refrath

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		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
2018	17	4.050		85	
		3.620	4.380	60	115

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 m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
1960 - 1977	20	1.980		75	
		1.380	2.440	60	110
1978 - 1990	21	1.880		90	
		1.340	2.230	60	115
1991 - 2007	44	2.590		80	
		1.650	3.460	50	110

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

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
1966 - 1975	6	2.210		80	
		1.540	2.920	50	105
1976 - 1990	7	2.620		100	
		2.000	3.290	80	125
1991 - 2005	10	2.350		85	
		1.990	3.500	55	105

mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
1970 - 1985	8	1.890		80	
		1.140	2.500	60	100
1986 - 2000	5	1.950		100	
		1.800	2.230	90	130

gute Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
1970 - 1990	8	1.960		85	
		1.360	2.520	70	105
1991 - 2005	7	2.170		100	
		1.620	2.850	80	120

mittlere Wohnlage im Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
1960 - 1990	19	1.850	3.000	60	105
		2.320		80	
1991 - 2005	7	2.390	2.780	60	110
		2.620		90	

gute Wohnlage im Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
1960 - 1985	6	2.010	3.010	80	120
		2.550		100	
1986 - 2005	14	2.540	2.990	60	115
		2.700		85	

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
1960 - 1985	12	1.390	2.530	60	115
		1.950		80	
1986 - 2008	8	2.250	3.060	65	115
		2.610		90	

gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Min	Min	Max
1970 - 1990	6	1.810	2.670	60	110
		2.350		85	
1991 - 2000	7	1.970	3.650	65	115
		3.000		85	

6.1.1.3 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten

Stadtteil Katterbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Min	Min	Max
Klutstein 31 - 35 Katharinental 1 - 27, 2 - 26 Katterbachstr. 100 - 116	1970	nein	2016 - 2018	8	1.330 1.030 1.640		100 65 120	
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 - 2018	6	1.480 1.430 1.520		75 60 85	

Stadtteile Paffrath / Hand

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Min	Min	Max
Peter-Walterscheidt-Straße 19	1973	nein	2018	5	1.670 1.280 1.820		90 80 100	
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	2016 - 2018	6	2.430 2.220 2.620		80 65 100	

Stadtteil Rommerscheid

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Min	Min	Max
Rommerscheider Straße	1978	nein	2016 - 2018	7	2.080 1.580 2.460		85 60 110	

Stadtteil Moitzfeld

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Min	Min	Max
Habichtweg	1976	nein	2016 - 2018	6	2.170 1.620 2.720		80 60 95	

Stadtteil Gladbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m ² Wfl Min Min		m ² Min Max	
Mülheimer Straße	1975	nein	2018	21	1.040 800 1.240		70 40 95	
Hauptstraße	1982	ja	2016 - 2017	8	1.070 860 1.330		80 60 90	
Sonnenweg	1973	nein	2015 - 2017	14	1.210 720 1.650		100 50 135	
Marienhöhe	1960	nein	2017 - 2018	10	1.140 850 1.400		95 85 110	

Stadtteil Frankenforst

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m ² Wfl Min Min		m ² Min Max	
Beethovenstraße	1983 - 1985	nein	2018	7	1.900 1.640 2.180		70 50 90	
Kurt-Schumacher-Straße	1981 - 1984	nein	2017 - 2018	13	1.460 1.130 2.090		65 50 95	
Kurt-Schumacher-Straße/ Beethovenstraße	1979 - 1984	ja	2018	13	1.330 1.000 1.630		70 50 110	
Mozartstraße	1963	nein	2016 - 2018	7	1.940 1.550 2.290		85 60 95	
Schubertstraße 1 - 11	1964	nein	2017 - 2018	12	1.810 1.250 2.550		90 60 100	
Schubertstraße 2 - 30	1968	nein	2017 - 2018	6	2.080 1.470 2.380		75 70 80	

Stadtteil Refrath

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Min	Min	Max
Auf der Kaule 13 – 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	1972	nein	2018	11	1.810 1.440 2.200		80 60 110	
In der Taufe	1967, 1972	nein	2017 - 2018	7	1.760 1.630 1.890		55 35 85	
	1980	nein	2015 - 2016	4	1.390 1.350 1.420		75 70 80	
	1993	nein	2014 - 2017	7	2.170 1.740 2.550		75 60 85	
Dolmanstraße	1973	nein	2014 - 2017	8	1.210 780 1.580		75 60 90	
	1992	nein	2017 - 2018	6	2.450 2.390 2.540		40 30 55	
Wilhelm-Klein-Straße	1985	nein	2009 - 2017	6	1.430 1.080 1.890		60 35 110	
Bertram-Blank-Straße	1995	nein	2011 - 2018	3	2.600 2.280 3.180		60 50 70	
Am Burgtor, Burgplatz	1961	nein	2013 - 2017	7	1.450 1.150 1.760		70 50 80	
An der Wallburg	1961	nein	2018	10	1.460 1.090 1.950		65 50 70	
Lustheide 1 - 7	1971	nein	2015 - 2018	7	1.840 1.520 2.270		70 55 80	
Lustheide 95 - 105	1972	nein	2017 - 2018	7	1.790 1.470 2.140		55 30 70	

Stadtteil Bensberg

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m ² Wfl Min Min		m ² Min Max	
Max-Joseph-Straße Elisabethstraße Karl-Philipp-Straße	1968 - 1971	nein	2017 - 2018	9	1.660 1.350 2.030	85 60 100		
Overather Straße	1983	nein	2016 - 2018	5	1.770 1.670 1.940	90 60 105		
Giselbertstraße 1 - 5	1973	nein	2016 - 2018	8	910 680 1.210	100 90 110		
Giselbertstraße 7 - 9	1973	nein	2016 - 2018	5	700 490 920	75 65 85		
Giselbertstraße 6 - 26	1971	nein	2018	16	920 540 1.410	80 60 100		
Giselbertstraße 28 - 38	1995	nein	2017 - 2018	6	2.340 2.250 2.530	75 60 80		
Reginharstraße 1 - 9	1972	nein	2017 - 2018	5	740 400 900	75 60 85		
Reginharstraße 2 - 4	1971	nein	2017 - 2018	6	1.050 850 1.230	75 65 85		
Reginharstraße 22 - 28	1970	nein	2016 - 2017	9	810 520 1.120	75 40 105		
Reginharstraße 30 - 34	1971	nein	2016 - 2018	8	910 630 1.170	100 65 105		
Schloßstraße	1974, 1983	nein	2015 - 2018	6	1.860 1.630 2.240	90 60 105		
Im Bungert	1971	nein	2015 - 2018	6	1.640 1.150 2.060	85 55 120		
Steinstraße	1974, 1983	nein	2015 - 2018	6	1.580 1.330 1.830	75 60 90		
Wiesenwinkel	1972	nein	2014 - 2017	7	1.550 1.320 1.930	65 30 90		
Im Schloßpark	6	nein	2018	6	2.580 2.330 3.000	115 110 120		

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
2018	+ 5	197	+10	172	+10	135

6.1.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Modellbeschreibung siehe Seite 75)

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	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2018	74	2,4		30,4		4.030		88		11,40		12		80	
		1,6	3,3	25,3	44,3	3.500	5.000	47	148	9,75	12,00	11	14	77	80

Erstverkäufe, vermietet

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		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
2017-2018	-														

Wiederverkäufe, eigengenutzt

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2018	145	3,4		21,5		2.340		82		9,05		17		50	
		2,0	5,3	13,3	30,8	1.220	3.830	34	120	7,40	10,40	11	25	27	77

Wiederverkäufe, vermietet

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2018	114	3,5		20,5		2.020		75		8,25		19		47	
		1,5	6,3	12,2	33,0	1.000	3.350	34	128	5,70	10,60	12	25	27	74

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

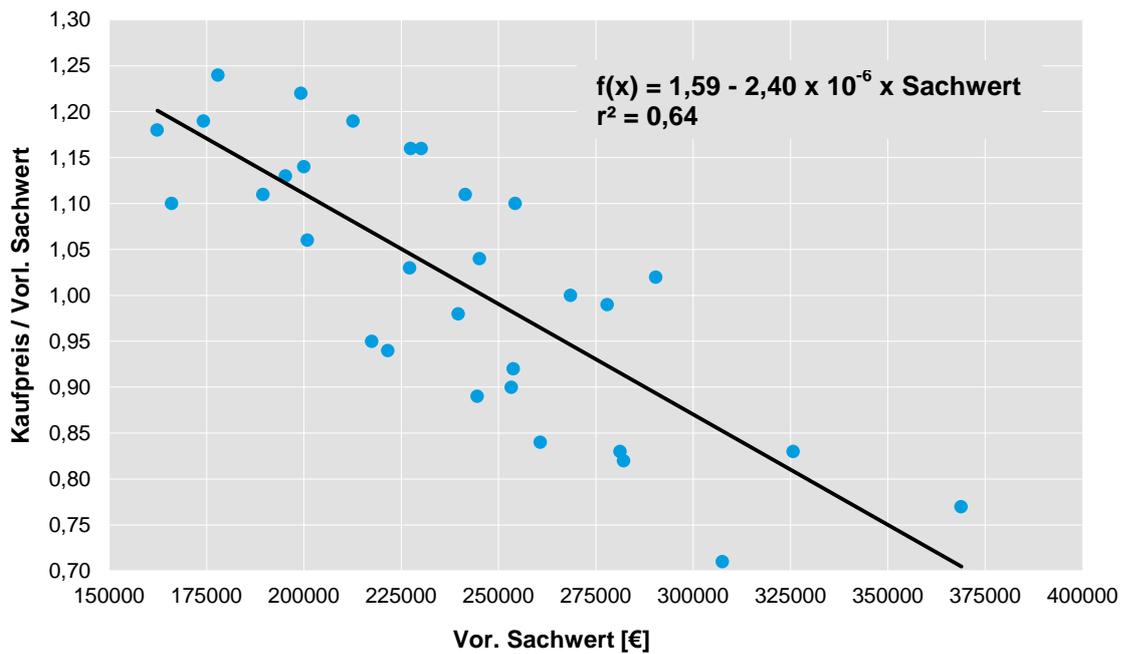
Art	Anzahl	Durchschnittspreis	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	64	18.100	
		10.000	24.000
Pkw-Garage	12	17.900	
		15.000	18.800
Carport	3 ¹	10.500	
		9.000	12.000
Stellplatz im Freien	24	8.000	
		3.500	12.500

Wiederverkauf

Art	Anzahl	Durchschnittswert	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	38	12.200	
		5.000	20.000
Pkw-Garage	4	11.800	
		5.000	20.000
Carport	7 ¹	7.000	
		3.000	10.000
Stellplatz im Freien	11	5.000	
		2.000	9.000

¹ Kaufpreise ab 2015

Doppelhaushälften / Reihenhäuser
 21 Kaufpreise aus 2013 - 2018; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1976	von	1951	bis	2000
Grundstücksgröße	Ø =	330 m ²	von	180 m ²	bis	720 m ²
Wohnfläche	Ø =	110 m ²	von	80 m ²	bis	1458 m ²
Kaufpreise	Ø =	245.000 €	von	189.000 €	bis	340.000 €
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	-	1,23
200.000	0,92	1,11
250.000	0,88	0,99
300.000	0,84	0,87
350.000	0,80	0,75
400.000	0,76	0,63
450.000	0,72	-
500.000	0,68	-
550.000	0,64	-
600.000	0,59	-

7.1.1 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

Die zwischen 2013 und 2018 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.

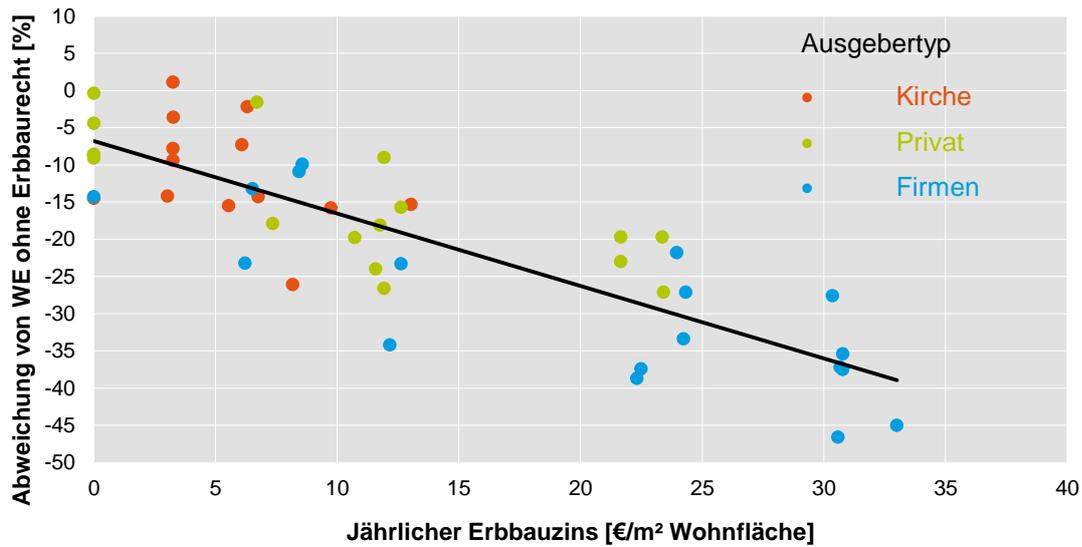
Neuabschlüsse von Erbbaurechtsverträgen wurden in 2018 nicht registriert.

Erbbaurechtsverträge	Anzahl	Ø Effektiver Erbbauzins	
		Min	Max
1950 - 1965	34	0,53	3,54
1966 - 1975	34	0,55	3,00
1976 - 1985	6	0,90	2,10
1986 - 1995	5	1,20	3,00
1996 - 2017	25	2,70	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 2 % bis 37 % unter den Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit Eigentumsanteil am Grund und Boden liegen.

50 Kaufpreise aus den Jahren 2014 - 2018
 Erbbauzins (z): Ø = 3,7 % (1,1 % ≤ z ≤ 7,5 %)



Jährlicher Erbbauzins [€/m² Wfl]	Abweichung [%]
0,00	-6
5,00	-10
10,00	-14
15,00	-18
20,00	-22
25,00	-27
30,00	-31
35,00	-35

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 (2018, bei Bedarf die Jahre 2016, 2017)
- 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 beläuft 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 01.01.2018)
 - 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-Kaltmiete des Geschäftsraumes
- Zeitpunkt der Anmietung bzw. der letzten Mietanpassung

lagen **246 Ladenlokalmieten** und **207 Büroraummieten** vor.

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

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

Definition der Mietpreise

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

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

Hinweis:

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

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

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

Auch singuläre Spitzen- und Niedrigmieten bleiben außer Acht.

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

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 [m ²]		monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]	
	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 m ²	25 bis 65
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bis Poststraße	80 - 300 m ²	25 bis 55
Poststraße bis An der Gohrsmühle	120 - 500 m ²	7 bis 30
An der Gohrsmühle bis Richard-Zanders-Straße	30 - 200 m ²	6 bis 15
Konrad-Adenauer-Platz bis Einfahrt Parkplatz Buchmühle	20 - 120 m ² 121 - 300 m ²	15 bis 33 10 bis 16
Einfahrt Parkplatz Buchmühle bis Einmündung Schnabelsmühle	40 - 120 m ²	10 bis 18
Einmündung Schnabelsmühle bis Ferrenbergstraße	60 - 160 m ²	7 bis 17
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße		
zwischen Hauptstraße und Stationsstraße	50 - 100 m ²	18 bis 36
Am Alten Pastorat		
nur Verkaufsflächen im Erdgeschoss	40 - 120 m ²	12 bis 25
50 % und mehr der Verkaufsfläche im Ober- oder Untergeschoss	150 - 260 m ²	6 bis 14
Laurentiusstraße		
zwischen Konrad-Adenauer-Platz und Zufahrt Buchmühle	30 - 150 m ²	6 bis 12
Paffrather Straße		
(südwestliche Straßenseite) Hausnr. 13-29	50 - 120 m ²	9 bis 16

Ladenlokale in Bensberg und Refrath		[€/m²]
Schloßstraße / Gladbacher Straße / Nikolausstraße		
Zentraler Bereich	40 - 80 m ² 81 - 160 m ²	20 bis 45 9 bis 28
Randbereich	40 - 160 m ²	10 bis 25
Refrath		
Refrath-Zentrum 1a – Lage	40 - 100 m ² 101 - 160 m ²	14 bis 29 11 bis 20
Refrath-Zentrum 1b - Lage	40 - 200 m ²	9 bis 17
Wickenpfdchen	40 - 160 m ²	8 bis 11
Vüfels	40 - 150 m ²	5 bis 10
obere Dolmanstraße	40 - 120 m ²	9 bis 14

Großflächige Ladenlokale im Stadtgebiet		[€/m²]
Gesamtes Stadtgebiet	500 - 1.200 m ²	5 bis 13

Ladenlokale in Nebenzentren		[€/m²]
Nebenzentren		
Bensberger Straße	40 - 180 m ²	5 bis 15
Hand	40 - 100 m ²	7 bis 15
Herkenrath	40 - 160 m ²	5 bis 11
Kölner Straße	40 - 160 m ²	6 bis 22
Moitzfeld	40 - 160 m ²	7 bis 16
Mülheimer Straße	40 - 140 m ²	5 bis 14
Odenthaler Straße	50 - 140 m ²	6 bis 11
Paffrath	40 - 120 m ²	7 bis 13
Schildgen	40 - 140 m ²	5 bis 13

9.1.3 Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés

Lage	Nutzfläche inkl. Nebenräume	[€/m ²]
Zentren Bergisch Gladbach, Bensberg, Refrath	40 - 300 m ²	8 bis 25
Stadtkernrandlage	70 - 180 m ²	7 bis 14
Nebenzentren	50 - 400 m ²	4 bis 12
Wohngebiete, Stadtrandlagen	70 - 180 m ²	6 bis 14

9.1.4 Mietpreise für Büros und Praxen

Büroräume / Praxen	[€/m ²]
Einfacher Nutzungswert Gebäude in Nebenzentren und zentralen Randlagen ohne besondere Ansprüche an Repräsentation	4 bis 8 Ø = 6,10
Mittlerer Nutzungswert Normal ausgestattete Räume, in verkehrsmäßig guten Lagen	6 bis 11 Ø = 8,60
Guter Nutzungswert Modern ausgestatteter und geschnittener Büroraum in zentralen Lagen	6,5 bis 13 Ø = 9,60

Eigenschaften der Büro- und Praxisräume

Die Büro- und Praxisräume sind meistens im 1. und 2. Obergeschoss anzutreffen.

In der Regel werden die Mietverträge über einen Zeitraum von 5 bzw. 10 Jahren plus Verlängerungsoption zugunsten des Mieters abgeschlossen.

Von den erfassten Räumen entfallen rd. 31 % auf Praxen und rd. 69 % auf Büros. Die Werte gelten für Flächen von 30 m² bis 180 m². Bei größeren Objekten sind Abschläge vorzunehmen.

Mietpreisbestimmende Merkmale

- Lage
- Zuschnitt
- Verbindung der Geschosse (Treppe, Aufzug)
- klimatechnische Ausstattung
- datentechnische Ausstattung
- sozialtechnische Ausstattung (Sozial- und Personalräume)
- sanitäre Ausstattung (WC, Waschräume)
- Erreichbarkeit
- Parkplatzsituation
- Repräsentation
- städtebauliches Umfeld

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 [€/m ²]	Mittelwert [€/m ²]
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 01.01.2019)

Der Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach (Stand: 1. Januar 2018) 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 169 Bestandsmieten aus dem Jahr 2018.

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

Von diesen Objekten sind

70 % - mit Zentralheizung und Bad/WC und

30 % zusätzlich

- mit einem separaten Zweitbad oder Dusche bzw.

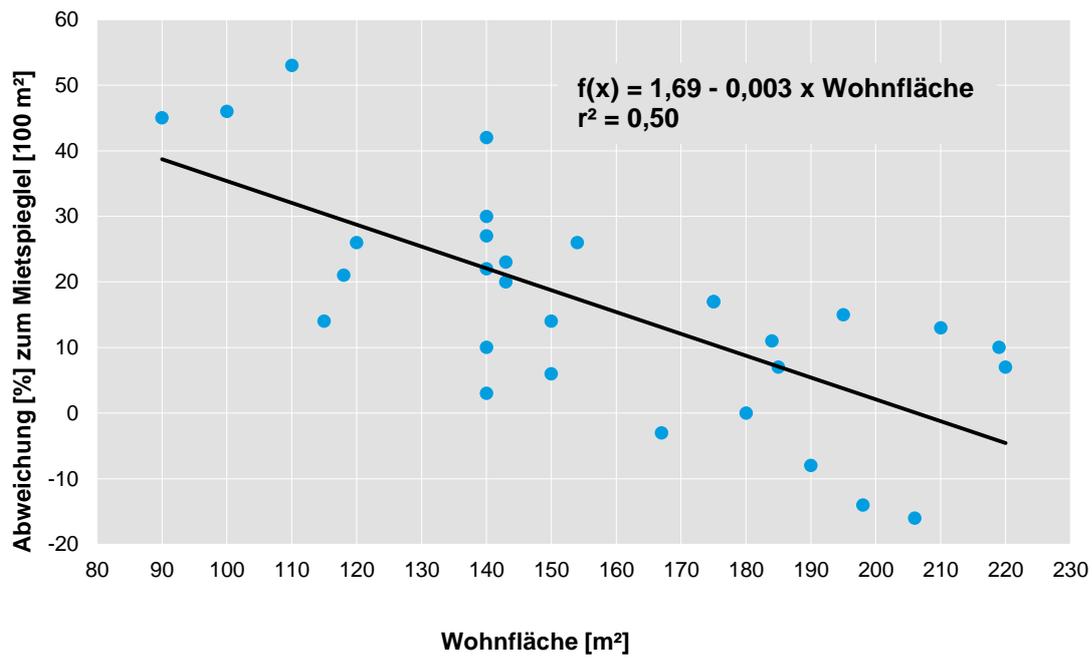
- außergewöhnlich gutem Fußboden (Naturstein, Keramik, Parkett, Laminat) ausgestattet.

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.

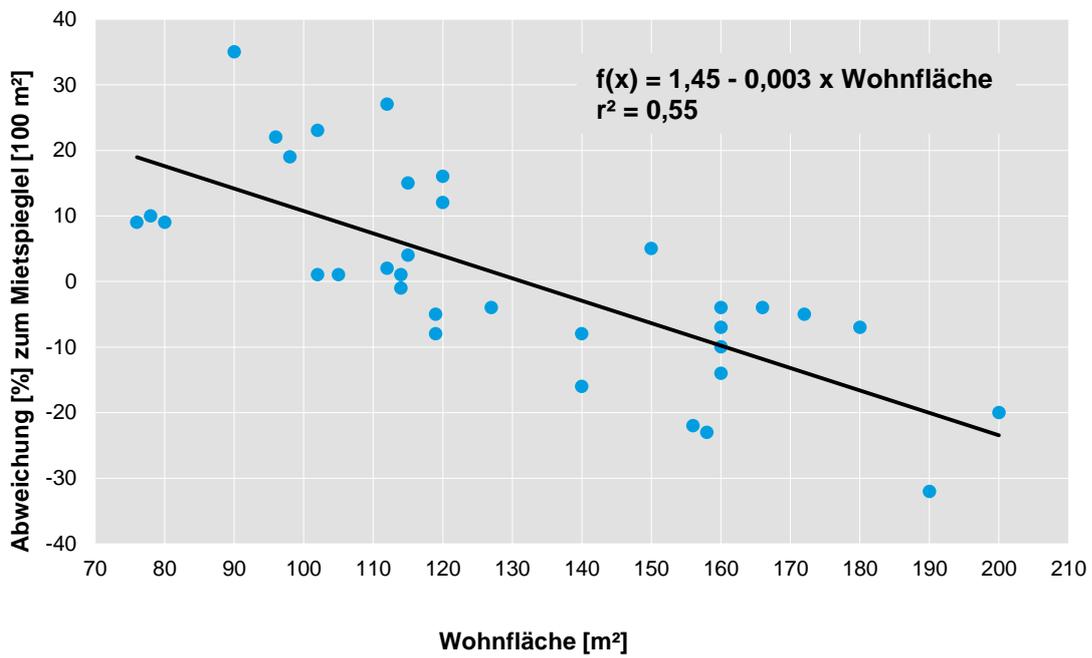
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die prozentualen Abweichungen der Eigenheim-Nettokaltmieten von denjenigen, die im Mietspiegel (Stand: 01.01.2018) für vergleichbare 100 m² große Mietwohnungen ausgewiesen werden. (siehe auch Beispiele, Seite 85)

¹ Erstellt durch Haus und Grund e.V., Mieterverein e.V. und Rheinische Immobilienbörse und kann dort käuflich erworben werden

30 Bestandsmieten von freistehenden Einfamilienhäusern
 Vertragsbeginn zwischen 2010 und 2017

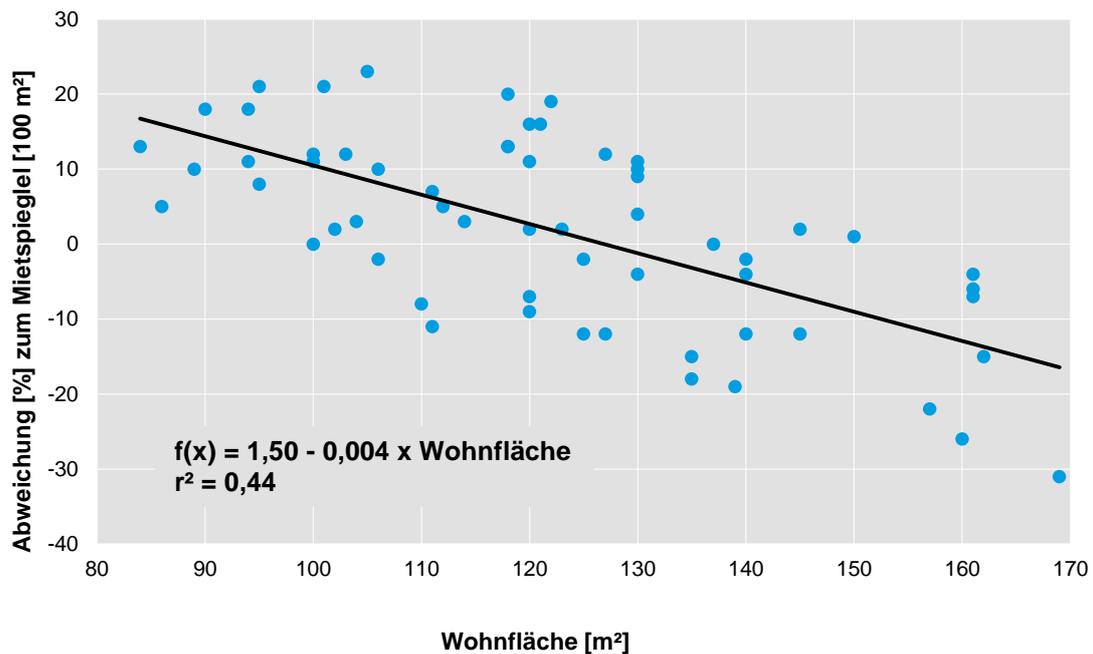


34 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern
 Vertragsbeginn zwischen 2010 und 2018



60 Bestandsmieten von Reihen-Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2000 und 2018



Beispiele:

Angemessene Miete für eine nach Lage, Baujahr und Ausstattung (Gruppe III, gute Wohnlage, mit Heizung, Bad/WC) vergleichbare 100 m² große Wohnung gemäß Mietspiegel gleich 8,00 €/m² (siehe Tabelle S. 86).

- Durchschnittliche Miete für ein vergleichbares 170 m² großes freistehendes Eigenheim gleich 8,00 €/m² plus 13 % = rd. 9,00 €/m²
- Durchschnittliche Miete für eine vergleichbare 110 m² große Doppelhaushälfte gleich 8,00 €/m² plus 7 % = rd. 8,60 €/m²
- Durchschnittliche Miete für ein vergleichbares 90 m² großes Reihenhaus gleich 8,00 €/m² plus 15 % = 9,20 €/m²

**Auszug Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen
im Stadtgebiet Bergisch Gladbach, Stand: 1. Januar 2018**

Wohnungen um 100 m² Größe – monatliche Nettokaltmiete in € pro m²-Wohnfläche

Bezugsfertig	Wohnlage	mit Heizung, Bad / WC	mit besonderer Ausstattung
bis 1960	- mittlere	5,90 - 6,60	6,50 - 7,20
	- gute	6,30 - 7,30	7,20 - 7,80
von 1961	- mittlere	6,40 - 7,90	6,80 - 8,70
bis 1976	- gute	7,20 - 8,60	7,70 - 9,30
von 1977	- mittlere	7,30 - 8,60	8,10 - 9,30
bis 1989	- gute	8,00 - 9,10	8,70 - 9,80
von 1990	- mittlere	8,30 - 9,10	8,80 - 9,60
bis 2004	- gute	8,90 - 9,90	9,40 - 10,50
seit 2005	- mittlere	8,50 - 9,40	9,00 - 9,90
	- gute	9,10 - 10,20	9,60 - 10,80

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
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.

Zusätzlich zur Gebühr wird noch die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

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 Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, 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 Gebührensatzung 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

7.3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden
Gebühr: keine
- b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses
 - aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b ¹
 - bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro
 - cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a ¹

¹ 1.1.1 Zeitregelung

- a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt
Gebühr: 44 Euro
- b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft
Gebühr: 30 Euro

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

www.boris.nrw.de

