



Herz-Jesu Kirche Schildgen

Grundstücksmarktbericht **2020** für die Stadt Bergisch Gladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 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 2020,
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	1
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	4
2.1	Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach	4
2.2	Erster Überblick Grundstücksverkehr 2019	5
2.3	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	6
2.4	Käuferkreis	6
3	Umsätze	7
3.1	Gesamtumsatz nach Stadtteilen	7
3.2	Unbebaute Grundstücke	8
3.3	Bebaute Grundstücke	9
3.4	Wohnungseigentum	11
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	12
3.6	Sonstige	12
4	Unbebaute Grundstücke	13
4.1	Individueller Wohnungsbau	14
4.1.1	Freistehendes Eigenheim	14
4.1.2	Doppelhaushälfte	15
4.1.3	Reihenendhaus	16
4.1.4	Reihenmittelhaus	16
4.1.5	Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	17
4.2	Geschosswohnungsbau	18
4.3	Gewerbliche Bauflächen	19
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
4.4.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	20
4.4.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	21
4.4.3	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	22
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
4.5.1	Bauerwartungsland	23
4.5.2	Rohbauland	23
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	24
4.7	Bodenrichtwerte	27
4.7.1	Definition	27
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	29
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	30
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	30
4.7.5	Indexreihen	31
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	32

5	Bebaute Grundstücke	33
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1	Durchschnittspreise für erstverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.2	Durchschnittspreise für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.3	Indexreihen	42
5.1.4	Sachwertfaktoren	43
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	48
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	48
5.2.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise	48
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	49
5.3.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise	49
6	Wohnungs- und Teileigentum	50
6.1	Wohnungseigentum	50
6.1.1	Durchschnittspreise für erstverkaufte Eigentumswohnungen	51
6.1.2	Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen	54
6.1.3	Indexreihen	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	61
6.2	Teileigentum	62
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	63
7.1	Bebaute Erbbaurechte	63
7.1.1	Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr	65
7.2	Wohnungserbbaurecht	66
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	67
8	Modellbeschreibungen	68
8.1	Sachwertfaktoren	68
8.2	Liegenschaftszinssatz	69
9	Mieten und Pachten	70
9.1	Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016)	70
9.1.1	Vorbemerkungen	70
9.1.2	Mietpreise für Ladenlokale	71
9.1.3	Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés	74
9.1.4	Mietpreise für Büros und Praxen	74
9.1.5	Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	75
9.1.6	Mietpreise für Freigelände	75
9.2	Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen	76
9.3	Mietpreise für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2019)	77
10	Kontakte und Adressen	81
11	Anlagen	83

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

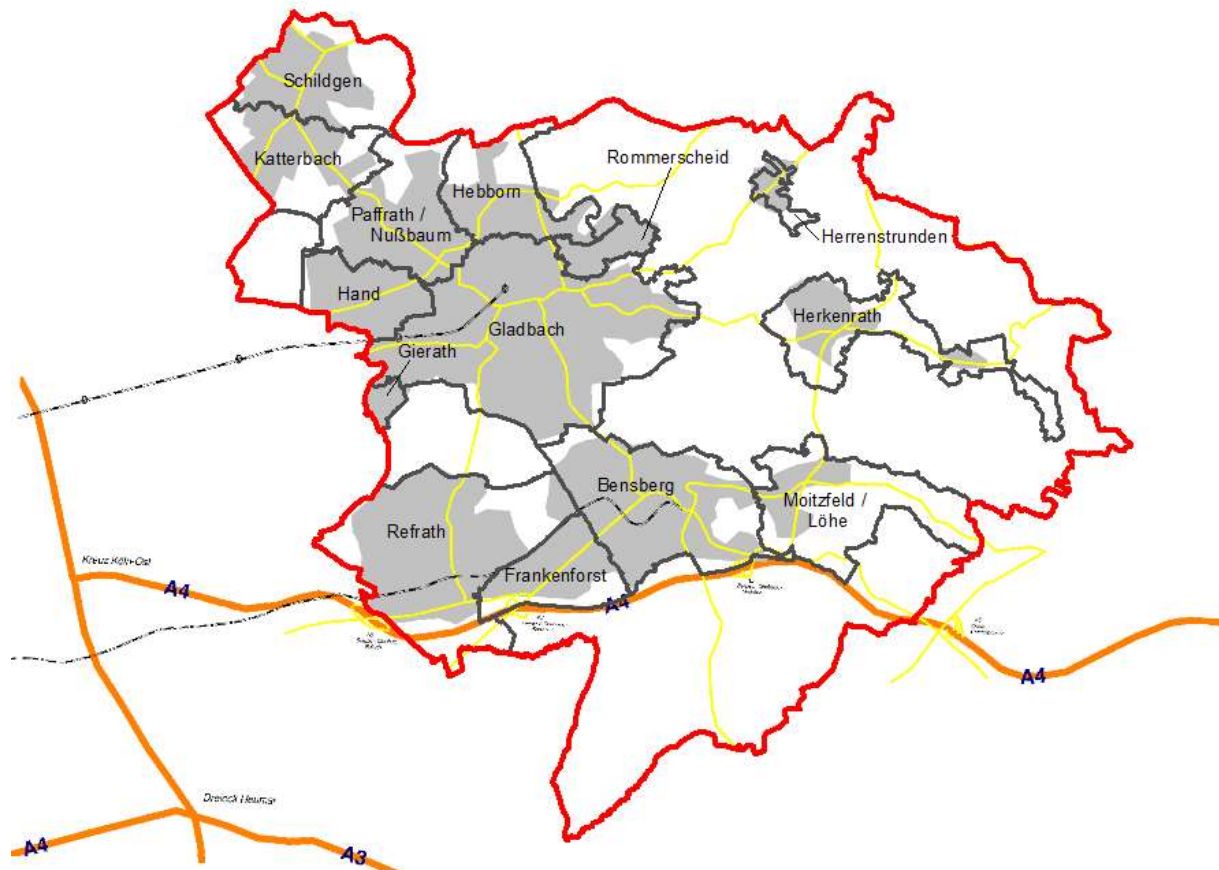
Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Bergisch Gladbach

Vorsitzende	M.Sc. Julia Fritsch	Stadtvermessungsoberrätin
Stellvertr. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Henning Eckmann	Geschäftsführer Gutachterausschuss
Stellvertr. Vorsitzende	Dipl.-Ing. Dieter Hagemann	Städt. Liegenschaftsdirektor
und Sachverständige	Dipl.-Ing. Jörg Wittka	Kreisvermessungsdirektor
Sachverständige	Dipl.-Ing. Philipp Heußner	Architekt
	Heinz Peter Hinterecker	Immobilienmakler
	Eduard Kniffler	Architekt
	Jürgen Matthias	Immobilienauktionator
	Marcel Niederkorn	Immobilienmakler
	RA Stefan Rankenhohn	Geschäftsführer der Kreisbauernschaft Rhein-Berg e.V.
	Dipl.-Ing. Hans-Joachim Rieks	Vermessungsassessor
	Dipl.-Ing. Rolf Sam	Architekt
	Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker	Architektin
	Gisbert Schweizer	Immobiliengutachter ¹
	Dipl.-Ing. Dorothea Venator	Sachverständige für Grundstücksbewertung ²
	Dipl.-Ing. Doris Zupfer	Architektin, Sachverständige für Grundstücksbewertung ²
Sachverständige Finanzamt	Markus Kochniss	Regierungsrat
	Axel Steinbüchel	Steueramtman

¹ zertifiziert nach CIS HypZert (5)

² 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.

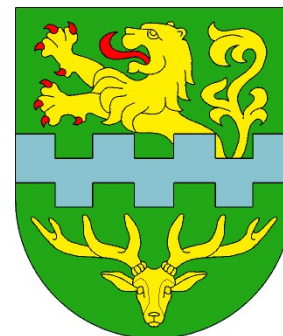


2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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 1995 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
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	113.170	/
2009	109.810	25.128	2019	113.367	/

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

2.2 Erster Überblick Grundstücksverkehr 2019

Auch das Jahr 2019 war von deutlichen Steigerungen geprägt.

So liegt die Anzahl der 1.369 registrierten Kaufverträge rd. 11,4 % über dem Vorjahresniveau (siehe Seiten 7 ff). Gleichzeitig stiegen Geld- (rd. 469 Millionen Euro) und Flächenumsatz (ca. 103 ha) um 24 bzw. 27 %. Insgesamt waren in den wichtigsten Teilmärkten - Baugrundstücke, bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Renditeobjekte und Wohnungseigentum – Steigerungen zwischen 10 und 30 % zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen und Geschosswohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 30 % angestiegen, während das Wertniveau, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, nochmals um durchschnittlich 10 % anstieg.

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

Bensberg	420 bis 700 €
Refrath	550 bis 725 €
Gladbach	360 bis 550 €
Paffrath / Nußbaum	400 bis 550 €
Schildgen	370 bis 500 €
Hand	390 bis 500 €
Moitzfeld	360 bis 480 €
Herkenrath	320 bis 400 €
Herrenstrunden	300 bis 370 €

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

Bebaute Grundstücke

Bei den Verkaufszahlen (343 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern) und beim Geldumsatz ergaben sich Zuwächse von rd. 11 und 13 %.

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 + 6,35 % bzw. + 12,2 % ebenfalls im Plus. Auch die Preisentwicklung war erneut ansteigend, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 7 %) als auch bei den wiederverkauften Objekten in kleineren und mittleren (+ 7 %) sowie den großen Wohnanlagen (+ 10 %).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

700 €	und	3.140 €	in großen Wohnanlagen
1.730 €	und	4.020 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
3.050 €	und	4.850 €	bei erstverkauften Wohnungen

2.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2020 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum einunddreißigsten 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.

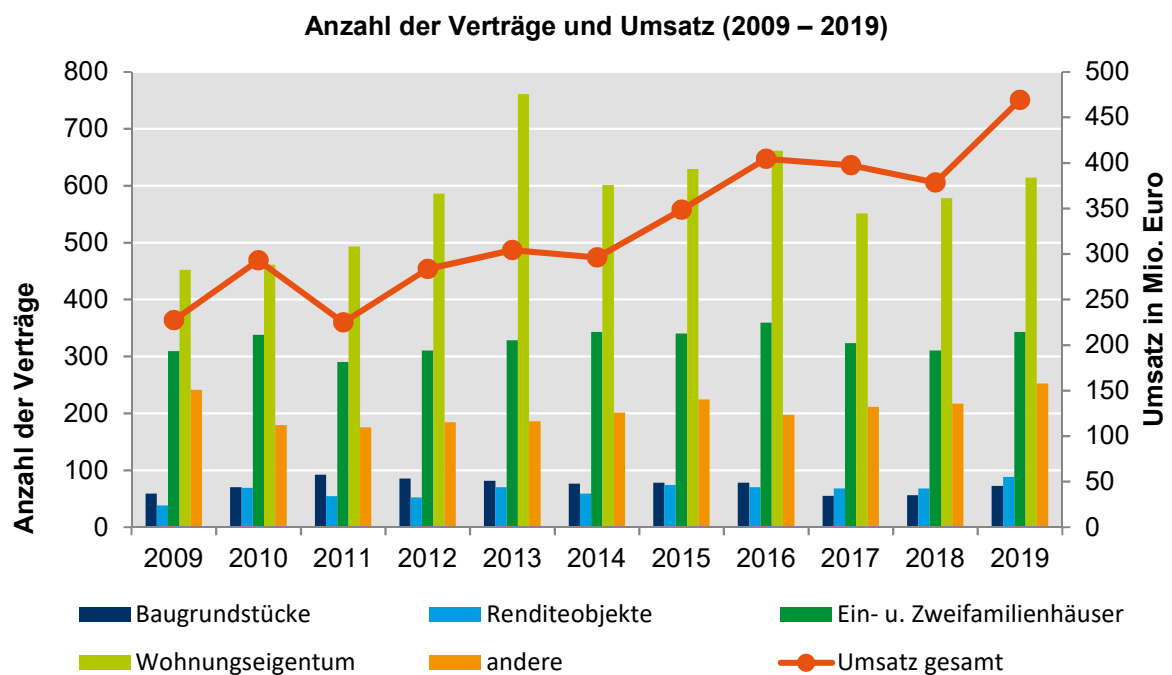
2.4 Käuferkreis

Wohnort der Käufer	Eigentums- wohnungen	Baugrundstücke	Eigenheime
Bergisch Gladbach	49 %	48 %	55 %
Sonstige Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis	12 %	6 %	4 %
Köln	25 %	26 %	29 %
Leverkusen	2 %	2 %	2 %
Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis	3 %	6 %	2 %
Sonstige	9 %	12 %	8 %

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	2018			2019		
	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz ¹ in ha	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz ¹ in ha
Bensberg	231	65,48	8,19	253	68,16	5,11
Frankenforst	52	13,12	1,33	58	33,05	6,41
Gierath	7	2,26	0,14	3	1,09	0,11
Gladbach	219	64,16	8,67	256	140,65	28,02
Hand	63	46,66	2,74	73	18,63	3,34
Hebborn	76	15,08	1,75	44	13,52	1,39
Herkenrath	31	7,64	3,93	52	13,92	6,16
Herrenstrunden	2	0,49	0,10	5	2,15	0,24
Katterbach	49	14,50	1,71	61	15,84	1,65
Moitzfeld / Löhe	60	15,34	3,90	46	13,18	5,34
Paffrath / Nußbaum	47	11,63	1,75	64	14,89	2,16
Refrath	247	73,11	6,95	305	93,83	5,59
Rommerscheid	26	9,77	0,97	31	9,92	2,65
Schildgen	75	28,68	7,58	71	22,43	2,53
Sonstige	44	10,51	25,98	47	7,89	30,27
Gesamt	1229	378,43	75,69	1369	469,15	100,97



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				2019
Anzahl der Verträge				150
darunter	Individueller Wohnungsbau			43
	davon	freistehend	39	
		DHH	4	
		RMH / REH	0	
	Mehrfamilienhäuser			11
	Gewerbe / Industrie			5
	Werdendes Bauland / Rohbauland			4
	Arrondierungsflächen			50
	Landwirtschaftliche Flächen			18
	Forstwirtschaftliche Flächen			10

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	18	4,69	1,12
Frankenforst	4	3,03	0,50
Gierath	-	-	-
Gladbach	21	17,56	4,22
Hand	10	1,58	0,84
Hebborn	3	0,50	0,18
Herkenrath	8	0,41	1,90
Herrenstrunden	-	-	-
Katterbach	2	0,11	0,22
Moitzfeld / Löhe	13	2,02	2,84
Paffrath / Nußbaum	4	0,16	0,53
Refrath	22	6,86	1,44
Rommerscheid	7	0,48	0,69
Schildgen	7	1,68	0,56
Sonstige	31	1,22	25,50
Gesamt	150	40,30	40,54

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Unbebaute Baugrundstücke	68	31,39	8,50
Werdendes Bauland / Rohbauland	4	7,27	2,01
Arrondierungsflächen	50	0,90	2,21
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	28	0,74	27,82
Gesamt	150	40,30	40,54

3.3 Bebaute Grundstücke

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

bebaute Grundstücke			2019
Anzahl der Verträge			431
darunter	Ein- und Zweifamilienhäuser		343
	davon	Erstverkauf	4
		Wiederverkauf	339
	Drei- und Mehrfamilienhäuser		37
	Gemischt genutzte Objekte		32
	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude		11

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	49	24,42	2,93
Frankenforst	18	21,58	2,71
Gierath	1	0,74	0,11
Gladbach	95	101,18	22,91
Hand	34	12,53	2,42
Hebborn	26	9,59	1,21
Herkenrath	25	10,31	3,53
Herrenstrunden	4	1,78	0,24
Katterbach	18	7,13	1,27
Moitzfeld / Löhe	11	6,17	1,34
Paffrath / Nußbaum	28	10,21	1,41
Refrath	68	41,19	3,79
Rommerscheid	10	5,84	1,95
Schildgen	30	14,04	1,97
Sonstige	14	5,73	4,48
Gesamt	431	272,44	52,27

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	343	152,83	27,54
Renditeobjekte	82	117,15	24,59
andere bebaute Grundstücke	6	2,46	0,14
Gesamt	431	272,44	52,27

3.4 Wohnungseigentum

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

Wohnungseigentum		2019
Anzahl der Verträge		614
davon	Erstverkauf aus Neubau	119
	Erstverkauf aus Umwandlung	18
	Weiterverkauf	477

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Bensberg	150	33,26
Frankenforst	33	8,43
Gierath	2	0,35
Gladbach	101	19,17
Hand	24	3,98
Hebborn	15	3,44
Herkenrath	10	2,39
Herrenstrunden	1	0,37
Katterbach	38	7,80
Moitzfeld / Löhe	16	3,39
Paffrath / Nußbaum	19	3,16
Refrath	161	42,48
Rommerscheid	13	3,59
Schildgen	30	6,59
Sonstige	1	0,34
Gesamt	614	138,74

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	21	5,32	1,51
Erbbaurechtsgrundstücke	5	4,15	1,43
Gesamt	26	9,47	2,94

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	131	5,57	-
Zwangsversteigerungen	8	2,13	0,66
Sonstige	9	0,51	1,27
Gesamt	148	8,21	1,93

¹ ohne Wohnungs- und Teileigentum

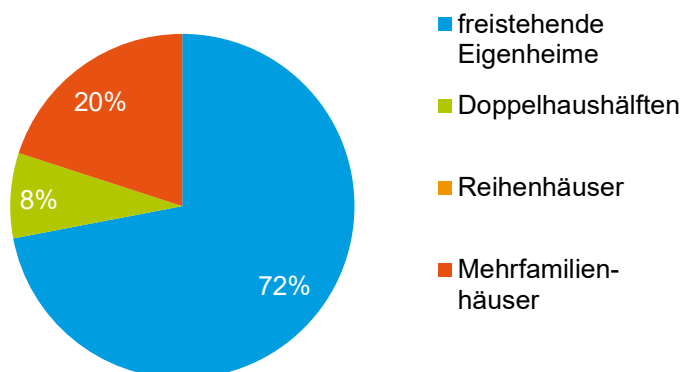
4 Unbebaute Grundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 54 auswertbaren Grundstücken vor, die 2019 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 54 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 54 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	4	2	2	-
Nußbaum / Paffrath	1	1	-	-
Hand	7	3	-	4
Gladbach	5	3	2	-
Rommerscheid	3	2	1	-
Moitzfeld / Löhe / Steinacker	5	3	2	-
Herkenrath	2	2	-	-
Bensberg	10	7	3	-
Refrath / Frankenforst	15	9	6	-
Sonstige	2	2	-	-
Summe	54	34	16	4

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die in den Jahren von 2008 bis 2019 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
2019	39	324.000		880		22,8		36,2	
		70.000	950.000	300	2.320	14,4	36,1	18,8	56,4

¹ in sehr guten Lagen werden vereinzelt wesentlich höhere Preise gezahlt

4.1.2 Doppelhaushälfte

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2008	8	103.000		415		11,8		28,0	
		65.000	175.000	279	583	9,0	16,5	21,5	33,0
2009	11	100.000		355		11,4		32,3	
		50.000	126.000	200	469	8,8	18,0	21,5	38,0
2010	6	91.000		328		11,3		29,8	
		80.000	103.000	292	376	10,1	14,6	20,0	36,7
2011	10	113.500		351		12,0		27,5	
		81.500	148.000	265	469	10,0	15,0	23,8	32,8
2012	7	113.500		359		10,8		33,2	
		86.700	125.500	259	471	9,0	12,8	27,4	41,0
2013	5	146.000		364		11,7		31,3	
		105.600	189.000	262	500	9,6	15,7	21,5	41,5
2014	9	149.000		350		11,3		31,5	
		110.400	190.800	254	540	7,8	13,8	25,4	40,0
2015	8	149.000		340		11,6		31,5	
		120.000	200.000	191	550	8,9	15,0	21,6	45,0
2015- 2016	10	149.500		335		11,1		30	
		115.000	200.000	191	550	8,9	15,0	21,6	43,1
2017	5	165.000		360		11,6		31,9	
		100.000	300.000	280	450	10,3	12,8	23,8	34,7
2018	5	149.000		385		11,55		31,8	
		115.000	250.000	320	500	9,5	12,8	27,0	36,0
2019	4	240.000		580		11,5		31,1	
		140.000	316.000	310	860	10,0	14,5	27,0	36,0

4.1.3 Reihenendhaus

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2004	9	57.000		172		6,5		25,0	
		43.000	73.000	111	236	4,6	9,2	22,0	30,4
2005	6	55.000		192		8,2		26,6	
		43.000	73.000	111	358	7,6	10,0	22,0	39,8
2006 - 2011	8	79.000		265		9,4		28,2	
		45.000	110.000	207	332	7,6	12,3	24,2	34,0
2006 - 2012	10	74.500		259		9,6		27,0	
		45.000	110.000	201	332	7,6	12,3	21,5	34,0
2006 - 2014	11	75.500		255		10,1		26,0	
		45.000	110.000	201	332	7,6	12,3	21,5	34,0
2015 - 2019	-								

4.1.4 Reihenzwischenhaus

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2003	19	51.000		148		5,2		26,9	
		42.000	78.000	108	210	4,8	6,5	20,0	32,0
2004	12	45.500		121		4,7		25,3	
		42.000	51.000	109	146	4,5	5,0	22,0	28,5
2005	7	45.500		112		4,6		25,9	
		42.000	51.000	109	118	4,2	5,0	24,2	27,4
2006	4	61.500		197		6,5		27,4	
		50.000	80.000	162	250	4,6	9,5	23,9	29,6
2006 - 2011	6	64.000		193		6,4		28,3	
		50.000	87.000	162	250	4,6	9,5	23,9	33,8
2006 - 2013	7	75.000		197		7,7		27,5	
		50.000	110.000	162	250	4,6	13,3	23,2	33,8
2014 - 2019	-								

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

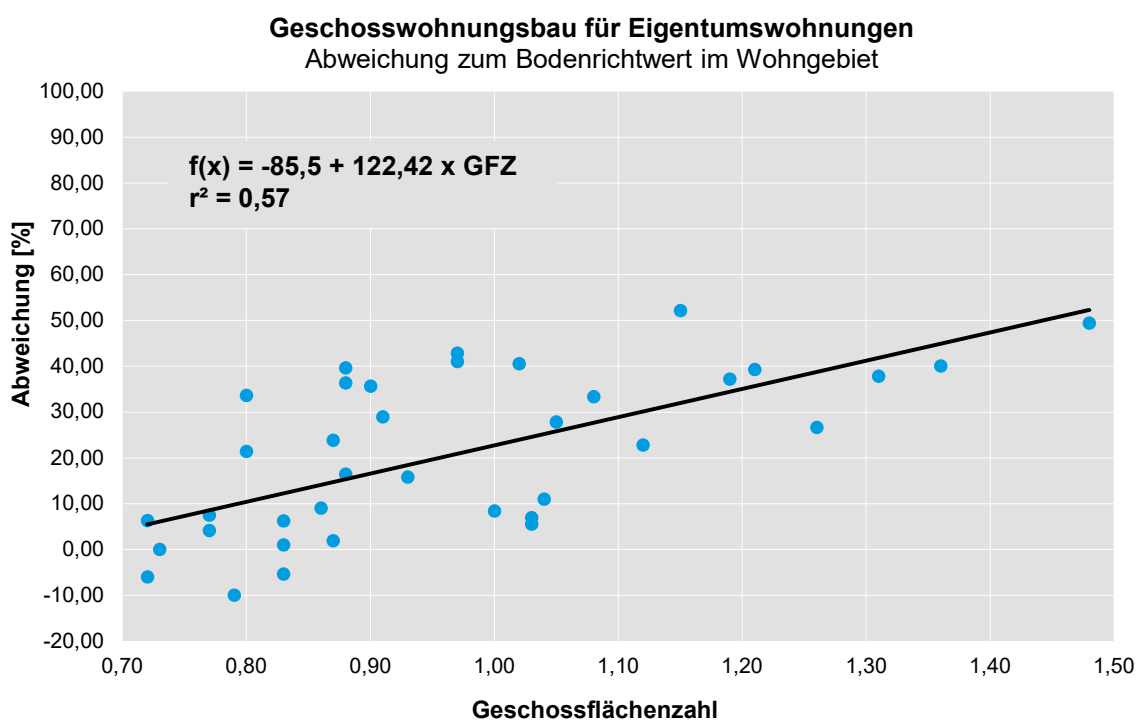
In der vorgenannten Bodenpreisauswertung sind die von Bauträgern zur Erstellung von Wohnungs- und Teileigentum erworbenen Grundstücke nicht enthalten. Hier zeigte sich erstmals im Jahr 1990 eine deutliche Preisdifferenz gegenüber den Kaufpreisen, die für Eigenheim-Baugrundstücke vereinbart wurden.

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 2015 - 2019 zwischen

	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	
		Min	Max
Bensberg / Refrath	13	400	960
Gladbach / Schildgen	20	320	830

Die Spanne von 320 bis 960 € **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 Gewerbliche Bauflächen

Keine Auswertungen

Bodenrichtwerte zu gewerblichen Bauflächen befinden sich unter dem Abschnitt 4.7.6.

4.4 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 81 Kauffälle der Jahre 2015 bis 2019 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.

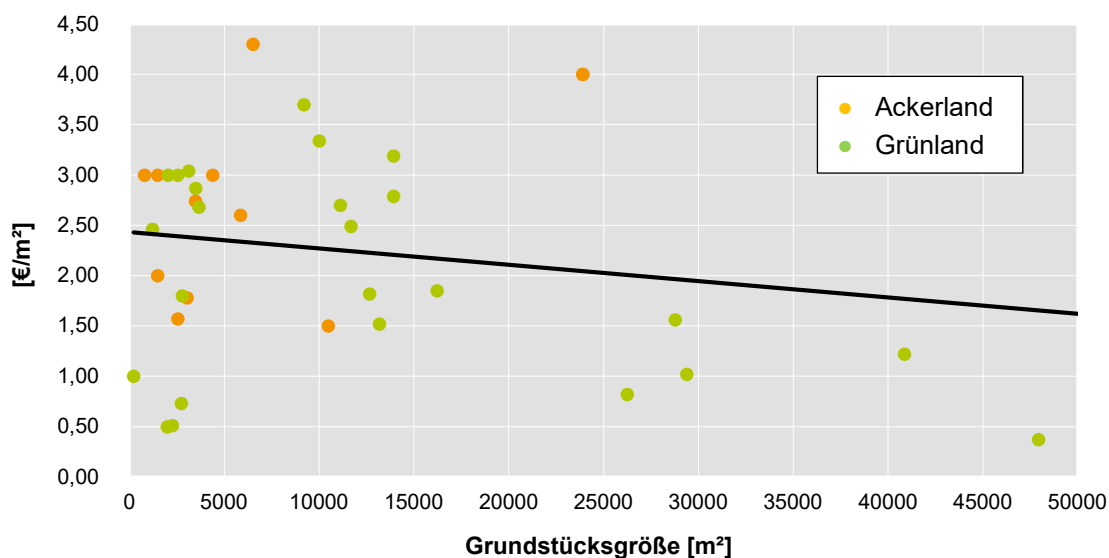
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

In der nachfolgenden Abbildung sind 40 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2015 und 2019 vereinbart wurden.

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

Der Wert dieser Flächen wird auch als innerlandwirtschaftlicher Wert bezeichnet.

Der Mittelwert beträgt **rd. 2,30 €/m².**



4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Wie aus der Abbildung zu entnehmen ist, lagen zwischen 2015 und 2019 die ausgehandelten Kaufpreise (33 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

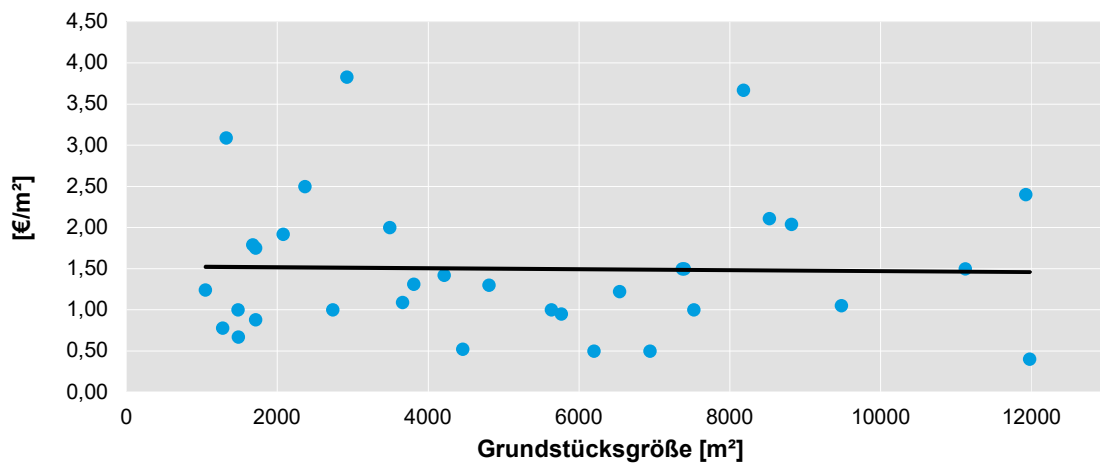
rd. 0,50 und 3,80 €/m².

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.



4.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Es liegen 8 Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2019 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.

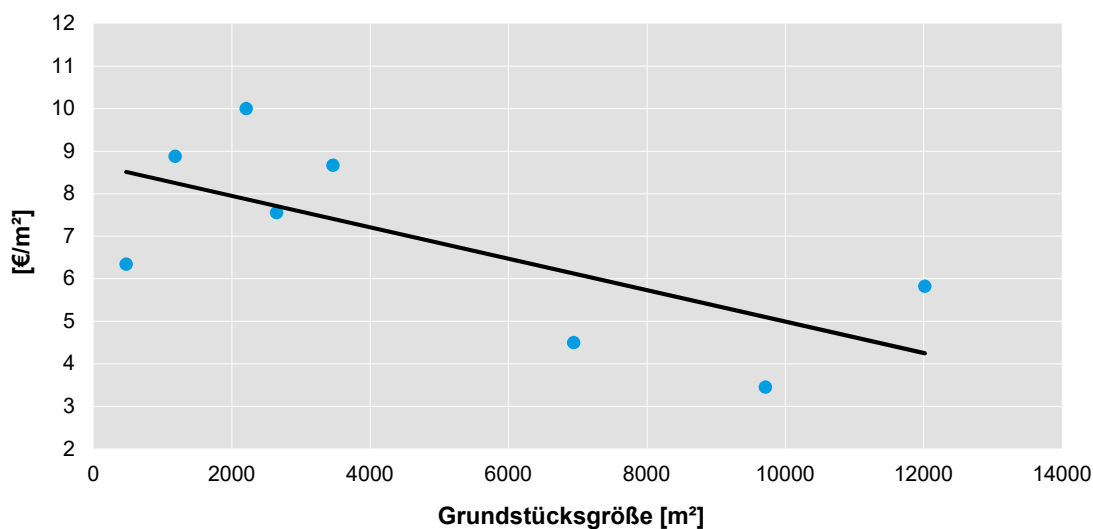
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeit Zwecken sowie der Hobby- und Pferdehaltung.

Der Mittelwert beträgt

6,90 €/m².

Die Preise streuen zwischen

3,50 - 10,00 €/m².



4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 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.

4.5.2 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 01.01.2020, zwischen

185 und 500 €/m².

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unselbständige Teilflächen (Arrondierungen)

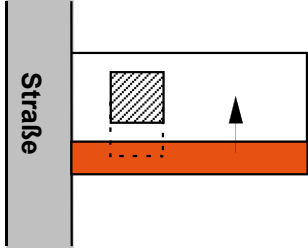
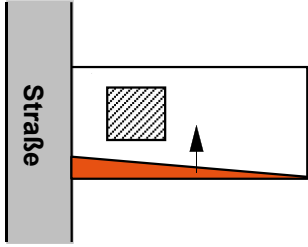
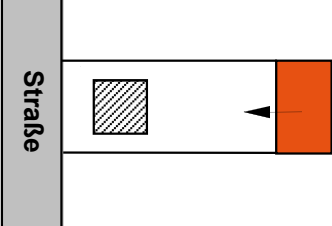
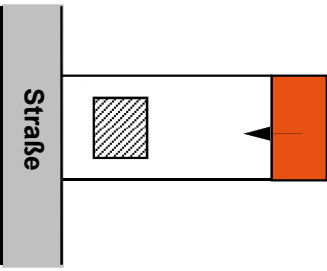
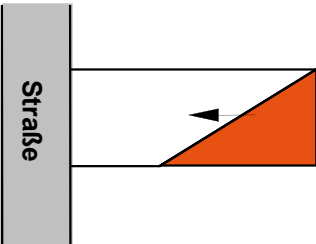
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2015 - 2019) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende **Hauptgruppen** unterteilt:

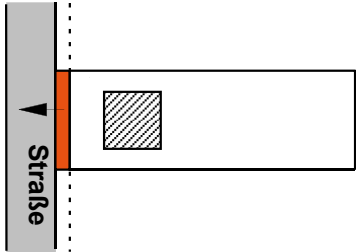
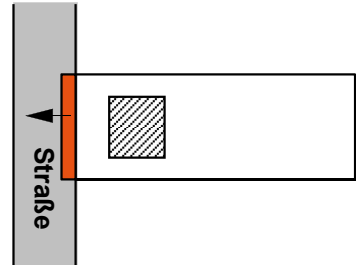
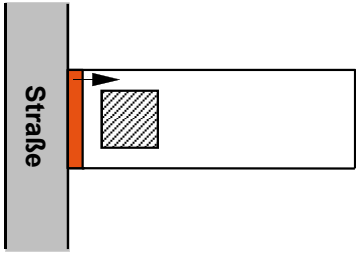
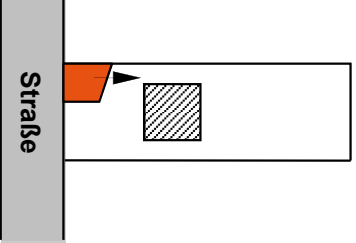
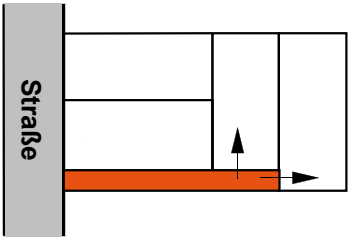
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Private Erschließungsflächen

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	14	95 % 67 - 140 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	8	63 % 39 – 100 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	25	24 % 13 - 38 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	12	8 % 5 - 14 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	5	88 % 82 - 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	19	13 % 8 - 21 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	19	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 %	

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 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 die 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 01.01.2020

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

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

4.7.2 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.



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Entsprechend § 13 Abs.1 der GAVO NW vom 23. März 2004 hat der Gutachterausschuss in der Sitzung am 05.02.2020 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	725	500	390
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	575	420	390
Reihenmittelhäuser	625	460	380
Gewerbliche Bauflächen	160	135	115

4.7.4 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

4.7.5 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	2019	+ 10	2530

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.

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

**Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen
in Euro / m²
Stand 01.01.2020**

Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Stadtteil Refrath			
Eidechsenweg	725		
Kicke		625	
Lustheide			575
Stadtteil Gladbach			
Schreibersheide	525		
An der Engelsfuhr		410	
Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße)			370
Stadtteil Bensberg			
Moureauxstraße	700		
Milchborntalweg		550	
Saaler Straße			525

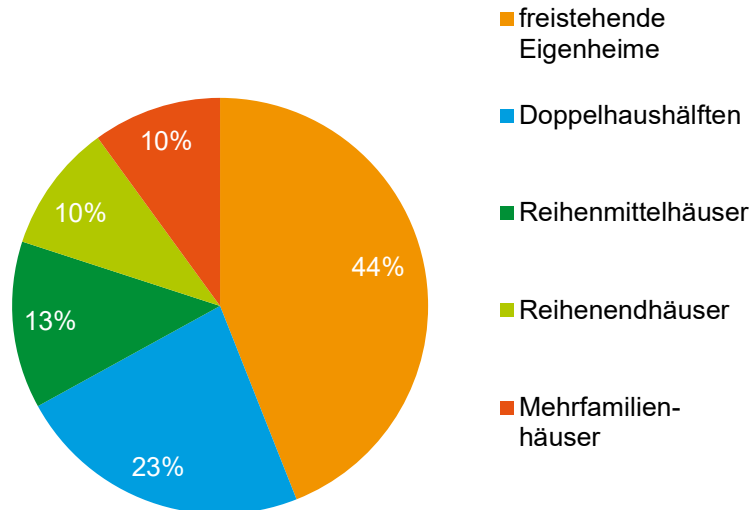
**Gewerbliche Bauflächen
in Euro / m²
Stand 01.01.2020**

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

5 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2019 liegen dem Gutachterausschuss 379 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
2015	3	7	4	5	19
2016	1	12	11	7	31
2017	0	6	3	4	13
2018	1	9	1	0	11
2019	1	0	1	2	4

Aufteilung der wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2015	150	89	29	53	321
2016	150	88	40	50	328
2017	152	76	30	52	310
2018	144	72	40	43	299
2019	170	87	36	46	339

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 2015 bis 2019 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2019 umgerechnet wurden.

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

5.1.1 Durchschnittspreise für erstverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1.1 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Doppelhaushälften

Stadtteile Schildgen / Paffrath / Gladbach

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

Stadtteile Refrath / Frankenforst

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Max	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 m² Wfl		m²		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2011	5	2.460	2.650 3.000	135	160 165	255	275 290
2012	2	2.900	2.980 3.050	140	140 140	240	310 380
2015	4	3.350	3.450 3.600	115	122 135	125	240 365
2016	5	3.280	3.530 3.790	115	125 135	160	200 230

Stadtteil Bensberg

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2014	6	2.450	2.800 3.100	130	145 175	160	240 300

Stadtteil Gladbach

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	4	2.110	2.530 3.030	120	132 145	220	255 350

Reihenmittelhaus

Stadtteile Refrath /Frankenforst

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2011	5	2.380	2.470 2.710	135	150 160	140	160 180
2012	7	2.400	2.550 2.650	140	145 165	140	170 250
2015	5	3.000	3.200 3.450	105	120 135	110	145 185
2016	6	2.810	2.990 3.270	120	140 180	155	175 190
2017	2	3.600	3.700 3.830	130	130 130	140	140 140

5.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.2.1 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen

Wertänderung gegenüber 2018: + 4 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 30 - 72 %, Mittelwert 52 %

Ursprungsbaujahr 1910 - 2014

Grundstücksgröße 300 bis 500 m²

Mittlere Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	280.000 - 356.000	314.000	3.000 ± 410	7
	131 - 180 m ²	286.000 - 453.000	343.000	2.390 ± 560	6
	181 - 250 m ²	290.000 - 435.000	363.000	1.670 ± 450	3
gut	90 - 130 m ²	330.000 - 443.000	378.000	3.370 ± 310	7
	131 - 180 m ²	360.000 - 432.000	397.000	2.470 ± 130	4
	181 - 250 m ²	322.000 - 490.000	435.000	1.830 ± 290	5

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	303.000 - 450.000	369.000	3.510 ± 610	8
	131 - 180 m ²	310.000 - 478.000	385.000	2.540 ± 550	7
	181 - 250 m ²	335.000 - 508.000	403.000	1.780 ± 310	4
gut	90 - 130 m ²	386.000 - 544.000	452.000	3.780 ± 580	8
	131 - 180 m ²	385.000 - 666.000	530.000	3.500 ± 490	7
	181 - 250 m ²	468.000 - 765.000	586.000	2.550 ± 130	4

Grundstücksgröße 501 bis 700 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	319.000 - 468.000	369.000	3.520 ± 240	5
	131 - 180 m ²	349.000 - 475.000	406.000	2.740 ± 340	9
	181 - 250 m ²	442.000 - 514.000	490.000	2.190 ± 210	5
gut	90 - 130 m ²	343.000 - 390.000	361.000	3.320 ± 280	5
	131 - 180 m ²	420.000 - 538.000	486.000	3.210 ± 390	8
	181 - 250 m ²	595.000 - 694.000	620.000	2.779 ± 440	11

Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	396.000 - 454.000	421.000	3.930 ± 300	8
	131 - 180 m ²	370.000 - 710.000	501.000	3.040 ± 860	8
	181 - 250 m ²	430.000 - 640.000	537.000	2.560 ± 630	6
gut	90 - 130 m ²	416.000 - 558.000	485.000	4.270 ± 550	7
	131 - 180 m ²	504.000 - 595.000	540.000	3.480 ± 220	7
	181 - 250 m ²	593.000 - 690.000	647.000	3.150 ± 380	5

Grundstücksgröße 701 bis 900 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	320.000 - 580.000	414.000	3.540 ± 630	8
	131 - 180 m ²	379.000 - 510.000	436.000	2.750 ± 300	8
	181 - 250 m ²	442.000 - 552.000	507.000	2.320 ± 240	5
gut	90 - 130 m ²	343.000 - 568.000	426.000	3.240 ± 560	8
	131 - 180 m ²	400.000 - 521.000	473.000	3.110 ± 350	9
	181 - 250 m ²	547.000 - 818.000	664.000	2.890 ± 300	5

Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	385.000 - 494.000	426.000	3.620 ± 610	7
	131 - 180 m ²	437.000 - 644.000	529.000	3.390 ± 580	9
	181 - 250 m ²	462.000 - 650.000	559.000	2.620 ± 580	6
gut	90 - 130 m ²	422.000 - 487.000	447.000	3.930 ± 390	7
	131 - 180 m ²	518.000 - 595.000	557.000	3.570 ± 400	5
	181 - 250 m ²	647.000 - 800.000	693.000	3.350 ± 460	4

Grundstücksgröße über 900 m²

Mittlere Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	331.000 - 584.000	437.000	3.850 ± 600	8
	131 - 180 m ²	395.000 - 525.000	457.000	2.840 ± 510	5
	181 - 250 m ²	514.000 - 644.000	593.000	2.590 ± 450	7
gut	90 - 130 m ²	449.000 - 627.000	522.000	4.460 ± 490	8
	131 - 180 m ²	504.000 - 602.000	549.000	3.420 ± 450	4
	181 - 250 m ²	600.000 - 854.000	714.000	2.960 ± 820	5

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	393.000 - 503.000	438.000	3.840 ± 420	8
	131 - 180 m ²	449.000 - 749.000	554.000	3.080 ± 450	6
	181 - 250 m ²	557.000 - 645.000	601.000	2.470 ± 670	6
gut	90 - 130 m ²	496.000 - 645.000	551.000	4.780 ± 510	4
	131 - 180 m ²	494.000 - 780.000	625.000	3.960 ± 630	6
	181 - 250 m ²	598.000 - 990.000	823.000	3.610 ± 990	11

5.1.2.2 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften

Wertänderung gegenüber 2018: + 5 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

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

Grundstücksgröße 180 bis 400 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	276.000 - 390.000	324.000	2.770 ± 320	6
	131 - 180 m ²	350.000 - 410.000	382.000	2.450 ± 400	5
gut	90 - 130 m ²	350.000 - 406.000	370.000	2.990 ± 170	6
	131 - 180 m ²	396.000 - 509.000	451.000	2.800 ± 660	8

Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	345.000 - 415.000	376.000	3.830 ± 560	4
	131 - 180 m ²	320.000 - 570.000	442.000	2.990 ± 730	10
gut	90 - 130 m ²	399.000 - 530.000	461.000	3.630 ± 390	11
	131 - 180 m ²	405.000 - 532.000	467.000	2.860 ± 410	10

Grundstücksgröße 401 bis 800 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	275.000 - 325.000	297.000	2.500 ± 370	7
	131 - 180 m ²	360.000 - 450.000	394.000	2.470 ± 300	9
gut	90 - 130 m ²	357.000 - 378.000	370.000	3.040 ± 220	5
	131 - 180 m ²	378.000 - 604.000	460.000	2.690 ± 370	8

Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	263.000 - 440.000	355.000	2.910 ± 560	7
	131 - 180 m ²	334.000 - 470.000	387.000	2.270 ± 360	7
gut	90 - 130 m ²	404.000 - 515.000	460.000	3.810 ± 480	7
	131 - 180 m ²	499.000 - 595.000	547.000	3.130 ± 450	9

5.1.2.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern

Wertänderung gegenüber 2018: + 7 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser 22 - 60 %, Mittelwert 44 %

Reihenmittelhäuser 20 - 60 %, Mittelwert 43 %

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser 160 - 490 m², Mittelwert 300 m²

Reihenmittelhäuser 110 - 360 m², Mittelwert 210 m²

Ursprungsbaujahr: 1960 - 2008 Ausstattung: mittel bis gut

Kaufpreise Reihenmittelhäuser

Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis	
		Euro			Euro	
		Min	Max		Min	Max
80 - 95 m²	8	202.000	250.000 288.000	12	260.000	330.000 396.000
96 - 105 m²	14	243.000	298.000 326.000	5	264.000	288.000 311.000
106 - 115 m²	8	292.000	332.000 373.000	8	319.000	360.000 400.000
116 - 125 m²	9	313.000	349.000 390.000	8	302.000	344.000 381.000
126 - 135 m²	8	316.000	354.000 396.000	5	418.000	456.000 499.000
136 - 160 m²	6	345.000	382.000 419.000	4	447.000	464.000 482.000

Kaufpreise Reihenendhäuser

Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath			Stadtteil Refrath		
	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis	
		Euro			Euro	
		Min	Max		Min	Max
80 - 95 m²	7	281.000	310.000 405.000	5	365.000	383.000 423.000
96 - 105 m²	11	275.000	332.000 389.000	3	375.000	424.000 521.000
106 - 115 m²	5	278.000	345.000 428.000	4	361.000	394.000 444.000
116 - 125 m²	11	330.000	383.000 425.000	6	388.000	412.000 452.000
126 - 135 m²	8	294.000	396.000 489.000	6	382.000	438.000 505.000
136 - 160 m²	6	348.000	401.000 460.000	6	440.000	476.000 535.000

5.1.3 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
2019	+ 4	170	+ 5	174	+ 7	172

5.1.4 Sachwertfaktoren (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.1)

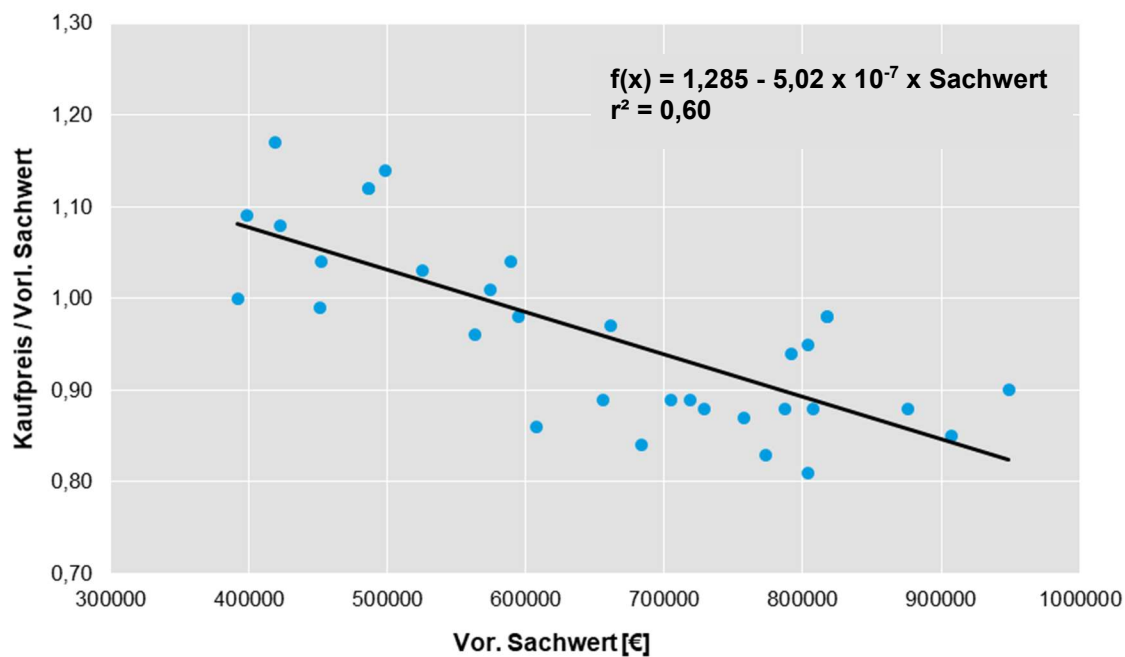
Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2019 und tlw. 2017, 2018 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH Fiktive Baujahre 1990-2015	Freistehende EFH Fiktive Baujahre < 1990	Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
150.000	-	-	1,62	1,71
200.000	1,18	1,16	1,53	1,56
250.000	1,16	1,13	1,45	1,41
300.000	1,13	1,09	1,36	1,25
350.000	1,11	1,05	1,27	1,10
400.000	1,08	1,01	1,19	0,95
450.000	1,06	0,98	1,10	-
500.000	1,03	0,94	1,01	-
550.000	1,01	0,90	-	-
600.000	0,98	0,87	-	-
650.000	0,96	0,83	-	-
700.000	0,93	0,79	-	-
750.000	0,91	0,76	-	-
800.000	0,88	0,72	-	-
850.000	0,86	-	-	-
900.000	0,83	-	-	-
950.000	0,81	-	-	-
1.000.000	0,78	-	-	-

Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre 1990 - 2015
 33 Kaufpreise aus 2018 - 2019; gute und mittlere Wohnlage

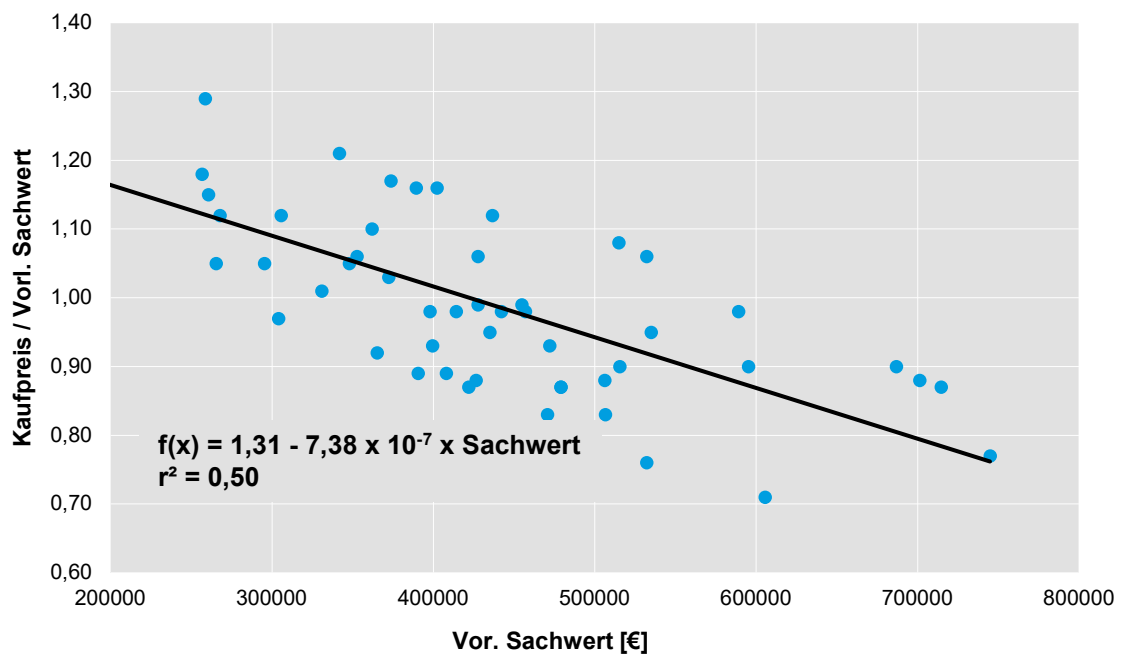


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1997	von	1990	bis	2015
Grundstücksgröße	Ø =	640 m ²	von	367 m ²	bis	1.000 m ²
Wohnfläche	Ø =	170 m ²	von	100 m ²	bis	253 m ²
Kaufpreise	Ø =	622.000 €	von	420.000 €	bis	880.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	58 Jahre	von	51 Jahre	bis	77 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	47 %	von	25 %	bis	64 %

Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre vor 1990

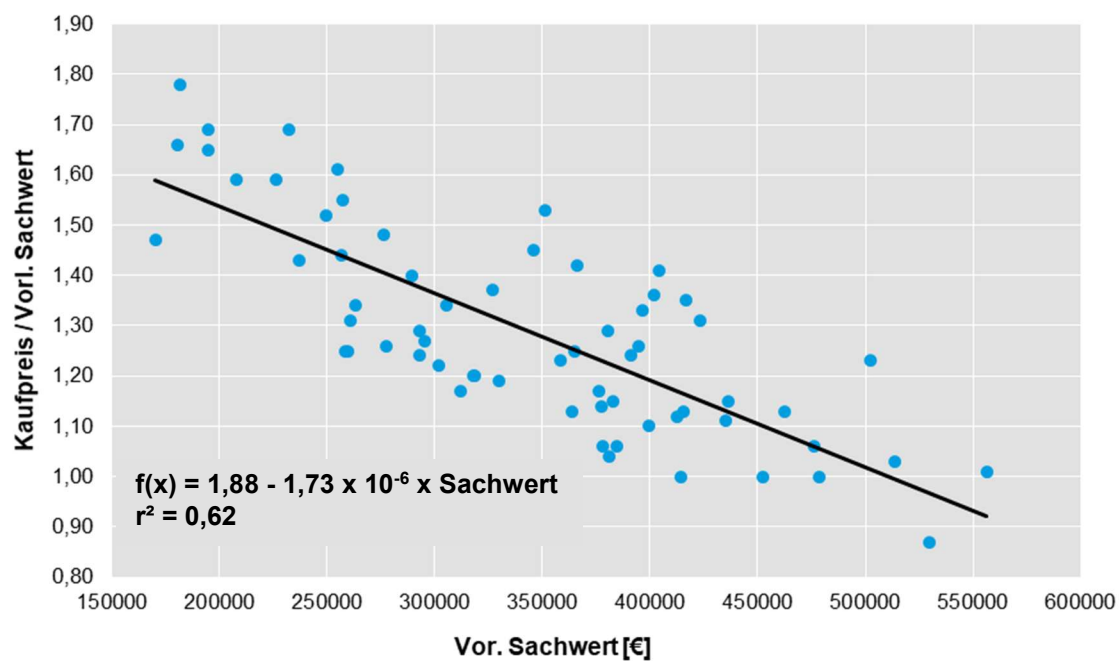
52 Kaufpreise aus 2019; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

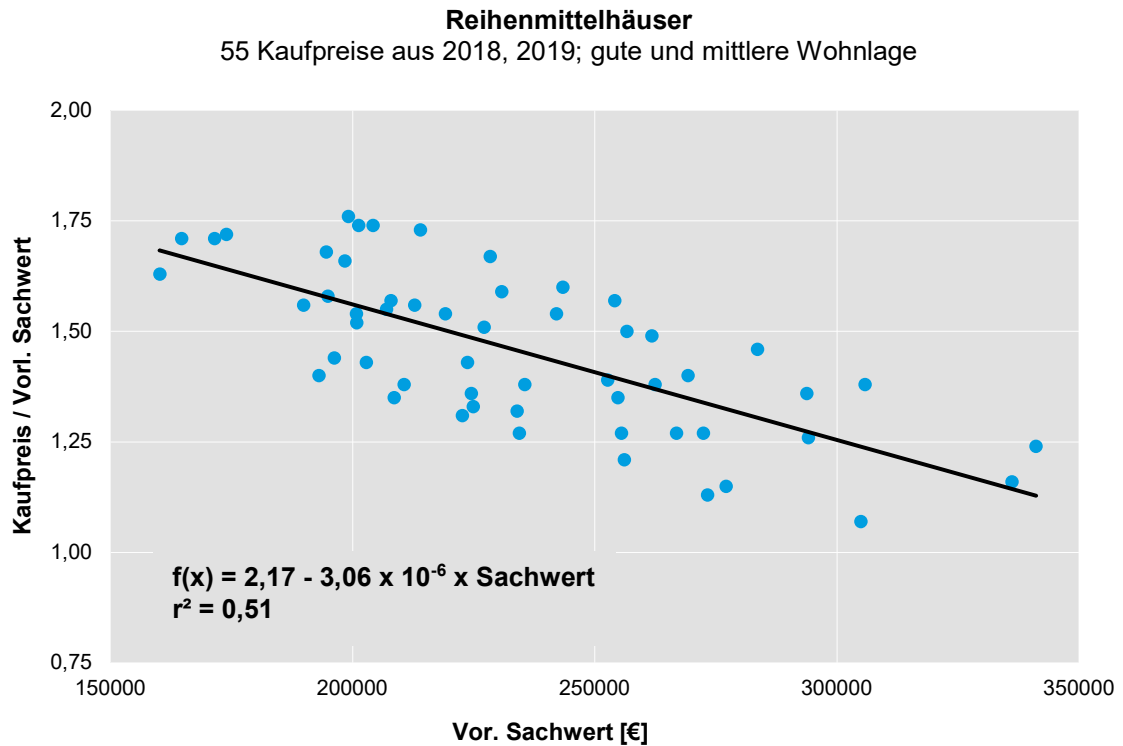
Baujahr	Ø =	1977	von	1955	bis	1989
Grundstücksgröße	Ø =	600 m ²	von	367 m ²	bis	1.226 m ²
Wohnfläche	Ø =	149 m ²	von	100 m ²	bis	308 m ²
Kaufpreise	Ø =	442.000 €	von	300.000 €	bis	650.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	41 Jahre	von	31 Jahre	bis	50 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	59 %	von	41 %	bis	74 %

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
64 Kaufpreise aus 2019; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1970	von	1950	bis	2012
Grundstücksgröße	Ø =	368 m ²	von	179 m ²	bis	700 m ²
Wohnfläche	Ø =	134 m ²	von	90 m ²	bis	196 m ²
Kaufpreise	Ø =	428.000 €	von	250.000 €	bis	650.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	46 Jahre	von	26 Jahre	bis	71 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	49 %	von	25 %	bis	71 %



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1973	von	1955	bis	2002
Grundstücksgröße	Ø =	224 m ²	von	134 m ²	bis	380 m ²
Wohnfläche	Ø =	115 m ²	von	80 m ²	bis	194 m ²
Kaufpreise	Ø =	345.000 €	von	269.000 €	bis	440.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	45 Jahre	von	31 Jahre	bis	64 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	45 %	von	26 %	bis	68 %

5.1.5 Liegenschaftszinssätze (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2)**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
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
2019	16	2,6		26,0		2.600		155		8,30		19		39	
		1,7	3,8	18,8	31,8	1.600	4.100	120	300	6,40	10,80	16	23	31	46

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
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
2019	12	3,0		21,9		2.185		231		8,15		20		40	
		2,3	4,0	18,3	25,8	1.380	3.120	190	300	7,00	9,80	17	25	30	57

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
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
2019	14	3,1		20,4		2.030		370		8,00		21		40	
		2,0	5,0	13,4	25,9	1.300	2.550	220	680	6,30	10,50	16	24	31	70

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

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohn-/ Nutzfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2019	25	3,8		17,9		1.990		611		8,60		20		40	
		2,0	6,0	12,4	24,0	1.100	3.680	315	1.700	5,10	14,60	15	25	30	65

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise

Geschäfts- und Bürogebäude ¹

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m²		Ø Nutzfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	7	6,0		13,5		1.540		1.960		10,70		14		41	
		5,6	7,0	12,5	14,9	1.000	2.600	1.600	3.000	8,00	16,90	12	15	30	63
2017-2018	6	5,2		15,0		1.789		3.066		9,60		14		43	
		4,2	6,7	11,9	20,1	1.293	2.309	288	10.957	8,00	11,10	10	17	20	70
2017-2019	8	5,0		15,6		1.630		2.120		9,30		15		43	
		3,7	7,0	12,5	19,2	1.170	2.630	208	8.180	5,80	16,90	12	20	30	63

Gewerbegebäude

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m²		Ø Nutzfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	5	6,4		12,6		680		790		4,45		14		33	
		4,8	7,0	11,6	14,6	572	681	335	1.545	4,00	5,20	12	17	20	45
2017-2018	10	6,0		12,9		740		1.140		4,65		14		28	
		4,8	7,1	11,3	15,8	570	1.140	335	2.340	4,00	6,00	12	17	15	40
2018-2019	6	5,9		13,5		880		1.430		5,35		14		28	
		5,3	7,1	11,7	15,8	680	1.140	330	4.400	4,80	6,00	12	17	15	40

¹ und gemischt genutzte über 60 % gewerblichen Mietanteil

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

In den nachfolgenden Übersichten sind die durchschnittlichen Kaufpreise und ihre Streuungen pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben. Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise (Ausreißer) blieben unberücksichtigt.

Hierbei wird unterschieden zwischen

- Kaufpreisen für erstverkaufte Eigentumswohnungen (siehe Abschnitt 6.1.1)
- Kaufpreisen für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in
 - Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten (WE) (siehe Abschnitt 6.1.2.1)
 - Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten (siehe Abschnitt 6.1.2.2).

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 Durchschnittspreise für erstverkaufte Eigentumswohnungen

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

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m² Wfl		m²		
		Min	Max	Min		Max
2013	39	2.200	3.450	65	85	115
2014	17	2.250	3.450	70	95	130
2015	47	2.580	3.580	60	90	120
2016	30	2.760	4.050	65	90	130
2017	13	3.310	3.860	70	90	120
2018	38	3.380	4.020	60	85	110
2019	11	3.670	3.870	80	85	90

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

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m² Wfl		m²		
		Min	Max	Min		Max
2016	12	2.880	3.660	90	105	130
2017	8	3.340	3.740	90	100	110
2018	9	3.400	3.780	90	100	110
2019	4	3.700	3.840	85	95	105

gute Wohnlage im Stadtteil Moitzfeld

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m² Wfl		m²		
		Min	Max	Min		Max
2016	7	3.120	3.710	90	95	110
2017	17	3.150	3.940	70	100	130
2018	17	3.420	3.800	70	85	110
2019	5	3.050	3.200	70	85	110

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m² Wfl		m²		
		Min	Max	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
2019	12	4.210		55		
		3.980	4.430	50		60

gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m² Wfl		m²		
		Min	Max	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
2019	13	4.390		90		
		3.890	4.800	60		110

gute Wohnlage im Stadtteil Refrath

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
2011	15	2.900 2.700	3.200	95 55	130
2012	26	2.940 2.640	3.370	105 60	125
2013	11	2.900 2.600	3.340	90 60	105
2014	14	3.350 2.600	3.740	80 50	130
2015	7	3.740 3.470	3.980	115 100	130
2016	12	3.630 3.270	4.100	65 40	105
2017	9	3.630 3.240	3.930	105 70	120
2018	17	4.050 3.620	4.380	85 60	115
2019	23	4.430 3.980	4.850	90 60	100

6.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen**6.1.2.1 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen
in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten****mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand**

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1977	14	1.910		80	
		1.740	2.190	60	110
1978 - 1990	25	2.170		85	
		1.540	2.760	60	115
1991 - 2007	22	2.760		70	
		2.260	3.300	50	100

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

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1966 - 1975	8	2.170		70	
		1.730	2.680	45	95
1976 - 1990	8	2.700		105	
		2.000	3.430	80	125
1991 - 2005	12	2.760		105	
		2.060	3.740	75	120

mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1970 - 1985	9	2.040		75	
		1.760	2.500	50	90
1986 - 2000	10	2.120		90	
		1.800	2.660	70	130

gute Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1970 - 1990	5	2.260		70	
		2.020	2.520	50	90

1991 - 2005	5	2.510		95	
		2.110	2.850	80	120

mittlere Wohnlage im Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1990	17	2.520		70	
		1.860	3.330	50	100
1991 - 2005	7	2.790		90	
		2.460	3.100	60	110

gute Wohnlage im Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1985	5	2.630		105	
		2.350	3.200	70	130
1986 - 2005	11	3.180		100	
		2.440	4.020	80	120

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1985	11	2.030		75	
		1.560	2.440	55	115
1986 - 2008	8	2.740		85	
		2.430	3.250	60	125

gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1970 - 1990	7	2.550		85	
		2.300	2.890	70	110
1991 - 2000	9	2.550		90	
		2.380	2.810	65	105

6.1.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten

Stadtteil Katterbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Klutstein 31 - 35 Katharinental 1 - 27, 2 - 26 Katterbachstr. 100 - 116	1970	nein	2019	14	1.800		85	
					1.300	2.180	55	105
Am Katterbach 62 - 76	1972	nein	2019	3	1.840		75	
					1.710	2.010	75	75
Kempener Straße 203 - 207 Katterbachstraße 1 - 9	1972	nein	2017 - 2019	5	1.760		65	
					1.500	1.980	60	75

Stadtteile Paffrath / Hand

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Peter-Walterscheidt-Straße 19	1973	nein	2019	6	1.640		85	
					1.430	1.870	75	110
Von-Ketteler-Straße 3 - 17	1972	nein	2017 - 2019	6	1.420		75	
					1.190	1.770	60	80
Willy-Brandt-Straße	2001 - 2005	nein	2016 - 2018	6	2.430		80	
					2.220	2.620	65	100

Stadtteil Rommerscheid

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Rommerscheider Straße	1978	nein	2017 - 2019	6	2.130		95	
					1.780	2.420	70	115

Stadtteil Moitzfeld

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Habichtweg	1976	nein	2016 - 2018	6	2.170		80	
					1.620	2.720	60	95

Stadtteil Gladbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl		m²	
					Min	Max	Min	Max
Mülheimer Straße	1975	nein	2019	11	1.050		60	
					960	1.210	35	90
Hauptstraße	1982	ja	2019	7	1.320		80	
					890	1.670	60	100
Sonnenweg	1973	nein	2017 - 2019	12	1.380		90	
					1.000	1.840	60	130
Marienhöhe	1960	nein	2019	8	1.520		100	
					1.120	1.830	85	110

Stadtteil Frankenforst

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl		m²	
					Min	Max	Min	Max
Beethovenstraße	1983 - 1985	nein	2019	7	2.300		80	
					1.820	2.920	55	105
Kurt-Schumacher-Straße	1981 - 1984	nein	2018 - 2019	5	2.000		70	
					1.730	2.200	60	95
Kurt-Schumacher-Straße/ Beethovenstraße	1979 - 1984	ja	2018 - 2019	15	1.340		70	
					1.010	1.630	50	95
Mozartstraße	1963	nein	2018 - 2019	5	2.200		90	
					2.050	2.350	85	95
Schubertstraße 1 - 11	1964	nein	2018 - 2019	5	1.880		95	
					1.640	2.440	90	95
Schubertstraße 2 - 30	1968	nein	2018 - 2019	6	2.280		75	
					2.020	2.600	60	80

Stadtteil Refrath

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Auf der Kaule 13 – 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	1972	nein	2019	5	2.310 2.080	2.540	80 60	95
In der Taufe	1967, 1972	nein	2018 - 2019	6	1.870 1.630	2.100	55 35	85
	1980	nein	2018 - 2019	4	2.170 1.840	2.480	65 60	70
	1993	nein	2017 - 2019	6	2.670 2.400	3.140	80 60	105
Dolmanstraße	1973	nein	2019	4	2.060 1.740	2.510	80 60	90
	1992	nein	2018 - 2019	6	2.620 2.470	2.700	40 35	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	2017 - 2019	4	2.010 1.760	2.330	65 50	80
An der Wallburg	1961	nein	2018 - 2019	15	1.590 1.220	2.230	60 50	70
Lustheide 1 - 7	1971	nein	2018 - 2019	4	2.290 2.080	2.470	75 55	85
Lustheide 95 - 105	1972	nein	2018 - 2019	6	1.520 1.430	1.670	50 30	75

Stadtteil Bensberg

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl		m²	
					Min	Max	Min	Max
Max-Joseph-Straße Elisabethstraße Karl-Philipp-Straße	1968 - 1971	nein	2018 - 2019	9	1.810		80	
					1.520	2.240	60	100
Overather Straße	1983	nein	2016 - 2019	6	1.820		90	
					1.670	2.060	60	105
Giselbertstraße 1 - 5	1973	nein	2017 - 2019	6	930		105	
					630	1.220	90	110
Giselbertstraße 7 - 9	1973	nein	2017 - 2019	6	820		75	
					590	1.050	65	85
Giselbertstraße 6 - 26	1971	nein	2019	9	1.020		70	
					610	1.590	50	85
Giselbertstraße 28 - 38	1995	nein	2018 - 2019	7	2.390		75	
					2.250	2.590	60	80
Reginharstraße 1 - 9	1972	nein	2018 - 2019	5	890		90	
					710	1.180	60	120
Reginharstraße 2 - 4	1971	nein	2018 - 2019	8	1.080		75	
					890	1.320	65	85
Reginharstraße 22 - 28	1970	nein	2018 - 2019	6	860		85	
					730	990	65	105
Reginharstraße 30 - 34	1971	nein	2018 - 2019	5	970		95	
					790	1.170	90	105
Schloßstraße	1974, 1983	nein	2015 - 2019	7	1.910		90	
					1.630	2.240	60	105
Im Bungert	1971	nein	2017 - 2019	7	1.720		75	
					1.230	2.290	50	110
Steinstraße	1974, 1983	nein	2015 - 2018	6	1.580		75	
					1.330	1.830	60	90
Wiesenwinkel	1972	nein	2016 - 2019	7	1.670		75	
					1.350	2.130	50	95
Im Schloßpark	2001	nein	2018 - 2019	7	3.100		105	
					2.760	3.470	65	155

6.1.3 Indexreihen**Preisindex für**

Jahr	erstverkaufte		wiederververkaufte Eigentumswohnungen			
	Eigentumswohnungen		bis zu 60 Wohneinheiten		über 60 Wohneinheiten	
	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)
1990	-	100	-	100	-	100
1991	+10	110	+10	110	+ 6	106
1992	+ 6	117	+ 9	120	+ 9	116
1993	+ 7	125	+ 9	131	+ 8	125
1994	+ 6	132	+ 6	139	+ 6	132
1995	+ 2	135	0	139	0	132
1996	0	135	- 1	137	- 2	130
1997	- 2	132	0	137	- 2	127
1998	+ 2	135	+ 2	140	- 1	126
1999	+ 1	136	+ 1	141	- 1	125
2000	- 1	135	- 1	140	- 3	121
2001	+ 1	136	- 2	137	- 3	117
2002	+ 2	139	- 2	134	- 2	115
2003	+ 2	142	0	134	- 2	113
2004	0	142	- 1	133	- 3	109
2005	+ 1	143	- 3	129	- 3	106
2006	0	143	- 4	124	- 5	101
2007	-	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
2019	+ 7	211	+ 7	184	+10	149

6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2)

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	
		%				€/m ²		m ²		€/m ²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2019	102	2,25		35,0		4.200		89		11,20		12		80	
		1,5	2,8	28,1	41,8	3.570	5.350	51	130	9,75	12,00	13	16	77	80

Erstverkäufe, vermietet

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%				€/m ²		m ²		€/m ²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015-2016	11	3,0		28,0		3.250		78		9,75		13		79	
		2,3	3,7	22,8	30,0	2.320	3.630	59	96	8,90	11,10	12	15	77	80
2017-2019	-														

Wiederverkäufe, eigengenutzt

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%				€/m ²		m ²		€/m ²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2019	152	3,0		23,4		2.520		80		9,05		17		48	
		1,0	6,0	13,1	34,5	1.390	4.100	35	120	7,20	10,70	13	22	23	77

Wiederverkäufe, vermietet

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%				€/m ²		m ²		€/m ²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2019	77	3,0		22,2		2.350		75		8,80		18		45	
		1,5	4,2	17,0	30,0	1.500	3.500	40	124	5,70	10,80	13	25	27	73

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	5	18.100 10.000	24.000
Pkw-Garage	12	17.900 15.000	18.800
Carport	8	13.450 5.000	17.500
Stellplatz im Freien	24	7.200 5.000	9.900

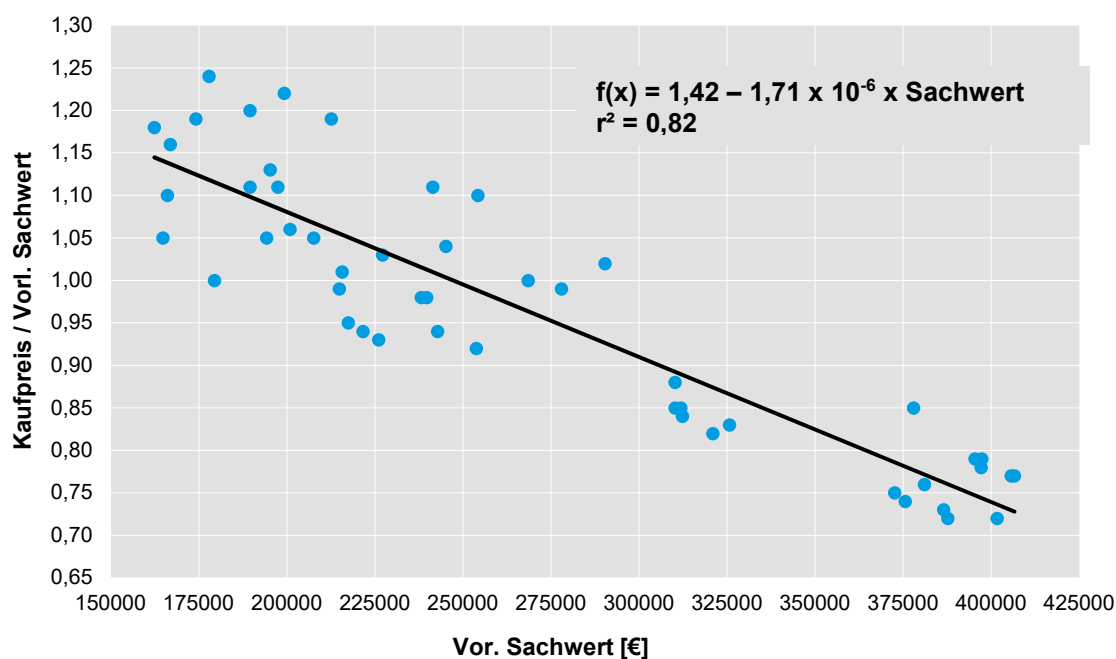
Wiederverkauf

Art	Anzahl	Durchschnittswert	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	43	12.500 5.000	20.000
Pkw-Garage	17	12.700 5.000	20.000
Carport	7 ¹	7.000 3.000	10.000
Stellplatz im Freien	12	5.250 2.000	9.000

¹ Kaufpreise ab 2015

Doppelhaushälften / Reihenhäuser

51 Kaufpreise aus 2013 - 2019; gute und mittlere Wohnlage



Baujahr	Ø =	1974	von	1951	bis	2000
Grundstücksgröße	Ø =	360 m ²	von	180 m ²	bis	720 m ²
Wohnfläche	Ø =	120 m ²	von	80 m ²	bis	170 m ²
Kaufpreise	Ø =	255.000 €	von	180.000 €	bis	340.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	42 Jahre	von	31 Jahre	bis	61 Jahre
Erbbauzins:	Ø =	2,0 %	von	0,7%	bis	5,0 %

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH	Doppelhaushälften/ Reihenhäuser
150.000	-	1,16
200.000	0,88	1,08
250.000	0,85	0,99
300.000	0,82	0,91
350.000	0,79	0,82
400.000	0,76	0,74
450.000	0,73	-
500.000	0,70	-
550.000	0,67	-
600.000	0,64	-

7.1.1 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

Die zwischen 2014 und 2019 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 2019 nicht registriert.

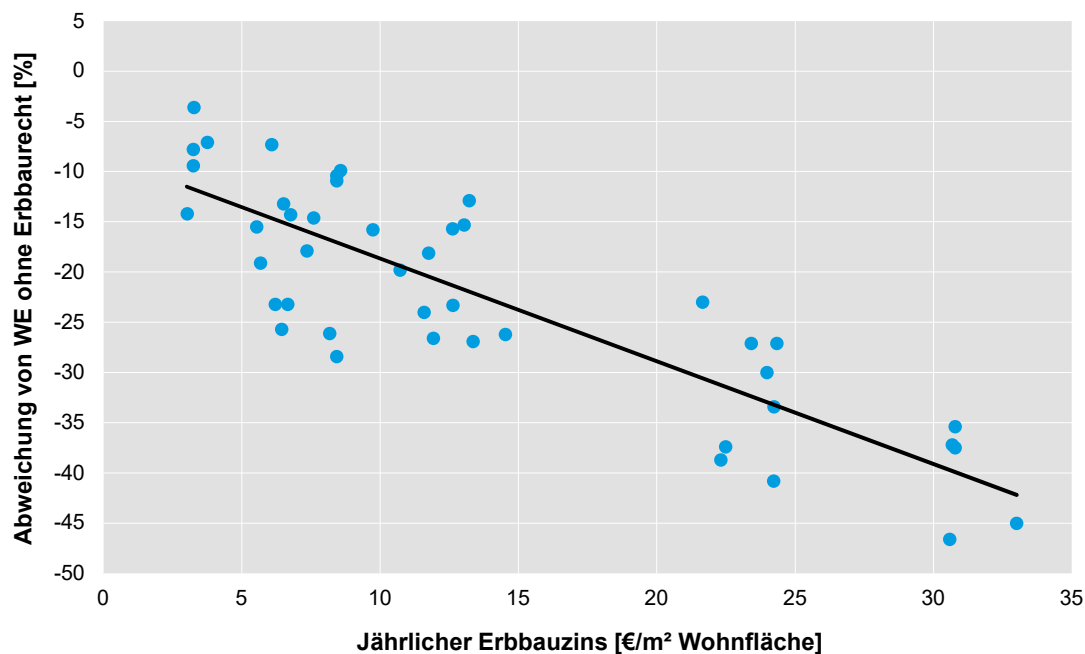
Erbbaurechtsverträge	Anzahl	Ø Effektiver Erbbauzins	
		Min	Max
1950 - 1965	37	0,34	1,70
1966 - 1975	36	0,55	1,80
1976 - 1985	6	0,90	2,10
1986 - 1995	5	1,20	2,90
1996 - 2017	25	2,70	5,20

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 4 % bis 47 % unter den Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit Eigentumsanteil am Grund und Boden liegen.

44 Kaufpreise aus den Jahren 2014 - 2019

Erbbauzins (z): Ø = 3,7 % (1,1 % ≤ z ≤ 7,5 %)



Jährlicher Erbbauzins [€/m² Wfl]	Abweichung [%]
0,00	-8
5,00	-14
10,00	-19
15,00	-24
20,00	-29
25,00	-34
30,00	-39
35,00	-45

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 87 Kauffälle, in denen der Erbbauberechtigte 10 bis 40 Jahre nach der Gründung des Erbbaurechts den Grund und Boden vom Erbbaurechtsgeber erwirbt.

Die vereinbarten Kaufpreise wurden ins Verhältnis zum erschließungsbeitragspflichtigen, 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 5.1.4 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 (2019, bei Bedarf die Jahre 2017, 2018)
- 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 [m²]		monatl. Nettokaltmiete [€/m²]	
	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
7	15 - 100	41	1,40 bis 10,00	4,80

Die Relation der Nebenfläche an der Gesamtfläche beträgt bei

30 bis 200 m² großen Ladenlokalen 10 bis 30 % und bei

großflächigen Einzelhandelsbetrieben 25 bis 40 %.

Ein Optimum der Flächenproportion kann die Quadratmeter-Nettokaltmiete steigern.

Ladenlokale im Stadtzentrum Bergisch Gladbach		[€/m²]
Hauptstraße		
Konrad-Adenauer-Platz bis Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße	40 - 200 m²	25 bis 65
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bis Poststraße	80 - 300 m²	25 bis 55
Poststraße bis An der Gohrsmühle	120 - 500 m²	7 bis 30
An der Gohrsmühle bis Richard-Zanders-Straße	30 - 200 m²	6 bis 15
Konrad-Adenauer-Platz bis Einfahrt Parkplatz Buchmühle	20 - 120 m² 121 - 300 m²	15 bis 33 10 bis 16
Einfahrt Parkplatz Buchmühle bis Einmündung Schnabelsmühle	40 - 120 m²	10 bis 18
Einmündung Schnabelsmühle bis Ferrenbergstraße	60 - 160 m²	7 bis 17
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße		
zwischen Hauptstraße und Stationsstraße	50 - 100 m²	18 bis 36
Am Alten Pastorat		
nur Verkaufsflächen im Erdgeschoss	40 - 120 m²	12 bis 25
50 % und mehr der Verkaufsfläche im Ober- oder Untergeschoss	150 - 260 m²	6 bis 14
Laurentiusstraße		
zwischen Konrad-Adenauer-Platz und Zufahrt Buchmühle	30 - 150 m²	6 bis 12
Paffrather Straße		
(südwestliche Straßenseite) Hausnr. 13-29	50 - 120 m²	9 bis 16

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

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

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

9.1.3 Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés

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

9.1.4 Mietpreise für Büros und Praxen

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

Eigenschaften der Büro- und Praxisräume

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

In der Regel werden die Mietverträge über einen Zeitraum von 5 bzw. 10 Jahren plus

Verlängerungsoption zugunsten des Mieters abgeschlossen.

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

Mietpreisbestimmende Merkmale

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

9.1.5 Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

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

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

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

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

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

9.1.6 Mietpreise für Freigelände

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

Die Flächen dienen Lager- oder Ausstellungszwecken.

Der Mittelwert beträgt monatlich

rd. 1,10 €/m².

Die Streubreite liegt zwischen

0,50 - 2,25 €/m².

9.2 Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen

Pkw-Garagen

Die durchschnittliche monatliche Miete liegt im Stadtgebiet zwischen

40 und 70 €.

In Randlagen und für ältere Garagen werden Preise zwischen

35 und 50 €

vereinbart.

Stellplätze in Tiefgaragen

Die Stellplatzmieten betragen monatlich

25 bis 80 €.

Die Mieten zwischen

40 und 80 €

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

Carports

Es liegen vier Mieten vor, die sich zwischen

30 und 50 €

bewegen.

Stellplätze im Freien

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

Für Stellplätze werden durchschnittlich

15 bis 35 €

gezahlt.

Hinweis

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

9.3 Mietpreise für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2019)

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.

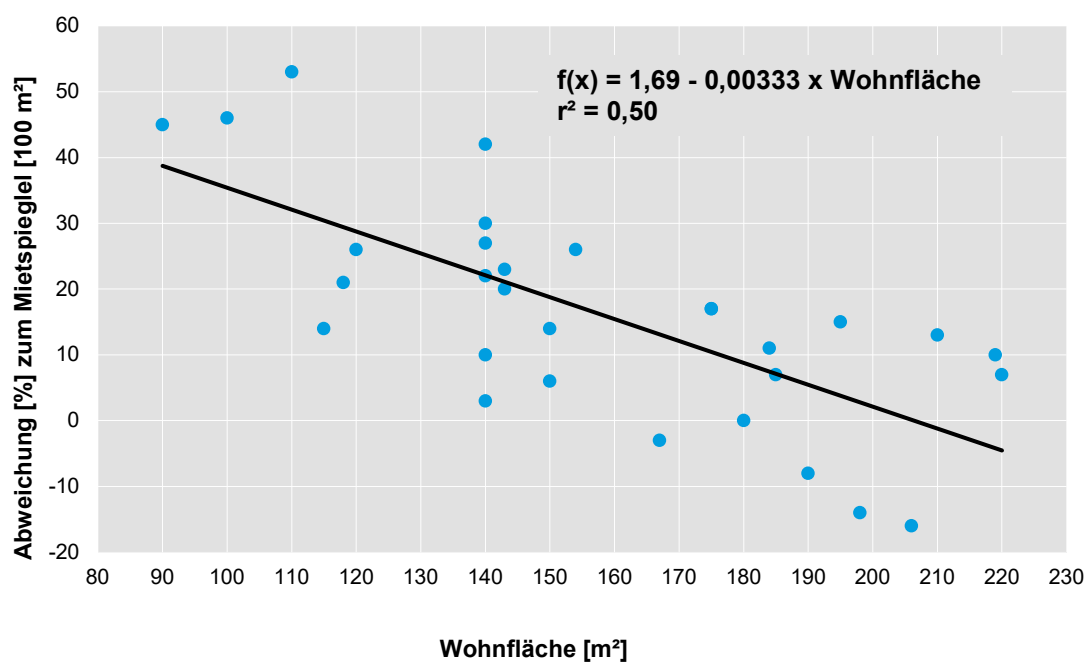
Aus der Sicht der Mieter sind die zur Vermietung angebotenen Anwesen wesentlich attraktiver als Wohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass das Mietniveau durchschnittlich über dem für ausstattungsmäßig vergleichbare Mietwohnungen liegt.

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)

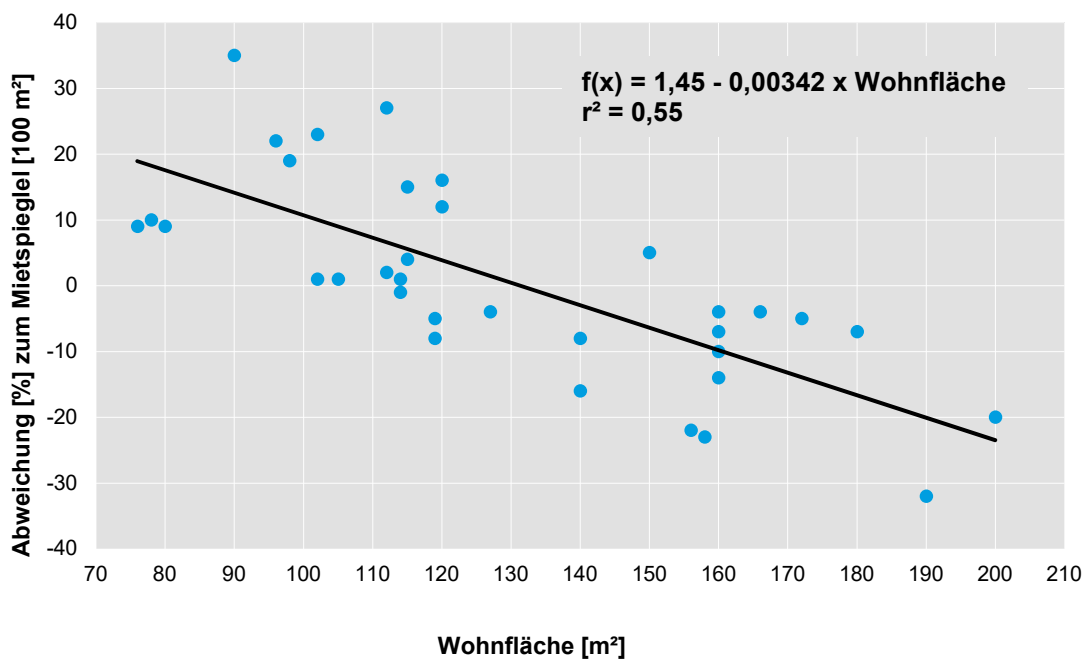
¹ Erstellt durch Haus und Grund e.V., Mieterverein e.V. und Rheinische Immobilienbörse und kann dort käuflich erworben werden

30 Bestandsmieten von freistehenden Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2010 und 2017

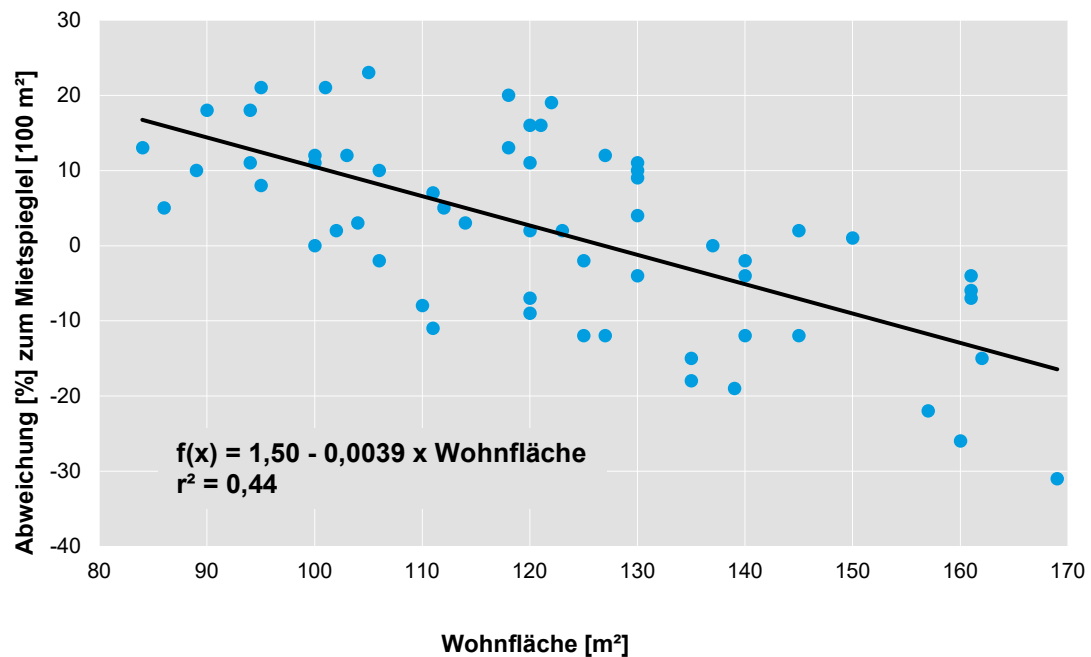
**34 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern**

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 (gültig ab 01.03.2020)

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 12. Dezember 2019:

5 Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1 Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1 Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

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

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1 Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
 - b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
 - c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
 - d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
 - e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften
- zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ¹ ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

¹ 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde für den durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals

- 5.1.2.1 Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ¹ zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.
- 5.1.3 Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2
- 5.1.4 Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:
- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes
Gebühr: keine,
 - b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen
Gebühr: keine,
 - c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung
Gebühr: 30 Euro.
- 5.2 Besondere Bodenrichtwerte
Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs
- a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte
Gebühr: keine,
 - b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ¹
- 5.3 Dokumente und Daten
- 5.3.1 Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren
Gebühr: keine
- 5.3.2 Bereitstellung durch Personal
- 5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für
- a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 140 Euro
 - b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall
Gebühr: 10 Euro
 - c) anonymisierten Kauffall
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ¹
- 5.3.2.1 Sonstige Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ¹

¹ 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde für den durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach
Wilhelm-Wagener-Platz / Rathaus Bensberg
51429 Bergisch Gladbach

www.boris.nrw.de

