



Gnadekirche

Grundstücksmarktbericht **2021** für die Stadt Bergisch Gladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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 - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – 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/zero-2-0

Quelle:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach 2020,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-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 2020	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 (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.1)	43
5.1.5	Liegenschaftszinssätze (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2)	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 in 2020	52
6.1.3 Indexreihen	58
6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2)	59
6.2 Teileigentum	60
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	61
7.1 Bebaute Erbbaurechte	61
7.1.1 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr	63
7.2 Wohnungserbbaurecht	64
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke	65
8 Modellbeschreibungen	66
8.1 Sachwertfaktoren	66
8.2 Liegenschaftszinssatz	67
9 Mieten und Pachten	68
9.1 Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016)	68
9.1.1 Vorbemerkungen	68
9.1.2 Mietpreise für Ladenlokale	69
9.1.3 Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés	72
9.1.4 Mietpreise für Büros und Praxen	72
9.1.5 Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	73
9.1.6 Mietpreise für Freigelände	73
9.2 Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen	74
9.3 Mietpreise für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2019)	75
10 Kontakte und Adressen	79
11 Anlagen	81

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 GrundWertVO 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

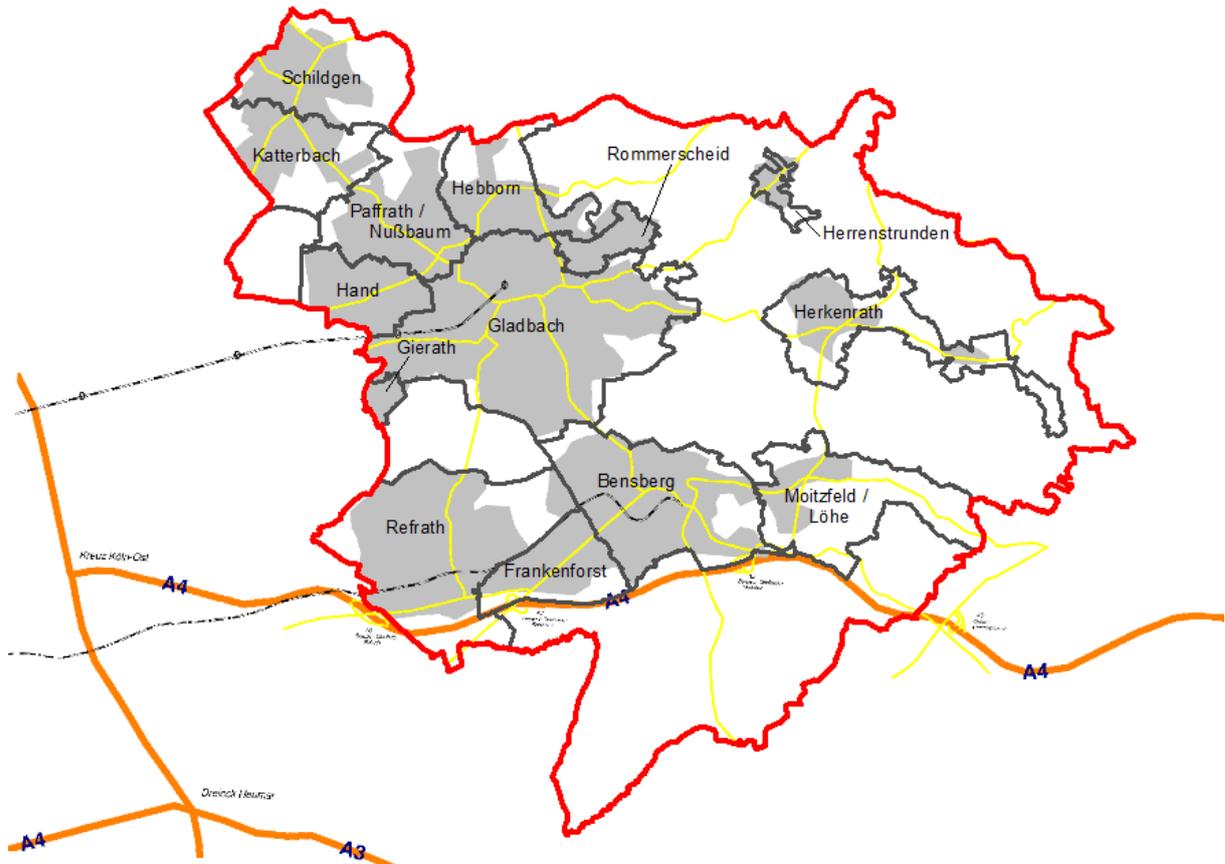
Vorsitzende	M.Sc. Julia Fritsch	Stadtvermessungsoberrätin
Stellvertr. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Henning Eckmann	Geschäftsführer Gutachterausschuss
Stellvertr. Vorsitzende	Dipl.-Ing. Dieter Hagemann	Städt. Liegenschaftsdirektor
und Sachverständige	Dipl.-Ing. Jörg Wittka	Kreisvermessungsdirektor
Sachverständige	Dipl.-Ing. Philipp Heußner	Architekt
	Heinz Peter Hinterecker	Immobilienmakler
	Eduard Kniffler	Architekt
	Jürgen Matthias	Immobilienauktionator
	Marcel Niederkorn	Immobilienmakler
	RA Stefan Rankenhohn	Rechtsanwalt
	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 ³
Sachverständige Finanzamt	Heidi Klaas	Dipl. Ingenieurin
	Axel Steinbüchel	Steueramtman

¹ zertifiziert nach CIS HypZert (S)

² Sachverständige, zertifiziert nach ISO/IEC 17024 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

³ zertifiziert nach CIS HypZert (F)

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

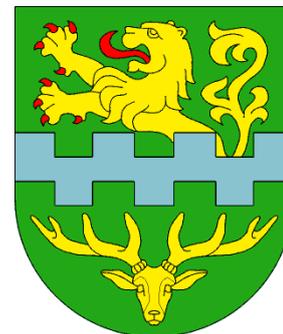


2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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. 90 Betriebe mit rd. 2.000 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
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	113.166	25.765
2009	109.810	25.128	2019	113.447	25.820
2010	109.843	25.146	2020	113.288	25.839

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

2.2 Erster Überblick Grundstücksverkehr 2020

2020 – das 1. Coronajahr.

Während das öffentliche und private Leben tiefe Einschnitte erfuhren und teilweise auf Null heruntergefahren wurden, zeigte sich der Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt noch weitgehend unberührt.

In allen wichtigen Teilmärkten waren erneut Zuwächse zu verzeichnen.

So liegen zwar die Anzahl der 1.304 registrierten Kaufverträge rd. 4,8 % und der Flächenumsatz mit ca. 84 ha um 18,5 % unter dem Vorjahresniveau, gleichzeitig stieg aber der Geldumsatz um 7,7 % auf 505 Millionen Euro. Insgesamt waren in den wichtigsten Teilmärkten - Baugrundstücke, bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Renditeobjekte und Wohnungseigentum - Umsatzsteigerungen zwischen 3,1 % und 6,4 % zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen und Geschosswohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht angestiegen, während das Wertniveau, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, um durchschnittlich weitere 11 % anstieg.

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

Bensberg	470 bis 775 €
Refrath	650 bis 800 €
Gladbach	400 bis 600 €
Paffrath / Nußbaum	440 bis 600 €
Schildgen	410 bis 550 €
Hand	430 bis 550 €
Moitzfeld	400 bis 525 €
Herkenrath	360 bis 440 €
Herrenstrunden	330 bis 410 €

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

Bebaute Grundstücke

Während die Verkaufszahlen (341 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern) nahezu konstant blieben, ergab sich beim Geldumsatz ein Zuwachs von rd. 4,3 %.

Detaillierte Preisspannen, gegliedert nach verschiedenen Gebäudekategorien, finden sich auf den Seiten 35 bis 41.

Eigentumswohnungen

Beim Wohnungseigentum lag die Anzahl der Kauffälle um 7,7 % unter und der Geldumsatz mit 3,1 % über dem Vorjahresniveau. Die Preisentwicklung war erneut insgesamt ansteigend, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 9 %) als auch bei den wiederverkauften Objekten in kleineren und mittleren (+ 6 %) sowie den großen Wohnanlagen (+ 10 %).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

700 €	und	3.140 €	in großen Wohnanlagen
1.430 €	und	4.050 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
3.050 €	und	6.360 €	bei erstverkauften Wohnungen

2.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2021 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum zweiunddreißigsten Mal eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach erarbeitet. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Er soll jährlich fortgeschrieben werden.

Die Daten bezieht der Gutachterausschuss aus den Kaufverträgen, dadurch stehen nahezu alle gezahlten Preise zur Verfügung und stellen nicht nur eine Stichprobe dar.

Die im Bericht enthaltenen Daten geben den Grundstücksmarkt in generalisierter Form wieder, so dass die Verhältnisse des konkreten Einzelfalls durchaus von den allgemein gültigen Marktdaten abweichen können.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen und an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung in den Bereichen Städtebau, Wohnungswirtschaft, Bodenordnung oder Wirtschaftsförderung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Mit diesem Bericht sollen die vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, den vorgenannten Stellen bekannt gemacht werden.

Im Hinblick auf diesen weit gefassten Adressatenkreis verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches Datenmaterial vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas wird dieser Bericht vielleicht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht. Um künftige Marktberichte dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen aus diesem Kreis interessiert. Entsprechende Hinweise werden an die Geschäftsstelle erbeten.

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

2.4 Käuferkreis

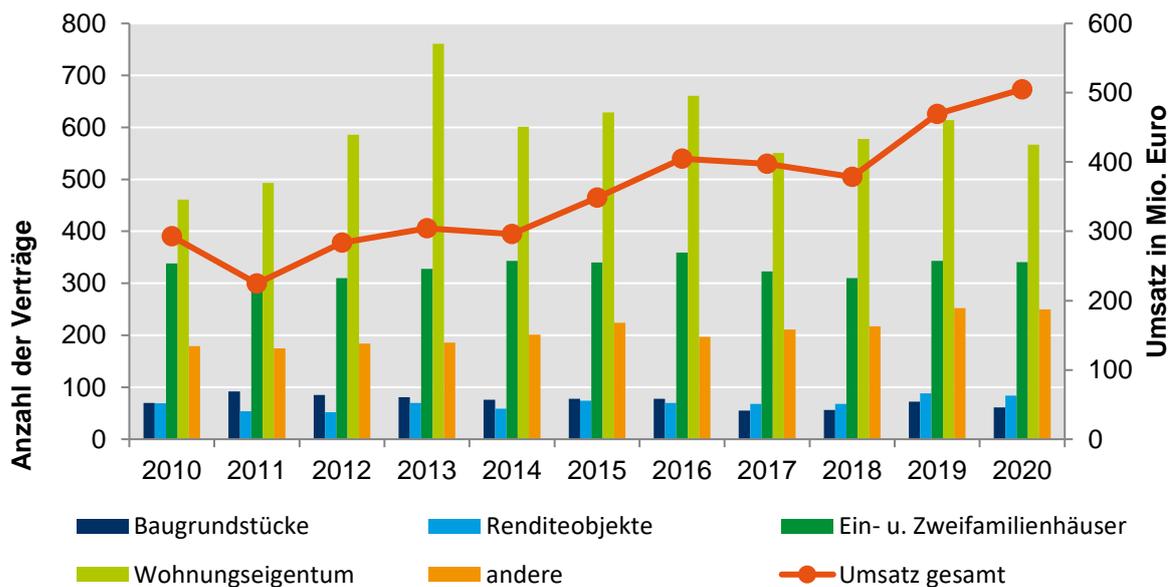
Wohnort der Käufer	Eigentumswohnungen	Baugrundstücke	Eigenheime
Bergisch Gladbach	50 %	44 %	52 %
Sonstige Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis	9 %	10 %	6 %
Köln	26 %	25 %	33 %
Leverkusen	1 %	3 %	2 %
Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis	5 %	3 %	1 %
Sonstige	9 %	15 %	6 %

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	2019			2020		
	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz ¹ in ha	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz ¹ in ha
Bensberg	253	68,16	5,11	212	71,36	6,01
Frankenforst	58	33,05	6,41	62	19,90	1,12
Gierath	3	1,09	0,11	6	1,28	0,13
Gladbach	256	140,65	28,02	276	156,59	10,65
Hand	73	18,63	3,34	74	22,74	2,49
Hebborn	44	13,52	1,39	36	15,92	1,57
Herkenrath	52	13,92	6,16	47	12,49	1,85
Herrenstrunden	5	2,15	0,24	7	4,22	0,60
Katterbach	61	15,84	1,65	42	11,42	1,36
Moitzfeld / Löhe	46	13,18	5,34	53	14,08	5,94
Paffrath / Nußbaum	64	14,89	2,16	59	27,68	10,71
Refrath	305	93,83	5,59	274	93,14	6,59
Rommerscheid	31	9,92	2,65	31	12,66	0,69
Schildgen	71	22,43	2,53	65	24,69	2,65
Sonstige	47	7,89	30,27	60	16,84	31,25
Gesamt	1369	469,15	100,97	1304	505,01	83,61

Anzahl der Verträge und Umsatz (2010 – 2020)



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		2020
Anzahl der Verträge		138
darunter	Individueller Wohnungsbau	43
	davon	
	freistehend	39
	DHH	3
	RMH / REH	1
	Mehrfamilienhäuser	13
	Gewerbe / Industrie	2
	Werdendes Bauland / Rohbauland	1
	Arrondierungsflächen	50
	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	16
	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	9
	Sonstige	4

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	15	5,49	1,87
Frankenforst	-	-	-
Gierath	-	-	-
Gladbach	19	14,35	3,30
Hand	8	1,81	0,71
Hebborn	1	0,00	0,00
Herkenrath	13	1,54	0,88
Herrenstrunden	1	0,00	0,03
Katterbach	3	0,05	0,16
Moitzfeld / Löhe	14	1,13	3,71
Paffrath / Nußbaum	5	0,76	2,47
Refrath	19	8,28	1,42
Rommerscheid	1	0,03	0,00
Schildgen	13	5,10	0,85
Sonstige	26	3,07	19,20
Gesamt	138	41,61	34,60

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Unbebaute Baugrundstücke	60	35,52	9,17
Werdendes Bauland / Rohbauland	1	4,50	0,91
Arrondierungsflächen	50	0,74	1,49
Flächen der Land- und Forstwirtschaft (auch Wasserflächen)	27	0,85	23,03
Gesamt	138	41,61	34,60

3.3 Bebaute Grundstücke

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

bebaute Grundstücke			2020
Anzahl der Verträge			425
darunter	Ein- und Zweifamilienhäuser		341
	davon	Erstverkauf	9
		Wiederverkauf	332
	Drei- und Mehrfamilienhäuser		43
	Gemischt genutzte Objekte		20
	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude		19
	Sonstige		2

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	42	33,96	4,05
Frankenforst	9	8,11	1,04
Gierath	2	0,45	0,13
Gladbach	93	103,99	6,19
Hand	32	12,92	1,63
Hebborn	21	13,23	1,57
Herkenrath	11	3,56	0,65
Herrenstrunden	6	4,22	0,57
Katterbach	17	7,59	1,02
Moitzfeld / Löhe	18	8,91	1,64
Paffrath / Nußbaum	36	22,83	7,75
Refrath	80	44,02	4,29
Rommerscheid	11	9,52	0,68
Schildgen	25	13,94	1,81
Sonstige	22	11,05	11,86
Gesamt	425	298,30	44,88

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	341	159,34	26,87
Renditeobjekte	74	128,04	10,82
andere bebaute Grundstücke	10	10,94	7,19
Gesamt	425	298,32	44,88

3.4 Wohnungseigentum

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

Wohnungseigentum		2020
Anzahl der Verträge		567
davon	Erstverkauf aus Neubau	146
	Erstverkauf aus Umwandlung	7
	Weiterverkauf	414

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Bensberg	133	30,96
Frankenforst	38	10,74
Gierath	3	0,67
Gladbach	122	28,74
Hand	27	6,51
Hebborn	12	2,68
Herkenrath	14	3,21
Herrenstrunden	-	-
Katterbach	17	2,91
Moitzfeld / Löhe	14	2,64
Paffrath / Nußbaum	15	3,81
Refrath	132	39,08
Rommerscheid	12	3,08
Schildgen	19	5,26
Sonstige	9	2,71
Gesamt	567	143,00

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	27	8,45	1,56
Erbbaurechtsgrundstücke	2	0,91	0,37
Gesamt	29	9,36	1,93

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	127	8,79	-
Zwangsversteigerungen	6	1,49	0,26
Sonstige	13	2,45	1,92
Gesamt	146	12,73	2,18

¹ ohne Wohnungs- und Teileigentum

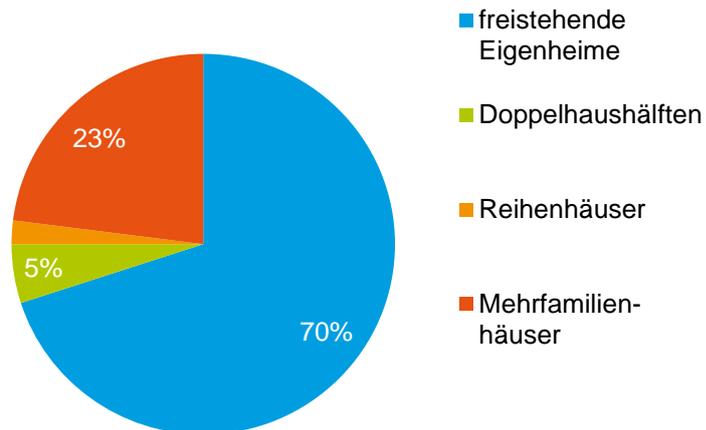
4 Unbebaute Grundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 56 auswertbaren Grundstücken vor, die 2020 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 56 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 56 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	11	9	2	-
Nußbaum / Paffrath	1	-	1	-
Hand	7	1	2	4
Gladbach	7	3	4	-
Rommerscheid	5	3	2	-
Moitzfeld / Löhe / Steinacker	2	-	2	-
Bensberg	6	4	2	-
Refrath / Frankenforst	15	10	5	-
Sonstige	2	2	-	-
Summe	56	32	20	4

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die in den Jahren von 2008 bis 2020 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 89.000 295.000		651 304 1.260		20,4 13,4 33,4		30,8 18,5 54,5	
2009	39	159.000 82.000 295.000		595 320 1.100		19,8 14,0 36,0		30,3 19,0 47,0	
2010	42	174.000 85.000 300.000		608 323 1.028		19,3 13,9 27,6		31,6 16,1 48,5	
2011	39	166.000 94.000 285.000		664 379 1.113		19,0 13,5 29,7		33,4 21,6 49,5	
2012	44	178.000 97.000 287.000		629 315 1.198		19,4 13,0 28,8		32,8 21,7 51,0	
2013	43	170.000 100.000 303.000		580 354 1.217		19,7 14,1 30,2		30,3 20,2 55,0	
2014	33	199.000 110.000 327.000		650 382 1.175		19,0 11,5 25,0		35,5 23,5 50,4	
2015	34	208.000 120.000 370.000		620 347 1.470		19,9 12,9 28,0		30,2 18,2 45,4	
2016	27	278.000 120.000 425.000		700 343 1.275		21,4 14,9 30,5		33,3 20,1 49,2	
2017	19	235.000 120.000 425.000		680 364 1.350		21,6 13,2 34,5		34,1 19,8 55,3	
2018	23	250.000 125.000 520.000		600 320 1.470		19,1 14,0 32,0		30,9 19,0 58,3	
2019	39	324.000 70.000 950.000		880 300 2.320		22,8 14,4 36,1		36,2 18,8 56,4	
2020	35	280.000 120.000 950.000		660 350 2.600		19,0 12,0 42,2		35,1 19,7 64,0	

¹ in sehr guten Lagen werden vereinzelt wesentlich höhere Preise gezahlt

4.1.2 Doppelhaushälfte

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m ²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2008	8	103.000 65.000 175.000		415 279 583		11,8 9,0 16,5		28,0 21,5 33,0	
2009	11	100.000 50.000 126.000		355 200 469		11,4 8,8 18,0		32,3 21,5 38,0	
2010	6	91.000 80.000 103.000		328 292 376		11,3 10,1 14,6		29,8 20,0 36,7	
2011	10	113.500 81.500 148.000		351 265 469		12,0 10,0 15,0		27,5 23,8 32,8	
2012	7	113.500 86.700 125.500		359 259 471		10,8 9,0 12,8		33,2 27,4 41,0	
2013	5	146.000 105.600 189.000		364 262 500		11,7 9,6 15,7		31,3 21,5 41,5	
2014	9	149.000 110.400 190.800		350 254 540		11,3 7,8 13,8		31,5 25,4 40,0	
2015	8	149.000 120.000 200.000		340 191 550		11,6 8,9 15,0		31,5 21,6 45,0	
2015- 2016	10	149.500 115.000 200.000		335 191 550		11,1 8,9 15,0		30 21,6 43,1	
2017	5	165.000 100.000 300.000		360 280 450		11,6 10,3 12,8		31,9 23,8 34,7	
2018	5	149.000 115.000 250.000		385 320 500		11,55 9,5 12,8		31,8 27,0 36,0	
2019	4	240.000 140.000 316.000		580 310 860		11,5 10,0 14,5		31,1 27,0 36,0	
2020	3	282.000 215.000 377.000		330 190 560		11,4 9,6 13,8		28,2 17,7 40,9	

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:

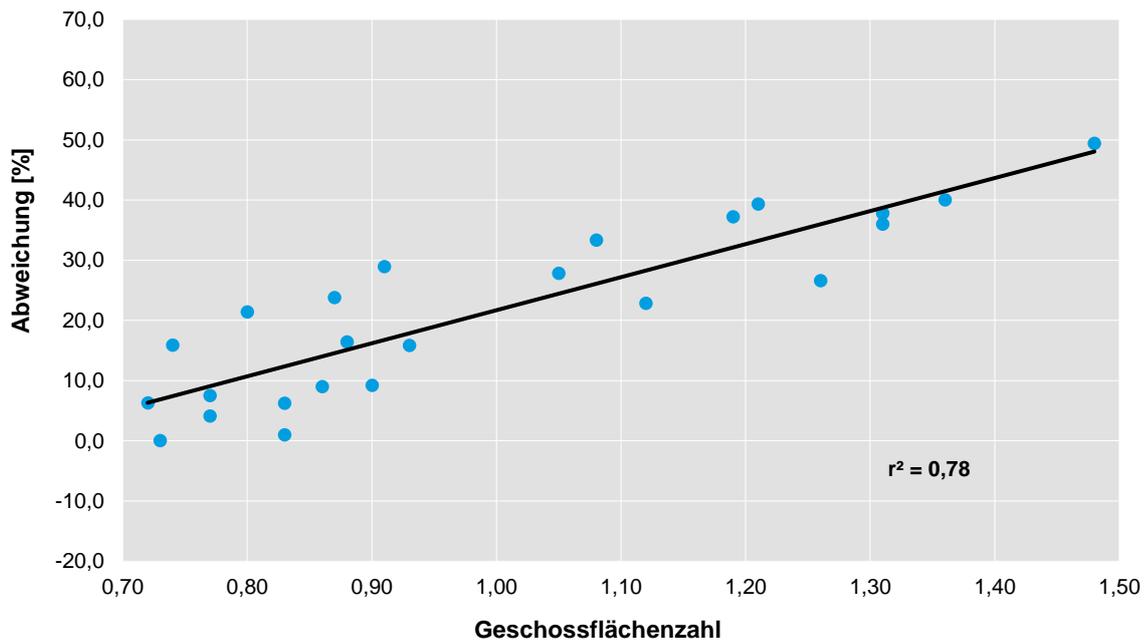
Der Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche liegt, von einigen Ausreißern abgesehen, in den einzelnen Stadtteilen 2016 - 2020 zwischen

	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	
		Min	Max
Bensberg / Refrath	18	460	990
Gladbach / Schildgen	20	370	890

Die Spanne von 370 bis 990 € **Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche** wird neben der örtlichen Lage und den ggf. noch entstehenden Abbruchkosten besonders durch die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Geschosswohnungsbau für Eigentumswohnungen

Abweichung zum Bodenrichtwert im Wohngebiet



4.3 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 94 Kauffälle der Jahre 2016 bis 2020 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

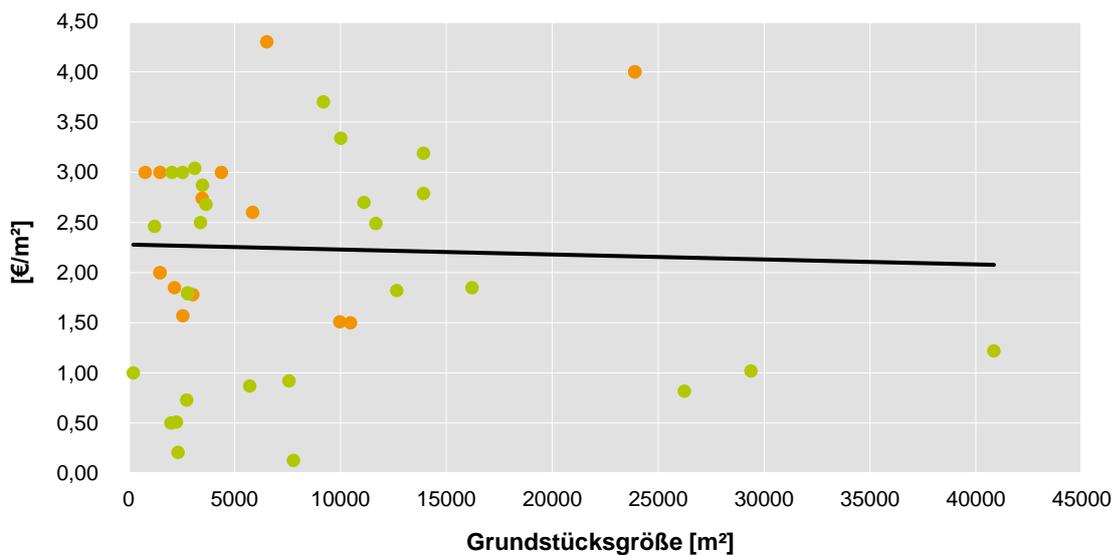
In der nachfolgenden Abbildung sind 44 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2016 und 2020 vereinbart wurden.

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 2016 und 2020 die ausgehandelten Kaufpreise (36 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

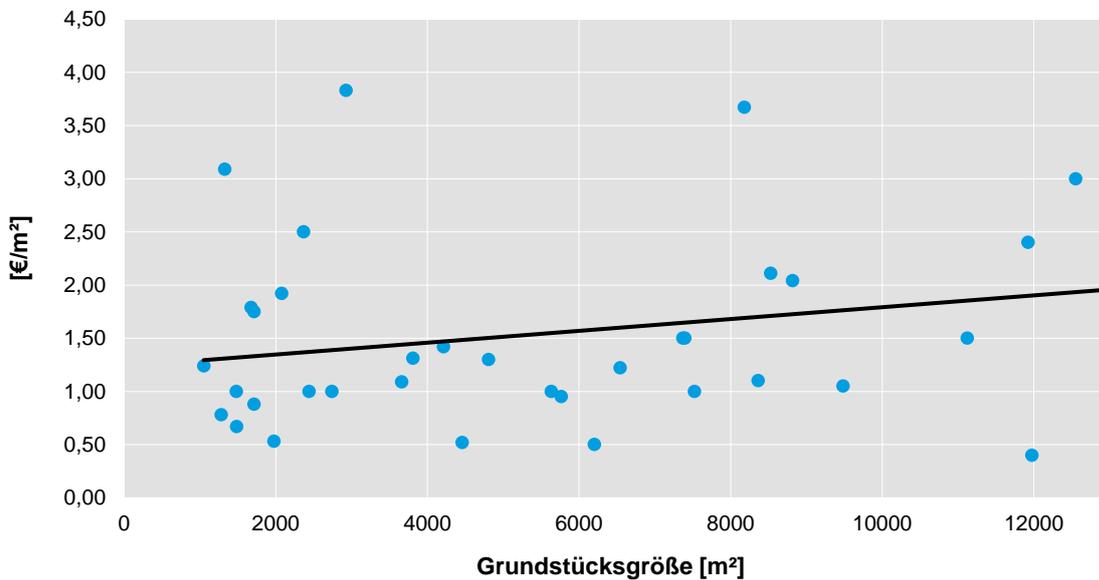
rd. 0,40 und 3,80 €/m².

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 14 Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2020 vor. Die Abbildung verdeutlicht, dass sich der Quadratmeterpreis mit zunehmender Grundstücksgröße verringert.

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

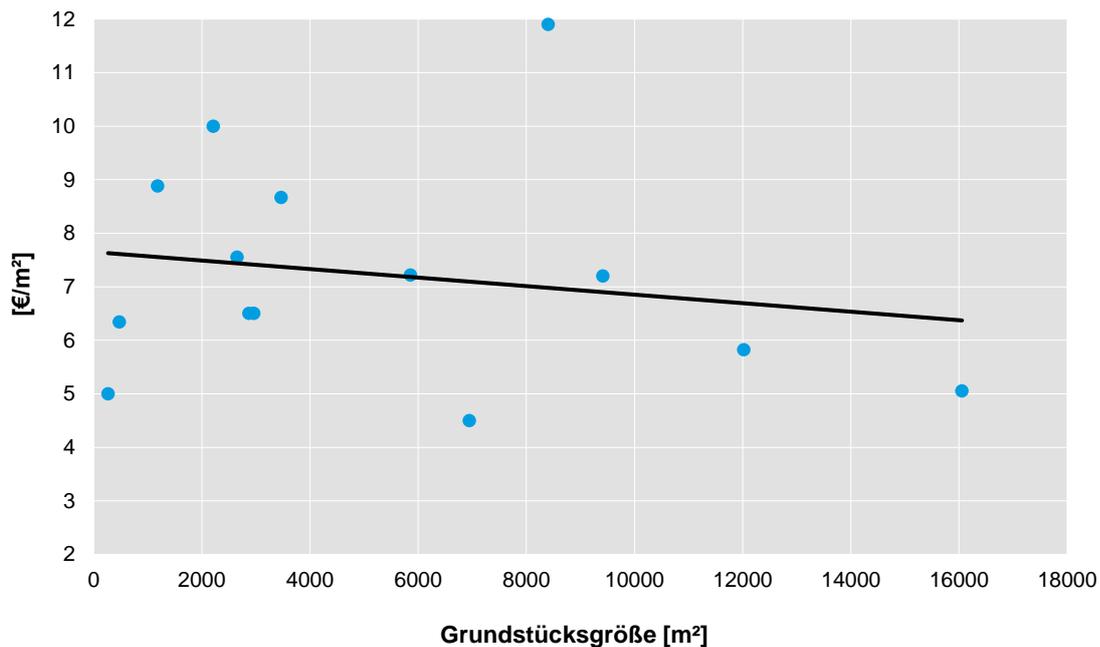
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeitwecken sowie der Hobbyferdehaltung.

Der Mittelwert beträgt

7,20 €/m².

Die Preise streuen zwischen

4,50 - 12,00 €/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 8 Verkäufe aus den Jahren 2014 bis 2019 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 01.01.2021, zwischen

200 und 550 €/m².

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unselbständige Teilflächen (Arrondierungen)

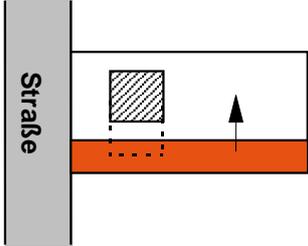
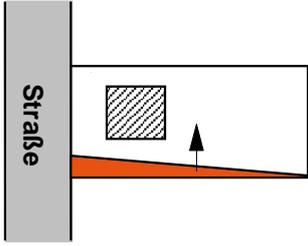
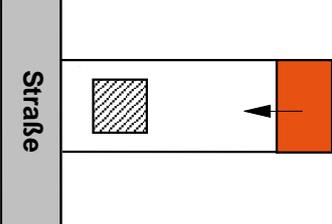
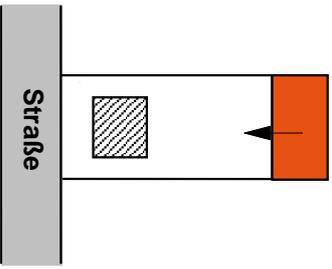
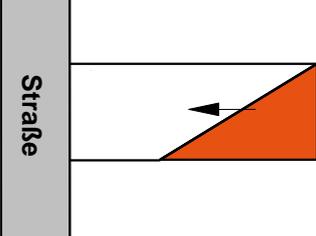
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2016 - 2020) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende **Hauptgruppen** unterteilt:

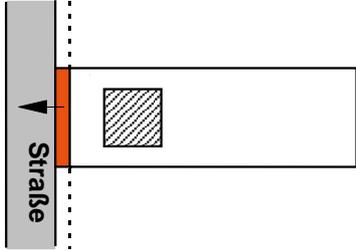
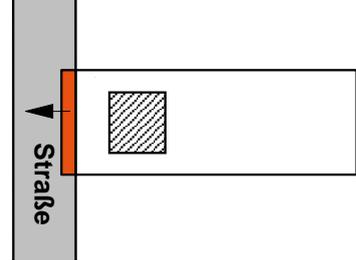
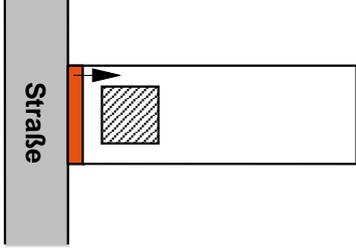
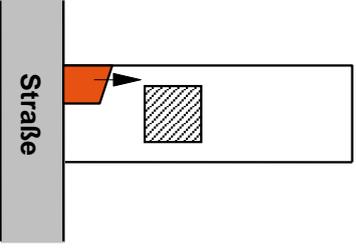
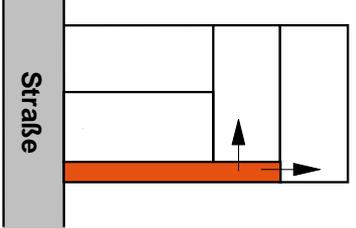
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Private Erschließungsflächen

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	100 % 67 - 170 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	10	60 % 36 – 100 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	27	23 % 13 - 38 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	13	9 % 5 - 15 %	
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	26	13 % 8 - 21 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	23	35 % 19 - 63 %	
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	5	45 % 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.

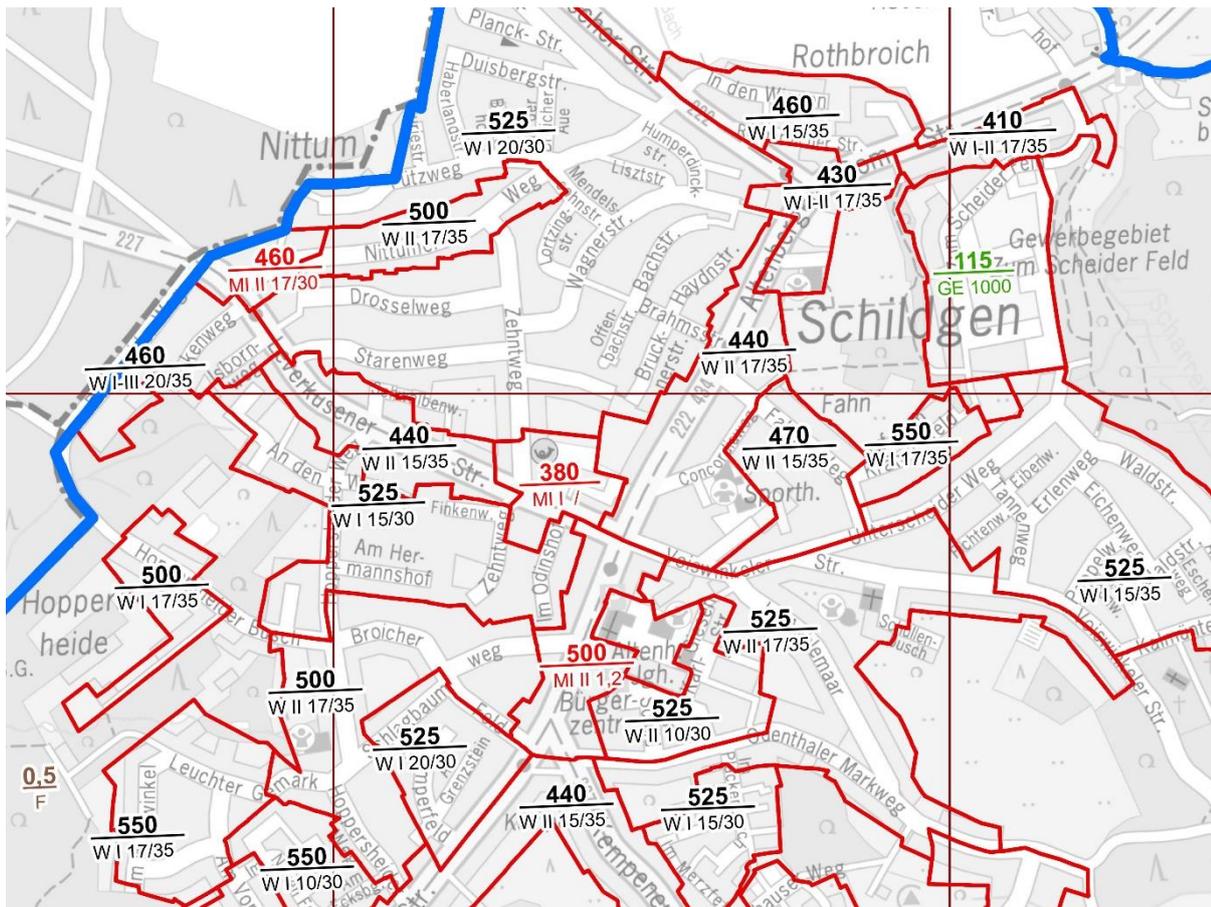
Die Bodenrichtwerte gelten nur für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freilegung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundamentierung u.ä. aufzuwenden wären.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelte zum 01.01.2021

278	Bodenrichtwerte in Wohngebieten
48	Bodenrichtwerte in Mischgebieten
20	Bodenrichtwerte in Kerngebieten
17	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.

Ausschnitt aus der Richtwertkarte (Stand: 01.01.2021)



© Digitale Stadtkarte, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2015

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

<u>Bodenrichtwert</u>
bauliche Nutzung Grundstücksbreite/-tiefe

Die Darstellungsformen und Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

Beispiel: $\frac{500}{W II 17/35}$

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

Die Abkürzungen im Nenner des Bruches haben folgende Bedeutung:

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

4.7.2 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 gesetzliche 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 § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW) vom 8.12.2020 hat der Gutachterausschuss am 22.02.2021 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	800	550	430
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	650	470	430
Reihenmittelhäuser	700	500	420
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 Wertermittlungsstichtag geltenden Wert umzurechnen.

Preisindex zum 31.12.

Jahr	Veränderung zum Vorjahr %	Index	Jahr	Veränderung zum Vorjahr %	Index
1962	-	100	1992	+ 5	1070
1963	+ 21	121	1993	+ 4	1113
1964	+ 14	138	1994	+ 5	1168
1965	+ 10	152	1995	+ 3	1203
1966	+ 8	164	1996	+ 2	1227
1967	+ 5	172	1997	+ 3	1264
1968	+ 6	182	1998	+ 4	1315
1969	+ 10	201	1999	+ 4	1367
1970	+ 14	229	2000	+ 6	1449
1971	+ 18	270	2001	+ 3	1493
1972	+ 16	313	2002	0	1493
1973	+ 9	341	2003	+ 2	1523
1974	+ 8	369	2004	0	1523
1975	+ 12	413	2005	+ 3	1569
1976	+ 14	471	2006	0	1569
1977	+ 17	551	2007	0	1569
1978	+ 20	661	2008	0	1569
1979	+ 19	786	2009	0	1569
1980	+ 24	975	2010	0	1569
1981	- 5	926	2011	0	1569
1982	0	926	2012	0	1569
1983	0	926	2013	0	1569
1984	- 4	889	2014	+ 5	1647
1985	0	889	2015	+ 8	1779
1986	0	889	2016	+ 10	1957
1987	0	889	2017	+ 4	2035
1988	0	889	2018	+ 13	2300
1989	+ 2	907	2019	+ 10	2530
1990	+ 5	952	2020	+ 11	2808
1991	+ 7	1019			

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**

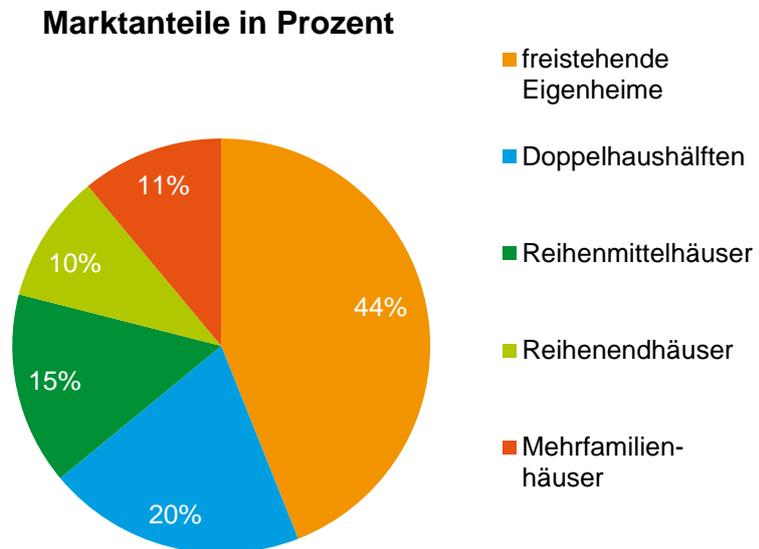
Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Stadtteil Refrath			
Eidechsenweg	800		
Scharrenbroichstraße		700	
Lustheide			650
Stadtteil Gladbach			
Schreibersheide	575		
An der Engelsfuhr		460	
Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße)			410
Stadtteil Bensberg			
Moureauxstraße	775		
Milchborntalweg		600	
Saaler Straße			575

**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 2020 liegen dem Gutachterausschuss 385 Kaufverträge über bebaute Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser) vor, die in der graphischen Darstellung nach der Gebäudeart aufgeteilt sind.



5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Aufteilung der erstverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2016	1	12	11	7	31
2017	0	6	3	4	13
2018	1	9	1	0	11
2019	1	0	1	2	4
2020	3	4	1	1	9

Aufteilung der wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2016	150	88	40	50	328
2017	152	76	30	52	310
2018	144	72	40	43	299
2019	170	87	36	46	339
2020	165	75	37	55	332

DHH = Doppelhaushälfte

REH = Reihenendhaus

RMH = Reihemittelhaus

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 2020 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2020 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 m ² Wfl		m ²		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	2	2.250	2.300	140	145	270	270
2015	3	2.780	2.800	140	140	290	305
2016	4	2.550	2.810	140	190	290	350
2018	6	3.270	3.950	140	190	230	750

Stadtteil Bensberg

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m ² Wfl		m ²		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2011	4	1.970	2.350	165	165	250	335
2012	10	2.300	3.500	120	140	250	520
2013	21	2.000	3.400	130	190	200	450
2014	7	2.950	3.300	130	175	215	420

Stadtteile Refrath / Frankenforst

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m ² Wfl		m ²		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	5	2.450	2.750	147	148	230	320
2015	4	3.100	3.900	115	115	190	215
2016	7	3.550	4.240	117	139	190	500
2017	5	3.330	4.680	115	150	240	390
2018	5	3.330	4.680	115	150	190	390

5.1.1.2 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Reihenhäusern Reihenendhaus

Stadtteile Refrath / Frankenforst

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

Stadtteil Bensberg

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

Stadtteil Gladbach

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

Reihenmittelhaus

Stadtteile Refrath /Frankenforst

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

5.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.2.1 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen

Wertänderung gegenüber 2019: + 5 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 32 - 72 %, Mittelwert 54 %

Ursprungsbaujahr 1910 - 2015

Grundstücksgröße 300 bis 500 m²

Mittlere Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	280.000 - 471.000	330.000	3.030 ± 410	9
	131 - 180 m ²	300.000 - 488.000	387.000	2.380 ± 460	7
	181 - 250 m ²	305.000 - 456.000	381.000	1.850 ± 350	3
gut	90 - 130 m ²	346.000 - 466.000	397.000	3.360 ± 310	7
	131 - 180 m ²	339.000 - 555.000	419.000	2.500 ± 470	7
	181 - 250 m ²	333.000 - 539.000	451.000	1.890 ± 460	7

Gute Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	303.000 - 450.000	401.000	3.630 ± 610	7
	131 - 180 m ²	310.000 - 478.000	428.000	2.730 ± 550	5
	181 - 250 m ²	335.000 - 508.000	439.000	1.970 ± 490	5
gut	90 - 130 m ²	386.000 - 544.000	473.000	3.790 ± 580	6
	131 - 180 m ²	385.000 - 666.000	543.000	3.330 ± 490	5
	181 - 250 m ²	468.000 - 765.000	616.000	2.670 ± 260	4

Grundstücksgröße 501 bis 700 m²**Mittlere Wohnlage**

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	347.000 - 441.000	405.000	3.850 ± 340	4
	131 - 180 m ²	336.000 - 510.000	426.000	2.760 ± 420	15
	181 - 250 m ²	464.000 - 601.000	528.000	2.390 ± 310	8
gut	90 - 130 m ²	363.000 - 482.000	403.000	3.390 ± 270	5
	131 - 180 m ²	441.000 - 733.000	539.000	3.220 ± 580	6
	181 - 250 m ²	625.000 - 767.000	698.000	3.000 ± 320	4

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	457.000 - 500.000	472.000	4.040 ± 170	3
	131 - 180 m ²	462.000 - 641.000	530.000	3.250 ± 580	8
	181 - 250 m ²	290.000 - 672.000	531.000	2.360 ± 820	5
gut	90 - 130 m ²	413.000 - 641.000	514.000	4.190 ± 630	9
	131 - 180 m ²	530.000 - 625.000	579.000	3.620 ± 340	9
	181 - 250 m ²	622.000 - 725.000	679.000	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	397.000 - 510.000	444.000	2.780 ± 220	4
	131 - 180 m ²	409.000 - 500.000	464.000	3.720 ± 360	4
	181 - 250 m ²	443.000 - 613.000	542.000	2.340 ± 490	5
gut	90 - 130 m ²	385.000 - 536.000	441.000	3.810 ± 410	5
	131 - 180 m ²	420.000 - 532.000	494.000	3.310 ± 350	7
	181 - 250 m ²	491.000 - 859.000	681.000	2.840 ± 390	5

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	404.000 - 629.000	494.000	4.190 ± 610	7
	131 - 180 m ²	485.000 - 610.000	541.000	3.660 ± 540	5
	181 - 250 m ²	410.000 - 767.000	593.000	2.680 ± 580	7
gut	90 - 130 m ²	443.000 - 511.000	470.000	3.930 ± 390	7
	131 - 180 m ²	544.000 - 688.000	605.000	3.770 ± 580	7
	181 - 250 m ²	679.000 - 840.000	752.000	3.470 ± 460	5

Grundstücksgröße über 900 m²

Mittlere Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	331.000 - 613.000	456.000	3.770 ± 860	7
	131 - 180 m ²	415.000 - 630.000	476.000	2.840 ± 500	5
	181 - 250 m ²	539.000 - 676.000	629.000	2.550 ± 470	6
gut	90 - 130 m ²	472.000 - 659.000	546.000	4.400 ± 490	7
	131 - 180 m ²	470.000 - 739.000	573.000	3.400 ± 770	7
	181 - 250 m ²	690.000 - 919.000	817.000	3.550 ± 490	4

Gute Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	412.000 - 606.000	494.000	4.330 ± 620	7
	131 - 180 m ²	525.000 - 818.000	656.000	4.490 ± 580	4
	181 - 250 m ²	675.000 - 890.000	765.000	3.130 ± 730	7
gut	90 - 130 m ²	521.000 - 841.000	639.000	5.170 ± 840	6
	131 - 180 m ²	519.000 - 874.000	687.000	4.090 ± 670	7
	181 - 250 m ²	927.000 - 1.370.000	1.220.000	4.550 ± 990	6

5.1.2.2 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften Wertänderung gegenüber 2019: + 6 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 27 - 66 %, Mittelwert 49 %
Ursprungsbaujahr 1950 - 2011

Grundstücksgröße 180 bis 400 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	207.000 - 515.000	342.000	2.850 ± 670	15
	131 - 180 m ²	371.000 - 480.000	423.000	2.550 ± 450	11
gut	90 - 130 m ²	309.000 - 466.000	395.000	2.990 ± 360	9
	131 - 180 m ²	401.000 - 540.000	473.000	3.030 ± 560	5
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	366.000 - 460.000	410.000	3.890 ± 660	6
	131 - 180 m ²	429.000 - 537.000	477.000	3.120 ± 400	6
gut	90 - 130 m ²	423.000 - 562.000	487.000	3.550 ± 350	9
	131 - 180 m ²	429.000 - 564.000	496.000	2.990 ± 550	5

Grundstücksgröße 401 bis 800 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	270.000 - 429.000	339.000	2.610 ± 330	6
	131 - 180 m ²	345.000 - 477.000	420.000	2.360 ± 300	9
gut	90 - 130 m ²	310.000 - 490.000	402.000	3.140 ± 510	8
	131 - 180 m ²	504.000 - 634.000	553.000	3.100 ± 470	5
Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel	90 - 130 m ²	313.000 - 498.000	409.000	2.170 ± 380	9
	131 - 180 m ²	332.000 - 505.000	425.000	3.510 ± 560	6
gut	90 - 130 m ²	313.000 - 625.000	484.000	3.570 ± 530	8
	131 - 180 m ²	529.000 - 631.000	577.000	3.210 ± 480	10

5.1.2.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern

Wertänderung gegenüber 2019: + 8 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser 24 - 62 %, Mittelwert 46 %

Reihenmittelhäuser 21 - 60 %, Mittelwert 44 %

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser 170 - 510 m², Mittelwert 310 m²

Reihenmittelhäuser 100 - 350 m², Mittelwert 200 m²

Ursprungsbaujahr: 1955 - 2009 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 m ²	6	320.000 285.000 361.000		13	336.000 251.000 433.000			
96 - 105 m ²	7	332.000 262.000 405.000		8	344.000 301.000 430.000			
106 - 115 m ²	6	376.000 310.000 430.000		8	348.000 281.000 428.000			
116 - 125 m ²	9	381.000 300.000 475.000		7	407.000 345.000 470.000			
126 - 135 m ²	11	403.000 356.000 459.000		8	492.000 350.000 572.000			
136 - 160 m ²	12	431.000 360.000 512.000		8	498.000 423.000 601.000			

Kaufpreise Reihenendhäuser

Wohnfläche	Stadtgebiet ohne Refrath				Stadtteil Refrath			
	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis			
		Euro			Euro			
		Min	Max		Min	Max		
80 - 95 m ²	5	343.000 308.000 420.000		8	410.000 361.000 480.000			
96 - 105 m ²	6	365.000 320.000 400.000		6	419.000 365.000 497.000			
106 - 115 m ²	8	375.000 300.000 462.000		6	437.000 388.000 562.000			
116 - 125 m ²	9	415.000 297.000 560.000		7	451.000 375.000 562.000			
126 - 135 m ²	6	415.000 324.000 497.000		6	473.000 382.000 545.000			
136 - 160 m ²	11	436.000 324.000 600.000		8	516.000 440.000 599.000			

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
2020	+ 5	179	+ 6	184	+ 8	186

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.

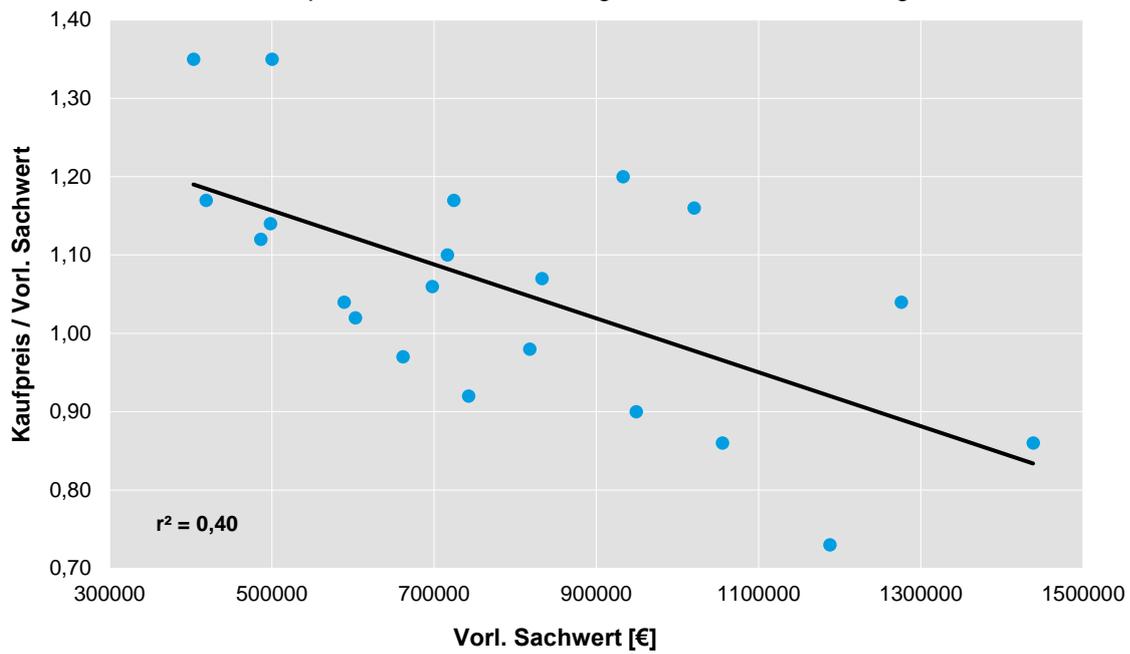
Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2020 und tlw. 2019 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH	Freistehende EFH	Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
	Fiktive Baujahre 1990-2015	Fiktive Baujahre < 1990		
150.000	-	-	1,51	1,77
200.000	-	1,29	1,46	1,65
250.000	-	1,25	1,40	1,53
300.000	1,23	1,22	1,34	1,41
350.000	1,21	1,19	1,28	1,30
400.000	1,19	1,15	1,22	1,18
450.000	1,18	1,12	1,16	1,06
500.000	1,16	1,09	1,11	0,94
550.000	1,14	1,05	1,05	-
600.000	1,12	1,02	0,99	-
700.000	1,09	0,95	-	-
800.000	1,05	0,88	-	-
900.000	1,02	-	-	-
1.000.000	0,99	-	-	-
1.100.000	0,95	-	-	-
1.200.000	0,92	-	-	-
1.300.000	0,88	-	-	-
1.400.000	0,85	-	-	-
1.500.000	0,81	-	-	-

Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre 1990 - 2015

21 Kaufpreise aus 2019 - 2020; gute und mittlere Wohnlage

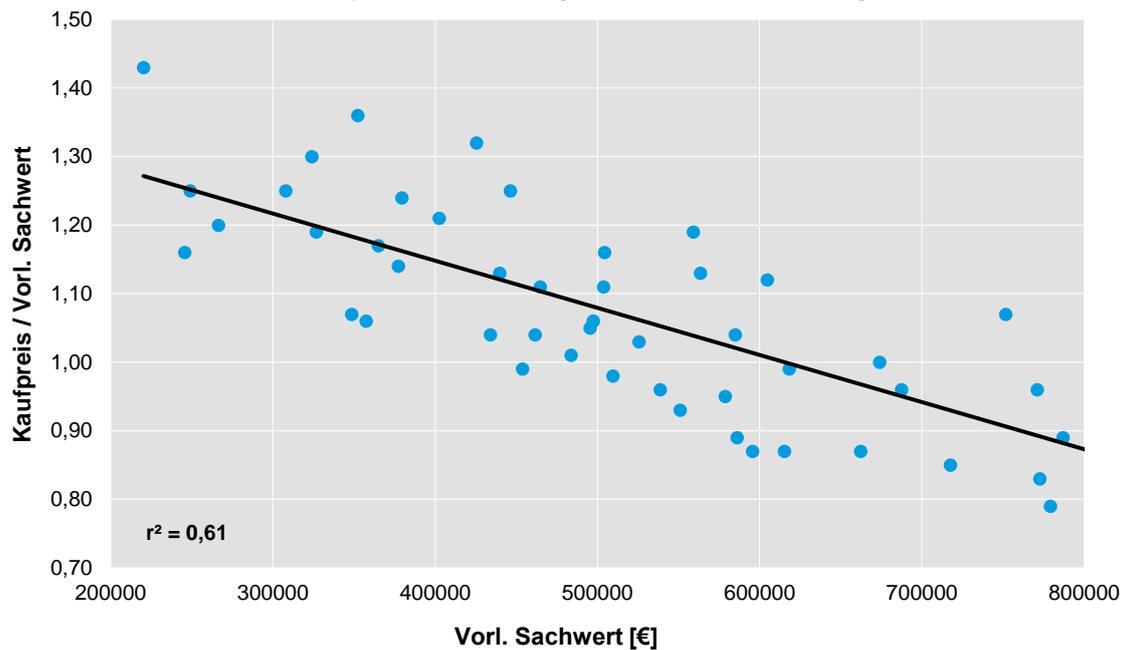


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	2003	von	1993	bis	2015
Grundstücksgröße	Ø =	689 m ²	von	401 m ²	bis	1.250 m ²
Wohnfläche	Ø =	189 m ²	von	129 m ²	bis	285 m ²
Kaufpreise	Ø =	810.000 €	von	490.000 €	bis	1.350.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	58 Jahre	von	54 Jahre	bis	77 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	39 %	von	25 %	bis	49 %

Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre vor 1990

70 Kaufpreise aus 2020; gute und mittlere Wohnlage

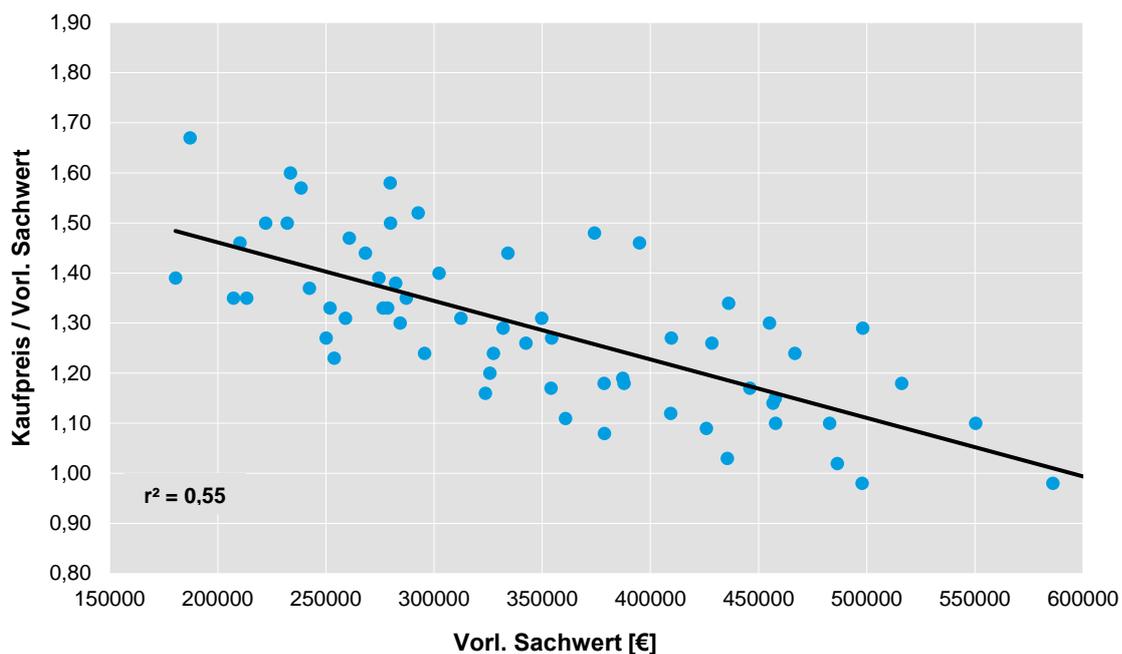


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1975	von	1951	bis	1989
Grundstücksgröße	Ø =	740 m ²	von	362 m ²	bis	1.518 m ²
Wohnfläche	Ø =	153 m ²	von	100 m ²	bis	347 m ²
Kaufpreise	Ø =	560.000 €	von	290.000 €	bis	875.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	42 Jahre	von	31 Jahre	bis	50 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	59 %	von	32 %	bis	71 %

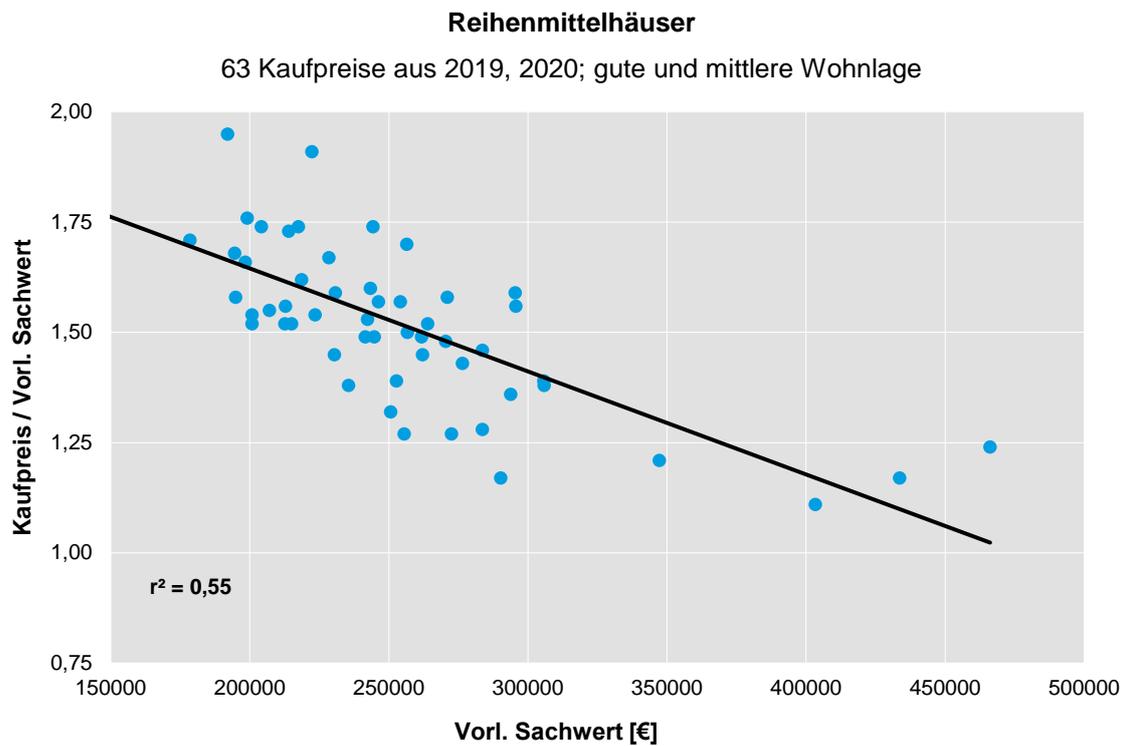
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

64 Kaufpreise aus 2020; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1978	von	1949	bis	2011
Grundstücksgröße	Ø =	358 m ²	von	191 m ²	bis	825 m ²
Wohnfläche	Ø =	136 m ²	von	85 m ²	bis	220 m ²
Kaufpreise	Ø =	444.000 €	von	250.000 €	bis	644.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	46 Jahre	von	26 Jahre	bis	71 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	48 %	von	28 %	bis	71 %



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1975	von	1960	bis	2012
Grundstücksgröße	Ø =	216 m ²	von	111 m ²	bis	370 m ²
Wohnfläche	Ø =	119 m ²	von	80 m ²	bis	194 m ²
Kaufpreise	Ø =	382.000 €	von	250.000 €	bis	581.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	46 Jahre	von	30 Jahre	bis	72 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	45 %	von	25 %	bis	70 %

5.1.5 Liegenschaftszinssätze (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m ²		Ø Wohnfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2019	16	2,6 1,7 3,8		26,0 18,8 31,8		2.600 1.600 4.100		155 120 300		8,30 6,40 10,80		19 16 23		39 31 46	
2020	14	2,7 1,7 4,2		25,3 18,7 32,2		2.860 1.67 5.000		148 110 230		8,65 7,30 11,50		18 14 22		38 25 55	

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 €/m ²		Ø Wohnfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2019	12	3,0 2,3 4,0		21,9 18,3 25,8		2.185 1.380 3.120		231 190 300		8,15 7,00 9,80		20 17 25		40 30 57	
2020	14	3,2 2,5 4,1		21,1 17,7 27,2		2.230 1.730 3.260		240 154 352		8,60 6,90 10,00		18 15 23		38 30 45	

Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m ²		Ø Wohnfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2019	14	3,1 2,0 5,0		20,4 13,4 25,9		2.030 1.300 2.550		370 220 680		8,00 6,30 10,50		21 16 24		40 31 70	
2020	16	3,1 1,9 4,7		22,6 14,7 32,8		2.420 1.380 4.780		640 280 1.870		8,60 6,30 11,50		18 15 22		43 35 60	

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

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m ²		Ø Wohn-/ Nutzfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2019	25	3,8 2,0 6,0		17,9 12,4 24,0		1.990 1.100 3.680		611 315 1.700		8,60 5,10 14,60		20 15 25		40 30 65	
2019-2020	31	3,8 2,0 5,2		18,0 12,4 24,0		2.010 1.100 3.680		531 170 1.700		8,65 5,10 14,70		20 15 25		39 21 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 €/m ²		Ø Nutzfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	7	6,0 5,6 7,0		13,5 12,5 14,9		1.540 1.000 2.600		1.960 1.600 3.000		10,70 8,00 16,90		14 12 15		41 30 63	
2017-2018	6	5,2 4,2 6,7		15,0 11,9 20,1		1.789 1.293 2.309		3.066 288 10.957		9,60 8,00 11,10		14 10 17		43 20 70	
2017-2019	8	5,0 3,7 7,0		15,6 12,5 19,2		1.630 1.170 2.630		2.120 208 8.180		9,30 5,80 16,90		15 12 20		43 30 63	
2019-2020	6	4,4 3,0 5,7		17,2 13,2 20,8		2.940 1.700 3.900		1.850 1.350 2.560		12,10 7,80 16,80		16 12 20		43 25 50	

Gewerbegebäude

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m ²		Ø Nutzfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	5	6,4 4,8 7,0		12,6 11,6 14,6		680 572 681		790 335 1.545		4,45 4,00 5,20		14 12 17		33 20 45	
2017-2018	10	6,0 4,8 7,1		12,9 11,3 15,8		740 570 1.140		1.140 335 2.340		4,65 4,00 6,00		14 12 17		28 15 40	
2018-2019	6	5,9 5,3 7,1		13,5 11,7 15,8		880 680 1.140		1.430 330 4.400		5,35 4,80 6,00		14 12 17		28 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

Stadtteile Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	
2019	28	3.910		85		
		3.850	5.300	60		130
2020	66	4.540		75		
		3.840	4.790	40		120

Stadtteile Bensberg, Moitzfeld

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	
2019	12	4.200		85		
		3.050	4.800	50		130
2020	21	4.360		85		
		3.950	5.100	50		130

Stadtteile Refrath, Frankenforst

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	
2019	46	4.540		95		
		3.980	4.850	50		130
2020	49	4.870		95		
		3.900	6.360	50		150

6.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in 2020

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 m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min		Max
1960 - 1977	19	2.230		75		
		1.430	3.140	60		100
1978 - 1990	14	2.440		70		
		1.560	3.120	50		100
1991 - 2007	25	2.900		75		
		2.340	3.360	50		100

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

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min		Max
1966 - 1975	8	2.320		70		
		1.870	2.830	40		95
1976 - 1990	9	2.800		90		
		1.850	3.660	80		125
1991 - 2005	9	2.730		110		
		2.220	3.170	75		135

mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min		Max
1970 - 1985	8	2.070		75		
		1.510	3.130	50		100
1986 - 2000	9	2.580		80		
		2.100	3.270	60		110

gute Wohnlage in den Stadtteilen Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min		Max
1970 - 1990	8	2.290		70		
		1.860	2.650	45		90
1991 - 2005	7	2.700		85		
		2.100	3.430	50		115

mittlere Wohnlage im Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1990	14	2.770		70	
		2.210	3.200	50	105
1991 - 2005	6	2.690		70	
		2.310	3.310	60	105

gute Wohnlage im Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1985	15	2.730		100	
		1.960	3.330	60	120
1986 - 2005	12	3.170		100	
		2.570	4.050	80	120

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1985	8	2.390		80	
		1.540	2.900	50	120
1986 - 2008	10	2.460		80	
		2.020	2.950	40	120

gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max
1970 - 1990	11	2.580		90	
		2.110	3.280	70	120
1991 - 2000	8	3.220		80	
		2.750	3.770	60	115

6.1.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten

Stadtteil Katterbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Klutstein 31 - 35 Katharinental 1 - 27, 2 - 26 Katterbachstr. 100 - 116	1970	nein	2019 - 2020	19	1.830 1.300 2.480		90 60 130	
Am Katterbach 62 - 76	1972	nein	2019	3	1.840 1.710 2.010		75 75 75	
Kempener Straße 203 - 207 Katterbachstraße 1 - 9	1972	nein	2018 - 2020	7	1.910 1.500 2.400		75 60 90	

Stadtteile Paffrath / Hand

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Peter-Walterscheidt-Straße 19	1973	nein	2019 - 2020	10	1.660 1.450 1.980		85 75 110	
Von-Ketteler-Straße 3 - 17	1972	nein	2017 - 2019	6	1.420 1.190 1.770		75 60 80	
Willy-Brandt-Straße	2001 - 2005	nein	2016 - 2020	7	2.460 2.220 2.900		80 60 100	

Stadtteil Rommerscheid

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Rommerscheider Straße	1978	nein	2019 - 2020	7	2.080 1.570 2.430		90 70 115	

Stadtteil Moitzfeld

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Habichtweg	1976	nein	2017 - 2020	7	2.530 2.140 2.990		70 45 95	

Stadtteil Gladbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Mülheimer Straße	1975	nein	2020	15	1.170 880 1.560		65 35 90	
Hauptstraße	1982	ja	2019 - 2020	8	1.790 1.470 2.,180		85 60 100	
Sonnenweg	1973	nein	2017 - 2020	9	1.380 1.000 1.840		125 80 175	
Marienhöhe	1960	nein	2019 - 2020	12	1.660 1.410 2.130		105 85 110	

Stadtteil Frankenforst

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Beethovenstraße	1983 - 1985	nein	2019 - 2020	9	2.510 2.260 2.870		75 55 105	
Beethovenstraße	1983 - 1985	ja	2019 - 2020	4	1.930 1.770 2.120		65 45 80	
Kurt-Schumacher-Straße	1981 - 1984	nein	2018 - 2020	8	2.280 1.950 2.740		85 70 95	
Kurt-Schumacher-Straße/ Beethovenstraße	1979 - 1984	ja	2018 - 2020	5	1.720 1.550 1.960		75 50 110	
Mozartstraße	1963	nein	2018 - 2020	7	2.230 2.010 2.590		90 85 95	
Schubertstraße 1 - 11	1964	nein	2019 - 2020	4	2.120 1.940 2.340		80 70 90	
Schubertstraße 2 - 30	1968	nein	2018 - 2020	7	2.390 2.020 3.030		75 60 80	

Stadtteil Refrath

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Auf der Kaule 13 – 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	1972	nein	2019 - 2020	16	2.280		80	
					1.750	2.680	60	105
In der Taufe	1967, 1972	nein	2019 - 2020	8	2.040		55	
					1.720	2.240	35	80
	1980	nein	2018 - 2020	5	2.220		65	
					1.850	2.480	60	75
	1993	nein	2017 - 2020	6	2.690		80	
					2.530	3.140	60	105
Dolmanstraße	1973	nein	2019 - 2020	5	2.110		75	
					1.740	2.510	60	90
	1992	nein	2018 - 2020	8	2.610		40	
					2.470	2.700	35	55
Wilhelm-Klein-Straße	1985	nein	2013 - 2020	4	1.760		45	
					1.320	1.980	35	70
Bertram-Blank-Straße	1995	nein	2011 - 2018	3	2.600		60	
					2.280	3.180	50	70
Am Burgtor, Burgplatz	1961	nein	2017 - 2020	6	2.170		65	
					1.760	2.630	50	80
An der Wallburg	1961	nein	2019 - 2020	11	1.970		50	
					1.380	2.620	30	70
Lustheide 1 - 7	1971	nein	2018 - 2020	5	2.430		70	
					2.080	3.000	55	85
Lustheide 95 - 105	1972	nein	2020	5	2.650		60	
					2.040	3.140	45	75

Stadtteil Bensberg

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Max-Joseph-Straße Elisabethstraße Karl-Philipp-Straße	1968 - 1971	nein	2019 - 2020	8	1.960 1.570 2.660		70 35 85	
Overather Straße	1983	nein	2016 - 2020	8	1.810 1.560 2.060		85 60 105	
Giselbertstraße 1 - 5	1973	nein	2017 - 2020	8	940 570 1.370		100 70 110	
Giselbertstraße 7 - 9	1973	nein	2019 - 2020	7	1.520 880 1.950		85 80 85	
Giselbertstraße 6 - 26	1971	nein	2020	8	1.480 720 2.000		80 60 100	
Giselbertstraße 28 - 38	1995	nein	2018 - 2019	7	2.390 2.250 2.590		75 60 80	
Reginharstraße 1 - 9	1972	nein	2017 - 2020	7	1.040 710 1.560		90 60 120	
Reginharstraße 2 - 4	1971	nein	2018 - 2020	9	1.090 890 1.320		75 65 85	
Reginharstraße 22 - 28	1970	nein	2020	11	1.100 760 1.550		60 40 90	
Reginharstraße 30 - 34	1971	nein	2019 - 2020	6	1.870 1.390 2.160		85 65 105	
Schloßstraße	1974, 1983	nein	2015 - 2020	8	1.990 1.630 2.570		95 80 105	
Im Bungert	1971	nein	2017 - 2020	5	1.860 1.680 2.060		80 55 120	
Steinstraße	1974, 1983	nein	2018 - 2018	4	2.360 1.780 2.640		65 40 80	
Wiesenwinkel	1972	nein	2017 - 2020	4	2.170 1.930 2.560		40 25 75	
Im Schloßpark	2001	nein	2018 - 2019	7	3.100 2.760 3.470		105 65 155	

6.1.3 Indexreihen

Preisindex für

Jahr	erstverkaufte Eigentumswohnungen		wiederverkaufte Eigentumswohnungen			
	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	bis zu 60 Wohneinheiten		über 60 Wohneinheiten	
			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
2020	+ 9	230	+ 6	195	+10	164

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 €/m ²		Ø Wohnfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2019	102	2,25 1,5 2,8		35,0 28,1 41,8		4.200 3.570 5.350		89 51 130		11,20 9,75 12,00		12 13 16		80 77 80	
2020	119	2,25 1,5 2,8		35,0 28,1 41,8		4.200 3.570 5.350		89 51 130		11,20 9,75 12,00		12 13 16		80 77 80	

Erstverkäufe, vermietet

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

Wiederverkäufe, eigengenutzt

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m ²		Ø Wohnfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2019	152	3,0 1,0 6,0		23,4 13,1 34,5		2.520 1.390 4.100		80 35 120		9,05 7,20 10,70		17 13 22		48 23 77	
2020	115	2,5 1,0 6,0		26,6 14,1 36,2		2.680 1.500 4.500		76 35 120		8,80 6,70 10,60		17 14 22		47 30 72	

Wiederverkäufe, vermietet

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m ²		Ø Wohnfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2019	77	3,0 1,5 4,2		22,2 17,0 30,0		2.350 1.500 3.500		75 40 124		8,80 5,70 10,80		18 13 25		45 27 73	
2020	80	3,0 1,6 4,6		23,1 15,4 32,6		2.400 1.300 3.750		70 35 123		8,90 5,80 11,80		18 14 25		45 25 72	

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	67	22.700	
		15.000	28.200
Pkw-Garage	12	20.000	
		15.000	23.000
Carport	3	17.900	
		17.900	17.900
Stellplatz im Freien	30	9.500	
		5.000	15.000

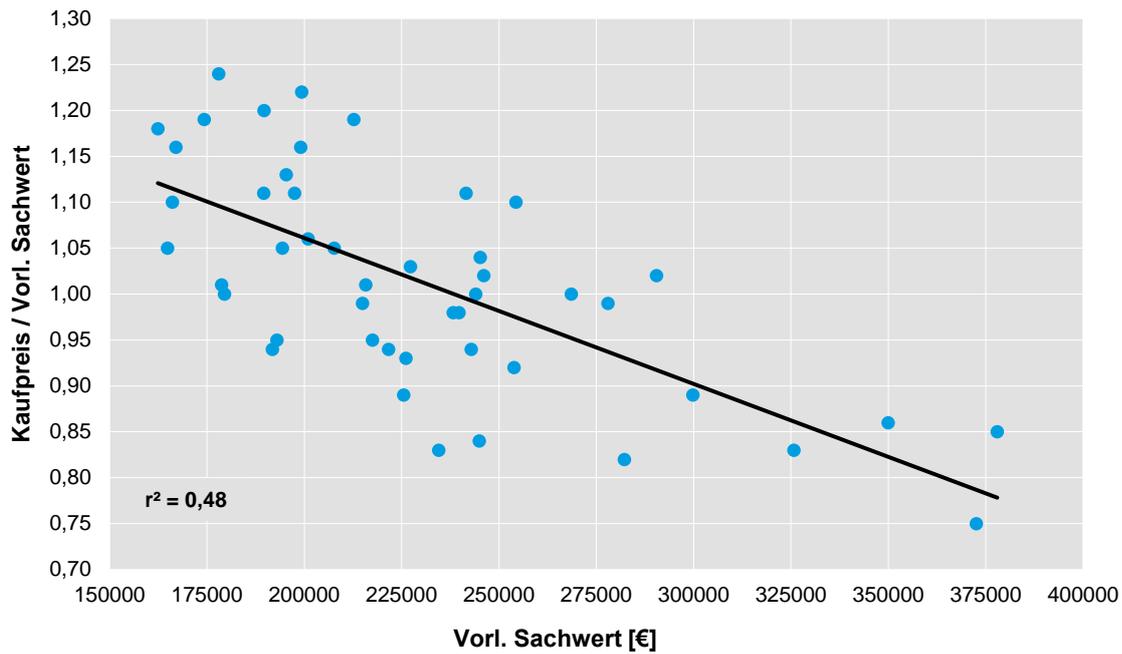
Wiederverkauf

Art	Anzahl	Durchschnittswert	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	14	12.500	
		10.000	16.000
Pkw-Garage	14	12.100	
		6.000	20.000
Carport	7 ¹	7.000	
		3.000	10.000
Stellplatz im Freien	9	5.250	
		1.000	10.000

¹ Kaufpreise ab 2015

Doppelhaushälften / Reihenhäuser

47 Kaufpreise aus 2013 - 2020; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1973	von	1951	bis	2000
Grundstücksgröße	Ø =	356 m ²	von	176 m ²	bis	740 m ²
Wohnfläche	Ø =	109 m ²	von	80 m ²	bis	180 m ²
Kaufpreise	Ø =	235.000 €	von	180.000 €	bis	340.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	42 Jahre	von	31 Jahre	bis	64 Jahre
Erbbauzins:	Ø =	1,3 %	von	0,7%	bis	3,1 %

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH	Doppelhaushälften/ Reihenhäuser
150.000	-	1,14
200.000	0,89	1,06
250.000	0,84	0,98
300.000	0,80	0,90
350.000	0,75	0,82
400.000	0,71	0,74
450.000	0,66	-
500.000	0,62	-

7.1.1 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

Die zwischen 2015 und 2020 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.

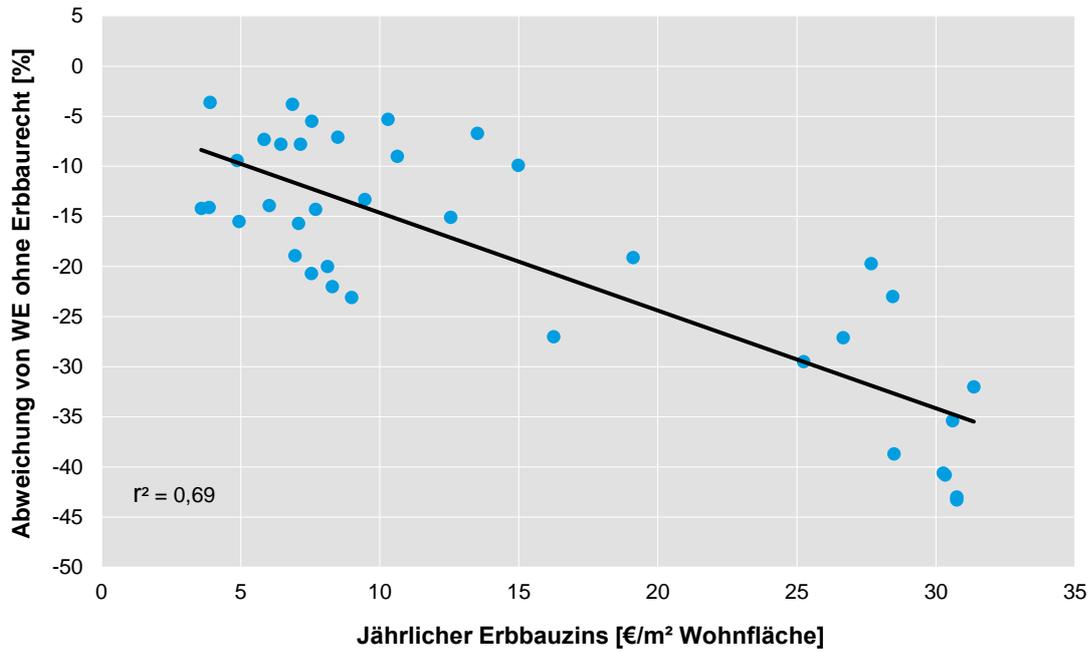
In 2020 wurden 3 Neuabschlüsse von Erbbaurechtsverträgen registriert, die im Mittel bei 2,0 % lagen.

Erbbaurechtsverträge	Anzahl	Ø Effektiver Erbbauzins	
		Min	Max
1950 - 1965	32	0,34	1,70
1966 - 1975	36	0,55	1,80
1976 - 1985	6	0,80	2,10
1986 - 1995	5	1,20	2,90
1996 - 2019	23	2,70	5,20

7.2 Wohnungserbbaurecht

Der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, dass in Abhängigkeit von der Höhe des jährlichen Erbbauzins die Kaufpreise der Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken durchschnittlich 4 % bis 43 % unter den Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit Eigentumsanteil am Grund und Boden liegen.

38 Kaufpreise aus den Jahren 2015 - 2020
 Erbbauzins (z): Ø =3,2 % (1,0 % <= z <= 7,3 %)



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

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

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

Bebauung	Kauffälle	Spanne	Mittelwert
Eigenheime	76	50 % - 97 %	70 %
Geschäftshäuser, Gewerbe	12	85 % - 120 %	104 %

Kaufpreise vereinbart: 1992 bis 2020

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 [m ²]		monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]	
	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
7	15 - 100	41	1,40 bis 10,00	4,80

Die Relation der Nebenfläche an der Gesamtfläche beträgt bei

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

großflächigen Einzelhandelsbetrieben 25 bis 40 %.

Ein Optimum der Flächenproportion kann die Quadratmeter-Nettokaltmiete steigern.

Ladenlokale im Stadtzentrum Bergisch Gladbach		€/m²
Hauptstraße		
Konrad-Adenauer-Platz bis Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße	40 - 200 m ²	25 bis 65
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bis Poststraße	80 - 300 m ²	25 bis 55
Poststraße bis An der Gohrsmühle	120 - 500 m ²	7 bis 30
An der Gohrsmühle bis Richard-Zanders-Straße	30 - 200 m ²	6 bis 15
Konrad-Adenauer-Platz bis Einfahrt Parkplatz Buchmühle	20 - 120 m ² 121 - 300 m ²	15 bis 33 10 bis 16
Einfahrt Parkplatz Buchmühle bis Einmündung Schnabelsmühle	40 - 120 m ²	10 bis 18
Einmündung Schnabelsmühle bis Ferrenbergstraße	60 - 160 m ²	7 bis 17
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße		
zwischen Hauptstraße und Stationsstraße	50 - 100 m ²	18 bis 36
Am Alten Pastorat		
nur Verkaufsflächen im Erdgeschoss	40 - 120 m ²	12 bis 25
50 % und mehr der Verkaufsfläche im Ober- oder Untergeschoss	150 - 260 m ²	6 bis 14
Laurentiusstraße		
zwischen Konrad-Adenauer-Platz und Zufahrt Buchmühle	30 - 150 m ²	6 bis 12
Paffrather Straße		
(südwestliche Straßenseite) Hausnr. 13-29	50 - 120 m ²	9 bis 16

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

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

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

9.1.3 Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés

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

9.1.4 Mietpreise für Büros und Praxen

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

Eigenschaften der Büro- und Praxisräume

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

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

Verlängerungsoption zugunsten des Mieters abgeschlossen.

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

Mietpreisbestimmende Merkmale

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

9.1.5 Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

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

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

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

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

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

9.1.6 Mietpreise für Freigelände

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

Die Flächen dienen Lager- oder Ausstellungszwecken.

Der Mittelwert beträgt monatlich

rd. 1,10 €/m².

Die Streubreite liegt zwischen

0,50 - 2,25 €/m².

9.2 Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen

Pkw-Garagen

Die durchschnittliche monatliche Miete liegt im Stadtgebiet zwischen

30 und 70 €.

Stellplätze in Tiefgaragen

Die Stellplatzmieten betragen monatlich

30 bis 80 €.

Carports

Es liegen vier Mieten vor, die sich monatlich zwischen

30 und 50 €

bewegen.

Stellplätze im Freien

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

Für Stellplätze werden durchschnittlich

20 bis 50 €

monatlich 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.

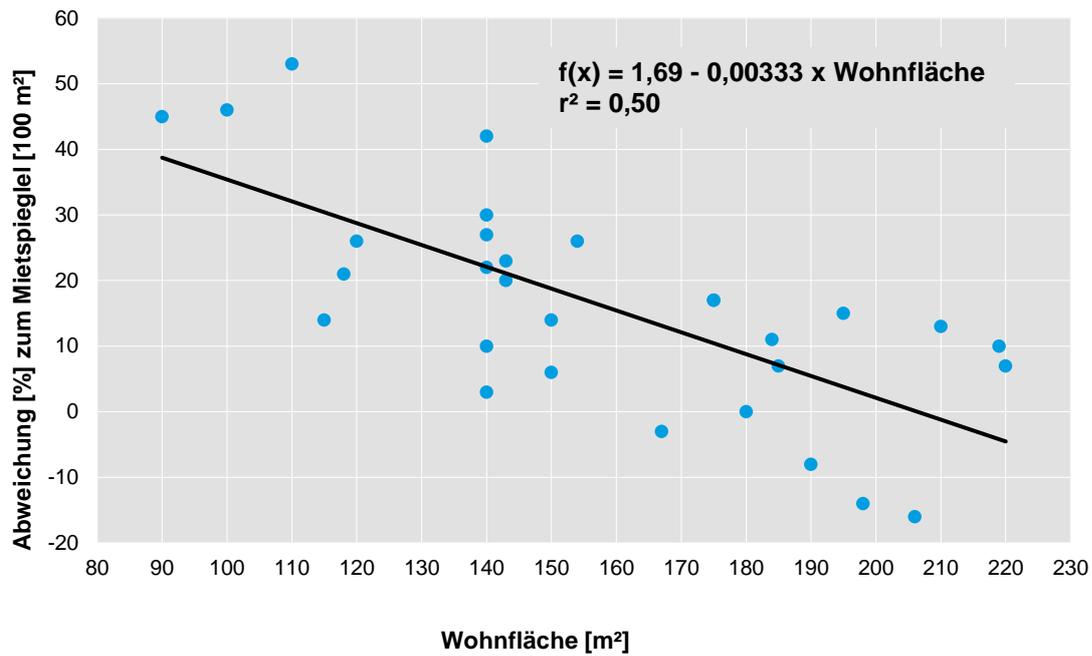
- außergewöhnlich gutem Fußboden (Naturstein, Keramik, Parkett, Laminat) ausgestattet.

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.

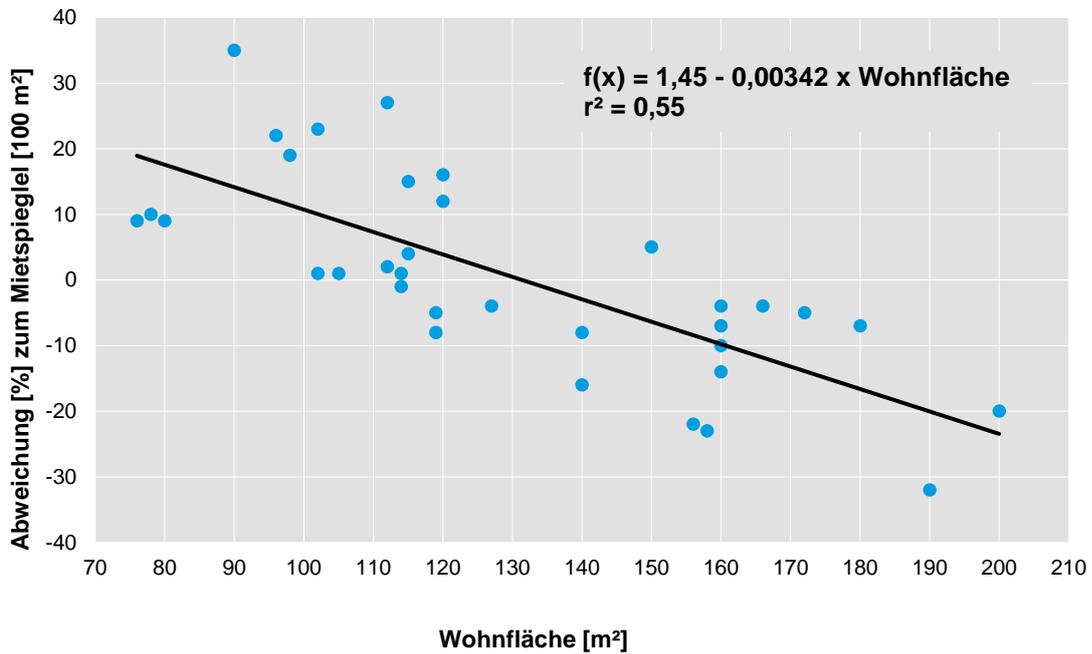
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die prozentualen Abweichungen der Eigenheim-Nettokaltmieten von denjenigen, die im Mietspiegel (Stand: 01.01.2018) für vergleichbare 100 m² große Mietwohnungen ausgewiesen werden. (siehe auch Beispiele, Seite 85)

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

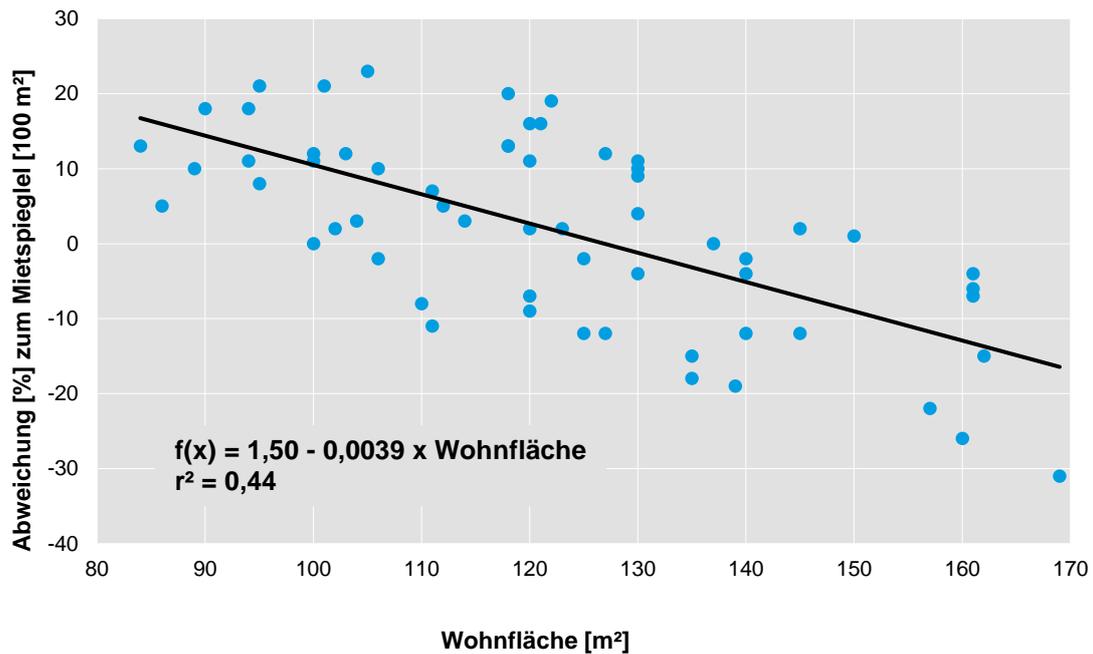


34 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern
 Vertragsbeginn zwischen 2010 und 2018



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

c/o Bezirksregierung Köln
Muffendorfer Str. 19 - 21, 53177 Bonn
Tel: 0221/147 3321
Fax: 0221/147 4874
Mail: oga@brk.nrw.de

Weitergehende Informationen und Internetverweise

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

11 Anlagen

Gebühren

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten sich nach den Bestimmungen der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen.

Zusätzlich zur Gebühr wird noch die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

Alle uns betreffenden Gebühren aus dem Gebührentarif (VermWertGebT) der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertGebO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 zwölfwachen 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 Wertermittlungstichtage 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 7¹ ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

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

- 5.1.2.2 Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7¹ 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 7¹
- 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: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall
 - b) anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7¹
 - c) anonymisierte Kauffälle und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen
Gebühr: keine
- 5.3.2.2 Sonstige Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7¹

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

