Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Bergisch Gladbach

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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 2022,
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 2021 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 10
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 41
5.1.4 Sachwertfaktoren (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.1) 42
5.1.5 Liegenschaftszinssätze (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2) 47
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 47
5.2.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise 47
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 48
5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise 48

6 Wohnungs- und Teileigentum 49
6.1 Wohnungseigentum 49
6.1.1 Durchschnittspreise für erstverkaufte Eigentumswohnungen 50
6.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in 2021 51
6.1.3 Indexreihen 57
6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2) 58
6.2 Teileigentum 59
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 60
7.1 Bebaute Erbbaurechte 60
7.1.1 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr 62
7.2 Wohnungserbbaurecht 63
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke 64
8 Modellbeschreibungen 65
8.1 Sachwertfaktoren 65
8.2 Liegenschaftszinssatz 66
9 Mieten und Pachten 67
9.1 Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016) 67
9.1.1 Vorbemerkungen 67
9.1.2 Mietpreise für Ladenlokale 68
9.1.3 Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés 71
9.1.4 Mietpreise für Büros und Praxen 71
9.1.5 Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen 72
9.1.6 Mietpreise für Freigelände 72
9.2 Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen 73
9.3 Mietpreise für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2019) 74
10 Kontakte und Adressen 78
11 Anlagen 80

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:

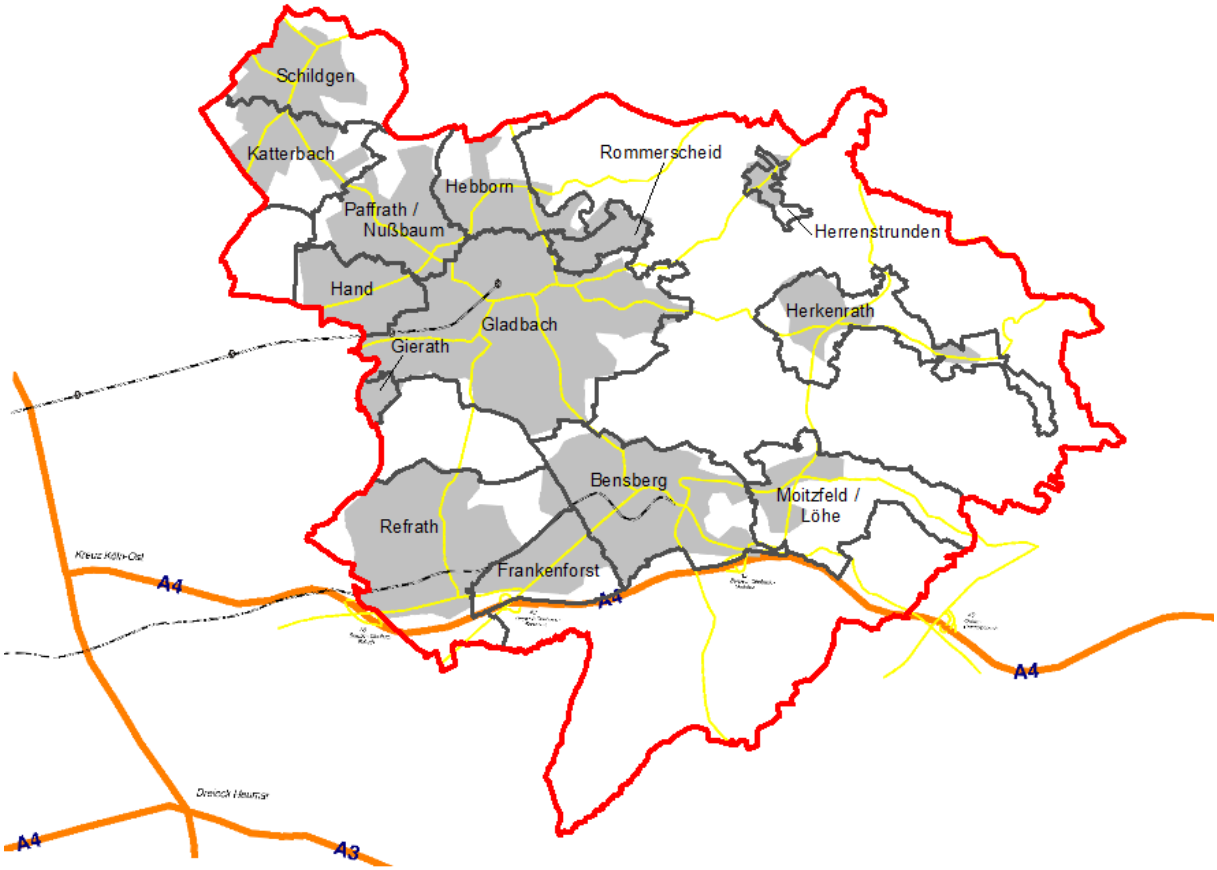
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Ableitung marktkonformer Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten
- Vorbereitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten 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 Heußer	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
	Dipl.-Ing. Dorothea Venator	Sachverständige für Grundstücksbewertung
	Dipl.-Ing. Doris Zupfer	Architektin, Sachverständige für Grundstücksbewertung [1]
Sachverständige Finanzamt	Heidi Klaas	Dipl. Ingenieurin
	Axel Steinbüchel	Steueramtmann

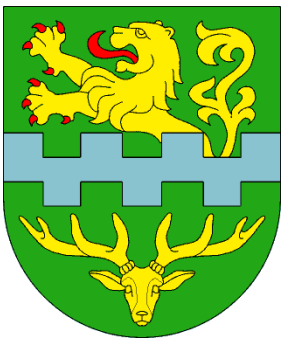
[1] zertifiziert nach CIS HypZert (F)

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 Saint-Gobain (Grünzweig & Hartmann - Dämmstoffherstellung), Krüger Instant (Nahrungsmittelproduktion) oder Miltenyi Biotec sind überregional ein Begriff. Auf dem ehemaligen Siemens-/Interatom-Gelände entstand 1995 ein Technologiepark, der heute ca. 140 Betriebe mit rd. 2.000 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: 31.12)

Jahr	Einwohner	Gebäude [1]	Jahr	Einwohner	Gebäude [1]
2002	109.414	24.239	2012	110.150	25.276
2003	109.778	24.375	2013	110.482	25.345
2004	110.033	24.637	2014	110.812	25.437
2005	110.114	24.824	2015	112.426	25.491
2006	110.016	24.887	2016	112.696	25.585
2007	110.390	25.000	2017	113.085	25.686
2008	110.288	25.020	2018	113.463	25.820
2009	109.941	25.075	2019	113.356	25.838
2010	109.994	25.114	2020	113.270	25.902
2011	110.136	25.220	2021	113.212	25.898

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

2.2 Erster Überblick Grundstücksverkehr 2021

2021 – das 2. Coronajahr.

Während das öffentliche und private Leben teilweise erhebliche Einschränkungen erfuhren, zeigte sich der Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt weiterhin unberührt.

In allen wichtigen Teilmärkten waren erneut Zuwächse zu verzeichnen.

So liegt zwar die Anzahl der 1.294 registrierten Kaufverträge geringfügig unter dem Vorjahresniveau, gleichzeitig stiegen aber der Geldumsatz um 16,9 % auf 590 Millionen Euro und der Flächenumsatz um 62,7 % auf 136 Hektar. Insgesamt waren in den wichtigsten Teilmärkten - bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Renditeobjekte und Wohnungseigentum - Umsatzsteigerungen zwischen 1,8 % und 38,1 % zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke
Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen und Geschosswohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des knappen Angebots leicht gesunken, während das Wertniveau, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, um durchschnittlich weitere 15 % anstieg. Insgesamt haben sich die Bodenwerte seit 2014 nahezu verdoppelt.

Für die einzelnen Stadtteile ergeben sich folgende Bodenwertspannen pro Quadratmeter Grundstücksfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern:

Bensberg	540 bis 890 €
Refrath	750 bis 920 €
Gladbach	460 bis 690 €
Paffrath / Nußbaum	510 bis 690 €
Schildgen	470 bis 630 €
Hand	490 bis 630 €
Moitzfeld	460 bis 600 €
Herkenrath	410 bis 510 €
Herrenstrunden	380 bis 470 €

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

Bebaute Grundstücke
Während die Verkaufszahlen (327 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern) leicht rückläufig waren, ergab sich beim Geldumsatz ein Zuwachs von rd. 7,9 %.

Detaillierte Preisspannen, gegliedert nach verschiedenen Gebäudekategorien, finden sich auf den Seiten 35 bis 40.

Eigentumswohnungen
Beim Wohnungseigentum lag die Anzahl der Kauffälle um 6,5 % unter und der Geldumsatz mit 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die Preisentwicklung war erneut insgesamt ansteigend, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 10 %) als auch bei den wiederverkauften Objekten in kleineren und mittleren (+ 15 %) sowie den großen Wohnanlagen (+ 9 %).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

700 €	und	3.800 €	in großen Wohnanlagen
1.500 €	und	5.000 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
3.700 €	und	7.000 €	bei erstverkauften Wohnungen

2.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2022 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.

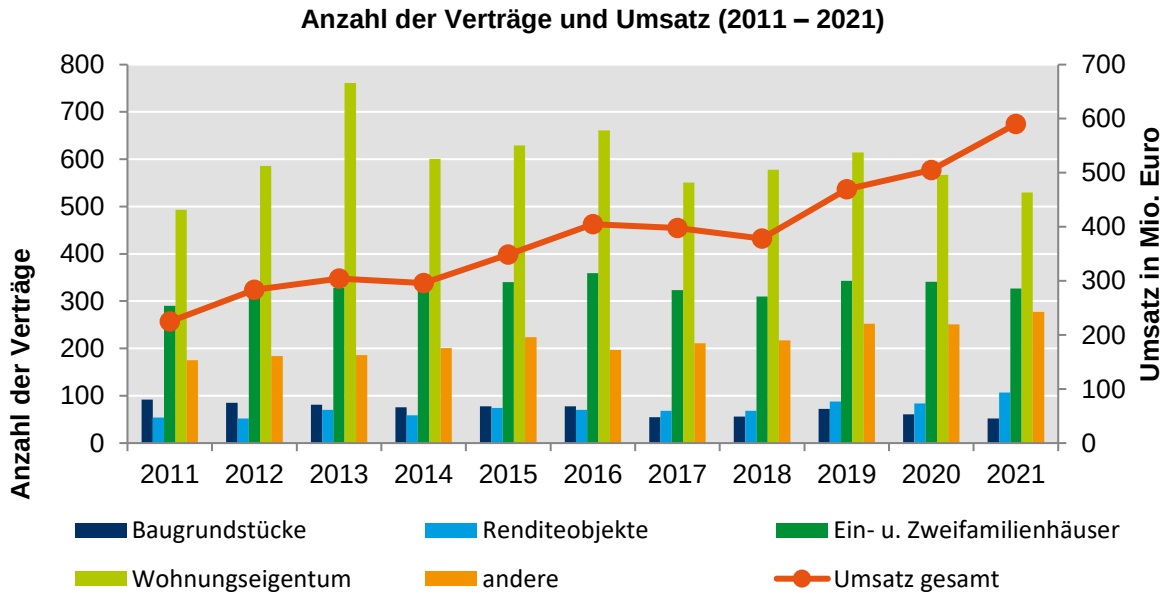
2.4 Käuferkreis

Wohnort der Käufer	Eigentums-wohnungen	Baugrundstücke	Eigenheime
Bergisch Gladbach	51 %	54 %	53 %
Sonstige Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis	7 %	6 %	4 %
Köln	25 %	22 %	32 %
Leverkusen	2 %	12 %	2 %
Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis	3 %	0 %	1 %
Sonstige	12 %	6 %	8 %

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	2020 Anzahl	2020 Geldumsatz in Mio. Euro	2020 Flächenumsatz[1] in ha	2021 Anzahl	2021 Geldumsatz in Mio. Euro	2021 Flächenumsatz[1] in ha
Bensberg	212	71,36	6,01	175	107,40	7,30
Frankenforst	62	19,90	1,12	83	31,00	1,26
Gierath	6	1,28	0,13	7	2,32	0,18
Gladbach	276	156,59	10,65	371	188,48	56,61
Hand	74	22,74	2,49	74	40,17	2,63
Hebborn	36	15,92	1,57	52	24,02	4,66
Herkenrath	47	12,49	1,85	48	16,22	15,98
Herrenstrunden	7	4,22	0,60	6	2,84	0,66
Katterbach	42	11,42	1,36	50	16,97	3,09
Moitzfeld / Löhe	53	14,08	5,94	63	22,12	6,86
Paffrath / Nußbaum	59	27,68	10,71	60	18,95	3,23
Refrath	274	93,14	6,59	211	87,11	7,54
Rommerscheid	31	12,66	0,69	19	7,21	5,94
Schildgen	65	24,69	2,65	43	17,86	2,51
Sonstige	60	16,84	31,25	32	7,49	17,57
Gesamt	**1304**	**505,01**	**83,61**	**1294**	**590,16**	**136,02**



[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				**2021**
Anzahl der Verträge				126
darunter	Individueller Wohnungsbau			43
	davon	freistehend	36	
		DHH	6	
		RMH / REH	1	
	Mehrfamilienhäuser			6
	Gewerbe / Industrie			1
	Werdendes Bauland / Rohbauland			2
	Arrondierungsflächen			53
	Landwirtschaftlich genutzte Flächen			9
	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen			11
	Sonstige			1

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	**Anzahl**	**Geldumsatz** in Mio. Euro	**Flächenumsatz** in ha
Bensberg	7	1,25	0,31
Frankenforst	1	0,47	0,06
Gierath	1	0,05	0,06
Gladbach	27	4,66	1,19
Hand	2	0,17	0,07
Hebborn	7	3,67	1,41
Herkenrath	7	1,44	13,49
Herrenstrunden	2	0,01	0,34
Katterbach	11	1,91	1,30
Moitzfeld / Löhe	17	2,49	2,92
Paffrath / Nußbaum	7	1,46	0,95
Refrath	16	7,08	1,40
Rommerscheid	3	0,94	5,28
Schildgen	4	1,15	0,39
Sonstige	14	0,40	7,62
Gesamt	**126**	**27,15**	**36,79**

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	**Anzahl**	**Geldumsatz** in Mio. Euro	**Flächenumsatz** in ha
Unbebaute Baugrundstücke	50	21,91	5,87
Werdendes Bauland / Rohbauland	2	3,75	2,67
Arrondierungsflächen	53	0,66	1,55
Flächen der Land- und Forstwirtschaft (auch Wasserflächen)	21	0,83	26,70
Gesamt	**126**	**27,15**	**36,79**

3.3 Bebaute Grundstücke

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

bebaute Grundstücke				**2021**
Anzahl der Verträge				434
darunter	Ein-und Zweifamilienhäuser			327
	davon	Erstverkauf	7	
		Wiederverkauf	320	
	Drei- und Mehrfamilienhäuser			44
	Gemischt genutzte Objekte			35
	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude			17
	Sonstige			11

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	**Anzahl**	**Geldumsatz** in Mio. Euro	**Flächenumsatz** in ha
Bensberg	44	77,34	6,65
Frankenforst	12	11,39	1,20
Gierath	2	0,73	0,07
Gladbach	96	135,43	54,40
Hand	32	33,22	2,44
Hebborn	29	16,03	3,15
Herkenrath	14	7,04	1,87
Herrenstrunden	4	2,83	0,32
Katterbach	20	10,32	1,65
Moitzfeld / Löhe	32	15,7	3,83
Paffrath / Nußbaum	32	12,69	1,75
Refrath	71	50,50	5,10
Rommerscheid	10	5,44	0,66
Schildgen	21	12,49	2,12
Sonstige	15	6,48	9,79
Gesamt	**434**	**397,63**	**95,00**

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	**Anzahl**	**Geldumsatz** in Mio. Euro	**Flächenumsatz** in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	327	171,90	29,01
Renditeobjekte	99	176,86	35,95
andere bebaute Grundstücke	8	48,87	30,04
Gesamt	**434**	**397,63**	**95,00**

3.4 Wohnungseigentum

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

Wohnungseigentum		**2021**
Anzahl der Verträge		530
davon	Erstverkauf aus Neubau	122
	Erstverkauf aus Umwandlung	2
	Weiterverkauf	406

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	**Anzahl**	**Geldumsatz** in Mio. Euro
Bensberg	107	26,72
Frankenforst	53	18,79
Gierath	3	1,00
Gladbach	163	44,52
Hand	26	5,74
Hebborn	14	4,28
Herkenrath	13	2,93
Herrenstrunden	-	-
Katterbach	17	3,80
Moitzfeld / Löhe	9	2,55
Paffrath / Nußbaum	16	4,16
Refrath	90	25,88
Rommerscheid	5	0,82
Schildgen	12	4,07
Sonstige	2	0,25
Gesamt	**530**	**145,51**

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	34	12,12	1,73
Erbbaurechtsgrundstücke	-	-	-
Gesamt	**34**	**12,12**	**1,73**

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	145	5,68	-
Zwangsversteigerungen	4	1,41	0,30
Sonstige	21	0,66	0,58
Gesamt	**170**	**7,75**	**0,88**

[1] ohne Wohnungs- und Teileigentum

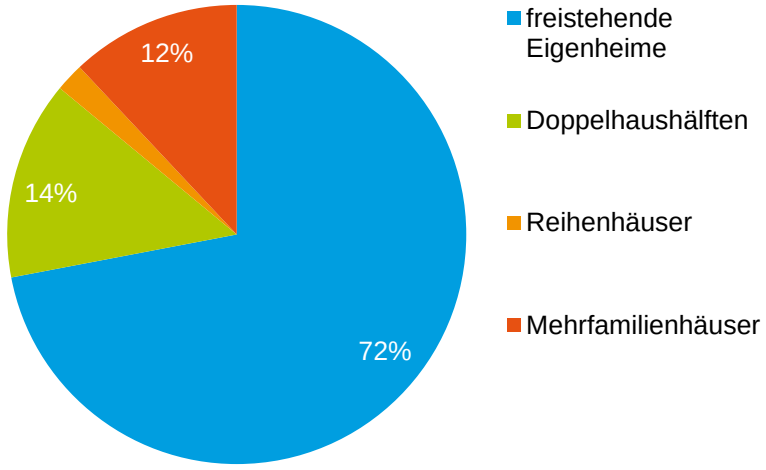
4 Unbebaute Grundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 42 auswertbaren Grundstücken vor, die 2021 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 42 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 42 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	2	1	1	-
Katterbach	4	3	1	-
Nußbaum / Paffrath	1	1	-	-
Hand	1	1	-	-
Gladbach	5	5	-	-
Rommerscheid	2	2	-	-
Herkenrath	3	2	1	-
Moitzfeld / Löhe / Steinacker	9	7	2	-
Bensberg	2	1	1	-
Refrath / Frankenforst	13	8	5	-
Summe	**42**	**31**	**11**	**-**

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die in den Jahren von 2008 bis 2021 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 m²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2008	38	**175.000**		**651**		**20,4**		**30,8**	
		89.000	295.000	304	1.260	13,4	33,4	18,5	54,5
2009	39	**159.000**		**595**		**19,8**		**30,3**	
		82.000	295.000	320	1.100	14,0	36,0	19,0	47,0
2010	42	**174.000**		**608**		**19,3**		**31,6**	
		85.000	300.000	323	1.028	13,9	27,6	16,1	48,5
2011	39	**166.000**		**664**		**19,0**		**33,4**	
		94.000	285.000	379	1.113	13,5	29,7	21,6	49,5
2012	44	**178.000**		**629**		**19,4**		**32,8**	
		97.000	287.000	315	1.198	13,0	28,8	21,7	51,0
2013	43	**170.000**		**580**		**19,7**		**30,3**	
		100.000	303.000	354	1.217	14,1	30,2	20,2	55,0
2014	33	**199.000**		**650**		**19,0**		**35,5**	
		110.000	327.000	382	1.175	11,5	25,0	23,5	50,4
2015	34	**208.000**		**620**		**19,9**		**30,2**	
		120.000	370.000	347	1.470	12,9	28,0	18,2	45,4
2016	27	**278.000**		**700**		**21,4**		**33,3**	
		120.000	425.000	343	1.275	14,9	30,5	20,1	49,2
2017	19	**235.000**		**680**		**21,6**		**34,1**	
		120.000	425.000	364	1.350	13,2	34,5	19,8	55,3
2018	23	**250.000**		**600**		**19,1**		**30,9**	
		125.000	520.000	320	1.470	14,0	32,0	19,0	58,3
2019	39	**324.000**		**880**		**22,8**		**36,2**	
		70.000	950.000	300	2.320	14,4	36,1	18,8	56,4
2020	35	**280.000**		**660**		**19,0**		**35,1**	
		120.000	950.000	350	2.600	12,0	42,2	19,7	64,0
2021	29	**354.000**		**730**		**20,3**		**35,4**	
		120.000	720.000	465	1.570	12,0	37,7	17,4	54,0

[1] in sehr guten Lagen werden vereinzelt wesentlich höhere Preise gezahlt

4.1.2 Doppelhaushälfte

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2008	8	**103.000**		**415**		**11,8**		**28,0**	
		65.000	175.000	279	583	9,0	16,5	21,5	33,0
2009	11	**100.000**		**355**		**11,4**		**32,3**	
		50.000	126.000	200	469	8,8	18,0	21,5	38,0
2010	6	**91.000**		**328**		**11,3**		**29,8**	
		80.000	103.000	292	376	10,1	14,6	20,0	36,7
2011	10	**113.500**		**351**		**12,0**		**27,5**	
		81.500	148.000	265	469	10,0	15,0	23,8	32,8
2012	7	**113.500**		**359**		**10,8**		**33,2**	
		86.700	125.500	259	471	9,0	12,8	27,4	41,0
2013	5	**146.000**		**364**		**11,7**		**31,3**	
		105.600	189.000	262	500	9,6	15,7	21,5	41,5
2014	9	**149.000**		**350**		**11,3**		**31,5**	
		110.400	190.800	254	540	7,8	13,8	25,4	40,0
2015	8	**149.000**		**340**		**11,6**		**31,5**	
		120.000	200.000	191	550	8,9	15,0	21,6	45,0
2015-2016	10	**149.500**		**335**		**11,1**		**30**	
		115.000	200.000	191	550	8,9	15,0	21,6	43,1
2017	5	**165.000**		**360**		**11,6**		**31,9**	
		100.000	300.000	280	450	10,3	12,8	23,8	34,7
2018	5	**149.000**		**385**		**11,55**		**31,8**	
		115.000	250.000	320	500	9,5	12,8	27,0	36,0
2019	4	**240.000**		**580**		**11,5**		**31,1**	
		140.000	316.000	310	860	10,0	14,5	27,0	36,0
2020	3	**282.000**		**330**		**11,4**		**28,2**	
		215.000	377.000	190	560	9,6	13,8	17,7	40,9
2021	4	**240.000**		**375**		**9,6**		**31,0**	
		125.000	335.000	290	560	8,0	10,3	31,9	35,6

4.1.3 Reihenendhaus

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2004	9	**57.000**		**172**		**6,5**		**25,0**	
		43.000	73.000	111	236	4,6	9,2	22,0	30,4
2005	6	**55.000**		**192**		**8,2**		**26,6**	
		43.000	73.000	111	358	7,6	10,0	22,0	39,8
2006 - 2011	8	**79.000**		**265**		**9,4**		**28,2**	
		45.000	110.000	207	332	7,6	12,3	24,2	34,0
2006 - 2012	10	**74.500**		**259**		**9,6**		**27,0**	
		45.000	110.000	201	332	7,6	12,3	21,5	34,0
2006 - 2014	11	**75.500**		**255**		**10,1**		**26,0**	
		45.000	110.000	201	332	7,6	12,3	21,5	34,0
2015 - 2021	-								

4.1.4 Reihenmittelhaus

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2003	19	**51.000**		**148**		**5,2**		**26,9**	
		42.000	78.000	108	210	4,8	6,5	20,0	32,0
2004	12	**45.500**		**121**		**4,7**		**25,3**	
		42.000	51.000	109	146	4,5	5,0	22,0	28,5
2005	7	**45.500**		**112**		**4,6**		**25,9**	
		42.000	51.000	109	118	4,2	5,0	24,2	27,4
2006	4	**61.500**		**197**		**6,5**		**27,4**	
		50.000	80.000	162	250	4,6	9,5	23,9	29,6
2006 - 2011	6	**64.000**		**193**		**6,4**		**28,3**	
		50.000	87.000	162	250	4,6	9,5	23,9	33,8
2006 - 2013	7	**75.000**		**197**		**7,7**		**27,5**	
		50.000	110.000	162	250	4,6	13,3	23,2	33,8
2014 - 2021	-								

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 23 Kaufpreise von Baugrundstücken, die in der Zeit von 2002 bis 2021 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 600 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

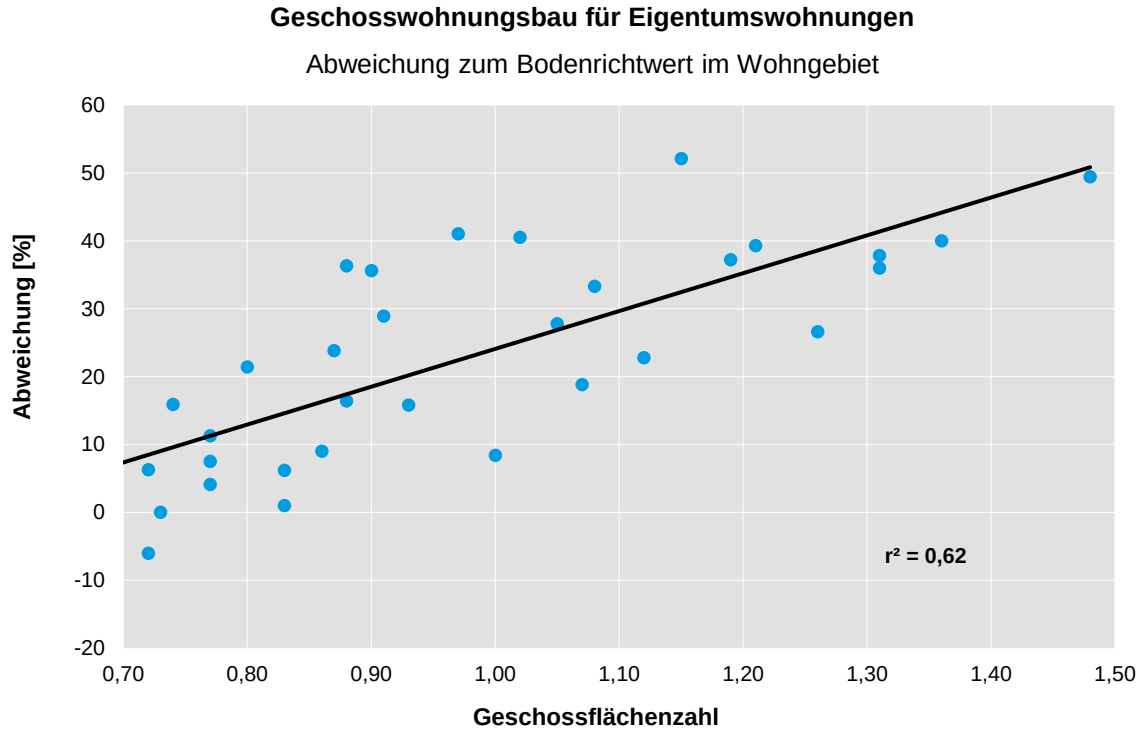
Wohnungs- und Teileigentumsbaugrundstücke
In der vorgenannten Bodenpreisauswertung sind die von Bauträgern zur Erstellung von Wohnungs- und Teileigentum erworbenen Grundstücke nicht enthalten. Hier zeigte sich erstmals im Jahr 1990 eine deutliche Preisdifferenz gegenüber den Kaufpreisen, die für Eigenheim-Baugrundstücke 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 2017 - 2021 zwischen

	Anzahl	**Ø Kaufpreis Euro**	
		Min	Max
Bensberg / Refrath	12	**820** 600	1300
Gladbach / Schildgen	11	**680** 430	970

Die Spanne von 430 bis 1300 € **Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche** wird neben der örtlichen Lage und den ggf. noch entstehenden Abbruchkosten besonders durch die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Keine Auswertungen

Bodenrichtwerte zu gewerblichen Bauflächen befinden sich unter dem Abschnitt 4.7.6.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Freiflächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, werden nachfolgend untergliedert in

- landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Jahr 1981 wurde in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit der gesonderten Erfassung der obigen Flächen begonnen. In den nachfolgenden Auswertungen sind insgesamt 84 Kauffälle der Jahre 2017 bis 2021 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.

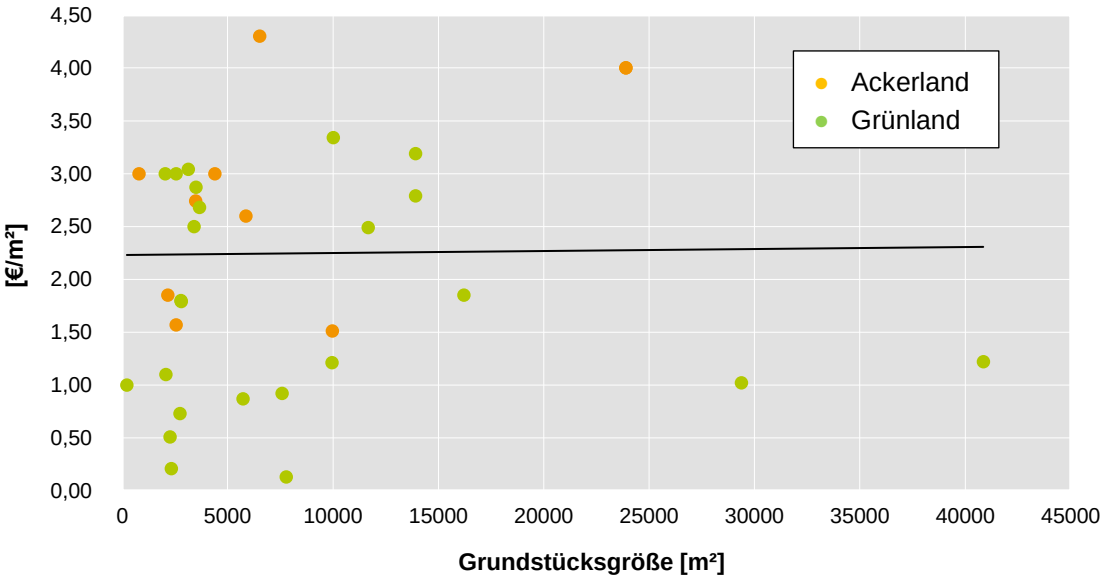
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

In der nachfolgenden Abbildung sind 35 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2017 und 2021 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 2017 und 2021 die ausgehandelten Kaufpreise (34 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

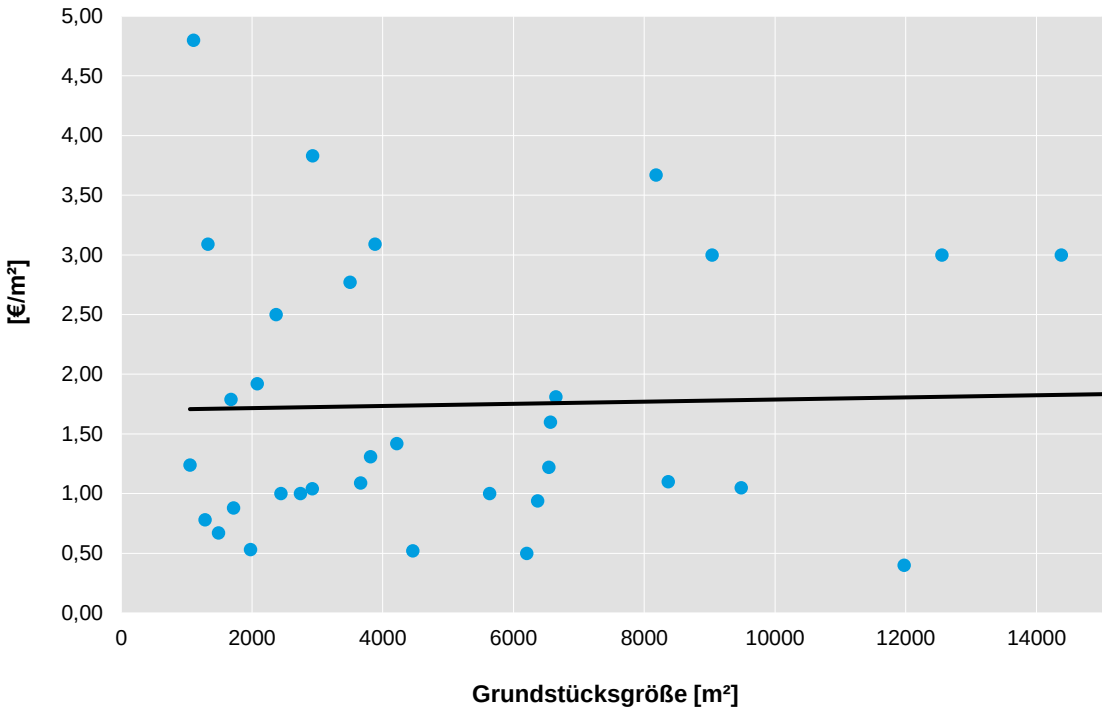
rd. 0,40 und 4,80 €/m².

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 15 Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2021 vor. Die Abbildung verdeutlicht, dass sich der Quadratmeterpreis mit zunehmender Grundstücksgröße verringert.

Es handelt sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 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.

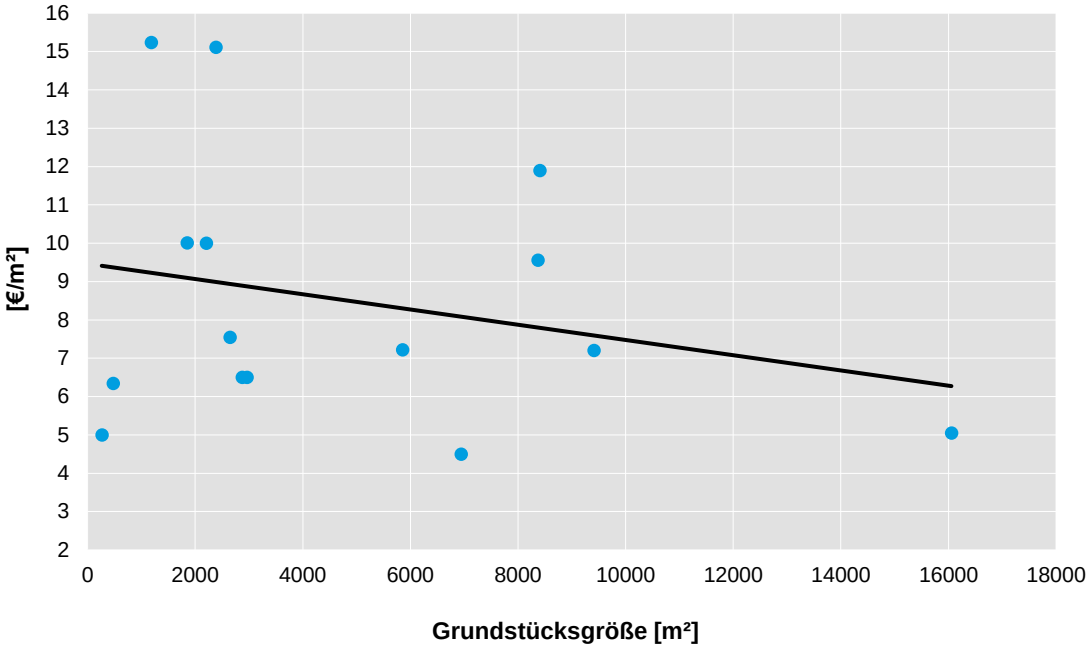
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeitzwecken sowie der Hobbypferdehaltung.

Der Mittelwert beträgt

8,50 €/m².

Die Preise streuen zwischen

4,50 - 15,20 €/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 3 % 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 5 Verkäufe aus den Jahren 2016 bis 2021 wurde festgestellt, dass das Wertverhältnis zwischen Rohbauland und erschließungsbeitragsfreiem Bauland

0,52 bis 0,90

und der Mittelwert

0,75

beträgt.

Die Bandbreite der Kaufpreise für Rohbauland liegt, umgerechnet auf den 01.01.2022, zwischen

280 und 460 €/m².

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unselbständige Teilflächen (Arrondierungen)

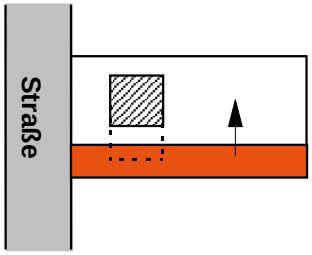
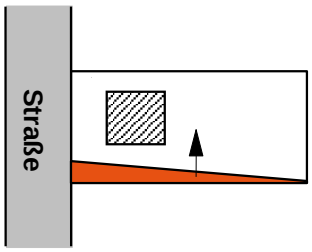
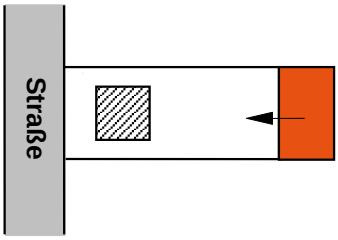
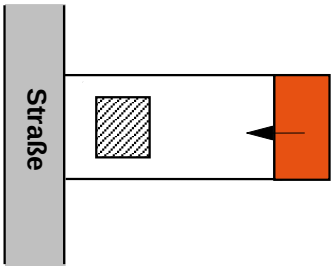
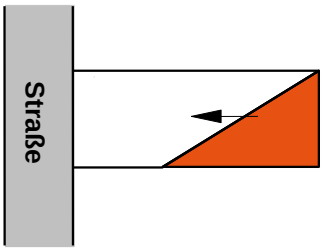
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2017 - 2021) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende **Hauptgruppen** unterteilt:

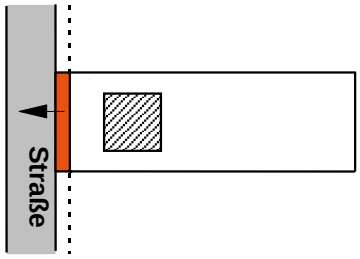
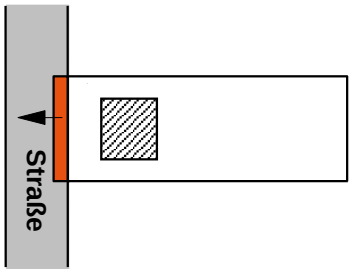
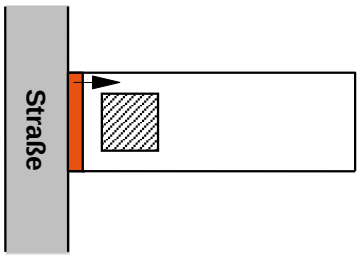
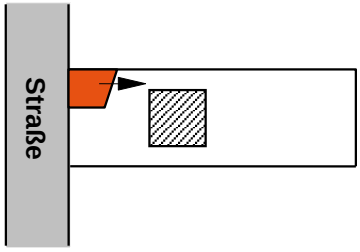
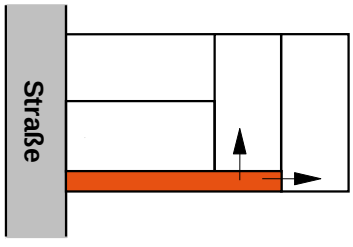
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Private Erschließungsflächen

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	11	104 % 72 - 172 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	8	61% 36 - 100 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	21	23 % 11 - 38 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	12	8 % 5 - 14 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	4	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)	5	19 % 14 - 30 %	
b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	23	14 % 10 - 21 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	21	37 % 15 - 69 %	
d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	7	39 % 20 - 58 %	
4. Private Erschließungsflächen			
a) Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	9	47 % 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 und §§ 13 ff ImmoWertV) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 (3) ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 (1) ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen die gleichen allgemeinen Wertverhältnisse bestehen (§ 2 (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.

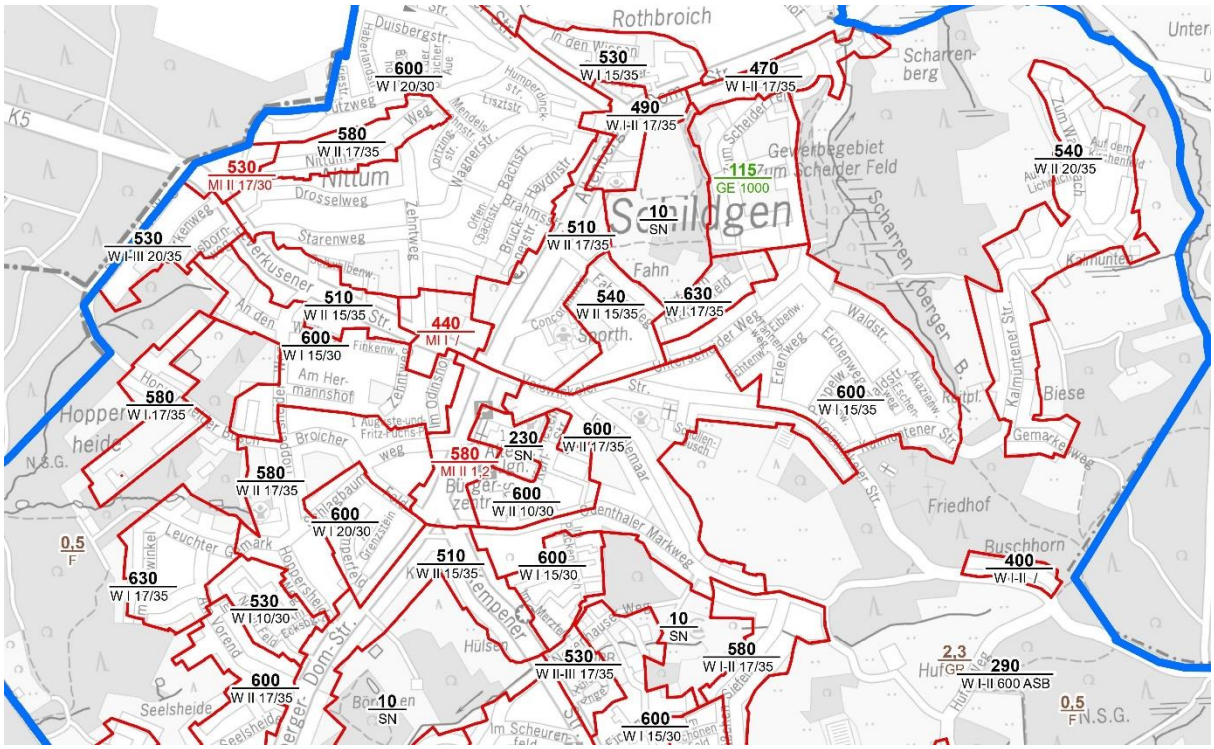
Die Bodenrichtwerte gelten nur für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freilegung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundamentierung u.ä. aufzuwenden wären.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelte zum 01.01.2022

285	Bodenrichtwerte in Wohngebieten
48	Bodenrichtwerte in Mischgebieten
20	Bodenrichtwerte in Kerngebieten
19	Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten
44	Bodenrichtwerte für Sondernutzungsflächen
7	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
9	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Ausschnitt aus der Richtwertkarte (Stand: 01.01.2022)



© Digitale Stadtkarte, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2020

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

$$\frac{\text{Bodenrichtwert}}{\text{bauliche Nutzung} \quad \text{Grundstücksbreite/-tiefe}}$$

Die Darstellungsformen und Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

Beispiel:

$$\frac{500}{\text{W II } 17/35}$$

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
SN	=	Sondernutzungsfläche
rh, dh	=	Reihenhaus-, Doppelhausbebauung
I, II	=	Geschosszahl
17 / 35	=	Breite / Tiefe des Richtwertgrundstücks in Meter
GE 1000	=	Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks in m² (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 16.03.2022 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	920	630	490
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	750	540	490
Reihenmittelhäuser	810	580	470
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	2299
1989	+ 2	907	2019	+ 10	2529
1990	+ 5	952	2020	+ 11	2807
1991	+ 7	1019	**2021**	+ 15	3228

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 01.01.2022

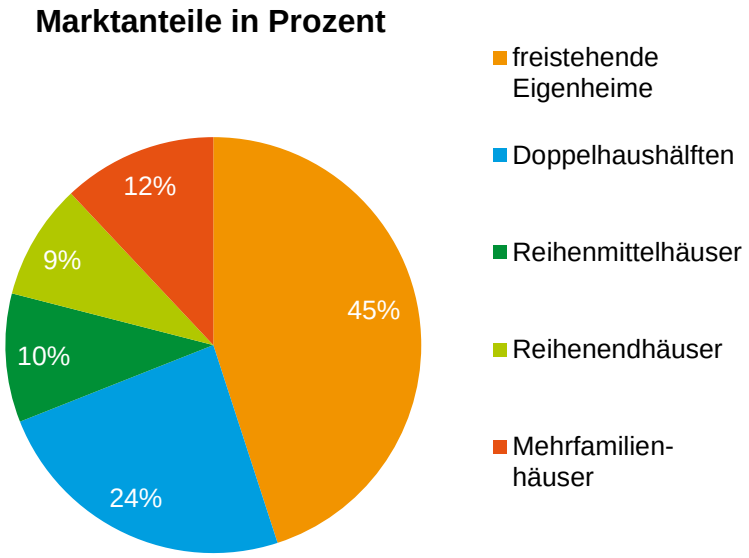
Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Stadtteil Refrath			
Eidechsenweg	920		
Scharrenbroichstraße		810	
Lustheide			750
Stadtteil Gladbach			
Schreibersheide	660		
An der Engelsfuhr		530	
Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße)			470
Stadtteil Bensberg			
Moureauxstraße	890		
Milchborntalweg		690	
Saaler Straße			660

Gewerbliche Bauflächen
in Euro / m²
Stand 01.01.2022

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

5 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2021 liegen dem Gutachterausschuss 373 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
2017	0	6	3	4	13
2018	1	9	1	0	11
2019	1	0	1	2	4
2020	3	4	1	1	9
2021	1	1	4	1	7

Aufteilung der wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freistehend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2017	152	76	30	52	310
2018	144	72	40	43	299
2019	170	87	36	46	339
2020	165	75	37	55	332
2021	166	88	29	37	320

DHH = Doppelhaushälfte
REH = Reihenendhaus
RMH = Reihenmittelhaus

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

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

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

In die Untersuchungen gingen Kaufpreise von 2016 bis 2021 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2021 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 Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²		Ø Grundstück m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	**2**	**2.250** 2.200	2.300	**140** 135	145	**270** 270	270
2015	**3**	**2.790** 2.780	2.800	**140** 140	140	**300** 290	305
2016	**4**	**2.680** 2.550	2.810	**170** 140	190	**315** 290	350
2018	**6**	**3.620** 3.270	3.950	**165** 140	190	**415** 230	750

Stadtteil Bensberg

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

Stadtteile Refrath / Frankenforst

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²		Ø Grundstück m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	**5**	**2.550** 2.450	2.750	**147** 147	148	**260** 230	320
2015	**4**	**3.500** 3.100	3.900	**115** 115	115	**205** 190	215
2016	**7**	**4.000** 3.550	4.240	**130** 117	139	**320** 190	500
2017	**5**	**4.000** 3.330	4.680	**130** 115	150	**300** 240	390
2018	**5**	**4.020** 3.330	4.680	**135** 115	150	**280** 190	390

5.1.1.2 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Reihenhäusern

Reihenendhaus

Stadtteile Refrath / Frankenforst

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

Stadtteil Bensberg

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²		Ø Grundstück m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2014	**6**	**2.800** 2.450	3.100	**145** 130	175	**240** 160	300
2021	**4**	**4.350** 3.530	4.850	**126** 107	171	**640** 450	840

Stadtteil Gladbach

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

Reihenmittelhaus

Stadtteile Refrath /Frankenforst

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

5.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.2.1 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen

Wertänderung gegenüber 2020: + 7 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil	32	-	72 %, Mittelwert 54 %
Ursprungsbaujahr	1910	-	2015

Grundstücksgröße 300 bis 500 m²

Mittlere Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	393.000 – 580.000	497.000	4.410 ± 660	6
	131 - 180 m²	424.000 – 658.000	530.000	3.420 ± 820	4
	181 - 250 m²	526.000 – 625.000	564.000	2.490 ± 530	5

Gute Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	340.000 – 728.000	533.000	4.560 ± 960	8
	131 - 180 m²	550.000 – 726.000	660.000	4.500 ± 480	5
	181 - 250 m²	535.000 – 900.000	699.000	3.160 ± 600	5

Grundstücksgröße 501 bis 700 m²

Mittlere Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	444.000 – 640.000	521.000	4.560 ± 810	6
	131 - 180 m²	546.000 – 722.000	596.000	3.830 ± 610	5
	181 - 250 m²	585.000 – 770.000	700.000	3.730 ± 520	3

Gute Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	555.000 – 673.000	597.000	5.230 ± 490	5
	131 - 180 m²	252.000 – 982.000	737.000	6.830 ± 580	6
	181 - 250 m²	555.000 – 989.000	764.000	3.460 ± 650	10

Grundstücksgröße 701 bis 900 m²

Mittlere Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	506.000 – 700.000	613.000	5.360 ± 990	7
	131 - 180 m²	520.000 – 837.000	647.000	4.250 ± 820	9
	181 - 250 m²	656.000 – 995.000	812.000	3.310 ± 470	6

Gute Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	441.000 – 900.000	611.000	5.110 ± 330	7
	131 - 180 m²	490.000 – 942.000	752.000	4.690 ± 730	5
	181 - 250 m²	679.000 – 1.188.000	841.000	4.070 ± 850	8

Grundstücksgröße über 900 m²

Mittlere Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	491.000 – 850.000	619.000	5.240 ± 300	8
	131 - 180 m²	502.000 – 899.000	664.000	4.100 ± 720	6
	181 - 250 m²	738.000 – 1.124.000	934.000	4.290 ± 590	6

Gute Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	599.000 – 795.000	674.000	4.490 ± 430	9
	131 - 180 m²	562.000 – 1.500.000	938.000	6.120 ± 980	8
	181 - 250 m²	761.000 – 1.710.000	1.220.000	4.740 ± 930	10

5.1.2.2 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften

Wertänderung gegenüber 2020: + 10 %

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 bis gut	90 - 130 m²	358.000 – 525.000	438.000	3.920 ± 570	12
	131 - 180 m²	395.000 – 639.000	516.000	3.410 ± 560	14

Gute Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	390.000 – 660.000	535.000	4.720 ± 750	8
	131 - 180 m²	472.000 – 842.000	643.000	4.320 ± 920	16

Grundstücksgröße 401 bis 800 m²

Mittlere Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	410.000 – 549.000	483.000	4.080 ± 390	4
	131 - 180 m²	520.000 – 823.000	661.000	4.020 ± 830	7

Gute Wohnlage

Aus-stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	413.000 – 743.000	555.000	4.290 ± 870	7
	131 - 180 m²	460.000 – 903.000	718.000	4.540 ± 920	8

5.1.2.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern

Wertänderung gegenüber 2020: + 7 %

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

Kaufpreise Reihenmittelhäuser

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	80 - 95 m²	325.000 – 453.000	369.000	4.370 ± 490	10
	96 - 105 m²	329.000 – 440.000	383.000	3.740 ± 650	7
	106 - 115 m²	401.000 – 460.000	422.000	3.220 ± 130	6
	116 - 125 m²	385.000 – 503.000	445.000	3.970 ± 380	8
	126 - 135 m²	348.000 – 605.000	451.000	3.720 ± 680	13
	136 - 160 m²	435.000 – 659.000	536.000	3.810 ± 630	7

Kaufpreise Reihenendhäuser

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	80 - 95 m²	344.000 – 488.000	434.000	4.540 ± 740	9
	96 - 105 m²	342.000 – 615.000	458.000	4.750 ± 880	7
	106 - 115 m²	420.000 – 580.000	471.000	4.230 ± 460	6
	116 - 125 m²	370.000 – 680.000	498.000	4.140 ± 830	7
	126 - 135 m²	423.000 – 584.000	503.000	3.610 ± 440	8
	136 - 160 m²	320.000 – 685.000	571.000	3.780 ± 890	6

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	178	+ 6	184	+ 8	186
2021	+ 7	191	+10	203	+ 7	199

5.1.4 Sachwertfaktoren **(Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.1)**

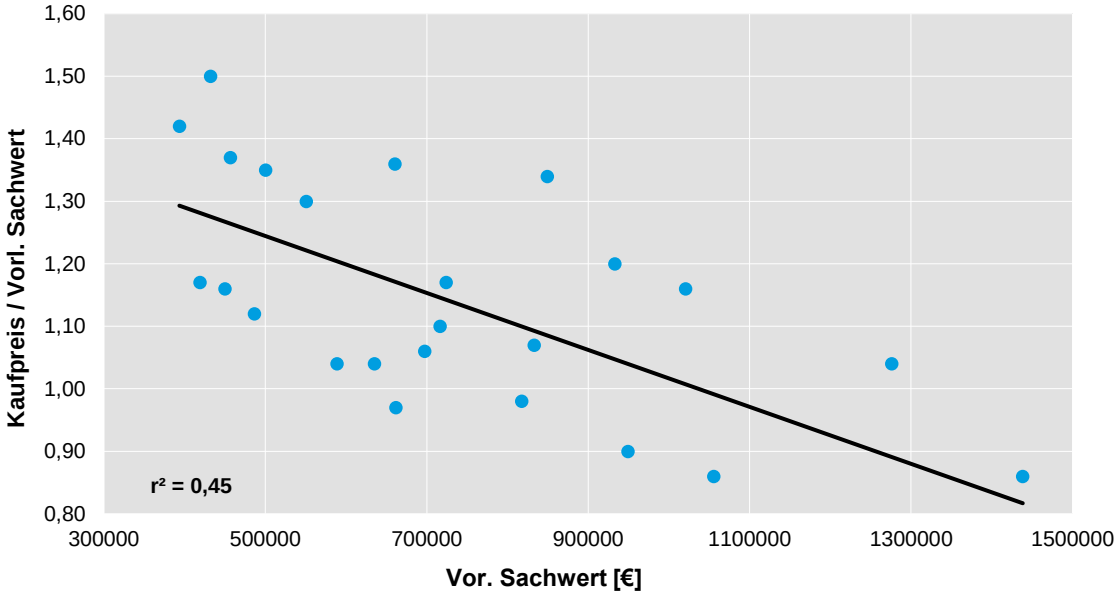
Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2021 und tlw. 2020 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

Sachwertfaktoren
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

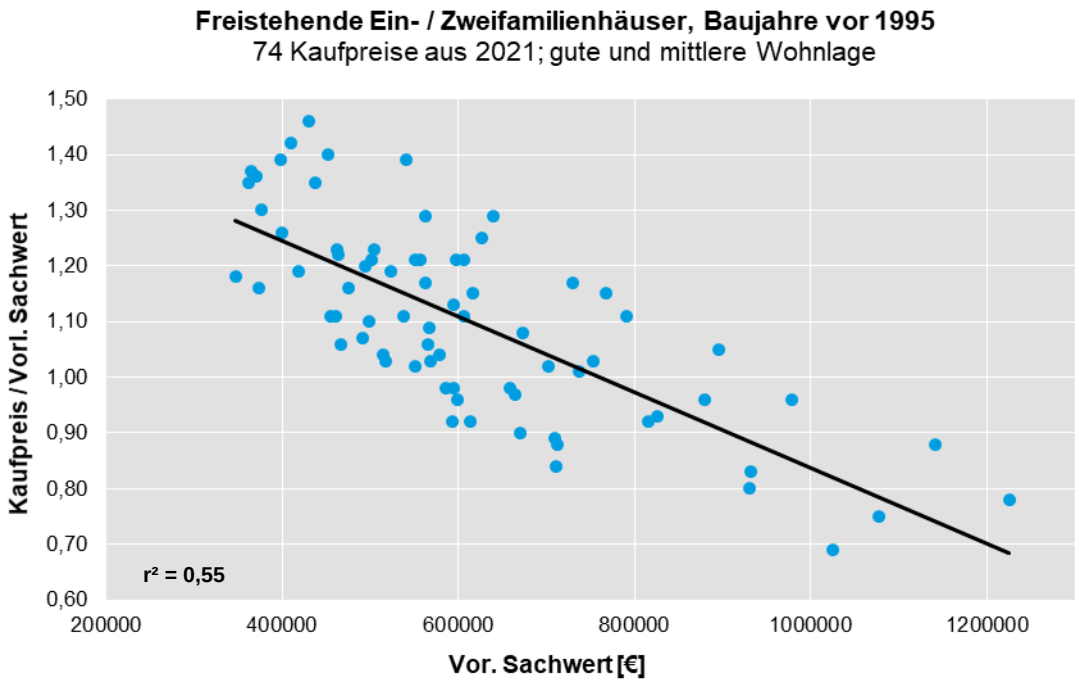
Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH Fiktive Baujahre 1995-2015	Freistehende EFH Fiktive Baujahre < 1995	Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
150.000	-	-	1,52	2,09
200.000	-	1,38	1,49	1,88
250.000	-	1,35	1,45	1,68
300.000	1,33	1,32	1,41	1,47
350.000	1,31	1,28	1,38	1,26
400.000	1,29	1,25	1,34	1,06
450.000	1,26	1,21	1,31	-
500.000	1,24	1,18	1,27	-
550.000	1,22	1,15	1,24	-
600.000	1,20	1,11	1,20	-
700.000	1,15	1,04	1,13	-
800.000	1,11	0,98	1,06	-
900.000	1,06	0,91	-	-
1.000.000	1,01	0,84	-	-
1.100.000	0,97	0,77	-	-
1.200.000	0,92	0,70	-	-
1.300.000	0,88	-	-	-
1.400.000	0,83	-	-	-
1.500.000	0,79			

Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre 1995 - 2015
25 Kaufpreise aus 2020 - 2021; gute und mittlere Wohnlage



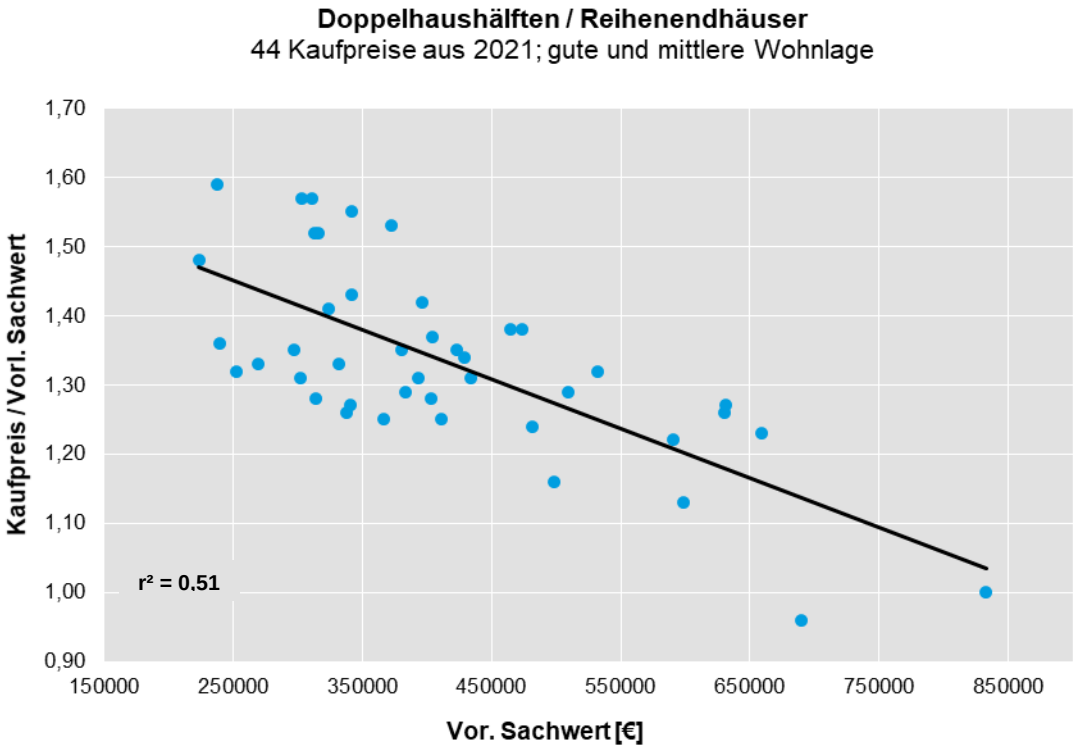
Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	2004	von	1995	bis	2015
Grundstücksgröße	Ø =	695 m²	von	340 m²	bis	1.250 m²
Wohnfläche	Ø =	190 m²	von	125 m²	bis	285 m²
Kaufpreise	Ø =	815.000 €	von	490.000 €	bis	1.350.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	64 Jahre	von	55 Jahre	bis	77 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	38 %	von	25 %	bis	49 %



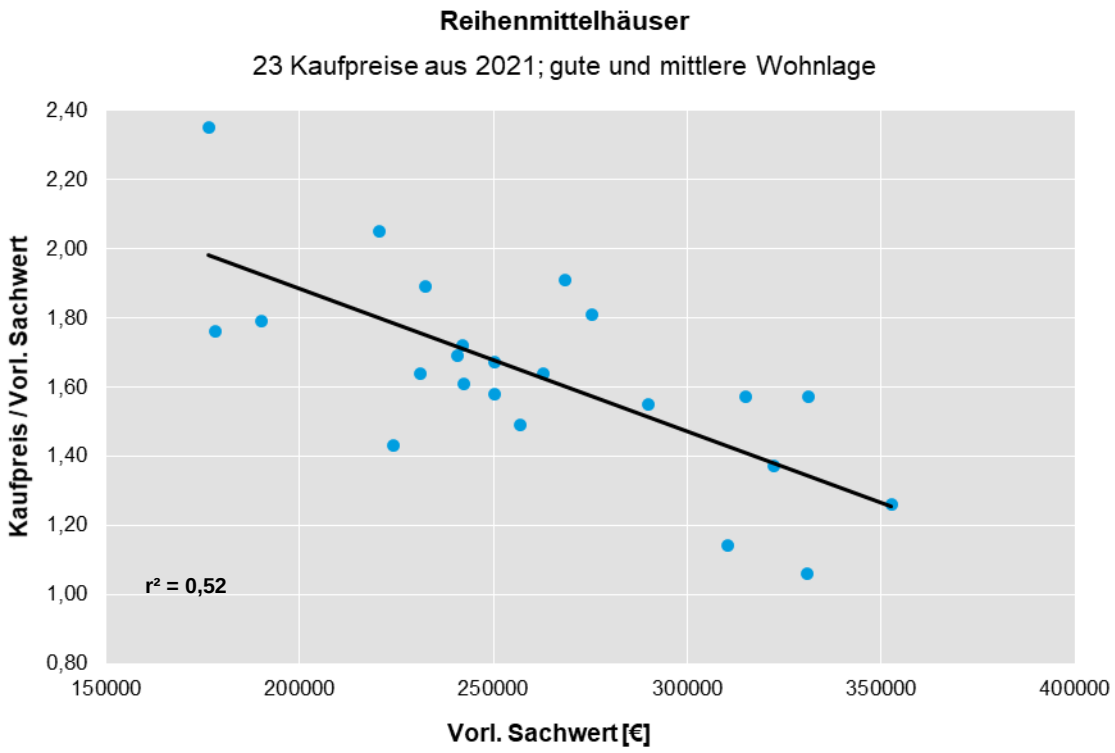
Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø	=	1967	von	1951	bis	1994
Grundstücksgröße	Ø	=	830 m²	von	362 m²	bis	1.518 m²
Wohnfläche	Ø	=	157 m²	von	89 m²	bis	287 m²
Kaufpreise	Ø	=	665.000 €	von	420.000 €	bis	1.010.000 €
Restnutzungsdauer	Ø	=	41 Jahre	von	29 Jahre	bis	79 Jahre
Bodenwertanteil	Ø	=	61 %	von	37 %	bis	80 %



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø	=	1980	von	1954	bis	2014
Grundstücksgröße	Ø	=	400 m²	von	200 m²	bis	880 m²
Wohnfläche	Ø	=	130 m²	von	67 m²	bis	219 m²
Kaufpreise	Ø	=	545.000 €	von	325.000 €	bis	889.000 €
Restnutzungsdauer	Ø	=	46 Jahre	von	29 Jahre	bis	73 Jahre
Bodenwertanteil	Ø	=	51 %	von	28 %	bis	75 %



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø	=	1972	von	1954	bis	2003
Grundstücksgröße	Ø	=	219 m²	von	135 m²	bis	490 m²
Wohnfläche	Ø	=	121 m²	von	82 m²	bis	214 m²
Kaufpreise	Ø	=	423.000 €	von	320.000 €	bis	525.000 €
Restnutzungsdauer	Ø	=	42 Jahre	von	34 Jahre	bis	62 Jahre
Bodenwertanteil	Ø	=	49 %	von	25 %	bis	74 %

5.1.5 Liegenschaftszinssätze (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	An-zahl	Ø Liegen-schaftszins %		Ø Roher-tragsfaktor		Durch-schnittspreis €/m²		Ø Wohn-fläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2020	14	**2,7**		**25,3**		**2.860**		**148**		**8,65**		**18**		**38**	
		1,7	4,2	18,7	32,2	1.67	5.000	110	230	7,30	11,50	14	22	25	55
2021	27	**2,4**		**28,1**		**3.120**		**156**		**9,20**		**16**		**38**	
		1,1	3,6	20,6	38,9	2.040	5.290	104	280	7,30	12,20	12	20	24	59

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise

Drei- und Vierfamilienhäuser

Jahr	An-zahl	Ø Liegen-schaftszins %		Ø Roher-tragsfaktor		Durch-schnittspreis €/m²		Ø Wohn-fläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2020	14	**3,2**		**21,1**		**2.230**		**240**		**8,60**		**18**		**38**	
		2,5	4,1	17,7	27,2	1.730	3.260	154	352	6,90	10,00	15	23	30	45
2021	15	**2,8**		**26,4**		**2.690**		**255**		**8,30**		**18**		**43**	
		1,7	4,9	16,4	31,6	1.700	3.700	140	440	6,70	10,40	15	20	29	65

Mehrfamilienhäuser

Jahr	An-zahl	Ø Liegen-schaftszins %		Ø Roher-tragsfaktor		Durch-schnittspreis €/m²		Ø Wohn-fläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2020	16	**3,1**		**22,6**		**2.420**		**640**		**8,60**		**18**		**43**	
		1,9	4,7	14,7	32,8	1.380	4.780	280	1.870	6,30	11,50	15	22	35	60
2021	14	**2,9**		**24,2**		**2.260**		**510**		**7,70**		**18**		**43**	
		1,9	4,7	15,4	32,0	1.480	3.140	215	1.450	5,30	9,30	15	22	34	72

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

Jahr	An-zahl	Ø Liegen-schaftszins %		Ø Roher-tragsfaktor		Durch-schnittspreis €/m²		Ø Wohn-/ Nutzfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2019-2020	31	**3,8**		**18,0**		**2.010**		**531**		**8,65**		**20**		**39**	
		2,0	5,2	12,4	24,0	1.100	3.680	170	1.700	5,10	14,70	15	25	21	65
2021	22	**3,2**		**20,3**		**2.110**		**430**		**10,25**		**18**		**34**	
		2,0	5,5	13,5	28,9	1.200	3.110	170	1.090	6,80	12,20	16	20	29	43

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise

Geschäfts- und Bürogebäude [1]

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m²		Ø Nutzfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	7	**6,0** 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
2020, 2021	6	**4,7** 3,5	6,6	**17,4** 11,3	21,4	**3.250** 1.840	4.300	**1.560** 870	2.560	**12,20** 5,10	16,80	**15** 15	15	**45** 24	50

Gewerbegebäude

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m²		Ø Nutzfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	5	**6,4** 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
2019-2021	8	**5,25** 2,9	7,0	**15,1** 11,7	19,2	**1.030** 680	1.690	**2.000** 330	7.100	**5,50** 4,50	7,20	**14** 12	20	**30** 15	38

[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 Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max
2019	**28**	**3.910** 3.850	5.390	**85** 60	130
2020	**66**	**4.540** 3.840	4.790	**75** 40	120
2021	**94**	**4.900** 4.100	5.780	**70** 40	120

Stadtteile Bensberg, Moitzfeld

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max
2019	**12**	**4.200** 3.050	4.800	**85** 50	130
2020	**21**	**4.360** 3.950	5.100	**85** 50	130
2021	**22**	**4.810** 3.950	6.990	**90** 50	115

Stadtteile Refrath, Frankenforst

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max
2019	**46**	**4.540** 3.980	4.850	**95** 50	130
2020	**49**	**4.870** 3.900	6.360	**95** 50	150
2021	**19**	**5.280** 4.580	6.240	**100** 50	130

6.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in 2021

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 Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1977	**16**	**2.580** 1.600	4.250	**75** 40	105
1978 - 1990	**20**	**2.880** 1.580	4.230	**80** 50	120
1991 - 2015	**38**	**3.030** 1.850	4.190	**75** 50	105

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

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max
1966 - 1975	**7**	**2.750** 1.870	4.140	**85** 50	130
1976 - 1990	**9**	**3.110** 1.850	4.240	**75** 50	125
1991 - 2015	**11**	**3.130** 2.720	3.730	**85** 55	130

Stadtteile Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max
1970 - 1985	**6**	**2.160** 1.380	3.090	**95** 60	130
1986 - 2015	**5**	**2.740** 1.790	3.550	**75** 75	80

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max
1965 - 1985	**4**	**2.290** 1.490	2.900	**75** 75	135
1986 - 2015	**9**	**3.140** 2.700	3.790	**75** 65	100

gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max
1965 - 1985	**6**	**2.720** 2.110	3.590	**85** 60	120
1986 - 2015	**5**	**3.840** 2.750	5.170	**110** 85	130

Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1975	**16**	**3.200** 2.650	3.700	**85** 55	120
1976 - 1989	**17**	**3.370** 2.530	4.160	**80** 50	120
1990 - 2000	**17**	**3.580** 2.850	4.320	**85** 60	120
2001 - 2015	**9**	**4.050** 3.280	5.050	**95** 70	130

6.1.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten

Stadtteil Katterbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugsjahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
					Min	Max	Min	Max
Klutstein 31 - 35 Katharinental 1 - 27, 2 - 26 Katterbachstr. 100 - 116	1970	nein	2020, 2021	6	**2.540** 1.900	 3.380	**100** 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	2020, 2021	5	**2.430** 2.070	 2.790	**75** 75	 90

Stadtteile Paffrath / Hand

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugsjahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
					Min	Max	Min	Max
Peter-Walterscheidt-Straße 19	1973	nein	2020, 2021	6	**2.060** 1.460	 2.800	**95** 75	 110
Von-Ketteler-Straße 3 - 17	1972	nein	2018 - 2021	5	**1.740** 1.340	 2.620	**85** 60	 120
Willy-Brandt-Straße	2001 - 2005	nein	2018 - 2021	6	**2.450** 1.460	 3.090	**80** 60	 100

Stadtteil Rommerscheid

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugsjahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
					Min	Max	Min	Max
Rommerscheider Straße	1978	nein	2020, 2021	4	**2.250** 1.980	 2.430	**95** 70	 115

Stadtteil Moitzfeld

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugsjahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
					Min	Max	Min	Max
Habichtweg	1976	nein	2020, 2021	7	**2.730** 2.140	 3.360	**75** 45	 95

Stadtteil Gladbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs-jahr	An-zahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
					Min	Max	Min	Max
Mülheimer Straße	1975	nein	2021	17	**1.580**		**80**	
					950	2.440	65	95
Hauptstraße	1982	ja	2019 - 2020	8	**1.790**		**85**	
					1.470	2,.180	60	100
Sonnenweg	1973	nein	2021	5	**2.200**		**85**	
					1.320	2.950	40	140
Marienhöhe	1960	nein	2021	7	**2.090**		**100**	
					1.720	2.620	85	110

Stadtteil Frankenforst

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs-jahr	An-zahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
					Min	Max	Min	Max
Beethovenstraße	1983 - 1985	nein	2020, 2021	11	**2.620**		**65**	
					2.400	3.640	50	85
Beethovenstraße	1983 - 1985	ja	2020, 2021	7	**1.950**		**55**	
					1.750	2.170	40	80
Kurt-Schumacher-Straße	1981 - 1984	nein	2020, 2021	9	**2.260**		**65**	
					2.000	2.490	35	95
Kurt-Schumacher-Straße	1979 - 1984	ja	2021	10	**2.220**		**80**	
					1.600	2.930	50	110
Mozartstraße	1963	nein	2018 - 2021	7	**2.250**		**90**	
					2.050	2.590	85	95
Schubertstraße 1 - 11	1964	nein	2021	6	**2.810**		**90**	
					2.280	3.230	70	95
Schubertstraße 2 - 30	1968	nein	2019 - 2021	5	**2.570**		**70**	
					2.020	3.030	60	80

Stadtteil Refrath

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs-jahr	An-zahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
					Min	Max	Min	Max
Auf der Kaule 13 – 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	1972	nein	2021	6	**2.630** 1.900	3.190	**80** 60	105
In der Taufe	1967, 1972	nein	2020, 2021	10	**2.470** 2.030	3.220	**65** 35	80
	1980	nein	2018 - 2020	5	**2.220** 1.850	2.480	**65** 60	75
	1993	nein	2017 - 2020	6	**2.690** 2.530	3.140	**80** 60	105
Dolmanstraße	1973	nein	2019 - 2021	5	**2.250** 1.930	2.510	**70** 45	90
	1992	nein	2019 - 2021	7	**2.630** 2.530	2.700	**40** 35	50
Wilhelm-Klein-Straße	1985	nein	2013 - 2020	4	**1.760** 1.320	1.980	**45** 35	70
Bertram-Blank-Straße	1995	nein	2011 - 2018	3	**2.600** 2.280	3.180	**60** 50	70
Am Burgtor, Burgplatz	1961	nein	2019 - 2021	6	**2.250** 1.990	2.630	**65** 50	80
An der Wallburg	1961	nein	2021	5	**1.990** 1.440	2.760	**55** 25	65
Lustheide 1 - 7	1971	nein	2019 - 2021	7	**2.930** 2.350	3.530	**70** 55	85
Lustheide 95 - 105	1972	nein	2020, 2021	6	**2.760** 2.380	3.140	**60** 45	70

Stadtteil Bensberg

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs-jahr	An-zahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
					Min	Max	Min	Max
Max-Joseph-Straße Elisabethstraße Karl-Philipp-Straße	1968 - 1971	nein	2021	8	**2.430** 1.680	 3.210	**80** 60	 100
Overather Straße	1983	nein	2018 - 2021	6	**2.540** 1.870	 3.500	**95** 85	 115
Giselbertstraße 1 - 5	1973	nein	2018 - 2021	6	**1.280** 820	 1.780	**95** 70	 105
Giselbertstraße 7 - 9	1973	nein	2020, 2021	7	**2.060** 1.620	 2.480	**75** 65	 85
Giselbertstraße 6 - 26	1971	nein	2021	9	**1.540** 830	 2.100	**70** 50	 85
Giselbertstraße 28 - 38	1995	nein	2018 - 2021	5	**2.900** 2.590	 3.370	**85** 60	 110
Reginharstraße 1 - 9	1972	nein	2019 - 2021	5	**1.530** 1.180	 1.990	**90** 60	 120
Reginharstraße 2 - 4	1971	nein	2020, 2021	4	**1.710** 1.140	 2.040	**85** 65	 100
Reginharstraße 22 - 28	1970	nein	2021	8	**1.660** 960	 2.320	**65** 40	 100
Reginharstraße 30 - 34	1971	nein	2020, 2021	6	**2.480** 2.010	 3.160	**65** 50	 85
Schloßstraße	1974, 1983	nein	2020, 2021	4	**3.290** 2.570	 3.880	**80** 40	 115
Im Bungert	1971	nein	2017 - 2020	5	**1.860** 1.680	 2.060	**80** 55	 120
Steinstraße	1974, 1983	nein	2018	4	**2.360** 1.780	 2.640	**65** 40	 80
Wiesenwinkel	1972	nein	2017 - 2021	5	**2.330** 1.930	 2.980	**45** 25	 75
Im Schloßpark	2001	nein	2019 - 2021	6	**2.930** 2.500	 3.350	**120** 65	 170

6.1.3 Indexreihen

Preisindex für

Jahr	erstverkaufte Eigentumswohnungen		wiederverkaufte Eigentumswohnungen			
			bis zu 60 Wohneinheiten		über 60 Wohneinheiten	
	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)
1990	-	100	-	100	-	100
1991	+10	110	+10	110	+ 6	106
1992	+ 6	117	+ 9	120	+ 9	116
1993	+ 7	125	+ 9	131	+ 8	125
1994	+ 6	132	+ 6	139	+ 6	132
1995	+ 2	135	0	139	0	132
1996	0	135	- 1	137	- 2	130
1997	- 2	132	0	137	- 2	127
1998	+ 2	135	+ 2	140	- 1	126
1999	+ 1	136	+ 1	141	- 1	125
2000	- 1	135	- 1	140	- 3	121
2001	+ 1	136	- 2	137	- 3	117
2002	+ 2	139	- 2	134	- 2	115
2003	+ 2	142	0	134	- 2	113
2004	0	142	- 1	133	- 3	109
2005	+ 1	143	- 3	129	- 3	106
2006	0	143	- 4	124	- 5	101
2007	-	143	- 2	121	- 5	96
2008	-	143	0	121	- 3	93
2009	-	143	0	121	0	93
2010	-	143	+ 1	123	+ 2	95
2011	+ 3	147	+ 1	124	+ 2	97
2012	+ 3	152	+ 6	131	+ 3	99
2013	+ 2	155	+ 2	134	+ 3	102
2014	+ 5	163	+ 3	138	+ 2	104
2015	+ 5	171	+ 5	145	+ 5	109
2016	+ 7	183	+ 4	151	+ 8	118
2017	+ 3	188	+ 3	156	+ 4	123
2018	+ 5	197	+10	172	+10	135
2019	+ 7	211	+ 7	184	+10	149
2020	+ 9	230	+ 6	195	+10	164
2021	+10	253	+15	224	+ 9	179

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 €/m²		Ø Wohnfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2020	119	**2,25**		**35,0**		**4.200**		**89**		**11,20**		**12**		**80**	
		1,5	2,8	28,1	41,8	3.570	5.350	51	130	9,75	12,00	13	16	77	80
2021	116	**1,80**		**39,7**		**5.020**		**76**		**11,00**		**14**		**80**	
		1,0	2,6	31,3	50,9	3.670	6.900	40	130	9,75	11,80	13	17	77	80

Erstverkäufe, vermietet

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

Wiederverkäufe, eigengenutzt

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m²		Ø Wohnfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2020	115	**2,5**		**26,6**		**2.680**		**76**		**8,80**		**17**		**47**	
		1,0	6,0	14,1	36,2	1.500	4.500	35	120	6,70	10,60	14	22	30	72
2021	122	**2,45**		**27,6**		**2.920**		**88**		**9,10**		**16**		**47**	
		1,0	5,8	13,5	41,8	1.550	5.200	35	140	7,20	10,80	13	23	30	73

Wiederverkäufe, vermietet

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m²		Ø Wohnfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2020	80	**3,0**		**23,1**		**2.400**		**70**		**8,90**		**18**		**45**	
		1,6	4,6	15,4	32,6	1.300	3.750	35	123	5,80	11,80	14	25	25	72
2021	89	**2,6**		**26,3**		**2.850**		**71**		**9,70**		**17**		**48**	
		1,0	5,0	15,6	40,1	1.520	4.600	30	120	6,60	11,90	14	23	34	71

[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	93	**21.500**	
		15.000	32.000
Pkw-Garage	12	**20.000**	
		15.000	23.000
Carport	4	**17.900**	
		17.900	17.900
Stellplatz im Freien	24	**13.750**	
		5.000	23.000

Wiederverkauf

Art	Anzahl	Durchschnittswert	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	25	**12.900**	
		10.000	26.000
Pkw-Garage	9	**17.500**	
		15.000	28.000
Carport	7 [1]	**7.000**	
		3.000	10.000
Stellplatz im Freien	15	**8.750**	
		5.000	20.000

[1] Kaufpreise ab 2015

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

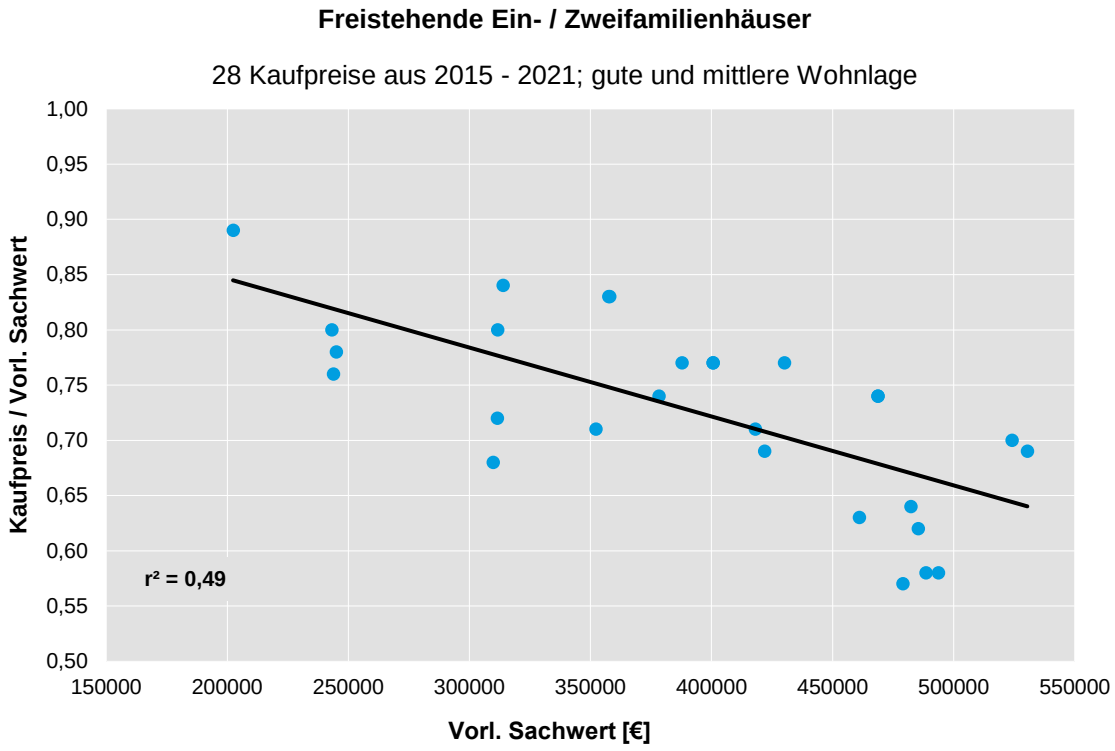
Gemäß § 1 (1) Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Im Gegenzug wird ein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

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

7.1 Bebaute Erbbaurechte

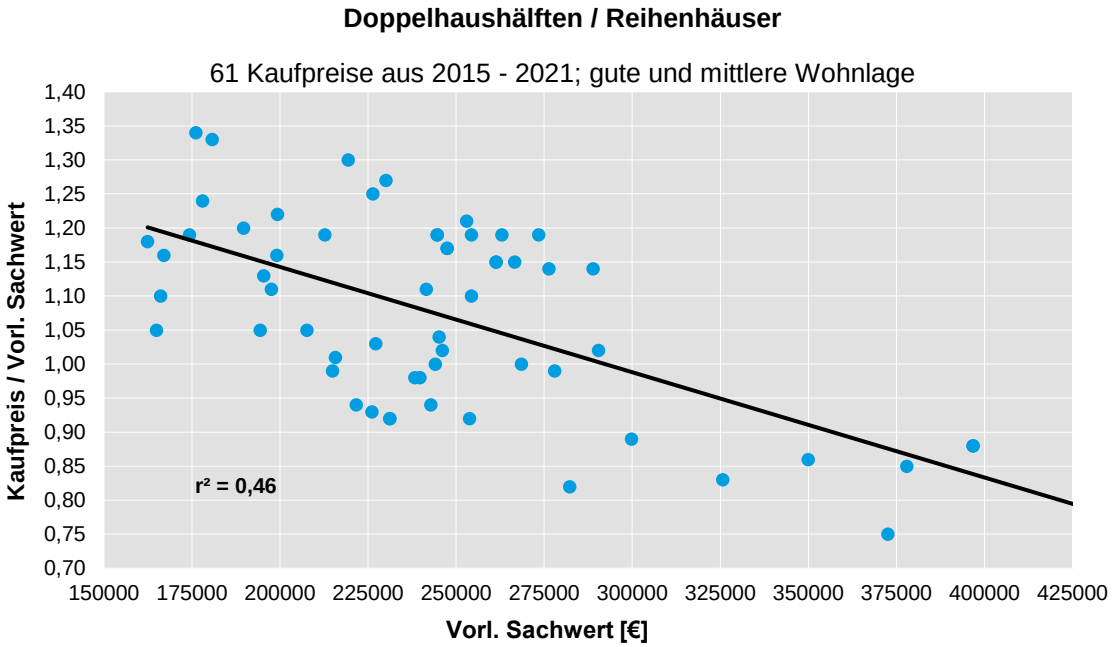
Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 8.1 wurden die in den Jahren 2015 bis 2021 vereinbarten Kaufpreise, die bei der Veräußerung von bebauten Erbbaurechten erzielt wurden, ins Verhältnis zum vorläufigen Sachwert gesetzt. Dabei ging der volle erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in die Berechnung ein.

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



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø	=	1969	von	1953	bis	2014
Grundstücksgröße	Ø	=	809 m²	von	280 m²	bis	1.690 m²
Wohnfläche	Ø	=	140 m²	von	94 m²	bis	226 m²
Kaufpreise	Ø	=	293.000 €	von	190.000 €	bis	380.000 €
Restnutzungsdauer	Ø	=	44 Jahre	von	31 Jahre	bis	60 Jahre
Erbbauzins:	Ø	=	1,4 %	von	0,3 %	bis	3,1 %



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1973	von	1951	bis	2000
Grundstücksgröße	Ø =	330 m²	von	160 m²	bis	910 m²
Wohnfläche	Ø =	110 m²	von	80 m²	bis	186 m²
Kaufpreise	Ø =	267.000 €	von	180.000 €	bis	350.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	42 Jahre	von	31 Jahre	bis	64 Jahre
Erbbauzins:	Ø =	1,0 %	von	0,5%	bis	2,9 %

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH	Doppelhaushälften/ Reihenhäuser
150.000	-	1,22
200.000	0,85	1,14
250.000	0,81	1,06
300.000	0,78	0,99
350.000	0,75	0,91
400.000	0,72	0,83
450.000	0,69	-
500.000	0,66	-
550.000	0,63	

7.1.1 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

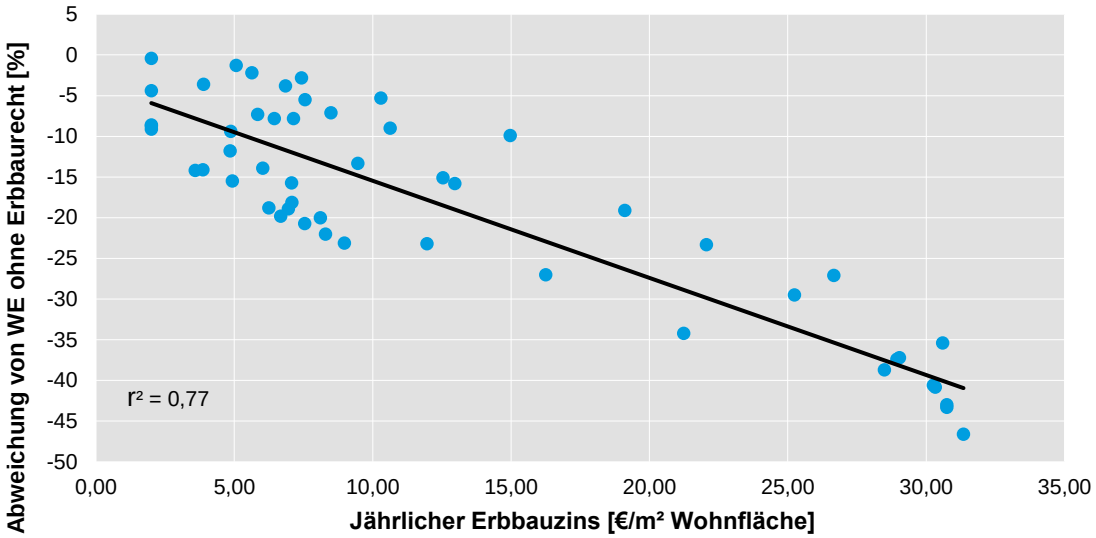
Die zwischen 2016 und 2021 veräußerten Erbbaugrundstücke (unbebaute Grundstücke bzw. bebaut mit Eigenheimen) wurden bezüglich des tatsächlichen Erbbauzinses im Kaufjahr untersucht. Hierbei wurde der effektive Erbbauzins aus dem zum Zeitpunkt des Verkaufs zu entrichtenden jährlichen Erbbauzins und dem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert ermittelt.

Erbbaurechtsverträge	Anzahl	Ø Effektiver Erbbauzins [%]		
		Min		Max
1950 - 1965	42	0,10	**0,85**	2,50
1966 - 1975	50	0,30	**0,75**	1,80
1976 - 1985	21	0,40	**1,00**	2,10
1986 - 1995	5	1,00	**1,90**	2,90
1996 - 2020	29	1,80	**2,80**	4,20

7.2 Wohnungserbbaurecht

Der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, dass in Abhängigkeit von der Höhe des jährlichen Erbbauzinses die Kaufpreise der Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken durchschnittlich 0 % bis 44 % unter den Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit Eigentumsanteil am Grund und Boden liegen.

53 Kaufpreise aus den Jahren 2015 - 2021
Erbbauzins (z): Ø =3,2 % (0,8 % <= z <= 7,4 %)



Jährlicher Erbbauzins [€/m² Wfl]	Abweichung [%]
0,00	-5
5,00	-10
10,00	-16
15,00	-22
20,00	-28
25,00	-33
30,00	-39
35,00	-45

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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

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

In diesen Fällen vereinigen sich Grundstück und Erbbaurecht wieder in einem Eigentum.

Die Untersuchung stützt sich auf 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 2021
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 (2021, bei Bedarf die Jahre 2019, 2020)
- Hochpreisige Immobilien mit Sachwerten über 1,5 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 4 der ImmoWertV)
  - keine Gebäudebaujahrsklassen, keine Regionalisierungsfaktoren
  - Gebäudestandard gemäß Anlage 4 der ImmoWertV
  - Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
  - Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsmaßstab
  - Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
  - Tatsächliches bzw. fiktives Baujahr nach Modernisierung gem. Anlage 2 der ImmoWertV
  - Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
  - lineare Alterswertminderung
  - Bodenwert auf der Grundlage des Auswertejahres 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 §§ 27-34 ImmoWertV 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 01.01.2020)
  - der „Mietpreisübersicht für gewerbliche Immobilien“ des Gutachterausschusses in der Stadt Bergisch Gladbach (siehe Ziffer 9.1)

  verifiziert.

9 Mieten und Pachten

9.1 Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016)

9.1.1 Vorbemerkungen

Erläuterungen
Zur Fortschreibung der Mietpreisübersicht 2009 wurden 2015 umfangreiche Erhebungen von Mietdaten durchgeführt.

Nach der Umfrage bei Mietern und/oder Vermietern zu

- Geschäftsraumgröße
- monatliche Netto-Kaltmiete des Geschäftsraumes
- Zeitpunkt der Anmietung bzw. der letzten Mietanpassung

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

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

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

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

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

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

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

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

Auch singuläre Spitzen- und Niedrigmieten bleiben außer Acht.

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

9.1.2 Mietpreise für Ladenlokale

Eigenschaften eines Ladenlokals

Bis auf die Ladenlokale in der Lage "Am Alten Pastorat" beziehen sich die Mietpreise auf stufenfreie, erdgeschossige Verkaufsflächen mit guter Frontdarstellung und normalem Zuschnitt bei ausschließlich langfristiger Mietbindung.

Neben der Verkaufsfläche gehören zum Ladenlokal die allgemein üblichen Nebenflächen für Lagerung, Verwaltung und Personal o.ä., die nicht im Erdgeschoss zu liegen brauchen.

In den meisten Fällen ist in der Quadratmeter-Miete für das Ladenlokal oder die Bankfiliale die Nutzung der Nebennutzflächen enthalten.

Dem Gutachterausschuss liegen auch Mietvereinbarungen vor, die explizit eine Miete für Keller- oder Nebennutzflächen enthalten.

Anzahl	Nebennutzfläche [m²]		monatl. Nettokaltmiete [€/m²]	
	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
7	15 - 100	41	1,40 bis 10,00	4,80

Die Relation der Nebenfläche an der Gesamtfläche beträgt bei

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

großflächigen Einzelhandelsbetrieben 25 bis 40 %.

Ein Optimum der Flächenproportion kann die Quadratmeter-Nettokaltmiete steigern.

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

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

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

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

9.1.3 Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés

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

9.1.4 Mietpreise für Büros und Praxen

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

Eigenschaften der Büro- und Praxisräume

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

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

Verlängerungsoption zugunsten des Mieters abgeschlossen.

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

Mietpreisbestimmende Merkmale

- Lage
- Zuschnitt
- Verbindung der Geschosse (Treppe, Aufzug)
- 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, Andienung, Bauweise, Ausstattung, Funktionalität und Flexibilität der Mietobjekte beeinflusst.

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

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

9.1.6 Mietpreise für Freigelände

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

Die Flächen dienen Lager- oder Ausstellungszwecken.

Der Mittelwert beträgt monatlich

rd. 1,10 €/m².

Die Streuungsbreite 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 80 €.

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.

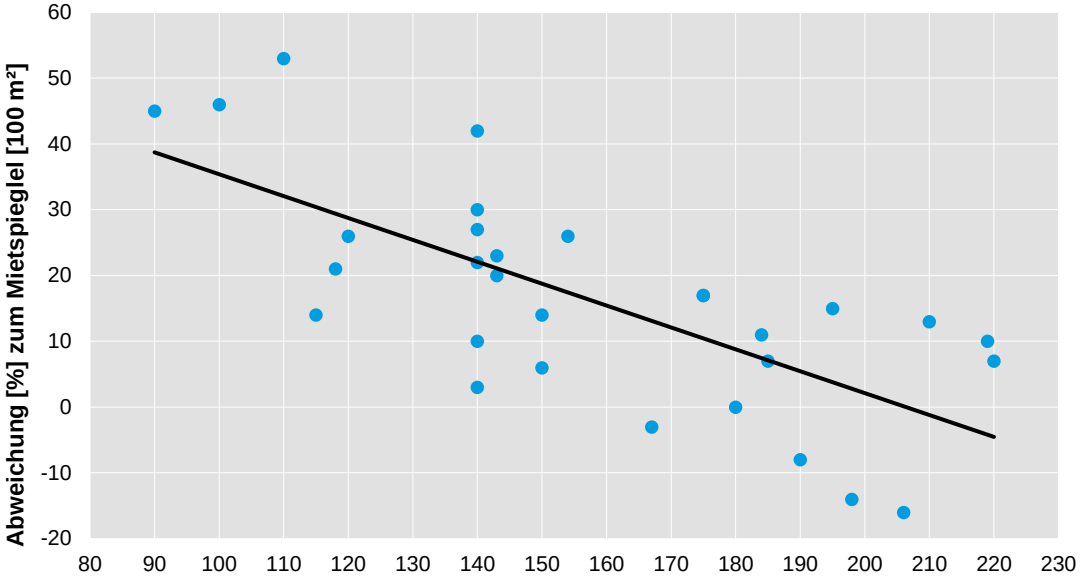
Aus der Sicht der Mieter sind die zur Vermietung angebotenen Anwesen wesentlich attraktiver als Wohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass das Mietniveau durchschnittlich über dem für ausstattungsmäßig vergleichbare Mietwohnungen liegt.

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die prozentualen Abweichungen der Eigenheim-Nettokalt-mieten 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

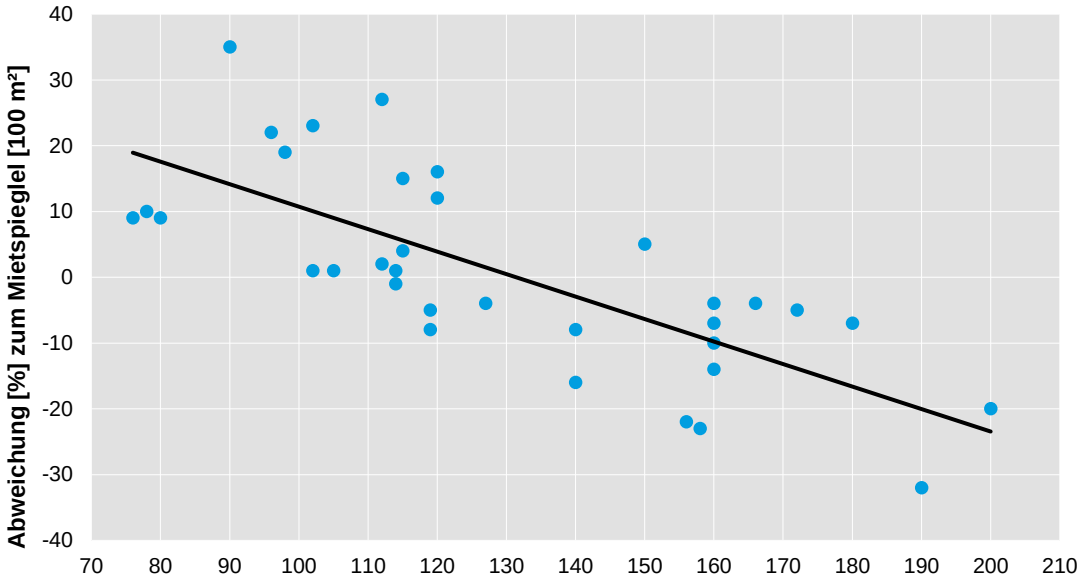
30 Bestandsmieten von freistehenden Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2010 und 2017



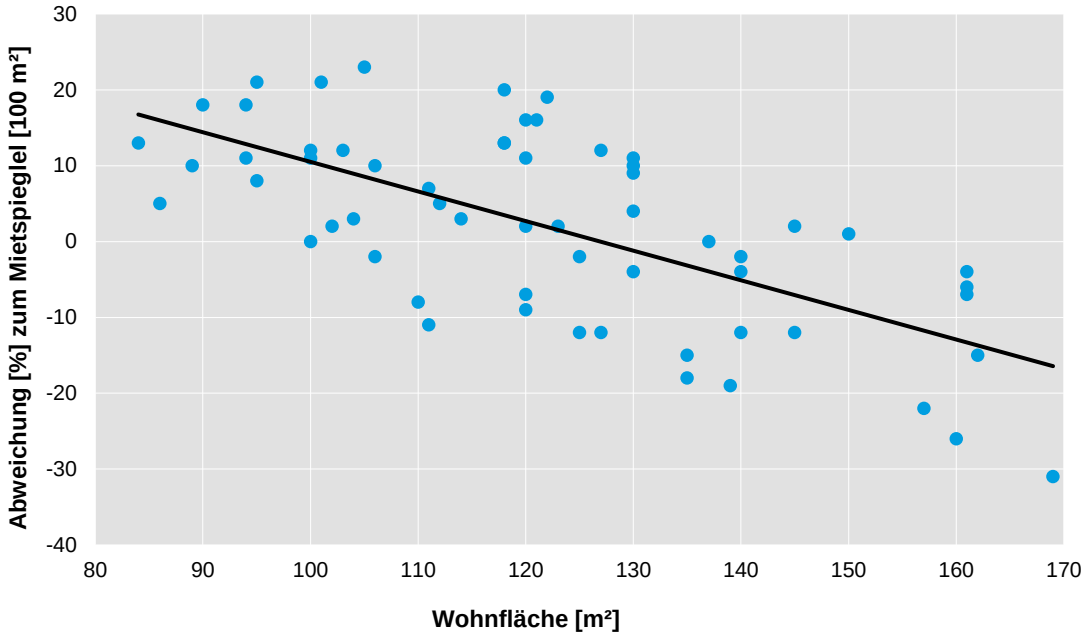
34 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern

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. 77).

- 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	http://www.gars.nrw Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland https://redaktion-akoga.niedersachsen.de
Immobilienportale	www.immobilienscout24.de www.immonet.de
Luftbilder	Geoportal Bergisch Gladbach, www.bergischgladbach.de/geoportal.aspx
Mietspiegel	www.rheinische-immobilienboerse.de
Pachten	https://www.landverpachten.de/
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 Kostentarif (VermWertKostT) der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertKostO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2019:

5 Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1 Gutachten
Die Gebühren für Gutachten gemäß der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 8. Dezember 2020 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 (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro

b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro

c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro

d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro

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

5.1.2.1 Führen

a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,

b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),

c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,

d) weitere Wertermittlungsstichtage oder

e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 [1] ist als 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 7 [1] zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.1.3 Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2

5.1.4 Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes
Gebühr: keine,
b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen
Gebühr: keine,
c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung
Gebühr: 30 Euro.

5.2 Besondere Bodenrichtwerte
Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs
a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte
Gebühr: keine,
b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 [1]

5.3 Dokumente und Daten

5.3.1 Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren
Gebühr: keine

5.3.2 Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für
a) 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 7 [1]
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 7 [1]

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

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

www.boris.nrw.de