



Grundstücksmarktbericht 2023
für die Stadt Bergisch Gladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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 - 1255
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 50 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 2023,
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 2022	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
5.1.6	Immobilienrichtwerte	47
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	48
5.2.1	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren und Durchschnittspreise	48
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	49
5.3.1	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren und Durchschnittspreise	49
6	Wohnungs- und Teileigentum	50
6.1	Wohnungseigentum	50
6.1.1	Durchschnittspreise für erstverkaufte Eigentumswohnungen	51
6.1.2	Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in 2022	52
6.1.3	Indexreihen	58
6.1.4	Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2)	59
6.2	Teileigentum	61
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	62
7.1	Bebaute Erbbaurechte	62
7.1.1	Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr	64
7.2	Wohnungserbbaurecht	65
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	66
8	Modellbeschreibungen	67
8.1	Sachwertfaktoren	67
8.2	Liegenschaftszinssatz	68
9	Mieten und Pachten	70
9.1	Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2016)	70
9.1.1	Vorbemerkungen	70
9.1.2	Mietpreise für Ladenlokale	71
9.1.3	Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés	74
9.1.4	Mietpreise für Büros und Praxen	74
9.1.5	Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	75
9.1.6	Mietpreise für Freigelände	75
9.2	Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen	76
9.3	Mietpreise für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2019)	77
10	Kontakte und Adressen	81
11	Anlagen	83

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die 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 BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

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

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

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

Die Kaufpreissammlung dient als Grundlage zur Erfüllung folgender weiterer Aufgaben:

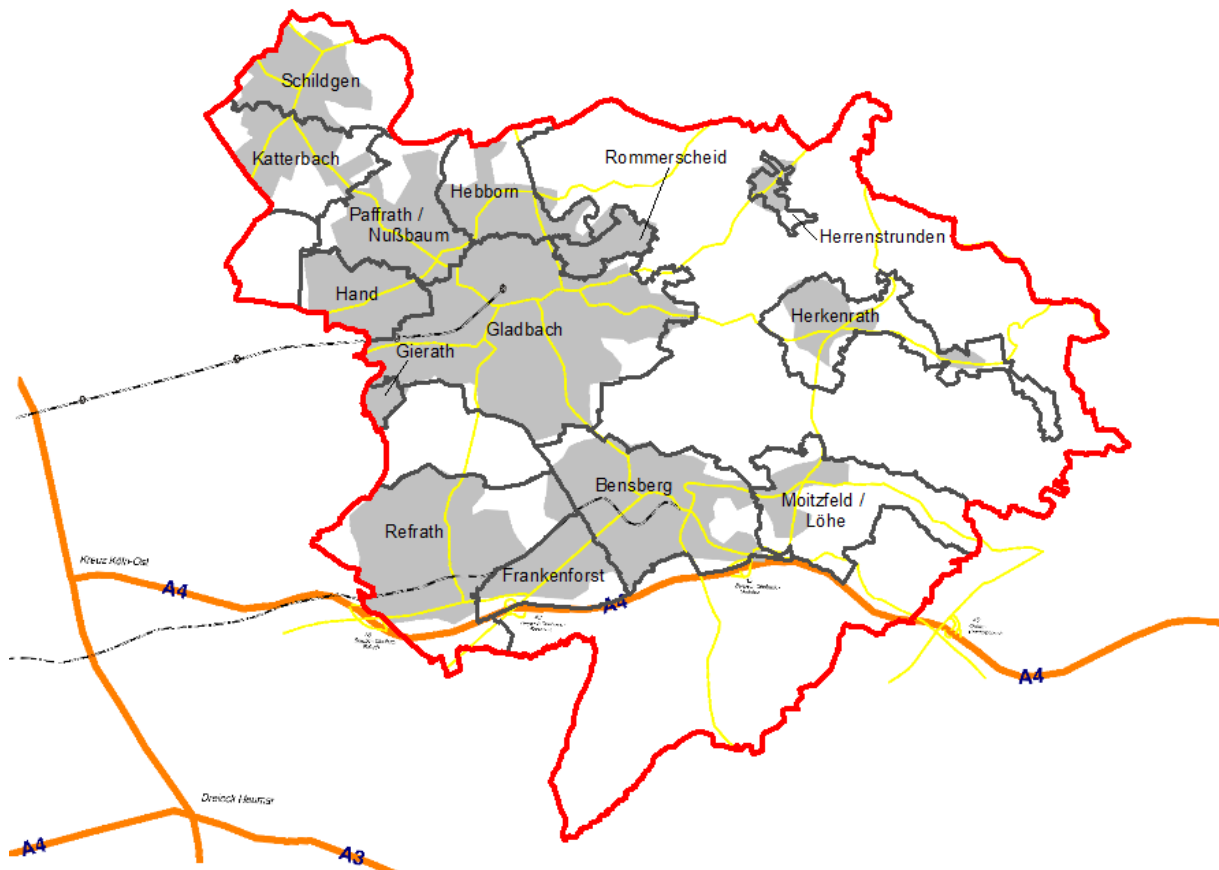
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Ableitung marktkonformer Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten
- Vorbereitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten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

Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Bergisch Gladbach

Vorsitzende	M.Sc. Julia Fritsch	Stadtvermessungsoberrätin
Stellvertr. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Henning Eckmann	Geschäftsführer Gutachterausschuss
Stellvertr. Vorsitzende	Dipl.-Ing. Dieter Hagemann	Städt. Liegenschaftsdirektor
und Sachverständige	Dipl.-Ing. Jörg Wittka	Kreisvermessungsdirektor
Sachverständige	Dipl.-Ing. Philipp Heußner	Architekt
	Heinz Peter Hinterecker	Immobilienmakler
	Eduard Kniffler	Architekt
	Jürgen Matthias	Immobilienauktionator
	Marcel Niederkorn	Immobilienmakler
	RA Stefan Rankenhohn	Rechtsanwalt
	Dipl.-Ing. Hans-Joachim Rieks	Vermessungsassessor
	Dipl.-Ing. Rolf Sam	Architekt
	Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker	Architektin
	Gisbert Schweizer	Immobiliengutachter
	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.

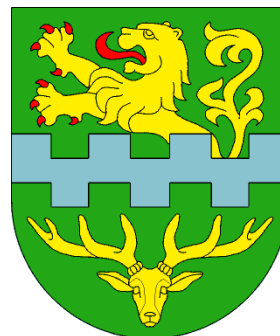


2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kurzbeschreibung Bergisch Gladbach

Bergisch Gladbach ist eine Großstadt (114.000 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
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
2012	110.150	25.276	2022	114.306	25.925

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

2.2 Erster Überblick Grundstücksverkehr 2022

Corona, der Ukrainekrieg, die stetig steigende Inflation, die Energiekrise, steigende Kreditzinsen – das Katastrophenjahr 2022 hat auch auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt seine Spuren hinterlassen.

So liegt die Anzahl der 1.086 registrierten Kaufverträge rd. 16 % unter dem Vorjahresniveau, gleichzeitig fielen der Geldumsatz um 23,8 % auf 449 Millionen Euro und der Flächenumsatz um 31,1 % auf rd. 94 Hektar. Insgesamt waren in den wichtigsten Teilmärkten - bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Renditeobjekte und Wohnungseigentum - Umsatzrückgänge zwischen 3,0 % und 47,6 % zu verzeichnen.

Auf das Jahr gesehen sind Unterschiede bei der Anzahl der Kaufverträge zu verzeichnen. Ab Mitte des Jahres lassen sich Tendenzen einer Marktveränderung u.a. durch politische Verhältnisse, Energiekrise, veränderte Zinspolitik und Baukostensteigerungen erkennen, jedoch sind Änderungen anhand eingegangener Kaufpreise noch nicht eindeutig feststellbar.

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen und Geschosswohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des knappen Angebots weiter gesunken, während das Wertniveau, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, um durchschnittlich weitere 5 % anstieg.

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

Bensberg	570 bis 930 €
Refrath	790 bis 970 €
Gladbach	480 bis 720 €
Paffrath / Nußbaum	540 bis 720 €
Schildgen	490 bis 660 €
Hand	510 bis 660 €
Moitzfeld	480 bis 630 €
Herkenrath	430 bis 540 €
Herrenstrunden	400 bis 490 €

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

Bebaute Grundstücke

Während die Verkaufszahlen (286 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern) um 12,5 % abnahmen, ergab sich beim Geldumsatz ein Minus von rd. 8,7 %.

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

Eigentumswohnungen

Beim Wohnungseigentum lagen die Anzahl der Kauffälle um 10,8 % und der Geldumsatz mit 8,7 % unter dem Vorjahresniveau. Die Preisentwicklung war dagegen erneut insgesamt ansteigend, sowohl bei den erstverkauften Wohnungen (+ 5 %) als auch bei den wiederverkauften Objekten in kleineren und mittleren (+ 14 %) sowie den großen Wohnanlagen (+ 16 %).

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

870 €	und	4.600 €	in großen Wohnanlagen
1.800 €	und	5.800 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
4.400 €	und	6.300 €	bei erstverkauften Wohnungen

2.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum zweiunddreißigsten Mal eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach erarbeitet. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Er soll jährlich fortgeschrieben werden.

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

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

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

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

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

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

2.4 Käuferkreis

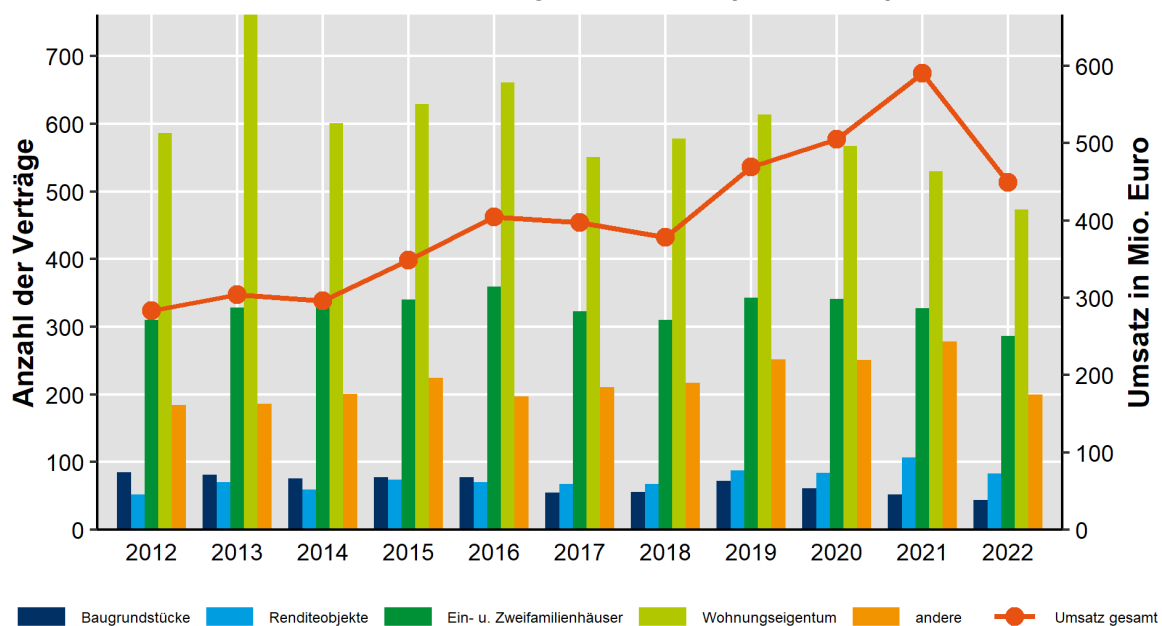
Wohnort der Käufer	Eigentumswohnungen	Baugrundstücke	Eigenheime
Bergisch Gladbach	46 %	44 %	53 %
Sonstige Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis	6 %	5 %	3 %
Köln	26 %	24 %	26 %
Leverkusen	1 %	3 %	2 %
Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis	3 %	3 %	4 %
Sonstige	18 %	21 %	12 %

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	2021			2022		
	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenum- satz ¹ in ha	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenum- satz ¹ in ha
Bensberg	175	107,40	7,30	173	72,61	4,81
Frankenforst	83	31,00	1,26	55	25,63	1,91
Gierath	7	2,32	0,18	7	2,88	0,13
Gladbach	371	188,48	56,61	220	96,80	39,73
Hand	74	40,17	2,63	50	20,66	1,74
Hebborn	52	24,02	4,66	55	28,34	2,75
Herkenrath	48	16,22	15,98	45	17,41	5,11
Herrenstrunden	6	2,84	0,66	5	1,56	0,12
Katterbach	50	16,97	3,09	47	18,82	2,83
Moitzfeld / Löhe	63	22,12	6,86	50	19,13	3,18
Paffrath / Nußbaum	60	18,95	3,23	64	27,49	2,01
Refrath	211	87,11	7,54	205	79,70	4,68
Rommerscheid	19	7,21	5,94	16	4,95	0,72
Schildgen	43	17,86	2,51	55	28,56	4,50
Sonstige	32	7,49	17,57	39	4,91	19,47
Gesamt	1294	590,16	136,02	1086	449,45	93,69

Anzahl der Verträge und Umsatz (2012 – 2022)



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				2022
Anzahl der Verträge				101
darunter	Individueller Wohnungsbau			26
	davon	freistehend	21	
		DHH	5	
		RMH / REH	0	
	Mehrfamilienhäuser			10
	Gewerbe / Industrie			0
	Werdendes Bauland / Rohbauland			6
	Arrondierungsflächen			32
	Landwirtschaftlich genutzte Flächen			8
	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen			13
	Sonstige			6

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	9	1,14	0,16
Frankenforst	4	0,42	0,17
Gierath	-	-	-
Gladbach	10	11,76	6,29
Hand	2	0,37	0,21
Hebborn	3	0,84	0,12
Herkenrath	13	4,07	2,97
Herrenstrunden	1	0,00	0,00
Katterbach	8	1,93	1,18
Moitzfeld / Löhe	5	0,17	1,28
Paffrath / Nußbaum	2	0,87	0,21
Refrath	16	10,25	1,56
Rommerscheid	1	0,50	0,53
Schildgen	8	4,36	1,74
Sonstige	19	0,25	13,45
Gesamt	101	36,93	29,87

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Unbebaute Baugrundstücke	38	24,21	6,49
Werdendes Bauland / Rohbau- land	6	11,40	4,24
Arrondierungsflächen	32	0,64	0,58
Flächen der Land- und Forst- wirtschaft (auch Wasserflächen)	25	0,68	18,56
Gesamt	101	36,93	29,87

3.3 Bebaute Grundstücke

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

bebaute Grundstücke			2022
Anzahl der Verträge			369
darunter	Ein- und Zweifamilienhäuser		286
	davon	Erstverkauf	13
		Wiederverkauf	273
	Drei- und Mehrfamilienhäuser		39
	Gemischt genutzte Objekte		19
	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude		15
	Sonstige		10

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	38	38,81	4,49
Frankenforst	10	17,74	1,74
Gierath	4	2,08	0,13
Gladbach	61	51,57	33,25
Hand	21	12,42	1,49
Hebborn	26	20,52	2,64
Herkenrath	15	9,86	1,80
Herrenstrunden	2	0,70	0,12
Katterbach	19	11,96	1,63
Moitzfeld / Löhe	21	14,23	1,70
Paffrath / Nußbaum	34	19,29	1,72
Refrath	61	38,82	3,04
Rommerscheid	4	1,84	0,19
Schildgen	36	22,20	2,77
Sonstige	17	4,11	5,99
Gesamt	369	266,15	62,70

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	286	166,73	22,51
Renditeobjekte	73	92,74	13,58
andere bebaute Grundstücke	10	6,68	26,61
Gesamt	369	266,15	62,70

3.4 Wohnungseigentum

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

Wohnungseigentum		2022
Anzahl der Verträge		473
davon	Erstverkauf aus Neubau	58
	Erstverkauf aus Umwandlung	2
	Weiterverkauf	413

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Bensberg	104	29,75
Frankenforst	32	7,40
Gierath	3	0,80
Gladbach	109	31,71
Hand	25	7,27
Hebborn	20	6,83
Herkenrath	11	2,23
Herrenstrunden	2	0,86
Katterbach	19	4,62
Moitzfeld / Löhe	15	3,43
Paffrath / Nußbaum	18	4,55
Refrath	95	28,53
Rommerscheid	9	2,60
Schildgen	9	1,69
Sonstige	2	0,55
Gesamt	473	132,82

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	16	5,48	0,79
Erbbaurechtsgrundstücke	4	0,40	0,15
Gesamt	20	5,88	0,94

3.6 Sonstige

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

Umsatz

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz ¹ in ha
Teileigentum	109	6,98	-
Zwangsversteigerungen	5	0,63	0,10
Sonstige	8	0,05	-
Gesamt	122	7,66	0,10

¹ ohne Wohnungs- und Teileigentum

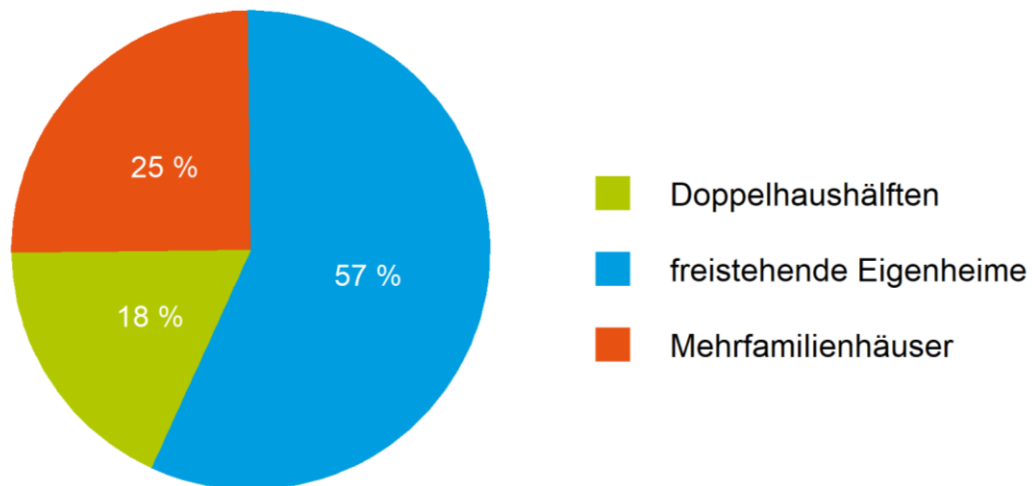
4 Unbebaute Grundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 28 auswertbaren Grundstücken vor, die 2022 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 28 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 28 Kauffälle aufgeteilt nach Stadtteilen und

- Baulücken,
- Baugrundstücken, die durch Abbruch einer vorhandenen Bebauung geschaffen werden,
- Baugrundstücken, die in Neubau- bzw. Umlegungsgebieten liegen.

Stadtteil	Anzahl insgesamt	Aufteilung		
		Baulücke	Baugrundstück durch Abbruch	Neubau- bzw. Umlegungsgebiet
Schildgen	4	2	2	-
Katterbach	3	3	-	-
Nußbaum / Paffrath	2	2	-	-
Hand	1	1	-	-
Hebborn	1	-	1	-
Gladbach	3	3	-	-
Rommerscheid	1	1	-	-
Herkenrath	6	6	-	-
Bensberg	2	1	1	-
Refrath / Frankenforst	5	1	4	-
Summe	28	20	8	-

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die in den Jahren von 2009 bis 2022 im Stadtgebiet gehandelten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden hinsichtlich ihrer Größe (Breite, Tiefe und Fläche) sowie ihrer Kaufpreise untersucht. Hierbei ergaben sich folgende Daten:

4.1.1 Freistehendes Eigenheim ¹

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m ²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2022	18	390.000		780		21,2		37,2	
		185.000	880.000	360	1.580	10,0	30,7	18,7	54,6

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
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
2022	4	290.000		420		14,1		41,0	
		248.000	350.000	390	440	10,0	24,1	37,2	43,1

4.1.3 Reihenendhaus

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m ²		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 – 2022	-								

4.1.4 Reihenmittelhaus

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m ²		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 – 2022	-								

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 2022 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:

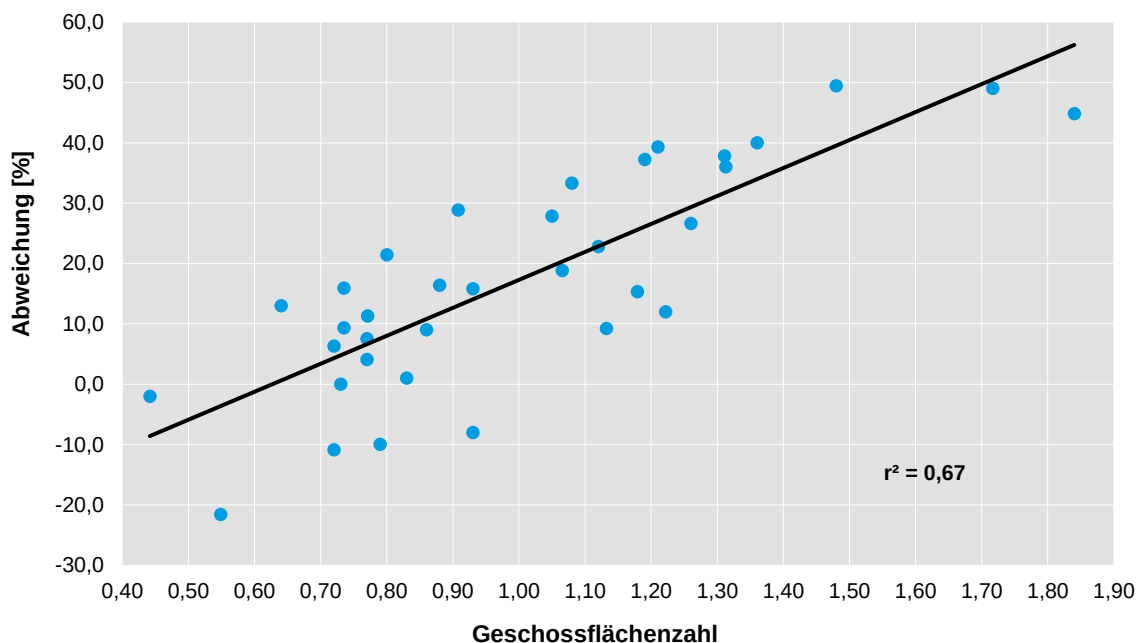
Der Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche liegt, von einigen Ausreißern abgesehen, in den einzelnen Stadtteilen 2018 - 2022 zwischen

	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	
		Min	Max
Bensberg / Refrath	11	630	1300
Gladbach / Schildgen	12	450	990

Die Spanne von 450 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.

Geschosswohnungsbau für Eigentumswohnungen

Abweichung zum Bodenrichtwert im Wohngebiet



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Keine Auswertungen

Bodenrichtwerte zu gewerblichen Bauflächen befinden sich unter dem Abschnitt 4.7.6.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

Im Jahr 1981 wurde in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit der gesonderten Erfassung der obigen Flächen begonnen. In den nachfolgenden Auswertungen sind insgesamt 87 Kauffälle der Jahre 2018 bis 2022 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

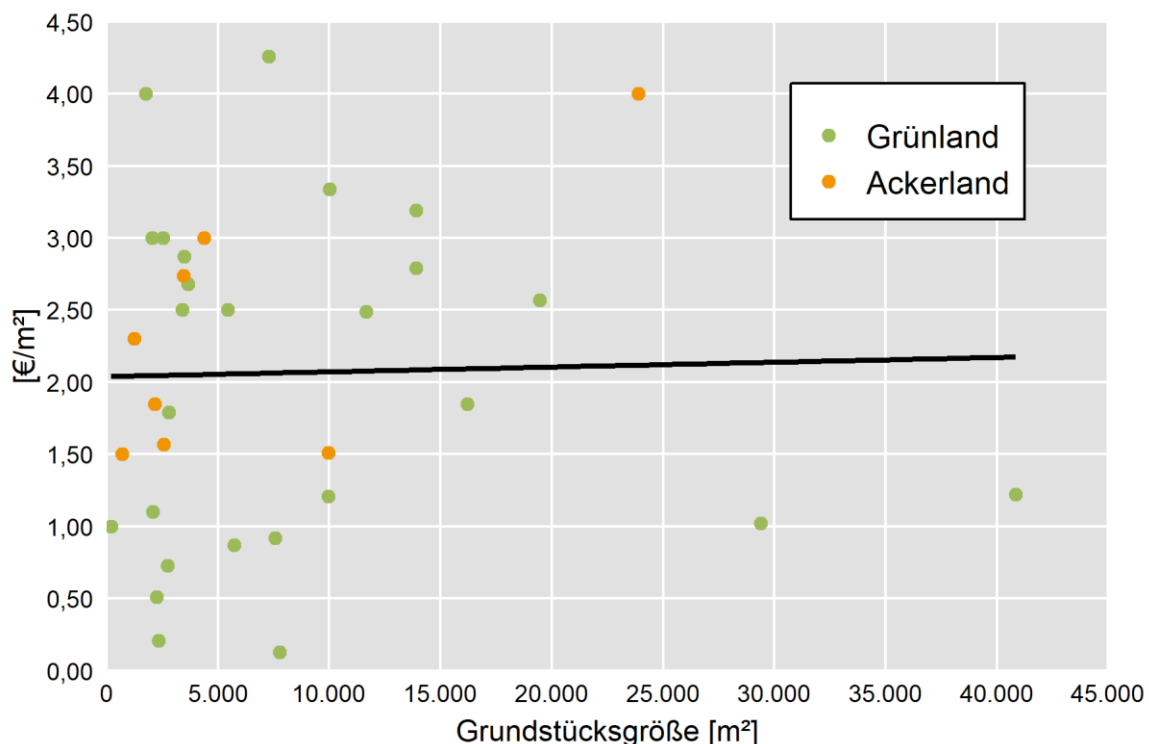
In der nachfolgenden Abbildung sind 35 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2018 und 2022 vereinbart wurden.

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. 2,10 €/m².



4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Wie aus der Abbildung zu entnehmen ist, lagen zwischen 2018 und 2022 die ausgehandelten Kaufpreise (36 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

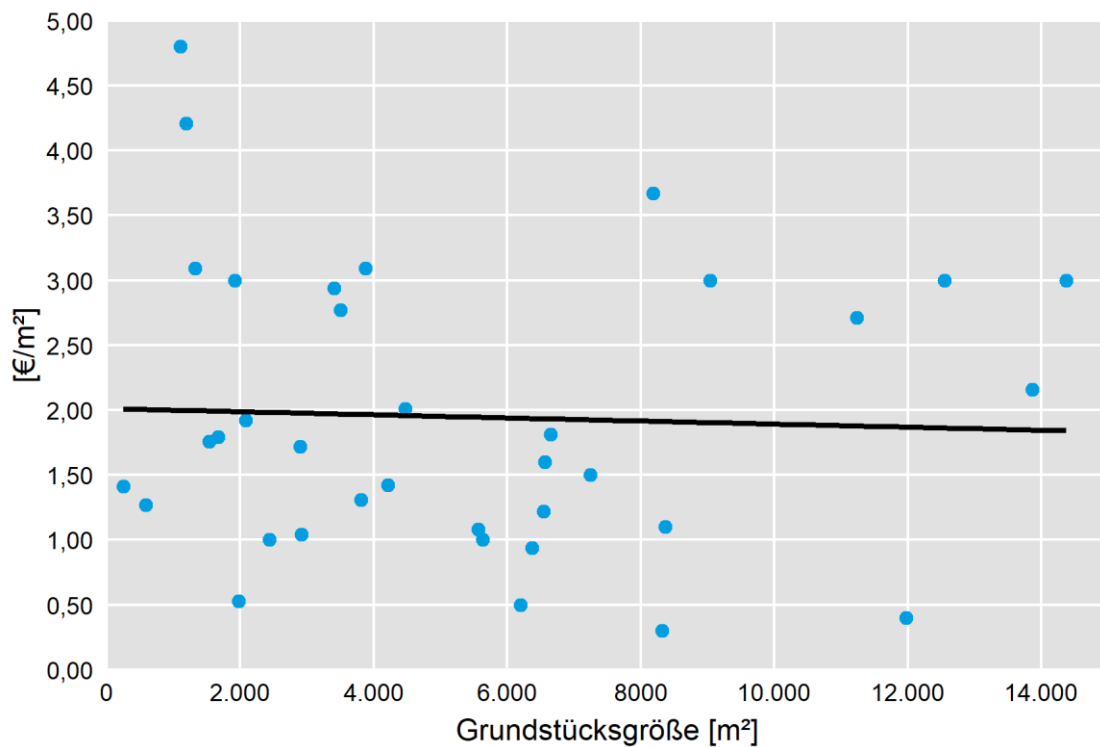
rd. 0,30 und 4,80 €/m².

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 16 Kaufpreise aus den Jahren 2018 bis 2022 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.

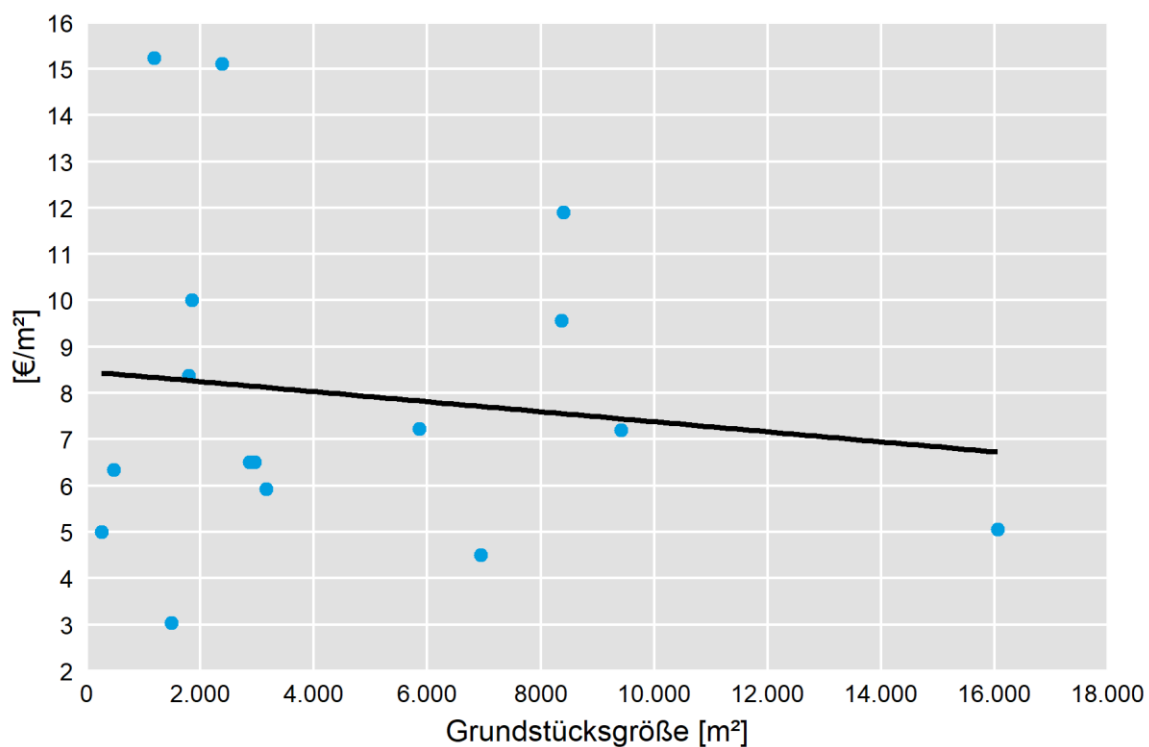
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeit Zwecken sowie der Hobbytierhaltung.

Der Mittelwert beträgt

8,20 €/m².

Die Preise streuen zwischen

3,00 - 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 7 Verkäufe aus den Jahren 2016 bis 2022 wurde festgestellt, dass das Wertverhältnis zwischen Rohbauland und erschließungsbeitragsfreiem Bauland

0,56 bis 0,90

und der Mittelwert

0,80

beträgt.

Die Bandbreite der Kaufpreise für Rohbauland liegt, umgerechnet auf den 01.01.2023, zwischen

290 und 500 €/m².

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unselbständige Teilflächen (Arrondierungen)

Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2018 - 2022) 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	12	103 % 64 - 150 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	10	70 % 35 - 100 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	34	22 % 11 - 38 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	17	7 % 3 - 14 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	5	90 % 82 - 100 %	

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)	65	17 % 9 - 30 %	
b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	33	13 % 7 - 21 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	21	35 % 15 - 75 %	
d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	57	39 % 19 - 52 %	
4. Private Erschließungsflächen			
a) Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	69	40 % 26 - 65 %	

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.

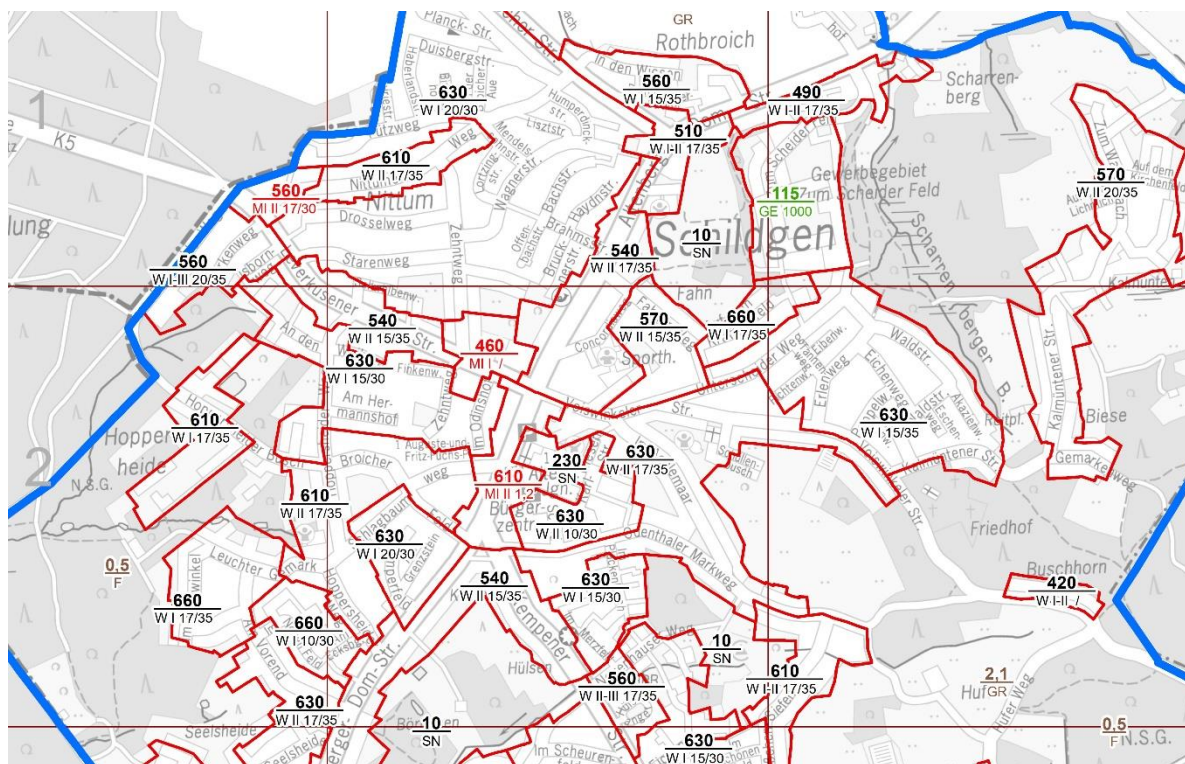
Die Bodenrichtwerte gelten nur für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freilegung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundamentierung u.ä. aufzuwenden wären.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelte zum 01.01.2023

285	Bodenrichtwerte in Wohngebieten
48	Bodenrichtwerte in Mischgebieten
20	Bodenrichtwerte in Kerngebieten
20	Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten
45	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: 01.01.2023)



© 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:

Bodenrichtwert	
bauliche Nutzung	Grundstücksbreite/-tiefe

Die Darstellungsformen und Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

Beispiel:

500
W II 17/35

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

Die Abkürzungen im Nenner des Bruches haben folgende Bedeutung:

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Mit der neuen Version 4.0 bietet das Internetportal ein neues Erscheinungsbild. Aus Erkenntnissen einer Nutzerbefragung wurde die Menüführung modernisiert, der Wechsel zu anderen Funktionalitäten erleichtert und das gestalterische Erscheinungsbild überarbeitet.

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
- Immobilienpreiskalkulator
- 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 09.03.2023 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	970	660	510
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	790	570	510
Reihenmittelhäuser	850	610	490
Gewerbliche Bauflächen	160	135	115

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Bodenwert in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und –bebauung

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

Nachfolgend sind die Umrechnungskoeffizienten abgebildet.

Grundstücke für freistehende Eigenheime (Tiefe Richtwertgrundstück = 35 m)

Tiefe [m]	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Anpassung [%]	15	10	5	0	- 5	- 10	- 16	- 21	- 26

Grundstücke für freistehende Eigenheime (Tiefe Richtwertgrundstück = 30 m)

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

Grundstücke für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

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

Grundstücke für Reihenmittelhäuser

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

4.7.5 Indexreihen

Seit 1962 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung für den individuellen Wohnungsbau im Stadtgebiet und hat eine entsprechende Bodenpreisindexreihe entwickelt. Diese dient dazu, Vergleichspreise auf einen für den Wertermittlungstichtag geltenden Wert umzurechnen.

Preisindex zum 31.12.

Jahr	Veränderung zum Vorjahr %	Index	Jahr	Veränderung zum Vorjahr %	Index
1962	-	100	1993	+ 4	1113
1963	+ 21	121	1994	+ 5	1168
1964	+ 14	138	1995	+ 3	1203
1965	+ 10	152	1996	+ 2	1227
1966	+ 8	164	1997	+ 3	1264
1967	+ 5	172	1998	+ 4	1315
1968	+ 6	182	1999	+ 4	1367
1969	+ 10	201	2000	+ 6	1449
1970	+ 14	229	2001	+ 3	1493
1971	+ 18	270	2002	0	1493
1972	+ 16	313	2003	+ 2	1523
1973	+ 9	341	2004	0	1523
1974	+ 8	369	2005	+ 3	1569
1975	+ 12	413	2006	0	1569
1976	+ 14	471	2007	0	1569
1977	+ 17	551	2008	0	1569
1978	+ 20	661	2009	0	1569
1979	+ 19	786	2010	0	1569
1980	+ 24	975	2011	0	1569
1981	- 5	926	2012	0	1569
1982	0	926	2013	0	1569
1983	0	926	2014	+ 5	1647
1984	- 4	889	2015	+ 8	1779
1985	0	889	2016	+ 10	1957
1986	0	889	2017	+ 4	2035
1987	0	889	2018	+ 13	2299
1988	0	889	2019	+ 10	2529
1989	+ 2	907	2020	+ 11	2807
1990	+ 5	952	2021	+ 15	3228
1991	+ 7	1019	2022	+ 5	3389
1992	+ 5	1070			

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 01.01.2023**

Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Stadtteil Refrath			
Eidechsenweg	970		
Scharrenbroichstraße		850	
Lustheide			790
Stadtteil Gladbach			
Schreibersheide	690		
An der Engelsfuhr		560	
Odenthaler Straße (zw. An der Engelsfuhr und Alte Wipperfürther Straße)			490
Stadtteil Bensberg			
Moureauxstraße	930		
Milchborntalweg		720	
Saaler Straße			690

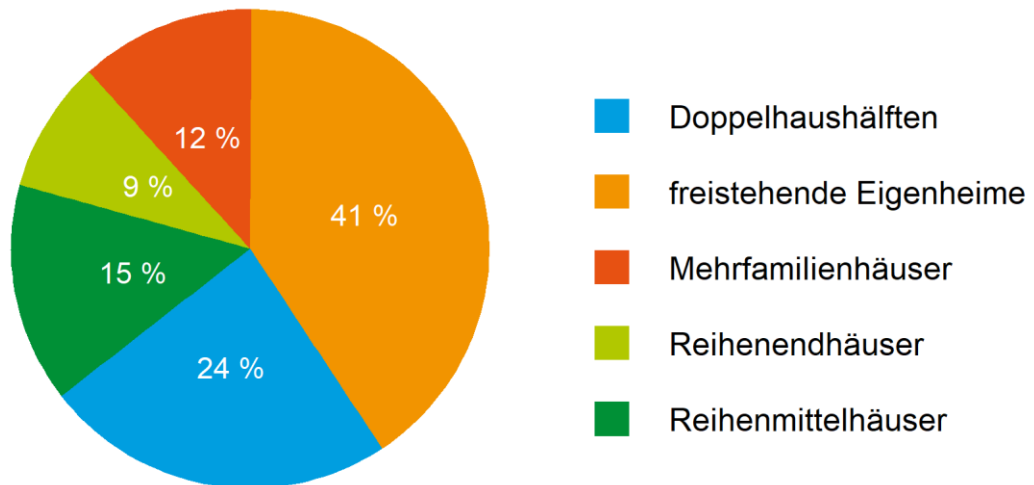
**Gewerbliche Bauflächen
in Euro / m²
Stand 01.01.2023**

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

5 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2022 liegen dem Gutachterausschuss 326 Kaufverträge über bebaute Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser) vor, die in der graphischen Darstellung nach der Gebäudeart aufgeteilt sind.

Marktanteile in Prozent



5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Aufteilung der erstverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freiste- hend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2018	1	9	1	0	11
2019	1	0	1	2	4
2020	3	4	1	1	9
2021	1	1	4	1	7
2022	1	9	2	1	13

Aufteilung der wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freiste- hend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2018	144	72	40	43	299
2019	170	87	36	46	339
2020	165	75	37	55	332
2021	166	88	29	37	320
2021	132	70	26	47	275

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 2017 bis 2023 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2023 umgerechnet wurden.

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

5.1.1 Durchschnittspreise für erstverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1.1 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Doppelhaushälften

Stadtteile Schildgen / Paffrath / Gladbach

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	3	2.780	2.800	140	140	290	305
		2.790		140		300	
2016	4	2.550	2.810	140	190	290	350
		2.680		170		315	
2018	6	3.270	3.950	140	190	230	750
		3.620		165		415	
2022	4	4.060	4.310	165	165	240	350
		4.200		165		290	

Stadtteil Bensberg / Moitzfeld

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	10	2.300	3.500	120	140	250	520
		2.850		130		320	
2013	21	2.000	3.400	130	190	200	450
		2.750		150		310	
2014	7	2.950	3.300	130	175	215	420
		3.100		155		300	
2022	4	4.260	5.700	120	165	240	355
		4.790		150		320	

Stadtteile Refrath / Frankenforst

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

5.1.1.2 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Reihenhäusern

Reihenendhaus

Stadtteile Refrath / Frankenforst

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

Stadtteil Bensberg

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

Stadtteil Gladbach

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m² Wfl		m²		m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	4	2.530		132		255	
		2.110	3.030	120	145	220	350
2022	3	4.150		165		320	
		4.145	4.150	165	165	290	350

Reihenmittelhaus

Stadtteile Refrath / Frankenforst

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

5.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.2.1 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen

Wertänderung gegenüber 2021: + 9 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 37 - 73 %, Mittelwert 58 %

Ursprungsbaupjahr 1932 - 2015

Grundstücksgröße 300 bis 500 m²

Mittlere Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	449.000 – 632.000	544.000	5,050 ± 500	8
	131 - 180 m²	462.000 – 717.000	587.000	3.880 ± 760	6
	181 - 250 m²	573.000 – 681.000	615.000	2.900 ± 540	5

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	441.000 – 793.000	598.000	5.170 ± 980	9
	131 - 180 m²	585.000 – 869.000	718.000	4.890 ± 480	9
	181 - 250 m²	583.000 – 981.000	762.000	3.530 ± 590	5

Grundstücksgröße 501 bis 700 m²

Mittlere Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	435.000 – 705.000	577.000	5.110 ± 790	9
	131 - 180 m²	395.000 – 912.000	652.000	4.280 ± 910	16
	181 - 250 m²	661.000 – 839.000	753.000	3.980 ± 480	4

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	392.000 – 976.000	650.000	5.910 ± 490	10
	131 - 180 m²	502.000 – 840.000	677.000	4.480 ± 640	12
	181 - 250 m²	527.000 – 1.140.000	833.000	3.850 ± 950	12

Grundstücksgröße 701 bis 900 m²**Mittlere Wohnlage**

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	555.000 – 763.000	665.000	5.930 ± 840	10
	131 - 180 m ²	650.000 – 817.000	687.000	4.700 ± 920	5
	181 - 250 m ²	726.000 – 1.085.000	896.000	3.700 ± 500	6

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	605.000 – 772.000	670.000	5.960 ± 780	6
	131 - 180 m ²	641.000 – 1.027.000	838.000	5.390 ± 740	8
	181 - 250 m ²	792.000 – 1.090.000	924.000	4.440 ± 620	13

Grundstücksgröße über 900 m²**Mittlere Wohnlage**

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	530.000 – 935.000	680.000	5.970 ± 980	5
	131 - 180 m ²	548.000 – 899.000	740.000	4.840 ± 720	7
	181 - 250 m ²	805.000 – 1.124.000	1.069.000	5.070 ± 880	10

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	616.000 – 981.000	754.000	6.680 ± 890	6
	131 - 180 m ²	822.000 – 1.400.000	1.051.000	6.740 ± 980	6
	181 - 250 m ²	830.000 – 1.864.000	1.343.000	5.310 ± 930	11

5.1.2.2 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften

Wertänderung gegenüber 2021: - 2 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 30 - 68 %, Mittelwert 51 %

Ursprungsbaujahr 1951 - 2015

Grundstücksgröße 180 bis 400 m²

Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	350.000 – 655.000	479.000	4.290 ± 570	12
	131 - 180 m²	498.000 – 740.000	644.000	3.950 ± 560	14
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	382.000 – 660.000	535.000	4.640 ± 750	8
	131 - 180 m²	495.000 – 825.000	652.000	4.420 ± 920	14

Grundstücksgröße 401 bis 800 m²

Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	420.000 – 685.000	491.000	4.400 ± 980	9
	131 - 180 m²	540.000 – 850.000	679.000	4.000 ± 700	12
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	446.000 – 728.000	544.000	4.480 ± 870	7
	131 - 180 m²	534.000 – 884.000	725.000	4.600 ± 920	8

5.1.2.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern

Wertänderung gegenüber 2021: + 4 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser 26 - 64 %, Mittelwert 46 %

Reihenmittelhäuser 23 - 61 %, Mittelwert 44 %

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser 170 - 500 m², Mittelwert 300 m²

Reihenmittelhäuser 100 - 330 m², Mittelwert 190 m²

Ursprungsbaujahr: 1955 - 2009

Kaufpreise Reihenmittelhäuser

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	80 - 95 m ²	338.000 – 500.000	407.000	4.820 ± 670	14
	96 - 105 m ²	292.000 – 551.000	411.000	4.140 ± 740	10
	106 - 115 m ²	280.000 – 580.000	441.000	3.980 ± 730	12
	116 - 125 m ²	423.000 – 529.000	467.000	3.870 ± 280	9
	126 - 135 m ²	431.000 – 614.000	478.000	3.650 ± 600	6
	136 - 160 m ²	473.000 – 570.000	528.000	3.530 ± 310	11

Kaufpreise Reihenendhäuser

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	80 - 95 m ²	357.000 – 508.000	451.000	5.160 ± 820	9
	96 - 105 m ²	445.000 – 495.000	476.000	4.770 ± 170	5
	106 - 115 m ²	415.000 – 624.000	492.000	4.390 ± 630	9
	116 - 125 m ²	385.000 – 707.000	520.000	4.300 ± 940	12
	126 - 135 m ²	463.000 – 607.000	538.000	4.080 ± 450	7
	136 - 160 m ²	417.000 – 808.000	599.000	3.780 ± 680	17

5.1.3 Indexreihen

Jahr	Preisindex für					
	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
2022	+ 9	208	- 2	199	+ 4	207

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.

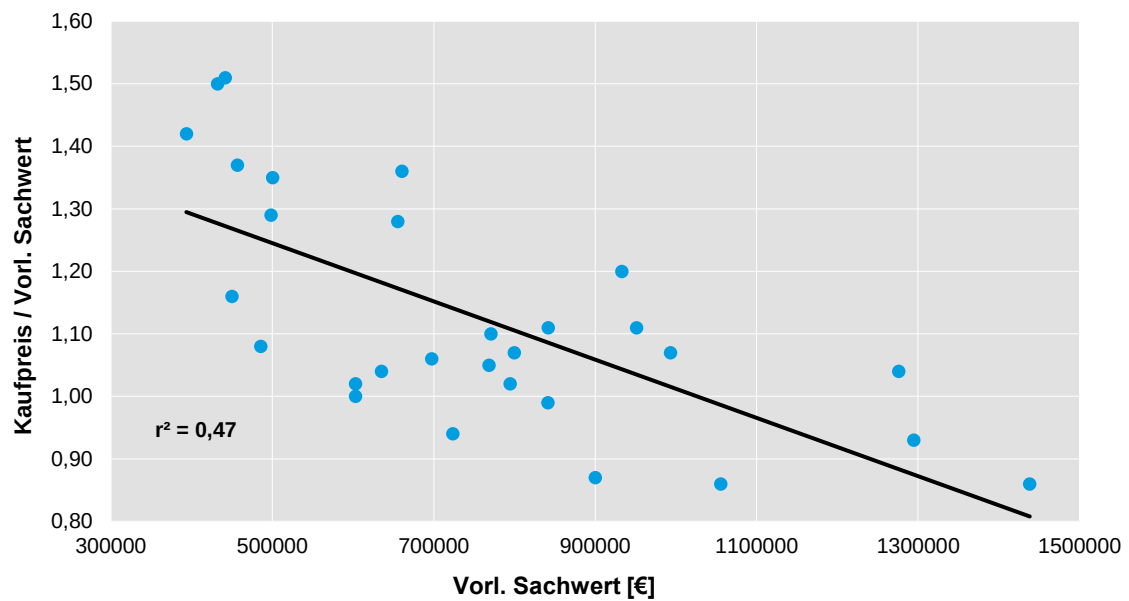
Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2022 und tlw. 2021 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH Fiktive Baujahre 1995-2015	Freistehende EFH Fiktive Baujahre < 1995	Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
150.000	-	-	1,50	1,88
200.000	-	1,29	1,46	1,76
250.000	-	1,27	1,42	1,64
300.000	1,34	1,24	1,38	1,53
350.000	1,31	1,22	1,34	1,41
400.000	1,29	1,19	1,30	1,30
450.000	1,27	1,17	1,26	-
500.000	1,25	1,14	1,22	-
550.000	1,22	1,12	1,18	-
600.000	1,20	1,10	1,14	-
700.000	1,15	1,05	1,06	-
800.000	1,11	1,00	0,97	-
900.000	1,06	0,95	-	-
1.000.000	1,01	0,90	-	-
1.100.000	0,97	0,85	-	-
1.200.000	0,92	0,80	-	-
1.300.000	0,87	-	-	-
1.400.000	0,83	-	-	-
1.500.000	0,78			

Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre 1995 - 2015

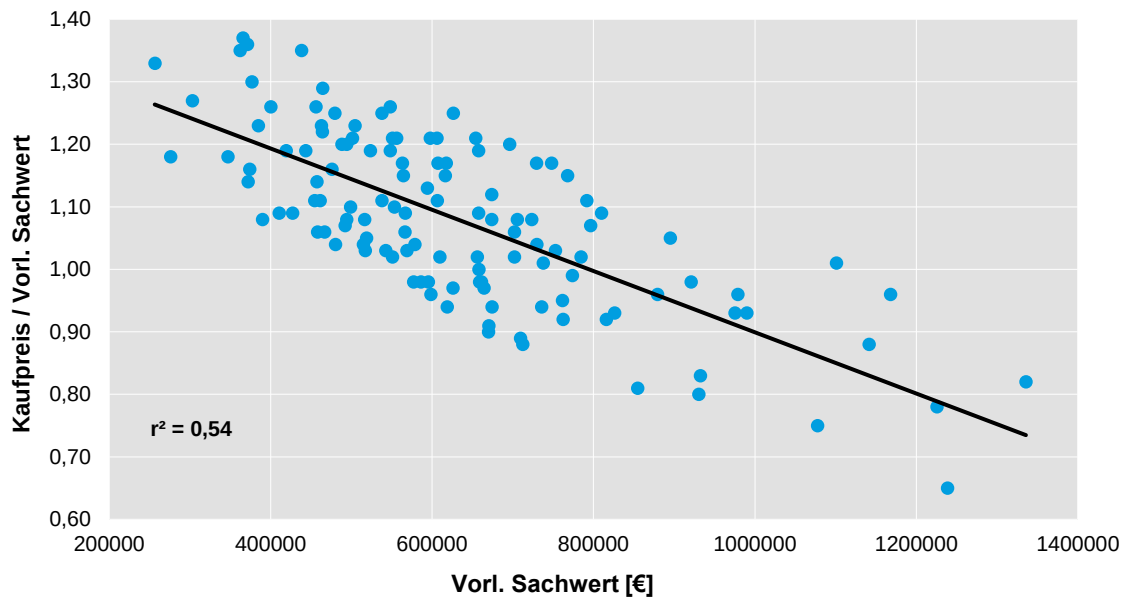
29 Kaufpreise aus 2021 - 2022; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

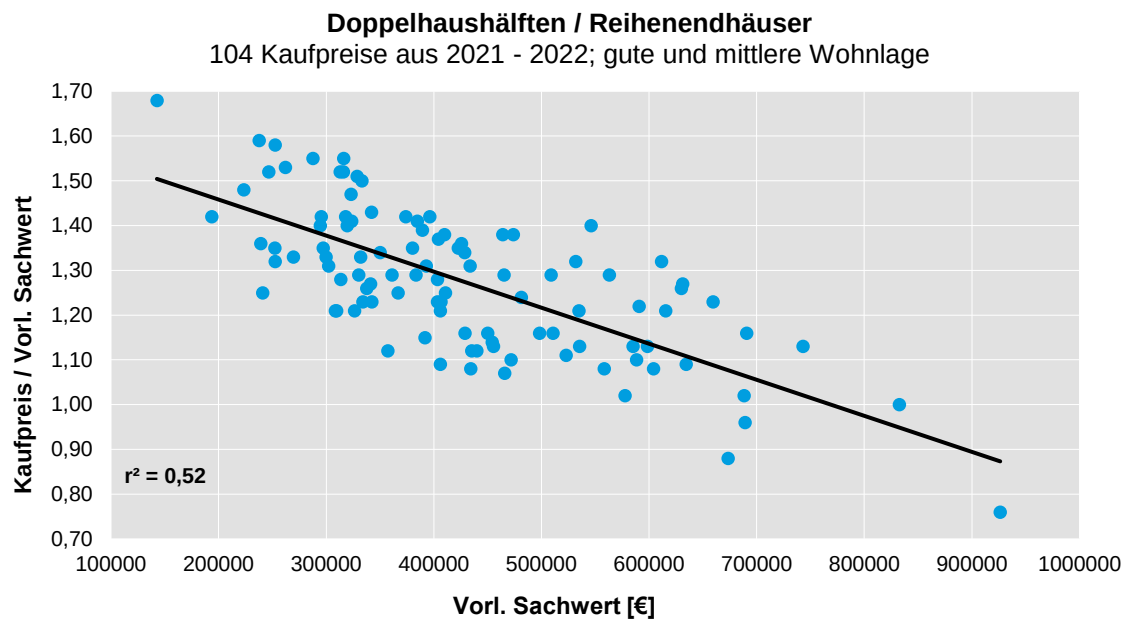
Baujahr	Ø =	2006	von	1995	bis	2019
Grundstücksgröße	Ø =	550 m ²	von	270 m ²	bis	1.000 m ²
Wohnfläche	Ø =	177 m ²	von	102 m ²	bis	288 m ²
Kaufpreise	Ø =	826.000 €	von	532.000 €	bis	1.350.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	64 Jahre	von	55 Jahre	bis	77 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	40 %	von	28 %	bis	56 %

Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre vor 1995
 124 Kaufpreise aus 2021 - 2022; gute und mittlere Wohnlage



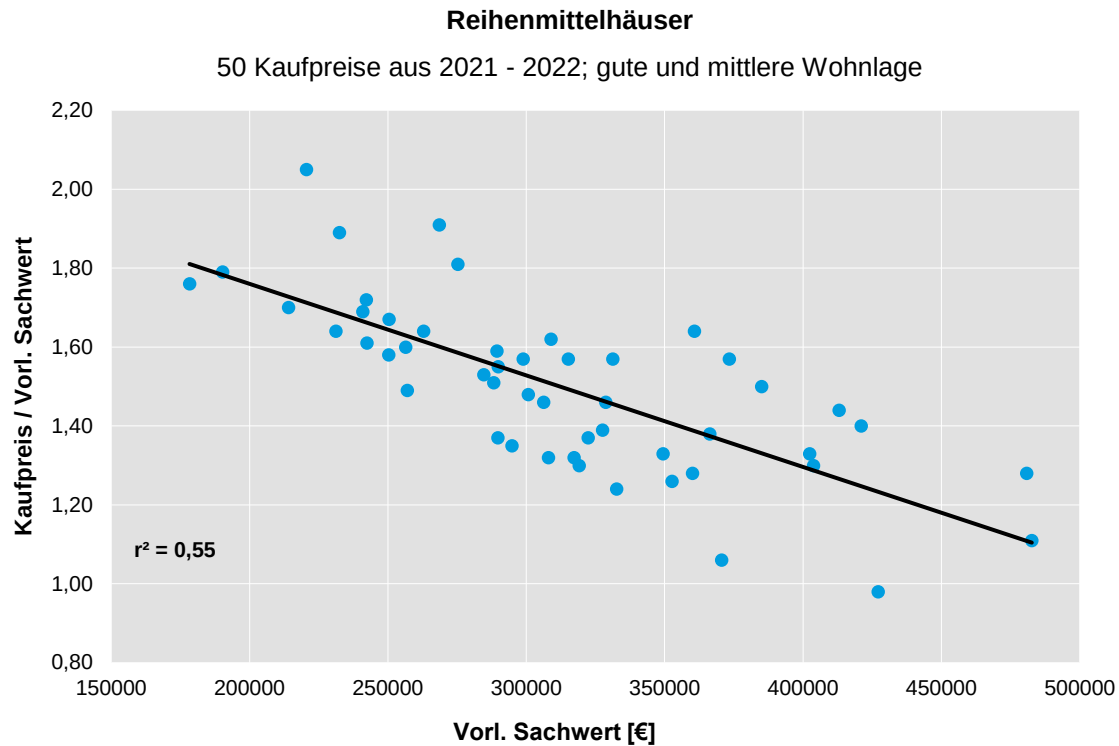
Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1961	von	1951	bis	1994
Grundstücksgröße	Ø =	660 m ²	von	360 m ²	bis	1.420 m ²
Wohnfläche	Ø =	158 m ²	von	89 m ²	bis	287 m ²
Kaufpreise	Ø =	678.000 €	von	420.000 €	bis	1.200.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	41 Jahre	von	29 Jahre	bis	79 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	60 %	von	34 %	bis	80 %



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1975	von	1951	bis	2015
Grundstücksgröße	Ø =	385 m²	von	200 m²	bis	750 m²
Wohnfläche	Ø =	134 m²	von	67 m²	bis	257 m²
Kaufpreise	Ø =	535.000 €	von	240.000 €	bis	889.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	46 Jahre	von	28 Jahre	bis	77 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	51 %	von	25 %	bis	76 %



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1972	von	1954	bis	2003
Grundstücksgröße	Ø =	216 m²	von	135 m²	bis	400 m²
Wohnfläche	Ø =	115 m²	von	81 m²	bis	164 m²
Kaufpreise	Ø =	464.000 €	von	320.000 €	bis	614.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	44 Jahre	von	34 Jahre	bis	63 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	49 %	von	25 %	bis	71 %

5.1.5 Liegenschaftszinssätze (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%				€/m²		m²		€/m²		%		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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
2022	26	2,4		30,8		3.720		169		9,45		16		45	
		1,2	4,6	19,7	38,4	2.000	6.730	108	305	6,80	13,40	15	18	33	68

5.1.6 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle angegeben (Modellbeschreibung s. 8.3).

Der Gutachterausschuss hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2022 aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2022 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte „Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Doppel- und Reihenhäuser“ beschlossen.

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de zur Verfügung. Sie können mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Zusätzlich bietet der Immobilien-Preis-Kalkulator die Möglichkeit den ausgewählten Immobilienrichtwert an die Merkmale des zu bewertenden Objektes anzupassen.

Immobilienrichtwerte

Teilmarkt	Anzahl Zonen
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	103
Doppel- und Reihenhäuser	79

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise

Drei- und Vierfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/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
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
2022	9	2,5		26,4		2.840		230		8,90		17		38	
		1,3	3,7	17,3	31,1	2.020	3.570	120	360	7,00	13,00	14	19	23	58

Mehrfamilienhäuser

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
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
2022	12	3,1		23,9		2.380		510		7,90		17		44	
		1,8	4,8	15,4	33,2	1.140	4.410	350	1.160	5,60	11,30	14	20	28	90

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

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/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
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
2022	10	3,1		22,8		2.580		375		9,10		17		43	
		1,6	4,1	15,0	33,1	1.580	3.930	170	800	7,20	12,50	15	20	23	59

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise

Geschäfts- und Bürogebäude ¹

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m²		Ø Nutzfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	7	6,0		13,5		1.540		1.960		10,70		14		41	
		5,6	7,0	12,5	14,9	1.000	2.600	1.600	3.000	8,00	16,90	12	15	30	63
2017-2018	6	5,2		15,0		1.789		3.066		9,60		14		43	
		4,2	6,7	11,9	20,1	1.293	2.309	288	10.957	8,00	11,10	10	17	20	70
2017-2019	8	5,0		15,6		1.630		2.120		9,30		15		43	
		3,7	7,0	12,5	19,2	1.170	2.630	208	8.180	5,80	16,90	12	20	30	63
2019-2020	6	4,4		17,2		2.940		1.850		12,10		16		43	
		3,0	5,7	13,2	20,8	1.700	3.900	1.350	2.560	7,80	16,80	12	20	25	50
2020, 2021	6	4,7		17,4		3.250		1.560		12,20		15		45	
		3,5	6,6	11,3	21,4	1.840	4.300	870	2.560	5,10	16,80	15	15	24	50
2020-2022	6	4,5		17,8		3.640		1.400		13,20		15		43	
		3,4	6,6	11,3	21,5	1.840	4.540	610	2.560	5,10	18,30	15	15	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		12,6		680		790		4,45		14		33	
		4,8	7,0	11,6	14,6	572	681	335	1.545	4,00	5,20	12	17	20	45
2017-2018	10	6,0		12,9		740		1.140		4,65		14		28	
		4,8	7,1	11,3	15,8	570	1.140	335	2.340	4,00	6,00	12	17	15	40
2018-2019	6	5,9		13,5		880		1.430		5,35		14		28	
		5,3	7,1	11,7	15,8	680	1.140	330	4.400	4,80	6,00	12	17	15	40
2019-2021	8	5,25		15,1		1.030		2.000		5,50		14		30	
		2,9	7,0	11,7	19,2	680	1.690	330	7.100	4,50	7,20	12	20	15	38
2022	7	5,25		14,7		1.320		3.560		7,35		14		30	
		3,8	7,1	10,3	19,1	690	2.600	150	12.000	4,20	11,30	12	17	20	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

Die Wohnlage kann vereinfacht wie folgt beschrieben werden:

- **mittlere Wohnlage:**
Hierunter fallen Wohnlagen ohne besondere Vor- oder Nachteile
- **gute Wohnlage:**
Hierzu zählen Lagen in verkehrsgünstigen und/oder ruhigen Wohngebieten

Den nachfolgenden Tabellen ist zu entnehmen, dass nicht aus allen Stadtteilen und Wohnlagen Kaufpreise vorliegen.

6.1.1 Durchschnittspreise für erstverkaufte Eigentumswohnungen

Stadtteile Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
2019	28	3.850	5.390	60	130
		3.910		85	
2020	66	3.840	4.790	40	120
		4.540		75	
2021	94	4.100	5.780	40	120
		4.900		70	
2022	42	4.380	6.020	40	120
		5.200		80	

Stadtteile Bensberg, Moitzfeld

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
2019	12	3.050	4.800	50	130
		4.200		85	
2020	21	3.950	5.100	50	130
		4.360		85	
2021	42	3.950	6.990	50	115
		4.810		90	

Stadtteile Refrath, Frankenforst

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
2019	46	3.980	4.850	50	130
		4.540		95	
2020	49	3.900	6.360	50	150
		4.870		95	
2021	19	4.580	6.240	50	130
		5.280		100	
2021, 2022	21	4.580	6.240	50	130
		5.330		100	

6.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in 2022

6.1.2.1 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten

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

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1977	24	2.750		80	
		1.790	3.730	40	115
1978 - 1990	16	2.850		90	
		2.740	3.250	50	140
1991 - 2015	20	3.590		75	
		2.800	4.260	40	100

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

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1966 - 1975	6	3.020		95	
		2.410	3.690	60	140
1976 - 1990	4	3.650		95	
		3.480	3.860	55	125
1991 - 2015	8	3.750		80	
		3.320	4.200	50	115

Stadtteile Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1970 - 1985	8	2.870		95	
		1.880	3.570	60	130
1986 - 2015	16	3.220		75	
		2.060	4.170	60	110

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1965 - 1985	5	3.180		60	
		2.800	3.720	40	85
1986 - 2015	14	4.070		85	
		2.620	5.840	50	120

gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1965 - 1985	7	3.520		80	
		2.740	4.140	45	110
1986 - 2015	9	4.230		105	
		3.330	5.100	60	160

Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1975	9	2.870		80	
		2.130	3.450	50	120
1976 - 1989	11	3.060		75	
		1.740	4.380	55	110
1990 - 2000	11	4.540		70	
		4.190	4.980	45	90
2001 - 2015	6	4.730		90	
		4.030	5.530	70	130

6.1.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten

Stadtteil Katterbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Klutstein 31 - 35 Katharinental 1 - 27, 2 - 26 Katterbachstr. 100 - 116	1970	nein	2021, 2022	7	2.540	1.680 3.110	105	70 135
Am Katterbach 62 - 76	1972	nein	2019 - 2022	6	2.340	2.060 2.880	75	75 85
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	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Peter-Walterscheidt-Straße 19	1973	nein	2021, 2022	7	2.250	1.880 2.660	100	75 110
Von-Ketteler-Straße 3 - 17	1972	nein	2018 - 2022	8	2.500	1.830 3.270	70	60 80
Willy-Brandt-Straße	2001 - 2005	nein	2018 - 2022	10	3.020	1.460 3.500	80	60 100

Stadtteil Rommerscheid

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Rommerscheider Straße	1978	nein	2020, 2021	4	2.250	1.980 2.430	95	70 115

Stadtteil Moitzfeld

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Habichtweg	1976	nein	2020 - 2022	9	2.810	2.230 3.480	80	45 95

Stadtteil Gladbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl		m²	
					Min	Max	Min	Max
Mülheimer Straße	1975	nein	2022	11	2.210		75	
					1.280	3.240	40	95
Hauptstraße	1982	ja	2019 - 2020	8	1.790		85	
					1.470	2.180	60	100
Sonnenweg	1973	nein	2021, 2022	6	2.170		85	
					1.450	2.580	70	110
Marienhöhe	1960	nein	2021, 2022	11	2.140		100	
					1.720	2.890	85	110

Stadtteil Frankenforst

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl		m²	
					Min	Max	Min	Max
Beethovenstraße	1983 - 1985	nein	2022	8	3.000		75	
					2.440	3.480	50	90
Beethovenstraße	1983 - 1985	ja	2021, 2022	7	1.930		55	
					1.500	2.700	45	60
Kurt-Schumacher-Straße	1981 - 1984	nein	2021, 2022	13	2.360		70	
					1.610	3.220	40	110
Kurt-Schumacher-Straße	1979 - 1984	ja	2021, 2022	12	2.050		85	
					1.630	2.480	50	110
Mozartstraße	1963	nein	2018 - 2022	9	2.710		85	
					2.130	3.260	60	95
Schubertstraße 1 - 11	1964	nein	2021, 2022	9	2.890		90	
					2.560	3.420	70	95
Schubertstraße 2 - 30	1968	nein	2019 - 2022	7	3.120		75	
					2.920	3.300	60	80

Stadtteil Refrath

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs-jahr	An-zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Auf der Kaule 13 – 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	1972	nein	2021, 2022	11	2.800		70	
					2.160	3.430	55	95
In der Taufe	1967, 1972	nein	2020 - 2022	11	2.600		65	
					2.100	3.220	35	80
	1980	nein	2018 - 2022	8	2.560		70	
					2.090	2.980	65	80
Dolmanstraße	1993	nein	2017 - 2020	6	2.690		80	
					2.530	3.140	60	105
Dolmanstraße	1973	nein	2019 - 2022	6	2.530		75	
					2.320	2.860	45	90
Dolmanstraße	1992	nein	2019 - 2021	7	2.630		40	
					2.530	2.700	35	50
Wilhelm-Klein-Straße	1985	nein	2013 - 2020	4	1.760		45	
					1.320	1.980	35	70
Bertram-Blank-Straße	1995	nein	2011 - 2018	3	2.600		60	
					2.280	3.180	50	70
Am Burgtor, Burgplatz	1961	nein	2019 - 2022	8	2.690		65	
					1.990	3.600	50	80
An der Wallburg	1961	nein	2021, 2022	12	2.240		55	
					1.320	3.540	25	65
Lustheide 1 - 7	1971	nein	2019 - 2022	7	2.920		65	
					1.980	3.550	55	85
Lustheide 95 - 105	1972	nein	2020 - 2022	8	2.820		60	
					2.380	3.110	45	70

Stadtteil Bensberg

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl Min	Max	m² Min	Max
Max-Joseph-Straße Elisabethstraße Karl-Philipp-Straße	1968 - 1971	nein	2021, 2022	11	2.590 1.680	3.260	80 60	100
Overather Straße	1983	nein	2018 - 2022	9	2.800 2.130	3.700	90 60	115
Giselbertstraße 1 - 5	1973	nein	2019 - 2022	6	2.040 1.490	2.590	90 70	105
Giselbertstraße 7 - 9	1973	nein	2020 - 2022	9	1.800 1.180	2.270	80 70	85
Giselbertstraße 6 - 26	1971	nein	2022	12	1.850 870	2.670	70 60	100
Giselbertstraße 28 - 38	1995	nein	2018 - 2022	9	3.340 2.980	4.000	80 60	110
Reginharstraße 1 - 9	1972	nein	2019 - 2022	6	1.780 1.380	2.230	85 60	120
Reginharstraße 2 - 4	1971	nein	2020 - 2022	7	2.050 1.250	2.590	85 65	100
Reginharstraße 22 - 28	1970	nein	2022	11	2.070 1.110	2.860	80 40	115
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 - 2022	7	3.110 2.720	3.780	65 40	75
Wiesenwinkel	1972	nein	2017 - 2022	8	2.600 1.920	3.420	50 30	75
Im Schloßpark	2001	nein	2022	7	4.400 4.152	4.600	110 65	170

6.1.3 Indexreihen**Preisindex für**

Jahr	erstverkaufte Eigentumswohnungen		wiederverkaufte Eigentumswohnungen			
	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	bis zu 60 Wohneinheiten Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	über 60 Wohneinheiten 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
2022	+ 5	266	+14	258	+16	208

6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2)

In diesem Abschnitt erhalten Sie Informationen über Liegenschaftszinssätze bei Wohnungseigentum.

Erstverkäufe, eigengenutzt

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%				€/m²		m²		€/m²		%		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
2022	55	1,9		39,4		5.280		80		11,50		13		80	
		1,2	2,9	28,1	53,9	3.870	7.060	40	135	9,90	12,00	12	15	77	80

Wiederverkäufe, eigengenutzt ¹

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%				€/m²		m²		€/m²		%		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
2022	112	1,9		31,1		3.420		89		9,50		15		44	
		0,7	3,9	18,5	45,9	1.960	5.830	39	145	7,80	11,20	12	19	23	76

Wiederverkäufe, vermietet ¹

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Miete		Ø BWK		Ø RND	
		%				€/m²		m²		€/m²		%		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
2022	94	2,25		27,1		3.050		74		9,70		16		43	
		1,0	3,9	18,6	39,2	1.870	5.300	35	140	6,20	13,50	12	21	28	74

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

6.1.5 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Der Gutachterausschuss hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2022 aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2022 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ beschlossen. Die Kaufpreisauswertung aus 2022 hat keine signifikanten Veränderungen gezeigt.

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw zur Verfügung. Sie können mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Zusätzlich bietet der Immobilien-Preis-Kalkulator die Möglichkeit den ausgewählten Immobilienrichtwert an die Merkmale des zu bewertenden Objektes anzupassen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelte folgende Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023:

Immobilienrichtwerte

Teilmarkt	Anzahl Zonen
Eigentumswohnungen Erstverkäufe	3
Eigentumswohnungen Große Anlagen	28
Eigentumswohnungen Kleine Anlagen	212

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	31	20.600	
		15.000	27.500
Pkw-Garage	12	20.000	
		15.000	23.000
Carport ¹	3	17.900	
		17.900	17.900
Stellplatz im Freien	18	15.200	
		15.000	17.500

Wiederverkauf

Art	Anzahl	Durchschnittswert	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	40	10.500	
		5.000	25.000
Pkw-Garage	23	17.500	
		10.000	25.000
Carport ²	8	7.000	
		3.000	10.000
Stellplatz im Freien	18	10.750	
		5.000	20.000

¹ Kaufpreise ab 2020

² Kaufpreise ab 2015

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

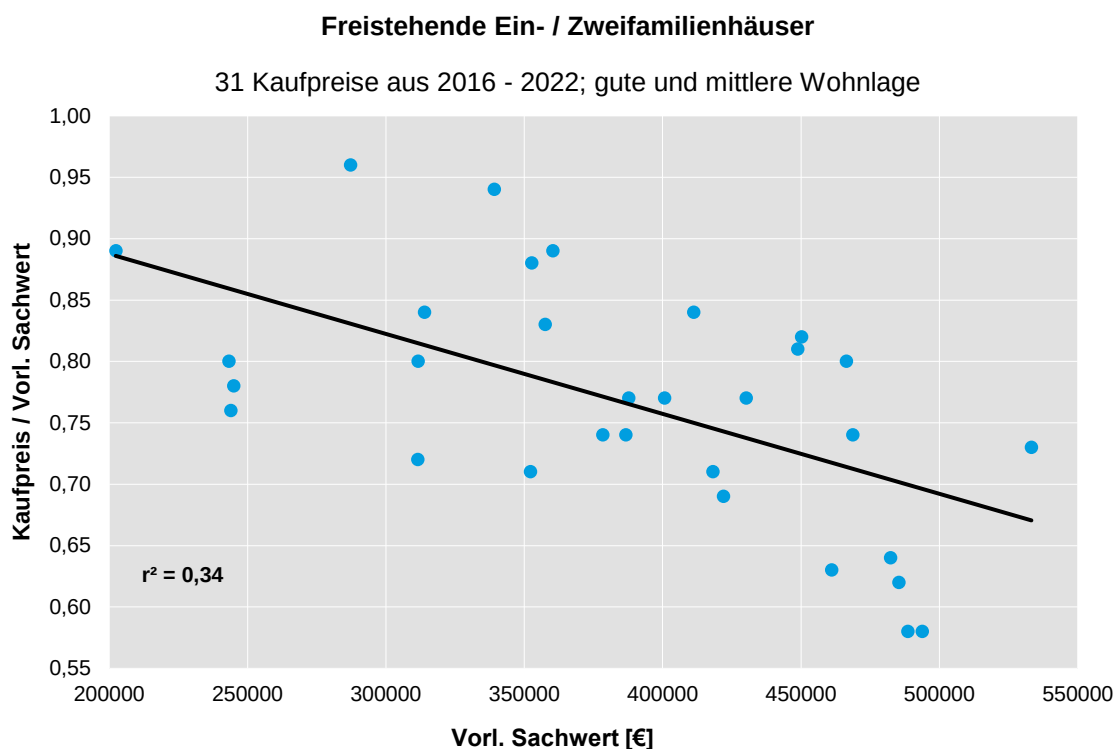
Gemäß § 1 (1) Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Im Gegenzug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

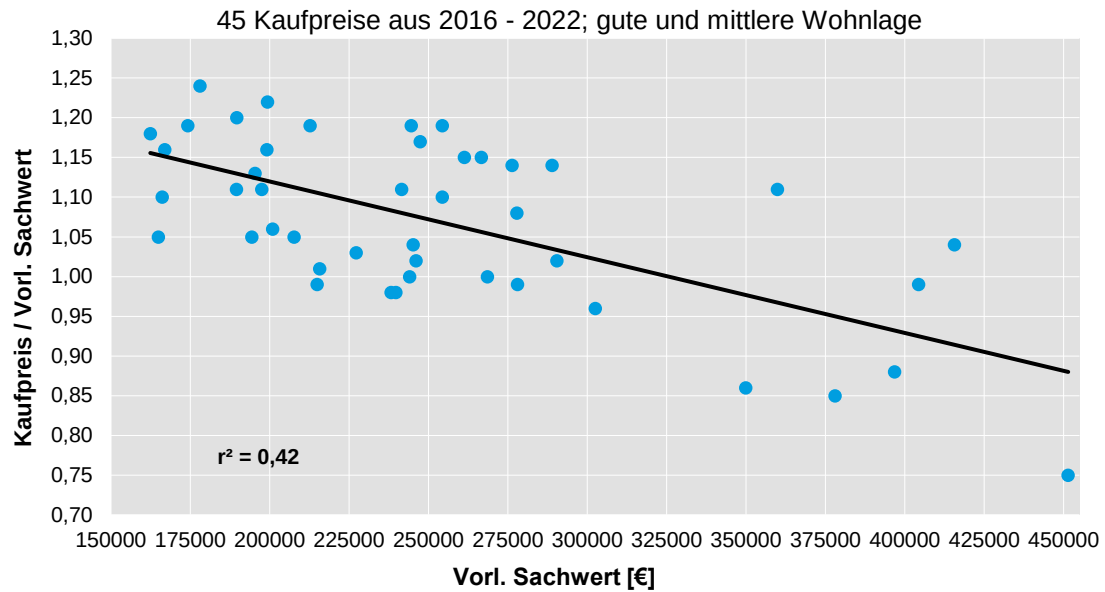
Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen sollten die Ergebnisse lediglich als **grobe Orientierung** angesehen werden.



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1964	von	1950	bis	1990
Grundstücksgröße	Ø =	806 m ²	von	279 m ²	bis	1.120 m ²
Wohnfläche	Ø =	140 m ²	von	94 m ²	bis	248 m ²
Kaufpreise	Ø =	243.000 €	von	185.000 €	bis	370.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	37 Jahre	von	25 Jahre	bis	56 Jahre
Erbbauzins:	Ø =	1,1 %	von	0,3 %	bis	3,4 %

Doppelhaushälften / Reihenhäuser



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1973	von	1951	bis	2000
Grundstücksgröße	Ø =	345 m²	von	159 m²	bis	916 m²
Wohnfläche	Ø =	109 m²	von	80 m²	bis	186 m²
Kaufpreise	Ø =	271.000 €	von	180.000 €	bis	445.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	43 Jahre	von	31 Jahre	bis	64 Jahre
Erbbauzins:	Ø =	1,0 %	von	0,5%	bis	2,8 %

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH	Doppelhaushälften/ Reihenhäuser
150.000	-	1,17
200.000	0,89	1,12
250.000	0,86	1,07
300.000	0,82	1,02
350.000	0,79	0,98
400.000	0,76	0,93
450.000	0,72	0,88
500.000	0,69	-
550.000	0,66	

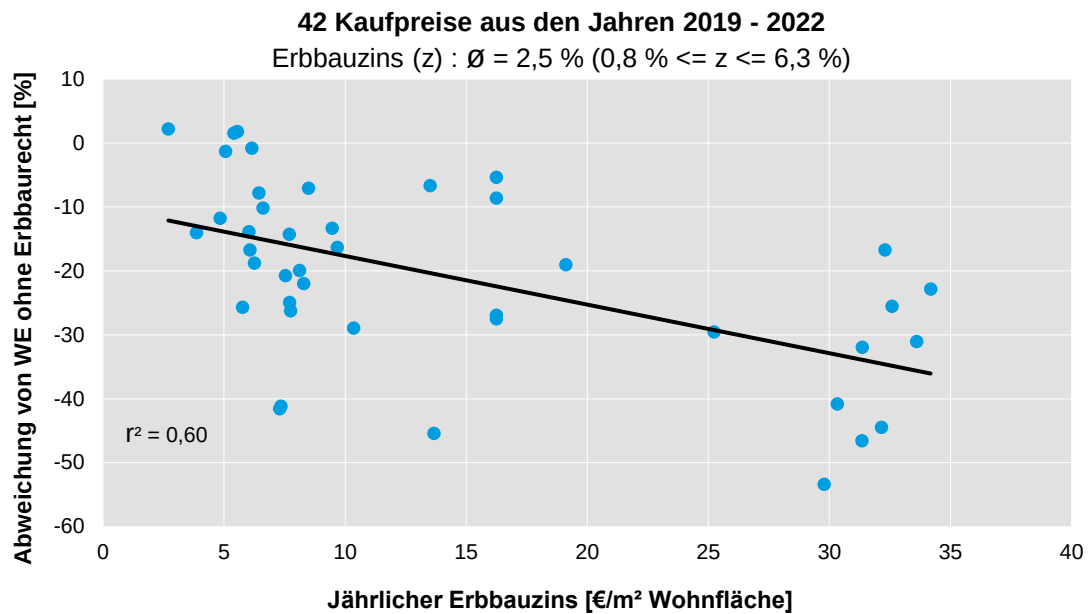
7.1.1 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

Die zwischen 2017 und 2022 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	47	0,05	2,45
1966 - 1975	59	0,25	2,55
1976 - 1985	15	0,40	2,10
1986 - 1995	4	1,00	2,85
1996 - 2020	29	1,80	4,65

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.



Jährlicher Erbbauzins [€/m² Wfl]	Abweichung [%]
0,00	-10
5,00	-14
10,00	-18
15,00	-21
20,00	-25
25,00	-29
30,00	-33
35,00	-37

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

Bebauung	Kauffälle	Spanne	Mittelwert
Eigenheime ¹	9	24 % - 96 %	58 %
Geschäftshäuser, Gewerbe ²	12	56 % - 120 %	99 %

¹ Kaufpreise vereinbart: 2016 bis 2022

² Kaufpreise vereinbart: 1992 bis 2022

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 (2022, je nach Bedarf das Jahr 2021)
- 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 Auswertjahres ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung
 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale finden entsprechende Berücksichtigung nach Marktanpassung
 - Anteil der Außenanlagen in der Regel 10 % des Gebäudezeitwerts; bei sehr aufwendigen Anlagen ist vom tatsächlichen Zeitwert auszugehen

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.

8.3 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen.

Grundlage für die Ermittlung der Immobilienrichtwerte ist § 20 Abs. 2 ImmoWertV und das **„Modell Immobilienrichtwerte NRW“ der AGVGA.NRW** (Stand: 30. Juni 2021).

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

Die Berechnung basiert auf folgenden Daten:

- Grundlage für die Ermittlung der Normobjekte sind normierte Kaufpreise aus den Teilmärkten
 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Doppel- und Reihenhäuser
 - Wohnungs- und Teileigentum

aus den Jahren 2001 bis 2022 ohne Wertanteile für

- PKW-Stellplätze
- Inventar
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Selbstständig verwertbare Grundstücksanteile

Es handelt sich ausschließlich um schadensfreie, erschließungsbeitragsfreie Objekte.

- Nicht enthalten:
 - Wohnungen aus Umwandlungen
 - Wohnungen unter 20 m² bzw. über 60 m² Wohnfläche
 - Erbbaurechtsgrundstücke
 - Objekte aus Zwangsversteigerungen

9 Mieten und Pachten

9.1 Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2023)

9.1.1 Vorbemerkungen

Erläuterungen

Zur Fortschreibung der Mietpreisübersicht 2009 wurden 2015 und 2021 umfangreiche Erhebungen von Mietdaten durchgeführt.

Nach der Umfrage bei Mietern und/oder Vermietern zu

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

lagen **279 Ladenlokalmieten** und **204 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-Kaltnieten, in denen die Umsatzsteuer und die Nebenkosten nicht enthalten sind.

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

Hinweis:

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

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

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

Auch singuläre Spitzen- und Niedrigmieten bleiben außer Acht.

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

9.1.2 Mietpreise für Ladenlokale

Eigenschaften eines Ladenlokals

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

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

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

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

Keller- oder Nebennutzflächen

Anzahl	Nebennutzfläche [m²]		monatl. Nettokaltmiete [€/m²]	
	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
4	36 - 165	102	3,85 bis 5,50	4,30

Die Relation der Nebenfläche an der Gesamtfläche beträgt bei

30 bis 200 m² großen Ladenlokalen 10 bis 50 % und bei

großflächigen Einzelhandelsbetrieben 10 bis 40 %.

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	60 - 200 m²	15 bis 37
Poststraße bis An der Gohrsmühle	50 - 190 m²	20 bis 59
An der Gohrsmühle bis Richard-Zanders-Straße	30 - 200 m²	6 bis 12
Konrad-Adenauer-Platz bis Einfahrt Parkplatz Buchmühle	20 - 120 m² 121 - 300 m²	10 bis 37 10 bis 16
Einfahrt Parkplatz Buchmühle bis Einmündung Schnabelsmühle	40 - 120 m²	10 bis 18
Einmündung Schnabelsmühle bis Ferrenbergstraße	60 - 120 m²	7 bis 15
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße		
zwischen Hauptstraße und Stationsstraße	50 - 100 m²	18 bis 36
Am Alten Pastorat		
nur Verkaufsflächen im Erdgeschoss	30 - 120 m²	10 bis 25
50 % und mehr der Verkaufsfläche im Ober- oder Untergeschoss	125 - 260 m²	4 bis 10
Laurentiusstraße		
zwischen Konrad-Adenauer-Platz und Zufahrt Buchmühle	30 - 150 m²	6 bis 12
Paffrather Straße		
(südwestliche Straßenseite) Hausnr. 13-29	70 - 120 m²	6 bis 16

Ladenlokale in Bensberg und Refrath		[€/m²]
Schloßstraße / Gladbacher Straße / Nikolausstraße		
Zentraler Bereich	40 - 80 m² 81 - 160 m²	10 bis 30 7 bis 23
Randbereich	40 - 190 m²	10 bis 20
Refrath		
Refrath-Zentrum 1a – Lage	40 - 100 m² 101 - 200 m²	11 bis 26 10 bis 20
Refrath-Zentrum 1b - Lage	40 - 200 m²	7 bis 16
Wickenpöfchen	40 - 140 m²	7 bis 15
Vörfels	40 - 150 m²	6 bis 13
obere Dolmanstraße	40 - 120 m²	9 bis 16

Großflächige Ladenlokale im Stadtgebiet		[€/m²]
Gesamtes Stadtgebiet	600 - 1.600 m²	8 bis 15

Ladenlokale in Nebenzentren		[€/m²]
Nebenzentren		
Bensberger Straße	40 - 110 m²	7 bis 13
Hand	40 - 100 m²	7 bis 16
Herkenrath	40 - 120 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
Odenthaier Straße	50 - 130 m²	6 bis 12
Paffrath	40 - 120 m²	7 bis 11
Schildgen	40 - 140 m²	8 bis 12

9.1.3 Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés

Lage	Nutzfläche inkl. Nebenräume	[€/m²]
Zentren Bergisch Gladbach, Bensberg, Refrath	70 - 250 m²	8 bis 27
Stadtkernrandlage	75 - 370 m²	7 bis 17
Nebenzentren	50 - 250 m²	5 bis 16
Wohngebiete, Stadtrandlagen	70 - 180 m²	9 bis 15

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	6,50 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. 40 % auf Praxen und rd. 60 % auf Büros. Die Werte gelten für Flächen von 30 m² bis 270 m². Bei größeren Objekten sind Abschläge vorzunehmen.

Mietpreisbestimmende Merkmale

- Lage
- Zuschnitt
- Verbindung der Geschosse (Treppe, Aufzug)
- klimatische 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 2015 bis 2020 vorliegenden Mietpreise werden besonders von der Lage, Auffindbarkeit, Andienung, Bauweise, Ausstattung, Funktionalität und Flexibilität der Mietobjekte beeinflusst.

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

9.1.6 Mietpreise für Freigelände

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

Die Flächen dienen Lager- oder Ausstellungszwecken.

Der Mittelwert beträgt monatlich

rd. 1,10 €/m².

Die Streubreite liegt zwischen

0,50 - 2,25 €/m².

9.2 Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen

Pkw-Garagen

Die durchschnittliche monatliche Miete liegt im Stadtgebiet zwischen

30 und 80 €.

Stellplätze in Tiefgaragen

Die Stellplatzmieten betragen monatlich

30 bis 80 €.

Carports

Es liegen vier Mieten vor, die sich monatlich zwischen

20 und 60 €

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

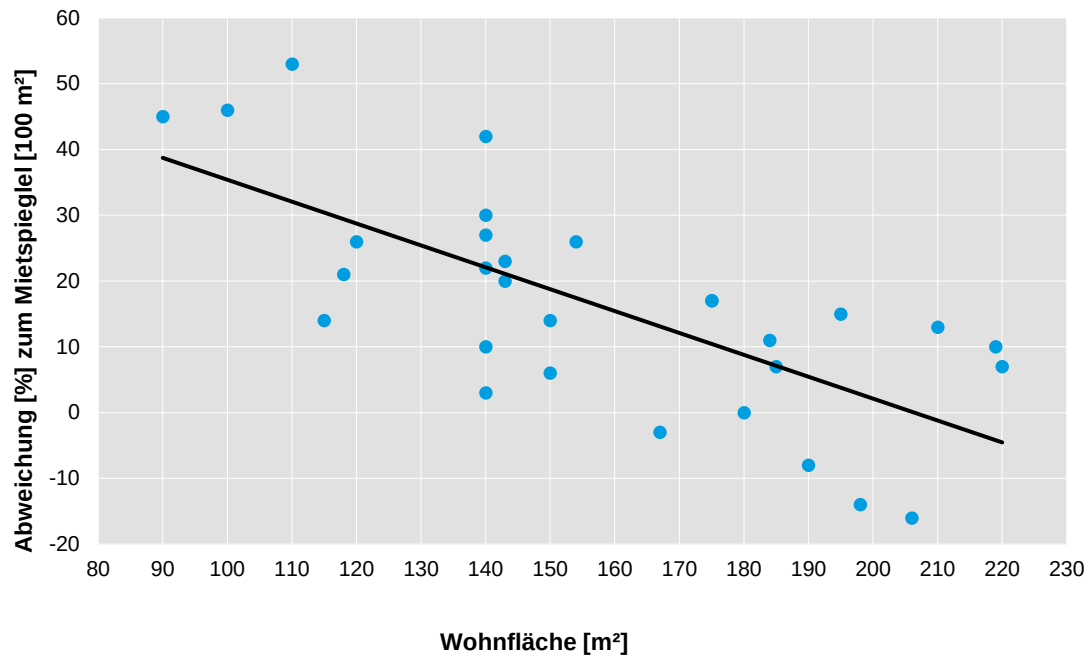
- mit einem separaten Zweitbad oder Dusche bzw.
- außergewöhnlich gutem Fußboden (Naturstein, Keramik, Parkett, Laminat) ausgestattet.

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 ausstattungs-mäßig vergleichbare Mietwohnungen liegt.

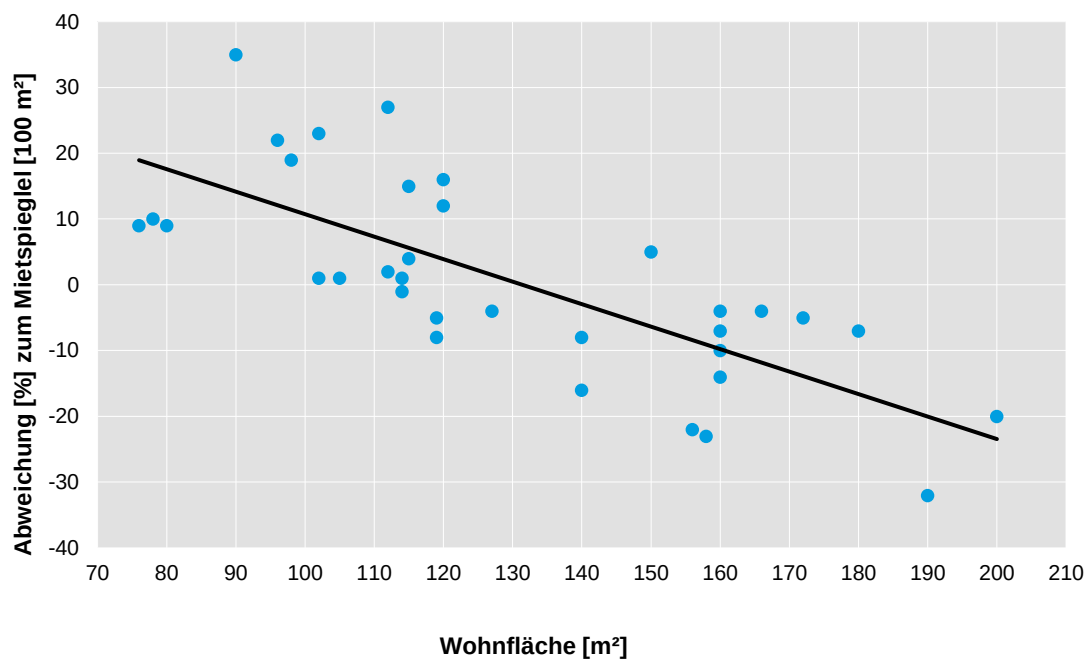
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die prozentualen Abweichungen der Eigenheim-Nettokaltmieten von denjenigen, die im Mietspiegel (Stand: 01.01.2018) für vergleichbare 100 m² große Mietwohnungen ausgewiesen werden. (siehe auch Beispiele, Seite 76)

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

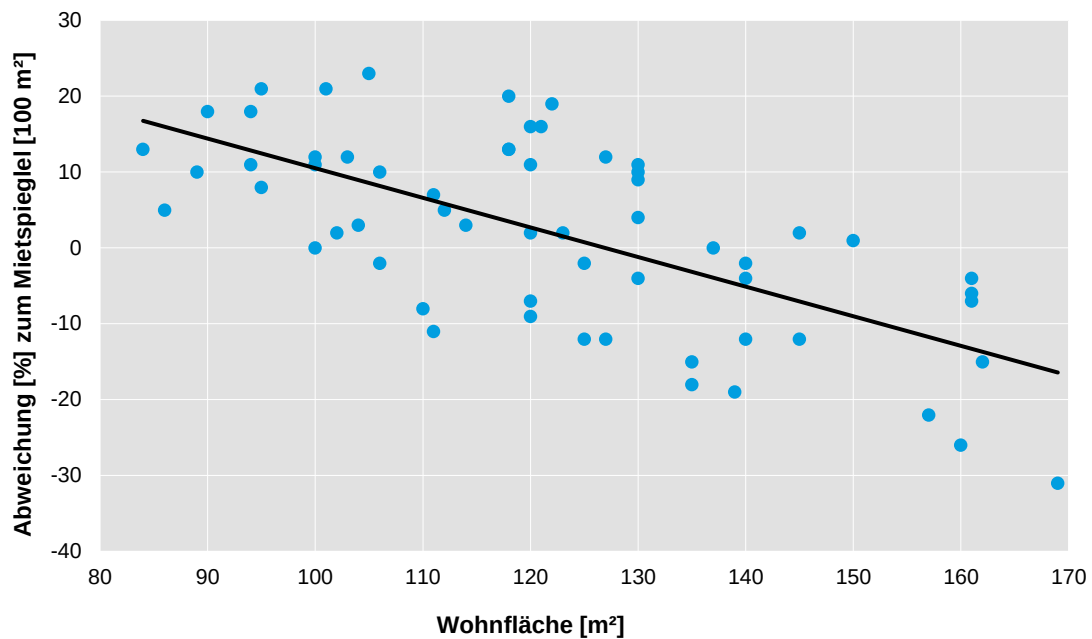


34 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern Vertragsbeginn zwischen 2010 und 2018



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=100000000000000000446
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 07. Januar 2023:

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.

Berücksichtigt ist hier die dritte Verordnung zur Änderung der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung vom 21.12.2022.

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 1 400 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 400 Euro
- c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9 400 Euro

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

5.1.2.1 Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ¹ ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

¹ 25 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

