



Grundstücksmarktbericht 2024
für die Stadt Bergisch Gladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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 2024,
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 2023	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 BORIS.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	42
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	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	52
6.1.3	Indexreihen	58
6.1.4	Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren	60
6.1.5	Immobilienrichtwerte	61
6.2	Teileigentum	62
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	63
7.1	Bebaute Erbbaurechte	63
7.1.1	Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr	65
7.2	Wohnungserbbaurecht	66
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	67
8	Modellbeschreibungen	68
8.1	Sachwertfaktoren	68
8.2	Liegenschaftszinssatz	69
8.3	Immobilienrichtwerte	70
9	Mieten und Pachten	71
9.1	Gewerbliche Mieten (Stand 01.01.2023)	71
9.1.1	Vorbemerkungen	71
9.1.2	Mietpreise für Ladenlokale	72
9.1.3	Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés	75
9.1.4	Mietpreise für Büros und Praxen	75
9.1.5	Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	76
9.1.6	Mietpreise für Freigelände	76
9.2	Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen	77
9.3	Mietpreise für Einfamilienhäuser (Stand 01.01.2019)	78
10	Kontakte und Adressen	82
11	Anlagen	84

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:

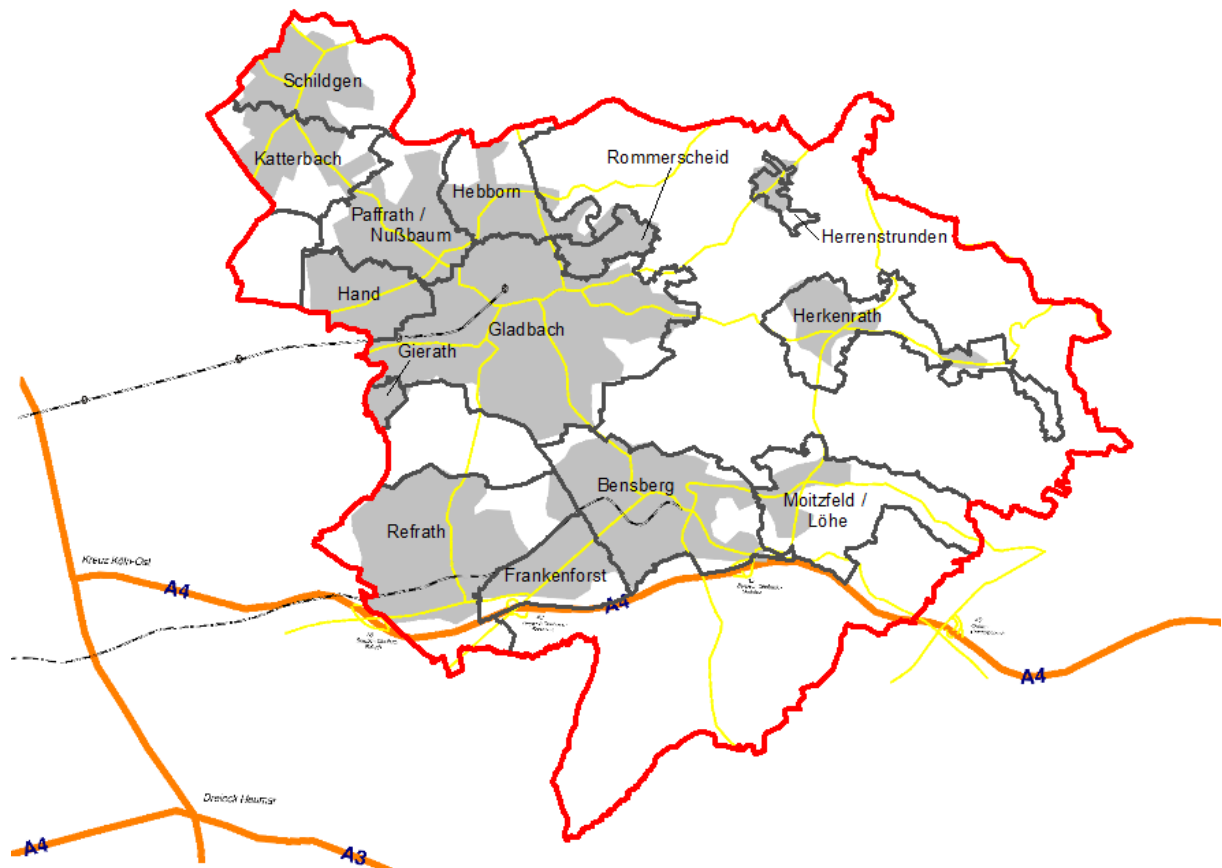
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Ableitung marktkonformer Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten
- Vorbereitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten 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. Vorsitzende	Dipl. Ing. Georg Heinrich Stiens	Geschäftsführer Gutachterausschuss
und Sachverständige	Dipl.-Ing. Dieter Hagemann	Städt. Liegenschaftsdirektor
	Dipl.-Ing. Iris Spottke	Kreisobervermessungsgrätin
Sachverständige	Dipl.-Ing. Henning Eckmann	Dipl. Vermessungsingenieur
	Julia Hein-Seifert	Bankkauffrau, Immobiliengutachterin
	Dipl.-Ing. Philipp Heußner	Architekt
	Jesse Marc Jungbluth	Immobilienkaufmann
	Eduard Kniffner	Architekt
	Gerd Krämer	Bausachverständiger
	Gabriele Kreileder-Heitz	Immobilienkauffrau, Sachverständige für Grundstücksbewertung
	Madeleine Lautz	Dipl. Agraringenieurin, Steuerberaterin
	Jürgen Matthias	Immobilienauktionator
	Dipl.-Ing. Hans-Joachim Rieks	Vermessungsassessor
	Dipl.-Ing. Rolf Sam	Architekt
	Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker	Architektin
	Gisbert Schweizer	Immobiliengutachter
	Simone Wuttke	Bankkauffrau
	Dipl.-Ing. Doris Zupfer	Architektin, Sachverständige für Grundstücksbewertung ¹
Sachverständige Finanzamt	Heidi Klaas	Dipl. Ingenieurin
	Axel Steinbüchel	Steueramtsrat

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.

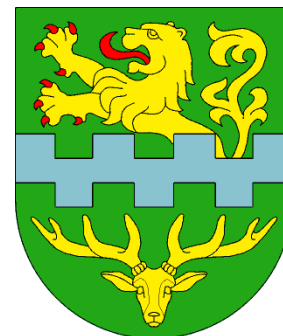


2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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
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
2013	110.482	25.345	2023	114.038	25.927

¹ ermittelt durch Generierungs- und Schätzverfahren anhand der Einwohnerdatei
Quelle: Statistikdienststelle - KOSIS - Einwohnerbestandsdatei

2.2 Erster Überblick Grundstücksverkehr 2023

Die aktuelle Weltlage, die weiterhin steigende Inflation, die Energiekrise, der Fachkräftemangel im Handwerk, steigende Kreditzinsen – Das Jahr 2023 hat auch auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt seine Spuren hinterlassen.

So liegt die Anzahl der 943 registrierten Kaufverträge rd. 14 % unter dem Vorjahresniveau, gleichzeitig fiel der Geldumsatz um 18 % auf 369 Millionen Euro. Zwar liegt der Flächenumsatz mit 347 Hektar deutlich höher als im Vorjahr mit 94 Hektar, insgesamt waren jedoch in den wichtigsten Teilmärkten - bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Renditeobjekte und Wohnungseigentum - Umsatzrückgänge zwischen 12 % und 37 % zu verzeichnen.

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, unverändert blieb.

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 (269 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern) um 5,5 % abnahmen, ergab sich beim Geldumsatz ein Minus von rd. 19 %.

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

Eigentumswohnungen

Beim Wohnungseigentum lagen die Anzahl der Kauffälle um 13,7 % und der Geldumsatz mit 20,8 % unter dem Vorjahresniveau. Die Preisentwicklung bei den erstverkauften Wohnungen war erneut ansteigend (+ 13 %), während sich die Preise bei den wiederverkauften Objekten in kleineren und mittleren (- 15 %) sowie den großen Wohnanlagen (- 15 %) nach unten entwickelten.

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

600 €	und	4.000 €	in großen Wohnanlagen
1.700 €	und	5.200 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
4.500 €	und	6.600 €	bei erstverkauften Wohnungen

2.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum dreiunddreißigsten 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

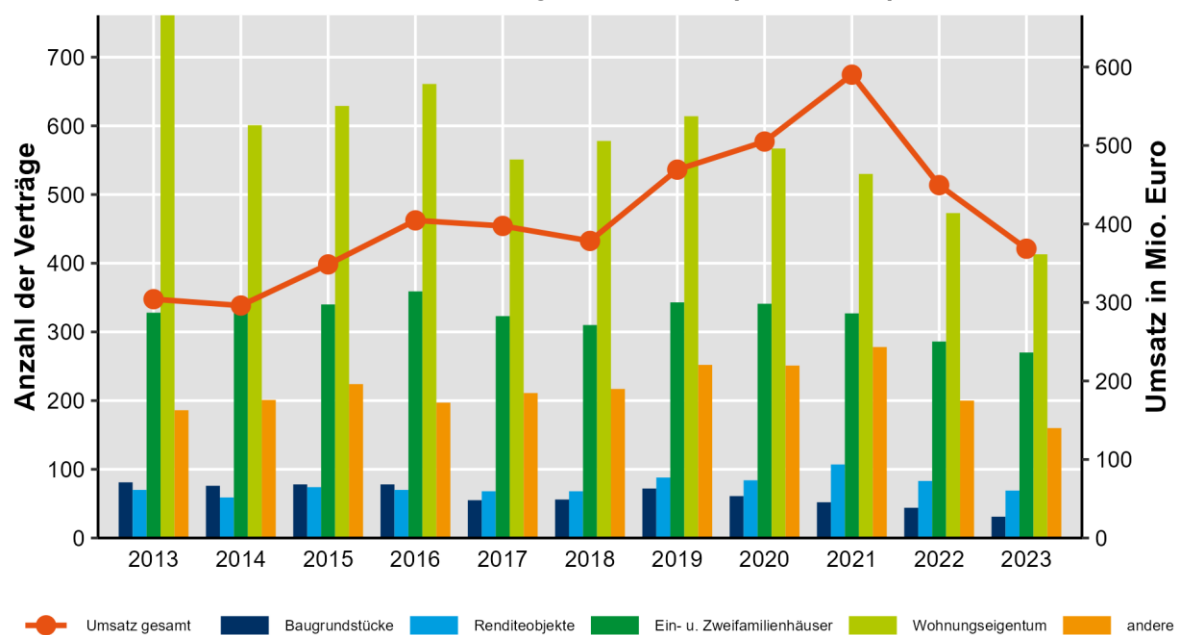
Wohnort der Käufer	Eigentumswohnungen	Baugrundstücke	Eigenheime
Bergisch Gladbach	56 %	33 %	57 %
Sonstige Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis	8 %	17 %	6 %
Köln	18 %	27 %	28 %
Leverkusen	1 %	3 %	2 %
Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis	4 %	7 %	0 %
Sonstige	13 %	13 %	7 %

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	2022			2023		
	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenum- satz ¹ in ha	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenum- satz ¹ in ha
Bensberg	173	72,61	4,81	168	68,64	6,70
Frankenforst	55	25,63	1,91	51	28,61	1,57
Gierath	7	2,88	0,13	8	3,45	0,34
Gladbach	220	96,80	39,73	177	83,37	21,97
Hand	50	20,66	1,74	56	16,45	1,56
Hebborn	55	28,34	2,75	43	15,09	2,51
Herkenrath	45	17,41	5,11	37	9,68	2,09
Herrenstrunden	5	1,56	0,12	5	2,29	0,23
Katterbach	47	18,82	2,83	51	18,99	3,01
Moitzfeld / Löhe	50	19,13	3,18	43	14,16	3,30
Paffrath / Nußbaum	64	27,49	2,01	43	14,60	1,46
Refrath	205	79,70	4,68	172	57,44	3,52
Rommerscheid	16	4,95	0,72	15	2,63	0,27
Schildgen	55	28,56	4,50	38	15,16	1,54
Sonstige	39	4,91	19,47	36	17,94	296,51
Gesamt	1086	449,45	93,69	943	368,50	346,58

Anzahl der Verträge und Umsatz (2013 – 2023)



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				2023
Anzahl der Verträge				88
darunter	Individueller Wohnungsbau			27
	davon	freistehend	25	
		DHH	1	
		RMH / REH	1	
	Mehrfamilienhäuser			2
	Gewerbe / Industrie			1
	Werdendes Bauland / Rohbauland			1
	Arrondierungsflächen			36
	Landwirtschaftlich genutzte Flächen			9
	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen			12
	Sonstige			0

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	10	2,14	0,40
Frankenforst	-	-	-
Gierath	1	0,01	0,05
Gladbach	17	1,46	12,22
Hand	3	1,25	0,19
Hebborn	2	0,32	0,18
Herkenrath	8	0,35	0,52
Herrenstrunden	1	0,25	0,05
Katterbach	3	1,38	0,84
Moitzfeld / Löhe	5	2,09	1,86
Paffrath / Nußbaum	3	1,23	0,62
Refrath	6	1,64	0,30
Rommerscheid	3	0,56	0,16
Schildgen	4	0,85	0,16
Sonstige	22	2,38	57,61
Gesamt	88	15,91	75,16

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Unbebaute Baugrundstücke	30	12,68	3,97
Werdendes Bauland / Rohbau- land	1	0,09	0,22
Arrondierungsflächen	36	0,79	1,43
Flächen der Land- und Forst- wirtschaft (auch Wasserflächen)	21	2,35	69,54
Gesamt	88	15,91	75,16

3.3 Bebaute Grundstücke

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

bebaute Grundstücke		2023
Anzahl der Verträge		339
darunter	Ein- und Zweifamilienhäuser	269
	davon	
	Erstverkauf	2
	Wiederverkauf	267
	Drei- und Mehrfamilienhäuser	36
	Gemischt genutzte Objekte	17
	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	11
	Sonstige	6

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	36	35,16	6,16
Frankenforst	11	16,53	1,23
Gierath	4	2,60	0,29
Gladbach	74	61,23	8,81
Hand	23	9,75	1,30
Hebborn	23	10,69	1,29
Herkenrath	13	5,76	1,37
Herrenstrunden	3	1,82	0,19
Katterbach	18	10,45	1,98
Moitzfeld / Löhe	14	6,57	1,09
Paffrath / Nußbaum	23	10,03	0,84
Refrath	59	32,33	3,14
Rommerscheid	2	0,81	0,11
Schildgen	24	12,43	1,37
Sonstige	12	5,35	50,29
Gesamt	339	221,51	79,46

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	269	134,95	62,68
Renditeobjekte	64	82,37	8,21
andere bebaute Grundstücke	6	4,19	8,57
Gesamt	339	221,51	79,46

3.4 Wohnungseigentum

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

Wohnungseigentum		2023
Anzahl der Verträge		413
davon	Erstverkauf aus Neubau	28
	Erstverkauf aus Umwandlung	1
	Wiederverkauf	384

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Bensberg	104	29,45
Frankenforst	34	9,16
Gierath	3	0,84
Gladbach	66	17,39
Hand	21	4,07
Hebborn	12	3,48
Herkenrath	12	2,53
Herrenstrunden	1	0,22
Katterbach	26	6,28
Moitzfeld / Löhe	16	3,61
Paffrath / Nußbaum	16	3,30
Refrath	87	21,58
Rommerscheid	6	1,23
Schildgen	8	1,87
Sonstige	1	0,15
Gesamt	413	105,16

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	20	7,61	2,63
Erbbaurechtsgrundstücke	1	0,03	0,02
Gesamt	21	7,64	2,65

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	71	4,36	-
Zwangsversteigerungen	7	1,05	3,75
Sonstige	1	0,00	-
Gesamt	79	5,41	3,75

¹ ohne Wohnungs- und Teileigentum

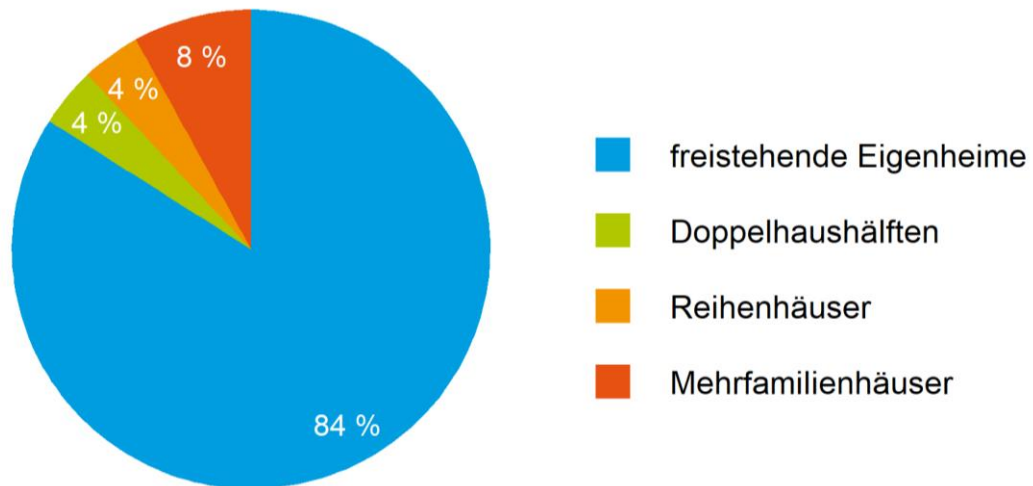
4 Unbebaute Grundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 26 auswertbaren Grundstücken vor, die 2023 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 26 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 26 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
Bensberg	3	2	1	-
Gladbach	3	2	1	-
Hand	3	2	-	1
Hebborn	1	1	-	-
Herkenrath	1	1	-	-
Herrenstrunden	1	1	-	-
Katterbach	1	-	1	-
Moitzfeld / Löhe	1	1	-	-
Nußbaum / Paffrath	2	1	1	-
Refrath / Frankenforst	3	3	-	-
Rommerscheid	2	2	-	-
Schildgen	3	1	2	-
Sonstige	2	2	-	-
Summe	26	19	6	1

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die in den Jahren von 2010 bis 2023 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
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
2023	24	330.000		900		18,9		35,5	
		150.000	630.000	250	5.540	9,5	44,0	19,3	99,5

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
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- 2023	5	270.000		450		13,4		45,3	
		200.000	350.000	390	560	10,0	24,1	37,2	52,8

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
2020 - 2023	2	(240.000)		(325)		(10,1)		(32,3)	
		240.000	240.000	280	370	9,5	10,7	30,2	34,4

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 – 2023	-								

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 24 Kaufpreise von Baugrundstücken, die in der Zeit von 2002 bis 2023 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

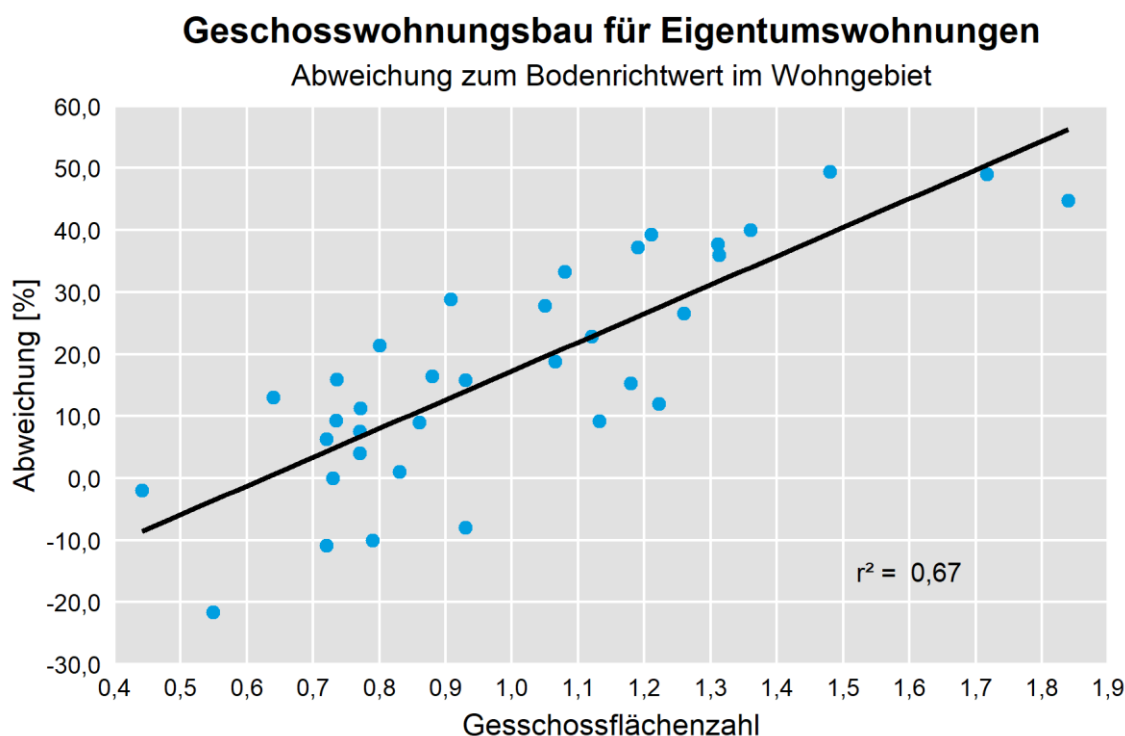
In der vorgenannten Bodenpreisauswertung sind die von Bauträgern zur Erstellung von Wohnungs- und Teileigentum erworbenen Grundstücke nicht enthalten. Hier zeigte sich erstmals im Jahr 1990 eine deutliche Preisdifferenz gegenüber den Kaufpreisen, die für Eigenheim-Baugrundstücke vereinbart wurden.

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.



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 113 Kauffälle der Jahre 2019 bis 2023 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

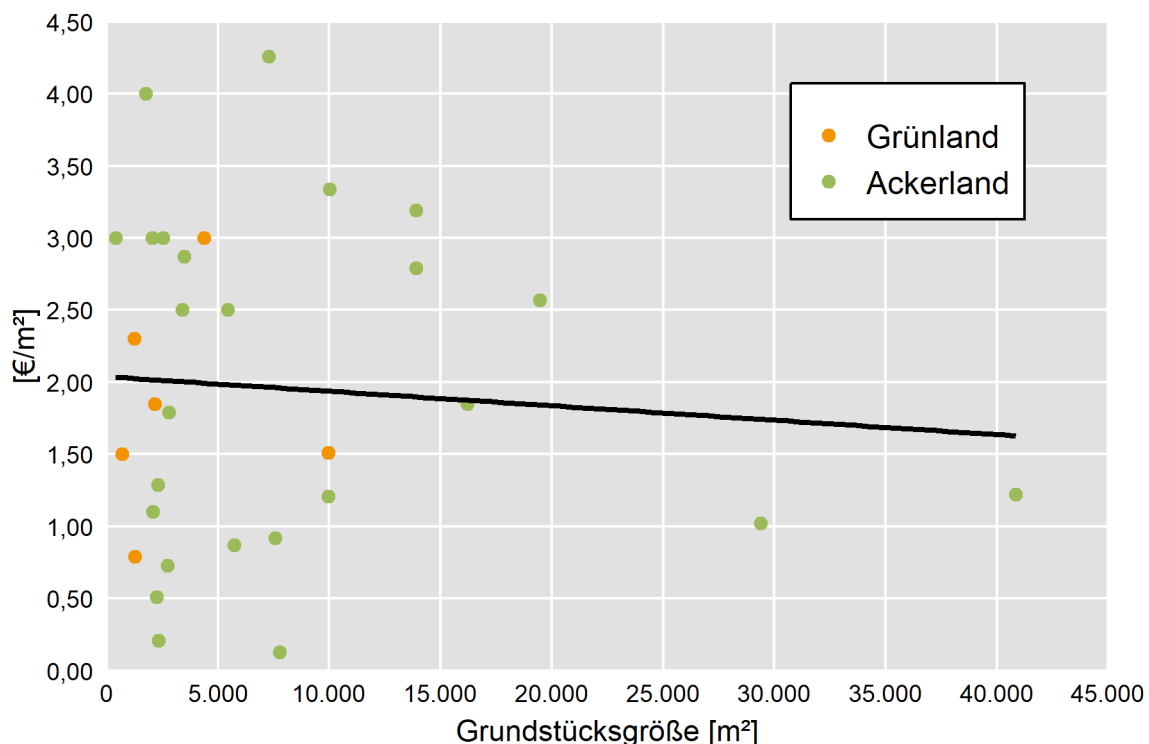
In der nachfolgenden Abbildung sind 41 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2019 und 2023 vereinbart wurden.

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. 2,00 €/m².



4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Wie aus der Abbildung zu entnehmen ist, lagen zwischen 2019 und 2023 die ausgehandelten Kaufpreise (47 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

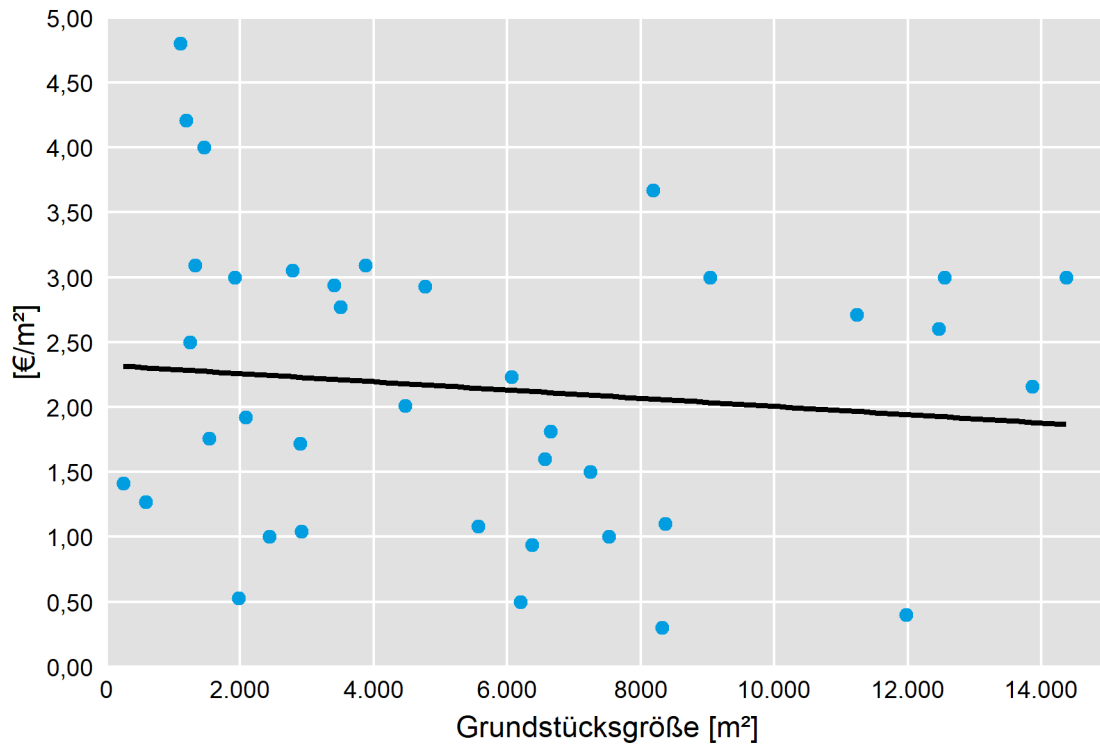
rd. 0,30 und 4,80 €/m².

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 25 Kaufpreise aus den Jahren 2019 bis 2023 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.

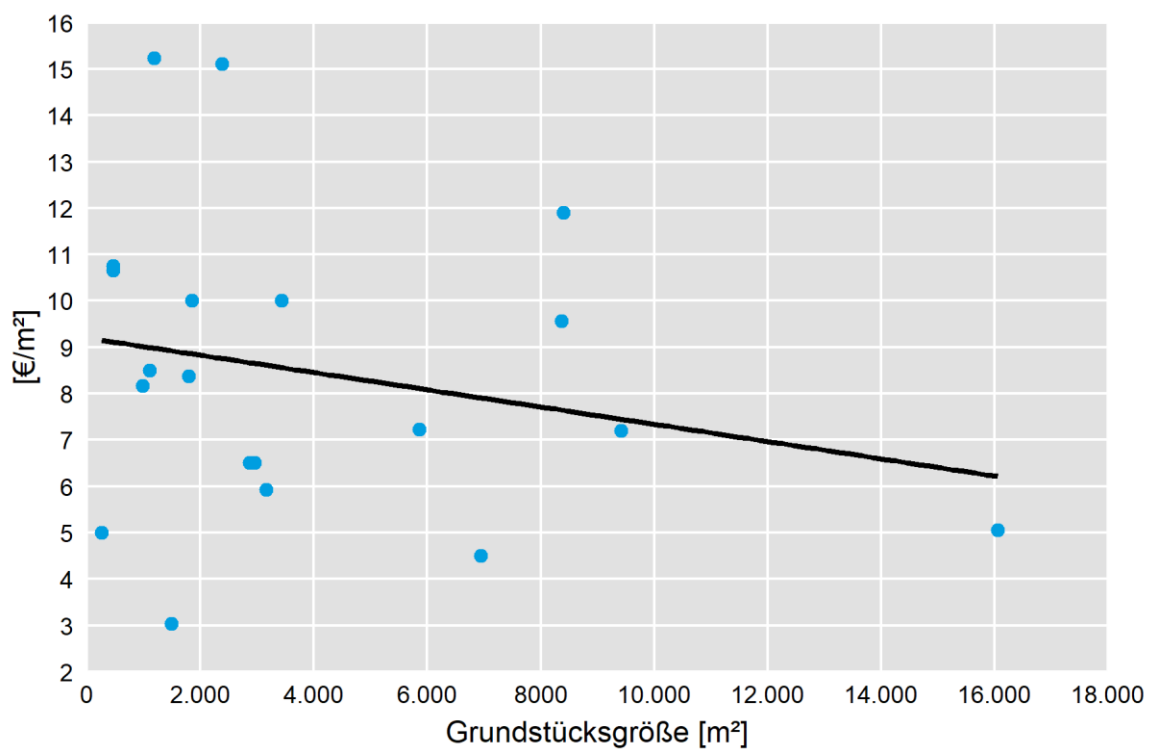
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeitzielen sowie der Hobbytierhaltung.

Der Mittelwert beträgt

8,70 €/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 01.01.2024, zwischen

290 und 500 €/m².

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unselbständige Teilflächen (Arrondierungen)

Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2018 - 2023) 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	13	97 % 69 - 150 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	9	66 % 36 - 96 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	32	22 % 11 - 38 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	14	6 % 3 - 13 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	3	89 % 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)	14	17 % 9 - 30 %	
b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	31	13 % 7 - 22 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	18	34 % 17 - 69 %	
d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	11	36 % 21 - 52 %	
4. Private Erschließungsflächen			
a) Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	14	39 % 11 - 100 %	

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Die jährlich erstellten Bodenrichtwerte, zum 01.01.2011 erstmalig als zonale Werte, werden in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt. Die Bodenrichtwertkarte liegt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Die Offenlage wird in der Tagespresse ortsüblich bekanntgegeben.

Auch außerhalb der Offenlage kann jedermann die Bodenrichtwertkarte während der Dienststunden einsehen sowie mündliche oder schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse zustande gekommen sind und für Grundstücke vereinbart wurden, deren geplante Nutzung im Wesentlichen mit den Nutzungsverhältnissen der Bodenrichtwertgrundstücke übereinstimmt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 (1) BauGB und §§ 13 ff ImmoWertV) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 (3) ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 (1) ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen die gleichen allgemeinen Wertverhältnisse bestehen (§ 2 (2) ImmoWertV).

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

Die Bodenrichtwerte in Wohnbereichen gelten fast ausschließlich für den individuellen Wohnungsbau.

Die wertrelevanten Merkmale, wie Erschließungszustand, Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse und Grundstücksbreite/-tiefe, werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben.

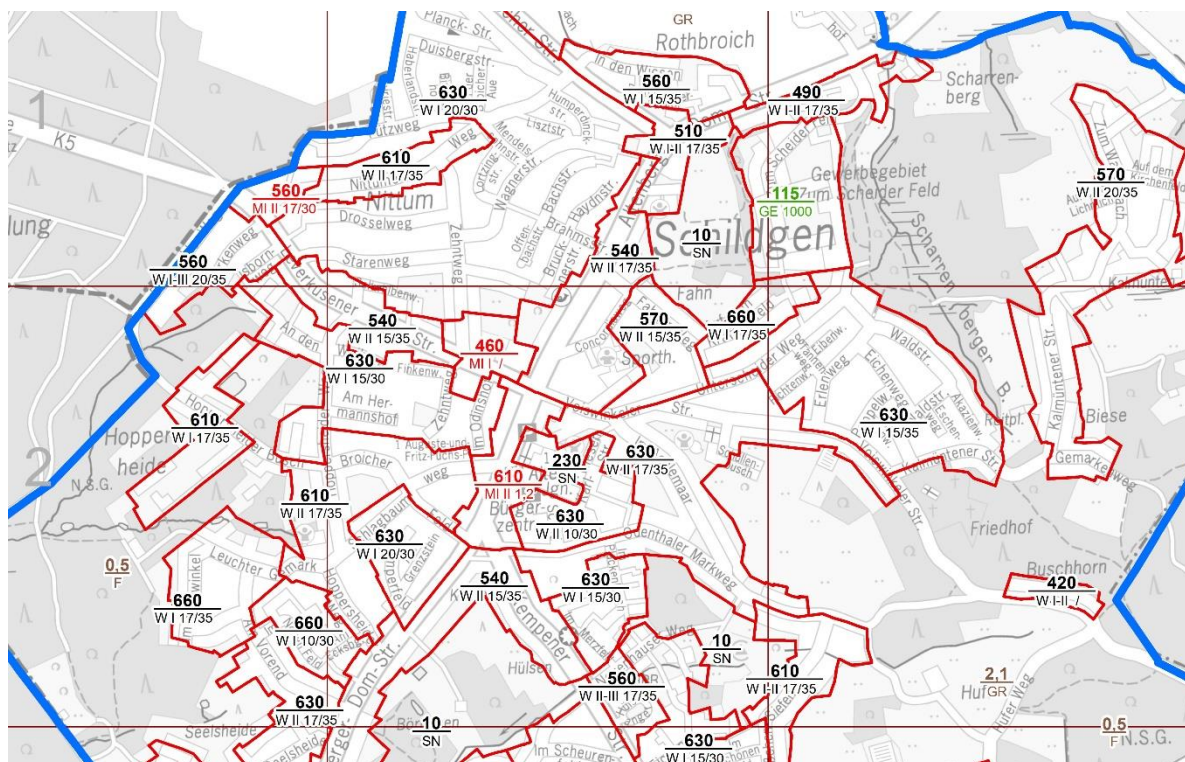
Die Bodenrichtwerte gelten nur für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freilegung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundamentierung u.ä. aufzuwenden wären.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelte zum 01.01.2024

285	Bodenrichtwerte in Wohngebieten
47	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: 01.01.2024)



© 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".



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Entsprechend § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW) vom 8.12.2020 hat der Gutachterausschuss am 27.02.2024 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 Wertermittlungsstichtag 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	2023	0	3389

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 01.01.2024**

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

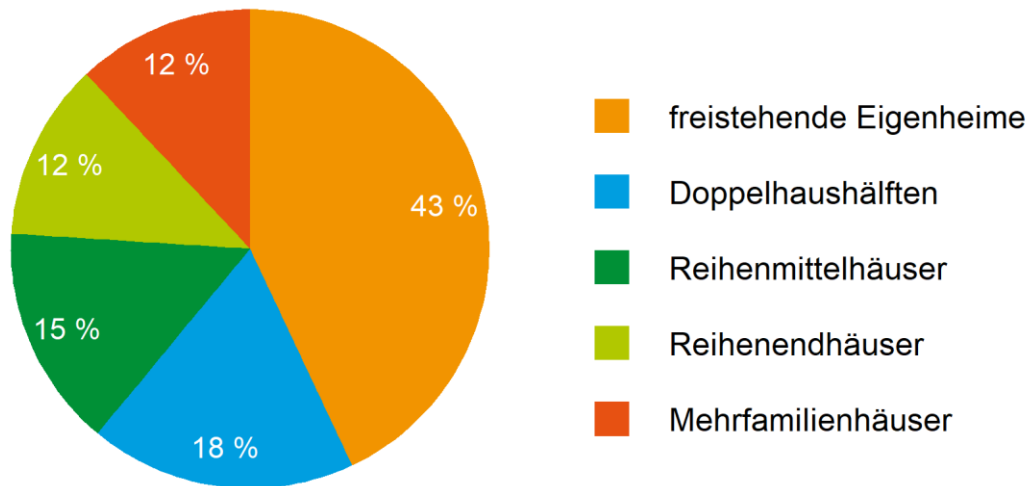
**Gewerbliche Bauflächen
in Euro / m²
Stand 01.01.2024**

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

5 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2023 liegen dem Gutachterausschuss 305 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
2019	1	0	1	2	4
2020	3	4	1	1	9
2021	1	1	4	1	7
2022	1	9	2	1	13
2023	1	0	1	0	2

Aufteilung der wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freiste- hend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2019	170	87	36	46	339
2020	165	75	37	55	332
2021	166	88	29	37	320
2022	132	70	26	47	275
2023	129	55	36	47	267

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 2022: -11 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 18 - 75 %, Mittelwert 51 %

Ursprungsbaupjahr 1850 - 2016

Grundstücksgröße 300 bis 500 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	450.000 – 632.000	552.000	4.920 ± 450	13
	131 - 180 m²	462.000 – 719.000	592.000	3.860 ± 660	9
	181 - 250 m²	450.000 – 790.000	643.000	3.240 ± 700	4

Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	453.000 – 795.000	602.000	5.230 ± 810	13
	131 - 180 m²	599.000 – 860.000	738.000	5.090 ± 530	9
	181 - 250 m²	-	-	-	-

Grundstücksgröße 501 bis 700 m²

Mittlere Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	431.000 – 708.000	557.000	5.030 ± 810	18
	131 - 180 m²	395.000 – 887.000	556.000	3.620 ± 790	35
	181 - 250 m²	702.000 – 833.000	759.000	3.800 ± 320	6

Gute Wohnlage					
Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	425.000 – 879.000	601.000	5.340 ± 930	17
	131 - 180 m²	500.000 – 784.000	650.000	4.270 ± 730	25
	181 - 250 m²	520.000 – 979.000	711.000	3.400 ± 560	8

Grundstücksgröße 701 bis 900 m²**Mittlere Wohnlage**

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	551.000 – 700.000	599.000	5.330 ± 660	8
	131 - 180 m²	661.000 – 746.000	705.000	4.630 ± 550	5
	181 - 250 m²	762.000 – 1.060.000	884.000	4.240 ± 280	4

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	604.000 – 702.000	651.000	5.710 ± 780	10
	131 - 180 m²	654.000 – 1.030.000	793.000	5.180 ± 660	16
	181 - 250 m²	792.000 – 957.000	865.000	4.210 ± 530	9

Grundstücksgröße über 900 m²**Mittlere Wohnlage**

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	533.000 – 759.000	641.000	5.570 ± 840	12
	131 - 180 m²	568.000 – 752.000	669.000	4.520 ± 410	10
	181 - 250 m²	806.000 – 1.080.000	923.000	4.500 ± 510	7

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	621.000 – 900.000	772.000	6.790 ± 930	7
	131 - 180 m²	920.000 – 1.360.000	1.120.000	7.010 ± 1.060	5
	181 - 250 m²	868.000 – 1.440.000	1.060.000	5.120 ± 930	16

5.1.2.2 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften

Wertänderung gegenüber 2022: - 7 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 15 - 74 %, Mittelwert 39 %

Ursprungsbaujahr 1827 - 2019

Grundstücksgröße 180 bis 400 m²

Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	366.000 – 639.000	463.000	4.060 ± 670	22
	131 - 180 m²	490.000 – 706.000	572.000	3.820 ± 560	18
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	422.000 – 660.000	548.000	4.800 ± 820	12
	131 - 180 m²	496.000 – 784.000	628.000	4.180 ± 710	17

Grundstücksgröße 401 bis 800 m²

Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	432.000 – 537.000	479.000	4.370 ± 450	9
	131 - 180 m²	549.000 – 779.000	623.000	3.900 ± 530	10
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m²	446.000 – 662.000	549.000	4.720 ± 890	9
	131 - 180 m²	562.000 – 864.000	704.000	4.690 ± 910	10

5.1.2.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern

Wertänderung gegenüber 2022: - 6 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser 16 - 72 %, Mittelwert 38 %

Reihenmittelhäuser 13 - 69 %, Mittelwert 32 %

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser 158 - 3.067 m², Mittelwert 372 m²

Reihenmittelhäuser 111 - 3.813 m², Mittelwert 262 m²

Ursprungsbaujahr: 1900 - 2016

Kaufpreise Reihenmittelhäuser

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	80 - 95 m ²	330.000 – 479.000	399.000	4.680 ± 550	28
	96 - 105 m ²	329.000 – 542.000	412.000	4.130 ± 620	14
	106 - 115 m ²	313.000 – 572.000	440.000	3.970 ± 560	25
	116 - 125 m ²	423.000 – 524.000	462.000	3.790 ± 240	12
	126 - 135 m ²	435.000 – 614.000	509.000	3.920 ± 620	9
	136 - 160 m ²	484.000 – 566.000	520.000	3.580 ± 260	10

Kaufpreise Reihenendhäuser

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	80 - 95 m ²	444.000 – 496.000	463.000	5.240 ± 330	4
	96 - 105 m ²	452.000 – 495.000	476.000	4.710 ± 210	5
	106 - 115 m ²	427.000 – 495.000	461.000	4.160 ± 190	8
	116 - 125 m ²	385.000 – 515.000	444.000	3.720 ± 410	12
	126 - 135 m ²	469.000 – 600.000	541.000	4.130 ± 370	8
	136 - 160 m ²	417.000 – 704.000	541.000	3.770 ± 680	17

5.1.3 Indexreihen

Jahr	Preisindex für freistehende Eigenheime		Preisindex für Doppelhaushälften		Preisindex für 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
2023	-11	185	- 7	185	- 6	195

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.

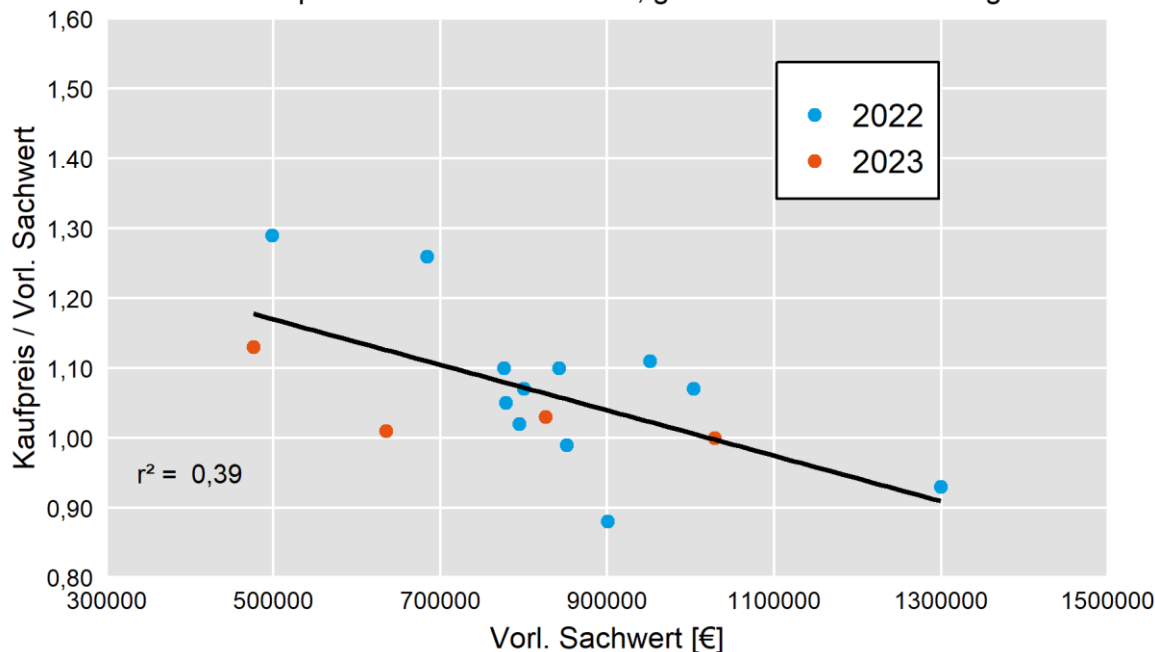
Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt des Jahres 2023 und tlw. 2022 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

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	-	-	1,43	1,64
200.000	-	1,24	1,39	1,56
250.000	-	1,21	1,34	1,48
300.000	1,23	1,19	1,30	1,39
350.000	1,22	1,17	1,26	1,31
400.000	1,20	1,14	1,22	1,23
450.000	1,19	1,12	1,17	-
500.000	1,17	1,09	1,13	-
550.000	1,15	1,07	1,09	-
600.000	1,14	1,04	1,05	-
700.000	1,10	0,99	0,96	-
800.000	1,07	0,95	0,88	-
900.000	1,04	0,90	-	-
1.000.000	1,01	0,85	-	-
1.100.000	0,97	0,80	-	-
1.200.000	0,94	0,75	-	-
1.300.000	0,91	-	-	-
1.400.000	0,88	-	-	-
1.500.000	0,84	-	-	-

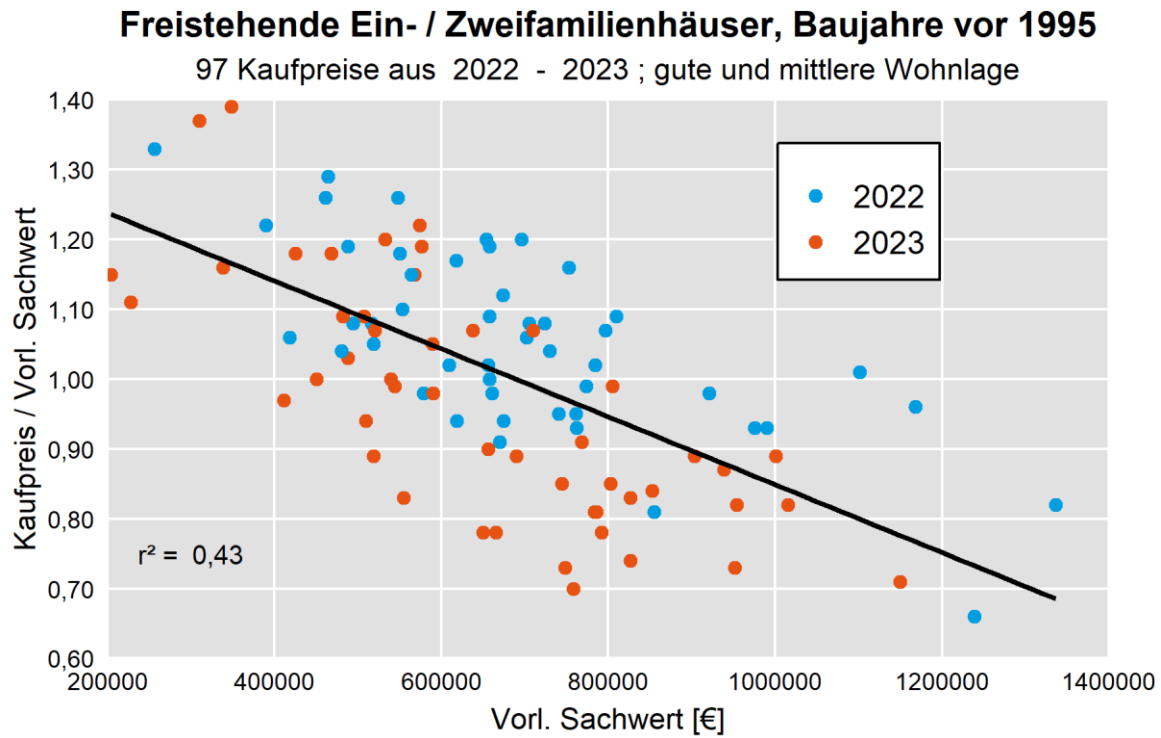
Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre 1995 - 2022

16 Kaufpreise aus 2022 - 2023 ; gute und mittlere Wohnlage



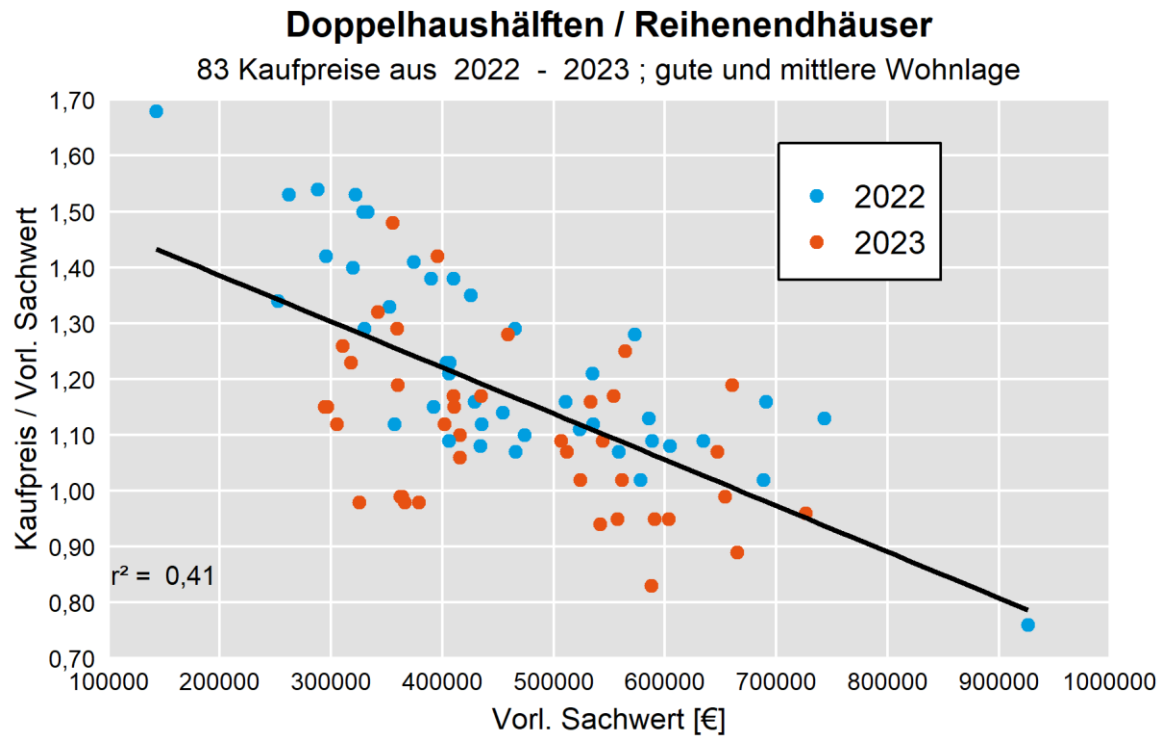
Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	2008	von	1996	bis	2022
Grundstücksgröße	Ø =	590 m²	von	320 m²	bis	960 m²
Wohnfläche	Ø =	167 m²	von	97 m²	bis	288 m²
Kaufpreise	Ø =	862.000 €	von	539.000 €	bis	1.200.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	67 Jahre	von	57 Jahre	bis	80 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	38 %	von	28 %	bis	56 %



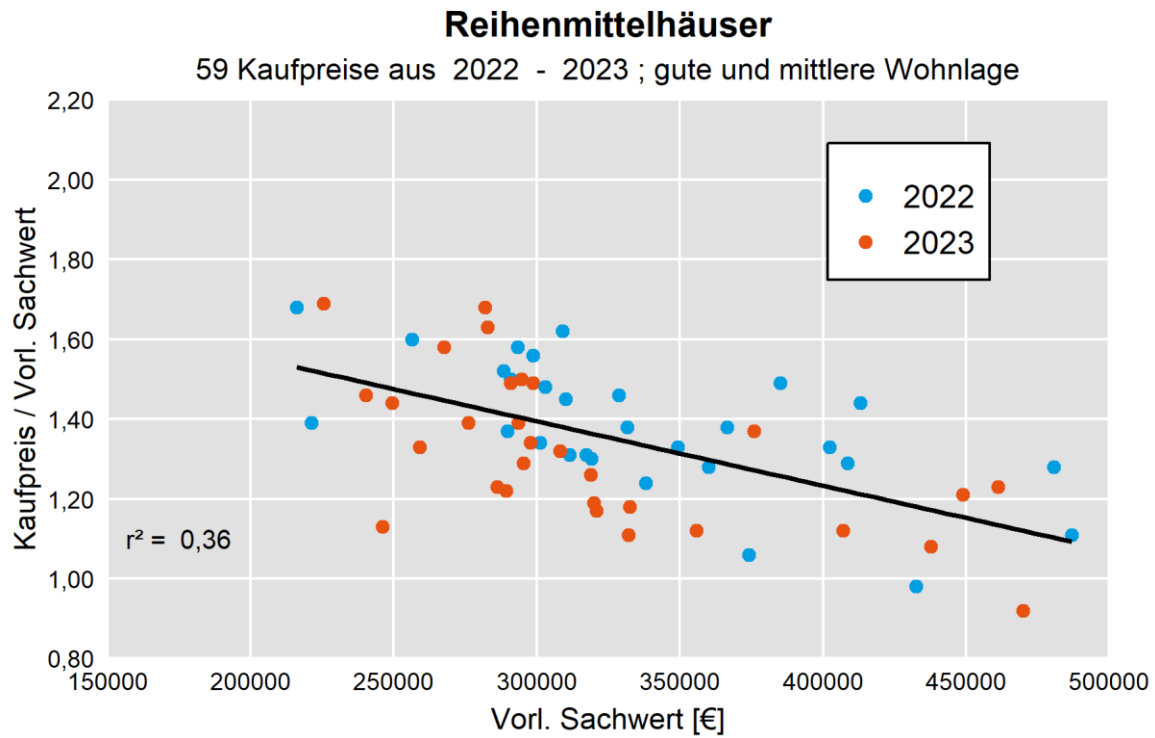
Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1960	von	1883	bis	1991
Grundstücksgröße	Ø =	940 m ²	von	300 m ²	bis	9.000 m ²
Wohnfläche	Ø =	152 m ²	von	75 m ²	bis	288 m ²
Kaufpreise	Ø =	655.000 €	von	236.000 €	bis	1.130.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	41 Jahre	von	12 Jahre	bis	68 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	57 %	von	27 %	bis	74 %



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1969	von	1848	bis	2019
Grundstücksgröße	Ø =	410 m ²	von	97 m ²	bis	930 m ²
Wohnfläche	Ø =	131 m ²	von	73 m ²	bis	257 m ²
Kaufpreise	Ø =	542.000 €	von	240.000 €	bis	841.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	45 Jahre	von	26 Jahre	bis	77 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	43 %	von	16 %	bis	69 %



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1968	von	1898	bis	2000
Grundstücksgröße	Ø =	230 m ²	von	140 m ²	bis	400 m ²
Wohnfläche	Ø =	115 m ²	von	81 m ²	bis	166 m ²
Kaufpreise	Ø =	435.000 €	von	277.000 €	bis	614.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	42 Jahre	von	12 Jahre	bis	68 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	36 %	von	19 %	bis	69 %

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
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
2023	4	(2,3)		(31,2)		(4.360)		(115)		(11,30)		(16)		(35)	
		1,0	5,1	15,4	40,9	2.180	7.320	85	175	8,20	14,90	12	19	21	57

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 ausgegeben (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.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelte folgende Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

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
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
2023	6	2,4		23,5		2.700		250		9,10		19		37	
		1,6	3,5	17,3	30,9	1.370	4.520	200	330	6,60	11,80	14	25	17	74

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
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
2023	8	3,8		17,4		1.810		610		8,40		21		38	
		2,0	5,1	15,2	19,5	1.140	2.160	205	1.135	5,50	9,20	18	29	20	60

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
2022-2023	11	3,1		22,7		2.600		370		9,15		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
2020-2023	7	4,7		17,2		2.900		1.600		12,70		14,6		45	
		3,4	6,6	11,3	21,5	700	4.540	610	2.750	5,10	18,30	12	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
2022-2023	8	5,15		14,6		1.190		3.330		7,20		14		29	
		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
2020	66	3.840	4.540 4.790	40	75 120
2021	94	4.100	4.900 5.780	40	70 120
2022	42	4.380	5.200 6.020	40	80 120
2023	16	4.540	5.290 6.600	60	85 160

Stadtteile Bensberg, Moitzfeld

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
2020	21	3.950	4.360 5.100	50	85 130
2021	42	3.950	4.810 6.990	50	90 115
2023	4	7.160	7.500 7.900	65	80 95

Stadtteile Refrath, Frankenforst

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
2020	49	3.900	4.870 6.360	50	95 150
2021	19	4.580	5.280 6.240	50	100 130
2021, 2022	21	4.580	5.330 6.240	50	100 130
2023	7	5.740	6.540 7.410	50	105 220

6.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen**6.1.2.1 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen
in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten aus 2023****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	32	2.650		80	
		1.080	4.410	25	250
1978 - 1990	20	2.440		80	
		1.450	3.420	25	125
1991 - 2015	14	2.860		95	
		1.510	4.150	50	210

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	9	3.160		85	
		2.170	4.770	60	115
1976 - 1990	7	3.280		85	
		2.680	3.860	55	115
1991 - 2015	8	3.310		85	
		1.380	4.360	50	125

Stadtteile Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1970 - 1985	12	2.010		70	
		1.010	2.930	45	150
1986 - 2015	10	2.830		85	
		1.980	5.240	50	140

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1965 - 1985	7	2.370		80	
		900	3.820	20	125
1986 - 2015	12	3.340		80	
		2.550	4.370	45	125

gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1965 - 1985	5	2.250	3.350	70	110
		2.820		90	
1986 - 2015	8	2.930	4.760	25	155
		3.500		90	

Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1975	26	1.700	4.250	35	155
		2.740		80	
1976 - 1989	13	1.910	4.260	55	135
		3.240		80	
1990 - 2000	12	3.060	4.340	55	125
		3.700		90	
2001 - 2015	4	3.530	4.900	75	100
		4.260		90	

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	2022, 2023	13	2.430	1.550 3.110	90	60 170
Am Katterbach 62 - 76	1972	nein	2022, 2023	4	2.420	2.200 2.880	80	80 80
Kempener Straße 203 - 207 Katterbachstraße 1 - 9	1972	nein	2022, 2023	7	2.690	2.140 3.490	70	40 120

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	2023	9	1.780	1.540 2.130	80	80 110
Von-Ketteler-Straße 3 - 17	1972	nein	2019 - 2022	5	2.660	1.770 3.270	70	60 80
Willy-Brandt-Straße	2001 - 2005	nein	2022, 2023	4	2.900	1.450 3.510	100	90 100

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	2022, 2023	5	2.260	1.510 3.270	80	70 90

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	8	2.920	2.230 3.480	80	50 100

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	2023	9	1.440		70	
					790	2.320	30	100
Hauptstraße	1982	ja	2019 - 2020	8	1.790		80	
					1.470	2.180	60	100
Sonnenweg	1973	nein	2022, 2023	8	1.950		70	
					840	2.580	40	110
Marienhöhe	1960	nein	2022, 2023	9	2.050		110	
					640	2.890	90	120

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, 2023	10	2.930		80	
					2.090	3.530	60	100
Beethovenstraße	1983 - 1985	ja	2021, 2022	8	1.960		50	
					1.500	2.700	40	60
Kurt-Schumacher-Straße	1981 - 1984	nein	2022, 2023	10	2.950		80	
					2.500	3.740	50	200
Kurt-Schumacher-Straße	1979 - 1984	ja	2019 - 2022	23	2.140		80	
					1.550	3.080	50	110
Mozartstraße	1963	nein	2022, 2023	5	2.080		80	
					1.160	3.260	60	90
Schubertstraße 1 - 11	1964	nein	2022, 2023	9	2.670		90	
					2.230	3.420	70	100
Schubertstraße 2 - 30	1968	nein	2022, 2023	5	3.020		70	
					2.340	3.320	60	70

Stadtteil Refrath

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Euro je m² Wfl		m²	
					Min	Max	Min	Max
Auf der Kaule 13 – 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	1972	nein	2022, 2023	12	2.690		80	
					1.840	3.430	60	130
In der Taufe	1967, 1972	nein	2022, 2023	6	2.590		70	
					2.330	2.830	60	100
	1980	nein	2020 - 2023	3	2.800		80	
					2.410	3.220	70	80
	1993	nein	2019 - 2023	8	2.780		80	
					2.400	3.330	60	100
Dolmanstraße	1973	nein	2021 - 2023	4	2.600		80	
					2.500	2.860	40	90
	1992	nein	2020 - 2023	5	2.660		40	
					2.530	2.940	30	50
Am Burgtor, Burgplatz	1961	nein	2021 - 2023	6	2.590		70	
					1.860	3.600	50	80
An der Wallburg	1961	nein	2022, 2023	12	2.470		60	
					1.620	3.410	30	70
Lustheide 1 - 7	1971	nein	2021 - 2023	5	2.820		60	
					1.980	3.550	60	80
Lustheide 95 - 105	1972	nein	2022, 2023	8	2.310		50	
					1.210	3.060	30	80

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	2022, 2023	9	2.540 1.810	3.260	80 60	100
Overather Straße	1983	nein	2019 - 2022	6	2.870 2.060	3.700	80 30	120
Giselbertstraße 1 - 5	1973	nein	2020 - 2023	6	1.820 590	2.590	80 70	110
Giselbertstraße 7 - 9	1973	nein	2022, 2023	6	1.420 1.080	1.870	80 60	80
Giselbertstraße 6 - 26	1971	nein	2023	10	1.810 1.390	2.370	80 60	100
Giselbertstraße 28 - 38	1995	nein	2022, 2023	5	3.510 2.600	4.000	80 40	110
Reginharstraße 1 - 9	1972	nein	2022, 2023	5	1.860 1.120	2.400	70 60	80
Reginharstraße 2 - 4	1971	nein	2022, 2023	5	2.040 1.650	2.590	80 70	80
Reginharstraße 22 - 28	1970	nein	2023	7	1.570 1.110	1.970	70 40	110
Reginharstraße 30 - 34	1971	nein	2021 - 2023	7	2.410 1.010	3.160	70 50	110
Schloßstraße	1974, 1983	nein	2020 - 2023	5	3.010 1.740	3.880	80 40	140
Im Bungert	1971	nein	2019 - 2023	7	2.470 1.390	3.460	80 50	140
Steinstraße	1974, 1983	nein	2020 - 2023	10	2.790 2.130	3.780	70 40	80
Wiesenwinkel	1972	nein	2022, 2023	6	2.840 2.530	3.420	70 60	70
Im Schloßpark	2001	nein	2022, 2023	13	4.280 2.340	6.590	130 60	300

6.1.3 Indexreihen**Preisindex für erstverkaufte Eigentumswohnungen**

Jahr	Veränderung zum Vorjahr %	Index	Jahr	Veränderung zum Vorjahr %	Index
1990	-	100	2021	+ 10	253
1991	+ 10	110	2022	+ 5	266
1992	+ 6	117	2023	+ 13	301
1993	+ 7	125			
1994	+ 6	132			
1995	+ 2	135			
1996	0	135			
1997	- 2	132			
1998	+ 2	135			
1999	+ 1	136			
2000	- 1	135			
2001	+ 1	136			
2002	+ 2	139			
2003	+ 2	142			
2004	0	142			
2005	+ 1	143			
2006	0	143			
2007	-	143			
2008	-	143			
2009	-	143			
2010	-	143			
2011	+ 3	147			
2012	+ 3	152			
2013	+ 2	155			
2014	+ 5	163			
2015	+ 5	171			
2016	+ 7	183			
2017	+ 3	188			
2018	+ 5	197			
2019	+ 7	211			
2020	+ 9	230			

Preisindex für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

bis zu 60 Wohneinheiten			über 60 Wohneinheiten		
Jahr	Veränderung zum Vorjahr %	Index	Jahr	Veränderung zum Vorjahr %	Index
1990	-	100	1990	-	100
1991	+ 10	110	1991	+ 6	106
1992	+ 9	120	1992	+ 9	116
1993	+ 9	131	1993	+ 8	125
1994	+ 6	139	1994	+ 6	132
1995	0	139	1995	0	132
1996	- 1	137	1996	- 2	130
1997	0	137	1997	- 2	127
1998	+ 2	140	1998	- 1	126
1999	+ 1	141	1999	- 1	125
2000	- 1	140	2000	- 3	121
2001	- 2	137	2001	- 3	117
2002	- 2	134	2002	- 2	115
2003	0	134	2003	- 2	113
2004	- 1	133	2004	- 3	109
2005	- 3	129	2005	- 3	106
2006	- 4	124	2006	- 5	101
2007	- 2	121	2007	- 5	96
2008	0	121	2008	- 3	93
2009	0	121	2009	0	93
2010	+ 1	123	2010	+ 2	95
2011	+ 1	124	2011	+ 2	97
2012	+ 6	131	2012	+ 3	99
2013	+ 2	134	2013	+ 3	102
2014	+ 3	138	2014	+ 2	104
2015	+ 5	145	2015	+ 5	109
2016	+ 4	151	2016	+ 8	118
2017	+ 3	156	2017	+ 4	123
2018	+ 10	172	2018	+ 10	135
2019	+ 7	184	2019	+ 10	149
2020	+ 6	195	2020	+ 10	164
2021	+ 15	224	2021	+ 9	179
2022	+ 14	258	2022	+ 16	208
2023	- 15	219	2023	- 15	177

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
2021	116	1,8		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
2023	24	1,5		43,5		5.930		82		11,30		14		80	
		0,9	1,9	36,0	54,4	4.540	7.900	50	120	10,50	12,20	12	16	79	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
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
2023	113	2,15		27,4		3.100		87		9,40		17		43	
		0,6	3,9	16,9	44,9	1.690	5.250	35	150	6,60	12,80	13	25	20	75

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
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
2023	42	2,55		24,6		2.840		75		9,60		18		40	
		1,3	4,3	17,1	38,1	1.700	5.460	35	125	5,90	13,80	13	23	19	76

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 Gutachterausschuss 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.

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 01.01.2024:

Immobilienrichtwerte

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

6.2 Teileigentum

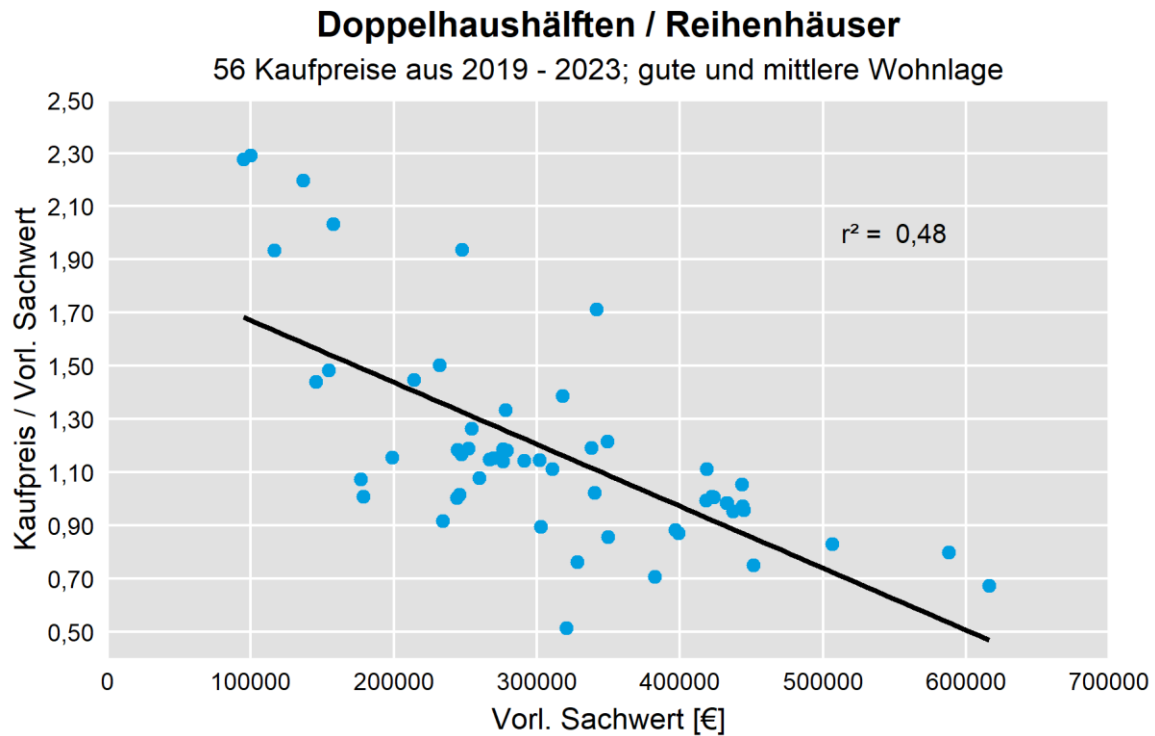
Kaufpreise für den Erwerb von Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechten an Pkw-Stellplätzen und Pkw-Garagen einschließlich Grundstück:

Erstverkauf

Art	Anzahl	Durchschnittspreis	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	34	21.100 15.000	27.500
Pkw-Garage	5	19.200 18.800	19.800
Carport	3	17.900 17.900	17.900
Stellplatz im Freien	9	10.700 7.000	16.000

Wiederverkauf

Art	Anzahl	Durchschnittswert	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	40	10.500 5.000	25.000
Pkw-Garage	23	17.500 10.000	25.000
Carport	5	8.000 5.000	10.000
Stellplatz im Freien	18	10.750 5.000	20.000



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1979	von	1952	bis	2021
Grundstücksgröße	Ø =	341 m ²	von	149 m ²	bis	714 m ²
Wohnfläche	Ø =	118 m ²	von	83 m ²	bis	186 m ²
Kaufpreise	Ø =	335.000 €	von	164.000 €	bis	585.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	44 Jahre	von	15 Jahre	bis	80 Jahre
Erbbauzins:	Ø =	0,7 %	von	0,1 %	bis	2,7 %

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH	Doppelhaushälften/Reihenhäuser
100.000	-	1,67
150.000	-	1,55
200.000	-	1,44
250.000	-	1,32
300.000	0,89	1,21
350.000	0,85	1,09
400.000	0,82	0,97
450.000	0,78	0,86
500.000	0,75	0,74
550.000	0,71	0,62
600.000	0,68	0,51
650.000	0,64	-
700.000	0,61	-
750.000	0,57	-
800.000	0,54	-
850.000	0,50	-
900.000	0,47	-

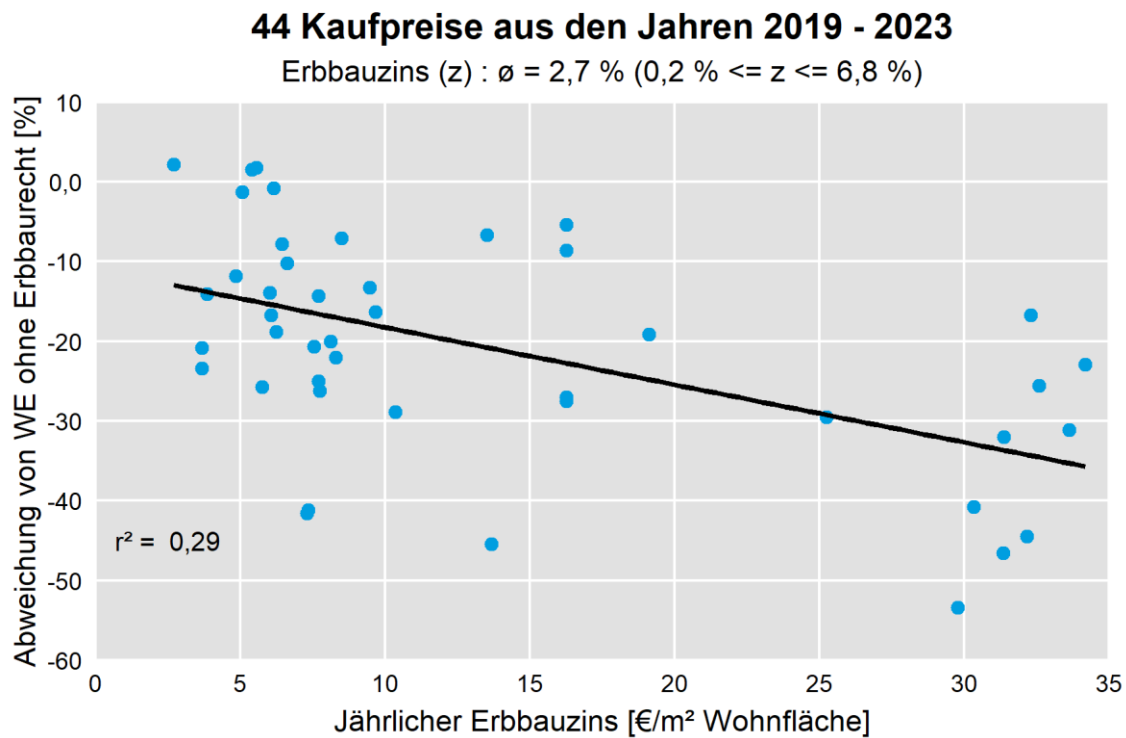
7.1.1 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

Die zwischen 2019 und 2023 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	28	0,05	1,45
1966 - 1975	41	0,25	0,85
1976 - 1985	10	0,55	1,00
1986 - 1995	-	-	-
1996 - 2023	15	0,90	3,90

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 11 % bis 36 % unter den Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit Eigentumsanteil am Grund und Boden liegen.



Jährlicher Erbbauzins [€/m² Wfl]	Abweichung [%]
0,00	-11
5,00	-15
10,00	-18
15,00	-22
20,00	-25
25,00	-29
30,00	-33
35,00	-36

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	16 % - 108 %	58 %
Geschäftshäuser, Gewerbe ²	12	56 % - 120 %	99 %

¹ Kaufpreise vereinbart: 2016 bis 2023

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 160 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-Kaltmiete des Geschäftsraumes
- Zeitpunkt der Anmietung bzw. der letzten Mietanpassung

lagen **279 Ladenlokalmietten** und **204 Büroraummietten** vor.

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

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

Definition der Mietpreise

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

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

Hinweis:

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

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

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

Auch singuläre Spitzen- und Niedrigmieten bleiben außer Acht.

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

9.1.2 Mietpreise für Ladenlokale

Eigenschaften eines Ladenlokals

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

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

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

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

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
Wickenpöföchen	40 - 140 m²	7 bis 15
Vörfels	40 - 150 m²	6 bis 13
obere Dolmanstraße	40 - 120 m²	9 bis 16

Großflöchige 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
Kölnner Straße	40 - 160 m²	6 bis 22
Moitzfeld	40 - 160 m²	7 bis 16
Mülheimer Straße	40 - 140 m²	5 bis 14
Odenthaler Straße	50 - 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)
- klimatechnische Ausstattung
- datentechnische Ausstattung
- sozialtechnische Ausstattung (Sozial- und Personalräume)
- sanitäre Ausstattung (WC, Waschräume)
- Erreichbarkeit
- Parkplatzsituation
- Repräsentation
- städtebauliches Umfeld

9.1.5 Mietpreise für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

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

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

Die aus 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.

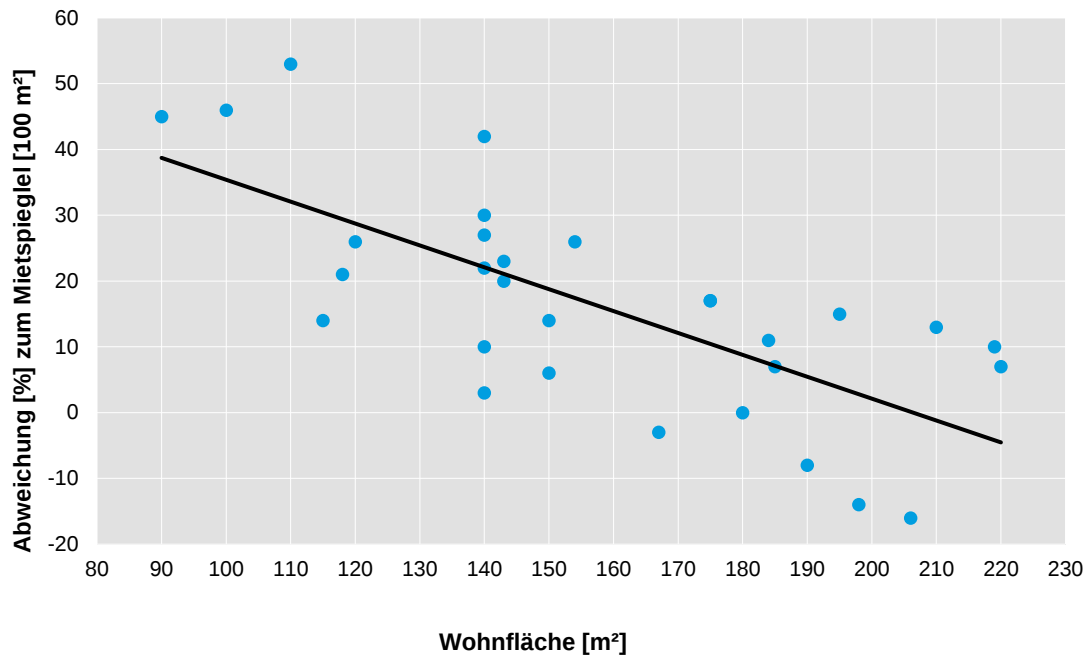
Aus der Sicht der Mieter sind die zur Vermietung angebotenen Anwesen wesentlich attraktiver als Wohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass das Mietniveau durchschnittlich über dem für ausstattungs-mäßig vergleichbare Mietwohnungen liegt.

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

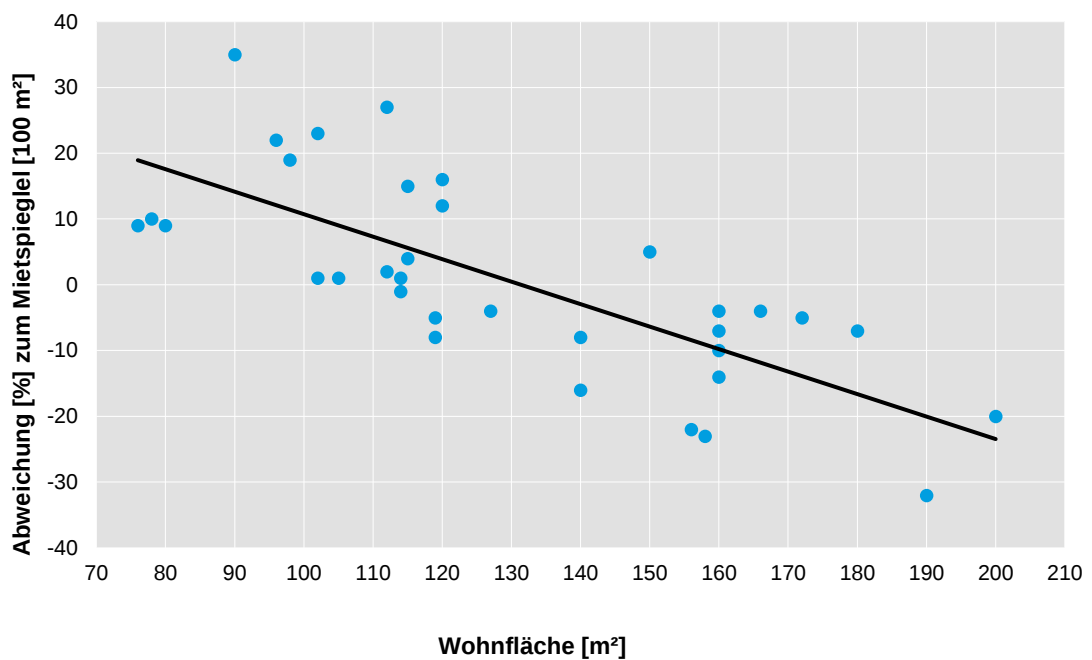
¹ Erstellt durch Haus und Grund e.V., Mieterverein e.V. und Rheinische Immobilienbörse und kann dort käuflich erworben werden

30 Bestandsmieten von freistehenden Einfamilienhäusern

Vertragsbeginn zwischen 2010 und 2017

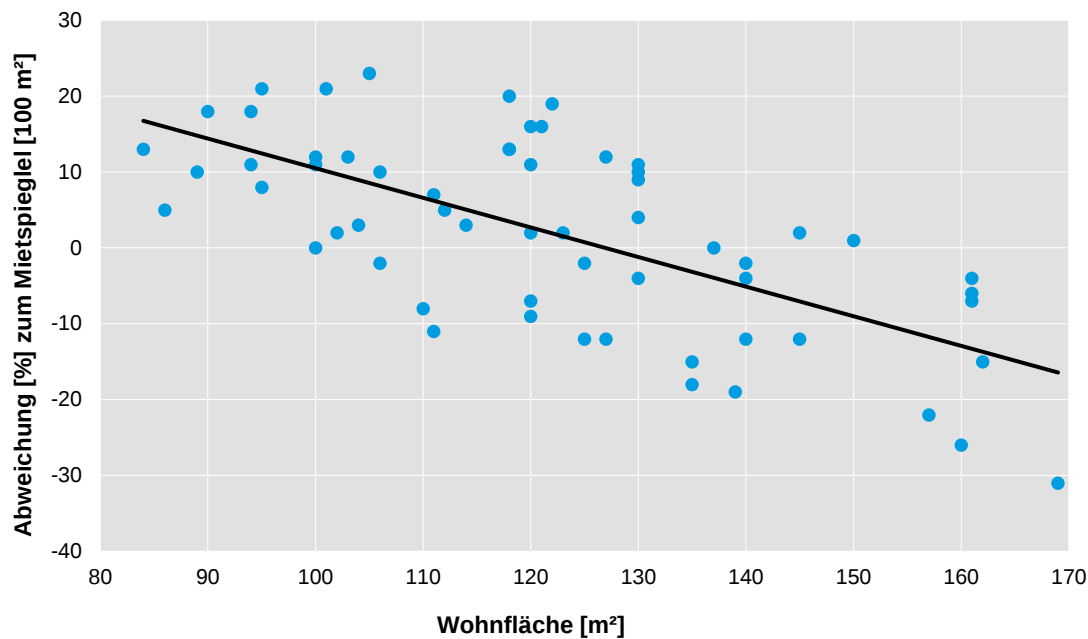
**34 Bestandsmieten von Doppelhaus-Einfamilienhäusern**

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/geoport-tal.aspx
Flächennutzungsplan	Geoportal Bergisch Gladbach, www.bergischgladbach.de/geoport-tal.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 Wertermittlungstichtagen 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 Wertermittlungstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 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

