



Grundstücksmarktbericht 2025
für die Stadt Bergisch Gladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bergisch Gladbach

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

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 27 EUR je angefangene Arbeitsviertelstunde ¹ (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>

¹ In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird i.d.R. eine Arbeitshalbestunde benötigt. (54 €)

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 2024	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 01.01.2025)	78
10	Kontakte und Adressen	80
11	Anlagen	82

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

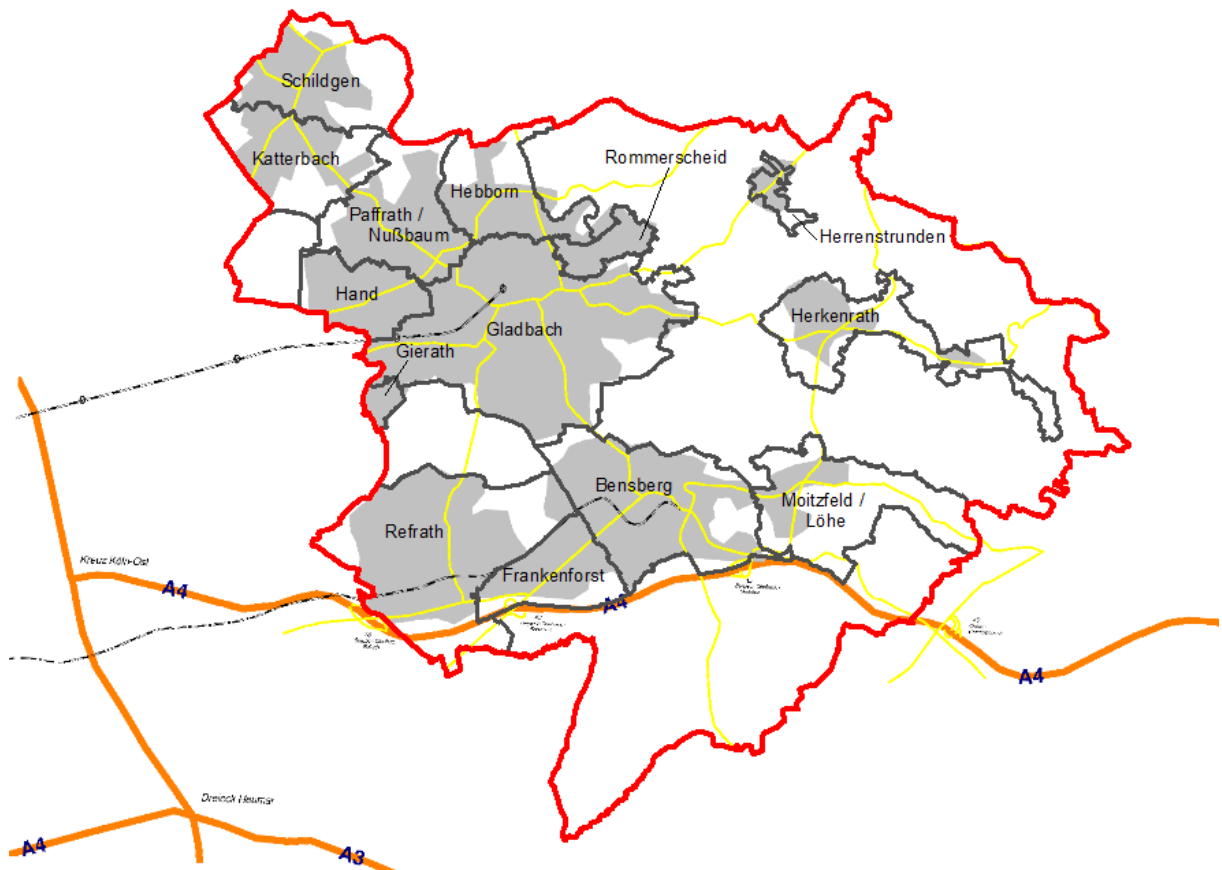
Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Bergisch Gladbach

Vorsitzende	M.Sc. Julia Fritsch	Stadtvermessungsoberrätin
Stellvertr. Vorsitzende und Sachverständige	Dipl. Ing. Georg Heinrich Stiens	Geschäftsführer Gutachterausschuss
	Dipl.-Ing. Dieter Hagemann	Städt. Liegenschaftsdirektor
	Dipl.-Ing. Iris Spottke	Kreisvermessungsdirektorin
Sachverständige	Dipl.-Ing. Henning Eckmann	Dipl. Vermessungsingenieur
	Julia Hein-Seifert	Bankkauffrau, Immobiliengutachterin ¹
	Dipl.-Ing. Philipp Heußler	Architekt
	Jesse Marc Jungbluth	Immobilienkaufmann
	Eduard Kniffler	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, Sachverständige für Grundstücksbewertung ²
	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)

² Zertifiziert nach ISO 17024, ZIS Sprengnetter Zert (S)

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

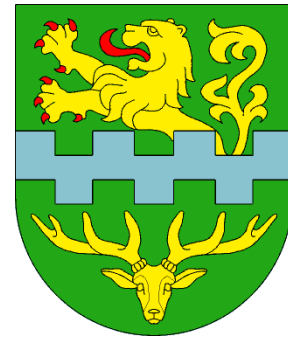


2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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
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
2014	110.812	25.437	2024	114.473	25.948

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

2.2 Erster Überblick Grundstücksverkehr 2024

War das Jahr 2023 noch geprägt von starker Inflation und deutlichen Umsatzrückgängen, hat sich der Grundstücksmarkt im vergangenen Jahr deutlich verstetigt. Verbraucher- und Baupreisindex sind auf das übliche Maß zurückgegangen und über alle Teilmärkte hinweg zeigen sich nur geringe Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

So liegt die Anzahl der registrierten Kaufverträge mit 976 rd. 3,5 % über dem Vorjahresniveau und der Geldumsatz sank um 2 % auf 369 Millionen Euro. Der Flächenumsatz ist mit 72,5 Hektar auf das in den Vorjahren übliche Niveau zurückgegangen. In den wichtigsten Teilmärkten - bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Renditeobjekte und Wohnungseigentum – sind leichte Umsatzsteigerungen von ca. 4 % zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, 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 in Geschäftslagen ließen keine Entwicklung erkennen.

Bebaute Grundstücke

Während die Verkaufszahlen (282 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern) um 4,6 % zunahmen, ergab sich beim Geldumsatz ein Minus von rd. 3,7 %.

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

Eigentumswohnungen

Beim Wohnungseigentum lagen die Anzahl der Kauffälle um 1,0 % und der Geldumsatz mit 4,6 % über dem Vorjahresniveau. Die Preisentwicklung bei den erstverkauften Wohnungen war erstmalig seit dem Jahr 2000 abnehmend (- 9 %), während sich der Preisrückgang bei den wiederverkauften Objekten in kleineren und mittleren (- 3 %) sowie den großen Wohnanlagen (0 %) deutlich verlangsamt hat.

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

500 €	und	2.400 €	in großen Wohnanlagen
1.300 €	und	5.300 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
3.100 €	und	8.500 €	bei erstverkauften Wohnungen

2.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2025 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach zum vierunddreißigsten 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

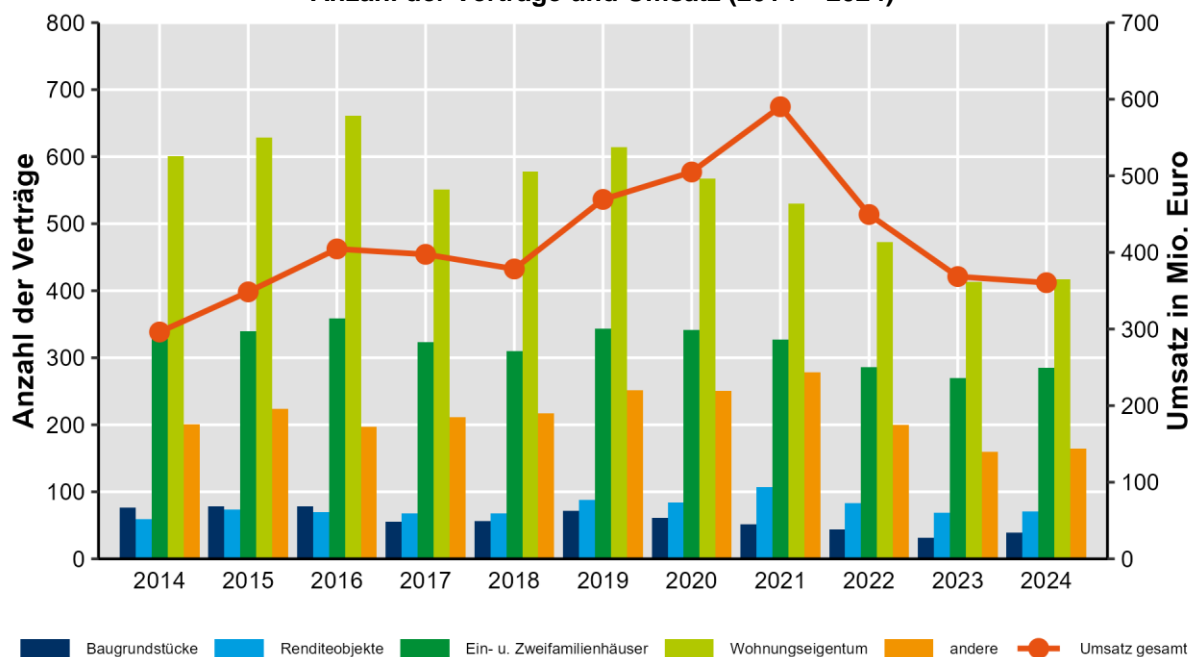
Wohnort der Käufer	Eigentumswohnungen	Baugrundstücke	Eigenheime
Bergisch Gladbach	55 %	60 %	57 %
Sonstige Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis	9 %	8 %	5 %
Köln	22 %	21 %	26 %
Leverkusen	1 %	3 %	4 %
Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis	2 %	0 %	1 %
Sonstige	11 %	8 %	7 %

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	2023			2024		
	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenum- satz ¹ in ha	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenum- satz ¹ in ha
Bensberg	168	68,64	6,70	156	64,34	3,46
Frankenforst	51	28,61	1,57	52	17,55	0,90
Gierath	8	3,45	0,34	11	4,21	0,45
Gladbach	177	83,37	21,97	189	84,84	12,76
Hand	56	16,45	1,56	49	16,33	1,71
Hebborn	43	15,09	2,51	57	17,21	11,43
Herkenrath	37	9,68	2,09	28	9,31	6,48
Herrenstrunden	5	2,29	0,23	5	1,77	1,86
Katterbach	51	18,99	3,01	49	17,27	1,56
Moitzfeld / Löhe	43	14,16	3,30	33	9,49	1,90
Paffrath / Nußbaum	43	14,60	1,46	54	19,05	1,90
Refrath	172	57,44	3,52	205	74,34	5,22
Rommerscheid	15	2,63	0,27	19	6,35	4,03
Schildgen	38	15,16	1,54	39	12,98	3,39
Sonstige	36	17,94	296,51	30	5,49	15,36
Gesamt	943	368,50	346,58	976	360,53	72,41

Anzahl der Verträge und Umsatz (2014 – 2024)



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		2024
Anzahl der Verträge		103
darunter	Individueller Wohnungsbau	32
	davon freistehend	14
	DHH	16
	RMH / REH	2
	Mehrfamilienhäuser	3
	Gewerbe / Industrie	0
	Werdendes Bauland / Rohbauland	1
	Arrondierungsflächen	40
	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	10
	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	15
	Sonstige	2

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	9	1,07	0,82
Frankenforst	2	0,91	0,09
Gierath	-	-	-
Gladbach	13	6,38	3,83
Hand	5	1,77	0,43
Hebborn	2	0,15	10,30
Herkenrath	6	0,14	4,53
Herrenstrunden	-	-	-
Katterbach	6	0,92	0,47
Moitzfeld / Löhe	5	0,20	0,61
Paffrath / Nußbaum	2	0,03	0,13
Refrath	24	9,56	1,07
Rommerscheid	5	0,38	0,07
Schildgen	4	0,30	0,05
Sonstige	20	1,22	13,49
Gesamt	103	23,03	35,89

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Unbebaute Baugrundstücke	37	20,36	2,79
Werdendes Bauland / Rohbau- land	1	0,95	0,59
Arrondierungsflächen	40	0,60	0,98
Flächen der Land- und Forst- wirtschaft (auch Wasserflächen)	25	1,12	31,53
Gesamt	103	23,03	35,89

3.3 Bebaute Grundstücke

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

bebaute Grundstücke		2024
Anzahl der Verträge		353
darunter	Ein- und Zweifamilienhäuser	282
	davon	
	Erstverkauf	2
	Wiederverkauf	280
	Drei- und Mehrfamilienhäuser	39
	Gemischt genutzte Objekte	20
	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	5
	Sonstige	7

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Bensberg	35	36,37	2,57
Frankenforst	11	7,20	0,61
Gierath	5	2,76	0,33
Gladbach	80	49,39	6,06
Hand	19	9,64	1,20
Hebborn	24	10,72	1,13
Herkenrath	14	6,73	1,54
Herrenstrunden	5	1,77	1,86
Katterbach	18	9,75	0,96
Moitzfeld / Löhe	16	7,40	1,28
Paffrath / Nußbaum	35	14,98	1,58
Refrath	57	39,42	3,78
Rommerscheid	9	4,59	3,96
Schildgen	18	9,03	3,41
Sonstige	7	3,49	1,62
Gesamt	353	213,24	31,89

Umsatz nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	282	132,89	18,77
Renditeobjekte	64	74,58	12,71
andere bebaute Grundstücke	7	5,77	0,41
Gesamt	353	213,24	31,89

3.4 Wohnungseigentum

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

Wohnungseigentum		2024
Anzahl der Verträge		417
davon	Erstverkauf aus Neubau	29
	Erstverkauf aus Umwandlung	0
	Wiederverkauf	388

Umsatz nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Bensberg	99	25,42
Frankenforst	31	9,02
Gierath	5	0,99
Gladbach	65	14,92
Hand	17	3,74
Hebborn	27	6,29
Herkenrath	4	0,86
Herrenstrunden	-	-
Katterbach	22	6,03
Moitzfeld / Löhe	8	1,85
Paffrath / Nußbaum	11	2,75
Refrath	107	23,27
Rommerscheid	5	1,38
Schildgen	14	3,60
Sonstige	2	0,53
Gesamt	417	100,65

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	26	11,09	3,38
Erbbaurechtsgrundstücke	1	0,30	0,20
Gesamt	27	11,39	3,58

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	67	9,73	-
Zwangsversteigerungen	5	1,59	3,37
Sonstige	-	-	-
Gesamt	72	11,32	3,37

¹ ohne Wohnungs- und Teileigentum

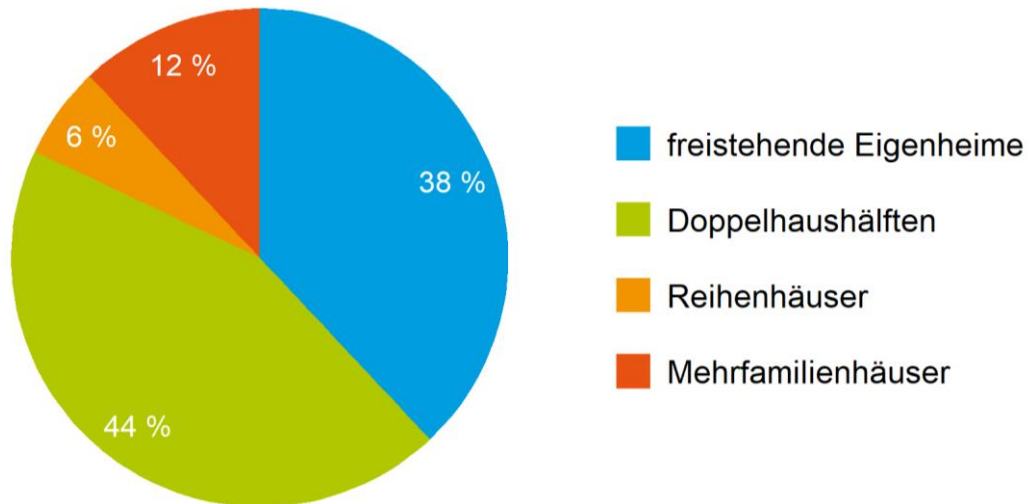
4 Unbebaute Grundstücke

Dem Gutachterausschuss liegen Kaufverträge von 34 auswertbaren Grundstücken vor, die 2024 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 34 Grundstücken:



In der nachfolgenden Tabelle sind die 34 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	-	-	-	-
Gladbach	2	2	-	-
Hand	5	3	1	1
Hebborn	-	-	-	-
Herkenrath	-	-	-	-
Herrenstrunden	-	-	-	-
Katterbach	3	3	-	-
Moitzfeld / Löhe	-	-	-	-
Nußbaum / Paffrath	-	-	-	-
Refrath / Frankenforst	19	2	6	11
Rommerscheid	1	1	-	-
Schildgen	2	2	-	-
Sonstige	2	2	-	-
Summe	34	15	7	12

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die in den Jahren von 2004 bis 2024 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
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
2024	14	360.000		780		22,9		30,8	
		150.000	1.200.000	250	1.730	10,0	65,9	17,5	61,9

¹ in sehr guten Lagen werden vereinzelt wesentlich höhere Preise gezahlt

4.1.2 Doppelhaushälfte

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m ²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2010	6	91.000 80.000 103.000		328 292 376		11,3 10,1 14,6		29,8 20,0 36,7	
2011	10	113.500 81.500 148.000		351 265 469		12,0 10,0 15,0		27,5 23,8 32,8	
2012	7	113.500 86.700 125.500		359 259 471		10,8 9,0 12,8		33,2 27,4 41,0	
2013	5	146.000 105.600 189.000		364 262 500		11,7 9,6 15,7		31,3 21,5 41,5	
2014	9	149.000 110.400 190.800		350 254 540		11,3 7,8 13,8		31,5 25,4 40,0	
2015	8	149.000 120.000 200.000		340 191 550		11,6 8,9 15,0		31,5 21,6 45,0	
2015- 2016	10	149.500 115.000 200.000		335 191 550		11,1 8,9 15,0		30 21,6 43,1	
2017	5	165.000 100.000 300.000		360 280 450		11,6 10,3 12,8		31,9 23,8 34,7	
2018	5	149.000 115.000 250.000		385 320 500		11,55 9,5 12,8		31,8 27,0 36,0	
2019	4	240.000 140.000 316.000		580 310 860		11,5 10,0 14,5		31,1 27,0 36,0	
2020	3	282.000 215.000 377.000		330 190 560		11,4 9,6 13,8		28,2 17,7 40,9	
2021	4	240.000 125.000 335.000		375 290 560		9,6 8,0 10,3		31,0 31,9 35,6	
2022- 2023	5	270.000 200.000 350.000		450 390 560		13,4 10,0 24,1		45,3 37,2 52,8	
2024	15	380.000 140.000 650.000		410 240 600		13,0 10,0 22,1		32,7 23,7 53,6	

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 43.000 73.000		172 111 236		6,5 4,6 9,2		25,0 22,0 30,4	
2005	6	55.000 43.000 73.000		192 111 358		8,2 7,6 10,0		26,6 22,0 39,8	
2006 - 2011	8	79.000 45.000 110.000		265 207 332		9,4 7,6 12,3		28,2 24,2 34,0	
2006 - 2012	10	74.500 45.000 110.000		259 201 332		9,6 7,6 12,3		27,0 21,5 34,0	
2006 - 2014	11	75.500 45.000 110.000		255 201 332		10,1 7,6 12,3		26,0 21,5 34,0	
2020 - 2023	2	(240.000) 240.000 240.000		(325) 280 370		(10,1) 9,5 10,7		(32,3) 30,2 34,4	

4.1.4 Reihemittelhaus

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro		Ø Grundstücksgröße m ²		Ø Grundstücksbreite m		Ø Grundstückstiefe m	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2004	12	45.500 42.000 51.000		121 109 146		4,7 4,5 5,0		25,3 22,0 28,5	
2005	7	45.500 42.000 51.000		112 109 118		4,6 4,2 5,0		25,9 24,2 27,4	
2006	4	61.500 50.000 80.000		197 162 250		6,5 4,6 9,5		27,4 23,9 29,6	
2006 – 2011	6	64.000 50.000 87.000		193 162 250		6,4 4,6 9,5		28,3 23,9 33,8	
2006 - 2013	7	75.000 50.000 110.000		197 162 250		7,7 4,6 13,3		27,5 23,2 33,8	
2014 – 2023	-								
2024	2	(330.000) 300.000 350.000		(260) 250 280		(12,0) 12,0 12,0		(24,0) 24,0 24,0	

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:

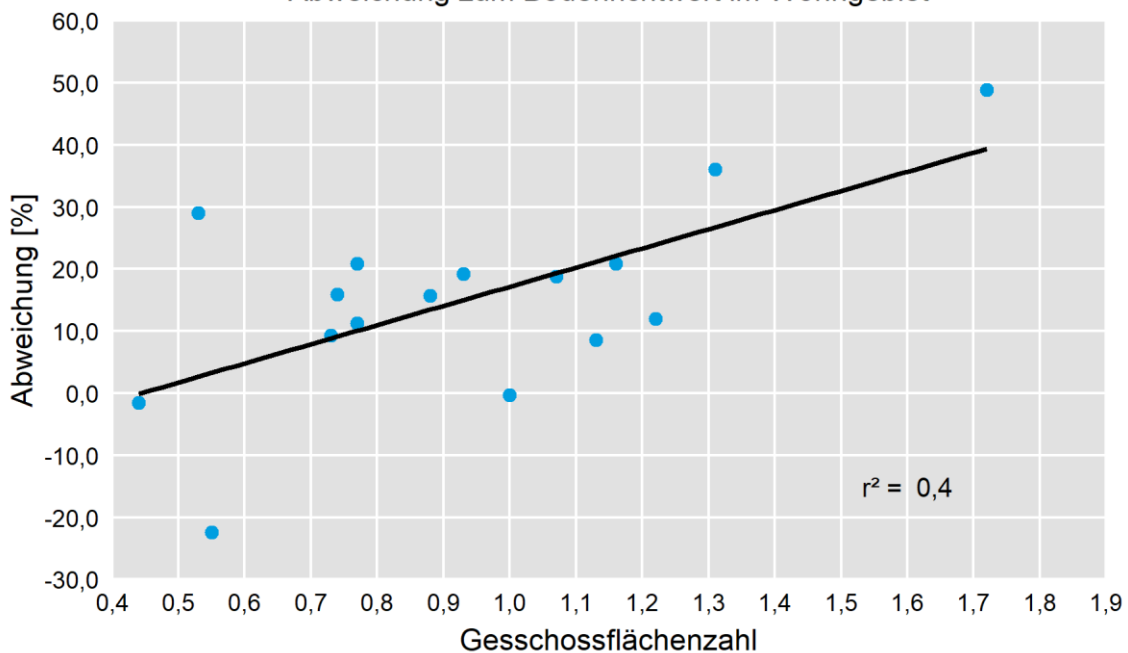
Der Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche liegt, von einigen Ausreißern abgesehen, in den einzelnen Stadtteilen 2019 - 2024 zwischen

	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro	
		Min	Max
Bensberg / Refrath	11	760	2.450
Gladbach / Schildgen	5	660	1.010

Die Spanne von 660 bis 2450 € **Bodenwertanteil pro Quadratmeter geplante Wohnfläche** wird neben der örtlichen Lage und den ggf. noch entstehenden Abbruchkosten besonders durch die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Geschosswohnungsbau für Eigentumswohnungen

Abweichung zum Bodenrichtwert im Wohngebiet



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Keine Auswertungen

Bodenrichtwerte zu gewerblichen Bauflächen befinden sich unter dem Abschnitt 4.7.6.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

Im Jahr 1981 wurde in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit der gesonderten Erfassung der obigen Flächen begonnen. In den nachfolgenden Auswertungen sind insgesamt 78 Kauffälle der Jahre 2020 bis 2024 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

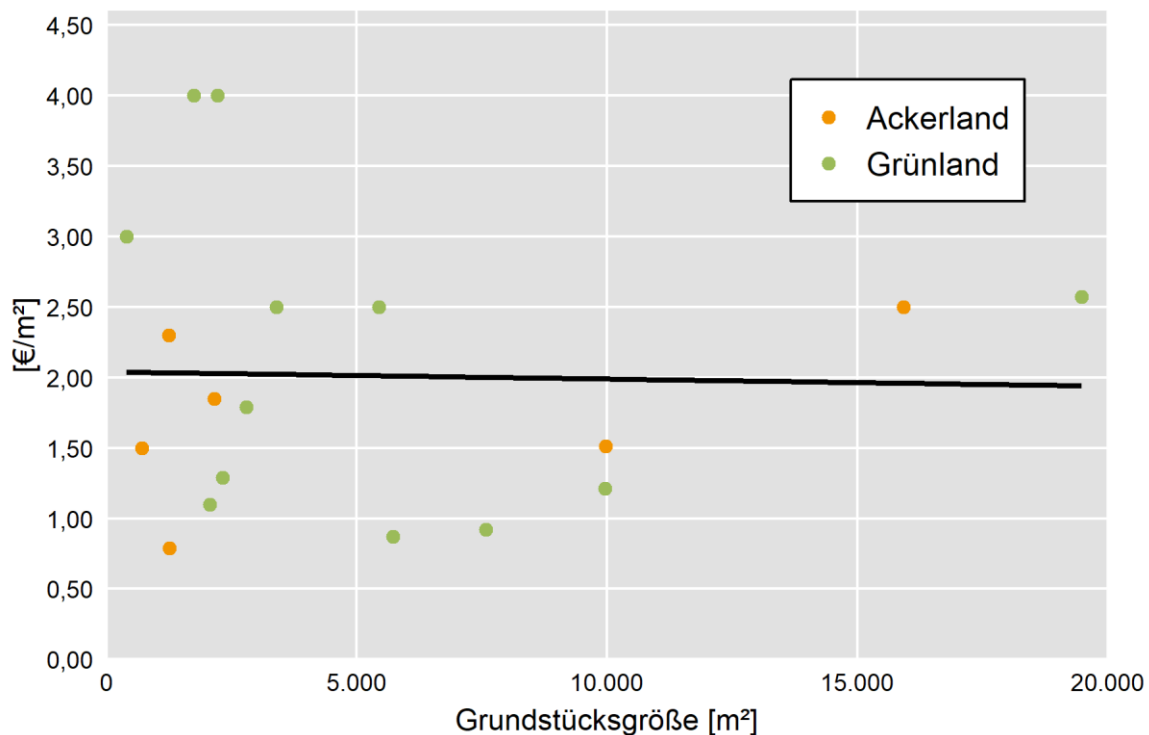
In der nachfolgenden Abbildung sind 18 Kaufpreise enthalten, die zwischen 2020 und 2024 vereinbart wurden.

Die grundstücksspezifischen wertbeeinflussenden Umstände wie Erschließung, Lage, Bodenqualität, Grundstücksstruktur und gesetzliche Nutzungseinschränkungen 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 2020 und 2024 die ausgehandelten Kaufpreise (39 Kauffälle) für Waldflächen im Stadtgebiet zwischen

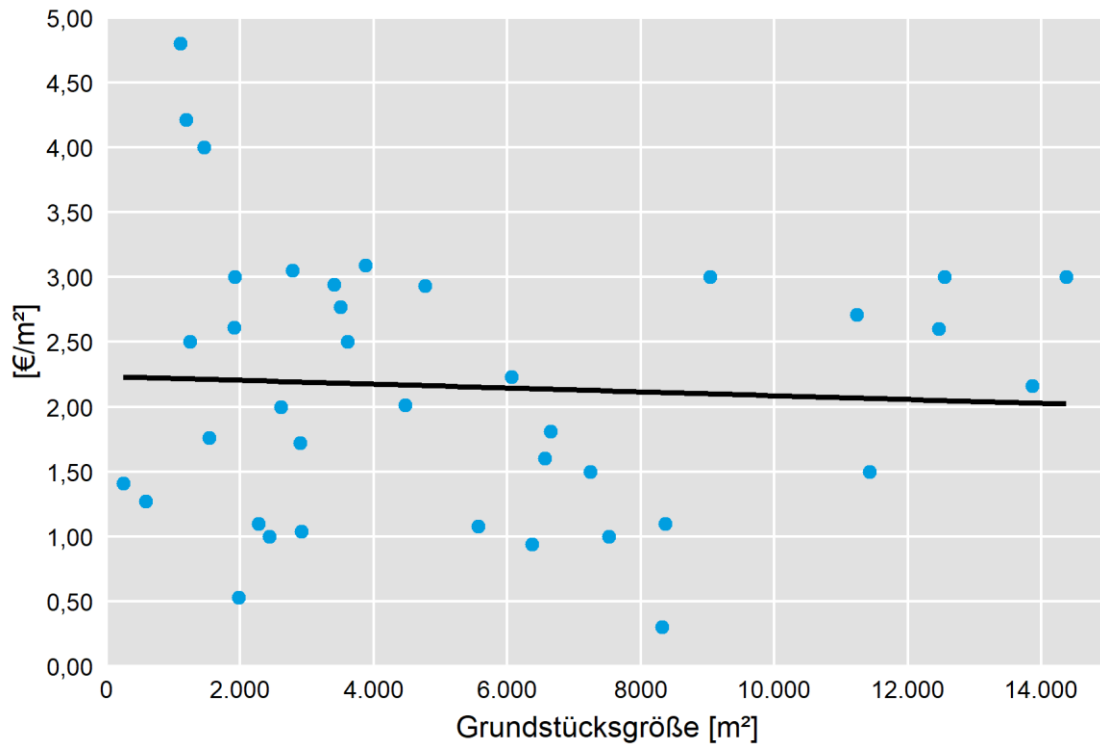
rd. 0,30 und 4,80 €/m².

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 19 Kaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2024 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.

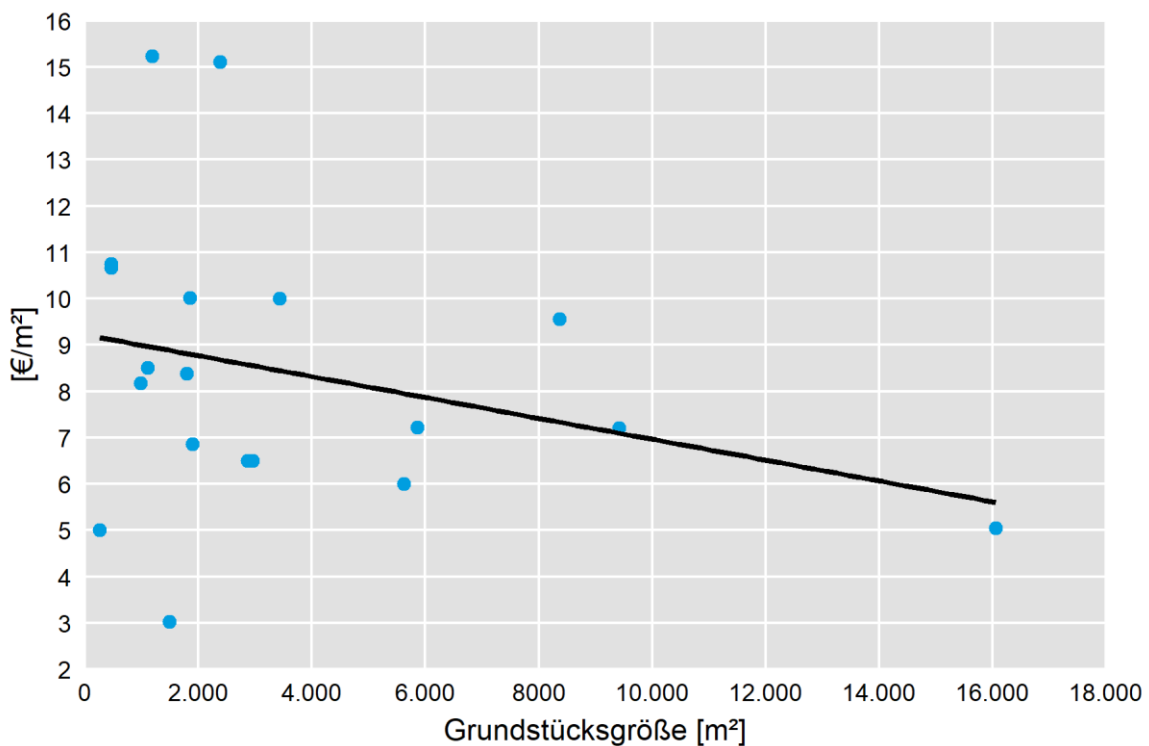
Die dem Gutachterausschuss bekannten Flächen dienen vorwiegend Freizeitwecken sowie der Hobbyferdehaltung.

Der Mittelwert beträgt

8,40 €/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 15 % im Mittel bei

rd. 6 %

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 01.01.2025, zwischen

290 und 500 €/m².

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unselbständige Teilflächen (Arrondierungen)

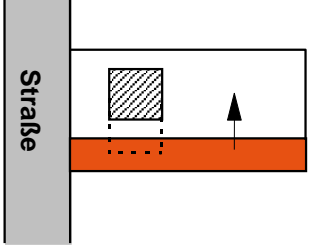
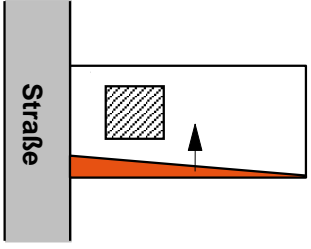
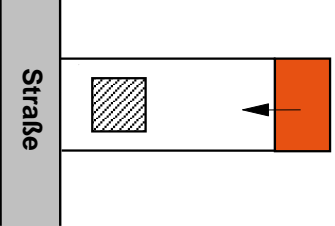
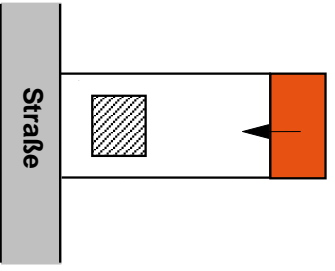
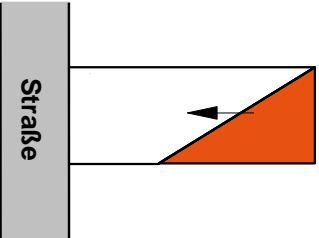
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise (2020 - 2024) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende **Hauptgruppen** unterteilt:

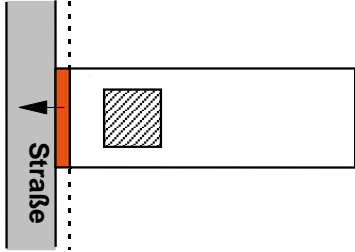
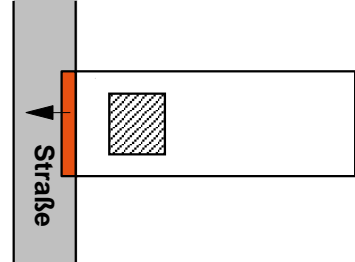
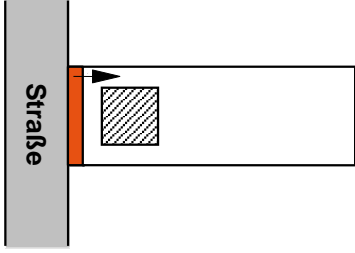
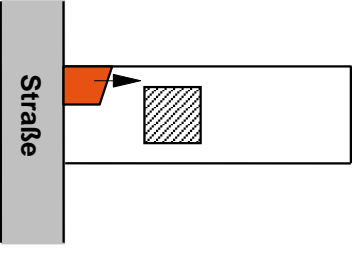
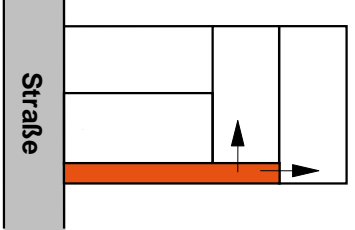
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Private Erschließungsflächen

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	10	102 % 69 - 150 %	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	8	69 % 36 - 100 %	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	30	22 % 2 - 63 %	
d) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	21	4 % 1 - 13 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	3	47 % 47 - 48 %	

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)	7	17 % 9 - 26 %	
b) Ankauf nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	39	13 % 7 - 22 %	
c) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	17	31 % 8 - 69 %	
d) Rückkauf größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	6	28 % 15 - 45 %	
4. Private Erschließungsflächen			
a) Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	11	16 % 2 - 33 %	

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.

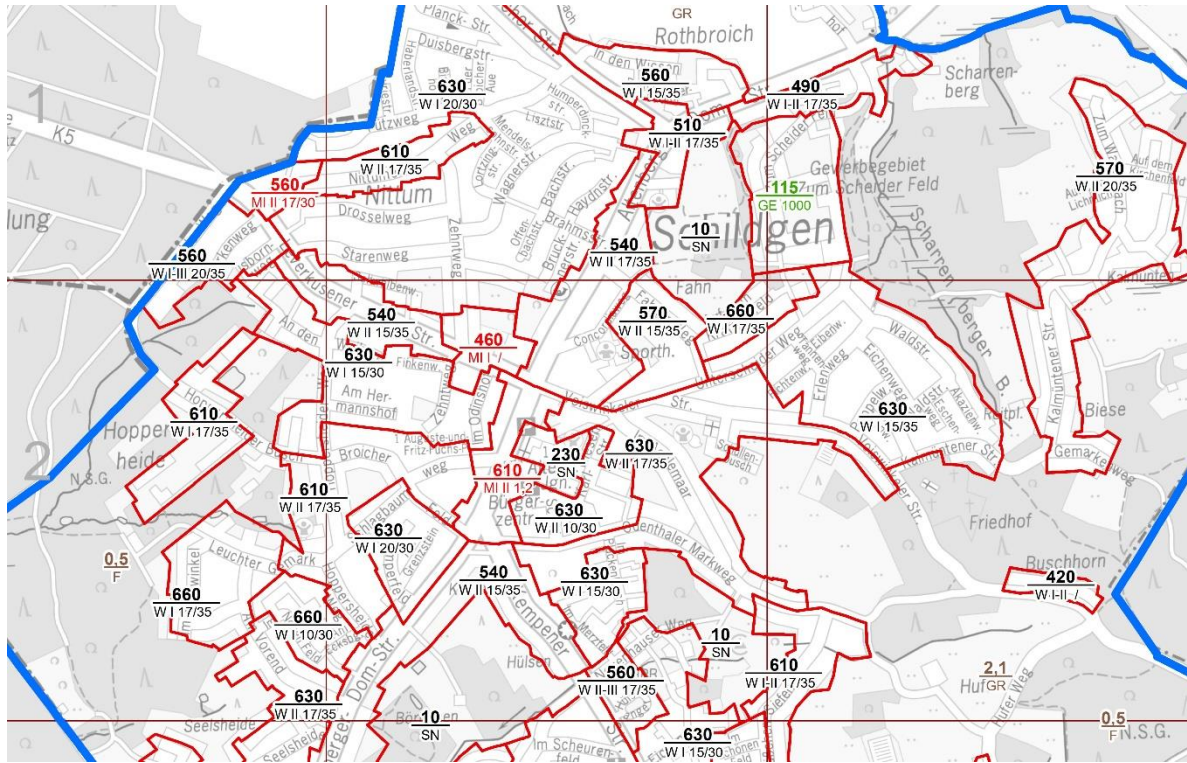
Die Bodenrichtwerte gelten nur für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freilegung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundamentierung u.ä. aufzuwenden wären.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelte zum 01.01.2025

286	Bodenrichtwerte in Wohngebieten
47	Bodenrichtwerte in Mischgebieten
19	Bodenrichtwerte in Kerngebieten
20	Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten
46	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: 01.01.2025)



© 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: $\frac{500}{W II 17/35}$

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

Die Abkürzungen im Nenner des Bruches haben folgende Bedeutung:

- W = Wohngebiet
- MI = Mischgebiet
- MK = Kerngebiet
- GE = Gewerbegebiet
- ASB = Wohngebiet im Außenbereich
- SN = Sondernutzungsfläche
- rh, dh = Reihenhaus-, Doppelhausbebauung
- I, II = Geschoszahl
- 17 / 35 = Breite / Tiefe des Richtwertgrundstücks in Meter
- GE 1000 = Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks in m² (bei Gewerbe)
- 1,2 = Geschossflächenzahl

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem 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 18.02.2025 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	1994	+ 5	1168
1963	+ 21	121	1995	+ 3	1203
1964	+ 14	138	1996	+ 2	1227
1965	+ 10	152	1997	+ 3	1264
1966	+ 8	164	1998	+ 4	1315
1967	+ 5	172	1999	+ 4	1367
1968	+ 6	182	2000	+ 6	1449
1969	+ 10	201	2001	+ 3	1493
1970	+ 14	229	2002	0	1493
1971	+ 18	270	2003	+ 2	1523
1972	+ 16	313	2004	0	1523
1973	+ 9	341	2005	+ 3	1569
1974	+ 8	369	2006	0	1569
1975	+ 12	413	2007	0	1569
1976	+ 14	471	2008	0	1569
1977	+ 17	551	2009	0	1569
1978	+ 20	661	2010	0	1569
1979	+ 19	786	2011	0	1569
1980	+ 24	975	2012	0	1569
1981	- 5	926	2013	0	1569
1982	0	926	2014	+ 5	1647
1983	0	926	2015	+ 8	1779
1984	- 4	889	2016	+ 10	1957
1985	0	889	2017	+ 4	2035
1986	0	889	2018	+ 13	2299
1987	0	889	2019	+ 10	2529
1988	0	889	2020	+ 11	2807
1989	+ 2	907	2021	+ 15	3228
1990	+ 5	952	2022	+ 5	3389
1991	+ 7	1019	2023	0	3389
1992	+ 5	1070	2024	0	3389
1993	+ 4	1113			

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 01.01.2025**

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

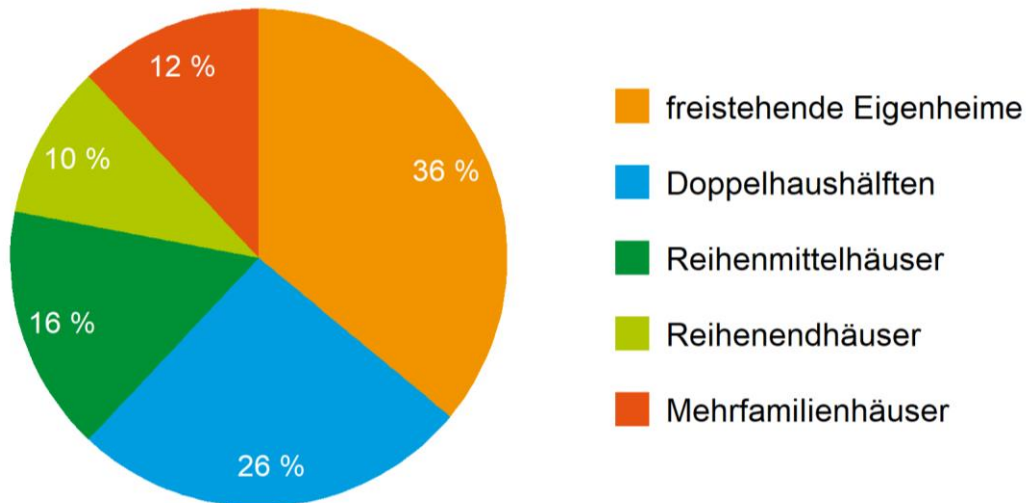
**Gewerbliche Bauflächen
in Euro / m²
Stand 01.01.2025**

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

5 Bebaute Grundstücke

Aus dem Jahr 2024 liegen dem Gutachterausschuss 353 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
2020	3	4	1	1	9
2021	1	1	4	1	7
2022	1	9	2	1	13
2023	1	0	1	0	2
2024	1	1	0	0	2

Aufteilung der wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Freiste- hend	DHH	REH	RMH	Gesamt
2020	165	75	37	55	332
2021	166	88	29	37	320
2022	132	70	26	47	275
2023	129	55	36	47	267
2024	113	84	32	51	280

DHH = Doppelhaushälfte

REH = Reihenendhaus

RMH = Reihemittelhaus

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

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

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

In die Untersuchungen gingen Kaufpreise von 2019 bis 2024 ein, die mit Hilfe der jeweiligen Preisindexreihe für wiederverkaufte Eigenheime auf das Jahr 2024 umgerechnet wurden.

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

5.1.1 Durchschnittspreise für erstverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1.1 Kaufpreisspannen bei erstverkauften Doppelhaushälften

Stadtteile Schildgen / Paffrath / Gladbach

Jahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		Ø Grundstück	
		Euro je m ² Wfl		m ²		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
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 m ² Wfl		m ²		m ²	
		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 m ² Wfl		m ²		m ²	
		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 m ² Wfl		m ²		m ²	
		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 m ² Wfl		m ²		m ²	
		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 m ² Wfl		m ²		m ²	
		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 m ² Wfl		m ²		m ²	
		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 2023: -3 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 7 - 75 %, Mittelwert 52 %

Ursprungsbaujahr 1850 - 2016

Grundstücksgröße 300 bis 500 m²

Mittlere Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	463.000 – 544.000	495.000	4.360 ± 350	6
	131 - 180 m ²	484.000 – 677.000	562.000	3.740 ± 430	8
	181 - 250 m ²	561.000 – 822.000	673.000	3.340 ± 360	5

Gute Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	473.000 – 684.000	555.000	4.750 ± 530	7
	131 - 180 m ²	612.000 – 749.000	675.000	4.600 ± 430	7
	181 - 250 m ²	-	-	-	-

Grundstücksgröße 501 bis 700 m²

Mittlere Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	444.000 – 608.000	502.000	4.480 ± 660	11
	131 - 180 m ²	394.000 – 774.000	515.000	3.310 ± 600	24
	181 - 250 m ²	674.000 – 717.000	694.000	3.470 ± 250	3

Gute Wohnlage

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	427.000 – 756.000	554.000	4.860 ± 640	14
	131 - 180 m ²	528.000 – 748.000	630.000	4.220 ± 510	16
	181 - 250 m ²	520.000 – 842.000	671.000	3.210 ± 630	8

Grundstücksgröße 701 bis 900 m²**Mittlere Wohnlage**

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	564.000 – 679.000	628.000	5.400 ± 500	4
	131 - 180 m ²	731.000 – 773.000	(752.000)	(4.550) ± 150	2
	181 - 250 m ²	-	-	-	-

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	-	-	-	-
	131 - 180 m ²	662.000 – 883.000	755.000	4.880 ± 450	9
	181 - 250 m ²	824.000 – 1.080.000	1.000.000	5.200 ± 610	4

Grundstücksgröße über 900 m²**Mittlere Wohnlage**

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	569.000 – 667.000	618.000	5.410 ± 440	6
	131 - 180 m ²	557.000 – 809.000	671.000	4.500 ± 770	10
	181 - 250 m ²	844.000 – 1.060.000	(951.000)	(4.590) ± 280	2

Gute Wohnlage

Aus- stattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	610.000 – 892.000	725.000	6.340 ± 1.020	5
	131 - 180 m ²	864.000 – 1.360.000	1.110.000	6.960 ± 1.510	7
	181 - 250 m ²	904.000 – 1.240.000	1.010.000	5.040 ± 710	7

5.1.2.2 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Doppelhaushälften

Wertänderung gegenüber 2023: - 14 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil 15 - 75 %, Mittelwert 41 %

Ursprungsbaujahr 1827 - 2019

Grundstücksgröße 180 bis 400 m²

Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	356.000 – 511.000	423.000	3.600 ± 480	11
	131 - 180 m ²	500.000 – 607.000	557.000	3.560 ± 470	7
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	388.000 – 527.000	458.000	4.020 ± 470	11
	131 - 180 m ²	495.000 – 743.000	563.000	3.740 ± 490	14

Grundstücksgröße 401 bis 800 m²

Mittlere Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	429.000 – 461.000	(445.000)	(3.660) ± 160	2
	131 - 180 m ²	-	-	-	-
Gute Wohnlage					
Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	90 - 130 m ²	505.000 – 530.000	521.000	4.650 ± 420	6
	131 - 180 m ²	585.000 – 690.000	637.000	4.360 ± 380	5

5.1.2.3 Kaufpreisspannen bei wiederverkauften Reihenhäusern

Wertänderung gegenüber 2023: - 12 %

Die ausgewerteten Objekte besaßen folgende Eigenschaften:

Bodenwertanteil

Reihenendhäuser 16 - 72 %, Mittelwert 40 %

Reihenmittelhäuser 13 - 71 %, Mittelwert 33 %

Grundstücksgröße

Reihenendhäuser 158 – 1.404 m², Mittelwert 360 m²

Reihenmittelhäuser 111 - 623 m², Mittelwert 239 m²

Ursprungsbaujahr: 1898 - 2016

Kaufpreise Reihenmittelhäuser

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	80 - 95 m ²	331.000 – 469.000	389.000	4.570 ± 520	37
	96 - 105 m ²	309.000 – 555.000	420.000	4.160 ± 700	22
	106 - 115 m ²	293.000 – 537.000	408.000	3.680 ± 520	31
	116 - 125 m ²	421.000 – 500.000	452.000	3.780 ± 270	13
	126 - 135 m ²	436.000 – 575.000	513.000	3.960 ± 400	12
	136 - 160 m ²	472.000 – 569.000	499.000	3.470 ± 280	12

Kaufpreise Reihenendhäuser

Ausstattung	Wohnfläche	Kaufpreis [€]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Anz.
mittel bis gut	80 - 95 m ²	370.000 – 499.000	403.000	4.660 ± 630	8
	96 - 105 m ²	-	-	-	-
	106 - 115 m ²	415.000 – 416.000	(416.000)	(3.730) ± 30	2
	116 - 125 m ²	380.000 – 513.000	437.000	3.610 ± 320	19
	126 - 135 m ²	465.000 – 561.000	507.000	3.820 ± 210	8
	136 - 160 m ²	416.000 – 592.000	511.000	3.510 ± 360	16

5.1.3 Indexreihen

Jahr	freistehende Eigenheime		Preisindex für Doppelhaushälften		Reihenhäuser	
	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)	Veränderung zum Vorjahr [%]	Index (31.12.)
1990	-	100	-	100	-	100
1991	+ 8	108	+ 6	106	+ 5	105
1992	+ 3	111	+ 4	110	+ 5	110
1993	+ 5	117	+ 7	118	+ 7	118
1994	+ 7	125	+ 5	124	+ 7	126
1995	+ 2	127	+ 1	125	0	126
1996	+ 3	131	+ 4	130	+ 1	127
1997	+ 2	134	+ 2	133	+ 3	131
1998	+ 2	137	0	133	0	131
1999	+ 2	139	+ 2	135	0	131
2000	0	139	- 3	131	- 2	129
2001	- 1	138	+ 3	135	+ 1	130
2002	- 2	135	+ 4	141	+ 2	133
2003	+ 1	137	0	141	- 3	129
2004	0	137	0	141	- 2	126
2005	+ 3	141	+ 1	142	+ 2	129
2006	- 4	135	0	142	+ 1	130
2007	- 2	132	- 2	139	- 4	125
2008	+ 3	136	- 4	134	+ 3	128
2009	- 4	131	+ 1	135	- 5	122
2010	- 4	126	0	135	+ 2	124
2011	- 3	122	- 3	131	+ 8	134
2012	+ 6	129	+ 1	132	+ 4	140
2013	+ 2	132	+ 2	135	- 4	134
2014	+ 4	137	+ 2	138	+ 5	141
2015	+ 5	144	+ 7	148	+ 3	145
2016	+ 3	148	+ 3	152	- 2	142
2017	+ 6	157	+ 3	157	+ 8	153
2018	+ 4	163	+ 6	166	+ 5	161
2019	+ 4	170	+ 5	174	+ 7	172
2020	+ 5	178	+ 6	184	+ 8	186
2021	+ 7	191	+10	203	+ 7	199
2022	+ 9	208	- 2	199	+ 4	207
2023	-11	185	- 7	185	- 6	195
2024	- 3	179	-14	159	-12	172

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.

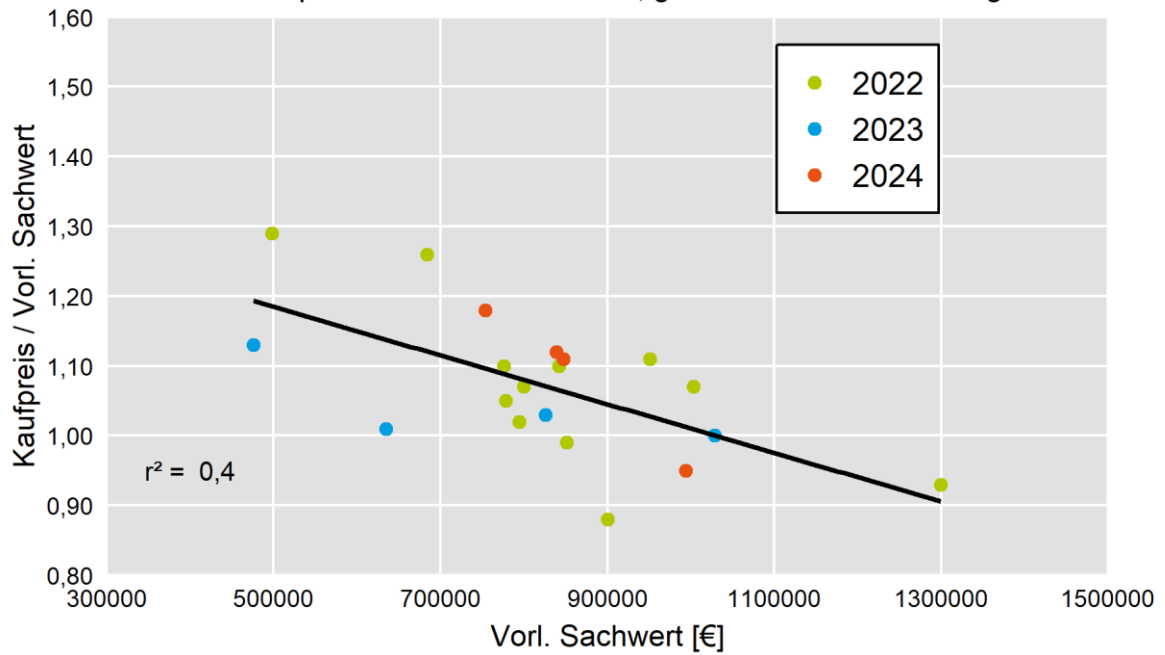
Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt der Jahre 2023 und 2024 sowie tlw. 2022 (Verhältnis bereinigter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert) abgeleitet.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH	Freistehende EFH	Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
	Fiktive Baujahre 1995-2015	Fiktive Baujahre < 1995		
150.000			1,24	1,52
200.000		1,17	1,22	1,46
250.000		1,15	1,19	1,39
300.000	1,25	1,13	1,16	1,33
350.000	1,24	1,10	1,14	1,26
400.000	1,22	1,08	1,11	1,20
450.000	1,20	1,06	1,08	
500.000	1,18	1,04	1,06	
550.000	1,17	1,02	1,03	
600.000	1,15	1,00	1,00	
700.000	1,11	0,96	0,95	
800.000	1,08	0,91	0,90	
900.000	1,05	0,87		
1.000.000	1,01	0,83		
1.100.000	0,98	0,79		
1.200.000	0,94	0,74		
1.300.000	0,91			
1.400.000	0,87			
1.500.000	0,84			

Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre 1995 - 2022

20 Kaufpreise aus 2022 - 2024 ; gute und mittlere Wohnlage

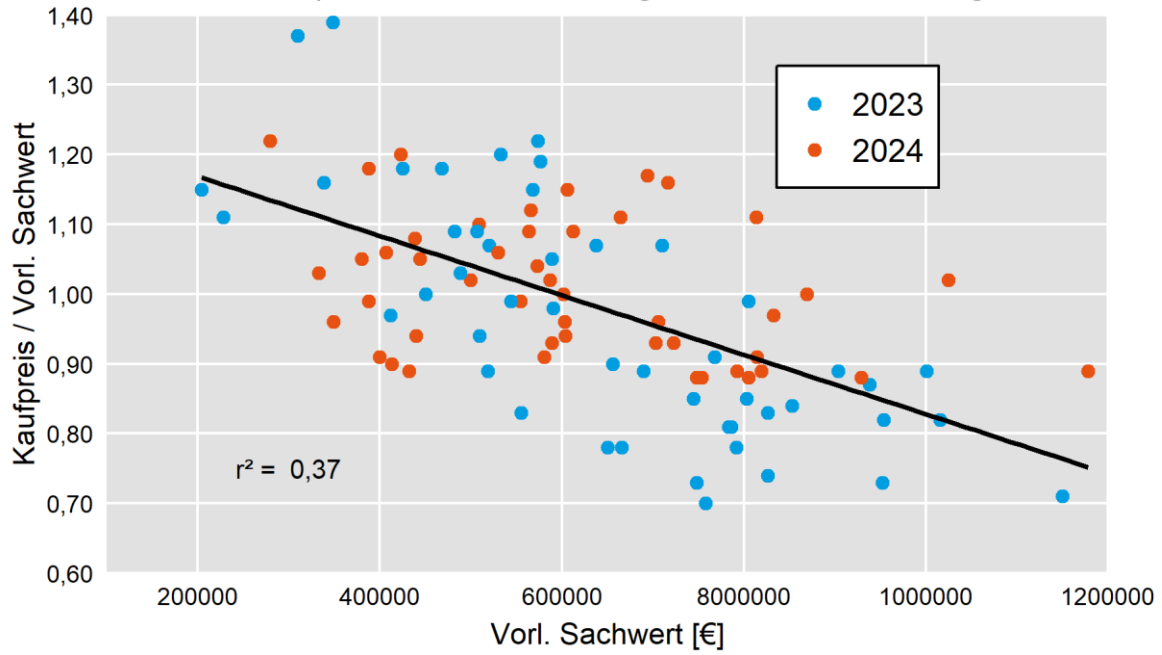


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	2008	von	1996	bis	2022
Grundstücksgröße	Ø =	580 m ²	von	320 m ²	bis	960 m ²
Wohnfläche	Ø =	173 m ²	von	97 m ²	bis	288 m ²
Kaufpreise	Ø =	875.000 €	von	539.000 €	bis	1.200.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	65 Jahre	von	56 Jahre	bis	80 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	37 %	von	27 %	bis	56 %

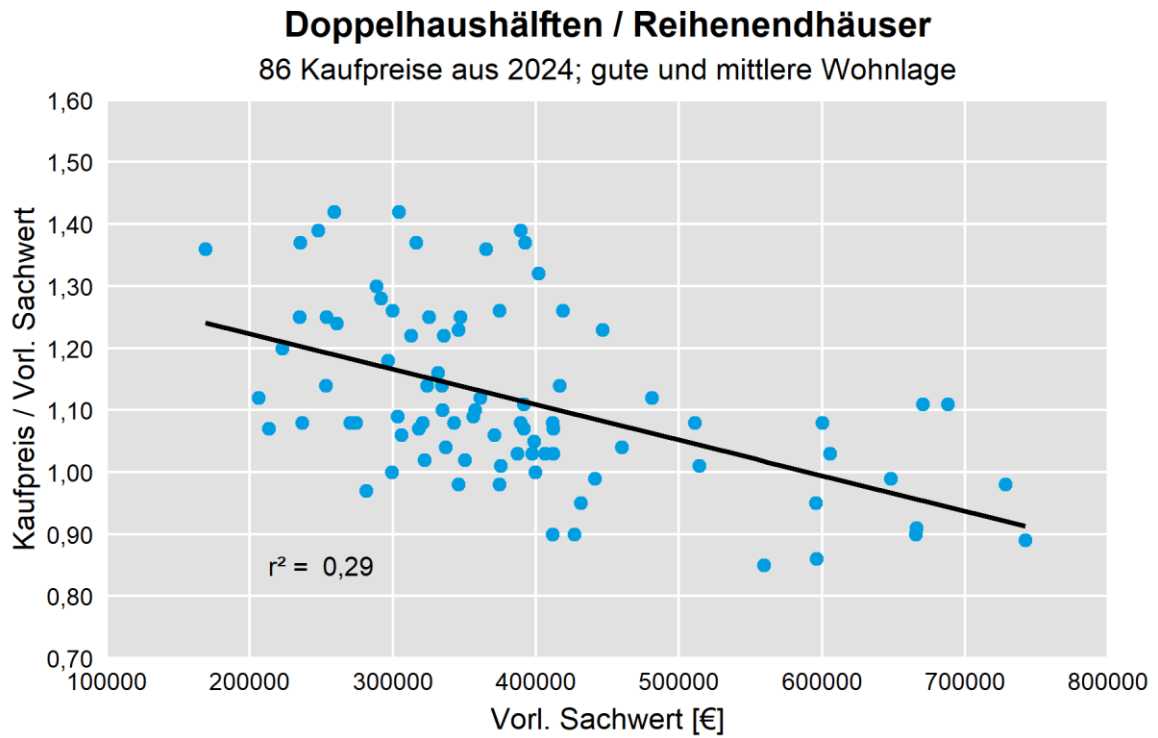
Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Baujahre vor 1995

95 Kaufpreise aus 2023 - 2024; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1959	von	1883	bis	1993
Grundstücksgröße	Ø =	850 m ²	von	300 m ²	bis	4.100 m ²
Wohnfläche	Ø =	149 m ²	von	66 m ²	bis	285 m ²
Kaufpreise	Ø =	603.000 €	von	236.000 €	bis	1.050.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	37 Jahre	von	12 Jahre	bis	68 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	59 %	von	27 %	bis	75 %

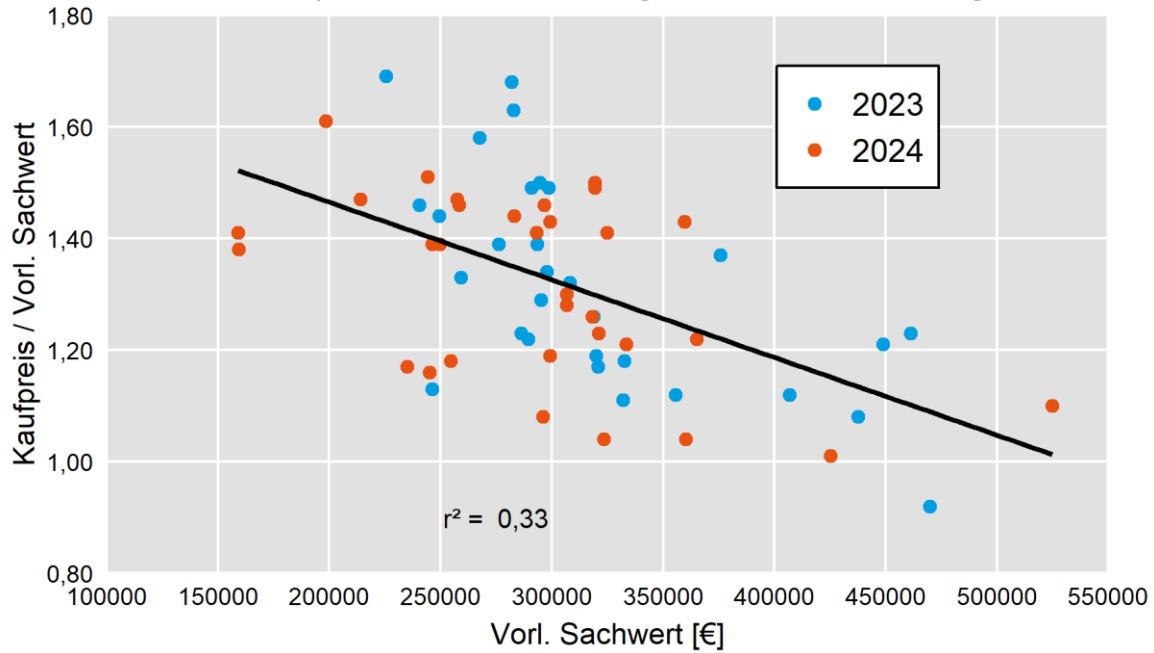


Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1961	von	1800	bis	2024
Grundstücksgröße	Ø =	430 m ²	von	150 m ²	bis	1.200 m ²
Wohnfläche	Ø =	130 m ²	von	64 m ²	bis	216 m ²
Kaufpreise	Ø =	428.000 €	von	229.000 €	bis	885.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	35 Jahre	von	12 Jahre	bis	80 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	51 %	von	22 %	bis	75 %

Reihenmittelhäuser

63 Kaufpreise aus 2023 - 2024; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1968	von	1898	bis	2010
Grundstücksgröße	Ø =	240 m ²	von	130 m ²	bis	600 m ²
Wohnfläche	Ø =	116 m ²	von	77 m ²	bis	201 m ²
Kaufpreise	Ø =	399.000 €	von	220.000 €	bis	621.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	37 Jahre	von	12 Jahre	bis	68 Jahre
Bodenwertanteil	Ø =	39 %	von	16 %	bis	71 %

5.1.5 Liegenschaftszinssätze (Modellbeschreibung siehe Ziffer 8.2)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m ²		Ø Wohnfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2023	4	(2,3) 1,0 5,1		(31,2) 15,4 40,9		(4.360) 2.180 7.320		(115) 85 175		(11,30) 8,20 14,90		(16) 12 19		(35) 21 57	
2024	4	(3,2) 2,9 3,8		(21,3) 19,6 22,5		(2.235) 1.919 2.383		(129) 103 156		(8,90) 7,80 10,40		(19) 15 22		(35) 22 45	

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 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 (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 und führt diese jährlich fort.

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 01.01.2025

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
		2023	6	2,4	3,5	23,5	30,9	2.700	4.520	250	330	9,10	11,80	19	25
2024	10	3,0	4,0	20,8	31,1	2.190	3.240	245	370	8,70	10,40	20	23	35	46

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
		2023	8	3,8	5,1	17,4	19,5	1.810	2.160	610	1.135	8,40	9,20	21	29
2024	13	3,2	4,0	20,9	27,3	2.320	4.480	430	645	8,80	12,40	20	28	36	72

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
		2022	10	3,1	4,1	22,8	33,1	2.580	3.930	375	800	9,10	12,50	17	20
2022-2023	11	3,1	4,1	22,7	33,1	2.600	3.930	370	800	9,15	12,50	17	20	43	59
2024	6	4,1	4,8	15,5	19,1	1.520	2.470	215	425	8,80	9,90	20	23	34	50

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittspreise

Geschäfts- und Bürogebäude ¹

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m ²		Ø Nutzfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	7	6,0 5,6 7,0		13,5 12,5 14,9		1.540 1.000 2.600		1.960 1.600 3.000		10,70 8,00 16,90		14 12 15		41 30 63	
2017-2018	6	5,2 4,2 6,7		15,0 11,9 20,1		1.789 1.293 2.309		3.066 288 10.957		9,60 8,00 11,10		14 10 17		43 20 70	
2017-2019	8	5,0 3,7 7,0		15,6 12,5 19,2		1.630 1.170 2.630		2.120 208 8.180		9,30 5,80 16,90		15 12 20		43 30 63	
2019-2020	6	4,4 3,0 5,7		17,2 13,2 20,8		2.940 1.700 3.900		1.850 1.350 2.560		12,10 7,80 16,80		16 12 20		43 25 50	
2020, 2021	6	4,7 3,5 6,6		17,4 11,3 21,4		3.250 1.840 4.300		1.560 870 2.560		12,20 5,10 16,80		15 15 15		45 24 50	
2020-2022	6	4,5 3,4 6,6		17,8 11,3 21,5		3.640 1.840 4.540		1.400 610 2.560		13,20 5,10 18,30		15 15 15		43 24 50	
2020-2023	7	4,7 3,4 6,6		17,2 11,3 21,5		2.900 700 4.540		1.600 610 2.750		12,70 5,10 18,30		14,6 12 15		45 24 50	
2021-2024	6	5,1 3,2 7,2		16,4 11,3 21,5		2.520 690 4.540		2.410 610 7.485		11,70 5,10 18,30		16 12 21		44 24 60	

Gewerbegebäude

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m ²		Ø Nutzfläche m ²		Ø Miete €/m ²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	5	6,4 4,8 7,0		12,6 11,6 14,6		680 572 681		790 335 1.545		4,45 4,00 5,20		14 12 17		33 20 45	
2017-2018	10	6,0 4,8 7,1		12,9 11,3 15,8		740 570 1.140		1.140 335 2.340		4,65 4,00 6,00		14 12 17		28 15 40	
2018-2019	6	5,9 5,3 7,1		13,5 11,7 15,8		880 680 1.140		1.430 330 4.400		5,35 4,80 6,00		14 12 17		28 15 40	
2019-2021	8	5,25 2,9 7,0		15,1 11,7 19,2		1.030 680 1.690		2.000 330 7.100		5,50 4,50 7,20		14 12 20		30 15 38	
2022	7	5,25 3,8 7,1		14,7 10,3 19,1		1.320 690 2.600		3.560 150 12.000		7,35 4,20 11,30		14 12 17		30 20 38	
2022-2023	8	5,15 3,8 7,1		14,6 10,3 19,1		1.190 690 2.600		3.330 150 12.000		7,20 4,20 11,30		14 12 17		29 20 38	
2022-2024	9	4,9 3,3 7,1		15,0 10,3 19,1		1.240 420 2.600		4.075 150 19.515		6,80 2,60 11,30		15 12 17		29 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

Wertänderung gegenüber 2023: -9 %

Stadtteile Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min		Max
2020	66	4.540		75		
		3.840	4.790	40		120
2021	94	4.900		70		
		4.100	5.780	40		120
2022	42	5.200		80		
		4.380	6.020	40		120
2023	16	5.290		85		
		4.540	6.600	60		160
2024	19	5.120		90		
		3.120	6.140	45		150

Stadtteile Bensberg, Moitzfeld

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min		Max
2020	21	4.360		85		
		3.950	5.100	50		130
2021	42	4.810		90		
		3.950	6.990	50		115
2023	4	7.500		80		
		7.160	7.900	65		95
2024	6	7.100		100		
		4.070	8.510	65		180

Stadtteile Refrath, Frankenforst

Kaufjahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min		Max
2020	49	4.870		95		
		3.900	6.360	50		150
2021	19	5.280		100		
		4.580	6.240	50		130
2021, 2022	21	5.330		100		
		4.580	6.240	50		130
2023	7	6.540		105		
		5.740	7.410	50		220
2024	8	5.640		90		
		4.980	6.440	60		115

6.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

6.1.2.1 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten aus 2024

Wertänderung gegenüber 2023: -3 %

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

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min		Max
1960 - 1977	21	2.700		75		
		1.580	4.800	40		110
1978 - 1990	23	2.240		75		
		815	3.250	30		150
1991 - 2015	26	3.050		75		
		2.230	4.340	30		150

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

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min		Max
1966 - 1975	7	2.870		75		
		2.420	3.290	40		100
1976 - 1990	8	2.880		85		
		2.400	3.280	55		110
1991 - 2015	9	3.060		105		
		1.380	4.360	85		135

Stadtteile Moitzfeld, Herkenrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min		Max
1970 - 1985	(2)	(1.960)		(60)		
		1.920	2.000	55		65
1986 - 2015	6	2.850		75		
		2.580	3.250	60		95

mittlere Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max
1965 - 1985	5	2.740		85	
		2.240	3.220	30	115
1986 - 2015	15	3.070		75	
		2.110	5.250	35	110

gute Wohnlage im Stadtteil Bensberg

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max
1965 - 1985	6	3.010		90	
		2.510	3.860	70	115
1986 - 2015	6	3.480		95	
		2.930	4.760	25	155

Stadtteil Refrath

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1975	29	2.730		75	
		1.920	3.380	30	150
1976 - 1989	8	2.950		65	
		1.810	3.860	30	95
1990 - 2000	14	3.180		55	
		1.640	4.980	25	110
2001 - 2015	(2)	(4.340)		(80)	
		3.990	4.690	60	100

6.1.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten

Wertänderung gegenüber 2023: 0 %

Stadtteil Katterbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Klutstein 31 - 35 Katharinental 1 - 27, 2 - 26 Katterbachstr. 100 - 116	1970	nein	2024	6	2.170 1.980 2.790		90 70 120	
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	
					Min	Max	Min	Max
August-Kierspel Straße 151 - 153, Peter-Walterscheidt- Straße 19	1973	nein	2023, 2024	11	1.790 1.540 2.130		80 80 110	
Von-Ketteler-Straße 3 - 17	1972	nein	2021, 2022	4	2.880 2.620 3.270		70 60 80	
Willy-Brandt-Straße	2001 - 2005	nein	2022 - 2024	5	2.950 1.450 3.510		100 90 100	

Stadtteil Rommerscheid

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Rommerscheider Straße	1978	nein	2023, 2024	4	2.250 1.510 2.810		90 80 120	

Stadtteil Moitzfeld

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Habichtweg	1976	nein	2021 - 2024	6	2.880 2.230 3.480		70 40 100	

Stadtteil Gladbach

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Mülheimer Straße	1975	nein	2024	10	1.210 500 2.050		80 60 90	
Hauptstraße	1982	ja	2020 - 2024	6	1.830 1.470 2.180		90 60 100	
Sonnenweg	1973	nein	2023, 2024	7	1.920 1.580 2.320		80 40 150	
Marienhöhe	1960	nein	2024	8	1.880 1.320 2.330		100 90 110	

Stadtteil Frankenforst

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Beethovenstraße	1983 - 1985	nein	2024	6	2.660 1.960 3.290		70 50 80	
Beethovenstraße	1983 - 1985	ja	2022 - 2024	7	2.280 1.500 3.120		50 50 60	
Kurt-Schumacher-Straße	1981 - 1984	nein	2024	5	2.490 2.200 3.250		60 50 60	
Kurt-Schumacher-Straße	1979 - 1984	ja	2022 - 2024	9	2.080 1.480 2.950		80 50 110	
Mozartstraße	1963	nein	2022 - 2024	6	2.230 1.160 3.260		80 60 90	
Schubertstraße 1 - 11	1964	nein	2023, 2024	8	2.630 2.230 3.040		80 60 100	
Schubertstraße 2 - 30	1968	nein	2022 - 2024	6	2.870 2.160 3.320		70 60 70	

Stadtteil Refrath

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Auf der Kaule 13 – 21 Zum Steinrutsch 3 - 13	1972	nein	2023, 2024	8	2.840		80	
					1.840	3.930	50	130
In der Taufe	1967, 1972	nein	2024	5	2.400		80	
					2.100	2.670	70	90
	1980	nein	2020 - 2024	5	2.670		70	
					1.630	3.320	60	80
	1993	nein	2020 - 2024	4	3.180		70	
					2.650	3.940	50	100
Dolmanstraße	1973	nein	2021 - 2024	6	2.540		80	
					2.180	2.860	40	90
	1992	nein	2023, 2024	6	2.510		40	
					2.320	2.940	30	50
Am Burgtor, Burgplatz	1961	nein	2022 - 2024	5	3.020		70	
					1.860	3.620	50	80
An der Wallburg	1963	nein	2024	5	2.020		60	
					1.040	2.840	30	70
Lustheide 1 - 7	1971	nein	2021 - 2024	6	2.900		70	
					1.980	3.550	60	90
Lustheide 95 - 105	1972	nein	2024	6	2.530		60	
					1.980	3.370	40	70

Stadtteil Bensberg

Bereich	Baujahr	Erbbau	Bezugs- jahr	An- zahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
					Min	Max	Min	Max
Max-Joseph-Straße Elisabethstraße Karl-Philipp-Straße	1968 - 1971	nein	2023, 2024	10	2.250 1.510 2.900		80 60 90	
Overather Straße	1983	nein	2022 - 2024	5	2.740 2.130 3.700		60 30 90	
Giselbertstraße 1 - 5	1973	nein	2022 - 2024	7	1.870 590 2.590		100 70 110	
Giselbertstraße 7 - 9	1973	nein	2022 - 2024	7	1.440 1.080 1.870		80 60 80	
Giselbertstraße 6 - 26	1971	nein	2024	6	1.440 1.200 1.870		80 60 100	
Giselbertstraße 28 - 38	1995	nein	2024	6	2.810 2.620 2.950		80 60 120	
Reginharstraße 1 - 9	1972	nein	2023, 2024	6	1.910 1.120 2.400		80 60 80	
Reginharstraße 2 - 4	1971	nein	2023, 2024	5	1.720 1.580 1.890		70 60 70	
Reginharstraße 22 - 28	1970	nein	2024	9	1.670 940 2.010		90 60 120	
Reginharstraße 30 - 34	1971	nein	2023, 2024	8	1.880 1.010 2.590		90 50 130	
Schloßstraße	1974, 1983	nein	2021 - 2024	7	3.020 1.740 3.880		80 40 100	
Im Bungert	1971	nein	2020 - 2024	5	2.870 2.120 3.460		80 50 140	
Steinstraße	1970	nein	2023, 2024	6	2.610 2.130 3.620		70 60 80	
Wiesenwinkel	1972	nein	2023, 2024	8	2.820 2.530 3.220		60 30 70	
Im Schloßpark	2001	nein	2024	5	4.440 2.340 5.840		140 110 180	

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	2024	- 9	274
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
2024	- 3	212	2024	0	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 €/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	55	1,9 1,2 2,9	39,4 28,1 53,9	5.280 3.870 7.060	80 40 135	11,50 9,90 12,00	13 12 15	80 77 80							
2023	24	1,5 0,9 1,9	43,5 36,0 54,4	5.930 4.540 7.900	82 50 120	11,30 10,50 12,20	14 12 16	80 79 80							
2024	26	1,7 0,7 2,6	38,7 30,2 47,4	5.320 4.070 6.440	90 45 135	11,40 10,80 12,20	15 12 17	80 78 80							

Wiederverkäufe, eigengenutzt

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m²		Ø Wohnfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2022	112	1,9 0,7 3,9	31,1 18,5 45,9	3.420 1.960 5.830	90 39 145	9,50 7,80 11,20	15 12 19	44 23 76							
2023	113	2,15 0,6 3,9	27,4 16,9 44,9	3.100 1.690 5.250	85 35 150	9,40 6,60 12,80	17 13 25	43 20 75							
2024	111	2,4 0,4 5,1	25,5 15,1 41,8	3.000 1.580 5.390	85 40 150	9,80 6,30 12,00	17 12 24	44 20 76							

Wiederverkäufe, vermietet

Jahr	Anzahl	Ø Liegenschaftszins %		Ø Rohertragsfaktor		Durchschnittspreis €/m²		Ø Wohnfläche m²		Ø Miete €/m²		Ø BWK %		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2022	94	2,25 1,0 3,9	27,1 18,6 39,2	3.050 1.870 5.300	75 35 140	9,70 6,20 13,50	16 12 21	43 28 74							
2023	42	2,55 1,3 4,3	24,6 17,1 38,1	2.840 1.700 5.460	75 35 125	9,60 5,90 13,80	18 13 23	40 19 76							
2024	63	2,9 1,1 5,2	23,0 14,9 38,6	2.800 1.740 4.980	65 30 120	10,20 6,60 14,80	18 12 26	45 20 77							

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.

Zum 01.01.2025 wurde eine Neuberechnung der Immobilienrichtwerte auf Basis der Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2024 vorgenommen. Dabei wurden benachbarte Zonen mit vergleichbaren Eigenschaften zusammengelegt und Richtwertzonen mit zu geringem Umsatz entfernt.

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 01.01.2025:

Immobilienrichtwerte

Teilmarkt	Anzahl Zonen
Eigentumswohnungen Erstverkäufe	8
Eigentumswohnungen Große Anlagen	15
Eigentumswohnungen Kleine Anlagen	119

6.2 Teileigentum

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

Erstverkauf

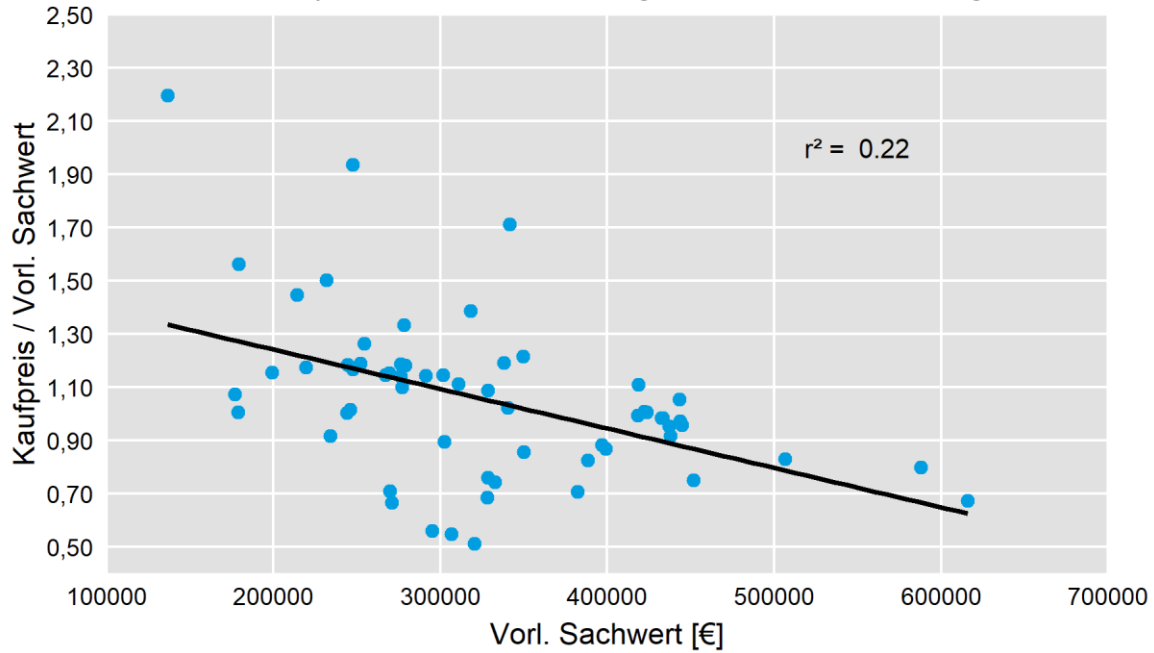
Art	Anzahl	Durchschnittspreis	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	17	20.500	
		15.000	27.500
Pkw-Garage	5	19.200	
		18.800	19.800
Carport	(3)	(17.900)	
		17.900	17.900
Stellplatz im Freien	10	11.200	
		7.000	16.000

Wiederverkauf

Art	Anzahl	Durchschnittswert	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	38	11.600	
		5.000	23.250
Pkw-Garage	8	16.800	
		15.000	25.000
Carport	5	8.000	
		5.000	10.000
Stellplatz im Freien	9	7.100	
		3.000	20.000

Doppelhaushälften / Reihenhäuser

61 Kaufpreise aus 2020 - 2024; gute und mittlere Wohnlage



Weitere Kennziffern:

Baujahr	Ø =	1977	von	1925	bis	2021
Grundstücksgröße	Ø =	362 m ²	von	149 m ²	bis	1.202 m ²
Wohnfläche	Ø =	118 m ²	von	80 m ²	bis	186 m ²
Kaufpreise	Ø =	330.000 €	von	164.000 €	bis	585.000 €
Restnutzungsdauer	Ø =	42 Jahre	von	12 Jahre	bis	80 Jahre
Erbbauzins:	Ø =	0,8 %	von	0,1 %	bis	3,1 %

Vorläufiger Sachwert [Euro]	Freistehende EFH	Doppelhaushälften/Reihenhäuser
100.000	-	1,39
150.000	-	1,32
200.000	-	1,24
250.000	-	1,17
300.000	0,88	1,09
350.000	0,85	1,02
400.000	0,82	0,95
450.000	0,78	0,87
500.000	0,75	0,80
550.000	0,72	0,72
600.000	0,69	0,65
650.000	0,65	-
700.000	0,62	-
750.000	0,59	-
800.000	0,55	-
850.000	0,52	-
900.000	0,49	-

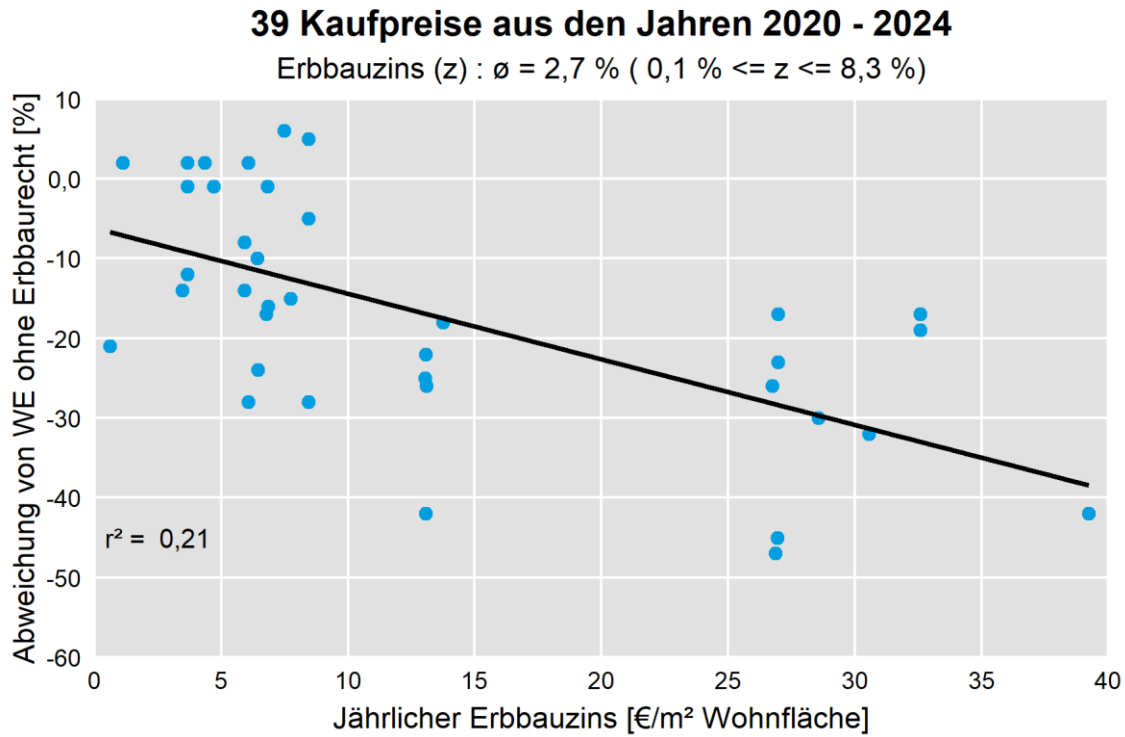
7.1.1 Effektiver Erbbauzins im Verkaufsjahr

Die zwischen 2020 und 2024 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	42	0,20	0,85
1976 - 1985	11	0,40	0,95
1986 - 1995	-	-	-
1996 - 2023	16	0,90	3,90

7.2 Wohnungserbbaurecht

Der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, dass in Abhängigkeit von der Höhe des jährlichen Erbbauzins die Kaufpreise der Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken durchschnittlich 11 % bis 36 % unter den Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit Eigentumsanteil am Grund und Boden liegen.



Jährlicher Erbbauzins [€/m² Wfl]	Abweichung [%]
0,00	-8
5,00	-11
10,00	-14
15,00	-17
20,00	-20
25,00	-23
30,00	-26
35,00	-29
40,00	-31

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	4	56 % - 109 %	90 %

¹ Kaufpreise vereinbart: 2016 bis 2023

² Kaufpreise vereinbart: 2019 bis 2024

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
- 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** auf dem Grundstücksmarkt in Bergisch Gladbach im Überblick:
 - Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 der ImmoWertV)
 - keine Gebäudebaujahrsklassen,
 - Regionalisierungsfaktor = 1,0
 - 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 01.01.2024)
 - 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 2024 ohne Wertanteile für

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

Es handelt sich um 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 [m ²]		monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]	
	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 m ²	25 bis 65
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bis Poststraße	60 - 200 m ²	15 bis 37
Poststraße bis An der Gohrsmühle	50 - 190 m ²	20 bis 59
An der Gohrsmühle bis Richard-Zanders-Straße	30 - 200 m ²	6 bis 12
Konrad-Adenauer-Platz bis Einfahrt Parkplatz Buchmühle	20 - 120 m ² 121 - 300 m ²	10 bis 37 10 bis 16
Einfahrt Parkplatz Buchmühle bis Einmündung Schnabelsmühle	40 - 120 m ²	10 bis 18
Einmündung Schnabelsmühle bis Ferrenbergstraße	60 - 120 m ²	7 bis 15
Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße		
zwischen Hauptstraße und Stationsstraße	50 - 100 m ²	18 bis 36
Am Alten Pastorat		
nur Verkaufsflächen im Erdgeschoss	30 - 120 m ²	10 bis 25
50 % und mehr der Verkaufsfläche im Ober- oder Untergeschoss	125 - 260 m ²	4 bis 10
Laurentiusstraße		
zwischen Konrad-Adenauer-Platz und Zufahrt Buchmühle	30 - 150 m ²	6 bis 12
Paffrather Straße		
(südwestliche Straßenseite) Hausnr. 13-29	70 - 120 m ²	6 bis 16

Ladenlokale in Bensberg und Refrath		[€/m²]
Schloßstraße / Gladbacher Straße / Nikolausstraße		
Zentraler Bereich	40 - 80 m ² 81 - 160 m ²	10 bis 30 7 bis 23
Randbereich	40 - 190 m ²	10 bis 20
Refrath		
Refrath-Zentrum 1a – Lage	40 - 100 m ² 101 - 200 m ²	11 bis 26 10 bis 20
Refrath-Zentrum 1b - Lage	40 - 200 m ²	7 bis 16
Wickenpfadchen	40 - 140 m ²	7 bis 15
Vüfels	40 - 150 m ²	6 bis 13
obere Dolmanstraße	40 - 120 m ²	9 bis 16

Großflächige Ladenlokale im Stadtgebiet		[€/m²]
Gesamtes Stadtgebiet	600 - 1.600 m ²	8 bis 15

Ladenlokale in Nebenzentren		[€/m²]
Nebenzentren		
Bensberger Straße	40 - 110 m ²	7 bis 13
Hand	40 - 100 m ²	7 bis 16
Herkenrath	40 - 120 m ²	5 bis 11
Kölner Straße	40 - 160 m ²	6 bis 22
Moitzfeld	40 - 160 m ²	7 bis 16
Mülheimer Straße	40 - 140 m ²	5 bis 14
Odenthaler Straße	50 - 130 m ²	6 bis 12
Paffrath	40 - 120 m ²	7 bis 11
Schildgen	40 - 140 m ²	8 bis 12

9.1.3 Mietpreise für Gaststätten, Restaurants, Cafés

Lage	Nutzfläche inkl. Nebenräume	[€/m ²]
Zentren Bergisch Gladbach, Bensberg, Refrath	70 - 250 m ²	8 bis 27
Stadtkernrandlage	75 - 370 m ²	7 bis 17
Nebenzentren	50 - 250 m ²	5 bis 16
Wohngebiete, Stadtrandlagen	70 - 180 m ²	9 bis 15

9.1.4 Mietpreise für Büros und Praxen

Büroräume / Praxen	[€/m ²]
Einfacher Nutzungswert Gebäude in Nebenzentren und zentralen Randlagen ohne besondere Ansprüche an Repräsentation	4 bis 8 Ø = 6,10
Mittlerer Nutzungswert Normal ausgestattete Räume, in verkehrsmäßig guten Lagen	6 bis 11 Ø = 8,60
Guter Nutzungswert Modern ausgestatteter und geschnittener Büroraum in zentralen Lagen	6,50 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 [€/m ²]	Mittelwert [€/m ²]
Einfach	2,30 bis 4,20	3,20
mittel bis gut	3,60 bis 8,60	5,20

9.1.6 Mietpreise für Freigelände

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

Die Flächen dienen Lager- oder Ausstellungszwecken.

Der Mittelwert beträgt monatlich

rd. 1,10 €/m².

Die Streubreite liegt zwischen

0,50 - 2,25 €/m².

9.2 Mietpreise für Pkw-Stellplatzflächen

Pkw-Garagen

Die durchschnittliche monatliche Miete liegt im Stadtgebiet zwischen

20 und 70 €.

Stellplätze in Tiefgaragen

Die Stellplatzmieten betragen monatlich

40 bis 70 €.

Carports

Es liegen vier Mieten vor, die sich monatlich zwischen

25 und 50 €

bewegen.

Stellplätze im Freien

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

Für Stellplätze werden durchschnittlich

25 bis 55 €

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 01.01.2025)

Der Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach (Stand: 1. Januar 2024) 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 83 Bestandsmieten aus dem Jahr 2024.

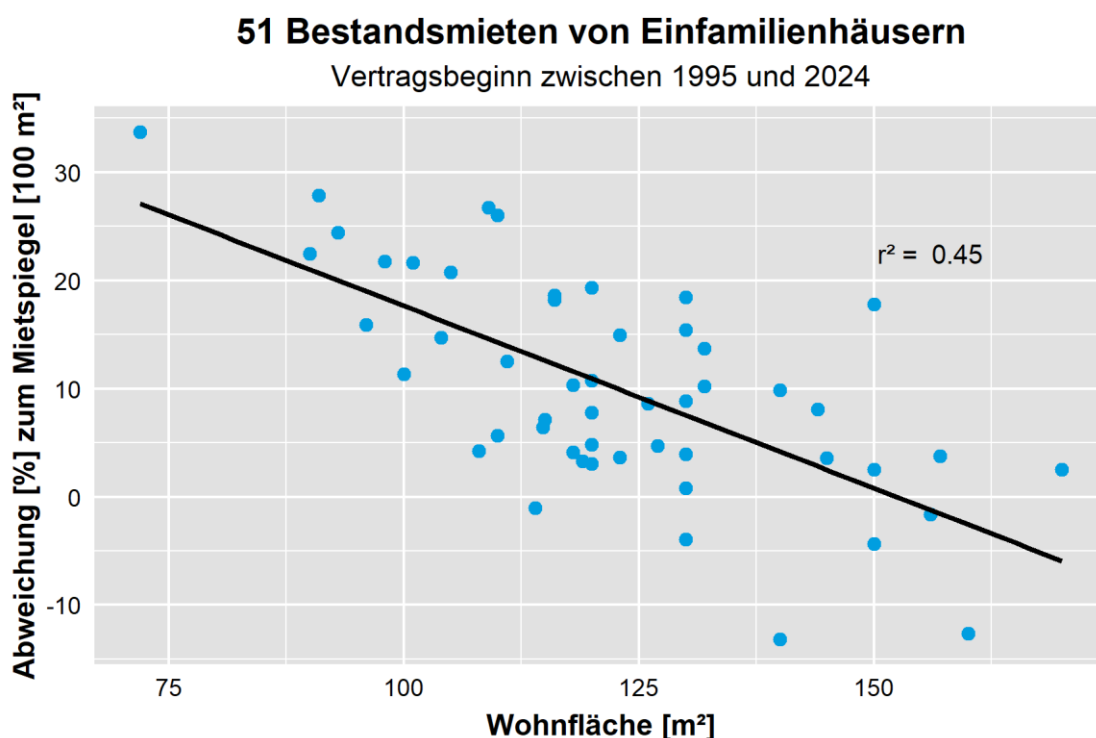
Bei den vermieteten Objekten handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die sich in mittleren oder guten Wohnlagen befinden.

Von diesen Objekten sind

- 90 % - mit Zentralheizung und Bad/WC und
- 10 % 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 vergleichbare Mietwohnungen liegt.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die prozentualen Abweichungen der Eigenheim-Nettokaltmieten von denjenigen, die im Mietspiegel (Stand: 01.01.2024) für vergleichbare 100 m² große Mietwohnungen ausgewiesen werden. (siehe auch Beispiel, Seite 79)



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

Beispiel:

Angemessene Miete für eine nach Lage, Baujahr und Ausstattung (Baujahr 1983, gute Wohnlage, mit Heizung, Bad/WC) vergleichbare 100 m² große Wohnung gemäß Mietspiegel gleich 8,90 €/m² (Auszug Mietspiegel).

- Durchschnittliche Miete für ein vergleichbares 125 m² großes freistehendes Eigenheim gleich 8,90 €/m² plus 9 % = rd. 9,70 €/m²

**Auszug Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen
im Stadtgebiet Bergisch Gladbach, Stand: 1. Januar 2024**

Wohnungen um 100 m² Größe – monatliche Nettokaltmiete in € pro m²-Wohnfläche

Bezugsfertig	Wohnlage	mit Heizung, Bad / WC	mit besonderer Ausstattung
bis 1960	- mittlere	6,70 – 7,40	7,30 - 8,10
	- gute	7,10 - 8,10	8,10 - 8,70
von 1961	- mittlere	6,80 – 8,40	7,20 - 9,20
bis 1976	- gute	7,70 – 9,10	8,20 - 9,90
von 1977	- mittlere	7,60 - 9,00	8,40 - 9,70
bis 1989	- gute	8,30 - 9,50	9,10 - 10,20
von 1990	- mittlere	8,30 - 9,20	8,80 - 9,70
bis 2004	- gute	8,90 – 10,00	9,40 - 10,60
seit 2005	- mittlere	9,10 - 10,00	9,60 - 10,50
bis 2017	- gute	9,70 - 10,80	10,20 - 11,40

10 Kontakte und Adressen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Kreishaus Heidkamp
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Telefon: 02202 / 13-2606
Telefax: 02202 / 13-104041
Email: gutachterausschuss@rbk-online.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Telefon: 0221 / 221-23017
Telefax: 0221 / 221-23081
Email: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen

Moskauer Straße 4a
51373 Leverkusen
Telefon: 0214 / 406-6268
Telefax: 0214 / 406-6202
Email: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

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

Weitergehende Informationen und Internetverweise

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

11 Anlagen

Gebühren

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

Zusätzlich zur Gebühr wird noch die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

Alle uns betreffenden Gebühren aus dem Kostentarif (VermWertKostT) der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertKostO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2025:

5 Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1 Gutachten

Die Gebühren für Verkehrswertgutachten nach § 45 Absatz 3 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) 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. Mietwertgutachten, Zustandsfeststellungen und Stellungnahmen nach § 45 Absatz 4 bis 6 der Grundstückswertermittlungsverordnung sind, soweit keine Gebührenfreiheit besteht, nach Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 abzurechnen.

Berücksichtigt ist hier die vierte Verordnung zur Änderung der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung vom 31.07.2024.

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

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 400 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 400 Euro
- c) Wert über 10 Millionen
Gebühr: 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9 400 Euro; es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.

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

5.1.2.1 Führen

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

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7¹ ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

¹ 27 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 27 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

