



Einfamilienhäuser



Baugrundstück



Wald



Landwirtschaft

Grundstücksmarktbericht **2016** für die Stadt Mönchengladbach

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach - Geschäftsstelle
Fachbereich Geoinformationen und Grundstücksmanagement - 62.31
41050 Mönchengladbach

Email: gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Internet: <http://www.gars.nrw.de/ga-moenchengladbach>

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergaben auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	- 4 -
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	- 5 -
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	- 6 -
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	- 7 -
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	- 7 -
3.2.1.	Kaufpreissammlung	- 8 -
3.2.2.	Grundstücksmarktbericht	- 8 -
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2015	- 9 -
4.1	Anzahl der Kauffälle	- 9 -
4.2	Flächenumsatz	- 11 -
4.3	Geldumsatz	- 11 -
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	- 12 -
4.4.1	Entwicklung der Durchschnittspreise für landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland	- 13 -
5.	Unbebaute Grundstücke	- 14 -
5.1	Wohnbauland	- 14 -
5.2	Gewerbliche Bauflächen	- 14 -
5.3	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	- 14 -
6.	Bebaute Grundstücke	- 16 -
7.	Wohnungseigentum	- 18 -
7.1	Anzahl der Kauffälle	- 18 -
7.2	Geldumsatz	- 18 -
8.	Bodenrichtwerte	- 19 -
8.1	Gesetzlicher Auftrag	- 19 -
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	- 19 -
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte gem. § 13 (1) GAVO NRW	- 20 -
8.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	- 21 -
8.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen	- 22 -
8.6	Bodenrichtwerte für Gartenland	- 22 -
8.7	Bodenrichtwerte im Internet	- 23 -
9.	Erforderliche Daten	- 24 -
9.1	Indexreihen	- 24 -
9.1.1	Bodenindex	- 24 -
9.2	Umrechnungskoeffizienten	- 26 -

9.2.1	Bodenwert von Wohnbaugrundstücken in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche	- 26 -
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten zur Vergleichspreisermittlung	- 27 -
9.2.2.1	Vergleichswertermittlung für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	- 28 -
9.2.2.1.1	Zuverlässigkeit des Modells	- 32 -
9.2.2.2	Vergleichswertermittlung für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	- 33 -
9.2.2.2.1	Zuverlässigkeit des Modells	- 37 -
9.2.2.3	Vergleichswertermittlung für Wohnungseigentum	- 38 -
9.2.2.3.1	Zuverlässigkeit des Modells	- 42 -
9.3	Liegenschaftszinssätze	- 43 -
9.3.1	Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser	- 43 -
9.3.2	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	- 45 -
9.3.3	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	- 46 -
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	- 48 -
9.4.1	Vergleichspreise für Einfamilienhäuser	- 48 -
9.4.1.1	Vergleichspreise für freistehende Einfamilienhäuser	- 48 -
9.4.1.2	Vergleichspreise für Doppelhaushälften und Reihendhäuser	- 49 -
9.4.1.3	Vergleichspreise für Reihemittelhäuser	- 49 -
9.4.2	Vergleichspreise für Eigentumswohnungen	- 50 -
9.4.3	Vergleichspreise für Garagen und Tiefgaragenstellplätze	- 52 -
9.5	Marktanpassungsfaktoren	- 53 -
9.5.1	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	- 54 -
9.5.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihendhäuser	- 56 -
9.5.3	Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser	- 58 -
9.5.4	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte	- 60 -
9.5.4.1	Wertfaktor für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus	- 60 -
9.5.4.2	Wertfaktor für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus	- 63 -
9.6	Bewirtschaftungskosten	- 67 -
9.7	Sonstige erforderliche Daten	- 68 -
9.7.1	Definition der Gebäudestandardkennzahl	- 68 -
9.7.2	Rohertragsfaktoren	- 70 -
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	- 71 -
10.1	Anzahl der Zwangsversteigerungen	- 71 -
10.1.1	Verhältnis von Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren	- 72 -
10.1.2	Statistische Angaben zur Stadt Mönchengladbach	- 73 -
11.	Sonstige Angaben	- 74 -
11.1	Auszug aus der Gebührenordnung für die amtliche Grundstückswertermittlung	- 74 -
11.2	Angabe der Mitglieder des Gutachterausschusses	- 77 -
11.3	Ansprechpartner in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	- 79 -
11.4	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	- 80 -

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2015 wurden in Mönchengladbach insgesamt 2.617 Kauffälle für die Kaufpreissammlung ausgewertet (2014 waren es 2.886 Verträge), d.h. es lagen ca. 9,3 % weniger Kauffälle zur Auswertung vor.

Der Geldumsatz liegt bei ca. 507,8 Millionen Euro und hat sich gegenüber 2014 um ca. 106,0 Millionen Euro oder ca. 17,3 % verringert.

Die Kaufverträge gliedern sich in folgende Teilmärkte: 1.279 Verkäufe bebauter Grundstücke, 918 Verkäufe Wohnungseigentum, 170 unbebaute Baugrundstücke und 71 Verträge über Land-, Forstwirtschaft- bzw. Gartenlandflächen. In der Gesamtzahl sind außerdem Verträge über Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen und Tauschvorgänge enthalten.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2015 fanden mit 160 Kauffällen etwa genauso viele unbebaute Wohnbaugrundstücke einen Käufer, im Vorjahr waren es 161 (- 0,6 %).

Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken wurden mit 10 Verkäufen (inkl. tertiärem Gewerbe) 7 Verträge weniger in der Verkaufszahl registriert. Der Geldumsatz brach ein und lag nur noch bei ca. 19,4 % des Jahres 2014. Ebenso ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 73,8 % zurückgegangen. Ursache für diese Abweichungen waren mehrere herausragende, im Vorjahr geschlossene Kaufverträge mit erheblichem Geld- und Flächenumsatz. Ein etwaiger Rückgang auf dem Teilmarkt unbebaute Gewerbebaugrundstücke kann deshalb daraus nicht abgeleitet werden.

Die Kaufpreise der unbebauten Wohnbaugrundstücke sind durchschnittlich um ca. 3,2 % gestiegen.

Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat sich überwiegend rückläufig gegenüber dem Vorjahr entwickelt.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 1.279 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen (1.407 Kaufverträge in 2014).

Auf dem Markt der Einfamilienwohnhäuser sank die Anzahl der Verkäufe (von 941 auf 913). Der Geldumsatz stieg von 192,6 Millionen Euro auf 189,8 Millionen Euro. Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Einfamilienhäusern ist mit 35 Verkäufen deutlich rückläufig (61 Verkäufe in 2014).

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wurde sowohl bei der Anzahl der Verkäufe (von 305 auf 220) als auch beim Geldumsatz (von 109,2 Millionen Euro auf 57,5 Millionen Euro) ein Rückgang verzeichnet.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern fiel die Anzahl der Verkäufe von 106 auf 95; der Geldumsatz ging allerdings von 54,2 auf 61,7 Millionen Euro nach oben.

Bei den Gewerbeobjekten wurde 2015 ebenfalls eine negative Entwicklung in der Anzahl sowie im Umsatz der verkauften Objekte ermittelt; 51 Kauffälle gegenüber 55 im Vorjahr bei einem Geldumsatz von 88,1 Millionen Euro gegen 118,6 Millionen Euro.

Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums deckt ca. 35,1 % der Gesamtkaufverträge ab. Bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen war im Kalenderjahr 2015 bei der Anzahl der Verkäufe ein Minus (- 11,1 %) zu verzeichnen. Beim Geldumsatz wurde ebenfalls ein Rückgang (- 8,8%) registriert.

Landwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen lag mit 32 Fällen deutlich unter der Anzahl der Verkäufe des Vorjahres. Ausgewertet wurden Kaufverträge, die sich auf regelmäßig geschnittene, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von mindestens 1 ha Größe und einer Ackerzahl > 50 beziehen.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht kennzeichnet den Mönchengladbacher Grundstücksmarkt in seinem Gesamtgeschehen.

Aufgabe des Marktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Marktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz.

Die Ergebnisse der Auswertung der Grundstückskaufverträge aus dem Jahr 2015 sind in dem vorliegenden Marktbericht für die breite Öffentlichkeit zusammengestellt.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen und alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind.

Es muss jedoch deutlich gemacht werden, dass in der Regel das Marktverhalten nur in generalisierter Form darstellbar ist. Die in diesem Bericht angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Die tatsächliche Situation kann im Einzelfall deutlich von den durchschnittlichen Marktverhältnissen abweichen.

Die Umsatzzahlen und -entwicklungen kennzeichnen die Bedeutung des Marktes bzw. seiner charakteristischen Teilmärkte, zeigen längerfristige Entwicklungen auf und bieten Vergleichsmöglichkeiten zu anderen Gemeinden oder den Tendenzen in Land und Bund.

BodenRichtwertInformationsSystem im Internet (BORISplus.NRW)

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Geoinformationen (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, GEObasis.nrw, - Geodatenzentrum NRW - an zentraler Stelle in



zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Web-Adresse www.borisplus.nrw.de können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte **kostenlos** eingesehen werden.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 wurden die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen eingerichtet. Heute gilt für die Gutachterausschüsse das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales weisungsunabhängiges Kollegialgremium.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt Mönchengladbach eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Für das Stadtgebiet Mönchengladbach wurde ein selbständiger Gutachterausschuss gebildet, der die Bezeichnung "Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach" führt.

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, dessen Vertretern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern. Die sachverständigen und erfahrenen Mitglieder wie z.B. Architekten, Bauingenieure, Geodäten und Immobilienmakler werden auf die Dauer von fünf Jahren durch die Bezirksregierung bestellt.

Die Sitzungen der Gutachterausschüsse sind nicht öffentlich. Die Gutachter beschließen mit Stimmenmehrheit.

Die Gutachter haben ihre Tätigkeit gewissenhaft und unparteiisch auszuüben. Sie sind verpflichtet, das durch ihre Tätigkeit begründete Wissen über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten.

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle sind

- Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. 2004 S. 146).

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben des Gutachterausschusses lassen sich allgemein in folgende Schwerpunkte einteilen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensvor- oder nachteile,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Veröffentlichung von Bodenrichtwertkarten,
- Erhebung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Bodenpreisindex, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze,
- Erarbeitung und Veröffentlichung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht),
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Mit der Wahrnehmung der vorher genannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt übersichtlicher und transparenter zu gestalten.

Antragsberechtigt für Gutachten sind die Berechtigten nach § 193 BauGB.

Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Weitere Aufgaben sind u.a.:

- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen marktkonformen Daten aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung (anonymisierte Form)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen

3.2.1. Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung und die aus ihr gewonnenen Auswertergebnisse bilden im Wesentlichen die Grundlage für die Erfüllung der in Kapitel 3.1 genannten Aufgaben. Die Kaufpreissammlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet und wird dort geführt.

Nach § 195 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (in der Regel Notare) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Verträge werden ausgewertet und die Ergebnisse in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Sie werden ggf. um weitere wertrelevante Daten ergänzt, die auf Eigentümerangaben beruhen.

Der Inhalt der Kaufverträge und die Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz. Wegen der besonderen Bedeutung der Kaufverträge und der daraus abgeleiteten Daten werden innerhalb der Geschäftsstelle die Datenschutzregelungen sensibel gehandhabt.

Durch die Führung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem örtlichen Grundstücksmarkt detailliert und umfassend informiert ist. Sie ist für die Erstattung von Gutachten, für die Ableitung der Bodenrichtwerte, für die Ermittlung wertrelevanter Daten und die Erstellung des Marktberichtes unentbehrlich.

3.2.2. Grundstücksmarktbericht

Mit den Veröffentlichungen wird der Grundstücksmarkt transparenter und für alle am Grundstücksmarkt Interessierten vergleichbar gemacht.

Für die Teilnehmer am Grundstücksmarkt, ob Käufer oder Verkäufer, ist es deshalb von Interesse, unter welchen Bedingungen sich die Grundstückspreise in einem bestimmten Bereich bilden und welche anderen Faktoren preisbestimmend sind. Der Gesetzgeber hat deshalb den Gutachterausschüssen Aufgaben zugewiesen, die dazu beitragen, eine größere Markttransparenz herzustellen.

Mit dem Grundstücksmarktbericht sollen den Teilnehmern am Grundstücksmarkt Daten zugänglich gemacht werden, die es ihnen ermöglichen, Vergleiche durchzuführen, Wertungen vorzunehmen, Entscheidungen vorzubereiten und zu treffen. Insbesondere sollen die veröffentlichten Daten auch dazu dienen, dass sie von den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bei der Erstellung von Gutachten herangezogen werden können. Damit werden Wertermittlungen nachvollziehbar und transparent.

Ziel des Grundstücksmarktberichtes und der darin enthaltenen Informationen, Daten und Statistiken soll es sein, mit einem vertretbaren Aufwand einen möglichst guten und interpretationsfähigen Überblick über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mönchengladbach zu erhalten.

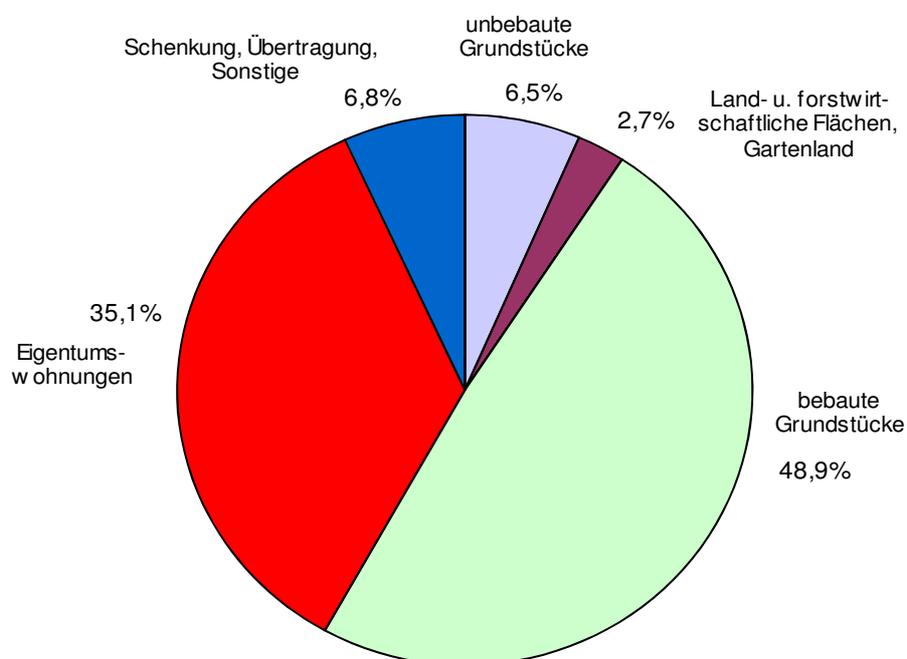
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

4.1 Anzahl der Kauffälle

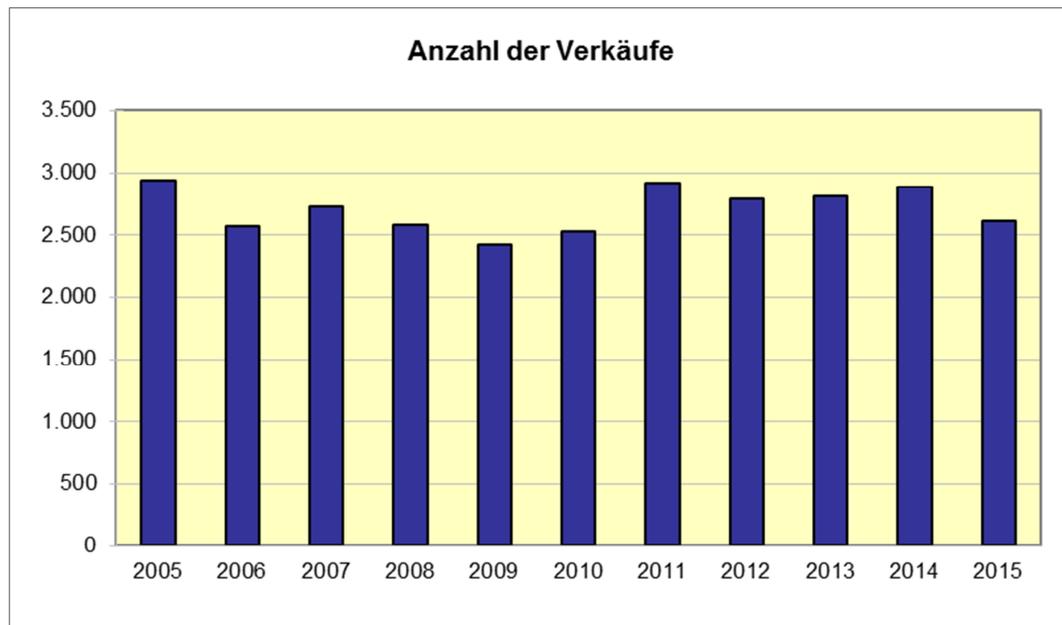
Die folgende Tabelle sowie die zugehörige Abbildung geben den Grundstücksmarkt im aktuellen Berichtsjahr für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach wieder.

	Anzahl der Verkäufe	Flächenumsatz (qm)	Preisumsatz (Euro)	% Anteil der Verkäufe
unbebaute Baugrundstücke	170	194.277	27.169.152	6,5%
Land- u. Forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	71	414.190	2.246.232	2,7%
bebaute Grundstücke	1.279	900.379	397.044.416	48,9%
Eigentumswohnungen	918		81.329.873	35,1%
Schenkung, Übertragung, Sonstige	179			6,8%
Gesamtsumme	2.617	1.508.846	507.789.673	100,0%

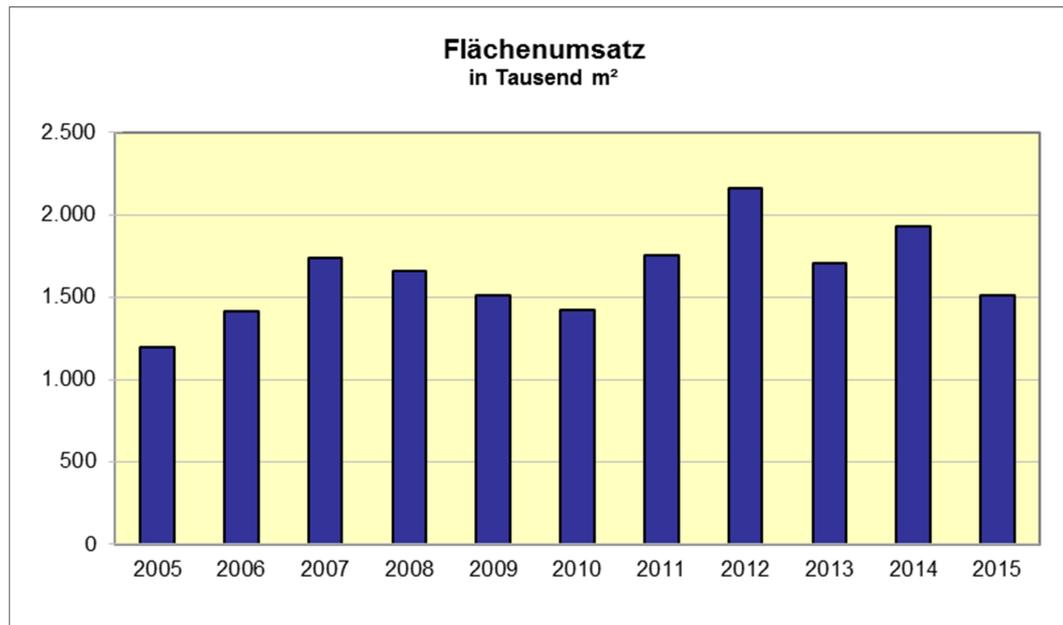
Prozentuale Anteile der Verkäufe



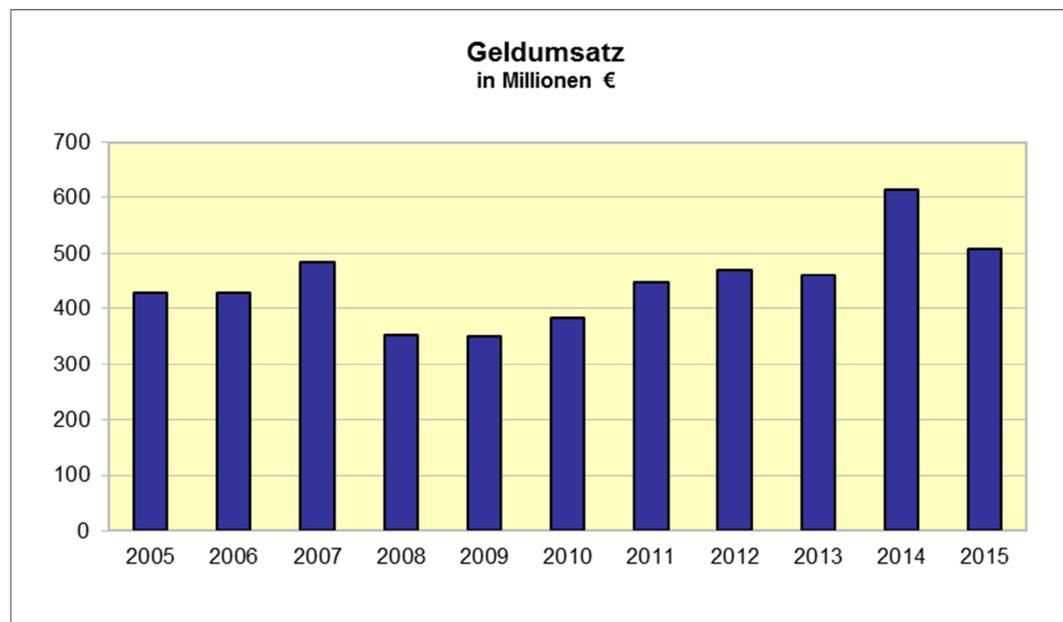
Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Kauffallzahlen über die letzten zehn Berichtsjahre.



4.2 Flächenumsatz



4.3 Geldumsatz



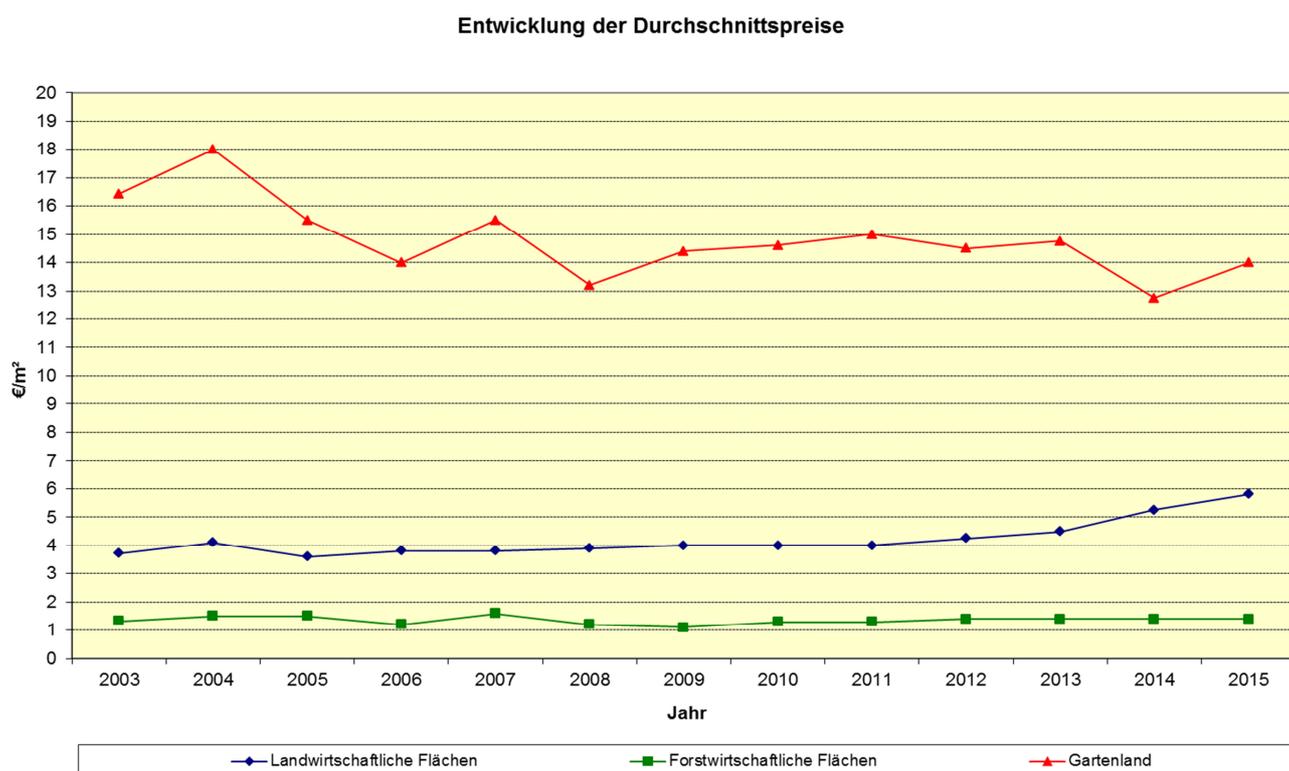
4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Markt- bereich	2014			2015		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz [€]	Fläche [m²]	Verkäufe Anzahl	Umsatz [€]	Fläche [m²]
Unbebaute Grundstücke						
Wohn- bauland	161	24.841.137	130.558	160	22.730.153	126.608
Gewerbe- bauland	17	22.900.893	258.032	10	4.438.999	67.669
landwirtsch. Flächen	45	2.019.871	384.736	32	2.012.210	345.172
forstwirtsch. Flächen	11	31.173	21.682	19	79.197	57.941
Gartenland	29	249.613	19.562	20	154.825	11.077
Bebaute Grundstücke						
Einfamilien- häuser	941	192.554.005	453.609	913	189.790.630	458.405
Mehrfamilien- häuser	305	109.242.161	199.033	220	57.482.683	120.072
Wohn- und Geschäftshäuser	106	54.182.363	78.372	95	61.661.808	72.602
Gewerbe- objekte	55	118.576.424	384.499	51	88.109.295	249.300
Wohn- und Teileigentum	1.033	89.172.266		918	81.329.873	
Sonstige	183			179		
Summe	2.886	613.769.906	1.930.083	2.617	507.789.673	1.508.846

4.4.1 Entwicklung der Durchschnittspreise für landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland

In der nachstehenden Abbildung werden die Durchschnittspreise für landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Gartenland aus den vergangenen Jahren dargestellt.

Der Durchschnittspreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen wird in dem unten stehenden Diagramm für das **gesamte** Stadtgebiet dargestellt. Detaillierte Auflistung der 6 Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen wird im Kapitel 8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.



Gartenland umfasst die dem Gartenbau dienenden Flächen einschließlich der Obstanlagen und Baumschulen, die nicht öffentlichen Parkanlagen bis zur Größe von 50 Ar, die Haus- und Ziergärten und die selbstständigen Kleingärten ohne Rücksicht darauf, ob sie eingefriedet sind oder nicht.

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Wohnbauland

Unter individuellem Wohnungsbau werden voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden, verstanden. Meist zählen zu dem individuellen Wohnungsbau die Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. In ortsüblichen Lagen können auch höhere Geschossigkeiten auftreten (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil).

Bei Geschosswohnungsbau spricht man ebenfalls von voll erschlossenen und baureifen Grundstücken. Die Unterscheidung liegt in der Bauweise sowie der Geschossigkeit. In der Regel spricht man von einer drei- oder mehrgeschossigen Bebauung für Mehrfamilienwohnhäuser.

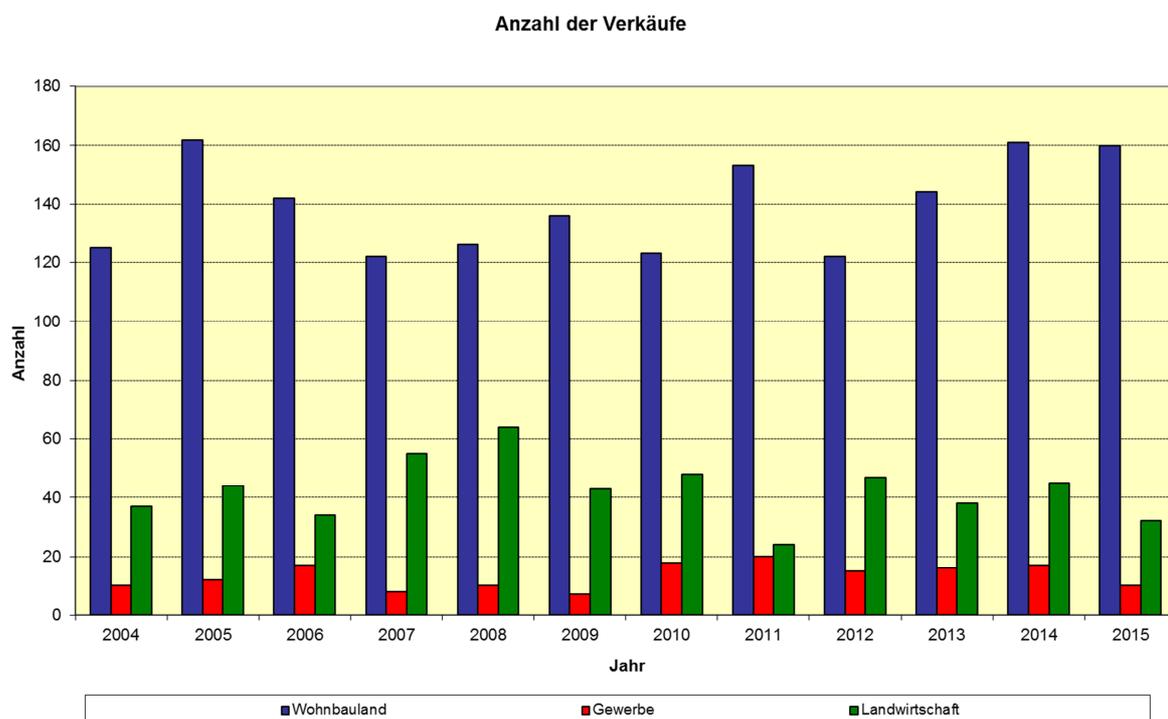
5.2 Gewerbliche Bauflächen

Auch hier handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke. Allerdings werden sie im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben ausschließlich der gewerblichen Nutzung zugeführt. Typisch hierfür sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

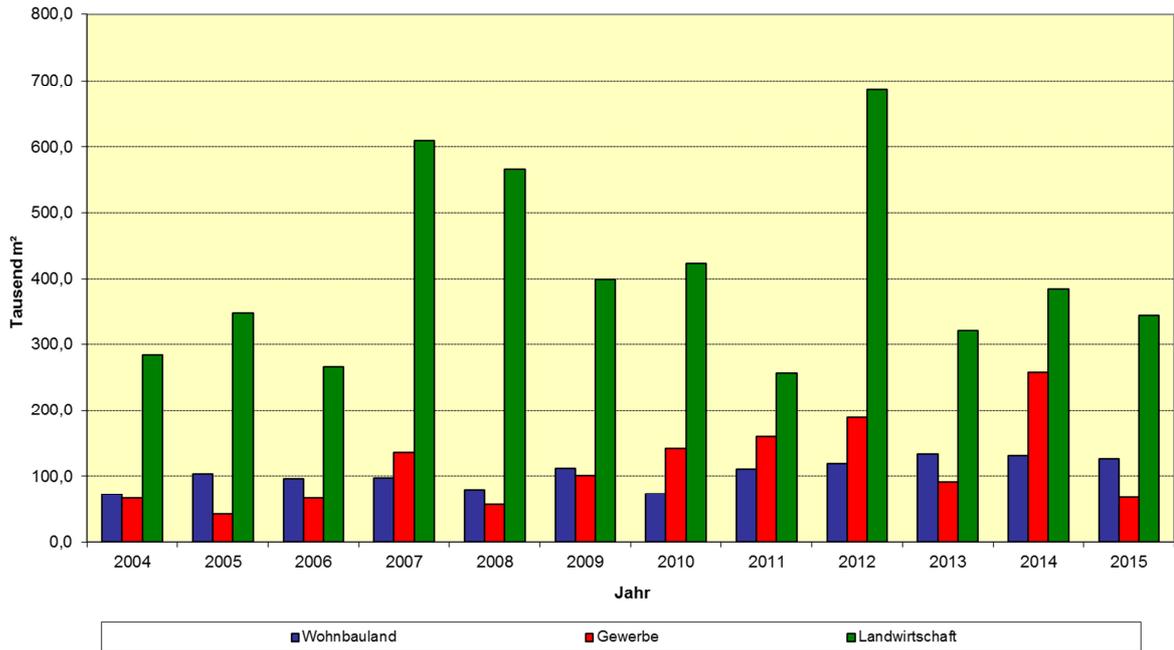
5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zu dieser Kategorie gehören alle landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zurzeit entsprechend genutzt oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Forstwirtschaftliche Flächen werden gesondert ausgewiesen.

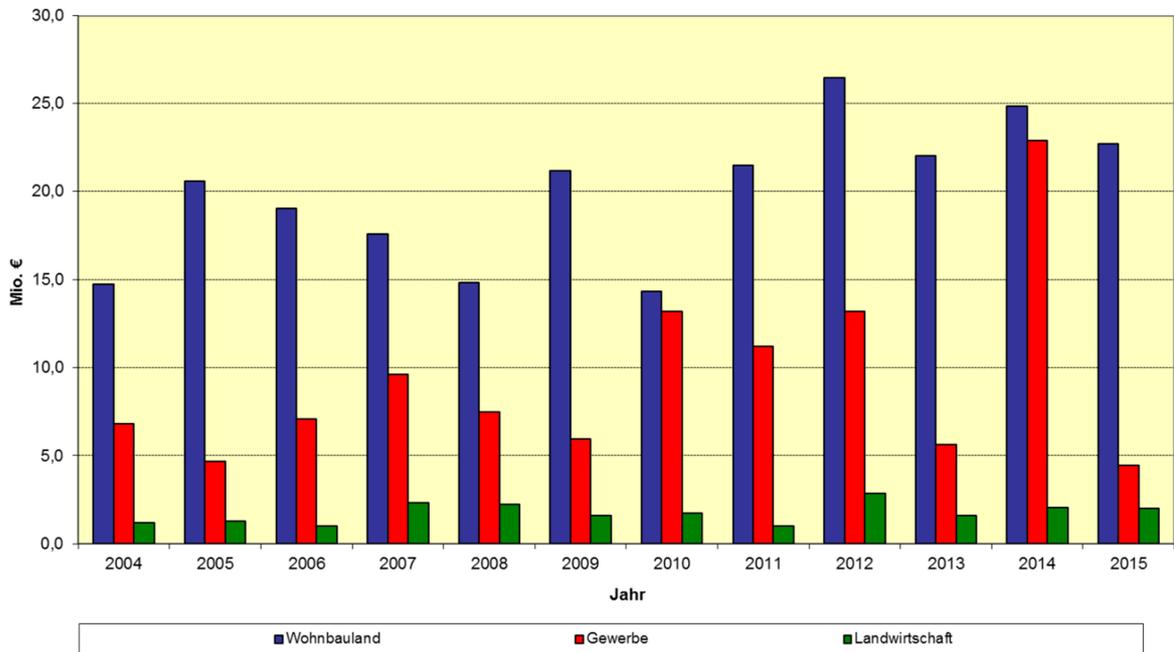
In den nachfolgenden Diagrammen wird die Anzahl der Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz in den Kategorien Wohnbauland, Gewerbebauland sowie landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



Umsätze nach Fläche



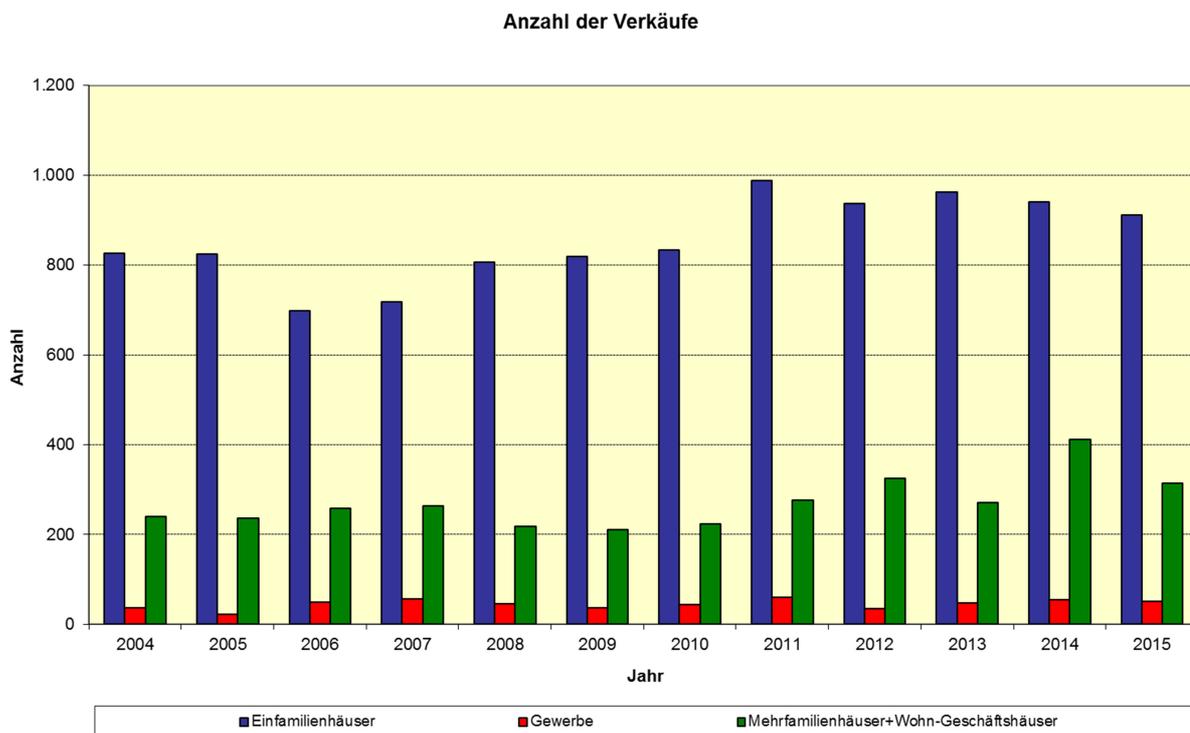
Geldumsatz



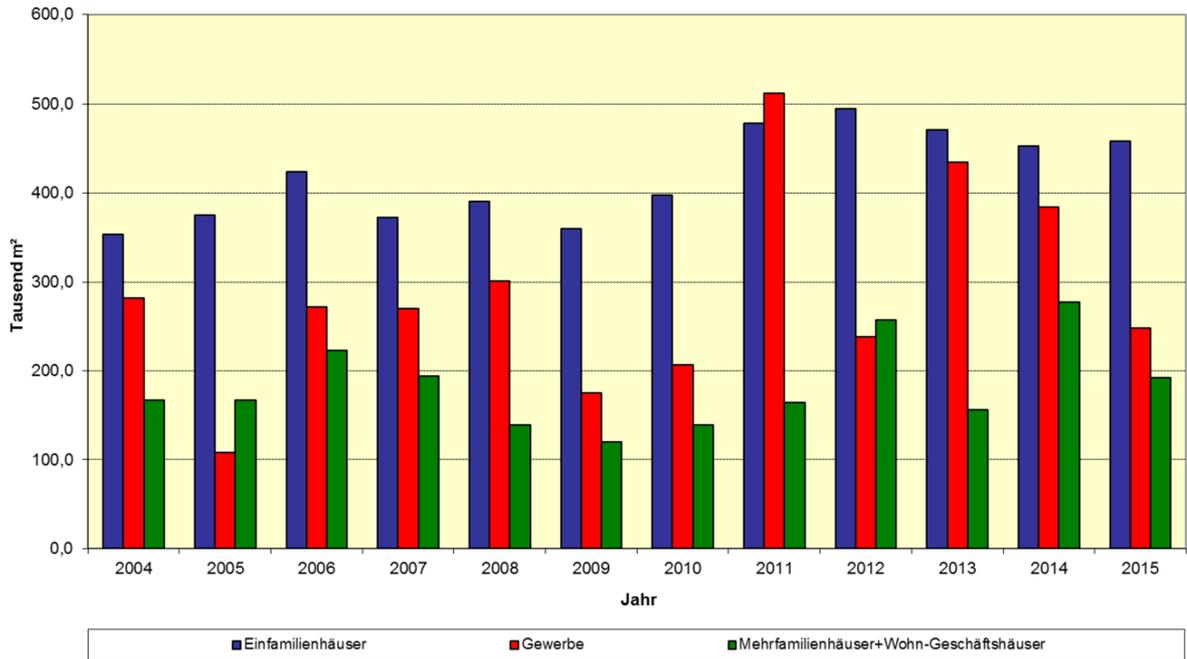
6. Bebaute Grundstücke

In den nachfolgenden Diagrammen werden die Anzahl der Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz in den Kategorien Einfamilienhäuser, Gewerbeobjekte sowie Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser dargestellt.

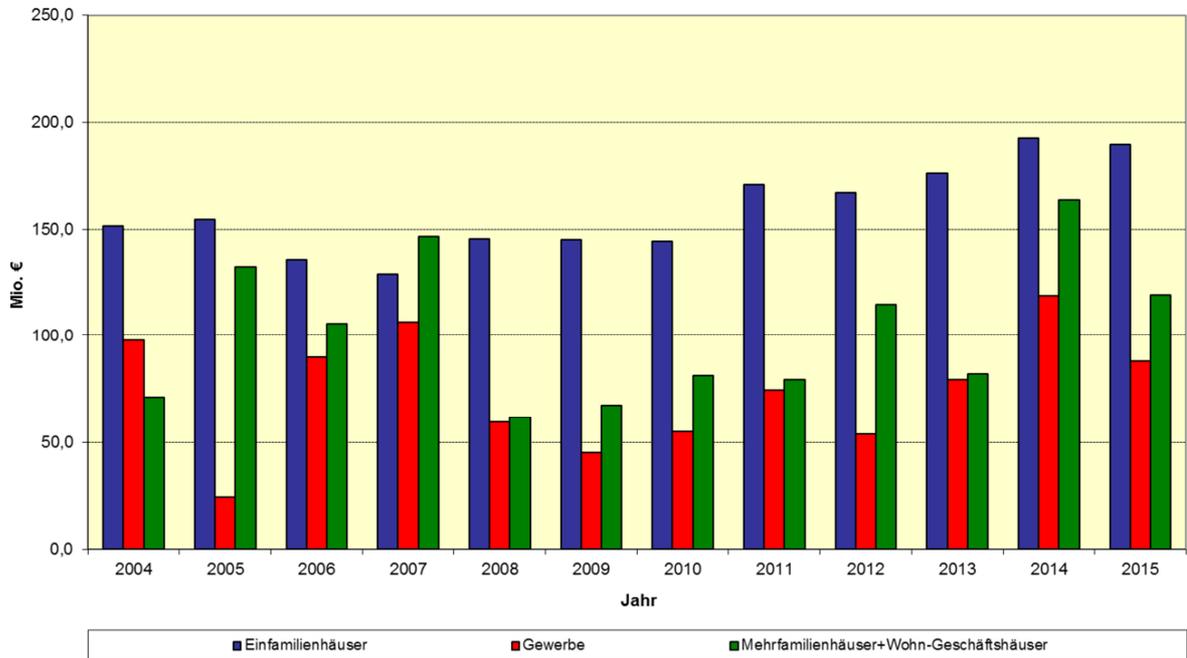
Die Mehrfamilienhäuser und die Wohn- und Geschäftshäuser sind in einer Kategorie zusammengefasst worden.



Umsatz nach Fläche

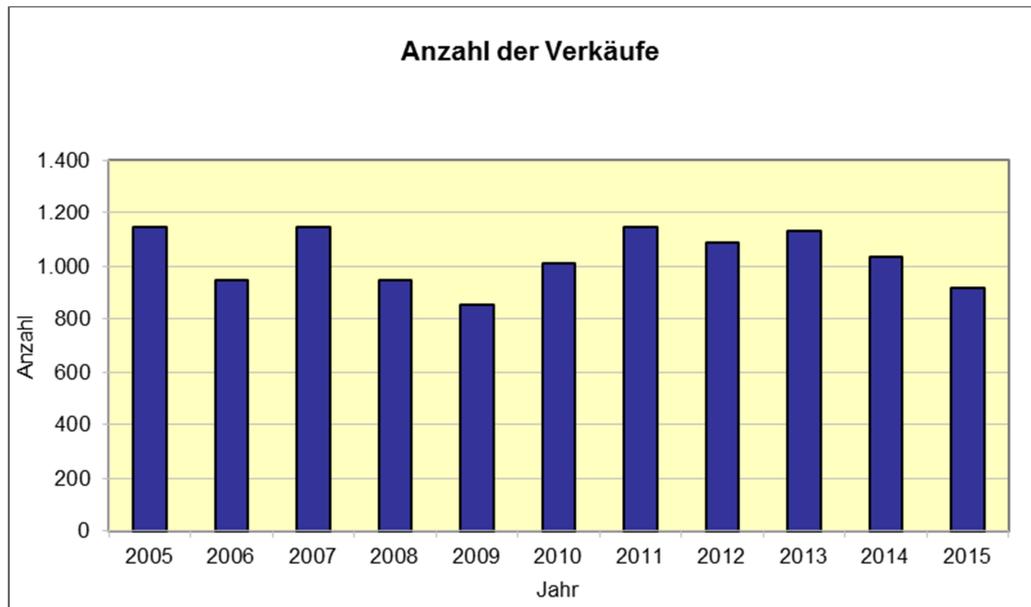


Geldumsatz

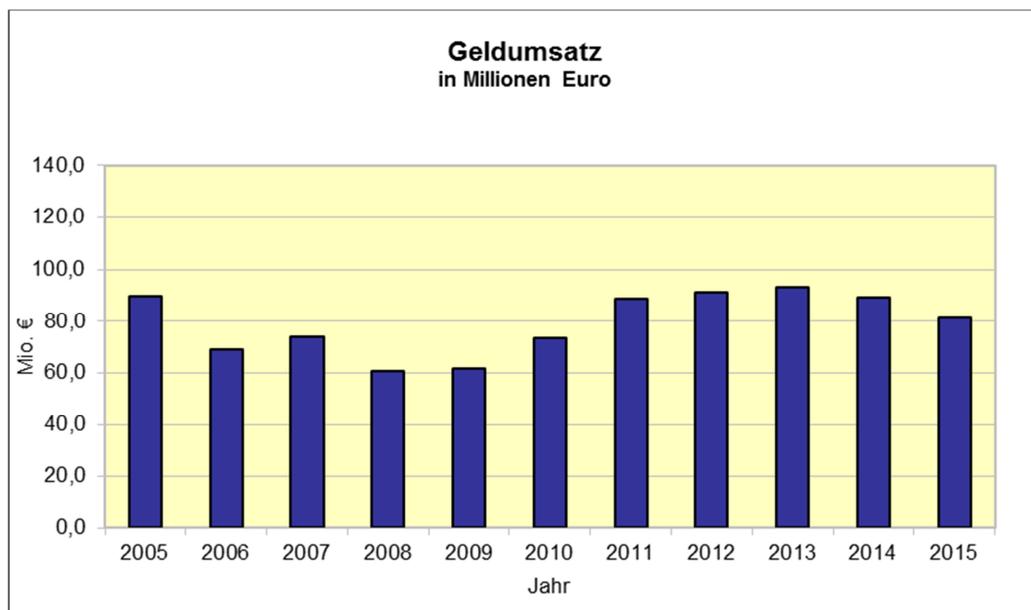


7. Wohnungseigentum

7.1 Anzahl der Kauffälle



7.2 Geldumsatz



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Die Bodenrichtwerte werden aus der Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes ermittelt, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussenden Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach veröffentlicht keine amtliche Bodenrichtwertkarte. Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem (BORISplus.NRW) bezogen auf den aktuellen Stichtag veröffentlicht.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden (die Grundstücke) unbebaut wäre(n).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Wohn- und Verkehrslage, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) oder wertbezogene Rechte bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Als Grundlage für die Ermittlung der zonalen Werte dienen die Daten der Kaufpreissammlung, die bisherigen Richtwerte und die Verkäufe unbebauter Grundstücke. Bei fehlenden Vergleichspreisen werden Werte aus entsprechenden Zonen herangezogen und auf die Umgebung abgestimmt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat zum Stichtag 01.01.2016 insgesamt 255 zonale Bodenrichtwerte beschlossen:

103	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
114	Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen
37	Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen
1	Bodenrichtwert für Sondergebiet

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte gem. § 13 (1) GAVO NRW

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach in der Sitzung vom 18.02.2016 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen. Dabei ist nach guter, mittlerer und mäßiger Lage zu unterscheiden.

Die Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke.

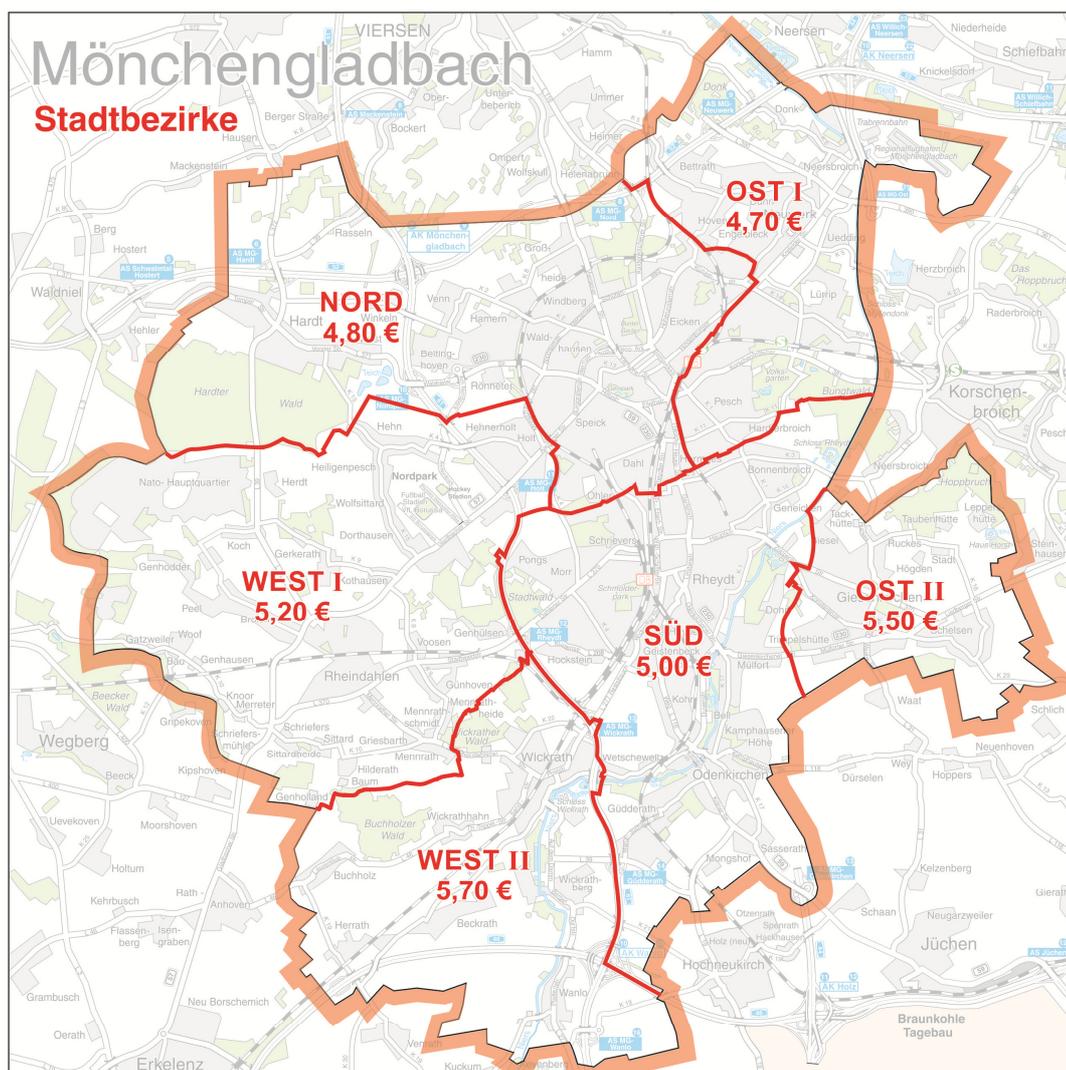
Stadtgebiet Mönchengladbach	baureifes Land	gut	L a g e mittel	mäßig
Stichtag 01.01.2015	A	320 €/m ²	225 €/m ²	160 €/m ²
	B	280 €/m ²	215 €/m ²	170 €/m ²
	C	80 €/m ²	75 €/m ²	70 €/m ²
Stichtag 01.01.2016	A	330 €/m ²	235 €/m ²	165 €/m ²
	B	300 €/m ²	225 €/m ²	170 €/m ²
	C	80 €/m ²	75 €/m ²	65 €/m ²

- A = Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau
- B = Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau
- C = Gewerbliche Bauflächen

8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Für die Stadt Mönchengladbach wurden sechs Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt. Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen wurden wie im Bild dargestellt, auf Grundlage der Stadtbezirksgrenzen bzw. Gemarkungsgrenzen erstellt. Das Stadtgebiet Mönchengladbach ist in die Bezirke Nord, Süd, Ost und West aufgeteilt. Der westliche Bezirk wurde ebenfalls in zwei Bezirke (West I = Gemarkung Rheindahlen und West II = Gemarkungen Wickrath / Wanlo) unterteilt.

Ebenfalls wurde der östliche Bezirk in zwei Bezirke (Ost I = Gemarkung Neuwerk und Ost II = Gemarkungen Giesenkirchen / Schelsen) unterteilt.



Lage	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2016	Ø Ackerzahl
Nord	4,80 €/m ²	61
Süd	5,00 €/m ²	73
Ost I	4,70 €/m ²	51
Ost II	5,50 €/m ²	88
West I	5,20 €/m ²	63
West II	5,70 €/m ²	79

8.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen

Für forstwirtschaftliche Flächen konnte auf Grund geringer Anzahl an Kauffällen nur ein Bodenrichtwert für das gesamte Stadtgebiet ermittelt werden. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs beträgt:

1,40 €/m².

8.6 Bodenrichtwerte für Gartenland

Im Gegensatz zu den landwirtschaftlichen Flächen wird für Gartenland ebenfalls für das gesamte Stadtgebiet nur ein Bodenrichtwert abgeleitet. Der Bodenrichtwert für Gartenland in der Stadt Mönchengladbach beträgt:

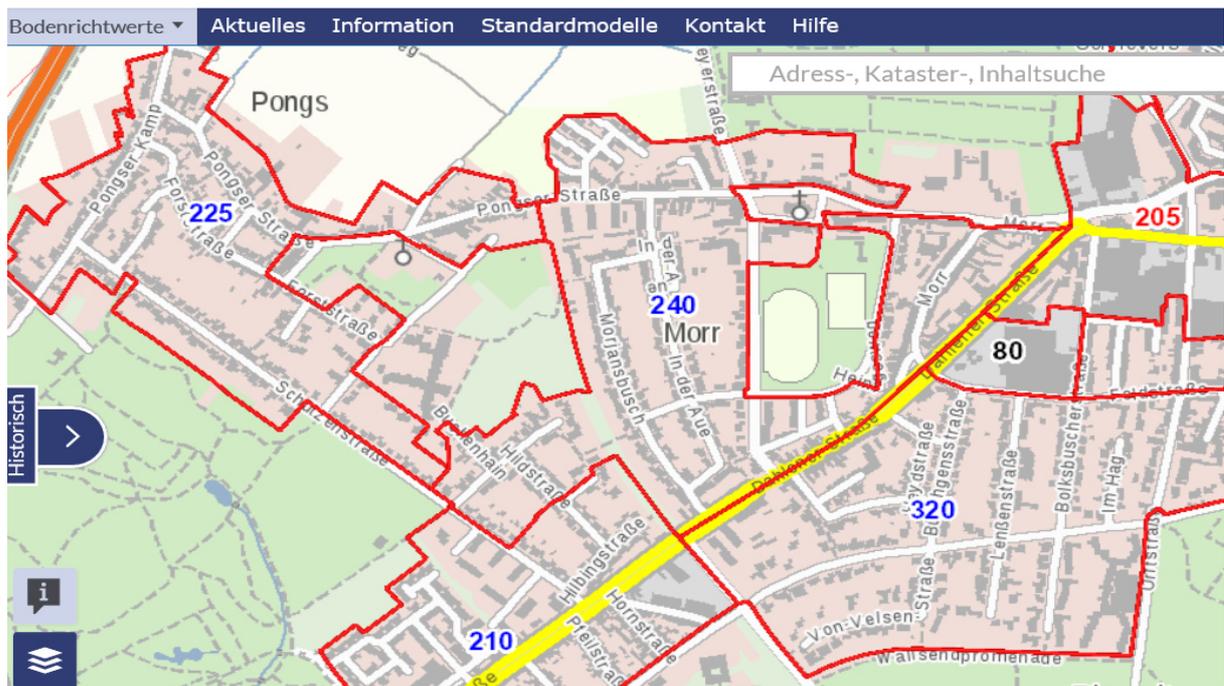
14,00 €/m².

Die Bodenrichtwerte für Gartenland, forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen werden derzeit im Gegensatz zu den Bodenrichtwerten für Bauland unter www.borisplus.nrw.de nicht grafisch dargestellt. Für nähere Hinweise wird auf die örtlichen Fachinformationen verwiesen.

8.7 Bodenrichtwerte im Internet

Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte werden im Internetportal von BORISplus.NRW auf der Internetseite www.borisplus.nrw.de zur Verfügung gestellt.

BORISplus.NRW ist durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (GEObasis.nrw) und dem Landesbetrieb Information und Technik NRW zur Optimierung der Markttransparenz eingerichtet worden.



Detailinformationen

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Mönchengladbach
Postleitzahl	41239
Gemarkungsname	Rheydt
Ortsteil	Morr
Bodenrichtwertnummer	222
Bodenrichtwert	240 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2015
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Tiefe	30 m
Fläche	500 m ²

Die Ansicht der Bodenrichtwerte und das Herunterladen des Grundstücksmarktberichts einschließlich der erforderlichen Daten für die Wertermittlung, die im Kapitel 9 des Grundstücksmarktberichtes niedergeschrieben sind, sind kostenlos.

Hinweis: Mit Klick auf einen Bodenrichtwert erscheinen die Details zum jeweiligen Bodenrichtwert. Außerdem erhält man durch Klick auf „örtliche Fachinformationen anzeigen“ weitere wichtige Details zu Bodenrichtwerten.

9. Erforderliche Daten¹

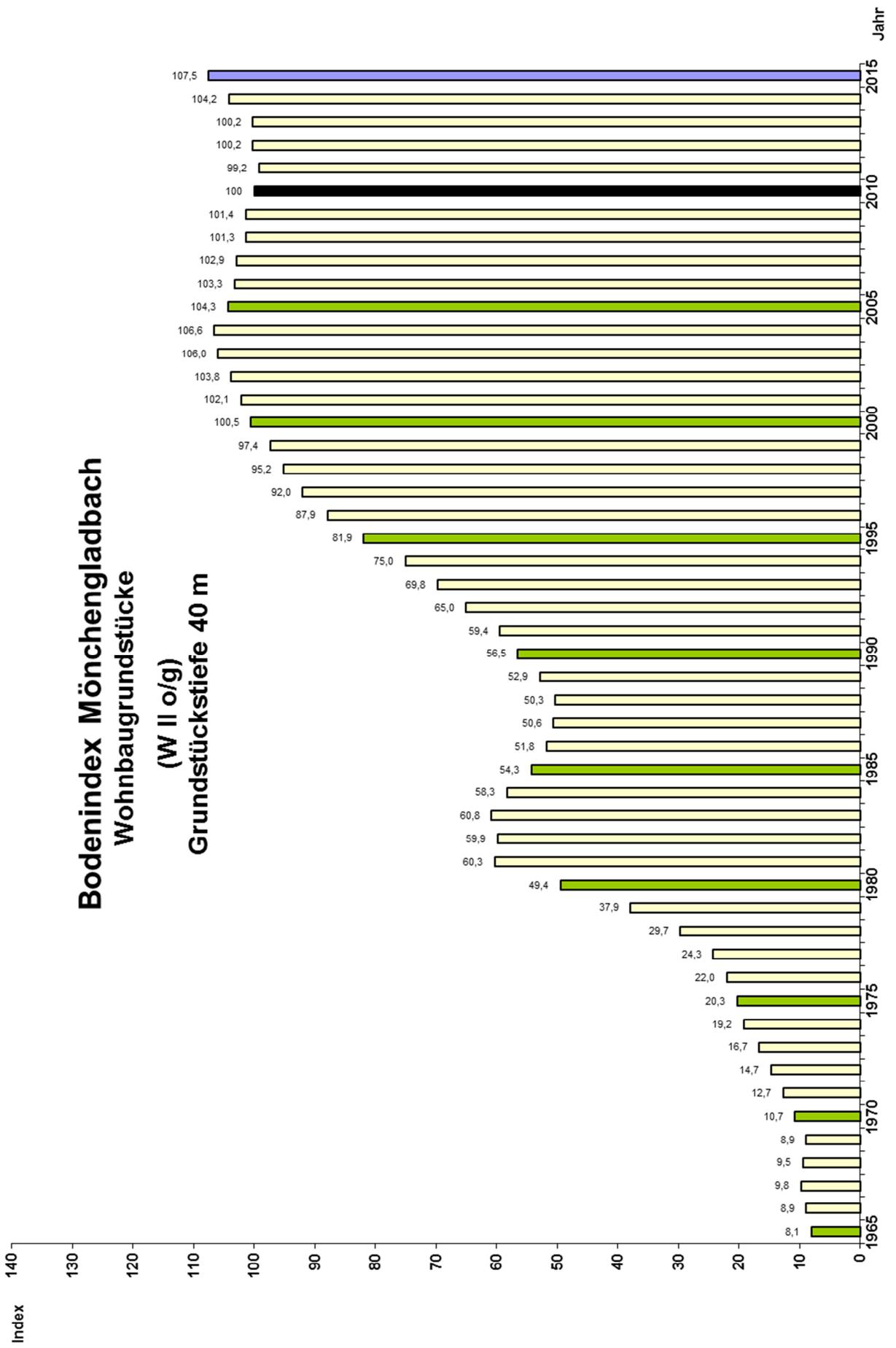
9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenindex

Die nachfolgend aufgeführten Indexzahlen werden aus den durchschnittlichen Kaufpreisen, die sich als Quotient aus dem Geldumsatz und dem Flächenumsatz eines jeden Jahres ergeben und sämtliche Grundstücksarten im Bereich des Wohnbaulandes enthalten, ermittelt.

W II o/g							
Grundstückstiefe 40 m							
<i>Auswerte- zeitraum</i>	<i>DM/m²</i>	<i>Index</i>	<i>Zahl der Kauffälle</i>	<i>Auswerte- zeitraum</i>	<i>€/m²</i>	<i>Index</i>	<i>Zahl der Kauffälle</i>
1962	19,-	6,4		2001	186,5	102,1	178
1963	20,2	6,9		2002	189,5	103,8	156
1964	21,7	7,4		2003	193,5	106,0	165
1965	23,5	8,1		2004	194,5	106,6	125
1966	26,-	8,9		2005	190,5	104,3	162
1967	28,5	9,8		2006	188,5	103,3	142
1968	27,6	9,5		2007	187,9	102,9	122
1969	26,1	8,9		2008	184,9	101,3	126
1970	31,4	10,7		2009	185,1	101,4	136
1970	38,0	10,7	294	2010	182,5	100	123
1971	45,-	12,7	345	2011	181,0	99,2	153
1972	53,-	14,7	327	2012	183,0	100,2	111
1973	59,-	16,7	227	2013	183,0	100,2	138
1974	68,-	19,2	189	2014	190,3	104,2	151
1975	72,-	20,3	296	2015	196,4	107,5	155
1976	78,-	22,0	327				
1977	86,-	24,3	439				
1978	105,-	29,7	525				
1979	134,-	37,9	353				
1980	175,-	49,4	353				
1981	213,-	60,3	243				
1982	212,-	59,9	283				
1983	215,-	60,8	321				
1984	206,-	58,3	295				
1985	192,-	54,3	248				
1986	183,-	51,8	262				
1987	179,-	50,6	239				
1988	178,-	50,3	271				
1989	187,-	52,9	360				
1990	200,-	56,5	368				
1991	210,-	59,4	251				
1992	230,-	65,0	188				
1993	247,-	69,8	222				
1994	266,-	75,0	210				
1995	290,-	81,9	163				
1996	311,-	87,9	152				
1997	326,-	92,0	171				
1998	339,-	95,2	255				
1999	354,-	97,4	259				
2000	362,-	100,5	179				

¹ gem. § 12 GAVO NRW



9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Bodenwert von Wohnbaugrundstücken in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche

Die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land bei unterschiedlichen Grundstückstiefen und Grundstücksflächen hat der Gutachterausschuss anhand von Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2010 bis September 2014 untersucht.

Aus diesen Verkäufen wurden durch Regressionsanalysen Gleichungen abgeleitet mit denen Umrechnungsfaktoren (F) bestimmt werden können, die für die Ermittlung des Bodenwertes eines Baugrundstückes anzuwenden sind, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht.

Bodenrichtwert in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und -größe				
	Soll	Ist	Umrechnungskoeffizient	Gleichung
a	30 m 400 m ²			$F = 1,400 - 0,0063 \times \text{Tiefe} - 0,00054 \times \text{Fläche}$
b	30 m 500 m ²			$F = 1,495 - 0,0067 \times \text{Tiefe} - 0,00058 \times \text{Fläche}$
c	40 m 400 m ²			$F = 1,484 - 0,0067 \times \text{Tiefe} - 0,00057 \times \text{Fläche}$
d	40 m 500 m ²			$F = 1,642 - 0,0074 \times \text{Tiefe} - 0,00063 \times \text{Fläche}$
e	40 m 600 m ²			$F = 1,668 - 0,0075 \times \text{Tiefe} - 0,00064 \times \text{Fläche}$

Beispiel 1:

Ein Baugrundstück hat eine Tiefe von 35 m, eine Fläche von 420 m² und liegt in einem Bodenrichtwertgebiet, welches die Parameter 40 m Tiefe sowie 500 m² Grundstücksgröße aufweist und für das ein Bodenrichtwert (BRW) von 200 €/m² ausgewiesen ist (anzuwenden ist in diesem Beispiel die Formel aus der Zeile d).

$$F = 1,642 - 0,0074 \times 35 - 0,00063 \times 420 = 1,12$$

Der Bodenwert ist in diesem Fall mit 200 €/m² (BRW) x 1,12 - also mit **224 €/m²** anzusetzen.

Beispiel 2:

Ein Baugrundstück hat eine Breite von 12 m, eine Fläche von 800 m² und liegt in einem Bodenrichtwertgebiet, welches die Parameter 40 m Tiefe sowie 500 m² Grundstücksgröße aufweist und ein Bodenrichtwert in Höhe von 190 €/m² ausgewiesen ist. Zunächst ist zu ermitteln wie sich die Richtwertgrundstücksgröße von 500 m² auf das Baugrundstück auswirkt.

Daraus folgt:

$$\text{Baugrundstück}_{\text{Tiefe}} = \text{Richtwertgrundstück}_{\text{größe}} / \text{Baugrundstück}_{\text{Breite}} = 500\text{m}^2 / 12\text{m} = 41,67\text{m}$$

Dieser Wert ist in die Formel der Zeile d) einzusetzen:

$$F = 1,642 - 0,0074 \times 41,67 - 0,00063 \times 500 = 1,02$$

Der Bodenwert ist in diesem Fall mit 190 €/m² (BRW) x 1,02 - also mit **194 €/m²** anzusetzen. Für die verbleibende Restfläche von 300 m² ist der anzusetzende Wert sachverständig zu wählen (Gartenland, hausnahe Freifläche etc.).

Anm.: Die vorgenannten Umrechnungsfaktoren sollten nur für regelmäßig zugeschnittene Baugrundstücke, die maximal 25 % in der Tiefe und der Fläche von der Definition des Bodenrichtwertgrundstückes abweichen, angewendet werden. Darüber hinaus gehende Grundstücke sind wie im Beispiel 2 beschrieben zu bewerten.

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten zur Vergleichspreisermittlung

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit veröffentlichte im April 2014 die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014. Für Nordrhein-Westfalen hat die AGVGA.NRW² einen Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten in NRW erstellt (Stand: 24.06.2014)³. Die Ableitungen des Gutachterausschusses in der Stadt Mönchengladbach orientieren sich am Leitfaden der AGVGA.NRW.

Nach § 15 Absatz 1 ImmoWertV werden Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen von der Richtwertnorm auf der Grundlage von Umrechnungsfaktor berücksichtigt.

Der Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Er stellt einen Vergleichsfaktor im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und bildet die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert wurde durch den Gutachterausschuss sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Datengrundlage bildeten die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2012 bis September 2015. Damit sind die folgenden Umrechnungsfaktoren nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung für Wertermittlungsstichtage nach dem 01.01.2012 geeignet.

Die Umrechnungsfaktoren bzw. die Richtwerte wurden für die Teilmärkte Wohnungseigentum, freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften/ Reihenhäuser bestimmt.

Zur Ableitung der Umrechnungsfaktoren sowie zur Bestimmung der normierten Richtwerte wurden statistisch-mathematische Methoden (Multiple Regressionsanalyse) durchgeführt.

Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die den Einfluss verschiedener preisbestimmender Objektmerkmale auf den Kaufpreis bestmöglich erklärt. Die preisbestimmenden Objektmerkmale sind entsprechend der verschiedenen Teilmärkte nach dem Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten der AGVGA.NRW in der Regression zu betrachten.

Der Vergleichswert bestimmt sich durch Anpassung des normierten Richtwertes an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes entsprechend folgender Formel:

$$\text{Vergleichswert} = \frac{\text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}}}{k_{\text{Richtwert}}}$$

Mit

$k_{\text{Richtwert}}$: für die Wertmerkmale des Richtwerts ermittelter Umrechnungsfaktor.
Richtwert: Immobilienrichtwert

$k_{\text{Bewertungsobjekt}}$: für die Wertmerkmale des Vergleichsgrundstücks (Bewertungsobjekt) ermittelter Umrechnungsfaktor.

wobei

$k_{\text{Richtwert}}$ so gewählt wurde, dass $k_{\text{Richtwert}} = 1$.

Daraus ergibt sich:

$$\text{Vergleichswert} = \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}}$$

² Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

³ www.boris.nrw.de

9.2.2.1 Vergleichswertermittlung für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser konnten 160 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2012 bis 30.09.2015) ausgewertet werden. Dabei wurden statistisch signifikante Ausreißer ($2,5\sigma$ – Grenze) von der Auswertung ausgeschlossen.

Folgende preisbestimmende Objektmerkmale wurden betrachtet:

- Tatsächliches Alter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Ergänzende Gebäudeart (Ein- bzw. Zweifamilienhaus)
- Modernisierungsgrad
- Vorhandensein eines Kellers
- Grundstücksgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl⁴ (vgl. Kapitel 9.7.1)
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

Für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Mönchengladbach wurde durch mathematisch-statistische Analyse ein Richtwert für den Teilmarkt der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser bestimmt:

Richtwert_{gerundet} = 281.600 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 86.000$ €.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf den oben genannten Richtwert anzuwenden sind.

⁴ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,12
(2) 11 - 25 Jahre	1,11
(3) 26 - 40 Jahre	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,99

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,93
(2) 91 bis 110 m ²	0,93
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,03
(5) 151 bis 180 m ²	1,12
(6) über 180 m ²	1,12

Lagequalität	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) gut	1,01
(2) mittel	1,00
(3) mäßig	0,95

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2012	0,98
(2) 2013	1,11
(3) 2014	1,04
(4) 2015	1,00

Ergänzende Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Einfamilienhaus (freistehend)	1,00
(2) Zweifamilienhaus	0,99

Modernisierung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) saniert	0,93
(2) teilsaniert	0,92
(3) unsaniert	0,88
(4) nicht erfasst	1,00

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	0,92
(3) nein	0,83

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(2) 151 bis 250 m ²	0,92
(3) 251 bis 350 m²	1,00
(4) 351 bis 450 m ²	0,97
(5) 451 bis 600 m ²	1,18
(6) 601 bis 800 m ²	1,20
(7) über 800 m ²	1,22

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,88
(2) unvermietet	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,98
(2) 2	1,00
(3) 3	0,89

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,88
(2) 2	0,95
(3) 3	1,00
(4) 4	1,10
(5) 5	1,15

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,90
(2) Mönchengladbach	1,00
(3) Mönchengladbach-Land	0,95
(4) Hardt-Alte	0,90
(5) Hardt-Neue	0,98
(6) Neuwerk	0,92
(7) Odenkirchen	0,98
(8) Rheydt	0,95
(9) Giesenkirchen	0,89
(10) Schelsen	0,80
(11) Wanlo	0,75
(12) Wickrath	0,90

Gebäudetyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1.01	1,00
(2) 1.02	1,17
(3) 1.03	1,10
(4) 1.11	1,15
(5) 1.12	0,94
(6) 1.13	0,85
(7) 1.21	1,15
(8) 1.22	1,10
(9) 1.23	0,90
(10) 1.31	1,10
(11) 1.32	0,98
(12) 1.33	1,10

	wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert
--	--

Die Gebäudestandardkennzahlen sind folgendermaßen eingeteilt:

Gebäudestandardkennzahl	Objektmerkmal	Einteilung
0 – 1,4	1	Sehr einfach
1,5 – 2,4	2	Einfach
2,5 – 3,4	3	Mittel
3,5 – 4,4	4	Gehoben
>= 4,5	5	Stark Gehoben

Beispiel:

Es soll ein Vergleichswert für ein freistehendes Einfamilienhaus ermittelt werden:

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr (tatsächliches Alter)	1978 (36 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	160 m ²	1,12
Lagequalität	Mittel (210 €/m ²)	1,00
Kaufzeitpunkt	2014	1,04
Ergänzende Gebäudeart	Freist. Einfamilienhaus	1,00
Modernisierungsgrad	Unsanziert	0,88
Vorhandensein eines Kellers	Teilunterkellert	0,92
Grundstücksgröße	362 m ²	0,97
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	1	0,98
Gebäudestandardkennzahl	2,2	0,95
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Hardt-alte	0,90
Gebäudetyp nach NHK 2010	1.23	0,90

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned} \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\ &= 281.600 \text{ €} * 1,00 * 1,12 * 1,00 * 1,04 * 1,00 * 0,88 * 0,92 * 0,97 * 1,00 \\ &\quad * 0,98 * 0,95 * 0,90 * 0,90 \\ &= 194.250 \text{ €} \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.

Bei der Anwendung der Umrechnungsfaktoren zur Vergleichswertermittlung ist die Zuverlässigkeit des angewendeten Modells zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 9.2.2.1.1).

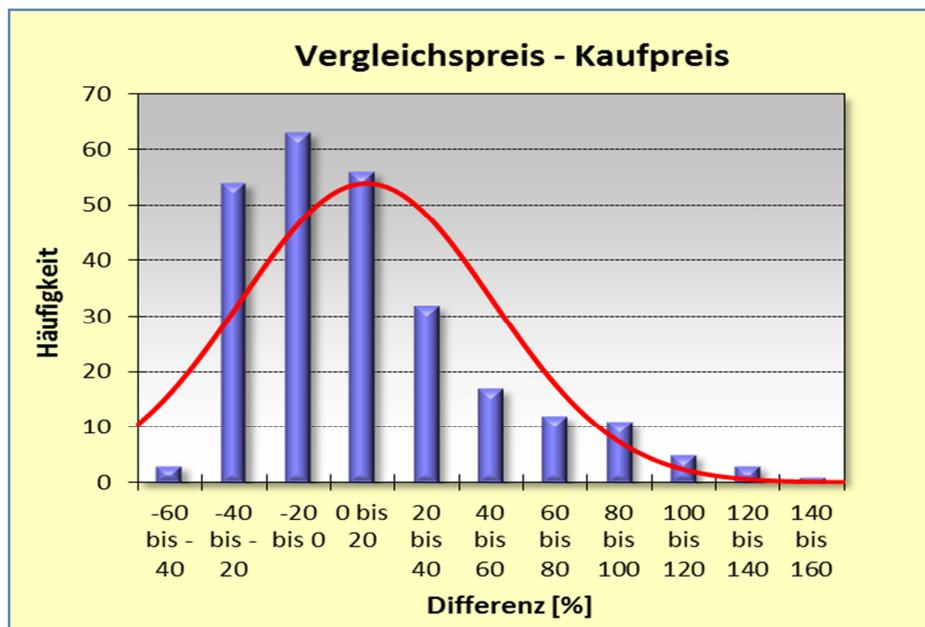
9.2.2.1.1 Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 86.000 €. Das entspricht rund 30 % des ermittelten Wertes.

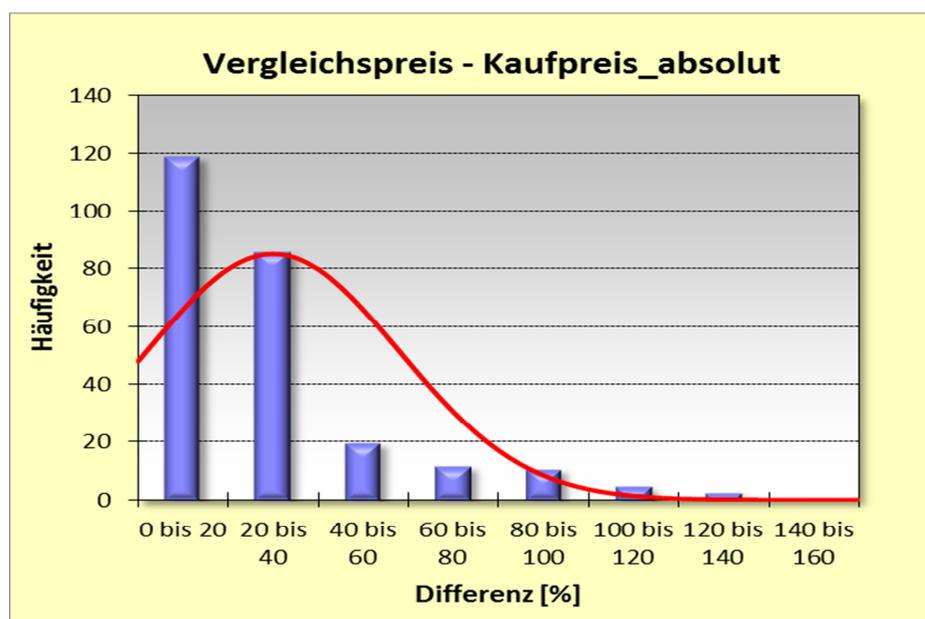
Eine Gegenüberstellung der, mit Hilfe des oben dargestellten und durch ein Beispiel beschriebenen Modells, berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in ca. 80 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß kleiner oder gleich 30 % beträgt.

Das Genauigkeitsmaß beschreibt die prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert.

Die einzelnen Häufigkeiten der intervallskalierten prozentualen Abweichungen können Sie in der nachfolgenden Abbildung entnehmen.



In der folgenden Grafik wird auf die getrennte Darstellung von positiven und negativen Abweichung verzichtet, stattdessen die absolute prozentuale Abweichung dargestellt.



9.2.2.2 Vergleichswertermittlung für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

Im Teilmarkt für Doppelhaushälften und Reihenhäuser konnten 681 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2012 bis 30.09.2015) ausgewertet werden. Dabei wurden statistisch signifikante Ausreißer ($2,5 \sigma$ – Grenze) von der Auswertung ausgeschlossen.

Folgende preisbestimmende Objektmerkmale wurden betrachtet:

- Tatsächliches Alter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Ergänzende Gebäudeart (Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser)
- Modernisierungsgrad
- Vorhandensein eines Kellers
- Grundstücksgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl⁵ (vgl. Kapitel 9.7.1)
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

Für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Mönchengladbach wurde durch mathematisch-statistische Analyse ein Richtwert für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenhäuser bestimmt:

Richtwert_{gerundet} = 250.870 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 35.000 €$.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf den oben genannten Richtwert anzuwenden sind.

⁵ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,20
(2) 11 - 25 Jahre	1,14
(3) 26 - 40 Jahre	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,83

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,88
(2) 91 bis 110 m ²	0,93
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,06
(5) 151 bis 180 m ²	1,12
(6) über 180 m ²	1,18

Lagequalität	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) gut	1,27
(2) mittel	1,00
(3) mäßig	0,94

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2012	0,86
(2) 2013	0,92
(3) 2014	0,98
(4) 2015	1,00

Ergänzende Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Doppelhaushälfte	1,00
(2) Reihenendhaus	0,94
(3) Reihemittelhaus	0,96

Modernisierung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) saniert	1,10
(2) teilsaniert	1,00
(3) unsaniert	0,86
(4) nicht erfasst	0,94

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	0,94
(3) nein	0,91

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,92
(2) 151 bis 250 m ²	0,95
(3) 251 bis 350 m²	1,00
(4) 351 bis 450 m ²	1,05
(5) 451 bis 600 m ²	1,10
(6) 601 bis 800 m ²	1,18
(7) über 800 m ²	1,20

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,93
(2) unvermietet	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,04
(2) 2	1,00
(3) 3	0,92

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,89
(2) 2	0,91
(3) 3	1,00
(4) 4	1,12
(5) 5	1,18

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,94
(2) Mönchengladbach	1,00
(3) Mönchengladbach-Land	1,04
(4) Hardt-Alte	1,02
(5) Hardt-Neue	0,93
(6) Neuwerk	1,03
(7) Odenkirchen	0,99
(8) Rheydt	0,96
(9) Giesenkirchen	0,96
(10) Schelsen	1,08
(11) Wanlo	0,80
(12) Wickrath	0,94

Gebäudetyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2.01	1,00
(2) 2.02	1,27
(3) 2.03	1,05
(4) 2.11	0,99
(5) 2.12	0,99
(6) 2.13	0,99
(7) 2.21	0,71
(8) 2.22	0,95
(9) 2.23	1,22
(10) 2.31	0,81
(11) 2.32	0,82
(12) 2.33	0,95
(13) 3.01	0,93
(14) 3.02	0,95
(15) 3.03	1,11
(16) 3.11	0,94
(17) 3.12	1,00
(18) 3.13	0,93
(19) 3.21	0,93
(20) 3.22	0,95
(21) 3.23	1,10
(22) 3.31	0,90
(23) 3.32	0,81
(24) 3.33	0,95

	wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert
--	--

Gebäudestandardkennzahl	Objektmerkmal	Einteilung
0 – 1,4	1	Sehr einfach
1,5 – 2,4	2	Einfach
2,5 – 3,4	3	Mittel
3,5 – 4,4	4	Gehoben
>= 4,5	5	Stark gehoben

Beispiel:

Es soll ein Vergleichswert für ein Reihenmittelhaus ermittelt werden:

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr (tatsächliches Alter)	1961 (53 Jahre alt)	0,83
Wohnfläche	80 m ²	0,88
Lagequalität	Mittel (210 €/m ²)	1,00
Kaufzeitpunkt	2014	0,98
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	0,96
Modernisierungsgrad	Teilsaniert	1,00
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m ²	0,95
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	2	1,00
Gebäudestandardkennzahl	3,1	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,04
Gebäudetyp nach NHK 2010	3.12	1,00

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned} \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\ &= 250.870 \text{ €} * 0,83 * 0,88 * 1,00 * 0,98 * 0,96 * 1,00 * 1,00 * 0,95 \\ &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,04 * 1,00 \\ &= 170.319 \text{ €} \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.

Bei der Anwendung der Umrechnungsfaktoren zur Vergleichswertermittlung ist die Zuverlässigkeit des angewendeten Modells zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 9.2.2.2.1).

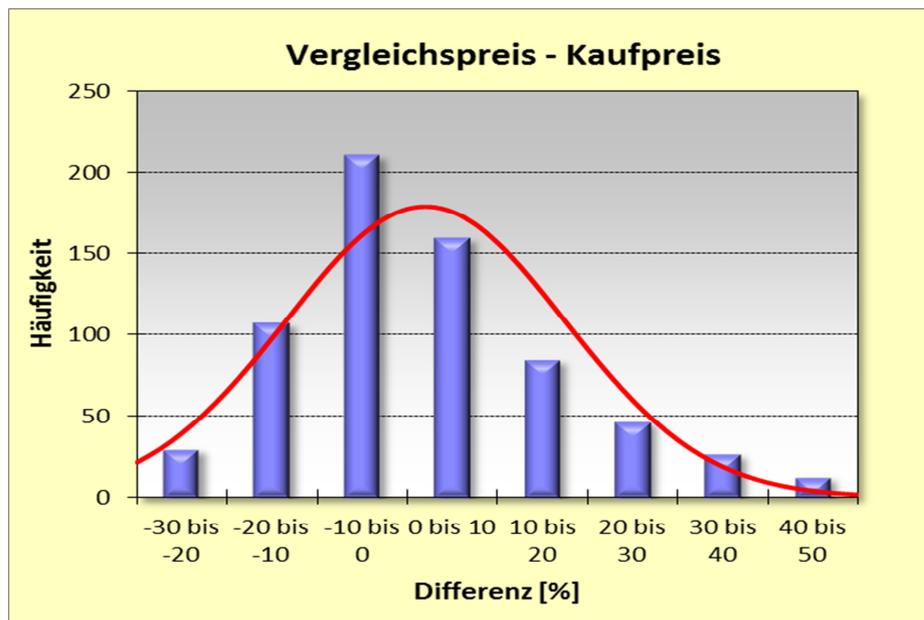
9.2.2.1 Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 35.000 €. Das entspricht rund 14 % des ermittelten Wertes.

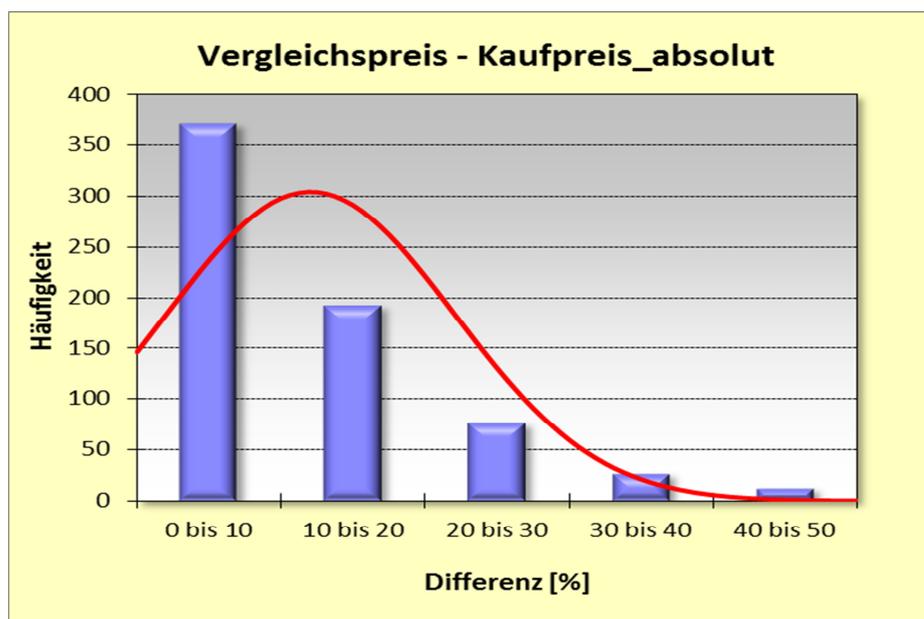
Eine Gegenüberstellung der, mit Hilfe des oben dargestellten und durch ein Beispiel beschriebenen Modells, berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in ca. 95 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß kleiner oder gleich 30 % beträgt.

Das Genauigkeitsmaß beschreibt die prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert.

Die einzelnen Häufigkeiten der intervallskalierten prozentualen Abweichungen können Sie in der nachfolgenden Abbildung entnehmen.



In der folgenden Grafik wird auf die getrennte Darstellung von positiven und negativen Abweichung verzichtet, stattdessen die absolute prozentuale Abweichung dargestellt.



9.2.2.3 Vergleichswertermittlung für Wohnungseigentum

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 2681 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2012 bis 31.12.2015) ausgewertet werden. Dabei wurden statistisch signifikante Ausreißer ($3,0 \sigma$ – Grenze) von der Auswertung ausgeschlossen.

In die Auswertung gingen alle Kauffälle der Weiterverkäufe ein. Neubauten wurden nicht mit einbezogen.

Des Weiteren wurde eine weitere Einschränkung bezüglich Wohnfläche, tatsächliches Alter etc. nicht vorgenommen.

Folgende preisbestimmende Objektmerkmale wurden betrachtet:

- Tatsächliches Alter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Anzahl der Wohneinheiten in der Gesamanlage
- Geschosslage
- Mietsituation
- Vorhandensein eines Balkons
- Modernisierung
- Gebäudestandardkennzahl⁶ (vgl. Kapitel 9.7.1)
- Gebietsgliederung

Für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Mönchengladbach wurde durch mathematisch-statistische Analyse ein Richtwert für den Teilmarkt des Wohnungseigentums bestimmt:

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 1.077 \text{ € / m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 386 \text{ €}$.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf den oben genannten Richtwert anzuwenden sind.

⁶ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,30
(2) 11 - 25 Jahre	1,14
(3) 26 - 40 Jahre	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,93
(5) 61 - 90 Jahre	0,90
(6) über 90 Jahre	0,91

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	0,90
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,06
(4) über 120m ²	1,10

Lagequalität	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) einfach	0,94
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,16

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2012	0,92
(2) 2013	0,97
(3) 2014	0,99
(4) 2015	1,00

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,06
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,96
(4) 31 - 65 Einheiten	0,92
(5) über 66 Einheiten	0,95

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,06
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	1,02
(4) 31 - 65 Einheiten	0,97
(5) über 66 Einheiten	0,88

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	0,88
(2) EG	1,01
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	0,98
(5) über 7. OG	0,98
(6) DG	1,00

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,92
(2) unvermietet	1,00

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,89

Modernisierung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) modernisiert	1,04
(2) nicht modernisiert	1,00

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	0,88
(2) 1,5 - 2,4	0,85
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,17
(5) >= 4,5	1,22

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,95
(2) Mönchengladbach	1,00
(3) Mönchengladbach-Land	1,03
(4) Hardt-Alte	1,05
(5) Hardt-Neue	0,94
(6) Neuwerk	1,03
(7) Odenkirchen	0,96
(8) Rheydt	0,95
(9) Giesenkirchen	1,02
(10) Schelsen	0,88
(11) Wanlo	0,81
(12) Wickrath	0,91

	wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert
--	--

Gebäudestandardkennzahl	Objektmerkmal	Einteilung
0 – 1,4	1	Sehr einfach
1,5 – 2,4	2	Einfach
2,5 – 3,4	3	Mittel
3,5 – 4,4	4	Gehoben
>= 4,5	5	Stark gehoben

Beispiel:

Es soll ein Vergleichswert für eine Eigentumswohnung in einer Wohnanlage, bestehend aus mehreren Häusern, ermittelt werden:

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr (tatsächliches Alter)	1968 (46 Jahre)	0,93
Wohnfläche	96 m ²	1,06
Bodenrichtwertniveau	Mittel (210 €/m ²)	1,00
Kaufzeitpunkt	2014	0,99
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,97
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Modernisierung	Nicht modernisiert	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2	0,85
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	0,95

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned} \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\ &= 1.077 \text{ €} * 0,93 * 1,06 * 1,00 * 0,99 * 1,00 * 0,97 * 1,00 \\ &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,85 * 0,95 \\ &= 823 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.

Bei der Anwendung der Umrechnungsfaktoren zur Vergleichswertermittlung ist die Zuverlässigkeit des angewendeten Modells zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 9.2.2.3.1).

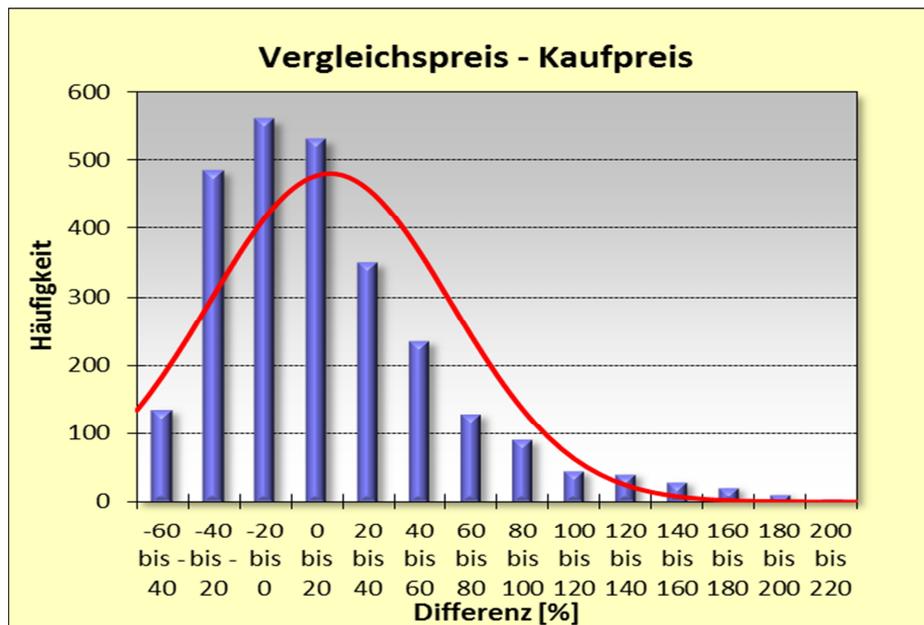
9.2.2.3.1 Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 386 €/m². Das entspricht rund 36 % des ermittelten Wertes.

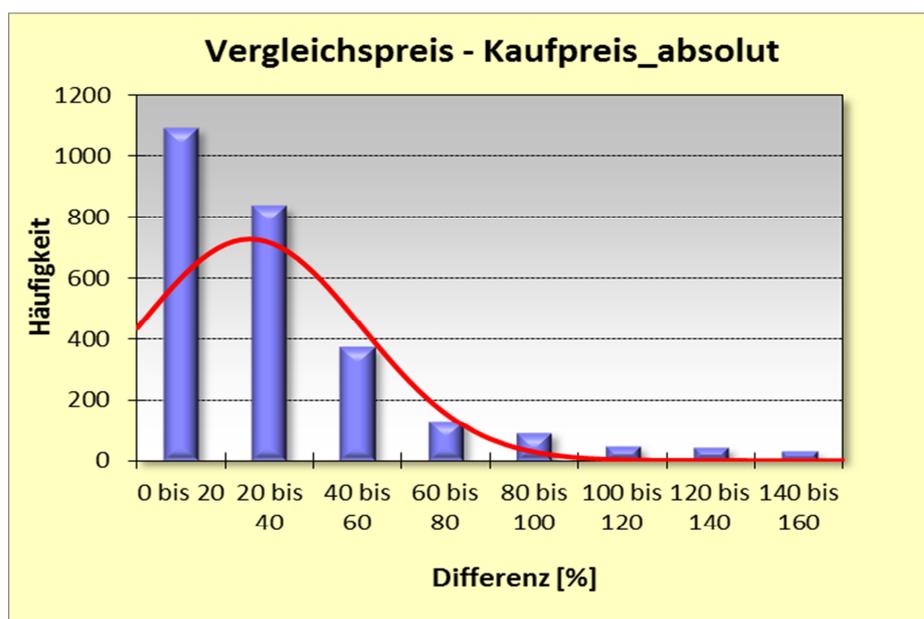
Eine Gegenüberstellung der, mit Hilfe des oben dargestellten und durch ein Beispiel beschriebenen Modells, berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in ca. 75 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß kleiner oder gleich 30 % beträgt.

Das Genauigkeitsmaß beschreibt die prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert.

Die einzelnen Häufigkeiten der intervallskalierten prozentualen Abweichungen können Sie in der nachfolgenden Abbildung entnehmen.



In der folgenden Grafik wird auf die getrennte Darstellung von positiven und negativen Abweichung verzichtet, stattdessen die absolute prozentuale Abweichung dargestellt.



9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV folgendermaßen definiert:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze liegen die ortsüblichen nachhaltig erzielbaren Mieten der Mietrichtwerttabelle der Stadt Mönchengladbach zu Grunde (Stand Juli 2010 und Juli 2015).

Die Bewirtschaftungskosten im Kapitel 9.6 werden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW Anlage 3 (Stand: Juli 2013) berücksichtigt.

Es werden keine Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahre, auf Grund der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse, abgeleitet.

Als Gesamtnutzungsdauer werden grundsätzlich 80 Jahre angesetzt.

9.3.1 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der letzten zwei Auswertejahre (2014 und 2015) ermittelt. Die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m².

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	3,0 %	64	146	1.785	6,88	21,2	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1 %</i>		<i>+/- 43</i>	<i>+/- 441</i>	<i>+/- 0,79</i>	<i>3,8</i>	<i>+/- 5</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	3,0 %	116	122	1.633	6,34	24,2	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,0 %</i>		<i>+/- 27</i>	<i>+/- 349</i>	<i>+/- 0,81</i>	<i>3,0</i>	<i>+/- 6</i>
Reihenmittelhäuser	2,7 %	97	116	1.511	5,91	25,8	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1 %</i>		<i>+/- 25</i>	<i>+/- 341</i>	<i>+/- 0,60</i>	<i>2,7</i>	<i>+/- 6</i>
Zweifamilienhäuser	3,1 %	13	166	1.434	5,92	23,3	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 39</i>	<i>+/- 394</i>	<i>+/- 0,88</i>	<i>4,2</i>	<i>+/- 6</i>

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

**Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über
45 Jahre**

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	3,6 %	42	155	2.234	8,26	16,1	61
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1 %</i>		<i>+/- 39</i>	<i>+/- 624</i>	<i>1,00</i>	<i>3,7</i>	<i>+/- 10</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	3,8 %	137	133	1.917	7,82	15,9	61
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>		<i>+/- 34</i>	<i>+/- 470</i>	<i>0,83</i>	<i>2,9</i>	<i>+/- 9</i>
Reihenmittelhäuser	3,6 %	71	124	1.739	6,97	18,2	60
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>		<i>+/- 18</i>	<i>+/- 270</i>	<i>0,74</i>	<i>3,9</i>	<i>+/- 10</i>
Zweifamilienhäuser	3,9 %	5	195	1.598	6,89	15,7	66
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>		<i>+/- 38</i>	<i>+/- 320</i>	<i>+/- 1,62</i>	<i>0,4</i>	<i>+/- 11</i>

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

9.3.2 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus Weiterverkäufen aus dem Auswertejahr 2015 von Wohnungseigentum ermittelt wurden, wobei die Objekte ausgewertet wurden, deren Wohnfläche 60 m² bis 100 m² und die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude zwischen 4 und 16 beträgt. Als Gesamtnutzungsdauer werden für die Objekte 80 Jahre angenommen.

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahren							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen)				
			Ø Größe in m ² WF/NF	Ø Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ²	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	5,3 %	98	77	830	5,63	28,6	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+ / - 1,4 %</i>		<i>+ / - 10</i>	<i>+ / - 201</i>	<i>+ / - 0,37</i>	<i>+ / - 2,1</i>	<i>+ / - 6</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	4,9 %	30	74	882	5,77	28,5	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+ / - 1,0 %</i>		<i>+ / - 10</i>	<i>+ / - 153</i>	<i>+ / - 0,32</i>	<i>+ / - 2,0</i>	<i>+ / - 5</i>

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahren							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen)				
			Ø Größe in m ² WF/NF	Ø Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ²	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,2 %	91	80	1.279	6,33	24,3	55
<i>Standardabweichung</i>	<i>+ / - 0,7 %</i>		<i>+ / - 10</i>	<i>+ / - 250</i>	<i>+ / - 0,42</i>	<i>+ / - 2,7</i>	<i>+ / - 7</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	4,9 %	31	77	1.169	6,39	24,2	56
<i>Standardabweichung</i>	<i>+ / - 1,1 %</i>		<i>+ / - 13</i>	<i>+ / - 285</i>	<i>+ / - 0,43</i>	<i>+ / - 2,9</i>	<i>+ / - 6</i>

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

9.3.3 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der letzten zwei Auswertejahre (2014 und 2015) ermittelt. Auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen wurde eine weitere Filterung z.B. nach der Wohnfläche vermieden.

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
			Dreifamilienhäuser	3,4 %	21	205	1.055
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,4 %</i>	<i>+/- 53</i>	<i>+/- 303</i>	<i>+/- 0,43</i>		<i>+/- 3,0</i>	<i>+/- 5</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,2 %	119	436	803	5,54	29,4	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,7 %</i>		<i>+/- 228</i>	<i>+/- 192</i>	<i>+/- 0,48</i>	<i>+/- 3,6</i>	<i>+/- 5</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	6,9 %	36	758	714	6,05	29,5	32
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 559</i>	<i>+/- 195</i>	<i>+/- 2,30</i>	<i>+/- 2,5</i>	<i>+/- 6</i>

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser							
<i>Standardabweichung</i>							
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,0 %	25	451	1.033	6,18	25,7	53
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1 %</i>		<i>+/- 211</i>	<i>+/- 251</i>	<i>+/- 0,43</i>	<i>+/- 2,4</i>	<i>+/- 7</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	6,4 %	4	812	778	6,67	27,8	50
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,6 %</i>		<i>+/- 423</i>	<i>+/- 218</i>	<i>+/- 2,36</i>	<i>+/- 1,3</i>	<i>+/- 4</i>

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

Eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Dreifamilienhäuser bei einer Restnutzungsdauer von >45 Jahren ist auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen nicht möglich.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Vergleichspreise für Einfamilienhäuser

Aus den Verkäufen der Jahre 2014 und 2015 wurden für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser in verschiedenen Objektarten einschließlich Bodenwert Durchschnittspreise ermittelt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Insgesamt lagen dieser Analyse 508 Kaufverträge, mit Objekten die eine Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m² aufweisen, zugrunde.

Bei den unten aufgeführten Vergleichspreisen handelt es sich um durchschnittliche Werte ohne Berücksichtigung der jeweiligen Lage.

Jedoch sind in den Durchschnittspreisen eine Ausstattungsklasse berücksichtigt worden. Die Ausstattungsklasse richtet sich nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW. Die Ausstattungsklassen werden im Kapitel 9.7.1 näher beschrieben.

9.4.1.1 Vergleichspreise für freistehende Einfamilienhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1949	8	960 €/m ²	+/- 296 €/m ²	500 - 1.450 €/m ²	2,1	128 m ²
1950 - 1974	48	1.780 €/m ²	+/- 491 €/m ²	1.000 - 2.400 €/m ²	2,4	146 m ²
1975 - 1999	23	1.972 €/m ²	+/- 289 €/m ²	1.200 - 2.550 €/m ²	3,1	167 m ²
2000 - 2013	4	2.525 €/m ²	+/- 118 €/m ²	2.300 - 2.700 €/m ²	3,5	150 m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2014	-	-	-	-	-	-

9.4.1.2 Vergleichspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Wohnfläche
-1949	13	1.153 €/m ²	+/- 121 €/m ²	1.000 - 1.400 €/m ²	2,2	126 m ²
1950 - 1974	61	1.498 €/m ²	295 €/m ²	1.050 - 2.150 €/m ²	2,3	125 m ²
1975 - 1999	45	1.798 €/m ²	+/- 228 €/m ²	1.400 - 2.300 €/m ²	2,9	137 m ²
2000 - 2013	24	2.072 €/m ²	+/- 250 €/m ²	1.600 - 2.500 €/m ²	3,3	137 m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Wohnfläche
ab 2014	14	2.226 €/m ²	225 €/m ²	1.750 - 2.600 €/m ²	4,0	147 m ²

9.4.1.3 Vergleichspreise für Reihenmittelhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Wohnfläche
-1949	27	1.123 €/m ²	+/- 185 €/m ²	850 - 1.500 €/m ²	2,4	146 m ²
1950 - 1974	32	1.433 €/m ²	+/- 210 €/m ²	1.050 - 1.800 €/m ²	2,3	109 m ²
1975 - 1999	36	1.684 €/m ²	+/- 172 €/m ²	1.300 - 2.050 €/m ²	2,8	126 m ²
2000 - 2013	21	1.777 €/m ²	+/- 86 €/m ²	1.500 - 2.100 €/m ²	3,2	131 m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Wohnfläche
ab 2014	3	2.100 €/m ²	+/- 182 €/m ²	1.850 - 2.250 €/m ²	4,0	136 m ²

9.4.2 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen

Baujahr 2000 - 2013						
Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	4	1.832 €/m²	+/-362 €/m ²	1.250-2.300 €/m ²	3,9	19,5
60 - 90 m ²	11	1.722 €/m²	+/-234 €/m ²	1.350-2.000 €/m ²	3,6	21,8
> 90 m ²	17	1.847 €/m²	+/-397 €/m ²	1.400-2.400 €/m ²	3,7	21,0

Baujahr 1990 - 1999						
Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	20	1.168 €/m²	+/-149 €/m ²	950-1.500 €/m ²	3	24,3
60 - 90 m ²	48	1.369 €/m²	+/-254 €/m ²	1.000-1.800 €/m ²	3,1	23,4
> 90 m ²	21	1.341 €/m²	+/-234 €/m ²	1.000-1.800 €/m ²	3,1	22,7

Baujahr 1980 - 1989						
Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	46	945 €/m²	+/-177 €/m ²	700-1.200 €/m ²	2,8	27,2
60 - 90 m ²	73	1.122 €/m²	+/-222 €/m ²	700-1.400 €/m ²	2,8	25,7
> 90 m ²	28	1.148 €/m²	+/-141 €/m ²	850-1.400 €/m ²	2,9	25,5

Baujahr 1970 - 1979						
Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	34	864 €/m²	+/-132 €/m ²	600-1.100 €/m ²	2,3	29,7
60 - 90 m ²	78	989 €/m²	+/-131 €/m ²	750-1.300 €/m ²	2,6	28,4
> 90 m ²	18	889 €/m²	+/-196 €/m ²	700-1.300 €/m ²	2,4	26,4

mit Bewirtschaftungskosten in %, vgl. Kapitel 9.6

Die Ausstattungsklasse richtet sich nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW. Die Ausstattungsklassen werden im Kapitel 9.7.1 näher beschrieben.

Baujahr 1960 - 1969						
Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	44	644 €/m²	+/-133 €/m ²	400-850 €/m ²	2,1	30,7
60 - 90 m ²	76	707 €/m²	+/-140 €/m ²	450-1.000 €/m ²	2,2	29,8
> 90 m ²	2	748 €/m²	+/-18 €/m ²	730-770 €/m ²	2,6	28,0

Baujahr 1950 - 1959						
Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	7	558 €/m²	+/-102 €/m ²	420-700 €/m ²	2,0	32,0
60 - 90 m ²	5	504 €/m²	+/-59 €/m ²	400-600 €/m ²	1,9	31,2
> 90 m ²	2	492 €/m²	+/- 4	480-500 €/m ²	2,4	30,0

Erstverkäufe 2015						
Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	1	3.920 €/m²	-	-	4,0	18,0
60 - 90 m ²	16	2.476 €/m²	+/-189 €/m ²	2.100 -3.000 €/m ²	4,0	18,9
> 90 m ²	16	2.638 €/m²	+/-356 €/m ²	2.200-3.500 €/m ²	4,2	19,1

mit Bewirtschaftungskosten in %, vgl. Kapitel 9.6

Die Ausstattungsklasse richtet sich nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW. Die Ausstattungsklassen werden im Kapitel 9.7.1 näher beschrieben.

9.4.3 Vergleichspreise für Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Baujahr	Garagen	TG-Plätze
1950 - 1959	4.750 €	
1960 - 1969	5.500 €	5.000 €
1970 - 1979	6.500 €	5.000 €
1980 - 1989	7.000 €	6.500 €
1990 - 1999	7.500 €	8.000 €
2000 - 2011	8.000 €	9.000 €
Erstverkauf	8.500 €	11.500 €

Stellplätze im Freien		3.000 €
------------------------------	--	----------------

Anm.: Die o.g. Vergleichswerte gelten für Objekte, die sich in einer mittleren Lage (mittleres Bodenrichtwertniveau) im Stadtgebiet befinden.

9.5 Marktanpassungsfaktoren

In der Praxis der Wertermittlung werden die Werte für Objekte, die in der Regel nicht zur Erzielung einer Rendite dienen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser), auf der Grundlage des Sachwertverfahrens bestimmt. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist aber nur zur Verkehrswertermittlung geeignet, wenn eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktlage vorgenommen wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat mit insgesamt 664 Kauffällen (auswertbare Einfamilienhäuser) aus den Auswertjahren 2014 und 2015 (Januar bis November) Regressionsanalysen durchgeführt. Der Gutachterausschuss entschied sich, die Faktoren in den folgenden Gebäudearten separat zu ermitteln:

- freistehende Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis errechnet.

Außerdem wurde bei dieser Untersuchung zwischen verschiedenen Bodenwertklassen unterschieden. Nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen sind die Sachwertfaktoren auch von der Höhe des Bodenwertniveaus (erschließungsbeitragsfrei) abhängig. Aus diesem Grund hat sind drei verschiedene Bodenwertklassen gebildet worden:

- mäßig ($\leq 200 \text{ €/m}^2$)
- mittel ($\geq 205 \text{ €/m}^2$ bis 270 €/m^2)
- gut ($> 270 \text{ €/m}^2$)

Die Sachwertfaktoren der Einfamilienhausgrundstücke wurden auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW⁷ ermittelt:

- Brutto – Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02
- Kostenkennwerte nach NHK 2010
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Altersabschreibung: linear

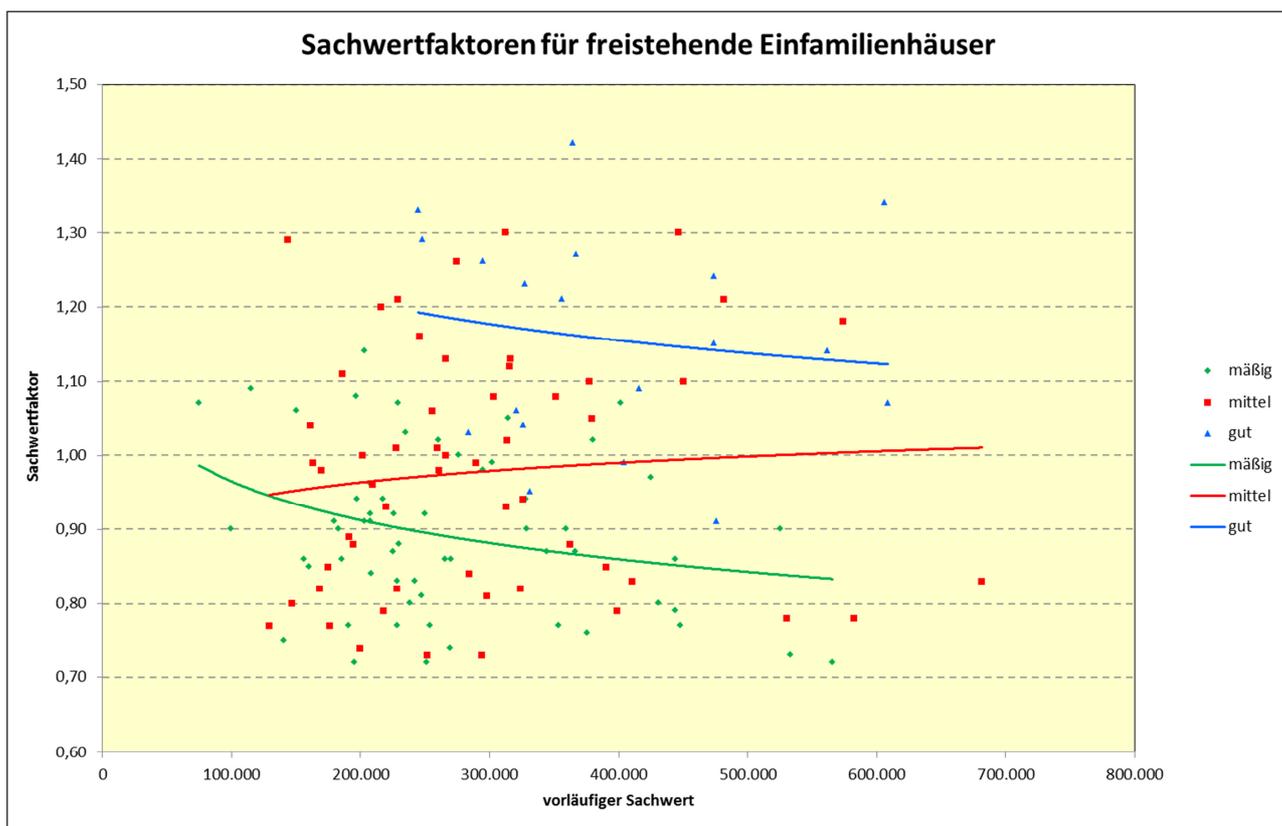
Dabei wurden berücksichtigt:

- Zeitwert der Nebengebäude
- Zeitwert der Außenanlagen (pauschaler Ansatz von 5%)
- Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
- Bodenwert

In den nachfolgend aufgeführten Tabellen sind die auswertbaren Faktoren dargestellt, die bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.

⁷ Stand: Juni 2014

9.5.1 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser



Aus der Regressionsanalyse wurden in den drei verschiedenen Bodenwertklassen für die freistehenden Einfamilienhäuser folgende Regressionsgleichungen abgeleitet:

$$\text{Mäßige Lage: } SWF = -0,075 \cdot \ln(x) + 1,8337$$

$$\text{Mittlere Lage: } SWF = 0,0384 \cdot \ln(x) + 0,4953$$

$$\text{Gute Lage: } SWF = -0,076 \cdot \ln(x) + 2,1414$$

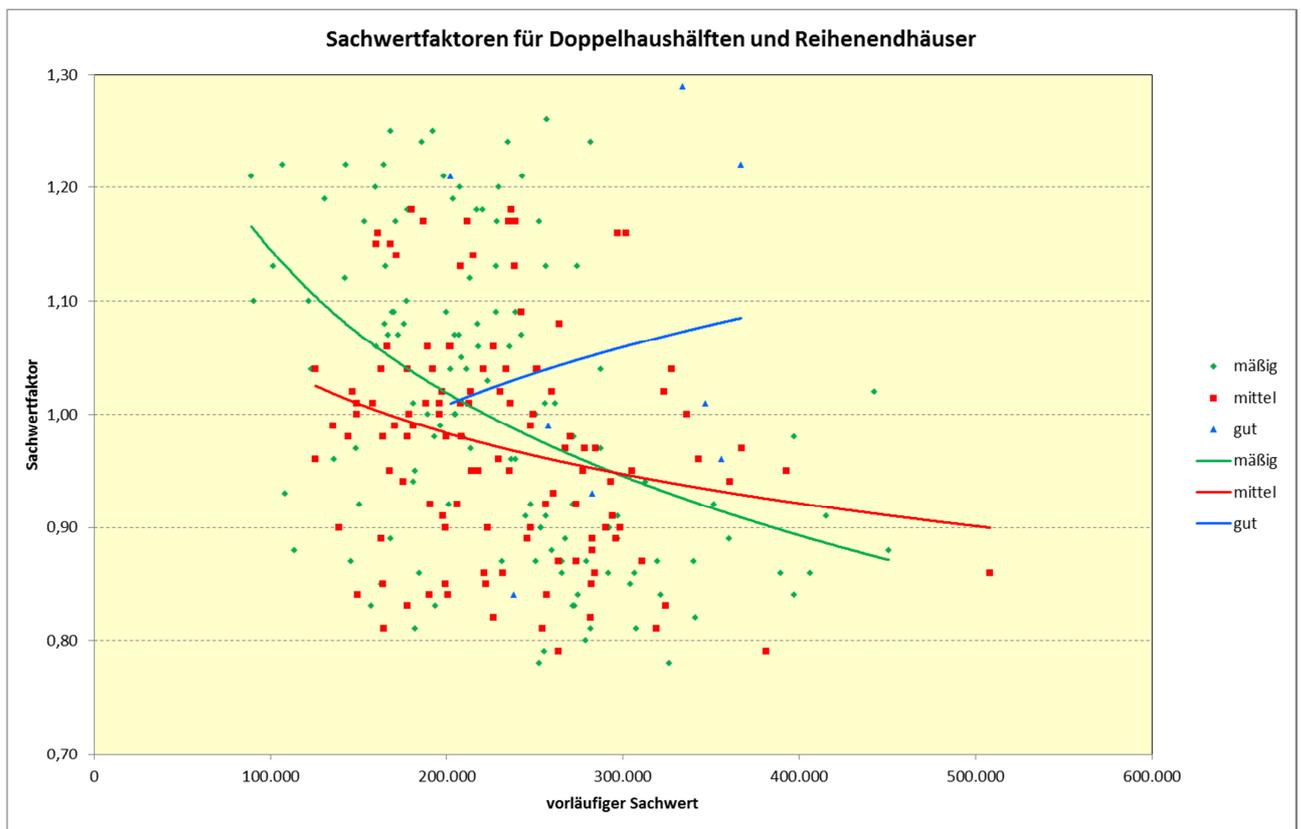
$SWF = \text{Sachwertfaktor}$

$x = \text{vorläufiger Sachwert}$

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	mäßig ≤ 200 €/m ²	mittel > 200 €/m ² bis 270 €/m ²	gut > 270 €/m ²
80.000			
90.000			
100.000			
110.000	0,96		
120.000	0,96		
130.000	0,95	0,95	
140.000	0,94	0,95	
150.000	0,94	0,95	
160.000	0,93	0,96	
170.000	0,93	0,96	
180.000	0,93	0,96	
190.000	0,92	0,96	
200.000	0,92	0,96	
210.000	0,91	0,97	
220.000	0,91	0,97	
230.000	0,91	0,97	
240.000	0,90	0,97	1,20
250.000	0,90	0,97	1,20
260.000	0,90	0,97	1,19
270.000	0,90	0,98	1,19
280.000	0,89	0,98	1,19
290.000	0,89	0,98	1,19
300.000	0,89	0,98	1,18
310.000	0,89	0,98	1,18
320.000	0,88	0,98	1,18
330.000	0,88	0,98	1,18
340.000	0,88	0,98	1,17
350.000	0,88	0,99	1,17
360.000	0,87	0,99	1,17
370.000	0,87	0,99	1,17
380.000	0,87	0,99	1,16
390.000	0,87	0,99	1,16
400.000	0,87	0,99	1,16
410.000	0,86	0,99	1,16
420.000	0,86	0,99	1,16
430.000	0,86	0,99	1,16
440.000	0,86	0,99	1,15
450.000	0,86	1,00	1,15
460.000	0,86	1,00	1,15
470.000	0,85	1,00	1,15
480.000	0,85	1,00	1,15
490.000	0,85	1,00	1,15
500.000	0,85	1,00	1,14

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

9.5.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Aus der Regressionsanalyse wurden in den drei verschiedenen Bodenwertklassen für die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser folgende Regressionsgleichungen abgeleitet:

Mäßige Lage: $SWF = -0,182 \cdot \ln(x) + 3,2384$

Mittlere Lage: $SWF = -0,09 \cdot \ln(x) + 2,0803$

Gute Lage: $SWF = 0,1265 \cdot \ln(x) - 0,5359$

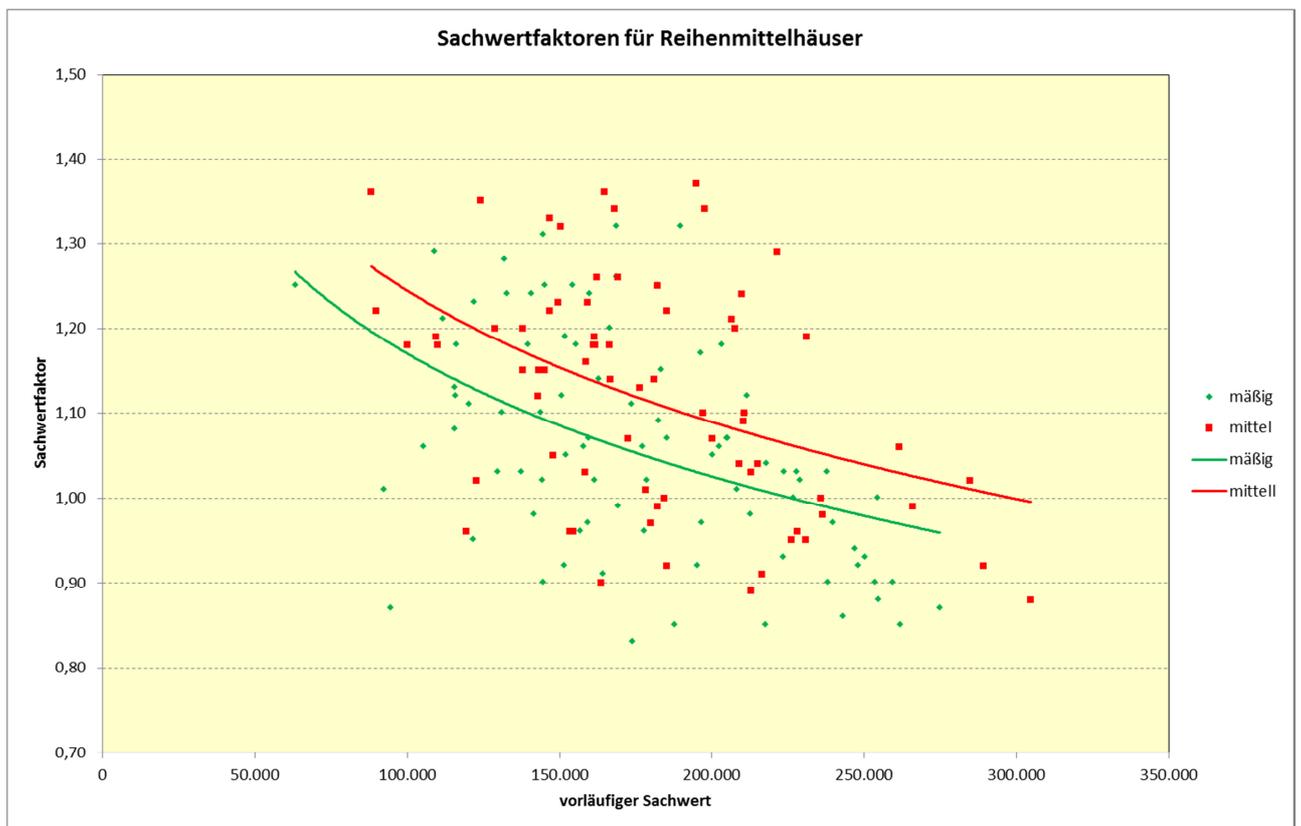
$SWF = \text{Sachwertfaktor}$

$x = \text{vorläufiger Sachwert}$

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	mäßig ≤ 200 €/m ²	mittel > 200 €/m ² bis 270 €/m ²	gut > 270 €/m ²
80.000			
90.000	1,16		
100.000	1,14		
110.000	1,13		
120.000	1,11	1,03	
130.000	1,10	1,02	
140.000	1,08	1,01	
150.000	1,07	1,01	
160.000	1,06	1,00	
170.000	1,05	1,00	
180.000	1,04	0,99	
190.000	1,03	0,99	
200.000	1,02	0,98	1,01
210.000	1,01	0,98	1,01
220.000	1,00	0,97	1,02
230.000	0,99	0,97	1,03
240.000	0,98	0,97	1,03
250.000	0,98	0,96	1,04
260.000	0,97	0,96	1,04
270.000	0,96	0,95	1,05
280.000	0,96	0,95	1,05
290.000	0,95	0,95	1,06
300.000	0,94	0,95	1,06
310.000	0,94	0,94	1,06
320.000	0,93	0,94	1,07
330.000	0,93	0,94	1,07
340.000	0,92	0,93	1,08
350.000	0,92	0,93	1,08
360.000	0,91	0,93	1,08
370.000	0,90	0,93	1,09
380.000	0,90	0,92	
390.000	0,90	0,92	
400.000	0,89	0,92	
410.000	0,89		
420.000	0,88		
430.000	0,88		
440.000	0,87		
450.000	0,87		
460.000			
470.000			
480.000			
490.000			
500.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

9.5.3 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser



Aus der Regressionsanalyse wurden in den drei verschiedenen Bodenwertklassen für die Reihemittelhäuser folgende Regressionsgleichungen abgeleitet:

$$\text{Mäßige Lage : } SWF = -0,209 \cdot \ln(x) + 3,5716$$

$$\text{Mittlere Lage : } SWF = -0,223 \cdot \ln(x) + 3,8148$$

$SWF = \text{Sachwertfaktor}$

$x = \text{vorläufiger Sachwert}$

Auf Grund geringer Kauffälle konnte für die Objektart Reihemittelhäuser in der Bodenwertklasse „gut“ keine Regressionsanalyse durchgeführt werden.

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	mäßig ≤ 200 €/m²	mittel > 200 €/m² bis 270 €/m²	gut > 270 €/m²
80.000	1,21	1,30	
90.000	1,19	1,27	
100.000	1,17	1,25	
110.000	1,15	1,23	
120.000	1,13	1,21	
130.000	1,11	1,19	
140.000	1,10	1,17	
150.000	1,08	1,16	
160.000	1,07	1,14	
170.000	1,05	1,13	
180.000	1,04	1,12	
190.000	1,03	1,10	
200.000	1,02	1,09	
210.000	1,01	1,08	
220.000	1,00	1,07	
230.000	0,99	1,06	
240.000	0,98	1,05	
250.000	0,97	1,04	
260.000	0,97	1,03	
270.000	0,96	1,03	
280.000	0,95	1,02	
290.000		1,01	
300.000		1,00	
310.000			
320.000			
330.000			
340.000			
350.000			
360.000			
370.000			
380.000			
390.000			
400.000			
410.000			
420.000			
430.000			
440.000			
450.000			
460.000			
470.000			
480.000			
490.000			
500.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

9.5.4 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte

(siehe insbesondere die Regelungen in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006 -, dort unter Nr. 4.3 „Erbbaurecht und Erbbaugrundstück“).

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird die „finanzmathematische Methode“ angewendet.

9.5.4.1 Wertfaktor für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstückes ist aus der Summe

- des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und
- den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins zu ermitteln.

Der abgezinste Bodenwert und der Barwert der Erbbauzinszahlungen ergeben summiert den „Finanzmathematischen Wert“ des Erbbaugrundstücks (siehe hierzu auch Beispielrechnung Nr. 5 der Anlage 13 zu den WertR 2006).

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Kapitalisierung der Erbbauzinsen zu Grunde gelegt werden können.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Unter der Nr. 4.3.3.2.1 führen die WertR 2006 allgemein aus:

- Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Aus den Jahren 2010 bis 2015 wurden 30 Kaufverträge über Erbbaugrundstücke (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Bei den Käufern handelte es sich um die jeweiligen Erbbauberechtigten, die das Erbbaurecht schon über einen längeren Zeitraum inne hatten. Die Gesamtlaufzeiten der Erbbaurechte betragen ausschließlich 99 Jahre.

Den Kaufpreisen wurde der „Finanzmathematische Wert“ gegenübergestellt d.h.

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{„Finanzmathematischer Wert“}$$

Das Ergebnis der Auswertung ergab, dass in der Stadt Mönchengladbach der mittlere Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke bei **1,59** mit einer Standardabweichung von **+/- 0,16** liegt.

Der Verkehrswert für Erbbaugrundstücke in der Stadt Mönchengladbach errechnet sich also wie folgt:

$\text{Verkehrswert des Erbbaugrundstückes} = \text{„Finanzmathematischer Wert“} \times 1,59$

Anwendungsbeispiel

(siehe Anlage 13, Beispielrechnung Nr. 5 zu den WertR 2006; hier unter Verwendung des vorstehenden für die Stadt Mönchengladbach ermittelten Marktanpassungsfaktor von 1,59 sowie des Liegenschaftszinssatzes von 3,6 %)

Annahmen:

Es ist der Verkehrswert eines mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebauten Erbbaugrundstückes zu ermitteln.

- | | |
|---|-------------|
| - Bodenwert des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks | 60.000,-- € |
| - Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen | 50 Jahre |
| - Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages | 50 Jahre |
| - jährlich erzielbarer Erbbauzins (wertgesichert) | 748,95 € |
| - Liegenschaftszinssatz des unbebauten Grundstücks (aktuell für 2015) | 3,6 % |

Berechnung:

• unbelasteter Bodenwert	60.000,-- €	
• Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3,6 % Liegenschaftszinssatz	* 0,1706	-----
• abgezinster Bodenwert		10.236,-- €
• vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	748,95 €	
• Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3,6 % Liegenschaftszinssatz	* 23,06	-----
• Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses		17.271,-- €
• finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstückes		27.507,-- €
• ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke (1,59 s.o.)	* 1,59	-----
• Zwischensumme	43.736,-- €	
• Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/- 0,-- €	

Verkehrswert des Erbbaugrundstückes **44.000,-- €**

9.5.4.2 Wertfaktor für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechtes im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. die Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel oder eines Ausschlusses einer Anpassung) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Kapitalisierung der Erbbauzinsen zu Grunde gelegt werden können.

Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu kapitalisieren. Der so errechnete Barwert ist der Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Hat der Erbbauberechtigte aufgrund des Erbbaurechts das Grundstück bebaut oder war das Gebäude bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden, so ergibt sich ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen) des Erbbaurechts.

Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts ist in der Regel von dem ermittelten Sachwert des Gebäudes auszugehen (Berechnung des Sachwertes nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW).

Nach § 27 ErbbauRG (Erbbaurechtsgesetz in der aktuellen Fassung) hat der Grundstückseigentümer vorbehaltlich anderweitiger Vertragsvereinbarungen dem Erbbauberechtigten bei Ablauf der Erbbauvertrags eine Entschädigung zu zahlen, die sich nach dem Verkehrswertanteil des Gebäudes bemisst.

Eine Minderung des errechneten Wertes des Gebäudes kann sich ergeben,

- wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufentschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen ist.

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat 11 Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2011 bis 2015 ausgewertet, d.h. es wurde jeweils der „Finanzmathematische Wert“ ermittelt.

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts = Gebäudewertanteil + Bodenwertanteil

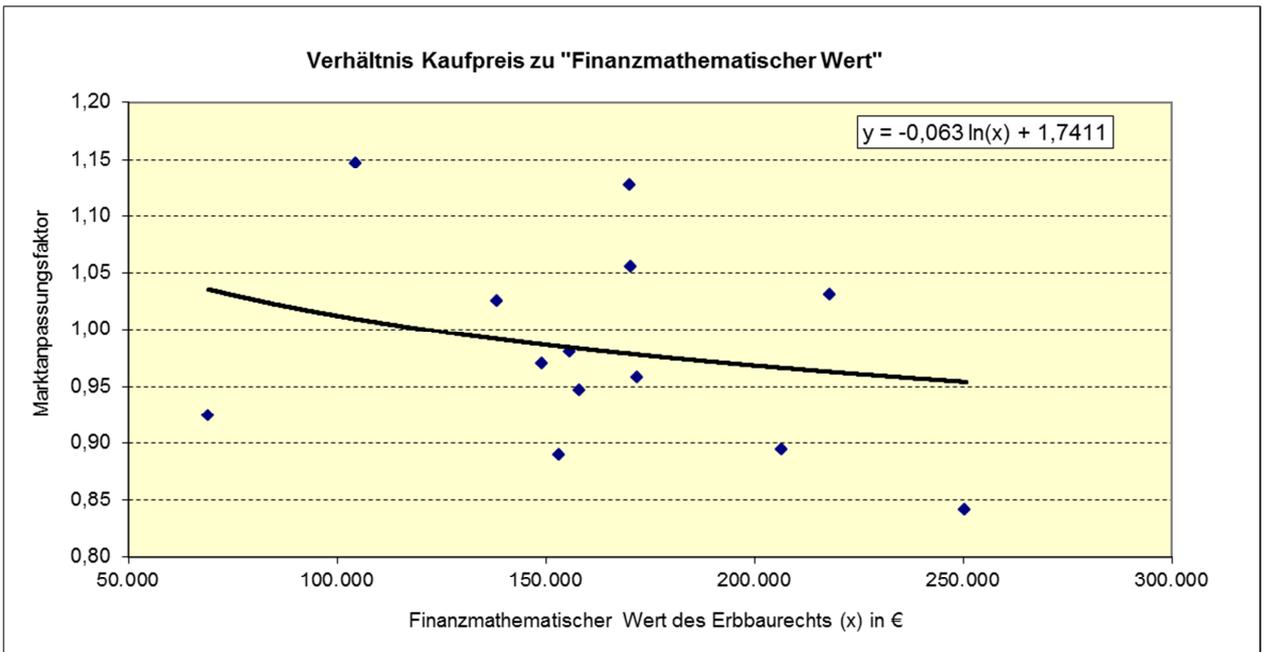
Den Kaufpreisen wurde der „Finanzmathematische Wert“ gegenübergestellt d.h.

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert}$$

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags, u. a. von den Einschränkungen des Erbbauberechtigten, der Restlaufzeit und weiteren Faktoren abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind.

Die Finanzmathematischen Werte der bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2011 bis 2015 wurden dabei mit folgenden wesentlichen Ansätzen berechnet:

- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes übersteigt **nicht** die Restlaufzeit des Erbbaurechts.
- Die übliche Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 99 Jahre bei einer Restlaufzeit von mindestens 40 Jahren.
- Für die Auswertung wurde als Erbbauzins der jeweilige Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser zu Grunde gelegt.
- Es wurden Erbbaurechte ausgewertet, bei denen der ermittelte Sachwert des Wohngebäudes das 2 bis 4 - fache des Bodenwertanteils ausmacht.



Die Formel für den Marktanpassungsfaktor lautet:

$$y = - 0,063 * \ln(x) + 1,7411$$

wobei y = Marktanpassungsfaktor
x = Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
ln = natürlicher Logarithmus

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts (x) in Euro	Marktanpassungs- faktor (y)
100.000	1,016
125.000	1,002
150.000	0,990
175.000	0,981
200.000	0,972
225.000	0,965
250.000	0,958

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

$$\text{Verkehrswert} = \text{„Finanzmathematischer Wert“} \times \text{Marktanpassungsfaktor}$$

Anwendungsbeispiel

(entsprechend Anlage 12, Beispielrechnung Nr.2 und 3 zu den WertR 2006);
unter Verwendung aktueller Daten

Annahmen:

Es ist der Verkehrswert eines Erbbaurechts an einem freistehenden Einfamilienhausgrundstück zu ermitteln.

• Bodenwert des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks	60.000,-- €
• Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	100.000,-- €
• Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre
• Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	50 Jahre
• jährlich erzielbarer Erbbauzins (wertgesichert)	748,95 €
• Liegenschaftszinssatz des unbebauten Grundstücks (aktuell für 2014)	3,6 %
• Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	2.160,-- €

Berechnung:

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

• Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	2.160,-- €
• Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- 748,95 €

• Differenz	1.411,05 €
• Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3,6 % Liegenschaftszins	* 23,06

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

32.539,-- €

Verkehrswert des Erbbaurechts

• Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	100.000,-- €
• Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+ 32.539,-- €

• finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	132.539,-- €
• ermittelter Markt Anpassungsfaktor für Erbbaurechte	* 0,998
• Zwischensumme	132.274,-- €

Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen +/- 0,-- €

Verkehrswert des Erbbaurechts

132.000,-- €

9.6 Bewirtschaftungskosten

Im Grundstücksmarktbericht 2016 (vgl. Kapitel 9.3) sind Liegenschaftszinssätze für verschiedene Gebäudetypen, Wohnungseigentum usw. veröffentlicht.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgt entsprechend der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW⁸, wobei sich die in dieser Anlage 3 angegebenen Beträge für z.B. die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten usw. auf den Stichtag 01.01.2011 beziehen. Die Werte sind entsprechend der Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (§26 Abs.4 und §28 Abs. 5a II. BV) zeitlich über den Verbraucherpreisindex anzupassen.

Zum 01.01.2014 wurden die Bewirtschaftungskosten an die Veränderung des Verbraucherpreisindex angepasst. Damit stiegen die Verwaltungskosten bei Normaleigentum von 264,31 €/Whg./Jahr auf 279,35 €/Whg./Jahr und die Instandhaltungskosten bei Wohnungen, die jünger als 22 Jahre alt sind, von 8,16 €/m² auf 8,62 €/m².

Fazit: Um die im Grundstücksmarktbericht 2016 ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze sachgerecht anzuwenden sind bei der Bewertung eines Ertragswertobjektes die Bewirtschaftungskosten mit den aktuellen Beträgen für die Verwaltungskosten und die Instandhaltungskosten zu ermitteln.

Die in der Anlage 3 des Modells angegebenen Korrekturfaktoren z.B. für die Anzahl der Wohn- Nutzungseinheiten, die Wohnfläche, das Alter usw. sind durch Interpolation zu ermitteln.

Für das Mietausfallwagnis sind in der Regel folgende %-Sätze in Ansatz zu bringen:

Wohnen:	2 %
Gemischt genutzte Objekte:	5 %
Gewerbe:	7 %

In Einzelfällen kann je nach Lage, Ausstattung, Verhältnis Gewerbe/Wohnen und Laufzeit der Mietverträge von diesen Werten abgewichen werden.

Für Gewerbeobjekte und gemischt genutzte Objekte (Rohertragsanteil >20 %) ist folgendes zu beachten:

Grundsätzlich ist zwischen Normaleigentum und Teileigentum zu unterscheiden.

Die Korrekturfaktoren für die Bestimmung der Verwaltungskosten sind durch Interpolation in Abhängigkeit des Jahresrohertrages und bei Normaleigentum zusätzlich unter Berücksichtigung der Anzahl der Nutzungseinheiten zu ermitteln.

Die Instandhaltungskosten sind in Bezug auf den NHK-Wert 2010 (€/m² BGF) ebenfalls durch Interpolation und durch Anbringen des interpolierten Korrekturfaktors für das fiktive Alter zu berechnen.

⁸ Stand: Juli 2013

9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Definition der Gebäudestandardkennzahl

Die Ausstattungsstandards werden anhand der unten stehenden Tabelle nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW ermittelt. Anhand dessen wurde für die ausgewerteten Objekte eine Einstufung von sehr einfach bis stark gehoben (Kennzahl 1 - 5) durchgeführt. Sowohl Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen sind diesbezüglich eingestuft worden. In den Tabellen der Vergleichspreise für die Einfamilienhäuser sowie die Eigentumswohnungen sind die durchschnittlich ermittelten Gebäudestandardkennzahlen angegeben.

	Ausstattungsstandard				
	1	2	3	4	5
	Sehr einfach	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

		Ausstattungsstandard				
		1	2	3	4	5
		Sehr einfach	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system	

Einteilung der Standardstufen:

Ausstattungsstufe / Standardstufen	Einteilung:
1	Sehr einfach
2	Einfach
3	Mittel
4	Gehoben
5	Stark gehoben

9.7.2 Rothertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rothertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rothertragsfaktor dienen. Er ist folgendermaßen definiert:

$$\text{Rothertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Die nachfolgenden Faktoren wurden aus den nach Mietrichtwerttabelle der Stadt Mönchengladbach (Stand: Juli 2010 und Juli 2015) ermittelten Rotherträgen verkaufter Renditeobjekte der letzten zwei Jahre (2014 und 2015) abgeleitet.

Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Objektart	2014 - 2015		
	Anzahl der Kauffälle	Rothertragsfaktor	Standardabweichung
Zweifamilienhäuser	14	18,4	+/- 3,2
Dreifamilienhäuser	17	14,5	+/- 1,6
Mehrfamilienhäuser	146	12,6	+/- 3,3
Wohn- und Geschäftshäuser	31	10,1	+/- 2,3

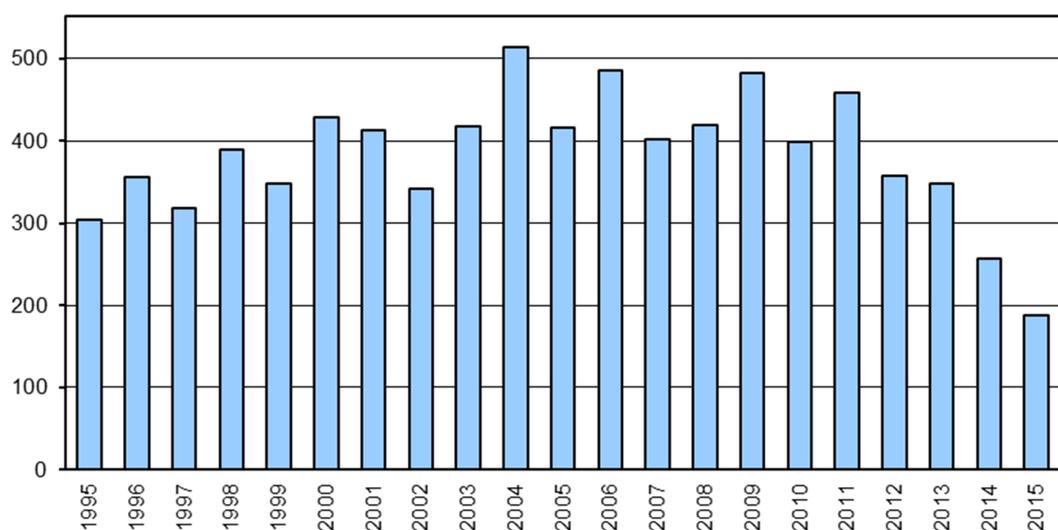
Für Wohnungseigentum konnte der Rothertragsfaktor auf Grund einer hohen Anzahl an Kauffällen jeweils für ein Auswertejahr ermittelt werden.

Objektart	2014			2015		
	Anzahl der Kauffälle	Rothertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Rothertragsfaktor	Standardabweichung
Wohnungseigentum	729	13,9	+/- 5,0	639	14,7	+/- 4,8

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Mönchengladbach	Rheydt	Gesamt	Steigerung in %	Gefälle in %
1995	104	200	304		
1996	136	219	355	16,8	
1997	142	176	318		10,4
1998	175	215	390	22,6	
1999	181	166	347		11,0
2000	151	277	428	23,3	
2001	201	212	413		3,5
2002	177	165	342		17,2
2003	237	181	418	22,2	
2004	275	239	514	23,0	
2005	195	220	415		19,3
2006	300	186	486	17,1	
2007	235	167	402		17,3
2008	246	173	419	4,2	
2009	274	209	483	15,3	
2010	187	212	399		17,4
2011	253	205	458	14,8	
2012	187	170	357		22,1
2013	191	156	347		2,9
2014	155	102	257		25,9
2015	100	88	188		26,8



10.1.1 Verhältnis von Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren

Bei Versteigerung einer Immobilie oder eines Grundstückes im Wege der Zwangsvollstreckung durch das zuständige Amtsgericht erfolgt vor Versteigerung eine Verkehrswertermittlung. Der Zuschlag wird jedoch unabhängig vom Verkehrswert erteilt, dieser dient nur zur Orientierung. Die folgende Tabelle zeigt die Abweichung des Zuschlages vom zuvor ermittelten Verkehrswert für den Bereich der Amtsgerichte Mönchengladbach.

Objekttyp	Anzahl	Zuschlag ./ . Verkehrswert
Wohnungseigentum	33	86 %
Einfamilienhäuser	8	90 %
Mehrfamilienhäuser	5	99 %
Wohn- und Geschäftshäuser	4	87 %

Beispiel:

- Einfamilienhaus mit Garage (Bj. 1956, 63 m² Wohnfläche)
- Verkehrswert: 125.000 €
- Zuschlag: 100.000 €

Damit ist der Zuschlag mit 80 % vom Verkehrswert erfolgt.

10.1.2 Statistische Angaben zur Stadt Mönchengladbach

(Stand 31.12.2014)

Stadteinteilung

- 4 Stadtbezirke
- 44 Stadtteile

Ausdehnung

- 17 km in Ost-West-Richtung
- 18 km in Nord-Süd-Richtung
- Länge der Stadtgrenze: 88 km

Geographische Lage

- nördliche Breite: 51° 10`
- östliche Länge: 06° 24`
- Höchster Punkt über NN: 133 m (Rheydter Höhe)
- Tiefster Punkt über NN: 35 m (Donk, Nierswiesen)

Flächennutzung

- Gebäude und Freifläche: 49,72km²
- Verkehrsfläche: 21,05 km²
- Betriebsfläche: 2,39 km²
- Erholungsfläche: 9,61 km²
- Waldfläche: 18,13 km²
- Landwirtschaftsfläche: 65,96 km²
- Wasserfläche: 1,16 km²
- Flächen anderer Nutzung: 2,44 km²
- Gesamtgebiet 170,47 km²

Bevölkerungsstruktur

- Einwohnerzahl 263.121 (1.535 Einwohner je km²)
 - Weiblich 134.609
 - Männlich 128.512
- darunter Ausländer 33.164 (12,6%)

Wohnen

- Wohngebäude im Stadtgebiet 55.634
- Wohnungen 135.961
- Personen je Haushalt 2,0

Verkehrsinfrastruktur

- Bundesautobahnen: A 52 (Niederlande-Düsseldorf-Ruhrgebiet), A 61 (Niederlande-Köln-Koblenz), A 44 (Belgien-Aachen-Düsseldorf), 10 Anschlussstellen
- Bahnlinien: in alle Richtungen, Hauptbahnhöfe Mönchengladbach (S-Bahn-Anschluss Richtung Düsseldorf) und Rheydt
- Flughäfen: Flughafen Düsseldorf Mönchengladbach, Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf (30 km), Flughafen Köln/Bonn (60 km)
- Straßennetz: 897 Kilometer im Stadtgebiet
- ÖPNV: 50 Buslinien, 230 Busse, ca. 56,6 Mio. beförderte Personen 2014, 13,9 Mio. Km Linienverkehr

11. Sonstige Angaben

11.1 Auszug aus der Gebührenordnung für die amtliche Grundstückswertermittlung

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW (AVerwGebO NRW) vom 03.07.2001 und der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) vom 05.07.2010 in den jeweils gültigen Fassungen.

Wird der Gutachterausschuss im Rahmen von Gerichtsverfahren o.ä. tätig, so sind die Sachverständigenleistung nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 05.05.2004 abzurechnen.

Tarifstelle 7 (VermWertGebO NRW) Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

Tarifstelle 7.1 Gutachten

- a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro
- c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

Tarifstelle 7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

- a) Wert bis 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro
- c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro
- d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

Tarifstelle 7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) insgesamt bis 1 200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1 600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

Tarifstelle 7.2

Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB

- a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag

Gebühr: 1 500 Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro

- b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung

Gebühr: 100 Euro

Tarifstelle 7.3

Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden
Gebühr: keine

- b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses

aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b

bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro

cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

11.2 Angabe der Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach besteht derzeit (Februar 2016) aus 19 Mitgliedern. Diese kommen aus den unterschiedlichsten Berufsgruppen und decken damit ein breites Fachspektrum ab.



Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind in der Wertermittlung erfahren und decken insbesondere durch langjährige Erfahrung und Sachkunde die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Mönchengladbach ab.

Zudem drückt sich die Sachkenntnis durch eine entsprechende Zertifizierung im Bereich Immobilienbewertung bei einem Großteil der Sachverständigen aus.

Im Einzelnen sind folgende Personen Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach:

Vorsitzendes Mitglied:

Jana Eujen Geodätin, Stadtvermessungsrätin

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

Wilhelm Palmen Geodät, Stadtvermessungsdirektor
Rüdiger Zachert Geodät, Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied und ehrenamtliches Mitglied:

Dr. Detlef Giebelen Architekt u. öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger durch die AKNW

Ehrenamtliche Mitglieder:

Norbert Bienen	Immobilienmakler
Frank Bühler	öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger
Michael Deußen	Immobilienmakler und Betriebswirt
Marcus Esch	Immobilienmakler und Sachverständiger (TÜV)
Anke Fell	Architektin
Wolfgang Grenzing	Immobilienmakler und Sachverständiger
Odilo Joeken	Architekt
Dr. Hans-Gerhard Kamerichs	v.d. Landwirtschaftskammer NRW bestellter u. vereidigter Sachverständiger
Heinrich Kitzhöfer	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Roland Küppers	Architekt, Ltd. Kreisbaudirektor
Jochen Morjan	Sparkassenbetriebswirt
Markus Sauer	Architekt
Steffen Schmidt	Immobilienmakler und Sachverständiger (TÜV)

Ehrenamtliche Mitglieder der zuständigen Finanzbehörden:

Heinz-Josef Hollender	Finanzwirt
Elke Schroers (Stellvertretung)	Finanzwirt, Steueramtfrau

11.3 Ansprechpartner in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vertrieb

Geodatenzentrum des Fachbereiches Geoinformationen und Grundstücksmanagement
Rathaus Rheydt, Eingang G, 2. Etage, Zimmer 2004, ☎ 02161/25-9535

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach
41050 Mönchengladbach

Adresse

Harmoniestraße 25 (Stadtsparkasse Rheydt)
41236 Mönchengladbach



Vorsitzende:

stellvertretende Vorsitzende:

Frau Eujen

Herr Palmen

Herr Zachert

☎ 02161/25-8740 Zimmer 403

☎ 02161/25-8680 Zimmer 423

☎ 02161/25-8620 Zimmer 425

Auskünfte:

Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung

Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung

Bodenrichtwerte, Wertermittlung

Herr Bleeck

Herr Knoben

Herr Wilhelm

☎ 02161/25-8749 Zimmer 405

☎ 02161/25-8753 Zimmer 405

☎ 02161/25-8747 Zimmer 401

Sprechzeiten der Geschäftsstelle

Montag bis Freitag

Donnerstag

07:45 bis 11:30 Uhr

14:00 bis 16:30 Uhr

Telefax

E-Mail

Internet

02161/25-8629

gutachterausschuss@moenchengladbach.de

kaufpreissammlung@moenchengladbach.de

<http://www.gars.nrw.de/ga-moenchengladbach>

11.4 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Kreis Viersen

Rathausmarkt 3

41747 Viersen

Tel.: 02162/39-1751

Fax: 02162/39-1138

gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91

41460 Neuss

Tel.: 02131/928-6230

Fax: 02131/928-6231

gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Stadt Neuss

Büchel 22-24

41460 Neuss

Tel.: 02131/90-6211

Fax: 02131/90-2487

gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45

52525 Heinsberg

Tel.: 02452/13-6224

Fax: 02452/13-6295

gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de



Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65

40408 Düsseldorf

Tel.: 0211/475-2640

Fax: 0211/475-2900

oga@brd.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach
Harmoniestr. 25
41236 Mönchengladbach

www.boris.nrw.de

