



Einfamilienhäuser



Baugrundstück



Wald



Landwirtschaft

## Grundstücksmarktbericht **2018** für die Stadt Mönchengladbach



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Mönchengladbach

## Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Mönchengladbach

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Mönchengladbach

### **Geschäftsstelle**

Harmoniestraße 25  
41236 Mönchengladbach  
Telefon 02161 25 8740  
Fax 02161 25 8629  
E-Mail: [gutachterausschuss@moenchengladbach.de](mailto:gutachterausschuss@moenchengladbach.de)  
Internet: [www.gars.nrw.de/ga-moenchengladbach](http://www.gars.nrw.de/ga-moenchengladbach)

### **Druck**

Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Geoinformation

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

### **Bildnachweis**

Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Geoinformation

### **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach 2018,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
2.1	Unbebaute Grundstücke	10
2.2	Bebaute Grundstücke	10
2.3	Wohnungseigentum	10
2.4	Landwirtschaftliche Flächen	10
2.5	Grundstücksmarkt 2017	11
2.5.1	Marktteilnehmerverhältnisse	12
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>13</b>
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.2.1	Umsatzübersicht unbebauter Grundstücke	14
3.2.2	Umsatzübersicht Wohnbauland	16
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	17
3.2.4	Landwirtschaftliche Nutzflächen	18
3.2.1	Durchschnittspreise land-, forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	19
3.3	Bebaute Grundstücke	20
3.3.1	Gesamtumsatzübersicht	20
3.4	Wohnungseigentum	22
3.4.1	Gesamtumsatzübersicht	22
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	23
3.6	Sonstige	23
3.6.1	Zwangsversteigerungen	23
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>25</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	25
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.5	Bodenrichtwerte	25
4.5.1	Definition	25
4.5.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	26
4.5.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	27
4.5.4	Umrechnungskoeffizienten	28
4.5.4.1	Bodenwertanpassung von Wohnbaulandflächen	28
4.5.4.1.1	Flächenanpassung	28
4.5.4.1.2	Relative Lage in der Zone	29
4.5.4.1.3	Entwicklungsstufe	29
4.5.4.1.4	Nutzungsart	29
4.5.4.1.5	Lage im Erschließungssystem	29
4.5.4.1.6	Lage zur Himmelsrichtung	29
4.5.4.1.7	Bauweise/ Bauart	29
4.5.4.1.8	Grundstückszuschnitt	29
4.5.4.1.9	Erschließungszustand	29
4.5.4.2	Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen (GFZ)	30
4.5.5	Indexreihen	34
4.5.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	36
4.5.6.1	Landwirtschaftliche Flächen	36
4.5.6.2	Grünlandflächen	37
4.5.6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	37
4.5.6.4	Gartenland	37
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>38</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1	Durchschnittspreise	38
5.1.1.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	38
5.1.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	38

5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	39
5.1.2	Vergleichsfaktoren	40
5.1.2.1	Vergleichswertermittlung für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	40
5.1.2.1.1	Beispiel	43
5.1.2.2	Vergleichswertermittlung für Reihenmittelhäuser	44
5.1.2.2.1	Beispiel	47
5.1.2.3	Vergleichswertermittlung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	48
5.1.2.3.1	Beispiel	51
5.1.3	Sachwertfaktoren	52
5.1.3.1	Freistehende Einfamilienhäuser	52
5.1.3.2	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser	54
5.1.3.3	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	56
5.1.3.4	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	58
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	60
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	62
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	62
5.2.2	Rohertragsfaktoren	64
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	65
5.3.1	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze im Freien	65
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>66</b>
6.1	Wohnungseigentum	66
6.1.1	Durchschnittspreise	66
6.1.1.1	Baujahr 2000 - 2015	66
6.1.1.2	Baujahr 1990 - 1999	66
6.1.1.3	Baujahr 1980 - 1989	66
6.1.1.4	Baujahr 1970 - 1979	66
6.1.1.5	Baujahr 1960 - 1969	67
6.1.1.6	Baujahr vor 1960	67
6.1.1.7	Erstverkäufe 2017	67
6.1.2	Vergleichsfaktoren	68
6.1.2.1	Beispiel	71
6.1.3	Indexreihen	72
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	74
6.1.5	Rohertragsfaktoren	75
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke</b>	<b>76</b>
7.1	Wertfaktor für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus	76
7.1.1	Anwendungsbeispiel	77
7.2	Wertfaktor für Erbaurechte des individuellen Wohnungsbaus	78
7.2.1	Anwendungsbeispiel	81
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>82</b>
8.1	Umrechnungskoeffizienten zur Vergleichspreisermittlung	82
8.2	Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)	84
8.3	Liegenschaftszinssätze	85
8.4	Ausstattungsstandard	86
<b>9</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>89</b>
9.1	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	90

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
÷	Im Verhältnis zu
$\sigma$	Standardabweichung

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkü.	Bedeutung
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
Gfl	Grundstücksfläche
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen $\emptyset$ verwendet werden
N	Anzahl
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
UK	Umrechnungskoeffizienten
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
Wfl	Wohnfläche

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

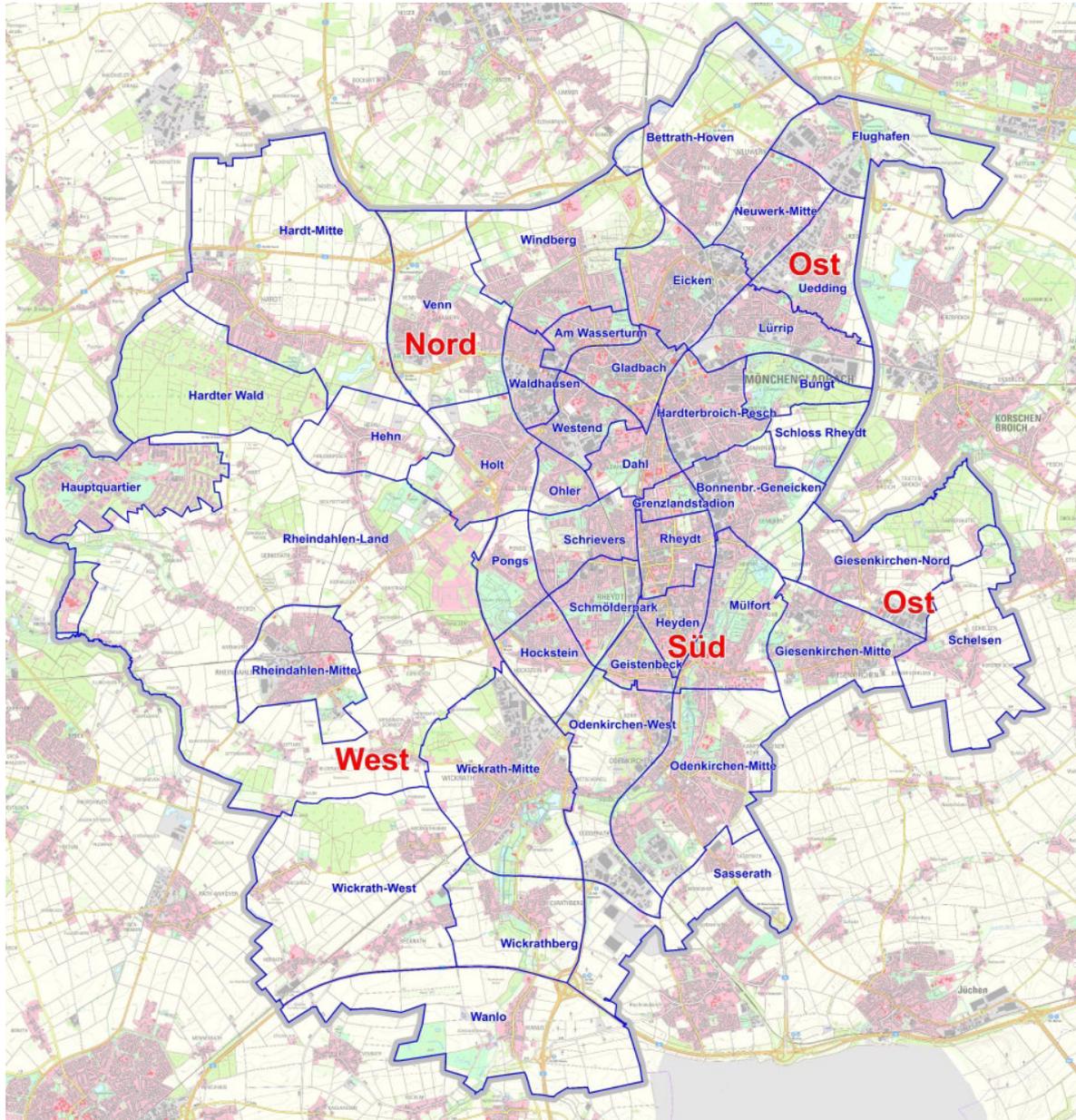
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

### Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses Gemeindegebiet mit Ortseilen



## **2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt**

Im Jahr 2017 wurden in Mönchengladbach insgesamt 2.634 Kauffälle für die Kaufpreissammlung ausgewertet (2016 waren es 2.822 Verträge), d.h. es lagen ca. 6,7 % weniger Kauffälle zur Auswertung vor. Der Geldumsatz liegt bei ca. 689,6 Millionen Euro und hat sich gegenüber 2016 um ca. 116,9 Millionen Euro oder ca. 20,4 % erhöht.

Die Kaufverträge gliedern sich in folgende Teilmärkte: 1.267 Verkäufe bebauter Grundstücke, 973 Verkäufe Wohnungseigentum, 166 unbebaute Baugrundstücke und 53 Verträge über Land-, Forstwirtschaft- bzw. Gartenlandflächen. In der Gesamtzahl sind außerdem Verträge über Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen und Tauschvorgänge enthalten.

### **2.1 Unbebaute Grundstücke**

Im Jahr 2017 fanden mit 149 Kauffällen weniger unbebaute Wohnbaugrundstücke einen Käufer, im Vorjahr waren es 164 (- 9,1 %).

Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken wurden mit 17 Verkäufen (inkl. tertiärem Gewerbe) erheblich weniger Verträge (33 im Vorjahr) in der Verkaufszahl registriert. Der Geldumsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt (von 13,2 Millionen Euro auf 25,7 Millionen Euro; +95,2 %). Dabei ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr nur um ca. 20,6 % gestiegen.

Die Kaufpreise der unbebauten Wohnbaugrundstücke sind durchschnittlich um ca. 1,9 % gestiegen.

### **2.2 Bebaute Grundstücke**

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat sich in 2017 unterschiedlich entwickelt.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 1.267 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen (1.347 Kaufverträge in 2016).

Auf dem Markt der Einfamilienwohnhäuser ging die Anzahl der Verkäufe zurück (866 gegenüber 911). Der Geldumsatzstieg fiel von 205,4 Millionen Euro auf 198,0 Millionen Euro. Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Einfamilienhäusern ist mit 76 Verkäufen etwas angezogen (71 Verkäufe in 2016).

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wurde sowohl bei der Anzahl der Verkäufe (von 280 auf 248) als auch beim Geldumsatz (von 118,6 Millionen Euro auf 99,6 Millionen Euro) ebenfalls ein Rückgang verzeichnet.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern ging die Anzahl der Verkäufe von 118 auf 111 zurück; der Geldumsatz stieg allerdings von 61,8 auf 105,4 Millionen Euro hoch.

Bei den Gewerbeobjekten wurde 2017 eine positive Entwicklung in der Anzahl sowie im Umsatz der verkauften Objekte ermittelt (42 Kauffälle gegenüber 38 im Vorjahr). Dabei sprang der Geldumsatz, bedingt durch 6 Verkäufe die tlw. weit über 10 Millionen Euro lagen, von 43,1 Millionen Euro auf 130,6 Millionen Euro.

### **2.3 Wohnungseigentum**

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums deckt ca. 36,9 % der Gesamtkaufverträge ab. Bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen waren im Kalenderjahr 2017 sowohl bei der Anzahl der Verkäufe wie auch beim Geldumsatz nur marginale Veränderungen zu verzeichnen.

### **2.4 Landwirtschaftliche Flächen**

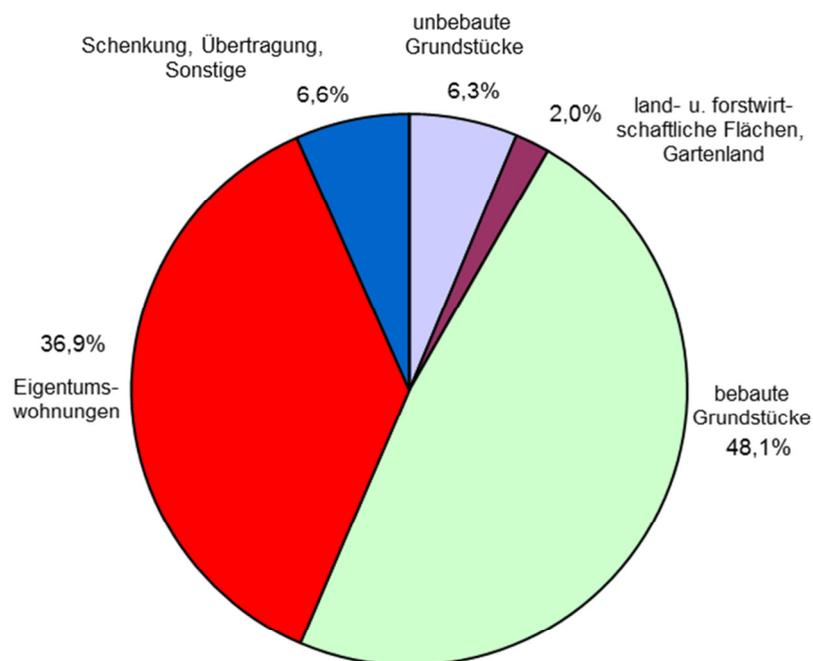
Die Anzahl der Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen lag mit 24 Fällen deutlich unter der Anzahl der Verkäufe des Vorjahres. Ausgewertet wurden Kaufverträge, die sich auf regelmäßig geschnittene, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von mindestens 1 ha Größe und einer Ackerzahl > 50 beziehen.

## 2.5 Grundstücksmarkt 2017

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 ( m <sup>2</sup> )	Preisumsatz ( Euro )	% Anteil der Verkäufe
unbebaute Baugrundstücke	166	330.539	57.673.790	6,3%
land- u. forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	53	143.228	860.735	2,0%
bebaute Grundstücke	1.267	1.081.949	533.541.188	48,1%
Eigentumswohnungen	973		97.555.464	36,9%
Schenkung, Übertragung, Sonstige	175			6,6%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.634</b>	<b>1.555.716</b>	<b>689.631.177</b>	<b>100,0%</b>

Prozentuale Anteile der Verkäufe



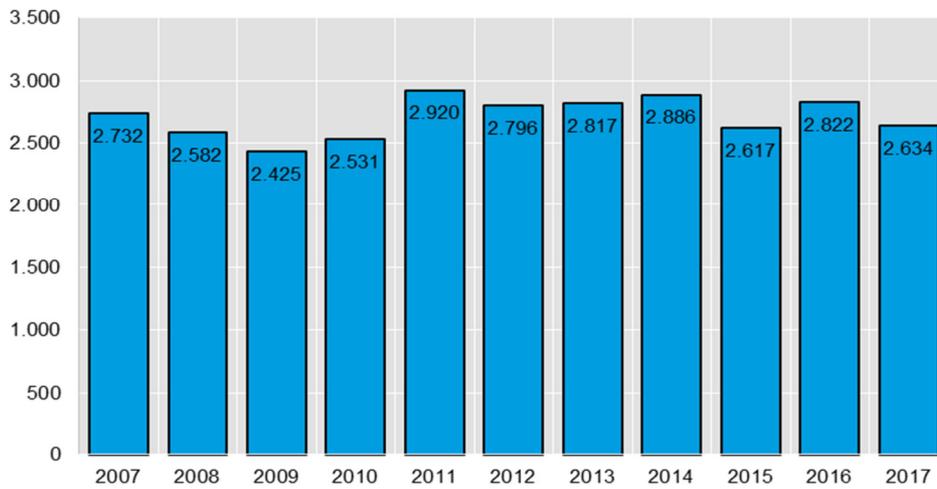
## 2.5.1 Marktteilnehmerverhältnisse

Markt- bereich	2016			2017		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m <sup>2</sup>	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m <sup>2</sup>
<b>unbebaute Grundstücke</b>						
Wohn- bauland	164	29.801.767	144.331	149	31.948.142	135.961
Gewerbe- bauland	33	13.182.178	161.363	17	25.725.648	194.578
landwirtsch. Flächen	41	2.637.572	406.121	24	616.480	99.493
forstwirtsch. Flächen	11	74.176	50.255	7	51.297	30.872
Gartenland	22	203.884	14.090	22	192.958	12.863
<b>bebaute Grundstücke</b>						
Einfamilien- häuser	911	205.397.417	460.214	866	197.952.276	401.632
Mehrfamilien- häuser	280	118.593.511	212.224	248	99.559.233	139.448
Wohn- und Geschäftshäuser	118	61.816.255	124.220	111	105.428.846	89.141
Gewerbe- objekte	38	43.086.656	244.654	42	130.600.833	451.728
<b>Wohn- und Teileigentum</b>	969	97.909.769		973	97.555.464	
<b>Sonstige</b>	235			175		
<b>Summe</b>	2.822	572.703.185	1.817.472	2.634	689.631.177	1.555.716

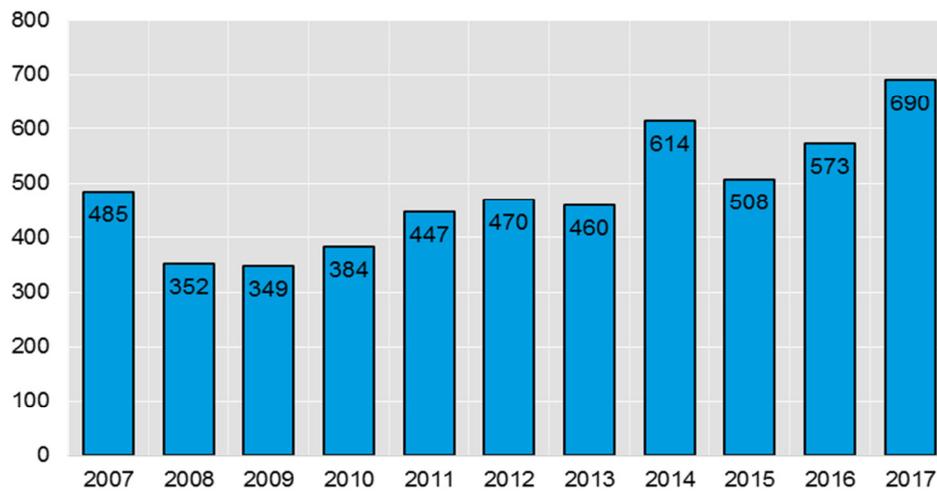
### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

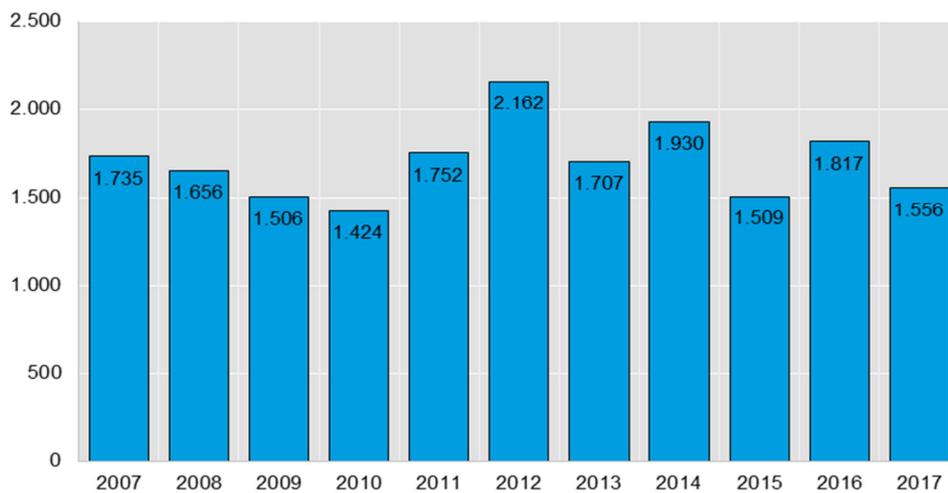
**Anzahl der Verkäufe**



**Geldumsatz**  
in Millionen €



**Flächenumsatz**  
in Tausend m<sup>2</sup>

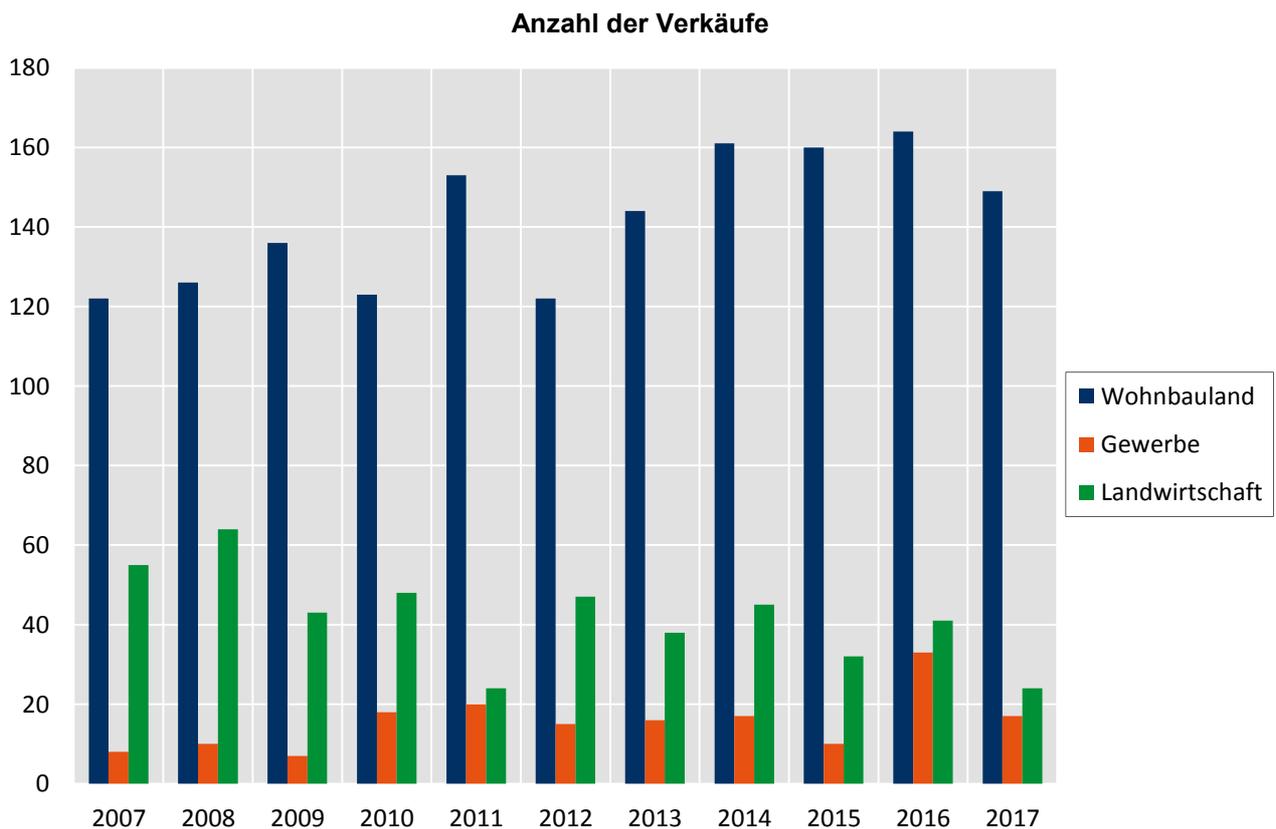


## 3.2 Unbebaute Grundstücke

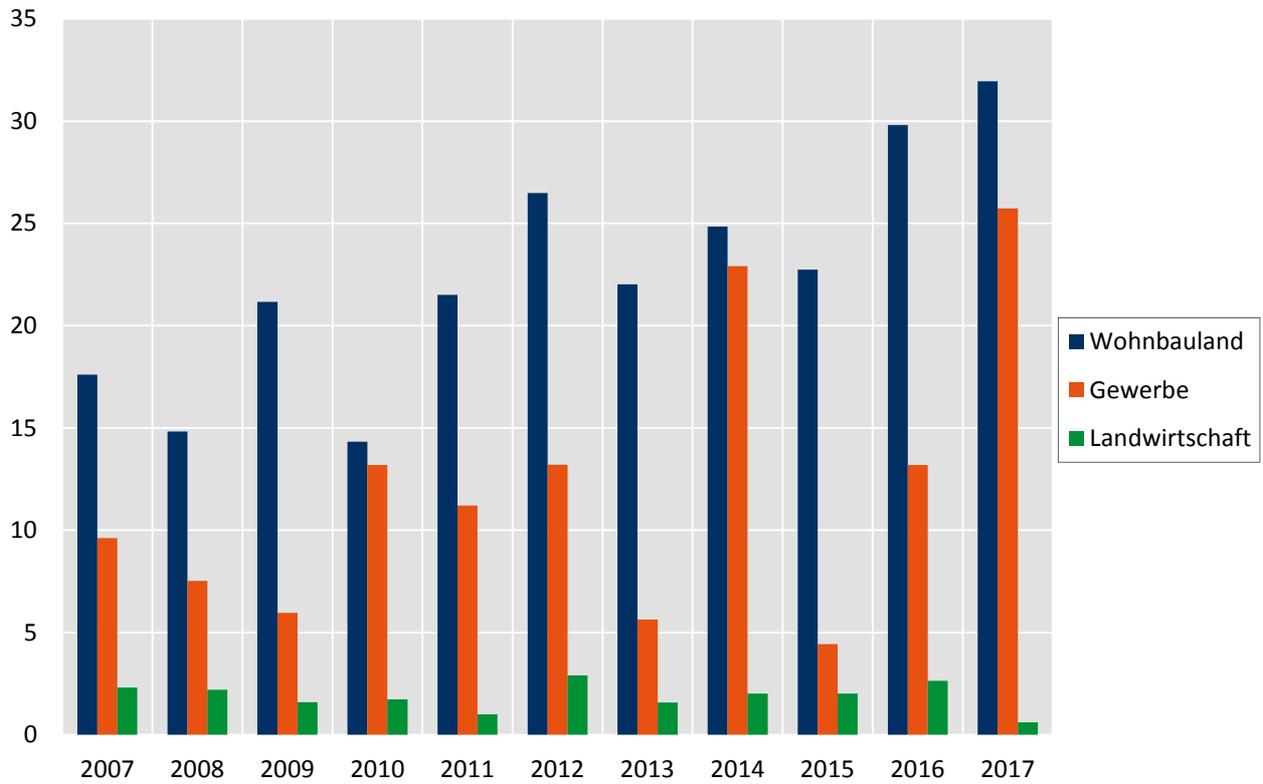
	2016			2017		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz €	Fläche m <sup>2</sup>	Verkäufe Anzahl	Umsatz €	Fläche m <sup>2</sup>
<b>Wohnbauland</b>	164	29.801.767	144.331	149	31.948.142	135.961
<b>Gewerbebauland</b>	33	13.182.178	161.363	17	25.725.648	194.578
<b>landwirtsch. Flächen</b>	41	2.637.572	406.121	24	616.480	99.493
<b>forstwirtsch. Flächen</b>	11	74.176	50.255	7	51.297	30.872
<b>Gartenland</b>	22	203.884	14.090	22	192.958	12.863

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

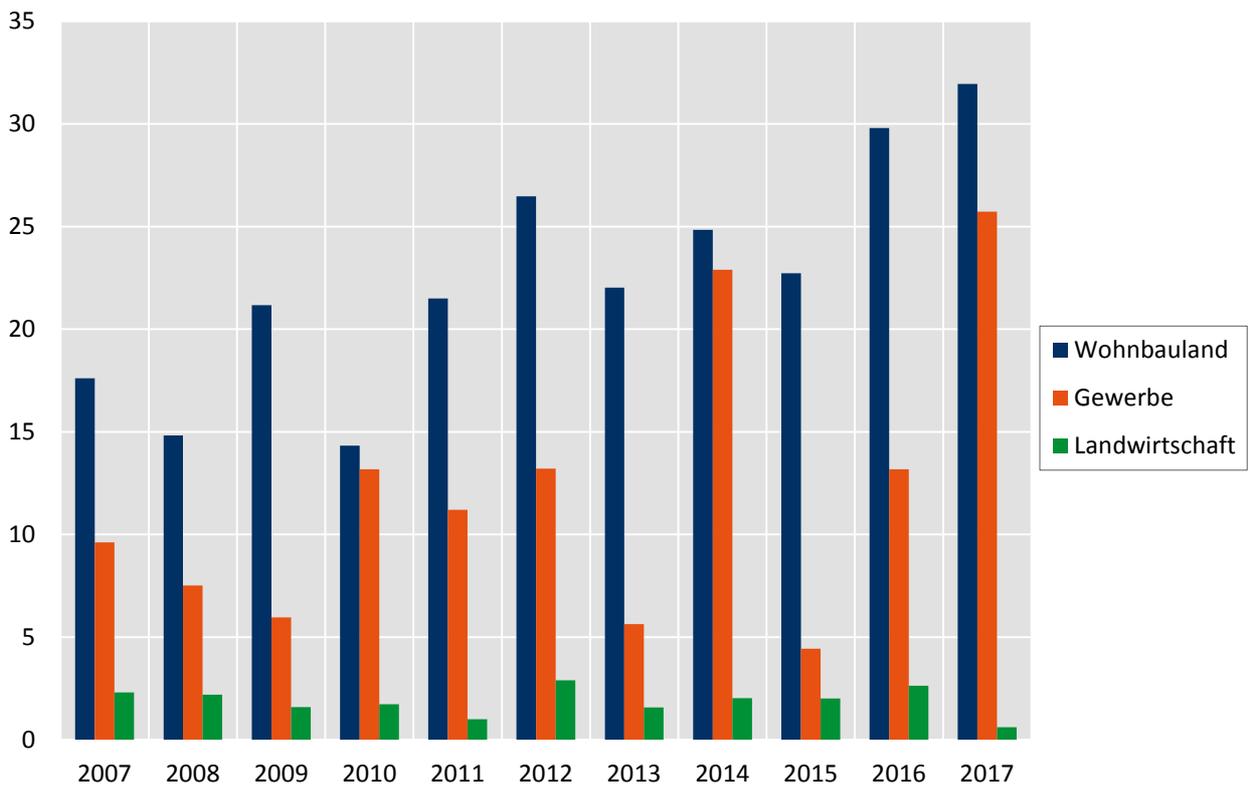
### 3.2.1 Umsatzübersicht unbebauter Grundstücke



**Geldumsatz**  
in Millionen €



**Umsätze nach Fläche**  
in Tausend m<sup>2</sup>



### 3.2.2 Umsatzübersicht Wohnbauland

Die folgende Tabelle gibt die Umsatzentwicklung für den Teilmarkt „Unbebautes Wohnbauland“ wieder.

#### Umsatzentwicklung unbebautes Wohnbauland

Jahr	Geldumsatz Euro	Flächenumsatz	Anzahl
1990	30,8	285,4	380
1991	20,3	219,8	274
1992	17,7	173,7	190
1993	20,5	176,8	235
1994	23,4	149,5	210
1995	32,5	179,5	172
1996	20,3	109,1	152
1997	24,1	151,8	171
1998	33,5	188,8	255
1999	48,2	248,0	259
2000	36,6	180,6	179
2001	25,0	113,2	178
2002	17,7	87,2	156
2003	20,4	113,4	165
2004	14,7	72,7	125
2005	20,6	103,6	162
2006	19,0	95,6	142
2007	17,6	97,7	122
2008	14,8	79,5	126
2009	21,2	111,6	136
2010	14,3	72,9	123
2011	21,5	110,5	153
2012	26,5	119,1	122
2013	22,0	133,3	144
2014	24,8	130,6	161
2015	22,7	126,6	160
2016	29,8	144,3	164
2017	31,9	136,0	149

### 3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Für die gewerblichen Bauflächen stellt sich die Umsatzentwicklung seit 1990 folgendermaßen dar:

#### Umsatzentwicklung unbebauter Gewerbeflächen

Jahr	Geldumsatz Euro	Flächenumsatz	Anzahl
1990	3,0	144,1	18
1991	3,2	136,8	23
1992	4,9	109,9	13
1993	5,3	98,7	11
1994	3,6	63,2	10
1995	4,6	95,5	12
1996	2,8	61,7	17
1997	6,0	118,2	20
1998	3,1	54,3	13
1999	7,6	104,2	20
2000	4,1	69,7	20
2001	2,3	40,0	15
2002	5,7	68,9	20
2003	0,7	9,3	7
2004	6,8	66,7	10
2005	4,7	42,5	12
2006	7,1	65,7	17
2007	9,6	135,1	8
2008	7,5	56,6	10
2009	6,0	100,9	7
2010	13,2	141,0	18
2011	11,2	159,1	20
2012	13,2	188,5	15
2013	5,6	91,1	16
2014	22,9	258,0	17
2015	4,4	67,7	10
2016	13,2	161,4	33
2017	25,7	194,6	17

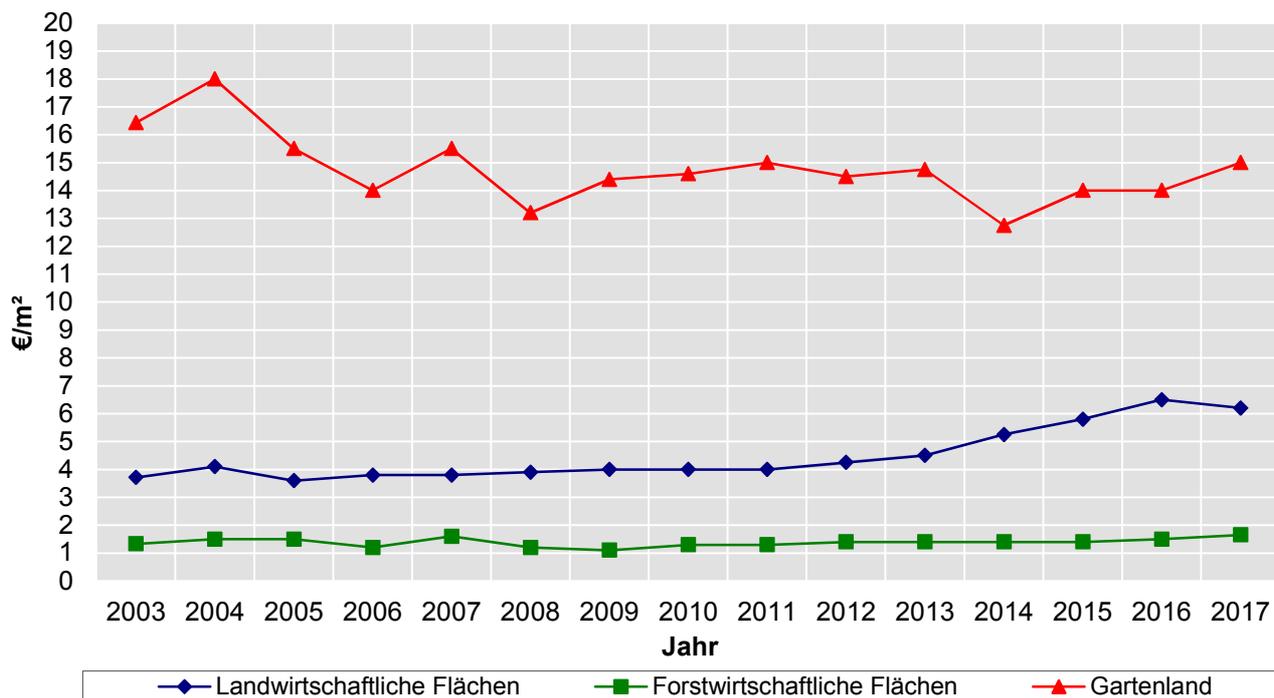
### 3.2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Einen Überblick über die Umsatzentwicklung im landwirtschaftlichen Bereich stellt die folgende Tabelle dar:

**Umsatzentwicklung**  
landwirtschaftliche Nutzflächen

<b>Jahr</b>	<b>Geldumsatz Euro</b>	<b>Flächenumsatz</b>	<b>Anzahl</b>
1990	2,7	728,7	81
1991	2,6	688,3	52
1992	2,8	781,6	39
1993	2,2	605,2	44
1994	2,7	712,0	42
1995	1,4	386,7	26
1996	1,6	455,3	31
1997	1,1	281,8	28
1998	1,9	506,6	40
1999	1,0	248,6	31
2000	2,0	503,9	52
2001	3,1	729,4	47
2002	1,1	277,8	29
2003	1,3	344,3	35
2004	1,2	283,5	37
2005	1,3	348,9	44
2006	1,0	266,0	34
2007	2,3	609,4	55
2008	2,2	564,6	64
2009	1,6	399,4	43
2010	1,7	422,5	48
2011	1,0	256,0	24
2012	2,9	685,5	47
2013	1,6	322,6	38
2014	2,0	384,7	45
2015	2,0	345,2	32
2016	2,6	406,1	41
2017	0,6	99,5	24

### 3.2.1 Durchschnittspreise land-, forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland



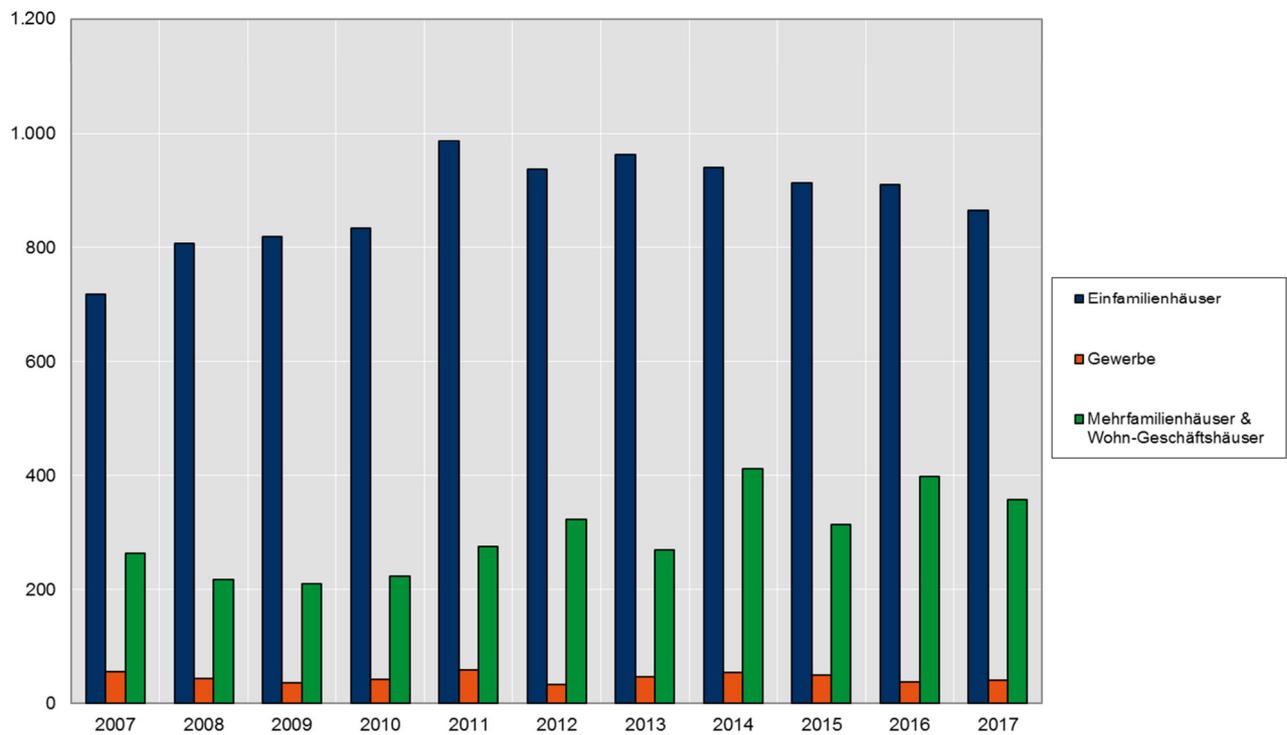
### 3.3 Bebaute Grundstücke

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.

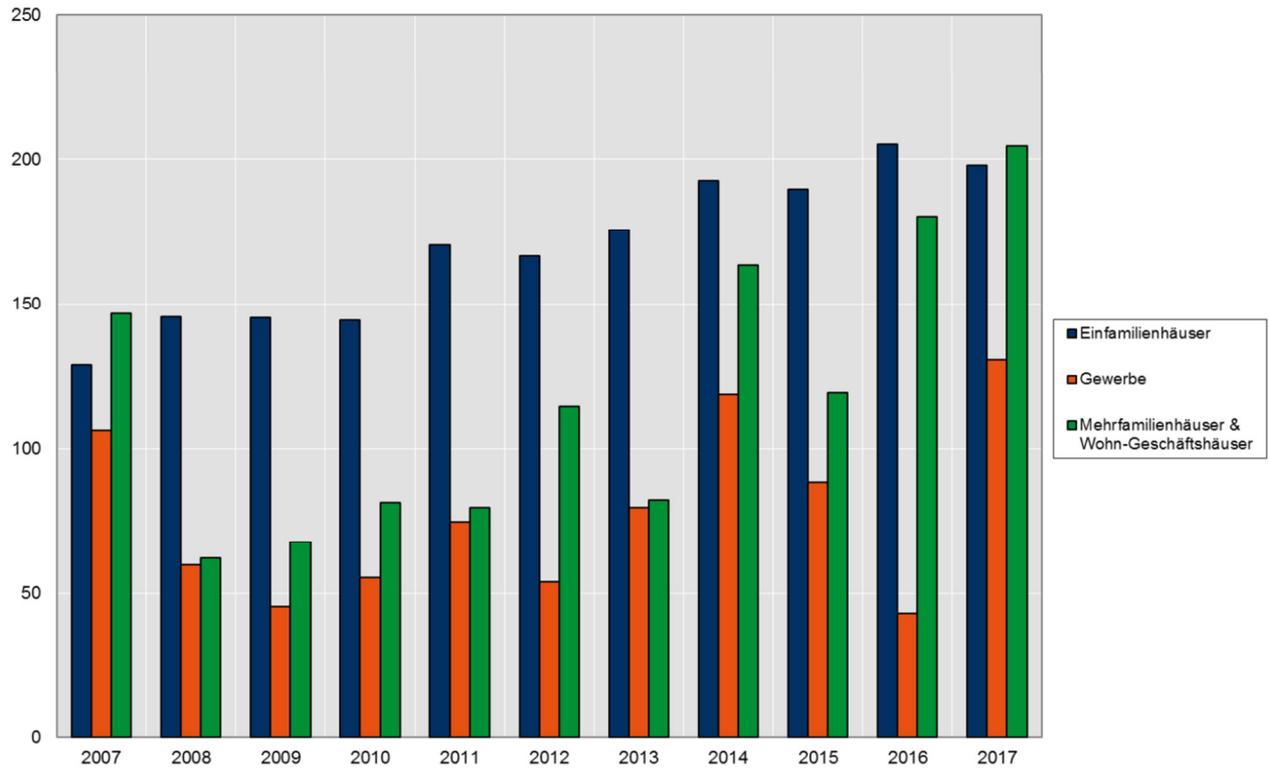
Die Mehrfamilienhäuser und die Wohn- und Geschäftshäuser sind in einer Kategorie zusammengefasst worden.

#### 3.3.1 Gesamtumsatzübersicht

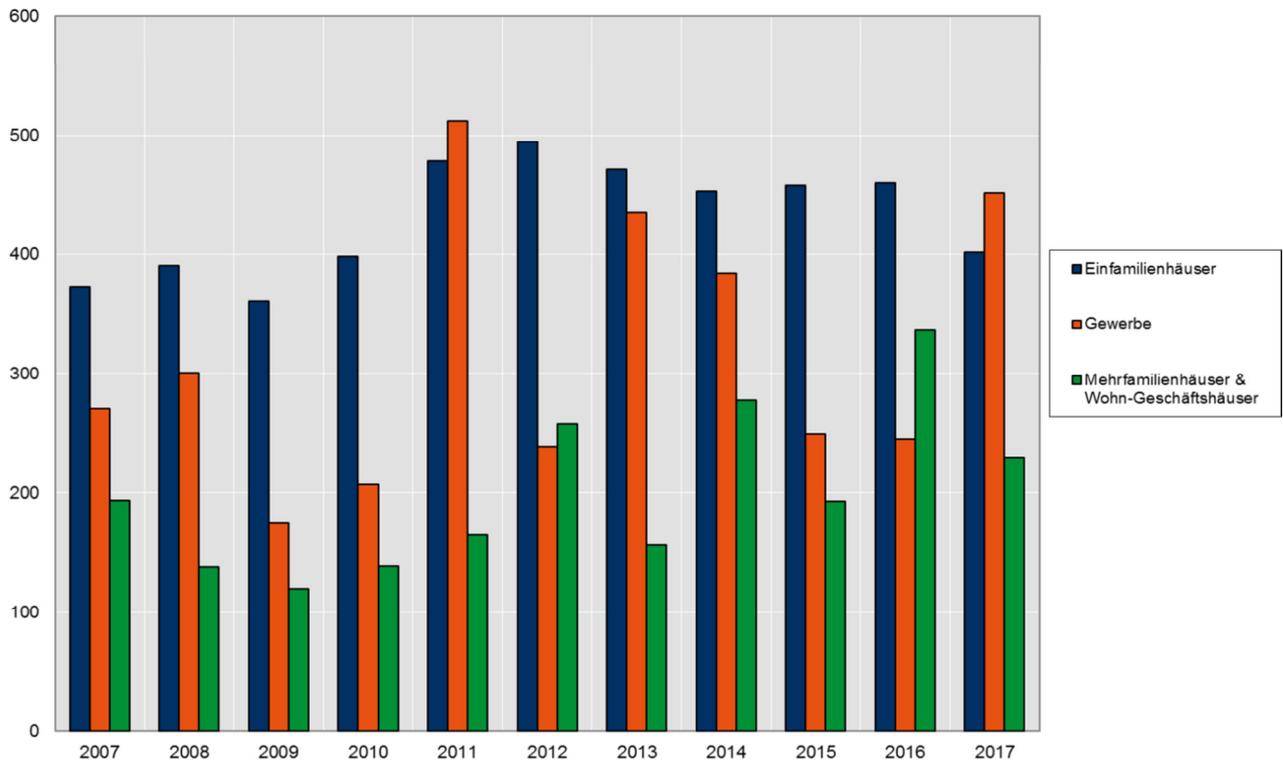
Entwicklung der Anzahl der Verkaufsfälle  
2007 – 2017



**Geldumsatz**  
in Millionen €



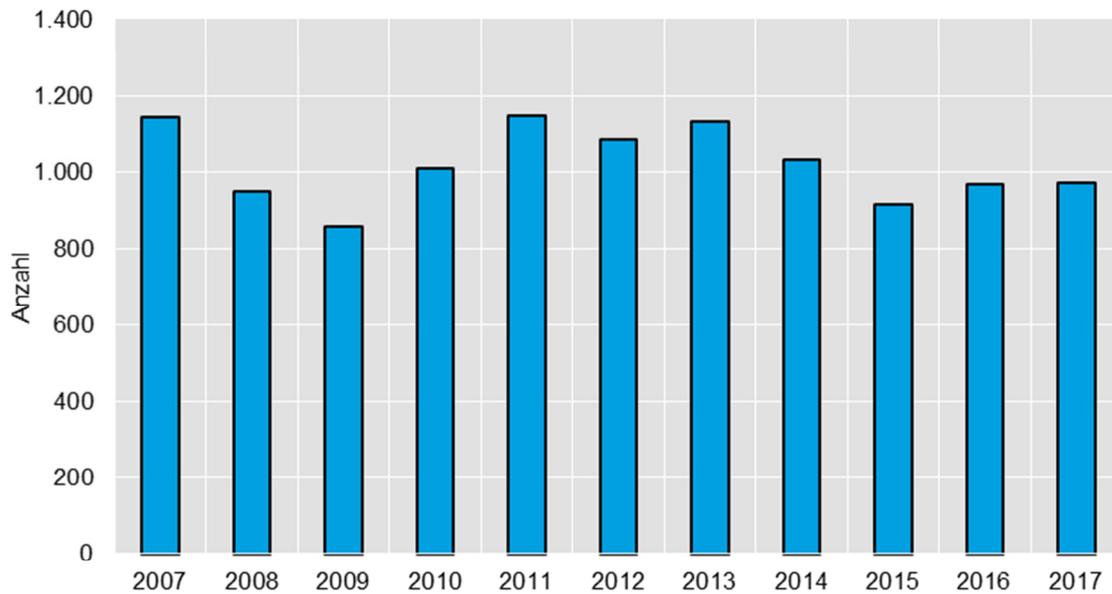
**Umsätze nach Fläche**  
in Tausend m<sup>2</sup>



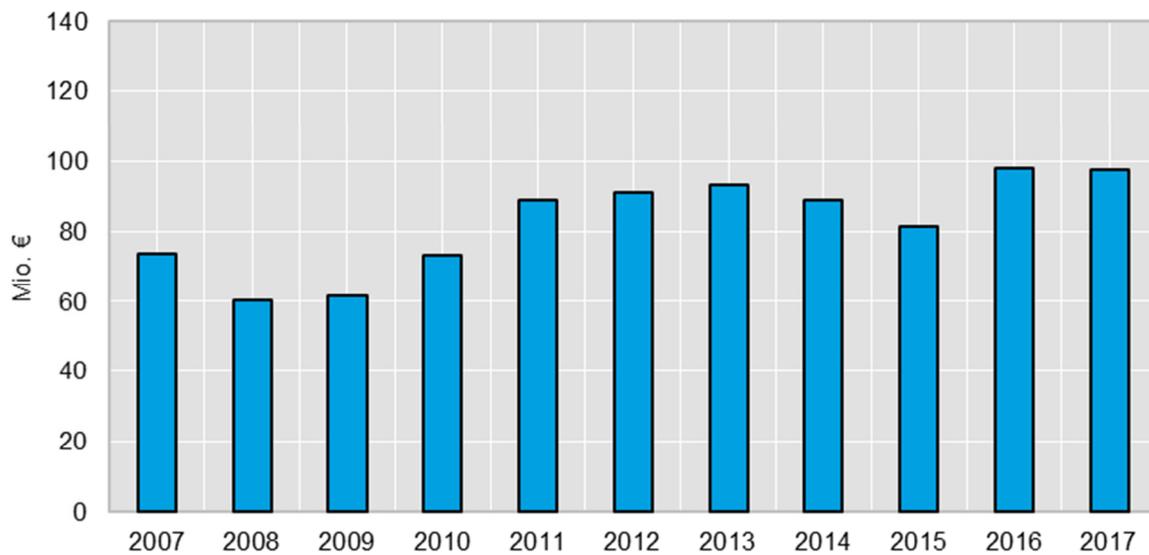
## 3.4 Wohnungseigentum

### 3.4.1 Gesamtumsatzübersicht

Anzahl der Verkäufe



Geldumsatz  
in Millionen €



### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Teilmarkt der bebauten Erbbaurechte gab es im Berichtszeitraum 8 Verkäufe. Dabei betrug der Geldumsatz 1.910.119 € und der Flächenumsatz 12.119 m<sup>2</sup>.

Weiterhin wurden 7 Kauffälle von bebauten Erbbaurechtsgrundstücken verzeichnet. Der Geldumsatz betrug hier 410.965 € und der Flächenumsatz betrug 4.366 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Sonstige

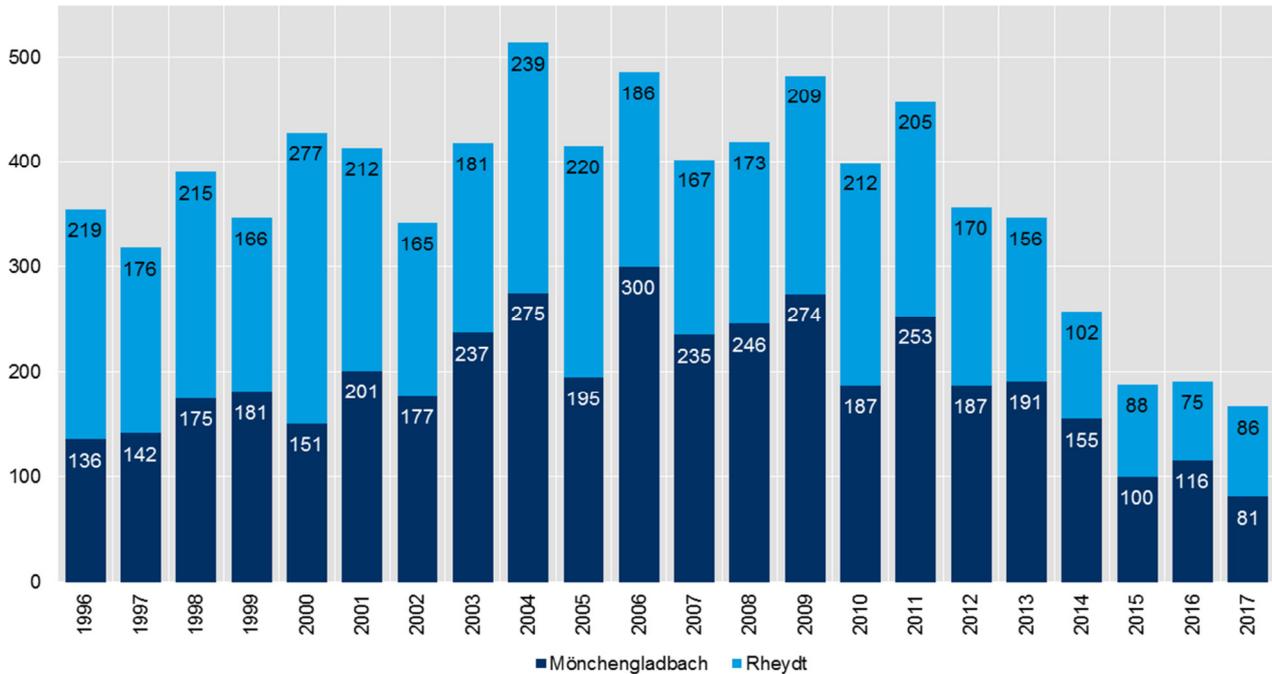
#### 3.6.1 Zwangsversteigerungen

**Anzahl der Zwangsversteigerungen**  
1996 – 2017

Jahr	Gesamt	Steigerung in %	Gefälle in %
1996	355		
1997	318		10,4
1998	390	22,6	
1999	347		11,0
2000	428	23,3	
2001	413		3,5
2002	342		17,2
2003	418	22,2	
2004	514	23,0	
2005	415		19,3
2006	486	17,1	
2007	402		17,3
2008	419	4,2	
2009	483	15,3	
2010	399		17,4
2011	458	14,8	
2012	357		22,1
2013	347		2,8
2014	257		25,9
2015	188		26,8
2016	191	1,6	
2017	167		12,6

Die folgende Grafik zeigt die Anzahl der Zwangsversteigerungen für die beiden Amtsgerichtsbezirke Mönchengladbach und Rheydt auf:

**Anzahl der Zwangsversteigerungen  
1996 - 2017**



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.

**Verhältnis von Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren  
2017**

Objekttyp	Anzahl	Zuschlag./Verkehrswert
Wohnungseigentum	14	89 %
Einfamilienhäuser	6	105 %
Mehrfamilienhäuser	5	109 %
Wohn- und Geschäftshäuser	3	97 %

Beispiel:

- Einfamilienhaus mit Garage (Bauj. 1956, 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Verkehrswert: 125.000 €
- Zuschlag: 100.000 €

Damit ist der Zuschlag mit 80 % vom Verkehrswert erfolgt.

## **4 Unbebaute Grundstücke**

### **4.1 Individueller Wohnungsbau**

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).

### **4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke**

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.

### **4.3 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.

### **4.4 Land- und forstwirtschaftlich 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.

## **4.5 Bodenrichtwerte**

### **4.5.1 Definition**

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.

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, Grund-

stücksgestaltung (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.

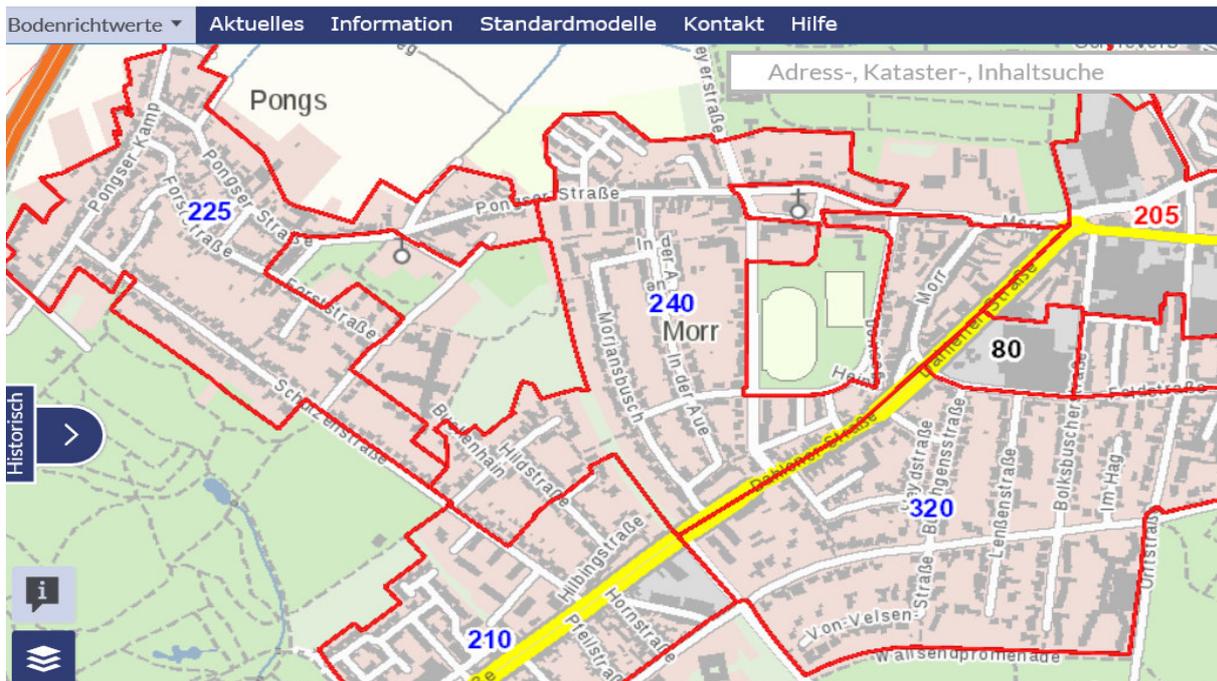
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat zum Stichtag 01.01.2018 insgesamt 255 zonale Bodenrichtwerte beschlossen:

226	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
129	Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen
36	Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen
1	Bodenrichtwert für Sondergebiet

#### 4.5.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte werden im Internetportal von BORISplus.NRW auf der Internetseite [www.borisplus.nrw.de](http://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
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>240 €/m<sup>2</sup></b>
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 <sup>2</sup>

Die Ansicht der Bodenrichtwerte und das Herunterladen des Grundstücksmarktberichts einschließlich der erforderlichen Daten für die Wertermittlung 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.

### 4.5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach in der Sitzung vom 20.02.2017 folgende gebietstypische Werte (vgl. § 13 (1) GAVO NRW) als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen. Dabei ist nach guter, mittlerer und mäßiger Lage zu unterscheiden.

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

	<b>baureifes Land</b>	<b>gut</b>	<b>L a g e mittel</b>	<b>m ä ß i g</b>
	A <sup>1</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>
<b>Stichtag 01.01.2017</b>	B <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>
	C <sup>3</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
	A <sup>1</sup>	370 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	185 €/m <sup>2</sup>
<b>Stichtag 01.01.2018</b>	B <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>	195 €/m <sup>2</sup>
	C <sup>3</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

<sup>2</sup> Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

<sup>3</sup> Gewerbliche Bauflächen

#### 4.5.4 Umrechnungskoeffizienten

##### 4.5.4.1 Bodenwertanpassung von Wohnbaulandflächen

##### 4.5.4.1.1 Flächenanpassung

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	Umrechnungs-koeffizient	Gleichung
a	30 m 400 m <sup>2</sup>			$F = 1,400 - 0,0063 \times \text{Tiefe} - 0,00054 \times \text{Fläche}$
b	30 m 500 m <sup>2</sup>			$F = 1,495 - 0,0067 \times \text{Tiefe} - 0,00058 \times \text{Fläche}$
c	40 m 400 m <sup>2</sup>			$F = 1,484 - 0,0067 \times \text{Tiefe} - 0,00057 \times \text{Fläche}$
d	40 m 500 m <sup>2</sup>			$F = 1,642 - 0,0074 \times \text{Tiefe} - 0,00063 \times \text{Fläche}$
e	40 m 600 m <sup>2</sup>			$F = 1,668 - 0,0075 \times \text{Tiefe} - 0,00064 \times \text{Fläche}$

##### Beispiel 1:

Ein Baugrundstück hat eine Tiefe von 35 m, eine Fläche von 420 m<sup>2</sup> und liegt in einem Bodenrichtwertgebiet, welches die Parameter 40 m Tiefe sowie 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße aufweist und für das ein Bodenrichtwert (BRW) von 200 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (BRW) x 1,12 - also mit **224 €/m<sup>2</sup>** anzusetzen.

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

##### Beispiel 2:

Ein Baugrundstück hat eine Breite von 12 m, eine Fläche von 800 m<sup>2</sup> und liegt in einem Bodenrichtwertgebiet, welches die Parameter 40 m Tiefe sowie 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße aufweist und ein Bodenrichtwert in Höhe von 190 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen ist. Zunächst ist zu ermitteln wie sich die Richtwertgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> 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  $190 \text{ €/m}^2$  (BRW)  $\times 1,02$  - also mit **194 €/m<sup>2</sup>** anzusetzen.  
Für die verbleibende Restfläche von  $300 \text{ m}^2$  ist der anzusetzende Wert sachverständig zu wählen (Gartenland, hausnahe Freifläche etc.).

#### 4.5.4.1.2 Relative Lage in der Zone

Entspricht das Bewertungsgrundstück nicht dem Durchschnitt der in der Zone zusammengefassten Grundstücke ist hier eine Anpassung vorzunehmen:

- Durchschnittlich: 1,0
- Besser: 1,05
- Schlechter: 0,95

#### 4.5.4.1.3 Entwicklungsstufe

Entspricht die Entwicklungsstufe des Bewertungsgrundstücks nicht baureifem Land so ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

#### 4.5.4.1.4 Nutzungsart

In der Regel sollte die Nutzung innerhalb eines Bodenrichtwertgebietes homogen vorliegen. Abweichungen sind im Einzelfall zu betrachten und entsprechende Ansätze zu wählen.

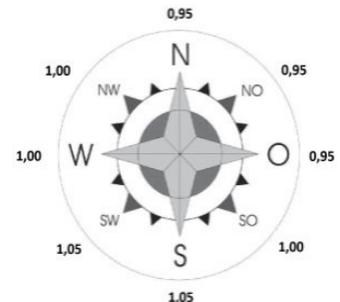
#### 4.5.4.1.5 Lage im Erschließungssystem

Als „Normalfall“ wird die einseitige straßenmäßige Erschließung des Grundstücks angenommen. Andernfalls werden folgende Faktoren angesetzt:

- Wohnbaugrundstück,
  - Ecklage: 0,95
  - Mehrfrontenerschließung: 0,9
- Geschäftsgrundstück
  - Ecklage: 1,05
  - Mehrfrontenerschließung: 1,10
- Gewerbegrundstück,
  - Ecklage: 1,05
  - Mehrfrontenerschließung: 1,05

#### 4.5.4.1.6 Lage zur Himmelsrichtung

Berücksichtigung der Ausrichtung der straßenabgewandten Seite zur Himmelsrichtung



#### 4.5.4.1.7 Bauweise/ Bauart

In der Regel heben sich die Vor-/Nachteile der offenen bzw. geschlossenen Bebauung gegenseitig auf. Im Einzelfall ist eine Abweichung sachverständig anzusetzen.

#### 4.5.4.1.8 Grundstückszuschnitt

Das Bodenrichtwertgrundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt. Ist die Bebaubarkeit durch die Grundstücksform stark eingeschränkt, so kann sachverständig ein Faktor von etwa 0,95 angesetzt werden.

#### 4.5.4.1.9 Erschließungszustand

Evtl. noch zu erwartende Erschließungskosten sind unter den BoG in Ansatz zu bringen. Der hier anzusetzende Wert liegt bei etwa  $35 \text{ €/m}^2$ .

#### 4.5.4.2 Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen (GFZ)

In den Citylagen Mönchengladbach und Rheydt hat der Gutachterausschuss für das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück eine GFZ definiert. Eine Abweichung des Bewertungsgrundstückes von der definierten GFZ kann über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden:

Formel:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = \frac{0,64 \times \sqrt{GFZ_W} + 0,18 \times GFZ_W + 0,18}{0,64 \times \sqrt{GFZ_V} + 0,18 \times GFZ_V + 0,18}$$

$GFZ_W$  = GFZ des Wertermittlungsobjektes

$GFZ_V$  = GFZ des Vergleichsobjektes

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird bei der Auswertung der Kaufpreise für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgende Tabelle angewendet.

Die GFZ des Vergleichsobjektes gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung dieses Grundstücks bei einer unterstellten Gebäudetiefe von 12 m an.

Die GFZ des Wertermittlungsobjektes gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

Auf der nachfolgenden Seite ist in einem Beispiel die Anwendung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten erläutert.

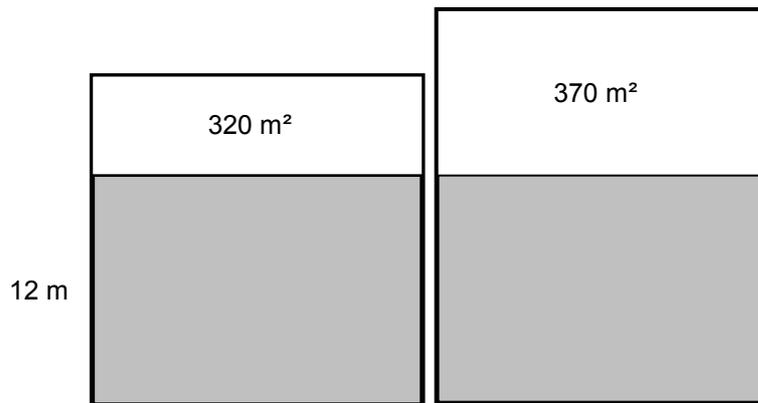
Beispiel:

Wohn- und Geschäftshaus 4- geschossig, geschlossene Bebauung

Bodenrichtwert:  $\frac{600,- \text{ €/m}^2}{MK IV - 3,0}$  (4- geschossig, GFZ = 3,0)

Geschossfläche: 20 m x 12 m x 4 = 960 m<sup>2</sup>

Geschossflächenzahl (GFZ)  $\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$



Grundstücksbreite	20 m	20 m
Grundstückstiefe	16 m	18,5 m
des zu bewertenden Grundstücks	$\frac{960 \text{ m}^2}{320 \text{ m}^2} = 3,0$	$\frac{960 \text{ m}^2}{370 \text{ m}^2} = 2,6$
Bodenrichtwert	600,- €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup>
	x	x
Umrechnungskoeffizient (siehe Tabelle)	<b>1,00</b>	<b>0,92</b>
	=	=
	<b>600 €/m<sup>2</sup></b>	<b>552 €/m<sup>2</sup></b>
	x	x
Grundstücksfläche	320 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
	=	=
	<b>192.000,- €</b>	<b>204.000,- €</b>

Nachfolgend sind Tabellen der GFZ-Umrechnungskoeffizienten eingefügt.

Tabelle der GFZ - Umrechnungskoeffizienten

		GFZ des Wertermittlungsobjektes												
		2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7
GFZ des Vergleichsobjektes	2,5	<b>1,00</b>	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,27
	2,6	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,22	1,24
	2,7	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21
	2,8	0,94	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18
	2,9	0,92	0,94	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16
	3,0	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14
	3,1	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11
	3,2	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	3,3	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,94	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,05	1,07
	3,4	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,05
	3,5	0,82	0,84	0,86	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,03
	3,6	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	<b>1,00</b>	1,02
	3,7	0,79	0,81	0,83	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	0,98	<b>1,00</b>
	3,8	0,78	0,80	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	0,98
	3,9	0,77	0,78	0,80	0,82	0,84	0,85	0,87	0,89	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97
	4,0	0,75	0,77	0,79	0,81	0,82	0,84	0,86	0,87	0,89	0,90	0,92	0,94	0,95
	4,1	0,74	0,76	0,78	0,79	0,81	0,83	0,84	0,86	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94
	4,2	0,73	0,75	0,76	0,78	0,80	0,81	0,83	0,85	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92
	4,3	0,72	0,74	0,75	0,77	0,79	0,80	0,82	0,83	0,85	0,86	0,88	0,90	0,91
	4,4	0,71	0,73	0,74	0,76	0,77	0,79	0,81	0,82	0,84	0,85	0,87	0,88	0,90
4,5	0,70	0,72	0,73	0,75	0,76	0,78	0,79	0,81	0,82	0,84	0,86	0,87	0,88	
4,6	0,69	0,71	0,72	0,74	0,75	0,77	0,78	0,80	0,81	0,83	0,84	0,86	0,87	
4,7	0,68	0,70	0,71	0,73	0,74	0,76	0,77	0,79	0,80	0,82	0,83	0,85	0,86	
4,8	0,67	0,69	0,70	0,72	0,73	0,75	0,76	0,78	0,79	0,81	0,82	0,83	0,85	
4,9	0,66	0,68	0,69	0,71	0,72	0,74	0,75	0,77	0,78	0,80	0,81	0,82	0,84	
5,0	0,65	0,67	0,68	0,70	0,71	0,73	0,74	0,76	0,77	0,79	0,80	0,81	0,83	

Tabelle der GFZ - Umrechnungskoeffizienten

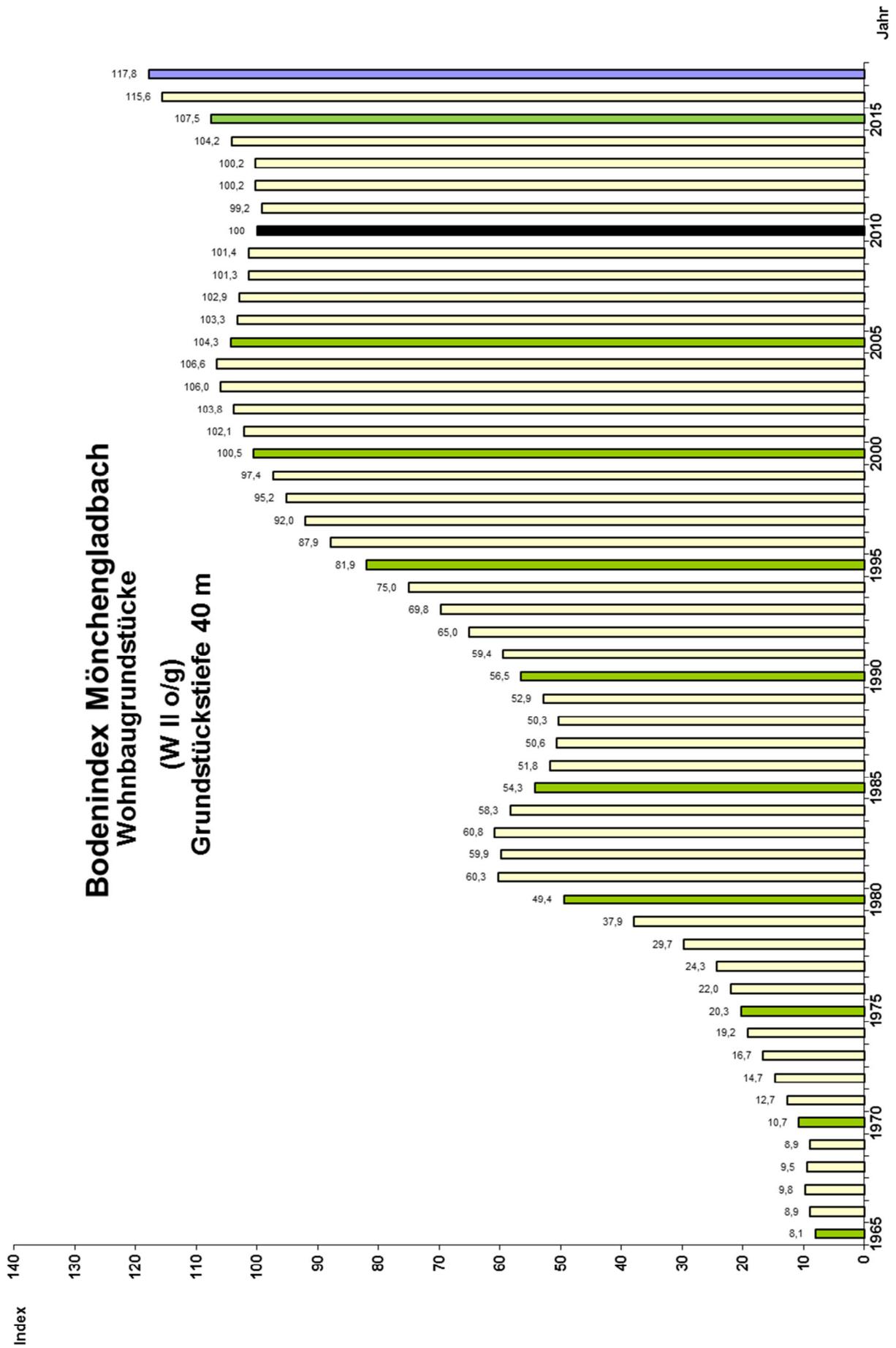
		GFZ des Wertermittlungsobjekt												
		3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0
GFZ des Vergleichsobjektes	2,5	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39	1,41	1,43	1,45	1,47	1,49	1,51	1,53
	2,6	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44	1,46	1,48	1,49
	2,7	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39	1,41	1,42	1,44	1,46
	2,8	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,39	1,41	1,43
	2,9	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,38	1,40
	3,0	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36	1,37
	3,1	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,22	1,24	1,26	1,28	1,29	1,31	1,33	1,35
	3,2	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25	1,27	1,29	1,30	1,32
	3,3	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21	1,23	1,25	1,26	1,28	1,30
	3,4	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,21	1,22	1,24	1,26	1,27
	3,5	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23	1,25
	3,6	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,12	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20	1,21	1,23
	3,7	1,02	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	1,19	1,21
	3,8	<b>1,00</b>	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,14	1,16	1,17	1,19
	3,9	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,17
	4,0	0,97	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15
	4,1	0,95	0,97	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10	1,12	1,13
	4,2	0,94	0,95	0,97	0,99	<b>1,00</b>	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12
	4,3	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	<b>1,00</b>	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10
	4,4	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	<b>1,00</b>	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08
4,5	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	<b>1,00</b>	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	
4,6	0,89	0,90	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	<b>1,00</b>	1,01	1,03	1,04	1,05	
4,7	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	<b>1,00</b>	1,01	1,03	1,04	
4,8	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	<b>1,00</b>	1,01	1,03	
4,9	0,85	0,87	0,88	0,89	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	<b>1,00</b>	1,01	
5,0	0,84	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	<b>1,00</b>	

#### 4.5.5 Indexreihen

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.

#### Bodenindex W II o/g, Grundstückstiefe 40 m

Auswerte- zeitraum	DM/m <sup>2</sup>	Index	Zahl der Kauffälle	Auswerte- zeitraum	€/m <sup>2</sup>	Index	Zahl der Kauffälle
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	<b>2010</b>	<b>182,5</b>	<b>100</b>	<b>123</b>
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	2016	211,1	115,6	154
1977	86,-	24,3	439	2017	215,1	117,8	138
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				

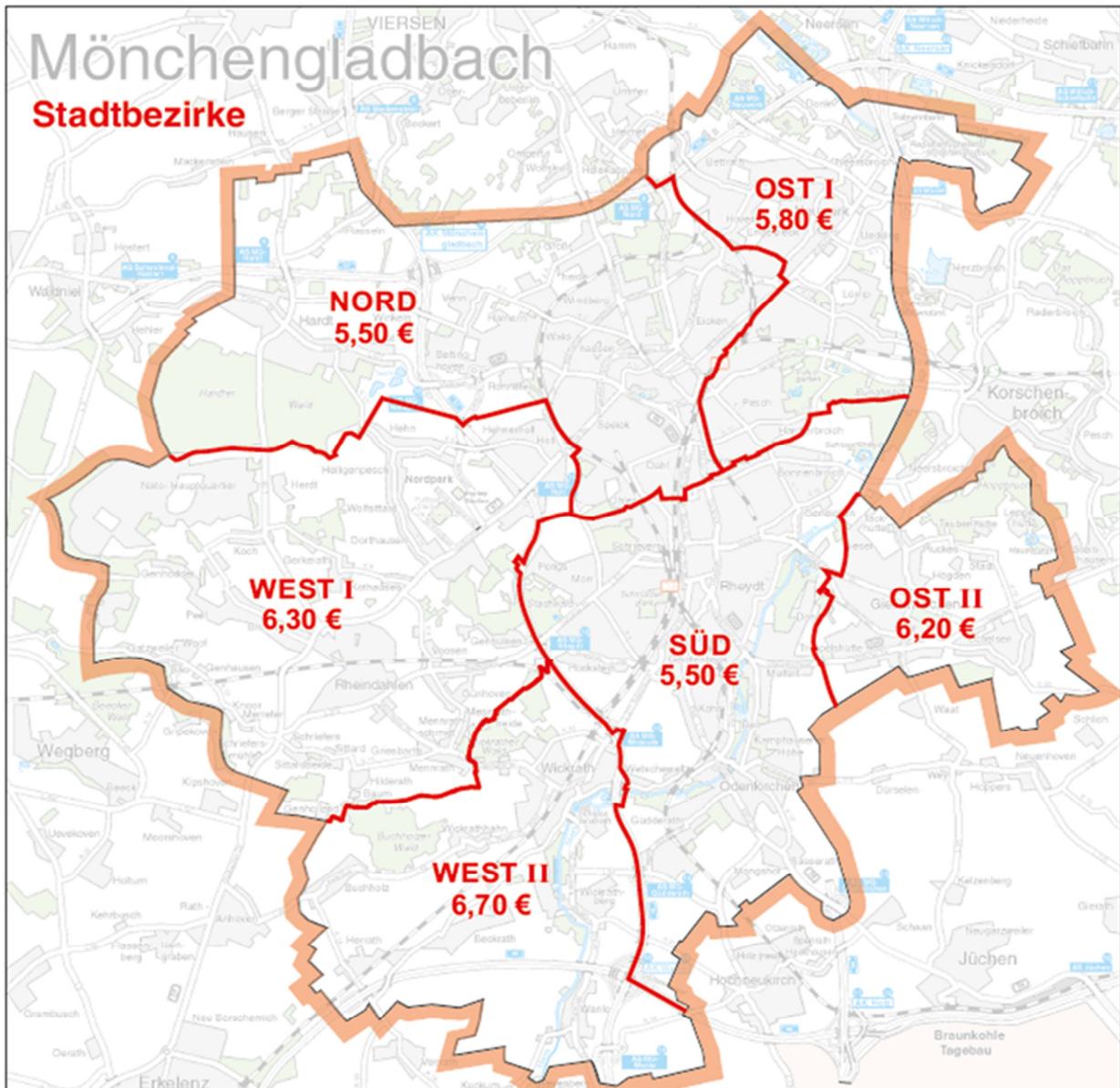


## 4.5.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

### 4.5.6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die Stadt Mönchengladbach wurden sechs Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Ackerflächen ermittelt. Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen wurden wie im Bild dargestellt, auf Grundlage der Stadtbezirks-  
grenzen bzw. Gemarkungsgrenzen erstellt. Das Stadtgebiet Mönchengladbach ist in die Bezirke Nord, Süd, Ost und West aufgeteilt. Der westliche Bezirk wurde 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 01.01.2018	Ø Ackerzahl
Nord	5,50 €/m <sup>2</sup>	57
Süd	5,50 €/m <sup>2</sup>	72
Ost I	5,80 €/m <sup>2</sup>	63
Ost II	6,20 €/m <sup>2</sup>	85
West I	6,30 €/m <sup>2</sup>	76
West II	6,70 €/m <sup>2</sup>	84

#### **4.5.6.2 Grünlandflächen**

Erstmalig hat der Gutachterausschuss einen Richtwert für landwirtschaftliche Flächen, die als Grünlandflächen genutzt werden, abgeleitet. Der Wert beträgt:

**3,60 €/m<sup>2</sup>.**

#### **4.5.6.3 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:

**1,50 €/m<sup>2</sup>.**

#### **4.5.6.4 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:

**15,00 €/m<sup>2</sup>.**

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

Aus den Verkäufen der Jahre 2016 und 2017 wurden für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 100 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> in verschiedenen Objektarten einschließlich Bodenwert Durchschnittspreise ermittelt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

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

Jedoch ist in den Durchschnittspreisen die Ausstattungsklasse berücksichtigt worden. Die Ausstattungsklasse richtet sich nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW.

##### 5.1.1.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1949	8	1.300 €/m <sup>2</sup>	+/- 250 €/m <sup>2</sup>	1.000 -1.650 €/m <sup>2</sup>	2,1	131 m <sup>2</sup>
1950 - 1974	41	2.000 €/m <sup>2</sup>	+/- 400 €/m <sup>2</sup>	1.300-2.600 €/m <sup>2</sup>	2,4	126 m <sup>2</sup>
1975 - 1999	21	2.250 €/m <sup>2</sup>	+/- 350 €/m <sup>2</sup>	1.700-2.800 €/m <sup>2</sup>	3,1	125 m <sup>2</sup>
2000 - 2015	8	2.850 €/m <sup>2</sup>	+/- 400 €/m <sup>2</sup>	2.400-3.300 €/m <sup>2</sup>	3,5	128 m <sup>2</sup>

##### Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2016	-	-	-	-	-	-

##### 5.1.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1949	36	1.380 €/m <sup>2</sup>	+/- 350 €/m <sup>2</sup>	1.000-1.800 €/m <sup>2</sup>	2,3	122 m <sup>2</sup>
1950 - 1974	98	1.700 €/m <sup>2</sup>	+/- 400 €/m <sup>2</sup>	1.250-2.400 €/m <sup>2</sup>	2,4	123 m <sup>2</sup>
1975 - 1999	94	2.000 €/m <sup>2</sup>	+/- 300 €/m <sup>2</sup>	1.400-2.500 €/m <sup>2</sup>	3,0	122 m <sup>2</sup>
2000 - 2015	25	2.200 €/m <sup>2</sup>	+/- 375 €/m <sup>2</sup>	1.800-2.700 €/m <sup>2</sup>	3,4	126 m <sup>2</sup>

##### Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2016	60	2.500 €/m <sup>2</sup>	+/- 320 €/m <sup>2</sup>	2.000-3.000 €/m <sup>2</sup>	3,8	133

**5.1.1.3 Reihenmittelhäuser**

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1949	25	1.150 €/m <sup>2</sup>	+/- 170 €/m <sup>2</sup>	900-1.400 €/m <sup>2</sup>	2,4	133 m <sup>2</sup>
1950 - 1974	52	1.500 €/m <sup>2</sup>	+/- 300 €/m <sup>2</sup>	1.000-1.950 €/m <sup>2</sup>	2,4	120 m <sup>2</sup>
1975 - 1999	69	1.800 €/m <sup>2</sup>	+/- 270 €/m <sup>2</sup>	1.300-2.300 €/m <sup>2</sup>	2,8	122 m <sup>2</sup>
2000 - 2015	20	1.950 €/m <sup>2</sup>	+/- 200 €/m <sup>2</sup>	1.650- 2.400 €/m <sup>2</sup>	3,3	129 m <sup>2</sup>

**Erstverkäufe:**

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2016	31	2.100 €/m <sup>2</sup>	+/- 175 €/m <sup>2</sup>	1.900-2.500 €/m <sup>2</sup>	4,1	123 m <sup>2</sup>

## 5.1.2 Vergleichsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Vergleichsfaktoren wird in Kapitel 8.1 beschrieben.

### 5.1.2.1 Vergleichswertermittlung für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 232 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2015 bis 31.12.2017) ausgewertet werden. Dabei wurden statistisch signifikante Ausreißer ( $2,5 \sigma$  – Grenze) von der Auswertung ausgeschlossen.

Folgende preisbestimmende Objektmerkmale wurden betrachtet:

- Fiktives Alter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Vorhandenseins eines Kellers
- Grundstücksgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl<sup>4</sup>
- 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- und Zweifamilienhäuser bestimmt:

**Richtwert<sub>gerundet</sub> = 296.240 €**

mit einer Standardabweichung  $\sigma_{gerundet} = 82.000 \text{ €}$ .

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

---

<sup>4</sup> nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

<b>(fiktives) Gebäudealter</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) 4 - 10 Jahre	(1,13)
(2) 11 - 25 Jahre	1,10
<b>(3) 26 - 40 Jahre</b>	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,90

<b>Wohnfläche</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) bis 90 m <sup>2</sup>	0,86
(2) 91 bis 110 m <sup>2</sup>	0,90
<b>(3) 111 bis 130 m<sup>2</sup></b>	1,00
(4) 131 bis 150 m <sup>2</sup>	1,03
(5) 151 bis 180 m <sup>2</sup>	1,09
(6) über 180 m <sup>2</sup>	1,10

<b>Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) gut	1,02
<b>(2) mittel</b>	1,00
(3) mäßig	0,91

<b>Kaufzeitpunkt</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) 2015	0,91
<b>(2) 2016</b>	1,00
(3) 2017	1,04

<b>Grundstücksgröße</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) bis 150 m <sup>2</sup>	.
(2) 151 bis 250 m <sup>2</sup>	0,83
<b>(3) 251 bis 350 m<sup>2</sup></b>	1,00
(4) 351 bis 450 m <sup>2</sup>	1,01
(5) 451 bis 600 m <sup>2</sup>	1,10
(6) 601 bis 800 m <sup>2</sup>	1,18
(7) über 800 m <sup>2</sup>	1,20

<b>Keller</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
<b>(1) vorhanden</b>	1,00
(2) teilweise	0,99
(3) nein	0,95

<b>Mietsituation</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) vermietet	0,85
<b>(2) unvermietet</b>	1,00

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.

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,97
<b>(2) 2</b>	1,00
(3) 3	0,90

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	(0,80)
(2) 2	0,84
<b>(3) 3</b>	1,00
(4) 4	1,10
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,98
<b>(2) Mönchengladbach</b>	1,00
(3) Mönchengladbach-Land	0,99
(4) Hardt-Alte	0,90
(5) Hardt-Neue	0,92
(6) Neuwerk	1,00
(7) Odenkirchen	0,99
(8) Rheydt	0,99
(9) Giesenkirchen	0,99
(10) Schelsen	(0,92)
(11) Wanlo	(0,84)
(12) Wickrath	0,94

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
<b>(1) 1.01</b>	1,00
(2) 1.02	1,01
(3) 1.03	1,00
(4) 1.11	0,90
(5) 1.12	0,97
(6) 1.13	(0,96)
(7) 1.21	0,95
(8) 1.22	.
(9) 1.23	(0,98)
(10) 1.31	(0,99)
(11) 1.32	(0,98)
(12) 1.33	(0,99)

Bodenrichtwertniveau 2015		
Mäßige Lage: $\leq 200 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 200 \text{ €/m}^2$ bis $270 \text{ €/m}^2$	Gute Lage: $> 270 \text{ €/m}^2$
Bodenrichtwertniveau 2016		
Mäßige Lage: $\leq 215 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 215 \text{ €/m}^2$ bis $280 \text{ €/m}^2$	Gute Lage: $> 280 \text{ €/m}^2$
Bodenrichtwertniveau 2017		
Mäßige Lage: $\leq 220 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $\geq 220 \text{ €/m}^2$ bis $280 \text{ €/m}^2$	Gute Lage: $> 270 \text{ €/m}^2$

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
$\geq 4,5$	5	Stark gehoben

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.

**5.1.2.1.1 Beispiel**

Es soll ein Vergleichswert für ein freistehendes Einfamilienhaus ermittelt werden:

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
(Fiktives) Gebäudealter	1961 (57 Jahre alt)	0,90
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	0,86
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2015	0,91
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m <sup>2</sup>	0,83
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	2	1,00
Gebäudestandardkennzahl	3,1	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	0,99
Gebäudetyp nach NHK 2010	1.33	0,99

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 296.240 \text{ €} * 0,90 * 0,86 * 1,00 * 0,91 * 1,00 * 0,83 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,99 * 0,99 \\
 &= 169.736 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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.

### 5.1.2.2 Vergleichswertermittlung für Reihenmittelhäuser

Im Teilmarkt für Reihenmittelhäuser konnten 326 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2015 bis 31.12.2017) ausgewertet werden. Dabei wurden statistisch signifikante Ausreißer ( $2,5 \sigma$  – Grenze) von der Auswertung ausgeschlossen.

Folgende preisbestimmende Objektmerkmale wurden betrachtet:

- Fiktives Alter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Vorhandenseins eines Kellers
- Grundstücksgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl<sup>5</sup>
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

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

**Richtwert<sub>gerundet</sub> = 238.622 €**

mit einer Standardabweichung  $\sigma_{gerundet} = 47.077 \text{ €}$ .

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

---

<sup>5</sup> nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

<b>(fiktives) Gebäudealter</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) 4 - 10 Jahre	1,22
(2) 11 - 25 Jahre	1,18
<b>(3) 26 - 40 Jahre</b>	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,82

<b>Wohnfläche</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) bis 90 m <sup>2</sup>	0,90
(2) 91 bis 110 m <sup>2</sup>	0,97
<b>(3) 111 bis 130 m<sup>2</sup></b>	1,00
(4) 131 bis 150 m <sup>2</sup>	1,04
(5) 151 bis 180 m <sup>2</sup>	1,08
(6) über 180 m <sup>2</sup>	1,21

<b>Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) gut	1,12
<b>(2) mittel</b>	1,00
(3) mäßig	0,92

<b>Kaufzeitpunkt</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) 2015	0,94
<b>(2) 2016</b>	1,00
(3) 2017	1,01

<b>Grundstücksgröße</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) bis 150 m <sup>2</sup>	0,81
(2) 151 bis 250 m <sup>2</sup>	0,94
<b>(3) 251 bis 350 m<sup>2</sup></b>	1,00
(4) 351 bis 450 m <sup>2</sup>	1,04
(5) 451 bis 600 m <sup>2</sup>	1,05
(6) 601 bis 800 m <sup>2</sup>	1,30
(7) über 800 m <sup>2</sup>	.

<b>Keller</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
<b>(1) vorhanden</b>	1,00
(2) teilweise	1,02
(3) nein	0,99

<b>Mietsituation</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) vermietet	1,08
<b>(2) unvermietet</b>	1,00

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.

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,96
<b>(2) 2</b>	1,00
(3) 3	0,93

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	(0,79)
(2) 2	0,93
<b>(3) 3</b>	1,00
(4) 4	1,08
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,98
<b>(2) Mönchengladbach</b>	1,00
(3) Mönchengladbach-Land	1,03
(4) Hardt-Alte	(0,96)
(5) Hardt-Neue	1,05
(6) Neuwerk	0,98
(7) Odenkirchen	1,01
(8) Rheydt	0,99
(9) Giesenkirchen	1,02
(10) Schelsen	(1,10)
(11) Wanlo	(0,82)
(12) Wickrath	1,01

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 3.01	1,00
(2) 3.02	.
(3) 3.03	(1,06)
(4) 3.11	1,02
(5) 3.12	1,03
(6) 3.13	1,00
(7) 3.21	(1,18)
(8) 3.22	.
(9) 3.23	.
(10) 3.31	0,99
(11) 3.32	(0,92)
(12) 3.33	(0,88)

Bodenrichtwertniveau 2015		
Mäßige Lage: $\leq 200 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 200 \text{ €/m}^2$ bis $270 \text{ €/m}^2$	Gute Lage: $> 270 \text{ €/m}^2$
Bodenrichtwertniveau 2016		
Mäßige Lage: $\leq 215 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 215 \text{ €/m}^2$ bis $280 \text{ €/m}^2$	Gute Lage: $> 280 \text{ €/m}^2$
Bodenrichtwertniveau 2017		
Mäßige Lage: $\leq 220 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $\geq 220 \text{ €/m}^2$ bis $280 \text{ €/m}^2$	Gute Lage: $> 270 \text{ €/m}^2$

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
$\geq 4,5$	5	Stark gehoben

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.

**5.1.2.2.1 Beispiel**

Es soll ein Vergleichswert für ein Reihenmittelhaus ermittelt werden:

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
(Fiktives) Gebäudealter	1961 (57 Jahre alt)	0,82
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	0,90
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2015	0,94
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m <sup>2</sup>	0,94
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	2	1,00
Gebäudestandardkennzahl	3,1	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,03
Gebäudetyp nach NHK 2010	3.21	1,18

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 238.622 \text{ €} * 0,82 * 0,90 * 1,00 * 0,94 * 1,00 * 0,94 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,03 * 1,18 \\
 &= 189.121 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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.

### 5.1.2.3 Vergleichswertermittlung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Im Teilmarkt für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser konnten 479 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2015 bis 31.12.2017) ausgewertet werden. Dabei wurden statistisch signifikante Ausreißer ( $2,5 \sigma$  – Grenze) von der Auswertung ausgeschlossen.

Folgende preisbestimmende Objektmerkmale wurden betrachtet:

- Fiktives Alter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Vorhandenseins eines Kellers
- Grundstücksgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl<sup>6</sup>
- 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 Reihenendhäuser bestimmt:

**Richtwert<sub>gerundet</sub> = 233.843 €**

mit einer Standardabweichung  $\sigma_{gerundet} = 47.967 \text{ €}$ .

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

---

<sup>6</sup> nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,20
(2) 11 - 25 Jahre	1,15
<b>(3) 26 - 40 Jahre</b>	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,85

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m <sup>2</sup>	0,95
(2) 91 bis 110 m <sup>2</sup>	0,97
<b>(3) 111 bis 130 m<sup>2</sup></b>	1,00
(4) 131 bis 150 m <sup>2</sup>	1,05
(5) 151 bis 180 m <sup>2</sup>	1,16
(6) über 180 m <sup>2</sup>	1,33

Lagequalität	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) gut	1,22
<b>(2) mittel</b>	1,00
(3) mäßig	0,95

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2015	0,97
<b>(2) 2016</b>	1,00
(3) 2017	1,02

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m <sup>2</sup>	0,85
(2) 151 bis 250 m <sup>2</sup>	0,94
<b>(3) 251 bis 350 m<sup>2</sup></b>	1,00
(4) 351 bis 450 m <sup>2</sup>	1,08
(5) 451 bis 600 m <sup>2</sup>	1,14
(6) 601 bis 800 m <sup>2</sup>	1,33
(7) über 800 m <sup>2</sup>	.

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
<b>(1) vorhanden</b>	1,00
(2) teilweise	1,00
(3) nein	0,93

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,93
<b>(2) unvermietet</b>	1,00

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.

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,05
<b>(2) 2</b>	1,00
(3) 3	0,98

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,82
(2) 2	0,89
<b>(3) 3</b>	1,00
(4) 4	1,10
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,95
<b>(2) Mönchengladbach</b>	1,00
(3) Mönchengladbach-Land	0,97
(4) Hardt-Alte	0,93
(5) Hardt-Neue	1,00
(6) Neuwerk	1,01
(7) Odenkirchen	0,94
(8) Rheydt	0,98
(9) Giesenkirchen	0,95
(10) Schelsen	1,05
(11) Wanlo	(0,82)
(12) Wickrath	0,91

Gebäudetyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
<b>(1) 2.01</b>	1,00
(2) 2.02	(1,22)
(3) 2.03	1,01
(4) 2.11	1,05
(5) 2.12	1,05
(6) 2.13	(1,08)
(7) 2.21	0,90
(8) 2.22	.
(9) 2.23	1,04
(10) 2.31	(0,92)
(11) 2.32	(1,02)
(12) 2.33	(1,11)

Bodenrichtwertniveau 2015		
Mäßige Lage: $\leq 200 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 200 \text{ €/m}^2$ bis $270 \text{ €/m}^2$	Gute Lage: $> 270 \text{ €/m}^2$
Bodenrichtwertniveau 2016		
Mäßige Lage: $\leq 215 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 215 \text{ €/m}^2$ bis $280 \text{ €/m}^2$	Gute Lage: $> 280 \text{ €/m}^2$
Bodenrichtwertniveau 2017		
Mäßige Lage: $\leq 220 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $\geq 220 \text{ €/m}^2$ bis $280 \text{ €/m}^2$	Gute Lage: $> 270 \text{ €/m}^2$

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
$\geq 4,5$	5	Stark gehoben

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.

### 5.1.2.3.1 Beispiel

Es soll ein Vergleichswert für ein Reihenendhaus ermittelt werden:

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
(Fiktives) Gebäudealter	1961 (57 Jahre alt)	0,85
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	0,95
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2015	0,97
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m <sup>2</sup>	0,94
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	2	1,00
Gebäudestandardkennzahl	3,1	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	0,97
Gebäudetyp nach NHK 2010	2.12	1,05

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 233.843 \text{ €} * 0,85 * 0,95 * 1,00 * 0,97 * 1,00 * 0,94 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,97 * 1,05 \\
 &= 175.358,78 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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.

### 5.1.3 Sachwertfaktoren

#### 5.1.3.1 Freistehende Einfamilienhäuser

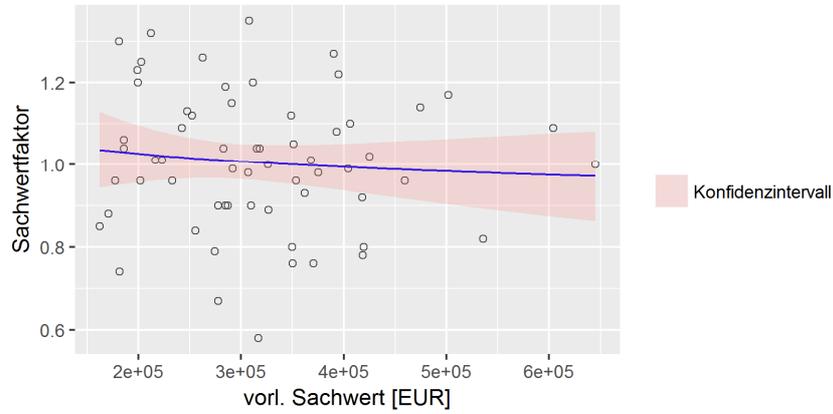
Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 158 Kauffällen der Jahre 2016 und 2017.

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	Mäßig 71 Kauffälle < 220 €/m <sup>2</sup>	Mittel 62 Kauffälle ≥ 220 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>	Gut 25 Kauffälle > 280 €/m <sup>2</sup>
80.000	.	.	.
90.000	.	.	.
100.000	(1,05)	.	.
110.000	(1,05)	.	.
120.000	(1,04)	(1,06)	.
130.000	1,04	(1,06)	.
140.000	1,03	(1,05)	.
150.000	1,02	(1,05)	.
160.000	1,02	1,05	.
170.000	1,01	1,05	.
180.000	1,01	1,04	.
190.000	1,01	1,04	.
200.000	1,00	1,04	.
210.000	1,00	1,04	.
220.000	1,00	1,03	.
230.000	0,99	1,03	.
240.000	0,99	1,03	(1,14)
250.000	0,99	1,03	(1,13)
260.000	0,98	1,03	(1,13)
270.000	0,98	1,02	1,13
280.000	0,98	1,02	1,12
290.000	0,97	1,02	1,12
300.000	0,97	1,02	1,12
310.000	0,97	1,02	1,12
320.000	0,97	1,02	1,11
330.000	0,97	1,02	1,11
340.000	0,96	1,01	1,11
350.000	0,96	1,01	1,11
360.000	0,96	1,01	1,10
370.000	0,96	1,01	1,10
380.000	0,96	1,01	1,10
390.000	0,96	1,01	1,10
400.000	(0,95)	(1,01)	1,09
410.000	(0,95)	(1,01)	1,09
420.000	(0,95)	(1,00)	1,09
430.000	(0,95)	(1,00)	1,09
440.000	(0,95)	(1,00)	1,09
450.000	(0,94)	(1,00)	(1,08)
460.000	(0,94)	(1,00)	(1,08)
470.000	(0,94)	(1,00)	(1,08)
480.000	(0,94)	(1,00)	(1,08)
490.000	(0,94)	(1,00)	(1,08)
500.000	(0,94)	(1,00)	(1,07)

**Darstellung des Sachwertfaktors als Funktion des vorläufigen Sachwertes für die Bodenwertniveaus:  
mäßig, mittel und gut:**

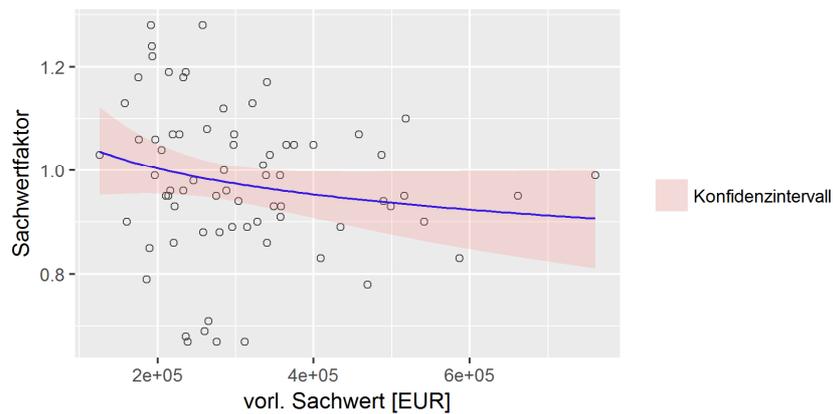
Auswerteperioden: 01.01.2016 – 31.12.2017

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



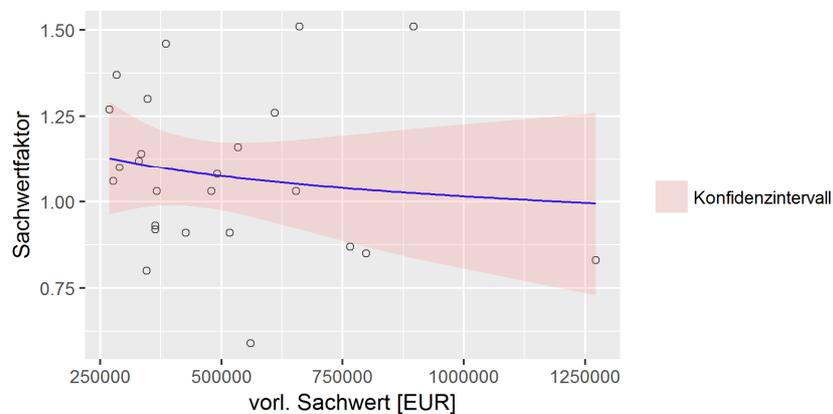
$$SWF(EFH_{mäßig}) = -0,0726 * \ln(x) + 1,89$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,0460 * \ln(x) + 1,60$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF(EFH_{gut}) = -0,0857 * \ln(x) + 2,1991$$

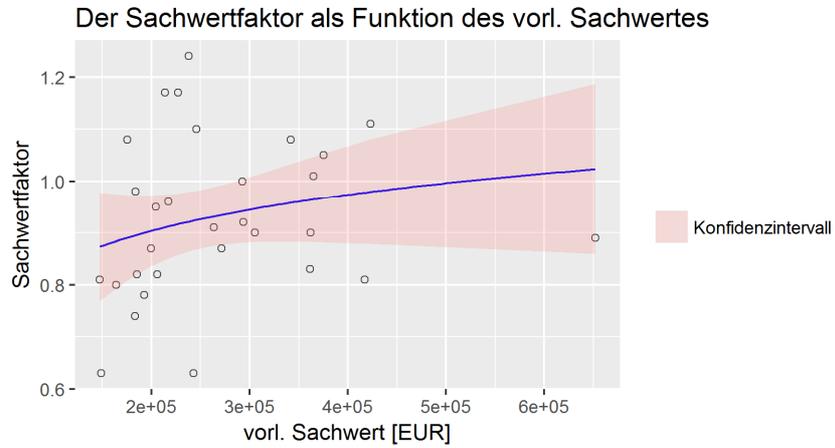
### 5.1.3.2 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser

Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 60 Kauffällen der Jahre 2016 und 2017.

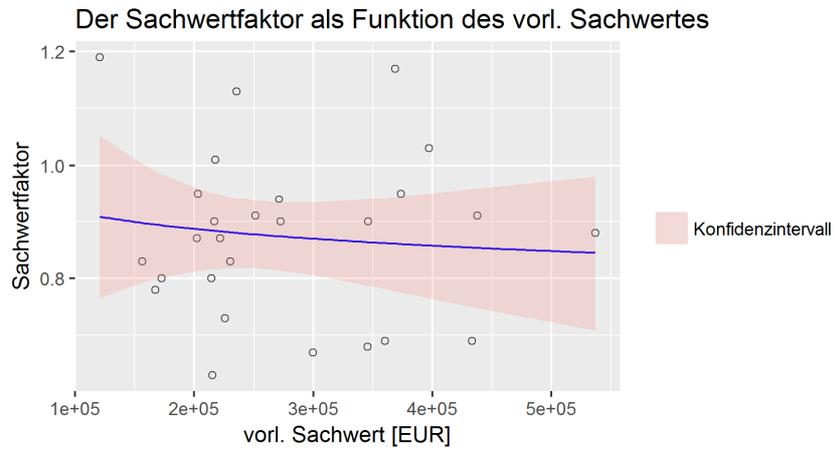
Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	Mäßig 30 Kauffälle < 220 €/m <sup>2</sup>	Mittel 27 Kauffälle ≥ 220 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>	Gut 3 Kauffälle > 280 €/m <sup>2</sup>
80.000	.	.	.
90.000	.	.	.
100.000	.	.	.
110.000	.	.	.
120.000	.	.	.
130.000	.	.	.
140.000	.	.	.
150.000	0,88	0,90	.
160.000	0,88	0,90	.
170.000	0,89	0,89	.
180.000	0,89	0,89	.
190.000	0,90	0,89	.
200.000	0,90	0,89	.
210.000	0,91	0,89	.
220.000	0,91	0,88	.
230.000	0,92	0,88	.
240.000	0,92	0,88	.
250.000	0,93	0,88	.
260.000	0,93	0,88	.
270.000	0,93	0,87	.
280.000	0,94	0,87	.
290.000	0,94	0,87	.
300.000	0,95	0,87	.
310.000	0,95	0,87	.
320.000	0,95	0,87	.
330.000	0,95	0,87	.
340.000	0,96	0,86	.
350.000	0,96	0,86	.
360.000	0,96	0,86	.
370.000	0,97	0,86	.
380.000	0,97	0,86	.
390.000	0,97	0,86	.
400.000	0,97	0,86	.
410.000	.	0,86	.
420.000	.	0,86	.
430.000	.	0,85	.
440.000	.	.	.
450.000	.	.	.
460.000	.	.	.
470.000	.	.	.
480.000	.	.	.
490.000	.	.	.
500.000	.	.	.

**Darstellung des Sachwertfaktors als Funktion des vorläufigen Sachwertes für die Bodenwertniveaus:  
mäßig, mittel:**

Auswertezeitraum: 01.01.2016 – 31.12.2017



$$SWF(ZFH_{mäßig}) = 0,1009 * \ln(x) - 0,3273$$



$$SWF(ZFH_{mittel}) = -0,0426 * \ln(x) + 1,4075$$

### 5.1.3.3 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

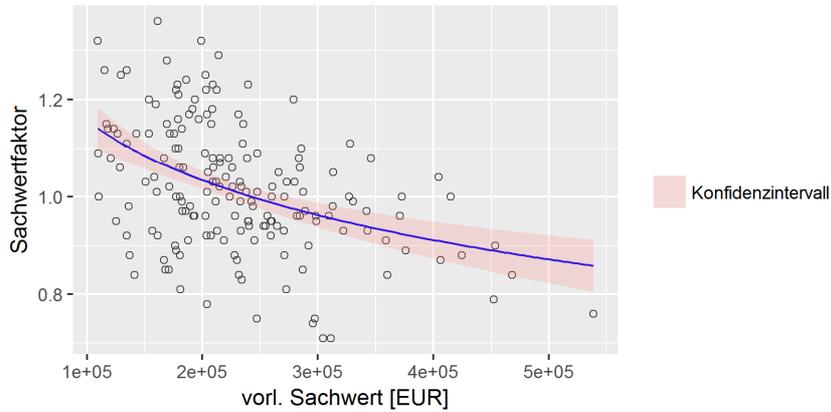
Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 352 Kauffällen der Jahre 2016 und 2017.

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	Mäßig 175 Kauffälle < 220 €/m <sup>2</sup>	Mittel 155 Kauffälle ≥ 220 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>	Gut 22 Kauffälle > 280 €/m <sup>2</sup>
80.000	.	.	.
90.000	.	.	.
100.000	(1,16)	.	.
110.000	(1,14)	.	.
120.000	1,12	(1,11)	.
130.000	1,11	(1,10)	.
140.000	1,10	1,09	.
150.000	1,09	1,08	.
160.000	1,07	1,07	.
170.000	1,06	1,06	.
180.000	1,05	1,06	.
190.000	1,04	1,05	1,09
200.000	1,03	1,04	1,08
210.000	1,03	1,03	1,07
220.000	1,02	1,03	1,06
230.000	1,01	1,02	1,05
240.000	1,00	1,01	1,05
250.000	0,99	1,01	1,04
260.000	0,99	1,00	1,03
270.000	0,98	1,00	1,03
280.000	0,97	0,99	1,02
290.000	0,97	0,99	1,01
300.000	0,96	0,98	1,01
310.000	0,96	0,98	1,00
320.000	0,95	0,97	1,00
330.000	0,95	0,97	0,99
340.000	0,94	0,96	0,98
350.000	0,93	0,96	0,98
360.000	0,93	0,96	0,97
370.000	0,93	0,95	0,97
380.000	0,92	0,95	0,96
390.000	0,92	0,94	0,96
400.000	(0,91)	(0,94)	0,96
410.000	(0,91)	(0,94)	0,95
420.000	(0,90)	(0,93)	0,95
430.000	(0,90)	(0,93)	0,94
440.000	(0,89)	(0,93)	0,94
450.000	(0,89)	(0,92)	.
460.000	(0,89)	(0,92)	.
470.000	(0,88)	(0,92)	.
480.000	(0,88)	(0,91)	.
490.000	(0,88)	(0,91)	.
500.000	(0,87)	(0,91)	.

**Darstellung des Sachwertfaktors als Funktion des vorläufigen Sachwertes für die Bodenwertniveaus:  
Gut, Mäßig und Mittel:**

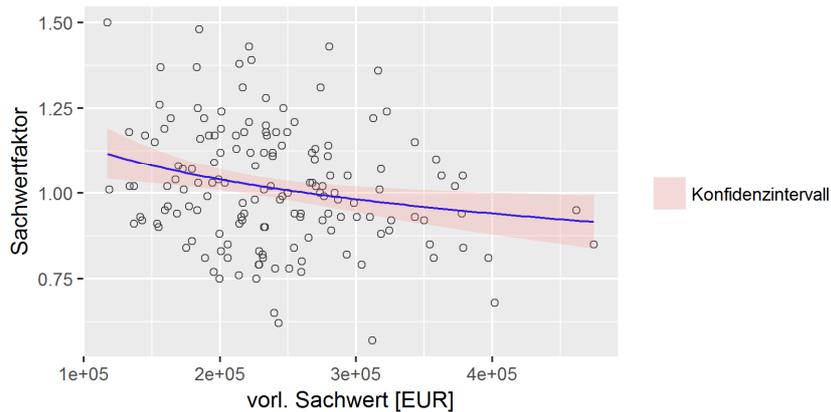
Auswertezeitraum: 01.01.2016 – 31.12.2017

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



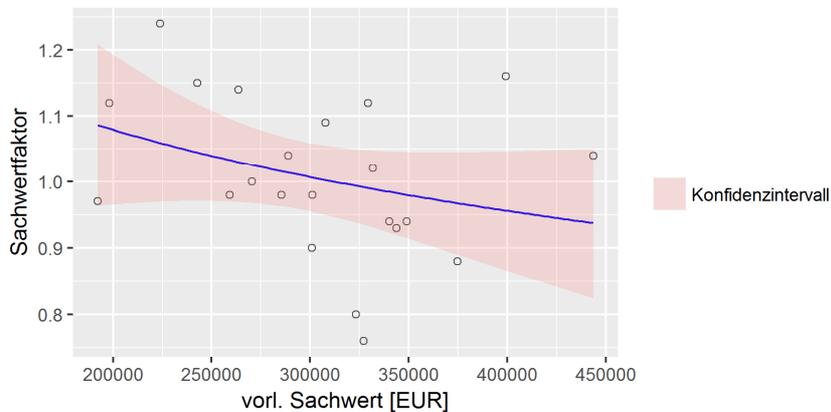
$$SWF(DHH_{\text{mäßig}}) = -0,1771 * \ln(x) + 3,1958$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF(DHH_{\text{mittel}}) = -0,1442 * \ln(x) + 2,8005$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes

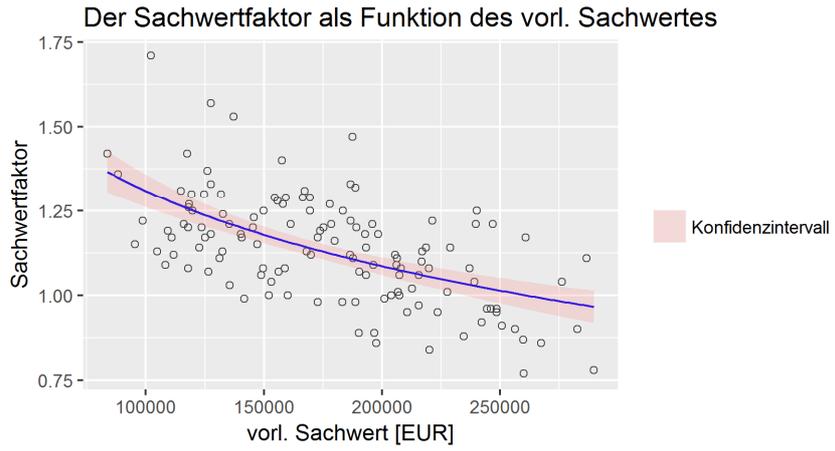


$$SWF(DHH_{\text{gut}}) = -0,1780 * \ln(x) + 3,2515$$

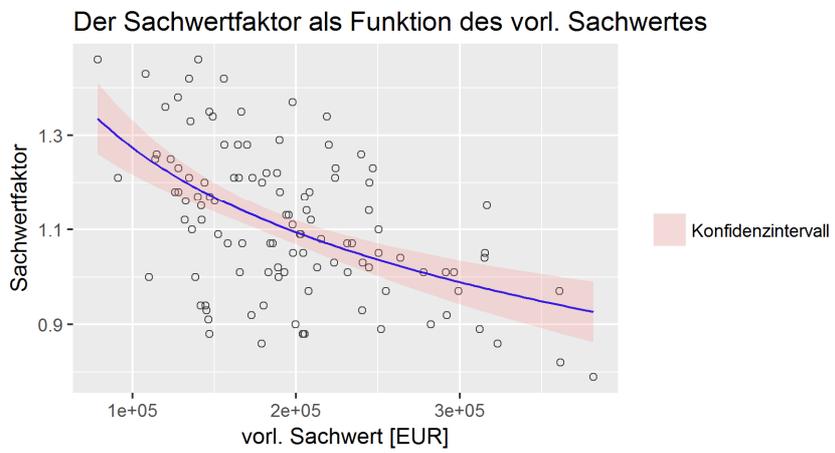
### 5.1.3.4 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Die Auswertung erfolgte mit 251 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2016 und 2017.

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	mäßig 131 Kauffälle < 220 €/m <sup>2</sup>	mittel 112 Kauffälle ≥ 220 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>	gut 8 Kauffälle > 280 €/m <sup>2</sup>
80.000	(1,38)	(1,33)	.
90.000	(1,34)	(1,30)	.
100.000	(1,31)	(1,27)	.
110.000	(1,28)	(1,25)	.
120.000	1,25	1,23	.
130.000	1,23	1,21	.
140.000	1,20	1,19	.
150.000	1,18	1,17	.
160.000	1,16	1,15	.
170.000	1,14	1,14	.
180.000	1,12	1,12	.
190.000	1,10	1,10	.
200.000	1,09	1,09	.
210.000	1,07	1,08	.
220.000	1,06	1,07	.
230.000	1,04	1,06	.
240.000	1,03	1,05	.
250.000	1,01	1,04	.
260.000	1,00	1,03	.
270.000	(0,99)	1,02	.
280.000	(0,98)	1,01	.
290.000	.	1,00	.
300.000	.	0,99	.
310.000	.	(0,98)	.
320.000	.	(0,97)	.
330.000	.	(0,96)	.
340.000	.	(0,95)	.
350.000	.	(0,95)	.
360.000	.	(0,94)	.
370.000	.	.	.
380.000	.	(0,93)	.
390.000	.	.	.
400.000	.	.	.
410.000	.	.	.
420.000	.	.	.
430.000	.	.	.
440.000	.	.	.
450.000	.	.	.
460.000	.	.	.
470.000	.	.	.
480.000	.	.	.
490.000	.	.	..
500.000	.	.	.



$$SWF = -0,3226 * \ln(x) + 5,0235$$



$$SWF = -0,2587 * \ln(x) + 4,2523$$

### 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der letzten zwei Auswertjahre ermittelt. Die nachfolgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 100 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>.

Die Restnutzungsdauer wird ausgehend vom fiktivem Baujahr errechnet.

Das Modell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8.3 näher beschrieben.

#### Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten (in % d. Roher- trags)	Ø RND (in Jah- ren)
<b>Einfamilienhäuser, freistehend</b>	<b>3,2 %</b>	34	126	1.971	7,79	18,0	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 17</i>	<i>+/- 409</i>	<i>+/- 0,92</i>	<i>2,4</i>	<i>+/- 5</i>
<b>Reihenend- und Doppelhäuser</b>	<b>3,1 %</b>	129	123	1.796	7,40	19,9	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>		<i>+/- 15</i>	<i>+/- 470</i>	<i>+/- 1,24</i>	<i>3,6</i>	<i>+/- 6</i>
<b>Reihenmittelhäuser</b>	<b>3,1 %</b>	87	123	1.586	6,83	21,3	37
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,0 %</i>		<i>+/- 16</i>	<i>+/- 359</i>	<i>+/- 1,23</i>	<i>3,7</i>	<i>+/- 5</i>
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>4,3 %</b>	6	137	1.169	6,76	21,4	32
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/-12</i>	<i>+/- 171</i>	<i>+/- 0,48</i>	<i>1,7</i>	<i>+/- 5</i>

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

**Liegenschaftszinssätze**  
Ein- und Zweifamilienhäuser

<b>Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre</b>							
<b>Gebäudeart</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b> (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	<b>Kennzahlen</b> (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
<b>Einfamilienhäuser, freistehend</b>	<b>3,1 %</b>	25	127	2.469	8,76	16,0	59
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,5 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 507</i>	<i>+/- 1,33</i>	<i>1,3</i>	<i>+/- 10</i>
<b>Reihenend- und Doppelhäuser</b>	<b>3,6 %</b>	110	125	2.082	8,42	16,9	62
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 13</i>	<i>+/- 446</i>	<i>+/- 1,33</i>	<i>2,1</i>	<i>+/- 10</i>
<b>Reihenmittelhäuser</b>	<b>3,6</b>	67	127	1.874	7,70	17,7	61
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 322</i>	<i>+/- 0,96</i>	<i>2,3</i>	<i>+/- 11</i>
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>3,9</b>	3	135	1.941	8,44	19,3	55
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 9</i>	<i>+/- 179</i>	<i>+/- 0,39</i>	<i>1,2</i>	<i>+/- 7</i>

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

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der letzten zwei Auswertjahre ermittelt (vgl. Kapitel 8.3). Auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen wurde auf eine weitere Filterung z.B. nach der Wohnfläche verzichtet.

#### Liegenschaftszinssätze Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahren							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>4,4 %</b>	24	201	1.106	6,00	24,1	34
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,4 %</i>		<i>+/- 36</i>	<i>+/- 247</i>	<i>+/- 0,29</i>	<i>+/- 1,9</i>	<i>+/- 6</i>
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>5,2 %</b>	84	463	898	5,80	25,6	32
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1 %</i>		<i>+/- 334</i>	<i>+/- 196</i>	<i>+/- 0,37</i>	<i>+/- 1,9</i>	<i>+/- 5</i>
<b>Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)</b>	<b>6,0</b>	30	755	855	5,41	26,0	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,3 %</i>		<i>+/- 727</i>	<i>+/- 240</i>	<i>+/- 1,31</i>	<i>+/- 2,5</i>	<i>+/- 4</i>

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

**Liegenschaftszinssätze**  
Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

<b>Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von über 45 Jahren</b>							
<b>Gebäudeart</b>	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	<b>Kennzahlen</b> (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten (in % d. Roher- trags)	Ø RND (in Jahren)
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>4,2 %</b>	10	254	1.442	6,68	22,5	57
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 74</i>	<i>+/- 284</i>	<i>+/- 0,35</i>	<i>+/- 2,5</i>	<i>+/- 7</i>
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>5,1 %</b>	24	837	1.223	6,48	22,8	59
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8</i>		<i>+/- 677</i>	<i>+/- 390</i>	<i>+/- 0,75</i>	<i>+/- 2,1</i>	<i>+/- 9</i>
<b>Gemischt genutztes Gebäude (gewerbli- cher Anteil über 20% bis 80% vom Roher- trag)</b>	<b>5,4 %</b>	5	616	1.105	6,44	24,6	50
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,0 %</i>		<i>+/- 306</i>	<i>+/- 206</i>	<i>+/- 0,13</i>	<i>+/- 1,1</i>	<i>+/- 2</i>

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

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

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

**Rohtragsfaktoren**  
Auswertzeitraum: 2016 - 2017

Objektart	2016 - 2017		
	Anzahl der Kauffälle	Rohtragsfaktor	StAbw
Zweifamilienhäuser	54	17,3	+/- 3,1
Dreifamilienhäuser	29	15,8	+/- 2,2
Mehrfamilienhäuser	98	13,0	+/- 1,9
Wohn- und Geschäftshäuser	35	10,8	+/- 1,8

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

## 5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

### 5.3.1 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze im Freien

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mönchengladbach hat aus den Kauffällen des Teilmarktes für Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sowie Stellplätzen Vergleichspreise abgeleitet.

Die Vergleichspreise gelten inklusive Grund und Boden der Garage sowie Zuwegung und gemeinsamer Fläche.

#### Vergleichspreise für Garagen

Auswerteperiodenzeitraum: 2013 - 2017

Baujahr	Garagen	TG-Plätze
1950 - 1959	3.500 €	.
1960 - 1969	4.500 €	4.000 €
1970 - 1979	6.000 €	5.000 €
1980 - 1989	7.500 €	7.000 €
1990 - 1999	9.000 €	8.000 €
2000 - 2011	10.500 €	11.000 €
Erstverkauf	13.000 €	18.000 €
Stellplätze im Freien		3.000 €

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise wurden aus den Kauffällen für Wohnungseigentum im Jahr 2017 ermittelt.

##### 6.1.1.1 Baujahr 2000 - 2015

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m <sup>2</sup>	7	<b>2.065 €/m<sup>2</sup></b>	+/-332 €/m <sup>2</sup>	1.650-2.500 €/m <sup>2</sup>	3,3	20,9
60 - 90 m <sup>2</sup>	21	<b>1.820 €/m<sup>2</sup></b>	+/-328 €/m <sup>2</sup>	1.550-2.250 €/m <sup>2</sup>	3,4	20,2
> 90 m <sup>2</sup>	17	<b>2.213 €/m<sup>2</sup></b>	+/-332 €/m <sup>2</sup>	1.500-2.600 €/m <sup>2</sup>	3,6	19,6

##### 6.1.1.2 Baujahr 1990 - 1999

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m <sup>2</sup>	11	<b>1.329 €/m<sup>2</sup></b>	+/-184 €/m <sup>2</sup>	1.050-1.650 €/m <sup>2</sup>	3,0	24,5
60 - 90 m <sup>2</sup>	52	<b>1.406 €/m<sup>2</sup></b>	+/-299 €/m <sup>2</sup>	950-1.950 €/m <sup>2</sup>	3,0	22,1
> 90 m <sup>2</sup>	20	<b>1.589 €/m<sup>2</sup></b>	+/-261 €/m <sup>2</sup>	1.250-1.950 €/m <sup>2</sup>	3,0	21,3

##### 6.1.1.3 Baujahr 1980 - 1989

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m <sup>2</sup>	56	<b>1.000 €/m<sup>2</sup></b>	+/-173 €/m <sup>2</sup>	750-1.400 €/m <sup>2</sup>	2,6	26,6
60 - 90 m <sup>2</sup>	86	<b>1.306 €/m<sup>2</sup></b>	+/-257 €/m <sup>2</sup>	850-1.850 €/m <sup>2</sup>	2,8	23,6
> 90 m <sup>2</sup>	22	<b>1.397 €/m<sup>2</sup></b>	+/-244 €/m <sup>2</sup>	1.000-1.800 €/m <sup>2</sup>	3,0	22,0

##### 6.1.1.4 Baujahr 1970 - 1979

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m <sup>2</sup>	66	<b>919 €/m<sup>2</sup></b>	+/-182 €/m <sup>2</sup>	600-1.250 €/m <sup>2</sup>	2,3	27,8
60 - 90 m <sup>2</sup>	94	<b>1.023 €/m<sup>2</sup></b>	+/-195 €/m <sup>2</sup>	600-1.400 €/m <sup>2</sup>	2,3	24,8
> 90 m <sup>2</sup>	22	<b>1.139 €/m<sup>2</sup></b>	+/-209 €/m <sup>2</sup>	850-1.550 €/m <sup>2</sup>	2,5	23,5

**6.1.1.5 Baujahr 1960 - 1969**

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Standardabweichung	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Ausstattungs-kategorie	Ø Bew. - Kosten
< 60 m <sup>2</sup>	57	<b>745 €/m<sup>2</sup></b>	+/-117 €/m <sup>2</sup>	550-950 €/m <sup>2</sup>	2,2	28,1
60 - 90 m <sup>2</sup>	60	<b>799 €/m<sup>2</sup></b>	+/-153 €/m <sup>2</sup>	550-1.050 €/m <sup>2</sup>	2,2	25,0
> 90 m <sup>2</sup>	5	<b>762 €/m<sup>2</sup></b>	+/-106 €/m <sup>2</sup>	650-900 €/m <sup>2</sup>	2,0	25,6

**6.1.1.6 Baujahr vor 1960**

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Standardabweichung	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Ausstattungs-kategorie	Ø Bew. - Kosten
< 60 m <sup>2</sup>	7	<b>472 €/m<sup>2</sup></b>	+/-53 €/m <sup>2</sup>	400-550 €/m <sup>2</sup>	1,9	28,9
60 - 90 m <sup>2</sup>	4	<b>551 €/m<sup>2</sup></b>	+/-93 €/m <sup>2</sup>	470-680 €/m <sup>2</sup>	2,0	25,8
> 90 m <sup>2</sup>	.	.	.	.	.	.

**6.1.1.7 Erstverkäufe 2017**

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Standardabweichung	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Ausstattungs-kategorie	Ø Bew. - Kosten
< 60 m <sup>2</sup>	1	<b>3.762 €/m<sup>2</sup></b>			4,8	18,0
60 - 90 m <sup>2</sup>	26	<b>2.870 €/m<sup>2</sup></b>	+/-375 €/m <sup>2</sup>	2.400 -3.700 €/m <sup>2</sup>	4,2	19,3
> 90 m <sup>2</sup>	24	<b>3.139 €/m<sup>2</sup></b>	+/-415 €/m <sup>2</sup>	2.600-4.000 €/m <sup>2</sup>	4,3	18,7

### 6.1.2 Vergleichsfaktoren

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 1617 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2015 bis 31.12.2017) ausgewertet werden (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.1). In die Auswertung gingen alle Kauffälle der Weiterverkäufe ein. Neubauten wurden nicht mit einbezogen.

Folgende preisbestimmende Objektmerkmale wurden betrachtet:

- Fiktives Alter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Anzahl der Wohneinheiten in der Gesamtanlage
- Geschosslage
- Mietsituation
- Vorhandensein eines Balkons
- Gebäudestandardkennzahl<sup>7</sup>
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 1.098 \text{ € / m}^2$$

mit einer Standardabweichung  $\sigma_{\text{gerundet}} = 732 \text{ €}$ .

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

---

<sup>7</sup> nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

<b>(fiktives) Gebäudealter</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) 4 - 10 Jahre	1,41
(2) 11 - 25 Jahre	1,20
<b>(3) 26 - 40 Jahre</b>	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,81
(5) 61 - 90 Jahre	0,71

<b>Wohnfläche</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) 0 bis 40 m <sup>2</sup>	0,98
<b>(2) 41 bis 80 m<sup>2</sup></b>	1,00
(3) 81 bis 120 m <sup>2</sup>	1,04
(4) über 120m <sup>2</sup>	1,06

<b>Lagequalität (Bodenrichtwerniveau)</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) einfach	0,95
<b>(2) mittel</b>	1,00
(3) gut	1,16

<b>Kaufzeitpunkt</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) 2015	0,93
<b>(2) 2016</b>	1,00
(3) 2017	0,99

<b>Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) 0 - 6 Einheiten	1,04
<b>(2) 7 - 12 Einheiten</b>	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,99
(4) 31 - 65 Einheiten	0,96
(5) über 66 Einheiten	0,95

<b>Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) 0 - 6 Einheiten	1,02
<b>(2) 7 - 12 Einheiten</b>	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,97
(4) 31 - 65 Einheiten	0,92
(5) über 66 Einheiten	0,87

<b>Geschosslage</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) UG	0,90
(2) EG	1,08
<b>(3) 1. OG und 2. OG</b>	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	1,00
(5) über 7. OG	1,09
(6) DG	1,11

<b>Mietsituation</b>	
<b>Objektmerkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor (k)</b>
(1) vermietet	0,93
<b>(2) unvermietet</b>	1,00

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,95

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,09
<b>(2) Mönchengladbach</b>	1,00
(3) Mönchengladbach-Land	1,08
(4) Hardt-Alte	1,09
(5) Hardt-Neue	1,08
(6) Neuwerk	1,11
(7) Odenkirchen	1,03
(8) Rheydt	1,08
(9) Giesenkirchen	0,99
(10) Schelsen	1,10
(11) Wanlo	0,80
(12) Wickrath	1,01

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,90
<b>(3) 2,5 - 3,4</b>	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,15
(5) >= 4,5	1,35

Bodenrichtwertniveau 2015		
Mäßige Lage: ≤ 200 €/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage: > 200 €/m <sup>2</sup> bis 270 €/m <sup>2</sup>	Gute Lage: > 270 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertniveau 2016		
Mäßige Lage: ≤ 215 €/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage: > 215 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>	Gute Lage: > 280 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertniveau 2017		
Mäßige Lage: ≤ 220 €/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage: ≥ 220 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>	Gute Lage: > 270 €/m <sup>2</sup>

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

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.

### 6.1.2.1 Beispiel

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

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
(Fiktives) Gebäudealter	1968 (49 Jahre)	0,81
Wohnfläche	96 m <sup>2</sup>	1,04
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2016	1,00
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,92
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2	0,90
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,08

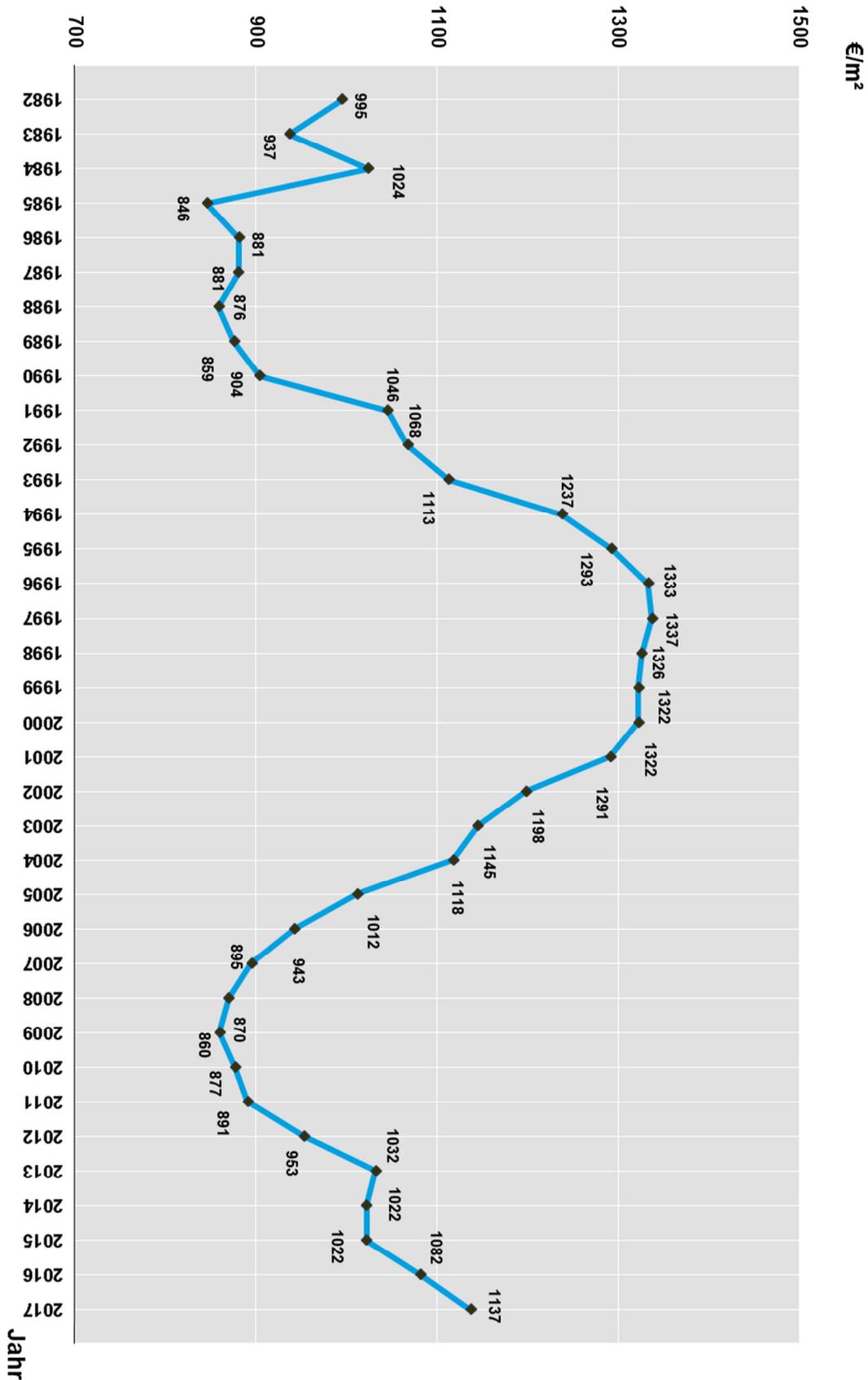
Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.098 \text{ €/m}^2 * 0,81 * 1,04 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,92 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,08 \\
 &= 827 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

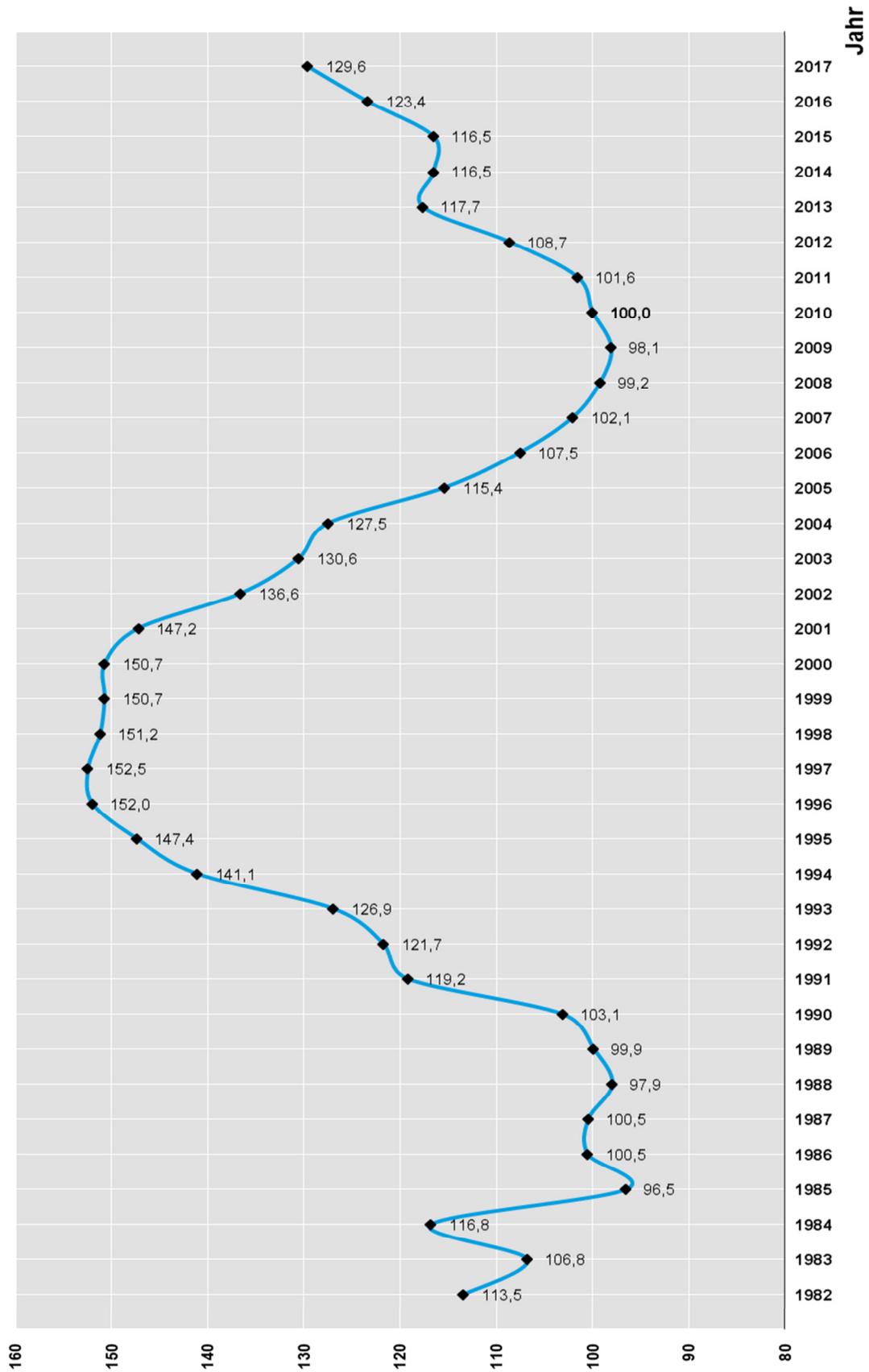
Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.

6.1.3 Indexreihen

**Wohnungseigentum**  
Gewichtetes Gesamtmittel aller Weiterverkäufe



### Wohnungseigentumindex Basis: 2010



### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus Weiterverkäufen aus dem Auswertejahr 2016 von Wohnungseigentum ermittelt wurden, wobei die Objekte ausgewertet wurden, deren Wohnfläche 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> und die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude zwischen 4 und 16 beträgt. Als Gesamtnutzungsdauer werden für die Objekte 80 Jahre angenommen. Das Modell zur Ableitung ist in Kapitel 8.3 beschrieben.

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahren							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Wohnfläche [ m <sup>2</sup> ]	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche [ €/m <sup>2</sup> ]	Ø Miete [ in €/m <sup>2</sup> ]	Bew.-Kosten [ in % d. Rohertrags ]	Ø RND [ in Jahren ]
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>4,3 %</b>	111	76	1.085	6,02	24,5	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1 %</i>		<i>+/- 9</i>	<i>+/- 248</i>	<i>+/- 0,47</i>	<i>+/- 1,9</i>	<i>+/- 6</i>
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>5,4 %</b>	47	77	893	5,79	24,8	34
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 9</i>	<i>+/- 196</i>	<i>+/- 0,34</i>	<i>+/- 1,3</i>	<i>+/- 5</i>

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

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von über 45 Jahren							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Wohnfläche [ m <sup>2</sup> ]	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche [ €/m <sup>2</sup> ]	Ø Miete [ in €/m <sup>2</sup> ]	Bew.-Kosten [ in % d. Rohertrags ]	Ø RND [ in Jahren ]
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>4,1 %</b>	109	78	1.475	6,72	22,3	55
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,4 %</i>		<i>+/- 9</i>	<i>+/-4367</i>	<i>+/- 0,57</i>	<i>+/- 2,0</i>	<i>+/- 7</i>
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>4,7 %</b>	38	77	1.351	6,69	22,1	59
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,7 %</i>		<i>+/- 9</i>	<i>+/- 385</i>	<i>+/- 0,53</i>	<i>+/- 1,9</i>	<i>+/- 8</i>

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

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

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

Die nachfolgenden Faktoren wurden aus den nach Mietrichtwerttabelle der Stadt Mönchengladbach (Stand: Juli 2015) ermittelten Roherträgen verkaufter Renditeobjekte abgeleitet.

<b>Rohtragsfaktoren</b>						
Auswertzeitraum: 2017						
<b>Objektart</b>	<b>2016</b>			<b>2017</b>		
	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Rohtragsfaktor</b>	<b>StAbw</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Rohtragsfaktor</b>	<b>StAbw</b>
<b>Eigentumswohnungen</b>	722	<b>15,7</b>	+/- 5,0	727	<b>15,6</b>	+/- 4,5

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

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

(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.

### 7.1 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 abgezinsten 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 2013 bis 2017 wurden 25 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 innehatten. 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 **+/- 0,22** liegt.

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

<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstückes = „Finanzmathematischer Wert“ × 1,59</b>
---

### 7.1.1 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 3,1 %)

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 2017)	3,1 %

#### Berechnung:

• unbelasteter Bodenwert	60.000,-- €
• Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3,1 % Liegenschaftszinssatz	* 0,2173
	-----
• <b>abgezinster Bodenwert</b>	<b>13.038,-- €</b>
• vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	748,95 €
• Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3,1 % Liegenschaftszinssatz	* 25,25
	-----

• <b>Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses</b>		<b>18.911,-- €</b>
		-----
• <b>finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstückes</b>		<b>31.949,-- €</b>
		-----
• ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke (1,59 s.o.)	*	1,59
		-----
• Zwischensumme		<b>50.799,-- €</b>
		-----
• Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/-	0,-- €
<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstückes</b>		<b><u>51.000,-- €</u></b>

## 7.2 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 Erbbaurechtes 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 Erbbaurechtes entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes 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 Erbbaurechtes ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 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 Erbbaurechtes.

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

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

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

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 wie unter 9.5 beschrieben).

Nach § 27 ErbbauVO 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 12 Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2013 bis 2017 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.

#### **Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis / Finanzmathematischer Wert**

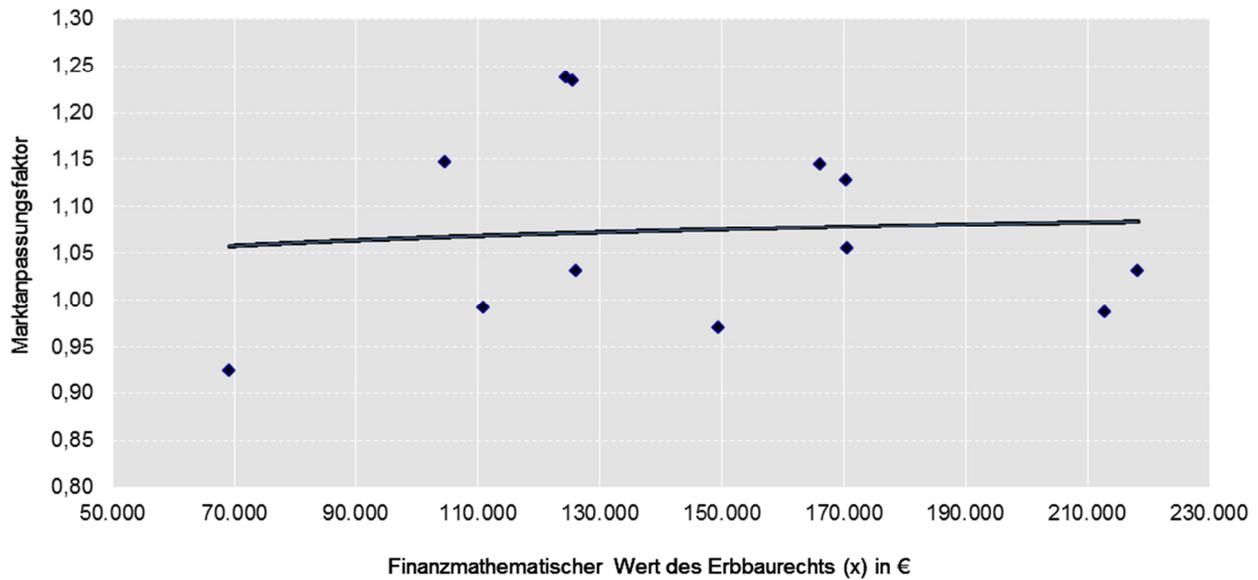
Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags, u. a. von den Einschränkungen des Erbbauberechtigten, der Restlaufzeit und weiteren Faktoren abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind.

Die Finanzmathematischen Werte der bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2013 bis 2017 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.

## Verhältnis Kaufpreis zu „Finanzmathematischer Wert“ des Erbbaurechts

Auswerteperioden: 2013 - 2017



Die Formel für den Marktanpassungsfaktor lautet:

$$y = 0,0233 * \ln(x) + 0,7977$$

wobei y = Marktanpassungsfaktor

x = Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

ln = natürlicher Logarithmus

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts (x) in Euro	Marktanpassungs- faktor (y)
100.000	1,066
125.000	1,071
150.000	1,075
175.000	1,079
200.000	1,082
225.000	1,085
250.000	1,087

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

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

### 7.2.1 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 2017)	3,1 %
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	1.860,-- €

Berechnung:

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

• Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	1.860,-- €
• Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- 748,95 €
• Differenz	1.111,05 €
• Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3,1 % Liegenschaftszins	* 25,25
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	<b>28.054,-- €</b>

Verkehrswert des Erbbaurechts

• Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	100.000,-- €
• Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+ 28.054,-- €
• finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	<b>128.054,-- €</b>
• ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte	* 1,072
• Zwischensumme	137.274,-- €
Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/- 0,-- €

**Verkehrswert des Erbbaurechts** **137.000,-- €**

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 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.NRW<sup>8</sup> einen Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten in NRW erstellt (Stand: 24.06.2014)<sup>9</sup>. 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 Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert wurde durch den Gutachterausschuss sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Datengrundlage bildeten die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2015 bis Dezember 2017. Damit sind die folgenden Umrechnungsfaktoren nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung für Wertermittlungstichtage nach dem 01.01.2015 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 Regressionsanalysen) 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.

Entsprechend des Leitfadens erfolgte keine Auswertung für Gebäude eines (fiktiven) Alters <4 Jahre bzw. > 60 Jahre.

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:

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

<sup>8</sup> Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

<sup>9</sup> www.boris.nrw.de



## 8.2 Sachwertfaktoren (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 Regressionsanalysen durchgeführt. Der Gutachterausschuss entschied sich, die Faktoren in den folgenden Gebäudearten separat zu ermitteln:

- freistehende Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

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

Außerdem wurde bei dieser Untersuchung zwischen verschiedenen Bodenwertklassen (entsprechend dem auf das Bewertungsobjekt angepassten Bodenwert) unterschieden. Aus diesem Grund hat sind drei verschiedene Bodenwertklassen gebildet worden:

- mäßig ( $< 220 \text{ €/m}^2$ )
- mittel ( $\geq 220 \text{ €/m}^2$  bis  $280 \text{ €/m}^2$ )
- gut ( $> 280 \text{ €/m}^2$ )

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW<sup>10</sup> 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 (Baulandanteil)

Objekte mit einem fiktiven Alter von mehr als 60 Jahren bzw. jünger als 4 Jahre gehen nicht in die Analyse ein.

Sofern die zu einem Sachwertobjekt gehörigen Garagen sich nicht direkt am Bauwerk befinden, werden für diese die Vergleichspreise des Marktberichtes und nicht die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 angesetzt.

---

<sup>10</sup> Stand: Juni 2016

### 8.3 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 2015).

Die Bewirtschaftungskosten werden nach der Ertragswertrichtlinie ermittelt und 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.

## 8.4 Ausstattungsstandard

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 (vgl. Kapitel 5.1.2.1) sowie die Eigentumswohnungen (vgl. Kapitel 6.1.2) sind die durchschnittlich ermittelten Gebäudestandardkennzahlen angegeben.

		<b>Ausstattungsstandard</b>				
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
		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	
	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-, Walmdach;  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	

	1	2	3	4	5
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, Brandschutzkerkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	<b>Ausstattungsstandard</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
	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, Nachstromspeicher-, 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, Zähler-schrank (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, Bussystem

## 9 Kontakte und Adressen

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### Anschrift

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach  
 FB 62.50 - Geschäftsstelle  
 41050 Mönchengladbach

#### Adresse

Harmoniestraße 25 (Stadtsparkasse Rheydt)  
 41236 Mönchengladbach



Vorsitzende:	Frau Eujen	☎ 02161/25-8740	Zimmer 424
stellvertretende Vorsitzende:	Herr Palmen	☎ 02161/25-8680	Zimmer 423
	Herr Zachert	☎ 02161/25-8620	Zimmer 425

#### Auskünfte:

Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung	Herr Bleeck	☎ 02161/25-8749	Zimmer 405
Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung	Frau Clemens	☎ 02161/25-8718	Zimmer 403
Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung	Herr Knoblen	☎ 02161/25-8753	Zimmer 403
Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung	Frau Schmacks	☎ 02161/25-8747	Zimmer 405
Verkehrswertgutachten	Frau Eujen	☎ 02161/25-8740	Zimmer 424
Verkehrswertgutachten	Herr Lanzerath	☎ 02161/25-8745	Zimmer 404
Verkehrswertgutachten	Herr Mallepree	☎ 02161/25-8744	Zimmer 402
Verkehrswertgutachten	Herr Schütz	☎ 02161/25-8746	Zimmer 401

#### Sprechzeiten der Geschäftsstelle

Montag bis Freitag	07:45 bis 11:30 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 15:30 Uhr

Telefax 02161/25-8629

E-Mail [gutachterausschuss@moenchengladbach.de](mailto:gutachterausschuss@moenchengladbach.de)

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

## 9.1 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

### Kreis Viersen

Rathausmarkt 3

41747 Viersen

Tel.: 02162/39-1751

Fax: 02162/39-1138

[gutachterausschuss@kreis-viersen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-viersen.de)

### Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91

41460 Neuss

Tel.: 02131/928-6230

Fax: 02131/928-6231

[gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de)

### Stadt Neuss

Büchel 22-24

41460 Neuss

Tel.: 02131/90-6211

Fax: 02131/90-2487

[gutachterausschuss@stadt.neuss.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.neuss.de)

### Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45

52525 Heinsberg

Tel.: 02452/13-6224

Fax: 02452/13-6295

[gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de](mailto: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](mailto:oga@brd.nrw.de)

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Mönchengladbach

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

