



Einfamilienhäuser



Baugrundstück



Wald



Landwirtschaft

Grundstücksmarktbericht **2020** für die Stadt Mönchengladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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
Internet: www.gars.nrw.de/ga-moenchengladbach

Druck

Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Geoinformation

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Gebühr entsprechend Nr. 5.3.2.2. VermWertKostO NRW zu ermitteln.

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 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

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)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
2.1	Unbebaute Grundstücke	10
2.2	Bebaute Grundstücke	10
2.3	Wohnungseigentum	10
2.4	Landwirtschaftliche Flächen	10
2.5	Grundstücksmarkt 2019	11
2.5.1	Marktteilnehmerverhältnisse	12
3	Umsätze	13
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
4	Unbebaute Grundstücke	25
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	27
4.5.4.1	Bodenwertanpassung von Wohnbaulandflächen	27
4.5.4.1.1	Flächenanpassung	27
4.5.4.1.2	Relative Lage in der Zone	28
4.5.4.1.3	Entwicklungsstufe	28
4.5.4.1.4	Nutzungsart	28
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
4.5.6.5	Sondernutzungsflächen	37
5	Bebaute Grundstücke	38
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	59
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	61
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	63
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	63
5.2.2	Rohertragsfaktoren	65
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	66
5.3.1	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze im Freien	66
6	Wohnungs- und Teileigentum	67
6.1	Wohnungseigentum	67
6.1.1	Durchschnittspreise	67
6.1.1.1	Baujahr 2010 - 2017	67
6.1.1.2	Baujahr 2000 - 2009	67
6.1.1.3	Baujahr 1990 - 1999	67
6.1.1.4	Baujahr 1980 - 1989	67
6.1.1.5	Baujahr 1970 - 1979	68
6.1.1.6	Baujahr 1960 – 1969	68
6.1.1.7	Baujahr vor 1960	68
6.1.1.8	Erstverkäufe 2019	68
6.1.2	Vergleichsfaktoren	69
6.1.2.1	Beispiel	72
6.1.3	Indexreihen	73
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	75
6.1.5	Rohertragsfaktoren	76
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	77
7.1	Wertfaktor für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus	77
7.1.1	Anwendungsbeispiel	78
7.2	Wertfaktor für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus	79
7.2.1	Anwendungsbeispiel	82
8	Modellbeschreibungen	83
8.1	Umrechnungskoeffizienten zur Vergleichspreisermittlung	83
8.2	Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)	84
8.3	Liegenschaftszinssätze	85
8.4	Ausstattungsstandard	86
8.5	Bewirtschaftungskosten	89
8.6	Mieten	92
9	Kontakte und Adressen	98
9.1	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	99

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
σ	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	Umrechnungskoeffizient
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 sowie Sachverständige für den Immobilienmarkt und 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.

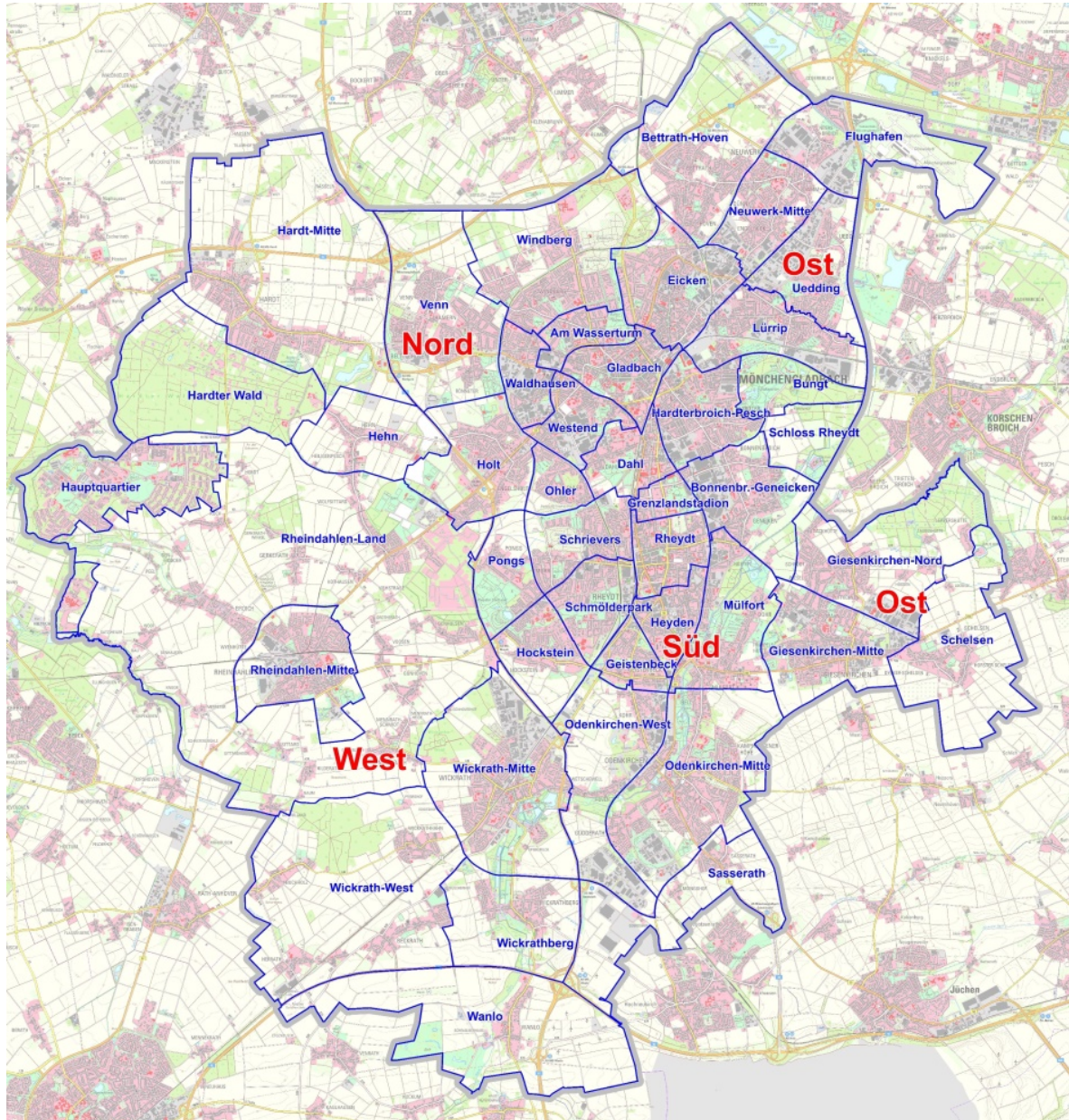
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden 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 2019 wurden in Mönchengladbach insgesamt 3.017 Kauffälle für die Kaufpreissammlung registriert (2018 waren es 2.726 Verträge), d.h. es lagen ca. 10,7 % mehr Kauffälle zur Auswertung vor.

Der Geldumsatz lag bei ca. 795,1 Millionen Euro und hat sich gegenüber 2018 um ca. 147,3 Millionen Euro oder ca. 22,7 % erhöht.

Die Kaufverträge gliedern sich in folgende Teilmärkte: 1.386 Verkäufe bebauter Grundstücke, 1.240 Verkäufe Wohnungseigentum, 182 unbebaute Baugrundstücke und 57 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 2019 fanden mit 159 Kauffällen mehr unbebaute Wohnbaugrundstücke einen Käufer, im Vorjahr waren es 118 (+ 34,7 %).

Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken wurden mit 23 Verkäufen (inkl. tertiärem Gewerbe) wieder etwas mehr Verträge (21 im Vorjahr) in der Verkaufszahl registriert. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen (von 10,8 Millionen Euro auf 21,95 Millionen Euro; +102,6 %). Dabei ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um ca. 48,0 % angestiegen.

Die Kaufpreise der unbebauten Wohnbaugrundstücke sind durchschnittlich um ca. 9,7 % gestiegen.

2.2 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat sich in 2019 durchweg positiv entwickelt.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 1.386 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen (1.328 Kaufverträge in 2018).

Auf dem Markt der Einfamilienwohnhäuser stieg die Anzahl der Verkäufe (920 gegenüber 908). Der Geldumsatz stieg von 232,1 Millionen Euro auf 257,0 Millionen Euro. Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Einfamilienhäusern ist mit 70 Verkäufen rückläufig (90 Verkäufe in 2018).

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wurde sowohl bei der Anzahl der Verkäufe (von 276 auf 283) als auch beim Geldumsatz (von 110,1 Millionen Euro auf 112,9 Millionen Euro) ebenfalls ein leichter Anstieg verzeichnet.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern ging die Anzahl der Verkäufe von 117 auf 134 hoch; der Geldumsatz stagnierte allerdings 85,6 gegenüber 85,9 Millionen Euro.

Bei den Gewerbeobjekten wurde 2019 eine stark steigende Entwicklung in der Anzahl sowie im Umsatz der verkauften Objekte ermittelt (49 Kauffälle gegenüber 27 im Vorjahr). Dabei ging der Geldumsatz von 62,5 Millionen Euro auf 121,1 Millionen Euro hoch und erreichte damit wieder annähernd das hohe Niveau aus dem Jahr 2017.

2.3 Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums deckt ca. 41,1 % der Gesamtkaufverträge ab. Bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen war im Kalenderjahr 2019 sowohl bei der Anzahl der Verkäufe wie auch beim Geldumsatz eine Steigerung zu verzeichnen.

2.4 Landwirtschaftliche Flächen

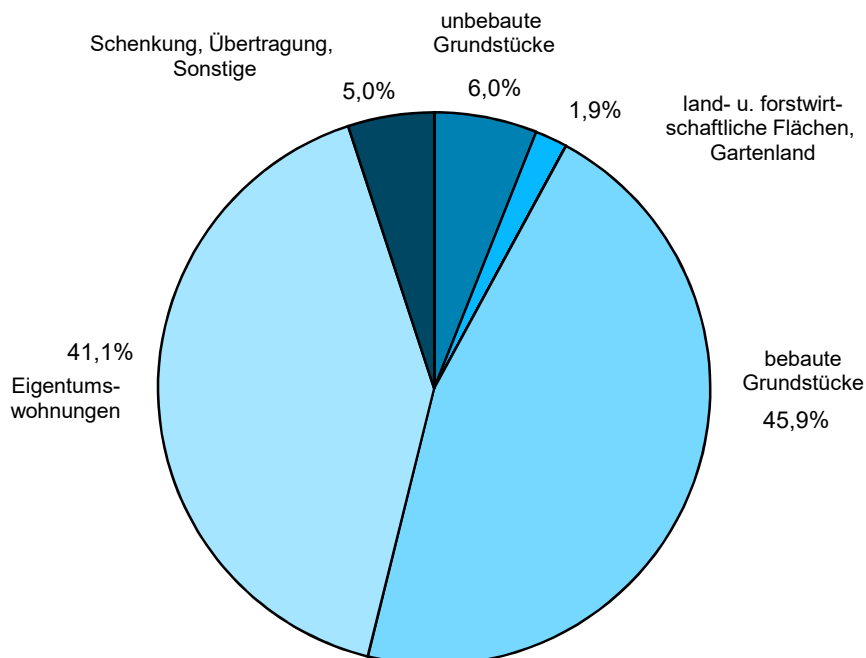
Die Anzahl der Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen lag mit 31 Fällen etwas unter der Anzahl der Verkäufe des Vorjahres. Ausgewertet wurden Kaufverträge, die sich auf regelmäßig geschnittene, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von mindestens 1 ha Größe und einer Ackerzahl > 50 beziehen.

2.5 Grundstücksmarkt 2019

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 ²)	Preisumsatz (Euro)	% Anteil der Verkäufe
unbebaute Baugrundstücke	182	432.623	72.974.741	6,0%
land- u. forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	57	350.763	2.744.964	1,9%
bebaute Grundstücke	1.386	1.060.563	576.633.211	45,9%
Eigentumswohnungen	1.240		142.783.634	41,1%
Schenkung, Übertragung, Sonstige	152			5,0%
Gesamtsumme	3.017	1.843.949	795.136.550	100,0%

Prozentuale Anteile der Verkäufe



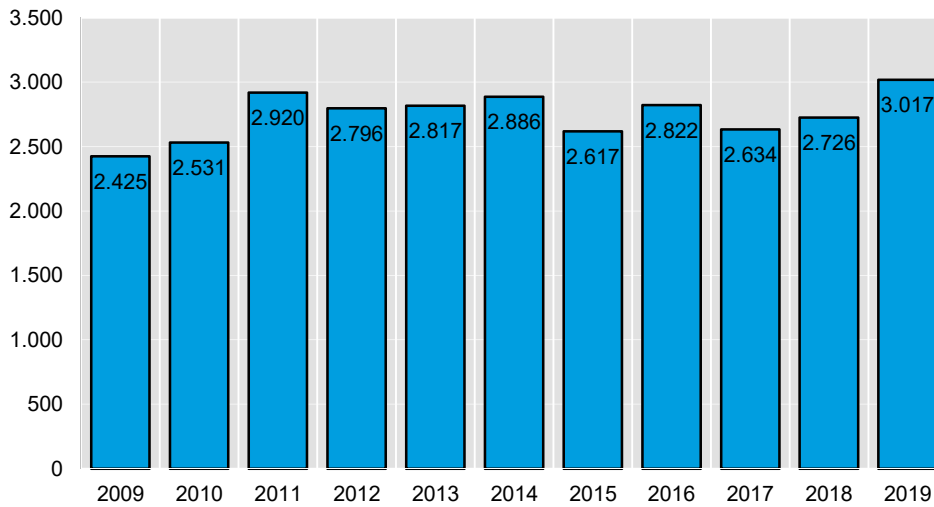
2.5.1 Marktteilnehmerverhältnisse

Markt- bereich	2018			2019		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²
unbebaute Grundstücke						
Wohn- bauland	118	27.912.362	138.016	159	51.020.689	238.037
Gewerbe- bauland	21	10.835.600	131.473	23	21.954.052	194.586
landwirtsch. Flächen	36	1.842.295	279.296	31	2.507.572	325.192
forstwirtsch. Flächen	8	76.781	51.961	5	17.176	11.354
Gartenland	28	379.058	23.702	21	220.216	14.217
bebaute Grundstücke						
Einfamilien- häuser	908	232.142.579	454.016	920	257.009.772	446.249
Mehrfamilien- häuser	276	110.099.399	145.957	283	112.912.940	147.180
Wohn- und Geschäftshäuser	117	85.899.983	136.436	134	85.580.508	117.854
Gewerbe- objekte	27	62.537.543	277.822	49	121.129.991	349.280
Wohn- und Teileigentum	1.016	116.138.876		1.240	142.783.634	
Sonstige	171			152		
Summe	2.726	647.864.476	1.638.679	3.017	795.136.550	1.843.949

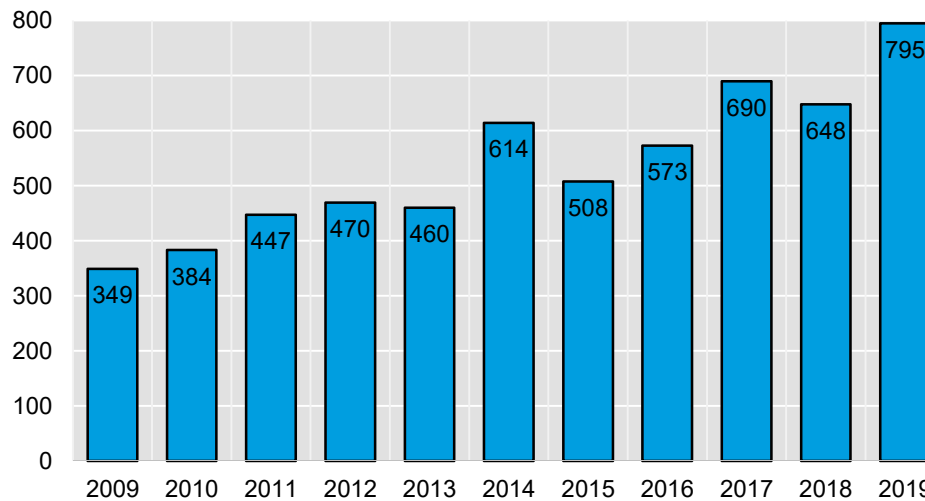
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

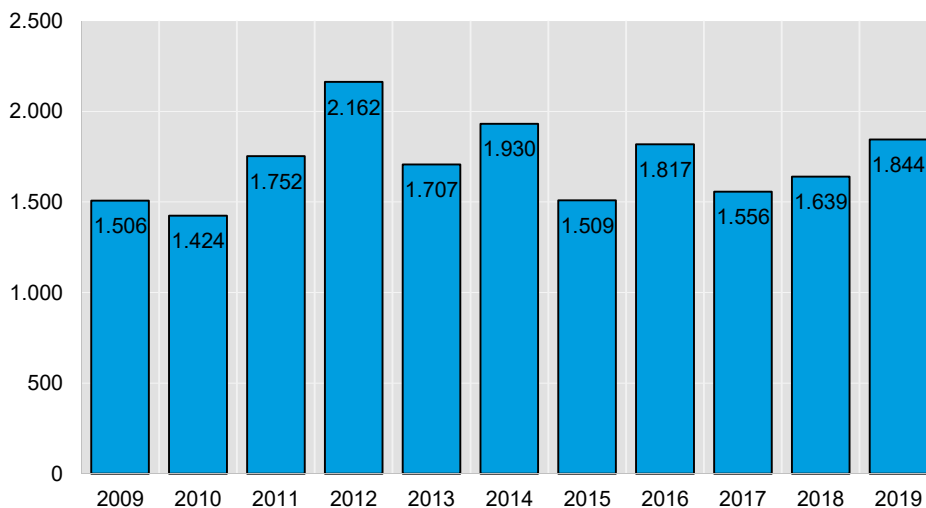
Anzahl der Verkäufe



Geldumsatz
in Millionen €



Flächenumsatz
in Tausend m²



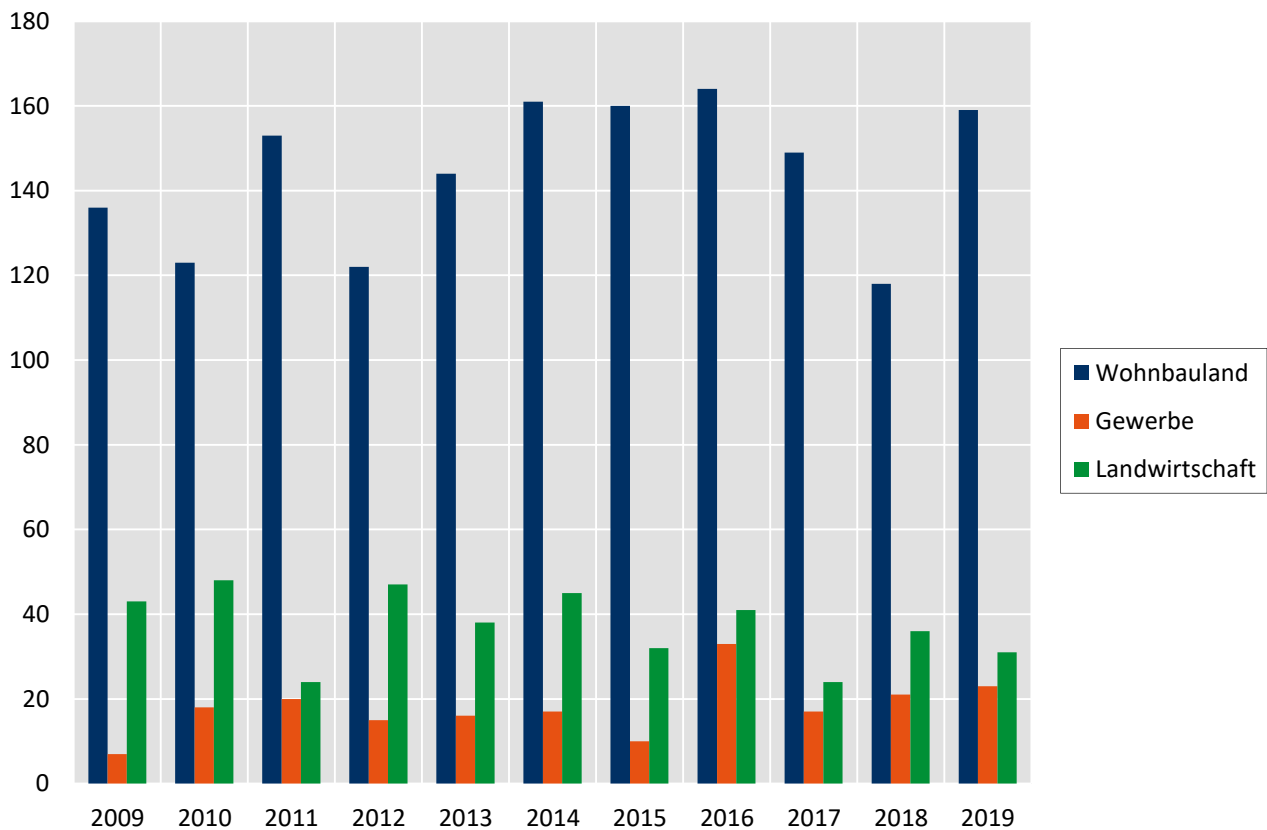
3.2 Unbebaute Grundstücke

	2018			2019		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz (Euro)	Fläche m ²	Verkäufe Anzahl	Umsatz (Euro)	Fläche m ²
Wohnbauland	118	27.912.362	138.016	159	51.020.689	238.037
Gewerbebauland	21	10.835.600	131.473	23	21.954.052	194.586
landwirtsch. Flächen	36	1.842.295	279.296	31	2.507.572	325.192
forstwirtsch. Flächen	8	76.781	51.961	5	17.176	11.354
Gartenland	28	379.058	23.702	21	220.216	14.217

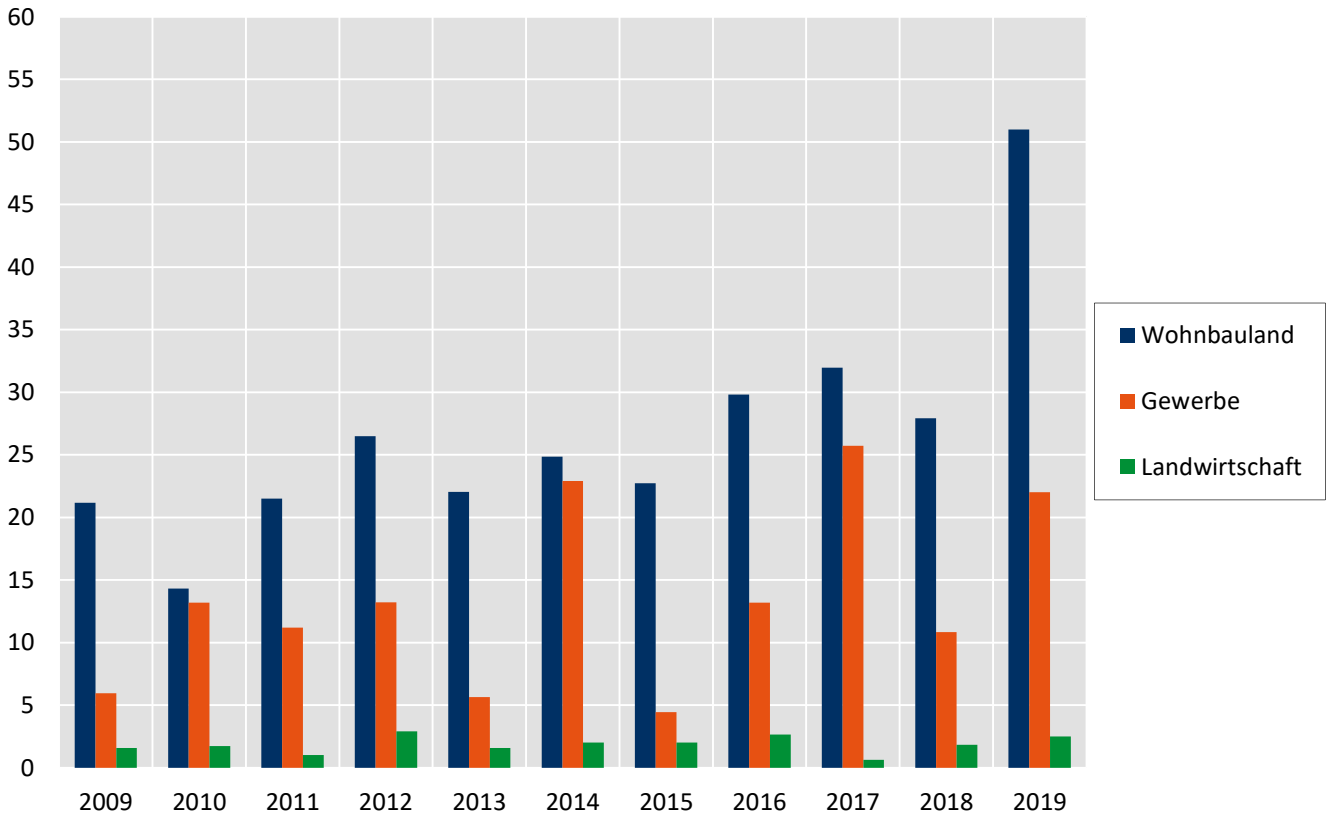
In den nachfolgenden Diagrammen wird die Anzahl der Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz in den Kategorien Wohnbauland, Gewerbebauland sowie landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

3.2.1 Umsatzübersicht unbebauter Grundstücke

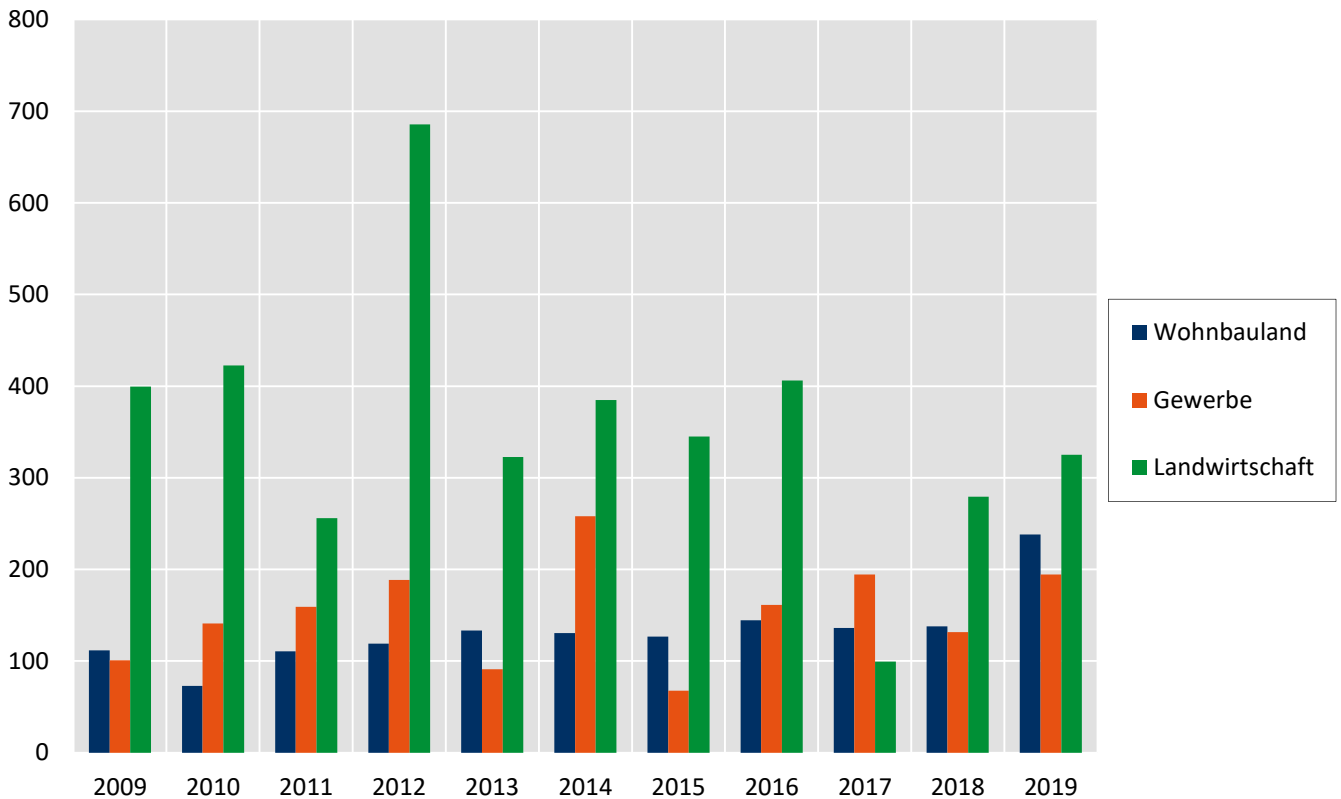
Anzahl der Verkäufe



Geldumsatz
in Millionen €



Umsätze nach Fläche
in Tausend m²



3.2.2 Umsatzübersicht Wohnbauland

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

Umsatzentwicklung unbebautes Wohnbauland

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)	Flächenumsatz (10 ³ m ²)	Verkäufe 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
2018	27,9	138,0	118
2019	51,0	238,0	159

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Umsatzentwicklung unbebauter Gewerbeflächen

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)	Flächenumsatz (10 ³ m ²)	Verkäufe 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
2018	10,8	131,5	21
2019	22,0	194,6	23

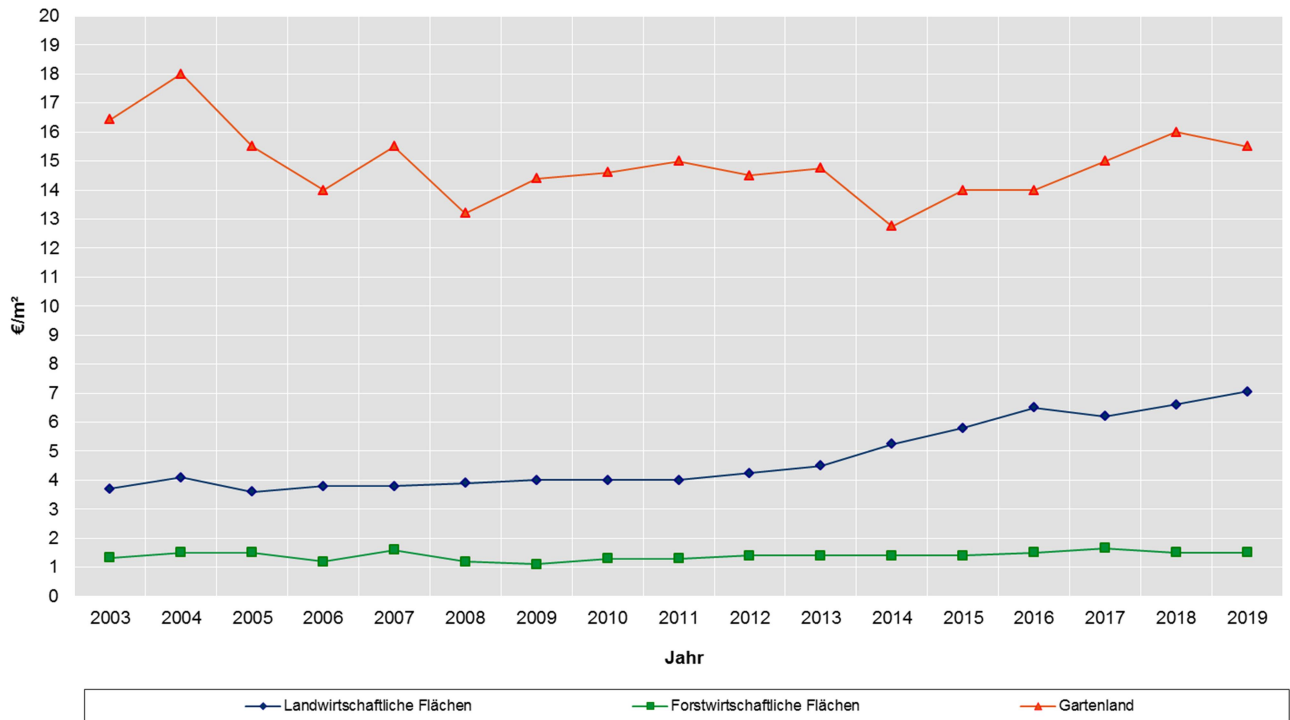
3.2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Umsatzentwicklung landwirtschaftliche Nutzflächen

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)	Flächenumsatz (10 ³ m ²)	Verkäufe Anzahl
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
2018	1,8	279,3	36
2019	2,5	325,2	31

3.2.1 Durchschnittspreise land-, forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland



Jahr	Landwirtschaft (Euro/ m²)	Forstwirtschaft (Euro/ m²)	Gartenland (Euro/ m²)
2002	3,80	1,05	15,12
2003	3,70	1,33	16,43
2004	4,10	1,50	18,00
2005	3,60	1,50	15,50
2006	3,80	1,20	14,00
2007	3,80	1,60	15,50
2008	3,90	1,20	13,20
2009	4,00	1,10	14,40
2010	4,00	1,30	14,60
2011	4,00	1,30	15,00
2012	4,25	1,40	14,50
2013	4,50	1,40	14,75
2014	5,25	1,40	12,75
2015	5,80	1,40	14,00
2016	6,50	1,50	14,00
2017	6,20	1,65	15,00
2018	6,60	1,50	16,00
2019	7,00	1,50	15,50

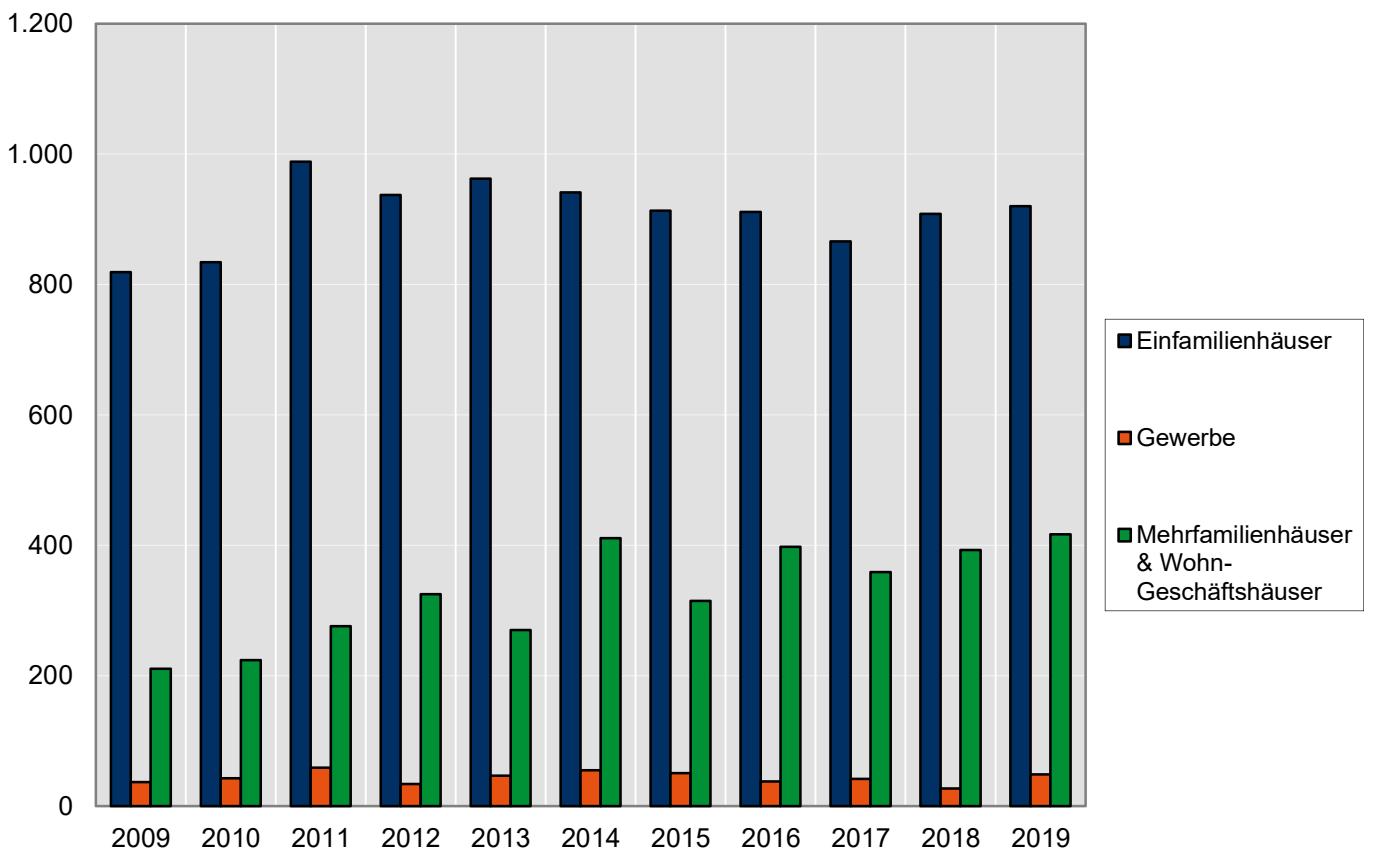
3.3 Bebaute Grundstücke

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.

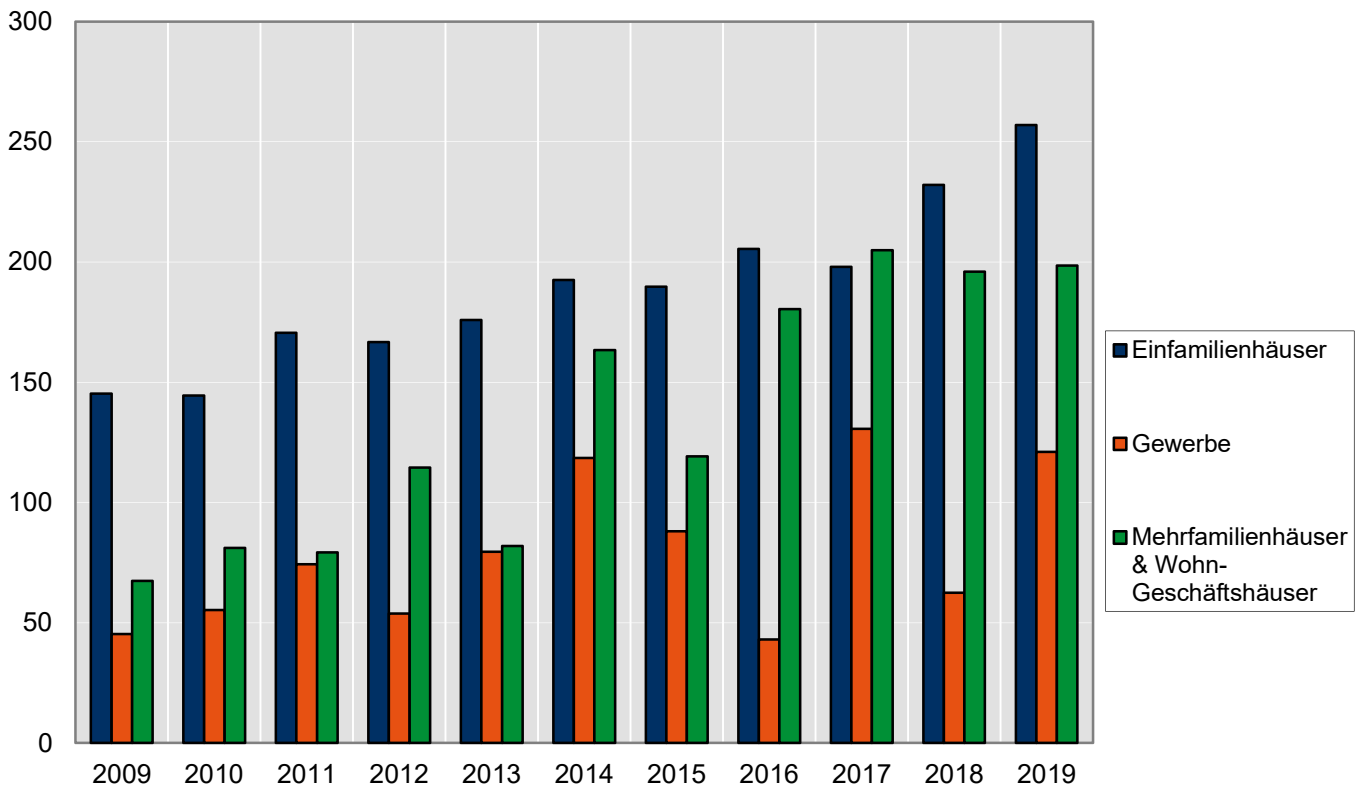
Die Mehrfamilienhäuser und die Wohn- und Geschäftshäuser sind in einer Kategorie zusammengefasst worden.

3.3.1 Gesamtumsatzübersicht

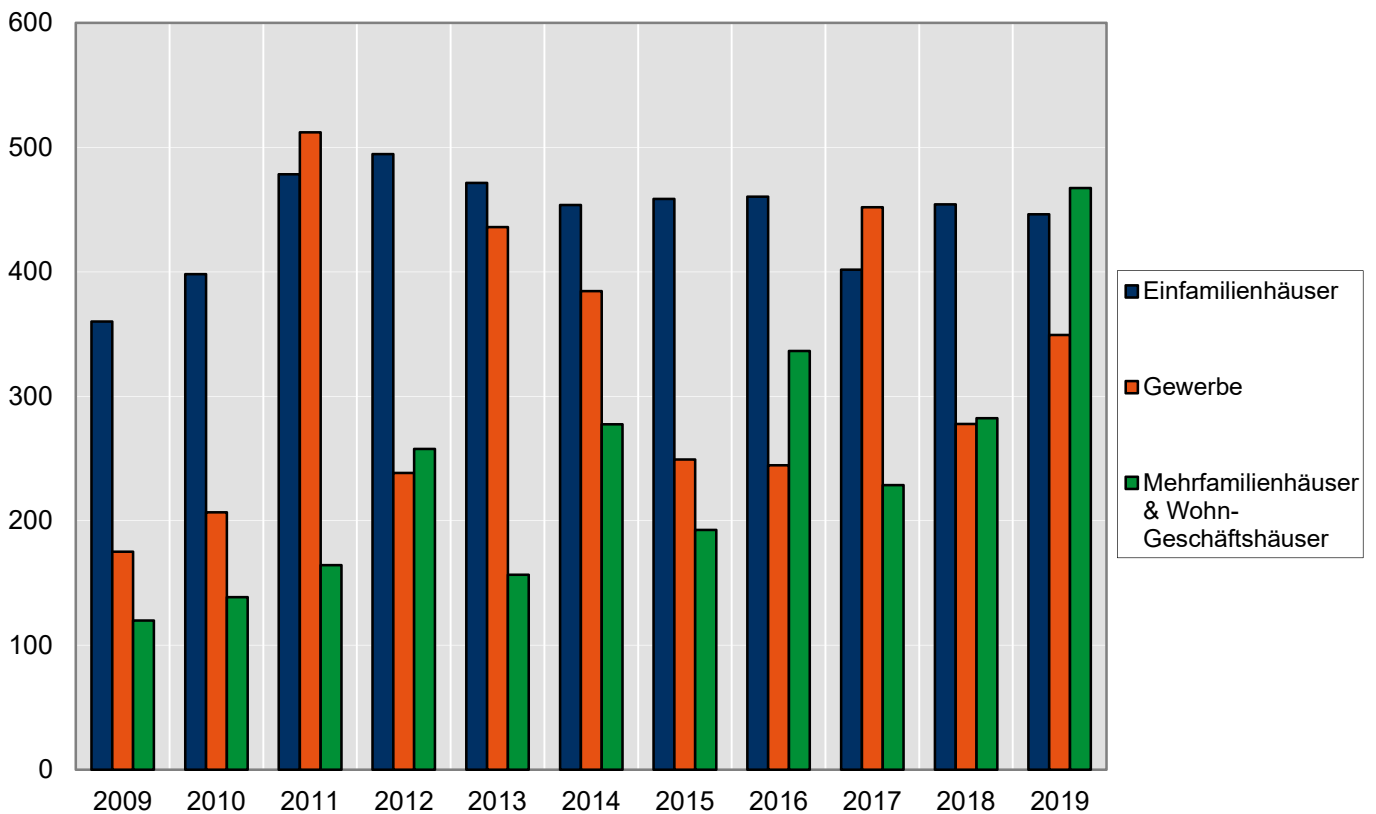
Entwicklung der Anzahl der Verkaufsfälle
2009 – 2019



Geldumsatz
in Millionen €



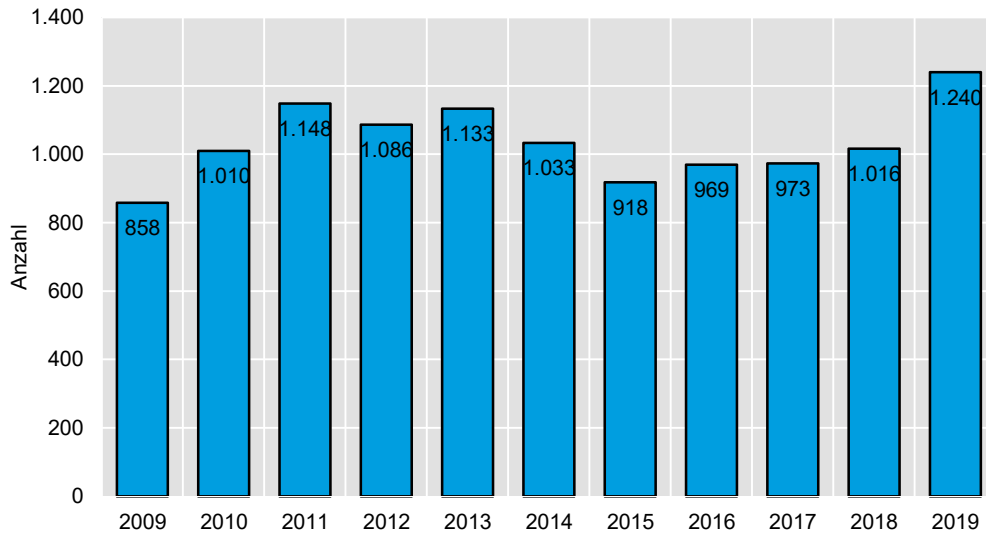
Umsätze nach Fläche
in Tausend m²



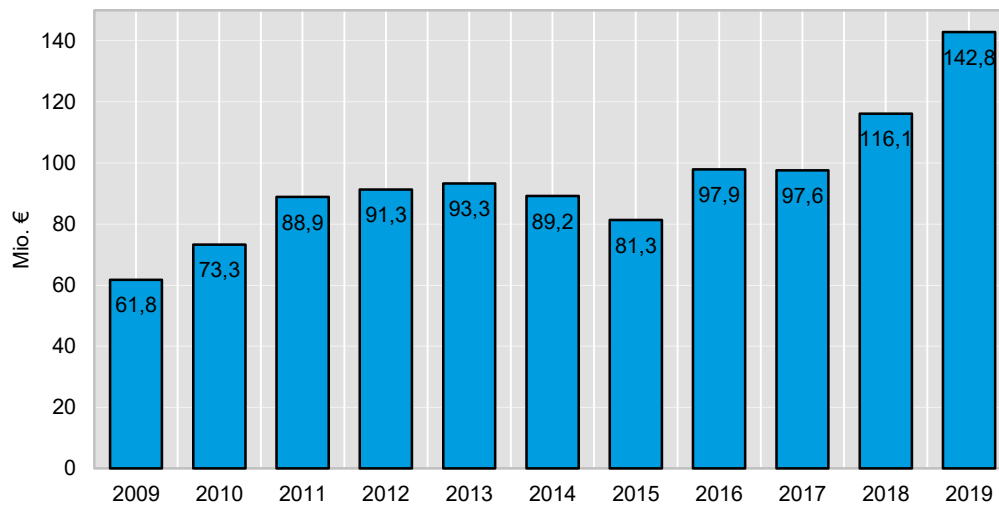
3.4 Wohnungseigentum

3.4.1 Gesamtumsatzübersicht

Anzahl der Verkäufe



Geldumsatz
in Millionen €



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Teilmarkt der bebauten Erbbaurechte gab es im Berichtszeitraum 4 Verkäufe. Dabei betrug der Geldumsatz 905.000 € und der Flächenumsatz 8.625 m².

Weiterhin wurden 4 Kauffälle von bebauten Erbbaurechtsgrundstücken verzeichnet. Der Geldumsatz betrug hier 320.500 € und der Flächenumsatz betrug 3.001 m².

3.6 Sonstige

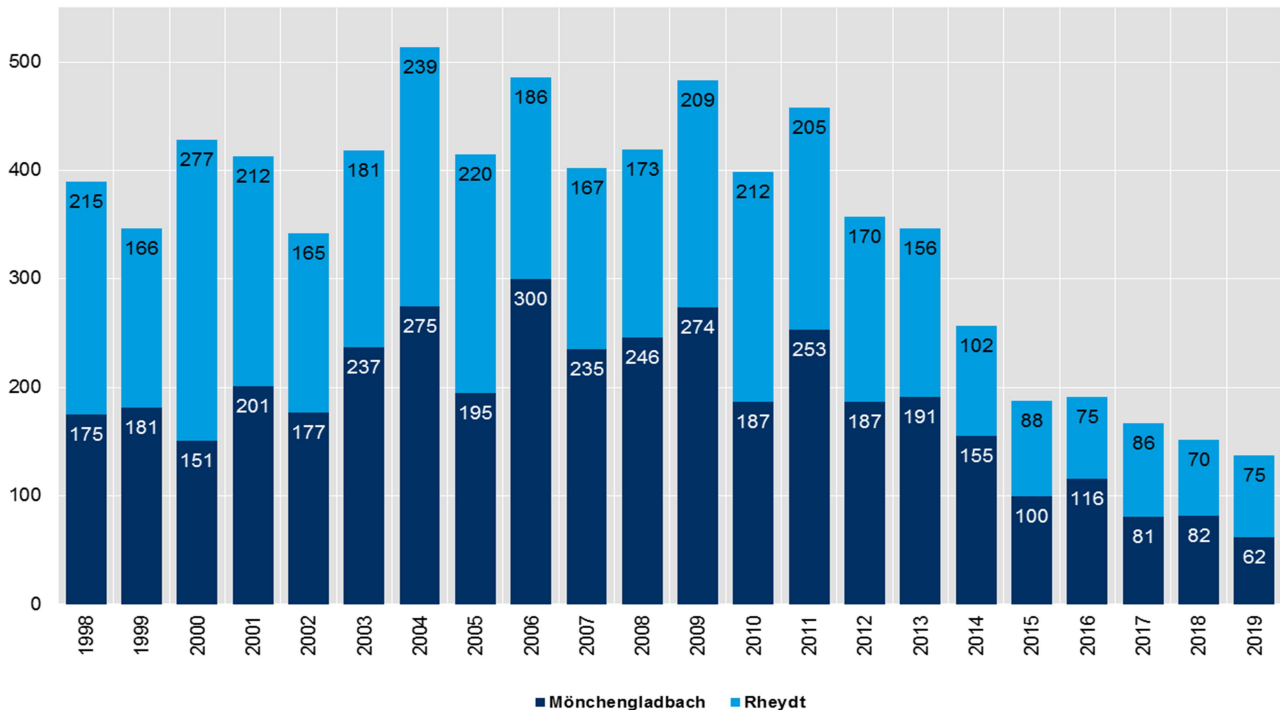
3.6.1 Zwangsversteigerungen

Anzahl der Zwangsversteigerungen
1998 - 2019

Jahr	Gesamt	Steigerung in %	Gefälle in %
1998	390		
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
2018	152		9,0
2019	137		9,9

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

**Anzahl der Zwangsversteigerungen
1998 - 2019**



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
2019**

Objekttyp	Anzahl	Zuschlag./Verkehrswert
Wohnungseigentum	17	109 %
Einfamilienhäuser	7	90 %
Mehrfamilienhäuser	-	-
Wohn- und Geschäftshäuser	4	99 %

Beispiel:

- Einfamilienhaus mit Garage (Baujahr 1956, 63 m² 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 werden 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, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) oder wertbezogene Rechte bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat zum Stichtag 01.01.2020 insgesamt 1231 zonale Bodenrichtwerte beschlossen:

749	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
171	Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen
43	Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen
1	Bodenrichtwert für Sondergebiet
234	Bodenrichtwerte für Sondernutzung
33	Bodenrichtwerte für Landwirtschaft

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 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.

The screenshot displays the BORISplus.NRW web application. The main map shows various zones with values such as 245, 230, 300, 320, 950, 1750, and 950. A detailed information panel on the right provides the following data for a selected property:

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen	
Mehrgeschossig	Weitere Produkte Kontakt
2020	Örtliche Fachinformationen anzeigen
Bodenrichtwert	950 €/m² (Mehrgeschossig)
Lage und Wert	
Gemeinde	Mönchengladbach
Bodenrichtwertnummer	15262
Bodenrichtwert	950 €/m ² (Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020
Beschreibende Merkmale	

Additional details visible in the screenshot include the address "Harmoniestraße 25, 41236 Mönchengladbach - Rheydt", the year "2020", and the value "950 €/m² (Mehrgeschossig)". The footer contains navigation links like "Intern", "Impressum", "Nutzungsbedingungen", and "Datenschutzerklärung", along with a scale bar (60m) and a scale of 1:2.257.

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 11.02.2020 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.

	baureifes Land	gut	L a g e mittel	mäßig
	A ¹	400 €/m ²	280 €/m ²	200 €/m ²
Stichtag 01.01.2019	B ²	380 €/m ²	270 €/m ²	210 €/m ²
	C ³	80 €/m ²	75 €/m ²	65 €/m ²
	A ¹	440 €/m ²	310 €/m ²	220 €/m ²
Stichtag 01.01.2020	B ²	420 €/m ²	300 €/m ²	230 €/m ²
	C ³	85 €/m ²	80 €/m ²	70 €/m ²

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 2015 bis 2019 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 m²			F = 1,3695 - 0,0021 x Tiefe - 0,00076 x Fläche
b	30 m 500 m²			F = 1,4725 - 0,0022 x Tiefe - 0,00082 x Fläche

¹ Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

² Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

³ Gewerbliche Bauflächen

c	40 m 400 m²			F = 1,3812 - 0,0021 x Tiefe - 0,00077 x Fläche
d	40 m 500 m²			F = 1,5148 - 0,0023 x Tiefe - 0,00084 x Fläche
e	40 m 600 m²			F = 1,6372 - 0,0025 x Tiefe - 0,00091 x Fläche

Beispiel 1:

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

$$F = 1,5148 - 0,0023 \times 35 - 0,00084 \times 420 = 1,08$$

Der Bodenwert ist in diesem Fall mit 200 €/m² (BRW) x 1,08 - also mit **216 €/m²** 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 m² und liegt in einem Bodenrichtwertgebiet, welches die Parameter 40 m Tiefe sowie 500 m² Grundstücksgröße aufweist und ein Bodenrichtwert in Höhe von 190 €/m² ausgewiesen ist. Zunächst ist zu ermitteln wie sich die Richtwertgrundstücksgröße von 500 m² auf das Baugrundstück auswirkt.

Daraus folgt:

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

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

$$F = 1,5148 - 0,0023 \times 41,67 - 0,00084 \times 500 = 1,00$$

Der Bodenwert ist in diesem Fall mit 190 €/m² (BRW) x 1,00 - also mit **190 €/m²** anzusetzen.

Für die verbleibende Restfläche von 300 m² 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.

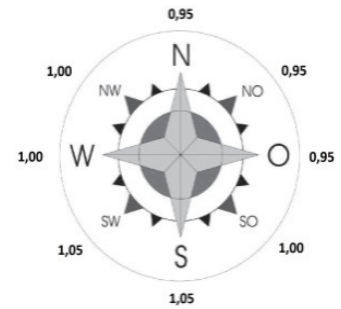
4.5.4.1.5 Lage im Erschließungssystem

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 zwischen 10 €/m² und etwa 90 €/m².

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 (Seite 32 und 33) 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.

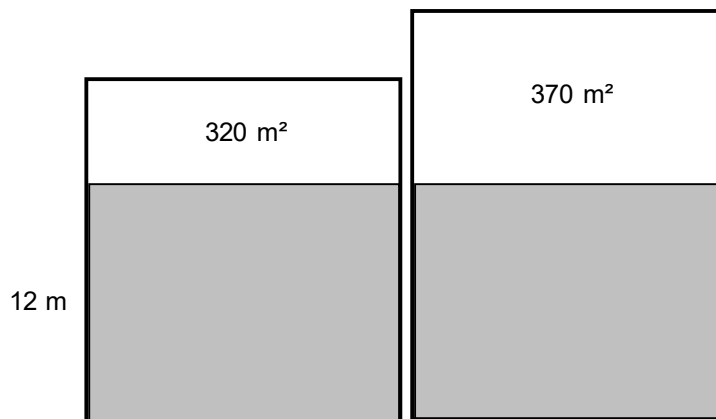
Beispiel:

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 m²

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



Grundstücksbreite	20 m	20 m
Grundstückstiefe	16 m	18,5 m
GFZ 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 ²	600 €/m ²
	x	x
Umrechnungskoeffizient (siehe Tabelle)	1,00	0,92
	=	=
	600 €/m²	552 €/m²
	x	x
Grundstücksfläche	320 m ²	370 m ²
	=	=
	192.000,- €	204.000,- €

Im Folgenden befinden sich Tabellen zu den GFZ- Umrechnungskoeffizienten mit einer GFZ >=2,5. Die Umrechnungskoeffizienten mit einer GFZ von 0,4 bis 2,4 können der Anlage 11 der WertR entnommen werden..

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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00
	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

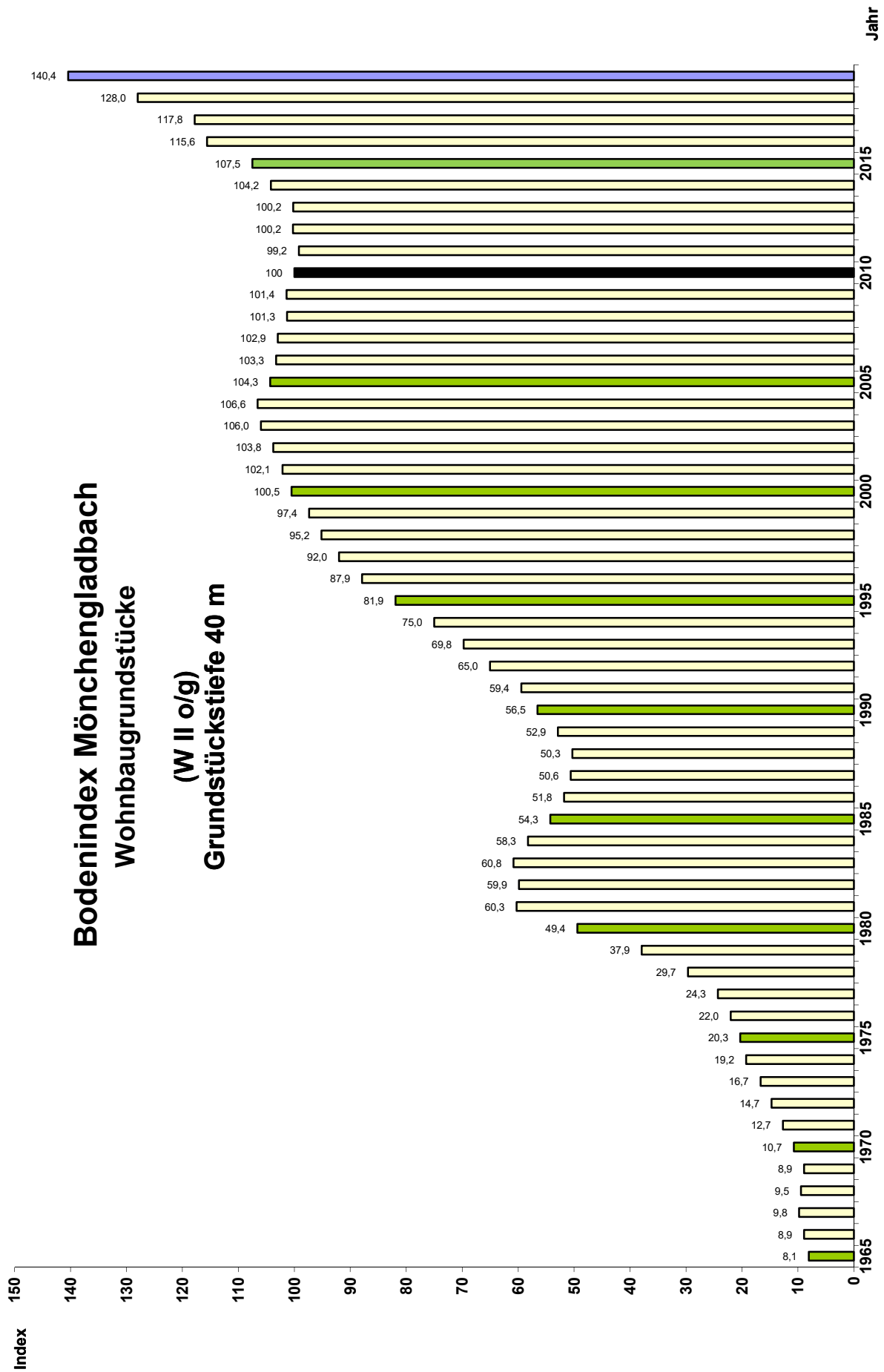
		GFZ des Wertermittlungsobjekt													
		3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	
GFZ des Vergleichsobjektes	2,5	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39	1,41	1,43	1,45	1,47	1,49	1,51	1,53	
	2,6	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44	1,46	1,48	1,49	
	2,7	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00	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	1,00		

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 ²	Index	Zahl der Kauffälle	Auswerte- zeitraum	€/m ²	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	2010	182,5	100	123
1971	45,-	12,7	345	2011	181,0	99,2	153
1972	53,-	14,7	327	2012	183,0	100,2	111
1973	59,-	16,7	227	2013	183,0	100,2	138
1974	68,-	19,2	189	2014	190,3	104,2	151
1975	72,-	20,3	296	2015	196,4	107,5	155
1976	78,-	22,0	327	2016	211,1	115,6	154
1977	86,-	24,3	439	2017	215,1	117,8	138
1978	105,-	29,7	525	2018	233,8	128,0	116
1979	134,-	37,9	353	2019	256,5	140,4	138
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				

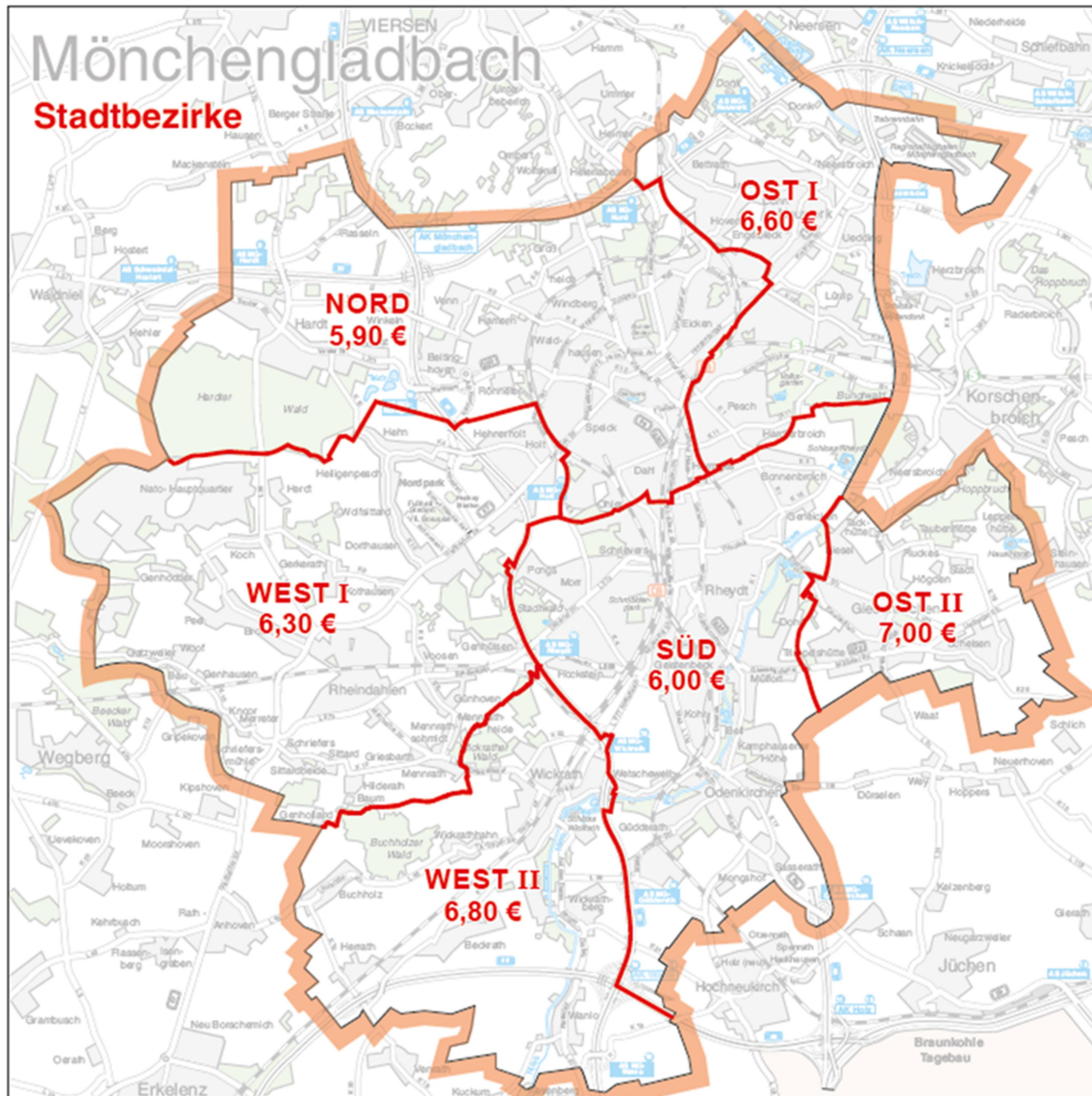


4.5.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

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 Stadtbezirksgrenzen 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 01.01.2020	Ø Ackerzahl
Nord	5,90 €/m ²	57
Süd	6,00 €/m ²	74
Ost I	6,60 €/m ²	56
Ost II	7,00 €/m ²	82
West I	6,30 €/m ²	73
West II	6,80 €/m ²	79

4.5.6.2 Grünlandflächen

Erstmalig hat der Gutachterausschuss einen Richtwert für landwirtschaftliche Flächen, die als Grünlandflächen genutzt werden, abgeleitet. Der Orientierungswert für Grünlandfläche in der Stadt Mönchengladbach beträgt:

3,50 €/m².

4.5.6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

1,50 €/m².

4.5.6.4 Gartenland

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

15,50 €/m².

4.5.6.5 Sondernutzungsflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte weist für Sondernutzungsflächen nun Orientierungswerte aus. Diese sind nicht bindend und rein orientierend zu verstehen. Die Ableitung der Werte erfolgte anhand von Kaufpreisen bzw. den örtlichen Festlegungen im Rahmen des NKF (Neues kommunales Finanzmanagement).

Gemeinbedarfsflächen:	40% umliegender BRW
Verkehrsflächen (Straße, Bahnstrecken):	20 €
Friedhöfe:	60 €
Sportplätze:	25 % umliegender BRW
Kleingärten:	15 €
Handel & Dienstleistung:	2/3 umliegender BRW

Oben aufgeführte Flächen, welche innerhalb einer geschlossenen Bodenrichtwertzone für Wohnbauland liegen, sind entsprechend der aufgeführten Orientierungswerte zu ermitteln.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Aus den Verkäufen der Jahre 2018 und 2019 wurden für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m² 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
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	40	2.300 €/m ²	+/- 350 €/m ²	1.800-2.950 €/m ²	2,4	124 m ²
1975 - 1994	20	2.450 €/m ²	+/- 300 €/m ²	1.900-2.900 €/m ²	2,7	127 m ²
1995 - 2009	4	2.650 €/m ²	+/- 200 €/m ²	2.300-2.800 €/m ²	3,2	124 m ²
2010 - 2017	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2018	-	-	-	-	-	-

5.1.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	14	1.600 €/m ²	+/- 300 €/m ²	1.050-2.000 €/m ²	2,2	125 m ²
1950 - 1974	73	2.000 €/m ²	+/- 300 €/m ²	1.450-2.650 €/m ²	2,3	124 m ²
1975 - 1994	62	2.300 €/m ²	+/- 350 €/m ²	1.750-2.950 €/m ²	2,7	120 m ²
1995 - 2009	40	2.500 €/m ²	+/- 250 €/m ²	1.850-3.000 €/m ²	3,1	125 m ²
2010 - 2017	8	2.500 €/m ²	+/- 450 €/m ²	1.900-3.250 €/m ²	3,5	128 m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2018	59	2.550 €/m ²	+/- 200 €/m ²	2.100-2.900 €/m ²	4,0	133

5.1.1.3 Reihenmittelhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	7	1.500 €/m ²	+/- 200 €/m ²	1.250-1.750 €/m ²	2,4	123 m ²
1950 - 1974	41	1.900 €/m ²	+/- 300 €/m ²	1.300-2.400 €/m ²	2,4	115 m ²
1975 - 1994	49	2.000 €/m ²	+/- 250 €/m ²	1.500-2.450 €/m ²	2,7	121 m ²
1995 - 2009	21	2.100 €/m ²	+/- 200 €/m ²	1.750-2.400 €/m ²	3,0	124 m ²
2010 - 2017	7	2.300 €/m ²	+/- 450 €/m ²	1.650- 2.700 €/m ²	3,2	129 m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2018	11	2.350 €/m ²	+/- 200 €/m ²	2.250-2.550 €/m ²	4,0	114 m ²

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 234 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2017 bis 31.12.2019) 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
- Vorhandensein eines Kellers
- Grundstücksgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl⁴
- 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_{gerundet} = 335.124 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 53.248 \text{ €}$.

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

Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

⁴ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,37
(2) 11 - 25 Jahre	1,19
(3) 26 - 40 Jahre	1,09
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,74
(2) 91 bis 110 m ²	0,78
(3) 111 bis 130 m ²	0,86
(4) 131 bis 150 m ²	0,89
(5) 151 bis 180 m²	1,00
(6) über 180 m ²	1,10

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Sehr gut	(1,25)
(2) gut	1,05
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,93

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2017	0,87
(2) 2018	1,00
(3) 2019	1,11

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	.
(2) 151 bis 250 m ²	0,81
(3) 251 bis 350 m ²	0,87
(4) 351 bis 450 m ²	0,93
(5) 451 bis 600 m²	1,00
(6) 601 bis 800 m ²	1,06
(7) über 800 m ²	(1,25)

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	0,95
(3) nein	1,05

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,88
(2) unvermietet	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	1,00
(2) 2	0,93
(3) 3	1,04

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,90
(3) 3	1,00
(4) 4	1,30
(5) 5	(1,40)

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,95
(2) Mönchengladbach	1,06
(3) Mönchengladbach-Land	1,18
(4) Hardt-Alte	1,10
(5) Hardt-Neue	1,05
(6) Neuwerk	1,14
(7) Odenkirchen	1,04
(8) Rheydt	1,02
(9) Giesenkirchen	0,96
(10) Schelsen	(0,92)
(11) Wanlo	(0,80)
(12) Wickrath	1,00

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1.01	1,00
(2) 1.02	1,03
(3) 1.03	1,00
(4) 1.11	1,04
(5) 1.12	1,00
(6) 1.13	1,12
(7) 1.21	0,81
(8) 1.22	.
(9) 1.23	1,06
(10) 1.31	(0,85)
(11) 1.32	0,94
(12) 1.33	(0,80)

Bodenrichtwertniveau 2017		
Mäßige Lage: $\leq 220 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 220 \text{ €/m}^2$ bis 280 €/m^2	Gute Lage: $> 280 \text{ €/m}^2$
Bodenrichtwertniveau 2018		
Mäßige Lage: $\leq 185 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 185 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 250 \text{ €/m}^2$	
Gute Lage: $> 250 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 330 \text{ €/m}^2$	Sehr gute Lage: $> 330 \text{ €/m}^2$	
Bodenrichtwertniveau 2019		
Mäßige Lage: $\leq 185 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 185 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 250 \text{ €/m}^2$	
Gute Lage: $> 250 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 330 \text{ €/m}^2$	Sehr gute Lage: $> 330 \text{ €/m}^2$	

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 hat die Lagequalität im Jahre 2018 auf vier Kategorien erweitert: Mäßige Lage, mittlere Lage, gute Lage und sehr gute Lage. Für die Regressionsanalyse der Vergleichsfaktoren wurde das Auswertejahre 2017 in die Lagequalitätsklassen eingeteilt, die für das Jahr 2018 festgelegt worden sind. 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 (59 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,74
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2017	0,87
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	753 m ²	1,06
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	1	1,00
Gebäudestandardkennzahl	3,1	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,18
Gebäudetyp nach NHK 2010	1.13	1,12

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 333.325 \text{ €} * 1,00 * 0,74 * 1,00 * 0,87 * 1,00 * 1,06 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,18 * 1,12 \\
 &= 300.625 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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 291 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2017 bis 31.12.2019) 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
- Vorhandensein eines Kellers
- Grundstücksgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl⁵
- 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_{gerundet} = 225.151 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 27.775 \text{ €}$.

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

Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

⁵ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,52
(2) 11 - 25 Jahre	1,30
(3) 26 - 40 Jahre	1,20
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,89
(2) 91 bis 110 m ²	0,95
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,01
(5) 151 bis 180 m ²	1,11
(6) über 180 m ²	1,32

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	1,10
(2) gut	1,01
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,93

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2017	0,93
(2) 2018	1,00
(3) 2019	1,08

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,80
(2) 151 bis 250 m²	1,00
(3) 251 bis 350 m ²	0,99
(4) 351 bis 450 m ²	1,10
(5) 451 bis 600 m ²	1,27
(6) 601 bis 800 m ²	(1,30)
(7) über 800 m ²	.

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	0,97
(3) nein	1,00

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,85
(2) unvermietet	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,08
(2) 2	1,00
(3) 3	1,06

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,79
(2) 2	0,89
(3) 3	1,00
(4) 4	(1,05)
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,90
(2) Mönchengladbach	0,89
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	1,00
(5) Hardt-Neue	0,94
(6) Neuwerk	0,89
(7) Odenkirchen	0,90
(8) Rheydt	0,91
(9) Giesenkirchen	0,95
(10) Schelsen	.
(11) Wanlo	0,88
(12) Wickrath	0,91

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 3.01	0,93
(2) 3.02	1,08
(3) 3.03	1,16
(4) 3.11	1,00
(5) 3.12	1,03
(6) 3.13	1,02
(7) 3.21	0,90
(8) 3.22	.
(9) 3.23	0,82
(10) 3.31	0,93
(11) 3.32	0,83
(12) 3.33	(0,80)

Bodenrichtwertniveau 2017		
Mäßige Lage: $\leq 220 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 220 \text{ €/m}^2$ bis 280 €/m^2	Gute Lage: $> 280 \text{ €/m}^2$
Bodenrichtwertniveau 2018		
Mäßige Lage: $\leq 185 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 185 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 250 \text{ €/m}^2$	
Gute Lage: $> 250 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 330 \text{ €/m}^2$	Sehr gute Lage: $> 330 \text{ €/m}^2$	
Bodenrichtwertniveau 2019		
Mäßige Lage: $\leq 185 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 185 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 250 \text{ €/m}^2$	
Gute Lage: $> 250 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 330 \text{ €/m}^2$	Sehr gute Lage: $> 330 \text{ €/m}^2$	

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 hat die Lagequalität im Jahre 2018 auf vier Kategorien erweitert: Mäßige Lage, mittlere Lage, gute Lage und sehr gute Lage. Für die Regressionsanalyse der Vergleichsfaktoren wurde das Auswertejahre 2017 in die Lagequalitätsklassen eingeteilt, die für das Jahr 2018 festgelegt worden sind. 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 Reihemittelhaus ermittelt werden:

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
(Fiktives) Gebäudealter	1961 (59 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	120 m ²	1,00
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2018	1,00
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m ²	1,00
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	2	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2,1	0,89
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,00
Gebäudetyp nach NHK 2010	3.21	0,90

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 225.151 \text{ €} * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,89 * 1,00 * 0,90 \\
 &= 180.346 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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 405 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2017 bis 31.12.2019) 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
- Vorhandensein eines Kellers
- Grundstücksgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl⁶
- 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_{gerundet} = 237.493 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 37.111 \text{ €}$.

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

Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

⁶ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,40
(2) 11 - 25 Jahre	1,28
(3) 26 - 40 Jahre	1,15
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	(0,80)
(2) 91 bis 110 m ²	0,92
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,04
(5) 151 bis 180 m ²	1,12
(6) über 180 m ²	1,22

Lagequalität	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	(1,20)
(2) gut	1,09
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,88

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2017	0,89
(2) 2018	1,00
(3) 2019	1,11

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,78
(2) 151 bis 250 m ²	0,94
(3) 251 bis 350 m²	1,00
(4) 351 bis 450 m ²	1,03
(5) 451 bis 600 m ²	1,03
(6) 601 bis 800 m ²	1,16
(7) über 800 m ²	(1,20)

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

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,83
(2) unvermietet	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,06
(2) 2	1,00
(3) 3	1,11

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,78
(2) 2	0,93
(3) 3	1,00
(4) 4	1,12
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,02
(2) Mönchengladbach	1,00
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	0,92
(5) Hardt-Neue	1,04
(6) Neuwerk	0,99
(7) Odenkirchen	0,98
(8) Rheydt	1,04
(9) Giesenkirchen	1,05
(10) Schelsen	(1,02)
(11) Wanlo	(0,95)
(12) Wickrath	0,93

Gebäudetyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2.01	0,99
(2) 2.02	0,99
(3) 2.03	1,04
(4) 2.11	1,00
(5) 2.12	0,96
(6) 2.13	0,94
(7) 2.21	0,97
(8) 2.22	.
(9) 2.23	0,88
(10) 2.31	0,88
(11) 2.32	1,25
(12) 2.33	0,97

Bodenrichtwertniveau 2017

Mäßige Lage: $\leq 220 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 220 \text{ €/m}^2$ bis 280 €/m^2	Gute Lage: $> 280 \text{ €/m}^2$
---------------------------------------	--	----------------------------------

Bodenrichtwertniveau 2018

Mäßige Lage: $\leq 185 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 185 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 250 \text{ €/m}^2$	
Gute Lage: $> 250 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 330 \text{ €/m}^2$	Sehr gute Lage: $> 330 \text{ €/m}^2$	

Bodenrichtwertniveau 2019

Mäßige Lage: $\leq 185 \text{ €/m}^2$	Mittlere Lage: $> 185 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 250 \text{ €/m}^2$	
Gute Lage: $> 250 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 330 \text{ €/m}^2$	Sehr gute Lage: $> 330 \text{ €/m}^2$	

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 hat die Lagequalität im Jahre 2018 auf vier Kategorien erweitert: Mäßige Lage, mittlere Lage, gute Lage und sehr gute Lage. Für die Regressionsanalyse der Vergleichsfaktoren wurde das Auswertejahre 2017 in die Lagequalitätsklassen eingeteilt, die für das Jahr 2018 festgelegt worden sind. 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 (58 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,80
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2019	1,11
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m ²	0,94
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	2	1,00
Gebäudestandardkennzahl	3,1	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,00
Gebäudetyp nach NHK 2010	2.12	0,96

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 233.483 \text{ €} * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,11 * 1,00 * 0,94 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,96 \\
 &= 187.100 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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

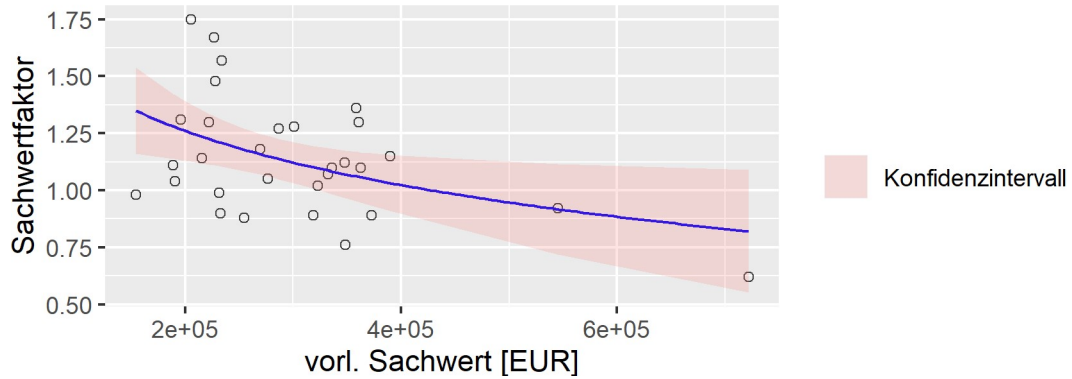
Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 160 Kauffällen im Zeitraum von 2018 bis November 2019. Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 30 Kauffälle	Mittel 90 Kauffälle	Gut 28 Kauffälle	Sehr gut 12 Kauffälle
	≤ 185 €/m ²	> 185 €/m ² bis ≤ 250 €/m ²	> 250 €/m ² bis ≤ 330 €/m ²	> 330 €/m ²
80.000	.	.	.	.
90.000	.	.	.	.
100.000	.	.	.	.
110.000	.	.	.	.
120.000	.	.	.	.
130.000	.	(1,36)	.	.
140.000	.	(1,34)	.	.
150.000	(1,36)	(1,33)	.	.
160.000	(1,34)	1,31	.	.
170.000	(1,32)	1,29	.	.
180.000	(1,30)	1,28	.	.
190.000	1,28	1,26	(1,17)	.
200.000	1,26	1,25	(1,17)	.
210.000	1,24	1,23	(1,17)	.
220.000	1,23	1,22	1,17	.
230.000	1,21	1,21	1,17	.
240.000	1,20	1,20	1,18	.
250.000	1,19	1,19	1,18	.
260.000	1,17	1,18	1,18	.
270.000	1,16	1,17	1,18	.
280.000	1,15	1,16	1,18	.
290.000	1,13	1,15	1,18	.
300.000	1,12	1,14	1,18	.
310.000	1,11	1,13	1,18	.
320.000	1,10	1,12	1,18	.
330.000	1,09	1,11	1,18	.
340.000	1,08	1,10	1,18	.
350.000	1,07	1,10	1,19	.
360.000	1,06	1,09	1,19	.
370.000	1,05	1,08	1,19	.
380.000	(1,04)	1,07	1,19	.
390.000	(1,03)	1,07	1,19	.
400.000	(1,02)	1,06	1,19	.
410.000	(1,02)	1,05	1,19	.
420.000	(1,01)	1,05	1,19	.
430.000	(1,00)	1,04	1,19	.
440.000	(0,99)	1,03	(1,19)	.
450.000	(0,98)	(1,03)	(1,19)	.
460.000	(0,98)	(1,02)	(1,19)	.
470.000	(0,97)	(1,02)	(1,19)	.
480.000	(0,96)	(1,01)	(1,19)	.
490.000	(0,95)	(1,00)	(1,19)	.
500.000	(0,95)	(1,00)	(1,20)	.

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

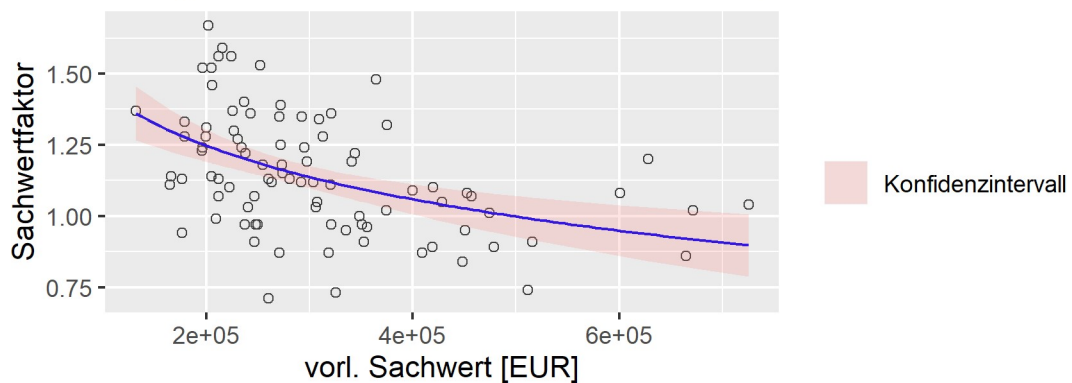
Auswerteperioden: 01.01.2018 - 30.11.2019

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



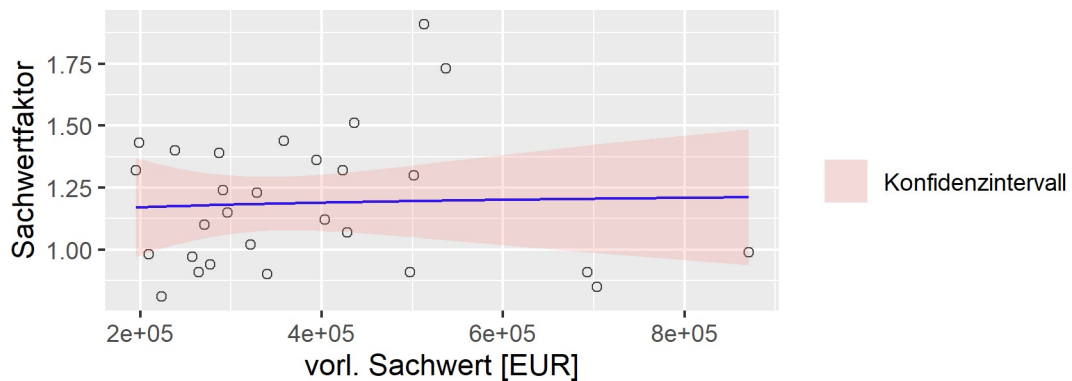
$$SWF(EFH_{mäßig}) = -0,3429 * \ln(x) + 5,45$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,2718 * \ln(x) + 4,56$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



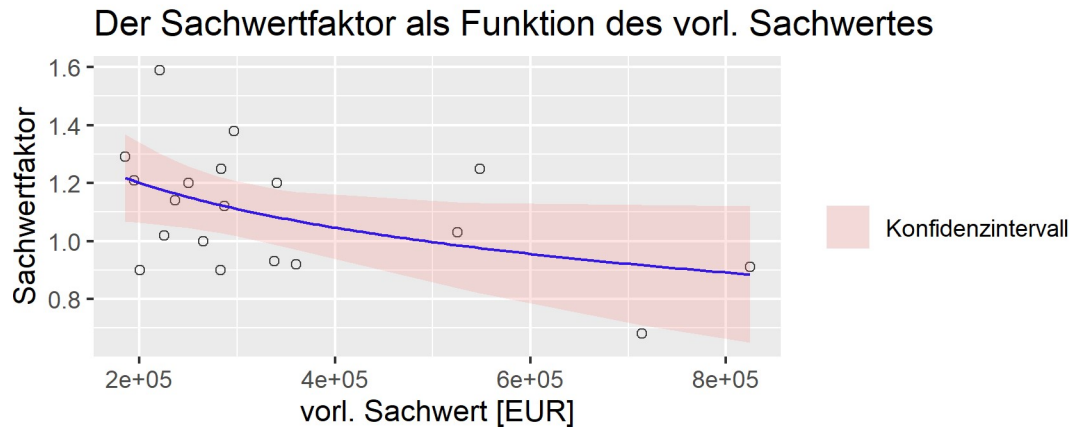
$$SWF(EFH_{gut}) = 0,028 * \ln(x) + 0,83$$

5.1.3.2 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser

Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 29 Kauffällen im Zeitraum von 2018 bis November 2019. Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 3 Kauffälle ≤ 185 €/m ²	Mittel 19 Kauffälle > 185 €/m ² bis ≤ 250 €/m ²	Gut 5 Kauffälle > 250 €/m ² bis ≤ 330 €/m ²	Sehr gut 2 Kauffälle > 330 €/m ²
80.000
90.000
100.000
110.000
120.000
130.000
140.000
150.000
160.000
170.000
180.000	.	(1,23)	.	.
190.000	.	(1,22)	.	.
200.000	.	(1,20)	.	.
210.000	.	(1,19)	.	.
220.000	.	1,18	.	.
230.000	.	1,17	.	.
240.000	.	1,18	.	.
250.000	.	1,15	.	.
260.000	.	1,14	.	.
270.000	.	1,13	.	.
280.000	.	1,13	.	.
290.000	.	1,12	.	.
300.000	.	1,11	.	.
310.000	.	1,10	.	.
320.000	.	1,10	.	.
330.000	.	1,09	.	.
340.000	.	1,09	.	.
350.000	.	1,08	.	.
360.000	.	1,07	.	.
370.000	.	(1,06)	.	.
380.000	.	(1,06)	.	.
390.000	.	(1,05)	.	.
400.000	.	(1,05)	.	.
410.000	.	(1,04)	.	.
420.000	.	(1,04)	.	.
430.000	.	(1,03)	.	.
440.000	.	(1,03)	.	.
450.000	.	(1,02)	.	.
460.000	.	(1,02)	.	.
470.000	.	(1,01)	.	.
480.000	.	(1,01)	.	.
490.000	.	(1,00)	.	.
500.000	.	(1,00)	.	.

**Darstellung des Sachwertfaktors als Funktion des vorläufigen Sachwertes für die Bodenwertniveaus:
mittel:**
Auswertungszeitraum: 01.01.2017 - 30.11.2018



$$SWF(ZFH_{mittel}) = -0,2233 * \ln(x) + 3,93$$

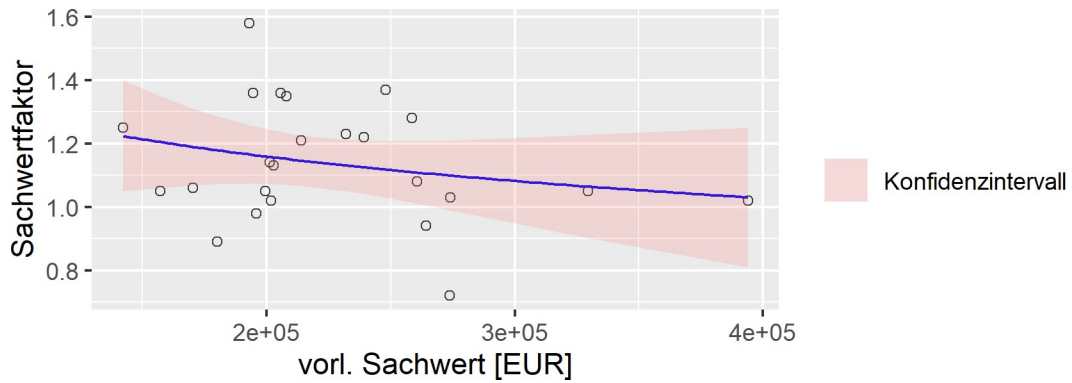
5.1.3.3 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 303 Kauffällen im Zeitraum von 2018 bis November 2019.
Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 23 Kauffälle ≤ 185 €/m ²	Mittel 172 Kauffälle > 185 €/m ² bis ≤ 250 €/m ²	Gut 99 Kauffälle > 250 €/m ² bis ≤ 330 €/m ²	Sehr gut 9 Kauffälle > 330 €/m ²
80.000	.	.	.	.
90.000	.	(1,49)	.	.
100.000	.	(1,45)	.	.
110.000	.	(1,42)	.	.
120.000	.	1,39	(1,33)	.
130.000	.	1,36	(1,31)	.
140.000	(1,23)	1,34	(1,29)	.
150.000	(1,21)	1,32	1,27	.
160.000	(1,20)	1,30	1,26	.
170.000	(1,19)	1,28	1,24	.
180.000	(1,18)	1,26	1,23	.
190.000	1,17	1,24	1,21	.
200.000	1,16	1,22	1,20	.
210.000	1,15	1,21	1,19	.
220.000	1,14	1,19	1,18	.
230.000	1,13	1,18	1,17	.
240.000	1,12	1,16	1,16	(1,30)
250.000	1,12	1,15	1,15	(1,29)
260.000	1,11	1,14	1,14	1,29
270.000	1,10	1,12	1,13	1,28
280.000	1,10	1,11	1,12	1,28
290.000	(1,09)	1,10	1,11	1,27
300.000	(1,08)	1,09	1,10	1,27
310.000	(1,08)	1,08	1,09	1,26
320.000	(1,07)	1,07	1,08	1,26
330.000	(1,06)	1,06	1,08	1,25
340.000	.	1,05	1,07	1,25
350.000	.	1,04	1,06	1,24
360.000	.	1,03	1,06	1,24
370.000	.	1,02	1,05	1,24
380.000	.	1,01	1,04	1,23
390.000	.	1,00	1,04	1,23
400.000	.	0,99	1,03	(1,23)
410.000	.	(0,99)	(1,03)	(1,22)
420.000	.	(0,98)	(1,02)	(1,22)
430.000	.	(0,97)	(1,01)	(1,22)
440.000	.	(0,96)	(1,01)	(1,21)
450.000	.	(0,96)	(1,00)	(1,21)
460.000	.	(0,95)	(1,00)	(1,21)
470.000	.	(0,94)	(0,99)	(1,20)
480.000	.	(0,93)	(0,99)	(1,20)
490.000	.	(0,93)	.	(1,20)
500.000	.	(0,92)	.	(1,20)

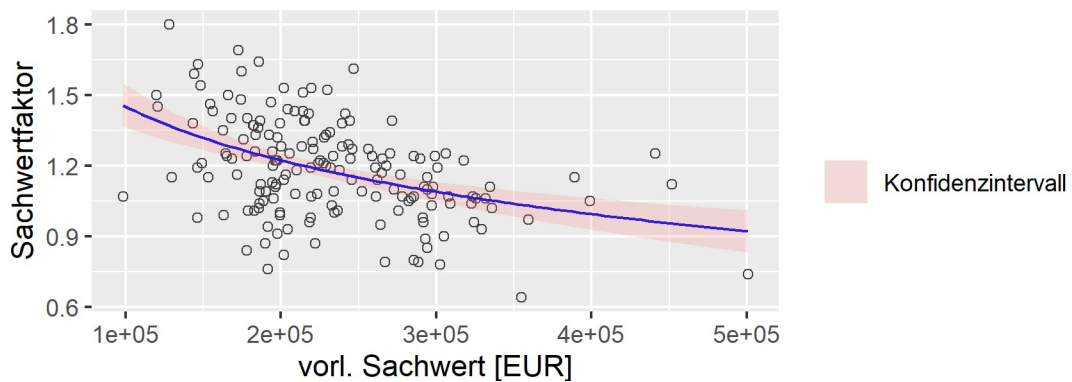
**Darstellung des Sachwertfaktors als Funktion des vorläufigen Sachwertes für die Bodenwertniveaus:
Mäßig, Mittel, Gut und Sehr Gut:**
Auswertungszeitraum: 01.01.2017 - 30.11.2018

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



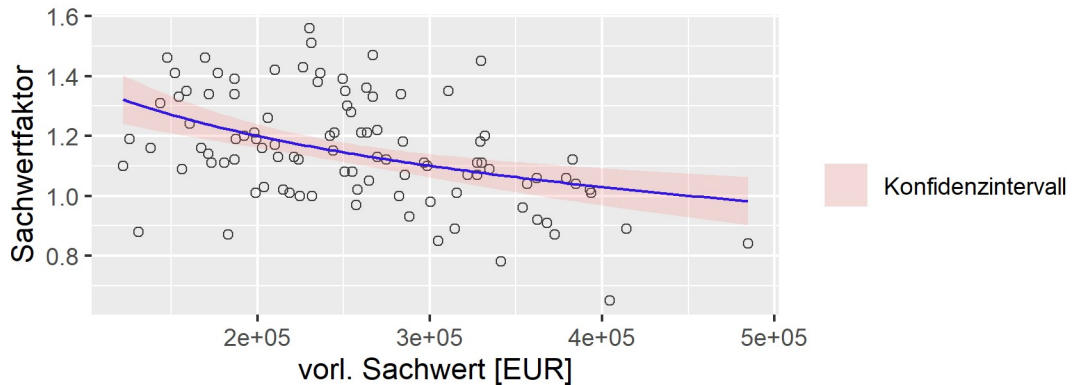
$$SWF(DHH_{m\ddot{a}\beta ig}) = -0,1901 * \ln(x) + 3,48$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



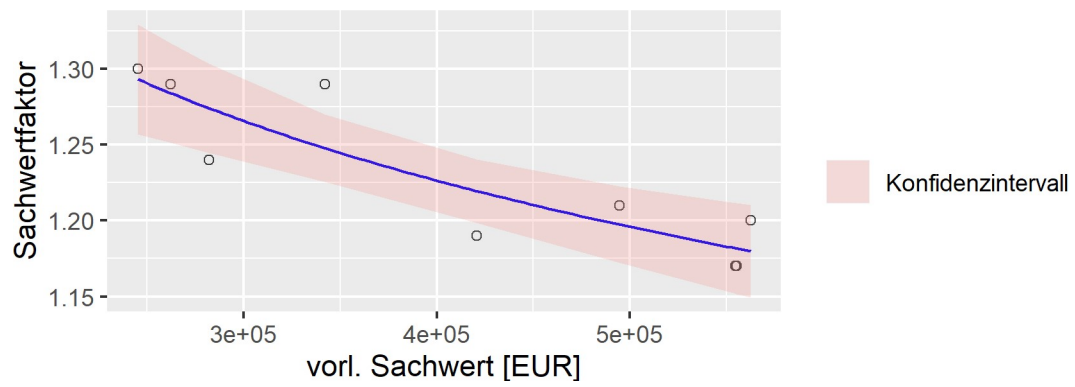
$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3292 * \ln(x) + 5,24$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF(DHH_{gut}) = -0,2459 * \ln(x) + 4,20$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF (DHH_{sehr_gut}) = -0,1366 * \ln(x) + 2,99$$

5.1.3.4 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

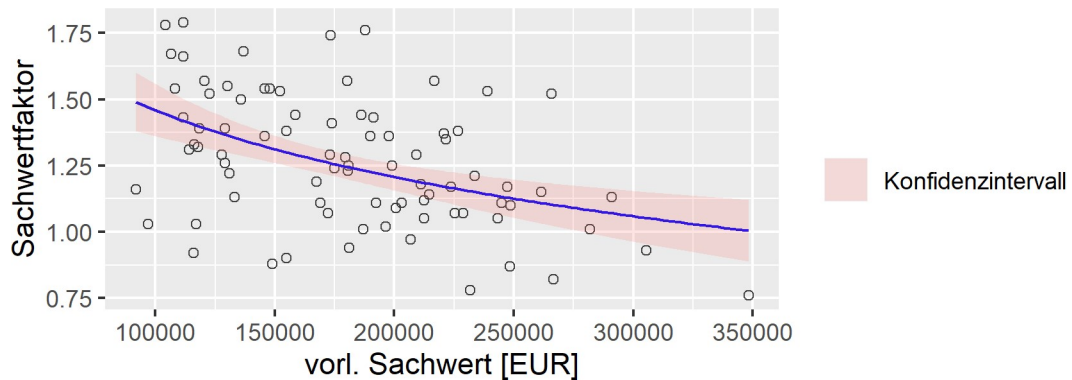
Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 222 Kauffällen im Zeitraum von 2018 bis November 2019. Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 7 Kauffälle ≤ 185 €/m ²	Mittel 89 Kauffälle > 185 €/m ² bis ≤ 250 €/m ²	Gut 110 Kauffälle > 250 €/m ² bis ≤ 330 €/m ²	Sehr gut 16 Kauffälle > 330 €/m ²
80.000	.	.	(1,60)	.
90.000	.	(1,50)	(1,56)	(1,44)
100.000	.	(1,46)	(1,51)	(1,42)
110.000	.	1,42	1,47	(1,40)
120.000	.	1,39	1,44	(1,38)
130.000	.	1,36	1,40	(1,37)
140.000	.	1,34	1,37	1,35
150.000	.	1,31	1,34	1,34
160.000	.	1,29	1,32	1,32
170.000	.	1,27	1,29	1,31
180.000	.	1,25	1,27	1,30
190.000	.	1,23	1,24	1,29
200.000	.	1,21	1,22	1,27
210.000	.	1,19	1,20	1,26
220.000	.	1,17	1,18	1,25
230.000	.	1,16	1,16	1,25
240.000	.	1,14	1,15	1,24
250.000	.	1,13	1,13	1,23
260.000	.	1,11	1,11	(1,22)
270.000	.	1,10	1,10	(1,21)
280.000	.	1,08	1,08	(1,20)
290.000	.	1,07	1,07	(1,20)
300.000	.	1,06	(1,05)	.
310.000	.	(1,05)	(1,04)	.
320.000	.	(1,04)	(1,03)	.
330.000	.	(1,02)	(1,01)	.
340.000	.	(1,01)	(1,00)	.
350.000	.	(1,00)	(0,99)	.
360.000	.	.	(0,98)	.
370.000	.	.	(0,97)	.
380.000
390.000
400.000
410.000
420.000
430.000
440.000
450.000
460.000
470.000
480.000
490.000
500.000

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

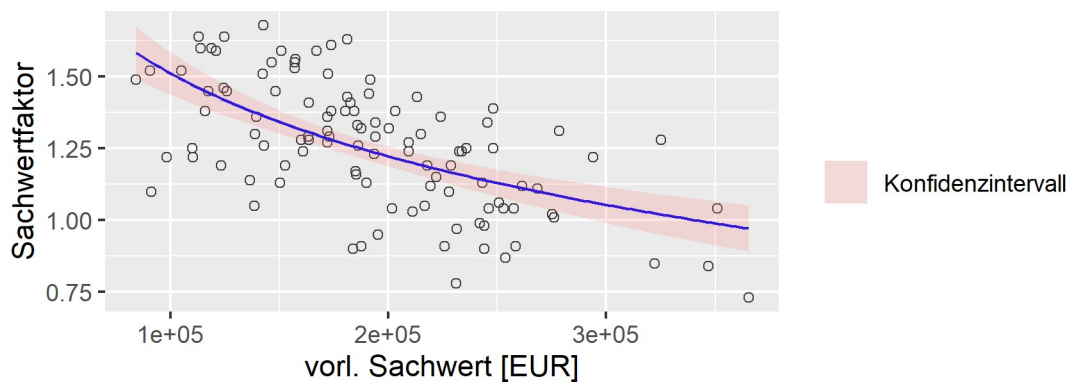
Auswerteperioden: 01.01.2017 – 30.11.2018

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



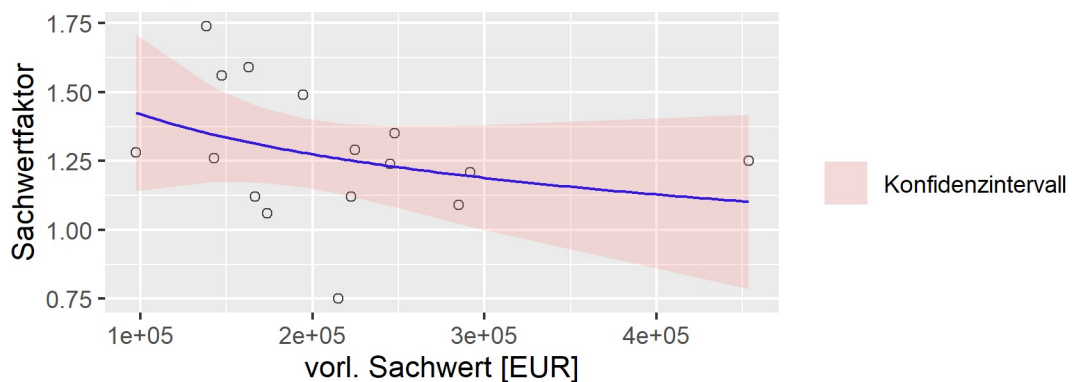
$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,3642 * \ln(x) + 5,65$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF(RMH_{gut}) = -0,4167 * \ln(x) + 6,31$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF(RMH_{sehr\ gut}) = -0,2106 * \ln(x) + 3,85$$

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der Auswertejahre 2018 und 2019 bis einschließlich November ermittelt. Die nachfolgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m².

Die Restnutzungsdauer wird ausgehend vom fiktiven 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 ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jah- ren)
Einfamilienhäuser, freistehend	1,6 %	55	125	2.448	7,22	19,4	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,0 %</i>		<i>+/- 13</i>	<i>+/- 506</i>	<i>+/- 0,90</i>	<i>+/- 1,9</i>	<i>+/- 5</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	1,6 %	90	125	2.128	6,64	21,0	34
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 436</i>	<i>+/- 0,86</i>	<i>+/- 2,3</i>	<i>+/- 6</i>
Reihenmittelhäuser	1,7 %	87	118	1.949	6,45	21,6	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 419</i>	<i>+/- 0,85</i>	<i>+/- 2,3</i>	<i>+/- 5</i>
Zweifamilienhäuser	2,4 %	6	130	1.924	7,25	20,5	32
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,2 %</i>		<i>+/- 16</i>	<i>+/- 344</i>	<i>+/- 0,73</i>	<i>+/- 3,5</i>	<i>+/- 4</i>

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

Liegenschaftszinssätze
Ein- und Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	2,9 %	15	125	2.638	8,86	16,1	59
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>		<i>+/- 11</i>	<i>+/- 373</i>	<i>+/- 1,19</i>	<i>+/- 2,0</i>	<i>+/- 8</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	2,8 %	76	124	2.451	8,29	16,9	60
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,4 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 400</i>	<i>+/- 0,92</i>	<i>+/- 1,6</i>	<i>+/- 9</i>
Reihenmittelhäuser	3,1 %	58	124	2.076	7,53	18,1	62
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 12</i>	<i>+/- 375</i>	<i>+/- 0,96</i>	<i>+/- 1,8</i>	<i>+/- 9</i>
Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	-	-	-
<i>Standardabweichung</i>	-		-	-	-	-	-

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

Der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre konnte auf Grund weniger Fälle nicht ausgewertet werden.

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 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	4,0 %	39	219	1.250	6,37	24,5	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,2 %</i>		<i>+/- 66</i>	<i>+/- 328</i>	<i>+/- 0,53</i>	<i>+/- 1,4</i>	<i>+/- 6</i>
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,5 %	89	306	1.050	6,18	24,9	31
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,3 %</i>		<i>+/- 87</i>	<i>+/- 259</i>	<i>+/- 0,38</i>	<i>+/- 1,3</i>	<i>+/- 4</i>
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,7 %	63	584	1.050	6,18	24,6	34
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,2 %</i>		<i>+/- 177</i>	<i>+/- 192</i>	<i>+/- 0,38</i>	<i>+/- 0,9</i>	<i>+/- 5</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	5,4 %	56	535	1.000	5,92	25,3	32
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 374</i>	<i>+/- 351</i>	<i>+/- 0,91</i>	<i>+/- 1,3</i>	<i>+/- 5</i>

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

Für Mehrfamilienwohnhäuser mit über 20 Wohneinheiten lagen zu wenige Kauffälle vor, um eine gesicherte Aussage machen zu können.

Liegenschaftszinssätze
Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WFNF (in m ²)	Ø Kaufpreis WFNF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	-	./.	-	-	-	-	-
<i>Standardabweichung</i>	-		-	-	-	-	-
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,2 %	10	284	1.550	7,16	22,7	52
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,0 %		+/- 51	+/- 459	+/- 1,12	+/- 1,5	+/- 4
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,2 %	20	548	1.550	7,00	21,6	56
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,0 %		+/- 162	+/- 474	+/- 0,76	+/- 2,0	+/- 7
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,6 %	9	589	1.350	6,53	23,4	58
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,2 %		+/- 278	+/- 411	+/- 1,09	+/- 1,7	+/- 10

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

Für Mehrfamilienwohnhäuser mit über 20 Wohneinheiten lagen zu wenige Kauffälle vor, um eine gesicherte Aussage machen zu können.

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertermittlung 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: 2018 - 2019

Objektart	2018 - 2019		
	Anzahl der Kauffälle	Rohtragsfaktor	StAbw
Zweifamilienhäuser	29	22,9	+/- 4,6
Dreifamilienhäuser	42	15,9	+/- 3,3
Mehrfamilienhäuser	168	14,2	+/- 2,1
Wohn- und Geschäftshäuser	57	12,5	+/- 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

Auswerteperitraum: 2015 - 2019

Baujahr	Garagen	TG-Plätze
1950 - 1959	4.000 €	.
1960 - 1969	5.000 €	4.000 €
1970 - 1979	7.000 €	5.000 €
1980 - 1989	8.000 €	7.000 €
1990 - 1999	10.000 €	8.000 €
2000 - 2014	13.000 €	12.000 €
Erstverkauf	15.000 €	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 2019 ermittelt.

6.1.1.1 Baujahr 2010 - 2017

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	Ø Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	3	1.900 €/m²	+/-174 €/m ²	1.700-2.000€/m ²	2,9	22,0 %
60 - 90 m ²	5	2.450 €/m²	+/-570 €/m ²	2.000-3.150 €/m ²	3,1	18,2 %
> 90 m ²	9	2.650 €/m²	+/-395 €/m ²	2.100-3.200 €/m ²	3,8	19,1 %

6.1.1.2 Baujahr 2000 - 2009

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	Ø Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	5	1.400 €/m²	+/-338 €/m ²	1.000-1.900 €/m ²	3,3	23,0 %
60 - 90 m ²	23	1.800 €/m²	+/-297 €/m ²	1.450-2.350 €/m ²	3,3	20,6 %
> 90 m ²	12	2.150 €/m²	+/-391 €/m ²	1.700-2.800 €/m ²	3,6	19,5 %

6.1.1.3 Baujahr 1990 - 1999

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	Ø Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	32	1.250 €/m²	+/-182 €/m ²	1.000-1.650 €/m ²	2,8	27,1 %
60 - 90 m ²	61	1.700 €/m²	+/-281 €/m ²	1.200-2.400 €/m ²	2,9	22,2 %
> 90 m ²	27	1.850 €/m²	+/-242 €/m ²	1.300-2.250 €/m ²	3,1	20,6 %

6.1.1.4 Baujahr 1980 - 1989

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	Ø Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	52	1.250 €/m²	+/-226 €/m ²	800-1.600 €/m ²	2,5	26,2 %
60 - 90 m ²	86	1.500 €/m²	+/-227 €/m ²	1.100-2.000 €/m ²	2,8	24,0 %
> 90 m ²	31	1.600 €/m²	+/-277 €/m ²	1.200-2.150 €/m ²	2,8	22,5 %

6.1.1.5 Baujahr 1970 - 1979

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	110	1.050 €/m²	+/-163 €/m ²	650-1.350 €/m ²	2,3	27,6 %
60 - 90 m ²	146	1.150 €/m²	+/-227 €/m ²	800-1.650 €/m ²	2,5	25,0 %
> 90 m ²	29	1.250 €/m²	+/-247 €/m ²	850-1.800 €/m ²	2,5	23,2 %

6.1.1.6 Baujahr 1960 – 1969

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	47	950 €/m²	+/-118 €/m ²	700-1.150 €/m ²	2,2	27,8 %
60 - 90 m ²	52	850 €/m²	+/-117 €/m ²	650-1.100 €/m ²	2,2	24,8 %
> 90 m ²	8	800 €/m²	+/-151 €/m ²	650-1.150 €/m ²	2,2	23,0 %

6.1.1.7 Baujahr vor 1960

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²						
60 - 90 m ²						
> 90 m ²						

6.1.1.8 Erstverkäufe 2019

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	3	3.950 €/m²	+/-105 €/m ²	3.850-4.050 €/m ²	4,4	18,0 %
60 - 90 m ²	28	3.450 €/m²	+/-301 €/m ²	2.950-3.900 €/m ²	4,4	18,4 %
> 90 m ²	31	3.350 €/m²	+/-327 €/m ²	2.800-3.950 €/m ²	4,3	18,5 %

6.1.2 Vergleichsfaktoren

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 2298 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2017 bis 31.12.2019) 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
- Gebäudestandardkennzahl⁷
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 1.105 \text{ € / m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 266 \text{ €}$.

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

⁷ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,50)
(2) 11 - 25 Jahre	1,33
(3) 26 - 40 Jahre	1,15
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,94
(6) >90 Jahre	(0,90)

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	0,98
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,06
(4) über 120m ²	1,08

Lagequalität (Bodenrichtwerniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,95
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,16
(4) sehr gut	1,17

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2017	0,92
(2) 2018	1,00
(3) 2019	1,08

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,03
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,97
(4) 31 - 65 Einheiten	0,90
(5) über 66 Einheiten	(0,85)

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,06
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,99
(4) 31 - 65 Einheiten	0,94
(5) über 66 Einheiten	(0,90)

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	.
(2) EG	1,03
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	0,99
(5) über 7. OG	1,03
(6) DG	0,93

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,91
(2) unvermietet	1,00

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,92

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,10
(2) Mönchengladbach	1,04
(3) Mönchengladbach-Land	(1,15)
(4) Hardt-Alte	(1,05)
(5) Hardt-Neue	1,03
(6) Neuwerk	1,06
(7) Odenkirchen	1,00
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	1,05
(10) Schelsen	(0,96)
(11) Wanlo	(0,90)
(12) Wickrath	0,96

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	0,88
(2) 1,5 - 2,4	0,90
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,23
(5) >= 4,5	.

Bodenrichtwertniveau 2017		
Mäßige Lage: ≤ 220 €/m ²	Mittlere Lage: > 220 €/m ² bis 280 €/m ²	Gute Lage: > 280 €/m ²
Bodenrichtwertniveau 2018		
Mäßige Lage: ≤ 185 €/m ²	Mittlere Lage: > 185 €/m ² bis ≤ 250 €/m ²	
Gute Lage: > 250 €/m ² bis ≤ 330 €/m ²	Sehr gute Lage: > 330 €/m ²	
Bodenrichtwertniveau 2019		
Mäßige Lage: ≤ 185 €/m ²	Mittlere Lage: > 185 €/m ² bis ≤ 250 €/m ²	
Gute Lage: > 250 €/m ² bis ≤ 330 €/m ²	Sehr gute Lage: > 330 €/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
>= 4,5	5	Stark gehoben

Der Gutachterausschuss hat die Lagequalität im Jahre 2018 auf vier Kategorien erweitert: Mäßige Lage, mittlere Lage, gute Lage und sehr gute Lage. Für die Regressionsanalyse der Vergleichsfaktoren wurde das Auswertejahre 2017 in die Lagequalitätsklassen eingeteilt, die für das Jahr 2018 festgelegt worden sind. 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 (51 Jahre)	1,00
Wohnfläche	96 m ²	1,06
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2019	1,08
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,94
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2	0,90
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00

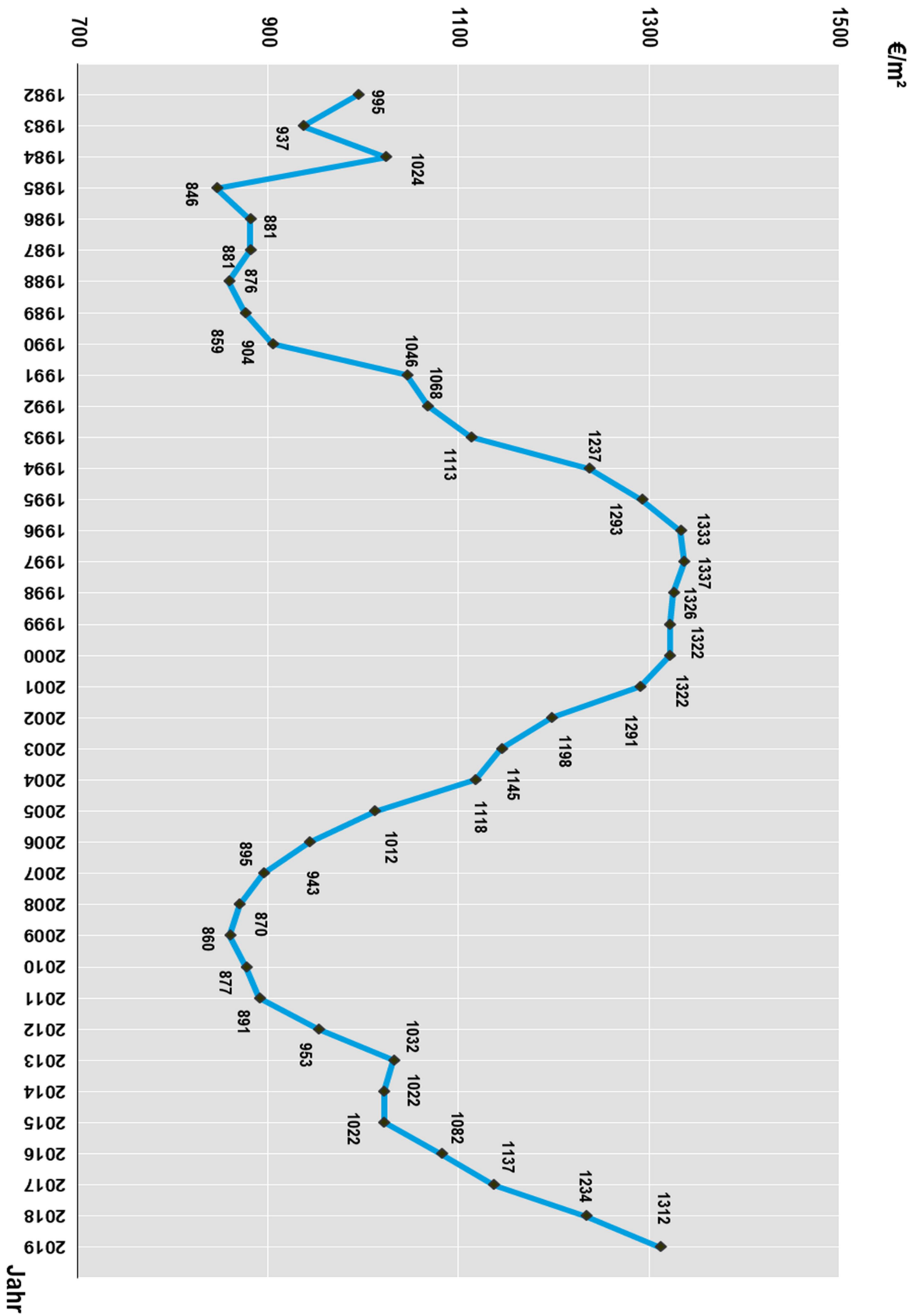
Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.101 \text{ €/m}^2 * 1,00 * 1,06 * 1,00 * 1,08 * 1,00 * 0,94 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 \\
 &= 1.066 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

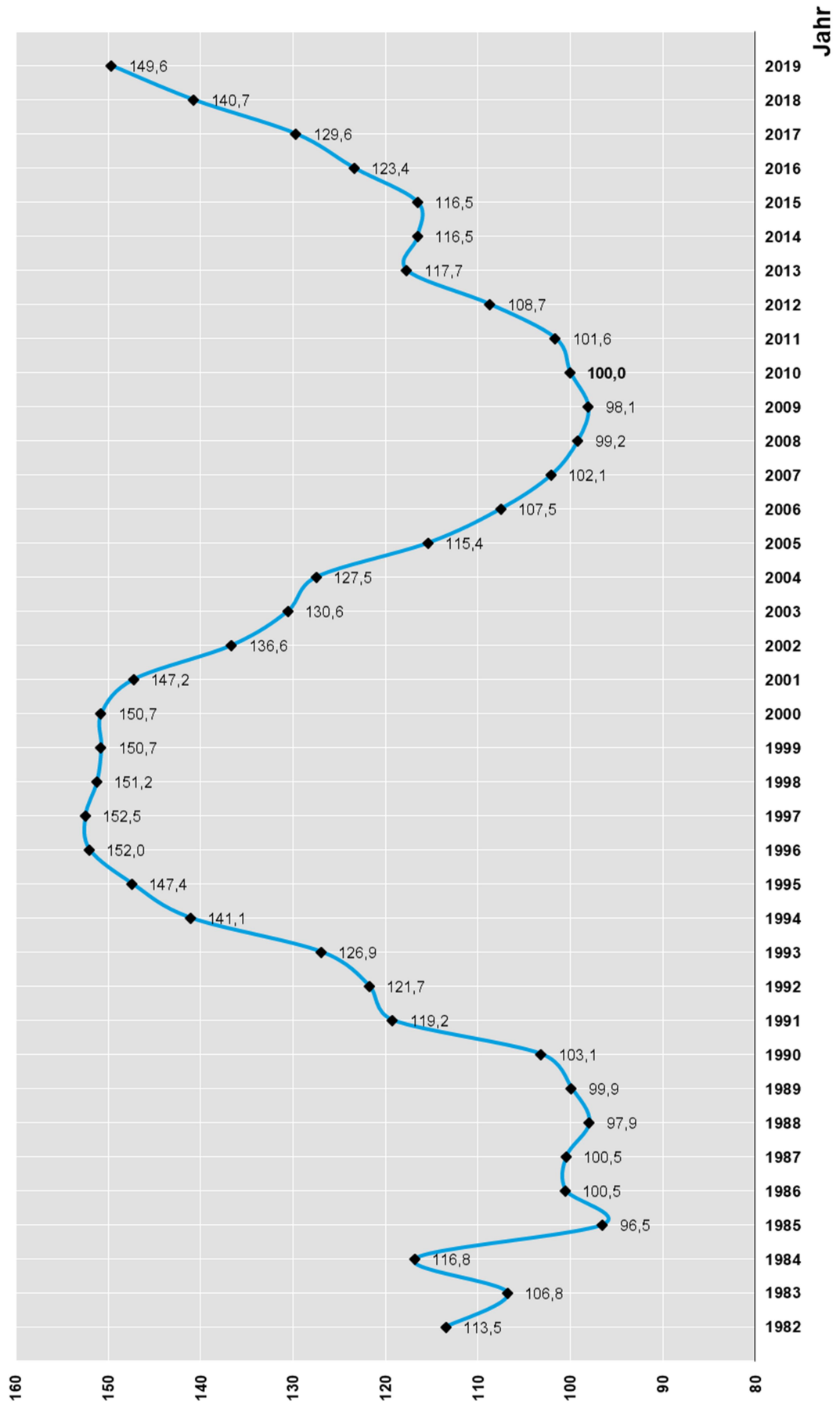
Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.

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 2019 von Wohnungseigentum ermittelt wurden, wobei die Objekte ausgewertet wurden, deren Wohnfläche 60 m² bis 100 m² und die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude zwischen 4 und 16 beträgt. Als Gesamtnutzungsdauer werden für die Objekte 80 Jahre angenommen. Das Modell zur Ableitung ist in Kapitel 8.3 beschrieben.

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahre

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø Miete [in €/m ²]	Bew.-Kosten [in % d. Rohertrags]	Ø RND [in Jahren]
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,6 %	140	77	1.299	6,34	24,5	37
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,4 %</i>		<i>+/- 10</i>	<i>+/- 351</i>	<i>+/- 0,46</i>	<i>+/- 2,2</i>	<i>+/- 5</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	4,1 %	109	75	1.169	6,21	25,0	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 10</i>	<i>+/- 369</i>	<i>+/- 0,50</i>	<i>+/- 2,1</i>	<i>+/- 5</i>

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø Miete [in €/m ²]	Bew.-Kosten [in % d. Rohertrags]	Ø RND [in Jahren]
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,2 %	68	78	1.816	7,03	21,9	56
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 12</i>	<i>+/- 516</i>	<i>+/- 0,96</i>	<i>+/- 2,0</i>	<i>+/- 8</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	3,8 %	42	77	1.563	6,98	21,6	58
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,6 %</i>		<i>+/- 9</i>	<i>+/- 221</i>	<i>+/- 0,44</i>	<i>+/- 2,3</i>	<i>+/- 7</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.

Rohtragsfaktoren

Objektart	2018			2019		
	Anzahl der Kauffälle	Rohtrags- faktor	StAbw	Anzahl der Kauffälle	Rohtrags- faktor	StAbw
Eigentums- wohnungen (Weiterverkäufe)	746	16,0	+/- 4,6	917	16,6	+/-4,8

Objektart	2018			2019		
	Anzahl der Kauffälle	Rohtrags- faktor	StAbw	Anzahl der Kauffälle	Rohtrags- faktor	StAbw
Eigentums- wohnungen (Erstverkäufe)	81	25,3	+/- 3,0	96	26,6	+/- 2,9

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

7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

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

Das Erbaurecht und das Erbaugrundstück (das mit dem Erbaurecht belastete Grundstück) sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Wert des Erbaurechts und des Erbaugrundstücks 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 Erbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

Der Bodenwertanteil des Erbaugrundstückes ist aus der Summe

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

Der abgezinste Bodenwert und der Barwert der Erbbauzinszahlungen ergeben summiert den „Finanzmathematischen Wert“ des Erbaugrundstücks (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 Erbaugrundstücke 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 2015 bis 2019 wurden 22 Kaufverträge über Erbaugrundstücke (mit einem Erbaurecht belastete Grundstücke) des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Bei den Käufern handelte es sich um die jeweiligen Erbbauberechtigten, die das Erbaurecht schon über einen längeren Zeitraum innehatten. Die Gesamtlaufzeiten der Erbaurechte 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 **1,46** mit einer Standardabweichung von **+/- 0,29** liegt.

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

Verkehrswert des Erbbaugrundstückes = „Finanzmathematischer Wert“ × 1,46

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 1,46 sowie des Liegenschaftszinssatzes von 1,6 %)

Annahmen:

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

- Bodenwert des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks	60.000,-- €
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	50 Jahre
- jährlich erzielbarer Erbbauzins (wertgesichert)	748,95 €
- Liegenschaftszinssatz des unbebauten Grundstücks (aktuell für 2019)	1,6 %

Berechnung:

• unbelasteter Bodenwert	60.000,-- €
• Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 1,6 % Liegenschaftszinssatz	* 0,4522

• abgezinster Bodenwert	27.132,-- €
• vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	748,95 €
• Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 1,6 % Liegenschaftszinssatz	* 34,24

• Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses		25.644,-- €

• finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstückes		52.776,-- €

• ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke (1,46 s.o.)	*	1,46

• Zwischensumme		77.053,-- €

• Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/-	0,-- €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes		<u>77.000,-- €</u>

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 Wertermittlungsstichtag 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 des 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 18 Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2015 bis 2019 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.

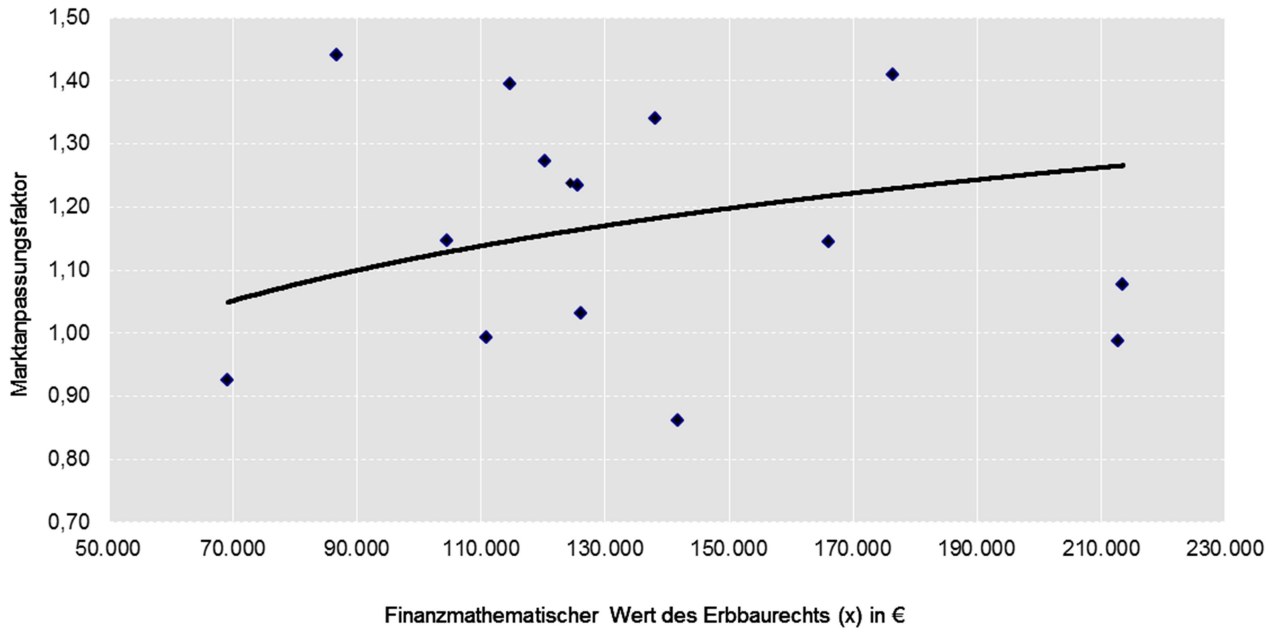
Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis / Finanzmathematischer Wert

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 2015 bis 2019 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
 Auswerteperiodenzeitraum: 2015 - 2019



Die Formel für den Marktanpassungsfaktor lautet:

$$y = 0,1922 * \ln(x) - 1,093$$

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

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts (x) in Euro	Marktanpassungs- faktor (y)
100.000	1,120
125.000	1,163
150.000	1,198
175.000	1,227
200.000	1,253
225.000	1,276
250.000	1,296

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 2019)	1,6 %
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	960,-- €

Berechnung:

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

• Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	960,-- €
• Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- 748,95 €
• Differenz	211,05 €
• Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 1,6 % Liegenschaftszins	* 34,24
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	7.226,-- €

Verkehrswert des Erbbaurechts

• Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	100.000,-- €
• Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+ 7.226,-- €
• finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	107.226,-- €
• ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte	* 1,132
• Zwischensumme	121.380,-- €
Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/- 0,-- €

Verkehrswert des Erbbaurechts **121.000,-- €**

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.NRW⁸ einen Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten in NRW erstellt (Stand: 24.06.2014)⁹. Die Ableitungen des Gutachterausschusses in der Stadt Mönchengladbach orientieren sich am Leitfaden der AGVGA.NRW.

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

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

Der Immobilienrichtwert wurde durch den Gutachterausschuss sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Datengrundlage bildeten die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2017 bis Dezember 2019. Damit sind die folgenden Umrechnungsfaktoren nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung für Wertermittlungsstichtage nach dem 01.01.2016 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:

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

⁸ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

⁹ 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 vorläufige Sachwert des Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes ermittelt. Über die Marktanpassung (Sachwertfaktor) sowie der Berücksichtigung von Bauschäden und Baumängeln (objektspezifischer Eigenschaften) wird der Verkehrswert bestimmt.

Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen vorläufigem Sachwert und Kaufpreis errechnet. Die Marktanpassung entspricht der Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert und Kaufpreis und wird durch den Sachwertfaktor ausgedrückt.

Zur Ermittlung der notwendigen Marktanpassung hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach Regressionsanalysen entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW durchgeführt.

Der Gutachterausschuss entschied sich, die Faktoren in den folgenden Gebäudearten separat zu ermitteln:

- freistehende Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

Um der Transparenz des sich stark verändernden Grundstücksmarktes gerecht zu werden, werden vier Bodenwertklassen in Abhängigkeit vom angepassten Bodenwert wie folgt gebildet:

- mäßig ($\leq 185 \text{ €/m}^2$)
- mittel ($> 185 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 250 \text{ €/m}^2$)
- gut ($> 250 \text{ €/m}^2$ bis $\leq 330 \text{ €/m}^2$)
- sehr gut ($> 330 \text{ €/m}^2$)

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW¹⁰ 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.

Hinweis:

Der Sachwertfaktor ist tabellarisch in Kapitel 5.1.3 entsprechend den Gebäudetypen aufgelistet. Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des korrekten Sachwertfaktors die unter der nebenstehenden Grafik ausgewiesene Formel zu verwenden.

¹⁰ Stand: Juli 2017

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 für Wohnungen in €/m² bzw. für Einfamilienhäuser in €/Haus/Monat der Mietrichtwerttabelle der Stadt Mönchengladbach zu Grunde (Stand: Juli 2018).

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.

	Ausstattungsstandard				
	1	2	3	4	5
	Sehr einfach	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, 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

	Ausstattungsstandard				
	1	2	3	4	5
	Sehr einfach	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, 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

8.5 Bewirtschaftungskosten

Der Gutachterausschuss orientiert sich bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten an dem veröffentlichten Ertragswertmodell der AGVGA-NRW (Stand Juni-2016).

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015.

Die nachstehend angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2015 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungstichtage, wie im unten stehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

65 Euro jährlich je Garage

40 Euro je Carport

25 Euro je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Gewerbliche Nutzung:

Verwaltungskosten

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

Jährliche Anpassung:

Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Für die Verwaltungskosten sind die Werte auf volle Euro-Beträge und für die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden. Diese Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Die Ausgangswerte zum 01.01.2002 betragen:

Verwaltungskosten	230 €/ Wohnung 275 €/ Eigentumswohnung 30 € je Garage/ Stellplatz
Instandhaltungskosten	9 €/m ² Wohnfläche

Beispielrechnung:

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2015. Entsprechend zu verfahren ist bei der Ermittlung der übrigen Kostenarten.

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002
(vgl. § 26 Absatz 2 II. BV) 230,00 €
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2010 = 100) 87,5
Verbraucherpreisindex Oktober 2014 (2010 = 100) 106,7
Verbraucherpreisindex Oktober 2017 (2010 = 100) 109,6
Verbraucherpreisindex Oktober 2018 (2010 = 100) 112,3
Verbraucherpreisindex Oktober 2019 (2010 = 100) 113,6

Verwaltungskosten angepasst auf das Jahr 2019:

Verwaltungskosten	Ausgangswerte vom 01.01.2015	01.01.2019
Wohnung	280 €	295 €
ETW	335 €	353 €
Garage/Stellplatz	37 €	39 €

Instandhaltungskosten	Ausgangswerte vom 01.01.2015	01.01.2019
Wohnfläche	11 €/m ²	11,6 €/m ²
Garage	65 € jährlich	68,4 € jährlich
Carport	40 € jährlich	42,1 € jährlich
Stellplatz	25 € jährlich	26,3 € jährlich

8.6 Mieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach orientiert sich am Mietspiegel, Mietrichtwerte für Mönchengladbach mit dem Stand von **Juli 2015**. Der neue Mietspiegel mit dem Stand von Juli 2018 wird nicht angehalten!

Vergleichskriterien für Einfamilienhäuser:

Lage:

Die Wohnlage ist in vier Kategorien eingeteilt: Kategorie A bis Kategorie D

Die Kriterien für die einzelnen Kategorien entnimmt man bitte dem oben angegebenen Mietspiegel.

Alter:

Das Hausalter (Jahr der Bezugfertigkeit) wird wie folgt unterteilt:

bis 1948
1949 – 1964
1965 – 1984
1985 – 2007
2008 – 2014

Der Gutachterausschuss setzt für das Baujahr das fiktive Baujahr des Hauses an. Somit sind eventuelle Modernisierungen, die die Restnutzungsdauer des Hauses verlängern mit berücksichtigt.

Art:

Es wird unterschieden in:

- Reiheneinfamilienhäuser
- Doppelhaushälfte
- Einzelhaus

Der Gutachterausschuss unterscheidet wie folgt:

- Reihenmittelhäuser
- Doppelhaushälfte / Reihenendhäuser
- Einfamilienhäuser freistehend

Ausstattung:

Es gelten folgende Ausstattungsmerkmale:

Wohnfläche 100 – 130 m², 4 – 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste – WC, und Heizung sowie Garage, Terrasse, Garten und (Teil-) Unterkellerung

Zu- und Abschläge

Zuschläge: Wohnfläche 130 – 160 m ²	+ 0 bis 10%
Abschläge: Wohnfläche 80 – 100 m ²	- 0 bis 20%

Der Gutachterausschuss legt die Zu- und Abschläge wie folgt fest:Zuschläge:

Wohnfläche: 130 – 145 m ²	+ 5%
Wohnfläche: 146 – 160 m ²	+ 10%

Abschläge:

Wohnfläche: 90 – 100 m ²	- 10%
Wohnfläche: 80 – 89 m ²	- 20%
Ohne Garage	- 50,00 €

Die Mieten in der Mietrichtwerttabelle sind in Spannen der jeweiligen Baujahre und Kategorien eingestuft (Seite 15, Mietrichtwerte für Mönchengladbach von Juli 2015)

Beispiel für Einzelhäuser in der Kategorie A:

Jahr	Einzelhaus [€ / Haus]
Bis 1948	720 - 780
1949 - 1964	770 - 830
1965 - 1984	900 - 960
1985 - 2007	1080 - 1180
2008 - 2014	1130 - 1240

Anwendungsbeispiel:

Der Gutachterausschuss splittet die Spannen der Mieten anhand der Ausstattung und der Wohnfläche auf.

Bei einer einfachen Ausstattung wird der niedrigste Wert der Spannen gewählt, während bei einer gehobenen Ausstattung der höchste Wert der Spanne und bei einer mittleren Ausstattung der Mittelwert aus der Spanne angesetzt wird.

Das Gleiche passiert mit der Wohnfläche.

Liegt die Wohnfläche zwischen 100 und 110 m², dann wird der niedrige Wert in der Spanne angesetzt. Liegt die Wohnfläche zwischen 111 und 120 m², dann wird der mittlere Wert der Spanne angenommen und liegt die Wohnfläche zwischen 121 und 130 m² dann wird der höchste Wert der Spanne angenommen.

Die beiden nun aus dem Mietspiegel entnommenen Werte werden gemittelt.

Beispiele:**1. Beispiel:**

Einfamilienhaus mit einem fiktiven Baujahr von 1970, eine mittlere Ausstattung und eine Wohnfläche von 127 m² in der Lagekategorie A.

Jahr	Wert für Einzelhaus
1965 - 1984	900 - 960

Für die mittlere Ausstattung beträgt der Wert somit 930 €.

Für die Wohnfläche mit 127 m² beträgt der Wert somit 960 €.

Der Mittelwert beträgt 945 € und wird für das oben als Beispiel aufgeführte Haus zugrunde gelegt.

2. Beispiel:

Einfamilienhaus mit einem fiktiven Baujahr von 1970, eine mittlere Ausstattung und eine Wohnfläche von 150 m² in der Lagekategorie A.

Jahr	Wert für Einzelhaus
1965 - 1984	900 - 960

Für die mittlere Ausstattung beträgt der Wert somit 930 €.

Für die Wohnfläche mit 150 m² beträgt der Wert somit 960 € + 10%.

Rechnung:

$$(930 \text{ €} + 960 \text{ €} * 1,10)/2 = 993 \text{ € gerundet } \mathbf{995 \text{ €}}$$

Vergleichskriterien für Wohnungen:

Die Vergleichskriterien für die Lage der Wohnungen entsprechen denen der Einfamilienhäuser.

Die übrigen Kriterien sind vorher nachfolgend aufgeführt.

Alter:

Das Wohnungsalter (Jahr der Bezugsfertigkeit) wird wie folgt unterteilt:

Bis 1948
1949 – 1962
1963 – 1972
1973 – 1982
1983 – 1990
1991 – 1998
1999 – 2007
2008 – 2014

Der Gutachterausschuss setzt für das Baujahr das fiktive Baujahr der Wohnungen an. Somit sind eventuelle Modernisierungen, die die Restnutzungsdauer des Hauses verlängern mit berücksichtigt.

Ausstattung:

Es gelten folgende Ausstattungsmerkmale:

Wohnfläche 50 – 90 m², zwei bis vier Zimmer, mit Bad, Heizung, Isolierverglasung und Balkon oder Terrasse.

Zu- und Abschläge laut Mietrichtwerte für Mönchengladbach, Seite 6 und Seite 7:

1. Zuschläge:
 - a) Überdurchschnittliche Sanitärausstattungen + 5 bis 8%
 - b) Besondere Ausstattungen
 - Besonderer Schall- oder Wärmeschutz + 4 bis 10%
 - Barrierefreiheit + 4 bis 6%
 - Besonders großer Balkon oder Terrasse + 4 bis 6%
 - Bessere Balkon- oder Terrassenlage + 4 bis 6%
 - Gartennutzung + 4 bis 6%
 - Gehobene Ausstattung + 5 bis 10%
 - Wärmepumpe + 6 bis 10%
 - c) Kleinwohnungen (Wohnfläche 50 – 25 m²) + 0 bis 10%
 - d) Einbauküche + 12 bis 18%
 - e) Aufzug + 0,25 bis 0,30 € / m²
 - f) Modernisierte Wohnungen – Bewertung durch Anhebung der Altersklasse und / oder Ausstattung
 - a) Bei geringer Modernisierung keine Anhebung der Altersklasse
 - b) Bei Teilmodernisierung: Modernisierungsjahr abzüglich 15 Jahre
 - c) Bei Vollmodernisierung: Modernisierungsjahr abzüglich 10 Jahre

2. Abschläge:
- | | |
|--|--------------|
| a) Wohnungen ohne Bad und ohne Heizung | - 36 bis 40% |
| b) Wohnungen ohne Bad oder ohne Heizung | - 16 bis 18% |
| c) Wohnungen ohne Isolierverglasung | - 4 bis 8% |
| d) Wohnungen ohne Balkon | - 4 bis 6% |
| e) Wohnungen ohne Wohnungsabschluss | - 4 bis 6% |
| f) Untergeschosswohnungen | - 10 bis 15% |
| g) Dachgeschosswohnungen | - 0 bis 10% |
| h) Wohnfläche 90 bis über 130 m ² | - 0 bis 10% |
| i) Fehlender Nebenraum | - 3 bis 5% |
| j) Hochhäuser | - 0 bis 10% |

Der Gutachterausschuss legt die Zu- und Abschläge wie folgt fest:

Zuschläge:

- | | |
|--|---------------------------|
| → Kleinwohnungen (37 – 50 m ²) | + 5% |
| → Kleinwohnungen (25 – 36 m ²) | + 10% |
| → Aufzug vorhanden | + 0,30 € / m ² |

Abschläge:

- | | |
|--|-------|
| → Wohnungen ohne Balkon | - 5% |
| → Untergeschosswohnungen | - 12% |
| → Dachgeschosswohnungen | - 5% |
| → Große Wohnungen (90 – 110 m ²) | - 5% |
| → Große Wohnungen (111 – über 130 m ²) | - 10% |
| → Hochhäuser (Geschosse größer acht) | - 5% |

Die Mieten in der Mietrichtwerttabelle sind in Spannen der jeweiligen Baujahre und Kategorien eingestuft (Seite 15, Mietrichtwerte für Mönchengladbach von Juli 2015)

Beispiel für Wohnungen in der Kategorie A:

Jahr	Wohnung [€ / m ²]
Bis 1948	5,40 – 5,70
1949 – 1962	5,75 – 6,05
1963 – 1972	6,15 – 6,50
1973 – 1982	6,50 – 6,80
1983 – 1990	6,80 – 7,15
1991 – 1998	7,25 – 7,60
1999 – 2007	7,70 – 8,00
2008 - 2014	8,10 – 8,50

Der Gutachterausschuss splittet die Spannen der Mieten anhand der Ausstattung und der Wohnfläche auf.

Bei einer einfachen Ausstattung wird der niedrigste Wert der Spannen gewählt, während bei einer gehobenen Ausstattung der höchste Wert der Spanne und bei einer mittleren Ausstattung der Mittelwert aus der Spanne angesetzt wird.

Das Gleiche passiert mit der Wohnfläche.

Liegt die Wohnfläche zwischen 50 und 64 m², dann wird der hohe Wert in der Spanne angesetzt. Liegt die Wohnfläche zwischen 65 und 78 m², dann wird der mittlere Wert der Spanne angenommen und ist die Wohnfläche zwischen 79 und 90 m² dann wird der niedrigste Wert der Spanne angenommen.

Die beiden nun ermittelten Werte werden gemittelt.

Beispiele:**1. Beispiel:**

Wohnung mit einem fiktiven Baujahr von 1970, eine mittlere Ausstattung und eine Wohnfläche von 80 m² in der Lagekategorie A. Es ist kein Aufzug vorhanden und die Wohnung liegt im 2.OG.

Jahr	Wohnung [€ / m ²]
1963 – 1972	6,15 - 6,50

Für die mittlere Ausstattung beträgt der Wert somit 6,33 € / m²
 Für die Wohnfläche mit 80 m² beträgt der Wert somit 6,15 € / m²

Weitere Zu- oder Abschläge sind in diesem Beispiel nicht vorhanden.
 Aus diesem Grund werden die beiden Werte gemittelt.

Der Mittelwert für die oben als Beispiel aufgeführte Wohnung beträgt 6,24 € / m², gerundet: **6,25 € / m²**.

2. Beispiel

Wohnung mit einem fiktiven Baujahr von 1970, eine mittlere Ausstattung und eine Wohnfläche von 45 m² in der Lagekategorie A. Es ist ein Aufzug vorhanden und die Wohnung liegt im Dachgeschoss.

Jahr	Wohnung [€ / m ²]
1963 – 1972	6,15 - 6,50

Für die mittlere Ausstattung beträgt der Wert somit 6,33 € / m²
 Für die Wohnfläche mit 45 m² beträgt der Wert somit 6,50 € / m² + 5%.

Rechnung:
 $(6,33 \text{ € / m}^2 + 6,50 \text{ € / m}^2 * 1,05) / 2 = 6,58 \text{ € / m}^2$

Abschlag für die Wohnlage im Dachgeschoss: 5 %

$6,58 \text{ € / m}^2 * 0,95 = 6,25 \text{ € / m}^2$

Zuschlag für den vorhandenen Aufzug: 0,30 € / m²

$6,25 \text{ € / m}^2 + 0,30 \text{ € / m}^2 = 6,55 \text{ € / m}^2$

Für die in Beispiel 2 aufgeführte Wohnung beträgt die Miete: **6,55 € / m²**

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 423
stellvertretender Vorsitzender:	Herr Zachert	☎ 02161/25-8620	Zimmer 425

Auskünfte:

Bodenrichtwerte	Herr Knoblen	☎ 02161/25-8753	Zimmer 416
Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung	Herr Bleeck	☎ 02161/25-8749	Zimmer 421
Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung	Frau Schmacks	☎ 02161/25-8747	Zimmer 421
Verkehrswertgutachten, Kaufpreissammlung	Herr Lanzerath	☎ 02161/25-8745	Zimmer 417
Verkehrswertgutachten	Herr Mallepree	☎ 02161/25-8744	Zimmer 417
Verkehrswertgutachten	Frau Clemens	☎ 02161/25-8718	Zimmer 416
Verkehrswertgutachten	Herr Schütz	☎ 02161/25-8746	Zimmer 418

Sprechzeiten der Geschäftsstelle

Montag bis Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr (Kernarbeitszeit)

Telefax 02161/25-8629

E-Mail 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

Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91

41460 Neuss

Tel.: 02131/928-6230

Fax: 02131/928-6231

gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Stadt Neuss

Büchel 22-24

41460 Neuss

Tel.: 02131/90-6211

Fax: 02131/90-2487

gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45

52525 Heinsberg

Tel.: 02452/13-6224

Fax: 02452/13-6295

gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de



Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65

40408 Düsseldorf

Tel.: 0211/475-2640

Fax: 0211/475-2900

oga@brd.nrw.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

www.boris.nrw.de

