



Einfamilienhäuser



Baugrundstück



Wald



Landwirtschaft

Grundstücksmarktbericht **2022** für die Stadt Mönchengladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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: <http://stadt.mg/wertermittlung>

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. der Anlage zur 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 2021	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 unbebautes Wohnbauland	16
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	17
3.2.4	Landwirtschaftliche Nutzflächen	18
3.2.5	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	Entwicklung der Bodenrichtwerte im Jahr 2021	27
4.5.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.5.5	Umrechnungsfaktoren	29
4.5.5.1	Bodenwertanpassung von Wohnbaulandflächen	29
4.5.5.1.1	Flächenanpassung	29
4.5.5.1.2	Anwendungsbeispiele:	30
4.5.5.1.3	Zeitliche Anpassung	32
4.5.5.1.4	Relative Lage in der Zone	32
4.5.5.1.5	Entwicklungsstufe	32
4.5.5.1.6	Nutzungsart	32
4.5.5.1.7	Lage im Erschließungssystem	32
4.5.5.1.8	Lage zur Himmelsrichtung	33
4.5.5.1.9	Bauweise/ Bauart	33
4.5.5.1.10	Grundstückszuschnitt	33
4.5.5.1.11	Erschließungszustand	33
4.5.5.2	Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen (GFZ)	34
4.5.6	Indexreihen	40
4.5.7	Ausgewählte Bodenrichtwerte	42
4.5.7.1	Landwirtschaftliche Flächen	42
4.5.7.2	Grünlandflächen	43
4.5.7.3	Forstwirtschaftliche Flächen	43
4.5.7.4	Gartenland	43
4.5.7.5	Sondernutzungsflächen	43
5	Bebaute Grundstücke	45

5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	45
5.1.1	Durchschnittspreise	45
5.1.1.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	45
5.1.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	45
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	46
5.1.2	Vergleichsfaktoren	47
5.1.2.1	Vergleichswertermittlung für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	47
5.1.2.1.1	Beispiel	50
5.1.2.2	Vergleichswertermittlung für Reihenmittelhäuser	51
5.1.2.2.1	Beispiel	54
5.1.2.3	Vergleichswertermittlung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	55
5.1.2.3.1	Beispiel	58
5.1.3	Sachwertfaktoren	59
5.1.3.1	Sachwertfaktoren für Freistehende Einfamilienhäuser	59
5.1.3.2	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser	62
5.1.3.3	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	64
5.1.3.4	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	68
5.1.4	Indexreihen	71
5.1.4.1	Indexreihen für Einfamilienhäuser (freistehend) ab Jahrgang 2010	71
5.1.4.2	Indexreihen für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ab Jahrgang 2010	72
5.1.4.3	Indexreihen für Reihenmittelhäuser ab Jahrgang 2010	73
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	74
6	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	79
6.1.1	Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser	79
6.1.1.1	Dreifamilienhäuser	79
6.1.1.2	Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 Wohneinheiten im Gebäude	79
6.1.1.3	Mehrfamilienhäuser mit 7 – 20 Wohneinheiten im Gebäude	80
6.1.2	Liegenschaftszinssätze	81
6.1.3	Rohertragsfaktoren	84
7	Sonstige bebaute Grundstücke	85
7.1.1	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze im Freien	85
8	Wohnungs- und Teileigentum	86
9	Wohnungseigentum	86
9.1.1	Durchschnittspreise	86
9.1.1.1	Baujahr 2010 - 2019	86
9.1.1.2	Baujahr 2000 - 2009	86
9.1.1.3	Baujahr 1990 - 1999	86
9.1.1.4	Baujahr 1980 - 1989	86
9.1.1.5	Baujahr 1970 - 1979	87
9.1.1.6	Baujahr 1960 - 1969	87
9.1.1.7	Baujahr vor 1960	87
9.1.1.8	Erstverkäufe 2020	87
9.1.2	Vergleichsfaktoren	88
9.1.2.1	Beispiel	91
9.1.3	Indexreihen	92
9.1.4	Liegenschaftszinssätze	94
9.1.5	Rohertragsfaktoren	96
10	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	97
11	Modellbeschreibungen	98
12	Umrechnungsfaktoren zur Vergleichswertermittlung	98
12.1	Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)	99
12.2	Liegenschaftszinssätze	100
12.3	Ausstattungsstandard	101
12.4	Bewirtschaftungskosten	104
12.5	Mieten	107
13	Kontakte und Adressen	113
13.1	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	114

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. 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.

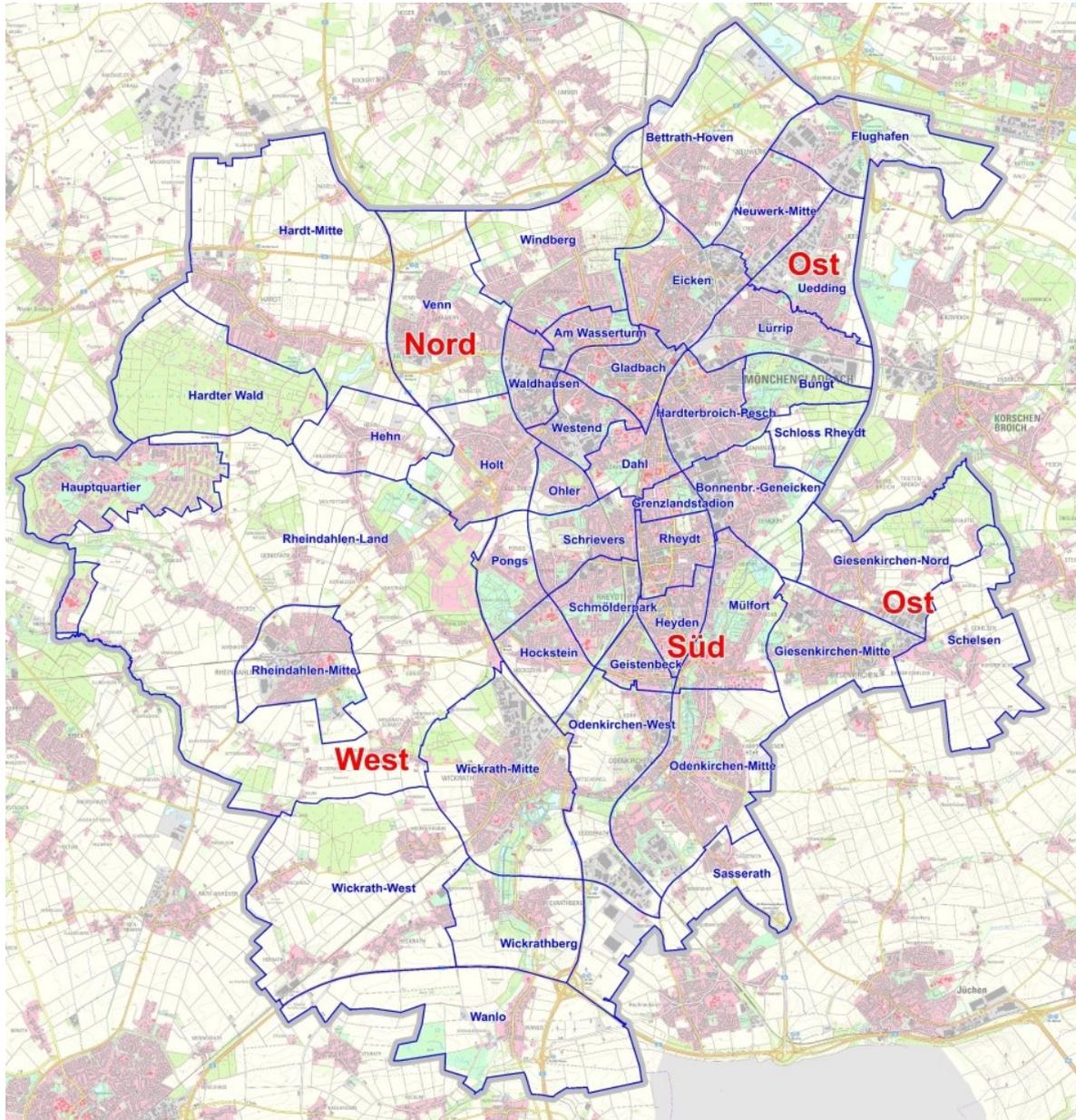
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden 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 BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses Gemeindegebiet Mönchengladbach mit Ortsteilen



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Jahr 2021 wurden in Mönchengladbach insgesamt 2.890 Verträge für die Kaufpreissammlung registriert (2020 waren es 2.712 Verträge), d.h. es lagen ca. 6,6 % mehr Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zur Auswertung vor.

Der Geldumsatz lag bei ca. 979,3 Millionen Euro und hat sich gegenüber 2020 um ca. 238,1 Millionen Euro oder ca. 32,1 % erhöht.

Die Kaufverträge gliedern sich in folgende Teilmärkte: 1.219 Verkäufe bebauter Grundstücke, 1.261 Verkäufe Wohnungseigentum, 157 unbebaute Baugrundstücke und 76 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 2021 fanden mit 157 Kauffällen etwas mehr unbebaute Baugrundstücke einen Käufer, im Vorjahr waren es 144 (+ 9,0 %).

Die Kaufpreise der unbebauten Wohnbaugrundstücke sind im gewichteten Gesamtmittel durchschnittlich um ca. 16,7 % gestiegen.

Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken wurden mit 26 Verkäufen (inkl. tertiärem Gewerbe) etwas mehr Verträge (21 im Vorjahr) in der Verkaufszahl registriert. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr etwas gestiegen (von 7,34 Millionen Euro auf 8,65 Millionen Euro; + 17,9 %). Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken (- 20,1 %).

2.2 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 1.219 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen (1.217 Kaufverträge in 2020).

Auf dem Markt der Einfamilienwohnhäuser fiel die Anzahl der Verkäufe (793 gegenüber 837). Der Geldumsatz stieg dafür von 262,6 Millionen Euro auf 271,1 Millionen Euro. Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Einfamilienhäusern ist mit 28 Verkäufen deutlich rückläufig (62 Verkäufe in 2020).

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wurde bei der Anzahl der Verkäufe ein Plus verbucht (von 234 auf 258), ebenfalls beim Geldumsatz (von 130,0 Millionen Euro auf 189,8 Millionen Euro).

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern kletterte die Anzahl der Verkäufe von 100 auf 117 nach oben; der Geldumsatz erhöhte sich dabei deutlich von 63,7 auf 155,2 Millionen Euro.

Bei den Gewerbeobjekten wurde 2021 eine leicht erhöhte Entwicklung in der Anzahl sowie im Umsatz der verkauften Objekte ermittelt (51 Kauffälle gegenüber 46 im Vorjahr). Der Geldumsatz stieg von 103,1 Millionen Euro auf 133,0 Millionen Euro.

2.3 Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums deckt ca. 43,6 % der Gesamtkaufverträge ab. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Kalenderjahr 2021 bei der Anzahl der Verkäufe um 17,0% gestiegen, der Geldumsatz hingegen ist deutlich gestiegen (von 142,4 Millionen Euro auf 185,2 Millionen Euro). Das ist ein Plus von ca. 30,1 %.

2.4 Landwirtschaftliche Flächen

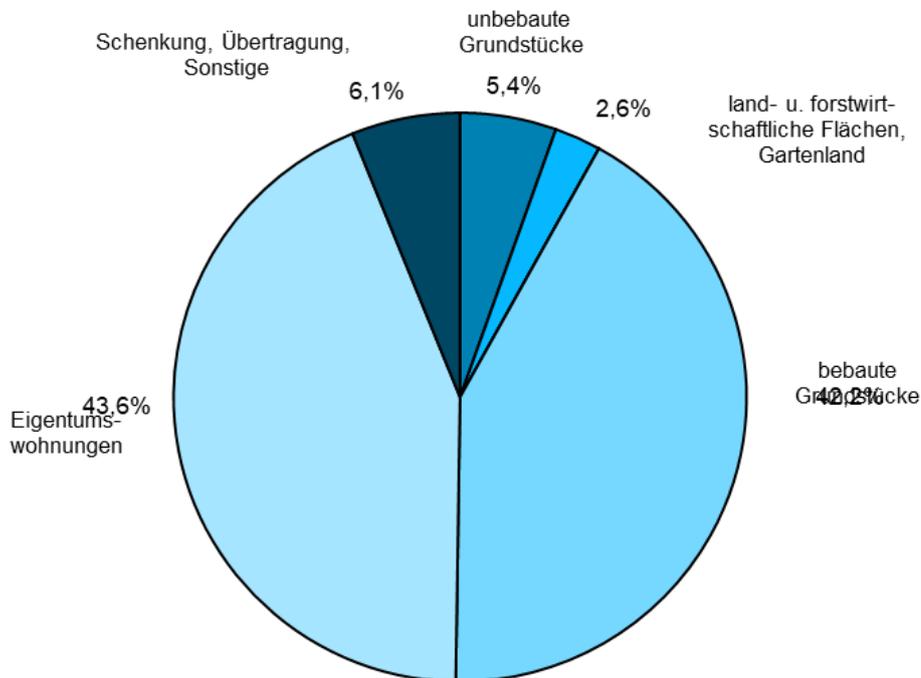
Die Anzahl der Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen lag mit 35 Fällen etwas unter der Anzahl der Verkäufe des Vorjahres. Ausgewertet wurden Kaufverträge, die sich auf regelmäßig geschnittene, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von mindestens 1 ha Größe und einer Ackerzahl > 50 beziehen.

2.5 Grundstücksmarkt 2021

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	157	174.860	39.328.095	5,4%
land- u. forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	76	411.134	5.662.993	2,6%
bebaute Grundstücke	1.219	985.352	749.110.029	42,2%
Eigentumswohnungen	1.261		185.197.249	43,6%
Schenkung, Übertragung, Sonstige	177			6,1%
Gesamtsumme	2.890	1.571.346	979.298.366	100,0%

Prozentuale Anteile der Verkäufe



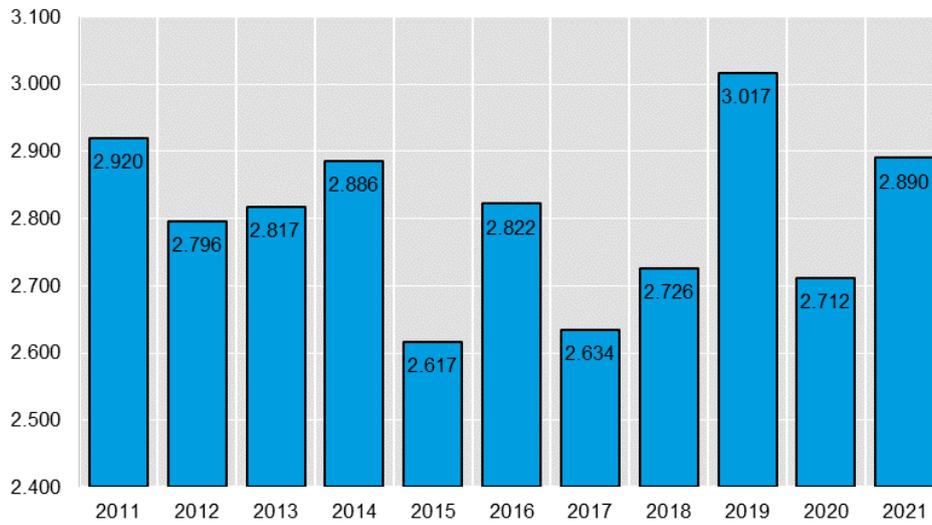
2.5.1 Marktteilnehmerverhältnisse

Markt- bereich	2020			2021		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²
unbebaute Grundstücke						
Wohn- bauland	123	27.681.225	89.166	131	30.674.990	106.717
Gewerbe- bauland	21	7.337.513	85.261	26	8.653.105	68.143
landwirtsch. Flächen	38	3.792.126	454.563	35	4.587.127	326.332
forstwirtsch. Flächen	13	153.022	92.002	16	385.554	40.657
Gartenland	26	443.219	26.265	25	690.312	44.145
bebaute Grundstücke						
Einfamilien- häuser	837	262.611.595	430.022	793	271.053.426	418.889
Mehrfamilien- häuser	234	130.027.795	168.313	258	189.821.462	165.693
Wohn- und Geschäftshäuser	100	63.707.700	53.589	117	155.235.500	148.496
Gewerbe- objekte	46	103.081.962	217.889	51	132.999.641	252.274
Wohn- und Teileigentum	1.078	142.407.456		1.261	185.197.249	
Sonstige	196			177		
Summe	2.712	741.243.613	1.617.070	2.890	979.298.366	1.571.346

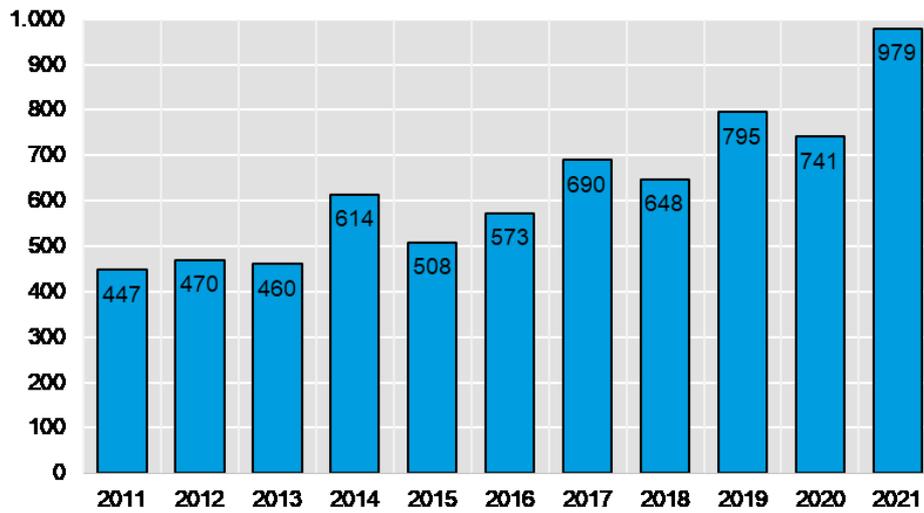
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

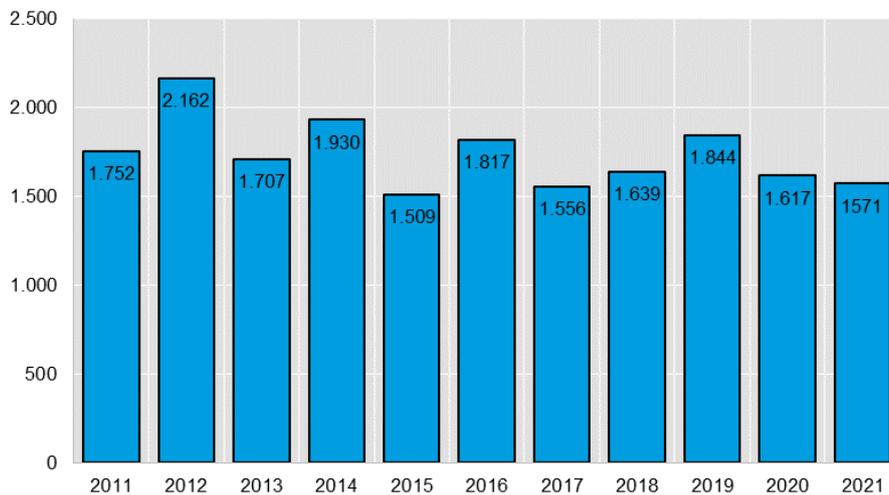
Anzahl der Verkäufe



Geldumsatz
in Millionen €



Flächenumsatz
in Tausend m²



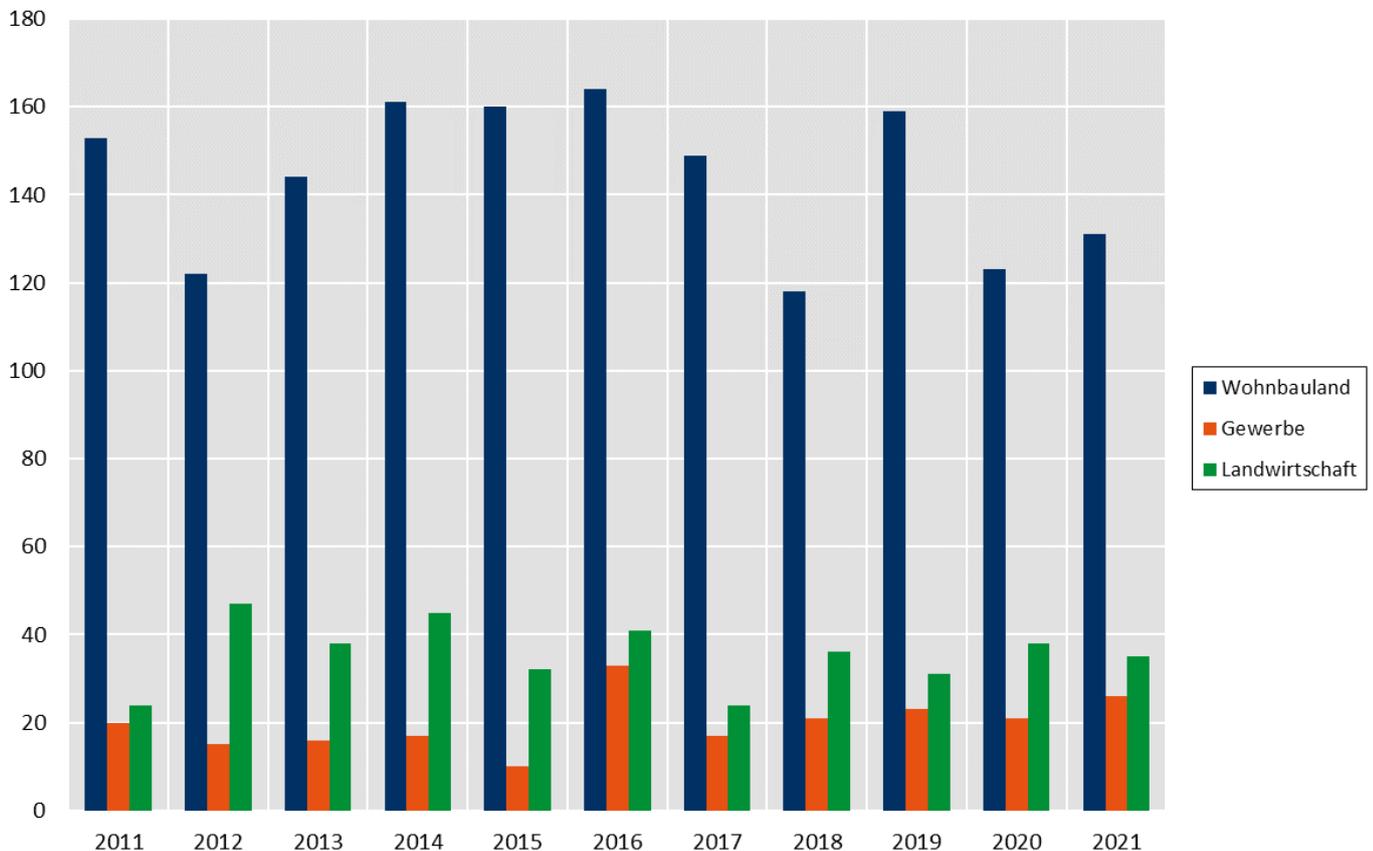
3.2 Unbebaute Grundstücke

	2020			2021		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz (Euro)	Fläche m ²	Verkäufe Anzahl	Umsatz (Euro)	Fläche m ²
Wohnbauland	123	27.681.225	89.166	131	30.674.990	106.717
Gewerbebauland	21	7.337.513	85.261	26	8.653.105	68.143
landwirtsch. Flächen	38	3.792.126	454.563	35	4.587.127	326.332
forstwirtsch. Flächen	13	153.022	92.002	16	385.554	40.657
Gartenland	26	443.219	26.265	25	690.312	44.145

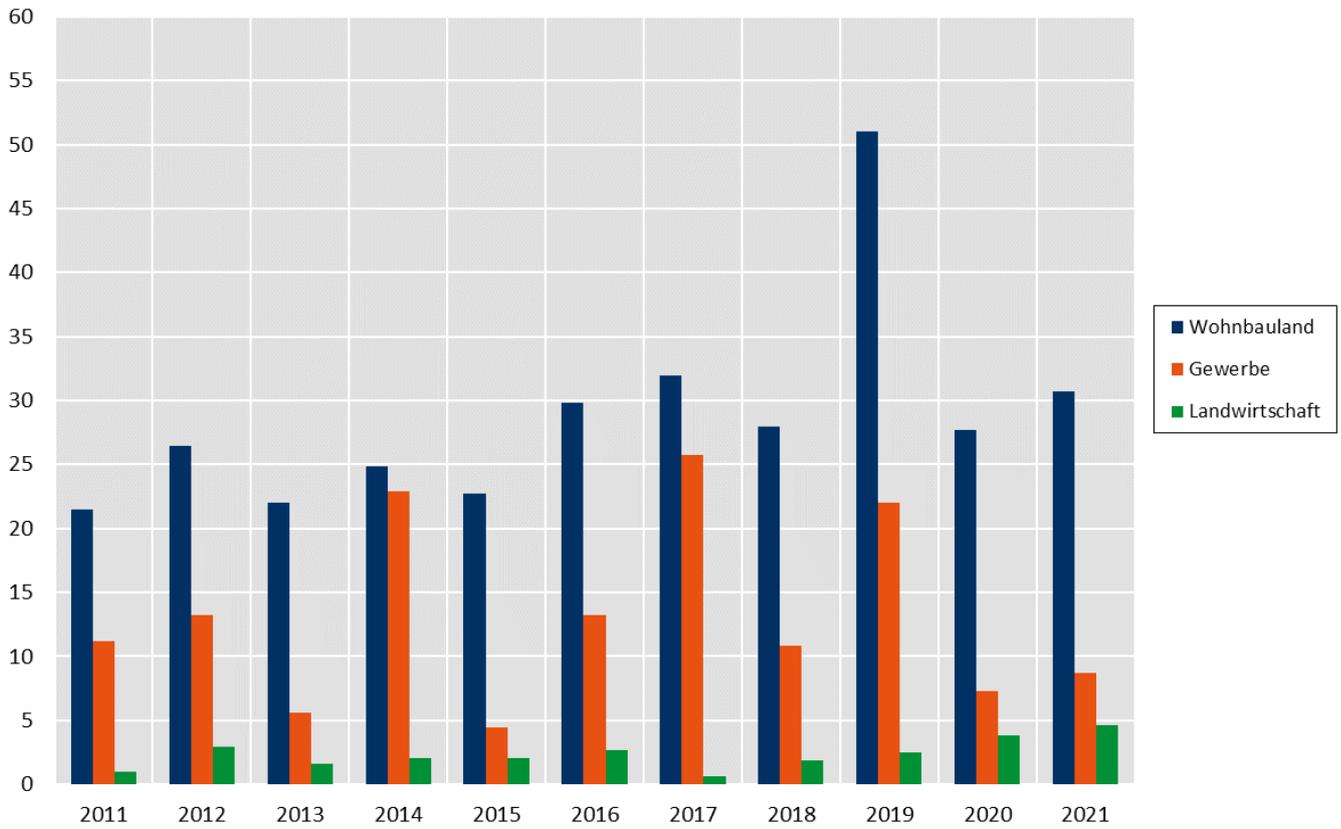
In den nachfolgenden Diagrammen wird die Anzahl der Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz in den Kategorien Wohnbauland, Gewerbebauland sowie landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

3.2.1 Umsatzübersicht unbebauter Grundstücke

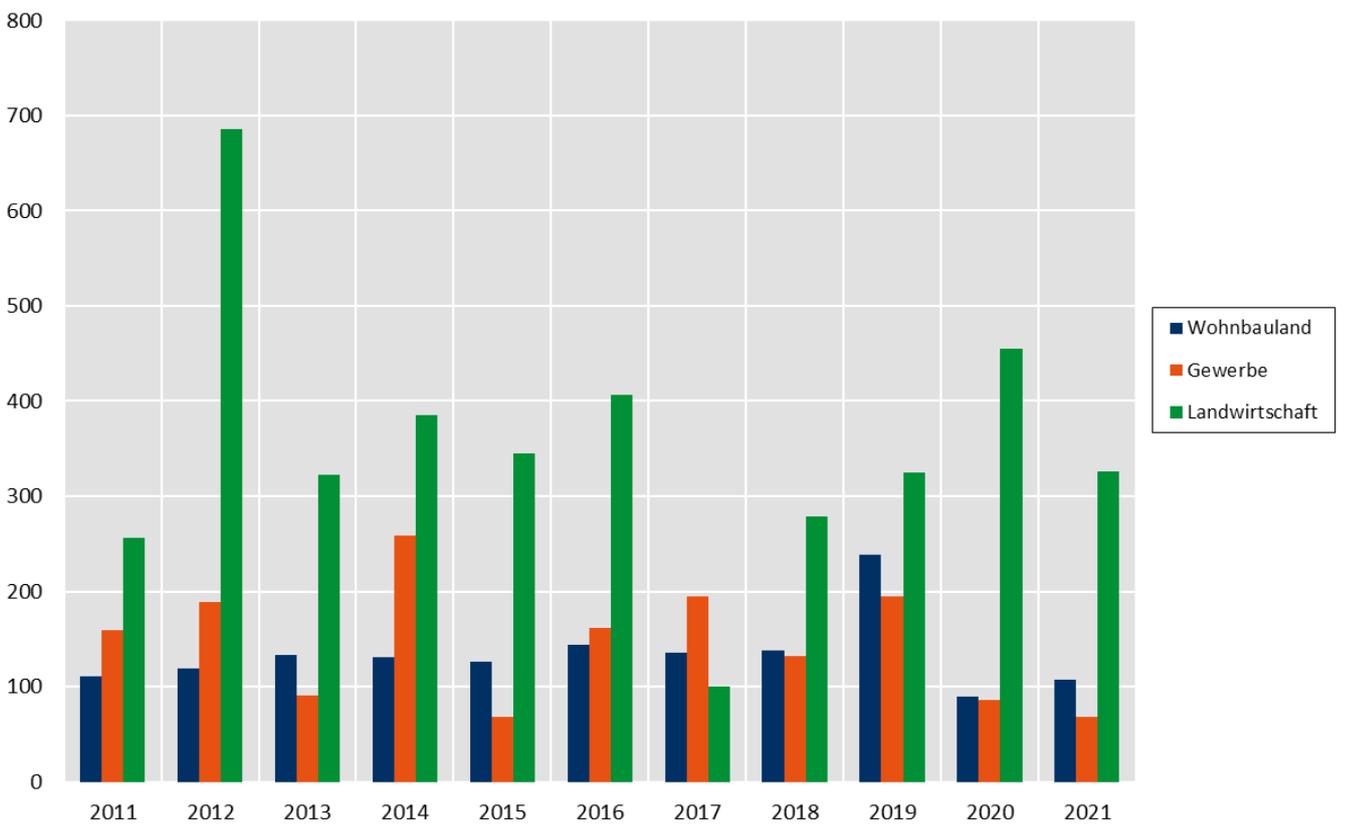
Anzahl der Verkäufe



Geldumsatz
in Millionen €



Umsätze nach Fläche
in Tausend m²



3.2.2 Umsatzübersicht unbebautes 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
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
2020	27,7	89,2	123
2021	30,7	106,7	131

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Für die gewerblichen Bauflächen stellt sich die Umsatzentwicklung seit 1991 folgendermaßen dar:

Umsatzentwicklung unbebauter Gewerbeflächen

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)	Flächenumsatz (10 ³ m ²)	Verkäufe Anzahl
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
2020	7,3	85,3	21
2021	8,7	68,1	26

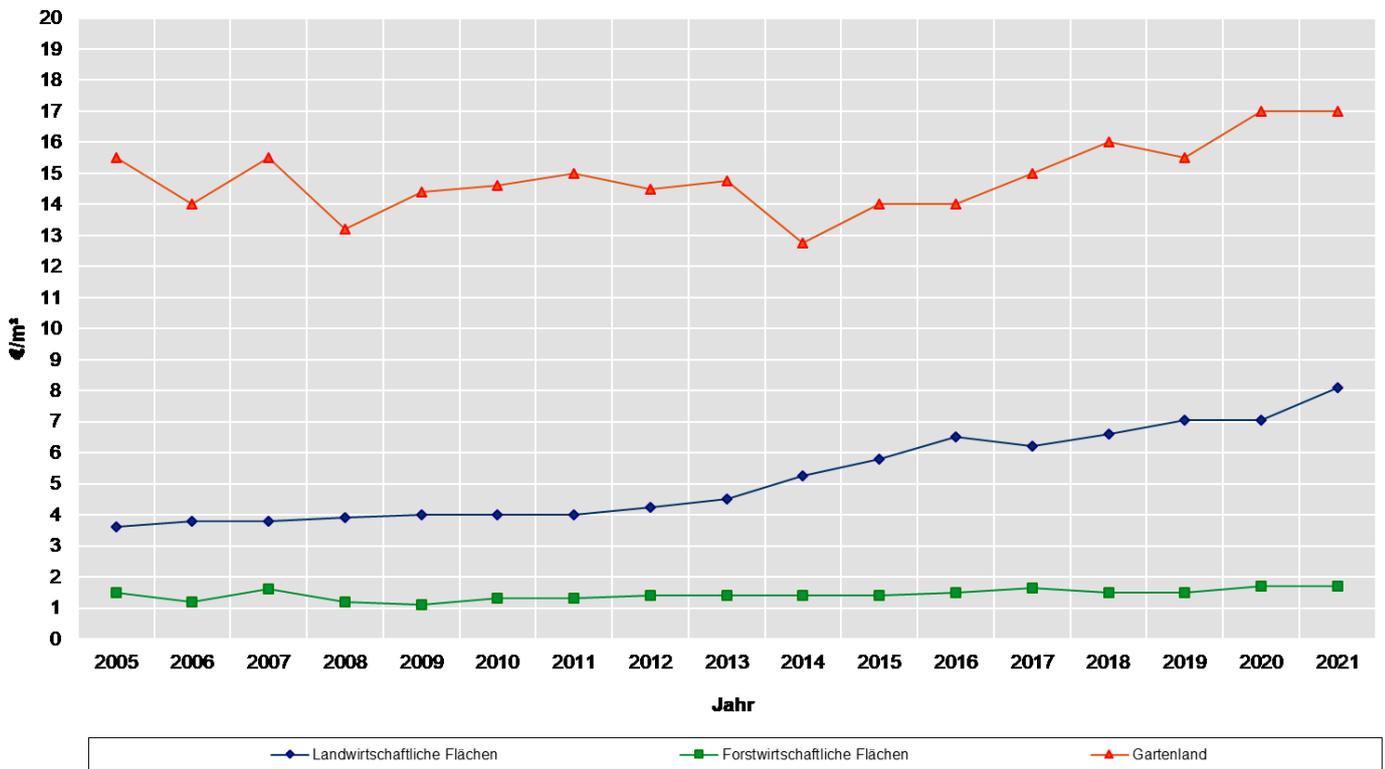
3.2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

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
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
2020	3,8	454,6	38
2021	4,6	326,3	35

3.2.5 Durchschnittspreise land-, forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland



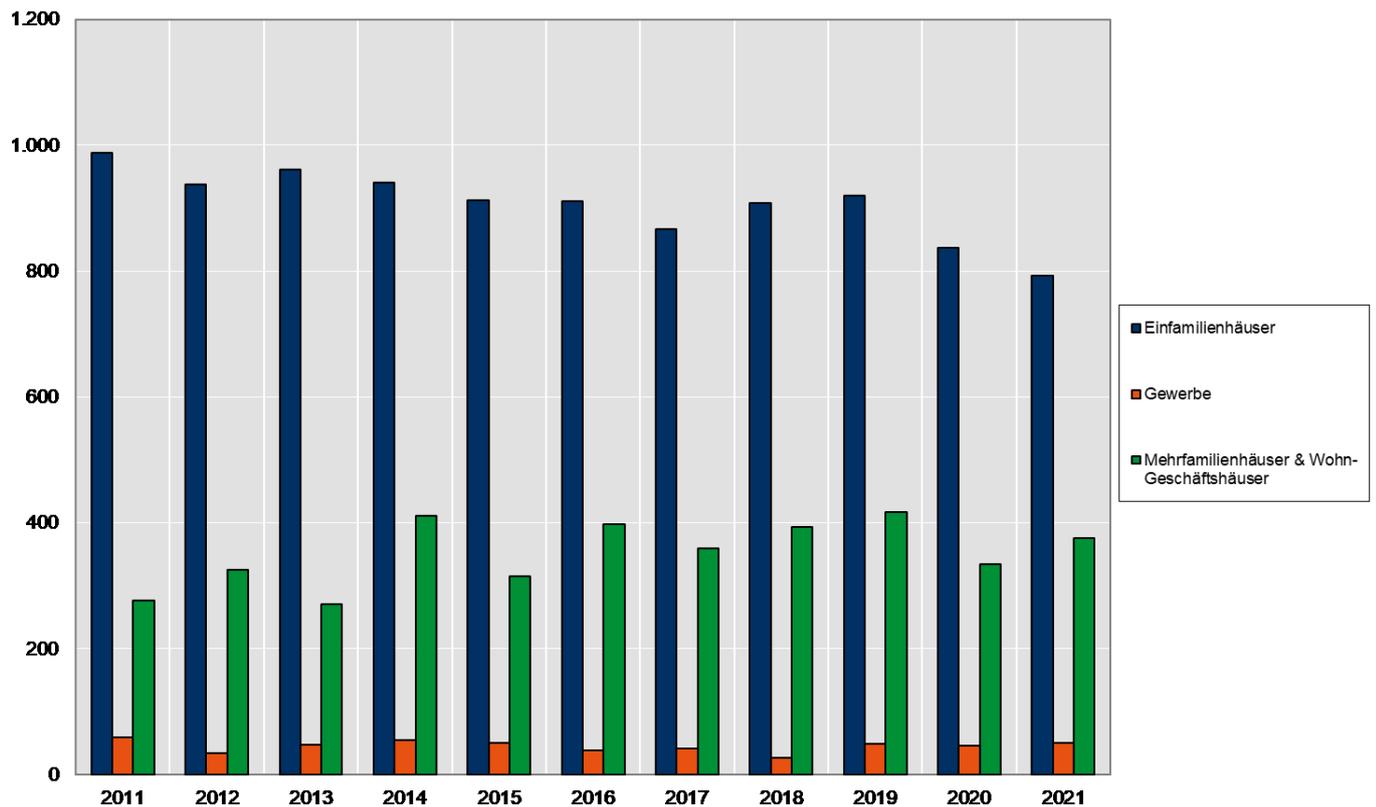
Jahr	Landwirtschaft (Euro/ m ²)	Forstwirtschaft (Euro/ m ²)	Gartenland (Euro/ m ²)
2005	3,60	1,50	15,50
2006	3,80	1,20	14,00
2007	3,80	1,60	15,50
2008	3,90	1,20	13,20
2009	4,00	1,10	14,40
2010	4,00	1,30	14,60
2011	4,00	1,30	15,00
2012	4,25	1,40	14,50
2013	4,50	1,40	14,75
2014	5,25	1,40	12,75
2015	5,80	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
2020	7,05	1,70	17,00
2021	8,10	1,70	17,00

3.3 Bebaute Grundstücke

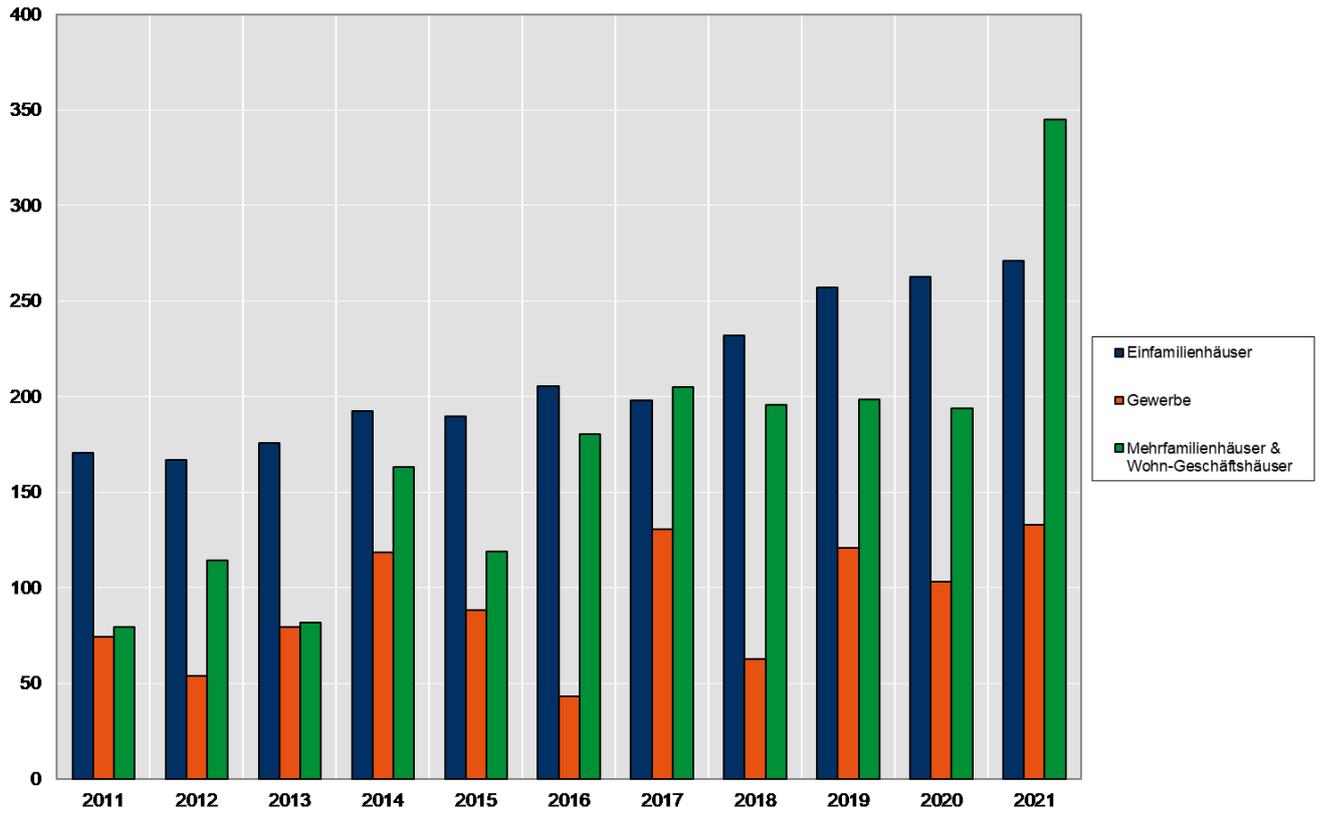
In den nachfolgenden Diagrammen werden die Anzahl der Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz in den Kategorien Einfamilienhäuser, Gewerbeobjekte sowie Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser dargestellt.

3.3.1 Gesamtumsatzübersicht

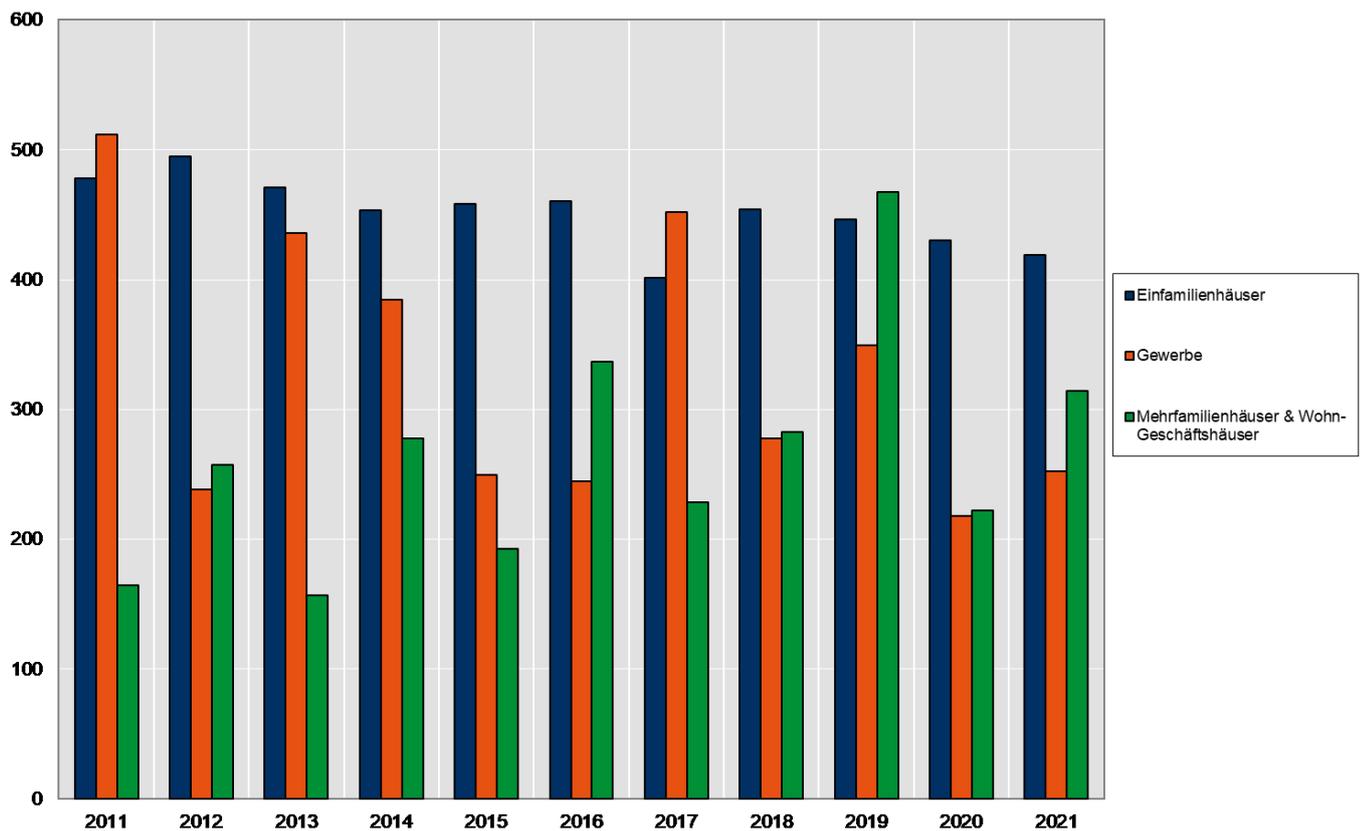
Entwicklung der Anzahl der Verkaufsfälle
2011 – 2021



Geldumsatz
in Millionen €



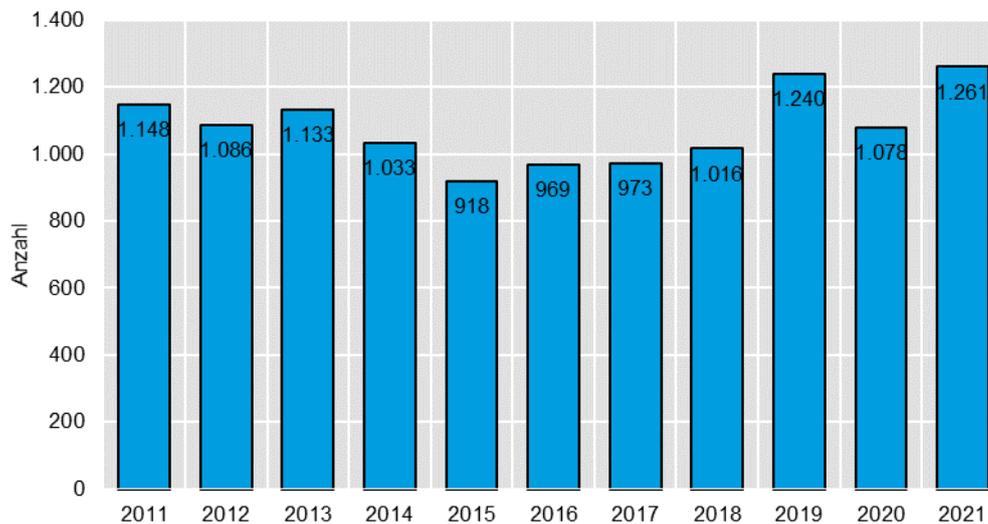
Umsätze nach Fläche
in Tausend m²



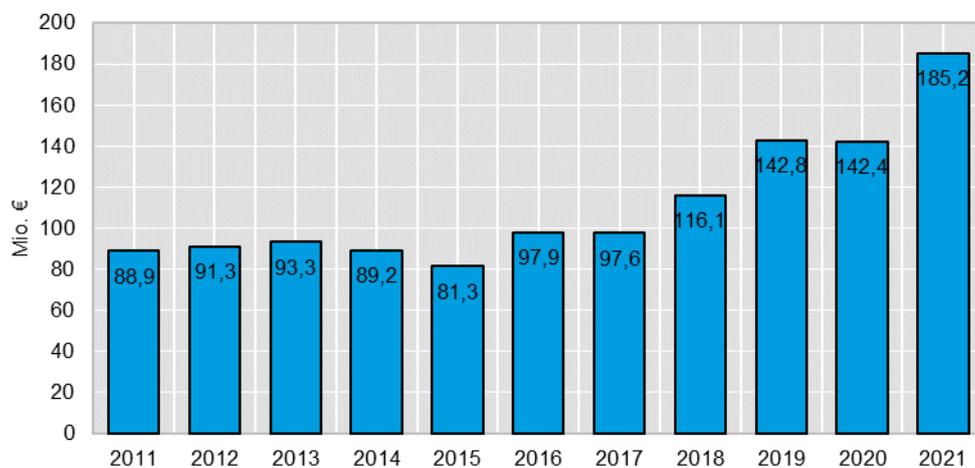
3.4 Wohnungseigentum

3.4.1 Gesamtumsatzübersicht

Anzahl der Verkäufe



Geldumsatz
in Millionen €



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Teilmarkt der bebauten Erbbaurechte gab es im Berichtszeitraum einen Verkauf. Weiterhin wurden sieben Kauffälle von bebauten Erbbaurechtsgrundstücken verzeichnet. 26 Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Wohnungserbbaurechte wurden im Berichtszeitraum der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugesandt.

3.6 Sonstige

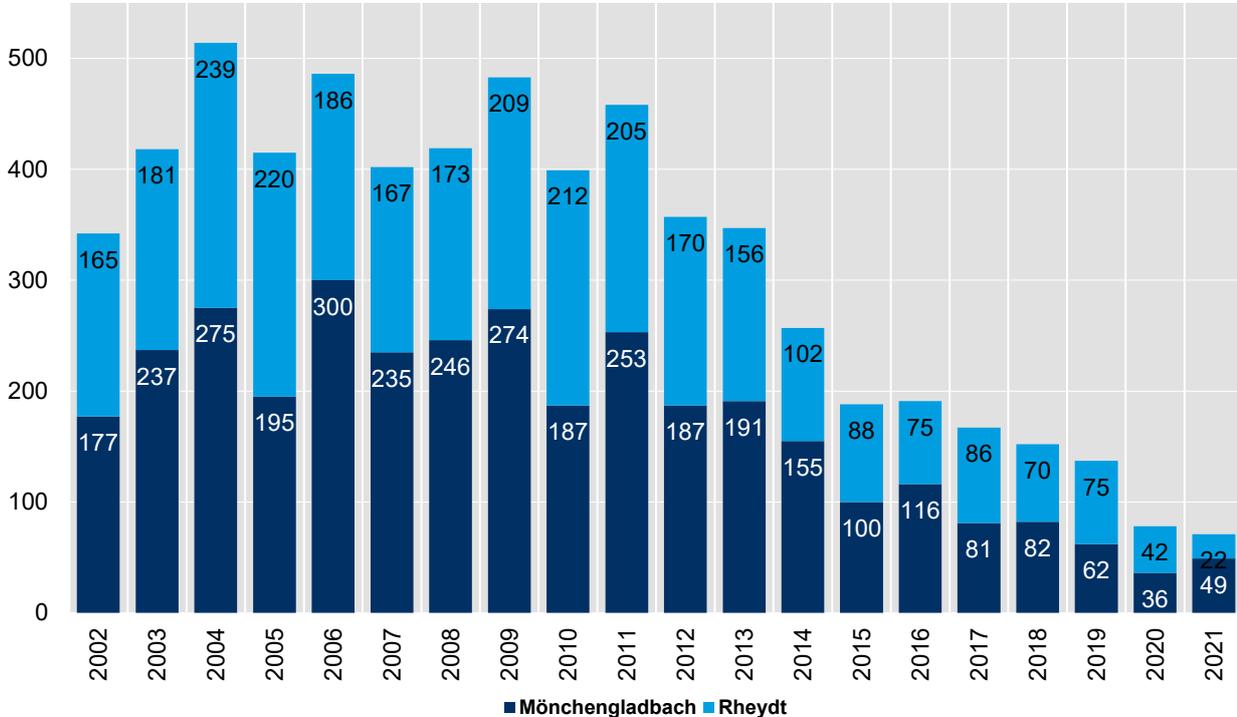
3.6.1 Zwangsversteigerungen

Anzahl der Zwangsversteigerungen
2002 - 2021

Jahr	Gesamt	Steigerung in %	Gefälle in %
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
2020	78		43,1
2021	71		9,0

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

**Anzahl der Zwangsversteigerungen
2002 – 2021**



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 auswertbarem Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren
2021**

Objektyp	Anzahl	Zuschlag./Verkehrswert
Wohnungseigentum	5	127 %
Einfamilienhäuser	2	85 %
Mehrfamilienhäuser	-	-
Wohn- und Geschäftshäuser	2	128 %

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

Der Geschosswohnungsbau entspricht voll erschlossenen und baureifen Grundstücken. Die Unterscheidung liegt in der Bauweise sowie der Geschossigkeit. In der Regel wird von einer drei- oder mehrgeschossigen Bebauung für Mehrfamilienwohnhäuser ausgegangen.

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 31. März 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.

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 01.01.2022 insgesamt 1266 zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

4.5.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

BORIS.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 BORIS.NRW web interface. At the top left is the logo 'BORIS.nrw'. The navigation bar includes 'Bodenrichtwerte', 'Aktuelles', 'Information', 'Standardmodelle', 'Kontakt', and 'Hilfe'. The main content area shows an aerial map of a residential area in Mönchengladbach, with a specific property highlighted in blue. The address bar indicates 'Hauptstraße 2, 41236 Mönchengladbach - Rheydt'. On the right side, a 'Detailinformationen' panel is open, displaying the following data:

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen	
Mehrgeschossig	Weitere Produkte Kontakt
2022	Örtliche Fachinformationen anzeigen
Bodenrichtwert	350 €/m² (Mehrgeschossig)
Lage und Wert	
Gemeinde	Mönchengladbach
Bodenrichtwertnummer	15260
Bodenrichtwert	350 €/m ² (Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

At the bottom of the page, there is a scale bar for 30m and a map scale of 1:1.128. The footer contains copyright information for NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-DE / BKG, and links to 'Intern', 'Impressum', 'Nutzungsbedingungen', and 'Datenschutzerklärung'.

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

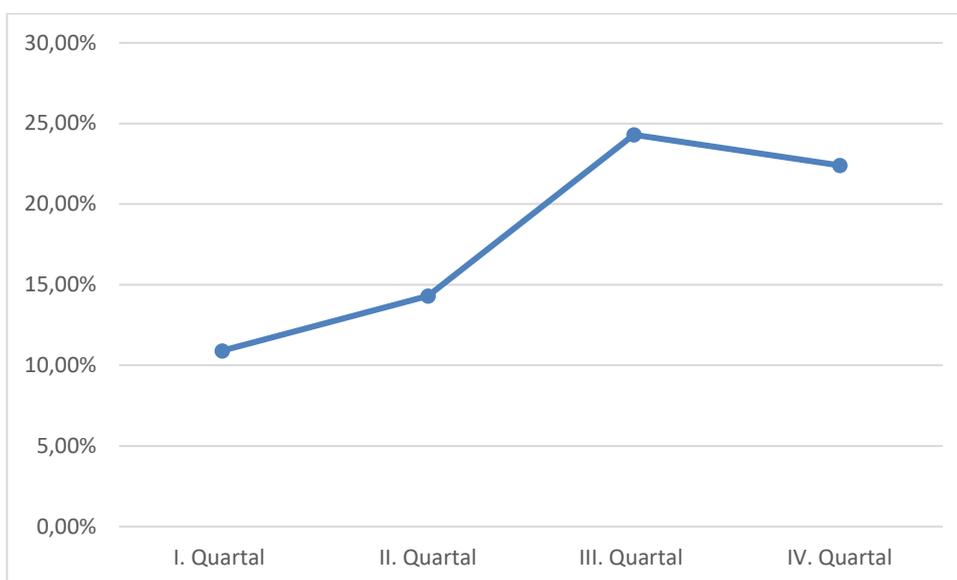
Hinweis: Mit Klick auf einen Bodenrichtwert erscheinen die Details zum jeweiligen Bodenrichtwert. Außerdem werden durch Klick auf „örtliche Fachinformationen anzeigen“ weitere wichtige Details zu Bodenrichtwerten dargestellt.

4.5.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Jahr 2021

Stadtweit konnte ein durchschnittlicher Anstieg von 16,7 % im Bereich von Kaufpreisen von unbebauten Wohnbaulandflächen für das Berichtsjahr 2021 ermittelt werden.

Die quartalsweise Entwicklung für das Gesamtstadtgebiet stellt sich dabei folgendermaßen dar:

	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung
I. Quartal	33	10,90%	0,18
II. Quartal	29	14,30%	0,24
III. Quartal	19	24,30%	0,27
IV. Quartal	20	22,40%	0,25



Insgesamt wurde der Gesamtanstieg von 16,7 % aus dem gewichteten Mittel der Verkäufe der einzelnen Lagekategorien (siehe Sachwertfaktoren etc.) ermittelt. Für die „Sehr gute“-Lage liegen zu wenig Kauffälle für eine Einzelauswertung vor. Diese sind daher mit der guten Lage zusammengefasst worden.

Kategorie	Bodenwertspanne [€/m ²]	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	Wertsteigerung [%]
Mäßige Lage	< 240 €/m ²	16	+ 23,9 %
Mittlere Lage	> 240 €/m ² bis 340 €/m ²	73	+ 16,3 %
Gute /sehr gute Lage	> 340 €/m ²	12	+ 10,5 %

Entsprechend der ermittelten Wertsteigerung und unter Berücksichtigung weiterer Faktoren wie Kauffallverteilung in einzelnen Zonen ist die Weiterentwicklung der bestehenden Bodenrichtwertzonen umgesetzt worden.

Für den Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen ist eine Wertsteigerung von + 8 % für das Stadtgebiet ermittelt worden. Diese ist auf die Bodenrichtwertzonen für Gewerbe übertragen worden.

Die vorliegenden SN-Zonen wurden anhand der Wertveränderung der gebietstypischen Werte bzw. der umliegenden Bodenrichtwertzonen (bezogen auf zwei Nachbarzonen) angepasst.

Die Werte für forstwirtschaftliche bzw. landwirtschaftliche Flächen können dem entsprechenden Kapitel entnommen werden.

Für den Teilmarkt „Wohnen im Außenbereich“ hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach keine eigenen Zonen beschlossen. Die Bewertung ist im Einzelfall unter Hinzunahme nächstgelegener Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland und unter Anwendung eines angemessenen Abschlags vorzunehmen.

4.5.4 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 15.03.2022 folgende gebietstypische Werte (vgl. Anlage 3 GrundWertVO 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	490 €/m ²	350 €/m ²	250 €/m ²
Stichtag 01.01.2021	B ²	470 €/m ²	340 €/m ²	260 €/m ²
	C ³	85 €/m ²	80 €/m ²	70 €/m ²
	A ¹	570 €/m ²	410 €/m ²	290 €/m ²
Stichtag 01.01.2022	B ²	550 €/m ²	400 €/m ²	300 €/m ²
	C ³	90 €/m ²	85 €/m ²	75 €/m ²

¹ Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau (vgl. 4.1)

² Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau (vgl. 4.2)

³ Gewerbliche Bauflächen (vgl. 4.3)

4.5.5 Umrechnungsfaktoren

4.5.5.1 Bodenwertanpassung von Wohnbaulandflächen

4.5.5.1.1 Flächenanpassung

Die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land bei unterschiedlichen Grundstückstiefen und Grundstücksflächen hat der Gutachterausschuss anhand von Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2016 bis 2020 untersucht.

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

Bodenrichtwert in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und -größe				
	Soll	Ist	Umrechnungs-koeffizient	Gleichung
a	30 m 400 m ²			$F = 1,35648 - 0,00367 \times \text{Tiefe} - 0,00062 \times \text{Fläche}$
b	30 m 500 m ²			$F = 1,44644 - 0,00391 \times \text{Tiefe} - 0,00066 \times \text{Fläche}$
c	40 m 400 m ²			$F = 1,41799 - 0,00384 \times \text{Tiefe} - 0,00064 \times \text{Fläche}$
d	40 m 500 m ²			$F = 1,50509 - 0,00407 \times \text{Tiefe} - 0,00068 \times \text{Fläche}$
e	40 m 600 m ²			$F = 1,59867 - 0,00433 \times \text{Tiefe} - 0,00073 \times \text{Fläche}$

Entspricht das Bewertungsgrundstück nicht der Flächengröße bzw. Tiefe des Richtwertgrundstücks sind Anpassungen vorzunehmen. Bei weniger als $\pm 25\%$ Abweichung bzgl. Fläche oder Tiefe zur Richtwertgrundstücksdefinition ist entsprechend Beispiel 1 vorzugehen.

Ist die Abweichung in Fläche oder Tiefe des Bewertungsgrundstücks größer $\pm 25\%$ im Vergleich zum Richtwertgrundstück ist Beispiel 2 anzuwenden. Hierbei erfolgt die Anpassung in Abhängigkeit von der Größe des Richtwertgrundstückes und der Breite des Bewertungsgrundstücks. Die ermittelte Tiefe des Baugrundstücks sowie die Größe des Richtwertgrundstücks sind in die entsprechende Formel einzusetzen.

Selbstständig nutzbare Teilflächen sind grundsätzlich gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV⁴). Dabei ist eine selbstständig nutzbare Teilfläche der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Der anzusetzende Wert für diese Teilflächen ist entsprechend ihrer Qualität sachverständig zu wählen.

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).

$$F = 1,50509 - 0,00407 \times 35 - 0,00068 \times 420 = 1,08$$

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 $\pm 25\%$ in der Tiefe oder der Fläche von der Definition des Bodenrichtwertgrundstückes

⁴ Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021; Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44 vom 19.07.2021 S. 2085ff.

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:

$$F = 1,50509 - 0,00407 \times 41,67 - 0,00068 \times 500 = 0,99$$

Der Bodenwert ist in diesem Fall mit 190 €/m² (BRW) x 0,99 - also mit **188 €/m²** anzusetzen. Für die verbleibende Restfläche von 300 m² ist der anzusetzende Wert sachverständig zu wählen (Gartenland, hausnahe Freifläche etc.).

Die Bewertung einer Teilfläche als hausnahe Freifläche ist in sehr guten Lagen als marktgerecht zu erachten. Hausnahe Freiflächen werden in der Regel mit einem Wertansatz von 30 % des nicht angepassten Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

In den übrigen Lagen ist die Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße (Fläche des Bodenrichtwertgrundstückes) ist diese Teilfläche mit dem Gartenlandwert in Ansatz zu bringen.

4.5.5.1.2 Anwendungsbeispiele:

1. Tiefe weicht um mehr als 25 % von der Tiefe des Richtwertgrundstückes ab:



	Richtwertgrundstück (RWG)	Bewertungsgrundstück (BWG)
Fläche (m ²)	500	394
Tiefe (m)	40	72
Breite (m)		4,50
Bodenrichtwert (€/m ²)	195	

Flächenaufteilung	
Breite _{BWG} * Tiefe _{RWG}	
4,50 m * 40 m	= 180 m ²
Fläche _{BWG} = 180 m ²	
394 m ² - 180 m ²	= 214 m ²
Umrechnungskoeffizient	
1,50509 - 0,00407 * 40 - 0,00068 * 180 = 1,22	
Berechnung	
180 m ² * 195 € * 1,22	= 42.822 € (Bauland)
214 m ² * 17 €/m ²	= 3.638 € (Gartenland)
	<u>46.460 €</u>

Sofern die Fläche um mehr als 25 % von der Fläche des Richtwertgrundstückes abweicht ist analog vorzugehen.

2. Bewertungsgrundstück kann in zwei selbstständig bebaubare Grundstücksteile unterteilt werden:



Flächenaufteilung
 Bewertungsgrundstück in zwei gleichgroße Bauflächen aufteilen, jeweils 12,5 m breit und 35 m tief mit einer Fläche (A) von je 438 m²

Umrechnungskoeffizient
 $1,35648 - 0,00367 * 35 \text{ m} - 0,00062 * 438 \text{ m}^2 = 0,96$

Berechnung
 $2 * 438 \text{ m}^2 * 225 \text{ €/m}^2 * 0,96 = \underline{189.216 \text{ €}}$

3. Bewertungsgrundstück lässt sich in zwei selbstständig bebaubare Grundstücksteile sowie eine Restfläche unterteilen:



Flächenaufteilung
 Bewertungsgrundstück in zwei gleichgroße Bauflächen aufteilen, jeweils 10 m breit und 40 m tief mit einer Fläche (A) von je 400 m² (=Richtwertgrundstück)

Rest (B) wird als Gartenland angesetzt

Umrechnungskoeffizient
 $1,35648 - 0,00367 * 40 \text{ m} - 0,00062 * 400 \text{ m}^2 = 0,96$

Berechnung
 $2 * 400 \text{ m}^2 * 225 \text{ €/m}^2 * 0,96 = 172.800 \text{ € (Bauland)}$
 $300 \text{ m}^2 * 17 \text{ €/m}^2 = 5.100 \text{ € (Gartenland)}$

177.900 €

4.5.5.1.3 Zeitliche Anpassung

Eine zeitliche Anpassung wird in der Regel nicht vorgenommen.

4.5.5.1.4 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

4.5.5.1.5 Entwicklungsstufe

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

Folgende Werte dienen zur Orientierung:⁵:

	Bezogen auf den Wert von baureifem Land
<u>Bauerwartungsland</u>	
Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15-40%
In einem FNP als Baufläche dargestellt	25-50%
Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	35-60 %
Bebauungsplan aufgestellt, nicht rechtskräftig	50-70 %
<u>Rohbauland</u>	
Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen; Erschließung erforderlich	50-80%
BPlan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	70-85%
BPlan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	85-95%
BPlan rechtskräftig, Erschließung gesichert	95%
<u>Baureifes Land</u>	
BPlan rechtskräftig oder in im Zusammenhang bebauter Ortslage, Erschließung erfolgt bzw. nicht erforderlich	100%

4.5.5.1.6 Nutzungsart

In der Regel sollte die Nutzung innerhalb eines Bodenrichtwertgebietes homogen vorliegen. Abweichungen sind im Einzelfall zu betrachten und entsprechende Ansätze sachverständig zu wählen. Für Wohnbauflächen im Außenbereich können deduktive Verfahren (z.B. nach Seele) angewendet werden.

4.5.5.1.7 Lage im Erschließungssystem

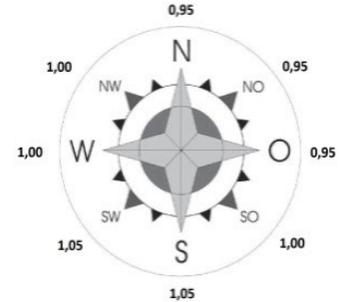
Als „Normalfall“ wird die einseitige straßenmäßige Erschließung des Grundstücks angenommen. Andernfalls werden folgende Faktoren angesetzt:

⁵ Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber, Wolfgang Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

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

4.5.5.1.8 Lage zur Himmelsrichtung

Berücksichtigung der Ausrichtung der straßenabgewandten Seite zur Himmelsrichtung



4.5.5.1.9 Bauweise/ Bauart

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

4.5.5.1.10 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.

4.5.5.1.11 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.

4.5.5.2 Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen (GFZ)

Der Gutachterausschuss definiert für das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück eine GFZ. Eine Abweichung des Bewertungsgrundstückes von der definierten GFZ kann über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden⁶:

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 (vgl. 4.5.5.2) 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.

⁶ Für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus ist die Anpassung nach Fläche und Tiefe der Anpassung über die GFZ vorzuziehen. Ausnahmen werden durch alleinige Ausweisung der GFZ in der Darstellung der Bodenrichtwertzonen gekennzeichnet.

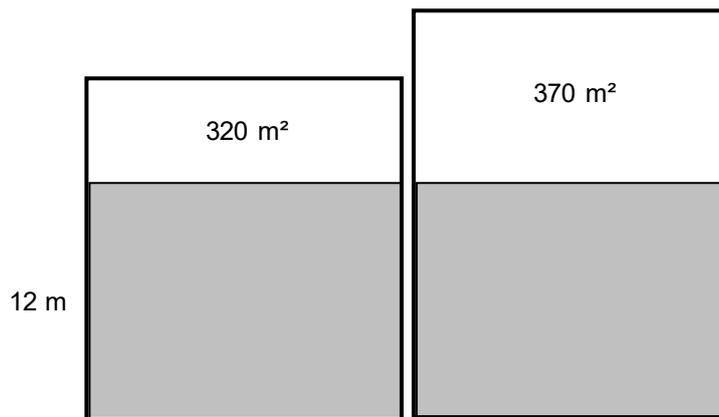
Beispiel:

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,- €

Tabelle der GFZ - Umrechnungskoeffizienten

		GFZ des Wertermittlungsobjektes										
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76
	2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74
	2,5	0,40	0,44	0,48	0,51	0,55	0,58	0,61	0,64	0,67	0,70	0,72
	2,6	0,39	0,43	0,47	0,50	0,53	0,56	0,60	0,62	0,65	0,68	0,71
	2,7	0,38	0,42	0,46	0,49	0,52	0,55	0,58	0,61	0,64	0,67	0,69
	2,8	0,37	0,41	0,45	0,48	0,51	0,54	0,57	0,60	0,63	0,65	0,68
	2,9	0,37	0,40	0,44	0,47	0,50	0,53	0,56	0,59	0,61	0,64	0,66
	3,0	0,36	0,40	0,43	0,46	0,49	0,52	0,55	0,57	0,60	0,63	0,65
	3,1	0,35	0,39	0,42	0,45	0,48	0,51	0,54	0,56	0,59	0,61	0,64
	3,2	0,35	0,38	0,41	0,44	0,47	0,50	0,53	0,55	0,58	0,60	0,63
	3,3	0,34	0,37	0,40	0,43	0,46	0,49	0,52	0,54	0,57	0,59	0,61
3,4	0,33	0,37	0,40	0,43	0,45	0,48	0,51	0,53	0,56	0,58	0,60	
3,5	0,33	0,36	0,39	0,42	0,45	0,47	0,50	0,52	0,55	0,57	0,59	
3,6	0,32	0,35	0,38	0,41	0,44	0,46	0,49	0,51	0,54	0,56	0,58	
3,7	0,32	0,35	0,38	0,41	0,43	0,46	0,48	0,51	0,53	0,55	0,57	
3,8	0,31	0,34	0,37	0,40	0,42	0,45	0,47	0,50	0,52	0,54	0,56	
3,9	0,31	0,34	0,37	0,39	0,42	0,44	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	
4,0	0,30	0,33	0,36	0,39	0,41	0,44	0,46	0,48	0,50	0,52	0,55	
4,1	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,45	0,47	0,50	0,52	0,54	
4,2	0,29	0,32	0,35	0,37	0,40	0,42	0,44	0,47	0,49	0,51	0,53	
4,3	0,29	0,32	0,34	0,37	0,39	0,42	0,44	0,46	0,48	0,50	0,52	
4,4	0,28	0,31	0,34	0,36	0,39	0,41	0,43	0,45	0,47	0,49	0,51	
4,5	0,28	0,31	0,33	0,36	0,38	0,40	0,43	0,45	0,47	0,49	0,51	
4,6	0,28	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,42	0,44	0,46	0,48	0,50	
4,7	0,27	0,30	0,32	0,35	0,37	0,39	0,41	0,43	0,45	0,47	0,49	
4,8	0,27	0,30	0,32	0,34	0,37	0,39	0,41	0,43	0,45	0,47	0,49	
4,9	0,26	0,29	0,32	0,34	0,36	0,38	0,40	0,42	0,44	0,46	0,48	
5,0	0,26	0,29	0,31	0,34	0,36	0,38	0,40	0,42	0,44	0,46	0,47	

GFZ des Wertermittlungsobjektes												
		1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44	2,50
	0,5	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24	2,27
	0,6	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06	2,09
	0,7	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92	1,95
	0,8	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79	1,83
	0,9	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69	1,73
	1,0	1,24	1,28	1,32	1,35	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	1,64
	1,1	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53	1,56
	1,2	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46	1,50
	1,3	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41	1,44
	1,4	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	1,38
	1,5	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	1,33
	1,6	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26	1,29
	1,7	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24
	1,8	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18	1,20
	1,9	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17
	2,0	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,14
	2,1	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11
	2,2	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	2,3	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
	2,4	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02
	2,5	0,75	0,78	0,80	0,83	0,86	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00
	2,6	0,73	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,98
	2,7	0,72	0,74	0,77	0,79	0,82	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	0,96
	2,8	0,70	0,73	0,75	0,78	0,80	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94
	2,9	0,69	0,71	0,74	0,76	0,78	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,92
	3,0	0,67	0,70	0,72	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90
	3,1	0,66	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88
	3,2	0,65	0,67	0,69	0,72	0,74	0,76	0,78	0,80	0,82	0,84	0,86
	3,3	0,64	0,66	0,68	0,70	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85
	3,4	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83
3,5	0,61	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78	0,80	0,82	
3,6	0,60	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,80	
3,7	0,59	0,62	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,73	0,75	0,77	0,79	
3,8	0,58	0,61	0,63	0,65	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78	
3,9	0,57	0,60	0,62	0,64	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	
4,0	0,57	0,59	0,61	0,63	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75	
4,1	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,72	0,74	
4,2	0,55	0,57	0,59	0,61	0,62	0,64	0,66	0,68	0,70	0,71	0,73	
4,3	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,65	0,67	0,69	0,70	0,72	
4,4	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,62	0,64	0,66	0,68	0,69	0,71	
4,5	0,53	0,54	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,65	0,67	0,68	0,70	
4,6	0,52	0,54	0,55	0,57	0,59	0,61	0,62	0,64	0,66	0,67	0,69	
4,7	0,51	0,53	0,55	0,56	0,58	0,60	0,62	0,63	0,65	0,66	0,68	
4,8	0,50	0,52	0,54	0,56	0,57	0,59	0,61	0,62	0,64	0,66	0,67	
4,9	0,50	0,52	0,53	0,55	0,57	0,58	0,60	0,62	0,63	0,65	0,66	
5,0	0,49	0,51	0,53	0,54	0,56	0,58	0,59	0,61	0,62	0,64	0,65	

		GFZ des Wertermittlungsobjektes										
		2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	2,56	2,62	2,67	2,73	2,78	2,84	2,89	2,95	3,00	3,06	3,11
	0,5	2,33	2,38	2,43	2,48	2,53	2,58	2,63	2,68	2,73	2,78	2,83
	0,6	2,14	2,19	2,24	2,29	2,33	2,38	2,43	2,47	2,52	2,56	2,61
	0,7	2,00	2,04	2,09	2,13	2,17	2,22	2,26	2,30	2,34	2,39	2,43
	0,8	1,87	1,92	1,96	2,00	2,04	2,08	2,12	2,16	2,20	2,24	2,28
	0,9	1,77	1,81	1,85	1,89	1,93	1,96	2,00	2,04	2,08	2,11	2,15
	1,0	1,68	1,72	1,75	1,79	1,83	1,86	1,90	1,94	1,97	2,01	2,04
	1,1	1,60	1,64	1,67	1,71	1,74	1,78	1,81	1,85	1,88	1,91	1,95
	1,2	1,53	1,57	1,60	1,63	1,67	1,70	1,73	1,77	1,80	1,83	1,86
	1,3	1,47	1,50	1,53	1,57	1,60	1,63	1,66	1,69	1,72	1,76	1,79
	1,4	1,41	1,44	1,48	1,51	1,54	1,57	1,60	1,63	1,66	1,69	1,72
	1,5	1,36	1,39	1,42	1,45	1,48	1,51	1,54	1,57	1,60	1,63	1,66
	1,6	1,31	1,34	1,37	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52	1,54	1,57	1,60
	1,7	1,27	1,30	1,33	1,36	1,38	1,41	1,44	1,47	1,49	1,52	1,55
	1,8	1,23	1,26	1,29	1,31	1,34	1,37	1,39	1,42	1,45	1,47	1,50
	1,9	1,20	1,22	1,25	1,28	1,30	1,33	1,35	1,38	1,40	1,43	1,45
	2,0	1,16	1,19	1,21	1,24	1,27	1,29	1,32	1,34	1,36	1,39	1,41
	2,1	1,13	1,16	1,18	1,21	1,23	1,26	1,28	1,30	1,33	1,35	1,37
	2,2	1,10	1,13	1,15	1,17	1,20	1,22	1,25	1,27	1,29	1,32	1,34
	2,3	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,21	1,24	1,26	1,28	1,31
	2,4	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27
	2,5	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24
	2,6	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,22
	2,7	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19
	2,8	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16
	2,9	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14
	3,0	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12
	3,1	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10
	3,2	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07
	3,3	0,87	0,89	0,91	0,93	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05
	3,4	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
3,5	0,84	0,86	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	1,00	1,02	
3,6	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	
3,7	0,81	0,83	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	0,98	
3,8	0,80	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	
3,9	0,78	0,80	0,82	0,84	0,85	0,87	0,89	0,90	0,92	0,94	0,95	
4,0	0,77	0,79	0,81	0,82	0,84	0,86	0,87	0,89	0,90	0,92	0,94	
4,1	0,76	0,78	0,79	0,81	0,83	0,84	0,86	0,87	0,89	0,91	0,92	
4,2	0,75	0,76	0,78	0,80	0,81	0,83	0,85	0,86	0,88	0,89	0,91	
4,3	0,74	0,75	0,77	0,79	0,80	0,82	0,83	0,85	0,86	0,88	0,90	
4,4	0,73	0,74	0,76	0,77	0,79	0,81	0,82	0,84	0,85	0,87	0,88	
4,5	0,72	0,73	0,75	0,76	0,78	0,79	0,81	0,82	0,84	0,86	0,87	
4,6	0,71	0,72	0,74	0,75	0,77	0,78	0,80	0,81	0,83	0,84	0,86	
4,7	0,70	0,71	0,73	0,74	0,76	0,77	0,79	0,80	0,82	0,83	0,85	
4,8	0,69	0,70	0,72	0,73	0,75	0,76	0,78	0,79	0,81	0,82	0,83	
4,9	0,68	0,69	0,71	0,72	0,74	0,75	0,77	0,78	0,80	0,81	0,82	
5,0	0,67	0,68	0,70	0,71	0,73	0,74	0,76	0,77	0,79	0,80	0,81	

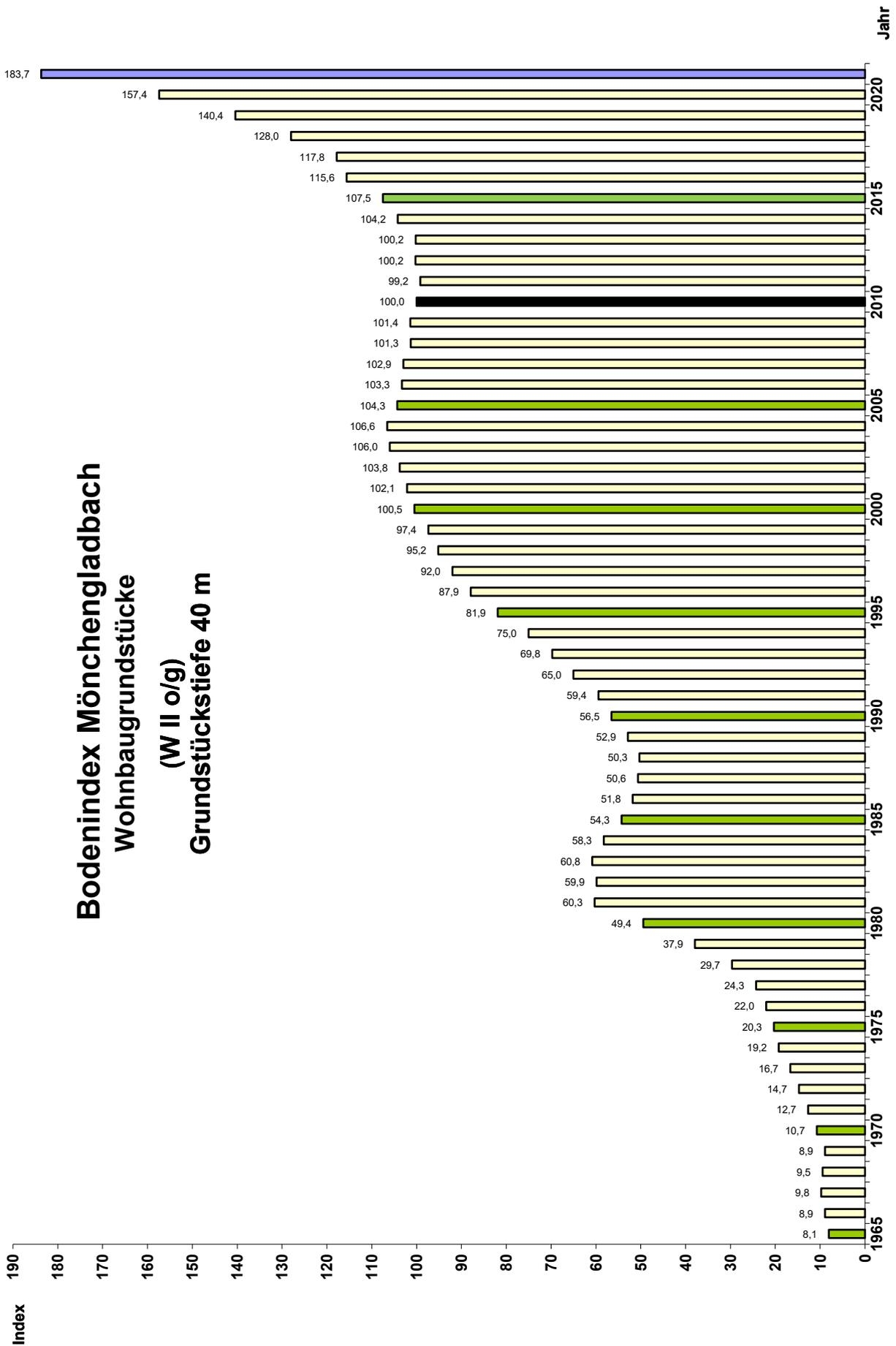
		GFZ des Wertermittlungsobjektes													
		3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	3,16	3,22	3,27	3,32	3,37	3,42	3,47	3,52	3,57	3,62	3,67	3,72	3,77	3,82
	0,5	2,87	2,92	2,97	3,02	3,06	3,11	3,16	3,20	3,25	3,29	3,34	3,39	3,43	3,48
	0,6	2,65	2,69	2,74	2,78	2,82	2,87	2,91	2,95	3,00	3,04	3,08	3,12	3,16	3,20
	0,7	2,47	2,51	2,55	2,59	2,63	2,67	2,71	2,75	2,79	2,83	2,87	2,91	2,95	2,98
	0,8	2,32	2,36	2,39	2,43	2,47	2,51	2,54	2,58	2,62	2,66	2,69	2,73	2,77	2,80
	0,9	2,19	2,22	2,26	2,30	2,33	2,37	2,40	2,44	2,47	2,51	2,54	2,58	2,61	2,65
	1,0	2,08	2,11	2,15	2,18	2,21	2,25	2,28	2,31	2,35	2,38	2,41	2,45	2,48	2,51
	1,1	1,98	2,01	2,05	2,08	2,11	2,14	2,17	2,21	2,24	2,27	2,30	2,33	2,36	2,39
	1,2	1,89	1,92	1,96	1,99	2,02	2,05	2,08	2,11	2,14	2,17	2,20	2,23	2,26	2,29
	1,3	1,82	1,85	1,88	1,91	1,94	1,97	1,99	2,02	2,05	2,08	2,11	2,14	2,17	2,20
	1,4	1,75	1,78	1,80	1,83	1,86	1,89	1,92	1,95	1,97	2,00	2,03	2,06	2,08	2,11
	1,5	1,68	1,71	1,74	1,77	1,79	1,82	1,85	1,88	1,90	1,93	1,96	1,98	2,01	2,04
	1,6	1,63	1,65	1,68	1,71	1,73	1,76	1,79	1,81	1,84	1,86	1,89	1,91	1,94	1,97
	1,7	1,57	1,60	1,63	1,65	1,68	1,70	1,73	1,75	1,78	1,80	1,83	1,85	1,88	1,90
	1,8	1,52	1,55	1,57	1,60	1,62	1,65	1,67	1,70	1,72	1,75	1,77	1,80	1,82	1,84
	1,9	1,48	1,50	1,53	1,55	1,58	1,60	1,62	1,65	1,67	1,70	1,72	1,74	1,77	1,79
	2,0	1,44	1,46	1,48	1,51	1,53	1,56	1,58	1,60	1,62	1,65	1,67	1,69	1,72	1,74
	2,1	1,40	1,42	1,44	1,47	1,49	1,51	1,54	1,56	1,58	1,60	1,62	1,65	1,67	1,69
	2,2	1,36	1,38	1,41	1,43	1,45	1,47	1,50	1,52	1,54	1,56	1,58	1,60	1,63	1,65
	2,3	1,33	1,35	1,37	1,39	1,41	1,44	1,46	1,48	1,50	1,52	1,54	1,56	1,58	1,60
	2,4	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44	1,46	1,48	1,51	1,53	1,55	1,57
	2,5	1,27	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	1,24	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	1,21	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	1,18	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	1,16	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	1,14	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	1,11	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	1,09	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	1,07	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	1,05	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	1,03	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	1,02	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	1,00	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	0,98	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	0,97	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	0,95	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	0,94	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	0,92	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	0,91	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	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08	
4,5	0,88	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	0,87	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	0,86	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	0,85	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	0,84	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	0,83	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	

4.5.6 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	2020	287,3	157,4	101
1981	213,-	60,3	243	2021	335,3	183,7	101
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				

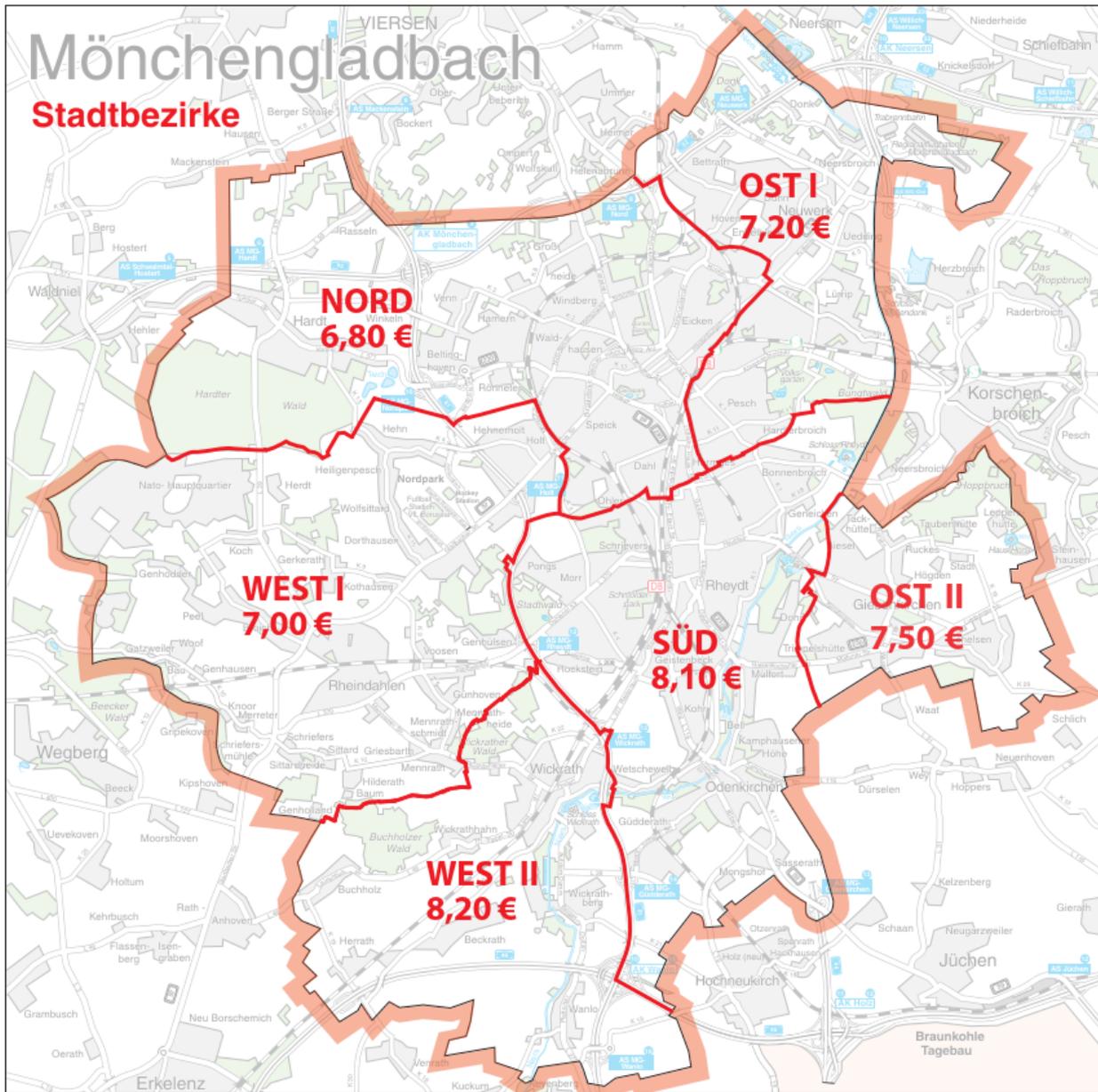


4.5.7 Ausgewählte Bodenrichtwerte

4.5.7.1 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 01.01.2022	Ø Ackerzahl
Nord	6,80 €/m ²	69
Süd	8,10 €/m ²	84
Ost I	7,20 €/m ²	69
Ost II	7,50 €/m ²	75
West I	7,00 €/m ²	62
West II	8,20 €/m ²	77

4.5.7.2 Grünlandflächen

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

3,20 €/m².

4.5.7.3 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 nebst allen wesentlichen Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör beträgt:

1,70 €/m².

4.5.7.4 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:

17,00 €/m².

4.5.7.5 Sondernutzungsflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte weist für Sondernutzungsflächen 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).

Sportflächen		
Sportfläche	25%	Umliegender Bodenrichtwerte für Wohnbauland
Sportplatz (Ball sport)		
Golfplatz		
Reitplatz		
Tennisplatz		
Dressurplatz		

Grünanlagen, Erholungsfläche etc.		
Grünanlage	25%	Umliegender Bodenrichtwerte für Wohnbauland
Park		
Spielplatz, Bolzplatz		
Zoologischer Garten		
Kleingarten		
Baumschule	100%	Gartenlandwert
Obstanbaufläche		
Obststrauchanlage		
Gartenland - brach		

Verkehrsinfrastruktur		
Straße	10%	gebietstypischer Wert Typ A der mittleren Lage
Straße, Fußgängerzone		
Weg		
Fahrweg		
Fußweg		
Gang		
Radweg		
Fuß- und Radweg		
Platz		
Marktplatz		
Mehrzweckplatz		
Bahngelände		
Eisenbahn		
Flughafen		
Verkehrsfläche, ungenutzt		
Verkehrsbegleitfläche an Straße	an	
Verkehrsübungsplatz		

Sonstige Flächen		
Friedhof, allgemein	25%	umliegender Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland
Historischer Friedhof	25%	
Stillgelegtes Abbauland	0,50 €/m ²	
Gemeinbedarfsflächen	40%	umliegender Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland
Kindergärten inkl. gemeinnütziger Wohnnutzung	40%	umliegender Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland
Arrondierungsflächen	max. 50 %	umliegender Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland
Handel- & Dienstleistung	65%	umliegender Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland

Wasserflächen	
Fluss, allgemein	1 €/m ²
Kanal, allgemein	1 €/m ²
Bach	1 €/m ²
Graben	1 €/m ²
Anderer See	1 €/m ²
Teich, Weiher	1 €/m ²
Sumpf	1 €/m ²

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 2020 und 2021 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.NRW⁷.

5.1.1.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	36	2.750 €/m ²	+/- 650 €/m ²	1.650-3.950 €/m ²	2,3	125 m ²
1975 - 1994	17	3.000 €/m ²	+/- 400 €/m ²	2.600-3.800 €/m ²	2,7	129 m ²
1995 - 2009	9	3.150 €/m ²	+/- 425 €/m ²	2.500-3.750 €/m ²	3,2	125 m ²
2010 - 2019	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2020	6	3.950 €/m ²	+/- 550 €/m ²	3.300-4.600 €/m ²	4,0	138 m ²

5.1.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	3	2.450 €/m ²	+/- 150 €/m ²	2.300-2.600 €/m ²	2,0	130 m ²
1950 - 1974	59	2.500 €/m ²	+/- 475 €/m ²	1.650-3.250 €/m ²	2,4	122 m ²
1975 - 1994	73	2.800 €/m ²	+/- 425 €/m ²	2.050-3.600 €/m ²	2,8	122 m ²
1995 - 2009	30	3.050 €/m ²	+/- 350 €/m ²	2.500-3.950 €/m ²	3,0	119 m ²
2010 - 2019	17	3.100 €/m ²	+/- 350 €/m ²	2.500-3.650 €/m ²	3,4	128 m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2020	33	3.550 €/m ²	+/- 450 €/m ²	2.950-4.350 €/m ²	4,0	136

⁷ Abrufbar unter www.boris.nrw.de

5.1.1.3 Reihenmittelhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Wohnfläche
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	29	2.100 €/m ²	+/- 425 €/m ²	1.400-3.050 €/m ²	2,3	122 m ²
1975 - 1994	57	2.550 €/m ²	+/- 350 €/m ²	1.900-3.150 €/m ²	2,7	120 m ²
1995 - 2009	12	2.750 €/m ²	+/- 250 €/m ²	2.400-3.050 €/m ²	3,0	124 m ²
2010 - 2019	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Wohnfläche
ab 2020	3	2.800 €/m ²	+/- 100 €/m ²	2.700-2.850 €/m ²	4,0	130 m ²

5.1.2 Vergleichsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Vergleichsfaktoren wird in Kapitel 12 beschrieben.

5.1.2.1 Vergleichswertermittlung für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 248 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2019 bis 31.12.2021) 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
- Gebäudestandardkennzahl⁸
- 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} = 346.896 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 67.286 \text{ €}$.

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. Bei Tabelleneintragungen mit einem Punkt sind keine Werte mit in die Auswertung eingeflossen und konnten somit nicht ausgewertet werden.

⁸ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW (www.boris.nrw.de)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,50
(2) 11 - 25 Jahre	1,27
(3) 26 - 40 Jahre	1,08
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,76
(2) 91 bis 110 m ²	0,93
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,06
(5) 151 bis 180 m ²	1,14
(6) über 180 m ²	1,32

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Sehr gut	1,47
(2) gut	1,16
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,95

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2019	0,94
(2) 2020	1,00
(3) 2021	1,19

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,66
(2) 151 bis 250 m ²	(0,80)
(3) 251 bis 350 m ²	0,88
(4) 351 bis 450 m ²	0,87
(5) 451 bis 600 m²	1,00
(6) 601 bis 800 m ²	1,09
(7) über 800 m ²	1,32

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	0,93
(3) nein	0,76

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

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,00
(2) 2	0,93
(3) 3	(0,85)

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,95
(3) 3	1,00
(4) 4	1,22
(5) 5	1,43

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,00
(2) Mönchengladbach	1,02
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	1,06
(5) Hardt-Neue	1,01
(6) Neuwerk	0,99
(7) Odenkirchen	1,12
(8) Rheydt	1,02
(9) Giesenkirchen	0,97
(10) Schelsen	1,16
(11) Wanlo	0,74
(12) Wickrath	0,96

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1.01	1,00
(2) 1.02	0,88
(3) 1.03	1,09
(4) 1.11	1,18
(5) 1.12	1,08
(6) 1.13	1,22
(7) 1.21	1,28
(8) 1.22	.
(9) 1.23	1,20
(10) 1.31	(1,25)
(11) 1.32	1,09
(12) 1.33	1,27

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2019	≤ 185 €/m ²	> 185 €/m ² bis ≤ 250 €/m ²	> 250 €/m ² bis ≤ 330 €/m ²	> 330 €/m ²
2020	≤ 205 €/m ²	> 205 €/m ² bis ≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 370 €/m ²	> 370 €/m ²
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/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 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	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1978 (44 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,76
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2020	1,00
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	753 m ²	1,09
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	1	1,00
Gebäudestandardkennzahl	3,1	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,00
Gebäudetyp nach NHK 2010	1.13	1,22

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen(vgl. 12):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 346.896 \text{ €} * 1,00 * 0,76 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,09 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,22 \\
 &= 350.590 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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 262 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2019 bis 31.12.2021) 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
- Grundstückgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl⁹
- 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} = 198.360 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 33.537 \text{ €}$.

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.

Bei Tabelleneintragungen mit einem Punkt sind keine Werte mit in die Auswertung eingeflossen und konnten somit nicht ausgewertet werden.

⁹ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW (www.boris.nrw.de)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,30)
(2) 11 - 25 Jahre	1,25
(3) 26 - 40 Jahre	1,16
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,85
(2) 91 bis 110 m²	1,00
(3) 111 bis 130 m ²	1,04
(4) 131 bis 150 m ²	1,11
(5) 151 bis 180 m ²	1,20
(6) über 180 m ²	(1,40)

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	1,33
(2) gut	1,16
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,98

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2019	1,00
(2) 2020	1,15
(3) 2021	1,35

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,88
(2) 151 bis 250 m²	1,00
(3) 251 bis 350 m ²	1,08
(4) 351 bis 450 m ²	(1,09)
(5) 451 bis 600 m ²	1,10
(6) 601 bis 800 m ²	1,23
(7) 800 bis 1200 m ²	.

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	0,99
(3) nein	0,93

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,90
(2) unvermietet	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,02
(2) 2	1,00
(3) 3	1,04

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,73
(2) 2	0,91
(3) 3	1,00
(4) 4	1,15
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,04
(2) Mönchengladbach	0,99
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	1,09
(5) Hardt-Neue	0,99
(6) Neuwerk	1,11
(7) Odenkirchen	1,05
(8) Rheydt	1,03
(9) Giesenkirchen	1,05
(10) Schelsen	0,92
(11) Wanlo	.
(12) Wickrath	1,06

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 3.01	0,93
(2) 3.02	1,06
(3) 3.03	1,14
(4) 3.11	1,00
(5) 3.12	1,02
(6) 3.13	1,01
(7) 3.21	1,05
(8) 3.22	.
(9) 3.23	1,04
(10) 3.31	(1,10)
(11) 3.32	1,08
(12) 3.33	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2019	≤ 185 €/m²	> 185 €/m² bis ≤ 250 €/m²	> 250 €/m² bis ≤ 330 €/m²	> 330 €/m²
2020	≤ 205 €/m²	> 205 €/m² bis ≤ 280 €/m²	> 280 €/m² bis ≤ 370 €/m²	> 370 €/m²
2021	≤ 240 €/m²	> 240 €/m² bis ≤ 340 €/m²	> 340 €/m² bis ≤ 460 €/m²	> 460 €/m²

Gebäudestandardkennzahl	Objektmerkmal	Einteilung
0 – 1,4	1	sehr einfach
1,5 – 2,4	2	einfach
2,5 – 3,4	3	mittel
3,5 – 4,4	4	gehoben
>= 4,5	5	stark gehoben

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

5.1.2.2.1 Beispiel

Es soll ein Vergleichswert für ein Reihenmittelhaus ermittelt werden:

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1981 (31 Jahre alt)	1,16
Wohnfläche	120 m ²	1,04
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2020	1,15
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	0,91
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,00
Gebäudetyp nach NHK 2010	3.21	1,05

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. 12):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 198.360 \text{ €} * 1,16 * 1,04 * 1,00 * 1,15 * 1,00 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,91 * 1,00 * 1,05 \\
 &= 262.950 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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 418 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2019 bis 31.12.2021) 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
- Grundstückgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl¹⁰
- 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} = 240.410 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 37.984 \text{ €}$.

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. Bei Tabelleneintragungen mit einem Punkt sind keine Werte mit in die Auswertung eingeflossen und konnten somit nicht ausgewertet werden.

¹⁰ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW (www.boris.nrw.de)

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,30
(2) 11 - 25 Jahre	1,27
(3) 26 - 40 Jahre	1,16
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,81
(2) 91 bis 110 m ²	0,93
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,03
(5) 151 bis 180 m ²	1,12
(6) über 180 m ²	1,23

Lagequalität	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	(1,35)
(2) gut	1,20
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,94

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2019	1,00
(2) 2020	1,11
(3) 2021	1,28

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,86
(2) 151 bis 250 m ²	0,94
(3) 251 bis 350 m²	1,00
(4) 351 bis 450 m ²	1,02
(5) 451 bis 600 m ²	1,08
(6) 601 bis 800 m ²	1,08
(7) 800 bis 1200 m ²	1,18

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	0,97
(3) nein	0,93

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,80
(2) unvermietet	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,05
(2) 2	1,00
(3) 3	1,11

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,95
(3) 3	1,00
(4) 4	1,14
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,08
(2) Mönchengladbach	1,09
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	1,01
(5) Hardt-Neue	1,03
(6) Neuwerk	1,10
(7) Odenkirchen	1,08
(8) Rheydt	1,08
(9) Giesenkirchen	1,05
(10) Schelsen	0,97
(11) Wanlo	0,94
(12) Wickrath	1,04

Gebäudetyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2.01	1,01
(2) 2.02	1,10
(3) 2.03	1,00
(4) 2.11	1,00
(5) 2.12	0,97
(6) 2.13	0,99
(7) 2.21	0,93
(8) 2.22	0,99
(9) 2.23	0,86
(10) 2.31	0,99
(11) 2.32	1,01
(12) 2.33	(0,90)

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2019	≤ 185 €/m ²	> 185 €/m ² bis ≤ 250 €/m ²	> 250 €/m ² bis ≤ 330 €/m ²	> 330 €/m ²
2020	≤ 205 €/m ²	> 205 €/m ² bis ≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 370 €/m ²	> 370 €/m ²
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/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 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	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1975 (47 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,81
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2020	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	0,97

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. 12)::

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 240.410 \text{ €} * 1,00 * 0,81 * 1,00 * 1,11 * 1,00 * 0,94 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,97 \\
 &= 197.088 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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

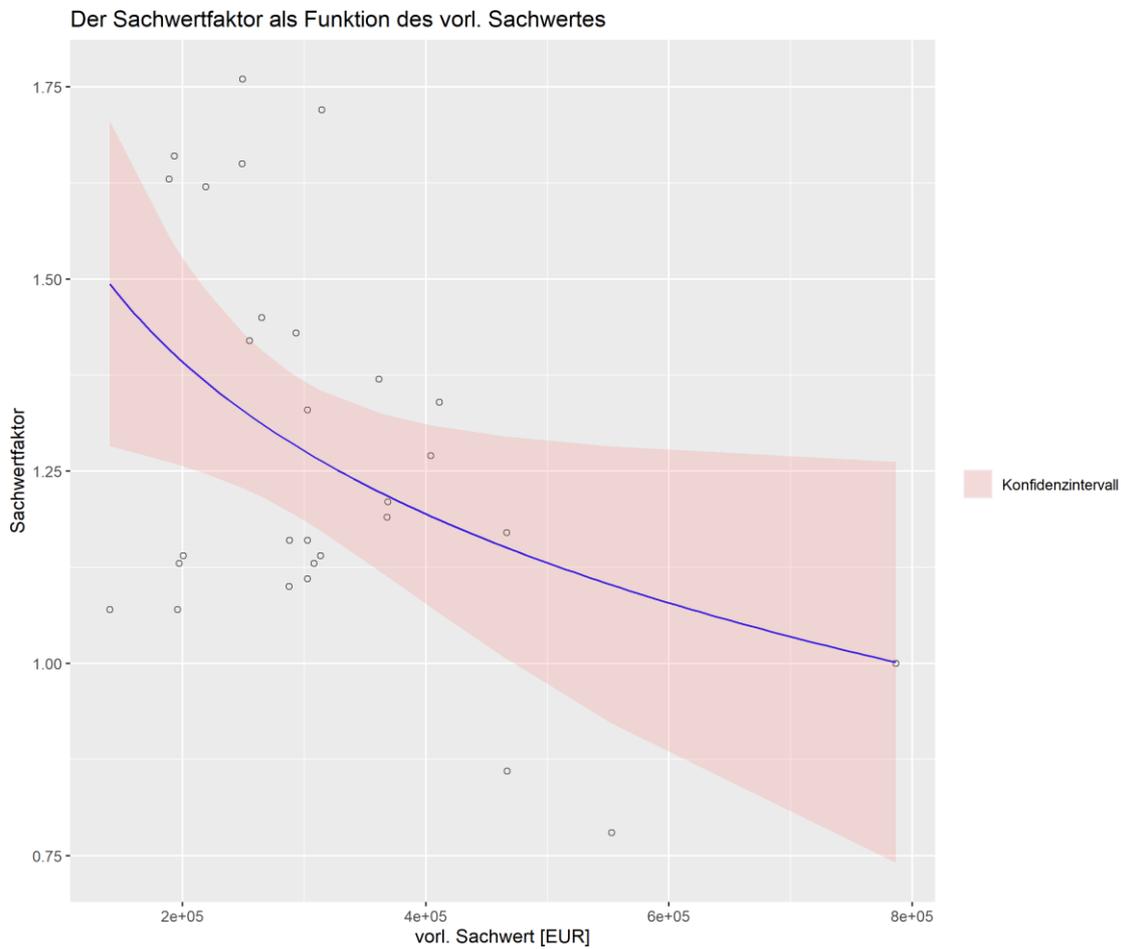
5.1.3.1 Sachwertfaktoren für Freistehende Einfamilienhäuser

Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 148 Kauffällen im Zeitraum von 2020 bis November 2021.
Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

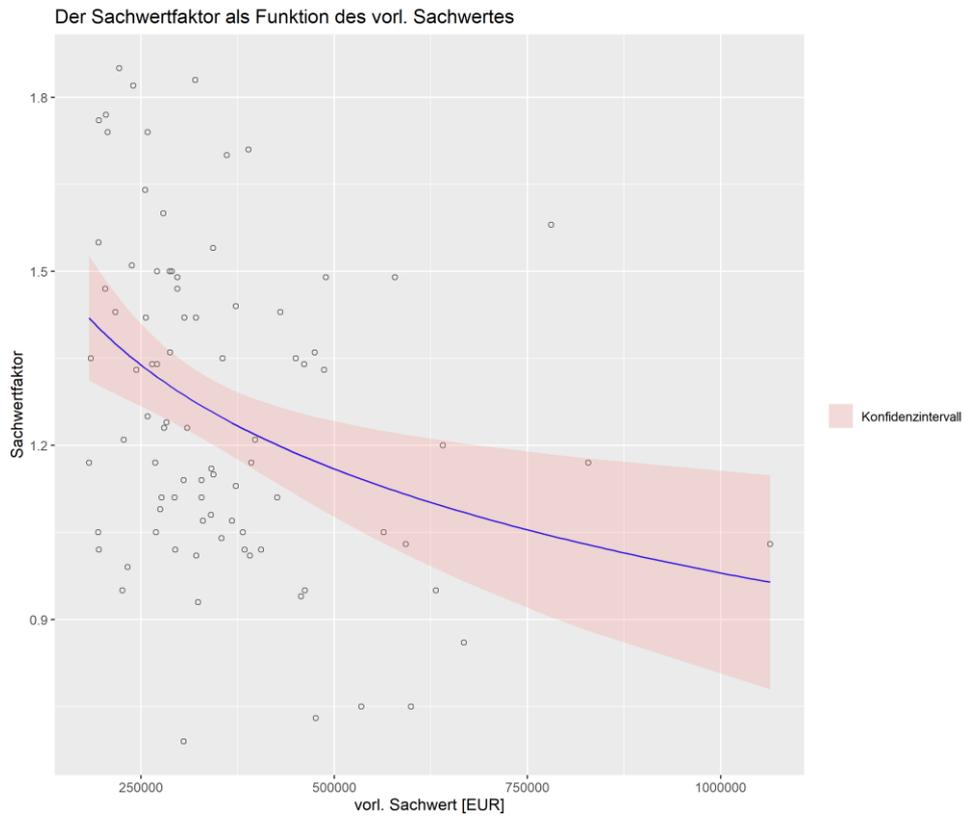
Vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 29 Kauffälle	Mittel 87 Kauffälle	Gut 20 Kauffälle	Sehr gut 12 Kauffälle
	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤340 €/m ²	>340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
80.000	.	.	.	.
90.000	.	.	.	.
100.000	.	.	.	.
110.000	.	.	.	.
120.000	.	.	.	.
130.000	.	.	.	.
140.000	(1,49)	.	.	.
150.000	(1,47)	.	.	.
160.000	(1,46)	.	.	.
170.000	(1,44)	.	.	.
180.000	(1,42)	1,42	.	.
190.000	1,41	1,41	.	.
200.000	1,39	1,40	.	.
210.000	1,38	1,38	.	.
220.000	1,36	1,37	.	.
230.000	1,35	1,36	.	.
240.000	1,34	1,35	.	.
250.000	1,33	1,34	.	.
260.000	1,32	1,33	.	.
270.000	1,31	1,32	(1,34)	.
280.000	1,30	1,31	(1,33)	.
290.000	1,29	1,30	1,32	.
300.000	1,28	1,29	1,31	.
310.000	1,27	1,28	1,30	.
320.000	(1,26)	1,27	1,29	.
330.000	(1,25)	1,27	1,29	.
340.000	(1,24)	1,26	1,28	.
350.000	(1,23)	1,25	1,27	.
360.000	(1,22)	1,24	1,26	.
370.000	(1,22)	1,24	1,25	.
380.000	(1,21)	1,23	1,24	.
390.000	(1,20)	1,22	1,24	.
400.000	(1,19)	1,22	1,23	.
410.000	(1,19)	(1,21)	1,22	.
420.000	(1,18)	(1,20)	1,22	.
430.000	(1,17)	(1,20)	(1,21)	.
440.000	(1,17)	(1,19)	(1,20)	.
450.000	(1,16)	(1,19)	(1,20)	.
460.000	(1,15)	(1,18)	(1,19)	.
470.000	(1,15)	(1,18)	(1,18)	.
480.000	(1,14)	(1,17)	(1,18)	.
490.000	(1,14)	(1,16)	(1,17)	.
500.000	(1,13)	(1,16)	(1,16)	.

510.000	(1,13)	(1,15)	(1,16)	.
520.000	(1,12)	(1,15)	(1,15)	.
530.000	(1,11)	(1,14)	(1,15)	.
540.000	(1,11)	(1,14)	(1,14)	.
550.000	(1,10)	(1,13)	(1,14)	.
560.000	(1,10)	(1,13)	(1,13)	.
570.000	(1,09)	(1,13)	(1,13)	.
580.000	(1,09)	(1,12)	(1,12)	.
590.000	(1,08)	(1,12)	(1,12)	.
600.000	(1,08)	(1,11)	(1,11)	.

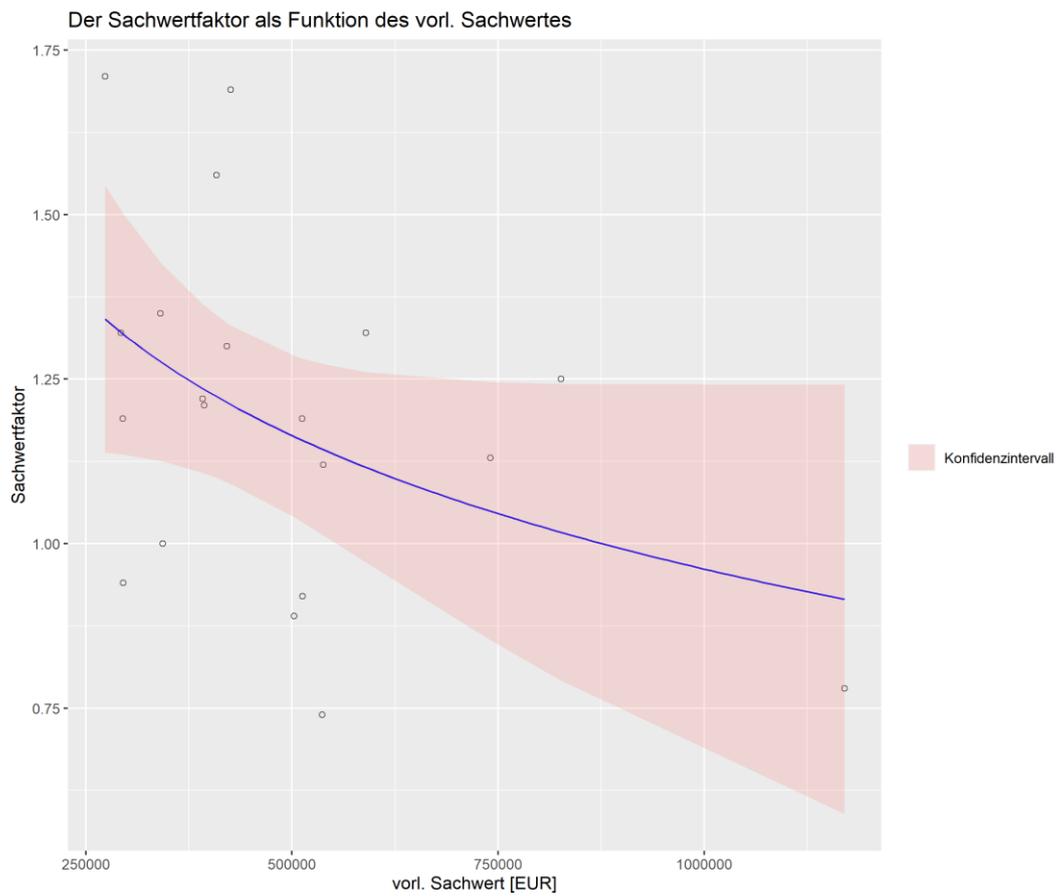
**Darstellung des Sachwertfaktors als Funktion des vorläufigen Sachwertes für die Bodenwertniveaus:
mäßig, mittel und gut:**
Auswertungszeitraum: 01.01.2020 - 30.11.2021



$$SWF(EFH_{mäßig}) = -0,2851 * \ln(x) + 4,87$$



$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,2586 * \ln(x) + 4,55$$



$$SWF(EFH_{gut}) = -0,2928 * \ln(x) + 5,01$$

5.1.3.2 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser

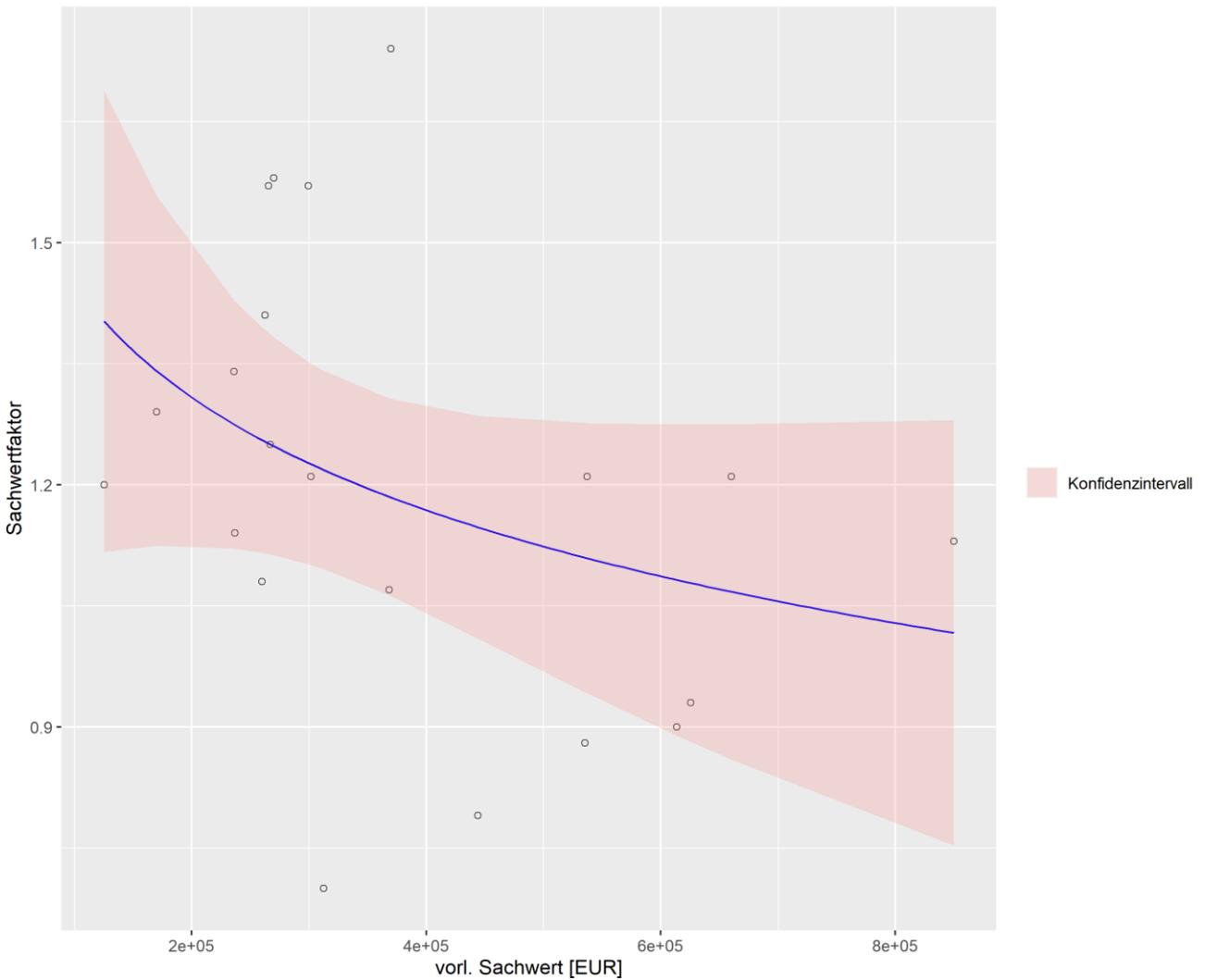
Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 34 Kauffällen im Zeitraum von 2020 bis November 2021.
Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 5 Kauffälle ≤ 240 €/m ²	Mittel 21 Kauffälle > 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	Gut 6 Kauffälle > 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	Sehr gut 2 Kauffälle > 460 €/m ²
80.000
90.000
100.000
110.000
120.000	.	(1,41)	.	.
130.000	.	(1,40)	.	.
140.000	.	(1,38)	.	.
150.000	.	(1,37)	.	.
160.000	.	(1,35)	.	.
170.000	.	(1,34)	.	.
180.000	.	(1,33)	.	.
190.000	.	(1,32)	.	.
200.000	.	(1,31)	.	.
210.000	.	(1,30)	.	.
220.000	.	(1,29)	.	.
230.000	.	1,28	.	.
240.000	.	1,27	.	.
250.000	.	1,26	.	.
260.000	.	1,26	.	.
270.000	.	1,25	.	.
280.000	.	1,24	.	.
290.000	.	1,23	.	.
300.000	.	1,23	.	.
310.000	.	1,22	.	.
320.000	.	(1,21)	.	.
330.000	.	(1,21)	.	.
340.000	.	(1,20)	.	.
350.000	.	(1,20)	.	.
360.000	.	(1,19)	.	.
370.000	.	(1,18)	.	.
380.000	.	(1,18)	.	.
390.000	.	(1,17)	.	.
400.000	.	(1,17)	.	.
410.000	.	(1,16)	.	.
420.000	.	(1,16)	.	.
430.000	.	(1,15)	.	.
440.000	.	(1,15)	.	.
450.000	.	(1,14)	.	.
460.000	.	(1,14)	.	.
470.000	.	(1,14)	.	.
480.000	.	(1,13)	.	.
490.000	.	(1,13)	.	.
500.000	.	(1,12)	.	.

510.000	.	(1,12)	.	.
520.000	.	(1,12)	.	.
530.000	.	(1,11)	.	.
540.000	.	(1,11)	.	.
550.000	.	(1,10)	.	.
560.000	.	(1,10)	.	.
570.000	.	(1,10)	.	.
580.000	.	(1,09)	.	.
590.000	.	(1,09)	.	.
600.000	.	(1,09)	.	.

**Darstellung des Sachwertfaktors als Funktion des vorläufigen Sachwertes für die Bodenwertniveaus:
mittel:**
Auswertezeitraum: 01.01.2020 - 30.11.2021

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF(ZFH_{mittel}) = -0,2016 * \ln(x) + 3,77$$

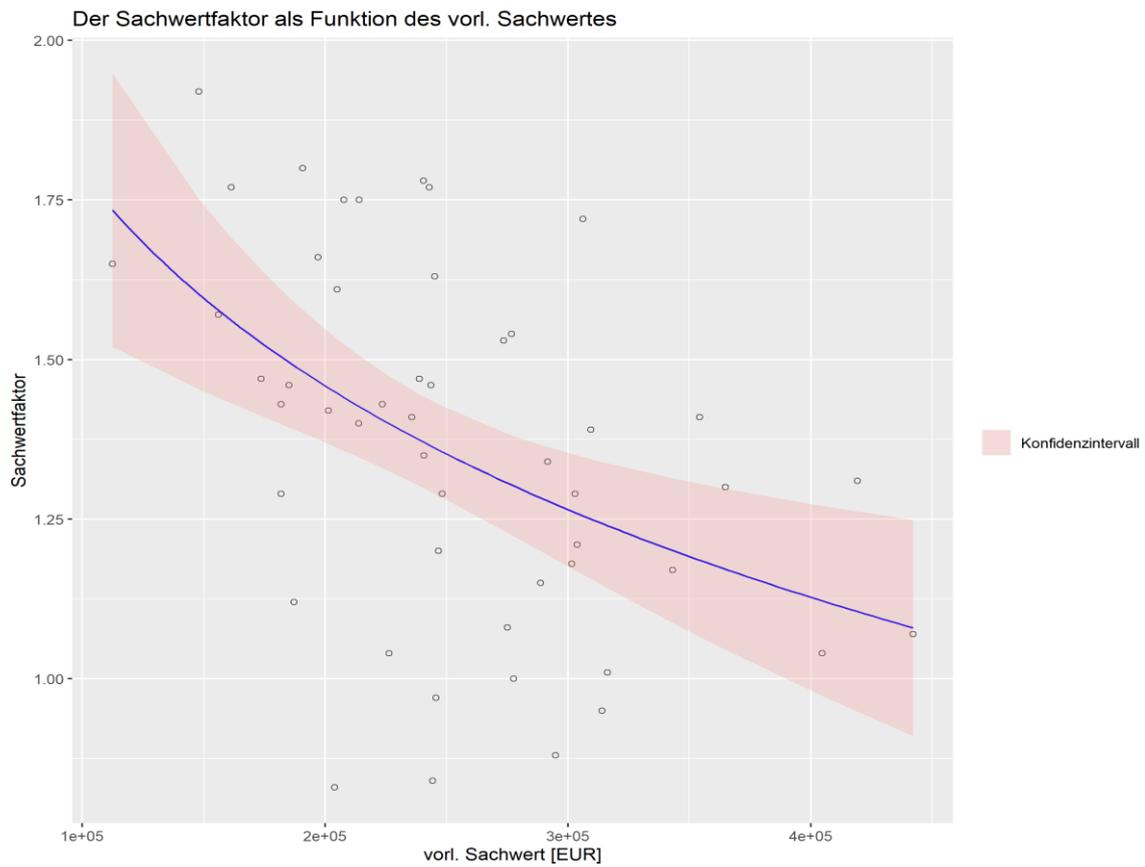
5.1.3.3 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 287 Kauffällen im Zeitraum von 2020 bis November 2021. Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 50 Kauffälle ≤ 240 €/m ²	Mittel 174 Kauffälle > 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	Gut 52 Kauffälle > 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	Sehr gut 11 Kauffälle > 460 €/m ²
80.000	.	.	.	.
90.000	.	.	.	.
100.000	.	(1,71)	.	.
110.000	(1,74)	(1,67)	.	.
120.000	(1,70)	(1,63)	.	.
130.000	(1,66)	1,60	.	.
140.000	(1,63)	1,57	.	.
150.000	(1,60)	1,54	.	.
160.000	(1,57)	1,51	(1,73)	.
170.000	(1,54)	1,49	(1,69)	.
180.000	1,51	1,46	(1,65)	.
190.000	1,48	1,44	(1,61)	.
200.000	1,46	1,42	(1,58)	.
210.000	1,44	1,40	(1,55)	.
220.000	1,41	1,38	1,52	.
230.000	1,39	1,36	1,49	.
240.000	1,37	1,34	1,46	.
250.000	1,35	1,32	1,43	.
260.000	1,33	1,31	1,41	.
270.000	1,32	1,29	1,38	.
280.000	(1,30)	1,28	1,36	.
290.000	(1,28)	1,26	1,34	.
300.000	(1,27)	1,25	1,31	.
310.000	(1,25)	1,23	1,29	.
320.000	(1,23)	1,22	1,27	(1,52)
330.000	(1,22)	1,21	(1,25)	(1,49)
340.000	(1,21)	1,20	(1,23)	(1,47)
350.000	(1,19)	1,18	(1,21)	1,45
360.000	(1,18)	(1,17)	(1,19)	1,43
370.000	(1,16)	(1,16)	(1,18)	1,41
380.000	(1,15)	(1,15)	(1,16)	1,39
390.000	(1,14)	(1,14)	(1,14)	1,37
400.000	(1,13)	(1,13)	(1,12)	1,35
410.000	(1,12)	(1,12)	(1,11)	(1,34)
420.000	(1,10)	(1,11)	(1,09)	(1,32)
430.000	(1,09)	(1,10)	(1,08)	(1,30)
440.000	(1,08)	(1,09)	(1,06)	(1,29)
450.000	.	(1,08)	(1,05)	(1,27)
460.000	.	(1,07)	(1,03)	(1,25)
470.000	.	(1,06)	(1,02)	(1,24)
480.000	.	.	(1,00)	(1,22)
490.000	.	.	(0,99)	(1,21)
500.000	.	.	(0,98)	(1,19)

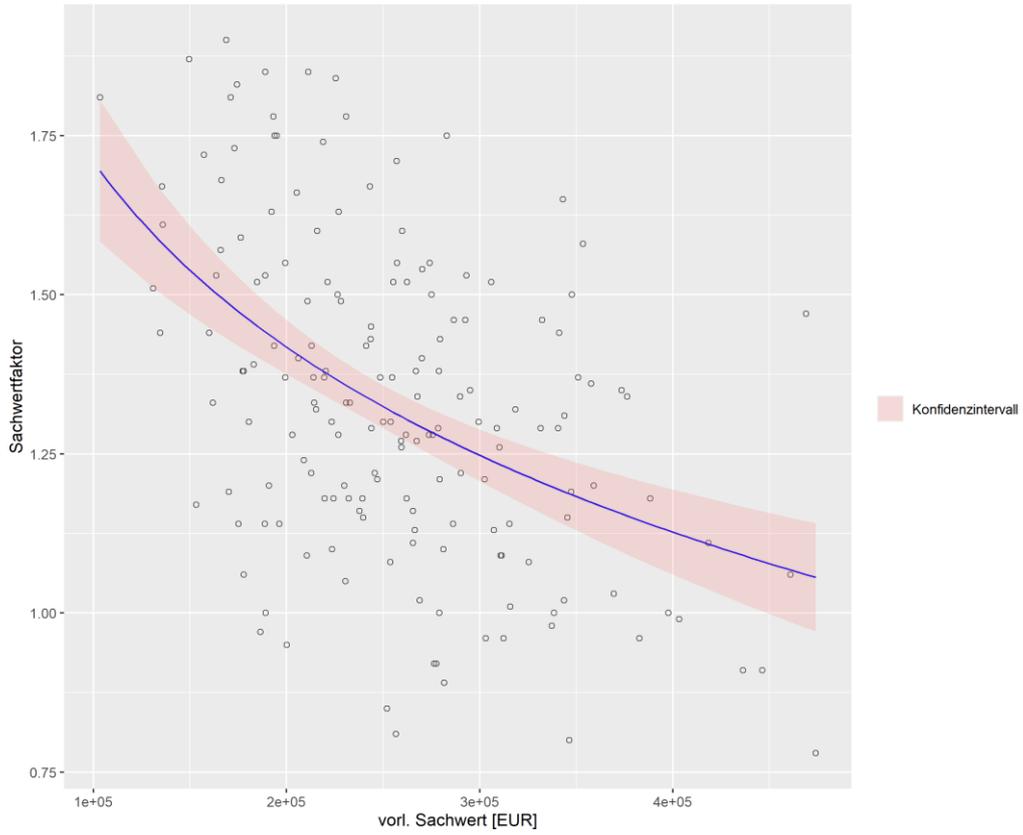
510.000	.	.	(0,96)	.
520.000	.	.	(0,95)	.
530.000	.	.	(0,94)	.
540.000	.	.	(0,93)	.
550.000	.	.	(0,91)	.
560.000	.	.	.	.
570.000	.	.	.	.
580.000	.	.	.	.
590.000	.	.	.	.
600.000	.	.	.	.

**Darstellung des Sachwertfaktors als Funktion des vorläufigen Sachwertes für die Bodenwertniveaus:
Mäßig, Mittel, Gut und Sehr Gut:**
Auswertezeitraum: 01.01.2020 - 30.11.2021



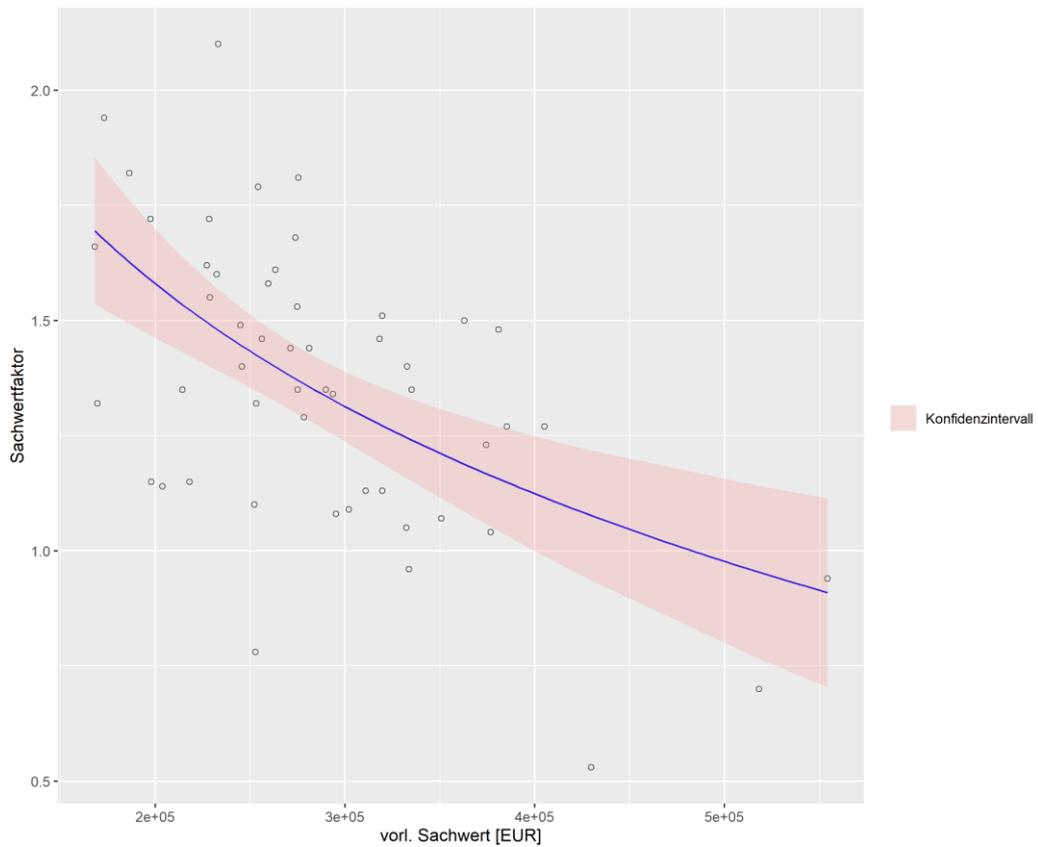
$$SWF(DHH_{m\ddot{a}\beta ig}) = -0,4777 * \ln(x) + 7,29$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes

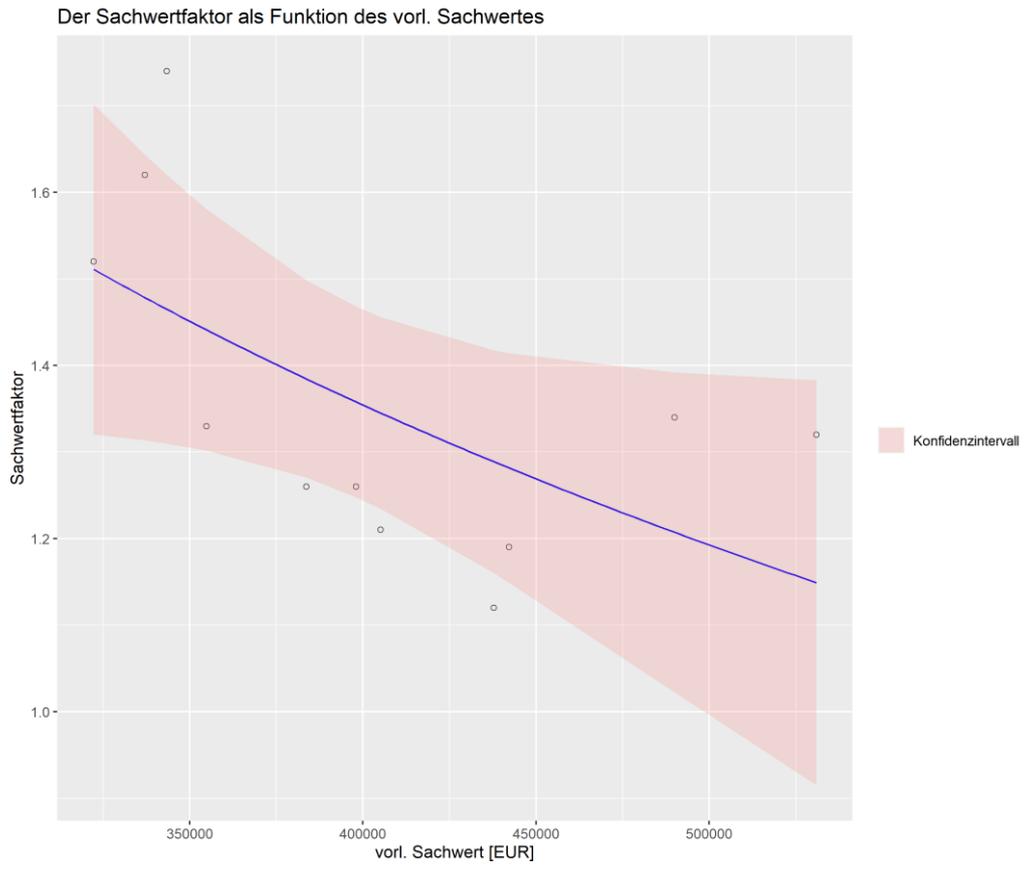


$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,4193 * \ln(x) + 6,54$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF(DHH_{gut}) = -0,6579 * \ln(x) + 9,61$$



$$SWF (DHH_{sehr_gut}) = -0,7247 * \ln(x) + 10,70$$

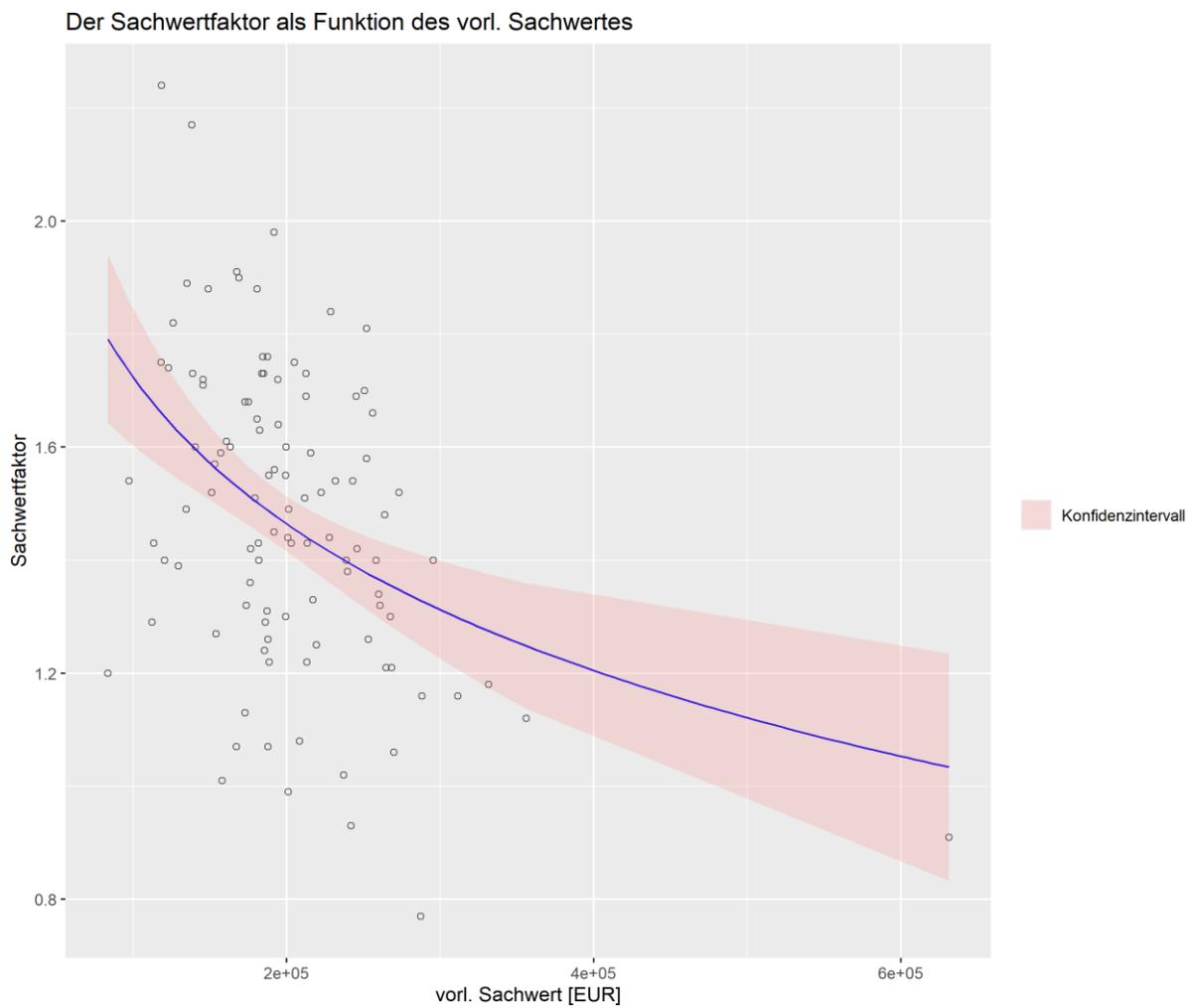
5.1.3.4 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Die Auswertung erfolgte mit insgesamt 164 Kauffällen im Zeitraum von 2020 bis November 2021. Werte in Klammern sind wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 7 Kauffälle ≤ 240 €/m ²	Mittel 106 Kauffälle > 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	Gut 43 Kauffälle > 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	Sehr gut 8 Kauffälle > 460 €/m ²
80.000	.	(1,81)	.	.
90.000	.	(1,76)	.	.
100.000	.	(1,72)	(1,61)	.
110.000	.	1,69	(1,59)	.
120.000	.	1,66	(1,58)	.
130.000	.	1,63	1,56	.
140.000	.	1,60	1,55	.
150.000	.	1,57	1,54	.
160.000	.	1,55	1,53	.
170.000	.	1,53	1,52	.
180.000	.	1,50	1,51	.
190.000	.	1,48	1,50	.
200.000	.	1,46	1,49	.
210.000	.	1,45	1,48	.
220.000	.	1,43	1,47	.
230.000	.	1,41	1,46	.
240.000	.	1,40	1,45	.
250.000	.	1,38	1,45	.
260.000	.	1,37	(1,44)	.
270.000	.	1,35	(1,43)	.
280.000	.	(1,34)	(1,43)	.
290.000	.	(1,33)	(1,42)	.
300.000	.	(1,31)	(1,42)	.
310.000	.	(1,30)	(1,41)	.
320.000	.	(1,29)	(1,40)	.
330.000	.	(1,28)	(1,40)	.
340.000	.	(1,27)	(1,39)	.
350.000	.	(1,25)	(1,39)	.
360.000	.	(1,24)	.	.
370.000
380.000
390.000
400.000
410.000
420.000
430.000
440.000
450.000
460.000
470.000
480.000
490.000
500.000

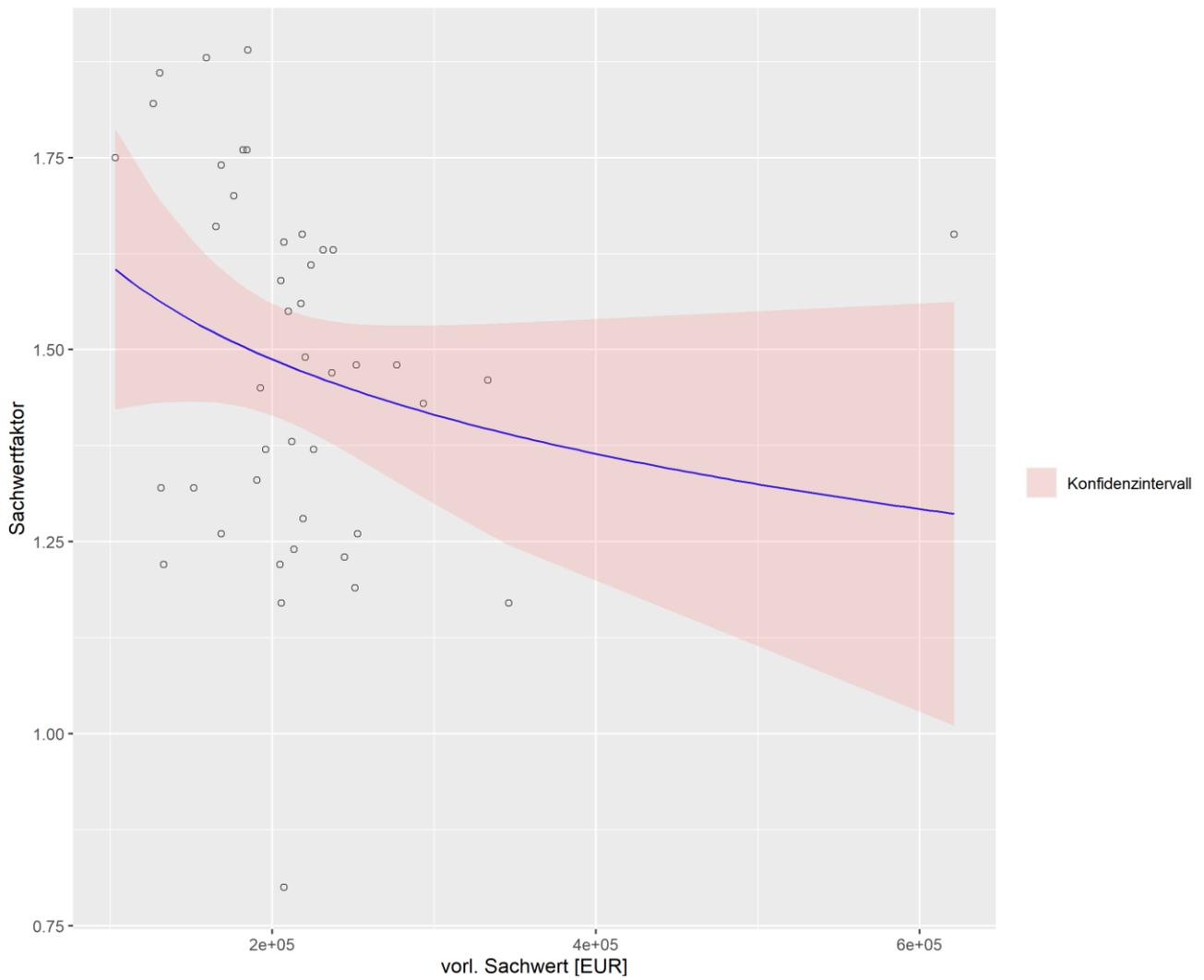
510.000	.	.	.	.
520.000	.	.	.	.
530.000	.	.	.	.
540.000	.	.	.	.
550.000	.	.	.	.
560.000	.	.	.	.
570.000	.	.	.	.
580.000	.	.	.	.
590.000	.	.	.	.
600.000	.	.	.	.

**Darstellung des Sachwertfaktors als Funktion des vorläufigen Sachwertes für die Bodenwertniveaus:
Mittel und Gut:**
Auswertungszeitraum: 01.01.2020 – 30.11.2021



$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,3743 * \ln(x) + 6,03$$

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes

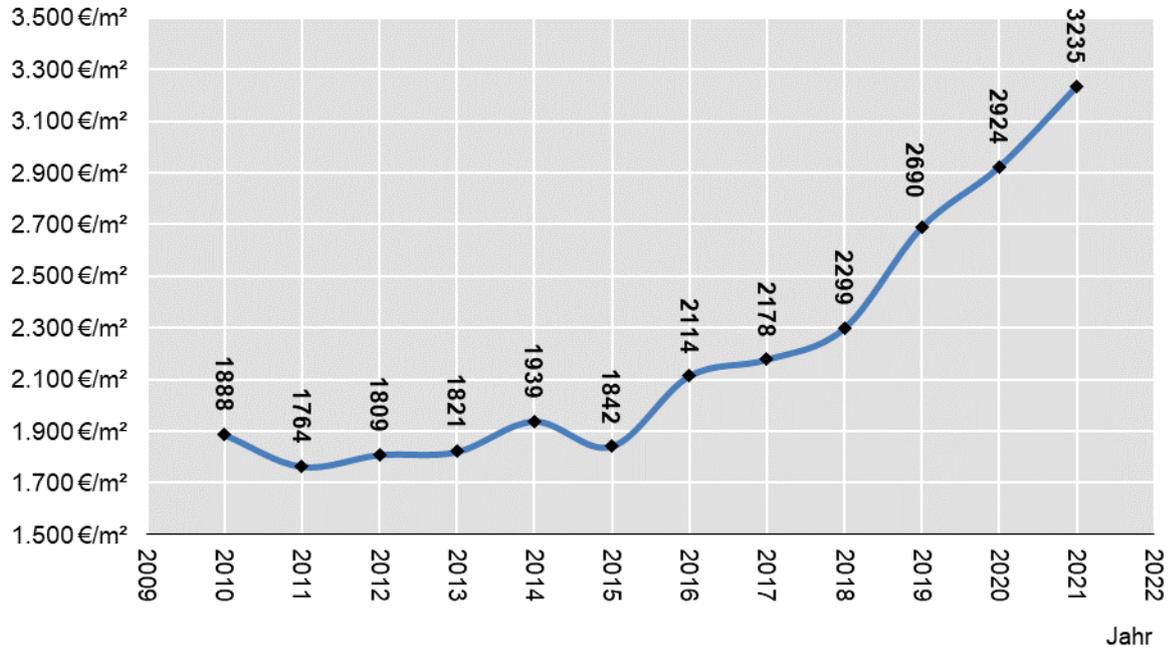


$$SWF(RMH_{gut}) = -0,17721 * \ln(x) + 3,65$$

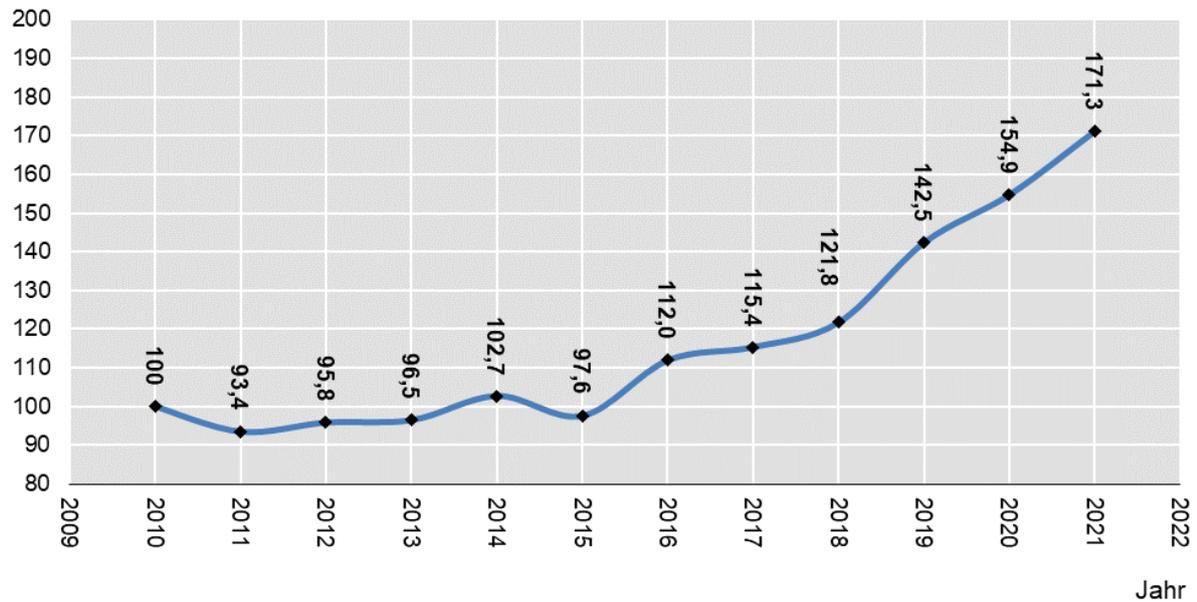
5.1.4 Indexreihen

5.1.4.1 Indexreihen für Einfamilienhäuser (freistehend) ab Jahrgang 2010

Bezugsgröße: (bereinigter) Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche

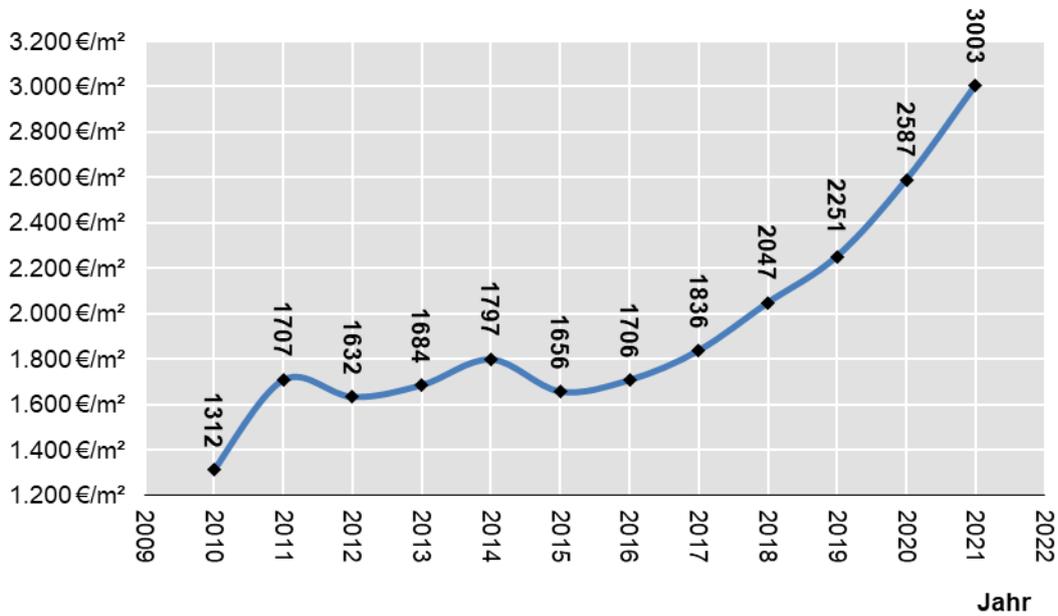


Index

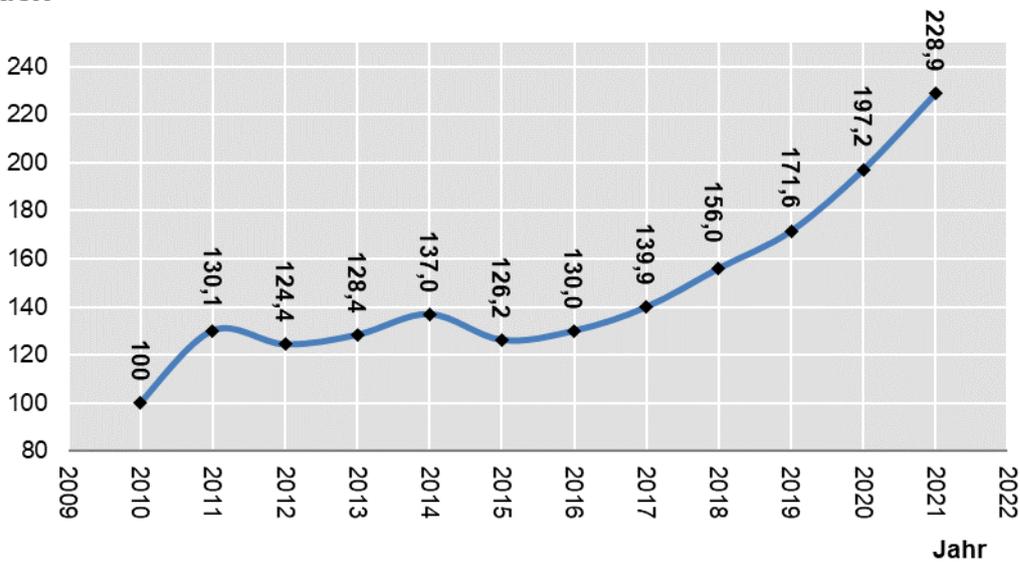


5.1.4.2 Indexreihen für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ab Jahrgang 2010

Bezugsgröße: (bereinigter) Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche

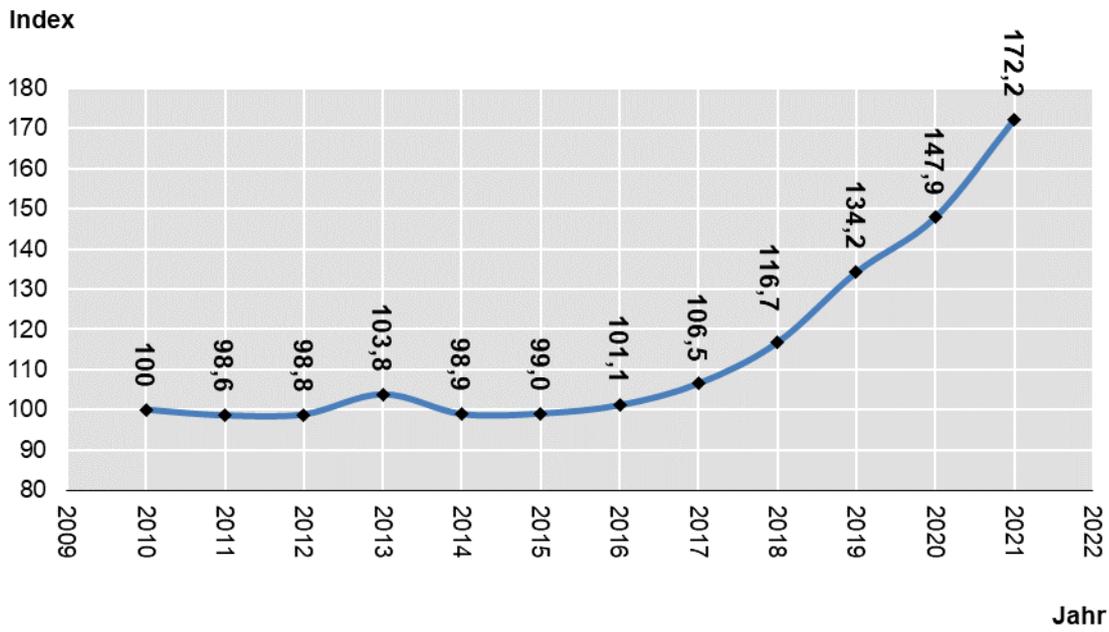
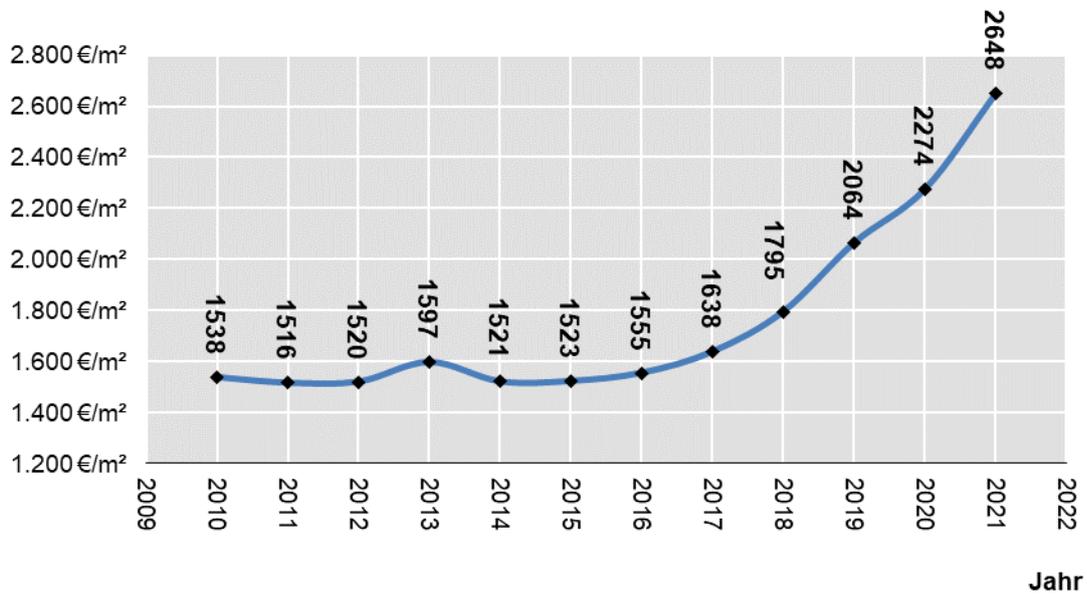


Index



5.1.4.3 Indexreihen für Reihemittelhäuser ab Jahrgang 2010

Bezugsgröße: (bereinigter) Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen des Jahres 2020 und bis einschließlich November 2021 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.

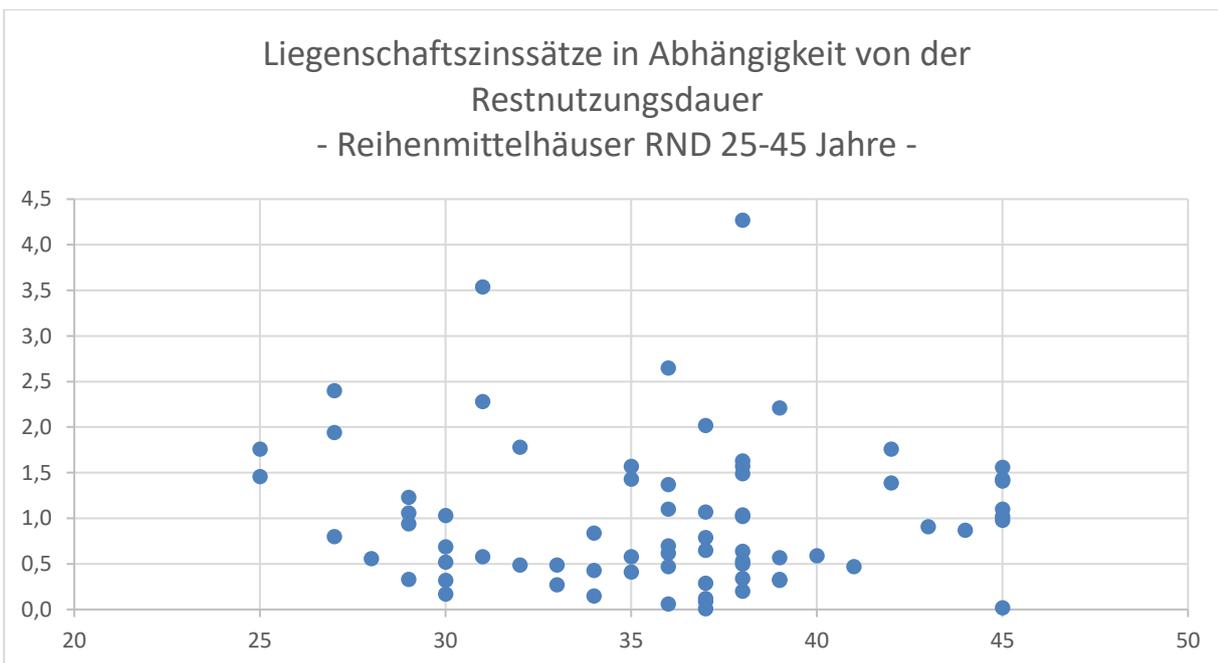
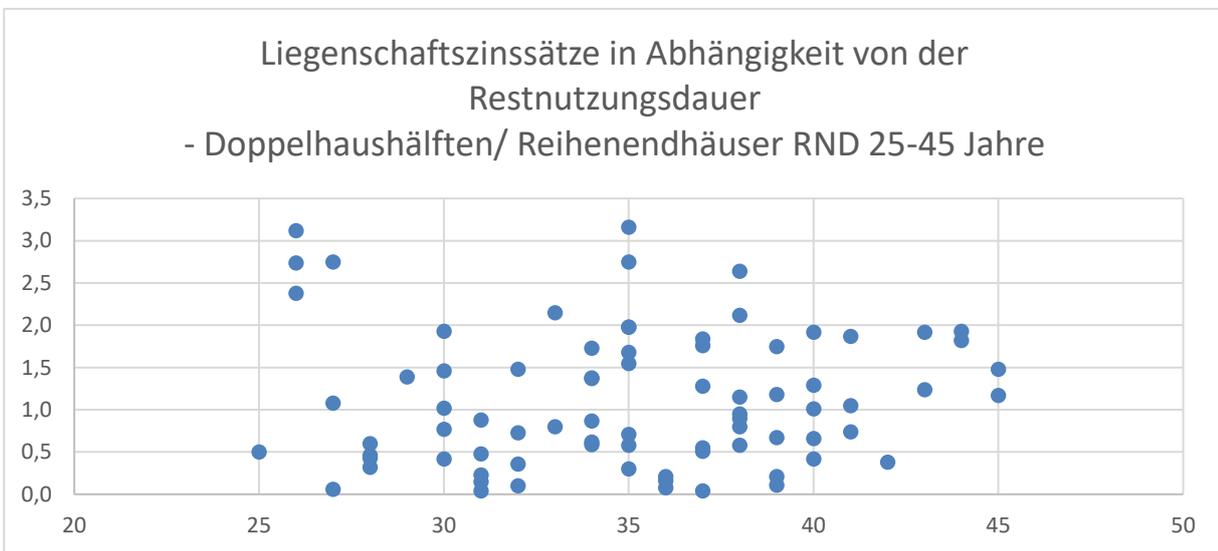
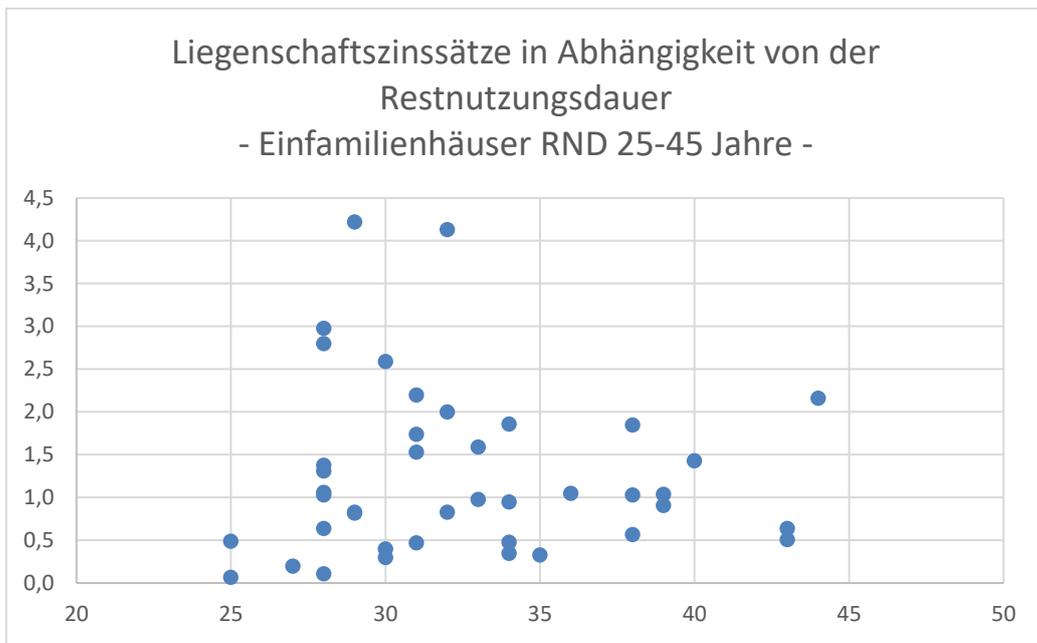
Das Modell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 12.2 näher beschrieben.

Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardabweichung)	An- zahl 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	1,1 %	39	125	2.831	7,47	19,1	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 703</i>	<i>+/- 0,92</i>	<i>+/- 1,9</i>	<i>+/- 5</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	1,1 %	77	122	2.622	7,05	20,2	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 13</i>	<i>+/- 564</i>	<i>+/- 0,91</i>	<i>+/- 2,2</i>	<i>+/- 5</i>
Reihenmittelhäuser	0,9 %	70	121	2.365	6,50	21,6	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,6 %</i>		<i>+/- 15</i>	<i>+/- 577</i>	<i>+/- 0,80</i>	<i>+/- 2,0</i>	<i>+/- 6</i>
Zweifamilienhäuser	-	./.	-	-	-	-	-
<i>Standardabweichung</i>	-		-	-	-	-	-

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

Der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer zwischen 25 und 45 Jahren konnte auf Grund weniger Fälle nicht ausgewertet werden.

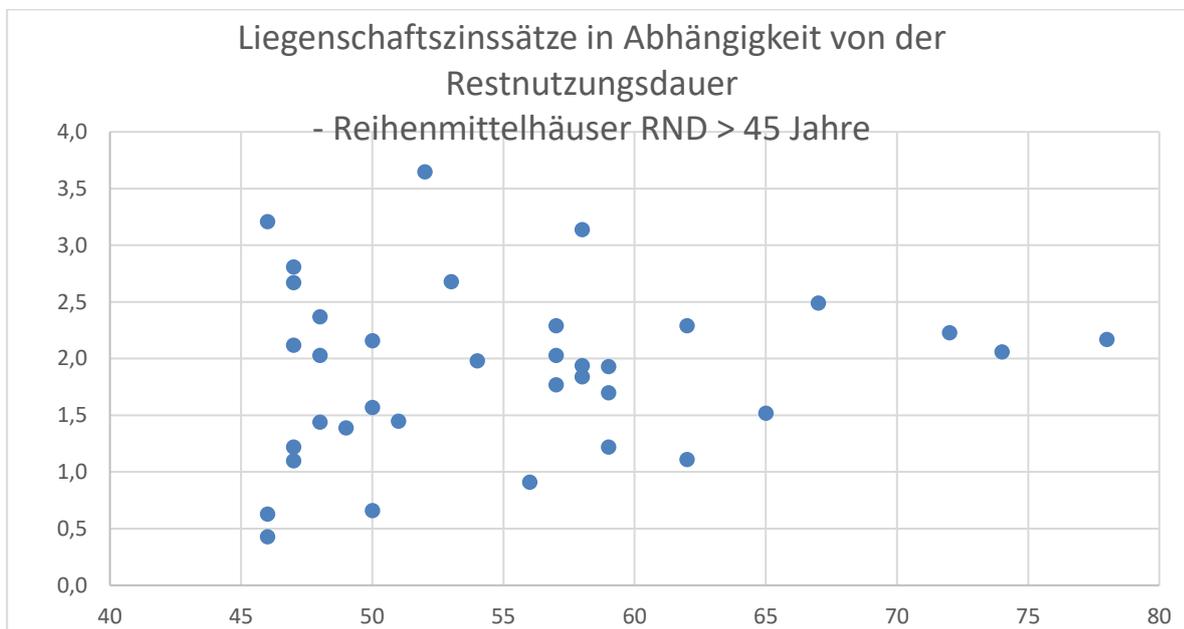
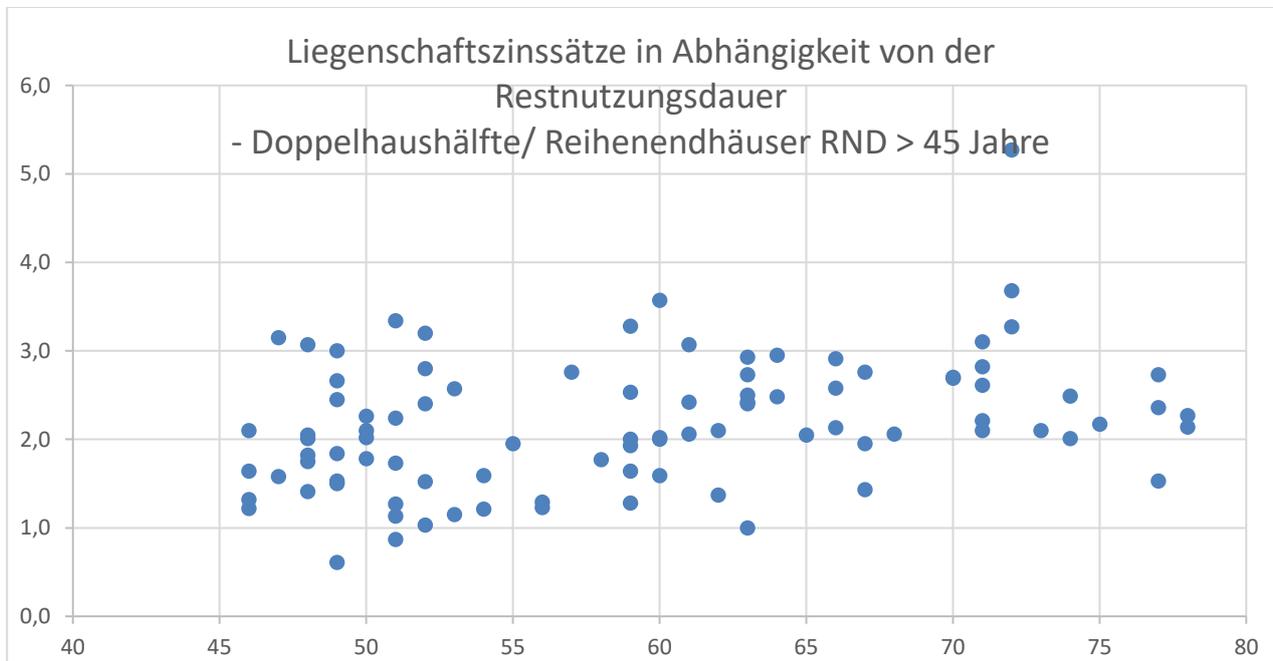
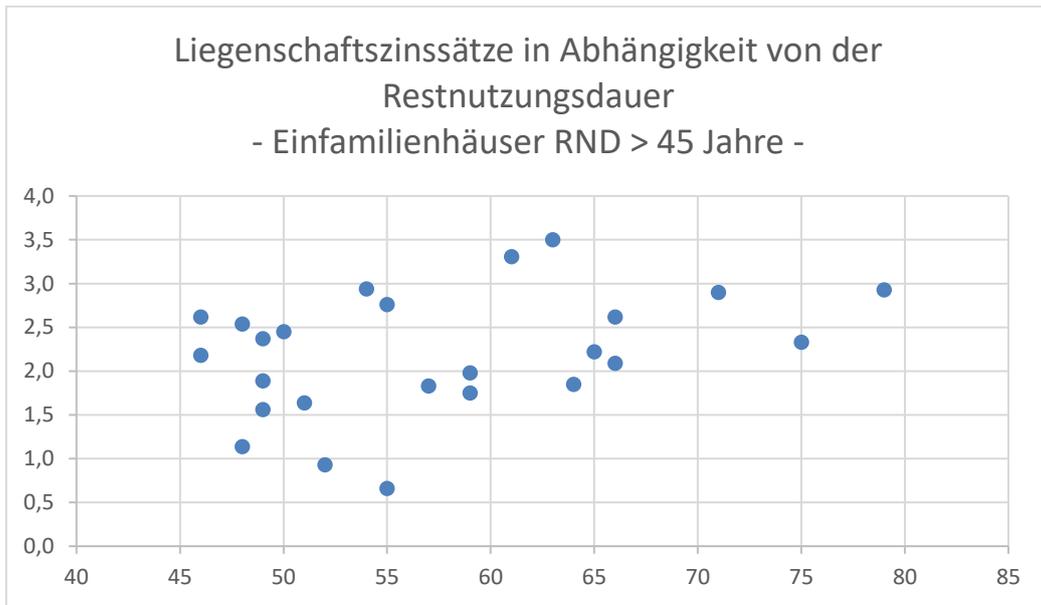


Liegenschaftszinssätze
Ein- und Zweifamilienhäuser

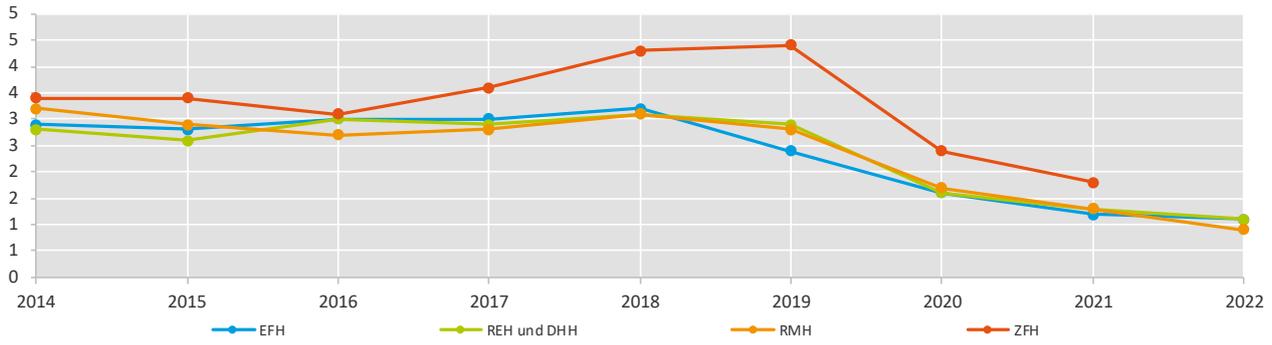
Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	2,2 %	25	129	3.191	8,84	16,0	57
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 500</i>	<i>+/- 0,97</i>	<i>+/- 1,6</i>	<i>+/- 9</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	2,1 %	92	121	3.043	8,56	16,7	59
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 13</i>	<i>+/- 510</i>	<i>+/- 0,82</i>	<i>+/- 1,3</i>	<i>+/- 9</i>
Reihenmittelhäuser	1,9 %	36	122	2.699	7,51	18,4	55
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 472</i>	<i>+/- 0,61</i>	<i>+/- 1,1</i>	<i>+/- 8</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.



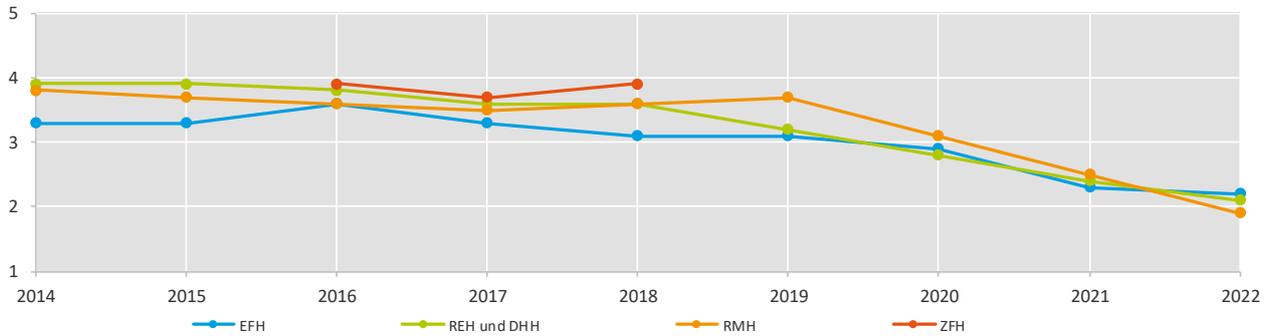
Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser RND 25-45



Ein- und Zweifamilienhäuser RND 25-45 Jahre

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einfamilienhäuser, freistehend	2,9	2,8	3,0	3,0	3,2	2,4	1,6	1,2	1,1
Standardabweichung	+/-0,1%	+/-1,2%	+/-1,1%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-0,8%
Reihenend- und Doppelhäuser	2,8	2,6	3,0	2,9	3,1	2,9	1,6	1,3	1,1
Standardabweichung	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-1%	+/-0,9%	+/-0,9%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,7%
Reihenmittelhäuser	3,2	2,9	2,7	2,8	3,1	2,8	1,7	1,3	0,9
Standardabweichung	+/-0,8%	+/-0,9%	+/-1,1%	+/-1,0%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,6%
Zweifamilienhäuser	3,4	3,4	3,1	3,6	4,3	4,4	2,4	1,8	—
Standardabweichung	+/-0,7%	+/-1,5%	+/-1,5%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-1,0%	+/-1,2%	+/-1,3%	—

Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser RND >45



Ein- und Zweifamilienhäuser RND über 45 Jahre

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einfamilienhäuser, freistehend	3,3	3,3	3,6	3,3	3,1	3,1	2,9	2,3	2,2
Standardabweichung	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-1,1%	+/-0,8%	+/-0,5%	+/-0,4%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%
Reihenend- und Doppelhäuser	3,9	3,9	3,8	3,6	3,6	3,2	2,8	2,4	2,1
Standardabweichung	+/-0,5%	+/-0,5%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,4%	+/-0,6%	+/-0,7%
Reihenmittelhäuser	3,8	3,7	3,6	3,5	3,6	3,7	3,1	2,5	1,9
Standardabweichung	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,7%
Zweifamilienhäuser	—	—	3,9	3,7	3,9	—	—	—	—
Standardabweichung	—	—	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	—	—	—	—

6 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

6.1.1 Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Aus den Verkäufen der Jahre 2020 und 2021 wurden für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit 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, bezogen auf das fiktive Baujahr.

Jedoch ist in den Durchschnittspreisen die Ausstattungsklasse berücksichtigt worden. Die Ausstattungsklasse richtet sich nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW¹¹.

Für die Objektart der Mehrfamilienhäuser > 20 Wohneinheiten im Gebäude konnten wegen geringer Datenlage keine Durchschnittspreise ermittelt werden.

6.1.1.1 Dreifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	50	1.300 €/m ²	+/- 225 €/m ²	800-1.700 €/m ²	2,7	288 m ²
1975 - 1994	20	1.550 €/m ²	+/- 465 €/m ²	950-2.700 €/m ²	3,1	244 m ²
1995 - 2009	5	2.050 €/m ²	+/- 260 €/m ²	1.800-2.500 €/m ²	3,0	277 m ²
2010 - 2019	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2020	-	-	-	-	-	-

6.1.1.2 Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 Wohneinheiten im Gebäude

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	74	1.200 €/m ²	+/- 235 €/m ²	750-1.700 €/m ²	2,7	288 m ²
1975 - 1994	25	1.400 €/m ²	+/- 255 €/m ²	900-1.800 €/m ²	3,0	335 m ²
1995 - 2009	10	1.550 €/m ²	+/- 205 €/m ²	1.200-1.950 €/m ²	3,1	409 m ²
2010 - 2019	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2020	-	-	-	-	-	-

¹¹ Abrufbar unter www.boris.nrw.de

6.1.1.3 Mehrfamilienhäuser mit 7 – 20 Wohneinheiten im Gebäude

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	4	1.300 €/m ²	+/- 230 €/m ²	1.000-1.800 €/m ²	2,7	562 m ²
1975 - 1994	27	1.350 €/m ²	+/- 240 €/m ²	1.050-1.900 €/m ²	2,9	561 m ²
1995 - 2009	5	2.050 €/m ²	+/- 590 €/m ²	1.650-3.100 €/m ²	3,6	659 m ²
2010 - 2019	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wohnfläche
ab 2020	-	-	-	-	-	-

6.1.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der letzten zwei Auswertejahre ermittelt (vgl. Kapitel 12.2). 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	3,0 %	54	215	1.326	6,23	24,6	31
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 51</i>	<i>+/- 324</i>	<i>+/- 0,61</i>	<i>+/- 1,8</i>	<i>+/- 4</i>
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,3 %	99	297	1.213	6,15	25,4	30
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,8 %</i>		<i>+/- 84</i>	<i>+/- 325</i>	<i>+/- 0,53</i>	<i>+/- 2,5</i>	<i>+/- 4</i>
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,3 %	66	584	1.294	6,54	24,7	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,6 %</i>		<i>+/- 267</i>	<i>+/- 299</i>	<i>+/- 0,62</i>	<i>+/- 2,1</i>	<i>+/- 5</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,5 %	98	530	1.175	7,09	24,5	30
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,7 %</i>		<i>+/- 458</i>	<i>+/- 408</i>	<i>+/- 1,86</i>	<i>+/- 2,1</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.

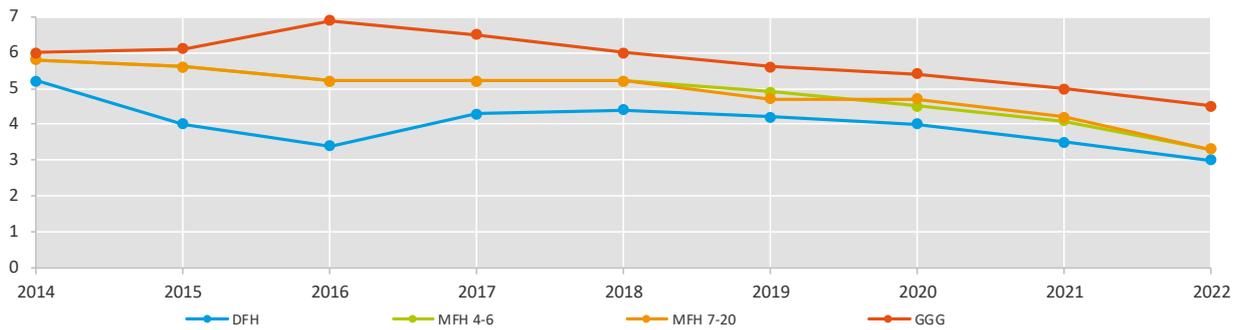
Liegenschaftszinssätze
Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	3,3 %	11	290	1.849	7,28	21,5	55
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,0 %</i>		<i>+/- 72</i>	<i>+/- 362</i>	<i>+/- 0,56</i>	<i>+/- 1,7</i>	<i>+/- 7</i>
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,8 %	21	350	1.620	7,15	22,1	55
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 79</i>	<i>+/- 418</i>	<i>+/- 0,68</i>	<i>+/- 2,5</i>	<i>+/- 7</i>
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,2 %	15	680	2.100	7,50	20,7	61
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,2 %</i>		<i>+/- 228</i>	<i>+/- 962</i>	<i>+/- 0,92</i>	<i>+/- 2,1</i>	<i>+/- 11</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,7 %	11	1.860	1.539	8,03	24,0	58
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,7 %</i>		<i>+/- 1.857</i>	<i>+/- 454</i>	<i>+/- 1,36</i>	<i>+/- 2,9</i>	<i>+/- 10</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.

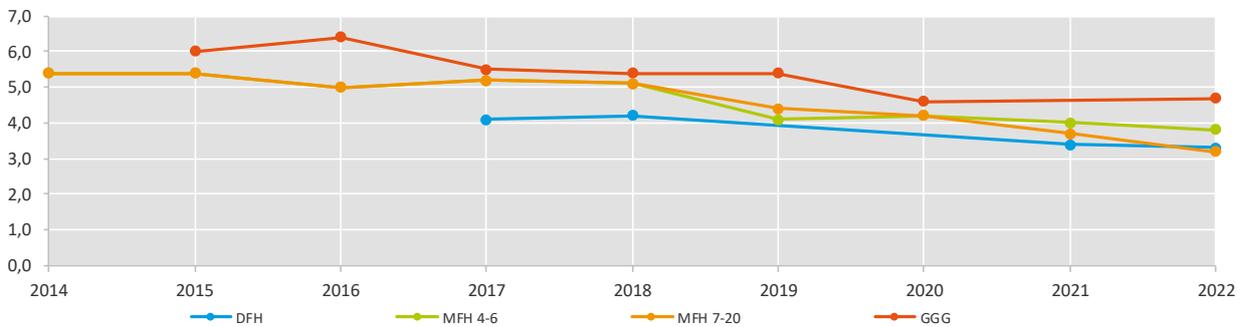
Liegenschaftszinssätze Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, RND 25-45



Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RND 25-45 Jahre									
Dreifamilienhäuser	5,2	4,0	3,4	4,3	4,4	4,2	4,0	3,5	3,0
Standardabweichung	+/-1,3%	+/-0,8%	+/-1,4%	+/-0,9%	+/-1,4%	+/-1,3%	+/-1,2%	+/-0,8%	+/-1,5%
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. gew erblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,8	5,6	5,2	5,2	5,2	4,9	4,5	4,1	3,3
Standardabweichung						+/-1,3%	+/-1,3%	+/-0,9%	+/-1,8%
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. gew erblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,8	5,6	5,2	5,2	5,2	4,7	4,7	4,2	3,3
Standardabweichung										+/-1,1%	+/-1,4%	+/-1,7%	+/-1,2%	+/-1,1%	+/-1,3%	+/-1,2%	+/-0,8%	+/-1,6%
Gemischt genutztes Gebäude (gew erblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	6,0	6,1	6,9	6,5	6,0	5,6	5,4	5,0	4,5
Standardabweichung	+/-1,3%	+/-1,1%	+/-1,5%	+/-1,8%	+/-1,3%	+/-1,2%	+/-1,5%	+/-1,1%	+/-1,7%

Liegenschaftszinssätze Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, RND >45



Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RND über 45 Jahre									
Dreifamilienhäuser	—	—	—	4,1	4,2	—	—	3,4	3,3
Standardabweichung				+/-0,7%	+/-0,7%			+/-0,5%	+/-1%
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. gew erblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,4	5,4	5,0	5,2	5,1	4,1	4,2	4,0	3,8
Standardabweichung						+/-0,6%	+/-1,0%	+/-0,6%	+/-0,7%
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. gew erblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,4	5,4	5,0	5,2	5,1	4,4	4,2	3,7	3,2
Standardabweichung										+/-1,2%	+/-1%	+/-1,1%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,1%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-1,2%
Gemischt genutztes Gebäude (gew erblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	—	6,0	6,4	5,5	5,4	5,4	4,6	—	4,7
Standardabweichung		+/-1,8%	+/-0,6%	+/-0,8%	+/-1,0%	+/-1,1%	+/-1,2%		+/-1,7%

6.1.3 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 2018 + Juli 2020) ermittelten Roherträgen verkaufter Renditeobjekte der letzten zwei Jahre abgeleitet.

Rohtragsfaktoren
Auswertzeitraum: 2020 – 2021

Objektart	2020 - 2021		
	Anzahl der Kauffälle	Rohtragsfaktor	StAbw
Zwei-familien-häuser	29	28,9	+/- 8,2
Drei-familien-häuser	70	17,6	+/- 3,9
Mehr-familien-häuser	203	17,6	+/- 3,1
Wohn- und Geschäfts-häuser	98	13,9	+/- 2,4

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

7 Sonstige bebaute Grundstücke

7.1.1 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze im Freien

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

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

Vergleichspreise für Garagen

Auswerteperiodenzeitraum: 2016 - 2021

Baujahr	Garagen	TG-Plätze
1950 - 1959	5.000 €	.
1960 - 1969	8.000 €	3.500 €
1970 - 1979	8.500 €	4.500 €
1980 - 1989	9.000 €	7.500 €
1990 - 1999	10.000 €	8.000 €
2000 - 2014	13.000 €	14.500 €
Erstverkauf	16.000 €	18.000 €
Stellplätze im Freien		3.000 €

8 Wohnungs- und Teileigentum

9 Wohnungseigentum

9.1.1 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise wurden aus den Kauffällen für Wohnungseigentum im Jahr 2021 ermittelt.

9.1.1.1 Baujahr 2010 - 2019

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. -Kosten
< 60 m ²	4	2.600 €/m ²	+/-92 €/m ²	2.450-2.650 €/m ²	3,1	22,2 %
60 - 90 m ²	5	2.950 €/m ²	+/-351 €/m ²	2.450-3.300 €/m ²	3,4	18,4 %
> 90 m ²	5	3.050 €/m ²	+/-617 €/m ²	2.400-3.750 €/m ²	3,3	17,2 %

9.1.1.2 Baujahr 2000 - 2009

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. -Kosten
< 60 m ²						
60 - 90 m ²	15	2.250 €/m ²	+/-366 €/m ²	1.750-2.750 €/m ²	3,3	19,8 %
> 90 m ²	12	2.300 €/m ²	+/-235 €/m ²	1.850-2.800 €/m ²	3,2	19,9 %

9.1.1.3 Baujahr 1990 - 1999

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. -Kosten
< 60 m ²	22	1.750 €/m ²	+/-469 €/m ²	1.150-2.650 €/m ²	3,0	25,3 %
60 - 90 m ²	54	2.050 €/m ²	+/-391 €/m ²	1.350-2.850 €/m ²	3,0	21,4 %
> 90 m ²	27	2.300 €/m ²	+/-550 €/m ²	1.300-3.400 €/m ²	3,1	20,7 %

9.1.1.4 Baujahr 1980 - 1989

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. -Kosten
< 60 m ²	51	1.750 €/m ²	+/-370 €/m ²	1.100-2.350 €/m ²	2,7	25,9 %
60 - 90 m ²	92	1.900 €/m ²	+/-321 €/m ²	1.150-2.450 €/m ²	2,8	22,7 %
> 90 m ²	34	2.100 €/m ²	+/-481 €/m ²	1.100-2.800 €/m ²	2,7	21,5 %

9.1.1.5 Baujahr 1970 - 1979

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. -Kosten
< 60 m ²	93	1.400 €/m²	+/-314 €/m ²	850-1.950 €/m ²	2,3	28,7 %
60 - 90 m ²	145	1.650 €/m²	+/-374 €/m ²	950-2.300 €/m ²	2,4	24,1 %
> 90 m ²	29	1.750 €/m²	+/-306 €/m ²	1.250-2.350 €/m ²	2,4	22,3 %

9.1.1.6 Baujahr 1960 - 1969

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. -Kosten
< 60 m ²	41	1.200 €/m²	+/-245 €/m ²	900-1.700 €/m ²	2,2	28,7 %
60 - 90 m ²	30	1.350 €/m²	+/-214 €/m ²	950-1.750 €/m ²	2,3	25,7 %
> 90 m ²	11	1.550 €/m²	+/-516 €/m ²	750-2.400 €/m ²	2,2	23,5 %

9.1.1.7 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						

9.1.1.8 Erstverkäufe 2020¹²

Wohnfläche	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis [€/m ²]	∅ Standardabweichung	Spanne [€/m ²]	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. -Kosten
< 60 m ²	6	4.200 €/m²	+/-531 €/m ²	3.500-4.800 €/m ²	4,4	19,3 %
60 - 90 m ²	11	3.400 €/m²	+/-475 €/m ²	2.850-4.000 €/m ²	4,1	18,1 %
> 90 m ²	11	3.950 €/m²	+/-340 €/m ²	3.300-4.550 €/m ²	4,1	16,6 %

¹² Hier sind die Erstverkäufe im Jahr 2021 der Baujahre 2020 und 2021 zusammengefasst.

9.1.2 Vergleichsfaktoren

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 2458 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2019 bis 31.12.2021) ausgewertet werden (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 12). In die Auswertung gingen alle Kauffälle der Weiterverkäufe ein. Neubauten wurden nicht mit einbezogen.

Folgende preisbestimmende Objektmerkmale wurden betrachtet:

- Fiktives Gebäudealter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Anzahl der Wohneinheiten in der Gesamtanlage
- Geschosslage
- Mietsituation
- Vorhandensein eines Balkons
- Gebäudestandardkennzahl¹³
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 1.265 \text{ € / m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 331 \text{ €}$.

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

¹³ nach Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,45)
(2) 11 - 25 Jahre	1,28
(3) 26 - 40 Jahre	1,15
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	(0,95)
(6) >90 Jahre	0,93

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	0,95
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,08
(4) über 120m ²	1,04

Lagequalität (Bodenrichtwerniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,97
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,16
(4) sehr gut	1,25

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2019	1,00
(2) 2020	1,14
(3) 2021	(1,25)

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,01
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,93
(4) 31 - 65 Einheiten	0,87
(5) über 66 Einheiten	(0,83)

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,09
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	1,02
(4) 31 - 65 Einheiten	1,03
(5) über 66 Einheiten	(0,95)

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	0,79
(2) EG	1,04
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	0,99
(5) über7. OG	0,98
(6) DG	1,01

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,90
(2) unvermietet	1,00

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,93

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,97
(2) Mönchengladbach	0,98
(3) Mönchengladbach-Land	1,08
(4) Hardt-Alte	1,10
(5) Hardt-Neue	1,05
(6) Neuwerk	1,06
(7) Odenkirchen	0,95
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	1,05
(10) Schelsen	(0,95)
(11) Wanlo	(0,95)
(12) Wickrath	0,90

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	(0,87)
(2) 1,5 - 2,4	0,90
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,19
(5) >= 4,5	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2019	≤ 185 €/m ²	> 185 €/m ² bis ≤ 250 €/m ²	> 250 €/m ² bis ≤ 330 €/m ²	> 330 €/m ²
2020	≤ 205 €/m ²	> 205 €/m ² bis ≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 370 €/m ²	> 370 €/m ²
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/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 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.

9.1.2.1 Beispiel

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

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1985 (37 Jahre)	1,15
Wohnfläche	96 m ²	1,08
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2020	1,14
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	1,03
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2	0,90
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00

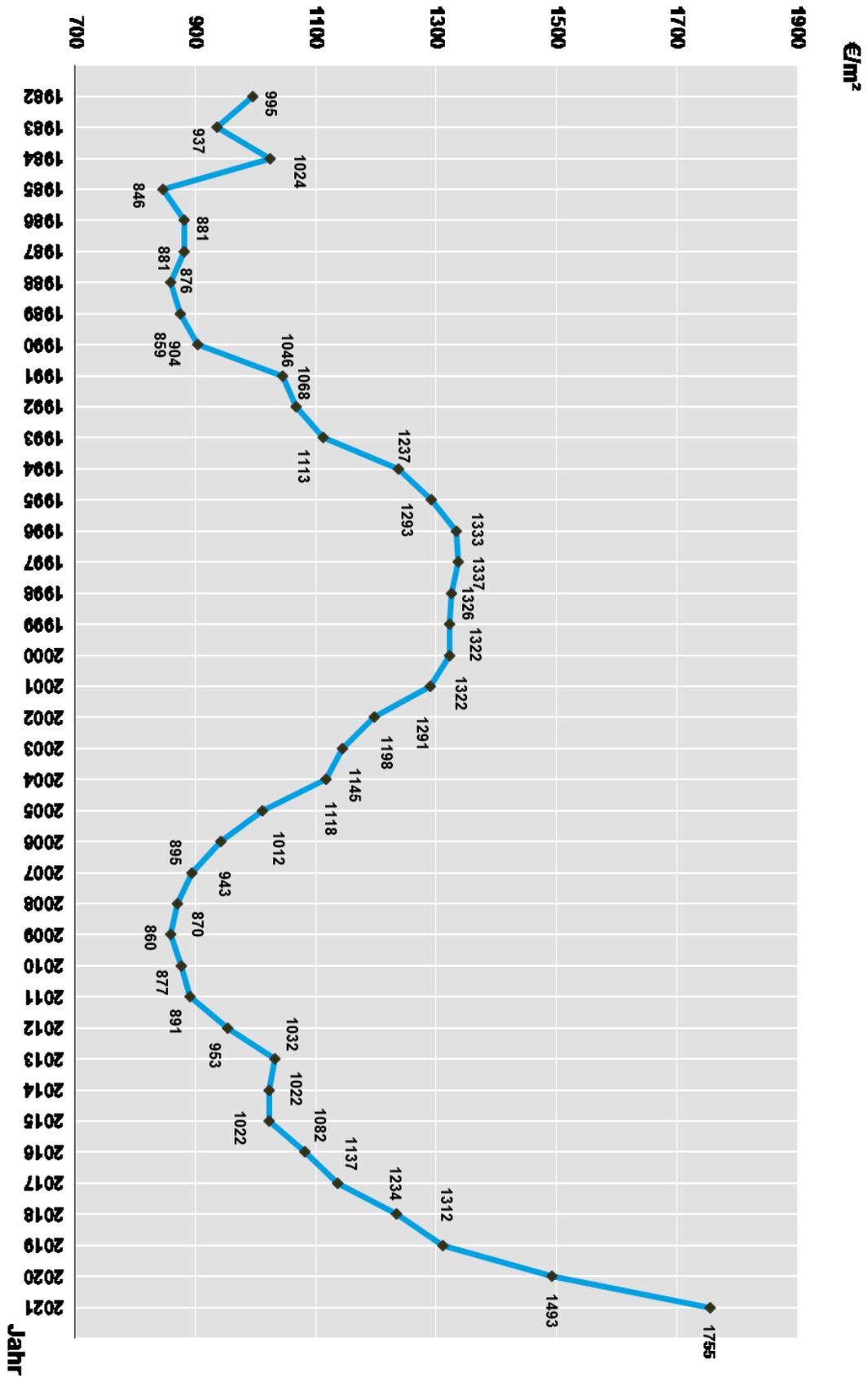
Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. 12):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.265 \text{ €/m}^2 * 1,15 * 1,08 * 1,00 * 1,14 * 1,00 * 1,03 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 \\
 &= 1.660 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

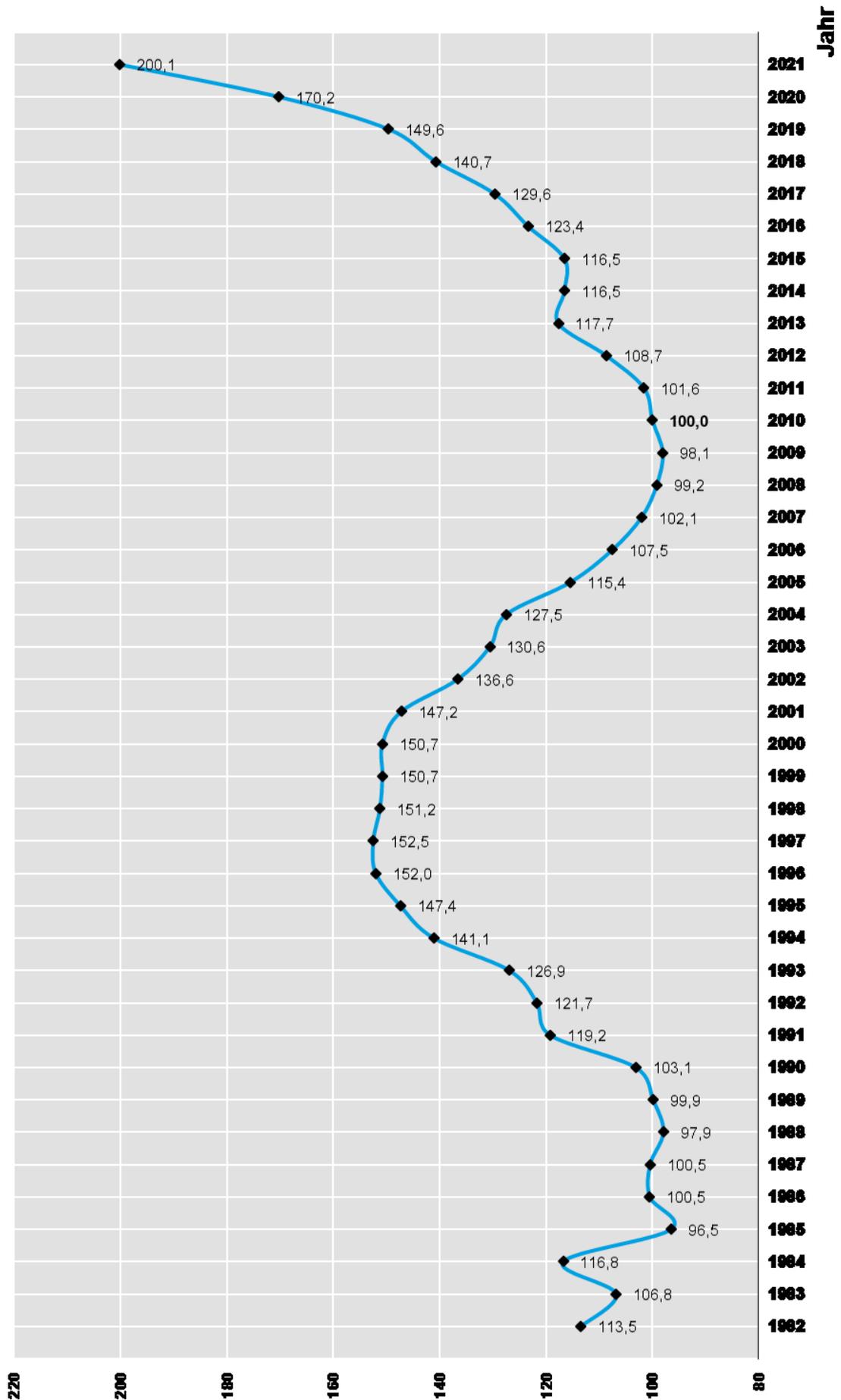
Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.

9.1.3 Indexreihen

Wohnungseigentum
Gewichtetes Gesamtmittel aller Weiterverkäufe



Wohnungseigentumindex Basis: 2010



9.1.4 Liegenschaftszinssätze

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus Weiterverkäufen aus dem Auswertejahr 2021 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 12.2 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	1,9 %	101	79	1.740	6,45	23,1	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>		<i>+/- 10</i>	<i>+/- 329</i>	<i>+/- 0,37</i>	<i>+/- 1,5</i>	<i>+/- 5</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	2,1 %	62	74	1.622	6,32	24,0	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,4 %</i>		<i>+/- 11</i>	<i>+/- 379</i>	<i>+/- 0,46</i>	<i>+/- 2,1</i>	<i>+/- 6</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	2,3 %	51	78	2.271	7,16	21,1	56
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 11</i>	<i>+/- 510</i>	<i>+/- 0,54</i>	<i>+/- 1,4</i>	<i>+/- 6</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	2,8 %	21	74	2.118	7,48	20,5	57
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,4 %</i>		<i>+/- 10</i>	<i>+/- 458</i>	<i>+/- 0,70</i>	<i>+/- 1,9</i>	<i>+/- 8</i>

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

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum



Wohnungseigentum 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

RND 25-45 Jahre

Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,9	5,5	5,5	6,0	5,3	4,8	5,3	4,7	4,3	3,6	3,6	2,8	1,9
Standardabweichung	+/-1,8%	+/-1,5%	+/-2,1%	+/-1,3%	+/-0,9%	+/-1,3%	+/-1,4%	+/-0,8%	+/-1,1%	+/-1,2%	+/-1,4%	+/-1,6%	+/-0,9%
vermietetes Wohnungseigentum	6,3	6,3	5,3	7,2	6,1	5,5	4,9	5,5	5,4	4,8	4,1	3,7	2,1
Standardabweichung	+/-2,3%	+/-1,3%	+/-1,3%	+/-1,3%	+/-0,9%	+/-1,3%	+/-1,0%	+/-1,0%	+/-1,5%	+/-1,7%	+/-1,5%	+/-1,4%	+/-1,4%

RND über 45 Jahre

Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,5	4,4	4,4	4,2	4,1	4,1	4,2	4,0	4,1	3,4	3,2	2,5	2,3
Standardabweichung	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-1,4%	+/-0,9%	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-0,8%
vermietetes Wohnungseigentum	3,9	5,0	5,6	4,5	4,6	4,5	4,9	4,4	4,7	4,0	3,8	3,3	2,8
Standardabweichung	+/-1,1%	+/-1,0%	+/-1,2%	+/-1,2%	+/-0,5%	+/-0,4%	+/-1,1%	+/-0,9%	+/-1,7%	+/-0,8%	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,4%

9.1.5 Rohertragsfaktoren

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

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

Die nachfolgenden Faktoren wurden aus den nach Mietrichtwerttabelle der Stadt Mönchengladbach (Stand: Juli 2018 + Juli 2020) ermittelten Roherträgen verkaufter Renditeobjekte abgeleitet.

Rohertragsfaktoren

Objektart	2020			2021		
	Anzahl der Kauffälle	Roher- tragsfaktor	StAbw	Anzahl der Kauffälle	Roher- tragsfaktor	StAbw
Eigentums- wohnungen (Weiterver- käufe)	832	18,7	+/- 5,6	832	21,6	+/- 7,3
Eigentums- wohnungen (Erstver- käufe)	89	28,9	+/- 2,8	63	31,9	+/- 6,3

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

10 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Vergleich zum Vorjahr bzw. dem Grundstücksmarktbericht zum Berichtsjahr 2020 hat sich keine Veränderung im Teilmarkt der Erbbaurechte und der Erbbaurechtsgrundstücke ergeben. Somit wird an dieser Stelle auf den Grundstücksmarktbericht 2021 sowie die ImmoWertV für konkrete Anwendungsbeispiele verwiesen.

11 Modellbeschreibungen

12 Umrechnungsfaktoren zur Vergleichswertermittlung

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit veröffentlichte im April 2014 die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL¹⁴) vom 20. März 2014. Für Nordrhein-Westfalen hat die AGVGA.NRW¹⁵ einen Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten in NRW erstellt (Stand: Juni 2015)¹⁶. Die Ableitungen des Gutachterausschusses in der Stadt Mönchengladbach orientieren sich am Leitfaden der AGVGA.NRW.

Nach §§ 24 - 26 ImmoWertV werden Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen von der Richtwertnorm auf der Grundlage von Umrechnungsfaktor berücksichtigt.

Der Richtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Er stellt einen Vergleichsfaktor im Sinne der §§ 24 - 26 ImmoWertV dar und bildet die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Der Richtwert wurde durch den Gutachterausschuss sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Datengrundlage bildeten die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2019 bis Dezember 2021. Damit sind die folgenden Umrechnungsfaktoren nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung für Wertermittlungsstichtage nach dem 01.01.2019 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:

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

¹⁴ <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wertermittlung/wertermittlung-node.html>

¹⁵ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

¹⁶ www.boris.nrw.de

12.1 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.

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:

	2020	2021
Mäßig	≤ 205 €/m ²	≤ 240 €/m ²
Mittel	> 205 €/m ² bis ≤ 280 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²
Gut	> 280 €/m ² bis ≤ 370 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²
Sehr gut	> 370 €/m ²	> 460 €/m ²

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW¹⁷ 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.

¹⁷ Stand: Juli 2017

12.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 21 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 (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) abzuleiten.

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze liegen die ortsüblichen nachhaltig erzielbaren Mieten für Wohnungen in €/m² bzw. für Einfamilienhäuser in €/Haus/Monat der Mietrichtwerttabelle (Mietrichtwerte für Mönchengladbach) zu Grunde (Stand: Juli 2019).

Die Bewirtschaftungskosten werden nach der Ertragswertrichtlinie¹⁸ 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.

¹⁸ <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wertermittlung/wertermittlung-node.html>

12.3 Ausstattungsstandard

Die Ausstattungsstandards werden anhand der unten stehenden Tabelle nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren¹⁹ 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 9.1.2) sind die durchschnittlich ermittelten Gebäudestandardkennzahlen angegeben.

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

¹⁹ www.boris.nrw.de

	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, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	Ausstattungsstandard				
	1	2	3	4	5
	Sehr einfach	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, 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
Sanitärreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

12.4 Bewirtschaftungskosten

Der Gutachterausschuss orientiert sich bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten an dem veröffentlichten Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand Juni-2016)²⁰.

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie²¹ vom 03.12.2015.

Die nachstehend angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2015 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungsstichtage, 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)

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

373 Euro jährlich je Eigentumswohnung

41 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.

12,20 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

92,00 Euro jährlich je Garage

42,60 Euro je Carport

26,60 Euro je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 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.

²⁰ www.boris.nrw.de

²¹ <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wertermittlung/wertermittlung-node.html>

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

Verbraucherpreisindex Oktober 2020 (2010 = 100) 113,4

Verwaltungskosten angepasst auf das Jahr 2021:

Verwaltungskosten	Ausgangswerte vom 01.01.2015	01.01.2021
Wohnung	280 €	298 €
ETW	335 €	357 €
Garage/Stellplatz	37 €	39 €

Instandhaltungskosten	Ausgangswerte vom 01.01.2015	01.01.2021
Wohnfläche	11 € /m ²	11,7 €/m ²
Garage	65 € jährlich	69,2 € jährlich
Carport	40 € jährlich	42,6 € jährlich
Stellplatz	25 € jährlich	26,6 € jährlich

12.5 Mieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach orientiert sich am Mietspiegel, Mietrichtwerte für Mönchengladbach mit dem Stand von **Juli 2020**.

Vergleichskriterien für Einfamilienhäuser:

Lage:

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

Die Kriterien für die einzelnen Kategorien sind dem oben angegebenen Mietspiegel zu entnehmen.

Alter:

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

bis 1948
1949 – 1964
1965 – 1984
1985 – 2007
2008 – 2016

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

Art:

Es wird unterschieden in:

- Reiheneinfamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Einzelhäuser

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 2018)

Beispiel für Einzelhäuser in der Kategorie A:

Jahr	Einzelhaus [€ / Haus]
Bis 1948	770 - 830
1949 - 1964	820 - 880
1965 - 1984	955 - 1025
1985 - 2007	1150 - 1260
2008 - 2013	1210 - 1310
2014 - 2018	1275 - 1385

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	955 - 1025

Für die mittlere Ausstattung beträgt der Wert somit 990 €.

Für die Wohnfläche mit 127 m² beträgt der Wert somit 1025 €.

Der Mittelwert beträgt rund 1008 € 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	955 - 1025

Für die mittlere Ausstattung beträgt der Wert somit 990 €.

Für die Wohnfläche mit 150 m² beträgt der Wert somit 1025 € + 10%.

Rechnung:

$(990 \text{ €} + 1025 \text{ €} * 1,10) / 2 = 1058,75 \text{ €}$ gerundet **1059 €**

Vergleichskriterien für Wohnungen:

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

Die übrigen Kriterien sind 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 – 2013
2014 – 2018

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

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 %
 - Gartenmitbenutzung + 2 bis 4 %
 - Gehobene Ausstattung + 5 bis 10 %
 - Wärmepumpe + 6 bis 10 %
 - c) Kleinwohnungen (Wohnfläche 50 – 25 m²) + 0 bis 10 %
 - d) Kleinstwohnungen unter 25 m² + 10 bis 15 %
 - e) Einbauküche + 12 bis 18 %
 - f) Aufzug + 0,30 bis 0,35 € / m²
 - g) 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 und wendet nur die nachfolgend genannten Zu-/Abschläge bei der Auswertung der Kauffälle an:

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 10, Mietrichtwerte für Mönchengladbach von Juli 2020)

Beispiel für Wohnungen in der Kategorie A:

Jahr	Wohnung [€ / m ²]
Bis 1948	5,80 – 6,10
1949 – 1962	6,15 – 6,45
1963 – 1972	6,55 – 6,95
1973 – 1982	6,95 – 7,25
1983 – 1990	7,30 – 7,70
1991 – 1998	7,75 – 8,15
1999 – 2007	8,20 – 8,60
2008 - 2013	8,70 – 9,00
2014 - 2018	9,10 – 9,40

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	6,55 - 6,95

Für die mittlere Ausstattung beträgt der Wert somit 6,75 € / m²

Für die Wohnfläche mit 80 m² beträgt der Wert somit 6,55 € / 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 **6,65 € / 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	6,55 - 6,95

Für die mittlere Ausstattung beträgt der Wert somit 6,75 € / m²

Für die Wohnfläche mit 45 m² beträgt der Wert somit 6,95 € / m² + 5%.

Rechnung:

$$(6,75 \text{ € / m}^2 + 6,95 \text{ € / m}^2 * 1,05) / 2 = 7,02 \text{ € / m}^2$$

Abschlag für die Wohnlage im Dachgeschoss: 5 %

$$7,02 \text{ € / m}^2 * 0,95 = 6,67 \text{ € / m}^2$$

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

$$6,67 \text{ € / m}^2 + 0,30 \text{ € / m}^2 = 6,97 \text{ € / m}^2$$

Für die in Beispiel 2 aufgeführte Wohnung beträgt die Miete **6,97 € / m²**

13 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
stellvertretender Vorsitzender:	Herr Zachert	☎ 02161/25-8620
Vorzimmer	Frau Dreesbach	☎ 02161/25-8620

Auskünfte:

Kaufpreissammlung	Frau Schmacks	☎ 02161/25-8747
Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte	Frau Meer	☎ 02161/25-8636
Verkehrswertgutachten, Kaufpreissammlung	Herr Lanzerath	☎ 02161/25-8745
Verkehrswertgutachten, Kaufpreissammlung	Herr Jammers	☎ 02161/25-8749
Verkehrswertgutachten	Herr Schütz	☎ 02161/25-8746

Sprechzeiten der Geschäftsstelle

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

Telefax 02161/25-8629
E-Mail gutachterausschuss@moenchengladbach.de
Internet <http://stadt.mg/wertermittlung>

13.1 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



Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Land NRW
c/o Bezirksregierung Köln
Muffendorfer Straße 19-21
53177 Bonn
E-Mail: oga@brk.nrw.de
Telefon: +49 (0)221 147 3321
Fax: +49 (0)221 147 4874

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

www.boris.nrw.de

