



Einfamilienhäuser



Baugrundstück



Wald



Landwirtschaft

Grundstücksmarktbericht **2024** für die Stadt Mönchengladbach

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

Geschäftsstelle

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 2024,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung	10
Abbildungsverzeichnis	11
Tabellenverzeichnis	16
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	18
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	20
2.1 Grundstücksmarkt 2023	20
2.2 Marktteilnehmerverhältnisse	24
3 Umsätze	25
3.1 Gesamtumsatz	25
3.2 Unbebaute Grundstücke	27
3.2.1 Umsatzübersicht unbebauter Grundstücke	27
3.2.2 Umsatzübersicht unbebautes Wohnbauland	29
3.2.3 Gewerbliche Bauflächen	30
3.2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen	31
3.2.5 Durchschnittspreise land-, forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	32
3.3 Bebaute Grundstücke	33
3.4 Wohnungseigentum	35
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	36
3.6 Sonstiges - Zwangsversteigerungen	36
4 Unbebaute Grundstücke	38
4.1 Entwicklung unbebauter Wohnbaugrundstücke	38
4.1.1 Allgemein	38
4.1.2 Unterjährige Entwicklung	38
4.1.2.1 Quartalsweise Auswertung	39
4.1.2.2 Entwicklung in den Stadtbezirken	40
4.2 Entwicklung gewerblicher Bauflächen	40
4.3 Entwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen	41
4.3.1 Entwicklung Ackerlandflächen	41
4.3.2 Entwicklung Grünlandflächen	43
4.3.3 Entwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen	43
4.4 Bodenrichtwerte	45
4.4.1 Definition	45
4.4.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	46
4.4.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Jahr 2023	47
4.4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	47
4.4.3.2 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Nutzung	49
4.4.3.3 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für Sondernutzungen	49
4.4.3.4 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Ackerflächen	50
4.4.3.5 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen (Grünland)	50
4.4.3.6 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen	51
4.4.3.7 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen im Außenbereich	51
4.4.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte	51

4.4.5	Umrechnungsfaktoren zur Ermittlung des angepassten Bodenrichtwertes	53
4.4.5.1	Bodenwertanpassung von Wohnbauflächen	53
4.4.5.2	Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen (GFZ)	59
4.4.6	Indexreihen	65
4.4.7	Orientierungswerte	67
4.4.7.1	Gartenland	67
4.4.7.2	Sondernutzungsflächen	67
4.4.7.3	Garagenflächen und Parkplätze	69
5	Bebaute Grundstücke	73
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	73
5.1.1	Durchschnittspreise	73
5.1.1.1	EFH (freistehend)	74
5.1.1.2	DHH/REH	75
5.1.1.3	RMH	76
5.1.1.4	Zeitreihen - Entwicklung der Durchschnittspreise von EFH/ZFH	77
5.1.2	Zwischenauswertung Durchschnittspreise	80
5.1.2.1	EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1950 – 1974) und (fiktives Baujahr 1975 – 1994)	81
5.1.2.2	Zeitreihe Durchschnittspreise EFH/ZFH Zwischenauswertung	82
5.1.2.3	DHH/REH (fiktives Baujahr 1950 - 1974) und (fiktives Baujahr 1975 - 1994)	83
5.1.2.4	DHH/REH (fiktives Baujahr 1995 - 2009) und (fiktives Baujahr 2010 - 2020)	84
5.1.2.5	DHH/REH (fiktives Baujahr Erstverkäufe)	85
5.1.2.6	Zeitreihe Durchschnittspreise DHH/REH Zwischenauswertung	86
5.1.2.7	RMH (fiktives Baujahr 1950 – 1974) und (fiktives Baujahr 1975 – 1994)	87
5.1.2.8	RMH (fiktives Baujahr 1995 – 2009)	88
5.1.2.9	Zeitreihe Durchschnittspreise RMH Zwischenauswertung	89
5.1.3	Vergleichsfaktoren	90
5.1.3.1	Vergleichswertermittlung für freistehende EFH/ZFH (2021-2023)	90
5.1.3.2	Vergleichswertermittlung für RMH (2021 – 2023)	94
5.1.3.3	Vergleichswertermittlung für DHH/REH (2021-2023)	98
5.1.4	Sachwertfaktoren	102
5.1.4.1	Sachwertfaktoren für freistehende EFH (Auswertzeitraum 2022-2023)	102
5.1.4.2	Sachwertfaktoren für freistehende EFH (Auswertzeitraum 2023)	105
5.1.4.3	Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für freistehende EFH	108
5.1.4.4	Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für freistehende EFH (mittlere Lagekategorie)	109
5.1.4.5	Sachwertfaktoren für ZFH	114
5.1.4.6	Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für ZFH	117
5.1.4.7	Sachwertfaktoren für DHH/REH	118
5.1.4.8	Sachwertfaktoren für DHH/REH (Auswertzeitraum 2023)	122
5.1.4.9	Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für DHH/REH	125
5.1.4.10	Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für DHH/REH (mittlere Lagekategorie)	126
5.1.4.11	Sachwertfaktoren für RMH	131
5.1.4.12	Sachwertfaktoren für RMH (Auswertzeitraum 2023)	135

5.1.4.13	Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für RMH	139
5.1.4.14	Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für RMH (mittlere Lagekategorie)	140
5.1.4.15	Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für RMH (gute Lagekategorie)	145
5.1.5	Indexreihen	150
5.1.5.1	Indexreihen für freistehende EFH ab Jahrgang 2010	150
5.1.5.2	Indexreihen für DHH/REH ab Jahrgang 2010	151
5.1.5.3	Indexreihen für RMH ab Jahrgang 2010	152
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	153
5.1.6.1	Liegenschaftszinssätze EFH/ZFH, RND 25-45 Jahre	153
5.1.6.2	Liegenschaftszinssätze EFH/ZFH, RND >45 Jahre	156
5.1.6.3	Liegenschaftszinssätze Zeitreihe EFH/ZFH	158
5.1.7	Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze	159
5.1.7.1	Zwischenauswertung freistehende EFH; Liegenschaftszinssatz RND 25-45 Jahre	160
5.1.7.2	Zwischenauswertung DHH/REH; Liegenschaftszinssatz RND 25-45 Jahre	161
5.1.7.3	Zwischenauswertung RMH; Liegenschaftszinssatz RND 25-45 Jahre	162
5.1.7.4	Zwischenauswertung freistehende EFH; Liegenschaftszinssatz RND >45 Jahre	163
5.1.7.5	Zwischenauswertung DHH/REH; Liegenschaftszinssatz RND >45 Jahre	164
5.1.7.6	Zwischenauswertung RMH; Liegenschaftszinssatz RND >45 Jahre	165
5.2	Ertragsorientierte Objekte	166
5.2.1	Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser und MFH	166
5.2.1.1	Dreifamilienhäuser	166
5.2.1.2	MFH mit 4 – 6 Wohneinheiten im Gebäude	168
5.2.1.3	MFH mit 7 – 20 Wohneinheiten im Gebäude	169
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	170
5.2.2.1	Liegenschaftszinssätze MFH, RND 25-45 Jahre	171
5.2.2.2	Liegenschaftszinssätze MFH, RND >45 Jahre	172
5.2.2.3	Zeitreihe Liegenschaftszinssätze MFH	173
5.2.3	Rohertragsfaktoren	174
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	175
6	Wohnungs- und Teileigentum	176
6.1	Wohnungseigentum	176
6.1.1	Durchschnittspreise	176
6.1.1.1	Erstverkäufe 2022 und 2023	177
6.1.1.2	Fiktives Baujahr 2010 - 2021	178
6.1.1.3	Fiktives Baujahr 2000 - 2009	179
6.1.1.4	Fiktives Baujahr 1990 - 1999	181
6.1.1.5	Fiktives Baujahr 1980 - 1989	183
6.1.1.6	Fiktives Baujahr 1970 - 1979	185
6.1.1.7	Fiktives Baujahr 1960 - 1969	187
6.1.1.8	Fiktives Baujahr vor 1960	189
6.1.2	Zwischenauswertung Durchschnittspreise	190

6.1.2.1	Erstverkäufe 2022 und 2023	191
6.1.2.2	Fiktives Baujahr 2010 - 2020	193
6.1.2.3	Fiktives Baujahr 2000 - 2009	195
6.1.2.4	Fiktives Baujahr 1990 - 1999	197
6.1.2.5	Fiktives Baujahr 1980 - 1989	199
6.1.2.6	Fiktives Baujahr 1970 - 1979	201
6.1.2.7	Fiktives Baujahr 1960 - 1969	203
6.1.3	Vergleichsfaktoren	205
6.1.3.1	Vergleichsfaktoren 2021 - 2023	205
6.1.3.2	Vergleichsfaktoren 2023	209
6.1.3.3	Vergleichsfaktoren 1. Halbjahr 2023	213
6.1.3.4	Vergleichsfaktoren 2. Halbjahr 2023	217
6.1.4	Indexreihen	221
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	223
6.1.5.1	Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre	223
6.1.5.2	Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre	224
6.1.5.3	Zeitreihe Liegenschaftszinssätze ETW	224
6.1.6	Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze	225
6.1.6.1	Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre selbstgenutzt	226
6.1.6.2	Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre vermietet	227
6.1.6.3	Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre selbstgenutzt	228
6.1.6.4	Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre vermietet	229
6.1.6.5	Trend Liegenschaftszinssätze ETW Zwischenauswertungen	230
6.1.7	Rohertragsfaktoren	231
6.1.8	Zwischenauswertung Rohertragsfaktoren	231
6.1.8.1	Rohertragsfaktoren Weiterverkäufe und Erstverkäufe	232
6.1.8.2	Trend Rohertragsfaktoren Weiterverkäufe und Erstverkäufe Zwischenauswertung	233
6.1.9	Immobilienrichtwerte	234
6.1.9.1	Definition	234
6.1.9.2	Abruf der Immobilienrichtwerte in BORIS-NRW	234
6.1.9.3	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	235
6.2	Teileigentum	254
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	255
7.1	Erbbaurechte	255
7.2	Wohnungserbbaurechte	255
7.3	Erbbaugrundstücke	255
7.3.1	Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für ein Erbbaugrundstück	255
7.3.2	Ermittlung Verhältnis von unbelastetem Bodenwert zu Kaufpreis	256
8	Modellbeschreibungen	258
8.1	Auswertung unbebauter Teilmarkt	258
8.1.1	Auswertung unbebauter Wohnbauflächen	258
8.1.2	Auswertung gewerblicher Bauflächen	258
8.2	Auswertung land- und forstwirtschaftlicher Teilmarkt	258
8.3	Entwicklung der Bodenrichtwertzonen	260
8.3.1	Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland	264
8.3.2	Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Flächen	265

8.3.3	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	265
8.3.4	Bodenrichtwertzonen für sonstige Flächen	266
8.3.5	Ermittlung gebietstypischer Werte	271
8.4	Umrechnungsfaktoren zur Vergleichswertermittlung	271
8.5	Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)	274
8.6	Liegenschaftszinssätze	276
8.6.1	Iteration EFH/ZFH	278
8.6.2	Iteration Mehrfamilienhäuser	282
8.6.3	Iteration Wohnungseigentum	288
8.7	Bewirtschaftungskosten	291
8.7.1	Modellwerte für Bewirtschaftungskosten	291
8.7.1.1	Wohnnutzung	291
8.7.1.2	Gewerbliche Nutzung	292
8.7.1.3	Garagen, Stellplätze, etc.	293
8.7.2	Jährliche Anpassung	294
8.8	Mieten	295
8.8.1	Vergleichskriterien für Einfamilienhäuser	295
8.8.2	Vergleichskriterien für Wohnungen	297
8.9	Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte	299
8.9.1	Erkenntnisse aus früheren Analysen	299
8.9.2	Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten	300
8.9.2.1	Allgemeines	300
8.9.2.2	Auswerteverfahren	300
8.10	Modellbeschreibung Erbbau	303
9	Kontakte und Adressen	304

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.

Abk.	Bedeutung
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
Geb.	Gebäude
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
Gfl	Grundstücksfläche
IRW	Immobilienrichtwert
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen \emptyset verwendet werden
N	Anzahl
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SWF	Sachwertfaktor
UK	Umrechnungskoeffizient
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
Wfl.	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses – Gemeindegebiet MG	19
Abbildung 2: Jährliche Vertragszahlen 2010 - 2023	20
Abbildung 3: Monatliche Vertragszahlen 2019 - 2023	20
Abbildung 4: Vertragseingänge nach Halbjahr 2019 - 2023	21
Abbildung 5: Prozentuale Anteile der Verkäufe	23
Abbildung 6: Anzahl der Verkäufe	25
Abbildung 7: Geldumsatz in Millionen Euro	25
Abbildung 8: Flächenumsatz in Tausend m ²	26
Abbildung 9: Anzahl der Verkäufe 2013 - 2023	27
Abbildung 10: Geldumsatz in Millionen Euro	28
Abbildung 11: Umsätze nach Fläche in Tausend m ²	28
Abbildung 12: Entwicklung der Durchschnittspreise der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie von Gartenland	32
Abbildung 13: Entwicklung der Anzahl der Verkaufsfälle von 2013 - 2023	33
Abbildung 14: Entwicklung des Geldumsatzes in Millionen € von 2013 - 2023	34
Abbildung 15: Entwicklung der Umsätze nach Fläche in Tausend m ² von 2013 - 2023	34
Abbildung 16: Anzahl der Verkäufe	35
Abbildung 17: Geldumsatz in Millionen €	35
Abbildung 18: Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2004 bis 2023	37
Abbildung 19: Bodenpreisänderung in Abhängigkeit vom Vertragsdatum	39
Abbildung 20: Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in 2023	41
Abbildung 21: Bodenpreisänderung landwirtschaftlicher Flächen in 2023	42
Abbildung 22: Übersicht über die Kaufpreise für Ackerland in 2023	42
Abbildung 23: Räumliche Verteilung der Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen	44
Abbildung 24: Ausschnitt Bodenrichtwertauskunft www.boris.nrw.de	46
Abbildung 25: Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen in Abhängigkeit der Lagekategorie	49
Abbildung 26: Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	50
Abbildung 27: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Grünlandflächen	51
Abbildung 28: Flächenanpassung in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und -größe	53
Abbildung 29: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 1	55
Abbildung 30: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 2	55
Abbildung 31: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 3	56
Abbildung 32: Berücksichtigung der Himmelsrichtung	58
Abbildung 33: Bodenindex für Wohnbaugrundstücke	66
Abbildung 34: Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 1	69
Abbildung 35: Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 2	70
Abbildung 36: Bodenwertansatz Garagenfläche Beispiel 3 a	71
Abbildung 37: Bodenwertansatz Parkplatz	72
Abbildung 38: Durchschnittspreise EFH (freistehend)	74
Abbildung 39: Durchschnittspreise DHH/REH	75
Abbildung 40: Durchschnittspreise RMH	76
Abbildung 41: Durchschnittspreise EFH/ZFH - Erstverkäufe	77
Abbildung 42: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 2010-2021, bis 2017: Beginn 2000)	77
Abbildung 43: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1995-2009)	78
Abbildung 44: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1975-1994; bis 2017: Ende 1999)	78
Abbildung 45: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1950-1974)	79
Abbildung 46: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1920-1949, bis 2017: vor 1950)	79
Abbildung 47: Zwischenauswertung EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1950 - 1974 und fiktives Baujahr 1975 – 1994)	81
Abbildung 48: Zwischenauswertung Durchschnittspreise EFH/ZFH	82

Abbildung 49: Zwischenauswertung DHH/REH (fiktives Baujahr 1950 - 1974 und fiktives Baujahr 1975 - 1994).....	83
Abbildung 50: Zwischenauswertung DHH/REH (fiktives Baujahr 1995 - 2009 und fiktives Baujahr 2010 - 2020).....	84
Abbildung 51: Zwischenauswertung DHH/REH (fiktives Baujahr - Erstverkäufe).....	85
Abbildung 52: Zwischenauswertung Durchschnittspreise DHH/REH	86
Abbildung 53: Zwischenauswertung RMH (fiktives Baujahr 1950 - 1974 und fiktives Baujahr 1975 - 1994)	87
Abbildung 54: Zwischenauswertung RMH (fiktives Baujahr 1995 - 2009)	88
Abbildung 55: Zwischenauswertung Durchschnittspreise RMH.....	89
Abbildung 56: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	103
Abbildung 57: Trendlinie freistehende EFH 2023.....	105
Abbildung 58: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2023	106
Abbildung 59: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022	109
Abbildung 60: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.02.2022 bis 31.01.2023	109
Abbildung 61: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.03.2022 bis 28.02.2023	109
Abbildung 62: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.04.2022 bis 31.03.2023	110
Abbildung 63: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.05.2022 bis 30.04.2023	110
Abbildung 64: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.06.2022 bis 31.05.2023	110
Abbildung 65: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.07.2022 bis 30.06.2023	111
Abbildung 66: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.08.2022 bis 31.07.2023	111
Abbildung 67: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.09.2022 bis 31.08.2023	111
Abbildung 68: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.10.2022 bis 30.09.2023	112
Abbildung 69: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.11.2022 bis 31.10.2023	112
Abbildung 70: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.12.2022 bis 30.11.2023	112
Abbildung 71: Zwischenauswertung SWF mittel; freistehende EFH 01.01.2022 - 30.11.2023	113
Abbildung 72: Sachwertfaktor ZFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	115
Abbildung 73: Sachwertfaktor DHH/REH mäßig, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	119
Abbildung 74: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2023.....	119
Abbildung 75: Sachwertfaktor DHH/REH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	120
Abbildung 76: Trendlinie DHH/REH 2023	122
Abbildung 77: Sachwertfaktoren DHH/REH mittel (Auswertezeitraum 2023).....	123
Abbildung 78: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022.....	126
Abbildung 79: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.02.2022 bis 31.01.2023.....	126
Abbildung 80: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.03.2022 bis 28.02.2023.....	126
Abbildung 81: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.04.2022 bis 31.03.2023.....	127
Abbildung 82: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.05.2022 bis 30.04.2023.....	127
Abbildung 83: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.06.2022 bis 31.05.2023.....	127
Abbildung 84: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.07.2022 bis 30.06.2023.....	128

Abbildung 85: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.08.2022 bis 31.07.2023	128
Abbildung 86: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.09.2022 bis 31.08.2023	128
Abbildung 87: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.10.2022 bis 30.09.2023	129
Abbildung 88: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.11.2022 bis 31.10.2023	129
Abbildung 89: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.12.2022 bis 30.11.2023	129
Abbildung 90: Zwischenauswertung SWF mittel; DHH/REH 01.01.2022 - 30.11.2023.....	130
Abbildung 91: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	132
Abbildung 92: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	132
Abbildung 93: Trendlinie RMH 2023 - Sachwertfaktor / Vertragsdatum	135
Abbildung 94: Sachwertfaktor RMH mittel (2023).....	136
Abbildung 95: Sachwertfaktor RMH gut (2023).....	136
Abbildung 96: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022	140
Abbildung 97: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.02.2022 bis 31.01.2023	140
Abbildung 98: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.03.2022 bis 28.02.2023	140
Abbildung 99: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.04.2022 bis 31.03.2023	141
Abbildung 100: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.05.2022 bis 30.04.2023	141
Abbildung 101: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.06.2022 bis 31.05.2023	141
Abbildung 102: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.07.2022 bis 30.06.2023	142
Abbildung 103: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.08.2022 bis 31.07.2023	142
Abbildung 104: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.09.2022 bis 31.08.2023	142
Abbildung 105: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.10.2022 bis 30.09.2023	143
Abbildung 106: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.11.2022 bis 31.10.2023	143
Abbildung 107: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.12.2022 bis 30.11.2023	143
Abbildung 108: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	144
Abbildung 109: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022	145
Abbildung 110: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.02.2022 bis 31.01.2023	145
Abbildung 111: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.03.2022 bis 28.02.2023	145
Abbildung 112: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.04.2022 bis 31.03.2023	146
Abbildung 113: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.05.2022 bis 30.04.2023	146
Abbildung 114: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.06.2022 bis 31.05.2023	146
Abbildung 115: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.07.2022 bis 30.06.2023	147
Abbildung 116: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.08.2022 bis 31.07.2023	147
Abbildung 117: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.09.2022 bis 31.08.2023	147
Abbildung 118: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.10.2022 bis 30.09.2023	148
Abbildung 119: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.11.2022 bis 31.10.2023	148
Abbildung 120: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.12.2022 bis 30.11.2023	148
Abbildung 121: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	149
Abbildung 122: Indexreihe I für freistehende EFH	150
Abbildung 123: Indexreihe II für freistehende EFH	150
Abbildung 124: Indexreihe I für DHH/REH.....	151
Abbildung 125: Indexreihe II für DHH/REH.....	151
Abbildung 126: Indexreihe I für RMH	152
Abbildung 127: Indexreihe II für RMH	152
Abbildung 128: Liegenschaftszinssätze - EFH (freistehend) mit RND 25-45 Jahre	153
Abbildung 129: Liegenschaftszinssätze - DHH/REH mit RND 25-45 Jahre	154
Abbildung 130: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND 25-45 Jahre.....	154
Abbildung 131: Liegenschaftszinssätze - EFH (freistehend) mit RND >45 Jahre	156
Abbildung 132: Liegenschaftszinssätze - DHH/REH mit RND >45 Jahre	156
Abbildung 133: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND >45 Jahre.....	157
Abbildung 134: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; freistehende EFH 25-45 RND.....	160
Abbildung 135: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; DHH/REH 25-45 RND	161
Abbildung 136: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; RMH 25-45 RND.....	162

Abbildung 137: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; freistehende EFH >45 RND	163
Abbildung 138: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; DHH/REH >45 RND	164
Abbildung 139: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; RMH >45 RND	165
Abbildung 140: Durchschnittspreise - Dreifamilienhäuser	167
Abbildung 141: Durchschnittspreise - MFH mit 4-6 Wohneinheiten	168
Abbildung 142: Durchschnittspreise - MFH mit 7-20 Wohneinheiten	169
Abbildung 143: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe	177
Abbildung 144: Durchschnittspreise ETW - RND 68-78 Jahre	178
Abbildung 145: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2021	179
Abbildung 146: Durchschnittspreise ETW - RND 57-66 Jahre	180
Abbildung 147: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009	180
Abbildung 148: Durchschnittspreise ETW - RND 47-56 Jahre	181
Abbildung 149: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999	182
Abbildung 150: Durchschnittspreise ETW - RND 37-46 Jahre	183
Abbildung 151: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989	184
Abbildung 152: Durchschnittspreise ETW - RND 27-36 Jahre	185
Abbildung 153: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979	186
Abbildung 154: Durchschnittspreise ETW - RND 17-26 Jahre	187
Abbildung 155: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969	188
Abbildung 156: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr vor 1960	189
Abbildung 157: Zwischenauswertung Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe	191
Abbildung 158: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe	192
Abbildung 159: Zwischenauswertung Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010 - 2020	193
Abbildung 160: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010 - 2020	194
Abbildung 161: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000 - 2009	195
Abbildung 162: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000 - 2009	196
Abbildung 163: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990 - 1999	197
Abbildung 164: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990 - 1999	198
Abbildung 165: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980 - 1989	199
Abbildung 166: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980 - 1989	200
Abbildung 167: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970 - 1979	201
Abbildung 168: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970 - 1979	202
Abbildung 169: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960 - 1969	203
Abbildung 170: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960 - 1969	204
Abbildung 171: Wohnungseigentum - gewichtetes Gesamtmittel aller Weiterverkäufe	221
Abbildung 172: Wohnungseigentumsindex, Basis: 2010	222
Abbildung 173: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre selbstgenutzt	226
Abbildung 174: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre vermietet	227
Abbildung 175: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre selbstgenutzt.	228
Abbildung 176: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze ETW; RND >45 Jahre vermietet	229
Abbildung 177: Zeitreihe Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze ETW	230
Abbildung 178: Zwischenauswertung Rohertragsfaktoren	232
Abbildung 179: Trend Zwischenauswertung Rohertragsfaktoren	233
Abbildung 180: Ausschnitt Immobilienrichtwerte www.boris.nrw.de	234
Abbildung 181: Streudiagramm Baujahr	236
Abbildung 182: Boxplots Baujahrsgruppen	236
Abbildung 183: Streudiagramm Wohnfläche	237
Abbildung 184: Boxplots Wohnflächengruppen	237
Abbildung 185: Streudiagramm Ausstattungsstufe	238
Abbildung 186: Boxplots Ausstattungsstufe in Gruppen	238
Abbildung 187: Boxplots Vermietungssituation	239
Abbildung 188: Boxplots Anzahl der Geschosse	239

Abbildung 189: Darstellung der Immobilienrichtwerte im gesamten Stadtgebiet.....	245
Abbildung 190: Verteilung der Kauffälle für ETW im gesamten Stadtgebiet	246
Abbildung 191: Verteilung der Kauffälle für ETW - Ansicht Nord-Ost.....	247
Abbildung 192: Verteilung der Kauffälle für ETW - Ansicht Nord-West	247
Abbildung 193: Verteilung der Kauffälle für ETW - Ansicht West	248
Abbildung 194: Verteilung der Kauffälle für ETW - Ansicht Süd-West.....	248
Abbildung 195: Verteilung der Kauffälle für ETW - Ansicht Ost.....	249
Abbildung 196: Q-Q-Plot - Verteilung der Residuen	253
Abbildung 197: Nichtlinearer Verlauf der Preisentwicklung - Kaufjahre 2020-2023	253
Abbildung 198: Erbbaugrundstücke - Verhältnis Kaufpreis zu Marktanpassungsfaktor	256
Abbildung 199: Verhältnis Kaufpreis zu Marktanpassungsfaktor des Erbbaugrundstücks.....	257
Abbildung 200: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - freistehende EFH mit RND 25-45 Jahre.....	278
Abbildung 201: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND 25-45 Jahre	279
Abbildung 202: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND 25-45 Jahre.....	279
Abbildung 203: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - freistehende EFH mit RND >45 Jahre	280
Abbildung 204: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND >45 Jahre	281
Abbildung 205: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND >45 Jahre.....	281
Abbildung 206: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - Dreifamilienhäuser mit RND 25-45 Jahre.....	283
Abbildung 207: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND 25-45 Jahre....	283
Abbildung 208: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND 25-45 Jahre..	284
Abbildung 209: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - gem. gen. Geb. (20 % gew.) mit RND 25-45 Jahre	284
Abbildung 210: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - Dreifamilienhäuser mit RND >45 Jahre.....	286
Abbildung 211: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND >45 Jahre.....	286
Abbildung 212: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND >45 Jahre.....	287
Abbildung 213: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - gem. gen. Geb. (20 % gew.) mit RND >45 Jahre	287
Abbildung 214: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND 25-45 Jahre selbstgenutzt	288
Abbildung 215: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND 25-45 Jahre vermietet.....	289
Abbildung 216: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND >45 Jahre selbstgenutzt	290
Abbildung 217: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND >45 Jahre vermietet.....	290
Abbildung 218: Methoden zur Ableitung von Immobilienrichtwerten	300

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2023	22
Tabelle 2: Vergleich der Marktteilnehmerverhältnisse in den Jahren 2022 und 2023	24
Tabelle 3: Übersicht unbebauter Teilmarkt.....	27
Tabelle 4: Umsatzentwicklung - unbebautes Wohnbauland	29
Tabelle 5: Umsatzentwicklung - unbebaute Gewerbeflächen	30
Tabelle 6: Umsatzentwicklung - landwirtschaftliche Nutzflächen inkl. forstwirtschaftlicher Flächen.....	31
Tabelle 7: Entwicklung der Durchschnittspreise der land ⁴ - und forstwirtschaftlichen Flächen sowie von Gartenland	32
Tabelle 8: Anzahl der angeordneten Zwangsversteigerungen von 2004 bis 2023	36
Tabelle 9: Verhältnis von auswertbarem Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren.....	37
Tabelle 10: Entwicklung der Bodenpreisänderung im Jahr 2023	39
Tabelle 11: Entwicklung der Bodenpreisänderung in den Stadtbezirken	40
Tabelle 12: Aufteilung der Bodenrichtwertzonen.....	47
Tabelle 13: Einteilung der Lagekategorien	47
Tabelle 14: Unterjährige Entwicklung in den Lagekategorien	48
Tabelle 15: Gebietstypische Bodenrichtwerte	52
Tabelle 16: Orientierungswerte für unterschiedliche Entwicklungsstufen von Grundstücken.....	57
Tabelle 17: GFZ-UK.....	61
Tabelle 18: Bodenindex - W II o/g, Grundstückstiefe 40 m	65
Tabelle 19: Orientierungswerte für SN-Flächen - Sportflächen.....	67
Tabelle 20: Orientierungswerte für SN-Flächen - Grünanlagen, Erholungsfläche etc.	67
Tabelle 21: Orientierungswerte für SN-Flächen - Verkehrsflächen.....	68
Tabelle 22: Orientierungswerte für SN-Flächen - Sonstige Flächen	68
Tabelle 23: Orientierungswerte für SN-Flächen - Wasserflächen	69
Tabelle 24: Durchschnittspreise EFH (freistehend).....	74
Tabelle 25: Durchschnittspreise DHH/REH	75
Tabelle 26: Durchschnittspreise RMH	76
Tabelle 27: UK für freistehende EFH/ZFH (2021-2023).....	91
Tabelle 28: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim freistehenden EFH (2021-2023).....	93
Tabelle 29: UK für RMH (2021-2023).....	95
Tabelle 30: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim RMH (2021-2023).....	97
Tabelle 31: UK für DHH/REH (2021-2023).....	99
Tabelle 32: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei DHH/REH (2021-2023).....	101
Tabelle 33: Sachwertfaktoren freistehende EFH, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	103
Tabelle 34: Sachwertfaktoren freistehende EFH, Auswertezeitraum 2023.....	106
Tabelle 35: Sachwertfaktoren ZFH, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	115
Tabelle 36: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	120
Tabelle 37: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2023	123
Tabelle 38: Sachwertfaktor RMH, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023.....	133
Tabelle 39: Sachwertfaktor RMH, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2023.....	137
Tabelle 40: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND 25-45 Jahre	155
Tabelle 41: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND >45 Jahre	157
Tabelle 42: Durchschnittspreise - Dreifamilienhäuser	166
Tabelle 43: Durchschnittspreise - MFH mit 4 - 6 Wohneinheiten im Gebäude	168
Tabelle 44: MFH mit 7-20 Wohneinheiten im Gebäude	169
Tabelle 45: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre	171
Tabelle 46: Liegenschaftszinssätze für MFH mit einer RND >45 Jahre.....	172
Tabelle 47: Rohertragsfaktoren, Auswertezeitraum: 2022 bis 2023	174
Tabelle 48: Vergleichspreise für Garagen, Auswertezeitraum: 2019 bis 2023	175
Tabelle 49: Durchschnittspreise für ETW (2023)	176

Tabelle 50: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe 2022 und 2023	177
Tabelle 51: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2021	178
Tabelle 52: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009	179
Tabelle 53: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999	181
Tabelle 54: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989	183
Tabelle 55: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979	185
Tabelle 56: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969	187
Tabelle 57: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr vor 1960	189
Tabelle 58: UK bei ETW (2021-2023)	206
Tabelle 59: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2021-2023)	208
Tabelle 60: UK bei ETW (2023)	210
Tabelle 61: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2023)	212
Tabelle 62: UK bei ETW (1. Halbjahr 2023)	214
Tabelle 63: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (1. Halbjahr 2023)	216
Tabelle 64: UK bei ETW (2. Halbjahr 2023)	218
Tabelle 65: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2. Halbjahr 2023)	220
Tabelle 66: Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre	223
Tabelle 67: Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre	224
Tabelle 68: Rohertragsfaktoren für ETW	231
Tabelle 69: Wertbeeinflussende Objektmerkmale im Regressionsmodell	235
Tabelle 70: Definition des Normobjektes	240
Tabelle 71: Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024	241
Tabelle 72: Umrechnungskoeffizienten für IRW ETW	250
Tabelle 73: Beispiel zur Anwendung des IRW	251
Tabelle 74: Preisindex für Kaufjahre 2020-2023	252
Tabelle 75: Prozentuale Abweichung des Vergleichswertes vom bereinigten Kaufpreis	254
Tabelle 76: Auswertung der Ackerlandflächen	259
Tabelle 77: Statistische Analyse Grunddatenbestand forstwirtschaftliche Kauffälle	260
Tabelle 78: Nummerierung der Bodenrichtwertzonen	260
Tabelle 79: Änderungen in den Bodenrichtwertzonen Acker- Vergleich 2023 und 2024	261
Tabelle 80: Änderungen in den Bodenrichtwertzonen Grünland - Vergleich 2023 und 2024	262
Tabelle 81: Änderungen in den Bodenrichtwertzonen Forst - Vergleich 2023 und 2024	263
Tabelle 82: Rundungen der Bodenrichtwerte	264
Tabelle 83: Verteilung der Kauffälle in den Bodenrichtwertzonen	264
Tabelle 84: Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	266
Tabelle 85: Datenübersicht für die Auswertung der Sachwertfaktoren (01.01.2022-30.11.2023)	274
Tabelle 86: Vergleich des Bodenwertniveaus 2022 und 2023	275
Tabelle 87: Datenübersicht zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze (01.01.2022-30.11.2023) ..	276
Tabelle 88: Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH mit RND 25-45 Jahre - Iterationen	278
Tabelle 89: Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH mit RND >45 Jahre - Iterationen	280
Tabelle 90: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre - Iterationen	282
Tabelle 91: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND >45 Jahre - Iterationen	285
Tabelle 92: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND 25-45 Jahre - Iterationen	288
Tabelle 93: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND >45 Jahre - Iterationen	289
Tabelle 94: Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten	291
Tabelle 95: Verwaltungskosten bei gewerblicher Nutzung	292
Tabelle 96: Mietausfallwagnis bei gewerblicher Nutzung	292
Tabelle 97: Bewirtschaftungskosten für Garagen, Stellplätze u.ä.	293
Tabelle 98: Verbraucherpreisindex (VPI)	294
Tabelle 99: Rundungsempfehlung der Immobilienrichtwerte	302
Tabelle 100: Nummerierung der Immobilienrichtwertzonen	302

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadtverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für fünf Jahre 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 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.

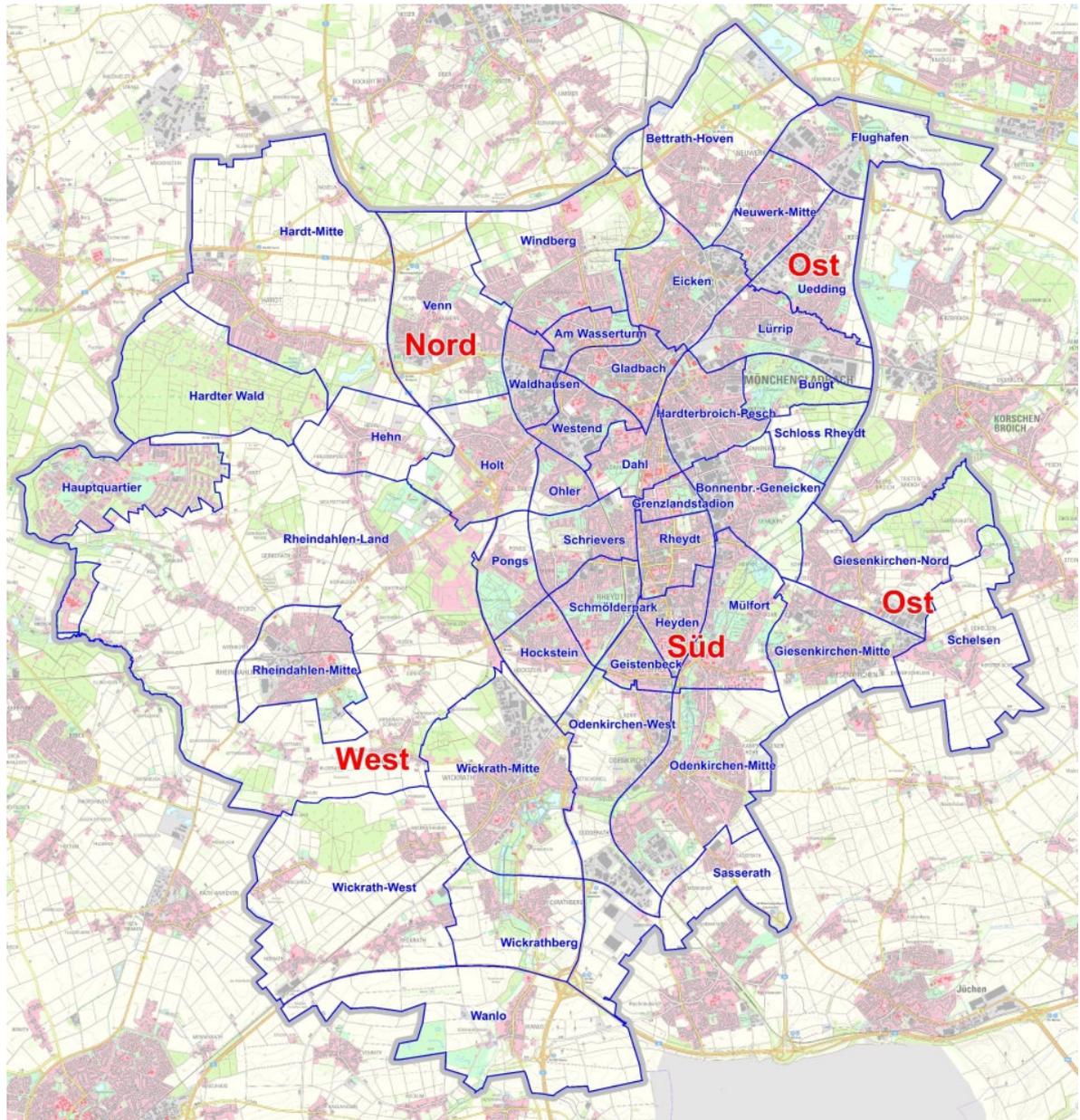
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden 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 Köln ansässig.

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.

Abbildung 1: Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses – Gemeindegebiet MG

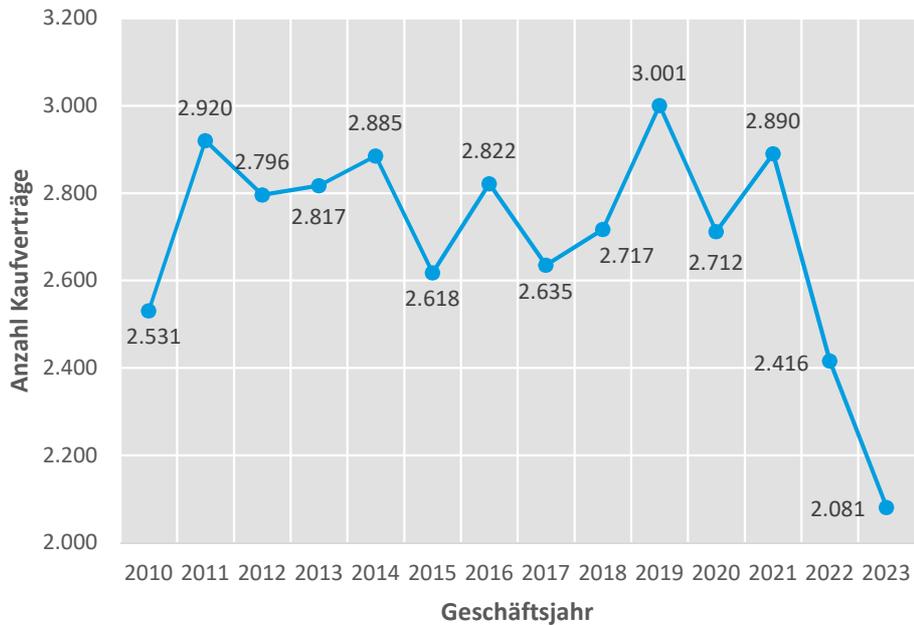


2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Grundstücksmarkt 2023

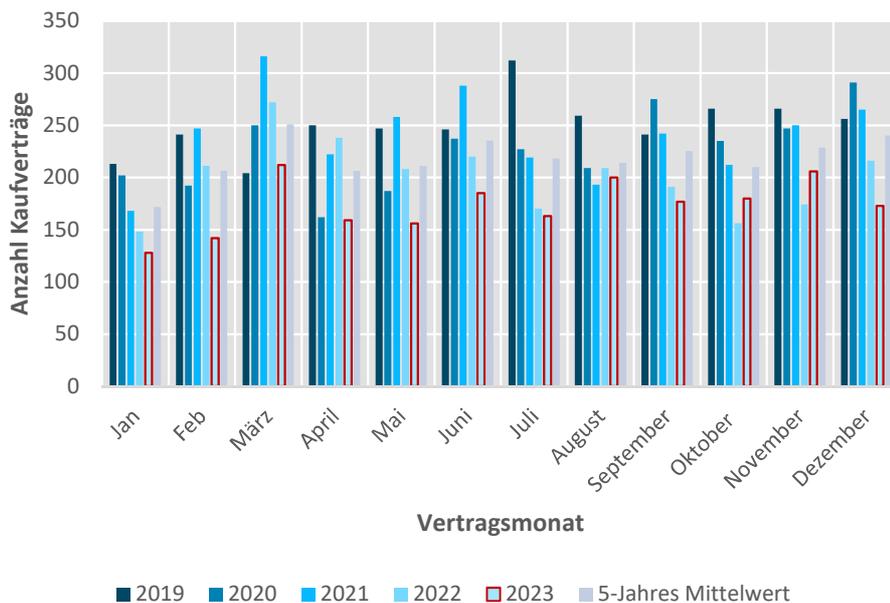
Die unstete Entwicklung des Grundstücksmarktes 2022 setzt sich auch im Jahr 2023 weiter fort. Die Zahl der registrierten Verträge (vgl. Abbildung 2) ist erneut deutlich gesunken. Die Marktteilnehmerverhältnisse haben sich im Vergleich zum Vorjahr jedoch nur leicht verändert (vgl. Kapitel 2.2).

Abbildung 2: Jährliche Vertragszahlen 2010 - 2023



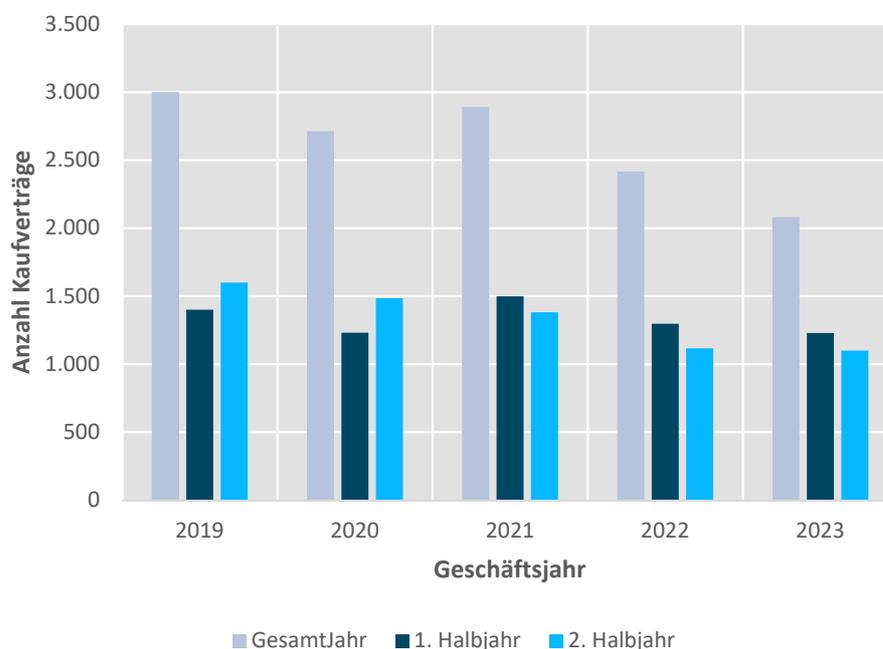
Grundsätzlich liegt die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge – mit Ausnahme von Oktober und November – unter dem Vorjahresniveau:

Abbildung 3: Monatliche Vertragszahlen 2019 - 2023



Bis 2021 konnte regelmäßig ein höherer Vertragseingang im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres verzeichnet werden. 2023 wurden – ebenso wie in den Vorjahren – jedoch mehr Verkäufe im ersten Halbjahr getätigt.

Abbildung 4: Vertragseingänge nach Halbjahr 2019 - 2023



Wie schon im letztjährigen Grundstücksmarktbericht erkennbar, setzt sich die positive Entwicklung der Vorjahre nicht weiter fort. Einzige Ausnahme im Geschäftsgebiet des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach ist der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, welcher sowohl in der Anzahl der Kauffälle als auch im Preisniveau einen Zuwachs verzeichnen kann.

Im Gegensatz zu den Vorjahren kann in den einzelnen Teilmärkten in Abhängigkeit von Baujahr und Gebäudeart eine differenzierte Entwicklung dargestellt werden. Als Beispiel sei der sinkende Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser der fiktiven Baujahre 1975 bis 1994 genannt (vgl. Abbildung 44). Hier ist unabhängig von der Bauweise als freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder als Reihemittelhaus eine einheitliche Entwicklung zu erkennen. Bei Einfamilienhäusern der fiktiven Baujahresklasse 1950 bis 1974 bilden sich unterschiedliche Entwicklungen bei den freistehenden Einfamilienhäusern gegenüber den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ab: Der Durchschnittswert der freistehenden Einfamilienhäuser steigt weiter an, wohingegen das Preishoch des Geschäftsjahres 2022 der Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser nicht gehalten wird und der Durchschnittspreis für 2023 knapp unter dem Wert von 2021 liegt. Bei den Reihemittelhäusern wird im gleichen Zeitraum eher ein gleichbleibendes Preisniveau registriert.

Um weitere differenzierte Einschätzungen des Grundstücksmarktes in der Stadt Mönchengladbach im Jahr 2023 vornehmen zu können, werden dort, wo es die Datengrundlage zulässt, Zwischenauswertungen veröffentlicht. Zum Beispiel kann der Zwischenauswertung für Durchschnittspreise der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser eine weitgehende Stagnation des Durchschnittspreises zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2023 entnommen werden. Dies lässt sich jedoch nicht auf alle Teilmärkte bzw. Anbauweisen übertragen, wie die übrigen Zwischenauswertungen aufzeigen.

Um den daher weiter zu erwartenden kurzfristigen Reaktionen der Immobilienmärkte im Jahr 2024 gerecht zu werden und in den Bewertungen sachgerecht zu berücksichtigen, ist davon auszugehen, dass

eine Anwendung des § 7 (2) ImmoWertV (Berücksichtigung der Abweichungen zwischen den Marktverhältnissen zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag und den Wertverhältnissen zum Stichtag des Grundstücksmarktberichtes (01.01.2024)) angemessen ist und jeweils eine Einzelfallprüfung erfordert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird, sofern es die vorliegende Datenlage zulässt, unterjährige Auswertungen veröffentlichen, um bereits vor Veröffentlichung des kommenden Grundstücksmarktberichtes seiner Aufgabe nach Transparenz auf dem Grundstücksmarkt nachzukommen. Die Veröffentlichungen erfolgen auf der Webpräsenz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter: <http://stadt.mg/wertermittlung>.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach macht von den Übergangsregelungen nach § 53 (2) ImmoWertV Gebrauch. Genauere Hinweise sind den jeweiligen Modellbeschreibungen zu entnehmen. Alle veröffentlichten Daten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024, es sei denn, es ist etwas anderes vermerkt.

Als Interpretationshilfe der aktuellen Auswertungen wurden weitere Zeitreihen für die einzelnen Teilmärkte bzw. Auswertungen diesem Grundstücksmarktbericht beigelegt (bspw. Kapitel 5.1.1). Ebenso ist dem Kapitel 8 das Vorgehen zur Ableitung der veröffentlichten Daten sowie eine Beschreibung der zu Grunde gelegten Daten beigelegt.

Zudem hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach zur Unterstützung und Einschätzung des Preisniveaus der Eigentumswohnungen erstmals Immobilienrichtwerte hierfür veröffentlicht. Grundlage bilden hierbei die Stadtteile sowie die größeren Wohnanlagen. Genaueres hierzu ist der Modellbeschreibung in Kapitel 8, der genauen Analyse im Kapitel 6.1.9 sowie der Veröffentlichung unter www.boris.nrw.de zu entnehmen.

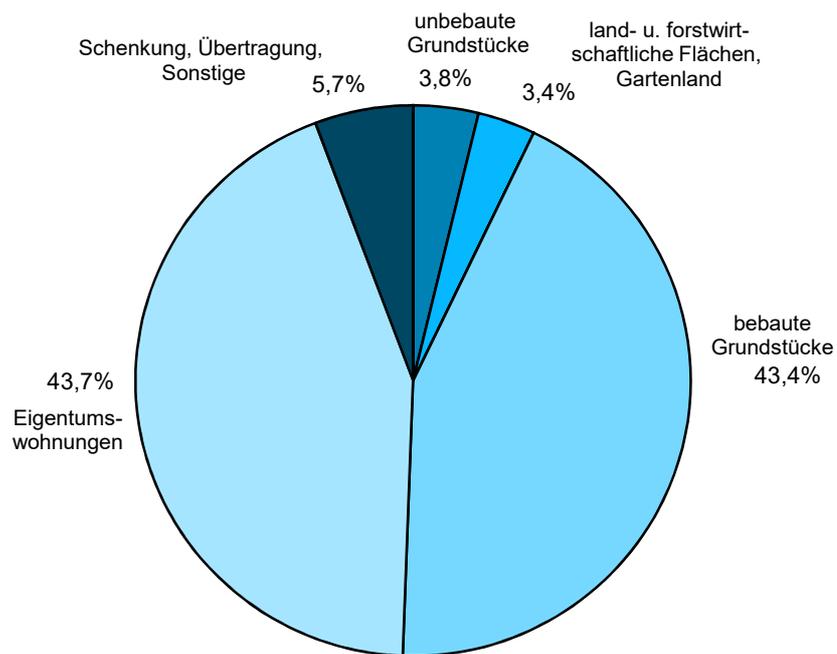
Die folgende Tabelle sowie die zugehörige Abbildung geben den Grundstücksmarkt im aktuellen Berichtsjahr für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach wieder.

Tabelle 1: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2023¹

	Anzahl der Verkäufe	Flächenumsatz (m ²)	Preisumsatz (Euro)	% Anteil der Verkäufe
unbebaute Baugrundstücke	79	60.258	17.667.601	3,8 %
land- u. forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	70	454.951	3.323.040	3,4 %
bebaute Grundstücke	904	664.173	368.795.782	43,4 %
Eigentumswohnungen	909		130.405.410	43,7 %
Schenkung, Übertragung, Sonstige	119			5,7 %
Gesamtsumme	2.081	1.179.382	520.191.833	100,0 %

¹ Die Zahlen umfassen alle registrierten Kaufverträge im Auswertejahr 2023. Eine Differenzierung oder Eliminierung nicht auswertbarer Kaufverträge wird nicht vorgenommen. Dadurch können sich Abweichungen zu den Anzahlen der nachfolgenden Kapitel ergeben.

Abbildung 5: Prozentuale Anteile der Verkäufe



2.2 Marktteilnehmerverhältnisse

Tabelle 2: Vergleich der Marktteilnehmerverhältnisse in den Jahren 2022 und 2023

Markt- bereich	2022			2023		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²
unbebaute Grundstücke						
Wohn- bauland	92	34.759.301	90.777	70	14.246.376	43.782
Gewerbe- bauland	14	6.460.102	30.621	9	3.421.225	16.476
landwirtsch. Flächen	28	2.069.347	233.126	35	2.834.060	248.672
forstwirtsch. Flächen	8	52.607	38.191	17	211.330	192.757
Gartenland	13	226.960	13.204	18	277.650	13.522
bebaute Grundstücke						
Einfamilien- häuser	720	261.250.635	426.409	629	196.825.365	280.273
Mehrfamilien- häuser	262	164.767.430	147.554	200	95.034.167	107.097
Wohn- und Geschäftshäuser	65	81.451.751	59.849	40	19.584.650	28.528
Gewerbe- objekte	52	191.578.049	314.865	35	57.351.600	248.275
Wohn- und Teileigentum	1.050	167.635.474		909	130.405.410	
Sonstige	112			119		
Summe	2.416	910.251.656	1.354.596	2.081	520.191.833	1.179.382

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Abbildung 6: Anzahl der Verkäufe

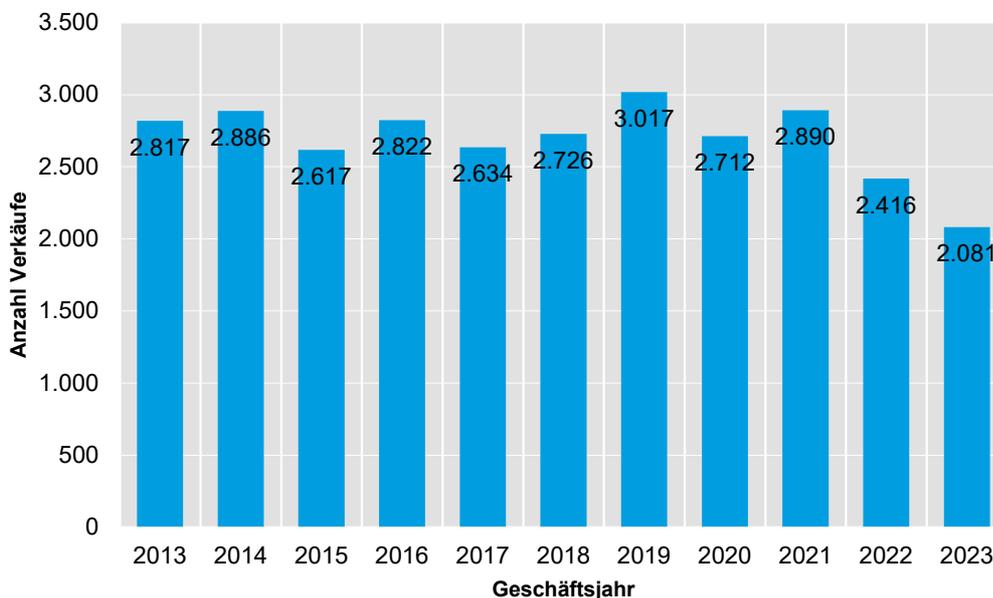
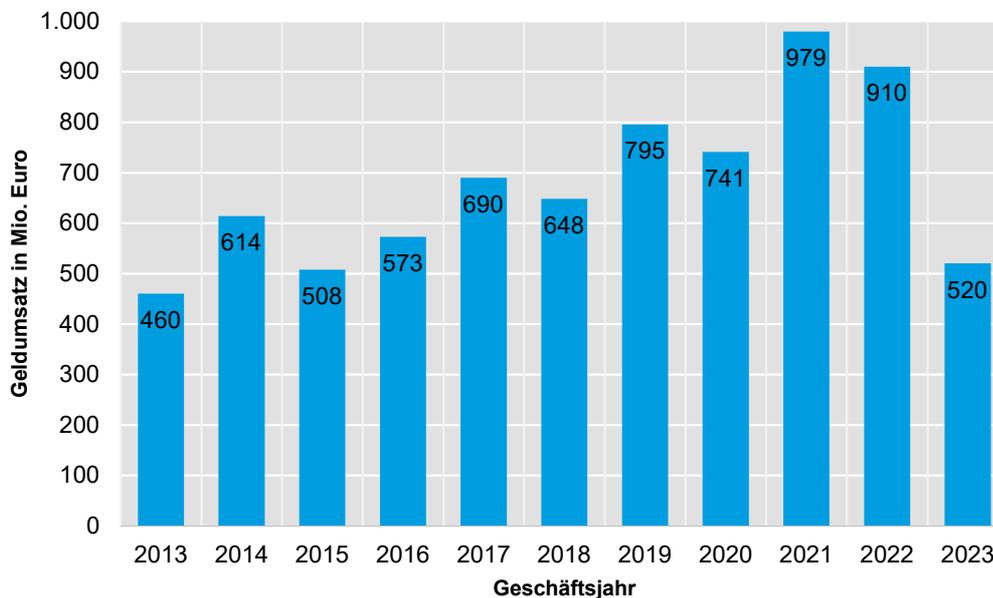
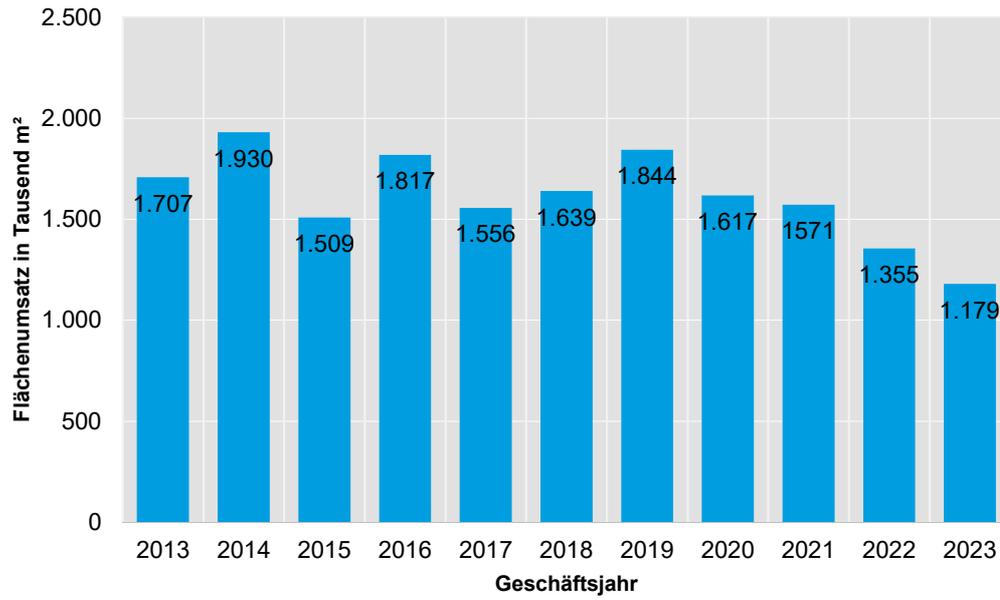


Abbildung 7: Geldumsatz in Millionen Euro²



² In den Umsatzzahlen sind die sonstigen Verkäufe nicht erfasst.

Abbildung 8: Flächenumsatz in Tausend m²³

³ Die „Sonstigen Verkäufe“ werden hier nicht berücksichtigt.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Tabelle 3: Übersicht unbebauter Teilmarkt

	2022			2023		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz (Euro)	Fläche (m ²)	Verkäufe Anzahl	Umsatz (Euro)	Fläche (m ²)
Wohnbauland	92	34.759.301	90.777	70	14.246.376	43.782
Gewerbebauland	14	6.460.102	30.621	9	3.421.225	16.476
landwirtsch. Flächen	28	2.069.347	233.126	35	2.834.060	248.672
forstwirtsch. Flächen	8	52.607	38.191	17	211.330	192.757
Gartenland	13	226.960	13.204	18	277.650	13.522

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

3.2.1 Umsatzübersicht unbebauter Grundstücke

Abbildung 9: Anzahl der Verkäufe 2013 - 2023

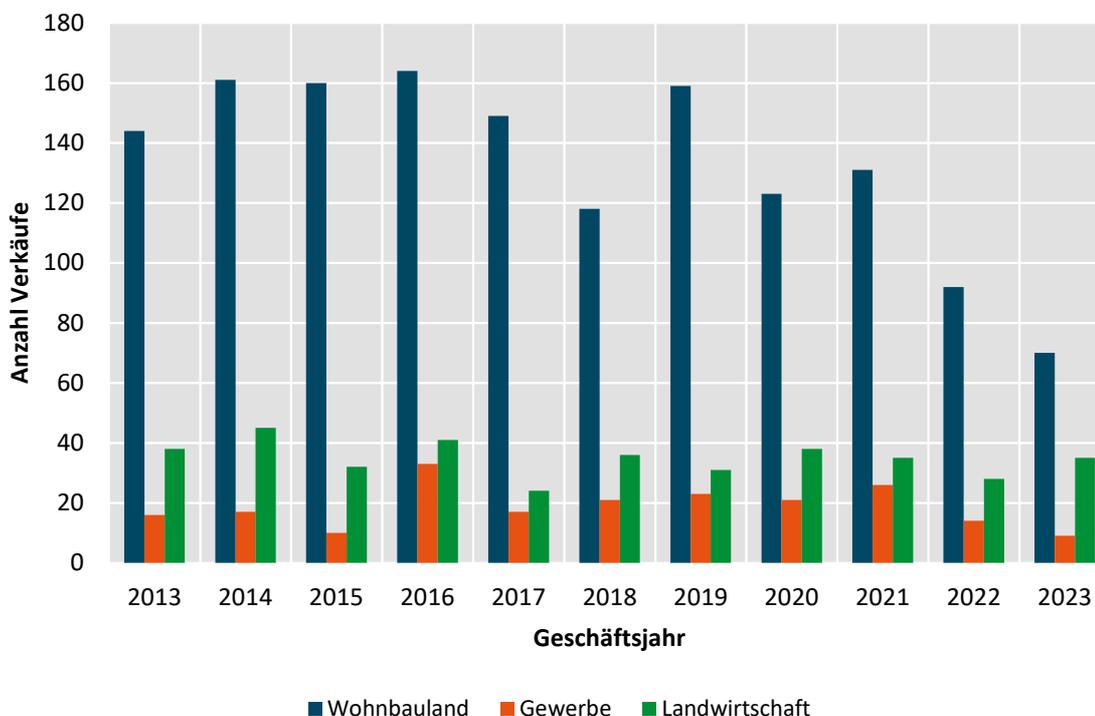


Abbildung 10: Geldumsatz in Millionen Euro

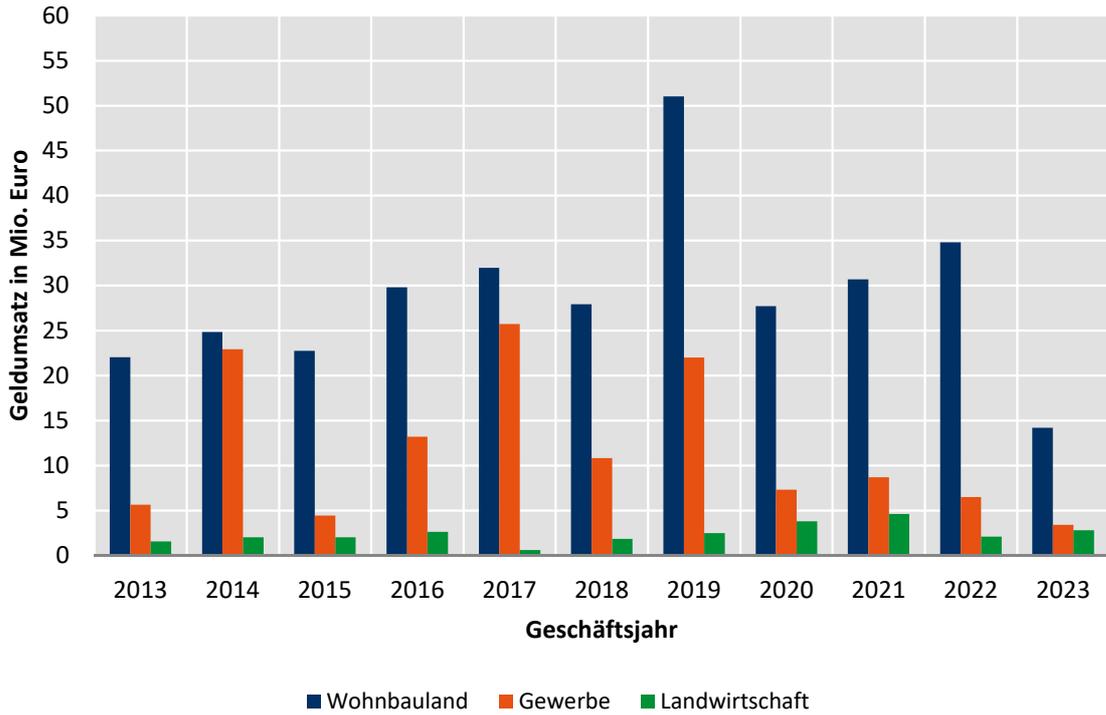
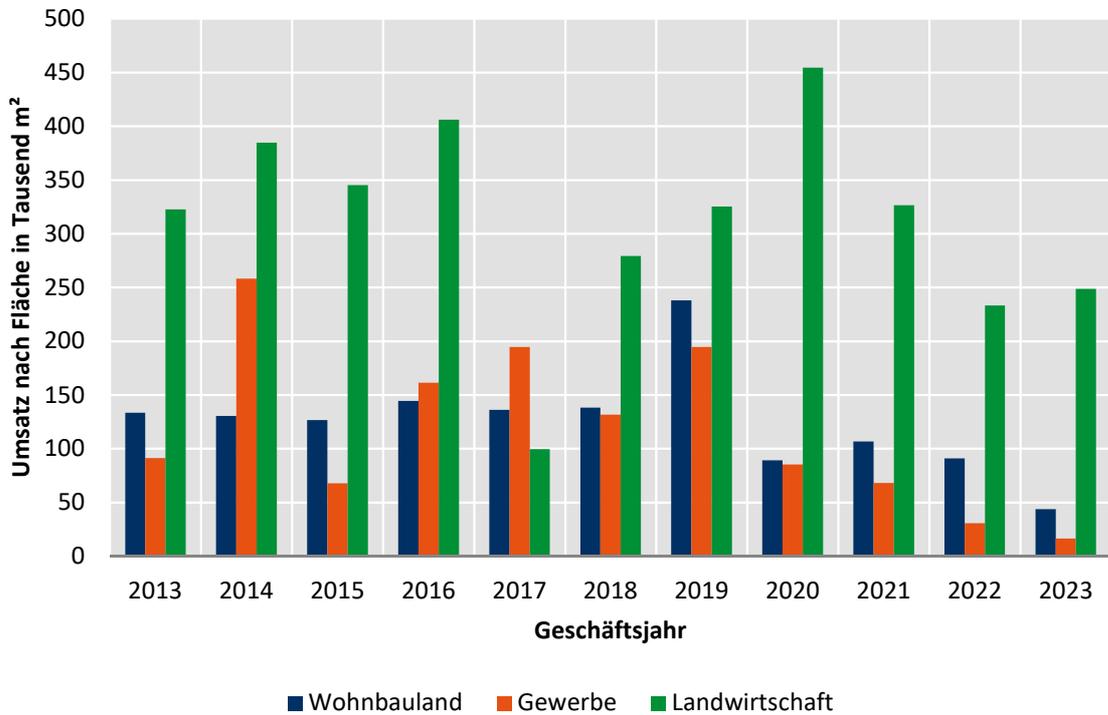


Abbildung 11: Umsätze nach Fläche in Tausend m²



3.2.2 Umsatzübersicht unbebautes Wohnbauland**Tabelle 4: Umsatzentwicklung - unbebautes Wohnbauland**

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)	Flächenumsatz (10³ m²)	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
2022	34,8	90,8	92
2023	14,2	43,8	70

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Für die gewerblichen Bauflächen stellt sich die Umsatzentwicklung seit 1992 folgendermaßen dar:

Tabelle 5: Umsatzentwicklung - unbebaute Gewerbeflächen

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)	Flächenumsatz (10³ m²)	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
2022	6,5	30,6	14
2023	3,4	16,5	9

3.2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Einen Überblick über die Umsatzentwicklung im landwirtschaftlichen Bereich gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 6: Umsatzentwicklung - landwirtschaftliche Nutzflächen inkl. forstwirtschaftlicher Flächen

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)	Flächenumsatz (10³ m²)	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
2022	2,1	233,1	28
2023	2,8	248,7	35

3.2.5 Durchschnittspreise land-, forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland

Abbildung 12: Entwicklung der Durchschnittspreise der land⁴- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie von Gartenland

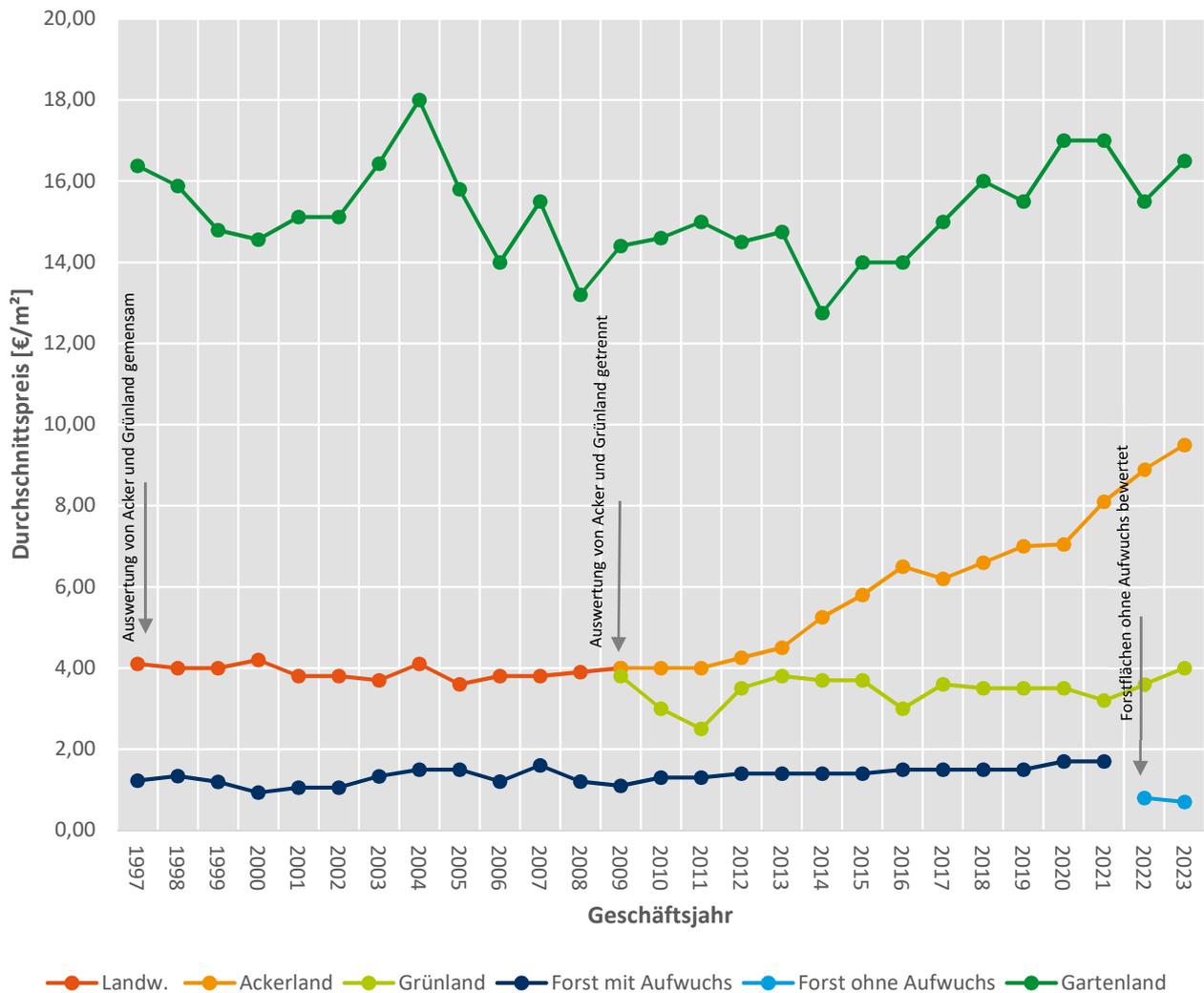


Tabelle 7: Entwicklung der Durchschnittspreise der land⁴- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie von Gartenland

Jahr	Landwirtschaft (Euro/ m ²)	Forstwirtschaft (Euro/ m ²)	Gartenland (Euro/ m ²)
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

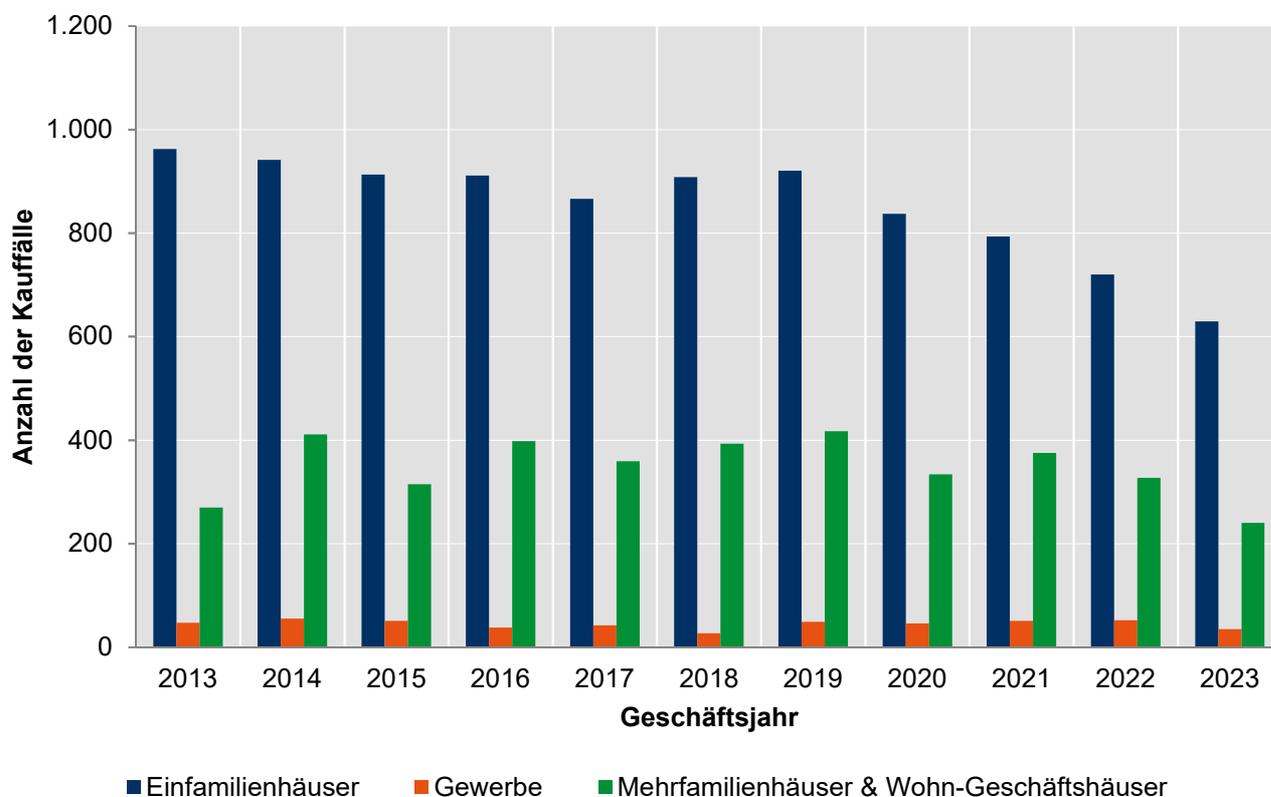
⁴ Hier werden nur Flächen mit vorwiegender Ackerlandnutzung berücksichtigt.

Jahr	Landwirtschaft (Euro/ m ²)	Forstwirtschaft (Euro/ m ²)	Gartenland (Euro/ m ²)
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
2022	8,90	0,80 ⁵	15,50
2023	9,50	0,70	16,50

3.3 Bebaute Grundstücke

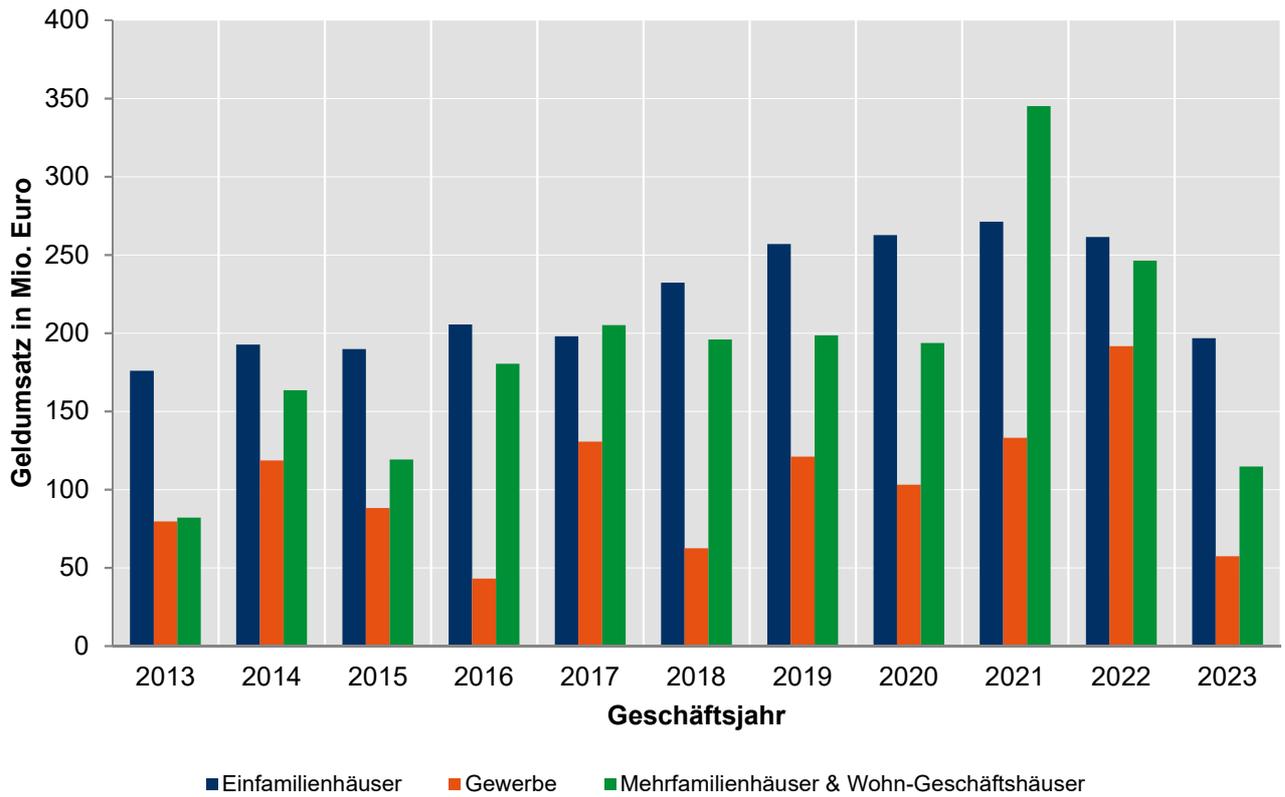
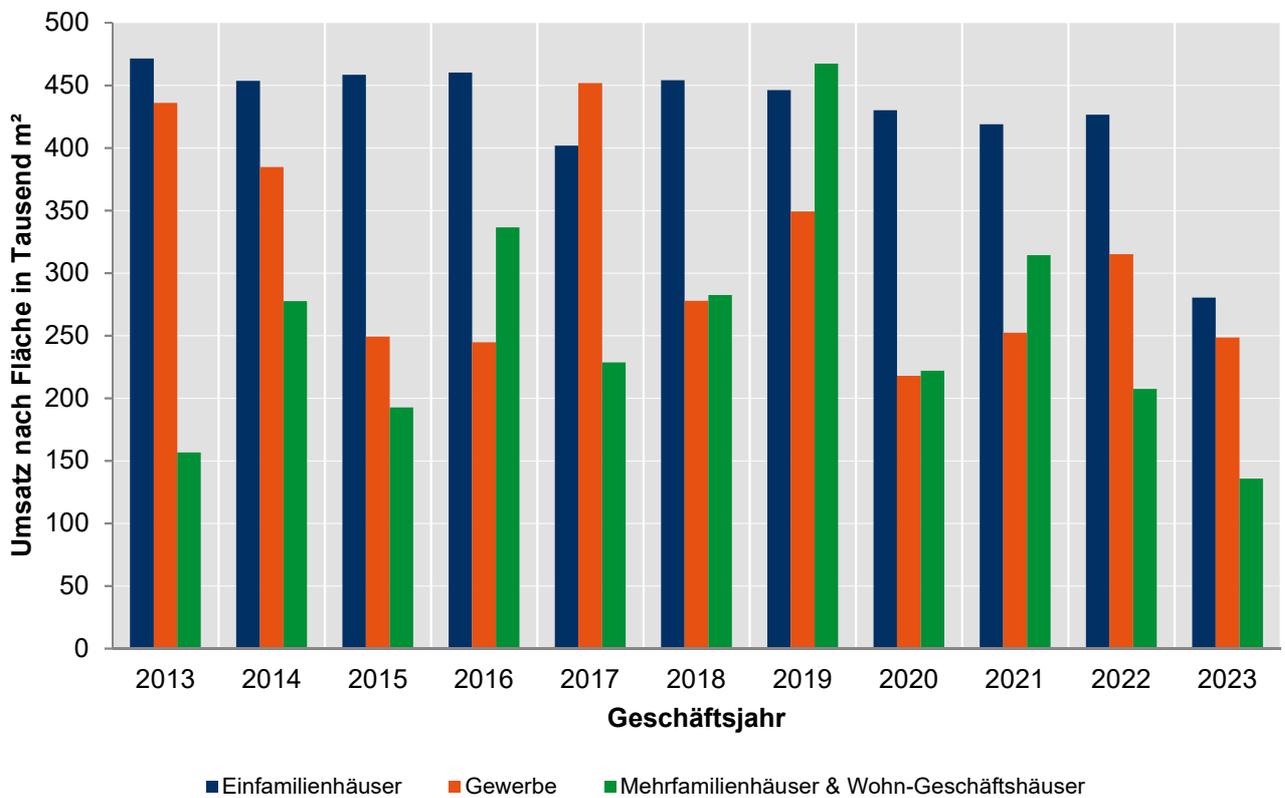
In den nachfolgenden Diagrammen werden die Anzahl der Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz in den Kategorien Einfamilienhäuser, Gewerbeobjekte sowie Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser dargestellt.

Abbildung 13: Entwicklung der Anzahl der Verkaufsfälle von 2013 - 2023



⁵ Ab 2022 werden die Durchschnittspreise der forstwirtschaftlichen Flächen **exklusive** Aufwuchs ausgewiesen.

Abbildung 14: Entwicklung des Geldumsatzes in Millionen € von 2013 - 2023

Abbildung 15: Entwicklung der Umsätze nach Fläche in Tausend m² von 2013 - 2023

3.4 Wohnungseigentum

Abbildung 16: Anzahl der Verkäufe

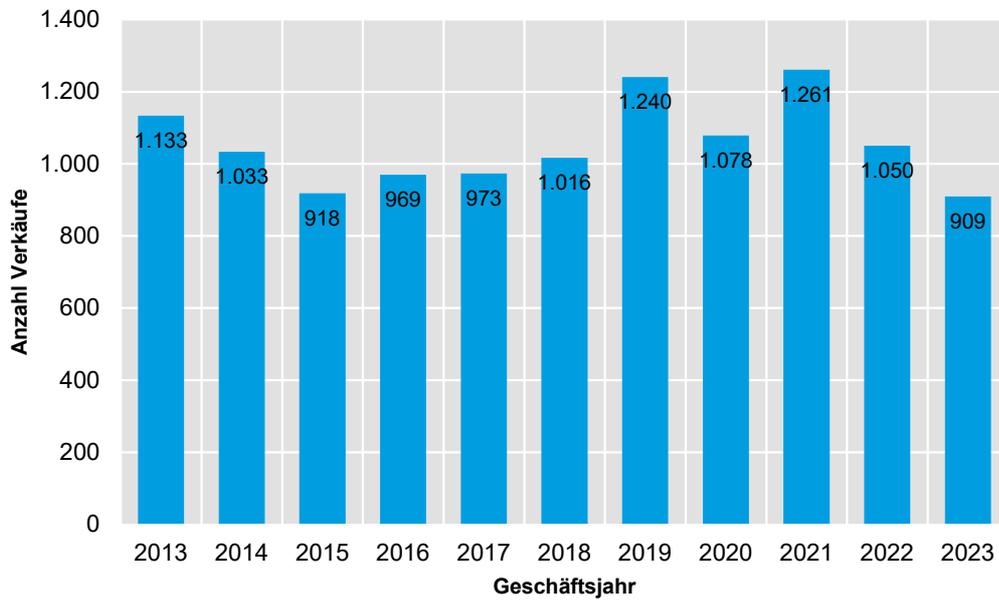
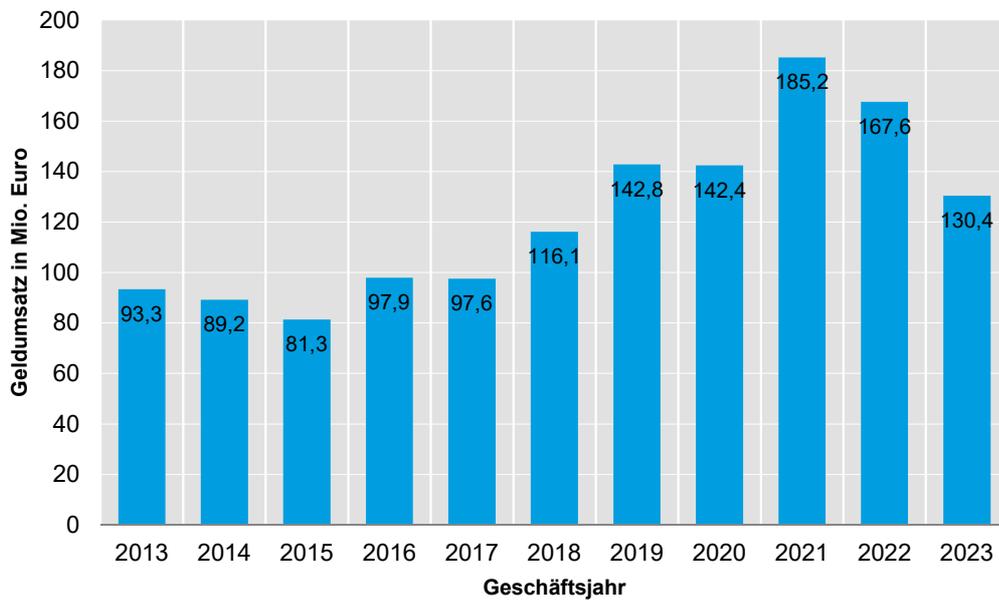


Abbildung 17: Geldumsatz in Millionen €



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Die Erläuterungen zu Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken sind dem Kapitel 7 zu entnehmen.

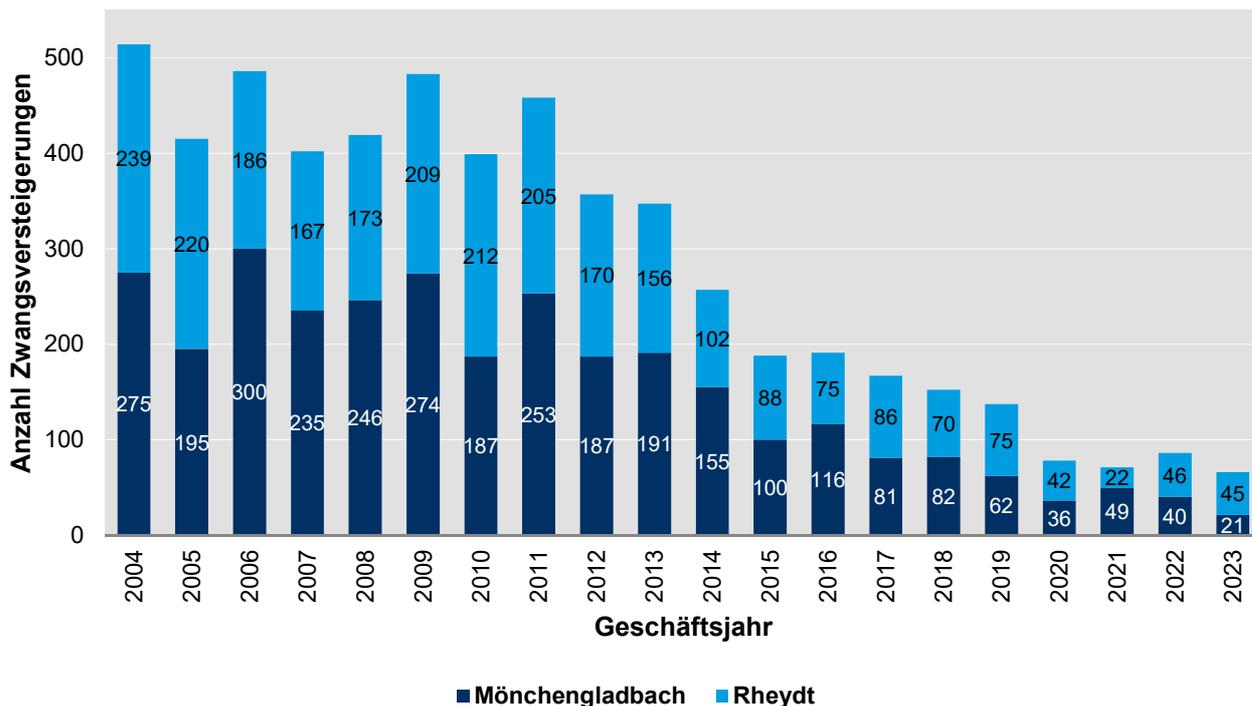
3.6 Sonstiges - Zwangsversteigerungen

Tabelle 8: Anzahl der angeordneten Zwangsversteigerungen von 2004 bis 2023

Jahr	Gesamt	Steigerung in %	Gefälle in %
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
2022	86	21,1	
2023	66		23,3

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

Abbildung 18: Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2004 bis 2023



Bei Versteigerung einer Immobilie oder eines Grundstückes im Wege der Zwangsvollstreckung durch das zuständige Amtsgericht erfolgt vor der 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.

Tabelle 9: Verhältnis von auswertbarem Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren

Objekttyp	Anzahl	Zuschlag./Verkehrswert
Wohnungseigentum	3	93 %
Einfamilienhäuser	7	73 %
Mehrfamilienhäuser	2	109 %
Wohn- und Geschäftshäuser	2	92 %

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

Die Entwicklung des Preisniveaus entspricht nicht mehr der Entwicklung der Vorjahre wie die nachfolgenden Auswertungen aufzeigen. Bei der Anwendung der veröffentlichten Daten ist das aktuelle allgemeine Wertverhältnis des Grundstücksmarktes in der Ermittlung von Verkehrswerten sachgerecht zu berücksichtigen.⁶

4.1 Entwicklung unbebauter Wohnbaugrundstücke

4.1.1 Allgemein

Die Auswertung der unbebauten Wohnbaugrundstücke erfolgt gemeinsam für die Flächen des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus sowie von Geschäftsgrundstücken, welche nicht dem gewerblichen Teilmarkt zugeordnet werden.

Entsprechend der Modellbeschreibung (vgl. Kapitel 8.1.1) wurden 73 Kaufverträge unbebauter Wohnbauflächen erfasst. Maß für die Preisänderung in diesem Segment ist die Wertveränderung vom angepassten Kaufpreis (bereinigter und abgestellter Bodenwert) im Verhältnis zum Wert der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Arrondierungsflächen und Flächen für Garagen wurden aus dem Grunddatenbestand gefiltert. Ebenso werden Flächen in den Innenstädten von Rheydt und Gladbach, sogenannte Citylagen, grundsätzlich gesondert ausgewertet. Hier konnte jedoch 2023 kein Kaufvertrag verzeichnet werden. Demnach verblieben noch 67 Fälle für die weitere Auswertung.

Insgesamt ergibt sich eine durchschnittliche Bodenpreisentwicklung (bezogen auf das gesamte Stadtgebiet) von -1,5 % im Vergleich zum Vorjahr (2022: +4,2 %). Der Median liegt bei 0,0 %, somit liegt die Bodenpreisänderung bei der Hälfte der Kauffälle bei 0 % oder größer 0 % und die andere Hälfte weist eine negative Abweichung auf.

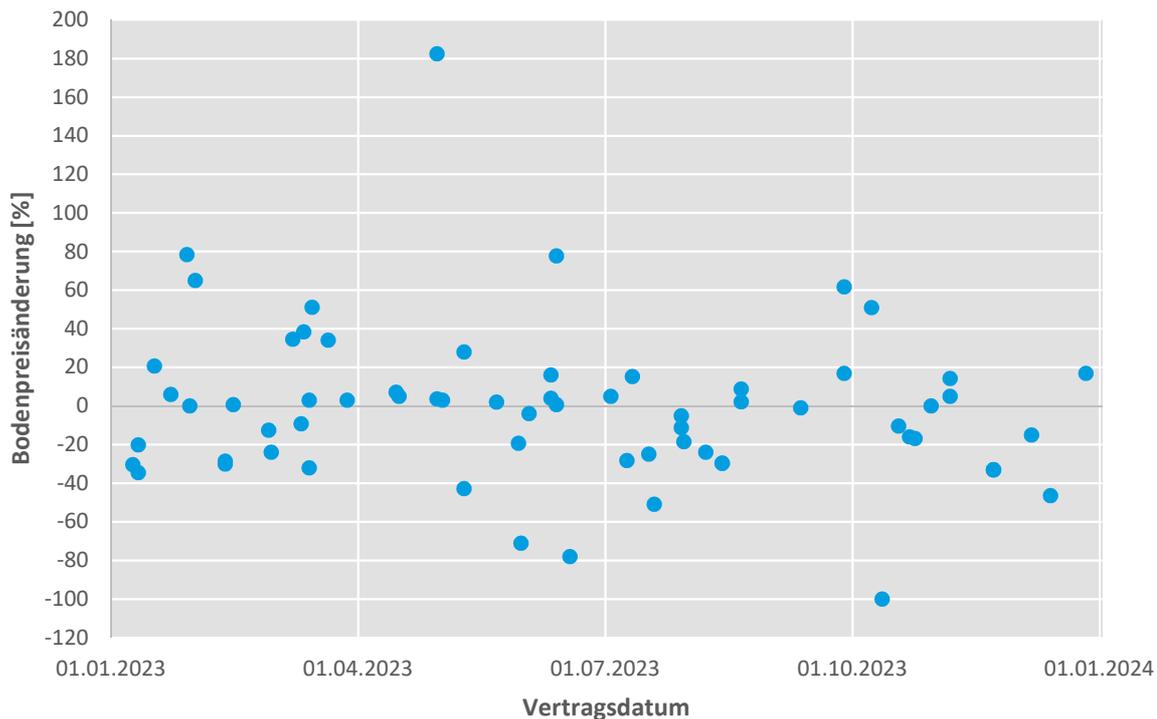
Die Spanne der Abweichung vom Bodenrichtwert ist ebenso wie im vergangenen Jahr sehr groß (-100 % bis +182 %). Diese extrem hohen Abweichungen wurden ebenfalls gesondert untersucht. Die Untersuchung ergab, dass sich die Abweichungen in positiver Richtung vor allem aus der Lage zu bereits im Eigentum befindlichen Grundstücken des Käufers ergeben. Bei den negativen Abweichungen sind dies vor allem vertragliche Vorbedingungen wie Baugenehmigungen oder Vollziehung eines gekoppelten Vertrages, die die hohe Abweichung vom Bodenrichtwert bzw. von der allgemeinen Tendenz in 2023 begründen.

4.1.2 Unterjährige Entwicklung

Wie im vergangenen Marktbericht (Grundstücksmarktbericht 2023, S. 34 f.) wird die unterjährige Entwicklung genauer untersucht:

⁶ Vgl. § 7 (2) ImmoWertV

Abbildung 19: Bodenpreisänderung in Abhängigkeit vom Vertragsdatum



4.1.2.1 Quartalsweise Auswertung

Die quartalsweise Auswertung ergibt folgende Preisentwicklung (bezogen auf das Vertragsdatum):

Tabelle 10: Entwicklung der Bodenpreisänderung im Jahr 2023

	Anzahl Kaufverträge	Mittelwert Bodenpreisänderung [%]	Median Bodenpreisänderung [%]
1. Quartal	21	+5,44	+0,75
2. Quartal	16	+7,10	+3,35
3. Quartal	16	-7,04	-8,08
4. Quartal	14	-15,46	-15,50

Im ersten Halbjahr 2023 (Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2023 bis 30.06.2023) zeigt sich eine durchschnittliche Wertänderung von +6,19 % (2022: +7,7 %), im zweiten Halbjahr 2023 liegt die durchschnittliche Bodenpreisänderung bei -10,97 % (2022: +2,4 %). Das Bodenpreisänderungsniveau des zweiten Halbjahres liegt somit um etwa 17 % niedriger als im ersten Halbjahr. Im Jahr 2022 wies die Halbjahresdifferenz einen Unterschied von -5 % auf.

4.1.2.2 Entwicklung in den Stadtbezirken

Die Auswertung der Bodenpreisänderung bzw. des Kaufpreisniveaus erfolgte auch nach Entwicklung in den Stadtbezirken, wobei Stadtbezirk Ost in Ost 1 und Ost 2 und West ebenfalls in zwei Zonen aufgeteilt wurden. Die Gesamtentwicklung in den Stadtbezirken zeigt folgende Tabelle:

Tabelle 11: Entwicklung der Bodenpreisänderung in den Stadtbezirken

Stadt- bezirk	Anzahl Kauffälle	Mittelwert	Median
		Bodenpreisänderung [%]	Bodenpreisänderung [%]
Ost1	19	5,7	-12,5
Ost2	19	3,9	3,7
West1	5	-28,7	-33,1
West2	5	-3,2	-19,2
Süd	9	-17,6	-11,2
Nord	10	3,3	2,1

Auch hier können keine auf das Stadtgebiet übertragbaren Tendenzen erkannt werden. Vielmehr zeigt sich auch hier die individuelle Entwicklung im Stadtbezirk.

4.2 Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Der Teilmarkt gewerblicher Bauflächen ist auch im Auswertejahr 2023 dadurch gekennzeichnet, dass nur fünf Kaufverträge vorlagen. Aus diesen wenigen Kauffällen konnte keine Entwicklungstendenz abgeleitet werden.

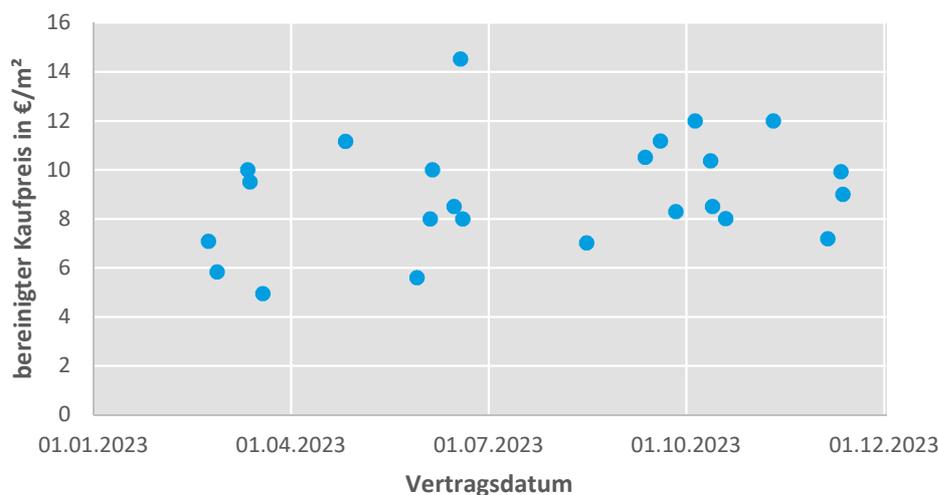
4.3 Entwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

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.

4.3.1 Entwicklung Ackerlandflächen

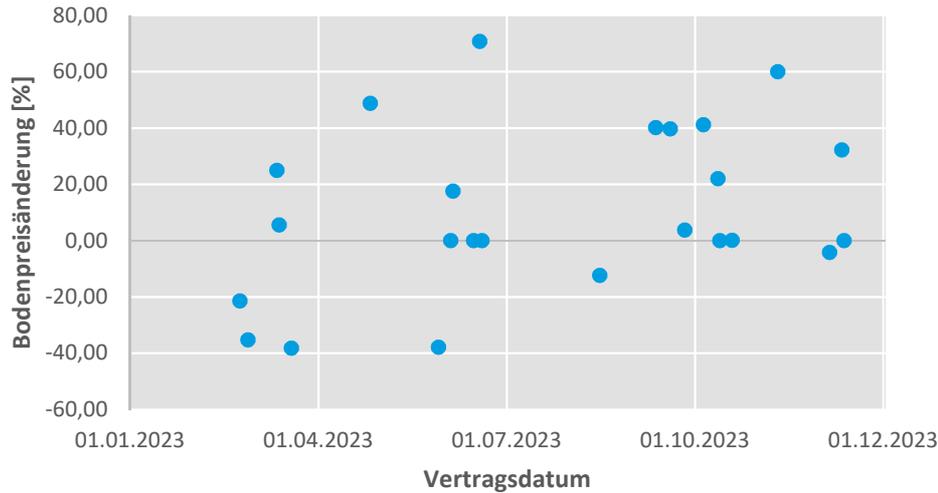
Für den Auswertzeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 konnten 24 Kauffälle für Ackerlandflächen ausgewertet werden.

Abbildung 20: Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in 2023



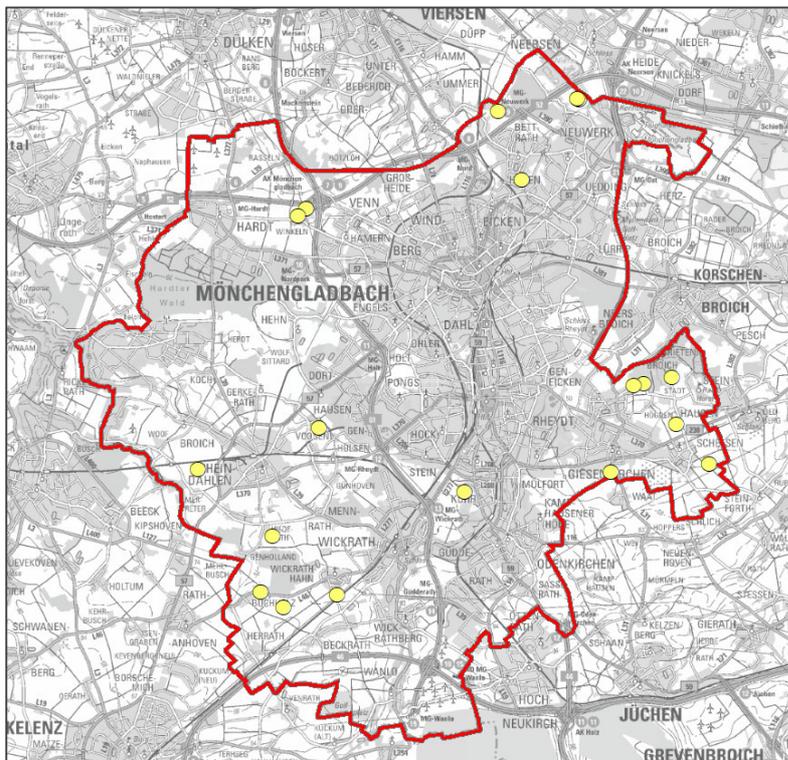
Der Mittelwert der bereinigten Kaufpreise in €/m² liegt für das Geschäftsjahr 2023 bei 9,05 €/m². Dabei ist die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2023 leicht steigend. So betrug der durchschnittliche Kaufpreis für eine Ackerlandfläche im ersten Halbjahr 8,60 €/m² (10 Kauffälle) und im zweiten Halbjahr 9,50 €/m² (14 Kauffälle). Dies entspricht einem Kaufpreisanstieg vom 1. Halbjahr 2023 zum 2. Halbjahr 2023 von 10,53 %.

Aus den vorliegenden Kaufpreisen wurde in Abhängigkeit von der jeweiligen Richtwertzone die Bodenpreisänderung zum Bodenrichtwert ermittelt:

Abbildung 21: Bodenpreisänderung landwirtschaftlicher Flächen in 2023

Insgesamt konnte eine mittlere Bodenpreisänderung von +10,76 % für das gesamte Stadtgebiet ermittelt werden. Der Median der stadtweiten Auswertung liegt bei +1,94 %. Bezogen auf die beiden Halbjahre ergibt sich für das 1. Halbjahr 2023 eine positive mittlere Bodenpreisänderung von 2,95 % (Median 0,00 %) und im zweiten Halbjahr zu 18,57 % (Median 12,88 %).

Der nachfolgenden Abbildung 22 kann die Verteilung der Kaufpreise im Stadtgebiet entnommen werden.

Abbildung 22: Übersicht über die Kaufpreise für Ackerland in 2023

Die Auswertung der Kaufpreise nach Richtwertbezirken ist in keinem der Bezirke als statistisch gesichert anzusehen und kann daher lediglich als Orientierungswert dienen:

Richtwert-bezirk	Anzahl Kauffälle	Minimaler Kaufpreis [€/m ²]	Maximaler Kaufpreis [€/m ²]	Mittelwert Kaufpreis [€/m ²]	Median Kaufpreis [€/m ²]	Standard-abweichung Kaufpreis [€/m ²]
Nord	5	7,19	12,00	10,16	10,51	1,83
West I	3	4,95	10,00	7,32	7,02	2,54
West II	4	5,60	9,50	7,00	6,46	1,79
Ost I	5	8,00	11,18	8,70	8,01	1,39
Ost II	6	8,50	14,52	10,65	10,19	2,30
Süd	1	9,00	9,00	9,00	9,00	-

Die Bodenpreisänderung in den Richtwertbezirken zeigt folgende Tabelle:

Richtwert-bezirk	Anzahl Kauffälle	Minimale Bodenpreis-änderung [%]	Maximale Bodenpreis-änderung [%]	Mittelwert Bodenpreis-änderung [%]	Median Bodenpreis-änderung [%]	Standard-abweichung Bodenpreis-änderung [%]
Nord	5	-4,13	60,00	35,41	40,13	24,39
West I	3	-38,13	25,00	-8,46	-12,25	31,73
West II	4	-37,78	5,56	-22,19	-28,28	19,86
Ost I	5	0,00	39,75	8,73	0,12	17,42
Ost II	6	0,00	70,82	25,27	19,82	27,11
Süd	1	0,00	0,00	0,00	0,00	-

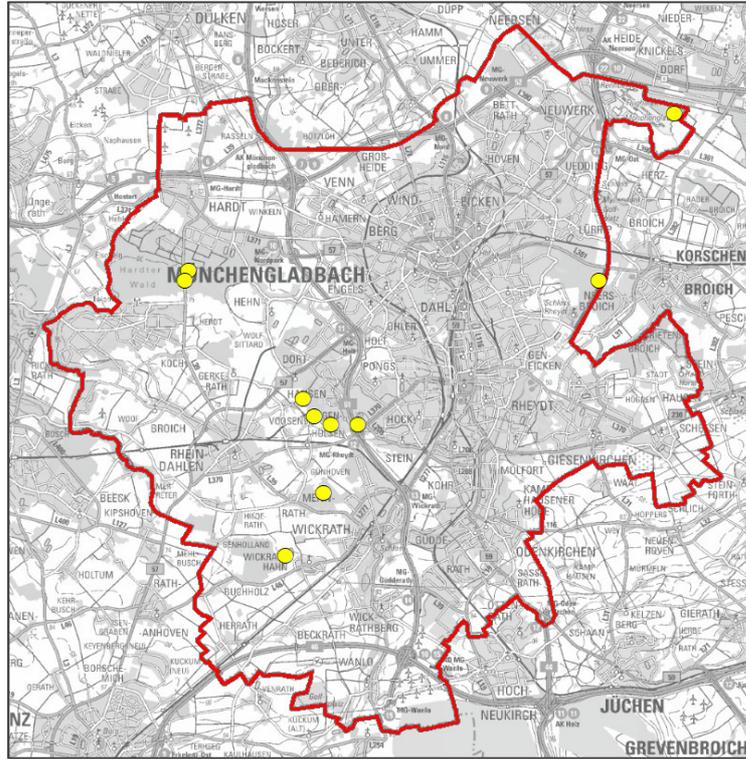
4.3.2 Entwicklung Grünlandflächen

Aufgrund der Modellbeschreibung ist die grundsätzliche Wertentwicklung des Teilmarktes der Ackerlandflächen auf die Grünlandflächen übertragbar. Somit liegt der durchschnittliche Grünlandwert bei 4,00 €/m².

4.3.3 Entwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Kaufverträge forstwirtschaftlich genutzter Flächen deuten auf einen leichten Rückgang der Kaufpreise hin. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht 2024 einen Bodenrichtwert für derartige Flächen. Es erfolgt keine Bewertung des enthaltenen Aufwuchses. Alle Bodenrichtwerte dieses Teilmarktes beziehen sich lediglich auf den Grund und Boden.

Abbildung 23: Räumliche Verteilung der Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen



4.4 Bodenrichtwerte

4.4.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden bis zum 31. März jedes Jahres, bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen, ermittelt und anschließend veröffentlicht⁷.

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 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.

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.

Die Werte für forstwirtschaftliche bzw. landwirtschaftliche Flächen können dem entsprechenden Kapitel entnommen werden. Erstmals weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eigene Bodenrichtwertzonen für den forstwirtschaftlichen Teilmarkt sowie für den Bereich der Grünlandflächen aus. In den vergangenen Jahren waren lediglich Orientierungswerte veröffentlicht worden. Diese sind nun auch technisch über www.boris.nrw.de abrufbar.

⁷ § 37 (1) GrundWertVO NRW

4.4.2 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 kostenlos zur Verfügung gestellt.

Abbildung 24: Ausschnitt Bodenrichtwertauskunft www.boris.nrw.de

Mit Klick in eine Bodenrichtwertzone erscheinen die Details zum jeweiligen Bodenrichtwert. Insbesondere werden die beschreibenden Merkmale sowie Informationen zu Lage und Wert des ausgewiesenen Bodenrichtwertes angezeigt. Liegen weitere Produkte für den ausgewählten Bereich vor, so können diese über den Reiter „Weitere Produkte“ aufgerufen werden. Außerdem werden durch Klick auf „örtliche Fachinformationen anzeigen“ wichtige Details des jeweiligen Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten dargestellt.

Hinweis: Mit Wirkung vom 26.04.2024 sind die zum 15.03.2024 veröffentlichten Zonennummerringe der land- und forstwirtschaftlichen Zonen aus technisch notwendigen Gründen angepasst und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht worden. Eine Wertveränderung der ausgewiesenen Zonen hat sich daraus nicht ergeben. Abweichungen zu den nachfolgenden Erläuterungen sind rein redaktioneller Art.

4.4.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Jahr 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat zum Stichtag 01.01.2024 insgesamt 1.240 zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Dabei teilen sich die Zonen folgendermaßen auf⁸:

Tabelle 12: Aufteilung der Bodenrichtwertzonen

Entwicklungszustand		Anzahl der Zonen	Nutzungsart		Anzahl der Zonen
Abk.	Langform		Abk.	Langform	
B	Baureifes Land	989	W	Wohnbaufläche	773
			MI	Mischgebiet	125
			MK	Kerngebiet	45
			G	gewerbliche Bauflächen	44
			SO	sonstige Sondergebiete	2
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	18	F	forstwirtschaftliche Fläche	6
			A	Acker	6
			GR	Grünland	6
SF	Sonstige Fläche	233	SN	Sondernutzungsfläche	233

4.4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

Stadtweit konnte eine durchschnittliche negative Entwicklung von $-1,5\%$ (2022: $+4,2\%$) im Bereich von Kaufpreisen von unbebauten Wohnbauflächen für das Berichtsjahr 2023 ermittelt werden. Die 67 (2022: 87) auswertbaren Kaufverträge (vgl. Kapitel 8.1.1) verteilen sich auf insgesamt 44 (2022: 49) Bodenrichtwertzonen (vgl. Kapitel 8.1.1), wobei allein 10 Kauffälle auf Zone 14073 ($+7,32\%$) entfallen. Der Hauptverkäufer ist hier die EWMG, ebenso die sieben Verkäufe in der Zone 13062. Diese Verkäufe weisen hier eine durchschnittliche Abweichung von $-33,1\%$ auf und liegen damit innerhalb der für das Jahr 2023 ermittelten Spanne der Bodenpreisänderung (vgl. Abbildung 19).

Aus dem gewichteten Mittel der Verkäufe in den einzelnen Lagekategorien ergibt sich eine Veränderung von $-1,5\%$. Aufgrund der geringen Fallzahlen der mäßigen und sehr guten Lagekategorie sind die ermittelten Wertsteigerungen statistisch nicht gesichert.

Tabelle 13: Einteilung der Lagekategorien

Kategorie	Bodenwertspanne [€/m ²]	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	Durchschnittliche Wert- veränderung [%]
Mäßige Lage	≤ 280 €/m ²	6	$+31,7\%$
Mittlere Lage	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	49	$-1,3\%$
Gute Lage	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	11	$-22,3\%$
Sehr gute Lage	> 510 €/m ²	2	$-8,5\%$

⁸ Die dargestellte Aufteilung der BRW-Zonen entspricht einer Kurzfassung und erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem für den Anwender ausreichenden Detaillierungsgrad.

Eine Übersicht über die Quartalsentwicklung in den Lagekategorien gibt folgende Tabelle:

Tabelle 14: Unterjährige Entwicklung in den Lagekategorien

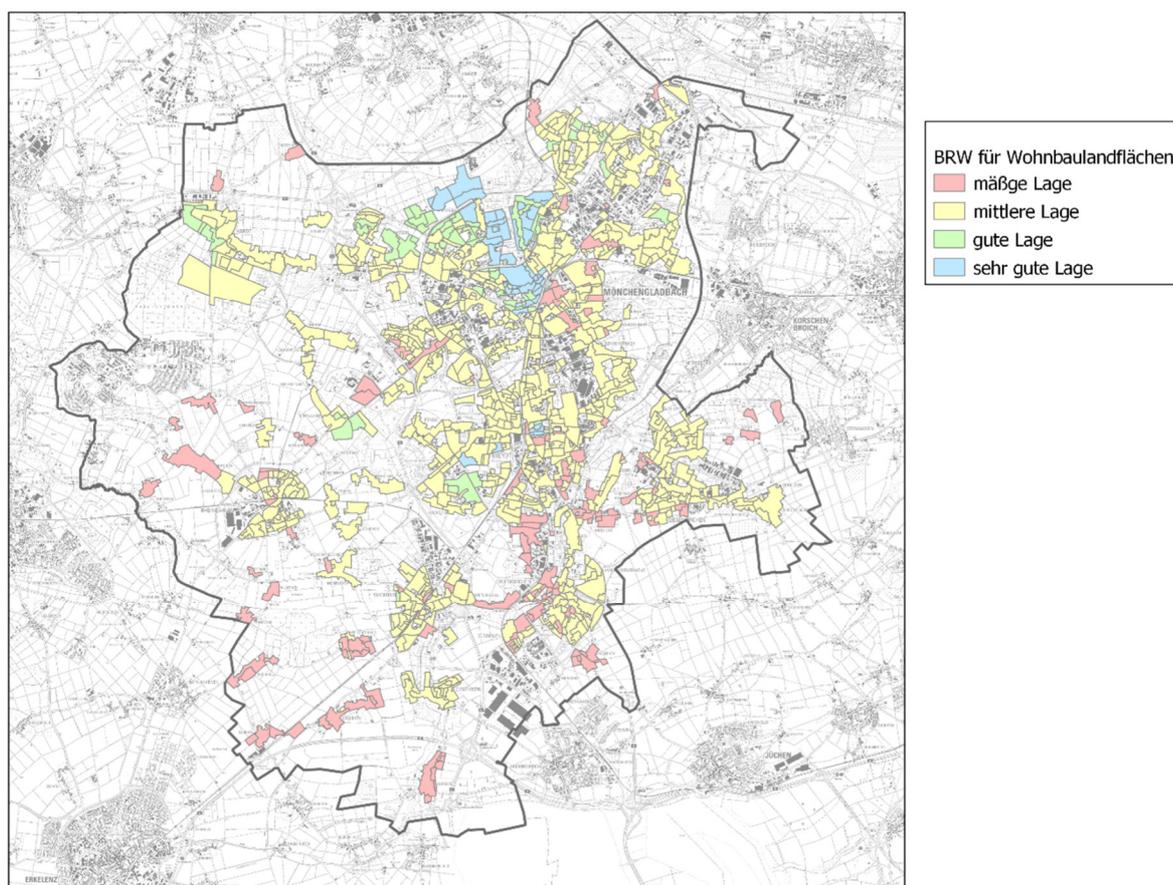
Lage- kategorie	Quartal	Anzahl Kauffälle	Mittelwert	Median
			Bodenpreisänderung [%]	Bodenpreisänderung [%]
mäßig	2023	6	31,7	22,8
	1. Halbjahr	4	57,2	22,8
	2. Halbjahr	2	-19,1	-19,1
	1. Quartal	2	19,6	19,6
	2. Quartal	2	94,8	94,8
	3. Quartal	1	61,8	61,8
	4. Quartal	1	-100,0	-100,0
	mittel	2023	48	-1,3	0,3
1. Halbjahr		27	8,0	3,0
2. Halbjahr		21	-13,2	-16,7
1. Quartal		14	15,2	4,5
2. Quartal		13	0,3	3,0
3. Quartal		10	-17,8	-21,7
4. Quartal		11	-9,1	-15,0
gut		2023	11	-22,3	-23,9
	1. Halbjahr	6	-35,9	-31,0
	2. Halbjahr	5	-6,0	-1,0
	1. Quartal	5	-27,5	-30,1
	2. Quartal	1	-78,0	-78,0
	3. Quartal	4	-3,4	0,6
	4. Quartal	1	-16,0	-16,0
	sehr gut	2023	2	8,5	8,5
1. Halbjahr		-	-	-
2. Halbjahr		2	8,5	8,5
1. Quartal		-	-	-
2. Quartal		-	-	-
3. Quartal		1	17,0	17,0
4. Quartal		1	0,0	0,0

Unter Berücksichtigung der Tendenzen zwischen dem ersten Halbjahr 2023 und der Entwicklung im zweiten Halbjahr 2023 (vgl. Kapitel 4.1.2) sowie der Quartalsentwicklung sieht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach keine Anpassung der Bodenrichtwerte entsprechend der oben ausgewiesenen Entwicklungen der Lagekategorien als sachgerecht an, da aus den oben genannten Ausführungen eine allgemeine Entwicklungstendenz für den Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke im Gegensatz zu den Vorjahren nicht eindeutig identifizierbar war. Insbesondere die Entwicklungen im ersten und zweiten Halbjahr weisen unterschiedliche Vorzeichen auf.

Die Bodenrichtwerte werden entsprechend der stadtweiten Entwicklung (Median: 0,0 %) zum Stichtag 01.01.2024 nicht erhöht. Ebenso erfolgt keine neue Festlegung der Grenzen der Lagekategorien. Der Beschluss über die Bodenrichtwerte erfolgte in den Sitzungen vom 02.02.2024 und 16.02.2024. Die Bodenrichtwerte wurden (unter Berücksichtigung von Rundungsaspekten, vgl. Tabelle 82) im Bodenrichtwertinformationssystem⁹ am 18.03.2024 veröffentlicht.

Die folgende Abbildung zeigt die Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen zum Stichtag 01.01.2024 in Abhängigkeit ihrer Zuordnung zu einer Lagekategorie:

Abbildung 25: Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen in Abhängigkeit der Lagekategorie



4.4.3.2 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Nutzung

Für den Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen sind fünf auswertbare Kauffälle für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 beim Gutachterausschuss eingegangen. Eine Aussage zur Gesamtentwicklung kann aufgrund der Datenlage nicht statistisch sicher getroffen werden. Entsprechend dem Beschluss des Gutachterausschusses vom 02.02.2024 erfolgt keine Wertanpassung der Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Flächen.

4.4.3.3 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für Sondernutzungen

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

⁹ www.boris.nrw.de

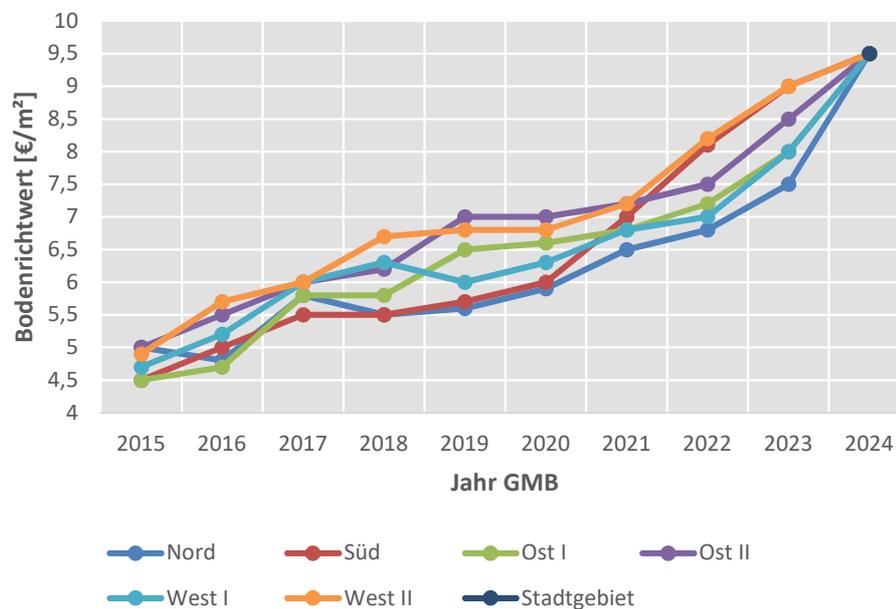
4.4.3.4 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Ackerflächen

Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 05.03.2024 eine Bodenpreisänderung für landwirtschaftliche Flächen (Ackerlandnutzung) um +10,76 % (entsprechend dem Mittelwert) beschlossen. Der Gutachterausschluss hat zudem in seiner Sitzung am 05.03.2024 beschlossen, einen Bodenrichtwert für das gesamte Stadtgebiet für den landwirtschaftlichen Teilmarkt auszuweisen (vgl. Modellbeschreibung S. 258). Eine Aufteilung in verschiedene Zonen erfolgt lediglich aus technischen Gründen. Der veröffentlichte Bodenrichtwert ergibt sich aus dem Mittelwert der bisherigen Bodenrichtwertzonen und der oben genannten Bodenpreisentwicklung. Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen beträgt demnach: 9,50 €/m².

Eine Abhängigkeit der Ackerzahl oder auch der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis konnte nicht festgestellt werden.

Die Entwicklung seit Einführung der Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftlich genutzte Flächen zeigt folgende Grafik:

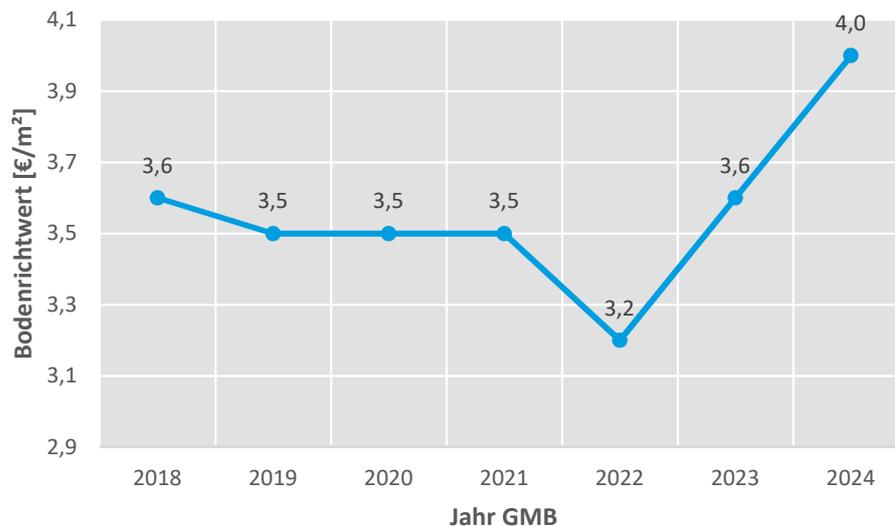
Abbildung 26: Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen



4.4.3.5 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen (Grünland)

Auch für landwirtschaftliche Flächen mit der Nutzungsausweisung „Grünland“ liegen dem Gutachterausschuss zu wenige Kauffälle für eine statistisch stabile Auswertung im Auswertzeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 vor. Zur Darstellung des Grünlandwertes wird daher auf eine alternative Herleitung zurückgegriffen: Der ausgewiesene, stadtweit geltende Wert für Grünlandflächen ergibt sich aus dem Wertverhältnis der Ackerlandflächen und Grünlandflächen der letzten Jahre sowie der Entwicklung der Grünlandflächen der umliegenden Gutachterausschüsse.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2024 einen Bodenrichtwert für Grünlandflächen von **4,00 €/m²** beschlossen.

Abbildung 27: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Grünlandflächen

4.4.3.6 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind ohne Aufwuchs auszuweisen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für das Stadtgebiet eine Wertzone für forstwirtschaftliche Flächen beschlossen, der ausgewiesene Wert gilt somit für alle forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtgebiet. Die Ausweisung einzelner Zonen für forstwirtschaftliche Flächen dient lediglich der technischen Umsetzung für www.boris.nrw.de.

Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 05.03.2024 folgenden Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen: **0,70 €/m²**. Der Aufwuchs bleibt hierbei unberücksichtigt.

4.4.3.7 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen im Außenbereich

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 Wohnbau land und unter Anwendung eines angemessenen Abschlags vorzunehmen.

4.4.4 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 05.03.2024 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.

Tabelle 15: Gebietstypische Bodenrichtwerte

	baureifes Land	gut	L a g e mittel	mäßig
	A ¹⁰	590 €/m ²	430 €/m ²	300 €/m ²
Stichtag 01.01.2023	B ¹¹	570 €/m ²	415 €/m ²	310 €/m ²
	C ¹²	90 €/m ²	85 €/m ²	75 €/m ²
	A ¹⁰	590 €/m ²	430 €/m ²	300 €/m ²
Stichtag 01.01.2024	B ¹¹	570 €/m ²	415 €/m ²	310 €/m ²
	C ¹²	90 €/m ²	85 €/m ²	75 €/m ²

Die gebietstypischen Werte zum Stichtag 01.01.2024 entsprechen dem Vorjahresniveau.

¹⁰ Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau (vgl. Kapitel 8.1)

¹¹ Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau (vgl. Kapitel 8.1)

¹² Gewerbliche Bauflächen (vgl. Kapitel 4.2)

4.4.5 Umrechnungsfaktoren zur Ermittlung des angepassten Bodenrichtwertes

4.4.5.1 Bodenwertanpassung von Wohnbauflächen

4.4.5.1.1 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. Dabei wurden nur regelmäßig geschnittene Grundstücke in die Auswertung aufgenommen. Nachfolgende Erläuterungen gelten somit nur für regelmäßig geschnittene Grundstücke, welche keine Überbreite aufweisen.

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

Abbildung 28: Flächenanpassung in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und -größe

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 ImmoWertV¹³). 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.

¹³ Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021; Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44 vom 19.07.2021 S. 2085ff.

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 in dem 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 Wohnbauflächen, die maximal ± 25 % in der Tiefe oder der Fläche von der Definition des Bodenrichtwertgrundstückes abweichen, angewendet werden. Darüber hinaus gehende Grundstücke sind wie im Beispiel 2 beschrieben zu bewerten.

Beispiel 2:

Ein Baugrundstück hat eine Breite von 12 m, eine Fläche von 800 m² und liegt in einem Bodenrichtwertgebiet, welches die Parameter 40 m Tiefe sowie 500 m² Grundstücksgröße aufweist und in dem 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:

$$F = 1,50509 - 0,00407 \times 41,67 - 0,00068 \times 500 = 1,00$$

Der Bodenwert ist in diesem Fall mit 190 €/m² (BRW) x 1,00 - also mit **190 €/m²** anzusetzen. Für die verbleibende Restfläche von 300 m² ist der anzusetzende Wert sachverständig zu wählen (Gartenland, hausnahe Freifläche etc.).

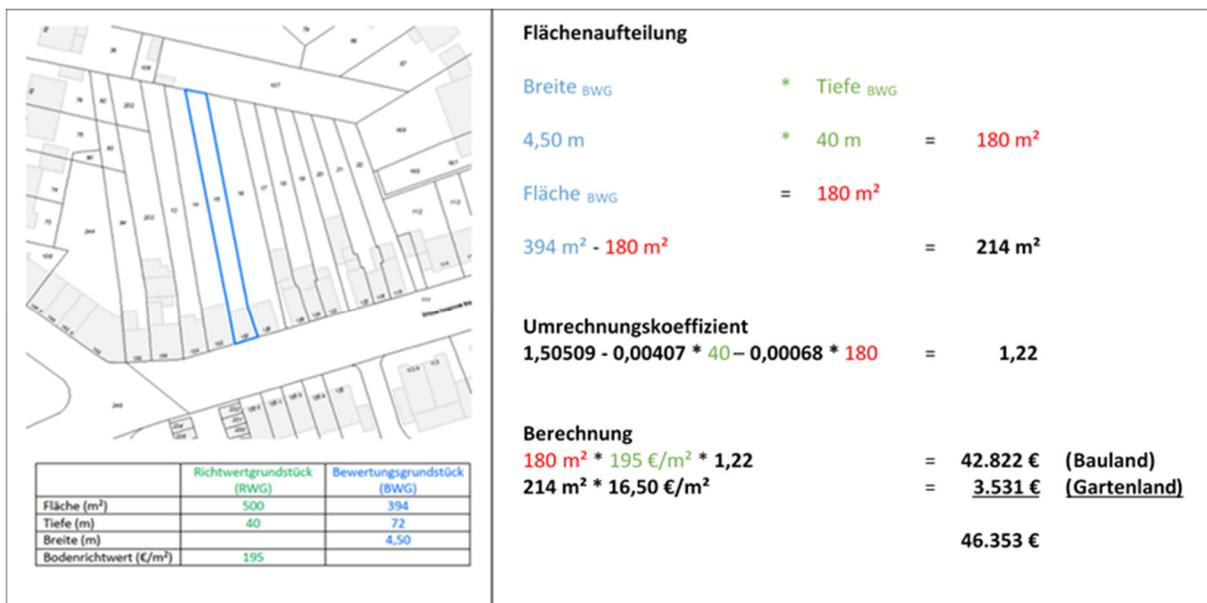
Die Bewertung einer Teilfläche als hausnahe Freifläche ist in sehr guten Lagen als marktgerecht zu erachten. Hausnahe Freiflächen werden in der Regel mit einem Wertansatz von 30 % des nicht angepassten Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

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

4.4.5.1.2 Anwendungsbeispiele

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

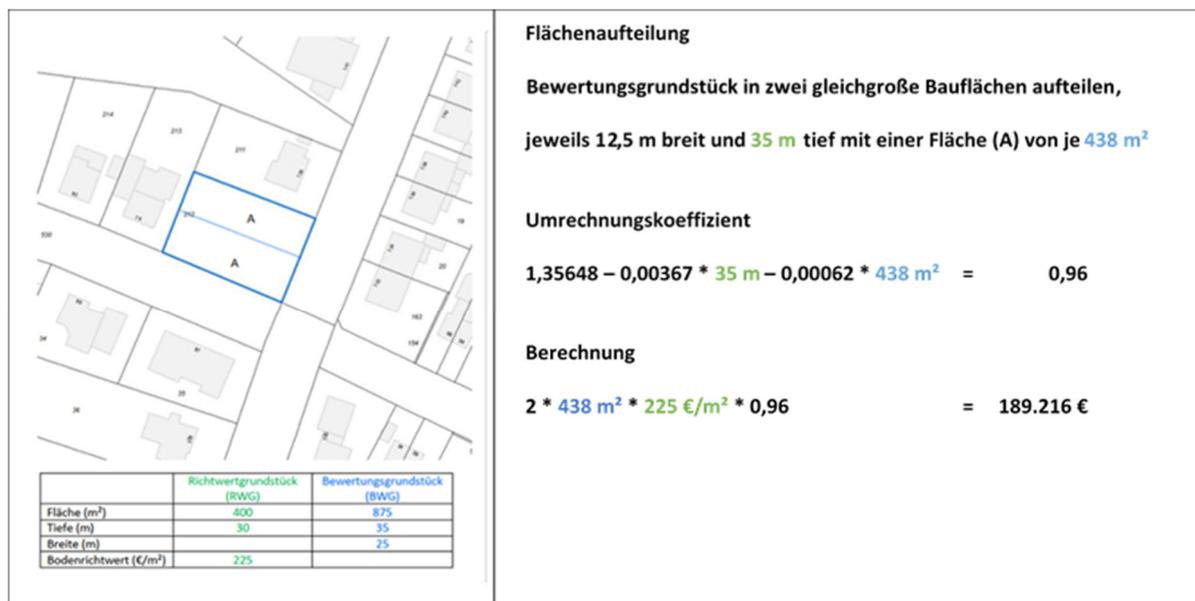
Abbildung 29: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 1



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

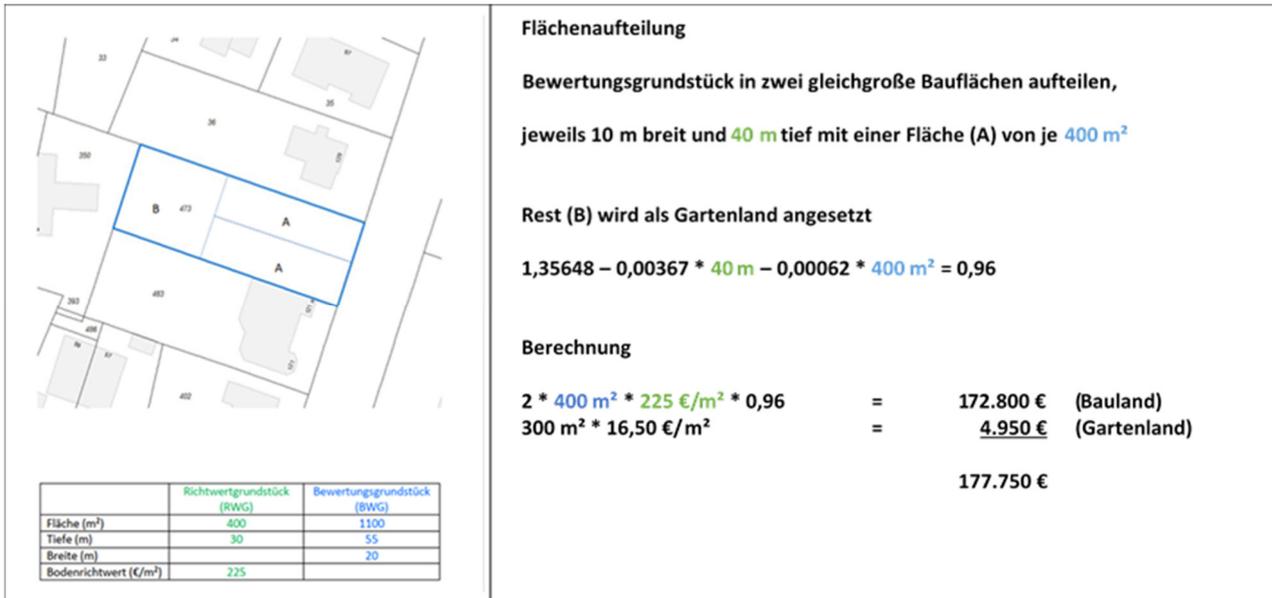
2. Bewertungsgrundstück kann in zwei selbstständig bebaubare Grundstücksteile unterteilt werden:

Abbildung 30: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 2



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

Abbildung 31: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 3



4.4.5.1.3 Zeitliche Anpassung

Eine zeitliche Anpassung ist bei unterjährigen Entwicklungen sachverständig vorzunehmen.

4.4.5.1.4 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

4.4.5.1.5 Entwicklungsstufe

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

Folgende Werte dienen der Orientierung¹⁴:

Tabelle 16: Orientierungswerte für unterschiedliche Entwicklungsstufen von Grundstücken

	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 %

4.4.5.1.6 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.

¹⁴ Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber, Wolfgang Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

4.4.5.1.7 Lage im Erschließungssystem

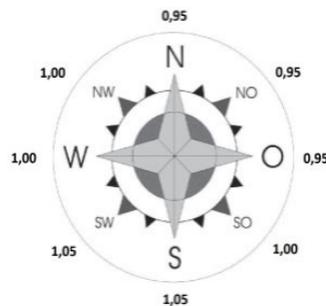
Als „Normalfall“ wird die einseitige Erschließung des Grundstücks über eine Straße angenommen. Andernfalls werden folgende Faktoren angesetzt:

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

4.4.5.1.8 Lage zur Himmelsrichtung

Berücksichtigung der Ausrichtung der straßenabgewandten Seite zur Himmelsrichtung

Abbildung 32: Berücksichtigung der Himmelsrichtung



4.4.5.1.9 Bauweise/ Bauart

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

4.4.5.1.10 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.

4.4.5.1.11 Erschließungszustand

Evtl. noch zu erwartende Erschließungskosten sind unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“¹⁵ in Ansatz zu bringen. Der hier anzusetzende Wert liegt je nach Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen zwischen 10 €/m² und etwa 90 €/m² Grundstücksfläche.

¹⁵ § 8 ImmoWertV

4.4.5.2 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 werden¹⁶:

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 Tabelle 17 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.

¹⁶ 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.

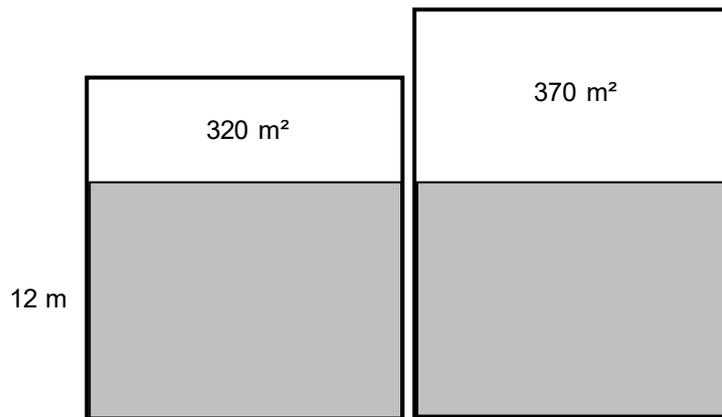
Beispiel:

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 17: GFZ-UK

		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		

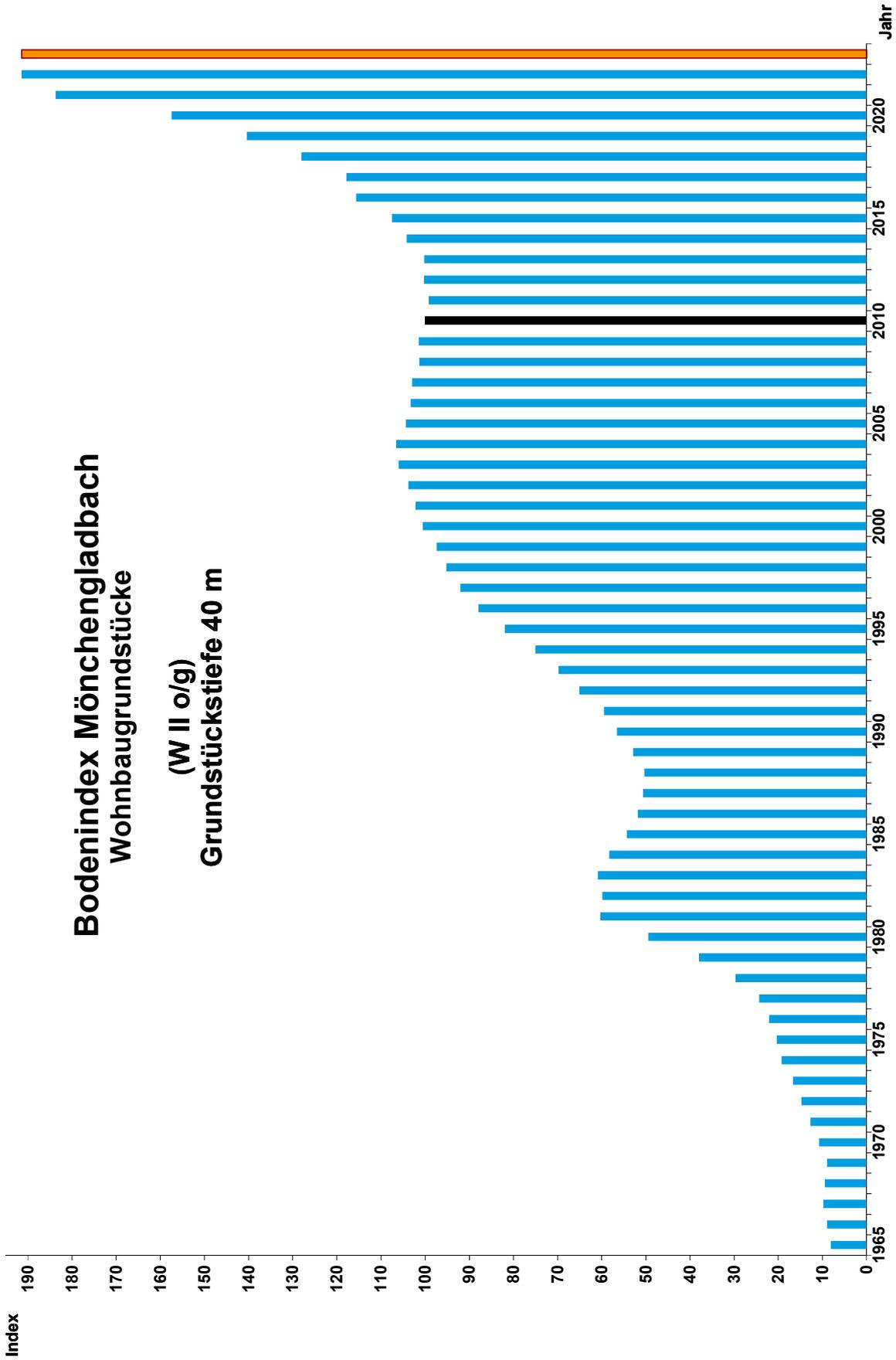
4.4.6 Indexreihen

Der Index ergibt sich aus dem gewichteten Mittel der Bodenpreisänderungen der vier Lagekategorien in €/m².

Tabelle 18: 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	2022	349,4	191,4	87
1983	215,-	60,8	321	2023	349,4	191,4	87
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				

Abbildung 33: Bodenindex für Wohnbaugrundstücke



4.4.7 Orientierungswerte

Der Gutachterausschuss weist im Folgenden Orientierungswerte für die Bewertung von Flächen aus, welche nicht von den vorgenannten Bodenrichtwerten erfasst sind:

4.4.7.1 Gartenland

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

16,50 €/m².

4.4.7.2 Sondernutzungsflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte weist für Sondernutzungsflächen Orientierungswerte aus. Diese sind nicht bindend und lediglich zur Orientierung anzuwenden. Die Ableitung der Werte erfolgte anhand von Kaufpreisen bzw. den örtlichen Festlegungen im Rahmen des NKF (Neues kommunales Finanzmanagement).

Tabelle 19: Orientierungswerte für SN-Flächen - Sportflächen

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

Tabelle 20: Orientierungswerte für SN-Flächen - Grünanlagen, Erholungsfläche etc.

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

Tabelle 21: Orientierungswerte für SN-Flächen - Verkehrsflächen

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		
Verkehrsübungsplatz		

Tabelle 22: Orientierungswerte für SN-Flächen - Sonstige Flächen

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

Tabelle 23: Orientierungswerte für SN-Flächen - Wasserflächen

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 Wohnbau-land liegen, sind entsprechend der aufgeführten Orientierungswerte zu ermitteln.

4.4.7.3 Garagenflächen und Parkplätze

Mögliche Bewertungsansätze für die Bewertung des Grund und Bodens von Garagen und Parkplätzen geben die nachfolgenden Beispiele wieder. In der Anwendung der nachfolgenden Beispiele sind die bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen sachgerecht zu berücksichtigen.

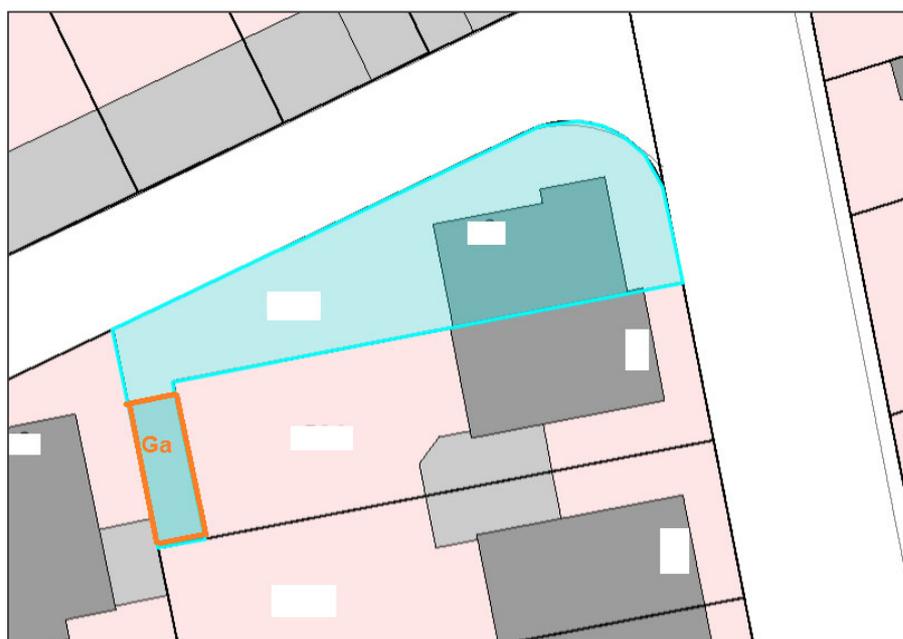
4.4.7.3.1 Bodenwertberechnung Garagenfläche Beispiel Nr. 1

Es handelt sich um ein Einfamilienhausgrundstück, bestehend aus einem Flurstück.

Die Größe (gesamt) beträgt ca. 320 m²

Parameter, BRW: W - II - 40 m - 500 m² - GFZ 0,8 = 310 €/m²

Die Garage befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich, deren Fläche beträgt 25 m².

Abbildung 34: Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 1

Bewertung:

Insbesondere wegen der geringen Grundstücksgröße wird der Bodenrichtwert für die gesamte Grundstücksfläche (inkl. Garagenfläche) um ca. 10 % erhöht. Es wird nicht unterschieden, ob die Garage

direkt am Wohnhaus angebaut ist oder ob sie sich weiter rückwärtig befindet. In der Bewertung erfolgt eine Gleichstellung.

Berechnung:

$$310 \text{ €/m}^2 + 10 \% = 341 \text{ €/m}^2$$

Somit beträgt der Bodenwert des Grundstücks (rund) 340 €/m².

$$\text{Bodenwert für die Garage: } 25 \text{ m}^2 \times 340 \text{ €/m}^2 = 8.500 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten der Garage werden nach NHK 2010 errechnet und die Alterswertminderung wird nach § 23 Abs. I ImmoWertV entsprechend in Ansatz gebracht.

4.4.7.3.2 Bodenwertansatz Garagenfläche Beispiel 2

Es handelt sich um ein Garagengrundstück (z. B. Garagenhof o. ä.), bestehend aus einem Flurstück. Die Größe beträgt 500 m².

$$\text{Parameter, BRW: W - III - 40 m - 500 m}^2 - \text{GFZ 1,2} = 310 \text{ €/m}^2$$

Das Grundstück ist ungefähr zur Hälfte mit Einstellgaragen bebaut. Die Restfläche (ca. 250 m²) dient möglicherweise als Zufahrt zur jeweiligen Garage oder als Stellplatz vor der jeweiligen Garage. Es wird unterstellt, dass sich das Grundstück nicht im öffentlichen Eigentum befindet.

Abbildung 35: Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 2



Berechnung:

Der Bodenwert des gesamten Garagengrundstücks wird mit ca. 2/3 (hier gewählt **65 %**) des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

$$310 \text{ €/m}^2 \times 65/100 = 201,50 \text{ € (rund 200 €/m}^2)$$

$$\text{Bodenwert des Garagengrundstücks: } 500 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 100.000 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten der Garagen werden jeweils nach NHK 2010 errechnet und die jeweilige Alterswertminderung wird nach § 38 sowie Anlage 1 ImmoWertV entsprechend in Ansatz gebracht.

4.4.7.3.3 Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 3 a

Es handelt sich um ein Flurstück, das lediglich mit einer Doppelgarage bebaut ist. Die Größe beträgt 175 m². Wegen der Bauweise kann der rückwärtige Teilbereich des Garagengrundstücks (hier: ca. 50 % der Gesamtgröße) lediglich als Gartenland genutzt werden.

Parameter, BRW: W - III - 40 m - 500 m² - GFZ 1,0 = 300 €/m²

Abbildung 36: Bodenwertansatz Garagenfläche Beispiel 3 a



Der Bodenwert des gesamten Grundstücks wird mit ca. 1/3 (hier gewählt **35 %**) des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

$$300 \text{ €/m}^2 \times 35/100 = 105 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert des Garagengrundstücks: } 175 \text{ m}^2 \times 105 \text{ €/m}^2 = 18.375 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten der Doppelgarage werden nach NHK 2010 errechnet und die Alterswertminderung wird nach § 38 sowie Anlage 1 ImmoWertV entsprechend in Ansatz gebracht.

4.4.7.3.4 Bodenwertansatz Garagenfläche Beispiel 3 b

Für den Fall, dass die rückwärtige Fläche (Gartenland) größer bzw. weitaus größer als 50 % sein sollte als im Beispiel Nr. 3 a, wird das Grundstück in zwei Teilbereiche unterteilt:

- Vorderer Teilbereich (bis zu einer fiktiven Linie entlang der rückwärtigen Garagenwand, die die nördliche und südliche Grundstücksgrenze kreuzt) mit **65 %** des Bodenrichtwertes (Prozentsatz vgl. Beispiel Nr. 2)
- Verbleibender rückwärtiger Teilbereich als **Gartenland**

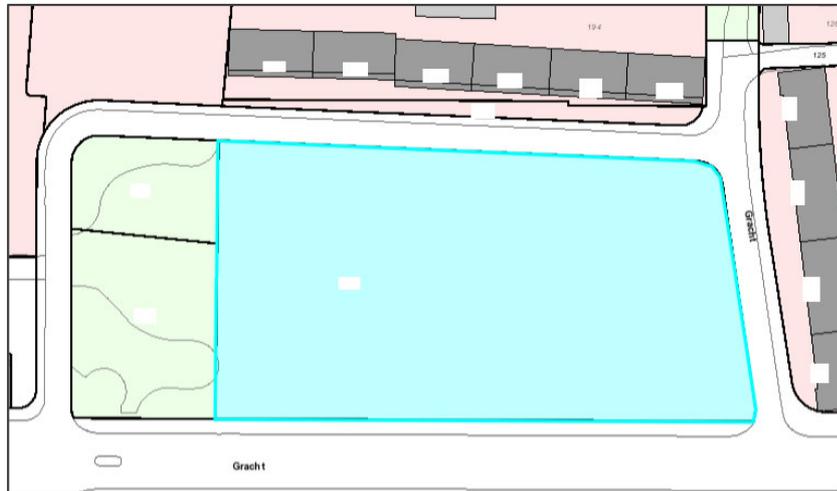
Die Addition der Werte für den vorderen und rückwärtigen Teilbereich ergibt den Bodenwert.

Die Herstellungskosten der Doppelgarage werden nach NHK 2010 errechnet und die Alterswertminderung wird nach § 38 sowie Anlage 1 ImmoWertV entsprechend in Ansatz gebracht.

4.4.7.3.5 Bodenwertansatz öffentlicher Parkplatz Beispiel 4:

Es handelt sich um einen öffentlichen Parkplatz, auf dem Fahrzeuge für bestimmte Zeiten parken können.

Abbildung 37: Bodenwertansatz Parkplatz



Für die Bewertung von Grund und Boden derartiger Flächen sowie von Parkplätzen an Straßenrändern o. ä. wird der Orientierungswert für SN-Flächen – Verkehrsflächen mit 10 % vom gebietstypischen Bodenrichtwert Typ A in der mittleren Lage für die jeweilig vollständige Fläche in Ansatz gebracht.

5 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 904 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen (1.099 Kaufverträge in 2022).

Auf dem Markt der Einfamilienwohnhäuser fiel die Anzahl der Verkäufe (629 gegenüber 720). Der Geldumsatz sank auf das Niveau von 2017 mit 196,8 Millionen Euro.

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser setzte sich die leicht positive Tendenz der Vorjahre nicht fort. Die Anzahl der Verkäufe sank auf 200 gegenüber 262 im Vorjahr.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern rutschte die Anzahl der Verkäufe auf 40 weiter abwärts; der Geldumsatz verringerte sich dabei deutlich von 81,4 auf 19,6 Millionen Euro.

Bei den Gewerbeobjekten wurde 2023 ebenfalls eine fallende Entwicklung in der Anzahl sowie im Umsatz der verkauften Objekte ermittelt (35 Kauffälle gegenüber 52 im Vorjahr). Der Geldumsatz fiel von 191,5 Millionen Euro auf 130,4 Millionen Euro.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Aus den Verkäufen der Jahre 2022 und 2023 (Vertragsdatum 01.01.2022 bis 30.11.2023) wurden Durchschnittspreise für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m² in verschiedenen Objektarten einschließlich Bodenwert ermittelt. In der Auswertung werden nur auswertbare Kauffälle berücksichtigt. Eine Ausreißeranalyse erfolgt nicht.

Bei den unten aufgeführten Vergleichspreisen handelt es sich um durchschnittliche Werte ohne Berücksichtigung der jeweiligen Lage. Die angegebenen Durchschnittspreise und Spannen werden auf 25 €/m² gerundet.

Die Auswertung erfolgte unter Berücksichtigung der jeweiligen Baujahresklasse, der Ausstattungsklasse nach Anlage 4 ImmoWertV und der Wohnfläche.

Im Allgemeinen liegen die veröffentlichten Durchschnittspreise unter dem Preisniveau des Vorjahres.

5.1.1.1 EFH (freistehend)

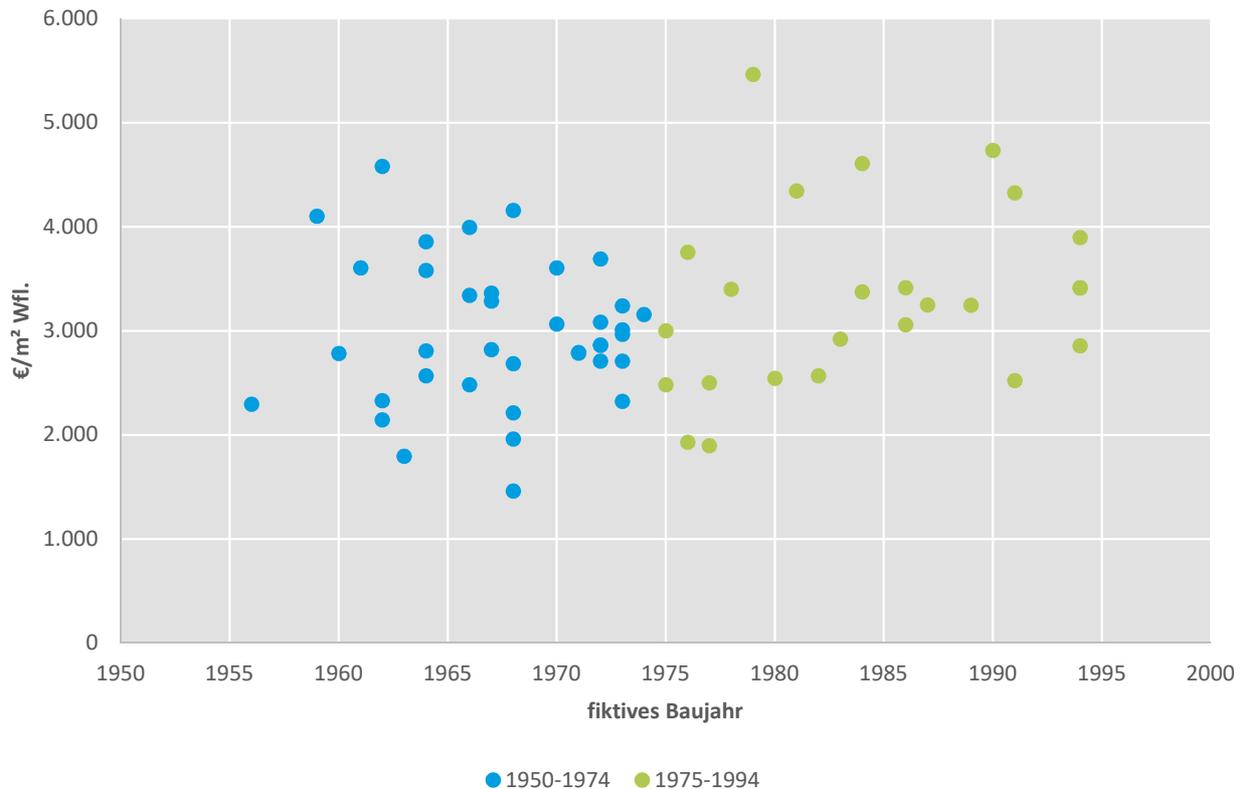
Tabelle 24: Durchschnittspreise EFH (freistehend)

Fiktives Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	38	2.975 €/m ²	+/- 675 €/m ²	1.450-4.575 €/m ²	2,2	121 m ²
1975 - 1994	25	3.325 €/m ²	+/- 875 €/m ²	1.900-5.450 €/m ²	2,7	129 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2021	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2022	-	-	-	-	-	-

Abbildung 38: Durchschnittspreise EFH (freistehend)



5.1.1.2 DHH/REH

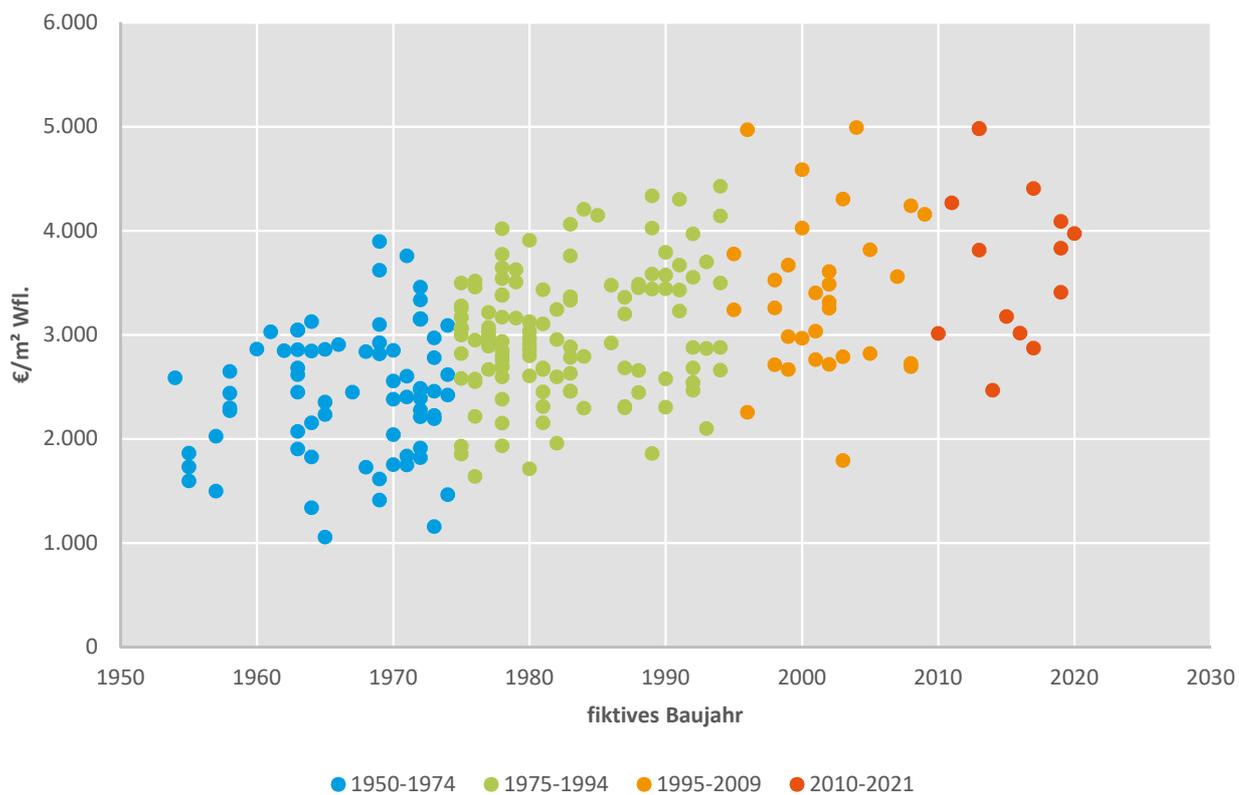
Tabelle 25: Durchschnittspreise DHH/REH

Fiktives Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	71	2.425 €/m ²	+/- 625 €/m ²	1.050-3.900 €/m ²	2,3	119 m ²
1975 - 1994	122	3.025 €/m ²	+/- 600 €/m ²	1.650-4.425 €/m ²	2,6	118 m ²
1995 - 2009	32	3.375 €/m ²	+/- 750 €/m ²	1.800-5.000 €/m ²	3,2	129 m ²
2010 - 2021	14	3.750 €/m ²	+/- 775 €/m ²	2.475-4.975 €/m ²	3,5	130 m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2022	-	-	-	-	-	-

Abbildung 39: Durchschnittspreise DHH/REH



5.1.1.3 RMH

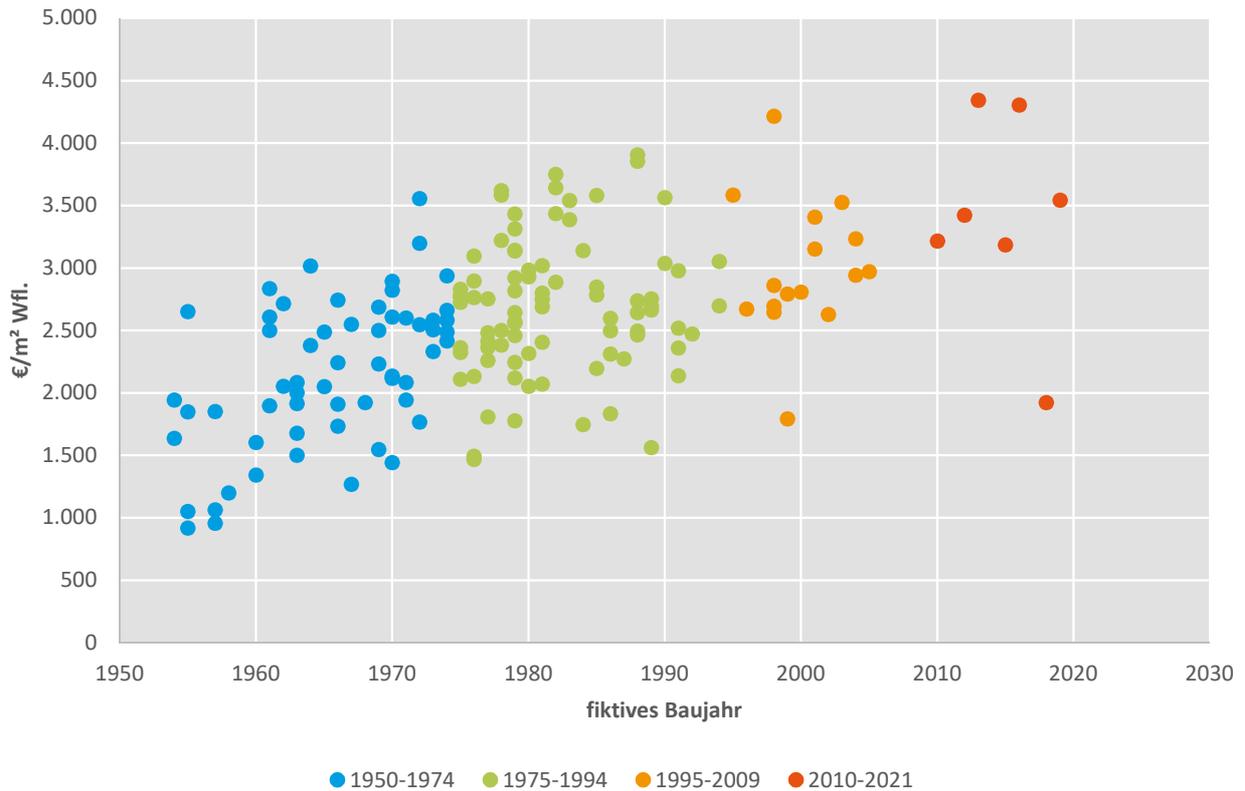
Tabelle 26: Durchschnittspreise RMH

Fiktives Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	59	2.150 €/m ²	+/- 600 €/m ²	925-3.550 €/m ²	2,2	122 m ²
1975 - 1994	83	2.700 €/m ²	+/- 550 €/m ²	1.450-3.900 €/m ²	2,6	121 m ²
1995 - 2009	16	3.000 €/m ²	+/- 550 €/m ²	1.800-4.225 €/m ²	3,1	119 m ²
2010 - 2021	7	3.425 €/m ²	+/- 825 €/m ²	1.925-4.350 €/m ²	3,6	121 m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2021	-	-	-	-	-	-

Abbildung 40: Durchschnittspreise RMH



5.1.1.4 Zeitreihen - Entwicklung der Durchschnittspreise von EFH/ZFH

Abbildung 41: Durchschnittspreise EFH/ZFH - Erstverkäufe

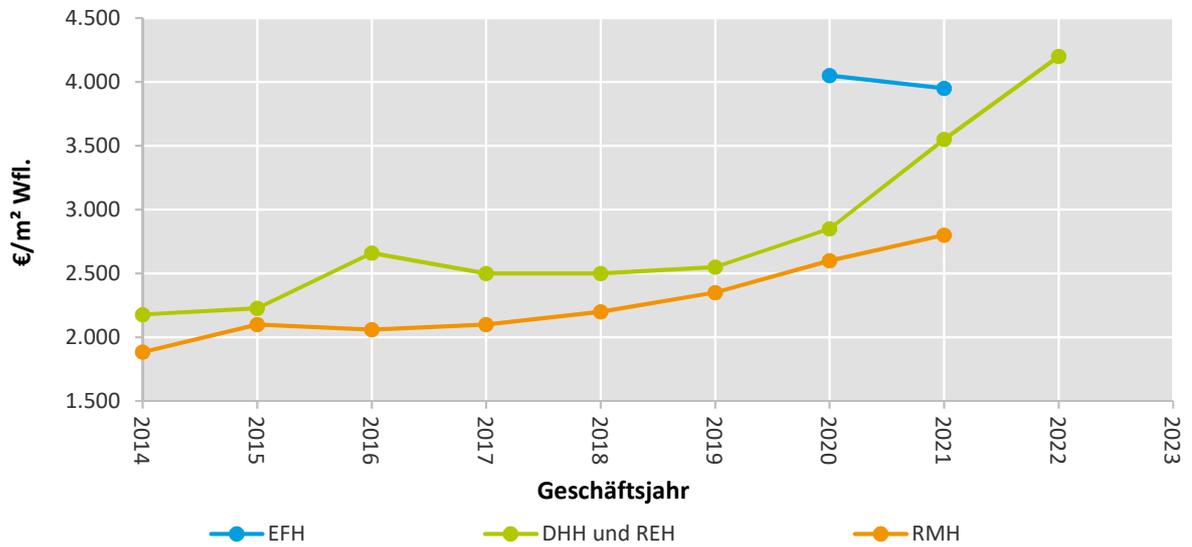


Abbildung 42: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 2010-2021, bis 2017: Beginn 2000)

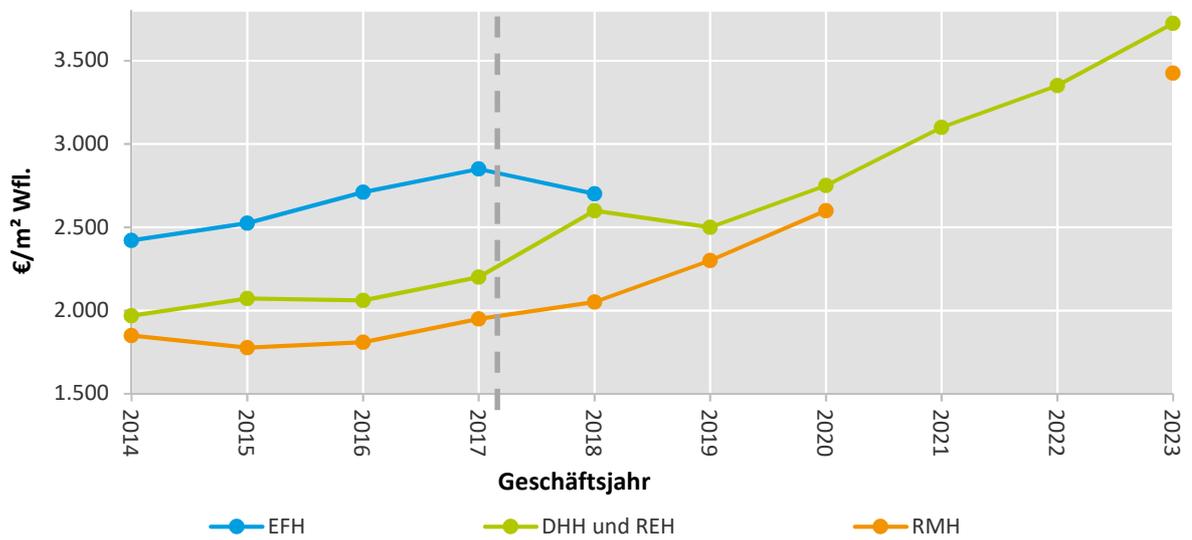


Abbildung 43: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1995-2009)

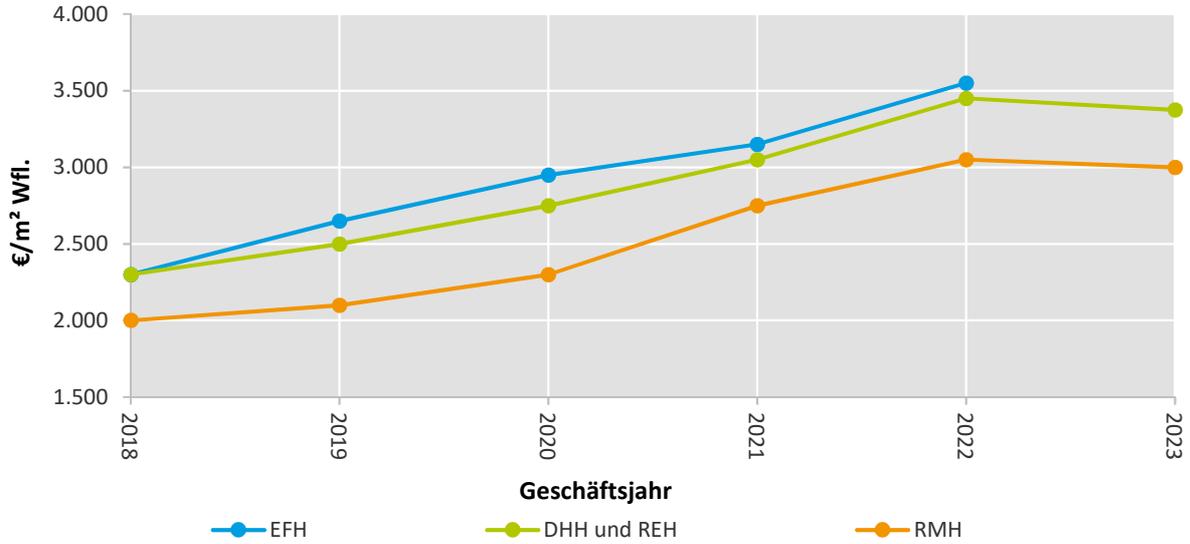


Abbildung 44: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1975-1994; bis 2017: Ende 1999)

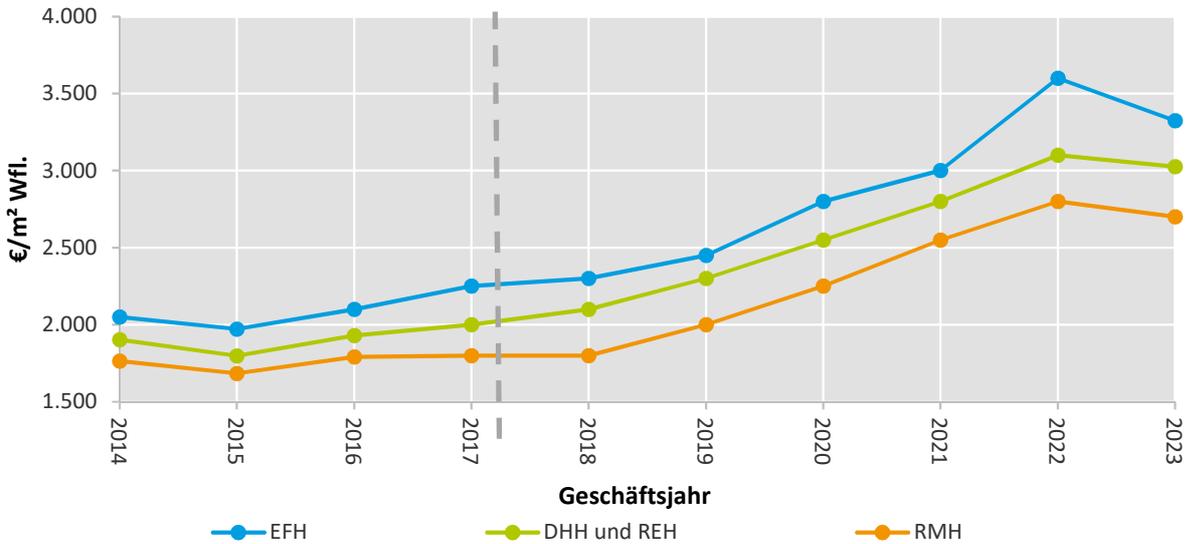


Abbildung 45: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1950-1974)

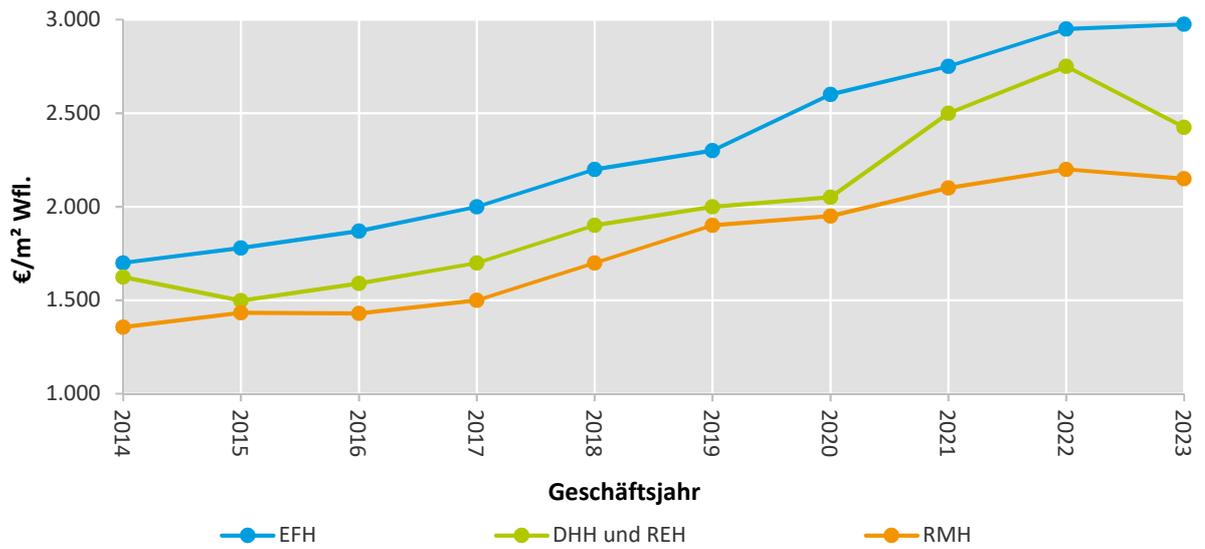
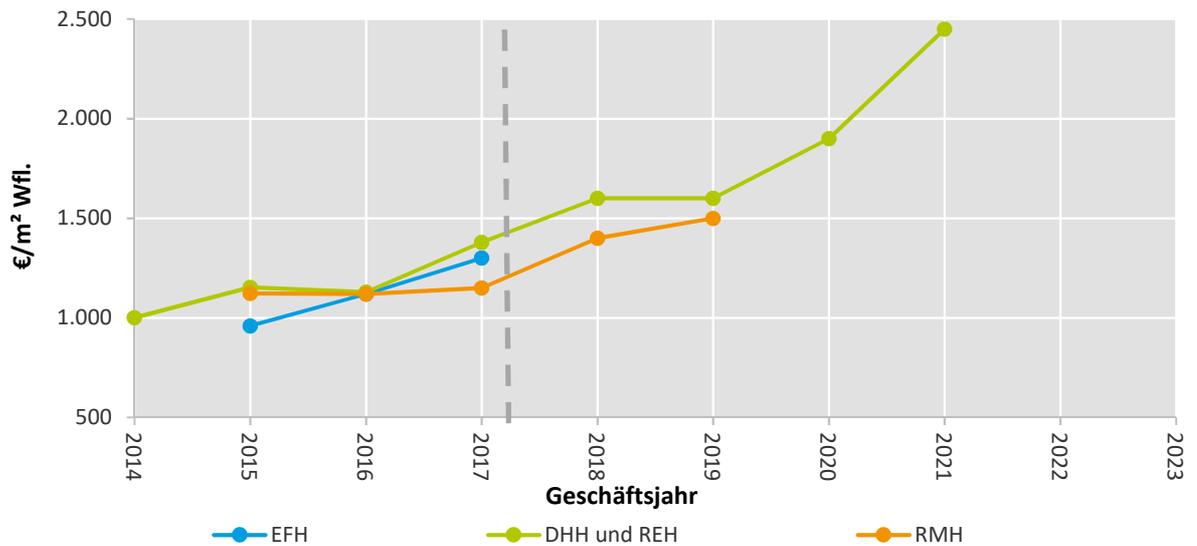


Abbildung 46: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1920-1949, bis 2017: vor 1950)



5.1.2 Zwischenauswertung Durchschnittspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke über den kompletten Auswertzeitraum (01.01.2022 – 30.11.2023) unterjährige Zwischenauswertungen für Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser durchgeführt. Die Zwischenauswertungen umfassten dabei jeweils die Kauffälle von 12 Monaten. Beginnend ab dem 01.01.2022 wurden die Auswertzeiträume (bezogen auf das Vertragsdatum) dabei monatsweise neu festgelegt. Es erfolgten Analysen mit folgenden Auswertzeiträumen:

01.01.2022 – 31.12.2022
01.02.2022 – 31.01.2023
01.03.2022 – 28.02.2023
01.04.2022 – 31.03.2023
01.05.2022 – 30.04.2023
01.06.2022 – 31.05.2023
01.07.2022 – 30.06.2023
01.08.2022 – 31.07.2023
01.09.2022 – 31.08.2023
01.10.2022 – 30.09.2023
01.11.2022 – 31.10.2023
01.12.2022 – 30.11.2023

In der Auswertung wurden nur auswertbare Kauffälle berücksichtigt. Eine Ausreißeranalyse erfolgte nicht. Die angegebenen Durchschnittspreise und Spannen wurden auf 25 €/m² gerundet.

In den nachfolgenden Abbildungen werden die Entwicklungen der Durchschnittspreise in Abhängigkeit der jeweiligen Baujahresklassen dargestellt.

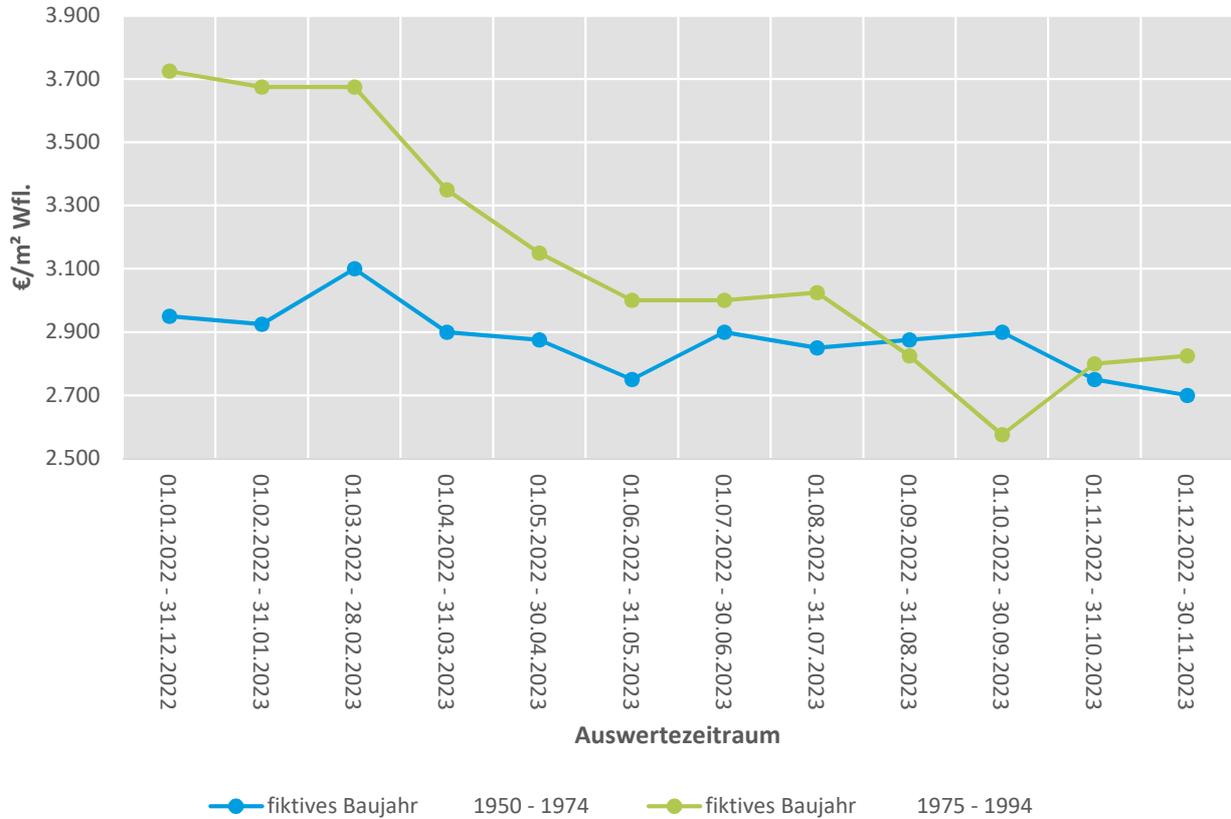
5.1.2.1 EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1950 – 1974) und (fiktives Baujahr 1975 – 1994)

Abbildung 47: Zwischenauswertung EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1950 - 1974 und fiktives Baujahr 1975 – 1994)

	01.01.2022 - 31.12.2022		01.02.2022 - 31.01.2023		01.03.2022 - 28.02.2023		01.04.2022 - 31.03.2023		01.05.2022 - 30.04.2023		01.06.2022 - 31.05.2023		01.07.2022 - 30.06.2023		01.08.2022 - 31.07.2023		01.09.2022 - 31.08.2023		01.10.2022 - 30.09.2023		01.11.2022 - 31.10.2023		01.12.2022 - 30.11.2023		
	Durchschnittspreis [€/m ²]	Standardabweichung	Durchschnittspreis [€/m ²]																						
fiktives Baujahr 1950 - 1974	2.950	+/- 925,0	2.925	+/- 925,0	3.100	+/- 650,0	2.900	+/- 1000,0	2.875	+/- 1000,0	2.750	+/- 825,0	2.900	+/- 675,0	2.850	+/- 675,0	2.875	+/- 650,0	2.900	+/- 700,0	2.750	+/- 550,0	2.700	+/- 600,0	
	22		23		22		22		21		21		22		22		22		23		22		19		
	700-4150		700-4150		2150-4150		725-5325		725-5325		725-4100		1450-4100		1450-4100		1450-4100		1450-4575		1450-3700		1450-3700		
	2,3		2,3		2,3		2,3		2,3		2,3		2,2		2,3		2,3		2,3		2,3		2,2		
	124,00		123,00		121,00		121,00		121,00		120,00		122,00		122,00		122,00		121,00		120,00		118,00		
fiktives Baujahr 1975 - 1994	3.725	+/- 900,0	3.675	+/- 900,0	3.675	+/- 900,0	3.350	+/- 250,0	3.150	+/- 875,0	3.000	+/- 1025,0	3.000	+/- 650,0	3.025	+/- 650,0	2.825	+/- 550,0	2.575	+/- 800,0	2.800	+/- 525,0	2.825	+/- 550,0	
	14		13		13		12		12		15		15		14		12		12		13		12		
	2500-5450		2500-5450		2500-5450		1900-4725		1900-4725		625-4725		1900-4350		1900-4350		1900-3425		625-3425		1900-3425		1900-3425		
	2,8		2,7		2,7		2,6		2,7		2,7		2,6		2,7		2,7		2,6		2,7		2,7		
	128,00		128,00		128,00		128,00		128,00		131,00		133,00		131,00		135,00		135,00		131,00		131,00		

5.1.2.2 Zeitreihe Durchschnittspreise EFH/ZFH Zwischenauswertung

Abbildung 48: Zwischenauswertung Durchschnittspreise EFH/ZFH



In den Baujahresklassen der fiktiven Baujahre 1995 – 2009, 2010 – 2020 sowie den Erstverkäufen konnten aufgrund zu weniger Datensätze keine Zwischenauswertungen durchgeführt werden.

5.1.2.3 DHH/REH (fiktives Baujahr 1950 - 1974) und (fiktives Baujahr 1975 - 1994)

Abbildung 49: Zwischenauswertung DHH/REH (fiktives Baujahr 1950 - 1974 und fiktives Baujahr 1975 - 1994)

fiktives Baujahr 1950 - 1974	DHH/REH (fiktives Baujahr 1950 - 1974)															
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023				
Durchschnittspreis [€/m²]	2.625	2.550	2.525	2.525	2.325	2.300	2.150	2.125	2.125	2.125	2.225	2.250				
<i>Standardabweichung</i>	+/- 650,0	+/- 625,0	+/- 625,0	+/- 625,0	+/- 725,0	+/- 700,0	+/- 625,0	+/- 600,0	+/- 600,0	+/- 600,0	+/- 525,0	+/- 500,0				
Anzahl Kauffälle	36	35	37	39	42	40	37	38	33	35	39	39				
Spanne [€/m²]	1350-3900	1350-3750	1350-3750	1350-3750	675-3750	675-3750	675-3125	675-2975	675-2975	675-2975	1050-3350	1050-3350				
Ø Ausstattungs-klasse	2,3	2,4	2,3	2,4	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2				
Ø Wohnfläche	117,00	118,00	118,00	119,00	120,00	121,00	122,00	122,00	121,00	121,00	119,00	120,00				
fiktives Baujahr 1975 - 1994	DHH/REH (fiktives Baujahr 1975 - 1994)															
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023				
Durchschnittspreis [€/m²]	3.225	3.200	3.250	3.150	3.100	3.050	2.825	2.850	2.875	2.850	2.850	2.725				
<i>Standardabweichung</i>	+/- 650,0	+/- 675,0	+/- 700,0	+/- 700,0	+/- 700,0	+/- 675,0	+/- 550,0	+/- 575,0	+/- 575,0	+/- 575,0	+/- 550,0	+/- 425,0				
Anzahl Kauffälle	67	70	67	65	59	56	44	50	54	62	59	59				
Spanne [€/m²]	1650-4625	1650-4625	1650-5000	1650-4625	1650-4550	1650-4425	1650-4050	1650-4150	1650-4200	1725-4200	1725-3500	1725-3500				
Ø Ausstattungs-klasse	2,6	2,7	2,6	2,6	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6				
Ø Wohnfläche	115,00	116,00	116,00	117,00	119,00	118,00	120,00	119,00	119,00	119,00	119,00	120,00				

5.1.2.4 DHH/REH (fiktives Baujahr 1995 - 2009) und (fiktives Baujahr 2010 - 2020)

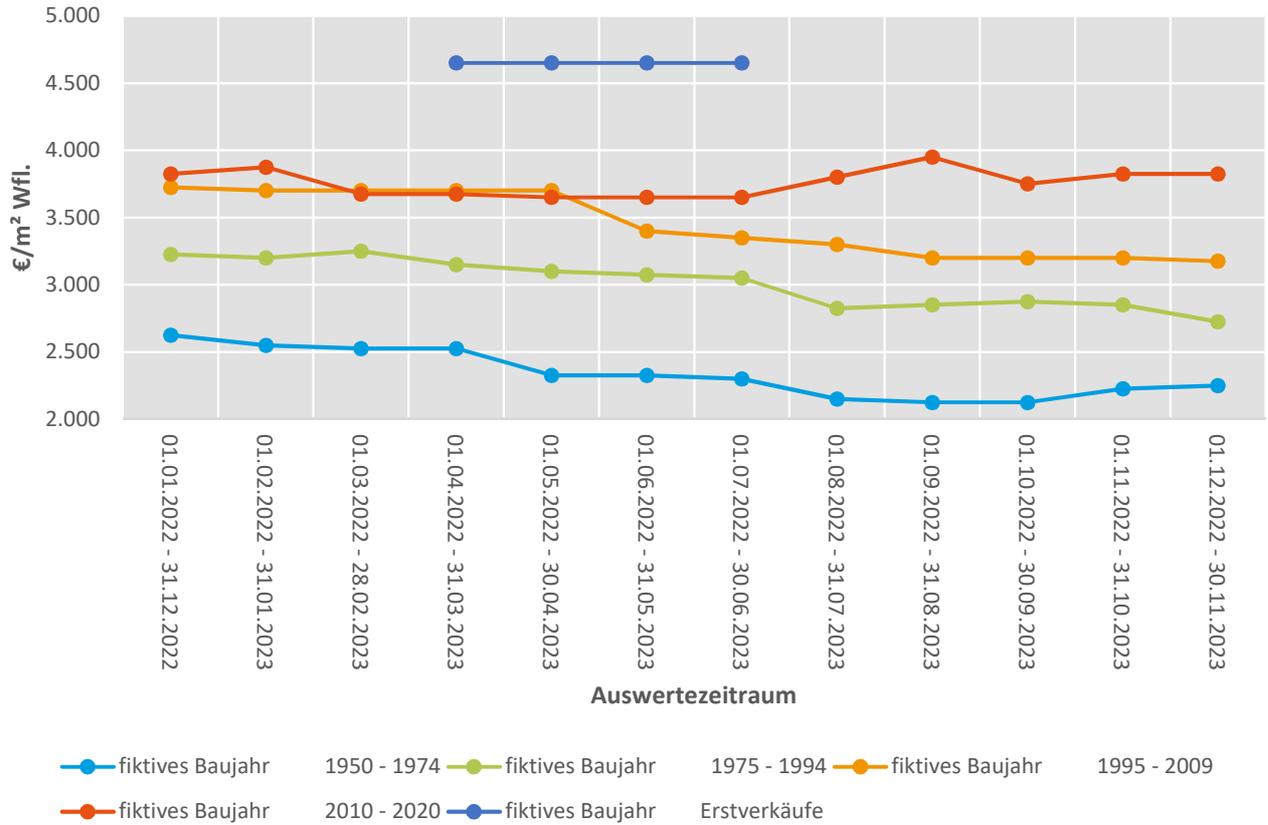
Abbildung 50: Zwischenauswertung DHH/REH (fiktives Baujahr 1995 - 2009 und fiktives Baujahr 2010 - 2020)

fiktives Baujahr 1995 - 2009	01.01.2022 - 31.12.2022											
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
Durchschnittspreis [€/m ²]	3.725	3.700	3.700	3.700	3.700	3.400	3.350	3.300	3.200	3.200	3.200	3.175
Standardabweichung	+/- 875,0	+/- 850,0	+/- 875,0	+/- 875,0	+/- 900,0	+/- 750,0	+/- 850,0	+/- 750,0	+/- 725,0	+/- 650,0	+/- 650,0	+/- 650,0
Anzahl Kauffälle	17	18	18	18	16	14	17	27	20	19	19	20
Spanne [€/m ²]	2725-5675	2725-5675	2725-5675	2725-5675	2725-5675	2725-5000	1800-5000	1800-5000	1800-4975	1800-4300	1800-4300	1800-4300
Ø Ausstattungsklasse	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,2	3,1	3,2	3,2	3,2	3,2
Ø Wohnfläche	131,00	130,00	130,00	130,00	129,00	130,00	130,00	125,00	129,00	129,00	129,00	129,00

fiktives Baujahr 2010 - 2020	01.01.2022 - 31.12.2022											
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
Durchschnittspreis [€/m ²]	3.825	3.875	3.675	3.675	3.650	3.650	3.650	3.800	3.950	3.750	3.825	3.825
Standardabweichung	+/- 875,0	+/- 925,0	+/- 875,0	+/- 875,0	+/- 975,0	+/- 975,0	+/- 975,0	+/- 775,0	+/- 750,0	+/- 850,0	+/- 800,0	+/- 800,0
Anzahl Kauffälle	8	7	6	6	5	5	5	7	6	6	7	7
Spanne [€/m ²]	2875-4975	2875-4975	2875-5000	2875-4975	2875-4975	2875-4975	2875-5000	3025-4975	3025-4975	2475-4975	2475-4975	2475-4975
Ø Ausstattungsklasse	3,4	3,4	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4	3,5	3,5	3,7	3,6	3,6
Ø Wohnfläche	131,00	129,00	130,00	130,00	131,00	131,00	131,00	130,00	131,00	133,00	132,00	132,00

5.1.2.6 Zeitreihe Durchschnittspreise DHH/REH Zwischenauswertung

Abbildung 52: Zwischenauswertung Durchschnittspreise DHH/REH



5.1.2.7 RMH (fiktives Baujahr 1950 – 1974) und (fiktives Baujahr 1975 – 1994)

Abbildung 53: Zwischenauswertung RMH (fiktives Baujahr 1950 - 1974 und fiktives Baujahr 1975 - 1994)

		01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
		Durchschnittspreis [€/m²]											
fiktives Baujahr 1950 - 1974	Durchschnittspreis [€/m²]	2.250	2.250	2.225	2.250	2.225	2.225	2.175	2.175	2.225	2.150	2.175	2.100
	Standardabweichung	+/- 425,0	+/- 425,0	+/- 475,0	+/- 475,0	+/- 475,0	+/- 575,0	+/- 575,0	+/- 600,0	+/- 600,0	+/- 650,0	+/- 650,0	+/- 675,0
	Anzahl Kauffälle	26	24	26	24	26	27	27	30	32	34	37	35
	Spanne [€/m²]	1500-2900	1500-2900	1200-2900	1200-2900	1050-2900	1050-3550	1050-3550	1050-3550	1050-3550	950-3550	950-3550	925-3550
	Ø Ausstattungsklasse	2,2	2,2	2,2	2,1	2,1	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,1
Ø Wohnfläche	122,00	124,00	125,00	124,00	123,00	124,00	124,00	122,00	122,00	123,00	123,00	122,00	121,00
		01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
fiktives Baujahr 1975 - 1994	Durchschnittspreis [€/m²]	2.850	2.850	2.800	2.750	2.750	2.725	2.725	2.700	2.675	2.625	2.625	2.550
	Standardabweichung	+/- 650,0	+/- 650,0	+/- 625,0	+/- 625,0	+/- 575,0	+/- 600,0	+/- 525,0	+/- 500,0	+/- 475,0	+/- 425,0	+/- 450,0	+/- 400,0
	Anzahl Kauffälle	44	46	49	45	43	41	42	40	38	41	43	42
	Spanne [€/m²]	1475-4150	1475-4150	1475-4150	1475-4150	1575-4150	1575-4150	1750-3900	1750-3850	1750-3850	1750-3575	1750-3575	1750-3550
	Ø Ausstattungsklasse	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Ø Wohnfläche	119,00	120,00	121,00	122,00	120,00	119,00	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00	122,00	122,00

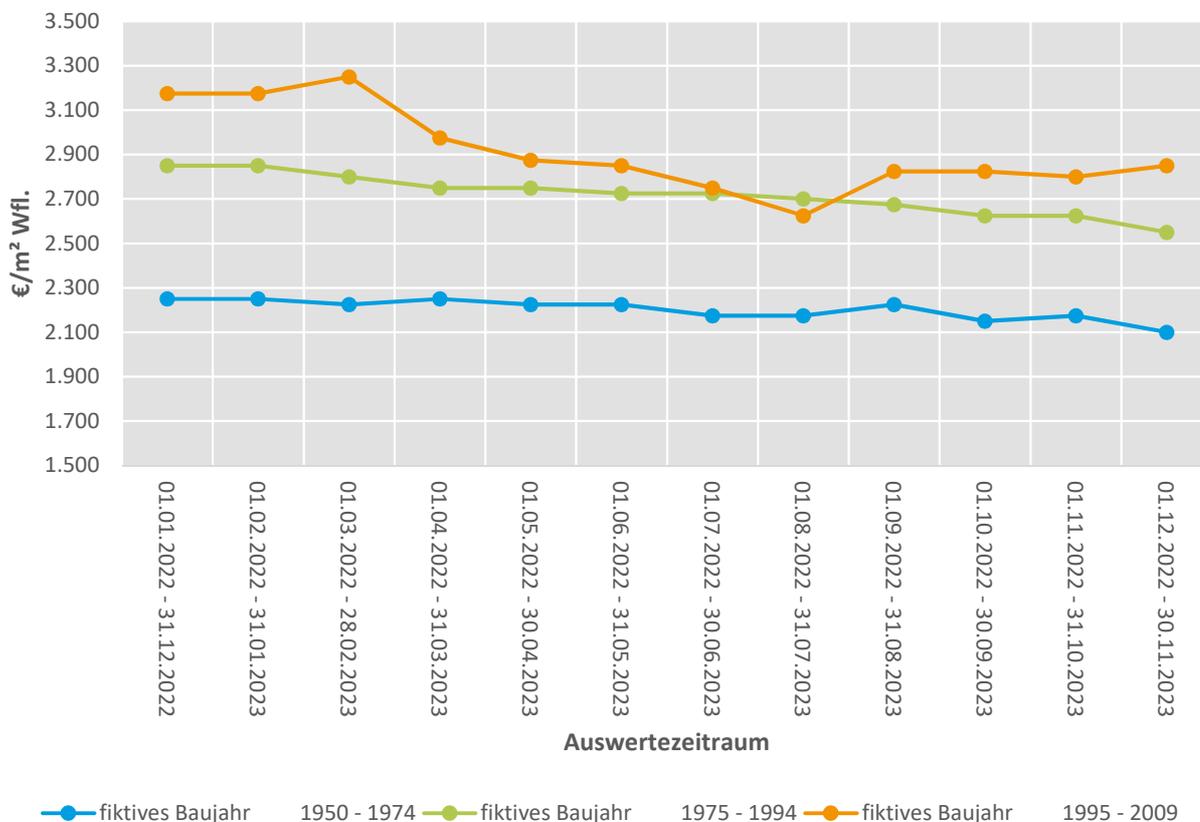
5.1.2.8 RMH (fiktives Baujahr 1995 – 2009)

Abbildung 54: Zwischenauswertung RMH (fiktives Baujahr 1995 - 2009)

		01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023	
fiktives Baujahr 1995 - 2009	Durchschnittspreis [€/m²]	3.175	3.175	3.250	2.975	2.875	2.850	2.750	2.625	2.825	2.825	2.800	2.850	
	<i>Standardabweichung</i>	+/- 350,0	+/- 350,0	+/- 500,0	+/- 300,0	+/- 300,0	+/- 275,0	+/- 125,0	+/- 350,0	+/- 600,0	+/- 600,0	+/- 725,0	+/- 625,0	
	Anzahl Kauffälle	7	7	10	6	6	7	8	8	10	10	7	9	
	Spanne [€/m²]	2700-3575	2700-3575	2675-4350	2675-3400	2650-3400	2650-3400	2625-2975	1800-2975	1800-2975	1800-4225	1800-4225	1800-4225	1800-4225
	Ø Ausstattungs-kategorie	3,1	3,1	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,2
Ø Wohnfläche	122,00	122,00	116,00	121,00	125,00	124,00	124,00	124,00	124,00	121,00	121,00	121,00	117,00	

5.1.2.9 Zeitreihe Durchschnittspreise RMH Zwischenauswertung

Abbildung 55: Zwischenauswertung Durchschnittspreise RMH



In den Baujahresklassen der fiktiven Baujahre 2010 – 2020 sowie bei den Erstverkäufen konnten aufgrund zu weniger Datensätze keine Zwischenauswertungen durchgeführt werden.

5.1.3 Vergleichsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Vergleichsfaktoren wird in Kapitel 8.4 beschrieben. Entsprechend dem Beschluss des Gutachterausschusses aus der Sitzung am 05.03.2024 erfolgt, bei ausreichender Datengrundlage, die Auswertung zusätzlich für einen kleineren Betrachtungszeitraum, als in den Veröffentlichungen der vergangenen Jahre. Ziel ist es, dadurch einen Eindruck von der unterjährigen Entwicklung des Teilmarktes zu erhalten. Dabei ist jedoch nicht nur der Orientierungswert für sich, sondern auch die jeweiligen Attribute auf eine Entwicklung / Tendenz zu bewerten.

5.1.3.1 Vergleichswertermittlung für freistehende EFH/ZFH (2021-2023)

Im Teilmarkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 199 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2021 bis 30.11.2023) 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
- Gebäudestandardkennzahl¹⁷
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

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

Orientierungswert_{gerundet} = 375.385 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 71.923$ €.

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

Werte in Klammern sind wegen einer geringen 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.

¹⁷ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 27: UK für freistehende EFH/ZFH (2021-2023)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,85
(2) 11 - 25 Jahre	1,56
(3) 26 - 40 Jahre	1,20
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,70
(2) 91 bis 110 m ²	0,91
(3) 111 bis 130 m ²	0,95
(4) 131 bis 150 m²	1,00
(5) 151 bis 180 m ²	1,10
(6) über 180 m ²	1,16

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	1,72
(2) gut	1,14
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,88

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2021	0,87
(2) 2022	1,00
(3) 2023	0,86

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	.
(2) 151 bis 250 m ²	0,68
(3) 251 bis 350 m ²	0,93
(4) 351 bis 450 m ²	1,03
(5) 451 bis 600 m²	1,00
(6) 601 bis 800 m ²	1,15
(7) über 800 m ²	1,18

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	1,05
(3) nein	1,39

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,95
(2) unvermietet	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,00
(2) 2	1,03
(3) 3	1,05

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	(0,95)
(3) 3	1,00
(4) 4	1,20
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,02
(2) Mönchengladbach	1,14
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	0,91
(5) Hardt-Neue	1,45
(6) Neuwerk	1,02
(7) Odenkirchen	1,10
(8) Rheydt	1,04
(9) Giesenkirchen	1,04
(10) Schelsen	1,15
(11) Wanlo	0,96
(12) Wickrath	1,05

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1.01	1,00
(2) 1.02	0,76
(3) 1.03	1,01
(4) 1.11	0,96
(5) 1.12	0,93
(6) 1.13	1,20
(7) 1.21	(0,88)
(8) 1.22	0,84
(9) 1.23	(0,85)
(10) 1.31	0,90
(11) 1.32	(0,90)
(12) 1.33	(0,85)

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/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

Beispiel:

Es soll ein Vergleichswert für ein freistehendes Einfamilienhaus ermittelt werden:

Tabelle 28: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim freistehenden EFH (2021-2023)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1978 (46 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,70
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,00
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	753 m ²	1,15
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	1,20

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.4):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Orientierungswert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 375.385 \text{ €} * 1,00 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 \\
 &= 362.622 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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.

5.1.3.2 Vergleichswertermittlung für RMH (2021 – 2023)

Im Teilmarkt für Reihenmittelhäuser konnten 262 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2021 bis 30.11.2023) 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
- Gebäudestandardkennzahl¹⁸
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

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

Orientierungswert_{gerundet} = 322.098 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 49.557 €$.

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

Werte in Klammern sind wegen einer geringen 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.

¹⁸ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 29: UK für RMH (2021-2023)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,35)
(2) 11 - 25 Jahre	1,28
(3) 26 - 40 Jahre	1,14
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,79
(2) 91 bis 110 m ²	0,93
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,04
(5) 151 bis 180 m ²	1,10
(6) über 180 m ²	1,41

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	1,28
(2) gut	1,10
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,99

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2021	0,91
(2) 2022	1,00
(3) 2023	0,88

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,92
(2) 151 bis 250 m²	1,00
(3) 251 bis 350 m ²	1,03
(4) 351 bis 450 m ²	(1,08)
(5) 451 bis 600 m ²	1,11
(6) 601 bis 800 m ²	1,12
(7) 800 bis 1200 m ²	.

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	1,06
(3) nein	0,84

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

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,94
(2) 2	1,00
(3) 3	0,95

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,90
(2) 2	0,93
(3) 3	1,00
(4) 4	1,09
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,02
(2) Mönchengladbach	1,00
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	1,10
(5) Hardt-Neue	0,83
(6) Neuwerk	1,02
(7) Odenkirchen	0,97
(8) Rheydt	0,93
(9) Giesenkirchen	1,04
(10) Schelsen	1,39
(11) Wanlo	0,99
(12) Wickrath	1,03

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 3.01	1,03
(2) 3.02	0,93
(3) 3.03	1,22
(4) 3.11	1,00
(5) 3.12	1,01
(6) 3.13	1,08
(7) 3.21	1,10
(8) 3.22	.
(9) 3.23	.
(10) 3.31	1,15
(11) 3.32	1,16
(12) 3.33	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/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

Beispiel:

Es soll ein Orientierungswert für ein Reihenmittelhaus ermittelt werden:

Tabelle 30: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim RMH (2021-2023)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1991 (33 Jahre alt)	1,14
Wohnfläche	120 m ²	1,00
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2023	0,88
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	0,93
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,00
Gebäudetyp nach NHK 2010	3.21	1,10

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.4):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Orientierungswert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 322.098 \text{ €} * 1,14 * 1,00 * 1,00 * 0,88 * 1,00 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,93 * 1,00 * 1,10 \\
 &= 330.561 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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.

5.1.3.3 Vergleichswertermittlung für DHH/REH (2021-2023)

Im Teilmarkt für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser konnten 425 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2021 bis 30.11.2023) 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
- Gebäudestandardkennzahl¹⁹
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010
- Stellplatz oder Garage vorhanden

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

Orientierungswert_{gerundet} = 354.228 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 58.171$ €.

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

Werte in Klammern sind wegen einer geringen Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert. Bei Tabelleneinträgen mit einem Punkt sind keine Werte mit in die Auswertung eingeflossen und konnten somit nicht ausgewertet werden.

¹⁹ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 31: UK für DHH/REH (2021-2023)

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,41
(2) 11 - 25 Jahre	1,27
(3) 26 - 40 Jahre	1,15
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,85
(2) 91 bis 110 m ²	0,91
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,09
(5) 151 bis 180 m ²	1,14
(6) über 180 m ²	1,16

Lagequalität	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	1,23
(2) gut	1,15
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,94

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2021	0,94
(2) 2022	1,00
(3) 2023	0,89

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,97
(2) 151 bis 250 m ²	0,93
(3) 251 bis 350 m²	1,00
(4) 351 bis 450 m ²	1,05
(5) 451 bis 600 m ²	1,06
(6) 601 bis 800 m ²	1,16
(7) 800 bis 1200 m ²	(1,20)

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	0,98
(3) nein	0,73

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

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,08
(2) 2	1,00
(3) 3	1,09

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,91
(3) 3	1,00
(4) 4	1,22
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,96
(2) Mönchengladbach	1,00
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	0,87
(5) Hardt-Neue	0,88
(6) Neuwerk	0,99
(7) Odenkirchen	0,98
(8) Rheydt	1,04
(9) Giesenkirchen	1,00
(10) Schelsen	0,84
(11) Wanlo	0,98
(12) Wickrath	0,88

Gebäudetyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2.01	1,00
(2) 2.02	1,10
(3) 2.03	1,04
(4) 2.11	0,93
(5) 2.12	1,02
(6) 2.13	1,00
(7) 2.21	0,83
(8) 2.22	.
(9) 2.23	1,21
(10) 2.31	1,14
(11) 2.32	1,23
(12) 2.33	1,09

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/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

Beispiel:

Es soll ein Vergleichswert für ein Reihenendhaus ermittelt werden:

Tabelle 32: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei DHH/REH (2021-2023)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1975 (49 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,85
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,00
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m ²	0,93
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	1,02

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. 8.4)::

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Orientierungswert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 354.228 \text{ €} * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,93 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,02 \\
 &= 285.618 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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.

5.1.4 Sachwertfaktoren

5.1.4.1 Sachwertfaktoren für freistehende EFH (Auswerteperioden 2022-2023)

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 121 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2022 und dem 30.11.2023 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Sofern keine oder für eine statistisch belastbare Auswertung zu wenige Ausgangswerte (vorl. Sachwerte) für einen Teilbereich vorliegen, werden diese auch in nachfolgender Tabelle nicht veröffentlicht (Kennzeichnung durch „-“). In diesem Fall ist hilfsweise für die Ermittlung des Sachwertfaktors die jeweilige Formel (z.B. Formel S.103) heranzuziehen. Diese dient auch zur Interpolation zwischen vorläufigen Sachwerten innerhalb eines ausgewiesenen Wertebereichs.

Werte in Klammern werden dann veröffentlicht, wenn eine geringe Anzahl an Rohdaten für diesen Wertebereich vorliegen²⁰. Diese Werte sind statistisch nur schwach gesichert (vgl. auch Konfidenzintervalle der Grafiken).

Alle in der Tabelle veröffentlichten Werte sind mit der für die Wertermittlung notwendigen Rundungsgenauigkeit angegeben. Durch Einsetzen von vorläufigen Sachwerten in die angegebenen Formeln können sich kleinere Abweichungen zwischen den veröffentlichten Sachwertfaktoren und dem Berechnungsergebnis nach Formel ergeben, die jedoch innerhalb der für die Wertermittlung akzeptierten Rundungsgenauigkeit liegen.

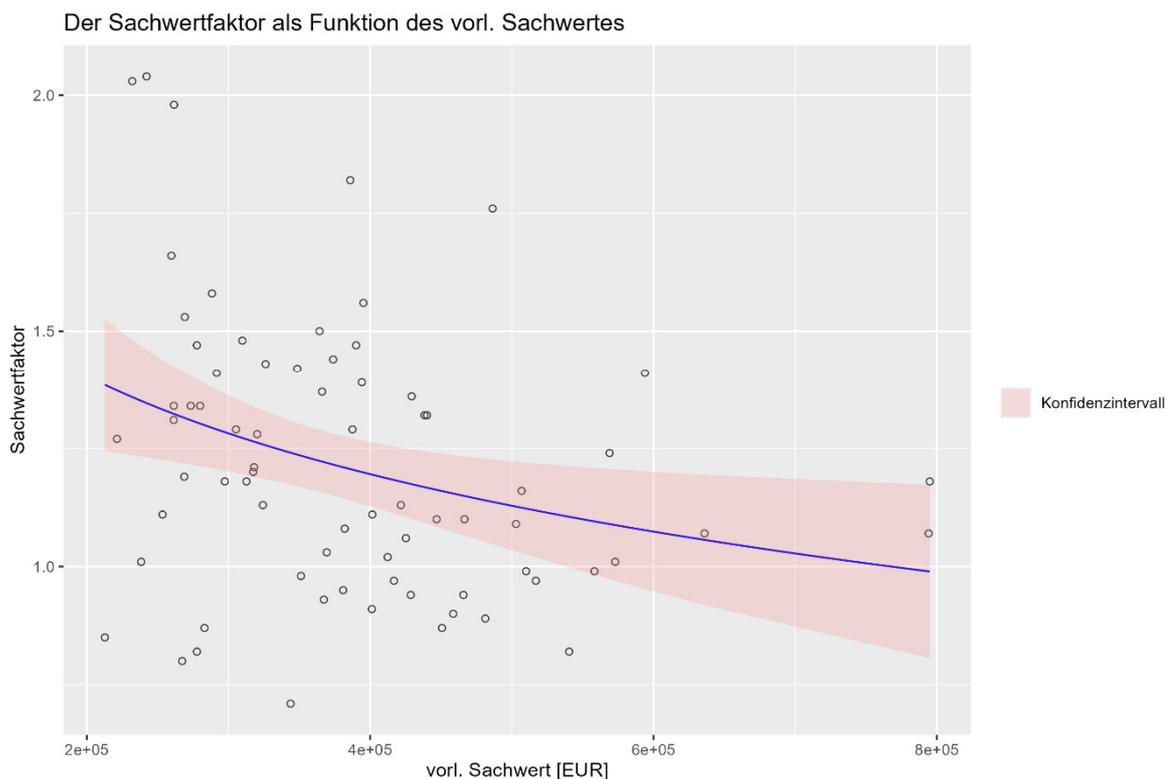
Für die mäßige, gute und sehr gute Wohnlage werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, da eine statistisch belastbare Auswertung aufgrund der geringen Fallzahlen nicht möglich ist.

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 53 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.5 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

²⁰ Vgl. Grafiken S. 103 ff.

Abbildung 56: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023



$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,2997 * \ln(x) + 5,06$$

Tabelle 33: Sachwertfaktoren freistehende EFH, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 19 Kauffälle	Mittel 73 Kauffälle	Gut 17 Kauffälle	Sehr gut 12 Kauffälle
	≤ 280 €/m²	> 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	>380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	> 510 €/m²
80.000	-	-	-	-
90.000	-	-	-	-
100.000	-	-	-	-
110.000	-	-	-	-
120.000	-	-	-	-
130.000	-	-	-	-
140.000	-	-	-	-
150.000	-	-	-	-
160.000	-	-	-	-
170.000	-	-	-	-
180.000	-	-	-	-
190.000	-	-	-	-
200.000	-	-	-	-
210.000	-	(1,39)	-	-
220.000	-	(1,37)	-	-
230.000	-	(1,36)	-	-
240.000	-	(1,35)	-	-
250.000	-	1,34	-	-
260.000	-	1,32	-	-

Vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 19 Kauffälle	Mittel 73 Kauffälle	Gut 17 Kauffälle	Sehr gut 12 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	>380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
€				
270.000	-	1,31	-	-
280.000	-	1,30	-	-
290.000	-	1,29	-	-
300.000	-	1,28	-	-
310.000	-	1,27	-	-
320.000	-	1,26	-	-
330.000	-	1,25	-	-
340.000	-	1,24	-	-
350.000	-	1,24	-	-
360.000	-	1,23	-	-
370.000	-	1,22	-	-
380.000	-	1,21	-	-
390.000	-	1,20	-	-
400.000	-	1,20	-	-
410.000	-	(1,19)	-	-
420.000	-	(1,18)	-	-
430.000	-	(1,17)	-	-
440.000	-	(1,17)	-	-
450.000	-	(1,16)	-	-
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	-	-	-	-

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des entsprechenden Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 103) zu verwenden.

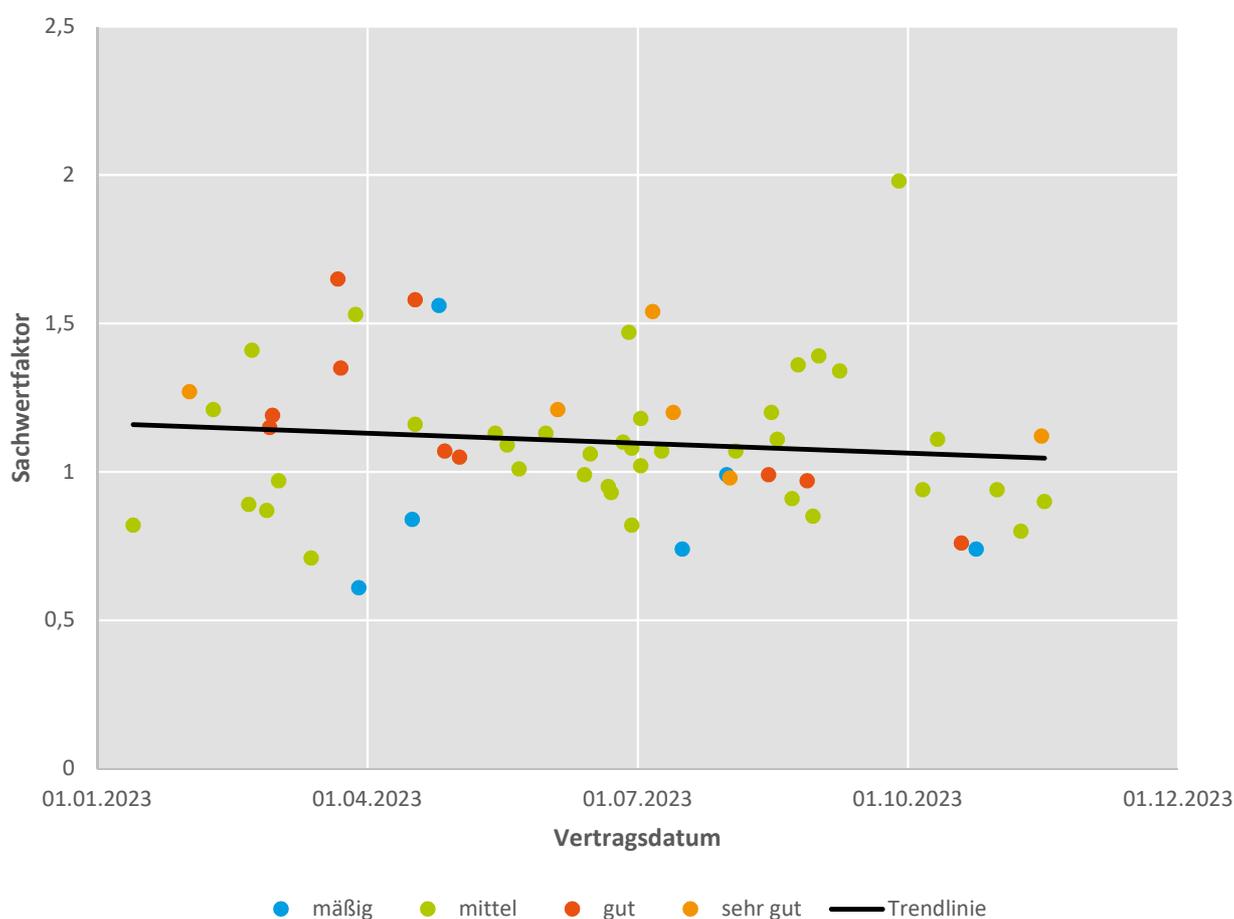
5.1.4.2 Sachwertfaktoren für freistehende EFH (Auswertezeitraum 2023)

Aufgrund der derzeitigen Schwankungen auf dem Grundstücksmarkt und zur Orientierung für eine aktuelle Grundstücksbewertung wurde der Grundstücksmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke – freistehende Einfamilienhäuser für das Auswertejahr 2023 genauer untersucht. Grundlage für die nachfolgenden Veröffentlichungen sind ebenfalls die Modellbeschreibungen in Kapitel 8.5.

Ebenso gelten die Anwendungs- und Darstellungshinweise wie in Kapitel 5.1.4.1 angegeben.

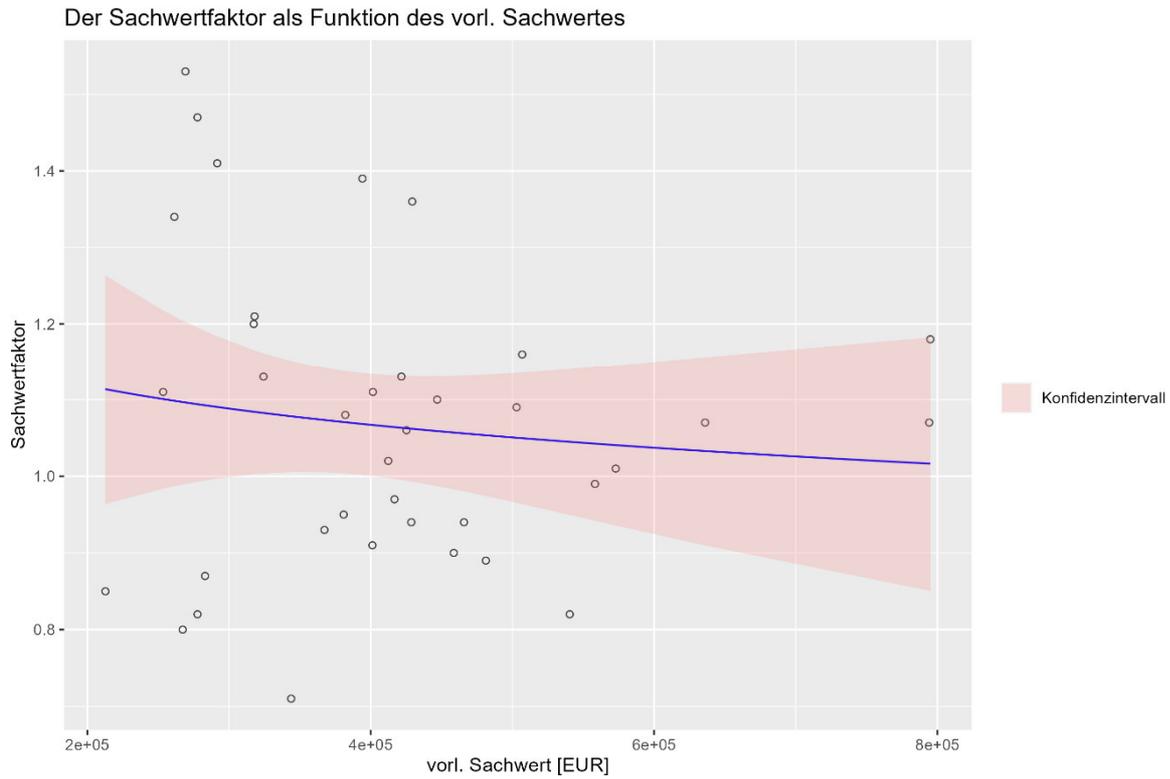
Die nachfolgende Grafik enthält die ermittelten Sachwertfaktoren für den Zeitraum 01.01.2023 bis 30.11.2023. Die Trendlinie zeigt den gesamten Trend aller aus Kauffällen ermittelten Sachwertfaktoren auf.

Abbildung 57: Trendlinie freistehende EFH 2023



In der mittleren Lage (in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau) konnten 37 Kauffälle für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 30.11.2023 registriert werden. Für die Ermittlung von Sachwertfaktoren steht damit eine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung. Infolge der geringen Anzahl an Kauffällen können jedoch nur für einen eingeschränkten Wertebereich (vorl. Sachwerte) Sachwertfaktoren ausgewiesen werden. Für die mäßige, gute sowie sehr gute Lage werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, da die Werte statistisch nur schwach gesichert sind.

Abbildung 58: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2023



$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,0737 * \ln(x) + 2,02$$

Tabelle 34: Sachwertfaktoren freistehende EFH, Auswertezeitraum 2023

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 6 Kauffälle	Mittel 37 Kauffälle	Gut 10 Kauffälle	Sehr gut 6 Kauffälle
	≤ 280 €/m²	> 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	>380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	> 510 €/m²
80.000	-	.	.	.
90.000	-	.	.	.
100.000	-	.	.	.
110.000	-	.	.	.
120.000	-	.	.	.
130.000	-	.	.	.
140.000	-	.	.	.
150.000	-	.	.	.
160.000	-	.	.	.
170.000	-	.	.	.
180.000	-	.	.	.
190.000	-	.	.	.
200.000	-	.	.	.
210.000	-	.	.	.
220.000	-	.	.	.
230.000	-	.	.	.
240.000	-	.	.	.
250.000	-	1,10	-	-
260.000	-	1,10	-	-

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 6 Kauffälle	Mittel 37 Kauffälle	Gut 10 Kauffälle	Sehr gut 6 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	>380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
270.000	-	1,10	-	-
280.000	-	1,09	-	-
290.000	-	1,09	-	-
300.000	-	1,09	-	-
310.000	-	1,09	-	-
320.000	-	1,08	-	-
330.000	-	1,08	-	-
340.000	-	1,08	-	-
350.000	-	1,08	-	-
360.000	-	1,07	-	-
370.000	-	1,07	-	-
380.000	-	1,07	-	-
390.000	-	(1,07)	-	-
400.000	-	(1,07)	-	-
410.000	.	(1,07)	.	.
420.000	.	(1,06)	.	.
430.000	.	(1,06)	.	.
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	.	-	.	.

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des korrekten Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S.106) zu verwenden.

5.1.4.3 Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für freistehende EFH

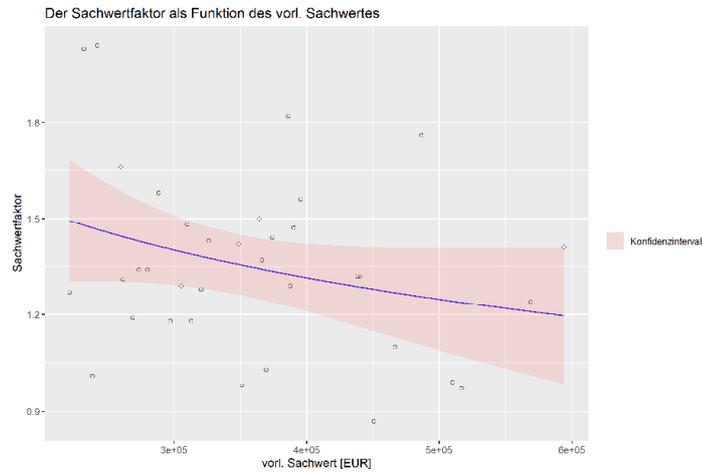
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat für den Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilienhäuser freistehend) über den kompletten Auswertzeitraum (01.01.2022 – 30.11.2023) unterjährig Zwischenauswertungen für Sachwertfaktoren durchgeführt. Die Zwischenauswertungen umfassten dabei jeweils die Kauffälle von 12 Monaten. Beginnend ab dem 01.01.2022 wurden die Auswertzeiträume (bezogen auf das Vertragsdatum) dabei monatsweise neu festgelegt. Es erfolgten Analysen mit folgenden Auswertzeiträumen:

01.01.2022 – 31.12.2022
01.02.2022 – 31.01.2023
01.03.2022 – 28.02.2023
01.04.2022 – 31.03.2023
01.05.2022 – 30.04.2023
01.06.2022 – 31.05.2023
01.07.2022 – 30.06.2023
01.08.2022 – 31.07.2023
01.09.2022 – 31.08.2023
01.10.2022 – 30.09.2023
01.11.2022 – 31.10.2023
01.12.2022 – 30.11.2023

Es konnten aufgrund zu weniger Kauffälle nicht in allen Lagekategorien Sachwertfaktoren ermittelt werden. Im Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser konnte nur in der Lagekategorie mittel eine Zwischenauswertung durchgeführt werden.

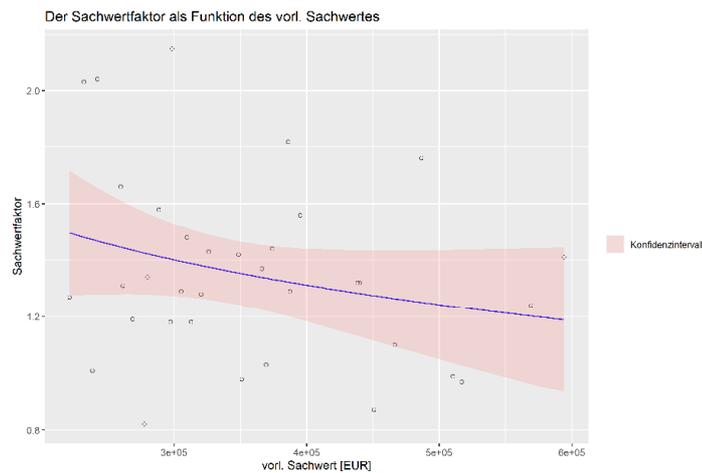
5.1.4.4 Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für freistehende EFH (mittlere Lagekategorie)

Abbildung 59: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022



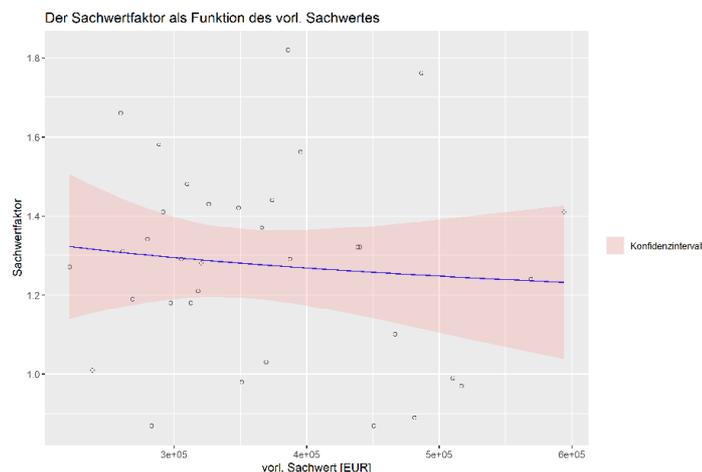
$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,2998 * \ln(x) + 5,18$$

Abbildung 60: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.02.2022 bis 31.01.2023



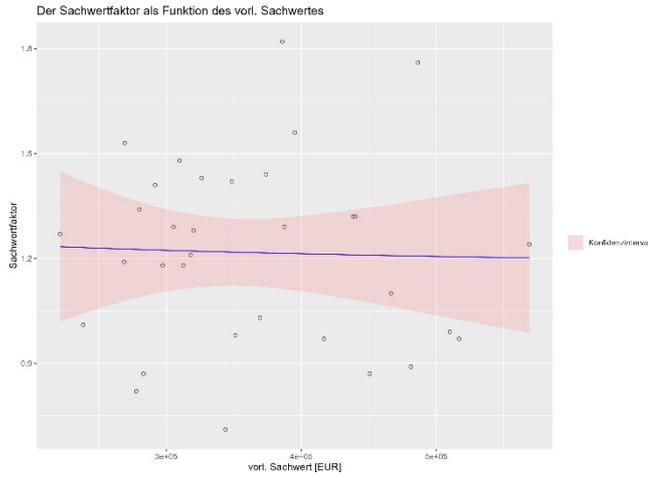
$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,3100 * \ln(x) + 5,31$$

Abbildung 61: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.03.2022 bis 28.02.2023



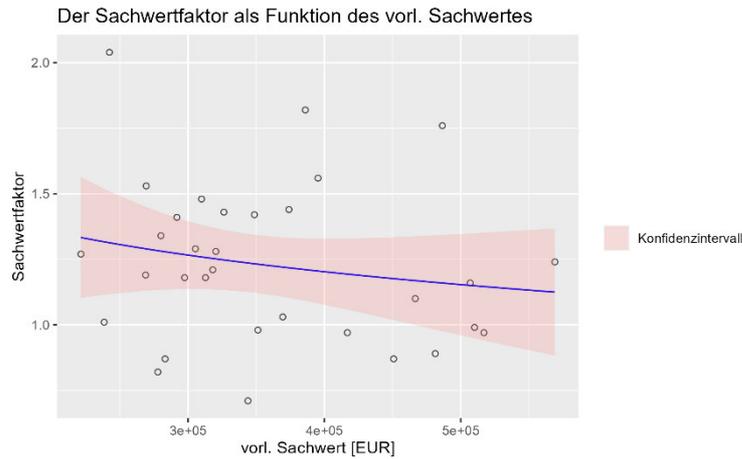
$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,0907 * \ln(x) + 2,44$$

Abbildung 62: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.04.2022 bis 31.03.2023



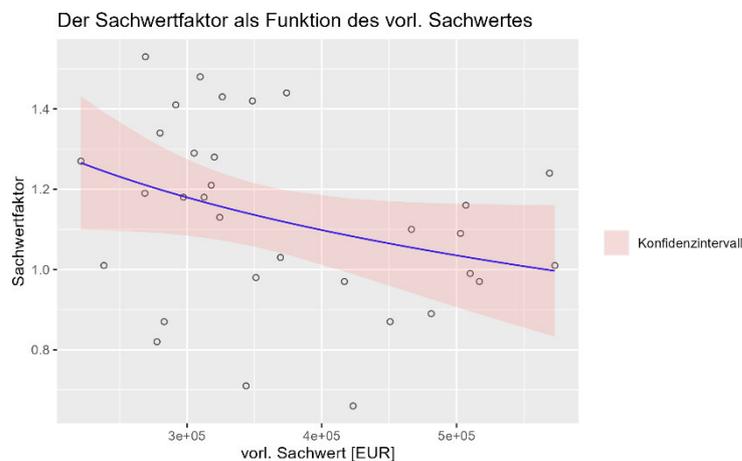
$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,0342 * \ln(x) + 1,65$$

Abbildung 63: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.05.2022 bis 30.04.2023



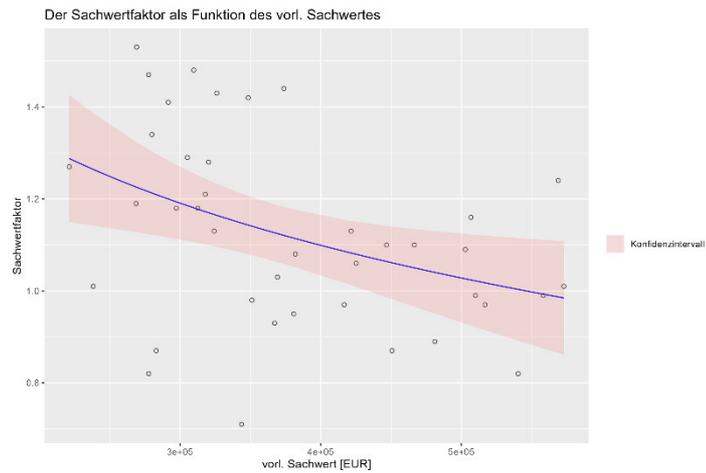
$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,2205 * \ln(x) + 4,05$$

Abbildung 64: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.06.2022 bis 31.05.2023



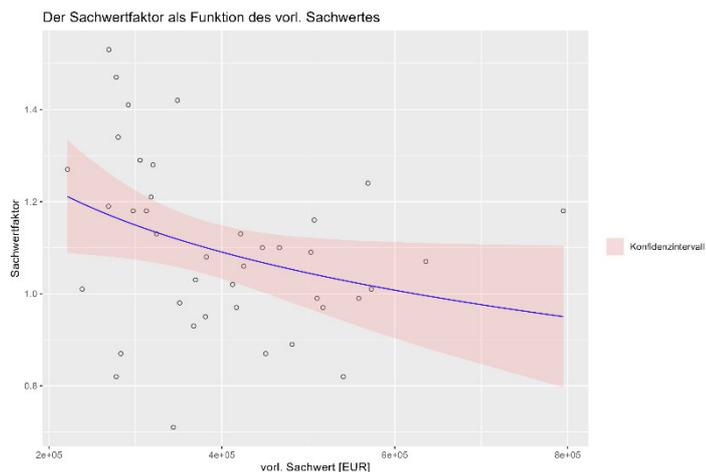
$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,2829 * \ln(x) + 4,75$$

Abbildung 65: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.07.2022 bis 30.06.2023



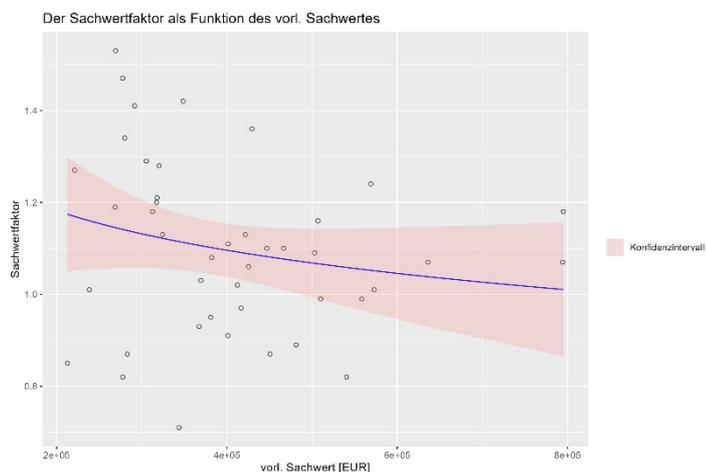
$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,3187 * \ln(x) + 5,21$$

Abbildung 66: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.08.2022 bis 31.07.2023

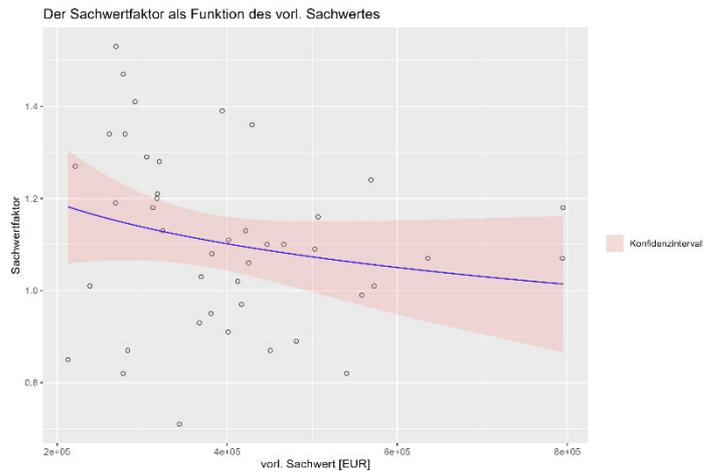


$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,2040 * \ln(x) + 3,72$$

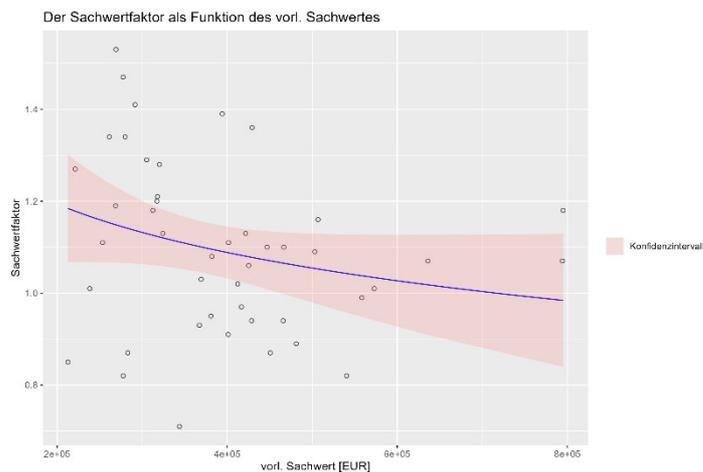
Abbildung 67: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.09.2022 bis 31.08.2023



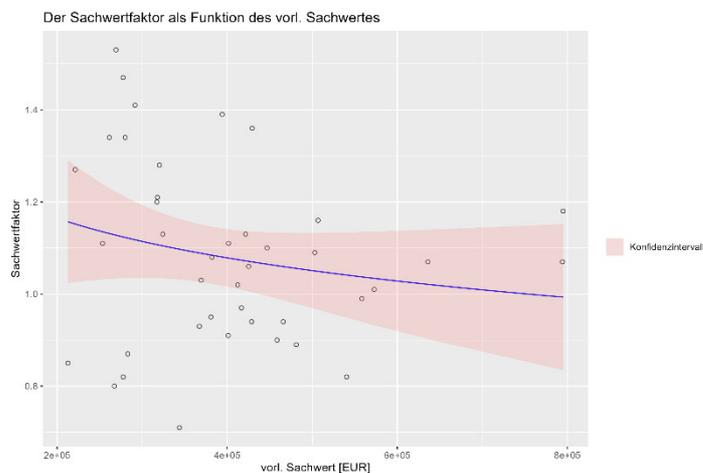
$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,1241 * \ln(x) + 2,70$$

Abbildung 68: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertzeitraum: 01.10.2022 bis 30.09.2023

$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,1272 * \ln(x) + 2,74$$

Abbildung 69: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertzeitraum: 01.11.2022 bis 31.10.2023

$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,1518 * \ln(x) + 3,05$$

Abbildung 70: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertzeitraum: 01.12.2022 bis 30.11.2023

$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,1241 * \ln(x) + 2,68$$

5.1.4.5 Sachwertfaktoren für ZFH

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 32 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2022 und dem 30.11.2023 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Sofern keine oder für eine statistisch belastbare Auswertung zu wenige Ausgangswerte (vorl. Sachwerte) für einen Teilbereich vorliegen, werden diese auch in nachfolgender Tabelle nicht veröffentlicht (Kennzeichnung durch „-“). In diesem Fall ist hilfsweise für die Ermittlung des Sachwertfaktors die jeweilige Formel (z.B. Formel S. 115) heranzuziehen. Diese dient auch zur Interpolation zwischen vorläufigen Sachwerten innerhalb eines ausgewiesenen Wertebereichs.

Werte in Klammern werden dann veröffentlicht, wenn eine geringe Anzahl an Rohdaten für diesen Wertebereich vorliegen²¹. Diese Werte sind statistisch nur schwach gesichert (vgl. auch Konfidenzintervalle der Grafiken).

Alle in der Tabelle veröffentlichten Werte sind mit der für die Wertermittlung notwendigen Rundungsgenauigkeit angegeben. Durch Einsetzen von vorläufigen Sachwerten in die angegebenen Formeln können sich kleinere Abweichungen zwischen den veröffentlichten Sachwertfaktoren und dem Berechnungsergebnis nach Formel ergeben, die jedoch innerhalb der für die Wertermittlung akzeptierten Rundungsgenauigkeit liegen.

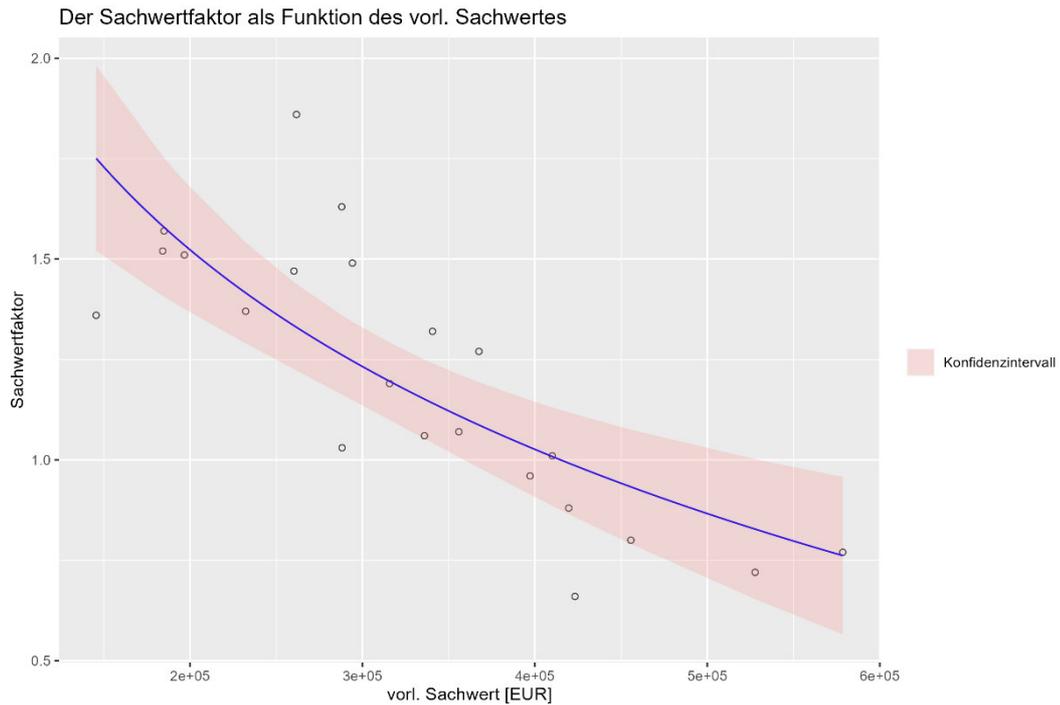
Für die gute bzw. sehr gute Wohnlage werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, da eine statistisch belastbare Auswertung aufgrund der geringen Fallzahlen nicht möglich ist.

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 53 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.5 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

²¹ Vgl. Grafiken S. 115 ff.

Abbildung 72: Sachwertfaktor ZFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023



$$SWF(ZFH_{mittel}) = -0,7166 * \ln(x) + 10,27$$

Tabelle 35: Sachwertfaktoren ZFH, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 4 Kauffälle	Mittel 22 Kauffälle	Gut 4 Kauffälle	Sehr gut 2 Kauffälle
	≤ 280 €/m²	> 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	> 380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	> 510 €/m²
80.000
90.000
100.000
110.000
120.000
130.000
140.000	.	(1,78)	.	.
150.000	.	(1,73)	.	.
160.000	.	(1,68)	.	.
170.000	.	(1,64)	.	.
180.000	.	(1,60)	.	.
190.000	.	(1,56)	.	.
200.000	.	(1,52)	.	.
210.000	.	(1,49)	.	.
220.000	.	(1,45)	.	.
230.000	.	(1,42)	.	.
240.000	.	(1,39)	.	.
250.000	.	(1,36)	.	.
260.000	.	(1,33)	.	.
270.000	.	(1,31)	.	.
280.000	.	1,28	.	.
290.000	.	1,26	.	.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 4 Kauffälle	Mittel 22 Kauffälle	Gut 4 Kauffälle	Sehr gut 2 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
300.000	.	1,23	.	.
310.000	.	1,21	.	.
320.000	.	1,19	.	.
330.000	.	1,16	.	.
340.000	.	(1,14)	.	.
350.000	.	(1,12)	.	.
360.000	.	(1,10)	.	.
370.000	.	(1,08)	.	.
380.000	.	(1,06)	.	.
390.000	.	(1,04)	.	.
400.000	.	(1,03)	.	.
410.000	.	(1,01)	.	.
420.000	.	(0,99)	.	.
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

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des korrekten Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 115) zu verwenden.

Für den Auswertzeitraum 01.01.2023 – 30.11.2023 konnte aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen keine gesonderte Auswertung samt Darstellung berechnet werden.

5.1.4.6 Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für ZFH

Es konnten aufgrund zu weniger Kauffälle im Teilmarkt der Zweifamilienhäuser keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden.

5.1.4.7 Sachwertfaktoren für DHH/REH

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 284 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2022 und dem 30.11.2023 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Sofern keine oder für eine statistisch belastbare Auswertung zu wenige Ausgangswerte (vorl. Sachwerte) für einen Teilbereich vorliegen, werden diese auch in nachfolgender Tabelle nicht veröffentlicht (Kennzeichnung durch „-“). In diesem Fall ist hilfsweise für die Ermittlung des Sachwertfaktors die jeweilige Formel (z.B. Formel S. 119) heranzuziehen. Diese dient auch zur Interpolation zwischen vorläufigen Sachwerten innerhalb eines ausgewiesenen Wertebereichs.

Werte in Klammern werden dann veröffentlicht, wenn eine geringe Anzahl an Rohdaten für diesen Wertebereich vorliegen²². Diese Werte sind statistisch nur schwach gesichert (vgl. auch Konfidenzintervalle der Grafiken)

Alle in der Tabelle veröffentlichten Werte sind mit der für die Wertermittlung notwendigen Rundungsgenauigkeit angegeben. Durch Einsetzen von vorläufigen Sachwerten in die angegebenen Formeln können sich kleinere Abweichungen zwischen den veröffentlichten Sachwertfaktoren und dem Berechnungsergebnis nach Formel ergeben, die jedoch innerhalb der für die Wertermittlung akzeptierten Rundungsgenauigkeit liegen.

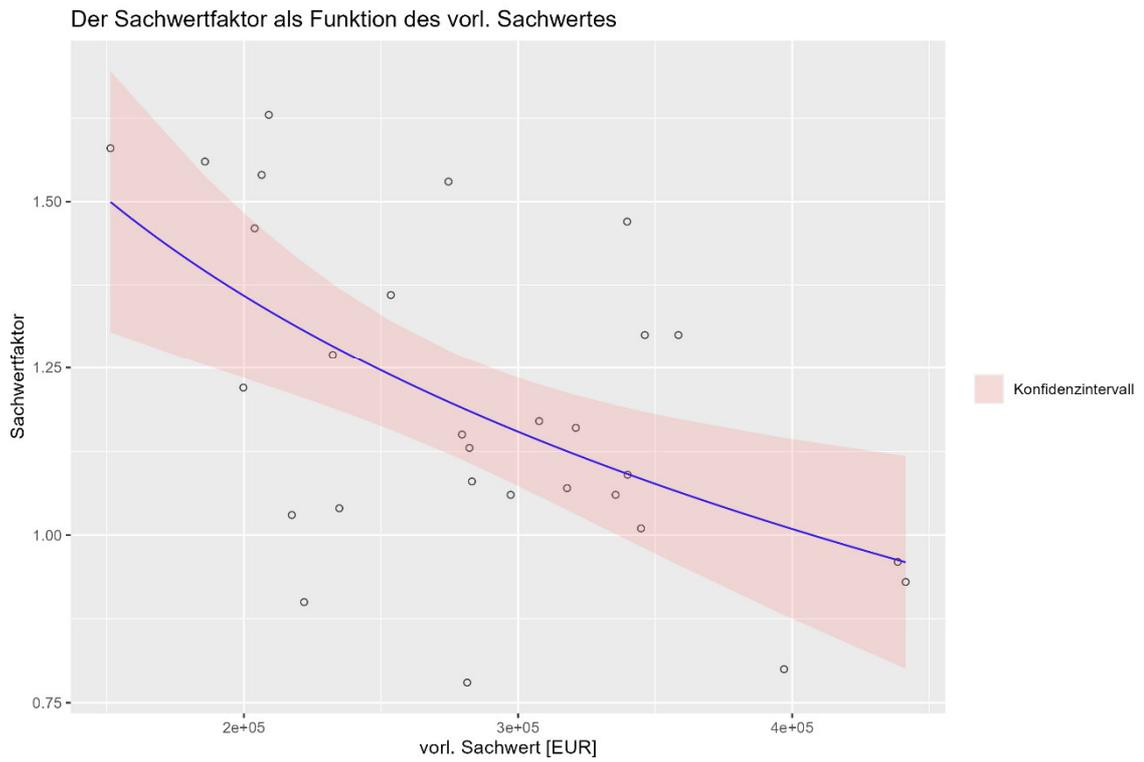
Für die sehr gute Wohnlage werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, da eine statistisch belastbare Auswertung aufgrund der geringen Fallzahlen nicht möglich ist.

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 53 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.5 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

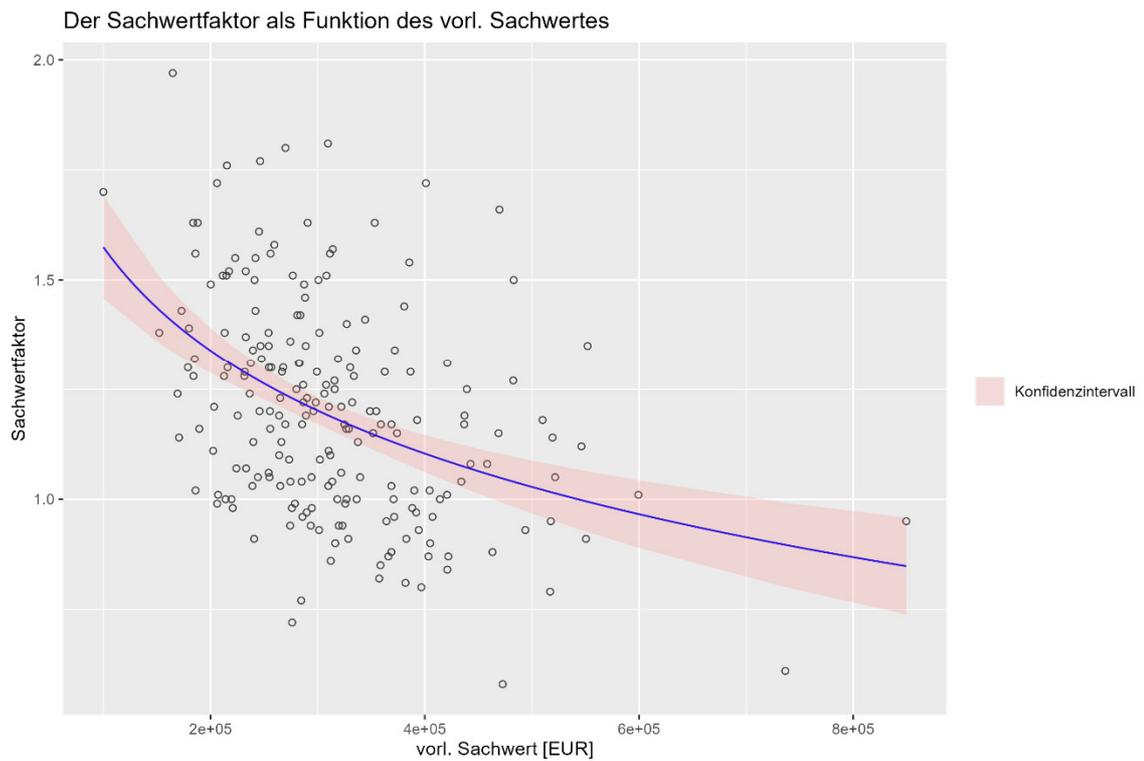
²² Vgl. Grafiken S. 119 ff.

Abbildung 73: Sachwertfaktor DHH/REH mäßig, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023



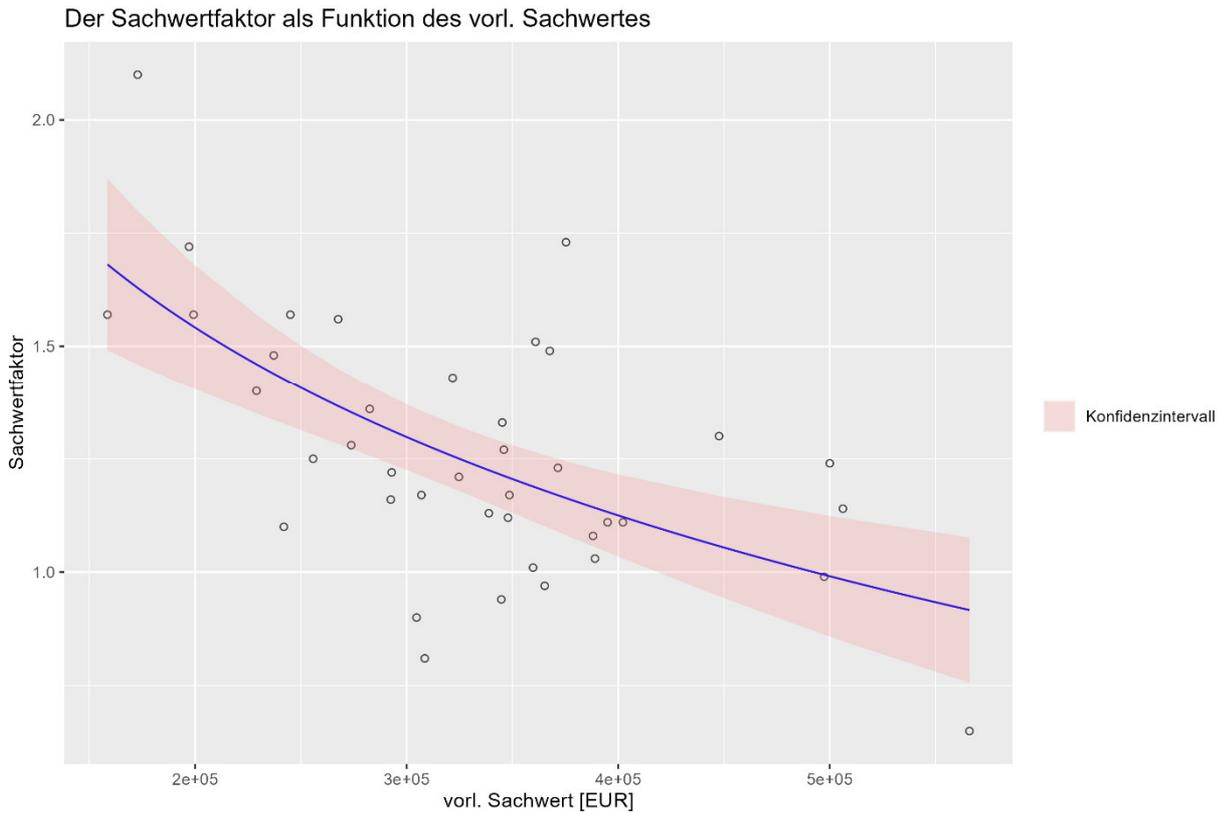
$$SWF(DHH_{mäßig}) = -0,5046 * \ln(x) + 7,52$$

Abbildung 74: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2023



$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3394 * \ln(x) + 5,48$$

Abbildung 75: Sachwertfaktor DHH/REH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023



$$SWF(DHH_{gut}) = -0,6006 * \ln(x) + 8,87$$

Tabelle 36: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 29 Kauffälle ≤ 280 €/m²	Mittel 208 Kauffälle > 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	Gut 40 Kauffälle > 380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	Sehr gut 7 Kauffälle > 510 €/m²
80.000	.	.	.	.
90.000	.	.	.	.
100.000	.	(1,57)	.	.
110.000	.	(1,54)	.	.
120.000	.	(1,51)	.	.
130.000	.	(1,49)	.	.
140.000	.	(1,46)	.	.
150.000	.	(1,44)	.	.
160.000	.	(1,41)	.	.
170.000	.	(1,39)	.	.
180.000	.	1,37	.	.
190.000	.	1,36	.	.
200.000	.	1,34	.	.
210.000	.	1,32	.	.
220.000	.	1,31	.	.
230.000	(1,29)	1,29	.	.
240.000	(1,27)	1,28	.	.
250.000	(1,25)	1,26	(1,41)	.
260.000	(1,23)	1,25	(1,38)	.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 29 Kauffälle ≤ 280 €/m ²	Mittel 208 Kauffälle > 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	Gut 40 Kauffälle > 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	Sehr gut 7 Kauffälle > 510 €/m ²
270.000	(1,21)	1,24	(1,36)	.
280.000	(1,19)	1,22	(1,34)	.
290.000	(1,17)	1,21	(1,32)	.
300.000	(1,15)	1,20	1,30	.
310.000	(1,14)	1,19	1,28	.
320.000	(1,12)	1,18	1,26	.
330.000	(1,11)	1,17	1,24	.
340.000	(1,09)	1,16	1,22	.
350.000	(1,08)	1,15	1,21	.
360.000	.	1,14	1,19	.
370.000	.	1,13	1,17	.
380.000	.	1,12	1,16	.
390.000	.	1,11	1,14	.
400.000	.	1,10	1,13	.
410.000	.	1,10	(1,11)	.
420.000	.	1,09	(1,10)	.
430.000	.	1,08	.	.
440.000	.	(1,07)	.	.
450.000	.	(1,06)	.	.
460.000	.	(1,06)	.	.
470.000	.	(1,05)	.	.
480.000	.	(1,04)	.	.
490.000	.	(1,03)	.	.
500.000	.	(1,03)	.	.
510.000	.	.	.	.
520.000	.	.	.	.
530.000	.	.	.	.
540.000	.	.	.	.
550.000	.	.	.	.
560.000	.	.	.	.
570.000	.	.	.	.
580.000	.	.	.	.
590.000	.	.	.	.
600.000	.	.	.	.

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 119) zu verwenden.

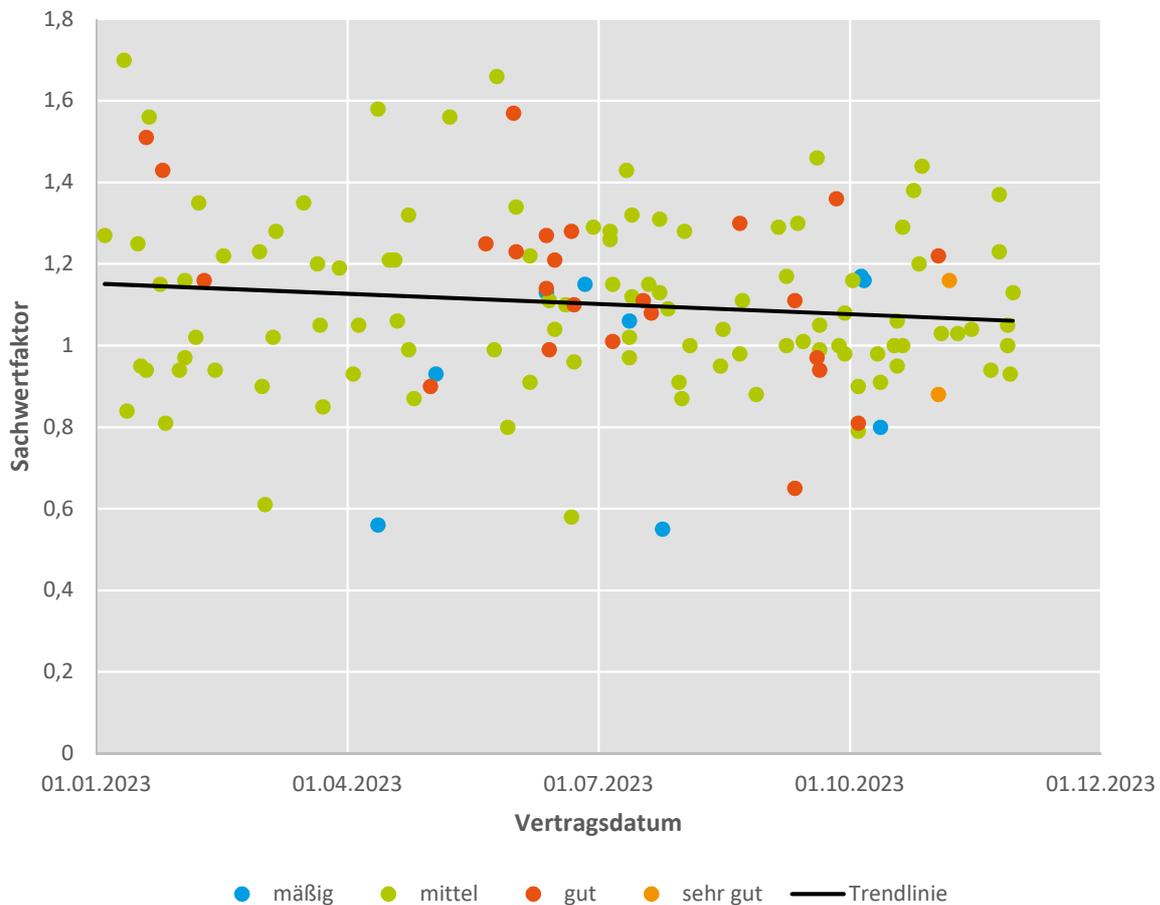
5.1.4.8 Sachwertfaktoren für DHH/REH (Auswertezeitraum 2023)

Aufgrund der derzeitigen Schwankungen auf dem Grundstücksmarkt und zur Orientierung für eine aktuelle Grundstücksbewertung wurde der Grundstücksmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke – Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser für das Auswertejahr 2023 genauer untersucht. Grundlage für die nachfolgenden Veröffentlichungen sind ebenfalls die Modellbeschreibungen in Kapitel 8.5.

Ebenso gelten die Anwendungs- und Darstellungshinweise wie in Kapitel 5.1.4.7 angegeben.

Die nachfolgende Grafik enthält die ermittelten Sachwertfaktoren für den Zeitraum 01.01.2023 bis 30.11.2023. Die Trendlinie zeigt den gesamten Trend aller aus Kauffällen ermittelten Sachwertfaktoren auf.

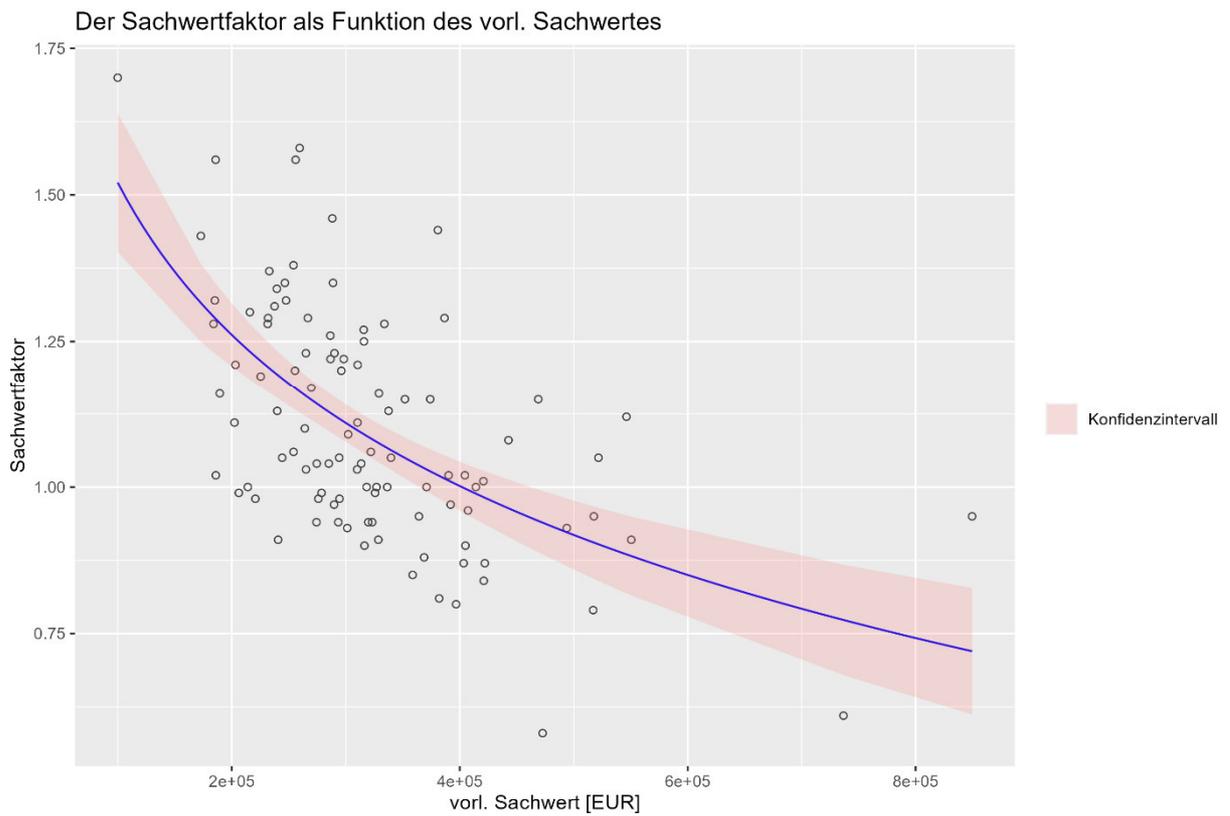
Abbildung 76: Trendlinie DHH/REH 2023



Im Weiteren wurden die Sachwertfaktoren im Bereich der mittleren Lage für das Jahr 2023 ermittelt. Für diese Wohnlage waren im Auswertezeitraum 01.01.2023 – 30.11.2023 mit insgesamt 102 Kauffällen ausreichend Fälle vorhanden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.5 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

Abbildung 77: Sachwertfaktoren DHH/REH mittel (Auswertezeitraum 2023)



$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3742 * \ln(x) + 5,83$$

Tabelle 37: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2023

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 9 Kauffälle ≤ 280 €/m²	Mittel 102 Kauffälle > 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	Gut 24 Kauffälle > 380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	Sehr gut 2 Kauffälle > 510 €/m²
80.000
90.000
100.000
110.000
120.000
130.000
140.000
150.000
160.000
170.000	.	(1,32)	.	.
180.000	.	(1,30)	.	.
190.000	.	(1,28)	.	.
200.000	.	1,26	.	.
210.000	.	1,24	.	.
220.000	.	1,23	.	.
230.000	.	1,21	.	.
240.000	.	1,19	.	.
250.000	.	1,18	.	.
260.000	.	1,16	.	.

Vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 9 Kauffälle	Mittel 102 Kauffälle	Gut 24 Kauffälle	Sehr gut 2 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
€				
270.000	.	1,15	.	.
280.000	.	1,14	.	.
290.000	.	1,12	.	.
300.000	.	1,11	.	.
310.000	.	1,10	.	.
320.000	.	1,09	.	.
330.000	.	1,07	.	.
340.000	.	1,06	.	.
350.000	.	1,05	.	.
360.000	.	1,04	.	.
370.000	.	1,03	.	.
380.000	.	1,02	.	.
390.000	.	1,01	.	.
400.000	.	1,00	.	.
410.000	.	(0,99)	.	.
420.000	.	(0,98)	.	.
430.000	.	(0,97)	.	.
440.000	.	(0,97)	.	.
450.000	.	(0,96)	.	.
460.000	.	(0,95)	.	.
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

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 123) zu verwenden.

5.1.4.9 Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für DHH/REH

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat für den Teilmarkt bebaute Grundstücke (Doppel- und Reihenendhäuser) über den kompletten Auswertzeitraum (01.01.2022 – 30.11.2023) unterjährig Zwischenauswertungen für Sachwertfaktoren durchgeführt. Die Zwischenauswertungen umfassten dabei jeweils die Kauffälle von 12 Monaten. Beginnend ab dem 01.01.2022 wurden die Auswertzeiträume (bezogen auf das Vertragsdatum) dabei monatsweise neu festgelegt. Es erfolgten Analysen mit folgenden Auswertzeiträumen:

01.01.2022 – 31.12.2022
01.02.2022 – 31.01.2023
01.03.2022 – 28.02.2023
01.04.2022 – 31.03.2023
01.05.2022 – 30.04.2023
01.06.2022 – 31.05.2023
01.07.2022 – 30.06.2023
01.08.2022 – 31.07.2023
01.09.2022 – 31.08.2023
01.10.2022 – 30.09.2023
01.11.2022 – 31.10.2023
01.12.2022 – 30.11.2023

Es konnten aufgrund zu weniger Kauffälle nicht in allen Lagekategorien Sachwertfaktoren ermittelt werden. Im Teilmarkt der Doppel- und Reihenendhäuser konnte nur in der Lagekategorie mittel eine Zwischenauswertung durchgeführt werden.

5.1.4.10 Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für DHH/REH (mittlere Lagekategorie)

Abbildung 78: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022

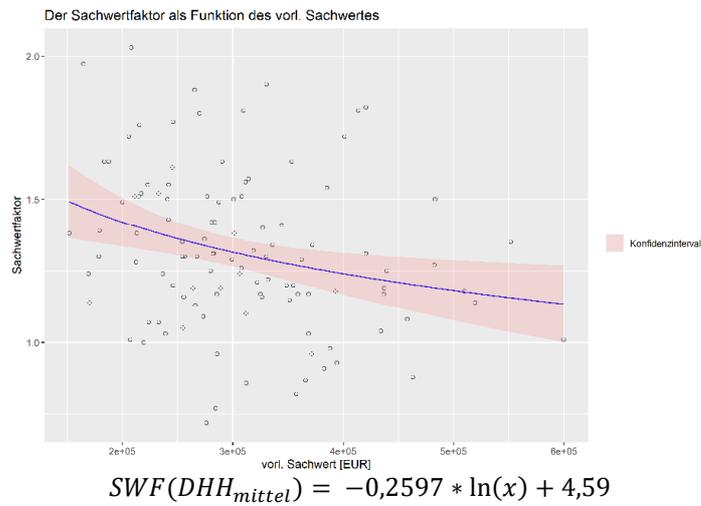


Abbildung 79: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.02.2022 bis 31.01.2023

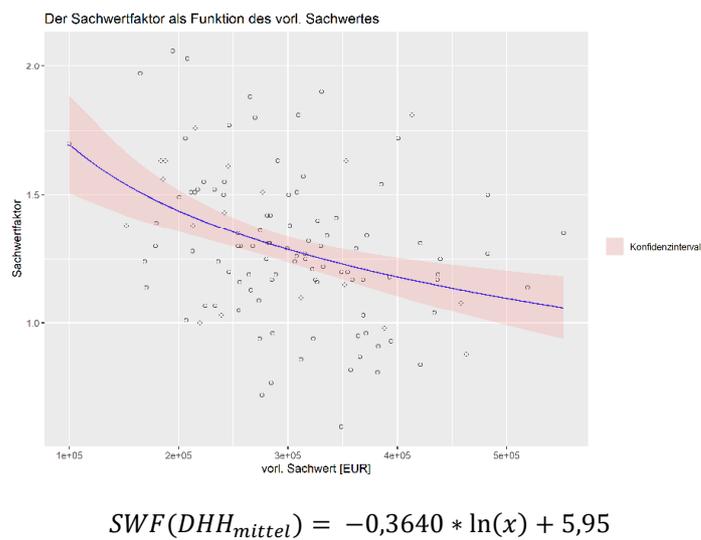


Abbildung 80: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.03.2022 bis 28.02.2023

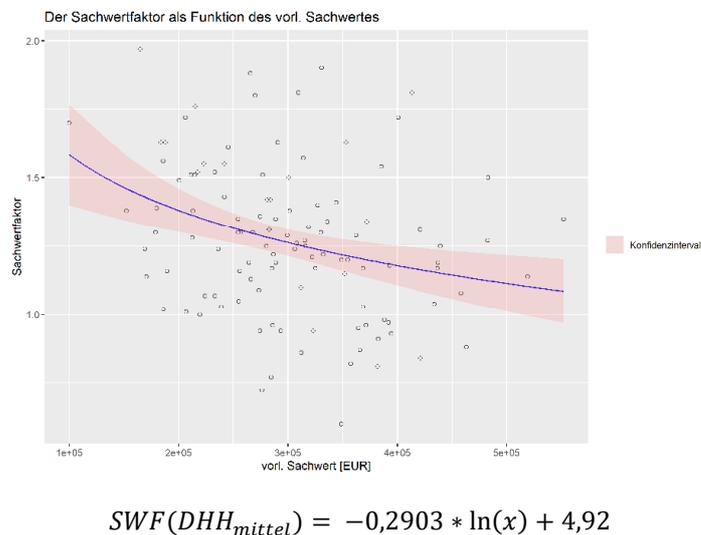
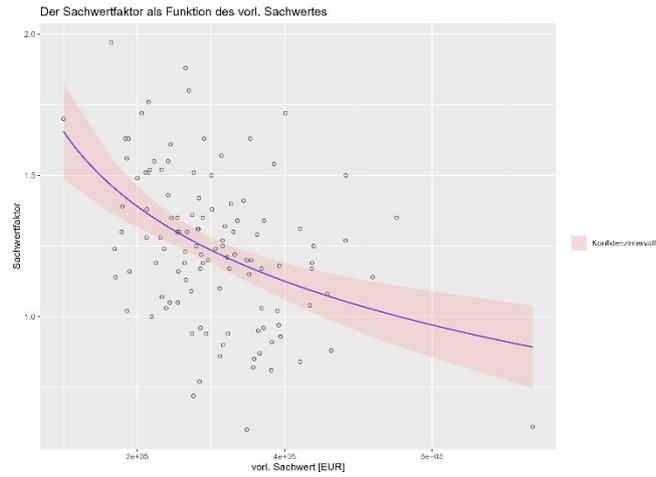
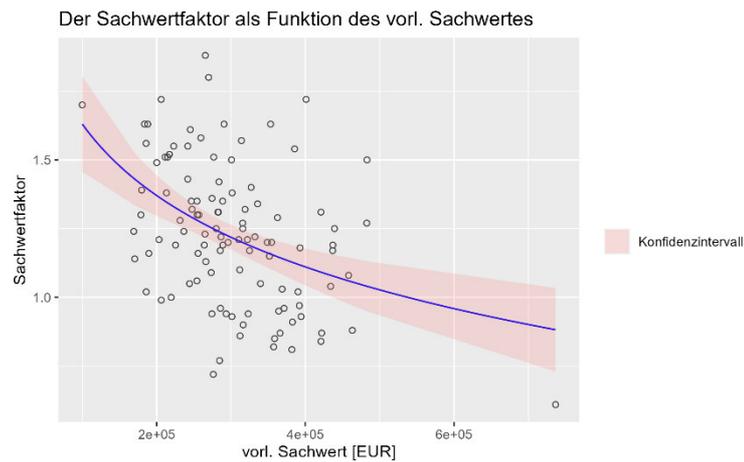


Abbildung 81: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.04.2022 bis 31.03.2023



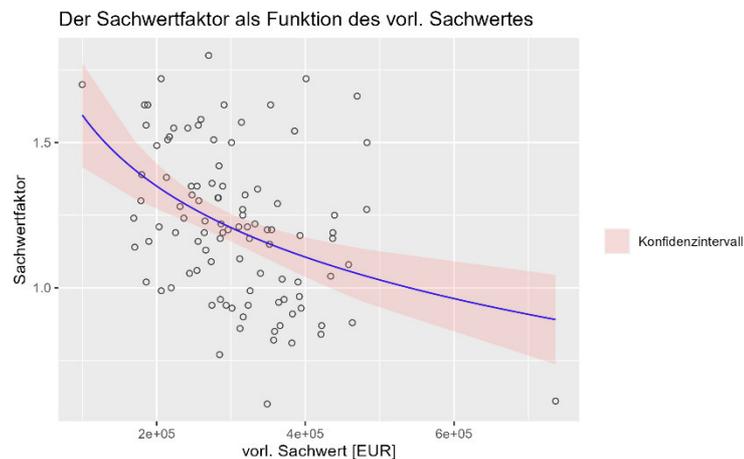
$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3818 * \ln(x) + 6,05$$

Abbildung 82: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.05.2022 bis 30.04.2023



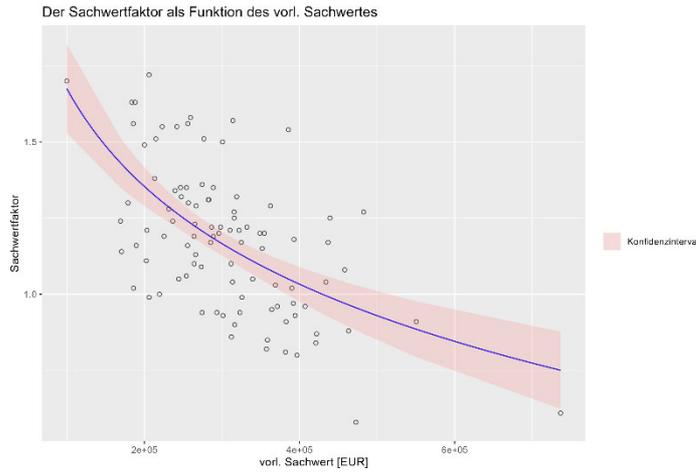
$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3743 * \ln(x) + 5,94$$

Abbildung 83: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.06.2022 bis 31.05.2023



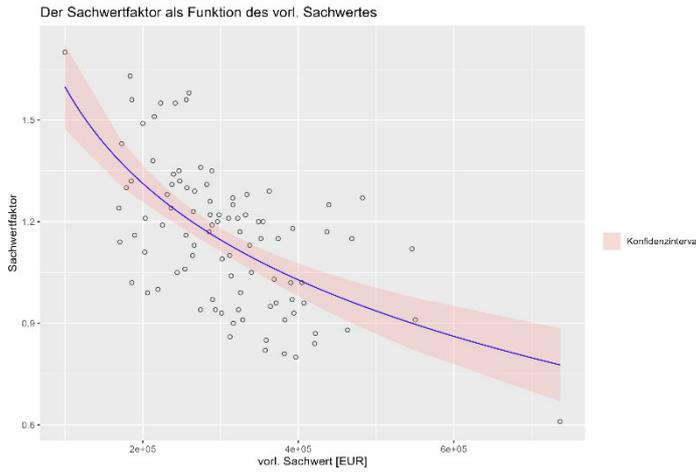
$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3524 * \ln(x) + 5,65$$

Abbildung 84: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.07.2022 bis 30.06.2023



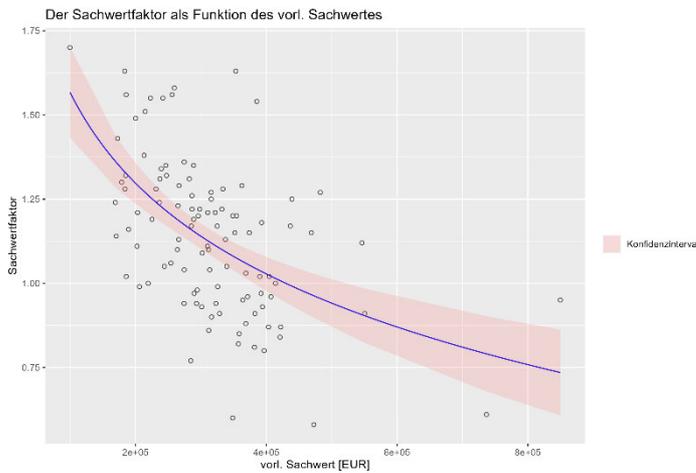
$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,4626 * \ln(x) + 7,00$$

Abbildung 85: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.08.2022 bis 31.07.2023



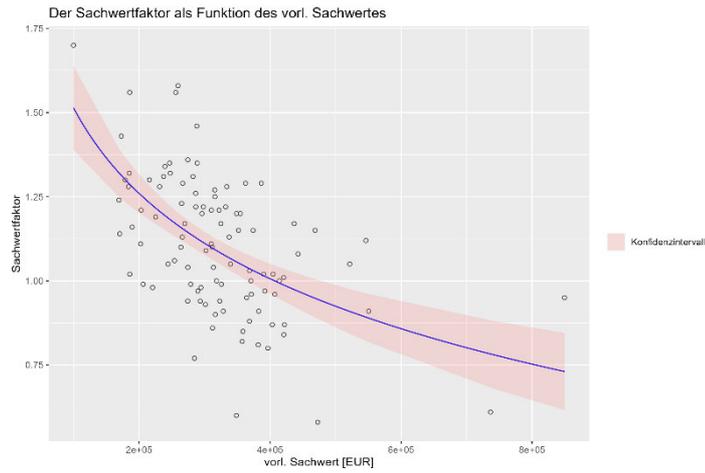
$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,4108 * \ln(x) + 6,33$$

Abbildung 86: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.09.2022 bis 31.08.2023



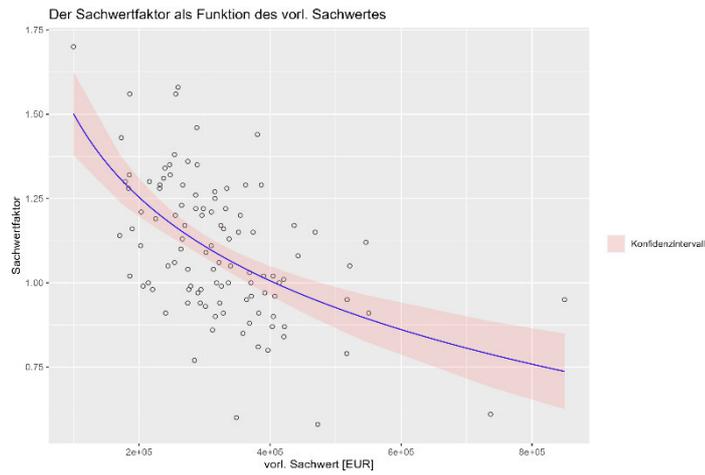
$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3888 * \ln(x) + 6,04$$

Abbildung 87: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.10.2022 bis 30.09.2023



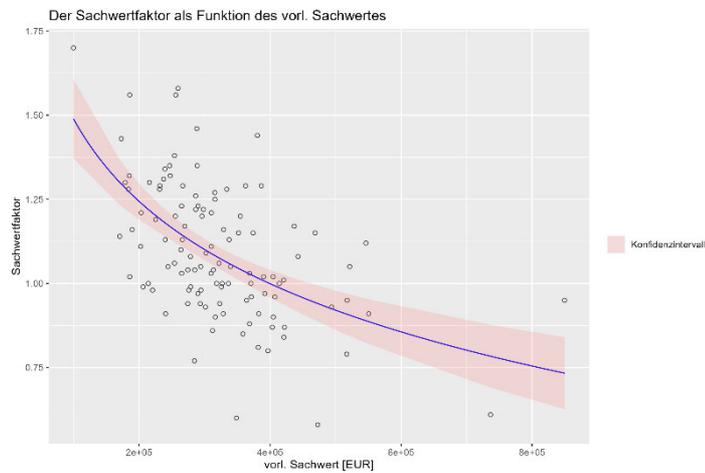
$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3661 * \ln(x) + 5,73$$

Abbildung 88: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.11.2022 bis 31.10.2023



$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3571 * \ln(x) + 5,61$$

Abbildung 89: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum: 01.12.2022 bis 30.11.2023



$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3530 * \ln(x) + 5,55$$

5.1.4.11 Sachwertfaktoren für RMH

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 204 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2022 und dem 30.11.2023 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Sofern keine oder für eine statistisch belastbare Auswertung zu wenige Ausgangswerte (vorl. Sachwerte) für einen Teilbereich vorliegen, werden diese auch in nachfolgender Tabelle nicht veröffentlicht (Kennzeichnung durch „-“). In diesem Fall ist hilfsweise für die Ermittlung des Sachwertfaktors die jeweilige Formel (z.B. Formel S. 132) heranzuziehen. Diese dient auch zur Interpolation zwischen vorläufigen Sachwerten innerhalb eines ausgewiesenen Wertebereichs.

Werte in Klammern werden dann veröffentlicht, wenn eine geringe Anzahl an Rohdaten für diesen Wertebereich vorliegen²³. Diese Werte sind statistisch nur schwach gesichert (vgl. auch Konfidenzintervalle der Grafiken).

Alle in der Tabelle veröffentlichten Werte sind mit der für die Wertermittlung notwendigen Rundungsgenauigkeit angegeben. Durch Einsetzen von vorläufigen Sachwerten in die angegebenen Formeln können sich kleinere Abweichungen zwischen den veröffentlichten Sachwertfaktoren und dem Berechnungsergebnis nach Formel ergeben, die jedoch innerhalb der für die Wertermittlung akzeptierten Rundungsgenauigkeit liegen.

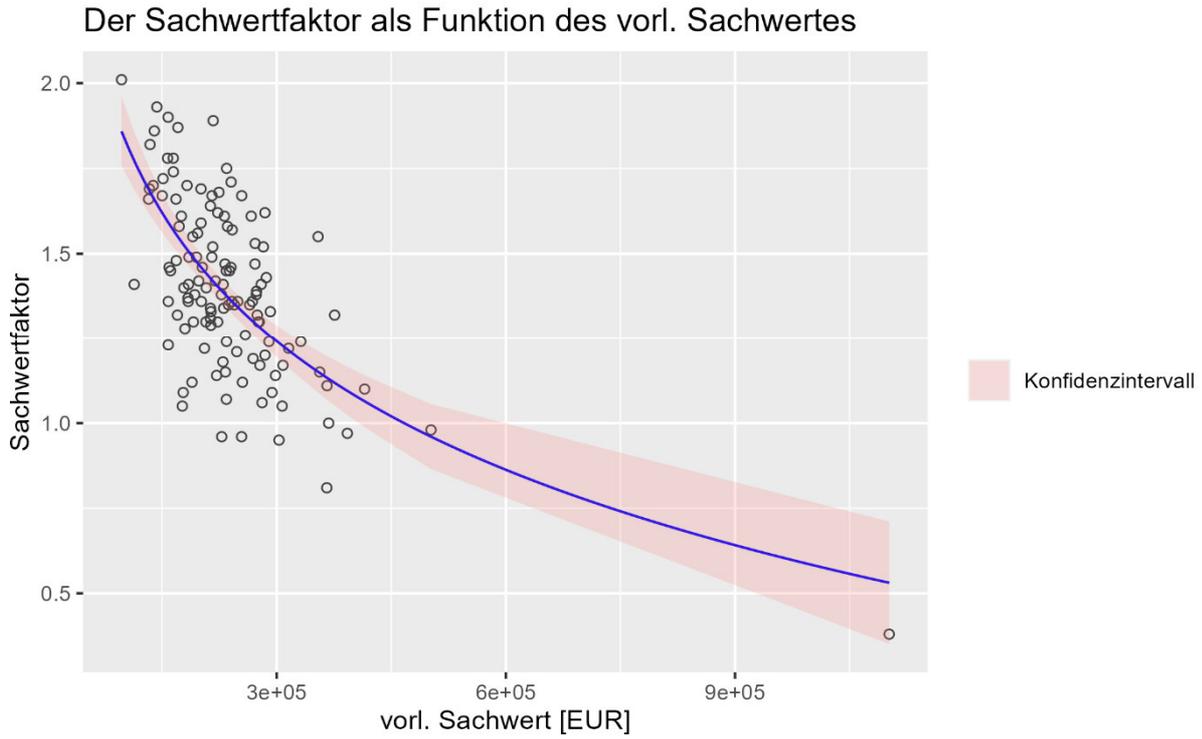
Für die mäßige bzw. sehr gute Wohnlage werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, da eine statistisch belastbare Auswertung aufgrund der geringen Fallzahlen nicht möglich ist.

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 53 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.5 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

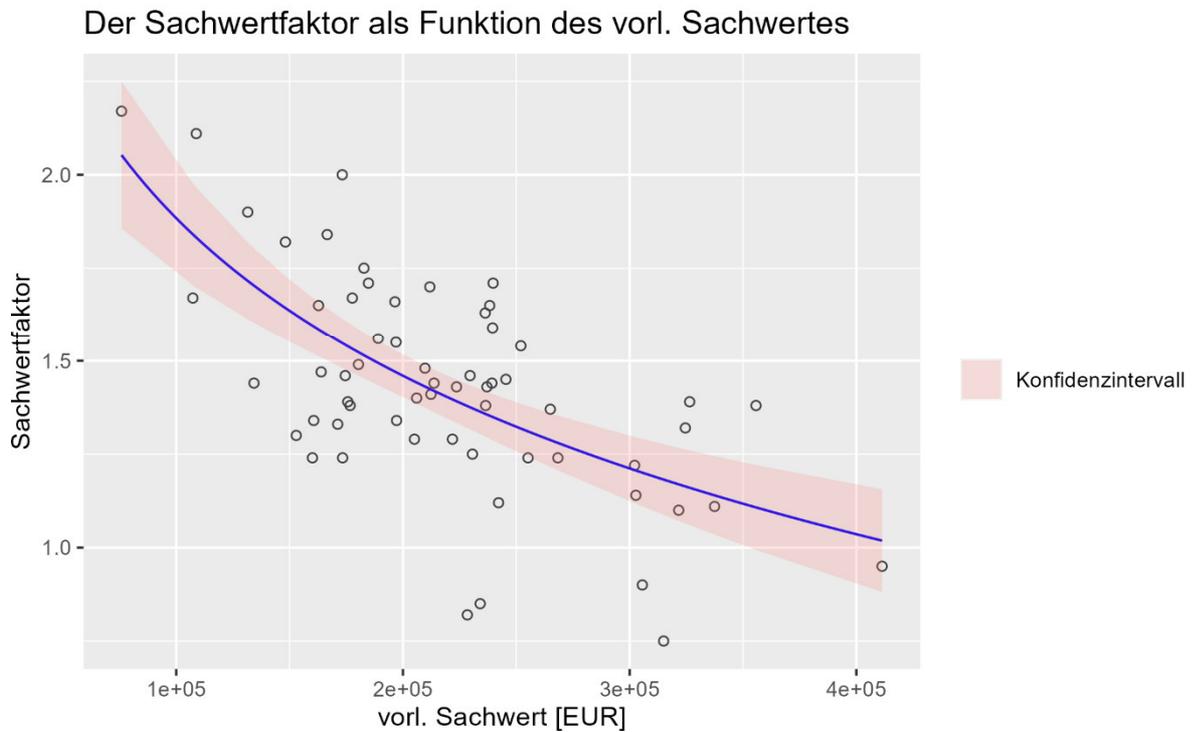
²³ Vgl. Grafiken S.132 ff.

Abbildung 91: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023



$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,5462 * \ln(x) + 8,13$$

Abbildung 92: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023



$$SWF(RMH_{gut}) = -0,6117 * \ln(x) + 8,93$$

Tabelle 38: Sachwertfaktor RMH, Auswertzeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 12 Kauffälle	Mittel 124 Kauffälle	Gut 61 Kauffälle	Sehr gut 7 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
80.000
90.000
100.000	.	(1,84)	(1,88)	.
110.000	.	(1,79)	(1,83)	.
120.000	.	(1,74)	(1,77)	.
130.000	.	(1,70)	(1,72)	.
140.000	.	1,66	(1,68)	.
150.000	.	1,62	(1,64)	.
160.000	.	1,58	1,60	.
170.000	.	1,55	1,56	.
180.000	.	1,52	1,52	.
190.000	.	1,49	1,49	.
200.000	.	1,46	1,46	.
210.000	.	1,44	1,43	.
220.000	.	1,41	1,40	.
230.000	.	1,39	1,37	.
240.000	.	1,36	1,35	.
250.000	.	1,34	1,32	.
260.000	.	1,32	1,30	.
270.000	.	1,30	(1,28)	.
280.000	.	1,28	(1,25)	.
290.000	.	1,26	(1,23)	.
300.000	.	1,24	(1,21)	.
310.000	.	(1,22)	(1,19)	.
320.000	.	(1,21)	(1,17)	.
330.000	.	(1,19)	(1,15)	.
340.000	.	(1,17)	(1,14)	.
350.000	.	(1,16)	(1,12)	.
360.000	.	(1,14)	.	.
370.000	.	(1,13)	.	.
380.000	.	(1,11)	.	.
390.000	.	(1,10)	.	.
400.000	.	(1,08)	.	.
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

Vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 12 Kauffälle	Mittel 124 Kauffälle	Gut 61 Kauffälle	Sehr gut 7 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
€				
540.000
550.000
560.000
570.000
580.000
590.000
600.000

Hinweis:

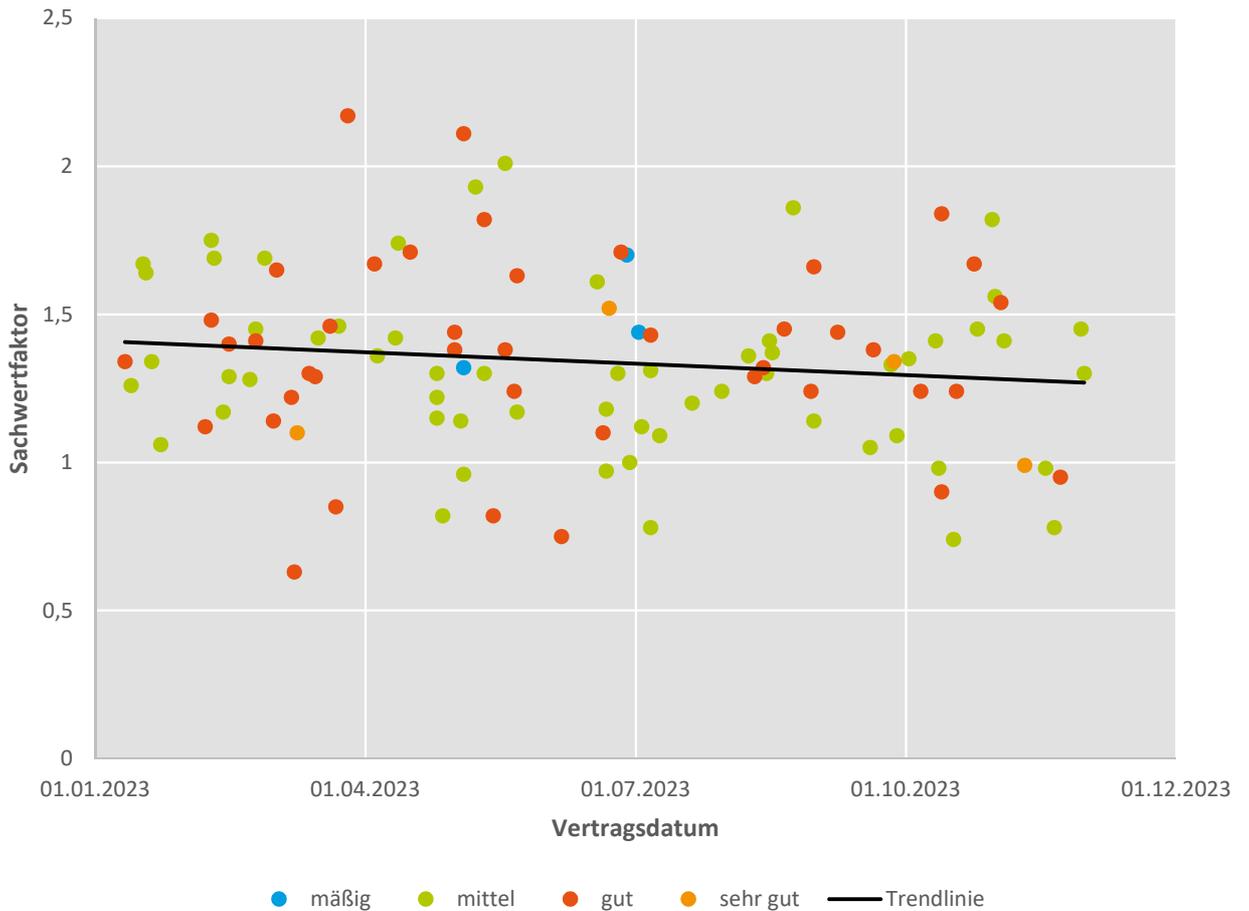
Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 132) zu verwenden.

5.1.4.12 Sachwertfaktoren für RMH (Auswertezeitraum 2023)

Aufgrund der derzeitigen Schwankungen auf dem Grundstücksmarkt und zur Orientierung für eine aktuelle Grundstücksbewertung wurde der Grundstücksmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke – Reihenmittelhäuser für das Auswertejahr 2023 genauer untersucht. Grundlage für die nachfolgenden Veröffentlichungen sind ebenfalls die Modellbeschreibungen in Kapitel 8.5.

Die nachfolgende Grafik enthält die ermittelten Sachwertfaktoren für den Zeitraum 01.01.2023 bis 30.11.2023. Die Trendlinie zeigt den gesamten Trend aller aus Kauffällen ermittelten Sachwertfaktoren auf.

Abbildung 93: Trendlinie RMH 2023 - Sachwertfaktor / Vertragsdatum



Im Weiteren wurden die Sachwertfaktoren im Bereich der mittleren und der guten Lage für das Jahr 2023 ermittelt. Für diese beiden Wohnlagen waren im Auswertezeitraum 01.01.2023 – 30.11.2023 mit insgesamt 104 Kauffällen ausreichend Fälle vorhanden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.5 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

Abbildung 94: Sachwertfaktor RMH mittel (2023)

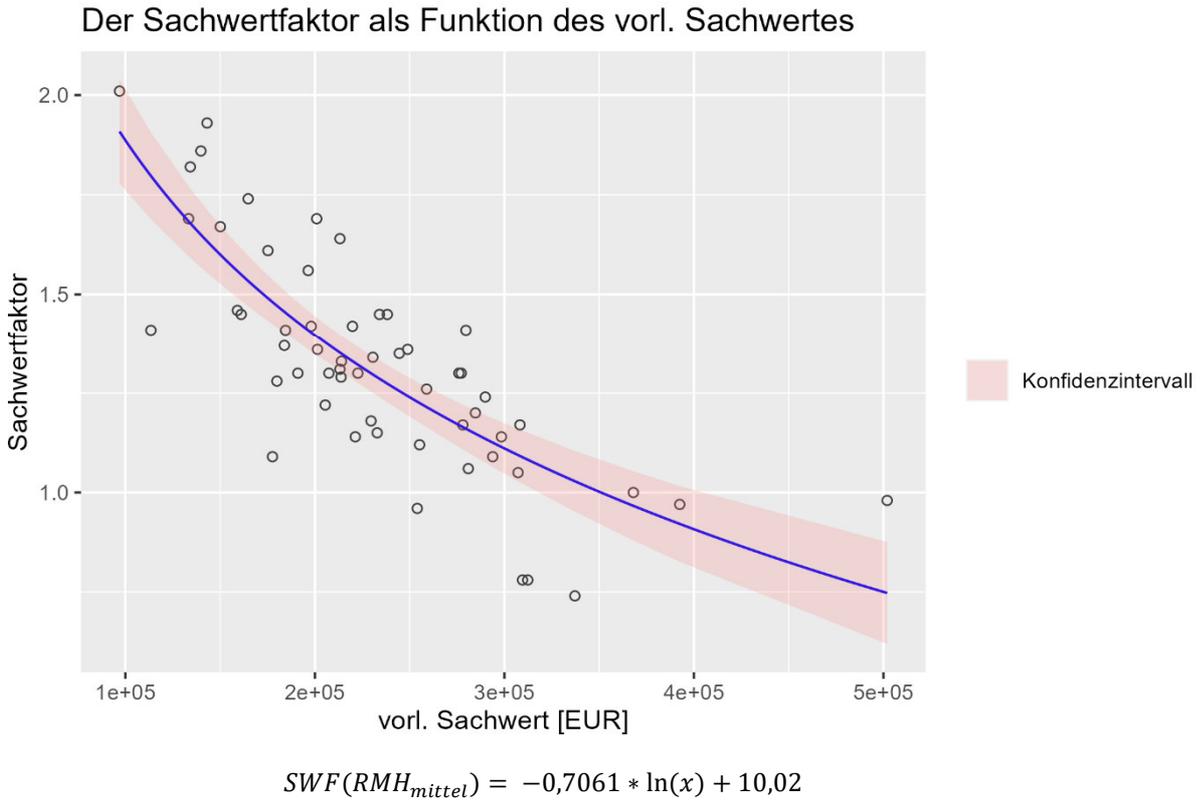


Abbildung 95: Sachwertfaktor RMH gut (2023)

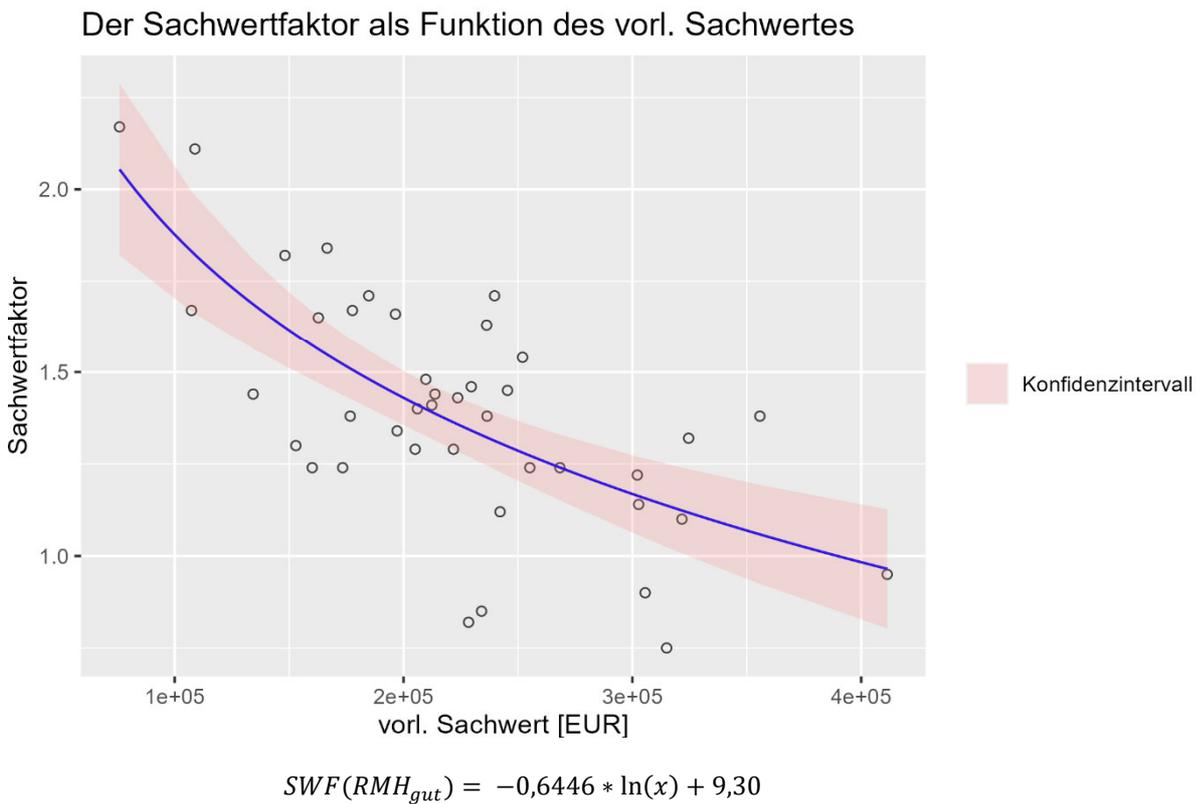


Tabelle 39: Sachwertfaktor RMH, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2023

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 3 Kauffälle	Mittel 56 Kauffälle	Gut 41 Kauffälle	Sehr gut 4 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
80.000
90.000
100.000
110.000	.	(1,82)	.	.
120.000	.	(1,76)	.	.
130.000	.	(1,70)	(1,71)	.
140.000	.	(1,65)	(1,66)	.
150.000	.	1,60	(1,62)	.
160.000	.	1,55	1,57	.
170.000	.	1,51	1,53	.
180.000	.	1,47	1,50	.
190.000	.	1,43	1,46	.
200.000	.	1,40	1,43	.
210.000	.	1,36	1,40	.
220.000	.	1,33	1,37	.
230.000	.	1,30	1,34	.
240.000	.	1,27	1,31	.
250.000	.	1,24	1,29	.
260.000	.	1,21	(1,26)	.
270.000	.	1,19	(1,24)	.
280.000	.	1,16	(1,21)	.
290.000	.	1,13	(1,19)	.
300.000	.	(1,11)	(1,17)	.
310.000	.	(1,09)	(1,15)	.
320.000	.	(1,07)	(1,13)	.
330.000	.	(1,04)	(1,11)	.
340.000	.	(1,02)	(1,09)	.
350.000	.	.	(1,07)	.
360.000
370.000
380.000
390.000
400.000
410.000
420.000
430.000
440.000
450.000
460.000
470.000
480.000
490.000
500.000
510.000
520.000
530.000

Vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 3 Kauffälle	Mittel 56 Kauffälle	Gut 41 Kauffälle	Sehr gut 4 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
€				
540.000
550.000
560.000
570.000
580.000
590.000
600.000

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des korrekten Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 136 ff.) zu verwenden.

5.1.4.13 Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für RMH

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat für den Teilmarkt bebaute Grundstücke (Reihenmittelhäuser) über den kompletten Auswertzeitraum (01.01.2022 – 30.11.2023) unterjährig Zwischenauswertungen für Sachwertfaktoren durchgeführt. Die Zwischenauswertungen umfassten dabei jeweils die Kauffälle von 12 Monaten. Beginnend ab dem 01.01.2022 wurden die Auswertzeiträume (bezogen auf das Vertragsdatum) dabei monatsweise neu festgelegt. Es erfolgten Analysen mit folgenden Auswertzeiträumen:

01.01.2022 – 31.12.2022
01.02.2022 – 31.01.2023
01.03.2022 – 28.02.2023
01.04.2022 – 31.03.2023
01.05.2022 – 30.04.2023
01.06.2022 – 31.05.2023
01.07.2022 – 30.06.2023
01.08.2022 – 31.07.2023
01.09.2022 – 31.08.2023
01.10.2022 – 30.09.2023
01.11.2022 – 31.10.2023
01.12.2022 – 30.11.2023

Es konnten aufgrund zu weniger Kauffälle nicht in allen Lagekategorien Sachwertfaktoren ermittelt werden. Im Teilmarkt der Reihenmittelhäuser konnte nur in der Lagekategorie mittel und gut eine Zwischenauswertung durchgeführt werden.

5.1.4.14 Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für RMH (mittlere Lagekategorie)

Abbildung 96: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswerteperiodenraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022

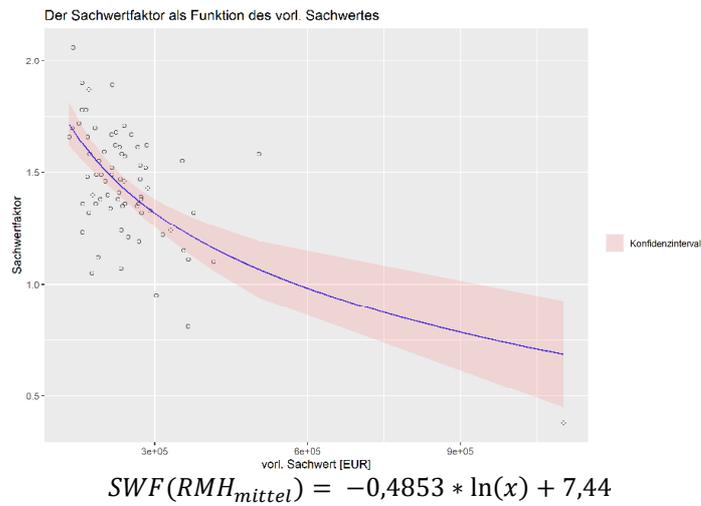


Abbildung 97: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswerteperiodenraum: 01.02.2022 bis 31.01.2023

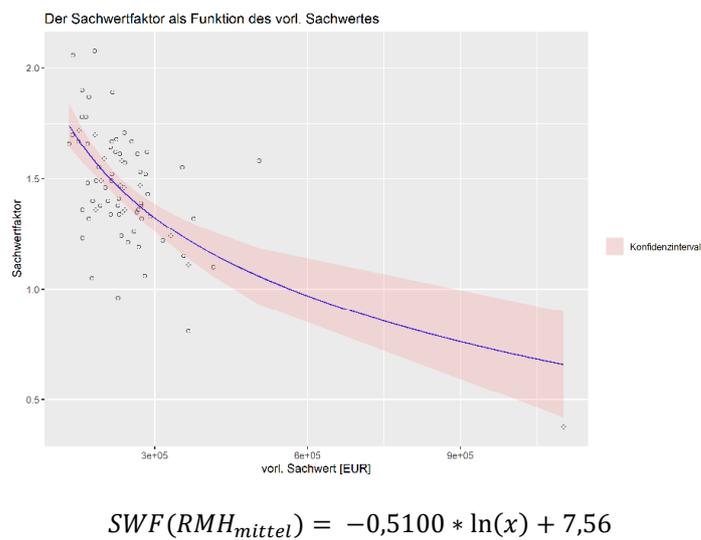


Abbildung 98: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswerteperiodenraum: 01.03.2022 bis 28.02.2023

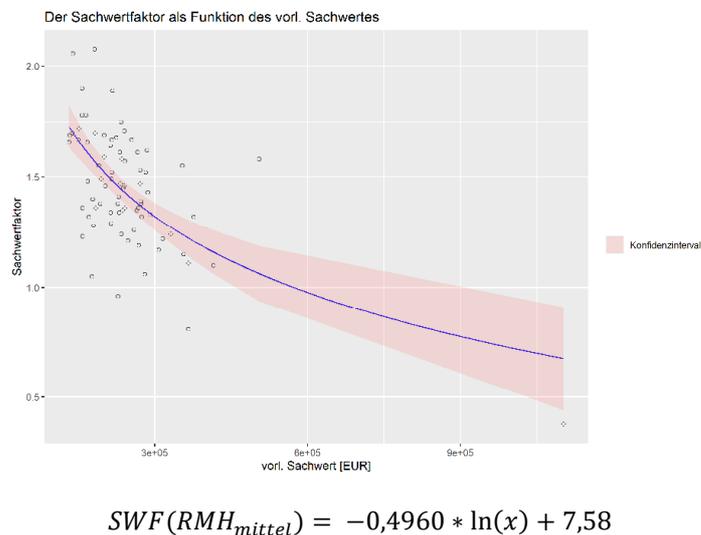
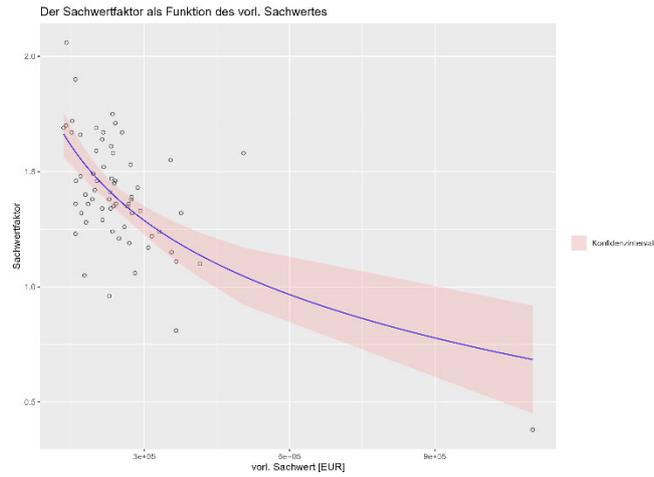
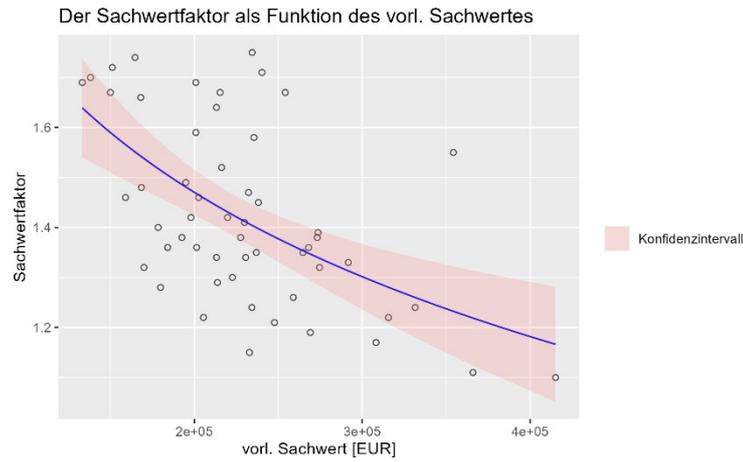


Abbildung 99: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.04.2022 bis 31.03.2023



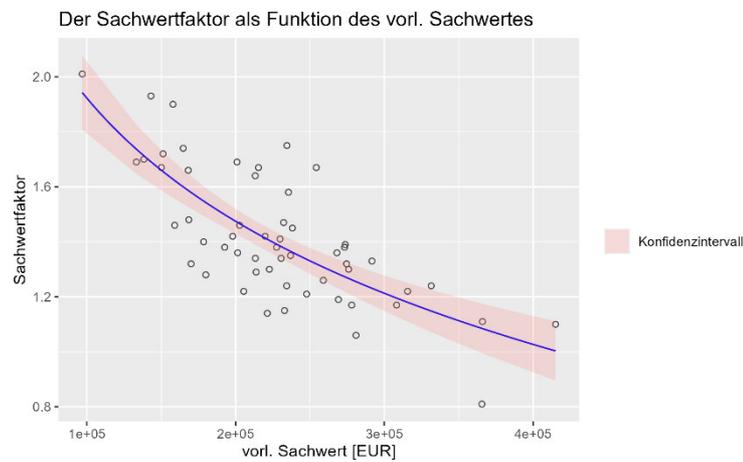
$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,4637 * \ln(x) + 7,14$$

Abbildung 100: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.05.2022 bis 30.04.2023

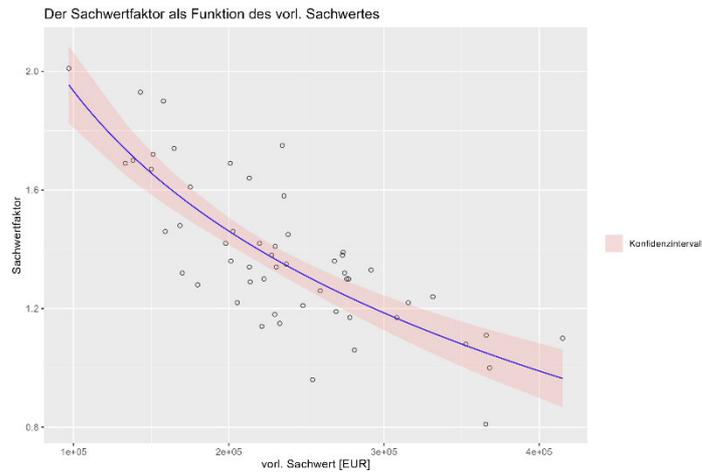


$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,4163 * \ln(x) + 6,55$$

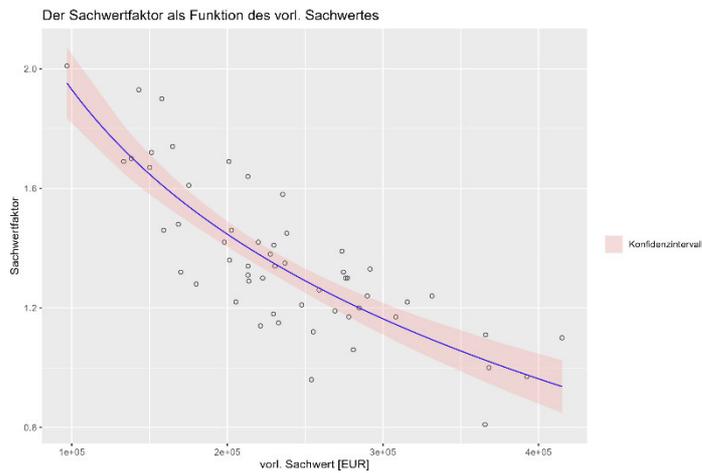
Abbildung 101: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.06.2022 bis 31.05.2023



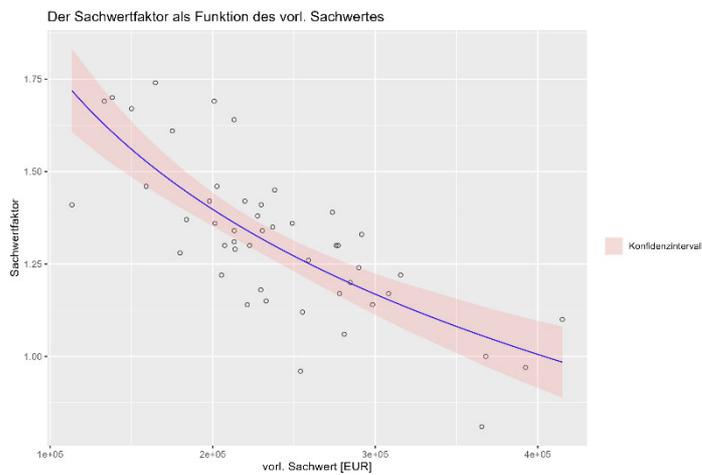
$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,6457 * \ln(x) + 9,36$$

Abbildung 102: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.07.2022 bis 30.06.2023

$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,6807 * \ln(x) + 9,77$$

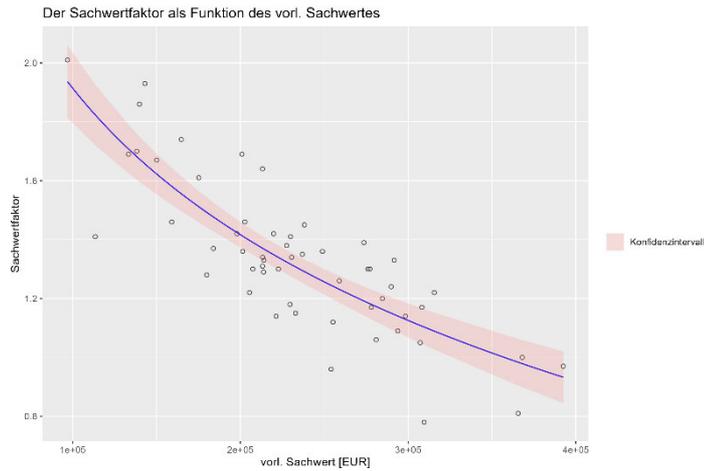
Abbildung 103: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.08.2022 bis 31.07.2023

$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,6980 * \ln(x) + 9,97$$

Abbildung 104: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.09.2022 bis 31.08.2023

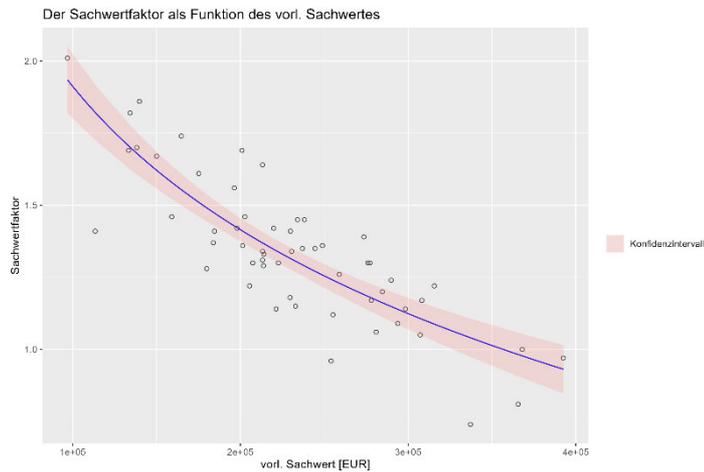
$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,5658 * \ln(x) + 8,30$$

Abbildung 105: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.10.2022 bis 30.09.2023



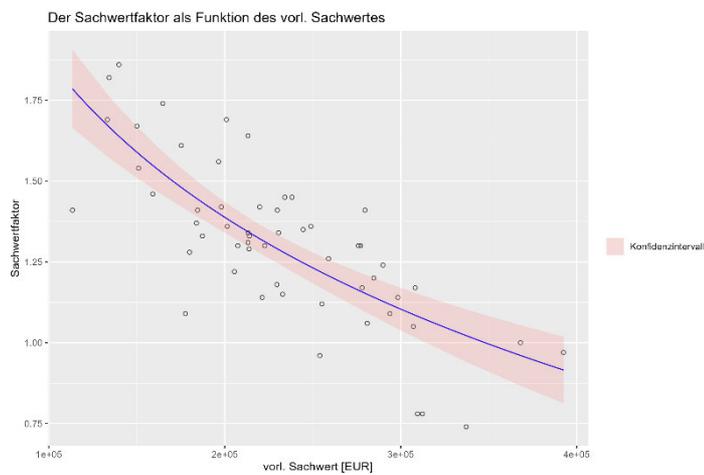
$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,7177 * \ln(x) + 10,18$$

Abbildung 106: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.11.2022 bis 31.10.2023



$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,7173 * \ln(x) + 10,17$$

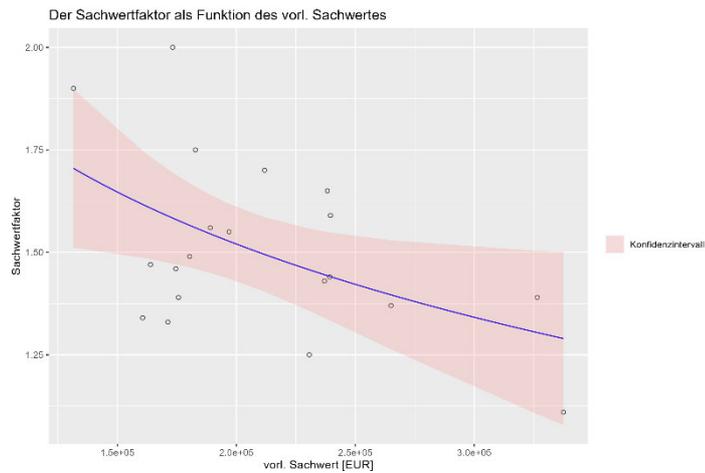
Abbildung 107: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.12.2022 bis 30.11.2023



$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,7006 * \ln(x) + 9,94$$

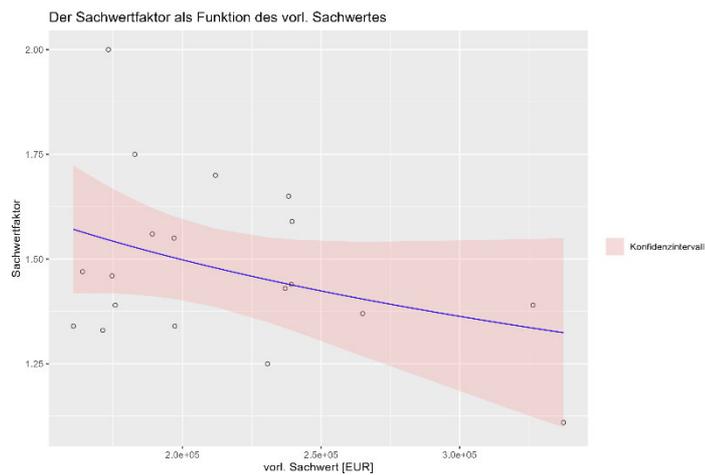
5.1.4.15 Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für RMH (gute Lagekategorie)

Abbildung 109: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022



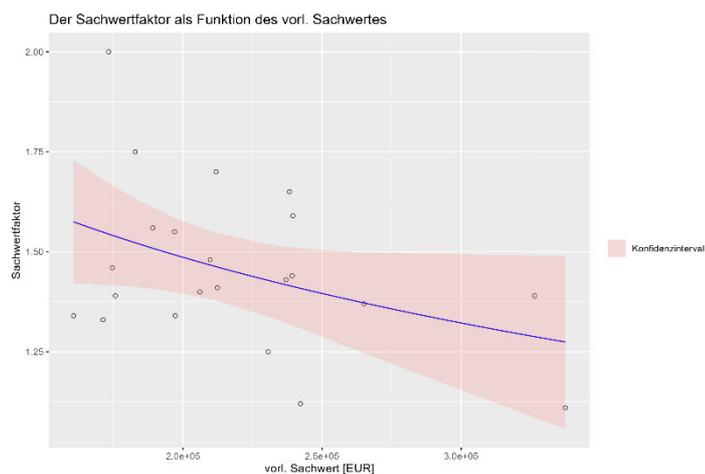
$$SWF(RMH_{gut}) = -0,4407 * \ln(x) + 6,90$$

Abbildung 110: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.02.2022 bis 31.01.2023

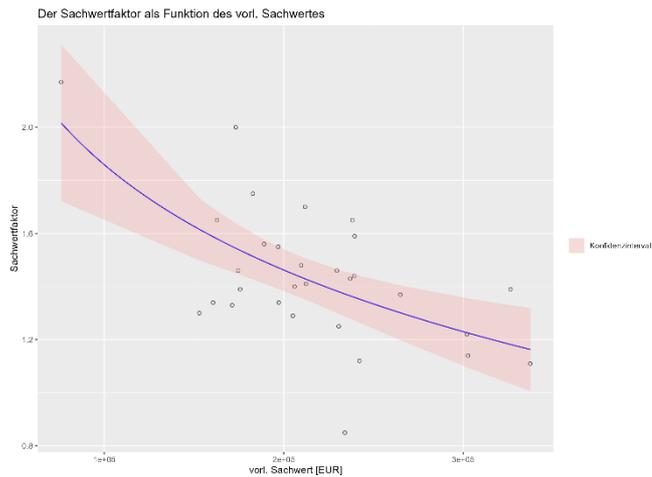


$$SWF(RMH_{gut}) = -0,3326 * \ln(x) + 5,56$$

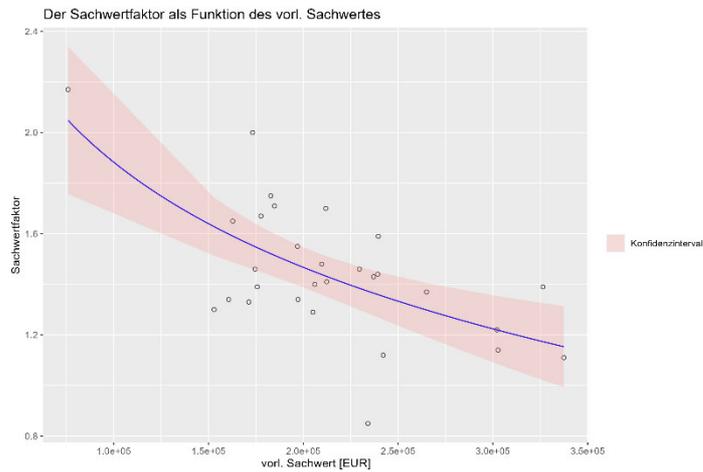
Abbildung 111: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.03.2022 bis 28.02.2023



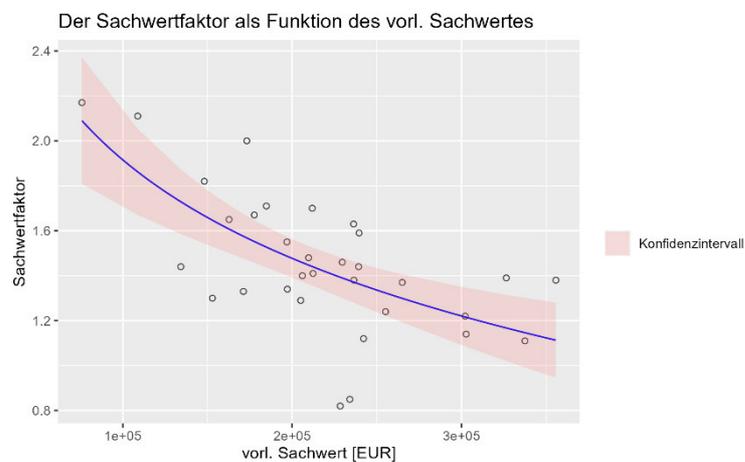
$$SWF(RMH_{gut}) = -0,4049 * \ln(x) + 6,43$$

Abbildung 112: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.04.2022 bis 31.03.2023

$$SWF(RMH_{gut}) = -0,3182 * \ln(x) + 5,32$$

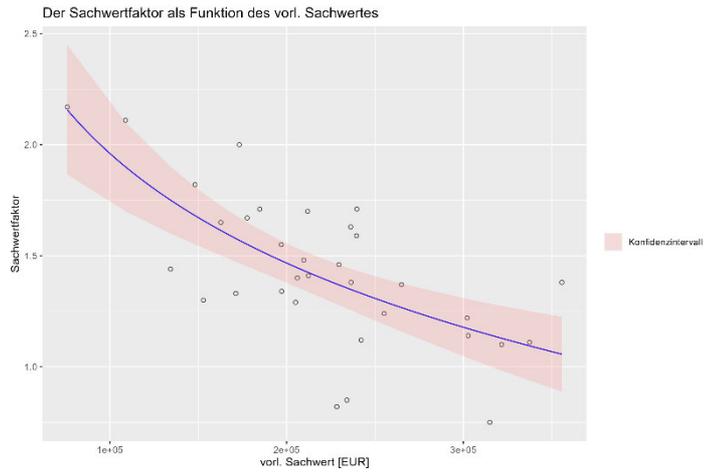
Abbildung 113: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.05.2022 bis 30.04.2023

$$SWF(RMH_{gut}) = -0,5997 * \ln(x) + 8,79$$

Abbildung 114: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.06.2022 bis 31.05.2023

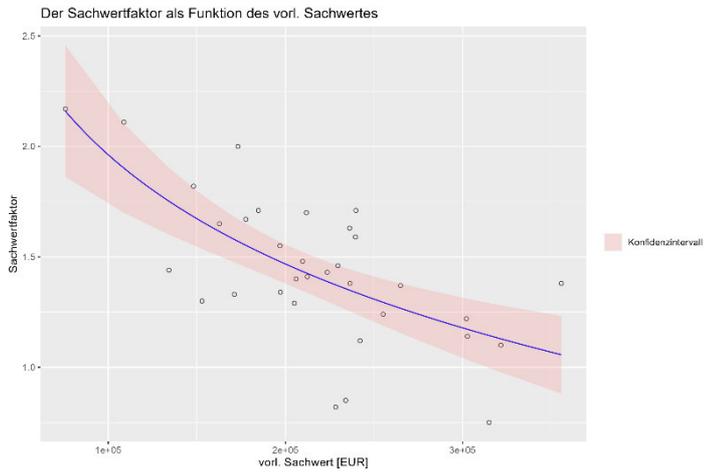
$$SWF(RMH_{gut}) = -0,6321 * \ln(x) + 9,19$$

Abbildung 115: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.07.2022 bis 30.06.2023



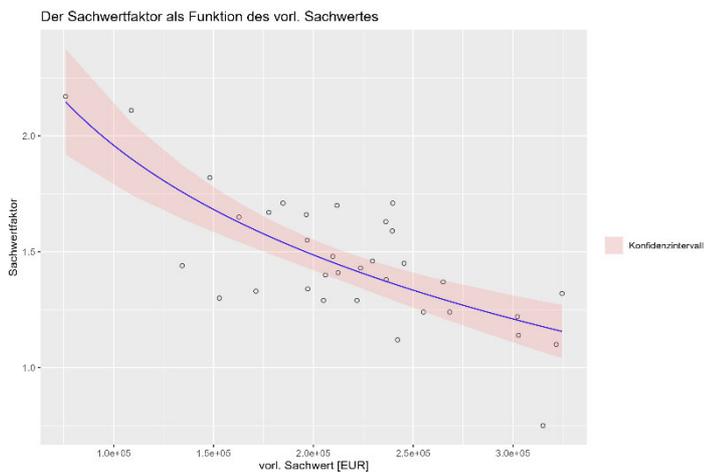
$$SWF(RMH_{gut}) = -0,7122 * \ln(x) + 10,16$$

Abbildung 116: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.08.2022 bis 31.07.2023

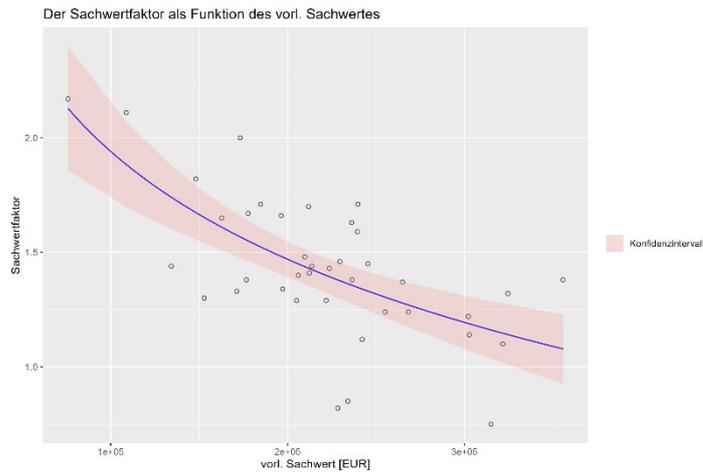


$$SWF(RMH_{gut}) = -0,7136 * \ln(x) + 10,18$$

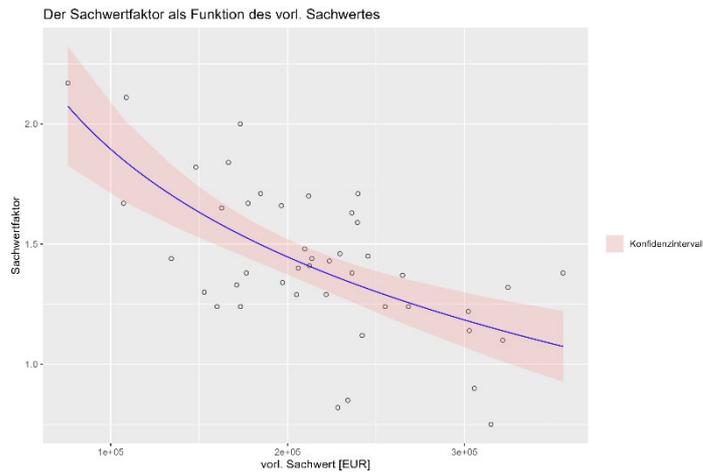
Abbildung 117: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.09.2022 bis 31.08.2023



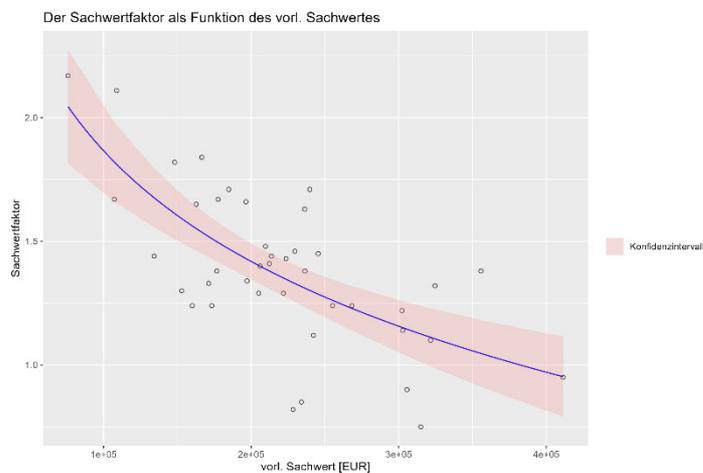
$$SWF(RMH_{gut}) = -0,6818 * \ln(x) + 9,81$$

Abbildung 118: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.10.2022 bis 30.09.2023

$$SWF(RMH_{gut}) = -0,6798 * \ln(x) + 9,77$$

Abbildung 119: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.11.2022 bis 31.10.2023

$$SWF(RMH_{gut}) = -0,6470 * \ln(x) + 9,34$$

Abbildung 120: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.12.2022 bis 30.11.2023

$$SWF(RMH_{gut}) = -0,6463 * \ln(x) + 9,314$$

5.1.5 Indexreihen

5.1.5.1 Indexreihen für freistehende EFH ab Jahrgang 2010

Abbildung 122: Indexreihe I für freistehende EFH

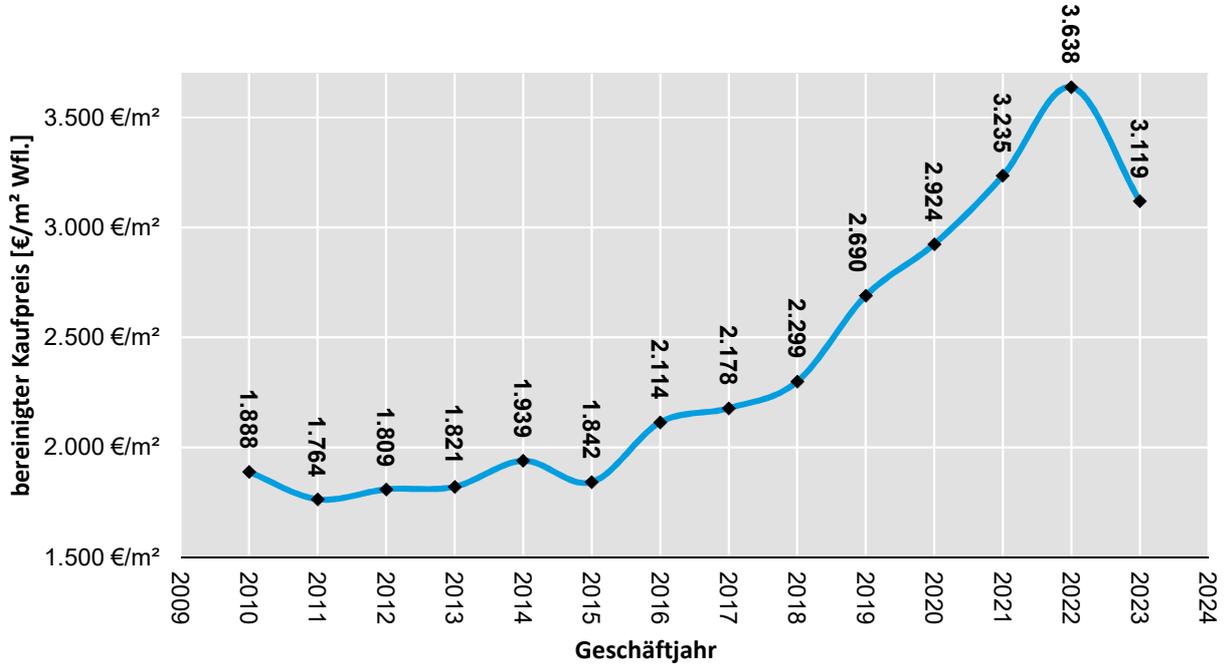
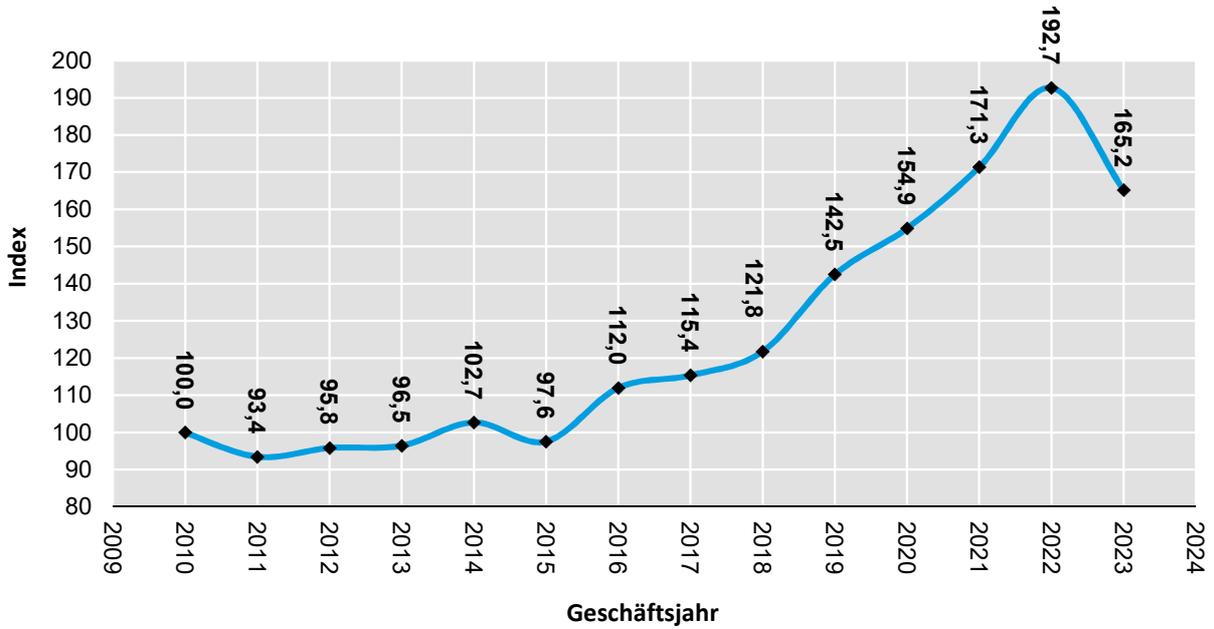


Abbildung 123: Indexreihe II für freistehende EFH



5.1.5.2 Indexreihen für DHH/REH ab Jahrgang 2010

Abbildung 124: Indexreihe I für DHH/REH

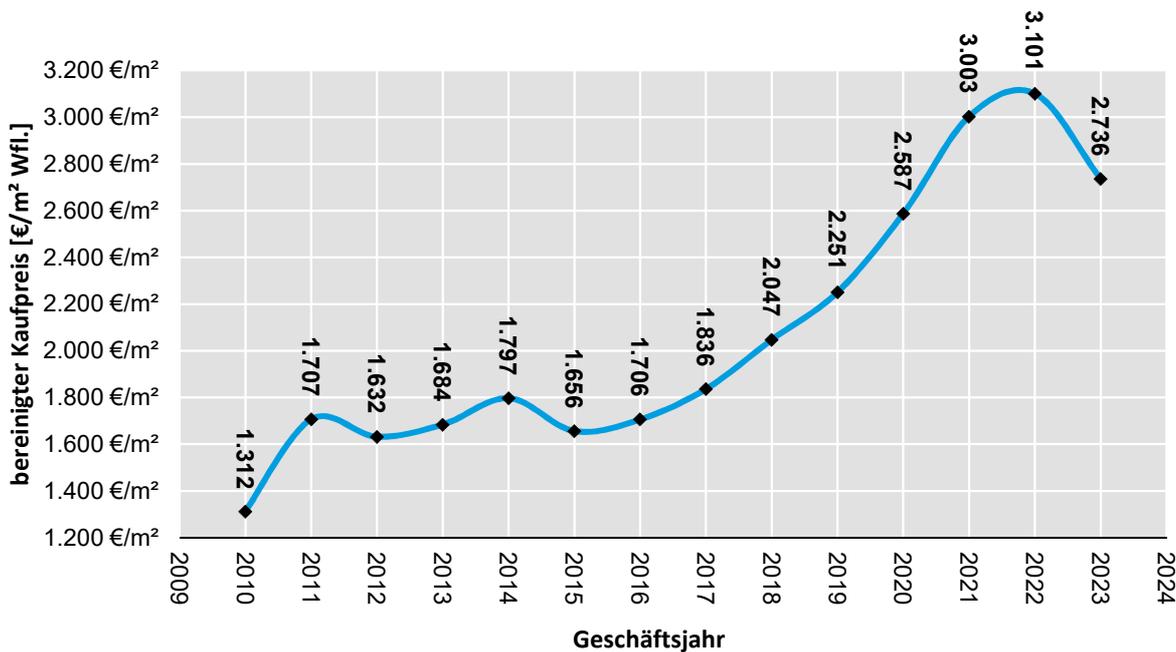
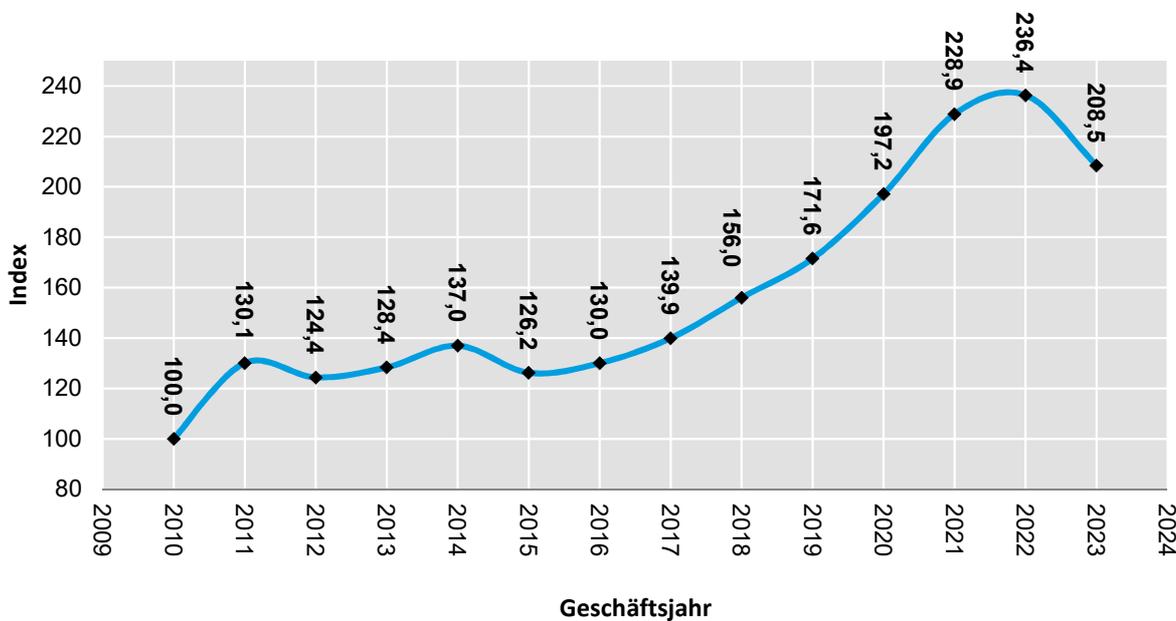


Abbildung 125: Indexreihe II für DHH/REH



5.1.5.3 Indexreihen für RMH ab Jahrgang 2010

Abbildung 126: Indexreihe I für RMH

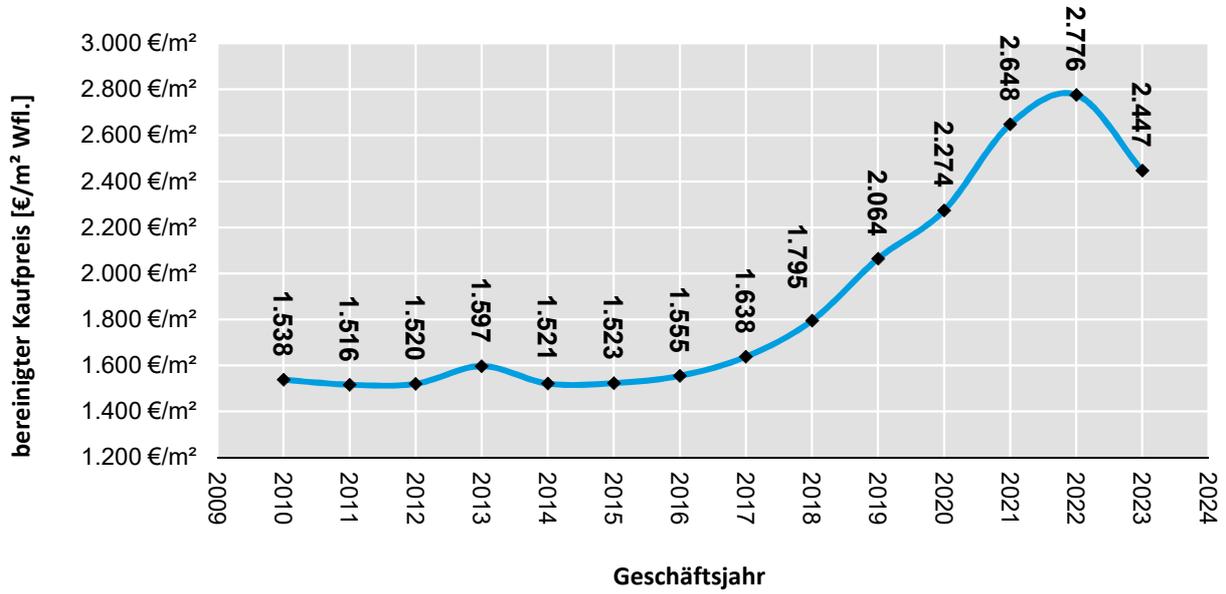
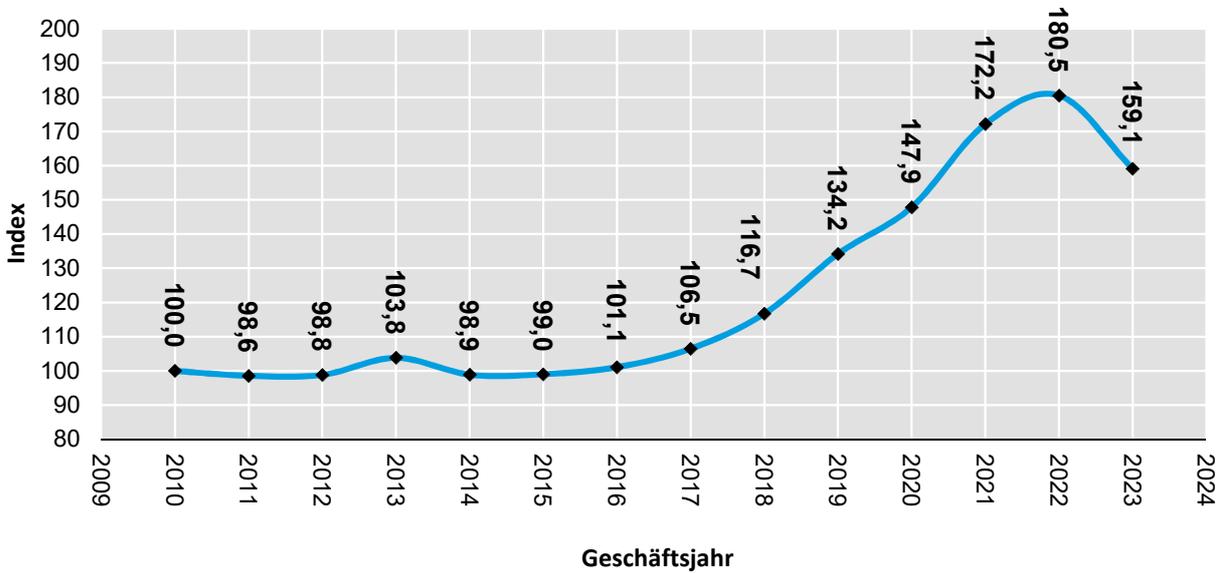


Abbildung 127: Indexreihe II für RMH



5.1.6 Liegenschaftszinssätze

Die untenstehenden Liegenschaftszinssätze wurden aus Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.6 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2022 und dem 30.11.2023 geschlossen. Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Die nachfolgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m².

Im Jahr 2023 wurden anhand der Kauffälle etwas weniger negative Liegenschaftszinssätze ermittelt als im vergangenen Jahr. Der Gutachterausschuss hat seine Vorgehensweise nicht geändert und erneut entsprechend Kapitel 8.6 angepasst und berücksichtigt in der Auswertung weiterhin auch negative Liegenschaftszinssätze. Ergänzende Informationen zu den Rohdaten und Ableitung der Liegenschaftszinssätze können der Modellbeschreibung bzw. den angefügten Grafiken in Kapitel 8.6.1 entnommen werden.

Die angegebenen Fallzahlen beziehen sich auf die Anzahl der Kauffälle, aus denen, nach Ausreißeranalyse, der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ermittelt wurde.

Bei der Anwendung der nachfolgenden aufgeführten Liegenschaftszinssätze im Rahmen des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz ggf. auf das Bewertungsobjekt sachver­ständig anzupassen.

5.1.6.1 Liegenschaftszinssätze EFH/ZFH, RND 25-45 Jahre

Abbildung 128: Liegenschaftszinssätze - EFH (freistehend) mit RND 25-45 Jahre

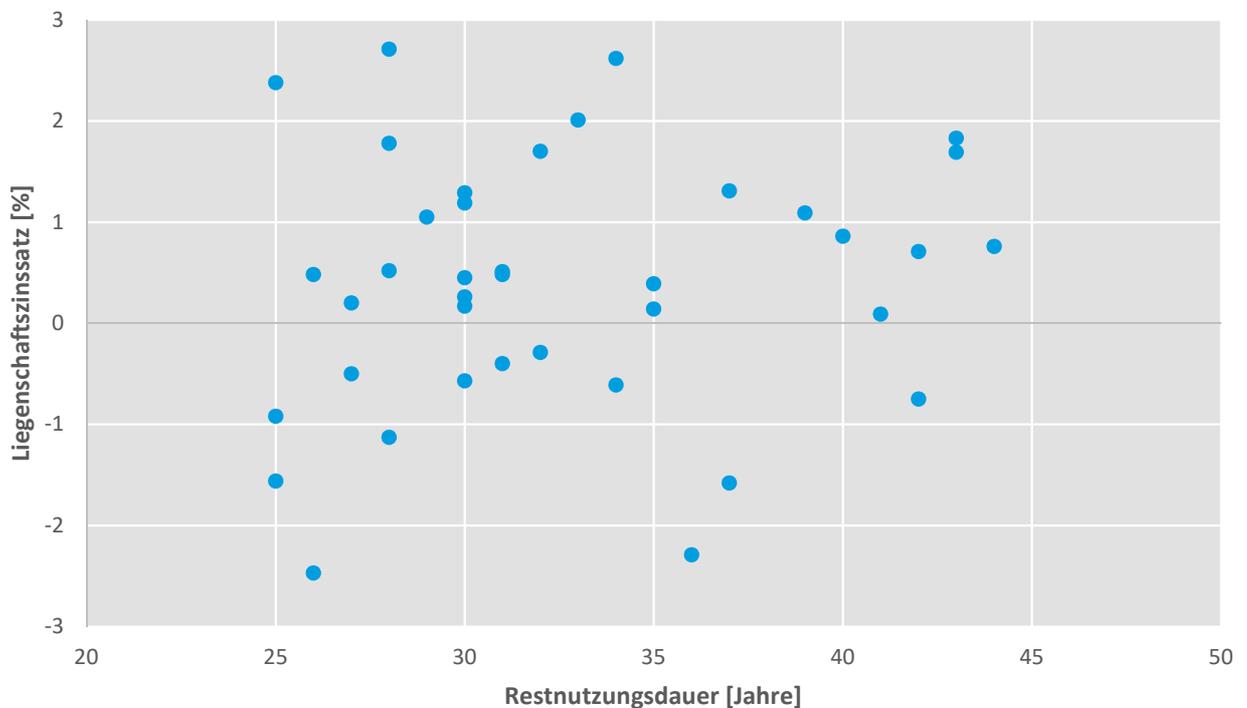


Abbildung 129: Liegenschaftszinssätze - DHH/REH mit RND 25-45 Jahre

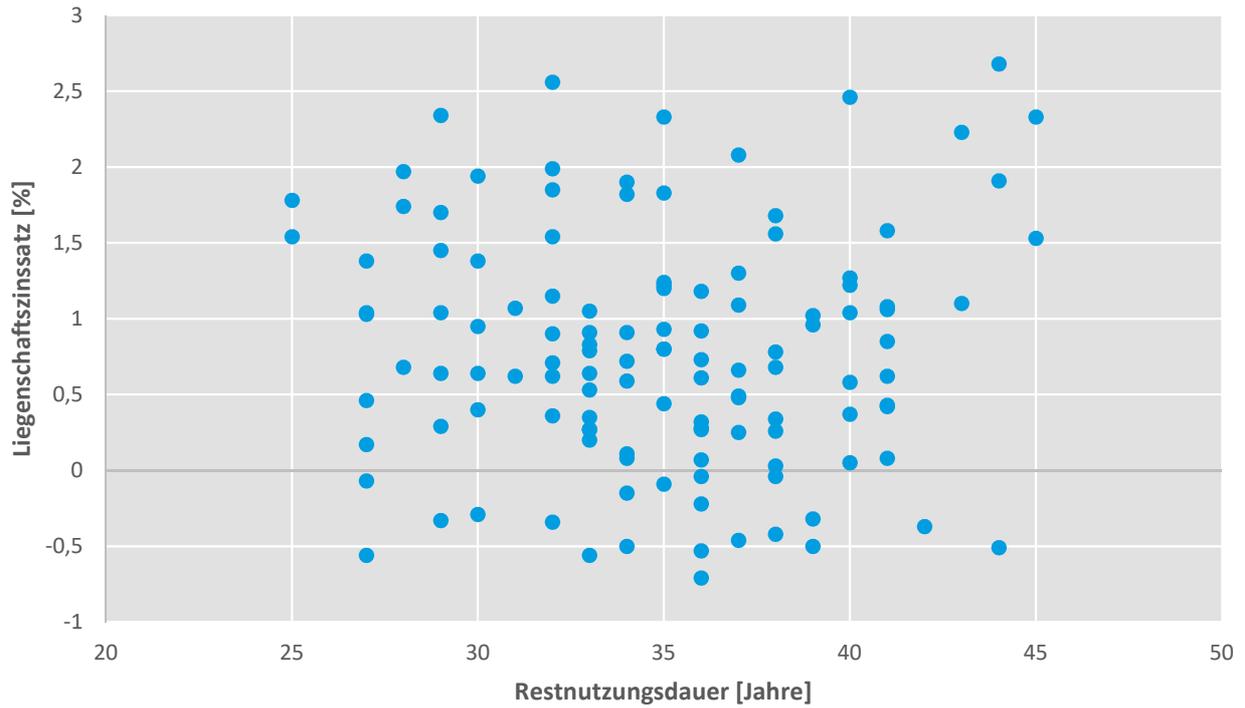


Abbildung 130: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND 25-45 Jahre

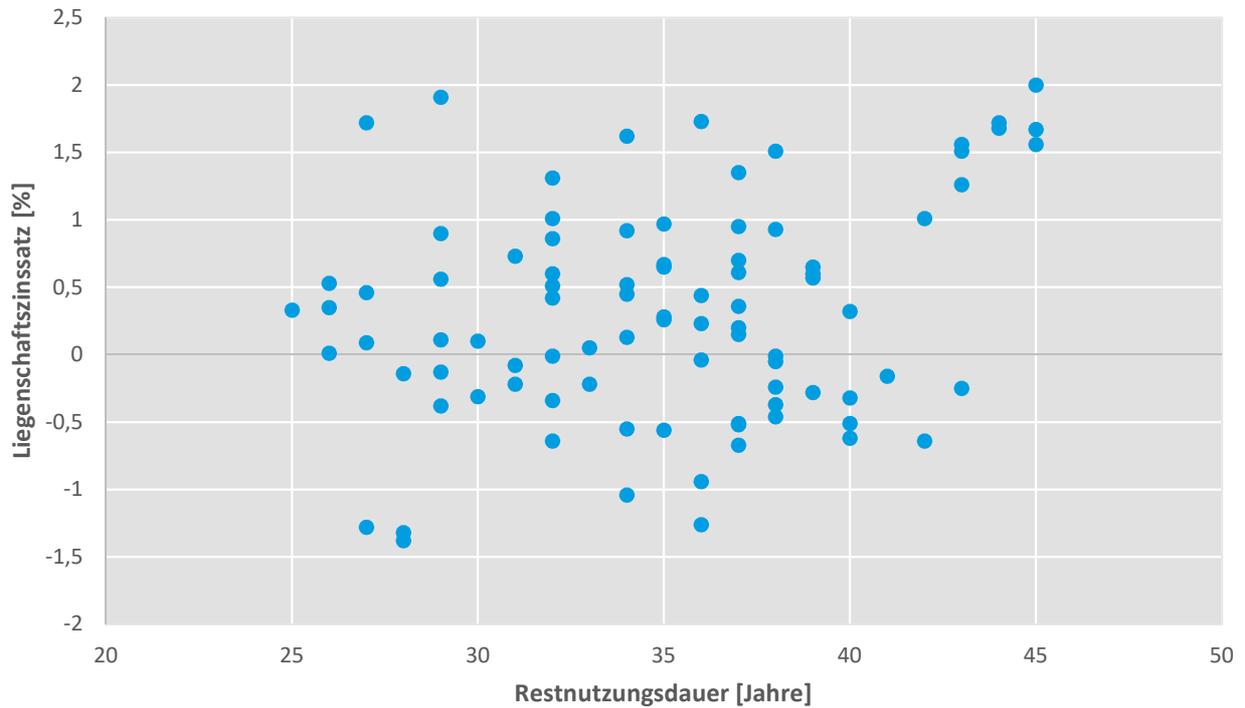


Tabelle 40: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND 25-45 Jahre

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	0,4 %	39	127	3.236	6,87	20,8	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,3 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 1.064</i>	<i>+/- 0,97</i>	<i>+/- 2,4</i>	<i>+/- 6</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	0,8 %	123	120	2.879	6,76	21,5	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 619</i>	<i>+/- 0,85</i>	<i>+/- 2,2</i>	<i>+/- 5</i>
Reihenmittelhäuser	0,3 %	89	121	2.684	6,25	23,0	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 15</i>	<i>+/- 522</i>	<i>+/- 0,73</i>	<i>+/- 1,9</i>	<i>+/- 5</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 aufgrund weniger Fälle nicht ausgewertet werden.

5.1.6.2 Liegenschaftszinssätze EFH/ZFH, RND >45 Jahre

Abbildung 131: Liegenschaftszinssätze - EFH (freistehend) mit RND >45 Jahre

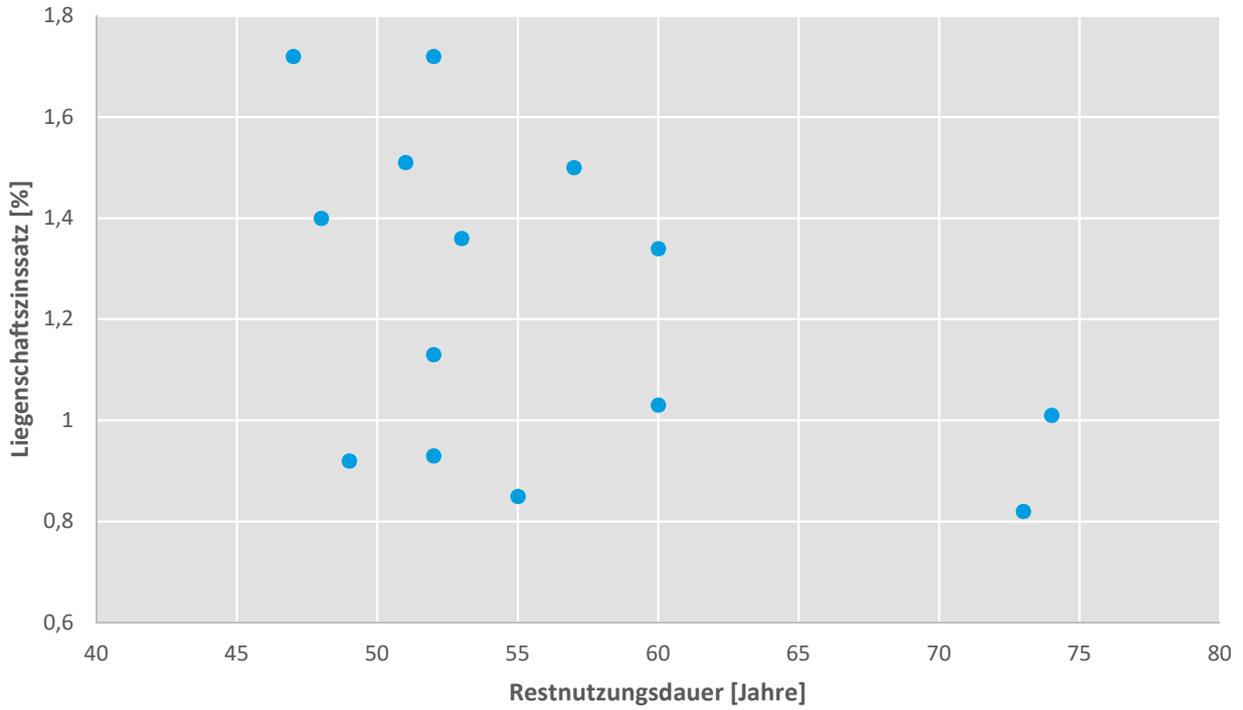


Abbildung 132: Liegenschaftszinssätze - DHH/REH mit RND >45 Jahre

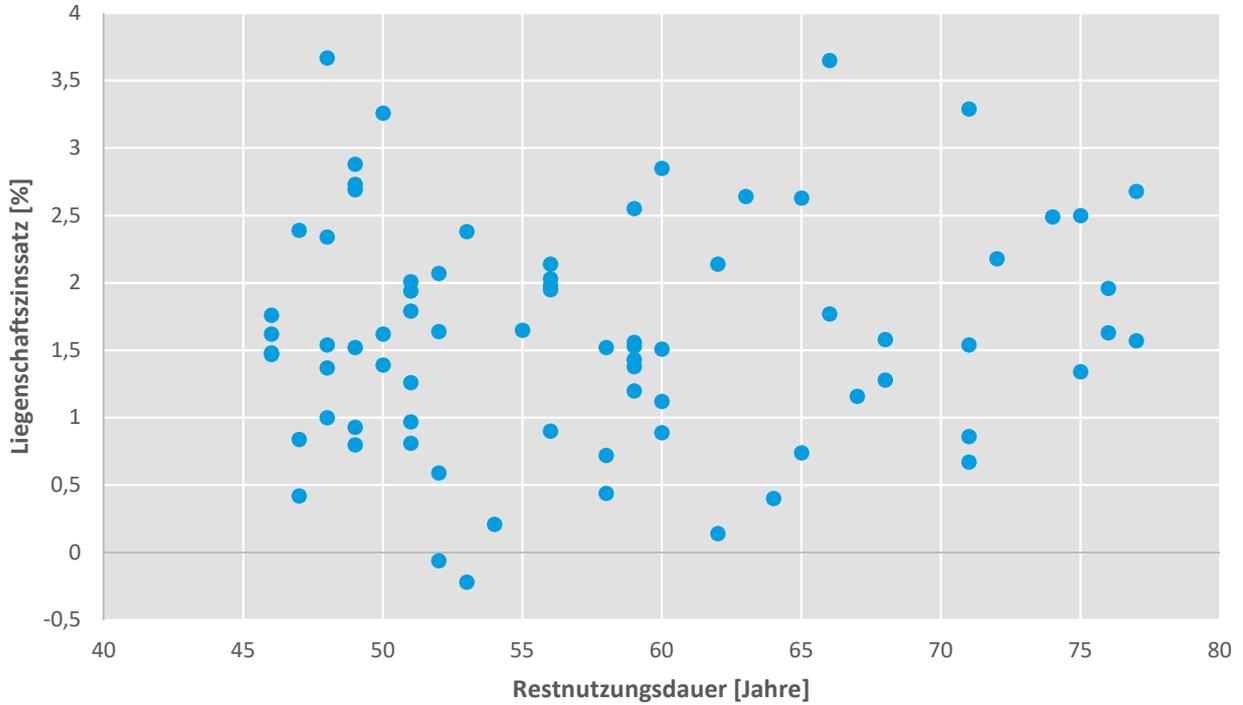


Abbildung 133: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND >45 Jahre

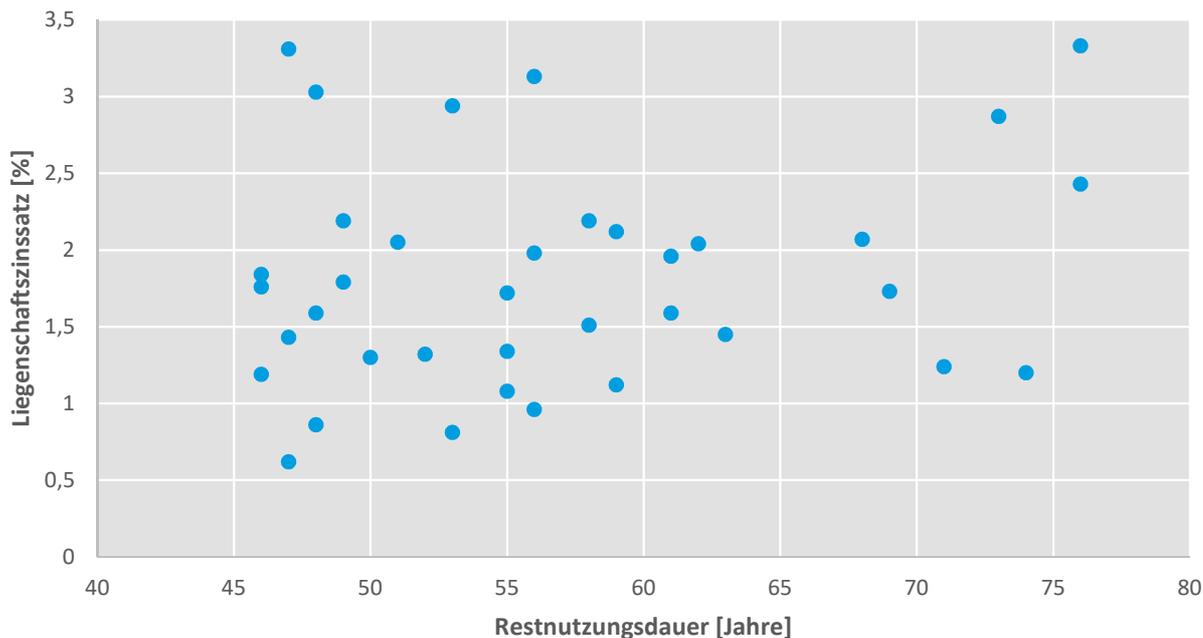


Tabelle 41: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND >45 Jahre

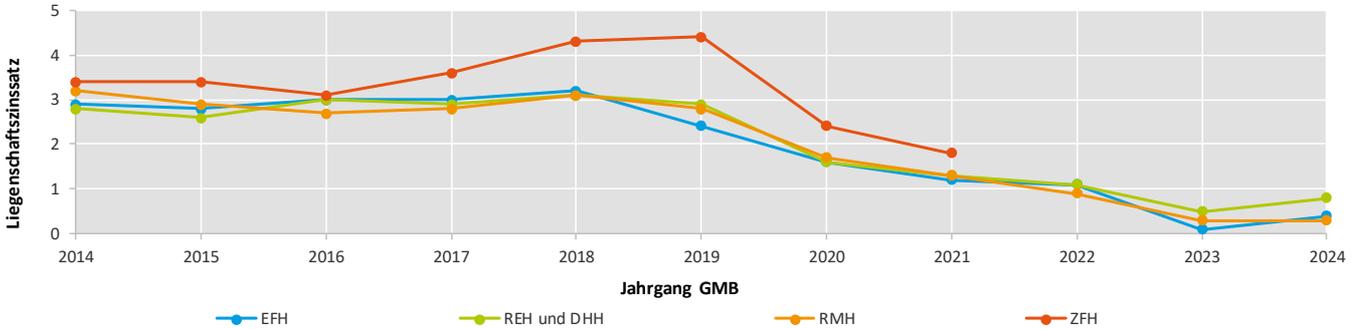
Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	1,2 %	14	129	4.166	8,64	16,6	56
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,3 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 836</i>	<i>+/- 0,96</i>	<i>+/- 1,7</i>	<i>+/- 8</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	1,6 %	76	123	3.543	8,41	17,5	58
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 755</i>	<i>+/- 1,03</i>	<i>+/- 1,8</i>	<i>+/- 9</i>
Reihenmittelhäuser	1,8 %	37	120	3.018	7,86	18,8	57
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 608</i>	<i>+/- 1,09</i>	<i>+/- 1,9</i>	<i>+/- 9</i>
Zweifamilienhäuser	-	./.	-	-	-	-	-
<i>Standardabweichung</i>	-		-	-	-	-	-

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

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

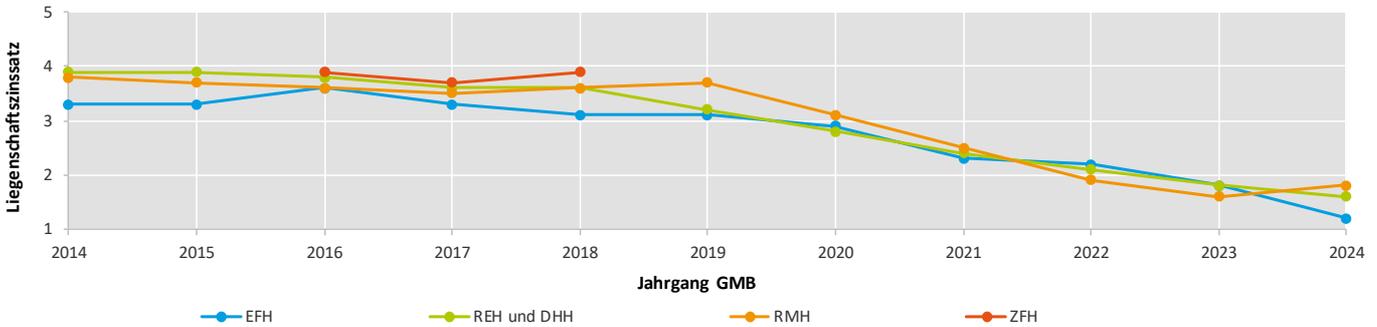
5.1.6.3 Liegenschaftszinssätze Zeitreihe EFH/ZFH

Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser
RND 25-45 Jahre



Ein- und Zweifamilienhäuser RND 25-45 Jahre	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einfamilienhäuser, freistehend	2,9	2,8	3,0	3,0	3,2	2,4	1,6	1,2	1,1	0,1	0,4
Standardabweichung	+/-1,1%	+/-1,2%	+/-1,1%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,3%	+/-1,3%
Reihenend- und Doppelhäuser	2,8	2,6	3,0	2,9	3,1	2,9	1,6	1,3	1,1	0,5	0,8
Standardabweichung	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-1%	+/-0,9%	+/-0,9%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,8%
Reihenmittelhäuser	3,2	2,9	2,7	2,8	3,1	2,8	1,7	1,3	0,9	0,3	0,3
Standardabweichung	+/-0,8%	+/-0,9%	+/-1,1%	+/-1,0%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,8%	+/-0,8%
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 Jahre



Ein- und Zweifamilienhäuser RND über 45 Jahre	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einfamilienhäuser, freistehend	3,3	3,3	3,6	3,3	3,1	3,1	2,9	2,3	2,2	1,8	1,2
Standardabweichung	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-1,1%	+/-0,8%	+/-0,5%	+/-0,4%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,3%
Reihenend- und Doppelhäuser	3,9	3,9	3,8	3,6	3,6	3,2	2,8	2,4	2,1	1,8	1,6
Standardabweichung	+/-0,5%	+/-0,5%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,4%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,9%	+/-0,8%
Reihenmittelhäuser	3,8	3,7	3,6	3,5	3,6	3,7	3,1	2,5	1,9	1,6	1,8
Standardabweichung	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,9%	+/-0,7%
Zweifamilienhäuser	—	—	3,9	3,7	3,9	—	—	—	—	—	—
Standardabweichung	—	—	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	—	—	—	—	—	—

5.1.7 Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat für den Teilmarkt bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) über den kompletten Auswertzeitraum (01.01.2022 – 30.11.2023) unterjährig Zwischenauswertungen für Liegenschaftszinssätze durchgeführt. Die Zwischenauswertungen umfassten dabei jeweils die Kauffälle von 12 Monaten. Beginnend ab dem 01.01.2022 wurden die Auswertzeiträume (bezogen auf das Vertragsdatum) dabei monatsweise neu festgelegt. Es erfolgten Analysen mit folgenden Auswertzeiträumen:

01.01.2022 – 31.12.2022
01.02.2022 – 31.01.2023
01.03.2022 – 28.02.2023
01.04.2022 – 31.03.2023
01.05.2022 – 30.04.2023
01.06.2022 – 31.05.2023
01.07.2022 – 30.06.2023
01.08.2022 – 31.07.2023
01.09.2022 – 31.08.2023
01.10.2022 – 30.09.2023
01.11.2022 – 31.10.2023
01.12.2022 – 30.11.2023

5.1.7.1 Zwischenauswertung freistehende EFH; Liegenschaftszinssatz RND 25-45 Jahre

Abbildung 134: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; freistehende EFH 25-45 RND

	01.01.2022 31.12.2022	01.02.2022 31.01.2023	01.03.2022 28.02.2023	01.04.2022 31.03.2023	01.05.2022 30.04.2023	01.06.2022 31.05.2023	01.07.2022 30.06.2023	01.08.2022 31.07.2023	01.09.2022 31.08.2023	01.10.2022 30.09.2023	01.11.2022 31.10.2023	01.12.2022 30.11.2023
Liegenschafts- zinssatz	-0,4	-0,2	-0,1	0,2	0,4	0,6	0,6	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1
Standardabweichung	+/- 1,1%	+/- 1,3%	+/- 1,3%	+/- 1,5%	+/- 1,4%	+/- 1,3%	+/- 1,2%	+/- 1,0%	+/- 1,0%	+/- 1,0%	+/- 1,0%	+/- 1,0%
Anzahl Kauffälle	22	23	23	23	21	21	26	23	22	23	23	20
Wohnfläche	127	126	126	125	126	126	128	126	128	127	127	126
Standardabweichung	+/- 15	+/- 16	+/- 15	+/- 15	+/- 16	+/- 15	+/- 15	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14
Preis / m² Wfl.	3531	3473	3588	3368	3223	3003	2996	2975	2883	2891	2891	2923
Standardabweichung	+/- 1165	+/- 1171	+/- 1219	+/- 1234	+/- 1281	+/- 832	+/- 760	+/- 785	+/- 738	+/- 722	+/- 722	+/- 759
Miete	6,39	6,55	6,62	6,65	6,67	6,67	6,74	7,02	7,05	7,08	7,08	7,36
Standardabweichung	+/- 0,99	+/- 1,22	+/- 1,10	+/- 1,10	+/- 1,14	+/- 1,14	+/- 1,00	+/- 1,06	+/- 1,11	+/- 1,09	+/- 1,10	+/- 0,83
Bew.-Kosten	21,6	21,5	21,2	21,4	21,5	21,5	21,4	20,7	21	21	21	20,3
Standardabweichung	+/- 3,4	+/- 3,4	+/- 3,5	+/- 3,4	+/- 3,6	+/- 3,6	+/- 3,2	+/- 2,9	+/- 2,7	+/- 2,6	+/- 2,6	+/- 1,8
RND	33	32	33	32	32	32	32	33	33	33	33	32
Standardabweichung	+/- 6	+/- 6	+/- 6	+/- 6	+/- 6	+/- 5	+/- 6	+/- 6	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 6

Mittelwerte und
Standardabweichungen der
Einzelwerte

5.1.7.2 Zwischenauswertung DHH/REH; Liegenschaftszinssatz RND 25-45 Jahre

Abbildung 135: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; DHH/REH 25-45 RND

	01.01.2022 31.12.2022	01.02.2022 31.01.2023	01.03.2022 28.02.2023	01.04.2022 31.03.2023	01.05.2022 30.04.2023	01.06.2022 31.05.2023	01.07.2022 30.06.2023	01.08.2022 31.07.2023	01.09.2022 31.08.2023	01.10.2022 30.09.2023	01.11.2022 31.10.2023	01.12.2022 30.11.2023
Liegenschafts- zinssatz	0,4	0,4	0,5	0,7	0,7	0,8	0,9	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Standardabweichung	+/- 0,6%	+/- 0,6%	+/- 0,9%	+/- 0,9%	+/- 0,9%	+/- 0,9%	+/- 0,9%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,7%	+/- 0,7%
Anzahl Kauffälle	59	59	64	66	62	56	56	55	54	53	60	64
Wohnfläche	117	118	119	120	121	122	122	123	124	122	122	122
Standardabweichung	+/- 12	+/- 13	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 15	+/- 15
Preis / m² Wfl.	3180	3135	3031	2904	2854	2796	2720	2581	2550	2612	2651	2625
Standardabweichung	+/- 592	+/- 599	+/- 685	+/- 651	+/- 658	+/- 656	+/- 622	+/- 575	+/- 496	+/- 534	+/- 522	+/- 488
Miete	6,63	6,54	6,62	6,67	6,66	6,66	6,69	6,73	6,67	6,78	6,84	6,89
Standardabweichung	+/- 0,80	+/- 0,89	+/- 0,93	+/- 1,00	+/- 0,98	+/- 1,00	+/- 1,02	+/- 1,00	+/- 1,00	+/- 1,01	+/- 0,86	+/- 0,87
Bew.-Kosten	21,1	21,4	21,4	21,5	21,6	21,8	21,9	21,9	22,2	22,2	22	22
Standardabweichung	+/- 2,3	+/- 2,7	+/- 2,7	+/- 2,8	+/- 2,6	+/- 2,7	+/- 2,7	+/- 2,5	+/- 2,5	+/- 2,4	+/- 2,0	+/- 2,1
RND	36	36	35	35	35	35	34	35	34	34	34	35
Standardabweichung	+/- 4	+/- 4	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 5

Mittelwerte und
Standardabweichungen der
Einzelwerte

5.1.7.3 Zwischenauswertung RMH; Liegenschaftszinssatz RND 25-45 Jahre

Abbildung 136: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; RMH 25-45 RND

	01.01.2022 31.12.2022	01.02.2022 31.01.2023	01.03.2022 28.02.2023	01.04.2022 31.03.2023	01.05.2022 30.04.2023	01.06.2022 31.05.2023	01.07.2022 30.06.2023	01.08.2022 31.07.2023	01.09.2022 31.08.2023	01.10.2022 30.09.2023	01.11.2022 31.10.2023	01.12.2022 30.11.2023
Liegenschafts- zinssatz	0,0	0,0	0,1	0,2	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,6
Standardabweichung	+/- 0,8%	+/- 0,7%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%
Anzahl Kauffälle	44	44	48	46	47	45	46	47	46	50	52	48
Wohnfläche	121	123	123	123	121	119	121	120	121	121	121	121
Standardabweichung	+/- 17	+/- 17	+/- 17	+/- 17	+/- 15	+/- 15	+/- 15	+/- 15	+/- 14	+/- 13	+/- 14	+/- 13
Preis / m² Wfl.	2778	2790	2780	2728	2706	2680	2695	2705	2685	2674	2653	2610
Standardabweichung	+/- 559	+/- 559	+/- 559	+/- 560	+/- 502	+/- 529	+/- 541	+/- 540	+/- 521	+/- 503	+/- 522	+/- 522
Miete	5,95	5,92	6,03	6,05	6,2	6,31	6,33	6,35	6,39	6,4	6,43	6,52
Standardabweichung	+/- 0,69	+/- 0,69	+/- 0,73	+/- 0,73	+/- 0,76	+/- 0,75	+/- 0,76	+/- 0,80	+/- 0,80	+/- 0,73	+/- 0,71	+/- 0,65
Bew.-Kosten	23	23,1	23	23,1	23	23	23,1	23,1	23,1	23,1	23,1	23
Standardabweichung	+/- 1,9	+/- 1,9	+/- 1,9	+/- 1,9	+/- 1,9	+/- 2,0	+/- 2,1	+/- 2,1	+/- 2,1	+/- 2,0	+/- 2,0	+/- 2,0
RND	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Standardabweichung	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 6	+/- 5	+/- 5	+/- 5	+/- 6	+/- 6	+/- 6	+/- 6

Mittelwerte und
Standardabweichungen der
Einzelwerte

5.1.7.5 **Zwischenauswertung DHH/REH; Liegenschaftszinssatz RND >45 Jahre**

Abbildung 138: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; DHH/REH >45 RND

	01.01.2022 31.12.2022	01.02.2022 31.01.2023	01.03.2022 28.02.2023	01.04.2022 31.03.2023	01.05.2022 30.04.2023	01.06.2022 31.05.2023	01.07.2022 30.06.2023	01.08.2022 31.07.2023	01.09.2022 31.08.2023	01.10.2022 30.09.2023	01.11.2022 31.10.2023	01.12.2022 30.11.2023
Liegenschafts- zinssatz	1,2	1,2	1,2	1,4	1,2	1,3	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	1,9
Standardabweichung	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 1,0%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,8%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,7%
Anzahl Kauffälle	41	43	39	42	34	32	38	38	38	40	40	38
Wohnfläche	124	123	124	123	124	125	123	123	123	123	124	125
Standardabweichung	+/- 15	+/- 14	+/- 14	+/- 15	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 14
Preis / m² Wfl.	3824	3797	3806	3674	3777	3650	3581	3514	3434	3354	3345	3316
Standardabweichung	+/- 743	+/- 757	+/- 743	+/- 832	+/- 774	+/- 728	+/- 735	+/- 643	+/- 633	+/- 600	+/- 629	+/- 653
Miete	8,01	8,04	8,04	8,15	8,01	8,02	8,21	8,36	8,41	8,56	8,65	8,6
Standardabweichung	+/- 0,90	+/- 0,90	+/- 0,93	+/- 0,99	+/- 0,99	+/- 0,94	+/- 0,98	+/- 1,16	+/- 1,13	+/- 1,06	+/- 1,01	+/- 1,04
Bew.-Kosten	17,5	17,5	17,6	17,4	17,7	17,8	17,8	17,7	17,8	17,8	17,7	17,8
Standardabweichung	+/- 1,8	+/- 1,8	+/- 1,8	+/- 1,8	+/- 1,8	+/- 1,7	+/- 1,6	+/- 1,8	+/- 1,8	+/- 1,8	+/- 1,7	+/- 1,7
RND	58	57	57	57	57	56	56	58	57	57	58	59
Standardabweichung	+/- 9	+/- 9	+/- 9	+/- 9	+/- 9	+/- 9	+/- 8	+/- 9	+/- 9	+/- 9	+/- 9	+/- 9

Mittelwerte und
Standardabweichungen der
Einzelwerte

5.1.7.6 Zwischenauswertung RMH; Liegenschaftszinssatz RND >45 Jahre

Abbildung 139: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssatz; RMH >45 RND

	01.01.2022 31.12.2022	01.02.2022 31.01.2023	01.03.2022 28.02.2023	01.04.2022 31.03.2023	01.05.2022 30.04.2023	01.06.2022 31.05.2023	01.07.2022 30.06.2023	01.08.2022 31.07.2023	01.09.2022 31.08.2023	01.10.2022 30.09.2023	01.11.2022 31.10.2023	01.12.2022 30.11.2023
Liegenschafts- zinssatz	1,5	1,5	1,6	1,5	1,4	1,5	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0
Standardabweichung	+/- 1,1%	+/- 0,6%	+/- 0,6%	+/- 1,1%	+/- 1,1%	+/- 1,1%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,7%
Anzahl Kauffälle	23	20	22	20	18	20	20	18	19	19	18	19
Wohnfläche	120	119	119	119	119	120	122	122	119	120	120	118
Standardabweichung	+/- 14	+/- 13	+/- 14	+/- 14	+/- 14	+/- 15	+/- 14	+/- 15	+/- 15	+/- 15	+/- 15	+/- 14
Preis / m² Wfl.	3153	3199	3095	3064	3048	3045	2880	2881	2945	2857	2851	2837
Standardabweichung	+/- 716	+/- 578	+/- 523	+/- 643	+/- 678	+/- 648	+/- 493	+/- 518	+/- 589	+/- 484	+/- 497	+/- 515
Miete	7,38	7,62	7,65	7,41	7,32	7,54	7,73	7,82	7,93	7,88	7,96	8,12
Standardabweichung	+/- 0,91	+/- 0,80	+/- 0,88	+/- 1,05	+/- 1,07	+/- 1,38	+/- 1,35	+/- 1,38	+/- 1,38	+/- 1,37	+/- 1,37	+/- 1,25
Bew.-Kosten	19	19	19	19,4	19,6	19,4	19,3	19,3	19,2	19,3	19,2	18,9
Standardabweichung	+/- 2,3	+/- 1,6	+/- 1,7	+/- 1,4	+/- 2,4	+/- 2,6	+/- 2,2	+/- 2,3	+/- 2,3	+/- 2,3	+/- 2,3	+/- 2,1
RND	57	57	56	55	54	53	56	56	56	55	55	54
Standardabweichung	+/- 10	+/- 9	+/- 8	+/- 9	+/- 8	+/- 8	+/- 8	+/- 9	+/- 9	+/- 8	+/- 8	+/- 8

Mittelwerte und
Standardabweichungen der
Einzelwerte

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser und MFH

Aus den Verkäufen der Jahre 2022 und 2023 (Vertragsabschluss zwischen 01.01.2022 und 30.11.2023) wurden für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit verschiedenen Objektarten einschließlich Bodenwert Durchschnittspreise ermittelt. In der Auswertung werden nur auswertbare Kauffälle berücksichtigt. Eine Ausreißeranalyse erfolgt nicht.

Bei den unten aufgeführten Vergleichspreisen handelt es sich um durchschnittliche Werte ohne Berücksichtigung der jeweiligen Lage, bezogen auf das fiktive Baujahr. Die angegebenen Durchschnittspreise und Spannen werden auf 25 €/m² gerundet.

Die Auswertung erfolgte unter Berücksichtigung der jeweiligen Baujahresklasse, der Ausstattungsklasse nach Anlage 4 der ImmoWertV und der Wohnfläche.

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

5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

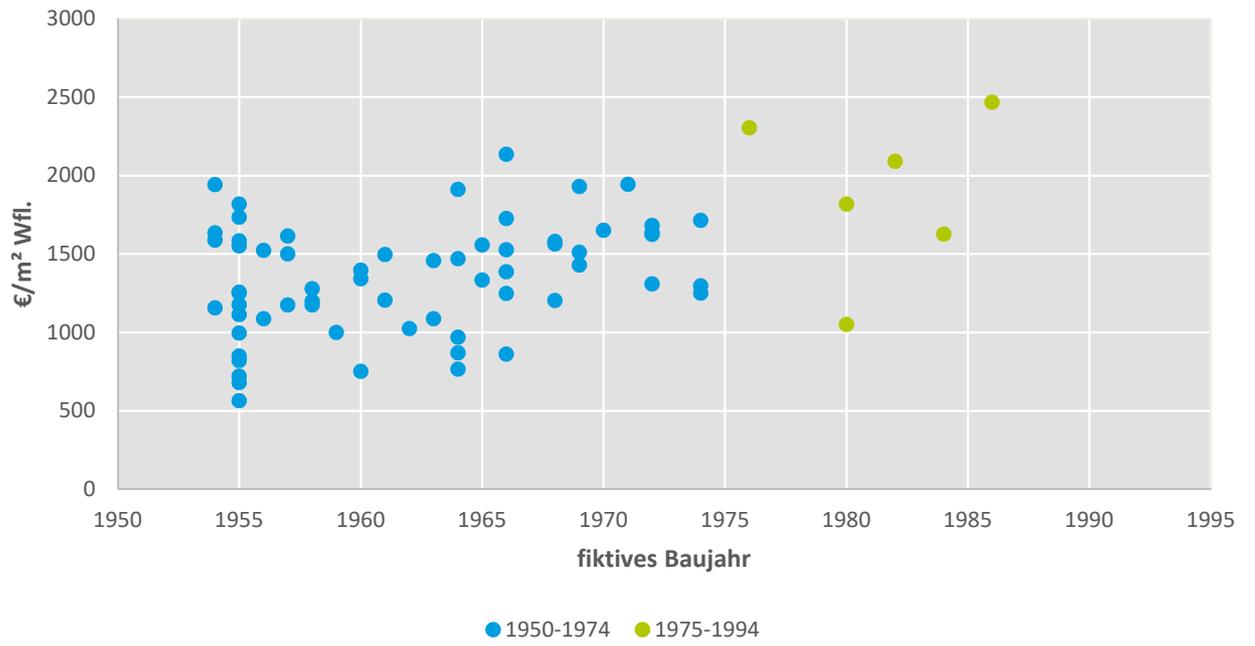
Tabelle 42: Durchschnittspreise - Dreifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	63	1.350 €/m ²	+/- 350 €/m ²	550-2.125 €/m ²	2,4	203 m ²
1975 - 1994	6	1.900 €/m ²	+/- 525 €/m ²	1.050-2.475 €/m ²	2,8	217 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2021	-	-	-	-	-	-

Abbildung 140: Durchschnittspreise - Dreifamilienhäuser



5.2.1.2 MFH mit 4 – 6 Wohneinheiten im Gebäude

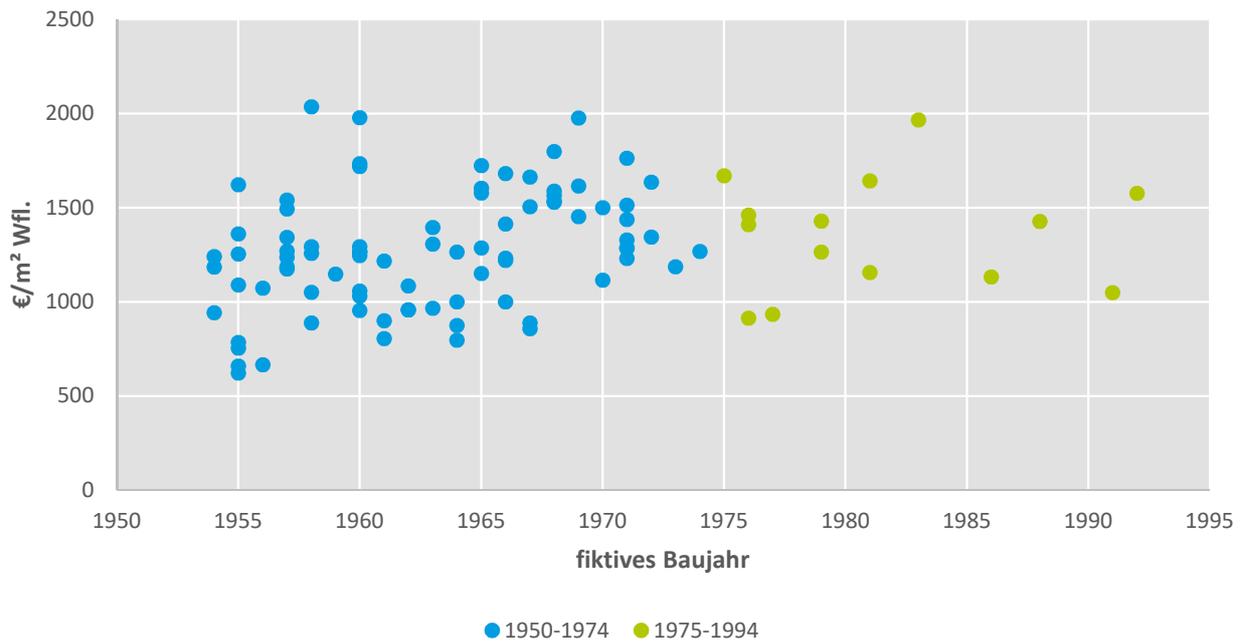
Tabelle 43: Durchschnittspreise - MFH mit 4 - 6 Wohneinheiten im Gebäude

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	84	1.275 €/m ²	+/- 325 €/m ²	625-2.025 €/m ²	2,4	294 m ²
1975 - 1994	14	1.350 €/m ²	+/- 300 €/m ²	900-1.975 €/m ²	2,9	292 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2021	-	-	-	-	-	-

Abbildung 141: Durchschnittspreise - MFH mit 4-6 Wohneinheiten



5.2.1.3 MFH mit 7 – 20 Wohneinheiten im Gebäude

Tabelle 44: MFH mit 7-20 Wohneinheiten im Gebäude

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	34	1.250 €/m ²	+/- 300 €/m ²	700-1.800 €/m ²	2,6	595 m ²
1975 - 1994	22	1.425 €/m ²	+/- 225 €/m ²	1.050-1.975 €/m ²	2,7	675 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2021	-	-	-	-	-	-

Abbildung 142: Durchschnittspreise - MFH mit 7-20 Wohneinheiten



5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die untenstehenden Liegenschaftszinssätze wurden aus Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.6 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2022 und dem 30.11.2023 geschlossen. Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Im Jahr 2023 wurden anhand der Kauffälle etwas weniger negative Liegenschaftszinssätze ermittelt als im vergangenen Jahr. Daher hat der Gutachterausschuss seine Vorgehensweise entsprechend Kapitel 8.6 nicht geändert und berücksichtigt in der Auswertung weiterhin auch negative Liegenschaftszinssätze. Die große Spannweite der Daten spiegelt sich deutlich in der jeweilig ausgewiesenen Standardabweichung wieder. Ergänzende Informationen zu Rohdaten und Ableitung der Liegenschaftszinssätze können der Modellbeschreibung bzw. den angefügten Grafiken in Kapitel 8.6.1 entnommen werden.

Die angegebenen Fallzahlen beziehen sich auf die Anzahl der Kauffälle, aus denen nach Ausreißeranalyse, der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ermittelt wurde.

Bei der Anwendung der nachfolgenden aufgeführten Liegenschaftszinssätze im Rahmen des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz ggf. auf das Bewertungsobjekt sachverständig anzupassen.

5.2.2.1 Liegenschaftszinssätze MFH, RND 25-45 Jahre

Tabelle 45: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre

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	2,1 %	23	209	1.622	5,98	25,6	32
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 40</i>	<i>+/- 382</i>	<i>+/- 0,34</i>	<i>+/- 2,2</i>	<i>+/- 5</i>
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,3 %	44	295	1.388	5,94	26,8	30
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 82</i>	<i>+/- 275</i>	<i>+/- 0,35</i>	<i>+/- 3,6</i>	<i>+/- 5</i>
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,2 %	42	639	1.294	6,16	25,8	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,7 %</i>		<i>+/- 236</i>	<i>+/- 298</i>	<i>+/- 0,46</i>	<i>+/- 2,7</i>	<i>+/- 6</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,2 %	13	227	1.355	7,09	23,6	34
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 2,1 %</i>		<i>+/- 98</i>	<i>+/- 483</i>	<i>+/- 1,24</i>	<i>+/- 3,3</i>	<i>+/- 5</i>

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

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

5.2.2.2 Liegenschaftszinssätze MFH, RND >45 Jahre

Tabelle 46: Liegenschaftszinssätze für MFH mit einer RND >45 Jahre

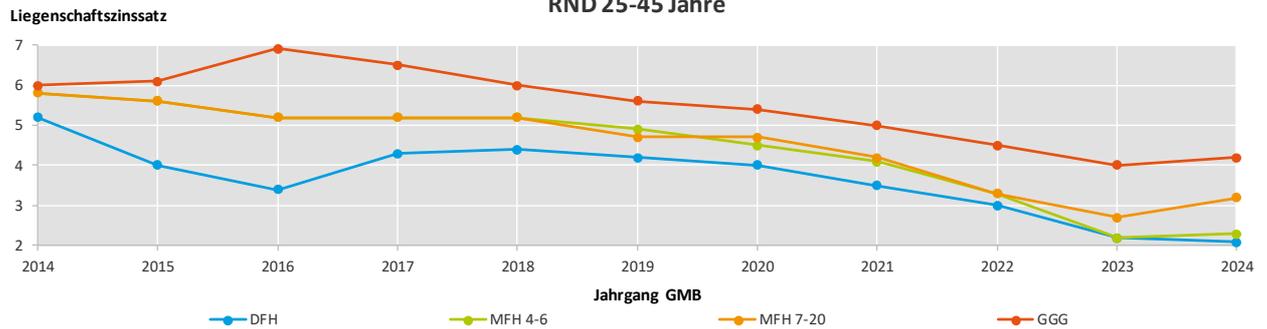
Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	2,6 %	3	227	2.177	7,37	20,7	59
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 21</i>	<i>+/- 164</i>	<i>+/- 0,72</i>	<i>+/- 2,1</i>	<i>+/- 9</i>
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,4 %	7	422	1.586	7,10	19,9	53
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 187</i>	<i>+/- 475</i>	<i>+/- 0,92</i>	<i>+/- 4,7</i>	<i>+/- 7</i>
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,0 %	10	773	2.184	7,12	21,4	56
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,6 %</i>		<i>+/- 170</i>	<i>+/- 875</i>	<i>+/- 1,10</i>	<i>+/- 2,6</i>	<i>+/- 11</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,8 %	6	267	1.997	7,07	21,3	55
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 5,1 %</i>		<i>+/- 118</i>	<i>+/- 1.757</i>	<i>+/- 0,58</i>	<i>+/- 2,9</i>	<i>+/- 11</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.

5.2.2.3 Zeitreihe Liegenschaftszinssätze MFH

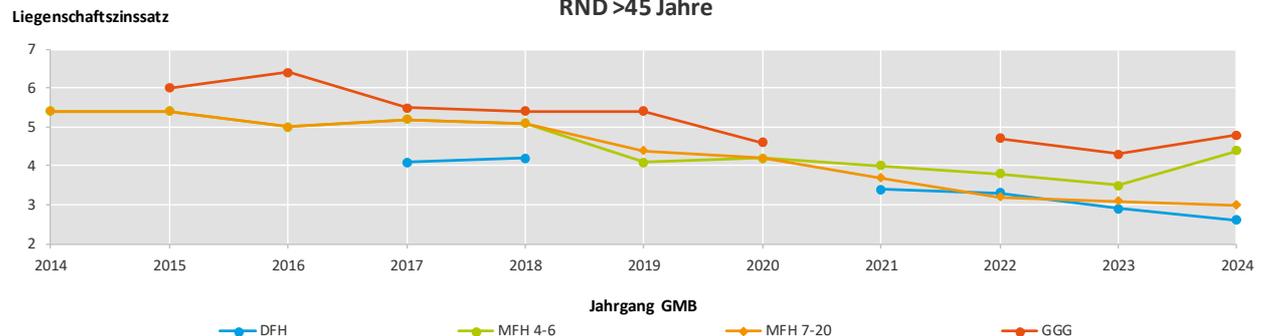
Liegenschaftszinssätze Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, RND 25-45 Jahre



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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dreifamilienhäuser	5,2	4,0	3,4	4,3	4,4	4,2	4,0	3,5	3,0	2,2	2,1
Standardabweichung	+/-1,3%	+/-0,8%	+/-1,4%	+/-0,9%	+/-1,4%	+/-1,3%	+/-1,2%	+/-0,8%	+/-1,5%	+/-1,5%	+/-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	2,2	2,3
Standardabweichung	+/-1,1%	+/-1,4%	+/-1,7%	+/-1,2%	+/-1,1%	+/-1,3%	+/-1,3%	+/-0,9%	+/-1,8%	+/-1,5%	+/-1,5%
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	2,7	3,2
Standardabweichung	+/-1,1%	+/-1,4%	+/-1,7%	+/-1,2%	+/-1,1%	+/-1,3%	+/-1,2%	+/-0,8%	+/-1,6%	+/-1,9%	+/-1,7%
Gemischt genutzte 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	4,0	4,2
Standardabweichung	+/-1,3%	+/-1,1%	+/-1,5%	+/-1,8%	+/-1,3%	+/-1,2%	+/-1,5%	+/-1,1%	+/-1,7%	+/-1,7%	+/-2,1%

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



Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
RND über 45 Jahre

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dreifamilienhäuser				4,1	4,2			3,4	3,3	2,9	2,6
Standardabweichung				+/-0,7%	+/-0,7%			+/-0,5%	+/-1%	+/-0,8%	+/-0,8%
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	3,5	4,4
Standardabweichung	+/-1,2%	+/-1%	+/-1,1%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,6%	+/-1,0%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,5%
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	3,1	3,0
Standardabweichung	+/-1,2%	+/-1%	+/-1,1%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,1%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-1,2%	+/-0,7%	+/-0,6%
Gemischt genutzte Gebäude (gew. erblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)		6,0	6,4	5,5	5,4	5,4	4,6		4,7	4,3	4,8
Standardabweichung		+/-1,8%	+/-0,6%	+/-0,8%	+/-1,0%	+/-1,1%	+/-1,2%		+/-1,7%	+/-2,2%	+/-5,1%

5.2.3 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertermittlung 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 2020 + Januar 2023) ermittelten Roherträgen verkaufter Renditeobjekte der letzten zwei Jahre abgeleitet.

Tabelle 47: Rohertragsfaktoren, Auswertzeitraum: 2022 bis 2023

Objektart	2022 - 2023		
	Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor	StAbw
Zwei-familienhäuser	31	35,9	+/- 8,5
Drei-familienhäuser	52	19,6	+/- 4,8
Mehr-familienhäuser	238	17,5	+/- 4,9
Wohn- und Geschäftshäuser	36	15,0	+/- 4,6

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

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze im Freien:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat aus den Kauffällen des Teilmarktes für Garagen und Tiefgaragenstellplätze Vergleichspreise abgeleitet.

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

Tabelle 48: Vergleichspreise für Garagen, Auswertzeitraum: 2019 bis 2023

Baujahr	Garagen	TG-Plätze
1950 – 1974	7.500 €	4.000 €
1975 – 1999	8.500 €	7.000 €
2000 - 2022	11.500 € ¹⁾	14.500 €
Erstverkäufe (2023)	16.000 € ³⁾	18.000 € ³⁾
Stellplätze im Freien	3.000 € ¹⁾	
Carports	4.500 € ²⁾	

¹⁾ Der Wert dient nur als Orientierung, da keine statistisch gesicherte Auswertung aufgrund zu weniger auswertbarer Fälle möglich ist.

²⁾ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach gibt für diese Objekte keine Vergleichspreise heraus, da hier keine Datengrundlage für eine sachgerechte Auswertung zur Verfügung steht. Daher können hier nur **Orientierungswerte** genannt werden.

³⁾ Es wurden in 2023 keine auswertbaren Erstverkäufe für diese Objekte registriert, deshalb wurden nach Betrachtung der gesamten Marktlage im Gebiet der Stadt Mönchengladbach die Werte aus dem Vorjahr übernommen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums deckt ca. 43,7 % der Gesamtkaufverträge ab. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Kalenderjahr 2023 bei der Anzahl der Verkäufe um 13 % gesunken.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise wurden aus den Kauffällen für Wohnungseigentum im Jahr 2023 (Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2023 und 31.12.2023) ermittelt. In der Auswertung werden nur auswertbare Kauffälle berücksichtigt. Eine Ausreißeranalyse erfolgt nicht. Die angegebenen Durchschnittspreise und Spannen werden auf 25 €/m² gerundet.

Tabelle 49: Durchschnittspreise für ETW (2023)

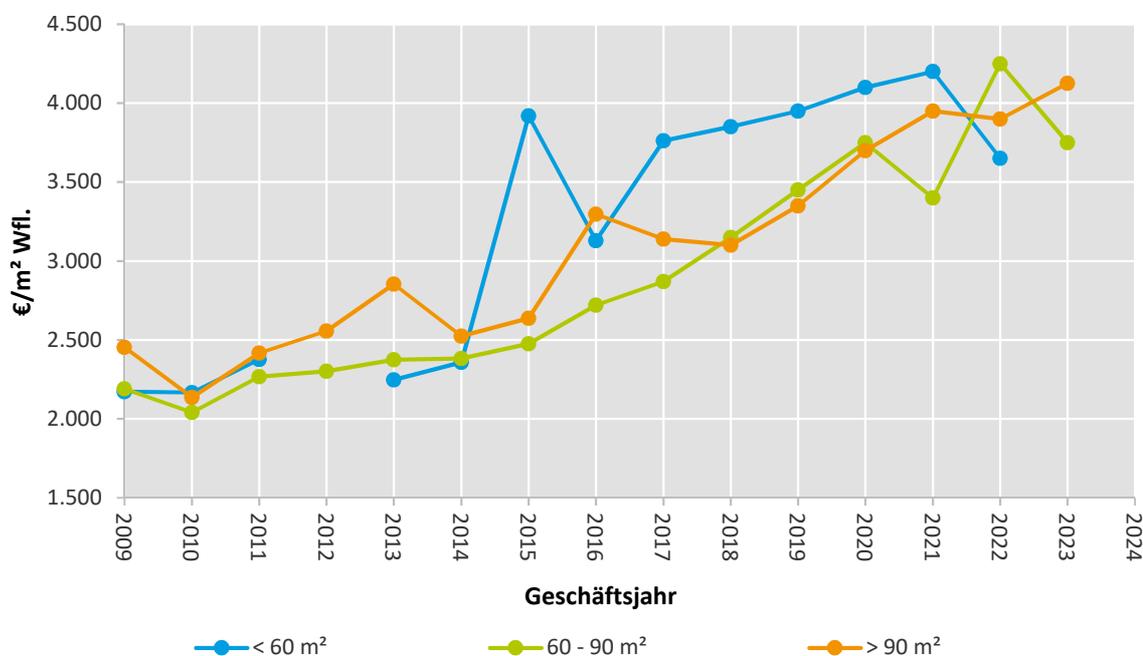
Fiktives Baujahr	RND (Jahre)
1960-1969	17-26
1970-1979	27-36
1980-1989	37-46
1990-1999	47-56
2000-2009	57-66
2010-2021	67-78
Erstverkäufe	79-80

6.1.1.1 Erstverkäufe 2022 und 2023

Tabelle 50: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe 2022 und 2023

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-kategorie	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²						
60 - 90 m ²	9	3.750 €/m²	+/- 1.125 €/m ²	2.025-5.325 €/m ²	4,0	18,0 %
> 90 m ²	8	4.125 €/m²	+/- 425 €/m ²	3.650-5.025 €/m ²	4,0	17,0 %

Abbildung 143: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe



6.1.1.2 Fiktives Baujahr 2010 - 2021

Tabelle 51: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2021

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²						
60 - 90 m ²	6	4.925 €/m ²	+/- 2.000 €/m ²	2.325-7.450 €/m ²	3,8	18,5 %
> 90 m ²	8	4.575 €/m ²	+/- 1.275 €/m ²	3.375-6.100 €/m ²	4,0	17,1 %

Abbildung 144: Durchschnittspreise ETW - RND 68-78 Jahre

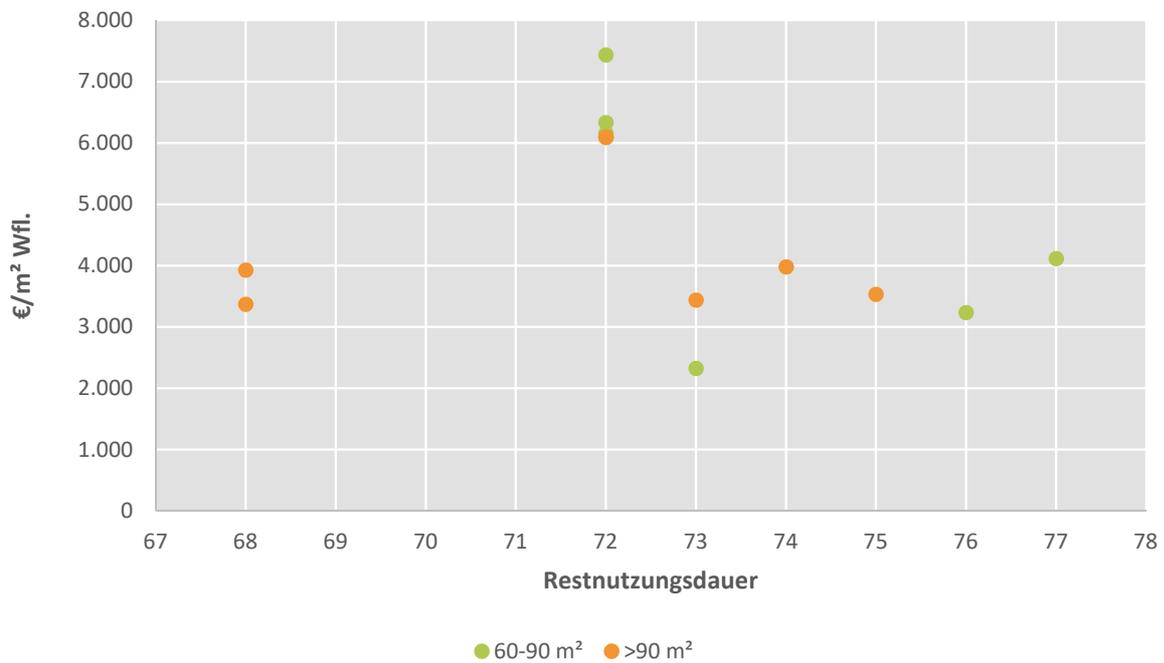
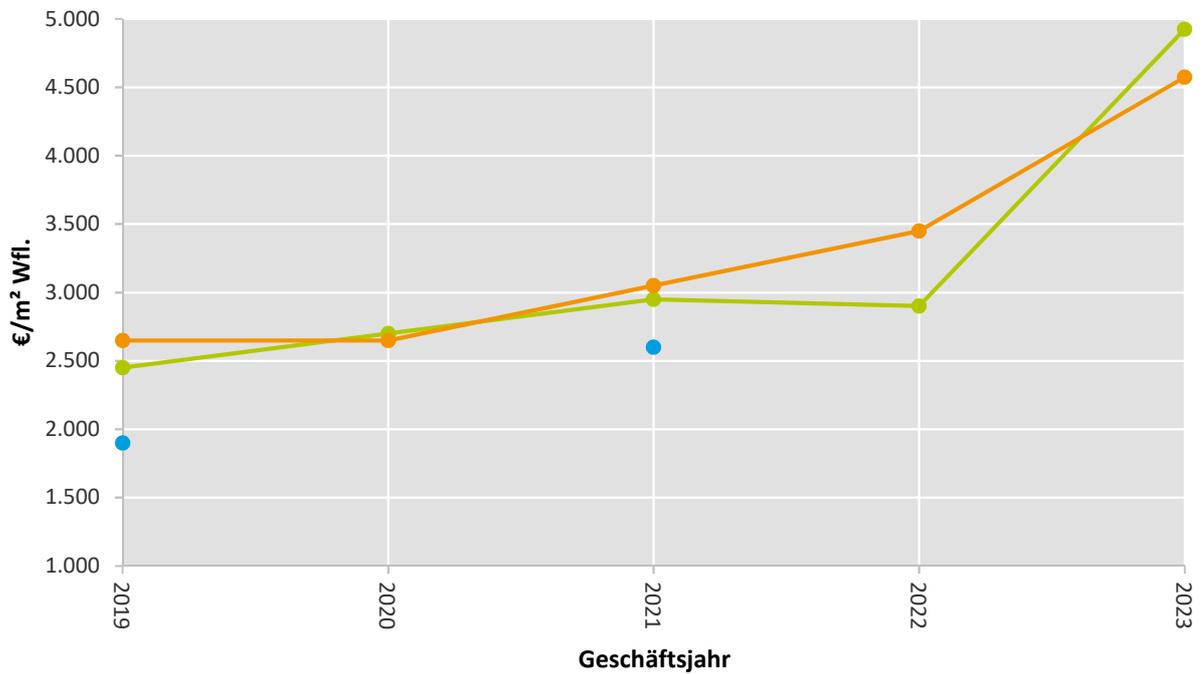


Abbildung 145: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2021



6.1.1.3 Fiktives Baujahr 2000 - 2009

Tabelle 52: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	8	1.825 €/m²	+/- 700 €/m ²	775-3.150 €/m ²	3,0	24,4 %
60 - 90 m ²	22	2.225 €/m²	+/- 525 €/m ²	1.025-3.275 €/m ²	3,2	21,3 %
> 90 m ²	8	2.600 €/m²	+/- 500 €/m ²	1.900-3.375 €/m ²	3,5	19,4 %

Abbildung 146: Durchschnittspreise ETW - RND 57-66 Jahre

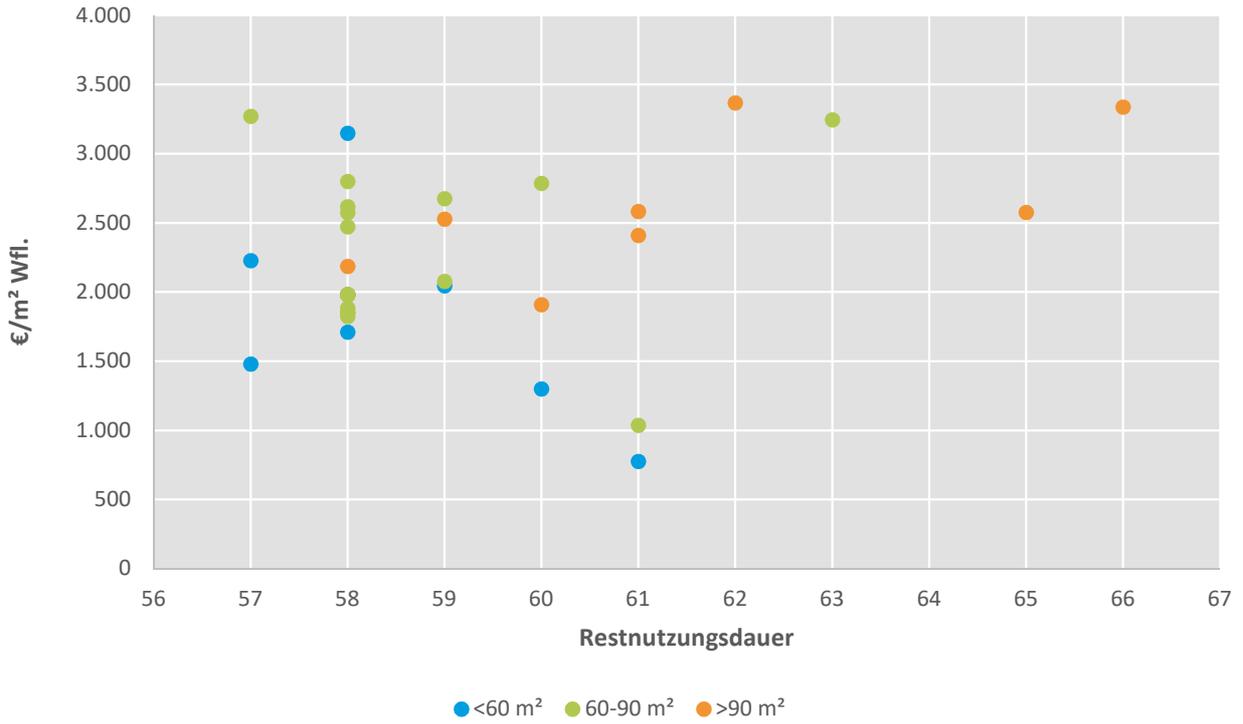
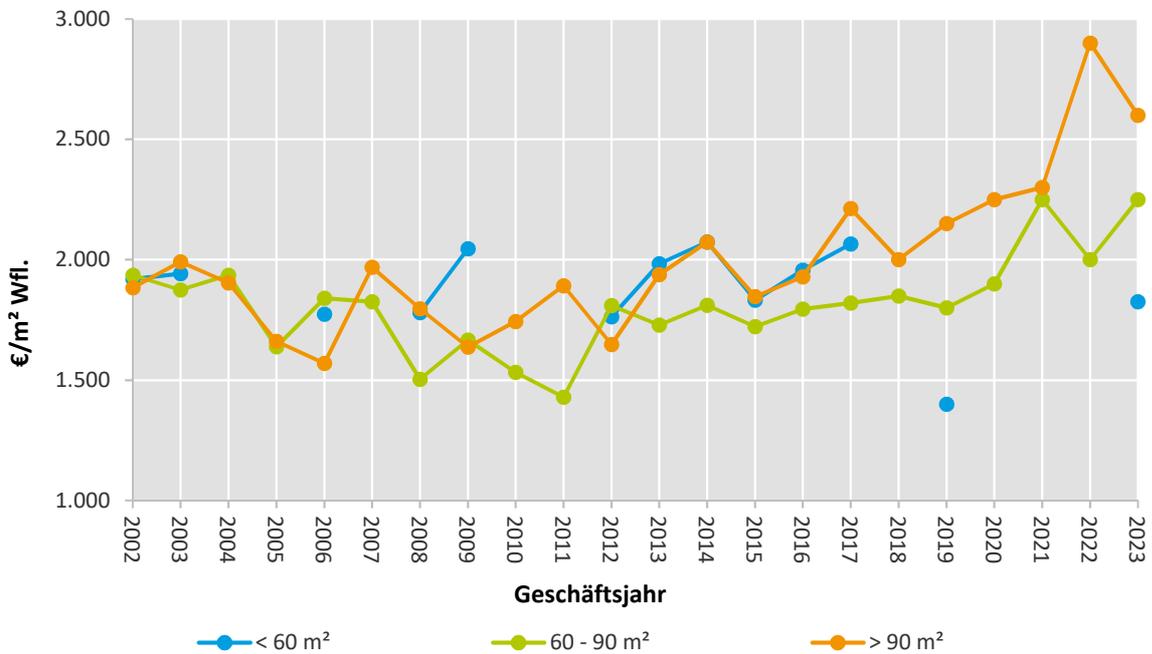


Abbildung 147: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009



6.1.1.4 Fiktives Baujahr 1990 - 1999

Tabelle 53: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	15	1.850 €/m ²	+/- 375 €/m ²	1.075-2.450 €/m ²	2,9	26,2 %
60 - 90 m ²	55	2.175 €/m ²	+/- 450 €/m ²	1.200-3.075 €/m ²	2,9	23,1 %
> 90 m ²	17	2.175 €/m ²	+/- 600 €/m ²	875-3.225 €/m ²	3,1	22,2 %

Abbildung 148: Durchschnittspreise ETW - RND 47-56 Jahre

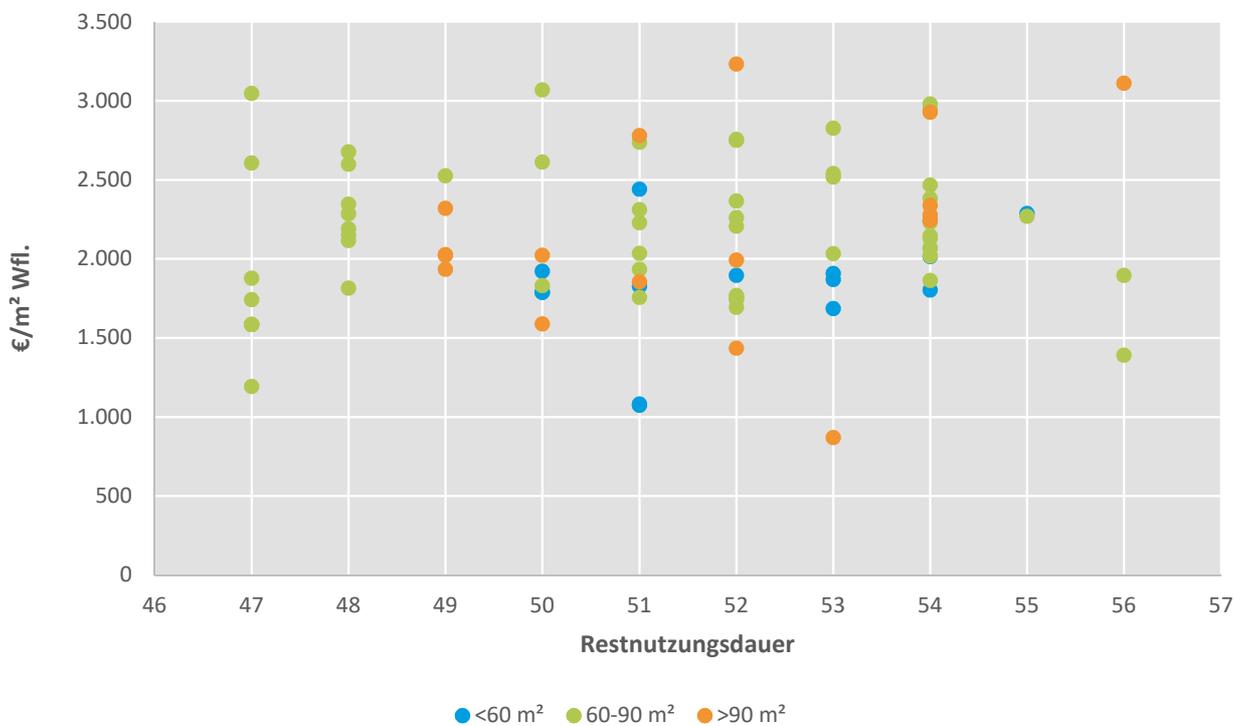
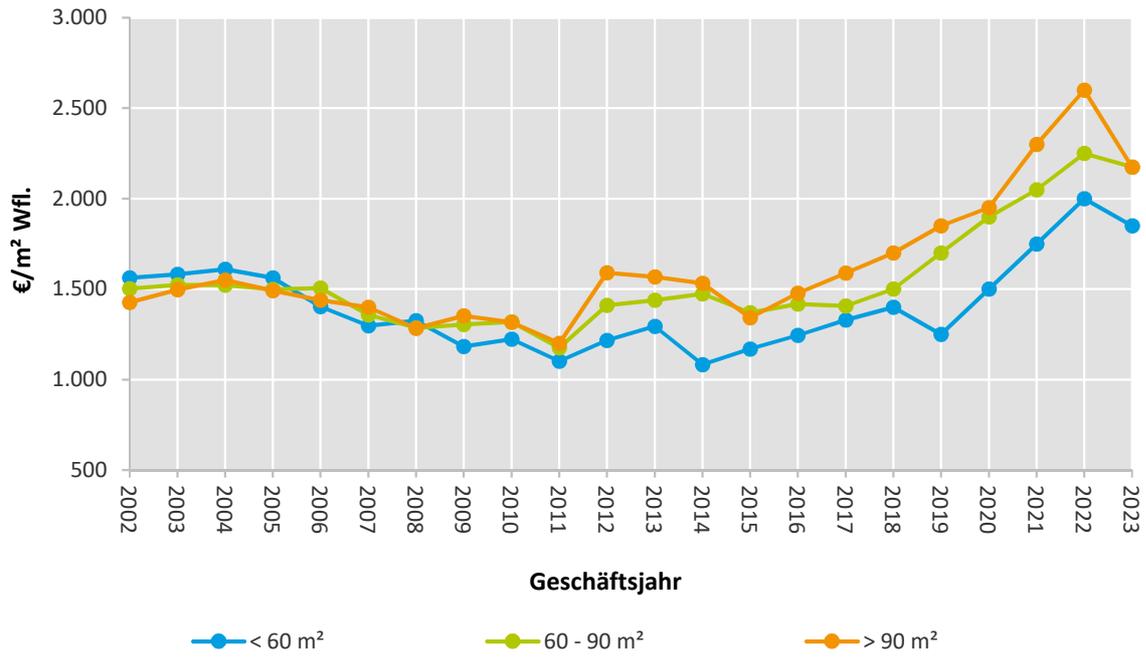


Abbildung 149: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999



6.1.1.5 Fiktives Baujahr 1980 - 1989

Tabelle 54: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	49	2.025 €/m ²	+/- 725 €/m ²	500-3.250 €/m ²	2,7	27,9 %
60 - 90 m ²	76	2.125 €/m ²	+/- 525 €/m ²	1.125-3.225 €/m ²	2,8	24,1 %
> 90 m ²	39	2.225 €/m ²	+/- 575 €/m ²	1.150-3.400 €/m ²	2,9	22,8 %

Abbildung 150: Durchschnittspreise ETW - RND 37-46 Jahre

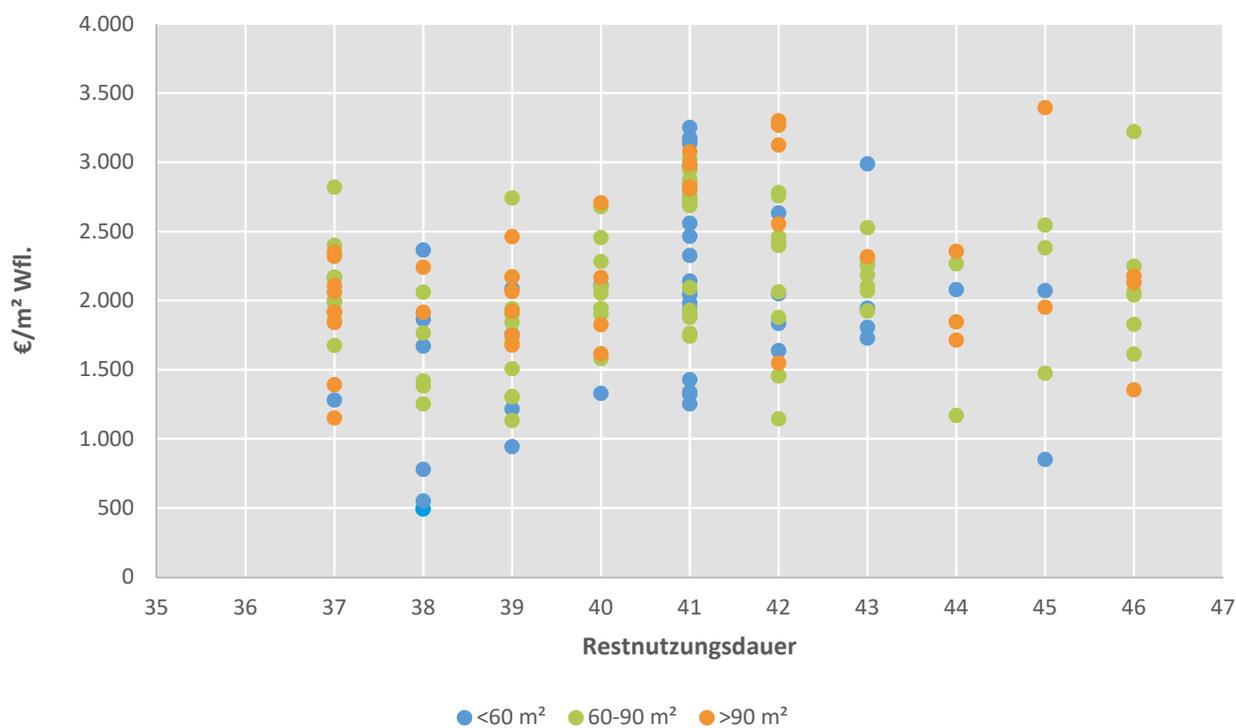
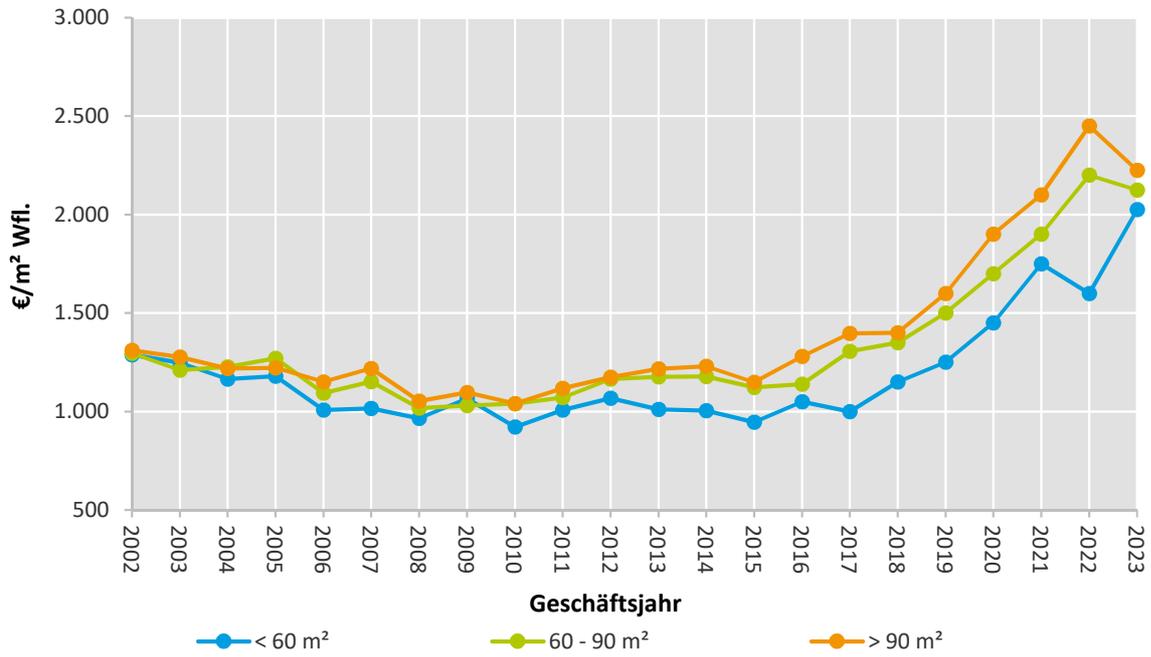


Abbildung 151: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989



6.1.1.6 Fiktives Baujahr 1970 - 1979

Tabelle 55: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	51	1.775 €/m ²	+/- 650 €/m ²	375-3.150 €/m ²	2,5	29,8 %
60 - 90 m ²	83	1.675 €/m ²	+/- 550 €/m ²	350-3.025 €/m ²	2,6	25,7 %
> 90 m ²	25	1.825 €/m ²	+/- 250 €/m ²	1.425-2.450 €/m ²	2,6	24,4 %

Abbildung 152: Durchschnittspreise ETW - RND 27-36 Jahre

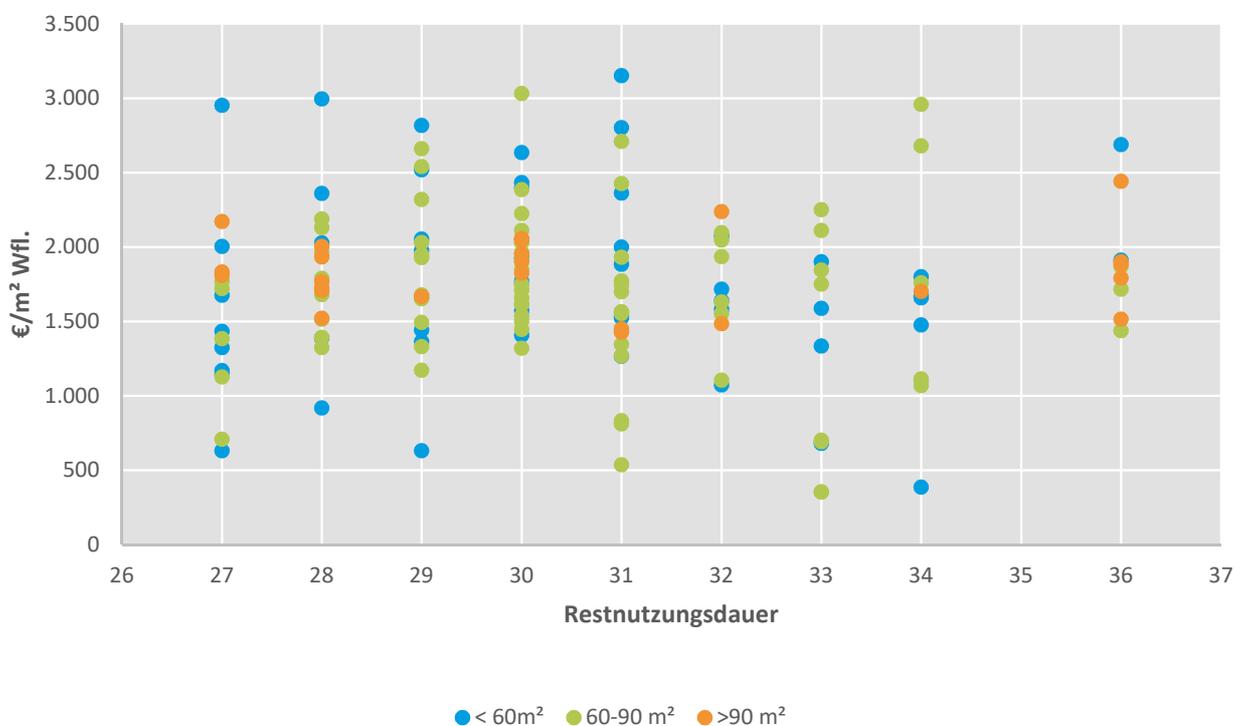
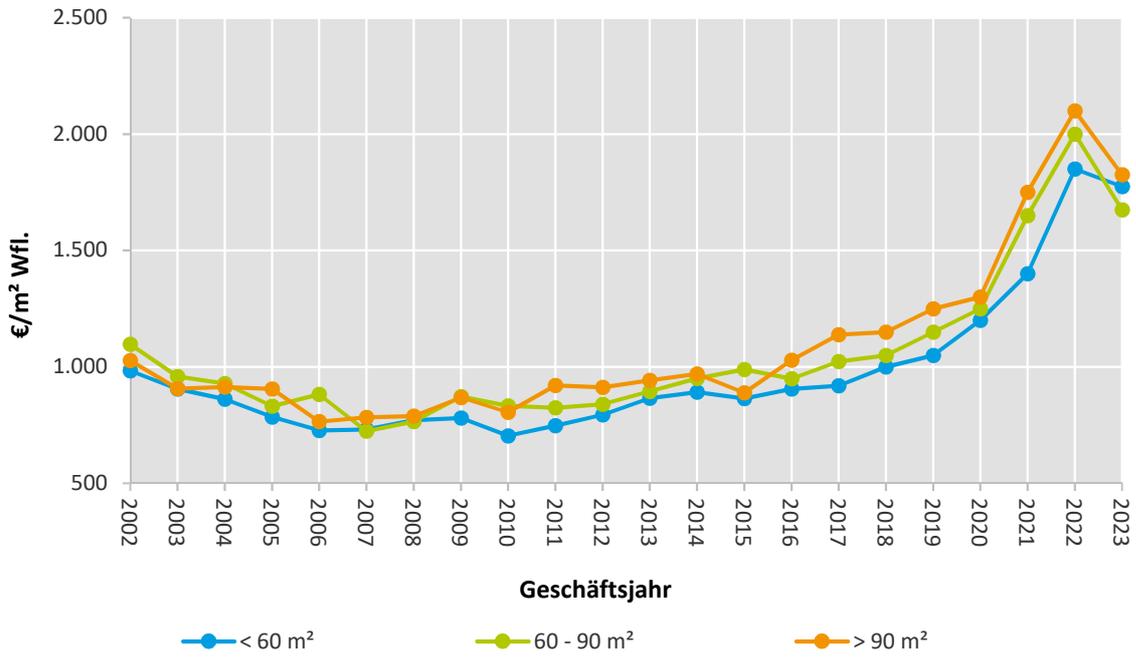


Abbildung 153: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979



6.1.1.7 Fiktives Baujahr 1960 - 1969

Tabelle 56: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. – Kosten
< 60 m ²	55	1.525 €/m ²	+/- 550 €/m ²	700-2.775 €/m ²	2,4	31,1 %
60 - 90 m ²	99	1.500 €/m ²	+/- 425 €/m ²	600-2.525 €/m ²	2,4	27,6 %
> 90 m ²	18	1.950 €/m ²	+/- 500 €/m ²	1.325-2.800 €/m ²	2,4	25,8 %

Abbildung 154: Durchschnittspreise ETW - RND 17-26 Jahre

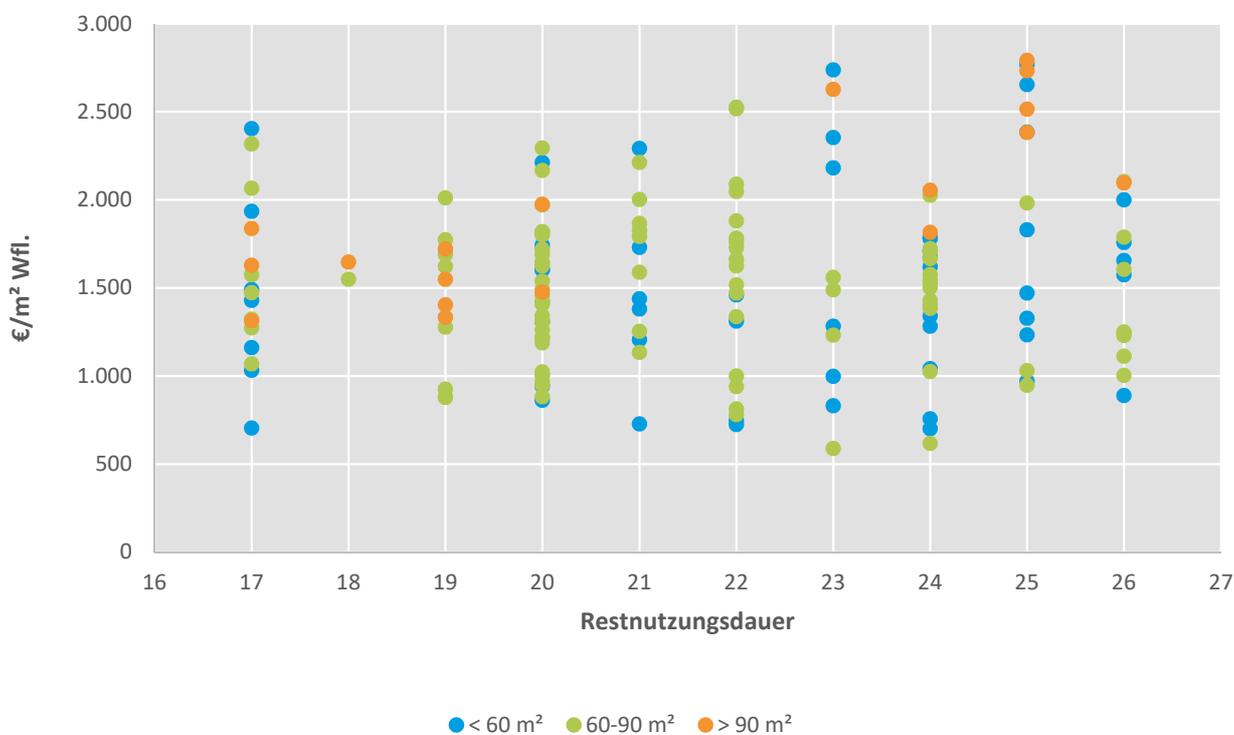
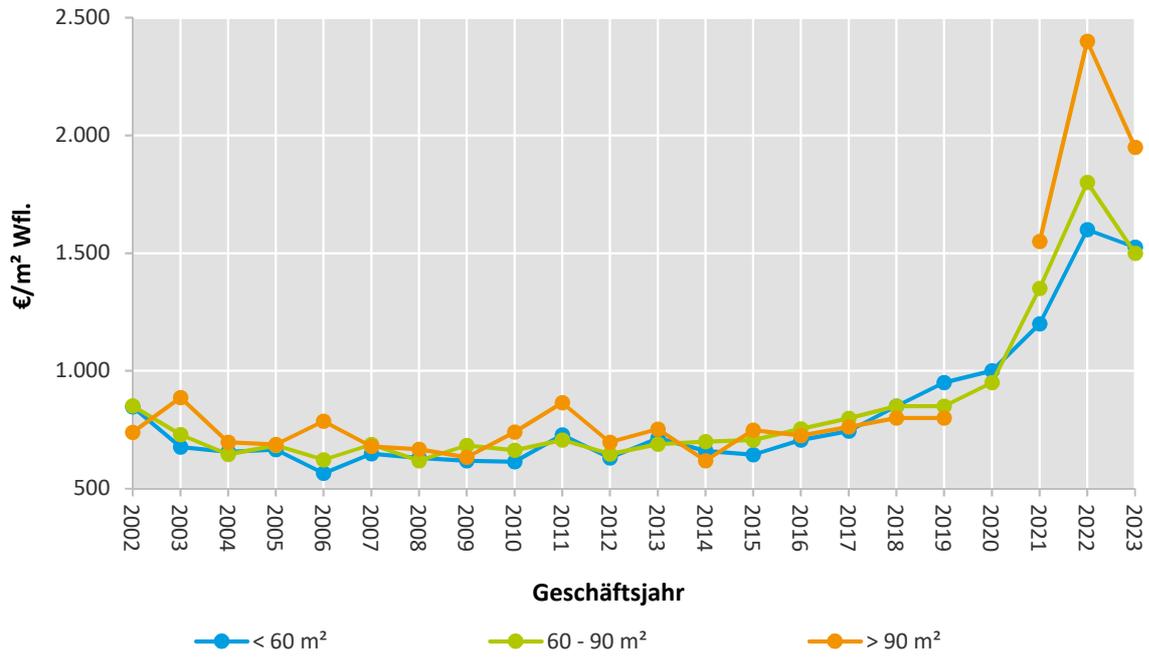


Abbildung 155: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969

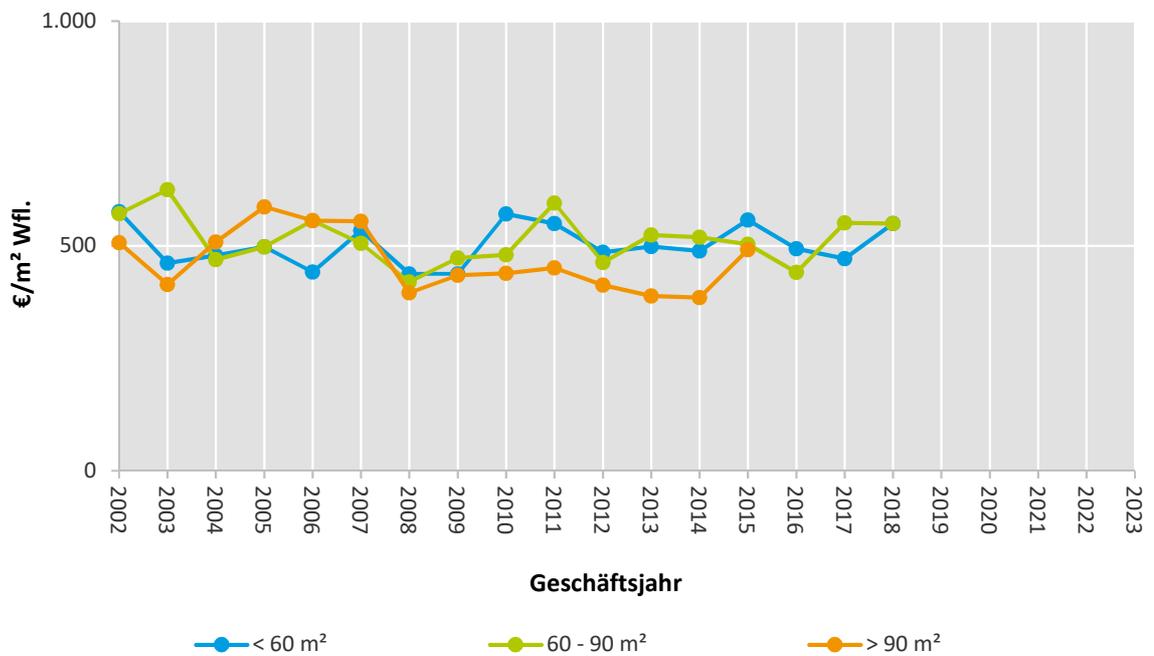


6.1.1.8 Fiktives Baujahr vor 1960

Tabelle 57: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr vor 1960

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²						
60 - 90 m ²						
> 90 m ²						

Abbildung 156: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr vor 1960



6.1.2 Zwischenauswertung Durchschnittspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat für den Teilmarkt Wohnungseigentum über den kompletten Auswertzeitraum (01.01.2022 – 31.12.2023) unterjährig Zwischenauswertungen für Durchschnittspreise durchgeführt. Die Zwischenauswertungen umfassten dabei jeweils die Kauffälle von 12 Monaten. Beginnend ab dem 01.01.2022 wurden die Auswertzeiträume (bezogen auf das Vertragsdatum) dabei monatsweise neu festgelegt. Es erfolgten Analysen mit folgenden Auswertzeiträumen:

01.01.2022 – 31.12.2022
01.02.2022 – 31.01.2023
01.03.2022 – 28.02.2023
01.04.2022 – 31.03.2023
01.05.2022 – 30.04.2023
01.06.2022 – 31.05.2023
01.07.2022 – 30.06.2023
01.08.2022 – 31.07.2023
01.09.2022 – 31.08.2023
01.10.2022 – 30.09.2023
01.11.2022 – 31.10.2023
01.12.2022 – 30.11.2023

In der Auswertung werden nur auswertbare Kauffälle berücksichtigt. Eine Ausreißeranalyse erfolgt nicht. Die angegebenen Durchschnittspreise und Spannen werden auf 25 €/m² gerundet.

In den nachfolgenden Abbildungen werden die Entwicklungen der Durchschnittspreise in Abhängigkeit der jeweiligen Baujahres- und Wohnflächenspannen dargestellt.

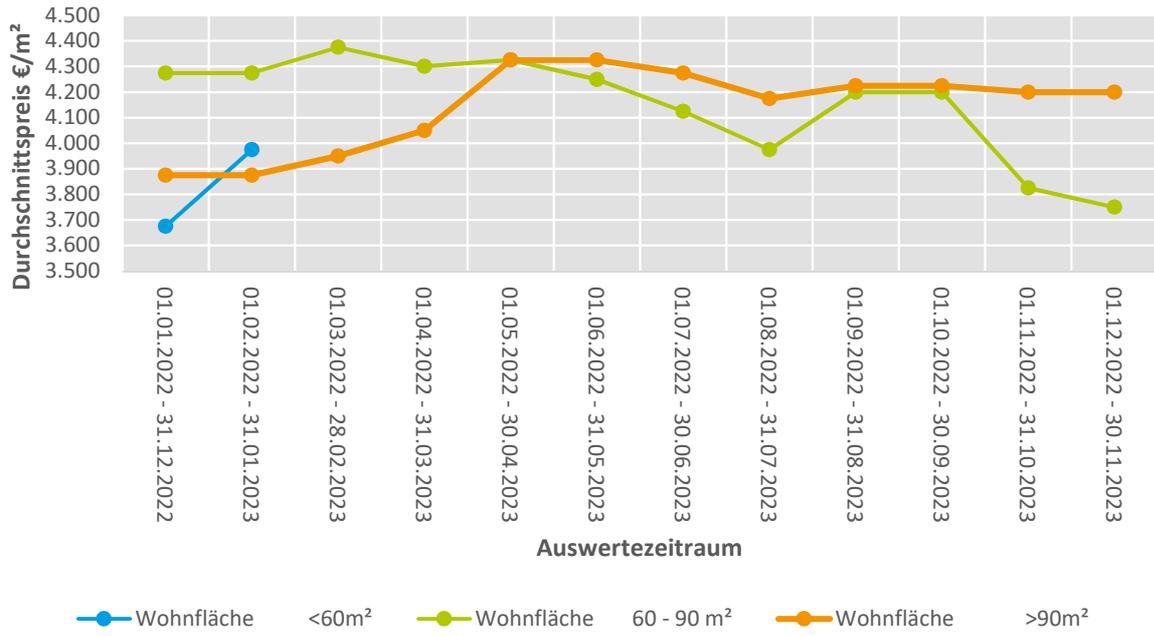
6.1.2.1 Erstverkäufe 2022 und 2023

Abbildung 157: Zwischenauswertung Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe

		01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
Wohnfläche <60m²	Durchschnittspreis [€/m²]	3.675	3.975	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Standardabweichung	+/- 50,0	+/- 800,0										
	Anzahl Kauffälle	8	7										
	Spanne [€/m²]	3600-3750	3575-5800										
	Ø Ausstattungs-kategorie	4,0	4,0										
	Ø Bew.-Kosten	20,0%	20,0%										
Wohnfläche 60 - 90 m²	Durchschnittspreis [€/m²]	4.275	4.275	4.375	4.300	4.325	4.250	4.125	3.975	4.200	4.200	3.825	3.750
	Standardabweichung	+/- 625,0	+/- 625,0	+/- 650,0	+/- 925,0	+/- 975,0	+/- 1000,0	+/- 1225,0	+/- 1300,0	+/- 1150,0	+/- 1150,0	+/- 1175,0	+/- 1125,0
	Anzahl Kauffälle	19	19	15	12	11	10	6	5	8	8	8	9
	Spanne	3500-5350	3500-5350	3500-5350	2025-5350	2025-5350	2025-5350	2025-5200	2025-5200	2025-5200	2025-5325	2025-5325	2025-5325
	Ø Ausstattungs-kategorie	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,9	3,9	3,8	3,9	4	4
	Ø Bew.-Kosten	17,9%	17,9%	18,0%	17,8%	17,8%	17,8%	17,3%	17,3%	17,2%	17,8%	17,8%	18,0%
Wohnfläche >90m²	Durchschnittspreis [€/m²]	3.875	3.875	3.950	4.050	4.325	4.325	4.275	4.175	4.225	4.225	4.200	4.200
	Standardabweichung	+/- 800,0	+/- 800,0	+/- 825,0	+/- 725,0	+/- 475,0	+/- 475,0	+/- 500,0	+/- 450,0	+/- 400,0	+/- 400,0	+/- 425,0	+/- 425,0
	Anzahl Kauffälle	17	17	15	12	9	9	8	9	10	10	9	9
	Spanne	2250-5250	2250-5250	2250-5250	2575-5250	3700-5250	3700-5250	3700-5250	3700-5250	3650-5025	3650-5025	3650-5025	3650-5025
	Ø Ausstattungs-kategorie	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Ø Bew.-Kosten	17,1%	17,1%	17,1%	16,8%	16,9%	16,9%	16,8%	16,6%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%

fiktives Baujahr – Erstverkäufe

Abbildung 158: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe



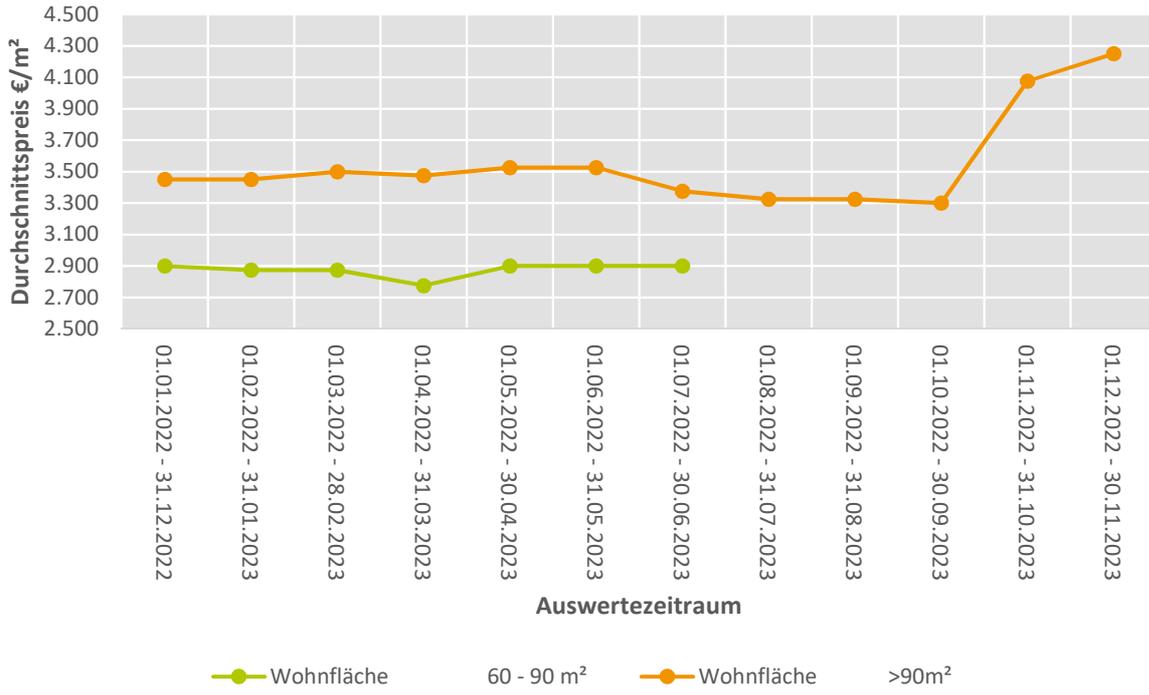
6.1.2.2 Fiktives Baujahr 2010 - 2020

Abbildung 159: Zwischenauswertung Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010 - 2020

		01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
Wohnfläche <60m²	Durchschnittspreis [€/m²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Standardabweichung												
	Anzahl Kauffälle												
	Spanne [€/m²]												
	Ø Ausstattungs-kategorie Ø Bew.-Kosten												
Wohnfläche 60 - 90 m²	Durchschnittspreis [€/m²]	2.900	2.875	2.875	2.775	2.900	2.900	2.900	2.900	-	-	-	-
	Standardabweichung	+/- 675,0	+/- 650,0	+/- 700,0	+/- 700,0	+/- 675,0	+/- 675,0	+/- 675,0	+/- 675,0				
	Anzahl Kauffälle	8	10	8	7	6	6	6	6				
	Spanne	2025-4100	2025-4100	2025-4100	2025-4100	2325-4100	2325-4100	2325-4100	2325-4100	2325-4100			
	Ø Ausstattungs-kategorie Ø Bew.-Kosten	3,4 19,1%	3,5 19,0%	3,5 19,0%	3,5 19,1%	3,6 19,0%	3,6 19,0%	3,6 19,0%	3,6 19,0%	3,6 19,0%			
Wohnfläche >90m²	Durchschnittspreis [€/m²]	3.450	3.450	3.500	3.475	3.525	3.525	3.375	3.325	3.325	3.300	4.075	4.250
	Standardabweichung	+/- 600,0	+/- 600,0	+/- 625,0	+/- 575,0	+/- 550,0	+/- 550,0	+/- 425,0	+/- 450,0	+/- 450,0	+/- 425,0	+/- 1325,0	+/- 1325,0
	Anzahl Kauffälle	10	10	9	10	12	12	10	9	9	9	8	10
	Spanne	2525-4450	2525-4450	2525-4450	2525-4450	2525-4450	2525-4450	2525-3975	2525-3975	2525-3975	2525-3975	2525-6100	2525-6100
	Ø Ausstattungs-kategorie Ø Bew.-Kosten	3,9 17,6%	3,9 17,6%	4,0 17,2%	4,0 17,1%	4,0 16,9%	4,0 16,9%	4,0 16,9%	3,9 16,9%	3,9 16,8%	3,9 16,7%	4,0 17,1%	4,0 17,2%

fiktives Baujahr 2010-2020

Abbildung 160: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010 - 2020

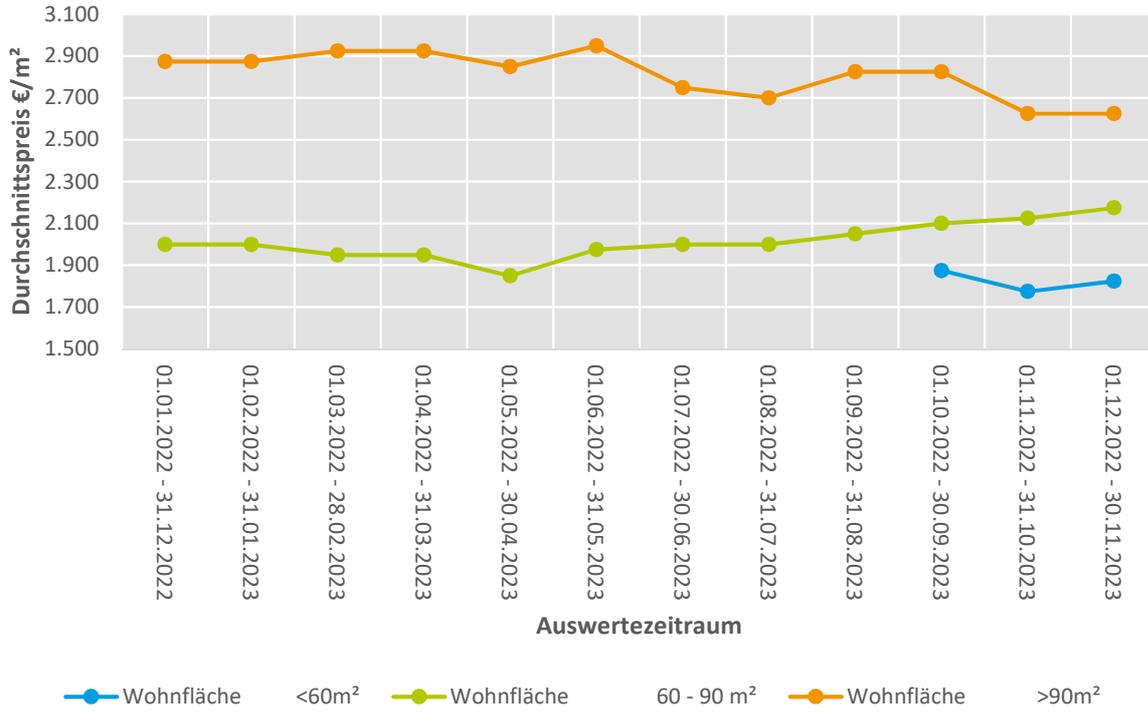


6.1.2.3 Fiktives Baujahr 2000 - 2009

Abbildung 161: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000 - 2009

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
Wohnfläche <60m²	Durchschnittspreis [€/m²]	-	-	-	-	-	-	-	-	1.875	1.775	1.825
	<i>Standardabweichung</i>									+/- 750,0	+/- 750,0	+/- 700,0
	Anzahl Kauffälle									7	7	8
	Spanne [€/m²]									775-3150	775-3150	775-3150
Wohnfläche 60 - 90 m²	Durchschnittspreis [€/m²]	2.000	2.000	1.950	1.950	1.975	2.000	2.000	2.050	2.100	2.125	2.175
	<i>Standardabweichung</i>	+/- 350,0	+/- 300,0	+/- 275,0	+/- 275,0	+/- 350,0	+/- 350,0	+/- 325,0	+/- 350,0	+/- 475,0	+/- 475,0	+/- 550,0
	Anzahl Kauffälle	32	31	32	32	22	21	22	19	22	22	20
	Spanne	1625-3000	1625-2725	1625-2600	1625-2600	1625-2800	1650-2800	1625-2800	1625-2800	1025-3275	1025-3275	1025-3275
Wohnfläche >90m²	Durchschnittspreis [€/m²]	2.875	2.875	2.925	2.925	2.950	2.750	2.700	2.825	2.825	2.625	2.625
	<i>Standardabweichung</i>	+/- 500,0	+/- 500,0	+/- 500,0	+/- 525,0	+/- 475,0	+/- 575,0	+/- 600,0	+/- 675,0	+/- 725,0	+/- 600,0	+/- 550,0
	Anzahl Kauffälle	9	11	10	9	7	9	8	7	6	6	7
	Spanne	2225-3675	2225-3675	2225-3675	2225-3675	2325-3675	1900-3675	1900-3675	1900-3675	1900-3675	1900-3375	1900-3375
Wohnfläche >90m²	Ø Ausstattungs-kategorie	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	3,4	3,5
	Ø Bew.-Kosten	19,1%	19,1%	19,1%	18,7%	19,0%	19,0%	18,8%	18,9%	18,7%	19,5%	19,3%

Abbildung 162: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000 - 2009



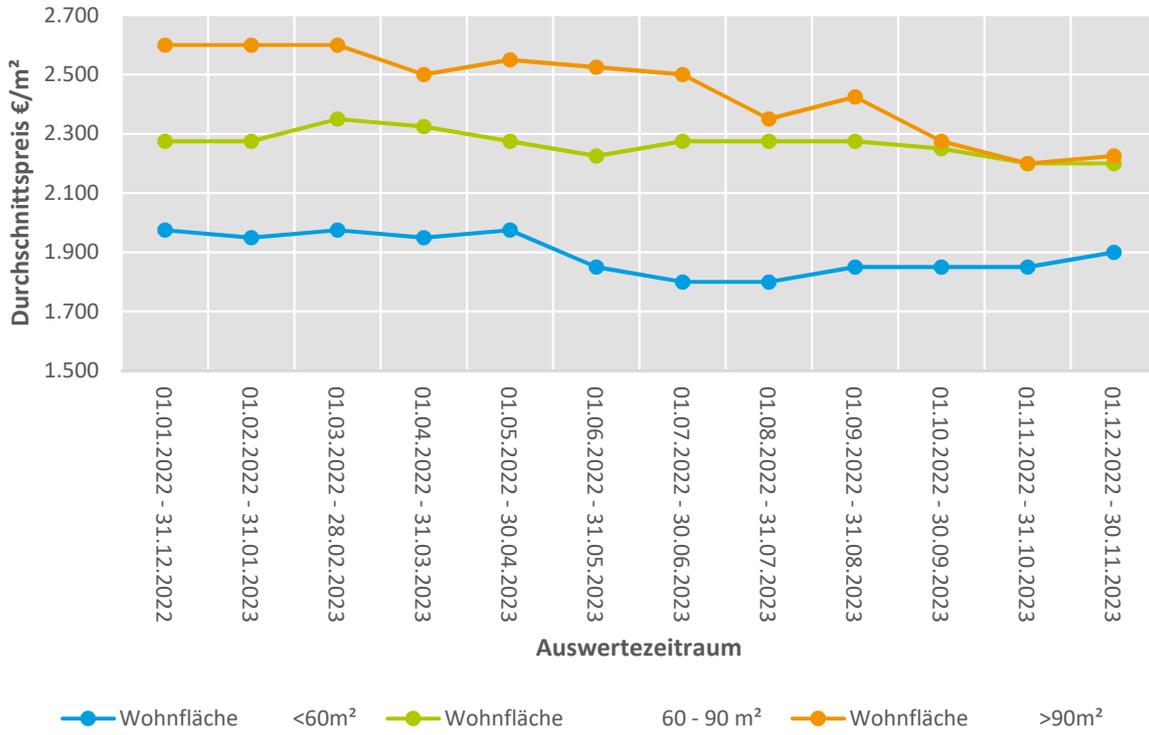
6.1.2.4 Fiktives Baujahr 1990 - 1999

Abbildung 163: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990 - 1999

		01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023	
Wohnfläche <60m²	Durchschnittspreis [€/m²]	1.975	1.950	1.975	1.950	1.975	1.850	1.800	1.800	1.850	1.850	1.850	1.900	
	Standardabweichung	+/- 450,0	+/- 450,0	+/- 425,0	+/- 450,0	+/- 550,0	+/- 450,0	+/- 425,0	+/- 400,0	+/- 400,0	+/- 375,0	+/- 375,0	+/- 375,0	
	Anzahl Kauffälle	32	30	29	21	22	20	21	22	21	21	18	16	
	Spanne [€/m²]	1100-2625	1100-2625	1100-2625	1075-2925	1075-3375	1075-2450	1075-2450	1075-2450	1075-2450	1075-2450	1075-2450	1075-2450	1075-2450
	Ø Ausstattungs-kategorie Ø Bew.-Kosten	2,9 25,3%	2,9 25,3%	2,9 25,2%	2,9 25,0%	2,9 25,8%	2,9 25,9%	2,9 26,1%	2,9 26,1%	2,9 26,1%	2,9 26,2%	2,9 26,2%	2,9 26,1%	2,9 26,2%
Wohnfläche 60 - 90 m²	Durchschnittspreis [€/m²]	2.275	2.275	2.350	2.325	2.275	2.225	2.275	2.275	2.275	2.250	2.200	2.200	
	Standardabweichung	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 475,0	+/- 500,0	+/- 475,0	+/- 450,0	+/- 450,0	+/- 450,0	+/- 425,0	+/- 425,0	+/- 425,0	+/- 425,0	
	Anzahl Kauffälle	55	53	49	49	50	50	55	57	55	57	57	56	
	Spanne	1150-3175	1150-3175	1150-3175	900-3175	1150-3175	1150-3175	1375-3175	1375-3175	1375-3175	1375-3175	1200-3075	1200-3075	
	Ø Ausstattungs-kategorie Ø Bew.-Kosten	2,9 22,4%	2,9 22,3%	2,9 22,4%	2,9 22,5%	2,9 22,7%	2,9 22,8%	2,9 22,7%	2,9 22,7%	2,9 22,7%	2,9 22,6%	2,9 22,6%	2,9 22,9%	2,9 23,1%
Wohnfläche >90m²	Durchschnittspreis [€/m²]	2.600	2.600	2.600	2.500	2.550	2.525	2.500	2.350	2.425	2.275	2.200	2.225	
	Standardabweichung	+/- 575,0	+/- 600,0	+/- 650,0	+/- 650,0	+/- 650,0	+/- 700,0	+/- 650,0	+/- 725,0	+/- 675,0	+/- 625,0	+/- 600,0	+/- 600,0	
	Anzahl Kauffälle	24	23	22	16	16	15	16	17	16	17	18	18	
	Spanne	1350-3875	1375-3875	1375-3875	1375-3500	1375-3500	1375-3500	1375-3500	875-3500	875-3500	875-3225	875-3225	875-3225	
	Ø Ausstattungs-kategorie Ø Bew.-Kosten	3,1 21,0%	3,1 21,0%	3,1 20,9%	3,1 20,9%	3,1 20,7%	3,1 20,6%	3,1 20,9%	3,1 21,1%	3,1 21,3%	3,1 21,8%	3,1 21,9%	3,1 22,1%	

fiktives Baujahr 1990-1999

Abbildung 164: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990 - 1999



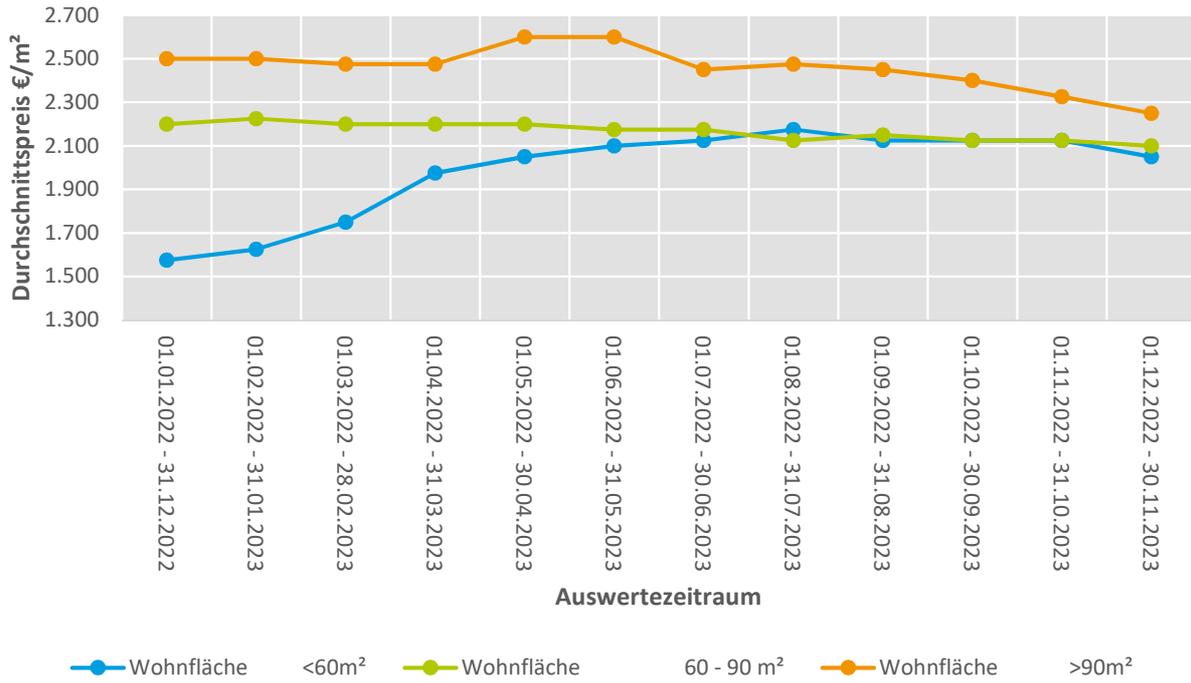
6.1.2.5 Fiktives Baujahr 1980 - 1989

Abbildung 165: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980 - 1989

		01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
Wohnfläche <60m²	Durchschnittspreis [€/m²]	1.575	1.625	1.750	1.975	2.050	2.100	2.125	2.175	2.125	2.125	2.125	2.050
	Standardabweichung	+/- 425,0	+/- 450,0	+/- 600,0	+/- 675,0	+/- 650,0	+/- 675,0	+/- 750,0	+/- 700,0	+/- 725,0	+/- 725,0	+/- 700,0	+/- 725,0
	Anzahl Kauffälle	52	52	53	45	48	50	47	41	41	44	46	48
	Spanne [€/m²]	750-2625	750-2625	750-3175	750-3250	775-3250	775-3250	500-3250	500-3250	500-3250	500-3250	500-3250	500-3250
	Ø Ausstattungsklasse	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,8	2,7
	Ø Bew.-Kosten	27,8%	27,5%	28,1%	27,8%	27,8%	27,9%	28,0%	27,7%	27,5%	27,7%	27,7%	27,6%	27,7%
Wohnfläche 60 - 90 m²	Durchschnittspreis [€/m²]	2.200	2.225	2.200	2.200	2.200	2.175	2.175	2.125	2.150	2.125	2.125	2.100
	Standardabweichung	+/- 450,0	+/- 425,0	+/- 400,0	+/- 450,0	+/- 450,0	+/- 475,0	+/- 475,0	+/- 500,0	+/- 500,0	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 525,0
	Anzahl Kauffälle	80	83	84	85	88	88	86	83	82	80	74	77
	Spanne	1175-3100	1250-3100	1250-3100	1150-3100	1150-3225	1150-3225	1150-3225	1150-3225	1150-3225	1125-3225	1125-3225	1125-3225
	Ø Ausstattungsklasse	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
	Ø Bew.-Kosten	23,4%	23,3%	23,4%	23,6%	23,6%	23,6%	23,8%	23,9%	24,0%	24,1%	24,2%	24,2%
Wohnfläche >90m²	Durchschnittspreis [€/m²]	2.500	2.500	2.475	2.475	2.600	2.600	2.450	2.475	2.450	2.400	2.325	2.250
	Standardabweichung	+/- 625,0	+/- 650,0	+/- 650,0	+/- 650,0	+/- 575,0	+/- 575,0	+/- 550,0	+/- 550,0	+/- 525,0	+/- 550,0	+/- 575,0	+/- 550,0
	Anzahl Kauffälle	48	45	45	40	36	36	35	34	35	39	38	40
	Spanne	975-4000	975-4000	975-4000	975-4000	1500-4000	1500-4000	1500-3700	1550-3700	1550-3700	1400-3700	1350-3700	1150-3400
	Ø Ausstattungsklasse	2,8	2,8	2,8	2,8	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8	2,9
	Ø Bew.-Kosten	22,4%	22,3%	22,4%	22,4%	22,2%	22,4%	22,6%	22,6%	22,6%	22,7%	22,8%	22,7%

fiktives Baujahr 1980-1989

Abbildung 166: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980 - 1989

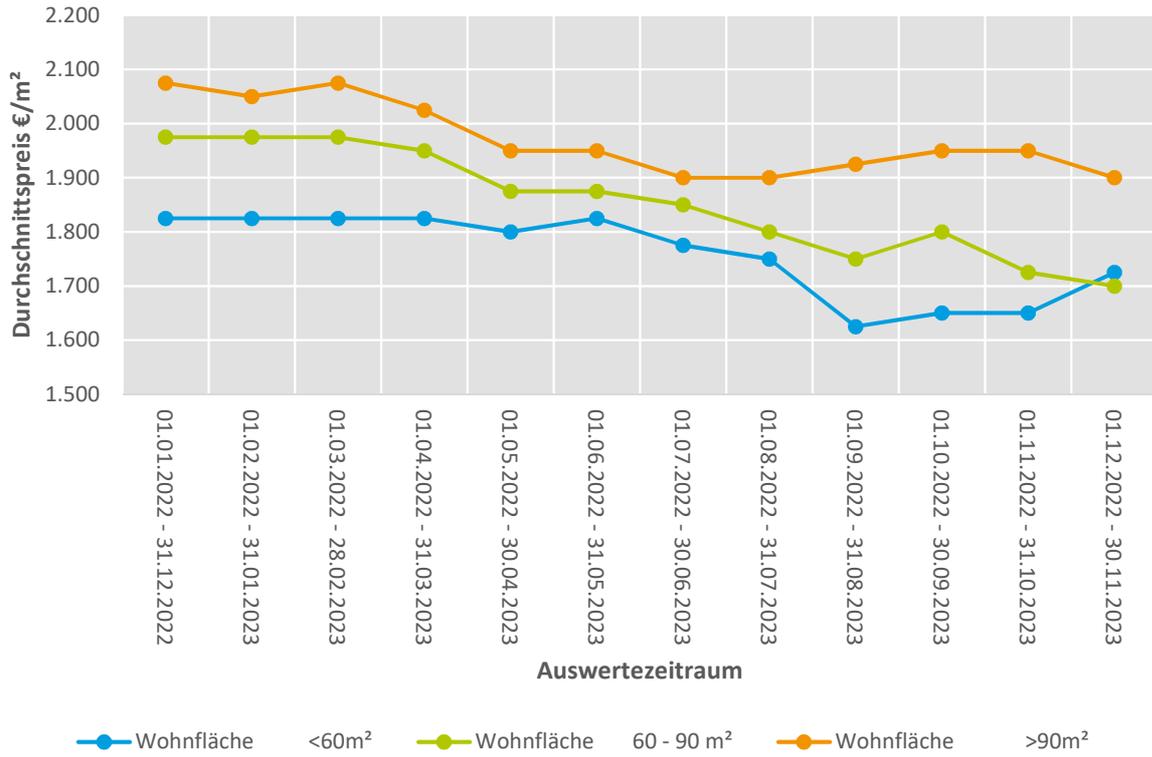


6.1.2.6 Fiktives Baujahr 1970 - 1979

Abbildung 167: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970 - 1979

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023	
Wohnfläche <60m²	Durchschnittspreis [€/m²]	1.825	1.825	1.825	1.800	1.825	1.775	1.750	1.625	1.650	1.650	1.725	
	Standardabweichung	+/- 650,0	+/- 675,0	+/- 700,0	+/- 650,0	+/- 725,0	+/- 750,0	+/- 775,0	+/- 675,0	+/- 625,0	+/- 600,0	+/- 650,0	
	Anzahl Kauffälle	87	83	77	77	63	59	51	49	48	47	49	53
	Spanne [€/m²]	400-3400	400-3400	400-3575	400-3400	400-3675	400-3575	375-3575	375-3150	375-3150	375-3150	375-3150	375-3150
	Ø Ausstattungs-kategorie	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5	2,4	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5
Ø Bew.-Kosten	29,9%	29,9%	29,8%	29,5%	28,9%	28,8%	29,3%	29,0%	29,4%	29,6%	29,6%	29,7%	
Wohnfläche 90 m²	Durchschnittspreis [€/m²]	1.975	1.975	1.975	1.950	1.875	1.850	1.800	1.750	1.800	1.725	1.700	
	Standardabweichung	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 550,0	+/- 550,0	+/- 550,0	+/- 550,0	+/- 525,0	+/- 500,0	+/- 600,0	+/- 575,0	
	Anzahl Kauffälle	116	114	111	96	87	88	84	91	89	83	87	85
	Spanne	700-3125	700-3125	700-3125	700-3125	525-3125	525-3125	525-3125	525-2900	525-2900	525-3025	250-3025	250-3025
	Ø Ausstattungs-kategorie	2,5	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Ø Bew.-Kosten	24,7%	24,8%	24,8%	24,9%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,1%	25,2%	25,3%	25,5%	
Wohnfläche >90m²	Durchschnittspreis [€/m²]	2.075	2.050	2.075	2.025	1.950	1.900	1.900	1.925	1.950	1.950	1.900	
	Standardabweichung	+/- 600,0	+/- 600,0	+/- 600,0	+/- 575,0	+/- 600,0	+/- 575,0	+/- 550,0	+/- 500,0	+/- 500,0	+/- 475,0	+/- 450,0	
	Anzahl Kauffälle	39	39	38	33	30	33	35	33	36	35	32	29
	Spanne	650-3075	650-3075	650-3075	650-3000	650-3000	650-3000	650-3000	825-2950	825-2950	825-2950	825-2950	825-2950
	Ø Ausstattungs-kategorie	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6
Ø Bew.-Kosten	23,4%	23,5%	23,5%	23,4%	23,5%	23,7%	23,9%	23,7%	23,7%	23,7%	23,9%	24,1%	

Abbildung 168: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970 - 1979



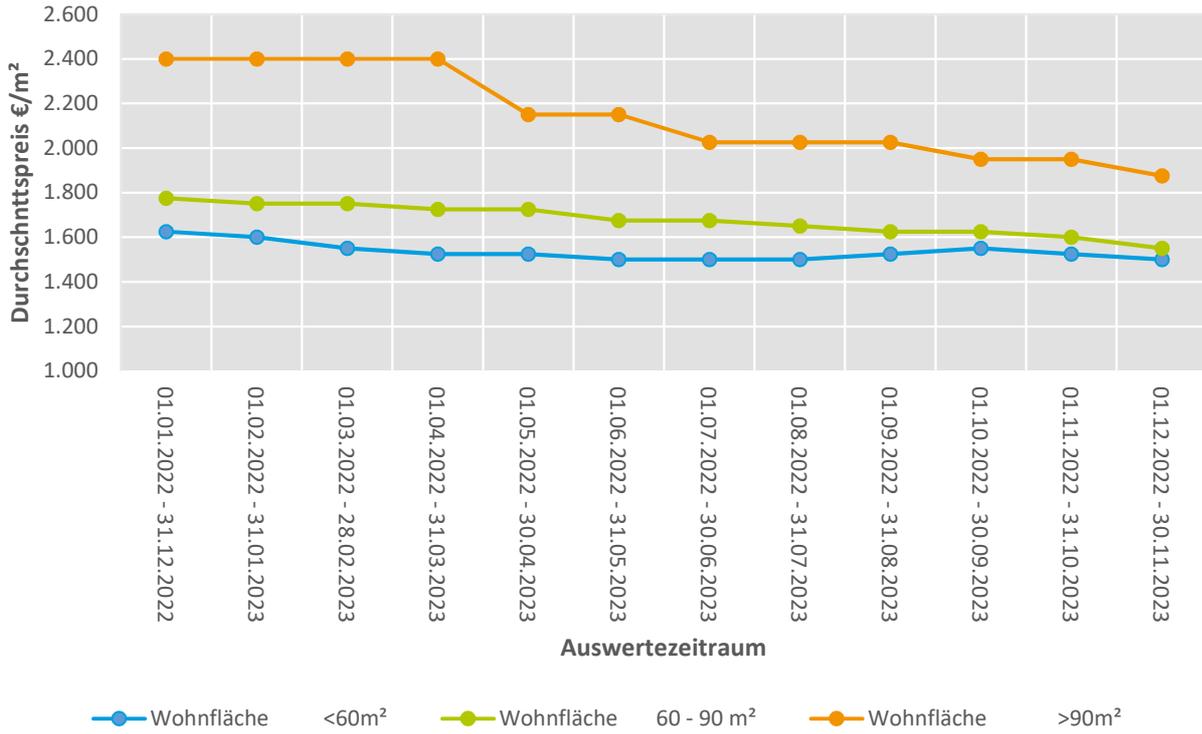
6.1.2.7 Fiktives Baujahr 1960 - 1969

Abbildung 169: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960 - 1969

		01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
Wohnfläche <60m²	Durchschnittspreis [€/m²]	1.625	1.600	1.550	1.525	1.525	1.500	1.500	1.500	1.525	1.550	1.525	1.500
	Standardabweichung	+/- 500,0	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 550,0	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 500,0	+/- 525,0
	Anzahl Kauffälle	65	63	66	64	68	68	71	72	72	70	65	59
	Spanne [€/m²]	625-2750	625-2750	625-2750	625-2750	625-2750	625-2750	625-2750	625-2750	625-2750	625-2775	700-2775	700-2775
Wohnfläche 60 - 90 m²	Ø Ausstattungsklasse	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4
	Ø Bew.-Kosten	30,4%	30,6%	30,7%	30,5%	30,6%	30,8%	30,8%	30,8%	30,8%	30,8%	31,0%	31,1%
	Durchschnittspreis [€/m²]	1.775	1.750	1.750	1.725	1.725	1.675	1.675	1.650	1.625	1.625	1.600	1.550
	Standardabweichung	+/- 550,0	+/- 550,0	+/- 575,0	+/- 575,0	+/- 575,0	+/- 575,0	+/- 600,0	+/- 575,0	+/- 575,0	+/- 575,0	+/- 500,0	+/- 450,0
Wohnfläche >90m²	Anzahl Kauffälle	137	147	140	135	130	124	117	109	112	107	106	105
	Spanne	675-2975	625-2975	625-2975	600-2975	600-2975	600-2975	600-3325	600-2975	600-2975	600-2975	600-2875	600-2675
	Ø Ausstattungsklasse	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
	Ø Bew.-Kosten	26,1%	26,2%	26,3%	26,4%	26,5%	26,5%	26,7%	26,8%	27,0%	27,1%	27,2%	27,3%
		Durchschnittspreis [€/m²]	2.400	2.400	2.400	2.150	2.150	2.025	2.025	2.025	1.950	1.950	1.875
Wohnfläche >90m²	Standardabweichung	+/- 475,0	+/- 425,0	+/- 425,0	+/- 475,0	+/- 700,0	+/- 700,0	+/- 625,0	+/- 625,0	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 525,0	+/- 500,0
	Anzahl Kauffälle	21	16	16	18	17	17	18	19	18	18	18	16
	Spanne	1325-3125	1325-3025	1325-3025	1325-3025	825-3025	825-3025	825-2825	825-2825	1325-2825	1325-2825	1325-2825	1325-2800
	Ø Ausstattungsklasse	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
		Ø Bew.-Kosten	24,5%	24,6%	24,7%	25,4%	25,4%	25,7%	25,8%	25,8%	25,8%	25,8%	26,1%

fiktives Baujahr 1960 - 1969

Abbildung 170: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960 - 1969



6.1.3 Vergleichsfaktoren

6.1.3.1 Vergleichsfaktoren 2021 - 2023

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 1.934 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2021 bis 31.12.2023) ausgewertet werden (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.4). 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
- Gebäudestandardkennzahl²⁴
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Orientierungswert}_{\text{gerundet}} = 1.578 \text{ €/m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 444 \text{ €/m}^2$.

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

²⁴ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 58: UK bei ETW (2021-2023)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,56
(2) 11 - 25 Jahre	1,22
(3) 26 - 40 Jahre	1,12
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,88
(6) >90 Jahre	.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	0,96
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,08
(4) über 120m ²	1,10

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,96
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,15
(4) sehr gut	1,19

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2021	0,85
(2) 2022	1,00
(3) 2023	0,91

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,05
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,95
(4) 31 - 65 Einheiten	0,86
(5) über 66 Einheiten	(0,85)

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,03
(2) 7 - 12 Einheiten	1,03
(3) 13 - 30 Einheiten	1,00
(4) 31 - 65 Einheiten	1,01
(5) über 66 Einheiten	0,99

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	0,99
(2) EG	1,02
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	0,99
(5) über7. OG	1,09
(6) DG	0,97

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

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

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,02
(2) Mönchengladbach	1,02
(3) Mönchengladbach-Land	1,03
(4) Hardt-Alte	1,04
(5) Hardt-Neue	1,06
(6) Neuwerk	1,15
(7) Odenkirchen	0,96
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	1,00
(10) Schelsen	1,00
(11) Wanlo	1,12
(12) Wickrath	0,93

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	(0,95)
(2) 1,5 - 2,4	1,00
(3) 2,5 - 3,4	1,12
(4) 3,5 - 4,4	1,22
(5) >= 4,5	1,52

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/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

Beispiel:

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

Tabelle 59: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2021-2023)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (38 Jahre)	1,12
Wohnfläche	96 m ²	1,08
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2023	0,91
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	1,01
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2,0	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.4):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Orientierungswert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.578 \text{ €/m}^2 * 1,12 * 1,08 * 1,00 * 0,91 * 1,00 * 1,01 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 \\
 &= 1.754 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

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

6.1.3.2 Vergleichsfaktoren 2023

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 579 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2023 bis 31.12.2023) ausgewertet werden (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.4). 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
- Gebäudestandardkennzahl²⁵
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Orientierungswert}_{\text{gerundet}} = 1.737 \text{ €/m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 404 \text{ €/m}^2$.

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

²⁵ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 60: UK bei ETW (2023)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,43
(2) 11 - 25 Jahre	1,23
(3) 26 - 40 Jahre	1,20
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,94
(6) >90 Jahre	.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	1,01
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,04
(4) über 120m ²	0,96

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,98
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,10
(4) sehr gut	1,22

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2023	1,00

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,04
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,94
(4) 31 - 65 Einheiten	0,97
(5) über 66 Einheiten	(0,90)

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,00
(2) 7 - 12 Einheiten	0,99
(3) 13 - 30 Einheiten	0,96
(4) 31 - 65 Einheiten	0,94
(5) über 66 Einheiten	1,03

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	0,97
(2) EG	1,04
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	0,95
(5) über7. OG	0,83
(6) DG	0,97

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

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,91

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,01
(2) Mönchengladbach	1,03
(3) Mönchengladbach-Land	1,06
(4) Hardt-Alte	1,02
(5) Hardt-Neue	1,07
(6) Neuwerk	1,14
(7) Odenkirchen	0,98
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	0,96
(10) Schelsen	1,03
(11) Wanlo	0,99
(12) Wickrath	0,96

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,90
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,41
(5) >= 4,5	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/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

Beispiel:

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

Tabelle 61: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2023)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (38 Jahre)	1,20
Wohnfläche	96 m ²	1,04
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2023	1,00
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,94
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2,0	0,90
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.4):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Orientierungswert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.737 \text{ €/m}^2 * 1,20 * 1,04 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,94 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 \\
 &= 1.834 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

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

6.1.3.3 Vergleichsfaktoren 1. Halbjahr 2023

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 309 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2023 bis 30.06.2023) ausgewertet werden (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.4). 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
- Gebäudestandardkennzahl²⁶
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Orientierungswert}_{\text{gerundet}} = 1.743 \text{ €/m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 370 \text{ €/m}^2$.

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

²⁶ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 62: UK bei ETW (1. Halbjahr 2023)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,75
(2) 11 - 25 Jahre	1,32
(3) 26 - 40 Jahre	1,23
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,90
(6) >90 Jahre	.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	1,04
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,03
(4) über 120m ²	1,12

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	1,03
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,19
(4) sehr gut	1,22

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2023	1,00

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,00
(2) 7 - 12 Einheiten	0,96
(3) 13 - 30 Einheiten	0,99
(4) 31 - 65 Einheiten	0,78
(5) über 66 Einheiten	(0,75)

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,00
(2) 7 - 12 Einheiten	0,99
(3) 13 - 30 Einheiten	0,94
(4) 31 - 65 Einheiten	0,97
(5) über 66 Einheiten	(0,90)

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	0,85
(2) EG	1,05
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	1,03
(5) über7. OG	.
(6) DG	1,01

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,87
(2) unvermietet	1,00

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,96

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,03
(2) Mönchengladbach	1,09
(3) Mönchengladbach-Land	1,04
(4) Hardt-Alte	1,10
(5) Hardt-Neue	1,06
(6) Neuwerk	1,25
(7) Odenkirchen	0,95
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	0,87
(10) Schelsen	1,07
(11) Wanlo	(1,10)
(12) Wickrath	0,98

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,92
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,08
(5) >= 4,5	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/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

Beispiel:

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

Tabelle 63: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (1. Halbjahr 2023)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (38 Jahre)	1,23
Wohnfläche	96 m ²	1,03
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2023	1,00
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	0,96
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,97
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2	0,92
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.4):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Orientierungswert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.743 \text{ €/m}^2 * 1,23 * 1,03 * 1,00 * 1,00 * 0,96 * 0,97 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,92 * 1,00 \\
 &= 1.892 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

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

6.1.3.4 Vergleichsfaktoren 2. Halbjahr 2023

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 277 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.07.2023 bis 31.12.2023) ausgewertet werden (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.4). 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
- Gebäudestandardkennzahl²⁷
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Orientierungswert}_{\text{gerundet}} = 1.861 \text{ €/m}^2$$

$$\text{mit einer Standardabweichung } \sigma_{\text{gerundet}} = 522 \text{ €/m}^2.$$

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

²⁷ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 64: UK bei ETW (2. Halbjahr 2023)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	.
(2) 11 - 25 Jahre	(1,25)
(3) 26 - 40 Jahre	1,20
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	1,01
(6) >90 Jahre	.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	1,06
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,03
(4) über 120m ²	1,01

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	1,00
(2) mittel	1,00
(3) gut	(1,05)
(4) sehr gut	1,22

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2023	1,00

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,04
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,85
(4) 31 - 65 Einheiten	(0,80)
(5) über 66 Einheiten	(0,75)

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

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	0,98
(2) EG	1,01
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	0,88
(5) über7. OG	0,62
(6) DG	0,88

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

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,85

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,04
(2) Mönchengladbach	1,02
(3) Mönchengladbach-Land	1,15
(4) Hardt-Alte	1,07
(5) Hardt-Neue	1,27
(6) Neuwerk	1,08
(7) Odenkirchen	0,98
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	1,19
(10) Schelsen	.
(11) Wanlo	0,79
(12) Wickrath	1,00

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,86
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,54
(5) >= 4,5	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/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

Beispiel:

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

Tabelle 65: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2. Halbjahr 2023)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (38 Jahre)	1,20
Wohnfläche	96 m ²	1,03
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2023	1,00
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,90
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2	0,86
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00

Der Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.4):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Orientierungswert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.861 \text{ €/m}^2 * 1,20 * 1,03 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,86 * 1,00 \\
 &= 1.780 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

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

6.1.4 Indexreihen

Abbildung 171: Wohnungseigentum - gewichtetes Gesamtmittel aller Weiterverkäufe

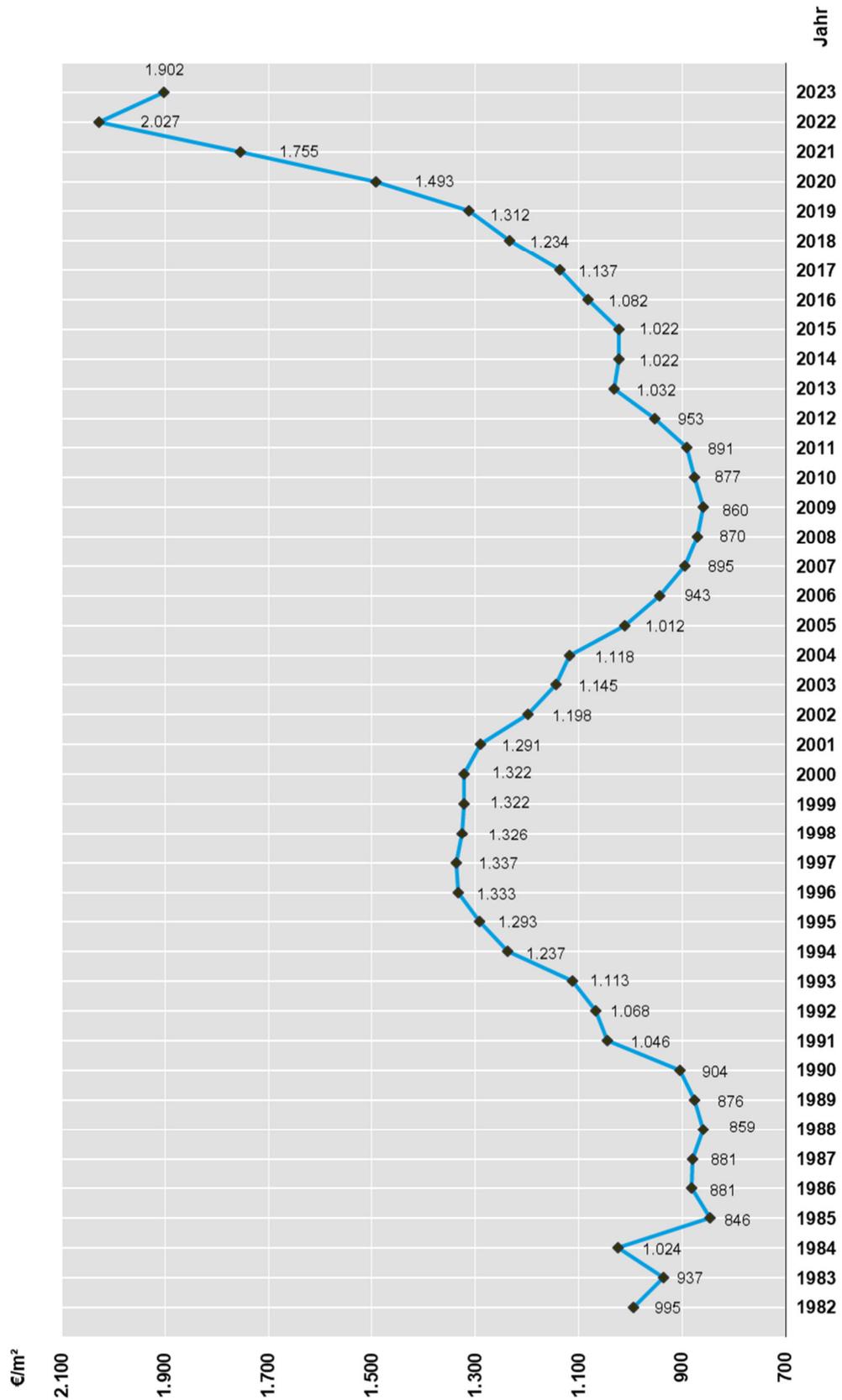
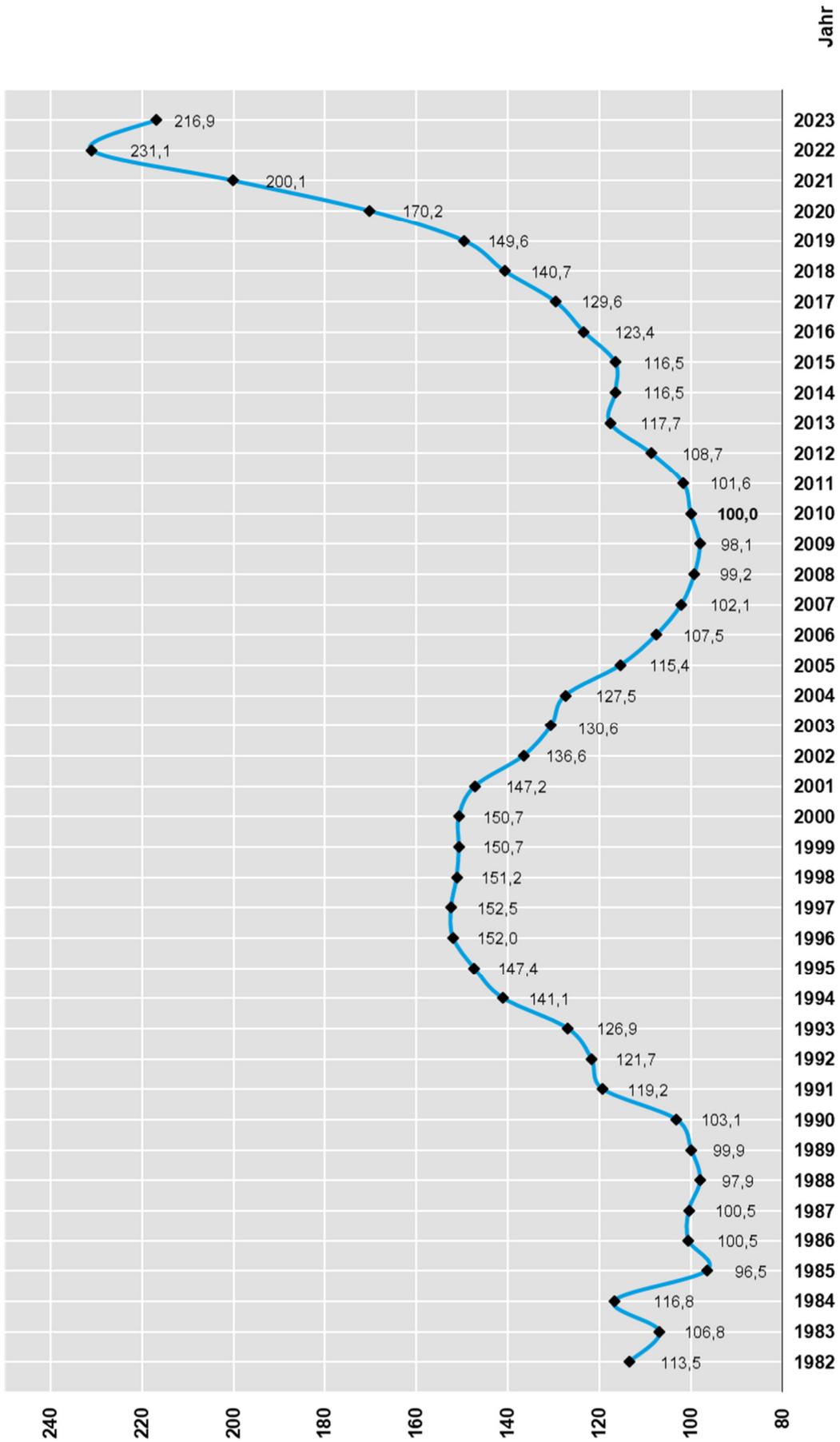


Abbildung 172: Wohnungseigentumsindex, Basis: 2010



6.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die untenstehenden Liegenschaftszinssätze wurden aus Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.6 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2023 und dem 31.12.2023 geschlossen. Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus Weiterverkäufen aus dem Auswertejahr 2023 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.

Im Jahr 2023 wurden anhand der Kauffälle etwas weniger negative Liegenschaftszinssätze ermittelt als im vergangenen Jahr. Der Gutachterausschuss hat seine Vorgehensweise nicht geändert und entsprechend Kapitel 8.6 angepasst und berücksichtigt in der Auswertung weiterhin auch negative Liegenschaftszinssätze. Die große Spannweite der Daten spiegelt sich deutlich in der ermittelten Standardabweichung wieder. Ergänzende Informationen zu Rohdaten und Ableitung der Liegenschaftszinssätze können der Modellbeschreibung bzw. den angefügten Grafiken in Kapitel 8.6.1 entnommen werden.

Die angegebenen Fallzahlen beziehen sich auf die Anzahl der Kauffälle aus denen nach Ausreißeranalyse, der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ermittelt wurde.

Bei der Anwendung der nachfolgenden aufgeführten Liegenschaftszinssätze im Rahmen des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz ggf. auf das Bewertungsobjekt sachverständig anzupassen.

6.1.5.1 Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre

Tabelle 66: Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Wfl. (m ²)	Ø Preis / m ² Wfl. (€/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,6 %	103	80	1.913	6,92	24,7	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,2 %</i>		<i>+/- 11</i>	<i>+/- 419</i>	<i>+/- 0,50</i>	<i>+/- 2,1</i>	<i>+/- 6</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	2,5 %	26	74	1.592	6,79	25,6	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,6 %</i>		<i>+/- 9</i>	<i>+/- 387</i>	<i>+/- 0,57</i>	<i>+/- 2,4</i>	<i>+/- 7</i>

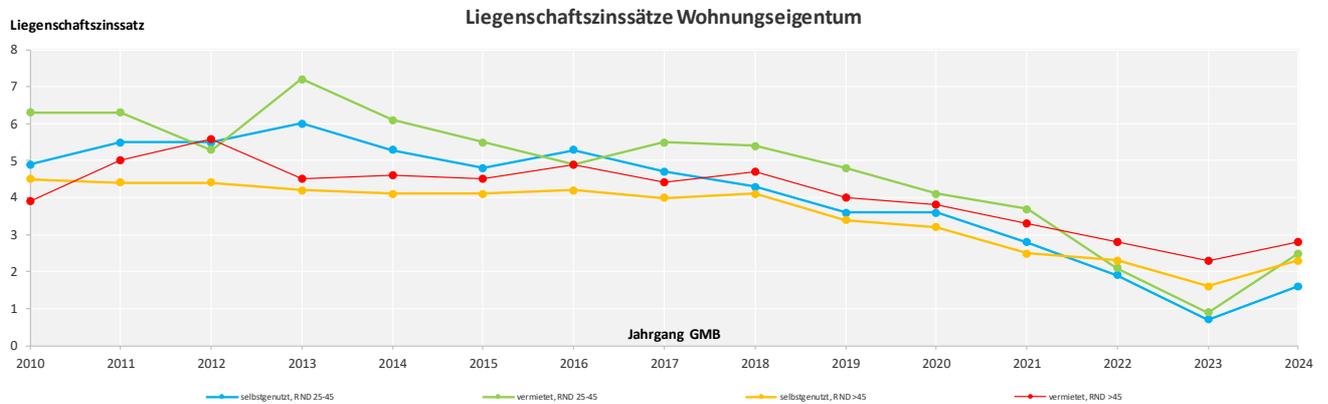
6.1.5.2 Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre

Tabelle 67: Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Wfl. (m ²)	Ø Preis / m ² Wfl. (€/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,3 %	48	80	2.297	7,64	22,5	53
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 9	+/- 456	+/- 0,63	+/- 1,9	+/- 6
Vermietetes Wohnungseigentum	2,8 %	15	76	1.962	7,37	23,5	49
Standardabweichung	+/- 1,3 %		+/- 9	+/- 509	+/- 0,38	+/- 1,2	+/-3

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

6.1.5.3 Zeitreihe Liegenschaftszinssätze ETW



Wohnungseigentum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	0,7	1,6
Standardabweichung	+/-1,8%	+/-1,5%	+/-2,1%	+/- 1 %	+/-0,9%	+/-1,3%	+/-1,4%	+/-0,8%	+/-1,1%	+/-1,2%	+/-1,4%	+/-1,6%	+/-0,9%	+/-1,3%	+/-1,2%
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	0,9	2,5
Standardabweichung	+/-2,3%	+/-1,3%	+/-1,3%	+/- 1 %	+/-0,9%	+/-1,3%	+/-1%	+/-1,0%	+/-1,5%	+/-1,7%	+/-1,5%	+/-1,4%	+/-1,4%	+/-1,4%	+/-1,6%
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	1,6	2,3
Standardabweichung	+/-1%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/- 1 %	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-1,4%	+/-0,9%	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-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	2,3	2,8
Standardabweichung	+/-1,1%	+/-1%	+/-1,2%	+/- 1 %	+/-0,5%	+/-0,4%	+/-1,1%	+/-0,9%	+/-1,7%	+/-0,8%	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,4%	+/-1,3%	+/-1,3%

6.1.6 Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat für den Teilmarkt Wohnungseigentum über den kompletten Auswertzeitraum (01.01.2022 – 31.12.2023) unterjährig Zwischenauswertungen für Liegenschaftszinssätze durchgeführt. Die Zwischenauswertungen umfassten dabei jeweils die Kauffälle von 12 Monaten. Beginnend ab dem 01.01.2022 wurden die Auswertzeiträume (bezogen auf das Vertragsdatum) dabei monatsweise neu festgelegt. Es erfolgten Analysen mit folgenden Auswertzeiträumen:

01.01.2022 – 31.12.2022
01.02.2022 – 31.01.2023
01.03.2022 – 28.02.2023
01.04.2022 – 31.03.2023
01.05.2022 – 30.04.2023
01.06.2022 – 31.05.2023
01.07.2022 – 30.06.2023
01.08.2022 – 31.07.2023
01.09.2022 – 31.08.2023
01.10.2022 – 30.09.2023
01.11.2022 – 31.10.2023
01.12.2022 – 30.11.2023

6.1.6.2 Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre vermietet

Abbildung 174: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre vermietet

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
Liegenschaftszinssatz	0,9	1,1	1,1	1,2	1,5	1,6	1,6	1,7	1,9	2,0	2,2	2,5
Standardabweichung	+/- 1,4%	+/- 1,8%	+/- 1,8%	+/- 1,8%	+/- 1,9%	+/- 1,8%	+/- 1,8%	+/- 1,8%	+/- 1,7%	+/- 1,7%	+/- 1,7%	+/- 1,5%
Anzahl Kauffälle	44	46	76	75	75	75	75	32	32	33	29	26
Wohnfläche	78	77	76	75	75	75	75	75	75	75	74	73
Standardabweichung	+/- 10	+/- 10	+/- 10	+/- 9	+/- 8	+/- 8	+/- 9	+/- 9	+/- 9	+/- 9	+/- 9	+/- 9
Preis / m² Wfl.	2010	2031	2029	1996	1939	1943	1896	1872	1823	1806	1710	1648
Standardabweichung	+/- 472	+/- 624	+/- 615	+/- 642	+/- 551	+/- 549	+/- 552	+/- 558	+/- 539	+/- 545	+/- 510	+/- 460
Miete	6,37	6,41	6,44	6,43	6,58	6,63	6,65	6,62	6,68	6,69	6,69	6,78
Standardabweichung	+/- 0,37	+/- 0,39	+/- 0,39	+/- 0,40	+/- 0,45	+/- 0,50	+/- 0,54	+/- 0,52	+/- 0,53	+/- 0,53	+/- 0,54	+/- 0,54
Bew.-Kosten	24,2	24,3	24,4	24,6	24,3	24,4	24,8	24,9	24,9	25,1	25,4	25,5
Standardabweichung	+/- 1,7	+/- 1,8	+/- 2,0	+/- 2,2	+/- 2,2	+/- 2,3	+/- 1,9	+/- 2,0	+/- 2,2	+/- 2,2	+/- 2,3	+/- 2,3
RND	34	35	35	34	35	35	35	35	35	35	35	35
Standardabweichung	+/- 6	+/- 6	+/- 5	+/- 6	+/- 6	+/- 6	+/- 6	+/- 6	+/- 6	+/- 7	+/- 7	+/- 7

Mittelwerte und Standardabweichungen der Einzelwerte

6.1.6.3 Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre selbstgenutzt

Abbildung 175: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre selbstgenutzt

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
Liegenschaftszinssatz	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,2	2,2
Standardabweichung	+/- 0,7%	+/- 0,8%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,6%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,7%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%
Anzahl Kauffälle	41	44	43	40	42	42	43	48	46	47	48	49
Wohnfläche	80	79	79	78	78	77	78	78	78	78	78	78
Standardabweichung	+/- 11	+/- 11	+/- 11	+/- 11	+/- 11	+/- 10	+/- 10	+/- 10	+/- 10	+/- 9	+/- 9	+/- 9
Preis / m² Wfl.	2650	2644	2651	2611	2616	2537	2489	2470	2482	2428	2330	2313
Standardabweichung	+/- 539	+/- 536	+/- 538	+/- 517	+/- 513	+/- 571	+/- 492	+/- 483	+/- 469	+/- 434	+/- 447	+/- 459
Miete	7,26	7,36	7,40	7,46	7,51	7,58	7,57	7,57	7,64	7,65	7,59	7,59
Standardabweichung	+/- 0,62	+/- 0,78	+/- 0,79	+/- 0,76	+/- 0,74	+/- 0,70	+/- 0,66	+/- 0,63	+/- 0,66	+/- 0,64	+/- 0,64	+/- 0,63
Bew.-Kosten	21,6	21,5	21,6	21,7	21,9	22,0	22,1	22,1	22,00	22,2	22,5	22,6
Standardabweichung	+/- 1,8	+/- 1,9	+/- 1,9	+/- 2,0	+/- 2,1	+/- 2,1	+/- 1,9	+/- 1,8	+/- 1,9	+/- 1,7	+/- 1,8	+/- 1,8
RND	55	56	55	56	56	55	54	54	54	54	53	52
Standardabweichung	+/- 7	+/- 8	+/- 8	+/- 8	+/- 8	+/- 8	+/- 7	+/- 7	+/- 7	+/- 6	+/- 5	+/- 5

Mittelwerte und Standardabweichungen der Einzelwerte

6.1.6.4 Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre vermietet

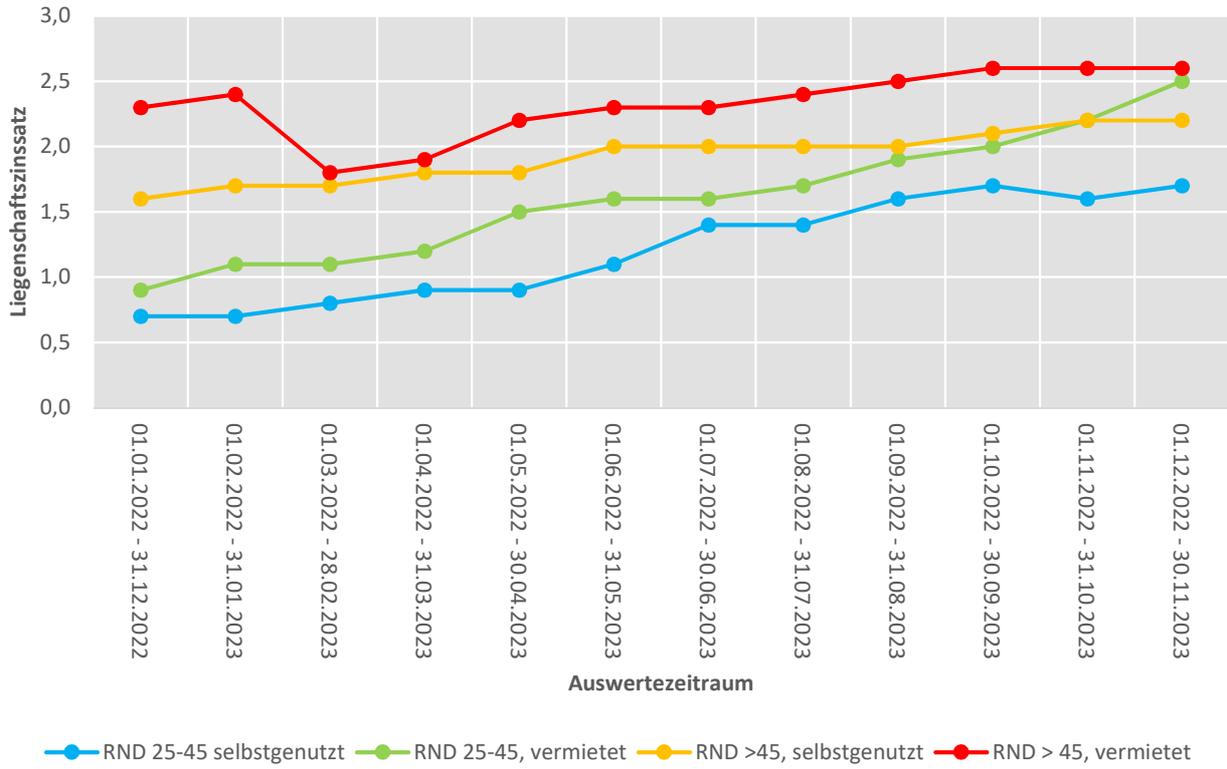
Abbildung 176: Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze ETW; RND >45 Jahre vermietet

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.02.2022 - 31.01.2023	01.03.2022 - 28.02.2023	01.04.2022 - 31.03.2023	01.05.2022 - 30.04.2023	01.06.2022 - 31.05.2023	01.07.2022 - 30.06.2023	01.08.2022 - 31.07.2023	01.09.2022 - 31.08.2023	01.10.2022 - 30.09.2023	01.11.2022 - 31.10.2023	01.12.2022 - 30.11.2023
Liegenschaftszinssatz	2,3	2,4	1,8	1,9	2,2	2,3	2,3	2,4	2,5	2,6	2,6	2,6
Standardabweichung	+/- 1,3%	+/- 1,3%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,8%	+/- 0,7%	+/- 0,7%	+/- 1,0%	+/- 1,1%
Anzahl Kauffälle	30	29	21	19	17	15	18	17	14	14	16	14
Wohnfläche	77	78	77	76	78	77	76	74	76	76	74	76
Standardabweichung	+/- 11	+/- 11	+/- 11	+/- 11	+/- 10	+/- 10	+/- 9	+/- 9	+/- 8	+/- 8	+/- 9	+/- 9
Preis / m² Wfl.	2448	2434	2672	2551	2311	2326	2283	2046	2032	1991	1984	2003
Standardabweichung	+/- 738	+/- 753	+/- 643	+/- 632	+/- 756	+/- 802	+/- 708	+/- 431	+/- 424	+/- 420	+/- 476	+/- 502
Miete	7,41	7,45	7,5	7,47	7,35	7,39	7,44	7,28	7,29	7,29	7,30	7,31
Standardabweichung	+/- 0,60	+/- 0,58	+/- 0,64	+/- 0,60	+/- 0,60	+/- 0,62	+/- 0,58	+/- 0,31	+/- 0,30	+/- 0,31	+/- 0,29	+/- 0,30
Bew.-Kosten	21,4	21,2	21,2	21,5	22,1	22,2	22,4	23,1	23,0	23,0	23,0	23,7
Standardabweichung	+/- 1,7	+/- 1,6	+/- 1,7	+/- 1,6	+/- 1,9	+/- 2,0	+/- 1,8	+/- 0,9	+/- 0,9	+/- 1,0	+/- 1,1	+/- 1,0
RND	57	57	57	56	53	53	52	49	50	49	49	49
Standardabweichung	+/- 8	+/- 8	+/- 9	+/- 8	+/- 8	+/- 9	+/- 8	+/- 3	+/- 3	+/- 3	+/- 3	+/- 3

Mittelwerte und Standardabweichungen der Einzelwerte

6.1.6.5 Trend Liegenschaftszinssätze ETW Zwischenauswertungen

Abbildung 177: Zeitreihe Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze ETW



6.1.7 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Objektes 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: Januar 2023) ermittelten Roherträgen verkaufter Renditeobjekte abgeleitet.

Tabelle 68: Rohertragsfaktoren für ETW

Objektart	2022			2023		
	Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor	StAbw	Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor	StAbw
Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)	791	25,0	+/- 7,6	611	21,7	+/- 5,9
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	117	34,0	+/- 7,4	68	31,1	+/- 6,2

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

6.1.8 Zwischenauswertung Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat für den Teilmarkt Wohnungseigentum über den kompletten Auswertzeitraum (01.01.2022 – 31.12.2023) unterjährig Zwischenauswertungen für Rohertragsfaktoren durchgeführt. Die Zwischenauswertungen umfassten dabei jeweils die Kauffälle von 12 Monaten. Beginnend ab dem 01.01.2022 wurden die Auswertzeiträume (bezogen auf das Vertragsdatum) dabei monatsweise neu festgelegt. Es erfolgten Analysen mit folgenden Auswertzeiträumen:

01.01.2022 – 31.12.2022
 01.02.2022 – 31.01.2023
 01.03.2022 – 28.02.2023
 01.04.2022 – 31.03.2023
 01.05.2022 – 30.04.2023
 01.06.2022 – 31.05.2023
 01.07.2022 – 30.06.2023
 01.08.2022 – 31.07.2023
 01.09.2022 – 31.08.2023
 01.10.2022 – 30.09.2023
 01.11.2022 – 31.10.2023
 01.12.2022 – 30.11.2023

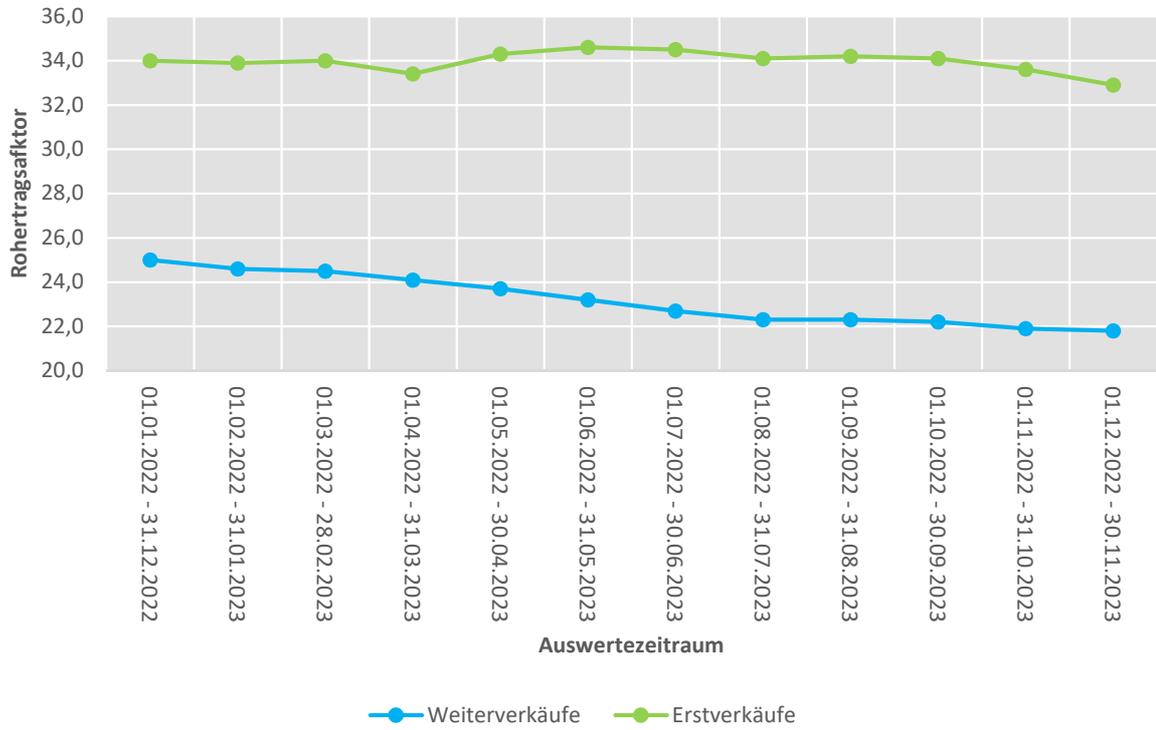
6.1.8.1 Rohertragsfaktoren Weiterverkäufe und Erstverkäufe

Abbildung 178: Zwischenauswertung Rohertragsfaktoren

	01.01.2022	01.02.2022	01.03.2022	01.04.2022	01.05.2022	01.06.2022	01.07.2022	01.08.2022	01.09.2022	01.10.2022	01.11.2022	01.12.2022
Weiterverkäufe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	31.12.2022	31.01.2023	28.02.2023	31.03.2023	30.04.2023	31.05.2023	30.06.2023	31.07.2023	31.08.2023	30.09.2023	31.10.2023	30.11.2023
	25,0	24,6	24,5	24,1	23,7	23,2	22,7	22,3	22,3	22,2	21,9	21,8
+/- 7,6	+/- 7,5	+/- 7,5	+/- 7,5	+/- 7,4	+/- 7,3	+/- 6,9	+/- 6,4	+/- 6,4	+/- 6,4	+/- 6,0	+/- 5,9	+/- 5,9
Anzahl Kauffälle	798	800	774	721	713	689	667	651	658	643	631	628
Erstverkäufe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	31.12.2022	31.01.2023	28.02.2023	31.03.2023	30.04.2023	31.05.2023	30.06.2023	31.07.2023	31.08.2023	30.09.2023	31.10.2023	30.11.2023
	34,0	33,9	34,0	33,4	34,3	34,6	34,5	34,1	34,2	34,1	33,6	32,9
+/- 7,4	+/- 7,5	+/- 7,9	+/- 7,9	+/- 7,5	+/- 4,4	+/- 4,5	+/- 4,2	+/- 4,4	+/- 4,4	+/- 4,4	+/- 4,4	+/- 4,9
Anzahl Kauffälle	117	115	109	103	88	81	77	76	73	74	72	70

6.1.8.2 Trend Rohertragsfaktoren Weiterverkäufe und Erstverkäufe Zwischenauswertung

Abbildung 179: Trend Zwischenauswertung Rohertragsfaktoren



6.1.9 Immobilienrichtwerte

6.1.9.1 Definition

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, welche sich auf ein lagetypisches Normobjekt beziehen. Im Sinne des § 13 ImmoWertV handelt es sich hierbei um Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Die Grundlage für die Ermittlung von Immobilienrichtwerten bilden die Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Ableitung soll zonal, bezogen auf den Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche, erfolgen. Eine flächendeckende Ausweisung der Immobilienrichtwerte ist nicht vorgesehen und auch nicht verpflichtend.

Gemäß § 37 GrundWertVO NRW erfolgt die Ableitung für bestimmte Teilmärkte jährlich, bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres. Die Daten sind bis zum 31. März desselben Jahres zu veröffentlichen. Mit dem § 58 GrundWertVO NRW wurde für das Land NRW eine Übergangsregelung geschaffen, mit der die Ermittlung und Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten für die Objektarten Wohnungseigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser erst mit Ablauf des Jahres 2025 verpflichtend zu leisten ist.

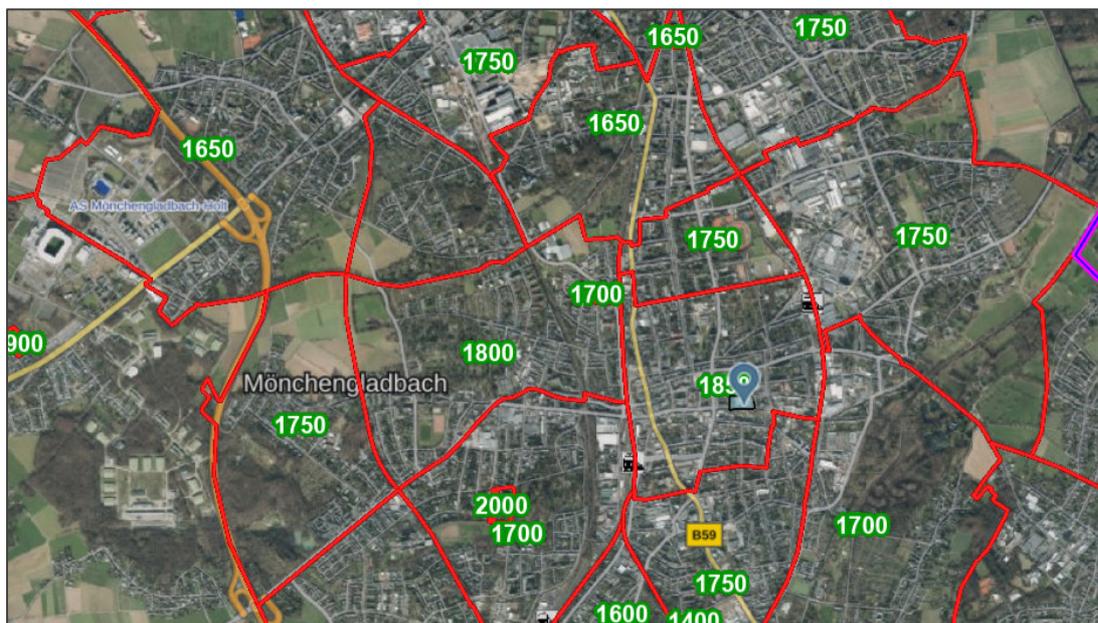
Immobilienrichtwerte haben ebenso wie Gutachten für den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, sodass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist zum Stichtag 01.01.2024 erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum aus. Die Immobilienrichtwerte sind über den Link www.boris.nrw.de abrufbar.

6.1.9.2 Abruf der Immobilienrichtwerte in BORIS-NRW

Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Immobilienrichtwerte können über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW (Link: www.boris.nrw.de) kostenlos abgerufen werden.

Abbildung 180: Ausschnitt Immobilienrichtwerte www.boris.nrw.de



Das Kartenbild von BORIS-NRW beinhaltet neben den Immobilienrichtwertzonen auch die zugehörigen Immobilienrichtwerte. Während die Zonen mit einer roten Kontur abgebildet werden, erfolgt die Darstellung der Immobilienrichtwerte in Abhängigkeit ihrer Nutzungsgruppe (z.B. Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend etc.). Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum werden im Teilmarkt Wohnungseigentum in grüner Farbe dargestellt. Mit dem Klick in eine Immobilienrichtwertzone werden dem Nutzer die Details zum jeweiligen Immobilienrichtwert angezeigt. Insbesondere beinhaltet dies die beschreibenden Merkmale, sowie Informationen zu Lage und Wert des ausgewiesenen Immobilienrichtwertes. Liegen weitere Produkte für den ausgewählten Bereich vor, können diese über den Reiter „Weitere Produkte“ aufgerufen werden. Außerdem werden durch Klick auf „örtliche Fachinformationen anzeigen“ wichtige Details des jeweiligen Gutachterausschusses zu den Immobilienrichtwerten dargestellt.

6.1.9.3 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden entsprechend der Modellbeschreibung des Kapitels 8.9 2.052 Kaufverträge von Eigentumswohnungen (Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2020 bis 31.12.2023) ausgewertet. In die Auswertung gingen ausschließlich Kauffälle der Weiterverkäufe ein. Erstverkäufe wurden nicht berücksichtigt.

6.1.9.3.1 Wertbeeinflussende Objektmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden die in der Tabelle aufgelisteten Objektmerkmale als wertbeeinflussend herausgestellt. In die Auswertung gingen nur die jeweils angegebenen Wertebereiche und Merkmalsausprägungen ein.

Tabelle 69: Wertbeeinflussende Objektmerkmale im Regressionsmodell

Objektmerkmal	Wertebereich / Merkmalsausprägungen
Baujahr	1941 bis 2010
Wohnfläche	40 bis 110 m ²
Ausstattungsstufe	1,5 bis 3,4
Vermietungssituation	- vermietet - unvermietet (Ausschluss: teilweise vermietet)
Anzahl der Geschosse	1 bis 10

In den folgenden Darstellungen werden die bereinigten Kaufpreise [€/m²] in Abhängigkeit der jeweiligen Objektmerkmale (ohne Ausreißeranalyse) abgebildet. Die Streudiagramme zeigen die Verteilung der numerischen Daten vor Einteilung der einzelnen Merkmalsgruppen. Aus den Boxplots wird die Verteilung der einzelnen Merkmalsgruppen in Abhängigkeit des bereinigten Kaufpreises [€/m²], gruppiert nach Vertragsjahren, ersichtlich. Die Anzahl der Kauffälle (n) in den jeweiligen Gruppen kann den Texthinweisen in den Plots entnommen werden.

Baujahr:

Abbildung 181: Streudiagramm Baujahr

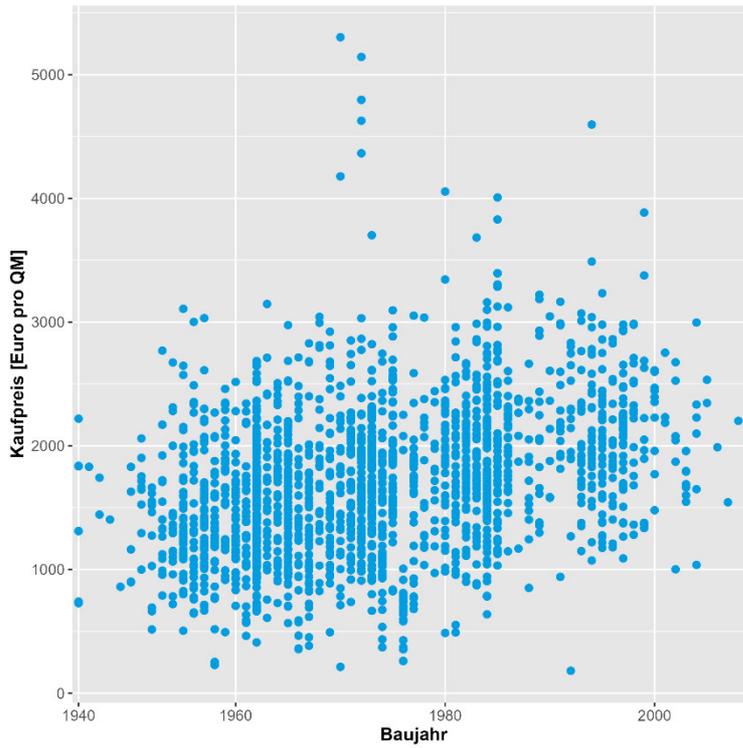
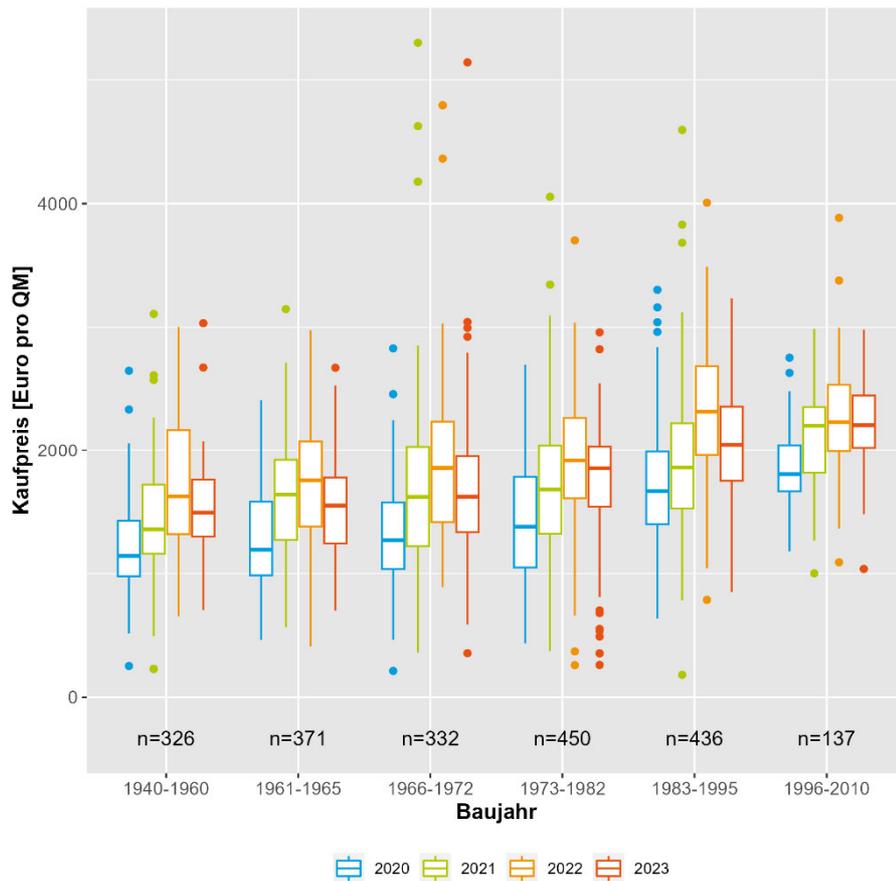


Abbildung 182: Boxplots Baujahrsgruppen



Wohnfläche:

Abbildung 183: Streudiagramm Wohnfläche

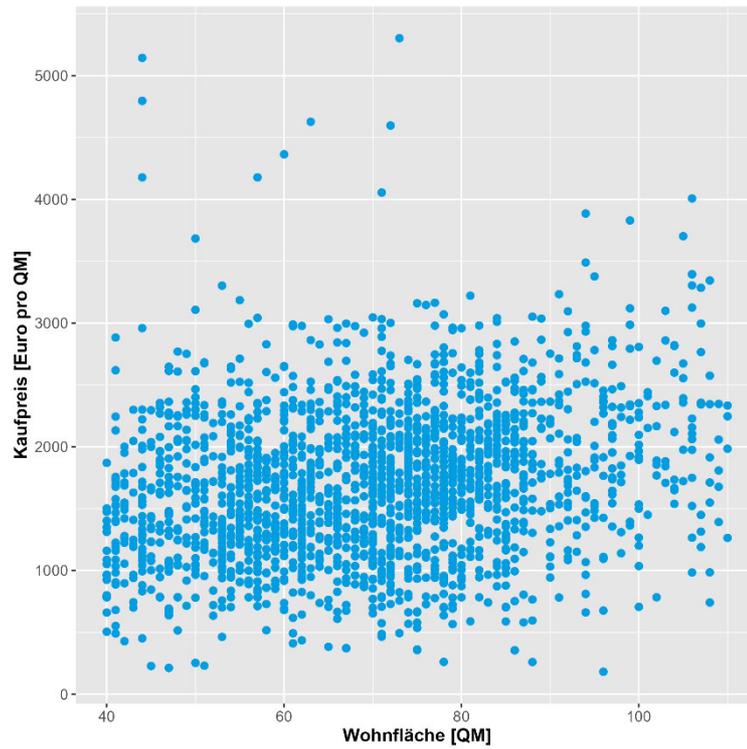
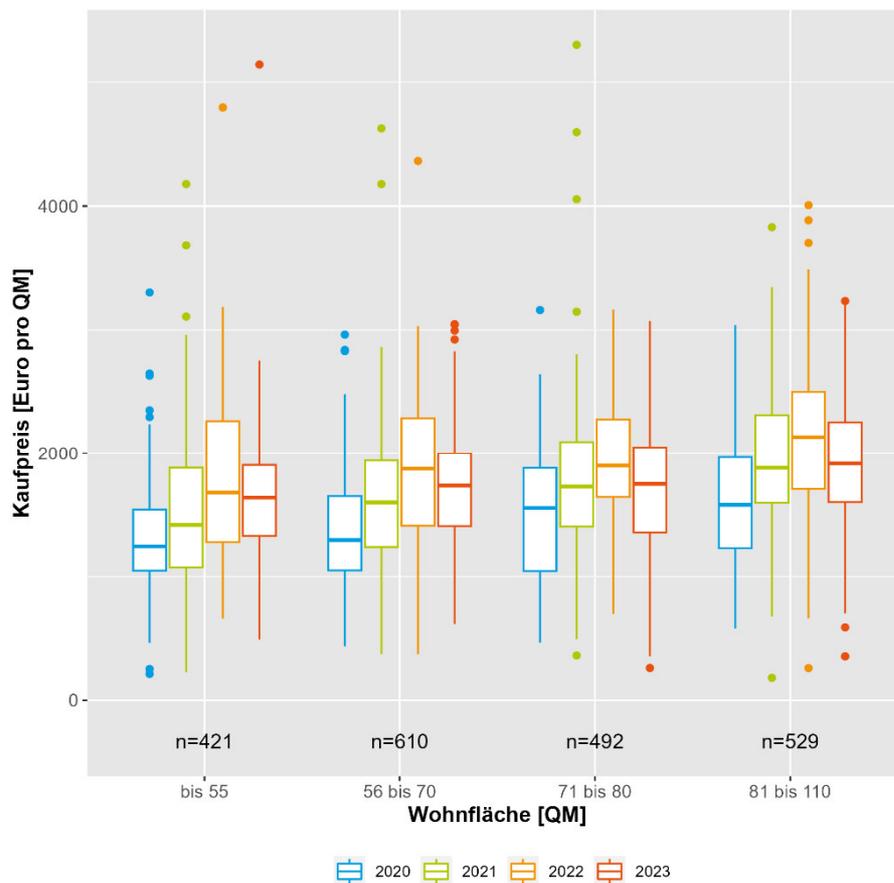


Abbildung 184: Boxplots Wohnflächengruppen



Ausstattungsstufe:

Abbildung 185: Streudiagramm Ausstattungsstufe

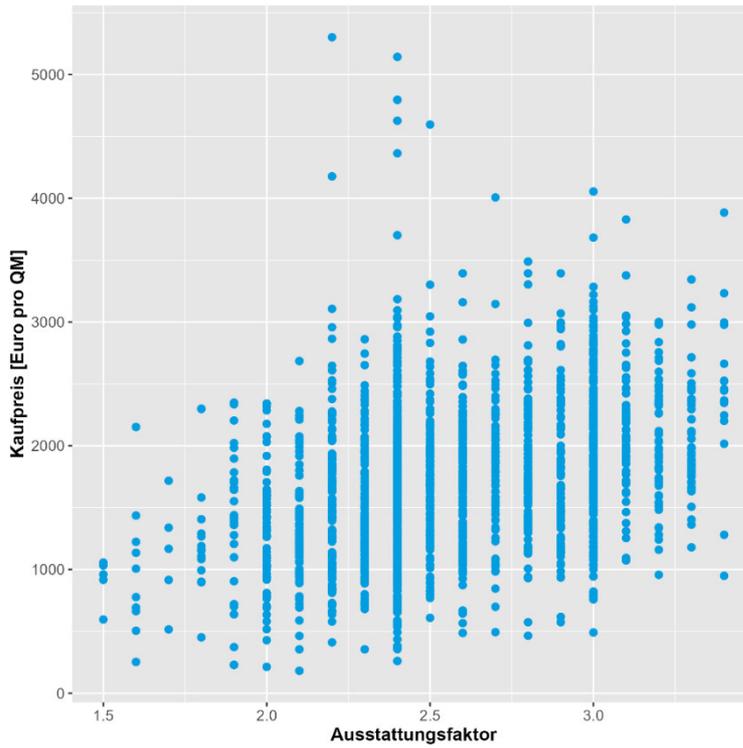
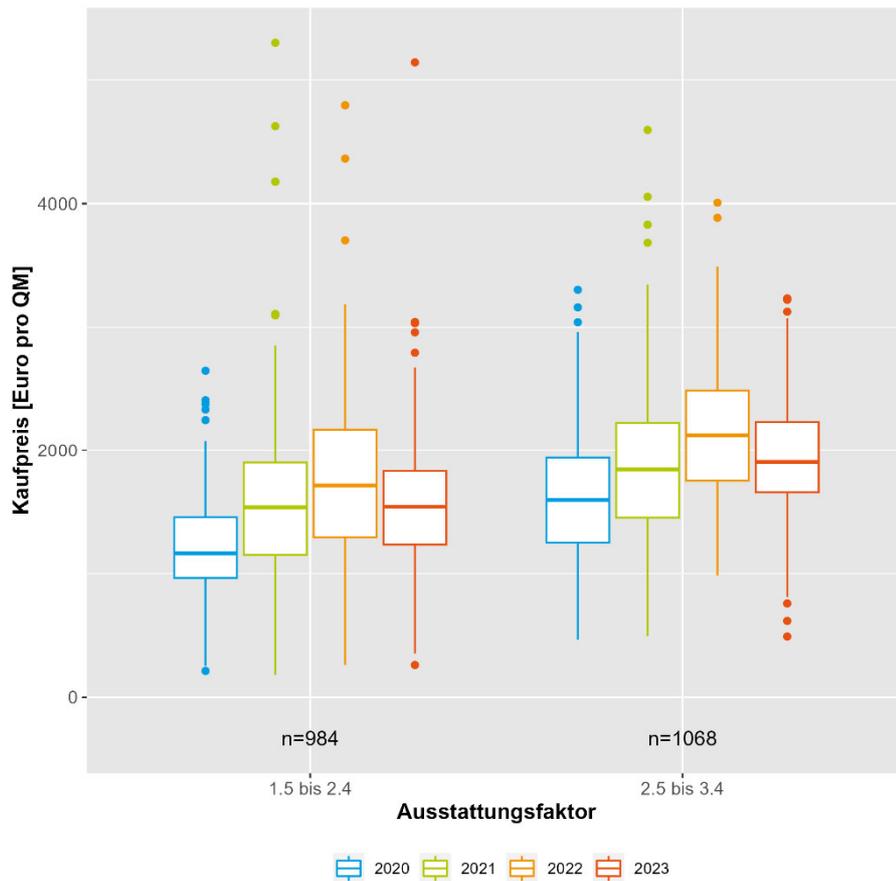
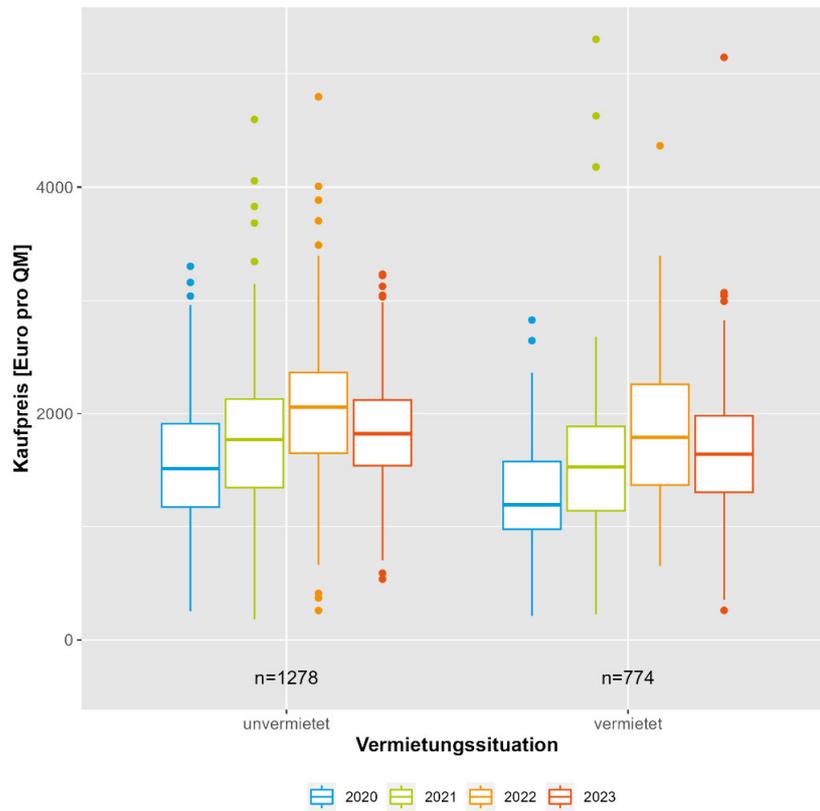


Abbildung 186: Boxplots Ausstattungsstufe in Gruppen



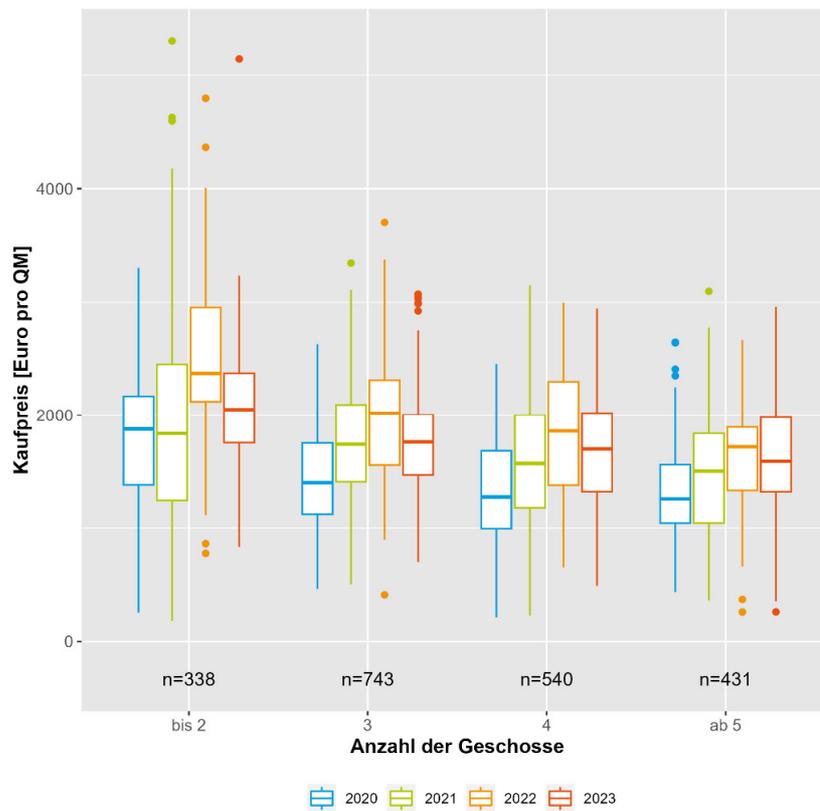
Vermietungssituation:

Abbildung 187: Boxplots Vermietungssituation



Anzahl der Geschosse:

Abbildung 188: Boxplots Anzahl der Geschosse



6.1.9.3.2 Richtwerte und Zonen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat zum Stichtag 01.01.2024 insgesamt 45 zonale Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum beschlossen. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich jeweils auf ein „Normobjekt“. Für das Stadtgebiet Mönchengladbach wurde für alle Zonen ein Normobjekt mit folgenden Parametern definiert:

Tabelle 70: Definition des Normobjektes

Objektmerkmal	Normklasse
Stichtag	01.01.2024
Baujahr	1966 - 1972
Wohnfläche	56 m ² - 70 m ²
Ausstattungsstufe	2,5 bis 3,4
Vermietungssituation	unvermietet
Anzahl der Geschosse	3

Unter Berücksichtigung der Datenmenge sowie der Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet hat der Gutachterausschuss beschlossen, die Immobilienrichtwertzonen auf Grundlage der Stadtteilgrenzen zu bilden. Für Zonen mit jeweils weniger als 10 Kauffällen, werden entsprechend der Modellbeschreibung keine Immobilienrichtwerte abgeleitet. Dies betrifft zum Stichtag 01.01.2024 folgende Stadtteile:

- Bunt
- Flughafen
- Hardter Wald
- Hauptquartier
- Hehn
- Ohler
- Sasserath
- Schloss Rheydt
- Wickrath-West
- Wickrathberg
- Wanlo

In der nachfolgenden Tabelle werden die beschlossenen Immobilienrichtwerte unter Angabe der IRW-Nummer, des zugehörigen Stadtteils bzw. der zugehörigen Wohnanlage sowie der Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle aufgelistet:

Tabelle 71: Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

IRW-Nummer	Zonen	IRW [€/m ²]	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Zonenbeschreibung
110001	Hardt-Mitte	2.000	37	Stadtteil
110002	Eicken	1.700	85	Stadtteil
110003	Westend	1.750	41	Stadtteil
110004	Thomas-Mann-Straße	2.000	24	Wohnanlage
110005	Venn	1.950	40	Stadtteil
110006	Windberger Allee	2.200	18	Wohnanlage
110007	Konzenstraße	1.850	20	Wohnanlage
110008	Theodor-Heuss-Straße	1.650	13	Wohnanlage
110009	Windberg	2.100	42	Stadtteil
110010	Hehner Straße	1.800	10	Wohnanlage
110011	Waldhausen	2.100	26	Stadtteil
110012	Am Wasserturm	1.900	36	Stadtteil
110013	Gladbach	1.900	94	Stadtteil
110014	Dahl	1.650	47	Stadtteil
120001	Rheindahlen-Land	1.700	10	Stadtteil
120002	Rheindahlen-Mitte	1.600	75	Stadtteil
120003	Holt	1.650	54	Stadtteil
120004	Flachsbleiche	1.900	35	Wohnanlage
130001	Betrath, Hoven	1.700	35	Stadtteil
130002	Lürrip	1.850	70	Stadtteil
130003	Hardterbroich, Pesch	1.750	105	Stadtteil
130004	Neuwerk-Mitte	2.100	31	Stadtteil
130005	Uedding	1.950	28	Stadtteil
140001	Giesenkirchen-Nord	1.600	19	Stadtteil
140002	Ahrener Feld	1.700	26	Wohnanlage
140003	Giesenkirchen-Mitte	1.800	44	Stadtteil
140004	Schelsen	1.800	10	Stadtteil
150001	Grenzlandstadion	1.750	41	Stadtteil
150002	Mülfort	1.700	77	Stadtteil
150003	Urftstraße	2.000	21	Wohnanlage
150004	Schmölderpark	1.700	58	Stadtteil
150005	Gertraudenstraße	1.400	11	Wohnanlage
150006	Mathildenstraße	1.700	24	Wohnanlage
150007	Odenkirchen-Mitte	1.850	114	Stadtteil
150008	Bonnenbroich, Geneicken	1.750	30	Stadtteil
150009	Zur Burgmühle	830	25	Wohnanlage
150010	Geistenbeck	1.600	25	Stadtteil
150011	Burgbongert	2.000	14	Wohnanlage
150012	Pongs	1.750	45	Stadtteil
150013	Schrievers	1.800	71	Stadtteil
150014	Heyden	1.750	67	Stadtteil
150015	Hockstein	1.700	17	Stadtteil
150016	Odenkirchen-West	1.850	32	Stadtteil
150017	Rheydt	1.850	169	Stadtteil
160001	Wickrath-Mitte	1.550	117	Stadtteil

Die zu den jeweiligen Wohnanlagen zugehörigen Adressen können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Zonen	Adressen
Ahrener Feld	Ahrener Feld 70, Ahrener Feld 72, Ahrener Feld 74, Ahrener Feld 76, Ahrener Feld 78, Ahrener Feld 80, Ahrener Feld 80a, Ahrener Feld 82, Ahrener Feld 84, Ahrener Feld 86, Ahrener Feld 88
Burgbongert	Burgbongert 2, Burgbongert 4, Burgbongert 6, Burgbongert 8, Burgbongert 10, Burgbongert 12, Burgbongert 16, Burgbongert 20, Burgbongert 22, Burgbongert 24, Burgbongert 25, Burgbongert 26, Burgbongert 27, Burgbongert 28, Burgbongert 30, Burgbongert 31, Stettiner Straße 1, Stettiner Straße 3, Stettiner Straße 5, Stettiner Straße 7, Stettiner Straße 9, Stettiner Straße 11
Flachsbleiche	Flachsbleiche 54, Flachsbleiche 56, Flachsbleiche 58, Flachsbleiche 60, Flachsbleiche 62, Flachsbleiche 64, Flachsbleiche 66, Flachsbleiche 68, Flachsbleiche 70, Flachsbleiche 72, Flachsbleiche 74, Flachsbleiche 76, Flachsbleiche 78, Flachsbleiche 80, Flachsbleiche 82, Flachsbleiche 84, Flachsbleiche 86, Flachsbleiche 88, Flachsbleiche 90, Flachsbleiche 92, Flachsbleiche 94, Flachsbleiche 96, Flachsbleiche 98,

Zonen	Adressen
	Flachsbleiche 100, Flachsbleiche 102, Flachsbleiche 104, Flachsbleiche 106, Flachsbleiche 108, Flachsbleiche 110, Flachsbleiche 112, Flachsbleiche 114, Flachsbleiche 116, Flachsbleiche 118, Flachsbleiche 120, Flachsbleiche 122, Flachsbleiche 124
Gertraudenstraße	Gertraudenstraße 61, Gertraudenstraße 63, Gertraudenstraße 71, Gertraudenstraße 73, Maria-Kasper-Straße 44, Maria-Kasper-Straße 46, Maria-Kasper-Straße 48, Maria-Kasper-Straße 50
Hegner Straße	Burggrafenstraße 11, Burggrafenstraße 13, Burggrafenstraße 15, Burggrafenstraße 17, Burggrafenstraße 19, Burggrafenstraße 21, Burggrafenstraße 23, Burggrafenstraße 25, Burggrafenstraße 27, Burggrafenstraße 29, Hegner Straße 1, Hegner Straße 1a, Hegner Straße 3, Hegner Straße 3a
Konzenstraße	Bayernstraße 3, Bayernstraße 5, Bayernstraße 7, Bayernstraße 9, Eickener Straße 260, Eickener Straße 262, Eickener Straße 264, Eickener Straße 266, Eickener Straße 268, Konzenstraße 61, Konzenstraße 63, Konzenstraße 65, Konzenstraße 67, Konzenstraße 69, Konzenstraße 71, Konzenstraße 73, Konzenstraße 75, Konzenstraße 77, Konzenstraße 79
Mathildenstraße	Heinrich-Pesch-Straße 55, Heinrich-Pesch-Straße 57, Heinrich-Pesch-Straße 59,

Zonen	Adressen
	Heinrich-Pesch-Straße 61, Mathildenstraße 60, Mathildenstraße 62, Mathildenstraße 64, Mathildenstraße 66, Mathildenstraße 68, Mathildenstraße 70, Mathildenstraße 116, Mathildenstraße 118
Theodor-Heuss-Straße	August-Oster-Straße 11, Dessauer Straße 54, Dessauer Straße 56, Dessauer Straße 58, Dessauer Straße 58a, Theodor-Heuss-Straße 30, Theodor-Heuss-Straße 32, Theodor-Heuss-Straße 34, Theodor-Heuss-Straße 36, Theodor-Heuss-Straße 38
Thomas-Mann-Straße	Thomas-Mann-Straße 43, Thomas-Mann-Straße 45, Thomas-Mann-Straße 47, Thomas-Mann-Straße 49, Thomas-Mann-Straße 51, Thomas-Mann-Straße 53, Thomas-Mann-Straße 55, Thomas-Mann-Straße 57, Thomas-Mann-Straße 59, Thomas-Mann-Straße 61, Thomas-Mann-Straße 63, Thomas-Mann-Straße 65, Thomas-Mann-Straße 67, Thomas-Mann-Straße 69, Thomas-Mann-Straße 71, Thomas-Mann-Straße 73
Urftstraße	Schmölderstraße 171, Schmölderstraße 173, Schmölderstraße 175, Urftstraße 110, Urftstraße 112, Urftstraße 114, Urftstraße 118, Urftstraße 120, Urftstraße 122, Urftstraße 124, Urftstraße 126, Urftstraße 130, Urftstraße 132, Urftstraße 134, Urftstraße 140, Urftstraße 142, Urftstraße 144, Urftstraße 146
Windberger Allee	Annakirchstraße 138, Annakirchstraße 138a, Annakirchstraße 138b, Windberger Allee 27,

Zonen	Adressen
	Windberger Allee 29, Windberger Allee 31, Windberger Allee 80, Windberger Allee 82, Windberger Allee 84
Zur Burgmühle	Zur Burgmühle 31, Zur Burgmühle 33, Zur Burgmühle 33a, Zur Burgmühle 33b, Zur Burgmühle 33c

Abbildung 189: Darstellung der Immobilienrichtwerte im gesamten Stadtgebiet

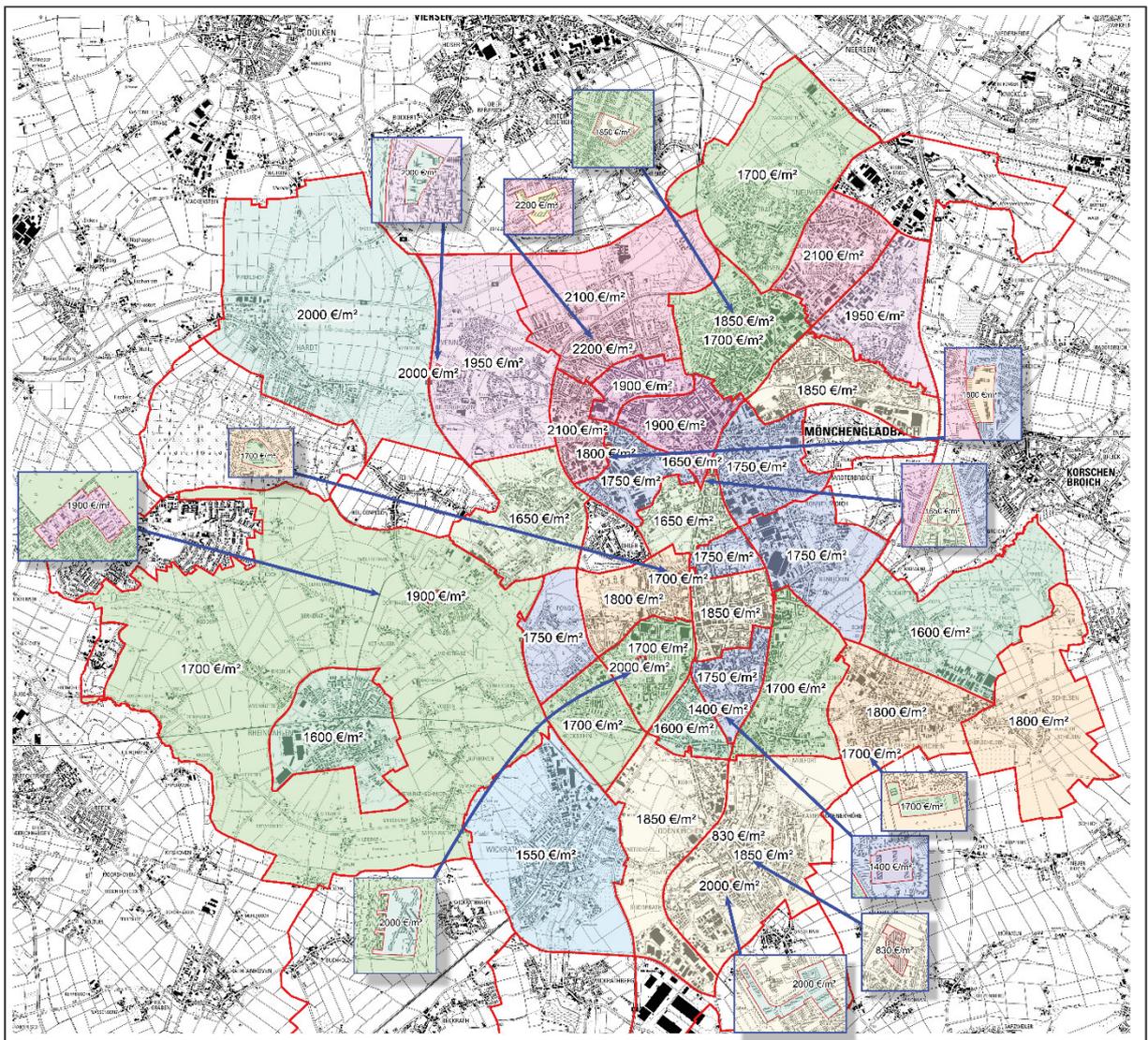


Abbildung 191: Verteilung der Kauffälle für ETW - Ansicht Nord-Ost

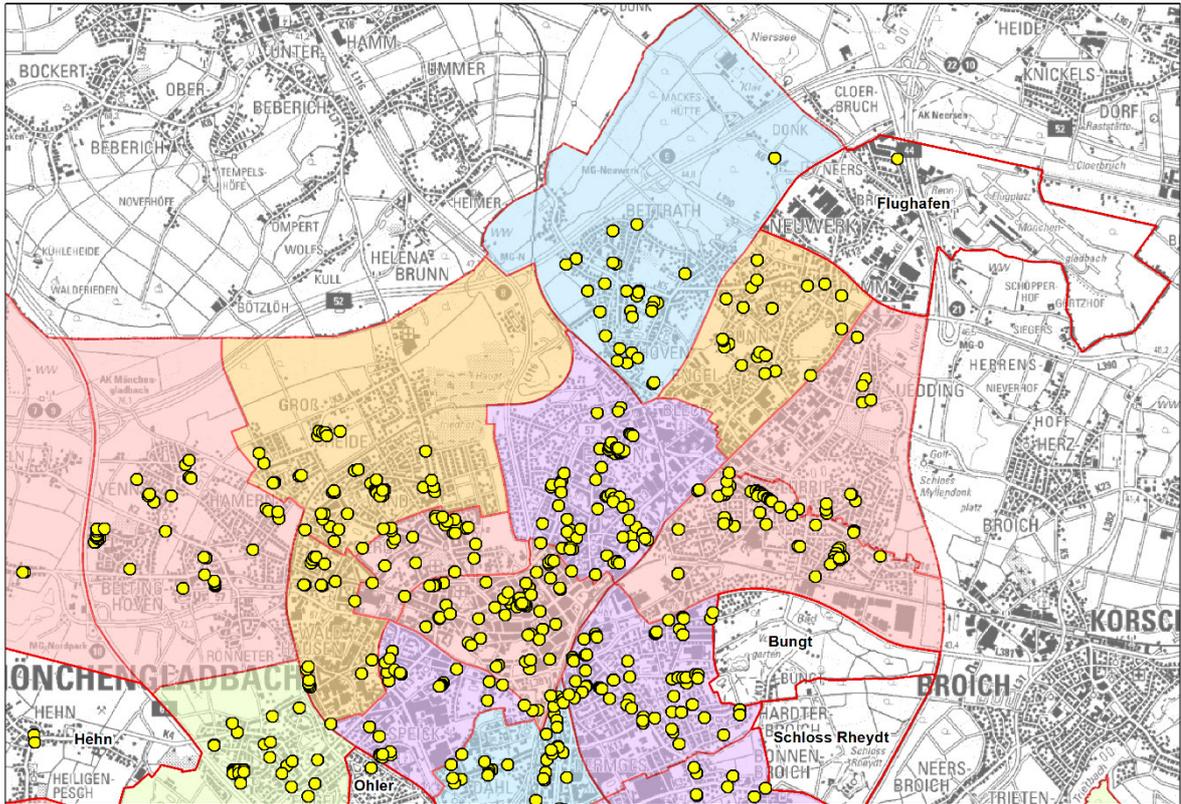


Abbildung 192: Verteilung der Kauffälle für ETW - Ansicht Nord-West

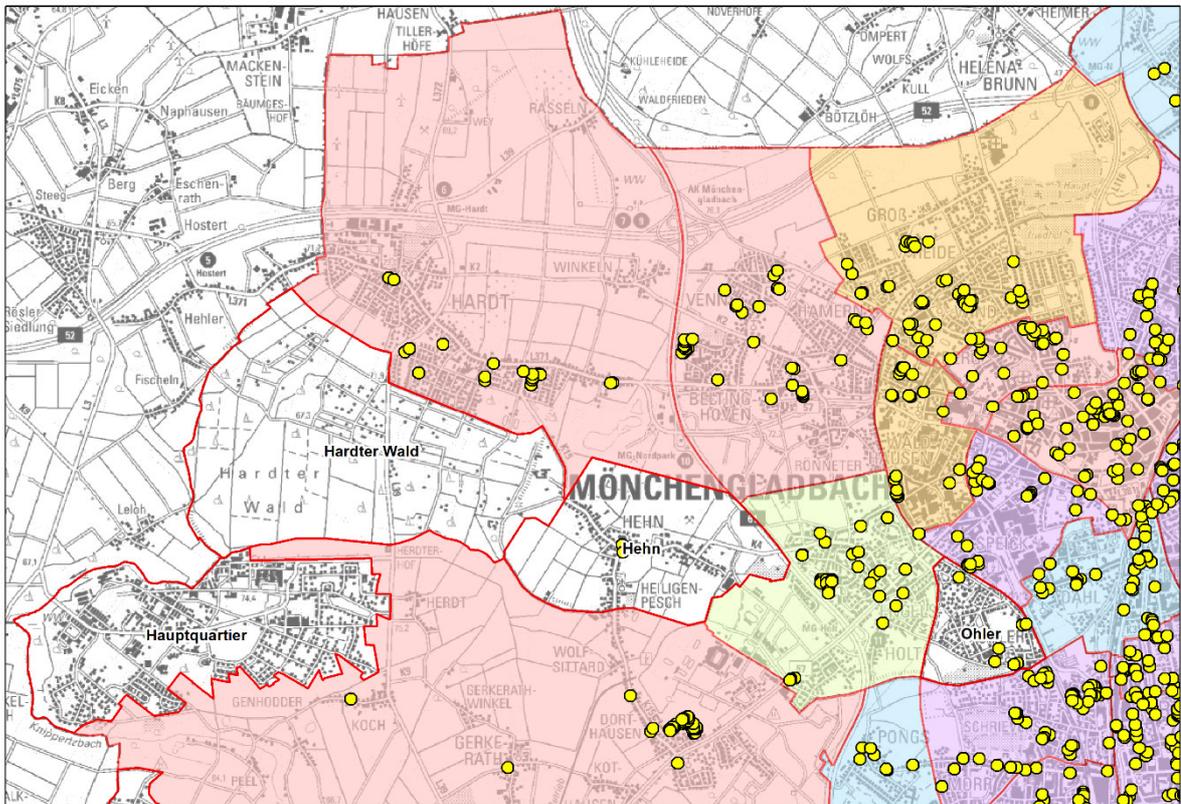


Abbildung 193: Verteilung der Kauffälle für ETW - Ansicht West

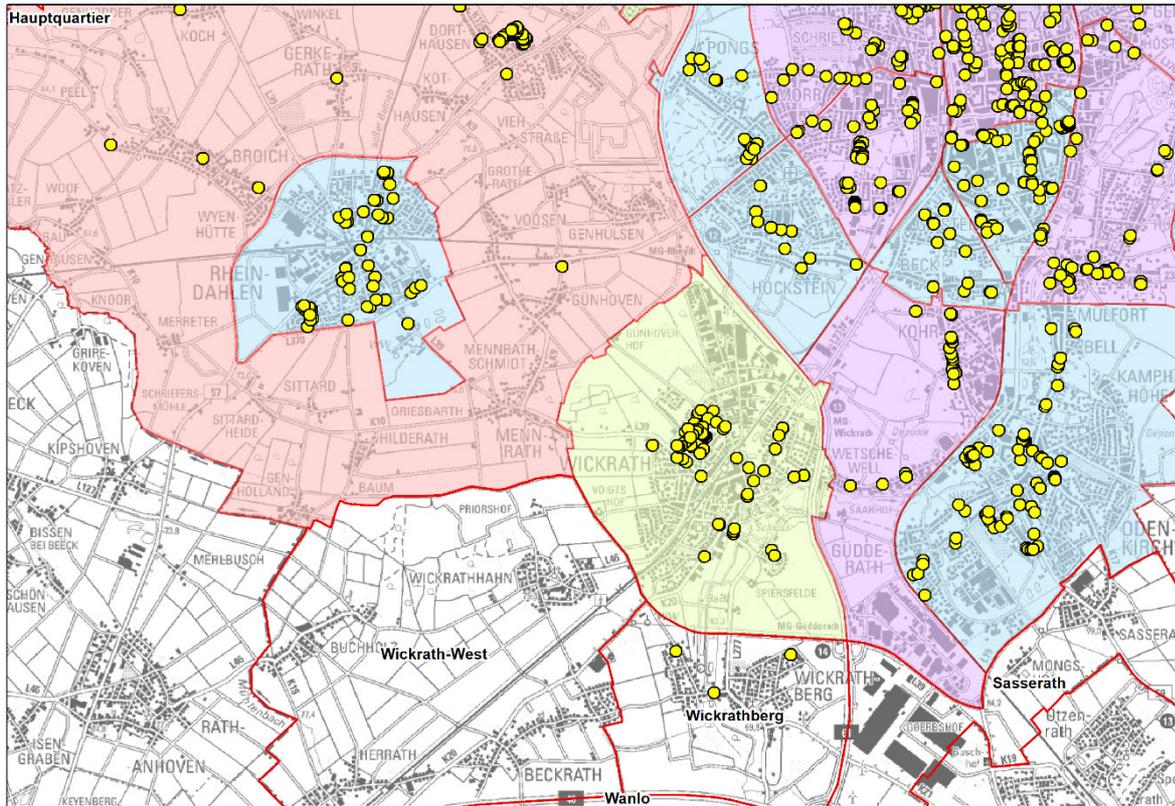


Abbildung 194: Verteilung der Kauffälle für ETW - Ansicht Süd-West

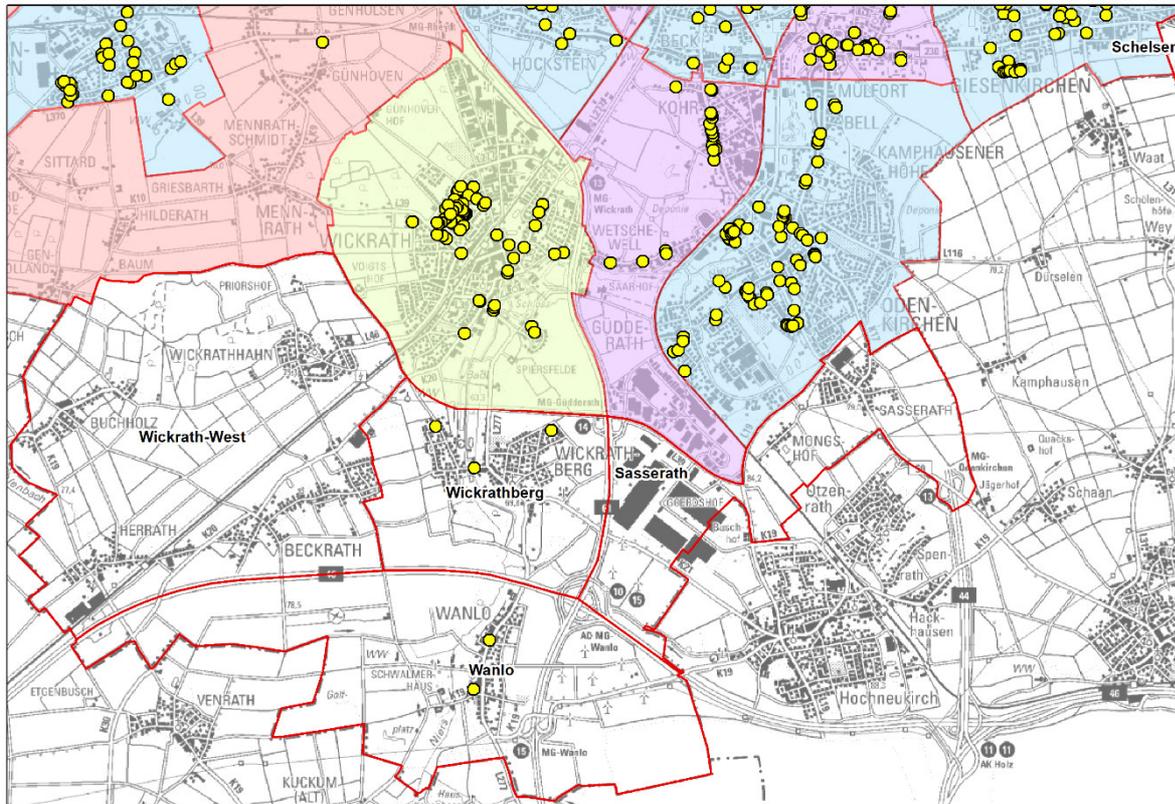
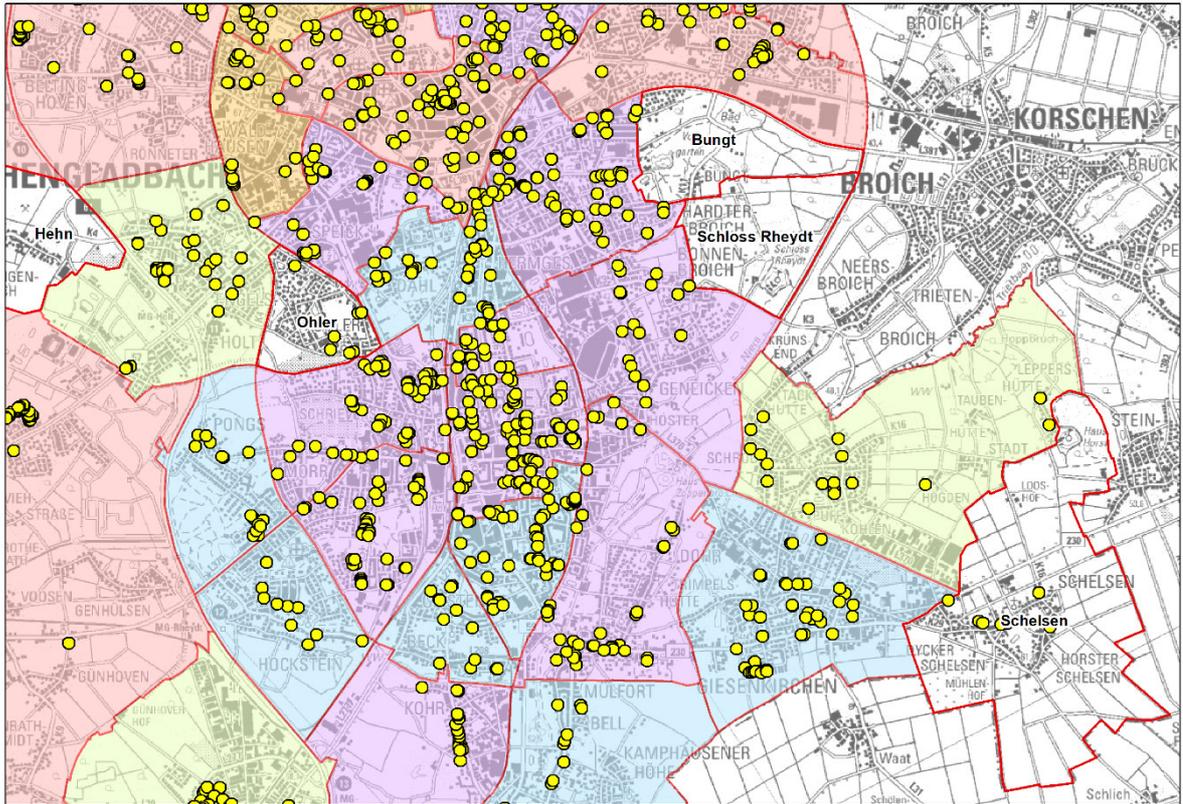


Abbildung 195: Verteilung der Kauffälle für ETW - Ansicht Ost



6.1.9.3.3 Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen von der in der Tabelle 72 angegebenen Richtwertnorm sind auf Grundlage der vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die jeweilige Normklasse der einzelnen Objektmerkmale ist in den nachfolgenden Tabellen mit fetter Schrift gekennzeichnet.

Tabelle 72: Umrechnungskoeffizienten für IRW ETW

Baujahr	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
1940 - 1960	0,95
1961 - 1965	0,98
1966 - 1972	1,00
1973 - 1982	1,04
1983 - 1995	1,13
1996 - 2010	1,20

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
40 m ² - 55 m ²	0,96
56 m² - 70 m²	1,00
71 m ² - 80 m ²	1,03
81 m ² - 110 m ²	1,10

Ausstattungsstufe*	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
1,5 – 2,4	0,90
2,5 – 3,4	1,00

Vermietungssituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
vermietet	0,89
unvermietet	1,00

Anzahl der Geschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
bis 2	1,07
3	1,00
4	0,93
ab 5	0,88

*Ausstattungsstufe:

Gebäudestandardkennzahl	Einteilung
1,5 – 2,4	einfach
2,5 – 3,4	mittel

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Zur Ermittlung eines Vergleichswertes ist folgende Formel anzuwenden:

$$\text{Vergleichswert} = IRW_{\text{angepasst}} = \frac{IRW * k_{\text{Bewertungsobjekt}}}{k_{IRW}}$$

mit:

$IRW_{\text{angepasst}}$: an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasster Immobilienrichtwert

IRW : Immobilienrichtwert

$k_{\text{Bewertungsobjekt}}$: für die wertbeeinflussenden Objektmerkmale des Bewertungsobjektes ermittelter Umrechnungskoeffizient

k_{IRW} : für die wertbeeinflussenden Objektmerkmale des IRW ermittelter Umrechnungskoeffizient

Der für die wertbeeinflussenden Merkmale des Vergleichsobjektes ermittelte Umrechnungskoeffizient ist das Produkt aller wertspezifischen Umrechnungskoeffizienten und ergibt sich zu:

$$k_{\text{Bewertungsobjekt}} = k_{\text{Baujahr}} * k_{\text{Wohnfläche}} * k_{\text{Ausstattungsstufe}} * k_{\text{Vermietungssituation}} * k_{\text{Anzahl Geschosse}}$$

Bei der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten werden für die Normklassen (UK=1,00) die jeweiligen Merkmalsgruppen des Normobjektes für Mönchengladbach zugrunde gelegt. Der Umrechnungskoeffizient k_{IRW} ergibt sich damit zu $k_{IRW} = 1,00$.

Die Formel zur Ermittlung eines Vergleichswertes vereinfacht sich damit zu:

$$\text{Vergleichswert} = IRW_{\text{angepasst}} = IRW * k_{\text{Bewertungsobjekt}}$$

Beispiel: Ermittlung eines Vergleichswertes für eine Eigentumswohnung im Stadtteil Schmölderpark (IRW-Nummer: 150004):

Tabelle 73: Beispiel zur Anwendung des IRW

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient k
Baujahr	1990	1,13
Wohnfläche	55 m ²	0,96
Ausstattungsstufe	3,0	1,00
Vermietungssituation	vermietet	0,89
Anzahl der Geschosse	2	1,07

Der Vergleichswert berechnet sich wie folgt:

$$\text{Vergleichswert} = IRW_{\text{Schmölderpark}} * k_{\text{Bewertungsobjekt}}$$

$$\begin{aligned} \text{Vergleichswert} &= IRW_{\text{Schmölderpark}} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\ &= 1.700 \text{ €/m}^2 * 1,13 * 0,96 * 1,00 * 0,89 * 1,07 \\ &= 1.756 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

6.1.9.3.4 Preisindex

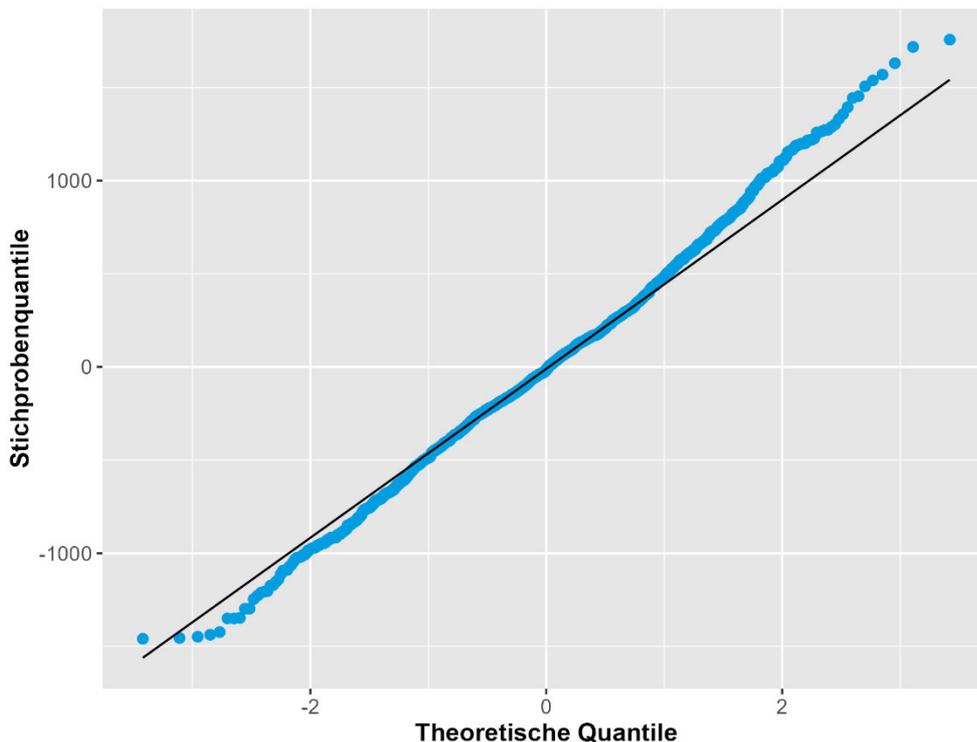
Tabelle 74: Preisindex für Kaufjahre 2020-2023

Kaufjahr	
Jahr	Umrechnungsfaktor (k)
2020	0,84
2021	0,98
2022	1,12
2023	1,00

6.1.9.3.5 Genauigkeit / Zuverlässigkeit des Modells

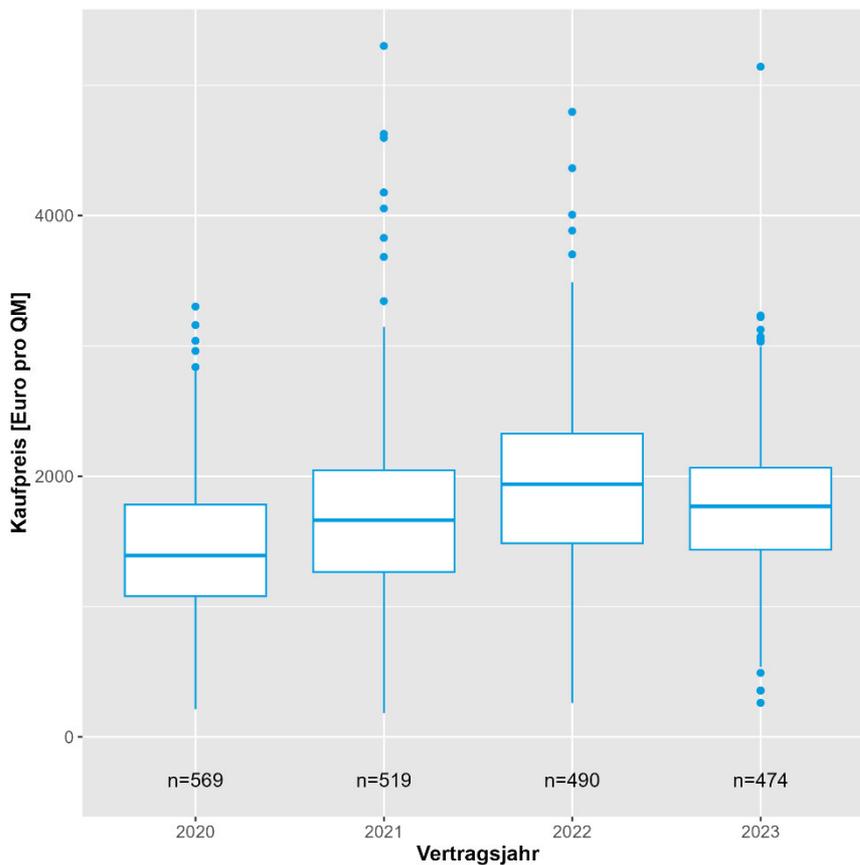
Im Rahmen der Ableitung der Immobilienrichtwerte erfolgt eine Evaluation der Ergebnisse. Die Qualität der Immobilienrichtwerte hängt unter anderem von der Qualität des Regressionsmodells ab. Ein gut erklärtes Modell sieht eine Normalverteilung der Residuen vor. Anhand eines Quantil-Quantil-Plots (Q-Q-Plots) (vgl. Abbildung 196) lassen sich die Abweichungen zwischen der Verteilung der Residuen und einer Normalverteilung abbilden. Während die schwarze Linie die Normalverteilung darstellt, kennzeichnet die blaue Punkt-Linie den Verlauf der Residuen. Aus dem Plot wird ersichtlich, dass die blaue Linie überwiegend in Annäherung zu der schwarzen Linie verläuft, es an einigen Stellen allerdings zu stärkeren Abweichungen kommt.

Abbildung 196: Q-Q-Plot - Verteilung der Residuen



Der Gutachterausschuss erklärt dieses Ergebnis in erster Linie durch die starken Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt, die in den letzten Jahren zu einer Abweichung vom linearen Modell führten. Da ein lineares Regressionsmodell nur lineare Zusammenhänge abbilden kann, führen die Schwankungen auf dem Immobilienmarkt zu Verzerrungen in den Ergebnissen.

Abbildung 197: Nichtlinearer Verlauf der Preisentwicklung - Kaufjahre 2020-2023



Darüber hinaus weist die Güte des Regressionsmodells darauf hin, dass der Kaufpreis oftmals nur zu einem geringeren Anteil durch objektspezifische Merkmale aus der Kaufpreissammlung erklärt werden kann. Ein großer Anteil bleibt damit unerklärt. Es gilt weiterhin zu berücksichtigen, dass im Regressionsmodell Korrelationen von objektspezifischen Merkmalen untereinander zu vermeiden sind, da diese zu einer Verfälschung der Ergebnisse führen. Im Rahmen der Datenanalysen zur Wahl der wertbeeinflussenden Merkmale wurden daher Objektmerkmale (z.B. Modernisierungsgrad) aufgrund starker Korrelationen mit anderen Variablen (hier: Baujahr und Ausstattungsstufe) ausgeschlossen. Der daraus resultierende Informationsverlust wirkt sich ebenfalls auf die Qualität der Ergebnisse aus.

Die Ergebnisse aus der Gegenüberstellung der auf Grundlage des Regressionsmodells ermittelten Vergleichswerte des Kontroll-Datensatzes (20 % der Grundgesamtheit, vgl. Modellbeschreibung) mit den tatsächlich gezahlten (bereinigten) Kaufpreisen können der folgenden Tabelle entnommen werden. Bei 68 % des Kontroll-Datensatzes liegen die prozentualen Abweichungen zwischen dem Vergleichswert und dem bereinigten Kaufpreis bei ± 30 %.

Tabelle 75: Prozentuale Abweichung des Vergleichswertes vom bereinigten Kaufpreis

Prozentuale Abweichung Vergleichswert vom bereinigten Kaufpreis	Anteil des Datensatzes
Kleiner gleich ± 10 %	26 %
Kleiner gleich ± 20 %	51 %
Kleiner gleich ± 30 %	68 %

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichswertes auf Grundlage der Immobilienrichtwerte lediglich eine Orientierungsgröße darstellt und nicht der Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens entspricht.

6.2 Teileigentum

Die zum Teileigentum gehörenden Märkte (z.B. Garagen und Stellplätze) sind in Kapitel 5.3 ausgewiesen.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Insgesamt ist die absolute Anzahl an eingegangenen Kaufverträgen im Vergleich der Vorjahre leicht zurückgegangen. Alle Kaufverträge und demnach auch nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit Wohnnutzung.

7.1 Erbbaurechte

Der Teilmarkt der Erbbaurechtsverkäufe schlägt mit vier auswertbaren Kaufverträgen für den Auswertzeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 zu Buche. Vorwiegend wurde das Erbbaurecht an einem Einfamilienhaus veräußert.

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Erbbaurecht betrug im Jahr 2023 265.000 €, bei einem durchschnittlichen Bodenwert (unbelastet) von 180.000 €. Das Verhältnis von Kaufpreis des Erbbaurechts und des unbelasteten Bodenwertes ergibt sich somit zu 1,47 und liegt damit unter dem Niveau der Vorjahre.

Der durchschnittliche tatsächlich gezahlte Erbbauzins beträgt 4,60 €/m² pro Jahr.

Die Ermittlung des finanzmathematischen Wertes für Erbbaurechte erfolgte nicht, da die vorliegende Datengrundlage aus den Kaufverträgen nicht für eine Auswertung ausreichend ist.

7.2 Wohnungserbbaurechte

Für den Teilmarkt der Wohnungserbbaurechte sind im Jahr 2023 sieben Kaufverträge eingegangen. Demnach betrug der durchschnittliche Kaufpreis 174.000 €. Der durchschnittlich gezahlte Erbbauzins pro Quadratmeter pro Jahr beträgt 11,92 €. Durch die sehr differierenden Restlaufzeiten bzw. Gesamtlaufzeiten des Wohnungserbbaurechtes ist eine differenzierte Auswertung nicht gegeben. Die Restlaufzeiten der eingegangenen Verträge betragen zwischen 55 und 158 Jahren.

Die Ermittlung des finanzmathematischen Wertes für Wohnungserbbaurechte erfolgte nicht, da die vorliegende Datengrundlage nicht für eine Auswertung ausreichend ist.

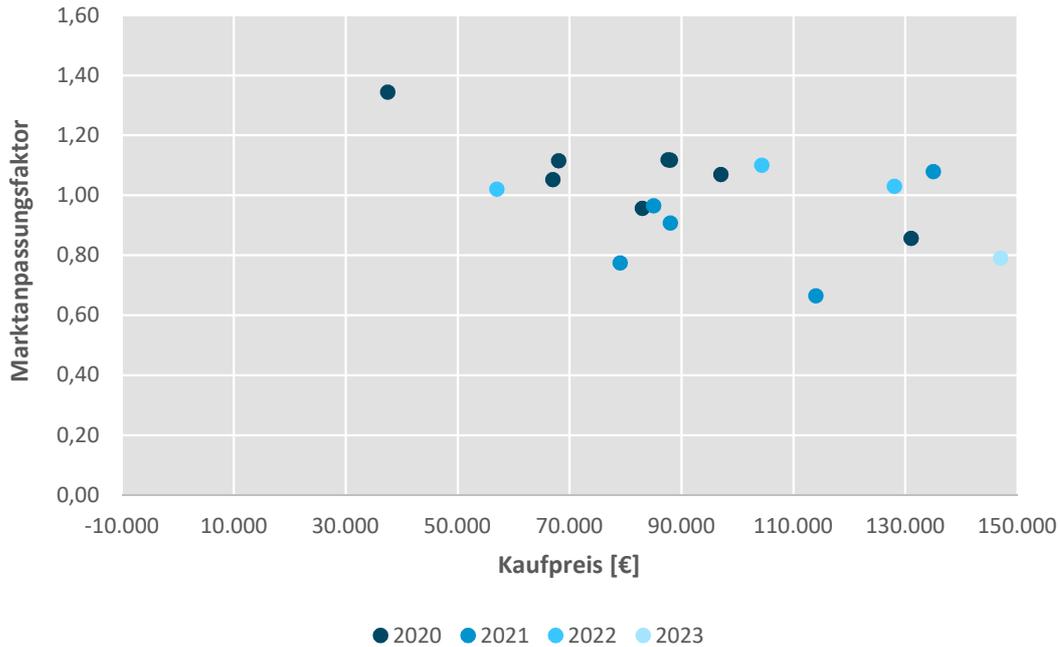
7.3 Erbbaugrundstücke

Im Teilmarkt der Erbbaugrundstücke konnten nur zwei Kauffälle im Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 erfasst werden. Eine alleinige Auswertung für das Jahr 2023 kann somit nicht erfolgen. Zudem ist nur ein Kaufvertrag auswertbar. Es ergeben sich somit keine Veränderungen zu den Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes 2023.

Der Großteil der 18 Kauffälle (2022-2023) erfolgte unter Mitwirkung der städtischen Entwicklungsgesellschaft. Nur sehr wenige Verkäufe wurden zwischen privaten Personen getätigt. Die Käufer der Erbbaugrundstücke waren in vielen Fällen die derzeitigen Erbbaurechtsberechtigten, so dass hier kein großer Käuferkreis vorliegt. Die Restlaufzeiten der ausgewerteten Kauffälle betragen im Durchschnitt 33 Jahre. Wertanpassungsklauseln waren in den zu Grunde gelegten Kaufverträgen in der Regel nicht vereinbart bzw. liegen dazu keine Informationen vor.

7.3.1 Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für ein Erbbaugrundstück

Die nachfolgende Grafik stellt das Verhältnis von Kaufpreis zu finanzmathematischem Wert des Erbbaugrundstücks (= Marktanpassungsfaktor) dar.

Abbildung 198: Erbbaugrundstücke - Verhältnis Kaufpreis zu Marktanpassungsfaktor

Dabei beträgt der durchschnittliche Kaufpreis der ausgewerteten Kaufverträge 99.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 630 m².

Für den Auswertzeitraum 2020 bis 2023 ergibt sich ein Mittelwert des Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück von 1,00 bzw. liegt der Median der 18 ausgewerteten Kauffällen bei einem Faktor von 1,03.

Der individuelle Marktanpassungsfaktor (MAF) ergibt sich durch Einsetzen des Kaufpreises (KP) in folgende Formel:

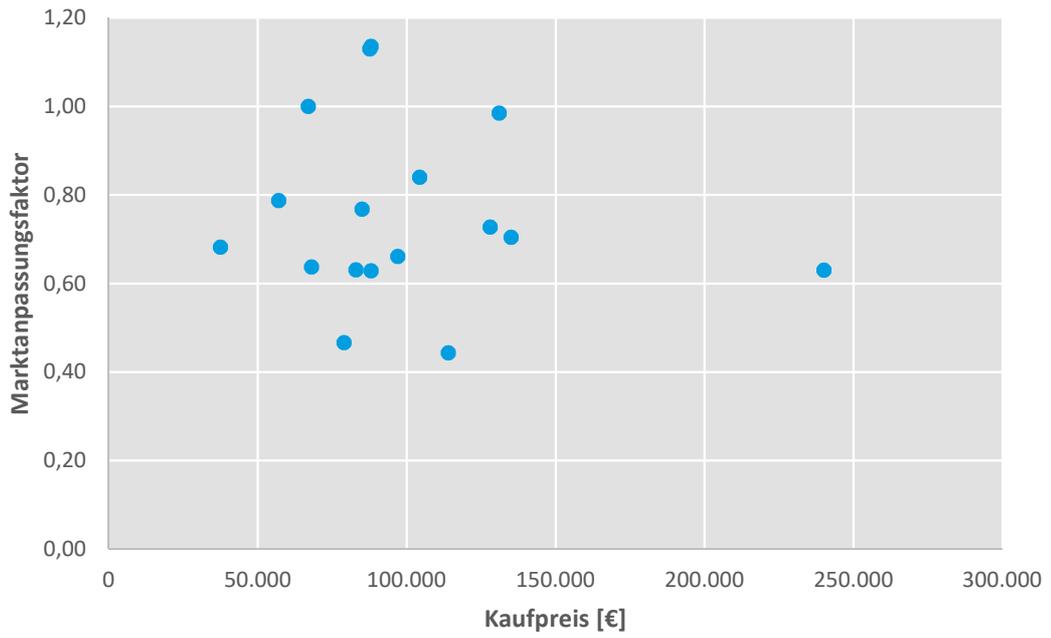
$$y (MAF) = -0.194 * \ln(KP) + 3,2191$$

7.3.2 Ermittlung Verhältnis von unbelastetem Bodenwert zu Kaufpreis

Zusätzlich zu den obigen Auswertungen wurde für die 18 Kauffälle das Verhältnis von unbelastetem Bodenwert als maßgebliche Einflussgröße (neben dem Erbbauzins) auf den finanzmathematischen Wert und des Kaufpreises gebildet. Hierbei ergibt sich der Mittelwert zu 0,76 und der Median zu 0,70. Dabei liegt der Mittelwert des unbelasteten Bodenwertes bei 142.000 €.

Ein Trend kann aus den erfolgten Auswertungen nicht abgelesen werden:

Abbildung 199: Verhältnis Kaufpreis zu Marktanpassungsfaktor des Erbbaugrundstücks



8 Modellbeschreibungen

8.1 Auswertung unbebauter Teilmarkt

Die Auswertungen des unbebauten Teilmarktes erfolgen getrennt nach gewerblich genutzten Flächen sowie nach Flächen des individuellen bzw. Geschosswohnungsbaus.

Zu den Flächen des individuellen Wohnungsbaus werden voll erschlossene baureife Grundstücke gerechnet, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden. 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).

Der Geschosswohnungsbau entspricht ebenfalls 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.

8.1.1 Auswertung unbebauter Wohnbauflächen

Jeder eingegangene Kaufvertrag und dem Teilmarkt unbebauter Wohnbauflächen zugeordnete Kaufvertrag mit Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2023 und dem 31.12.2023 geht in die Auswertungen zum Stichtag 01.01.2024 des Gutachterausschusses ein. Somit erfolgte die Analyse der Kaufverträge auf Basis einer Grundgesamtheit von 67 Kaufverträgen.

Für jeden Kaufvertrag wird der bereinigte und abgestellte Kaufpreis in €/m² unter Berücksichtigung der anzuwendenden Bodenrichtwerte und der weiteren Anpassungserfordernisse entsprechend Kapitel 4.4.5 ermittelt.

Zudem wird die Veränderung zum ausgewiesenen Bodenrichtwert als Maß der Bodenpreisänderung ermittelt.

8.1.2 Auswertung gewerblicher Bauflächen

Auch bei den gewerblichen Flächen 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.

Es gilt zu beachten, dass die für die verschiedenen Auswertungen im Grundstücksmarktbericht herangezogenen Datengrundlage teilweise voneinander abweichen: Für die Berechnung der Umsätze werden alle Kaufpreise für gewerbliche Objekte in der Stadt Mönchengladbach berücksichtigt. Für die Auswertung der Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Nutzung hingegen gehen nur diejenigen Kauffälle ein, die in einer Bodenrichtwertzone des Teilmarktes Gewerbe liegen.

8.2 Auswertung land- und forstwirtschaftlicher Teilmarkt

Die Auswertungen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erfolgen getrennt nach vorwiegender Nutzung. Bei Vorliegen einer ausreichenden Anzahl an Kauffällen wird die durchschnittliche Bodenpreisänderung der Wertzonen unter Berücksichtigung der Ausreißeranalyse (2,5-Sigma-Grenze) ermittelt.

Im Auswertejahr 2023 (01.01.2023 bis 31.12.2023) gingen 29 Kauffälle für Ackerlandflächen, fünf auswertbare Kauffälle für Grünlandflächen und 17 Kauffälle für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein.

Die Auswertung der Ackerlandflächen erfolgt für das gesamte Stadtgebiet. Zudem wird die Veränderung zum ausgewiesenen Bodenrichtwert als Maß der Bodenpreisänderung durch eine Ausreißeranalyse (2.5 Sigma-Grenze) und Iterationen (5 Durchläufe) ermittelt. Daraus ergeben sich 24 Kauffälle für die weiteren Auswertungen.

Tabelle 76: Auswertung der Ackerlandflächen

Ausgangswerte 29 Kauffälle	Mittelwert	33,60 %
	Median	3,75 %
	Standardabweichung	108,39 %
	obere Grenze	304,58 %
	untere Grenze	-237,38 %
Ausgangswerte 28 Kauffälle	Mittelwert	17,36 %
	Median	1,94 %
	Standardabweichung	67,25 %
	obere Grenze	185,49 %
	untere Grenze	-150,77 %
Ausgangswerte 27 Kauffälle	Mittelwert	2,73 %
	Median	0,06 %
	Standardabweichung	39,48 %
	obere Grenze	101,44 %
	untere Grenze	-95,97 %
Ausgangswerte 26 Kauffälle	Mittelwert	10,76 %
	Median	1,94 %
	Standardabweichung	29,12 %
	obere Grenze	83,57 %
	untere Grenze	-62,05 %
Ausgangswerte 24 Kauffälle	Mittelwert	10,76 %
	Median	1,94 %
	Standardabweichung	29,12 %
	obere Grenze	83,57 %
	untere Grenze	-62,05 %

Der ermittelte Mittelwert nach Ausreißeranalyse wird auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert für Ackerlandflächen zum Stichtag 01.01.2023 addiert und ergibt unter Rundungsaspekten den stadtweit gültigen Bodenrichtwert für Ackerlandflächen zum Stichtag 01.01.2024.

Für die Grünlandflächen wird das Wertverhältnis zwischen Grünlandbodenrichtwert 2023 (3,60 €/m²) und mittlerem Ackerlandbodenrichtwert (8,50 €/m²) ermittelt und als Basis des ausgewiesenen Bodenrichtwertes definiert. Als Verhältniswert ergibt sich ein Faktor von 0,42. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktentwicklung auf dem landwirtschaftlichen Teilmarkt, auch unter Einbeziehung der Entwicklung in den umliegenden Kreisen, ergibt sich unter Anwendung des Mittelwertes von 10,76 % des landwirtschaftlichen Teilmarktes ein Grünlandrichtwert von 4,00 €/m².

Die Kaufverträge des forstwirtschaftlichen Teilmarktes weisen in der Regel keinen Wertanteil für Grund und Boden getrennt vom Wertanteil für den Aufwuchs aus. Die Ermittlung eines Wertes ohne Berücksichtigung des Aufwuchses war demnach aus den vorliegenden Kaufverträgen nicht möglich. Der Gutachterausschuss hat in Anlehnung an die Veröffentlichungen der AGVGA.NRW bzw. des Deutschen

Städtetages einen Ansatz von 40 % als sachgerecht erachtet und in der Sitzung am 05.03.2024 beschlossen (vgl. Kapitel 4.4.3.6).²⁸

In der Ausreißeranalyse ergaben sich keine zu eliminierenden Datensätze. Der Grunddatenbestand kann folgendermaßen beschrieben werden:

Tabelle 77: Statistische Analyse Grunddatenbestand forstwirtschaftliche Kauffälle

Statistische Größe	Wert
40%(Mittelwert)	0,69
Mittelwert	1,74
Median	1,73
Standardabweichung	0,89
Obere Grenze	3,96
Untere Grenze	-0,49
Anzahl	14

8.3 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen

Die Bodenrichtwertzonen im Stadtgebiet Mönchengladbach werden nachfolgendem Schema nummeriert und kategorisiert:

Tabelle 78: Nummerierung der Bodenrichtwertzonen

Stadtbezirk	Wohnen	Gewerbe	Acker	Grünland	Forstwirtschaft	SN
Nord	11XXX	21 XXX	41 XXX	51 XXX	61 XXX	31 XXX
West1	12 XXX	22 XXX	42 XXX	52 XXX	62 XXX	32 XXX
Ost1	13 XXX	23 XXX	43 XXX	53 XXX	63 XXX	33 XXX
Ost2	14 XXX	24 XXX	44 XXX	54 XXX	64 XXX	34 XXX
Süd	15 XXX	25 XXX	45 XXX	55 XXX	65 XXX	35 XXX
West2	16 XXX	26 XXX	46 XXX	56 XXX	66 XXX	36 XXX

Sofern größere geometrische Veränderungen oder aber Veränderungen der beschreibenden Merkmale einer Zone durch den Gutachterausschuss beschlossen werden, erfolgt die Neuausweisung der Bodenrichtwertzone unter einer neuen Nummer. Zum Stichtag 01.01.2024 wurden folgende Bodenrichtwertzonen durch den Gutachterausschuss verändert:

Hinweis: Durch die technisch notwendig gewordenen redaktionellen Änderungen der Bodenrichtwertzonen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes ist die nachfolgende Tabelle 79 und die damit verbundene Umnummerierung der Zonen obsolet. Die ursprünglichen Nummern bleiben bestehen. Die Tabelle dient somit lediglich zur Zuordnung der Zonen zu einem Stadtbezirk.

²⁸ 91. Sitzung des Arbeitskreises „Wertermittlung“, 28.09./29.09.2020

Tabelle 79: Änderungen in den Bodenrichtwertzonen Acker- Vergleich 2023 und 2024

BRWZNR 2023	BRWZNR 2024	Bemerkungen
41001	41009	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Nord
41002		
41004		
41005		
41006		
41007		
41008		
42002	42009	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk West1
42003		
42005		
42007		
42008		
43002	43012	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Ost1
43003		
43004		
43008		
43009		
43010		
43011		
44003	44007	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Ost2
44004		
44005		
44006		
45001	45009	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Süd
45003		
45004		
45005		
45006		
45007		
45008		
46001	46003	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk West2
46002		

Tabelle 80: Änderungen in den Bodenrichtwertzonen Grünland - Vergleich 2023 und 2024

BRWZNR 2023	BRWZNR 2024	Bemerkungen
51001	51010	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Nord
51002		
51004		
51005		
51006		
51007		
51008		
51009		
52002	52010	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk West1
52003		
52005		
52007		
52008		
52009		
53002	53014	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Ost1
53003		
53004		
53007		
53008		
53009		
53010		
53011		
53012		
53013		
54003	54007	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Ost2
54004		
54005		
54006		
55001	55010	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Süd
55003		
55004		
55005		
55006		
55007		
55008		
55009		
56001	56004	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk West2
56002		
56003		

Tabelle 81: Änderungen in den Bodenrichtwertzonen Forst - Vergleich 2023 und 2024

BRWZNR 2023	BRWZNR 2024	Bemerkungen
61001	61010	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Nord
61002		
61004		
61005		
61006		
61007		
61008		
61009		
62002	62011	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk West1
62003		
62005		
62007		
62008		
62009		
62010		
63002	63013	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Ost1
63003		
63004		
63007		
63008		
63009		
63010		
63011		
63012		
64003	64007	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Ost2
64004		
64005		
64006		
65001	65012	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk Süd
65003		
65004		
65005		
65006		
65007		
65008		
65009		
65010		
65011		
66001	66005	Bildung einer zusammenhängenden Zone für den Stadtbezirk West2
66002		
66003		
66004		

Die Ausweisung des Bodenrichtwertes im Bodenrichtwertinformationssystem erfolgt unter Beachtung folgender Rundungsaspekte:

Tabelle 82: Rundungen der Bodenrichtwerte

BRW	Rundung
bis 5 €	auf 0,1 €
bis 10 €	auf 0,5 €
bis 25 €	auf 1 €
bis 50 €	auf 2 €
bis 250 €	auf 5 €
bis 500 €	auf 10 €
mehr als 500 €	auf 25 €

Entsprechend der Auswertungen nach Kapitel 8.1.1 ff. erfolgt die Anpassung der Bodenrichtwertzonen für die jeweiligen Nutzungsarten.

8.3.1 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Kauffälle in Bezug auf die Bodenrichtwertnummer und die ermittelte durchschnittliche Bodenpreisänderung (bezogen auf das Niveau 2022) an:

Tabelle 83: Verteilung der Kauffälle in den Bodenrichtwertzonen

BRW- Nummer	Anzahl Kauffälle	Bodenpreisänderung [%]			
		Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
11001	1	0,00	0,00	0,00	0,00
11002	1	16,95	16,95	16,95	16,95
11080	1	14,29	14,29	14,29	14,29
11108	2	-71,09	2,02	-34,54	-34,54
11124	1	77,81	77,81	77,81	77,81
11219	3	-1,00	8,85	3,37	2,27
11242	1	-16,74	-16,74	-16,74	-16,74
12017	1	-20,19	-20,19	-20,19	-20,19
12126	3	-33,06	-33,06	-33,06	-33,06
12218	1	-23,91	-23,91	-23,91	-23,91
13035	1	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
13060	1	28,01	28,01	28,01	28,01
13062	7	-77,96	-12,52	-33,08	-30,07
13072	1	-46,35	-46,35	-46,35	-46,35
13075	1	78,34	78,34	78,34	78,34
13080	1	16,86	16,86	16,86	16,86
13081	1	-42,75	-42,75	-42,75	-42,75
13103	1	51,00	51,00	51,00	51,00
13106	1	65,06	65,06	65,06	65,06
13111	2	38,42	182,37	110,40	110,40
13132	1	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
13141	1	-10,41	-10,41	-10,41	-10,41

Bodenpreisänderung [%]					
BRW-Nummer	Anzahl Kauffälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
14002	1	7,14	7,14	7,14	7,14
14005	1	16,13	16,13	16,13	16,13
14016	1	34,62	34,62	34,62	34,62
14020	1	20,78	20,78	20,78	20,78
14034	1	-24,92	-24,92	-24,92	-24,92
14037	1	-9,20	-9,20	-9,20	-9,20
14070	2	-28,20	-18,52	-23,36	-23,36
14073	10	0,00	34,17	7,32	3,53
14076	1	3,69	3,69	3,69	3,69
15076	1	6,05	6,05	6,05	6,05
15092	1	-23,92	-23,92	-23,92	-23,92
15118	1	-11,16	-11,16	-11,16	-11,16
15138	1	-30,35	-30,35	-30,35	-30,35
15142	1	-3,94	-3,94	-3,94	-3,94
15158	1	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00
15203	1	-50,89	-50,89	-50,89	-50,89
15204	1	51,21	51,21	51,21	51,21
15255	1	5,03	5,03	5,03	5,03
16023	1	0,75	0,75	0,75	0,75
16030	1	61,78	61,78	61,78	61,78
16098	2	-29,73	-29,55	-29,64	-29,64
16100	1	-19,24	-19,24	-19,24	-19,24

8.3.2 Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Flächen

Eine Unterteilung wie im Teilmarkt für Wohnbauflächen ist im Teilmarkt gewerblicher Bodenrichtwertzonen aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen nicht möglich. Daher erfolgt die Anpassung der gewerblichen Bodenrichtwertzonen in der Regel in Abhängigkeit der Gesamtentwicklung im gewerblichen Bereich. Diese wird unter Beachtung der Ausreißeranalyse (2,5-Sigma-Grenze) ermittelt.

8.3.3 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für den Teilmarkt landwirtschaftlicher Flächen (Ackerland) eine Wertzone aus. Für die Zuordnung eines Kauffalles zu Ackerlandflächen ist die Ausweisung der Bodenschätzungsergebnisse im Liegenschaftskataster maßgeblich.

Für landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Wertzone aus. Der ausgewiesene Wert gilt somit für alle Grünlandflächen im Stadtgebiet.

Entsprechend den Ausführungen zu Grünlandflächen wird durch den Gutachterausschuss nur eine Zone für forstwirtschaftliche Werte gebildet. Der ausgewiesene Wert bezieht sich rein auf den Grund und Boden, es erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung des Aufwuchses.

8.3.4 Bodenrichtwertzonen für sonstige Flächen

Die Wertentwicklung für ausgewiesene SN-Zonen ergibt sich aus der jeweils vorwiegend vorliegenden Nutzung in der jeweiligen Zone unter Berücksichtigung der Ausweisungen in Kapitel 4.4.7.2 bzw. 4.4.4. Die Nachbarschaftszonen werden über die Analyse der Entfernung der Schwerpunkte der betroffenen Zonen zueinander ermittelt. Es werden jeweils zwei benachbarte Zonen (Wohnbauland) bestimmt:

Tabelle 84: Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

BRW- Nummer SN-Fläche	Nutzungs- festlegung	BRW [€/m ²]	Wohnbaufläche Zone 1		Wohnbaufläche Zone 2	
			BRW- Nummer	BRW [€/m ²]	BRW- Nummer	BRW [€/m ²]
31001	Grünanlage	80	11054	310	11049	320
31002	Friedhof	85	11166	320	11038	370
31004	Gemeinbedarf	140	12001	380	11026	320
31005	Verkehrsfläche	44	11136	320	11134	280
31006	Gemeinbedarf	145	11139	380	11138	350
31007	Grünanlage	90	11133	350	11127	350
31008	Gemeinbedarf	160	11220	380	11012	430
31009	Gemeinbedarf	150	11067	370	11065	380
31010	Sportfläche	95	11063	370	11163	370
31011	Gemeinbedarf	140	11097	320	11232	370
31012	Gemeinbedarf	145	11079	370	11080	350
31013	Grünanlage	80	11084	310	11083	320
31014	Gemeinbedarf	170	11180	420	11171	440
31017	Gemeinbedarf	140	11227	350	11230	350
31018	Gemeinbedarf	175	11154	440	11174	440
31019	Grünanlage	125	11174	440	11208	550
31021	Gemeinbedarf	175	11179	440	11178	440
31022	Verkehrsfläche	44	11209	330	11233	350
31023	Gemeinbedarf	170	11180	420	11179	440
31024	Gemeinbedarf	150	11189	350	11188	410
31025	Grünanlage	95	11180	420	11080	350
31026	Gemeinbedarf	130	11081	310	11080	350
31027	Sportfläche	95	11076	370	11077	370
31028	Grünanlage	95	11076	370	11091	370
31029	Gemeinbedarf	165	11073	310	11156	525
31030	Gemeinbedarf	140	11093	320	11091	370
31033	Grünanlage	80	11209	330	11098	310
31034	Grünanlage	85	11116	320	11117	350
31035	Grünanlage	80	11114	320	11095	320
31036	Gemeinbedarf	130	11095	320	11096	320
31037	Grünanlage	80	11094	320	11096	320
31038	Grünanlage	75	11112	280	11108	310
31039	Gemeinbedarf	195	11172	525	11171	440
31040	Sportfläche	85	11049	320	11050	350
31041	Gemeinbedarf	150	11131	380	11126	360
31042	Gemeinbedarf	150	11063	370	11162	380
31043	Grünanlage	80	11046	310	11054	310
31044	Verkehrsfläche	44	11084	310	11085	320

BRW- Nummer SN-Fläche	Nutzungs- festlegung	BRW [€/m ²]	Wohnbaufläche Zone 1		Wohnbaufläche Zone 2	
			BRW- Nummer	BRW [€/m ²]	BRW- Nummer	BRW [€/m ²]
31045	Friedhof	95	11244	380	11241	380
31046	Gemeinbedarf	245	11001	600	11002	625
31047	Grünanlage	115	11135	380	11199	550
31048	Friedhof	100	11067	370	11185	420
31049	Gemeinbedarf	155	11185	420	11066	350
31050	Gemeinbedarf	240	11071	600	11069	600
31051	Grünanlage	85	11066	350	11064	320
31052	Grünanlage	145	11204	575	11194	600
31053	Gemeinbedarf	240	11070	600	11071	600
31054	Verkehrsfläche	44	11070	600	11184	420
31055	Gemeinbedarf	150	11198	390	11140	350
31056	Gemeinbedarf	130	11140	350	11207	310
31057	Grünanlage	145	11203	575	11070	600
31059	Grünanlage	90	11044	350	11037	350
31060	Gemeinbedarf	155	11051	420	11045	350
31061	Gemeinbedarf	140	11035	350	11037	350
31062	Sportfläche	90	11036	370	11240	350
31063	Grünanlage	105	11007	420	11005	430
31064	Grünanlage	110	11008	440	11196	420
31065	Gemeinbedarf	150	11017	420	11057	320
31066	Verkehrsfläche	44	11218	490	11195	440
31067	Grünanlage	145	11002	625	11013	550
31068	Gemeinbedarf	135	11072	370	11092	310
31069	Gemeinbedarf	120	11112	280	11110	330
31070	Verkehrsfläche	44	11095	320	11108	310
31071	Gemeinbedarf	175	11014	440	11012	430
31072	Grünanlage	105	11215	380	11014	440
31073	Gemeinbedarf	240	11071	600	11069	600
31074	Gemeinbedarf	135	11101	320	11100	350
31075	Gemeinbedarf	140	12113	350	11050	350
31076	Sportfläche	90	11050	350	12113	350
32001	Gemeinbedarf	140	12220	350	12040	350
32004	Sportfläche	60	12214	240	12213	235
32005	Verkehrsfläche	44	12129	310	12137	330
32006	Friedhof	75	12026	320	12045	280
32007	Sportfläche	75	12041	280	12035	330
32008	Gemeinbedarf	170	12010	380	12218	480
32009	Grünanlage	75	12210	270	12084	330
32010	Grünanlage	90	12031	350	12037	350
32011	Gemeinbedarf	125	12110	320	12109	310
32013	Sportfläche	85	12223	310	12106	350
32014	Friedhof	85	12115	320	12113	350
32015	Gemeinbedarf	135	12115	320	12113	350
32016	Verkehrsfläche	44	12113	350	12115	320
32017	Gemeinbedarf	120	12122	280	12117	310

BRW- Nummer SN-Fläche	Nutzungs- festlegung	BRW [€/m ²]	Wohnbaufläche Zone 1		Wohnbaufläche Zone 2	
			BRW- Nummer	BRW [€/m ²]	BRW- Nummer	BRW [€/m ²]
32018	Gemeinbedarf	125	12129	310	12124	320
32019	Grünanlage	75	12124	320	12125	280
32020	Verkehrsfläche	44	12006	380	12213	235
32023	Grünanlage	75	12041	280	12033	330
32024	Grünanlage	85	12036	350	12023	320
32025	Gemeinbedarf	140	12031	350	12037	350
32026	Gemeinbedarf	140	12037	350	12036	350
32027	Grünanlage	80	12110	320	12109	310
32028	Gemeinbedarf	120	12130	280	12131	320
32029	Sportfläche	95	12003	380	12002	380
32030	Friedhof	95	12002	380	12005	370
32031	Gemeinbedarf	150	12005	370	12002	380
33001	Gemeinbedarf	135	13132	350	13099	320
33002	Gemeinbedarf	120	13126	320	13111	280
33003	Grünanlage	80	13068	320	13072	330
33004	Sportfläche	85	13047	330	13043	330
33005	Gemeinbedarf	135	13017	350	13018	320
33006	Gemeinbedarf	140	13131	380	13016	330
33007	Friedhof	95	13066	320	13065	420
33008	Grünanlage	80	13081	310	13082	330
33009	Gemeinbedarf	115	13130	270	13001	310
33010	Sportfläche	85	13012	350	13013	320
33011	Friedhof	105	13061	420	13062	420
33012	Gemeinbedarf	135	13078	350	13079	330
33013	Gemeinbedarf	125	13119	320	13096	310
33014	Gemeinbedarf	145	13036	350	13038	370
33015	Verkehrsfläche	44	13139	320	13007	320
33016	Gemeinbedarf	120	13125	320	13136	280
33017	Gemeinbedarf	130	13113	310	13110	330
33018	Grünanlage	85	13077	310	13078	350
33019	Gemeinbedarf	110	13138	240	13140	320
33022	Gemeinbedarf	130	13093	330	13094	330
33023	Grünanlage	80	13094	330	13088	320
33024	Grünanlage	80	13090	330	13091	320
33025	Gemeinbedarf	125	13113	310	11175	310
33026	Verkehrsfläche	44	11191	350	13091	320
33027	Gemeinbedarf	130	13049	330	13048	320
33028	Friedhof	80	13019	330	13018	320
33029	Gemeinbedarf	130	13022	320	13023	330
33030	Gemeinbedarf	155	13065	420	13071	350
33031	Sportfläche	90	13071	350	13067	370
33032	Grünanlage	85	13071	350	13082	330
33033	Verkehrsfläche	44	13028	410	13027	380
33034	Grünanlage	105	13034	420	13061	420
33035	Gemeinbedarf	135	13044	350	13047	330

BRW- Nummer SN-Fläche	Nutzungs- festlegung	BRW [€/m ²]	Wohnbaufläche Zone 1		Wohnbaufläche Zone 2	
			BRW- Nummer	BRW [€/m ²]	BRW- Nummer	BRW [€/m ²]
33036	Grünanlage	85	13041	320	13040	370
33037	Sportfläche	80	13139	320	13007	320
33038	Gemeinbedarf	130	13007	320	13008	320
33040	Gemeinbedarf	120	13130	270	13006	330
33042	Grünanlage	80	13139	320	13006	330
33043	Verkehrsfläche	44	13139	320	13006	330
33044	Sportfläche	85	13077	310	13078	350
33046	Sportfläche	80	13102	320	13103	320
33047	Gemeinbedarf	90	13137	260	13129	200
34001	Sportfläche	80	14027	310	14026	330
34002	Gemeinbedarf	110	14001	280	14002	280
34003	Gemeinbedarf	130	14069	330	14070	320
34004	Friedhof	85	14030	320	14075	350
34005	Grünanlage	80	14031	320	14032	320
34006	Sportfläche	80	14021	310	14017	320
34007	Gemeinbedarf	120	14041	310	14043	280
34008	Gemeinbedarf	125	14021	310	14011	320
34009	Gemeinbedarf	135	14033	320	14075	350
34010	Gemeinbedarf	130	14031	320	14032	320
34012	Gemeinbedarf	130	14011	320	14010	330
34013	Grünanlage	65	14074	225	14046	280
34014	Gemeinbedarf	135	14073	350	14045	330
35001	Gemeinbedarf	140	15241	310	15261	390
35002	Friedhof	80	15016	330	15017	310
35003	Gemeinbedarf	130	15123	310	15124	330
35004	Sportfläche	80	15136	320	15131	320
35005	Gemeinbedarf	125	15129	320	15128	310
35006	Gemeinbedarf	160	15065	380	15064	430
35008	Gemeinbedarf	125	15233	310	15234	310
35010	Grünanlage	80	15026	310	15184	310
35011	Grünanlage	75	15166	280	15168	320
35013	Verkehrsfläche	44	15205	280	15096	320
35014	Sportfläche	80	15080	310	15078	320
35015	Grünanlage	85	15095	330	15083	330
35016	Gemeinbedarf	110	15036	280	15045	280
35017	Gemeinbedarf	125	15034	320	15035	310
35018	Gemeinbedarf	120	15029	320	15033	280
35019	Grünanlage	80	15020	330	15019	320
35020	Gemeinbedarf	140	15241	310	15261	390
35021	Gemeinbedarf	140	15257	390	15241	310
35023	Gemeinbedarf	125	15173	310	15172	310
35024	Gemeinbedarf	130	15055	330	15278	320
35025	Grünanlage	80	15050	320	15049	310
35026	Grünanlage	80	15050	320	15173	310
35027	Sportfläche	80	15118	320	15120	320

BRW- Nummer SN-Fläche	Nutzungs- festlegung	BRW [€/m ²]	Wohnbaufläche Zone 1		Wohnbaufläche Zone 2	
			BRW- Nummer	BRW [€/m ²]	BRW- Nummer	BRW [€/m ²]
35028	Friedhof	80	15123	310	15122	310
35029	Grünanlage	80	15153	310	15154	320
35030	Grünanlage	80	15173	310	15172	310
35031	Friedhof	80	15078	320	15106	320
35032	Grünanlage	80	15104	310	15102	310
35033	Gemeinbedarf	130	15244	330	11107	320
35034	Grünanlage	80	15131	320	15129	320
35035	Grünanlage	80	15203	310	15206	320
35036	Grünanlage	80	15209	310	15210	310
35037	Gemeinbedarf	125	15252	320	15208	310
35038	Grünanlage	80	15252	320	15251	310
35039	Gemeinbedarf	125	15252	320	15251	310
35040	Gemeinbedarf	125	15251	310	15252	320
35041	Grünanlage	85	15251	310	15277	380
35042	Verkehrsfläche	44	15277	380	15251	310
35043	Gemeinbedarf	125	15201	320	15195	310
35044	Gemeinbedarf	135	15073	330	15072	350
35045	Verkehrsfläche	44	15042	280	15274	185
35046	Friedhof	80	15029	320	15026	310
35047	Grünanlage	80	15014	320	15012	310
35048	Sportfläche	80	15183	310	15181	330
35049	Gemeinbedarf	110	15159	270	15157	280
35050	Grünanlage	80	15069	330	15269	320
35051	Grünanlage	80	15069	330	15070	320
35052	Gemeinbedarf	125	15275	320	15247	310
35053	Gemeinbedarf	130	15097	320	15091	320
35054	Verkehrsfläche	44	15233	310	15255	310
35056	Grünanlage	95	15265	410	15243	350
35057	Grünanlage	90	15265	410	15091	320
35058	Gemeinbedarf	150	15094	330	15265	410
35059	Gemeinbedarf	140	15058	330	15065	380
35060	Gemeinbedarf	110	15044	280	15282	280
35061	Grünanlage	80	15220	310	15221	310
35062	Grünanlage	80	15084	310	15220	310
35063	Sportfläche	80	15215	310	15214	310
35064	Grünanlage	80	15058	330	15266	320
35065	Gemeinbedarf	125	15139	320	15138	310
35066	Verkehrsfläche	44	15159	270	15169	310
35067	Gemeinbedarf	110	15161	270	15160	270
35068	Gemeinbedarf	100	15164	230	15163	260
35069	Grünanlage	80	15178	310	15015	330
35070	Gemeinbedarf	130	15235	320	15236	320
35071	Verkehrsfläche	44	15239	280	15240	310
35072	Gemeinbedarf	120	15256	280	15255	310
35073	Grünanlage	75	15282	280	15039	320

BRW- Nummer SN-Fläche	Nutzungs- festlegung	BRW [€/m ²]	Wohnbaufläche Zone 1		Wohnbaufläche Zone 2	
			BRW- Nummer	BRW [€/m ²]	BRW- Nummer	BRW [€/m ²]
35075	Gemeinbedarf	125	15067	320	15267	310
36001	Sportfläche	80	16037	310	16031	320
36004	Gemeinbedarf	125	16043	310	16042	320
36005	Gemeinbedarf	140	16107	370	16041	320
36006	Gemeinbedarf	105	16107	370	16111	150
36007	Gemeinbedarf	90	16111	150	16044	310
36008	Friedhof	85	16074	330	16075	330
36009	Verkehrsfläche	44	16050	330	16052	320
36010	Grünanlage	80	16040	310	16041	320
36011	Gemeinbedarf	130	16110	310	16038	330
36012	Gemeinbedarf	130	16110	310	16036	330
36013	Gemeinbedarf	130	16110	310	16038	330
36014	Verkehrsfläche	44	16108	175	16106	310
36015	Gemeinbedarf	125	16069	310	16079	310
36017	Friedhof	80	16093	310	16100	330

8.3.5 Ermittlung gebietstypischer Werte

Die gebietstypischen Werte ergeben sich aus der Anwendung des ermittelten gewichteten Gesamtmit-tels aller auswertbaren Kauffälle des jeweiligen Teilmarktes auf die im Vorjahr ausgewiesenen Werte.

8.4 Umrechnungsfaktoren zur Vergleichswertermittlung

Als erste Annäherung an Immobilienrichtwerte veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach seit dem 01.01.2015 Orientierungswerte und Umrechnungskoef-fizienten. Ziel ist es eine Vergleichbarkeit zwischen Bewertungsobjekten oder Kauffällen herzustellen, die sich in den wertbeeinflussenden Merkmalen unterscheiden. Ausgangswert in der Anwendung ist der ausgewiesene Orientierungswert, welcher anhand der beigefügten Parameter auf das Bewertungsob-jekt angepasst wird. Das Ergebnis ist ein Vergleichswert, welcher aus allen wertbeeinflussenden Para-metern aller eingegangenen Kauffälle ermittelt wurde.

Das Vorgehen zur Ermittlung der Umrechnungsfaktoren durch den Gutachterausschuss für Grund-stückswerte in der Stadt Mönchengladbach orientiert sich an der Vergleichsrichtlinie²⁹ des Bundes, sowie an den Veröffentlichungen der AGVGA.NRW³⁰. Die §§ 24 - 26 ImmoWertV regeln das Vergleichs-wertverfahren und das Vorgehen bei der Anwendung des ausgewiesenen Umrechnungsfaktors.

Der Orientierungswert wird als ein durchschnittlicher Lagewert für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“ abgeleitet. Er stellt einen Vergleichsfaktor im Sinne der §§ 24 - 26 Im-moWertV dar und bildet die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren. Der Orientierungswert wurde durch den Gutachterausschuss sachverständig aus der Kaufpreissamm-lung abgeleitet. Die Datengrundlage bilden in der Regel (vgl. Kapitel 5.1.3) die auswertbaren Kauffälle (unter Berücksichtigung der 2,5-Sigma-Grenze) vom 01.01.2021 bis 30.11.2023. Damit sind die folgen-den Umrechnungsfaktoren nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung für Wertermittlungsstichtage nach dem 01.01.2021 geeignet.

²⁹ <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wertermittlung/wertermittlung-node.html>

³⁰ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

Die Umrechnungsfaktoren bzw. die Orientierungswerte wurden für die Teilmärkte Wohnungseigentum (vgl. Kapitel 6.1.3), freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (vgl. Kapitel 5.1.3) und Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (vgl. Kapitel 5.1.3) bestimmt.

Hinweis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach veröffentlicht seit dem 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen. Die für die Immobilienrichtwerte wertbeeinflussenden Merkmale können ggf. von den Merkmalen der Orientierungswerte für Eigentumswohnungen abweichen. Die Orientierungswerte sowie deren zugehörigen Vergleichsfaktoren werden seit dem 01.01.2015 als erste Annäherung der Immobilienrichtwerte veröffentlicht und in Anlehnung an die Vergleichswertrichtlinie des Bundes sowie der Veröffentlichungen der AGVGA.NRW abgeleitet. Um die Grundstruktur dieses Ableitungsmodells zu erhalten und damit eine Vergleichbarkeit zu vorherigen Auswerteperioden zu schaffen, erfolgt anders als bei den Immobilienrichtwerten keine Anpassung der objektspezifischen Merkmale. Das Auswertemodell der Immobilienrichtwerte orientiert sich hingegen an den Entwicklungen des Immobilienmarktes und berücksichtigt auch Veränderungen in den wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Die Einflussgrößen der Immobilienrichtwerte können somit in verschiedenen Auswerteperioden variieren. Während die Merkmale Balkon und Geschosslage beispielsweise im Rahmen der Orientierungswerte ausgewertet werden, sind sie für die Immobilienrichtwerte nicht wertbeeinflussend.

Zur Ableitung der Umrechnungsfaktoren sowie zur Bestimmung der normierten Orientierungswerte wurden statistisch-mathematische Methoden (multiple Regressionsanalysen) angewendet.

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.

Dabei wurden folgende Einflussfaktoren als wertbeeinflussend festgestellt:

- Fiktives Alter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Vorhandensein eines Kellers
- Grundstücksgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl³¹
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

Dabei entspricht die Orientierungswertnorm des jeweiligen Einflussfaktors der größten Anzahl der vorliegenden Kauffälle und kann somit zwischen den Teilmärkten und zu den vorherigen Jahren variieren.

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

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

³¹ nach Anlage 4 der ImmoWertV

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

Mit

$k_{\text{Orientierungswert}}$: Für die Wertmerkmale des Orientierungswerts ermittelter Umrechnungsfaktor

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

wobei

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

Daraus ergibt sich:

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

8.5 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)

Dieses Kapitel beschreibt das Auswertemodell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2024. Das Modell wurde durch den Gutachterausschuss am 18.11.2022 bzw. am 10.02.2023 beschlossen. Die Ergebnisse können den Kapiteln 5.1.4 ff. entnommen werden.

In der Praxis der Wertermittlung werden die Werte für Objekte, die im Allgemeinen nicht zur Erzielung einer Rendite dienen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser), i.d.R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens (vgl. ImmoWertV) bestimmt. Im Grundstücksmarkt Mönchengladbach sind dies vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser, da diese für gewöhnlich eigengenutzt und nicht vermietet sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach macht bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren von der Übergangsregelung gemäß § 53 (2) ImmoWertV Gebrauch.

Demnach wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt nach den Modellansätzen der ImmoWertV. Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit einem Ansatz von 5 % des vorläufigen Gebäudezeitwertes angesetzt. Sofern die zu einem Sachwertobjekt gehörigen Garagen nicht eine zusammenhängende Einheit bilden, werden für diese die Vergleichspreise des Marktberichtes (vgl. S. 175) und nicht die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 angesetzt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus der Summe des Bodenwertes, des alterswertgeminderten Wertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Unterhaltungszustandes ermittelt. Der dabei zu berücksichtigende Regionalfaktor wurde durch den Gutachterausschuss mit 1,0 festgelegt.

Der Sachwertfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Kaufpreis laut Notarvertrag (bereinigt) und den durch den Gutachterausschuss ermittelten vorläufigen marktangepassten Sachwert des Bewertungsobjektes. Zur Bestimmung des vorläufigen Sachwertes wertet der Gutachterausschuss jeden Kaufvertrag sowie die durch die Käufer beantworteten Fragebögen zu Bauzustand und Ausstattung aus.

Für den Auswertezeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2023 gingen für die Teilmärkte folgende Fallzahlen in die Auswertung ein:

Tabelle 85: Datenübersicht für die Auswertung der Sachwertfaktoren (01.01.2022-30.11.2023)

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Bodenwertniveau			
		mäßig	mittel	gut	sehr gut
Einfamilienhäuser (freistehend)	121	19	73	17	12
2022	62	13	36	7	6
2023	60	6	37	10	6
Zweifamilienhäuser	32	4	22	4	2
2022	19	4	12	2	1
2023	13	-	10	2	1
Doppelhaus-hälften/Reihenendhäuser	284	29	208	40	7
2022	147	20	106	16	5
2023	137	9	102	24	2
Reihenmittelhäuser	204	12	124	61	7
2022	100	9	68	20	3
2023	104	3	56	41	4

Aus den einzeln ermittelten Sachwertfaktoren der jeweiligen Kauffälle werden über lineare Regressionsanalysen die in Kapitel 5.1.4 ff. ausgewiesenen Sachwertfaktoren ermittelt. Dabei werden nur diejenigen Kauffälle in die Auswertung miteinbezogen, bei denen genügend Informationen für die Ermittlung des Sachwertfaktors vorliegen. Die Grundgesamtheit der Rohdaten bilden alle Sachwertobjekte deren Kaufverträge zwischen dem 01.01.2022 und dem 30.11.2023 geschlossen wurden.

Die Auswertung erfolgt getrennt für die Teilmärkte freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser. Im Teilmarkt werden jeweils vier Bodenwertniveaus unterschieden. Die zu Grunde gelegten Klassen³² zeigt die folgende Tabelle:

Tabelle 86: Vergleich des Bodenwertniveaus 2022 und 2023

Bodenwertniveau	2022	2023
Mäßig	≤ 280 €/m ²	≤ 280 €/m ²
Mittel	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²
Gut	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²
Sehr gut	> 510 €/m ²	> 510 €/m ²

Für die Einteilung eines Kauffalles in ein Bodenwertniveau ist der auf das Bewertungsobjekt angepasste Bodenrichtwert³³ maßgeblich. Die Anpassung erfolgt entsprechend den Umrechnungskoeffizienten auf S. 53 ff.

Innerhalb der linearen Regressionsanalyse werden Ausreißer der Grundgesamtheit der auswertbaren Kaufverträge iterativ aus der Berechnung ausgeschlossen. Die in Kapitel 5.1.4 ff. genannte Anzahl an Kauffällen entspricht der nach Ausreißertest verbliebenen Datengrundlage. Als Ergebnis der linearen Regressionsanalyse wird eine ausgleichende Funktion der Form $y = a + b \cdot \ln(x)$ ausgegeben (vgl. z.B. Formel auf S.103). Durch Einsetzen der vorläufigen Sachwerte in der Tabelle (z.B. Tabelle S. 103) in die ermittelte Formel ergibt sich die in der Tabelle ausgewiesenen Sachwertfaktoren.

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Hinweis:

Der Sachwertfaktor ist tabellarisch in Kapitel 5.1.4 ff. entsprechend den Gebäudetypen und dem Bodenrichtwertniveau aufgelistet. Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die ausgewiesene Formel zu verwenden.

³² Wertebereich durch den Gutachterausschuss am 23.02.2021 bzw. 04.03.2022 beschlossen. Eine Anpassung der Kauffälle des Jahres 2022 auf das Auswertjahr 2023 erfolgt nicht.

³³ Abrufbar unter www.boris.nrw.de

8.6 Liegenschaftszinssätze

Nachfolgend wird das Auswertemodell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2024 beschrieben. Das Modell wurde durch den Gutachterausschuss am 08.12.2022 bzw. am 10.02.2023 beschlossen. Die Ergebnisse können den Kapiteln 5.1.6, 5.2.2 sowie 6.1.5. entnommen werden.

In der Praxis der Wertermittlung werden die Werte für Objekte, die in der Regel zur Erzielung einer Rendite dienen, auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens (vgl. ImmoWertV) bestimmt. Im Grundstücksmarkt Mönchengladbach betrifft dies alle bebauten Teilmärkte.

Der Gutachterausschuss Mönchengladbach macht bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze von der Übergangsregelung gemäß § 53 (2) ImmoWertV Gebrauch:

Demnach wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt nach den Modellansätzen der ImmoWertV. Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.7) basiert ebenfalls auf den Modellansätzen der ImmoWertV. Der Mietansatz wird entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2022 bzw. entsprechend der in Kapitel 0 veröffentlichten Modellbeschreibung bestimmt. Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen nachhaltig erzielbaren Mieten bildet die Mietrichtwerttabelle 2020 und der Mietspiegel 2023³⁴. Der Auswertzeitraum 01.01.2022-31.12.2022 wurde anhand der Mietrichtwerttabelle 2020 abgeleitet und der Auswertzeitraum 01.01.2023-30.11.2023 wurde somit mit dem Mietspiegel 2023 abgeleitet.

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 34 ImmoWertV) abzuleiten.

Es werden keine Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren, aufgrund der zu erwartenden Unsicherheit der Ergebnisse, abgeleitet.

Für den Auswertzeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2023 gingen für die Teilmärkte folgende Fallzahlen in die Auswertung ein:

Tabelle 87: Datenübersicht zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze (01.01.2022-30.11.2023)

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Restnutzungsdauer	
		25-45 Jahre	>45 Jahre
Einfamilienhäuser (freistehend) ³⁵	53	39	14
2022	30	20	10
2023	23	19	4
Zweifamilienhäuser ³⁵	2		
2022	1		
2023	1		
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser ³⁵	199	123	76
2022	100	60	40
2023	99	63	36

³⁴ Beziehbar über www.haus-u-grund-mg.de

³⁵ Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m².

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Restnutzungsdauer	
		25-45 Jahre	>45 Jahre
Reihenmittelhäuser ³⁵	126	89	37
2022	66	46	20
2023	60	43	17
Dreifamilienhäuser	26	23	3
2022	19	16	3
2023	7	7	0
Mehrfamilienhäuser (4-6 Einheiten, inkl. gewerblicher Anteils bis 20 % vom Rohertrag)	51	44	7
2022	35	31	4
2023	16	13	3
Mehrfamilienhäuser (7-20 Einheiten, gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	52	42	10
2022	37	30	7
2023	15	12	3
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	19	13	6
2022	11	7	4
2023	8	6	2
Selbstgenutztes Wohnungseigentum ³⁶	151	103	48
Vermietetes Wohnungseigentum ³⁶	41	26	15

Die angegebene Restnutzungsdauer wird ausgehend vom fiktiven Baujahr³⁷ ermittelt.

Bei der Rohdatenanalyse durch den Gutachterausschuss wurden, im Gegensatz zu den vergangenen Jahren, deutlich mehr negative Liegenschaftszinssätze ermittelt. Insbesondere im Auswertebereich mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahren des Teilmarktes Wohnungseigentum konnte ein Anstieg negativer Liegenschaftszinssätze verzeichnet werden. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, erfolgt keine Elimination der Kauffälle mit negativen Liegenschaftszinssätzen.

Die Ausreißerelimination erfolgt unter Anhalt der 2,5 Sigma-Regel: Aus den einzeln ermittelten Liegenschaftszinssätzen der jeweiligen Kauffälle werden iterativ die in den Kapiteln 5.1.6, 5.2.2 sowie 6.1.5 Liegenschaftszinssätze bestimmt. Dabei werden nur diejenigen Kauffälle in die Auswertung miteinbezogen, bei denen genügend Informationen für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorliegen. Die Grundgesamtheit der Rohdaten bilden alle Ertragswertobjekte deren Kaufverträge zwischen dem 01.01.2022 und dem 30.11.2023 geschlossen wurden.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (vgl. Kapitel 5.1.6, 5.2.2, 6.1.5) beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Infolge der Ausreißerelimination auf Grundlage der 2,5-Sigma Regel verändert sich die Datengrundlage, die jeweils für die Auswertungen herangezogen wird. Die nachfolgenden Grafiken und Diagramme dokumentieren die Ergebnisse der einzelnen Iterationsschritte und zeigen die eliminierten Datensätze genau auf. Die Darstellungen dienen dabei lediglich als Interpretationshilfe der im vorderen Teil des Marktberichtes veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

³⁶ Wohnungsgröße zwischen 60 m² und 100 m², sowie 4-16 Wohneinheiten pro Gebäude

³⁷ Bestimmung anhand des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW, abrufbar unter www.boris.nrw.de

8.6.1 Iteration EFH/ZFH

Tabelle 88: Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH mit RND 25-45 Jahre - Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Einfamilienhäuser, freistehend	0,4 %	39	0,5%	0,4%				
Standardabweichung	+/- 1,3 %		+/- 1,5 %	+/- 1,3 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				
Reihend- und Doppelhäuser	0,8 %	123	0,9%	0,8%	0,8%			
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 1,1 %	+/- 0,9 %	+/- 0,8 %			
Ausreißer eliminiert	7		0	4	3			
Reihenmittelhäuser	0,3 %	89	0,4%	0,3%	0,3%			
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 0,8 %	+/- 0,8 %	+/- 0,8 %			
Ausreißer eliminiert	3		0	2	1			
Zweifamilienhäuser								
Standardabweichung								
Ausreißer eliminiert								

Abbildung 200: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - freistehende EFH mit RND 25-45 Jahre

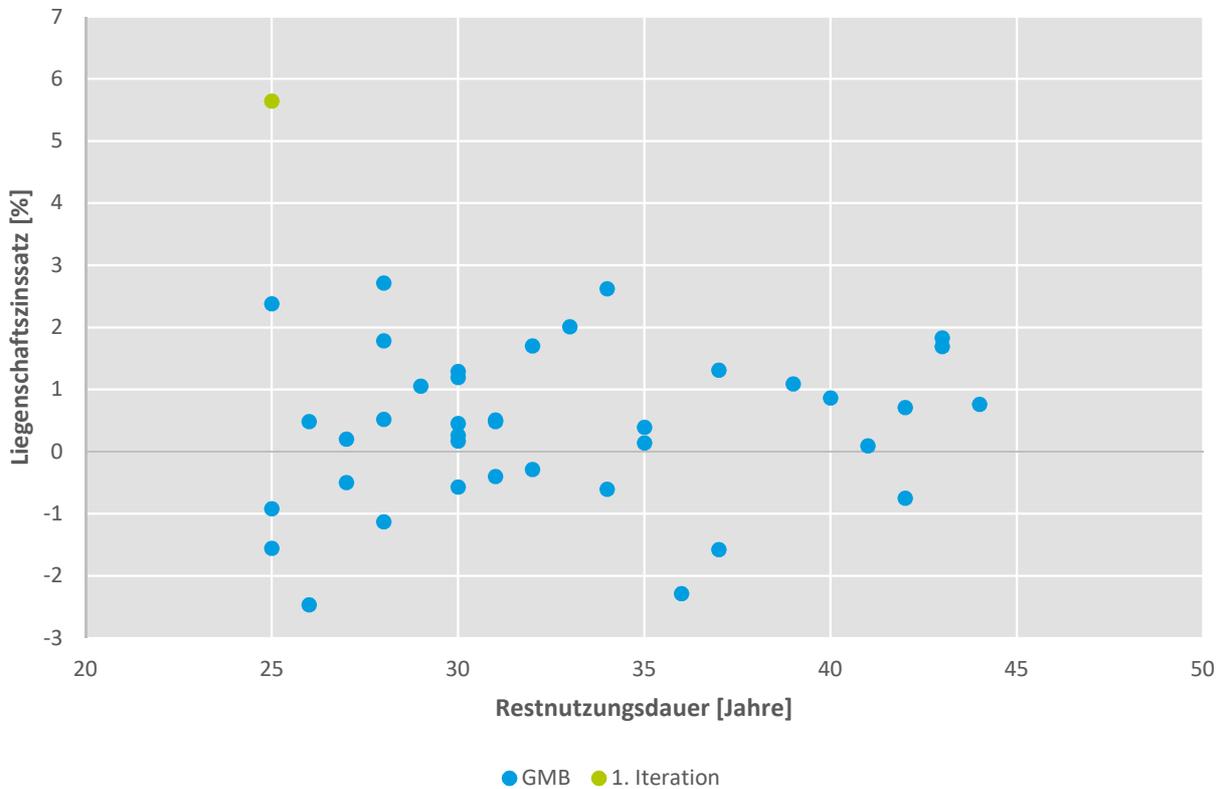


Abbildung 201: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND 25-45 Jahre

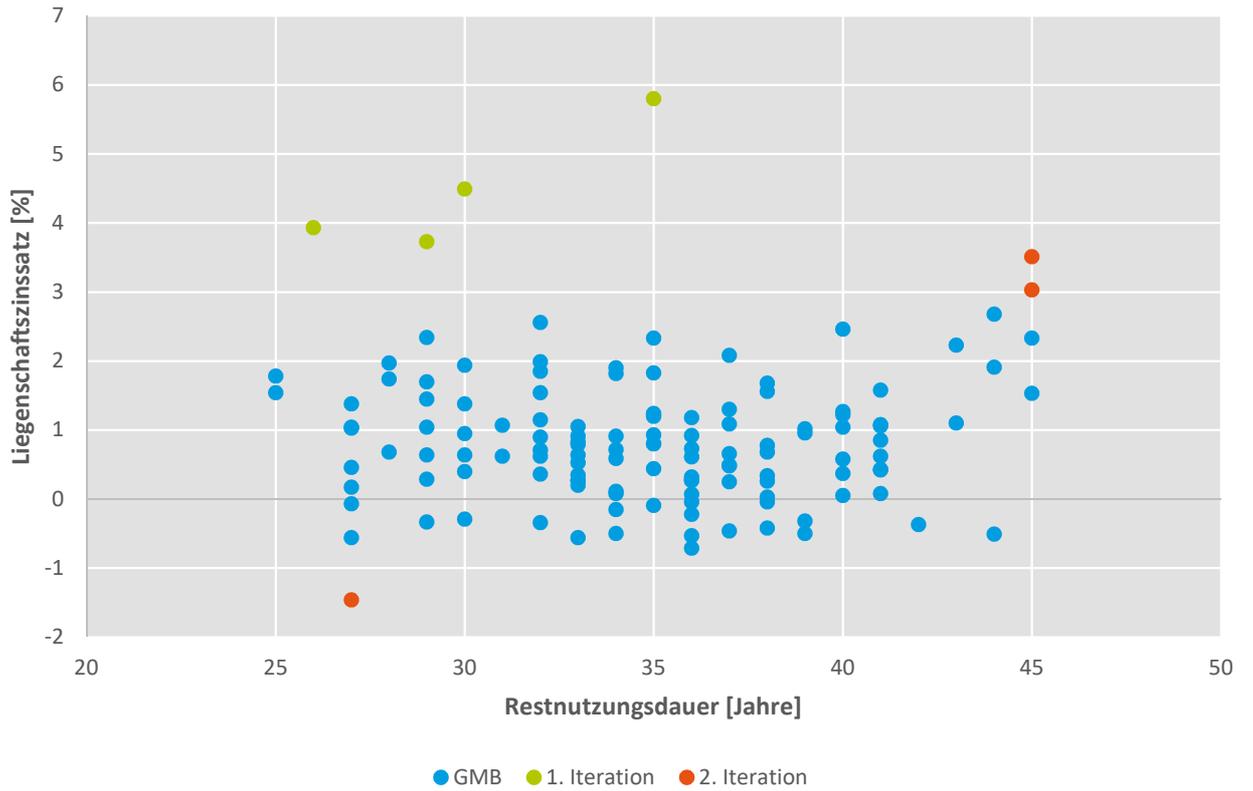


Abbildung 202: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND 25-45 Jahre

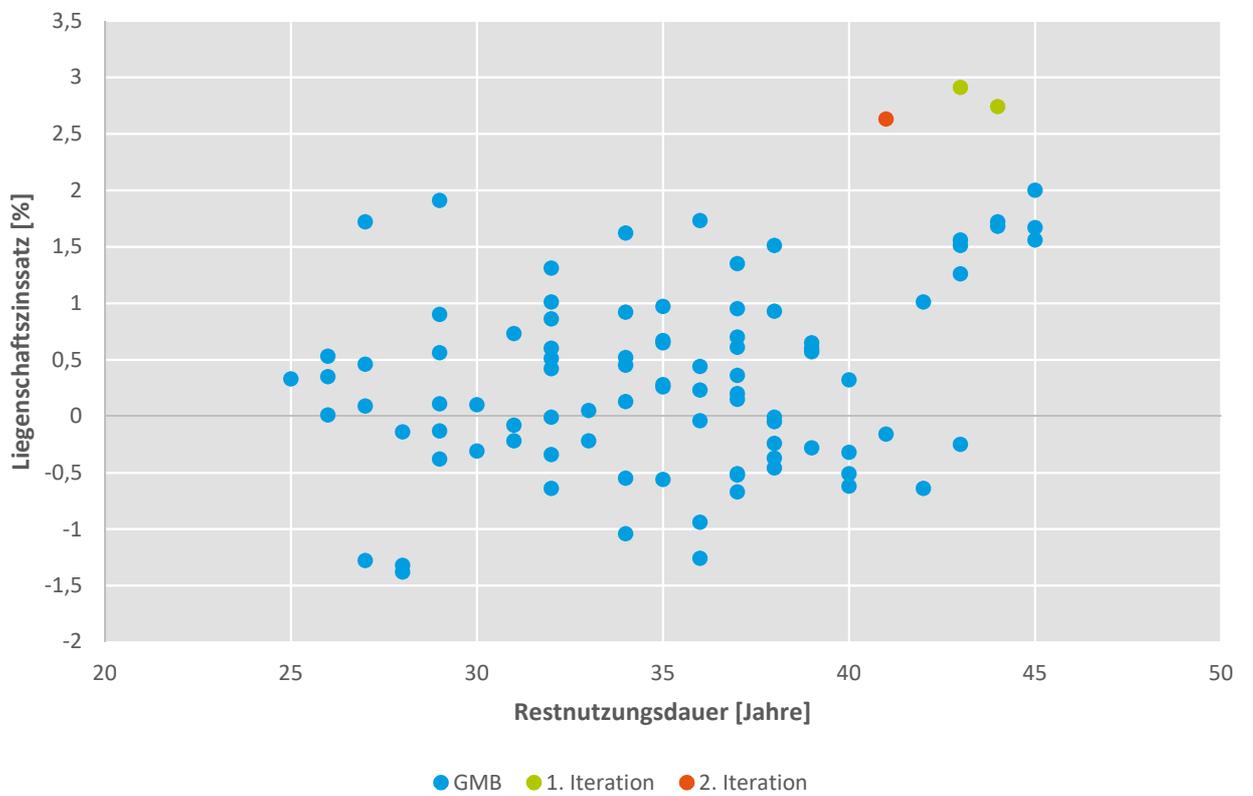


Tabelle 89: Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH mit RND >45 Jahre - Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Einfamilienhäuser, freistehend	1,2 %	14	1,4%	1,2%				
Standardabweichung	+/- 0,3 %		+/- 0,6 %	+/- 0,3 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				
Reihenend- und Doppelhäuser	1,6 %	76	1,7%	1,7%	1,7%	1,6%		
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 1,0 %	+/- 0,9 %	+/- 0,9 %	+/- 0,8 %		
Ausreißer eliminiert	3		0	1	1	1		
Reihenmittelhäuser	1,8 %	37	1,7%	1,8%	1,8%			
Standardabweichung	+/- 0,7 %		+/- 1,0 %	+/- 0,9 %	+/- 0,7 %			
Ausreißer eliminiert	3		0	1	2			
Zweifamilienhäuser								
Standardabweichung								
Ausreißer eliminiert								

Abbildung 203: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - freistehende EFH mit RND >45 Jahre

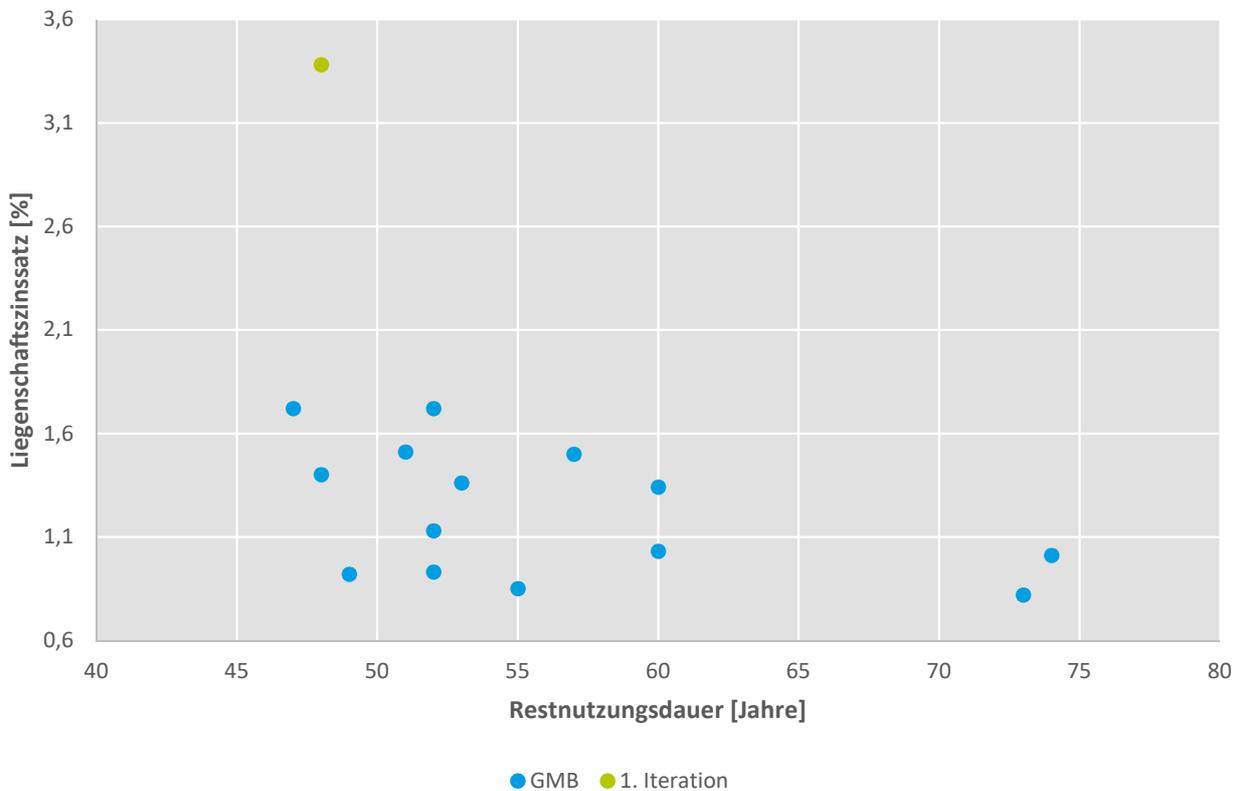


Abbildung 204: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND >45 Jahre

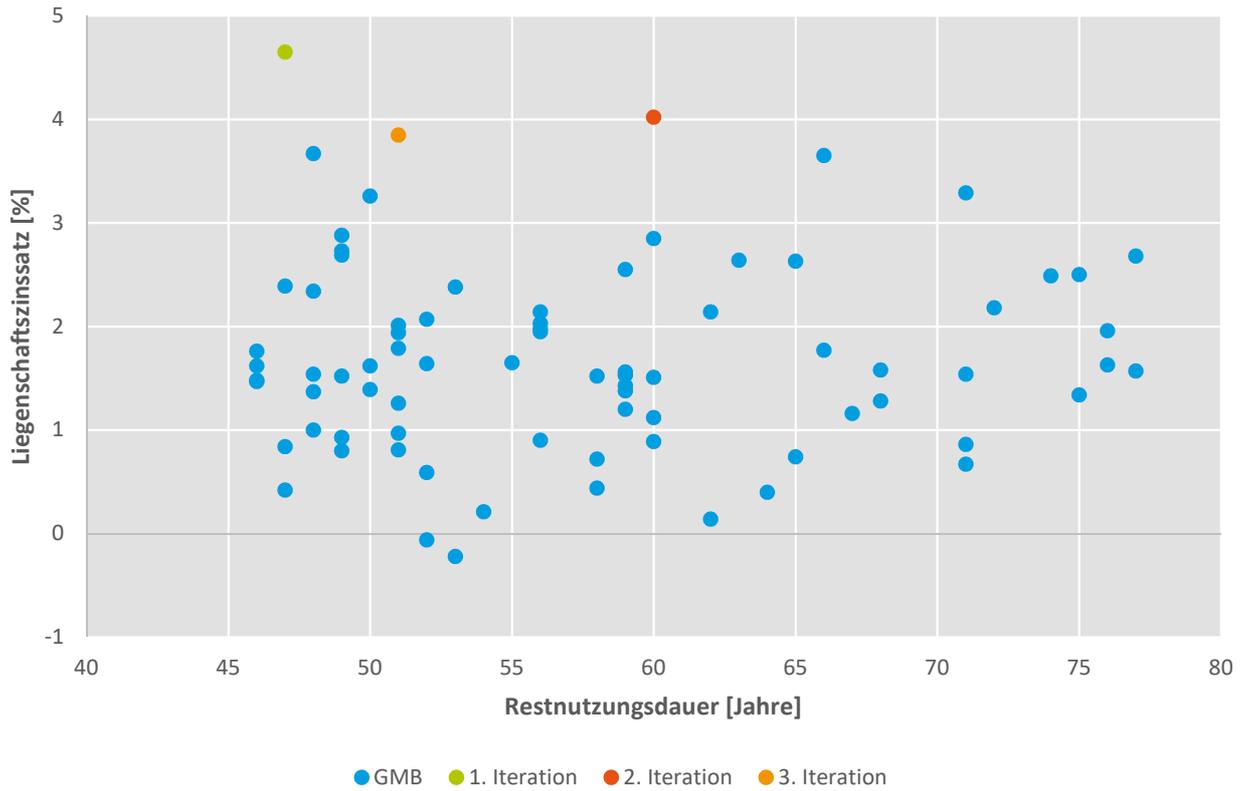
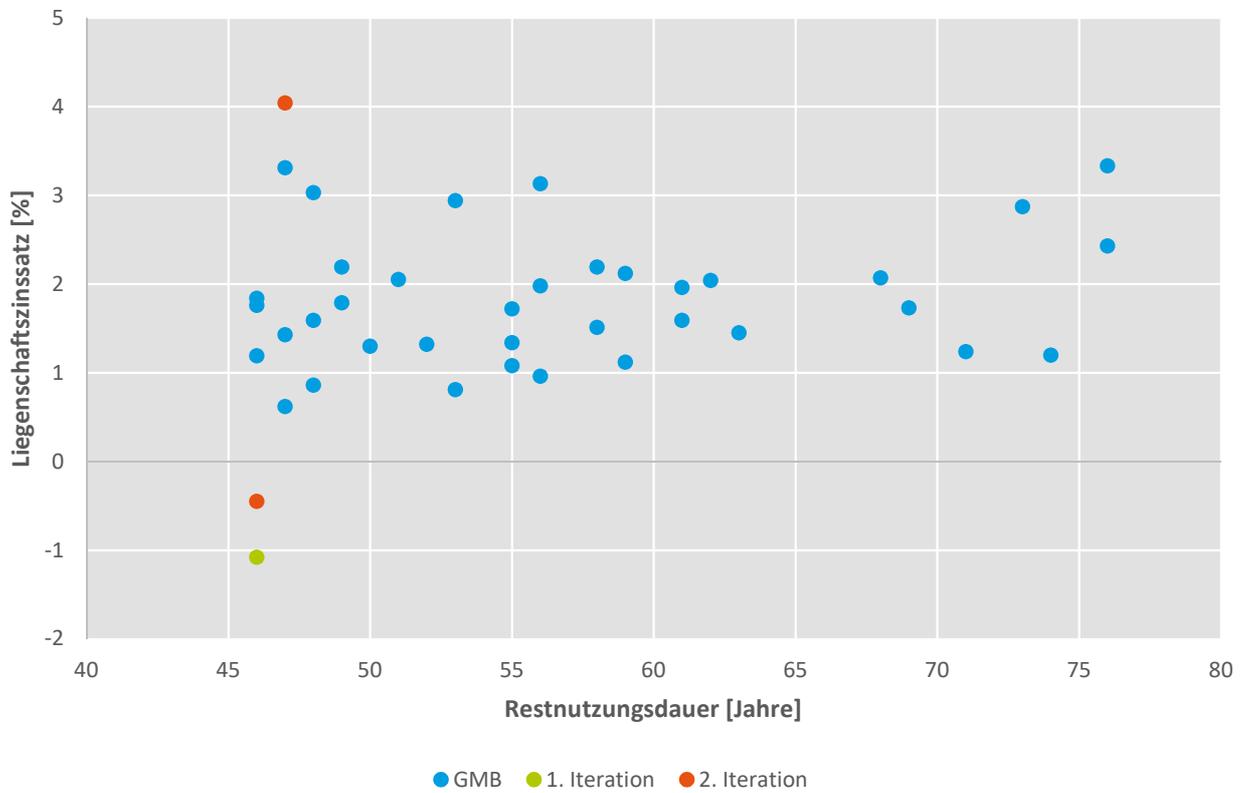


Abbildung 205: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND >45 Jahre



8.6.2 Iteration Mehrfamilienhäuser

Tabelle 90: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre - Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Dreifamilienhäuser	2,1 %	23	2,1%					
Standardabweichung	+/- 1,5 %		+/- 1,5 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,3 %	47	2,7%	2,4%	2,3%			
Standardabweichung	+/- 1,5 %		+/- 2,0 %	+/- 1,6 %	+/- 1,5 %			
Ausreißer eliminiert	3		0	2	1			
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,2 %	42	3,2%					
Standardabweichung	+/- 1,7 %		+/- 1,7 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,2 %	14	5,1%	4,2%				
Standardabweichung	+/- 2,1 %		+/- 4,1 %	+/- 2,1 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				

Abbildung 206: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - Dreifamilienhäuser mit RND 25-45 Jahre

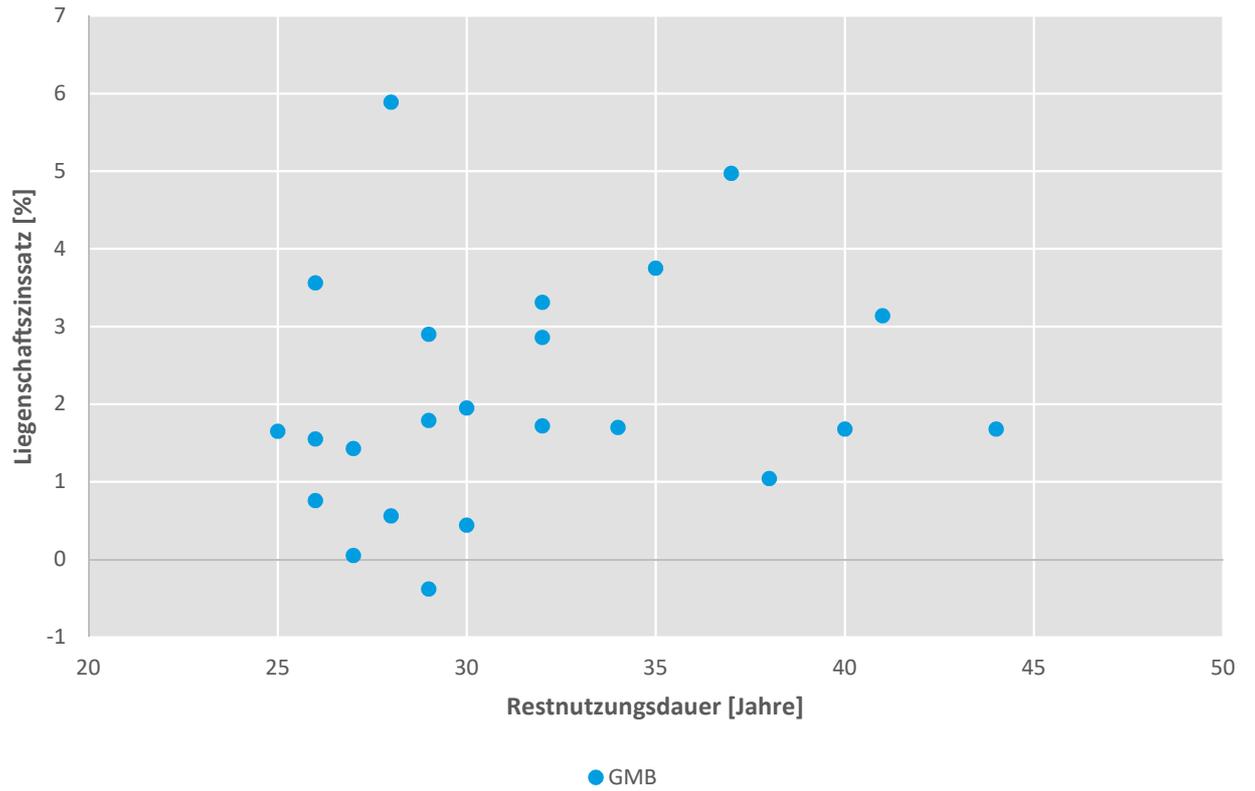


Abbildung 207: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND 25-45 Jahre

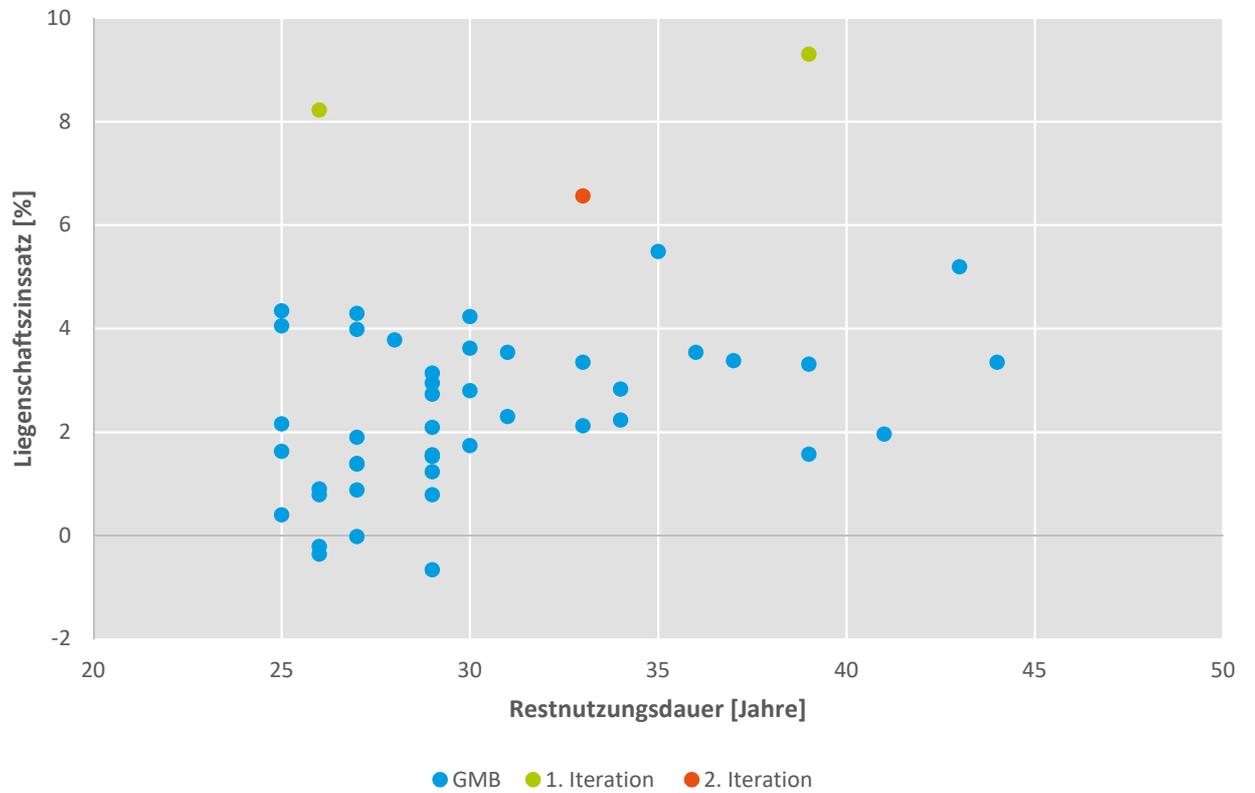


Abbildung 208: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND 25-45 Jahre

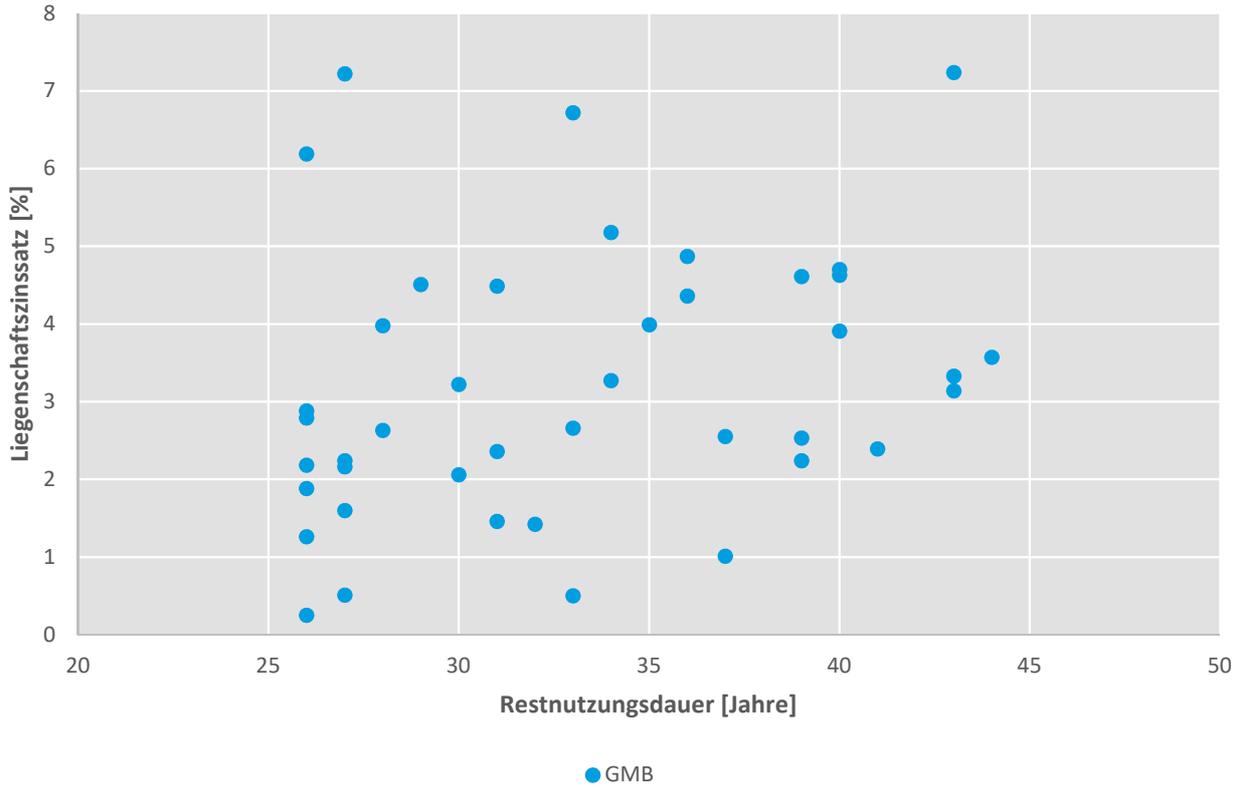


Abbildung 209: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - gem. gen. Geb. (20 % gew.) mit RND 25-45 Jahre

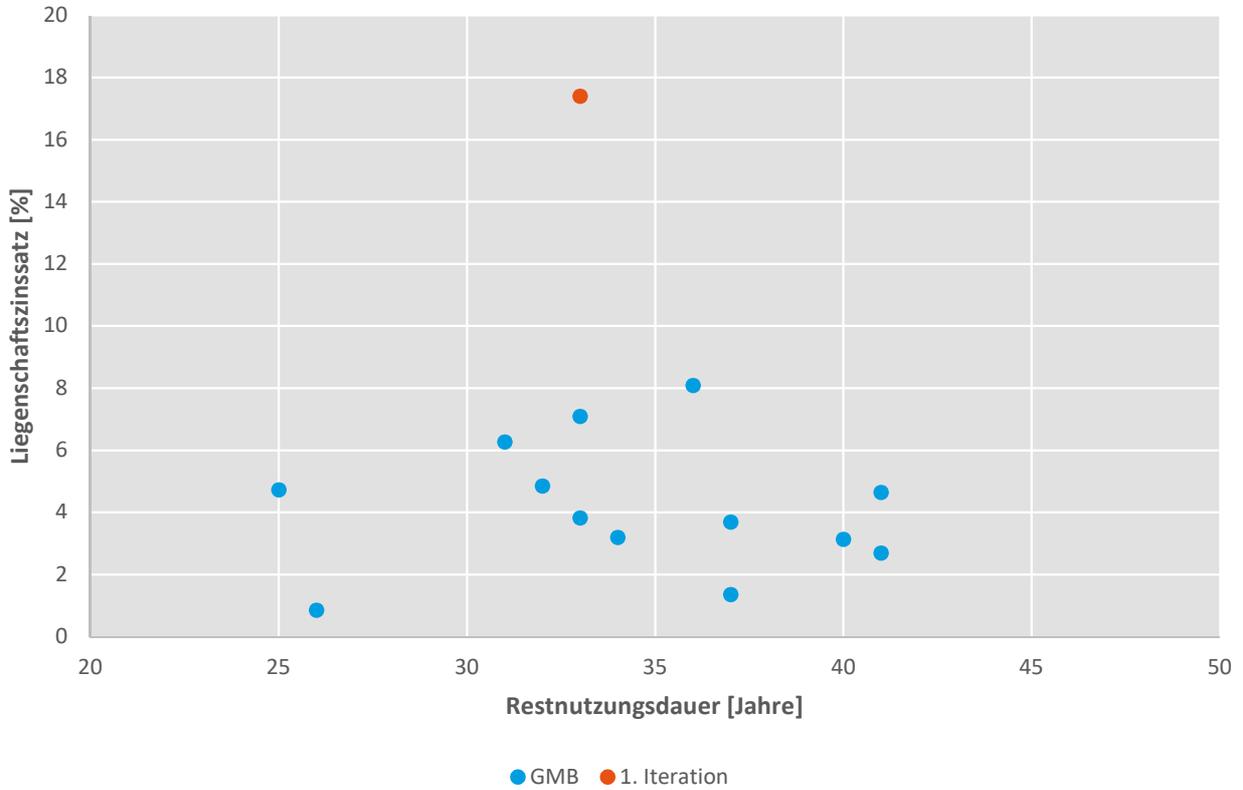


Tabelle 91: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND >45 Jahre - Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Dreifamilienhäuser	2,6 %	3	2,6%					
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 0,8 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,4 %	7	4,4%					
Standardabweichung	+/- 1,5 %		+/- 1,5 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,0 %	10	3,0%					
Standardabweichung	+/- 0,6 %		+/- 0,6 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,8 %	6	4,8%					
Standardabweichung	+/- 5,1 %		+/- 5,1 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					

Abbildung 210: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - Dreifamilienhäuser mit RND >45 Jahre

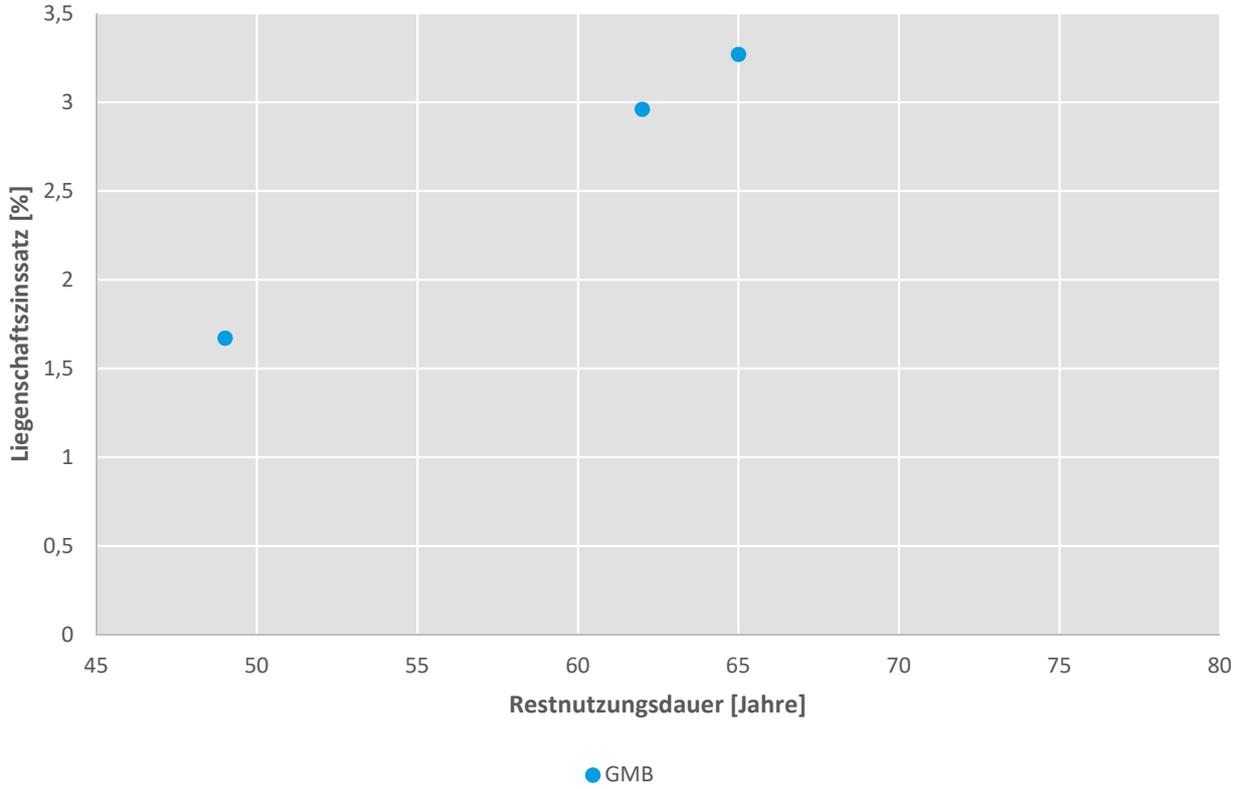


Abbildung 211: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND >45 Jahre

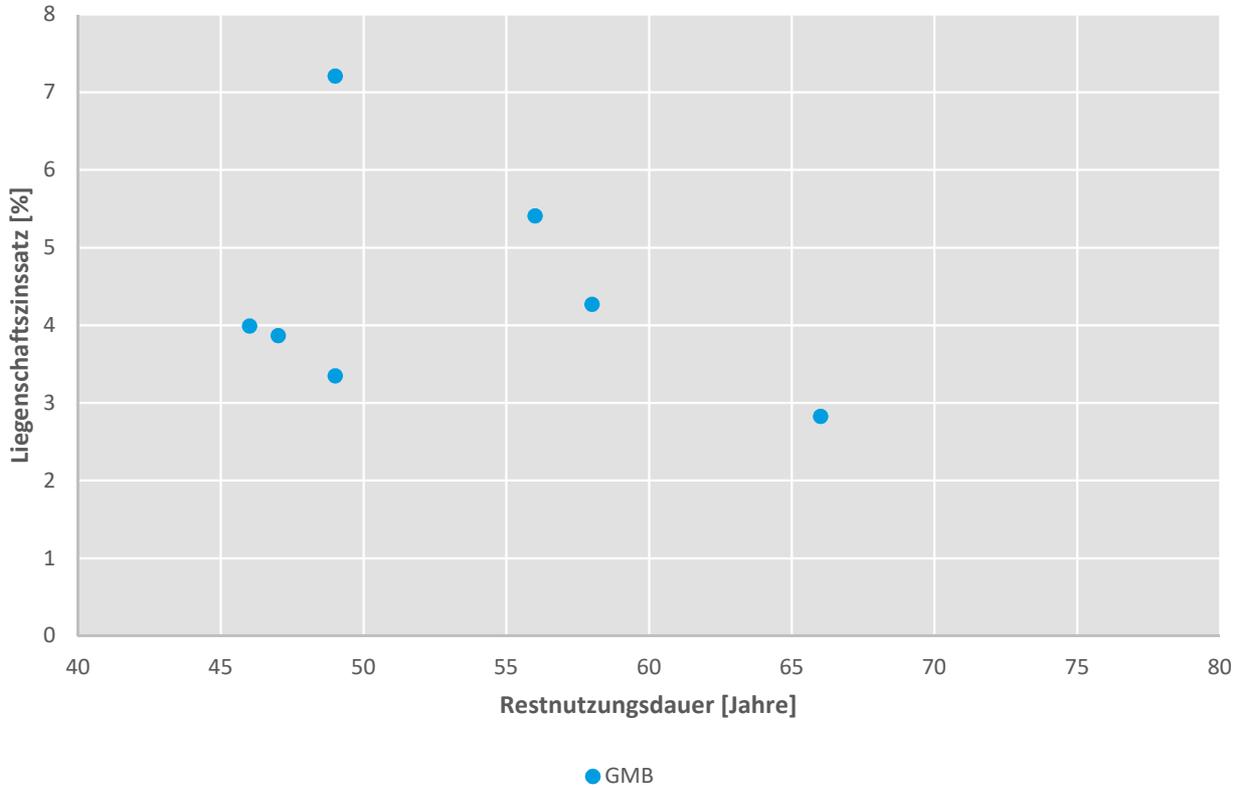


Abbildung 212: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND >45 Jahre

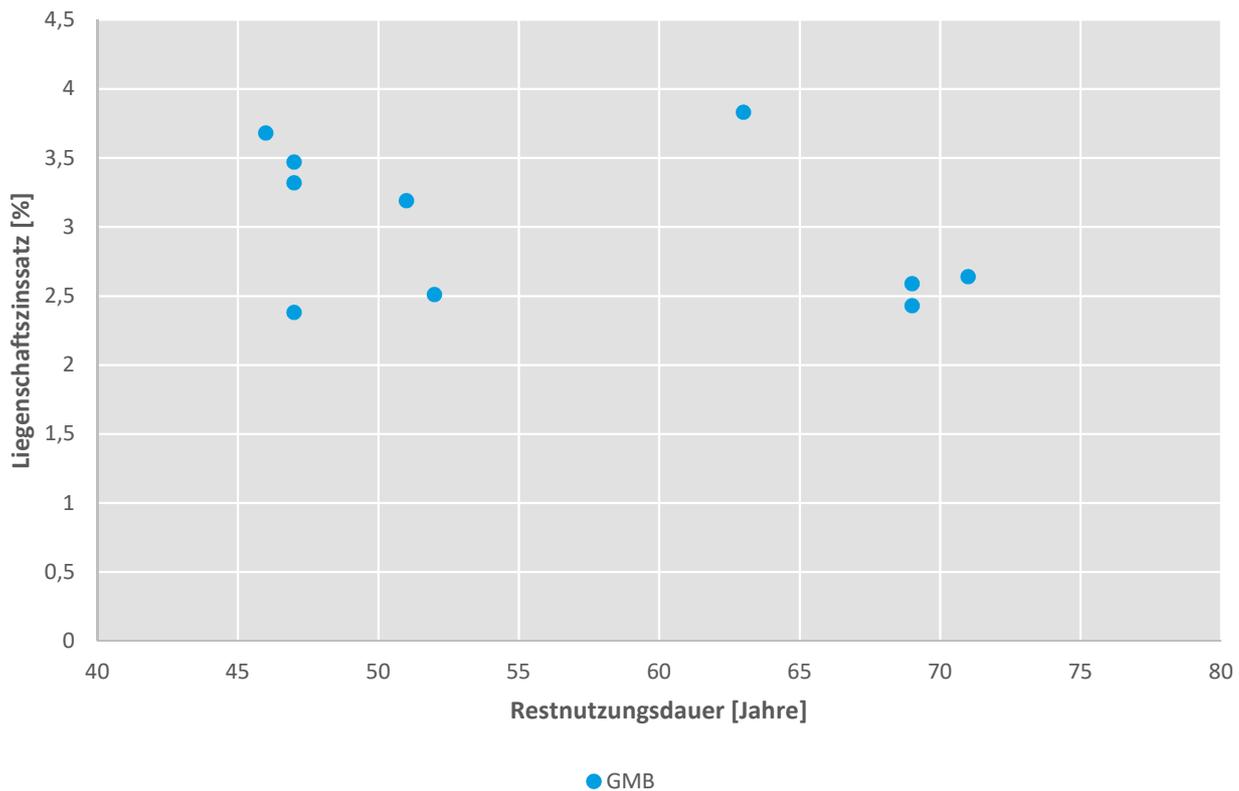
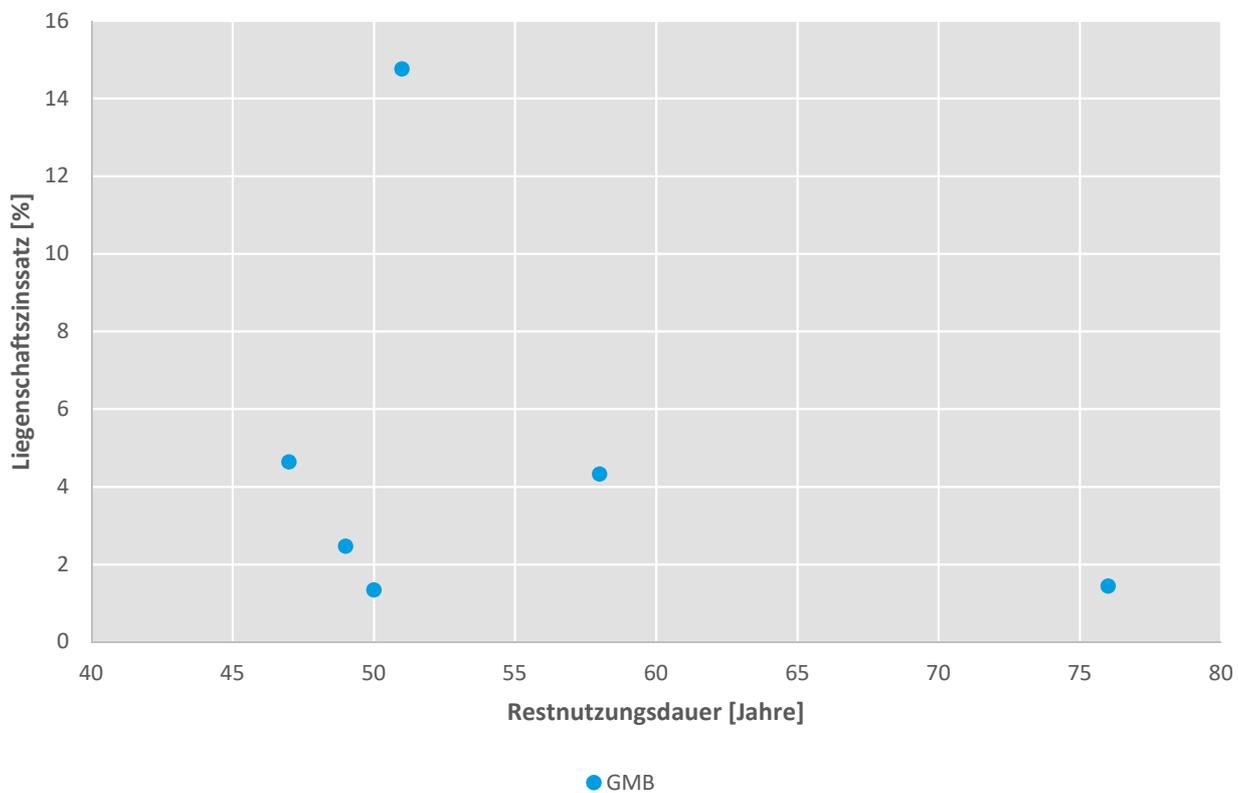


Abbildung 213: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - gem. gen. Geb. (20 % gew.) mit RND >45 Jahre



8.6.3 Iteration Wohnungseigentum

Tabelle 92: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND 25-45 Jahre - Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,6 %	109	1,6%	1,6%	1,6%			
Standardabweichung	+/- 1,2 %		+/- 1,5 %	+/- 1,3 %	+/- 1,2 %			
Ausreißer eliminiert	6		0	3	3			
Vermietetes Wohnungseigentum	2,5 %	28	3,6%	2,5%				
Standardabweichung	+/- 1,6 %		+/- 4,1 %	+/- 1,6 %				
Ausreißer eliminiert	2		0	2				

Abbildung 214: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND 25-45 Jahre selbstgenutzt

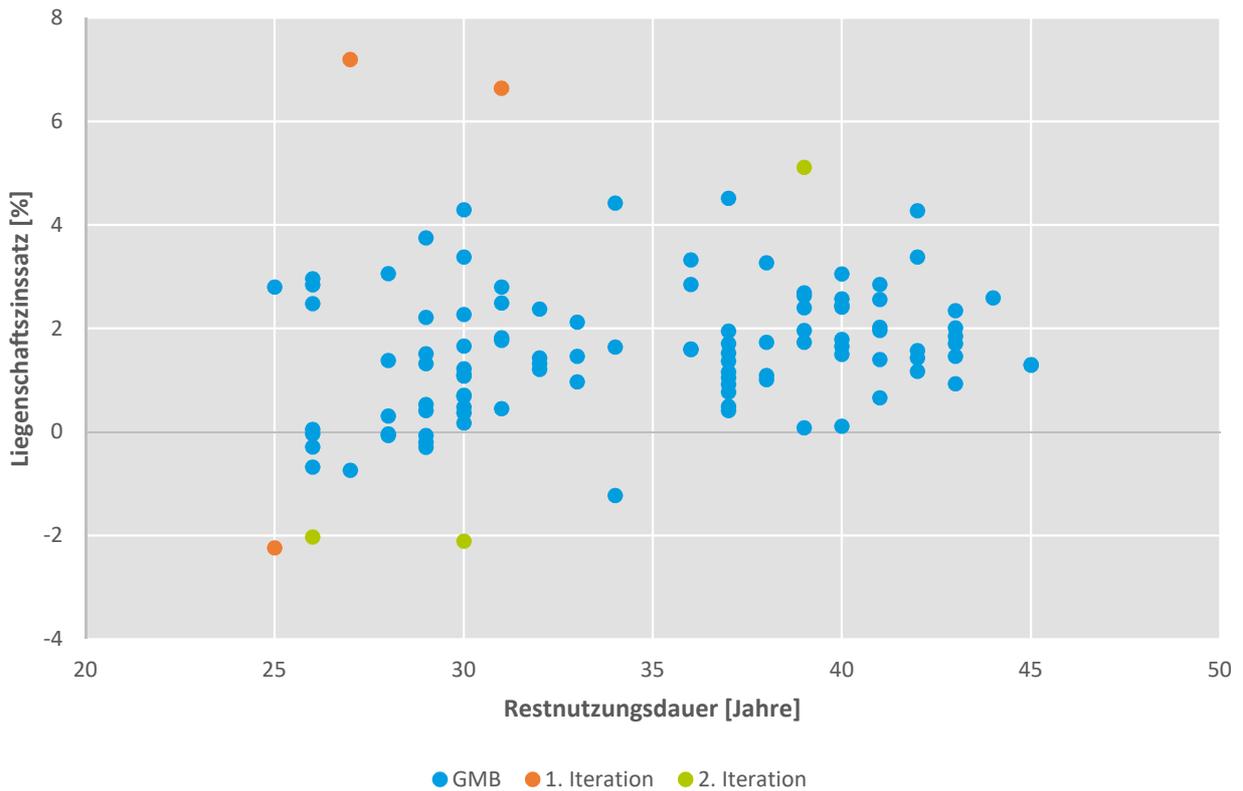


Abbildung 215: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND 25-45 Jahre vermietet

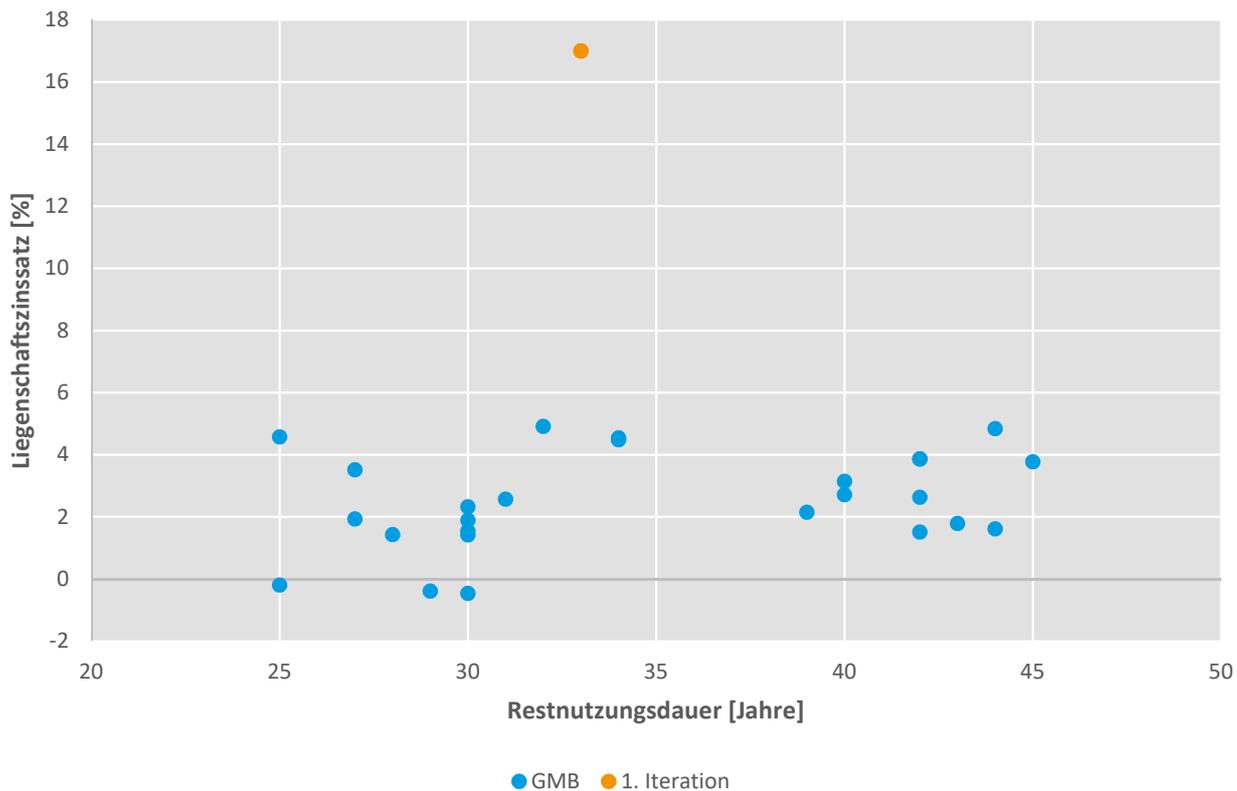


Tabelle 93: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND >45 Jahre - Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,3 %	50	2,5%	2,4%	2,3%			
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 1,1 %	+/- 0,9 %	+/- 0,80			
Ausreißer eliminiert	2		0	1	1			
Vermietetes Wohnungseigentum	2,8 %	15	2,8%					
Standardabweichung	+/- 1,3 %		+/- 1,3 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					

Abbildung 216: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND >45 Jahre selbstgenutzt

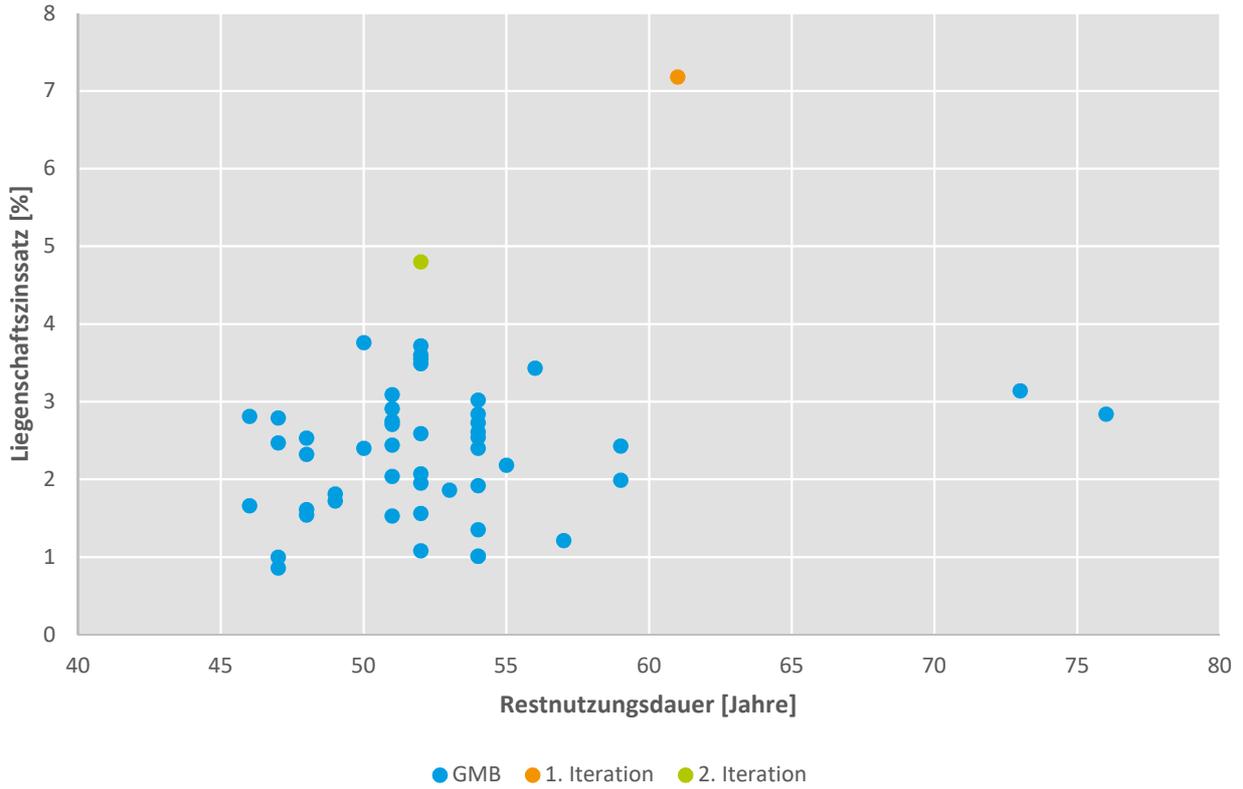
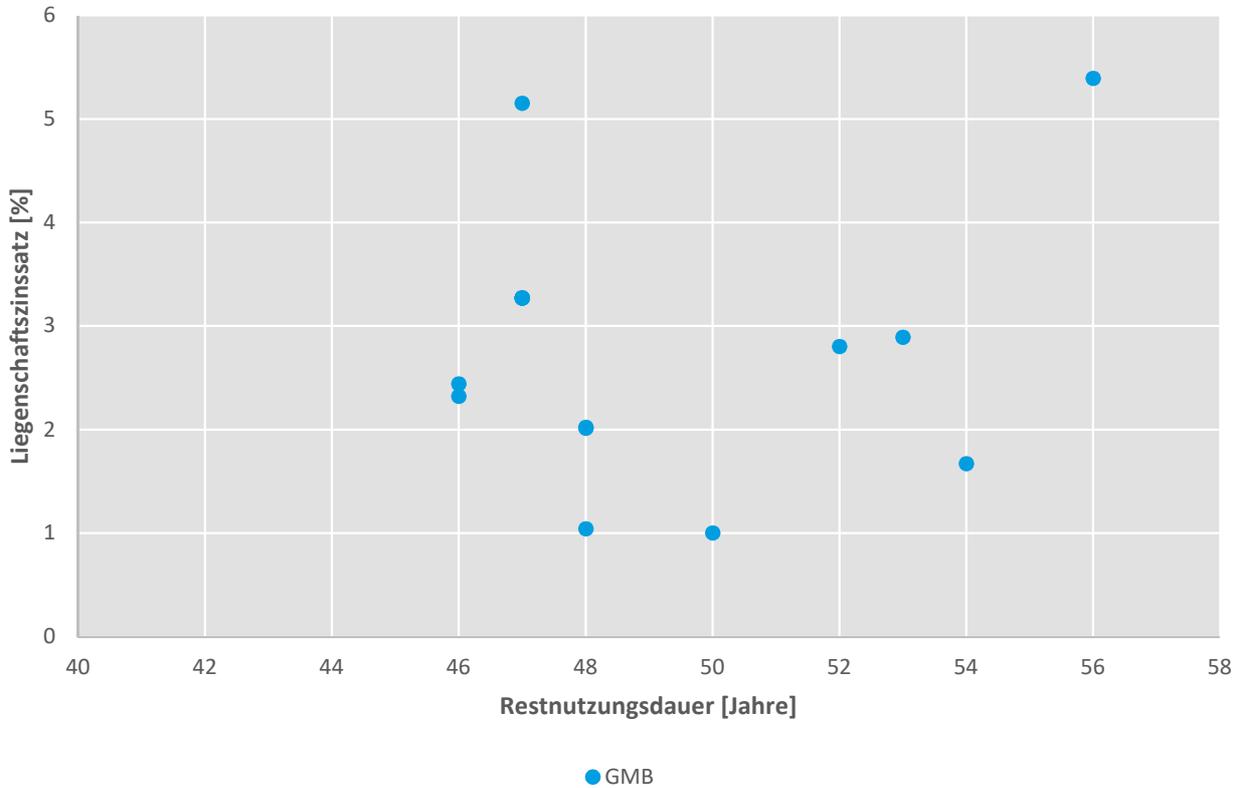


Abbildung 217: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND >45 Jahre vermietet



8.7 Bewirtschaftungskosten

Der Gutachterausschuss orientiert sich bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten an den Vorgaben des § 32 i.V.m Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in der Fassung vom 14.07.2021.

8.7.1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die ImmoWertV in der derzeit gültigen Fassung.

Die in der Tabelle abgebildeten Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres. Sie werden jährlich von der AGVGA zu Beginn eines jeden Jahres fortgeschrieben. Grundlage bilden die Bewirtschaftungskosten zum Stichtag 01.01.2021 in Verbindung mit dem Verbraucherpreisindex (kurz VPI) von Oktober des Vorjahres. Der VPI ist in Auszügen am Ende des Kapitels abgebildet. Die Verwaltungskosten sind auf volle €-Beträge gerundet.

8.7.1.1 Wohnnutzung

Im Folgenden finden Sie die Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten für wohngenutzte Objekte für das Berichtsjahr 2023 sowie die letzten zurückliegenden Berichtsjahre. Die Richtwerte für das Jahr 2024 werden nachrichtlich genannt. Sie fließen erst in die Auswertung des nächsten Grundstücksmarktberichts mit ein.

Tabelle 94: Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten

Berichtsjahr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Bewirtschaftungskosten							
Verwaltungskosten Wohnung bzw. Ein-/ Zweifamilienhaus pro Jahr	351 €	344 €	312 €	298 €	299 €	295 €	288 €
Eigentumswhg. pro Jahr	420 €	412 €	373 €	357 €	358 €	353 €	339 €
Instandhaltungskosten pro m² Wfl.	13,75 €	13,50 €	12,20 €	11,70 €	11,70 €	11,60 €	11,30 €
Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohertrag	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Verwaltungskosten (vgl. Anlage 3 I 1. (zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV))

Instandhaltungskosten (vgl. Anlage 3 I 2. (zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV))

Mietausfallwagnis (vgl. Anlage 3 I 3. (zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV))

Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Bewirtschaftungskosten finden Sie in § 32 ImmoWertV in der derzeit gültigen Fassung.

8.7.1.2 Gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten

Für die Auswertung des gewerblichen Teilmarktes (reine und gemischte gewerbliche Nutzung) wurde mit 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags gearbeitet.

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 Abhängigkeit 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.

Tabelle 95: Verwaltungskosten bei gewerblicher Nutzung

	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

Für die Auswertung des gewerblichen Teilmarktes (reine und gemischte gewerbliche Nutzung) wurde mit 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags gearbeitet.

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

Tabelle 96: Mietausfallwagnis bei gewerblicher Nutzung

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

8.7.1.3 Garagen, Stellplätze, etc.

Die ImmoWertV stellt Bewirtschaftungskosten (also Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) nur für Garagen und vergleichbare Einstellmöglichkeiten (hier zu nennen sind Tiefgaragenstellplätze) dar. Näher betrachtet werden diese Kosten durch die AGVGA des Landes NRW. Dazu werden jedes Jahr Richtwerte für die Bewirtschaftungskosten u.a. von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen durch die AGVGA den Gutachterausschüssen in NRW zur Verfügung gestellt.

Für die Instandhaltungskosten von Außenstellplätzen und Carports werden weder in der ImmoWertV noch seitens der AGVGA Richtwerte veröffentlicht noch sonstige Aussagen getroffen. Jedoch sind für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze die Bewirtschaftungskosten aller Abstell- bzw. Einstellmöglichkeiten für KFZ von Bedeutung. Daher behält sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach vor, für die Instandhaltungskosten dieser Objekte die Werte sachverständig für das Stadtgebiet Mönchengladbach anzunehmen.

Zur Beurteilung der Bewirtschaftungskosten werden die Parkmöglichkeiten für KFZ in die drei oben schon erwähnten Kategorien unterteilt. Die Verwaltungskosten (für alle Kategorien identisch) und die Instandhaltungskosten für Garagen und Tiefgaragenstellplätze werden entsprechend der Richtwerte der AGVGA für das Land NRW für das Jahr 2023 angewendet. Zur Verdeutlichung sind diese Werte mit * gekennzeichnet. Für alle weiteren Werte werden seitens der AGVGA keine Vorgaben gemacht.

Kosten für Schönheitsreparaturen sind in den Instandhaltungskosten enthalten, Betriebskosten werden im Regelfall auf die Nutzer der Mieteinheiten umgelegt und sind demnach in den Bewirtschaftungskosten nicht enthalten.

Die Kategorien und die zugehörigen Werte zur Ermittlung der Bewirtschaftungskosten können Sie der Tabelle entnehmen. Für die Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden die Modellwerte des Jahres 2023 herangezogen. Die Werte für das Jahr 2024 wurden von der AGVGA veröffentlicht und werden hier nachrichtlich genannt.

Tabelle 97: Bewirtschaftungskosten für Garagen, Stellplätze u.ä.

Bewirtschaftungskosten für Garagen, Stellplätze u.ä.							
Jahr	Verwaltungs-kosten*	Instandhaltungskosten				Mietausfallwagnis	
		Garage*	Tiefgarage*	Carport	Außenstellplatz	Wohnen**	Gewerbe**
2024	46 €	104 €		52,00 €	26,00 €	2 %	4 %
2023	45 €	102 €		51,00 €	25,50 €	2 %	4 %
2022	41 €	92 €		44,50 €	27,80 €	2 %	4 %
2021	39 €	69,20 €	88,30 €	42,60 €* 26,60 €* 26,60 €* 26,60 €*	26,60 €*	2 %	4 %

* Richtwerte der AGVGA
**Vorgaben der ImmoWertV

8.7.2 Jährliche Anpassung

Zur Vermeidung von Wertsprüngen wird gemäß den Vorschriften der ImmoWertV eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen. Für die Verwaltungskosten sind die Werte auf volle €-Beträge und für die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden. Diese Wertfortschreibung erfolgt gemäß ImmoWertV mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 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

Tabelle 98: Verbraucherpreisindex (VPI)

	Basisjahr 2020 Jahresindexwert 2020 = 100	Basisjahr 2015 Jahresindexwert 2015 = 100
Oktober-Wert des Jahres		
Okt. 2001	77,1	
Okt. 2020	99,9	105,9
Okt. 2021	104,3	110,7
Okt. 2022	113,5	122,2
Okt. 2023	117,8	
<p>VPI Basisjahr 2020: Die Daten wurde am 28.02.2024 unter nachstehendem Link abgerufen und aus Destatis übernommen. https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236116</p> <p>VPI Basisjahr 2015: Die Werte wurden aus dem Vorjahr übertragen und zum damaligen Zeitpunkt aus Destatis entnommen. Die Werte für das Basisjahr 2015 sind mit der Umstellung auf das neue Basisjahr 2020 zum heutigen Tage nicht mehr frei zugänglich.</p>		

8.8 Mieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach orientiert sich am **Mietpiegel 2023 für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach**.

8.8.1 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 – 2013
2014 – 2018
2019 – 2022

Der Gutachterausschuss setzt für das Baujahr das fiktive Baujahr des Hauses an. Somit sind eventuelle Modernisierungen, welche die Restnutzungsdauer des Hauses verlängern, mitberücksichtigt. Den Ausführungen des o.g. Mietspiegels zu Betriebskosten und Schönheitsreparaturen wurde Rechnung getragen.

Art:

Der Mietspiegel Mönchengladbach 2023 unterscheidet:

- Reiheneinfamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Einzelhäuser

Der Gutachterausschuss unterscheidet gemäß den Vorgaben der Kaufpreissammlung:

- Reihenmittelhäuser
- Doppelhaushälfte / Reihenendhäuser (diese werden zusammengefasst betrachtet)
- Einfamilienhäuser freistehend (Einzelhaus)

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

Zuschläge: Wohnfläche	130 – 145 m ²	+ 5 %
	größer 145 m ²	+ 10 %
Abschläge: Wohnfläche	90 – 100 m ²	- 10 %
	kleiner 90 m ²	- 20 %
Ohne Garage		- 50,00 €

Die Mieten im Mietspiegel 2023 sind in Spannen der jeweiligen Baujahre und Kategorien eingestuft (Seite 15 des o.g. Mietspiegels). Für die Auswertung der Kauffälle wurde immer der mittlere Wert der jeweiligen Kategorie in Abhängigkeit der Gebäudeart verwendet.

Beispiel für Einzelhäuser in der Kategorie A:

Jahr	Einzelhaus [€/Haus]	für die Auswertung der Kaufpreissamm- lung verwendet [€/Haus]
Bis 1948	805 - 865	835,00
1949 - 1964	855 - 920	887,50
1965 - 1984	995 - 1070	1032,50
1985 - 2007	1200 - 1315	1257,50
2008 - 2013	1260 - 1365	1312,50
2014 - 2018	1330 - 1445	1387,50
2019 - 2022	1400 - 1510	1455,00

Beispiele:

Beispiel 1: Einfamilienhaus mit einem fiktiven Baujahr von 1970, eine Wohnfläche von 132 m² in der Lagekategorie A.

Jahr	Wert für Einzelhaus [€/Haus]
1965 - 1984	1032,50

Für die Wohnfläche mit 132 m² ist ein Zuschlag von 5 % vorgesehen, somit beträgt der Wert

$$1032,50 \text{ €} + 51,63 \text{ €} = 1084,13 \text{ €}.$$

Beispiel 2: Einfamilienhaus mit einem fiktiven Baujahr von 1970, eine Wohnfläche von 150 m² in der Lagekategorie A, ohne Garage.

Jahr	Wert für Einzelhaus [€/Haus]
1965 - 1984	1032,50

Für die Wohnfläche mit 150 m² ist ein Zuschlag von 10 % vorgesehen sowie ein Abschlag von 50 € für die nicht vorhandene Garage. Damit beträgt der Wert

$$1032,50 \text{ €} + 103,25 \text{ €} - 50,00 \text{ €} = 1085,75 \text{ €}.$$

2. Abschläge:

- | | |
|--|---------------|
| a) Wohnungen ohne Bad oder ohne Heizung | - 15 bis 20 % |
| b) Wohnungen ohne Doppelverglasung | - 5 bis 10 % |
| c) Wohnungen ohne Balkon (bzw. kleiner 1 m ²) | - 3 % |
| d) Wohnungen ohne Wohnungsabschluss,
Toilette oder Bad außer halb der Wohnung | - 5 bis 10 % |
| e) Untergeschosswohnungen | - 15 % |
| f) Dachgeschosswohnungen | - 5 % |
| g) Wohnfläche ab 100 m ² | 0 bis - 10 % |
| h) Fehlender Nebenraum | - 4 % |
| i) Wohnlage ab 8. OG
bei fehlender Wärmedämmung | - 5 % |
| j) Wohngebäude ab 40 Wohneinheiten | - 3 % |

Der Gutachterausschuss orientiert sich an den Zu- und Abschlägen des Mietspiegels. Sind im Mietspiegel Spannen angegeben, liegen der Auswertung der Kauffälle die Mittelwerte der Spannen zu Grunde.

Beispiel für Wohnungen in der Kategorie A:

Jahr	Wohnung [€/m ²]	für die Auswertung der Kaufpreissammlung verwendet [€/m ²]
Bis 1948	6,05 – 6,35	6,20
1949 – 1962	6,40 – 6,75	6,58
1963 – 1972	6,85 – 7,25	7,05
1973 – 1982	7,25 – 7,55	7,40
1983 – 1990	7,60 – 8,05	7,83
1991 – 1998	8,10 – 8,50	8,30
1999 – 2007	8,55 – 8,95	8,75
2008 - 2013	9,05 – 9,40	9,23
2014 - 2018	9,50 – 9,80	9,65
2019 - 2022	9,95 – 10,30	10,13

Beispiel:

Wohnung mit einem fiktiven Baujahr von 1970, eine durchschnittliche Ausstattung und eine Wohnfläche von 110 m² in der Lagekategorie A. Es ist kein Aufzug vorhanden jedoch ein besonders großer Balkon und der Mieter darf den Garten allein nutzen, die Wohnung liegt im 2.OG.

Jahr	Wohnung [€ / m ²]
1963 – 1972	7,05

Der Mietwert berechnet sich wie folgt (Werte in €/m²): Für die Wohnfläche wird ein Abschlag von 5 % angenommen. Für den großen Balkon wird ein Zuschlag von 7 % und für die alleinige Gartennutzung ein Zuschlag von 7,5 % angenommen.

Somit ergibt sich folgende Berechnung für den Mietwert/m²:

$$7,05 \text{ €} - 0,35 \text{ €} + 0,49 \text{ €} + 0,53 \text{ €} = 7,72 \text{ €}$$

8.9 Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach veröffentlicht im Jahr 2024 erstmalig Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen. Dieses Kapitel beschreibt das zugehörige Auswertemodell. Das Modell wurde durch den Gutachterausschuss am 05.03.2024 beschlossen. Die Ergebnisse können dem Kapitel 6.1.9 entnommen werden.

8.9.1 Erkenntnisse aus früheren Analysen

Zur Ableitung eines geeigneten Immobilienrichtwertmodells für Eigentumswohnungen in der Stadt Mönchengladbach führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit 2020 regelmäßig Auswertungen von Kaufpreisen durch. Die Analysen zeigen, dass die starke Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt mit einem veränderten Einflussverhalten der Objektmerkmale auf den Kaufpreis einhergeht. Während die Kaufpreise früherer Jahre (z.B. 2015 bis 2019) in statistischen Auswertemodellen zu einem hohen Anteil durch wertbeeinflussende Objektmerkmale erklärt werden können, nimmt dieses Maß in Auswertungen späterer Kaufjahre stetig ab. Die Unsicherheit der statistischen Vorhersage von Kaufpreisen steigt damit. Hervorzuheben gilt, dass sich diese Angabe jeweils auf das „beste“ Modell eines Auswertezeitraumes bezieht. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die einzelnen Modelle in ihren Einflussgrößen leicht voneinander abweichen. Sowohl die Art der Merkmale, welche Einflüsse auf den Kaufpreis haben, als auch die Stärke der Einflüsse variieren in Abhängigkeit der Auswertezeiträume.

Es ist weiterhin auffällig, dass die Ergebnisse den Immobilienmarkt mit einer unterschiedlichen Qualität abbilden. Der Gutachterausschuss erklärt diese Entwicklung mit dem exponentiellen Anstieg der Kaufpreise in den letzten Jahren. Die für die Ableitung von Immobilienrichtwerten üblicherweise anzuwendenden Verfahren können in der Regel nur lineare Einflüsse abbilden. Logarithmische Verläufe, wie sie bei einer exponentiellen Kaufpreisentwicklung vorliegen, können nur linear angenähert werden. Dies führt zu Abweichungen im linearen Modell. Ermittelte Immobilienrichtwerte stellen damit die Marktlage von Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Ergebnissen der vorherigen Kaufjahre mit einer verminderten Qualität dar.

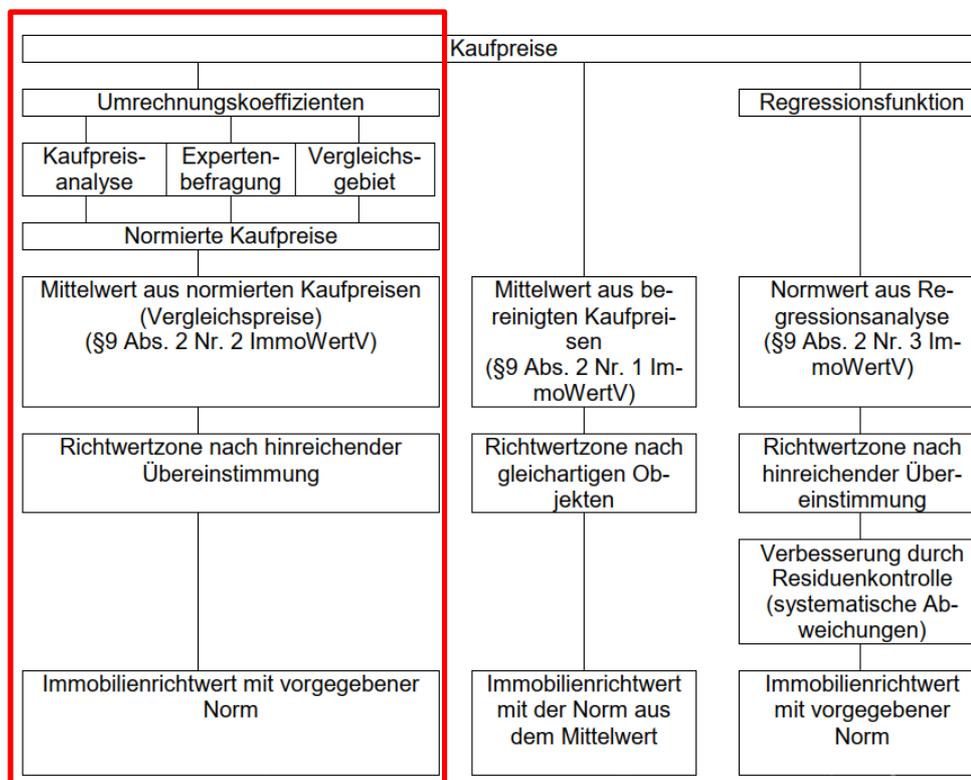
Das Ziel des Gutachterausschusses ist es, die Markttransparenz auf dem Grundstücksmarkt zu steigern. Da die statistischen Auswerteverfahren sensibel auf Veränderungen in den Daten reagieren, erscheint es aus Sicht des Gutachterausschusses als sinnvoll, das Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten **zu jeder Auswerteperiode neu zu überprüfen und ggf. anzupassen**. Dazu bedarf es der Sichtung und Analyse der Datengrundlage sowie der individuellen Wahl des Auswerteverfahrens.

8.9.2 Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten

8.9.2.1 Allgemeines

Immobilienrichtwerte gehören gemäß ImmoWertA zu den Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV und sind nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ableitung der Immobilienrichtwerte für die Stadt Mönchengladbach erfolgt in Anlehnung an das Immobilienrichtwertmodell der AGVGA.NRW. Grundsätzlich sieht das Modell drei Methoden zur Ermittlung von Immobilienrichtwerten vor. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach wählt dabei die Ableitungsmethode aus normierten Kaufpreisen (vgl. Abbildung 218). Dazu werden Umrechnungskoeffizienten (Normierungsfaktoren) wertbeeinflussender Objektmerkmale auf Basis eines multiplen linearen Regressionsmodells berechnet. Mittels der Umrechnungskoeffizienten soll eine Vergleichbarkeit zwischen Bewertungsobjekten oder Kauffällen in den **wertbeeinflussenden Merkmalen** hergestellt werden. Die normierten Kauffälle werden Richtwertzonen zugewiesen und jeweils zu einem Mittelwert aggregiert. Der Mittelwert ergibt zusammen mit einer vorher festgelegten Norm den Immobilienrichtwert.

Abbildung 218: Methoden zur Ableitung von Immobilienrichtwerten



Quelle: In Anlehnung an Immobilienrichtwertmodell, AGVGA.NRW

8.9.2.2 Auswerteverfahren

8.9.2.2.1 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Ableitung von Immobilienrichtwerten bildet in der Stadt Mönchengladbach die Kaufpreissammlung. Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter 8.9.1 sollen im Modell keine Festsetzungen zu den heranzuziehenden Daten gemacht werden. Die wertbeeinflussenden Merkmale sind für jede Auswerteperiode neu zu bestimmen. Auch die Wahl der auszuwertenden Kaufjahre ist individuell zu treffen. Auf eine ausreichende Anzahl der Kaufpreise ist im Hinblick auf die statistische Sicherheit der Ergebnisse dennoch zu achten. Die Ableitung der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 erfolgt auf der Grundlage des Auswertezitraumes 01.01.2020 bis 31.12.2023. Dabei werden nur Kauffälle von Weiterverkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt. Die Aufbereitung der Daten ist ein dynamischer Prozess. Nach der Vorbereitung der Daten (z.B. Prüfung auf grobe Fehler, Verschneidung mit Geodaten) werden die Kaufpreise anhand von statistischen Analysen (z.B.

Korrelationsanalysen) sowie visuellen Darstellungen auf Verteilungen, Einflüsse und Abhängigkeiten untersucht. In diesem Zuge werden die Daten auf eine einheitliche Form gebracht, Wertebereiche und Merkmalsausprägungen festgelegt sowie die den Kaufpreis beeinflussenden Merkmale herausgestellt. Dieser Schritt wird iterativ durchgeführt.

8.9.2.2.2 Aufbereitung der Daten

Die Einflussgrößen werden für die Festlegung von Normwerten in Klassen eingeteilt. Als Orientierung dienen statistische Kenngrößen, wie Median und Quartile, um den Wertebereich der Daten besser abzuschätzen. Weiterhin ist die Berücksichtigung unterschiedlicher Preisentwicklungen nicht zu vernachlässigen. Dazu ist es hilfreich, die Einteilung der Gruppen schrittweise durchzuführen. Die Einflussgrößen werden zunächst in kleine Gruppen unterteilt und die Abhängigkeiten zum bereinigten Kaufpreis anhand von visuellen Datenanalysen mit Boxplots bestimmt. Unterschiedliche Abhängigkeiten zum Kaufpreis können somit herausgestellt und in der Einteilung der endgültigen Gruppen miteinbezogen werden. Um bei der Auswertung aussagekräftige Ergebnisse für jede Klasse zu erzielen, ist jeder Gruppe eine möglichst gleichmäßige Anzahl von Daten zuzuweisen.

Da eine Regressionsanalyse stochastische Unabhängigkeiten zwischen den Einflussgrößen voraussetzt, sind die Merkmale auf Autokorrelation zu prüfen. Es ist dabei zu beachten, dass die Einflussgrößen in verschiedenen Skalierungen (z.B. nominalskaliert, ordinalskaliert etc.) vorliegen. In der Statistik gibt es verschiedene Tests, mit welchen unter Beachtung des jeweilig vorliegenden Skalenniveaus der Zusammenhang zwischen zwei Variablen überprüft werden kann. Die Feststellung der Ausprägung eines Zusammenhangs ist dabei nicht möglich. In der Praxis erweist sich eine Interpretation der Kauffälle ausschließlich anhand der Ergebnisse aus der Korrelationsanalyse als schwierig. Daher sind in den Auswertungen auch visuelle Darstellungen, wie Boxplots oder Streudiagramme zur Interpretation möglicher Zusammenhänge in den Daten heranzuziehen.

8.9.2.2.3 Definition des Normobjektes

Das Normobjekt setzt sich aus je einer Merkmalsausprägung jedes wertbeeinflussenden Objektmerkmals zusammen. Die Definition des Normobjektes für Mönchengladbach erfolgt in Abhängigkeit des Skalierungstyps der jeweiligen Einflussgröße. Für nominalskalierte Daten (z.B. Vermietungssituation) wird der Modus aller Merkmalsausprägungen als Normwert festgelegt. Für numerische Daten, wie z.B. die Wohnfläche, sollen die Normwerte durch den jeweiligen Mittelwert gebildet werden. Als Mittelwert wird dabei nicht der arithmetische Mittelwert, sondern der Median gewählt. Grund dafür ist die höhere Stabilität des Medians gegenüber Ausreißern. Diejenige Merkmalsgruppe, in der der Median liegt, bildet dann für die jeweilige Einflussgröße die Normkategorie. Die Daten werden auf das Auswertejahr 2023 indiziert.

8.9.2.2.4 Stichprobenverfahren

Für die Auswerteverfahren wird ein Stichprobenverfahren angewandt. Dazu werden aus der Grundgesamtheit der Kauffälle jeweils zwei Zufallsstichproben gefiltert. Die Stichproben machen jeweils 80 % des gesamten Datensatzes aus. Die Grundidee dabei besteht darin, dass dasselbe Auswerteverfahren mehrmals, in diesem Fall zweimal, mit unterschiedlichen Datensätzen durchgeführt wird. Infolge einer „inneren“ Kontrolle würden durch dieses Auswerteverfahren grobe Ausreißer auffallen. Die Ergebnisse aus den Stichproben können aufgrund der hohen Anzahl der Datensätze auf die Grundgesamtheit übertragen werden. Die restlichen 20 % der Daten dienen als Qualitätskontrolle der ermittelten Immobilienrichtwerte.

8.9.2.2.5 Ausreißertest

Es ist zu prüfen, ob in den Stichproben Ausreißer vorhanden sind. Ausreißer verfälschen die Ergebnisse und sind somit zu eliminieren. Die Ausreißerelimination erfolgt auf Grundlage der 2,5-Sigma-Regel. Alle Werte, die nicht innerhalb der ermittelten Grenzen liegen, werden als Ausreißer aus dem Datensatz

entfernt. Der Ausreißertest soll mit dem Ziel, die groben Ausreißer zu entfernen, für jede Stichprobe nur einmal durchgeführt werden.

8.9.2.2.6 Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten

Die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten erfolgt nach der Durchführung einer multiplen linearen Regressionsanalyse nach dem Verfahren von Mann. Die multiple lineare Regressionsanalyse wird mit dem Kaufpreis als abhängige und den wertbeeinflussenden Objektmerkmalen als unabhängige Variablen durchgeführt. Zur Kontrolle der Umrechnungskoeffizienten erfolgt eine Schlusskontrolle. Dabei ist zu prüfen, ob eine Normalverteilung der Residuen und der normierten Kaufpreise vorliegt. Ebenfalls zu kontrollieren ist, ob das multiple Bestimmtheitsmaß bei null liegt und ob die Parameterschätzungen nicht mehr zur Erklärung des Modells beitragen. Erst nach der Schlusskontrolle sind die Ausreißer zu eliminieren. Mit den bereinigten Datensätzen sind die oben beschriebenen Auswerteschritte erneut durchzuführen. Die Umrechnungskoeffizienten werden zweimal unabhängig voneinander bestimmt und miteinander verglichen. Bei gut bestimmten Modellen sollen die Abweichungen der Umrechnungskoeffizienten nur sehr gering sein. Grobe Abweichungen sind ein Hinweis auf Fehler in den Daten und sind zu untersuchen. Die für die weitere Auswertung anzuwendenden Umrechnungskoeffizienten werden sachverständig, auch unter der Berücksichtigung des p-Werts als Indikator für die Signifikanz der Einflussgröße festgelegt.

8.9.2.2.7 Ermittlung von Immobilienrichtwerten

Mittels der Umrechnungskoeffizienten werden die Kaufpreise normiert und den einzelnen Zonen (hier: Stadtteile und Wohnanlagen) geordnet. Der Median der normierten Kaufpreise pro Zone ergibt unter Beachtung der Rundungsaspekte den jeweiligen Immobilienrichtwert. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach leitet die Immobilienrichtwerte auf Stadtteilebene bzw. für größere Wohnanlagen ab. Für Zonen mit weniger als 10 Kauffällen werden aufgrund einer geringen statistischen Sicherheit der Daten keine Werte beschlossen.

Die Ausweisung der Immobilienrichtwerte im Bodenrichtwertinformationssystem erfolgt unter Beachtung folgender Rundungsaspekte³⁸:

Tabelle 99: Rundungsempfehlung der Immobilienrichtwerte

IRW	Rundung
bis 500 €/m ²	auf 5 €/m ²
501 €/m ² - 1.000 €/m ²	auf 10 €/m ²
1.001 €/m ² - 2.000 €/m ²	auf 50 €/m ²
über 2.000 €/m ²	auf 100 €/m ²

Die Immobilienrichtwertzonen im Stadtgebiet Mönchengladbach werden nach folgendem Schema nummeriert:

Tabelle 100: Nummerierung der Immobilienrichtwertzonen

Stadtbezirk	Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)
Nord	11 XXXX
West1	12 XXXX
Ost1	13 XXXX
Ost2	14 XXXX
Süd	15 XXXX
West2	16 XXXX

³⁸ in Anlehnung an Rundungsempfehlungen im Immobilienrichtwertmodell der AGVGA.NRW

Sofern größere geometrische Veränderungen oder Veränderungen der beschreibenden Merkmale einer Zone durch den Gutachterausschuss beschlossen werden, erfolgt die Neuausweisung der Immobilienrichtwertzone unter einer neuen Nummer.

Hinweis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach veröffentlicht seit dem 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen. Die für die Immobilienrichtwerte wertbeeinflussenden Merkmale können ggf. von den Merkmalen der Orientierungswerte für Eigentumswohnungen abweichen. Die Orientierungswerte sowie deren zugehörigen Vergleichsfaktoren werden seit dem 01.01.2015 als erste Annäherung der Immobilienrichtwerte veröffentlicht und in Anlehnung an die Vergleichswertrichtlinie des Bundes sowie der Veröffentlichungen der AGVGA.NRW abgeleitet. Um die Grundstruktur dieses Ableitungsmodells zu erhalten und damit eine Vergleichbarkeit zu vorherigen Auswerteperioden zu schaffen, erfolgt anders als bei den Immobilienrichtwerten keine Anpassung der objektspezifischen Merkmale. Das Auswertemodell der Immobilienrichtwerte orientiert sich hingegen an den Entwicklungen des Immobilienmarktes und berücksichtigt auch Veränderungen in den wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Die Einflussgrößen der Immobilienrichtwerte können somit in verschiedenen Auswerteperioden variieren. Während die Merkmale Balkon und Geschosslage beispielsweise im Rahmen der Orientierungswerte ausgewertet werden, sind sie für die Immobilienrichtwerte nicht wertbeeinflussend.

8.10 Modellbeschreibung Erbbau

Die Auswertungen zu Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken werden entsprechend ImmoWertV durchgeführt. Eine Ausreißeranalyse erfolgt in der Regel nicht, da der Teilmarkt sich insgesamt sehr differenziert darstellt. Auch werden in der Regel alle Verträge in die Auswertungen mit einbezogen. Alle Auswertungen beziehen sich auf reine Wohnnutzungsobjekte.

9 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach

FB 62.50 - Geschäftsstelle

41050 Mönchengladbach

E-Mail

gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Internet

<http://stadt.mg/wertermittlung>



Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
41747 Viersen
Tel.: 02162/39-2710
Fax: 02162/39-281145
gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91
41460 Neuss
Tel.: 02131/928-6230
Fax: 02131/928-6299
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Stadt Neuss

Büchel 22-24
41460 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
Fax: 02131/90-6288
gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/13-6201
Fax: 02452/13-886201
gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de



Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Land Nordrhein-Westfalen
c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74
50606 Köln
E-Mail: oga@bezreg-koeln.nrw.de
Telefon: +49 (0)221 147 3321

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

www.boris.nrw.de

