



Einfamilienhäuser



Baugrundstück



Wald



Landwirtschaft

Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Mönchengladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Mönchengladbach

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

Geschäftsstelle

Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
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 2023,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung	9
Abbildungsverzeichnis	10
Tabellenverzeichnis	13
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	15
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	17
2.1 Grundstücksmarkt 2022	17
2.2 Marktteilnehmerverhältnisse	20
3 Umsätze	21
3.1 Gesamtumsatz	21
3.2 Unbebaute Grundstücke	23
3.2.1 Umsatzübersicht unbebauter Grundstücke	23
3.2.2 Umsatzübersicht unbebautes Wohnbauland	25
3.2.3 Gewerbliche Bauflächen	26
3.2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen	27
3.2.5 Durchschnittspreise land-, forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	28
3.3 Bebaute Grundstücke	29
3.4 Wohnungseigentum	31
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	32
3.6 Sonstiges - Zwangsversteigerungen	32
4 Unbebaute Grundstücke	34
4.1 Entwicklung unbebauter Wohnbaugrundstücke	34
4.1.1 Allgemein	34
4.1.2 Unterjährige Entwicklung	34
4.2 Entwicklung gewerblicher Bauflächen	35
4.3 Entwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen	35
4.3.1 Entwicklung Ackerlandflächen	36
4.3.2 Entwicklung Grünlandflächen	37
4.3.3 Entwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen	37
4.4 Bodenrichtwerte	37
4.4.1 Definition	37
4.4.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	38
4.4.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Jahr 2022	39
4.4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	39
4.4.3.2 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Nutzung	40
4.4.3.3 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für Sondernutzungen	40
4.4.3.4 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen landwirtschaftliche Ackerflächen	40
4.4.3.5 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen (Grünland)	42
4.4.3.6 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen	42
4.4.3.7 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen im Außenbereich	43
4.4.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte	43
4.4.5 Umrechnungsfaktoren zur Ermittlung des angepassten Bodenrichtwertes	44
4.4.5.1 Bodenwertanpassung von Wohnbauflächen	44
4.4.5.2 Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen (GFZ)	50
4.4.6 Indexreihen	56

4.4.7	Orientierungswerte	58
4.4.7.1	Gartenland	58
4.4.7.2	Sondernutzungsflächen	58
4.4.7.3	Garagenflächen und Parkplätze	60
5	Bebaute Grundstücke	64
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	64
5.1.1	Durchschnittspreise	64
5.1.1.1	Einfamilienhäuser (freistehend)	65
5.1.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	66
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	67
5.1.1.4	Zeitreihen - Entwicklung der Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern	68
5.1.2	Vergleichsfaktoren	71
5.1.2.1	Vergleichswertermittlung für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (2020-2022)	71
5.1.2.2	Vergleichswertermittlung für Reihenmittelhäuser (2020 – 2022)	75
5.1.2.3	Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser (2022)	79
5.1.2.4	Vergleichswertermittlung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (2020-2022)	83
5.1.2.5	Vergleichswertermittlung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (2022)	87
5.1.3	Sachwertfaktoren	91
5.1.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (Auswertezeitraum 2021-2022)	91
5.1.3.2	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (Auswertezeitraum 2022)	94
5.1.3.3	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser	97
5.1.3.4	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	100
5.1.3.5	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser (Auswertezeitraum 2022)	104
5.1.3.6	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	108
5.1.3.7	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (Auswertezeitraum 2022)	111
5.1.4	Indexreihen	116
5.1.4.1	Indexreihen für Einfamilienhäuser (freistehend) ab Jahrgang 2010	116
5.1.4.2	Indexreihen für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ab Jahrgang 2010	117
5.1.4.3	Indexreihen für Reihenmittelhäuser ab Jahrgang 2010	118
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	119
5.1.5.1	Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser, Restnutzungsdauer 25-45 Jahre	119
5.1.5.2	Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser, Restnutzungsdauer > 45 Jahre	122
5.1.5.3	Liegenschaftszinssätze Zeitreihe Ein- und Zweifamilienhäuser	124
5.2	Ertragsorientierte Objekte	125
5.2.1	Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser	125
5.2.1.1	Dreifamilienhäuser	125
5.2.1.2	Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 Wohneinheiten im Gebäude	127
5.2.1.3	Mehrfamilienhäuser mit 7 – 20 Wohneinheiten im Gebäude	128
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	129
5.2.3	Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser, Restnutzungsdauer 25-45 Jahre	130
5.2.4	Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser, Restnutzungsdauer > 45 Jahre	131
5.2.5	Zeitreihe Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	132

5.2.6	Rohertragsfaktoren	133
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	134
6	Wohnungs- und Teileigentum	135
6.1	Wohnungseigentum	135
6.1.1	Durchschnittspreise	135
6.1.1.1	Erstverkäufe 2021 und 2022	136
6.1.1.2	Fiktives Baujahr 2010 - 2020	137
6.1.1.3	Fiktives Baujahr 2000 - 2009	139
6.1.1.4	Fiktives Baujahr 1990 - 1999	141
6.1.1.5	Fiktives Baujahr 1980 - 1989	143
6.1.1.6	Fiktives Baujahr 1970 - 1979	145
6.1.1.7	Fiktives Baujahr 1960 - 1969	147
6.1.1.8	Fiktives Baujahr vor 1960	149
6.1.2	Vergleichsfaktoren	150
6.1.2.1	Vergleichsfaktoren 2020 - 2022	150
6.1.2.2	Vergleichsfaktoren 2022	154
6.1.2.3	Vergleichsfaktoren 1. Halbjahr 2022	158
6.1.2.4	Vergleichsfaktoren 2. Halbjahr 2022	162
6.1.3	Indexreihen	166
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	168
6.1.4.1	Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum, Restnutzungsdauer 25-45 Jahre	168
6.1.4.2	Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum, Restnutzungsdauer > 45 Jahre	169
6.1.4.3	Zeitreihe Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum	169
6.1.5	Rohertragsfaktoren	170
6.2	Teileigentum	170
7	Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	171
7.1	Erbaurechte	171
7.2	Wohnungserbaurechte	171
7.3	Erbbaugrundstücke	172
7.3.1	Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für ein Erbbaugrundstück	172
7.3.2	Ermittlung Verhältnis von unbelastetem Bodenwert zu Kaufpreis	172
8	Modellbeschreibungen	174
8.1	Auswertung unbebauter Teilmarkt	174
8.1.1	Auswertung unbebauter Wohnbauflächen	174
8.1.2	Auswertung gewerblicher Bauflächen	175
8.2	Auswertung land- und forstwirtschaftlicher Teilmarkt	175
8.3	Entwicklung der Bodenrichtwertzonen	176
8.3.1	Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland	179
8.3.2	Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Flächen	180
8.3.3	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	180
8.3.4	Bodenrichtwertzonen für sonstige Flächen	180
8.3.5	Ermittlung gebietstypischer Werte	186
8.4	Umrechnungsfaktoren zur Vergleichswertermittlung	186
8.5	Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)	188
8.6	Liegenschaftszinssätze	190
8.6.1	Iteration Ein- und Zweifamilienhäuser	192
8.6.2	Iteration Mehrfamilienhäuser	196
8.6.3	Iteration Wohnungseigentum	202

8.7	Bewirtschaftungskosten	205
8.7.1	Modellwerte für Bewirtschaftungskosten	205
8.7.1.1	Wohnnutzung	205
8.7.1.2	Gewerbliche Nutzung	206
8.7.1.3	Garagen, Stellplätze, etc.	207
8.7.2	Jährliche Anpassung	208
8.8	Mieten	210
8.8.1	Vergleichskriterien für Einfamilienhäuser	210
8.8.2	Vergleichskriterien für Wohnungen:	213
8.9	Modellbeschreibung Erbbau	216
9	Kontakte und Adressen	217
9.1	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	217
9.2	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	218

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

Abkü.	Bedeutung
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
Gfl	Grundstücksfläche
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
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
UK	Umrechnungskoeffizient
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
Wfl.	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses – Gemeindegebiet MG.....	16
Abbildung 2: Jährlich Vertragszahlen 2010 - 2022.....	17
Abbildung 3: Monatliche Vertragszahlen 2018 - 2022.....	17
Abbildung 4: Prozentuale Anteile der Verkäufe.....	19
Abbildung 5: Anzahl der Verkäufe.....	21
Abbildung 6: Geldumsatz in Millionen.....	21
Abbildung 7: Flächenumsatz in Tausend m ²	22
Abbildung 8: Anzahl der Verkäufe 2012 - 2022.....	23
Abbildung 9: Geldumsatz in Millionen.....	24
Abbildung 10: Umsätze nach Fläche in Tausend m ²	24
Abbildung 11: Entwicklung der Durchschnittspreise der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.....	28
Abbildung 12: Entwicklung der Anzahl der Verkaufsfälle von 2012 - 2022.....	29
Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes in Millionen von 2012 - 2022.....	30
Abbildung 14: Entwicklung der Umsätze nach Fläche in Tausend m ² von 2012 bis 2022.....	30
Abbildung 15: Anzahl der Verkäufe.....	31
Abbildung 16: Geldumsatz in Millionen.....	31
Abbildung 17: Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2003 bis 2022.....	33
Abbildung 18: Bodenpreisänderung in Abhängigkeit vom Vertragsdatum.....	35
Abbildung 19: Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in 2022.....	36
Abbildung 20: Bodenpreisänderung in 2022.....	36
Abbildung 21: Ausschnitt Bodenrichtwertauskunft www.boris.nrw.de	38
Abbildung 22: Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen in Abhängigkeit der Lagekategorie.....	40
Abbildung 23: Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen.....	41
Abbildung 24: Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen.....	42
Abbildung 25: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Grünlandflächen.....	42
Abbildung 26: Flächenanpassung in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und -größe.....	44
Abbildung 27: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 1.....	46
Abbildung 28: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 2.....	46
Abbildung 29: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 3.....	47
Abbildung 30: Berücksichtigung der Himmelsrichtung.....	49
Abbildung 31: Bodenindex für Wohnbaugrundstücke.....	57
Abbildung 32: Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 1.....	60
Abbildung 33 Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 2.....	61
Abbildung 34 Bodenwertansatz Garagenfläche Beispiel 3 a.....	62
Abbildung 35 Bodenwertansatz Parkplatz.....	63
Abbildung 36: Durchschnittspreise – EFH (freistehend).....	65
Abbildung 37: Durchschnittspreise – DHH/REH.....	66
Abbildung 38: Durchschnittspreise – RMH.....	67
Abbildung 39: Durchschnittspreise EFH/ZFH - Erstverkäufe.....	68
Abbildung 40: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 2010-2020, bis 2018: Beginn 2000) ...	68
Abbildung 41: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1995-2009).....	69
Abbildung 42: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1975-1994).....	69
Abbildung 43: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1950-1974).....	70
Abbildung 44: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1920-1949, bis 2018: vor 1950).....	70
Abbildung 45: Sachwertfaktor EFH mäßig, Auswertzeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022.....	92
Abbildung 46: Sachwertfaktor EFH mittel, Auswertzeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022.....	92
Abbildung 47: Trendlinie freistehende EFH 2022.....	95
Abbildung 48: Sachwertfaktor ZFH mittel, Auswertzeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022.....	98
Abbildung 49: Sachwertfaktor DHH/REH mäßig, Auswertzeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022.....	101
Abbildung 50: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertzeitraum 01.01.2021 bis 30.11.2022.....	101

Abbildung 51: Sachwertfaktor DHH/REH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022	102
Abbildung 52: Trendlinie DHH/REH 2022	104
Abbildung 53: Sachwertfaktoren DHH/REH mäßig (Auswertezeitraum 2022)	105
Abbildung 54: Sachwertfaktoren DHH/REH mittel (Auswertezeitraum 2022).....	105
Abbildung 55: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022	109
Abbildung 56: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022	109
Abbildung 57: Trendlinie RMH 2022 – Sachwertfaktor / Registernummer	112
Abbildung 58: Sachwertfaktor RMH mittel (2022).....	113
Abbildung 59: Sachwertfaktor RMH gut (2022).....	113
Abbildung 60: Indexreihe I für EFH (freistehend).....	116
Abbildung 61: Indexreihe II für EFH (freistehend).....	116
Abbildung 62: Indexreihe I für DHH/REH.....	117
Abbildung 63: Indexreihe II für DHH/REH.....	117
Abbildung 64: Indexreihe I für RMH	118
Abbildung 65: Indexreihe II für RMH	118
Abbildung 66: Liegenschaftszinssätze - EFH (freistehend) mit RND 25-45 Jahre	119
Abbildung 67: Liegenschaftszinssätze - DHH / REH mit RND 25-45 Jahre	120
Abbildung 68: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND 25-45 Jahre.....	120
Abbildung 69: Liegenschaftszinssätze – EFH (freistehend) mit RND > 45 Jahre.....	122
Abbildung 70: Liegenschaftszinssätze - DHH / REH mit RND > 45 Jahre	122
Abbildung 71: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND > 45 Jahre.....	123
Abbildung 72: Durchschnittspreise - Dreifamilienhäuser	126
Abbildung 73: Durchschnittspreise - MFH mit 4-6 Wohneinheiten	127
Abbildung 74: Durchschnittspreise - MFH mit 7-20 Wohneinheiten	128
Abbildung 75: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe	136
Abbildung 76: Durchschnittspreise ETW - RND 68-78 Jahre	137
Abbildung 77: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2020.....	138
Abbildung 78: Durchschnittspreise ETW - RND 58-67 Jahre	139
Abbildung 79: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009.....	140
Abbildung 80: Durchschnittspreise ETW - RND 48-57 Jahre	141
Abbildung 81: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999.....	142
Abbildung 82: Durchschnittspreise ETW - RND 38-47 Jahre	143
Abbildung 83: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989.....	144
Abbildung 84: Durchschnittspreise ETW- RND 28-37 Jahre	145
Abbildung 85: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979.....	146
Abbildung 86: Durchschnittspreise ETW - RND 18-27 Jahre	147
Abbildung 87: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969.....	148
Abbildung 88: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr vor 1960.....	149
Abbildung 89: Wohnungseigentum - gewichtetes Gesamtmittel aller Weiterverkäufe	166
Abbildung 90: Wohnungseigentumsindex, Basis: 2010	167
Abbildung 91: Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	171
Abbildung 92: Erbbaugrundstücke - Verhältnis Kaufpreis zu Marktanpassungsfaktor	172
Abbildung 93: Verhältnis Kaufpreis zu Marktanpassungsfaktor des Erbbaugrundstücks	173
Abbildung 94: Ausreißeranalyse - unbebaute Wohnbauflächen.....	175
Abbildung 95: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - EFH mit RND 25-45 Jahre.....	192
Abbildung 96: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND 25-45 Jahre	193
Abbildung 97: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND 25-45 Jahre.....	193
Abbildung 98: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen – EFH mit RND über 45 Jahre.....	194
Abbildung 99: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND über 45 Jahre	195
Abbildung 100: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND über 45 Jahre.....	195
Abbildung 101: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - Dreifamilienhäuser mit RND 25-45 Jahre.....	197
Abbildung 102: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND 25-45 Jahre....	197

Abbildung 103: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND 25-45 Jahre ..	198
Abbildung 104: Iteration (Liegenschaftszinssätze) - gem. gen. Geb. (20 % gew.), RND 25-45 Jahre	198
Abbildung 105: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - Dreifamilienhäuser mit RND > 45 Jahre	200
Abbildung 106: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND > 45 Jahre	200
Abbildung 107: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND > 45 Jahre	201
Abbildung 108: Iteration (Liegenschaftszinssätze) - gem. gen. Geb. (20 % gew.), RND > 45 Jahre .	201
Abbildung 109: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, selbstgenutzt, RND 25-45 Jahre.....	202
Abbildung 110: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, vermietet mit RND 25-45 Jahre	203
Abbildung 111: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, selbstgenutzt, RND > 45 Jahre.....	204
Abbildung 112: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, vermietet, RND > 45 Jahre	204

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2022.....	19
Tabelle 2: Vergleich der Marktteilnehmerverhältnisse in den Jahren 2021 und 2022	20
Tabelle 3: Übersicht unbebauter Teilmarkt	23
Tabelle 4: Umsatzentwicklung - unbebautes Wohnbauland	25
Tabelle 5: Umsatzentwicklung - unbebaute Gewerbeflächen	26
Tabelle 6: Umsatzentwicklung - landwirtschaftliche Nutzflächen.....	27
Tabelle 7: Entwicklung der Durchschnittspreise der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	28
Tabelle 8: Anzahl der angeordneten Zwangsversteigerungen von 2003 bis 2022	32
Tabelle 9: Verhältnis von auswertbarem Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren	33
Tabelle 10: Entwicklung der Bodenpreisänderung im Jahr 2022.....	35
Tabelle 11: Aufteilung der Bodenrichtwertzonen	39
Tabelle 12: Einteilung der Lagekategorien.....	39
Tabelle 13: Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	41
Tabelle 14: Gebietstypische Bodenrichtwerte	43
Tabelle 15: Orientierungswerte für unterschiedliche Entwicklungsstufen von Grundstücken	48
Tabelle 16: GFZ-UK	52
Tabelle 17: Bodenindex - W II o/g, Grundstückstiefe 40 m.....	56
Tabelle 18: Orientierungsflächen für SN-Flächen - Sportflächen	58
Tabelle 19: Orientierungswerte für SN-Flächen - Grünanlagen, Erholungsfläche etc	58
Tabelle 20: Orientierungswerte für SN-Flächen - Verkehrsflächen	59
Tabelle 21: Orientierungswerte für SN-Flächen - Sonstige Flächen.....	59
Tabelle 22: Orientierungswerte für SN-Flächen - Wasserflächen.....	60
Tabelle 23: Durchschnittspreise - EFH (freistehend)	65
Tabelle 24: Durchschnittspreise – DHH/REH	66
Tabelle 25: Durchschnittspreise - RMH	67
Tabelle 26: UK für freistehende EFH/ZFH (2020-2022).....	72
Tabelle 27: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim freistehenden EFH (2020-2022).....	74
Tabelle 28: UK für RMH (2020-2022)	76
Tabelle 29: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim RMH (2020-2022).....	78
Tabelle 30: UK für RMH (2022).....	80
Tabelle 31: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim RMH (2022).....	82
Tabelle 32: UK für DHH/REH (2020-2022)	84
Tabelle 33: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei DHH/REH (2020-2022)	86
Tabelle 34: UK bei DHH/REH (2022).....	88
Tabelle 35: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei DHH/REH (2022).....	90
Tabelle 36: Sachwertfaktoren EFH (Auswertzeitraum 01.01.2021 bis 30.11.2022).....	93
Tabelle 37: Sachwertfaktoren EFH (Auswertzeitraum 2022).....	95
Tabelle 38: Sachwertfaktoren ZFH (Auswertzeitraum 01.01.2021 bis 30.11.2022)	98
Tabelle 39: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertzeitraum 01.01.2021 bis 30.11.2022	102
Tabelle 40: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertzeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2022	106
Tabelle 41: Sachwertfaktor RMH, Auswertzeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2022	110
Tabelle 42: Sachwertfaktor RMH, Auswertzeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2022	114
Tabelle 43: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND 25-45 Jahre.....	121
Tabelle 44: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND > 45 Jahre.....	123
Tabelle 45: Durchschnittspreise - Dreifamilienhäuser.....	125
Tabelle 46: Durchschnittspreise - MFH mit 4 - 6 Wohneinheiten im Gebäude	127
Tabelle 47: MFH mit 7-20 Wohneinheiten im Gebäude	128
Tabelle 48: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre	130
Tabelle 49: Liegenschaftszinssätze für MFH mit einer RND > 45 Jahre	131
Tabelle 50: Rohertragsfaktoren, Auswertzeitraum: 2021 bis 2022	133

Tabelle 51: Vergleichspreise für Garagen, Auswertezeitraum: 2016 bis 2021	134
Tabelle 52: Durchschnittspreise für ETW (2022)	135
Tabelle 53: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe 2021 und 2022	136
Tabelle 54: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2020	137
Tabelle 55: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009	139
Tabelle 56: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999	141
Tabelle 57: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989	143
Tabelle 58: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979	145
Tabelle 59: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969	147
Tabelle 60: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr vor 1960	149
Tabelle 61: UK bei ETW (2020-2022)	151
Tabelle 62: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2020-2022)	153
Tabelle 63: UK bei ETW (2022).....	155
Tabelle 64: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2022)	157
Tabelle 65: UK bei ETW (1. Halbjahr 2022)	159
Tabelle 66: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (1. Halbjahr 2022).....	161
Tabelle 67: UK bei ETW (2. Halbjahr 2022)	163
Tabelle 68: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2. Halbjahr 2022).....	165
Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze ETW, Restnutzungsdauer 25-45 Jahre	168
Tabelle 70: Liegenschaftszinssätze ETW, Restnutzungsdauer > 45 Jahre	169
Tabelle 71: Rohertragsfaktoren für ETW	170
Tabelle 72: Auswertung unbebauter Wohnbauflächen	174
Tabelle 73: Nummerierung der Bodenrichtwertzonen	176
Tabelle 74: Änderungen in den Bodenrichtwertzonen - Vergleich 2022 und 2023	177
Tabelle 75: Rundungen der Bodenrichtwerte	178
Tabelle 76: Verteilung der Kauffälle in den Bodenrichtwertzonen	179
Tabelle 77: Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	181
Tabelle 78: Datenübersicht für die Auswertung der Sachwertfaktoren (01.01.2021-30.11.2022)	188
Tabelle 79: Vergleich des Bodenwertniveaus 2021 und 2022	189
Tabelle 80: Datenübersicht zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze (01.01.2021 - 30.11.2022)	190
Tabelle 81: Liegenschaftszinssätze (EFH/ZFH) mit RND 25-45 Jahre - Iterationen.....	192
Tabelle 82: Liegenschaftszinssätze (EFH/ZFH) mit RND über 45 Jahre - Iterationen.....	194
Tabelle 83: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre - Ergebnisse nach Iterationen ...	196
Tabelle 84: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND > 45 Jahre - Ergebnisse nach Iterationen	199
Tabelle 85: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND 25-45 Jahre – Ergebnisse nach Iterationen ..	202
Tabelle 86: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND > 45 Jahre – Ergebnisse nach Iterationen	203
Tabelle 87: Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten	205
Tabelle 88: Verwaltungskosten bei gewerblicher Nutzung.....	206
Tabelle 89: Mietausfallwagnis bei gewerblicher Nutzung.....	207
Tabelle 90: Bewirtschaftungskosten für Garagen, Stellplätze u.ä.	208
Tabelle 91: Verbraucherpreisindex (VPI)	209

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

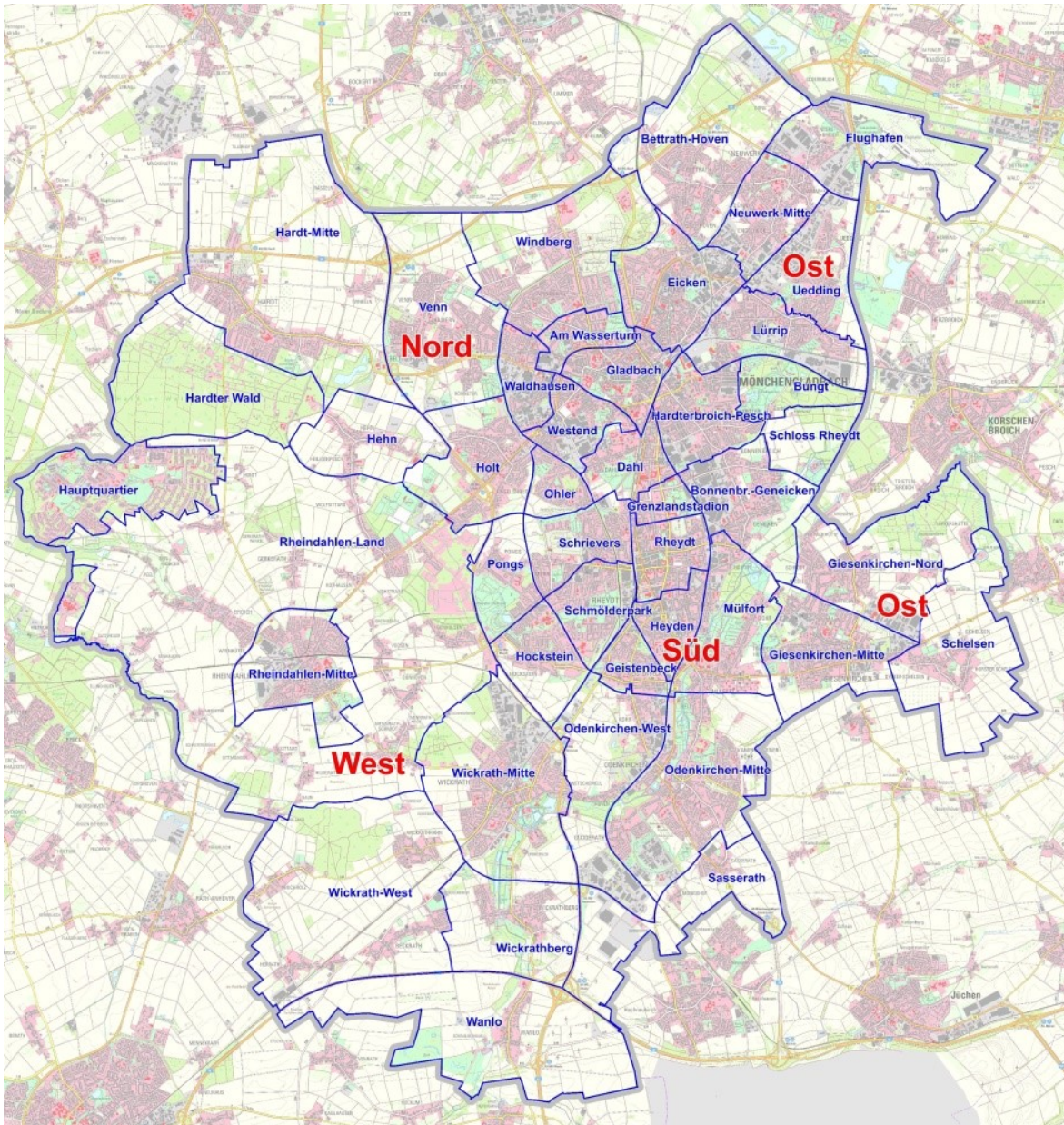
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden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

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



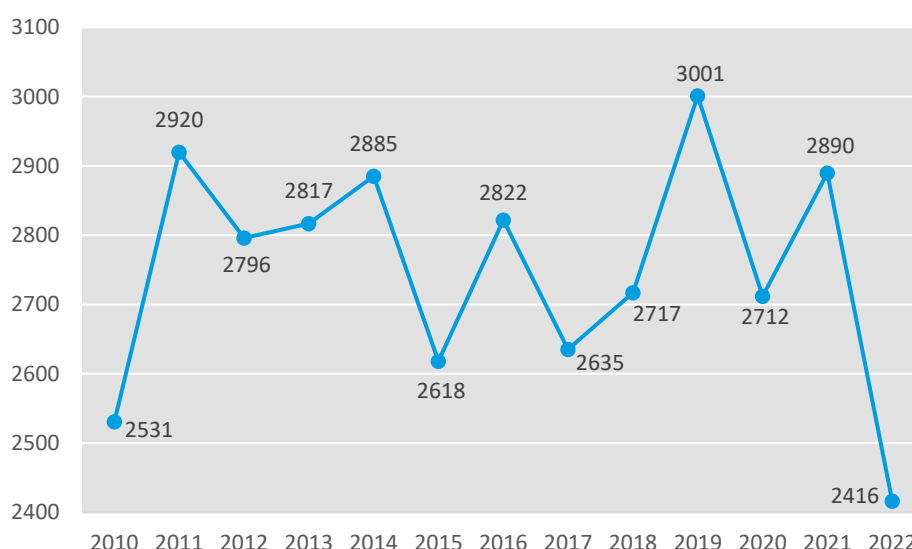
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Grundstücksmarkt 2022

Der Grundstücksmarkt verändert sich 2022 deutlich schneller als in den Vorjahren. In der Vergangenheit konnten Preisentwicklungen vor allem durch Entwicklungstendenzen über mehrere Jahre nachgewiesen werden, Sprünge im laufenden Jahr wirkten sich nur sehr gering auf die Gesamtheit der Kauffälle aus.

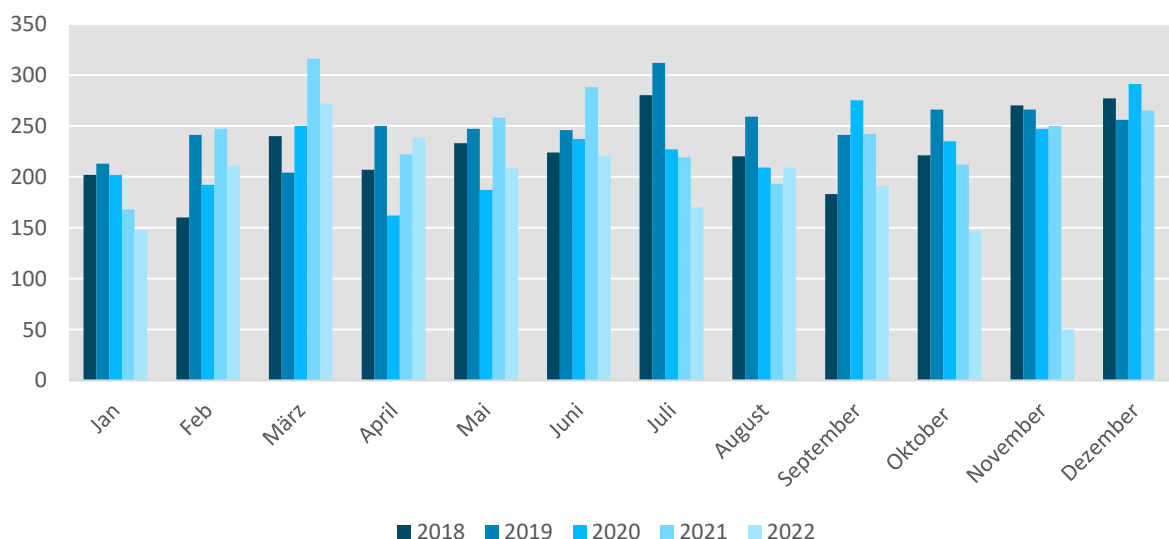
Die Zahl der registrierten Verträge (vgl. Abbildung 2) ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken und erreicht somit das niedrigste Niveau seit 2010. Dies entspricht einem Rückgang von 23 % bezogen auf den Mittelwert der letzten fünf Jahre. Dabei haben sich die Marktteilnehmerverhältnisse im Vergleich zum Vorjahr nur leicht verändert (vgl. Kapitel 2.2).

Abbildung 2: Jährlich Vertragszahlen 2010 - 2022



Werden die monatsweise eingegangenen Vertragszahlen der letzten fünf Jahre betrachtet, so ist auch hier ein Unterschied zu den Vorjahren erkennbar:

Abbildung 3: Monatliche Vertragszahlen 2018 - 2022



Bezogen auf den Mittelwert der monatlichen Vertragseingänge konnte nur im März (+ 6 %) und April (+ 10 %) 2022 ein höherer Vertragseingang verzeichnet werden. Möglicherweise ist dies auf politische Begleitumstände (Wegfall der KfW (BEG)-Förderung, Beginn Ukraine-Krieg) zurückzuführen.

Insbesondere die Auswirkungen der geänderten Finanzierungsoptionen der Kreditinstitute ist den Vertragszahlen zu entnehmen.

Deutlich wird eine Veränderung der Grundstückspreise bei der Analyse der Verträge zwischen dem ersten und zweiten Halbjahr 2022, aber auch im Vergleich zu Auswertungen über einen Mehrjahreszeitraum:

Die gezahlten Preise für unbebaute Wohnbauflächen liegen im zweiten Halbjahr 2022 etwa 5 % unter dem Niveau des ersten Halbjahres (vgl. Kapitel 4.1.2).

Vergleichbare Ergebnisse konnten im Teilmarkt des Wohnungseigentums ermittelt werden: Der Vergleichswert eines Objektes mit Kaufzeitpunkt 2022 für das zweite Halbjahr 2022 liegt etwa 20 % unter dem Preisniveau des ersten Halbjahres (vgl. Kapitel 6.1.2.2 ff.) bzw. 15 % unter dem ermittelten Wert für das gesamte Berichtsjahr.

Ebenso konnten bei der Auswertung der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser für den Auswertungszeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2022 rückläufige Preisentwicklungen aufgezeigt werden (vgl. Kapitel 5.1.3.2).

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 01.01.2023.

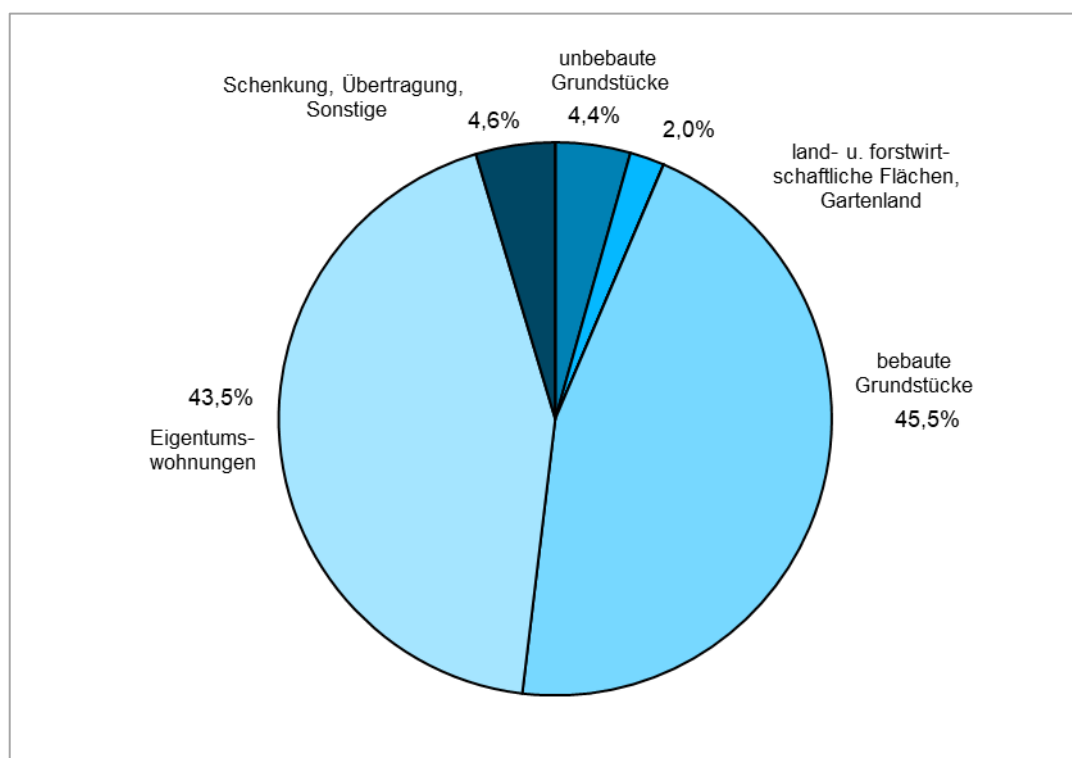
Als Interpretationshilfe der aktuellen Auswertungen wurden weitere Zeitreihen für die einzelnen Teilmärkte bzw. Auswertungen diesem Grundstücksmarktbericht beigelegt (bspw. Kapitel 5.1.1). Ebenso ist dem Kapitel 8 das Vorgehen zur Ableitung der veröffentlichten Daten sowie eine Beschreibung der zu Grunde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

Auf Grund der Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht 2023 und der jeweils zu Grunde liegenden Daten ist davon auszugehen, dass sich die positive Entwicklung der Vorjahre nicht weiter fortsetzt. Um den daher zu erwartenden Veränderungen der Immobilienmärkte im Jahr 2023 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 (01.01.2023)) angemessen ist.

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 2022¹

	Anzahl der Verkäufe	Flächenumsatz (m ²)	Preisumsatz (Euro)	% Anteil der Verkäufe
unbebaute Baugrundstücke	106	121.397	41.219.402	4,4 %
land- u. forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	49	284.521	2.348.914	2,0 %
bebaute Grundstücke	1.099	948.677	699.047.865	45,5 %
Eigentumswohnungen	1.050		167.635.474	43,5 %
Schenkung, Übertragung, Sonstige	112			4,6 %
Gesamtsumme	2.416	1.354.596	910.251.656	100,0 %

Abbildung 4: Prozentuale Anteile der Verkäufe

¹ Die Zahlen umfassen alle registrierten Kauverträge im Auswertejahr 2022. Eine Differenzierung oder Berücksichtigung auswertbarer Kaufverträge wird nicht vorgenommen. Dadurch können sich Abweichungen zu den Anzahlen der nachfolgenden Kapitel ergeben.

2.2 Marktteilnehmerverhältnisse

Tabelle 2: Vergleich der Marktteilnehmerverhältnisse in den Jahren 2021 und 2022

Markt- bereich	2021			2022		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²
unbebaute Grundstücke						
Wohn- bauland	131	30.674.990	106.717	92	34.759.301	90.777
Gewerbe- bauland	26	8.653.105	68.143	14	6.460.102	30.621
landwirtsch. Flächen	35	4.587.127	326.332	28	2.069.347	233.126
forstwirtsch. Flächen	16	385.554	40.657	8	52.607	38.191
Gartenland	25	690.312	44.145	13	226.960	13.204
bebaute Grundstücke						
Einfamilien- häuser	793	271.053.426	418.889	720	261.250.635	426.409
Mehrfamilien- häuser	258	189.821.462	165.693	262	164.767.430	147.554
Wohn- und Geschäftshäuser	117	155.235.500	148.496	65	81.451.751	59.849
Gewerbe- objekte	51	132.999.641	252.274	52	191.578.049	314.865
Wohn- und Teileigentum	1.261	185.197.249		1.050	167.635.474	
Sonstige	177			112		
Summe	2.890	979.298.366	1.571.346	2.416	910.251.656	1.354.596

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Abbildung 5: Anzahl der Verkäufe

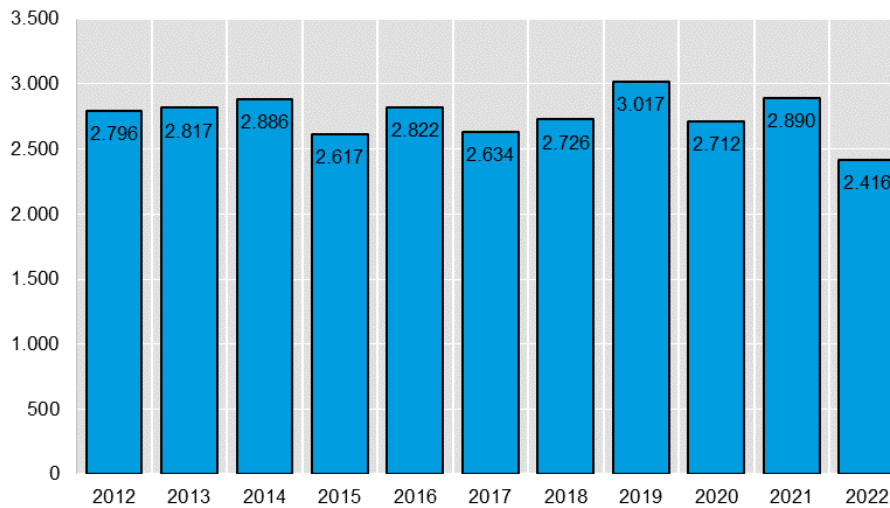


Abbildung 6: Geldumsatz in Millionen

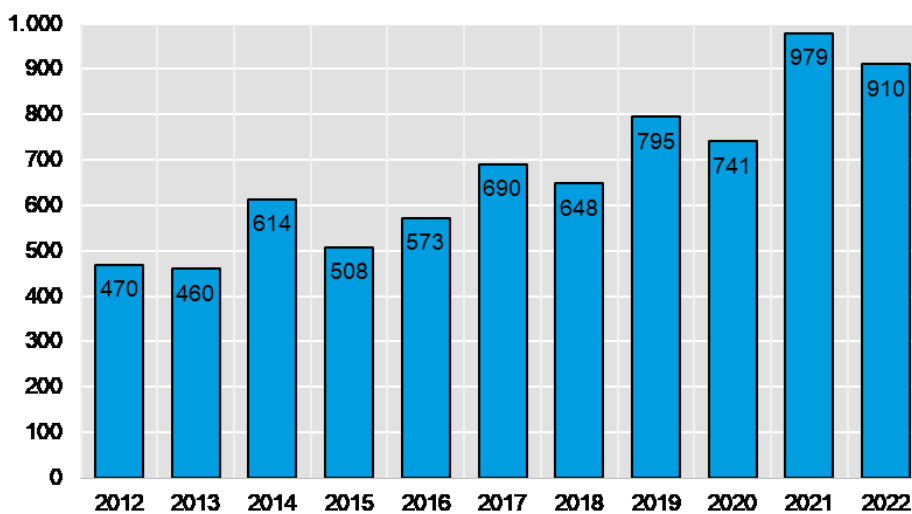
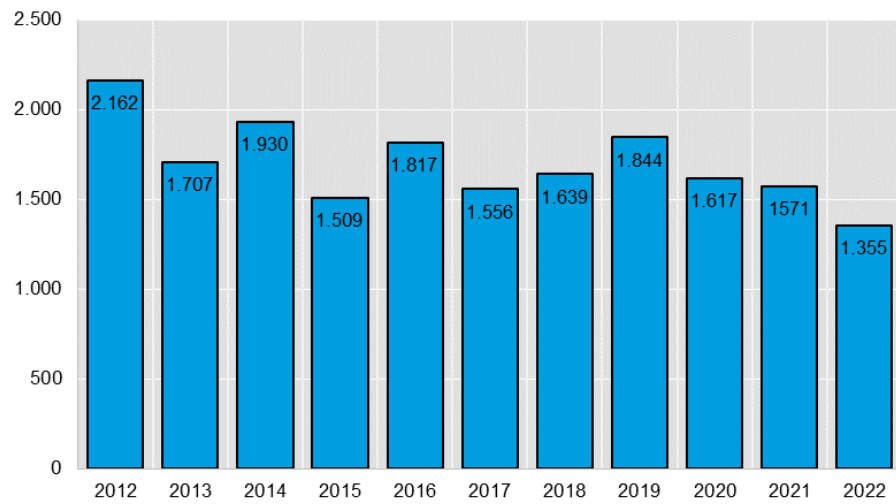


Abbildung 7: Flächenumsatz in Tausend m²

3.2 Unbebaute Grundstücke

Tabelle 3: Übersicht unbebauter Teilmarkt

	2021			2022		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz (Euro)	Fläche m ²	Verkäufe Anzahl	Umsatz (Euro)	Fläche m ²
Wohnbauland	131	30.674.990	106.717	92	34.759.301	90.777
Gewerbebauland	26	8.653.105	68.143	14	6.460.102	30.621
landwirtsch. Flächen	35	4.587.127	326.332	28	2.069.347	233.126
forstwirtsch. Flächen	16	385.554	40.657	8	52.607	38.191
Gartenland	25	690.312	44.145	13	226.960	13.204

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

3.2.1 Umsatzübersicht unbebauter Grundstücke

Abbildung 8: Anzahl der Verkäufe 2012 - 2022

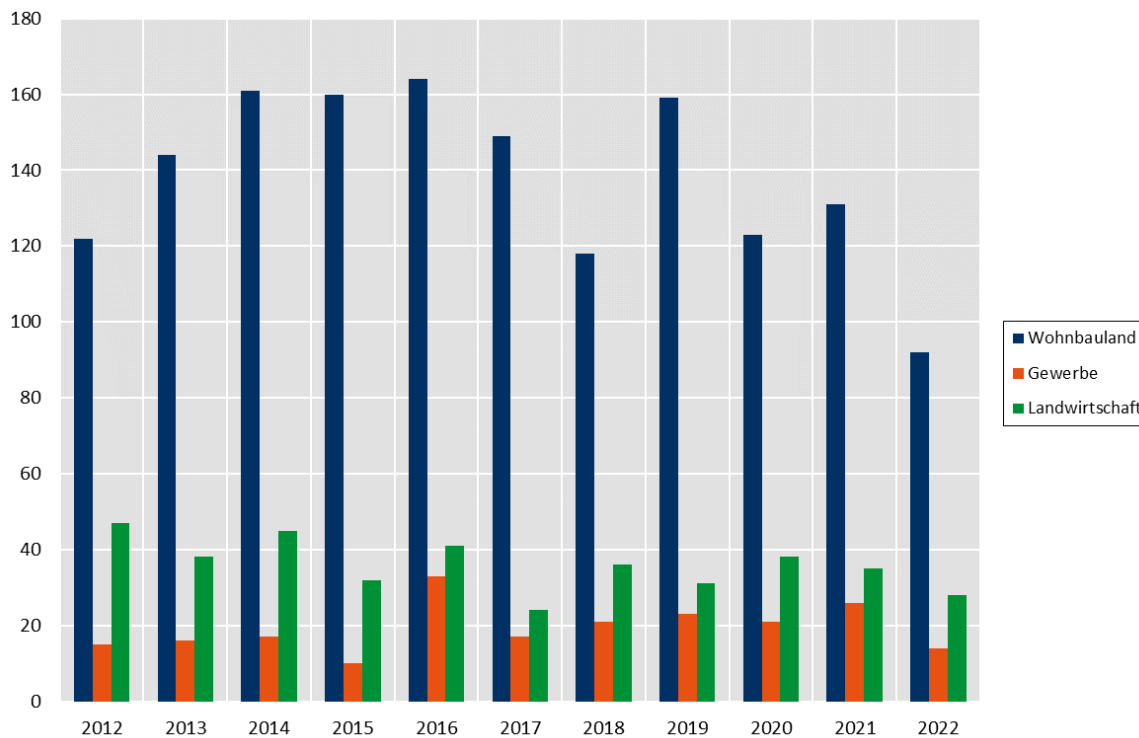


Abbildung 9: Geldumsatz in Millionen

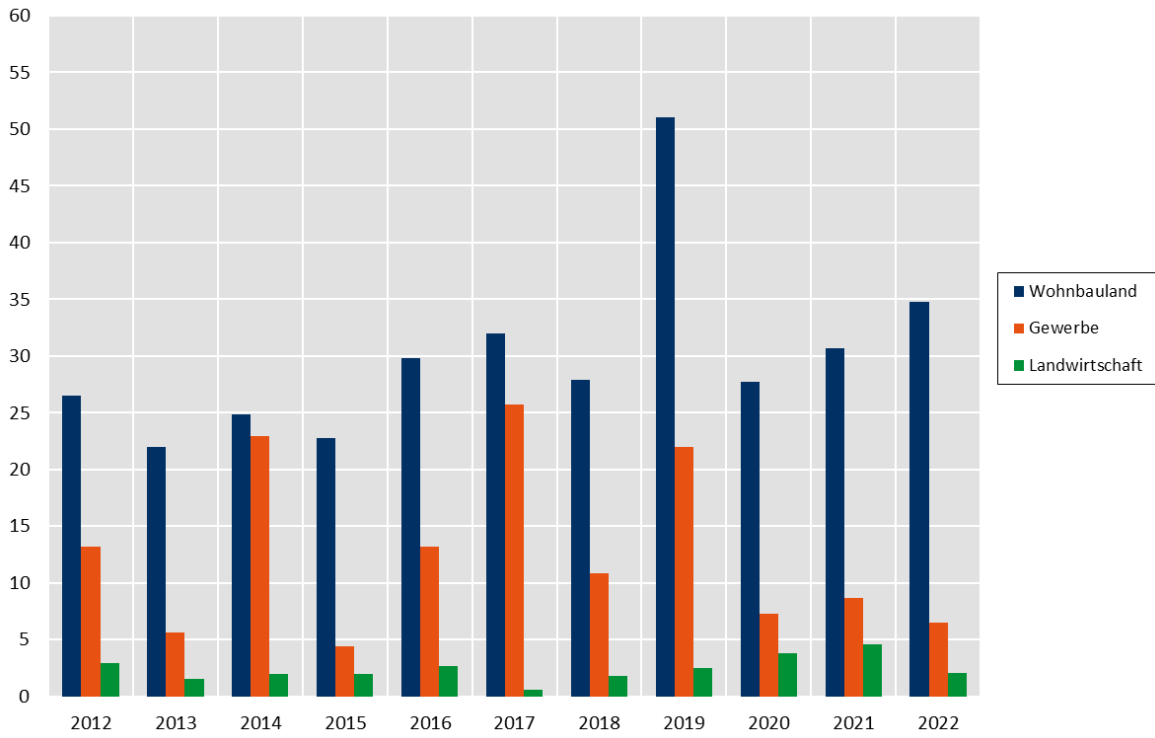
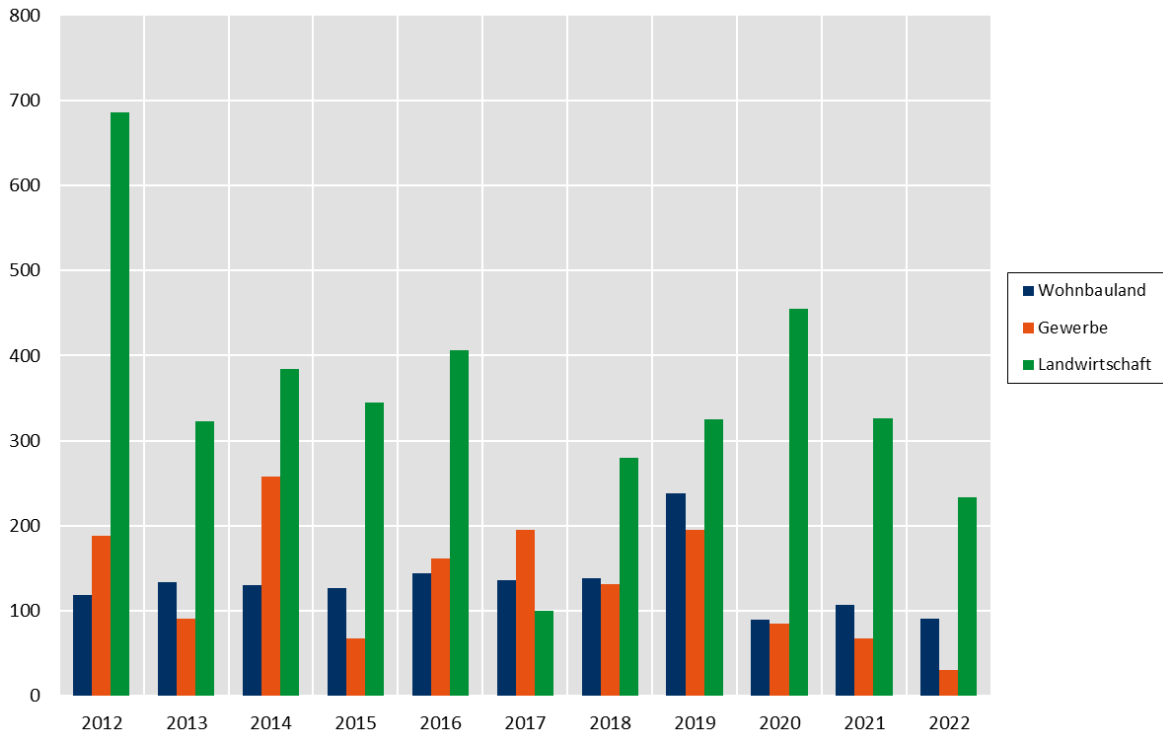


Abbildung 10: Umsätze nach Fläche in Tausend m²



3.2.2 Umsatzübersicht unbebautes Wohnbauland

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

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

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

3.2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Tabelle 6: Umsatzentwicklung - landwirtschaftliche Nutzflächen

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

3.2.5 Durchschnittspreise land-, forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland

Abbildung 11: Entwicklung der Durchschnittspreise der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

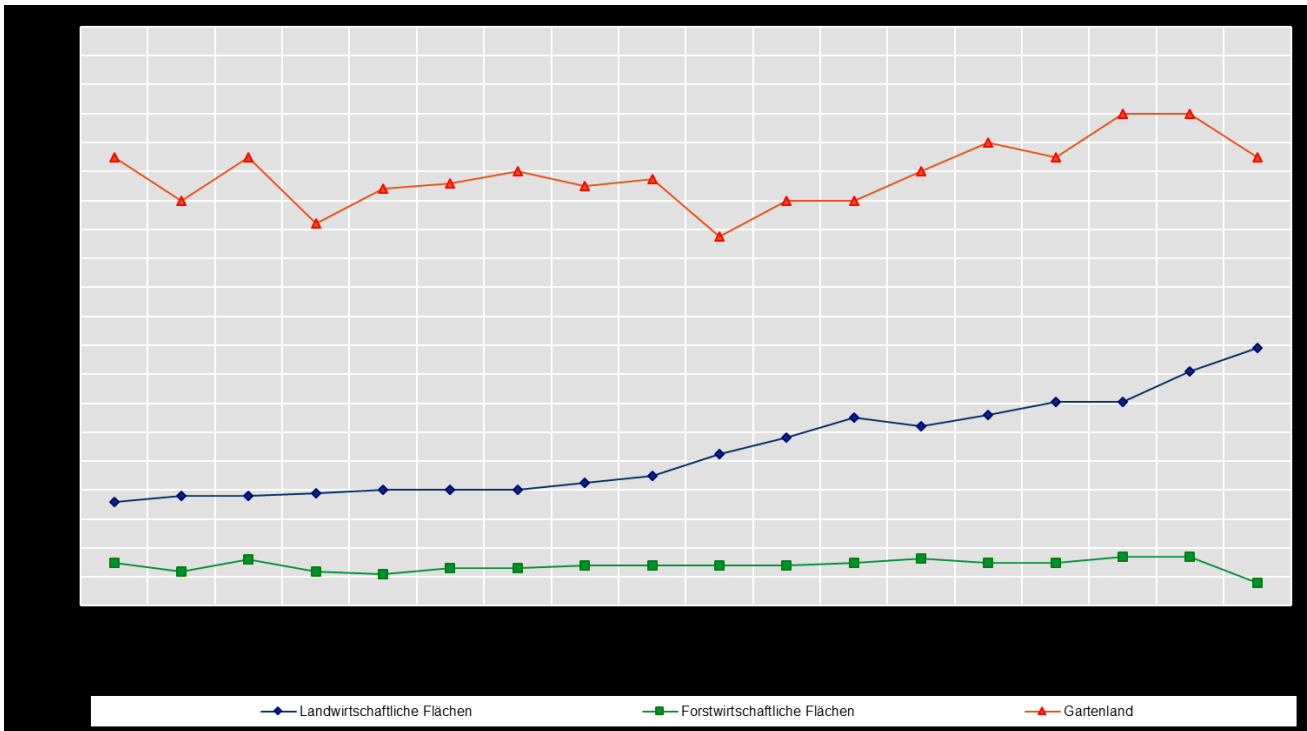


Tabelle 7: Entwicklung der Durchschnittspreise der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

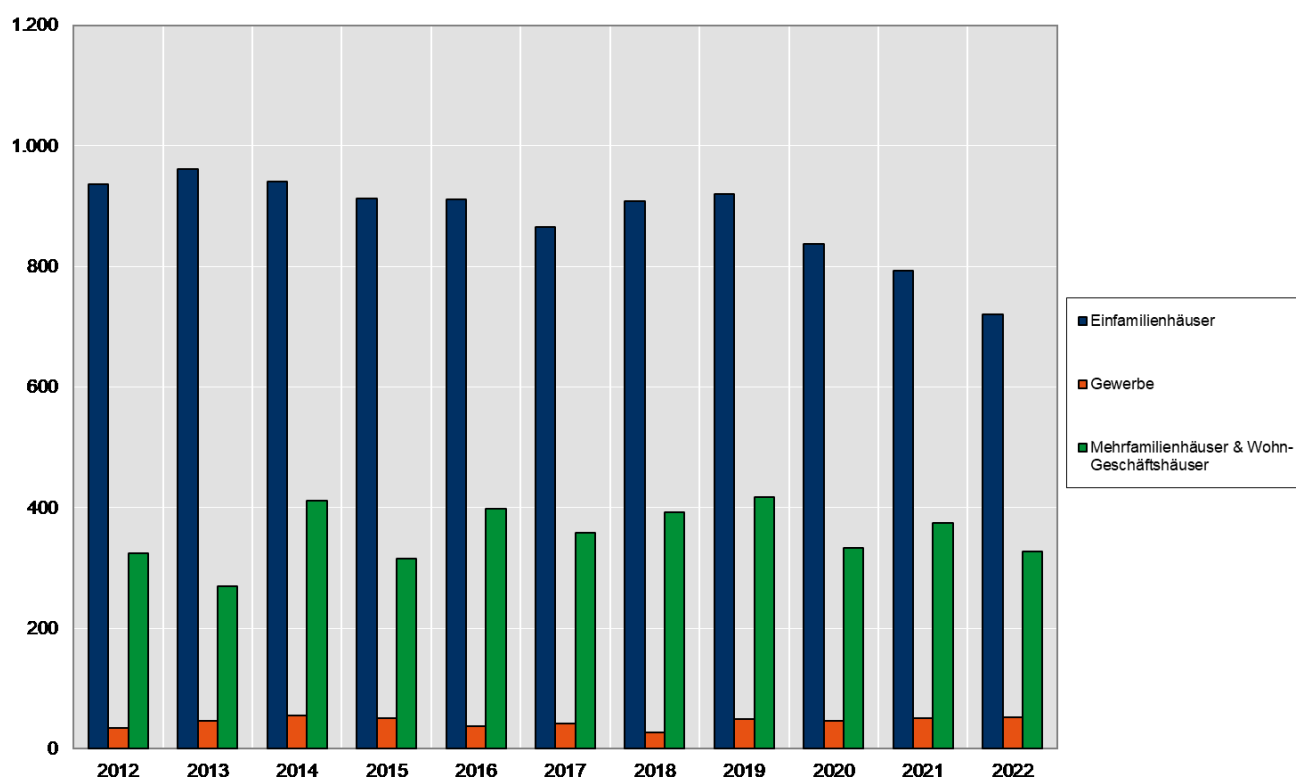
Jahr	Landwirtschaft (Euro/ m²)	Forstwirtschaft (Euro/ m²)	Gartenland (Euro/ m²)
2005	3,60	1,50	15,50
2006	3,80	1,20	14,00
2007	3,80	1,60	15,50
2008	3,90	1,20	13,20
2009	4,00	1,10	14,40
2010	4,00	1,30	14,60
2011	4,00	1,30	15,00
2012	4,25	1,40	14,50
2013	4,50	1,40	14,75
2014	5,25	1,40	12,75
2015	5,80	1,40	14,00
2016	6,50	1,50	14,00
2017	6,20	1,65	15,00
2018	6,60	1,50	16,00
2019	7,00	1,50	15,50
2020	7,05	1,70	17,00

Jahr	Landwirtschaft (Euro/ m ²)	Forstwirtschaft (Euro/ m ²)	Gartenland (Euro/ m ²)
2021	8,10	1,70	17,00
2022	8,90	0,80 ²	15,50

3.3 Bebaute Grundstücke

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

Abbildung 12: Entwicklung der Anzahl der Verkaufsfälle von 2012 - 2022



² Ab 2022 werden die Durchschnittspreise der forstwirtschaftlichen Flächen **exklusive** Aufwuchs ausgewiesen.

Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes in Millionen von 2012 - 2022

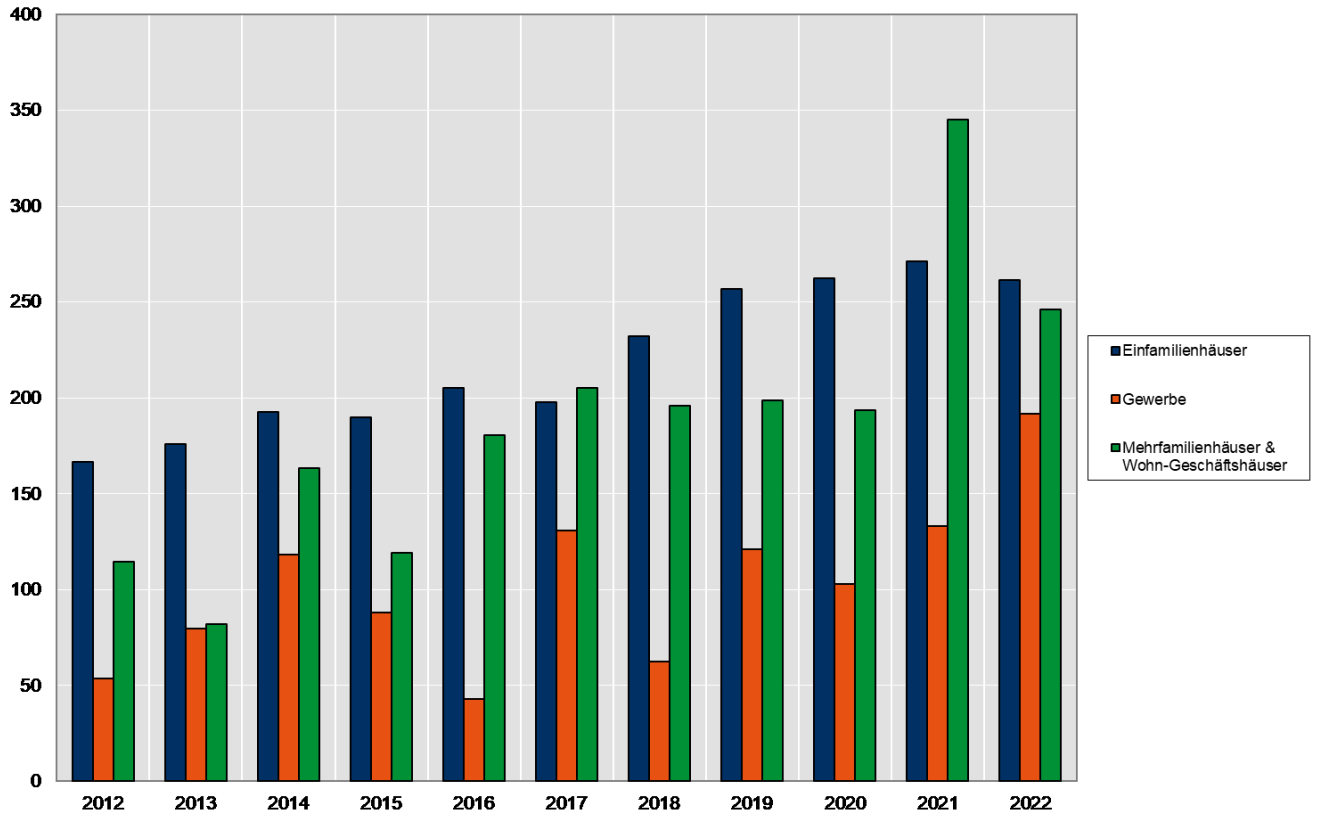
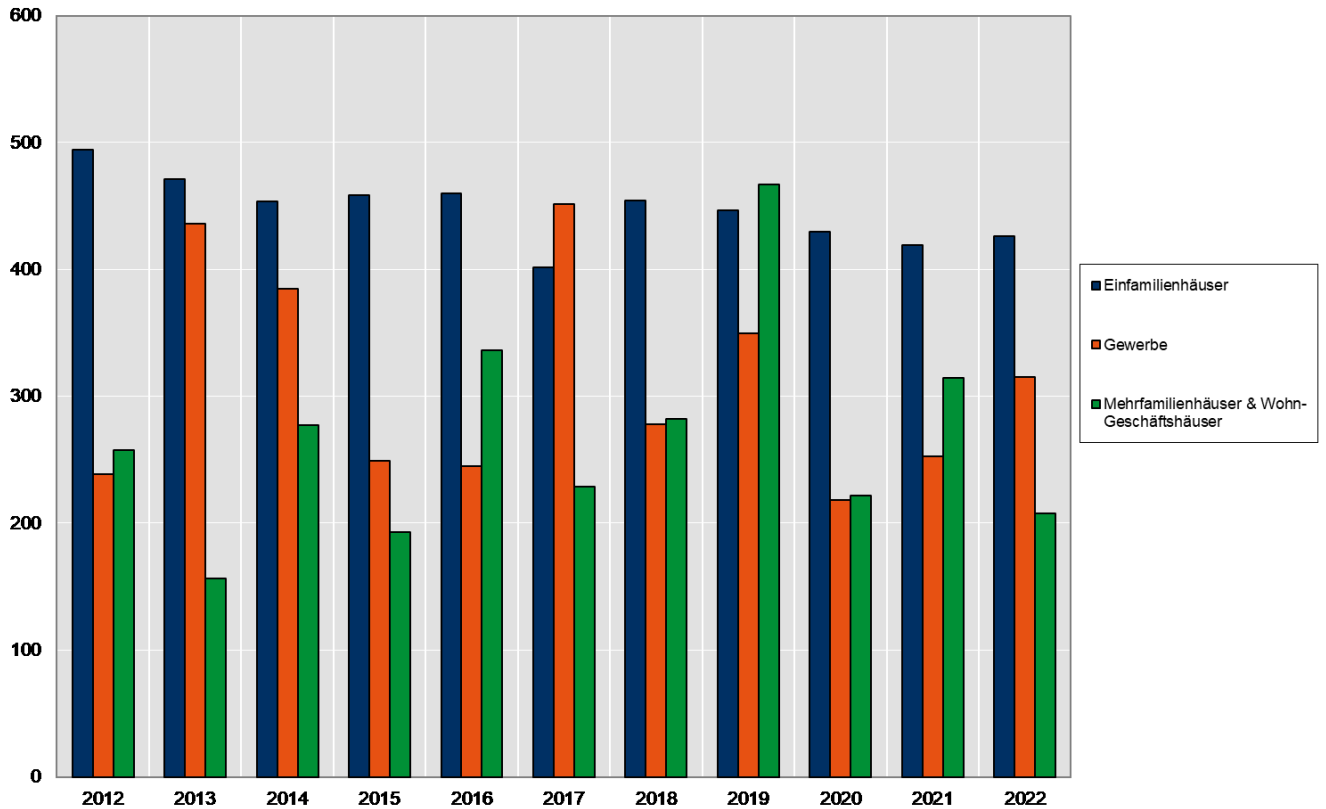


Abbildung 14: Entwicklung der Umsätze nach Fläche in Tausend m² von 2012 bis 2022



3.4 Wohnungseigentum

Abbildung 15: Anzahl der Verkäufe

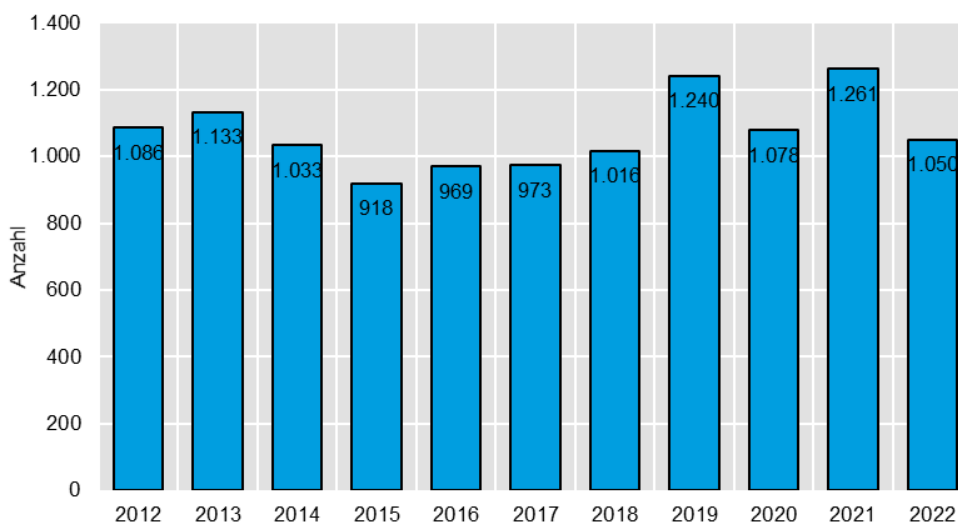
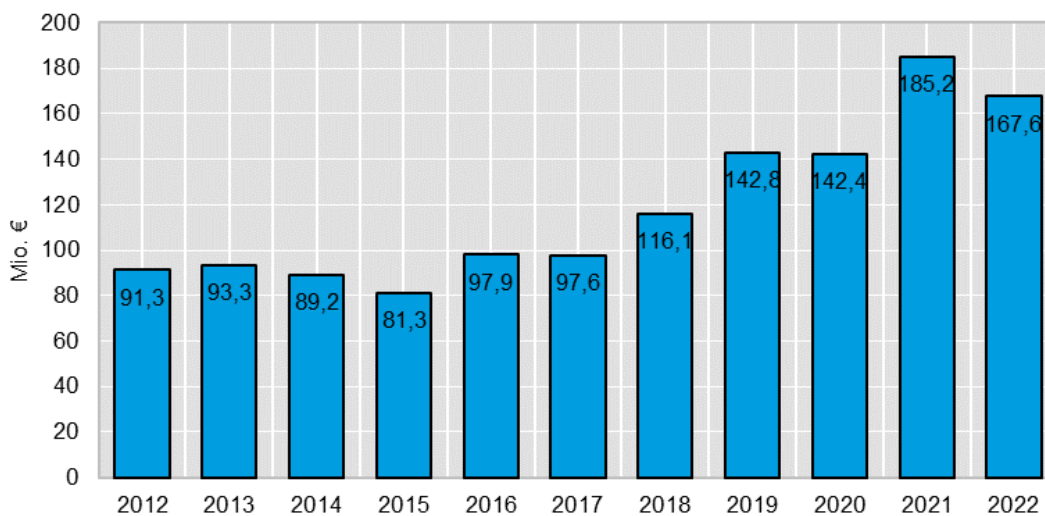


Abbildung 16: Geldumsatz in Millionen



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

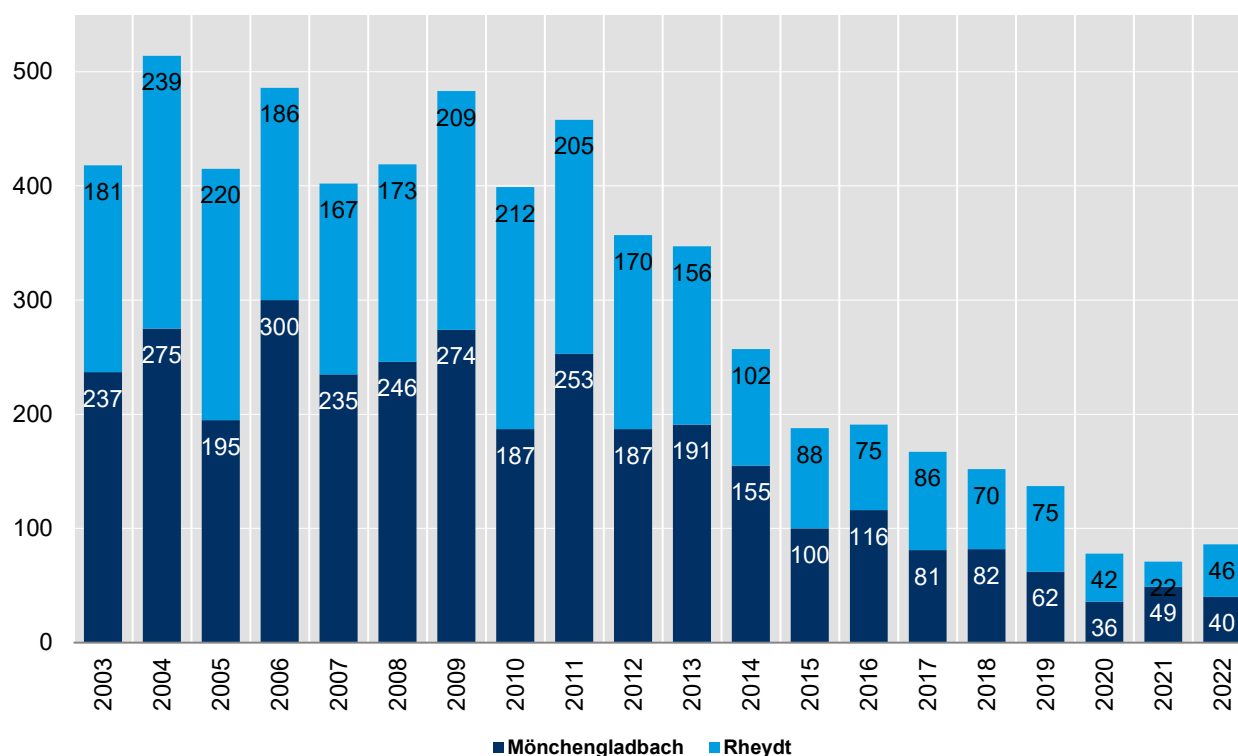
3.6 Sonstiges - Zwangsversteigerungen

Tabelle 8: Anzahl der angeordneten Zwangsversteigerungen von 2003 bis 2022

Jahr	Gesamt	Steigerung in %	Gefälle in %
2003	418	22,2	
2004	514	23,0	
2005	415		19,3
2006	486	17,1	
2007	402		17,3
2008	419	4,2	
2009	483	15,3	
2010	399		17,4
2011	458	14,8	
2012	357		22,1
2013	347		2,8
2014	257		25,9
2015	188		26,8
2016	191	1,6	
2017	167		12,6
2018	152		9,0
2019	137		9,9
2020	78		43,1
2021	71		9,0
2022	86	21,1	

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

Abbildung 17: Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2003 bis 2022



Bei Versteigerung einer Immobilie oder eines Grundstückes im Wege der Zwangsvollstreckung durch das zuständige Amtsgericht erfolgt vor Versteigerung eine Verkehrswertermittlung. Der Zuschlag wird jedoch unabhängig vom Verkehrswert erteilt, dieser dient nur zur Orientierung.

Die folgende Tabelle zeigt die Abweichung des Zuschlages vom zuvor ermittelten Verkehrswert für den Bereich der Amtsgerichte Mönchengladbach.

Tabelle 9: Verhältnis von auswertbarem Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren

Objektyp	Anzahl	Zuschlag./Verkehrswert
Wohnungseigentum	11	103 %
Einfamilienhäuser	6	65 %
Mehrfamilienhäuser	-	-
Wohn- und Geschäftshäuser	-	-

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

Im Jahr 2022 fanden mit 155 Kauffällen deutlich weniger unbebaute Grundstücke einen Käufer, im Vorjahr waren es 235 (- 35 %). Besonders in den Teilmärkten der Gewerbeflächen, der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie bei Gartenlandflächen beträgt der Rückgang der registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr etwa 50 %.

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.³

4.1 Entwicklung unbebauter Wohnbaugrundstücke

4.1.1 Allgemein

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

Entsprechend der Modellbeschreibung Kapitel 8.1.1 wurden 87 Kaufverträge unbebauter Wohnbauflächen ausgewertet. Maß für die Preisänderung in diesem Segment ist die Wertveränderung vom angepassten Kaufpreis (bereinigter und abgestellter Bodenwert) im Verhältnis zum Wert der jeweiligen Bodenrichtwertzone.

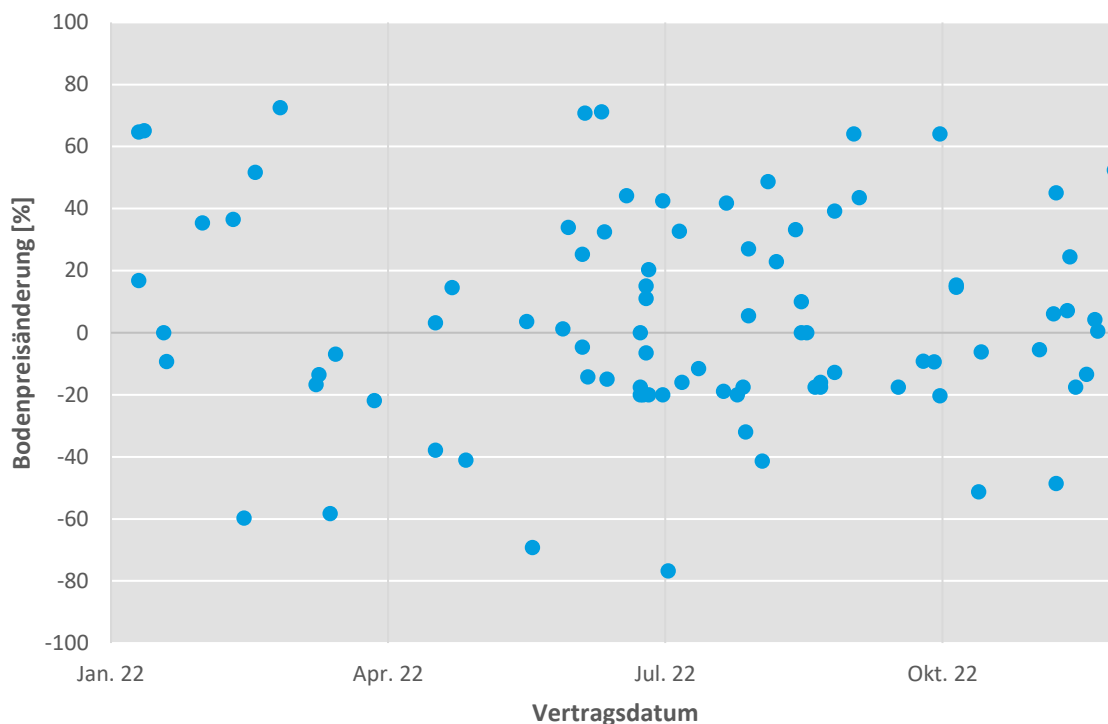
Insgesamt ergibt sich nach Ausreißeranalyse eine durchschnittliche Bodenpreisentwicklung (bezogen auf das gesamte Stadtgebiet) von + 4,2 % im Vergleich zum Vorjahr (2021: + 16,7 %).

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Spannweite der Bodenpreisänderungen der einzelnen Kauffälle deutlich breiter (vgl. Abbildung 18, vgl. Kapitel 8.1.1).

4.1.2 Unterjährige Entwicklung

Auf Grund vieler äußerer Einflüsse (Krieg in der Ukraine [Februar 2022], Zinspolitik [Juli 2022], Wegfall der KfW-Unterstützung [Januar 2022] etc.) wird die unterjährige Entwicklung genauer untersucht.

³ Vgl. § 7 (2) ImmoWertV

Abbildung 18: Bodenpreisänderung in Abhängigkeit vom Vertragsdatum

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

Tabelle 10: Entwicklung der Bodenpreisänderung im Jahr 2022

	Anzahl Kaufverträge	Mittelwert Bodenpreisänderung [%]
1. Quartal	14	12,8
2. Quartal	16	3,3
3. Quartal	37	2,7
4. Quartal	20	1,8

Im ersten Halbjahr 2022 (Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2022 bis 30.06.2022) zeigt sich eine durchschnittliche Wertänderung von + 7,7 %, im zweiten Halbjahr 2022 liegt die durchschnittliche Bodenpreisänderung bei 2,4 %. Das Bodenpreisänderungsniveau des zweiten Halbjahres liegt somit um etwa 5 % niedriger als im ersten Halbjahr.

Die hohe Anzahl von Kauffällen im dritten Quartal ist größtenteils auf Kaufverträge im neuen Baugebiet rund um den „Veronika-Hermanns-Ring“ zurückzuführen. Weitere räumliche Aggregationen konnten nicht festgestellt werden.

4.2 Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Der Teilmarkt gewerblicher Bauflächen ist auch im Auswertejahr 2022 dadurch gekennzeichnet, dass nur wenige Kaufverträge vorlagen und ausgewertet werden konnten. Eine Entwicklungstendenz kann daher nicht angegeben werden.

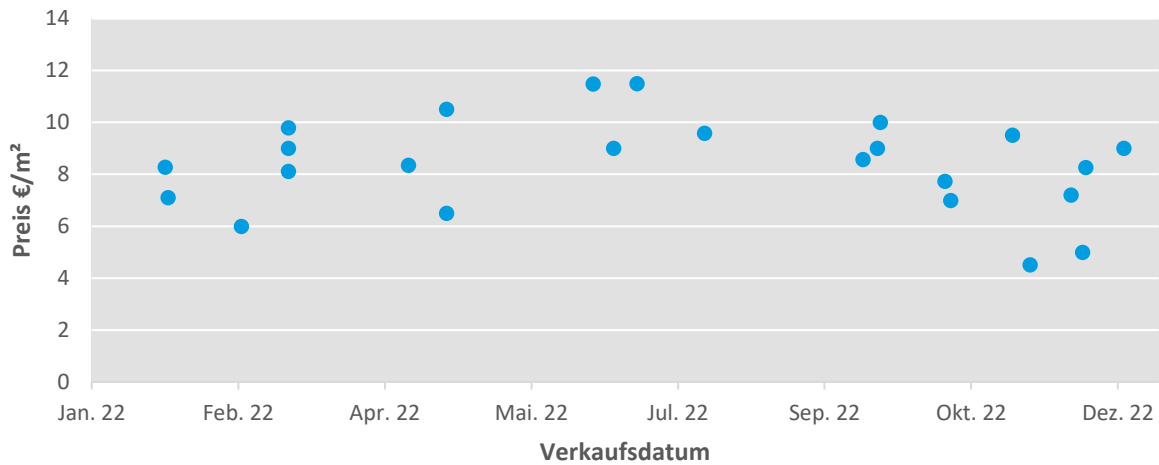
4.3 Entwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

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

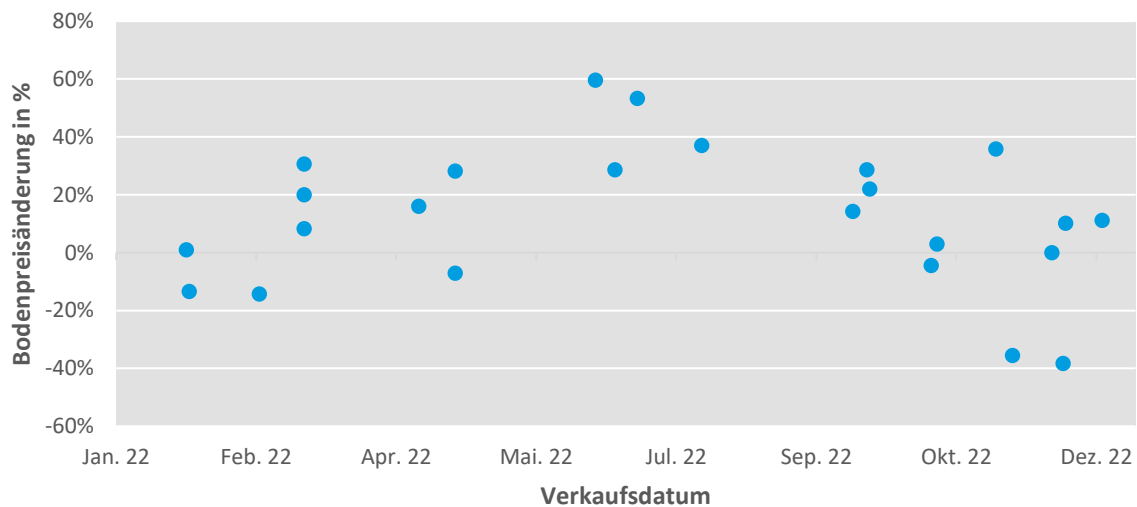
Für den Auswertzeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 konnten 24 Kauffälle für Ackerlandflächen ausgewertet werden.

Abbildung 19: Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in 2022



Aus den vorliegenden Kaufpreisen wurde in Abhängigkeit von der jeweiligen Wertzone die Bodenpreisänderung ermittelt:

Abbildung 20: Bodenpreisänderung in 2022



Insgesamt konnte eine Bodenpreisänderung von + 12 % für das gesamte Stadtgebiet ermittelt werden. Eine Analyse für die sechs Wertzonen konnte auf Grund der geringen Datengrundlage bzw. -verteilung nicht durchgeführt werden.

4.3.2 Entwicklung Grünlandflächen

Auf Grund der Modellbeschreibung ist die grundsätzliche Wertentwicklung des Teilmarktes der Ackerlandflächen auf die Grünlandflächen übertragbar. Somit liegt der durchschnittliche Grünlandwert bei 3,60 €/m².

4.3.3 Entwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Kaufverträge forstwirtschaftlich genutzter Flächen deuten auf eine Stagnierung der Kaufpreise hin. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht 2023 erstmalig einen Bodenrichtwert für derartige Flächen, allerdings erfolgt keine Bewertung des enthaltenen Aufwuchses. Alle Bodenrichtwerte dieses Teilmarktes beziehen sich lediglich auf den Grund und Boden.

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 veröffentlicht⁴.

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.

⁴ § 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 21: Ausschnitt Bodenrichtwertauskunft www.boris.nrw.de

The screenshot displays the user interface of the BORIS-NRW website. On the left, a sidebar shows the selected product 'Bodenrichtwerte' and a search bar with the text 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL'. Below this, there are navigation options for 'Ein/zweigeschossig', 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. A calendar icon indicates the year '2023'. A prominent blue button shows the price '370 €/m² (Ein/zweigeschossig)'. Below the price, there are three expandable sections: 'Lage und Wert', 'Beschreibende Merkmale', and 'Historische Werte / Zeitreihe'. On the right, an aerial map shows several property zones outlined in red, with numerical labels 310, 320, 370, 410, and 145. A location pin is placed on zone 370. The map includes street names such as Luisestraße, Weststraße, Villerstraße, and Ferdinandstraße.

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.

4.4.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Jahr 2022

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat zum Stichtag 01.01.2023 insgesamt 1.336 zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Dabei teilen sich die Zonen folgendermaßen auf⁵:

Tabelle 11: 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	114	F	forstwirtschaftliche Fläche	42
			A	Acker	33
			GR	Grünland	39
SF	Sonstige Fläche	233	SN	Sondernutzungsfläche	233

4.4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

Stadtweit konnte ein durchschnittlicher Anstieg von + 4,2 % im Bereich von Kaufpreisen von unbebauten Wohnbauflächen für das Berichtsjahr 2022 ermittelt werden. Die 87 auswertbaren Kaufverträge (vgl. Kapitel 8.1.1) verteilen sich auf insgesamt 49 Bodenrichtwertzonen (vgl. Kapitel 8.1.1), wobei allein 28 Kauffälle auf Zone 13062 (+ 3,8 %) entfallen.

Insgesamt wurde der Gesamtanstieg von + 4,2 % aus dem gewichteten Mittel der Verkäufe der einzelnen Lagekategorien ermittelt. Auf Grund der geringen Fallzahlen der mäßigen und sehr guten Lagekategorie sind die ermittelten Wertsteigerungen statistisch nicht gesichert.

Tabelle 12: Einteilung der Lagekategorien

Kategorie	Bodenwertspanne [€/m ²]	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	Wertsteigerung [%]
Mäßige Lage	≤ 280 €/m ²	4	- 18,86 %
Mittlere Lage	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	49	+ 6,68 %
Gute Lage	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	31	+ 5,60 %
Sehr gute Lage	> 510 €/m ²	3	- 19,84 %

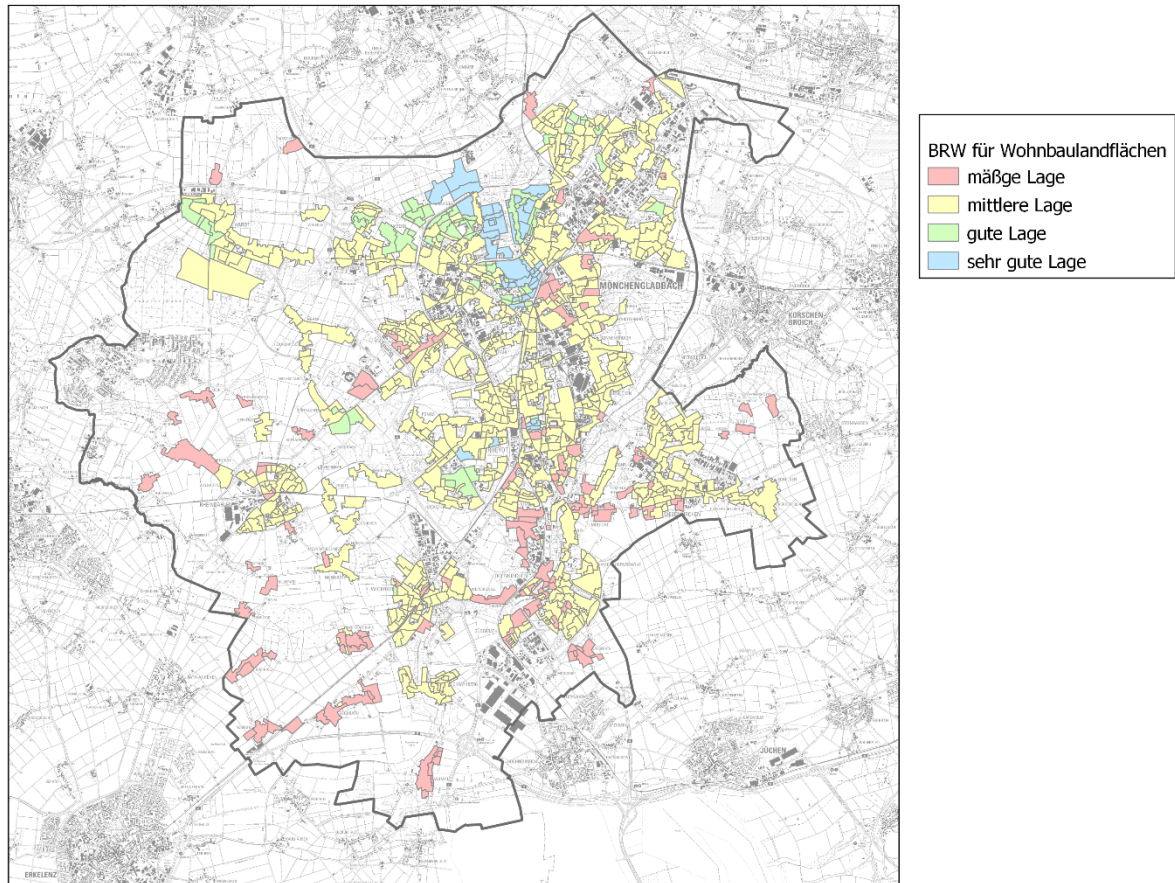
Unter Berücksichtigung der Tendenzen zwischen dem ersten Halbjahr 2022 und der Entwicklung im zweiten Halbjahr 2022 (vgl. Kapitel 4.1.2) sieht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Anpassung der Bodenrichtwerte nur für die mittlere Lagekategorie und die gute Lagekategorie entsprechend der oben ausgewiesenen Werte als sachgerecht an. Dem folgend werden die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen der mittleren Lagekategorie um + 6,68 % und die Bodenrichtwerte der guten Lagekategorie um + 5,6 % erhöht. Die Werte der Bodenrichtwertzonen der mäßigen und sehr guten Lagekategorie werden auf Grund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle unverändert in Ansatz gebracht.

⁵ Die dargestellte Aufteilung der BRW-Zonen entspricht einer Kurzfassung und erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem für den Anwender ausreichenden Detaillierungsgrad.

Die Bodenrichtwerte wurden (unter Berücksichtigung von Rundungsaspekten, vgl. Tabelle 75) im Bodenrichtwertinformationssystem⁶ am 06.03.2023 veröffentlicht.

Die folgende Abbildung zeigt die Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen zum Stichtag 01.01.2023 in Abhängigkeit ihrer Zuordnung zu einer Lagekategorie:

Abbildung 22: Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen in Abhängigkeit der Lagekategorie



4.4.3.2 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Nutzung

Für den Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen sind sieben auswertbare Kauffälle für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 beim Gutachterausschuss eingegangen. Eine Aussage zur Gesamtentwicklung kann auf Grund der Datenlage nicht statistisch sicher getroffen werden. Somit 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.

4.4.3.4 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen landwirtschaftliche Ackerflächen

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

⁶ www.boris.nrw.de

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

Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 10.02.2023 eine Wertänderung aller Zonen für landwirtschaftliche Flächen (Ackerlandnutzung) um + 12 % beschlossen. Eine unterschiedliche Anpassung in den einzelnen Wertzonen erfolgt nicht. Eine Abhängigkeit der Ackerzahl oder auch der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis konnte nicht festgestellt werden. Die ausgewiesene Ackerzahl bezieht sich auf eine durchschnittliche Ackerzahl in der entsprechenden Wertzone.

Abbildung 23: Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen

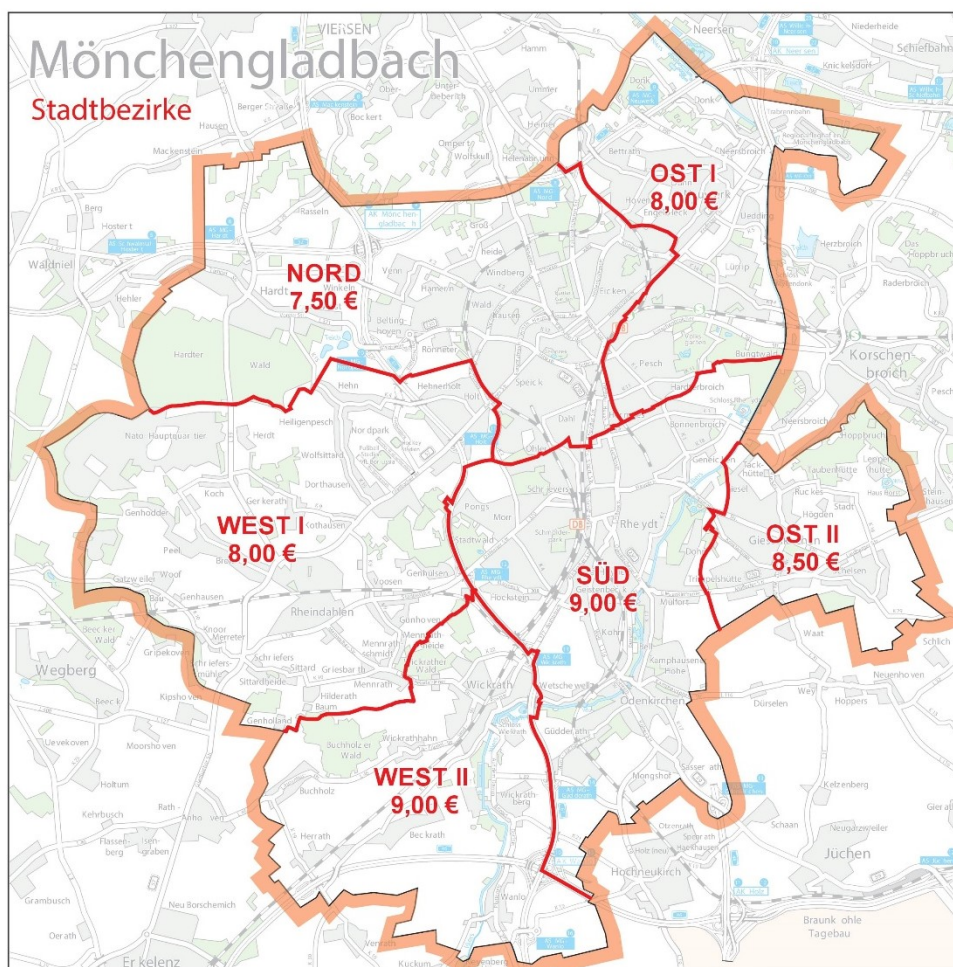
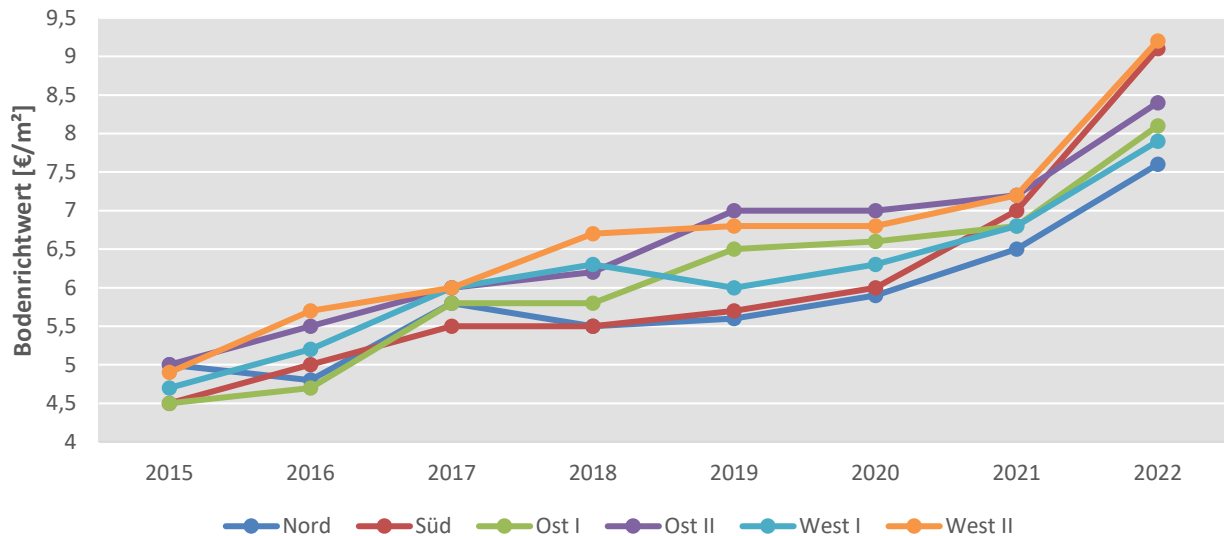


Tabelle 13: Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Lage	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023	Ø Ackerzahl ⁷
Nord	7,50 €/m ²	62
Süd	9,00 €/m ²	73
Ost I	8,00 €/m ²	55
Ost II	8,50 €/m ²	81
West I	8,00 €/m ²	68
West II	9,00 €/m ²	81

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

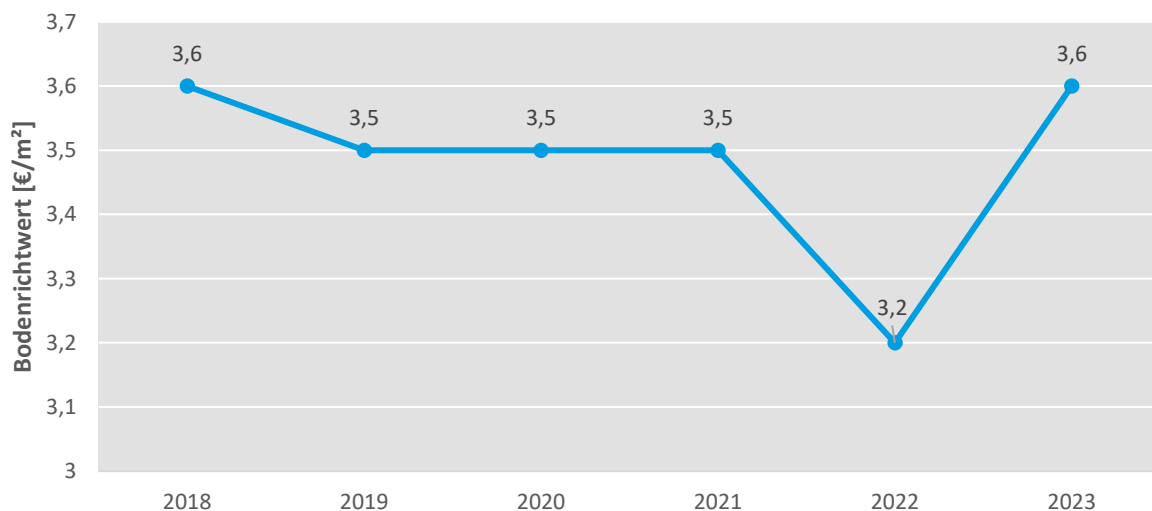
⁷ Die durchschnittliche Ackerzahl wurde auf Basis von Verkäufen in den vergangenen Jahren (2014 bis 2022) ermittelt.

Abbildung 24: 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 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 10.02.2023 einen Bodenrichtwert für Grünlandflächen von **3,60 €/m²** beschlossen.

Abbildung 25: 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 10.02.2023 folgenden Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen: **0,80 €/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 Wohnbauland 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 15.02.2023 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 14: Gebietstypische Bodenrichtwerte

	baureifes Land	gut	L a g e mittel	m ä ß i g
	A ⁸	570 €/m ²	410 €/m ²	290 €/m ²
Stichtag 01.01.2022	B ⁹	550 €/m ²	400 €/m ²	300 €/m ²
	C ¹⁰	90 €/m ²	85 €/m ²	75 €/m ²
	A ⁸	590 €/m ²	430 €/m ²	300 €/m ²
Stichtag 01.01.2023	B ⁹	570 €/m ²	415 €/m ²	310 €/m ²
	C ¹⁰	90 €/m ²	85 €/m ²	75 €/m ²

Auf Grund der Entwicklungen im Teilmarkt unbebauter Flächen werden im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus eine Entwicklung von + 4,2 % auf die Vorjahreswerte angebracht. Der Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen weist keine Veränderungen auf. Somit entsprechen die gebietstypischen Werte zum Stichtag 01.01.2023 dem Vorjahresniveau.

⁸ Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau (vgl. Kapitel 8.1)

⁹ Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau (vgl. Kapitel 8.1)

¹⁰ 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, die für die Ermittlung des Bodenwertes eines Baugrundstückes anzuwenden sind, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht.

Abbildung 26: 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 ImmoWertV¹¹). Dabei ist eine selbstständig nutzbare Teilfläche der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann. Der anzusetzende Wert für diese Teilflächen ist entsprechend ihrer Qualität sachverständig zu wählen.

¹¹ 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 für das ein Bodenrichtwert (BRW) von 200 €/m² ausgewiesen ist (anzuwenden ist in diesem Beispiel die Formel aus der Zeile d).

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

Der Bodenwert ist in diesem Fall mit 200 €/m² (BRW) x 1,08 - also mit **216 €/m²** anzusetzen.

Anm.: Die vorgenannten Umrechnungsfaktoren sollten nur für regelmäßig zugeschnittene 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 ein Bodenrichtwert in Höhe von 190 €/m² ausgewiesen ist. Zunächst ist zu ermitteln wie sich die Richtwertgrundstücksgröße von 500 m² auf das Baugrundstück auswirkt.

Daraus folgt:

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

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

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

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

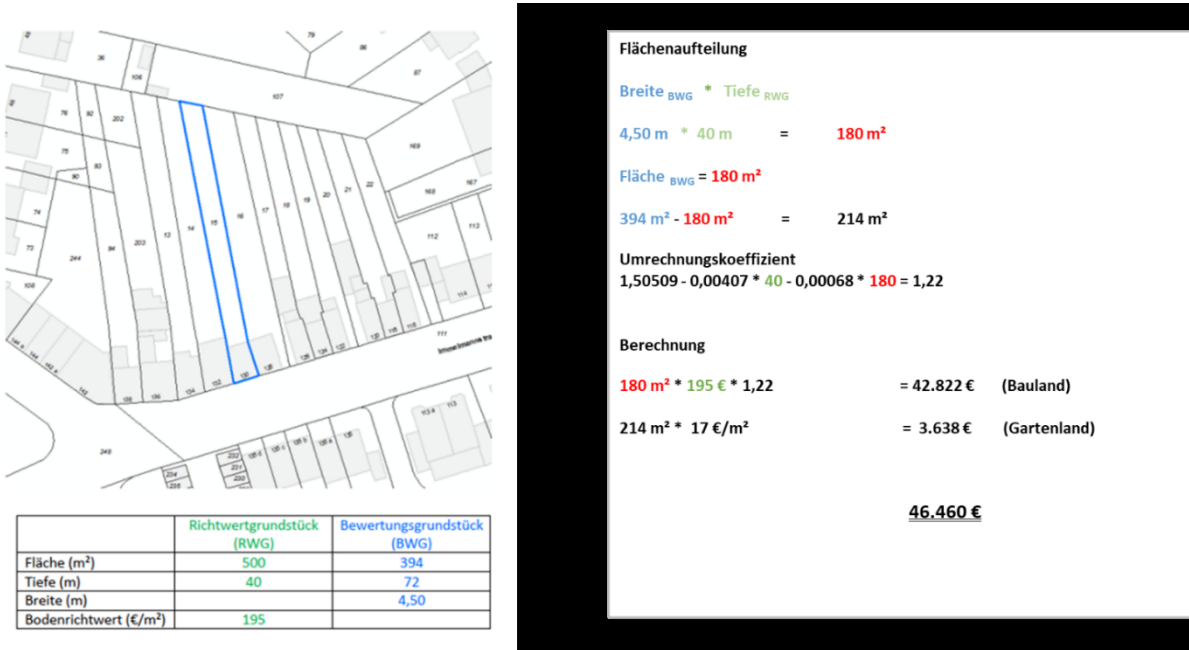
Die Bewertung einer Teilfläche als hausnahe Freifläche ist in sehr guten Lagen als marktgerecht zu erachten. Hausnahe Freiflächen werden in der Regel mit einem Wertansatz von 30 % des nicht angepassten Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

In den übrigen Lagen ist die Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße (Fläche des Bodenrichtwertgrundstückes) 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 27: 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 28: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 2



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

Abbildung 29: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 3



	Richtwertgrundstück (RWG)	Bewertungsgrundstück (BWG)
Fläche (m ²)	400	1100
Tiefe (m)	30	55
Breite (m)		20
Bodenrichtwert (€/m ²)	225	

Flächenaufteilung

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

Rest (B) wird als Gartenland angesetzt

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

Berechnung

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

$300 \text{ m}^2 * 17 \text{ €/m}^2 = 5.100 \text{ € (Gartenland)}$

177.900 €

4.4.5.1.3 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 zur Orientierung¹²:

Tabelle 15: 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.

¹² 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

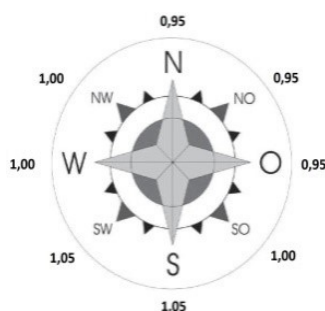
Als „Normalfall“ wird die einseitige straßenmäßige Erschließung des Grundstücks angenommen. Andernfalls werden folgende Faktoren angesetzt:

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

4.4.5.1.8 Lage zur Himmelsrichtung

Berücksichtigung der Ausrichtung der straßenabgewandten Seite zur Himmelsrichtung

Abbildung 30: 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“¹³ in Ansatz zu bringen. Der hier anzusetzende Wert liegt je nach Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen zwischen 10 €/m² und etwa 90 €/m² Grundstücksfläche.

¹³ § 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 werden¹⁴:

Formel:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = \frac{0,64 \times \sqrt{GFZ_w} + 0,18 \times GFZ_w + 0,18}{0,64 \times \sqrt{GFZ_v} + 0,18 \times GFZ_v + 0,18}$$

GFZ_w = GFZ des Wertermittlungsobjektes

GFZ_v = GFZ des Vergleichsobjektes

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird bei der Auswertung der Kaufpreise für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgende Tabelle (vgl. Tabelle 16) 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.

¹⁴ 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.

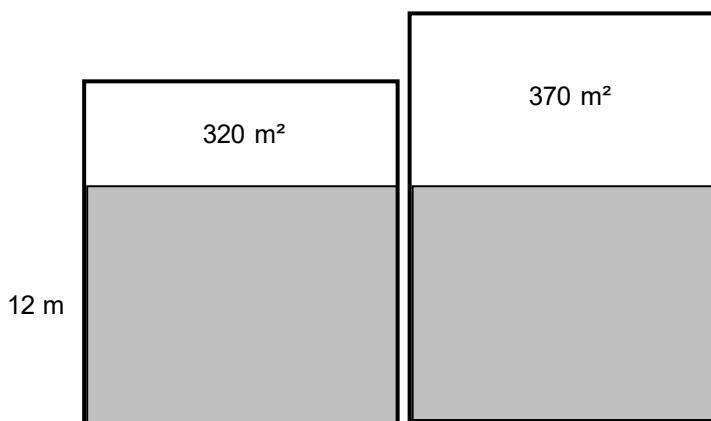
Beispiel:

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 16: 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	

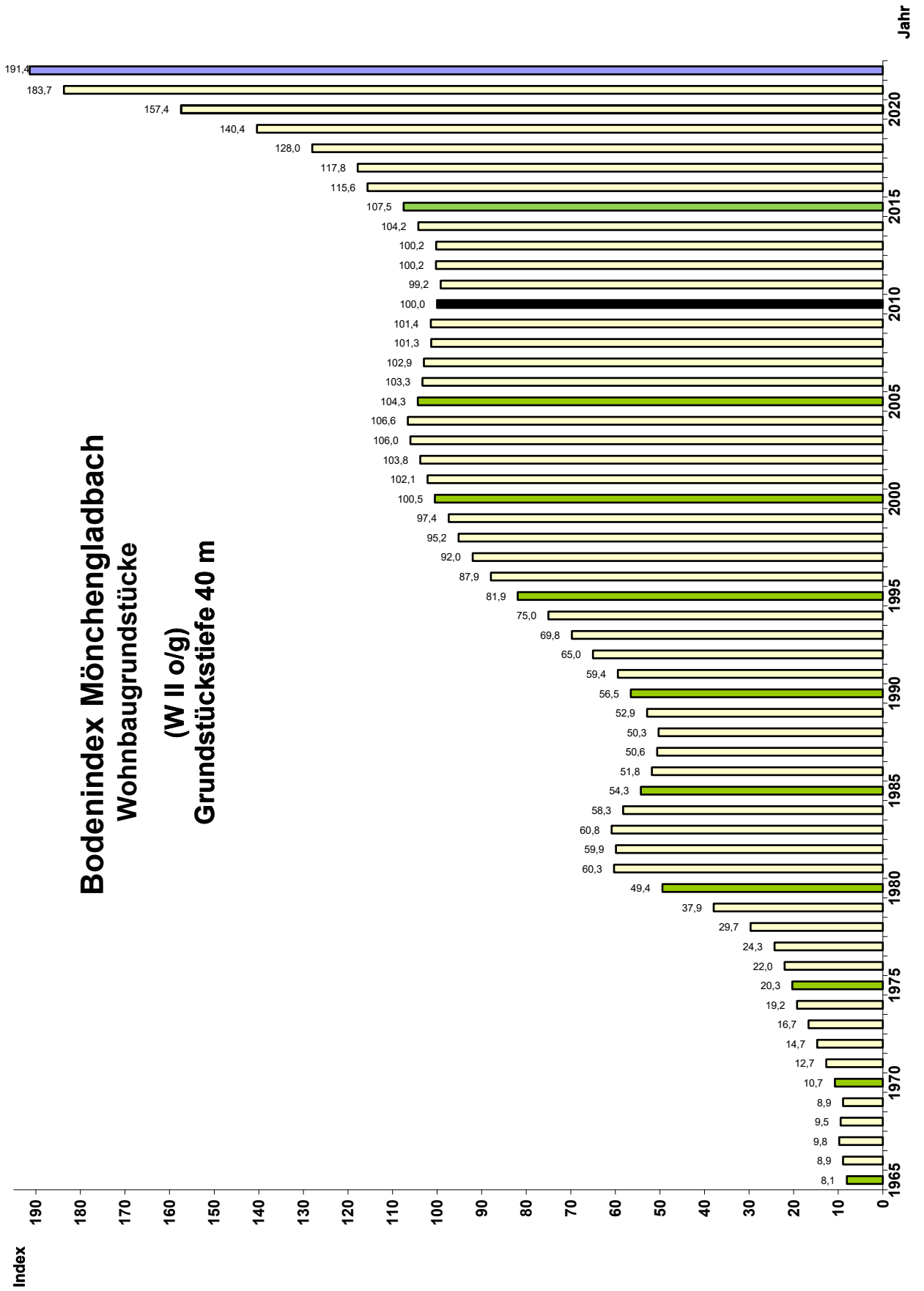
4.4.6 Indexreihen

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

Tabelle 17: 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				
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 31: 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:

15,50 €/m².

4.4.7.2 Sondernutzungsflächen

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

Tabelle 18: Orientierungsflächen für SN-Flächen - Sportflächen

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

Tabelle 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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

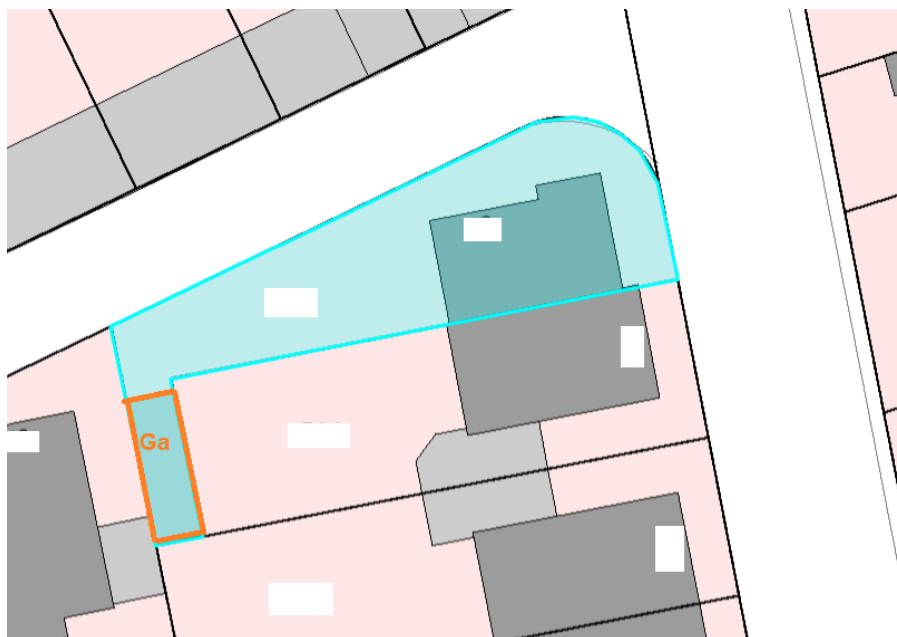
Es handelt sich um ein Einfamilienhausgrundstück, bestehend aus einem Flurstück.

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 32: Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 1



Bewertung:

Insbesondere wegen der geringen Grundstücksgröße wird der Bodenrichtwert für die gesamte Grundstücksfläche (incl. 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 Alterswert-minderung 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.

Parameter, BRW: W - III - 40 m - 500 m² - GFZ 1,2 = 310 €/m²

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 33 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 § 23 Abs. I 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 nur als Gartenland genutzt werden.

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

Abbildung 34 Bodenwertansatz Garagenfläche Beispiel 3 a



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

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

Bodenwert des Garagengrundstücks: 175 m² x 105 €/m² = 18.375 €

Die Herstellungskosten der Doppelgarage werden nach NHK 2010 errechnet und die Alterswertminderung wird nach § 23 Abs. I 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:

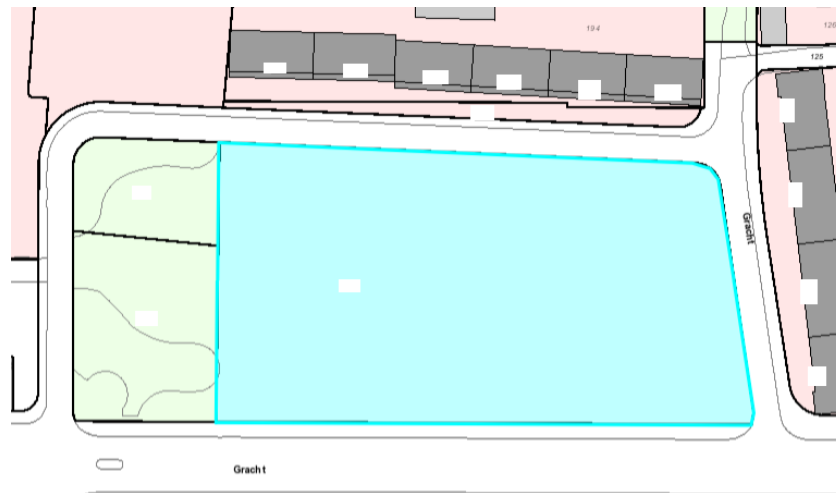
- Vorderer Teilbereich (bis zu einer fiktiven Linie entlang der rückwärtigen Garagenwand, die die nördliche und südliche Grundstücksgrenze kreuzt) mit **65 %** des Bodenrichtwertes (Prozentsatz vgl. Beispiel Nr. 2)
- Verbleibender rückwärtiger Teilbereich als **Gartenland**

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 § 23 Abs. I ImmoWertV entsprechend in Ansatz gebracht.

4.4.7.3.5 Bodenwertansatz öffentlicher Parkplatz Beispiel 4:

Es handelt sich um einen öffentlichen Parkplatz, wo Fahrzeuge für bestimmte Zeit parken können.

Abbildung 35 Bodenwertansatz Parkplatz

Für die Bewertung von Grund und Boden derartiger Flächen sowie von Parkplätzen an Straßenrändern o. ä. wird der gebietstypische Bodenrichtwert (mit 10 % des Werts für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau) Typ A in der mittleren Lage für die jeweilig vollständige Fläche in Ansatz gebracht.

5 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 1.099 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen (1.219 Kaufverträge in 2021).

Auf den Markt der Einfamilienwohnhäuser fiel die Anzahl der Verkäufe (720 gegenüber 793). Der Geldumsatz sank auf das Niveau von 2020 mit 261,3 Millionen.

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser setzte sich die leicht positive Tendenz der Vorjahre fort.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern rutschte die Anzahl der Verkäufe von 117 auf 65 runter; der Geldumsatz verringerte sich dabei deutlich von 155,2 auf 81,4 Millionen Euro.

Bei den Gewerbeobjekten wurde 2022 eine stagnierende Entwicklung in der Anzahl sowie im Umsatz der verkauften Objekte eine Zunahme ermittelt (52 Kauffälle gegenüber 51 im Vorjahr). Der Geldumsatz stieg von 133,0 Millionen Euro auf 191,5 Millionen Euro.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Aus den Verkäufen der Jahre 2021 und 2022 (Vertragsdatum 01.01.2021 bis 30.11.2022) wurden für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m² in 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.

Jedoch ist in den Durchschnittspreisen die Ausstattungsklasse berücksichtigt worden. Die Ausstattungsklasse richtet sich nach Anlage 4 der ImmoWertV.

Insgesamt liegen die veröffentlichten Durchschnittspreise über dem Preisniveau des Vorjahres.

5.1.1.1 Einfamilienhäuser (freistehend)

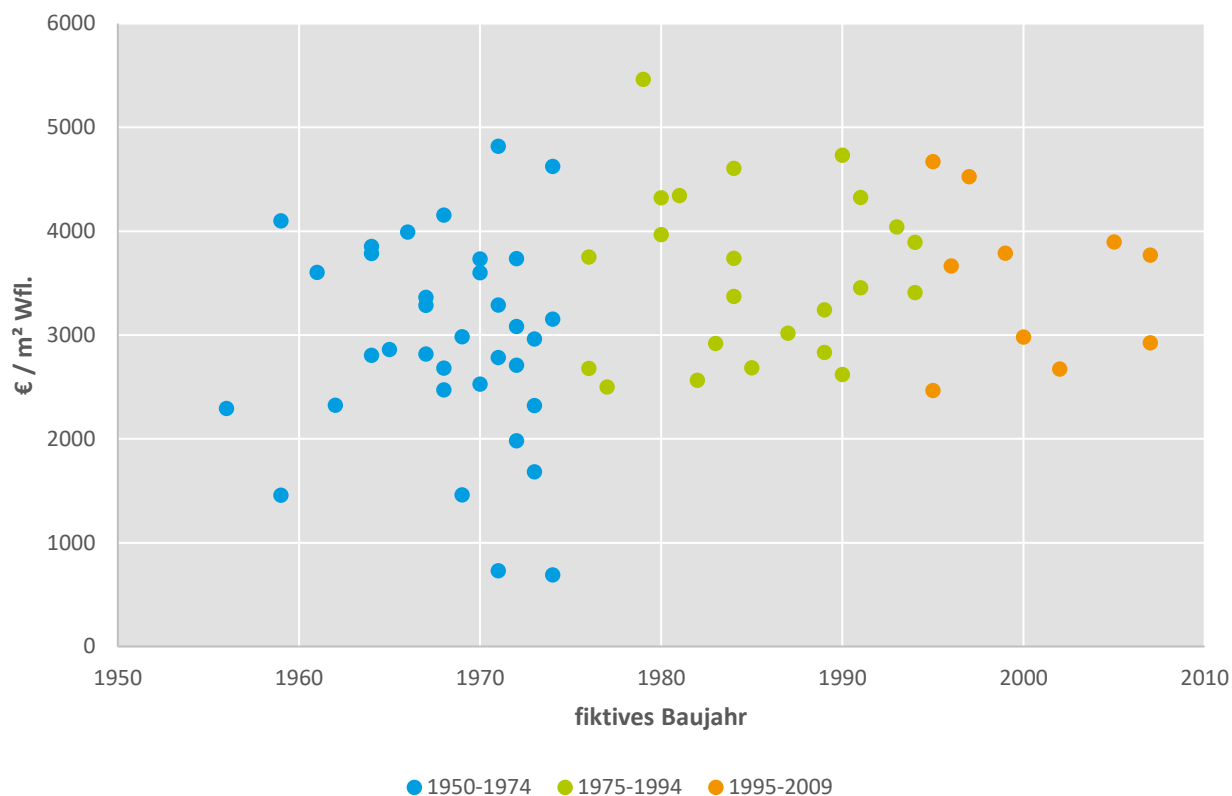
Tabelle 23: Durchschnittspreise - EFH (freistehend)

Fiktives Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	35	2.950 €/m ²	+/- 986 €/m ²	700-4.800 €/m ²	2,3	124 m ²
1975 - 1994	23	3.600 €/m ²	+/- 808 €/m ²	2.500-5.450 €/m ²	2,8	129 m ²
1995 - 2009	10	3.550 €/m ²	+/- 753 €/m ²	2.450-4.650 €/m ²	3,3	131 m ²
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

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

Abbildung 36: Durchschnittspreise – EFH (freistehend)



5.1.1.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Tabelle 24: Durchschnittspreise – DHH/REH

Fiktives Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	65	2.750 €/m ²	+/- 710 €/m ²	1.050-4.450 €/m ²	2,3	120 m ²
1975 - 1994	115	3.100 €/m ²	+/- 627 €/m ²	1.650-4.600 €/m ²	2,6	115 m ²
1995 - 2009	34	3.450 €/m ²	+/- 640 €/m ²	2.500-5.000 €/m ²	3,1	126 m ²
2010 - 2020	17	3.350 €/m ²	+/- 452 €/m ²	2.750-4.400 €/m ²	3,4	130 m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2021	15	4.200 €/m ²	+/- 543 €/m ²	3.300-4.950 €/m ²	4,0	142

Abbildung 37: Durchschnittspreise – DHH/REH



5.1.1.3 Reihemittelhäuser

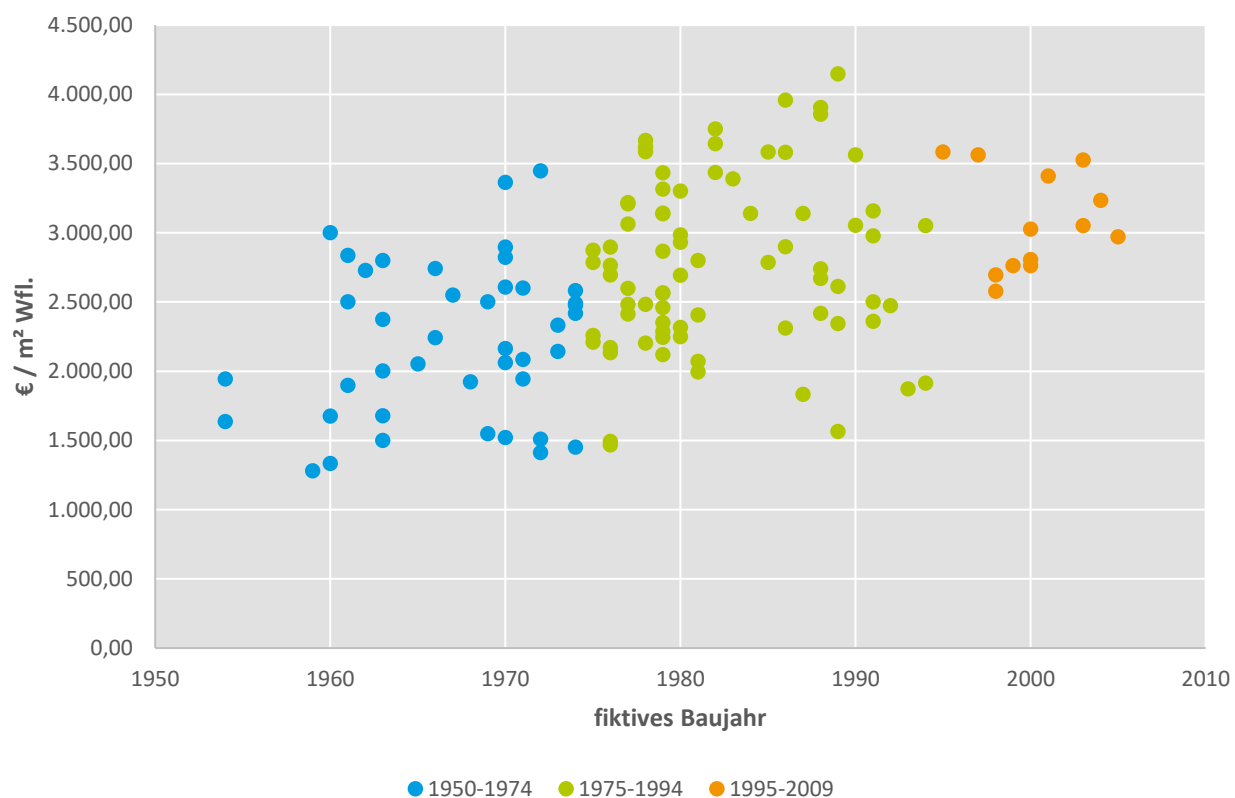
Tabelle 25: Durchschnittspreise - RMH

Fiktives Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	42	2.200 €/m ²	+/- 556 €/m ²	1.300-3.450 €/m ²	2,2	121 m ²
1975 - 1994	76	2.800 €/m ²	+/- 612 €/m ²	1.450-4.150 €/m ²	2,6	120 m ²
1995 - 2009	13	3.050 €/m ²	+/- 355 €/m ²	2.550-3.600 €/m ²	3,1	125 m ²
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

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

Abbildung 38: Durchschnittspreise – RMH



5.1.1.4 Zeitreihen - Entwicklung der Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Abbildung 39: Durchschnittspreise EFH/ZFH - Erstverkäufe

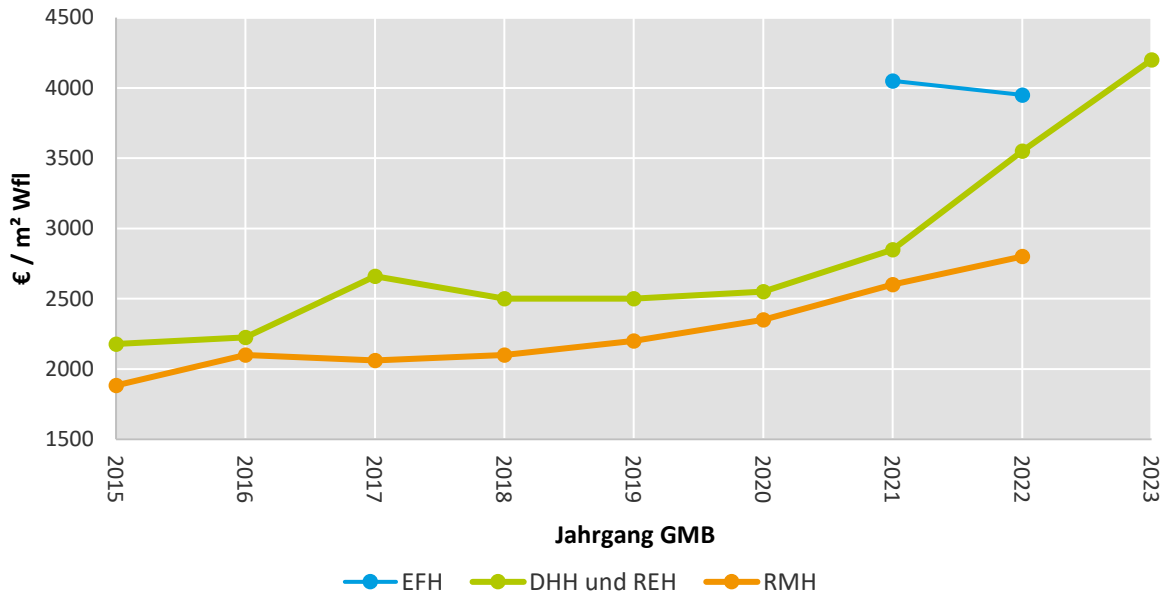


Abbildung 40: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 2010-2020, bis 2018: Beginn 2000)

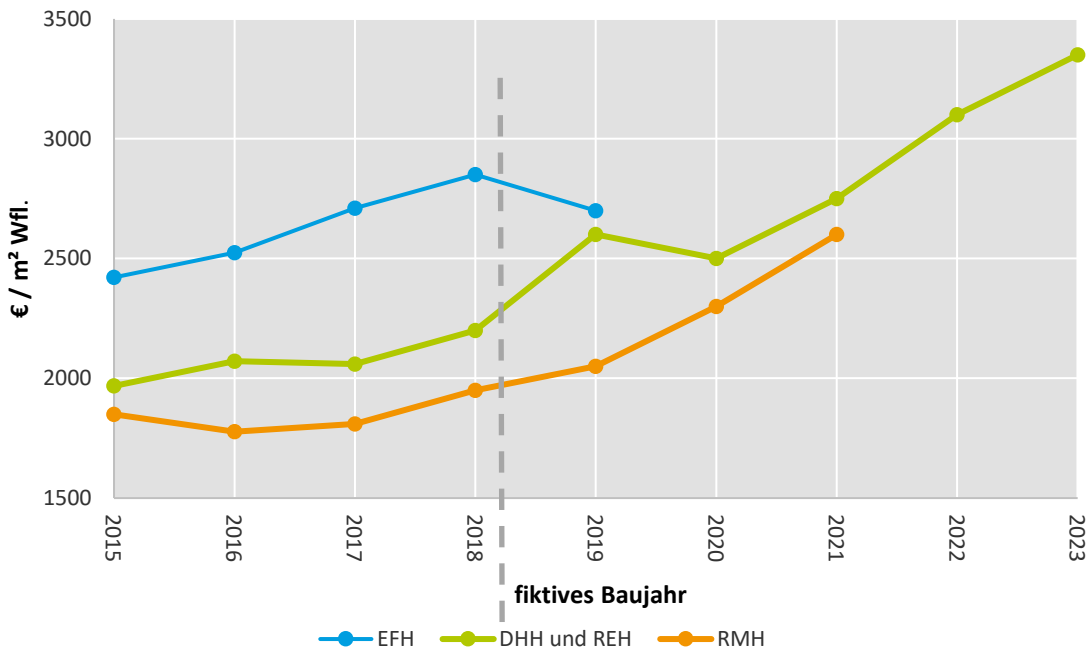


Abbildung 41: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1995-2009)

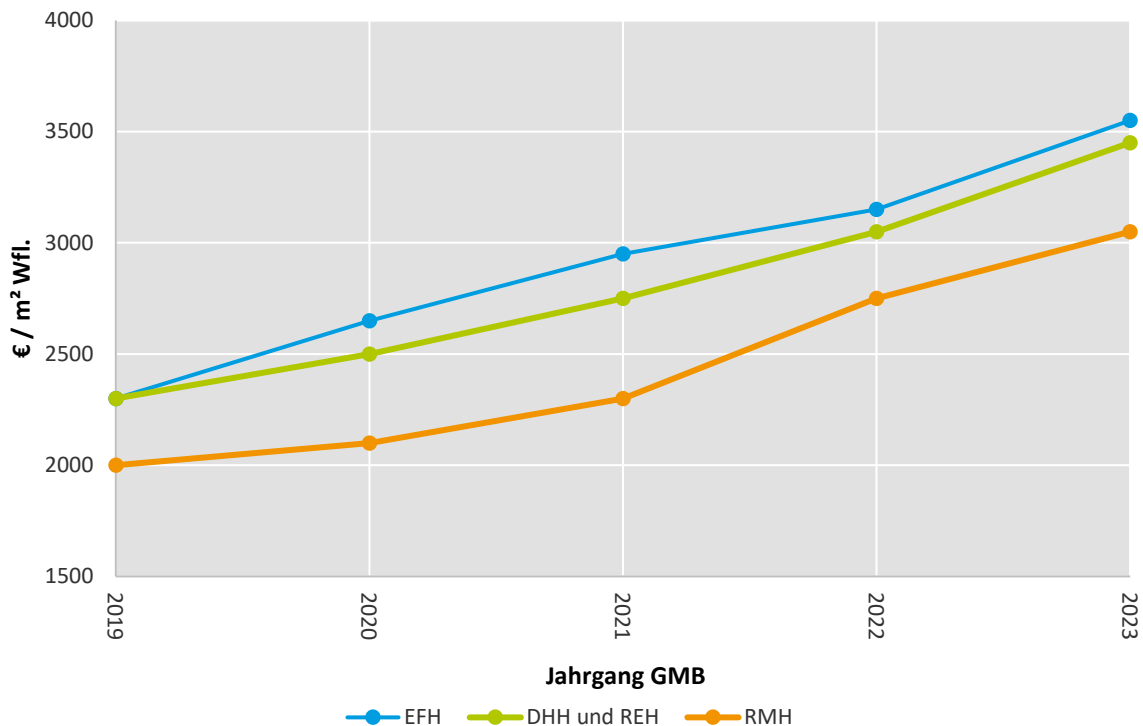


Abbildung 42: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1975-1994)

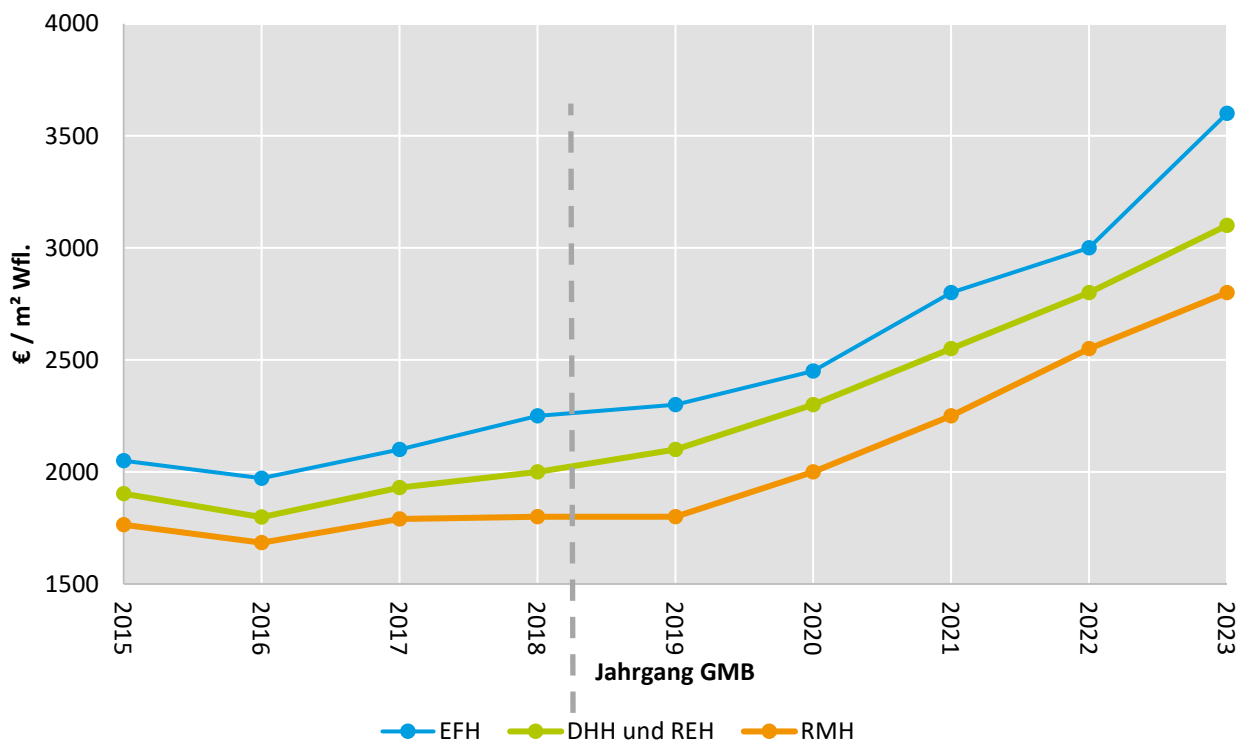


Abbildung 43: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1950-1974)

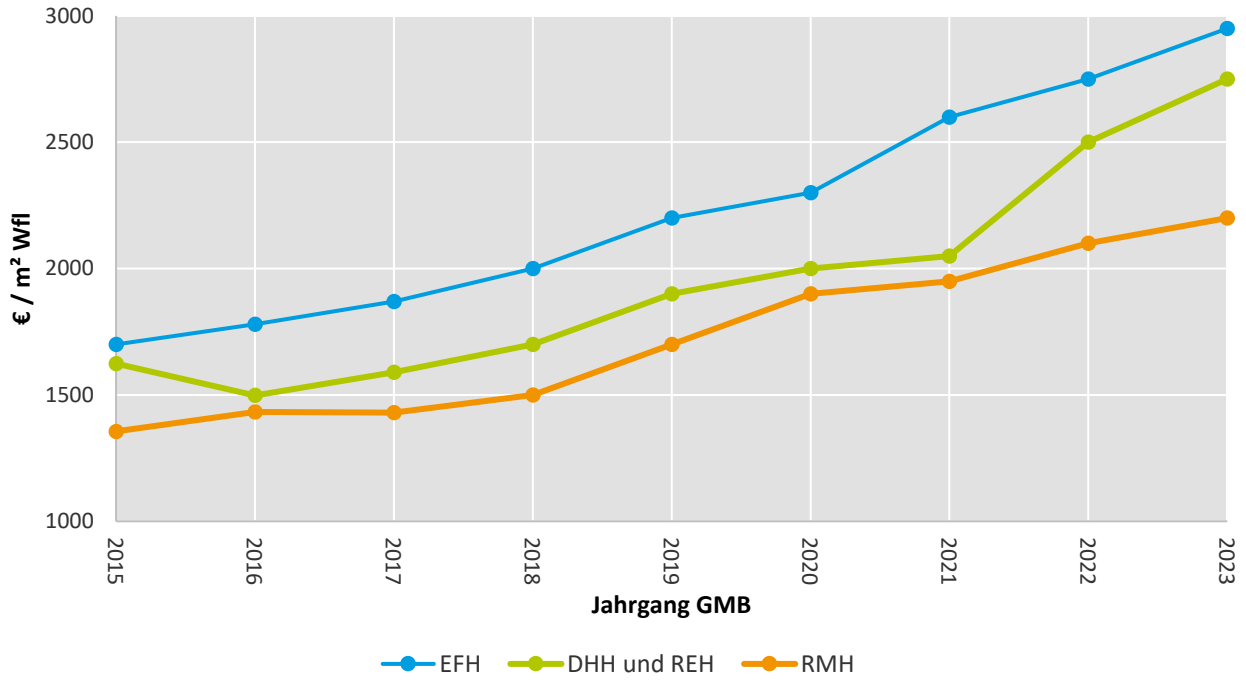
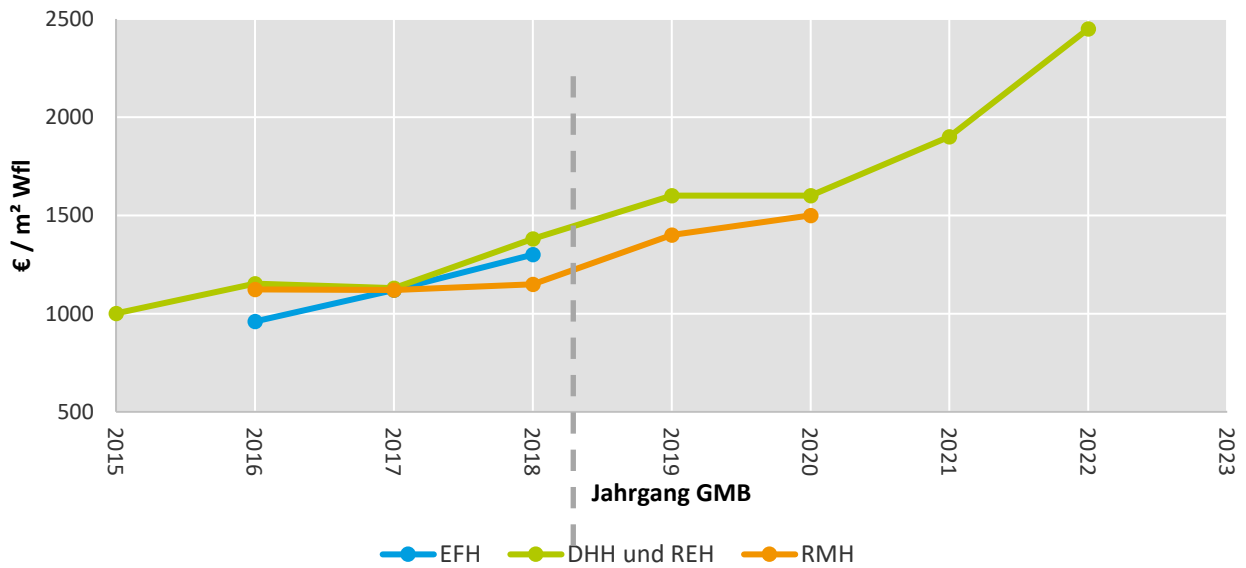


Abbildung 44: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1920-1949, bis 2018: vor 1950)



5.1.2 Vergleichsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Vergleichsfaktoren wird in Kapitel 8.4 beschrieben. Entsprechend des Beschlusses des Gutachterausschusses aus der Sitzung am 15.02.2023 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 Richtwert für sich, sondern auch die jeweiligen Attribute auf eine Entwicklung/ Tendenz zu bewerten.

5.1.2.1 Vergleichswertermittlung für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (2020-2022)

Im Teilmarkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 239 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2020 bis 30.11.2022) 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
- Gebäudestandardkennzahl¹⁵
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

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

Richtwert_{gerundet} = 310.624 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 62.596 €$.

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

¹⁵ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 26: UK für freistehende EFH/ZFH (2020-2022)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,79
(2) 11 - 25 Jahre	1,42
(3) 26 - 40 Jahre	1,20
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,62
(2) 91 bis 110 m ²	0,93
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,09
(5) 151 bis 180 m ²	1,19
(6) über 180 m ²	1,32

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	(1,25)
(2) gut	1,12
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,88

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2020	1,00
(2) 2021	1,15
(3) 2022	1,27

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,46
(2) 151 bis 250 m ²	0,69
(3) 251 bis 350 m ²	0,83
(4) 351 bis 450 m ²	0,93
(5) 451 bis 600 m²	1,00
(6) 601 bis 800 m ²	1,10
(7) über 800 m ²	1,18

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	0,94
(3) nein	1,04

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

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,00
(2) 2	1,00
(3) 3	0,83

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,94
(3) 3	1,00
(4) 4	1,04
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,14
(2) Mönchengladbach	1,10
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	1,02
(5) Hardt-Neue	1,18
(6) Neuwerk	0,99
(7) Odenkirchen	1,10
(8) Rheydt	1,20
(9) Giesenkirchen	1,11
(10) Schelsen	1,18
(11) Wanlo	1,01
(12) Wickrath	1,01

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1.01	1,00
(2) 1.02	0,97
(3) 1.03	1,09
(4) 1.11	1,11
(5) 1.12	0,96
(6) 1.13	(1,10)
(7) 1.21	0,88
(8) 1.22	1,10
(9) 1.23	0,89
(10) 1.31	1,27
(11) 1.32	0,91
(12) 1.33	0,89

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2020	≤ 205 €/m ²	> 205 €/m ² bis ≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 370 €/m ²	> 370 €/m ²
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 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 27: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim freistehenden EFH (2020-2022)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1978 (45 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,62
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,27
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	753 m ²	1,10
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	1,10

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

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 310.624 \text{ €} * 1,00 * 0,62 * 1,00 * 1,27 * 1,00 * 1,10 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 \\
 &= 295.948 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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

5.1.2.2 Vergleichswertermittlung für Reihenmittelhäuser (2020 – 2022)

Im Teilmarkt für Reihenmittelhäuser konnten 262 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2020 bis 30.11.2022) 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
- Gebäudestandardkennzahl¹⁶
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

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

Richtwert_{gerundet} = 287.846 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 46.345 \text{ €}$.

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

¹⁶ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 28: UK für RMH (2020-2022)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,35)
(2) 11 - 25 Jahre	1,30
(3) 26 - 40 Jahre	1,16
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,89
(2) 91 bis 110 m²	1,00
(3) 111 bis 130 m ²	1,04
(4) 131 bis 150 m ²	1,09
(5) 151 bis 180 m ²	1,20
(6) über 180 m ²	1,38

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	1,26
(2) gut	1,08
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,95

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2020	0,80
(2) 2021	0,93
(3) 2022	1,00

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,86
(2) 151 bis 250 m²	1,00
(3) 251 bis 350 m ²	1,12
(4) 351 bis 450 m ²	(1,18)
(5) 451 bis 600 m ²	1,30
(6) 601 bis 800 m ²	.
(7) 800 bis 1200 m ²	1,02

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	1,04
(3) nein	1,06

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,94
(2) unvermietet	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,99
(2) 2	1,00
(3) 3	0,95

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,76
(2) 2	0,91
(3) 3	1,00
(4) 4	1,09
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,01
(2) Mönchengladbach	1,02
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	0,94
(5) Hardt-Neue	0,88
(6) Neuwerk	1,06
(7) Odenkirchen	1,00
(8) Rheydt	1,01
(9) Giesenkirchen	1,04
(10) Schelsen	1,31
(11) Wanlo	.
(12) Wickrath	1,05

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 3.01	0,99
(2) 3.02	0,97
(3) 3.03	1,01
(4) 3.11	1,00
(5) 3.12	1,00
(6) 3.13	1,06
(7) 3.21	0,82
(8) 3.22	.
(9) 3.23	1,14
(10) 3.31	0,98
(11) 3.32	0,86
(12) 3.33	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2020	≤ 205 €/m ²	> 205 €/m ² bis ≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 370 €/m ²	> 370 €/m ²
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 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 Reihenmittelhaus ermittelt werden:

Tabelle 29: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim RMH (2020-2022)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1991 (32 Jahre alt)	1,16
Wohnfläche	120 m ²	1,04
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2020	0,80
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m ²	1,00
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	2	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2,1	0,91
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,00
Gebäudetyp nach NHK 2010	3.21	0,82

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

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 287.846 \text{ €} * 1,16 * 1,04 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,91 * 1,00 * 0,82 \\
 &= 207.299 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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

5.1.2.3 Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser (2022)

Im Teilmarkt für Reihenmittelhäuser konnten 96 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2022 bis 30.11.2022) 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 Richtwert für den Teilmarkt der Reihenmittelhäuser bestimmt:

Richtwert_{gerundet} = 292.015 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 39.797 \text{ €}$.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf den oben genannten Richtwert 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 30: UK für RMH (2022)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,35)
(2) 11 - 25 Jahre	1,33
(3) 26 - 40 Jahre	1,18
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,93
(2) 91 bis 110 m²	1,00
(3) 111 bis 130 m ²	1,01
(4) 131 bis 150 m ²	1,08
(5) 151 bis 180 m ²	1,30
(6) über 180 m ²	1,61

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	.
(2) gut	1,03
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,96

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2022	1,00

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,84
(2) 151 bis 250 m²	1,00
(3) 251 bis 350 m ²	1,08
(4) 351 bis 450 m ²	(1,15)
(5) 451 bis 600 m ²	1,32
(6) 601 bis 800 m ²	.
(7) 800 bis 1200 m ²	1,35

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	1,22
(3) nein	0,83

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,97
(2) unvermietet	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,83
(2) 2	1,00
(3) 3	0,83

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,88
(3) 3	1,00
(4) 4	1,32
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,13
(2) Mönchengladbach	0,96
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	.
(5) Hardt-Neue	0,86
(6) Neuwerk	0,98
(7) Odenkirchen	1,04
(8) Rheydt	0,89
(9) Giesenkirchen	0,97
(10) Schelsen	(0,90)
(11) Wanlo	.
(12) Wickrath	1,01

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 3.01	1,20
(2) 3.02	.
(3) 3.03	1,06
(4) 3.11	1,00
(5) 3.12	1,01
(6) 3.13	1,16
(7) 3.21	1,17
(8) 3.22	.
(9) 3.23	.
(10) 3.31	0,96
(11) 3.32	1,04
(12) 3.33	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2020	≤ 205 €/m ²	> 205 €/m ² bis ≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 370 €/m ²	> 370 €/m ²
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 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 Reihenmittelhaus ermittelt werden:

Tabelle 31: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim RMH (2022)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1991 (32 Jahre alt)	1,18
Wohnfläche	120 m ²	1,01
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,00
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m ²	1,00
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	2	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2,1	0,88
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,00
Gebäudetyp nach NHK 2010	3.21	1,17

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

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 292.015 \text{ €} * 1,18 * 1,01 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,88 * 1,00 * 1,17 \\
 &= 358.325 \text{ €}
 \end{aligned}$$

5.1.2.4 Vergleichswertermittlung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (2020-2022)

Im Teilmarkt für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser konnten 411 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2020 bis 30.11.2022) 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 Richtwert für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser bestimmt:

Richtwert_{gerundet} = 276.537 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 47.953$ €.

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

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

¹⁸ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 32: UK für DHH/REH (2020-2022)

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,30
(2) 11 - 25 Jahre	1,27
(3) 26 - 40 Jahre	1,18
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,85
(2) 91 bis 110 m ²	0,92
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,08
(5) 151 bis 180 m ²	1,12
(6) über 180 m ²	1,14

Lagequalität	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	1,39
(2) gut	1,19
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,94

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2020	1,00
(2) 2021	1,18
(3) 2022	1,24

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,93
(2) 151 bis 250 m ²	0,92
(3) 251 bis 350 m²	1,00
(4) 351 bis 450 m ²	1,05
(5) 451 bis 600 m ²	1,11
(6) 601 bis 800 m ²	1,10
(7) 800 bis 1200 m ²	1,25

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	(0,95)
(3) nein	(0,93)

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

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,06
(2) 2	1,00
(3) 3	1,09

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,91
(3) 3	1,00
(4) 4	1,17
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,02
(2) Mönchengladbach	1,09
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	0,98
(5) Hardt-Neue	0,93
(6) Neuwerk	1,05
(7) Odenkirchen	1,04
(8) Rheydt	1,06
(9) Giesenkirchen	1,07
(10) Schelsen	0,85
(11) Wanlo	0,99
(12) Wickrath	0,99

Gebäudetyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2.01	1,00
(2) 2.02	1,04
(3) 2.03	0,95
(4) 2.11	0,98
(5) 2.12	1,00
(6) 2.13	0,97
(7) 2.21	0,75
(8) 2.22	0,96
(9) 2.23	0,83
(10) 2.31	0,88
(11) 2.32	0,86
(12) 2.33	0,91

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2020	≤ 205 €/m ²	> 205 €/m ² bis ≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 370 €/m ²	> 370 €/m ²
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 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 33: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei DHH/REH (2020-2022)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1975 (48 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,85
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,24
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m ²	0,92
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	1,00

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

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 276.537 \text{ €} * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,24 * 1,00 * 0,92 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 \\
 &= 268.152 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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

5.1.2.5 Vergleichswertermittlung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (2022)

Im Teilmarkt für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser konnten 127 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2022 bis 30.11.2022) 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

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

Richtwert_{gerundet} = 368.445 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 60.809 \text{ €}$.

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

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

¹⁹ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 34: UK bei DHH/REH (2022)

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,35)
(2) 11 - 25 Jahre	1,32
(3) 26 - 40 Jahre	1,27
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,82
(2) 91 bis 110 m ²	0,88
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	(1,10)
(5) 151 bis 180 m ²	1,15
(6) über 180 m ²	(1,18)

Lagequalität	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	1,33
(2) gut	1,01
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,88

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2022	1,00

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	(0,85)
(2) 151 bis 250 m ²	0,91
(3) 251 bis 350 m²	1,00
(4) 351 bis 450 m ²	1,03
(5) 451 bis 600 m ²	1,14
(6) 601 bis 800 m ²	1,14
(7) 800 bis 1200 m ²	1,28

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	(0,95)
(3) nein	(0,93)

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	0,94
(2) unvermietet	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,06
(2) 2	1,00
(3) 3	1,12

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,88
(3) 3	1,00
(4) 4	1,08
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,99
(2) Mönchengladbach	1,05
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	1,08
(5) Hardt-Neue	0,76
(6) Neuwerk	1,02
(7) Odenkirchen	1,01
(8) Rheydt	1,06
(9) Giesenkirchen	0,98
(10) Schelsen	0,79
(11) Wanlo	1,19
(12) Wickrath	0,92

Gebäudetyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2.01	0,95
(2) 2.02	.
(3) 2.03	0,85
(4) 2.11	0,88
(5) 2.12	1,00
(6) 2.13	0,96
(7) 2.21	.
(8) 2.22	.
(9) 2.23	.
(10) 2.31	0,72
(11) 2.32	0,88
(12) 2.33	1,18

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2020	≤ 205 €/m ²	> 205 €/m ² bis ≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 370 €/m ²	> 370 €/m ²
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 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 35: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei DHH/REH (2022)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1975 (48 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,82
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,00
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	246 m ²	0,91
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	1,00

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

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 368.445 \text{ €} * 1,00 * 0,82 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,91 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 \\
 &= 274.934 \text{ €}
 \end{aligned}$$

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

5.1.3 Sachwertfaktoren

5.1.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (Auswertzeitraum 2021-2022)

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 124 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2021 und dem 30.11.2022 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

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. 92) 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 gute bzw. sehr gute Wohnlage werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, da eine statistisch belastbare Auswertung auf Grund 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. 44 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

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

²⁰ Vgl. Grafiken S. 61 ff.

Abbildung 45: Sachwertfaktor EFH mäßig, Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022

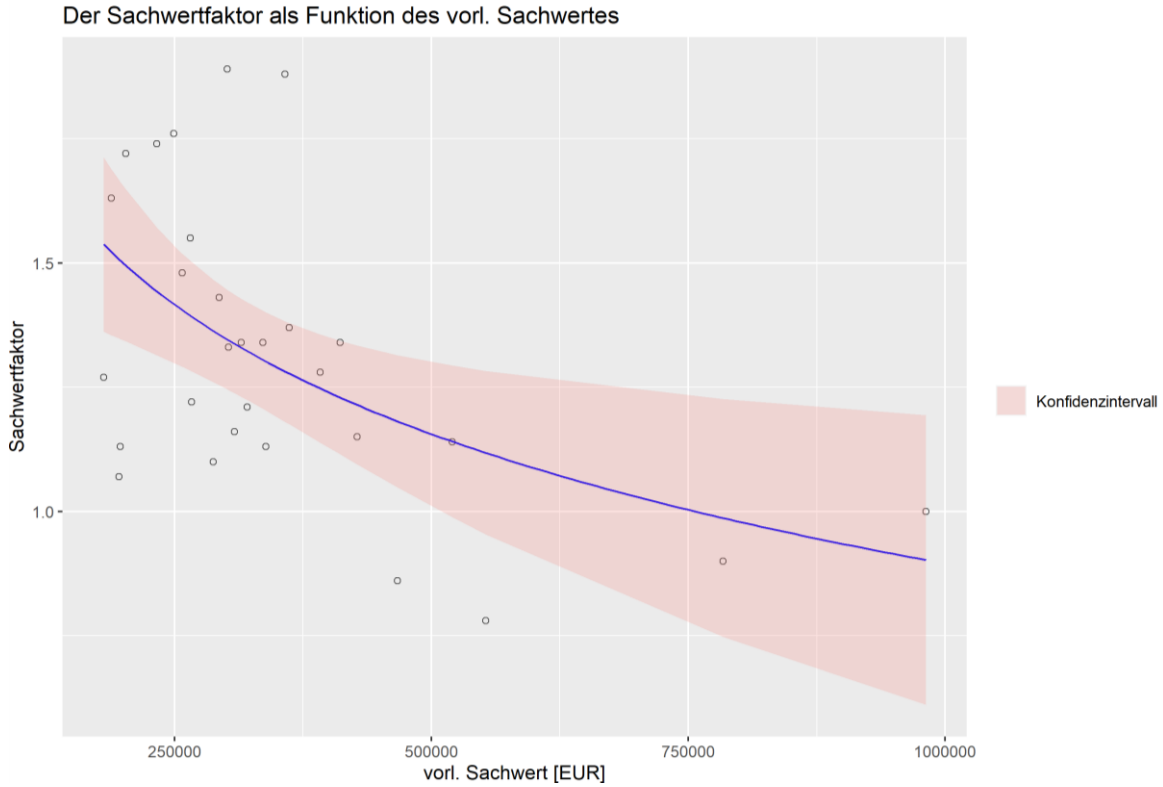
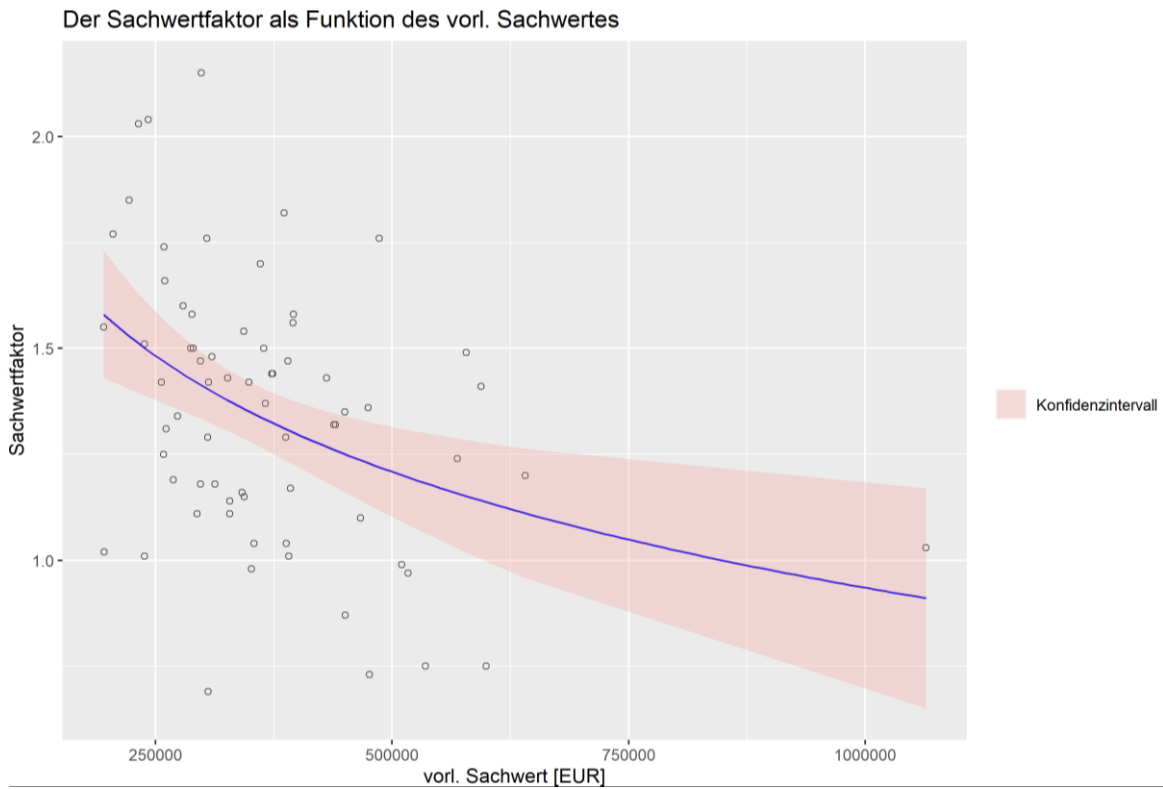


Abbildung 46: Sachwertfaktor EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022



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. 92 ff.) zu verwenden.

Tabelle 36: Sachwertfaktoren EFH (Auswertzeitraum 01.01.2021 bis 30.11.2022)

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 29 Kauffälle	Mittel 69 Kauffälle	Gut 13 Kauffälle	Sehr gut 13 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	-	-	-	-
120.000	-	-	-	-
130.000	-	-	-	-
140.000	-	-	-	-
150.000	-	-	-	-
160.000	-	-	-	-
170.000	-	-	-	-
180.000	-	-	-	-
190.000	-	-	-	-
200.000	(1,50)	-	-	-
210.000	(1,48)	-	-	-
220.000	(1,46)	-	-	-
230.000	(1,45)	-	-	-
240.000	(1,43)	-	-	-
250.000	(1,42)	1,48	-	-
260.000	(1,40)	1,47	-	-
270.000	(1,39)	1,45	-	-
280.000	(1,37)	1,44	-	-
290.000	(1,36)	1,42	-	-
300.000	(1,35)	1,41	-	-
310.000	(1,34)	1,40	-	-
320.000	(1,32)	1,39	-	-
330.000	(1,31)	1,37	-	-
340.000	(1,30)	1,36	-	-
350.000	(1,29)	1,35	-	-
360.000	(1,28)	1,34	-	-
370.000	(1,27)	1,33	-	-
380.000	-	1,32	-	-
390.000	-	1,31	-	-
400.000	-	1,30	-	-
410.000	-	(1,29)	-	-
420.000	-	(1,28)	-	-
430.000	-	(1,27)	-	-
440.000	-	(1,26)	-	-
450.000	-	(1,25)	-	-
460.000	-	-	-	-
470.000	-	-	-	-

Vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 29 Kauffälle	Mittel 69 Kauffälle	Gut 13 Kauffälle	Sehr gut 13 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	>380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
€				
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. 92 ff.) zu verwenden.

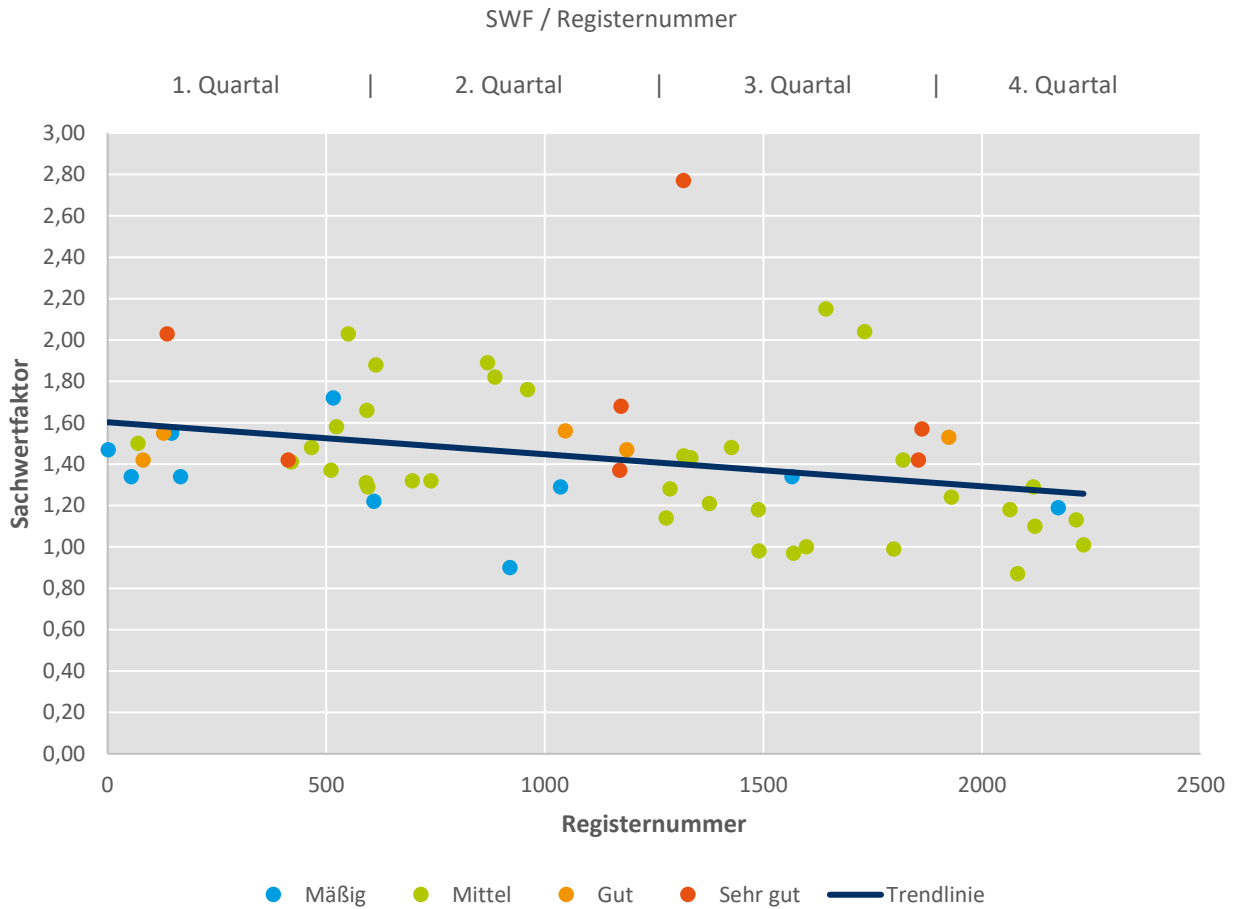
5.1.3.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (Auswertzeitraum 2022)

Auf Grund 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 Auswertjahr 2022 genauer untersucht. Grundlage für die nachfolgenden Veröffentlichungen sind ebenfalls die Modellbeschreibungen in Kapitel 8.5.

Ebenso gelten die Anwendungs- und Darstellungshinweise wie in Kapitel 5.1.3.1 angegeben.

Die nachfolgende Grafik enthält die ermittelten Sachwertfaktoren für den Zeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2022. Die Trendlinie zeigt den gesamten Trend aller aus Kauffällen ermittelten Sachwertfaktoren auf.

Abbildung 47: Trendlinie freistehende EFH 2022



In der mittleren Lage (in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau) konnten 31 Kauffälle für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 30.11.2022 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.

Tabelle 37: Sachwertfaktoren EFH (Auswertezeitraum 2022)

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 16 Kauffälle ≤ 280 €/m ²	Mittel 31 Kauffälle > 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	Gut 6 Kauffälle >380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	Sehr gut 6 Kauffälle > 510 €/m ²
80.000	-	.	.	.
90.000	-	.	.	.
100.000	-	.	.	.
110.000	-	.	.	.
120.000	-	.	.	.
130.000	-	.	.	.
140.000	-	.	.	.
150.000	-	.	.	.
160.000	-	.	.	.
170.000	-	.	.	.
180.000	-	.	.	.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 16 Kauffälle	Mittel 31 Kauffälle	Gut 6 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
190.000	-	.	.	.
200.000	-	.	.	.
210.000	-	.	.	.
220.000	-	.	.	.
230.000	-	.	.	.
240.000	-	.	.	.
250.000	-	1,37	-	-
260.000	-	1,36	-	-
270.000	-	1,36	-	-
280.000	-	1,35	-	-
290.000	-	1,35	-	-
300.000	-	1,35	-	-
310.000	-	1,34	-	-
320.000	-	1,34	-	-
330.000	-	1,34	-	-
340.000	-	1,33	-	-
350.000	-	1,33	-	-
360.000	-	1,33	-	-
370.000	-	1,33	-	-
380.000	-	1,32	-	-
390.000	-	(1,32)	-	-
400.000	-	(1,32)	-	-
410.000	.	-	.	.
420.000	.	-	.	.
430.000	.	-	.	.
440.000	.	-	.	.
450.000	.	-	.	.
460.000	.	-	.	.
470.000	.	-	.	.
480.000	.	-	.	.
490.000	.	-	.	.
500.000	.	-	.	.
510.000	.	-	.	.
520.000	.	-	.	.
530.000	.	-	.	.
540.000	.	-	.	.
550.000	.	-	.	.
560.000	.	-	.	.
570.000	.	-	.	.
580.000	.	-	.	.
590.000	.	-	.	.
600.000	.	-	.	.

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. 92 ff.) zu verwenden.

5.1.3.3 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 32 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2021 und dem 30.11.2022 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

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. 98) 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.

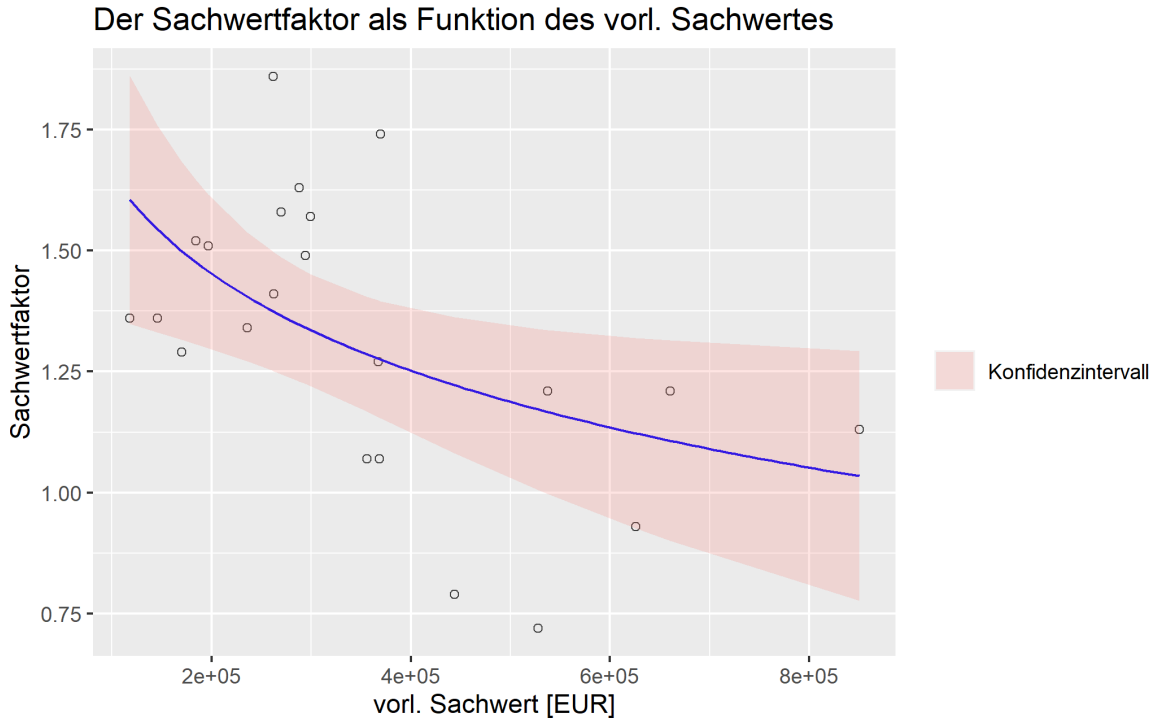
Für die gute bzw. sehr gute Wohnlage werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, da eine statistisch belastbare Auswertung auf Grund der geringen Fallzahlen nicht möglich ist.

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 44 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

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

²¹ Vgl. Grafiken S. 61 ff.

Abbildung 48: Sachwertfaktor ZFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022



$$SWF(ZFH_{mittel}) = -0,2890 * \ln(x) + 4,98$$

Tabelle 38: Sachwertfaktoren ZFH (Auswertezeitraum 01.01.2021 bis 30.11.2022)

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 5 Kauffälle ≤ 280 €/m ²	Mittel 22 Kauffälle > 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	Gut 3 Kauffälle > 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	Sehr gut 2 Kauffälle > 510 €/m ²
80.000
90.000
100.000
110.000
120.000	.	(1,60)	.	.
130.000	.	(1,58)	.	.
140.000	.	(1,56)	.	.
150.000	.	(1,54)	.	.
160.000	.	(1,52)	.	.
170.000	.	(1,50)	.	.
180.000	.	(1,48)	.	.
190.000	.	(1,47)	.	.
200.000	.	1,45	.	.
210.000	.	1,44	.	.
220.000	.	1,42	.	.
230.000	.	1,41	.	.
240.000	.	1,40	.	.
250.000	.	1,39	.	.
260.000	.	1,38	.	.
270.000	.	1,37	.	.
280.000	.	1,36	.	.
290.000	.	1,34	.	.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 5 Kauffälle	Mittel 22 Kauffälle	Gut 3 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	.	1,34	.	.
310.000	.	(1,33)	.	.
320.000	.	(1,32)	.	.
330.000	.	(1,31)	.	.
340.000	.	(1,30)	.	.
350.000	.	(1,29)	.	.
360.000	.	(1,28)	.	.
370.000	.	(1,27)	.	.
380.000	.	(1,27)	.	.
390.000	.	(1,26)	.	.
400.000	.	(1,25)	.	.
410.000	.	(1,24)	.	.
420.000	.	(1,24)	.	.
430.000	.	(1,23)	.	.
440.000	.	(1,22)	.	.
450.000	.	(1,22)	.	.
460.000	.	(1,21)	.	.
470.000	.	(1,21)	.	.
480.000	.	(1,20)	.	.
490.000	.	(1,19)	.	.
500.000	.	(1,19)	.	.
510.000	.	(1,18)	.	.
520.000	.	(1,18)	.	.
530.000	.	(1,17)	.	.
540.000	.	(1,17)	.	.
550.000	.	(1,16)	.	.
560.000	.	(1,15)	.	.
570.000	.	(1,15)	.	.
580.000	.	(1,14)	.	.
590.000	.	(1,14)	.	.
600.000	.	(1,13)	.	.

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. 98 ff.) zu verwenden.

Für den Auswertzeitraum 01.01.2022 – 30.11.2022 konnte auf Grund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen keine gesonderte Auswertung samt Darstellung berechnet werden.

5.1.3.4 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 279 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2021 und dem 30.11.2022 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

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. 101) 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.

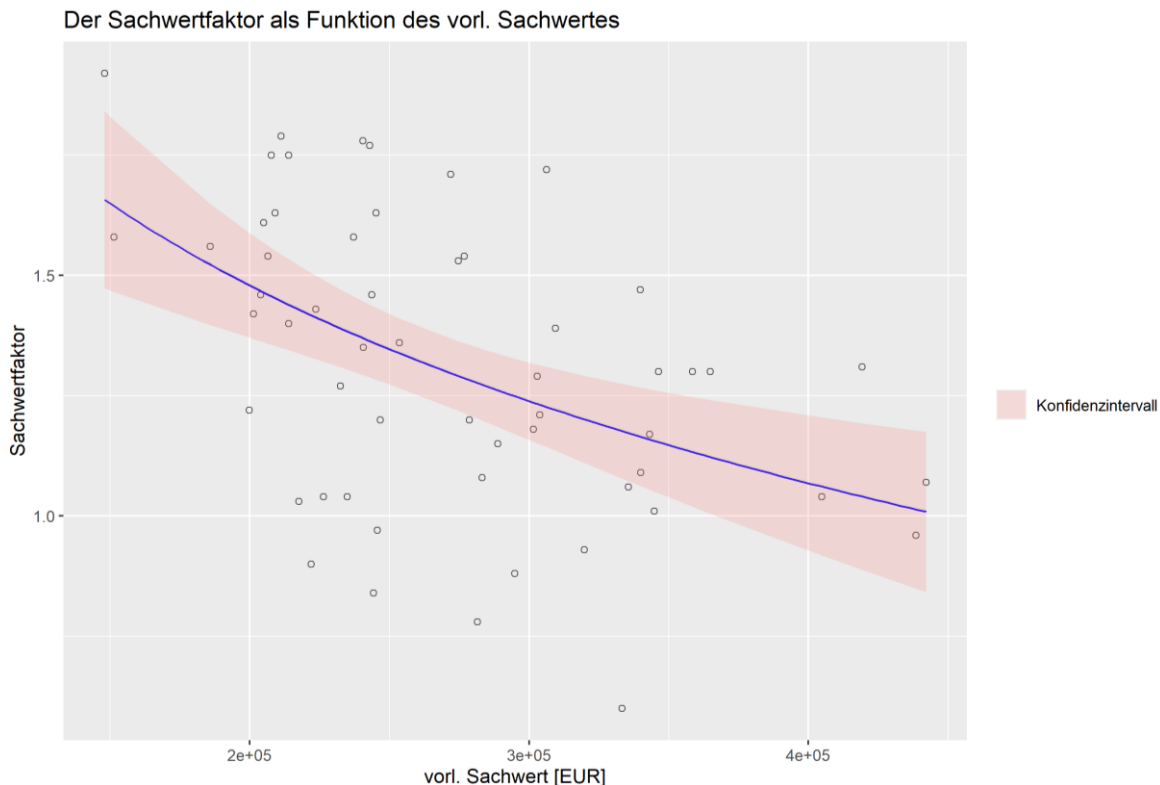
Für die gute bzw. sehr gute Wohnlage werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, da eine statistisch belastbare Auswertung auf Grund der geringen Fallzahlen nicht möglich ist.

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 44 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

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

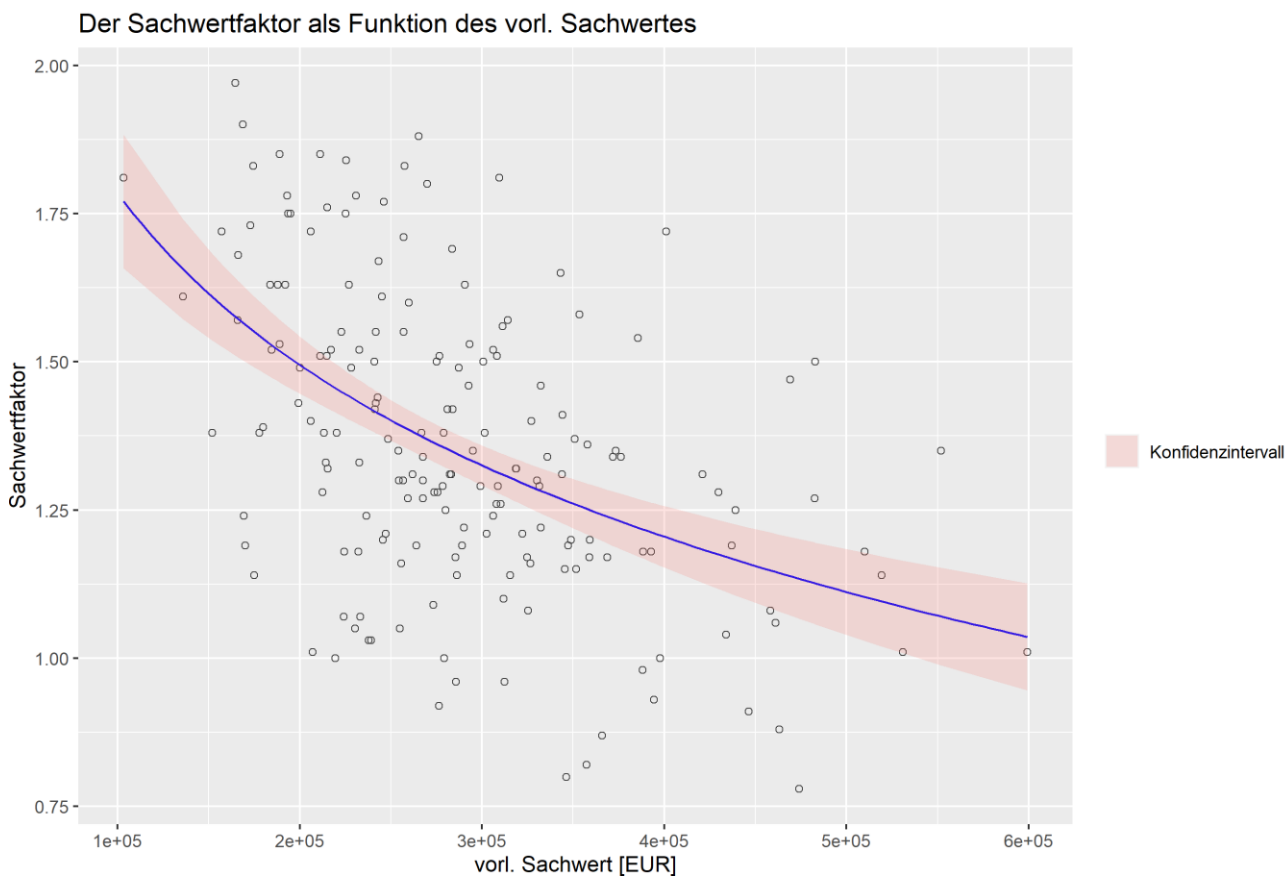
²² Vgl. Grafiken S. 66 ff.

Abbildung 49: Sachwertfaktor DHH/REH mäßig, Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022



$$SWF(DHH_{mäßig}) = -0,5930 * \ln(x) + 8,72$$

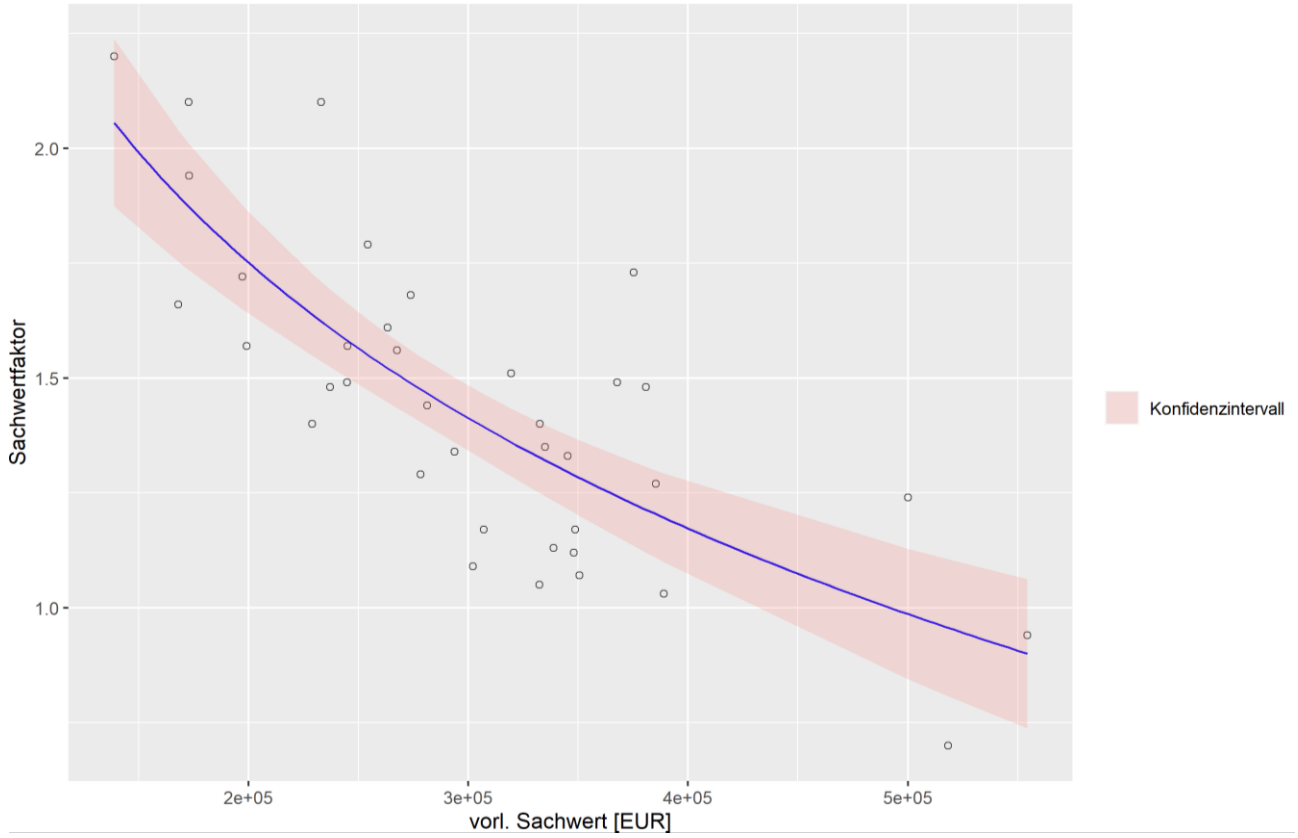
Abbildung 50: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum 01.01.2021 bis 30.11.2022



$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,4179 * \ln(x) + 6,60$$

Abbildung 51: Sachwertfaktor DHH/REH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022

Der Sachwertfaktor als Funktion des vorl. Sachwertes



$$SWF(DHH_{gut}) = -0,8345 * \ln(x) + 11,94$$

Tabelle 39: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertezeitraum 01.01.2021 bis 30.11.2022

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 56 Kauffälle	Mittel 182 Kauffälle	Gut 32 Kauffälle	Sehr gut 9 Kauffälle
	≤ 280 €/m²	> 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	> 380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	> 510 €/m²
80.000	.	.	.	.
90.000	.	.	.	.
100.000	.	(1,78)	.	.
110.000	.	(1,74)	.	.
120.000	.	(1,71)	.	.
130.000	.	(1,67)	.	.
140.000	.	(1,64)	.	.
150.000	(1,65)	(1,61)	.	.
160.000	(1,61)	1,59	.	.
170.000	(1,58)	1,56	(1,89)	.
180.000	(1,54)	1,54	(1,84)	.
190.000	(1,51)	1,52	(1,79)	.
200.000	1,48	1,49	(1,75)	.
210.000	1,45	1,47	(1,71)	.
220.000	1,42	1,45	(1,67)	.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 56 Kauffälle ≤ 280 €/m ²	Mittel 182 Kauffälle > 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	Gut 32 Kauffälle > 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	Sehr gut 9 Kauffälle > 510 €/m ²
230.000	1,40	1,44	(1,63)	.
240.000	1,37	1,42	(1,60)	.
250.000	1,35	1,40	1,56	.
260.000	1,32	1,39	1,53	.
270.000	1,30	1,37	1,50	.
280.000	1,28	1,35	1,47	.
290.000	1,26	1,34	1,44	.
300.000	1,24	1,33	1,41	.
310.000	1,22	1,31	1,39	.
320.000	1,20	1,30	1,36	.
330.000	1,18	1,29	1,33	.
340.000	1,16	1,27	1,31	.
350.000	(1,15)	1,26	1,28	.
360.000	(1,13)	(1,25)	(1,26)	.
370.000	(1,11)	(1,24)	(1,24)	.
380.000	(1,10)	(1,23)	(1,22)	.
390.000	(1,08)	(1,22)	(1,19)	.
400.000	(1,07)	(1,21)	(1,17)	.
410.000	(1,05)	(1,19)	(1,15)	.
420.000	(1,04)	(1,18)	(1,13)	.
430.000	(1,03)	(1,17)	(1,11)	.
440.000	(1,01)	(1,17)	(1,09)	.
450.000	.	(1,16)	(1,07)	.
460.000	.	(1,15)	(1,06)	.
470.000	.	(1,14)	(1,04)	.
480.000	.	(1,13)	(1,02)	.
490.000	.	(1,12)	(1,00)	.
500.000	.	(1,11)	(0,99)	.
510.000	.	.	(0,97)	.
520.000	.	.	(0,95)	.
530.000	.	.	(0,94)	.
540.000	.	.	(0,92)	.
550.000	.	.	(0,91)	.
560.000	.	.	.	.
570.000	.	.	.	.
580.000	.	.	.	.
590.000	.	.	.	.
600.000	.	.	.	.

Hinweis:

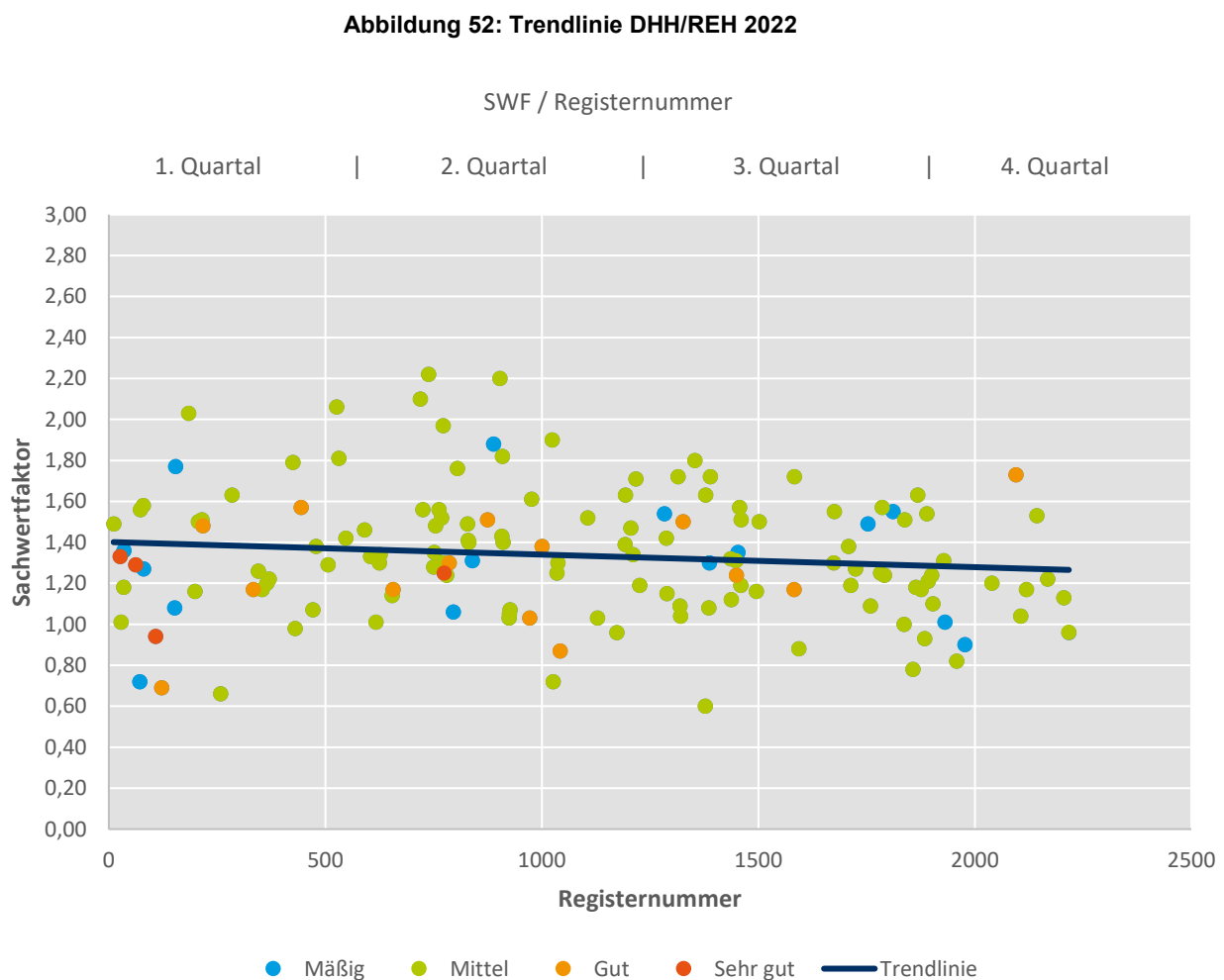
Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 101 ff.) zu verwenden.

5.1.3.5 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser (Auswertzeitraum 2022)

Auf Grund 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 Auswertjahr 2022 genauer untersucht. Grundlage für die nachfolgenden Veröffentlichungen sind ebenfalls die Modellbeschreibungen in Kapitel 8.5.

Ebenso gelten die Anwendungs- und Darstellungshinweise wie in Kapitel 5.1.3.4 angegeben.

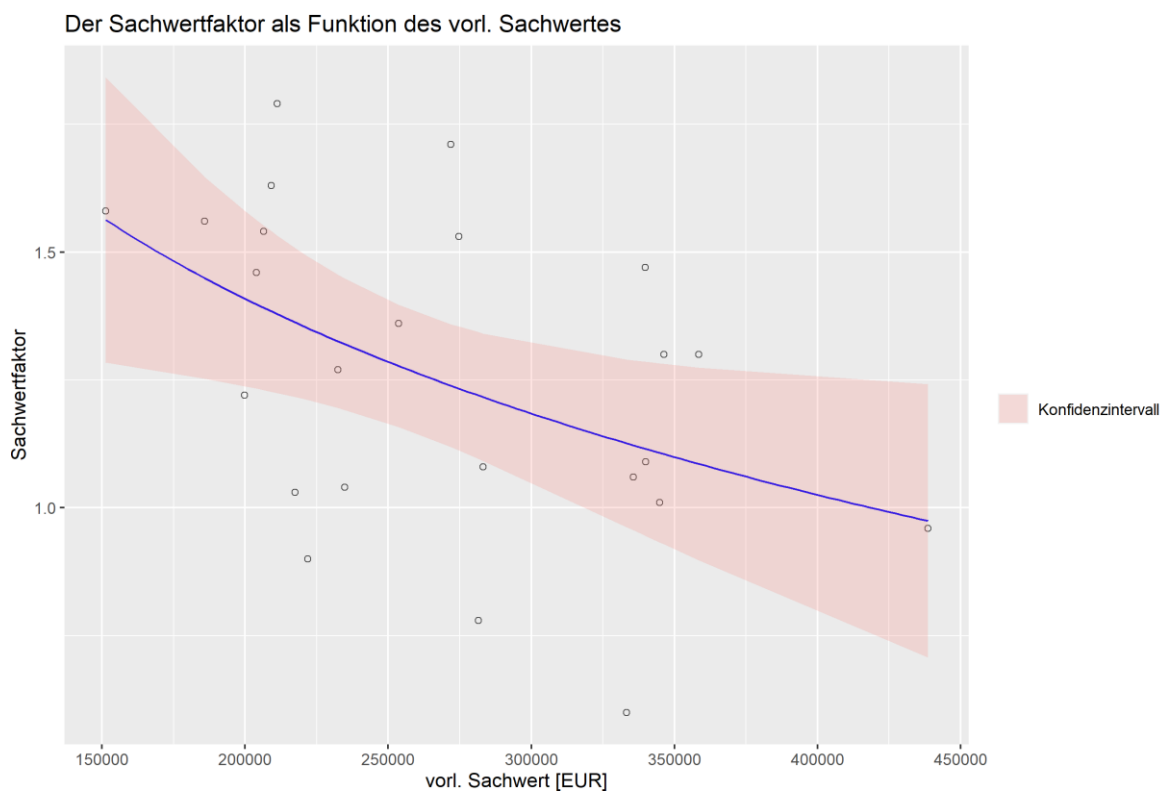
Die nachfolgende Grafik enthält die ermittelten Sachwertfaktoren für den Zeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2022. Die Trendlinie zeigt den gesamten Trend aller aus Kauffällen ermittelten Sachwertfaktoren auf.



Im Weiteren wurden die Sachwertfaktoren im Bereich der mäßigen und der mittleren Lage für das Jahr 2022 ermittelt. Für diese beiden Wohnlagen waren im Auswertzeitraum 01.01.2022 – 30.11.2022 mit insgesamt 137 Kauffällen ausreichend Fälle vorhanden

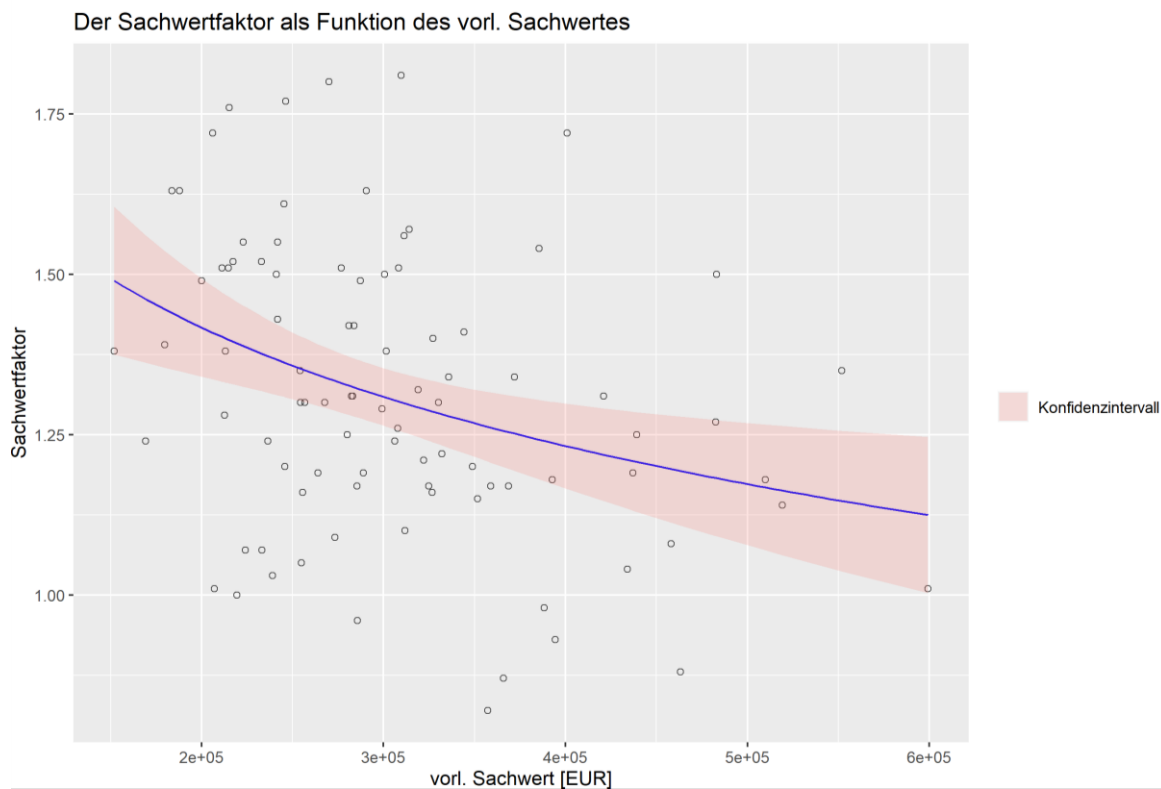
Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.5 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

Abbildung 53: Sachwertfaktoren DHH/REH mäßig (Auswertezeitraum 2022)



$$SWF(DHH_{mäßig}) = -0,5531 * \ln(x) + 8,16$$

Abbildung 54: Sachwertfaktoren DHH/REH mittel (Auswertezeitraum 2022)



$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,2663 * \ln(x) + 4,67$$

Tabelle 40: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertzeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2022

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 24 Kauffälle	Mittel 90 Kauffälle	Gut 18 Kauffälle	Sehr gut 5 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	.	.	.	.
120.000	.	.	.	.
130.000	.	.	.	.
140.000	.	.	.	.
150.000	(1,57)	(1,49)	.	.
160.000	(1,53)	(1,48)	.	.
170.000	(1,50)	(1,46)	.	.
180.000	(1,47)	(1,44)	.	.
190.000	(1,44)	(1,43)	.	.
200.000	1,41	1,42	.	.
210.000	1,38	1,40	.	.
220.000	1,36	1,39	.	.
230.000	1,33	1,38	.	.
240.000	1,31	1,37	.	.
250.000	1,29	1,36	.	.
260.000	1,26	1,35	.	.
270.000	1,24	1,34	.	.
280.000	1,22	1,33	.	.
290.000	1,20	1,32	.	.
300.000	(1,18)	1,31	.	.
310.000	(1,17)	1,30	.	.
320.000	(1,15)	1,29	.	.
330.000	(1,13)	(1,28)	.	.
340.000	(1,12)	(1,28)	.	.
350.000	(1,10)	(1,27)	.	.
360.000	.	(1,26)	.	.
370.000	.	(1,25)	.	.
380.000	.	(1,25)	.	.
390.000	.	(1,24)	.	.
400.000	.	(1,23)	.	.
410.000	.	(1,23)	.	.
420.000	.	(1,22)	.	.
430.000	.	(1,21)	.	.
440.000	.	(1,21)	.	.
450.000	.	(1,20)	.	.
460.000	.	(1,20)	.	.
470.000	.	(1,19)	.	.
480.000	.	(1,18)	.	.
490.000	.	(1,18)	.	.
500.000	.	(1,17)	.	.
510.000	.	.	.	.
520.000	.	.	.	.
530.000	.	.	.	.

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 24 Kauffälle ≤ 280 €/m ²	Mittel 90 Kauffälle > 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	Gut 18 Kauffälle > 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	Sehr gut 5 Kauffälle > 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. 105 ff.) zu verwenden.

5.1.3.6 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 175 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2021 und dem 30.11.2022 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

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. 109) 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.

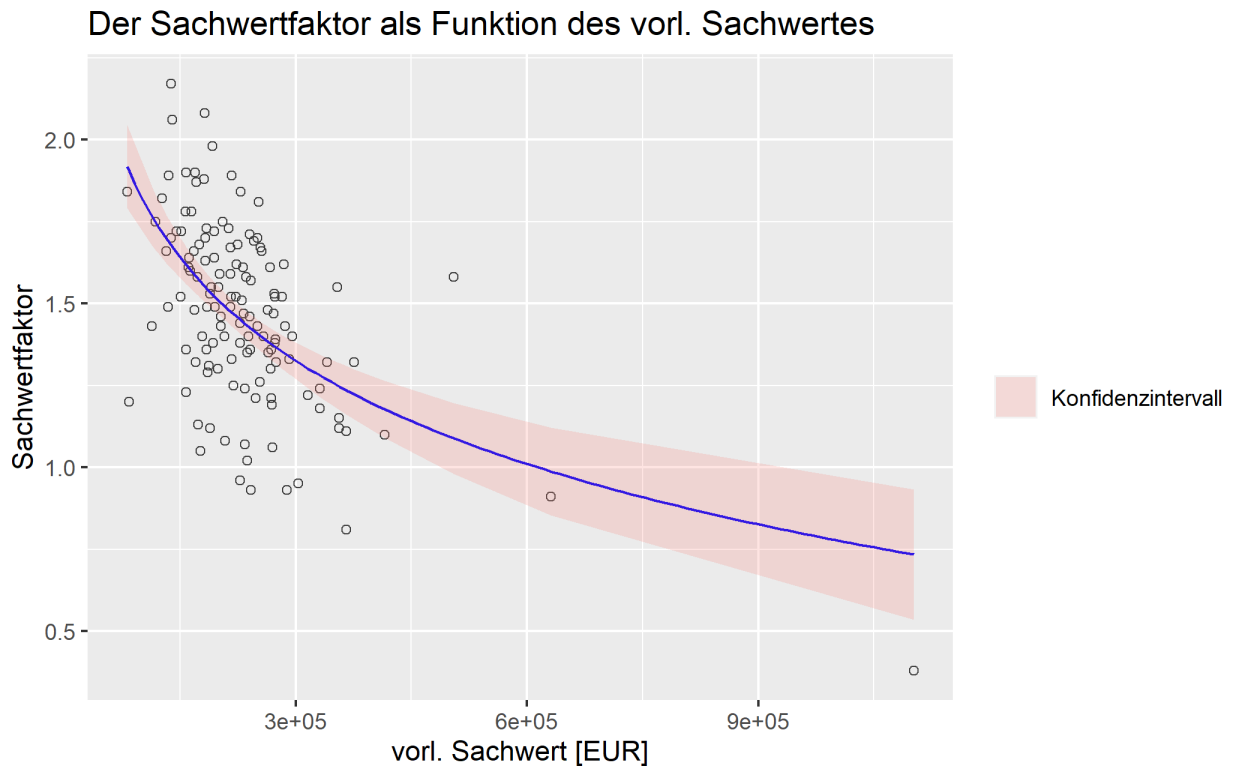
Für die gute bzw. sehr gute Wohnlage werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, da eine statistisch belastbare Auswertung auf Grund der geringen Fallzahlen nicht möglich ist.

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 44 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

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

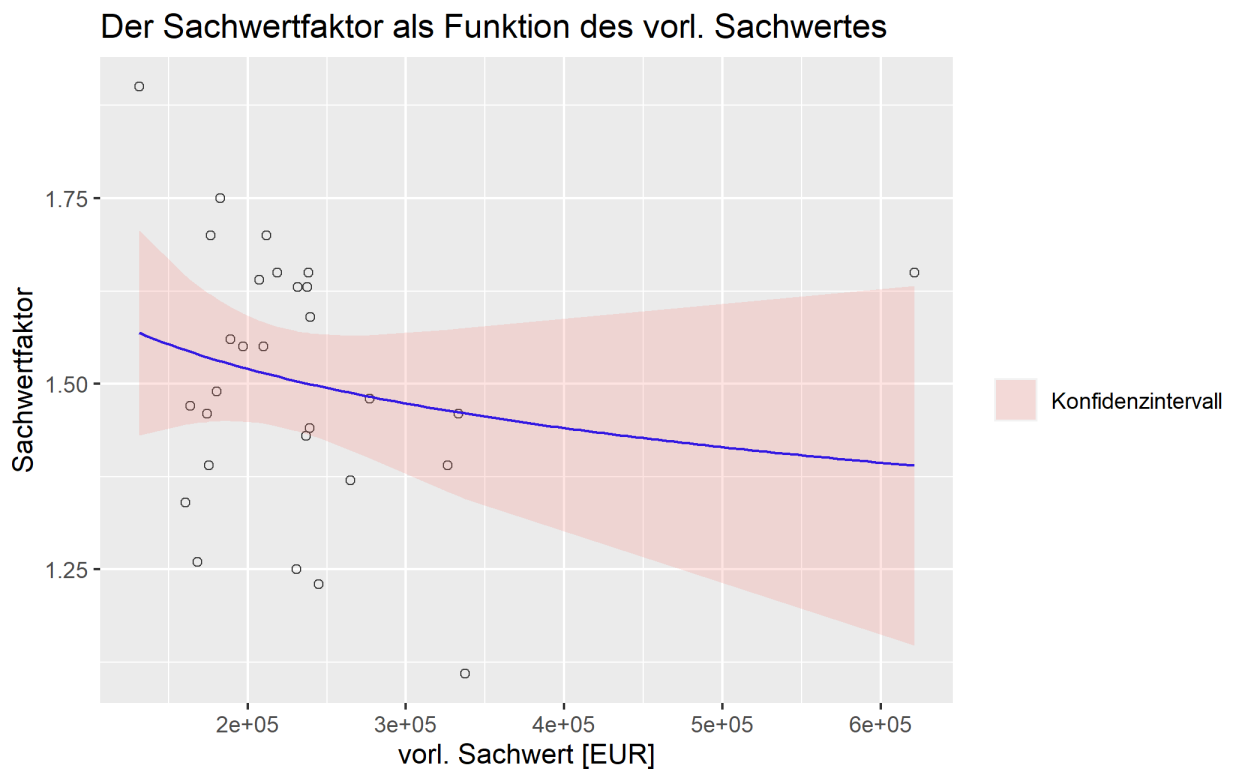
²³ Vgl. Grafiken S.73 ff.

Abbildung 55: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022



$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,4542 * \ln(x) + 7,05$$

Abbildung 56: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 30.11.2022



$$SWF(RMH_{gut}) = -0,1150 * \ln(x) + 2,92$$

Tabelle 41: Sachwertfaktor RMH, Auswertezeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2022

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 11 Kauffälle	Mittel 130 Kauffälle	Gut 29 Kauffälle	Sehr gut 5 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
80.000	.	(1,93)	.	.
90.000	.	(1,87)	.	.
100.000	.	(1,82)	.	.
110.000	.	1,78	.	.
120.000	.	1,74	.	.
130.000	.	1,71	(1,57)	.
140.000	.	1,67	(1,56)	.
150.000	.	1,64	(1,55)	.
160.000	.	1,61	1,55	.
170.000	.	1,58	1,54	.
180.000	.	1,56	1,53	.
190.000	.	1,53	1,53	.
200.000	.	1,51	1,52	.
210.000	.	1,49	1,51	.
220.000	.	1,47	1,51	.
230.000	.	1,45	1,50	.
240.000	.	1,43	(1,50)	.
250.000	.	1,41	(1,49)	.
260.000	.	1,39	(1,49)	.
270.000	.	1,37	(1,49)	.
280.000	.	1,36	(1,48)	.
290.000	.	1,34	(1,48)	.
300.000	.	(1,33)	(1,47)	.
310.000	.	(1,31)	(1,47)	.
320.000	.	(1,30)	(1,47)	.
330.000	.	(1,28)	(1,46)	.
340.000	.	(1,27)	(1,46)	.
350.000	.	(1,26)	.	.
360.000	.	(1,24)	.	.
370.000	.	(1,23)	.	.
380.000	.	(1,22)	.	.
390.000	.	(1,21)	.	.
400.000	.	(1,19)	.	.
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 11 Kauffälle ≤ 280 €/m ²	Mittel 130 Kauffälle > 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	Gut 29 Kauffälle > 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	Sehr gut 5 Kauffälle > 510 €/m ²
540.000
550.000
560.000
570.000
580.000
590.000
600.000

Hinweis:

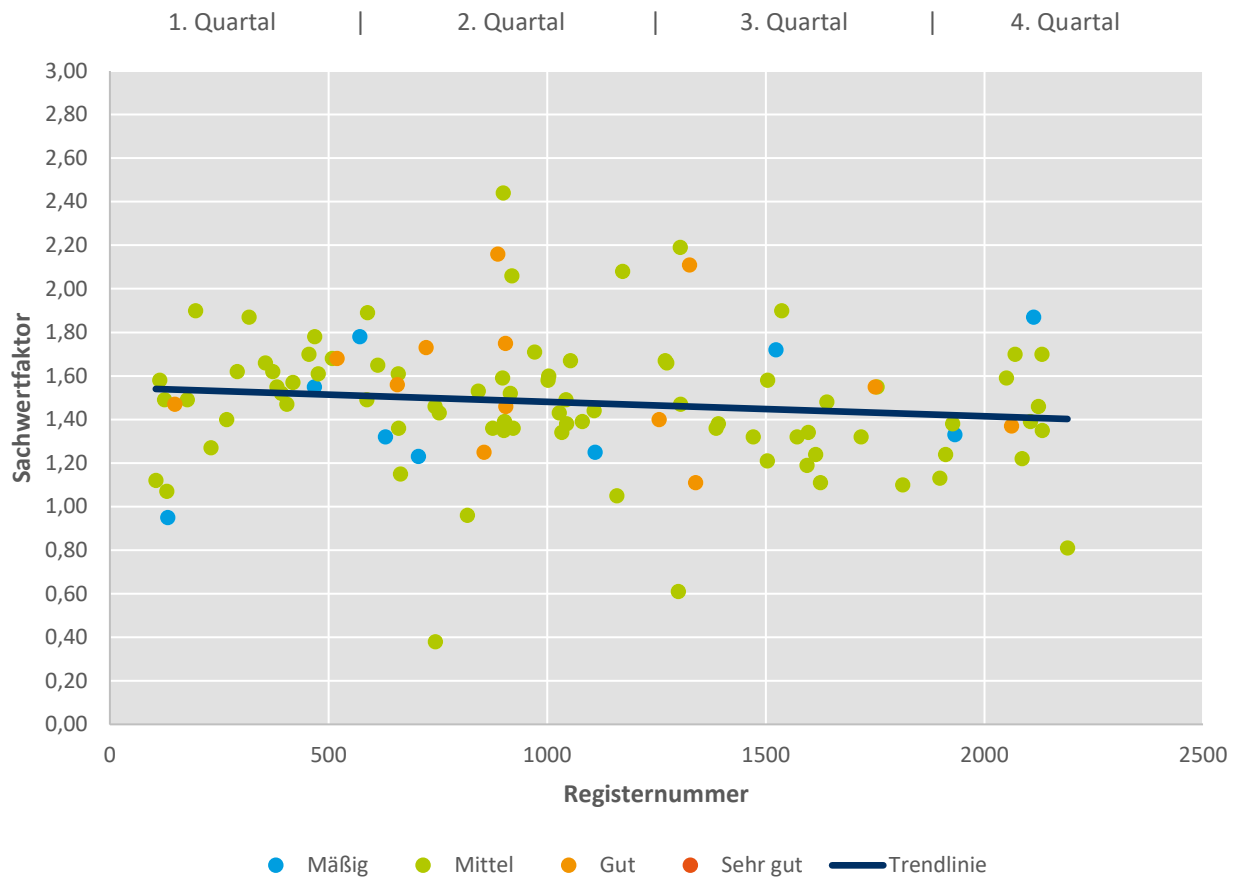
Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 109 ff.) zu verwenden.

5.1.3.7 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (Auswertzeitraum 2022)

Auf Grund der derzeitigen Schwankungen auf dem Grundstücksmarkt und zur Orientierung für eine aktuelle Grundstücksbewertung wurde der Grundstücksmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke – Reihenmittelhäuser für das Auswertjahr 2022 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 01.01.2022 bis 30.11.2022. Die Trendlinie zeigt den gesamten Trend aller aus Kauffällen ermittelten Sachwertfaktoren auf.

Abbildung 57: Trendlinie RMH 2022 – Sachwertfaktor / Registernummer



Im Weiteren wurden die Sachwertfaktoren im Bereich der mäßigen und der mittleren Lage für das Jahr 2022 ermittelt. Für diese beiden Wohnlagen waren im Auswertzeitraum 01.01.2022 – 30.11.2022 mit insgesamt 96 Kauffällen ausreichend Fälle vorhanden.

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

Abbildung 58: Sachwertfaktor RMH mittel (2022)

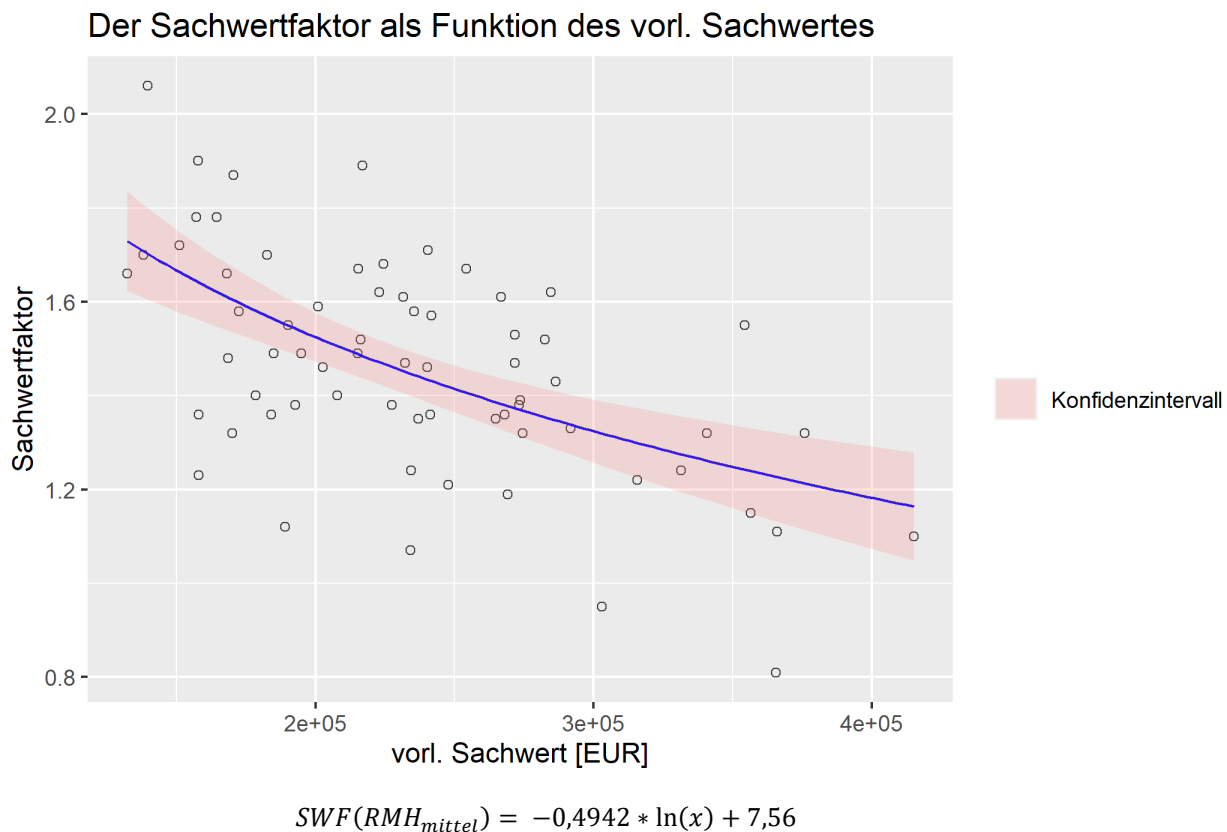


Abbildung 59: Sachwertfaktor RMH gut (2022)

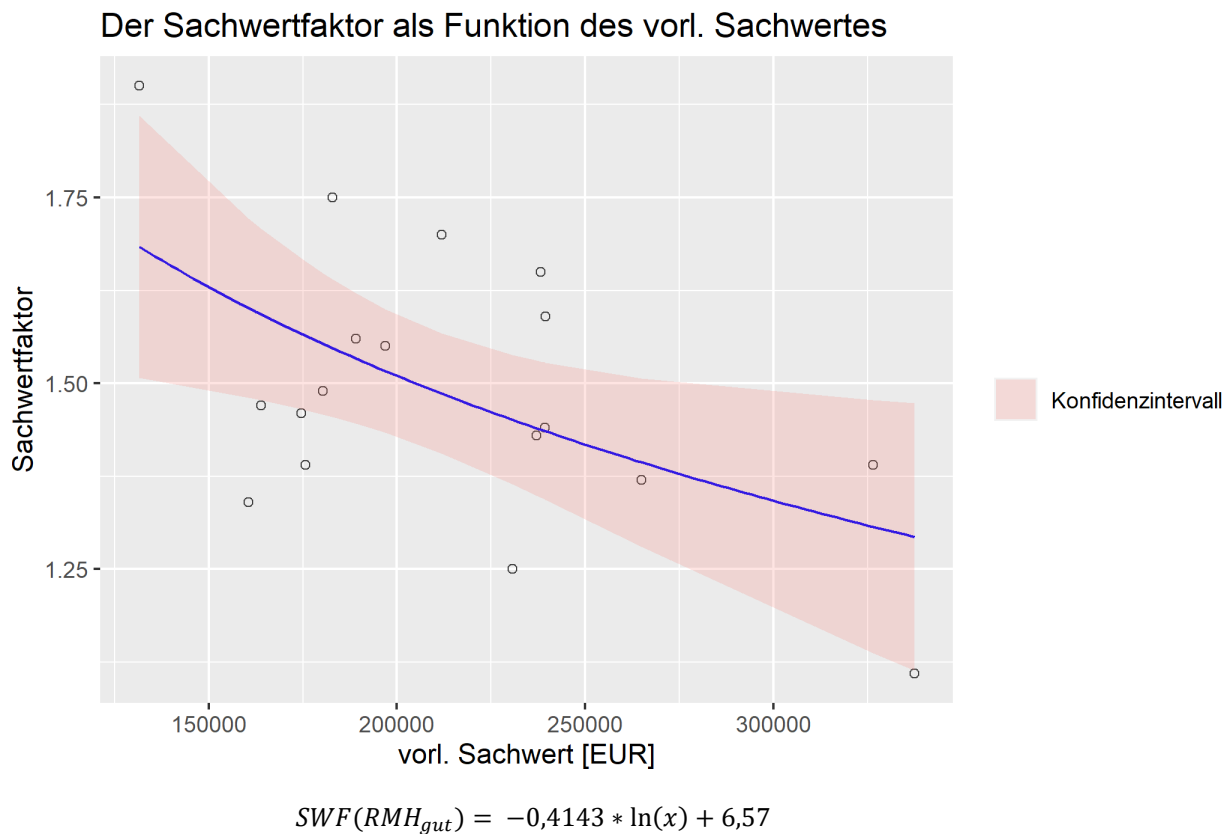


Tabelle 42: Sachwertfaktor RMH, Auswertezeitraum 01.01.2022 bis 30.11.2022

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 9 Kauffälle	Mittel 67 Kauffälle	Gut 18 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
80.000
90.000
100.000
110.000
120.000
130.000	.	(1,74)	(1,69)	.
140.000	.	(1,70)	(1,66)	.
150.000	.	1,67	(1,63)	.
160.000	.	1,64	(1,60)	.
170.000	.	1,61	(1,58)	.
180.000	.	1,58	(1,55)	.
190.000	.	1,55	(1,53)	.
200.000	.	1,52	(1,51)	.
210.000	.	1,50	1,49	.
220.000	.	1,48	1,47	.
230.000	.	1,46	1,45	.
240.000	.	1,43	1,43	.
250.000	.	1,41	(1,42)	.
260.000	.	1,40	(1,40)	.
270.000	.	1,38	(1,39)	.
280.000	.	1,36	(1,37)	.
290.000	.	1,34	(1,36)	.
300.000	.	(1,32)	(1,34)	.
310.000	.	(1,31)	(1,33)	.
320.000	.	(1,29)	(1,32)	.
330.000	.	(1,28)	(1,30)	.
340.000	.	(1,26)	(1,29)	.
350.000	.	(1,25)	(1,28)	.
360.000	.	(1,23)	.	.
370.000	.	(1,22)	.	.
380.000	.	(1,21)	.	.
390.000	.	(1,19)	.	.
400.000	.	(1,18)	.	.
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 9 Kauffälle ≤ 280 €/m ²	Mittel 67 Kauffälle > 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	Gut 18 Kauffälle > 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	Sehr gut 2 Kauffälle > 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. 113 ff.) zu verwenden.

5.1.4 Indexreihen

5.1.4.1 Indexreihen für Einfamilienhäuser (freistehend) ab Jahrgang 2010

Abbildung 60: Indexreihe I für EFH (freistehend)

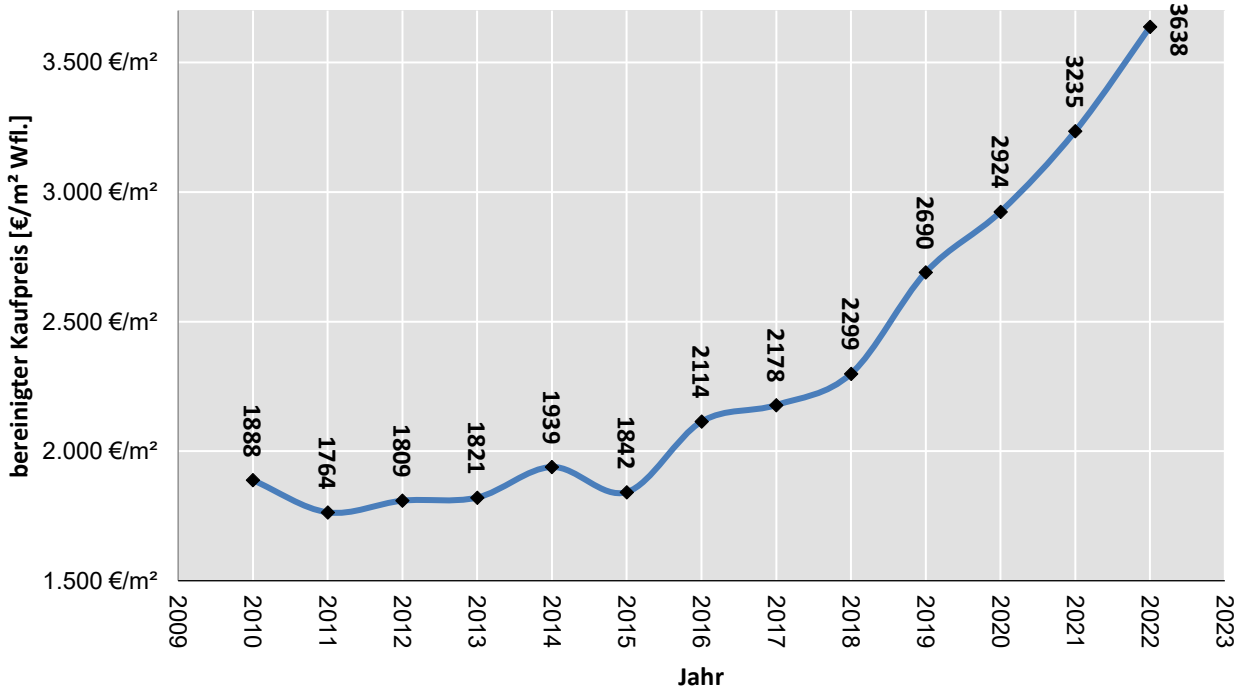
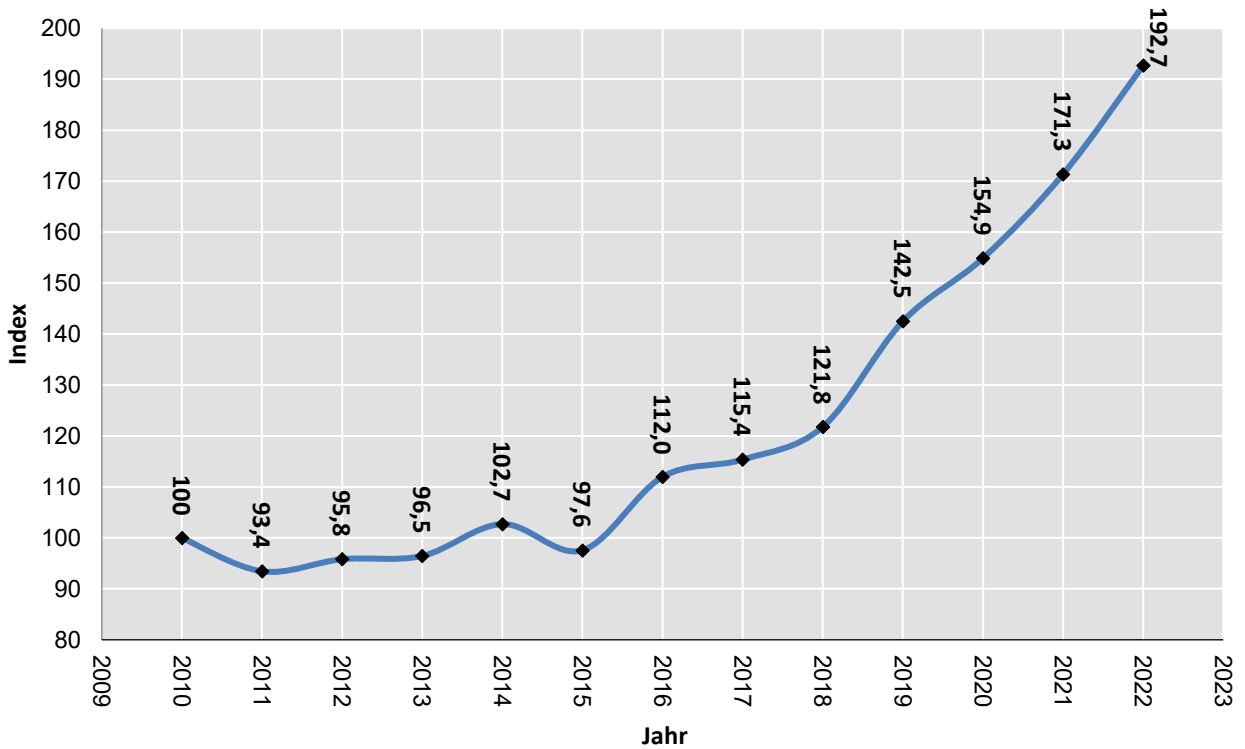


Abbildung 61: Indexreihe II für EFH (freistehend)



5.1.4.2 Indexreihen für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ab Jahrgang 2010

Abbildung 62: Indexreihe I für DHH/REH

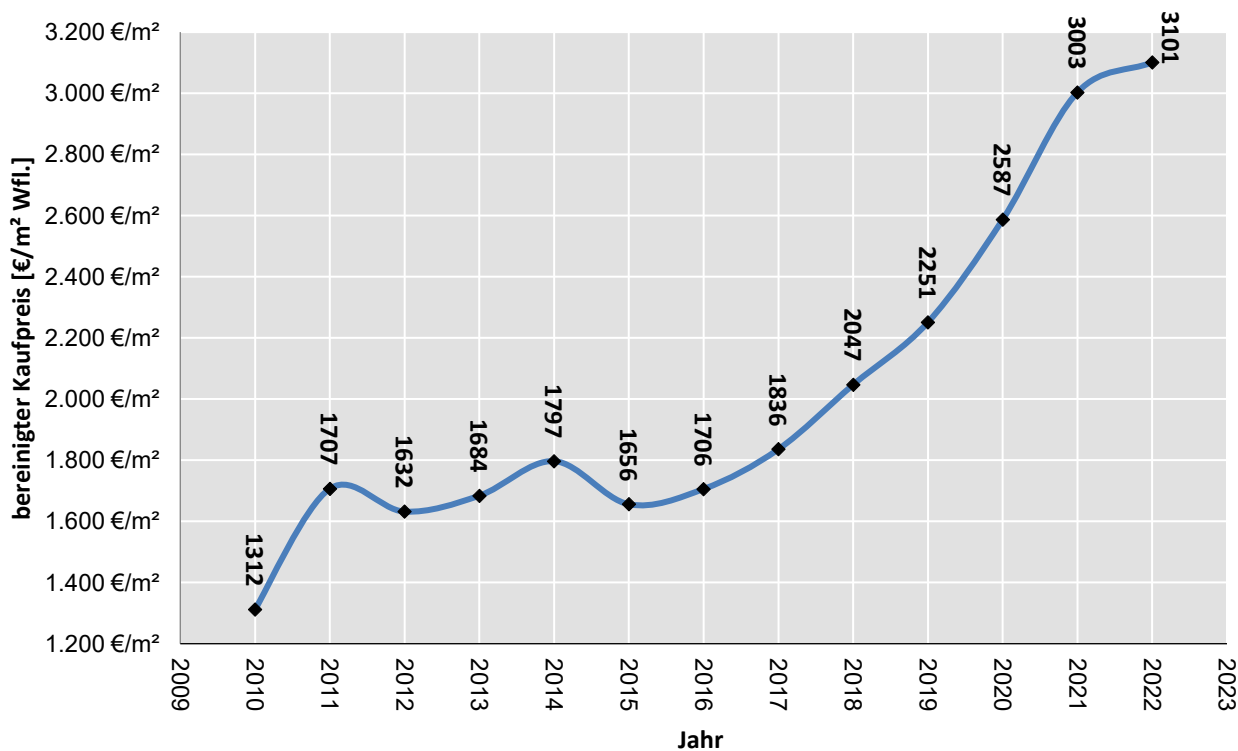
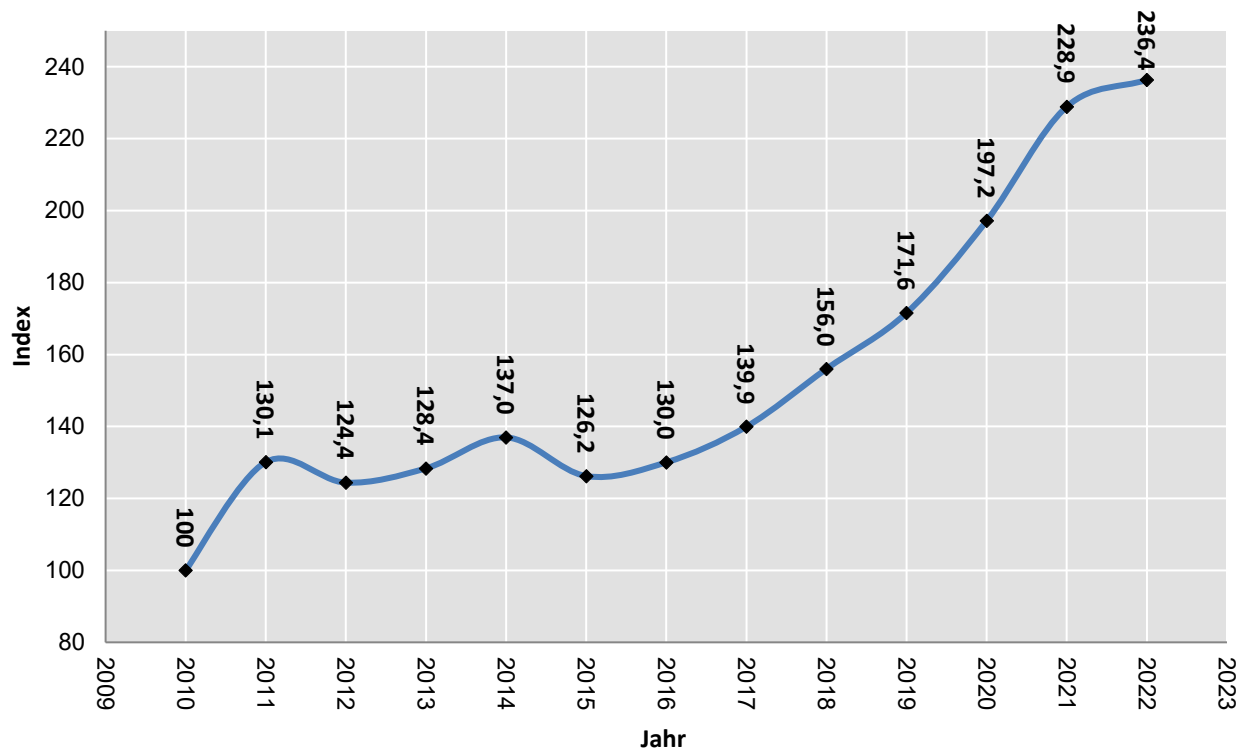


Abbildung 63: Indexreihe II für DHH/REH



5.1.4.3 Indexreihen für Reihenmittelhäuser ab Jahrgang 2010

Abbildung 64: Indexreihe I für RMH

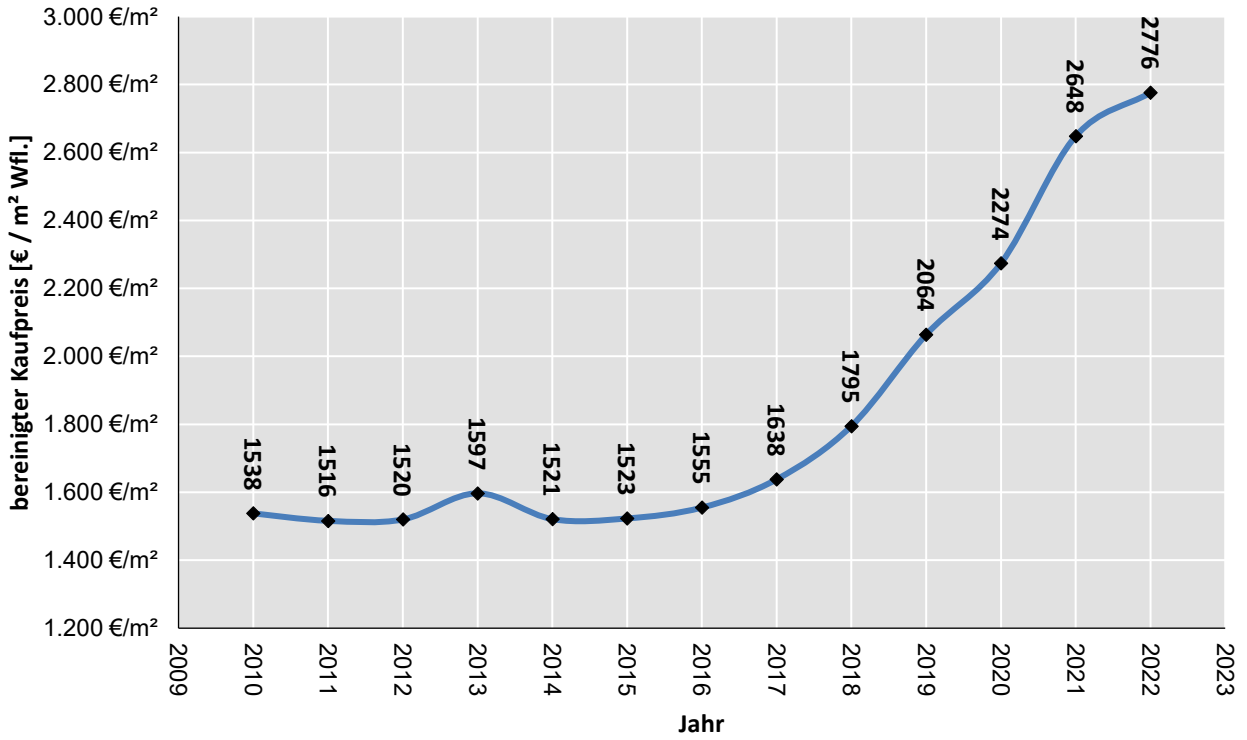
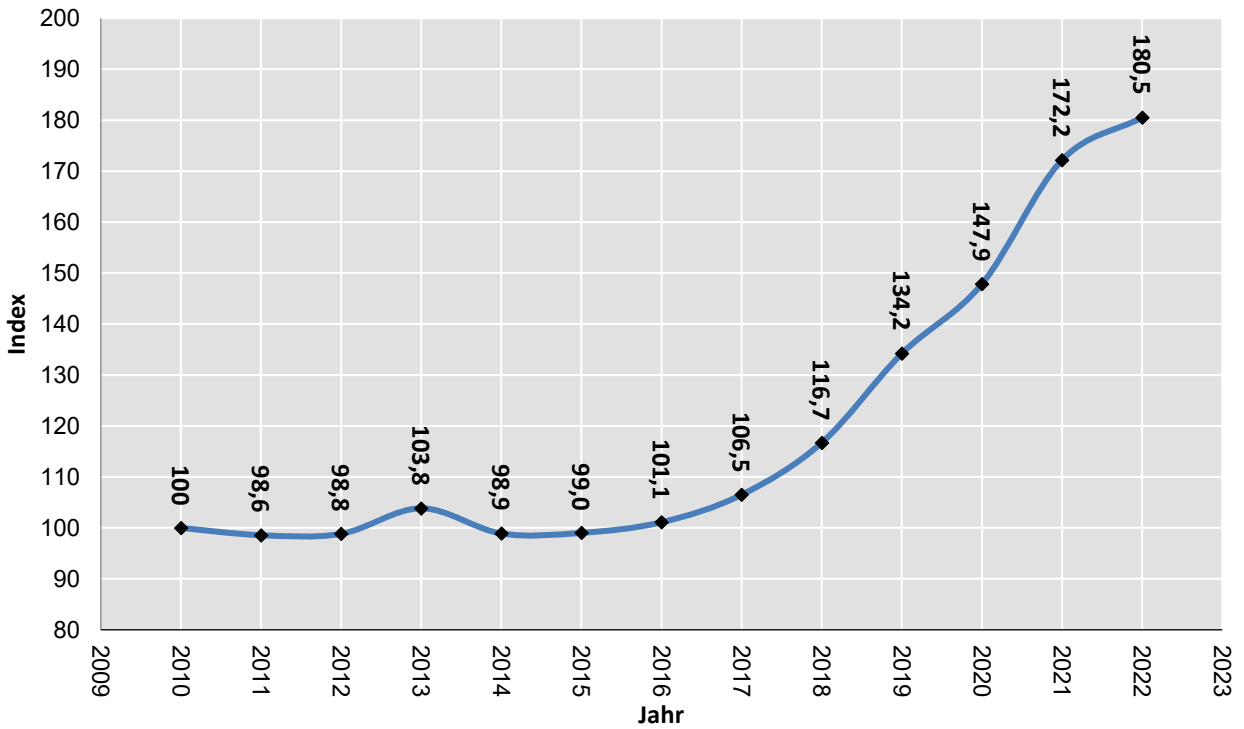


Abbildung 65: Indexreihe II für RMH



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die untenstehenden Liegenschaftszinssätze wurden aus Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.6 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2021 und dem 30.11.2022 geschlossen. Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

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

Im Jahr 2022 wurden anhand der Kauffälle mehr negative Liegenschaftszinssätze ermittelt als in den vergangenen Jahren. Daher hat der Gutachterausschuss seine Vorgehensweise entsprechend Kapitel 8.6 angepasst und berücksichtigt in der Auswertung nun auch negative Liegenschaftszinssätze. Daraus resultiert im Vergleich mit den ausgewiesenen Liegenschaftszinssätzen der vergangenen Jahre ein deutlicher Bruch. Die große Spannweite der Daten spiegelt sich deutlich in der Standardabweichung wieder. 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.

5.1.5.1 Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser, Restnutzungsdauer 25-45 Jahre

Abbildung 66: Liegenschaftszinssätze - EFH (freistehend) mit RND 25-45 Jahre

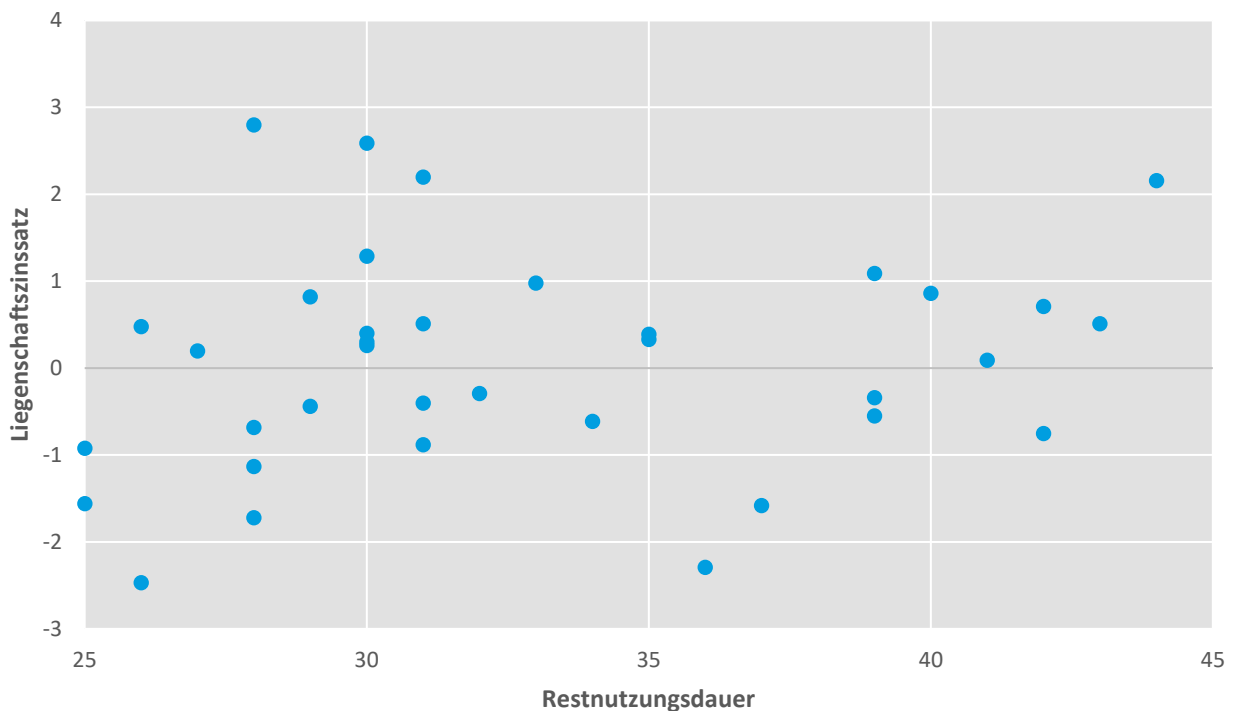


Abbildung 67: Liegenschaftszinssätze - DHH / REH mit RND 25-45 Jahre

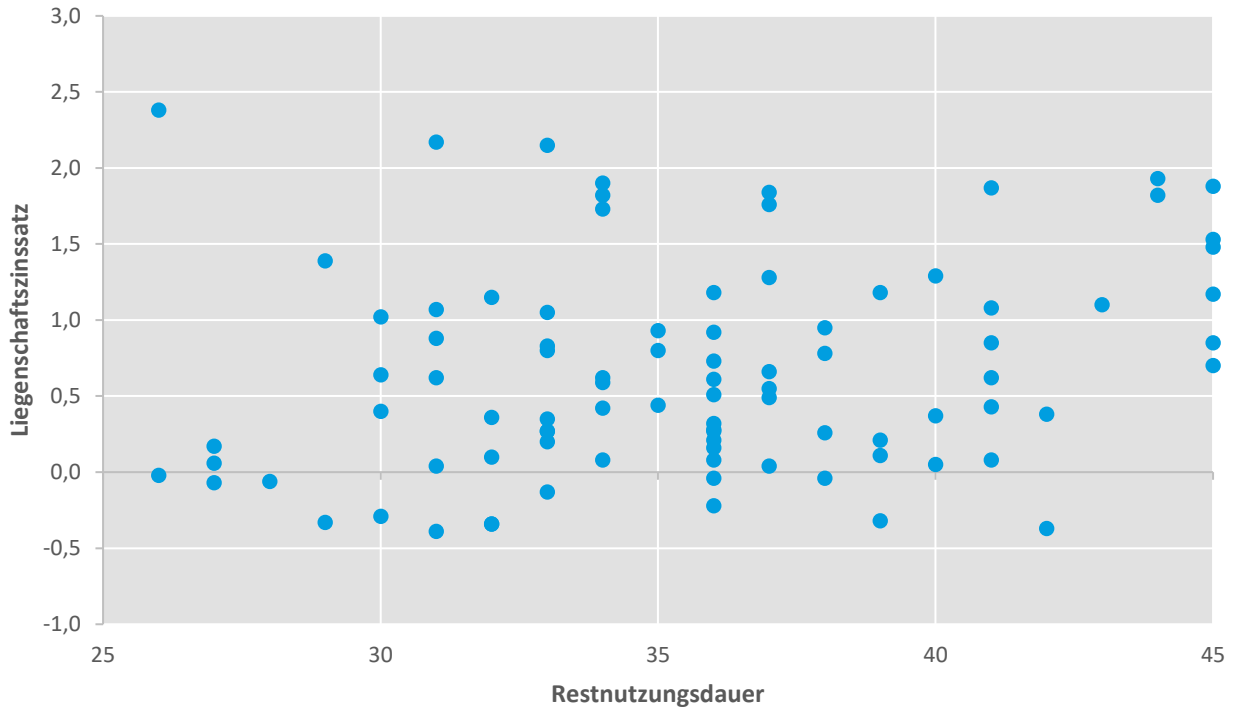


Abbildung 68: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND 25-45 Jahre

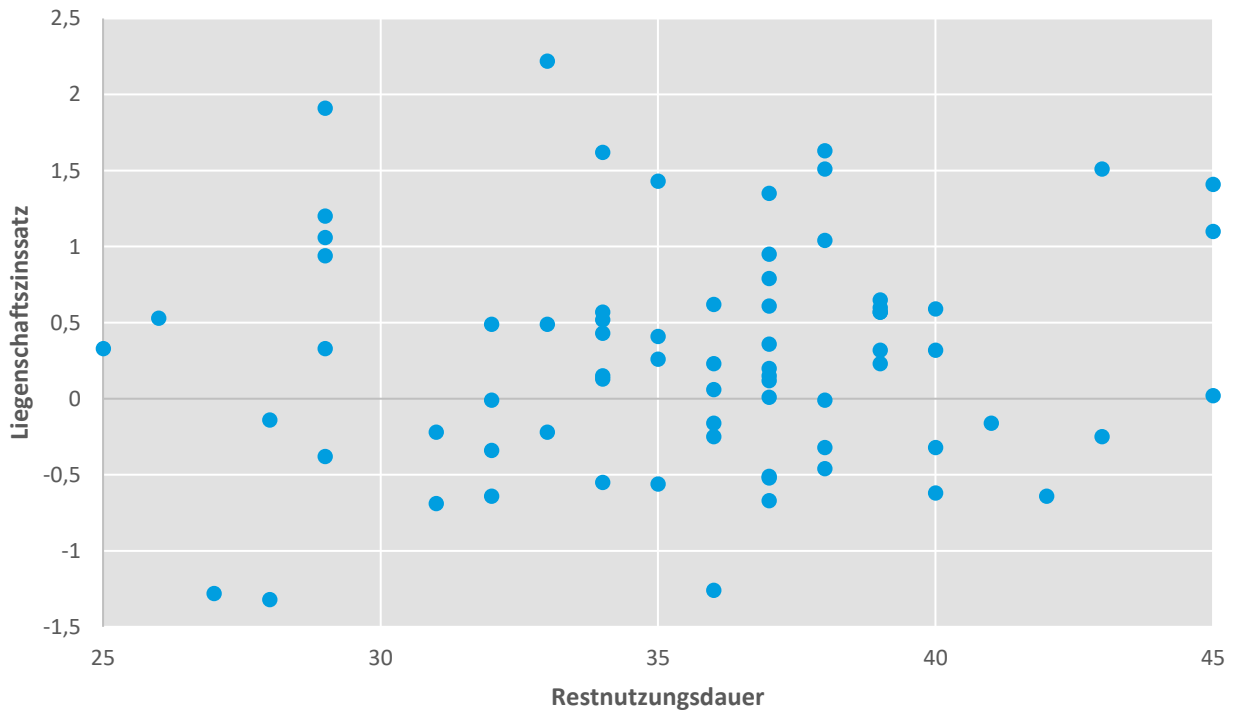


Tabelle 43: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND 25-45 Jahre

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	0,1 %	36	126	3.504	7,00	20,2	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,3 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 1.221</i>	<i>+/- 1,17</i>	<i>+/- 2,7</i>	<i>+/- 6</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	0,5 %	107	119	3.069	6,87	20,5	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 13</i>	<i>+/- 617</i>	<i>+/- 0,98</i>	<i>+/- 2,4</i>	<i>+/- 5</i>
Reihenmittelhäuser	0,3 %	71	120	2.723	6,25	22,3	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 16</i>	<i>+/- 555</i>	<i>+/- 0,86</i>	<i>+/- 2,4</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 auf Grund weniger Fälle nicht ausgewertet werden.

5.1.5.2 Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser, Restnutzungsdauer > 45 Jahre

Abbildung 69: Liegenschaftszinssätze – EFH (freistehend) mit RND > 45 Jahre

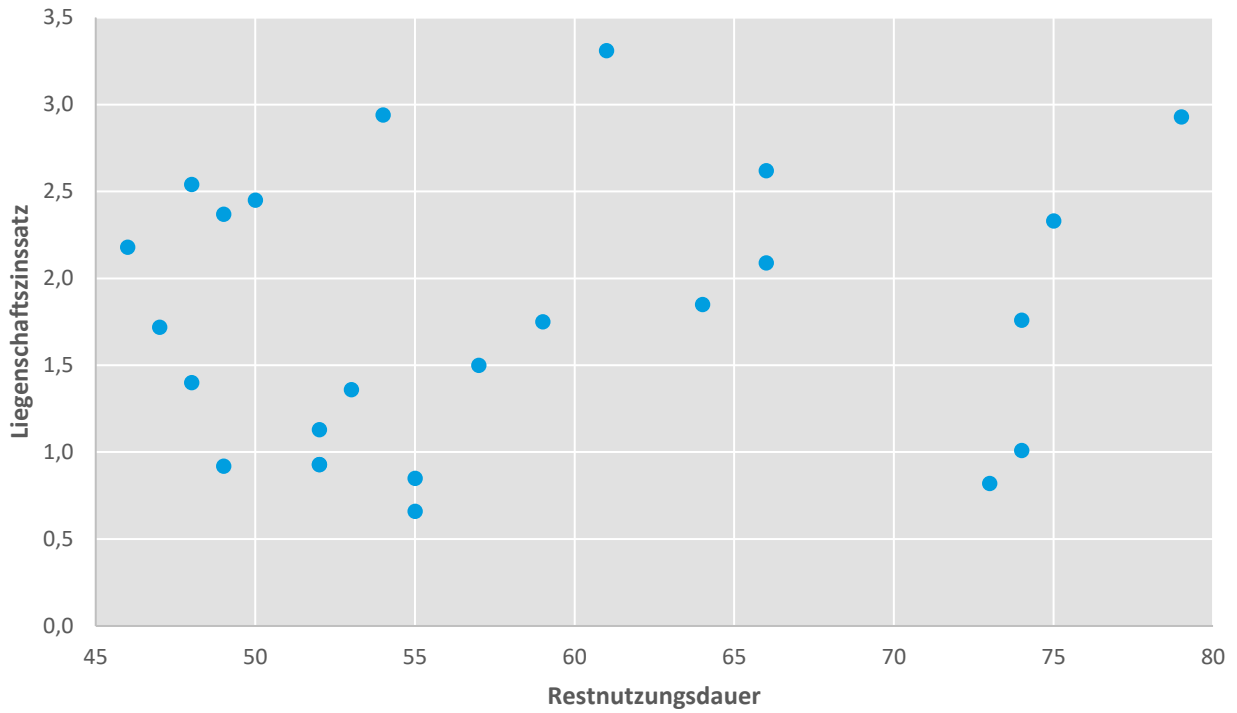


Abbildung 70: Liegenschaftszinssätze - DHH / REH mit RND > 45 Jahre

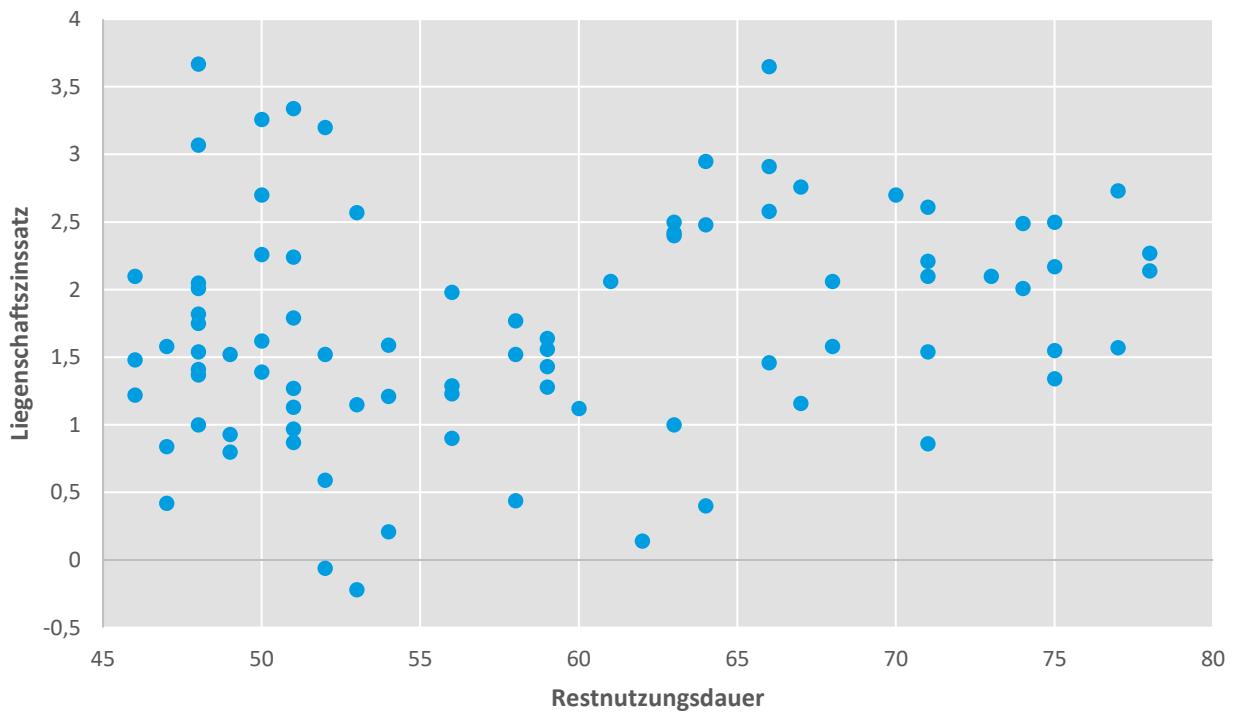


Abbildung 71: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND > 45 Jahre

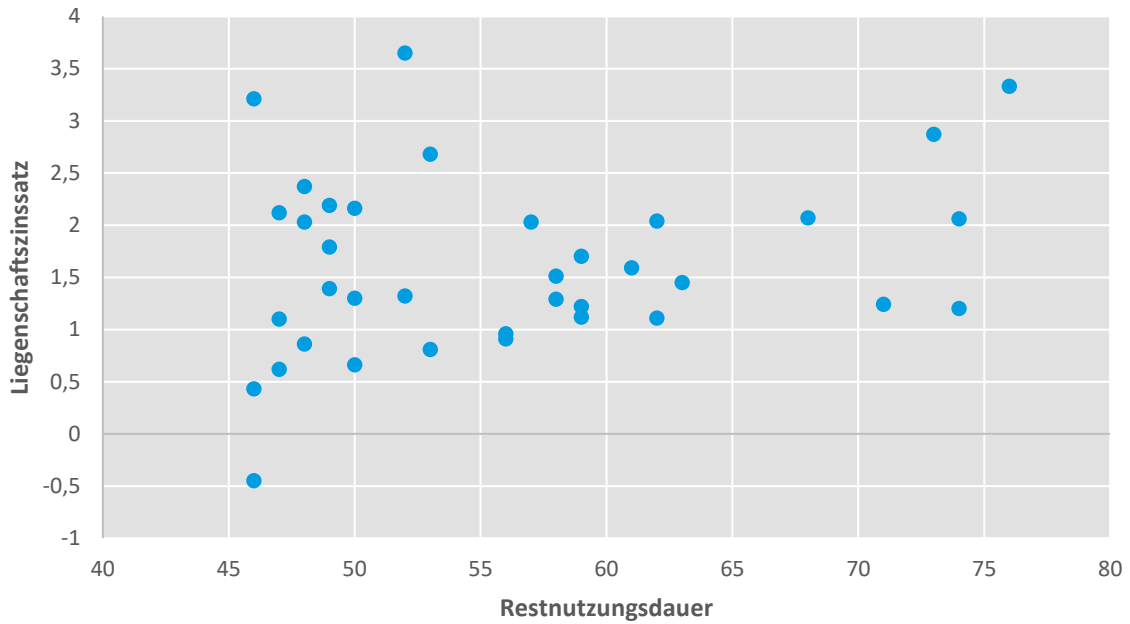


Tabelle 44: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND > 45 Jahre

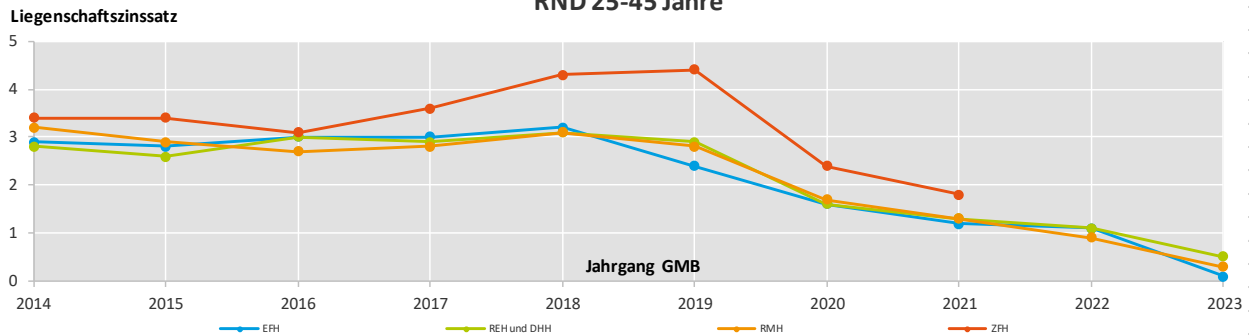
Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	1,8 %	25	131	3.696	8,85	16,0	58
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 13</i>	<i>+/- 857</i>	<i>+/- 1,00</i>	<i>+/- 1,4</i>	<i>+/- 10</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	1,8 %	87	122	3.433	8,41	16,8	59
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 711</i>	<i>+/- 0,93</i>	<i>+/- 1,6</i>	<i>+/- 10</i>
Reihenmittelhäuser	1,6 %	37	124	2.982	7,44	18,6	56
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>		<i>+/- 13</i>	<i>+/- 641</i>	<i>+/- 0,74</i>	<i>+/- 1,3</i>	<i>+/- 9</i>
Zweifamilienhäuser	-	./.	-	-	-	-	-
<i>Standardabweichung</i>	-		-	-	-	-	-

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

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

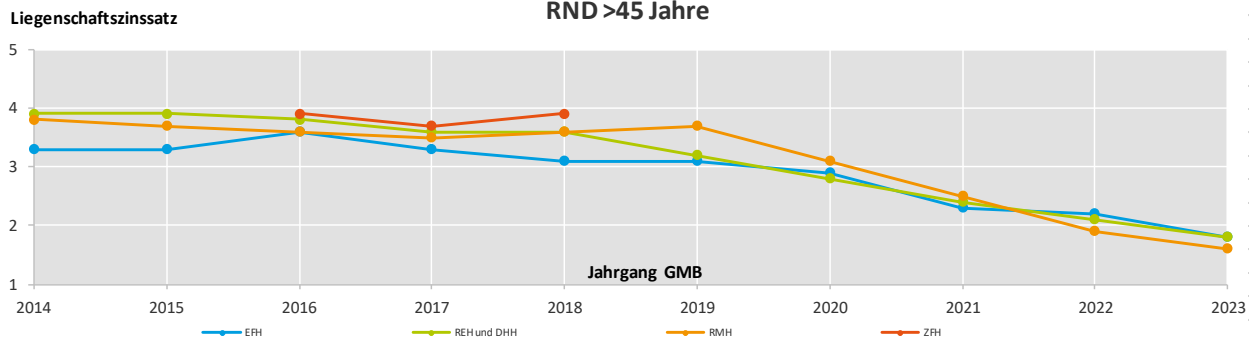
5.1.5.3 Liegenschaftszinssätze Zeitreihe Ein- und Zweifamilienhäuser

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
Einfamilienhäuser, freistehend	2,9	2,8	3,0	3,0	3,2	2,4	1,6	1,2	1,1	0,1
Standardabweichung	+/-1,1%	+/-1,2%	+/-1,1%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-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
Standardabweichung	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-1%	+/-0,9%	+/-0,9%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,8%
Reihenmittelhäuser	3,2	2,9	2,7	2,8	3,1	2,8	1,7	1,3	0,9	0,3
Standardabweichung	+/-0,8%	+/-0,9%	+/-1,1%	+/-1,0%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-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
Einfamilienhäuser, freistehend	3,3	3,3	3,6	3,3	3,1	3,1	2,9	2,3	2,2	1,8
Standardabweichung	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-1,1%	+/-0,8%	+/-0,5%	+/-0,4%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,8%
Reihenend- und Doppelhäuser	3,9	3,9	3,8	3,6	3,6	3,2	2,8	2,4	2,1	1,8
Standardabweichung	+/-0,5%	+/-0,5%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,4%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,9%
Reihenmittelhäuser	3,8	3,7	3,6	3,5	3,6	3,7	3,1	2,5	1,9	1,6
Standardabweichung	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,9%
Zweifamilienhäuser	—	—	3,9	3,7	3,9	—	—	—	—	—
Standardabweichung	—	—	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	—	—	—	—	—

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Aus den Verkäufen der Jahre 2021 und 2022 (Vertragsabschluss zwischen 01.01.2021 und 30.11.2022) wurden für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit in 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.

Jedoch ist in den Durchschnittspreisen die Ausstattungsklasse berücksichtigt worden. Die Ausstattungsklasse richtet sich nach Anlage 4 ImmoWertV.

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

5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

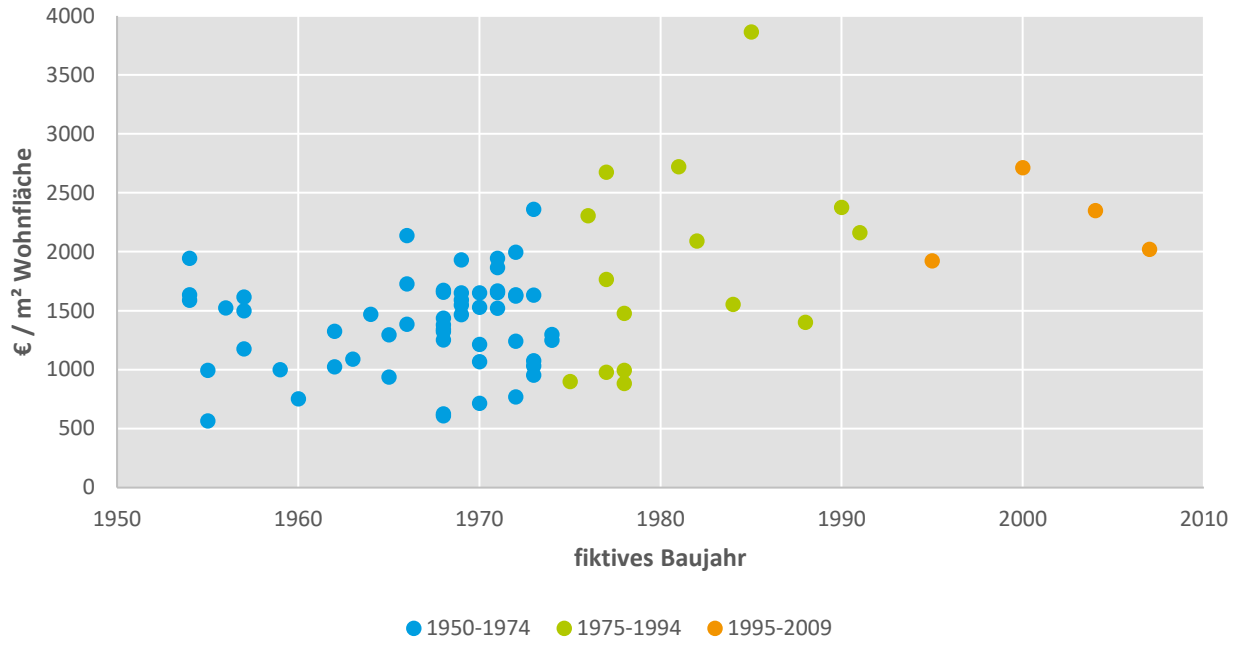
Tabelle 45: Durchschnittspreise - Dreifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	56	1.400 €/m ²	+/- 395 €/m ²	550-2.350 €/m ²	2,6	208 m ²
1975 - 1994	15	1.850 €/m ²	+/- 840 €/m ²	900-3.850 €/m ²	3,2	213 m ²
1995 - 2009	4	2.250 €/m ²	+/- 357 €/m ²	1.900-2.700 €/m ²	3,3	232 m ²
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

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

Abbildung 72: Durchschnittspreise - Dreifamilienhäuser



5.2.1.2 Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 Wohneinheiten im Gebäude

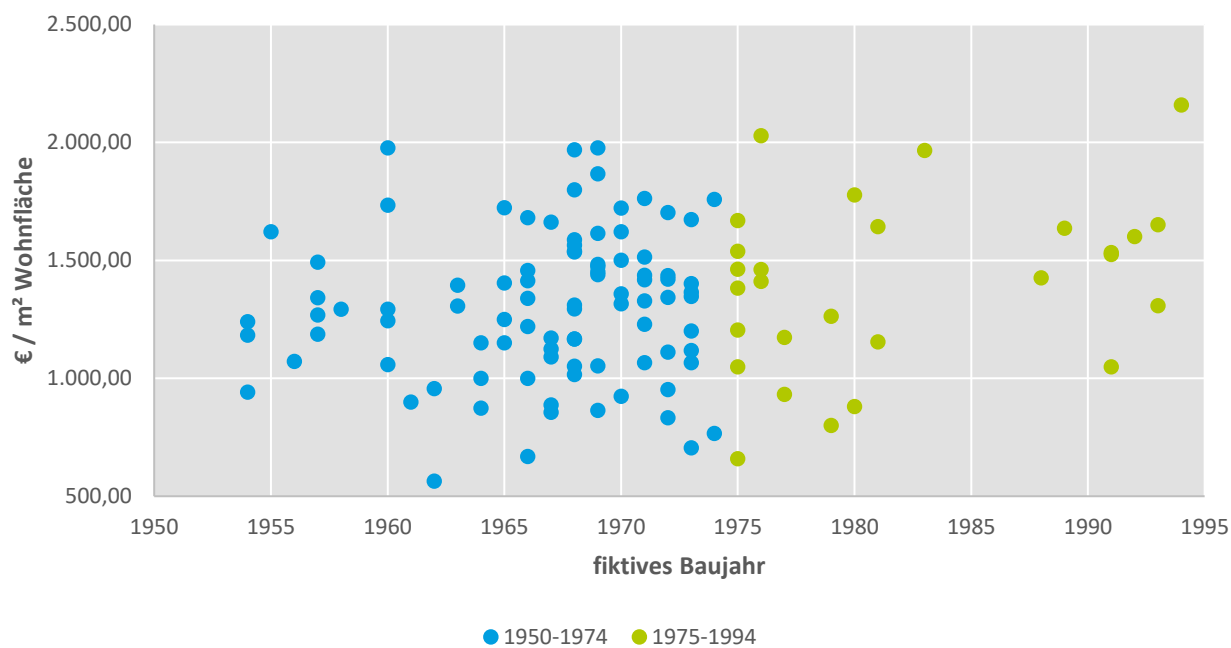
Tabelle 46: Durchschnittspreise - MFH mit 4 - 6 Wohneinheiten im Gebäude

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	91	1.300 €/m ²	+/- 308 €/m ²	550-1.950 €/m ²	2,6	282 m ²
1975 - 1994	28	1.400 €/m ²	+/- 365 €/m ²	650-2.150 €/m ²	2,9	323 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

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

Abbildung 73: Durchschnittspreise - MFH mit 4-6 Wohneinheiten



5.2.1.3 Mehrfamilienhäuser mit 7 – 20 Wohneinheiten im Gebäude

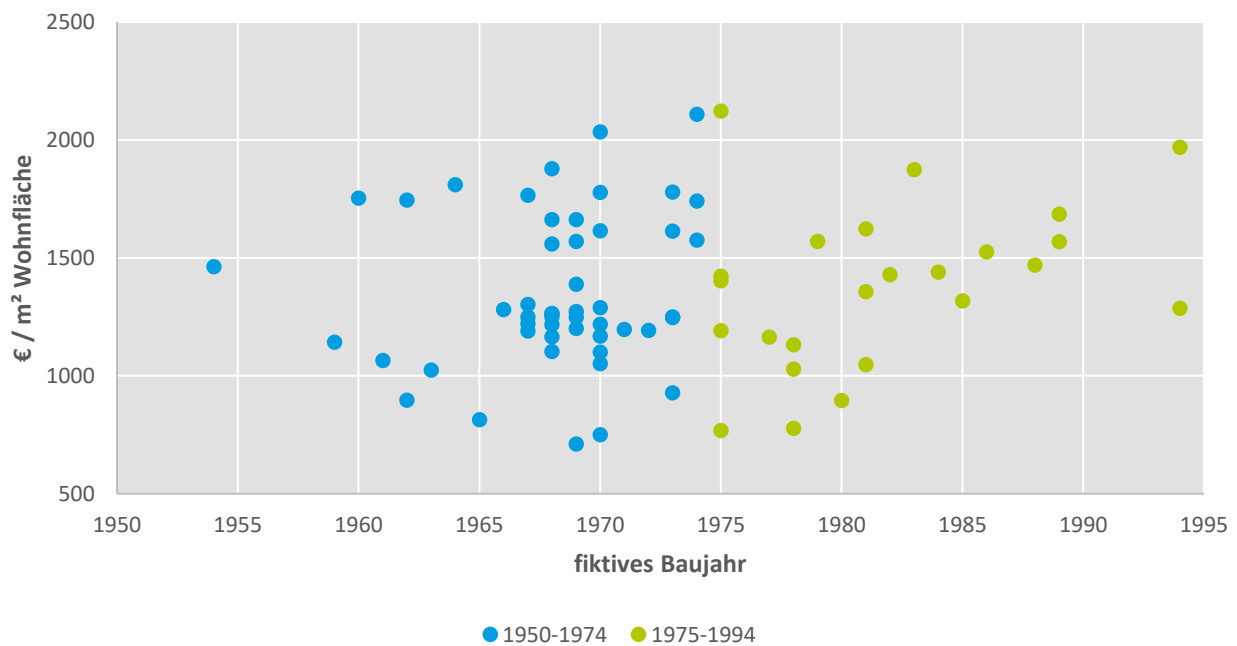
Tabelle 47: MFH mit 7-20 Wohneinheiten im Gebäude

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	50	1.350 €/m ²	+/- 326 €/m ²	700-2.100 €/m ²	2,6	579 m ²
1975 - 1994	24	1.400 €/m ²	+/- 347 €/m ²	750-2.100 €/m ²	2,8	617 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

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

Abbildung 74: 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 01.01.2021 und dem 30.11.2022 geschlossen. Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

Im Jahr 2022 wurden anhand der Kauffälle mehr negative Liegenschaftszinssätze ermittelt als in den vergangenen Jahren. Daher hat der Gutachterausschuss seine Vorgehensweise entsprechend Kapitel 8.6 angepasst und berücksichtigt in der Auswertung nun auch negative Liegenschaftszinssätze. Daraus resultiert im Vergleich mit den ausgewiesenen Liegenschaftszinssätzen in den vergangenen Jahren ein deutlicher Bruch. Die große Spannbreite der Daten spiegelt sich deutlich in der 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.

5.2.3 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser, Restnutzungsdauer 25-45 Jahre

Tabelle 48: 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	2,2 %	30	209	1.494	6,03	25,2	31
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 49</i>	<i>+/- 398</i>	<i>+/- 0,42</i>	<i>+/- 1,7</i>	<i>+/- 4</i>
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,2 %	83	289	1.400	5,98	26,5	30
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 79</i>	<i>+/- 394</i>	<i>+/- 0,48</i>	<i>+/- 2,7</i>	<i>+/- 4</i>
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,7 %	64	598	1.342	6,25	25,5	31
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,9 %</i>		<i>+/- 237</i>	<i>+/- 367</i>	<i>+/- 0,63</i>	<i>+/- 2,8</i>	<i>+/- 5</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,0 %	58	517	1.273	7,31	24,1	31
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,7 %</i>		<i>+/- 475</i>	<i>+/- 378</i>	<i>+/- 2,17</i>	<i>+/- 2,6</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.

5.2.4 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser, Restnutzungsdauer > 45 Jahre

Tabelle 49: Liegenschaftszinssätze für MFH mit einer RND > 45 Jahre

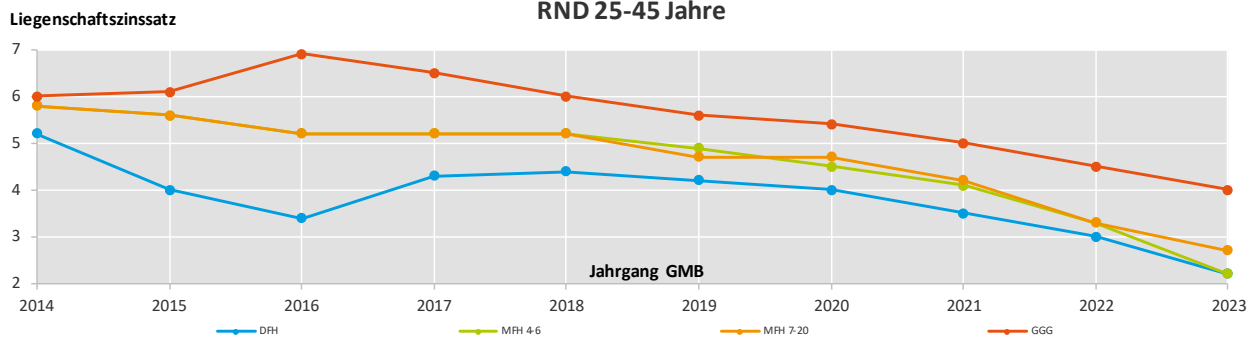
Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	2,9 %	5	242	2.096	7,49	19,8	57
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 19</i>	<i>+/- 254</i>	<i>+/- 0,46</i>	<i>+/- 0,8</i>	<i>+/- 6</i>
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,5 %	12	384	1.826	7,38	20,5	55
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 137</i>	<i>+/- 565</i>	<i>+/- 0,85</i>	<i>+/- 2,4</i>	<i>+/- 9</i>
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1 %	14	752	2.156	7,43	20,9	58
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 221</i>	<i>+/- 763</i>	<i>+/- 1,20</i>	<i>+/- 2,2</i>	<i>+/- 10</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,3 %	11	1.251	1.913	8,13	22,2	56
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 2,2 %</i>		<i>+/- 1.336</i>	<i>+/- 1.101</i>	<i>+/- 1,18</i>	<i>+/- 3,5</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.

5.2.5 Zeitreihe Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

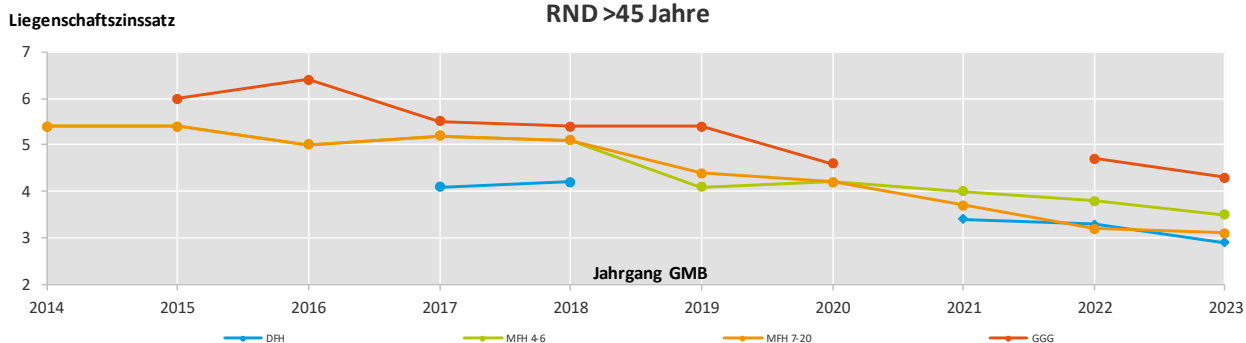
Liegenschaftszinssätze Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, RND 25-45 Jahre



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

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

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



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

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

5.2.6 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 2018 + Juli 2020) ermittelten Roherträgen verkaufter Renditeobjekte der letzten zwei Jahre abgeleitet.

Tabelle 50: Rohertragsfaktoren, Auswertzeitraum: 2021 bis 2022

Objektart	2021 - 2022		
	Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor	StAbw
Zwei-familien-häuser	33	35,2	+/- 10,1
Drei-familien-häuser	57	19,9	+/- 5,4
Mehr-familien-häuser	273	18,5	+/- 4,7
Wohn- und Geschäfts-häuser	89	14,8	+/- 3,6

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

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

Tabelle 51: Vergleichspreise für Garagen, Auswertzeitraum: 2016 bis 2021

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums deckt ca. 43,5 % der Gesamtkaufverträge ab. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Kalenderjahr 2022 bei der Anzahl der Verkäufe um 17 % gesunken.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise wurden aus den Kauffällen für Wohnungseigentum im Jahr 2022 (Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2022 und 31.12.2022) ermittelt. In der Auswertung werden nur auswertbare Kauffälle berücksichtigt. Eine Ausreißeranalyse erfolgt nicht.

Tabelle 52: Durchschnittspreise für ETW (2022)

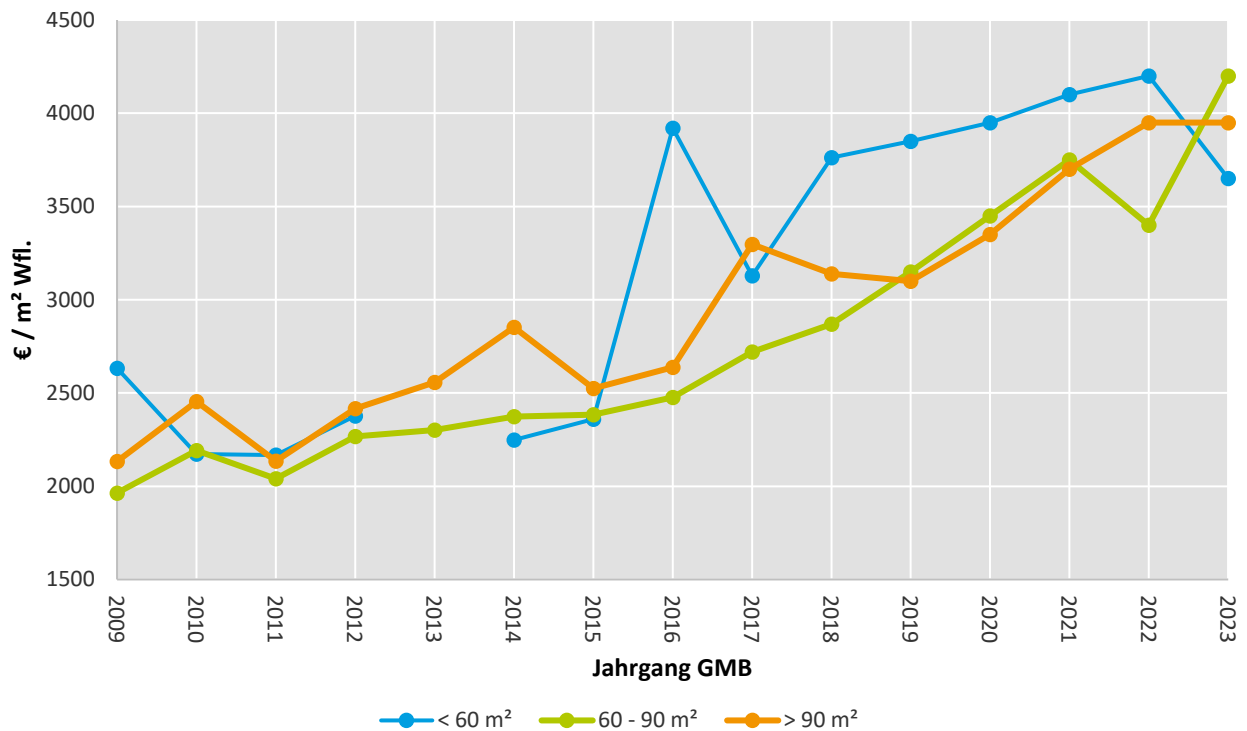
Fiktives Baujahr	RND
1960-1969	18-27
1970-1979	28-37
1980-1989	38-47
1990-1999	48-57
2000-2009	58-67
2010-2020	68-78
Erstverkäufe	79-80

6.1.1.1 Erstverkäufe 2021 und 2022

Tabelle 53: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe 2021 und 2022

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²	8	3.650 €/m ²	+/- 59 €/m ²	3.600-3.750 €/m ²	4,0	20,0 %
60 - 90 m ²	19	4.250 €/m ²	+/- 618 €/m ²	3.500-5.350 €/m ²	3,8	17,9 %
> 90 m ²	17	3.900 €/m ²	+/- 795 €/m ²	2.250-5.250 €/m ²	4,0	17,1 %

Abbildung 75: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe



6.1.1.2 Fiktives Baujahr 2010 - 2020

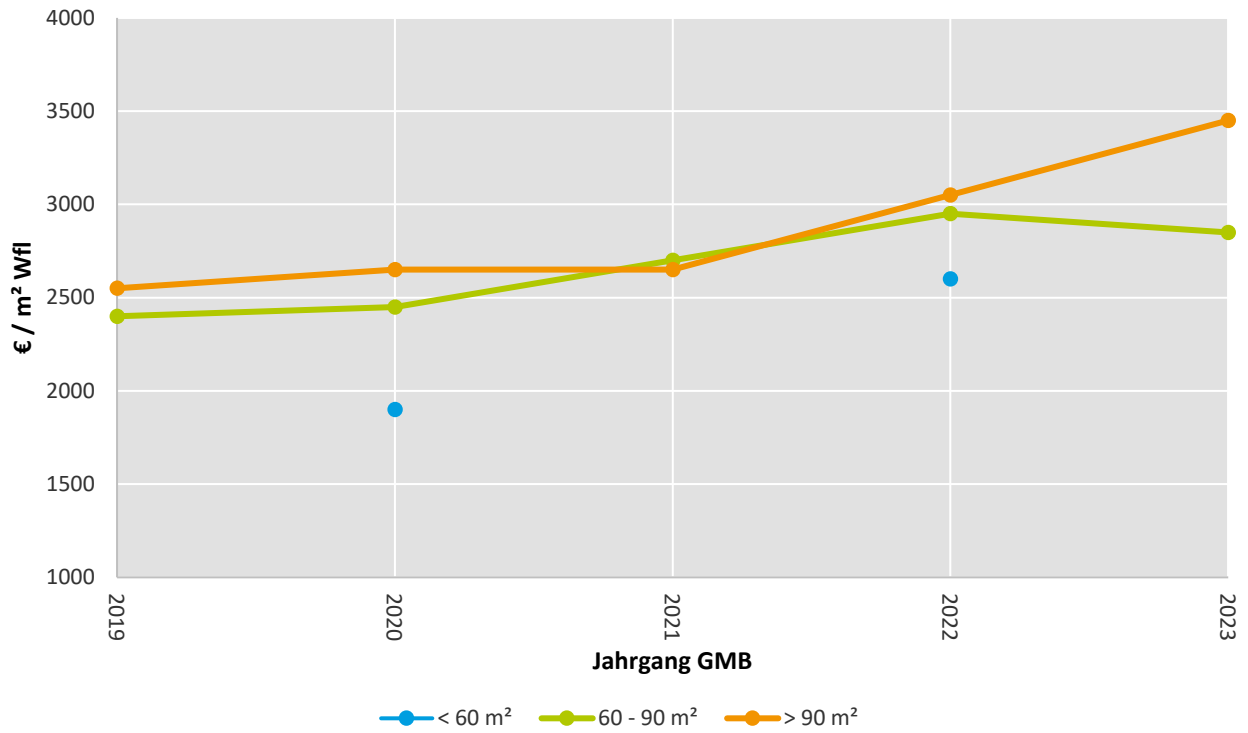
Tabelle 54: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2020

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²						
60 - 90 m ²	8	2.900 €/m²	+/- 686 €/m ²	2.050-4.100 €/m ²	3,4	19,1 %
> 90 m ²	10	3.450 €/m²	+/- 606 €/m ²	2.500-4.450 €/m ²	3,9	17,6 %

Abbildung 76: Durchschnittspreise ETW - RND 68-78 Jahre



Abbildung 77: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2020



6.1.1.3 Fiktives Baujahr 2000 - 2009

Tabelle 55: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²						
60 - 90 m ²	33	2.000 €/m²	+/- 291 €/m ²	1.650-2.700 €/m ²	3,3	21,0 %
> 90 m ²	10	2.900 €/m²	+/- 478 €/m ²	2.250-3.650 €/m ²	3,4	19,3 %

Abbildung 78: Durchschnittspreise ETW - RND 58-67 Jahre

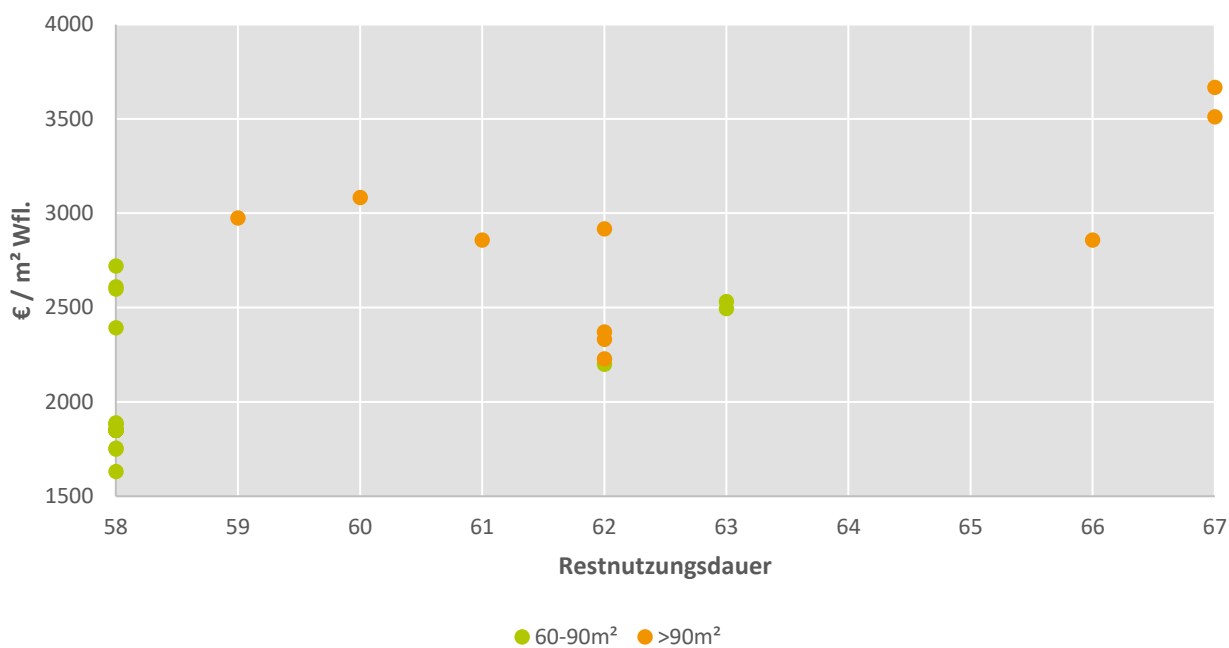
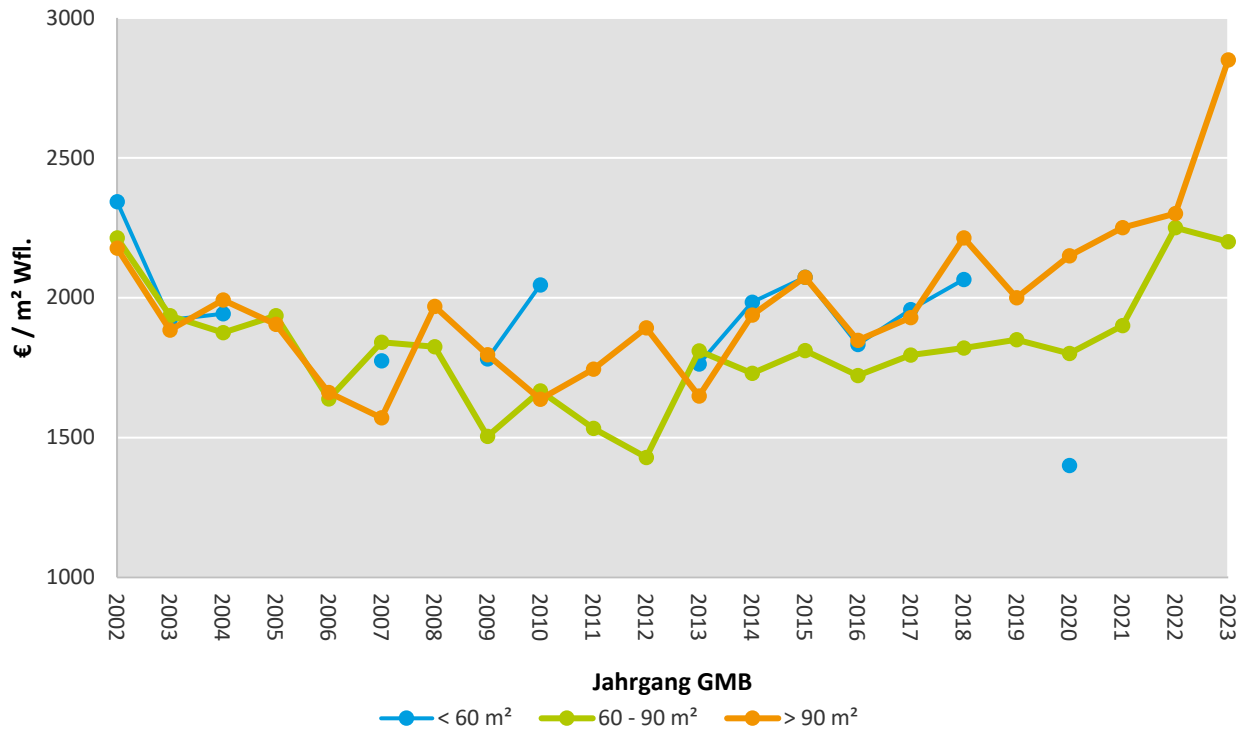


Abbildung 79: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009



6.1.1.4 Fiktives Baujahr 1990 - 1999

Tabelle 56: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	32	2.000 €/m²	+/- 458 €/m ²	1.100-2.650 €/m ²	2,9	25,3 %
60 - 90 m ²	55	2.250 €/m²	+/- 516 €/m ²	1.150-3.150 €/m ²	2,9	22,4 %
> 90 m ²	23	2.600 €/m²	+/- 590 €/m ²	1.350-3.900 €/m ²	3,1	21,0 %

Abbildung 80: Durchschnittspreise ETW - RND 48-57 Jahre

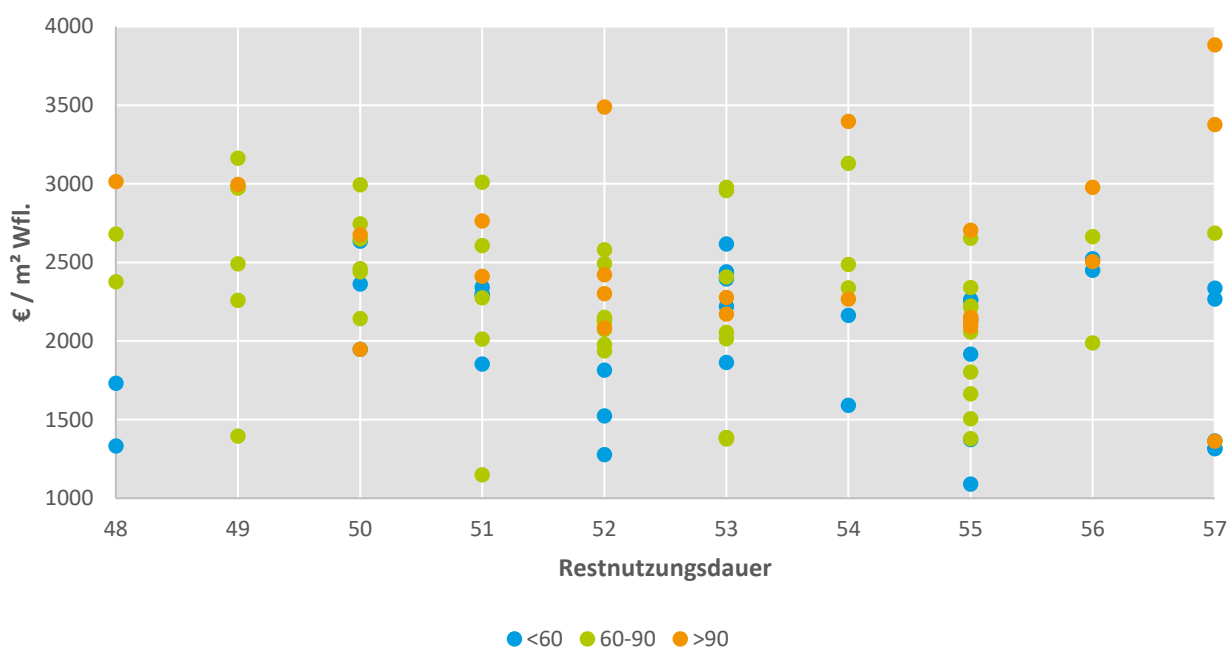
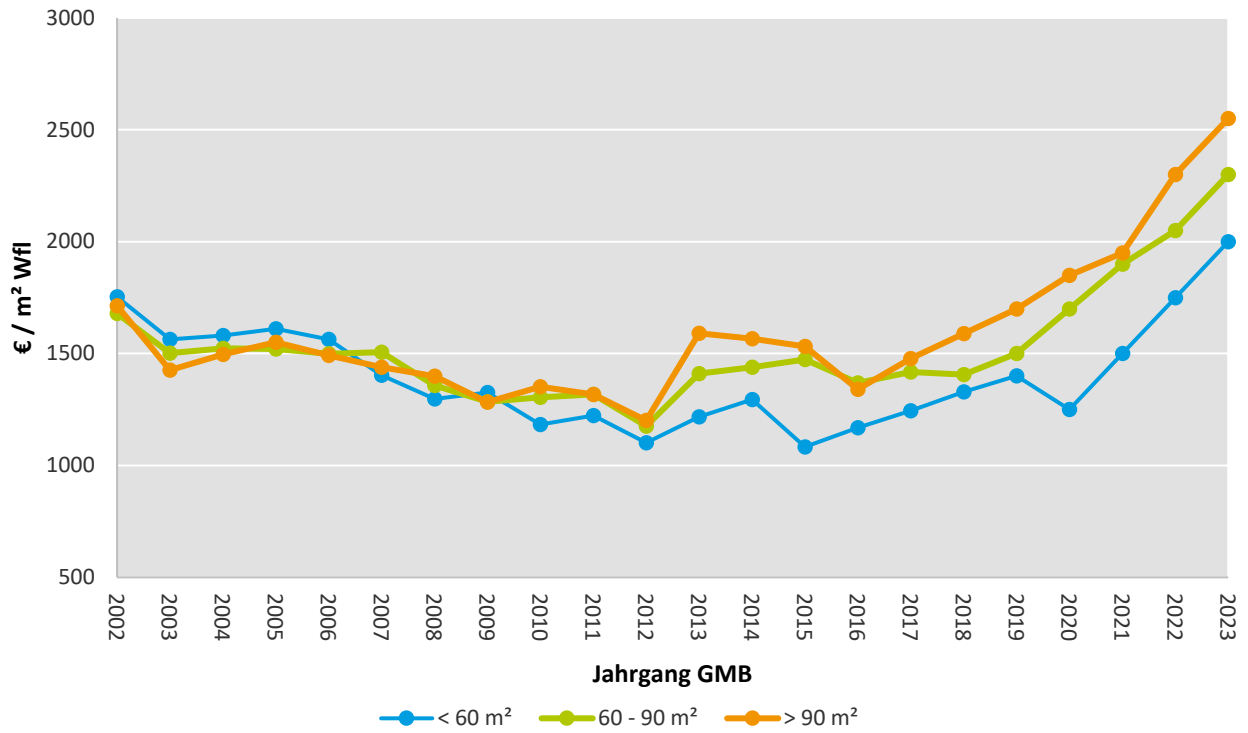


Abbildung 81: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999



6.1.1.5 Fiktives Baujahr 1980 - 1989

Tabelle 57: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	52	1.600 €/m ²	+/- 419 €/m ²	750-2.600 €/m ²	2,6	27,8 %
60 - 90 m ²	80	2.200 €/m ²	+/- 446 €/m ²	1.150-3.100 €/m ²	2,8	23,4 %
> 90 m ²	48	2.450 €/m ²	+/- 635 €/m ²	1.000-4.000 €/m ²	2,8	23,1 %

Abbildung 82: Durchschnittspreise ETW - RND 38-47 Jahre

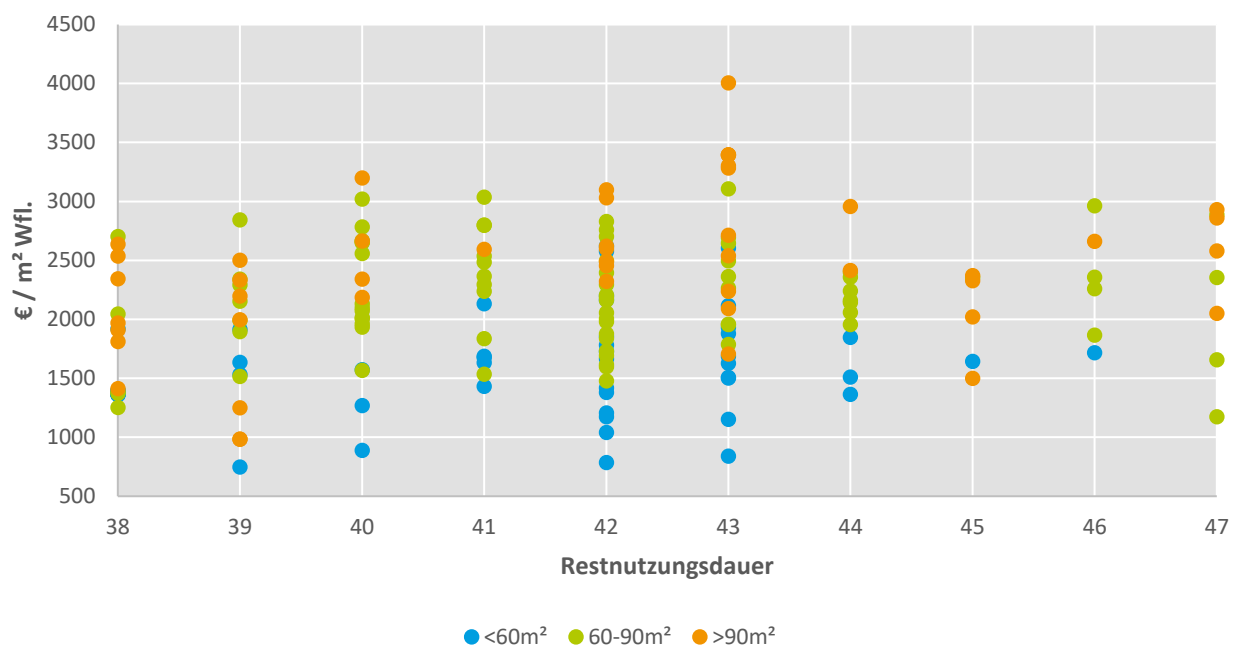
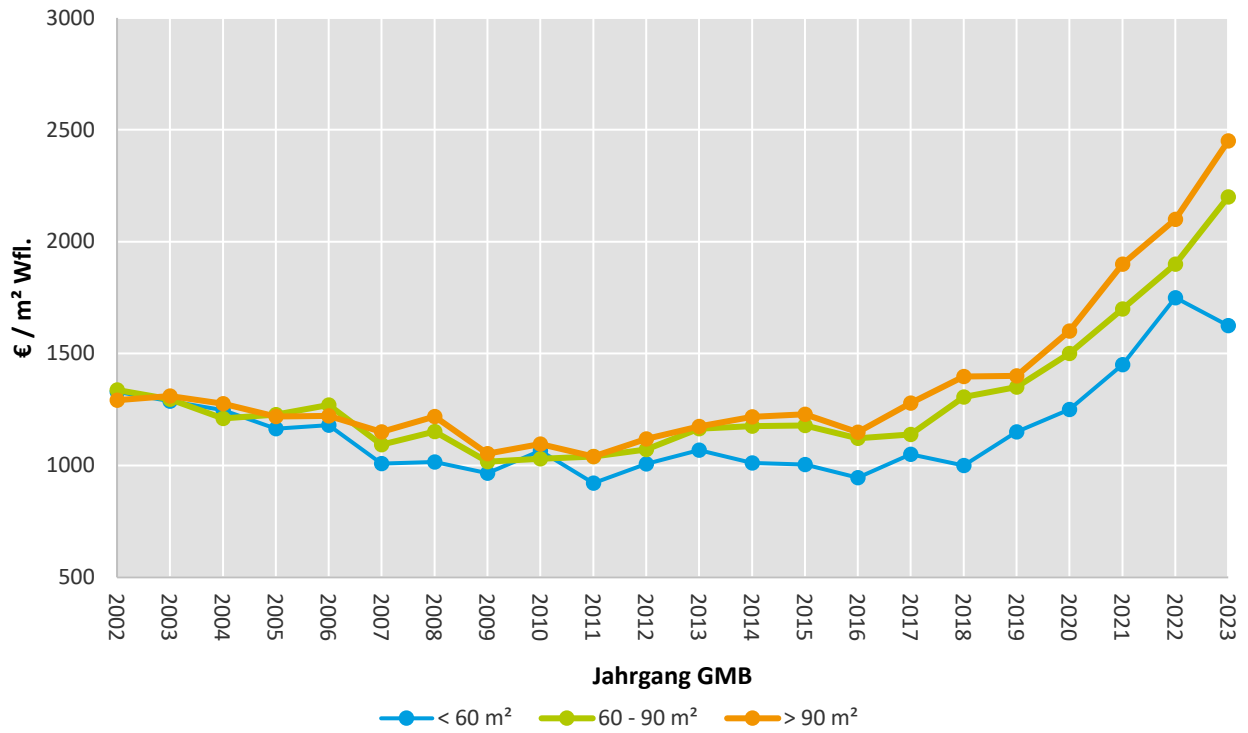


Abbildung 83: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989



6.1.1.6 Fiktives Baujahr 1970 - 1979

Tabelle 58: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	85	1.850 €/m ²	+/- 659 €/m ²	400-3.400 €/m ²	2,4	30,0 %
60 - 90 m ²	110	2.000 €/m ²	+/- 506 €/m ²	750-3.100 €/m ²	2,5	24,8 %
> 90 m ²	37	2.100 €/m ²	+/- 645 €/m ²	650-3.700 €/m ²	2,5	23,4 %

Abbildung 84: Durchschnittspreise ETW- RND 28-37 Jahre

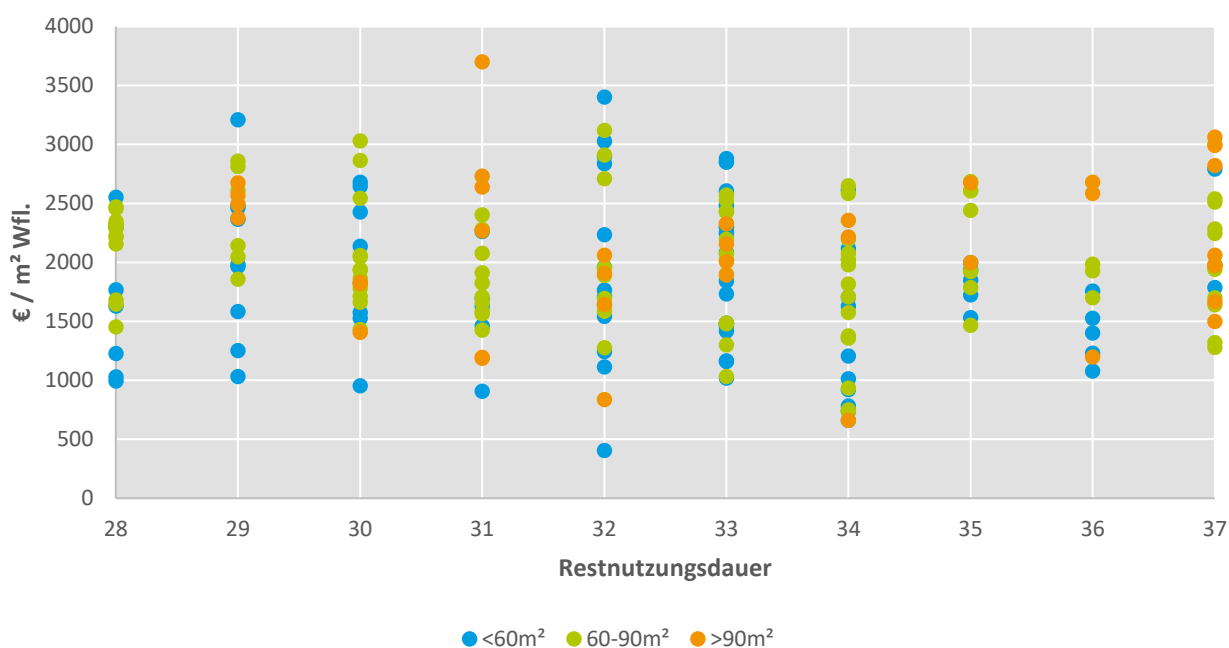
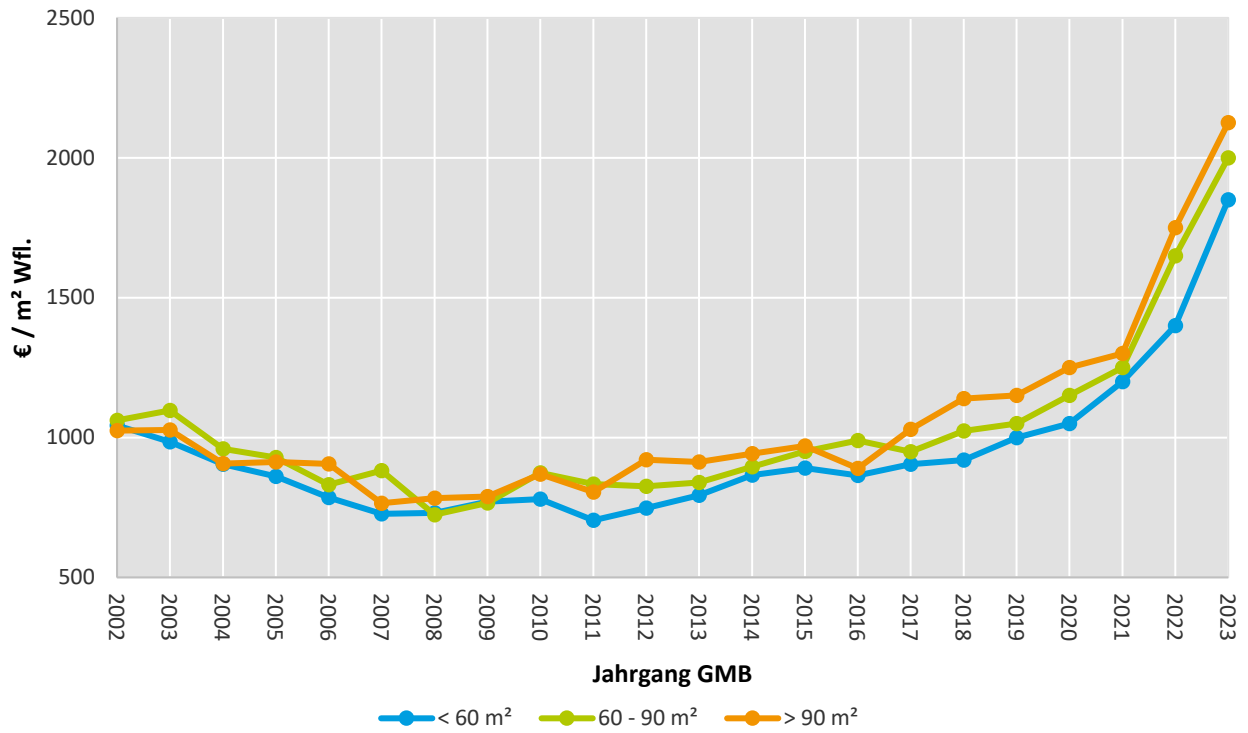


Abbildung 85: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979



6.1.1.7 Fiktives Baujahr 1960 - 1969

Tabelle 59: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. – Kosten
< 60 m ²	64	1.600 €/m ²	+/- 491 €/m ²	600-2.700 €/m ²	2,2	30,3 %
60 - 90 m ²	136	1.800 €/m ²	+/- 557 €/m ²	650-3.000 €/m ²	2,3	26,1 %
> 90 m ²	22	2.400 €/m ²	+/- 468 €/m ²	1.300-3.100 €/m ²	2,4	24,5 %

Abbildung 86: Durchschnittspreise ETW - RND 18-27 Jahre

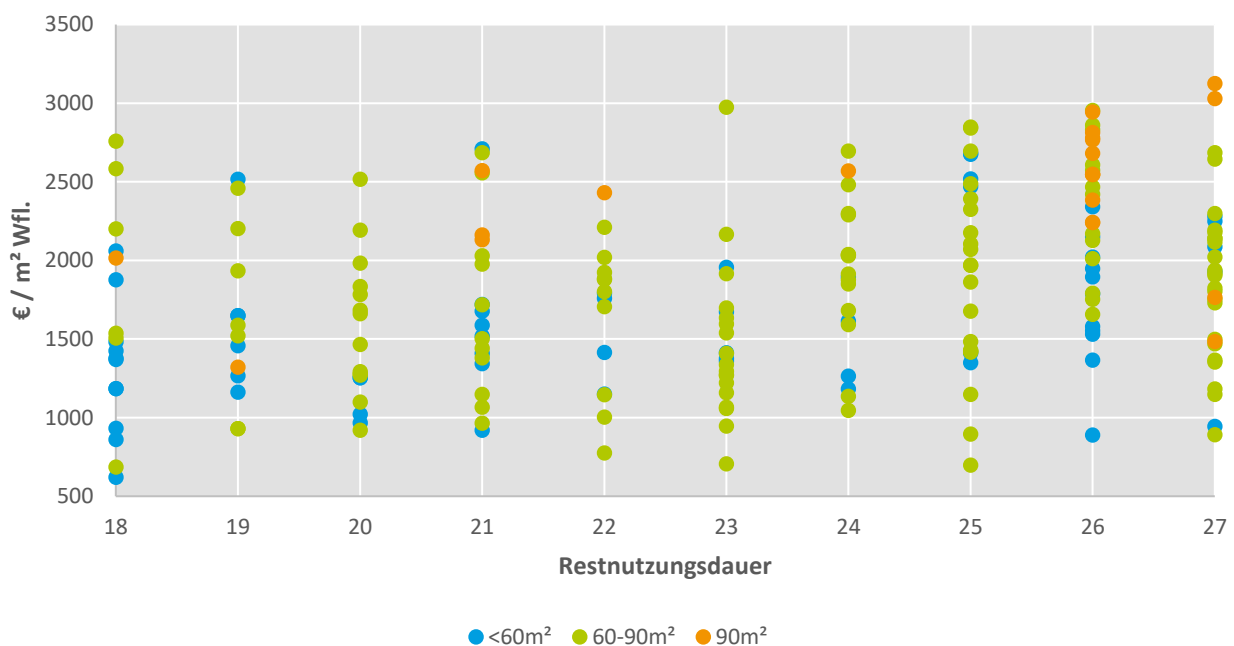
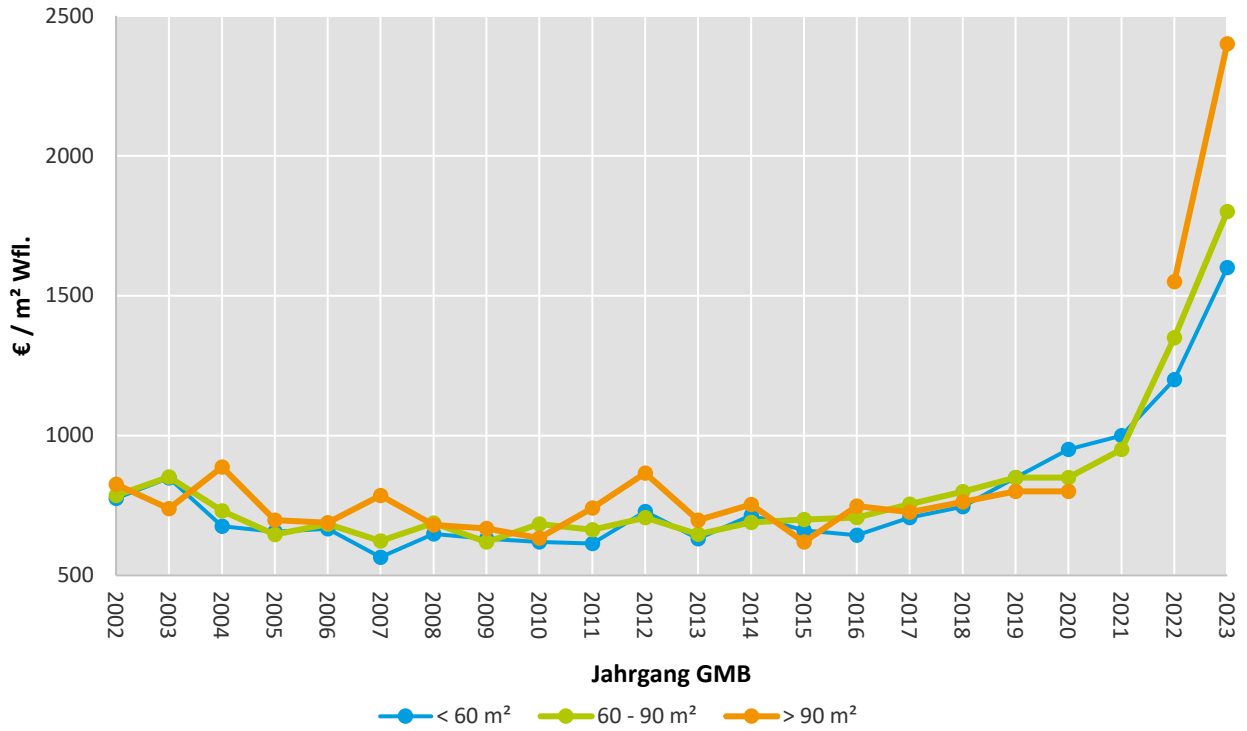


Abbildung 87: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969

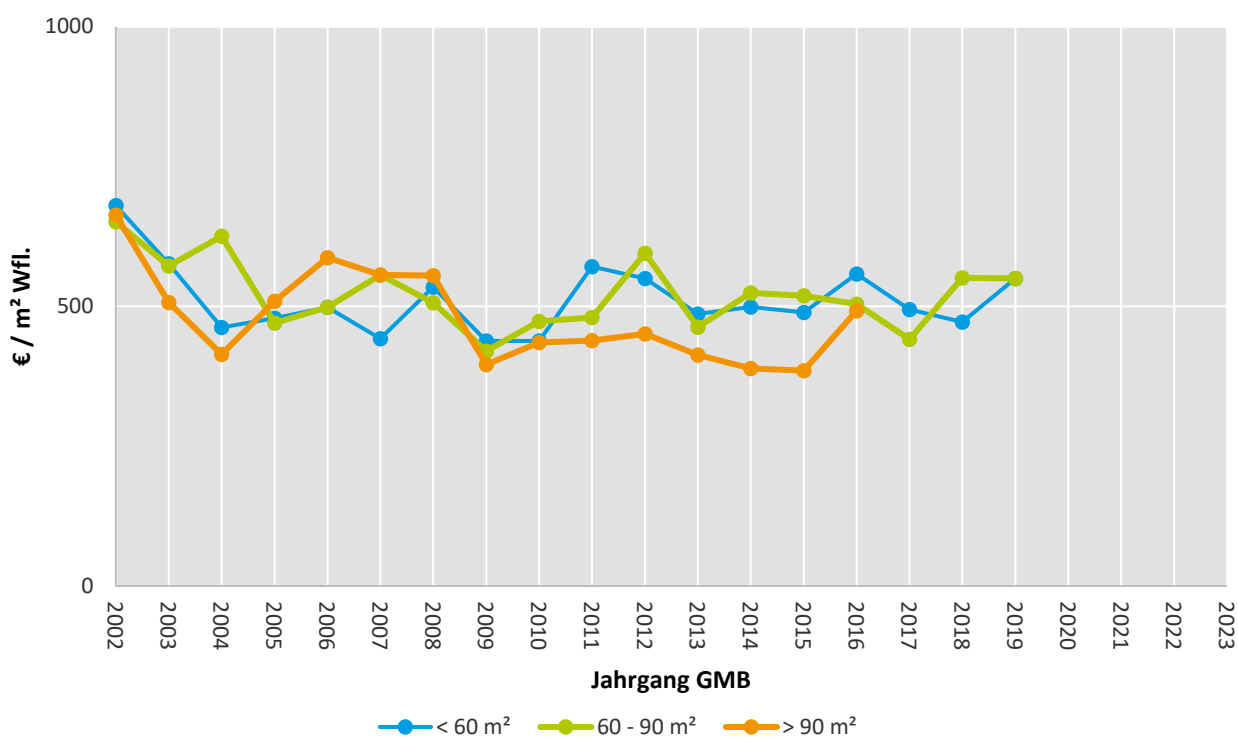


6.1.1.8 Fiktives Baujahr vor 1960

Tabelle 60: 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 88: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr vor 1960



6.1.2 Vergleichsfaktoren

6.1.2.1 Vergleichsfaktoren 2020 - 2022

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 2078 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2020 bis 31.12.2022) 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 Richtwert für den Teilmarkt des Wohnungseigentums bestimmt:

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 1.485 \text{ € / m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 435 \text{ €}$.

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

²⁴ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 61: UK bei ETW (2020-2022)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,45)
(2) 11 - 25 Jahre	1,28
(3) 26 - 40 Jahre	1,16
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	(0,95)
(6) >90 Jahre	0,86

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	0,94
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,07
(4) über 120m ²	1,06

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,96
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,15
(4) sehr gut	1,22

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2020	0,86
(2) 2021	1,00
(3) 2022	1,08

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,03
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,95
(4) 31 - 65 Einheiten	0,87
(5) über 66 Einheiten	(0,85)

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,06
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	1,00
(4) 31 - 65 Einheiten	1,02
(5) über 66 Einheiten	(0,95)

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	(0,95)
(2) EG	1,04
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	1,02
(5) über 7. OG	1,07
(6) DG	0,99

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	1,01
(2) Mönchengladbach	0,97
(3) Mönchengladbach-Land	1,05
(4) Hardt-Alte	1,04
(5) Hardt-Neue	1,10
(6) Neuwerk	1,14
(7) Odenkirchen	0,97
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	1,09
(10) Schelsen	1,04
(11) Wanlo	1,04
(12) Wickrath	0,90

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	(0,83)
(2) 1,5 - 2,4	0,87
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,15
(5) $\geq 4,5$	(1,25)

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2020	$\leq 205 \text{ €/m}^2$	$> 205 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 280 \text{ €/m}^2$	$> 280 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 370 \text{ €/m}^2$	$> 370 \text{ €/m}^2$
2021	$\leq 240 \text{ €/m}^2$	$> 240 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 340 \text{ €/m}^2$	$> 340 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 460 \text{ €/m}^2$	$> 460 \text{ €/m}^2$
2022	$\leq 280 \text{ €/m}^2$	$> 280 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 380 \text{ €/m}^2$	$> 380 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 510 \text{ €/m}^2$	$> 510 \text{ €/m}^2$

Gebäudestandardkennzahl	Objektmerkmal	Einteilung
0 – 1,4	1	sehr einfach
1,5 – 2,4	2	einfach
2,5 – 3,4	3	mittel
3,5 – 4,4	4	gehoben
$\geq 4,5$	5	stark gehoben

Beispiel:

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

Tabelle 62: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2020-2022)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (37 Jahre)	1,16
Wohnfläche	96 m ²	1,07
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2020	1,00
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	1,02
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2	0,87
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00

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

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.485 \text{ €/m}^2 * 1,16 * 1,07 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,02 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,87 * 1,00 \\
 &= 1.636 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

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.

6.1.2.2 Vergleichsfaktoren 2022

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 511 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2022 bis 31.12.2022) 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 Richtwert für den Teilmarkt des Wohnungseigentums bestimmt:

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 1.646 \text{ € / m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 378 \text{ €}$.

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

²⁵ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 63: UK bei ETW (2022)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,45)
(2) 11 - 25 Jahre	1,30
(3) 26 - 40 Jahre	1,25
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,69
(6) >90 Jahre	.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	0,92
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,08
(4) über 120m ²	1,11

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,93
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,16
(4) sehr gut	1,18

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2022	1,00

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,08
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	1,05
(4) 31 - 65 Einheiten	0,93
(5) über 66 Einheiten	(0,90)

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

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

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

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

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,15
(2) Mönchengladbach	1,05
(3) Mönchengladbach-Land	1,02
(4) Hardt-Alte	0,99
(5) Hardt-Neue	1,14
(6) Neuwerk	1,20
(7) Odenkirchen	1,00
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	1,06
(10) Schelsen	1,09
(11) Wanlo	1,08
(12) Wickrath	1,01

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,87
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,03
(5) $\geq 4,5$	1,35

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2020	$\leq 205 \text{ €/m}^2$	$> 205 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 280 \text{ €/m}^2$	$> 280 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 370 \text{ €/m}^2$	$> 370 \text{ €/m}^2$
2021	$\leq 240 \text{ €/m}^2$	$> 240 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 340 \text{ €/m}^2$	$> 340 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 460 \text{ €/m}^2$	$> 460 \text{ €/m}^2$
2022	$\leq 280 \text{ €/m}^2$	$> 280 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 380 \text{ €/m}^2$	$> 380 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 510 \text{ €/m}^2$	$> 510 \text{ €/m}^2$

Gebäudestandardkennzahl	Objektmerkmal	Einteilung
0 – 1,4	1	sehr einfach
1,5 – 2,4	2	einfach
2,5 – 3,4	3	mittel
3,5 – 4,4	4	gehoben
$\geq 4,5$	5	stark gehoben

Beispiel:

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

Tabelle 64: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2022)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (37 Jahre)	1,25
Wohnfläche	96 m ²	1,08
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,00
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	1,00
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2	0,87
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00

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

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.646 \text{ €/m}^2 * 1,25 * 1,08 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,87 * 1,00 \\
 &= 1.933 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

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.

6.1.2.3 Vergleichsfaktoren 1. Halbjahr 2022

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 295 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2022 bis 30.06.2022) 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 Richtwert für den Teilmarkt des Wohnungseigentums bestimmt:

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 1.637 \text{ € / m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 370 \text{ €}$.

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

²⁶ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 65: UK bei ETW (1. Halbjahr 2022)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,45)
(2) 11 - 25 Jahre	1,38
(3) 26 - 40 Jahre	1,28
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,53
(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	1,12
(4) über 120m ²	1,13

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,89
(2) mittel	1,00
(3) gut	(1,10)
(4) sehr gut	1,16

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2022	1,00

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	0,97
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	1,05
(4) 31 - 65 Einheiten	1,05
(5) über 66 Einheiten	1,19

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	0,99
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,95
(4) 31 - 65 Einheiten	0,93
(5) über 66 Einheiten	0,91

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	.
(2) EG	0,99
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	1,01
(5) über 7. OG	.
(6) DG	1,02

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

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,90

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,07
(2) Mönchengladbach	1,04
(3) Mönchengladbach-Land	1,14
(4) Hardt-Alte	0,95
(5) Hardt-Neue	1,08
(6) Neuwerk	1,28
(7) Odenkirchen	1,16
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	1,09
(10) Schelsen	1,16
(11) Wanlo	1,05
(12) Wickrath	1,07

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,95
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	(1,11)
(5) $\geq 4,5$	1,16

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2020	$\leq 205 \text{ €/m}^2$	$> 205 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 280 \text{ €/m}^2$	$> 280 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 370 \text{ €/m}^2$	$> 370 \text{ €/m}^2$
2021	$\leq 240 \text{ €/m}^2$	$> 240 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 340 \text{ €/m}^2$	$> 340 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 460 \text{ €/m}^2$	$> 460 \text{ €/m}^2$
2022	$\leq 280 \text{ €/m}^2$	$> 280 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 380 \text{ €/m}^2$	$> 380 \text{ €/m}^2 \text{ bis } \leq 510 \text{ €/m}^2$	$> 510 \text{ €/m}^2$

Gebäudestandardkennzahl	Objektmerkmal	Einteilung
0 – 1,4	1	sehr einfach
1,5 – 2,4	2	einfach
2,5 – 3,4	3	mittel
3,5 – 4,4	4	gehoben
$\geq 4,5$	5	stark gehoben

Beispiel:

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

Tabelle 66: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (1. Halbjahr 2022)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (37 Jahre)	1,28
Wohnfläche	96 m ²	1,12
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,00
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,93
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2	0,95
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00

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

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.637 \text{ €/m}^2 * 1,28 * 1,12 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,93 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,00 \\
 &= 2.073 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

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.

6.1.2.4 Vergleichsfaktoren 2. Halbjahr 2022

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 203 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.07.2022 bis 31.12.2022) 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 Richtwert für den Teilmarkt des Wohnungseigentums bestimmt:

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 1.744 \text{ € / m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 346 \text{ €}$.

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

²⁷ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 67: UK bei ETW (2. Halbjahr 2022)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,39
(2) 11 - 25 Jahre	1,22
(3) 26 - 40 Jahre	1,16
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,72
(6) >90 Jahre	.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	0,93
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,10
(4) über 120m ²	1,01

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,97
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,22
(4) sehr gut	(1,25)

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2022	1,00

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,19
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	1,05
(4) 31 - 65 Einheiten	0,92
(5) über 66 Einheiten	0,98

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	0,94
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,99
(4) 31 - 65 Einheiten	(0,95)
(5) über 66 Einheiten	0,90

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	.
(2) EG	1,10
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	(0,95)
(5) über 7. OG	.
(6) DG	0,97

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

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,98

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,14
(2) Mönchengladbach	1,07
(3) Mönchengladbach-Land	0,90
(4) Hardt-Alte	0,95
(5) Hardt-Neue	1,21
(6) Neuwerk	0,98
(7) Odenkirchen	0,93
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	1,10
(10) Schelsen	0,99
(11) Wanlo	.
(12) Wickrath	0,99

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,78
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,14
(5) >= 4,5	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2020	≤ 205 €/m ²	> 205 €/m ² bis ≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 370 €/m ²	> 370 €/m ²
2021	≤ 240 €/m ²	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 460 €/m ²
2022	≤ 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 68: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2. Halbjahr 2022)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (37 Jahre)	1,16
Wohnfläche	96 m ²	1,10
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,00
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,95
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2	0,78
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00

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

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Richtwert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.744 \text{ €/m}^2 * 1,16 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,78 * 1,00 \\
 &= 1.649 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

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

6.1.3 Indexreihen

Abbildung 89: Wohnungseigentum - gewichtetes Gesamtmittel aller Weiterverkäufe

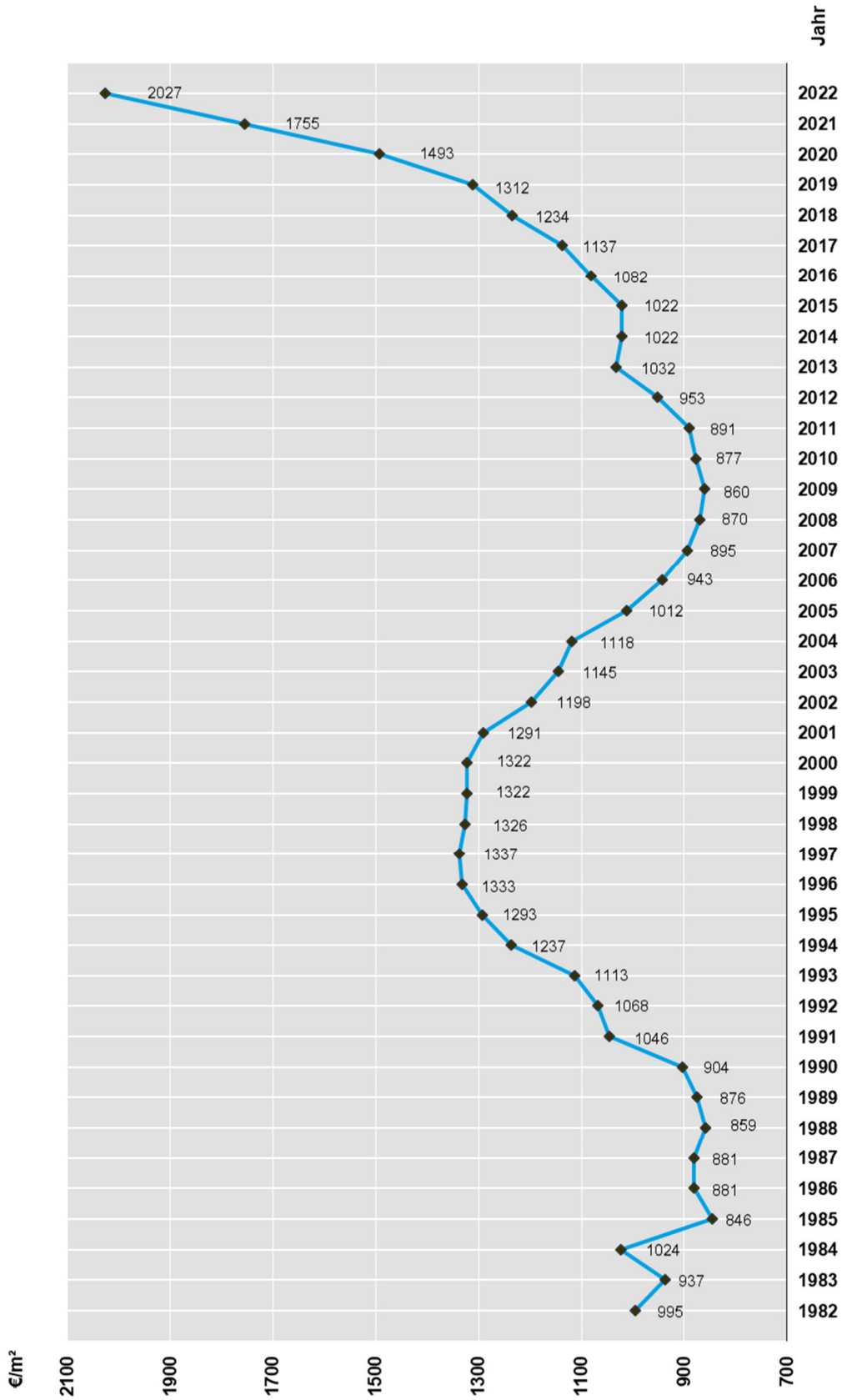
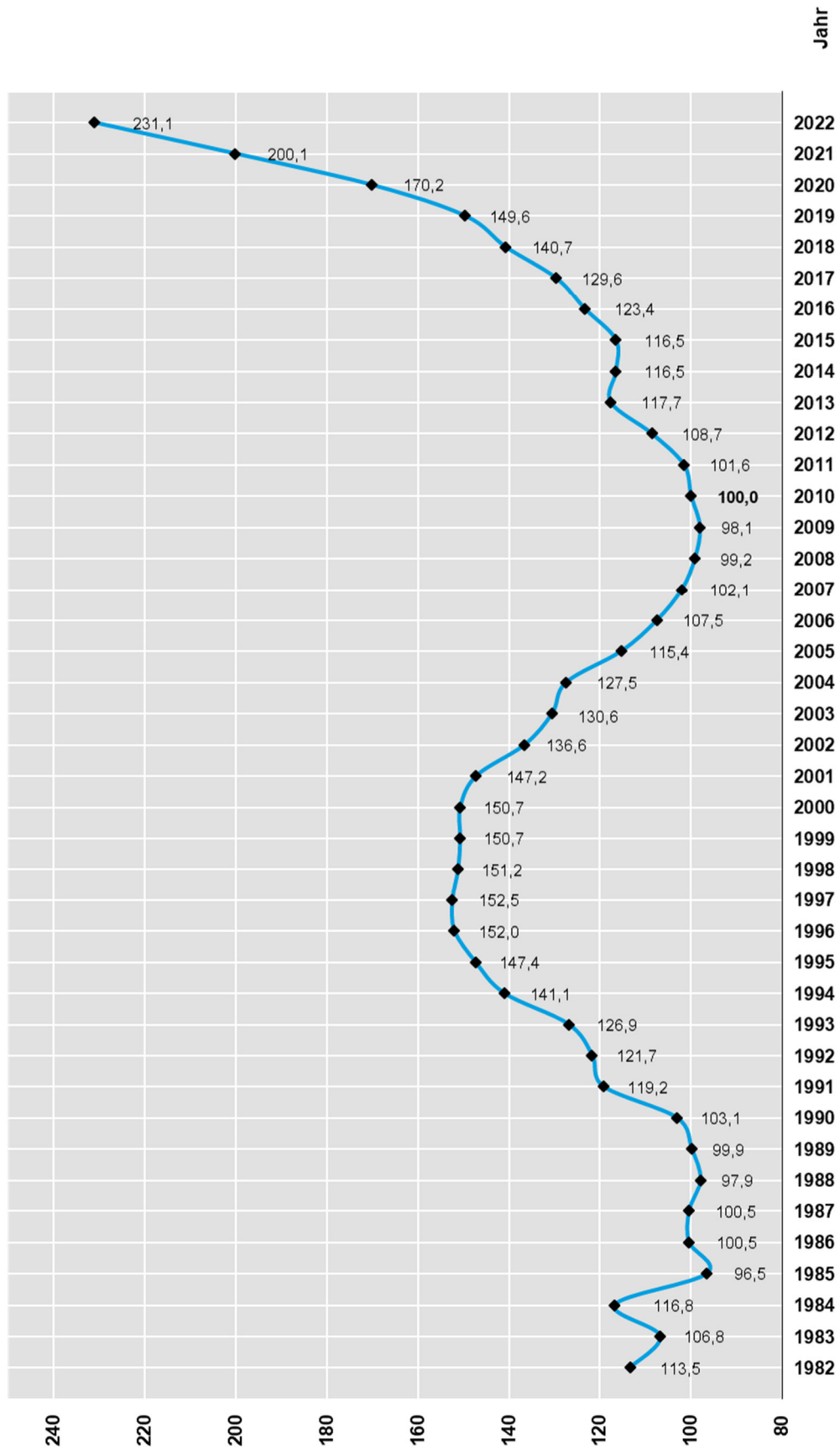


Abbildung 90: Wohnungseigentumsindex, Basis: 2010



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die untenstehenden Liegenschaftszinssätze wurden aus Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.6 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2021 und dem 30.11.2022 geschlossen. Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus Weiterverkäufen aus dem Auswertejahr 2022 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 2022 wurden anhand der Kauffälle mehr negative Liegenschaftszinssätze ermittelt als in den vergangenen Jahren. Daher hat der Gutachterausschuss seine Vorgehensweise entsprechend Kapitel 8.6 angepasst und berücksichtigt in der Auswertung nun auch negative Liegenschaftszinssätze. Daraus resultiert im Vergleich mit den ausgewiesenen Liegenschaftszinssätzen der vergangenen Jahre ein deutlicher Bruch. Die große Spannbreite 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.

6.1.4.1 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum, Restnutzungsdauer 25-45 Jahre

Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze ETW, Restnutzungsdauer 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	0,7 %	125	76	2.049	6,36	24,5	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,3 %</i>		<i>+/- 9</i>	<i>+/- 400</i>	<i>+/- 0,39</i>	<i>+/- 1,6</i>	<i>+/- 6</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	0,9 %	44	78	2.010	6,37	24,2	34
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,4 %</i>		<i>+/- 10</i>	<i>+/- 472</i>	<i>+/- 0,37</i>	<i>+/- 1,7</i>	<i>+/- 6</i>

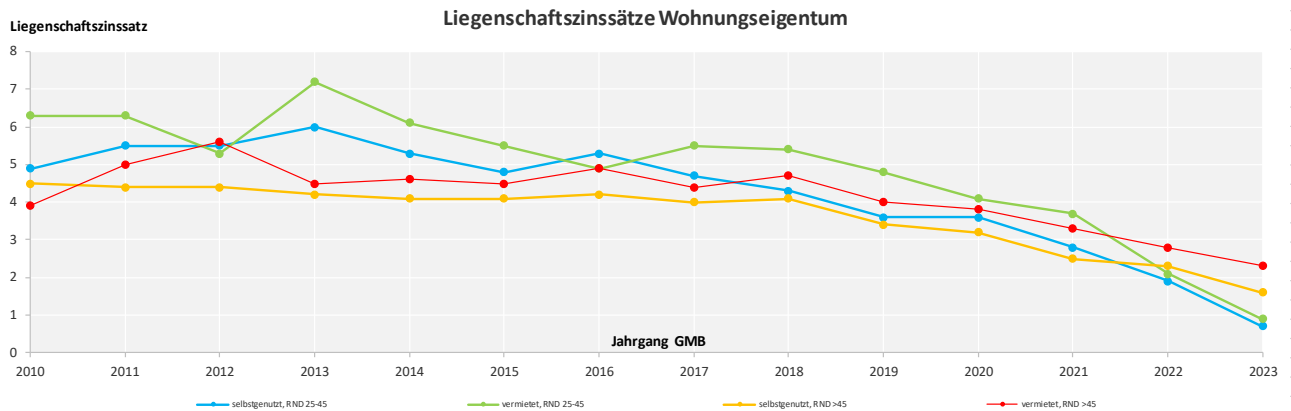
6.1.4.2 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum, Restnutzungsdauer > 45 Jahre

Tabelle 70: Liegenschaftszinssätze ETW, Restnutzungsdauer > 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	1,6 %	41	80	2.650	7,26	21,6	55
Standardabweichung	+/- 0,7 %		+/- 11	+/- 539	+/- 0,62	+/- 1,8	+/- 7
Vermietetes Wohnungseigentum	2,3 %	30	77	2.448	7,41	21,4	57
Standardabweichung	+/- 1,3 %		+/- 11	+/- 738	+/- 0,60	+/- 1,7	+/- 8

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

6.1.4.3 Zeitreihe Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum



Wohnungseigentum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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
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%
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
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%
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
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%
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
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%

6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

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

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

Tabelle 71: Rohertragsfaktoren für ETW

Objektart	2021			2022		
	Anzahl der Kauffälle	Roh- tragsfaktor	StAbw	Anzahl der Kauffälle	Roh- tragsfaktor	StAbw
Eigentums- wohnungen (Weiterver- käufe)	832	21,6	+/- 7,3	791	25,0	+/-7,6
Eigentums- wohnungen (Erstver- käufe)	63	31,9	+/- 6,3	117	34,0	+/- 7,4

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

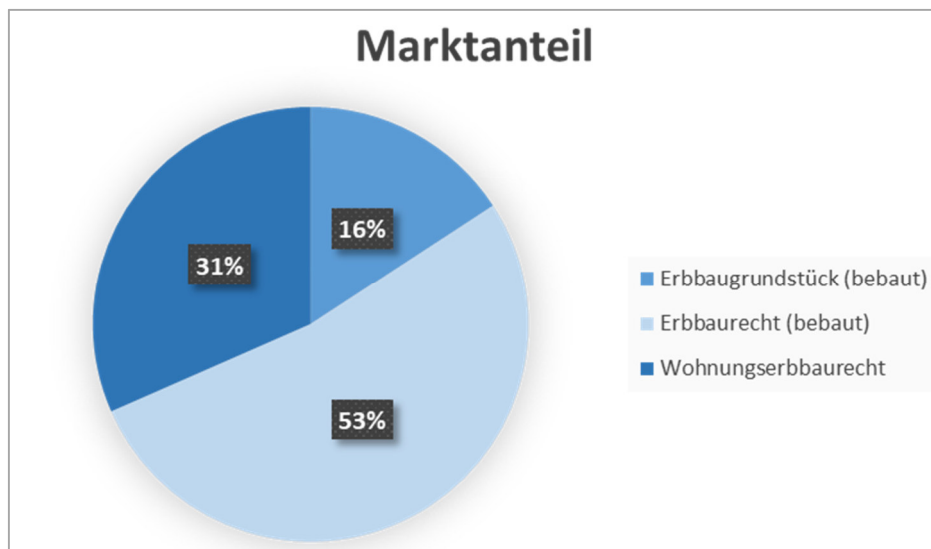
6.2 Teileigentum

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

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Insgesamt setzt sich dieser Teilmarkt im Auswertzeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 folgendermaßen zusammen:

Abbildung 91: Teilmarkt 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 zehn auswertbaren Kaufverträgen für den Auswertzeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 zu buche. Der Anteil der privaten Verkäufer liegt hier deutlich höher als bei den eingegangenen Kaufverträgen für Erbbaugrundstücke. Allerdings erfolgte der Großteil der Erbbaurechtsverkäufe innerhalb verwandtschaftlicher Verhältnisse.

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Erbbaurecht betrug im Jahr 2022 235.000 €, bei einem durchschnittlichen Bodenwert (unbelastet) von 145.000 €. Das Verhältnis von Kaufpreis des Erbbaurechts und des unbelasteten Bodenwertes ergibt sich somit zu 1,62 und liegt damit in etwa auf dem Niveau der Vorjahre.

Der durchschnittliche tatsächlich gezahlte Erbbauzins beträgt 1,52 €/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 2022 sechs Kaufverträge eingegangen. Demnach betrug der durchschnittliche Kaufpreis 135.000 €. Der durchschnittlich gezahlte Erbbauzins pro Quadratmeter pro Jahr beträgt 17,19 €. 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

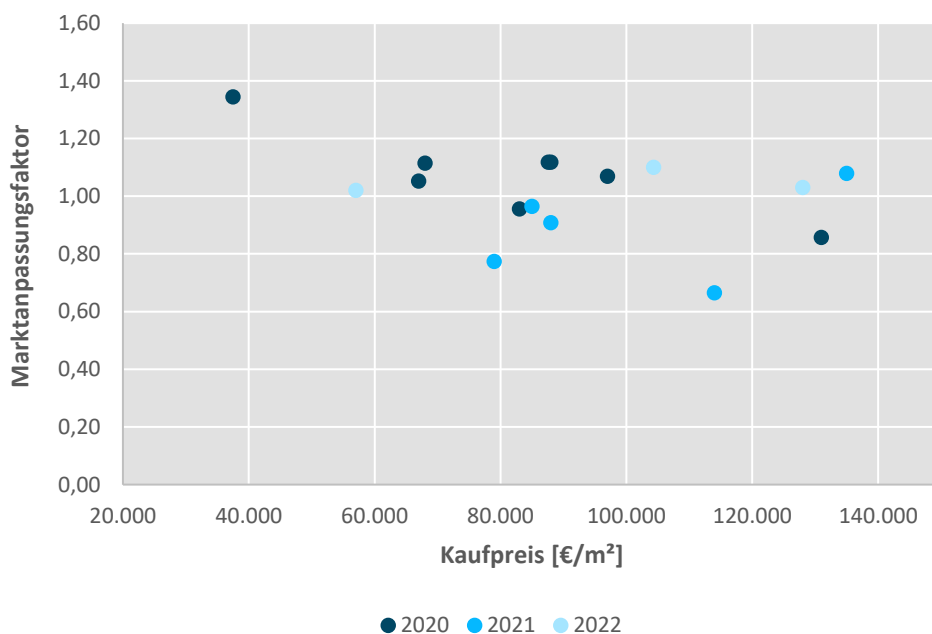
Im Teilmarkt der Erbbaugrundstücke konnten nur drei auswertbare Kauffälle im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 erfasst werden. Eine alleinige Auswertung für das Jahr 2022 kann somit nicht erfolgen. Wie zuletzt im Grundstücksmarktbericht 2021 erfolgt eine Auswertung von 17 Kauffällen über einen Zeitraum von drei Jahren (2020-2022).

Der Großteil der 17 Kauffälle 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 92: 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 2022 ergibt sich ein Mittelwert des Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück von 1,00 bzw. liegt der Median der 17 ausgewerteten Kauffällen bei einem Faktor von 1,03.

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

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

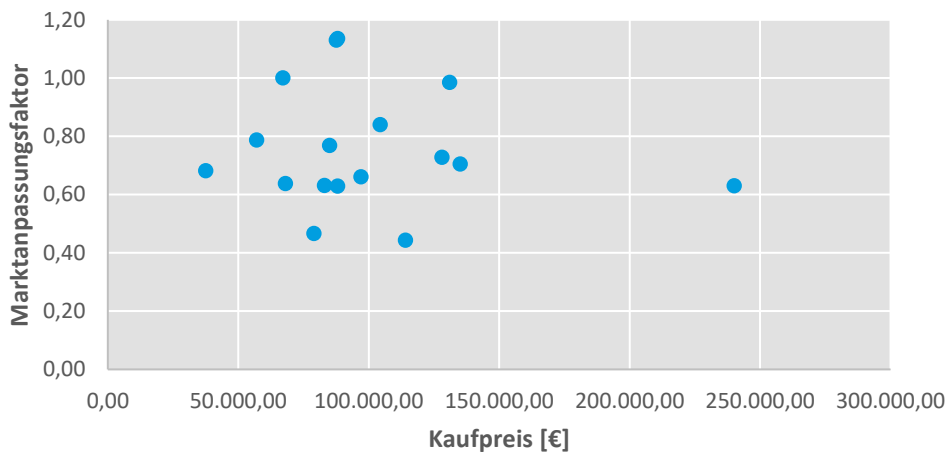
7.3.2 Ermittlung Verhältnis von unbelastetem Bodenwert zu Kaufpreis

Zusätzlich zu den obigen Auswertungen wurde für die 17 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 0,7. Dabei liegt der Mittelwert des unbelasteten Bodenwertes bei 142.000 €.

Ein Trend kann aus den erfolgten Auswertungen nicht abgelesen werden:

Abbildung 93: 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, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden, gerechnet. 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 01.01.2022 und dem 31.12.2022 geht in die Auswertungen zum Stichtag 01.01.2023 des Gutachterausschusses ein. Somit erfolgte die Analyse der Kaufverträge auf Basis einer Grundgesamtheit von 92 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.

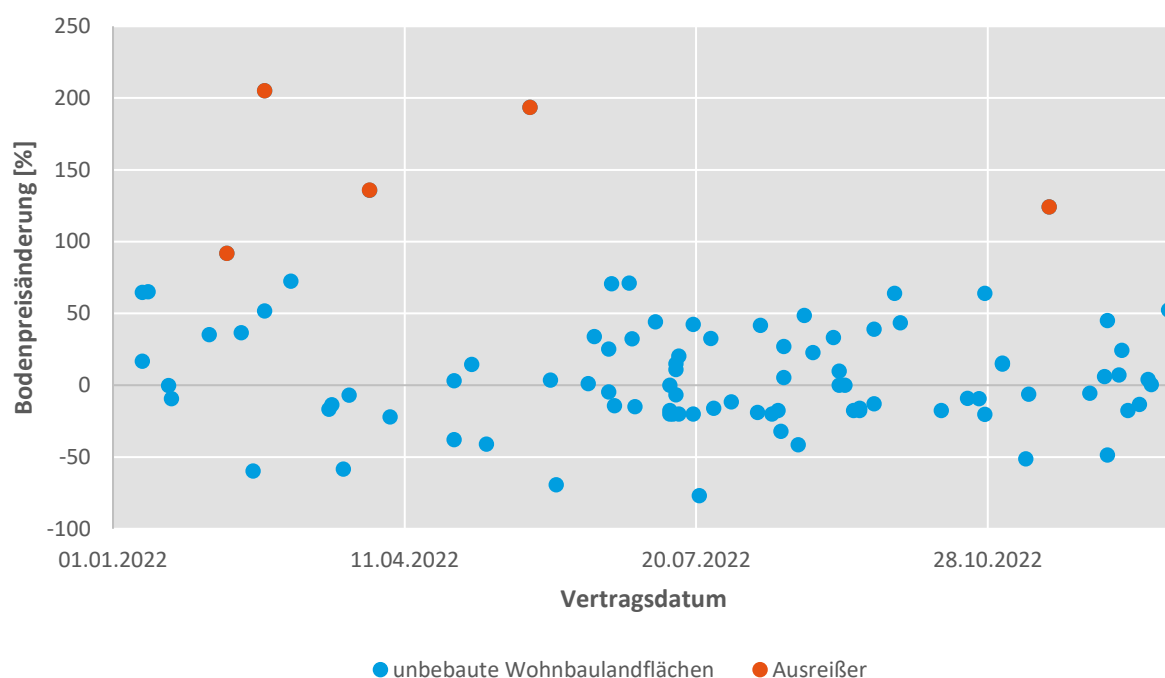
Zudem wird die Veränderung zum ausgewiesenen Bodenrichtwert als Maß der Bodenpreisänderung ermittelt. Durch Ausreißeranalyse (2.5 Sigma-Grenze) und Iteration (drei Durchläufe) ergibt sich die Grundgesamtheit (87 Kauffälle) für weitere Auswertungen, wie z.B. Ermittlung des gewichteten Mittels und des Gesamtmittelwertes (vgl. Kapitel 4.1).

Tabelle 72: Auswertung unbebauter Wohnbauflächen

Ausgangswerte 92 Kauffälle	Mittelwert	12,14 %
	Standardabweichung	47,64 %
	obere Grenze	131,23 %
	untere Grenze	-106,95 %
<hr/>		
1. Iteration 89 Kauffälle	Mittelwert	6,54 %
	Standardabweichung	36,65 %
	obere Grenze	98,17 %
	untere Grenze	-85,08 %
<hr/>		
2. Iteration 88 Kauffälle	Mittelwert	5,21 %
	Standardabweichung	34,60 %
	obere Grenze	91,71 %
	untere Grenze	-81,29 %
<hr/>		
3. Iteration	Mittelwert	4,21 %
	Standardabweichung	33,50 %

87 Kauffälle	obere Grenze	87,97 %
	untere Grenze	-79,55 %

Abbildung 94: Ausreißeranalyse - unbebaute Wohnbauflächen



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.

8.2 Auswertung land- und forstwirtschaftlicher Teilmarkt

Die Auswertungen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erfolgt 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 2022 (01.01.2022 bis 31.12.2022) gingen 24 Kauffälle für Ackerlandflächen, vier für Grünlandflächen und acht für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Für eine konkrete und statistisch belastbare Auswertung liegen für alle genannten Nutzungsarten zu wenig Kauffälle vor.

Somit wurde das oben genannte grundsätzliche Vorgehen folgendermaßen angepasst:

Die Auswertung der Ackerlandflächen erfolgt nicht getrennt nach den sechs Wertzonen, sondern für das gesamte Stadtgebiet. Die Ausreißeranalyse ergab keine zu eliminierenden Kauffälle.

Für die Grünlandflächen wird das Wertverhältnis zwischen Grünlandwert und Ackerlandwert des vergangenen Jahres unter Berücksichtigung der Analysen umliegender Gutachterausschüsse analysiert und als Basis des ausgewiesenen Bodenrichtwertes definiert.

Die Ermittlung eines Wertes ohne Berücksichtigung des Aufwuchses forstwirtschaftlicher Flächen war aus den vorliegenden Kaufverträgen nicht möglich. Die Kaufverträge wiesen keinen Wertanteil für

Grund und Boden getrennt vom Wertanteil für den Aufwuchs aus. 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 10.02.2023 beschlossen.²⁸

8.3 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen

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

Tabelle 73: 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 01.01.2023 wurden folgende Bodenrichtwertzonen durch den Gutachterausschuss verändert:

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

Tabelle 74: Änderungen in den Bodenrichtwertzonen - Vergleich 2022 und 2023

BRWZNR 2022	BRWZNR 2023	Bemerkungen
11023	11241	Aufteilung einer Zone in drei neue Zonen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Flurstücksgrößen
11023	11242	Aufteilung einer Zone in drei neue Zonen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Flurstücksgrößen
11023	11244	Aufteilung einer Zone in drei neue Zonen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Flurstücksgrößen
11025	11234	Aufteilung einer Zone in drei neue Zonen
11025	11235	Aufteilung einer Zone in drei neue Zonen
11025	11238	Aufteilung einer Zone in drei neue Zonen
11031	11239	Zonengrenze verlief durch Doppelhaus
11032	11240	Zonengrenze verlief durch Doppelhaus
11099	11233	Flurstücke 3191-68-443 und 3191-68-434 wurden der angrenzenden Zone zugeordnet (Hochschule)
12104	12223	
13002	13139	Flurstück 3197-8-39 und kleiner Straßenabschnitt wurden der Zone hinzugefügt
13063	13141	Anpassung der Zone an das Liegenschaftskataster (Flurstück 3197-14-924)
13100	13140	Zusammenfassung der Zonen 13100 und 33020
14013	14076	geometrische Anpassungen an der Stadtgrenze auf Grund Änderungen im LK
23007	23008	Flurstück 3197-8-39 und kleiner Straßenabschnitt wurden aus der Zone entfernt, da Wohnbaufläche
31003	31075	Aufteilung der Zone 31003 auf Grund Unterteilung in Gelände der mags und Reitanlage
31003	31076	Aufteilung der Zone 31003 auf Grund Unterteilung in Gelände der mags und Reitanlage
31015	51009	Umwandlung der sonstigen Fläche zu landwirtschaftlichen Flächen (Grünland)
31016	61009	Umwandlung der sonstigen Fläche zu forstwirtschaftlicher Fläche
31020	31074	Flurstücke 3191-68-443 und 3191-68-434 wurden dieser Zone zugeordnet (Hochschule)
32002	62009	Umwandlung der sonstigen Fläche zu forstwirtschaftlicher Fläche
32003	62010	Umwandlung der sonstigen Fläche zu forstwirtschaftlicher Fläche
32021	52009	Umwandlung der sonstigen Fläche zu landwirtschaftlichen Flächen (Grünland)
33020	13140	Zusammenfassung der Zonen 13100 und 33020
33039	63012	Umwandlung der sonstigen Fläche zu forstwirtschaftlicher Fläche
33041	53013	Umwandlung der sonstigen Fläche zu landwirtschaftlichen Flächen (Grünland)
33045	53012	Umwandlung der sonstigen Fläche zu landwirtschaftlichen Flächen (Grünland)
35007	55009	Umwandlung der sonstigen Fläche zu landwirtschaftlichen Flächen (Grünland)

BRWZNR 2022	BRWZNR 2023	Bemerkungen
35009	35074	Eckstück wurde in die Zone genommen, Korrektur der überlagernden Zonen 35009 und 15075, Umwandlung der sonstigen Fläche zu forstwirtschaftlicher Fläche
35012	65010	Umwandlung der sonstigen Fläche zu forstwirtschaftlicher Fläche
35022	65009	Umwandlung der sonstigen Fläche zu forstwirtschaftlicher Fläche
35055	35075	Teilfläche (Straße) wurde hinzugenommen
36002	66004	Umwandlung der sonstigen Fläche zu forstwirtschaftlicher Fläche
36003	66003	Umwandlung der sonstigen Fläche zu forstwirtschaftlicher Fläche
36016	56003	Umwandlung der sonstigen Fläche zu landwirtschaftlichen Flächen (Grünland)
41003	41008	geometrische Anpassungen an der Stadtgrenze auf Grund Änderungen im LK
42001	42007	geometrische Anpassungen an der Stadtgrenze auf Grund Änderungen im LK
42006	42008	
43001	43009	geometrische Anpassungen an der Stadtgrenze auf Grund Änderungen im LK
43005	43010	geometrische Anpassungen an der Stadtgrenze auf Grund Änderungen im LK
43006	43011	Anpassung der Zone an das Liegenschaftskataster (Flurstück 3197-14-924)
44001	44005	geometrische Anpassungen an der Stadtgrenze auf Grund Änderungen im LK
44002	44006	Teil des Trimpelhütter Graben wurde hinzugefügt
45002	45008	geometrische Anpassungen an der Stadtgrenze auf Grund Änderungen im LK

Zudem wurden Zonen zur Ausweisung/Darstellung des Grünlandwertes bzw. des forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertes über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW gebildet.

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

Tabelle 75: 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 2021) an:

Tabelle 76: Verteilung der Kauffälle in den Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertnummer	Anzahl Kauffälle	Durchschnittliche Bodenpreisänderung [%]
11018	1	0,00
11021	1	-4,64
11022	1	-32,01
11023	1	-16,67
11024	2	12,34
11025	1	70,73
11031	1	45,09
11050	1	14,58
11164	1	-14,91
11199	2	-9,25
11223	1	1,24
12006	1	36,57
12016	4	-28,90
12026	2	53,80
12049	1	-59,68
12104	1	64,02
12121	1	72,57
13009	1	24,40
13014	1	27,01
13026	1	65,14
13035	1	-13,51
13036	3	-11,57
13038	1	51,71
13040	1	-69,26
13047	1	22,89
13062	28	3,81
13069	1	25,32
13100	1	-18,84
13124	1	-48,57
13132	1	-9,16
14002	1	7,14
14004	1	3,57
14012	1	41,78
14066	2	19,74
14073	2	29,24
15066	1	33,98
15081	1	-41,04
15092	2	25,93
15101	1	-5,43

Bodenrichtwertnummer	Anzahl Kauffälle	Durchschnittliche Bodenpreisänderung [%]
15113	1	-14,21
15124	1	-21,92
15135	1	4,21
15169	1	-0,03
15173	1	0,00
15189	1	-9,34
15191	1	-76,79
15214	1	16,80
15248	1	-20,29
16093	1	-6,22

Für die Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland ist regelmäßig die Entwicklung in den Lagekategorien die Grundlage für jährliche Anpassungen. Zonen gleicher Lagekategorie werden als grundsätzlich miteinander vergleichbar eingestuft. Entwicklungen können somit auf Zonen ohne Vergleichskauffälle im aktuellen Auswertzeitraum übertragen werden.

8.3.2 Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Flächen

Eine Unterteilung wie im Teilmarkt für Wohnbauflächen ist im Teilmarkt gewerblicher Bodenrichtwertzonen auf Grund 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) sechs Wertzonen aus. Diese sind an den Grenzen der Stadtbezirke orientiert. 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 77: 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
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

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]
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
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

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]
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
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

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]
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
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

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]
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
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

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]
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 Gesamtmittels 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 Mönchengladbach Umrechnungskoeffizienten. Ziel ist es eine Vergleichbarkeit zwischen Bewertungsobjekten oder Kauffällen herzustellen, die sich in den wertbeeinflussenden Merkmalen unterscheiden. Ausgangswert in der Anwendung ist der ausgewiesene Richtwert, welcher anhand der beigefügten Parameter auf das Bewertungsobjekt angepasst wird. Das Ergebnis ist ein Vergleichswert, welcher aus allen wertbeeinflussenden Parametern aller eingegangenen Kauffälle ermittelt wurde.

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

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

Der Richtwert wurde durch den Gutachterausschuss sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Datengrundlage bilden in der Regel (vgl. Kapitel 5.1.2) die auswertbaren Kauffälle (unter Berücksichtigung der 2,5-Sigma-Grenze) der Jahre 2020 bis 30.11.2022. Damit sind die folgenden Umrechnungsfaktoren nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung für Wertermittlungsstichtage nach dem 01.01.2020 geeignet.

Die Umrechnungsfaktoren bzw. die Richtwerte wurden für die Teilmärkte Wohnungseigentum (vgl. Kapitel 6.1.2), freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (vgl. Kapitel 5.1.2) und Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (vgl. Kapitel 5.1.2) bestimmt.

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

Zur Ableitung der Umrechnungsfaktoren sowie zur Bestimmung der normierten Richtwerte 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
- Grundstückgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl³¹
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

Dabei entspricht die Richtwertnorm 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 Richtwertes an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes entsprechend folgender Formel:

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

Mit

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

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

wobei

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

Daraus ergibt sich:

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

³¹ nach Anlage 4 der ImmoWertV

8.5 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)

Dieses Kapitel beschreibt das Auswertemodell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2023. Das Modell wurde durch den Gutachterausschuss am 18.11.2022 bzw. am 10.02.2023 beschlossen. Die Ergebnisse können den Kapiteln 5.1.3 ff. entnommen werden.

In der Praxis der Wertermittlung werden die Werte für Objekte, die in der Regel 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 dem Sachwert-Modell der AGVGA.NRW³². 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. 134) 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 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 versendeten Fragebögen zu Bauzustand und Ausstattung aus.

Für den Auswertezeitraum 01.01.2021 bis 30.11.2022 gingen für die Teilmärkte folgende Fallzahlen in die Auswertung ein:

Tabelle 78: Datenübersicht für die Auswertung der Sachwertfaktoren (01.01.2021-30.11.2022)

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Bodenwertniveau			
		mäßig	mittel	gut	sehr gut
Einfamilienhäuser (freistehend)	124	29	69	13	13
2021	64	13	37	7	7
2022	60	16	32	6	6
Zweifamilienhäuser	33	5	23	3	2
2021	19	2	14	2	1
2022	14	3	9	1	1
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	298	59	239	38	9
2021	151	35	92	20	4
2022	147	24	100	18	5

³² Abrufbar unter www.boris.nrw.de

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Bodenwertniveau			
		mäßig	mittel	gut	sehr gut
Reihenmittelhäuser	184	11	137	31	5
2021	80	2	63	12	3
2022	104	9	74	19	2

Aus den einzeln ermittelten Sachwertfaktoren der jeweiligen Kauffälle werden über lineare Regressionsanalysen die in Kapitel 5.1.3 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 01.01.2021 und dem 30.11.2022 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 Klassen³³ zeigt die folgende Tabelle:

Tabelle 79: Vergleich des Bodenwertniveaus 2021 und 2022

Bodenwertniveau	2021	2022
Mäßig	≤ 240 €/m ²	≤ 280 €/m ²
Mittel	> 240 €/m ² bis ≤ 340 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²
Gut	> 340 €/m ² bis ≤ 460 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²
Sehr gut	> 460 €/m ²	> 510 €/m ²

Für die Einteilung eines Kauffalles in ein Bodenwertniveau ist der auf das Bewertungsobjekt angepasste Bodenrichtwert³⁴ maßgeblich. Die Anpassung erfolgt entsprechend den Umrechnungskoeffizienten auf S. 44 ff.

Innerhalb der linearen Regressionsanalyse werden Ausreißer der Grundgesamtheit der auswertbaren Kaufverträge iterativ aus der Berechnung ausgeschlossen. Die in Kapitel 5.1.3 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. 92). Durch Einsetzen der vorläufigen Sachwerte in der Tabelle (z.B. Tabelle S. 93) in die ermittelte Formel ergibt sich die in der Tabelle ausgewiesenen Sachwertfaktoren.

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

Hinweis:

Der Sachwertfaktor ist tabellarisch in Kapitel 5.1.3 ff. entsprechend den Gebäudetypen und 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.

³³ Wertebereich durch den Gutachterausschuss am 23.02.2021 bzw. 04.03.2022 beschlossen. Eine Anpassung der Kauffälle des Jahres 2021 auf das Auswertjahr 2022 erfolgt nicht.

³⁴ Abrufbar unter www.boris.nrw.de

8.6 Liegenschaftszinssätze

In diesem Kapitel wird das Auswertemodell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2023 beschrieben.

Nachfolgend folgt die Beschreibung des Auswertemodells zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2023. Das Modell wurde durch den Gutachterausschuss am 08.12.2022 bzw. am 10.02.2023 beschlossen. Die Ergebnisse können den Kapiteln 5.1.5, 5.2.2 sowie 6.1.4. 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 dem Sachwert-Modell der AGVGA.NRW³⁵. Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.7) basiert auf dem Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen³⁶. Der Mietansatz wird entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2022 bzw. entsprechend der in Kapitel 8.8 veröffentlichten Modellbeschreibung bestimmt. Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen nachhaltig erzielbaren Mieten bildet die Mietrichtwerttabelle 2020³⁷.

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, auf Grund der zu erwartenden Unsicherheit der Ergebnisse, abgeleitet.

Für den Auswertzeitraum 01.01.2021 bis 30.11.2022 gingen für die Teilmärkte folgende Fallzahlen in die Auswertung ein:

Tabelle 80: Datenübersicht zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze (01.01.2021 - 30.11.2022)

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Restnutzungsdauer	
		25-45 Jahre	> 45 Jahre
Einfamilienhäuser (freistehend) ³⁸	64	37	25
2021	34	18	15
2022	30	19	10
Zweifamilienhäuser ³⁸	3		
2021	2		
2022	1		

³⁵ Abrufbar unter www.boris.nrw.de

³⁶ Abrufbar unter www.boris.nrw.de

³⁷ Beziehbar über www.haus-u-grund-mg.de

³⁸ Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m².

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Restnutzungsdauer	
		25-45 Jahre	> 45 Jahre
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser ³⁸	207	115	88
2021	106	53	50
2022	101	62	38
Reihenmittelhäuser ³⁸	233	75	39
2021	115	32	18
2022	118	43	21
Dreifamilienhäuser	38	33	5
2021	27	24	3
2022	11	9	2
Mehrfamilienhäuser (4-6 Einheiten, inkl. gewerblicher Anteils bis 20 % vom Rohertrag)	102	89	13
2021	67	58	9
2022	35	31	4
Mehrfamilienhäuser (7-20 Einheiten, gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	80	64	16
2021	46	36	10
2022	34	28	6
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	70	59	11
2021	59	52	7
2022	11	7	4
Selbstgenutztes Wohnungseigentum ³⁹			
Vermietetes Wohnungseigentum ³⁹			

Die angegebene Restnutzungsdauer wird ausgehend vom fiktiven Baujahr⁴⁰ 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 des 2,5fachen der Standardabweichung: Aus den einzelnen ermittelten Liegenschaftszinssätzen der jeweiligen Kauffälle werden iterativ die in den Kapiteln 5.1.5, 5.2.2 sowie 6.1.4 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 01.01.2021 und dem 30.11.2022 geschlossen wurden.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (vgl. Kapitel 5.1.5, 5.2.2, 6.1.4) beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

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.

³⁹ Wohnungsgröße zwischen 60 m² und 100 m², sowie 4-16 Wohneinheiten pro Gebäude

⁴⁰ Bestimmung anhand des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW, abrufbar unter www.boris.nrw.de

8.6.1 Iteration Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 81: Liegenschaftszinssätze (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	0,1 %	37	0,2%	0,1%				
Standardabweichung	+/- 1,3 %		+/- 1,4 %	+/- 1,3 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				
Reihenend- und Doppelhäuser	0,5 %	115	0,7%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 1,2 %	+/- 0,8 %	+/- 0,8 %	+/- 0,8 %	+/- 0,8 %	+/- 0,8 %
Ausreißer eliminiert	8		0	4	1	1	1	1
Reihenmittelhäuser	0,3 %	75	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%		
Standardabweichung	+/- 0,7 %		+/- 0,9 %	+/- 0,8 %	+/- 0,8 %	+/- 0,7 %		
Ausreißer eliminiert	4		0	2	1	1		
Zweifamilienhäuser								
Standardabweichung								
Ausreißer eliminiert								

Abbildung 95: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - EFH mit RND 25-45 Jahre

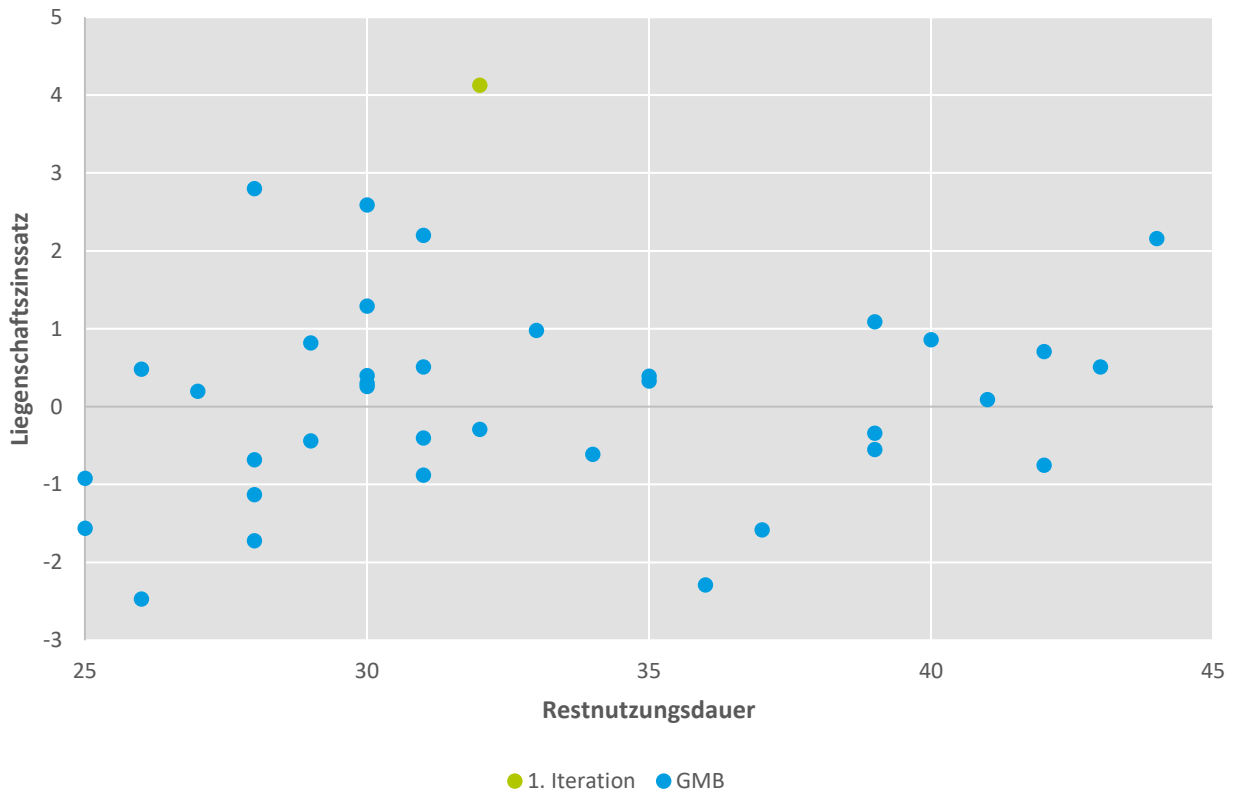


Abbildung 96: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND 25-45 Jahre

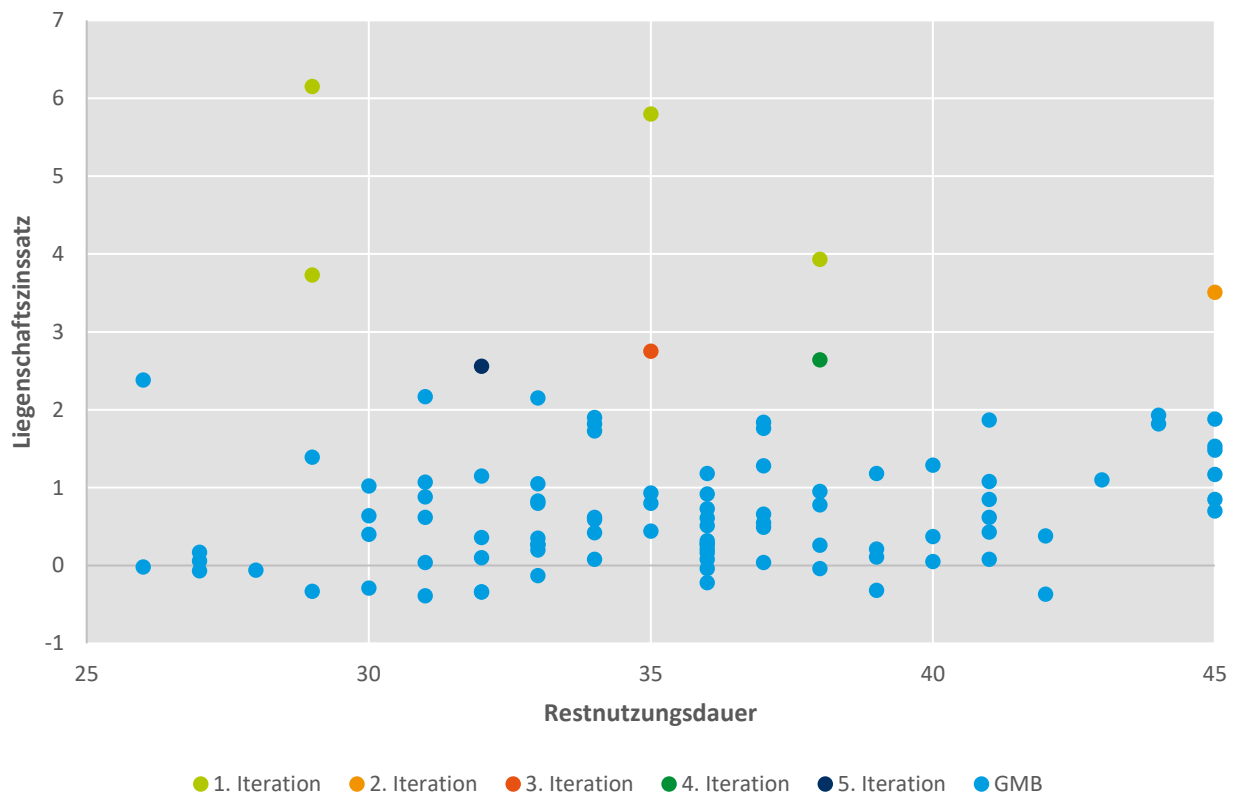


Abbildung 97: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND 25-45 Jahre

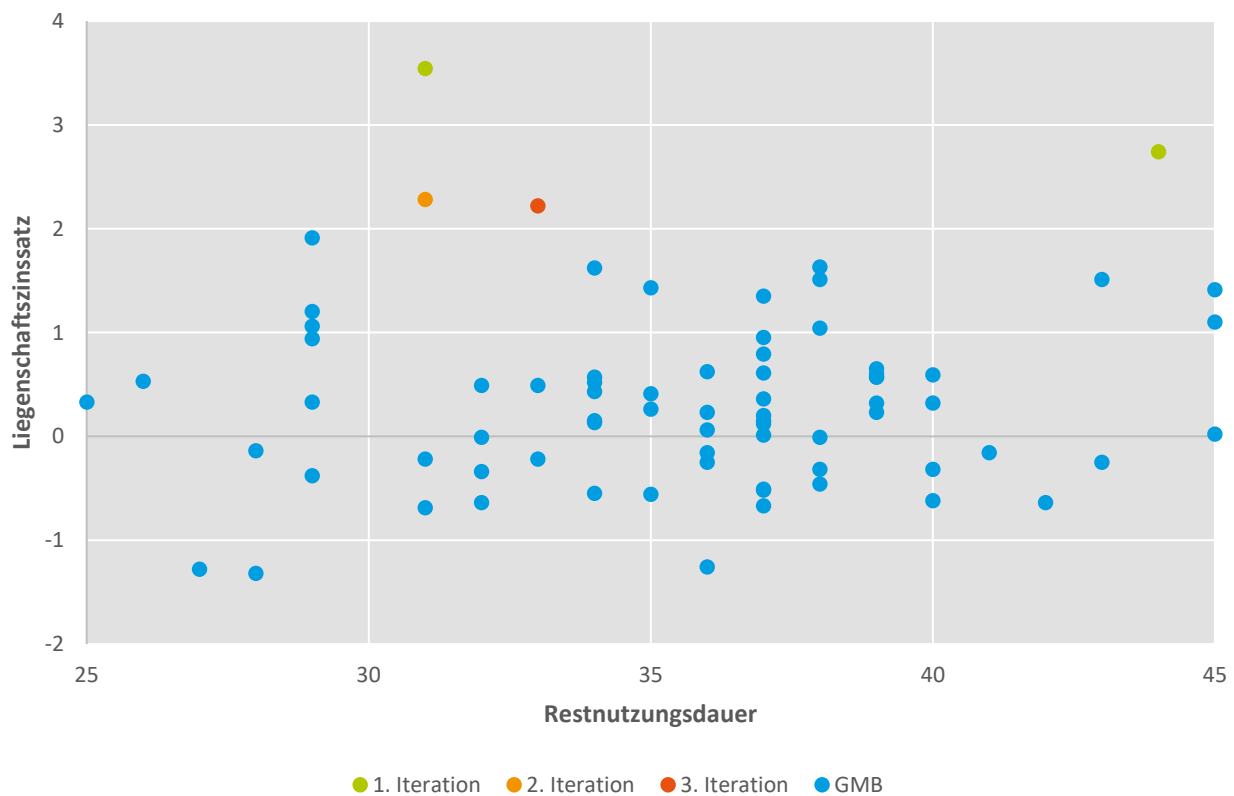


Tabelle 82: Liegenschaftszinssätze (EFH/ZFH) mit RND über 45 Jahre - Iterationen

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	1,8 %	25	1,8%					
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 0,8 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					
Reihenend- und Doppelhäuser	1,7 %	88	1,8%	1,7%				
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 0,9 %	+/- 0,8 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				
Reihenmittelhäuser	1,6 %	39	1,6%	1,7%	1,6%			
Standardabweichung	+/- 0,9 %		+/- 1,0 %	+/- 0,9 %	+/- 0,9 %			
Ausreißer eliminiert	2		0	1	1			
Zweifamilienhäuser								
Standardabweichung								
Ausreißer eliminiert								

Abbildung 98: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen – EFH mit RND über 45 Jahre

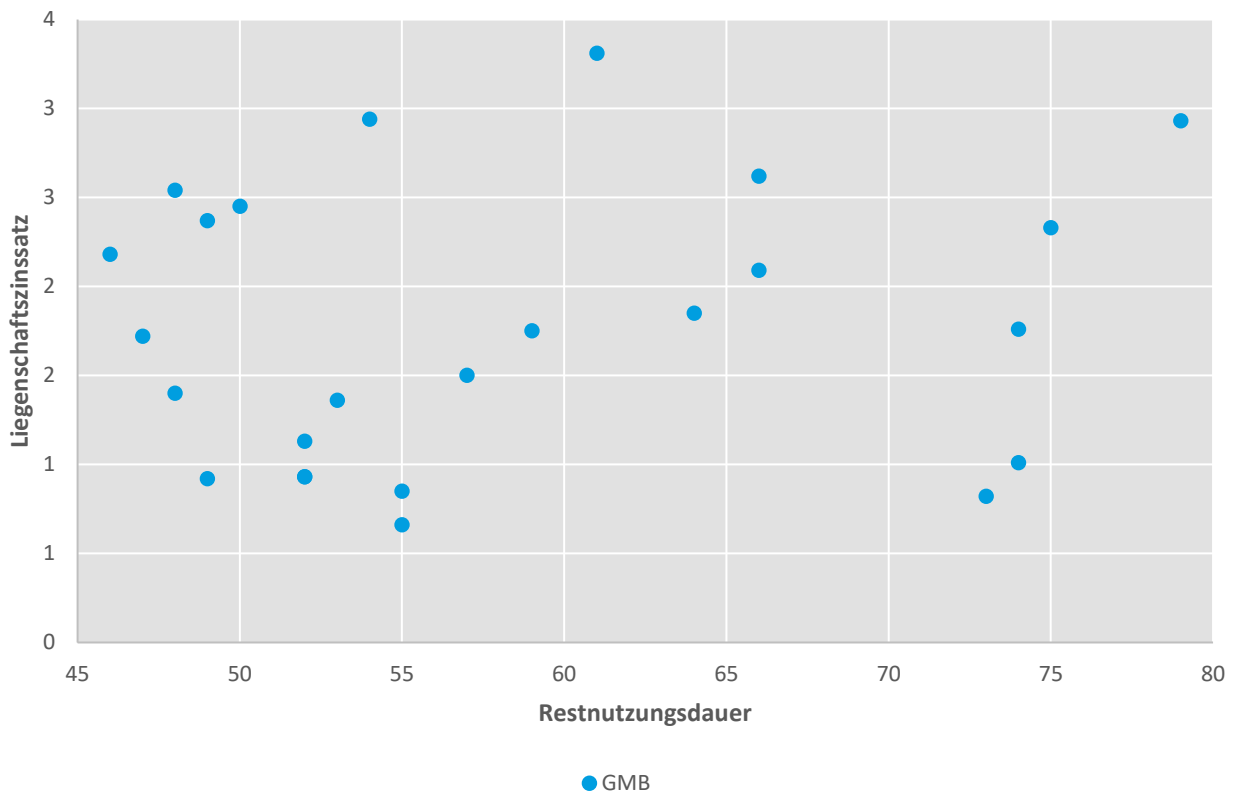


Abbildung 99: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND über 45 Jahre

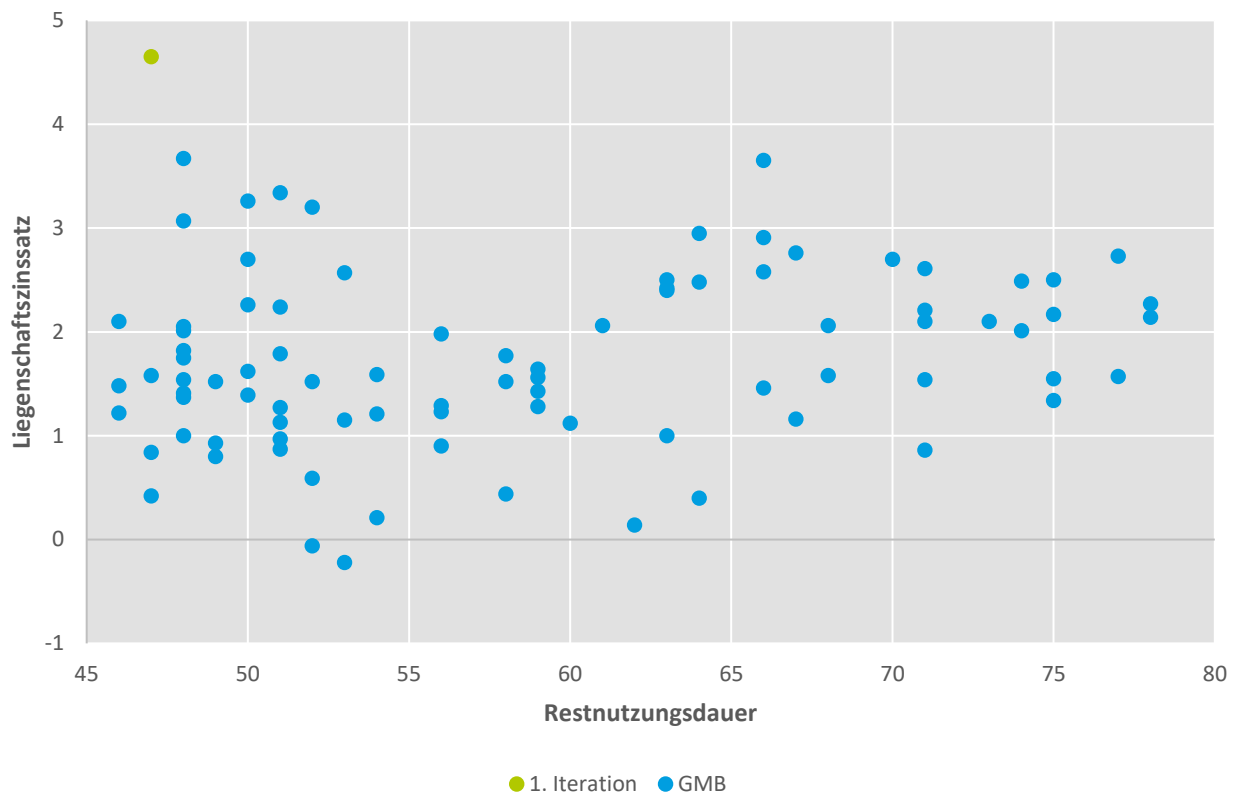
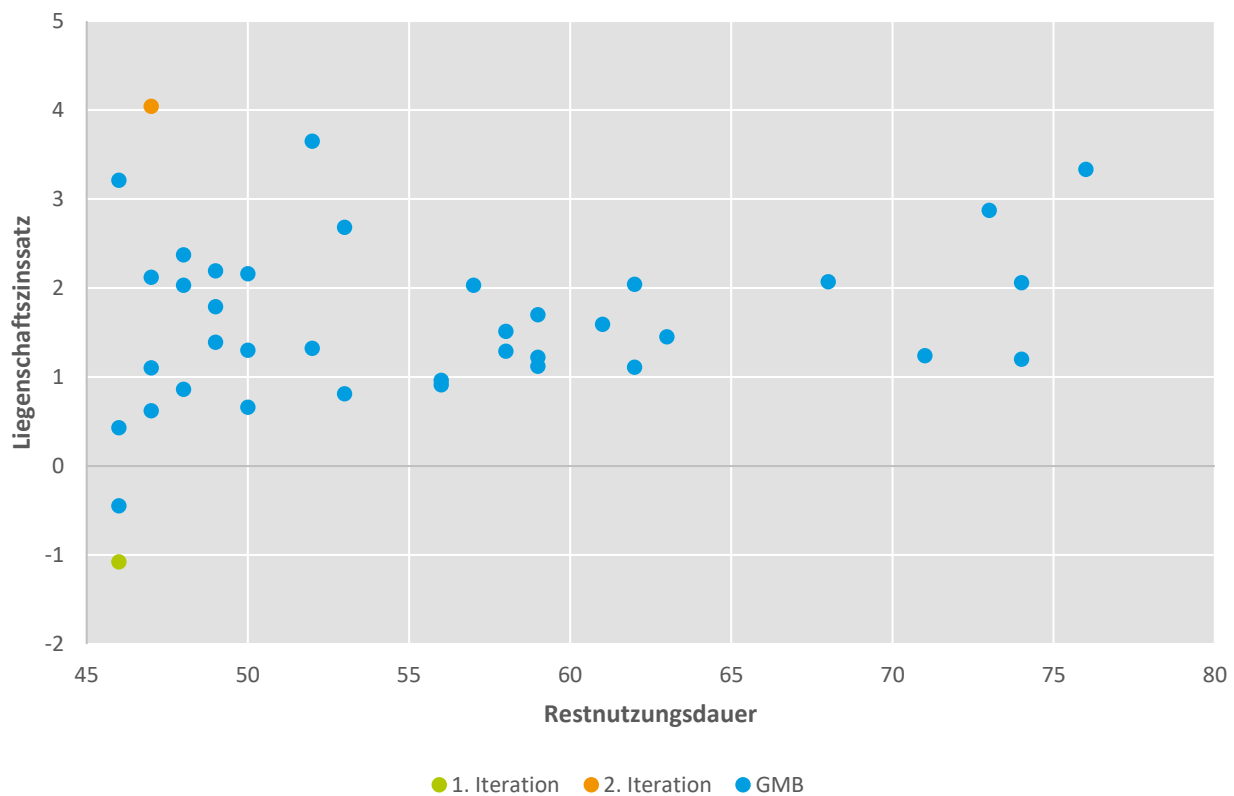


Abbildung 100: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND über 45 Jahre



8.6.2 Iteration Mehrfamilienhäuser

Tabelle 83: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre - Ergebnisse nach 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	2,2 %	33	2,7%	2,5%	2,4%	2,2%		
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 2,2 %</i>	<i>+/- 2</i>	<i>+/- 1,70</i>	<i>+/- 1,5</i>		
<i>Ausreißer eliminiert</i>	<i>3</i>		<i>0</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>		
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,2 %	89	2,5%	2,4%	2,3%	2,3%	2,2%	2,2%
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5 %</i>		<i>+/- 1,9 %</i>	<i>+/- 1,8 %</i>	<i>+/- 1,7 %</i>	<i>+/- 1,6 %</i>	<i>+/- 1,6 %</i>	<i>+/- 1,5 %</i>
<i>Ausreißer eliminiert</i>	<i>6</i>		<i>0</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,7 %	64	2,7%					
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,9 %</i>		<i>+/- 1,9 %</i>					
<i>Ausreißer eliminiert</i>	<i>0</i>		<i>0</i>					
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,0 %	59	4,3%	4,0%				
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,7 %</i>		<i>+/- 2,5 %</i>	<i>+/- 1,7 %</i>				
<i>Ausreißer eliminiert</i>	<i>1</i>		<i>0</i>	<i>1</i>				

Abbildung 101: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - Dreifamilienhäuser mit RND 25-45 Jahre

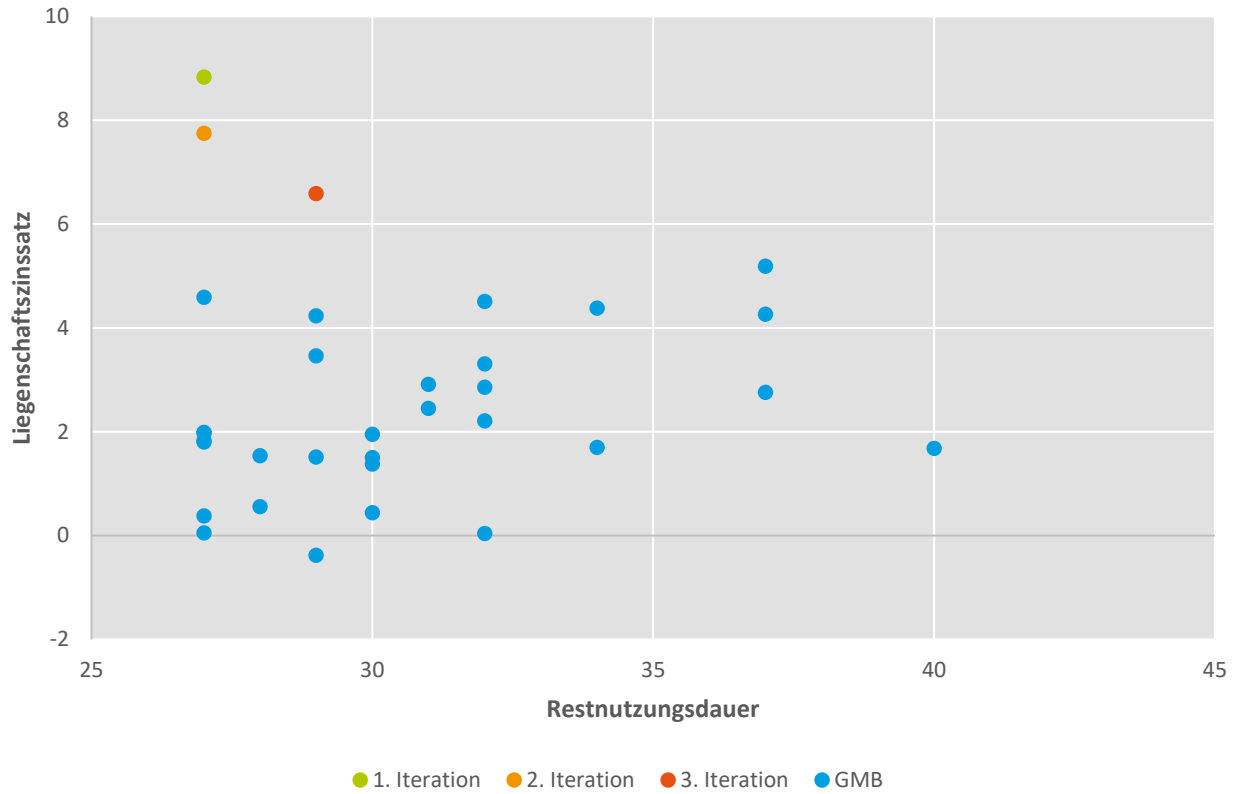


Abbildung 102: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND 25-45 Jahre

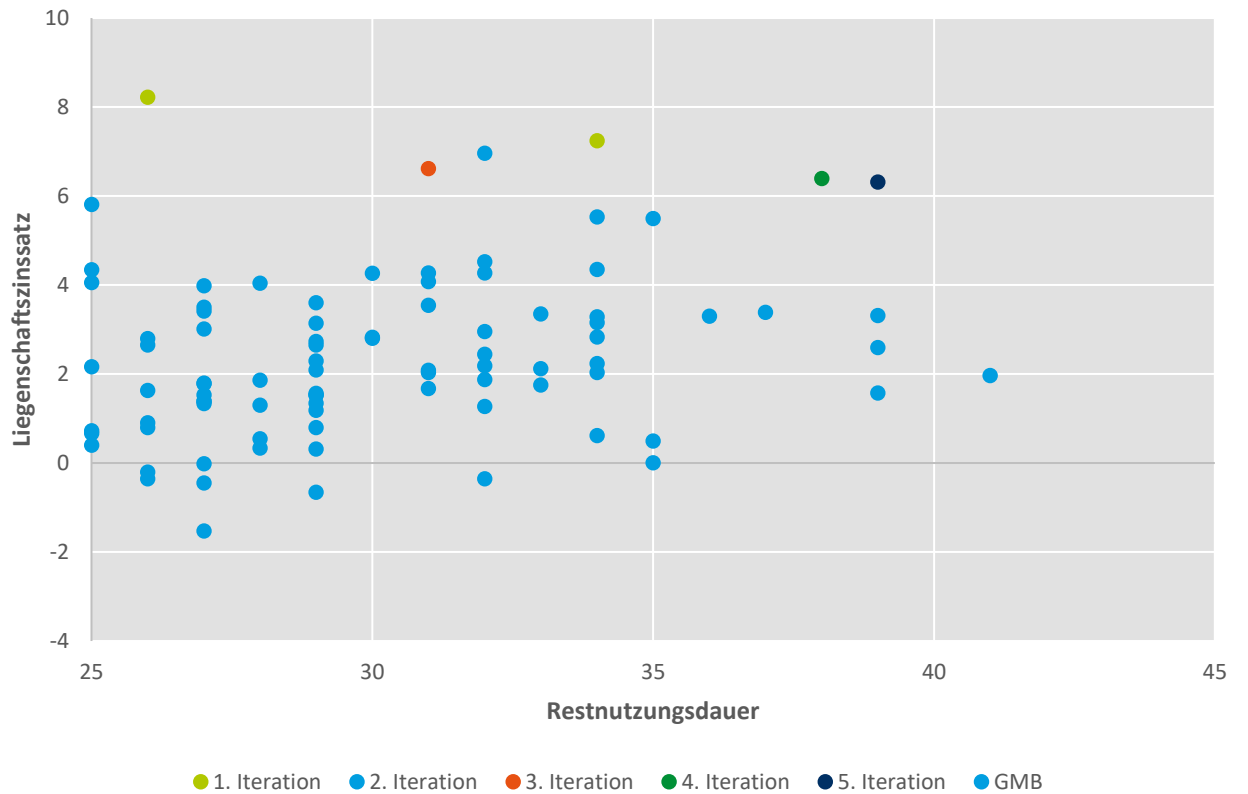


Abbildung 103: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND 25-45 Jahre

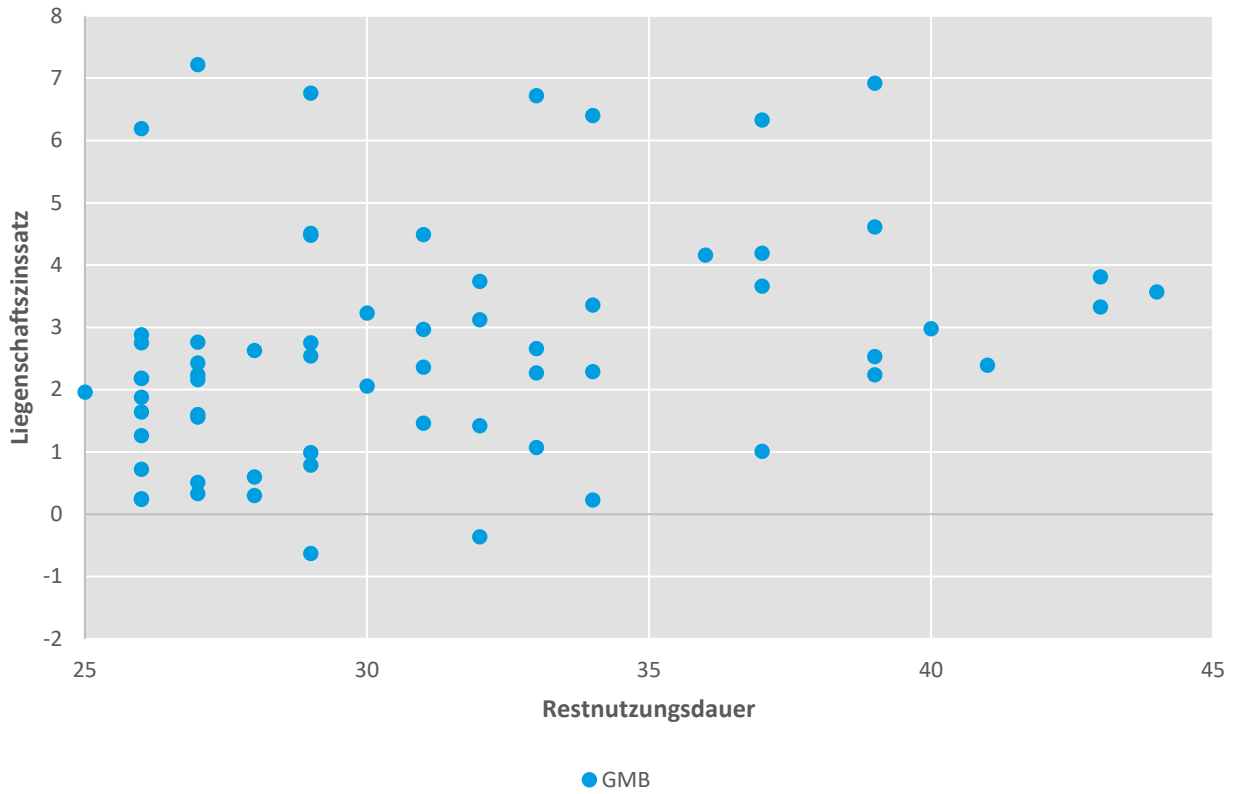


Abbildung 104: Iteration (Liegenschaftszinssätze) - gem. gen. Geb. (20 % gew.), RND 25-45 Jahre

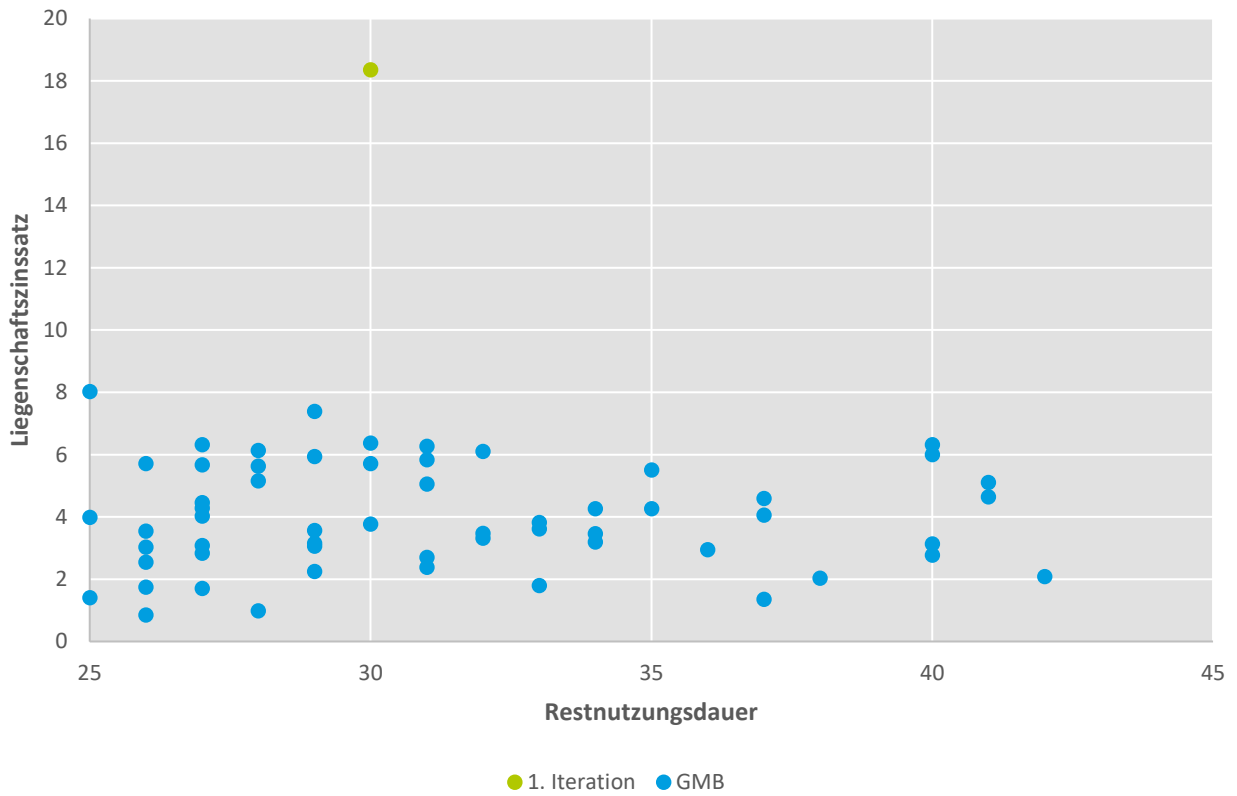


Tabelle 84: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND > 45 Jahre - Ergebnisse nach Iterationen

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	2,9 %	5	2,9%					
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 0,8 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,5 %	13	3,8%	3,5%				
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 1,3 %	+/- 0,8 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1 %	16	2,7%	3,0%	3,1%			
Standardabweichung	+/- 0,7 %		+/- 1,4 %	+/- 1,0 %	+/- 0,7 %			
Ausreißer eliminiert	2		0	1	1			
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,3 %	11	4,3%					
Standardabweichung	+/- 2,2 %		+/- 2,2 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					

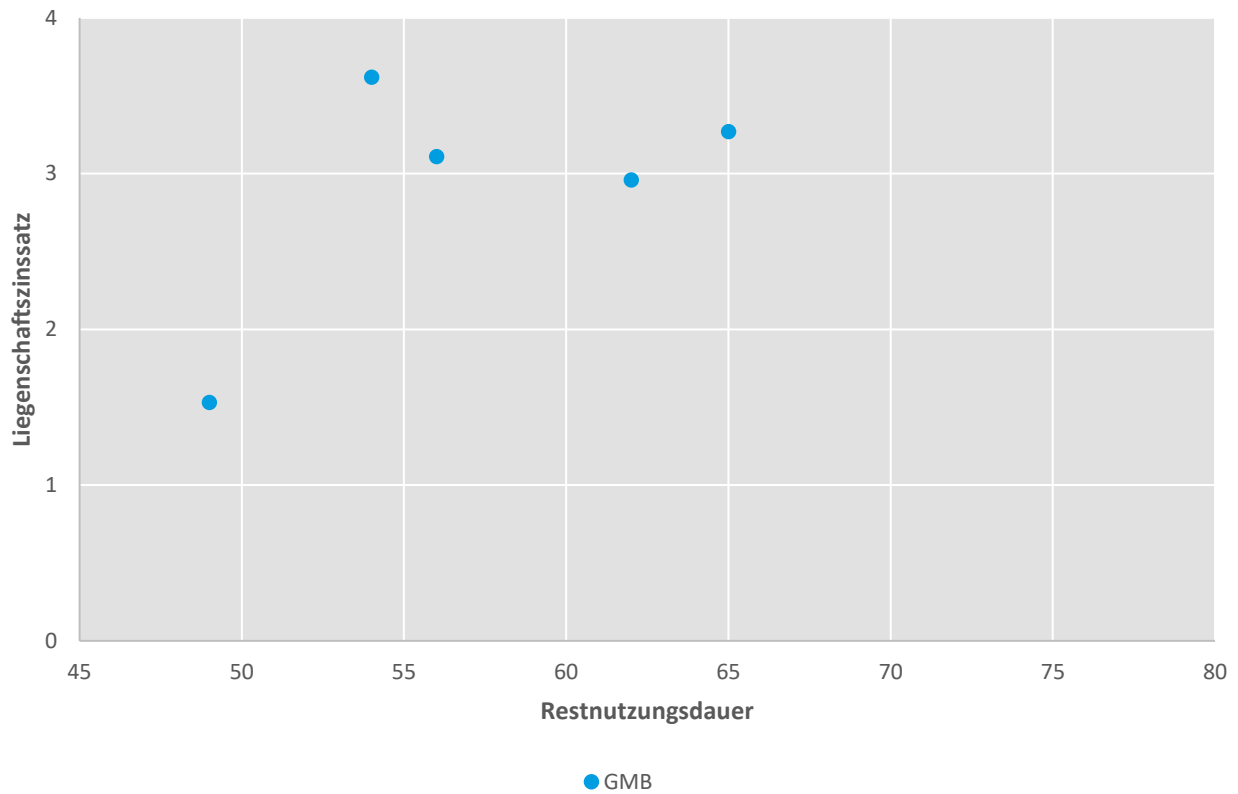
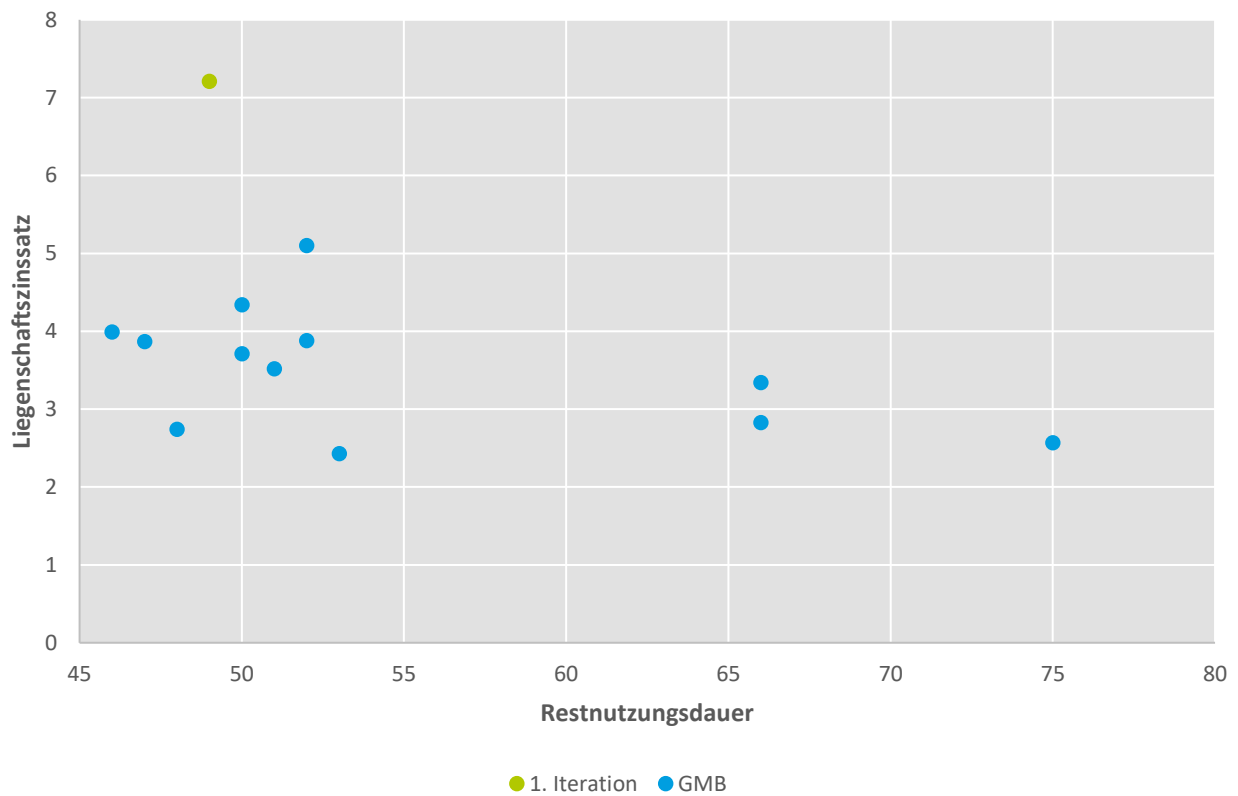
Abbildung 105: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - Dreifamilienhäuser mit RND > 45 Jahre**Abbildung 106: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND > 45 Jahre**

Abbildung 107: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND > 45 Jahre

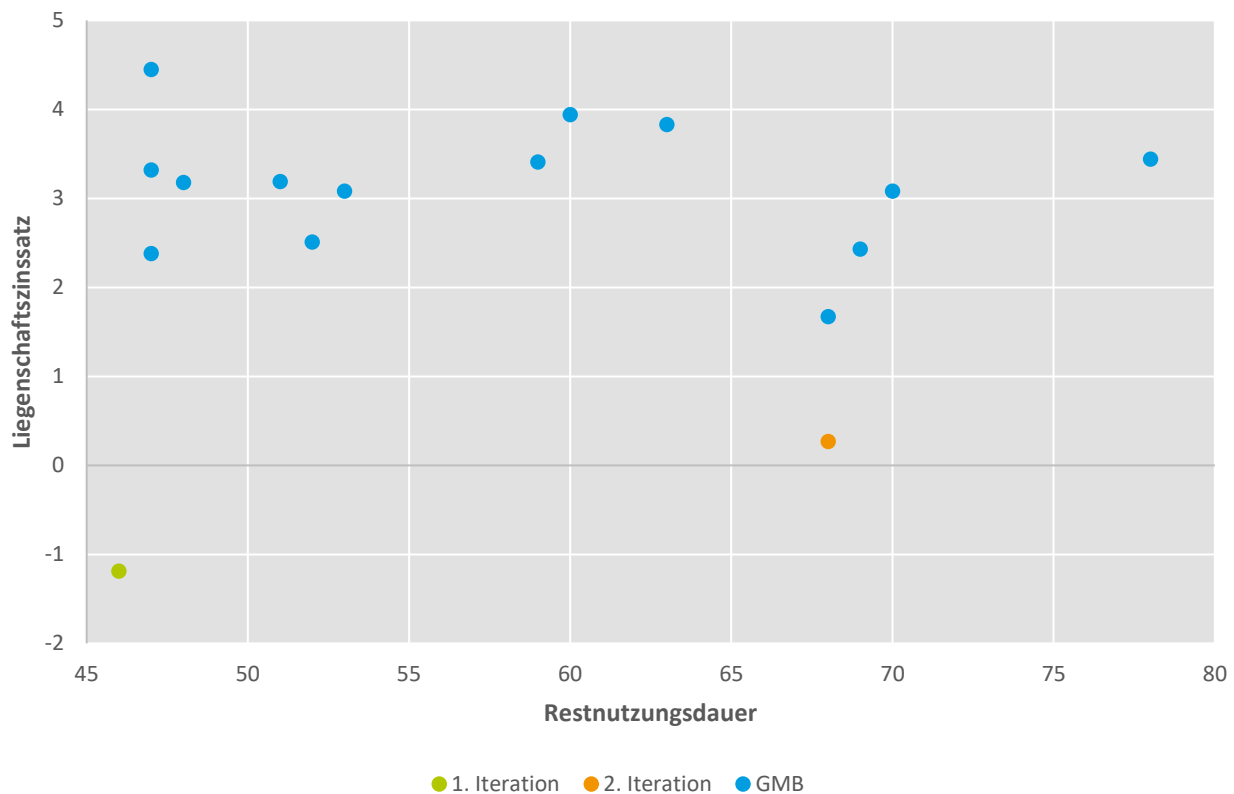
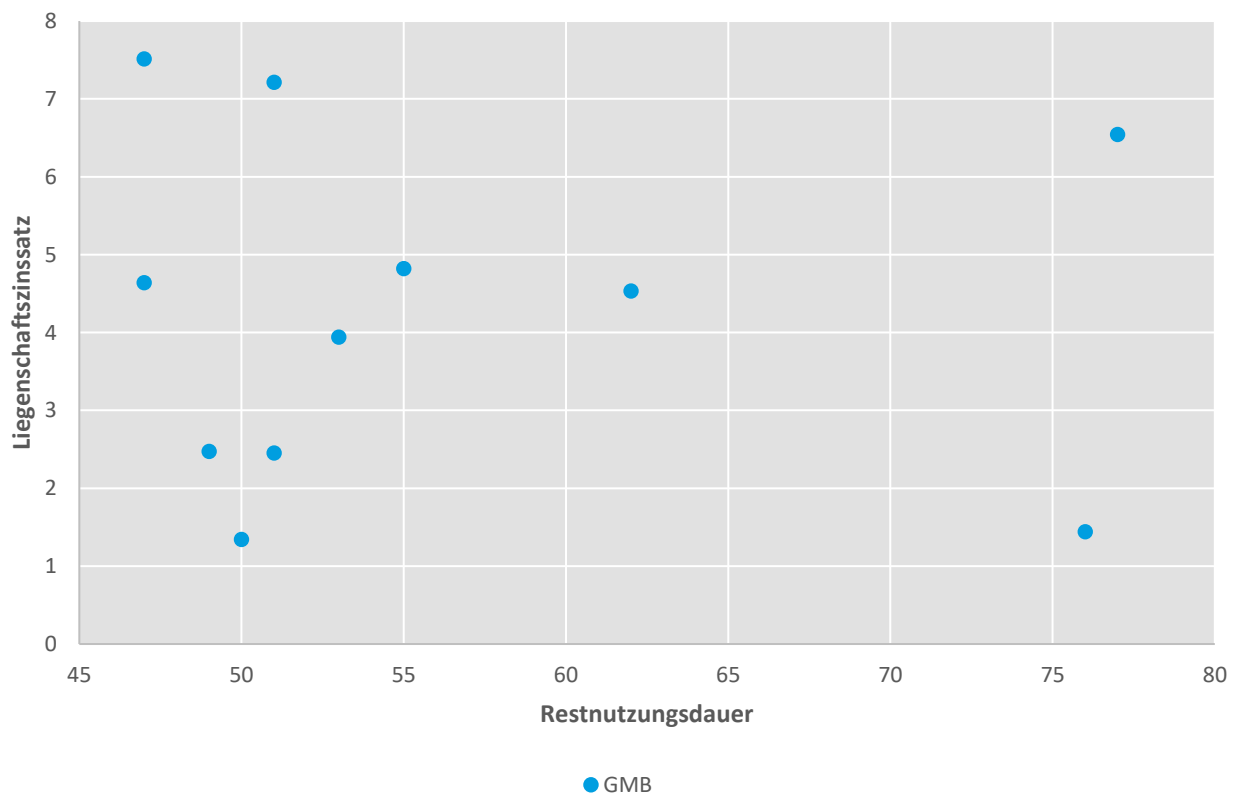


Abbildung 108: Iteration (Liegenschaftszinssätze) - gem. gen. Geb. (20 % gew.), RND > 45 Jahre



8.6.3 Iteration Wohnungseigentum

Tabelle 85: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND 25-45 Jahre – Ergebnisse nach 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	0,7 %	129	0,8%	0,7%				
Standardabweichung	+/- 1,3 %		+/- 1,5 %	+/- 1				
Ausreißer eliminiert	4		0	4				
Vermietetes Wohnungseigentum	0,9 %	48	1,1%	1,0%	1,0%	0,9%		
Standardabweichung	+/- 1,4 %		+/- 1,9 %	+/- 1,7 %	+/- 1,5 %	+/- 1,4 %		
Ausreißer eliminiert	4		0	1	2	1		

Abbildung 109: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, selbstgenutzt, RND 25-45 Jahre

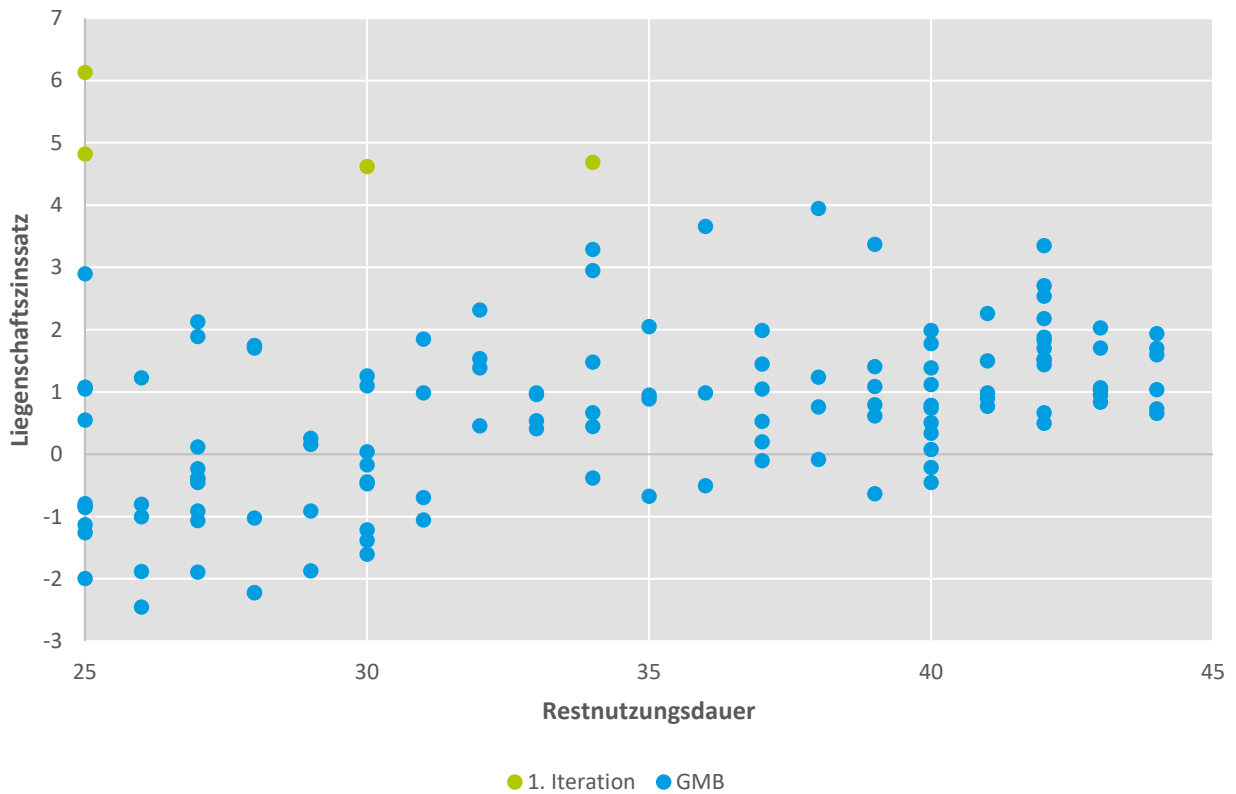


Abbildung 110: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, vermietet mit RND 25-45 Jahre

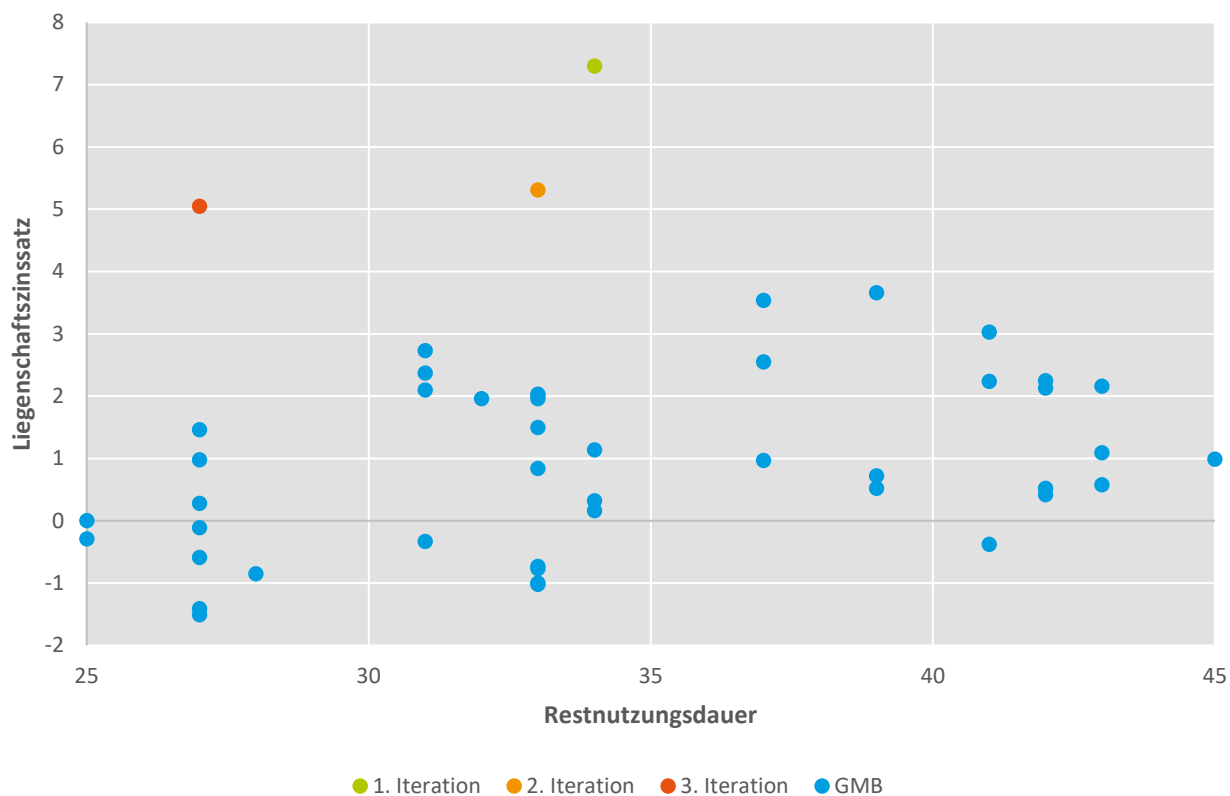


Tabelle 86: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND > 45 Jahre – Ergebnisse nach Iterationen

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	1,6 %	43	1,7%	1,7%	1,6%			
Standardabweichung	+/- 0,7 %		+/- 0,9 %	+/- 0,8 %	+/- 0,70			
Ausreißer eliminiert	2		0	1	1			
Vermietetes Wohnungseigentum	2,3 %	30	2,3%					
Standardabweichung	+/- 1,3 %		+/- 1,3 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					

Abbildung 111: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, selbstgenutzt, RND > 45 Jahre

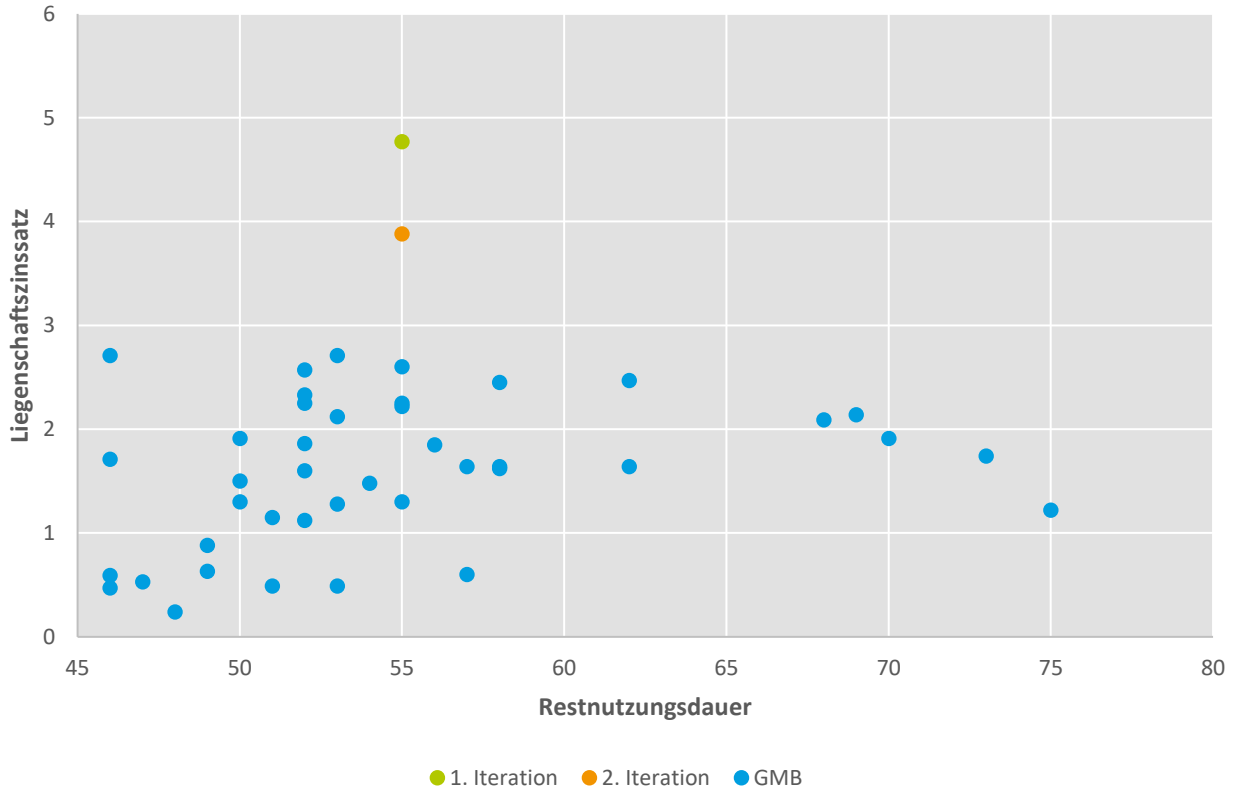
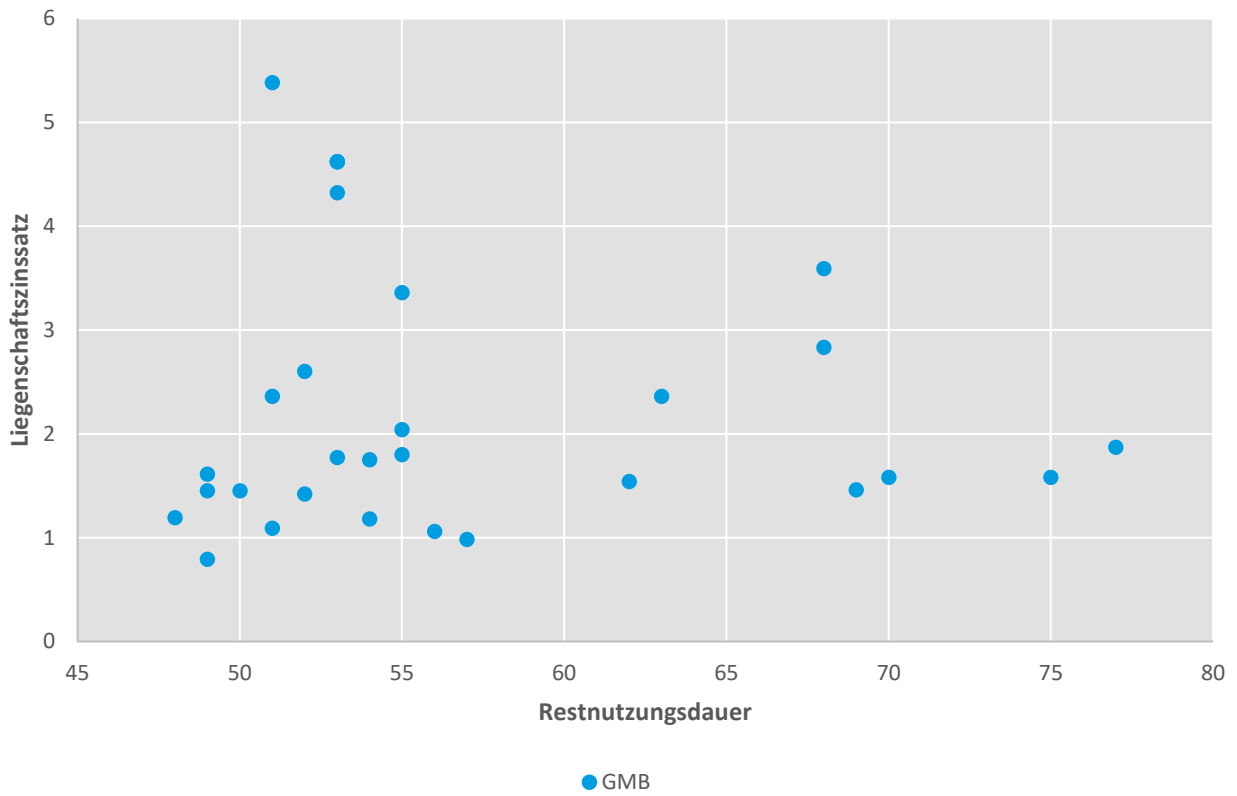


Abbildung 112: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, vermietet, RND > 45 Jahre



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 Fassung vom 14.07.2021, Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2.

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 und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle gerundet.

8.7.1.1 Wohnnutzung

Im Folgenden finden Sie die Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten für wohngenutzte Objekte für die letzten fünf zurückliegenden Berichtsjahre sowie die Richtwerte für das Jahr 2022 und 2023. In die Berechnung der Liegenschaftszinssätze sind die Modellwerte des Jahres 2022 eingeflossen, alle weiteren Werte dienen Ihnen zur Information.

Tabelle 87: Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten

Berichtsjahr	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Bewirtschaftungskosten							
Verwaltungskosten Wohnung bzw. Ein-/Zwei- familienhaus pro Jahr	344 €	312 €	298 €	299 €	295 €	288 €	283 €
Eigentumswhg. pro Jahr	412 €	373 €	357 €	358 €	353 €	339 €	336 €
Instandhaltungskosten pro m² Wfl.	13,50 €	12,20 €	11,70 €	11,70 €	11,60 €	11,30 €	11,10 €
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))

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

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der ImmoWertV vom 01.01.2022, Anlage 3 unter Berücksichtigung der jährlichen Preissteigerung (siehe Verbraucherpreisindex). Basiswert ist hier gemäß ImmoWertV in der o.g. Fassung 11,70 € und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die

Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. Anlage 3 I 3. (zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV))

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

8.7.1.2 Gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten

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

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

Es wird empfohlen, in 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 88: 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

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

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

Tabelle 89: 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 in ihrer neuen und aktualisierten Fassung 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 und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben der ImmoWertV 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 2022 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 sind jedoch 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 2022 herangezogen. Alle weiteren Werte dienen Ihrer Information.

Tabelle 91: Verbraucherpreisindex (VPI)

	Basisjahr 2015	Basisjahr 2010	% Veränderung zum Vorjahresmonat
Jahrgang	<i>Oktober-Wert des VPI</i>		
2001	81,6	87,5	1,9 %
2002	82,6	88,6	1,2 %
2010	93,4	100,0	1,2 %
2014	99,5	106,7*	0,8 %
2015	100,0	107,7	0,9 %
2017	102,5	109,6	1,3 %
2018	104,9	112,3	2,3 %
2019	106,1	113,6	1,1 %
2020	105,9	113,4	-0,2 %
2021	110,7	118,5*	4,5 %
2022	122,2	130,8*	10,4 %
<i>*Berechnete Werte auf Datengrundlage von Destatis</i>			

8.8 Mieten

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

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 Mietpiegel zu entnehmen.

Alter:

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

bis 1948
1949 – 1964
1965 – 1984
1985 – 2007
2008 – 2013
2014 – 2018

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

Art:

Es wird unterschieden in:

- Reiheneinfamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Einzelhäuser

Der Gutachterausschuss unterscheidet wie folgt:

- Reihenmittelhäuser
- Doppelhaushälfte / Reihenendhäuser
- Einfamilienhäuser freistehend

Ausstattung:

Es gelten folgende Ausstattungsmerkmale:

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

Zu- und Abschläge

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

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

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

Abschläge:

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

Die Mieten in der Mietrichtwerttabelle sind in Spannen der jeweiligen Baujahre und Kategorien eingestuft (Seite 15, Mietrichtwerte für Mönchengladbach von Juli 2020)

Beispiel für Einzelhäuser in der Kategorie A:

Jahr	Einzelhaus [€ / Haus]
Bis 1948	770 - 830
1949 - 1964	820 - 880
1965 - 1984	955 - 1.025
1985 - 2007	1.150 - 1.260
2008 - 2013	1.210 - 1.310
2014 - 2018	1.275 - 1.385

Anwendungsbeispiel:

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

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

Das Gleiche passiert mit der Wohnfläche.

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

Die beiden nun aus dem Mietspiegel entnommenen Werte werden gemittelt.

Beispiele:**1. Beispiel:**

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

Jahr	Wert für Einzelhaus [€ / Haus]
1965 - 1984	955 – 1.025

Für die mittlere Ausstattung beträgt der Wert somit 990 €.

Für die Wohnfläche mit 127 m² beträgt der Wert somit 1.025 €.

Der Mittelwert beträgt rund 1.008 € und wird für das oben als Beispiel aufgeführte Haus zugrunde gelegt.

2. Beispiel:

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

Jahr	Wert für Einzelhaus [€ / Haus]
1965 - 1984	955 – 1.025

Für die mittlere Ausstattung beträgt der Wert somit 990 €.

Für die Wohnfläche mit 150 m² beträgt der Wert somit 1.025 € + 10 %.

Rechnung:

$(990 \text{ €} + 1.025 \text{ €} * 1,10) / 2 = 1.058,75 \text{ €}$ gerundet **1.059 €**

8.8.2 Vergleichskriterien für Wohnungen:

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

Die übrigen Kriterien sind nachfolgend aufgeführt.

Alter:

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

Bis 1948
1949 – 1962
1963 – 1972
1973 – 1982
1983 – 1990
1991 – 1998
1999 – 2007
2008 – 2013
2014 – 2018

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

Ausstattung:

Es gelten folgende Ausstattungsmerkmale:

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

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

1. Zuschläge:
 - a) Überdurchschnittliche Sanitärausstattungen + 5 bis 8 %
 - b) Besondere Ausstattungen
 - Besonderer Schall- oder Wärmeschutz + 4 bis 10 %
 - Barrierefreiheit + 4 bis 6 %
 - Besonders großer Balkon oder Terrasse + 4 bis 6 %
 - Bessere Balkon- oder Terrassenlage + 4 bis 6 %
 - Gartennutzung + 4 bis 6 %
 - Gartenmitbenutzung + 2 bis 4 %
 - Gehobene Ausstattung + 5 bis 10 %
 - Wärmepumpe + 6 bis 10 %
 - c) Kleinwohnungen (Wohnfläche 50 – 25 m²) + 0 bis 10 %
 - d) Kleinstwohnungen unter 25 m² + 10 bis 15 %
 - e) Einbauküche + 12 bis 18 %
 - f) Aufzug + 0,30 bis 0,35 € / m²
 - g) Modernisierte Wohnungen – Bewertung durch Anhebung der Altersklasse und / oder Ausstattung
 - a) Bei geringer Modernisierung keine Anhebung der Altersklasse
 - b) Bei Teilmodernisierung: Modernisierungsjahr abzüglich 15 Jahre
 - c) Bei Vollmodernisierung: Modernisierungsjahr abzüglich 10 Jahre

2. Abschläge:

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

Der Gutachterausschuss legt die Zu- und Abschläge wie folgt fest und wendet nur die nachfolgend genannten Zu-/Abschläge bei der Auswertung der Kauffälle an:

Zuschläge:

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

Abschläge:

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

Die Mieten in der Mietrichtwerttabelle sind in Spannen der jeweiligen Baujahre und Kategorien eingestuft (Seite 10, Mietrichtwerte für Mönchengladbach von Juli 2020)

Beispiel für Wohnungen in der Kategorie A:

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

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

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

Das Gleiche passiert mit der Wohnfläche.

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

Die beiden nun ermittelten Werte werden gemittelt.

Beispiele:

1. Beispiel:

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

Jahr	Wohnung [€ / m²]
1963 – 1972	6,55 - 6,95

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

Für die Wohnfläche mit 80 m² beträgt der Wert somit 6,55 € / m²

Weitere Zu- oder Abschläge sind in diesem Beispiel nicht vorhanden.

Aus diesem Grund werden die beiden Werte gemittelt.

Der Mittelwert für die oben als Beispiel aufgeführte Wohnung beträgt **6,65 € / m²**.

2. Beispiel

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

Jahr	Wohnung [€ / m²]
1963 – 1972	6,55 - 6,95

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

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

Rechnung:

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

Abschlag für die Wohnlage im Dachgeschoss: 5 %

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

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

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

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

8.9 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

9.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift

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

Adresse

Harmoniestraße 25 (Stadtsparkasse Rheydt)
41236 Mönchengladbach



Sprechzeiten der Geschäftsstelle

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

Telefax

02161/25-8629

E-Mail

gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Internet

<http://stadt.mg/wertermittlung>

9.2 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Kreis Viersen

Rathausmarkt 3

41747 Viersen

Tel.: 02162/39-1751

Fax: 02162/39-1138

gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91

41460 Neuss

Tel.: 02131/928-6230

Fax: 02131/928-6231

gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Stadt Neuss

Büchel 22-24

41460 Neuss

Tel.: 02131/90-6211

Fax: 02131/90-2487

gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45

52525 Heinsberg

Tel.: 02452/13-6224

Fax: 02452/13-6295

gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de



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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

www.boris.nrw.de

