



Einfamilienhäuser



Baugrundstück



Wald



Landwirtschaft

Grundstücksmarktbericht **2025** für die Stadt Mönchengladbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Mönchengladbach

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

Geschäftsstelle

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

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Gebühr entsprechend Nr. 5.3. der Anlage zur VermWertKostO NRW zu ermitteln.

Bildnachweis

Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Geoinformation

Lizenz

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

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

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach 2025,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung	6
Abbildungsverzeichnis	7
Tabellenverzeichnis	10
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	12
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	14
2.1 Grundstücksmarkt 2024	14
2.2 Marktteilnehmerverhältnisse	18
3 Umsätze	19
3.1 Gesamtumsatz	19
3.2 Unbebaute Grundstücke	21
3.3 Bebaute Grundstücke	28
3.4 Wohnungseigentum	30
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	31
3.6 Sonstiges - Zwangsversteigerungen	31
4 Unbebaute Grundstücke	33
4.1 Entwicklung unbebauter Wohnbaugrundstücke	33
4.2 Entwicklung gewerblicher Bauflächen	34
4.3 Entwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen	35
4.4 Bodenrichtwerte	36
5 Bebaute Grundstücke	63
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	63
5.2 Ertragsorientierte Objekte	113
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	122
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	123
6 Wohnungs- und Teileigentum	124
6.1 Wohnungseigentum	124
6.2 Teileigentum	168
7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	169
8 Modellbeschreibungen	169
8.1 Auswertung unbebauter Teilmarkt	169
8.2 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen	170
8.3 Umrechnungsfaktoren zur Vergleichswertermittlung	174
8.4 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)	176
8.5 Liegenschaftszinssätze	178
8.6 Bewirtschaftungskosten	192
8.7 Mieten	196
8.8 Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte	200
8.9 Modellbeschreibung Erbbau	204
9 Kontakte und Adressen	205

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses – Gemeindegebiet MG	13
Abbildung 2: Jährliche Vertragszahlen 2010 - 2024	14
Abbildung 3: Monatliche Vertragszahlen 2020 - 2024	14
Abbildung 4: Vertragseingänge nach Halbjahr 2020 - 2024	15
Abbildung 5: Prozentuale Anteile der Verkäufe	17
Abbildung 6: Anzahl der Verkäufe	19
Abbildung 7: Geldumsatz in Millionen Euro	19
Abbildung 8: Flächenumsatz in Tausend m ²	20
Abbildung 9: Anzahl der Verkäufe 2014 - 2024	21
Abbildung 10: Geldumsatz in Millionen Euro	22
Abbildung 11: Umsätze nach Fläche in Tausend m ²	22
Abbildung 12: Entwicklung der Durchschnittspreise der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie von Gartenland	26
Abbildung 13: Entwicklung der Anzahl der Verkaufsfälle von 2014 - 2024	28
Abbildung 14: Entwicklung des Geldumsatzes in Millionen € von 2014 - 2024	29
Abbildung 15: Entwicklung der Umsätze nach Fläche in Tausend m ² von 2014 - 2024	29
Abbildung 16: Anzahl der Verkäufe	30
Abbildung 17: Geldumsatz in Millionen €	30
Abbildung 18: Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2005 bis 2024	32
Abbildung 19: Bodenpreisänderung in Abhängigkeit vom Vertragsdatum	34
Abbildung 20: Bodenpreisänderung landwirtschaftlicher Flächen in 2024	35
Abbildung 21: Ausschnitt Bodenrichtwertauskunft www.boris.nrw.de	37
Abbildung 22: Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen in Abhängigkeit der Lagekategorie	39
Abbildung 23: Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	40
Abbildung 24: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Grünlandflächen	41
Abbildung 25: Flächenanpassung in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und -größe	43
Abbildung 26: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 1	45
Abbildung 27: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 2	45
Abbildung 28: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 3	46
Abbildung 29: Berücksichtigung der Himmelsrichtung	48
Abbildung 30: Bodenindex für Wohnbaugrundstücke	56
Abbildung 31: Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 1	59
Abbildung 32: Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 2	60
Abbildung 33: Bodenwertansatz Garagenfläche Beispiel 3 a	61
Abbildung 34: Bodenwertansatz Parkplatz	62
Abbildung 35: Durchschnittspreise EFH (freistehend)	64
Abbildung 36: Durchschnittspreise DHH/REH	65
Abbildung 37: Durchschnittspreise RMH	66
Abbildung 38: Durchschnittspreise EFH - Erstverkäufe	67
Abbildung 39: Durchschnittspreise EFH (fiktives Baujahr 2010-2022)	67
Abbildung 40: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1995-2009)	68
Abbildung 41: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1975-1994)	68
Abbildung 42: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1950-1974)	69
Abbildung 43: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1920-1949)	69
Abbildung 44: Durchschnittspreise ZFH	70
Abbildung 45: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertzeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024	83
Abbildung 46: Trendlinie freistehende EFH 2024	85
Abbildung 47: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertzeitraum: 01.01.2024 bis 30.11.2024	86

Abbildung 48: Sachwertfaktor ZFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	88
Abbildung 49: Sachwertfaktor DHH/REH mäßig, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024	90
Abbildung 50: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum 01.01.2023 bis 30.11.2024	91
Abbildung 51: Sachwertfaktor DHH/REH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024	91
Abbildung 52: Trendlinie DHH/REH 2024	93
Abbildung 53: Sachwertfaktoren DHH/REH mittel (Auswertezeitraum 2024)	94
Abbildung 54: Sachwertfaktoren DHH/REH gut (Auswertezeitraum 2024)	94
Abbildung 55: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024	96
Abbildung 56: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024	97
Abbildung 57: Trendlinie RMH 2024 - Sachwertfaktor / Vertragsdatum	99
Abbildung 58: Sachwertfaktor RMH mittel (2024)	100
Abbildung 59: Sachwertfaktor RMH gut (2024)	100
Abbildung 60: Indexreihe I für freistehende EFH	102
Abbildung 61: Indexreihe II für freistehende EFH	102
Abbildung 62: Indexreihe I für DHH/REH	103
Abbildung 63: Indexreihe II für DHH/REH	103
Abbildung 64: Indexreihe I für RMH	104
Abbildung 65: Indexreihe II für RMH	104
Abbildung 66: Liegenschaftszinssätze - EFH (freistehend) mit RND 25-45 Jahre	105
Abbildung 67: Liegenschaftszinssätze - DHH/REH mit RND 25-45 Jahre	106
Abbildung 68: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND 25-45 Jahre	106
Abbildung 69: Liegenschaftszinssätze - EFH (freistehend) mit RND >45 Jahre	108
Abbildung 70: Liegenschaftszinssätze - DHH/REH mit RND >45 Jahre	108
Abbildung 71: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND >45 Jahre	109
Abbildung 72: Durchschnittspreise - Dreifamilienhäuser	114
Abbildung 73: Durchschnittspreise - MFH mit 4-6 Wohneinheiten	115
Abbildung 74: Durchschnittspreise - MFH mit 7-20 Wohneinheiten	116
Abbildung 75: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe	125
Abbildung 76: Durchschnittspreise ETW - RND 66-78 Jahre	126
Abbildung 77: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2022	127
Abbildung 78: Durchschnittspreise ETW - RND 56-65 Jahre	128
Abbildung 79: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009	128
Abbildung 80: Durchschnittspreise ETW - RND 46-55 Jahre	129
Abbildung 81: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999	129
Abbildung 82: Durchschnittspreise ETW - RND 36-45 Jahre	130
Abbildung 83: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989	130
Abbildung 84: Durchschnittspreise ETW - RND 26-35 Jahre	131
Abbildung 85: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979	131
Abbildung 86: Durchschnittspreise ETW - RND 16-25 Jahre	132
Abbildung 87: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969	132
Abbildung 88: Wohnungseigentum - gewichtetes Gesamtmittel aller Weiterverkäufe	149
Abbildung 89: Wohnungseigentumsindex, Basis: 2010	150
Abbildung 91: Ausschnitt Immobilienrichtwerte www.boris.nrw.de	154
Abbildung 91: Streudiagramm Baujahr	156
Abbildung 92: Boxplots Baujahrsgruppen	156
Abbildung 93: Streudiagramm Wohnfläche	157
Abbildung 94: Boxplots Wohnflächengruppen	157
Abbildung 95: Streudiagramm Ausstattungsstufe	158
Abbildung 96: Boxplots Ausstattungsstufe in Gruppen	158
Abbildung 97: Boxplots Vermietungssituation	159
Abbildung 98: Boxplots Anzahl der Geschosse	159
Abbildung 99: Darstellung der Immobilienrichtwerte im gesamten Stadtgebiet	162
Abbildung 100: Q-Q-Plot - Verteilung der Residuen	166

Abbildung 101: Nichtlinearer Verlauf der Preisentwicklung - Kaufjahre 2021-2024	167
Abbildung 102: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - freistehende EFH mit RND 25-45 Jahre.....	180
Abbildung 103: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND 25-45 Jahre	181
Abbildung 104: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND 25-45 Jahre.....	181
Abbildung 105: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - freistehende EFH mit RND >45 Jahre	182
Abbildung 106: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND >45 Jahre	183
Abbildung 107: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND >45 Jahre.....	183
Abbildung 108: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - Dreifamilienhäuser mit RND 25-45 Jahre.....	185
Abbildung 109: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND 25-45 Jahre....	185
Abbildung 110: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND 25-45 Jahre..	186
Abbildung 111: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - gem. gen. Geb. (20 % gew.) mit RND 25-45 Jahre	186
Abbildung 112: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND >45 Jahre.....	188
Abbildung 113: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND >45 Jahre.....	188
Abbildung 114: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND 25-45 Jahre selbstgenutzt	189
Abbildung 115: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND 25-45 Jahre vermietet.....	190
Abbildung 116: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND >45 Jahre selbstgenutzt	191
Abbildung 117: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND >45 Jahre vermietet.....	191
Abbildung 118: Methoden zur Ableitung von Immobilienrichtwerten	201

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2024	17
Tabelle 2: Vergleich der Marktteilnehmerverhältnisse in den Jahren 2023 und 2024	18
Tabelle 3: Übersicht unbebauter Teilmarkt.....	21
Tabelle 4: Umsatzentwicklung - unbebautes Wohnbauland	23
Tabelle 5: Umsatzentwicklung - unbebaute Gewerbeflächen	24
Tabelle 6: Umsatzentwicklung - landwirtschaftliche Nutzflächen	25
Tabelle 7: Entwicklung der Durchschnittspreise der land ⁴ - und forstwirtschaftlichen Flächen sowie von Gartenland	27
Tabelle 8: Anzahl der angeordneten Zwangsversteigerungen von 2005 bis 2024	31
Tabelle 9: Verhältnis von auswertbarem Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren.....	32
Tabelle 10: Entwicklung der Bodenpreisänderung im Jahr 2024	34
Tabelle 11: Aufteilung der Bodenrichtwertzonen.....	38
Tabelle 12: Gebietstypische Bodenrichtwerte	42
Tabelle 13: Orientierungswerte für unterschiedliche Entwicklungsstufen von Grundstücken.....	47
Tabelle 14: GFZ-UK.....	51
Tabelle 15: Bodenindex - W II o/g, Grundstückstiefe 40 m	55
Tabelle 16: Orientierungswerte für SN-Flächen – Sportflächen.....	57
Tabelle 17: Orientierungswerte für SN-Flächen - Grünanlagen, Erholungsfläche etc.	57
Tabelle 18: Orientierungswerte für SN-Flächen – Verkehrsflächen	58
Tabelle 19: Orientierungswerte für SN-Flächen - Sonstige Flächen	58
Tabelle 20: Orientierungswerte für SN-Flächen – Wasserflächen	59
Tabelle 21: Durchschnittspreise EFH (freistehend).....	64
Tabelle 22: Durchschnittspreise DHH/REH	65
Tabelle 23: Durchschnittspreise RMH	66
Tabelle 24: Durchschnittspreise ZFH	70
Tabelle 25: UK für freistehende EFH/ZFH (2022-2024).....	72
Tabelle 26: Objektspezifische Umrechnungsfaktoren k_Bewertungsobjekt (2022-2024).....	74
Tabelle 27: UK für RMH (2022-2024).....	76
Tabelle 28: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim RMH (2022-2024).....	78
Tabelle 29: UK für DHH/REH (2022-2024).....	80
Tabelle 30: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei DHH/REH (2022-2024).....	82
Tabelle 31: Sachwertfaktoren freistehende EFH, Auswertzeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024	84
Tabelle 32: Sachwertfaktoren freistehende EFH, Auswertzeitraum 2024.....	86
Tabelle 33: Sachwertfaktoren ZFH, Auswertzeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024	89
Tabelle 34: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertzeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023	92
Tabelle 35: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertzeitraum: 01.01.2024 bis 30.11.2024	95
Tabelle 36: Sachwertfaktor RMH, Auswertzeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024	97
Tabelle 37: Sachwertfaktor RMH, Auswertzeitraum: 01.01.2024 bis 30.11.2024.....	101
Tabelle 38: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND 25-45 Jahre.....	107
Tabelle 39: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND >45 Jahre	109
Tabelle 40: Liegenschaftszinssätze für EFH, unabhängig von Gebäudeart	111
Tabelle 41: Liegenschaftszinssätze für EFH, unabhängig von Gebäudeart mit RND >=25 Jahre	111
Tabelle 42: Liegenschaftszinssätze für EFH, aufgeteilt in Gebäudeart, mit RND >25 Jahre.....	112
Tabelle 43: Durchschnittspreise – Dreifamilienhäuser	114
Tabelle 44: Durchschnittspreise - MFH mit 4 - 6 Wohneinheiten im Gebäude	115
Tabelle 45: MFH mit 7-20 Wohneinheiten im Gebäude	116
Tabelle 46: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre	118
Tabelle 47: Liegenschaftszinssätze für MFH mit einer RND >45 Jahre.....	119
Tabelle 48: Rohertragsfaktoren, Auswertzeitraum: 2023 bis 2024	121
Tabelle 49: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte.....	122

Tabelle 50: Vergleichspreise für Garagen, Auswertezeitraum: 2020 bis 2024	123
Tabelle 51: Durchschnittspreise für ETW (2024)	124
Tabelle 52: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe 2023 und 2024	125
Tabelle 53: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2022.....	126
Tabelle 54: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009.....	128
Tabelle 55: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999.....	129
Tabelle 56: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989.....	130
Tabelle 57: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979.....	131
Tabelle 58: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969.....	132
Tabelle 59: UK bei ETW (2022-2024)	134
Tabelle 60: Beispiel zur Ermittlung eines vorläufigen Vergleichswertes bei ETW (2022-2024)	136
Tabelle 61: UK bei ETW (2024)	138
Tabelle 62: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2024)	140
Tabelle 63: UK bei ETW (1. Halbjahr 2024)	142
Tabelle 64: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (1. Halbjahr 2024).....	144
Tabelle 65: UK bei ETW (2. Halbjahr 2024)	146
Tabelle 66: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2. Halbjahr 2024).....	148
Tabelle 67: Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre	151
Tabelle 68: Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre	152
Tabelle 69: Rohertragsfaktoren für ETW	153
Tabelle 70: Wertbeeinflussende Objektmerkmale im Regressionsmodell.....	155
Tabelle 71: Definition des Normobjektes	160
Tabelle 72: Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025	161
Tabelle 73: Umrechnungskoeffizienten für IRW ETW.....	163
Tabelle 74: Beispiel zur Anwendung des IRW	164
Tabelle 75: Preisindex für Kaufjahre 2021-2024.....	165
Tabelle 76: Prozentuale Abweichung des Vergleichswertes vom bereinigten Kaufpreis	167
Tabelle 77: Nummerierung der Bodenrichtwertzonen	170
Tabelle 78: Rundungen der Bodenrichtwerte.....	170
Tabelle 79: Verteilung der Kauffälle in den Bodenrichtwertzonen	172
Tabelle 80: Datenübersicht für die Auswertung der Sachwertfaktoren (01.01.2023-30.11.2024)	176
Tabelle 81: Vergleich des Bodenwertniveaus 2023 und 2024	177
Tabelle 82: Datenübersicht zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze (01.01.2023-30.11.2024)..	178
Tabelle 83: Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH mit RND 25-45 Jahre – Iterationen.....	180
Tabelle 84: Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH mit RND >45 Jahre – Iterationen.....	182
Tabelle 85: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre – Iterationen	184
Tabelle 86: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND >45 Jahre – Iterationen	187
Tabelle 87: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND 25-45 Jahre – Iterationen	189
Tabelle 88: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND >45 Jahre – Iterationen	190
Tabelle 89: Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten	192
Tabelle 90: Verwaltungskosten bei gewerblicher Nutzung	193
Tabelle 91: Mietausfallwagnis bei gewerblicher Nutzung	193
Tabelle 92: Bewirtschaftungskosten für Garagen, Stellplätze u.ä.	194
Tabelle 93: Verbraucherpreisindex (VPI)	195
Tabelle 94: Rundungsempfehlung der Immobilienrichtwerte	203
Tabelle 95: Nummerierung der Immobilienrichtwertzonen	204

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

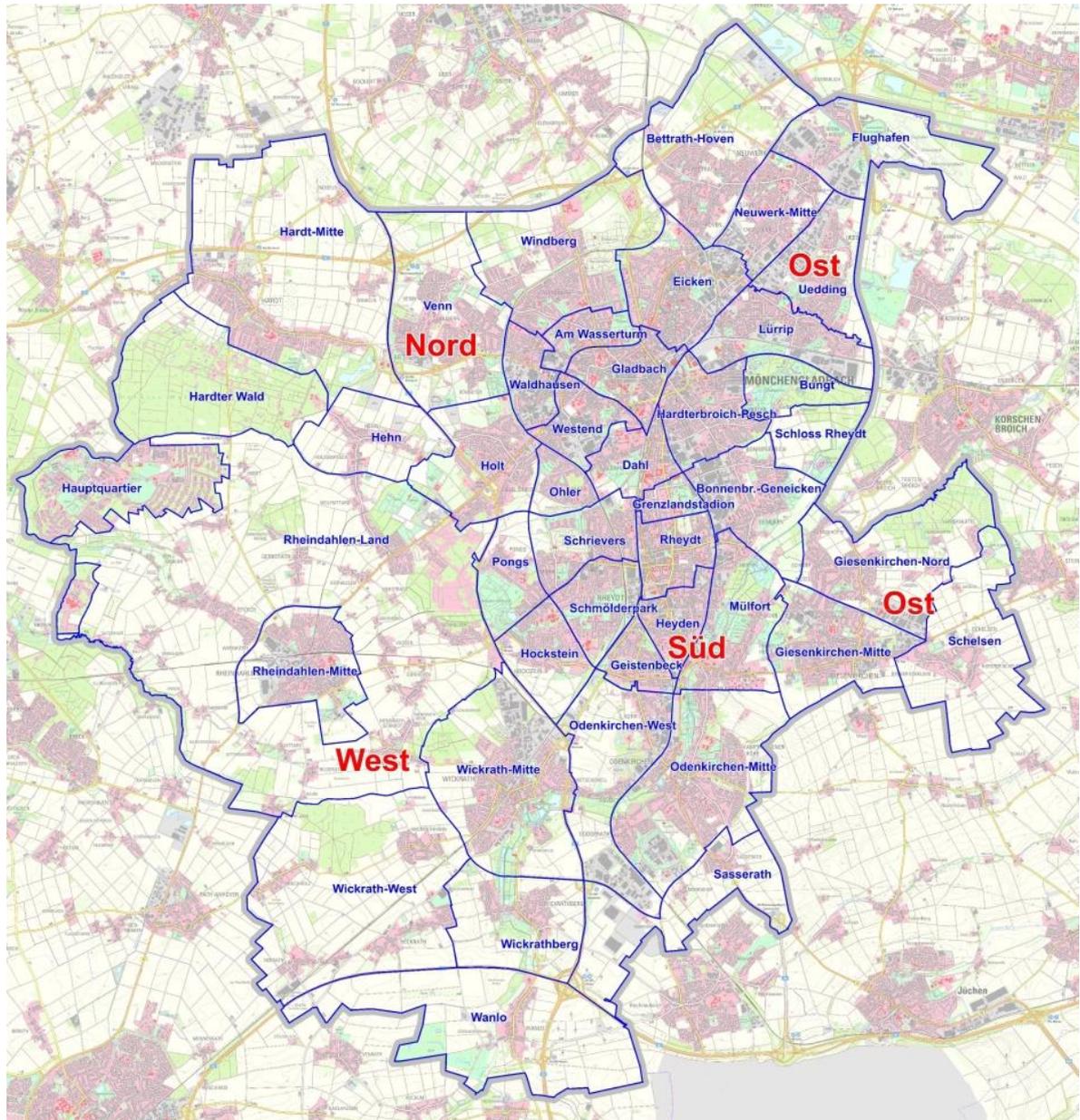
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes 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

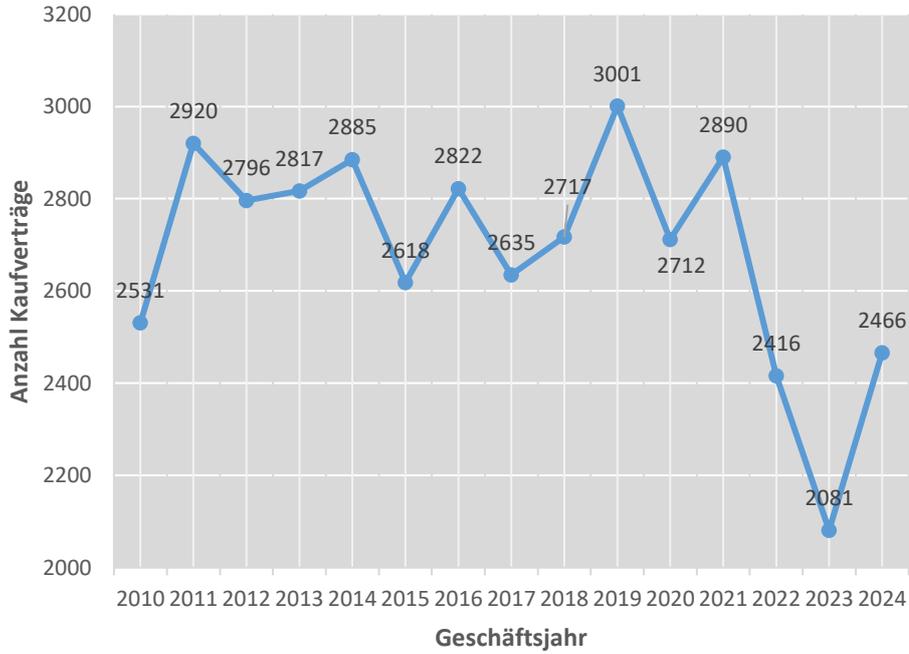


2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Grundstücksmarkt 2024

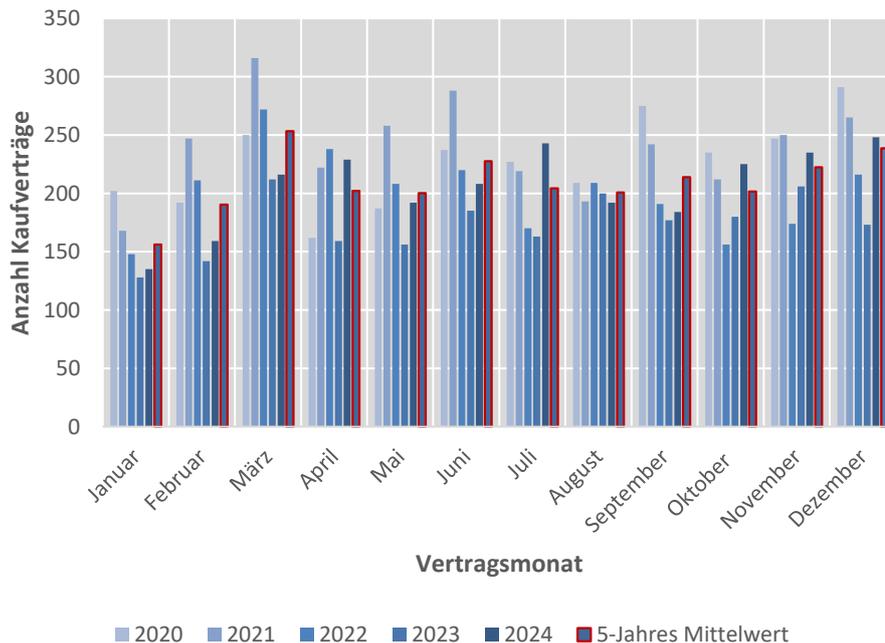
Die zuletzt stark fallende Entwicklung des Grundstücksmarktes der Jahre 2022 und 2023 setzte sich im Geschäftsjahr 2024 nicht weiter fort. Die Zahl der registrierten Verträge (vgl. Abbildung 2) ist wieder angestiegen und liegt insgesamt geringfügig über dem Niveau des Jahres 2022. Die Marktteilnehmerverhältnisse haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht verändert (vgl. Kapitel 2.2).

Abbildung 2: Jährliche Vertragszahlen 2010 - 2024



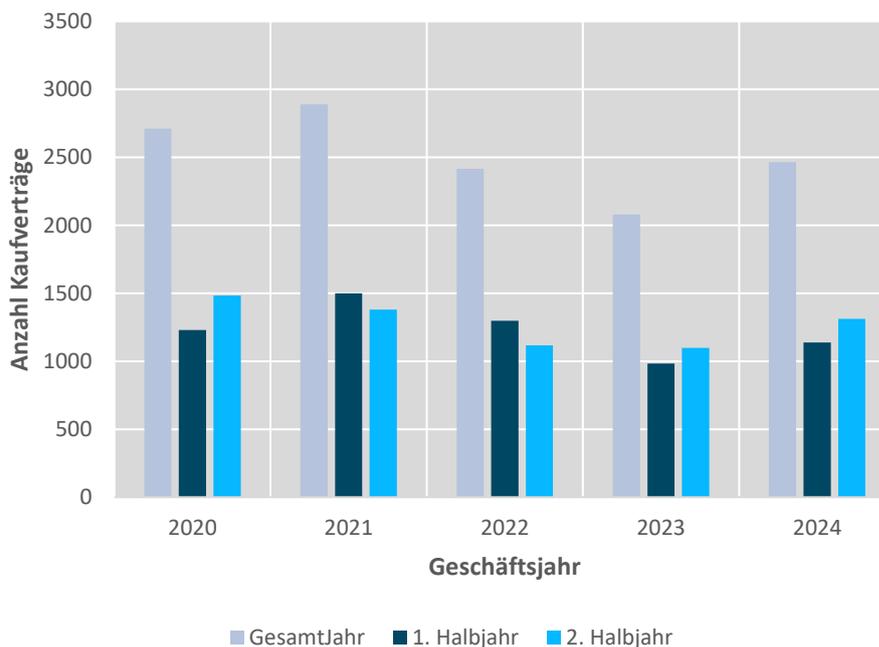
Grundsätzlich liegt die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge – mit Ausnahme vom August – über dem Vorjahresniveau:

Abbildung 3: Monatliche Vertragszahlen 2020 - 2024



Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte konnten mehr Verkäufe registriert werden.

Abbildung 4: Vertragseingänge nach Halbjahr 2020 - 2024



Grundsätzlich ist eine Zunahme der Vertragszahlen in allen Teilmärkten erkennbar mit Ausnahme des Teilmarktes der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, welcher in der Anzahl der Kauffälle eine Verringerung verzeichnet.

Wie im Vorjahr kann in den einzelnen Teilmärkten in Abhängigkeit von Baujahr und Gebäudeart eine differenzierte Entwicklung dargestellt werden. Als Beispiel sei der weiter sinkende Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser der fiktiven Baujahre 1975 bis 1994 genannt (vgl. Abbildung 41). Hier ist unabhängig von der Bauweise als freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder als Reihenmittelhaus eine einheitliche Entwicklung zu erkennen. Bei den Einfamilienhäusern der fiktiven Baujahresklasse 1950 bis 1974 bilden sich unterschiedliche Entwicklungen ab. Während bei den freistehenden Einfamilienhäusern und den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern der Durchschnittspreis deutlich abfällt, steigt der Durchschnittspreis der Reihenmittelhäuser wieder leicht an. Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser und der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser fällt der Durchschnittspreis wieder unter das Preisniveau vom Jahr 2021.

Um weitere differenzierte Einschätzungen des Grundstücksmarktes in der Stadt Mönchengladbach im Jahr 2024 vornehmen zu können, werden dort, wo es die Datengrundlage zulässt, Zwischenauswertungen veröffentlicht. Zum Beispiel kann der Zwischenauswertung für Durchschnittspreise der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser eine weitgehende Stagnation des Durchschnittspreises zwischen dem 01.01.2023 und dem 31.12.2024 entnommen werden. Dies lässt sich jedoch nicht auf alle Teilmärkte bzw. Anbauweisen übertragen, wie die übrigen Zwischenauswertungen aufzeigen.

Um den daher weiter zu erwartenden kurzfristigen Reaktionen der Immobilienmärkte im Jahr 2024 gerecht zu werden und in den Bewertungen sachgerecht zu berücksichtigen, ist davon auszugehen, dass eine Anwendung des § 7 (2) ImmoWertV (Berücksichtigung der Abweichungen zwischen den Marktverhältnissen zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag und den Wertverhältnissen zum Stichtag des Grundstücksmarktberichtes (01.01.2025)) angemessen ist und jeweils eine Einzelfallprüfung erfordert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird, sofern es die vorliegende Datenlage zulässt, unterjährige Auswertungen veröffentlichen, um bereits vor Veröffentlichung des kommenden Grundstücks-

marktberichtes seiner Aufgabe nach Transparenz auf dem Grundstücksmarkt nachzukommen. Die Veröffentlichungen erfolgen auf der Webpräsenz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Reiter „Kaufpreissammlung/ Bodenrichtwerte“ und sind über: <http://stadt.mg/wertermittlung> abrufbar.

Mit dem Stichtag 01.01.2025 entfällt die Übergangsregelung nach § 53 (2) ImmoWertV. Genauere Hinweise sind den jeweiligen Modellbeschreibungen zu entnehmen. Alle veröffentlichten Daten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025 sowie das gesamte Stadtgebiet, es sei denn, es ist etwas Anderes vermerkt.

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

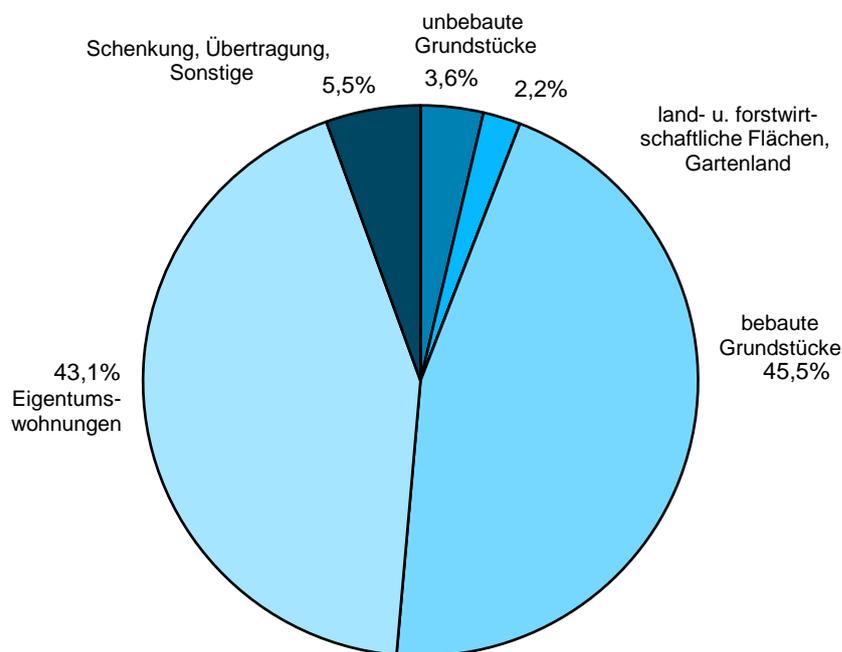
Zudem hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach zur Unterstützung und Einschätzung des Preisniveaus der Eigentumswohnungen Immobilienrichtwerte veröffentlicht. Grundlage bilden hierbei die Stadtteile sowie die größeren Wohnanlagen. Genaueres hierzu ist der Modellbeschreibung in Kapitel 8, der genauen Analyse im Kapitel 6.1.6 sowie der Veröffentlichung unter www.boris.nrw.de zu entnehmen.

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

Tabelle 1: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2024¹

	Anzahl der Verkäufe	Flächenumsatz (m ²)	Preisumsatz (Euro)	% Anteil der Verkäufe
unbebaute Baugrundstücke	90	74.074	16.606.209	3,6 %
land- u. forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	54	547.839	5.872.701	2,2 %
bebaute Grundstücke	1.123	853.635	502.747.574	45,5 %
Eigentumswohnungen	1.063		152.538.765	43,1 %
Schenkung, Übertragung, Sonstige	136			5,5 %
Gesamtsumme	2.466	1.475.548	677.765.249	100,0 %

Abbildung 5: Prozentuale Anteile der Verkäufe



¹ Die Zahlen umfassen alle registrierten Kaufverträge im Auswertejahr 2024. Eine Differenzierung oder Eliminierung nicht 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 2023 und 2024

Markt- bereich	2023			2024		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²
unbebaute Grundstücke						
Wohn- bauland	70	14.246.376	43.782	80	14.123.682	52.412
Gewerbe- bauland	9	3.421.225	16.476	10	2.482.527	21.662
landwirtsch. Flächen	35	2.834.060	248.672	30	5.547.233	473.493
forstwirtsch. Flächen	17	211.330	192.757	13	182.908	66.985
Gartenland	18	277.650	13.522	11	142.560	7.361
bebaute Grundstücke						
Einfamilien- häuser	629	196.825.365	280.273	756	249.624.593	427.754
Mehrfamilien- häuser	200	95.034.167	107.097	284	160.571.456	170.796
Wohn- und Geschäftshäuser	40	19.584.650	28.528	40	30.164.650	85.468
Gewerbe- objekte	35	57.351.600	248.275	43	62.386.876	169.618
Wohn- und Teileigentum	909	130.405.410		1.063	152.538.765	
Sonstige	119			136		
Summe	2.081	520.191.833	1.179.382	2.466	677.765.250	1.475.549

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Abbildung 6: Anzahl der Verkäufe

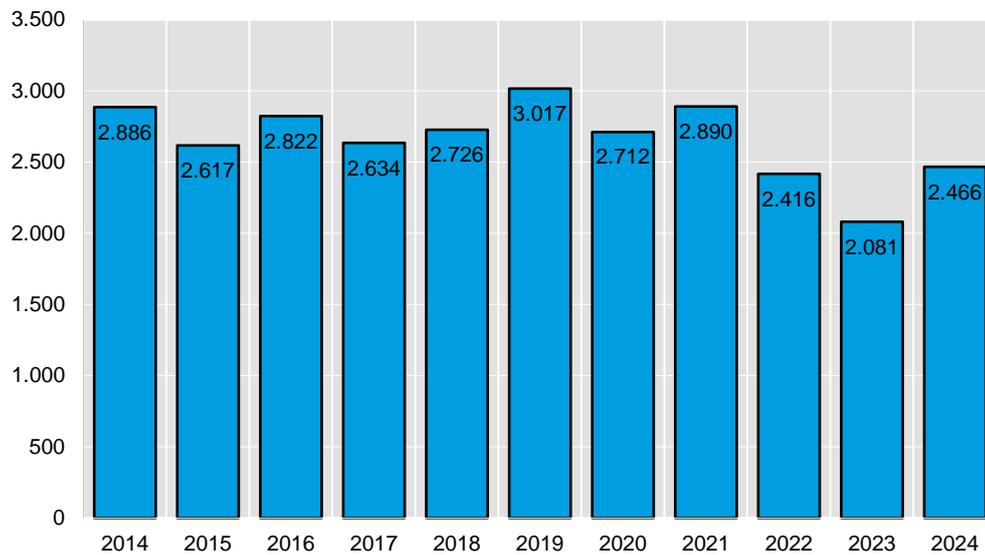
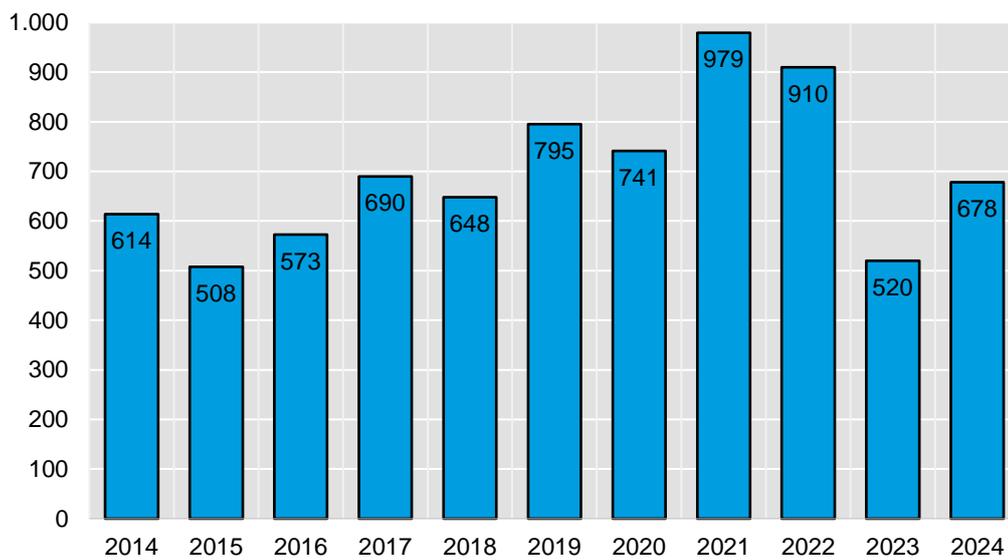
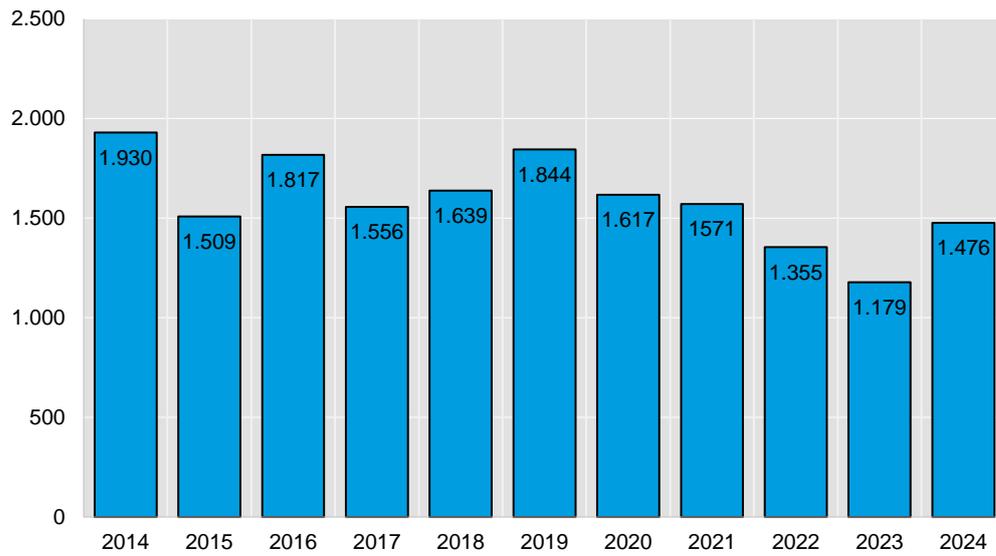


Abbildung 7: Geldumsatz in Millionen Euro²



² In den Umsatzzahlen sind die sonstigen Verkäufe nicht erfasst.

Abbildung 8: Flächenumsatz in Tausend m²³

³ Die „Sonstigen Verkäufe“ werden hier nicht berücksichtigt.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Tabelle 3: Übersicht unbebauter Teilmarkt

	2023			2024		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz (Euro)	Fläche (m²)	Verkäufe Anzahl	Umsatz (Euro)	Fläche (m²)
Wohnbauland	70	14.246.376	43.782	80	14.123.682	52.412
Gewerbebauland	9	3.421.225	16.476	10	2.482.527	21.662
landwirtsch. Flächen	35	2.834.060	248.672	30	5.547.233	473.493
forstwirtsch. Flächen	17	211.330	192.757	13	182.908	66.985
Gartenland	18	277.650	13.522	11	142.560	7.361

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

3.2.1 Umsatzübersicht unbebauter Grundstücke

Abbildung 9: Anzahl der Verkäufe 2014 - 2024

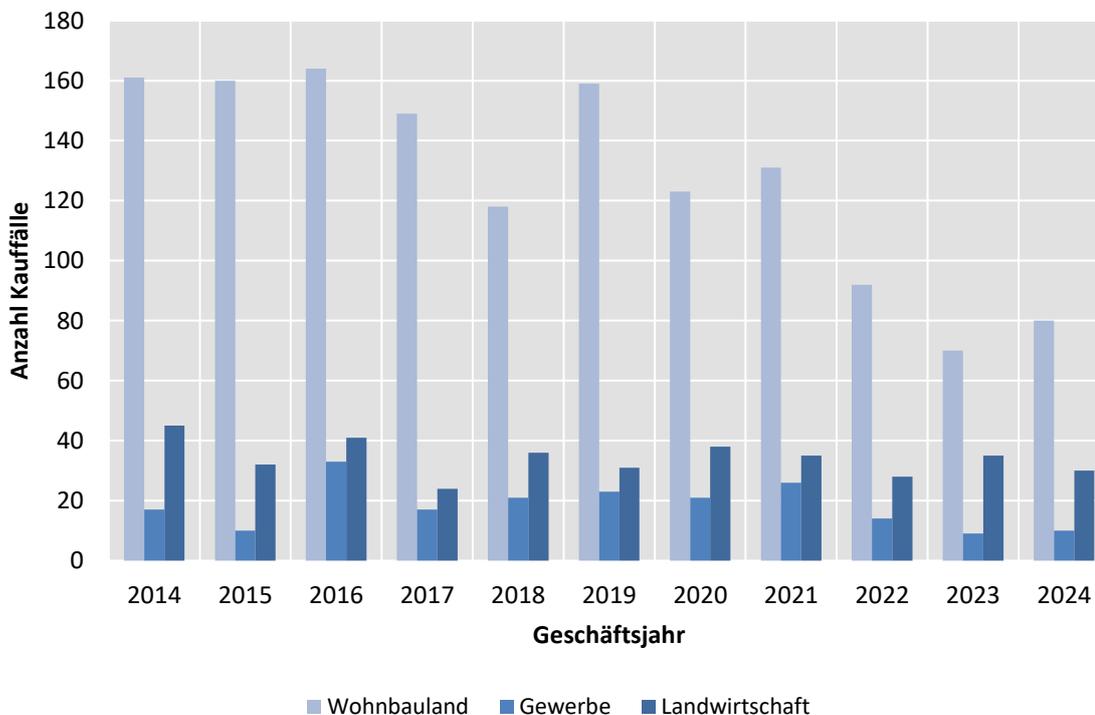


Abbildung 10: Geldumsatz in Millionen Euro

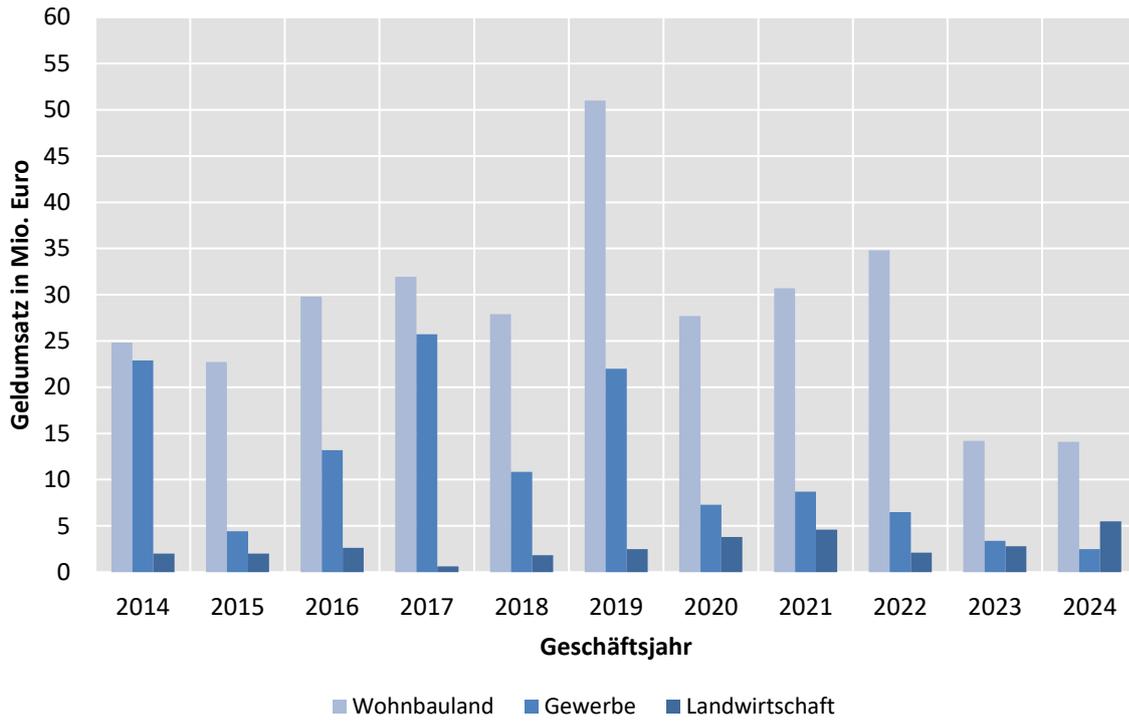
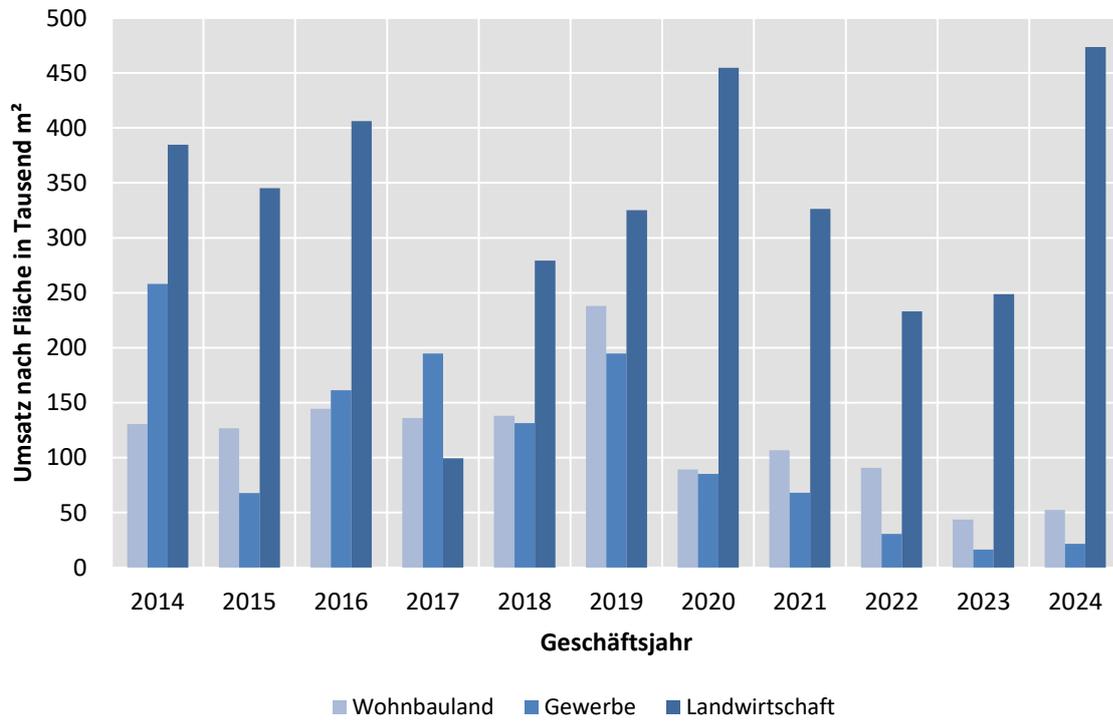


Abbildung 11: Umsätze nach Fläche in Tausend m²



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

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)	Flächenumsatz (10³ m²)	Verkäufe Anzahl
1994	23,4	149,5	210
1995	32,5	179,5	172
1996	20,3	109,1	152
1997	24,1	151,8	171
1998	33,5	188,8	255
1999	48,2	248,0	259
2000	36,6	180,6	179
2001	25,0	113,2	178
2002	17,7	87,2	156
2003	20,4	113,4	165
2004	14,7	72,7	125
2005	20,6	103,6	162
2006	19,0	95,6	142
2007	17,6	97,7	122
2008	14,8	79,5	126
2009	21,2	111,6	136
2010	14,3	72,9	123
2011	21,5	110,5	153
2012	26,5	119,1	122
2013	22,0	133,3	144
2014	24,8	130,6	161
2015	22,7	126,6	160
2016	29,8	144,3	164
2017	31,9	136,0	149
2018	27,9	138,0	118
2019	51,0	238,0	159
2020	27,7	89,2	123
2021	30,7	106,7	131
2022	34,8	90,8	92
2023	14,2	43,8	70
2024	14,1	52,4	80

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Tabelle 5: Umsatzentwicklung - unbebaute Gewerbeflächen

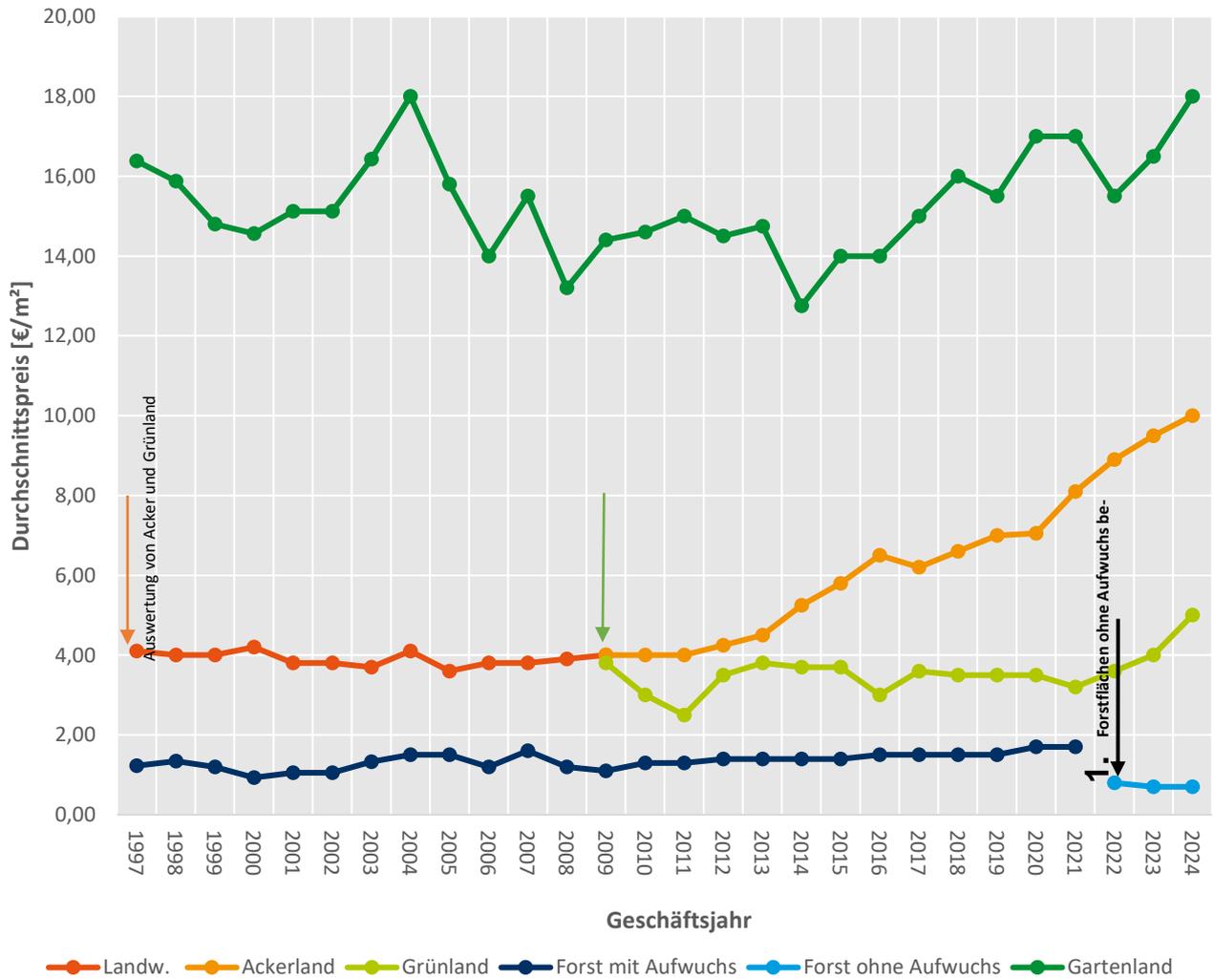
Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)	Flächenumsatz (10 ³ m ²)	Verkäufe Anzahl
1994	3,6	63,2	10
1995	4,6	95,5	12
1996	2,8	61,7	17
1997	6,0	118,2	20
1998	3,1	54,3	13
1999	7,6	104,2	20
2000	4,1	69,7	20
2001	2,3	40,0	15
2002	5,7	68,9	20
2003	0,7	9,3	7
2004	6,8	66,7	10
2005	4,7	42,5	12
2006	7,1	65,7	17
2007	9,6	135,1	8
2008	7,5	56,6	10
2009	6,0	100,9	7
2010	13,2	141,0	18
2011	11,2	159,1	20
2012	13,2	188,5	15
2013	5,6	91,1	16
2014	22,9	258,0	17
2015	4,4	67,7	10
2016	13,2	161,4	33
2017	25,7	194,6	17
2018	10,8	131,5	21
2019	22,0	194,6	23
2020	7,3	85,3	21
2021	8,7	68,1	26
2022	6,5	30,6	14
2023	3,4	16,5	9
2024	2,5	21,7	10

3.2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen**Tabelle 6: Umsatzentwicklung - landwirtschaftliche Nutzflächen**

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)	Flächenumsatz (10³ m²)	Verkäufe Anzahl
1994	2,7	712,0	42
1995	1,4	386,7	26
1996	1,6	455,3	31
1997	1,1	281,8	28
1998	1,9	506,6	40
1999	1,0	248,6	31
2000	2,0	503,9	52
2001	3,1	729,4	47
2002	1,1	277,8	29
2003	1,3	344,3	35
2004	1,2	283,5	37
2005	1,3	348,9	44
2006	1,0	266,0	34
2007	2,3	609,4	55
2008	2,2	564,6	64
2009	1,6	399,4	43
2010	1,7	422,5	48
2011	1,0	256,0	24
2012	2,9	685,5	47
2013	1,6	322,6	38
2014	2,0	384,7	45
2015	2,0	345,2	32
2016	2,6	406,1	41
2017	0,6	99,5	24
2018	1,8	279,3	36
2019	2,5	325,2	31
2020	3,8	454,6	38
2021	4,6	326,3	35
2022	2,1	233,1	28
2023	2,8	248,7	35
2024	5,5	473,5	30

3.2.5 Durchschnittspreise land-, forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland

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



⁴ Hier werden nur Flächen mit vorwiegender Ackerlandnutzung berücksichtigt.

Tabelle 7: Entwicklung der Durchschnittspreise der land⁴- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie von Gartenland⁵

Jahr	Landwirtschaft (Euro/ m²)	Forstwirtschaft (Euro/ m²)	Gartenland (Euro/ m²)
2006	3,80	1,20	14,00
2007	3,80	1,60	15,50
2008	3,90	1,20	13,20
2009	4,00	1,10	14,40
2010	4,00	1,30	14,60
2011	4,00	1,30	15,00
2012	4,25	1,40	14,50
2013	4,50	1,40	14,75
2014	5,25	1,40	12,75
2015	5,80	1,40	14,00
2016	6,50	1,50	14,00
2017	6,20	1,65	15,00
2018	6,60	1,50	16,00
2019	7,00	1,50	15,50
2020	7,05	1,70	17,00
2021	8,10	1,70	17,00
2022	8,90	0,806	15,50
2023	9,50	0,70	16,50
2024	10,00	0,70	18,00

⁵ Als Gartenlandflächen werden private Nutzgärten mit und ohne Gartenhaus bezeichnet. Der Wert für Gartenland ergibt sich aus den Verkäufen reiner Nutzgartenflächen (ohne Flächenanteile baureifer Wohnbauflächen).

⁶ Ab 2022 werden die Durchschnittspreise der forstwirtschaftlichen Flächen **exklusive** Aufwuchs ausgewiesen.

3.3 Bebaute Grundstücke

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

Abbildung 13: Entwicklung der Anzahl der Verkaufsfälle von 2014 - 2024

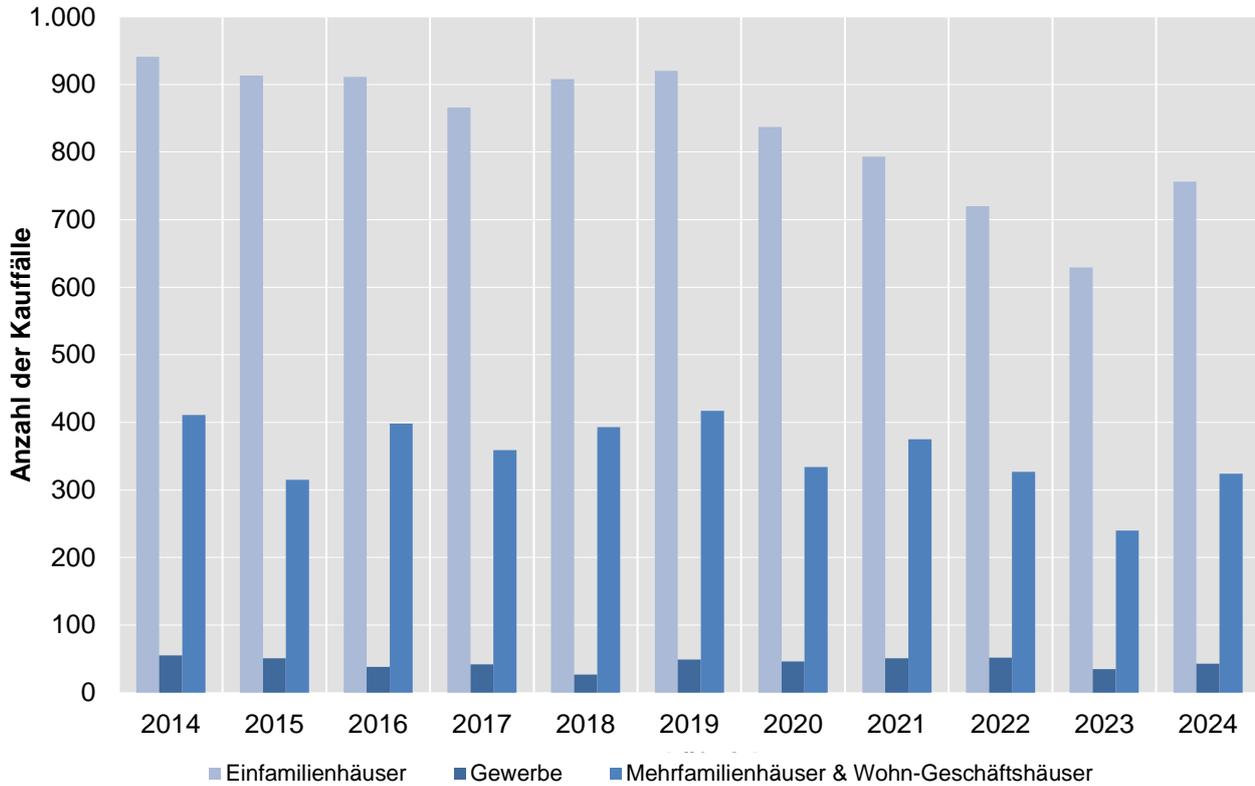


Abbildung 14: Entwicklung des Geldumsatzes in Millionen € von 2014 - 2024

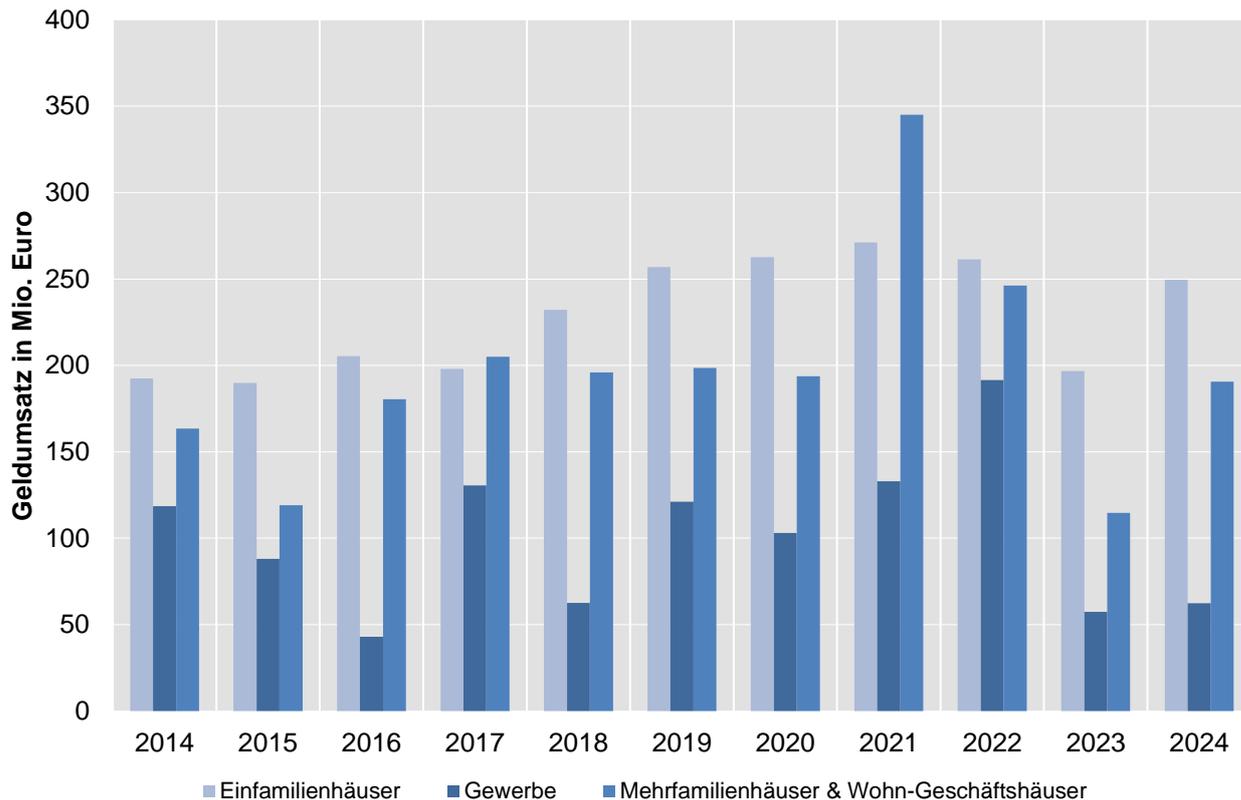
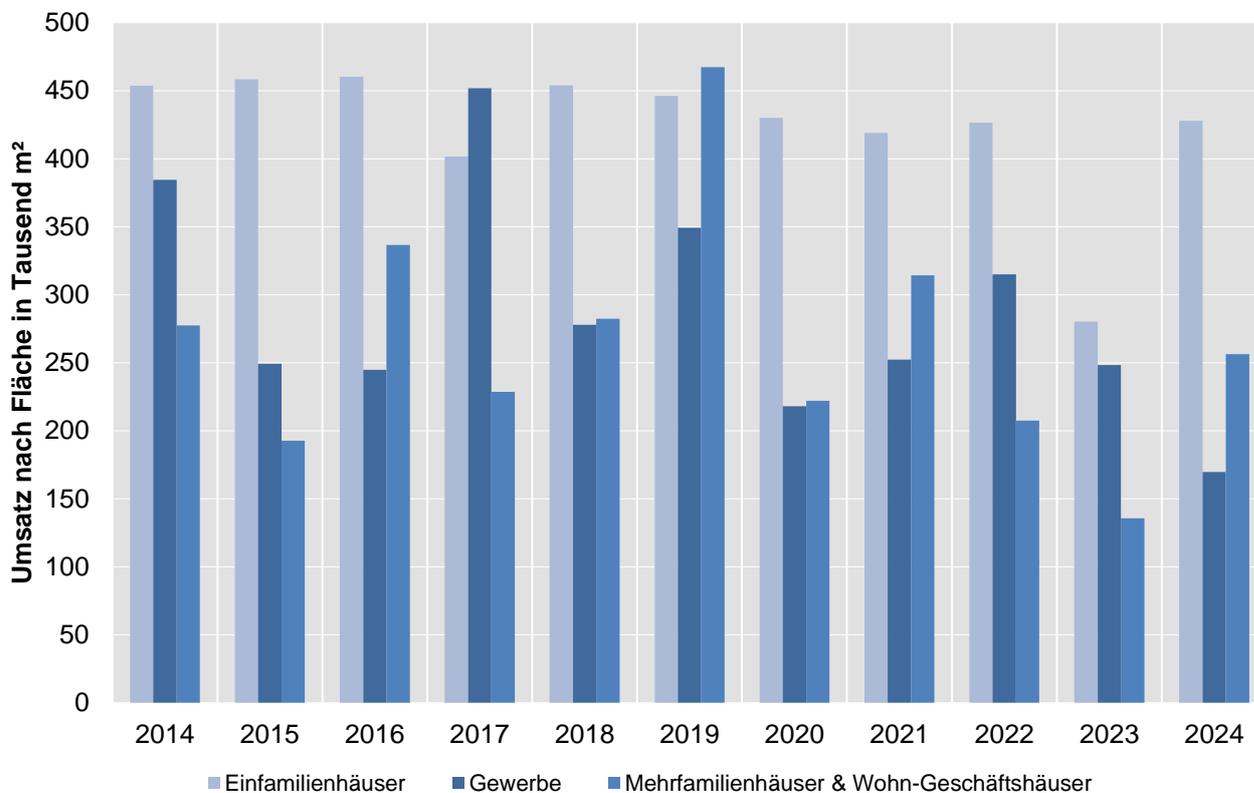


Abbildung 15: Entwicklung der Umsätze nach Fläche in Tausend m² von 2014 - 2024



3.4 Wohnungseigentum

Abbildung 16: Anzahl der Verkäufe

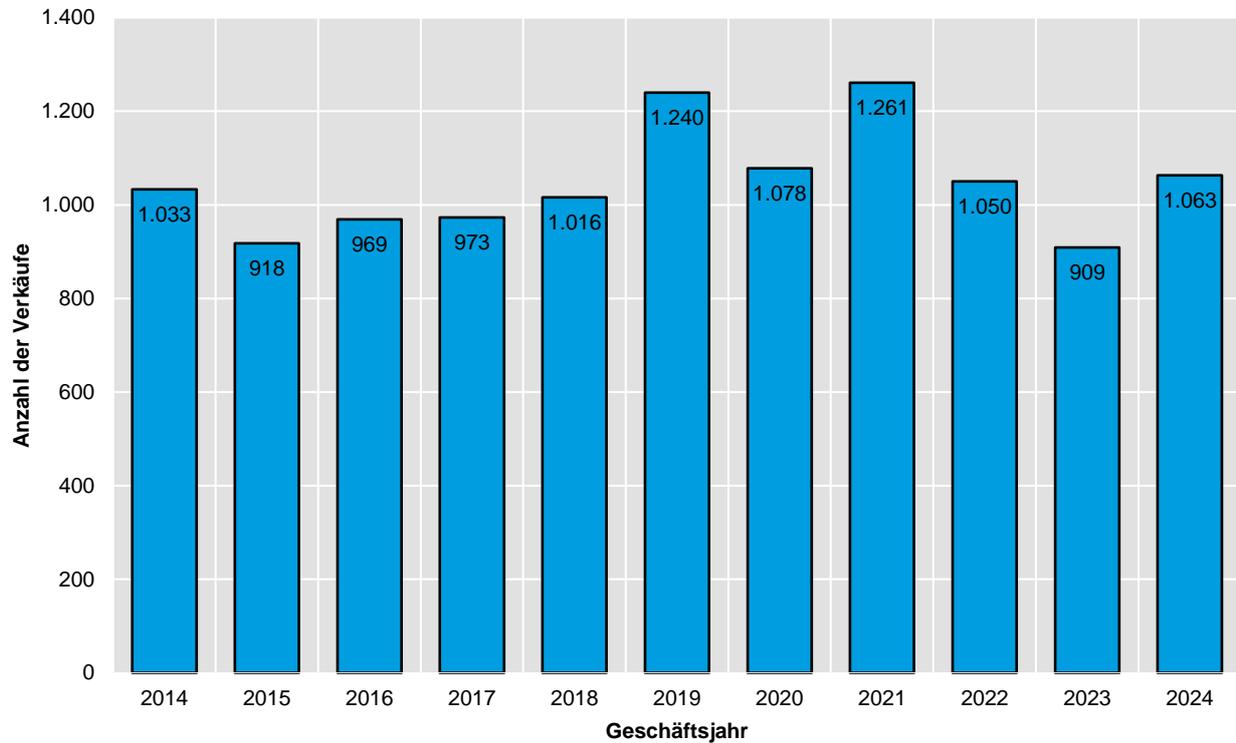
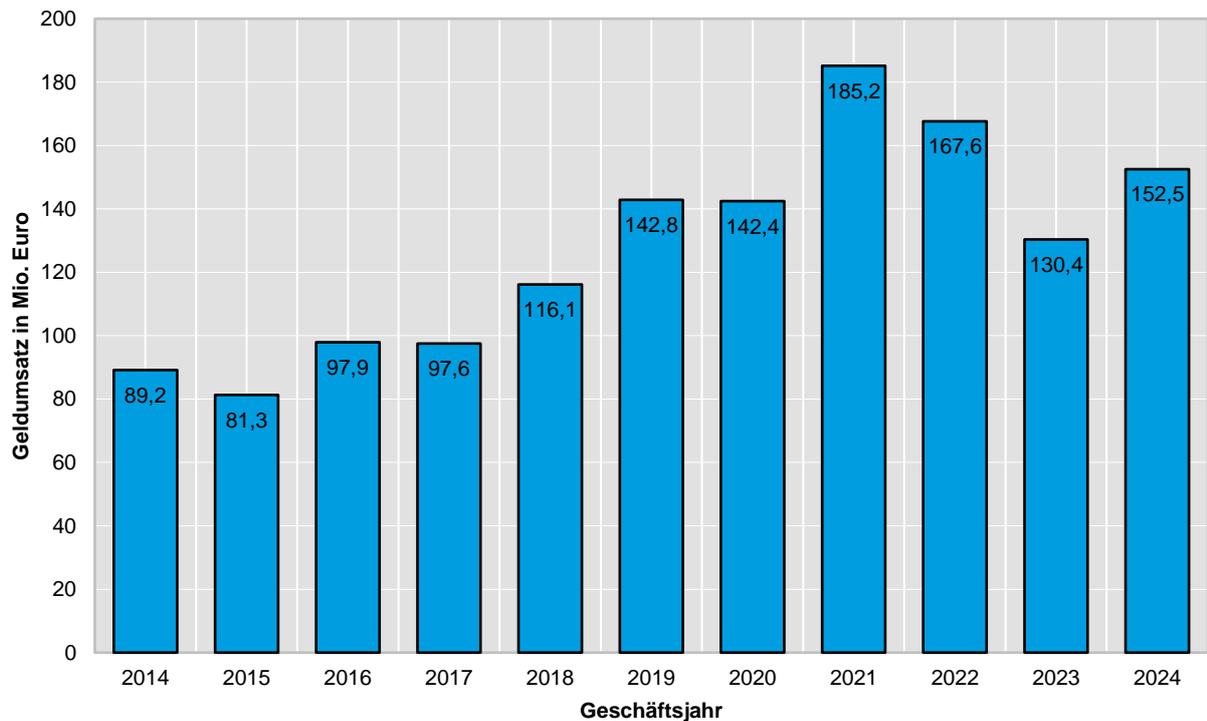


Abbildung 17: Geldumsatz in Millionen €



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

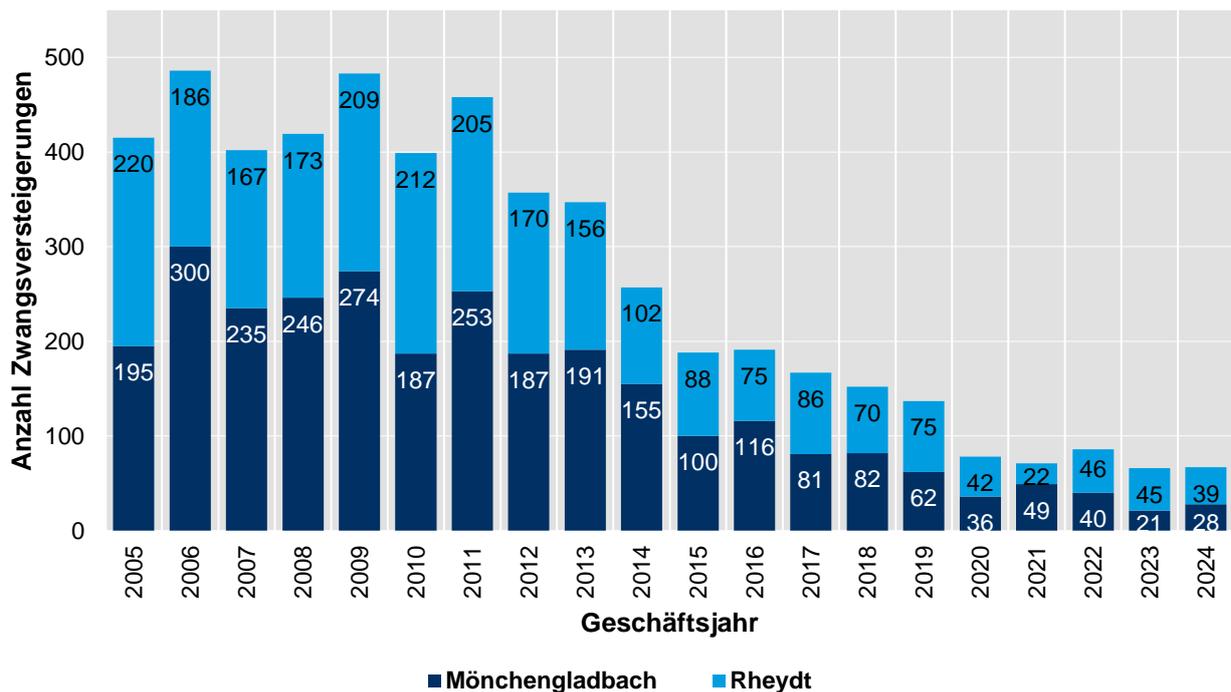
3.6 Sonstiges - Zwangsversteigerungen

Tabelle 8: Anzahl der angeordneten Zwangsversteigerungen von 2005 bis 2024

Jahr	Gesamt	Steigerung in %	Gefälle in %
2005	415		19,3
2006	486	17,1	
2007	402		17,3
2008	419	4,2	
2009	483	15,3	
2010	399		17,4
2011	458	14,8	
2012	357		22,1
2013	347		2,8
2014	257		25,9
2015	188		26,8
2016	191	1,6	
2017	167		12,6
2018	152		9,0
2019	137		9,9
2020	78		43,1
2021	71		9,0
2022	86	21,1	
2023	66		23,3
2024	67	1,5	

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

Abbildung 18: Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2005 bis 2024



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

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

Tabelle 9: Verhältnis von auswertbarem Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren

Objekttyp	Anzahl	Zuschlag./Verkehrswert
Wohnungseigentum	5	61 %
Einfamilienhäuser	5	76 %
Mehrfamilienhäuser	2	80 %
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

Die Entwicklung aus 2023 setzt sich bei den unbebauten Grundstücken auch 2024 fort. Bei der Anwendung der veröffentlichten Daten ist das aktuelle allgemeine Wertverhältnis des Grundstücksmarktes in der Ermittlung von Verkehrswerten sachgerecht zu berücksichtigen.⁷

4.1 Entwicklung unbebauter Wohnbaugrundstücke

4.1.1 Allgemein

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

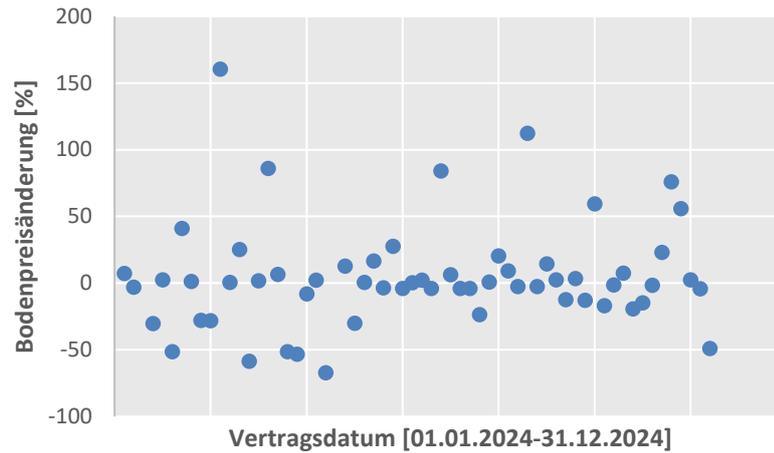
Entsprechend der Modellbeschreibung (vgl. Kapitel 8.1.1) wurden 58 Kaufverträge unbebauter Wohnbauflächen ausgewertet. Maß für die Preisänderung in diesem Segment ist die Wertveränderung vom angepassten Kaufpreis (bereinigter und abgestellter Bodenwert) im Verhältnis zum Wert der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Arrondierungsflächen und Flächen für Garagen wurden aus dem Grunddatenbestand gefiltert. Ebenso werden Flächen in den Innenstädten von Rheydt und Gladbach, sogenannte Citylagen, grundsätzlich gesondert ausgewertet.

Der Median liegt bei 0,5 %, 50 % der ausgewerteten Kauffälle liegen über diesem Wert und 50 % darunter. Die Spanne der Abweichung vom Bodenrichtwert ist ebenso wie im vergangenen Jahr sehr groß (-59 % bis +160 %). Diese extrem hohen Abweichungen wurden ebenfalls gesondert untersucht. Die Untersuchung ergab, dass sich die Abweichungen in positiver Richtung vor allem aus der Lage zu bereits im Eigentum befindlichen Grundstücken des Käufers ergeben. Bei den negativen Abweichungen sind dies vor allem vertragliche Vorbedingungen wie Baugenehmigungen oder Vollziehung eines gekoppelten Vertrages, die die hohe Abweichung vom Bodenrichtwert bzw. von der allgemeinen Tendenz begründen.

4.1.2 Unterjährige Entwicklung

Wie im vergangenen Marktbericht (Grundstücksmarktbericht 2024) wird die unterjährige Entwicklung genauer untersucht, jedoch lässt sich -abweichend vom Geschäftsjahr 2024 – keine Veränderung des Marktverhaltens feststellen. Lediglich die Verkäufe nehmen im zweiten Halbjahr zu. Das Preisniveau ändert sich dabei nicht signifikant:

⁷ Vgl. § 7 (2) ImmoWertV

Abbildung 19: Bodenpreisänderung in Abhängigkeit vom Vertragsdatum

4.1.2.1 Quartalsweise Auswertung

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

Tabelle 10: Entwicklung der Bodenpreisänderung im Jahr 2024

	Anzahl Kaufverträge	Median Bodenpreisänderung [%]
1. Quartal	6	-0,88
2. Quartal	12	-3,83
3. Quartal	13	0,50
4. Quartal	27	0,81

Im ersten Halbjahr 2024 (Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2024 bis 30.06.2024) zeigt sich eine Wertänderung von -1,31 % (18 Kauffälle), im zweiten Halbjahr 2024 liegt die durchschnittliche Bodenpreisänderung bei +0,66 % (40 Kauffälle).

4.2 Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Der Teilmarkt gewerblicher Bauflächen ist auch im Auswertejahr 2024 dadurch gekennzeichnet, dass nur wenige Kaufverträge vorlagen. Aus diesen wenigen Kauffällen konnte keine Entwicklungstendenz abgeleitet werden.

4.3 Entwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Zu dieser Kategorie gehören alle landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zurzeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Forstwirtschaftliche Flächen werden gesondert ausgewiesen.

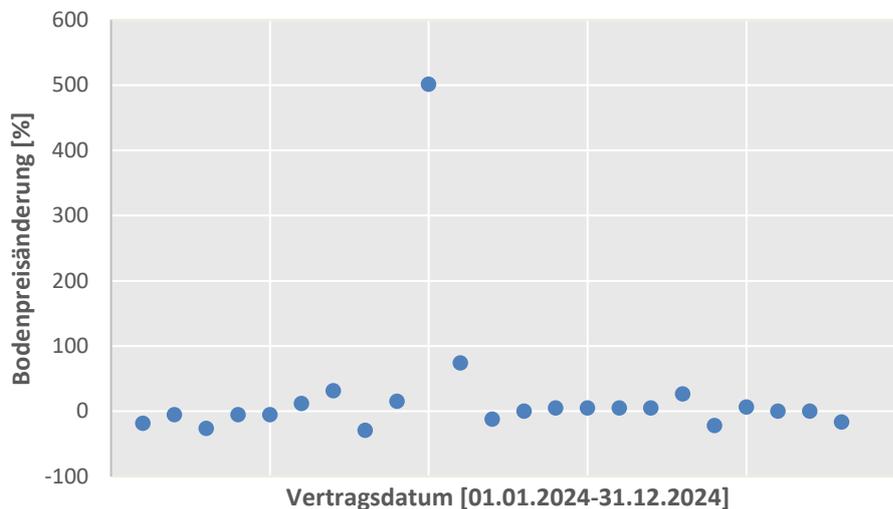
4.3.1 Entwicklung Ackerlandflächen

Für den Auswertzeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 konnten 23 Kauffälle für Ackerlandflächen ausgewertet werden.

Der Mittelwert der bereinigten Kaufpreise in €/m² liegt für das Geschäftsjahr 2024 bei 9,10 €/m².

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

Abbildung 20: Bodenpreisänderung landwirtschaftlicher Flächen in 2024



Der Median der stadtweiten Auswertung liegt bei +0,00 %. Eine Abweichung zwischen dem ersten und zweiten Halbjahr konnte nicht festgestellt werden.

4.3.2 Entwicklung Grünlandflächen

Aufgrund der Modellbeschreibung ist die grundsätzliche Wertentwicklung des Teilmarktes der Ackerlandflächen auf die Grünlandflächen übertragbar. Somit liegt der durchschnittliche Grünlandwert bei 5,00 €/m².

4.3.3 Entwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Kaufverträge forstwirtschaftlich genutzter Flächen deuten auf keine Wertveränderung der Kaufpreise hin. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht 2025 einen Bodenrichtwert für derartige Flächen. Es 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 veröffentlicht⁸.

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.

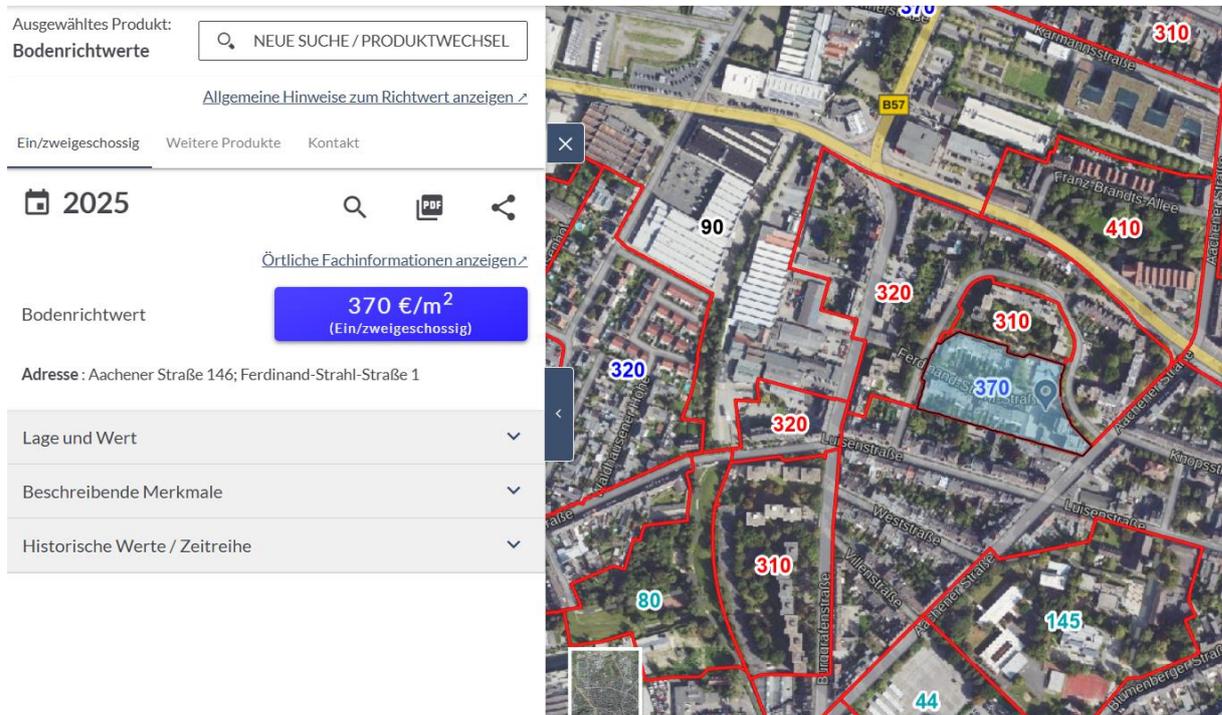
Die Werte für forstwirtschaftliche bzw. landwirtschaftliche Flächen können dem entsprechenden Kapitel entnommen werden. Erstmals weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eigene Bodenrichtwertzonen für den forstwirtschaftlichen Teilmarkt sowie für den Bereich der Grünlandflächen aus. In den vergangenen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

⁸ § 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 provides navigation and details for the selected product 'Bodenrichtwerte'. The year '2025' is prominently displayed. A search bar contains the text 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL'. Below the search bar, there are links for 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen', 'Ein/zweigeschossig', 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. The selected product 'Bodenrichtwert' is shown with a value of '370 €/m² (Ein/zweigeschossig)'. The address 'Aachener Straße 146; Ferdinand-Strahl-Straße 1' is listed. A dropdown menu is open, showing options for 'Lage und Wert', 'Beschreibende Merkmale', and 'Historische Werte / Zeitreihe'. On the right, a map shows an aerial view of a residential area with red outlines indicating different soil value zones. The zones are labeled with numbers such as 90, 320, 310, 370, 410, 80, 145, and 44. The map also shows street names like 'Kammannsstraße', 'Franz-Brands-Allee', 'Ferdinand-Strahl-Straße', 'Luisenstraße', 'Weststraße', 'Vilfanstraße', 'Aachener Straße', 'Kreppsstraße', 'Luisenstraße', 'Bismarckstraße', 'Vilfanstraße', 'Aachener Straße', and 'Bismarckstraße'.

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 2024

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat zum Stichtag 01.01.2025 insgesamt 1.240 zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Dabei teilen sich die Zonen folgendermaßen auf⁹:

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	18	F	forstwirtschaftliche Fläche	6
			A	Acker	6
			GR	Grünland	6
SF	Sonstige Fläche	233	SN	Sondernutzungsfläche	233

4.4.3.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

Stadtweit konnte eine durchschnittliche positive Entwicklung von +0,5 % im Bereich von Kaufpreisen von unbebauten Wohnbauflächen für das Berichtsjahr 2024 ermittelt werden. Die 58 auswertbaren Kaufverträge verteilen sich auf insgesamt 35 Bodenrichtwertzonen, wobei allein 19 Kauffälle auf Zone 11051 (+2,38 %) entfallen. Der Hauptverkäufer ist hier die EWMG.

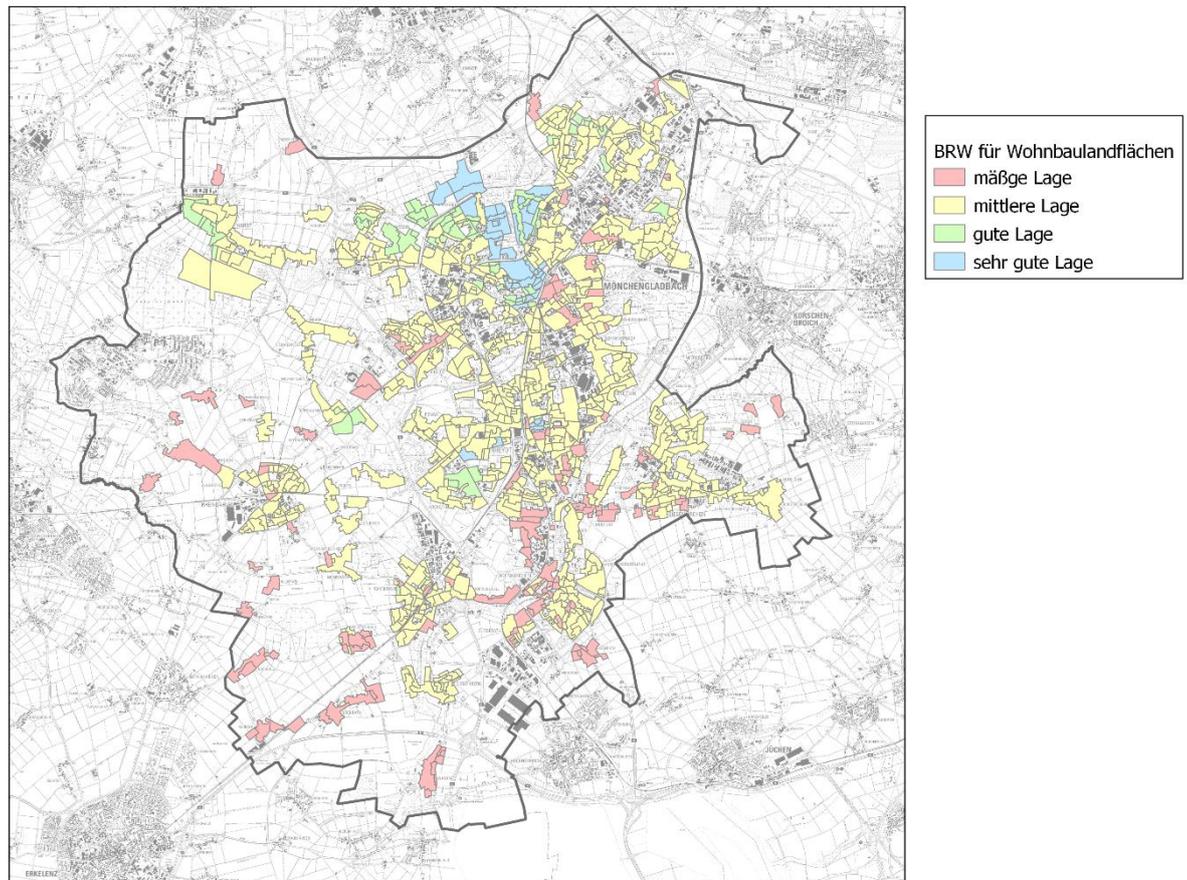
Signifikante Unterschiede zwischen den Lagekategorien konnten nicht ermittelt werden.

Die Bodenrichtwerte werden entsprechend der stadtweiten Entwicklung (Median: 0,0 %) zum Stichtag 01.01.2025 nicht erhöht. Ebenso erfolgt keine neue Festlegung der Grenzen der Lagekategorien. Der Beschluss über die Bodenrichtwerte erfolgte in der Sitzung vom 27.03.2025. Die Bodenrichtwerte wurden (unter Berücksichtigung von Rundungsaspekten, vgl. Tabelle 78) im Bodenrichtwertinformationssystem¹⁰ am 11.04.2025 veröffentlicht.

Die folgende Abbildung zeigt die Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen zum Stichtag 01.01.2025 in Abhängigkeit ihrer Zuordnung zu einer Lagekategorie:

⁹ Die dargestellte Aufteilung der BRW-Zonen entspricht einer Kurzfassung und erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem für den Anwender ausreichenden Detaillierungsgrad.

¹⁰ www.boris.nrw.de

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 nur sehr wenige auswertbare Kauffälle für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 beim Gutachterausschuss eingegangen. Eine Aussage zur Gesamtentwicklung kann aufgrund der Datenlage nicht statistisch sicher getroffen werden. Entsprechend dem Beschluss des Gutachterausschusses vom 27.03.2025 erfolgt keine Wertanpassung der Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Flächen.

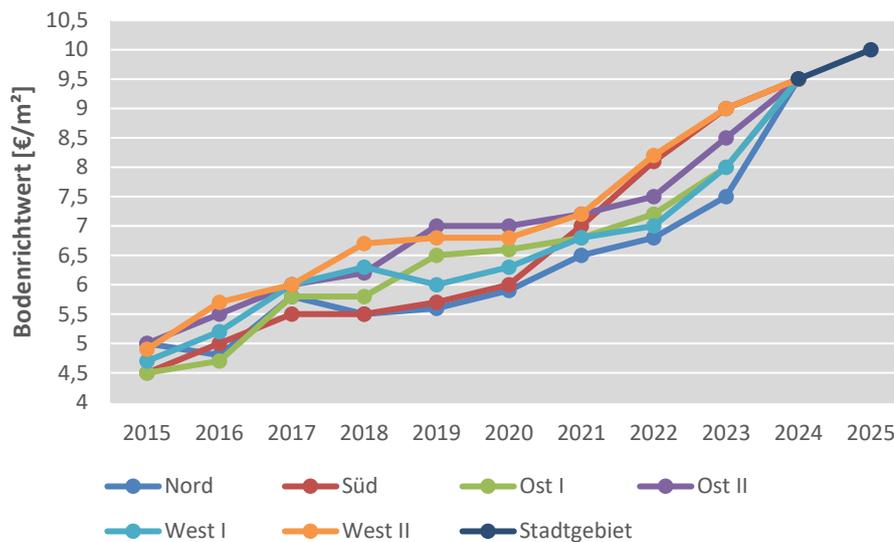
4.4.3.3 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Ackerflächen

Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 27.03.2025 eine Bodenpreisänderung für landwirtschaftliche Flächen (Ackerlandnutzung) auf 10 €/m² beschlossen. Der Gutachterausschuss hat zudem in seiner Sitzung am 05.03.2024 beschlossen, einen Bodenrichtwert für das gesamte Stadtgebiet für den landwirtschaftlichen Teilmarkt auszuweisen.

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

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

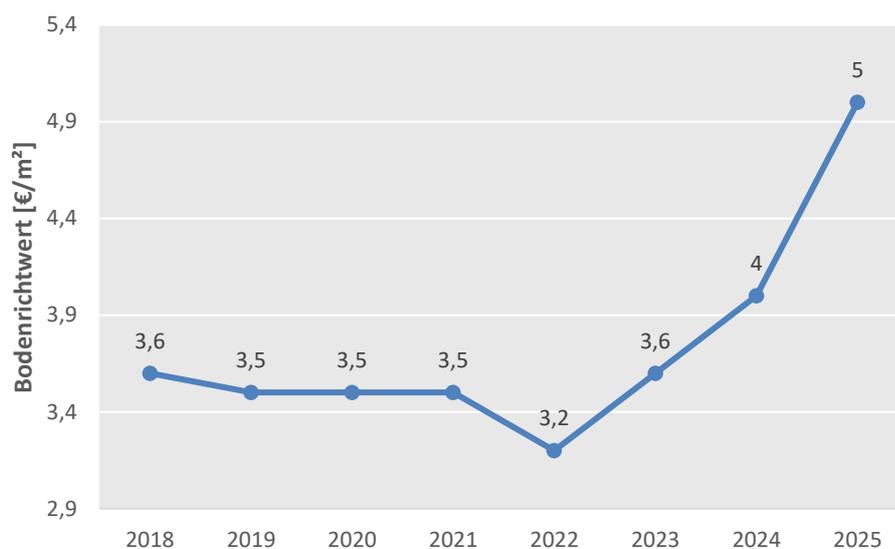
Abbildung 23: Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen



4.4.3.4 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 01.01.2024 bis 31.12.2024 vor. Der ausgewiesene, stadtweit geltende Wert für Grünlandflächen ergibt sich aus dem Wert für Ackerlandflächen sowie der Entwicklung der Grünlandflächen der umliegenden Gutachterausschüsse.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.03.2025 einen Bodenrichtwert für Grünlandflächen von **5,00 €/m²** beschlossen.

Abbildung 24: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Grünlandflächen

4.4.3.5 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 (ebenso bei den landwirtschaftlichen Flächen) dient lediglich der technischen Umsetzung für die Präsentation im Grundstücksmarktinformationssystem.

Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 27.03.2025 folgenden Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen: **0,70 €/m²**. Der Aufwuchs bleibt hierbei unberücksichtigt.

4.4.3.6 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen im Außenbereich

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

4.4.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach in der Sitzung vom 27.03.2025 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 12: Gebietstypische Bodenrichtwerte

	baureifes Land	gut	L a g e mittel	mäßig
	A11	590 €/m ²	430 €/m ²	300 €/m ²
Stichtag 01.01.2023	B12	570 €/m ²	415 €/m ²	310 €/m ²
	C13	90 €/m ²	85 €/m ²	75 €/m ²
	A ¹¹	590 €/m ²	430 €/m ²	300 €/m ²
Stichtag 01.01.2024	B ¹²	570 €/m ²	415 €/m ²	310 €/m ²
	C ¹³	90 €/m ²	85 €/m ²	75 €/m ²

Die gebietstypischen Werte zum Stichtag 01.01.2025 entsprechen dem Vorjahresniveau.

¹¹ Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau (vgl. Kapitel 8.1)

¹² Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau (vgl. Kapitel 8.1)

¹³ Gewerbliche Bauflächen (vgl. Kapitel 4.2)

4.4.5 Umrechnungsfaktoren zur Ermittlung des angepassten Bodenrichtwertes

4.4.5.1 Bodenwertanpassung von Wohnbauflächen

4.4.5.1.1 Flächenanpassung

Die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land bei unterschiedlichen Grundstückstiefen und Grundstücksflächen hat der Gutachterausschuss anhand von Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2016 bis 2020 untersucht. Dabei wurden nur regelmäßig geschnittene Grundstücke in die Auswertung aufgenommen. Nachfolgende Erläuterungen gelten somit nur für regelmäßig geschnittene Grundstücke, welche keine Überbreite aufweisen.

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

Abbildung 25: 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 ImmoWertV¹⁴). Dabei ist eine selbstständig nutzbare Teilfläche der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Der anzusetzende Wert für diese Teilflächen ist entsprechend ihrer Qualität sachverständig zu wählen.

¹⁴ Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021; Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44 vom 19.07.2021 S. 2085ff.

Beispiel 1:

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

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

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

Anm.: Die vorgenannten Umrechnungsfaktoren sollten nur für regelmäßig zugeschnittene Wohnbauflächen, die maximal ± 25 % in der Tiefe oder der Fläche von der Definition des Bodenrichtwertgrundstückes abweichen, angewendet werden.

Beispiel 2 ist bei einer Abweichung in Fläche oder Tiefe bei größer +25 % anzuwenden. Weichen die Grundstücke um mehr als -25 % in der Fläche bzw. der Tiefe ab, so ist der Wertansatz sachverständig einzuschätzen. Dabei ist von einer Wertsteigerung von maximal 20 % auszugehen.

Beispiel 2:

Ein Baugrundstück hat eine Breite von 12 m, eine Fläche von 800 m² und liegt in einem Bodenrichtwertgebiet, welches die Parameter 40 m Tiefe sowie 500 m² Grundstücksgröße aufweist und in dem ein Bodenrichtwert in Höhe von 190 €/m² ausgewiesen ist. Zunächst ist zu ermitteln wie sich die Richtwertgrundstücksgröße von 500 m² auf das Baugrundstück auswirkt.

Daraus folgt:

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

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

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

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

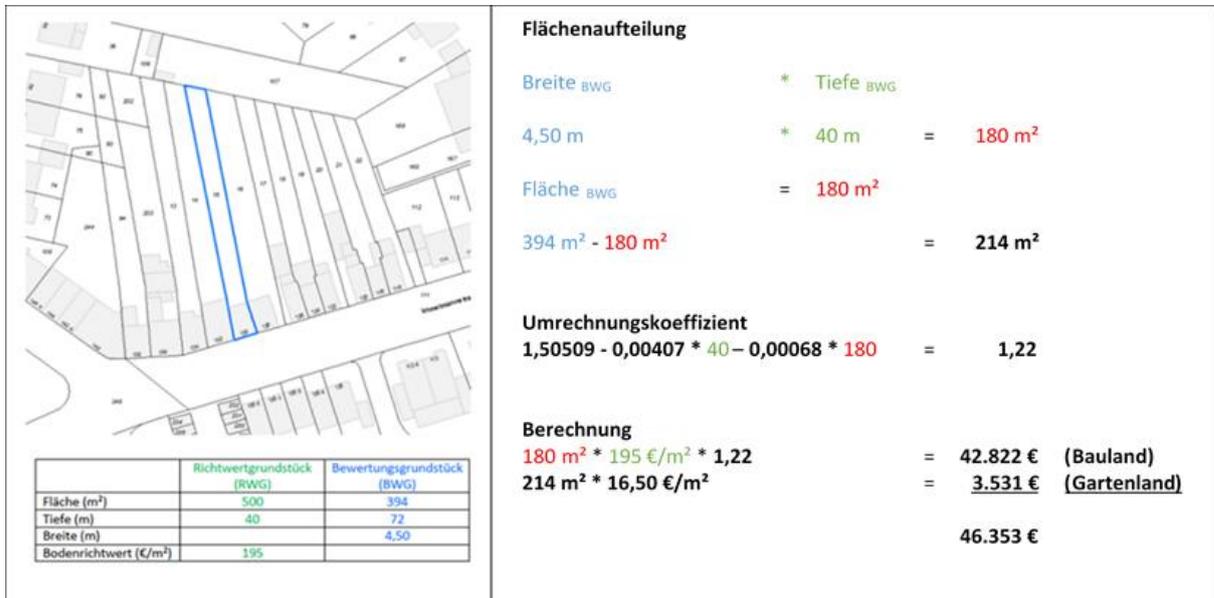
Die Bewertung einer Teilfläche als hausnahe Freifläche ist in sehr guten Lagen als marktgerecht zu erachten. Hausnahe Freiflächen werden in der Regel mit einem Wertansatz von 30 % des nicht angepassten Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

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

4.4.5.1.2 Anwendungsbeispiele

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

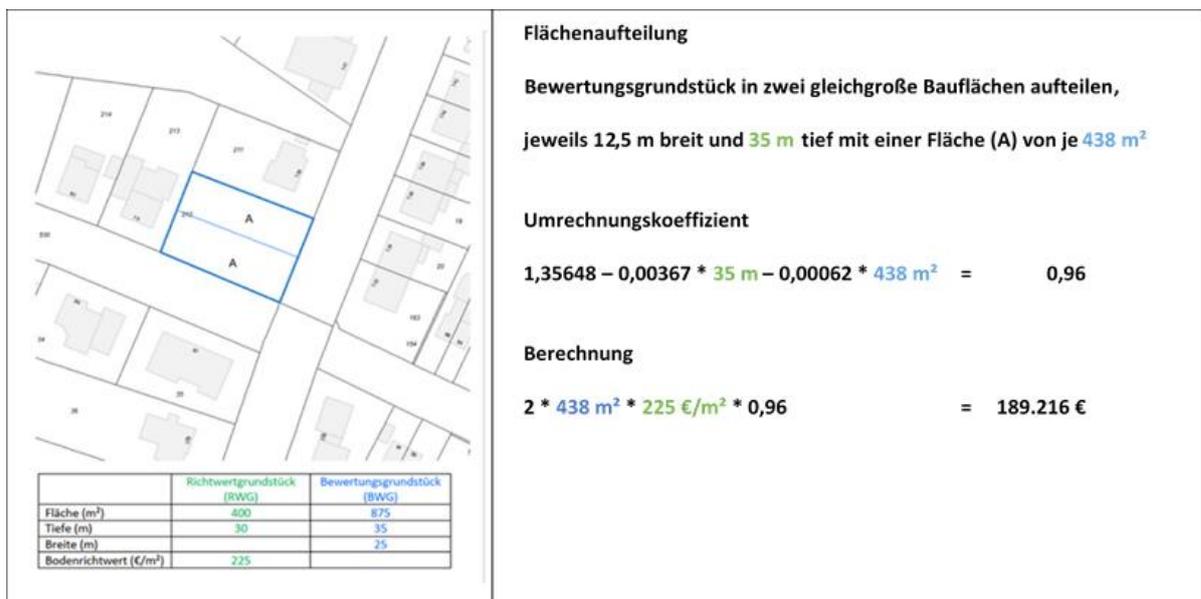
Abbildung 26: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 1



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

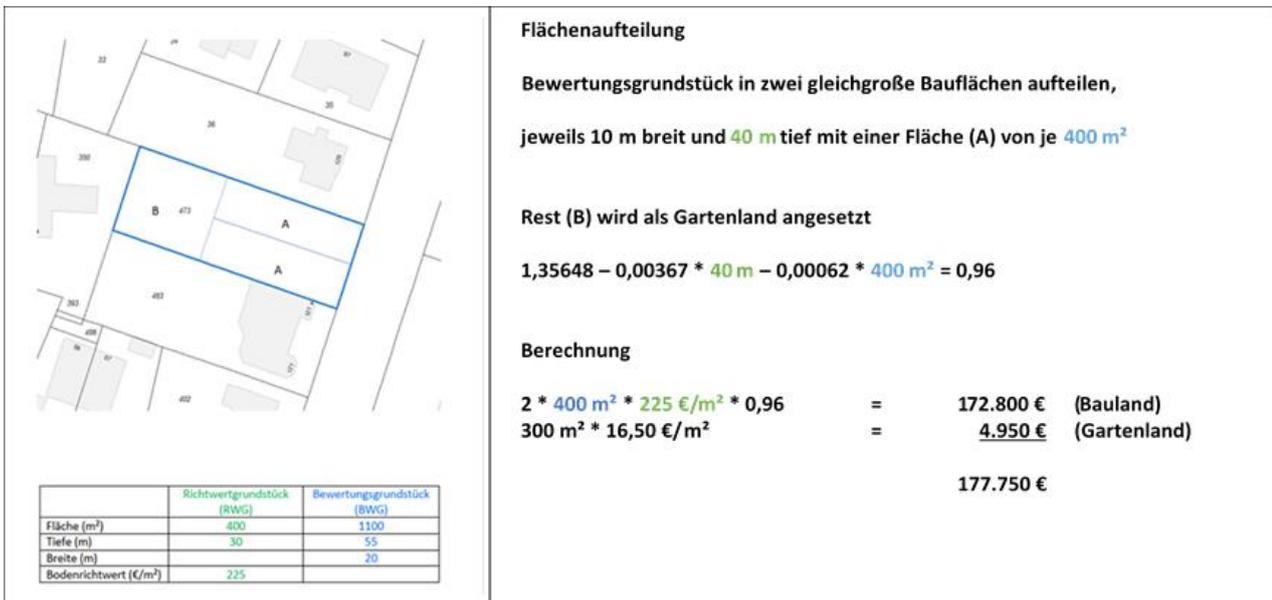
2. Bewertungsgrundstück kann in zwei selbstständig bebaubare Grundstücksteile unterteilt werden:

Abbildung 27: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 2



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

Abbildung 28: Flächenanpassung - Anwendungsbeispiel 3



4.4.5.1.3 Zeitliche Anpassung

Eine zeitliche Anpassung ist bei unterjährigen Entwicklungen sachverständig vorzunehmen.

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

4.4.5.1.4 Entwicklungsstufe

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

Folgende Werte dienen der Orientierung¹⁵:

Tabelle 13: 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 %

4.4.5.1.5 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.

¹⁵ Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber, Wolfgang Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

4.4.5.1.6 Lage im Erschließungssystem

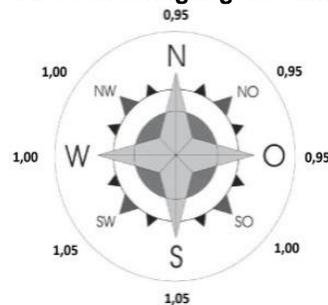
Als „Normalfall“ wird die einseitige Erschließung des Grundstücks über eine Straße angenommen. Andernfalls werden folgende Faktoren angesetzt:

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

4.4.5.1.7 Lage zur Himmelsrichtung

Berücksichtigung der Ausrichtung der straßenabgewandten Seite zur Himmelsrichtung

Abbildung 29: Berücksichtigung der Himmelsrichtung



4.4.5.1.8 Bauweise/ Bauart

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

4.4.5.1.9 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.

4.4.5.1.10 Erschließungszustand

Evtl. noch zu erwartende Erschließungskosten sind unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“¹⁶ in Ansatz zu bringen. Der hier anzusetzende Wert liegt je nach Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen zwischen 10 €/m² und etwa 90 €/m² Grundstücksfläche.

¹⁶ § 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 werden¹⁷:

Formel:

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

GFZ_w = GFZ des Wertermittlungsobjektes

GFZ_v = GFZ des Vergleichsobjektes

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird bei der Auswertung der Kaufpreise für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die Tabelle 14 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.

¹⁷ 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.

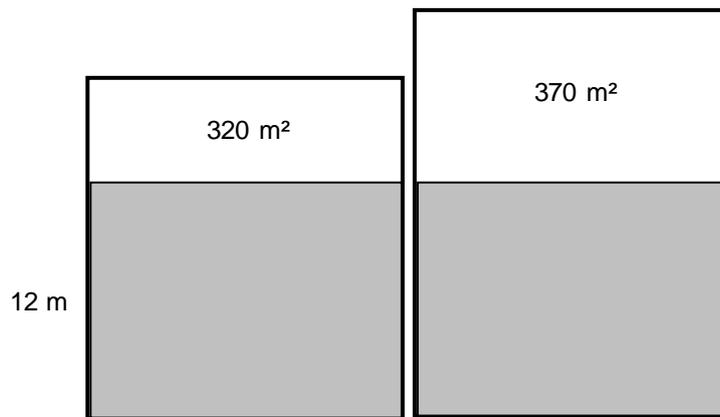
Beispiel:

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) $\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfäche}}$



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 14: GFZ-UK

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

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

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

		GFZ des Wertermittlungsobjektes													
		3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	3,16	3,22	3,27	3,32	3,37	3,42	3,47	3,52	3,57	3,62	3,67	3,72	3,77	3,82
	0,5	2,87	2,92	2,97	3,02	3,06	3,11	3,16	3,20	3,25	3,29	3,34	3,39	3,43	3,48
	0,6	2,65	2,69	2,74	2,78	2,82	2,87	2,91	2,95	3,00	3,04	3,08	3,12	3,16	3,20
	0,7	2,47	2,51	2,55	2,59	2,63	2,67	2,71	2,75	2,79	2,83	2,87	2,91	2,95	2,98
	0,8	2,32	2,36	2,39	2,43	2,47	2,51	2,54	2,58	2,62	2,66	2,69	2,73	2,77	2,80
	0,9	2,19	2,22	2,26	2,30	2,33	2,37	2,40	2,44	2,47	2,51	2,54	2,58	2,61	2,65
	1,0	2,08	2,11	2,15	2,18	2,21	2,25	2,28	2,31	2,35	2,38	2,41	2,45	2,48	2,51
	1,1	1,98	2,01	2,05	2,08	2,11	2,14	2,17	2,21	2,24	2,27	2,30	2,33	2,36	2,39
	1,2	1,89	1,92	1,96	1,99	2,02	2,05	2,08	2,11	2,14	2,17	2,20	2,23	2,26	2,29
	1,3	1,82	1,85	1,88	1,91	1,94	1,97	1,99	2,02	2,05	2,08	2,11	2,14	2,17	2,20
	1,4	1,75	1,78	1,80	1,83	1,86	1,89	1,92	1,95	1,97	2,00	2,03	2,06	2,08	2,11
	1,5	1,68	1,71	1,74	1,77	1,79	1,82	1,85	1,88	1,90	1,93	1,96	1,98	2,01	2,04
	1,6	1,63	1,65	1,68	1,71	1,73	1,76	1,79	1,81	1,84	1,86	1,89	1,91	1,94	1,97
	1,7	1,57	1,60	1,63	1,65	1,68	1,70	1,73	1,75	1,78	1,80	1,83	1,85	1,88	1,90
	1,8	1,52	1,55	1,57	1,60	1,62	1,65	1,67	1,70	1,72	1,75	1,77	1,80	1,82	1,84
	1,9	1,48	1,50	1,53	1,55	1,58	1,60	1,62	1,65	1,67	1,70	1,72	1,74	1,77	1,79
	2,0	1,44	1,46	1,48	1,51	1,53	1,56	1,58	1,60	1,62	1,65	1,67	1,69	1,72	1,74
	2,1	1,40	1,42	1,44	1,47	1,49	1,51	1,54	1,56	1,58	1,60	1,62	1,65	1,67	1,69
	2,2	1,36	1,38	1,41	1,43	1,45	1,47	1,50	1,52	1,54	1,56	1,58	1,60	1,63	1,65
	2,3	1,33	1,35	1,37	1,39	1,41	1,44	1,46	1,48	1,50	1,52	1,54	1,56	1,58	1,60
	2,4	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44	1,46	1,48	1,51	1,53	1,55	1,57
	2,5	1,27	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39	1,41	1,43	1,45	1,47	1,49	1,51	1,53
	2,6	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44	1,46	1,48	1,49
	2,7	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39	1,41	1,42	1,44	1,46
	2,8	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,39	1,41	1,43
	2,9	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,38	1,40
	3,0	1,14	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36	1,37
	3,1	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,22	1,24	1,26	1,28	1,29	1,31	1,33	1,35
	3,2	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25	1,27	1,29	1,30	1,32
	3,3	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21	1,23	1,25	1,26	1,28	1,30
3,4	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,21	1,22	1,24	1,26	1,27	
3,5	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23	1,25	
3,6	1,02	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,12	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20	1,21	1,23	
3,7	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	1,19	1,21	
3,8	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,14	1,16	1,17	1,19	
3,9	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,17	
4,0	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	
4,1	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10	1,12	1,13	
4,2	0,92	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12	
4,3	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	
4,4	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08	
4,5	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	
4,6	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	
4,7	0,86	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	
4,8	0,85	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	
4,9	0,84	0,85	0,87	0,88	0,89	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	
5,0	0,83	0,84	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	

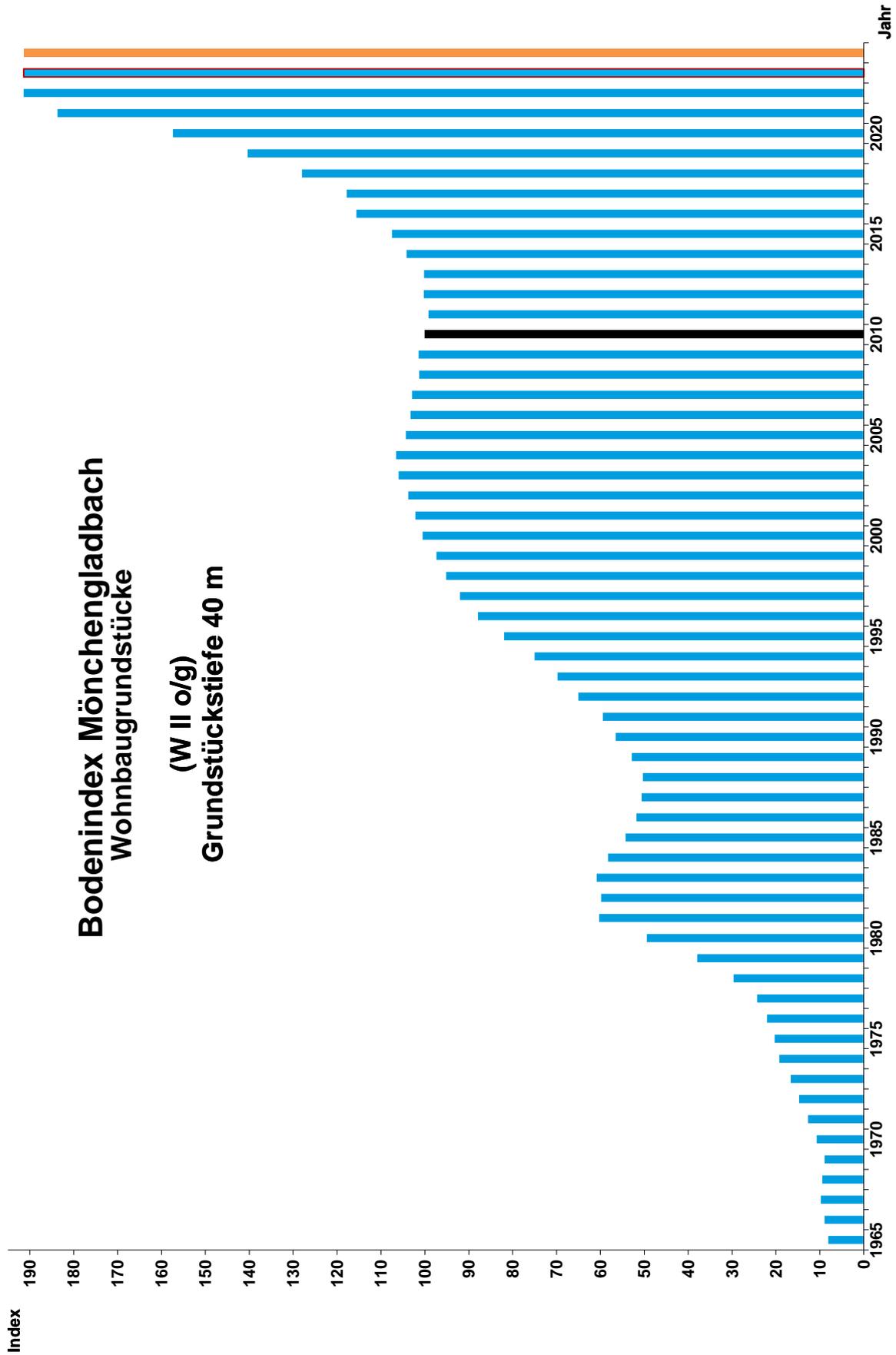
4.4.6 Indexreihen

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

Tabelle 15: Bodenindex - W II o/g, Grundstückstiefe 40 m

Auswerte- Zeitraum	DM/m ²	Index	Zahl der Kauffälle	Auswerte- zeitraum	€/m ²	Index	Zahl der Kauffälle
1962	19,-	6,4		2001	186,5	102,1	178
1963	20,2	6,9		2002	189,5	103,8	156
1964	21,7	7,4		2003	193,5	106,0	165
1965	23,5	8,1		2004	194,5	106,6	125
1966	26,-	8,9		2005	190,5	104,3	162
1967	28,5	9,8		2006	188,5	103,3	142
1968	27,6	9,5		2007	187,9	102,9	122
1969	26,1	8,9		2008	184,9	101,3	126
1970	31,4	10,7		2009	185,1	101,4	136
1970	38,0	10,7	294	2010	182,5	100	123
1971	45,-	12,7	345	2011	181,0	99,2	153
1972	53,-	14,7	327	2012	183,0	100,2	111
1973	59,-	16,7	227	2013	183,0	100,2	138
1974	68,-	19,2	189	2014	190,3	104,2	151
1975	72,-	20,3	296	2015	196,4	107,5	155
1976	78,-	22,0	327	2016	211,1	115,6	154
1977	86,-	24,3	439	2017	215,1	117,8	138
1978	105,-	29,7	525	2018	233,8	128,0	116
1979	134,-	37,9	353	2019	256,5	140,4	138
1980	175,-	49,4	353	2020	287,3	157,4	101
1981	213,-	60,3	243	2021	335,3	183,7	101
1982	212,-	59,9	283	2022	349,4	191,4	87
1983	215,-	60,8	321	2023	349,4	191,4	87
1984	206,-	58,3	295	2024	349,4	191,1	58
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 30: 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:

18,00 €/m².

4.4.7.2 Sondernutzungsflächen

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

Tabelle 16: Orientierungswerte für SN-Flächen – Sportflächen

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

Tabelle 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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.

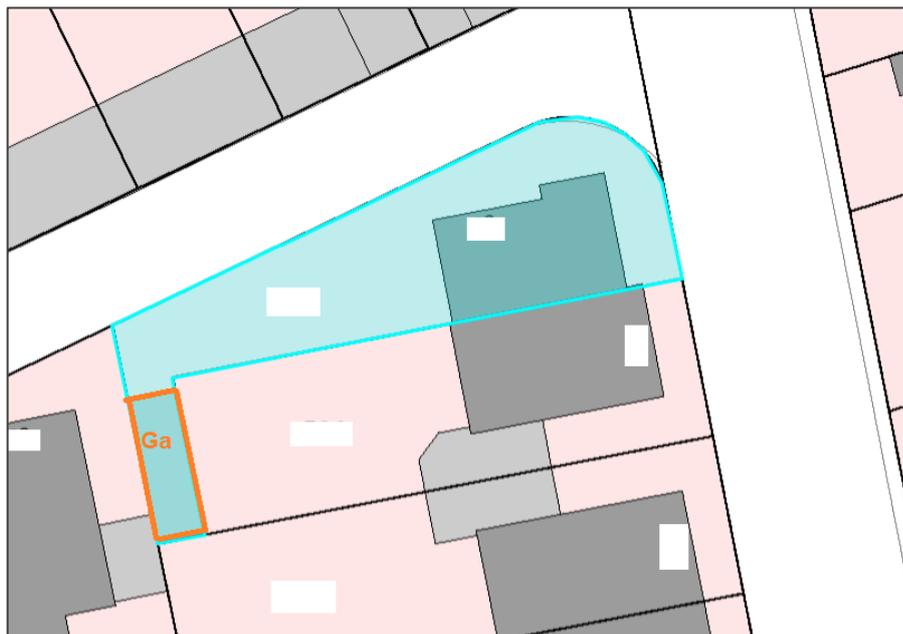
4.4.7.3.1 Bodenwertberechnung Garagenfläche Beispiel Nr. 1

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 31: Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 1

Bewertung:

Insbesondere wegen der geringen Grundstücksgröße wird der Bodenrichtwert für die gesamte Grundstücksfläche (inkl. Garagenfläche) um ca. 10 % erhöht. Es wird nicht unterschieden, ob die Garage direkt am Wohnhaus angebaut ist oder ob sie sich weiter rückwärtig befindet. In der Bewertung erfolgt eine Gleichstellung.

Berechnung:

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

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

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

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

4.4.7.3.2 Bodenwertansatz Garagenfläche Beispiel 2

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

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

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

Abbildung 32: Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 2**Berechnung:**

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

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

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

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

4.4.7.3.3 Bodenwertermittlung Garagenfläche Beispiel 3 a

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

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

Abbildung 33: Bodenwertansatz Garagenfläche Beispiel 3 a



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

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

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

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

4.4.7.3.4 Bodenwertansatz Garagenfläche Beispiel 3 b

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

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

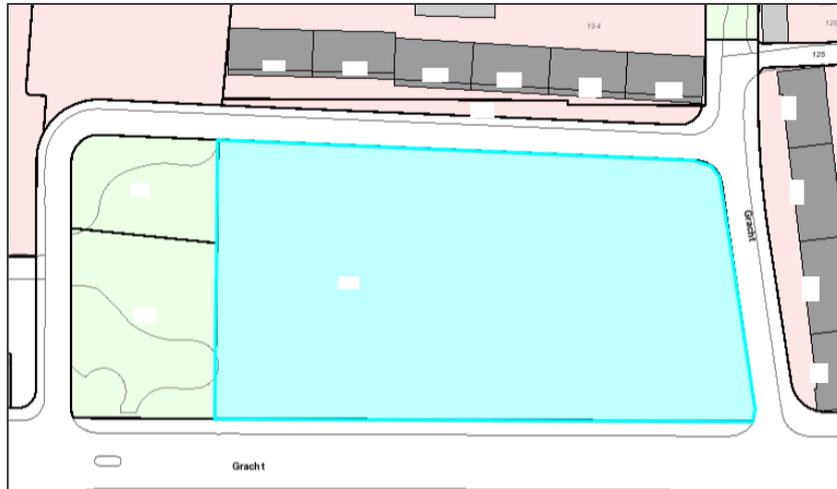
Die Addition der Werte für den vorderen und rückwärtigen Teilbereich ergibt den Bodenwert.

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

4.4.7.3.5 Bodenwertansatz öffentlicher Parkplatz Beispiel 4:

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

Abbildung 34: Bodenwertansatz Parkplatz



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

5 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 1.113 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen (904 Kaufverträge in 2023).

Auf dem Markt der Einfamilienwohnhäuser stieg die Anzahl der Verkäufe (755 gegenüber 629). Der Geldumsatz stieg ebenfalls wieder deutlich an und ist in etwa auf dem Niveau der Jahre 2019 bis 2022. Auch beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser stieg die Anzahl der Verkäufe auf 279 gegenüber 200 im Vorjahr.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern sank die Anzahl der Verkäufe auf 38 weiter abwärts; der Geldumsatz jedoch stieg wieder von 19,6 auf 28,6 Millionen Euro an.

Bei den Gewerbeobjekten wurde 2024 ebenfalls eine leicht steigende Entwicklung in der Anzahl der verkauften Objekte ermittelt (41 Kauffälle gegenüber 35 im Vorjahr). Der Geldumsatz fiel jedoch weiter von 57,4 Millionen Euro auf 45,9 Millionen Euro.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Aus den Verkäufen der Jahre 2023 und 2024 (Vertragsdatum 01.01.2023 bis 30.11.2024) wurden Durchschnittspreise für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m² in verschiedenen Objektarten einschließlich Bodenwert ermittelt. In der Auswertung werden nur auswertbare Kauffälle berücksichtigt. Eine Ausreißeranalyse erfolgt nicht.

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

Aus den Verkäufen der Jahre 2023 und 2024 (ebenfalls Vertragsdatum 01.01.2023 bis 30.11.2024) wurden Durchschnittspreise für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 300 m² einschließlich Bodenwert ermittelt. Auf Grund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle kann keine Kategorisierung nach der ergänzenden Gebäudeart (freistehend, Doppel- oder Reihenendhaus, Reihenmittelhaus) erfolgen.

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

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

5.1.1.1 EFH (freistehend)

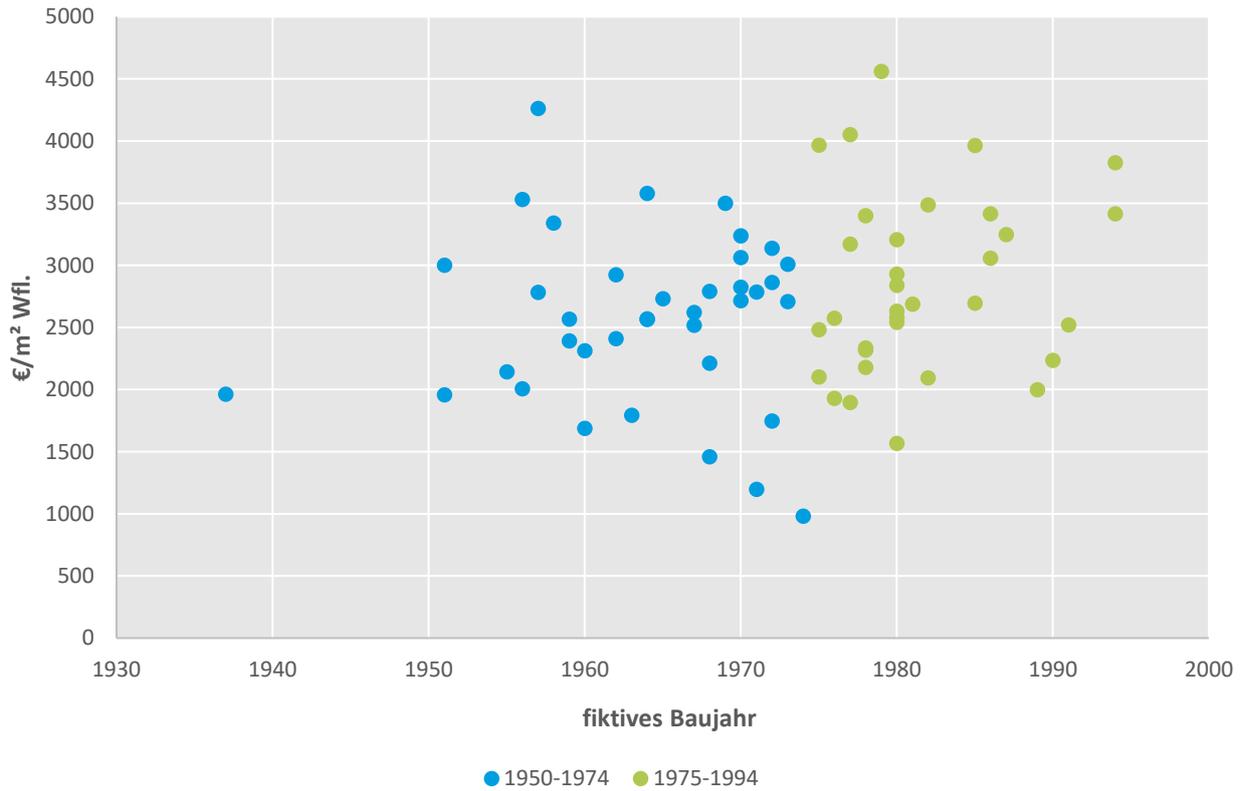
Tabelle 21: Durchschnittspreise EFH (freistehend)

Fiktives Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	38	2.575 €/m ²	+/- 675 €/m ²	975-4.250 €/m ²	2,2	120 m ²
1975 - 1994	33	2.850 €/m ²	+/- 725 €/m ²	1.575-4.550 €/m ²	2,6	129 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2022	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2023	-	-	-	-	-	-

Abbildung 35: Durchschnittspreise EFH (freistehend)



5.1.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (DHH/REH)

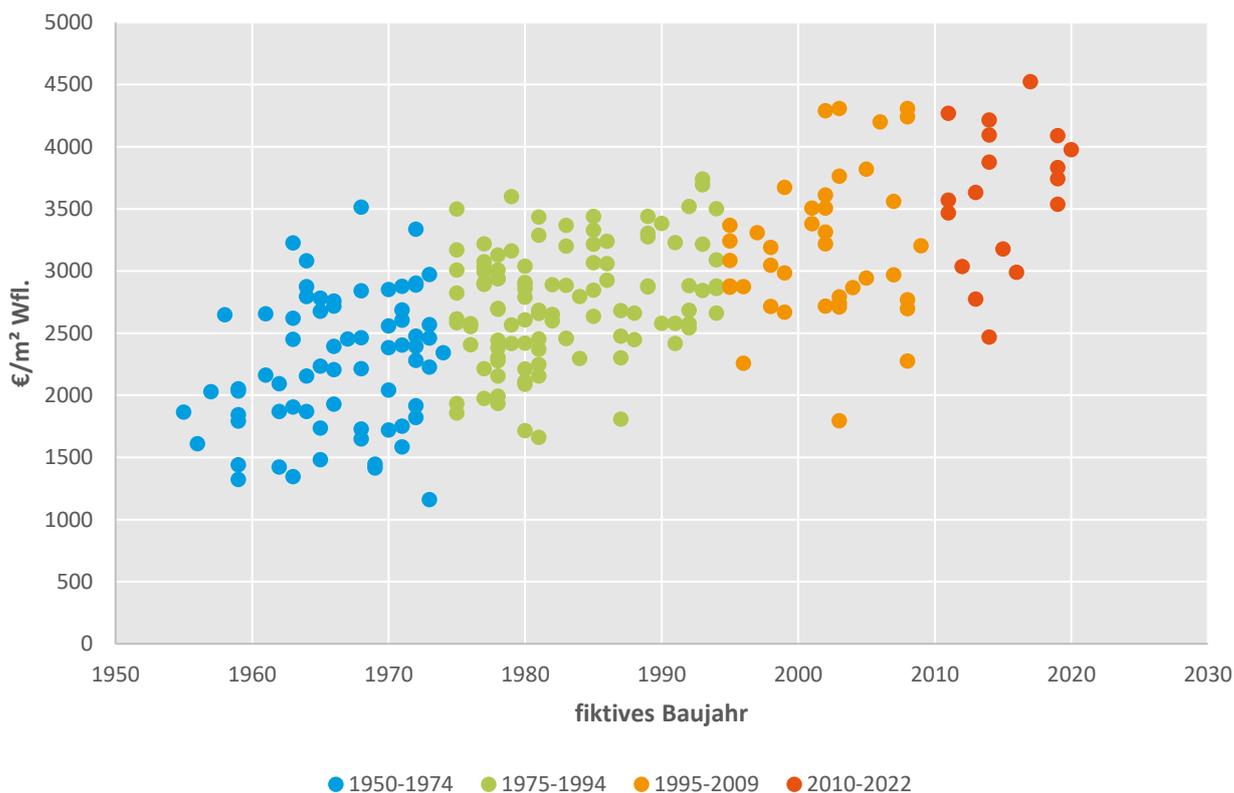
Tabelle 22: Durchschnittspreise DHH/REH

Fiktives Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	69	2.250 €/m ²	+/- 550 €/m ²	1.150-3.525 €/m ²	2,2	121 m ²
1975 - 1994	106	2.750 €/m ²	+/- 450 €/m ²	1.650-3.750 €/m ²	2,6	121 m ²
1995 - 2009	40	3.200 €/m ²	+/- 575 €/m ²	1.800-4.300 €/m ²	3,3	126 m ²
2010 - 2022	18	3.625 €/m ²	+/- 550 €/m ²	2.475-4.525 €/m ²	3,6	125 m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2023	-	-	-	-	-	-

Abbildung 36: Durchschnittspreise DHH/REH



5.1.1.3 Reihemittelhäuser (RMH)

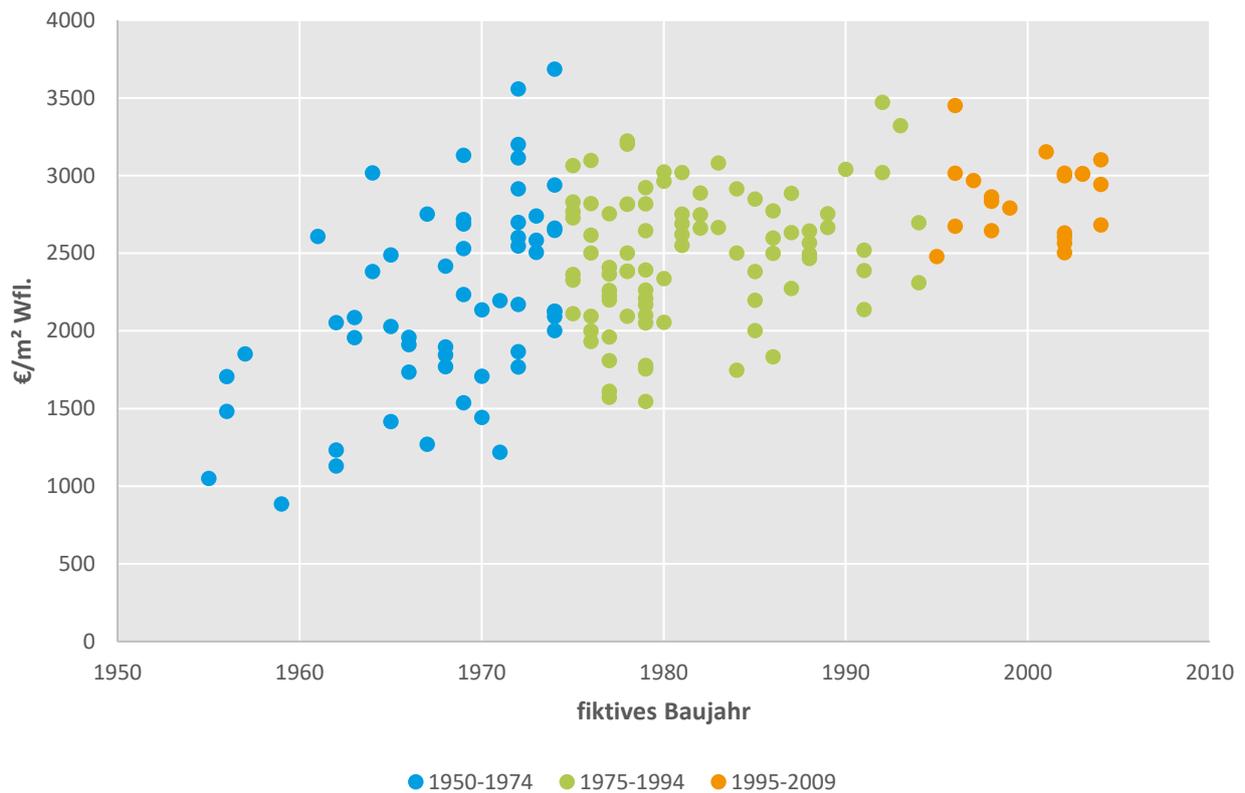
Tabelle 23: Durchschnittspreise RMH

Fiktives Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	57	2.200 €/m ²	+/- 625 €/m ²	875-3.675 €/m ²	2,2	121 m ²
1975 - 1994	87	2.500 €/m ²	+/- 425 €/m ²	1.550-3.475 €/m ²	2,6	124 m ²
1995 - 2009	21	2.850 €/m ²	+/- 250 €/m ²	2.475-3.450 €/m ²	3,2	121 m ²
2010 - 2022	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2023	-	-	-	-	-	-

Abbildung 37: Durchschnittspreise RMH



5.1.1.4 Zeitreihen - Entwicklung der Durchschnittspreise von EFH

Abbildung 38: Durchschnittspreise EFH - Erstverkäufe

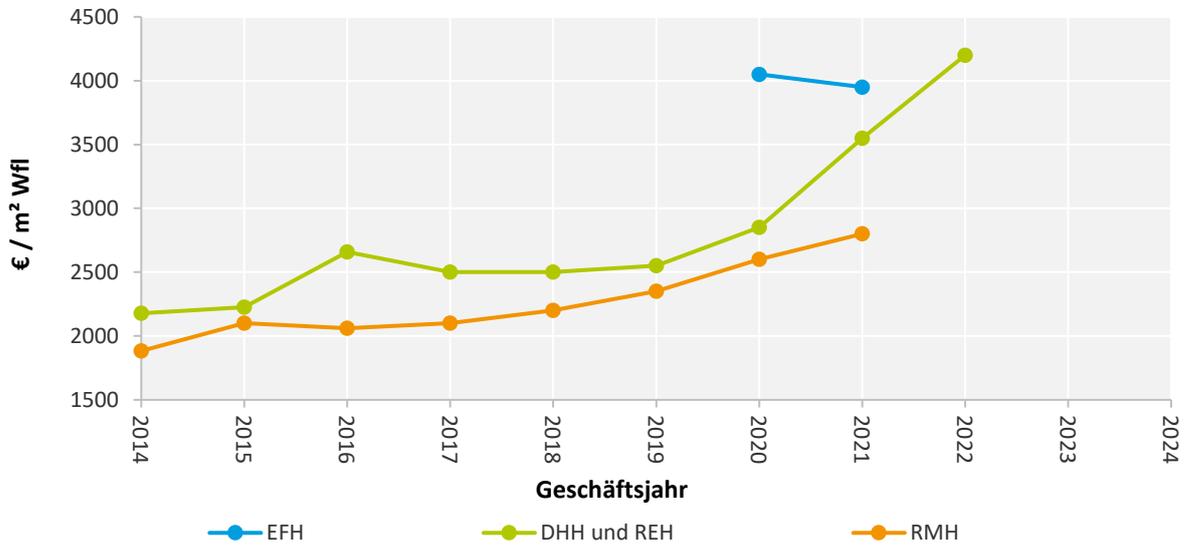
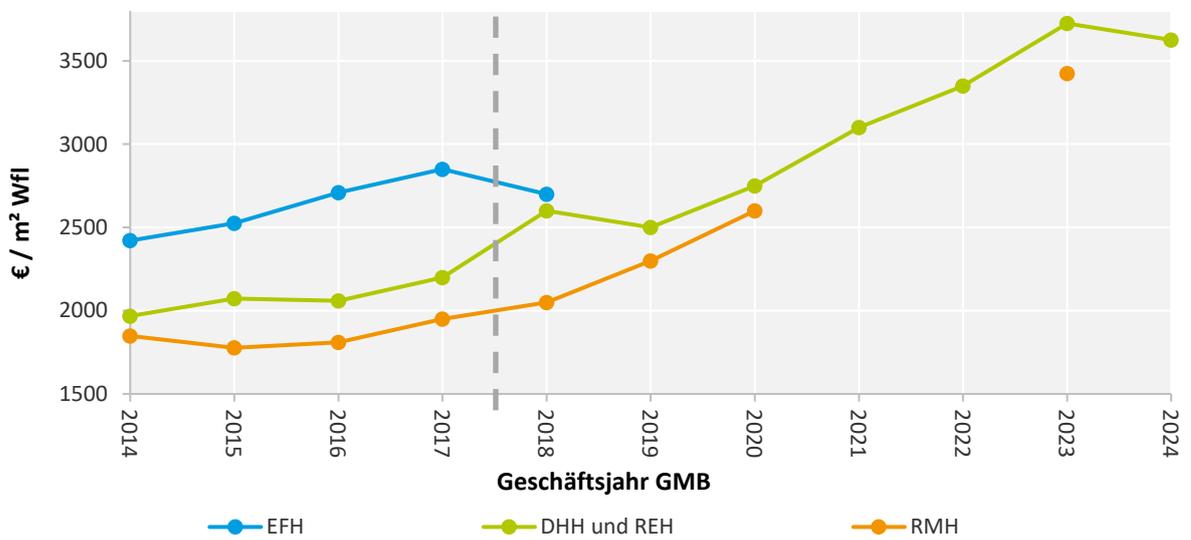


Abbildung 39: Durchschnittspreise EFH (fiktives Baujahr 2010-2022)¹⁸



¹⁸ Die Spanne für das fiktive Baujahr wurde 2017 angepasst (vgl. graue Trennlinie). Bis 2017 umfasste die dargestellte Baujahrsspanne die fiktiven Baujahre 2000 – 2015.

Abbildung 40: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1995-2009)

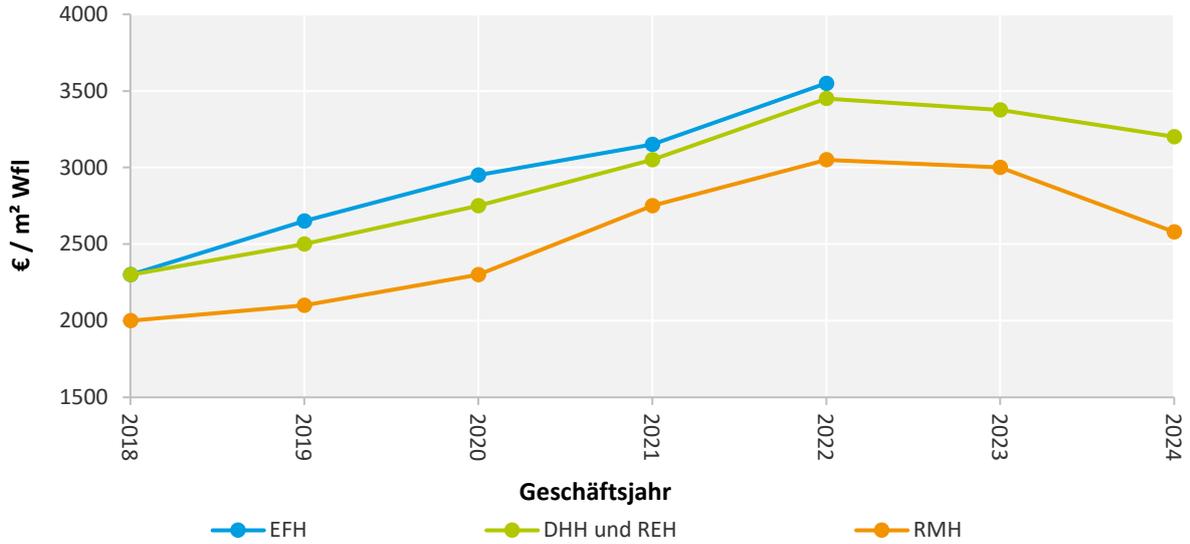
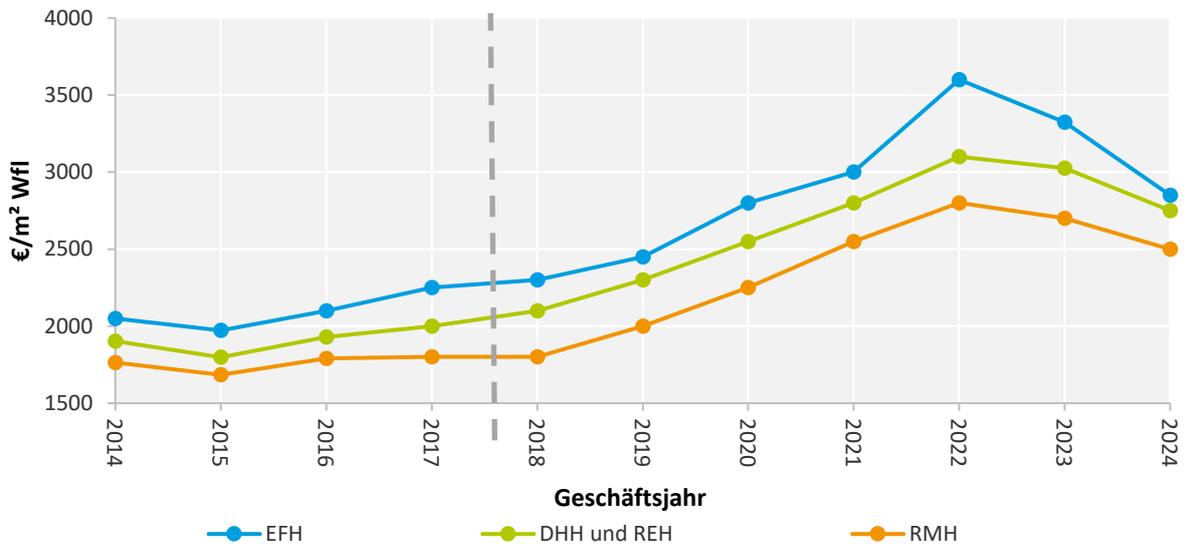


Abbildung 41: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1975-1994)¹⁹



¹⁹ Die Spanne für das fiktive Baujahr wurde 2017 angepasst (vgl. graue Trennlinie). Bis 2017 umfasste die dargestellte Baujahrsspanne die fiktiven Baujahre 1975 - 1999.

Abbildung 42: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1950-1974)

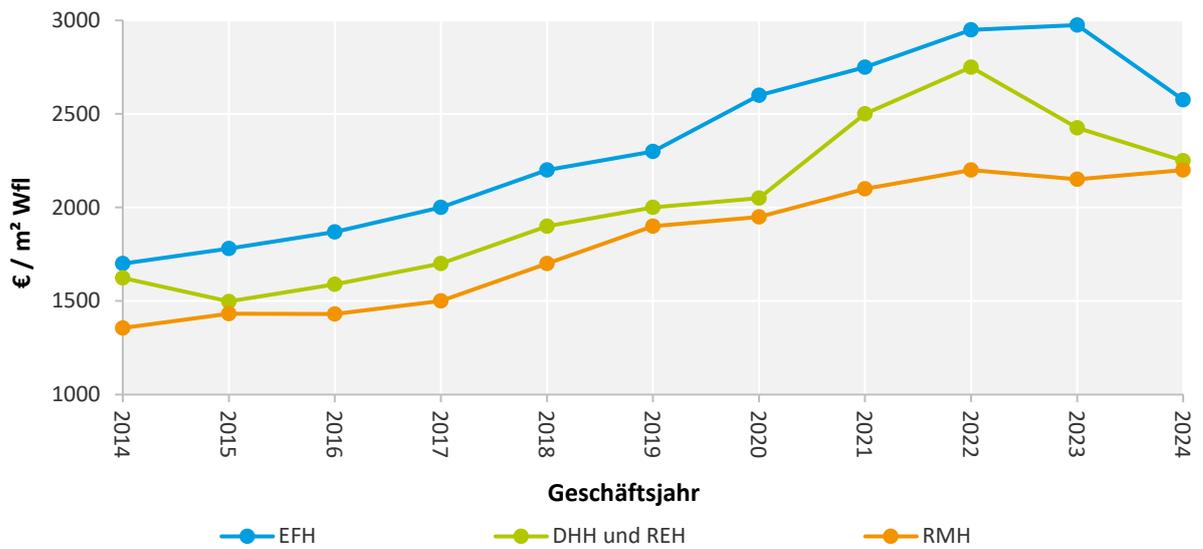
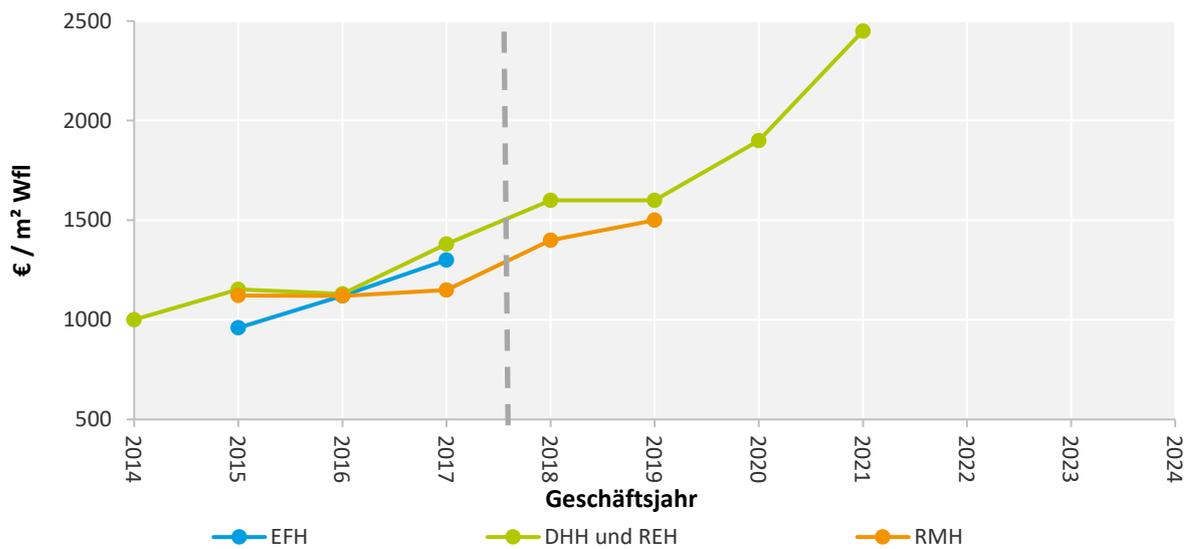


Abbildung 43: Durchschnittspreise EFH/ZFH (fiktives Baujahr 1920-1949)²⁰



²⁰ Die Spanne für das fiktive Baujahr wurde 2017 angepasst (vgl. graue Trennlinie). Bis 2017 umfasste die dargestellte Baujahrsspanne die fiktiven Baujahre bis 1950.

5.1.1.5 Zweifamilienhäuser (ZFH)

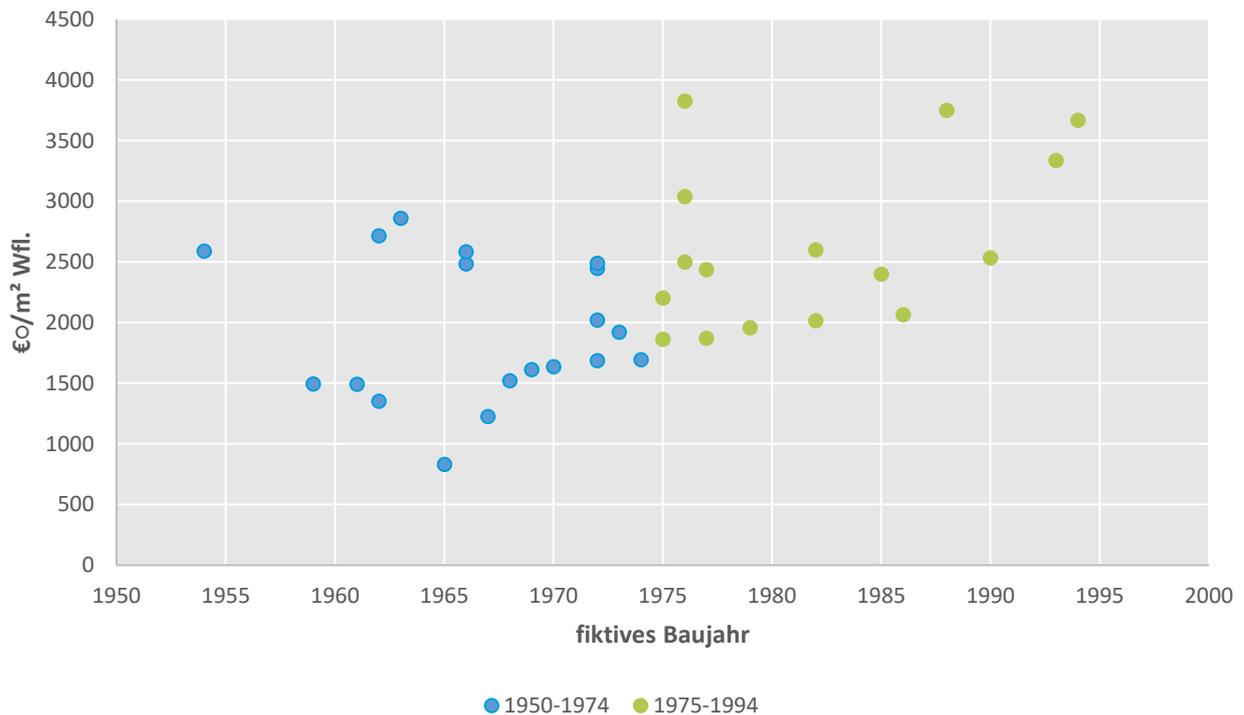
Tabelle 24: Durchschnittspreise ZFH

Fiktives Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	19	1.925 €/m ²	+/- 575 €/m ²	825-2.850 €/m ²	2,3	165 m ²
1975 - 1994	16	2.625 €/m ²	+/- 675 €/m ²	1.850-3.825 €/m ²	2,5	178 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2022	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2023	-	-	-	-	-	-

Abbildung 44: Durchschnittspreise ZFH



5.1.2 Vergleichsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Vergleichsfaktoren wird in Kapitel 8.3 beschrieben. Entsprechend dem Beschluss des Gutachterausschusses aus der Sitzung am 27.03.2025 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.

5.1.2.1 Vergleichswertermittlung für freistehende EFH/ZFH (2022-2024)

Im Teilmarkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 173 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2022 bis 30.11.2024) ausgewertet werden. Dabei wurden statistisch signifikante Ausreißer ($2,5\sigma$ – Grenze) von der Auswertung ausgeschlossen.

Folgende preisbestimmende Objektmerkmale wurden betrachtet:

- Fiktives Alter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Vorhandensein eines Kellers
- Grundstückgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl²¹
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

Für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Mönchengladbach wurde durch mathematisch-statistische Analyse die Bezugsgröße zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt:

Bezugsgröße_{gerundet} = 409.513 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 78.580$ €.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf die oben genannten Bezugsgröße anzuwenden sind. Durch Multiplikation der Bezugsgröße mit den Umrechnungsfaktoren ergibt sich der vorläufige Vergleichswert. Durch Berücksichtigung von besonderen objektspezifischer Grundstücksmerkmale den Vergleichswert (Verkehrswert) entsprechend § 24 ImmoWertV.

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.

²¹ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 25: UK für freistehende EFH/ZFH (2022-2024)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,75
(2) 11 - 25 Jahre	1,33
(3) 26 - 40 Jahre	1,15
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,83
(2) 91 bis 110 m ²	0,93
(3) 111 bis 130 m ²	0,98
(4) 131 bis 150 m²	1,00
(5) 151 bis 180 m ²	1,10
(6) über 180 m ²	1,27

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	(1,30)
(2) gut	1,20
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,90

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2022	1,18
(2) 2023	0,96
(3) 2024	1,00

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	.
(2) 151 bis 250 m ²	(0,70)
(3) 251 bis 350 m ²	0,78
(4) 351 bis 450 m ²	0,93
(5) 451 bis 600 m ²	(0,95)
(6) 601 bis 800 m ²	0,97
(7) über 800 m²	1,00

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	1,03
(3) nein	0,95

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	1,01
(2) unvermietet	1,00

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

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,94
(3) 3	1,00
(4) 4	1,16
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	1,00
(2) Mönchengladbach	0,99
(3) Mönchengladbach-Land	0,97
(4) Hardt-Alte	0,93
(5) Hardt-Neue	.
(6) Neuwerk	0,97
(7) Odenkirchen	0,98
(8) Rheydt	1,14
(9) Giesenkirchen	0,93
(10) Schelsen	1,14
(11) Wanlo	0,89
(12) Wickrath	1,06

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1.01	1,00
(2) 1.02	0,85
(3) 1.03	0,97
(4) 1.11	1,23
(5) 1.12	0,98
(6) 1.13	1,14
(7) 1.21	0,99
(8) 1.22	1,15
(9) 1.23	0,93
(10) 1.31	.
(11) 1.32	.
(12) 1.33	0,70

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2022	≤ 280 €/m²	> 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	> 380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	> 510 €/m²
2023	≤ 280 €/m²	> 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	> 380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	> 510 €/m²
2024	≤ 280 €/m²	> 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	> 380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	> 510 €/m²

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

Beispiel:

Es soll ein vorläufiger Vergleichswert für ein freistehendes Einfamilienhaus ermittelt werden:

Tabelle 26: Objektspezifische Umrechnungsfaktoren $k_{\text{Bewertungsobjekt}}$ (2022-2024)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1978 (47 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,83
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,18
Grundstücksgröße	753 m ²	0,97
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	1	1,00
Gebäudestandardkennzahl	3,1	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	0,97
Gebäudetyp nach NHK 2010	1.13	1,14

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.3):

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Vergleichswert} &= \text{Bezugsgröße} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 409.513 \text{ €} * 1,00 * 0,83 * 1,00 * 1,18 * 0,97 * 1,00 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,97 * 1,14 \\
 &= 430.206 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines vorläufigen Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt. Er bildet damit noch keinen Verkehrswert ab.

5.1.2.2 Vergleichswertermittlung für RMH (2022 – 2024)

Im Teilmarkt für Reihenmittelhäuser konnten 322 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2022 bis 30.11.2024) 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
- Gebäudestandardkennzahl²²
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

Für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Mönchengladbach wurde durch mathematisch-statistische Analyse die Bezugsgröße für den Teilmarkt der Reihenmittelhäuser bestimmt (vgl. § 24 ImmoWertV):

Bezugsgröße_{gerundet} = 283.383 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 46.888 \text{ €}$.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf die oben genannten Bezugsgröße anzuwenden sind. Durch Multiplikation der Bezugsgröße mit den Umrechnungsfaktoren ergibt sich der vorläufige Vergleichswert. Durch Berücksichtigung von besonderen objektspezifischer Grundstücksmerkmale den Vergleichswert (Verkehrswert) entsprechend § 24 ImmoWertV. 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.

²² nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 27: UK für RMH (2022-2024)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,28
(2) 11 - 25 Jahre	1,20
(3) 26 - 40 Jahre	1,14
(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	1,08
(4) 131 bis 150 m ²	1,10
(5) 151 bis 180 m ²	1,12
(6) über 180 m ²	(1,25)

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	.
(2) gut	1,06
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,99

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2022	1,14
(2) 2023	1,00
(3) 2024	1,00

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,89
(2) 151 bis 250 m²	1,00
(3) 251 bis 350 m ²	1,03
(4) 351 bis 450 m ²	1,01
(5) 451 bis 600 m ²	1,11
(6) 601 bis 800 m ²	1,20
(7) 800 bis 1200 m ²	(1,25)

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	1,08
(3) nein	0,93

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

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,91
(2) 2	1,00
(3) 3	0,96

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,89
(3) 3	1,00
(4) 4	1,10
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,99
(2) Mönchengladbach	1,01
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	0,93
(5) Hardt-Neue	0,86
(6) Neuwerk	1,00
(7) Odenkirchen	0,95
(8) Rheydt	0,91
(9) Giesenkirchen	1,00
(10) Schelsen	1,33
(11) Wanlo	0,94
(12) Wickrath	0,95

Gebäudetyp nach NHK2010	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 3.01	1,10
(2) 3.02	1,09
(3) 3.03	1,20
(4) 3.11	1,00
(5) 3.12	1,02
(6) 3.13	1,03
(7) 3.21	0,85
(8) 3.22	.
(9) 3.23	0,86
(10) 3.31	0,96
(11) 3.32	0,95
(12) 3.33	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2024	≤ 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 vorläufiger Vergleichswert für ein Reihenmittelhaus ermittelt werden:

Tabelle 28: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes beim RMH (2022-2024)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1991 (34 Jahre alt)	1,14
Wohnfläche	120 m ²	1,08
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2023	1,00
Grundstücksgröße	246 m ²	1,00
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
Mietsituation	Unvermietet	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	2	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2,1	0,89
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Mönchengladbach - Land	1,00
Gebäudetyp nach NHK 2010	3.21	0,85

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.3):

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Vergleichswert} &= \text{Bezugsgröße} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 283.383 \text{ €} * 1,14 * 1,08 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 0,89 * 1,00 * 0,85 \\
 &= 263.944 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines vorläufigen Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt. Er bildet damit noch keinen Verkehrswert ab.

5.1.2.3 Vergleichswertermittlung für DHH/REH (2022-2024)

Im Teilmarkt für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser konnten 443 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2022 bis 30.11.2024) 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
- Gebäudestandardkennzahl²³
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

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

Bezugswert_{gerundet} = 307.364 €

mit einer Standardabweichung $\sigma_{gerundet} = 47.588 \text{ €}$.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf die oben genannten Bezugsgröße anzuwenden sind. Durch Multiplikation der Bezugsgröße mit den Umrechnungsfaktoren ergibt sich der vorläufige Vergleichswert. Durch Berücksichtigung von besonderen objektspezifischer Grundstücksmerkmale den Vergleichswert (Verkehrswert) entsprechend § 24 ImmoWertV.

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.

²³ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 29: UK für DHH/REH (2022-2024)

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,59
(2) 11 - 25 Jahre	1,28
(3) 26 - 40 Jahre	1,18
(4) 41 - 60 Jahre	1,00

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,81
(2) 91 bis 110 m ²	0,93
(3) 111 bis 130 m²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,09
(5) 151 bis 180 m ²	1,11
(6) über 180 m ²	1,26

Lagequalität	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr gut	1,54
(2) gut	1,09
(3) mittel	1,00
(4) mäßig	0,97

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2022	1,16
(2) 2023	1,03
(3) 2024	1,00

Grundstücksgröße	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 m ²	0,96
(2) 151 bis 250 m ²	0,92
(3) 251 bis 350 m²	1,00
(4) 351 bis 450 m ²	1,01
(5) 451 bis 600 m ²	1,09
(6) 601 bis 800 m ²	1,09
(7) 800 bis 1200 m ²	(1,15)

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) teilweise	0,91
(3) nein	0,72

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

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	1,08
(2) 2	1,00
(3) 3	1,11

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	.
(2) 2	0,91
(3) 3	1,00
(4) 4	1,16
(5) 5	.

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,93
(2) Mönchengladbach	0,97
(3) Mönchengladbach-Land	1,00
(4) Hardt-Alte	0,92
(5) Hardt-Neue	0,87
(6) Neuwerk	0,99
(7) Odenkirchen	0,93
(8) Rheydt	0,99
(9) Giesenkirchen	0,96
(10) Schelsen	1,01
(11) Wanlo	0,85
(12) Wickrath	0,93

Gebäudetyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2.01	1,00
(2) 2.02	(1,10)
(3) 2.03	1,04
(4) 2.11	0,96
(5) 2.12	1,04
(6) 2.13	1,00
(7) 2.21	1,27
(8) 2.22	.
(9) 2.23	1,16
(10) 2.31	1,14
(11) 2.32	1,23
(12) 2.33	1,09

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2024	≤ 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 vorläufiger Vergleichswert für ein Reihenendhaus ermittelt werden:

Tabelle 30: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei DHH/REH (2022-2024)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1975 (50 Jahre alt)	1,00
Wohnfläche	80 m ²	0,81
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2022	1,16
Grundstücksgröße	246 m ²	0,92
Vorhandensein eines Kellers	Voll unterkellert	1,00
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	1,04

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. 8.3)::

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Vergleichswert} &= \text{Bezugsgröße} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 307.364 \text{ €} * 1,00 * 0,81 * 1,00 * 1,16 * 0,92 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,04 \\
 &= 276.323 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines vorläufigen Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt. Er bildet damit noch keinen Verkehrswert ab.

5.1.3 Sachwertfaktoren

5.1.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende EFH (Auswertzeitraum 2023-2024)

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 155 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.4 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2023 und dem 30.11.2024 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

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.84) 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 vorliegen²⁴. Diese Werte sind statistisch nur schwach gesichert (vgl. auch Konfidenzintervalle der Grafiken).

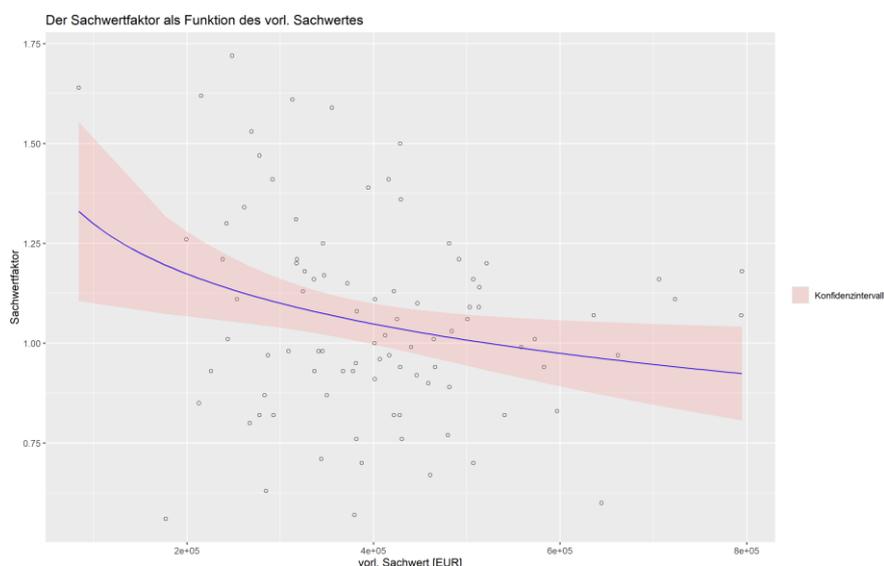
Alle in der Tabelle veröffentlichten Werte sind mit der für die Wertermittlung notwendigen Rundungsgenauigkeit angegeben. Durch Einsetzen von vorläufigen Sachwerten in die angegebenen Formeln können sich kleinere Abweichungen zwischen den veröffentlichten Sachwertfaktoren und dem Berechnungsergebnis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

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

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 43 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.4 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

Abbildung 45: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertzeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024



²⁴ Vgl. Grafiken S. 103 ff.

$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,1807 * \ln(x) + 3,38$$

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert der nachfolgenden Tabelle entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 84) zu verwenden.

Tabelle 31: Sachwertfaktoren freistehende EFH, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024

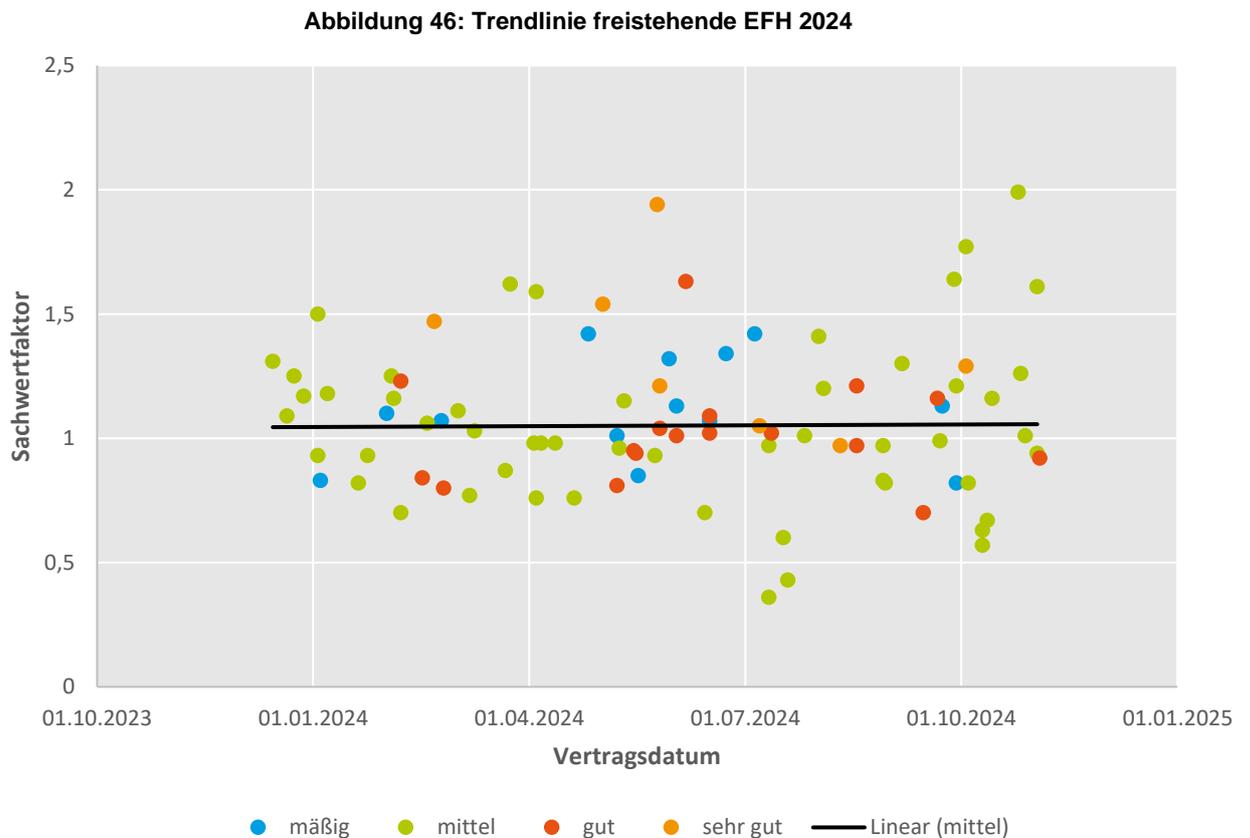
Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 23 Kauffälle	Mittel 92 Kauffälle	Gut 27 Kauffälle	Sehr gut 13 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	>380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
200.000	-	-	-	-
210.000	-	(1,16)	-	-
220.000	-	(1,16)	-	-
230.000	-	(1,15)	-	-
240.000	-	(1,14)	-	-
250.000	-	1,13	-	-
260.000	-	1,13	-	-
270.000	-	1,12	-	-
280.000	-	1,11	-	-
290.000	-	1,11	-	-
300.000	-	1,10	-	-
310.000	-	1,09	-	-
320.000	-	1,09	-	-
330.000	-	1,08	-	-
340.000	-	1,08	-	-
350.000	-	1,07	-	-
360.000	-	1,07	-	-
370.000	-	1,06	-	-
380.000	-	1,06	-	-
390.000	-	1,05	-	-
400.000	-	1,05	-	-
410.000	-	(1,04)	-	-
420.000	-	(1,04)	-	-
430.000	-	(1,04)	-	-
440.000	-	(1,03)	-	-
450.000	-	(1,03)	-	-
460.000	-	(1,02)	-	-
470.000	-	(1,02)	-	-
480.000	-	(1,02)	-	-
490.000	-	(1,01)	-	-
500.000	-	-	-	-

5.1.3.2 Sachwertfaktoren für freistehende EFH (Auswertezeitraum 2024)

Aufgrund der derzeitigen Schwankungen auf dem Grundstücksmarkt und zur Orientierung für eine aktuelle Grundstücksbewertung wurde der Grundstücksmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke – freistehende Einfamilienhäuser - für das Auswertejahr 2024 genauer untersucht. Grundlage für die nachfolgenden Veröffentlichungen sind ebenfalls die Modellbeschreibungen in Kapitel 8.4.

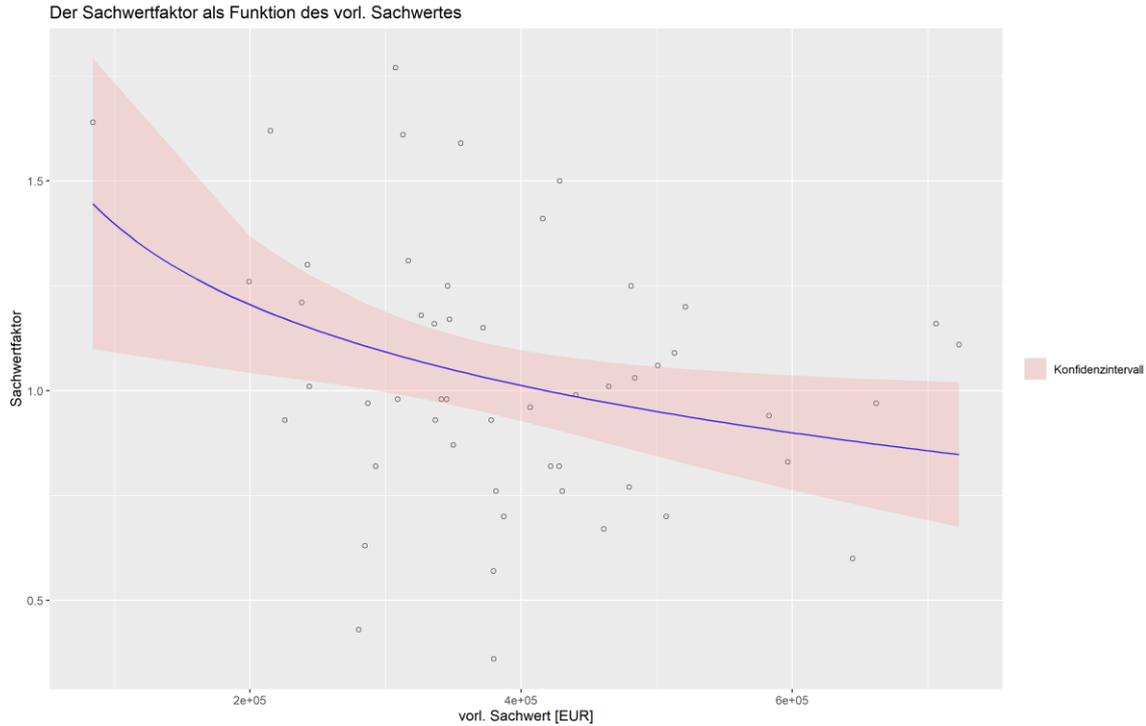
Ebenso gelten die Anwendungs- und Darstellungshinweise wie in Kapitel 5.1.3.1 angegeben.

Die nachfolgende Grafik enthält die ermittelten Sachwertfaktoren für den Zeitraum 01.01.2024 bis 30.11.2024. Die Trendlinie zeigt den gesamten Trend aller aus Kauffällen ermittelten Sachwertfaktoren auf.



In der mittleren Lage (in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau) konnten 52 Kauffälle für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 30.11.2024 registriert werden. Für die Ermittlung von Sachwertfaktoren steht damit eine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung. Infolge der geringen Anzahl an Kauffällen können jedoch nur für einen eingeschränkten Wertebereich (vorl. Sachwerte) Sachwertfaktoren ausgewiesen werden. Für die mäßige, gute sowie sehr gute Lage werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, da die Werte statistisch nur schwach gesichert sind.

Abbildung 47: Sachwertfaktor freistehende EFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2024 bis 30.11.2024



$$SWF(EFH_{mittel}) = -0,2779 * \ln(x) + 4,60$$

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem ausgewiesenen vorläufigen Sachwert der nachfolgenden Tabelle entspricht, ist zur Ermittlung des korrekten Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S.86) zu verwenden.

Tabelle 32: Sachwertfaktoren freistehende EFH, Auswertezeitraum 2024

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 13 Kauffälle	Mittel 52 Kauffälle	Gut 17 Kauffälle	Sehr gut 7 Kauffälle
	≤ 280 €/m²	> 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	>380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	> 510 €/m²
230.000	-	.	.	.
240.000	-	(1,15)	.	.
250.000	-	(1,14)	-	-
260.000	-	(1,13)	-	-
270.000	-	(1,12)	-	-
280.000	-	1,11	-	-
290.000	-	1,10	-	-
300.000	-	1,09	-	-
310.000	-	1,08	-	-
320.000	-	1,07	-	-
330.000	-	1,07	-	-
340.000	-	1,06	-	-
350.000	-	1,05	-	-
360.000	-	1,04	-	-
370.000	-	1,03	-	-

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 13 Kauffälle	Mittel 52 Kauffälle	Gut 17 Kauffälle	Sehr gut 7 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	>380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
380.000	-	1,03	-	-
390.000	-	(1,02)	-	-
400.000	-	(1,01)	-	-
410.000	.	(1,01)	.	.
420.000	.	(1,00)	.	.
430.000	.	(0,99)	.	.
440.000	.	-	.	.

5.1.3.3 Sachwertfaktoren für ZFH

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 41 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.4 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2023 und dem 30.11.2024 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

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. 88) 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 vorliegen²⁵. Diese Werte sind statistisch nur schwach gesichert (vgl. auch Konfidenzintervalle der Grafiken).

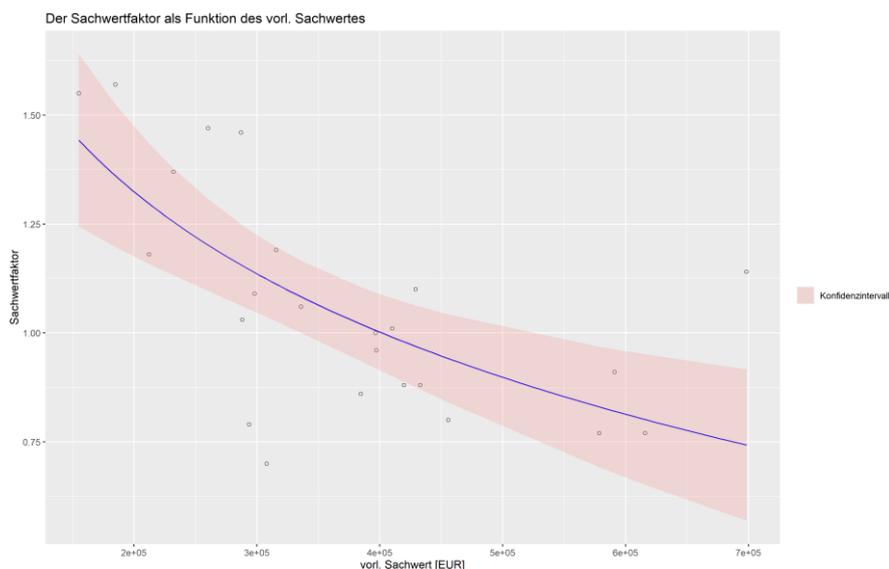
Alle in der Tabelle veröffentlichten Werte sind mit der für die Wertermittlung notwendigen Rundungsgenauigkeit angegeben. Durch Einsetzen von vorläufigen Sachwerten in die angegebenen Formeln können sich kleinere Abweichungen zwischen den veröffentlichten Sachwertfaktoren und dem Berechnungsergebnis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

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

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 43 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.4 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

Abbildung 48: Sachwertfaktor ZFH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023



$$SWF(ZFH_{\text{mittel}}) = -0,4649 * \ln(x) + 7,00$$

²⁵ Vgl. Grafiken S. 115 ff.

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem nachfolgend ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des korrekten Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 88) zu verwenden.

Tabelle 33: Sachwertfaktoren ZFH, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 4 Kauffälle ≤ 280 €/m ²	Mittel 24 Kauffälle > 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	Gut 11 Kauffälle > 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	Sehr gut 2 Kauffälle > 510 €/m ²
210.000
220.000	.	(1,28)	.	.
230.000	.	(1,26)	.	.
240.000	.	(1,24)	.	.
250.000	.	(1,22)	.	.
260.000	.	(1,20)	.	.
270.000	.	(1,18)	.	.
280.000	.	(1,17)	.	.
290.000	.	1,15	.	.
300.000	.	1,14	.	.
310.000	.	1,12	.	.
320.000	.	1,11	.	.
330.000	.	1,09	.	.
340.000	.	(1,08)	.	.
350.000	.	(1,06)	.	.
360.000	.	(1,05)	.	.
370.000	.	(1,04)	.	.
380.000	.	(1,03)	.	.
390.000	.	(1,01)	.	.
400.000	.	(1,00)	.	.
410.000	.	(0,99)	.	.
420.000	.	(0,98)	.	.
430.000

Für den Auswertezeitraum 01.01.2024 – 30.11.2024 konnte aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauf-fällen keine gesonderte Auswertung samt Darstellung berechnet werden.

5.1.3.4 Sachwertfaktoren für DHH/REH

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 317 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.4 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2023 und dem 30.11.2024 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

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. 90) 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 vorliegen²⁶. Diese Werte sind statistisch nur schwach gesichert (vgl. auch Konfidenzintervalle der Grafiken).

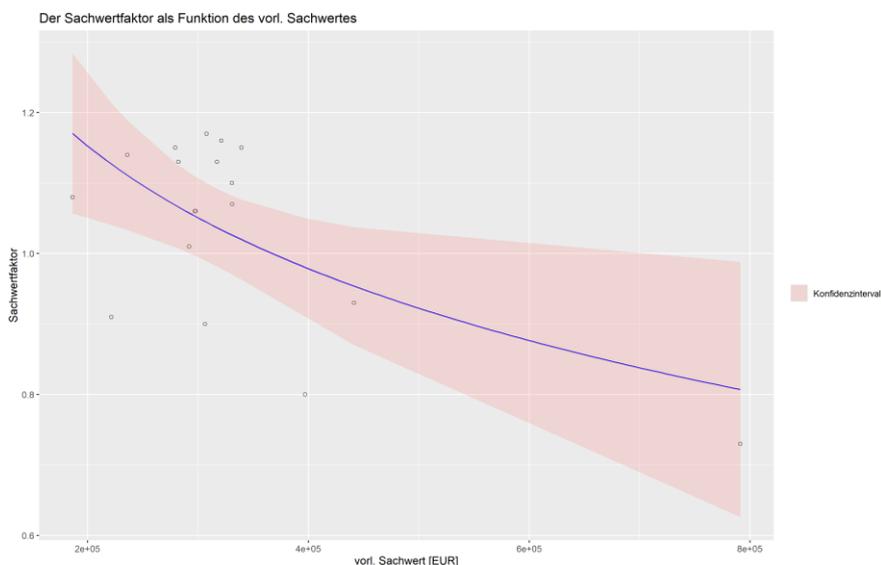
Alle in der Tabelle veröffentlichten Werte sind mit der für die Wertermittlung notwendigen Rundungsgenauigkeit angegeben. Durch Einsetzen von vorläufigen Sachwerten in die angegebenen Formeln können sich kleinere Abweichungen zwischen den veröffentlichten Sachwertfaktoren und dem Berechnungsergebnis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

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

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 43 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.4 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

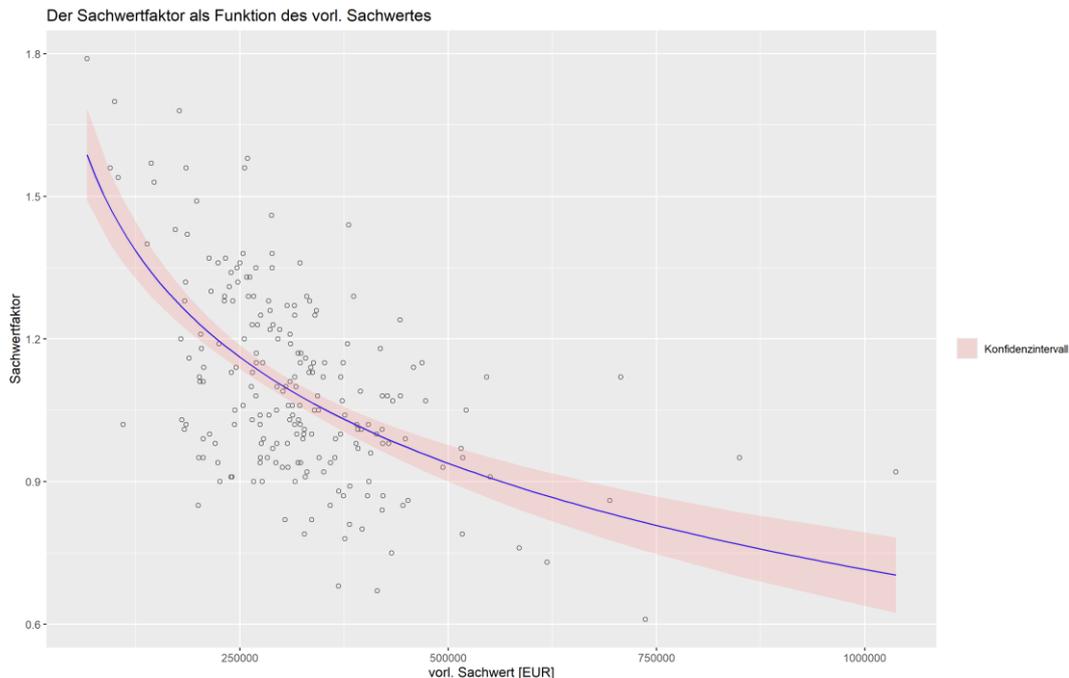
Abbildung 49: Sachwertfaktor DHH/REH mäßig, Auswertzeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024



$$SWF(DHH_{mäßig}) = -0,2513 * \ln(x) + 4,22$$

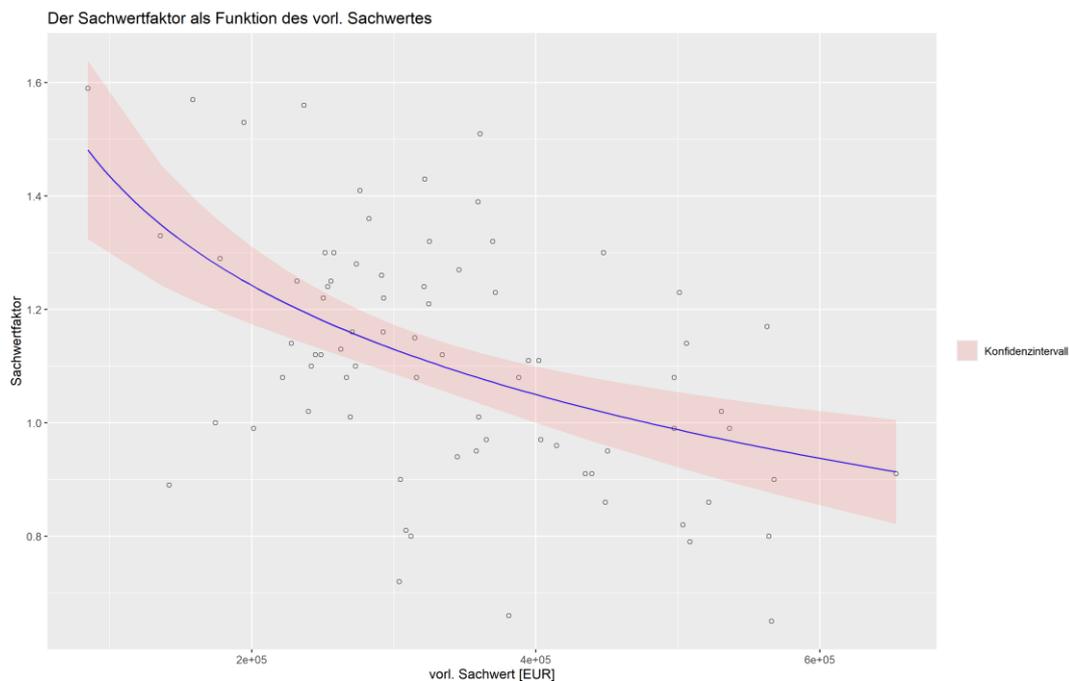
²⁶ Vgl. Grafiken S. 119 ff.

Abbildung 50: Sachwertfaktor DHH/REH mittel, Auswertezeitraum 01.01.2023 bis 30.11.2024



$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,3225 * \ln(x) + 5,17$$

Abbildung 51: Sachwertfaktor DHH/REH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024



$$SWF(DHH_{gut}) = -0,2777 * \ln(x) + 4,63$$

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem nachfolgend ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 90ff.) zu verwenden.

Tabelle 34: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 30.11.2023

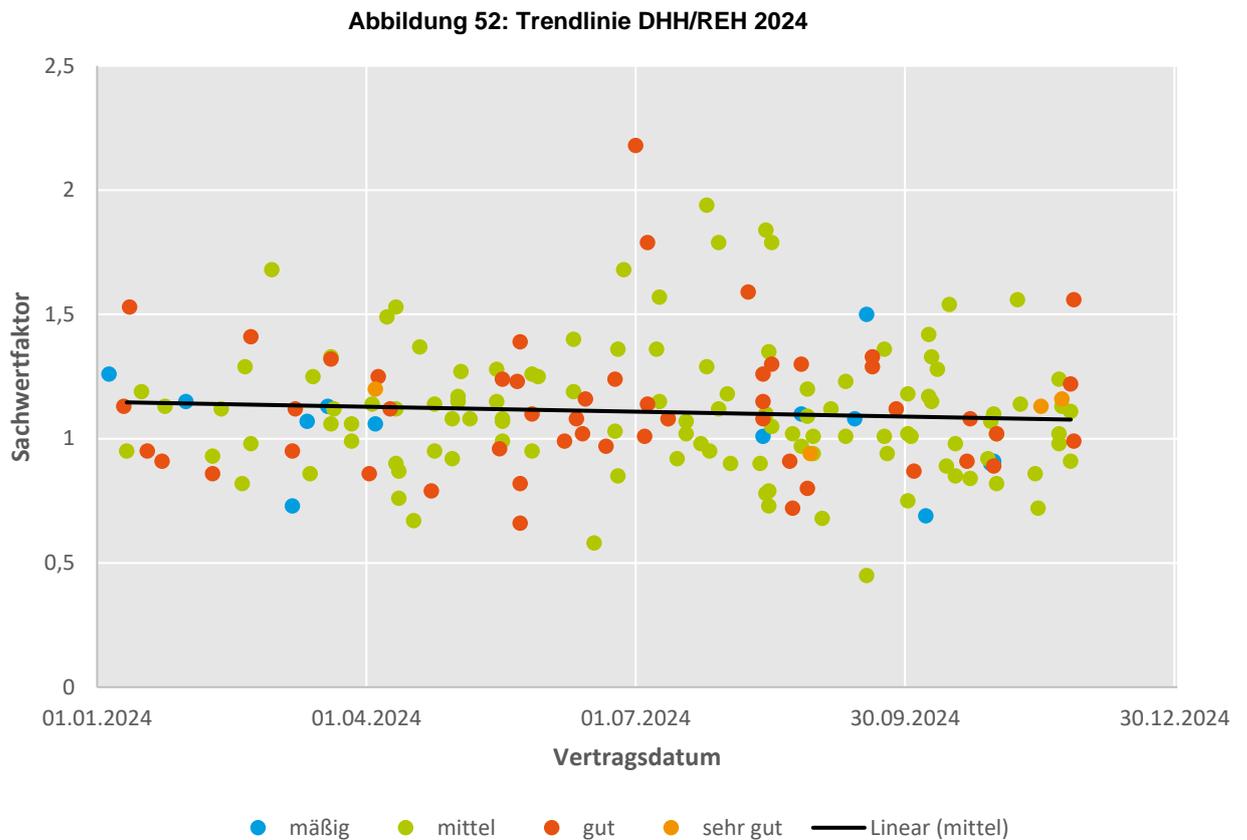
Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 18 Kauffälle	Mittel 214 Kauffälle	Gut 77 Kauffälle	Sehr gut 8 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
100.000
110.000	.	(1,43)	.	.
120.000	.	(1,40)	.	.
130.000	.	(1,37)	.	.
140.000	.	(1,35)	.	.
150.000	.	(1,33)	.	.
160.000	.	(1,31)	.	.
170.000	.	(1,29)	.	.
180.000	.	1,27	.	.
190.000	.	1,25	.	.
200.000	.	1,23	(1,24)	.
210.000	.	1,22	(1,23)	.
220.000	.	1,20	(1,22)	.
230.000	.	1,19	(1,20)	.
240.000	.	1,18	1,19	.
250.000	.	1,16	1,18	.
260.000	.	1,15	1,17	.
270.000	.	1,14	1,16	.
280.000	(1,07)	1,13	1,15	.
290.000	(1,06)	1,11	1,14	.
300.000	(1,05)	1,10	1,13	.
310.000	(1,04)	1,09	1,12	.
320.000	(1,03)	1,08	1,11	.
330.000	.	1,07	1,10	.
340.000	.	1,06	1,10	.
350.000	.	1,05	1,09	.
360.000	.	1,04	1,08	.
370.000	.	1,04	(1,07)	.
380.000	.	1,03	(1,06)	.
390.000	.	1,02	(1,06)	.
400.000	.	1,01	(1,05)	.
410.000	.	1,00	(1,04)	.
420.000	.	0,99	(1,04)	.
430.000	.	0,99	.	.
440.000	.	(0,98)	.	.
450.000	.	(0,97)	.	.
460.000	.	(0,97)	.	.
470.000	.	(0,96)	.	.
480.000	.	(0,95)	.	.
490.000	.	(0,95)	.	.
500.000	.	(0,94)	.	.
510.000

5.1.3.4.1 Sachwertfaktoren für DHH/REH (Auswertezeitraum 2024)

Aufgrund der derzeitigen Schwankungen auf dem Grundstücksmarkt und zur Orientierung für eine aktuelle Grundstücksbewertung wurde der Grundstücksmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke – Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser für das Auswertejahr 2024 genauer untersucht. Grundlage für die nachfolgenden Veröffentlichungen sind ebenfalls die Modellbeschreibungen in Kapitel 8.4.

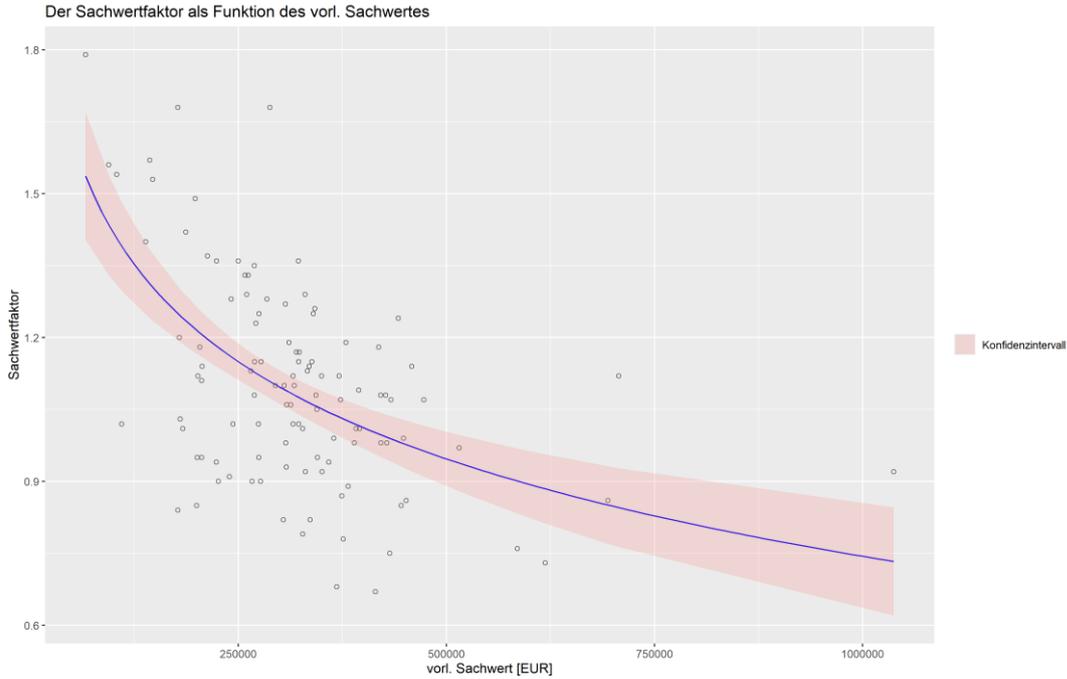
Ebenso gelten die Anwendungs- und Darstellungshinweise wie in Kapitel 5.1.3.4 angegeben.

Die nachfolgende Grafik enthält die ermittelten Sachwertfaktoren für den Zeitraum 01.01.2024 bis 30.11.2024. Die Trendlinie zeigt den gesamten Trend aller aus Kauffällen ermittelten Sachwertfaktoren auf.

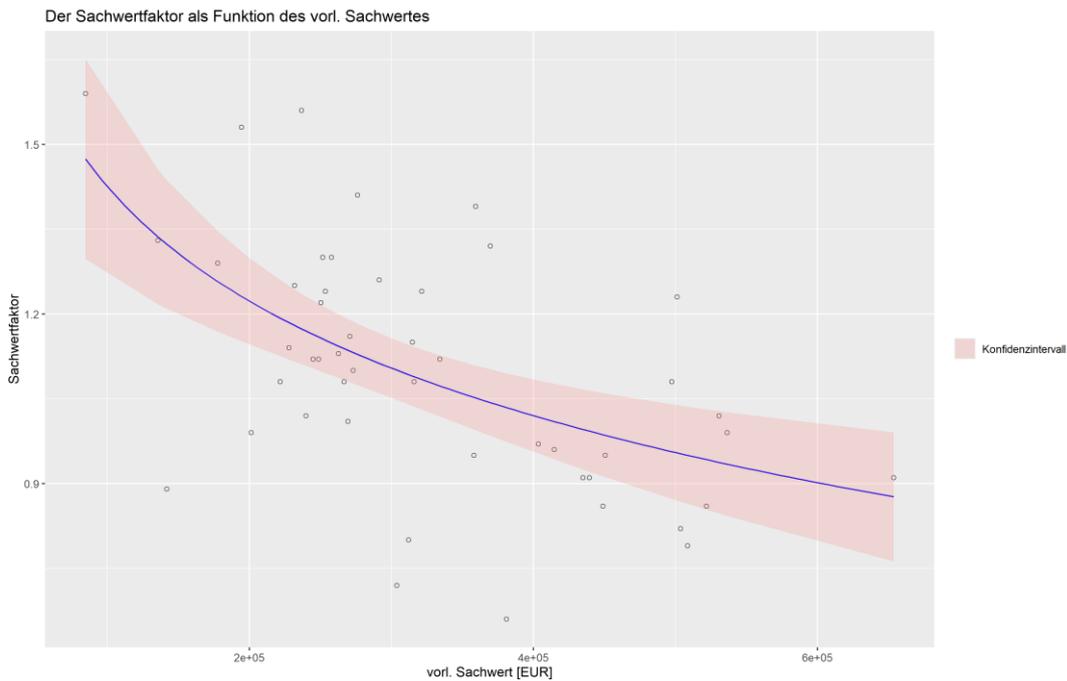


Im Weiteren wurden die Sachwertfaktoren in den Bereichen der mittleren und guten Lage für das Jahr 2024 ermittelt. Für die mittlere Wohnlage waren im Auswertezeitraum 01.01.2024 – 30.11.2024 mit insgesamt 110 Kauffällen und in der guten Wohnlage waren mit 48 Kauffällen ausreichend Fälle vorhanden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.4 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

Abbildung 53: Sachwertfaktoren DHH/REH mittel (Auswertezeitraum 2024)

$$SWF(DHH_{mittel}) = -0,2930 * \ln(x) + 4,79$$

Abbildung 54: Sachwertfaktoren DHH/REH gut (Auswertezeitraum 2024)

$$SWF(DHH_{gut}) = -0,2924 * \ln(x) + 4,79$$

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem nachfolgend ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 94) zu verwenden.

Tabelle 35: Sachwertfaktoren DHH/REH, Auswertezeitraum: 01.01.2024 bis 30.11.2024

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 13 Kauffälle	Mittel 110 Kauffälle	Gut 48 Kauffälle	Sehr gut 4 Kauffälle
	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
160.000
170.000	.	(1,26)	.	.
180.000	.	(1,25)	.	.
190.000	.	(1,23)	.	.
200.000	.	1,22	.	.
210.000	.	1,20	(1,21)	.
220.000	.	1,19	(1,20)	.
230.000	.	1,17	1,18	.
240.000	.	1,16	1,17	.
250.000	.	1,15	1,16	.
260.000	.	1,14	1,15	.
270.000	.	1,13	1,14	.
280.000	.	1,12	(1,12)	.
290.000	.	1,11	(1,11)	.
300.000	.	1,10	(1,10)	.
310.000	.	1,09	.	.
320.000	.	1,08	.	.
330.000	.	1,07	.	.
340.000	.	1,06	.	.
350.000	.	1,05	.	.
360.000	.	1,04	.	.
370.000	.	1,04	.	.
380.000	.	1,03	.	.
390.000	.	1,02	.	.
400.000	.	1,01	.	.
410.000	.	(1,01)	.	.
420.000	.	(1,00)	.	.
430.000	.	(0,99)	.	.
440.000	.	(0,98)	.	.
450.000	.	(0,98)	.	.
460.000	.	(0,97)	.	.
470.000

5.1.3.5 Sachwertfaktoren für RMH

Die untenstehenden Sachwertfaktoren wurden aus 227 Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.4 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2023 und dem 30.11.2024 geschlossen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

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. 97) 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 vorliegen²⁷. Diese Werte sind statistisch nur schwach gesichert (vgl. auch Konfidenzintervalle der Grafiken).

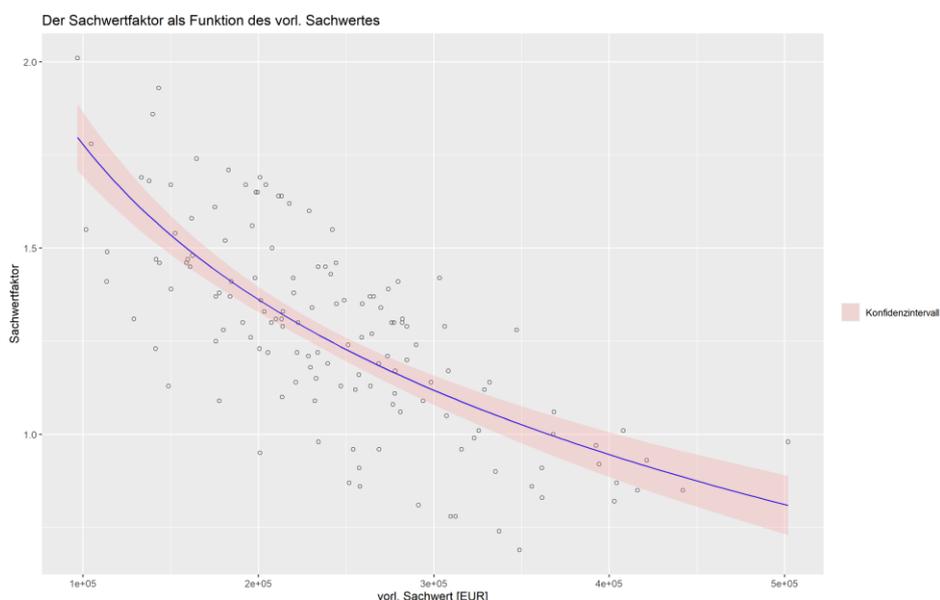
Alle in der Tabelle veröffentlichten Werte sind mit der für die Wertermittlung notwendigen Rundungsgenauigkeit angegeben. Durch Einsetzen von vorläufigen Sachwerten in die angegebenen Formeln können sich kleinere Abweichungen zwischen den veröffentlichten Sachwertfaktoren und dem Berechnungsergebnis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

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

Für die Anwendung sind als Ausgangswerte, der im Sachwertverfahren nach ImmoWertV ermittelte, vorläufige Sachwert und der auf das Bewertungsgrundstück angepasste (vgl. S. 43 ff.) Bodenrichtwert zu verwenden.

Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.4 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

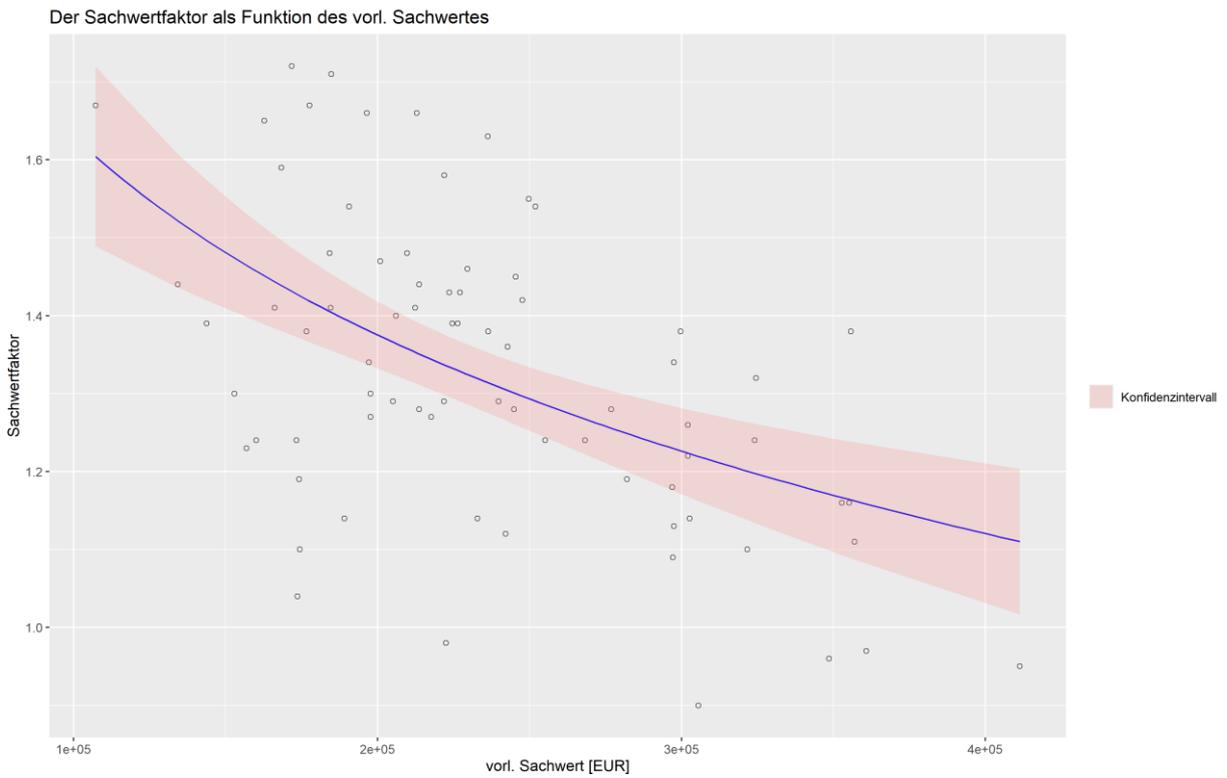
Abbildung 55: Sachwertfaktor RMH mittel, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024



²⁷ Vgl. Grafiken S.132 ff.

$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,6006 * \ln(x) + 8,69$$

Abbildung 56: Sachwertfaktor RMH gut, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024



$$SWF(RMH_{gut}) = -0,3677 * \ln(x) + 5,86$$

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem nachfolgend ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 97) zu verwenden.

Tabelle 36: Sachwertfaktor RMH, Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 30.11.2024

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 5 Kauffälle ≤ 280 €/m²	Mittel 141 Kauffälle > 280 €/m² bis ≤ 380 €/m²	Gut 76 Kauffälle > 380 €/m² bis ≤ 510 €/m²	Sehr gut 5 Kauffälle > 510 €/m²
80.000
90.000
100.000	.	(1,78)	.	.
110.000	.	(1,72)	.	.
120.000	.	(1,67)	.	.
130.000	.	(1,62)	(1,53)	.
140.000	.	1,58	(1,51)	.
150.000	.	1,53	1,48	.
160.000	.	1,50	1,46	.
170.000	.	1,46	1,44	.
180.000	.	1,43	1,41	.
190.000	.	1,39	1,39	.
200.000	.	1,36	1,38	.

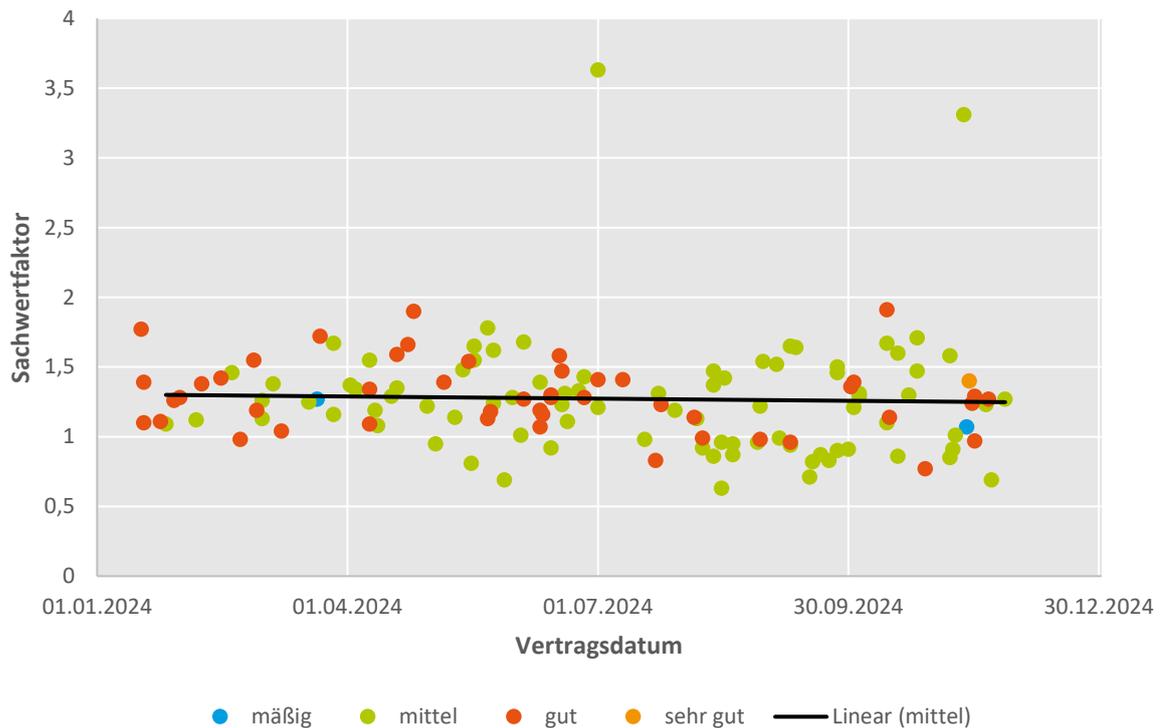
Vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 5 Kauffälle	Mittel 141 Kauffälle	Gut 76 Kauffälle	Sehr gut 5 Kauffälle
€	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
210.000	.	1,33	1,36	.
220.000	.	1,30	1,34	.
230.000	.	1,28	1,32	.
240.000	.	1,25	1,31	.
250.000	.	1,23	1,29	.
260.000	.	1,20	1,28	.
270.000	.	1,18	(1,27)	.
280.000	.	1,16	(1,25)	.
290.000	.	1,14	(1,24)	.
300.000	.	1,12	(1,23)	.
310.000	.	(1,10)	(1,21)	.
320.000	.	(1,08)	(1,20)	.
330.000	.	(1,06)	.	.
340.000	.	(1,04)	.	.
350.000	.	(1,03)	.	.
360.000	.	(1,01)	.	.
370.000	.	(0,99)	.	.
380.000	.	(0,98)	.	.
390.000	.	(0,96)	.	.
400.000	.	(0,95)	.	.
410.000

5.1.3.5.1 Sachwertfaktoren für RMH (Auswertezeitraum 2024)

Aufgrund der derzeitigen Schwankungen auf dem Grundstücksmarkt und zur Orientierung für eine aktuelle Grundstücksbewertung wurde der Grundstücksmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke – Reihenmittelhäuser für das Auswertejahr 2024 genauer untersucht. Grundlage für die nachfolgenden Veröffentlichungen sind ebenfalls die Modellbeschreibungen in Kapitel 8.4.

Die nachfolgende Grafik enthält die ermittelten Sachwertfaktoren für den Zeitraum 01.01.2024 bis 30.11.2024. Die Trendlinie zeigt den gesamten Trend aller aus Kauffällen ermittelten Sachwertfaktoren auf.

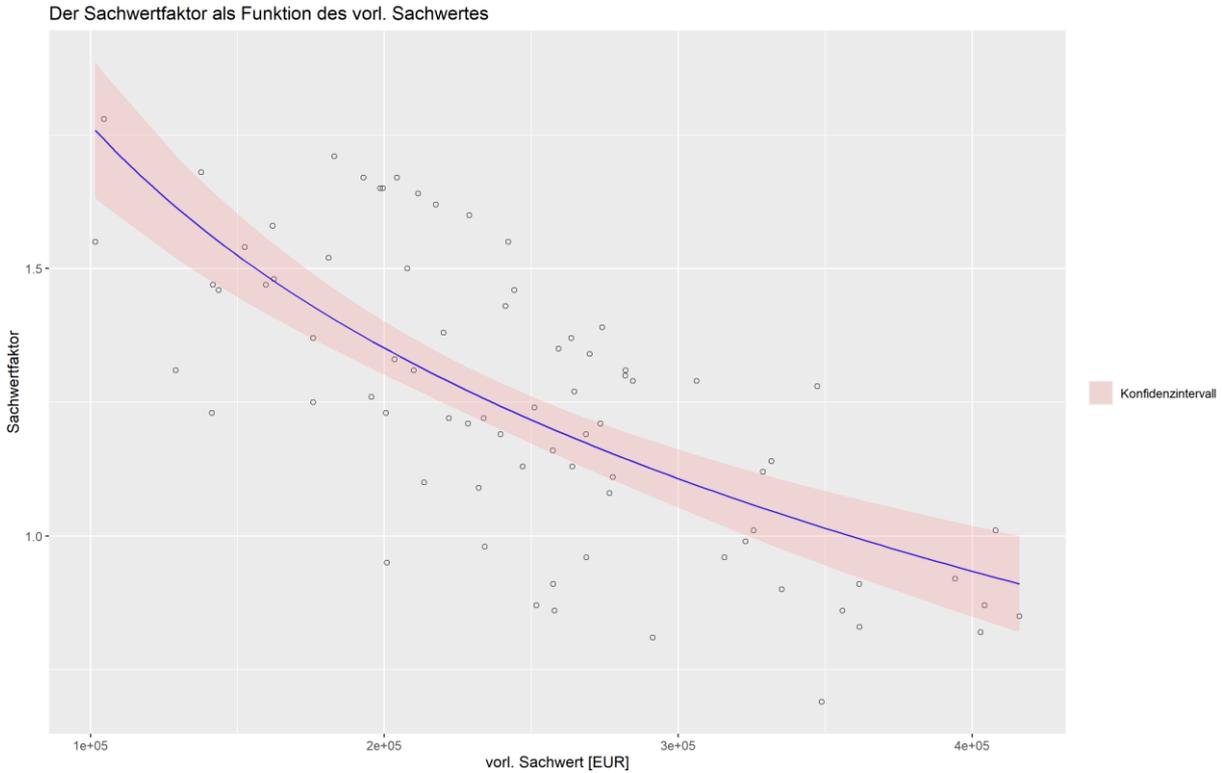
Abbildung 57: Trendlinie RMH 2024 - Sachwertfaktor / Vertragsdatum



Im Weiteren wurden die Sachwertfaktoren im Bereich der mittleren und der guten Lage für das Jahr 2024 ermittelt. Für diese beiden Wohnlagen waren im Auswertezeitraum 01.01.2024 – 30.11.2024 mit insgesamt 120 Kauffällen ausreichend Fälle vorhanden.

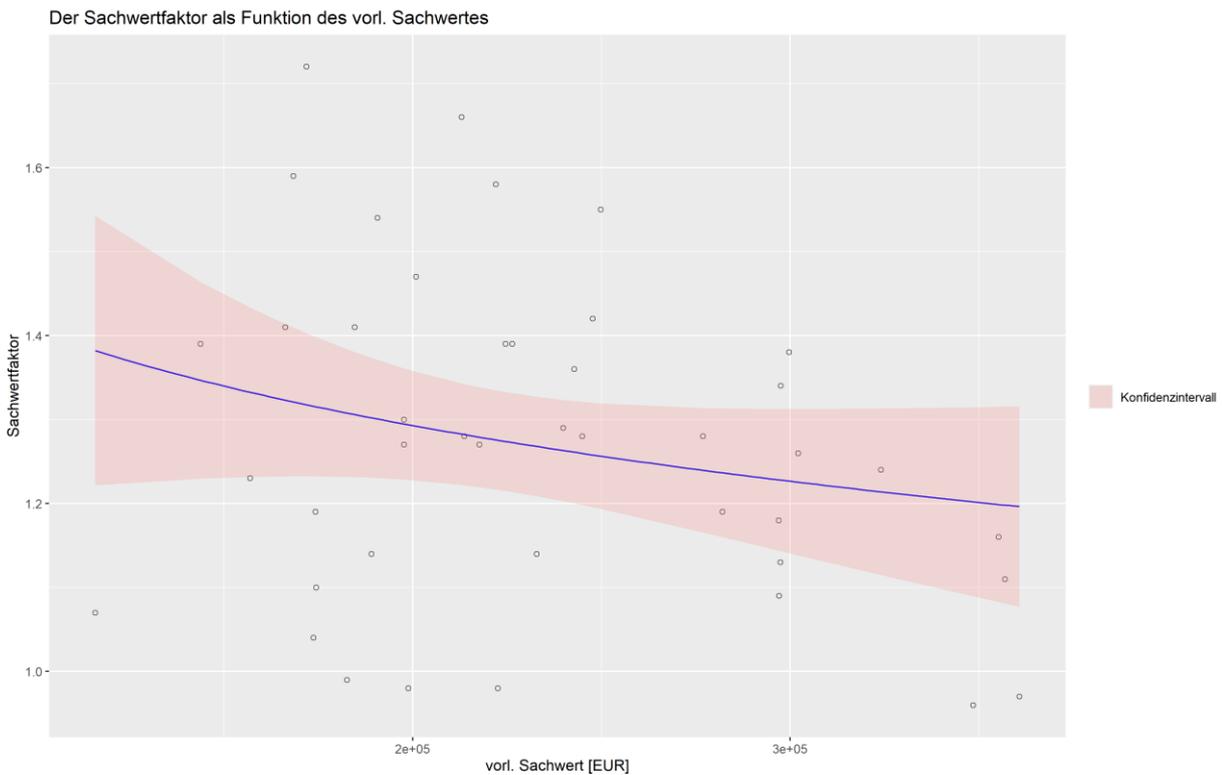
Entsprechend dem Vorgehen nach Kapitel 8.4 ergeben sich folgende grafische Darstellungen und die tabellarische Auswertung:

Abbildung 58: Sachwertfaktor RMH mittel (2024)



$$SWF(RMH_{mittel}) = -0,6021 * \ln(x) + 8,70$$

Abbildung 59: Sachwertfaktor RMH gut (2024)



$$SWF(RMH_{gut}) = -0,1635 * \ln(x) + 3,29$$

Hinweis:

Sofern der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes nicht exakt dem nachfolgend ausgewiesenen vorläufigen Sachwert entspricht, ist zur Ermittlung des Sachwertfaktors die entsprechende Formel (vgl. S. 113 ff.) zu verwenden.

Tabelle 37: Sachwertfaktor RMH, Auswertzeitraum: 01.01.2024 bis 30.11.2024

Vorl. Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	Mäßig 2 Kauffälle ≤ 280 €/m ²	Mittel 77 Kauffälle > 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	Gut 43 Kauffälle > 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	Sehr gut 1 Kauffälle > 510 €/m ²
130.000
140.000	.	(1,57)	.	.
150.000	.	(1,52)	.	.
160.000	.	(1,49)	(1,33)	.
170.000	.	(1,45)	(1,32)	.
180.000	.	1,41	(1,31)	.
190.000	.	1,38	(1,30)	.
200.000	.	1,35	(1,29)	.
210.000	.	1,32	(1,28)	.
220.000	.	1,29	(1,28)	.
230.000	.	1,27	(1,27)	.
240.000	.	1,24	(1,26)	.
250.000	.	1,22	(1,26)	.
260.000	.	1,19	(1,25)	.
270.000	.	1,17	(1,24)	.
280.000	.	1,15	(1,24)	.
290.000	.	1,13	(1,23)	.
300.000	.	(1,11)	(1,23)	.
310.000	.	(1,09)	(1,22)	.
320.000	.	(1,07)	(1,22)	.
330.000	.	(1,05)	(1,21)	.
340.000	.	(1,03)	.	.
350.000

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. 100 ff.) zu verwenden.

5.1.4 Indexreihen

5.1.4.1 Indexreihen für freistehende EFH ab Jahrgang 2010

Abbildung 60: Indexreihe I für freistehende EFH

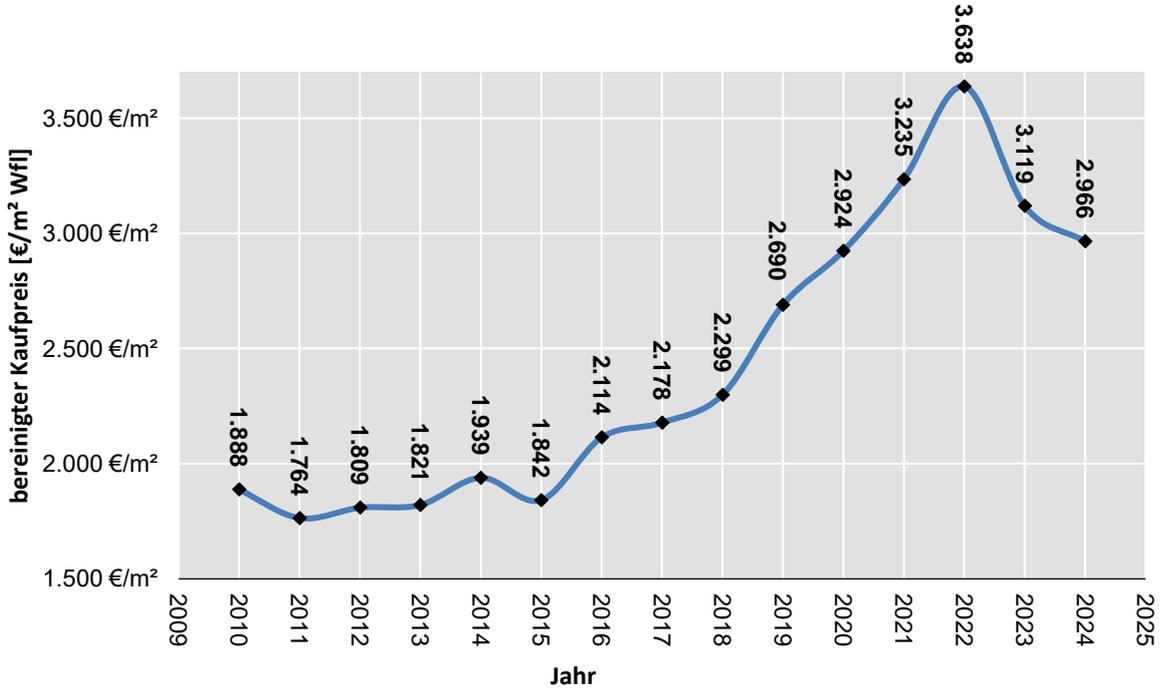
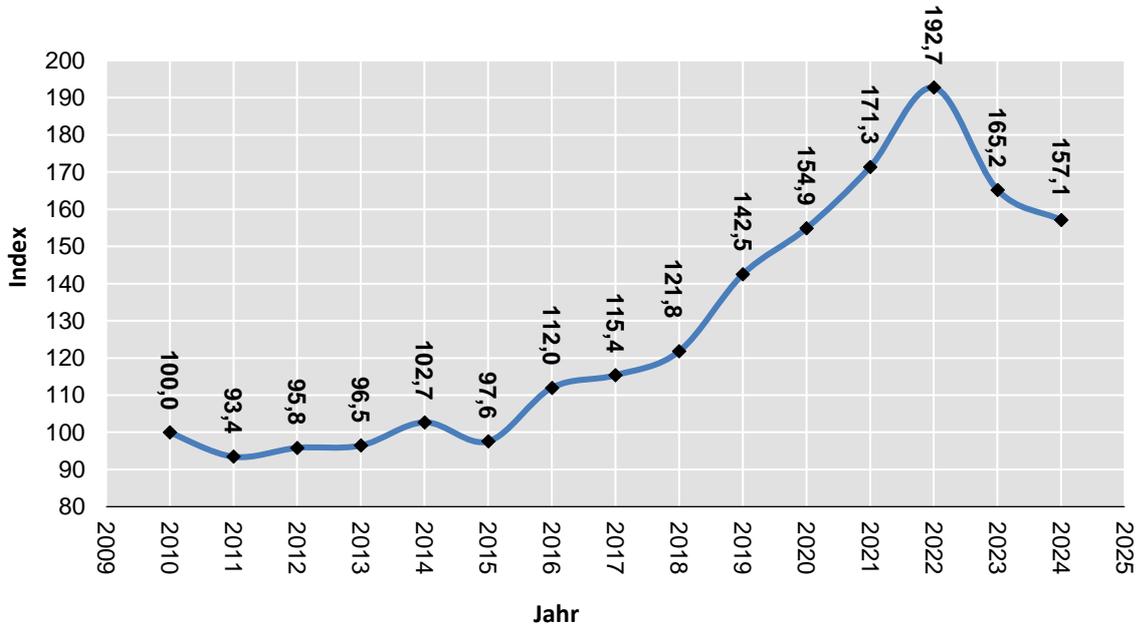


Abbildung 61: Indexreihe II für freistehende EFH



5.1.4.2 Indexreihen für DHH/REH ab Jahrgang 2010

Abbildung 62: Indexreihe I für DHH/REH

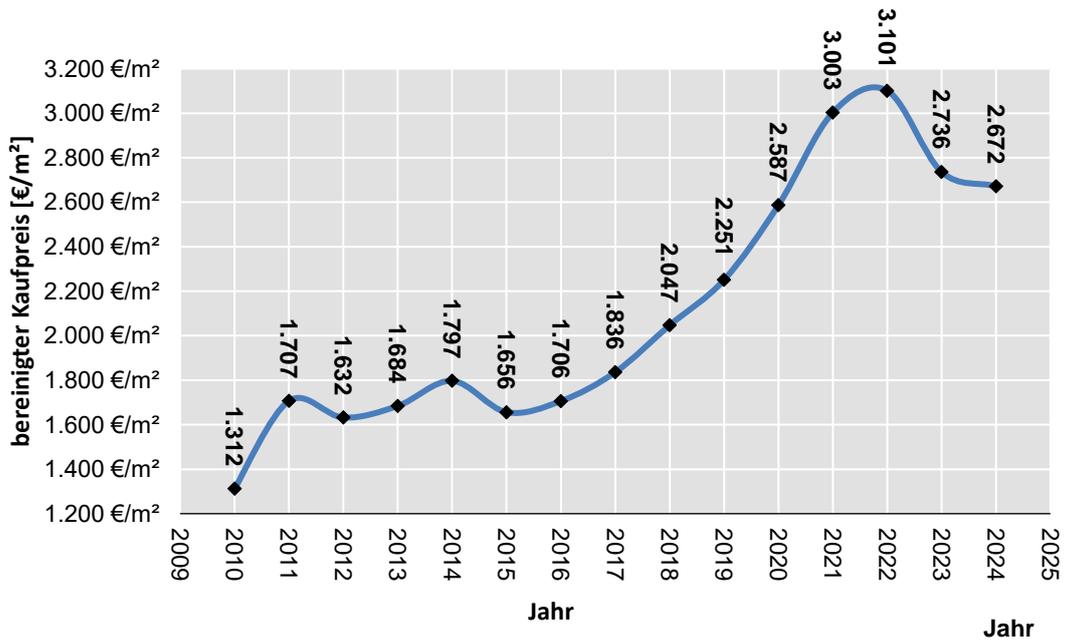
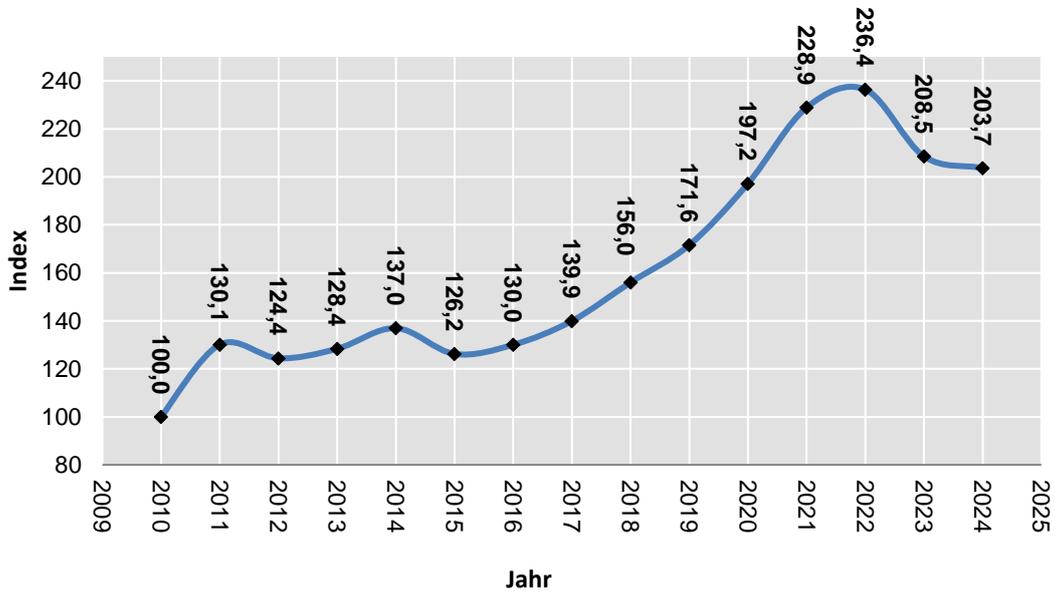


Abbildung 63: Indexreihe II für DHH/REH



5.1.4.3 Indexreihen für RMH ab Jahrgang 2010

Abbildung 64: Indexreihe I für RMH

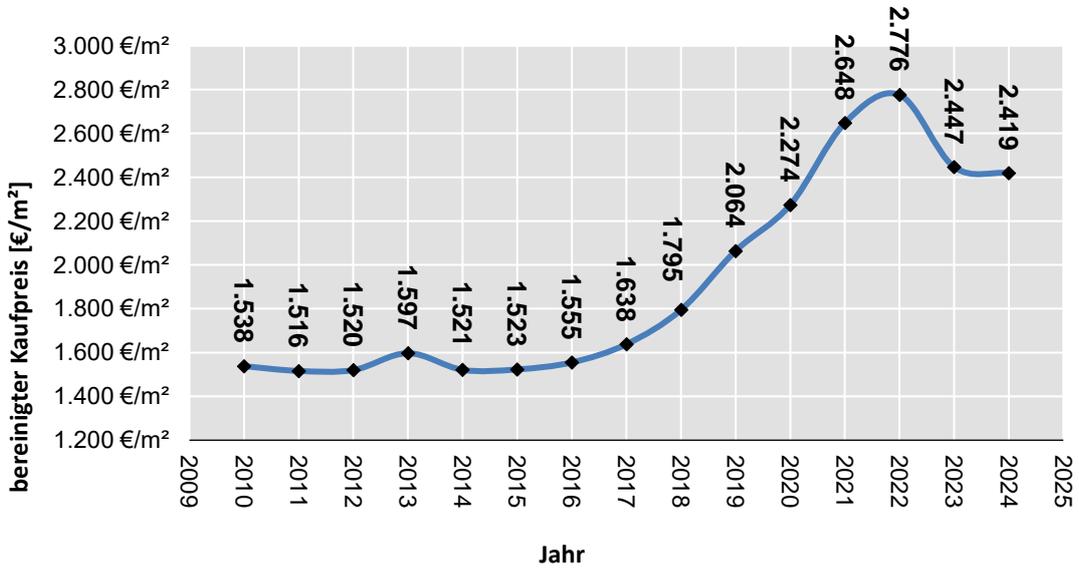
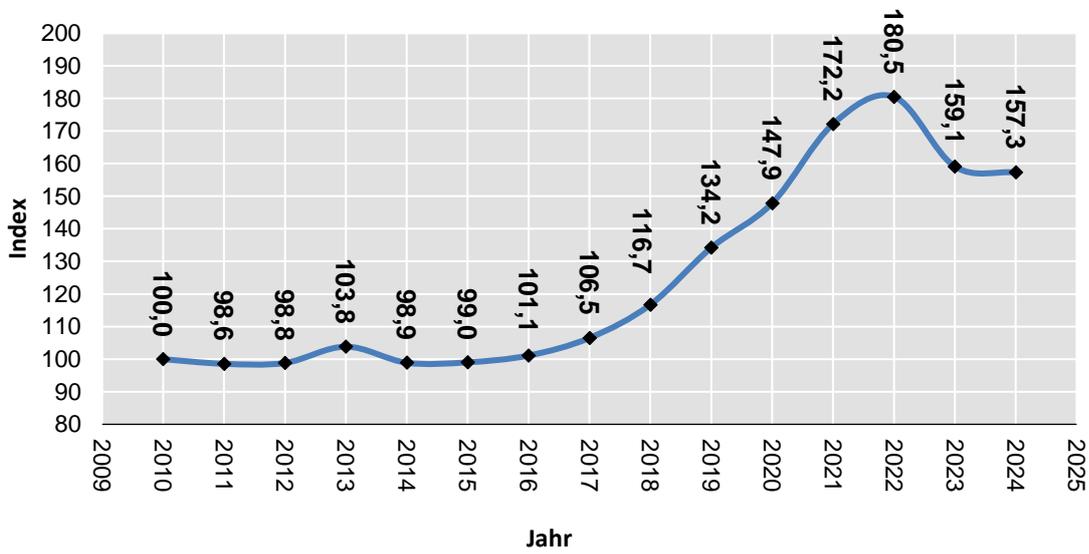


Abbildung 65: Indexreihe II für RMH



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die untenstehenden Liegenschaftszinssätze wurden aus Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2023 und dem 30.11.2024 geschlossen. Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

Die nachfolgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m². Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die objektspezifischen Mieten entsprechend des aktuellen Mietspiegels angesetzt. Dies ist bei der modellkonformen Anwendung der nachfolgenden Daten zu berücksichtigen.

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 EFH/ZFH, RND 25-45 Jahre

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

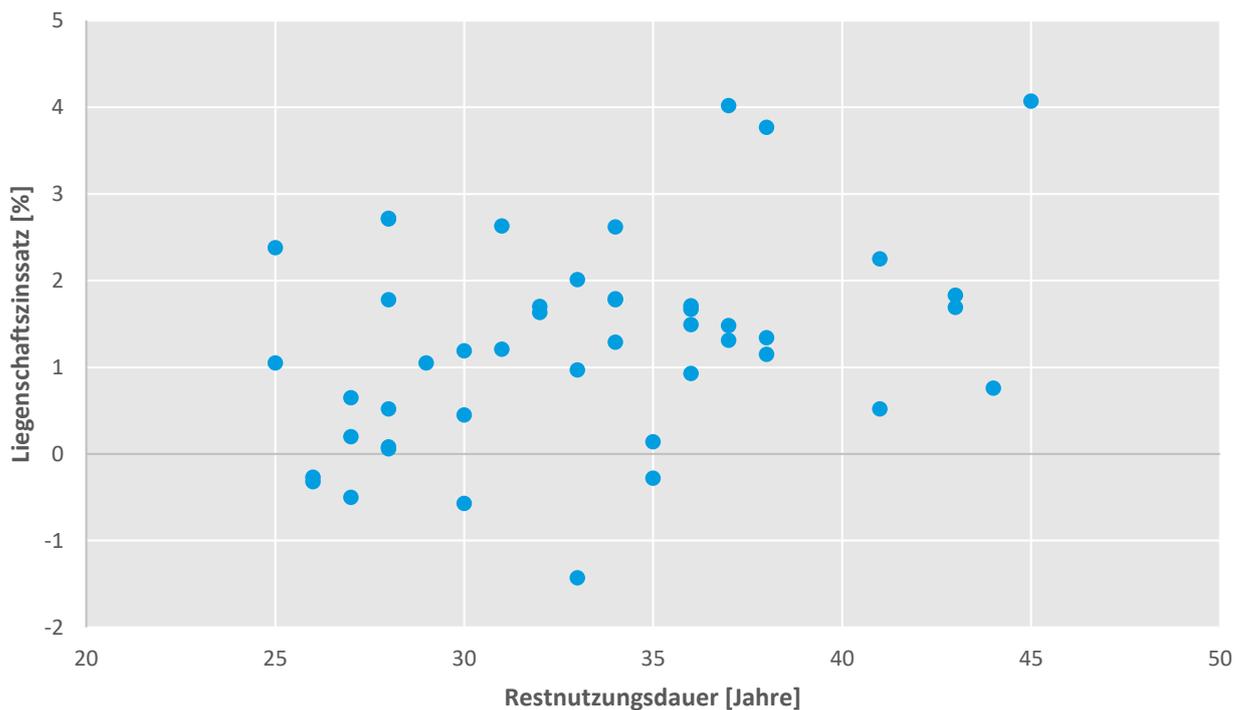


Abbildung 67: Liegenschaftszinssätze - DHH/REH mit RND 25-45 Jahre

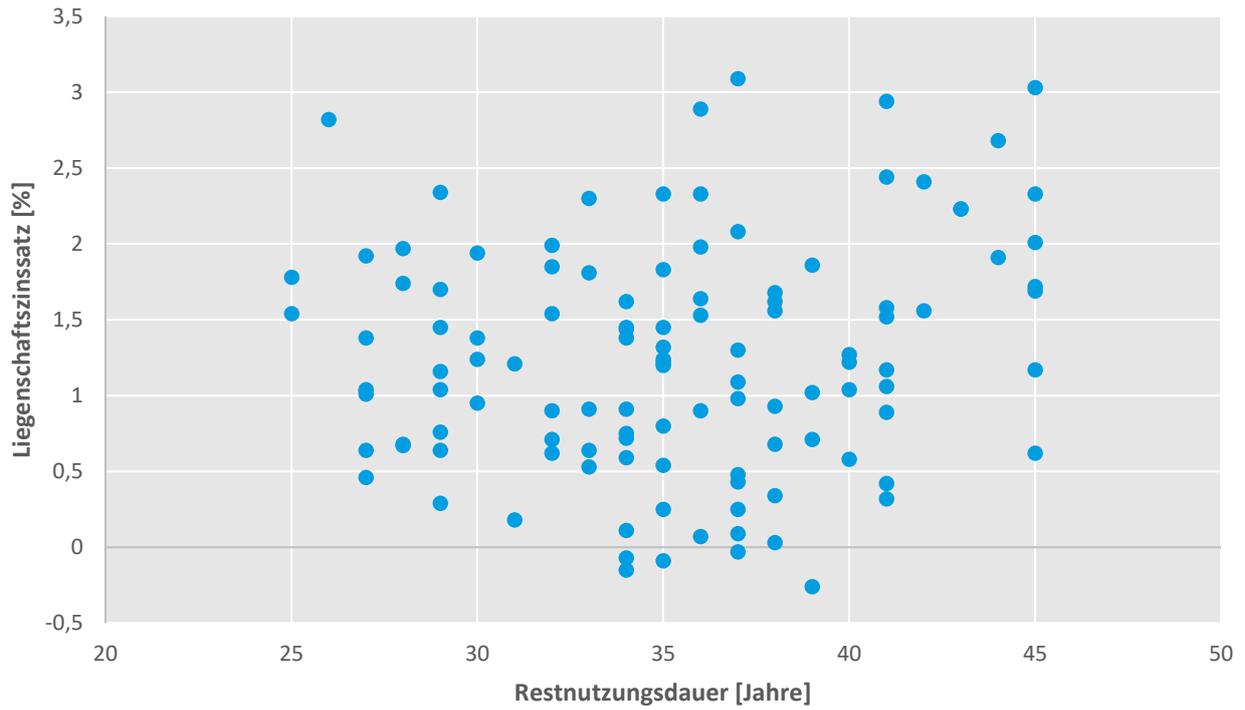


Abbildung 68: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND 25-45 Jahre

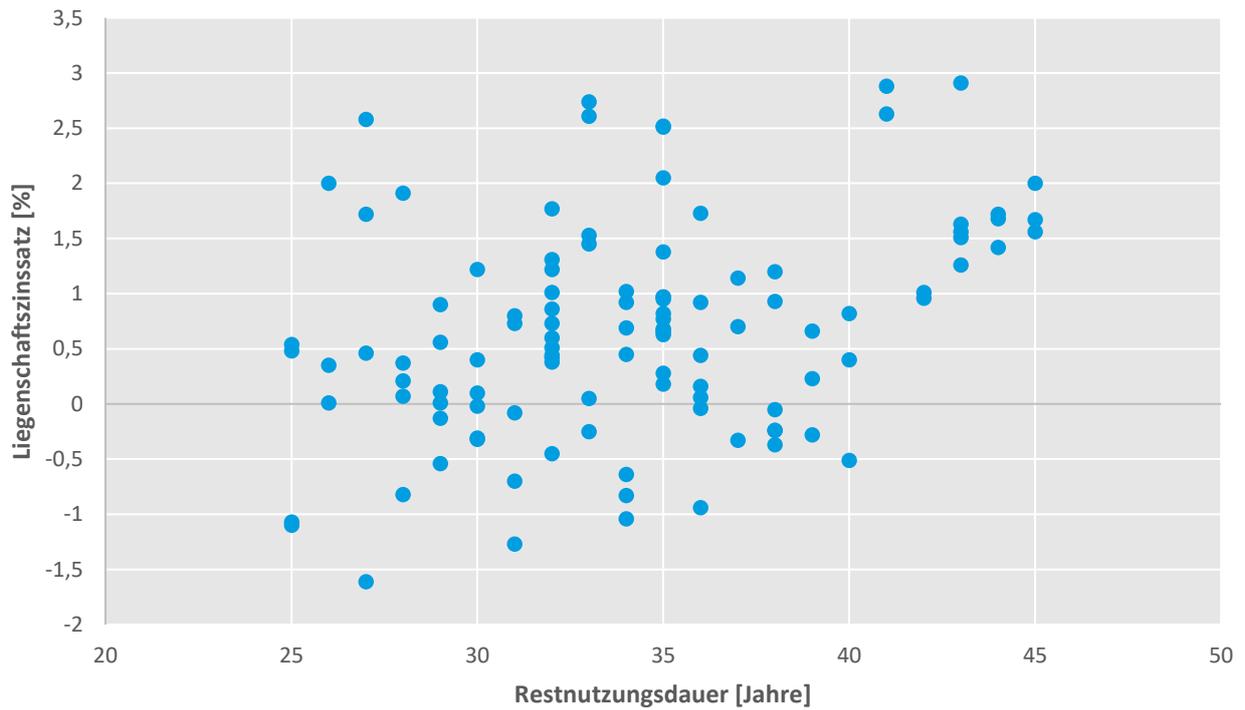


Tabelle 38: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND 25-45 Jahre

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	1,3 %	46	127	2.847	7,42	20,5	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,2 %</i>		<i>+/- 12</i>	<i>+/- 737</i>	<i>+/- 0,70</i>	<i>+/- 1,6</i>	<i>+/- 5</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	1,2 %	115	121	2.679	7,15	21,6	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 526</i>	<i>+/- 1,05</i>	<i>+/- 2,4</i>	<i>+/- 5</i>
Reihenmittelhäuser	0,7 %	110	123	2.499	6,48	23,2	34
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,0 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 534</i>	<i>+/- 0,73</i>	<i>+/- 3,2</i>	<i>+/- 5</i>
Zweifamilienhäuser	-	./.	-	-	-	-	-
<i>Standardabweichung</i>	-		-	-	-	-	-

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

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

5.1.5.2 Liegenschaftszinssätze EFH/ZFH, RND >45 Jahre

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

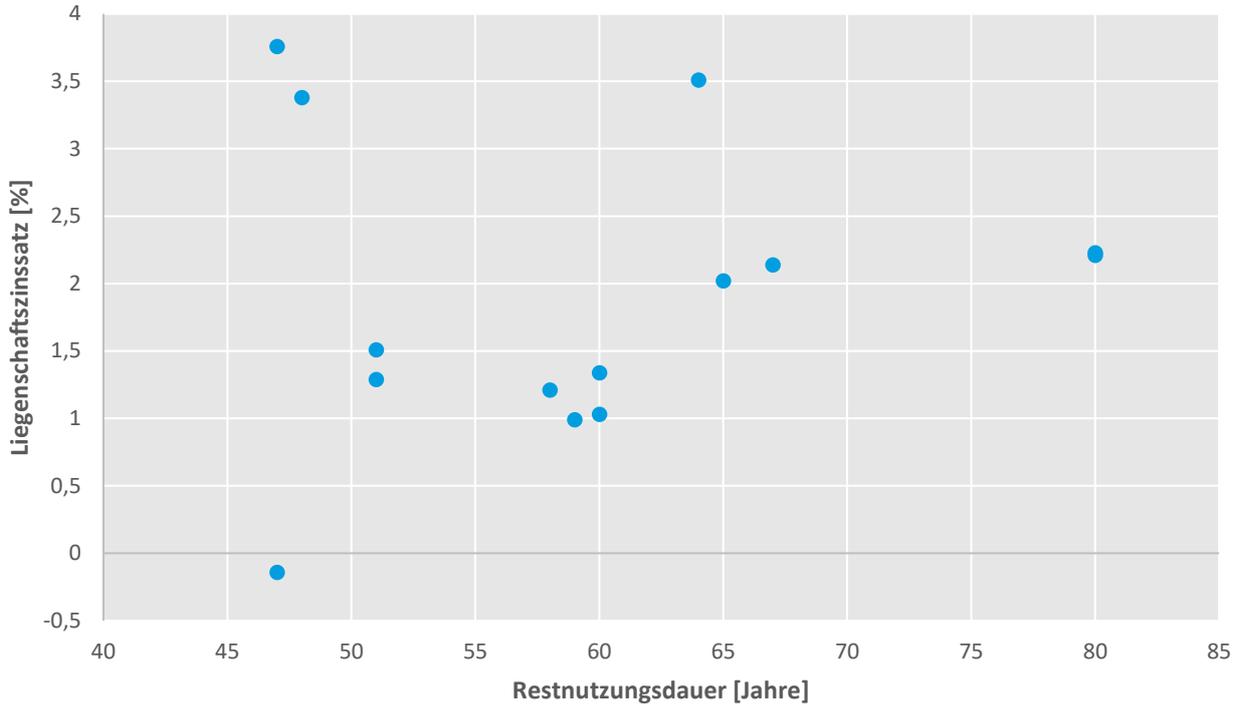


Abbildung 70: Liegenschaftszinssätze - DHH/REH mit RND >45 Jahre

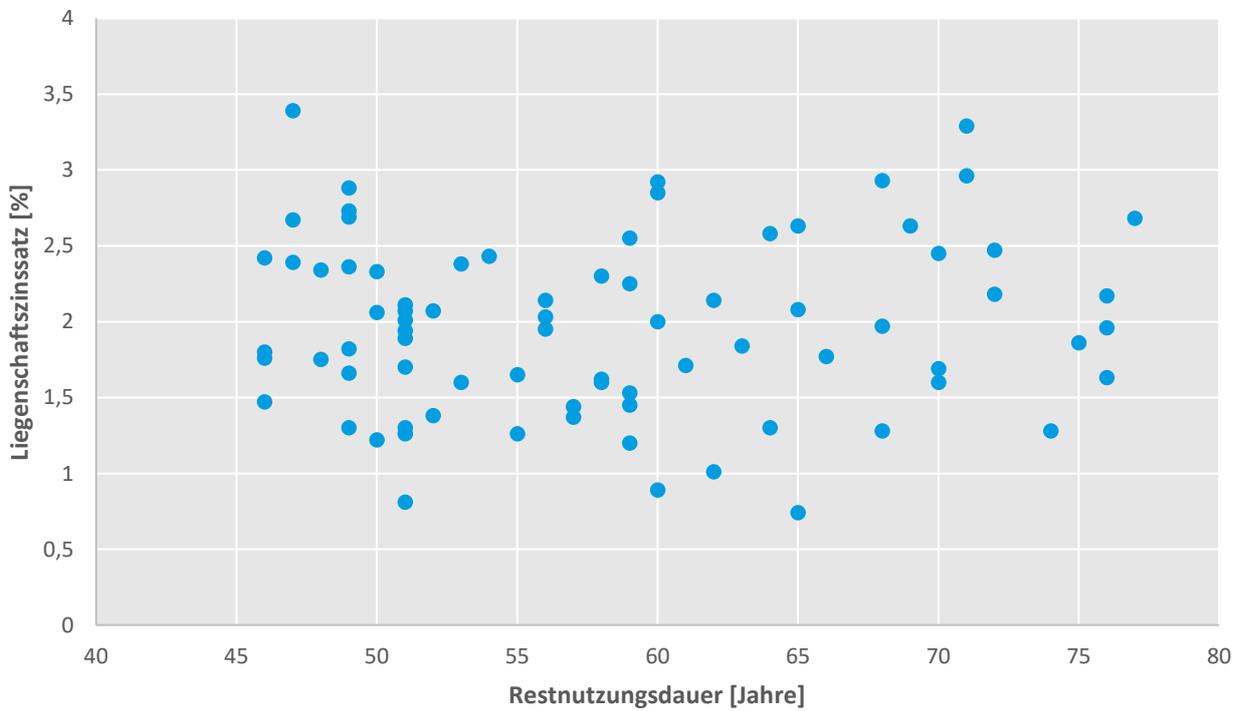


Abbildung 71: Liegenschaftszinssätze - RMH mit RND >45 Jahre

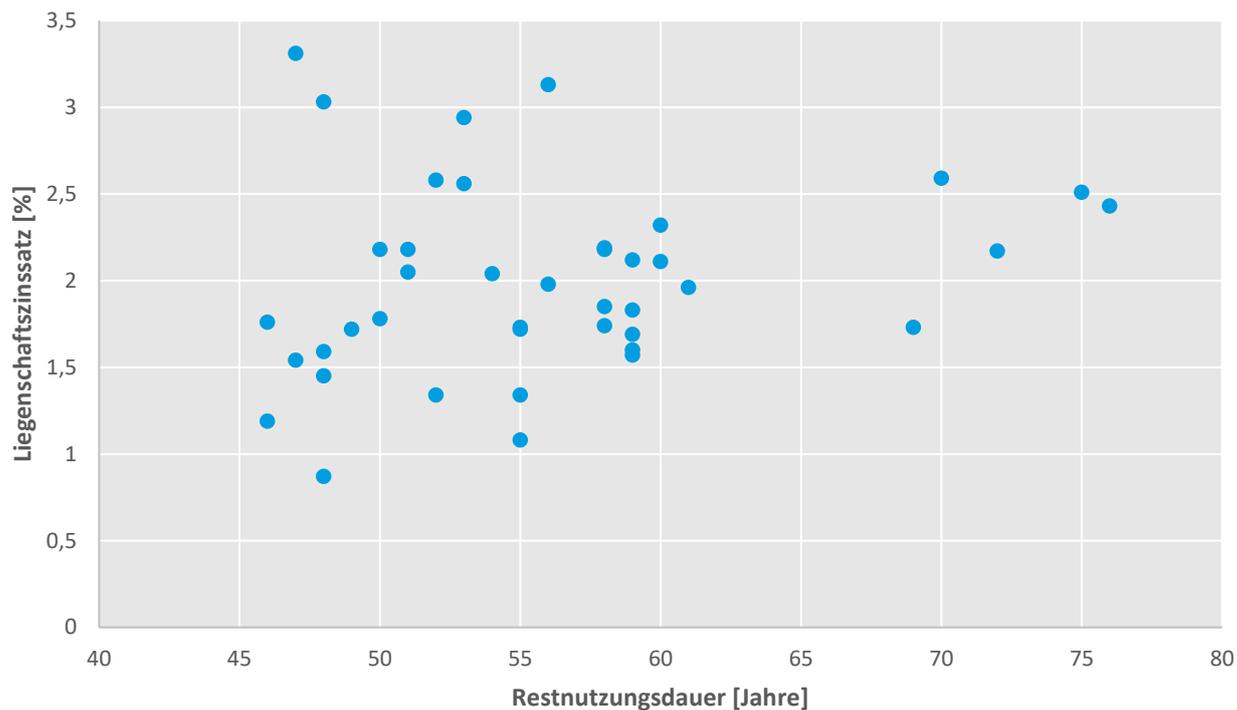


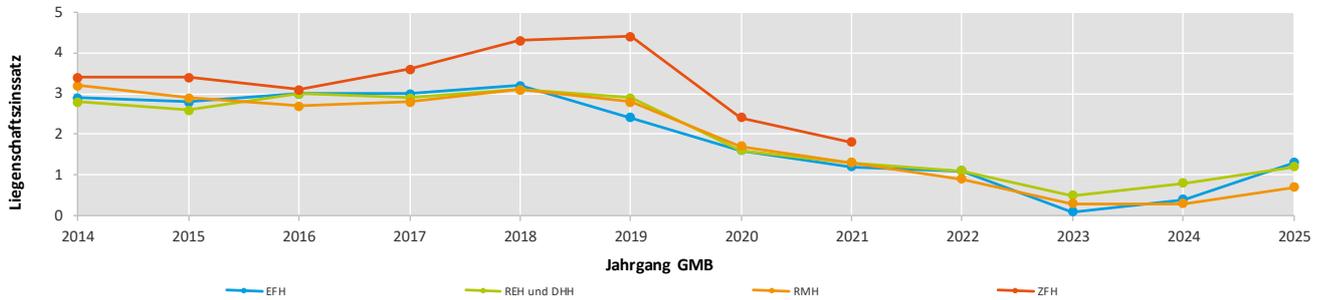
Tabelle 39: Liegenschaftszinssätze für Objekte mit RND >45 Jahre

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	1,9 %	14	128	3.938	9,39	16,6	60
Standardabweichung	+/- 1,1 %		+/- 15	+/- 1.245	+/- 1,45	+/- 1,9	+/- 11
Reihenend- und Doppelhäuser	2,0 %	79	123	3.295	8,71	18,0	58
Standardabweichung	+/- 0,6 %		+/- 13	+/- 573	+/- 0,97	+/- 1,7	+/- 9
Reihenmittelhäuser	2,0 %	41	120	2.928	8,16	19,2	56
Standardabweichung	+/- 0,6 %		+/- 15	+/- 453	+/- 1,10	+/- 1,9	+/- 8
Zweifamilienhäuser	-	./.	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-		-	-	-	-	-

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen. Der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre konnte aufgrund weniger Fälle nicht ausgewertet werden.

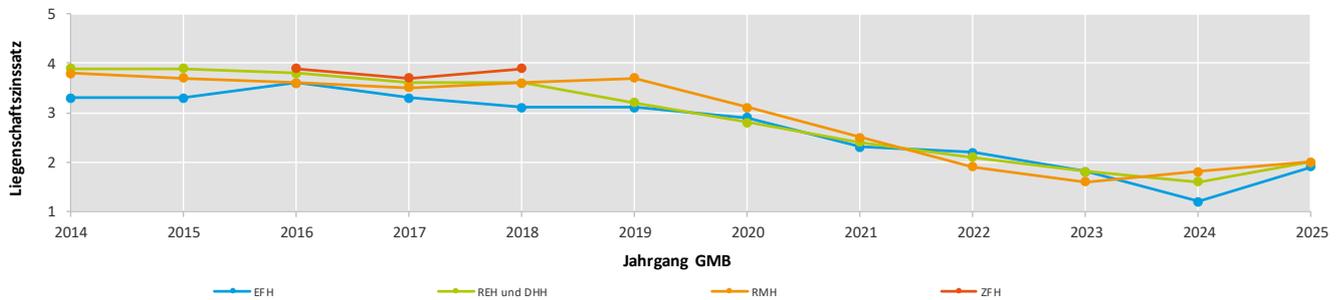
5.1.5.3 Liegenschaftszinssätze Zeitreihe EFH/ZFH

Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser
RND 25-45 Jahre



Ein- und Zweifamilienhäuser RND 25-45 Jahre	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Einfamilienhäuser, freistehend	2,9	2,8	3,0	3,0	3,2	2,4	1,6	1,2	1,1	0,1	0,4	1,3
Standardabweichung	+/-1,1%	+/-1,2%	+/-1,1%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,3%	+/-1,3%	+/-1,2%
Reihenend- und Doppelhäuser	2,8	2,6	3,0	2,9	3,1	2,9	1,6	1,3	1,1	0,5	0,8	1,2
Standardabweichung	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-1%	+/-0,9%	+/-0,9%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-0,8%
Reihenmittelhäuser	3,2	2,9	2,7	2,8	3,1	2,8	1,7	1,3	0,9	0,3	0,3	0,7
Standardabweichung	+/-0,8%	+/-0,9%	+/-1,1%	+/-1,0%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-1,0%
Zweifamilienhäuser	3,4	3,4	3,1	3,6	4,3	4,4	2,4	1,8	—	—	—	—
Standardabweichung	+/-0,7%	+/-1,5%	+/-1,5%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-1,0%	+/-1,2%	+/-1,3%	—	—	—	—

Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser
RND >45 Jahre



Ein- und Zweifamilienhäuser RND über 45 Jahre	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Einfamilienhäuser, freistehend	3,3	3,3	3,6	3,3	3,1	3,1	2,9	2,3	2,2	1,8	1,2	1,9
Standardabweichung	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-1,1%	+/-0,8%	+/-0,5%	+/-0,4%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,3%	+/-1,1%
Reihenend- und Doppelhäuser	3,9	3,9	3,8	3,6	3,6	3,2	2,8	2,4	2,1	1,8	1,6	2,0
Standardabweichung	+/-0,5%	+/-0,5%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,4%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,9%	+/-0,8%	+/-0,6%
Reihenmittelhäuser	3,8	3,7	3,6	3,5	3,6	3,7	3,1	2,5	1,9	1,6	1,8	2,0
Standardabweichung	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,7%	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,6%
Zweifamilienhäuser	—	—	3,9	3,7	3,9	—	—	—	—	—	—	—
Standardabweichung	—	—	+/-0,9%	+/-0,7%	+/-0,7%	—	—	—	—	—	—	—

5.1.5.4 Liegenschaftszinssätze für EFH unabhängig von Gebäudeart

Tabelle 40: Liegenschaftszinssätze für EFH, unabhängig von Gebäudeart

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser							
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, 25-45 Jahre Restnutzungsdauer	1,0 %	271	123	2.627
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>	<i>+/- 14</i>	<i>+/- 563</i>	<i>+/- 0,96</i>		<i>+/- 2,9</i>	<i>+/- 5</i>
Einfamilienhäuser, >45 Jahre Restnutzungsdauer	2,0 %	132	123	3.232	8,60	18,3	58
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,6 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 608</i>	<i>+/- 1,11</i>	<i>+/- 1,9</i>	<i>+/- 9</i>

5.1.5.5 Liegenschaftszinssätze für EFH mit einer Restnutzungsdauer >= 25 Jahren unabhängig von der Gebäudeart

Tabelle 41: Liegenschaftszinssätze für EFH, unabhängig von Gebäudeart mit RND >=25 Jahre

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser							
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, >=25 Jahre Restnutzungsdauer	1,4 %	403	123	2.839
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>	<i>+/- 14</i>	<i>+/- 681</i>	<i>+/- 1,29</i>		<i>+/- 3,1</i>	<i>+/- 13</i>

5.1.5.6 Liegenschaftszinssatz für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 25 Jahre nach Gebäudeart

Tabelle 42: Liegenschaftszinssätze für EFH, aufgeteilt in Gebäudeart, mit RND >25 Jahre

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 25 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	1,4 %	60	127	3.101	7,88	19,6	39
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,2 %</i>		<i>+/- 13</i>	<i>+/- 986</i>	<i>+/- 1,25</i>	<i>+/- 2,3</i>	<i>+/- 13</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	1,5 %	195	122	2.935	7,78	20,2	45
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 627</i>	<i>+/- 1,28</i>	<i>+/- 2,8</i>	<i>+/- 13</i>
Reihenmittelhäuser	1,1 %	152	122	2.611	6,95	22,1	40
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1 %</i>		<i>+/- 14</i>	<i>+/- 547</i>	<i>+/- 1,13</i>	<i>+/- 3,4</i>	<i>+/- 11</i>

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser und MFH

Aus den Verkäufen der Jahre 2023 und 2024 (Vertragsabschluss zwischen 01.01.2023 und 30.11.2024) wurden für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser verschiedenen Objektarten einschließlich Bodenwert Durchschnittspreise ermittelt. In der Auswertung werden nur auswertbare Kauffälle berücksichtigt. Eine Ausreißeranalyse erfolgt nicht.

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

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

In der Baujahresklasse 1975-1994 konnten bei den Dreifamilienhäusern nur 5 Kauffälle und bei den Mehrfamilienhäusern mit 4-6 Wohneinheiten nur 9 Kauffälle zur Auswertung hinzugezogen werden. Auf Grund dieser geringen Anzahl an Kauffällen dienen diese Werte lediglich zur Orientierung.

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

5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

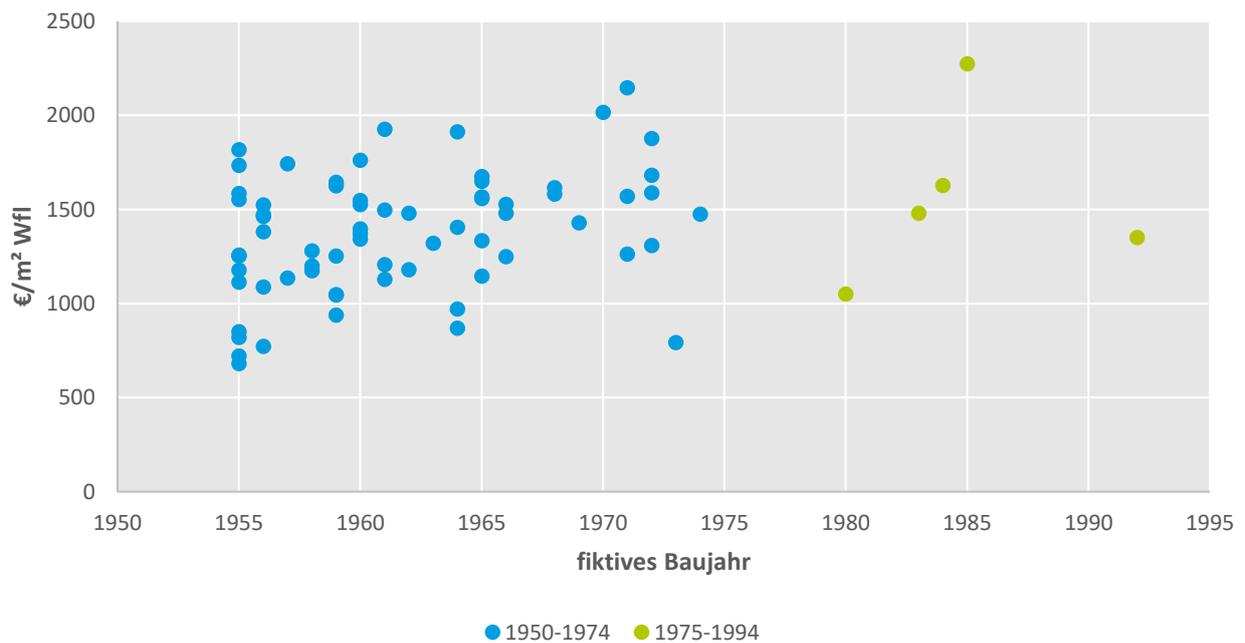
Tabelle 43: Durchschnittspreise – Dreifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	68	1.375 €/m ²	+/- 325 €/m ²	675-2.150 €/m ²	2,3	207 m ²
1975 - 1994	5	1.550 €/m ²	+/- 450 €/m ²	1.050-2.275 €/m ²	2,9	240 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2023	-	-	-	-	-	-

Abbildung 72: Durchschnittspreise - Dreifamilienhäuser



5.2.1.2 MFH mit 4 – 6 Wohneinheiten im Gebäude

Tabelle 44: 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	71	1.200 €/m ²	+/- 275 €/m ²	625-1.800 €/m ²	2,3	301 m ²
1975 - 1994	9	1.425 €/m ²	+/- 375 €/m ²	925-2.100 €/m ²	2,8	305 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2023	-	-	-	-	-	-

Abbildung 73: Durchschnittspreise - MFH mit 4-6 Wohneinheiten



5.2.1.3 MFH mit 7 – 20 Wohneinheiten im Gebäude

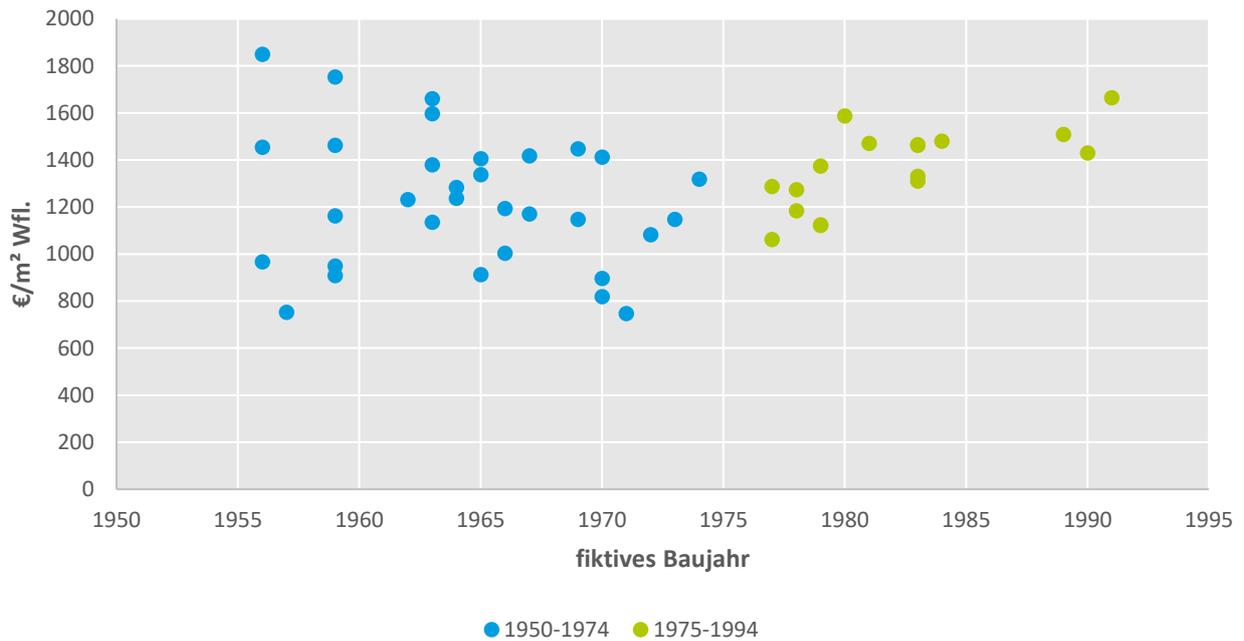
Tabelle 45: MFH mit 7-20 Wohneinheiten im Gebäude

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
-1919	-	-	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	32	1.225 €/m ²	+/- 275 €/m ²	750-1.850 €/m ²	2,5	554 m ²
1975 - 1994	17	1.350 €/m ²	+/- 175 €/m ²	1.050-1.675 €/m ²	2,6	595 m ²
1995 - 2009	-	-	-	-	-	-
2010 - 2020	-	-	-	-	-	-

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungsklasse	Ø Wfl.
ab 2023	-	-	-	-	-	-

Abbildung 74: Durchschnittspreise - MFH mit 7-20 Wohneinheiten



5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die untenstehenden Liegenschaftszinssätze wurden aus Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2023 und dem 30.11.2024 geschlossen. Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

Im Jahr 2024 wurden anhand der Kauffälle anteilig weniger negative Liegenschaftszinssätze ermittelt als im vergangenen Jahr. Daher hat der Gutachterausschuss seine Vorgehensweise entsprechend Kapitel 8.5 nicht geändert und berücksichtigt in der Auswertung weiterhin auch negative Liegenschaftszinssätze. Die große Spannbreite der Daten spiegelt sich deutlich in der jeweilig ausgewiesenen Standardabweichung wider. Ergänzende Informationen zu Rohdaten und Ableitung der Liegenschaftszinssätze können der Modellbeschreibung bzw. den angefügten Grafiken in Kapitel 8.5.1 entnommen werden.

Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die objekt-spezifischen Mieten entsprechend des aktuellen Mietspiegels angesetzt. Dies ist bei der modellkonformen Anwendung der nachfolgenden Daten zu berücksichtigen.

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

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

5.2.2.1 Liegenschaftszinssätze MFH, RND 25-45 Jahre

Tabelle 46: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	2,1 %	13	216	1.619	6,45	26,2	30
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 38</i>	<i>+/- 260</i>	<i>+/- 0,47</i>	<i>+/- 1,8</i>	<i>+/- 5</i>
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1 %	32	312	1.379	6,66	26,4	32
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,8 %</i>		<i>+/- 88</i>	<i>+/- 332</i>	<i>+/- 0,37</i>	<i>+/- 3,5</i>	<i>+/- 6</i>
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,7 %	22	569	1.264	6,78	26,0	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1 %</i>		<i>+/- 172</i>	<i>+/- 199</i>	<i>+/- 0,51</i>	<i>+/- 2,5</i>	<i>+/- 5</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	5,7 %	9	246	1.214	6,78	23,8	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 3,1 %</i>		<i>+/- 95</i>	<i>+/- 311</i>	<i>+/- 0,86</i>	<i>+/- 2,2</i>	<i>+/- 6</i>

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

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

5.2.2.2 Liegenschaftszinssätze MFH, RND >45 Jahre

Tabelle 47: Liegenschaftszinssätze für MFH mit einer RND >45 Jahre

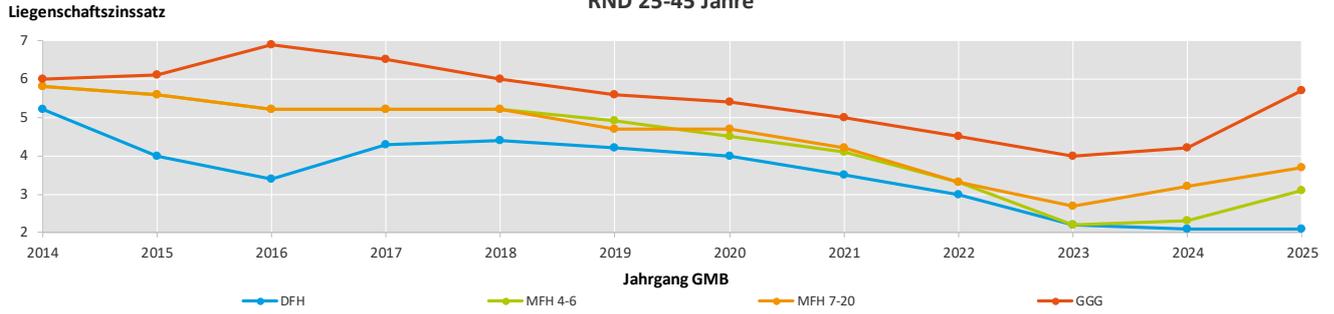
Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF (in m ²)	Ø Kaufpreis WF/NF (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-	-
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,8 %	4	469	1.827	7,74	18,8	58
Standardabweichung	+/- 1,4 %		+/- 137	+/- 514	+/- 0,51	+/- 5,3	+/- 8
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1 %	6	640	1.837	7,47	23,3	56
Standardabweichung	+/- 0,6 %		+/- 181	+/- 476	+/- 0,87	+/- 3,0	+/- 12
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-		-	-	-	-	-

Auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen dienen die Liegenschaftszinssätze der Mehrfamilienhäuser mit 4-6 Einheiten und die Mehrfamilienhäuser mit 7-20 Einheiten lediglich als Orientierungswert.

Für die Gebäudearten Dreifamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude und Mehrfamilienhäuser mit über 20 Wohneinheiten lagen zu wenige Kauffälle vor, um eine gesicherte Aussage machen zu können.

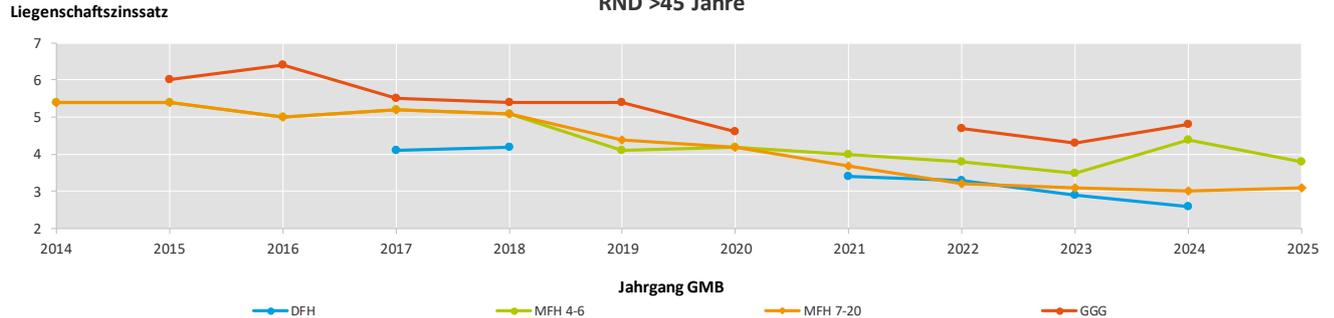
5.2.2.3 Zeitreihe Liegenschaftszinssätze MFH

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



Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
RND 25-45 Jahre													
Dreifamilienhäuser		5,2	4,0	3,4	4,3	4,4	4,2	4,0	3,5	3,0	2,2	2,1	2,1
Standardabweichung		+/-1,3%	+/-0,8%	+/-1,4%	+/-0,9%	+/-1,4%	+/-1,3%	+/-1,2%	+/-0,8%	+/-1,5%	+/-1,5%	+/-1,5%	+/-0,7%
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)		5,8	5,6	5,2	5,2	5,2	4,9	4,5	4,1	3,3	2,2	2,3	3,1
Standardabweichung		+/-1,1%	+/-1,4%	+/-1,7%	+/-1,2%	+/-1,1%	+/-1,3%	+/-1,3%	+/-0,9%	+/-1,8%	+/-1,5%	+/-1,5%	+/-1,8%
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)		5,8	5,6	5,2	5,2	5,2	4,7	4,7	4,2	3,3	2,7	3,2	3,7
Standardabweichung		+/-1,1%	+/-1,4%	+/-1,7%	+/-1,2%	+/-1,1%	+/-1,3%	+/-1,2%	+/-0,8%	+/-1,6%	+/-1,9%	+/-1,7%	+/-1,1%
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)		6,0	6,1	6,9	6,5	6,0	5,6	5,4	5,0	4,5	4,0	4,2	5,7
Standardabweichung		+/-1,3%	+/-1,1%	+/-1,5%	+/-1,8%	+/-1,3%	+/-1,2%	+/-1,5%	+/-1,1%	+/-1,7%	+/-1,7%	+/-2,1%	+/-3,1%

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



Drei-, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
RND über 45 Jahre													
Dreifamilienhäuser					4,1	4,2			3,4	3,3	2,9	2,6	
Standardabweichung					+/-0,7%	+/-0,7%			+/-0,5%	+/-1%	+/-0,8%	+/-0,8%	
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)		5,4	5,4	5,0	5,2	5,1	4,1	4,2	4,0	3,8	3,5	4,4	3,8
Standardabweichung		+/-1,2%	+/-1%	+/-1,1%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,6%	+/-1,0%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,5%	+/-1,4%
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)		5,4	5,4	5,0	5,2	5,1	4,4	4,2	3,7	3,2	3,1	3,0	3,1
Standardabweichung		+/-1,2%	+/-1%	+/-1,1%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,1%	+/-1,0%	+/-0,7%	+/-1,2%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-0,6%
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)			6,0	6,4	5,5	5,4	5,4	4,6		4,7	4,3	4,8	
Standardabweichung			+/-1,8%	+/-0,6%	+/-0,8%	+/-1,0%	+/-1,1%	+/-1,2%		+/-1,7%	+/-2,2%	+/-5,1%	

5.2.3 Rohertragsfaktoren

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

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

Die nachfolgenden Faktoren wurden aus den nach Mietspiegel der Stadt Mönchengladbach (Januar 2023 + Januar 2024) ermittelten Roherträgen verkaufter Renditeobjekte der letzten zwei Jahre abgeleitet.

Tabelle 48: Rohertragsfaktoren, Auswertzeitraum: 2023 bis 2024

Objektart	2023 - 2024		
	Anzahl der Kauffälle	Rohtragsfaktor	StAbw
Einfamilienhaus -freistehend-	144	32,6	+/- 9,2
Einfamilienhaus -Doppel – Reihenendhaus-	315	29,9	+/- 5,8
Einfamilienhaus -Reihenmittelhaus-	244	29,8	+/- 5,4
Zwei- Familienhäuser	51	30,3	+/- 11,8
Drei- Familienhäuser	78	18,3	+/- 4,2
Mehr- Familienhäuser	162	15,6	+/- 3,1
Wohn- und Geschäftshäuser	30	12,7	+/- 4,1

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

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssatz

Für gewerblich genutzte Objekte wurden bislang keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet, da die Datengrundlage zu gering für statistisch gesicherte Auswertung ist. Der Teilmarkt der gewerblich genutzten Objekte wurde aber weiterhin genauer untersucht. Auf Grund der wenigen Kauffälle wird für die Auswertung der Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2024 angesetzt.

Die angegebenen Fallzahlen beziehen sich auf die Anzahl der Kauffälle, aus denen nach Ausreißeranalyse, der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ermittelt wurde. Es fließen alle Datensätze mit einer Restnutzungsdauer >0 in die Berechnung mit ein. Die Ausreißer wurden mit der 1,5 Sigma Regelung bestimmt und eliminiert.

Nach der statistischen Betrachtung ergeben sich die unten aufgeführten Werte. Auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen, dienen die untenstehenden Liegenschaftszinssätze lediglich als Orientierung.

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

Tabelle 49: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte

Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte					
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)		
			Anzahl der Iterationen	Bew.-Kosten in %	Ø RND (in Jahren)
Büro und Handel	4,3 %	15	5	18,1	32
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 2,7 %</i>			<i>+/- 2,6</i>	<i>+/- 19</i>
Gewerbe und Industrie	5,0 %	9	10	14,9	24
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,0 %</i>			<i>+/- 2,6</i>	<i>+/- 10</i>

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze im Freien:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat aus den Kauffällen des Teilmarktes für Garagen und Tiefgaragenstellplätze Vergleichspreise abgeleitet. Dabei wurden die Kauffälle über alle Lagequalitäten in die Berechnung mit einbezogen. Eine Aufteilung in die einzelnen Lagequalitäten ist auf Grund zu weniger Kauffälle nicht möglich.

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

Tabelle 50: Vergleichspreise für Garagen, Auswertzeitraum: 2020 bis 2024

Baujahr	Garagen	TG-Plätze
1950 – 1974	10.000 €	5.000 €
1975 – 1999	10.500 €	6.500 €
2000 - 2022	11.500 € ¹⁾	15.000 €
Erstverkäufe (ab 2023)	16.000 € ²⁸⁾	18.000 € ²⁸⁾
Stellplätze im Freien	3.500 € ²⁹⁾	
Carports	4.500 € ³⁰⁾	

²⁸⁾ Es wurden im Jahr 2024 keine auswertbaren Erstverkäufe für diese Objekte registriert, deshalb wurden nach Betrachtung der gesamten Marktlage im Gebiet der Stadt Mönchengladbach die Werte aus dem Vorjahr übernommen.

²⁹⁾ Der Wert dient nur als Orientierung, da keine statistisch gesicherte Auswertung aufgrund zu weniger auswertbarer Fälle möglich ist.

³⁰⁾ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach gibt für diese Objekte keine Vergleichspreise heraus, da hier keine Datengrundlage für eine sachgerechte Auswertung zur Verfügung steht. Daher können hier nur **Orientierungswerte** genannt werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums deckt ca. 43,1 % der Gesamtkaufverträge ab. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Kalenderjahr 2024 bei der Anzahl der Verkäufe um 14 % gestiegen.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise wurden aus den Kauffällen für Wohnungseigentum im Jahr 2024 (Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2024 und 31.12.2024) ermittelt. In der Auswertung werden nur auswertbare Kauffälle berücksichtigt. Eine Ausreißeranalyse erfolgt nicht. Die angegebenen Durchschnittspreise und Spannen werden auf 25 €/m² gerundet.

Tabelle 51: Durchschnittspreise für ETW (2024)

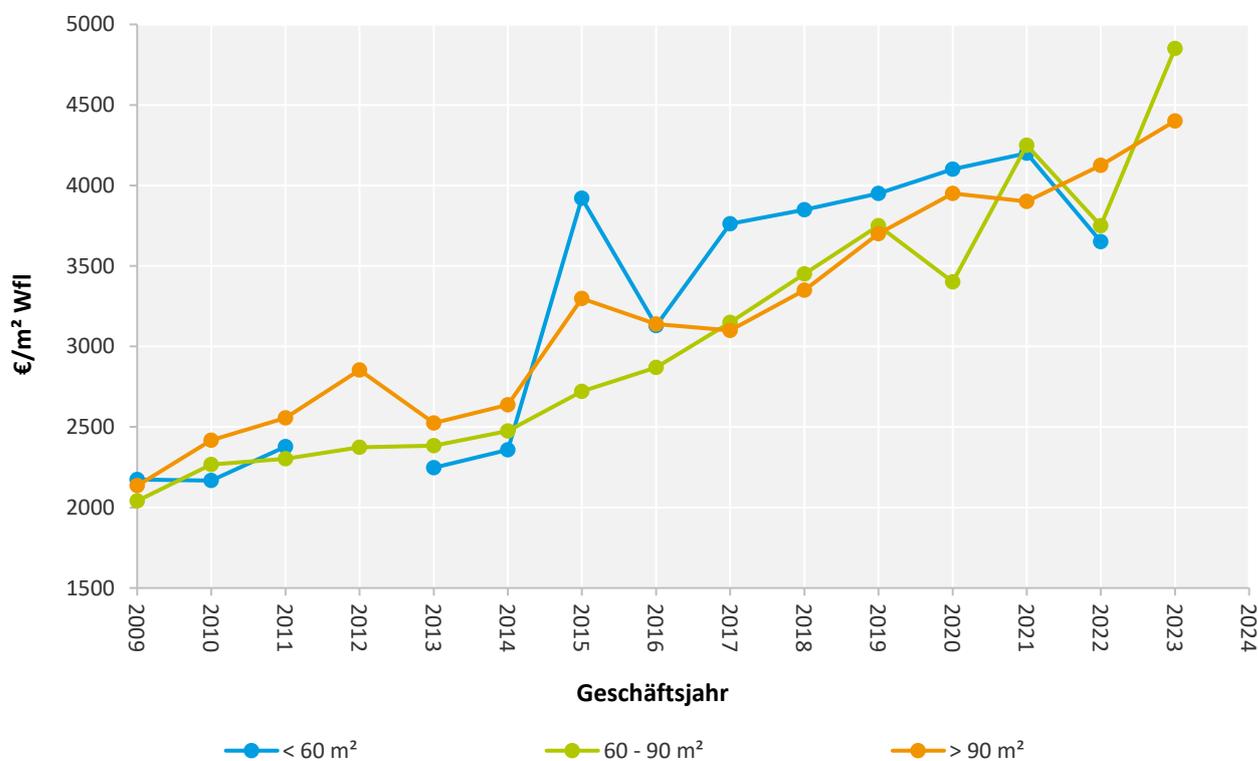
Fiktives Baujahr	RND (Jahre)
1960-1969	16-25
1970-1979	26-35
1980-1989	36-45
1990-1999	46-55
2000-2009	56-65
2010-2022	66-78
Erstverkäufe	79-80

6.1.1.1 Erstverkäufe 2023 und 2024

Tabelle 52: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe 2023 und 2024

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²						
60 - 90 m ²	8	4.850 €/m²	+/- 425 €/m ²	4.250-5.725 €/m ²	4,1	16,6 %
> 90 m ²	8	4.400 €/m²	+/- 350 €/m ²	4.075-4.950 €/m ²	4,1	15,8 %

Abbildung 75: Durchschnittspreise ETW - Erstverkäufe



6.1.1.2 Fiktives Baujahr 2010 - 2022

Tabelle 53: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2022

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	∅ Standardabweichung	Spanne	∅ Ausstattungs-klasse	∅ Bew. - Kosten
< 60 m ²						
60 - 90 m ²	10	3.300 €/m²	+/- 1.100 €/m ²	2.100-5.900 €/m ²	3,7	18,2 %
> 90 m ²	13	3.775 €/m²	+/- 1.175 €/m ²	2.425-6.125 €/m ²	3,9	16,2 %

Abbildung 76: Durchschnittspreise ETW - RND 66-78 Jahre

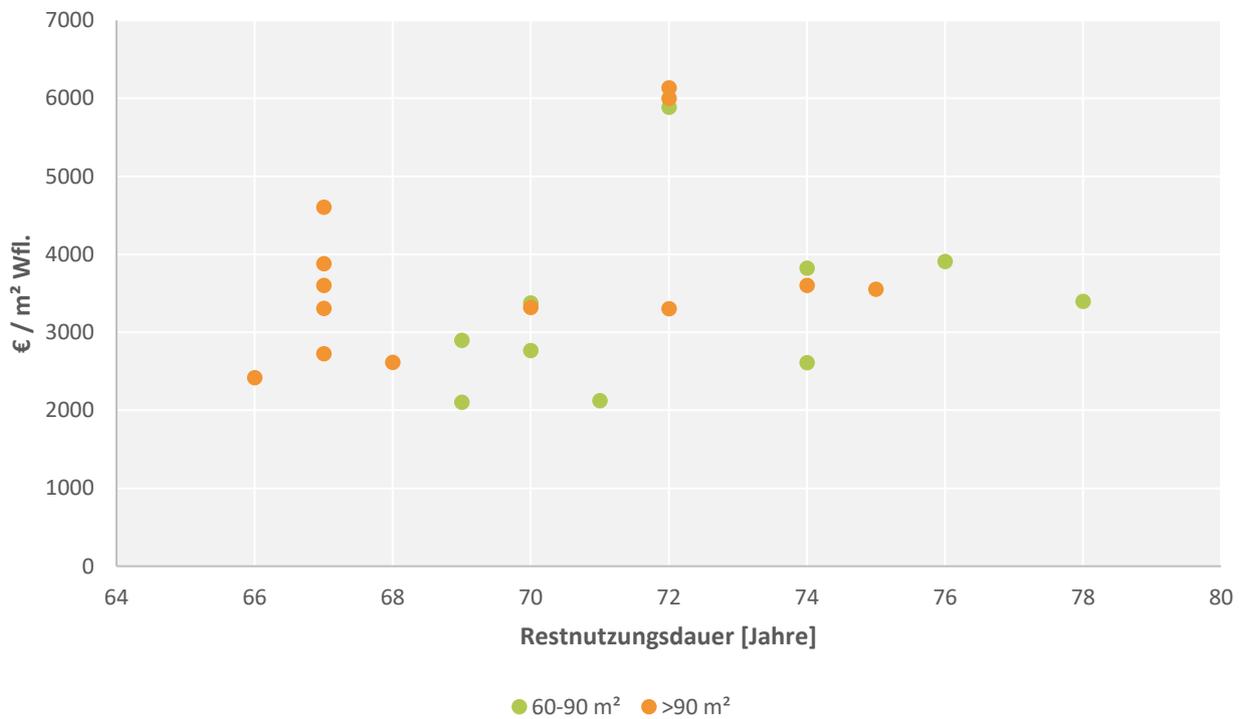
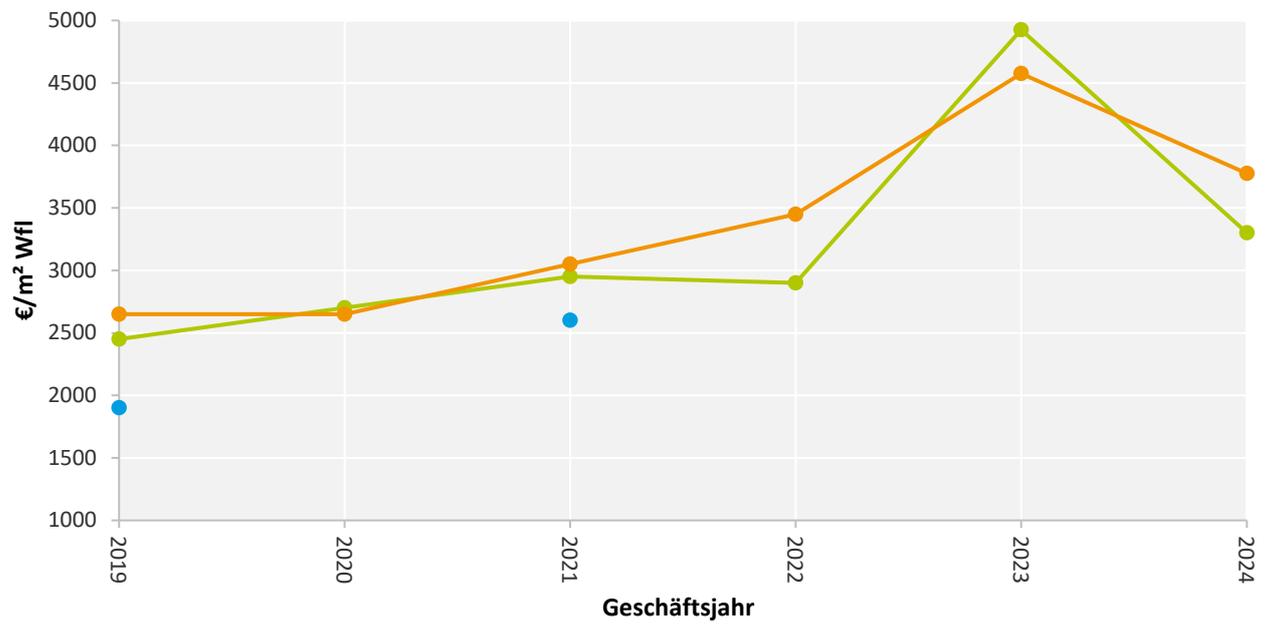


Abbildung 77: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2010-2022



6.1.1.3 Fiktives Baujahr 2000 - 2009

Tabelle 54: 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	26	2.525 €/m ²	+/- 275 €/m ²	1.925-3.175 €/m ²	3,1	21,5 %
> 90 m ²	10	2.475 €/m ²	+/- 425 €/m ²	1.725-3.175 €/m ²	3,4	19,1 %

Abbildung 78: Durchschnittspreise ETW - RND 56-65 Jahre

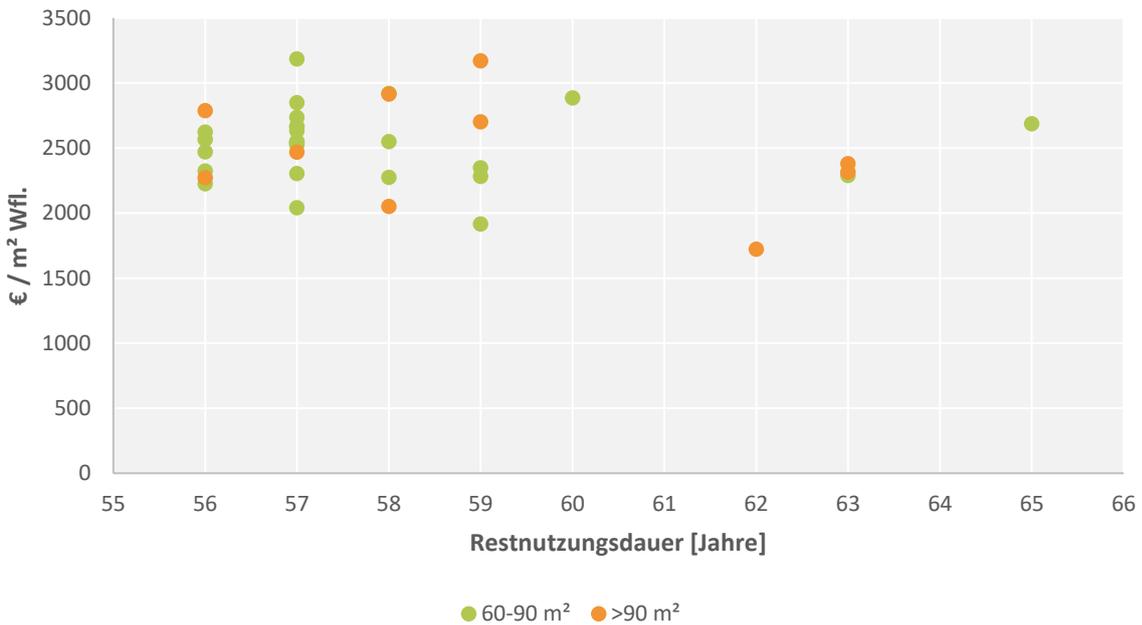
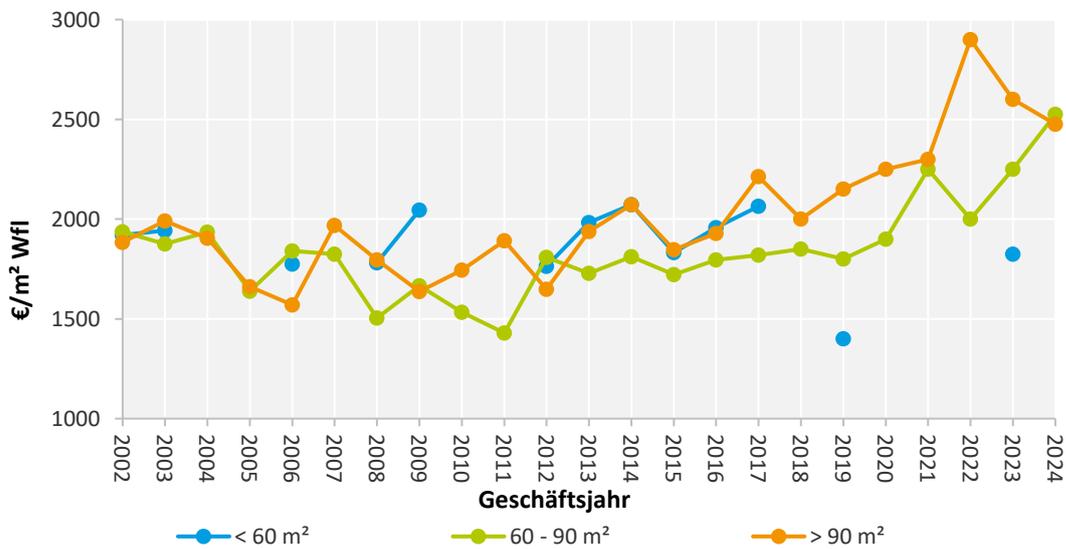


Abbildung 79: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 2000-2009



6.1.1.4 Fiktives Baujahr 1990 - 1999

Tabelle 55: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	25	1.975 €/m²	+/- 575 €/m ²	950-3.050 €/m ²	3,0	25,9 %
60 - 90 m ²	42	2.150 €/m²	+/- 275 €/m ²	1.575-2.800 €/m ²	2,9	22,7 %
> 90 m ²	27	2.300 €/m²	+/- 525 €/m ²	1.225-3.450 €/m ²	3,0	20,9 %

Abbildung 80: Durchschnittspreise ETW - RND 46-55 Jahre

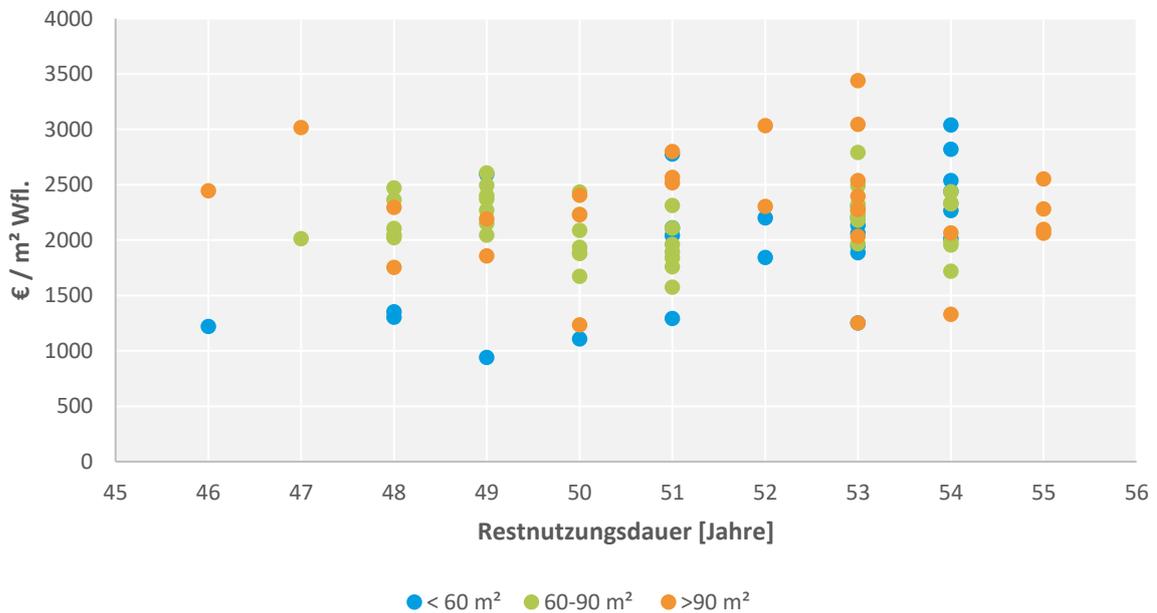
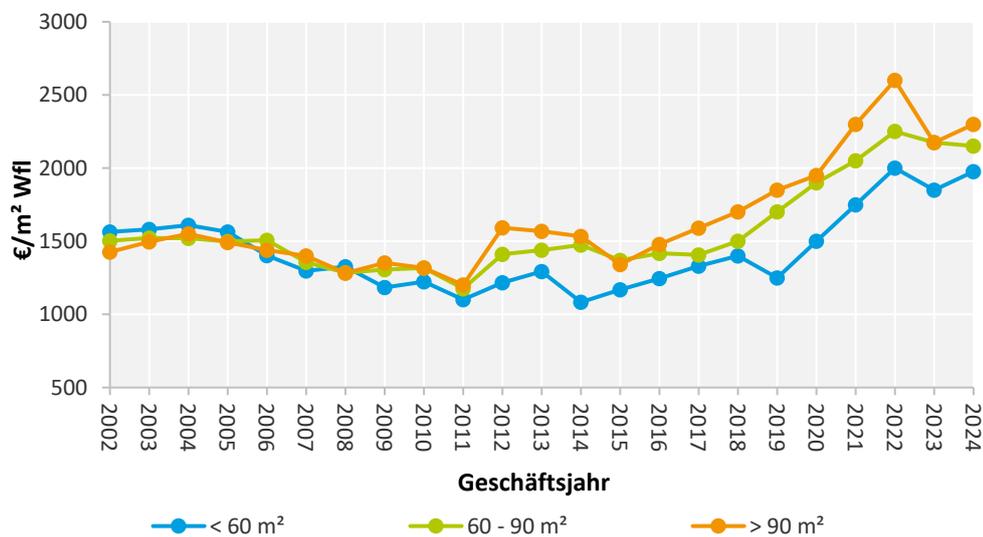


Abbildung 81: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1990-1999



6.1.1.5 Fiktives Baujahr 1980 - 1989

Tabelle 56: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	35	2.050 €/m ²	+/- 550 €/m ²	950-3.000 €/m ²	2,7	28,0 %
60 - 90 m ²	80	2.125 €/m ²	+/- 450 €/m ²	1.025-3.175 €/m ²	2,8	24,0 %
> 90 m ²	47	2.075 €/m ²	+/- 500 €/m ²	1.150-3.350 €/m ²	2,8	22,6 %

Abbildung 82: Durchschnittspreise ETW - RND 36-45 Jahre

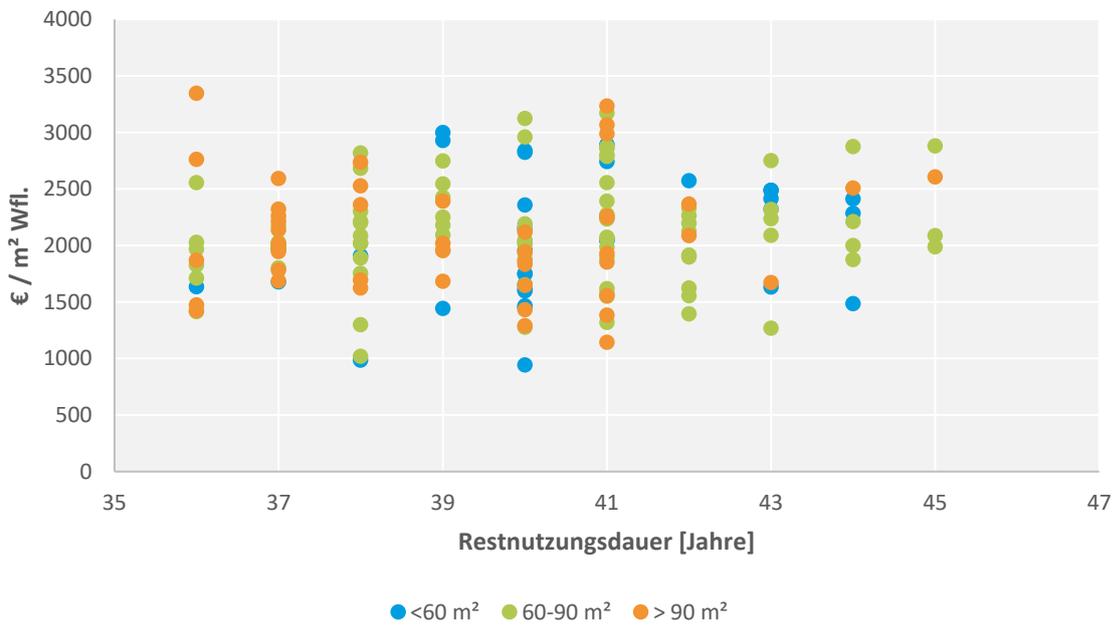
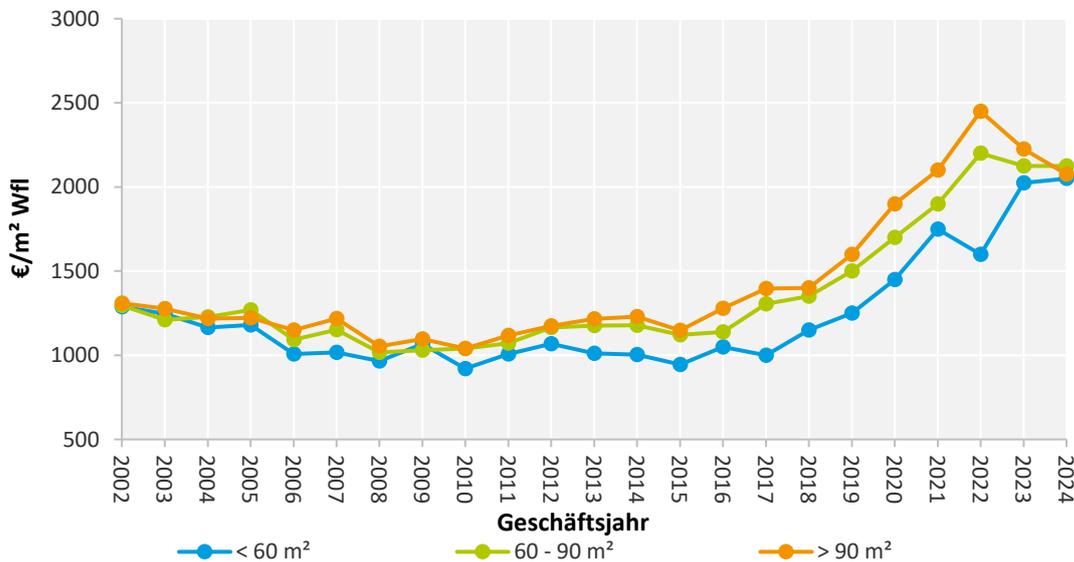


Abbildung 83: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1980-1989



6.1.1.6 Fiktives Baujahr 1970 – 1979

Tabelle 57: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. - Kosten
< 60 m ²	73	1.825 €/m²	+/- 675 €/m ²	475-3.075 €/m ²	2,4	29,7 %
60 - 90 m ²	73	1.800 €/m²	+/- 525 €/m ²	500-3.150 €/m ²	2,5	25,5 %
> 90 m ²	31	1.850 €/m²	+/- 450 €/m ²	975-2.850 €/m ²	2,5	23,6 %

Abbildung 84: Durchschnittspreise ETW - RND 26-35 Jahre

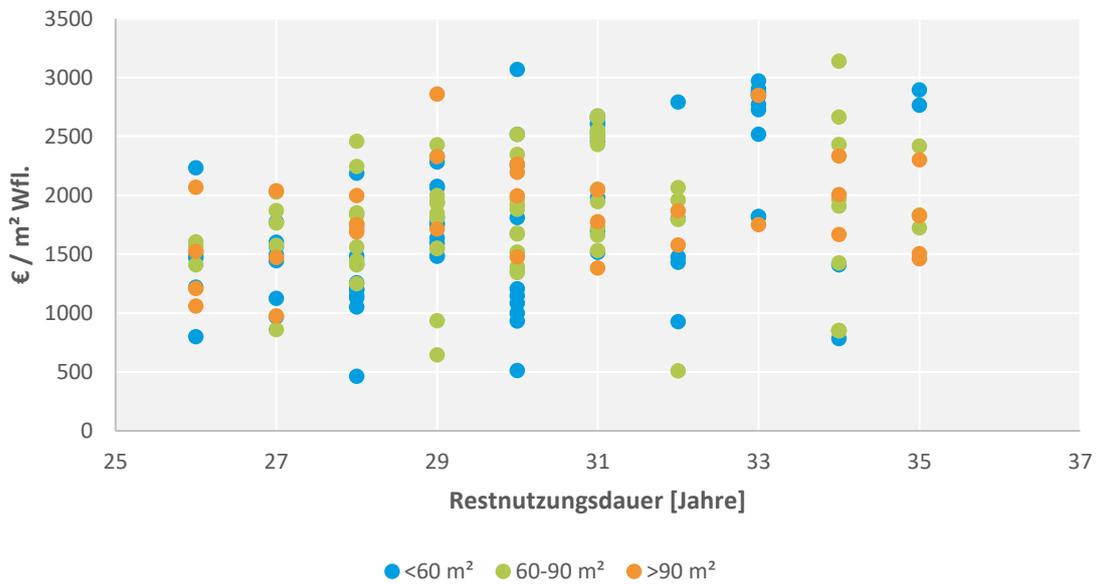
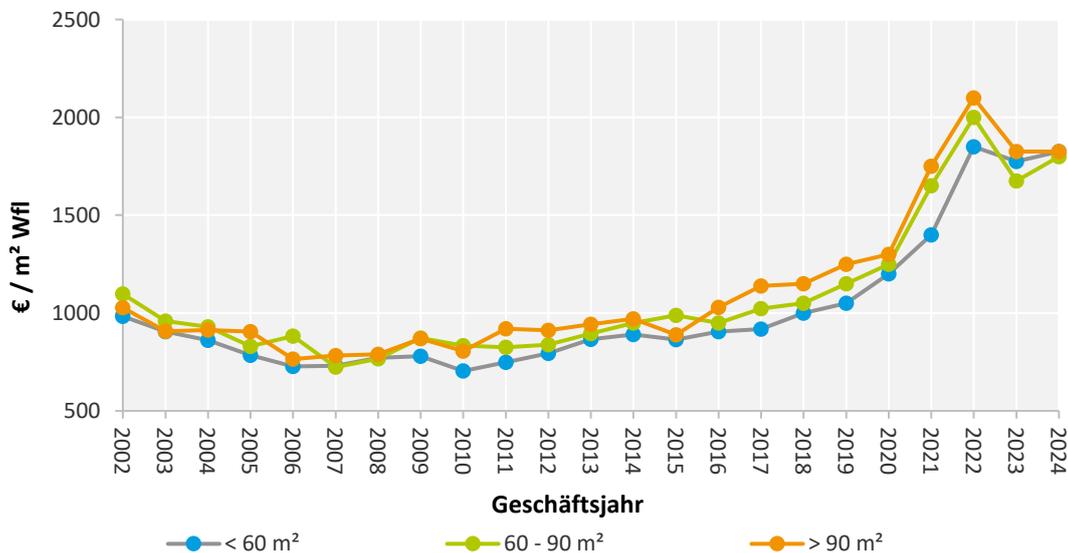


Abbildung 85: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1970-1979



6.1.1.7 Fiktives Baujahr 1960 - 1969

Tabelle 58: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969

Wfl.	Anzahl Verträge	Durchschnittspreis	Ø Standardabweichung	Spanne	Ø Ausstattungs-klasse	Ø Bew. – Kosten
< 60 m ²	52	1.575 €/m ²	+/- 575 €/m ²	600-2.875 €/m ²	2,3	30,6 %
60 - 90 m ²	80	1.575 €/m ²	+/- 450 €/m ²	525-2.650 €/m ²	2,4	27,3 %
> 90 m ²	17	1.875 €/m ²	+/- 650 €/m ²	800-3.375 €/m ²	2,5	25,1 %

Abbildung 86: Durchschnittspreise ETW - RND 16-25 Jahre

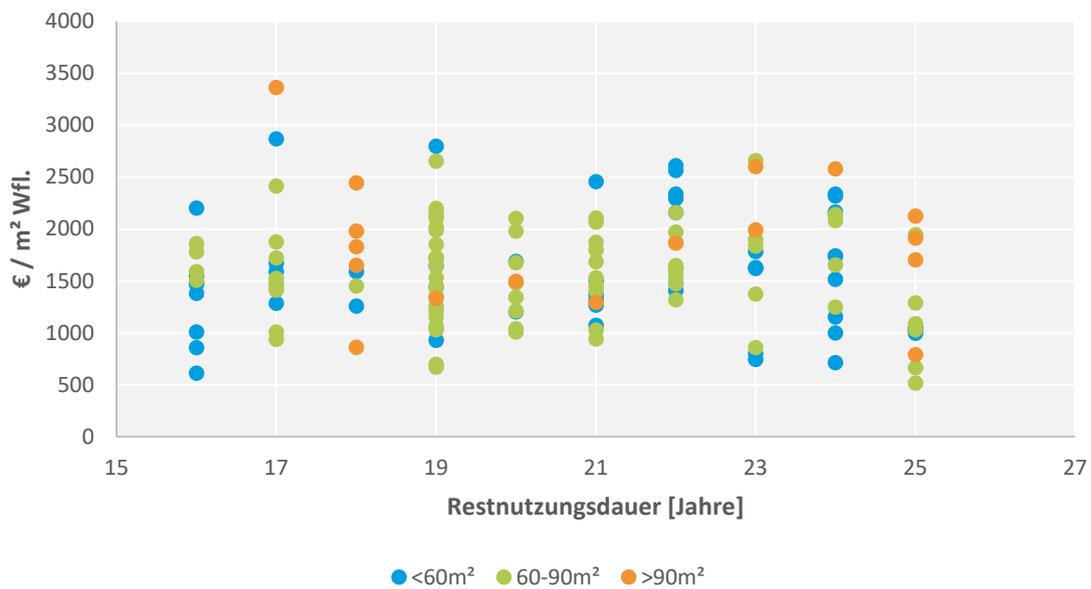
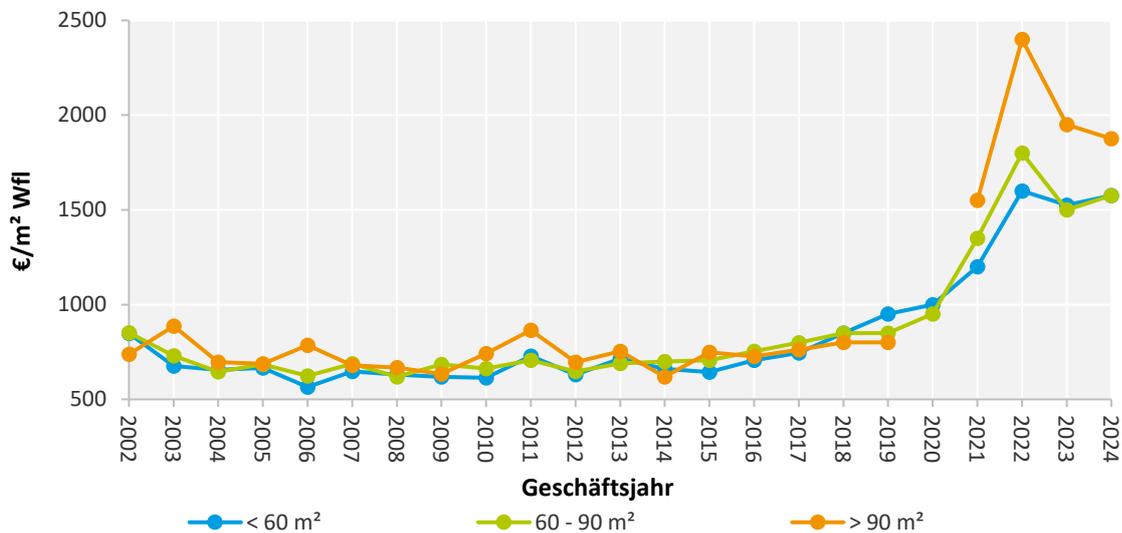


Abbildung 87: Durchschnittspreise ETW - fiktives Baujahr 1960-1969



6.1.2 Vergleichsfaktoren

6.1.2.1 Vergleichsfaktoren 2022 - 2024

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 2.067 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2022 bis 31.12.2024) ausgewertet werden (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.3). 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
- Gebäudestandardkennzahl³¹
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Bezugsgröße}_{\text{gerundet}} = 2.054 \text{ €/m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 561 \text{ €/m}^2$.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf die oben genannten Bezugsgröße anzuwenden sind. Durch Multiplikation der Bezugsgröße mit den Umrechnungsfaktoren ergibt sich der vorläufige Vergleichswert. Durch Berücksichtigung von besonderen objektspezifischer Grundstücksmerkmale den Vergleichswert (Verkehrswert) entsprechend § 24 ImmoWertV.

³¹ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 59: UK bei ETW (2022-2024)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,69
(2) 11 - 25 Jahre	1,19
(3) 26 - 40 Jahre	1,15
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,92
(6) >90 Jahre	.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	1,02
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,05
(4) über 120m ²	(1,10)

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,88
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,04
(4) sehr gut	1,11

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2022	1,00
(2) 2023	0,93
(3) 2024	0,95

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,02
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,93
(4) 31 - 65 Einheiten	(0,90)
(5) über 66 Einheiten	(0,85)

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	0,96
(2) 7 - 12 Einheiten	0,98
(3) 13 - 30 Einheiten	1,00
(4) 31 - 65 Einheiten	0,96
(5) über 66 Einheiten	0,85

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	0,99
(2) EG	1,05
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	1,00
(5) über 7. OG	1,03
(6) DG	0,96

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

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,89

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,95
(2) Mönchengladbach	1,01
(3) Mönchengladbach-Land	1,03
(4) Hardt-Alte	0,88
(5) Hardt-Neue	1,06
(6) Neuwerk	1,20
(7) Odenkirchen	0,97
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	0,99
(10) Schelsen	0,99
(11) Wanlo	1,12
(12) Wickrath	0,93

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,91
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,20
(5) >= 4,5	1,30

Bodenrichtwertniveau:

	Mäßig	mittel	gut	sehr gut
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2024	≤ 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 vorläufiger Vergleichswert für eine Eigentumswohnung in einer Wohnanlage, bestehend aus mehreren Häusern, ermittelt werden:

Tabelle 60: Beispiel zur Ermittlung eines vorläufigen Vergleichswertes bei ETW (2022-2024)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (39 Jahre)	1,15
Wohnfläche	96 m ²	1,05
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2023	0,93
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,96
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2,0	0,91

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.3):

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Vergleichswert} &= \text{Bezugsgröße} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 2.054 \text{ €/m}^2 * 1,15 * 1,05 * 1,00 * 0,93 * 1,00 * 0,96 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,91 \\
 &= 2.015 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines vorläufigen Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt. Er bildet damit noch keinen Verkehrswert ab.

6.1.2.2 Vergleichsfaktoren 2024

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 683 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2024 bis 31.12.2024) ausgewertet werden (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.3). 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
- Gebäudestandardkennzahl³²
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Orientierungswert}_{\text{gerundet}} = 1.901 \text{ €/m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 483 \text{ €/m}^2$.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf die oben genannten Bezugsgröße anzuwenden sind. Durch Multiplikation der Bezugsgröße mit den Umrechnungsfaktoren ergibt sich der vorläufige Vergleichswert. Durch Berücksichtigung von besonderen objektspezifischer Grundstücksmerkmale den Vergleichswert (Verkehrswert) entsprechend § 24 ImmoWertV.

³² nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 61: UK bei ETW (2024)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,92
(2) 11 - 25 Jahre	1,30
(3) 26 - 40 Jahre	1,11
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,93
(6) >90 Jahre	.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	0,88
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,01
(4) über 120m ²	0,94

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,91
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,06
(4) sehr gut	(1,15)

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2024	1,00

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	0,98
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,93
(4) 31 - 65 Einheiten	0,98
(5) über 66 Einheiten	(0,90)

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,00
(2) 7 - 12 Einheiten	0,93
(3) 13 - 30 Einheiten	1,01
(4) 31 - 65 Einheiten	0,96
(5) über 66 Einheiten	0,87

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	0,99
(2) EG	1,08
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	1,01
(5) über 7. OG	.
(6) DG	0,94

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	1,02
(2) unvermietet	1,00

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,88

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,92
(2) Mönchengladbach	1,08
(3) Mönchengladbach-Land	1,08
(4) Hardt-Alte	0,95
(5) Hardt-Neue	1,03
(6) Neuwerk	1,20
(7) Odenkirchen	1,05
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	1,06
(10) Schelsen	.
(11) Wanlo	1,06
(12) Wickrath	1,00

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,90
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,02
(5) >= 4,5	(1,05)

Bodenrichtwertniveau:

	Mäßig	mittel	gut	sehr gut
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2024	≤ 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 vorläufiger Vergleichswert für eine Eigentumswohnung in einer Wohnanlage, bestehend aus mehreren Häusern, ermittelt werden:

Tabelle 62: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2024)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (39 Jahre)	1,11
Wohnfläche	96 m ²	1,01
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2024	1,00
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,96
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2,0	0,90

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.3):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichswert} &= \text{Orientierungswert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.901 \text{ €/m}^2 * 1,11 * 1,01 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,96 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 \\
 &= 1.841 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines vorläufigen Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt. Er bildet damit noch keinen Verkehrswert ab.

6.1.2.3 Vergleichsfaktoren 1. Halbjahr 2024

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 300 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.01.2024 bis 30.06.2024) ausgewertet werden (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.3). 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
- Gebäudestandardkennzahl³³
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Bezugsgröße}_{\text{gerundet}} = 1.973 \text{ €/m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 475 \text{ €/m}^2$.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf die oben genannten Bezugsgröße anzuwenden sind. Durch Multiplikation der Bezugsgröße mit den Umrechnungsfaktoren ergibt sich der vorläufige Vergleichswert. Durch Berücksichtigung von besonderen objektspezifischer Grundstücksmerkmale den Vergleichswert (Verkehrswert) entsprechend § 24 ImmoWertV.

³³ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 63: UK bei ETW (1. Halbjahr 2024)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	(1,35)
(2) 11 - 25 Jahre	1,27
(3) 26 - 40 Jahre	1,08
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,95
(6) >90 Jahre	.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	0,88
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,04
(4) über 120m ²	(1,10)

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,94
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,05
(4) sehr gut	(1,10)

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2024	1,00

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

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	1,00
(2) 7 - 12 Einheiten	0,91
(3) 13 - 30 Einheiten	(0,90)
(4) 31 - 65 Einheiten	0,88
(5) über 66 Einheiten	0,88

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	0,98
(5) über 7. OG	.
(6) DG	0,89

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	1,02
(2) unvermietet	1,00

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,88

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,94
(2) Mönchengladbach	1,11
(3) Mönchengladbach-Land	1,02
(4) Hardt-Alte	1,16
(5) Hardt-Neue	0,99
(6) Neuwerk	1,28
(7) Odenkirchen	1,14
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	1,22
(10) Schelsen	.
(11) Wanlo	.
(12) Wickrath	1,06

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,89
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,27
(5) >= 4,5	(1,30)

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2024	≤ 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 vorläufiger Vergleichswert für eine Eigentumswohnung in einer Wohnanlage, bestehend aus mehreren Häusern, ermittelt werden:

Tabelle 64: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (1. Halbjahr 2024)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (39 Jahre)	1,08
Wohnfläche	96 m ²	1,04
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2024	1,00
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	8	1,00
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	50	0,88
Geschosslage	1. OG	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
Vorhandenseins eines Balkons	Ja	1,00
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2,0	0,89

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.3):

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Vergleichswert} &= \text{Bezugsgröße} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.973 \text{ €/m}^2 * 1,08 * 1,04 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,88 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,89 \\
 &= 1.736 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines vorläufigen Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt. Er bildet damit noch keinen Verkehrswert ab.

6.1.2.4 Vergleichsfaktoren 2. Halbjahr 2024

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten 381 Kauffälle (Kaufzeitpunkt 01.07.2024 bis 31.12.2024) ausgewertet werden (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.3). 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
- Gebäudestandardkennzahl³⁴
- Gebietsgliederung

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

$$\text{Bezugsgröße}_{\text{gerundet}} = 1.971 \text{ €/m}^2$$

mit einer Standardabweichung $\sigma_{\text{gerundet}} = 516 \text{ €/m}^2$.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die ermittelten Umrechnungsfaktoren, welche auf die oben genannten Bezugsgröße anzuwenden sind. Durch Multiplikation der Bezugsgröße mit den Umrechnungsfaktoren ergibt sich der vorläufige Vergleichswert. Durch Berücksichtigung von besonderen objektspezifischer Grundstücksmerkmale den Vergleichswert (Verkehrswert) entsprechend § 24 ImmoWertV.

³⁴ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Tabelle 65: UK bei ETW (2. Halbjahr 2024)

(fiktives) Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,69
(2) 11 - 25 Jahre	1,32
(3) 26 - 40 Jahre	1,12
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,97
(6) >90 Jahre	.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 bis 40 m ²	0,89
(2) 41 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,02
(4) über 120m ²	1,01

Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) mäßig	0,87
(2) mittel	1,00
(3) gut	1,01
(4) sehr gut	1,04

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2024	1,00

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 6 Einheiten	0,99
(2) 7 - 12 Einheiten	1,00
(3) 13 - 30 Einheiten	0,89
(4) 31 - 65 Einheiten	1,02
(5) über 66 Einheiten	(0,85)

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

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) UG	0,78
(2) EG	1,08
(3) 1. OG und 2. OG	1,00
(4) 3. OG - 7. OG	1,00
(5) über 7. OG	.
(6) DG	0,98

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vermietet	1,03
(2) unvermietet	1,00

Balkon	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,89

Gebietsgliederung (Gemarkung)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Rheindahlen	0,87
(2) Mönchengladbach	1,01
(3) Mönchengladbach-Land	1,12
(4) Hardt-Alte	0,85
(5) Hardt-Neue	1,00
(6) Neuwerk	1,09
(7) Odenkirchen	1,00
(8) Rheydt	1,00
(9) Giesenkirchen	0,98
(10) Schelsen	.
(11) Wanlo	1,04
(12) Wickrath	1,00

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 0 - 1,4	.
(2) 1,5 - 2,4	0,89
(3) 2,5 - 3,4	1,00
(4) 3,5 - 4,4	1,04
(5) >= 4,5	.

Bodenrichtwertniveau:

	mäßig	mittel	gut	sehr gut
2022	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2023	≤ 280 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 510 €/m ²
2024	≤ 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 vorläufiger Vergleichswert für eine Eigentumswohnung in einer Wohnanlage, bestehend aus mehreren Häusern, ermittelt werden:

Tabelle 66: Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswertes bei ETW (2. Halbjahr 2024)

Objektmerkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
(Fiktives) Gebäudealter	1986 (39 Jahre)	1,12
Wohnfläche	96 m ²	1,02
Lagequalität (Bodenrichtwertniveau)	Mittel	1,00
Kaufzeitpunkt	2024	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
Gebietsgliederung (Gemarkung)	Rheydt	1,00
Gebäudestandardkennzahl	2,0	0,89

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich also folgendermaßen (vgl. Kapitel 8.3):

$$\begin{aligned}
 \text{vorläufiger Vergleichswert} &= \text{Bezugsgröße} * k_{\text{Bewertungsobjekt}} \\
 &= 1.971 \text{ €/m}^2 * 1,12 * 1,02 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,00 \\
 &\quad * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,89 \\
 &= 1.904 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung eines vorläufigen Vergleichspreises mit Hilfe des oben aufgeführten Modells lediglich eine Orientierungsgröße darstellt. Er bildet damit noch keinen Verkehrswert ab.

6.1.3 Indexreihen

Abbildung 88: Wohnungseigentum - gewichtetes Gesamtmittel aller Weiterverkäufe

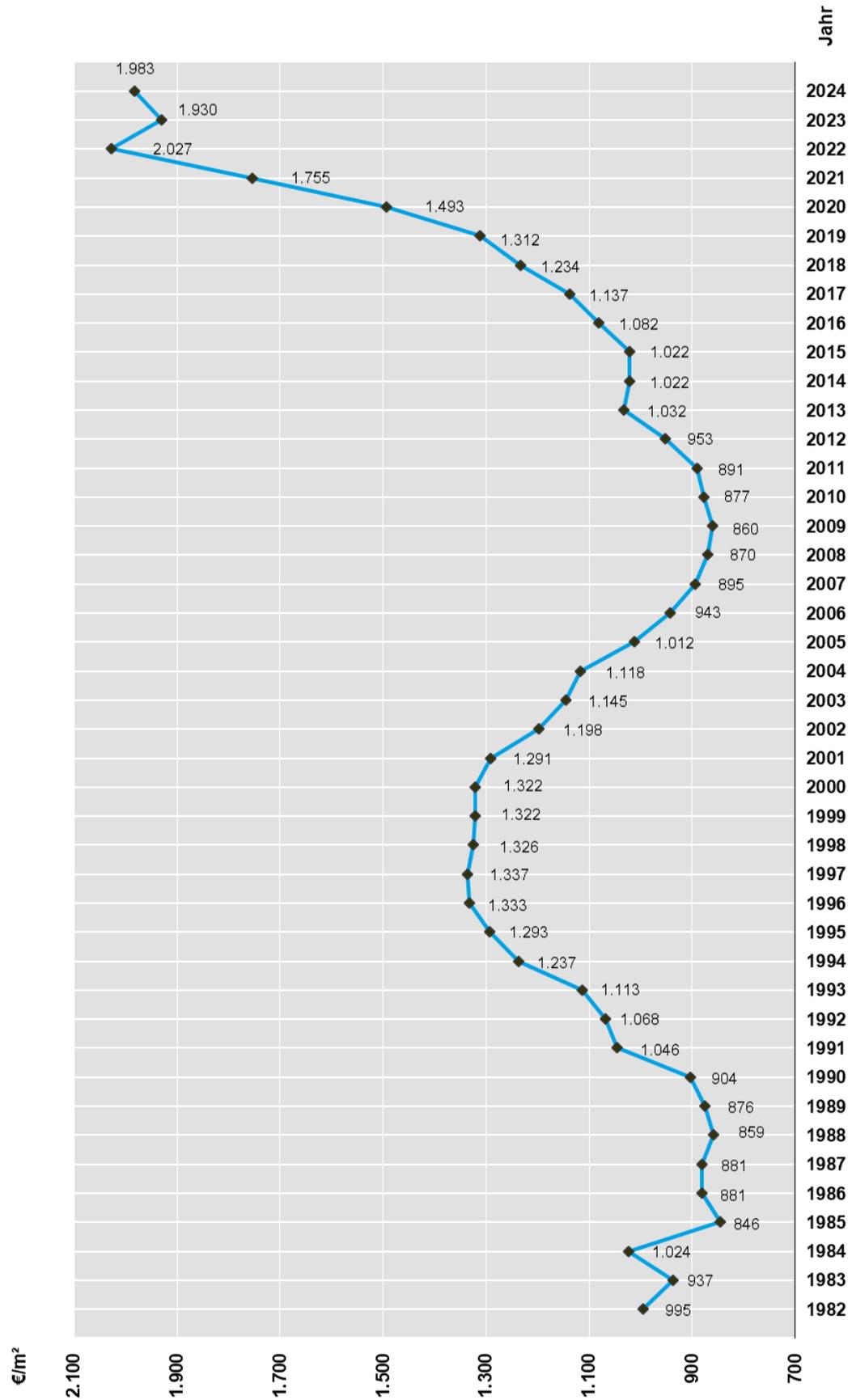
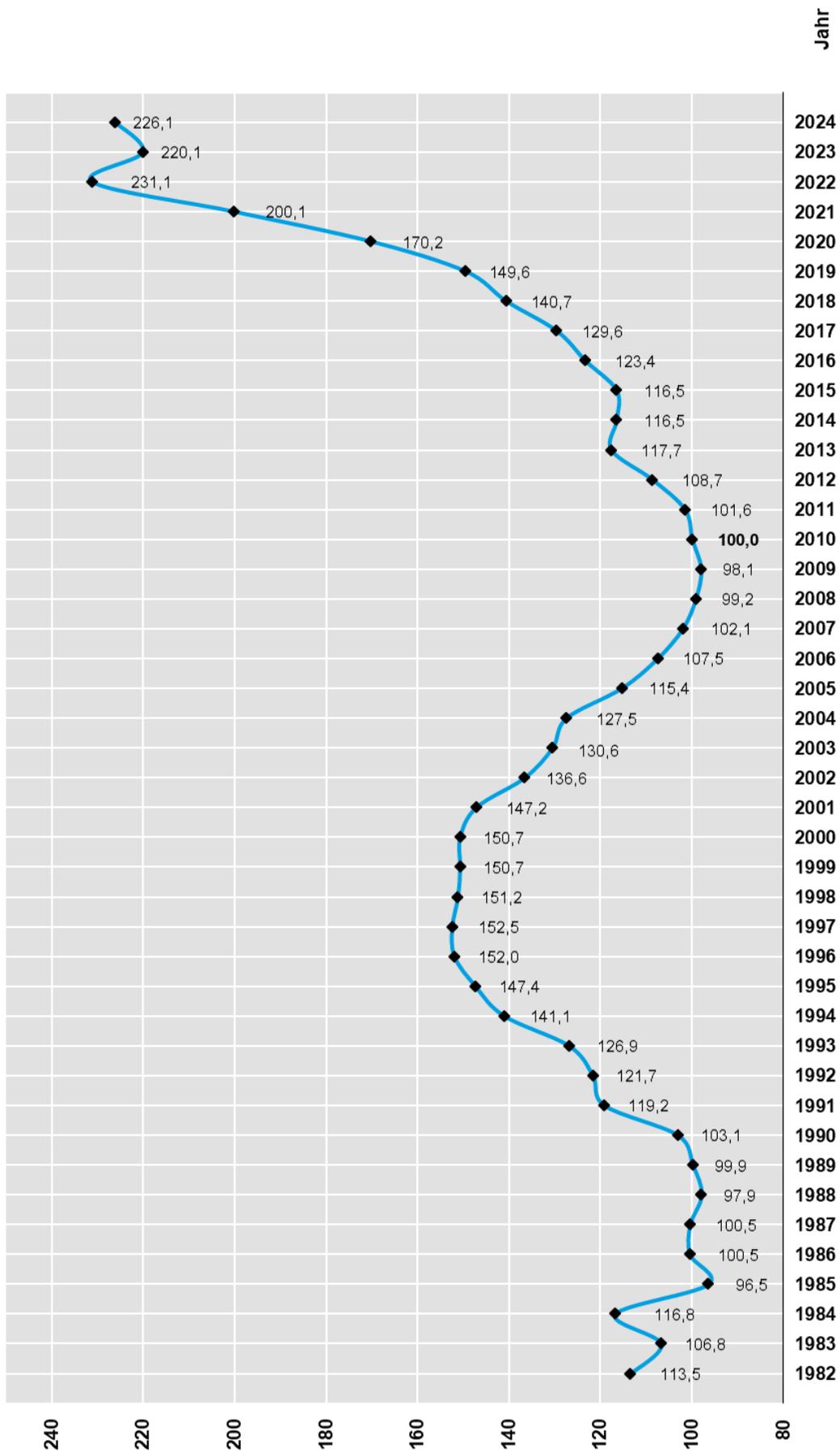


Abbildung 89: Wohnungseigentumsindex, Basis: 2010



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die untenstehenden Liegenschaftszinssätze wurden aus Kauffällen entsprechend dem in Kapitel 8.5 näher erläuterten Vorgehen ermittelt. Die Kaufverträge wurden zwischen dem 01.01.2024 und dem 31.12.2024 geschlossen. Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus Weiterverkäufen aus dem Auswertejahr 2024 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 2024 wurden anhand der Kauffälle anteilig weniger negative Liegenschaftszinssätze ermittelt als im vergangenen Jahr. Der Gutachterausschuss hat seine Vorgehensweise nicht geändert und entsprechend Kapitel 8.5 angepasst und berücksichtigt in der Auswertung weiterhin auch negative Liegenschaftszinssätze. Die große Spannweite der Daten spiegelt sich deutlich in der ermittelten Standardabweichung wider. Ergänzende Informationen zu Rohdaten und Ableitung der Liegenschaftszinssätze können der Modellbeschreibung bzw. den angefügten Grafiken in Kapitel 8.5.1 entnommen werden.

Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die objekt-spezifischen Mieten entsprechend des aktuellen Mietspiegels angesetzt. Dies ist bei der modellkonformen Anwendung der nachfolgenden Daten zu berücksichtigen.

Die angegebenen Fallzahlen beziehen sich auf die Anzahl der Kauffälle, aus denen 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 sachver-ständig anzupassen.

6.1.4.1 Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre

Tabelle 67: Liegenschaftszinssätze ETW, RND 25-45 Jahre

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Wfl. (m ²)	Ø Preis / m ² Wfl. (€/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Roher-trags)	Ø RND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,5 %	108	80	2.042	7,19	24,3	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,0 %</i>		<i>+/- 11</i>	<i>+/- 495</i>	<i>+/- 0,52</i>	<i>+/- 1,8</i>	<i>+/- 6</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	2,2 %	30	76	1.730	6,95	25,4	35
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,3 %</i>		<i>+/- 13</i>	<i>+/- 450</i>	<i>+/- 0,49</i>	<i>+/- 2,2</i>	<i>+/- 6</i>

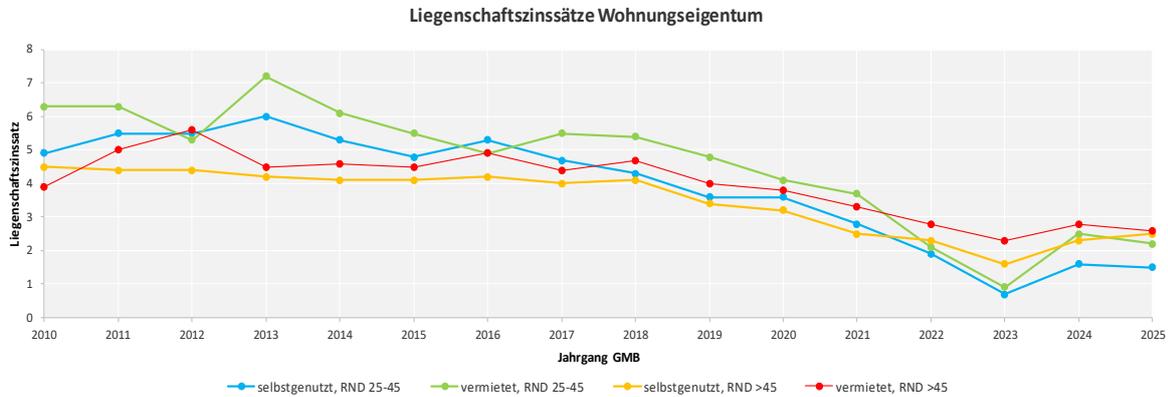
6.1.4.2 Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre

Tabelle 68: Liegenschaftszinssätze ETW, RND >45 Jahre

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis / m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø RND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5 %	53	81	2.525	8,53	21,0	56
Standardabweichung	+/- 0,6 %		+/- 11	+/- 574	+/- 1,27	+/- 2,6	+/- 8
Vermietetes Wohnungseigentum	2,6 %	19	76	2.378	8,35	21,2	55
Standardabweichung	+/- 0,5 %		+/- 12	+/- 413	+/- 1,11	+/- 2,7	+/- 7

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

6.1.4.3 Zeitreihe Liegenschaftszinssätze ETW



Wohnungseigentum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
RND 25-45 Jahre																
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,9	5,5	5,5	6,0	5,3	4,8	5,3	4,7	4,3	3,6	3,6	2,8	1,9	0,7	1,6	1,5
Standardabweichung	+/-1,8%	+/-1,5%	+/-2,1%	+/-1,0%	+/-0,9%	+/-1,3%	+/-1,4%	+/-0,8%	+/-1,1%	+/-1,2%	+/-1,4%	+/-1,6%	+/-0,9%	+/-1,3%	+/-1,2%	+/-1,0%
vermietetes Wohnungseigentum	6,3	6,3	5,3	7,2	6,1	5,5	4,9	5,5	5,4	4,8	4,1	3,7	2,1	0,9	2,5	2,2
Standardabweichung	+/-2,3%	+/-1,3%	+/-1,3%	+/-1,0%	+/-0,9%	+/-1,3%	+/-1,0%	+/-1,0%	+/-1,5%	+/-1,7%	+/-1,5%	+/-1,4%	+/-1,4%	+/-1,4%	+/-1,4%	+/-1,3%
RND über 45 Jahre																
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,5	4,4	4,4	4,2	4,1	4,1	4,2	4,0	4,1	3,4	3,2	2,5	2,3	1,6	2,3	2,5
Standardabweichung	+/-1%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-1,0%	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,7%	+/-0,6%	+/-1,4%	+/-0,9%	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-0,8%	+/-0,7%	+/-0,8%	+/-0,6%
vermietetes Wohnungseigentum	3,9	5,0	5,6	4,5	4,6	4,5	4,9	4,4	4,7	4,0	3,8	3,3	2,8	2,3	2,8	2,6
Standardabweichung	+/-1,1%	+/-1,0%	+/-1,2%	+/-1,0%	+/-0,5%	+/-0,4%	+/-1,1%	+/-0,9%	+/-1,7%	+/-0,8%	+/-0,6%	+/-0,6%	+/-0,4%	+/-1,3%	+/-1,3%	+/-0,5%

6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

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

Die nachfolgenden Faktoren wurden aus den nach Mietrichtwerttabelle der Stadt Mönchengladbach (Stand: Januar 2024) ermittelten Roherträgen verkaufter Renditeobjekte abgeleitet.

Tabelle 69: Rohertragsfaktoren für ETW

Objektart	2023			2024		
	Anzahl der Kauffälle	Roher- tragsfaktor	StAbw	Anzahl der Kauffälle	Roher- tragsfaktor	StAbw
Eigentums- wohnungen (Weiterverkäufe)	611	21,7	+/- 5,9	644	21,8	+/- 5,6
Eigentums- wohnungen (Erstverkäufe)	68	31,1	+/- 6,2	60	30,9	+/- 4,0

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

6.1.6 Immobilienrichtwerte

6.1.6.1 Definition

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

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

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

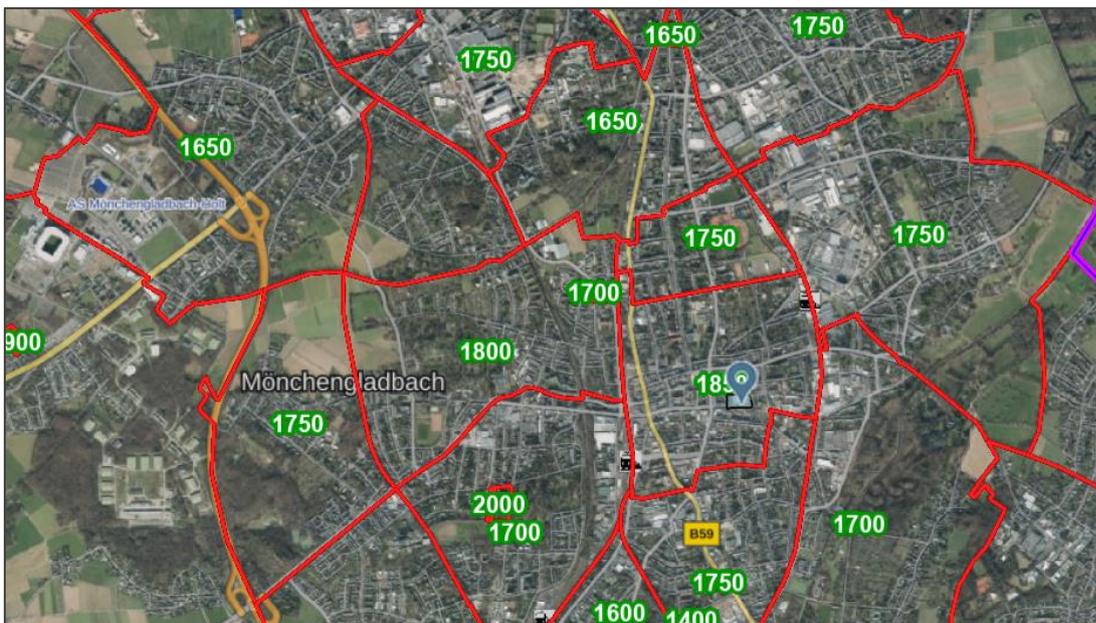
Immobilienrichtwerte haben ebenso wie Gutachten für den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, sodass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist seit dem Jahr 2024 für den Teilmarkt Wohnungseigentum aus. Die Immobilienrichtwerte sind über den Link www.boris.nrw.de abrufbar.

6.1.6.2 Abruf der Immobilienrichtwerte in BORIS-NRW

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

Abbildung 90: Ausschnitt Immobilienrichtwerte www.boris.nrw.de



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

6.1.6.3 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 wurden entsprechend der Modellbeschreibung des Kapitels 8.8 1.949 Kaufverträge von Eigentumswohnungen (Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2021 bis 31.12.2024) ausgewertet. In die Auswertung gingen ausschließlich Kauffälle der Weiterverkäufe ein. Erstverkäufe wurden nicht berücksichtigt.

6.1.6.3.1 Wertbeeinflussende Objektmerkmale

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

Tabelle 70: Wertbeeinflussende Objektmerkmale im Regressionsmodell

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

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

Baujahr:

Abbildung 91: Streudiagramm Baujahr

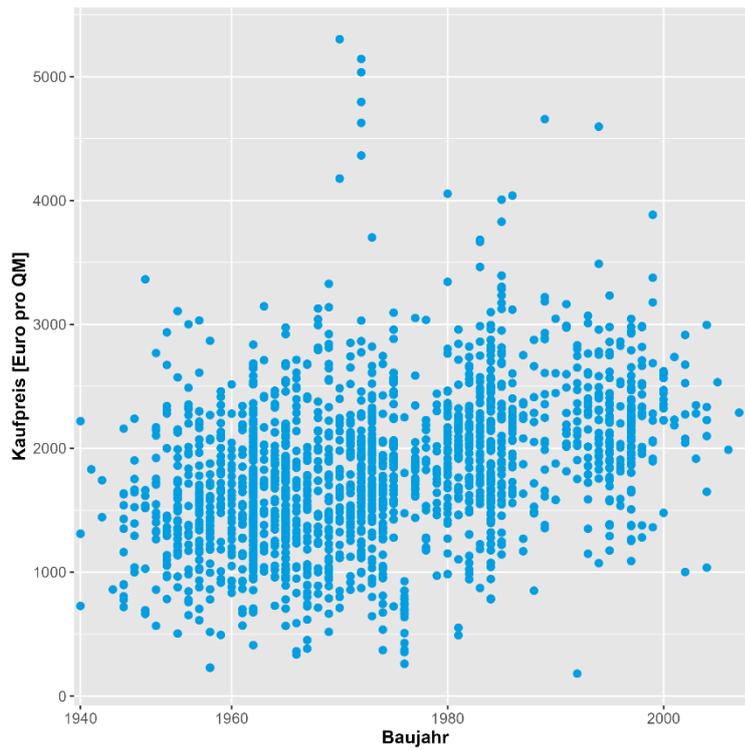
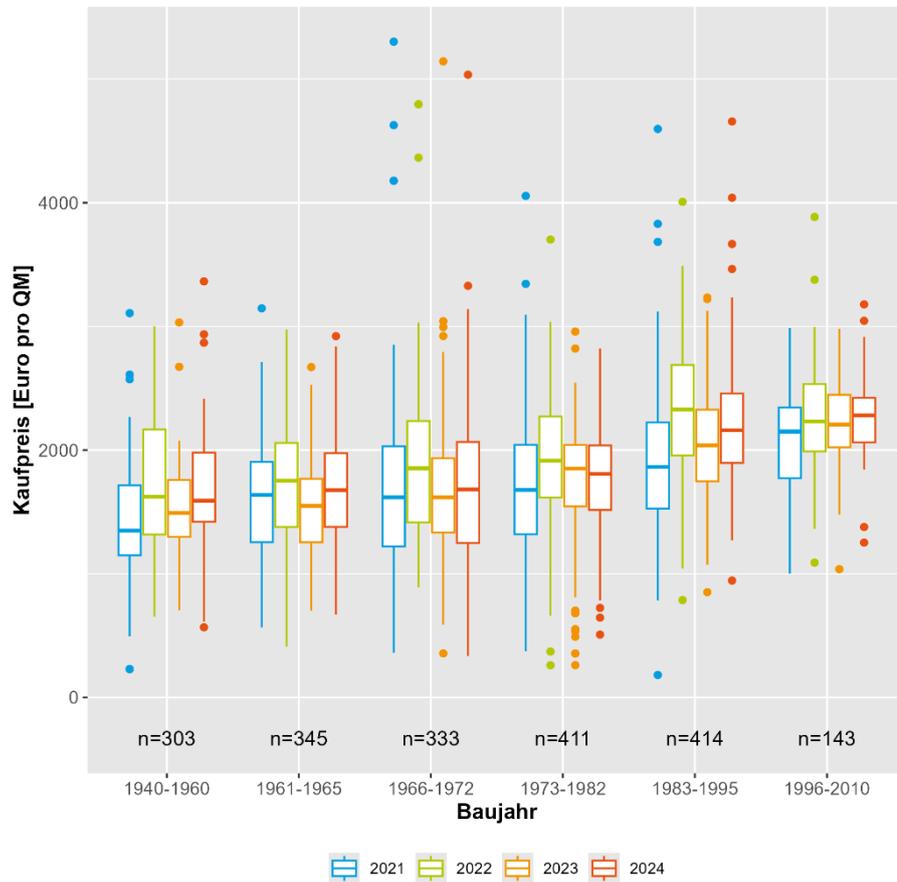


Abbildung 92: Boxplots Baujahrsgruppen



Wohnfläche:

Abbildung 93: Streudiagramm Wohnfläche

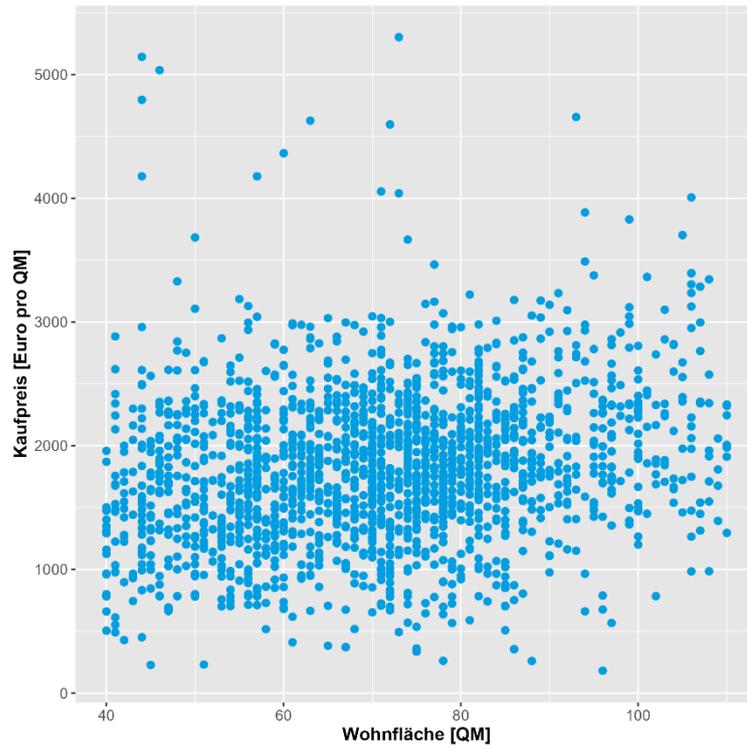
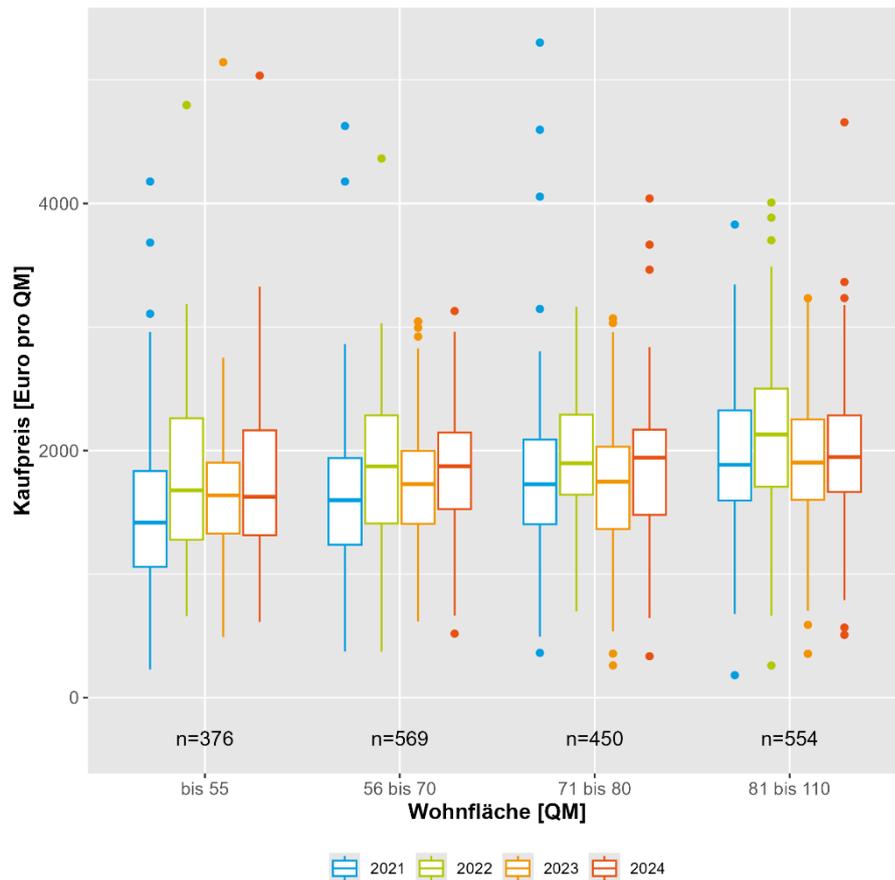


Abbildung 94: Boxplots Wohnflächengruppen



Ausstattungsstufe:

Abbildung 95: Streudiagramm Ausstattungsstufe

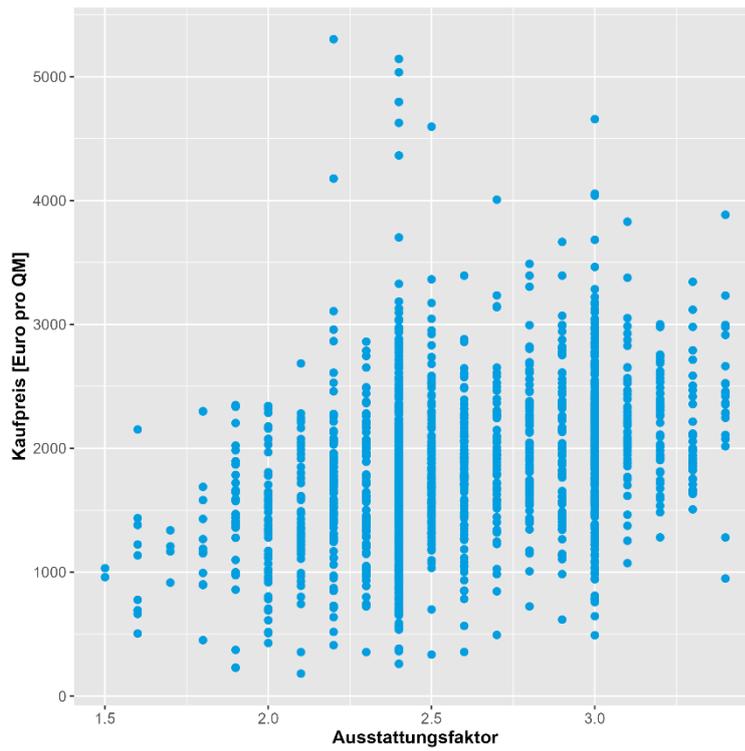
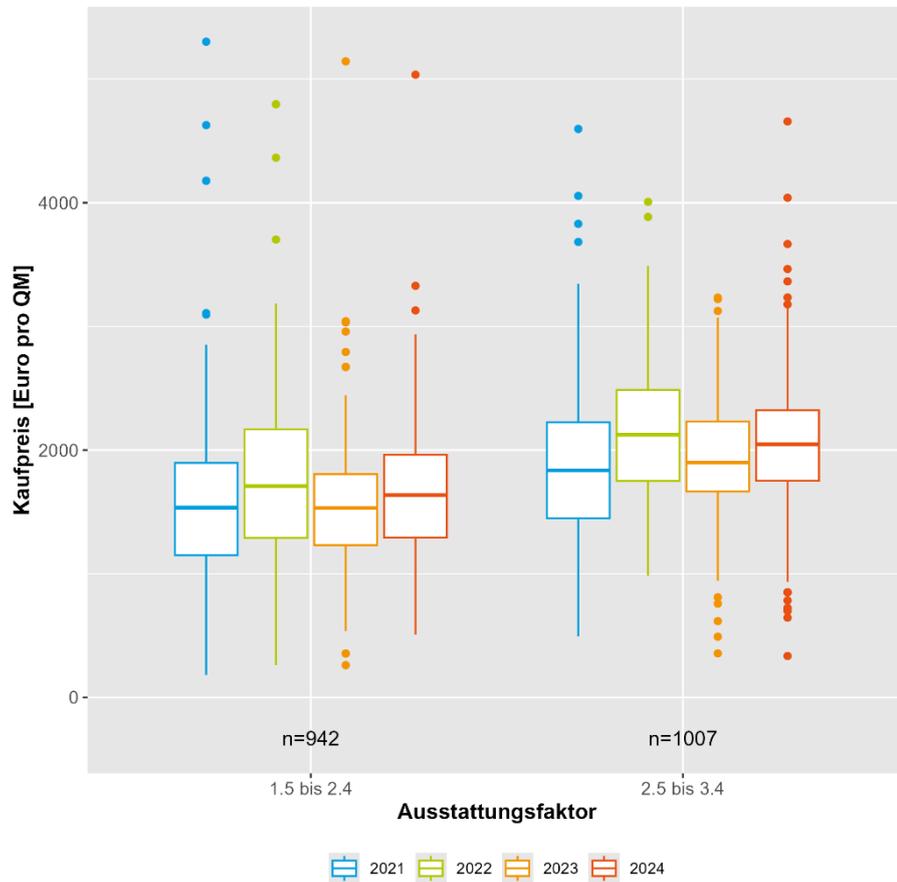
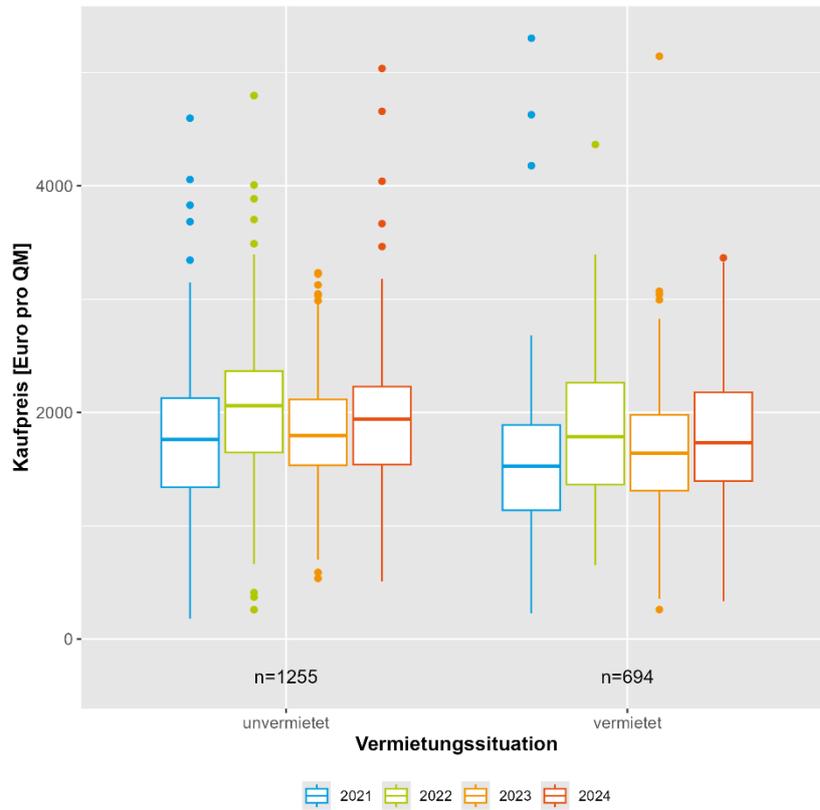


Abbildung 96: Boxplots Ausstattungsstufe in Gruppen



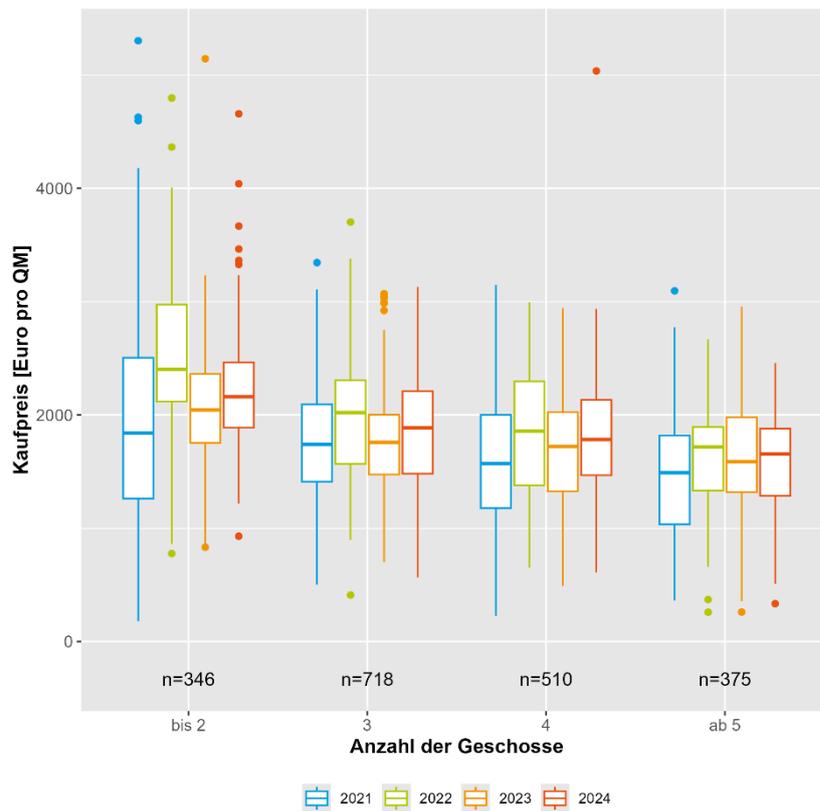
Vermietungssituation:

Abbildung 97: Boxplots Vermietungssituation



Anzahl der Geschosse:

Abbildung 98: Boxplots Anzahl der Geschosse



6.1.6.3.2 Richtwerte und Zonen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat zum Stichtag 01.01.2025 insgesamt 43 zonale Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum beschlossen. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich jeweils auf ein „Normobjekt“. Für das Stadtgebiet Mönchengladbach wurde für alle Zonen ein Normobjekt mit folgenden Parametern definiert:

Tabelle 71: Definition des Normobjektes³⁵

Objektmerkmal	Normklasse
Stichtag	01.01.2025
Baujahr	1966 - 1972
Wohnfläche	56 m ² - 70 m ²
Ausstattungsstufe	2,5 bis 3,4
Vermietungssituation	unvermietet
Anzahl der Geschosse	3

Unter Berücksichtigung der Datenmenge sowie der Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet hat der Gutachterausschuss beschlossen, die Immobilienrichtwertzonen auf Grundlage der Stadtteilgrenzen sowie einzelner Wohnanlagen zu bilden. Für Zonen mit jeweils weniger als 10 Kauffällen, werden entsprechend der Modellbeschreibung keine Immobilienrichtwerte abgeleitet³⁶. Dies betrifft zum Stichtag 01.01.2025 folgende Zonen:

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

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

³⁵ Die Kauffälle aus 2021 bis 2024 weisen ähnliche Entwicklungen und Abhängigkeiten wie die Kauffälle aus 2020 bis 2023 (Analyse zur Ableitung der Immobilienrichtwerte 2024) auf. Aus Gründen der Vergleichbarkeit der Immobilienrichtwerte verschiedener Auswerteperioden hat der Gutachterausschuss beschlossen, die Normwerte aus dem Analysejahr 2024 (vgl. GMB 2024) zu übernehmen.

³⁶ Für die Zonen 110010 (Hehner Straße) sowie 140004 (Schelsen) liegen für den Auswertzeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2024 weniger als 10 Kauffälle vor. Nach der Durchführung von Plausibilitätskontrollen sowie Quervergleichen mit umliegenden Zonen hat sich der Gutachterausschuss abweichend vom Modell für eine Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten für die genannten Zonen entschieden.

Tabelle 72: Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

IRW-Nummer	Zonen	IRW [€/m²]	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Zonenbeschreibung
110001	Hardt-Mitte	2.100	37	Stadtteil
110002	Eicken	1.950	83	Stadtteil
110003	Westend	1.800	37	Stadtteil
110004	Thomas-Mann-Straße	1.800	23	Wohnanlage
110005	Venn	1.950	44	Stadtteil
110006	Windberger Allee	2.700	11	Wohnanlage
110007	Konzenstraße	1.950	28	Wohnanlage
110008	Theodor-Heuss-Straße	1.750	13	Wohnanlage
110009	Windberg	2.100	41	Stadtteil
110010	Hehner Straße	1.850	9	Wohnanlage
110011	Waldhausen	2.100	25	Stadtteil
110012	Am Wasserturm	2.000	35	Stadtteil
110013	Gladbach	2.100	76	Stadtteil
110014	Dahl	1.800	41	Stadtteil
120001	Rheindahlen-Land	1.950	12	Stadtteil
120002	Rheindahlen-Mitte	1.650	64	Stadtteil
120003	Holt	1.700	53	Stadtteil
120004	Flachsbleiche	2.000	39	Wohnanlage
130001	Bettrath, Hoven	1.950	37	Stadtteil
130002	Lürrip	1.900	74	Stadtteil
130003	Hardterbroich, Pesch	2.000	83	Stadtteil
130004	Neuwerk-Mitte	2.200	29	Stadtteil
130005	Uedding	2.100	32	Stadtteil
140001	Giesenkirchen-Nord	1.750	17	Stadtteil
140002	Ahrener Feld	1.850	24	Wohnanlage
140003	Giesenkirchen-Mitte	1.850	43	Stadtteil
140004	Schelsen	1.900	8	Stadtteil
150001	Grenzlandstadion	1.900	46	Stadtteil
150002	Mülfort	1.850	93	Stadtteil
150003	Urftstraße	2.100	16	Wohnanlage
150004	Schmölderpark	1.800	68	Stadtteil
150005	Gertraudenstraße	1.400	11	Wohnanlage
150006	Mathildenstraße	1.800	21	Wohnanlage
150007	Odenkirchen-Mitte	1.950	108	Stadtteil
150008	Bonnenbroich, Geneicken	1.800	28	Stadtteil
150009	Zur Burgmühle	920	29	Wohnanlage
150010	Geistenbeck	1.850	20	Stadtteil
150011	Burgbongert	2.000	19	Wohnanlage
150012	Pongs	1.800	42	Stadtteil
150013	Schrievers	1.850	51	Stadtteil
150014	Heyden	1.850	64	Stadtteil
150015	Hockstein	2.200	23	Stadtteil
150016	Odenkirchen-West	1.900	33	Stadtteil
150017	Rheydt	1.850	159	Stadtteil
160001	Wickrath-Mitte	1.850	100	Stadtteil

6.1.6.3.3 Faktoren zur objektspezifischen Anpassung der IRW

Abweichungen von der in der Tabelle 73 angegebenen Richtwertnorm sind auf Grundlage der vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die jeweilige Normklasse der einzelnen Objektmerkmale ist in den nachfolgenden Tabellen mit fetter Schrift gekennzeichnet.

Tabelle 73: Umrechnungskoeffizienten für IRW ETW

Baujahr	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
1940 - 1960	0,94
1961 - 1965	0,99
1966 - 1972	1,00
1973 - 1982	1,03
1983 - 1995	1,12
1996 - 2010	1,17

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
40 m ² - 55 m ²	0,94
56 m² - 70 m²	1,00
71 m ² - 80 m ²	1,00
81 m ² - 110 m ²	1,07

Ausstattungsstufe*	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
1,5 – 2,4	0,91
2,5 – 3,4	1,00

Vermietungssituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
Vermietet	0,90
Unvermietet	1,00

Anzahl der Geschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
bis 2	1,07
3	1,00
4	0,95
ab 5	0,87

*Ausstattungsstufe:

Gebäudestandardkennzahl	Einteilung
1,5 – 2,4	Einfach
2,5 – 3,4	Mittel

Anwendung der Umrechnungsfaktoren

Zur Ermittlung eines vorläufigen Wertes ist folgende Formel anzuwenden:

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

mit:

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

IRW : Immobilienrichtwert

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

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

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

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

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

Die Formel zur Ermittlung eines vorläufigen Vergleichswertes vereinfacht sich damit zu:

$$\text{vorläufiger Vergleichswert} = IRW * k_{\text{Bewertungsobjekt}}$$

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

Tabelle 74: Beispiel zur Anwendung des IRW

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

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich wie folgt:

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

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

Wertbeeinflussende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert zu berücksichtigen.

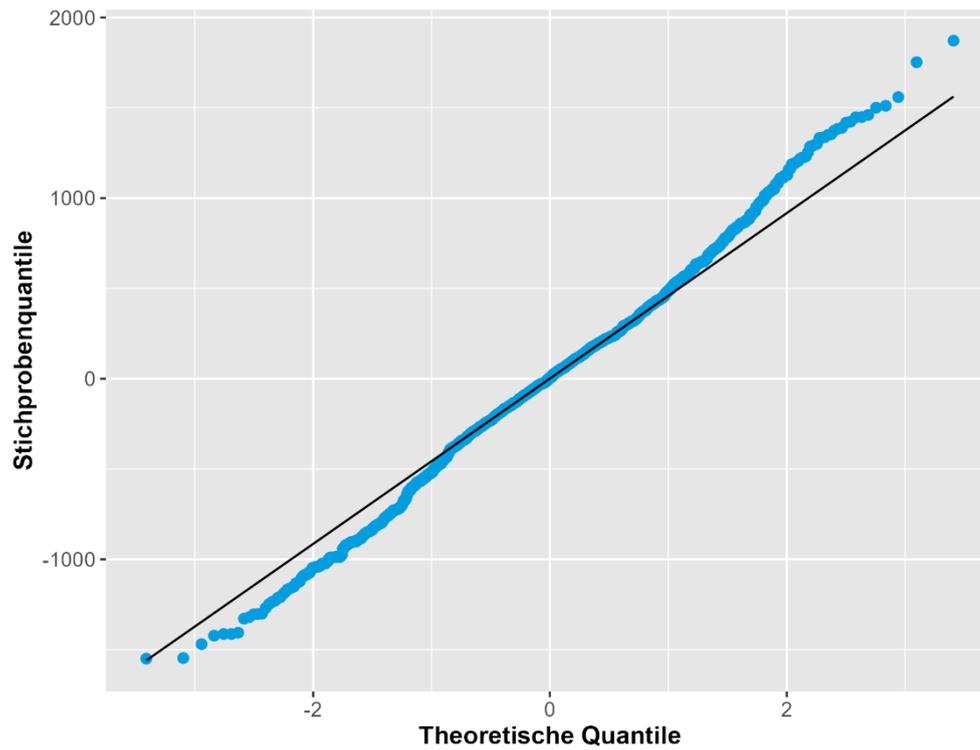
6.1.6.3.4 Preisindex

Tabelle 75: Preisindex für Kaufjahre 2021-2024

Kaufjahr	
Jahr	Umrechnungsfaktor (k)
2021	0,95
2022	1,09
2023	0,96
2024	1,00

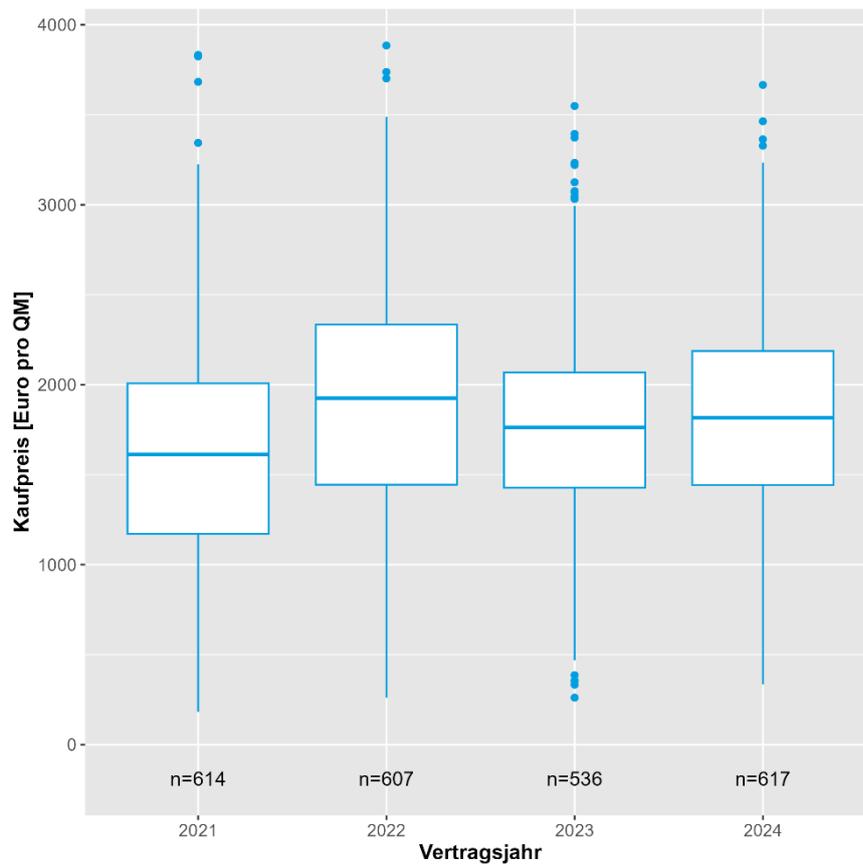
6.1.6.3.5 Genauigkeit / Zuverlässigkeit des Modells

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

Abbildung 100: Q-Q-Plot - Verteilung der Residuen

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

Abbildung 101: Nichtlinearer Verlauf der Preisentwicklung - Kaufjahre 2021-2024



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

Die Ergebnisse aus der Gegenüberstellung der auf Grundlage des Regressionsmodells ermittelten Vergleichswerte des Kontroll-Datensatzes (20 % der Grundgesamtheit, vgl. Modellbeschreibung) mit den tatsächlich gezahlten (bereinigten) Kaufpreisen können der folgenden Tabelle entnommen werden. Bei 73 % des Kontroll-Datensatzes liegen die prozentualen Abweichungen zwischen dem Vergleichswert und dem bereinigten Kaufpreis bei ± 30 %.

Tabelle 76: Prozentuale Abweichung des Vergleichswertes vom bereinigten Kaufpreis

Prozentuale Abweichung Vergleichswert vom bereinigten Kaufpreis	Anteil des Datensatzes
Kleiner gleich ± 10 %	31 %
Kleiner gleich ± 20 %	56 %
Kleiner gleich ± 30 %	73 %

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

6.2 Teileigentum

Die zum Teileigentum gehörenden Märkte (z.B. Garagen und Stellplätze) sind in Kapitel 5.4 ausgewiesen.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Die Auswertung des Teilmarktes der Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke konnte auf Grund der vorliegenden Datengrundlage nicht erfolgen. Auswertungen werden ggfs. unterjährig im Internet unter <http://stadt.mg/wertermittlung> veröffentlicht.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Auswertung unbebauter Teilmarkt

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

Zu den Flächen des individuellen Wohnungsbaus werden voll erschlossene baureife Grundstücke gerechnet, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden. Meist zählen zu dem individuellen Wohnungsbau die Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. In ortsüblichen Lagen können auch höhere Geschossigkeiten auftreten (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil).

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

8.1.1 Auswertung unbebauter Wohnbauflächen

Jeder eingegangene Kaufvertrag und dem Teilmarkt unbebauter Wohnbauflächen zugeordnete Kaufvertrag mit Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2024 und dem 31.12.2024 geht in die Auswertungen zum Stichtag 01.01.2025 des Gutachterausschusses ein.

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

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

8.1.2 Auswertung gewerblicher Bauflächen

Auch bei den gewerblichen Flächen handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke. Allerdings werden sie im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben ausschließlich der gewerblichen Nutzung zugeführt. Typisch hierfür sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

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

8.1.3 Auswertung land- und forstwirtschaftlicher Teilmarkt

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

Die Auswertung der Ackerlandflächen erfolgt für das gesamte Stadtgebiet. Zudem wird die Veränderung zum ausgewiesenen Bodenrichtwert als Maß der Bodenpreisänderung durch eine Ausreißeranalyse (2.5 Sigma-Grenze) und Iterationen (3 Durchläufe) ermittelt. Daraus ergeben sich 21 Kauffälle für die weiteren Auswertungen.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktentwicklung auf dem landwirtschaftlichen Teilmarkt, auch unter Einbeziehung der Entwicklung in den umliegenden Kreisen, ergibt sich ein Grünlandrichtwert von 5,00 €/m².

Die Kaufverträge des forstwirtschaftlichen Teilmarktes weisen in der Regel keinen Wertanteil für Grund und Boden getrennt vom Wertanteil für den Aufwuchs aus. Die Ermittlung eines Wertes ohne Berücksichtigung des Aufwuchses war demnach aus den vorliegenden Kaufverträgen nicht möglich. Der Gutachterausschuss hat in Anlehnung an die Veröffentlichungen der AGVGA.NRW bzw. des Deutschen Städtetages einen Ansatz von 40 % als sachgerecht erachtet und in der Sitzung am 27.03.2025 beschlossen (vgl. Kapitel 4.4.3.5).³⁷

8.2 Entwicklung der Bodenrichtwertzonen

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

Tabelle 77: 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 01.01.2025 wurde nur der Umring der Bodenrichtwertzone 22003 angepasst.

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

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

Tabelle 78: 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 den Auswertungen nach Kapitel 8.1.1 ff. erfolgt die Anpassung der Bodenrichtwertzonen für die jeweiligen Nutzungsarten.

8.2.1 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 2023) an:

Tabelle 79: Verteilung der Kauffälle in den Bodenrichtwertzonen

BRW NR.	Anzahl	Median [%]
12044	1	-14,73
12025	1	0,22
15057	1	-16,99
11216	1	-3,57
13023	1	0,47
13051	1	-23,61
14017	1	25,19
15079	1	40,97
16015	1	6,48
11022	1	-51,30
11228	1	0,81
15098	1	2,24
12135	1	7,30
15145	1	-19,36
13016	1	75,86
11148	1	-4,26
14042	2	27,92
15269	1	27,58
13008	4	-29,81
13140	1	-30,38
11162	1	55,83
11108	1	-58,65
15125	1	1,32
13113	1	0,50
15106	2	-27,99
15168	1	-12,93
15036	1	112,25
11051	19	2,38
11202	1	2,39
13021	1	1,82
11010	1	-3,08
15197	1	20,45
12012	1	-1,54
11191	1	-49,00
11147	1	160,44

8.2.2 Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Flächen

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

8.2.3 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist für den Teilmarkt landwirtschaftlicher Flächen (Ackerland) eine Wertzone aus. Für die Zuordnung eines Kaufalles 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.

8.2.4 Bodenrichtwertzonen für sonstige Flächen

Wertveränderungen haben sich in diesem Teilmarkt nicht ergeben. Eine Auflistung der Zonen und zugehörigen Werte ist dem Grundstücksmarktbericht 2024 zu entnehmen.

8.2.5 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.

8.3 Umrechnungsfaktoren zur Vergleichswertermittlung

Als erste Annäherung an Immobilienrichtwerte veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach seit dem 01.01.2015 Orientierungswerte und Umrechnungsfaktoren. Ziel ist es eine Vergleichbarkeit zwischen Bewertungsobjekten oder Kauffällen herzustellen, die sich in den wertbeeinflussenden Merkmalen unterscheiden. Ausgangswert in der Anwendung ist der ausgewiesene Bezugswert, welcher anhand der beigefügten Parameter auf das Bewertungsobjekt angepasst wird. Das Ergebnis ist ein vorläufiger Vergleichswert, welcher aus allen wertbeeinflussenden Parametern aller eingegangenen Kauffälle ermittelt wurde. Der Verkehrswert ergibt sich durch Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale aus dem vorläufigen Vergleichswert (§ 24 ImmoWertV).

Das Vorgehen zur Ermittlung der Umrechnungsfaktoren durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach orientiert sich an der Vergleichswertrichtlinie³⁸ des Bundes, sowie an den Veröffentlichungen der AGVGA.NRW³⁹. Die §§ 24 - 26 ImmoWertV regeln das Vergleichswertverfahren und das Vorgehen bei der Anwendung des ausgewiesenen Umrechnungsfaktors.

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

Der Bezugswert 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) vom 01.01.2022 bis 30.11.2024. Damit sind die folgenden Umrechnungsfaktoren nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung für Wertermittlungstichtage nach dem 01.01.2022 geeignet.

Die Umrechnungsfaktoren 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.

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

Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die den Einfluss verschiedener preisbestimmender Objektmerkmale auf den Kaufpreis bestmöglich erklärt. Die preisbestimmenden Objektmerkmale sind entsprechend den verschiedenen Teilmärkten nach dem Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten der AGVGA.NRW in der Regression zu betrachten.

Dabei wurden folgende Einflussfaktoren als wertbeeinflussend festgestellt:

- Fiktives Alter
- Wohnfläche
- Lagequalität
- Kaufzeitpunkt
- Vorhandensein eines Kellers
- Grundstücksgröße
- Mietsituation
- Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäudestandardkennzahl⁴⁰
- Gebietsgliederung
- Gebäudetyp nach NHK 2010

³⁸ <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wertermittlung/wertermittlung-node.html>

³⁹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

⁴⁰ nach Anlage 4 der ImmoWertV

Dabei entspricht die Bezugswertnorm 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 vorläufige Vergleichswert bestimmt sich durch Anpassung des normierten Bezugswertes an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes entsprechend folgender Formel:

$$\text{vorläufiger Vergleichswert} = \text{Bezugswert} * k_{\text{Bewertungsobjekt}}$$

8.4 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)

Dieses Kapitel beschreibt das Auswertemodell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2025. 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 im Allgemeinen nicht zur Erzielung einer Rendite dienen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser), i.d.R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens (vgl. ImmoWertV) bestimmt. Im Grundstücksmarkt Mönchengladbach sind dies vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser, da diese für gewöhnlich eigengenutzt und nicht vermietet sind.

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

Demnach wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt nach den Modellansätzen der ImmoWertV. Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit einem Ansatz von 5 % des vorläufigen Gebäudezeitwertes angesetzt. Sofern die zu einem Sachwertobjekt gehörigen Garagen nicht eine zusammenhängende Einheit bilden, werden für diese die Vergleichspreise des Marktberichtes (vgl. S. 123) und nicht die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 angesetzt.

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

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

Für den Auswertezeitraum 01.01.2023 bis 30.11.2024 gingen für die Teilmärkte folgende Fallzahlen in die Auswertung ein:

Tabelle 80: Datenübersicht für die Auswertung der Sachwertfaktoren (01.01.2023-30.11.2024)

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Bodenwertniveau			
		mäßig	mittel	gut	sehr gut
Einfamilienhäuser (freistehend)	160	23	97	27	13
2023	70	10	44	10	6
2024	90	13	53	17	7
Zweifamilienhäuser	42	4	25	11	2
2023	17	1	12	3	1
2024	25	3	13	8	1
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	335	23	224	80	8
2023	151	10	108	29	4
2024	184	13	116	51	4
Reihenmittelhäuser	255	5	152	93	5
2023	118	3	66	45	4

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Bodenwertniveau			
		mäßig	mittel	gut	sehr gut
2024	137	2	86	48	1

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 01.01.2023 und dem 30.11.2024 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 Klassen⁴¹ zeigt die folgende Tabelle:

Tabelle 81: Vergleich des Bodenwertniveaus 2023 und 2024

Bodenwertniveau	2023	2024
Mäßig	≤ 280 €/m ²	≤ 280 €/m ²
Mittel	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²	> 280 €/m ² bis ≤ 380 €/m ²
Gut	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²	> 380 €/m ² bis ≤ 510 €/m ²
Sehr gut	> 510 €/m ²	> 510 €/m ²

Für die Einteilung eines Kauffalles in ein Bodenwertniveau ist der auf das Bewertungsobjekt angepasste Bodenrichtwert⁴² maßgeblich. Die Anpassung erfolgt entsprechend den Umrechnungskoeffizienten auf S. 43 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.84). Durch Einsetzen der vorläufigen Sachwerte in der Tabelle (z.B. Tabelle S. 84) in die ermittelte Formel ergeben sich die in der Tabelle ausgewiesenen Sachwertfaktoren.

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

Hinweis:

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

⁴¹ Wertebereich durch den Gutachterausschuss am 23.02.2021 bzw. 04.03.2022 beschlossen. Eine Anpassung der Kauffälle des Jahres 2023 auf das Auswertjahr 2024 erfolgt nicht.

⁴² Abrufbar unter www.boris.nrw.de

8.5 Liegenschaftszinssätze

Nachfolgend wird das Auswertemodell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2025 beschrieben. 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 den Modellansätzen der ImmoWertV. Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (vgl. Modellbeschreibung Kapitel 8.6) basiert ebenfalls auf den Modellansätzen der ImmoWertV. Der Mietansatz wird entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2023 bzw. entsprechend der in Kapitel 0 veröffentlichten Modellbeschreibung bestimmt. Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen nachhaltig erzielbaren Mieten bildet der Mietspiegel 2023 und der Mietspiegel 2024⁴³. Der Auswertzeitraum 01.01.2023-31.12.2023 wurde anhand des Mietspiegels 2023 abgeleitet und der Auswertzeitraum 01.01.2024-30.11.2024 wurde somit mit dem Mietspiegel 2024 abgeleitet.

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) abzuleiten.

Aufgrund der zu erwartenden Unsicherheit der Ergebnisse werden keine Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren abgeleitet.

Für den Auswertzeitraum 01.01.2023 bis 30.11.2024 gingen für die Teilmärkte folgende Fallzahlen in die Auswertung ein:

Tabelle 82: Datenübersicht zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze (01.01.2023-30.11.2024)

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Restnutzungsdauer	
		25-45 Jahre	>45 Jahre
Einfamilienhäuser (freistehend) ⁴⁴	60	46	14
2023	24	19	5
2024	36	27	9
Zweifamilienhäuser ⁴⁴	7		
2023	1		
2024	6		
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser ⁴⁴	194	115	79
2023	100	64	36

⁴³ Beziehbar über www.moenchengladbach.de

⁴⁴ Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m².

Teilmarkt	Gesamtanzahl auswertbarer Kauffälle	Restnutzungsdauer	
		25-45 Jahre	>45 Jahre
2024	94	51	43
Reihenmittelhäuser ⁴⁴	151	110	41
2023	68	50	18
2024	83	60	23
Dreifamilienhäuser	16	15	1
2023	6	6	0
2024	10	9	1
Mehrfamilienhäuser (4-6 Einheiten, inkl. gewerblicher Anteils bis 20 % vom Rohertrag)	37	33	4
2023	17	14	3
2024	20	19	1
Mehrfamilienhäuser (7-20 Einheiten, gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	29	23	6
2023	13	10	3
2024	16	13	3
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	14	9	5
2023	8	6	2
2024	6	3	3
Selbstgenutztes Wohnungseigentum ⁴⁵	167	113	54
Vermietetes Wohnungseigentum ⁴⁵	52	31	21

Die angegebene Restnutzungsdauer wird ausgehend vom fiktiven Baujahr⁴⁶ ermittelt.

Bei der Rohdatenanalyse durch den Gutachterausschuss wurden weiterhin einige negative Liegenschaftszinssätze ermittelt. Insbesondere im Auswertebereich mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahren des Teilmarktes Wohnungseigentum wurden vermehrt negative Liegenschaftszinssätze verzeichnet. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, erfolgt keine Elimination der Kauffälle mit negativen Liegenschaftszinssätzen.

Die Ausreißerelimination erfolgt unter Anhalt der 2,5 Sigma-Regel: Aus den einzeln ermittelten Liegenschaftszinssätzen der jeweiligen Kauffälle werden iterativ die in den Kapiteln 5.1.5, 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 01.01.2023 und dem 30.11.2024 geschlossen wurden.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (vgl. Kapitel 5.1.5, 5.2.2, 6.1.4) beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Infolge der Ausreißerelimination auf Grundlage der 2,5-Sigma Regel verändert sich die Datengrundlage, die jeweils für die Auswertungen herangezogen wird. Die nachfolgenden Grafiken und Diagramme dokumentieren die Ergebnisse der einzelnen Iterationsschritte und zeigen die eliminierten Datensätze genau auf. Die Darstellungen dienen dabei lediglich als Interpretationshilfe der im vorderen Teil des Marktberichtes veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

⁴⁵ Wohnungsgröße zwischen 60 m² und 100 m², sowie 4-16 Wohneinheiten pro Gebäude

⁴⁶ Bestimmung anhand des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW, abrufbar unter www.boris.nrw.de

8.5.1 Iteration EFH/ZFH

Tabelle 83: Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH mit RND 25-45 Jahre – Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Einfamilienhäuser, freistehend	1,3 %	49	1,6%	1,5%	1,3%			
Standardabweichung	+/- 1,2 %		+/- 1,6 %	+/- 1,4 %	+/- 1,2			
Ausreißer eliminiert	3		0	1	2			
Reihend- und Doppelhäuser	1,2 %	159	1,3%	1,2%				
Standardabweichung	+/- 0,8 %		+/- 0,9 %	+/- 0,8 %				
Ausreißer eliminiert	4		0	4				
Reihenmittelhäuser	0,7 %	111	0,7%	0,7%				
Standardabweichung	+/- 1,0 %		+/- 1,0 %	+/- 1,0 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				
Zweifamilienhäuser								
Standardabweichung								
Ausreißer eliminiert								

Abbildung 102: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - freistehende EFH mit RND 25-45 Jahre

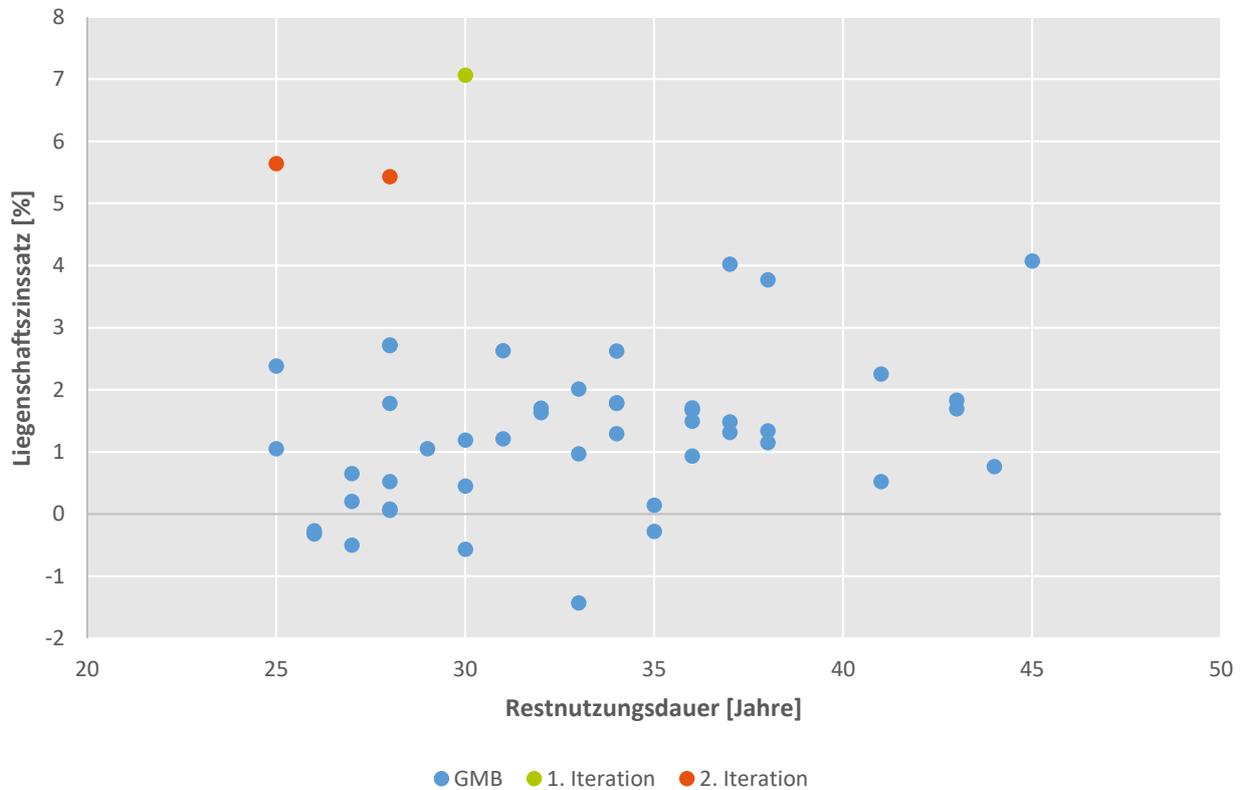


Abbildung 103: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND 25-45 Jahre

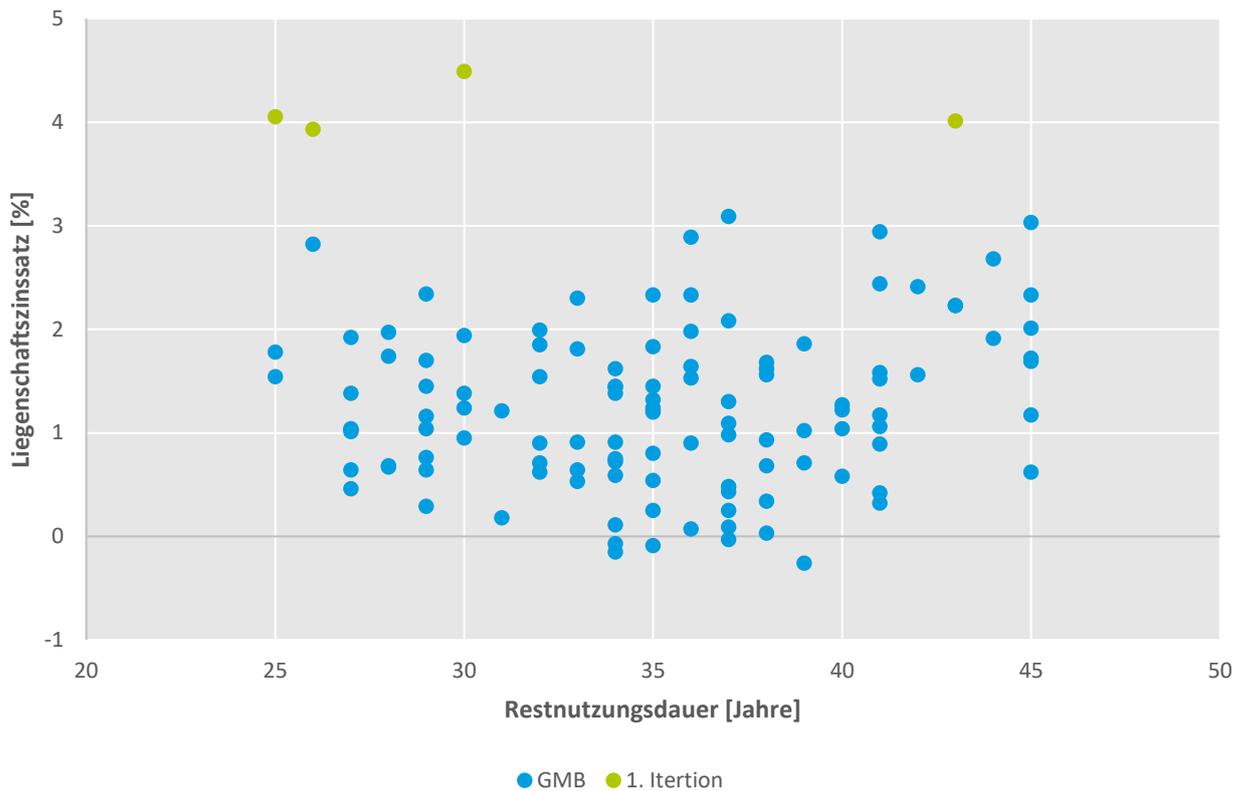


Abbildung 104: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND 25-45 Jahre

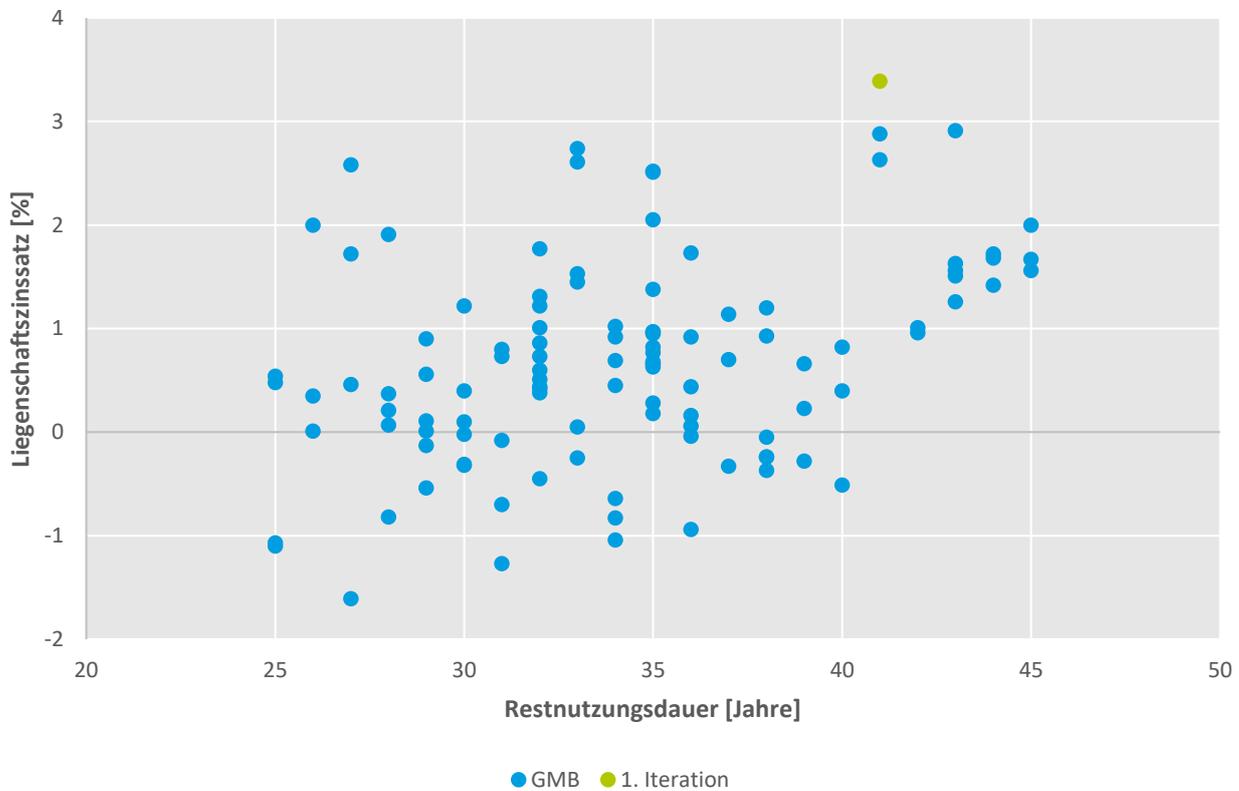


Tabelle 84: Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH mit RND >45 Jahre – Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Einfamilienhäuser, freistehend	1,9 %	14	1,9%					
Standardabweichung	+/- 1,1 %		+/- 1,1 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					
Reihenend- und Doppelhäuser	2,0 %	81	2,0%	2,0%				
Standardabweichung	+/- 0,6 %		+/- 0,7 %	+/- 0,6 %				
Ausreißer eliminiert	2		0	2				
Reihenmittelhäuser	2,0 %	41	2,0%					
Standardabweichung	+/- 0,6 %		+/- 0,6 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					
Zweifamilienhäuser								
Standardabweichung								
Ausreißer eliminiert								

Abbildung 105: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - freistehende EFH mit RND >45 Jahre

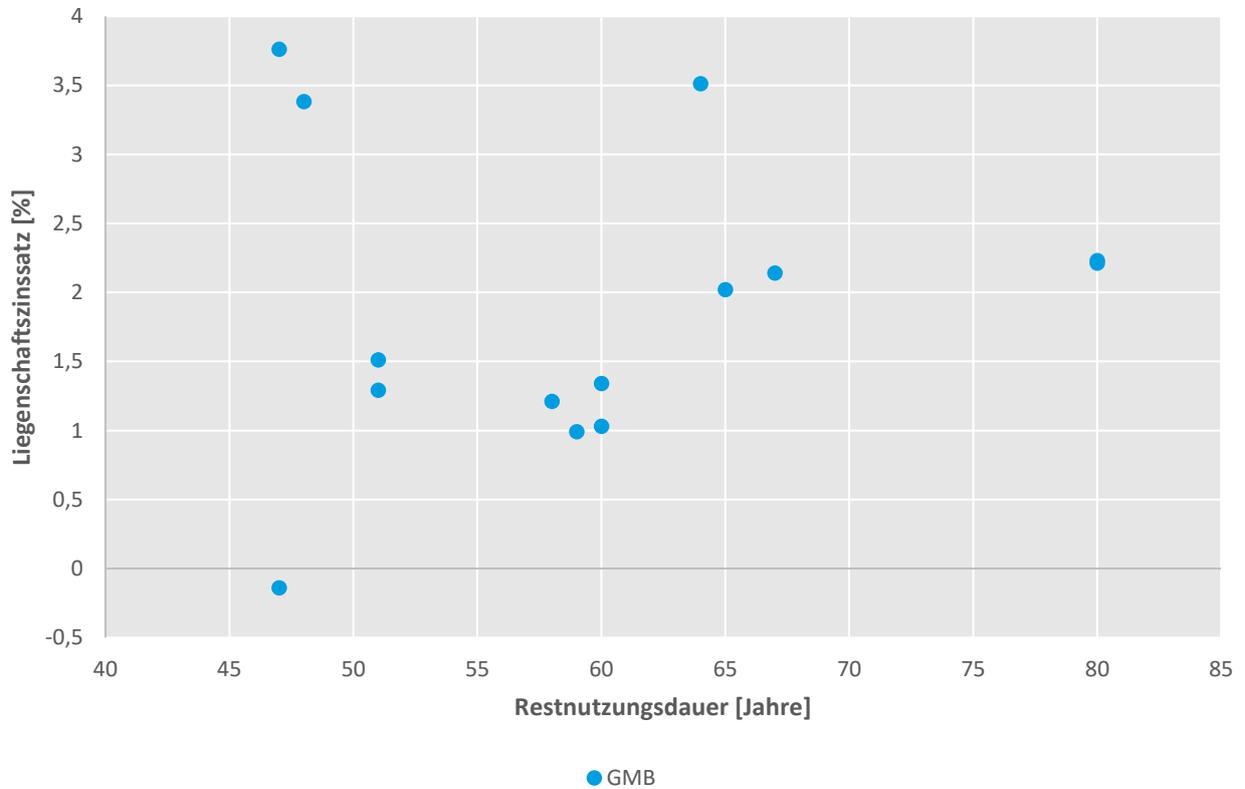


Abbildung 106: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - DHH/REH mit RND >45 Jahre

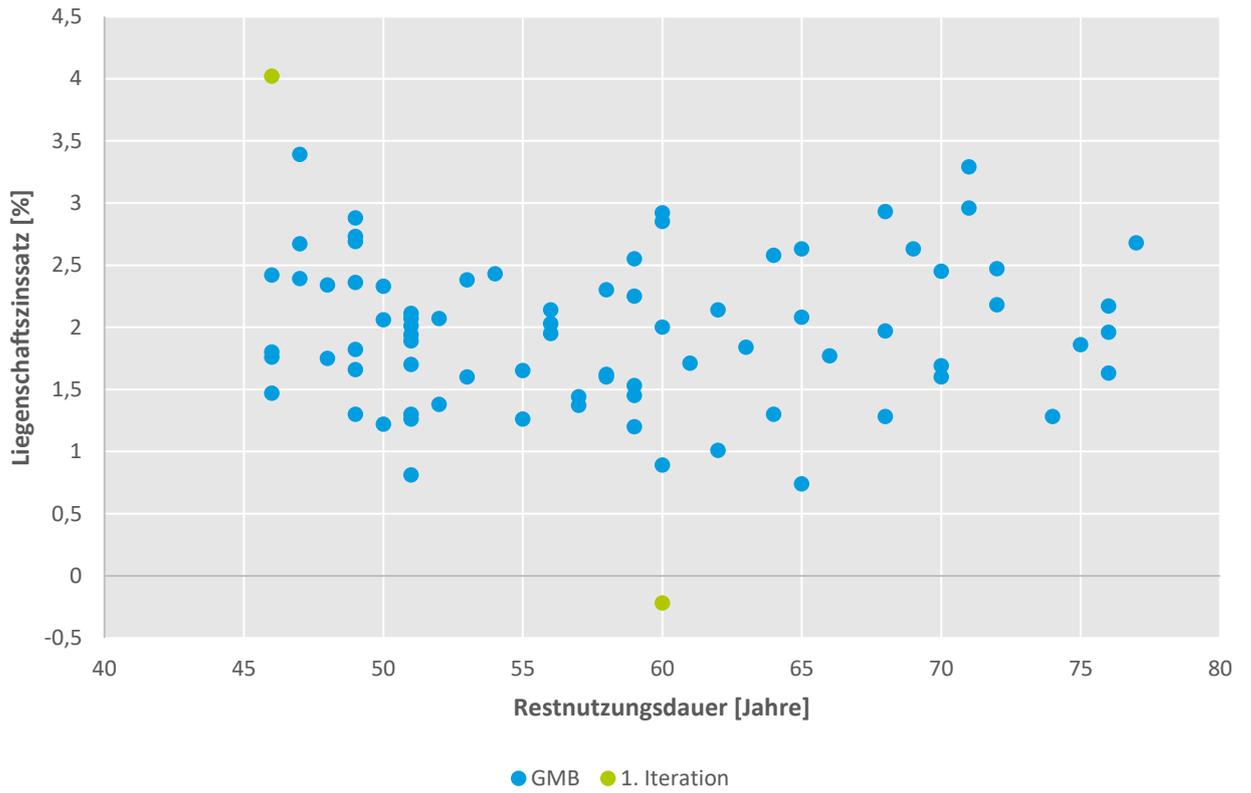
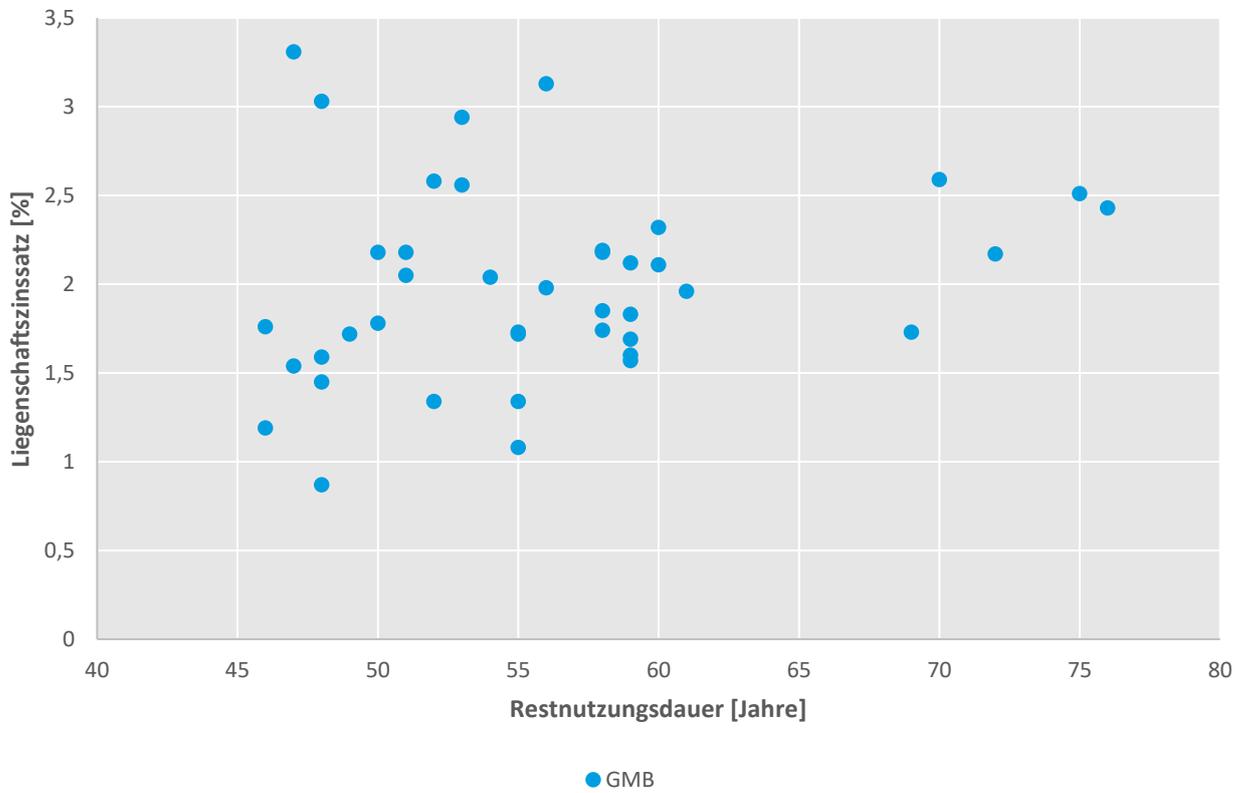


Abbildung 107: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - RMH mit RND >45 Jahre



8.5.2 Iteration Mehrfamilienhäuser

Tabelle 85: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND 25-45 Jahre – Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Dreifamilienhäuser	2,1 %	15	2,6%	2,3%	2,1%			
Standardabweichung	+/- 0,7 %		+/- 1,6 %	+/- 1,0	+/- 0,7			
Ausreißer eliminiert	2		0	1	1			
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1 %	33	3,3%	3,1%				
Standardabweichung	+/- 1,8 %		+/- 2,0 %	+/- 1,8 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,7 %	23	3,9%	3,7%				
Standardabweichung	+/- 1,1 %		+/- 1,6 %	+/- 1,1 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	5,7 %	9	5,7%					
Standardabweichung	+/- 3,1 %		+/- 3,1 %					
Ausreißer eliminiert	0		0					

Abbildung 108: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - Dreifamilienhäuser mit RND 25-45 Jahre

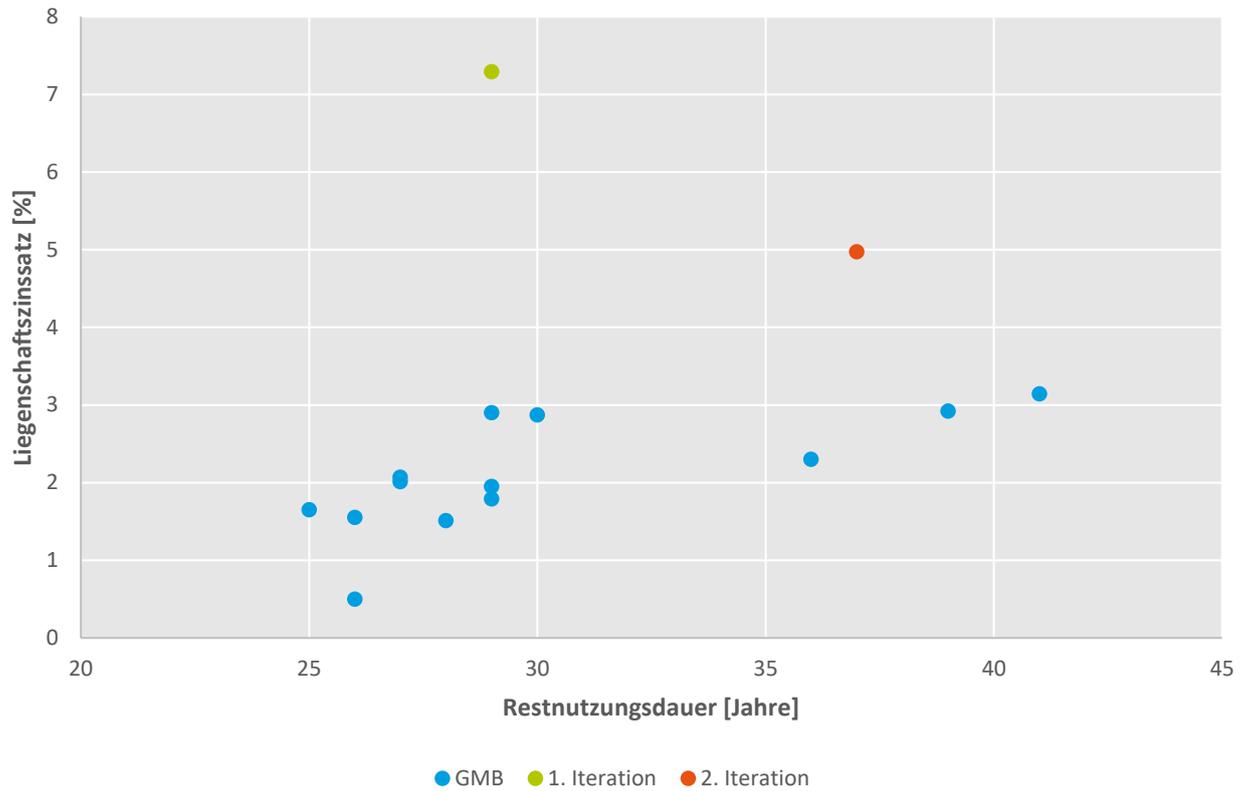


Abbildung 109: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND 25-45 Jahre

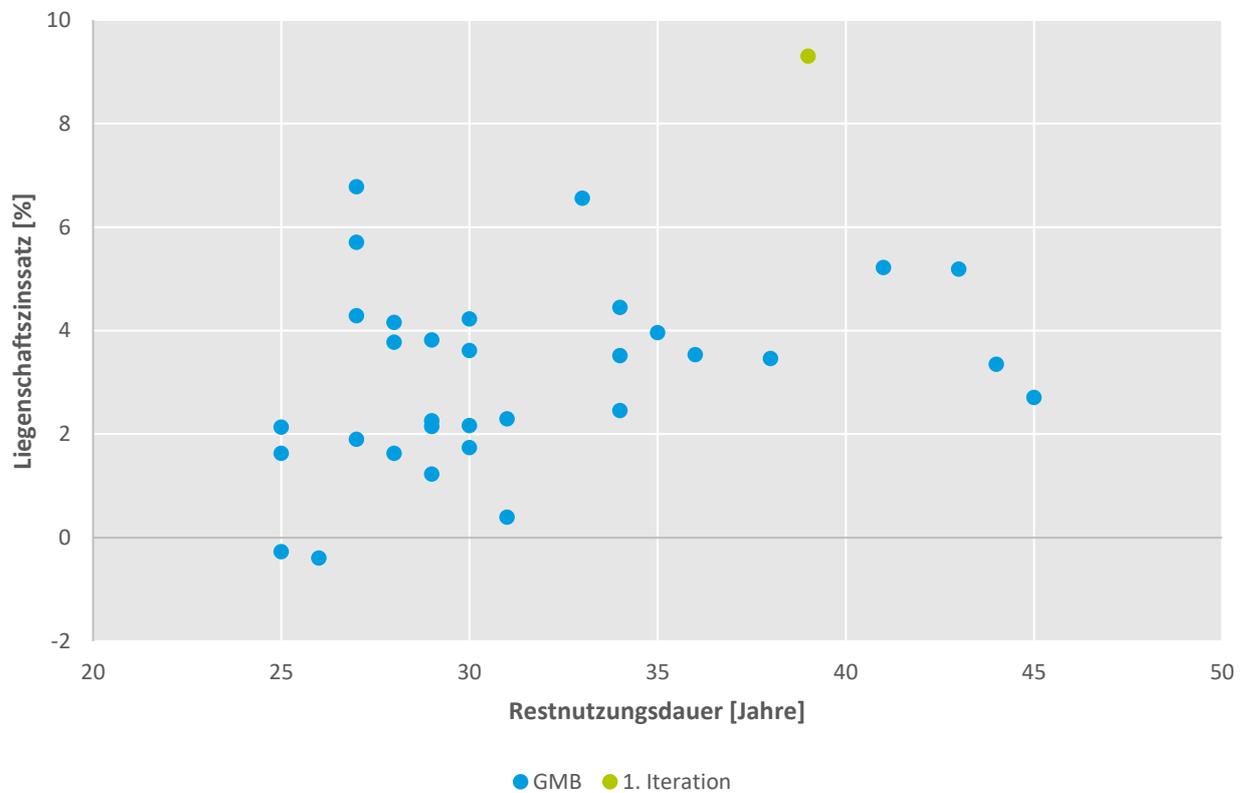


Abbildung 110: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND 25-45 Jahre

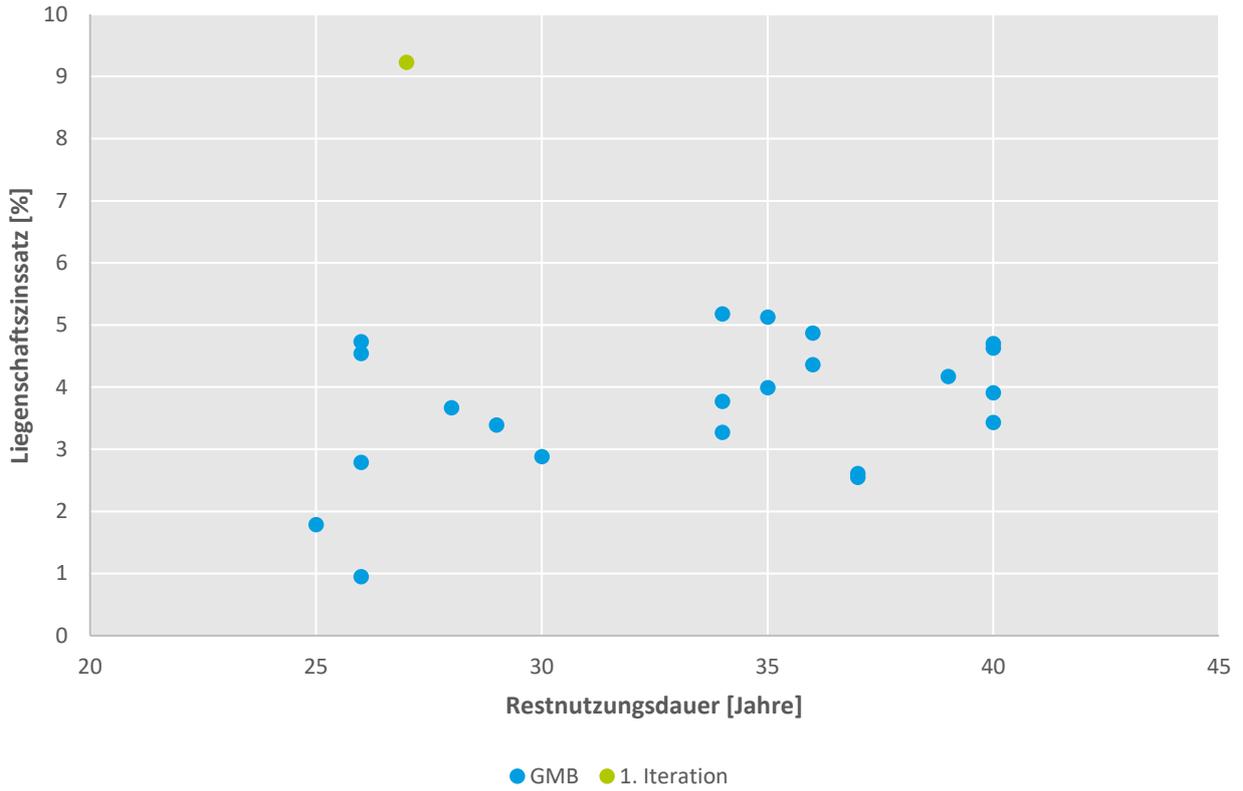


Abbildung 111: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - gem. gen. Geb. (20 % gew.) mit RND 25-45 Jahre

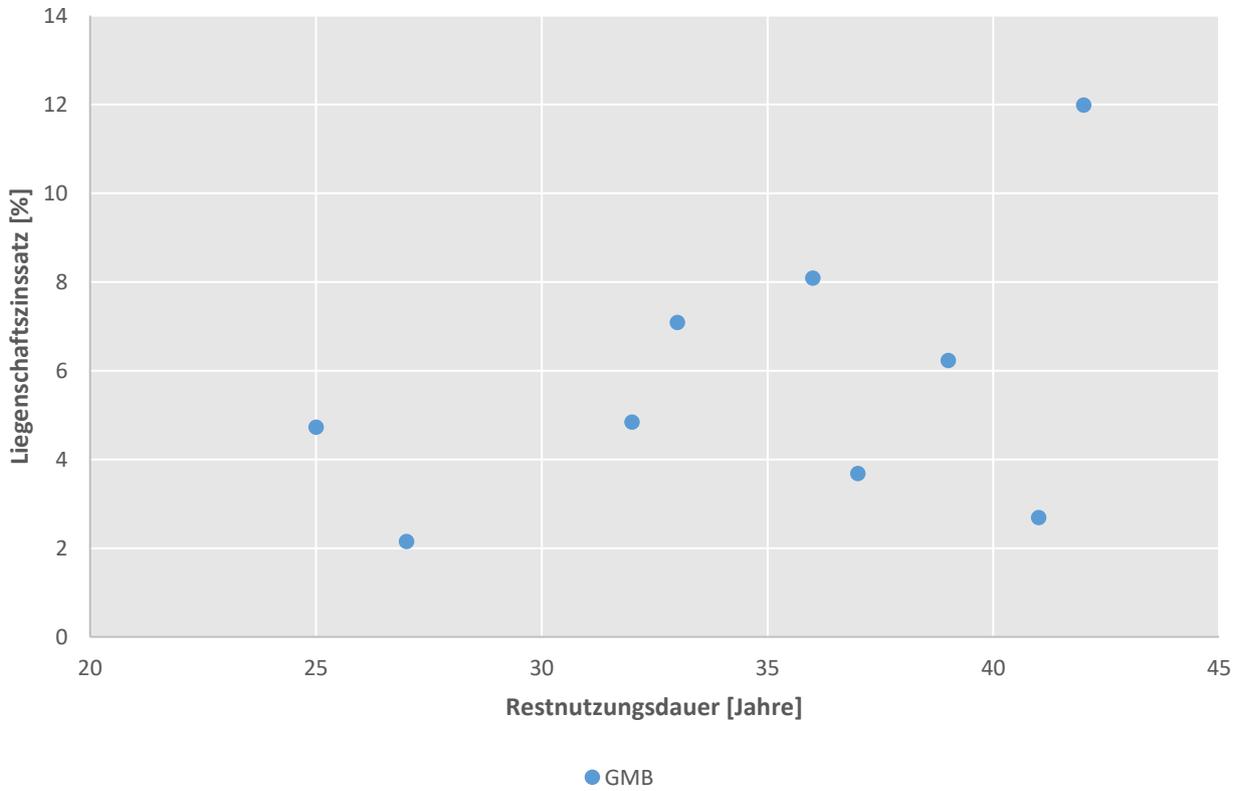


Tabelle 86: Liegenschaftszinssätze für MFH mit RND >45 Jahre – Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Dreifamilienhäuser	-	1	-					
<i>Standardabweichung</i>	-		-					
<i>Ausreißer eliminiert</i>	-		-					
Mehrfamilienhäuser 4-6 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,8 %	4	3,8%					
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,4 %		+/- 1,4 %					
<i>Ausreißer eliminiert</i>	0		0					
Mehrfamilienhäuser 7-20 Einheiten (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1 %	6	3,1%					
<i>Standardabweichung</i>	+/- 0,6 %		+/- 0,6 %					
<i>Ausreißer eliminiert</i>	0		0					
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	-	5	-					
<i>Standardabweichung</i>	-		-					
<i>Ausreißer eliminiert</i>	-		-					

Abbildung 112: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 4-6 Einheiten mit RND >45 Jahre

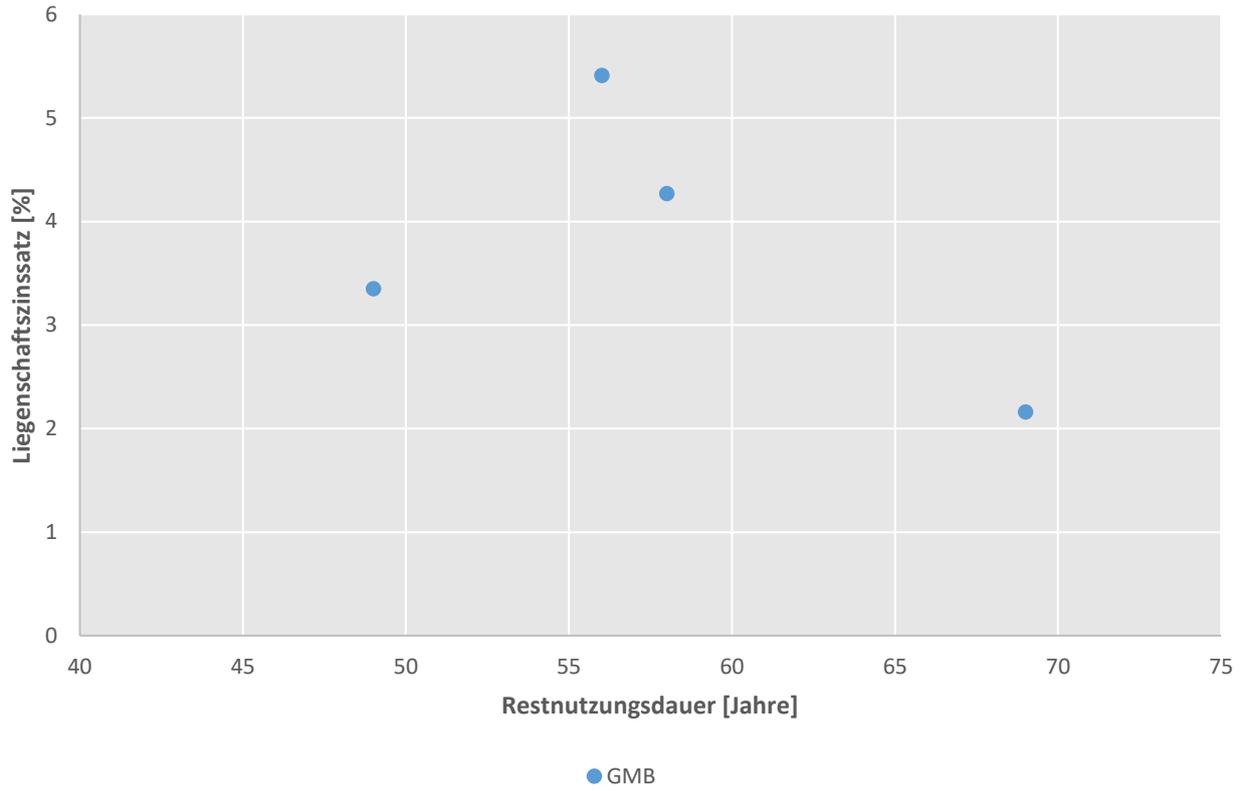
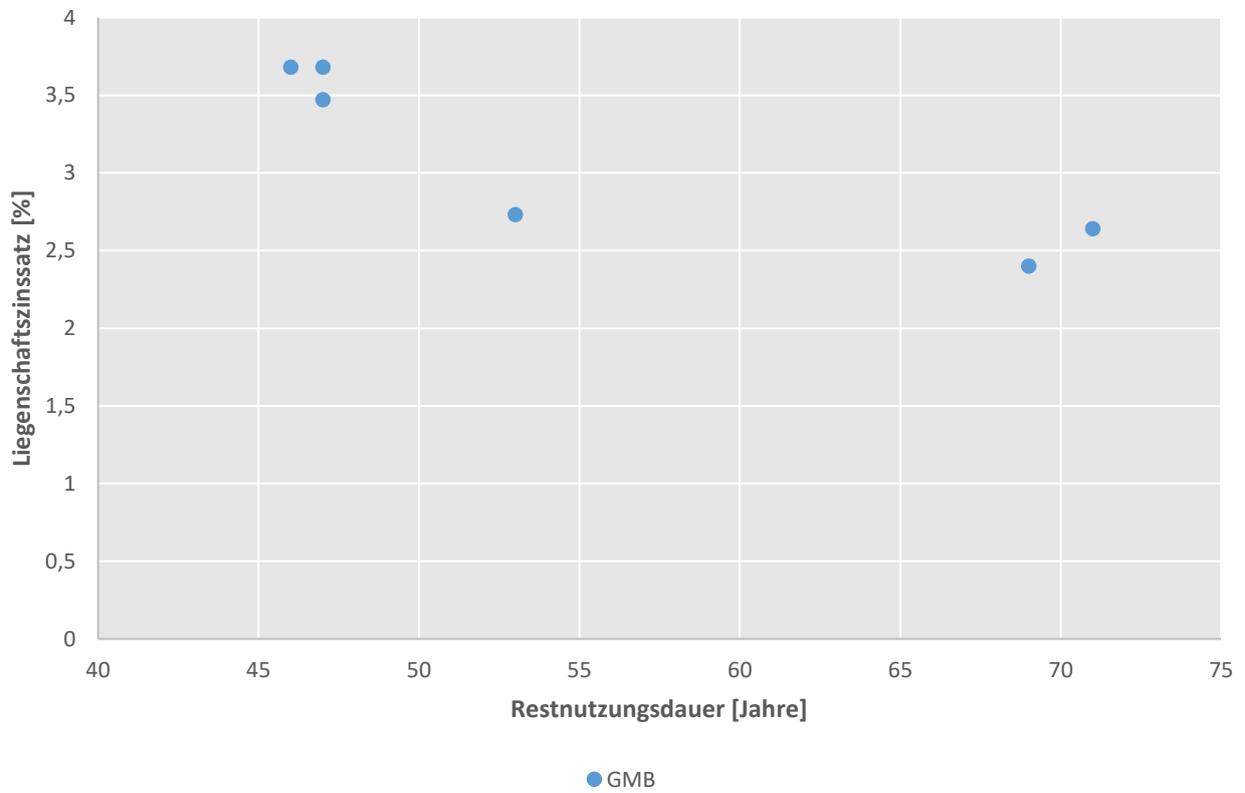


Abbildung 113: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - MFH, 7-20 Einheiten mit RND >45 Jahre



8.5.3 Iteration Wohnungseigentum

Tabelle 87: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND 25-45 Jahre – Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,5 %	113	1,7%	1,6%	1,5%			
Standardabweichung	+/- 1,0 %		+/- 1,4 %	+/- 1,1 %	+/- 1,0 %			
Ausreißer eliminiert	5		0	3	2			
Vermietetes Wohnungseigentum	2,2 %	31	2,4%	2,2%				
Standardabweichung	+/- 1,3 %		+/- 2,0 %	+/- 1,3 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				

Abbildung 114: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND 25-45 Jahre selbstgenutzt

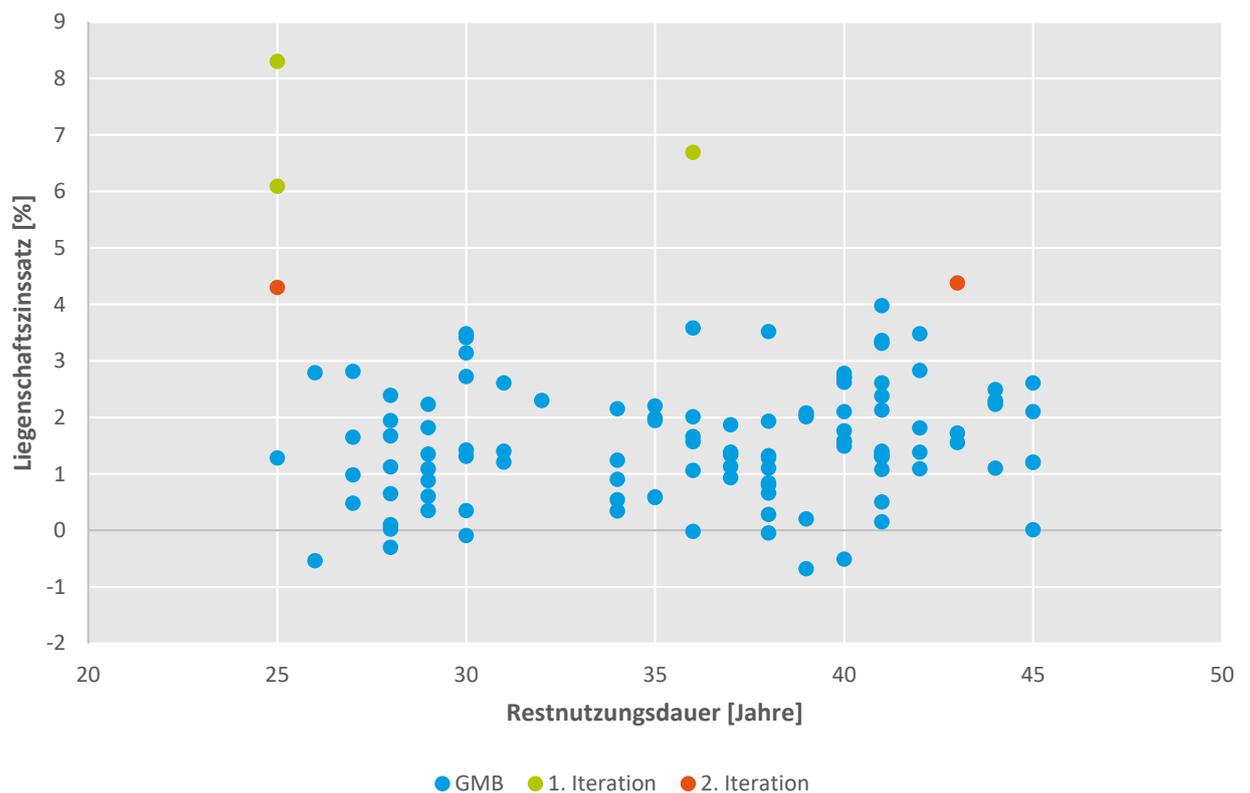


Abbildung 115: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND 25-45 Jahre vermietet

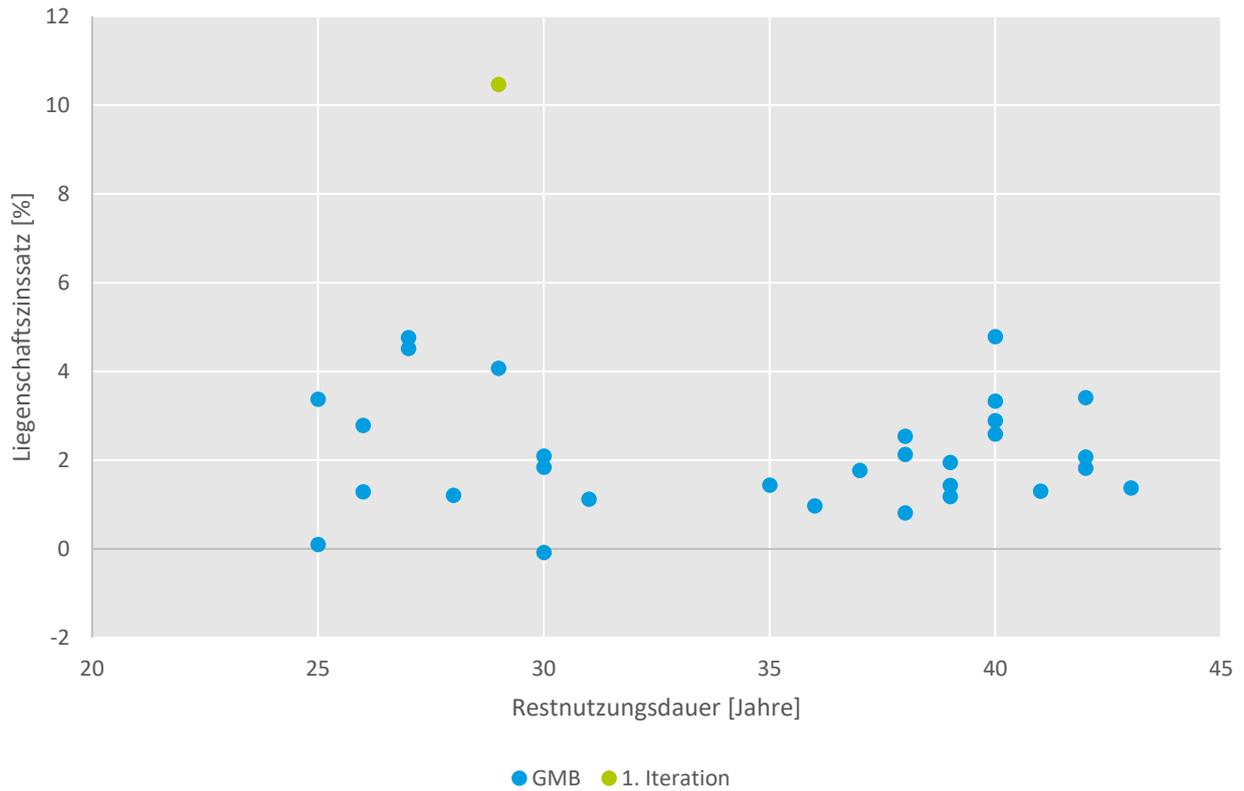


Tabelle 88: Liegenschaftszinssätze für ETW mit RND >45 Jahre – Iterationen

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung) alle Ausreißer eliminiert	Anzahl der Fälle gesamt	Iterationen					
			0 Iteration	1 Iteration	2 Iteration	3 Iteration	4 Iteration	5 Iteration
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5 %	54	2,5%	2,5%				
Standardabweichung	+/- 0,6 %		+/- 0,6 %	+/- 0,6 %				
Ausreißer eliminiert	1		0	1				
Vermietetes Wohnungseigentum	2,6 %	21	2,8%	2,7%	2,6%			
Standardabweichung	+/- 0,5 %		+/- 0,8 %	+/- 0,6 %	+/- 0,5 %			
Ausreißer eliminiert	2		0	1	1			

Abbildung 116: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND >45 Jahre selbstgenutzt

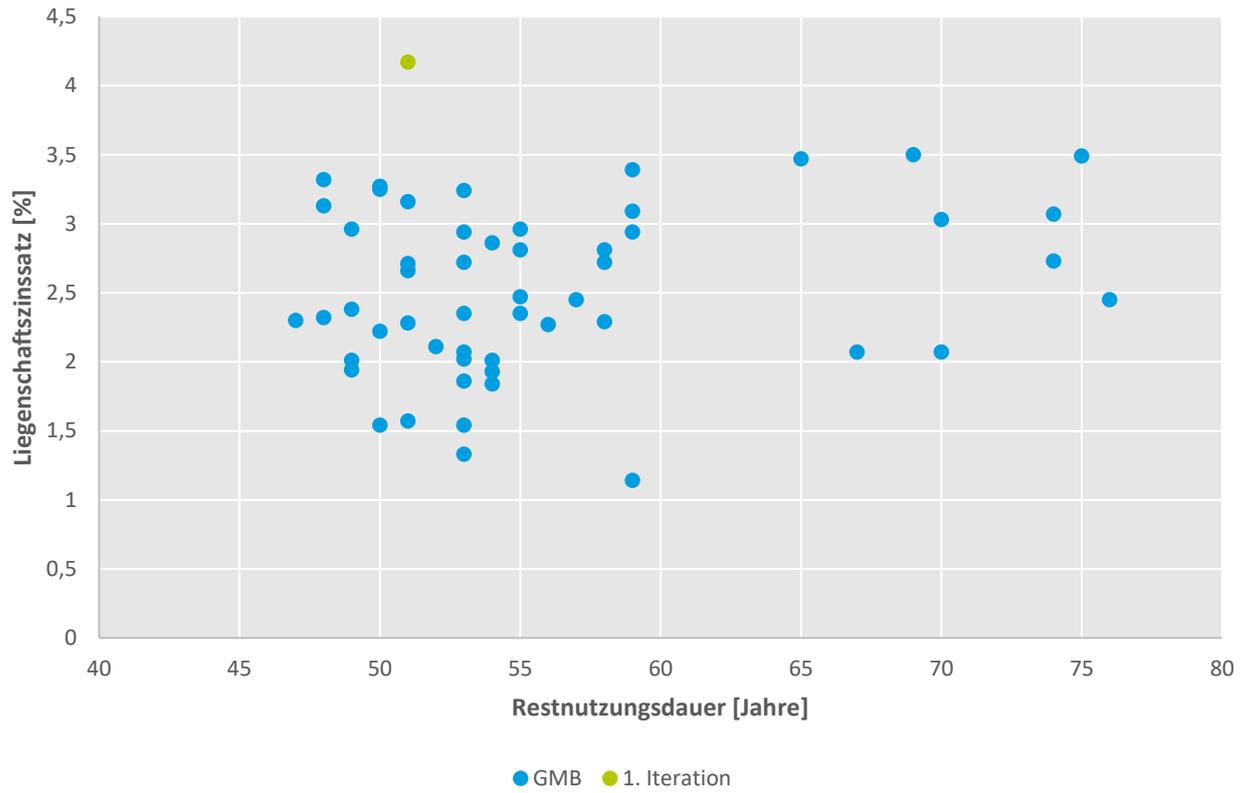
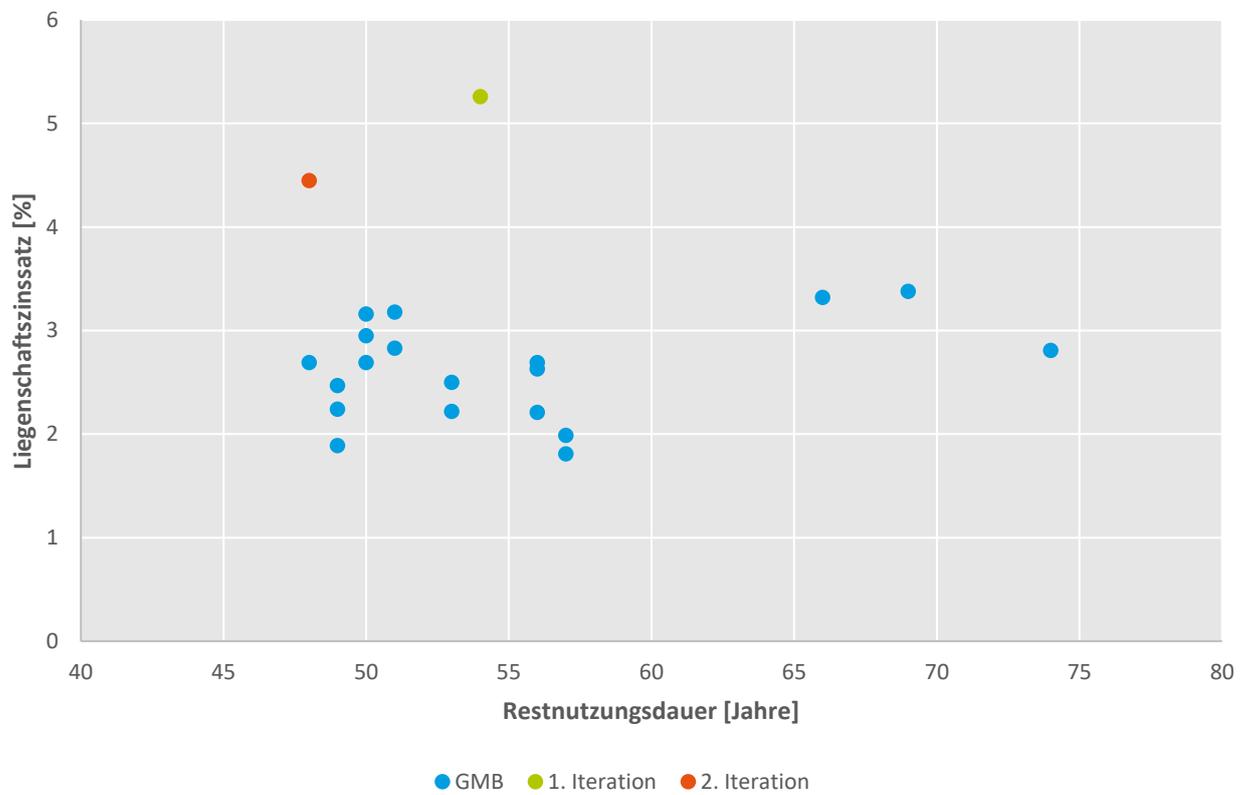


Abbildung 117: Iteration zu Liegenschaftszinssätzen - ETW, RND >45 Jahre vermietet



8.6 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.

8.6.1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die ImmoWertV in der derzeit gültigen Fassung.

Die in der Tabelle abgebildeten Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres. Sie werden jährlich von der AGVGA zu Beginn eines jeden Jahres fortgeschrieben. Grundlage bilden die Bewirtschaftungskosten zum Stichtag 01.01.2021 in Verbindung mit dem Verbraucherpreisindex (kurz VPI) von Oktober des Vorjahres. Der VPI ist in Auszügen am Ende des Kapitels abgebildet. Die Verwaltungskosten sind auf volle €-Beträge gerundet.

8.6.1.1 Wohnnutzung

Im Folgenden finden Sie die Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten für wohngenutzte Objekte für das Berichtsjahr 2024 sowie die letzten zurückliegenden Berichtsjahre. Die Richtwerte für das Jahr 2025 werden nachrichtlich genannt. Sie fließen erst in die Auswertung des nächsten Grundstücksmarktberichts mit ein.

Tabelle 89: Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten

Berichtsjahr	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Bewirtschaftungskosten							
Verwaltungskosten Wohnung bzw. Ein-/ Zweifamilienhaus pro Jahr	359 €	351 €	344 €	312 €	298 €	299 €	295 €
Eigentumswhg. pro Jahr	429 €	420 €	412 €	373 €	357 €	358 €	353 €
Instandhaltungskosten pro m² Wfl.	14,00 €	13,75 €	13,50 €	12,20 €	11,70 €	11,70 €	11,60 €
Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohertrag	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Verwaltungskosten (vgl. Anlage 3 I 1. (zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV))

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

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

Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Bewirtschaftungskosten finden Sie in § 32 ImmoWertV in der derzeit gültigen Fassung.

8.6.1.2 Gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten

Für die Auswertung des gewerblichen Teilmarktes (reine und gemischte gewerbliche Nutzung) wurde mit 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags gearbeitet.

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

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

Tabelle 90: Verwaltungskosten bei gewerblicher Nutzung

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

Instandhaltungskosten

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

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

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

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

Mietausfallwagnis

Für die Auswertung des gewerblichen Teilmarktes (reine und gemischte gewerbliche Nutzung) wurde mit 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags gearbeitet.

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

Tabelle 91: Mietausfallwagnis bei gewerblicher Nutzung

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

8.6.1.3 Garagen, Stellplätze, etc.

Die ImmoWertV stellt Bewirtschaftungskosten (also Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) nur für Garagen und vergleichbare Einstellmöglichkeiten (hier zu nennen sind Tiefgaragenstellplätze) dar. Näher betrachtet werden diese Kosten durch die AGVGA.NRW des Landes NRW. Dazu werden jedes Jahr Richtwerte für die Bewirtschaftungskosten u.a. von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen durch die AGVGA.NRW den Gutachterausschüssen in NRW zur Verfügung gestellt.

Für die Instandhaltungskosten von Außenstellplätzen und Carports werden weder in der ImmoWertV noch seitens der AGVGA.NRW Richtwerte veröffentlicht noch sonstige Aussagen getroffen. Jedoch sind für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze die Bewirtschaftungskosten aller Abstell- bzw. Einstellmöglichkeiten für KFZ von Bedeutung. Daher behält sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach vor, für die Instandhaltungskosten dieser Objekte die Werte sachverständig für das Stadtgebiet Mönchengladbach anzunehmen.

Zur Beurteilung der Bewirtschaftungskosten werden die Parkmöglichkeiten für KFZ in die drei oben schon erwähnten Kategorien unterteilt. Die Verwaltungskosten (für alle Kategorien identisch) und die Instandhaltungskosten für Garagen und Tiefgaragenstellplätze werden entsprechend der Richtwerte der AGVGA.NRW für das Land NRW für das Jahr 2024 angewendet. Zur Verdeutlichung sind diese Werte mit * gekennzeichnet. Für alle weiteren Werte werden seitens der AGVGA.NRW keine Vorgaben gemacht.

Kosten für Schönheitsreparaturen sind in den Instandhaltungskosten enthalten, Betriebskosten werden im Regelfall auf die Nutzer der Mieteinheiten umgelegt und sind demnach in den Bewirtschaftungskosten nicht enthalten.

Die Kategorien und die zugehörigen Werte zur Ermittlung der Bewirtschaftungskosten können Sie der Tabelle entnehmen. Für die Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden die Modellwerte des Jahres 2024 herangezogen. Die Werte für das Jahr 2025 wurden von der AGVGA.NRW veröffentlicht und werden hier nachrichtlich genannt.

Tabelle 92: Bewirtschaftungskosten für Garagen, Stellplätze u.ä.

Bewirtschaftungskosten für Garagen, Stellplätze u.ä.							
Jahr	Verwaltungs-kosten*	Instandhaltungskosten				Mietausfallwagnis	
		Garage*	Tiefgarage*	Carport	Außenstellplatz	Wohnen**	Gewerbe**
2025	47 €	106 €		53,00 €	26,50 €	2 %	4 %
2024	46 €	104 €		52,00 €	26,00 €	2 %	4 %
2023	45 €	102 €		51,00 €	25,50 €	2 %	4 %
2022	41 €	92 €		44,50 €	27,80 €	2 %	4 %
2021	39 €	69,20 €	88,30 €	42,60 €* 26,60 €* 26,60 €*	26,60 €*	2 %	4 %
* Richtwerte der AGVGA **Vorgaben der ImmoWertV							

8.6.2 Jährliche Anpassung

Zur Vermeidung von Wertsprüngen wird gemäß den Vorschriften der ImmoWertV eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen. Für die Verwaltungskosten sind die Werte auf volle €-Beträge und für die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden. Diese Wertfortschreibung erfolgt gemäß ImmoWertV mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Die Ausgangswerte zum 01.01.2002 betragen:

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

Tabelle 93: Verbraucherpreisindex (VPI)

	Basisjahr 2020 Jahresindexwert 2020 = 100	Basisjahr 2015 Jahresindexwert 2015 = 100
Oktober-Wert des Jahres		
Okt. 2001	77,1	
Okt. 2020	99,9	105,9
Okt. 2021	104,3	110,7
Okt. 2022	113,5	122,2
Okt. 2023	117,8	
Okt. 2024	120,2	
<p>VPI Basisjahr 2020: Die Daten wurden am 10.03.2025 unter nachstehendem Link abgerufen und aus Destatis übernommen. https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236116</p> <p>VPI Basisjahr 2015: Die Werte wurden aus dem Vorjahr übertragen und zum damaligen Zeitpunkt aus Destatis entnommen. Die Werte für das Basisjahr 2015 sind mit der Umstellung auf das neue Basisjahr 2020 zum heutigen Tage nicht mehr frei zugänglich.</p>		

8.7 Mieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach orientiert sich am **Miet-
spiegel 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in Mönchengladbach.**

8.7.1 Vergleichskriterien für Einfamilienhäuser

Lage:

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

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

Alter:

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

bis 1948
1949 – 1964
1965 – 1984
1985 – 2007
2008 – 2013
2014 – 2018
2019 – 2023

Der Gutachterausschuss setzt für das Baujahr das fiktive Baujahr des Hauses an. Somit sind eventuelle Modernisierungen, welche die Restnutzungsdauer des Hauses verlängern, mitberücksichtigt. Den Ausführungen des o.g. Mietspiegels zu Betriebskosten und Schönheitsreparaturen wurde Rechnung getragen.

Art:

Der Mietspiegel Mönchengladbach 2024 unterscheidet:

- Reiheneinfamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Einzelhäuser

Der Gutachterausschuss unterscheidet gemäß den Vorgaben der Kaufpreissammlung:

- Reihenmittelhäuser
- Doppelhaushälfte / Reihenendhäuser (diese werden zusammengefasst betrachtet)
- Einfamilienhäuser freistehend (Einzelhaus)

Ausstattung:

Es gelten folgende Ausstattungsmerkmale:

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

Zuschläge: Wohnfläche	130 – 145 m ²	+ 5 %
	größer 145 m ²	+ 10 %
Abschläge: Wohnfläche	90 – 100 m ²	- 10 %
	kleiner 90 m ²	- 20 %
Ohne Garage		- 50,00 €

Die Mieten im Mietspiegel 2024 sind in Spannen der jeweiligen Baujahre und Kategorien eingestuft (Seite 15 des o.g. Mietspiegels). Für die Auswertung der Kauffälle wurde immer der mittlere Wert der jeweiligen Kategorie in Abhängigkeit der Gebäudeart verwendet.

Beispiel für Einzelhäuser in der Kategorie A:

Jahr	Einzelhaus [€/Haus]	für die Auswertung der Kaufpreissamm- lung verwendet [€/Haus]
Bis 1948	820 - 880	845,00
1949 - 1964	870 - 935	902,50
1965 - 1984	1010 - 1085	1047,50
1985 - 2007	1220 - 1330	1275,00
2008 - 2013	1280 - 1385	1332,50
2014 - 2018	1350 - 1465	1407,50
2019 - 2023	1420 - 1530	1475,00

Beispiele:

Beispiel 1: Einfamilienhaus mit einem fiktiven Baujahr von 1970, eine Wohnfläche von 132 m² in der Lagekategorie A.

Jahr	Wert für Einzelhaus [€/Haus]
1965 - 1984	1047,50

Für die Wohnfläche mit 132 m² ist ein Zuschlag von 5 % vorgesehen, somit beträgt der Wert

$$1047,50 \text{ €} + 52,38 \text{ €} = 1099,88 \text{ €}.$$

Beispiel 2: Einfamilienhaus mit einem fiktiven Baujahr von 1970, eine Wohnfläche von 150 m² in der Lagekategorie A, ohne Garage.

Jahr	Wert für Einzelhaus [€/Haus]
1965 - 1984	1047,50

Für die Wohnfläche mit 150 m² ist ein Zuschlag von 10 % vorgesehen sowie ein Abschlag von 50 € für die nicht vorhandene Garage. Damit beträgt der Wert

$$1047,50 \text{ €} + 104,75 \text{ €} - 50,00 \text{ €} = 1102,25 \text{ €}.$$

2. Abschläge:

- | | |
|--|---------------|
| a) Wohnungen ohne Bad oder ohne Heizung | - 15 bis 20 % |
| b) Wohnungen ohne Doppelverglasung | - 5 bis 10 % |
| c) Wohnungen ohne Balkon (bzw. kleiner 1 m ²) | - 3 % |
| d) Wohnungen ohne Wohnungsabschluss,
Toilette oder Bad außer halb der Wohnung | - 5 bis 10 % |
| e) Untergeschosswohnungen | - 15 % |
| f) Dachgeschosswohnungen | - 5 % |
| g) Wohnfläche ab 100 m ² | 0 bis - 10 % |
| h) Fehlender Nebenraum | - 4 % |
| i) Wohnlage ab 8. OG
bei fehlender Wärmedämmung | - 5 % |
| j) Wohngebäude ab 40 Wohneinheiten | - 3 % |

Der Gutachterausschuss orientiert sich an den Zu- und Abschlägen des Mietspiegels. Sind im Mietspiegel Spannen angegeben, liegen der Auswertung der Kauffälle die Mittelwerte der Spannen zu Grunde.

Beispiel für Wohnungen in der Kategorie A:

Jahr	Wohnung [€/m ²]	für die Auswertung der Kaufpreissammlung verwendet [€/m ²]
Bis 1948	6,15 – 6,45	6,30
1949 – 1962	6,50 – 6,85	6,68
1963 – 1972	6,95 – 7,35	7,15
1973 – 1982	7,35 – 7,65	7,50
1983 – 1990	7,70 – 8,20	7,95
1991 – 1998	8,25 – 8,65	8,45
1999 – 2007	8,70 – 9,10	8,90
2008 - 2013	9,20 – 9,55	9,38
2014 - 2018	9,65 – 9,95	9,80
2019 - 2023	10,10 – 10,45	10,28

Beispiel:

Wohnung mit einem fiktiven Baujahr von 1970, eine durchschnittliche Ausstattung und eine Wohnfläche von 110 m² in der Lagekategorie A. Es ist kein Aufzug vorhanden jedoch ein besonders großer Balkon und der Mieter darf den Garten allein nutzen, die Wohnung liegt im 2.OG.

Jahr	Wohnung [€ / m ²]
1963 – 1972	7,15

Der Mietwert berechnet sich wie folgt (Werte in €/m²): Für die Wohnfläche wird ein Abschlag von 5 % angenommen. Für den großen Balkon wird ein Zuschlag von 7 % und für die alleinige Gartennutzung ein Zuschlag von 7,5 % angenommen.

Somit ergibt sich folgende Berechnung für den Mietwert/m²:

$$7,15 \text{ €} - 0,36 \text{ €} + 0,50 \text{ €} + 0,54 \text{ €} = 7,83 \text{ €}$$

8.8 Modellbeschreibung Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach veröffentlicht im Jahr 2024 erstmalig Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen. Dieses Kapitel beschreibt das zugehörige Auswertemodell. Das Modell wurde durch den Gutachterausschuss am 05.03.2024 beschlossen. Die Ergebnisse können dem Kapitel 6.1.6 entnommen werden.

8.8.1 Erkenntnisse aus früheren Analysen

Zur Ableitung eines geeigneten Immobilienrichtwertmodells für Eigentumswohnungen in der Stadt Mönchengladbach führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit 2020 regelmäßig Auswertungen von Kaufpreisen durch. Die Analysen zeigen, dass die starke Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt mit einem veränderten Einflussverhalten der Objektmerkmale auf den Kaufpreis einhergeht. Während die Kaufpreise früherer Jahre (z.B. 2015 bis 2019) in statistischen Auswertemodellen zu einem hohen Anteil durch wertbeeinflussende Objektmerkmale erklärt werden können, nimmt dieses Maß in Auswertungen späterer Kaufjahre stetig ab. Die Unsicherheit der statistischen Vorhersage von Kaufpreisen steigt damit. Hervorzuheben gilt, dass sich diese Angabe jeweils auf das „beste“ Modell eines Auswertzeitraumes bezieht. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die einzelnen Modelle in ihren Einflussgrößen leicht voneinander abweichen. Sowohl die Art der Merkmale, welche Einflüsse auf den Kaufpreis haben, als auch die Stärke der Einflüsse variieren in Abhängigkeit der Auswertzeiträume.

Es ist weiterhin auffällig, dass die Ergebnisse den Immobilienmarkt mit einer unterschiedlichen Qualität abbilden. Der Gutachterausschuss erklärt diese Entwicklung mit dem exponentiellen Anstieg der Kaufpreise in den letzten Jahren. Die für die Ableitung von Immobilienrichtwerten üblicherweise anzuwendenden Verfahren können in der Regel nur lineare Einflüsse abbilden. Logarithmische Verläufe, wie sie bei einer exponentiellen Kaufpreisentwicklung vorliegen, können nur linear angenähert werden. Dies führt zu Abweichungen im linearen Modell. Ermittelte Immobilienrichtwerte stellen damit die Marktlage von Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Ergebnissen der vorherigen Kaufjahre mit einer verminderten Qualität dar.

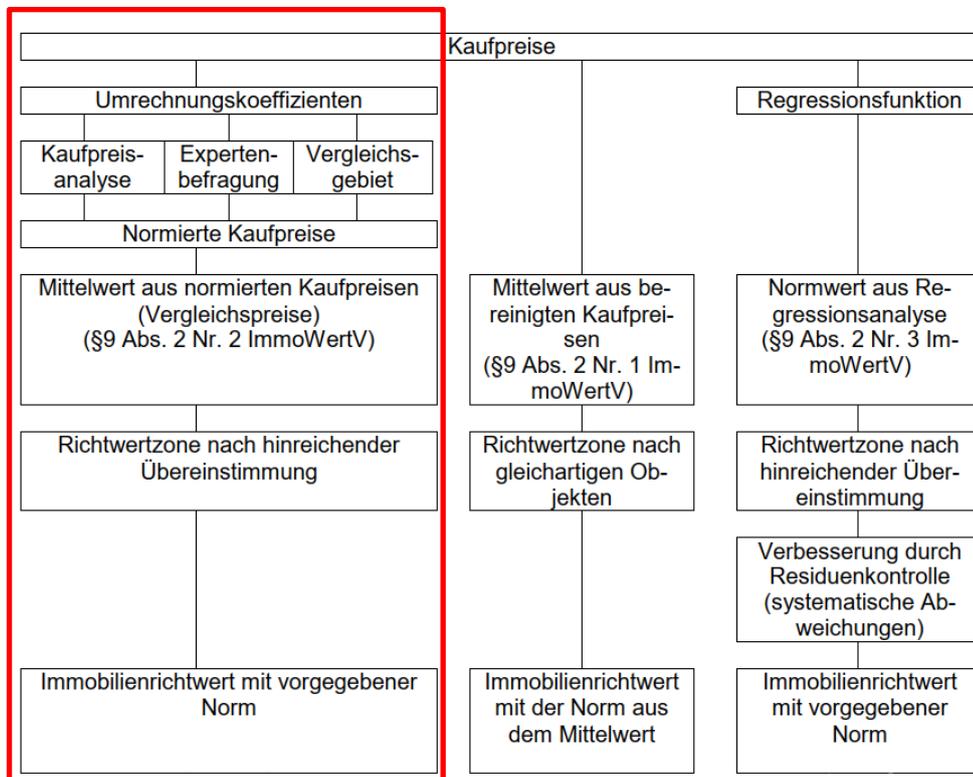
Das Ziel des Gutachterausschusses ist es, die Marktransparenz auf dem Grundstücksmarkt zu steigern. Da die statistischen Auswertverfahren sensibel auf Veränderungen in den Daten reagieren, erscheint es aus Sicht des Gutachterausschusses als sinnvoll, das Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten **zu jeder Auswerteperiode neu zu überprüfen und ggf. anzupassen**. Dazu bedarf es der Sichtung und Analyse der Datengrundlage sowie der individuellen Wahl des Auswerteverfahrens.

8.8.2 Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten

8.8.2.1 Allgemeines

Immobilienrichtwerte gehören gemäß ImmoWertA zu den Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV und sind nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ableitung der Immobilienrichtwerte für die Stadt Mönchengladbach erfolgt in Anlehnung an das Immobilienrichtwertmodell der AGVGA.NRW. Grundsätzlich sieht das Modell drei Methoden zur Ermittlung von Immobilienrichtwerten vor. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach wählt dabei die Ableitungsmethode aus normierten Kaufpreisen (vgl. Abbildung 118). Dazu werden Umrechnungskoeffizienten (Normierungsfaktoren) wertbeeinflussender Objektmerkmale auf Basis eines multiplen linearen Regressionsmodells berechnet. Mittels der Umrechnungskoeffizienten soll eine Vergleichbarkeit zwischen Bewertungsobjekten oder Kauffällen in den **wertbeeinflussenden Merkmalen** hergestellt werden. Die normierten Kauffälle werden Richtwertzonen zugewiesen und jeweils zu einem Mittelwert aggregiert. Der Mittelwert ergibt zusammen mit einer vorher festgelegten Norm den Immobilienrichtwert.

Abbildung 118: Methoden zur Ableitung von Immobilienrichtwerten



Quelle: In Anlehnung an Immobilienrichtwertmodell, AGVGA.NRW

8.8.2.2 Auswerteverfahren

8.8.2.2.1 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Ableitung von Immobilienrichtwerten bildet in der Stadt Mönchengladbach die Kaufpreissammlung. Unter Berücksichtigung der Ausführungen sollen im Modell keine Festsetzungen zu den heranzuziehenden Daten gemacht werden. Die wertbeeinflussenden Merkmale sind für jede Auswerteperiode neu zu bestimmen. Auch die Wahl der auszuwertenden Kaufjahre ist individuell zu treffen. Auf eine ausreichende Anzahl der Kaufpreise ist im Hinblick auf die statistische Sicherheit der Ergebnisse dennoch zu achten. Die Ableitung der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 erfolgt auf der Grundlage des Auswertzeitraumes 01.01.2021 bis 31.12.2024. Dabei werden nur Kauffälle von Weiterverkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt. Die Aufbereitung der Daten ist ein dynamischer Prozess. Nach der Vorbereitung der Daten (z.B. Prüfung auf grobe Fehler, Verschneidung

mit Geodaten) werden die Kaufpreise anhand von statistischen Analysen (z.B. Korrelationsanalysen) sowie visuellen Darstellungen auf Verteilungen, Einflüsse und Abhängigkeiten untersucht. In diesem Zuge werden die Daten auf eine einheitliche Form gebracht, Wertebereiche und Merkmalsausprägungen festgelegt sowie die den Kaufpreis beeinflussenden Merkmale herausgestellt. Dieser Schritt wird iterativ durchgeführt.

8.8.2.2.2 Aufbereitung der Daten

Die Einflussgrößen werden für die Festlegung von Normwerten in Klassen eingeteilt. Als Orientierung dienen statistische Kenngrößen, wie Median und Quartile, um den Wertebereich der Daten besser abzuschätzen. Weiterhin ist die Berücksichtigung unterschiedlicher Preisentwicklungen nicht zu vernachlässigen. Dazu ist es hilfreich, die Einteilung der Gruppen schrittweise durchzuführen. Die Einflussgrößen werden zunächst in kleine Gruppen unterteilt und die Abhängigkeiten zum bereinigten Kaufpreis anhand von visuellen Datenanalysen mit Boxplots bestimmt. Unterschiedliche Abhängigkeiten zum Kaufpreis können somit herausgestellt und in der Einteilung der endgültigen Gruppen miteinbezogen werden. Um bei der Auswertung aussagekräftige Ergebnisse für jede Klasse zu erzielen, ist jeder Gruppe eine möglichst gleichmäßige Anzahl von Daten zuzuweisen.

Da eine Regressionsanalyse stochastische Unabhängigkeiten zwischen den Einflussgrößen voraussetzt, sind die Merkmale auf Autokorrelation zu prüfen. Es ist dabei zu beachten, dass die Einflussgrößen in verschiedenen Skalierungen (z.B. nominalskaliert, ordinalskaliert etc.) vorliegen. In der Statistik gibt es verschiedene Tests, mit welchen unter Beachtung des jeweilig vorliegenden Skalenniveaus der Zusammenhang zwischen zwei Variablen überprüft werden kann. Die Feststellung der Ausprägung eines Zusammenhangs ist dabei nicht möglich. In der Praxis erweist sich eine Interpretation der Kauffälle ausschließlich anhand der Ergebnisse aus der Korrelationsanalyse als schwierig. Daher sind in den Auswertungen auch visuelle Darstellungen, wie Boxplots oder Streudiagramme zur Interpretation möglicher Zusammenhänge in den Daten heranzuziehen.

8.8.2.2.3 Definition des Normobjektes

Das Normobjekt setzt sich aus je einer Merkmalsausprägung jedes wertbeeinflussenden Objektmerkmals zusammen. Die Definition des Normobjektes für Mönchengladbach erfolgt in Abhängigkeit des Skalierungstyps der jeweiligen Einflussgröße. Für nominalskalierte Daten (z.B. Vermietungssituation) wird der Modus aller Merkmalsausprägungen als Normwert festgelegt. Für numerische Daten, wie z.B. die Wohnfläche, sollen die Normwerte durch den jeweiligen Mittelwert gebildet werden. Als Mittelwert wird dabei nicht der arithmetische Mittelwert, sondern der Median gewählt. Grund dafür ist die höhere Stabilität des Medians gegenüber Ausreißern. Diejenige Merkmalsgruppe, in der der Median liegt, bildet dann für die jeweilige Einflussgröße die Normkategorie. Die Daten werden auf das Auswertejahr 2023 indiziert.

8.8.2.2.4 Stichprobenverfahren

Für die Auswerteverfahren wird ein Stichprobenverfahren angewandt. Dazu werden aus der Grundgesamtheit der Kauffälle jeweils zwei Zufallsstichproben gefiltert. Die Stichproben machen jeweils 80 % des gesamten Datensatzes aus. Die Grundidee dabei besteht darin, dass dasselbe Auswerteverfahren mehrmals, in diesem Fall zweimal, mit unterschiedlichen Datensätzen durchgeführt wird. Infolge einer „inneren“ Kontrolle würden durch dieses Auswerteverfahren grobe Ausreißer auffallen. Die Ergebnisse aus den Stichproben können aufgrund der hohen Anzahl der Datensätze auf die Grundgesamtheit übertragen werden. Die restlichen 20 % der Daten dienen als Qualitätskontrolle der ermittelten Immobilienrichtwerte.

8.8.2.2.5 Ausreißertest

Es ist zu prüfen, ob in den Stichproben Ausreißer vorhanden sind. Ausreißer verfälschen die Ergebnisse und sind somit zu eliminieren. Die Ausreißerelimination erfolgt auf Grundlage der 2,5-Sigma-Regel. Alle

Werte, die nicht innerhalb der ermittelten Grenzen liegen, werden als Ausreißer aus dem Datensatz entfernt. Der Ausreißertest soll mit dem Ziel, die groben Ausreißer zu entfernen, für jede Stichprobe nur einmal durchgeführt werden.

8.8.2.2.6 Ermittlung der Umrechnungsfaktoren

Die Berechnung der Umrechnungsfaktoren erfolgt nach der Durchführung einer multiplen linearen Regressionsanalyse nach dem Verfahren von Mann. Die multiple lineare Regressionsanalyse wird mit dem Kaufpreis als abhängige und den wertbeeinflussenden Objektmerkmalen als unabhängige Variablen durchgeführt. Zur Kontrolle der Umrechnungsfaktoren erfolgt eine Schlusskontrolle. Dabei ist zu prüfen, ob eine Normalverteilung der Residuen und der normierten Kaufpreise vorliegt. Ebenfalls zu kontrollieren ist, ob das multiple Bestimmtheitsmaß bei null liegt und ob die Parameterschätzungen nicht mehr zur Erklärung des Modells beitragen. Erst nach der Schlusskontrolle sind die Ausreißer zu eliminieren. Mit den bereinigten Datensätzen sind die oben beschriebenen Auswerteschritte erneut durchzuführen. Die Umrechnungsfaktoren werden zweimal unabhängig voneinander bestimmt und miteinander verglichen. Bei gut bestimmten Modellen sollen die Abweichungen der Umrechnungsfaktoren nur sehr gering sein. Grobe Abweichungen sind ein Hinweis auf Fehler in den Daten und sind zu untersuchen. Die für die weitere Auswertung anzuwendenden Umrechnungskoeffizienten bzw. Umrechnungsfaktoren werden sachverständig, auch unter der Berücksichtigung des p-Werts als Indikator für die Signifikanz der Einflussgröße festgelegt.

8.8.2.2.7 Ermittlung von Immobilienrichtwerten

Mittels der Umrechnungskoeffizienten werden die Kaufpreise normiert und den einzelnen Zonen (hier: Stadtteile und Wohnanlagen) geordnet. Der Median der normierten Kaufpreise pro Zone ergibt unter Beachtung der Rundungsaspekte den jeweiligen Immobilienrichtwert. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach leitet die Immobilienrichtwerte auf Stadtteilebene bzw. für größere Wohnanlagen ab. Für Zonen mit weniger als 10 Kauffällen werden aufgrund einer geringen statistischen Sicherheit der Daten keine Werte beschlossen.

Die Ausweisung der Immobilienrichtwerte im Bodenrichtwertinformationssystem erfolgt unter Beachtung folgender Rundungsaspekte⁴⁷:

Tabelle 94: Rundungsempfehlung der Immobilienrichtwerte

IRW	Rundung
bis 500 €/m ²	auf 5 €/m ²
501 €/m ² - 1.000 €/m ²	auf 10 €/m ²
1.001 €/m ² - 2.000 €/m ²	auf 50 €/m ²
über 2.000 €/m ²	auf 100 €/m ²

⁴⁷ in Anlehnung an Rundungsempfehlungen im Immobilienrichtwertmodell der AGVGA.NRW

Die Immobilienrichtwertzonen im Stadtgebiet Mönchengladbach werden nach folgendem Schema nummeriert:

Tabelle 95: Nummerierung der Immobilienrichtwertzonen

Stadtbezirk	Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)
Nord	11 XXXX
West1	12 XXXX
Ost1	13 XXXX
Ost2	14 XXXX
Süd	15 XXXX
West2	16 XXXX

Sofern größere geometrische Veränderungen oder Veränderungen der beschreibenden Merkmale einer Zone durch den Gutachterausschuss beschlossen werden, erfolgt die Neuausweisung der Immobilienrichtwertzone unter einer neuen Nummer.

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. Alle Auswertungen beziehen sich auf reine Wohnnutzungsobjekte.

9 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach

Anschrift

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach

FB 62.50 - Geschäftsstelle

41050 Mönchengladbach

E-Mail

Telefon

Internet

gutachterausschuss@moenchengladbach.de

02161 25 8750

<http://stadt.mg/wertermittlung>



Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
41747 Viersen
Tel.: 02162/39-2710
Fax: 02162/39-281145
gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91
41460 Neuss
Tel.: 02131/928-6230
Fax: 02131/928-6299
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Stadt Neuss

Büchel 22-24
41460 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
Fax: 02131/90-6288
gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/13-6201
Fax: 02452/13-886201
gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74
50606 Köln
E-Mail: oga@bezreg-koeln.nrw.de
Telefon: +49 (0)221 147 3321

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

www.boris.nrw.de

