

Wirtschafts- Mietspiegel

2023
5053

mit Dokumentation
mit Dokumentation

für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser in

Mönchengladbach

1. redaktionelle Änderung (3/2023)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

Mieterverband Niederrhein e.V.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Mönchengladbach



Fachbereich
Geoinformation

Gemeinsam. Vielfalt.
MÖNCHENGLADBACH



Impressum

Herausgegeben von:



Die Arbeitsgemeinschaft Mietspiegel MG ist zu erreichen über die gemeinsame Geschäftsstelle über die E-Mail-Adresse mietspiegel@moenchengladbach.de oder über die Telefonnummer 02161 25-8752 in den Servicezeiten 9:00 Uhr - 12:00 Uhr. Die Arbeitsgemeinschaft setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:



Stadt Mönchengladbach
Fachbereich Geoinformation

Stadt Mönchengladbach
Fachbereich Geoinformation
41050 Mönchengladbach
mietspiegel@moenchengladbach.de
www.stadt.mg/mietspiegel
www.moenchengladbach.de



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Mönchengladbach

Haus- und Grundbesitzverein Mönchengladbach e. V.
Humboldtstraße 66,
41061 Mönchengladbach
info@haus-u-grund-mg.de
www.haus-u-grund-mg.de

Mieterverband Niederrhein e.V.

Mieterverband Niederrhein e. V.
Schillerstraße 69
41061 Mönchengladbach
service-mg@mieterverband-niederrhein.de
<https://mieterverband-niederrhein.de>



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach

gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Nachdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber, dies beinhaltet auch das Verbot einer Veröffentlichung im Internet und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Rechte vorbehalten.

Vorwort

Nach langjähriger Erfahrung mit der Mietrichtwerttabelle für Mönchengladbach sind nach Ansicht der Herausgeber überwiegend positive Erkenntnisse gesammelt worden. Einerseits konnten in den meisten Fällen aufgrund der „Mietrichtwerte“ zwischen Vermietern und Mietern außergerichtliche Vereinbarungen getroffen werden, andererseits stand den örtlichen Gerichten eine objektive Entscheidungshilfe zur Verfügung. Aus diesem Grund werden mit gleicher Zielsetzung die Mietrichtwerte - Stand November 2022 - im Januar 2023 herausgegeben, wobei die geltende Gesetzgebung sowie die in Praxis und Rechtsprechung gemachten Erfahrungen ihren Niederschlag in die neuen Tabellen gefunden haben.

Die herausgebende Stelle dankt allen, die durch Anregungen und Kritik an der Neuauflage der „Mietrichtwerte“ mitgewirkt haben.

Die Dokumentation zum Mietspiegel 2023

Mit der Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung (MsZVO) ist die Zuständigkeit zur Erstellung oder Anerkennung, Anpassung und Dokumentation sowie Veröffentlichung von Mietspiegeln nach den §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) mit Wirkung zum 1. Juli 2022 den Gemeinden zugewiesen worden. In der Stadt Mönchengladbach wird diese kommunale Pflichtaufgabe nun durch den Fachbereich Geoinformation wahrgenommen.

Um die Aufgabe nach den §§ 558c und 558d des BGB gemeinsam zu erfüllen wurde die Arbeitsgemeinschaft Mietspiegel MG gegründet. Diese Arbeitsgemeinschaft besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Stadt Mönchengladbach als nach Landesrecht zuständige Behörde, handelnd durch FB 62 nach § 2 MsZVO i.V.m. §§ 558 c ff. BGB
- Haus- und Grundbesitzverein Mönchengladbach e. V. als Interessenvertreter der Vermieter nach §§ 558 c ff. BGB
- Mieterverband Niederrhein e. V. als Interessenvertreter der Mieter nach §§ 558 c ff. BGB
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach als mitwirkende Stelle nach § 39 GrundWertVO NRW

Es fanden innerhalb der Arbeitsgemeinschaft Mietspiegel MG regelmäßige Arbeitstreffen mit einem gemeinsamen Austausch und Diskussion über die verschiedenen Vorgehensweisen zu einer sinnvollen Erstellung des einfachen Mietspiegels 2023 statt. Die Vorgehensweise zur Aktualisierung des bestehenden Mietspiegels (Stand Juli 2020) anhand eines Indizes für Nettokaltmieten bezogen auf kreisfreie Großstädte (Verbraucherpreisindex/VPI) des Statistischen Bundesamtes wurde von den beteiligten Stellen der Arbeitsgemeinschaft befürwortet.

Die Grundlage zur Erstellung des Mietspiegels 2023 basiert auf den Mietrichtwerten für Mönchengladbach Stand Juli 2020. Für die Anpassung des Mietspiegels 2023 wurde der vom Statistischen Bundesamt Destatis ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt. Die Anpassung erfolgte durch Multiplikation der Mieten mit dem Faktor, der sich aus der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für Nettokaltmieten bezogen auf kreisfreie Großstädte für alle privaten Haushalte in Deutschland ergibt. Der Mietspiegel 2023 wurde nun unter Berücksichtigung des aktuellen Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten für Deutschland basierend auf dem Stand von November 2022 erstellt und somit an die Marktentwicklung angepasst. Die Mietrichtwerte für die Jahre 2019-2022 wurden unter Berücksichtigung der Preissteigerung zwischen, in den einzelnen Wohnlagen vorangehenden Altersklassen, ermittelt. Ebenfalls aktualisiert und an die Marktentwicklung angepasst wurden die Spannen bei der Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen bei eventuellen Abweichungen eines durchschnittlichen Zustandes der Wohneinheiten.

Der Mietspiegel 2023 für Mönchengladbach

Was ist der Mietspiegel?

Die im Mietspiegel aufgeführten Mietrichtwerte gelten für nicht preisgebundene Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet Mönchengladbach.

Die ortsübliche Vergleichsmiete, welche die Mieten im Bereich des Stadtgebiets Mönchengladbach für Wohnungen und Einfamilienhäuser vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage widerspiegelt, wird hier ausgewiesen.

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der „Zweiten Berechnungsverordnung“ berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen worden sind, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. 1 S. 2346) anzuwenden. Das Gleiche gilt für alle Neubauvorhaben ab 01.01.2004.

Voraussetzung für die angegebenen Mietrichtwerte ist, dass zu den Wohnungen mindestens ein angemessener Nebenraum (Abstellraum oder Keller oder Raum mit Möglichkeiten für Wasch- und Trockenvorgänge) gehört.

Weiterhin ist ein durchschnittlicher Zustand der Wohneinheit unterstellt. Besonders aufwendige Ausstattungen, „nicht behebbare“ Mängel oder Schäden sind bei der Bewertung mit Zuschlägen oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Richtwerte

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen ergeben sich die für Mönchengladbach ortsüblichen Netto-Vergleichsmieten nach dem Stand von November 2022 im Sinne des § 558 Absatz 2 BGB.

Die in den Übersichten aufgeführten Werte werden als Richtwerte ausgewiesen; sie sind weder absolute Zahlen noch haben sie den Charakter von Tabellenmieten. Sie sind die üblichen Mietwerte, die in Mönchengladbach für nicht preisgebundene Wohnungen (I) bzw. Einfamilienhäuser (II) in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die jeweiligen Ausgangswerte sind den Richtwerttabellen I und II zu entnehmen. Bei der Bewertung ist in der Regel vom **Mittelwert** der Spanne auszugehen. Die in den Mietrichtwerten ausgewiesenen Spannen ermöglichen die Berücksichtigungen von Abweichungen zur Vergleichswohneinheit. Weitere nicht durch die Spanne abgedeckte Wertunterschiede können durch Zu-/Abschläge berücksichtigt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Betriebskosten und die Kosten der Schönheitsreparaturen nicht in den nachfolgend aufgeführten Richtwerten enthalten sind.

Berechnungsbeispiel:

Eine 65 m² Wohnung befindet sich in einem Bereich der Lagekategorie B (siehe Unterteilung der Wohnlagen). Diese wurde im Jahre 2005 bezugsfertig. Laut Richtwerttabelle I liegt der Quadratmeterpreis zwischen 8,05 € und 8,45 €. Da in der Regel der Mittelwert anzusetzen ist, sind 8,25 €/m² hier die Berechnungsgrundlage. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, welche einen Zuschlag zwischen 5% und 15% erlaubt. Da es sich um eine im Jahr 2020 eingebaute Küche in sehr gutem Zustand handelt, erscheint ein Zuschlag von 12 % als angebracht. 12 % von 8,25 € sind 0,99 €. Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Balkon von 12 m². Hier ist ein Zuschlag zwischen 4 % und 10 % möglich. Da die Fläche des Balkons nur knapp über der zuschlagsfähigen Größe liegt, ist hier ein Zuschlag von 6 % angemessen. 6 % von 8,25 € sind 0,50 €. Es handelt sich in unserem Beispiel um eine Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen mit einer Drempeelhöhe unter 1m, darum wird hier ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht. 5% von 8,25 sind 0,41 €.

| | |
|-------------------------|---------------|
| Ausgangswert: | 8,25 € |
| Zuschlag Küche: | +0,99 € |
| Zuschlag großer Balkon: | +0,50 € |
| Abschlag Dachgeschoss: | -0,41 € |
| Miete pro Quadratmeter: | <u>9,33 €</u> |

Zu- und Abschläge werden grundsätzlich vom Ausgangswert (hier 8,25 €) berücksichtigt. In diesem Beispiel wird also eine Kaltmiete von 9,33 €/m² angesetzt.

Unterteilung der Wohnlagen

Kategorie A

1. Wohneinheiten in zentraler Lage (Hauptzentren) mit besten Verkehrsverbindungen (Orts-, Nah- und Fernverkehr), größtem Angebot für den Einkauf und für die Nutzung öffentlicher Einrichtungen (Bildung, Kultur, Verwaltung und Freizeit).
2. Wohneinheiten in ruhigen, durchgrüntem Lagen, nahe den Hauptzentren.

Kategorie B

1. Wohneinheiten in reinen oder allgemeinen Wohngebieten, anschließend an Hauptzentren, mit guten Verkehrsverbindungen, guten Einkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Einrichtungen, ebenso in den zentralen Lagen der Ortsteile, die diese Bedingungen erfüllen.
2. Wohneinheiten in ruhigen, durchgrüntem und klimatisch günstigen Lagen mit ausreichenden Verkehrsverbindungen zu den Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Kategorie C

1. Wohneinheiten in allgemeinen Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.
2. Wohneinheiten in ruhigen Lagen, in oder an Grünzonen, mit Verkehrsbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Anmerkung: Soweit Wohnungen in den Wohnlagen der Kategorien A, B oder C außergewöhnlichen Beeinträchtigungen (Immissionen durch Lärm, Abgase, Rauch usw., starken Mängeln an Belichtung und Belüftung) unterliegen, ist eine entsprechende Abstufung der Wohnlage vorzunehmen.

Kategorie D

Wohnungen in Randlagen mit schwächerer Verkehrsbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Vergleichskriterien für Wohnungen

Lage

Einordnung anhand der Unterteilung der Wohnlagen

Alter

Das Wohnungsalter (Jahr der Bezugsfertigkeit) wird wie folgt in verschiedene Klassen unterteilt. Eventuelle Anhebungen aufgrund von Modernisierungen sind zu berücksichtigen (siehe Punkt g) unter Zuschläge):

| | |
|-----------|-----------|
| bis 1948 | 1991-1998 |
| 1949-1962 | 1999-2007 |
| 1963-1972 | 2008-2013 |
| 1973-1982 | 2014-2018 |
| 1983-1990 | 2019-2022 |

Ausstattung

Die Gliederung der Wohnungsausstattung erfolgt nach heutigem Standard:

Bad mit Wanne oder Dusche, Heizung, Doppelverglasung, Balkon oder Terrasse, sowie Wohnungsabschluss.

Die Mietrichtwerte setzen einen durchschnittlichen Wohnungszustand voraus. Sie beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern, die aus Küche und zwei bis vier Zimmern mit einer Wohnfläche von ca. 50 bis 100 m² bestehen und mit Bad, Heizung, Doppelverglasung und Balkon oder Terrasse sowie ausreichendem (der Wohnung angemessenen) Nebenraum ausgestattet und in ihrer Art als Vollgeschosswohnungen zu werten sind.

Wenn Abweichungen vorliegen, sind diese entsprechend den folgenden Zu- und/oder Abschlägen angemessen zu berücksichtigen.

Zu- und Abschläge

Zuschläge:

- a) überdurchschnittliche Sanitärausstattungen + 5 bis 8%
(je nach Ausstattung z. B. Wannenbad und
Dusche, 2. Waschbecken, 2. WC)

- b) Besondere Ausstattungen
- besonderer Schallschutz bzw. erhöhter Wärmeschutz durch gute Wärmedämmung und Energieeffizienz (Fehlende Doppelverglasung wird als Abschlag berücksichtigt!) + 4 bis 10%
 - Barrierefreiheit (DIN 18040) (barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung, Raumabmessungen, Türbreiten, Anordnung von Schaltern und Griffen, Ausstattung von Sanitärräumen z.B. ebenerdige bzw. rollstuhlgeeignete Dusche) + 5 bis 30%
 - besonders großer Balkon oder Terrasse (über 10 m² Grundfläche) + 4 bis 10%
 - bessere Balkon- oder Terrassenlage (überwiegender Blick ins Grüne- ohne Immissionsbelastung) + 5%
 - Gartennutzung + 5 bis 10%
 - Gartenmitbenutzung + 2 bis 5%
 - gehobene Ausstattung (z.B. gute Parkett- oder Natursteinböden, Kamin, Fußbodenheizung, zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen, elektrische Rollläden) + 5 bis 10%
 - energetische Ausstattung (Wärmepumpe (Erdwärmepumpe/Luftwärmepumpe/ Wasserwärmepumpe), Photovoltaik, Solarwärme, Windenergie, Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge) + 5 bis 10%
- c) Kleinwohnungen (Wohnfläche 37 - 50 m²) + 5%
 Kleinwohnungen (Wohnfläche 25 – 36 m²) + 10%
- d) Kleinstwohnungen unter 25 m² + 10 bis 15%
- e) Einbauküche + 5 bis 15%
- f) Aufzug (ohne Betriebskosten) 0,20 bis 0,50 Euro/m²
- g) modernisierte Wohnungen – Bewertung durch **Anhebung der Altersklasse** oder Berücksichtigung innerhalb der Preisspanne.

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer

verbessern oder nachhaltig Einsparungen in Bezug auf die Endenergie oder Wasser bewirken.

Dies sind z. B. Maßnahmen zur Verbesserung:

- der Beheizung
- der sanitären Einrichtungen
- der Wärmedämmung und des Schallschutzes
- der Energieversorgung
- der Wasserversorgung und Entwässerung
- der Barrierefreiheit gemäß DIN 18040
- des Zuschnitts der Wohnungen
- der Beleuchtung und Belüftung
- der Funktionsabläufe
- der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt
- der Verminderung des Energieverlustes und -verbrauches

g1) bei geringer Modernisierung

keine Anhebung der Altersklasse, sondern Berücksichtigung innerhalb der Preisspanne des ursprünglichen Baujahres

g2) bei Teilmodernisierung

Modernisierungsjahr abzüglich 20 Jahre

g3) bei Vollmodernisierung (Durchbaumaßnahme)

Modernisierungsjahr abzüglich 10 Jahre

Eine Anhebung der Altersklasse ist nur gerechtfertigt, wenn die modernisierte Wohnung dem Standard einer Wohnung des angehobenen Baujahres entspricht. Diesbezüglich wird eine enge Auslegung empfohlen.

Abschläge

- a) Wohnungen ohne Bad oder ohne Heizung - 15 bis 20%
- b) Wohnungen ohne Doppelverglasung - 5 bis 10%
- c) Wohnungen ohne Balkon (zum Aufenthalt nutzbar ab 1 m²) - 3%
- d) Wohnungen ohne Wohnungsabschluss oder Bad oder Toilette außerhalb der Wohnung - 5 bis 10%
- e) Untergeschosswohnungen (Souterrain) - 15 %
(komplett oder tlw. ohne Fenster, kleine Fenster mit wenig Belichtung/
bei außergewöhnlichen Umständen kann abgewichen werden)

- | | |
|--|-------------|
| f) Dachgeschosswohnungen (Drempelhöhe unter 1 m, fehlende energieeffiziente Dämmung, eingeschränkter Zugang zum Dachgeschoss) | - 5% |
| g) Wohnfläche ab 100 m ² | - 0 bis 10% |
| h) fehlender Nebenraum (Abstellraum oder Kellerraum oder Raum mit Möglichkeiten für Wasch- und Trockenvorgänge) | - 4% |
| i) hochgeschossige Wohnanlagen ab dem 8. Obergeschoss bei fehlender Wärmedämmung | - 5% |
| j) Wohngebäude ab 40 Wohneinheiten | - 3 % |

Die aufgeführten Zu- und Abschläge erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Betriebskosten

Die separate Umlage der Betriebskosten richtet sich in Umfang und Höhe nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter.

Soweit diese Betriebskosten nicht gesondert erhoben werden, ist ein Zuschlag in Höhe der zuletzt auf die jeweilige Wohnung entfallenden Betriebskosten hinzuzurechnen.

I Richtwerttabelle

für Wohnungen (ohne Betriebskosten und Schönheitsreparaturen) in EUR/m²

Kategorie A

| Jahr der Bezugfertigkeit | €/m ² (mit Bad, Heizung, Doppelverglasung u. Balkon/Terrasse) |
|--------------------------|--|
| bis 1948 | 6,05 – 6,35 |
| 1949 – 1962 | 6,40 – 6,75 |
| 1963 – 1972 | 6,85 – 7,25 |
| 1973 – 1982 | 7,25 – 7,55 |
| 1983 – 1990 | 7,60 – 8,05 |
| 1991 – 1998 | 8,10 – 8,50 |
| 1999 – 2007 | 8,55 – 8,95 |
| 2008 – 2013 | 9,05 – 9,40 |
| 2014 – 2018 | 9,50 – 9,80 |
| 2019 – 2022 | 9,95 – 10,30 |

Kategorie B

| Jahr der Bezugfertigkeit | €/m ² (mit Bad, Heizung, Doppelverglasung u. Balkon/Terrasse) |
|--------------------------|--|
| bis 1948 | 5,55 – 5,85 |
| 1949 – 1962 | 5,85 – 6,25 |
| 1963 – 1972 | 6,35 – 6,70 |
| 1973 – 1982 | 6,70 – 7,10 |
| 1983 – 1990 | 7,10 – 7,40 |
| 1991 – 1998 | 7,50 – 7,95 |
| 1999 – 2007 | 8,05 – 8,45 |
| 2008 – 2013 | 8,55 – 8,85 |
| 2014 – 2018 | 8,95 – 9,30 |
| 2019 – 2022 | 9,35 – 9,80 |

Kategorie C

| Jahr der Bezugsfertigkeit | €/m ² (mit Bad, Heizung, Doppelverglasung u. Balkon/Terasse) |
|---------------------------|---|
| bis 1948 | 5,30 – 5,60 |
| 1949 – 1962 | 5,60 – 6,00 |
| 1963 – 1972 | 6,00 – 6,30 |
| 1973 – 1982 | 6,30 – 6,75 |
| 1983 – 1990 | 6,80 – 7,20 |
| 1991 – 1998 | 7,20 – 7,50 |
| 1999 – 2007 | 7,60 – 8,05 |
| 2008 – 2013 | 8,15 – 8,45 |
| 2014 – 2018 | 8,55 – 8,85 |
| 2019 – 2022 | 8,95 – 9,25 |

Kategorie D

| Jahr der Bezugsfertigkeit | €/m ² (mit Bad, Heizung, Doppelverglasung u. Balkon/Terasse) |
|---------------------------|---|
| bis 1948 | 4,60 – 4,90 |
| 1949 – 1962 | 4,90 – 5,35 |
| 1963 – 1972 | 5,35 – 5,65 |
| 1973 – 1982 | 5,65 – 6,05 |
| 1983 – 1990 | 6,05 – 6,35 |
| 1991 – 1998 | 6,40 – 6,85 |
| 1999 – 2007 | 6,90 – 7,20 |
| 2008 – 2013 | 7,20 – 7,50 |
| 2014 – 2018 | 7,50 – 7,80 |
| 2019 – 2022 | 7,80 – 8,10 |

Wenn die Betriebskosten mietvertraglich ganz oder teilweise in der Miete enthalten sind, müssen die nicht separat umgelegten Betriebskosten den Preisen der Richtwerttabelle noch hinzugerechnet werden.

Vergleichskriterien für Einfamilienhäuser

Lage

Einordnung anhand der Unterteilung der Wohnlagen

Alter

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

bis 1948

1949 – 1964

1965 – 1984

1985 – 2007

2008 – 2013

2014 – 2018

2019 – 2022

Art

Es wird unterschieden in:

1. Reiheneinfamilienhaus
2. Doppelhaushälfte
3. 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.

Betriebskosten und Schönheitsreparaturen

Die Ausführungen hinsichtlich Betriebskosten und Schönheitsreparaturen für Wohnungen gelten analog auch für Einfamilienhäuser.

Zu- und Abschläge

Zuschläge

- a) Wohnfläche: 130-145 m² + 5%
- Wohnfläche: größer als 145 m² + 10%
- b) Doppelgarage + 40,00 bis 50,00 Euro
- c) modernisierte Einfamilienhäuser – Bewertung entsprechend Seite 8,
Punkte g1-g3

Abschläge

- a) Wohnfläche: 90-100 m² -10%
- Wohnfläche: kleiner als 90 m² -20%
- b) ohne Garage - 50,00 Euro

Die aufgeführten Zu- und Abschläge erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

II Richtwerttabelle

für Einfamilienhäuser (ohne Betriebskosten und Schönheitsreparaturen) in EUR/Haus

Kategorie A

| Jahr der Bezugsfertigkeit | Reihenhaus | Doppelhaushälfte | Einzelhaus |
|---------------------------|-------------|------------------|-------------|
| bis 1948 | 650 – 715 | 730 – 795 | 805 – 865 |
| 1949 – 1964 | 705 – 755 | 780 – 835 | 855 – 920 |
| 1965 – 1984 | 825 – 885 | 885 – 980 | 995 – 1070 |
| 1985 – 2007 | 990 – 1095 | 1070 – 1170 | 1200 – 1315 |
| 2008 – 2013 | 1035 – 1130 | 1140 – 1235 | 1260 – 1365 |
| 2014 – 2018 | 1095 – 1200 | 1205 – 1305 | 1330 – 1445 |
| 2019 – 2022 | 1155 – 1260 | 1265 – 1375 | 1400 – 1510 |

Kategorie B

| | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| bis 1948 | 610 – 665 | 670 – 730 | 750 – 805 |
| 1949 – 1964 | 650 – 715 | 720 – 770 | 795 – 855 |
| 1965 – 1984 | 770 – 845 | 845 – 920 | 940 – 1020 |
| 1985 – 2007 | 930 – 1065 | 1055 – 1155 | 1165 – 1280 |
| 2008 – 2013 | 980 – 1085 | 1115 – 1210 | 1230 – 1335 |
| 2014 – 2018 | 1035 – 1140 | 1165 – 1270 | 1290 – 1405 |
| 2019 – 2022 | 1055 – 1155 | 1205 – 1315 | 1360 – 1465 |

Kategorie C

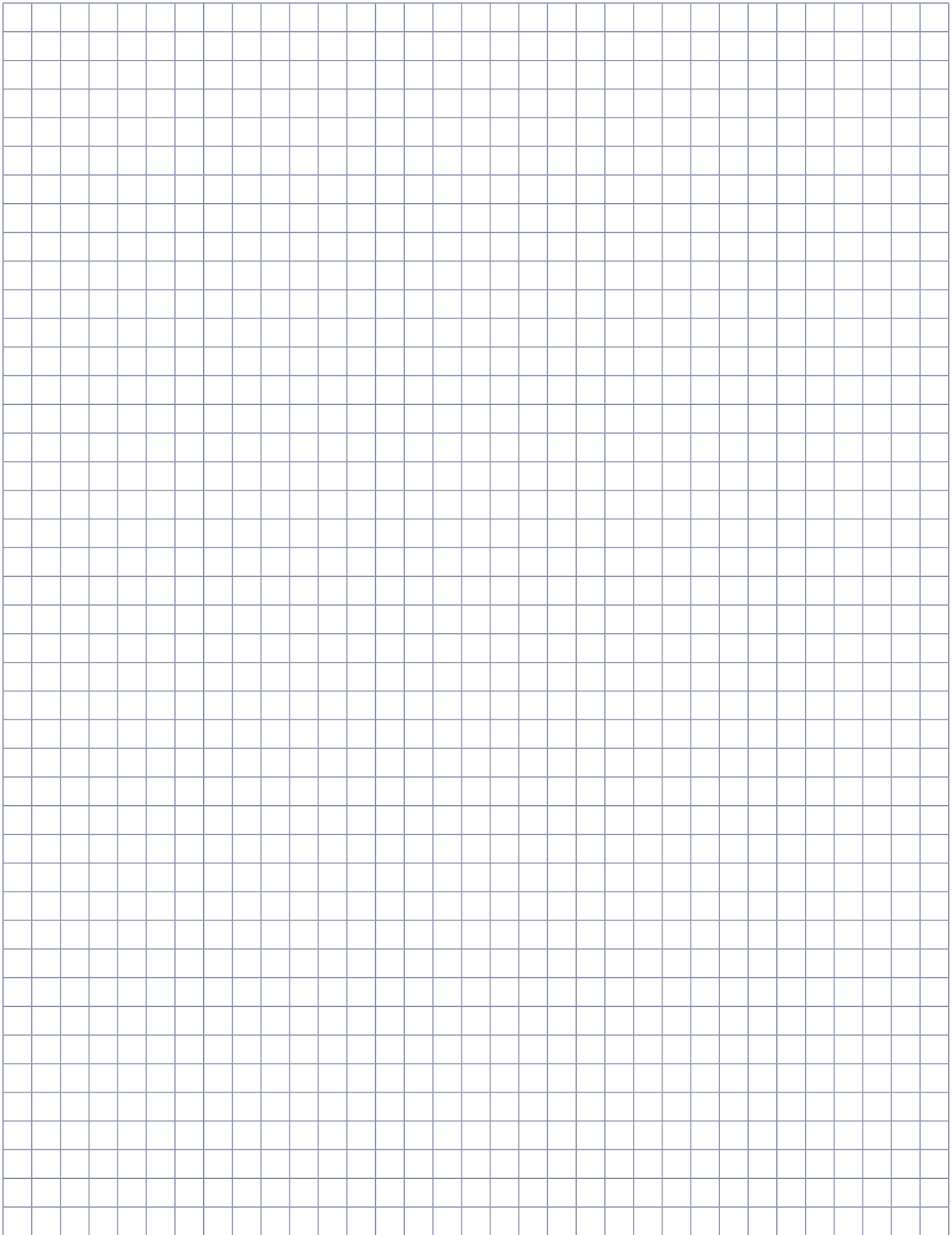
| | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| bis 1948 | 590 – 640 | 640 – 705 | 730 – 780 |
| 1949 – 1964 | 620 – 685 | 685 – 745 | 770 – 825 |
| 1965 – 1984 | 740 – 805 | 805 – 875 | 885 – 950 |
| 1985 – 2007 | 885 – 1000 | 980 – 1085 | 1080 – 1195 |
| 2008 – 2013 | 930 – 1040 | 1025 – 1130 | 1140 – 1245 |
| 2014 – 2018 | 980 – 1085 | 1085 – 1190 | 1205 – 1305 |
| 2019 – 2022 | 1030 – 1130 | 1115 – 1230 | 1265 – 1365 |

Kategorie D

| | | | |
|-------------|------------|-------------|-------------|
| bis 1948 | 540 – 590 | 590 – 640 | 650 – 715 |
| 1949 – 1964 | 580 – 630 | 630 – 705 | 705 – 765 |
| 1965 – 1984 | 665 – 735 | 750 – 815 | 825 – 885 |
| 1985 – 2007 | 815 – 905 | 875 – 980 | 980 – 1085 |
| 2008 – 2013 | 845 – 940 | 920 – 1020 | 1050 – 1140 |
| 2014 – 2018 | 885 – 990 | 965 – 1070 | 1105 – 1210 |
| 2019 – 2022 | 935 – 1035 | 1005 – 1115 | 1155 – 1260 |

Wenn die Betriebskosten mietvertraglich ganz oder teilweise in der Miete enthalten sind, müssen die nicht separat umgelegten Betriebskosten den Preisen der Richtwerttabelle noch hinzugerechnet werden.

Platz für Ihre Berechnungen



Platz für Ihre Berechnungen

