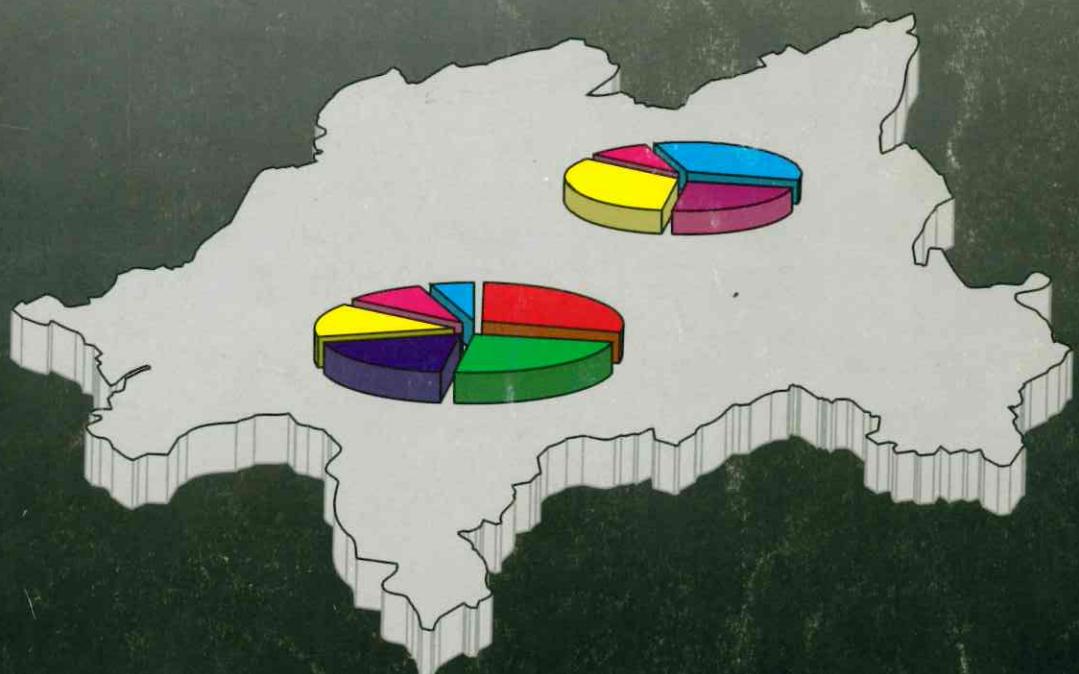




DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT WUPPERTAL



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT
FÜR DIE STADT WUPPERTAL 2000

DER GRUNDSTÜCKSMARKT 2000 IN WUPPERTAL

Preisentwicklungen

Tendenzen

Umsätze

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Vertrieb

Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft, Zimmer 156
Große Flurstraße 10, 42269 Wuppertal
Tel. (0202) 5 63-53 99 oder 55 59

Geschäftsstelle

Große Flurstraße 10, 42269 Wuppertal
Zimmer 107
Tel. (0202) 5 63-59 88 oder 59 82
Fax (0202) 5 63-81 63
e-mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Auskünfte

Bodenrichtwerte Tel. 5 63-59 88
Kaufpreissammlung Tel. 5 63-65 73
Marktbericht Tel. 5 63-59 82
Wertermittlungen Tel. 5 63-59 82

Internet: www.wuppertal.de/gutachterausschuss

Öffnungszeiten

Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft:
Mo.-Fr. 8:00 - 12:00 Uhr, Do. 14:00 - 17:30 Uhr

Geschäftsstelle:
Mo.-Fr. 8:00 - 12:00 Uhr, Do. 14:00 - 17:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	
1.1 Vorbemerkung zum Grundstücksmarktbericht	5
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	5
1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses	6
1.4 Gebühren des Gutachterausschusses	7
2. Grundstücksverkehr 2000 in Wuppertal	
2.1 Anzahl der Verkäufe	8
2.2 Umsatzentwicklung	10
2.3 Indexreihen Bund/Land	12
3. Unbebaute Grundstücke	
3.1 Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick	13
3.2 Allgemeine Marktdaten	14
3.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	15
3.4 Werdendes Bauland	16
3.5 Arrondierungsflächen zu Bauland	16
4. Bebaute Grundstücke	
4.1 Allgemeine Marktdaten	18
4.2 Normaleigentum	19
4.2.1 Neubaumaßnahmen (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	19
4.2.2 Wiederverkäufe (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	20
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	22
4.3.1 Allgemeine Marktdaten	22
4.3.2 Neubaumaßnahmen	23
4.3.3 Wiederverkäufe	28
4.3.4 Umwandlungen	24

	Seite
5. Bodenrichtwerte	
5.1 Definition	25
5.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2000	26
5.1.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	26
5.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2000	27
5.2.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	27
5.2.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau	27
5.2.3 Baureifes Land für Gewerbe- und Industrieflächen	28
5.2.4 Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2000	28
6. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	
6.1 Indexreihen	29
6.1.1 Indexreihe für Bodenpreise	29
6.1.2 Indexreihe für Eigentumswohnungen	30
6.2 Umrechnungskoeffizienten	30
6.2.1 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	30
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau	32
6.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33
6.3 Liegenschaftszinssätze	34
6.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	35
6.4.1 Gebäudefaktoren	35
6.4.1.1 Gebäudefaktoren für Normaleigentum (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Einfamilienwohnungen, Einfamilienreihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)	35
6.4.1.2 Gebäudefaktoren für Wohnungs- und Teileigentum (Neubauten, Wiederverkäufe u. Umwandlungen, Teileigentum)	38
6.4.2 Ertragsfaktoren	41
7. Mietübersichten	
7.1 Mietübersicht für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	42
7.2 Mietübersicht für gewerbliche Räume	46
7.3 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	46
7.4 Mietrichtwertkarten für Ladenräume	47

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung zum Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht wurde mit dem Ziel erstellt, die gem. §193(3) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, sowie insbesondere die abgeleiteten und beschlossenen Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu veröffentlichen. Die Auswertung der Kaufpreissammlung gibt somit einen Überblick über den Wuppertaler Immobilienmarkt und insbesondere die Gewähr, dass die Wertgutachten des Gutachterausschusses stets den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen.

Die nachfolgend im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich aus den 2000 für das Gebiet der Stadt Wuppertal abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen. Sie ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 BauGB mittels eines Gutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses - dies gilt insbesondere für öffentlich bestellte Sachverständige für Grundstückwertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten sowie für Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben - auf schriftlichen Antrag in anonymisierter Form zu erteilen.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich sowohl an Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, als auch an eine interessierte Öffentlichkeit. Aufgrund der Komplexität des behandelten Themas kann der Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht noch kundenorientierter zu gestalten, ist der Gutachterausschuss an der Beurteilung seines Informationsgehaltes und den damit verbundenen kritischen Anregungen interessiert.

1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt Wuppertal als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich. Die Anzahl der dem Ausschuss angehörenden Gutachter beträgt zurzeit 19.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 27.08.1997, die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 7. März 1990 maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten stellt die Stadt eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seinem Vorsitzenden untersteht. Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten jährlich für das Stadtgebiet Wuppertal für baureife Grundstücke sowie die Erstellung von Übersichten
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Um zu marktorientierten Werten zu gelangen, muss gemäß § 195(1) Baugesetzbuch jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege eines Tausches zu übertragen, als Abschrift von der beurkunden Stelle dem Gutachterausschuss übersandt werden. Grundlage dieses Marktberichtes sind die im Jahre 2000 übersandten Kaufverträge und sonstigen Urkunden. Sie wurden nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet.

1.3 **Mitglieder des Gutachterausschusses**

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke (Vorsitzender)
- Geschäftsführer Lothar Knaak (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Heinz-Günter Cummerwie (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Grundstücksmakler Gerd Schönian (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Hans-Peter Fischer
- Architekt Dipl.-Ing. Karl-Heinz Harguth
- Grundstücksmakler Karl-Heinz Heymann
- Architekt Volker Kohrsmeier
- Grundstücksmakler Hans-Joachim Kronenberg
- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- Dipl.-Ing. Angela Lange
- Dipl.-Ing. Karl Heinz Mittelstaedt (ÖbVI)
- Dipl.-Ing. Manfred Niedermeyer (ÖbVI)
- Dipl.-Ing. Rüdiger Reckling
- Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig
- Dipl.-Ing. Klaus Sbiegay
- Dipl.-Ing. agr. Klaus-Dieter Stock
- Dipl.-Ing. Michael Uhlmann

Nur für Ermittlung der Bodenrichtwerte und Mietübersichten:

- Steueramtsrat Reinhard Krüger
- Steueroberamtsrat Herbert Stamm

1.4 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren werden auf der Grundlage der **Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW** erhoben.

Die Gebühren (Stand 08.11.1994) für die Erstattung von Gutachten richten sich nach der Höhe des Verkehrswertes und errechnen sich zur Zeit:

1. für Gutachten über unbebaute Grundstücke bei einem Verkehrswert

bis 150.000,-- DM	3,5 v.T. des Wertes zuzüglich 450,-- DM
über 150.000,-- DM bis 500.000,-- DM	3,0 v.T. des Wertes zuzüglich 525,-- DM
über 500.000,-- DM bis 1.000.000,-- DM	1,5 v.T. des Wertes zuzüglich 525,-- DM
über 1.000.000,-- DM	0,75 v.T. des Wertes zuzüglich 2.025,-- DM

2. für Gutachten über bebaute Grundstücke bei einem Verkehrswert

bis 250.000,-- DM	4,0 v.T. des Wertes zuzüglich 550,-- DM
über 250.000,-- DM bis 1.500.000,-- DM	2,0 v.T. des Wertes zuzüglich 1.050,-- DM
über 1.500.000,-- DM	1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 2.550,-- DM

Zu diesen Gebühren kommt die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 16 %.

Die **Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Wuppertal** kann im Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft des Ressorts Vermessung, Katasteramt und Geodaten als Druck und ab Mai 2001 auch als CD-ROM zum Preis von jeweils 160,-- DM erworben werden. Auf der CD-ROM ist auch der Grundstücksmarktbericht 2000 enthalten.

Die Gebühren für **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** betragen 30,-- DM. **Mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird. Es liegt vor, wenn die Auskunft beantragt wird von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben und von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten.

Die Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung betragen derzeit je Wertermittlungsfall bis einschließlich fünf mitgeteilter Vergleichswerte für unbebaute Grundstücke 150,-- DM, für bebaute Grundstücke 200,-- DM, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 10,-- DM.

Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

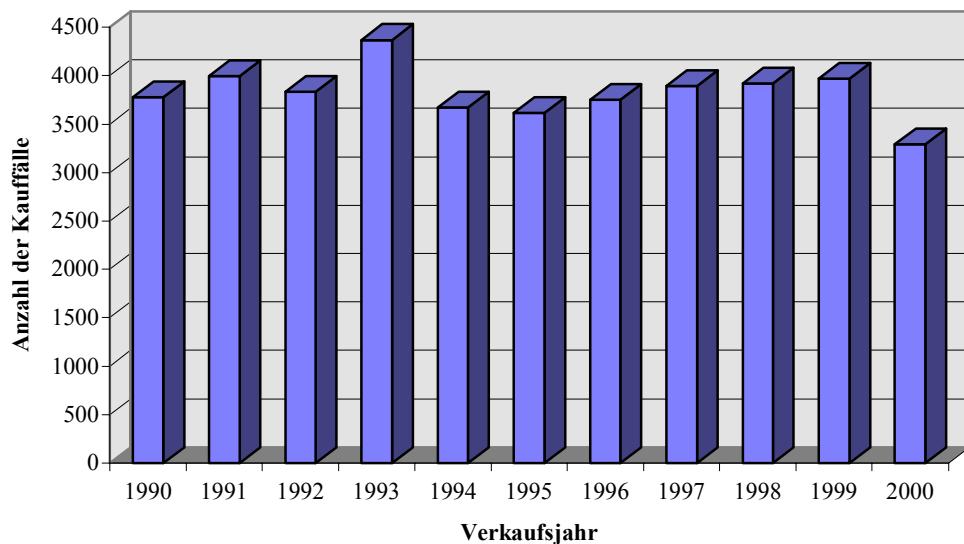
Eine Änderungen der Gebühren durch eine Verordnung des Landes NRW ist für das Jahr 2001 vorgesehen.

Die **Bodenrichtwertkarte und der Grundstücksmarktbericht** sind jetzt auch im **Internet** abrufbar. Unter der Adresse www.wuppertal.de/gutachterausschuss stehen Ihnen die Informationen zurzeit kostenlos zur Verfügung.

2. Grundstücksverkehr 2000 in Wuppertal

2.1 Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2000 wurden insgesamt 2 884 Kaufverträge in der Geschäftsstelle registriert. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind und die Kaufpreise für die jeweiligen Einzelobjekte im Vertrag angegeben sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3 287. Im Vergleich zu 1999 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um 17% gefallen.

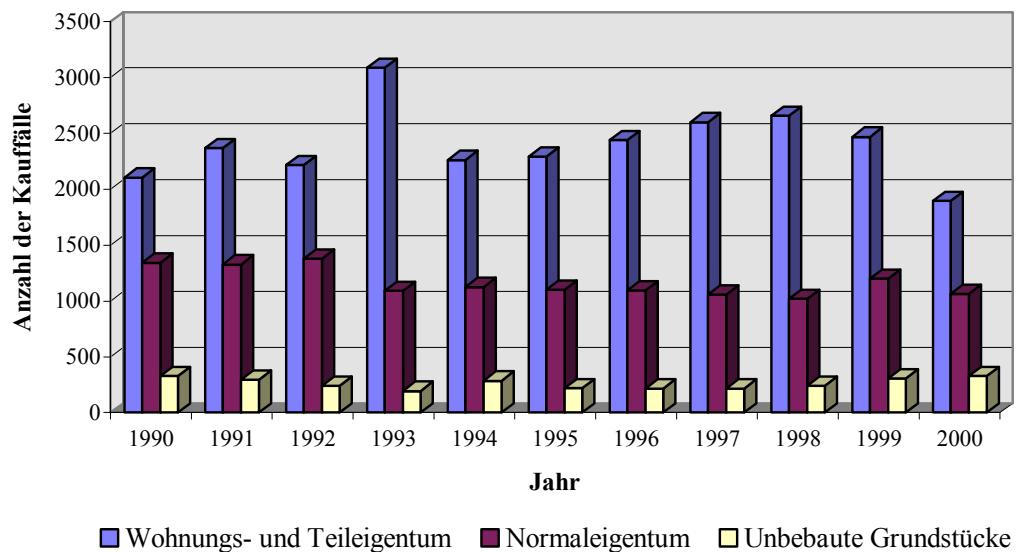


Die folgende Tabelle vergleicht die Zahl der Kauffälle in den Hauptteilmärkten des Jahres 2000 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge aus den vorangegangenen Jahren.

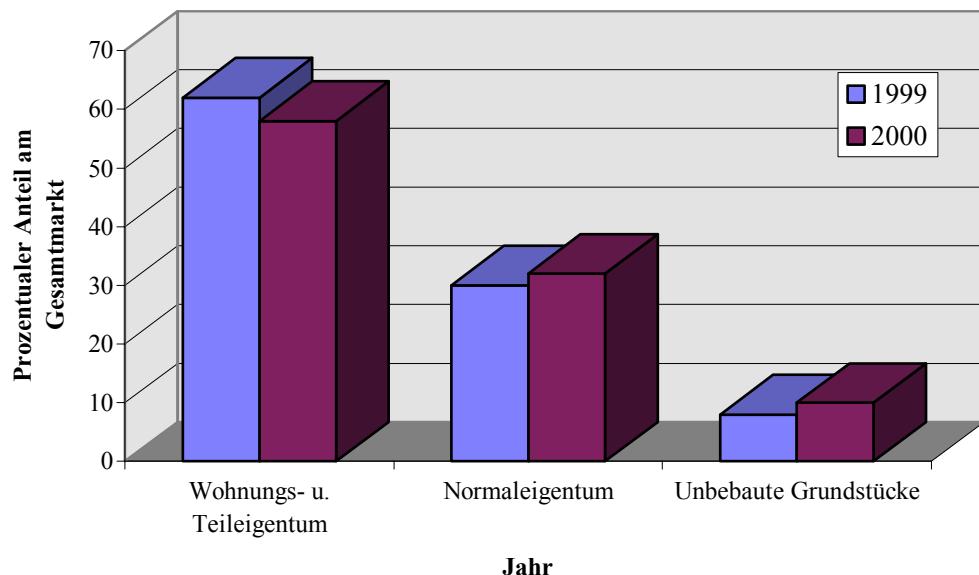
Jahr	Bebaute Grundstücke		Summe
	Unbebaute	Normaleigentum*	
1995	221	1 100	3 613
1996	216	1 096	3 751
1997	241	1 055	3 894
1998	240	1 020	3 916
1999	306	1 199	3 972
2000	328	1 064	3 287

* Normaleigentum umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte.

Entwicklung der Teilmärkte von 1990 bis 2000



Prozentualer Anteil der Teilmärkte am Gesamtmarkt



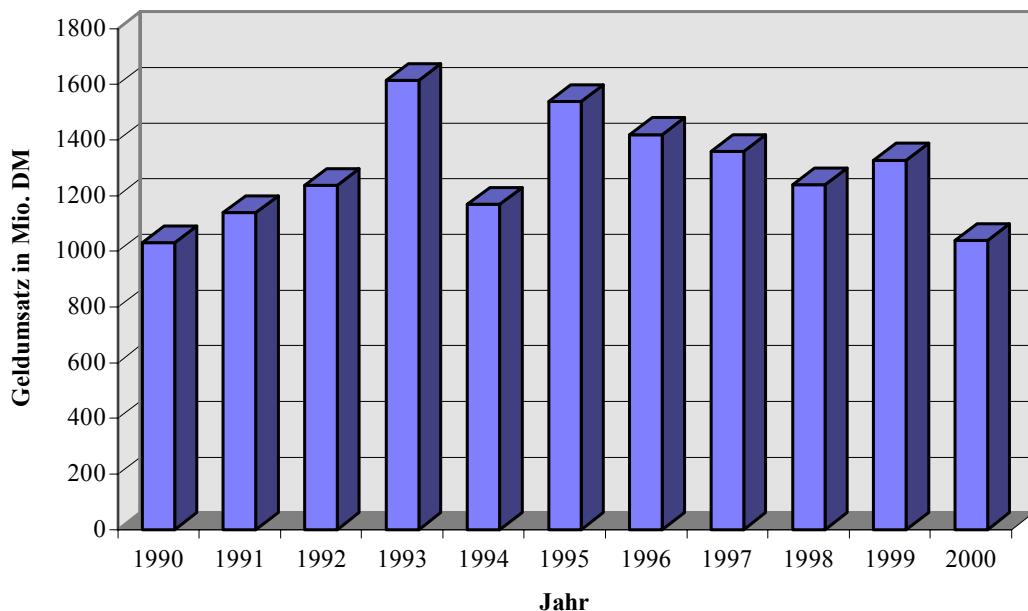
2.2 Umsatzentwicklung

Tabellarische Übersicht über die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge, des Flächen- und des Geldumsatzes

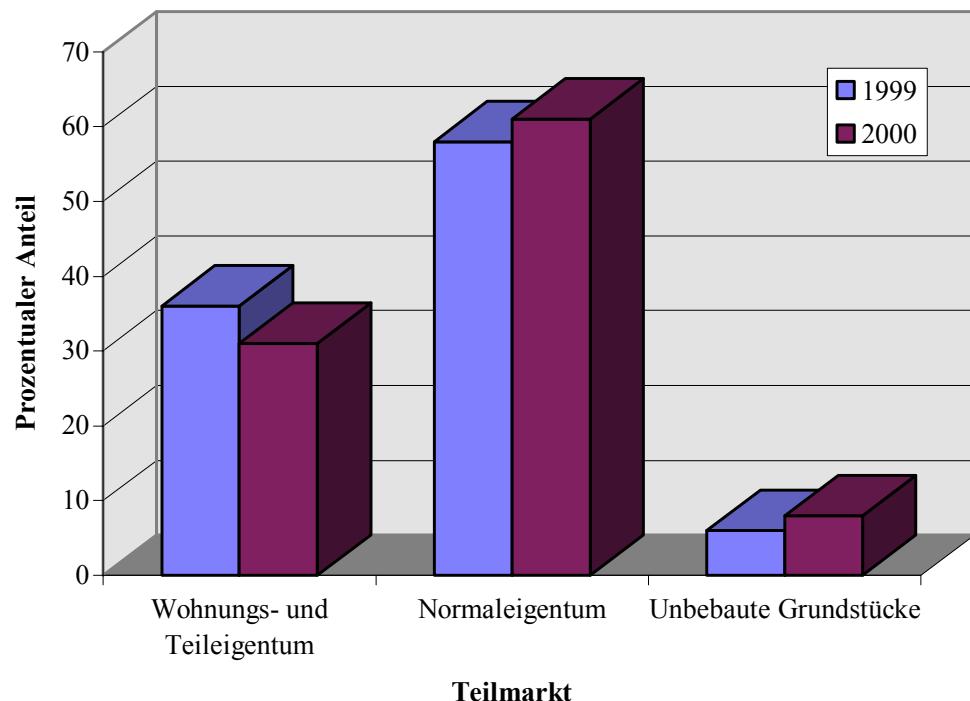
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtflächenumsatz [Hektar]	Gesamtgeldumsatz [Mio. DM]	Geldumsatz unbebauter Grundstücke [Mio. DM]	Geldumsatz bebauter Grundstücke [Mio. DM]
1990	3 774	293,6	1 030,0	62,8	967,2
1991	3 989	233,3	1 139,5	53,1	1 086,4
1992	3 836	275,4	1 237,2	41,1	1 196,1
1993	4 368	176,3	1 613,9	35,5	1 578,4
1994	3 674	198,2	1 168,6	70,2	1 098,4
1995	3 403	284,9	1 537,7	76,3	1 461,4
1996	3 696	184,4	1 420,3	34,5	1 385,7
1997	3 707	192,7	1 362,2	55,9	1 306,3
1998	3 788	231,5	1 243,9	48,5	1 195,4
1999	3 685	215,0	1 327,6	87,2	1 240,4
2000	2 884	223,1	1 038,1	84,0	954,2

Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2000 um ca. 22 % gefallen und beträgt rd. 1,04 Mrd. DM.

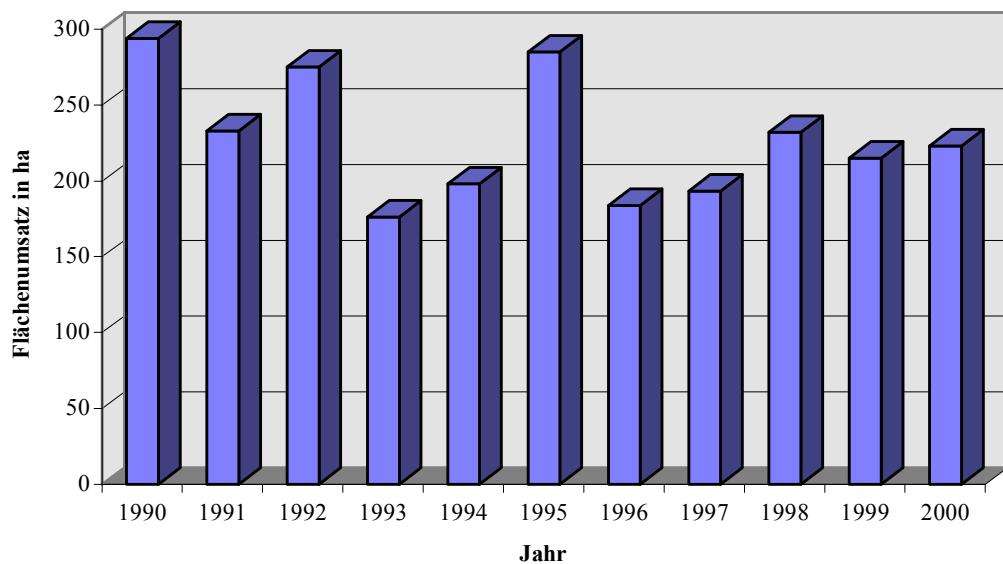


Prozentualer Anteil der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz

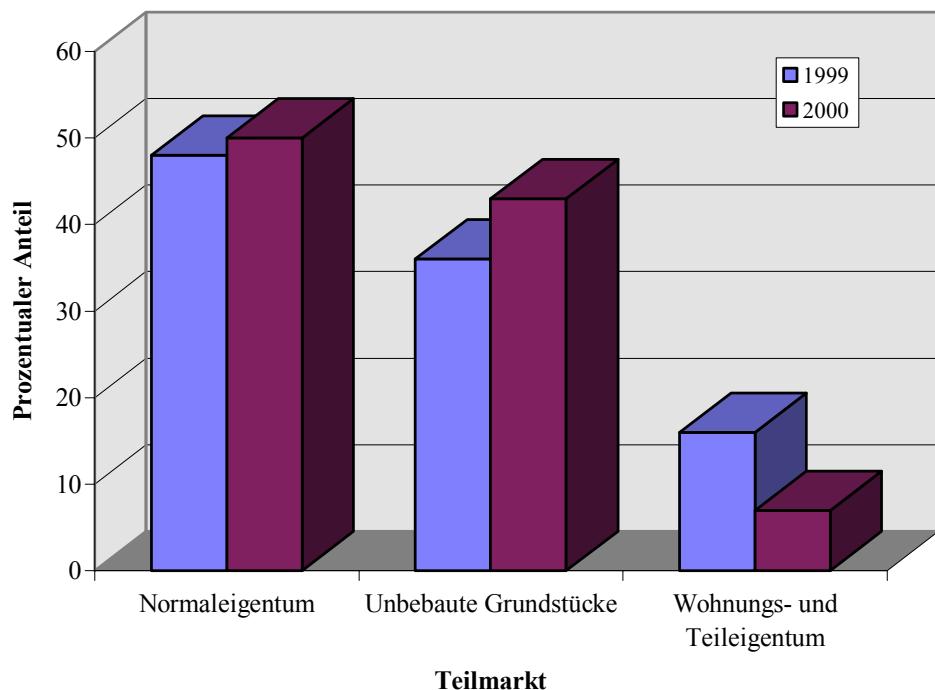


Flächenumsatz

Der Gesamtgrundstücksflächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 4 % auf insgesamt 223 ha angestiegen.



Prozentualer Anteil der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz

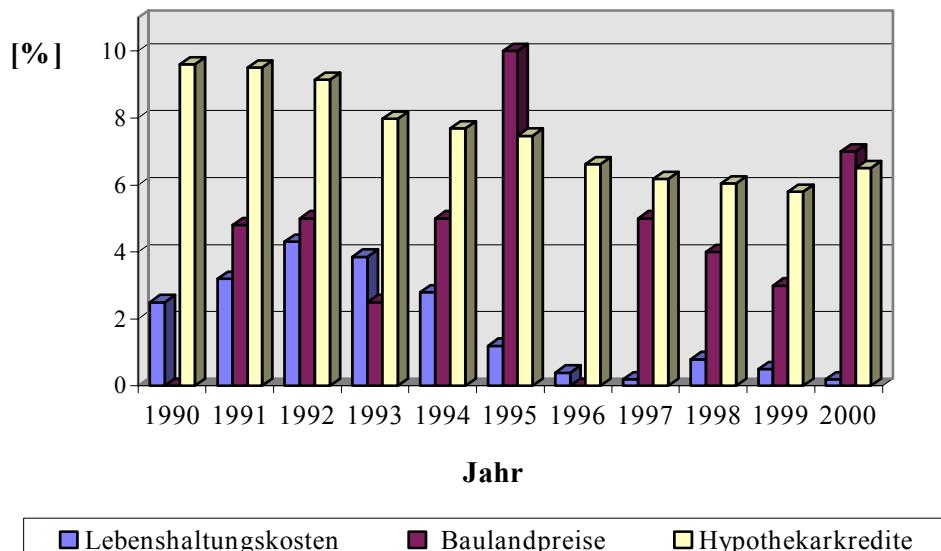


2.3

Indexreihen Bund/Land

Die folgende Grafik stellt die Entwicklung der folgenden drei Wertverhältnisse dar :

1. Steigerung der Lebenshaltungskosten in NRW gegenüber dem Vorjahr
2. Steigerung der Baulandpreise in Wuppertal gegenüber dem Vorjahr für Grundstücke, die mit ein- oder zweigeschossigen Gebäuden bebaut werden können
3. Hypothekarkredite auf Wohnbaugrundstücke aus dem Monatsbericht der Deutschen Bundesbank (Gleitzinsen bei Effektivverzinsung)



3. Unbebaute Grundstücke

3.1 Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick

Preisspannen der Kaufpreise von unbebauten Grundstücken und Preisentwicklung im Verhältnis zum Vorjahr in den unterschiedlichen Qualitätsstufen bzw. Grundstückskategorien

Grundstückskategorie	Preisspanne [DM/m ²]	Preisentwicklung zu 1999
Bauland (Preisentwicklung bezogen auf den Richtwerttermin 31.12.2000)		
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (incl. Erschließungsbeiträge)	300,-- bis 720,--	+ 7 %
Geschosswohngeschoßbau (incl. Erschließungsbeiträge)	160,-- bis 830,--	+ 7 %
Gewerbe- und Industrieflächen (incl. Erschließungsbeiträge)	100,-- bis 170,--	stagnierend
Begünstigtes Agrarland (§ 4 (1) Pkt. 2 WertV)	5,-- bis 60,--	leicht fallend
Landwirtschaftliche Flächen	2,-- bis 7,--	stagnierend
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	1,-- bis 5,--	stagnierend

3.2 Allgemeine Marktdaten

Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" gliedert sich entsprechend der Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 in folgende vier Zustands- und Entwicklungsstufen:

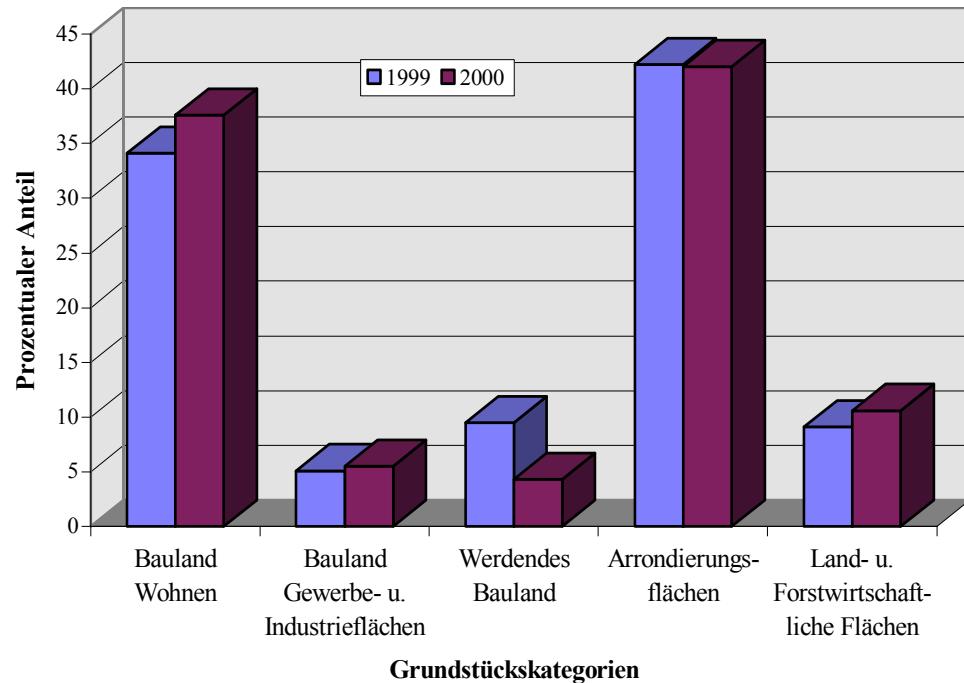
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land.

Die Wertermittlungsverordnung beinhaltet die Stufenfolge der Entwicklung des Grund und Bodens von Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu baureifem Land. Der Entwicklungszustand richtet sich grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben (Planungsrecht u. ä.).

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 329 Kauffälle über unbebaute Grundstücke, die im Jahr 2000 abgeschlossen wurden, erfasst. Es wurden rd. 8 % mehr Kauffälle verzeichnet als im Vorjahr.

Die Kauffälle verteilen sich auf die Grundstückskategorien Bauland Wohnen (ein- und zweigeschossig bebaubare Wohngrundstücke, mehrgeschossig bebaubare Wohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke), Bauland Gewerbe- und Industrieflächen, Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen), land- und forstwirtschaftliche Flächen und Arrondierungsflächen zu Bauland.

Verteilung der Kauffälle



3.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Nach der Wertermittlungsverordnung sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Insgesamt konnten 27 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden.

Davon wurden 12 Kaufverträge über landwirtschaftliche und 9 Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen.

Die verbleibenden 6 Kaufverträge entfallen in die zweite Kategorie der Wertermittlungsverordnung und eignen sich aufgrund ihrer Lage oder Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen. In der nachstehenden Zusammenstellung wurden sie als begünstigtes Agrarland bezeichnet. Darunter fallen z.B. Flächen für private Grünflächen- oder Freizeitnutzung.

Gesicherte Aussagen über Mittelwerte sind nicht möglich, so dass in der folgenden Aufstellung bei Berücksichtigung von Kauffällen aus zurückliegenden Jahren Spannen der einzelnen Kategorien angegeben werden.

Grundstückskategorie	Preisspanne [DM/m ²]
Landwirtschaftliche Nutzflächen	2,-- bis 7,--
Forstwirtschaftliche Nutzflächen (incl. Aufwuchs)	1,-- bis 5,--
Begünstigtes Agrarland	5,-- bis 60,--

3.4 Werdendes Bauland

Nach §4(2) Wertermittlungsverordnung sind unter dem Begriff **Bauerwartungsland** Flächen zu verstehen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

Nach §4(3) Wertermittlungsverordnung sind unter dem Begriff **Rohbauland** Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher kann kein konkreter Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes abgeleitet werden.

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen "Reife" des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne.

2000 wurden nur 3 Kaufverträge über **Bauerwartungsland** abgeschlossen. Die Preise für Bauerwartungsland bewegen sich in den letzten fünf Jahren überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 5 % und 40 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes**.

7 Kaufverträge wurden im Jahr 2000 über **Rohbauland** abgeschlossen. Alle Verkäufe bestrafen Wohnbauflächen.

Auch bei Berücksichtigung der Kauffälle der letzten Jahre lagen die Kaufpreise überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 50 % bis 90 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes**.

3.5 Arrondierungsflächen zu Bauland

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet. Eine weitergehende Differenzierung solcher Flächen ist dort nicht zu finden.

Die Kauffälle über Arrondierungsflächen der Jahre zwischen 1994 und 1999 wurden einer weitergehenden Untersuchung unterzogen.

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

Baulandteilflächen

Unter Baulandteilflächen werden Flächen verstanden, die

- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen
- einen Überbau bereinigen
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können.

Nicht erforderliche Freiflächen

In diese Gruppe fallen Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, z.B. Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können.

Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesehen. Betrachtet man die verschiedenen Typen, so lässt sich eine Abstufung des Preisverhältnisses erkennen, die mit der Wichtigkeit der erworbenen Teilfläche für die Käuferin oder den Käufer erklärt werden kann.

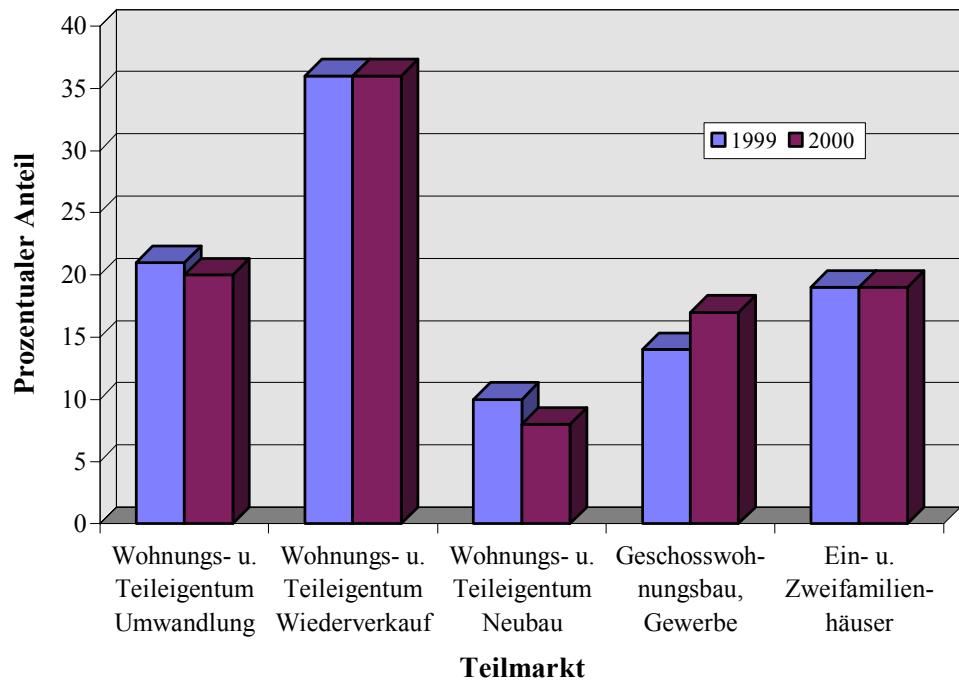
In der folgenden Tabelle werden aus den zwischen 1994 und 1999 ausgewerteten Kauffällen sowohl der Durchschnittswert als auch eine Spanne in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert für die unterschiedlichen Kategorien von Arrondierungsflächen angegeben.

Kategorie	Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Durchschnitts- wert vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Anzahl der Kauffälle
Baulandteilflächen			
Flächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen	35 - 105	70	112
Überbaubereinigung	50 - 130	95	9
Garagen- und Stellplatzflächen	20 - 80	50	51
Nicht erforderliche Freiflächen			
Flächen im hinteren Grundstücksbereich, Gartenland, u. ä.	5 - 25	15	133

4. Bebaute Grundstücke

4.1 Allgemeine Marktdaten

Entwicklung des Teilmarktes ‘Bebaute Grundstücke‘



Übersicht über die Baufertigstellungen der letzten Jahre (Jahresdaten)

	1996	1997	1998	1999	2000
Wohngebäude mit einer Wohnung	190	99	68	119	141
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	19	31	19	19	23
Wohngebäude insgesamt	305	199	158	183	204
Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	1 835	1 180	1 046	731	648
Nichtwohngebäude (mit überwiegendem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	60	39	51	37	28
Anzahl der Wohnungen in Nichtwohngebäuden	51	52	98	17	40
Gesamtzahl Gebäude	365	238	209	220	232
Gesamtzahl Wohnungen	1 886	1 232	1 144	748	688

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

4.2 Normaleigentum

Normaleigentum umfasst alle Kauffälle von bebauten Grundstücken, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind. Auf Grund der geringen Anzahl und der Verschiedenartigkeit der Objekte können zu rein gewerblich genutzten Gebäuden keine Angaben gemacht werden.

4.2.1 Neubaumaßnahmen

Reihenhäuser

Insgesamt lagen 116 Kauffälle vor. Von der Lage her in nur 3 Baugebieten wurden 24 Reihenhäuser ohne Unterkellerung registriert. Der Durchschnittswert liegt bei 380 000,-- DM. Aus unterschiedlichen Gebieten mit Neubauvorhaben standen für die weitere Auswertung 73 Kauffälle zur Verfügung. Die Reihenhäuser sind unterkellert, überdurchschnittliche Eigenleistungen blieben unberücksichtigt. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei rd. 115 m². Einschließlich Bodenwert beträgt der durchschnittliche Gesamtkaufpreis

470 000,-- DM.

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis incl. Grundstück [DM]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1996	21	475 000,--	+ 9	280
1997	11	470 000,--	- 1	270
1998	21	495 000,--	+ 5	270
1999	62	490 000,--	- 1	260
2000	73	470 000,--	- 4	250

Die Gebäudefaktoren können Kapitel 6.4.1.1 entnommen werden.

Doppelhaushälften

Für diesen Teilbereich des Immobilienmarktes standen 41 Kauffälle aus verschiedenen Neubaugebieten zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 125 m². Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert, zu dem in nur wenigen Fällen noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzukommen, beträgt

540 000,-- DM.

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis incl. Grundstück [DM]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1996	36	520 000,--	+ 7	340
1997	18	500 000,--	- 4	300
1998	29	540 000,--	+ 8	350
1999	37	525 000,--	- 3	320
2000	41	540 000,--	+ 3	280

Die Gebäudefaktoren können Kapitel 6.4.1.1 entnommen werden.

4.2.2 Wiederverkäufe

Bei der Beurteilung des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises ist zu berücksichtigen, dass tlw. nur eine verhältnismäßig geringe Anzahl von ausgewerteten Vergleichsfällen vorliegt und dadurch eine gleichmäßige Verteilung der Stichprobe auf die einzelnen Baujahresgruppen nicht immer gegeben ist.

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 63 Kaufverträge ausgewertet werden. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert beträgt

425 000,-- DM.

Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei rd. 117 m².

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis incl. Grundstück [DM]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstückssgröße [m ²]
1996	38	420 000,--	+ 1	290
1997	49	420 000,--	0	270
1998	61	430 000,--	+ 2	280
1999	58	430 000,--	0	290
2000	63	425 000,--	- 1	300

Die Gebäudefaktoren können Kapitel 6.4.1.1 entnommen werden.

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 40 Kaufverträge ausgewertet werden. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert beträgt

465 000,-- DM.

Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei rd. 115 m².

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis incl. Grundstück [DM]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstückssgröße [m ²]
1996	12	490 000,--	+ 5	360
1997	24	465 000,--	- 5	560
1998	25	470 000,--	+ 1	400
1999	18	470 000,--	0	450
2000	40	465 000,--	- 1	450

Die Gebäudefaktoren können Kapitel 6.4.1.1 entnommen werden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 42 Kaufverträge ausgewertet werden. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert beträgt

570 000,-- DM.

Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 150 m².

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis incl. Grundstück [DM]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1996	44	600 000,--	+6	860
1997	56	600 000,--	0	940
1998	56	585 000,--	- 3	850
1999	31	575 000,--	- 2	850
2000	42	570 000,--	- 1	850

Die Gebäudefaktoren können Kapitel 6.4.1.1 entnommen werden.

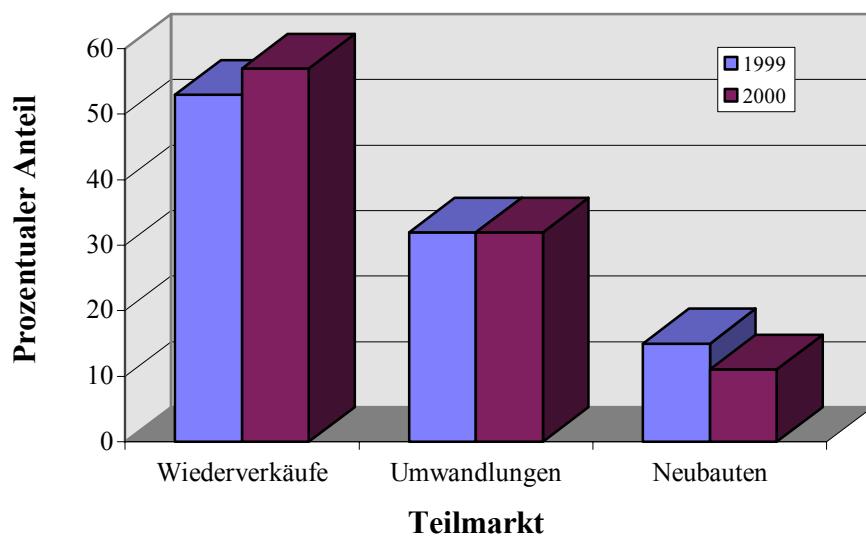
4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung sowie einen Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.). Unter Teileigentum versteht man Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc.

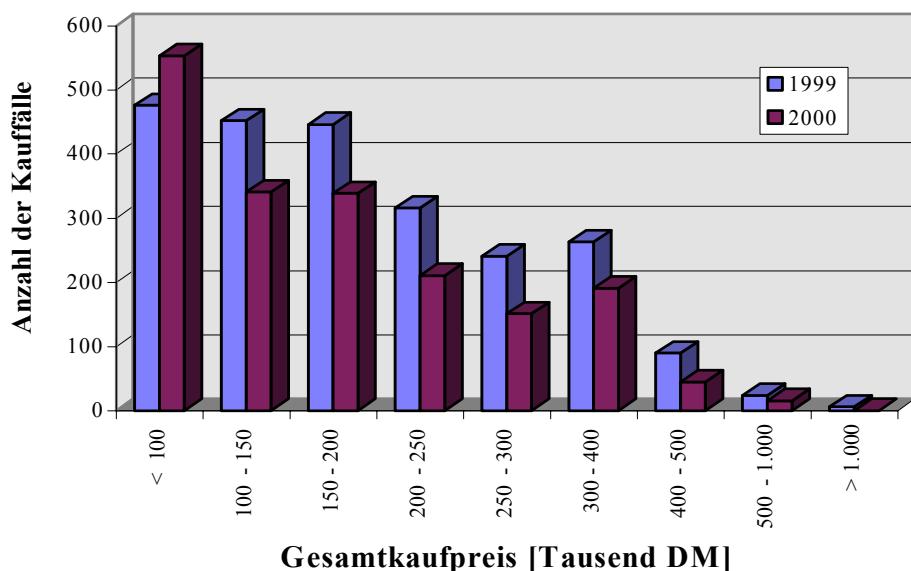
4.3.1 Allgemeine Marktdaten

2000 wurden 1 650 Kauffälle über Wohnungseigentum und 236 Kauffälle über Teileigentum (u. a. Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze) registriert. Gegenüber dem Vorjahr sind dies insgesamt rd. 23% weniger Kauffälle.

Prozentuale Marktanteile bezogen auf die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum



Anzahl aller Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen

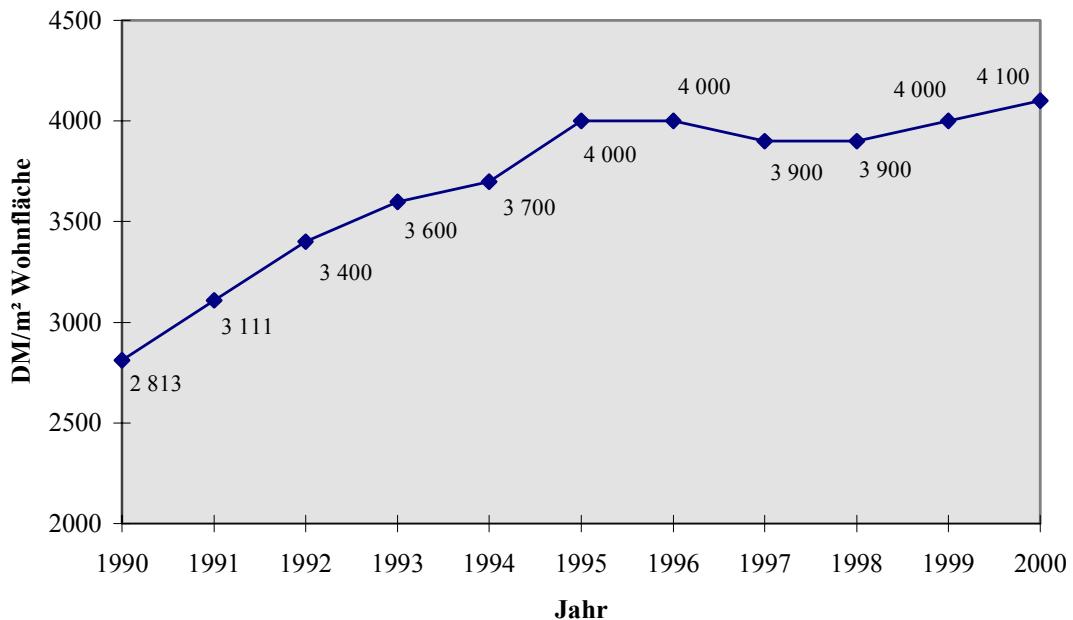


4.3.2 Neubaumaßnahmen

Im Jahre 2000 bestand die Grundgesamtheit von Neubau-Eigentumswohnungen aus 131 ausgewerteten Kauffällen. Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt

4 100,-- DM.

Das bedeutet einen Anstieg von 2,5 % gegenüber dem Vorjahr. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **3 800,-- und 4 400,-- DM/m²**. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 80 m².



Die Gebäudefaktoren können Kapitel 6.4.1.2 entnommen werden.

4.3.3 Wiederverkäufe

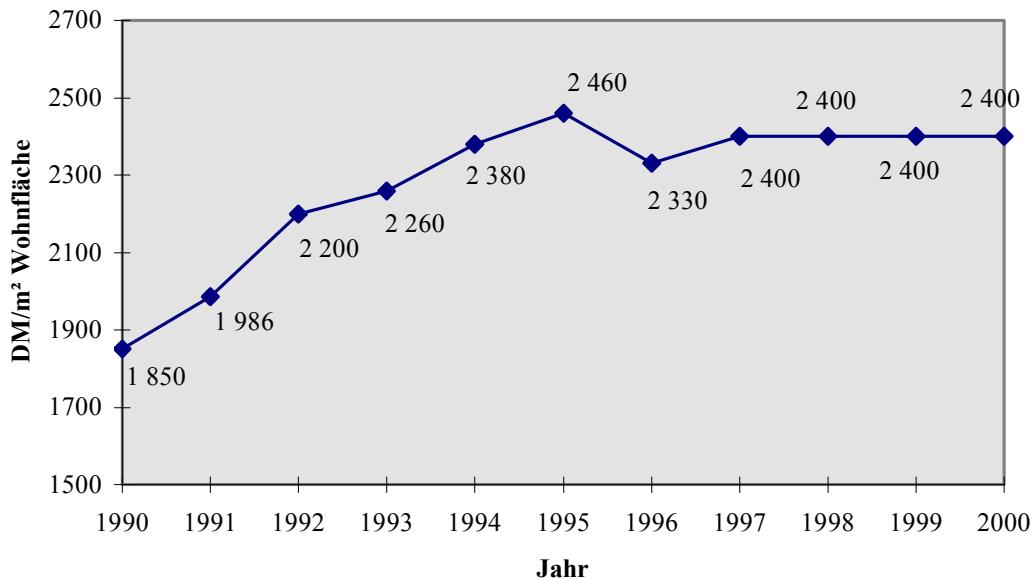
Dieser Teilbereich umfasst neben dem Wiederverkauf von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher in Wohnungseigentum umgewandelt und jetzt weiterverkauft wurden.

Die Grundgesamtheit besteht aus 399 Kauffällen. Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt

2 400,-- DM.

Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr keine Wertveränderung.

Zwei Drittel aller Kauffälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **1 800,-- DM/m² und 3 000,-- DM/m²**. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 80 m².



Die Gebäudefaktoren können Kapitel 6.4.1.2 entnommen werden.

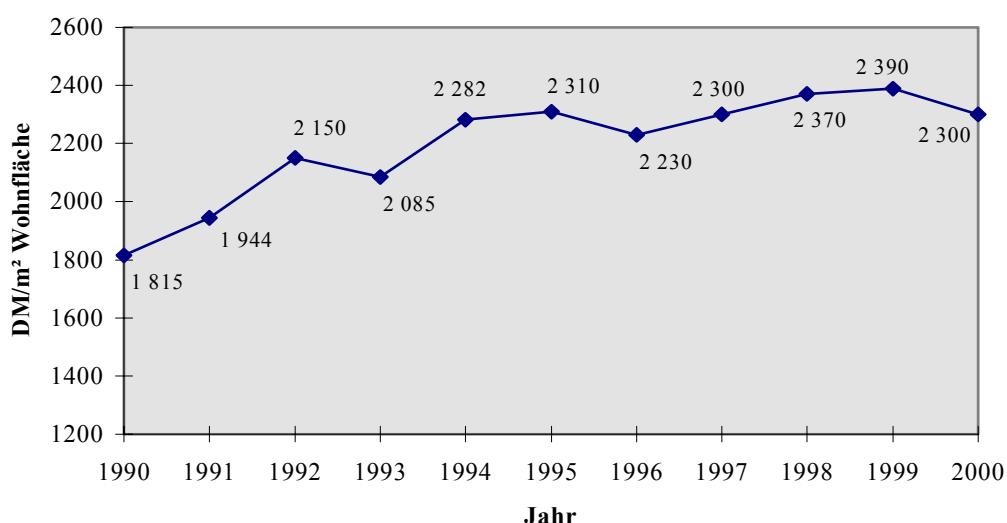
4.3.4 Umwandlungen

Umgewandelte Eigentumswohnungen sind ehemalige Mietwohnungen, die unmittelbar vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. In diese Kategorie fallen nur die Kauffälle über Wohnungseigentum, die nach der Umwandlung **erstmals** 2000 verkauft worden sind.

Als Grundgesamtheit liegen 355 Kauffälle vor. Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt

2 300,-- DM.

Das entspricht einem Preisrückgang zum Vorjahr von rd. 3,8 %. Zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **1 900,-- DM/m² und 2 700,- DM/m²**. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 70 m².



Die Gebäudefaktoren können Kapitel 6.4.1.2 entnommen werden.

5. Bodenrichtwerte

5.1 Definition

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich bis zum 30. April zum Stichtag 31.12. des Vorjahres ermittelt.

Ein Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt; er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück).

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks (in Anlehnung an §1 BauNVO)

Grundlage der in der Karte angegebenen Nutzungsarten ist **nicht** das örtliche Planungsrecht. Vielmehr handelt es sich hierbei um die jeweilige gebietstypische Nutzungsart.

MD	Dorfgebiet
W	Wohnbaufläche
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	Gewerbliche Baufläche

In Wohn- und Mischgebieten (W, MI) mit bis zu 2-geschossiger Bauweise (**II**) hat das Bodenrichtwertgrundstück eine Grundstücksgröße zwischen 350 m² bis 650 m², in Dorfgebieten (MD) zwischen 600 m² und 800 m² bzw. entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung.

In Wohn- und Mischgebieten (W, MI) mit mehr als 2-geschossiger Bauweise (**III**) bezieht sich das Bodenrichtwertgrundstück auf eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von 1,1.

In Kerngebieten (MK) sowie in reinen gewerblichen Bauflächen (G) hat das Bodenrichtwertgrundstück keine besonderen Festlegungen.

Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße und bauliche Ausnutzung.

350 Bodenrichtwert bezogen auf ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück

(150) Bodenrichtwert bezogen auf ein erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück

Beispiel

350 MI III 350 = Bodenrichtwert in DM/m² , erschließungsbeitragsfrei
MI = Mischgebiet, III = 3- und mehrgeschossige Bauweise

Die Geländeoberfläche ist eben bis leicht geneigt bzw. leicht hängig, im Übrigen aber hat sie eine dem Richtwertgebiet entsprechende typische Oberfläche. Das Richtwertgrundstück ist frei von Altablagerungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand

und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

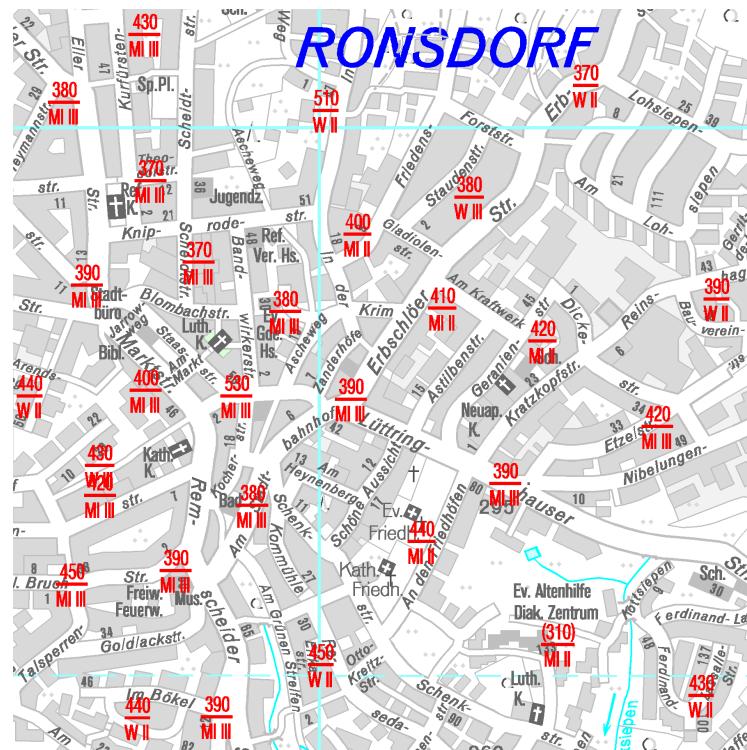
Die Bodenrichtwerte können je nach Art der Nutzung und nach Lage im Stadtgebiet erheblich voneinander und von den in den folgenden Abschnitten abgeleiteten Durchschnittswerten abweichen.

Die Bodenrichtwerte sind am 20.02.2001 gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 und gemäß § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW) vom 07.03.1990 ermittelt und beschlossen worden.

5.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2000 gem. §13 Gutachterausschussverordnung vom 07.03.1990

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	660,-- DM/m ²	490,-- DM/m ²	-----
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	480,-- DM/m ²	400,-- DM/m ²	300,-- DM/m ²
Gewerbeflächen	-----	120,-- DM/m ²	-----

5.1.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2000



5.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2000

Um die Steigerung oder das Gefälle zum Richtwerttermin 31.12.2000 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.1999 in der entsprechenden Lage verglichen.

5.2.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau

Für das Jahr 2000 wurden 78 Verträge über baureifes Land für offene ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke ausgewertet. Das sind rd. 50% mehr Verträge als im Vorjahr.

Die Vertragsabschlüsse sind über das Jahr relativ gleichmäßig verteilt.

Die Kaufpreise wurden bezüglich der Größe auf das Richtwertgrundstück abgestellt. Sie lagen in einer Preisspanne von 300,-- DM/m² bis 720,-- DM/m².

Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen abgestellten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich vom Richtwerttermin 31.12.1999 zum Richtwerttermin 31.12.2000 eine durchschnittliche

Steigerung von rd. 7 %

für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke. Dabei lagen Grundstücke in guter Wohnlage geringfügig unter, in mittlerer Wohnlage über der durchschnittlichen Steigerung.

5.2.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau

In diese Grundstückskategorie fallen Grundstücke, die drei- oder mehrgeschossig bebaut werden können. Insgesamt wurden 18 Verträge ausgewertet, von denen 7 veräußerte Grundstücke dem Mietwohnungsbau und 11 Grundstücke dem Eigentumswohnungsbau zuzuordnen waren. Insgesamt standen rd. 20 % weniger Kauffälle zur Verfügung als letztes Jahr.

Die Kaufpreise wurden bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) auf das Richtwertgrundstück abgestellt. Sie lagen in einer Preisspanne von 160,-- DM/m² bis 830,-- DM/m².

Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen abgestellten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich vom Richtwerttermin 31.12.1999 zum Richtwerttermin 31.12.2000 eine

Steigerung von rd. 7 %

für mehrgeschossig bebaubare Grundstücke.

5.2.3 Baureifes Land für Gewerbliche Bauflächen

Insgesamt konnten 14 Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden. Das sind doppelt so viele, wie im Vorjahr.

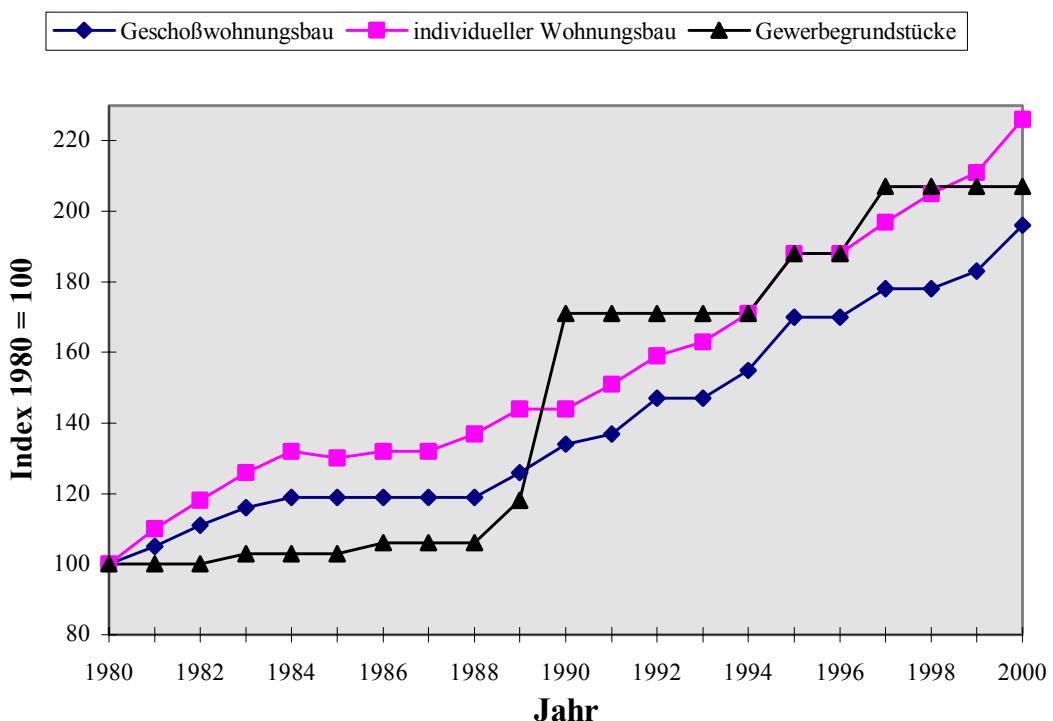
Sie lagen in einer Preisspanne von 100,-- DM/m² bis 170,-- DM/m².

Bei den als Gewerbliche Baufläche nutzbaren Grundstücken bewegen sich die Kaufpreise innerhalb des Richtwertniveaus des Vorjahres.

Insgesamt ergibt die Auswertung ein

gleich bleibendes Preisniveau.

5.2.4 Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2000



6. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 sind in Verbindung mit §§ 8-12 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) vom 06.12.1988 und §12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW) vom 07.03.1990 aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

6.1 Indexreihen

6.1.1 Indexreihe für Bodenpreise

Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise bei Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, im Geschosswohnungsbau sowie bei gewerblichen Flächen ermittelt.

Indexreihe auf der Basis der Bodenpreise zum 31.12. eines jeden Jahres

Jahr	individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbegrundstücke
1980	100	100	100
1981	110	105	100
1982	118	111	100
1983	126	116	103
1984	132	119	103
1985	130	119	103
1986	132	119	106
1987	132	119	106
1988	137	119	106
1989	144	126	118
1990	144	134	171
1991	151	137	171
1992	159	147	171
1993	163	147	171
1994	171	155	171
1995	188	170	188
1996	188	170	188
1997	197	178	207
1998	205	178	207
1999	211	183	207
2000	226	196	207

6.1.2 Indexreihe für Eigentumswohnungen

Jahr	Erstverkäufe Neuerstellungen		Wiederverkäufe		Umgewandelte Mietwohnungen	
	DM/m ²	%	DM/m ²	%	DM/m ²	%
1980	2 335,--	100	1 910,--	100	--	--
1981	2 653,--	114	2 060,--	108	--	--
1982	2 800,--	120	2 033,--	106	1 467,--	100
1983	3 030,--	130	2 104,--	110	1 590,--	108
1984	2 910,--	125	2 030,--	106	1 490,--	102
1985	2 857,--	122	1 849,--	97	1 534,--	105
1986	2 680,--	115	1 710,--	90	1 541,--	99
1987	2 550,--	109	1 650,--	86	1 420,--	97
1988	2 540,--	109	1 615,--	85	1 431,--	98
1989	2 600,--	111	1 725,--	90	1 532,--	104
1990	2 813,--	120	1 850,--	97	1 815,--	124
1991	3 111,--	133	1 984,--	104	1 944,--	133
1992	3 391,--	145	2 200,--	115	2 142,--	146
1993	3 600,--	154	2 260,--	118	2 085,--	142
1994	3 700,--	158	2 380,--	125	2 282,--	156
1995	4 000,--	171	2 460,--	129	2 310,--	157
1996	4 000,--	171	2 330,--	122	2 230,--	152
1997	3 900,--	167	2 400,--	126	2 300,--	157
1998	3 900,--	167	2 400,--	126	2 370,--	162
1999	4 000,--	171	2 400,--	126	2 390,--	163
2000	4 100,--	176	2 400,--	126	2 300,--	157

6.2 Umrechnungskoeffizienten

Nach § 10(1) der Wertermittlungsverordnung sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

6.2.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau

Anhand der 1994 bis 1998 abgeschlossenen Kauffälle über Grundstücke, die in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße untersucht.

Die Untersuchung wurde durchgeführt für Grundstücke zwischen 250 m² und 1000 m² Grundstücksgröße. Zur Auswertung wurden 137 Kauffälle herangezogen. Für die Untersuchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die Größe des Richtwertgrundstückes abgestimmt.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind

auch Lage und Zuschnitt bzw. Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind auf Grundstücke in bevorzugten Wohnlagen nicht anwendbar.

Umrechnungskoeffizienten

Fläche [m ²]	250	300	350	400	500	600	700	800	900	1000
Koeffizient	1,13	1,09	1,06	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88

Beispiel Für ein 300 m² großes Grundstück liegt ein Vergleichspreis von 450,-- DM/m² vor. Gesucht wird der Vergleichspreis für ein 700 m² großes Grundstück.

Lösung: 450,-- DM/m² * 0,94 / 1,09 ~ 390,-- DM/m²

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau

Anhand der 1994 bis 1998 abgeschlossenen Kauffälle über Grundstücke, die in drei- und mehrgeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung (GFZ) untersucht.

Zur Auswertung wurden 84 Kauffälle herangezogen. Für die Untersuchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die GFZ des Richtwertgrundstückes abgestimmt.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind auch Lage und Geländeeigenschaften eines Grundstückes zu berücksichtigen.

Tatsächliche Ausnutzung GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,82
0,5	0,85
0,6	0,88
0,7	0,91
0,8	0,94
0,9	0,97
1,0	1,00
1,1	1,03
1,2	1,06
1,3	1,09
1,4	1,12
1,5	1,15
1,6	1,18
1,7	1,21
1,8	1,24
1,9	1,27
2,0	1,30
2,1	1,34
2,2	1,37
2,3	1,40
2,4	1,43

Beispiel Für ein Grundstück mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,1 liegt ein Vergleichspreis von 300,-- DM/m² vor.
Gesucht wird der Vergleichspreis für ein Grundstück mit einer GFZ von 1,8.

Lösung: 300,-- DM/m² * 1,24 / 1,03 ~ 360,-- DM/m²

6.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaus-hälften bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Der Verkehrswert eines mit einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstückes wird gemäß der Wertermittlungsverordnung nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

Der Gutachterausschuss hat bei Verkäufen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Jahr 2000 in mittlerer Wohnlage mit einer entsprechenden Ausstattung (Zentralheizung, Bad und WC) Sachwerte berechnet. Aus diesen Sachwerten wurden sog.. Anpassungsfaktoren abgeleitet, indem das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert berechnet wurde. In die Auswertung wurden schlüsselfertige Neubauten nicht mit einbezogen.

Aus 84 Kauffällen wurden Anpassungsfaktoren nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert in eindeutigem Zusammenhang mit dem Sachwert steht. Das Ergebnis der Regressionsrechnung ist in der unten stehenden Tabelle dargestellt.

Der fiktiv ermittelte Sachwert basiert auf folgenden Grundlagen:

- Umbauter Raum nach DIN 277 Nov. 1950
- Normalherstellungskosten mit Basis 1913 nach Thormählen
- Durchschnittliche Gebäudegesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Pauschalierte Abschreibungsformel nach Vogels

Dabei sind außerdem zu berücksichtigen:

- Zeitwert der baulichen Außenanlagen
- Zeitwert der besonderen Bauteile
- Baunebenkosten

Die Anpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn die o.a. grundlegenden Ansätze im Sachwertverfahrens berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich. Innerhalb der Tabelle kann interpoliert werden.

Sachwert [TDM]	250	300	350	400	450	500	550	600
Koeffizient	1,21	1,17	1,14	1,10	1,06	1,03	0,99	0,95

Beispiel Welcher Marktwert ergibt sich für einen errechneten Sachwert von 450.000,-- DM?

Lösung: $450.000,-- \text{ DM} \times 1,06 = 477.000,-- \text{ DM}$.

6.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11(1) WertV).

Nach § 11 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz 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 zu ermitteln. Grundlage des Rohertrages ist die nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete, wobei sich ein ggf. vorhandener Gewerbeanteil auf den prozentualen gewerblichen Ertrag bezieht. Bei der Gebäudeart 'öffentliche geförderte Mehrfamilienhäuser' und bei öffentl. geförderten Eigentumswohnungen wird für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von der erzielbaren Kostenmiete (noch gebundene Sozialmiete) ausgegangen. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde aus tatsächlichen Mieten abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten nach der 2. Berechnungsverordnung ergibt sich der Reinertrag des Grundstücks.

Insgesamt wurden 2000 in 169 Fällen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Gebäudearten ermittelt. Aus dieser Datenmenge wurden folgende Ergebnisse gewonnen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz								
	Mittelwert						Mittelwert	Spanne	
	1997		1998		1999				
Ein- und Zweifamilienhäuser¹⁾	3,0	(4)	3,0	(12)	3,1	(8)	3,1	(3)	1,9 - 4,2
Eigentumswohnungen									
• frei finanziert - bis Baujahr 1960	3,0	(206)	3,0	(161)	3,1	(117)	2,9	(58)	2,0 - 3,8
• ab Baujahr 1961					2,7	(65)	2,6	(41)	1,8 - 3,4
• öffentlich gefördert	2,3	(115)	2,0	(35)	3,6	(52)	3,8	(15)	3,2 - 4,4
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil²⁾	5,3	(40)	5,1	(44)	4,9	(37)	5,3	(35)	4,3 - 6,3
Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil < 60 %	6,0	(17)	6,2	(12)	6,1	(9)	7,1	(14)	6,3 - 7,9
Mehrfamilienhäuser öffentlich gefördert¹⁾	3,5	(5)	3,6	(10)	3,8	(6)	4,2	(6)	3,6 - 4,6

Die eingeklammerten Werte geben die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht. Die angegebenen Spannen schließen 2/3 aller Kauffälle ein.

- 1) Da in dieser Gebäudeart nicht genügend auswertbare Kauffälle zur Verfügung standen, wurden die ausgewerteten Kauffälle des letzten Jahres bei der Ermittlung des Mittelwertes und der Spanne berücksichtigt. Die angegebene Anzahl von Kauffällen bezieht sich nur auf das jeweilige Jahr.
- 2) In der Gebäudeart 'Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil' basiert der Mittelwert bis 1999 fast ausschließlich auf Verkäufen von Gebäuden des Baujahres bis 1960.

Im Bewertungsfall muss aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes die Wahl des Liegenschaftszinssatzes nach sachverständigem Ermessen erfolgen.

6.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Nach § 12 der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Die Kaufpreise sind auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktoren), zu beziehen.

6.4.1 Gebäudefaktoren

6.4.1.1 Gebäudefaktoren für Normaleigentum

Für die Gebäudearten Mehrfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss Gebäudefaktoren ermittelt. Die Gebäudefaktoren beziehen sich auf den Rauminhalt nach DIN 277 (November 1950) und die Wohnfläche eines Gebäudes und berücksichtigen das jeweilige Baujahr.

Nicht in allen Baujahresgruppen stehen genügend Vergleichsfälle zur Verfügung, um gesicherte Angaben über Gebäudefaktoren machen zu können. Deswegen sollte bei der Anwendung der Gebäudefaktoren die in den Tabellen aufgeführte Anzahl (n) berücksichtigt werden. Die Anzahl (n) gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die angegebenen Werte beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die mit einer Heizung (Zentral- bzw. Etagenheizung) und einem Bad sowie WC ausgestattet sind.

Es handelt sich um durchschnittliche Werte je m^2 Wohnfläche bzw. je m^3 Rauminhalt ohne Bodenwert und incl. Außenanlagen.

Baujahr	1998			1999			2000		
	DM/ m^3	DM/ m^2	n	DM/ m^3	DM/ m^2	n	DM/ m^3	DM/ m^2	n
1900-1920	325,--	1 950,--	4	---	---	--	310,--	1 850,--	1
1921-1948	300,--	1 700,--	13	325,--	1 750,--	6	300,--	1 700,--	4
1949-1960	325,--	1 850,--	9	375,--	2 100,--	9	350,--	1 800,--	8
1961-1970	400,--	2 200,--	8	400,--	2 200,--	13	400,--	2 150,--	10
1971-1980	450,--	2 450,--	12	450,--	2 350,--	3	350,--	2 200,--	2
1981-1990	475,--	2 600,--	8	---	---	--	500,--	2 600,--	4
1991-1998	550,--	3 600,--	2	---	---	--	---	---	--
Neubau	---	---	--	---	---	--	---	---	--

Einfamiliendoppelhaushälften

Die angegebenen Werte beziehen sich auf Doppelhaushälften, die mit einer Heizung (Zentral- bzw. Etagenheizung) und einem Bad sowie WC ausgestattet sind. Es handelt sich um durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche bzw. je m³ Rauminhalt ohne Bodenwert und incl. Außenanlagen.

Baujahr	1998			1999			2000		
	DM/m ³	DM/m ²	n	DM/m ³	DM/m ²	n	DM/m ³	DM/m ²	n
1900-1920	325,--	1 900,--	3	325,--	1 850,--	2	300,--	1 700,--	3
1921-1948	325,--	1 750,--	7	325,--	1 700,--	6	375,--	2 000,--	4
1949-1960	350,--	1 950,--	3	350,--	1 900,--	4	500,--	2 550,--	6
1961-1970	---	---	--	350,--	1 800,--	2	475,--	2 250,--	3
1971-1980	475,--	2 350,--	3	475,--	2 350,--	4	500,--	2 400,--	5
1981-1990	525,--	2 700,--	7	---	---	--	550,--	2 800,--	6
1991-1998	600,--	3 000,--	2	---	---	--	625,--	3 150,--	5
Neubau	650,--	3 350,--	21	625,--	3 100,--	25	650,--	3 300,--	30

Einfamilienreihenhäuser

Die angegebenen Werte beziehen sich auf Einfamilienreihenhäuser, die mit einer Heizung (Zentral- bzw. Etagenheizung) und einem Bad sowie WC ausgestattet sind. Es handelt sich um durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche bzw. je m³ Rauminhalt ohne Bodenwert und incl. Außenanlagen.

Baujahr	1998			1999			2000		
	DM/m ³	DM/m ²	n	DM/m ³	DM/m ²	n	DM/m ³	DM/m ²	n
1900-1920	---	---	--	---	---	--	---	---	--
1921-1948	400,--	2 050,--	4	375,--	1 950,--	5	375,--	1 850,--	7
1949-1960	400,--	2 100,--	5	425,--	2 300,--	5	425,--	2 250,--	4
1961-1970	425,--	2 200,--	11	425,--	2 300,--	14	425,--	2 150,--	14
1971-1980	450,--	2 350,--	16	475,--	2 400,--	9	500,--	2 600,--	18
1981-1990	525,--	2 750,--	21	550,--	2 750,--	20	575,--	3 000,--	9
1991-1998	550,--	2 850,--	4	575,--	2 850,--	5	550,--	3 000,--	3
Neubau	575,--	3 100,--	21	575,--	3 000,--	57	625,--	3 200,--	63

Mehrfamilienhäuser

Bei dieser Gebäudekategorie handelt es sich um reine Mietwohnobjekte ohne Gewerbe Nutzung, die aus mindestens 4 Wohneinheiten bestehen.

Im Jahr 1997 umfasste die Gruppe 'Modernisierter Altbau' Mehrfamilienhäuser, die vor 1948 erbaut und ab 1983 umfangreich modernisiert wurden. In Anlehnung an die Mietübersicht vom 08.08.1998 (siehe Kapitel 7.) sind ab 1998 derartig modernisierte Wohnungen in den entsprechenden Baujahresgruppen berücksichtigt.

Unter Heizung wird Zentral- bzw. Etagenheizung verstanden.

Es handelt sich um durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert und Außenanlagen.

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	1998		1999		2000	
		DM/m²	n	DM/m²	n	DM/m²	n
bis 1948	ohne Heizung, mit oder ohne Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	1 000,--	10	1 050,--	12	900,--	4
	mit Heizung, Bad/WC	1 500,--	19	1 400,--	21	1 500,--	14
1949-1970	ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad/WC	1 100,--	4	1 100,--	3	1 000,--	3
	mit Heizung, Bad/WC	1 550,--	16	1 750,--	17	1 500,--	23
1971-1980	mit Heizung, Bad/WC	1 700,--	1	---	--	1 550,--	1
1981-1997	mit Heizung, Bad/WC	2 050,--	1	---	--	2 100,--	1
Modernisierter Altbau	mit Heizung, Bad/WC	---	--	---	--		---

6.4.1.2 Gebäudefaktoren für Wohnungs- und Teileigentum

Die Mittelwerte (incl. Bodenwertanteil) beziehen sich auf Eigentumswohnungen in freifinanzierten Mehrfamilienhäusern, die bis fünf Geschosse haben und in einer mittleren Wohnlage liegen. Die Wohnungen sind mit Zentral- bzw. Etagenheizung, Bad und WC ausgestattet. Die angegebene Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein. Der eingeklammerte Wert gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

Neubauten

Wohnflächen-kategorie			DM/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert		Mittel-wert		Spanne	
	1997	1998	1999		2000	
< 40 m ²	4 500,-- (14)	4 450,-- (1)	----	----	-----	----
40 - 90 m ²	3 900,-- (108)	3 900,-- (110)	4 000,-- (133)	4 100,-- (75)	3 900,-- bis 4 300,--	74 m ²
> 90 m ²	3 500,-- (29)	3 700,-- (24)	3 900,-- (41)	4 000,-- (21)	3 700,-- bis 4 300,--	100 m ²

Wiederverkäufe und Umwandlungen

Wohnflächenkategorie < 40 m² *¹ Datenmenge beinhaltet Kauffälle aus 1996
 durchschnittliche Wohnfläche = rd. 35 m² *² tatsächliche Spanne
 *³ kein Mittelwert, zu kleine Datenmenge
 *⁴ nur Kauffälle d. Baujahresgruppe 1991-1995

Baujahres-gruppe			DM/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert		Mittelwert		Spanne	
	1997	1998	1999		2000	
< 1948	2 300,-- * ¹ (17)	1 800,-- (9)	2 400,-- (10)	2 200,-- (7)	1 700,-- bis 2 600,-- tatsächliche Spanne	
1948-1960	1 900,-- * ¹ (31)	2 100,-- (8)	2 100,-- (9)	2 200,-- (7)	1 500,-- bis 2 800,-- tatsächliche Spanne	
1961-1970	2 500,-- (8)	2 000,-- bzw. 2 100,-- * ³ (2)	1 600,-- bis * ³ 2 600,-- (5)	----	-----	
1971-1980	----	1 700,-- bis * ³ 2 100,-- (4)	----	----	-----	
1981-1995	----	3 200,-- bis * ³ 4 100,-- (4)	1 900,-- bis * ³ 4 100,-- * ⁴ (6)	----	1 200,-- bis 2 900,-- * ³ (2)	

Wohnflächenkategorie 40 m² bis 90 m²
durchschnittliche Wohnfläche = rd. 70 m²

Baujahres- gruppe	DM/m ² Wohnfläche				
	Mittelwert		Mittelwert		Spanne
	1997	1998	1999	2000	
< 1948	2 500,-- (78)	2 400,-- (66)	2 300,-- (72)	2 100,-- (53)	1 600,-- bis 2 600,--
1948-1960	2 200,-- (117)	2 300,-- (112)	2 200,-- (88)	2 200,-- (73)	1 800,-- bis 2 600,--
1961-1970	2 400,-- (57)	2 400,-- (99)	2 400,-- (89)	2 500,-- (41)	2 200,-- bis 2 800,--
1971-1980	2 400,-- (61)	2 500,-- (74)	2 400,-- (65)	2 500,-- (40)	2 200,-- bis 2 800,--
1981-1990	2 700,-- (16)	2 700,-- (14)	2 800,-- (25)	2 900,-- (16)	2 500,-- bis 3 300,--
> 1990	3 200,-- (25)	3 400,-- (28)	3 400,-- (33)	3 300,-- * ¹ (23)	2 900,-- bis 3 700,--
neu ausge- bautes Dachgeschoss	3 200,-- (4)	3 100,-- (8)	3 000,-- (5)	3 100,-- (7)	2 800,-- bis 3 400,--

*¹ einschl. Verkaufen nach Kernsanierung (Erstbezug)

Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 5 Geschossen

1961-1980	----	2 100,-- (----)	2 000,-- (----)	2 100,-- (39)	1 800,-- bis 2 400,--
------------------	------	--------------------	--------------------	------------------	------------------------------

Eigentumswohnungen mit sozialer Bindung

Bei Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 m² bis 90 m², die noch einer Sozialbindung unterliegen, sind nach Auswertungen der Baujahrsgruppen 1948 bis 1980 (insgesamt 74 Kauffälle) **Abschläge** zwischen 5 % und 15 % bezogen auf den Quadratmeterpreis im freifinanzierten Wohnungsbau vorzunehmen.

Wohnflächenkategorie > 90 m²
durchschnittliche Wohnfläche = rd. 105 m²

Baujahres- gruppe			DM/m ² Wohnfläche				
			Mittelwert		Mittelwert		Spanne
	1997	1998	1999		2000		
< 1948	2 300,-- (26)	2 400,-- (36)	2 200,-- (30)	2 400,-- (24)	2 000,-- bis 2 800,--		
1948-1960	2 100,-- (17)	2 200,-- (11)	2 300,-- (12)	2 400,-- (15)	2 000,-- bis 2 800,--		
1961-1970	2 200,-- (9)	2 500,-- (20)	2 500,-- (18)	2 500,-- (7)	2 400,-- bis 2 600,--		
1971-1980	2 400,-- * ¹ (30)	2 500,-- (20)	2 600,-- (10)	2 500,-- (20)	2 300,-- bis 2 700,--		
1981-1990	2 600,-- (5)	2 900,-- (8)	3 100,-- (6)	3 000,-- (8)	2 700,-- bis 3 300,--		
> 1990	3 000,-- (2)	3 200,-- (7)	3 300,-- (17)	3 500,-- * ² (8)	3 200,-- bis 3 800,--		
Neu ausge- bautes Dachgeschoss	---- (---)	2 900,-- (6)	3 000,-- (2)	3 000,-- (3)	2 600,-- bis 3 200,-- tatsächliche Spanne		

*¹ Datenmenge beinhaltet Kauffälle aus 1996*² einschl. Verkäufe nach Kernsanierung (Erstbezug)

Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 5 Geschossen

1961-1980	----	----	----	2 000,-- (10)	1 600,-- bis 2 400,--
-----------	------	------	------	------------------	-----------------------

Teileigentum

n = Größe der Datenmenge, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht
Durchschnittliche Kaufpreise inklusive Bodenwertanteil

		1998		1999		2000	
		Kaufpreis [DM]	n	Kaufpreis [DM]	n	Kaufpreis [DM]	n
Garagen	Neubau Wieder- verkauf	19 000,-- 15 000,--	51 170	19 000,-- 14 000,--	46 197	20 000,-- 13 000,--	30 134
Tiefgar- agenstell- plätze	Neubau Wieder- verkauf	18 000,-- 12 000,--	32 86	19 000,-- 13 000,--	50 54	19 000,-- 12 000,--	22 73
Oberirdische Stellplätze gesamt		5 500,--	119	-----	---	-----	---
	Neubau Wieder- verkauf			7 000,-- 5 500,--	51 98	7 000,-- 5 500,--	29 40

6.4.2 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, d.h. bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken. Da dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kaufverträge von Geschäftsgrundstücken vorlag, konnten nur Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke ermittelt werden.

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstückes (u.a. Mieten und Pachten) und schließt die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungskosten ein. Die Betriebskosten (u.a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfeuergebühren, Treppenhausbeleuchtung) sind darin nicht enthalten.

G e b ä u d e a r t	E r t r a g s f a k t o r								
	Mittelwert				Mittelwert	Spanne			
	1997	1998	1999	2000					
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil	12,4	(40)	12,9	(44)	13,2	(37)	12,6	(39)	10,2 - 15,0
Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil < 60 % des Jahresrohertrages	11,8	(17)	11,6	(12)	11,7	(9)	10,3	(14)	9,3 - 11,3
Eigentumswohnungen • frei finanziert - bis Baujahr 1960 - ab Baujahr 1961 • öffentlich gefördert	20,7	(214)	20,6	(165)	19,5 19,9 18,9	(126) (69) (55)	20,3	(58)	17,4 - 23,2
	23,6	(119)	24,1	(42)	23,0	(34)	26,8	(9)	24,3 - 29,3

Die angegebenen Spannen schließen 2/3 aller Kauffälle ein. Die eingeklammerten Werte geben die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

7. Mietübersichten

7.1 Mietübersicht 1998 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

Da dem Gutachterausschuss keine gesicherten Erkenntnisse über Veränderungen des Mietniveaus in den letzten 2 Jahren vorlagen, wird die Mietübersicht aus dem Grundstücksmarktbericht 1999 unverändert übernommen.

Allgemeine Erläuterungen

Die Mietübersicht ist durch den Gutachterausschuss am 08.08.1998 gemäß § 5 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 07.03.1990 mit sofortiger Wirkung beschlossen worden.

Sie dient dem Gutachterausschuss als Arbeitsgrundlage bei den nach §193(3) Baugesetzbuch i. d. F. vom 27.08.1997 abzuleitenden, für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie für die Erstellung von Verkehrs- und Mietwertgutachten.

Grundlage der Mietübersicht war das Datenmaterial des Gutachterausschusses sowie zusätzliches Zahlenmaterial der am Mietspiegel beteiligten Verbände.

Die Mietübersicht ist nicht Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen oder die Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe.

Die angegebenen Mietzinsspannen (Unter- bzw. Oberwerte) sind so gewählt worden, dass entsprechend einer Empfehlung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mindestens zwei Dritteln aller erfassten Mieten der betreffenden Merkmalskombination innerhalb der jeweiligen Mietzinsspanne liegen. Bei Anwendung der Mietzinsspannen ist den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung zu tragen.

Für die ab 01.01.1996 bezugsfertig gewordenen bzw. bezugsfertig werdenden Wohnungen enthält die Mietübersicht keine Mietwerte. Es soll für diese Wohnungen zunächst die Mietpreisentwicklung am Markt abgewartet werden. Sofern sich aufgrund repräsentativer Zahlen herausstellt, dass sich die Mietwerte für die Jahrgänge ab 1996 stabilisieren, werden diese nach und nach in die Mietübersicht einbezogen.

Die Mieten der Mietübersicht sind Grundmieten ohne Betriebskosten und sonstige Kosten für Nebenleistungen.

Sofern Betriebskosten nach §27 der II. Berechnungsverordnung wie z. B. Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit der Miete abgegolten werden, können sie als Aufschlag den Tabellenwerten hinzugerechnet werden.

Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind, oder Sondernutzungsrechte einzelner Mieter können einen besonderen Zuschlag rechtfertigen.

Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten der Mietübersicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, so erhöhen sich die Mietwerte um die Beträge analog §28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung, welcher derzeit wie folgt lautet:

‘Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Abs. 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 15,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dieser Satz verringert sich für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, um 1,35 Deutsche Mark, für Wohnungen ohne Heizkörper um 1,05 Deutsche Mark und für Wohnungen, die überwiegend nicht mit Doppelfenster oder Verbundfenster ausgestattet sind, um 1,10 Deutsche Mark. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren,

Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen'.

Besondere Erläuterungen

Die für die Mietübersicht verwendeten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

1. Normale Wohnlage

Die meisten Mietwohnungen in Wuppertal liegen, auch wenn die Wohnlagen objektiv sehr unterschiedlich sind, für ihre Bewohner in normal guten Lagen, weil sie den Ansprüchen unterschiedlicher Lebenssituationen entsprechen. Die in der Mietübersicht aufgeführten Mietwerte beziehen sich daher auf die normale Wohnlage. Lagenachteile können durch Lagevorteile ausgeglichen werden und umgekehrt.

2. Bessere Wohnlage

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage mit aufgelockerter Bebauung. Straßen und Vorgärten sind mit Bäumen bepflanzt, die Verbindung zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist günstig. Es herrscht im Wesentlichen Anliegerverkehr.

3. Mindere Wohnlage

Es handelt sich um eine Wohnlage mit wenig Luft, Licht und Sonne. Hierzu gehören auch Wohngebiete, in denen das Wohnen durch starkes Verkehrsaufkommen, Geruchsbelastigungen, Handwerks- und Gewerbebetriebe beeinträchtigt wird.

Zu- und Abschläge

Für bessere und mindere Wohnlagen sind Zu- bzw. Abschläge auf die jeweiligen Ober- bzw. Unterwert entsprechend den Baualtersgruppen wie folgt zu berücksichtigen:

Baualter	Bessere Wohnlage	Mindere Wohnlage
bis 1948	0,75 DM/m ²	- 0,50 DM/m ²
1948 - 1960	0,85 DM/m ²	- 0,70 DM/m ²
1961 - 1969	1,10 DM/m ²	- 0,80 DM/m ²
1970 - 1995	1,25 DM/m ²	- 1,00 DM/m ²

4. Komfortwohnungen

Eine Komfortwohnung liegt vor, wenn über die normale Ausstattung mit Bad, WC und Zentralheizung hinaus mindestens zwei der nachfolgenden oder vergleichbare Merkmale vorliegen:

- Zweitbad
- Zweit-WC
- Parkettboden in der ganzen Wohnung
- vom Vermieter gestellte Einbauküche

Nicht als Komfortelemente in diesem Sinne gelten dagegen Isolierverglasung, großer Balkon Aufzug oder Verkabelung.

	Gruppe I Wohnungen, die bis 20.06.1948 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden		
	Unter- wert	Durch- schnitts- wert	Ober- wert	Unter- wert	Durch- schnitts- wert	Ober- wert
A Wohnungen bis 40 m²						
a) ohne Heizung, Bad/WC im Treppenhaus						
b) ohne Heizung, mit Bad und/oder WC	5,30	7,80	10,30	6,10	8,00	9,90
c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC	6,30	8,50	10,70	6,90	9,10	11,30
d) mit Heizung, Bad, WC	7,60	9,80	12,00	8,50	11,00	13,50
e) mit Komfort						
B Wohnungen über 40 m² bis 90 m²						
a) ohne Heizung, Bad/WC im Treppenhaus	4,60	6,30	8,00			
b) ohne Heizung, mit Bad und/oder WC	5,20	7,00	8,80	6,00	7,80	9,60
c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC	5,60	7,60	9,60	6,10	8,30	10,50
d) mit Heizung, Bad, WC	7,50	9,50	11,50	8,10	9,80	11,50
e) mit Komfort						
C Wohnungen über 90 m²						
a) ohne Heizung, Bad/WC im Treppenhaus	4,60	6,20	7,80			
b) ohne Heizung, mit Bad und/oder WC	5,00	6,80	8,60	6,30	7,90	9,95
c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC	6,10	8,00	9,90	6,80	8,70	10,60
d) mit Heizung, Bad, WC	7,20	9,20	11,20	7,80	9,70	11,60
e) mit Komfort						

5. Baualtersgruppen

Bei den Gruppen I und II handelt es sich um Wohnungen, die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen zeitgemäßen Normalstandard erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Modernisierung).

Soweit bei diesen Wohnungen die Altsubstanz (ursprünglicher Ausstattungsstandard) weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10% unterhalb der angegebenen Spannen.

Vorhandene Isolierverglasung rechtfertigt keinen Zuschlag.

Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe der Mietübersicht erfolgen (vergleiche §17 Abs. 1 Satz 2 II. Wohnungsbaugesetz).

6. Heizung

Unter Heizung im Sinne der Mietübersicht wird Zentralheizung bzw. Etagenheizung verstanden. Das Vorhandensein von Teilheizungen kann innerhalb der jeweiligen Spanne berücksichtigt werden.

Gruppe III Wohnungen, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden			Gruppe IV Wohnungen, die von 1970 - 1982 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen, die von 1983 - 1990 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen, die von 1991 - 1995 bezugsfertig wurden		
Unter- wert	Durch- schnitts- wert	Ober- wert	Unter- wert	Durch- schnitts- wert	Ober- wert	Unter- wert	Durch- schnitts- wert	Ober- wert	Unter- wert	Durch- schnitts- wert	Ober- wert
9,00	11,00	13,00	10,70	12,40	14,10	12,00	14,50	17,00	12,50	14,90	17,30
7,00	9,30	11,60									
8,80	10,30	11,80	9,40	11,00	12,60	9,60	12,60	15,60	11,30	13,80	16,30
7,40	8,90	10,40									
8,00	10,00	12,00	8,50	10,50	12,50	9,60	11,60	13,60	10,80	12,80	14,80

7. Ausstattungskategorien

Zur Ausstattungskategorie b) gehören auch Wohnungen, die ohne Heizung und ohne Bad, aber mit WC ausgestattet sind. Der geringere Wohnwert dieser Wohnungen gegenüber solchen, die zusätzlich über ein Bad verfügen, ist in der jeweiligen Spanne entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Ausstattungskategorie c) gehören auch Wohnungen, die mit Zentralheizung und Bad, aber ohne WC ausgestattet sind bzw. über Heizung und WC, aber ohne Bad verfügen. Der höhere Wohnwert dieser Wohnungen gegenüber solchen, die zwar über Heizung, aber weder über Bad noch WC verfügen, ist in der jeweiligen Spanne entsprechend zu berücksichtigen.

7.2 Mietübersicht für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Wuppertal

Die Tabelle basiert fast ausschließlich auf Angeboten aus Zeitungsinseraten. Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um Netto-Kaltmieten, d.h. Betriebskosten wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Versicherungen, Heizung usw. sind nicht enthalten.

Art des Objektes	Bereich in Wuppertal	Durchschnittl. Nutzfläche [m ²]	Preisspanne Durchschnittswert [DM/m ²]	n
Büro- oder Praxisraum	Kerngebiet Barmen	160	* ¹ 9,-- bis 14,-- 11,--	15
	Kerngebiet Elberfeld	170	* ¹ 10,-- bis 15,-- 12,--	60
	Übrige Lagen	150	* ¹ 8,-- bis 14,-- 11,--	192
Ladenlokal	Kerngebiete	Mietrichtwertkarte für Barmen und Elberfeld		
	Übrige Lagen	125	* ² 5,-- bis 55,--	177
Lager-, Industrie- oder Gewerbehalle	Alle Lagen	360	* ¹ 5,-- bis 9,-- 7,--	171

n = Größe der Datenmenge, aus der sich der jeweilige Mittelwert bzw. die Spanne ergibt.

*¹ 2/3 aller Mieten liegen in dieser Spanne.

*² Die angegebenen Mieten spiegeln die tatsächliche Spanne wieder.

Für die Kerngebiete Elberfeld und Barmen hat der Gutachterausschuss **Mietrichtwertkarten für Ladenräume** veröffentlicht (siehe nächste Seite).

7.3 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

	Mittelwert [DM]	Spanne * ¹ [DM]	n
Garage	70,--	50,-- bis 90,--	48
Tiefgaragenstellplatz	65,-- * ²	50,-- bis 80,--	7
Oberirdischer Stellplatz	40,--	20,-- bis 50,--	20

n = Größe der Datenmenge, aus der sich der jeweilige Mittelwert bzw. die Spanne ergibt.

*¹ 2/3 aller Mieten liegen in dieser Spanne.

*² Datenmenge enthält keine Mieten aus den Innenstadtbereichen.

7.4 Mietrichtwertkarten für Ladenräume

Der Gutachterausschuss erstellt und veröffentlicht seit 1986 Mietrichtwertkarten für Ladenräume. Die Karten erfassen die Innenstadtbereiche von Elberfeld, Barmen / Oberbarmen sowie die geschäftlichen Nebenzentren, wie z. B. Vohwinkel, Ronsdorf und Cronenberg. Die Ergebnisse beruhen auf mathematisch-statistischen Auswertungen der durch Befragung von Mieter und Vermietern erhaltenen Mietangaben.

Ziel der Untersuchung ist, aufgrund fehlender Kaufverträge unbebauter Grundstücke in den Kerngebieten, Grundlagedaten für die nach § 196 BauGB erforderliche Ableitung von Bodenrichtwerten für baureife Grundstücke zu ermitteln. Daneben dienen die Mietrichtwerte als Entscheidungshilfe bei Neu- bzw. Weitervermietung von Ladenräumen sowie als Grundlage bei Verkehrswert- und Mietwertgutachten. Die Mieten sind auch Basisdaten für die kommunale Grundstückswirtschaft und unterstützen eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung und Planung.

Citybereich Elberfeld

Für den Bereich der City Elberfeld hat der Gutachterausschuss erstmals 1986 eine Mietrichtwertkarte herausgegeben und diese 1993 fortgeschrieben. Im Herbst 1998 wurde erneut eine Untersuchung der Ladenmieten durchgeführt und rd. 1.050 Geschäfte befragt. Basis der Auswertung waren rd. 380 Einzelmieten.

Die neue Mietrichtwertkarte wurde am 18.01.1999 vom Gutachterausschuss beschlossen.

Citybereich Barmen/Oberbarmen

In diesem Bereich wurde im Oktober/November 1995 in rd. 500 Läden eine erneute Befragung durchgeführt mit dem Ziel, die erstmals 1988 erstellten Mietrichtwerte fortzuschreiben. Das Ergebnis der Umfrage wurde im Juli 1996 vom Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht. Eine Fortschreibung dieser Karte ist zurzeit nicht vorgesehen.

Nebenzentren

Auch für die Nebenzentren wurden vergleichbare Befragungen durchgeführt. Für die Stadtteilzentren lagen 370 Einzelmieten über Ladenräume vor. Insgesamt wurden 750 Geschäfte befragt. Der Gutachterausschuss hat eine Mietrichtwertkarte für diese Bereiche zu Beginn des Jahres 1990 beschlossen und veröffentlicht. Eine Fortschreibung ist zurzeit nicht vorgesehen.

Diese Mietrichtwertkarten sind zum Preis von je 15,-- DM im Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft des Ressorts Vermessung, Katasteramt und Geodaten erhältlich.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13(3) der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW vom 07. März 1990, GV NRW 1990, S. 156) am 20. Februar 2001 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Wanzke
Vorsitzender

gez. Knaak
Geschäftsführer