



DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT WUPPERTAL



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2002
FÜR DIE STADT WUPPERTAL

DER GRUNDSTÜCKSMARKT 2002 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 sowie nach Vereinbarung

Gebühr: 30,-- €

**Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe nur mit Quellenangabe gestattet.
Belegexemplar erbeten.**

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|----------|
| 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes..... | 5 |
| 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes..... | 6 |
| 3. Der Gutachterausschuss | |
| 3.1 Zusammensetzung..... | 7 |
| 3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses..... | 8 |
| 3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle..... | 8 |
| 3.4 Gebühren des Gutachterausschusses..... | 9 |
| 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2002 | |
| 4.1 Anzahl der Verkäufe..... | 10 |
| 4.2 Geldumsatz..... | 11 |
| 4.3 Umsatzentwicklung..... | 12 |
| 5. Unbebaute Grundstücke | |
| 5.1 Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick..... | 13 |
| 5.2 Allgemeine Marktdaten..... | 14 |
| 5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen..... | 15 |
| 5.4 Werdendes Bauland..... | 16 |
| 5.5 Arrondierungsflächen zu Bauland..... | 16 |
| 6. Bebaute Grundstücke | |
| 6.1 Allgemeine Marktdaten..... | 18 |
| 6.2 Individueller Wohnungsbau..... | 19 |
| 6.2.1 Neubaumaßnahmen (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)..... | 19 |
| 6.2.2 Wiederverkäufe (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)..... | 20 |
| 7. Wohnungs- und Teileigentum | |
| 7.1 Allgemeine Marktdaten..... | 21 |
| 7.2 Neubaumaßnahmen..... | 22 |
| 7.3 Wiederverkäufe..... | 22 |
| 7.4 Umwandlungen..... | 23 |
| 8. Bodenrichtwerte | |
| 8.1 Definition..... | 24 |
| 8.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2002..... | 25 |
| 8.1.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte..... | 25 |

| | Seite |
|---|--|
| 8.2 | Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2002..... 26 |
| 8.2.1 | Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau..... 26 |
| 8.2.2 | Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau..... 26 |
| 8.2.3 | Baureifes Land für Gewerbliche Bauflächen..... 27 |
| 8.2.4 | Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2002..... 27 |
| 9. | Erforderliche Daten |
| 9.1 | Indexreihen..... 28 |
| 9.1.1 | Indexreihe für Bodenpreise..... 28 |
| 9.1.2 | Indexreihe für Eigentumswohnungen..... 29 |
| 9.2 | Umrechnungskoeffizienten..... 29 |
| 9.2.1 | Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau..... 29 |
| 9.2.2 | Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau..... 30 |
| 9.3 | Liegenschaftszinssätze..... 31 |
| 9.4 | Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke..... 32 |
| 9.4.1 | Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser..... 32 |
| 9.4.1.1 | Bezogen auf die Wohnfläche (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) 32 |
| 9.4.1.2 | Bezogen auf die Bruttogrundfläche (Neubauten Doppelhaushälften, Reihenhäuser Wiederverkaufte Doppelhaushälften, Reihenhäuser) 34 |
| 9.4.2 | Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser..... 36 |
| 9.4.3 | Gebädefaktoren für Wohnungseigentum (Neubauten, Wiederverkäufe u. Umwandlungen)..... 37 |
| 9.4.4 | Gebädefaktoren für Teileigentum (Neubauten, Wiederverkäufe) 39 |
| 9.4.5 | Ertragsfaktoren..... 40 |
| 9.5 | Marktanpassungsfaktoren..... 41 |
| 10. | Mieten |
| 10.1 | Mietübersicht 1998 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen..... 42 |
| 10.2 | Mietübersicht 2002 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen..... 46 |
| 10.3 | Mietangebotsübersicht für gewerbliche Räume..... 50 |
| 10.4 | Mietübersicht für Garagen und Stellplätze..... 50 |
| 10.5 | Mietrichtwertkarten für Ladenräume..... 51 |
| | |
| Anlagen I – IV für die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren | |
| | Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachter- ausschüsse AGVGA - NRW..... 53 |

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Mit insgesamt 3477 Kauffällen über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum wurden in der Geschäftsstelle im Jahr 2002 nahezu gleich viele Kauffälle gezählt wie im Vorjahr. Der Gesamtgeldumsatz ist um 4% auf 515 Millionen Euro leicht gefallen.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der veräußerten Grundstücke im Jahr 2002 ist mit 267 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr in etwa gleich geblieben.

Die Preise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind im Wesentlichen konstant geblieben. Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2002 durchschnittlich 235,-- €/m².

Im Bereich der unbebauten, baureifen Grundstücke des Geschosswohnungsbaus konnten nur 14 Verträge ausgewertet werden. Der Gutachterausschuss stellt ein gleichbleibendes Preisniveau fest.

Die Baulandpreise für Gewerbeland sind im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Bebaute Grundstücke – Normaleigentum

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gingen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt zurück. Obwohl die Anzahl der Kauffälle um rd. 5,6 % gestiegen ist, verringerte sich der Geldumsatz um rd. 2,4 %.

Neu errichtete Reihenhäuser kosteten im Durchschnitt 230 000,-- €, während für Doppelhaushälften rd. 260 000,-- € gezahlt wurde.

Sowohl für ältere Reihenhäuser als auch Doppelhaushälften wurde rd. 20 000,-- € weniger gezahlt.

Eigentumswohnungen

Gegenüber 2001 verringerte sich die Anzahl der Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum um rd. 7%. Die Preisentwicklung zeigt insgesamt einen Preisrückgang um rd. 4%.

Für neuerstellte Eigentumswohnungen zahlte der Käufer durchschnittlich 1 950,-- €/m² Wohnfläche und damit ca. 5% weniger als im Vorjahr. Weiterverkäufe wurden mit ca. 1 130,-- €/m² und Umwandlungen mit rd. 1 100,-- €/m² gehandelt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht soll helfen, den Wuppertaler Immobilienmarkt für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind als auch für den interessierten Bürger verständlich zu machen. Die nachfolgenden Informationen bieten dem Leser eine allgemeine Marktorientierung.

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2002 für das Gebiet der Stadt Wuppertal abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet wurden. Dabei kann die Beschreibung des Wuppertaler Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (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 werden, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, auf schriftlichen Antrag in anonymisierter Form erteilt.

3. Der Gutachterausschuss

3.1 Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Deutschland auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (Preis-Stoppverordnung von 1936) wurden damit aufgehoben und der Grundstücksmarkt auf eine neue marktwirtschaftliche Grundlage gestellt. Um der breiten Öffentlichkeit Einblick in die Einflüsse auf das Preisverhalten und die Werte von Immobilien zu geben, hat der Gesetzgeber die neutrale Institution der Gutachterausschüsse geschaffen. Ihre Aufgabe ist es, unabhängig und kompetent Markttransparenz zu schaffen.

Grundsätzlich existieren heute Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt sind dies derzeit 85 Gutachterausschüsse in NRW.

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

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss Wuppertal** angehörenden Gutachter beträgt zurzeit 20.

Dies sind:

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke (Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Heinz-Günter Cummerwie (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Hans-Peter Fischer (stellvertretender Vorsitzender)
- Grundstücksmakler Karl-Heinz Heymann (stellvertretender Vorsitzender)
- Bewertungssachverständiger Lothar Knaak (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Detlef Starck (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Architekt Dipl.-Ing. Karl-Heinz Harguth
- Rechtsanwältin Andrea Körner
- Architekt Volker Kohrsmeier
- Grundstücksmakler Hans-Joachim Kronenberg
- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- Dipl.-Ing. Angela Lange
- Dipl.-Ing. Manfred Niedermeyer (ÖbVI)
- Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft Heike Purpur
- Dipl.-Ing. Rüdiger Reckling
- Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner
- Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig
- Dipl.-Ing. agr. Klaus-Dieter Stock
- Dipl.-Ing. Michael Uhlmann

Nur für Ermittlung der Bodenrichtwerte und Mietübersichten:

- Steueramtsrat Reinhard Krüger
- Steueroberamtsrat Herbert Stamm

Neben dem Gutachterausschuss gibt es seit 1981 für das Land Nordrhein-Westfalen einen **Oberen Gutachterausschuss**, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet worden ist.

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das BauGB, die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 7. März 1990 maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei den kommunalen Behörden eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und ergänzenden Datensammlungen. Die Daten dieser Kaufpreissammlung stammen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195(1) BauGB verpflichtet, jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege eines Tausches zu übertragen, als Abschrift dem Gutachterausschuss zur Verfügung zu stellen. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet, um notwendige preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt und in die Kaufpreissammlung eingegeben. Diese Daten dienen sowohl als Grundlage zur Ableitung von Grundlagedaten entsprechend der WertV als auch als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen.
- Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften
- Vorbereitung von Gutachten für den Gutachterausschuss

3.4 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren (Stand 03.07.2001) werden auf der Grundlage **der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW, Tarifstelle 13** erhoben.

Für die Erstattung von **Gutachten** setzen sie sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einem wertabhängigen Teil und errechnen sich zur Zeit:

- Grundgebühr: 700 €
- dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

| | | |
|----------------|---------------------|-----------------|
| bis 770.000 € | 2,0 v.T. des Wertes | |
| über 770.000 € | 1,0 v.T. des Wertes | zuzüglich 770 € |

Unter "Wert" wird jeweils der im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.

- Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

| | |
|--|--------------------|
| Neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind | Zuschlag bis 200 € |
| Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind | Zuschlag bis 400 € |
| Besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind | Zuschlag bis 600 € |
| Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind | Zuschlag bis 300 € |

- Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommen die Kosten der Auslagen und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 16 %.

Die **Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Wuppertal** kann im Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft des Ressorts Vermessung, Katasteramt und Geodaten als Druck zum Preis von 150,- € erworben werden.

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

Unter der Internetadresse www.boris.nrw.de können die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte sämtlicher Gutachterausschüsse in NRW ab Mai 2003 abgerufen werden.

Die Gebühren für **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** betragen 15,- €. **Mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird. Die Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung betragen derzeit je Wertermittlungsfall bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte für unbebaute und bebaute Grundstücke 100,- bis 150,- €, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 7,- €.

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2002

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2003 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2002 und dem 31.12.2002 notariell abgeschlossen worden sind. Kaufverträge, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden nur im Allgemeinen Teil des Grundstücksmarktberichtes berücksichtigt. In die Gesamtstatistiken des Allgemeinen Teils fließen auch die Eigentumsänderungen durch Zwangsversteigerungszuschlag und Umlegungsbeschluss ein.

Bei den ermittelten Werten handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Zu späteren Veröffentlichungen können sich u. U. Abweichungen ergeben, da Kaufverträge oft nach dem Stichtag nachgereicht werden.

Der Gesamtmarkt wurde in folgende Teilmärkte eingeteilt:

- **Unbebaute Grundstücke**
- **Bebaute Grundstücke**
- **Wohnungs- und Teileigentum.**

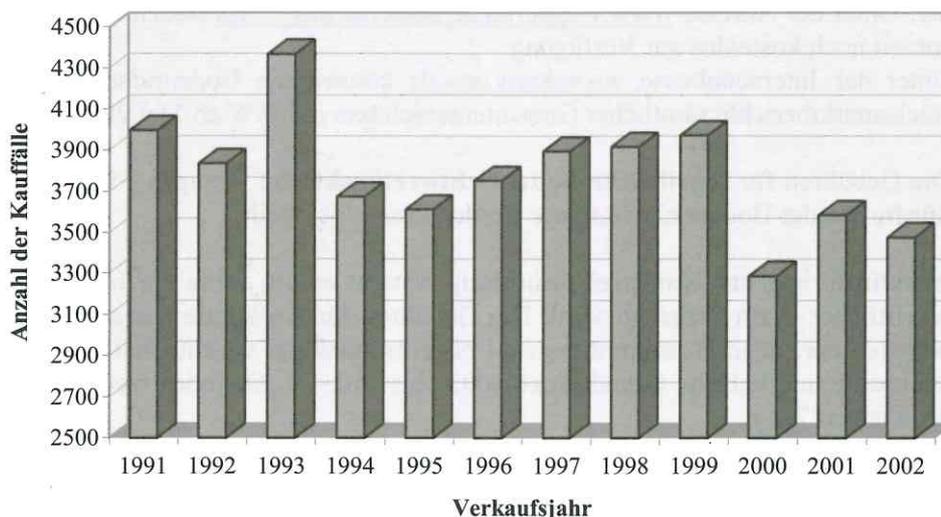
Der Teilmarkt Unbebaute Grundstücke umfasst alle selbstständig und nicht selbstständig bebaubaren Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.

Der Teilmarkt Bebaute Grundstücke umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte.

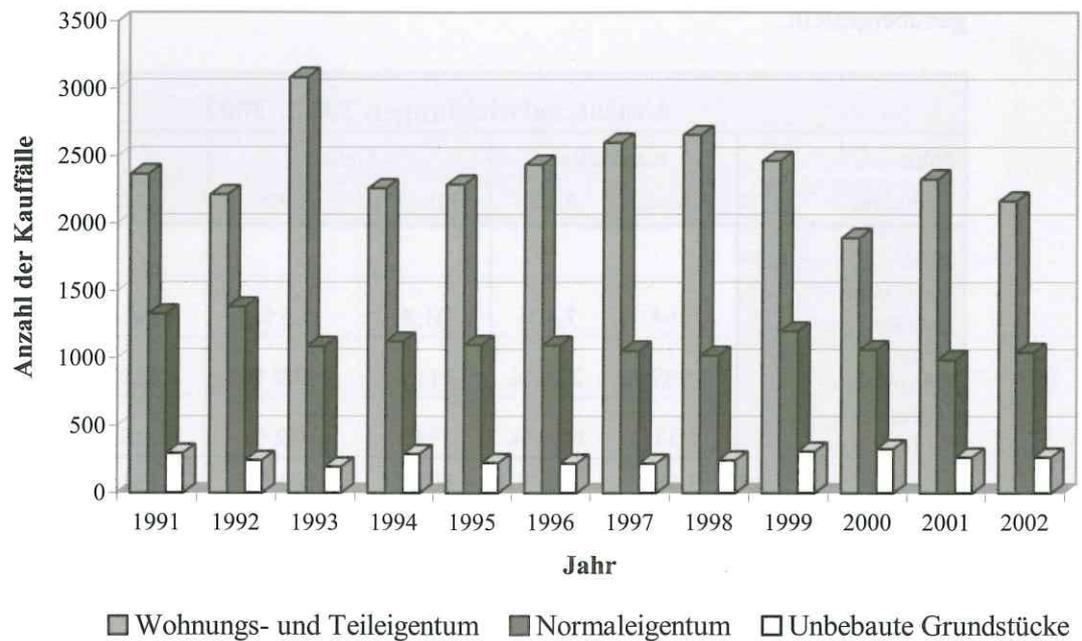
Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

4.1 Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2002 wurden insgesamt 3 091 Grundstückskaufverträge in der Geschäftsstelle registriert. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3 477. Im Vergleich zu 2001 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um 3 % gefallen.

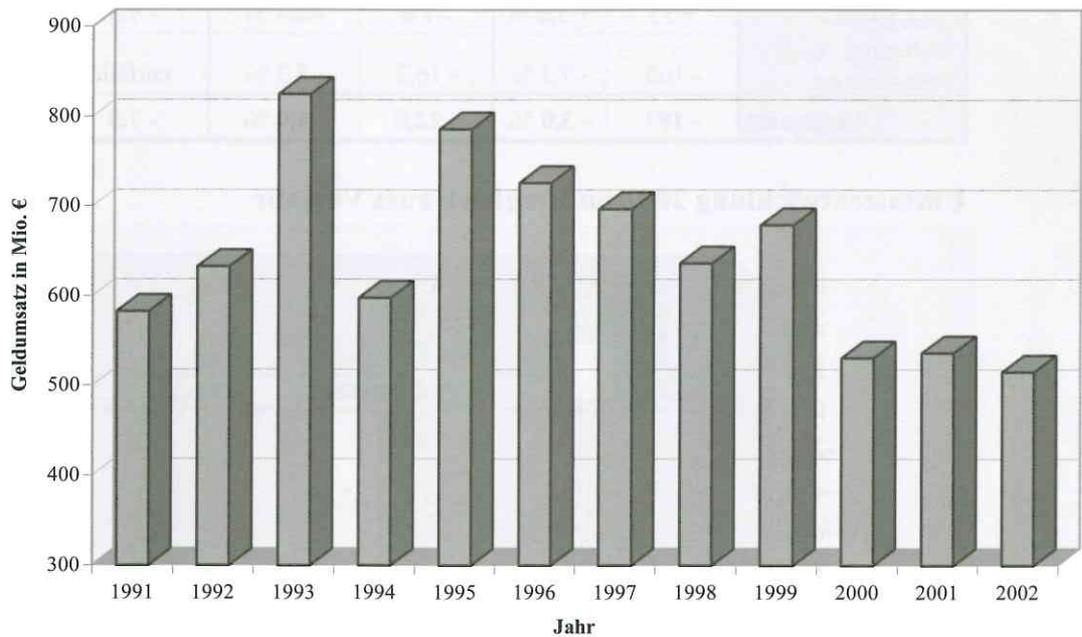


Entwicklung der Teilmärkte von 1991 bis 2002



4.2 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2002 um ca. 4 % leicht gefallen und beträgt rd. 515 Mio. €.

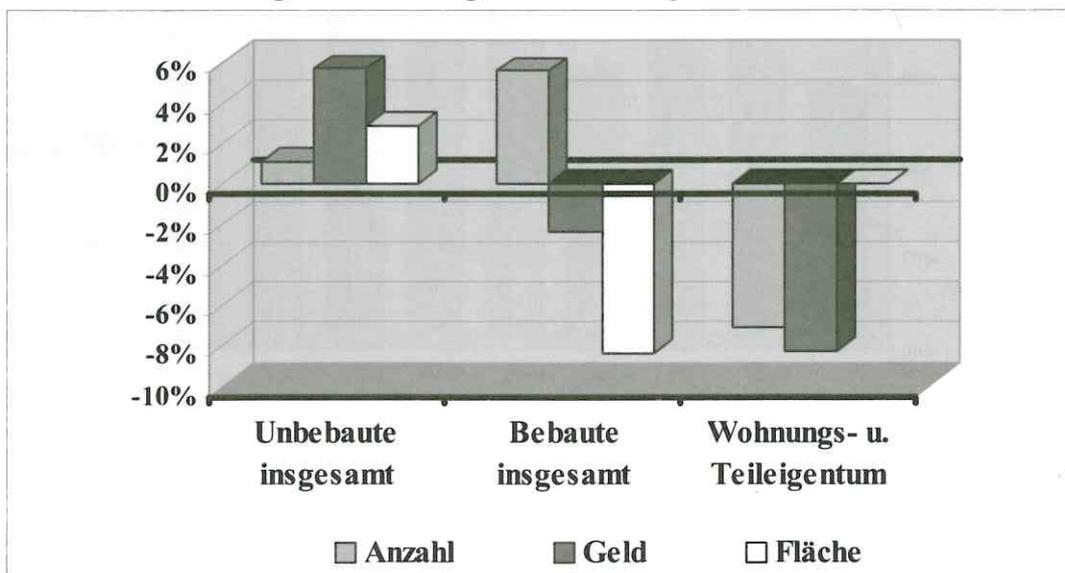


4.3 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2002 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

| Umsatzentwicklungen 2001 / 2002 | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| Jahr | Kauffälle | | Geld | | Fläche | |
| Teilmarkt | Anzahl | Anteil | Mio. € | Anteil | ha | Anteil |
| 2001 | | | | | | |
| Unbebaute Grundstücke | 264 | 7,4 % | 31,8 | 5,9 % | 68,6 | 37,8 % |
| Bebaute Grundstücke | 989 | 27,6 % | 311,1 | 57,9 % | 112,9 | 62,2 % |
| Wohnungs- und Teileigentum | 2.331 | 65,0 % | 194,4 | 36,2 % | entfällt | entfällt |
| insgesamt | 3.584 | 100 % | 537,3 | 100 % | 181,5 | 100 % |
| 2002 | | | | | | |
| Unbebaute Grundstücke | 267 | 7,7 % | 33,6 | 6,5 % | 70,6 | 40,6 % |
| Bebaute Grundstücke | 1044 | 30,0 % | 303,5 | 58,9 % | 103,4 | 59,4 % |
| Wohnungs- und Teileigentum | 2166 | 62,3 % | 178,2 | 34,6 % | entfällt | entfällt |
| insgesamt | 3477 | 100 % | 515,3 | 100 % | 174,0 | 100 % |
| Veränderungen 2001 / 2002 | | | | | | |
| Unbebaute Grundstücke | + 3 | + 1,1 % | + 1,8 | + 5,7 % | + 2,0 | + 2,9 % |
| Bebaute Grundstücke | + 55 | + 5,6 % | - 7,6 | - 2,4 % | - 9,5 | - 8,4 % |
| Wohnungs- und Teileigentum | - 165 | - 7,1 % | - 16,2 | - 8,3 % | entfällt | entfällt |
| insgesamt | - 107 | - 3,0 % | - 22,0 | - 4,0 % | - 7,5 | - 4,1 % |

Umsatzentwicklung 2002 im Vergleich zum Vorjahr



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick

Die folgende Übersicht zeigt die Preisspannen der Kaufpreise von unbebauten Grundstücken (bei den Baulandflächen jeweils auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt) und die Preisentwicklung im Verhältnis zum Vorjahr in den unterschiedlichen Qualitätsstufen bzw. Grundstücks-kategorien.

| Grundstückskategorie | Preisspanne [€/m ²] | Preisentwicklung zu 2001 |
|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Bauland (Preisentwicklung bezogen auf den Richtwerttermin 31.12.2002) | | |
| Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke (inkl. Erschließungsbeiträge) | 110,-- bis 330,-- | stagnierend |
| Geschosswohnungsbau (inkl. Erschließungsbeiträge) | 150,-- bis 300,-- | stagnierend |
| Gewerbe- und Industrieflächen (inkl. Erschließungsbeiträge) | 40,-- bis 85,-- | stagnierend |
| Begünstigtes Agrarland (§ 4 (1) Pkt. 2 WertV) | 4,-- bis 30,-- | stagnierend |
| Landwirtschaftliche Flächen | 1,-- bis 4,-- | stagnierend |
| Forstwirtschaftliche Flächen (inkl. Aufwuchs) | 1,-- bis 2,60 | stagnierend |

5.2 Allgemeine Marktdaten

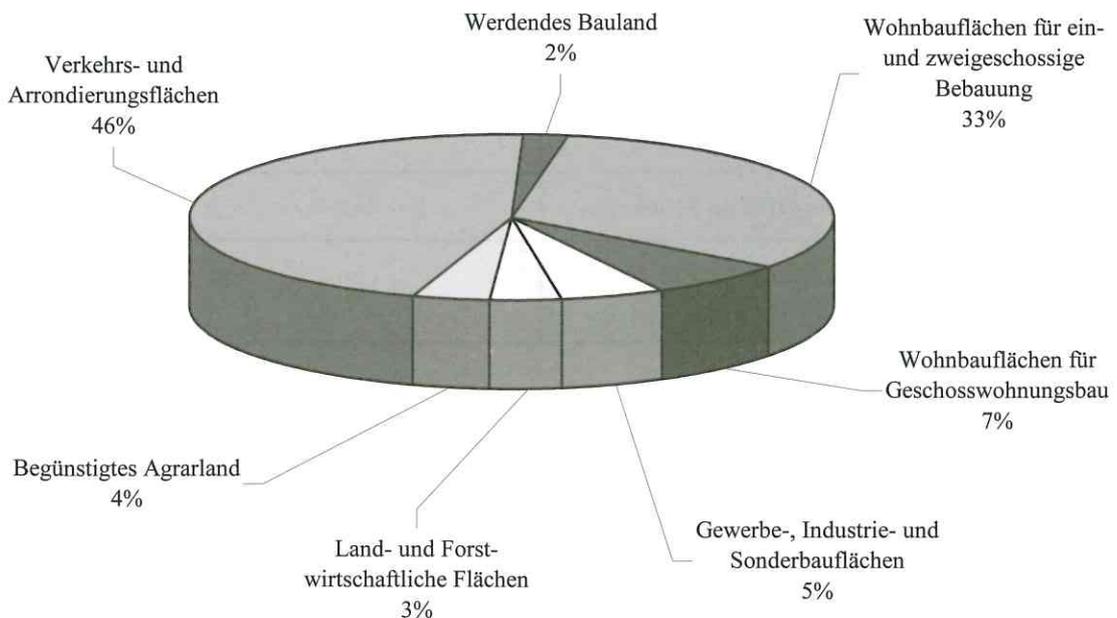
Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" gliedert sich entsprechend der Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 in folgende vier Zustands- und Entwicklungsstufen:

- 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 267 Kauffälle über unbebaute Grundstücke, die im Jahr 2002 abgeschlossen wurden, erfasst. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr in etwa gleich geblieben.

Verteilung der Kauffälle



Die Grundstückskategorien Land- und forstwirtschaftliche Flächen (inklusive begünstigtes Agrarland), Werdendes Bauland und Arrondierungsflächen zu Bauland werden in den folgenden Kapiteln 5.3 bis 5.5 genauer beschrieben.

Der Geschäftsverkehr der sich auf unbebaute, baureife Grundstücke bezieht wird im Kapitel 8. Bodenrichtwerte auf Seite 24 ff erläutert.

5.3 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 19 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden. Davon wurden 7 Kaufverträge über landwirtschaftliche und 2 Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen. Die verbleibenden 10 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 die Spannen der tatsächlich gezahlten Kaufpreise in den einzelnen Kategorien angegeben werden. Bei den forstwirtschaftliche Flächen aufgrund der geringen Anzahl unter Berücksichtigung von Kauffällen aus zurückliegenden Jahren.

| Grundstückskategorie | Preisspanne [€/m²] |
|--|--|
| Landwirtschaftliche Flächen | 1,-- bis 4,-- |
| Forstwirtschaftliche Flächen (inkl. Aufwuchs) | 1,-- bis 2,60 |
| Begünstigtes Agrarland | 4,-- bis 30,-- |

5.4 Werdendes Bauland

Nach §4(2) WertV 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 Gemeindegebietes gründen.

Nach §4(3) WertV 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. Aufgrund der geringen Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge über derartige Flächen in den einzelnen Jahren werden bei den angegebenen Spanne auch die Kauffällen aus zurückliegenden Jahren berücksichtigt.

Im Jahr 2002 wurden nur 2 Kaufverträge über **Bauerwartungsland** in der Geschäftsstelle registriert. Die Preise für Bauerwartungsland bewegen sich in den letzten Jahren überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 10 % und 40 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes**.

4 Kaufverträge wurden im Jahr 2002 über **Rohbauland** in der Geschäftsstelle registriert. Alle Verkäufe betrafen Wohnbauflächen.

Unter Berücksichtigung der Kauffälle der letzten Jahre lagen die Kaufpreise überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 40 % bis 80 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes**.

5.5 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 2002 wurden einer weitergehenden Untersuchung unterzogen.

Danach lassen sich die Kauffälle 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 aus den Kaufverträgen abgeleiteten Bodenpreise wurden ins Verhältnis zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gestellt. 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 sowohl der Durchschnittswert als auch eine Spanne in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert für die unterschiedlichen Kategorien von Arrondierungsflächen angegeben.

Da statistisch gesicherte Aussagen über Mittelwerte aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht möglich waren, wurden neben den Kauffällen des Jahres 2002 auch die aus den Jahren 1994 bis 2001 berücksichtigt. Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Mittelwert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein.

| Kategorie | Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%] | Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%] | Anzahl der Kauffälle |
|--|---|---|----------------------|
| Baulandteilflächen | | | |
| Flächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen | 30 - 100 | 65 | 133 |
| Überbaubereinigung | 60 - 130 | 95 | 14 |
| Garagen- und Stellplatzflächen | 25 - 90 | 60 | 66 |
| Nicht erforderliche Freiflächen | | | |
| Flächen im hinteren Grundstücksbereich, Gartenland, u. ä. | 5 - 25 | 15 | 188 |

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Allgemeine Marktdaten

Die Kaufverträge aller bebauten Grundstücke, die nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt sind, werden dem Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" zugerechnet. Sie können weiter unterteilt werden in Grundstücke mit

- Individuellem Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerblichen Objekten.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden für das Jahr 2002 insgesamt 1044 Kauffälle über bebaute Grundstücke erfasst. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6 % gestiegen. 616 Kauffälle fallen in die Kategorie „Individueller Wohnungsbau“, 242 Kauffälle betrafen den Geschosswohnungsbau und 186 Kauffälle gewerbliche Objekte.

Auf Grund der geringen Anzahl und der Verschiedenartigkeit der Objekte können zu rein gewerblich genutzten Objekten keine weiteren Angaben gemacht werden.

Im Kapitel 6.2 werden die Durchschnittskaufpreise für die verschiedenen Gebäudetypen im individuellen Wohnungsbau beschrieben.

Weitergehende Auswertungen zu dem Individuellen Wohnungsbau und dem Geschosswohnungsbau (Liegenschaftszinssätze, Gebäudefaktoren und Ertragsfaktoren) können den Kapiteln 9.3 und 9.4 entnommen werden.

Baufertigstellungen in den letzten Jahren (Jahresdaten)

Das Ressort „Allgemeine Dienste“ der Stadt Wuppertal erfasst im Rahmen der Hochbaustatistik alle Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Aus der Hochbaustatistik wurden von der Stadt Wuppertal nachfolgende Daten über die Anzahl der Baufertigstellungen in Wuppertal freundlicherweise zur Verfügung gestellt:

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|--|-------|------|------|------|------------|
| Wohngebäude mit einer Wohnung | 68 | 119 | 141 | 291 | 181 |
| Wohngebäude mit zwei Wohnungen | 19 | 19 | 23 | 23 | 16 |
| Wohngebäude insgesamt | 158 | 183 | 204 | 367 | 238 |
| Wohnungen in Wohngebäuden | 1 046 | 731 | 648 | 991 | 608 |
| Nichtwohngebäude (mit überwiegendem Gewerbe- und Verwaltungsanteil) | 51 | 37 | 28 | 53 | 28 |
| Wohnungen in Nichtwohngebäuden | 98 | 17 | 40 | 6 | 8 |
| Gesamtzahl Gebäude | 209 | 220 | 232 | 420 | 266 |
| Gesamtzahl Wohnungen | 1 144 | 748 | 688 | 997 | 616 |

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

6.2 Individueller Wohnungsbau

Bei der Beurteilung des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises ist zu berücksichtigen, dass er nur eine Größenordnung widerspiegelt, da der Lagefaktor im Kaufpreis noch voll enthalten ist.

6.2.1 Neubaumaßnahmen

Reihenhäuser

Insgesamt lagen 122 Kauffälle vor.

Von der Lage her in 8 Baugebieten wurden 33 Reihenhäuser ohne Unterkellerung registriert.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert lag hier bei 200 000,-- €.

60 Kauffälle über Neubauvorhaben standen in unterschiedlichen Gebieten zur Verfügung. Diese Reihenhäuser sind unterkellert, die durchschnittliche Wohnfläche lag bei rd. 125 m². Überdurchschnittliche Eigenleistungen blieben unberücksichtigt. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 210 000,-- € und 250 000,-- €.

| Jahr | Größe der Datenmenge | Durchschnittspreis inkl. Grundstück [€] | Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%] | Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²] |
|------|----------------------|--|---|---|
| 1998 | 21 | 253 089,-- | + 5 | 270 |
| 1999 | 62 | 250 533,-- | - 1 | 260 |
| 2000 | 73 | 240 307,-- | - 4 | 250 |
| 2001 | 46 | 242 864,-- | +1 | 220 |
| 2002 | 60 | 230 000,-- | - 5 | 240 |

Doppelhaushälften

Für diesen Teilbereich des Immobilienmarktes standen 28 Kauffälle aus verschiedenen Neubaugebieten zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 135 m². Zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert kommen in nur wenigen Fällen noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzu. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 230 000,-- € und 290 000,-- €.

7 Kauffälle aus 4 Baugebieten sind nicht unterkellert. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis beträgt 210 000,-- €.

| Jahr | Größe der Datenmenge | Durchschnittspreis inkl. Grundstück [€] | Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%] | Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²] |
|------|----------------------|--|---|---|
| 1998 | 29 | 276 098,-- | + 8 | 350 |
| 1999 | 37 | 268 428,-- | - 3 | 320 |
| 2000 | 41 | 276 098,-- | + 3 | 280 |
| 2001 | 23 | 276 098,-- | 0 | 310 |
| 2002 | 28 | 260 000,-- | - 6 | 270 |

6.2.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie wurden insgesamt 56 Kaufverträge registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei rd. 118 m². Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 170 000,-- € und 250 000,-- €.

| Jahr | Größe der Datenmenge | Durchschnittspreis inkl. Grundstück [€] | Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%] | Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²] |
|------|----------------------|--|---|---|
| 1998 | 61 | 219 856,-- | + 2 | 280 |
| 1999 | 58 | 219 856,-- | 0 | 290 |
| 2000 | 63 | 217 299,-- | - 1 | 300 |
| 2001 | 32 | 217 299,-- | 0 | 265 |
| 2002 | 56 | 210 000,-- | - 3 | 250 |

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 42 Kaufverträge ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei rd. 129 m². Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 180 000,-- € und 300 000,-- €.

| Jahr | Größe der Datenmenge | Durchschnittspreis inkl. Grundstück [€] | Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%] | Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²] |
|------|----------------------|--|---|---|
| 1998 | 25 | 240 307,-- | + 1 | 400 |
| 1999 | 18 | 240 307,-- | 0 | 450 |
| 2000 | 40 | 237 751,-- | - 1 | 450 |
| 2001 | 20 | 250 533,-- | + 5 | 410 |
| 2002 | 42 | 240 000,-- | - 4 | 400 |

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 37 Kaufverträge ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 170 m². Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 230 000,-- € und 390 000,-- €.

| Jahr | Größe der Datenmenge | Durchschnittspreis inkl. Grundstück [€] | Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%] | Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²] |
|------|----------------------|--|---|---|
| 1998 | 56 | 299 106,-- | - 3 | 850 |
| 1999 | 31 | 293 993,-- | - 2 | 850 |
| 2000 | 42 | 291 436,-- | - 1 | 850 |
| 2001 | 10 | 319 557,-- | + 10 | 680 |
| 2002 | 37 | 310 000,-- | - 1 | 880 |

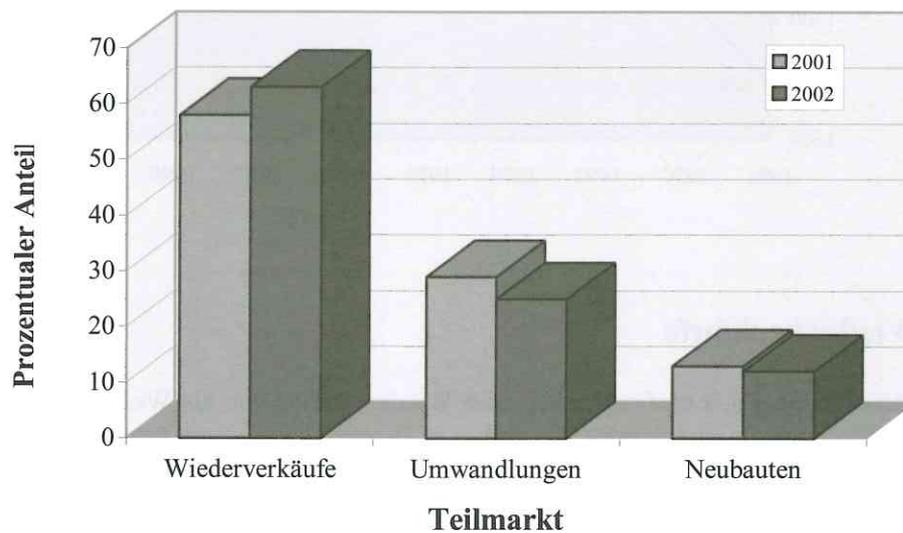
7. Wohnungs- und Teileigentum

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

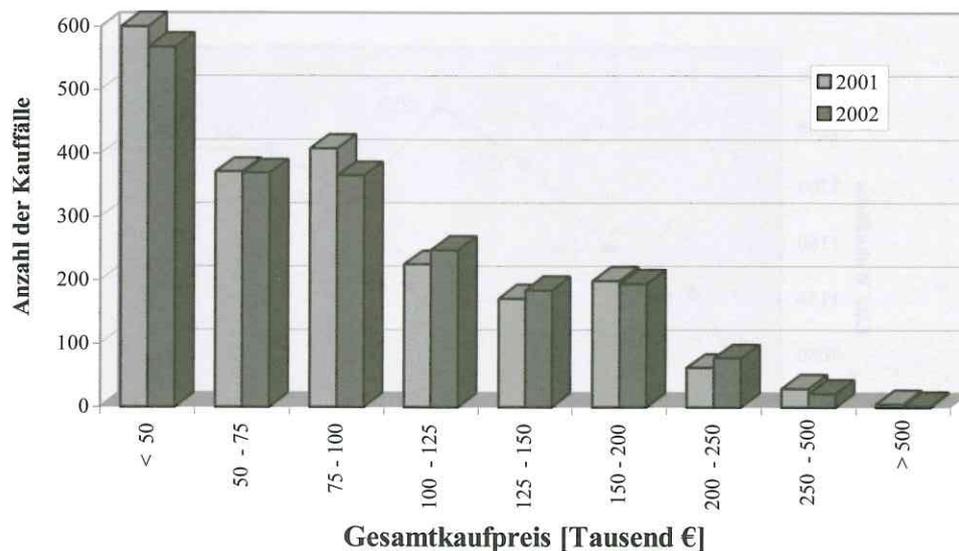
7.1 Allgemeine Marktdaten

2002 wurden insgesamt 2166 Kauffälle über Wohnungseigentum und über Teileigentum (u. a. Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze) registriert. Gegenüber dem Vorjahr sind dies rd. 7 % weniger Kauffälle.

Prozentuale Marktanteile bezogen auf die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum

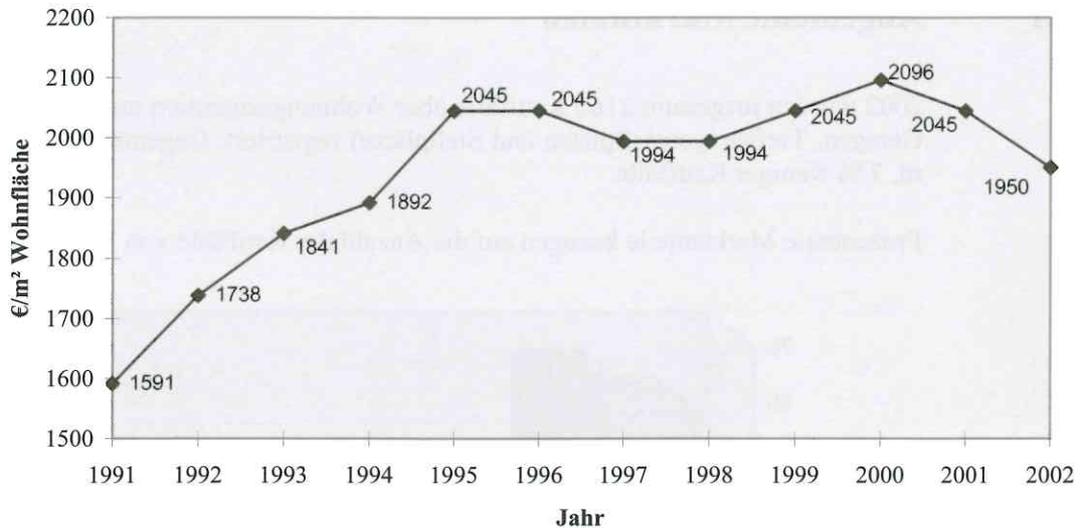


Anzahl aller Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen



7.2 Neubaumaßnahmen

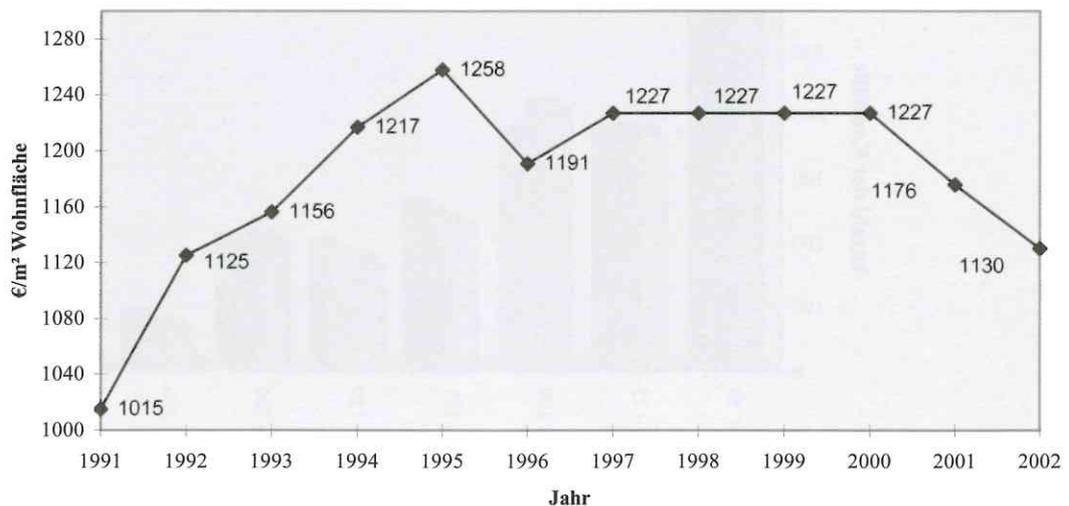
Für das Auswertungsjahr 2002 wurden insgesamt 109 auswertbare Neubau-Eigentumswohnungen (Baujahr und Wohnfläche bekannt) in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 87 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 950,-- €**. Das bedeutet einen Rückgang von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **1 775,-- €/m² und 2 130,-- €/m²**.



7.3 Wiederverkäufe

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

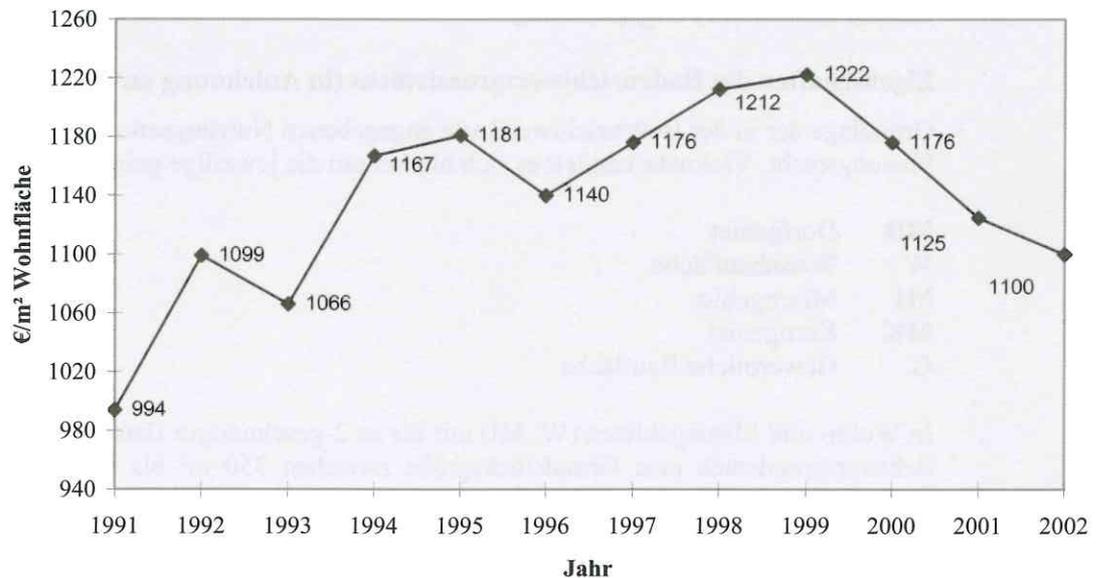
Für das Auswertungsjahr 2002 wurden insgesamt 505 auswertbare Eigentumswohnungen (Baujahr und Wohnfläche bekannt) in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 76 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 130,-- €**. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Preisrückgang von rd. 4 %. Zwei Drittel aller Kauffälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **820,-- €/m² und 1 450,-- €/m²**.



7.4 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 **erstmalig** im Jahr 2002 verkauft worden sind.

Für das Auswertungsjahr 2002 wurden insgesamt 257 auswertbare Eigentumswohnungen (Baujahr und Wohnfläche bekannt) in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 81 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 100,- €**. Das entspricht einem Preisrückgang zum Vorjahr von rd. 2 %. Zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **895,- €/m²** und **1 310,- €/m²**.



Weitergehende Auswertungen (Gebäudedefaktoren) über Wohnungs- und Teileigentum können Kapitel 9.4.3 entnommen werden.

8. Bodenrichtwerte

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

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks (in Anlehnung an §1 BauNVO)

Grundlage der in der Bodenrichtwertkarte 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.

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

Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist die BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986.

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.

Beispiel

| | |
|-----------------------------|---|
| $\frac{350}{\text{MI III}}$ | 350 = Bodenrichtwert in €/m ² , erschließungsbeitragsfrei MI = Mischgebiet, III = 3- und mehrgeschossige Bauweise |
|-----------------------------|---|

| | |
|-----------------------------|---|
| $\frac{(159)}{\text{W II}}$ | (159) = Bodenrichtwert in €/m ² , erschließungsbeitragspflichtig W = Wohngebiet, II = ein- bis zweigeschossige Bauweise |
|-----------------------------|---|

Die Geländeoberfläche ist eben bis leicht geneigt bzw. leicht hängig, im Übrigen aber hat sie eine dem Richtwertgebiet entsprechende typische Oberfläche. Das Bodenrichtwertgrundstück 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 25.02.2003 gemäß § 196 BauGB und gemäß § 11 GAVO NRW ermittelt und beschlossen worden.

8.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2002 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung vom 07.03.1990

| | Lage | | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | gut | mittel | mäßig |
| Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen | 335,-- €/m ² | 250,-- €/m ² | ----- |
| Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau | 245,-- €/m ² | 205,-- €/m ² | 155,-- €/m ² |
| Gewerbeflächen | ----- | 65,-- €/m ² | ----- |

8.1.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2001



8.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2002

Um die Veränderung zum Richtwerttermin 31.12.2002 festzustellen, wurden die Kauffälle über unbebaute Grundstücke mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2001 in der entsprechenden Lage verglichen.

8.2.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau

Für das Jahr 2002 konnten 66 Verträge über baureifes Land für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke ausgewertet werden. Das sind rd. 10 % mehr Verträge als im Vorjahr. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse stieg im Laufe des Jahres kontinuierlich an. Während im I. Quartal nur 10 % der Verträge abgeschlossen wurden, entfallen auf das IV. Quartal über 40 % der Vertragsabschlüsse.

Die Kaufpreise wurden auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt. Sie lagen in einer Preisspanne von 110,-- €/m² bis 330,-- €/m².

Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen abgestellten Kaufpreises zum entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich vom Richtwerttermin 31.12.2001 zum Richtwerttermin 31.12.2002 für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke ein

Gleichbleibendes Preisniveau.

8.2.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau

In diese Grundstücks-kategorie fallen Grundstücke, die drei- oder mehrgeschossig bebaut werden können. Insgesamt konnten 14 Verträge ausgewertet werden, von denen 4 veräußerte Grundstücke dem Mietwohnungsbau und 10 Grundstücke dem Eigentumswohnungsbau zuzuordnen waren.

Die Kaufpreise wurden auf das Richtwertgrundstück abgestellt. Sie lagen in einer Preisspanne von 150,-- €/m² bis 300,-- €/m².

Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen abgestellten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich vom Richtwerttermin 31.12.2001 zum Richtwerttermin 31.12.2002 ein leicht fallendes Preisniveau. Die aus den abgestellten Kaufpreisen ermittelten Wertänderungen streuen jedoch so stark, dass keine statistisch gesicherte Aussage getroffen werden kann. Aufgrund der Marktkenntnisse des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Preisentwicklung in den umliegenden, vergleichbaren Gemeinden geht der Gutachterausschuss von einem

Gleichbleibendem Preisniveau

für mehrgeschossig bebaubare Grundstücke aus.

8.2.3 Baureifes Land für Gewerbliche Bauflächen

Insgesamt konnten 10 Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden. Im Vorjahr waren es 15 Verträge.

Sie lagen in einer Preisspanne von 40,-- €/m² bis 85,-- €/m².

Bei den gewerblich nutzbaren Grundstücken bewegen sich die Kaufpreise innerhalb des Bodenrichtwertniveaus des Vorjahres. Insgesamt ergibt die Auswertung ein

Gleichbleibendes Preisniveau.

8.2.4 Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2002



9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Nach § 193 (3) BauGB in Verbindung mit §§ 8ff WertV und §12 GAVO NRW sind 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.

9.1 Indexreihen

9.1.1 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 |
| 2001 | 226 | 196 | 228 |
| 2002 | 226 | 196 | 228 |

9.1.2 Indexreihe für Eigentumswohnungen

| Jahr | Erstverkäufe Neuerstellungen | | Wiederverkäufe | | Umgewandelte Mietwohnungen | |
|-------------|---------------------------------|------------|------------------|------------|-------------------------------|------------|
| | €/m ² | % | €/m ² | % | €/m ² | % |
| 1980 | 1 194,-- | 100 | 977,-- | 100 | -- | -- |
| 1981 | 1 356,-- | 114 | 1 053,-- | 108 | -- | -- |
| 1982 | 1 432,-- | 120 | 1 039,-- | 106 | 750,-- | 100 |
| 1983 | 1 549,-- | 130 | 1 076,-- | 110 | 813,-- | 108 |
| 1984 | 1 488,-- | 125 | 1 038,-- | 106 | 762,-- | 102 |
| 1985 | 1 461,-- | 122 | 945,-- | 97 | 784,-- | 105 |
| 1986 | 1 370,-- | 115 | 874,-- | 90 | 788,-- | 99 |
| 1987 | 1 304,-- | 109 | 844,-- | 86 | 726,-- | 97 |
| 1988 | 1 299,-- | 109 | 826,-- | 85 | 732,-- | 98 |
| 1989 | 1 329,-- | 111 | 882,-- | 90 | 783,-- | 104 |
| 1990 | 1 438,-- | 120 | 946,-- | 97 | 928,-- | 124 |
| 1991 | 1 591,-- | 133 | 1 014,-- | 104 | 994,-- | 133 |
| 1992 | 1 734,-- | 145 | 1 125,-- | 115 | 1 095,-- | 146 |
| 1993 | 1 841,-- | 154 | 1 156,-- | 118 | 1 066,-- | 142 |
| 1994 | 1 892,-- | 158 | 1 217,-- | 125 | 1 167,-- | 156 |
| 1995 | 2 045,-- | 171 | 1 258,-- | 129 | 1 181,-- | 157 |
| 1996 | 2 045,-- | 171 | 1 191,-- | 122 | 1 140,-- | 152 |
| 1997 | 1 994,-- | 167 | 1 227,-- | 126 | 1 176,-- | 157 |
| 1998 | 1 994,-- | 167 | 1 227,-- | 126 | 1 212,-- | 162 |
| 1999 | 2 045,-- | 171 | 1 227,-- | 126 | 1 222,-- | 163 |
| 2000 | 2 096,-- | 176 | 1 227,-- | 126 | 1 176,-- | 157 |
| 2001 | 2 045,-- | 171 | 1 176,-- | 120 | 1 125,-- | 150 |
| 2002 | 1 950,-- | 163 | 1 130,-- | 116 | 1 100,-- | 147 |

9.2 Umrechnungskoeffizienten

Nach § 10 (1) WertV 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.

9.2.1 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 [m²] | 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 230,--€/m² vor.
 Gesucht wird der Vergleichspreis für ein 700 m² großes Grundstück.
 Lösung: $230,--\text{€/m}^2 \cdot 0,94 / 1,09 = 198,-- \text{€/m}^2$

9.2.2 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. Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S 2665). Die im Dachgeschoss befindlichen Wohnflächen sind daher grundsätzlich in die Berechnung mit einzubeziehen. 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 |

(1,1)
 $\frac{1,03}{RW} = \frac{1,09 \text{ (tats. GFZ)}}{X}$

Umrechnungsfaktor

Beispiel Für ein Grundstück mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,1 liegt ein Vergleichspreis von 150,-- €/m² vor.
 Gesucht wird der Vergleichspreis für ein Grundstück mit einer GFZ von 1,8.
 Lösung: $150,-- \text{€/m}^2 \cdot 1,24 / 1,03 = 180,-- \text{€/m}^2$

9.3 Liegenschaftszinssätze

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

Nach § 11 (2) WertV 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 'öffentlich geförderte Mehrfamilienhäuser' und bei öffentlich geförderten Eigentumswohnungen wird für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von der erzielbaren Kostenmiete (noch gebundene Sozialmiete) ausgegangen. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. für neuerrichtete Eigentumswohnungen wurde aus tatsächlichen Mieten abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung ergibt sich der Reinertrag des Grundstücks. Insgesamt wurden 2002 in 173 Fällen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Gebäudearten ermittelt. Aus dieser Datenmenge wurden folgende Ergebnisse gewonnen:

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz | | | | | | |
|---|-----------------------|----------|----------|-------------------|-----------|-------|-----|
| | Mittelwert | | | Mittelwert Spanne | | | |
| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 3,1 (8) | 3,1 (3) | --- | --- | --- | --- | --- |
| Eigentumswohnungen | | | | | | | |
| • frei finanziert | 3,1 (117) | 2,9 (58) | 3,9 (68) | 3,3 (50) | 2,2 – 4,4 | | |
| - bis Baujahr 1960 | 2,7 (65) | 2,6 (41) | 3,2 (30) | 2,9 (29) | 2,0 – 3,7 | | |
| - ab Baujahr 1961 | 3,6 (52) | 3,8 (15) | 4,2 (30) | 3,8 (20) | 2,9 – 4,8 | | |
| • öffentlich gefördert | 2,2 (30) | 1,7 (9) | 3,0 (4) | --- | --- | ----- | |
| Mehrfamilienhäuser Ohne Gewerbeanteil * | 4,9 (37) | 5,3 (35) | 5,4 (36) | 5,4 (35) | 4,2- 6,6 | | |
| Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil < 60 % | 6,1 (9) | 7,1 (14) | 6,8 (12) | 6,9 (14) | 5,7 – 8,1 | | |
| Gewerbeanteil < 20 % | | | 6,4 (7) | 6,5 (4) | 5,7 – 7,3 | | |
| Gewerbeanteil 20 - 60 % | | | 7,3 (5) | 7,1 (10) | 5,8 – 8,4 | | |
| Mehrfamilienhäuser öffentlich gefördert | 3,8 (6) | 4,2 (6) | 3,0 (3) | 3,1 (8) | 1,5 – 4,7 | | |

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.

Bei den Mehrfamilienhäusern können evtl. vorhandene Garagen im Rohertrag enthalten sein.

* In der Gebäudeart 'Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil' basiert der Mittelwert 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.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Nach § 12 WertV 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 (Gebäudedefaktoren), zu beziehen.

9.4.1 Gebäudedefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Gebäudearten Mehrfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss Gebäudedefaktoren ermittelt.

Die Gebäudearten Doppelhaushälften, Reihenhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind mit einer Heizung (Zentral- bzw. Etagenheizung) und Bad / WC ausgestattet. Die hierfür angegebenen durchschnittlichen Werte je m² Wohnfläche bzw. Bruttogrundfläche sind ohne Bodenwert und inkl. Außenanlagen ermittelt worden.

Nicht in allen Baujahresgruppen stehen genügend Vergleichsfälle zur Verfügung, um gesicherte Angaben machen zu können. Deswegen sollte bei der Anwendung der Gebäudedefaktoren die in den Tabellen aufgeführte Anzahl der Datenmenge berücksichtigt werden.

Die angegebenen Spannen ergeben sich aus dem errechneten Mittelwerten plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein. Falls weniger als 5 Fälle ausgewertet werden konnten, ist die tatsächliche Spanne der Kaufpreise angegeben.

9.4.1.1 Bezogen auf die Wohnfläche

Die Gebäudedefaktoren beziehen sich auf die Wohnfläche eines Gebäudes nach der II. Berechnungsverordnung und berücksichtigen das jeweilige Baujahr.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| Baujahres-Gruppe | €/m ² Wohnfläche | | | | |
|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------|--|
| | Mittelwert | | | Mittelwert | Spanne |
| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | |
| 1900 – 1920 | ---- | 946,-- (1) | 1 242,-- (1) | ---- | ----- |
| 1921-1948 | 895,-- (6) | 869,-- (4) | 741,-- (3) | 770,-- (3) | 440,-- bis 940,-- tatsächliche Spanne |
| 1949-1960 | 1 074,-- (9) | 920,-- (8) | 665,-- (1) | 860,-- (9) | 740,-- bis 980,-- |
| 1961-1970 | 1 125,-- (13) | 1 099,-- (10) | 818,-- (1) | 990,-- (10) | 870,-- bis 1 110,-- |
| 1971-1980 | 1 202,-- (3) | 1 125,-- (2) | 971,-- (2) | 1 140,-- (8) | 960,-- bis 1 320,-- |
| 1981-1990 | ---- | 1 329,-- (4) | 1 380,-- (2) | ---- | ----- |
| 1991-2001 | ---- | ---- | ---- | ---- | ----- |
| Neubau | ---- | ---- | ---- | ---- | ----- |

Doppelhaushälften

| Baujahres- gruppe | €/m ² Wohnfläche | | | | |
|----------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|------------------|--|
| | Mittelwert | | | Mittelwert | Spanne |
| | 1999 | 2000 | 2001 | | 2002 |
| 1900 - 1920 | 946,-- (2) | 869,-- (3) | 818,-- (2) | ---- | ----- |
| 1921-1948 | 869,-- (6) | 1 023,-- (4) | 972,-- (6) | 990,-- (8) | 820,-- bis 1 160,-- |
| 1949-1960 | 971,-- (4) | 1 304,-- (6) | 972,-- (2) | 1 010,-- (11) | 800,-- bis 1 220,-- |
| 1961-1970 | 920,-- (2) | 1 150,-- (3) | 818,-- (2) | ---- | ----- |
| 1971-1980 | 1 202,-- (4) | 1 227,-- (5) | 1 355,-- (2) | 1 170,-- (4) | 1 110,-- bis 1 260,-- tatsächliche Spanne |
| 1981-1990 | ---- | 1 432,-- (6) | 1 432,-- (3) | 1 290,-- (5) | 1 220,-- bis 1 360,-- |
| 1991-2001 | ---- | 1 611,-- (5) | 1 457,-- (2) | 1 440,-- (7) | 1 250,-- bis 1 630,-- |
| Neubau | 1 585,-- (25) | 1 687,-- (30) | 1 611,-- (6) | 1 520,-- (28) | 1 310,-- bis 1 730,-- |

Reihenhäuser

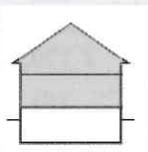
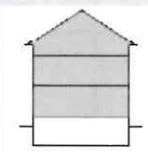
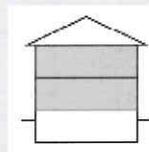
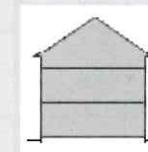
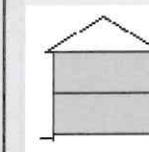
| Baujahres- gruppe | €/m ² Wohnfläche | | | | |
|----------------------|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|--|
| | Mittelwert | | | Mittelwert | Spanne |
| | 1999 | 2000 | 2001 | | 2002 |
| 1900 - 1920 | ---- | ---- | 920,-- (1) | 860,-- (4) | 740,-- bis 950,-- tatsächliche Spanne |
| 1921-1948 | 997,-- (5) | 946,-- (7) | 1 278,-- (5) | 960,-- (8) | 720,-- bis 1 200,-- |
| 1949-1960 | 1 176,-- (5) | 1 150,-- (4) | 844,-- (1) | 1 200,-- (8) | 1020,-- bis 1 380,-- |
| 1961-1970 | 1 176,-- (14) | 1 099,-- (14) | 1 202,-- (9) | 1 130,-- (10) | 880,-- bis 1 380,-- |
| 1971-1980 | 1 227,-- (9) | 1 329,-- (18) | 1 227,-- (10) | 1 280,-- (10) | 1 070,-- bis 1 490,-- |
| 1981-1990 | 1 406,-- (20) | 1 534,-- (23) | 1 534,-- (6) | 1 380,-- (13) | 1 220,-- bis 1 540,-- |
| 1991-2001 | 1 457,-- (5) | 1 534,-- (3) | 1 483,-- (2) | ---- | ----- |
| Neubau | 1 534,-- (57) | 1 636,-- (63) | 1 508,-- (21) | 1 460,-- (60) | 1 350,-- bis 1 570,-- |

9.4.1.2 Bezogen auf die Bruttogrundfläche

Aus den Kaufpreisen des Jahres 2002 wurden erstmalig die am Immobilienmarkt erzielten Durchschnittspreise je Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277/1987) inkl. Baunebenkosten und Außenanlagen ermittelt.

Der Vergleichswert eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte des entsprechenden Gebäudetyps ergibt sich aus dem Produkt von der Bruttogrundfläche des zu bewertenden Objekts mit dem in der untenstehenden Tabelle angegebenen Wert pro Quadratmeter BGF zuzüglich des Bodenwertes. Nebengebäude und außergewöhnliche Außenanlagen sind gesondert zu untersuchen und zu bewerten.

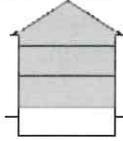
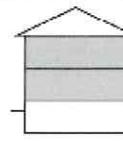
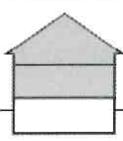
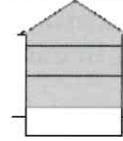
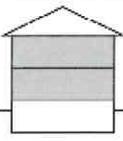
Neubauten

| Typ |  |  |  |  |  |
|---|---|---|--|---|---|
| | 1.01 | 1.11 | 1.12 | 1.31 | 1.32 |
| Mittelwert €/m ² Bruttogrundfläche (Anzahl) Spanne [€/m ²] | | | | | |
| Reihen- häuser | 930,-- * ¹ (5) 900,-- bis 960,-- | 790,-- (28) 700,-- bis 880,-- | 670,-- (6) 590,-- bis 850,-- | 890,-- (17) 820,-- bis 960,-- | 870,-- (14) 820,-- bis 920,-- |
| Doppel- haus- hälften | 920,-- * ¹ (8) 860,-- bis 980,-- | 860,-- (17) 770,-- bis 950,-- | | 980,-- (5) 890,-- bis 1070,- | |

- Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
- Typ 1.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
- Typ 1.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Typ 1.31 Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
- Typ 1.32 Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

*¹ Alle Verkäufe beinhalten zusätzlich einen ausgebauten Spitzboden

Wiederverkäufe

| Typ | Reihenhäuser | | Doppelhaushälften | | |
|-----------------|--|---|--|---|---|
| |  1.11 |  1.12 |  1.01 |  1.11 |  1.12 |
| Baujahresgruppe | Mittelwert €/m ² Bruttogrundfläche (Anzahl) Spanne [€/m ²] * ¹ | | | | |
| 1900-1920 | | 330,-- (3) 270,-- bis 480,-- | | | |
| 1921-1948 | 530,-- (7) 370,-- bis 690,-- | | | 530,-- (4) 400,-- bis 660,-- | 370,-- (4) 310,-- bis 490,-- |
| 1949-1960 | 550,-- (5) 510,-- bis 590,-- | 530,-- (3) 460,-- bis 640,-- | | 500,-- (5) 320,-- bis 680,-- | 440,-- (4) 340,-- bis 590,-- |
| 1961-1970 | 590,-- (6) 550,-- bis 630,-- | | | | |
| 1971-1980 | 630,-- (4) 540,-- bis 710,-- | 620,-- (3) 570,-- bis 650,-- | | | |
| 1981-1990 | 690,-- (7) 660,-- bis 720,-- | 690,-- (4) 460,-- bis 970,-- | 710,-- (3) 600,-- bis 770,-- | | |
| 1991-2001 | | | 790,-- (4) 700,-- bis 870,-- | | |

Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
 Typ 1.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
 Typ 1.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

*¹ Die angegebenen Spannen ergeben sich aus dem errechneten Mittelwerten plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein. Falls weniger als 5 Fälle ausgewertet werden konnten, ist die tatsächliche Spanne der Kaufpreise angegeben.

9.4.2 Gebäudefaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

In Anlehnung an die Mietübersicht vom 08.08.1998 (siehe Kapitel 10.) sind Wohnungen, die vor 1948 erbaut und ab 1983 umfangreich modernisiert wurden, den Baujahresgruppen zugeordnet, in denen eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt wurde.

Unter Heizung wird Zentral- bzw. Etagenheizung verstanden.

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

Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Mittelwert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein. Der geklammerte Wert gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

| Baujahresgruppe | Ausstattung der Wohnungen | €/m ² Wohnfläche | | | |
|-----------------|---|-----------------------------|----------------|----------------|--|
| | | Mittelwert | | Mittelwert | Spanne |
| | | 2000 | 2001 | 2002 | |
| bis 1948 | Einzelöfen, mit oder ohne Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad | 460,-- (4) | 562,-- (3) | 490,-- (3) | 330,-- bis 600,-- tatsächliche Spanne |
| | mit Heizung, Bad/WC | 767,-- (14) | 665,-- (13) | 750,-- (13) | 580,-- bis 920,-- |
| 1949-1970 | Einzelöfen, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad/WC | 511,-- (3) | 614,- (5) | ----- | --- |
| | mit Heizung, Bad/WC | 767,-- (23) | 665,-- (10) | 790,-- (17) | 680,-- bis 900,-- |
| 1971-1980 | mit Heizung, Bad/WC | 793,-- (1) | 639,-- (1) | ----- | --- |
| 1981-2001 | mit Heizung, Bad/WC | 1 074,-- (1) | 1 253,- (1) | ----- | --- |

9.4.3 Gebäudefaktoren für Wohnungseigentum

Die Mittelwerte (inkl. Bodenwertanteil) beziehen sich auf Eigentumswohnungen in freifinanzierten Mehrfamilienhäusern, die maximal 5 Geschosse haben und in einer mittleren Wohnlage liegen. Die Wohnungen sind mit Zentral- bzw. Etagenheizung, Bad und WC ausgestattet. Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Mittelwert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein. Der geklammerte Wert gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

Neubauten

| Wohnflächenkategorie | €/m ² Wohnfläche | | | | | |
|------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|--------------------|
| | Mittelwert | | | Mittelwert | Spanne | Wohnfläche |
| | 1999 | 2000 | 2001 | | | |
| < 40 m ² | ---- | ---- | | ---- | ----- | ---- |
| 40 - 90 m ² | 2 045,-- (133) | 2 096,-- (75) | 2 045,-- (84) | 1 940,-- (40) | 1 770,-- bis 2 110,-- | 75 m ² |
| > 90 m ² | 1 994,-- (41) | 2 045,-- (21) | 1 994,-- (25) | 1 930,-- (18) | 1 740,-- bis 2 120,- | 105 m ² |

Wiederverkäufe und Umwandlungen

Wohnflächenkategorie < 40 m²

durchschnittliche Wohnfläche = rd. 32 m²

| Baujahresgruppe | €/m ² Wohnfläche | | | | | |
|-----------------|---|--|-----------------|-----------------|---|--|
| | Mittelwert | | | Mittelwert | Spanne | |
| | 1999 | 2000 | 2001 | | | |
| < 1948 | 1 227,-- (10) | 1 125,-- (7) | 1 074,-- (4) | 1 190,-- (4) | 1 020,-- bis 1 380,-- tatsächliche Spanne | |
| 1948-1960 | 1 074,-- (9) | 1 125,-- (7) | 1 125,-- (5) | 960,-- (5) | 630,-- bis 1 340,-- tatsächliche Spanne | |
| 1961-1970 | 818,-- bis 1 329,-- * ¹ (5) | ----- | ----- | (3) | 640,-- bis 1 670,-- * ¹ tatsächliche Spanne | |
| 1971-1980 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| 1981-1995 | 971,-- bis 2 996,-- * ¹ (6) * ² | 614,-- bis 1 483,-- * ¹ (4) | 971,-- (3) | ----- | ----- | |

*¹ kein Mittelwert, zu kleine Datenmenge

*² nur Kauffälle d. Baujahresgruppe 1991-1995

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

| Baujahres- gruppe | €/m ² Wohnfläche | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| | Mittelwert | | | Mittelwert | Spanne |
| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | |
| < 1948 | 1 176,-- (72) | 1 074,-- (53) | 1 125,-- (68) | 1 050,-- (59) | 760,-- bis 1 350,-- |
| 1948-1960 | 1 125,-- (88) | 1 125,-- (73) | 1 074,-- (98) | 1 060,-- (102) | 830,-- bis 1 290,-- |
| 1961-1970 | 1 227,-- (89) | 1 278,-- (41) | 1 176,-- (104) | 1 140,-- (66) | 960,-- bis 1 320,-- |
| 1971-1980 | 1 227,-- (65) | 1 278,-- (40) | 1 176,-- (50) | 1 100,-- (70) | 870,-- bis 1 330,-- |
| 1981-1990 | 1 432,-- (25) | 1 483,-- (16) | 1 432,-- (22) | 1 420,-- (28) | 1 190,-- bis 1 650,-- |
| > 1990 | 1 738,-- (33) | 1 687,--* ¹ (23) | 1 636,-- (26) | 1 650,-- (20) | 1 450,-- bis 1 860,-- |
| neu ausge- bautes Dachgeschoss | 1 534,-- (5) | 1 585,-- (7) | 1 636,-- (4) | 1 340,-- (8) | 1 000,-- bis 1 680,-- |

*¹ einschl. Verkäufen nach Kernsanierung (Erstbezug)

Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 5 Geschossen
 (Die Gebäude hatten im Durchschnitt 10 Geschosse).

| | | | | | |
|-----------|--------------------|------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 1961-1980 | 1 026,-- (----) | 1 074,-- (39) | 1 023,-- (39) | 900,-- (33) | 720,-- bis 1 080,-- |
|-----------|--------------------|------------------|------------------|----------------|---------------------|

Eigentumswohnungen mit sozialer Bindung

| | | | | |
|-----------|--|------------------|------------------|---------------------|
| 1961-1970 | | 1 074,-- (50) | 1 150,-- (29) | 990,-- bis 1 320,-- |
| 1971-1980 | | 1 074,-- (12) | 990,-- (7) | 860,-- bis 1 130,-- |

Wohnflächenkategorie > 90 m²durchschnittliche Wohnfläche = rd. 105 m²

| Baujahres- gruppe | €/m ² Wohnfläche | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|--|
| | Mittelwert | | | Mittelwert | Spanne |
| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | |
| < 1948 | 1 125,-- (30) | 1 227,-- (24) | 1 074,-- (42) | 1 090,-- (35) | 870,-- bis 1 320,-- |
| 1948-1960 | 1 176,-- (12) | 1 227,-- (15) | 1 176,-- (17) | 1 110,-- (28) | 920,-- bis 1 300,-- |
| 1961-1970 | 1 278,-- (18) | 1 278,-- (7) | 1 074,-- (6) | 1 150,-- (14) | 940,-- bis 1 360,-- |
| 1971-1980 | 1 329,-- (10) | 1 278,-- (20) | 1 074,-- (12) | 1 270,-- (11) | 1 110,-- bis 1 440,-- |
| 1981-1990 | 1 585,-- (6) | 1 534,-- (8) | 1 483,-- (4) | 1 300,-- (10) | 1 130,-- bis 1 470,-- |
| > 1990 | 1 687,-- (17) | 1 790,--* ¹ (8) | 1 687,-- (8) | 1 510,-- (5) | 1 240,-- bis 1 750,-- tatsächliche Spanne |
| Neu ausge- bautes Dachgeschoss | 1 534,-- (2) | 1 534,-- (3) | 1 534,-- (4) | 1 490,-- (8) | 1 310,-- bis 1 660,-- |

*¹ einschl. Verkäufen nach Kernsanierung (Erstbezug)**Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 5 Geschossen**

(Die Gebäude hatten im Durchschnitt 13 Geschosse).

| | | | | | |
|-----------|------|------|-----------------|------------------|---------------------|
| 1961-1980 | ---- | ---- | 1 023,-- (6) | 1 020,-- (10) | 960,-- bis 1 090,-- |
|-----------|------|------|-----------------|------------------|---------------------|

9.4.4 Gebäudefaktoren für Teileigentum

| | | 2000 | | 2001 | | 2002 | |
|-----------------------------|--------------------|------------------|-----|------------------|-----|------------------|----|
| | | Kaufpreis [€] | n | Kaufpreis [€] | n | Kaufpreis [€] | n |
| Garagen | Neubau | 10 226,-- | 30 | 10 226,-- | 61 | 10 000,-- | 24 |
| | Wieder- verkauf | 6 647,-- | 134 | 6 647,-- | 166 | 6 890,-- | 94 |
| Tiefgara- genstellplätze | Neubau | 9 715,-- | 22 | 10 226,-- | 29 | 10 320,-- | 25 |
| | Wieder- verkauf | 6 136,-- | 73 | 6 647,-- | 66 | 6 230,-- | 32 |
| Oberirdische Stellplätze | Neubau | 3 579,-- | 29 | 3 323,-- | 42 | 3 600,-- | 10 |
| | Wieder- verkauf | 2 812,-- | 40 | 2 556,-- | 98 | 2 940,-- | 51 |

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

9.4.5 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung 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, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) sind darin nicht enthalten.

| Gebäudeart | Ertragsfaktor | | | | | | | | |
|---|---------------|-------|------|------|------|------|------------|------|-------------|
| | Mittelwert | | | | | | Mittelwert | | Spanne |
| | 1999 | | 2000 | | 2001 | | 2002 | | |
| Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil | 13,2 | (37) | 12,6 | (39) | 12,6 | (35) | 12,3 | (35) | 9,9 - 14,7 |
| Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil < 60 % des Jahresrohertrages | 11,7 | (9) | 10,3 | (14) | 9,9 | (11) | 10,3 | (14) | 8,7 - 11,0 |
| Eigentumswohnungen | | | | | | | | | |
| • frei finanziert | 19,5 | (126) | 20,3 | (58) | 16,8 | (64) | 17,7 | (51) | 14,5 - 21,0 |
| - bis Baujahr 1960 | 19,9 | (69) | | | 17,1 | (32) | 18,1 | (28) | 15,6 - 20,7 |
| - ab Baujahr 1961 | 18,9 | (55) | | | 16,5 | (32) | 17,4 | (21) | 14,0 - 20,7 |
| • öffentlich gefördert | 23,0 | (34) | 26,8 | (9) | 21,1 | (4) | ---- | --- | ----- |

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.

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Der Verkehrswert eines mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebauten Grundstückes kann u.a. gemäß WertV nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss hat bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2002 Sachwerte berechnet. Die Gebäude lagen in mittlerer Wohnlage und wiesen eine entsprechende Ausstattung (Zentralheizung, Bad und WC) aus. Aus diesen Sachwerten wurden sog. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, indem das Verhältnis tatsächlich gezahlter Kaufpreis zu berechnetem Sachwert bestimmt wurde. In die Auswertung wurden schlüsselfertige Neubauten nicht mit einbezogen.

Alle ermittelten Sachwerte wurden mit den Ansätzen des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse *AGVGA – NRW* (siehe Anlage I - IV) abgeleitet. Dies sind im Wesentlichen:

- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- Normalherstellungskosten (NHK 2000)
- Durchschnittliche Gebäudegesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Altersabschreibung nach Ross differenziert nach Modernisierungsgrad des Gebäudes
- Regionalisierungsfaktor: 1,06

Dabei sind u.a. zu berücksichtigen:

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

Die Marktanpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn die grundlegenden Ansätze des Sachwertmodells der *AGVGA – NRW* im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich.

| Gebäudeart | Sachwert [T €] | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 150 | 175 | 200 | 225 | 250 | 275 | 300 | 325 | 350 | 375 | 400 | 425 | 450 | 475 |
| Freistehendes Ein- o. Zweifamilienhaus | | | 1,01 | 1,00 | 0,98 | 0,97 | 0,96 | 0,95 | 0,93 | 0,92 | 0,91 | 0,89 | 0,88 | 0,87 |
| Doppelhaushälfte | 1,13 | 1,11 | 1,08 | 1,06 | 1,03 | 1,01 | 0,98 | | | | | | | |
| Reihenhaus | 1,15 | 1,11 | 1,06 | 1,02 | 0,97 | 0,93 | | | | | | | | |

Beispiel Welcher Marktwert einer Doppelhaushälfte ergibt sich bei einem errechneten Sachwert von 225.000,-- € ?

Lösung: $225.000,-- \text{ €} \times 1,06 = 238.500,-- \text{ €}$

10. Mietübersichten

10.1 Mietübersicht 1998 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

Die Mietübersicht 1998 wurde unverändert aus dem Grundstücksmarktbericht 2000 übernommen. Lediglich die Mieten wurden mit dem Faktor 1:1,95583 auf 1 Euro umgerechnet.

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 Drittel 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 7,93 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dieser Satz verringert sich für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, um 0,69 Euro, für Wohnungen ohne Heizkörper um 0,54 Euro und für Wohnungen, die überwiegend nicht mit Doppel- fenster oder Verbundfenster ausgestattet sind, um 0,56 Euro. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fuß-

böden, 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, Geruchsbelästigungen, 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 | 0,38 €/m ² | - 0,26 €/m ² |
| 1948 - 1960 | 0,43 €/m ² | - 0,36 €/m ² |
| 1961 - 1969 | 0,56 €/m ² | - 0,41 €/m ² |
| 1970 - 1995 | 0,64 €/m ² | - 0,51 €/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 Komfotelemente in diesem Sinne gelten dagegen Isolierverglasung, großer Balkon Aufzug oder Verkabelung.

Angaben in €

| | Gruppe I | | | Gruppe II | | |
|---|---|-------------------|----------|--|-------------------|----------|
| | Wohnungen, die bis 20.06.1948 bezugsfertig wurden | | | Wohnungen, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden | | |
| | Unterwert | Durchschnittswert | Oberwert | Unterwert | Durchschnittswert | Oberwert |
| A Wohnungen bis 40 m² | | | | | | |
| a) ohne Heizung, Bad/WC im Treppenhaus | | | | | | |
| b) ohne Heizung, mit Bad und/oder WC | 2,71 | 3,99 | 5,27 | 3,12 | 4,09 | 5,06 |
| c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC | 3,22 | 4,35 | 5,47 | 3,53 | 4,65 | 5,78 |
| d) mit Heizung, Bad, WC | 3,89 | 5,01 | 6,14 | 4,35 | 5,62 | 6,90 |
| e) mit Komfort | | | | | | |
| B Wohnungen über 40 m² bis 90 m² | | | | | | |
| a) ohne Heizung, Bad/WC im Treppenhaus | 2,35 | 3,22 | 4,09 | | | |
| b) ohne Heizung, mit Bad und/oder WC | 2,66 | 3,58 | 4,50 | 3,07 | 3,99 | 4,91 |
| c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC | 2,86 | 3,89 | 4,91 | 3,12 | 4,24 | 5,37 |
| d) mit Heizung, Bad, WC | 3,83 | 4,86 | 5,88 | 4,14 | 5,01 | 5,88 |
| e) mit Komfort | | | | | | |
| C Wohnungen über 90 m² | | | | | | |
| a) ohne Heizung, Bad/WC im Treppenhaus | 2,35 | 3,17 | 3,99 | | | |
| b) ohne Heizung, mit Bad und/oder WC | 2,56 | 3,48 | 4,40 | 3,22 | 4,04 | 5,09 |
| c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC | 3,12 | 4,09 | 5,06 | 3,48 | 4,45 | 5,42 |
| d) mit Heizung, Bad, WC | 3,68 | 4,70 | 5,73 | 3,99 | 4,96 | 5,93 |
| 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 | | |
|---|-------------------|----------|--|-------------------|----------|---|-------------------|----------|--|-------------------|----------|
| Unterwert | Durchschnittswert | Oberwert | Unterwert | Durchschnittswert | Oberwert | Unterwert | Durchschnittswert | Oberwert | Unterwert | Durchschnittswert | Oberwert |
| | | | | | | | | | | | |
| 4,60 | 5,62 | 6,65 | 5,47 | 6,34 | 7,21 | 6,14 | 7,41 | 8,69 | 6,39 | 7,62 | 8,85 |
| | | | | | | | | | | | |
| 3,58 | 4,76 | 5,93 | | | | | | | | | |
| 4,50 | 5,27 | 6,03 | 4,81 | 5,62 | 6,44 | 4,91 | 6,44 | 7,98 | 5,78 | 7,06 | 8,33 |
| | | | | | | | | | | | |
| 3,78 | 4,55 | 5,32 | | | | | | | | | |
| 4,09 | 5,11 | 6,14 | 4,35 | 5,37 | 6,39 | 4,91 | 5,93 | 6,95 | 5,52 | 6,54 | 7,56 |

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.

10.2 Mietübersicht 2002 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

Die Mietübersicht ist durch den Gutachterausschuss am 07.12.2001 gemäß § 5 GAVO NRW beschlossen worden.

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

Grundlage der Mietübersicht war das Datenmaterial des Gutachterausschusses aus den Jahren 1998 bis 2001.

Allgemeine Erläuterungen

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

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 vom 13.09.2001.

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, Geruchsbelästigungen, 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 | 0,38 €/m ² | - 0,26 €/m ² |
| 1948 - 1960 | 0,43 €/m ² | - 0,36 €/m ² |
| 1961 - 1969 | 0,56 €/m ² | - 0,41 €/m ² |
| 1970 - 1995 | 0,64 €/m ² | - 0,51 €/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 Komfotelemente in diesem Sinne gelten dagegen Isolierverglasung, großer Balkon, Aufzug oder Verkabelung.

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.

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.

Angaben in €

| | 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) Einzelöfen, Bad/WC im Treppenhaus | | | | | | |
| b) Einzelöfen, mit Bad und/oder WC | | 4,60 | | | 4,70 | |
| c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC | | | | | | |
| d) mit Heizung, Bad, WC | | 5,30 | | | 5,60 | |
| e) mit Komfort | | | | | | |
| B Wohnungen über 40 m² bis 90 m² | | | | | | |
| a) Einzelöfen, Bad/WC im Treppenhaus | | | | | | |
| b) Einzelöfen, mit Bad und/oder WC | | 4,10 | | | 4,00 | |
| c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC | | | | | | |
| d) mit Heizung, Bad, WC | | 4,90 | | | 4,90 | |
| e) mit Komfort | | | | | | |
| C Wohnungen über 90 m² | | | | | | |
| a) Einzelöfen, Bad/WC im Treppenhaus | | | | | | |
| b) Einzelöfen, mit Bad und/oder WC | | 3,70 | | | | |
| c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC | | | | | | |
| d) mit Heizung, Bad, WC | | 4,70 | | | 4,70 | |
| e) mit Komfort | | | | | | |

| 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 | | |
|---|-------------------|----------|--|-------------------|----------|---|-------------------|----------|--|-------------------|----------|
| Unterwert | Durchschnittswert | Oberwert | Unterwert | Durchschnittswert | Oberwert | Unterwert | Durchschnittswert | Oberwert | Unterwert | Durchschnittswert | Oberwert |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | 5,40 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | 4,80 | | | | | | | | | | |
| | 5,30 | | | | | | 6,70 | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | 5,10 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

10.3 Mietangebotsübersicht 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 * ¹ Durchschnittswert [€/m ²] | n |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|--|-----|
| Büro- oder Praxisraum | Kerngebiet Barmen und Elberfeld | 180 | 4,-- bis 10,-- 7,30 | 68 |
| | Übrige Lagen | 165 | 2,40 bis 9,-- 5,70 | 175 |
| Ladenlokal | Kerngebiete | Mietrichtwertkarte für Barmen und Elberfeld | | |
| | Übrige Lagen | 110 | 2,60 bis 17,-- | 126 |
| Lager-, Industrie- oder Gewerbehalle | Alle Lagen | 570 | 1,-- bis 6,-- 3,35 | 171 |

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

*¹ Die angegebenen Mieten spiegeln die tatsächliche Spanne wieder.

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

10.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

| | Mittelwert [€] | Spanne * ¹ [€] | n |
|--|----------------|---------------------------|----|
| Garage | 37,-- | 33,-- bis 40,-- | 61 |
| Tiefgaragenstellplatz * ² | 52,-- | 47,-- bis 58,-- | 27 |
| Oberirdischer Stellplatz* ³ | 35,-- | 19,-- bis 50,-- | 72 |

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 nur Mieten aus dem Innenstadtbereich Barmen.

*³ Datenmenge enthält auch Mieten aus dem Innenstadtbereich Barmen.

10.5 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 Mietern 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 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 7,50 € im Kundenzentrum Plan-
kammer/Katasterauskunft des Ressorts Vermessung, Katasteramt und Geodaten erhältlich.**

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13(3) GAVO NRW am 25. Februar 2003 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

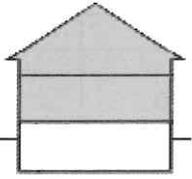
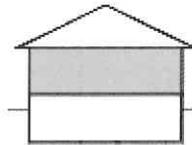
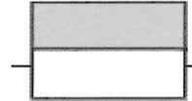
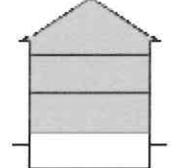
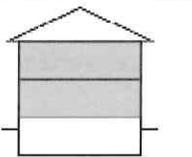
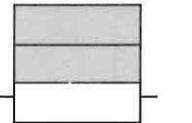
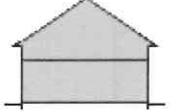
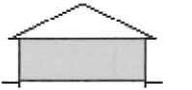
gez. Wanzke
Vorsitzender

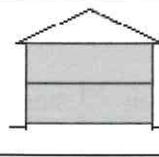
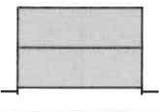
gez. Baltz
Geschäftsführerin

Anlage I zum Sachwertmodell der *AGVGA - NRW*

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser
in € /m² je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 inkl. 16 % Mwst.

Die Tabellenwerte der NHK 2000 sind dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.12.2001 entnommen. Der Regionalisierungsfaktor für NRW ist um 1,06 gegenüber den NHK 95 zu erhöhen.

| Typ | Ausstattung | | | |
|--|-------------|--------|---------|---------------|
| | Einfach | Mittel | Gehoben | Stark gehoben |
|  1.01 | 580 | 660 | 760 | 1040 |
|  1.02 | 475 | 540 | 625 | 830 |
|  1.03 | 595 | 670 | 750 | 975 |
|  1.11 | 625 | 720 | 865 | 1100 |
|  1.12 | 565 | 650 | 780 | 990 |
|  1.13 | 615 | 705 | 850 | 1075 |
|  1.21 | 690 | 780 | 940 | 1275 |
|  1.22 | 530 | 610 | 730 | 960 |
|  1.23 | 870 | 995 | 1175 | 1505 |

| Typ | Ausstattung | | | |
|--|-------------|--------|---------|---------------|
| | Einfach | Mittel | Gehoben | Stark gehoben |
|  1.31 | 670 | 765 | 920 | 1170 |
|  1.32 | 585 | 675 | 810 | 1025 |
|  1.33 | 695 | 800 | 960 | 1215 |
| Kleingarage frei- stehend | 230 | 255 | | |

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

| Jahr | Faktor |
|------|--------|
| 1900 | 0,71 |
| 1925 | 0,74 |
| 1946 | 0,76 |
| 1960 | 0,82 |
| 1970 | 0,87 |
| 1985 | 0,92 |
| 2000 | 1,00 |

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

Berücksichtigung der Gebäudeart

Baunebenkosten

| Gebäudeart | Faktor | |
|--------------------------------|--------|------|
| Freistehendes Einfamilienhaus | 1,00 | 16 % |
| Freistehendes Zweifamilienhaus | 1,05 | 16 % |
| Reihenendhaus | 0,98 | 14 % |
| Reihenmittelhaus | 0,96 | 14 % |
| Doppelhaushälfte | 0,98 | 14 % |
| Garage | | 12 % |

Anlage II zum Sachwertmodell der *AGVGA – NRW* Ein- und Zweifamilienhäuser

| | <u>Ausstattungsstandard</u> | | | | |
|--|---|---|---|---|------------------|
| Kosten- gruppe | einfach | mittel | gehoben | stark gehoben | Kosten anteil |
| Fassade | Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich | Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard | Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard | Naturstein | 11 % |
| Fenster | Holz, Einfachverglasung | Kunststoff, Rolladen, Isolierverglasung | Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung | Raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolladen, Schallschutzverglasung | 14 % |
| Dächer | Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung | Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard | Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard | große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas | 15 % |
| Sanitär | 1 Bad mit WC, Installation auf Putz | 1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz | 1–2 Bäder Gäste-WC | mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC | 13 % |
| Innenwand- bekleidung der Nass- räume | Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m) | Fliesen (2,00 m) | Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen | Naturstein, aufwendige Verlegung | 6 % |
| Bodenbeläge | Holzdielen, Nadelholz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen | Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen | Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen | Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein | 8 % |
| Innentüren | Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen | Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte | Edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen | massivere Ausführung, Einbruchschutz | 11 % |
| Heizung | Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser | Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung) | Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral | Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen | 15% |
| Elektroinstallation | je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz | je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz | je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen | aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen | 7 % |

Anlage III zum Sachwertmodell der *AGVGA – NRW*

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

| Modernisierungselemente | max. Punkte |
|---|-------------|
| Dacherneuerung | 3 |
| Verbesserung der Fenster | 2 |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 |
| Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 2 |
| Modernisierung von Bädern | 2 |
| Einbau von Bädern | 3 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden | 3 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 3 |

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 10 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

| Gebäudealter | Modernisierungsgrad | | | | |
|--------------|-----------------------------------|------------|-------------|--------------|--------------|
| | 0-1 Punkt | 2-5 Punkte | 6-10 Punkte | 11-15 Punkte | 16-20 Punkte |
| | modifizierte Restnutzungsdauer *) | | | | |
| = 100 Jahre | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 |
| 90 Jahre | 14 | 23 | 32 | 41 | 51 |
| 80 Jahre | 20 | 26 | 34 | 43 | 52 |
| 70 Jahre | 30 | 32 | 38 | 46 | 54 |
| 60 Jahre | 40 | 40 | 43 | 49 | 57 |
| 50 Jahre | 50 | 50 | 50 | 54 | 60 |
| 40 Jahre | 60 | 60 | 60 | 60 | 65 |
| 30 Jahre | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 20 Jahre | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| 10 Jahre | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
| 0 Jahre | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

| Gebäudealter | Modernisierungsgrad | | | | |
|--------------|-----------------------------------|------------|-------------|--------------|--------------|
| | 0-1 Punkt | 2-5 Punkte | 6-10 Punkte | 11-15 Punkte | 16-20 Punkte |
| | modifizierte Restnutzungsdauer *) | | | | |
| = 90 Jahre | 9 | 18 | 27 | 36 | 45 |
| 80 Jahre | 13 | 21 | 29 | 37 | 46 |
| 70 Jahre | 20 | 25 | 32 | 39 | 47 |
| 60 Jahre | 30 | 31 | 36 | 42 | 49 |
| 50 Jahre | 40 | 40 | 41 | 46 | 52 |
| 40 Jahre | 50 | 50 | 50 | 52 | 56 |
| 30 Jahre | 60 | 60 | 60 | 60 | 61 |
| 20 Jahre | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 10 Jahre | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| 0 Jahre | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

| Gebäudealter | Modernisierungsgrad | | | | |
|--------------|-----------------------------------|------------|-------------|--------------|--------------|
| | 0-1 Punkt | 2-5 Punkte | 6-10 Punkte | 11-15 Punkte | 16-20 Punkte |
| | modifizierte Restnutzungsdauer *) | | | | |
| = 80 Jahre | 8 | 16 | 24 | 32 | 40 |
| 70 Jahre | 12 | 19 | 26 | 33 | 41 |
| 60 Jahre | 20 | 23 | 29 | 35 | 42 |
| 50 Jahre | 30 | 30 | 34 | 39 | 45 |
| 40 Jahre | 40 | 40 | 40 | 43 | 48 |
| 30 Jahre | 50 | 50 | 50 | 50 | 53 |
| 20 Jahre | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 10 Jahre | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 0 Jahre | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

| Gebäudealter | Modernisierungsgrad | | | | |
|--------------|-----------------------------------|------------|-------------|--------------|--------------|
| | 0-1 Punkt | 2-5 Punkte | 6-10 Punkte | 11-15 Punkte | 16-20 Punkte |
| | modifizierte Restnutzungsdauer *) | | | | |
| = 70 Jahre | 7 | 14 | 21 | 28 | 35 |
| 60 Jahre | 11 | 17 | 23 | 29 | 36 |
| 50 Jahre | 20 | 22 | 26 | 32 | 37 |
| 40 Jahre | 30 | 30 | 32 | 35 | 40 |
| 30 Jahre | 40 | 40 | 40 | 41 | 44 |
| 20 Jahre | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 10 Jahre | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 0 Jahre | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

| Gebäudealter | Modernisierungsgrad | | | | |
|--------------|-----------------------------------|------------|-------------|--------------|--------------|
| | 0-1 Punkt | 2-5 Punkte | 6-10 Punkte | 11-15 Punkte | 16-20 Punkte |
| | modifizierte Restnutzungsdauer *) | | | | |
| = 60 Jahre | 6 | 12 | 18 | 24 | 30 |
| 50 Jahre | 11 | 15 | 20 | 25 | 31 |
| 40 Jahre | 20 | 21 | 24 | 28 | 33 |
| 30 Jahre | 30 | 30 | 30 | 32 | 36 |
| 20 Jahre | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 10 Jahre | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 0 Jahre | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage IV zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Orientierungswerte zur Berücksichtigung von DrempeI und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

a) DrempeI

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines DrempeI ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK95 ist davon auszugehen, dass die Ansätze €/m² BGF der Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 und 1.31 das Vorhandensein eines DrempeI voraussetzen. Im Falle eines fehlenden DrempeI ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

| Typ | Abschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%] | Abschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%] |
|------|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • gehobene Ausstattung | <ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • einfache Ausstattung |
| 1.11 | 1,5 | 4 |
| 1.31 | 2 | 5 |
| 1.01 | 2,5 | 5,5 |
| 1.21 | 3 | 7 |

b) ausgebauter Spitzboden

Die Berechnungsvorschriften der DIN 277 für die Bruttogrundfläche enthalten keine Hinweise, wie ein ausgebauter Spitzboden zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für den Runderlass vom 01.08.1997 zur Einführung der NHK95 in die Wertermittlungsrichtlinien.

Modellrechnungen in Verbindung mit einer Kostenkalkulation zeigen, dass sich ein ausgebauter Spitzboden wie folgt auf die Normalherstellungskosten auswirkt:

| Typ | Zuschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%] | Zuschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%] |
|------|--|--|
| | Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • ohne DrempeI • gehobene Ausstattung | Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • mit DrempeI • einfache Ausstattung |
| 1.11 | 5 | 9 |
| 1.31 | 6 | 11,5 |
| 1.01 | 7,5 | 13 |
| 1.21 | 9 | 16,5 |