



**Grundstücksmarktbericht 2006**  
für die Stadt Wuppertal



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Wuppertal

**NRW.**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3. Der Gutachterausschuss</b>	
3.1 Zusammensetzung	7
3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	8
3.4 Gebühren des Gutachterausschusses	9
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005</b>	
4.1 Anzahl der Verkäufe	10
4.2 Geldumsatz	11
4.3 Umsatzentwicklungen	12
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	
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
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	
6.1 Allgemeine Marktdaten	18
6.2 Individueller Wohnungsbau	18
6.2.1 Neubaumaßnahmen (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	18
6.2.2 Wiederverkäufe (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	19
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	
7.1 Allgemeine Marktdaten	21
7.2 Neubaumaßnahmen	22
7.3 Wiederverkäufe	22
7.4 Umwandlungen	23
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	
8.1 Definition	24
8.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2006	25
8.1.2 BORIS.NRW	25
8.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2006	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 2005	27

	Seite
<b>9. Erforderliche Daten</b>	
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 gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau	29
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ im Geschosswohnungsbau	30
9.3 Liegenschaftszinssätze	31
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	32
9.4.1 Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)	32
9.4.2 Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser	34
9.4.3 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum (Neubauten, Wiederverkäufe u. Umwandlungen, Wertbeeinflussende Faktoren)	35
9.4.4 Gebädefaktoren für Teileigentum (Neubauten, Wiederverkäufe)	39
9.4.5 Ertragsfaktoren	40
9.5 Marktanpassungsfaktoren	41
9.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	42
9.5.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	43
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	
10.1 Soziologische Daten	44
10.2 Baufertigstellungen in den letzten Jahren (Jahresdaten)	44
10.3 Zwangsversteigerungen	45
<b>11. Mietübersichten</b>	
11.1 Mietübersicht für gewerbliche Räume	47
11.2 Mietangebotsübersicht für gewerbliche Räume	48
11.3 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	48
11.4 Mietspiegel 2006 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	49
 <b>Anlagen I – IV für die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren</b>	
 <b>Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA - NRW</b>	 51

# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## Umsätze im Grundstücksverkehr

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen.

Insgesamt wurden rd. 15% mehr Kauffälle als im Vorjahr registriert. Im Dezember 2005 wurden rd. 3 mal so viele Kaufverträge abgeschlossen wie in einem durchschnittlichen Vormonat. Rd. 1/3 der im Jahr abgeschlossenen Kaufverträge entfielen auf die Monate November und Dezember.

Der Geldumsatz auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt ist im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr um fast 50% angestiegen. Es ist der höchste Umsatz innerhalb der letzten 10 Jahre. Zurückzuführen ist dieser Umsatzsprung insbesondere auf 3 Kaufverträge. Auf diese 3 Kaufverträge entfallen alleine 20% des Gesamtumsatzes. Ein weiterer Grund für die Steigerung des Geldumsatzes ist die gestiegene Anzahl der Kaufverträge.

Die Kaufpreisentwicklung kann dagegen nicht als Grund herangeführt werden. Insgesamt ist der Immobilienmarkt durch leicht fallende bzw. stagnierende Preise gekennzeichnet.

## Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr um 11% gestiegen. Dies ist insbesondere auf einen starken Anstieg der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zurückzuführen. Dagegen ist die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke im Geschosswohnungsbau stark rückläufig gewesen. Hier wurden nur 6 Kaufverträge registriert. Auch die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute gewerbliche Bauland- sowie über land- und forstwirtschaftliche Flächen ist rückläufig.

Die Preise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind konstant geblieben. Ein unbebautes, baureifes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2005 durchschnittlich 240,- €/m<sup>2</sup>. Auch im Bereich der unbebauten, baureifen Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und der Gewerbeflächen stellte der Gutachterausschuss ein gleich bleibendes Preisniveau fest. Festzustellen ist jedoch, dass Käufer von Grundstücken für Einzelhandelsnutzungen teilweise Kaufpreise zahlten, die erheblich über den Bodenrichtwerten lagen.

## Bebaute Grundstücke

Die Gesamtkaufpreise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im Jahr 2005 zurückgegangen, in Relation zur Wohnfläche ist der Preis aufgrund geringerer Wohnflächen jedoch stabil geblieben.

Der Kaufpreis für ein neues Reihenhaus lag wie im Vorjahr bei 230.000,- Euro. Bei den Doppelhaushälften ging der Gesamtkaufpreis um 10.000,- Euro auf 250.000,- Euro zurück.

Für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) wurde ähnlich wie im Vorjahr das 10,6-fache des Jahresrohertrages als Kaufpreis erzielt.

## Wohnungseigentum

Gegenüber 2004 ist die Anzahl der Kauffälle über Wohnungseigentum mit rd. 2120 Kauffällen stark angestiegen, nämlich um 23%. Die Preise bei neu gebauten Eigentumswohnungen sind in etwa gleich geblieben. Bei wiederverkauften Eigentumswohnungen sind die Preise im Durchschnitt um rd. 1% gesunken.

Gesucht werden insbesondere neuere Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern, die zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen. Apartmentwohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind dagegen nur schwer und mit geringeren Quadratmeterpreisen auf dem Markt vermittelbar.

## 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 2005 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 80 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 Mitglieder beträgt zurzeit 20.

Dies sind:

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke (Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Hans-Peter Fischer (stellvertretender Vorsitzender)
- Grundstückskaufmann RDM Karl-Heinz Heymann (stellvertretender Vorsitzender)
- Bewertungssachverständiger Lothar Knaak (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Manfred Niedermeyer (ÖbVI) (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Detlef Starck (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Rechtsanwältin Andrea Körner
- Architekt Volker Kohrsmeier
- Dipl.-Vermögensmanager Hans-Joachim Kronenberg
- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- Dipl.-Ing. Angela Lange
- MRICS Frank Müller
- Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft Heike Purpur
- Dipl.-Ing. Rüdiger Reckling
- Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner
- Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig
- Dipl.-Ing. Michael Uhlmann

Nur für Ermittlung der Bodenrichtwerte und Mietübersichten:

- Steueramtsrat Reinhard Krüger
- Steueramtsrätin Ingeborg Nowak

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 NRW) vom 10. Januar 2006 maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung 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
- Erstellung 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 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 Geodatenzentrum 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 <http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss> stehen Ihnen die Informationen zur Verfügung.

Unter der Internetadresse <http://www.boris.nrw.de> können die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte sämtlicher Gutachterausschüsse in NRW abgerufen werden.

**Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** sind gebührenpflichtig, **mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Antrag **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Auch private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten. Diese Auskünfte sind kostenpflichtig. 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,-- €.

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2006 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2005 und dem 31.12.2005 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.**

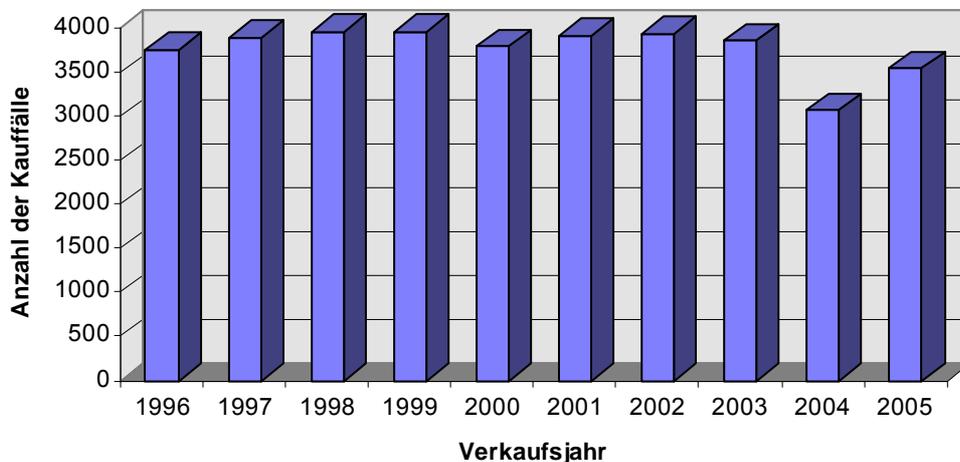
Der Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" umfasst alle selbstständig und nicht selbstständig bebaubaren Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.

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

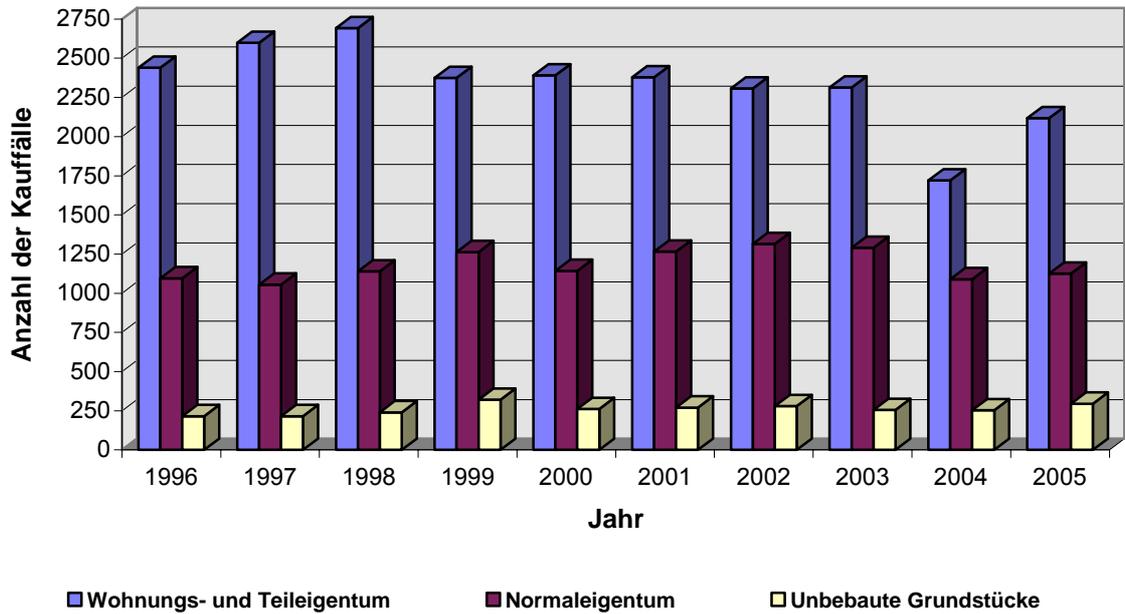
Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

### 4.1 Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 3 080 Grundstückskaufverträge in der Geschäftsstelle registriert. Zum Ende des Jahres stieg die Anzahl der Kaufverträge stark an. 20 % der Kaufverträge wurden im Dezember abgeschlossen. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3 539. Im Vergleich zu 2004 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 15 % gestiegen.

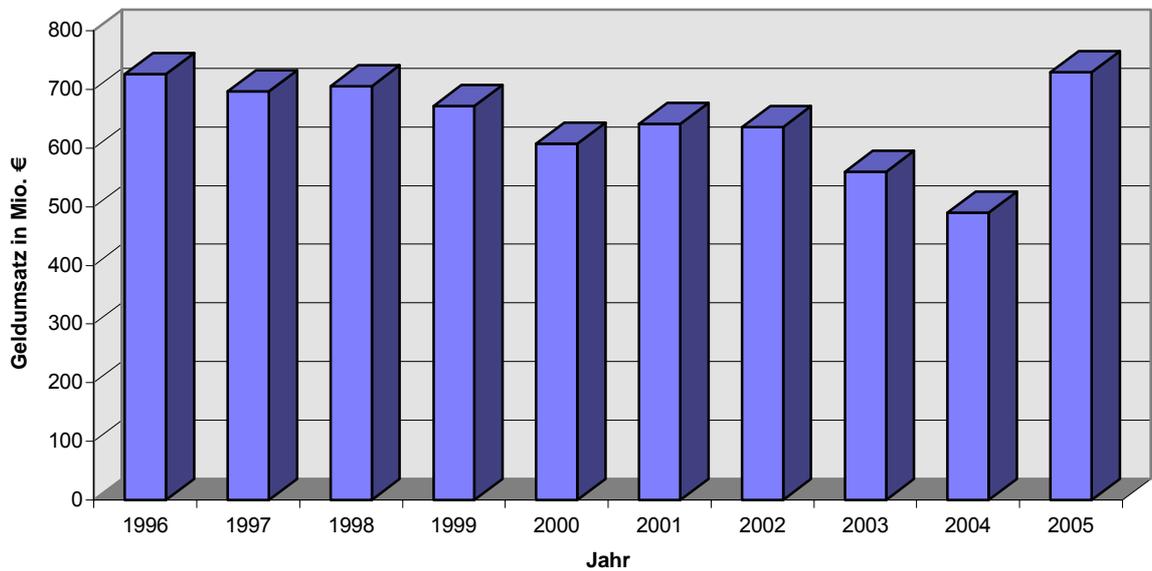


## Entwicklung der Teilmärkte von 1996 bis 2005



## 4.2 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2005 um 49 % gestiegen und beträgt rd. 729 Mio. €. Dabei entfielen alleine rd. 20 % des Gesamtumsatzes auf 3 Kaufverträge.

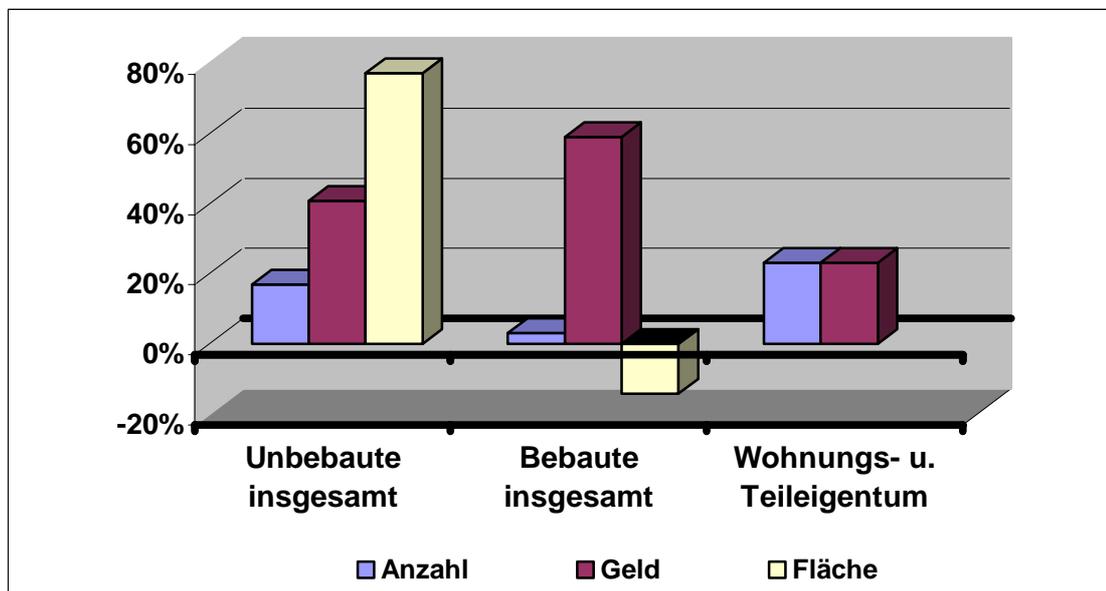


### 4.3 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2005 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Umsatzentwicklungen 2004 / 2005						
Jahr Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
	Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
<b>2004</b>						
Unbebaute Grundstücke	253	8,2 %	28,9	5,9 %	43,7	26,2 %
Bebaute Grundstücke	1090	35,6 %	334,7	68,3 %	122,9	73,8 %
Wohnungs- und Teileigentum	1720	56,2 %	126,5	25,8 %	entfällt	entfällt
<b>insgesamt</b>	<b>3063</b>	<b>100 %</b>	<b>490,1</b>	<b>100 %</b>	<b>166,6</b>	<b>100 %</b>
<b>2005</b>						
Unbebaute Grundstücke	296	8,3 %	40,7	5,6 %	77,5	42,3 %
Bebaute Grundstücke	1125	31,8 %	532,4	73,0 %	105,5	57,7 %
Wohnungs- und Teileigentum	2118	59,9 %	155,8	21,4 %	entfällt	entfällt
<b>insgesamt</b>	<b>3539</b>	<b>100 %</b>	<b>728,9</b>	<b>100 %</b>	<b>183,0</b>	<b>100 %</b>
<b>Veränderungen 2004 / 2005</b>						
Unbebaute Grundstücke	+ 43	+ 17,0 %	+ 11,8	+ 40,8 %	+ 33,8	+ 77,3 %
Bebaute Grundstücke	+ 35	+ 3,2 %	+ 197,7	+ 59,1 %	- 17,4	- 14,2 %
Wohnungs- und Teileigentum	+ 398	+ 23,1 %	+ 29,3	+ 23,2 %	entfällt	entfällt
<b>insgesamt</b>	<b>+ 476</b>	<b>+ 15,5 %</b>	<b>+ 238,8</b>	<b>+ 48,7 %</b>	<b>+ 16,4</b>	<b>+ 9,8 %</b>

#### Umsatzentwicklung 2005 im Vergleich zum Vorjahr



## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick

Die folgende Übersicht zeigt die 2/3-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 <sup>2</sup> ]	Preisentwicklung zu 2005
<b>Bauland</b> (Preisentwicklung bezogen auf den 01.01.2006) jew. incl. Erschließungsbeiträge		
Ein- und Zweifamilienhaus- Grundstücke	110,-- bis 330,--	Stagnierend
Grundstücke für den Geschosswoh- nungsbau	165,-- bis 290,--	Stagnierend
Klassische Gewerbe- und Industrie- flächen (Produktion, Verarbeitung, Handwerk u. ä.)	60,-- bis 90,--	Stagnierend
Höherwertige Gewerbeflächen (Fachmärkte, Handel, Büro u. ä.)	155,-- bis 360,--	Stagnierend
<b>Begünstigtes Agrarland</b> (§ 4 (1) Pkt. 2 WertV)	5,-- bis 30,--	Keine signifikante Änderung erkennbar
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	1,-- bis 4,--	Keine signifikante Änderung erkennbar
<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b> (inkl. Aufwuchs)	1,-- bis 2,70	Keine signifikante Änderung erkennbar

## 5.2 Allgemeine Marktdaten

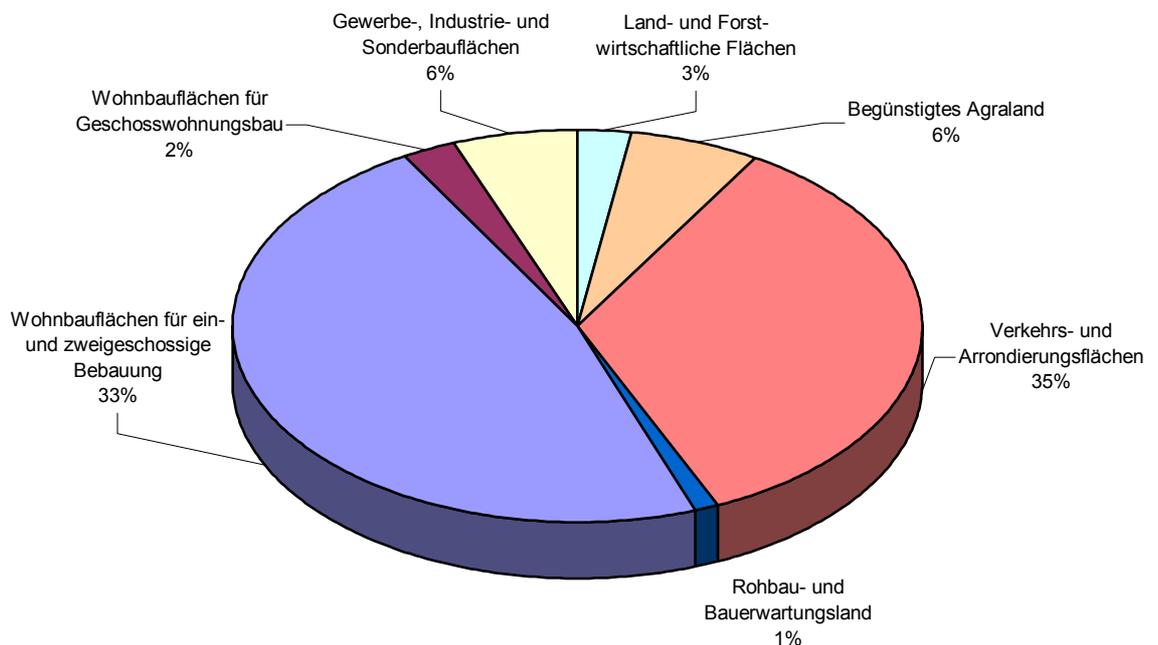
Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" gliedert sich entsprechend der Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 in folgende vier Zustands- und Entwicklungsstufen:

- 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 296 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2005 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 17% angestiegen. Es sind erheblich mehr baureife Grundstücke für individuelle Bebauung verkauft worden als im Vorjahr (Steigerung um 27 Kaufverträge bzw. um 40%). Dagegen wurden im Bereich der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, der gewerblich bebaubaren Grundstücke, der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen und der Arrondierungsflächen weniger Kaufverträge erfasst.

### Verteilung der Kauffälle



Die Grundstückskategorien Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (incl. 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 für das Jahr 2005 21 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden. Davon wurden 3 Kaufverträge über landwirtschaftliche und 3 Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen. Die verbleibenden 15 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 aufgrund der wenigen Kaufverträge nicht möglich, so dass in der folgenden Aufstellung die 2/3-Spannen der gezahlten Kaufpreise unter Berücksichtigung der Kaufpreise der vergangenen Jahre angegeben werden.

Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]
Landwirtschaftliche Flächen	1,-- bis 4,--
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	1,-- bis 2,70
Begünstigtes Agrarland	5,-- 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 BauGB 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 letzten Jahren werden in den angegebenen Spannen auch die Kauffälle aus zurückliegenden Jahren berücksichtigt.

Im Jahr 2005 ist kein Kaufvertrag über **Bauerwartungsland** in der Geschäftsstelle eingegangen. Die Preise für Bauerwartungsland bewegen sich in den letzten Jahren überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 10 % und 40 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes**.

Drei Kaufverträge wurde im Jahr 2005 über **Rohbauland** in der Geschäftsstelle registriert. 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 begradien. 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 2005 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 2005 auch die aus den Jahren 1994 bis 2004 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
<b>Baulandteilflächen</b> Flächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen	30 - 100	<b>65</b>	166
Überbaubereinigung	60 - 140	<b>100</b>	22
Garagen- und Stellplatzflächen	25 - 95	<b>60</b>	89
<b>Nicht erforderliche Freiflächen</b> Flächen im hinteren Grundstücksbereich, Gartenland u. ä.	5 - 25	<b>15</b>	286

## 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 2005 insgesamt 1125 Kauffälle über bebaute Grundstücke erfasst. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3 % gestiegen. 631 Kauffälle fallen in die Kategorie „Individueller Wohnungsbau“, 392 Kauffälle betrafen den Geschosswohnungsbau und 102 Kauffälle gemischt genutzte und rein gewerblich genutzte 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.

### 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 konnten 59 Kauffälle über Grundstücke mit Neubau-Reihenhäusern ausgewertet werden. Davon betrafen 40 Kauffälle voll unterkellerte Gebäude und 19 Kauffälle Reihenhäuser ohne Unterkellerung. Bei den nicht unterkellerten Reihenhäusern lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis (einschließlich Bodenwert) bei 210 000,-- €.

Der nachfolgenden Tabelle liegen die Kaufpreise für voll unterkellerte Neubau-Reihenhäuser aus verschiedenen Neubaugebieten zugrunde. Überdurchschnittliche Eigenleistungen blieben unberücksichtigt. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 200 000,-- € und 260 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis [€]	Durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
2001	46	242 864,--	125	220
2002	60	230 000,--	125	240
2003	51	230 000,--	124	250
2004	70	230 000,--	120	250
2005	40	230 000,--	125	230

### Doppelhaushälften

Für diesen Teilbereich des Immobilienmarktes standen insgesamt 37 Kauffälle aus verschiedenen Neubaugebieten zur Verfügung. In nur wenigen Fällen kommen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis (einschließlich Bodenwert) noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzu. 13 Kauffälle betrafen nicht unterkellerte Neubau-Doppelhaushälften. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis beträgt 220 000,-- €.

Die in der Tabelle angegebenen Werte beziehen sich nur Doppelhaushälften mit Keller. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 220 000,-- € und 280 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis [€]	Durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
2001	23	276 098,--	135	310
2002	28	260 000,--	135	270
2003	28	270 000,--	132	320
2004	27	260 000,--	131	300
2005	24	250 000,--	120	310

## 6.2.2 Wiederverkäufe

### Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie wurden insgesamt 47 Kaufverträge ausgewertet. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 150 000,-- € und 230 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis [€]	Durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
2001	32	217 299,--	114	265
2002	56	210 000,--	118	250
2003	48	210 000,--	125	270
2004	69	205 000,--	125	250
2005	47	190 000,--	115	240

### Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 17 Kaufverträge ausgewertet werden. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 190 000,-- € und 250 000,-- €.

Jahr	n	Gesamtkaufpreis [€]	Wohnfläche Ø [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße Ø [m <sup>2</sup> ]
2001	20	250 533,--	134	410
2002	42	240 000,--	129	400
2003	51	230 000,--	130	400
2004	39	230 000,--	130	410
2005	17	220 000,--	125	440

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In dieser Gebäudekategorie standen insgesamt 42 Kaufverträge zur Verfügung. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 230 000,-- € und 410 000,-- €.

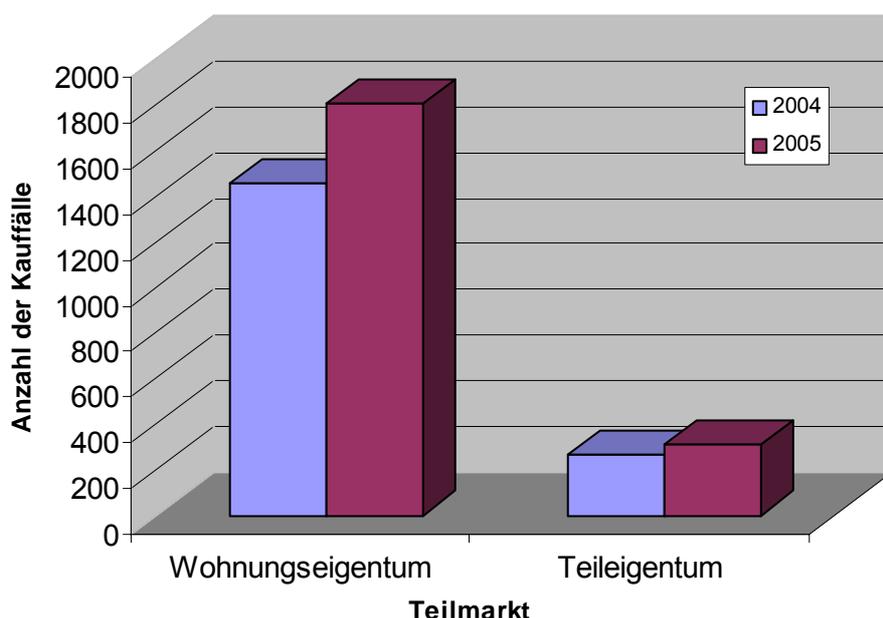
Jahr	n	Durchschnittspreis [€]	Durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
2001	10	319 557,--	170	680
2002	37	310 000,--	170	880
2003	48	290 000,--	145	850
2004	46	285 000,--	150	820
2005	42	320 000,--	170	840

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

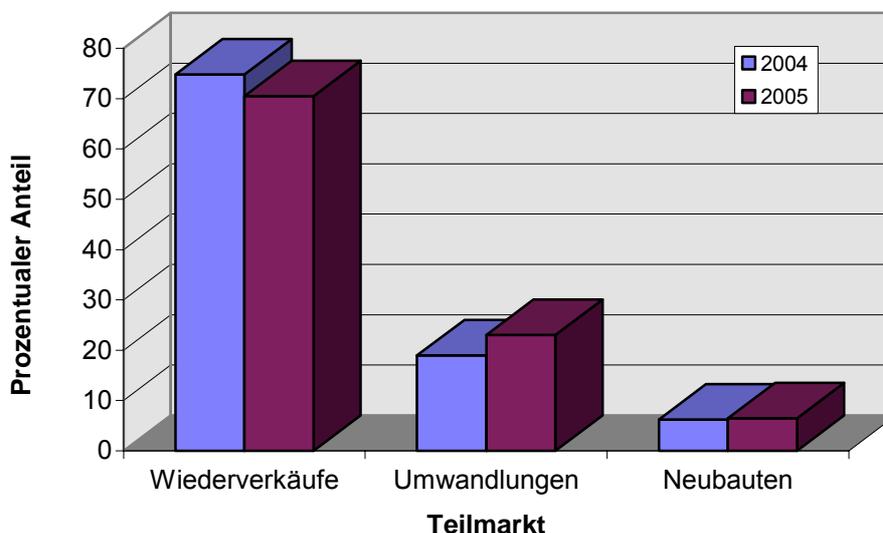
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und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

### 7.1 Allgemeine Marktdaten

2005 wurden insgesamt 1 806 Kauffälle über Wohnungseigentum und 312 Kauffälle über Teileigentum (u. a. Gewerberäume, Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze) registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung von rd. 24 % bzw. 17 %.

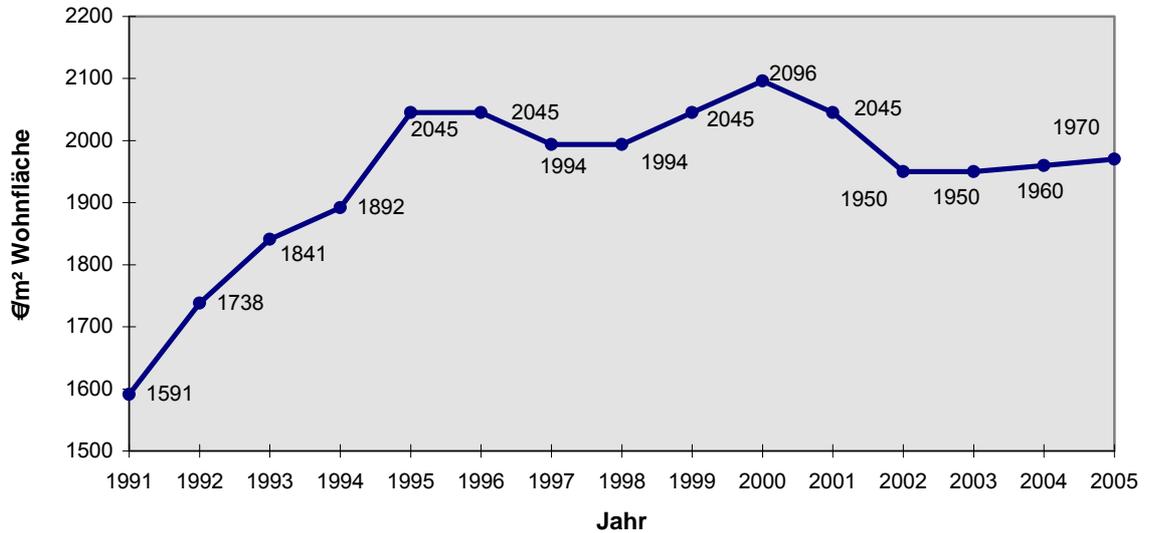


Prozentuale Marktanteile bezogen auf die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum



## 7.2 Neubaumaßnahmen

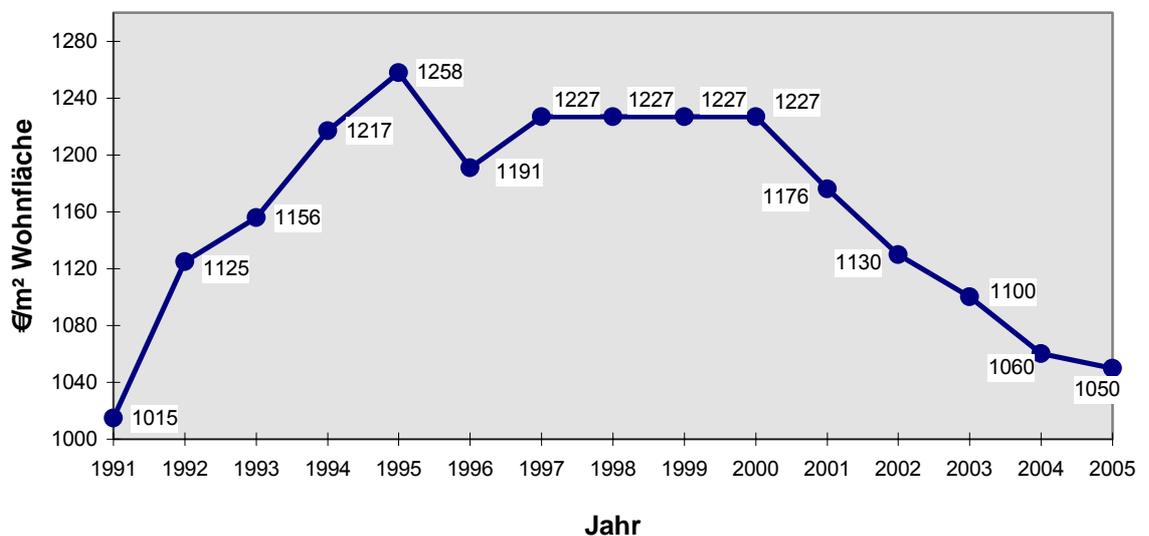
Für das Auswertungsjahr 2005 wurden insgesamt 79 auswertbare Neubau-Eigentumswohnungen (Baujahr und Wohnfläche bekannt) in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 96 m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 970,-- €**. Das entspricht in etwa dem Wert des Vorjahres. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **1 600,-- €/m<sup>2</sup>** und **2 230,-- €/m<sup>2</sup>** bei einer Standardabweichung von  $\pm 211,-- €/m^2$ .



## 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.

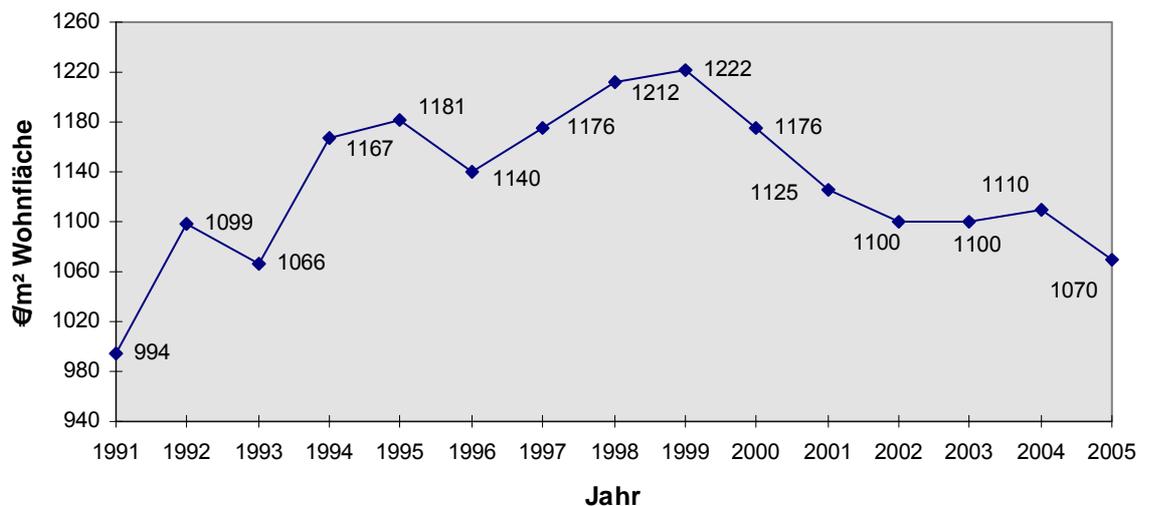
Für das Auswertungsjahr 2005 wurden insgesamt 434 auswertbare Eigentumswohnungen (Baujahr und Wohnfläche bekannt) in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 73 m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 050,-- €**. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Preistrückgang von rd. 1 %. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **210,-- €/m<sup>2</sup>** und **1 800,-- €/m<sup>2</sup>** bei einer Standardabweichung von  $\pm 377,-- €/m^2$ .



## 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 2005 verkauft worden sind.

Für das Auswertungsjahr 2005 wurden insgesamt 170 auswertbare Eigentumswohnungen (Baujahr und Wohnfläche bekannt) in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 87 m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 070,-- €**. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Preisrückgang von rd. 4 %. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **206,-- €/m<sup>2</sup>** und **1 799,-- €/m<sup>2</sup>** bei einer Standardabweichung von  $\pm 340,-- €/m^2$ .



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 15. Februar zum Stichtag 01.01. des Jahres ermittelt.

Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter Bauland 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.

<b>MD</b>	Dorfgebiet
<b>W</b>	Wohnbaufläche
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>MK</b>	Kerngebiet
<b>G</b>	Gewerbliche Baufläche

In Wohn- und Mischgebieten (W, MI) mit bis zu 2-geschossiger Bauweise (**II**) hat das Bodenrichtwertgrundstück eine Grundstücksgröße zwischen 350 m<sup>2</sup> und 650 m<sup>2</sup>, in Dorfgebieten (MD) zwischen 600 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>.

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. Bei Gewerbe- oder Industriegebieten (G) bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke, die einer klassischen gewerblichen Nutzung (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Distribution u. ä.) unterliegen.

Grundstücke, bei denen tertiäre Nutzungen (Fachmärkte, Handel, Büro, u. ä.) realisiert werden können, werden zu deutlich höheren Preisen gehandelt. Die Kaufpreise derartig genutzter Grundstücke der letzten 10 Jahre (umgerechnet auf das Preisniveau von 2006) bewegten sich in einer Preisspanne zwischen 80,-- €/m<sup>2</sup> und 380,-- €/m<sup>2</sup>.

In Kerngebieten (MK) sowie in Gewerbe- oder Industriegebieten hat das Bodenrichtwertgrundstück keine besonderen Festlegungen.

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

#### Beispiel

<u>350</u>	350 = Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei
MI III	MI = Mischgebiet, III = 3- und mehrgeschossige Bauweise
<u>(159)</u>	(159) = Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragspflichtig
W II	W = Wohngebiet, II = ein- bis zweigeschossige Bauweise

Die Geländeoberfläche ist eben bis leicht geneigt bzw. leicht hängig, im Übrigen aber hat sie eine dem Bodenrichtwertgebiet 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.

Bei Abweichungen von der Größe oder der Geschossflächenzahl des zu bewertenden Grundstücks kann eine Korrektur über die im Grundstücksmarktbericht 2006 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen. Hier sind jedoch immer die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen.

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 14.02.2006 gemäß § 196 BauGB und gemäß § 11 GAVO NRW ermittelt und beschlossen worden.

### 8.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2006 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW vom 10.01.2006

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

### 8.1.2 BORIS.NRW

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW flächendeckend die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte zur Verfügung. Unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) können kostenlos die Bodenrichtwerte eingesehen und die allgemeinen Marktdaten heruntergeladen werden. Kostenpflichtig ist für den registrierten Kunden der Ausdruck der Bodenrichtwertkarte und die Nutzung der erforderlichen Daten der Wertermittlung.



## **8.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2006**

Um die Veränderung zum Richtwerttermin 01.01.2006 festzustellen, wurden die Kauffälle über unbebaute baureife Grundstücke mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2005 in der entsprechenden Lage verglichen.

### **8.2.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau**

Für das Jahr 2005 konnten 92 Verträge über baureifes Land für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke ausgewertet werden. Das sind deutlich mehr Verträge als im Vorjahr (57). Die Kaufpreise wurden auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt. Sie lagen in einer Preisspanne von 110,-- €/m<sup>2</sup> bis 330,-- €/m<sup>2</sup>.

Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen abgestellten Kaufpreises zum entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich vom Stichtag 01.01.2005 zum Stichtag 01.01.2006 ein

#### **Gleichbleibendes Preisniveau**

für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke.

### **8.2.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau**

In diese Grundstückskategorie fallen Grundstücke, die drei- oder mehrgeschossig bebaut werden können. Der Markt für derartige Grundstücke ist im Jahr 2005 fast vollständig zum Erliegen gekommen. Insgesamt konnten 6 Kaufverträge ausgewertet werden, von denen 4 veräußerte Grundstücke dem Eigentumswohnungsbau und 2 Grundstücke dem Mietwohnungsbau zuzuordnen waren. Das sind rd. zwei Drittel weniger auswertbare Kaufverträge als im Vorjahr.

Die Kaufpreise wurden auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt. Sie lagen in einer Preisspanne von 165,-- €/m<sup>2</sup> bis 290,-- €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise lagen im Durchschnitt rd. 7% über dem entsprechenden Bodenrichtwert. Es wurden keine Kaufpreise unterhalb des Bodenrichtwertniveaus erfasst. Dies zeigt, dass die fehlende Nachfrage in diesem Marktsegment nicht zu fallenden Preisen geführt hat.

Aufgrund der Marktkenntnisse des Gutachterausschusses sowie unter Berücksichtigung der Preisentwicklung in den umliegenden, vergleichbaren Gemeinden geht der Gutachterausschuss jedoch von einem

#### **Gleichbleibenden Preisniveau**

für mehrgeschossig bebaubare Grundstücke aus.

### 8.2.3 Baureifes Land für Gewerbliche Bauflächen

Insgesamt konnten 14 Kaufverträge ausgewertet werden. Davon betrafen 6 Kaufverträge Grundstücke für die eine klassische gewerbliche Nutzung geplant ist. Die Kaufpreise lagen hier in einer Spanne zwischen 50,-- €/m<sup>2</sup> und 90,-- €/m<sup>2</sup>.

Die restlichen 8 Kaufverträge betreffen Grundstücke, die einer Handelsnutzung dienen sollen. Bei 7 Grundstücken mussten die Abbruchkosten der noch bestehenden Altbebauung berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung dieser Kosten lagen die Kaufpreise in einer Spanne zwischen 155,-- €/m<sup>2</sup> und 360,-- €/m<sup>2</sup>.

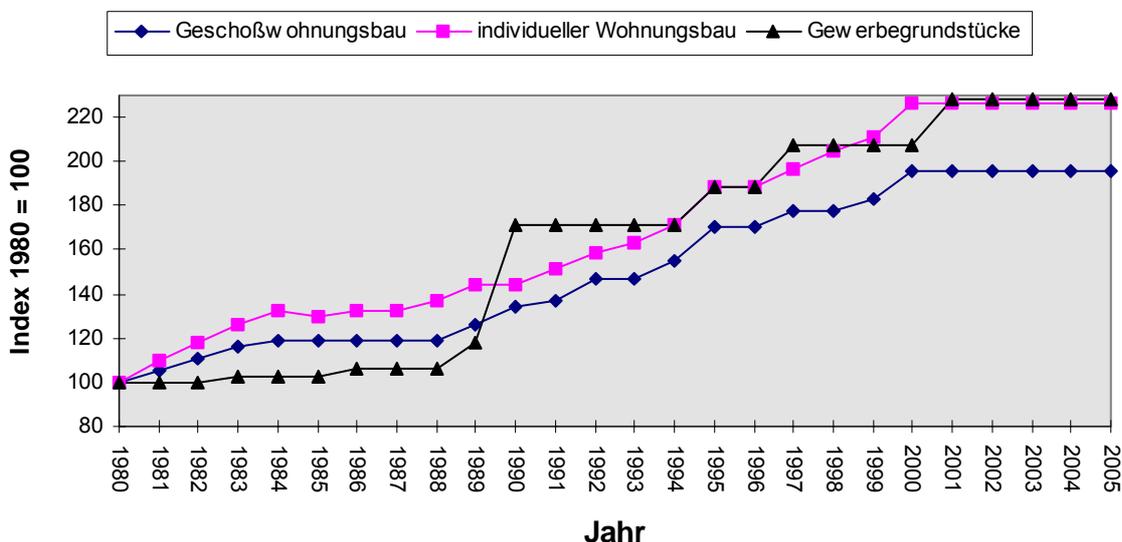
Bei den klassisch gewerblich genutzten Grundstücken wurden keine Kaufpreise unterhalb des Bodenrichtwertniveaus erfasst. Aufgrund der Marktkenntnisse des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Preisentwicklung in den umliegenden, vergleichbaren Gemeinden geht der Gutachterausschuss von einem

#### Gleichbleibenden Preisniveau

aus. Es wurde jedoch festgestellt, dass sich die Kaufpreise für Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen deutlich über dem Niveau der Bodenrichtwerte des klassischen Gewerbes bewegen. Da aber diese Grundstücke keiner speziellen Lage zugeordnet werden können, kann der Gutachterausschuss keine speziellen Bodenrichtwerte für tertiäre Gewerbenutzungen ausweisen.

### 8.2.4 Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2005

(ab dem Jahr 2003 beziehen sich die Bodenrichtwerte auf den 01.01. des Folgejahres)



## 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. bzw. 01.01. eines jeden Jahres**

Stichtag	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbegrundstücke
31.12.1980	100	100	100
31.12.1981	110	105	100
31.12.1982	118	111	100
31.12.1983	126	116	103
31.12.1984	132	119	103
31.12.1985	130	119	103
31.12.1986	132	119	106
31.12.1987	132	119	106
31.12.1988	137	119	106
31.12.1989	144	126	118
31.12.1990	144	134	171
31.12.1991	151	137	171
31.12.1992	159	147	171
31.12.1993	163	147	171
31.12.1994	171	155	171
31.12.1995	188	170	188
31.12.1996	188	170	188
31.12.1997	197	178	207
31.12.1998	205	178	207
31.12.1999	211	183	207
31.12.2000	226	196	207
31.12.2001	226	196	228
31.12.2002	226	196	228
01.01.2004	226	196	228
01.01.2005	226	196	228
<b>01.01.2006</b>	<b>226</b>	<b>196</b>	<b>228</b>

## 9.1.2 Indexreihe für Eigentumswohnungen

Jahr	Erstverkäufe Neuerstellungen		Wiederverkäufe		Umgewandelte Mietwohnungen	
	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%
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
2003	1 950,--	163	1 100,--	113	1 100,--	147
2004	1 960,--	164	1 060,--	108	1 110,--	148
<b>2005</b>	<b>1 970,--</b>	<b>165</b>	<b>1 050,--</b>	<b>107</b>	<b>1 070,--</b>	<b>143</b>

## 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 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße. Zur Auswertung wurden 137 Kauffälle herangezogen. Für die Unter-

suchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die Größe des Richtwertgrundstückes abgestimmt.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind auch Lage und Zuschnitt bzw. Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind auf Grundstücke in bevorzugten Wohnlagen nicht anwendbar.

### Umrechnungskoeffizienten

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

**Beispiel** Für ein 300 m<sup>2</sup> großes Grundstück liegt ein Vergleichspreis von 230,-€/m<sup>2</sup> vor.  
 Gesucht wird der Vergleichspreis für ein 700 m<sup>2</sup> großes Grundstück.  
 Lösung:  $230,-€/m^2 \times 0,94 / 1,09 = 198,-€/m^2$

## 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.

### Umrechnungskoeffizienten

Tatsächliche GFZ	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	<b>1,0</b>	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5
Koeffizient	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15

Tatsächliche GFZ	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
Koeffizient	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,34	1,37	1,40	1,43

**Beispiel** Für ein Grundstück mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,1 liegt ein Vergleichspreis von 150,- €/m<sup>2</sup> vor.  
 Gesucht wird der Vergleichspreis für ein Grundstück mit einer GFZ von 1,8.  
 Lösung:  $150,-€/m^2 \times 1,24 / 1,03 = 180,-€/m^2$

## 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. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. für neu errichtete Eigentumswohnungen wurde aus tatsächlichen Mieten abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung ergibt sich der Reinertrag des Grundstücks.

Insgesamt wurden 2005 in 73 Fällen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Gebäudearten ermittelt. Aus dieser Datenmenge wurden folgende Ergebnisse gewonnen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz							
	Mittelwert						Mittelwert Spanne	
	2002		2003		2004		2005	
Ein- und Zweifamilienhäuser	---	---	---	---	2,6	(5)	---	---
Eigentumswohnungen (vermietet)	3,3	(50)	3,7	(46)	4,2	(47)	<b>4,4</b>	(49) 2,9 – 5,9
Mehrfamilienhäuser Ohne Gewerbeanteil *1	5,4	(35)	5,8	(25)	6,2	(29)	<b>6,2</b>	(18) 4,9 – 7,5
Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil < 60 %	6,9	(14)	7,1	(7)	7,1*	(4)	<b>7,4*</b>	(6) 6,1 – 8,7
Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil < 20 %	6,5	(4)						
Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 20 - 60 %	7,1	(10)						

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. Bei den Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil wurden nur Gebäude ausgewertet, die aus mindestens 4 Wohneinheiten bestehen. Alle Gebäudetypen wiesen keinen bzw. nur einen geringen Leerstand.

\*1 In der Gebäudeart 'Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil' basiert der Mittelwert fast ausschließlich auf Verkäufen von Gebäuden des Baujahres bis 1960.

\*2 Der Gewerbeanteil bezogen auf den Jahresrohertrag betrug im Jahr 2005 durchschnittlich 38%, im Jahr 2004 durchschnittlich 33%.

**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 m<sup>2</sup> 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.

Der geklammerte Wert gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht. Die Gebäudedefaktoren beziehen sich auf die Wohnfläche eines Gebäudes nach der II. Berechnungsverordnung und berücksichtigen das jeweilige Baujahr.

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahresgruppe	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche						
	2002	2003	2004	2005			
	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Minimum	Maximum	Stdabw.
1900 – 1920	----	----	----	950,-- (4)	470,--	1 570,--	± 519,--
1921 – 1948	770,-- (3)	870,-- (6)	780,-- (14)	690,-- (4)	420,--	920,--	± 211,--
1949 – 1960	860,-- (9)	870,-- (4)	830,-- (10)	930,-- (8)	540,--	1 320,--	± 293,--
1961 – 1970	990,-- (10)	980,-- (8)	900,-- (11)	740,-- (11)	610,--	990,--	± 138,--
1971 – 1980	1 140,-- (8)	1 180,-- (2)	1 080,-- (7)	1 040,-- (4)	890,--	1 165,--	± 123,--
1981 – 1990	----	1 190,-- (3)	----	1 140,-- (3)	990,--	1 300,--	± 154,--
1991 – 2003	----	----	1 310,-- (4)	1 350,-- (6)	970,--	1 950,--	± 407,--
Neubau	----	----	----	Keine Kauffälle			

Die Standardabweichung (Stdabw.) ist ein Maß für die Streuung der Werte um ihren Mittelwert.

## Doppelhaushälften

Baujahresgruppe	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche						
	2002	2003	2004	2005			
	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Minimum	Maximum	Stdabw.
1900 – 1920	----	----	920,-- (4)	----	----	----	----
1921 – 1948	990,-- (8)	940,-- (5)	900,-- (12)	----	----	----	----
1949 – 1960	1 010,-- (11)	1 000,-- (4)	970,-- (5)	<b>830,-- (6)</b>	680,--	1 040,--	± 137,--
1961 – 1970	----	----	1 090,-- (3)	----	----	----	----
1971 – 1980	1 170,-- (4)	1 380,-- (2)	1 230,-- (3)	----	----	----	----
1981 – 1990	1 290,-- (5)	1 390,-- (2)	1 260,-- (5)	<b>1 210,-- (3)</b>	990,--	1 320,--	± 185,--
1991 – 2003	1 440,-- (7)	1 490,-- (3)	1 450,-- (7)	----	----	----	----
Neubau	1 520,-- (28)	1 520,-- (27)	1 560,-- (25)	<b>1 530,-- (22)</b>	1 270,--	1 860,--	± 182,--

## Reihenhäuser

Baujahresgruppe	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche						
	2002	2003	2004	2005			
	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Minimum	Maximum	Stdabw.
1900 – 1920	860,-- (4)	----	910,-- (7)	<b>1 060,-- (3)</b>	980,--	1 150,--	± 90,--
1921 – 1948	960,-- (8)	970,-- (2)	970,-- (10)	<b>1 130,-- (10)</b>	610,--	1 630,--	± 395,--
1949 – 1960	1 200,-- (8)	1 130,-- (7)	1 070,-- (7)	<b>940,-- (4)</b>	800,--	1 070,--	± 111,--
1961 – 1970	1 130,-- (10)	1 130,-- (6)	1 130,-- (10)	<b>1 120,-- (8)</b>	760,--	1 460,--	± 278,--
1971 – 1980	1 280,-- (10)	1 140,-- (13)	1 140,-- (17)	<b>1 240,-- (12)</b>	860,--	1 610,--	± 216,--
1981 – 1990	1 380,-- (13)	1 260,-- (12)	1 240,-- (10)	<b>1 410,-- (7)</b>	1 330,--	1 500,--	± 72,--
1991 – 2003	----	1 300,-- (4)	1 310,-- (9)	<b>1 300,-- (3)</b>	1 060,--	1 460,--	± 210,--
Neubau	1 460,-- (60)	1 390,-- (50)	1 440,-- (77)	<b>1 400,-- (40)</b>	1 110,--	1 640,--	± 133,--

## 9.4.2 Gebäudefaktoren für Mehrfamilienhäuser

Bei dieser Gebäudekategorie handelt es sich um reine Mietwohnobjekte ohne Gewerbenutzung, die aus mindestens 4 Wohneinheiten bestehen und vollständig vermietet sind. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die Baualtersgruppe des Jahres der Modernisierung erfolgen.

Unter Heizung wird Zentral- bzw. Etagenheizung verstanden.

Es handelt sich um durchschnittliche Werte je m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert und Außenanlagen.

Bei der angegebenen Spanne handelt es sich um die tatsächliche Spanne. Der geklammerte Wert gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht. Die Standardabweichung (Stdabw.) ist ein Maß für die Streuung der Werte um ihren Mittelwert. Die Standardabweichung ist ein Wertebereich, in dem ca 68 % der für die jeweils genannten Bedingungen zu erwartenden Preise liegen. 95 % der erwarteten Preise liegen innerhalb der doppelten Spanne.

Baujahresgruppe	Ausstattung der Wohnungen	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche						
		2002	2003	2004	2005			
		Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Mittelwert (n)	Minimum	Maximum	Stdabw.
bis 1948	Einzelöfen, mit oder ohne Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	490,-- (3)	480,-- (7)	500,-- (5)	-----			-----
	mit Heizung, Bad/WC	750,-- (13)	580,-- (13)	570,-- (16)	<b>680,--</b> <b>(5)</b>	520,--	860,--	± 134,--
1949-1970	Einzelöfen, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad/WC	-----	530,-- (3)	500,-- (2)	-----			-----
	mit Heizung, Bad/WC	790,-- (17)	630,-- (8)	630,-- (14)	<b>700,--</b> <b>(8)</b>	470,--	900,--	± 141,--

### 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 Standardabweichung (Stdabw.) ist ein Maß für die Streuung der Werte um ihren Mittelwert. Die Standardabweichung ist ein Wertebereich, in dem ca 68 % der für die jeweils genannten Bedingungen zu erwartenden Preise liegen. 95 % der erwarteten Preise liegen innerhalb der doppelten Spanne. Der geklammerte Wert gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

#### 9.4.3.1 Neubauten

Wohnflächenkategorie	2002	2003	2004	2005					
	Mittelwert (n) [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]			Mittelwert	Stdabw.	Minimum	Maximum	n	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
< 40 m <sup>2</sup>	---	---	---	---	---	---	---	---	---
40 - 90 m <sup>2</sup>	1940,-- (40)	2000,-- (43)	2000,-- (30)	<b>2010,--</b>	<b>± 141,--</b>	1680,--	2217,--	78	78
> 90 m <sup>2</sup>	1930,-- (18)	1900,-- (37)	1940,-- (31)	<b>1950,--</b>	<b>± 154,--</b>	1609,--	2193,--	106	106

#### 9.4.3.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

##### Wohnflächenkategorie < 40 m<sup>2</sup>

Baujahresgruppe	2002	2003	2004	2005					
	Mittelwert (n) [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]			Mittelwert	Stdabw.	Minimum	Maximum	n	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
< 1948	1190,-- (4)	830,-- (3)	800,-- (7)	<b>770,--</b> <sup>*1</sup>	± 458,--	343,--	1286,--	9	34
1948-1960	960,-- (5)	1040,-- (3)	980,-- (3)	<b>790,--</b>	± 360,--	513,--	1353,--	6	35
1961-1970	---	---	620,-- (5)	---	---	---	---	---	---
1971-1980	---	890,-- (3)	940,-- (10)	<b>720,--</b>	± 179,--	512,--	843,--	3	32
1981-1995	---	980,-- (8)	770,-- (14)	<b>1040,--</b> <sup>*2</sup>	± 79,--	984,--	1095,--	5	35

\*1 5 der 9 verkauften Eigentumswohnungen stammen aus zwei Wohnhäusern.

\*2 4 der 5 verkauften Eigentumswohnungen stammen aus einem Wohnhaus.

Die abgeleiteten Mittelwerte sind aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kaufverträge nur bedingt repräsentativ. Insbesondere Lage- und Ausstattungsunterschiede können im Einzelfall Abweichungen von der angegebenen Preisspanne bewirken. Im Bewertungsfall wird dem Sachverständigen empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen.

### Wohnflächenkategorie 40 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>

Baujahres- gruppe	2002	2003	2004	2005					
	Mittelwert (n) [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]			Mittel- wert	Stdabw.	Minimum	Maxi- mum	n	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
< 1948	1050,-- (59)	1000,-- (44)	1050,-- (52)	<b>960,--</b>	± 296,--	402,--	1469,--	66	67
1948-1960	1060,-- (102)	1010,-- (72)	940,-- (60)	<b>990,--</b>	± 314,--	371,--	1500,--	63	63
1961-1970	1140,-- (66)	1060,-- (73)	1030,-- (68)	<b>1040,--</b>	± 272,--	349,--	1636,--	92	68
1971-1980	1100,-- (70)	1260,-- (89)	1150,-- (66)	<b>1070,--</b>	± 302,--	368,--	1707,--	54	70
1981-1990	1420,-- (28)	1430,-- (20)	1310,-- (19)	<b>1260,--</b>	± 275,--	855,--	1786,--	27	74
> 1990	1650,-- (20)	1660,-- (20)	1610,-- (23)	<b>1550,--</b>	± 191,--	1139,--	1871,--	34	73
Neu ausge- bautes Dach- geschoss	1340,-- (8)	1400,-- (3)	1450,-- (6)	<b>1600,--</b>	± 67,--	1500,--	1690,--	6	76

### Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 5 Geschossen

(Die Gebäude hatten im Durchschnitt 9 Geschosse).

<b>1961-1980</b>	900,-- (33)	920,-- (40)	770,-- (52)	<b>830,--</b>	± 233,--	492,--	1295,--	46	69
------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------	--------	---------	----	----

### Eigentumswohnungen mit sozialer Bindung

<b>1961-1970</b>	1150,-- (29)	1060,-- (25)	1060,-- (16)	<b>1070,--</b>	± 158,--	852,--	1300,--	20	68
<b>1971-1980</b>	990,-- (7)	960,-- (6)	1130,-- (10)						

**Wohnflächenkategorie > 90 m<sup>2</sup>**

Baujahres- gruppe	2002	2003	2004	2005					
	Mittelwert (n) [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]			Mittel- wert	Stdabw.	Minimum	Maxi- mum	n	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
< 1948	1090,-- (35)	1100,-- (45)	1060,-- (42)	<b>1030,--</b>	± 249,--	587,--	1554,--	66	110
1948-1960	1110,-- (28)	1130,-- (33)	1120,-- (21)	<b>1100,--</b>	± 209,--	695,--	1479,--	33	112
1961-1970	1150,-- (14)	1200,-- (15)	1100,-- (14)	<b>1210,--</b>	± 197,--	891,--	1573,--	22	112
1971-1980	1270,-- (11)	1230,-- (16)	1310,-- (23)	<b>1310,--</b>	± 302,--	1013,--	1624,--	11	98
1981-1990	1300,-- (10)	1480,-- (12)	1550,-- (5)	<b>1450,--</b>	± 192,--	964,--	1855,--	11	103
> 1990	1510,-- (5)	1550,-- (15)	1670,-- (14)	<b>1540,--</b>	± 148,--	1280,--	1760,--	13	102
Neu ausge- bautes Dach- geschoss	1490,-- (8)	1490,-- (3)	1590,-- (2)	<b>1420,--</b>	± 226,--	1269,--	1589,--	2	125

**Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 5 Geschossen**

(Die Gebäude hatten im Durchschnitt 12 Geschosse).

<b>1961-1980</b>	1020,-- (10)	980,-- (16)	930,-- (7)	<b>900,--</b>	± 161,--	698,--	1300,--	15	104
------------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	----------	--------	---------	----	-----

**9.4.3.3 Wertbeeinflussende Faktoren**

Zur Untersuchung der wertbeeinflussenden Faktoren bei einem Kauf von Eigentumswohnungen wurden die Kaufverträge von wiederverkauften Eigentumswohnungen aus den Jahren 2003 und 2005 näher untersucht. Herangezogen wurden nur Wohnungen in freifinanzierten Mehrfamilienhäusern mit maximal 5 Geschossen. Alle Wohnungen sind mit Zentral- bzw. Etagenheizung, Bad und WC ausgestattet.

Insgesamt standen 1 170 Kaufverträge zur Verfügung. Durch einfachen Mittelwertvergleich wurde ermittelt, in wie weit die Anzahl der Räume, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage der Eigentumswohnung und die Vermietungssituation der erworbenen Eigentumswohnung Auswirkungen auf den Kaufpreis haben. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass darüber hinaus immer auch andere Faktoren Einfluß auf das Ergebnis haben können.

Aus der herangezogenen Datenmenge ergab sich ein Durchschnittskaufpreis von 1.100,-- € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

### **Einfluss Anzahl der Räume**

<b>Raumzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m² Wohnfläche]</b>	<b>Abweichung vom Mittelwert der Grundgesamtheit [%]</b>
1	91	790,--	- 28 %
2	343	1031,--	- 6 %
3	518	1187,--	+ 8 %
4	147	1188,--	+ 8 %
5	21	1071,--	- 3 %
6	6	1006,--	- 9 %

### **Einfluss Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude**

<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m² Wohnfläche]</b>	<b>Abweichung vom Mittelwert der Grundgesamtheit [%]</b>
bis 6	353	1148,--	+ 4 %
7 bis 10	433	1108,--	+ 1 %
11 bis 18	197	1070,--	- 3 %
19 bis 30	57	871,--	- 21 %
mehr als 30	34	1022,--	- 7 %

### **Einfluss der Geschosslage der Eigentumswohnung im Gebäude**

Bei Wohnungen im Dachgeschoss kommt es bei der Wertfindung darauf an, in wie weit die Lage im Dachgeschoss von Vorteil ist. Bei Altbauten können zum Beispiel durch den nachträglichen Ausbau dieser Wohnungen höhere Preise erzielt werden, wenn diese Wohnungen als höherwertig gegenüber den anderen Wohnungen angesehen werden müssen. Bei neueren Gebäuden kann eine Rolle spielen, ob ein Fahrstuhl vorhanden ist. Wohnungen im Erdgeschoss erzielen höhere Preise, wenn das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens besteht.

<b>Geschosslage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m² Wohnfläche]</b>	<b>Abweichung vom Mittelwert der Grundgesamtheit [%]</b>
Erdgeschoss	255	1128,--	+ 2 %
1. OG	297	1116,--	+ 1 %
2. OG	234	1057,--	- 4 %
3. OG	140	986,--	- 11 %
4. OG	30	1001,--	- 9 %
Dachgeschoss	173	1204,--	+ 9 %

## Einfluss über den Vermietungszustand der Eigentumswohnung

Der Kaufpreis zwischen einer bezugsfreien und einer vermieteten Eigentumswohnung ist je nach Größe der Wohnung unterschiedlich. Bei kleineren Eigentumswohnungen wirkt sich die Vermietung preiserhöhend aus. Bei einer größeren Wohnung bewirkt die Vermietung dagegen eine Preisminderung.

Wohnungsgröße	unvermietet		vermietet		Differenz [%]
	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	
20m <sup>2</sup> - 39m <sup>2</sup>	46	705,--	34	881,--	+ 25 %
40m <sup>2</sup> - 59m <sup>2</sup>	160	946,--	53	937,--	- 1 %
60m <sup>2</sup> - 79m <sup>2</sup>	314	1 132,--	62	1 030,--	- 9 %
80m <sup>2</sup> - 99m <sup>2</sup>	280	1245,--	24	1 190,--	- 4 %

### 9.4.4 Gebäudefaktoren für Teileigentum

		2003		2004		2005	
		Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n
<b>Garagen</b>	Neubau	10 000,--	56	9 950,--	45	10 200,--	41
	Wieder- verkauf	6 850,--	145	7 100,--	97	7 100,--	138
<b>Tiefgara- genstellplätze</b>	Neubau	10 700,--	40	10 400,--	22	10 800,--	46
	Wieder- verkauf	6 000,--	54	6 000,--	69	5 500,--	42
<b>Oberirdische Stellplätze</b>	Neubau	3 700,--	10	3 800,--	10	3 600,--	8
	Wieder- verkauf	2 650,--	29	2 750,--	42	3 200,--	44

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. Bei den Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil wurden nur Gebäude ausgewertet, die aus mindestens 4 Wohneinheiten bestehen. Alle Gebäudetypen wiesen keinen bzw. nur einen geringen Leerstand.

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.

Art des Objektes	Ertragsfaktor					
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne	
	2002	2003	2004	2005		
<b>Eigentumswohnungen ( vermietet )</b>	17,7 (51)	16,4 (46)	15,9 (47)	<b>15,4</b> (41)	<b>11 – 19,5</b>	
<b>Mehrfamilienhäuser Ohne Gewerbeanteil</b>	12,3 (35)	10,9 (23)	10,5 (29)	<b>10,6</b> (20)	<b>8,4 – 12,8</b>	
<b>Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil &lt; 60 %</b>	10,3 (14)	9,6 (7)	9,6 (4)	<b>9,2</b> (5)	<b>8,6 – 10,2</b>	

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.

## 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 2005 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:

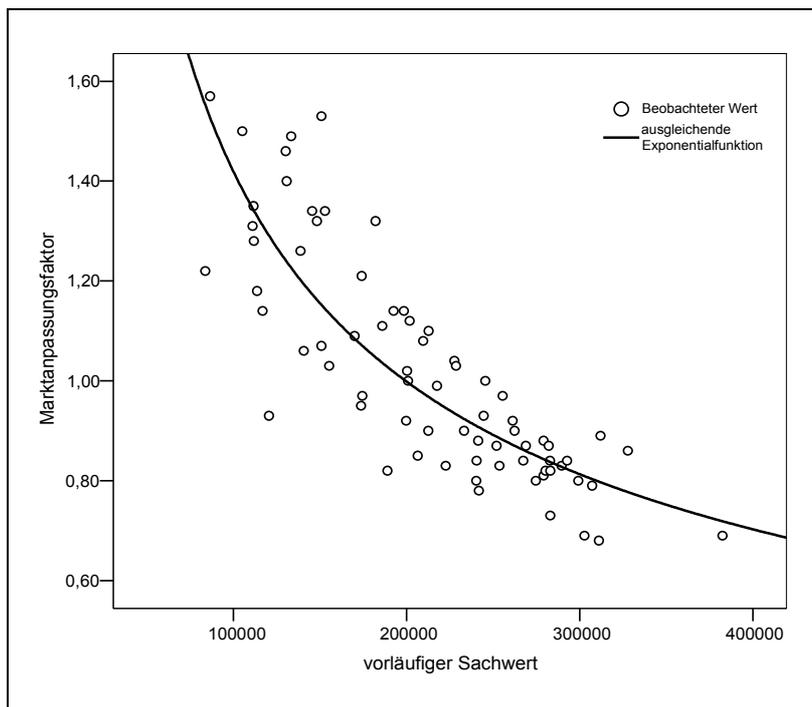
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- Normalherstellungskosten (NHK 2000)
- Durchschnittliche Gebäudegesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Altersabschreibung nach Ross differenziert nach Modernisierungsgrad des Gebäudes
- Regionalisierungsfaktor: 1,06

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.

### 9.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften



In der Statistik wird  $R^2$  für die Güte einer Regressionsgleichung herangezogen: Sie stellt die Proportion der beobachteten Varianz dar, die durch die Gleichung erklärt werden kann. Für die gerechnete Exponentialfunktion ergibt sich ein  $R^2$  von **0,706**. Das heißt rund 70,6% ( $R^2 \times 100$ ) der Varianz von *vorläufiger Sachwert* kann durch *Marktanpassungsfaktor* erklärt werden. Die Statistik  $R^2$  wird auch "Bestimmtheitsmaß" genannt, denn sie quantifiziert wie gut die abhängige Variable durch den Prädiktor bestimmt werden kann.

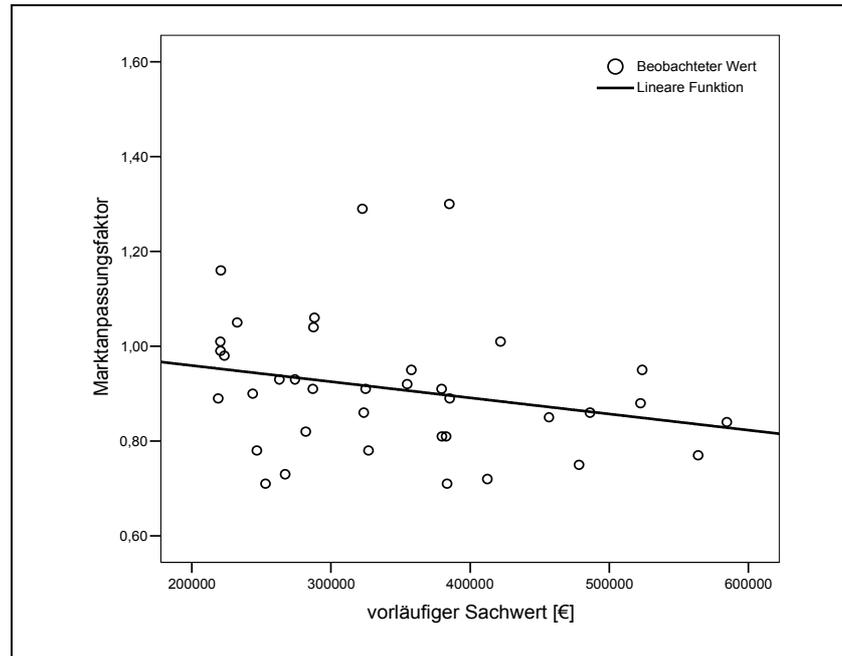
Über die ermittelte Exponentialfunktion wurden die folgenden Anpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Anpassungsfaktor
150.000,--	1,16
175.000,--	1,07
200.000,--	1,00
225.000,--	0,94
250.000,--	0,89
275.000,--	0,85
300.000,--	0,81

**Beispiel** Welcher Marktwert eines Reihenhauses ergibt sich bei einem errechneten Sachwert von 300.000,-- € ?

Lösung:  $300.000,-- \text{ €} \times 0,81 = 243.000,-- \text{ €}$

## 9.5.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser



Für die gerechnete Lineare Funktion ergibt sich ein  $R^2$  von **0,062**. Das heißt lediglich rund 6,2% ( $R^2 \times 100$ ) der Varianz von "vorläufiger Sachwert" kann durch "Marktanpassungsfaktor" erklärt werden oder aber  $(100 - 6,2) = 93,8\%$  der Varianz der Variablen "vorläufiger Sachwert" kann nicht durch diese Gerade erklärt werden.

Die über die Lineare Funktion ermittelten Anpassungsfaktoren können daher nur einen groben Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls zu besonders zu berücksichtigen.

Sachwert [€]	Anpassungsfaktor
200.000,--	0,96
225.000,--	0,95
250.000,--	0,94
275.000,--	0,93
300.000,--	0,93
325.000,--	0,92
350.000,--	0,91
375.000,--	0,90
400.000,--	0,89
425.000,--	0,88
450.000,--	0,87

**Beispiel** Welcher Marktwert eines freistehenden Einfamilienhauses ergibt sich bei einem errechneten Sachwert von 225.000,-- € ?

Lösung:  $225.000,-- \text{ €} \times 0,95 = 213.750,-- \text{ €}$

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal [31.12.2005]
Einwohner	360.022
Wanderungsgewinn/-verlust	- 1.668
Katasterfläche in km <sup>2</sup> ▪ davon 49 % Siedlungsfläche ▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser	168 km <sup>2</sup> 82 km <sup>2</sup> 86 km <sup>2</sup>
Einwohnerdichte [Einw./km <sup>2</sup> ]	2138
Sozialhilfequote	6,9 % [31.12.2004]
Arbeitslosenquote	12,9 %
Gewerbesteuer (Hebesatz)	440
Grundsteuer A (Hebesatz)	240
Grundsteuer B (Hebesatz)	490

### 10.2 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:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Wohngebäude mit einer Wohnung</b>	141	291	181	188	281	<b>148</b>
<b>Wohngebäude mit zwei Wohnungen</b>	23	23	19	9	10	<b>14</b>
<b>Wohngebäude insgesamt</b>	204	367	238	223	323	<b>186</b>
<b>Wohnungen in Wohngebäuden</b>	648	991	608	471	531	<b>388</b>
<b>Nichtwohngebäude (mit überwiegenderem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)</b>	28	53	28	39	43	<b>34</b>
<b>Wohnungen in Nichtwohngebäuden</b>	40	6	8	4	-76	<b>5</b>
<b>Gesamtzahl Gebäude</b>	232	420	266	262	366	<b>220</b>
<b>Gesamtzahl Wohnungen</b>	688	997	616	475	455	<b>393</b>

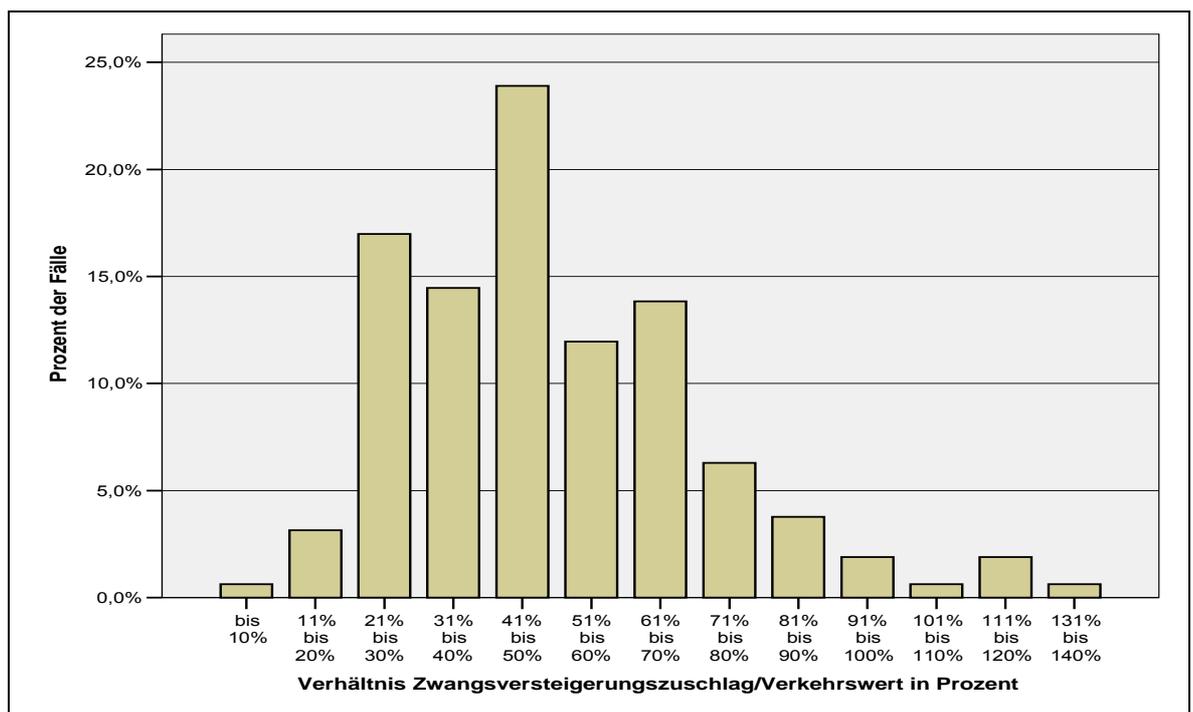
Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

## 10.3 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2005 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 191 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 18,9 Mio. € per Zuschlag den Eigentümer. Dies sind rd. 2,8 % des Gesamtgeldumsatzes.

	Anzahl Zwangsversteigerungen	
	2004	2005
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	6	3
<b>Bebaute Grundstücke</b>	45	40
<b>Wohnungseigentum</b>	126	138
<b>Teileigentum</b>	8	10

Die folgende Grafik zeigt die prozentualen Anteile der Zuschläge zum Verkehrswert aller Zwangsversteigerungen im Jahr 2005:

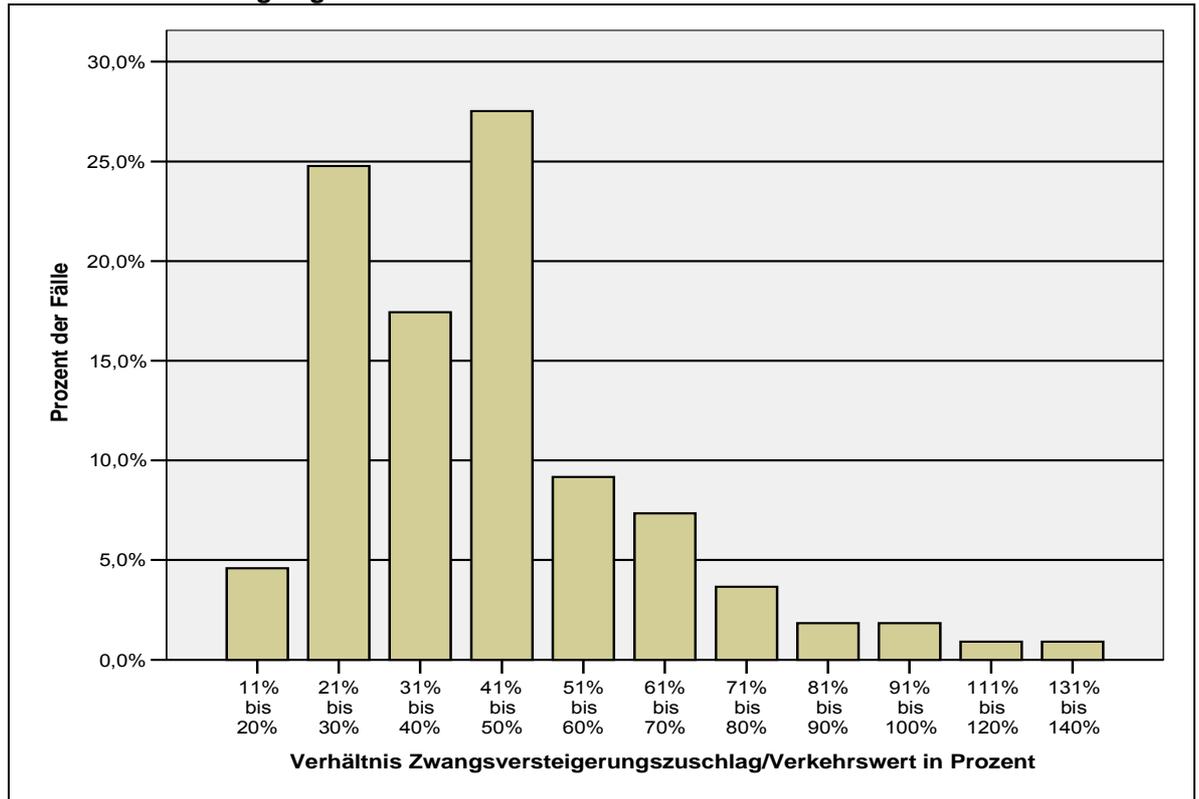


In rd. 50 % aller Zwangsversteigerungsverfahren liegt der Zuschlag zwischen 30 % und 60 %.

Im Teilmarkt **“Wohnungseigentum“** liegen rd. 90 % aller Zuschläge unter der 7/10-Grenze und ca. 75 % sogar unter der 5/10-Grenze.

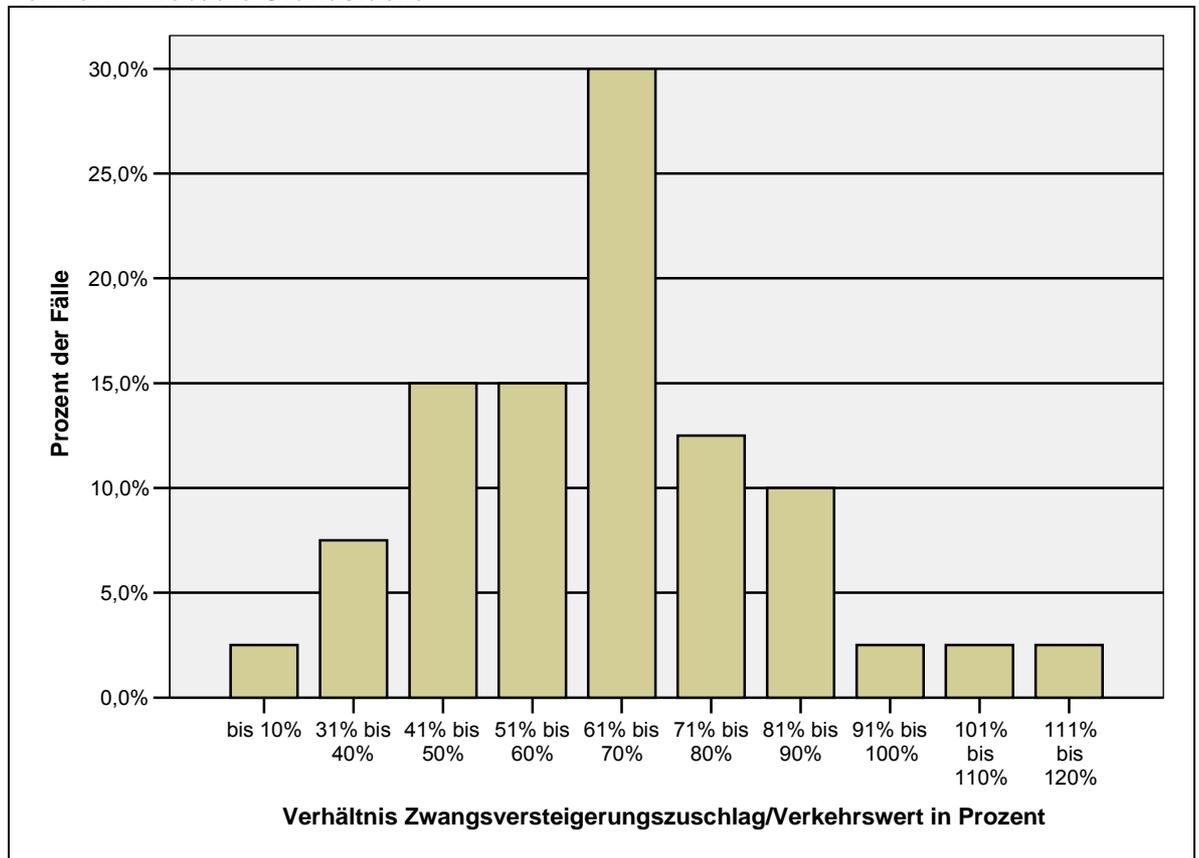
Die folgende Grafik zeigt die prozentualen Anteile der Zuschläge zum Verkehrswert:

**Teilmarkt "Wohnungseigentum"**



Im Teilmarkt **"Bebaute Grundstücke"** verteilen sich die prozentualen Anteile der Zuschläge zum Verkehrswert wie folgt:

**Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"**



## 11. Mietübersichten

### 11.1 Mietübersicht für gewerbliche Räume

Der Gutachterausschuss hat im Herbst 2005 eine Befragung von Mietern und Vermietern durchgeführt. Die Datenmenge der Büromieten beinhaltet zentrumsnahe Gebäude, d.h. die Mietobjekte liegen größtenteils so, dass Ladenlokale in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Ähnliches gilt auch für die Mieten der Lager-, Werkstatt- und Produktionshallen. In die Auswertung einbezogen wurden neu abgeschlossene Verträge ab 2002 sowie Mietanpassungen bereits bestehender Verträge ab 2002. Angegeben sind die Netto-Mieten, d.h. Betriebskosten wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Versicherung, Heizung, usw. sind nicht enthalten.

<b>Büromieten</b>					
Lage des Objektes	Nutzungsart	Mittel	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl	Nutzfläche Ø [m <sup>2</sup> ]
		[€/m <sup>2</sup> Nutzfläche]	[€/m <sup>2</sup> Nutzfläche]		
Kerngebiete Elberfeld und Barmen	Praxen * <sup>1</sup>	8,0	5,0 – 10,5	55	210 * <sup>2</sup>
	Büros * <sup>1</sup>	6,5	3,5 – 10,0	82	330 * <sup>2</sup>
Stadtteilzentren	Praxen	7,5	4,0 – 10,0	30	155
	Büros	6,0	3,0 – 8,5	29	170

\*<sup>1</sup> In dieser Datenmenge sind keine Büros und Praxen in neuwertigen (d.h. bis 15 Jahre alten) Gebäuden enthalten. Die Mieten für Büro- und Praxisräume in neuwertigen Gebäuden sowie bei vermierterseitiger Ausstattung können außerhalb der angegebenen Preisspanne liegen.

\*<sup>2</sup> Die Gesamtfläche einzelner Mietobjekte kann sich über mehrerer Etagen eines Gebäudes erstrecken, wobei die Büros und Praxisräume der jeweiligen Etagen oft als selbstständige Einheit gesehen werden können.

<b>Gewerbliche Hallen</b>					
Lage des Objektes	Nutzungsart	Mittel	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl	Nutzfläche Ø [m <sup>2</sup> ]
		[€/m <sup>2</sup> Nutzfläche]	[€/m <sup>2</sup> Nutzfläche]		
Kerngebiete Elberfeld und Barmen, Stadtteilzentren	Lagerhalle	2,9	1,9 – 4,0	17	310
	Werkstatthalle	3,4	2,4 – 5,2	13	750
	Produktionshalle	3,5	2,4 – 5,1	11	1 855

## 11.2 Mietangebotsübersicht 2005 für gewerbliche Räume

Die Tabelle basiert fast ausschließlich auf Angeboten aus Zeitungsinserten aus dem Jahr 2005.

Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um Netto-Kaltmieten, d.h. Betriebskosten wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Versicherungen, Heizung usw. sind nicht enthalten.

Lage des Objektes	Nutzungsart		Mittel [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche]	Tatsächliche Preisspanne [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche]	Anzahl	Nutzfläche Ø [m <sup>2</sup> ]
Kerngebiete Elberfeld und Barmen	Büro- oder Praxisraum		6,30	3,60 – 13,60	29	150
Übrige Lagen			6,00	2,00 – 12,10	187	130
Alle Lagen	Lager-, Industrie- oder Gewerbeflächen	> 400 m <sup>2</sup>	2,50	1,00 – 5,10	34	1400
		bis 400 m <sup>2</sup>	3,20	0,80 – 6,20	94	150

## 11.3 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	40,--	22,-- bis 60,--	± 9,2	40
Tiefgaragenstellplatz	43,--	Alle Mieten stammen aus einem Objekt und haben den gleichen Wert		3
Oberirdischer Stellplatz	25,--	20,-- bis 30,--	± 4,3	5

## 11.4 Mietspiegel 2006 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen

Der Mietspiegel 2004 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal ist im Dezember 2003 von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt und vom Rat der Stadt beschlossen worden. Es handelte sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d Abs. 1 BGB.

Dieser Mietspiegel ist fortgeschrieben worden, indem die Mietwerte unverändert übernommen worden sind. Es handelt sich daher nunmehr um einen „einfachen Mietspiegel“.

Der Mietspiegel ist im Informationszentrum Döppersberg, an der Info-Theke des Rathauses in Wuppertal-Barmen und in allen Stadtbüros erhältlich. Er kann auch direkt auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter der Adresse <http://www.wuppertal.de> sowie bei den beteiligten Interessenverbänden eingesehen werden.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13(3) GAVO NRW am 14. Februar 2006 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

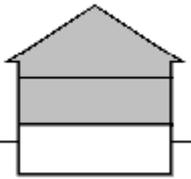
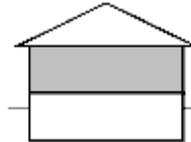
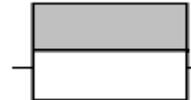
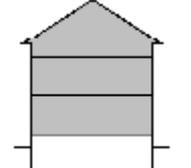
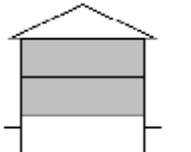
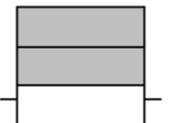
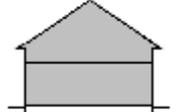
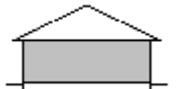
gez. Wanzke  
Vorsitzender

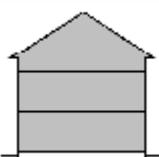
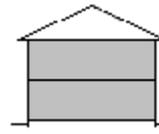
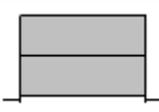
gez. Baltz  
Geschäftsführerin

## Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

**Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
in € /m<sup>2</sup> 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

	<b><u>Ausstattungsstandard</u></b>				
<b>Kosten- gruppe</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>	<b>stark gehoben</b>	<b>Kos- ten- anteil</b>
<b>Fassade</b>	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
<b>Fenster</b>	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rolläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolläden, Schallschutzverglasung	14 %
<b>Dächer</b>	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 %
<b>Sanitär</b>	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 %
<b>Innenwand- bekleidung der Nass- räume</b>	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
<b>Bodenbeläge</b>	Holzdielen, Nadelholz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein  <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung  <b>Nassräume:</b> Naturstein	8 %
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holz Türblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15%
<b>Elektroin- stallation</b>	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 Innenausbaus, 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
- 11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 22 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

		Modernisierungsgrad				
		0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter		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 Drempelel und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

#### a) Drempelel

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempelel ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK95 ist davon auszugehen, dass die Ansätze €/m<sup>2</sup> BGF der Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 und 1.31 das Vorhandensein eines Drempelel voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempelel ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

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