



Grundstücksmarktbericht 2007
für die Stadt Wuppertal



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2007

Berichtszeitraum 01.01.2006 – 31.12.2006

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Wuppertal

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal
Zimmer C-107

Tel. (0202) 5 63-59 88 oder 59 82

Fax (0202) 5 63-81 63

E-mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Auskünfte

Bodenrichtwerte Tel. 5 63-59 88

Kaufpreissammlung Tel. 5 63-65 73

Marktbericht Tel. 5 63-59 82

Wertermittlungen Tel. 5 63-59 82

Internet: <http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss>
<http://www.boris.nrw.de>

Öffnungszeiten

Geschäftsstelle

Mo.-Fr. 8:00 - 12:00 Uhr sowie nach Vereinbarung

Geodatenzentrum

Mo.-Fr. 8:00 - 12:00 Uhr , Do. 14:00 - 16:00 Uhr

Vertrieb

Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

Geodatenzentrum, Zimmer C-156

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

Tel. (0202) 5 63-53 99 oder 55 59

Gebühr

35,-- €

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	11
3.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses Wuppertal	12
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2006	
4.1 Anzahl der Kauffälle	14
4.2 Flächenumsatz	14
4.3 Geldumsatz	15
4.4 Umsatzentwicklungen	15
5 Unbebaute Grundstücke	
Allgemeine Marktdaten	16
5.1 Individueller Wohnungsbau	17
5.2 Geschosswohnungsbau	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen	17
5.3.1 Gewerbe- und Industrieflächen	
5.3.2 Gewerbe- und Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“	
5.4 Werdendes Bauland	18
5.5 Sonstige unbebaute Grundstücke	18
5.6 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
6 Bebaute Grundstücke	
Allgemeine Marktdaten	21
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1.1 Durchschnittspreise	
6.1.1.2 Vergleichsfaktoren	
6.1.1.3 Marktanpassungsfaktoren	
6.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	26
6.1.2.1 Durchschnittspreise	
6.1.2.2 Vergleichsfaktoren	
6.1.2.3 Marktanpassungsfaktoren	
6.2 Mehrfamilienhäuser	32
6.2.1 Durchschnittspreise	
6.2.2 Liegenschaftszinssätze	
6.2.3 Ertragsfaktoren	
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	34
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	34
7 Wohnungs- und Teileigentum	
Allgemeine Marktdaten	35
7.1 Wohnungseigentum	36
7.1.1 Durchschnittspreise	36
7.1.2 Preisindex	38
7.1.3 Vergleichsfaktoren	39
7.1.4 Liegenschaftszinssätze	42
7.1.5 Ertragsfaktoren	42
7.2 Teileigentum	43

8 Bodenrichtwerte	
8.1 Gesetzlicher Auftrag	44
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	44
8.3 Preisentwicklung	46
8.4 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau	47
8.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Geschossflächenzahl im Geschosswohnungsbau	47
8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte	48
9 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	
9.1 Soziologische Daten	49
9.2 Baufertigstellungen in den letzten Jahren (Jahresdaten)	50
9.3 Zwangsversteigerungen	50
10 Mietübersichten	
10.1 Mietübersicht 2005 für gewerbliche Räume	51
10.2 Mietangebotsübersicht 2006 für gewerbliche Räume	52
10.3 Mietübersicht 2006 für Garagen und Stellplätze	52
10.4 Mietspiegel 2006 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	53
11 Sonstige Angaben	
11.1 Gebühren des Gutachterausschusses	54
11.2 Sachwertmodell der AGVGA - NRW Anlagen I – IV für die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren	56

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Die Anzahl der im Jahr 2006 abgeschlossenen Kaufverträge ist im Vergleich zum Vorjahr um 8 % zurückgegangen. Insgesamt wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3.271 Kauffälle registriert. Der Rückgang der Fallzahlen ist in dem Wegfall der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005 begründet. So wurden im Dezember 2005 insgesamt 3 mal so viele Kaufverträge abgeschlossen wie in einem durchschnittlichen Monat.

Bei den Einfamilienhäusern gingen die Vertragszahlen von 142 Kaufabschlüssen im Dezember 2005 auf 15 Kaufabschlüsse im Januar 2006 zurück. Ein ähnliches Verhältnis ergibt sich auch bei den Eigentumswohnungen. So wurden im Dezember 2005 noch 275 Eigentumswohnungen gekauft. Im Januar 2006 gingen die Vertragsabschlüsse auf 50 Eigentumswohnungen zurück. Ab März 2006 normalisierte sich sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch bei den Eigentumswohnungen die Zahl der Vertragsabschlüsse auf das Niveau des Vorjahres.

Eine deutliche Zunahme der Vertragszahlen ist im Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ zu vermelden. Im Jahr 2006 sind rd. 30% mehr Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern verkauft worden als im Vorjahr. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Paketverkäufe zu nennen. Hierbei werden Mehrfamilienhausgrundstücke verschiedener Eigentümer von Immobilienmaklern zusammengefasst und in einem „Paket“ an einen Investor veräußert. Zu beobachten ist dabei auch, dass der Wuppertaler Immobilienmarkt für ausländische Investoren zunehmend interessanter zu werden scheint.

Der Geldumsatz auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt ist im Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr um 18% auf 608 Mio. € zurückgegangen. Die Ursache liegt vermutlich im Verkauf zweier Großobjekte von alleine 150 Mio. € im Jahr 2005, weshalb auch mit 741 Mio. € der höchste Umsatz der letzten 10 Jahren vermeldet wurde. Im Jahr 2004 betrug der Geldumsatz 490 Mio. €, im Jahr 2003 559 Mio. €. Der Umsatz des vergangenen Jahres liegt damit also über dem Niveau der Vorjahre.

Aufgrund der geringeren Vertragszahlen ist im Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ der Geldumsatz von 150 Mio. € auf 120 Mio. € zurückgegangen. Bei den Mehrfamilienhäusern hat sich das Investitionsvolumen dagegen von 99 Mio. € auf nunmehr 198 Mio. € im Jahr 2006 verdoppelt.

Ein starker Anstieg ist auch bei den unbebauten, klassischen Gewerbeflächen zu verzeichnen. Hier stieg die Transaktionssumme von 2,7 Mio. € auf 9,4 Mio. € an. Dabei wurde mit 20,7 ha ca. 7 mal so viel Fläche umgesetzt wie im Vorjahr.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr um 10% zurückgegangen. Dies ist insbesondere auf einen Rückgang der Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zurückzuführen. Hier muss jedoch berücksichtigt werden, dass im Jahr 2005 unverhältnismäßig viele Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veräußert wurden.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Grundstücke, die mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude) bebaut werden können, ist weiterhin sehr gering. Hier wurden nur 8 Kaufverträge registriert.

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute gewerbliche Bauland-Flächen ist sowohl bei den Flächen für eine klassische gewerbliche und industrielle Nutzung (2006: 15 gegenüber 2005: 9) als auch bei den gewerblich höherwertig genutzten Flächen (2006: 10 gegenüber 2005: 8) angestiegen. Dabei hat sich die veräußerte Fläche von 8,6 ha (2005) auf 25,8 ha im vergangenen Jahr verdreifacht.

Die Preise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind konstant geblieben. Ein unbebautes, baureifes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2006 durchschnittlich 220,- €/m². Auch im Bereich der unbebauten, baureifen Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung und für gewerbliche Nutzung stellte der Gutachterausschuss ein gleichbleibendes 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 2006 im Durchschnitt um 10.000,- € gestiegen. Setzt man jedoch den Gesamtkaufpreis ins Verhältnis zur Wohnfläche fällt auf, dass der Preis pro m²-Wohnfläche aufgrund größerer Wohnflächen gefallen ist.

Auch der Gesamtkaufpreis für eine neu gebaute Doppelhaushälfte stieg um 10.000,- € auf 260.000,- €. Auch hier erhöhte sich die Wohnfläche von durchschnittlich 120 m² auf 135 m². Lediglich für ein neues Reihenhaus wurden im Vergleich zum Vorjahr 10.000,- € (220.000,- €) weniger gezahlt.

Wohnungseigentum

Gegenüber 2005 ist die Anzahl der Kaufverträge über Wohnungseigentum mit rd. 1.877 Kauffällen um 11% gefallen. Die Preise bei gebrauchten Eigentumswohnungen sind gleich geblieben. Bei neuen Eigentumswohnungen und bei Mietwohnungen, die nach der Umwandlung in Wohnungseigentum im Jahr 2006 erstmals verkauft wurden, sind die Preise im Durchschnitt gestiegen.

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 2006 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 auf Antrag an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Mit der Änderung der GAVO können auch private Antragsteller anonymisierte Auskünfte erhalten.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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 78 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.

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

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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 der **örtlichen Gutachterausschüsse** gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes
- 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 Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung erstellen

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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 und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Vorbereitung von Gutachten für den Gutachterausschuss

3.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses Wuppertal

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss Wuppertal** angehörenden Mitglieder beträgt zurzeit 18.

Dies sind:

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke (Vorsitzender)
- Grundstückskaufmann RDM Karl-Heinz Heymann (stellvertretender Vorsitzender)
- Bewertungssachverständiger Lothar Knaak (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Manfred Niedermeyer (ÖbVI) (stellvertretender Vorsitzender)
- Immobilienfachwirt Dipl.-Ing. Detlef Starck (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Michael Zwirrmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Rechtsanwältin Andrea Körner
- 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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2007 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2006 und dem 31.12.2006 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.

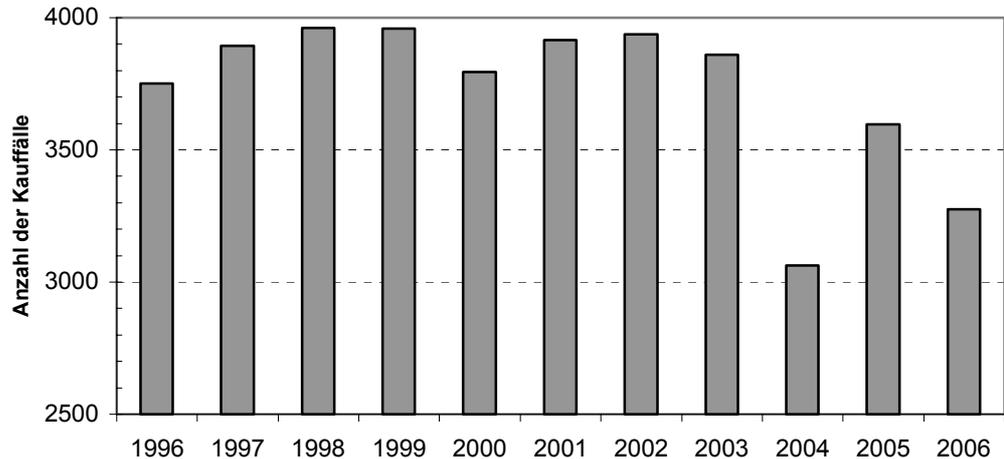
Der Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte.

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

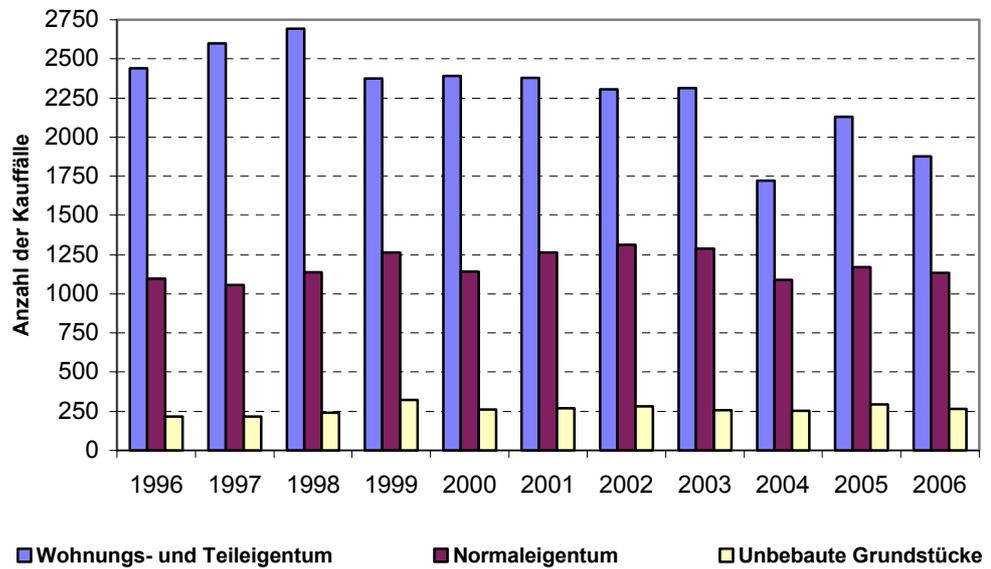
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 2716 Grundstückskaufverträge in der Geschäftsstelle registriert. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3271. Im Vergleich zu 2005 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 8 % gefallen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

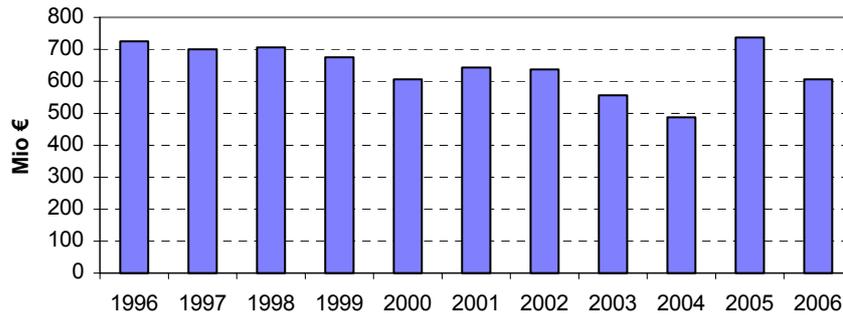


4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtgrundstücksflächenumsatz ist im Jahr 2006 um ca. 33 % gestiegen und beträgt 219 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums nicht enthalten.

4.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2006 um 18 % gefallen und beträgt rd. 608 Mio. €.

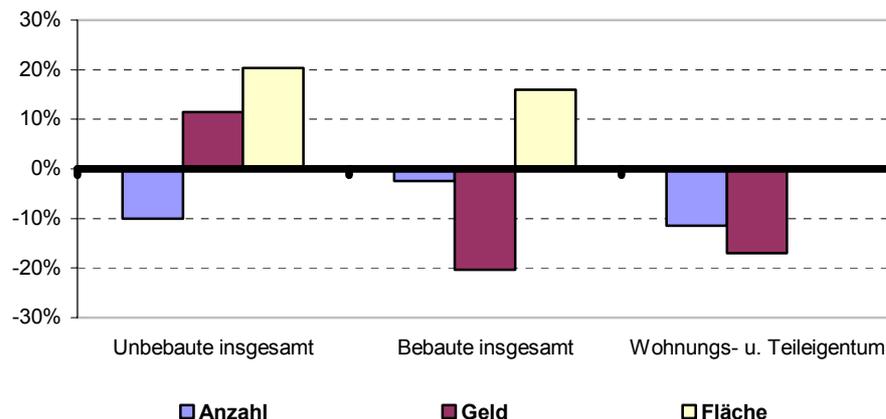


4.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2006 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Jahr	Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
2005	Unbebaute Grundstücke	296	8,2 %	40,7	5,5 %	77,5	41,7 %
	Bebaute Grundstücke	1157	32,4 %	542,1	73,2 %	108,3	58,3 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	2122	59,4 %	157,8	21,3 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	3 575	100 %	740,6	100 %	185,8	100 %
2006	Unbebaute Grundstücke	266	8,1 %	45,4	7,5 %	93,3	42,6 %
	Bebaute Grundstücke	1128	34,5 %	431,4	71,0 %	125,6	57,4 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	1877	57,4 %	131,0	21,6 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	3 271	100 %	607,8	100 %	218,9	100 %
Veränderungen 2005/2006	Unbebaute Grundstücke	- 30	- 10,1 %	+ 4,7	+11,5%	+ 15,8	+20,4%
	Bebaute Grundstücke	- 29	- 2,5 %	- 110,7	-20,4%	+ 17,3	+16,0%
	Wohnungs- u. Teileigentum	- 245	- 11,5 %	- 26,8	- 17,0	entfällt	entfällt
	insgesamt	- 304	- 8,5 %	- 132,8	-17,9 %	+ 33,1	+17,8%

Gewinne / Verluste



5. Unbebaute Grundstücke

Allgemeine Marktdaten

Der Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbliche Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)
- Sonstige unbebaute Grundstücke (Arrondierungen)

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 266 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2006 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 8,1% gefallen.

Grundstücksart	Anzahl	Flächen- umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Individueller Wohnungsbau	90	7,3	13,8
Geschosswohnungsbau	8	2,0	3,1
Gewerbliche Bauflächen	25	25,8	22,2
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	39	49,6	1,9
Werdendes Bauland	4	5,2	3,6
Sonstige unbebaute Grundstücke	100	3,4	0,8

Nähere Informationen zu Bodenrichtwerten finden Sie in Kapitel 8.

5.1 Individueller Wohnungsbau

Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn / Bauträgers mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut werden können.

Es konnten 79 Kaufverträge (2005: 92) zur Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche liegt bei **223,-- €/m²** (2005: 230,-- €/m²) für ein rd. 475 m² großes Grundstück. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne von **110,-- €/m² bis 350,-- €/m²**.

Um die Veränderung zum Richtwerttermin 01.01.2007 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2006 in der entsprechenden Lage verglichen. Die Kaufpreise wurden zuvor entsprechend der Bodenrichtwertdefinition normiert. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich ein gleichbleibendes Preisniveau.

5.2 Geschosswohnungsbau

Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder gemischter Nutzung) bebaut werden können.

Die Nachfrage nach derartigen Bauplätzen ist weiterhin sehr gering. Insgesamt wurden 6 Kaufverträge in der Kaufpreissammlung registriert, von denen 5 Grundstücke dem Eigentumswohnungsbau und ein Grundstück dem Mietwohnungsbau zuzuordnen war. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne von **160,-- €/m² bis 320,-- €/m²**. Auch im Vorjahr lagen nur 6 Kaufverträge in diesem Marktsegment vor.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbe- und Industrieflächen

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer „klassischen“ gewerblichen und industriellen (sekundären) Nutzung zugeführt werden sollen.

Im Jahr 2006 wurden 15 Kaufverträge (2005: 9) über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 61,-- €/m² (2005: 60,-- €/m²). Die Preisspanne lag bei **40,-- bis 75,-- €/m²**.

Der Geldumsatz betrug 9,4 Mio. € (2005: 2,7 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 250 % gestiegen.

Der Flächenumsatz betrug 20,7 ha (2005: 2,9 ha) und hat sich gegenüber dem Vorjahr versiebenfacht.

5.3.2 Gewerbe- / Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife gewerbliche Baugrundstücke, die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch sind z.B. Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel.

Im Jahr 2006 wurden 10 Kaufverträge (2005: 8) in der Kaufpreissammlung registriert .

Der Geldumsatz betrug 12,8 Mio. € (2005: 10,2 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 25 % gestiegen.

Der Flächenumsatz betrug 5,1 ha (2005: 5,7 ha).

Die Bodenpreise sind in starker Abhängigkeit von der verkehrsmäßigen Anbindung, der Branche und den planungsrechtlichen Vorgaben zu sehen. Oftmals ist an diesen Standorten eine vorhandene Altbebauung erst noch zu beseitigen.

In Wuppertal ist über einen längeren Zeitraum festgestellt worden, dass „höherwertig gewerblich“ (tertiär) genutzte Baugrundstücke etwa zum **2- bis 5fachen des Wertes von „klassisch“ genutzten Gewerbegrundstücken** veräußert wurden.

5.4 Werdendes Bauland

Nach §4(2) Wertermittlungsverordnung sind unter dem Begriff **Bauerwartungsland** Flächen zu verstehen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des 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 2006 sind 2 Kaufverträge 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 vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland**.

Drei Kaufverträge wurde im Jahr 2006 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 vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland**.

5.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Arrondierungsflächen zu Bauland

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

Die Kauffälle über Arrondierungsflächen der Jahre zwischen 1994 und 2006 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 2006 auch die aus den Jahren 1994 bis 2006 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.

Hauptgruppe	Kategorie	Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Anzahl der Kauffälle
Baulandteilflächen	Flächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen	30 - 100	65	169
	Überbaubereinigung	60 - 140	100	23
	Garagen- und Stellplatzflächen	25 - 95	60	100
Nicht erforderliche Freiflächen	Flächen im hinteren Grundstücksbereich, Gartenland u. ä.	5 - 25	15	314

5.6 Land- und forstwirtschaftlich genutzte 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.

Für das Jahr 2006 konnten insgesamt 20 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden. Davon wurden 6 Kaufverträge über landwirtschaftliche und 5 Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen. Die verbleibenden 9 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 ²]
Landwirtschaftliche Flächen	1,-- bis 4,--
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	1,-- bis 2,50
Begünstigtes Agrarland	5,-- bis 30,--

6. Bebaute Grundstücke

Allgemeine Marktdaten

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

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 1128 Kauffälle über bebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2006 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1157) um rd. 2 % zurückgegangen.

Die Kauffälle können weiter unterteilt werden in:

Grundstücke mit	2005		2006	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	663	149,4	534	116,1
Mehrfamilienhäusern	381	106,6	473	205,7
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	46	263,3	49	81,2
Gewerbe- und Industrieobjekten	41	22,1	46	27,5
Sonstigen Gebäuden	26	0,7	26	0,9

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2006 wurden 534 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (663) ein Rückgang um rd. 19 %.

In der weiteren Auswertung wurden die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke weiter unterschieden in:

Grundstücke mit	2005		2006	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Freistehenden Ein- /Zweifamilienhäusern	296	72,6	257	59,3
Doppelhaushälften	134	30,4	122	27,0
Reihenhäusern	233	46,5	155	29,8

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 31 Kaufverträge über gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, deren Wohnfläche bekannt ist. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 200 000,-- € und 360 000,-- €. Kaufpreise über neu gebaute freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser standen nicht zur Verfügung.

Jahr	n	Gesamtkaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
2002	37	310 000,--	170	880
2003	48	290 000,--	145	850
2004	46	285 000,--	150	820
2005	42	320 000,--	170	840
2006	31	280 000,--	160	920

6.1.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2003 bis 2006 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse), in dem die wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor Kaufpreis pro m²-Wohnfläche untersucht wurden.

Für die Auswertung standen 161 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2003 bis 2006
Lagewert (Bodenrichtwert)	160,-- €/m ² bis 360,-- €/m ²
Grundstücksfläche	Lage im Zusammenhang bebauter Wohngebiete 250 m ² bis 1300 m ² Sie besteht aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzgrundstücken mit eventuell vorhande-

	nen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen und Wegeflächen).
Gebäudealter	2 bis 60 Jahre
Gebäudeausstattung	Mit Heizung, Bad und WC (in weniger als 5% der Fälle Komfortausstattung), ohne Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen
Unterkellerung	Voll (in weniger als 5% der Fälle Teilunterkellerung)
Wohnfläche	90 m ² bis 200 m ² (beruhen auf Angaben des Erwerbers)

Die Extremwerte der einzelnen Variablen wie Grundstücksgröße, Wohnfläche, Gesamtkaufpreis und Kaufpreis je m² Wohnfläche wurden für die Auswertung ausgeschlossen.

Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, kamen nicht in die Auswertung hinein.

Die Vergleichsfaktoren in der nachstehenden Tabelle beziehen sich auf ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (**typisches Vergleichsobjekt**):

Bezugsjahr	2006
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	750 m ²

Die **Vergleichsfaktoren** beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

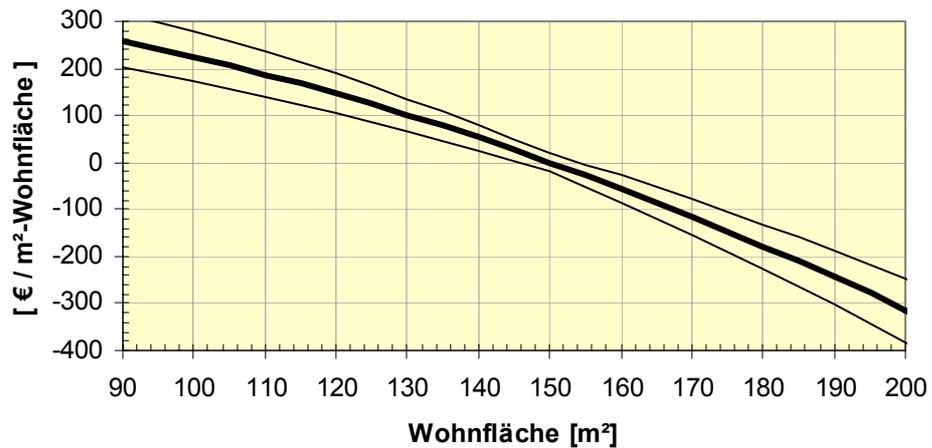
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und Alter [€/m ²]					
Alter	Bodenrichtwert [€/m ²]	160,- bis 210,-	210,- bis 260,-	260,- bis 310,-	310,- bis 360,-
bis 10 Jahre		2120,--	2360,--	2610,--	2850,--
11 bis 20 Jahre		2000,--	2240,--	2480,--	2720,--
21 bis 30 Jahre		1830,--	2070,--	2310,--	2560,--
31 bis 40 Jahre		1760,--	2000,--	2250,--	2490,--
41 bis 60 Jahre		1610,--	1850,--	2090,--	2340,--

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den mittleren Wert der angegebenen Bodenrichtwert-Spannen. Für einen vom mittleren Wert abweichenden Bodenrichtwert muss der Vergleichsfaktor durch Interpolation ermittelt werden.

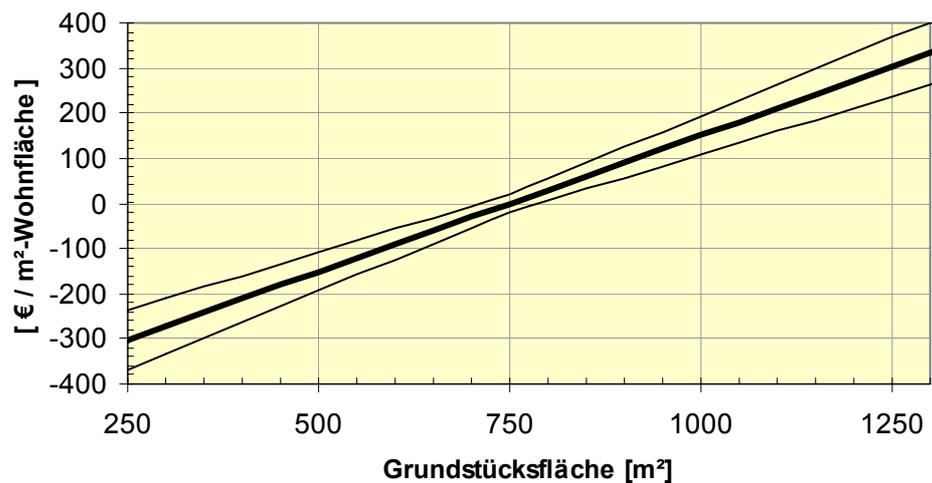
Sind Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge in Bezug auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Soweit die Eigenschaften signifikanten Einfluss haben, sind sie in den nachstehenden Diagrammen aufgeführt. Die aufgeführten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieser Wertebereiche liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. Für die Bewertungen sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu entnehmen.

Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Grundstücksfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Anwendungsbeispiel

Bodenrichtwert: 210,-- €/m²
 Alter des Gebäudes: 25 Jahre

Wohnfläche: 130 m²
 Grundstücksgröße: 500 m²

Vergleichsfaktor (Tabelle) 1.950,-- €/m²
 (durch Interpolation aus Wertetabelle)
 Korrektur für Wohnfläche + 100,-- €/m²
 Korrektur für Grundstücksgröße - 150,-- €/m²
 (durch Abgreifen aus Diagramm)

Vergleichsfaktor = 1.900,-- €/m²

Vergleichswert = 130 m² x 1.900,-- €/m² = rd. 250.000,-- €

6.1.1.3 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2006 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 keine schlüsselfertigen Neubauten einbezogen.

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

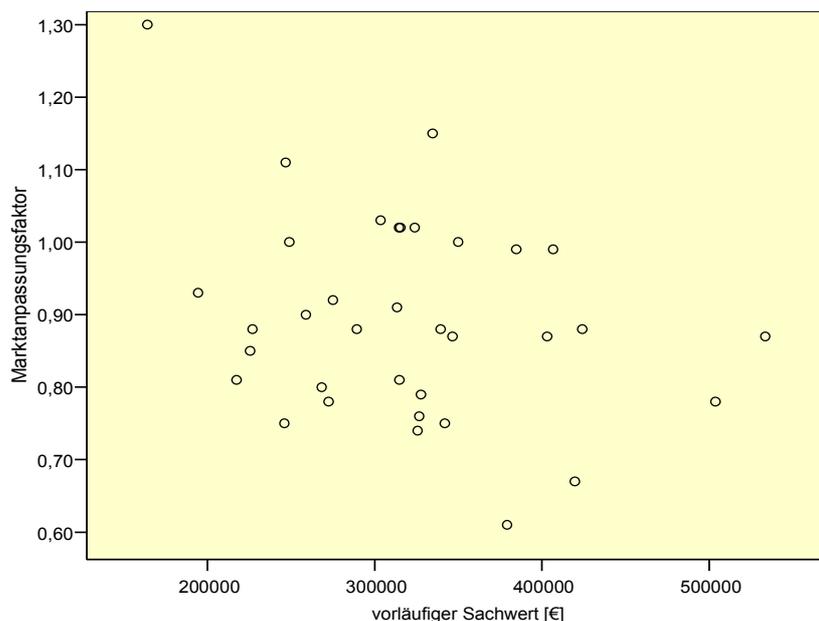
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- Normalherstellungskosten (NHK 2000)
- Durchschnittliche Gebäudegesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Altersabschreibung nach Ross differenziert nach Modernisierungsgrad des Gebäudes
- Regionalisierungsfaktor: 1,06

Dabei sind u.a. zu berücksichtigen:

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

In der Statistik wird R^2 für die Güte einer Regressionsgleichung herangezogen, denn sie quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (Kaufpreis/m²) durch den Merkmale erklärt werden kann.

Für die gerechnete Lineare Funktion ergibt sich ein R^2 von 0,088. Das heißt, dass lediglich rd. 8,8% der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" durch den "Marktanpassungsfaktor" erklärt werden kann. Anders formuliert: 91,2% der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" wird nicht durch diese Gerade erklärt. Aufgrund dieses statistisch nicht erkennbaren Zusammenhangs zwischen Kaufpreis und Sachwert können keine Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet werden. Aus dem Streudiagramm ist erkennbar, dass die überwiegende Zahl der Kaufpreise unter dem Sachwert lag.



6.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.1.2.1 Durchschnittspreise

6.1.2.1.1 Neubauten

Reihenhäuser

Insgesamt standen 45 Kauffälle über Grundstücke mit Neubau-Reihenhäusern zur Verfügung. Davon betrafen 22 Kauffälle voll unterkellerte Gebäude und 23 Kauffälle Reihenhäuser ohne Unterkellerung.

Bei den nicht unterkellerten Reihenhäusern lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis (einschließlich Bodenwert) bei 210 000,-- €.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise beziehen sich auf voll unterkellerte Neubau-Reihenhäuser aus unterschiedlichen Neubaugebieten. Überdurchschnittliche Eigenleistungen blieben unberücksichtigt. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **200 000,-- € und 240 000,-- €**.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
2002	60	230 000,--	125	240
2003	51	230 000,--	124	250
2004	70	230 000,--	120	250
2005	40	230 000,--	125	230
2006	22	220 000,--	125	210

Doppelhaushälften

Für diesen Teilbereich des Immobilienmarktes standen insgesamt 33 Kauffälle aus unterschiedlichen Neubaugebieten zur Verfügung.

In nur wenigen Fällen kommen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis (einschließlich Bodenwert) noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzu. 7 Kauffälle betrafen nicht unterkellerte neu gebaute Doppelhaushälften. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis beträgt 210 000,-- €.

Die in der Tabelle angegebenen Werte beziehen sich nur auf Doppelhaushälften mit Keller. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **220 000,-- € und 300 000,-- €**.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
2002	28	260 000,--	135	270
2003	28	270 000,--	132	320
2004	27	260 000,--	131	300
2005	24	250 000,--	120	310
2006	26	260 000,--	135	320

6.1.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie wurden insgesamt 44 Kaufverträge ausgewertet. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 160 000,-- € und 240 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
2002	56	210 000,--	118	250
2003	48	210 000,--	125	270
2004	69	205 000,--	125	250
2005	47	190 000,--	115	240
2006	44	200 000,--	125	280

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 25 Kaufverträge ausgewertet werden. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 170 000,-- € und 290 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
2002	42	240 000,--	129	400
2003	51	230 000,--	130	400
2004	39	230 000,--	130	410
2005	17	220 000,--	125	440
2006	25	230 000,--	145	420

6.1.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2003 bis 2006 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse), in dem die wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor Kaufpreis pro m²-Wohnfläche untersucht wurden.

Für die Auswertung standen 221 Kauffälle mit Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2003 bis 2006
Lagewert (Bodenrichtwert)	160,-- €/m ² bis 330,-- €/m ² Lage im Zusammenhang bebauter Wohngebiete
Grundstücksfläche	200 m ² bis 650 m ² Sie besteht aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzgrundstücken mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen und Wegeflächen).
Gebäudealter	2 bis 60 Jahre
Gebäudeausstattung	Mit Heizung, Bad und WC (in weniger als 5% der Fälle Komfortausstattung); ohne Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen

Unterkellerung	Voll (in weniger als 5% der Fälle Teilunterkellerung)
Wohnfläche	90 m ² bis 160 m ² (beruhen auf Angaben des Erwerbers)

Die Extremwerte der einzelnen Variablen wie Grundstücksgröße, Wohnfläche, Gesamtkaufpreis und Kaufpreis je m² Wohnfläche wurden für die Auswertung ausgeschlossen.

Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, kamen nicht in die Auswertung hinein.

Die Vergleichsfaktoren in der nachstehenden Tabelle beziehen sich auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Eigenschaften (**typisches Vergleichsobjekt**):

Bezugsjahr	2006
Lagewert (Bodenrichtwert)	240 €/m ²
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	300 m ²

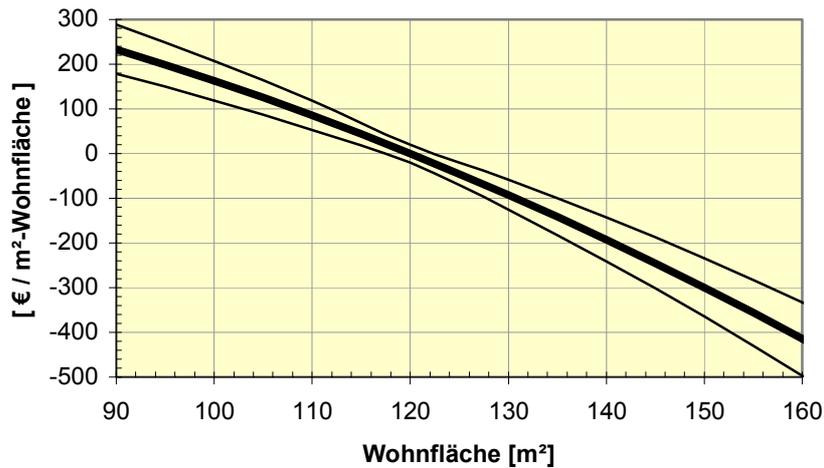
Die **Vergleichsfaktoren** beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Gebäudetyp und Alter				
[€/m ²]				
Alter \ Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus	
bis 10 Jahre	2080,--	1850,--	1920,--	
11 bis 20 Jahre	1940,--	1700,--	1770,--	
21 bis 30 Jahre	1920,--	1680,--	1750,--	
31 bis 40 Jahre	1860,--	1620,--	1690,--	
41 bis 60 Jahre	1680,--	1440,--	1510,--	

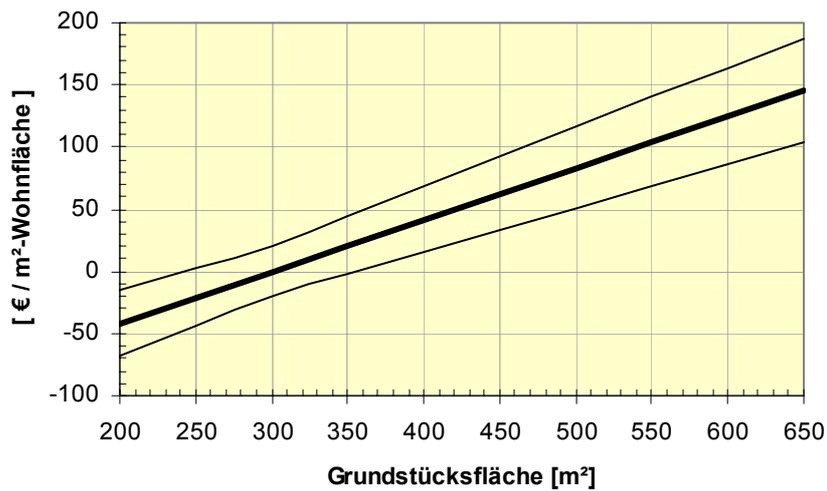
Sind Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge in Bezug auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Soweit die Eigenschaften signifikanten Einfluss haben, sind sie in den nachstehenden Diagrammen aufgeführt. Die aufgeführten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieser Wertebereiche liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. Für die Bewertungen sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu entnehmen.

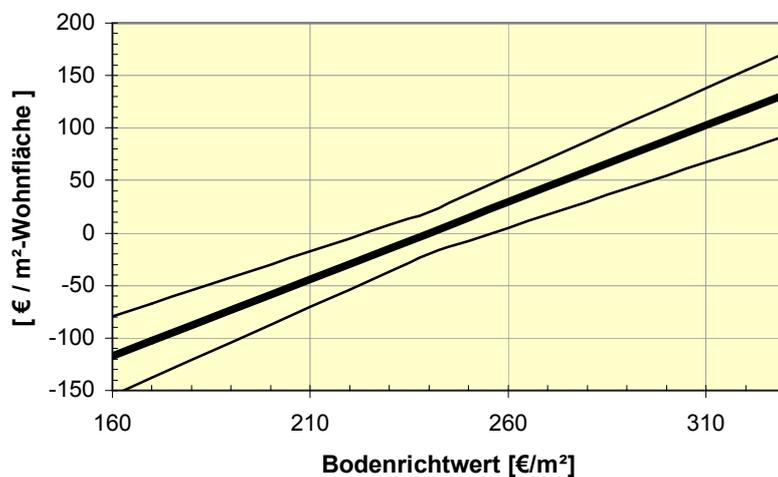
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Grundstücksfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf den Bodenrichtwert** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Anwendungsbeispiel

Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte	Wohnfläche:	100 m ²
Bodenrichtwert:	210,-- €/m ²	Grundstücksgröße:	250 m ²
Alter des Gebäudes:	25 Jahre		

Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Interpolation aus Wertetabelle)	1.920,-- €/m ²
Korrektur für Wohnfläche	+ 160,-- €/m ²
Korrektur für Grundstücksgröße	- 20,-- €/m ²
Korrektur für Bodenrichtwert (durch Abgreifen aus Diagramm)	- 40,-- €/m ²
Vergleichsfaktor =	<u>2.020,-- €/m²</u>

Vergleichswert = 100 m² x 2.020,-- €/m² = rd. 200.000,-- €

6.1.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Der Verkehrswert eines mit einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte 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 Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Jahr 2006 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. Diese 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:

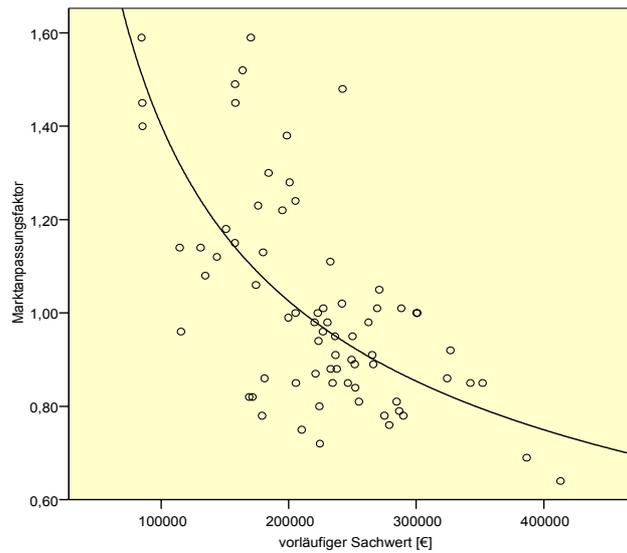
- Zeitwert der baulichen Außenanlagen
- Zeitwert der besonderen Bauteile
- Baunebenkosten
- Bodenwert

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.

In der Statistik wird R^2 für die Güte einer Regressionsgleichung herangezogen, denn sie quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (Kaufpreis/m²) durch den Merkmale erklärt werden kann.

Für die gerechnete Exponentialfunktion ergibt sich ein R^2 von 0,464. Das heißt, dass rd. 46,4% der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" durch den "Marktanpassungsfaktor" erklärt werden kann. Anders formuliert: 54,6 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" wird nicht durch diese Funktion erklärt.

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



Über die ermittelte Exponentialfunktion wurden die folgenden Anpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Anpassungsfaktor
150.000,--	1,17
175.000,--	1,09
200.000,--	1,03
225.000,--	0,97
250.000,--	0,93
275.000,--	0,89
300.000,--	0,85

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: $300.000,-- \text{ €} \times 0,85 = 255.000,-- \text{ €}$

6.2 Mehrfamilienhäuser

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2006 wurden 473 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um rd. 24 %. Dies führte zu einem Geldumsatz von 124 Millionen Euro. Das ist gegenüber dem Jahr 2005 eine Steigerung von rd. 93 %.

Eine deutliche Zunahme der Vertragszahlen ist im Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ zu vermelden. Im Jahr 2006 sind rd. 30% mehr Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern verkauft worden als im Vorjahr. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Paketverkäufe zu nennen. Hierbei werden Mehrfamilienhausgrundstücke verschiedener Eigentümer von Immobilienmaklern zusammengefasst und in einem „Paket“ an einen Investor veräußert. Zu beobachten ist dabei auch, dass der Wuppertaler Immobilienmarkt für ausländische Investoren zunehmend interessanter zu werden scheint.

6.2.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 37 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser zur Verfügung, über die das Baujahr, die Ausstattung und die Wohnfläche bekannt ist.

Die Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:

- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- Ohne Leerstand
- mittlere Wohnlage

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.

Bei den angegebenen Minimum- und Maximumwerten handelt es sich um die tatsächlichen Werte. 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.

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

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2004	2005	2006			
		Mittelwert [€/m ²] (n)	Mittelwert [€/m ²] (n)	Mittelwert [€/m ²] (n)	Mini- mum [€/m ²]	Maxi- mum [€/m ²]	Stdabw. [€/m ²]
bis 1948	Einzelöfen, mit oder ohne Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	500 (5)	-----	-----			
	mit Heizung, Bad/WC	570 (16)	680 (5)	560 (10)	450	710	± 86
1949-1975	Einzelöfen, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad/WC	500 (2)	-----	-----			
	mit Heizung, Bad/WC	630 (14)	700 (8)	650 (13)	450	820	± 122

6.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die Wertermittlungsverordnung (WertV) definiert in § 11 Abs. 1 den Liegenschaftszinssatz „als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird“. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst. Der Liegenschaftszinssatz ist deshalb nicht mit dem Kapitalzinssatz identisch.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell der Arbeitsgruppe „Liegenschaftszinssätze“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (http://www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/Modell_LZ_11_2006.pdf) zu Grunde gelegt.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Mieterträge (tatsächliche Mieten - Angaben der Eigentümer zum Kaufzeitpunkt) für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer ermittelt. Die angegebenen Mieterträge wurden auf ihre Nachhaltigkeit geprüft. Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten wurde auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung bzw. der Fachliteratur (Gewerbe) vorgenommen. Die Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte wurde unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Alters sowie der an dem Gebäude durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbenutzung hatten folgende Merkmale:

- mindestens 4 Wohneinheiten
- Ohne Leerstand (bzw. nur geringer Leerstand)
- Ausstattung: mit Zentral- bzw. Etagenheizung, Bad/WC
- mittlere Wohnlage

Es können evtl. vorhandene Garagen im Rohertrag enthalten sein.

Mehrfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz					
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne	
	2003	2004	2005	2006 ^{*3}		
ohne Gewerbeanteil ^{*1}	5,8 (25)	6,2 (29)	6,2 (18)	6,4 (40)	4,8 – 8,0	
Gewerbeanteil < 60 % ^{*2}	7,1 (7)	7,1 (4)	7,4 (6)	7,5 (8)	5,2 – 9,8	

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

^{*1} 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 2006 durchschnittlich 26%, im Jahr 2005 durchschnittlich 38% und im Jahr 2004 durchschnittlich 33%.

^{*3} Auswertungszeitraum 2005 bis 2006

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

6.2.3 Ertragsfaktoren

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

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

Die Objekte hatten folgende Merkmale:

- Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbenutzung: mindestens 4 Wohneinheiten
- Ohne Leerstand (bzw. nur geringer Leerstand)
- Ausstattung: mit Zentral- bzw. Etagenheizung, Bad/WC
- mittlere Wohnlage

Mehrfamilienhäuser	Ertragsfaktor				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2003	2004	2005	2006* ¹	
Ohne Gewerbeanteil	10,9 (23)	10,5 (29)	10,6 (20)	10,2 (42)	8,2 – 12,4
Gewerbeanteil < 60 %	9,6 (7)	9,6 (4)	9,2 (5)	9,3 (11)	6,7 – 11,9

*¹ Auswertungszeitraum 2005 bis 2006

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.

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke, die mit Gebäuden für eine überwiegend „höherwertige gewerbliche“ (tertiäre) Nutzung bebaut sind. Zu dieser Kategorie gehören Gebäude mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung.

Die Anzahl der in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträge für die o. g. Objekte betrug insgesamt 49 (2005: 46). Der Geldumsatz mit 81,2 Mio. € ist gegenüber 2005 (263,3 Mio. €) erheblich zurückgegangen. Hierbei ist zu beachten, dass im Jahr 2005 auf zwei größere Objekte alleine rd. 147 Mio. € des Umsatzes entfielen.

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der geschäftlich genutzten Gebäude, die dem Gutachterausschuss im Detail nicht bekannt sind, können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke, die ausschließlich mit Gebäuden für eine „klassische“ gewerbliche und industrielle (sekundäre) Nutzung bebaut sind.

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge für die o. g. Objekte betrug insgesamt 46 (2005: 41). Der Geldumsatz mit 27,5 Mio. € (2005: 22,1 Mio. €) ist um 24 % gestiegen, auch der Flächenumsatz mit 20,5 ha (2004: 14,6 ha) liegt gegenüber 2005 um 40 % höher.

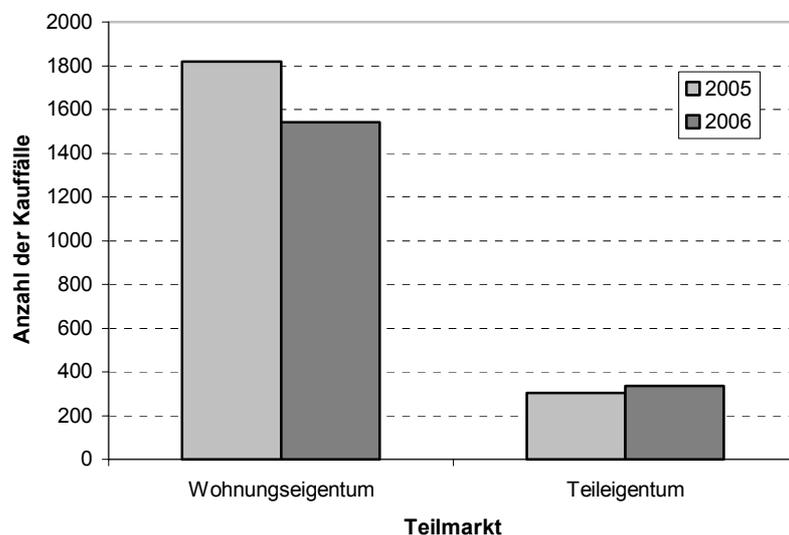
Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblich genutzten Gebäude, die dem Gutachterausschuss im Detail nicht bekannt sind, können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

7. Wohnungs- und Teileigentum

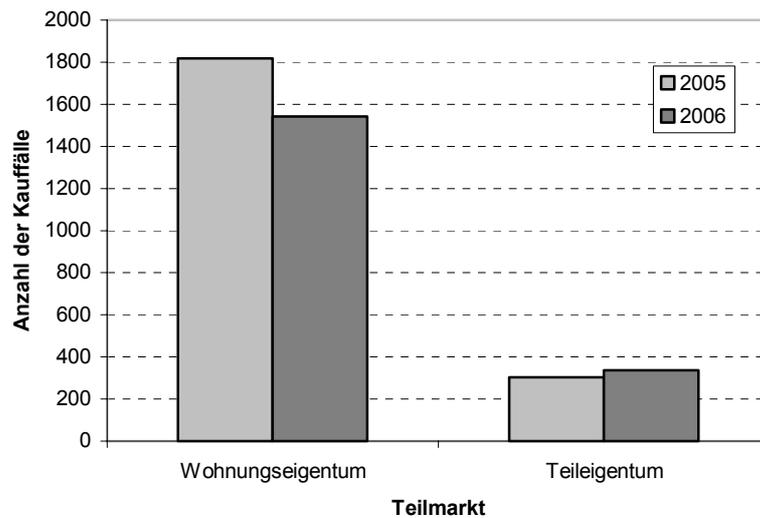
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und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

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 1536 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr (1819) ist dies ein Rückgang der Vertragszahlen um rd. 16%. 336 Kauffälle betrafen Objekte des Teileigentums. Das ist gegenüber dem Vorjahr (303) eine Steigerung von rd. 11%.



Prozentuale Marktanteile bezogen auf die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum

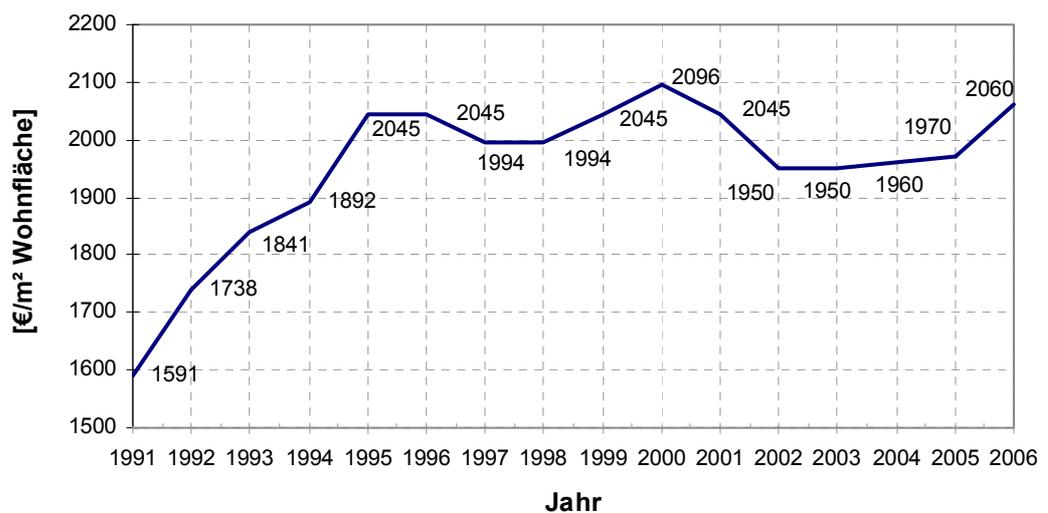


7.1. Wohnungseigentum

7.1.1 Durchschnittspreise

Neubau

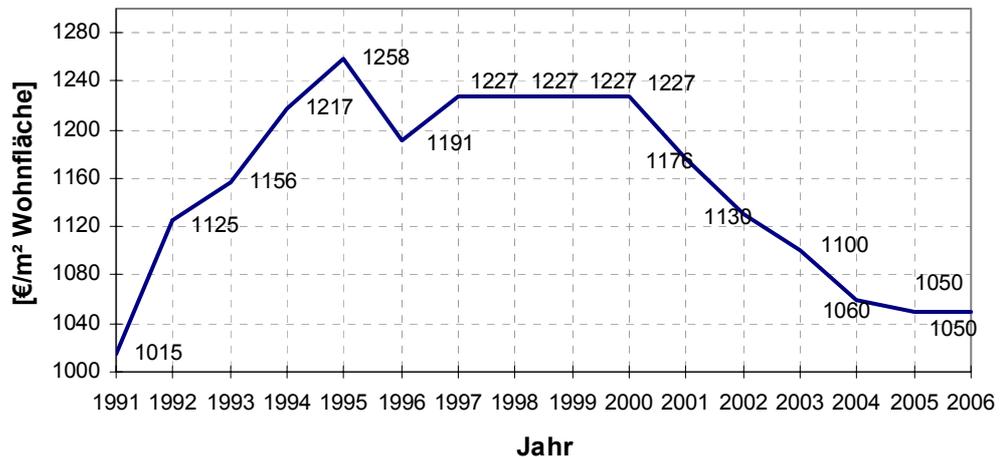
Im Jahr 2006 wurden insgesamt 86 neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten 67 Kauffälle, deren Wohnfläche und Baujahr bekannt ist, weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 97 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **2060,-- €**. Das bedeutet einen Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr von rd. 5%. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **1630,-- und 2350,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von $\pm 203,-- \text{ €/m}^2$.



Wiederverkäufe

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

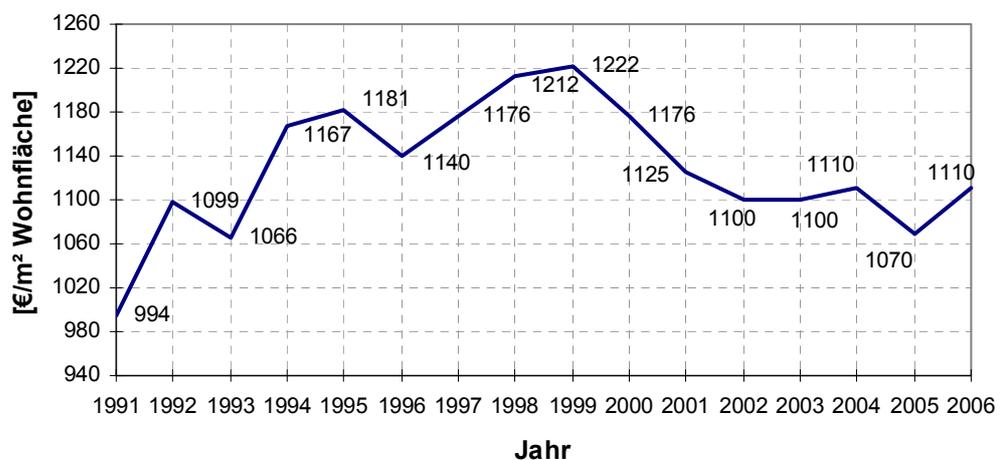
Im Jahr 2006 wurden insgesamt 421, deren Wohnfläche und Baujahr bekannt ist, in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 78 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt wie im Vorjahr **1050,- €**. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **290,- und 1860,- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von $\pm 372,- €/m^2$.



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 2006 verkauft worden sind.

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 120 Eigentumswohnungen, deren Wohnfläche und Baujahr bekannt ist, in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 80 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1110,- €**. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rd. 4 %. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **408,- und 1799,- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von $\pm 281,- €/m^2$.



7.1.2 Preisindex

Jahr	Erstverkäufe Neuerstellungen		Wiederverkäufe		Umgewandelte Mietwohnungen	
	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
1980	1 194,--	100	977,--	100	--	--
1981	1 356,--	114	1 053,--	108	--	--
1982	1 432,--	120	1 039,--	106	750,--	100
1983	1 549,--	130	1 076,--	110	813,--	108
1984	1 488,--	125	1 038,--	106	762,--	102
1985	1 461,--	122	945,--	97	784,--	105
1986	1 370,--	115	874,--	90	788,--	99
1987	1 304,--	109	844,--	86	726,--	97
1988	1 299,--	109	826,--	85	732,--	98
1989	1 329,--	111	882,--	90	783,--	104
1990	1 438,--	120	946,--	97	928,--	124
1991	1 591,--	133	1 014,--	104	994,--	133
1992	1 734,--	145	1 125,--	115	1 095,--	146
1993	1 841,--	154	1 156,--	118	1 066,--	142
1994	1 892,--	158	1 217,--	125	1 167,--	156
1995	2 045,--	171	1 258,--	129	1 181,--	157
1996	2 045,--	171	1 191,--	122	1 140,--	152
1997	1 994,--	167	1 227,--	126	1 176,--	157
1998	1 994,--	167	1 227,--	126	1 212,--	162
1999	2 045,--	171	1 227,--	126	1 222,--	163
2000	2 096,--	176	1 227,--	126	1 176,--	157
2001	2 045,--	171	1 176,--	120	1 125,--	150
2002	1 950,--	163	1 130,--	116	1 100,--	147
2003	1 950,--	163	1 100,--	113	1 100,--	147
2004	1 960,--	164	1 060,--	108	1 110,--	148
2005	1 970,--	165	1 050,--	107	1 070,--	143
2006	2 060,--	173	1 050,--	107	1 110,--	148

7.1.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von **Eigentumswohnungen ohne Neubau** wurden Kaufpreise aus den Jahren 2003 bis 2006 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurden die wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Für die Auswertung standen 1910 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2003 bis 2006
Lagewert (Bodenrichtwert)	150,-- €/m ² bis 360,-- €/m ²
Baujahr	1872 bis 2004 (ohne Neubauten)
Wohnfläche	22 m ² bis 160 m ²
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 188
Ausbauzustand	Neuzeitlich (Bad/WC und Zentral-/Etagenheizung)

Die Vergleichsfaktoren in der nachstehenden Tabelle beziehen sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (typisches Vergleichsobjekt):

Bezugsjahr	2006
Lagewert (Bodenrichtwert)	200,-- €/m ²
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	8 Wohnungen
Geschosslage	EG oder 1. OG
Teilmarkt	Wiederverkauf
Ausstattung	durchschnittlich
Balkon	vorhanden
Garage/Stellplatz	keine/keiner

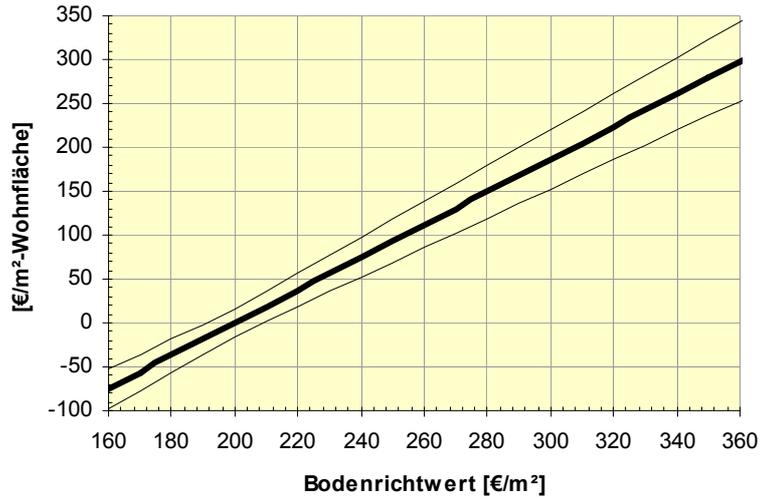
Die **Vergleichsfaktoren** beinhalten den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens und geben den Mittelwert in der jeweiligen Alters- und der Wohnflächengruppe an.

		Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Alter und Wohnfläche [€/m ²]						
		[€/m ²]						
Alter	Wohnfläche	bis 29 m ²	30 - 49 m ²	50 - 69 m ²	70 - 89 m ²	90 - 109 m ²	110 - 129 m ²	ab 130 m ²
	1 bis 10 Jahre		1.030,--	1.290,--	1.420,--	1.500,--	1.510,--	1.470,--
11 bis 20 Jahre		870,--	1.120,--	1.250,--	1.340,--	1.350,--	1.310,--	1.260,--
21 bis 30 Jahre		670,--	920,--	1.050,--	1.140,--	1.150,--	1.110,--	1.060,--
31 bis 40 Jahre		620,--	870,--	1.000,--	1.080,--	1.100,--	1.060,--	1.000,--
über 41 Jahre		590,--	850,--	980,--	1.060,--	1.070,--	1.030,--	980,--

Sind Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge in Bezug auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden.

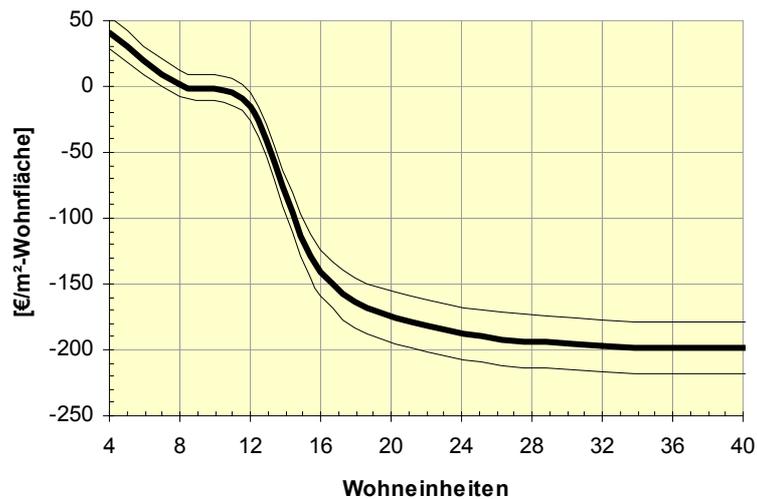
Zu und Abschläge können den nachfolgenden Diagrammen entnommen werden. Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. Für die Bewertungen sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu entnehmen.

Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf den Bodenrichtwert** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:

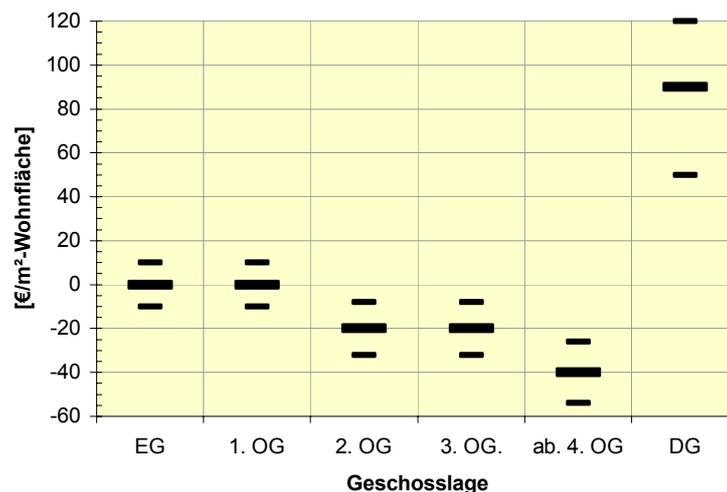


Bodenrichtwerte für bestimmte Lagen sind in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht und können im Internet unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen im Gebäude** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:

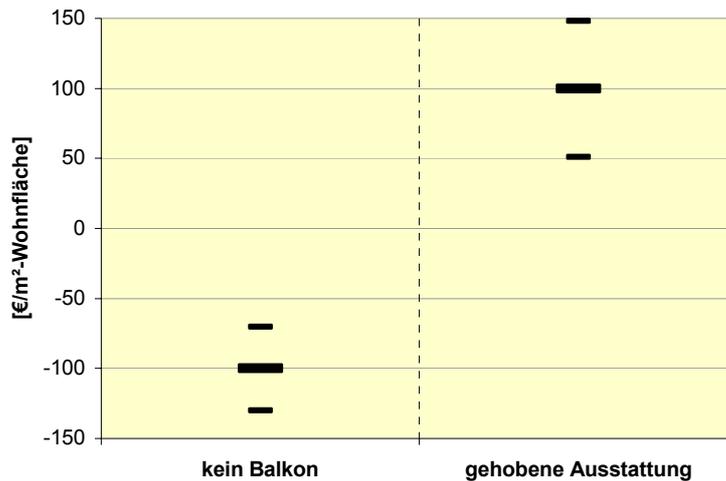


Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Geschosslage** der Wohnung führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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 das Vorhandensein eines Fahrstuhls wertrelevant sein. Wohnungen im Erdgeschoss erzielen höhere Preise, wenn das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens besteht.

Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Ausstattung** und das **Vorhandensein eines Balkons** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Bei etwa 16% der zur Analyse herangezogenen Eigentumswohnungen waren die Wohnung zum Zeitpunkt der Verkaufes vermietet. Die Einflussgröße „Vermietung“ erwies sich in dem statistischen Modell als nicht signifikant. Bei der Fragestellung, inwieweit vermietete Eigentumswohnungen ein höheres oder niedrigeres Preisniveau gegenüber ansonsten gleichartigen Wohnungen aufweisen, kommt es u. a. auf die Größe der Wohnung an. Bei einer Wohnung bis 40 m² Wohnfläche führt die Vermietung zu einem Zuschlag, bei größeren Wohnungen zu einem Abschlag.

Anwendungsbeispiel

Wohnfläche:	80 m²	Alter der Wohnung:	18 Jahre
Bodenrichtwert:	230,-- €/m²	Gebäudegröße:	12 Wohnungen
Geschosslage:	2. OG	Ausstattung:	durchschnittlich
Balkon:	nicht vorhanden		

Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.340,-- €/m²
Korrektur für Bodenrichtwert	+ 50,-- €/m²
Korrektur für Gebäudegröße	- 20,-- €/m²
Korrektur für Geschosslage	- 20,-- €/m²
Korrektur für Balkon	- 100,-- €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm)	
Vergleichsfaktor	1.250,-- €/m²

Vergleichswert $80\text{m}^2 \times 1.250,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 100.000,-- \text{ €}$

7.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Wertermittlungsverordnung (WertV) definiert in § 11 Abs. 1 den Liegenschaftszinssatz „als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird“. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst. Der Liegenschaftszinssatz ist deshalb nicht mit dem Kapitalzinssatz identisch.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell des Arbeitskreises „Erforderliche Daten für die Wertermittlung“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zu Grunde gelegt.

Die Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen wurden auf der Grundlage von zum Kaufzeitpunkt tatsächlich einkommenden Mieten (lt. Angaben der Käufer) unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer ermittelt. Die angegebenen Mieterträge wurden auf ihre Nachhaltigkeit geprüft. Bei selbst genutzten Eigentumswohnungen wurde eine nachhaltig angemessene Miete angesetzt.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten wurde auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung vorgenommen.

Die Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte wurde unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Alters sowie der an dem Gebäude durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Wohnungseigentum	Liegenschaftszinssatz							
	Mittelwert				Mittelwert	Spanne		
	2003	2004	2005	2006				
vermietet	3,7 (46)	4,2 (47)	4,4 (49)	4,2 (52)	2,2 – 6,2			
eigengenutzt				4,0 (182)	2,5 – 5,5			

7.1.5 Ertragsfaktoren

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.

Wohnungseigentum	Ertragsfaktor							
	Mittelwert				Mittelwert	Spanne		
	2003	2004	2005	2006				
vermietet	16,4 (46)	15,9 (47)	15,4 (41)	16,0 (52)	11,0 – 21,0			
eigengenutzt				16,4 (188)	12,0 – 20,0			

7.2 Teileigentum

Die Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens und stellen den Mittelwert dar. Das „n“ beinhaltet die Größe der Datenmenge, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

		2004		2005		2006	
		Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	9 950,--	45	10 200,--	41	10 000,--	34
	Wieder- verkauf	7 100,--	97	7 100,--	138	6 900,--	123
Tiefgara- genstellplätze	Neubau	10 400,--	22	10 800,--	46	11 300,--	43
	Wieder- verkauf	6 000,--	69	5 500,--	42	5 800,--	46
Oberirdische Stellplätze	Neubau	3 800,--	10	3 600,--	8	4 000,--	2
	Wieder- verkauf	2 750,--	42	3 200,--	44	2 700,--	29

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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).

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 bzw. <http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/bodenrichtwertkarte.html> können kostenlos die Bodenrichtwerte eingesehen und die allgemeinen Marktdaten der Grundstücksmarktberichte herunter geladen werden. Kostenpflichtig ist für den registrierten Kunden der Ausdruck der Bodenrichtwertkarte bzw. eines Ausschnittes und die Nutzung der sog. „Erforderlichen Daten der Wertermittlung“.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks (in Anlehnung an §1 BauNVO)

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

MD	Dorfgebiet
W	Wohnbaufläche
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	Gewerbliche Baufläche

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

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

Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist die BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977.

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,- €/m² und 380,- €/m².

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 ² , erschließungsbeitragsfrei
MI III	MI = Mischgebiet, III = 3- und mehrgeschossige Bauweise

<u>(159)</u>	(159) = Bodenrichtwert in €/m ² , 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.

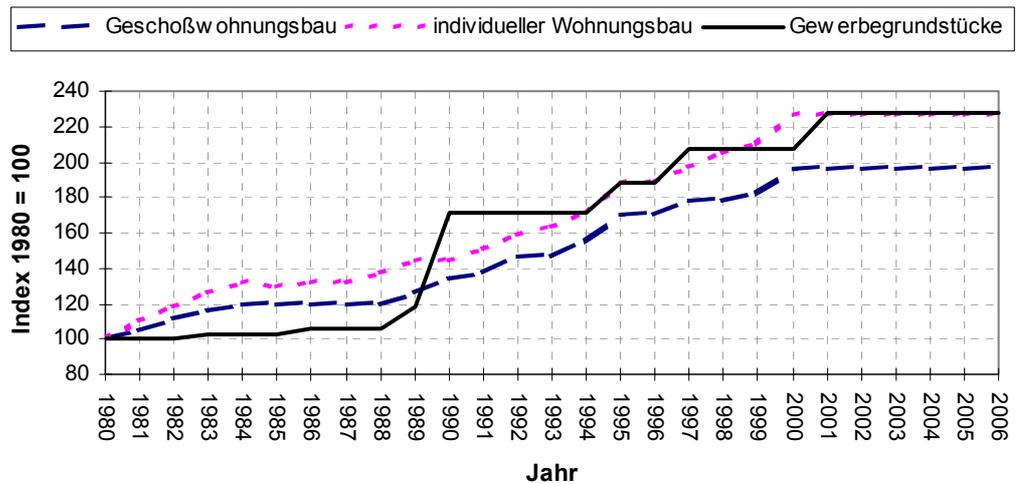
Die Bodenrichtwerte können je nach Art der Nutzung und nach Lage im Stadtgebiet erheblich voneinander und von den in den folgenden Abschnitten abgeleiteten Durchschnittswerten abweichen.

Die Bodenrichtwerte sind am 13.02.2007 gemäß § 196 BauGB und gemäß § 11 GAVO NRW ermittelt und beschlossen worden.

8.3 Preisentwicklung

Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2006

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



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.

Stichtag	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbliche Bauflächen
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
01.01.2006	226	196	228
01.01.2007	226	196	228

8.4 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau

Anhand der 2001 bis 2006 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 200 m² und 1200 m² Grundstücksgröße. Zur Auswertung wurden 273 Kauffälle herangezogen. Für die Untersuchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die Größe des Richtwertgrundstückes abgestimmt.

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

Fläche [m²]	200	250	300	350	400	450	500
Koeffizient	1,15	1,11	1,08	1,06	1,03	1,02	1,00

Fläche [m²]	600	700	800	900	1000	1100	1200
Koeffizient	0,97	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86

Anwendungsbeispiel

Für ein 300 m² großes Grundstück liegt ein Vergleichspreis von 230,--€/m² vor. Gesucht wird der Vergleichspreis für ein 700 m² großes Grundstück.

Lösung: $230,--\text{€/m}^2 \times 0,94 / 1,08 = 200,--\text{€/m}^2$

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

Anhand der 1994 bis 1998 abgeschlossenen Kauffälle über Grundstücke, die in drei- und mehrgeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung (GFZ) untersucht. Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S 2665). Die im Dachgeschoss befindlichen Wohnflächen sind daher grundsätzlich in die Berechnung mit einzubeziehen.

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

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

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

Tatsächliche GFZ	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
Koeffizient	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,34	1,37	1,40	1,43

Anwendungsbeispiel

Für ein Grundstück mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,1 liegt ein Vergleichspreis von 150,-- €/m² vor. Gesucht wird der Vergleichspreis für ein Grundstück mit einer GFZ von 1,8.

Lösung: $150,--\text{€/m}^2 \times 1,24 / 1,03 = 180,--\text{€/m}^2$

8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über das Preisniveau beschlossen.

Übersicht zum 01.01.2007 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW vom 10.01.2006

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

9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal [31.12.2006]
Einwohner	358.043
Wanderungsgewinn/-verlust	- 817
Katasterfläche in km ²	168 km ²
▪ davon 49 % Siedlungsfläche	82 km ²
▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser	86 km ²
Einwohnerdichte [Einw./km ²]	2.126
Sozialhilfequote	12,6 %
Arbeitslosenquote	14,7 %
Gewerbsteuer (Hebesatz)	440
Grundsteuer A (Hebesatz)	240
Grundsteuer B (Hebesatz)	490

9.2 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:

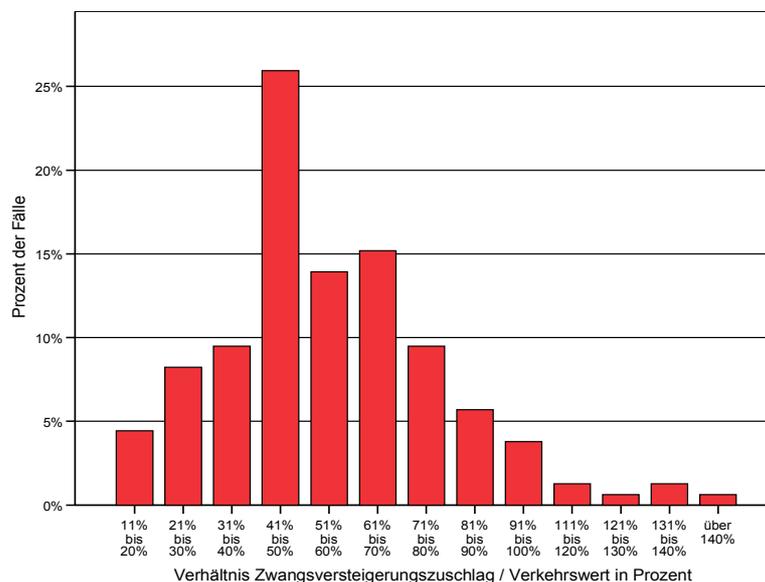
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wohngebäude mit einer Wohnung	291	181	188	281	148	192
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	23	19	9	10	14	17
Wohngebäude insgesamt	367	238	223	323	186	242
Wohnungen in Wohngebäuden	991	608	471	531	388	566
Nichtwohngebäude (mit überwiegenderm Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	53	28	39	43	34	45
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	6	8	4	-76	5	5
Gesamtzahl Gebäude	420	266	262	366	220	287
Gesamtzahl Wohnungen	997	616	475	455	393	571

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

9.3 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2005 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 192 Objekte, das sind 6% von allen Kauffällen, mit einem Gesamtumsatz von 18,9 Mio. € (2,8 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag den Eigentümer.

	Anzahl Zwangsversteigerungen		
	2004	2005	2006
Unbebaute Grundstücke	6	3	3
Bebaute Grundstücke	45	40	55
Wohnungseigentum	126	138	126
Teileigentum	8	10	8



10. Mietübersichten

10.1 Mietübersicht 2005 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.

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

^{*1} 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.

*2 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.

Gewerbliche Hallen

Lage des Objektes	Nutzungsart	Mittel	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl	Nutzfläche Ø [m²]
		€/m² Nutzfläche]	€/m² 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

10.2 Mietangebotsübersicht 2006 für gewerbliche Räume

Die Tabelle basiert fast ausschließlich auf Angeboten aus Zeitungsinseraten aus dem Jahr 2006.

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	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl	Nutzfläche Ø [m²]
		€/m² Nutzfläche]	€/m² Nutzfläche]		
Kerngebiete Elberfeld und Barmen	Büro- oder Praxisraum	6,30	3,5 – 8,0	23	140
Übrige Lagen		5,90	2,0 – 11,0	161	130
Alle Lagen	Lager-, Industrie- oder Gewerbeflächen > 400 m²	2,65	1,0 – 5,5	28	1350
		bis 400 m²	3,20	1,0 – 7,2	83

10.3 Mietübersicht 2006 für Garagen und Stellplätze

	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	39,--	20,-- bis 61,--	± 9,80	93
Tiefgaragenstellplatz	40,--	25,-- bis 55,--	± 8,40	16
Oberirdischer Stellplatz	25,--	10,-- bis 50,--	± 10,--	36

10.4 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.

11. Sonstige Angaben

11.1 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 700.000,-- € 2,0 v.T. des Wertes
 - über 700.000,-- € 1,0 v.T. des Wertes

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 19 %.

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.

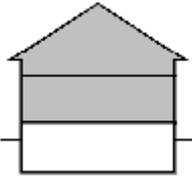
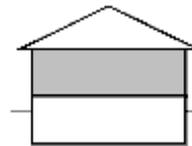
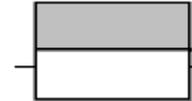
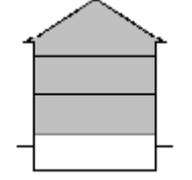
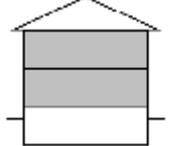
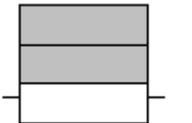
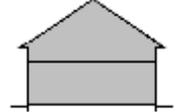
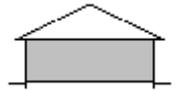
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Antrag **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Auch private Antragsteller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

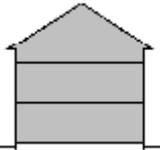
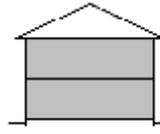
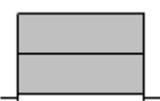
11.2 Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

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

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

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

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

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

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

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

Berücksichtigung der Gebäudeart und Baunebenkosten

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

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

	<u>Ausstattungsstandard</u>				
Kosten- gruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	Kos- ten- anteil
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metall-eindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas	15 %
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1–2 Bäder Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %
Innenwand- bekleidung der Nass- räume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadel- filz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glas- türausschnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glastü- ren, Holzzargen	massivere Aus- führung, Ein- bruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warm- wasser	Mehrraum- Wärmelufkachel- öfen, Zentralhei- zung mit Radiato- ren (Schwerkraft- heizung)	Zentralhei- zung/Pumpenhei- zung mit Flachheiz- körpern oder Fuß- bodenheizung, Warmwasserberei- tung zentral	Zentralheizung und Fußbo- denheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen	15%
Elektroin- stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lich- tauslässe und 2–3 Steckdosen, Ins- tallation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, in- formationstechni- sche Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitsein- richtungen	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

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage IV zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

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

a) DrempeI

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

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

b) ausgebauter Spitzboden

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

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

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

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13(3) GAVO NRW am 13.02.2007 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke
Vorsitzender

gez. Ricarda Baltz
Geschäftsführerin