



Grundstücksmarktbericht 2008

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2008

Berichtzeitraum 01.01.2007 - 31.12.2007

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 Grundstücksmark	ktberichtes 7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachtera	ausschuss
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	11
3.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	Wuppertal 12
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2007	
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 N	utzung"
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	27
6.1.2.1 Durchschnittspreise	
6.1.2.2 Vergleichsfaktoren	
6.1.2.3 Marktanpassungsfaktoren	
6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gel	
6.2.1 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser	33
6.2.2 Liegenschaftszinssätze	34
6.2.3 Ertragsfaktoren	35
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	36
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	36
7 Wohnungs- und Teileigentum	
Allgemeine Marktdaten	37
7.1 Wohnungseigentum	38
7.1.1 Durchschnittspreise	38
7.1.2 Preisindex	40
7.1.3 Vergleichsfaktoren	41
7.1.4 Liegenschaftszinssätze	44
7.1.5 Ertragsfaktoren	44
7.2 Teileigentum	45

8 E	Bodenrichtwerte	
8.1	Gesetzlicher Auftrag	46
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	46
8.3	Preisentwicklung	48
8.4	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau	49
8.5	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Geschossflächenzahl im Geschosswohnungsbau	49
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte	50
9 F	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	
9.1	Soziologische Daten	51
9.2	Baufertigstellungen in den letzten Jahren (Jahresdaten)	52
9.3	Zwangsversteigerungen	52
10	Mietübersichten	
10.1	Mietangebotsübersicht 2007 für gewerbliche Räume	53
10.2	Mietübersicht 2005 für gewerbliche Räume	54
10.3	Einzelhandelsmieten	54
10.4	Mietübersicht 2007 für Garagen und Stellplätze	55
10.5	Mietspiegel 2006 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	55
11	Sonstige Angaben	
11.1	Produkte des Gutachterausschusses Wuppertal	56
11.2	Sachwertmodell der AGVGA - NRW Anlagen I – IV für die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren	58

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Die Anzahl der im Jahr 2007 abgeschlossenen Kaufverträge ist im Vergleich zum Vorjahr um 6 % angestiegen. Insgesamt wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3.490 Kauffälle registriert.

Der Anstieg der Kauffälle ist auf eine deutliche Steigerung der Verkaufszahlen von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken zurückzuführen. Im Jahr 2007 wurden 683 Grundstücke, die mit einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern bebaut sind, verkauft. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 212 Kauffälle bzw. um 45%. Im Vergleich zum Jahr 2005 sogar eine Steigerung um 313 Kauffälle bzw. um 85%. Für die Umsatzsteigerung in den letzten zwei Jahren sind insbesondere "Paketkäufe" von Investoren mit ausländischem Kapitalhintergrund verantwortlich. Hierbei werden Mehrfamilienhausgrundstücke verschiedener Eigentümer von Immobilienmaklern zusammengefasst und in einem "Paket" dem Investor angeboten. Die Kaufverträge werden jedoch mit jedem Eigentümer einzeln abgeschlossen.

Im Jahr 2007 betrug der Geldumsatz auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt 822 Millionen Euro. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 206 Millionen Euro bzw. um 33%. Im Wesentlichen ist diese Steigerung auf den Anstieg der Verkaufszahlen bei Mehrfamilienhäusern und Büro- und Geschäftshäusern zurückzuführen

Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Der Grund sind die Verkäufe von ehemaligen militärisch genutzten Flächen, von großen landwirtschaftlich- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen und von großen Bauerwartungslandflächen. Allein auf die fünf von der Fläche her größten Kaufverträge fällt dabei bereits die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der unbebauten Grundstücke ging um rd. 4% auf 258 Kauffälle zurück. Insgesamt wurden 111 baureife Grundstücke verkauft. Davon sind 76 Grundstücke für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Im Vorjahr waren es noch 90 Grundstücke. 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 9 Kaufverträge registriert. Für 26 Grundstücke (2006: 25), die im Jahr 2007 verkauft wurden, ist eine gewerbliche Bebauung geplant.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke sind konstant geblieben. Ein unbebautes, baureifes Einfamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2007 durchschnittlich 225,--€/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

Im Jahr 2007 wurden 581 Kaufverträge über Grundstücke mit Ein- oder Zweifamilienhäusern registriert. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr ein Plus von rd. 6%.

Die Kaufpreise für gebrauchte Doppelhaushälften sind im Jahr 2007 im Durchschnitt um rd. 1,5 % gefallen. Die Preise für gebrauchte Reihenhäuser sind in etwa gleich geblieben.

Für ein freistehendes Einfamilienhaus wurden je nach Alter im Durchschnitt zwischen 3 und 9 % niedrigere Preise als im Vorjahr erzielt.

Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich von 6,4% auf 5,8% gesunken.

Rund die Hälfte der ausgewerteten Kaufverträge entfallen auf sogenannte "Paketkäufe" von Investoren mit ausländischem Kapitalhintergrund. Da im Jahr 2007 diese wenigen Käufer marktbestimmend waren, hat der Gutachterausschuss sowohl den Liegenschaftszins auf der Grundlage aller Verkäufe, als auch den Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser, die nicht Bestandteil eines "Paketes" waren (6,3%) ermittelt.

Wohnungseigentum

Im Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wurden mit 1.814 Kauffällen 68 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr.

Die Preise bei neuen Eigentumswohnungen sind im Mittel um 2%, bei gebrauchten Eigentumswohnungen im Mittel um 3% gefallen. Mietwohnungen, die nach der Umwandlung in Wohnungseigentum im Jahr 2007 erstmals verkauft wurden, sind im Preis stabil geblieben.

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 2007 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 Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) 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) in der Fassung 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 20.

Dies sind:

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke (Vorsitzender)
- Grundstückskaufmann IVD 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 Uhlmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Rechtsanwältin Andrea Körner
- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- Dipl.-Ing. Petra Küchenthal-Möller
- Dipl.-Ing. Angela Lange
- Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Mattern
- MRICS Frank Müller
- Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft Heike Purpur
- Dipl.-Ing. Rüdiger Reckling
- Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner
- Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig
- Architekt Dipl.-Ing. Wolf-Ekhard Schäfer

Nur für Ermittlung der Bodenrichtwerte und Mietübersichten:

- Steueramtsrat Reinhard Krüger
- Steueramtsrätin Ingeborg Nowak

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2008 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2007 und dem 31.12.2007 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 Landund Forstwirtschaftliche Flächen.

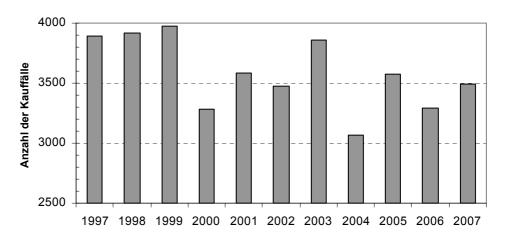
Der Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte.

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

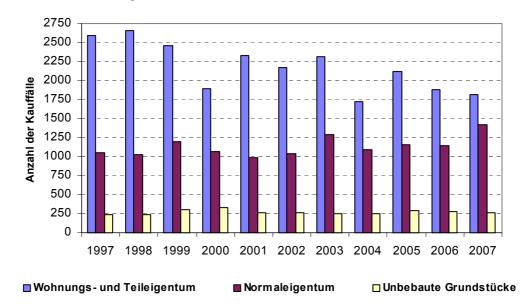
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 2984 Grundstückskaufverträge in der Geschäftsstelle registriert. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3490. Im Vergleich zu 2006 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 6 % gestiegen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

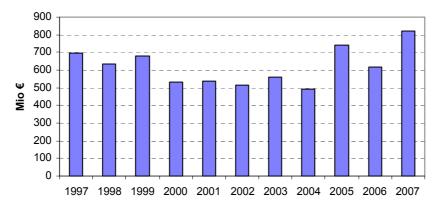


4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtgrundstücksflächenumsatz hat sich im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt und beträgt 450 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums nicht enthalten.

4.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2007 um 33 % gestiegen und beträgt rd. 823 Mio. €.

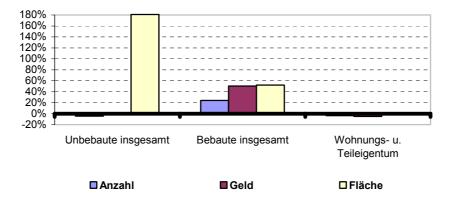


4.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2007 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Jahr	Teilmarkt	t Kauffälle		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
2006	Unbebaute Grundstücke	270	8,2 %	43,8	7,1 %	91,5	42,0 %
	Bebaute Grundstücke	1.142	34,7 %	441,6	71,6%	126,6	58,0 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	1.882	57,1 %	131,4	21,3 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	3.294	100 %	616,8	100 %	218,1	100 %
2007	Unbebaute Grundstücke	258	7,4 %	43,9	5,3 %	257,2	57,2 %
	Bebaute Grundstücke	1.418	40,6 %	653,8	79,5 %	192,5	42,8 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	1.814	52,0 %	124,8	15,2 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	3.490	100 %	822,5	100 %	449,7	100 %
Verände- rungen	Unbebaute Grundstücke	- 12	- 4,4 %	0,1	0,3%	165,7	181,1%
2006/2007	Bebaute Grundstücke	276	24,2 %	212,2	48,1%	65,9	52,1%
	Wohnungs- u. Teileigentum	- 68	- 3,6 %	- 6,6	- 5,0 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	196	6,0 %	205,7	33,3 %	231,6	106,2%

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 258 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2007 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4,4 % gefallen.

Grundstücksart	Anzahl	Flächen- umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Individueller Wohnungsbau	76	5,8	10,3
Geschosswohnungsbau	9	1,1	2,4
Gewerbliche Bauflächen	26	19,0	13,9
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28	174,0	6,0
Werdendes Bauland	12	47,3	9,0
Sonstige unbebaute Grundstücke	107	10,0	2,3

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 64 Kaufverträge (2006: 79) zur Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche liegt wie im Vorjahr bei 225,-- €/m² für ein rd. 560 m² großes Grundstück. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne von 130,-- €/m² bis 310,-- €/m².

Um die Veränderung zum Richtwerttermin 01.01.2008 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2007 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 9 Kaufverträge in der Kaufpreissammlung registriert, von denen 8 Grundstücke dem Eigentumswohnungsbau und ein Grundstück dem Mietwohnungsbau zuzuordnen war. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne von 170,-- €/m² bis 350,-- €/m². 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 2007 wurden 13 Kaufverträge (2006: 15) über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 61,-- €/m² (2006: 61,-- €/m²). Die Preisspanne lag bei **50,-- bis 76,-- €/m²**.

Der Geldumsatz betrug 6,2 Mio. € (2006: 9,4 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 34 % zurückgegangen.

Der Flächenumsatz betrug 14,4 ha (2006: 20,7 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 30 % zurückgegangen.

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 2007 wurden 13 Kaufverträge (2006: 10) in der Kaufpreissammlung registriert.

Der Geldumsatz betrug 7,7 Mio. € (2006: 12,8 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 40 % zurückgegangen.

Der Flächenumsatz betrug 4,6 ha (2006: 5,1 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 5-fachen 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 2007 sind 12 Kaufverträge über Bauerwartungsland in der Geschäftsstelle eingegangen. Die Preise für Bauerwartungsland bewegen sich wie in den letzten Jahren überwiegend in einer Preisspanne zwischen 10 % und 40 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland.

Es wurde im Jahr 2007 kein Kaufvertrag über **Rohbauland** in der Geschäftsstelle registriert. In den letzten Jahren 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 2007 wurden einer weitergehenden Untersuchung unterzogen.

18 Grundstücksmarktbericht 2008 für die Stadt Wuppertal

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 2007 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 maß- geblichen Bodenricht- wert [%]	Durchschnitts- wert vom maß- geblichen Bodenrichtwert	Anzahl der Kauf- fälle
Baulandteilflä- chen	Flächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen	30 - 110	70	182
	Überbaubereinigung	60 - 140	100	23
	Garagen- und Stellplatz- flächen	25 - 95	60	113
Nicht erforderli- che Freiflächen	Flächen im hinteren Grundstücksbereich, Gartenland u. ä.	5 - 30	15	357

5.6 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

- 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 N\u00e4he zu Siedlungsgebieten gepr\u00e4gt, auch f\u00fcr au\u00dberlandwirtschaftliche oder au\u00dberforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gew\u00f6hnlichen Gesch\u00e4ftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Für das Jahr 2007 konnten insgesamt 20 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden. Davon wurden 6 Kaufverträge über landwirtschaftliche und 4 Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen. Die verbleibenden 10 Kaufverträge entfallen in die zweite Kategorie der Wertermittlungsverordnung und eignen sich aufgrund ihrer Lage oder Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen. In der nachstehenden Zusammenstellung wurden sie als begünstigtes Agrarland bezeichnet. Darunter fallen z.B. Flächen für private Grünflächen- oder Freizeitnutzung.

Gesicherte Aussagen über Mittelwerte sind 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 [€/m²]
Landwirtschaftliche Flächen	1, bis 4,
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	1, bis 2,70
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 1418 Kauffälle über bebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2007 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1142) um rd. 24 % gestiegen.

Die Kauffälle können weiter unterteilt werden in:

	20	006	20	07
Grundstücke mit	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	549	119,6	581	126,1
Mehrfamilienhäusern	471	207,4	683	297,8
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	47	77,2	69	158,4
Gewerbe- und Industrieobjekten	53	37,0	64	71,0
Sonstigen Gebäuden	22	0,5	21	0,5

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2007 wurden 581 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (549) eine Steigerung um rd. 6 %.

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

	2	006	2	007
Grundstücke mit	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Freistehenden Ein- /Zweifamilienhäusern	263	61,2	264	62,7
Doppelhaushälften	124	27,3	115	24,7
Reihenhäusern	162	31,1	202	38,7

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 40 Kaufverträge über gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, deren Wohnfläche bekannt ist. Die Preisspanne aller Fälle bewegt sich zwischen 150 000,-- € und 375 000,-- €. Kaufpreise über neu gebaute freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser standen nicht zur Verfügung.

Jahr	n	Gesamtkaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2003	48	290 000,	145	850
2004	46	285 000,	150	820
2005	42	320 000,	170	840
2006	31	280 000,	160	920
2007	40	275 000,	160	755

6.1.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2003 bis 2007 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 206 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2003 bis 2007
Lagewert (Bodenrichtwert)	160, €/m² bis 360, €/m²
	Lage im Zusammenhang bebauter Wohngebiete
Grundstücksfläche	250 m² bis 1300 m²
	Sie besteht aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzgrundstücken mit eventuell vorhande-

nen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflä-

chen (Straßen und Wegeflächen).

Gebäudealter 2 bis 60 Jahre

Gebäudeausstattung Mit Heizung, Bad und WC (in weniger als 5% der

Fälle Komfortausstattung), ohne Gebäude, die um-

fangreich modernisiert werden müssen

Unterkellerung Voll (in weniger als 5% der Fälle Teilunterkellerung)
Wohnfläche 90 m² bis 250 m² (beruhen auf Angaben des Erwer-

bers)

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	2007
Wohnfläche	150 m²
Bodenrichtwert	240 €/m²
Grundstücksfläch	e 750 m²

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

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Alter			
Alter	[€/m²]		
5 bis 15 Jahre	2300,		
16 bis 30 Jahre	2050,		
31 bis 40 Jahre	1870,		
41 bis 50 Jahre	1800,		
51 bis 60 Jahre	1650,		

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 fettgedruckt Linie gekennzeichnet. Für die Bewertungen sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu entnehmen.



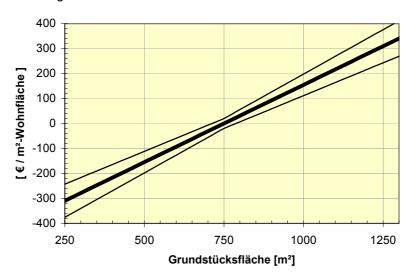
Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie unter u.a. Internetadresse Vergleichspreise unter der Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge in Bezug auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen.

http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/ga wuppertal immo preis agent.php

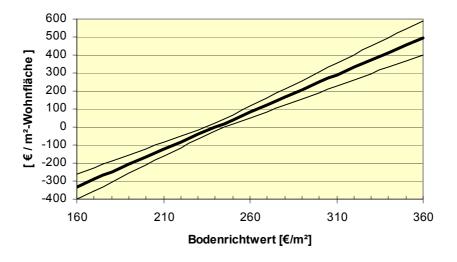
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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



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



Anwendungsbeispiel

Bodenrichtwert: 210,-- €/m² Wohnfläche: 130 m²
Alter des Gebäudes: 25 Jahre Grundstücksgröße: 500 m²

Vergleichsfaktor (aus Tabelle) 2.050,-- $€/m^2$ Korrektur für Bodenrichtwert - 120,-- $€/m^2$ durch Abgreifen aus Korrektur für Wohnfläche + 80,-- $€/m^2$ Diagrammen Korrektur für Grundstücksgröße - 160,-- $€/m^2$

Vergleichsfaktor = 1.850,-- €/m²

Vergleichswert = $130 \text{ m}^2 \text{ x } 1.850, -- €/m^2 = \text{ rd. } 240.000, -- €$

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 2007 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 Kaufpreise 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

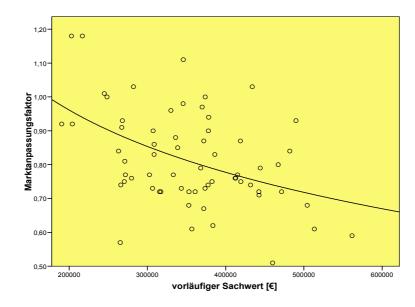
Die Marktanpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn die grundlegenden Ansätze des Sachwertmodells der *AGVGA – NRW* im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich.

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

Für die gerechnete logarithmische Funktion ergibt sich ein \mathbb{R}^2 von 0,206. Das heißt, dass lediglich rd. 20,6 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" durch den "Marktanpassungsfaktor" erklärt werden kann. Anders formuliert: 79,4 % 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.

Streudiagramm



Über die oben abgebildete Logarithmusfunktion wurden die folgenden Anpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Anpassungsfaktor
200.000,	0,96
225.000,	0,93
250.000,	0,90
275.000,	0,88
300.000,	0,85
325.000,	0,83
350.000,	0,81
375.000,	0,79
400.000,	0,78
425.000,	0,76
450.000,	0,75

Anwendungsbeispiel

Welcher Marktwert eines freistehenden Einfamilienhauses ergibt sich bei einem errechneten Sachwert von 300.000,-- \in ?

Lösung: 300.000, -- € x 0,85 = 255.000, -- €

6.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.1.2.1 Durchschnittspreise

6.1.2.1.1 Neubauten

Reihenhäuser

Insgesamt standen 28 Kauffälle über Grundstücke mit Neubau-Reihenhäusern zur Verfügung. Davon betrafen 19 Kauffälle voll unterkellerte Gebäude und 9 Kauffälle Reihenhäuser ohne Unterkellerung.

Bei den nicht unterkellerten Reihenhäusern lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis (einschließlich Bodenwert) bei 215 000,-- €.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise beziehen sich auf voll unterkellerte Neubau-Reihenhäuser aus unterschiedlichen Neubaugebieten. Überdurchschnittliche Eigenleistungen blieben unberücksichtigt. Die tatsächliche Preisspanne aller Fälle bewegt sich zwischen 190 000,-- € und 290 000,-- €.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2003	51	230 000,	124	250
2004	70	230 000,	120	250
2005	40	230 000,	125	230
2006	22	220 000,	125	210
2007	19	225 000,	125	245

Doppelhaushälften

Für diesen Teilbereich des Immobilienmarktes standen insgesamt 23 Kauffälle aus unterschiedlichen Neubaugebieten zur Verfügung.

In nur wenigen Fällen kommen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis (einschließlich Bodenwert) noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzu.

Es lagen keine Verkäufe für nicht unterkellerte Doppelhaushälften vor.

Die in der Tabelle angegebenen Werte beziehen sich nur auf Doppelhaushälften mit Keller. Die tatsächliche Preisspanne aller Fälle bewegt sich zwischen **240 000,-- € und 300 000,-- €.**

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2003	28	270 000,	132	320
2004	27	260 000,	131	300
2005	24	250 000,	120	310
2006	26	260 000,	135	320
2007	23	270 000,	130	355

6.1.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie wurden insgesamt 47 Kaufverträge ausgewertet. Die tatsächliche Preisspanne aller Fälle bewegt sich zwischen 150 000,-- € und 250 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2003	48	210 000,	125	270
2004	69	205 000,	125	250
2005	47	190 000,	115	240
2006	44	200 000,	125	280
2007	47	190 000,	120	260

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 28 Kaufverträge ausgewertet werden. Die Preisspanne aller Fälle bewegt sich zwischen 150 000,-- € und 275 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2003	51	230 000,	130	400
2004	39	230 000,	130	410
2005	17	220 000,	125	440
2006	25	230 000,	145	420
2007	28	210 000,	130	385

6.1.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2003 bis 2007 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 315 Kauffälle mit Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2003 bis 2007
Lagewert (Bodenrichtwert)	160, €/m² bis 330, €/m²
	Lage im Zusammenhang bebauter Wohngebiete
Grundstücksfläche	200 m² bis 650 m²
	Sie besteht aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzgrundstücken mit eventuell vorhande- nen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflä- chen (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 Wohnfläche Voll (in weniger als 5% der Fälle Teilunterkellerung) 90 m² bis 180 m² (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	2007
Lagewert (Bodenrichtwer	t) 240 €/m²
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								
[€/m²]								
Alter Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus					
bis 10 Jahre	2060,	1840,	1910,					
11 bis 20 Jahre	1920,	1700,	1770,					
21 bis 30 Jahre	1900,	1690,	1750,					
31 bis 40 Jahre	1830,	1610,	1680,					
41 bis 60 Jahre	1650,	1430,	1500,					

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.



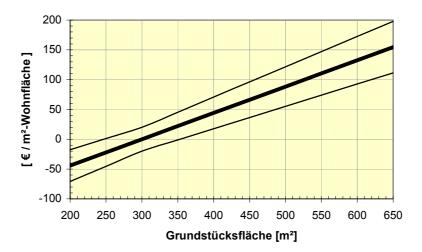
Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie unter u.a. Internetadresse Vergleichspreise unter der Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge in Bezug auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen.

http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/ga wuppertal immo preis agent.php

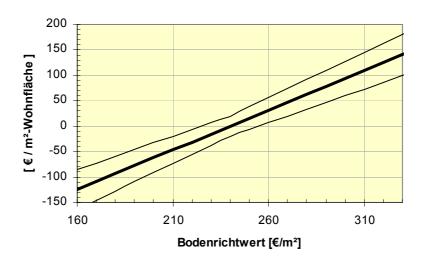
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Grundstücksfläche** führen zu folgenden Zuoder 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

Bodenrichtwert: 260,-- €/m² Wohnfläche: 110 m² Alter des Gebäudes: 25 Jahre Grundstücksgröße: 250 m²

Vergleichsfaktor 1.900,-- €/m²

(durch Interpolation aus Wertetabelle)

Korrektur für Wohnfläche + 80,-- €/m²

Korrektur für Bodenrichtwert + 30,-- €/m²

Vergleichsfaktor = 1.990,-- €/m²

Vergleichswert = $110 \text{ m}^2 \text{ x } 1.990, -- €/m^2 = \text{ rd. } 220.000, -- €$

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 2007 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

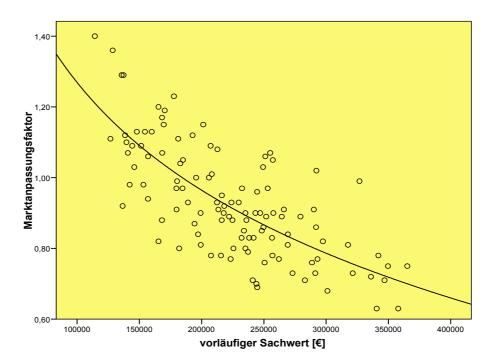
Die Marktanpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn die grundlegenden Ansätze des Sachwertmodells der AGVGA-NRW im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich.

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

Für die gerechnete Logarithmusfunktion ergibt sich ein \mathbb{R}^2 von 0,543. Das heißt, dass rd. 54,3 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" durch den "Marktanpassungsfaktor" erklärt werden kann. Anders formuliert: 45,7 % 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.

Streudiagramm:



Über die oben abgebildete Logarithmusfunktion wurden die folgenden Anpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Anpassungsfaktor
150.000,	1,09
175.000,	1,02
200.000,	0,96
225.000,	0,91
250.000,	0,87
275.000,	0,82
300.000,	0,79

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: 300.000, -- € x 0,79 = 237.000, -- €

6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 683 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um rd. 45 %. Dies führte zu einen Geldumsatz von 298 Millionen Euro. Das ist gegenüber dem Jahr 2006 eine Steigerung von rd. 44 %.

Für die Umsatzsteigerung sind insbesondere "Paketkäufe" von Investoren mit ausländischem Kapitalhintergrund verantwortlich. Hierbei werden Mehrfamilienhausgrundstücke verschiedener Eigentümer von einzelnen wenigen institutionellen Anlegern über regionale Immobilienmakler gekauft und zu einem Paket zusammengefasst. Dies ist ein Grund, warum die Investoren im Jahr 2007 diese Ankäufe in der Regel günstiger finanzieren und somit höhere Kaufpreise bezahlen konnten.

6.2.1 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser

Von den 683 Kauffällen wurden dem Gutachterausschuss nur für 157 Kaufverträge Angaben über das Baujahr, die Ausstattung und die Wohnfläche zur Verfügung gestellt. Aus diesen 157 Kaufverträgen hat der Gutachterausschuss Durchschnittspreise abgeleitet. Daneben wurden auch Durchschnittspreise aus den Kaufpreisen abgeleitet, die nicht über Paketkäufe zustande gekommen sind.

Die 157 Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:

- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein Leerstand (bzw. nur geringer 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.

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

Alle Fälle							
Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2005	2006	2007			
		Mittelwert [€/m²] (n)	Mittelwert [€/m²] (n)	Mittelwert [€/m²] (n)	Mini- mum [€/m²]	Maxi- mum [€/m²]	Stdabw. [€/m²]
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	680 (5)	560 (10)	570 (72)	320	750	± 108
1949-1975	mit Heizung, Bad/WC	700 (8)	650 (13)	660 (85)	430	860	± 102
Ohne "Mehrfamilienhäuser aus Paketkäufen"							

530

(34)

600

(31)

320

430

730

810

± 117

± 90

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. Sie 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.

mit Heizung,

mit Heizuna.

Bad/WC

Bad/WC

bis 1948

1949-1975

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 hatten folgende Merkmale:

- weniger als 20% Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein Leerstand (bzw. nur geringer Leerstand)
- mittlere Wohnlage

Im Rohertrag können evtl. vorhandene Garagen enthalten sein.

Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr auch aufgrund der angestiegenen Nachfrage deutlich gesunken.

Rund die Hälfte aller Kaufverträge waren Bestandteil so genannter "Paketkäufe" von Investoren mit ausländischem Kapitalhintergrund. Hierbei werden Mehrfamilienhausgrundstücke verschiedener Eigentümer von Immobilienmaklern zusammengefasst und in einem "Paket" dem Investor angeboten. Die Kaufverträge werden jedoch mit jedem Eigentümer einzeln abgeschlossen. Hierbei gibt es regelmäßig besondere Vertragsklauseln. Danach kann bei vorhandenem Leerstand die Vermietung leer stehender Wohnungen zu einem festgelegten Mietzins bis zu einem festgelegten Termin vom Käufer erfolgen, bei Nichtvermietung wird der Kaufpreis erheblich reduziert.

Da im Jahr 2007 diese wenigen Käufer marktbestimmend waren, werden neben dem Liegenschaftszins auf der Grundlage aller Verkäufe auch der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser ermittelt, die nicht Bestandteil eines "Paketkaufes" waren.

Alle Fälle	Liegenschaftszinssatz								
		Mittelwert Mittel						elwert	Spanne
	20	2004 2005 2006* ³					2007*4		
Mehrfamilienhäuser *1	6,2	(29)	6,2	(18)	6,4	(40)	5,8	(167)	4,9 - 6,7
Gemischt genutztes Gebäude *2	7,1	(4)	7,4	(6)	7,5	(8)	6,5	(37)	5,4 - 7,6
Ohne "Mehrfamilienhäuser aus l	Paket	käufen	"						
Mehrfamilienhäuser *1							6,3	(74)	5,5 - 7,1
Gemischt genutztes Gebäude *2							7,3	(20)	5,9 - 8,7

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

- *1 in 2007: Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag, 2004 bis 2006: ohne gewerblichen Anteil der Mittelwert basiert fast ausschließlich auf Verkäufen von Gebäuden des Baujahres bis 1960.
- *2 Gemischt genutztes Gebäude: 20 % bis 60 % gewerblicher Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag Gewerbeanteil in 2007: rd. 33%, in 2006: rd. 26%, in 2005: rd. 38%, in 2004 rd.
- *3 Auswertungszeitraum 2005 bis 2006
- *4 Auswertungszeitraum 2006 bis 2007

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 Ausstatungsmerkmale bekannt waren, konnten nur Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude 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 Mehrfamilienhäuser (incl. der Mehrfamilienhäuser aus Paketkäufen) hatten folgende Merkmale:

- Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem Anteil
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein Leerstand (bzw. nur geringer Leerstand)
- mittlere Wohnlage

Alle Fälle	Ertragsfaktor								
			Mitte	lwert			Mitte	lwert	Spanne
	2004 20			05	2006* ³			200	7* ⁴
Mehrfamilienhäuser *1	10,5 ((29)	10,6	(20)	10,2	(42)	10,8	(167)	9,6 - 12,0
Gemischt genutztes Gebäude *2	9,6 ((4)	9,2	(5)	9,3	(11)	10,5	(37)	8,7 - 12,3
Ohne "Mehrfamilienhäuser aus	Paketkä	äufen	"						
Mehrfamilienhäuser *1							9,8	(72)	8,7 - 10,9
Gemischt genutztes Gebäude *2							9,6	(19)	8,2 - 11,0

^{*1} in 2007: Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag, 2004 bis 2006: ohne gewerblichen Anteil der Mittelwert basiert fast ausschließlich auf Verkäufen von Gebäuden des Baujahres bis 1960.

*2 Gemischt genutztes Gebäude: 20 % bis 60 % gewerblicher Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag Gewerbeanteil in 2007: rd. 33%, in 2006: rd. 26%, in 2005: rd. 38%, in 2004 rd. 33%

- *3 Auswertungszeitraum 2005 bis 2006
- *4 Auswertungszeitraum 2006 bis 2007

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 69 (2006: 47). Der Geldumsatz mit 158 Mio. € ist gegenüber 2006 (77 Mio. €) deutlich gestiegen.

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 64 (2006: 53). Der Geldumsatz mit 71 Mio. € (2006: 37 Mio. €) ist um 92 % gestiegen, der

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.

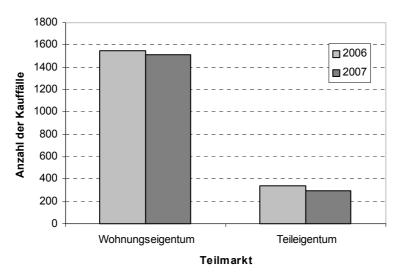
Flächenumsatz mit 28 ha (2006: 23 ha) ist um 23 % gestiegen.

7. Wohnungs- und Teileigentum

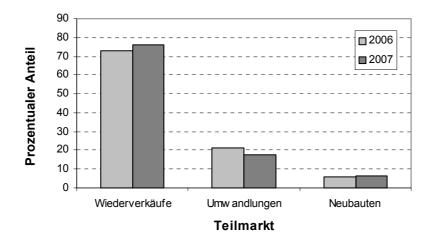
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und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

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 1516 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr (1546) ist dies ein Rückgang der Vertragszahlen um rd. 2 %. 298 Kauffälle betrafen Objekte des Teileigentums. Das ist gegenüber dem Vorjahr (336) ein Rückgang von rd. 11%.



Prozentuale Marktanteile bezogen auf die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum

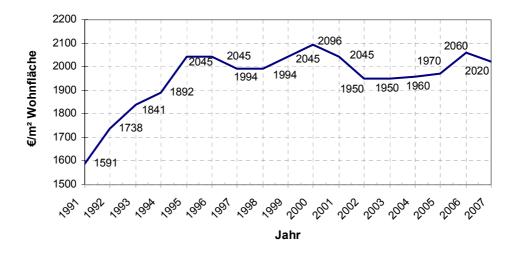


7.1. Wohnungseigentum

7.1.1 Durchschnittspreise

Neubau

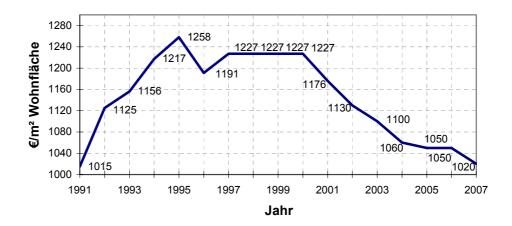
Im Jahr 2007 wurden insgesamt 87 neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten 73 Kauffälle, deren Wohnfläche und Baujahr bekannt ist, weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 96 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt 2020,-- €. Das bedeutet einen Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr von rd. 2%. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 1550,-- und 2300,-- €/m² Wohnfläche bei einer Standardabweichung von ± 226,-- €/m².



Wiederverkäufe

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

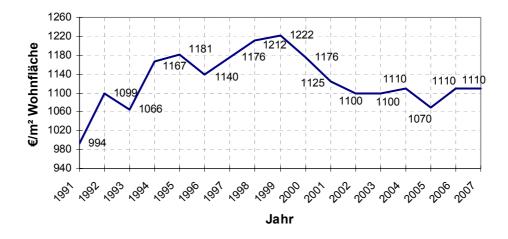
Im Jahr 2007 konnten 391 Kauffälle weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 76 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt 1020,-- €. Das bedeutet einen Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr von rd. 3 %. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 330,-- und 1910,-- €/m² Wohnfläche bei einer Standardabweichung von ± 379,-- €/m².



Umwandlungen

Umgewandelte Eigentumswohnungen sind ehemalige Mietwohnungen, die vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. In diese Kategorie fallen nur die Kauffälle über Wohnungseigentum, die nach der Umwandlung **erstmals** im Jahr 2007 verkauft worden sind.

Im Jahr 2007 wurden 132 Kauffälle weitergehend ausgewertet. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 79 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt wie im Vorjahr 1110,-- €. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 426,-- und 1930,-- €/m² Wohnfläche bei einer Standardabweichung von ± 278,-- €/m².



7.1.2 Preisindex

€/m² % €/m² % €/m² % 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, 97 928, 124 1990 1 438, 97 928,	Jahr	Erstverl Neuerstel		Wiederv	erkäufe	Umgewandelte	Mietwohnungen
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		€/m²	%	€/m²	%	€/m²	%
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,	1980	1 194,	100	977,	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	1981	1 356,	114	1 053,	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, <td>1982</td> <td>1 432,</td> <td>120</td> <td>1 039,</td> <td>106</td> <td>750,</td> <td>100</td>	1982	1 432,	120	1 039,	106	750,	100
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 1 191, 122 1 140, 152 1997 1 994, 167	1983	1 549,	130	1 076,	110	813,	108
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 1 191, 122 1 140, 152 1997 1 994, 167 1 227, 126 1 176, 157 1998 1 994, 167	1984	1 488,	125	1 038,	106	762,	102
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 1 212, 162 1998 1 994, <	1985	1 461,	122	945,	97	784,	105
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 27, 126 1 176, 157 2001 <t< td=""><td>1986</td><td>1 370,</td><td>115</td><td>874,</td><td>90</td><td>788,</td><td>99</td></t<>	1986	1 370,	115	874,	90	788,	99
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 1 176, 157 2001 2 096, 176 1 227, 126 1 176, 157 2001	1987	1 304,	109	844,	86	726,	97
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 1 176, 157 2001 2 096, 176 1 227, 126 1 176, 157 2001 2 045, 171 1 176, 120 1 125, 150 2002 </td <td>1988</td> <td>1 299,</td> <td>109</td> <td>826,</td> <td>85</td> <td>732,</td> <td>98</td>	1988	1 299,	109	826,	85	732,	98
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 2	1989	1 329,	111	882,	90	783,	104
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, 143 <td< td=""><td>1990</td><td>1 438,</td><td>120</td><td>946,</td><td>97</td><td>928,</td><td>124</td></td<>	1990	1 438,	120	946,	97	928,	124
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 <td< td=""><td>1991</td><td>1 591,</td><td>133</td><td>1 014,</td><td>104</td><td>994,</td><td>133</td></td<>	1991	1 591,	133	1 014,	104	994,	133
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 1 176, 157 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 <td< td=""><td>1992</td><td>1 734,</td><td>145</td><td>1 125,</td><td>115</td><td>1 095,</td><td>146</td></td<>	1992	1 734,	145	1 125,	115	1 095,	146
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 1 176, 157 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 <td>1993</td> <td>1 841,</td> <td>154</td> <td>1 156,</td> <td>118</td> <td>1 066,</td> <td>142</td>	1993	1 841,	154	1 156,	118	1 066,	142
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	1994	1 892,	158	1 217,	125	1 167,	156
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	1995	2 045,	171	1 258,	129	1 181,	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	1996	2 045,	171	1 191,	122	1 140,	152
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	1997	1 994,	167	1 227,	126	1 176,	157
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	1998	1 994,	167	1 227,	126	1 212,	162
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	1999	2 045,	171	1 227,	126	1 222,	163
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	2000	2 096,	176	1 227,	126	1 176,	157
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	2001	2 045,	171	1 176,	120	1 125,	150
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	2002	1 950,	163	1 130,	116	1 100,	147
2005 1 970, 165 1 050, 107 1 070, 143 2006 2 060, 173 1 050, 107 1 110, 148	2003	1 950,	163	1 100,	113	1 100,	147
2006 2 060, 173 1 050, 107 1 110, 148	2004	1 960,	164	1 060,	108	1 110,	148
	2005	1 970,	165	1 050,	107	1 070,	143
2007 2 020, 169 1 020, 104 1 110, 148	2006	2 060,	173	1 050,	107	1 110,	148
	2007	2 020,	169	1 020,	104	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 2007 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 1983 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

MerkmalBereichKaufzeitpunkt2003 bis 2007TeilmarktWiederverkaufLagewert (Bodenrichtwert)150,-- €/m² bis 360,-- €/m²Baujahr1872 bis 2005 (ohne Neubauten)Wohnfläche30 m² bis 160 m²Anzahl der Wohnungen im Gebäude3 bis 188

Ausbauzustand Neuzeitlich (Bad/WC und Zentral-/Etagen-

heizung)

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

Bezugsjahr	2007
Lagewert (Bodenrichtwert)	200, €/m²
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	8 Wohnungen
Geschosslage	EG oder 1. OG
Teilmarkt	Wiederverkauf
Ausstattung	durchschnittlich
Balkon	vorhanden
Garage/Stellplatz	keine/keiner

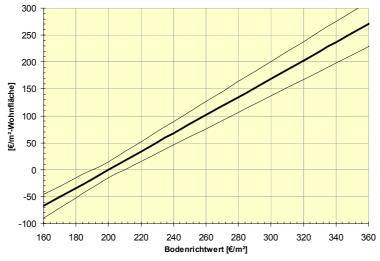
Die **Vergleichsfaktoren** beinhalten den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens und geben den Mittelwert in der jeweiligen Alters- und der Wohnflächengruppe an.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Alter und Wohnfläche [€/m²]							
Wohnfläche	30 - 49 m²	50 - 69 m²	70 - 89 m²	90 - 109 m²	110 - 129 m²	ab 130 m²	
1 bis 10 Jahre	1.290,	1.400,	1.500,	1.530,	1.500,	1.490,	
11 bis 20 Jahre	1.090,	1.200,	1.300,	1.320,	1.300,	1.290,	
21 bis 30 Jahre	930,	1.040,	1.140,	1.160,	1.140,	1.130,	
31 bis 40 Jahre	830,	940,	1.040,	1.070,	1.040,	1.030,	
über 41 Jahre	810,	920,	1.020,	1.050,	1.020,	1.010,	

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.

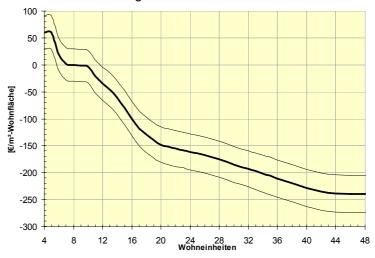
Zu- und Abschläge können den nachfolgenden Diagrammen entnommen werden. Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckt Linie gekennzeichnet. Für die Bewertungen sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien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

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

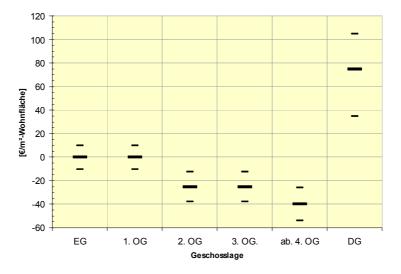


Bodenrichtwerte für bestimmte Lagen sind in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht und können im Internet unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

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:

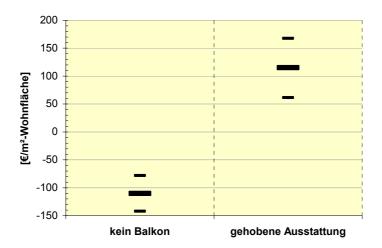


Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Geschosslage** der Wohnung führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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.



Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie unter u.a. Internetadresse Vergleichspreise unter der Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge in Bezug auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen.

http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/ga wuppertal immo preis agent.php

Anwendungsbeispiel

Wohnfläche: 100 m^2 Alter der Wohnung: 25 Jahre Bodenrichtwert: 230,-- $€/m^2$ Gebäudegröße: 12 Wohnungen Geschosslage: 2. OG Ausstattung: durchschnittlich

Balkon: nicht vorhanden

Vergleichsfaktor (aus Tabelle) $1.160, -- €/m^2$ Korrektur für Bodenrichtwert $+ 50, -- €/m^2$ Korrektur für Gebäudegröße $- 40, -- €/m^2$ Korrektur für Geschosslage $- 20, -- €/m^2$ Korrektur für Balkon $- 110, -- €/m^2$

Vergleichsfaktor 1.040,-- €/m²

Vergleichswert 100 m² x 1.040,-- €/m² = rd. 104.000,-- €

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 (It. 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		Liegenschaftszin				naftszins	satz		
		Mittelwert				Mi	ittelwert	Spanne	
	20	04	20	05	2	006		2007	7
vermietet	4,2	(47)	4,4	(49)	4,2	(52)	4,4	(48)	2,2 - 6,6
eigengenutzt					4,0	(182)	4,1	(175)	1,8 - 7,5

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					Mi	ttelwert	Spanne	
	20	04	20	05	20	006		20	07	
vermietet	15,9	(47)	15,4	(41)	16,0	(52)	15,5	(44)	10,0 - 24,0	
eigengenutzt					16,4	(188)	16,2	(186)	10,0 - 21,0	

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.

		2005		2006		2007	
		Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	10 200,	41	10 000,	34	10 500,	37
	Wieder- verkauf	7 100,	138	6 900,	123	7 100,	125
Tiefgara- genstellplätze	Neubau	10 800,	46	11 300,	43	10 900,	37
Ĭ	Wieder- verkauf	5 500,	42	5 800,	46	5 400,	61
Oberirdische Stellplätze	Neubau	3 600,	8	4 000,	2	3 500,	9
	Wieder- verkauf	3 200,	44	2 700,	29	2 900,	22

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/ga wuppertal bodenrichtwertkarte.php können kostenlos die Bodenrichtwerte eingesehen und die allgemeinen Marktdaten der Grundstücksmarktberichte herunter geladen werden. Kostenpflichtig ist für den registrierten Kunden ist ein "Auszug aus der Bodenrichtwertkarte" 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 reinen gewerblichen Bauflächen (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. In Wuppertal ist über einen längeren Zeitraum festgestellt worden, dass "höherwertig gewerblich" (tertiär) genutzte Baugrundstücke etwa zum 2- bis 5-fachen des Wertes von "klassisch" genutzten Gewerbegrundstücken veräußert werden.

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

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

Beispiel

<u>290</u>	290 = Bodenrichtwert in €/m², erschließungsbeitrags frei
MI III	MI = Mischgebiet, III = 3- und mehrgeschossige Bauweise
<u>(120)</u>	(120) = Bodenrichtwert in €/m², erschließungsbeitrags pflichtig
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 Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Bei Abweichungen von der Größe oder der Geschossflächenzahl des zu bewertenden Grundstücks kann eine Korrektur über die im Grundstücksmarktbericht 2008 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen. Hier sind jedoch immer die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen.

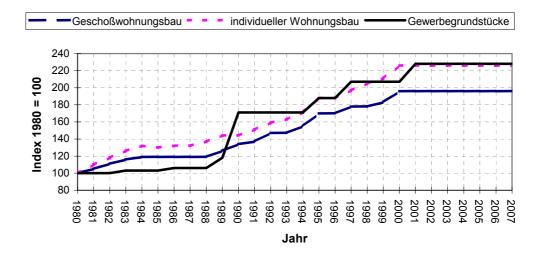
Die Bodenrichtwerte können je nach Art der Nutzung und nach Lage im Stadtgebiet erheblich voneinander und von den in den folgenden Abschnitten abgeleiteten Durchschnittswerten abweichen.

Die Bodenrichtwerte sind am 12.02.2008 gemäß § 196 BauGB und gemäß § 11 GAVO NRW ermittelt und beschlossen worden.

8.3 Preisentwicklung

Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2007

(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 Bauflä- chen
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
01.01.2008	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: $230,--€/m^2 \times 0.94/1.08 = 200,--€/m^2$

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

Anhand der 1994 bis 1998 abgeschlossenen Kauffälle über Grundstücke, die in dreiund 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 (BGBI. I S 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBI. 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,-- €/ m^2 x 1,24 / 1,03 = 180,-- €/ 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 01.01.2008 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW vom 10.01.2006

		Lage	
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	335, €/m²	250, €/m²	
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	245, €/m²	205, €/m²	155, €/m²
Gewerbeflächen		65, €/m²	

9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal [31.12.2007]
Einwohner	356.015
Wanderungsgewinn/-verlust	- 869
Katasterfläche in km² ■ davon 49 % Siedlungsfläche ■ und 51 % Wald, Acker, Wasser	168 km² 82 km² 86 km²
Einwohnerdichte [Einw./km²]	2.114
Sozialhilfequote	12,3 %
Arbeitslosenquote	12,6 %
Gewerbesteuer (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:

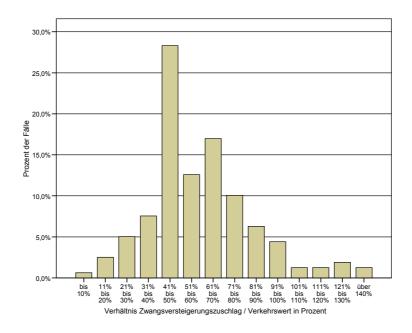
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohngebäude mit einer Wohnung	181	188	281	148	192	228
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	19	9	10	14	17	12
Wohngebäude insgesamt	238	223	323	186	242	274
Wohnungen in Wohngebäuden	608	471	531	388	566	642
Nichtwohngebäude (mit überwiegendem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	28	39	43	34	45	52
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	8	4	-76	5	5	- 10
Gesamtzahl Gebäude	266	262	366	220	287	326
Gesamtzahl Wohnungen	616	475	455	393	571	632

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

9.3 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2007 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 179 Objekte, das sind 5% von allen Kauffällen, mit einem Gesamtumsatz von 14,4 Mio. € (1,7 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag den Eigentümer.

	Anzahl Zwangsversteigerungen				
	2005 2006 2007				
Unbebaute Grundstücke	3	3	4		
Bebaute Grundstücke	40	55	58		
Wohnungseigentum	138	126	108		
Teileigentum	10	8	9		



10. Mietübersichten

10.1 Mietangebotsübersicht 2007 für gewerbliche Räume

Die Tabelle basiert fast ausschließlich auf Angeboten aus Zeitungsinseraten aus dem Jahr 2007.

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 Nutzfläche]	€/m² Nutzfläche]		[m²]
Kerngebiete Elberfeld und Barmen	Büro- oder Praxi	sraum	6,30	3,5 – 10,8	42	160
Übrige Lagen			5,60	2,0 - 10,0	146	200
Alle Lagen	Lager-, Indus- trie- oder Ge- werbeflächen	> 400 m²	2,45	1,0 – 3,3	20	950
		bis 400 m²	3,05	1,0 - 6,5	74	160

10.2 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	Nut- zungsart	Mittel	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl	Nutzfläche Ø
		€/m² Nutzfläche]	[€/m² Nutzfläche]		[m²]
					*2
Kerngebiete Elber-	Praxen *1	8,0	5,0 - 10,5	55	210
feld und Barmen					*2
	Büros *1	6,5	3,5 - 10,0	82	330
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 vermieterseitiger Ausstattung können außerhalb der angegebenen Preisspanne liegen.

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 Nutzfläche]	[€/m² Nutzfläche]		[m²]			
Kerngebiete Elberfeld und	Lagerhalle	2,9	1,9 – 4,0	17	310			
Barmen, Stadtteilzentren	Werkstatthalle	3,4	2,4 – 5,2	13	750			
	Produktionshalle	3,5	2,4 – 5,1	11	1 855			

10.3 Einzelhandelsmieten

Der Gutachterausschuss erstellt und veröffentlicht seit 1986 Mietrichtwertkarten für Ladenräume. Die Karten erfassen die Innenstadtbereichen von Elberfeld und Barmen sowie die geschäftlichen Nebenzentren.

Im Herbst 2005 erfolgte eine erneute Befragung der Mieter und Vermieter der einzelnen Wuppertaler Stadtteile. Grundlage der Gesamtuntersuchung waren Mieten aus Bestsandsmietverträgen und aus Neuvermietungen der letzten Jahre. Die Mieten betreffen Läden aus den Innenstadtbereichen von Elberfeld und Barmen sowie die geschäftlichen Nebenzentren Cronenberg, Heckinghausen, Langerfeld, Oberbarmen, Ronsdorf, Sonnborn, Vohwinkel und Wichlinghausen. Neben den über die Befragung erhobenen Daten wurde die Geschäftslage in Form der Passantenfrequenz (siehe hierzu auch "Passantenfrequenzanalyse 2007") in die Analyse miteinbezogen. Die Ergebnisse sind erstmals zusammengefasst in der Broschüre "Mieten von Einzelhandelsflächen 2006 in Wuppertal" veröffentlicht worden (siehe auch Seite 56).

10.4 Mietübersicht 2007 für Garagen und Stellplätze

	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	42,	18, bis 65,	± 8,80	227
Tiefgaragenstellplatz *	46,	25, bis 67,	± 9,70	30
Oberirdischer Stellplatz	25,	10, bis 50,	± 9,20	74

^{*} Die Tiefgaragenplätze lagen überwiegend in den Innenstadtbereichen Barmen und Elberfeld.

10.5 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 Produkte des Gutachterausschusses

	ooba
Bodenrichtwertkarte 2008 (Plot)	150, €
Historisch (Plot)	75,€
Auszug aus BORIS.NRW	15,€
Grundstücksmarktbericht 2008 (Broschüre)	35,€
Historisch (Broschüre)	17,50 €

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf schriftlichen Antrag an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Auch private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten.

100,-- bis 150,-- € bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte,

Gebühr

7,-- € für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert

Verkehrswertgutachten

Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken werden auf schriftlichen Antrag erstellt. Darüber hinaus können auch Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstellt werden.

Zur Antragstellung reicht ein formloser Antrag.

Verkehrswert bis 700.000,-- €:

- 700,-- € Grundgebühr
- zzgl. 2,0 v.T. des Wertes
- zzgl. Auslagen
- zzgl. 19 % Ust.

Verkehrswert über 700.000,-- €:

- 700,-- € Grundgebühr
- zzgl. 1,0 v.T. des Wertes, zzgl. 770,-- €
- zzgl. Auslagen
- zzgl. 19 % Ust.

Mieten für Einzelhandelsflächen 2006 (Broschüre) 30,--€

Passantenfrequenzanalyse 2007 (Broschüre) 34,80 €

Die Gebühren werden auf der Grundlage der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW, Tarifstelle 13 erhoben.

Alle Produkte können im Geodatenzentrum des Ressorts Vermessung, Katasteramt und Geodaten oder auch im **Internet** unter der Adresse http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss erworben werden.

11.2 Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser in \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.

Тур	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

Тур			Aus	stattung	
		Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
	1.31	670	765	920	1170
	1.32	585	675	810	1025
	1.33	695	800	960	1215
Kleingarage freistehend		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 Fugen- glattstrich und An- strich	Wärmedämmputz, Wärmedämmver- bundsystem, Sicht- mauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärme- dämmstandard	Verblendmauer- werk, Metallbeklei- dung, Vor- hangfassade, ho- her Wärmedämm- standard	Naturstein	11 %	
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rolla- den, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvor- richtung, Wärme- schutzverglasung	Raumhohe Verglasung, große Schie- beelemente, elektr. Rolla- den, Schall- schutzvergla- sung	14 %	
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklas- se), Bitumen-, Kunststofffolienab- dichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preis- klasse), mittlerer Wärmedämmstan- dard	Tondachpfannen, Schiefer, Metall- eindeckung, hoher Wärme- dämmstandard	große Anzahl von Oberlich- tern, Dachaus- und Dachauf- bauten mit hohem Schwie- rigkeitsgrad, Dachausschnit- te in Glas	15 %	
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Instal- lation unter Putz	1–2 Bäder Gäste-WC	mehrere groß- zügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäs- te-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 Preisklas- se) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklas- se) 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- Warmluftkachel- ofen, Zentralhei- zung mit Radiato- ren (Schwerkraft- heizung)	Zentralhei- zung/Pumpenheiz ung mit Flachheiz- körpern oder Fuß- bodenheizung, Warmwasserberei- tung zentral	Zentralheizung und Fußbo- denheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen	15%	
Elektroin- stallation	je Raum 1 Licht- auslass und 1–2 Steckdosen, Instal- lation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation 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 Grundrissgestatung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der <u>Modernisierunggrad</u> 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 <u>Gebäudealter</u> und dem ermittelten <u>Modernisierungsgrad</u> 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 ./. Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

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

^{*)} Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	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

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	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

Oblicite Gesaintifutzurigsdader von 10 Janien					
	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	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

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

a) Drempel

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempel 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 Drempel voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempel ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

Тур	Abschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]	Abschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]
	12 m Trauflänge14 m Giebelbreitegehobene Ausstattung	6 m Trauflänge10 m Giebelbreiteeinfache 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 Hinwiese, 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:

Тур	Zuschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit 12 m Trauflänge 14 m Giebelbreite ohne Drempel gehobene Ausstattung	Zuschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit 6 m Trauflänge 10 m Giebelbreite mit Drempel 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 12.02.2008 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke Vorsitzender gez. Ricarda Baltz Geschäftsführerin