Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2009

für die Stadt Wuppertal

www.wuppertal.de/gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2009

Berichtzeitraum 01.01.2008 – 31.12.2008

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.borisplus.de

Öffnungszeiten

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

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

Vertrieb

Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Geodatenzentrum, Zimmer C-156
Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal
Tel. (0202) 5 63-53 99 oder 55 59

Gebühr

35,-- €

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

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**	7
2	**Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**	9
3	**Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**	
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	11
3.3	Zusammensetzung des Gutachterausschusses Wuppertal	12
4	**Grundstücksmarkt des Jahres 2008**	
4.1	Anzahl der Kauffälle	14
4.2	Flächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	15
4.4	Umsatzentwicklungen	15
5	**Unbebaute Grundstücke**	
5.1	Allgemeine Marktdaten	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	17
5.3	Geschosswohnungsbau	17
5.4	Gewerbliche Bauflächen	17
5.4.1	Gewerbe- und Industrieflächen	
5.4.2	Gewerbe- und Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“	
5.5	Werdendes Bauland	18
5.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	18
5.7	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
6	**Bebaute Grundstücke**	
6.1	Allgemeine Marktdaten	21
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	22
	6.2.1.1 Durchschnittspreise	
	6.2.1.2 Vergleichsfaktoren	
	6.2.1.3 Marktanpassungsfaktoren	
6.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	27
	6.2.2.1 Durchschnittspreise	
	6.2.2.2 Vergleichsfaktoren	
	6.2.2.3 Marktanpassungsfaktoren	
6.3	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	
6.3.1	Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser	33
6.3.2	Liegenschaftszinssätze	34
6.3.3	Ertragsfaktoren	35
6.4	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	36
6.5	Gewerbe- und Industrieobjekte	36
7	**Wohnungs- und Teileigentum**	
7.1	Allgemeine Marktdaten	37
7.2	Wohnungseigentum	38
7.2.1	Durchschnittspreise	38
7.2.2	Preisindex	40
7.2.3	Vergleichsfaktoren	41
7.2.4	Liegenschaftszinssätze	44
7.2.5	Ertragsfaktoren	44
7.3	Teileigentum	45

8 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 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 2008 für gewerbliche Räume 53
10.2 Mietübersicht 2005 für gewerbliche Räume 54
10.3 Einzelhandelsmieten 54
10.4 Mietübersicht 2008 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 Immobilien-Preis-Agent 57
11.3 Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW 57

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Nach den Rekordumsatzzahlen im Jahr 2007 ging der Umsatz im Jahr 2008 wieder auf das Niveau von 2006 auf 579 Mio. Euro zurück. Das ist ein Rückgang von rd. 30%. Insgesamt wurden 3.310 Kaufverträge in der Kaufpreissammlung registriert, im Jahr 2007 waren es 3.490, in 2006 3.294 Verträge. Der Verkaufszeitraum zwischen Ende 2006 und Anfang 2008 war durch „Paketkäufe“ von Investoren mit ausländischem Kapitalhintergrund geprägt, die überwiegend Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser verschiedener Eigentümer gekauft haben, die zuvor von Immobilienmaklern zusammengefasst und in einem „Paket“ dem Investor angeboten wurden.
Im Jahr 2008 hatte diese Investorengruppe keine Bedeutung mehr. Private und eigenkapitalstarke Investoren sind nunmehr wieder, wie früher, marktbestimmend.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr noch einmal gestiegen. Es wurden insgesamt 474 ha umgesetzt, das ist eine Steigerung von rd. 5%.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die aktuellen Entwicklungen auf den internationalen Finanzmärkten, die bereits Ende 2008 begonnen haben, in Zukunft Einfluss auf den Immobilienmarkt haben können.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 263 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2008 den Besitzer wechselten. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1 % gestiegen.

Insgesamt wurden 108 baureife Grundstücke verkauft. Davon sind 78 Grundstücke für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Im Vorjahr waren es noch 76 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 13 Kaufverträge registriert. Auf 17 Grundstücken (2007: 26), die im Jahr 2008 verkauft wurden, ist eine gewerbliche Bebauung geplant.
Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke sind konstant geblieben. Ein unbebautes, baureifes Einfamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2007 durchschnittlich 230,-- €/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 2008 wurden 596 Kaufverträge über Grundstücke mit Ein- oder Zweifamilienhäusern registriert. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr ein Plus von rd. 2%.

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften neueren Baujahres ist ein Trend zu leicht gestiegenen Preisen zu erkennen. So wurde für ein bis zu 10 Jahre altes Reihenhaus + 4% mehr gezahlt als im Vorjahr, die Preise für 30 bis 40 Jahre alte Reihenhäuser sind um rd. 2 % gefallen. Die Kaufpreise für 30 bis 40 Jahre alte Doppelhaushälften sind im Jahr 2008 im Durchschnitt um rd. 5 % gefallen, die Preise für neuere Doppelhaushälften sind in etwa gleich geblieben.

Für ein freistehendes Einfamilienhaus wurden je nach Alter im Durchschnitt 6 % niedrigere Preise als im Vorjahr erzielt.

Die Kaufverträge über sogenannte „Paketkäufe“ von Investoren mit ausländischem Kapitalhintergrund spielten im Jahr 2008 zwar keine Rolle mehr, die Preise haben sich aber nur marginal verändert.

Wohnungseigentum

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ zeigte sich stabil. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 8 %. Insgesamt wurden mit 1.642 Kauffällen 115 Kauffälle mehr registriert als im Vorjahr.

Gefragt waren vor allem große, neuere Wohnungen, bei denen der Kaufpreis 1 bis 2% über dem Kaufpreis des Vorjahres lag. Ältere Eigentumswohnungen mit Wohnflächen unter 90 m² wurden dagegen bis zu 5% niedriger gehandelt. Die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen sind im Mittel um 2% gestiegen.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2008 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 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. Private Antragsteller können 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 Immobilien-Informationssystems BORISplus.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 21.

Dies sind:

Vorsitzender:
- Dipl.-Ing. Holger Wanzke

Stellvertretende Vorsitzende:
- Grundstückskaufmann IVD Karl-Heinz Heymann
- Dipl.-Ing. Manfred Niedermeyer (ÖbVI)
- Immobilienfachwirt Dipl.-Ing. Detlef Starck
- Dipl.-Ing. Michael Uhlmann
- Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann

Ehrenamtliche Gutachter:
- Rechtsanwältin Andrea Körner
- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- Dipl.-Ing. Petra Küchenthal-Möller
- Dipl.-Ing. Angela Lange
- Immobilienfachwirt Gereon Leuz
- 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
- Bankkaufmann Stephan Vollmer

Nur für Ermittlung der Bodenrichtwerte und Mietübersichten:
- Steueramtsrätin Ingeborg Nowak
- Steueroberamtsrat Karl Strock

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2008 und dem 31.12.2008 notariell abgeschlossen worden sind. Kaufverträge, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden nur im Allgemeinen Teil des Grundstücksmarktberichtes berücksichtigt. In die Gesamtstatistiken des Allgemeinen Teils fließen auch die Eigentumsänderungen durch Zwangsversteigerungszuschlag und Umlegungsbeschluss ein.
Bei den ermittelten Werten handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Zu späteren Veröffentlichungen können sich u. U. Abweichungen ergeben, da Kaufverträge oft nach dem Stichtag nachgereicht werden.
Der Gesamtmarkt wurde in folgende Teilmärkte eingeteilt:

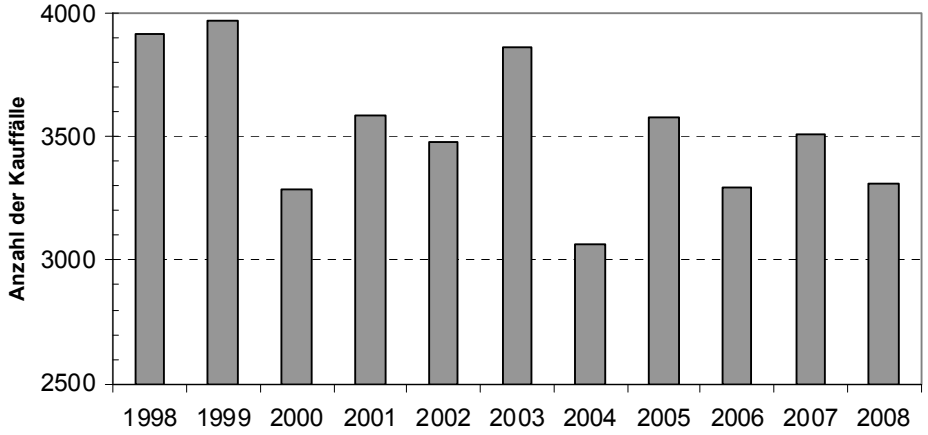
- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum.

Der Teilmarkt “Unbebaute Grundstücke“ umfasst alle selbstständig und nicht selbstständig bebaubaren Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.
Der Teilmarkt “Bebaute Grundstücke“ umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte.
Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

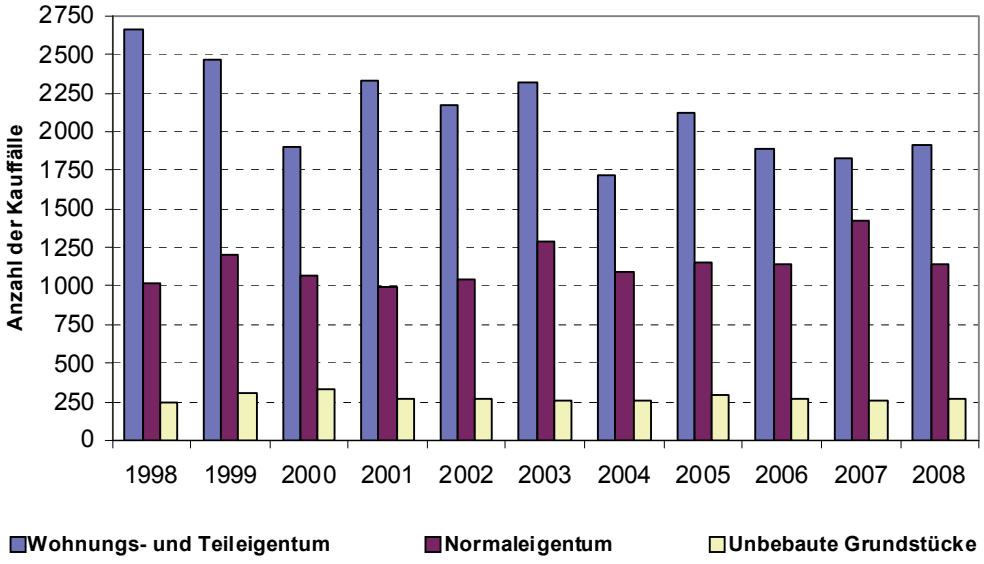
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 2845 Grundstückskaufverträge in der Geschäftsstelle registriert. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3310. Im Vergleich zu 2007 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 6 % zurückgegangen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

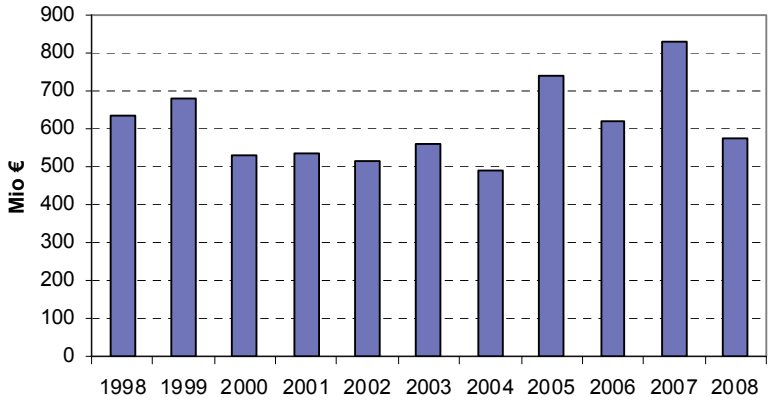


4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtgrundstücksflächenumsatz ist im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5% gestiegen und beträgt 474 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums nicht enthalten.

4.3 Geldumsatz

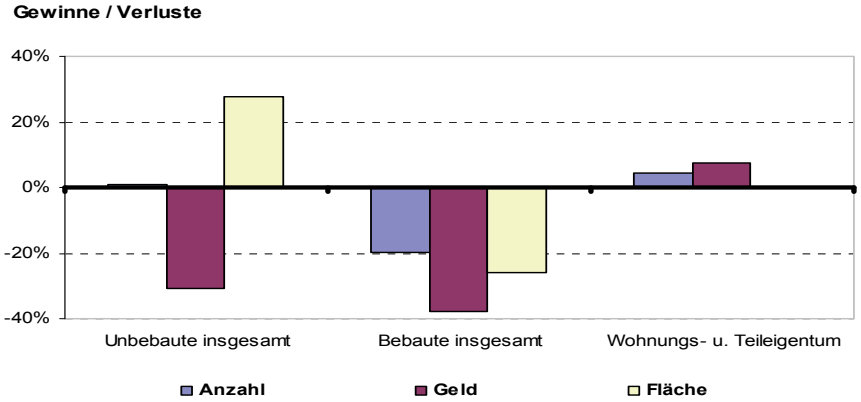
Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2008 um 30 % gefallen und beträgt rd. 578 Mio. €.



4.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2008 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Jahr	Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
2007	Unbebaute Grundstücke	261	7,4 %	44,0	5,3 %	257,7	56,9 %
	Bebaute Grundstücke	1.424	40,6 %	661,6	79,6%	195,1	43,1 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	1.825	52,0 %	125,5	15,1 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	**3.510**	**100 %**	**831,0**	**100 %**	**452,8**	**100 %**
2008	Unbebaute Grundstücke	263	7,9 %	30,4	5,3 %	329,6	69,5 %
	Bebaute Grundstücke	1.140	34,4 %	412,6	71,4 %	144,7	30,5 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	1.907	57,6 %	134,6	23,3 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	**3.310**	**100 %**	**577,6**	**100 %**	**474,3**	**100 %**
Veränderungen 2007/2008	Unbebaute Grundstücke	2	0,8 %	- 13,6	- 30,9%	71,9	27,9%
	Bebaute Grundstücke	- 284	- 19,9 %	- 249,0	- 37,6%	- 50,4	-25,8%
	Wohnungs- u. Teileigentum	82	4,5 %	9,1	7,3 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	**- 200**	**- 5,7 %**	**- 253,4**	**- 30,5%**	**21,5**	**4,7%**



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 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 263 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2008 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1 % gestiegen.

Grundstücksart	Anzahl	Flächen-umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Individueller Wohnungsbau	78	5,4	10,4
Geschosswohnungsbau	13	2,4	4,3
Gewerbliche Bauflächen	17	5,4	6,9
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40	84,5	1,4
Werdendes Bauland	4	4,2	3,8
Sonstige unbebaute Grundstücke	111	227,7	3,6

Nähere Informationen zu Bodenrichtwerten finden Sie in Kapitel 8.

5.2 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 65 Kaufverträge (2007: 64) zur Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche liegt bei **230,-- €/m²** für ein rd. 600 m² großes Grundstück. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne von **130,-- €/m² bis 360,-- €/m²**.

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

5.3 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 13 Kaufverträge in der Kaufpreissammlung registriert, von denen 7 Grundstücke dem Eigentumswohnungsbau und 6 Grundstücke dem Mietwohnungsbau zuzuordnen waren. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne von **130,-- €/m² bis 310,-- €/m²**. Im Vorjahr lagen nur 9 Kaufverträge in diesem Marktsegment vor.

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen

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

Im Jahr 2008 wurden 9 Kaufverträge (2007: 13) über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 62,-- €/m² (2007: 61,-- €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **48,-- bis 82,-- €/m²**.

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

5.4.2 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.

Die Preise lagen in einer Spanne zwischen **98,-- €/m² und 315,-- €/m²**.

5.5 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 2008 sind 3 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 2008 ein 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.**

5.6 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 2008 wurden einer weitergehenden Untersuchung unterzogen.
Danach lassen sich die Kauffälle in zwei Hauptgruppen einteilen:

Baulandteilflächen

Unter Baulandteilflächen werden Flächen verstanden, die

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

Nicht erforderliche Freiflächen

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

Die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Bodenpreise wurden ins Verhältnis zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gestellt. Betrachtet man die verschiedenen Typen, so lässt sich eine Abstufung des Preisverhältnisses erkennen, die mit der Wichtigkeit der erworbenen Teilfläche für die Käuferin oder den Käufer erklärt werden kann.

In der folgenden Tabelle werden sowohl der Durchschnittswert als auch eine Spanne in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert für die unterschiedlichen Kategorien von Arrondierungsflächen angegeben.
Da statistisch gesicherte Aussagen über Mittelwerte aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht möglich waren, wurden neben den Kauffällen des Jahres 2008 auch die aus den Jahren 2003 bis 2007 berücksichtigt. Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Mittelwert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein.

Hauptgruppe	Kategorie	Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Anzahl der Kauffälle
Baulandteilflächen	Flächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen	40 - 110	75	52
	Überbaubereinigung	65 - 135	100	4
	Garagen- und Stellplatzflächen	30 - 90	60	32
Nicht erforderliche Freiflächen	Flächen im hinteren Grundstücksbereich, Gartenland u. ä.	5 - 35	20	129

5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,

2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Für das Jahr 2008 konnten insgesamt 31 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden. Davon wurden 8 Kaufverträge über landwirtschaftliche und 13 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 Kauf-

preise unter Berücksichtigung der Kaufpreise der vergangenen Jahre angegeben werden.

Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m²]
Landwirtschaftliche Flächen	1,-- bis 4,--
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	0,50 bis 3,--
Begünstigtes Agrarland	5,-- bis 30,--

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Allgemeine Marktdaten

Die Kaufverträge aller bebauten Grundstücke, die nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt sind, werden dem Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" zugerechnet.
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 1140 Kauffälle über bebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2008 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1424) um rd. 20 % zurückgegangen.

Die Kauffälle können weiter unterteilt werden in:

	2007		**2008**	
Grundstücke mit	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	584	126,9	**596**	**128,3**
Mehrfamilienhäusern	684	299,0	**418**	**129,9**
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	70	164,0	**52**	**123,5**
Gewerbe- und Industrieobjekten	65	71,2	**59**	**30,3**
Sonstigen Gebäuden	21	0,5	**15**	**0,5**

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2008 wurden 596 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (582) eine Steigerung um rd. 2 %.

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

	2007		**2008**	
Grundstücke mit	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Freistehenden Ein- /Zweifamilienhäusern	263	62,6	**276**	**65,8**
Doppelhaushälften	117	25,2	**127**	**27,0**
Reihenhäusern	202	38,7	**193**	**35,6**

6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 60 Kaufverträge über gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, deren Wohnfläche bekannt ist. Die Preisspanne aller Fälle bewegt sich zwischen 140 000,-- € und 550 000,-- €. Kaufpreise über neu gebaute freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser standen nicht zur Verfügung.

Jahr	n	Gesamtkaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2004	46	285 000,--	150	820
2005	42	320 000,--	170	840
2006	31	280 000,--	160	920
2007	40	275 000,--	160	755
2008	**60**	**265 000,--**	**165**	**810**

6.2.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2004 bis 2008 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse), in dem die Merkmale Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert) und Grundstücksfläche in Bezug auf ihren Einfluss auf den Kaufpreis untersucht wurden.

Die Extremwerte der Variablen Grundstücks- und Wohnfläche, Gesamtkaufpreis und Kaufpreis je m² Wohnfläche wurden für die Auswertung ausgeschlossen.
Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt.

Für die Auswertung standen insgesamt 238 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2004 bis 2008	
Lage (Bodenrichtwert)	160,-- €/m² bis 360,-- €/m²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	150 m² bis 1 500 m²	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen
Gebäudealter	2 bis 60 Jahre	
Gebäudeausstattung	mit Heizung, Bad und WC	in weniger als 5% der Fälle mit Komfortausstattung; ohne Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen
Unterkellerung	voll	in weniger als 5% der Fälle mit Teilunterkellerung
Wohnfläche	70 m² bis 280 m²	

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2008, die den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Vergleichsfaktoren für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alter	Vergleichsfaktor [€/m²]
5 bis 15 Jahre	2 120,--
16 bis 30 Jahre	1 920,--
31 bis 40 Jahre	1 770,--
41 bis 50 Jahre	1 700,--
51 bis 60 Jahre	1 540,--

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus = **Typisches Vergleichsobjekt** mit folgenden Eigenschaften:

Lagewert (Bodenrichtwert)	240,-- €/m²
Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	750 m²

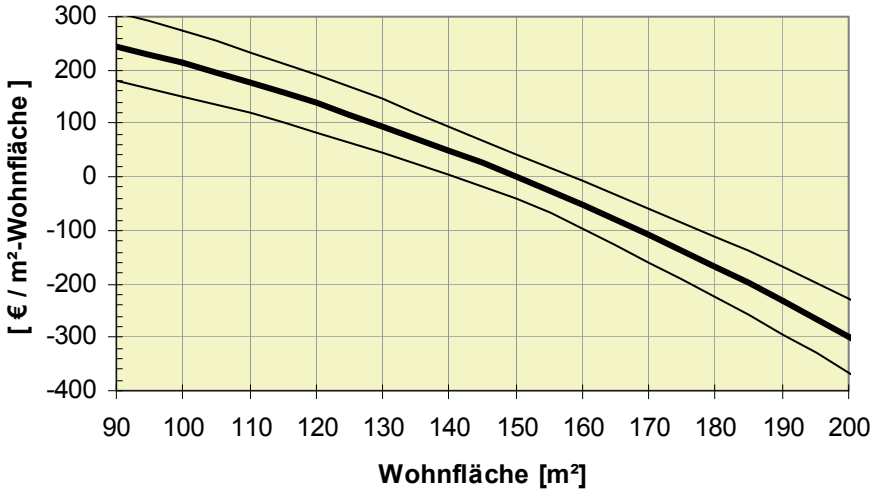
Sind Abweichungen des zu bewertenden Objektes zum typischen Vergleichsobjekt bzgl. seiner Eigenschaften vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Soweit die Eigenschaften signifikanten Einfluss haben, sind sie in den folgenden Diagrammen dargestellt. 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.

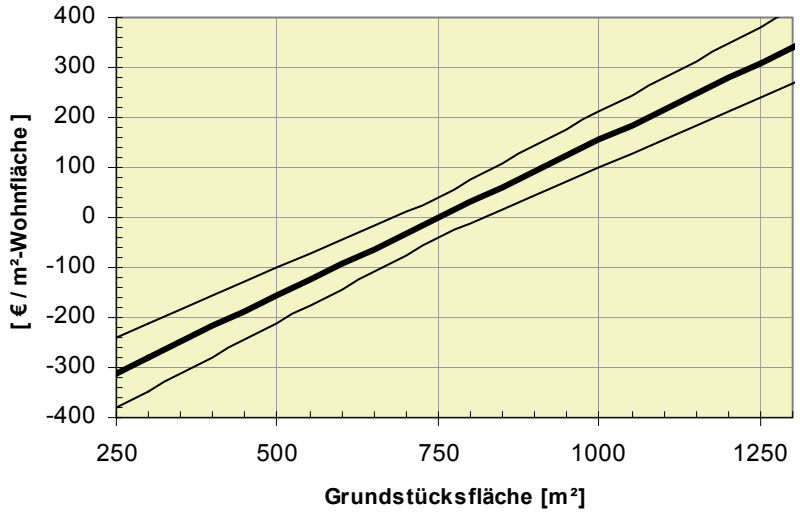
Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** können Sie Vergleichspreise unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen.
Die Internetadresse lautet:

http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/ga_wuppertal_immo_preis_agent.php

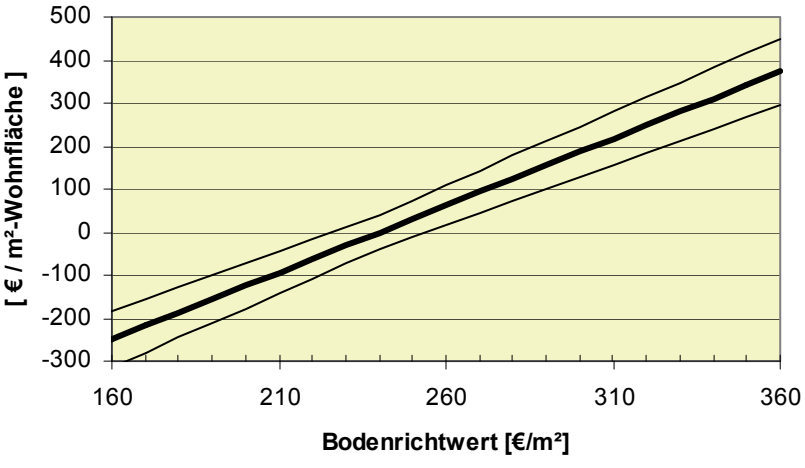
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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



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



Anwendungsbeispiel

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften:

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

Ermittlung des Vergleichswertes:

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	*1.920,-- €/m²*	
Korrektur für Bodenrichtwert	*- 95,-- €/m²*	*Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen*
Korrektur für Wohnfläche	*+ 95,-- €/m²*	
Korrektur für Grundstücksgröße	*- 155,-- €/m²*	
Vergleichsfaktor =	*1.765,-- €/m²*	

Vergleichswert = 130 m² x 1.765,-- €/m² = rd. 230.000,-- €

6.2.1.3 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 im Jahr 2008 für 62 verkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser jeweils die Sachwerte berechnet. Die Gebäude lagen in mittlerer Wohnlage, wiesen eine Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC aus und waren voll- bzw. teilunterkellert. In die Auswertung wurden keine schlüsselfertigen Neubauten einbezogen. Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf wurden nicht berücksichtigt. Bekannte Baumängel bzw. –schäden waren im Kaufpreis berücksichtigt.
Aus diesen Sachwerten wurden sog. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, indem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert bestimmt wurde.
Aus diesen Sachwerten wurden sog. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, indem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert bestimmt wurde.

Alle Sachwerte wurden auf der Basis des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA – NRW) (siehe Anlage I - IV) mit folgenden Ansätzen berechnet:

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

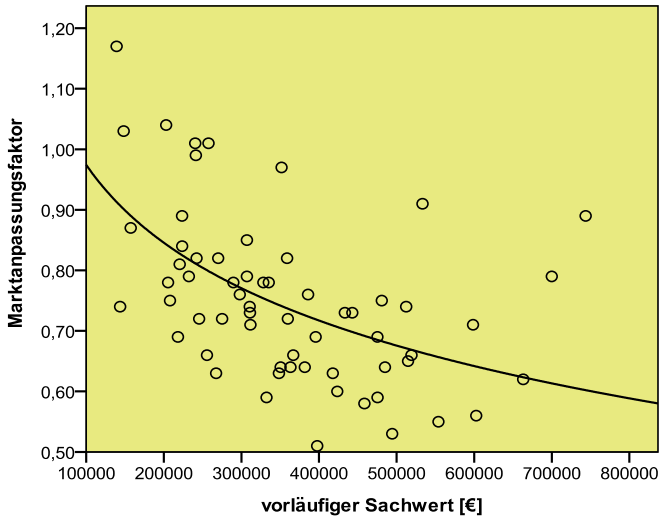
Dabei sind u.a. zu berücksichtigen:

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

Die Marktanpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn die Ansätze des Sachwertmodells der AGVGA – NRW im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind die Marktanpassungsfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

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 R^2 von 0,285. Das heißt, dass lediglich rd. 28,5 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* durch den *"Marktanpassungsfaktor"* erklärt werden kann. Anders formuliert: 71,5 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* wird nicht durch diese Funktion erklärt. Die über diese Funktion ermittelten Marktanpassungsfaktoren können daher nur einen groben Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Streudiagramm: Marktanpassungsfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Über die oben abgebildete Logarithmusfunktion wurden die folgenden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor
200.000,--	0,85
225.000,--	0,82
250.000,--	0,80
275.000,--	0,79
300.000,--	0,77
325.000,--	0,76
350.000,--	0,74
375.000,--	0,73
400.000,--	0,72
425.000,--	0,71
450.000,--	0,70

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: 300.000,-- € x 0,77 = 231.000,-- €

6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.2.2.1 Durchschnittspreise

6.2.2.1.1 Neubauten

Reihenhäuser

Insgesamt standen 22 Kauffälle über Grundstücke mit Neubau-Reihenhäusern zur Verfügung. Davon betrafen 11 Kauffälle voll unterkellerte Gebäude und 11 Kauffälle Reihenhäuser ohne Unterkellerung.
Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise beziehen sich auf voll unterkellerte Neubau-Reihenhäuser aus unterschiedlichen Neubaugebieten. Kaufverträge, bei denen überdurchschnittliche Eigenleistungen zu erbringen waren, blieben unberücksichtigt.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2004	70	230 000,--	120	250
2005	40	230 000,--	125	230
2006	22	220 000,--	125	210
2007	19	225 000,--	125	245
2008	**11**	**220 000,--**	**120**	**250**

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **170 000,-- € und 265 000,-- €**.

Doppelhaushälften

Es wurden insgesamt 41 Kauffälle aus unterschiedlichen Neubaugebieten registriert. In 38 Kauffällen waren die Gebäude voll unterkellert. Aus dem Baugebiet „In der Sonne“ standen 25 Kauffälle zur Verfügung, die zusammengefasst und gewichtet in die Auswertung eingingen.
In nur wenigen Fällen kommen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis (einschließlich Bodenwert) noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzu.
Die in der Tabelle angegebenen Werte beziehen sich nur auf voll unterkellerte Doppelhaushälften.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2004	27	260 000,--	131	300
2005	24	250 000,--	120	310
2006	26	260 000,--	135	320
2007	23	270 000,--	130	355
2008	**38**	**260 000,--**	**135**	**315**

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich hier zwischen **210 000,-- € und 315 000,-- €**.

6.2.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser
In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 67 Kaufverträge ausgewertet werden. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen 120 000,-- € und 260 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2004	69	205 000,--	125	250
2005	47	190 000,--	115	240
2006	44	200 000,--	125	280
2007	47	190 000,--	120	260
2008	**67**	**185 000,--**	**120**	**280**

Doppelhaushälften
In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 30 Kaufverträge ausgewertet werden. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 100 000,-- € und 305 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2004	39	230 000,--	130	410
2005	17	220 000,--	125	440
2006	25	230 000,--	145	420
2007	28	210 000,--	130	385
2008	**30**	**205 000,--**	**130**	**395**

6.2.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2004 bis 2008 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse), in dem die Merkmale Wohnfläche, Lage (Bodenrichtwert) und Grundstücksfläche in Bezug auf ihren Einfluss auf den Kaufpreis untersucht wurden.

Für die Auswertung standen 331 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	**Bereich**	**Erläuterung**
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2004 bis 2008	
Lage (Bodenrichtwert)	160,-- €/m² bis 360,-- €/m²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	150 m² bis 600 m²	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen)
Gebäudealter	2 bis 60 Jahre	
Gebäudeausstattung	mit Heizung, Bad und WC	in weniger als 5% der Fälle mit Komfortausstattung; ohne Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen

Unterkellerung	voll	in weniger als 5% der Fälle mit Teilunterkellerung
Wohnfläche	80 m² bis 180 m²	

Die Extremwerte der Variablen Grundstücks- und Wohnfläche, Gesamtkaufpreis und Kaufpreis je m² Wohnfläche wurden für die Auswertung ausgeschlossen.
Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2008, die den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Vergleichsfaktoren für
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Gebäudetyp / Alter	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
	Vergleichsfaktor [€/m²]		
bis 10 Jahre	**2 070,--**	**1 910,--**	**1 990,--**
11 bis 20 Jahre	**1 890,--**	**1 740,--**	**1 810,--**
21 bis 30 Jahre	**1 850,--**	**1 690,--**	**1 770,--**
31 bis 40 Jahre	**1 730,--**	**1 570,--**	**1 650,--**
41 bis 60 Jahre	**1 580,--**	**1 420,--**	**1 500,--**

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften
= **Typisches Vergleichsobjekt** mit folgenden **Eigenschaften**:

Lagewert (Bodenrichtwert)	240,-- €/m²
Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	300 m²

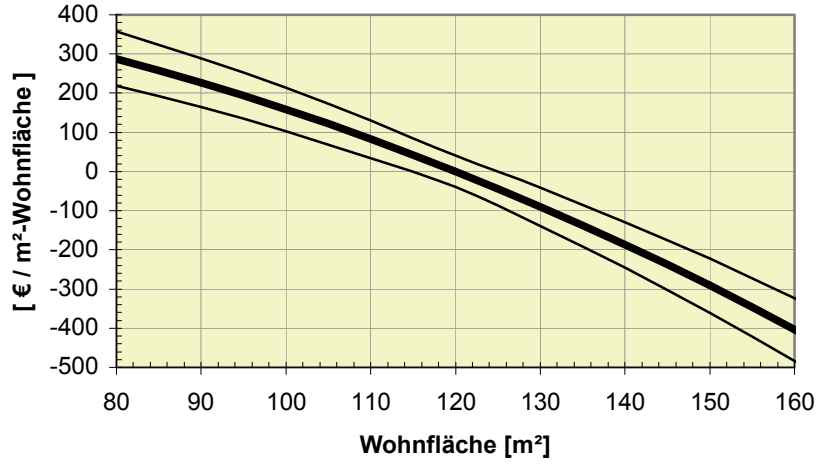
Sind Abweichungen des zu bewertenden Objektes zum typischen Vergleichsobjekt bzgl. seiner Eigenschaften vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Soweit die Eigenschaften signifikanten Einfluss haben, sind sie in den folgenden Diagrammen dargestellt. 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.

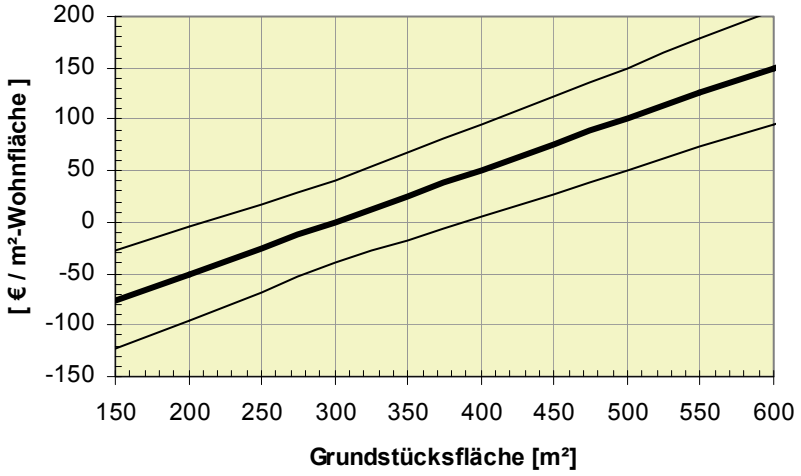
Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** können Sie Vergleichspreise unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen.
Die Internetadresse lautet:

http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/ga_wuppertal_immo_preis_agent.php

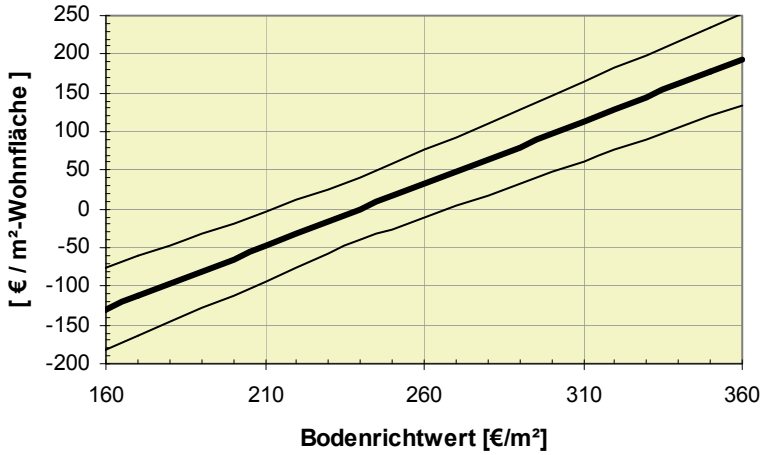
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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



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



Anwendungsbeispiel

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften:

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

Ermittlung des Vergleichswertes:

Vergleichsfaktor	*1.900,-- €/m²*	
(durch Interpolation aus Wertetabelle)		
Korrektur für Wohnfläche	*+ 80,-- €/m²*	*Berücksichtigung der Daten aus den ^Diagrammen*
Korrektur für Grundstücksgröße	*- 25,-- €/m²*	
Korrektur für Bodenrichtwert	*+ 30,-- €/m²*	
Vergleichsfaktor =	*1.985,-- €/m²*	

Vergleichswert = 110 m² x 1.985,-- €/m² = rd. 220.000,-- €

6.2.2.3 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 im Jahr 2008 für 103 verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften jeweils die Sachwerte berechnet. Die Gebäude lagen in mittlerer Wohnlage, wiesen eine Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC aus und waren voll- bzw. teilunterkellert. In die Auswertung wurden keine schlüsselfertigen Neubauten einbezogen. Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf wurden nicht berücksichtigt. Bekannte Baumängel bzw. –schäden waren im Kaufpreis berücksichtigt.
Aus diesen Sachwerten wurden sog. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, indem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert bestimmt wurde.

Alle Sachwerte wurden auf der Basis des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA – NRW) (siehe Anlage I - IV) mit folgenden Ansätzen berechnet:

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

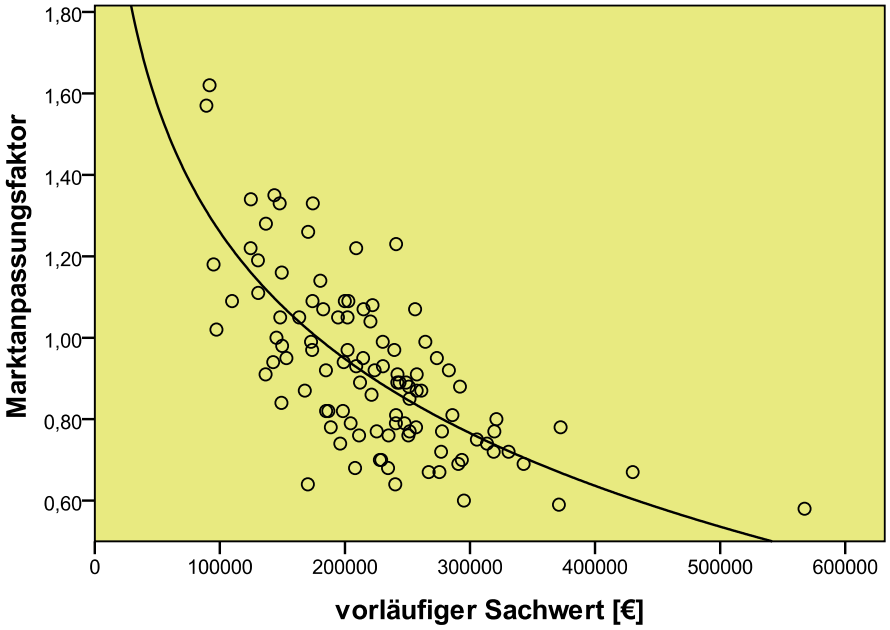
Dabei sind u.a. zu berücksichtigen:

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

Die Marktanpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn die Ansätze des Sachwertmodells der AGVGA – NRW im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind die Marktanpassungsfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

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 R^2 von 0,513. Das heißt, dass rd. 51,3 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* durch den *"Marktanpassungsfaktor"* erklärt werden kann. Anders formuliert: 48,7 % 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: Marktanpassungsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Aus der oben abgebildeten Logarithmusfunktion wurden folgende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor
150.000,--	1,08
175.000,--	1,01
200.000,--	0,95
225.000,--	0,90
250.000,--	0,85
275.000,--	0,80
300.000,--	0,77

Anwendungsbeispiel

Welcher Marktwert eines Reihenhauses ergibt sich bei einem errechneten Sachwert von 200.000,-- € ?

Lösung: 200.000,-- € x 0,95 = 190.000,-- €

6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 418 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rd. 39 %. Dies führte zu einem Geldumsatz von 130 Millionen Euro. Das ist gegenüber dem Jahr 2007 ein Rückgang von rd. 56 %.

6.3.1 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser

Von insgesamt 418 registrierten Kauffällen wurden dem Gutachterausschuss nur für 70 Kaufverträge Angaben über das Baujahr, die Ausstattung und die Wohnfläche zur Verfügung gestellt. Aus diesen 70 Kaufverträgen wurden Durchschnittspreise abgeleitet.
Die Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:

- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein 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.

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2006	2007*	**2008**			
		Mittelwert			**Minimum**	**Maximum**	**Stdabw.**
		[€/m² Wohnfläche] (n)			[€/m² Wohnfläche]		
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	560 (10)	570 (72)	**580 (31)**	**290**	**800**	**± 136**
1949-1975	mit Heizung, Bad/WC	650 (13)	660 (85)	**650 (39)**	**470**	**850**	**± 86**

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

*Im Jahr 2007 wurden in großer Anzahl Mehrfamilienhausgrundstücke verschiedener Eigentümer von einzelnen wenigen institutionellen Anlegern über regionale Immobilienmakler zu einem Paket zusammengefasst und gekauft. Diese sog. „Paketkäufe“ von Investoren mit ausländischem Kapitalhintergrund konnten in der Regel günstiger finanziert und somit höhere Kaufpreise bezahlt werden.
Der Mittelwert aus 34 Kauffällen ohne Berücksichtigung der Kaufverträge aus den „Paketkäufen“ lag in der Baujahresgruppe bis 1948 bei 530,- €/m² und in der Baujahresspanne 1949 bis 1975 bei 600,- €/m² Wohnfläche (aus 31 Kauffällen).

6.3.2 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_2008.pdf) zu Grunde gelegt.
Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Mieterträge (tatsächliche Mieten nach 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 Gesamtnutzungsdauer (i.d.R. 80 Jahre), des Alters sowie der an dem Gebäude durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.
Die Mehrfamilienhäuser, die in die Auswertung eingegangen sind, hatten folgende Merkmale:

- bis zu 20% gewerblicher Anteil vom Rohertrag
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- mittlere Wohnlage

Im Rohertrag können evtl. vorhandene Garagen enthalten sein.

Der **Auswertezeitraum** zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich gemäß des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW seit dem Jahr 2006 auf die **beiden zurückliegenden Jahre**.

Alle Fälle	Liegenschaftszinssatz					
	Mittelwert			Mittelwert		Spanne
	2005	2006	2007	**2008**		
Mehrfamilienhäuser *[1]	6,2 (18)	6,4 (40)	5,8 (167)	**5,7**	**(180)**	**5,0 – 6,4**
Gemischt genutzte Gebäude *[2]	7,4 (6)	7,5 (8)	6,5 (37)	**6,5**	**(43)**	**5,3 – 7,7**

Ohne „Mehrfamilienhäuser aus Paketkäufen“	2007	**2008**		
Mehrfamilienhäuser *[1]	6,3 (74)	**6,0**	**(120)**	**5,2 – 6,8**
Gemischt genutzte Gebäude *[2]	7,3 (20)	**7,3**	**(19)**	**6,2 – 8,4**

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 und 2008 hatten die Mehrfamilienhäuser einen max. 20 %igen gewerblichem Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag, in den Jahren 2005 und 2006 hatten die in der Auswertung berücksichtigten Mehrfamilienhäuser keinen gewerblichen Anteil. Der Mittelwert basiert fast ausschließlich auf Verkäufen von Gebäuden des Baujahres bis 1960.

*[2] Die sog. gemischt genutzten Gebäude haben einen 20 bis 60 %igen gewerblichen Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag. Im Jahr 2008 lag der Gewerbeanteil im Schnitt bei rd. 36%, in 2007 bei rd. 33%, in 2006 bei rd. 26% und in 2005 bei rd. 38%.

Im Vorjahr 2007 waren rd. die Hälfte aller Kaufverträge Bestandteil sog. „Paketkäufe“ von Investoren mit ausländischem Kapitalhintergrund. Hierbei wurden Mehrfamilienhausgrundstücke verschiedener Eigentümer von Immobilienmaklern zusammengefasst und in einem „Paket“ dem Investor angeboten. Die Kaufverträge wurden jedoch mit jedem Eigentümer einzeln abgeschlossen. Da im Jahr 2007 diese wenigen Käufer marktbestimmend waren, wurden neben dem Liegenschaftszins auf der Grundlage aller Verkäufe auch der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser ermittelt, die nicht Bestandteil eines „Paketkaufes“ war.
Im Jahr 2008 spielte dieses Marktsegment „Paketkäufe“ keine Rolle mehr. Im Liegenschaftszins für 2008 sind sie jedoch, da jeweils 2 Jahrgänge zu berücksichtigen sind, noch enthalten.
Berücksichtigt man bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes nur die 58 Kaufverträge aus dem Jahr 2008, ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20% Gewerbe von 5,9 (5,3 bis 6,5). Bei den gemischt genutzten Gebäuden ergibt sich aus 5 Kaufpreisen ein Liegenschaftszinssatz von 7,2 (6,2 bis 7,7).

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

Eine Untersuchung des Teilmarktes der **Dreifamilienhäuser** ergab, dass im Jahr 2008 20 Dreifamilienhäuser verkauft wurden. Diese variierten sehr stark in ihrer Ausstattung (teilweise noch ohne Heizung) und ihrer zu erwartenden Nutzung. Teilweise standen diese Objekte zum Verkaufszeitpunkt komplett leer und vermutlich einer anderen Nutzung (als Ein- oder Zweifamilienhaus) zugeführt werden sollen, teilweise war nur eine Wohnung im Gebäude vermietet.
Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden nur solche Häuser in die Auswertung einbezogen, in denen zum Zeitpunkt des Verkaufes zwei Wohnungen vermietet sind. Daher standen doch nur eine sehr geringe Anzahl an auswertbaren Fällen zur Verfügung und es wurden die Kauffälle aus den beiden zurückliegenden Jahre betrachtet. Aus 6 Fällen ergab sich für den Liegenschaftszinssatze eine tatsächlich Spanne von **2,5% bis 5,6 %**.

6.2.3 Ertragsfaktoren

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

Die Mehrfamilienhäuser, die in die Auswertung eingegangen sind, hatten folgende Merkmale:

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

Der **Auswertezeitraum** zur Ermittlung des Ertragsfaktors bezieht sich gemäß des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW seit dem Jahr 2006 auf die **beiden zurückliegenden Jahre**.

Alle Fälle	Ertragsfaktor				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2005	2006	2007	**2008**	
Mehrfamilienhäuser *[1]	10,6 (20)	10,2 (42)	10,8 (167)	**10,8 (178)**	**9,8 – 11,8**
Gemischt genutzte Gebäude *[2]	9,2 (5)	9,3 (11)	10,5 (37)	**10,4 (45)**	**8,6 – 12,2**

Ohne „Mehrfamilienhäuser aus Paketkäufen“	2007	**2008**	
Mehrfamilienhäuser *[1]	9,8 (72)	**10,2 (132)**	**9,1 – 11,3**
Gemischt genutzte Gebäude *[2]	9,6 (19)	**9,5 (18)**	**8,5 – 10,5**

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 und 2008 hatten die Mehrfamilienhäuser einen max. 20 %igen gewerblichem Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag, in den Jahren 2005 und 2006 hatten die in der Auswertung berücksichtigten Mehrfamilienhäuser keinen gewerblichen Anteil. Der Mittelwert basiert fast ausschließlich auf Verkäufen von Gebäuden des Baujahres bis 1960.

*[2] Die sog. gemischt genutzten Gebäude haben einen 20 bis 60 %igen gewerblichen Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag. Im Jahr 2008 lag der Gewerbeanteil bei rd. 36%, in 2007 bei rd. 33%, in 2006 bei rd. 26% und in 2005 bei rd. 38%.

Berücksichtigt man bei der Berechnung des Ertragsfaktors nur die Fälle aus dem Jahr 2008, ergibt sich aus 63 Kauffällen für Mehrfamilienhäuser ein Ertragsfaktor von 10,4 (9,4 bis 11,4). Bei den gemischt genutzten Gebäuden ergibt sich aus 5 Kaufpreisen ein Ertragsfaktor von 9,7 (9,1 bis 10,8).

Im Teilmarkt der **Dreifamilienhäuser** sind unter der Voraussetzung, dass z.Zt. des Verkaufs zwei Wohnungen im Gebäude vermietet sind, nur eine sehr geringe Anzahl an auswertbaren Fällen vorhanden. Im Auswertezeitraum, der sich auf die zurückliegenden beiden Jahre bezieht, bewegt sich aus sechs Fällen die tats. Spanne des Ertragsfaktors zwischen 12,9 und 18,7.

6.4 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Hierbei handelt es sich um 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 52 (2007: 70). Der Geldumsatz mit 124 Mio. € ist gegenüber 2007 (164 Mio. €) deutlich zurückgegangen.
Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der geschäftlich genutzten Gebäude, die dem Gutachterausschuss im Detail nicht bekannt sind, können keine detaillierteren Aussagen gemacht werden.

6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierbei handelt es sich um 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 59 (2007: 65). Der Geldumsatz mit 30 Mio. € (2007: 71 Mio. €) ist um 58 % gefallen.
Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblich genutzten Gebäude, die dem Gutachterausschuss im Detail nicht bekannt sind, können keine detaillierteren Aussagen gemacht werden.

7. Wohnungs- und Teileigentum

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

7.1 Allgemeine Marktdaten

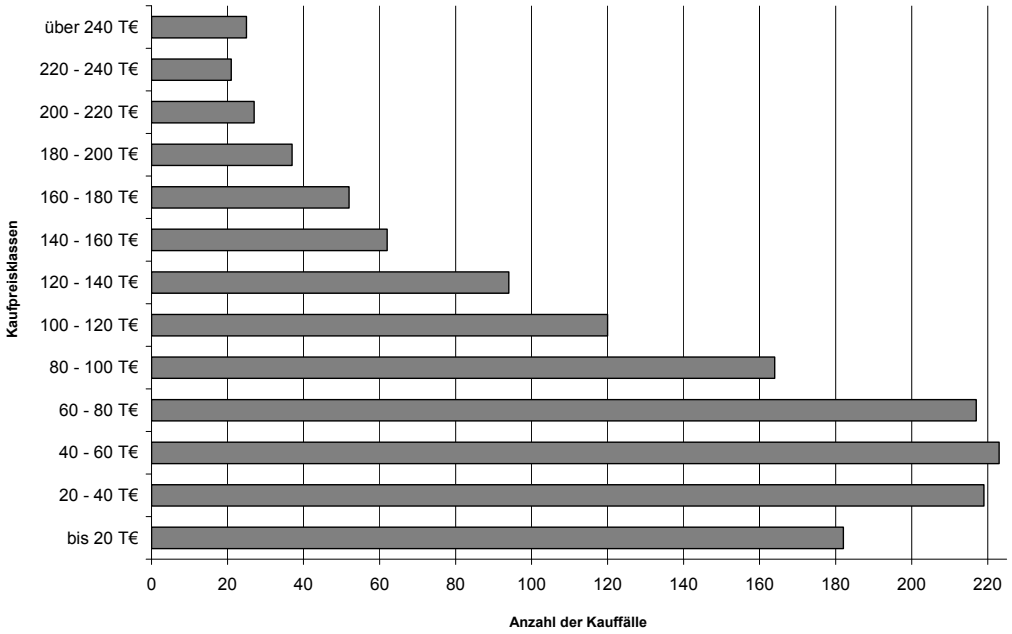
Im Jahr 2008 wurden insgesamt 1642 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr (1527 Kauffälle) sind die Vertragszahlen damit um rd. 7,5 % gestiegen.

Es wurden 53 neu gebaute Eigentumswohnungen, 1319 wiederverkaufte Eigentumswohnungen und 270 umgewandelte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert.
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 2008 verkauft worden sind.

265 Kauffälle betrafen Objekte des Teileigentums. Das ist gegenüber dem Vorjahr (298 Kauffälle) ein Rückgang von rd. 11%.

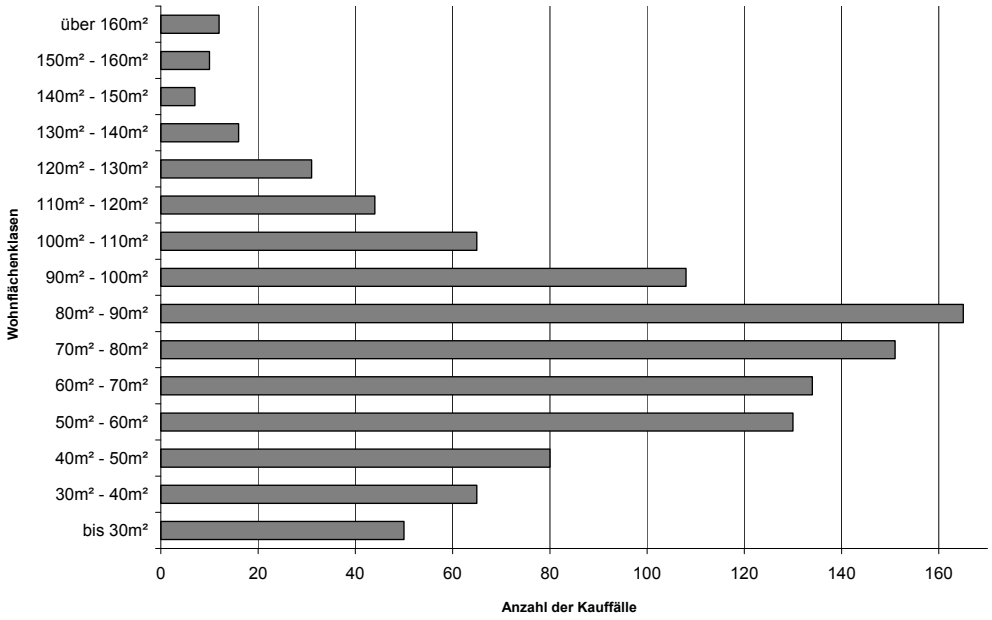
Verteilung der Kauffälle in Bezug auf die Kaufpreise

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Kaufpreise der Eigentumswohnungen. Da teilweise mehrere Wohnungen in einem Vertrag verkauft wurden, konnte nur bei 1443 Eigentumswohnungen der Kaufpreis zugeordnet werden.



Verteilung der Kauffälle in Bezug auf die Wohnungsgröße

Für 1068 Eigentumswohnungen lagen Angaben zu Wohnflächen vor. Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Eigentumswohnungen bezogen auf die Wohnungsgröße.

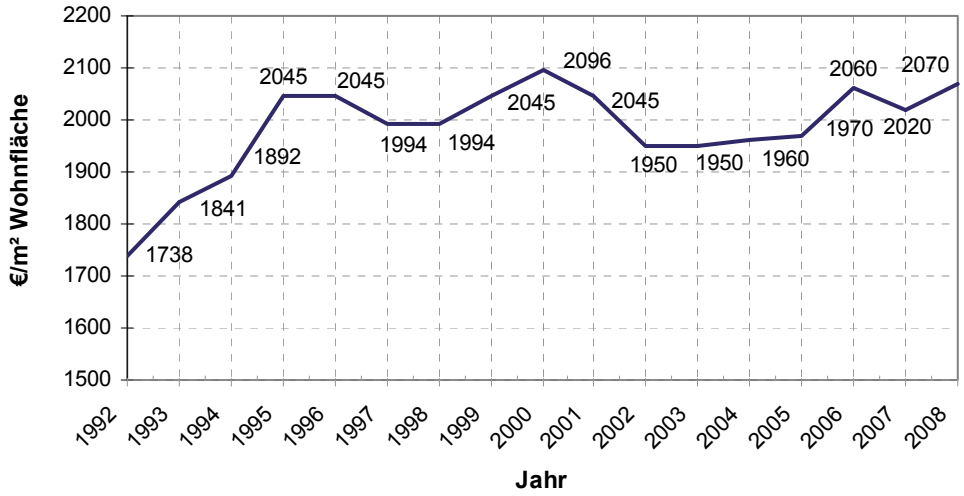


7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Durchschnittspreise

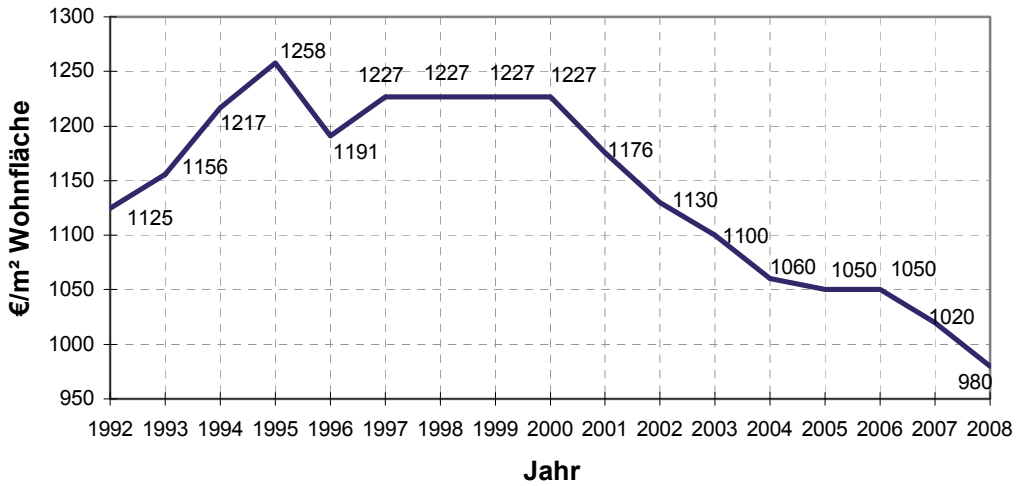
Neubau

Es konnten 42 Kauffälle, für die die Wohnfläche bekannt ist, weitergehend ausgewertet werden.
Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 100 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **2070,-- €.** Das bedeutet einen Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr von rd. 2%. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **1600,-- und 2320,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 264,-- €/m².



Wiederverkäufe

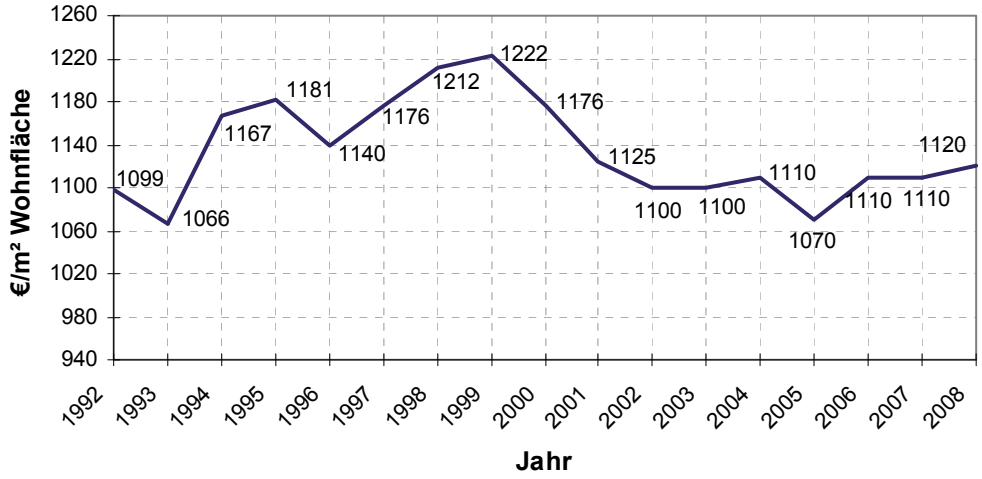
Es konnten 664 Kauffälle aus dem Jahr 2008 weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 77 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **980,-- €.** Das bedeutet einen Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr von rd. 4 %. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **310,-- und 1890,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 344,-- €/m².



Umwandlungen

96 Kauffälle umgewandelter Eigentumswohnungen konnten weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 85 m². Der Durchschnittswert je

Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1120,-- €.** Die Preisspanne bewegt sich zwischen **350,-- und 1780,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 297**,--** €/m².



7.2.2 Preisindex

Jahr	Neubau		Wiederverkäufe		Umgewandelte Mietwohnungen	
	€/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,--	90	783,--	104
1990	1 438,--	120	946,--	97	928,--	124
1991	1 591,--	133	1 014,--	104	994,--	133
1992	1 734,--	145	1 125,--	115	1 095,--	146
1993	1 841,--	154	1 156,--	118	1 066,--	142
1994	1 892,--	158	1 217,--	125	1 167,--	156
1995	2 045,--	171	1 258,--	129	1 181,--	157
1996	2 045,--	171	1 191,--	122	1 140,--	152
1997	1 994,--	167	1 227,--	126	1 176,--	157
1998	1 994,--	167	1 227,--	126	1 212,--	162
1999	2 045,--	171	1 227,--	126	1 222,--	163
2000	2 096,--	176	1 227,--	126	1 176,--	157
2001	2 045,--	171	1 176,--	120	1 125,--	150
2002	1 950,--	163	1 130,--	116	1 100,--	147
2003	1 950,--	163	1 100,--	113	1 100,--	147
2004	1 960,--	164	1 060,--	108	1 110,--	148
2005	1 970,--	165	1 050,--	107	1 070,--	143
2006	2 060,--	173	1 050,--	107	1 110,--	148
2007	2 020,--	169	1 020,--	104	1 110,--	148
2008	**2 070,--**	**173**	**980,--**	**100**	**1 120,--**	**149**

7.2.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von gebrauchten **Eigentumswohnungen** ohne Neubau wurden Kaufpreise aus den Jahren 2004 bis 2008 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurden die wesentlichen Merkmale in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Für die Auswertung standen 2044 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	**Bereich**	**Erläuterung**
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2004 bis 2008	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	150,-- €/m² bis 360,-- €/m²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1872 bis 2006	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m² bis 160 m²	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 190	
Ausbauzustand	Neuzeitlich	Bad/WC und Zentral-/Etagenheizung

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2008, die den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen [€/m²]

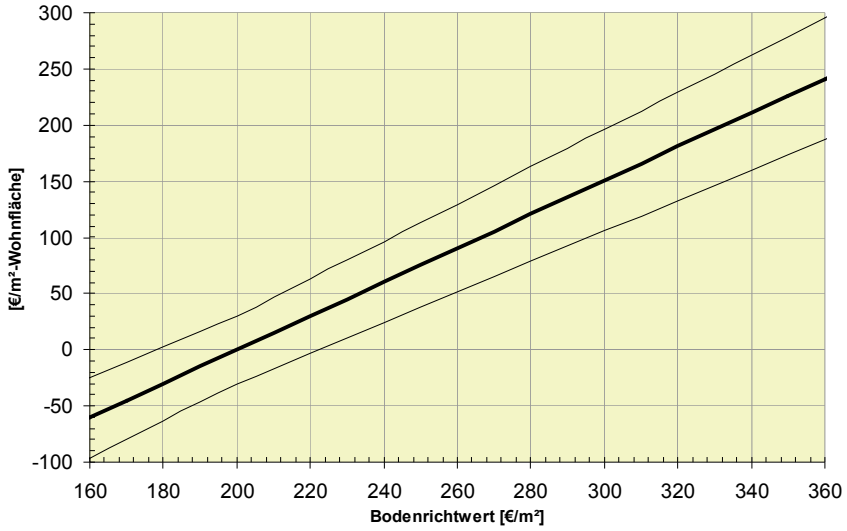
Wohnfläche / Alter	30 - 49 m²	50 - 69 m²	70 - 89 m²	90 - 109 m²	110 - 129 m²	ab 130 m²
1 bis 10 Jahre	1 260,--	1 370,--	1 460,--	1 520,--	1 500,--	1 500,--
11 bis 20 Jahre	1 070,--	1 180,--	1 270,--	1 330,--	1 320,--	1 320,--
21 bis 30 Jahre	900,--	1 010,--	1 110,--	1 170,--	1 150,--	1 150,--
31 bis 40 Jahre	780,--	900,--	990,--	1 050,--	1 030,--	1 030,--
über 41 Jahre	760,--	870,--	960,--	1 020,--	1 010,--	1 010,--

Die Vergleichsfaktoren geben den Mittelwert in der jeweiligen Alters- und der Wohnflächengruppe an. Se beziehen sich auf eine Eigentumswohnung = **Typisches Vergleichsobjekt** mit folgenden Eigenschaften:

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

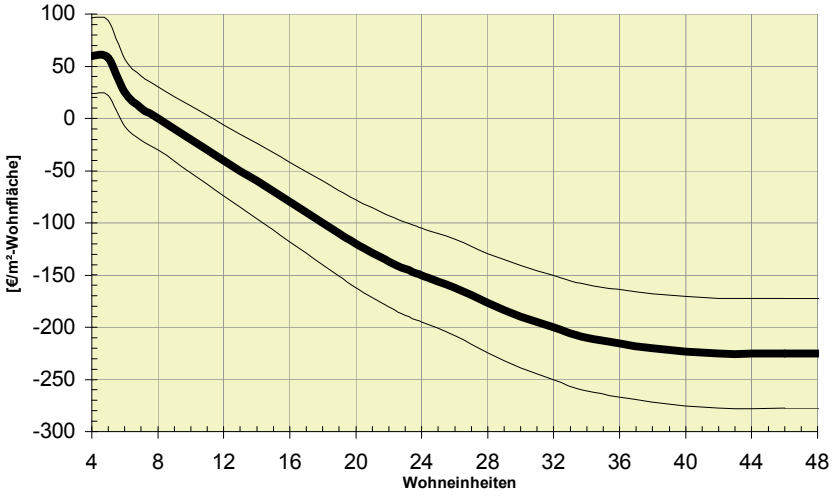
Sind Abweichungen des Bewertungsobjektes in Bezug auf die Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden.
Zu- und Abschläge können den nachfolgenden Diagrammen entnommen werden. Die statistisch wahrscheinlichsten 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:

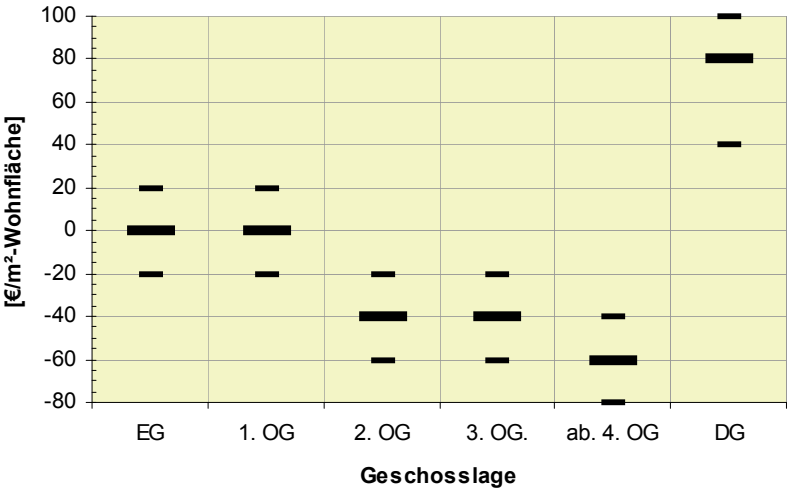


Bodenrichtwerte für bestimmte Lagen sind in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht und können im Internet unter www.borisplus.de eingesehen werden.

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:

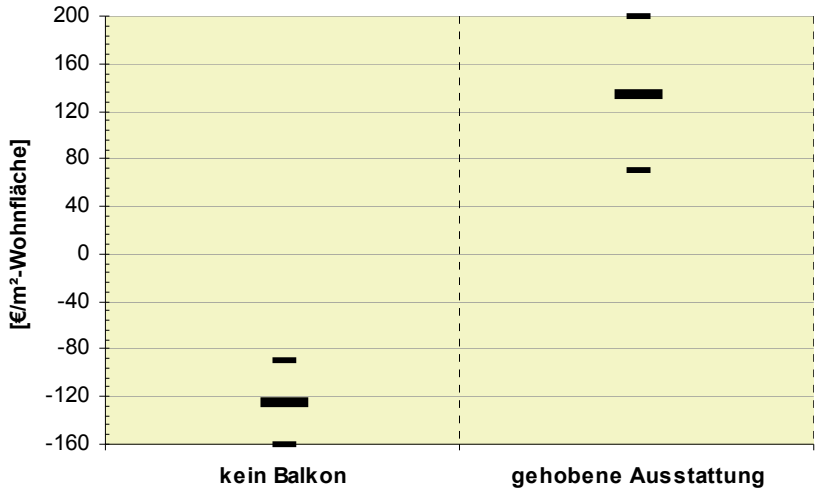


Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Geschosslage** der Wohnung führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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 14% der zur Analyse herangezogenen Eigentumswohnungen waren die Wohnungen zum Zeitpunkt des Verkaufes vermietet. Die Einflussgröße „Vermietung“ erwies sich in dem statistischen Modell als nicht signifikant. Berücksichtigt man jedoch bei der Fragestellung, inwieweit vermietete Eigentumswohnungen ein höheres oder niedrigeres Preisniveau gegenüber ansonsten gleichartigen Wohnungen aufweisen, auch die Wohnfläche, so fällt auf, dass die Vermietung bei einer Wohnung bis 40 m² Wohnfläche zu einem Zuschlag, bei größeren Wohnungen zu einem Abschlag führt.

Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** können Sie Vergleichspreise unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen.
Die Internetadresse lautet:

http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/ga_wuppertal_immo_preis_agent.php

Anwendungsbeispiel

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften:

Wohnfläche:	*100 m²*	*Alter der Wohnung:*	*25 Jahre*
Bodenrichtwert:	*230,-- €/m²*	*Gebäudegröße:*	*12 Wohnungen*
Geschosslage:	*2. OG*	*Ausstattung:*	*durchschnittlich*
Balkon:	*nicht vorhanden*		

Ermittlung des Vergleichswertes:

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	*1.170,-- €/m²*	
Korrektur für Bodenrichtwert	*+ 50,-- €/m²*	*Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen*
Korrektur für Gebäudegröße	*- 40,-- €/m²*	
Korrektur für Geschosslage	*- 40,-- €/m²*	
Korrektur für Balkon	*- 120,-- €/m²*	
Vergleichsfaktor	*1.020,-- €/m²*	

Vergleichswert *100 m² x 1.020,-- €/m² = rd. 102.000,-- €*

7.2.4 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 der Arbeitsgruppe „Liegenschaftszinssätze“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (http://www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/Modell_LZ_2008.pdf) zu Grunde gelegt.
Die Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen wurden auf der Grundlage von zum Kaufzeitpunkt tatsächlich einkommenden Mieten (lt. Angaben der Käufer) unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer ermittelt. Die angegebenen Mieterträge wurden auf ihre Nachhaltigkeit geprüft. Bei selbst genutzten Eigentumswohnungen wurde eine nachhaltig angemessene Miete gemäß dem geltenden Mietspiegel angesetzt.
Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten wurde auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung vorgenommen.
Die Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte wurde unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer (i.d.R. 80 Jahre), des Alters sowie der an dem Gebäude durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Der **Auswertezeitraum** zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich gemäß des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW seit dem Jahr 2006 auf die **beiden zurückliegenden Jahre**.

Wohnungseigentum	Liegenschaftszinssatz				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2005	2006	2007	2008	
vermietet	4,4 (49)	4,2 (52)	4,4 (48)	**4,6 (38)**	**2,2 – 6,9**
eigengenutzt		4,0 (182)	4,1 (175)	**4,4 (193)**	**1,5 – 7,3**

7.2.5 Ertragsfaktoren

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

Wohnungseigentum	Ertragsfaktor				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2005	2006	2007	**2008**	
vermietet	15,4 (41)	16,0 (52)	15,5 (44)	**15,0 (38)**	**9,5 – 20,0**
eigengenutzt		16,4 (188)	16,2 (186)	**15,7 (193)**	**9,7 – 21,5**

7.3 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, aus der der jeweilige Mittelwert ermittelt wurde.

		2006		2007		**2008**	
		Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	10 000,--	34	10 500,--	37	**10 400,--**	**18**
	Wieder-verkauf	6 900,--	123	7 100,--	125	**7 000,--**	**97**
Tiefgara-genstellplätze	Neubau	11 300,--	43	10 900,--	37	**11 200,--**	**27**
	Wieder-verkauf	5 800,--	46	5 400,--	61	**5 800,--**	**49**
Oberirdische Stellplätze	Neubau	4 000,--	2	3 500,--	9	**3 800,--**	**6**
	Wieder-verkauf	2 700,--	29	2 900,--	22	**3 000,--**	**36**

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 **BORISplus.NRW** stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW flächendeckend die Bodenrichtwerte und andere Grundstücksinformationen zur Verfügung. Unter der Adresse www.borisplus.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 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2009

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.
Um die Veränderung zum Richtwerttermin 01.01.2009 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2008 in der entsprechenden Lage verglichen.

8.2.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau

Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um 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 65 Kaufverträge (2007: 64) zur Auswertung herangezogen werden.
Die Kaufpreise wurden entsprechend der Bodenrichtwertdefinition normiert. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich ein **gleichbleibendes Preisniveau**.

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.

8.2.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau

Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um 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 gering. Insgesamt konnten nur 8 Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise wurden auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt.
Die Kaufpreise lagen im Durchschnitt leicht unter dem entsprechenden Bodenrichtwert. Unter Berücksichtigung der Kaufpreise aus den Vorjahren, zeigt sich jedoch ein **gleichbleibendes Preisniveau**.

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.

8.2.3 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen

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

Im Jahr 2008 wurden 9 Kaufverträge über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 62,-- €/m². Die Preisspanne lag bei 48,-- bis 82,-- €/m².
Die Kaufpreise entsprachen im Durchschnitt dem entsprechenden Bodenrichtwert. Aufgrund der Marktkenntnisse des Gutachterausschusses sowie unter Berücksichtigung der Preisentwicklung der umliegenden, vergleichbaren Gemeinden geht der Gutachterausschuss von einem **gleichbleibenden Preisniveau** aus.

8.2.4 Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen

Grundstücke, bei denen tertiäre Nutzungen (Fachmärkte, Handel, Büro, u. ä.) realisiert werden können, werden zu deutlich höheren Preisen gehandelt.
Die Bodenpreise stehen in starker Abhängigkeit von der verkehrsmäßigen Anbindung, der Branche und den planungsrechtlichen Vorgaben. 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.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Übersicht zum 01.01.2009 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	--------

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 Bodenrichtwertgrundstückes 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 übertragbar.

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,-- €/m² x 0,94 / 1,08 = 200,-- €/m²

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

Anhand der 1994 bis 1998 abgeschlossenen Kauffälle über Grundstücke, die in drei- und mehrgeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung (GFZ) untersucht. Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S 2665). Die im Dachgeschoss befindlichen Wohnflächen sind daher grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.
Für die Auswertung standen 84 Kauffälle zur Verfügung. Die erzielten Kaufpreise wurden nicht auf die GFZ des Bodenrichtwertgrundstückes 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

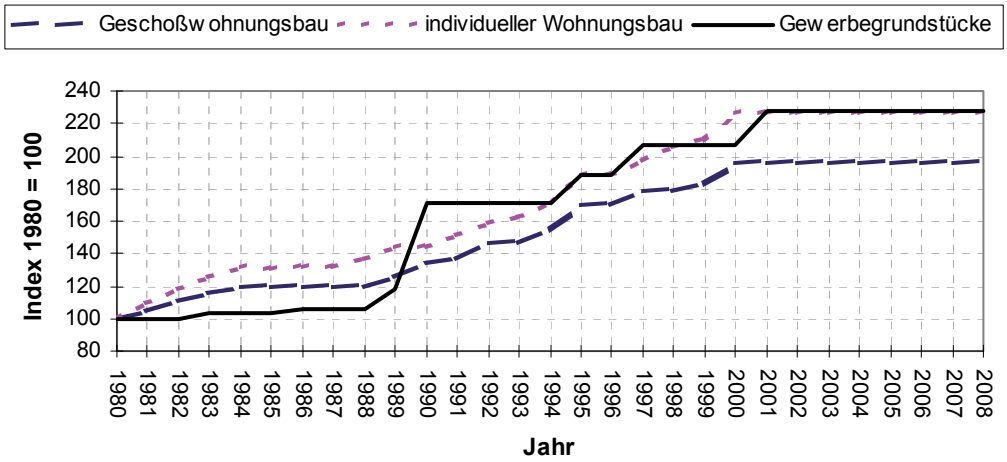
Anwendungsbeispiel

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,-- €/m² x 1,24 / 1,03 = 180,-- €/m²

8.6 Preisentwicklung

Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2008
(ab dem Jahr 2003 beziehen sich die Bodenrichtwerte auf den 01.01. des Folgejahres)



Indexreihe für Bodenpreise

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

Stichtag	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbliche Bauflächen
	%	%	%
31.12.1980	100	100	100
31.12.1981	110	105	100
31.12.1982	118	111	100
31.12.1983	126	116	103
31.12.1984	132	119	103
31.12.1985	130	119	103
31.12.1986	132	119	106
31.12.1987	132	119	106
31.12.1988	137	119	106
31.12.1989	144	126	118
31.12.1990	144	134	171
31.12.1991	151	137	171
31.12.1992	159	147	171
31.12.1993	163	147	171
31.12.1994	171	155	171
31.12.1995	188	170	188
31.12.1996	188	170	188
31.12.1997	197	178	207
31.12.1998	205	178	207
31.12.1999	211	183	207
31.12.2000	226	196	207
31.12.2001	226	196	228
31.12.2002	226	196	228
01.01.2004	226	196	228
01.01.2005	226	196	228
01.01.2006	226	196	228
01.01.2007	226	196	228
01.01.2008	226	196	228
01.01.2009	**226**	**196**	**228**

9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	**Wuppertal** [31.12.2008]
Einwohner	352.368
Wanderungsgewinn/-verlust	-2.175
Katasterfläche in km² ▪ davon 49 % Siedlungsfläche ▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser	168 km² 82 km² 86 km²
Einwohnerdichte [Einw./km²]	2.097
Sozialhilfequote	12,1
Arbeitslosenquote	13,4
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**

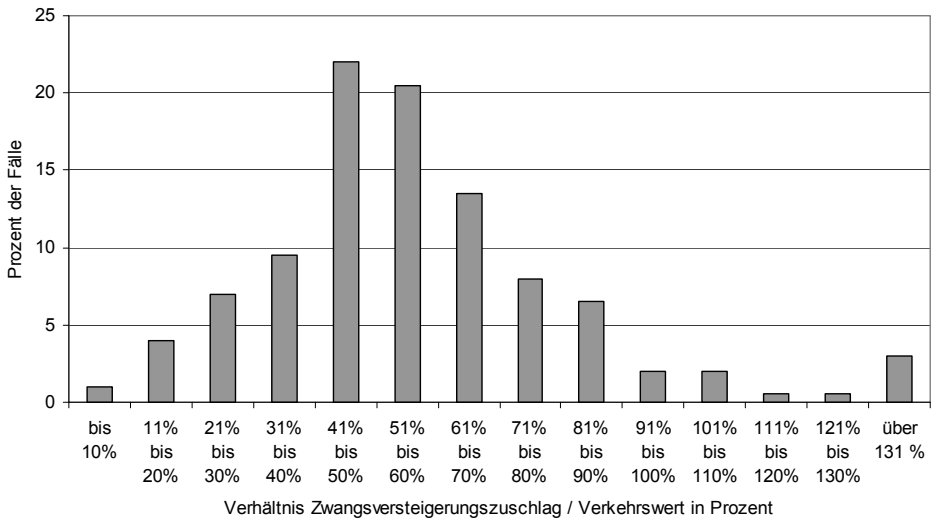
Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

9.3 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2008 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 201 Objekte, das sind 6% von allen Kauffällen, mit einem Gesamtumsatz von 17,1 Mio. € (3,0 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag den Eigentümer.

	Anzahl Zwangsversteigerungen		
	2006	**2007**	**2008**
Unbebaute Grundstücke	3	4	3
Bebaute Grundstücke	55	58	67
Wohnungseigentum	126	108	127
Teileigentum	8	9	4

Die folgende Grafik stellt die prozentualen Anteile der Zuschläge zum Verkehswert aller Zwangsversteigerungen in 2008 dar.



10. Mietübersichten

10.1 Mietangebotsübersicht 2008 für gewerbliche Räume

Die Tabelle basiert auf Mietangeboten aus dem Internet und Zeitungsinseraten aus dem Jahr 2008.
Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um Netto-Kaltmieten, d.h. Betriebskosten wie Wasser, Abwasser, Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Versicherungen, Heizung usw. sind nicht enthalten. Im Gewerberaummietrecht werden üblicherweise mindestens die Kosten nach der Betriebskostenverordnung umgelegt.

Lage des Objektes	Nutzungsart		Mittel	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl	Nutzfläche Ø
			[€/m² Nutzfläche]	[€/m² Nutzfläche]		[m²]
Kerngebiete Elberfeld und Barmen	**Büro- oder Praxisraum**		**6,20**	3,8 – 9,9	72	150
Übrige Lagen			**5,60**	2,5 – 9,0	146	160
Alle Lagen	**Lager-, Industrie- oder Gewerbeflächen**	**> 400 m²**	**2,45**	1,0 – 3,3	36	1470
		bis 400 m²	**3,00**	1,0 – 6,0	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.
Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um Netto-Kaltmieten, d.h. Betriebskosten wie Wasser, Abwasser, Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Versicherungen, Heizung usw. sind nicht enthalten. Im Gewerberaummietecht werden üblicherweise mindestens die Kosten nach der Betriebskostenverordnung umgelegt.

Büromieten

Lage des Objektes	Nutzungsart	Mittel [€/m² Nutzfläche]	Tatsächliche Preisspanne [€/m² Nutzfläche]	Anzahl	Nutzfläche Ø [m²]
Kerngebiete Elberfeld und Barmen	Praxen *1	**8,0**	5,0 – 10,5	55 *2	210
	Büros *1	**6,5**	3,5 – 10,0	82 *2	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.

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

Gewerbliche Hallen

Lage des Objektes	Nutzungsart	Mittel [€/m² Nutzfläche]	Tatsächliche Preisspanne [€/m² Nutzfläche]	Anzahl	Nutzfläche Ø [m²]
Kerngebiete Elberfeld und Barmen, Stadtteilzentren	Lagerhalle	**2,9**	1,9 – 4,0	17	310
	Werkstatthalle	**3,4**	2,4 – 5,2	13	750
	Produktionshalle	**3,5**	2,4 – 5,1	11	1 855

10.3 Einzelhandelsmieten

Der Gutachterausschuss erstellt und veröffentlicht seit 1986 Mietrichtwertkarten für Ladenräume. Die Karten erfassen die Innenstadtbereiche 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 Bestandsmietverträgen 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. Die Ergebnisse sind zusammengefasst in der Broschüre **„Mieten für Einzelhandelsflächen 2006 in Wuppertal“** veröffentlicht worden (siehe auch Seite 57).

10.4 Mietübersicht 2008 für Garagen und Stellplätze

	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	**41,--**	25,-- bis 65,--	± 9,20	114
Tiefgaragenstellplatz	**43,--**	15,-- bis 65,--	± 12,90	30
Oberirdischer Stellplatz	**23,--**	15,-- bis 31,--	± 4,70	49

Im Jahr 2008 lagen 28 Mietangaben für Tiefgaragenstellplätze vor, von denen bis auf eine Miete alle in einem Gebäudekomplex lagen. Aufgrund dieser geringen Anzahl wurden die Daten aus dem Jahr 2007 hinzugenommen. Mieten, die in einem Objekt lagen, wurden als ein Fall gewertet.
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 (Mietspiegel 2006), indem die Mietwerte unverändert übernommen worden sind. Es handelt sich daher nunmehr um einen „einfachen Mietspiegel“.

Der Mietspiegel 2006 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

	Gebühr
Bodenrichtwertkarte 2009 (Plot)	150,-- €
Historisch (Plot)	75,-- €
Auszug aus BORIS.NRW	15,-- €
Grundstücksmarktbericht 2009 (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. Private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten.

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

7,-- € für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert

Verkehrswertgutachten

Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken werden gem. §193 (1) BauGB 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 2008 (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 www.wuppertal.de/gutachterausschuss erworben werden.

11.2 Immobilien-Preis-Agent

http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie schnell, einfach und kostenfrei das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen. Der Immobilien-Preis-Agent basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Verfahren (Allgemeines lineares Modell - Univariat) ermittelt wurden (siehe Seiten 22ff, 28ff und 41ff).

Der Immobilien-Preis-Agent dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Das Ergebnis der Berechnung ersetzt kein Verkehrswertgutachten.

11.3 Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW

BORISplus.NRW ersetzt BORIS.NRW, das 2003 als Informationssystem für Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet wurde. Mit mittlerweile durchschnittlich 1 Mio. Zugriffen pro Monat ist BORIS eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung des alten wie des neuen Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW), ein seit 40 Jahren bestehender freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse.

Was ist neu und richtungweisend? www.borisplus.de bietet nicht nur wie bisher Grundstücksmarktberichte und die 30.000 Bodenrichtwerte im Land, sondern in Form der Allgemeinen Preisauskunft auch Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Damit können sich interessierte Bürger, aber auch Sachverständige einen groben Überblick über den Markt verschaffen. Da sich das Auskunftssystem im Aufbau befindet, sind noch nicht für alle Gemeinden entsprechende Daten hinterlegt. Der Ausbau findet kontinuierlich statt.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13(3) GAVO NRW am 10.02.2009 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke
Vorsitzender

gez. Ricarda Baltz
Geschäftsführerin