Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2010

für die Stadt Wuppertal

www.wuppertal.de/gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2010

Berichtzeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Wuppertal

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal
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 63-55 93
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
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 in der Stadt Wuppertal	12
4	**Grundstücksmarkt des Jahres 2009**	**13**
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	33
6.3.1	Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser	33
6.3.2	Liegenschaftszinssätze	33
6.3.3	Ertragsfaktoren	35
6.4	Dreifamilienhäuser	36
6.5	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	36
6.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	36
7	**Wohnungs- und Teileigentum**	
7.1	Allgemeine Marktdaten	37
7.2	Wohnungseigentum	39
7.2.1	Durchschnittspreise	39
7.2.2	Preisindex	40
7.2.3	Vergleichsfaktoren	41
7.2.4	Liegenschaftszinssätze	44
7.2.5	Ertragsfaktoren	45

7.3 Teileigentum 45

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag 46
8.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2010 46
8.2.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau 47
8.2.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau 47
8.2.3 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen 47
8.2.4 Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen 47
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte 48
8.4 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau 48
8.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau 49
8.6 Preisentwicklung 49

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 Mietübersicht 2005 für gewerbliche Räume 53
10.2 Einzelhandelsmieten 54
10.3 Mietübersicht 2009 für Garagen und Stellplätze 54
10.4 Mietspiegel 2006 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen 55

11 Sonstige Angaben

11.1 Produkte des Gutachterausschusses 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

Im Jahr 2009 wurden insgesamt rd. 471 Millionen € auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt umgesetzt. Der **Geldumsatz** ging im Vergleich zum Vorjahr um 112 Mio. € zurück.
Der Rückgang des Geldumsatzes ist im Wesentlichen auf die zurückgegangenen Umsätze bei Mehrfamilienhäusern (- 36 Mio. €) und bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern (- 87 Mio. €) zurückzuführen. Dagegen sind die Umsätze im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 5 Mio. €) und des Wohnungs- und Teileigentums (+ 14 Mio. €) im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

Die Anzahl der **Kauffälle** ist mit 3.342 gegenüber dem Vorjahr (3.330) in etwa gleich geblieben. Auffällig bei den Vertragszahlen ist ein Rückgang von rd. 25% bei unbebauten Grundstücken. In diesem Teilmarkt wurden insgesamt 201 Kauffälle für das Jahr 2009 registriert.

Im Jahr 2009 wurden ca. 184 ha **Grundstücksfläche** verkauft. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von 291 ha. Damit hat sich die umgesetzte Fläche mehr als halbiert.
Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Jahr 2008 durch den Verkauf von nur einer Grünlandfläche ein höherer Flächenumsatz erzielt wurde als durch alle Kaufverträge des Jahres 2009 zusammen. Der Flächenumsatz in den Jahren 2007 und 2008 bildet also die Ausnahme. Er war auf wenige Verkäufe von unbebauten land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zurückzuführen. Der Flächenumsatz im Jahr 2009 liegt also wieder im normalen Rahmen der Jahre vor 2007.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 201 Kauffälle über unbebaute Grundstücke, die im Jahr 2009 den Besitzer wechselten, erfasst. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 25 % zurückgegangen.

Es wurden 83 baureife Grundstücke verkauft, von denen 70 Grundstücke für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung vorgesehen sind. Im Vorjahr waren es noch 81 Grundstücke.
Die Nachfrage nach Bauplätzen für Grundstücke, die mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude) bebaut werden können, ist sehr gering. Hier wurden nur 3 Kaufverträge registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von 10 Kauffällen. Auf 10 Grundstücken (2008: 17), die im Jahr 2009 verkauft wurden, ist eine gewerbliche Bebauung geplant.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke sind leicht (ca. 3%) gefallen. Ein unbebautes, baureifes Einfamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2009 durchschnittlich 200,-- €/m². Im Bereich der unbebauten, baureifen Grundstücke für gewerbliche Nutzung stellte der Gutachterausschuss ein gleichbleibendes Preisniveau fest. Festzustellen bleibt, dass Käufer von Grundstücken für Einzelhandelsnutzungen teilweise Kaufpreise zahlten, die erheblich über den Bodenrichtwerten lagen.

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2009 wurden 643 Kaufverträge über Grundstücke mit Ein- oder Zweifamilienhäusern registriert. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 42 Kaufverträgen.

Für Neubau-Reihenhäuser und Neubau-Doppelhaushälften wurde im Durchschnitt 30.000,-- € bzw. 15.000,-- € mehr gezahlt. Zurückzuführen ist dies zum einen bei den Reihenhäusern auf eine ca. 15 m² größere Wohnfläche und zum anderen auf einen überwiegend besseren Ausstattungsstandard (KFW-70-Standard mit Erdwärmepumpe).
Die Preise bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern sind im Wesentlichen gleich geblieben.

Aufgrund der geringen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist das Verhältnis zwischen dem Kaufpreis und dem Jahresrohertrag gefallen. Im Jahr 2009 wurde im Durchschnitt das 10,4-fache des Jahresrohertrages als Kaufpreis erzielt. Im Vorjahr war es noch das 10,8-fache.

Wohnungseigentum

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ zeigte sich stabil. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2 %. Insgesamt wurden 1.678 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert.

Der Durchschnittspreis für eine neugebaute Eigentumswohnung blieb mit 2.070,-- €/m² Wohnfläche konstant.
Auch die Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen blieben in etwa auf dem Niveau des Vorjahrs.
Gefragt waren vor allem große Wohnungen über 100 m². Hier lagen die Kaufpreise rd. 2% über den Kaufpreisen des Vorjahres.

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 2009 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 5 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 in der Stadt Wuppertal

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal** angehörenden Mitglieder beträgt zurzeit 21.

Dies sind:

Vorsitzender:
- Dipl.-Ing. Holger Wanzke

Stellvertretender Vorsitzender:
- Immobilienfachwirt Dipl.-Ing. Detlef Starck

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:
- Grundstückskaufmann IVD Karl-Heinz Heymann
- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- Dipl.-Ing. Manfred Niedermeyer (ÖbVI)
- Immobilienfachwirt Dipl.-Ing. Detlef Starck
- Dipl.-Ing. Michael Uhlmann
- Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann

Ehrenamtliche Gutachter:
- Rechtsanwältin Andrea Körner
- 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 2009

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2010 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2009 und dem 31.12.2009 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:

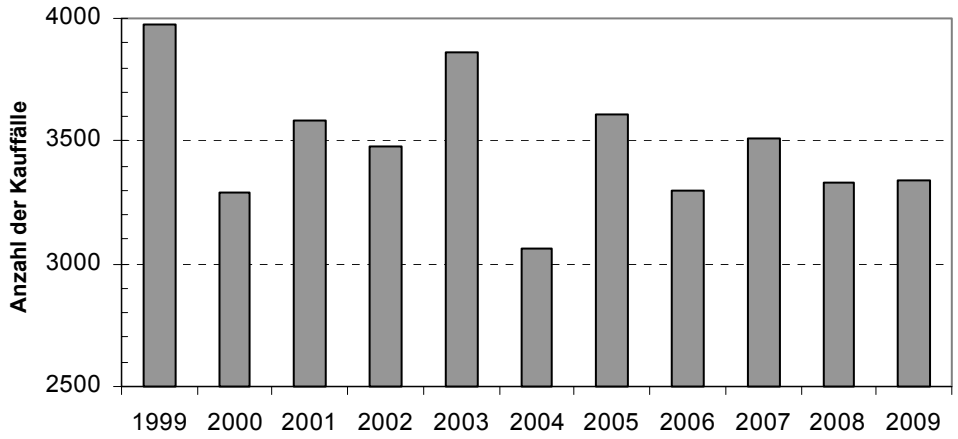
- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum.

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.

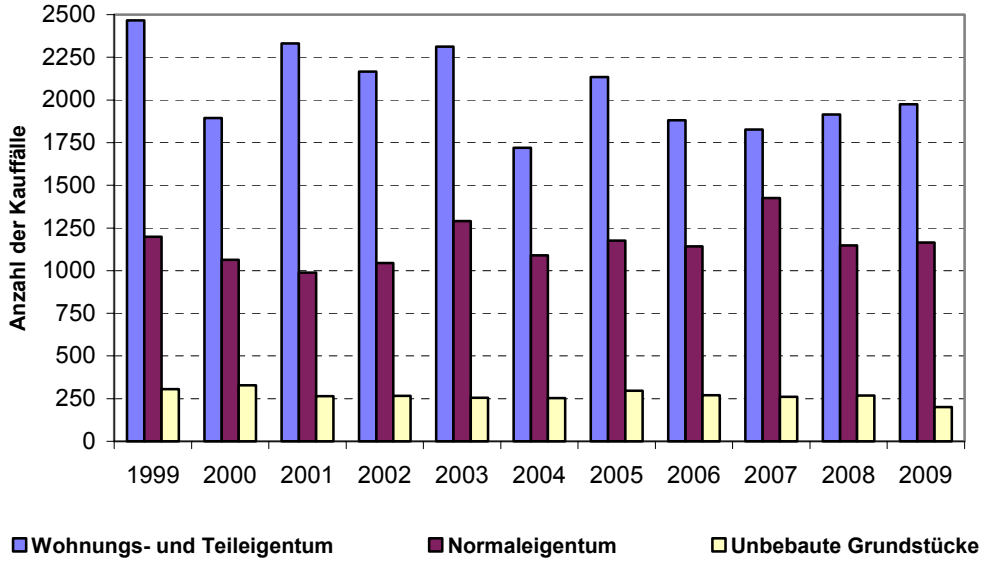
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 2822 Grundstückskaufverträge in der Geschäftsstelle registriert. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3342. Im Vergleich zu 2008 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit fast konstant geblieben (+0,4%).

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

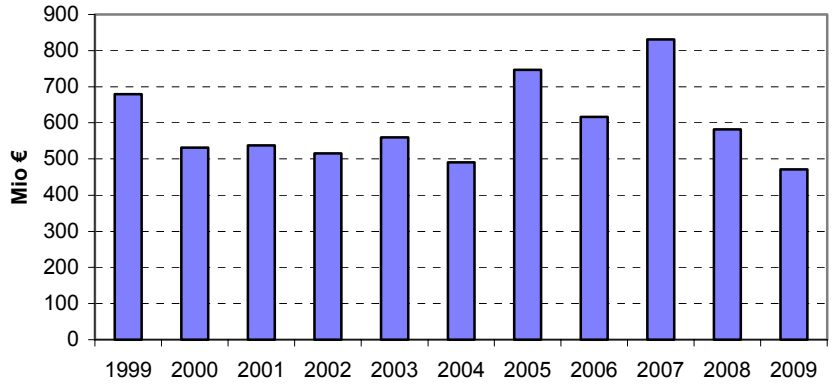


4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtgrundstücksflächenumsatz ist im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 61% zurückgegangen und beträgt 183,9 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums nicht enthalten.

4.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2009 um 19 % gefallen und beträgt rd. 470 Mio. €.

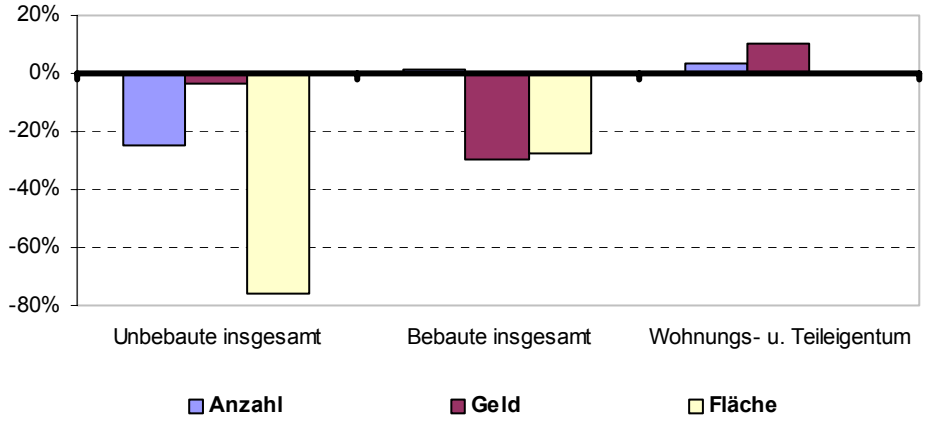


4.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2009 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Jahr	Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
2008	Unbebaute Grundstücke	268	8,0 %	30,9	5,3 %	330,0	69,5 %
	Bebaute Grundstücke	1.148	34,5 %	415,9	71,5 %	145,1	30,5 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	1.914	57,5 %	135,3	23,2 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	**3.330**	**100 %**	**582,1**	**100 %**	**475,1**	**100 %**
2009	Unbebaute Grundstücke	201	6,0 %	29,9	6,4 %	79,1	43,0 %
	Bebaute Grundstücke	1164	34,8 %	291,4	61,9 %	104,8	57,0 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	1977	59,2 %	149,3	31,7 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	**3342**	**100 %**	**470,5**	**100 %**	**183,9**	**100 %**
Veränderungen 2008/2009	Unbebaute Grundstücke	- 67	-25,0 %	-1,0	-3,2 %	-250,9	-76,0 %
	Bebaute Grundstücke	16	1,4 %	-124,5	-29,9 %	-40,3	-27,8 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	63	3,3 %	14,0	10,3 %	entfällt	entfällt
	insgesamt	**12**	**0,4 %**	**-111,6**	**-19,2 %**	**-291,2**	**-61,3 %**

Gewinne / Verluste



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 201 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2009 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 25 % zurückgegangen.

Grundstücksart	Anzahl	Flächen-umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Individueller Wohnungsbau	70	4,8	8,9
Geschosswohnungsbau	3	0,4	0,7
Gewerbliche Bauflächen	10	10,0	13,2
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28	57,7	0,7
Werdendes Bauland	4	3,7	5,0
Sonstige unbebaute Grundstücke	86	2,5	1,3

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 66 Kaufverträge (2008: 65) zur Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei **200,-- €/m²** Grundstücksfläche für ein rd. 600 m² großes Grundstück. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne von **110,-- €/m² bis 335,-- €/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 nur 3 Kaufverträge in der Kaufpreissammlung registriert. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne von **140,-- €/m² bis 320,-- €/m²**. Im Vorjahr lagen 13 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 2009 wurden 5 Kaufverträge (2008: 9) über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 67,-- €/m² (2008: 62,-- €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **61,-- bis 74,-- €/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.

Im Jahr 2009 wurden dem Gutachterausschuss 5 Kaufverträge über derartige Grundstücke zugeleitet.
Die Preise lagen in einer Spanne zwischen **150,-- €/m² und 375,-- €/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 2009 ist ein Kaufvertrag über **Bauerwartungsland** in der Geschäftsstelle eingegangen. Der Preis für Bauerwartungsland liegt in den letzten Jahren überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 10 % und 40 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland.**

Im Jahr 2009 wurden 3 Kaufverträge 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 2004 und 2009 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. Reine Gartenlandflächen, die nicht unmittelbar an die Baulandfläche an-

grenzen und eigenständig nutzbar sind, fallen in die Kategorie „begünstigtes Agrarland“ (Seite 20).

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 2009 auch die aus den Jahren 2004 bis 2008 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	53
	Überbaubereinigung	65 - 135	100	4
	Garagen- und Stellplatzflächen	30 - 90	60	40
Nicht erforderliche Freiflächen	Flächen im hinteren Grundstücksbereich, wie Gartenland u. ä.	5 - 35	20	183

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 2009 konnten insgesamt 25 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden. Davon wurden 12 Kaufverträge über landwirtschaftliche und 10 Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen.

Die verbleibenden 3 Kaufverträge entfallen in die zweite Kategorie der Wertermittlungsverordnung und eignen sich aufgrund ihrer Lage oder Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen. In der nachstehenden

Zusammenstellung wurden sie als **begünstigtes Agrarland** bezeichnet. Darunter fallen z.B. Flächen für private Grünflächen- oder Freizeitnutzung.

Gesicherte Aussagen über Mittelwerte sind aufgrund der wenigen Kaufverträge nicht möglich, so dass in der folgenden Aufstellung die 2/3-Spannen der gezahlten Kaufpreise unter Berücksichtigung der Kaufpreise der vergangenen Jahre angegeben werden.

Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m²]
Landwirtschaftliche Flächen	0,50 bis 4,50
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 1164 Kauffälle über bebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2009 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1148) um rd. 1,4 % gestiegen.

Die Kauffälle können weiter unterteilt werden in

	2007		2008		**2009**	
Grundstücke mit	**Anzahl**	**Umsatz [Mio. €]**	**Anzahl**	**Umsatz [Mio. €]**	**Anzahl**	**Umsatz [Mio. €]**
Ein- und Zweifamilienhäusern	586	126,9	601	129,2	**643**	**134,0**
Dreifamilienhäusern	32	6,7	51	10,1	**43**	**8,3**
Mehrfamilienhäusern	652	292,4	369	122,3	**353**	**86,6**
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	70	164,0	53	123,5	**37**	**36,7**
Gewerbe- und Industrieobjekten	65	71,2	59	30,3	**63**	**24,5**
Sonstigen Gebäuden	21	0,5	15	0,5	**25**	**1,3**

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2009 wurden 643 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (601) eine Steigerung um rd. 7%.

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

	2007		**2008**		**2009**	
Grundstücke mit	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern	**267**	**62,9**	**278**	**65,9**	**284**	**62,2**
Doppelhaushälften	**117**	**25,2**	**130**	**27,7**	**144**	**31,4**
Reihenhäusern	**202**	**38,8**	**193**	**35,6**	**215**	**40,5**

6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 70 Kaufverträge über gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, deren Wohnfläche bekannt ist. Die Preisspanne aller Fälle bewegt sich zwischen 150 000,-- € und 500 000,-- €. 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
2009	**70**	**260 000,--**	**150**	**860**

6.2.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2005 bis 2009 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 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)	2005 bis 2009	
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	
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2009, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R² von 0,507. Das heißt, dass rd. 50,7 % der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktoren für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Alter	Vergleichsfaktor [€/m²]
5 bis 15 Jahre	2 130,--
16 bis 30 Jahre	1 890,--
31 bis 40 Jahre	1 790,--
41 bis 50 Jahre	1 650,--
51 bis 60 Jahre	1 540,--

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

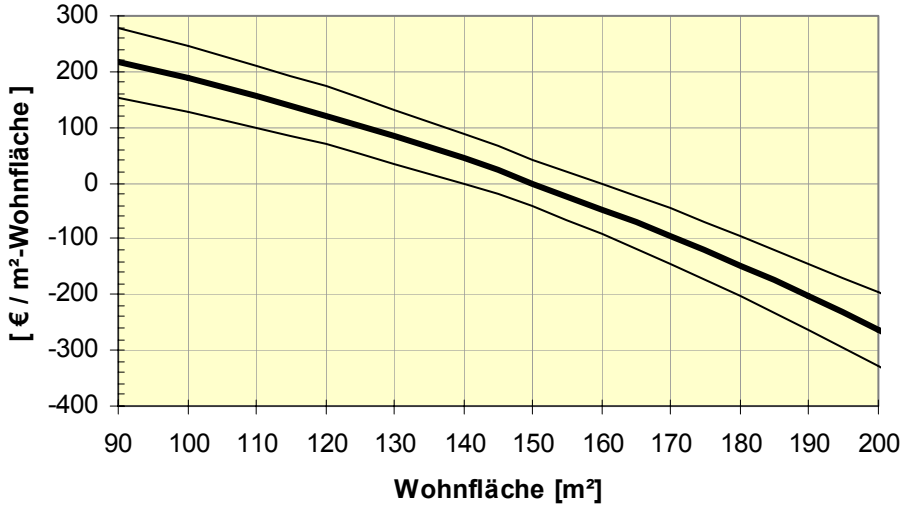
Lagewert (Bodenrichtwert)	240,-- €/m²
Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	750 m²

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 dargestellten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Immobilien, deren Eigenschaften außerhalb dieser Wertebereiche liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. Für eine Bewertung sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu wählen.

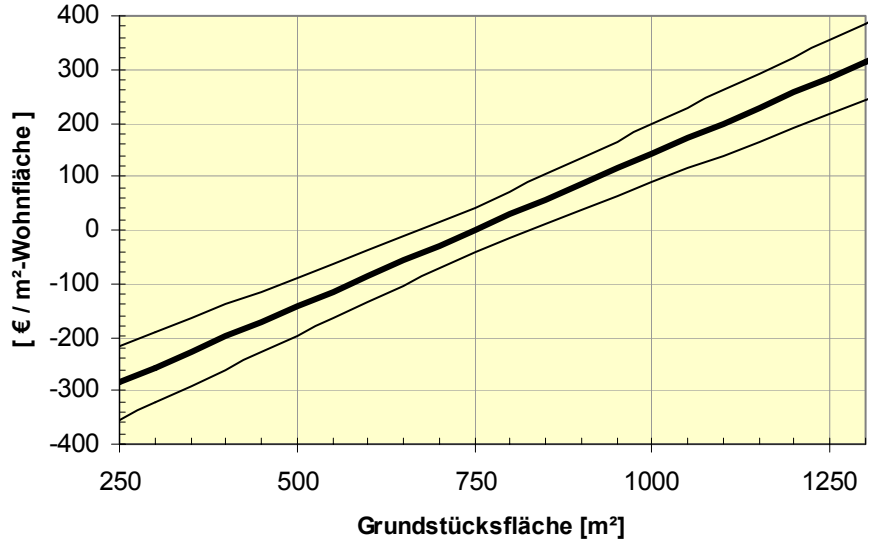
Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** Vergleichswerte unter Berücksichtigung dieser Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen.
Die Internetadresse lautet:

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

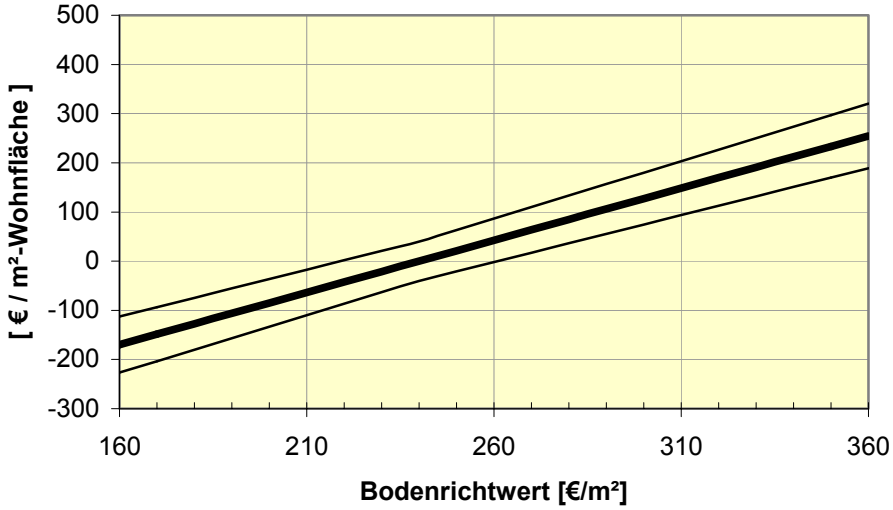
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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)	*1.890,-- €/m²*	
Korrektur für Bodenrichtwert	*- 65,-- €/m²*	*Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen*
Korrektur für Wohnfläche	*+ 85,-- €/m²*	
Korrektur für Grundstücksgröße	*- 145,-- €/m²*	
Angepasster 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 2009 für 42 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

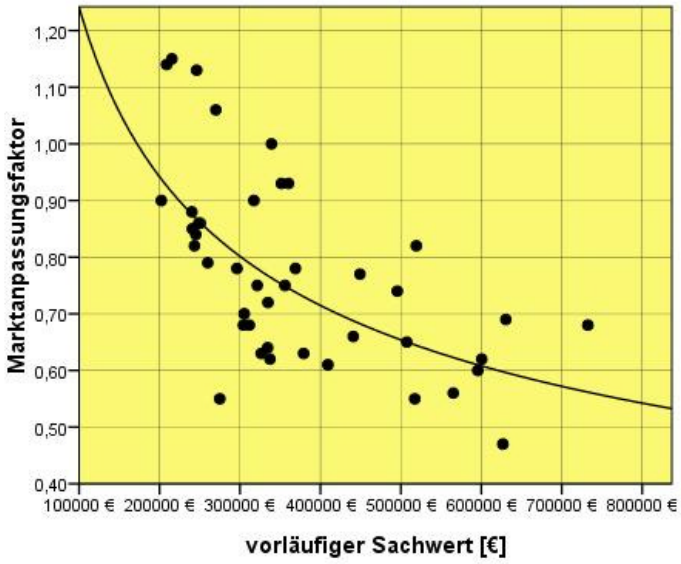
Dabei wurden u.a. berücksichtigt:

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

Im Bewertungsfall können die Marktanpassungsfaktoren nur verwendet werden, wenn der Sachwert gem. den Ansätzen des Sachwertmodells der AGVGA – NRW berechnet wurde. 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 durch die Merkmale erklärt werden kann.
Für die gerechnete Potenzfunktion ergibt sich ein R^2 von 0,414. Das heißt, dass lediglich rd. 41,4 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* durch den *"Marktanpassungsfaktor"* erklärt werden kann. Anders formuliert: 58,6 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* wird nicht durch diese Funktion erklärt. Die über diese Funktion ermittelten Marktanpassungsfaktoren können nur einen groben Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Streudiagramm: Marktanpassungsfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Über die oben abgebildete Potenzfunktion wurden die folgenden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor
200 000,--	0,94
225 000,--	0,90
250 000,--	0,86
275 000,--	0,83
300 000,--	0,80
325 000,--	0,78
350 000,--	0,75
375 000,--	0,73
400 000,--	0,71
425 000,--	0,70
450 000,--	0,68
475 000,--	0,67
500 000,--	0,65

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: 300.000,-- € x 0,80 = 240.000,-- €

6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.2.2.1 Durchschnittspreise

6.2.2.1.1 Neubauten

Reihenhäuser

Insgesamt standen 21 Kauffälle über Grundstücke mit Reihenhaus-Neubauten zur Verfügung, von denen 6 Verkäufe Reihenmittelhäuser und 15 Verkäufe Reihenendhäuser betrafen. In 3 Baugebieten wurden Reihenhäuser mit Erdwärmepumpe und gehobener Ausstattungsqualität erstellt. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise beziehen sich auf voll unterkellerte Gebäude 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
2009	**21**	**250 000,--**	**135**	**260**

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **230 000,-- € und 270 000,-- €.**
Im Bereich Cläre-Blaeser-Str. wurden 23 nicht unterkellerte Reihenhäuser in Form von Eigentumswohnungen in einer Preisspanne zwischen 117 000,-- € und 197 000,-- € bei einer Wohnfläche von 81 m² bzw. 141 m² verkauft.

Doppelhaushälften

Es wurden insgesamt 42 Kauffälle aus unterschiedlichen Neubaugebieten registriert. In 31 Fällen waren die Gebäude voll unterkellert. In 4 Baugebieten wurden die Doppelhaushälften mit Erdwärmepumpe erstellt. In nur wenigen Fällen kommen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzu.
Die in der Tabelle angegebenen Werte beziehen sich auf voll unterkellerte Doppelhaushälften einschließlich Bodenwert.

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
2009	**31**	**275 000,--**	**135**	**320**

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich hier zwischen **235 000,-- € und 335 000,-- €.**

6.2.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser
In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 73 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
2009	**73**	**185 000,--**	**125**	**260**

Doppelhaushälften
In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 39 Kaufverträge ausgewertet werden. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 125 000,-- € und 300 000,-- €.

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
2009	**39**	**205 000,--**	**130**	**395**

6.2.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2005 bis 2009 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 372 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2005 bis 2009	
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 (incl. Garage) 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	
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten

Die Extremwerte der Variablen Grundstücks- und Wohnfläche 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 2009, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.
Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R² von 0,550. Das heißt, dass rd. 55 % der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktoren für
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Gebäudetyp / Alter	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
	Vergleichsfaktor [€/m²]		
bis 10 Jahre	**2 050,--**	**1 910,--**	**1 980,--**
11 bis 20 Jahre	**1 920,--**	**1 790,--**	**1 850,--**
21 bis 30 Jahre	**1 830,--**	**1 690,--**	**1 760,--**
31 bis 40 Jahre	**1 710,--**	**1 580,--**	**1 640,--**
41 bis 60 Jahre	**1 560,--**	**1 420,--**	**1 490,--**

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

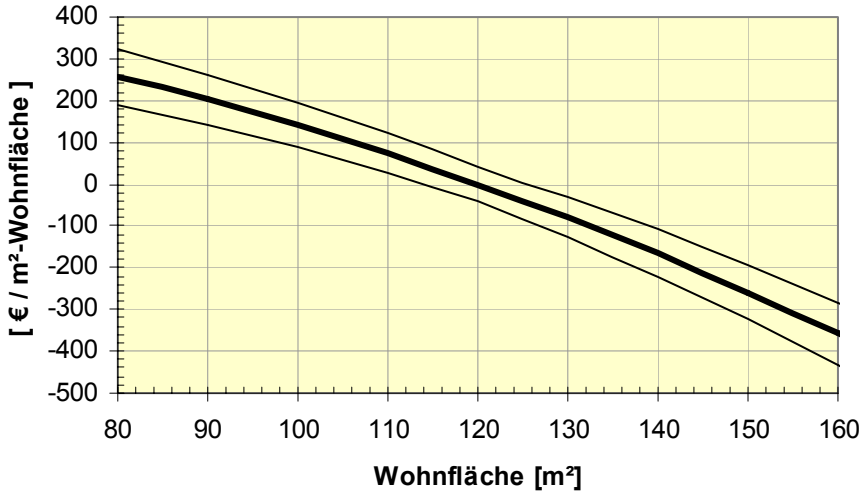
Lagewert (Bodenrichtwert)	240,-- €/m²
Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	300 m²

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 dargestellten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Immobilien, deren Eigenschaften außerhalb dieser Wertebereiche liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. Für eine Bewertung sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu wählen.

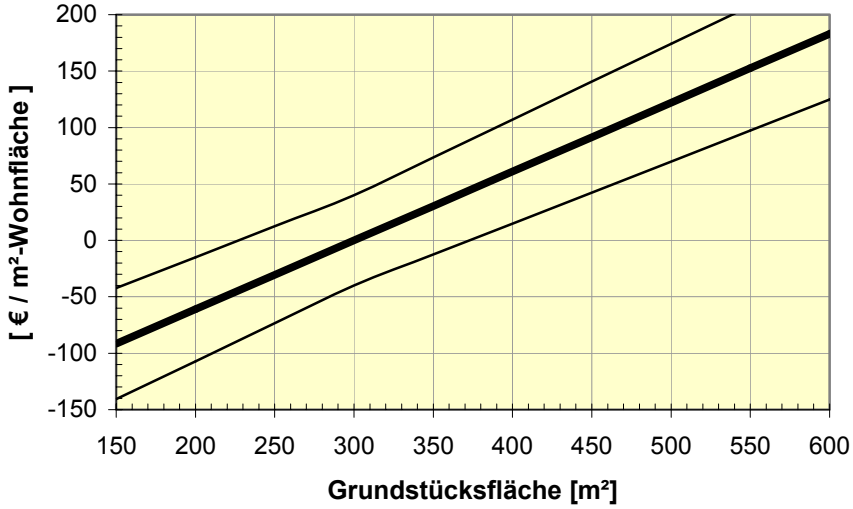
Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** Vergleichswerte unter Berücksichtigung dieser Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen. Die Internetadresse lautet:

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

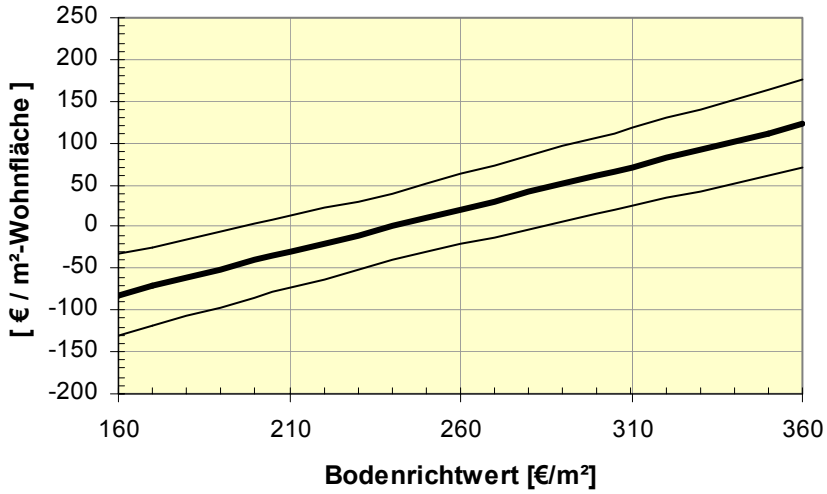
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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 (aus Tabelle)	*1.830,-- €/m²*	
Korrektur für Wohnfläche	*+ 75,-- €/m²*	*Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen*
Korrektur für Grundstücksgröße	*- 30,-- €/m²*	
Korrektur für Bodenrichtwert	*+ 20,-- €/m²*	
Angepasster Vergleichsfaktor =	*1.895,-- €/m²*	

Vergleichswert = 110 m² x 1.895,-- €/m² = rd. 210.000,-- €

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 2009 für 97 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

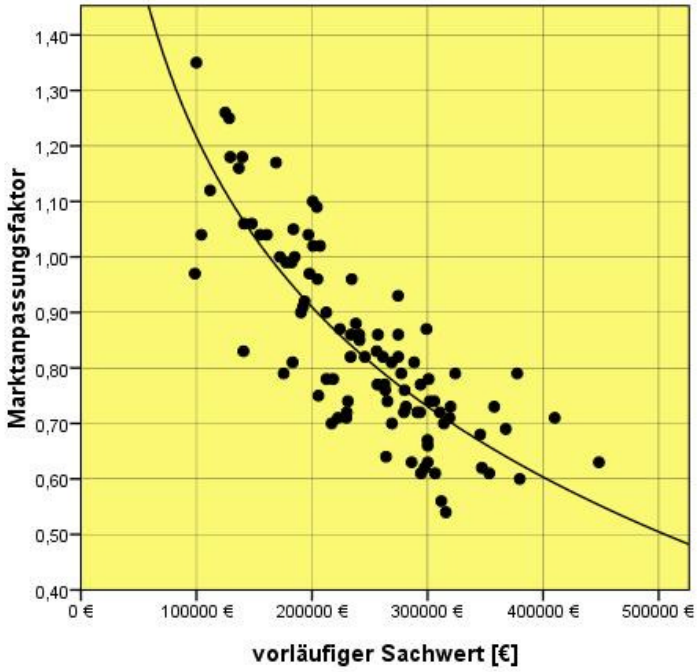
Dabei wurden u.a. berücksichtigt:

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

Im Bewertungsfall können die Marktanpassungsfaktoren nur verwendet werden, wenn der Sachwert gem. den Ansätzen des Sachwertmodells der AGVGA – NRW berechnet wurde. 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 durch Merkmale erklärt werden kann.
Für die gerechnete Logarithmusfunktion ergibt sich ein R^2 von 0,684. Das heißt, dass rd. 68,4 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* durch den *"Marktanpassungsfaktor"* erklärt werden kann. Anders formuliert: 31,6 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* wird nicht durch diese Funktion erklärt. Die über diese Funktion ermittelten Anpassungsfaktoren können daher nur einen groben Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Streudiagramm: Marktanpassungsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Aus der oben abgebildeten Logarithmusfunktion wurden folgende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor
150 000,--	1,04
175 000,--	0,97
200 000,--	0,91
225 000,--	0,86
250 000,--	0,81
275 000,--	0,77
300 000,--	0,73

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: 200.000,-- € x 0,91 = 182.000,-- €

6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 353 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rd. 4 %. Der Geldumsatz betrug 87 Millionen Euro. Das ist gegenüber dem Jahr 2008 ein Rückgang von rd. 29 %.

6.3.1 Durchschnittspreise

Von insgesamt 353 registrierten Kauffällen standen nur 56 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die Durchschnittspreise berechnet wurden.

Die Mehrfamilienhäuser, aus denen die Durchschnittspreise ermittelt wurden, hatten folgende Merkmale:

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

Die Durchschnittspreise sind durchschnittliche Werte je m²-Wohnfläche einschließlich Bodenwert und Außenanlagen.

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2007*	2008	**2009**			
		Mittelwert			**Minimum**	**Maximum**	**Stdabw.**
		[€/m² Wohnfläche] (n)			[€/m² Wohnfläche]		
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	570 (72)	580 (31)	**570 (23)**	**420**	**730**	**± 90**
1949-1975	mit Heizung, Bad/WC	660 (85)	650 (39)	**660 (33)**	**500**	**860**	**± 92**
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC			**625 (24)**	**500**	**725**	
1966-1975	mit Heizung, Bad/WC			**745 (8)**	**520**	**965**	

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.

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.

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 Ermittlung 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 blieben bei der Auswertung unberücksichtigt.

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

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

Evtl. vorhandene Garagen können im Rohertrag 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 (2008/2009)**.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz					
	Mittelwert			Mittelwert		Spanne
	2006	2007	2008	**2009**		
Mehrfamilienhäuser *[1]	6,4 (40)	5,8 (167)	5,7 (180)	**6,0**	**(91)**	**5,6 – 6,4**
Gemischt genutzte Gebäude *[2]	7,5 (8)	6,5 (37)	6,5 (43)	**7,0**	**(8)**	**5,4 – 7,6**

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] Ab 2007 betrug der gewerbliche Anteil max. 20 % in Bezug auf den Jahresrohertrag, im Jahr 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 2009 lag der Gewerbeanteil im Schnitt bei rd. 37%, in 2008 bei rd. 36%, in 2007 bei rd. 33% und in 2006 bei rd. 26%.

In den Jahren 2007 und 2008 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. Während im Jahr 2007 diese „Paketkäufe“ den Markt stark beeinflusst haben, spielte dieses Marktsegment im Jahr 2008 nur eine untergeordnete Rolle.
Im Bewertungsfall muss aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjektes die Wahl des Liegenschaftszinssatzes nach sachverständigem Ermessen erfolgen.

6.2.3 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies ist vorwiegend bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken der Fall. 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 wird 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 statistische Auswertung eingegangen sind, hatten folgende Merkmale:

- max. 20 % gewerblicher 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 (2008/2009)**.

Gebäudeart	Ertragsfaktor				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2006	2007	2008	**2009**	
Mehrfamilienhäuser *[1]	10,2 (42)	10,8 (167)	10,8 (178)	**10,4 (94)**	**9,6 – 11,2**
Gemischt genutzte Gebäude *[2]	9,3 (11)	10,5 (37)	10,4 (45)	**9,7 (8)**	**9,2 – 10,2**

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] Ab 2007 lag der gewerbliche Anteil bei max. 20 % in Bezug auf den Jahresrohertrag, im Jahr 2006 lag der gewerbliche Anteil bei 0. 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 2009 lag der Gewerbeanteil bei rd. 37%, in 2008 bei rd. 36%, in 2007 bei rd. 33% und in 2006 bei rd. 26%.

6.4 Dreifamilienhäuser

Eine Untersuchung des Teilmarktes der **Dreifamilienhäuser** ergab, dass im Jahr 2009 43 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 sollen vermutlich einer anderen Nutzung (nämlich als Ein- oder Zweifamilienhaus) zugeführt werden, teilweise war nur eine Wohnung im Gebäude vermietet.
In die Kaufpreisuntersuchung wurden nur solche Häuser einbezogen, in denen zum Zeitpunkt des Verkaufes zwei Wohnungen vermietet sind. Daher stand nur noch eine sehr geringe Anzahl an auswertbaren Fällen zur Verfügung. Aus diesem Grunde wurden auch die Kauffälle aus dem Jahr 2008 mitbetrachtet.

Aus nunmehr 7 Fällen ergibt sich:

	Dreifamilienhaus	
Preisspanne	**700,-- €/m² bis 950,-- €/m²**	Tatsächliche Spanne
Liegenschaftszinssatz	**3,1% bis 5,6 %**.	Tatsächliche Spanne
Ertragsfaktor	**12,1 bis 15,9**	Tatsächliche Spanne

6.5 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 diese Objekte betrug insgesamt 37 (2008: 53). Der Geldumsatz mit 36,7 Mio. € ist gegenüber 2007 (123,5 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.

6.6 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 diese Objekte betrug insgesamt 63 (2008: 59). Der Geldumsatz mit 24,5 Mio. € (2008: 30,3 Mio. €) ist um 19 % 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

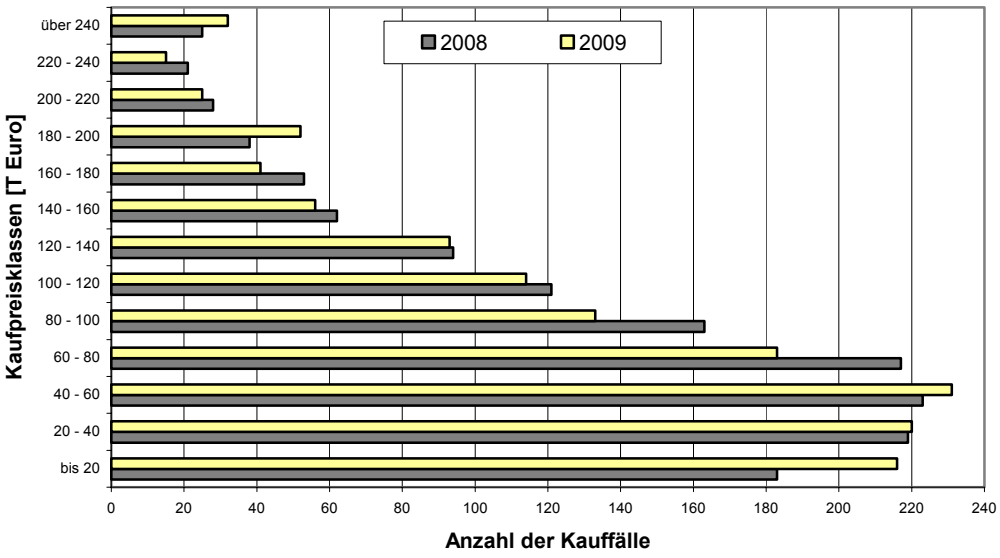
Im Jahr 2009 wurden insgesamt 1678 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1645 Kauffällen sind die Vertragszahlen damit um rd. 2 % gestiegen.

Es wurden 91 neu gebaute Eigentumswohnungen (davon 23 Reihenhäuser im Wohnungseigentum), 1307 wiederverkaufte Eigentumswohnungen und 280 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 2009 verkauft worden sind.

290 Kauffälle betrafen Objekte des Teileigentums. Das ist gegenüber dem Vorjahr (266 Kauffälle) ein Anstieg von rd. 9%.

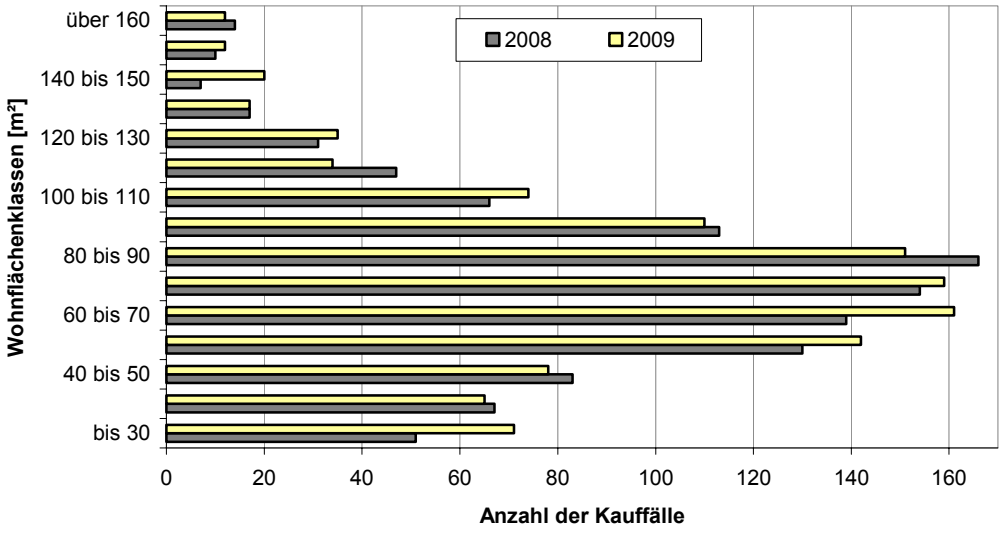
Verteilung der Kauffälle in Bezug auf die Kaufpreise

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Kaufpreise der Eigentumswohnungen. Da teilweise mehrere Wohnungen in einem Vertrag verkauft wurden, konnte nur bei 1411 Eigentumswohnungen der Kaufpreis zugeordnet werden.



Verteilung der Kauffälle in Bezug auf die Wohnungsgröße

Für 1141 Eigentumswohnungen lagen Angaben zu Wohnflächen vor. Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Eigentumswohnungen bezogen auf die Wohnungsgröße.

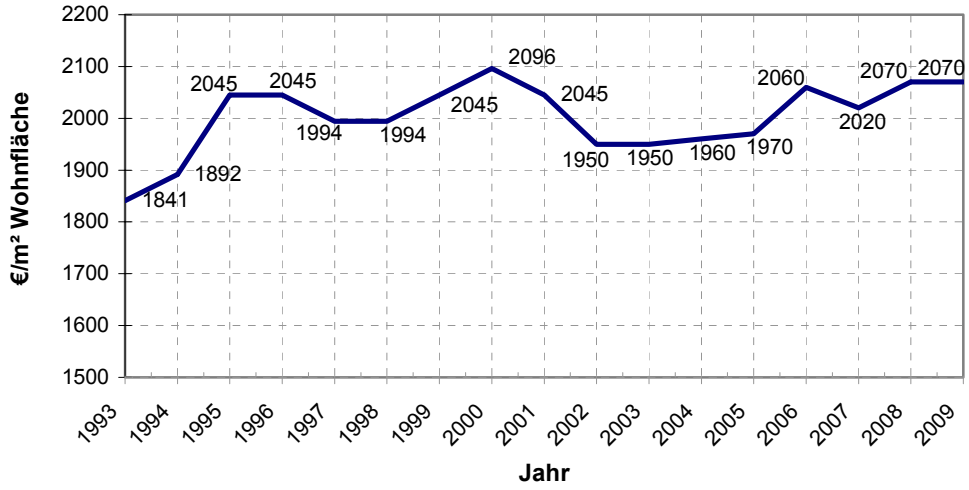


7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Durchschnittspreise

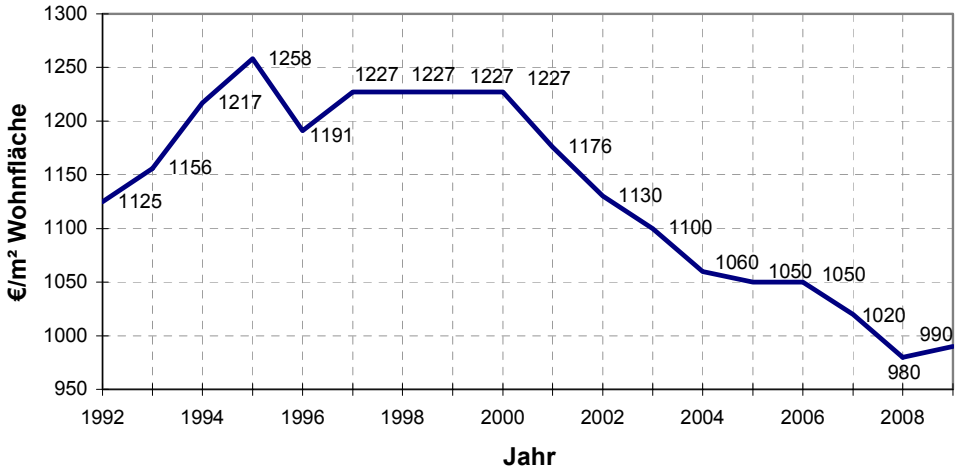
Neubau

Es konnten 53 Kauffälle, für die die Wohnfläche bekannt ist, weitergehend ausgewertet werden.
Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 105 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt wie im Vorjahr **2 070,-- €.** Die Preisspanne bewegt sich zwischen **1 550,-- und 2 500,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 240,-- €/m² Wohnfläche.



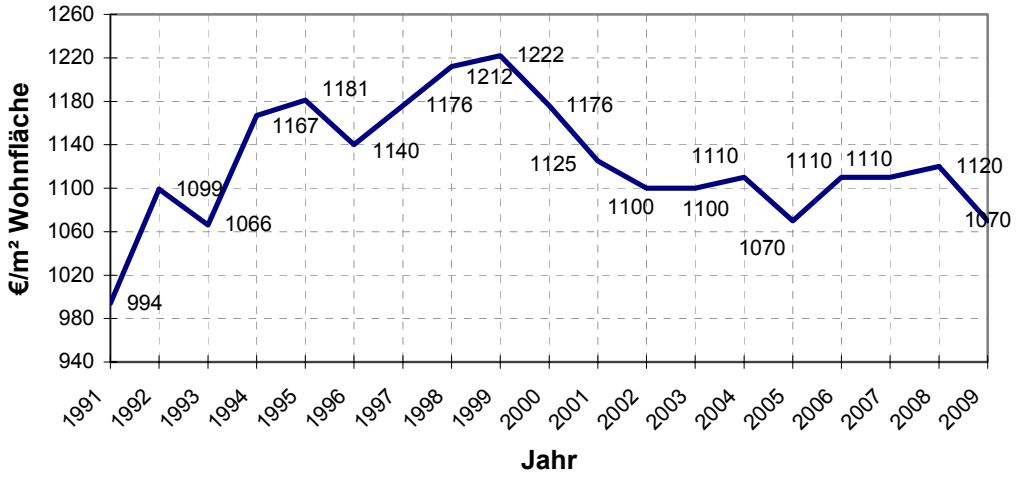
Wiederverkäufe

Von rd. 50% aller wiederverkauften Eigentumswohnungen (643 Kauffälle) standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 75 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **990,-- €.** Das bedeutet einen Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr von rd. 1 %. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **300,-- und 1.890,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 366,-- €/m².



Umwandlungen

In diesem Marktsegment konnten 123 Kauffälle umgewandelter Eigentumswohnungen weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 86 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1070,-- €.** Die Preisspanne bewegt sich zwischen **270,-- und 2300,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 443**,--** €/m² Wohnfläche.



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
2009	**2 070,--**	**173**	**990,--**	**101**	**1 070,--**	**143**

7.2.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von gebrauchten **Eigentumswohnungen** (ohne Neubau) wurden Kaufpreise aus den Jahren 2005 bis 2009 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 2163 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	**Bereich**	**Erläuterung**
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2005 bis 2009	
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, Zentral-/Etagenheizung

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2009, die den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens beinhalten. Eine Garage bzw. Stellplatz ist nicht enthalten.
Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R² von 0,481. Das heißt, dass rd. 48,1 % der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
[€/m²]

Alter \ Wohnfläche	30 - 49 m²	50 - 69 m²	70 - 89 m²	90 - 109 m²	110 - 129 m²	ab 130 m²
1 bis 10 Jahre	1 270,--	1 390,--	1 480,--	1 540,--	1 530,--	1 530,--
11 bis 20 Jahre	1 070,--	1 180,--	1 270,--	1 330,--	1 320,--	1 320,--
21 bis 30 Jahre	930,--	1 050,--	1 140,--	1 190,--	1 190,--	1 190,--
31 bis 40 Jahre	790,--	910,--	1 000,--	1 050,--	1 050,--	1 050,--
über 41 Jahre	770,--	880,--	970,--	1 030,--	1 020,--	1 020,--

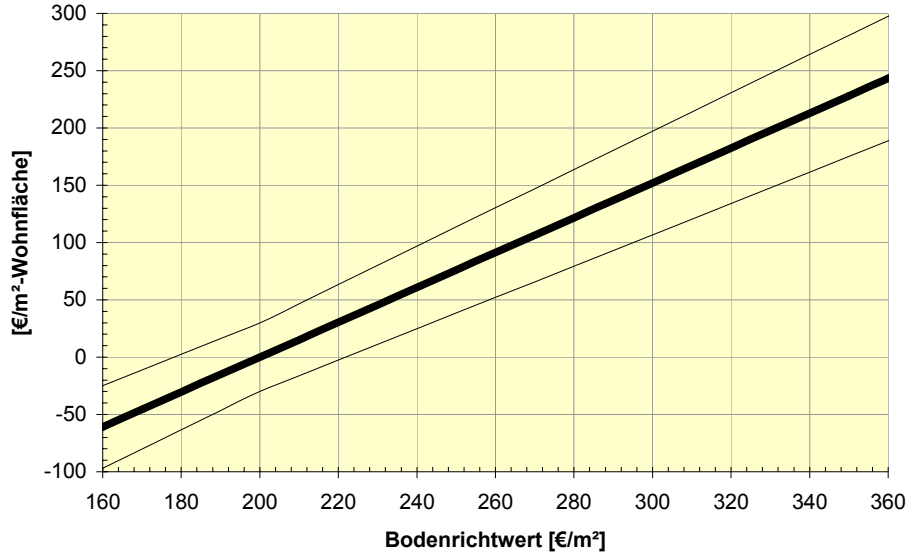
Die Vergleichsfaktoren geben den Mittelwert in der jeweiligen Alters- und der Wohnflächengruppe an. Sie beziehen sich auf eine Eigentumswohnung = **Typisches Vergleichsobjekt** mit folgenden Eigenschaften:

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

Abweichungen

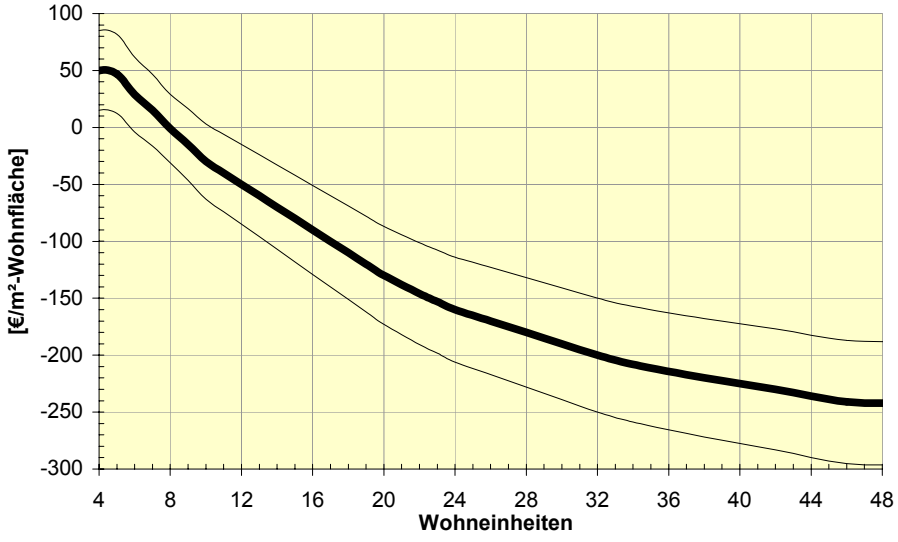
Sind Abweichungen des zu bewertenden Objektes zum typischen Vergleichsobjekt bzgl. seiner Eigenschaften vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Soweit die Eigenschaften signifikanten Einfluss haben, sind sie in den folgenden Diagrammen dargestellt. Die dargestellten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Immobilien, deren Eigenschaften außerhalb dieser Wertebereiche liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet, die dünnen Linien stellen die Streuung dar. Für eine Bewertung sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu wählen.

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

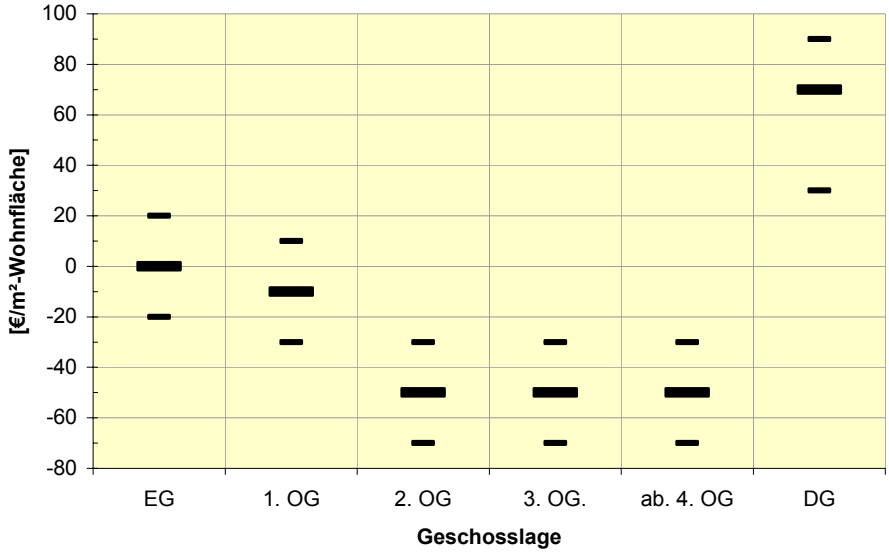


Bodenrichtwerte für bestimmte Lagen sind in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht und können im Internet unter www.borisplus.de eingesehen werden.

- **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:

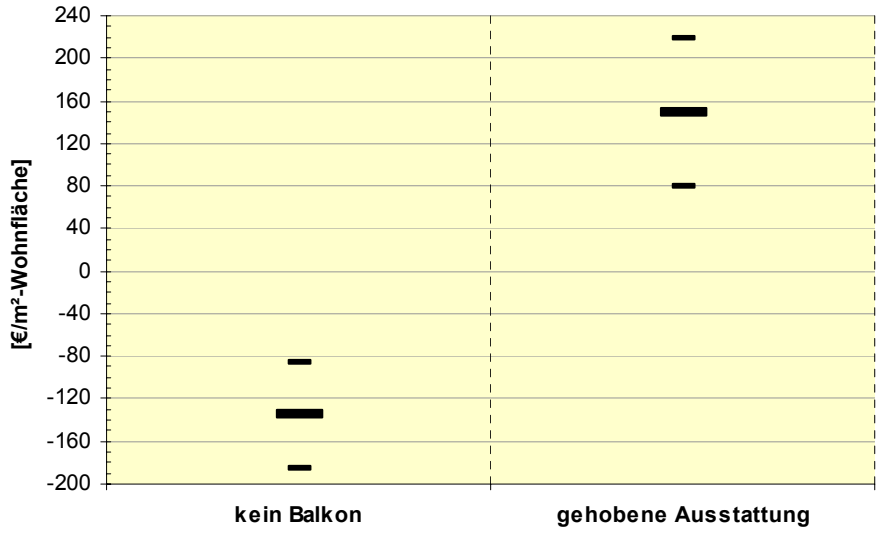


- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Geschosslage** der Wohnung führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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 in eine Wohnung höhere Preise erzielt werden, wenn diese Wohnung als höherwertig gegenüber den anderen Wohnungen angesehen werden muss. 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.

Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** Vergleichswerte unter Berücksichtigung dieser 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)	*1.190,-- €/m²*	
Korrektur für Bodenrichtwert	*+ 50,-- €/m²*	*Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen*
Korrektur für Gebäudegröße	*- 50,-- €/m²*	
Korrektur für Geschosslage	*- 50,-- €/m²*	
Korrektur für Balkon	*- 130,-- €/m²*	
Angepaßter Vergleichsfaktor	*1.010,-- €/m²*	

Vergleichswert *100 m² x 1.010,-- €/m² = rd. 100.000,-- €*

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.
Die Ermittlung 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 blieben bei der Auswertung nicht unberücksichtigt.

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 (2008/2009)**.

Wohnungseigentum	Liegenschaftszinssatz									
	Mittelwert						Mittelwert		Spanne	
	2006		2007		2008		2009			
vermietet	4,2	(52)	4,4	(48)	4,6	(38)	**4,7**	**(40)**	**1,8 – 7,7**	
eigengenutzt	4,0	(182)	4,1	(175)	4,4	(193)	**4,4**	**(224)**	**2,0 – 7,1**	

7.2.5 Ertragsfaktoren

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wird 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	
	2006		2007		2008		**2009**			
vermietet	16,0	(52)	15,5	(44)	15,0	(38)	**14,7**	**(38)**	**9,5 – 20,7**	
eigengenutzt	16,4	(188	16,2	(186)	15,7	(193)	**15,5**	**(213)**	**9,4 – 22,9**	

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.

		2007		2008		**2009**	
		Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	10 500,--	37	10 400,--	18	**11 000,--**	**35**
	Wieder-verkauf	7 100,--	125	7 000,--	97	**7 000,--**	**145**
Tiefgara-genstellplätze	Neubau	10 900,--	37	11 200,--	27	**11 850,--**	**42**
	Wieder-verkauf	5 400,--	61	5 800,--	49	**5 900,--**	**43**
Oberirdische Stellplätze	Neubau	3 500,--	9	3 800,--	6	**3 900,--**	**23**
	Wieder-verkauf	2 900,--	22	3 000,--	36	**2 900,--**	**15**

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 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 01.01.2010

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 01.01.2010 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2009 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 66 Kaufverträge (2008: 65) zur Auswertung herangezogen werden.
Die Kaufpreise wurden entsprechend der Bodenrichtwertdefinition normiert. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich ein **Preisrückgang um 3%**.

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 3 Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise wurden auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt.
Die Kaufpreise lagen im Durchschnitt um **3 % unter** dem entsprechenden Bodenrichtwert.

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 2009 wurden 5 Kaufverträge über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 67,-- €/m². Die Preisspanne lag bei 61,-- bis 74,-- €/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 01.01.2010 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW vom 10.01.2006

	Lage		
	gut	**mittel**	**mäßig**
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	325,-- €/m²	245,-- €/m²	--------
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	240,-- €/m²	200,-- €/m²	150,-- €/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

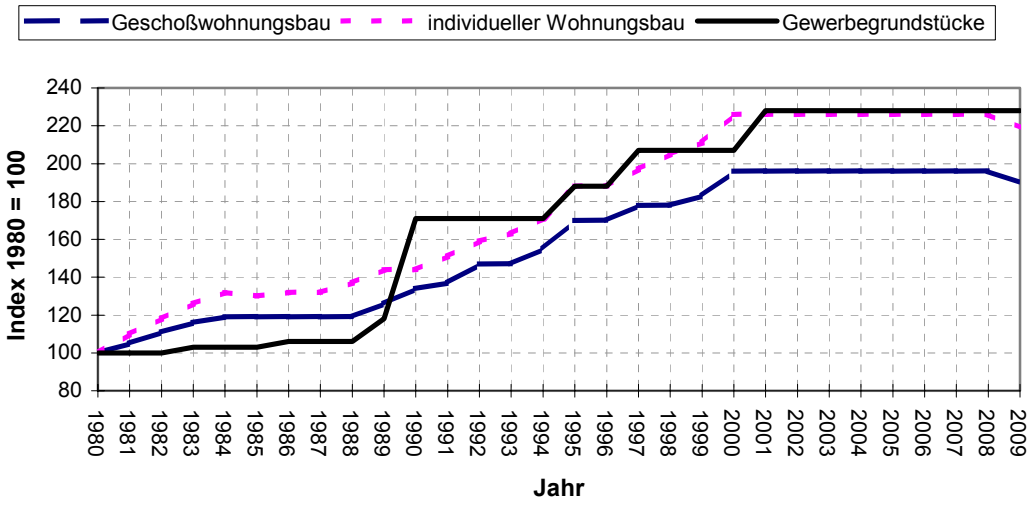
Anwendungsbeispiel

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 2009
(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
01.01.2010	**219**	**190**	**228**

9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	**Wuppertal** [31.12.2009]
Einwohner	349.713
Wanderungsgewinn/-verlust	-1.300
Katasterfläche in km² ▪ davon 49 % Siedlungsfläche ▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser	168 km² 82 km² 86 km²
Einwohnerdichte [Einw./km²]	2.077
Sozialhilfequote	13,0
Arbeitslosenquote	12,8
Gewerbesteuer (Hebesatz) [31.12.2008]	440
Grundsteuer A (Hebesatz) [31.12.2008]	240
Grundsteuer B (Hebesatz) [31.12.2008]	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**

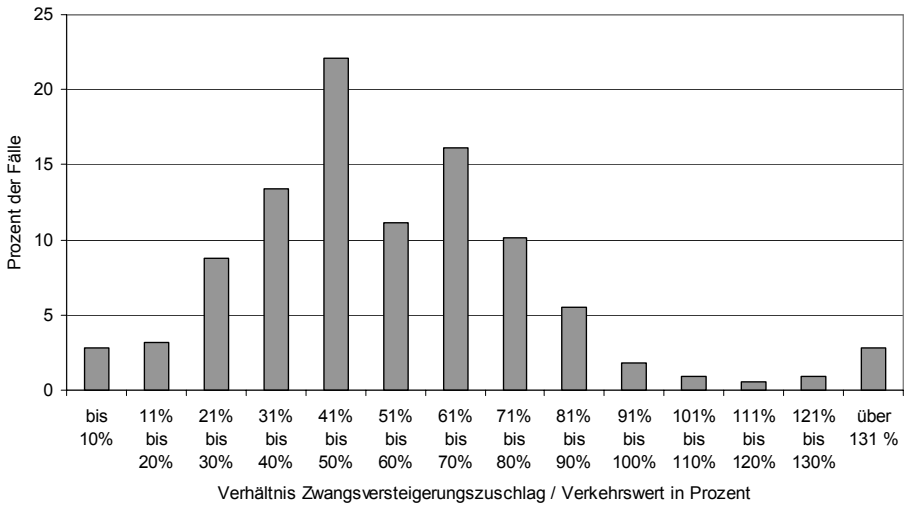
Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

9.3 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2009 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 246 Objekte, das sind 6% von allen Kauffällen, mit einem Gesamtumsatz von 13,6 Mio. € (3,0 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag den Eigentümer.

	Anzahl Zwangsversteigerungen		
	2007	**2008**	**2009**
Unbebaute Grundstücke	4	3	-
Bebaute Grundstücke	58	68	54
Wohnungseigentum	108	134	173
Teileigentum	9	6	19

Die folgende Grafik stellt die prozentualen Anteile der Zuschläge zum Verkehrswert aller Zwangsversteigerungen in 2009 dar.



10. Mietübersichten

10.1 Mietübersicht 2005 für gewerbliche Räume

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

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	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl	Nutzfläche Ø
		€/m² Nutzfläche]	[€/m² Nutzfläche]		[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	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl	Nutzfläche Ø
		€/m² Nutzfläche]	€/m² Nutzfläche]		[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

10.2 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).

10.3 Mietübersicht 2009 für Garagen und Stellplätze

	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	**41,--**	30,-- bis 55,--	± 4,5	273
Tiefgaragenstellplatz *		20,-- bis 60,--		
Oberirdischer Stellplatz	**22,--**	10,-- bis 33,--	± 6,1	41

*Im Jahr 2009 lagen Mieten aus nur 5 Standorten vor, wobei für eine Lage rd. 50 Mieten vorlagen, die gewichtet in die Auswertung eingeflossen sind. Aufgrund der insgesamt geringen Anzahl wird kein Mittelwert veröffentlicht.

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 (Volltextsuche: „Mietspiegel") sowie bei den beteiligten Interessenverbänden eingesehen werden.

11. Sonstige Angaben

11.1 Produkte des Gutachterausschusses

	Gebühr
Bodenrichtwertkarte 2010 (Plot)	150,-- €
Historisch (Plot)	75,-- €
Auszug aus BORIS.NRW	15,-- €
Grundstücksmarktbericht 2010 (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 richtungsweisend? 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 17.02.2010 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke
Vorsitzender

gez. Ricarda Baltz
Geschäftsführerin