



Grundstücksmarktbericht **2011**

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2011

Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010

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](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

52,- €

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.

Bildnachweis

Titelfoto: Peter Krämer, Wuppertal

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
2 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	
2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
2.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	9
2.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal	10
3 Grundstücksmarkt des Jahres 2010	11
3.1 Anzahl der Kauffälle	12
3.2 Flächenumsatz	12
3.3 Geldumsatz	13
3.4 Umsatzentwicklungen	13
4 Unbebaute Grundstücke	
4.1 Allgemeine Marktdaten	14
4.2 Individueller Wohnungsbau	15
4.3 Geschosswohnungsbau	15
4.4 Gewerbliche Bauflächen	15
4.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen	
4.4.2 Gewerbe- und Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“	
4.5 Werdendes Bauland	16
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	16
4.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
5 Bebaute Grundstücke	
5.1 Allgemeine Marktdaten	19
5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	20
5.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	21
5.2.1.1 Durchschnittspreise	
5.2.1.2 Vergleichsfaktoren	
5.2.1.3 Marktanpassungsfaktoren	
5.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	27
5.2.2.1 Durchschnittspreise	
5.2.2.2 Vergleichsfaktoren	
5.2.2.3 Marktanpassungsfaktoren	
5.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	34
5.3.1 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser	34
5.3.2 Liegenschaftszinssätze	35
5.3.3 Ertragsfaktoren	36
5.4 Dreifamilienhäuser	37
5.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	37
5.6 Gewerbe- und Industrieobjekte	37
6 Wohnungs- und Teileigentum	
6.1 Allgemeine Marktdaten	38
6.2 Wohnungseigentum	40
6.2.1 Durchschnittspreise	40
6.2.2 Preisindex	41
6.2.3 Vergleichsfaktoren	42
6.2.4 Liegenschaftszinssätze	46
6.2.5 Ertragsfaktoren	46
6.3 Teileigentum	47

7 Bodenrichtwerte	
7.1 Gesetzlicher Auftrag	48
7.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte 2011	
7.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2011	48
7.3.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	49
7.3.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau	50
7.3.3 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen	50
7.3.4 Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen	51
7.3.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	51
7.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	51
7.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau	52
7.6 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau	52
7.7 Preisentwicklung	53
8 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	
8.1 Soziologische Daten	54
8.2 Zwangsversteigerungen	55
9 Mietübersichten	
9.1 Mietübersicht 2011 für gewerbliche Räume	56
9.2 Einzelhandelsmieten	57
9.3 Mietübersicht 2010 für Garagen und Stellplätze	57
9.4 Mietspiegel 2010 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	58
10 Sonstige Angaben	
10.1 Produkte des Gutachterausschusses	59
10.2 Immobilien-Preis-Agent	60
10.3 Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW	60
11 Anlagen	
11.1 Mietspiegel Wuppertal 2010	60
11.2 Sachwertmodell der AGVGA - NRW Anlagen I – IV für die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren	64

1. 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 2010 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.

2. 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 77 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.

2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das BauGB, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 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

2.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen (§ 192(4) BauGB). 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

2.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal** angehörenden Mitglieder beträgt zurzeit 22.

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)
- 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
- Sparkassenbetriebswirt Frank Zölzer

Nur für Ermittlung der Bodenrichtwerte und Mietübersichten:

- Steueramtsrätin Ingeborg Nowak
- Steueroberamtsrat Karl Strock

3. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2011 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2010 und dem 31.12.2010 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.

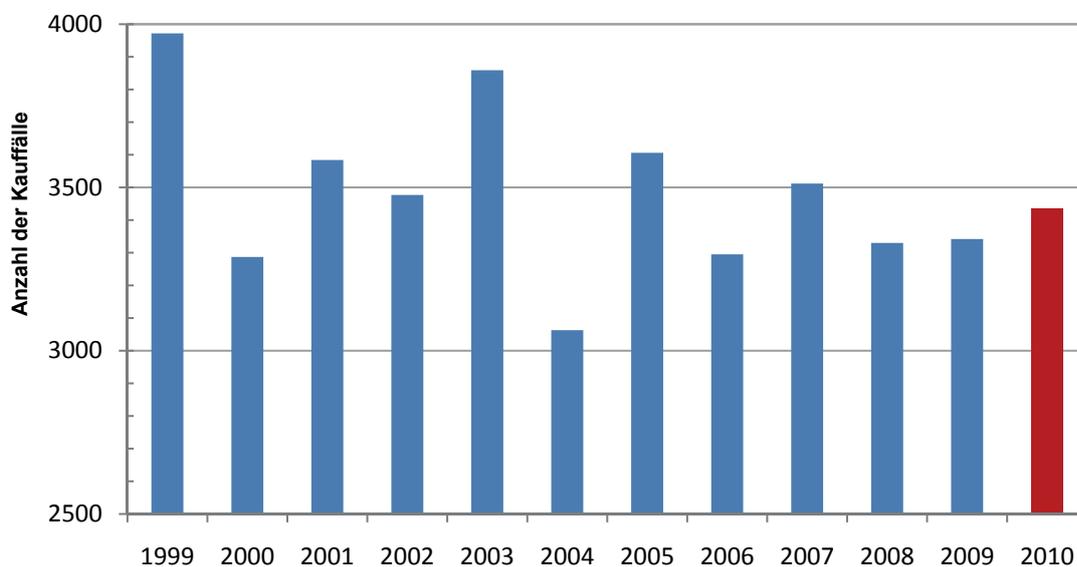
Der Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte.

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

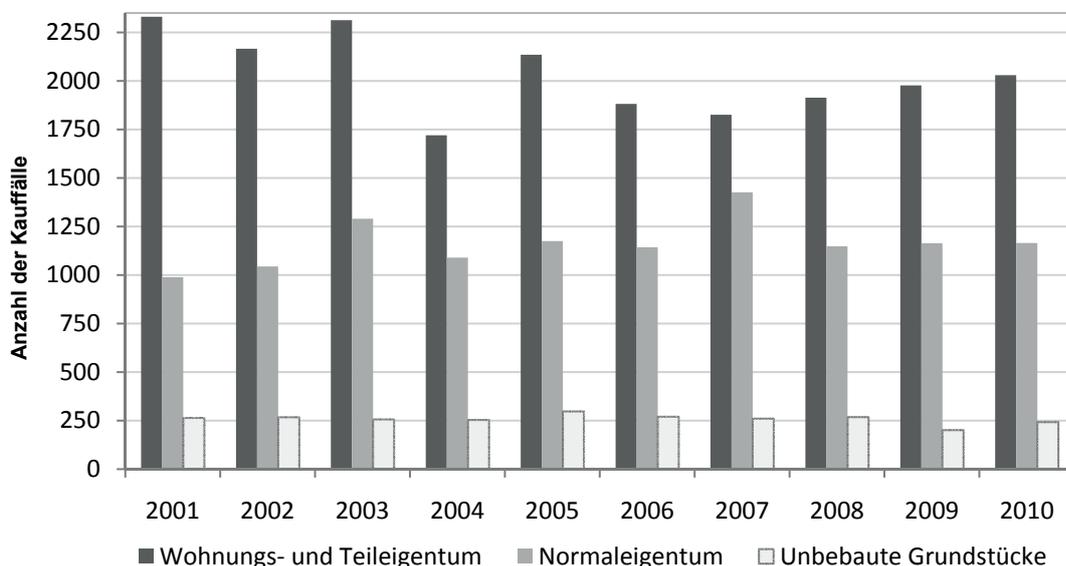
3.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 2745 Grundstückskaufverträge und 248 Zwangsversteigerungszuschläge in der Geschäftsstelle registriert. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3437. Im Vergleich zu 2009 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 3% gestiegen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

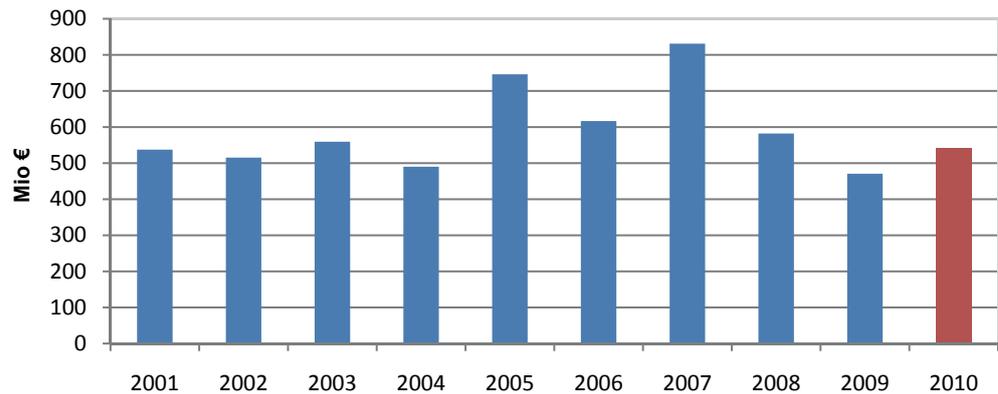


3.2 Flächenumsatz

Der Gesamtgrundstücksflächenumsatz ist im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 16% gestiegen und beträgt 213,6 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums nicht enthalten.

3.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2010 um 15 % gestiegen und beträgt rd. 542 Mio. €.

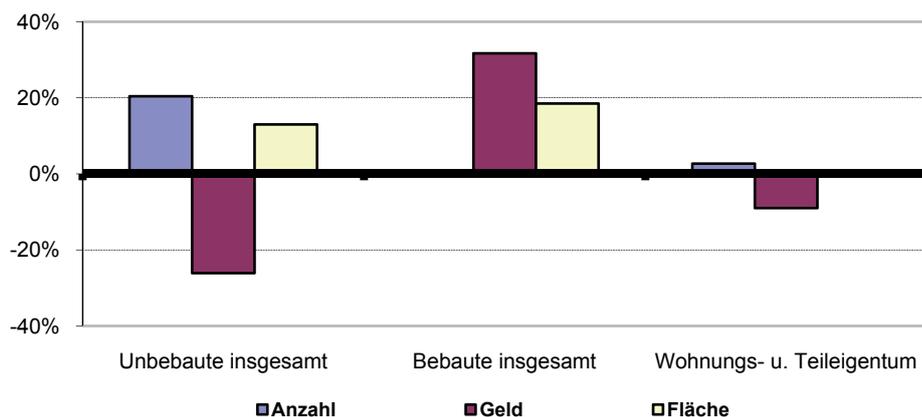


3.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2010 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Jahr	Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
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 %	470,6	100 %	183,9	100 %
2010	Unbebaute Grundstücke	242	7,0%	22,1	4,1%	89,4	41,9%
	Bebaute Grundstücke	1165	33,9%	383,8	70,8	124,2	58,1%
	Wohnungs- u. Teileigentum	2030	59,1%	135,8	25,1%	entfällt	entfällt
	insgesamt	3437	100 %	541,7	100 %	213,6	100 %
Veränderungen 2009/2010	Unbebaute Grundstücke	+41	+20,4%	-7,8	-26,1%	+10,3	+13,0%
	Bebaute Grundstücke	+1	+0,1%	+92,4	+31,7%	+19,4	+18,5%
	Wohnungs- u. Teileigentum	+53	+2,7%	-13,5	-9,0%	entfällt	entfällt
	insgesamt	95	+2,8%	+71,1	+15,1%	+29,7	+16,2%

Gewinne / Verluste



4. Unbebaute Grundstücke

4.1 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 242 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2010 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 20 % angestiegen.

Grundstücksart	Anzahl	Flächen- umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Individueller Wohnungsbau	90	5,5	10,1
Geschosswohnungsbau	9	1,2	2,1
Gewerbliche Bauflächen	12	6,7	7,0
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27	64,6	1,2
Werdendes Bauland	3	1,4	0,3
Sonstige unbebaute Grundstücke	101	10,0	1,4

Informationen zu Bodenrichtwerten finden Sie in Kapitel 7.

4.2 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 72 Kaufverträge (2009: 66) zur Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei **205,-- €/m²** Grundstücksfläche für ein rd. 570 m² großes Grundstück. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne von **100,-- €/m² bis 350,-- €/m²**.

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte finden Sie in Kapitel 7 „Bodenrichtwerte“.

4.3 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 9 Kaufverträge in der Kaufpreissammlung registriert. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne von **150,-- €/m² bis 240,-- €/m²**. Im Vorjahr lagen 3 Kaufverträge in diesem Marktsegment vor.

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte finden Sie in Kapitel 7 „Bodenrichtwerte“.

4.4 Gewerbliche Bauflächen

4.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen

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

Im Jahr 2010 wurden 7 Kaufverträge (2009: 5) über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 63,-- €/m² (2009: 67,-- €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **47,-- bis 89,-- €/m²**.

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte finden Sie in Kapitel 7 „Bodenrichtwerte“.

4.4.2 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 2010 wurden dem Gutachterausschuss 5 Kaufverträge über derartige Grundstücke zugeleitet.

Die Preise lagen in einer Spanne zwischen **90,-- €/m² und 305,-- €/m²**.

4.5 Werdendes Bauland

Nach §5(2) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind unter dem Begriff **Bauerwartungsland** Flächen zu verstehen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit 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 §5(3) ImmoWertV 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 2010 wurden 2 Kaufverträge über **Bauerwartungsland** in der Geschäftsstelle registriert. 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 2010 ist ein Kaufvertrag über **Rohbauland** in der Geschäftsstelle eingegangen. In den letzten Jahren lagen die Kaufpreise überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 40 % bis 80 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland**.

4.6 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 2005 und 2010 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 angrenzen 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 2010 auch die aus den Jahren 2004 bis 2009 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	50 - 100	75	43
	Überbaubereinigung	65 - 135	100	4
	Garagen- und Stellplatzflächen	30 - 90	60	39
Nicht erforderliche Freiflächen	Flächen im hinteren Grundstücksbereich, wie Gartenland u. ä.	5 - 35	20	183

4.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Nach der ImmoWertV sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Für das Jahr 2010 konnten insgesamt 19 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden. Davon wurden 9 Kaufverträge über landwirtschaftliche und 8 Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen.

Die verbleibenden 2 Kaufverträge eignen sich aufgrund ihrer Lage oder Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen. In der nachstehenden Zusammenstellung wurden sie als **begünstigtes Agrarland** bezeichnet. Darunter fallen z.B. Flächen für private Grünflächen- oder Freizeitnutzung.

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

Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m ²]
Landwirtschaftliche Flächen	0,50 bis 4,50
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	0,50 bis 3,--
Begünstigtes Agrarland	5,-- bis 30,--

Informationen über die Bodenrichtwerte finden Sie in Kapitel 7 „Bodenrichtwerte“.

5. Bebaute Grundstücke

5.1 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 1165 Kauffälle aus dem Jahr 2010 über bebaute Grundstücke erfasst. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1164) nahezu gleich geblieben.

Die Kauffälle können weiter unterteilt werden in

Grundstücke mit	2008		2009		2010	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	601	129,2	643	134,0	673	140,2
Dreifamilienhäusern	51	10,1	43	8,3	42	9,5
Mehrfamilienhäusern	369	122,3	353	86,6	333	84,1
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	53	123,5	37	36,7	39	129,9
Gewerbe- und Industrieobjekten	59	30,3	63	24,5	52	15,0
Sonstigen Gebäuden	15	0,5	25	1,3	26	5,1

5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemeine Marktdaten

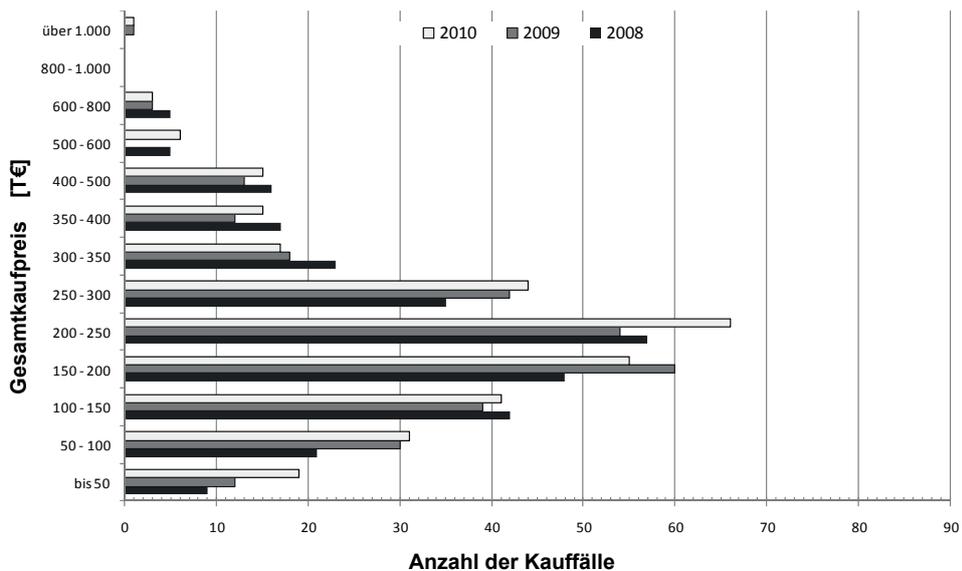
Im Jahr 2010 wurden insgesamt 673 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (643 Fälle) eine Steigerung um rd. 5%.

Für die weitere statistische Auswertung wurden die 673 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern weiter unterteilt in:

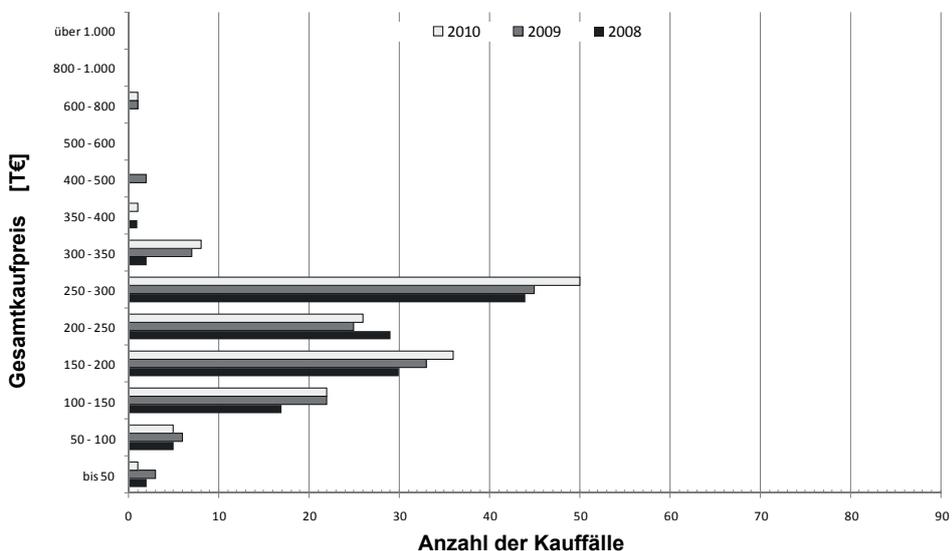
Grundstücke mit	2008		2009		2010	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern	278	65,9	284	62,2	313	69,1
Doppelhaushälften	130	27,7	144	31,4	150	32,9
Reihenhäusern	193	35,6	215	40,5	210	38,2

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Verteilung der Gesamtkaufpreise auf die Kaufpreisklassen.

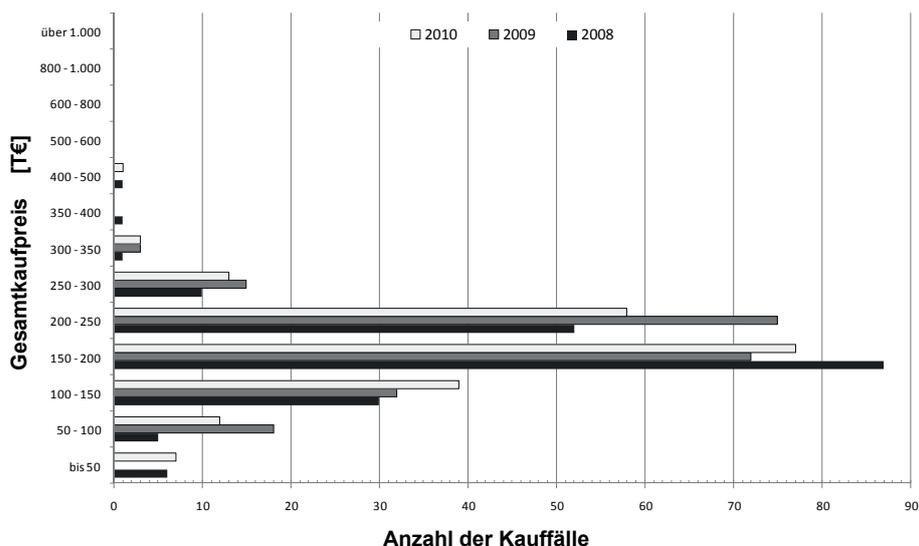
Freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser



Doppelhaushälften



Reihenhäuser



5.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

5.2.1.1 Durchschnittspreise

Von den 313 Kaufverträgen über freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser war insgesamt in nur 76 Fällen die Wohnfläche bekannt.

Kaufpreise über neu gebaute freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser standen nicht zur Verfügung.

Jahr	n	Gesamtkaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2010	76	270 000,--	165	820

5.2.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2006 bis 2010 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 201 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2006 bis 2010	
Lage (Bodenrichtwert)	160,-- €/m ² bis 360,-- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	150 m ² bis 1 500 m ²	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 m ² bis 280 m ²	
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2010, 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 0,527. Das heißt, dass rd. 52,7 % 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 [€/m ²]
5 bis 15 Jahre	2 150,--
16 bis 30 Jahre	1 920,--
31 bis 40 Jahre	1 800,--
41 bis 50 Jahre	1 670,--
51 bis 60 Jahre	1 590,--

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

Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	240,-- €/m ²
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	750 m ²

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.

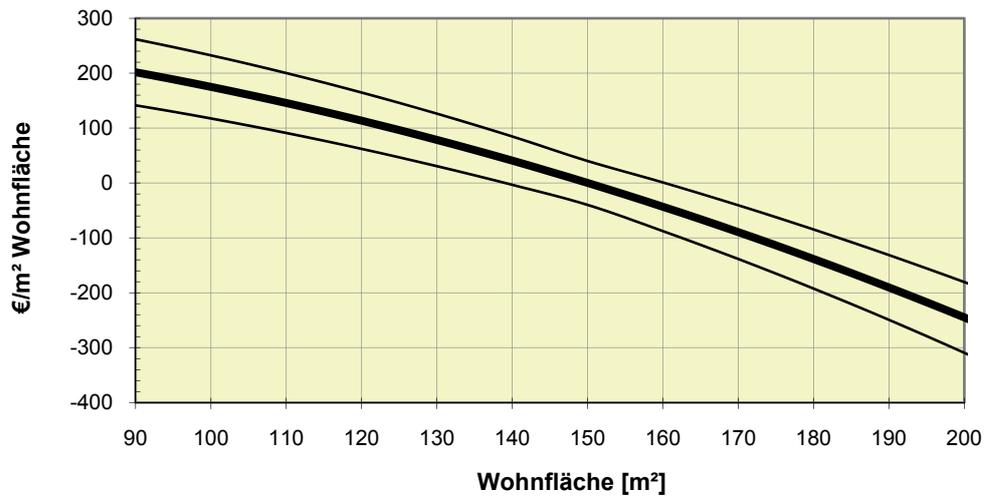


Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** Vergleichswerte unter Berücksichtigung dieser Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen.

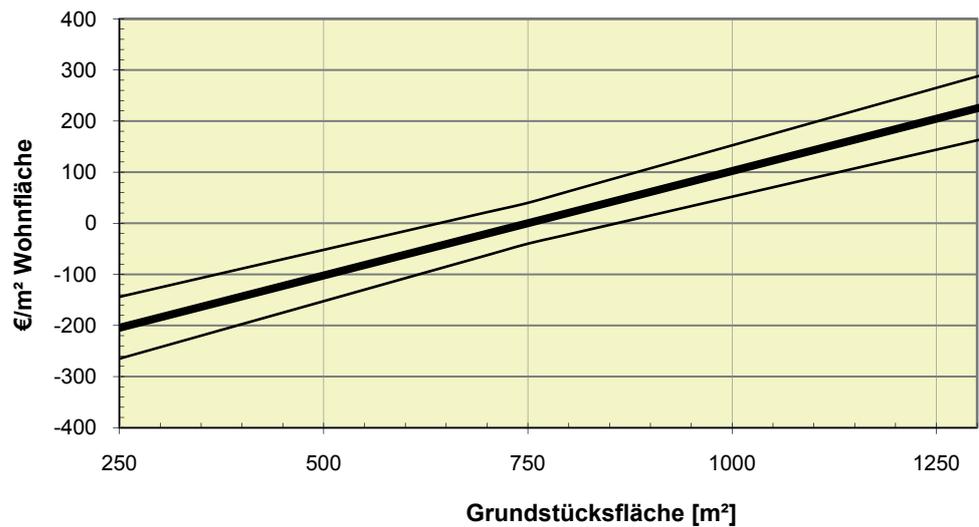
Die Internetadresse lautet:

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

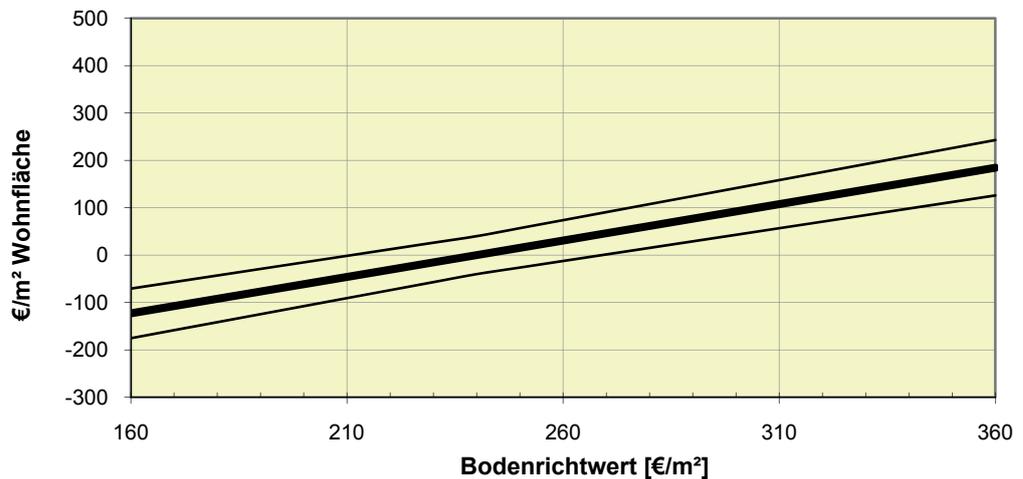
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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 für ein 350 bis 650 m² großes Bodenrichtwertgrundstück** 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. Der Bodenrichtwert (BRW) muss mit nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten zunächst auf einen einheitlichen Wertmaßstab umgerechnet werden. In BORISplus.NRW kann die Bodenrichtwertdefinition durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. Die hier angegebene Fläche muss auf eine Fläche von 500m² umgerechnet werden.

Fläche	Fläche = 500 m ²
150 m ² -350 m ²	BRW x 1,00 / 1,14
350 m ² -650 m ²	BRW x 1,00
650 m ² -1000 m ²	BRW x 1,00 / 0,91

Anwendungsbeispiel

<u>Korrekturfaktoren für Bodenrichtwerte</u>	
Bodenrichtwert für ein 800 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück	Faktor 1/0,91
Bodenrichtwert für ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück	Faktor 1,00
Bodenrichtwert für ein 250 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück	Faktor 1/1,14

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften
 Bodenrichtwert für ein 800 m² großes Bodenrichtwertgrundstück: 210,-- €/m²
 Alter des Gebäudes: 25 Jahre
 Grundstücksgröße: 500 m²
 Wohnfläche: 130 m²

Ermittlung des Vergleichswertes
 Korrektur für Bodenrichtwert (Fläche) 230,-- €/m²

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.920,-- €/m ²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Bodenrichtwert	- 15,-- €/m ²	
Korrektur für Wohnfläche	+ 80,-- €/m ²	
Korrektur für Grundstücksgröße	- 100,-- €/m ²	

Angepasster Vergleichsfaktor = 1.885,-- €/m²

Vergleichswert = 130 m² x 1.885,-- €/m² = rd. 245.000,-- €

5.2.1.3 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks ist u.a. das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt heranzuziehen.

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2009 und 2010 für 83 verkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser jeweils die Sachwerte berechnet. Die beiden zurückliegenden Jahrgänge wurden auf Grund der geringen Fallzahl zusammengefasst. 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

Nach § 23 Satz 2 ImmoWertV ist eine gleichmäßige (lineare) Alterswertminderung nur „in der Regel“ zugrunde zu legen. Dies erlaubt in begründeten Fällen anders zu verfahren. Die Anwendung eines anderen Alterswertmodells ist danach in einer Umstellungsphase möglich. Da die Beratungen über ein künftig anzuwendendes, bundeseinheitliches Sachwertmodell insgesamt noch nicht abgeschlossen sind, wird vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung empfohlen, vorläufig die bisherige Vorgehensweise im Sachwertverfahren beizubehalten.

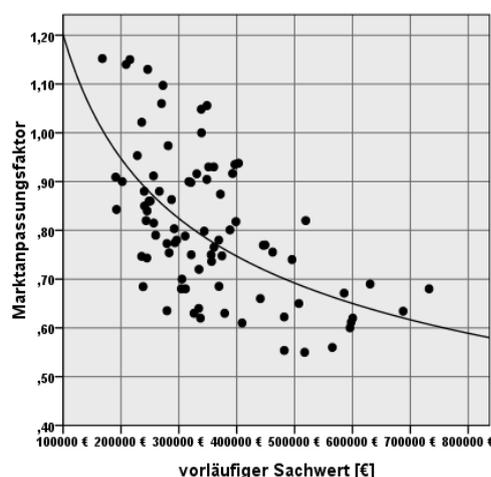
Der Gutachterausschuss wendet daher auf der Grundlage einer Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV durch das Ministerium für Inneres und Kommunales NRW bis zur Veröffentlichung neuer Normalherstellungskosten weiterhin die Wertminderung auf der Grundlage des Sachmodells der AGVGA-NRW nach Ross, differenziert nach dem Modernisierungsgrad des Gebäudes, an.

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 0,361. Das heißt, dass lediglich rd. 36,1 % der Varianz des „vorläufigen Sachwertes“ durch den „Marktanpassungsfaktor“ erklärt werden kann. Anders formuliert: 63,9 % 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,--	0,95
225 000,--	0,91
250 000,--	0,88
275 000,--	0,85
300 000,--	0,82
325 000,--	0,80
350 000,--	0,78
375 000,--	0,76
400 000,--	0,75
425 000,--	0,73
450 000,--	0,72
475 000,--	0,70
500 000,--	0,69

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: $300.000,-- \text{ €} \times 0,82 = 246.000,-- \text{ €}$

5.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

5.2.2.1 Durchschnittspreise

5.2.2.1.1 Neubauten

Reihenhäuser

Insgesamt standen 34 Kauffälle über Grundstücke mit Reihenhäuser-Neubauten zur Verfügung, von denen 17 Verkäufe Reihemittelhäuser und 17 Verkäufe Reihenendhäuser betrafen. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise beziehen sich auf voll unterkellerte Gebäude aus unterschiedlichen Neubaugebieten. Es wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen Eigenleistungen bis zu max. 20.000,- € zu erbringen waren.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2010	34	245 000,--	135	245

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **220 000,-- € und 290 000,-- €**.

Doppelhaushälften

Es wurden insgesamt 46 Kauffälle aus unterschiedlichen Neubaugebieten registriert. In 39 Fällen waren die Gebäude voll unterkellert. In 4 Baugebieten wurden die Doppelhaushälften mit Erdwärmepumpe erstellt. In einigen 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 [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2010	39	275.000,--	130	305

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich hier zwischen **215 000,-- € und 305 000,-- €**.

5.2.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 66 Kaufverträge ausgewertet werden. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen 115 000,-- € und 270 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2010	66	185 000,--	125	295

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 35 Kaufverträge ausgewertet werden. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 135 000,-- € und 320 000,-- €.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2010	35	210 000,--	135	450

5.2.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2006 bis 2010 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 355 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2006 bis 2010	
Lage (Bodenrichtwert)	160,-- €/m ² bis 360,-- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	150 m ² bis 600 m ²	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 m ² bis 180 m ²	
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 2010, 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 0,540. Das heißt, dass rd. 54% 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	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
Alter	Vergleichsfaktor [€/m ²]		
bis 10 Jahre	2 020,--	1 910,--	1 950,--
11 bis 20 Jahre	1 890,--	1 790,--	1 830,--
21 bis 30 Jahre	1 800,--	1 690,--	1 730,--
31 bis 40 Jahre	1 640,--	1 540,--	1 570,--
41 bis 60 Jahre	1 530,--	1 420,--	1 460,--

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

Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	240,-- €/m ²
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	300 m ²

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.

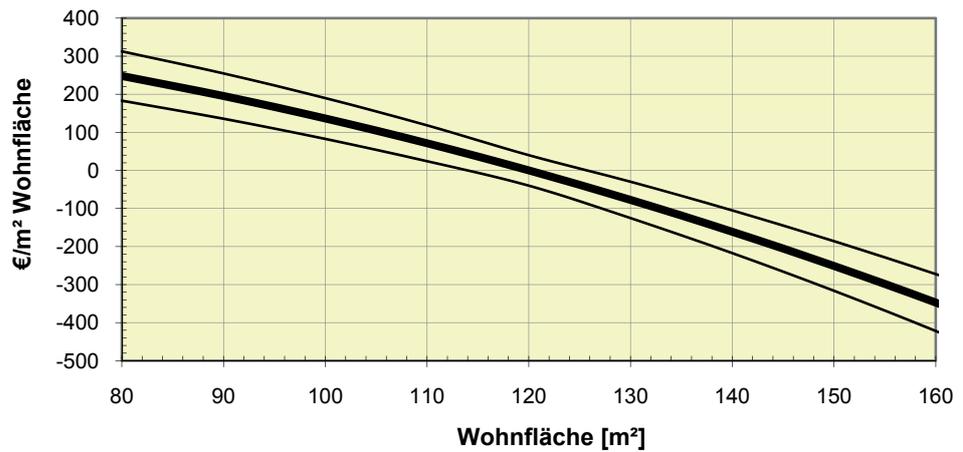
Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. Für eine Bewertung sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu wählen.



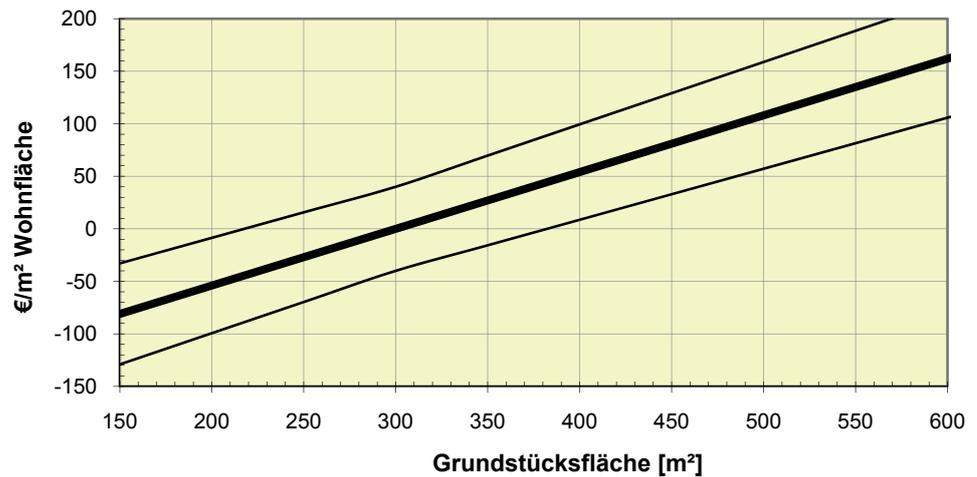
Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** Vergleichswerte unter Berücksichtigung dieser Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen. Die Internetadresse lautet:

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

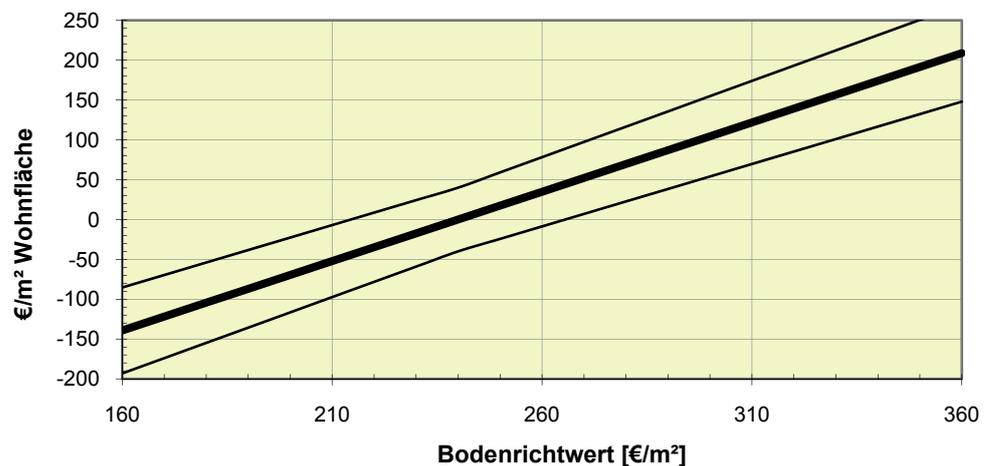
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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:



Bodenrichtwerte für bestimmte Lagen sind in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht und können im Internet unter www.borisplus.de eingesehen werden. Der Bodenrichtwert (BRW) muss mit nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten zunächst auf einen einheitlichen Wertmaßstab umgerechnet werden. In BORISplus.NRW kann die Bodenrichtwertdefinition durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. Die hier angegebene Fläche muss auf eine Fläche von 500m² umgerechnet werden.

Fläche	Fläche = 500 m ²
150 m ² -350 m ²	BRW x 1,00 / 1,14
350 m ² -650 m ²	BRW x 1,00
650 m ² -1000 m ²	BRW x 1,00 / 0,91

Anwendungsbeispiel

Korrekturfaktoren für Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für ein 800 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück	Faktor 1/0,91
Bodenrichtwert für ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück	Faktor 1,00
Bodenrichtwert für ein 250 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück	Faktor 1/1,14

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte
 Bodenrichtwert für ein 250 m² großes Bodenrichtwertgrundstück: 260,-- €/m²
 Alter des Gebäudes: 25 Jahre
 Grundstücksgröße: 250 m²
 Wohnfläche: 110 m²

Ermittlung des Vergleichswertes

Korrektur Bodenrichtwert (Fläche)	230,-- €/m ²	
Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.800,-- €/m ²	
Korrektur für Wohnfläche	+ 70,-- €/m ²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Grundstücksgröße	- 25,-- €/m ²	
Korrektur für Bodenrichtwert	- 15,-- €/m ²	
Angepasster Vergleichsfaktor =	1.830,-- €/m ²	
Vergleichswert =	110 m ² x 1.830,-- €/m ² = rd. 200.000,-- €	

5.2.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem Reihenhaus/Doppelhaushälfte bebauten Grundstückes ist u.a. das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt heranzuziehen.

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2010 für 77 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

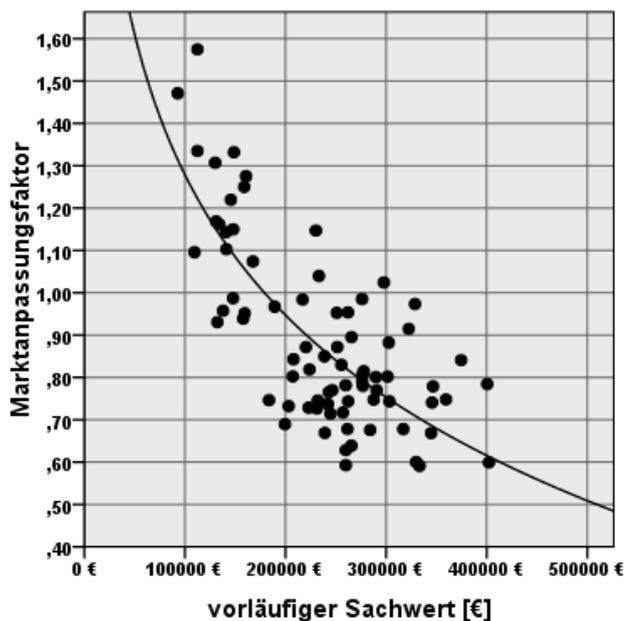
Nach § 23 Satz 2 ImmoWertV ist eine gleichmäßige (lineare) Alterswertminderung nur „in der Regel“ zugrunde zu legen. Dies erlaubt in begründeten Fällen anders zu verfahren. Die Anwendung eines anderen Alterswertmodells ist danach in einer Umstellungsphase möglich. Da die Beratungen über ein künftig anzuwendendes, bundeseinheitliches Sachwertmodell insgesamt noch nicht abgeschlossen sind, wird vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung empfohlen, vorläufig die bisherige Vorgehensweise im Sachwertverfahren beizubehalten.

Der Gutachterausschuss wendet daher auf der Grundlage einer Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV durch das Ministerium für Inneres und Kommunales NRW bis zur Veröffentlichung neuer Normalherstellungskosten weiterhin die Wertminderung auf der Grundlage des Sachmodells der AGVGA-NRW nach Ross, differenziert nach dem Modernisierungsgrad des Gebäudes, an.

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 0,577. Das heißt, dass rd. 57,7 % der Varianz des „vorläufigen Sachwertes“ durch den „Marktanpassungsfaktor“ erklärt werden kann. Anders formuliert: 42,3 % der Varianz des „vorläufigen Sachwertes“ wird nicht durch diese Funktion erklärt. Die über diese Funktion ermittelten Anpassungsfaktoren können daher nur einen groben Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Streudiagramm: Marktanpassungsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Aus der oben abgebildeten Logarithmusfunktion wurden folgende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor
150 000,--	1,08
175 000,--	1,01
200 000,--	0,95
225 000,--	0,89
250 000,--	0,84
275 000,--	0,80
300 000,--	0,75

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: $200.000,-- \text{ €} \times 0,95 = 190.000,-- \text{ €}$

5.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 333 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rd. 6 %. Der Geldumsatz betrug 84 Millionen Euro. Das ist gegenüber dem Jahr 2009 ein Rückgang von rd. 4 %.

5.3.1 Durchschnittspreise

Von insgesamt 333 registrierten Kauffällen standen nur 40 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	2008	2009	2010	Minimum	Maximum	Stdabw.
		Mittelwerte					
		[€/m ² Wohnfläche]			[€/m ² Wohnfläche]		
		(n)					
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	580 (31)	570 (23)	560 (15)	440	680	± 80
1949-1975	mit Heizung, Bad/WC	650 (39)	660 (33)	640 (25)	490	745	± 69
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC		625 (24)	620 (18)	490	745	
1966-1975	mit Heizung, Bad/WC		745 (8)	680 (7)	625	740	

Bei den angegebenen Minimum- und Maximumwerten handelt es sich um die tatsächlichen Kaufpreise. Der geklammerte Wert gibt die Größe der Datenmenge an, aus der der jeweilige Mittelwert ermittelt wurde. 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.

Im Jahr 2010 standen dem Gutachterausschuss zusätzlich Kaufpreise über Immobilien zur Verfügung, die komplett bzw. über die Hälfte unvermietet waren und teilweise einen Modernisierungs- oder Renovierungsstau aufwiesen. In der Baujahresgruppe bis 1948 waren es 13 Gebäude mit einer tatsächliche Preisspanne von 310,-- €/m² bis 550,-- €/m².

In der Baujahresgruppe 1949 bis 1975 gab es 5 Vergleichsfälle mit einer Preisspanne von 625,-- €/m² bis 736,-- €/m².

5.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt 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.

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 **Auswertzeitraum** zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich gemäß des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW auf die **beiden zurückliegenden Jahre (2009/2010)**.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz				
	Mittelwert		Mittelwert		Spanne
	2007	2008	2009	2010	
Mehrfamilienhäuser * ¹	5,8 (167)	5,7 (180)	6,0 (91)	6,3 (78)	5,5 – 7,1
Gemischt genutzte Gebäude * ²	6,5 (37)	6,5 (43)	7,0 (8)	7,1 (7)	6,3 – 7,9

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

*¹ Der gewerbliche Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag beträgt max. 20 %. 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 2010 lag der Gewerbeanteil im Schnitt bei rd. 31%, in 2009 bei rd. 37%, in 2008 bei rd. 36% und in 2007 bei rd. 33%.

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 die-

se „Paketkäufe“ den Markt stark beeinflusst haben, spielte dieses Marktsegment ab dem Jahr 2008 nur eine untergeordnete Rolle.

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

5.3.3 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 auf die **beiden zurückliegenden Jahre (2009/2010)**.

Gebäudeart	Ertragsfaktor				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2007	2008	2009	2010	
Mehrfamilienhäuser * ¹	10,8 (167)	10,8 (178)	10,4 (94)	9,9 (80)	8,7 – 11,1
Gemischt genutzte Gebäude * ²	10,5 (37)	10,4 (45)	9,7 (8)	9,6 (7)	8,9 – 10,3

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 Der gewerbliche Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag liegt bei max. 20 %. 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 2010 lag der Gewerbeanteil bei rd. 31%, in 2009 bei rd. 37%, in 2008 bei rd. 36% und in 2007 bei rd. 33%.

5.4 Dreifamilienhäuser

Eine Untersuchung des Teilmarktes der **Dreifamilienhäuser** ergab, dass im Jahr 2010 42 Dreifamilienhäuser verkauft wurden. Diese variierten sehr stark in ihrer Ausstattung (teilweise noch ohne Heizung) und ihrer zu erwartenden Nutzung. Innerhalb der Kaufpreisuntersuchung wurden die Dreifamilienhäuser unterteilt. In die Auswertung einbezogen wurden zum einen Vergleichsobjekte bei denen zum Zeitpunkt des Verkaufs mindestens zwei Wohnungen vermietet sind und zum anderen Objekte die zum Verkaufszeitpunkt komplett leer standen oder maximal eine Wohnung vermietet ist. Aufgrund der geringen Anzahl der Fälle bezieht sich der Auswertzeitraum auf die Jahre 2009/2010.

Dreifamilienhaus		
	mind. 2 Whg. vermietet	max. 1 Whg. vermietet
	Tatsächliche Spannen	
Preisspanne [€/m ²]	760,-- bis 1230,--	730,-- bis 1310,--
Liegenschaftszinssatz [%]	3,6 bis 5,6	
Ertragsfaktor	10,8 bis 17,5	
Wohn-Nutzfläche [m ²]	180 bis 280	160 bis 250
Grundstücksfläche [m ²]	300 bis 940	230 bis 860
Baujahr	1900 bis 1965	1900 bis 1965
Anzahl	9	10

5.5 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 39 (2009: 37). Der Geldumsatz mit 129,9 Mio. € ist gegenüber 2009 (36,7 Mio. €) deutlich angestiegen.

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.

5.6 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 52 (2009: 63). Der Geldumsatz mit 15,0 Mio. € (2009: 24,5 Mio. €) ist um 39 % 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.

6. 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.

6.1 Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 1738 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1678 Kauffällen sind die Vertragszahlen damit um rd. 3,5 % gestiegen.

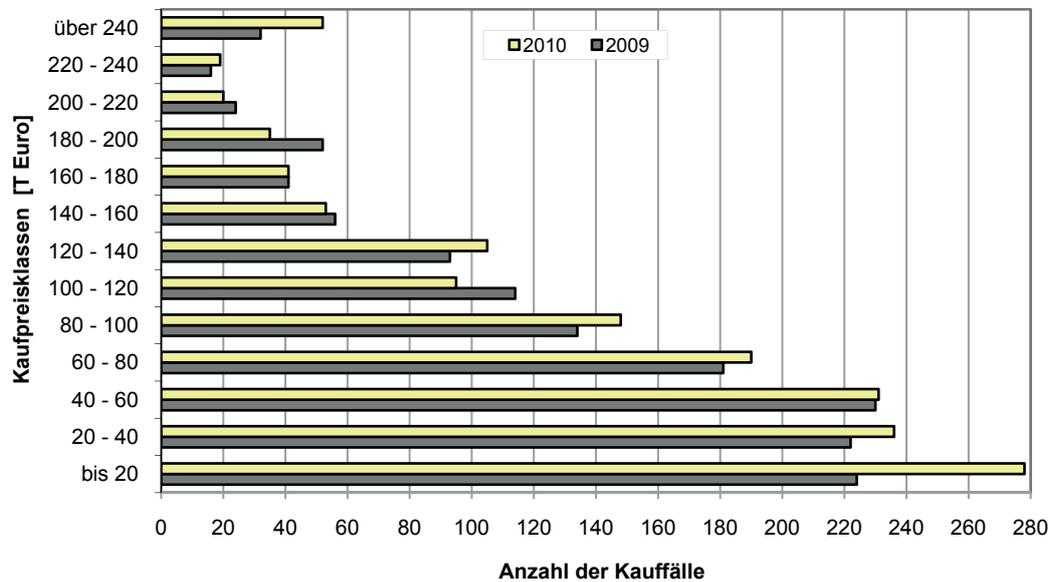
Es wurden 77 neu gebaute Eigentumswohnungen (davon 9 Reihenhäuser im Wohnungseigentum), 1431 wiederverkaufte Eigentumswohnungen und 230 umgewandelte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert.

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 2010 verkauft worden sind.

291 Kauffälle betrafen Objekte des Teileigentums. Das ist gegenüber dem Vorjahr (290 Kauffälle) ein Anstieg um einen Kauffall.

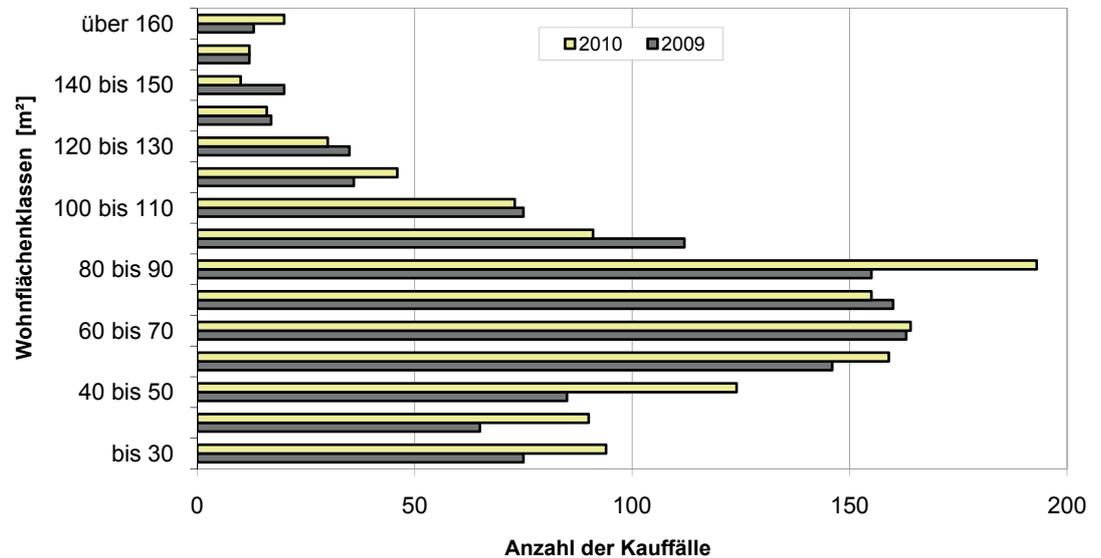
Verteilung der Kauffälle in Bezug auf die Kaufpreise

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Kaufpreise der Eigentumswohnungen. Da teilweise mehrere Wohnungen in einem Vertrag verkauft wurden, konnte nur bei 1503 Eigentumswohnungen der Kaufpreis zugeordnet werden.



Verteilung der Kauffälle in Bezug auf die Wohnungsgröße

Für 1277 Eigentumswohnungen lagen Angaben zu Wohnflächen vor. Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Eigentumswohnungen bezogen auf die Wohnungsgröße.



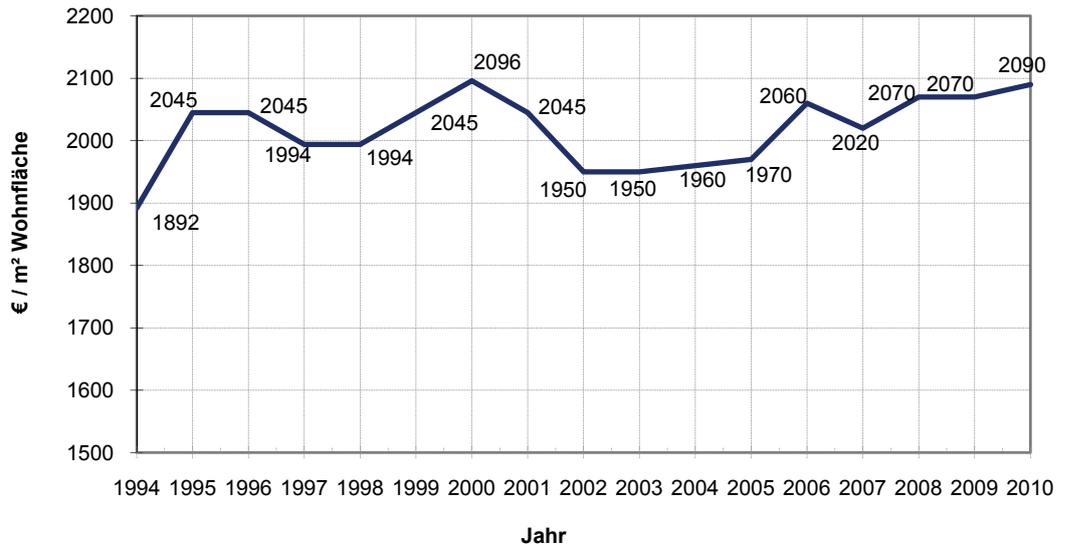
6.2 Wohnungseigentum

6.2.1 Durchschnittspreise

Neubau

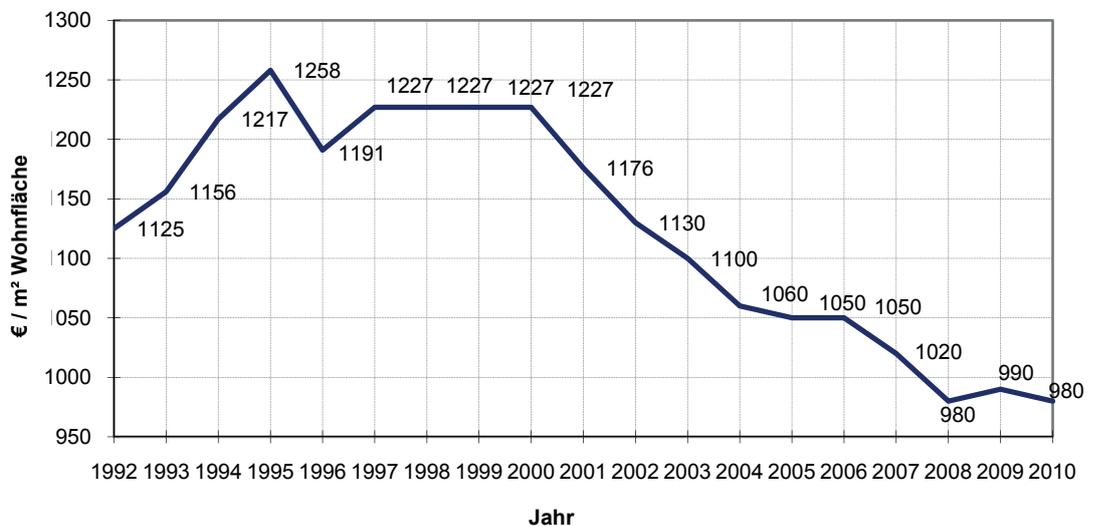
Es konnten 52 Kauffälle, für die die Wohnfläche bekannt ist, weitergehend ausgewertet werden. Penthousewohnungen blieben unberücksichtigt.

Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 101 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **2 090,-- €**. Er ist gegenüber dem Vorjahr um 1% gestiegen. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **1 550,-- und 2 500,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von $\pm 300,--$ €/m² Wohnfläche.



Wiederverkäufe

Von rd. 50% aller wiederverkauften Eigentumswohnungen (695 Kauffälle) standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 76 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **980,-- €**. Das bedeutet einen Preistrückgang gegenüber dem Vorjahr von rd. 1 %. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **300,-- und 1.860,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von $\pm 340,--$ €/m².



Umwandlungen

In diesem Marktsegment konnten 111 Kauffälle umgewandelter Eigentumswohnungen weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 82 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1080,- €**. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **480,- und 2340,- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 430,- €/m² Wohnfläche.



6.2.2 Preisindex

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

2005	1 970,--	165	1 050,--	107	1 070,--	143
2006	2 060,--	173	1 050,--	107	1 110,--	148
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
2010	2 090,--	175	980,--	100	1 080,--	144

6.2.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von gebrauchten **Eigentumswohnungen** (ohne Neubau) wurden Kaufpreise aus den Jahren 2006 bis 2010 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 2268 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2006 bis 2010	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	150,-- €/m ² bis 360,-- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1872 bis 2006	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m ² bis 160 m ²	
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 2010, 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 0,490. Das heißt, dass rd. 49 % 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 [€/m ²]					
		30 - 49 m ²	50 - 69 m ²	70 - 89 m ²	90 - 109 m ²	110 - 129 m ²	ab 130 m ²
Alter	Wohnfläche						
1 bis 10 Jahre		1.350,--	1.460,--	1.550,--	1.590,--	1.580,--	1.580,--
11 bis 20 Jahre		1.140,--	1.250,--	1.350,--	1.390,--	1.380,--	1.380,--
21 bis 30 Jahre		1.040,--	1.150,--	1.240,--	1.280,--	1.270,--	1.270,--
31 bis 40 Jahre		850,--	960,--	1.060,--	1.100,--	1.090,--	1.090,--
über 41 Jahre		860,--	970,--	1.060,--	1.110,--	1.100,--	1.090,--

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

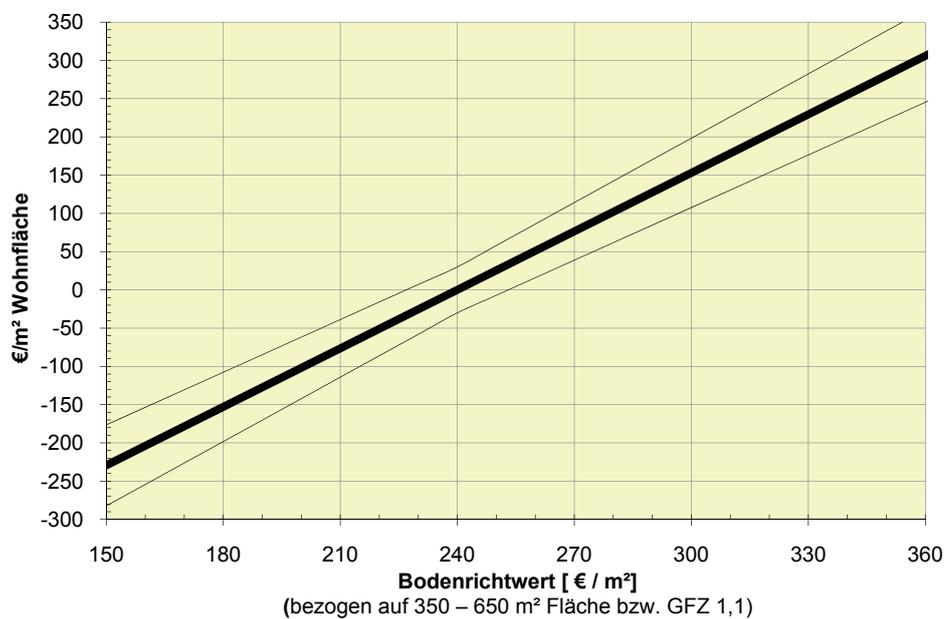
Lagewert (Bodenrichtwert)	240,-- €/m ²
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	8 Wohnungen
Geschosslage	EG oder 1. OG
Teilmarkt	Wiederverkauf
Ausstattung	durchschnittlich

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 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. Der Bodenrichtwert (BRW) muss mit nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten zunächst auf einen einheitlichen Wertmaßstab umgerechnet werden. In BORISplus.NRW kann die Bodenrichtwertdefinition durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. Die hier angegebene Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Fläche muss auf eine GFZ von 1,1 bzw. eine Fläche von 500m² umgerechnet werden.

Fläche	Fläche = 500 m²
150 m²-350 m²	BRW x 1,00 / 1,14
350 m²-650 m²	BRW x 1,00
650 m²-1000 m²	BRW x 1,00 / 0,91

GFZ	GFZ = 1,1
1,1	BRW x 1,00
1,5	BRW x 1,03 / 1,17
1,8	BRW x 1,03 / 1,27
2,0	BRW x 1,03 / 1,34

Anwendungsbeispiel

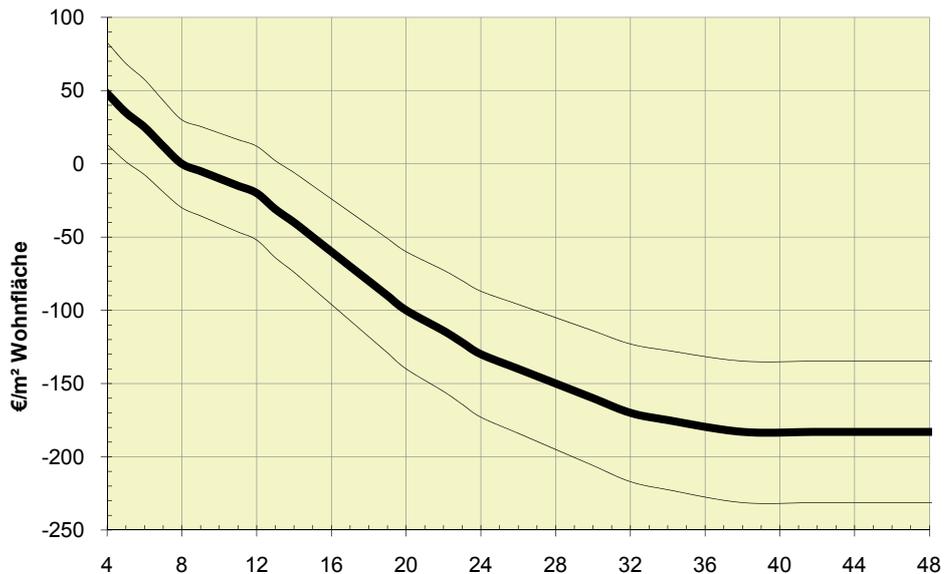
Der Bodenrichtwert von 250,-- €/m² bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,8.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren muss der Bodenrichtwert auf eine GFZ von 1,1 umgerechnet werden.

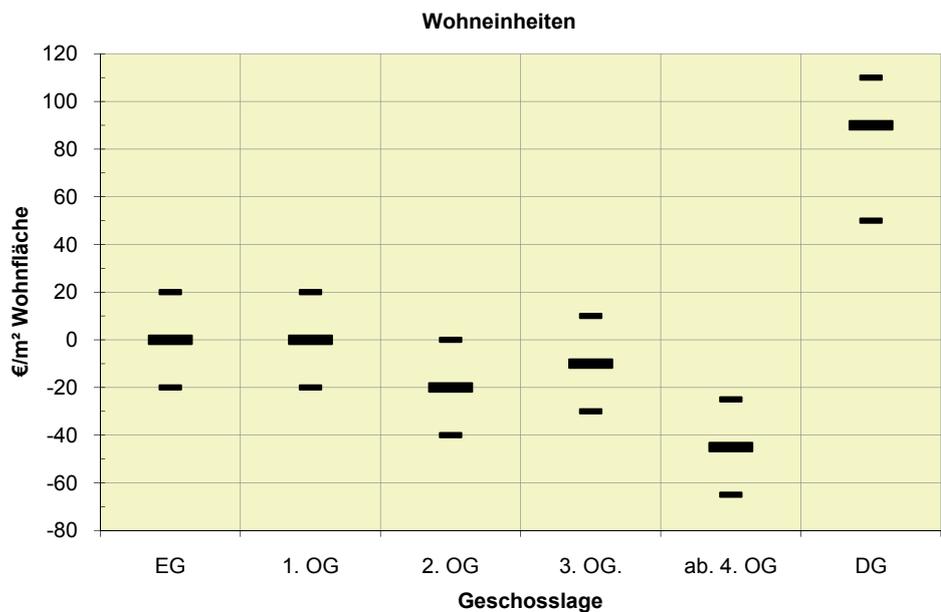
Lösung: $250,-- \text{ €/m}^2 \times 1,03 / 1,27 = 203,-- \text{ €/m}^2$

Mit dem umgerechneten Bodenrichtwert ergibt sich ein Abschlag auf den Vergleichsfaktor von ca. 100 €/m² Wohnfläche.

- **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:



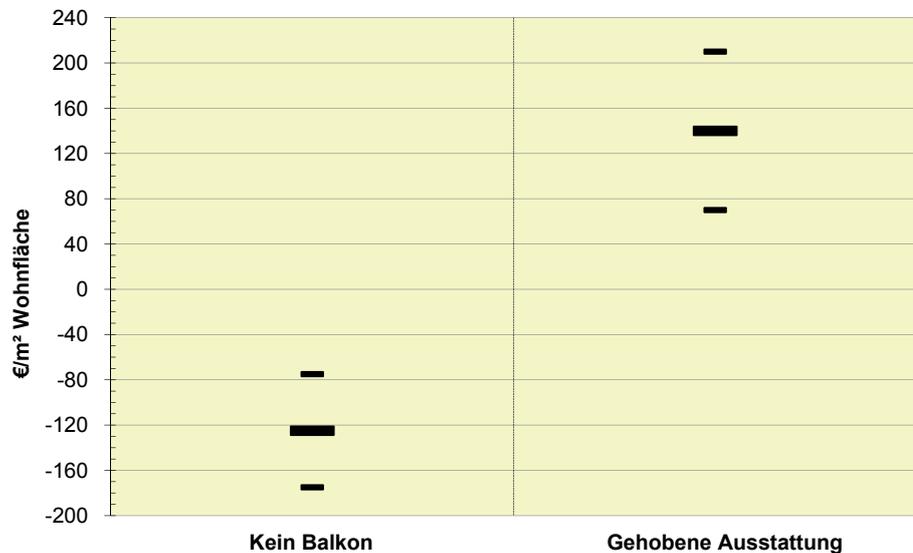
- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Geschosslage** der Wohnung führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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 Erdge-

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

Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.280,-- €/m ²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Bodenrichtwert	- 30,-- €/m ²	
Korrektur für Gebäudegröße	- 20,-- €/m ²	
Korrektur für Geschosslage	- 20,-- €/m ²	
Korrektur für Balkon	- 120,-- €/m ²	

Angepasster Vergleichsfaktor 1.090,-- €/m²

Vergleichswert $100 \text{ m}^2 \times 1.090,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 110.000,-- \text{ €}$

6.2.4 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 **Auswertzeitraum** 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 (2009/2010)**.

Wohnungseigentum	Liegenschaftszinssatz				
		Mittelwert		Mittelwert	Spanne
	2007	2008	2009	2010	
vermietet	4,4 (48)	4,6 (38)	4,7 (40)	4,9 (31)	1,8 – 7,7
eigengenutzt	4,1 (175)	4,4 (193)	4,4 (224)	4,3 (427)	1,8 – 7,9

6.2.5 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
	2007	2008	2009	2010	
vermietet	15,5 (44)	15,0 (38)	14,7 (38)	14,5 (28)	9,5 – 21,0
eigengenutzt	16,2 (186)	15,7 (193)	15,5 (213)	15,6 (427)	8,2 – 22,8

6.3 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.

		2008		2009		2010	
		Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	10 400,--	18	11 000,--	35	12 000,--	37
	Wieder- verkauf	7 000,--	97	7 000,--	145	6 700,--	80
Tiefgaragen- stellplätze	Neubau	11 200,--	27	11 850,--	42	11 800,--	23
	Wieder- verkauf	5 800,--	49	5 900,--	43	6 000,--	46
Oberirdische Stellplätze	Neubau	3 800,--	6	3 900,--	23	3 750,--	30
	Wieder- verkauf	3 000,--	36	2 900,--	15	3 300,--	26

7. Bodenrichtwerte

7.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland.

Mit Änderungen vom 01.07.2009 sind nach § 196 BauGB zonale Bodenrichtwerte flächendeckend unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln. Dabei soll die Zone ein Gebiet abdecken, das in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen gleich ist.

Die Bodenrichtwerte sind nach dem Bodenrichtwerterlass NRW und der Gutachterausschussverordnung NRW vom Gutachterausschuss jährlich bis zum 15. Februar zum Stichtag 01.01. des Jahres abzuleiten.

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“.

7.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte 2011

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Diese Grundstücke stimmen nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend überein. Wesentliche Unterschiede bei den allgemeinen Wertverhältnissen bestehen nicht.

Der Bodenrichtwert wird mit einer Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) dargestellt. Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertes wird durch die Position des Bodenrichtwertes in der Zone gekennzeichnet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass die Abweichung der auf den Quadratmeter umgerechneten Bodenwerte der einzelnen Grundstücke in Bezug auf den Bodenrichtwert im Allgemeinen nicht größer als 30 Prozent sind. Darüber hinaus gehende Wertunterschiede können sich ergeben, wenn sich das Einzelgrundstück in den Grundstücksmerkmalen wesentlich vom Bodenrichtwertgrundstück unterscheidet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Er bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für diese Zone typisch sind.

Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Flächenhafte Auswirkungen, die die Werte aller Grundstücke einer Bodenrichtwertzone in gleichem Maße beeinflussen (z.B. Denkmalschutzsatzungen, Erhaltungssatzungen, Lärmimmissionen, Bodenbewegungsgebiete) sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) oder individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

7.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2011

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 01.01.2011 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2010 in der entsprechenden Lage verglichen.

7.3.1 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 individuellen Vorstellungen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut werden können.

Es konnten 61 Kaufverträge (2009: 66) 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 durchschnittlich 2%**.

Ein Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau bezieht sich auf ein max. 2-geschossig bebaubares Grundstück. Das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal ist die Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwertgrundstücke können 3 verschiedene Grundstücksgrößen aufweisen:

Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 350 m² → 250

Grundstücksfläche zwischen 351 m² und 650 m² → 500

Grundstücksfläche zwischen 651 m² und 1000 m² → 800

Die Bodenrichtwertgrundstücke können darüber hinaus 3 verschiedene Nutzungsarten aufweisen:

W	Wohnbauflächen
MD	Dorfgebiete
MI	Mischgebiete

7.3.2 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 6 Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise wurden auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt.

Die Kaufpreise lagen im Durchschnitt um **3 % unter** dem entsprechenden Bodenrichtwert.

Ein Bodenrichtwertgrundstück für den Geschosswohnungsbau ist drei- und mehrgeschossig bebaubar. Das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal ist die Geschossflächenzahl GFZ. Die Bodenrichtwertgrundstücke können 3 verschiedene GFZ aufweisen:

GFZ = 1,1	→ 1,1
GFZ = 1,5	→ 1,5
GFZ = 1,8	→ 1,8

Die Bodenrichtwertgrundstücke können darüber hinaus 3 verschiedene Nutzungsarten aufweisen:

W	Wohnbauflächen
MD	Dorfgebiete
MI	Mischgebiete

7.3.3 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen

Bei reinen gewerblichen Bauflächen bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke, die einer klassischen gewerblichen Nutzung unterliegen.

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale für ein Bodenrichtwertgrundstück in einem Gewerbegebiet sind die Topografie, die Verkehrsanbindung, die umgebende Bebauung, der Zuschnitt des Grundstücks und die Altlastenproblematik.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

- das Gelände ist hinreichend eben
- es ist rechteckig zugeschnitten
- es ist altlastfrei.

Über das Maß der baulichen Nutzung gibt es keine Angaben. Das Bodenrichtwertgrundstück hat die Nutzungsart:

GE	Gewerbegebiet
----	---------------

Ist auf einem Grundstück in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich eine industrielle Nutzung möglich, liegt der Bodenwert bis zu 10% über dem maßgeblichen Bodenrichtwert.

Im Jahr 2010 wurden 7 Kaufverträge über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 69,-- €/m². Die Preisspanne lag bei 47,-- bis 89,-- €/m².

Die Kaufpreise entsprachen im Durchschnitt dem entsprechenden Bodenrichtwert. Aufgrund der Marktkennntnisse des Gutachterausschusses sowie unter Berücksichtigung der Preisentwicklung der umliegenden, vergleichbaren Gemeinden geht der Gutachterausschuss von einem **gleichbleibenden Preisniveau** aus.

7.3.4 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.

7.3.5 Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte gelten für das gesamte Stadtgebiet Wuppertal.

Agrarland (Ackerland / Grünland) **2,10 €/m²**

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen versteht sich als Durchschnittswert aller verkauften Flächen. Sie wurden ohne Berücksichtigung etwaiger Acker- oder Grünlandzahlen ermittelt. Gleichwohl können Abweichungen für besonders gute oder schlechte Böden gerechtfertigt sein.

Forst/Wald (incl. Aufwuchs) **1,20 €/m²**

Der Bodenrichtwert für Wald- und Forstflächen versteht sich als Durchschnittswert einschließlich Aufwuchs. Eine Trennung zwischen dem reinen Bodenwert und dem Wert des Auswuchses konnte aus den vorliegenden Kaufverträgen nicht nachvollzogen werden. Gleichwohl können bei besonders gutem Aufwuchs Zuschläge gerechtfertigt sein.

7.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Übersicht zum 01.01.2011 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW vom 10.01.2006

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	320,-- €/m ²	240,-- €/m ²	-----
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	240,-- €/m ²	195,-- €/m ²	140,-- €/m ²
Gewerbeflächen	-----	65,-- €/m ²	-----

7.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau

Anhand der 2003 bis 2010 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 341 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.

Fläche [m²]	200	250	300	350	400	450	500
Koeffizient	1,18	1,14	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00

Fläche [m²]	600	700	800	900	1000	1100	1200
Koeffizient	0,96	0,93	0,91	0,88	0,86	0,84	0,83

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: $230,- \text{ €/m}^2 \times 0,93 / 1,10 = 195,- \text{ €/m}^2$

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

Anhand der 2003 bis 2010 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 50 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	0,80	0,83	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,14

Tatsächliche GFZ	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
Koeffizient	1,17	1,20	1,24	1,27	1,31	1,34	1,37	1,41	1,44	1,48

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: $150,- \text{ €/m}^2 \times 1,27 / 1,03 = 185,- \text{ €/m}^2$

7.7 Preisentwicklung

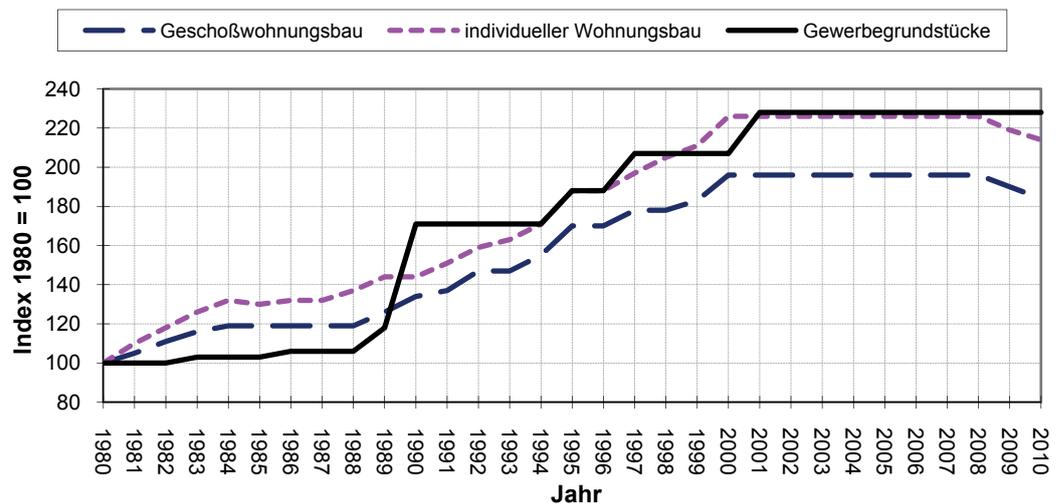
Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise bei Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, im Geschosswohnungsbau sowie bei gewerblichen Flächen ermittelt.

Indexreihe für Bodenpreise

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
01.01.2011	214	184	228

Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2010

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



8. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

8.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal [31.12.2009]	Wuppertal [31.12.2010]
Einwohner	349.713	348.271
Wanderungsgewinn/-verlust	-1.300	-152
Katasterfläche in km ²	168 km ²	168 km ²
▪ davon 49 % Siedlungsfläche	82 km ²	82 km ²
▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser	86 km ²	86 km ²
Einwohnerdichte [Einw./km ²]	2.077	2.068
Sozialhilfequote	13,0	13,1
Arbeitslosenquote	12,8	11,8
Gewerbsteuer (Hebesatz) ¹	440	440
Grundsteuer A (Hebesatz)	240	240
Grundsteuer B (Hebesatz) ²	490	490

¹ Der Gewerbesteuerhebesatz erhöht sich ab 01.01.2011 auf 460 %.

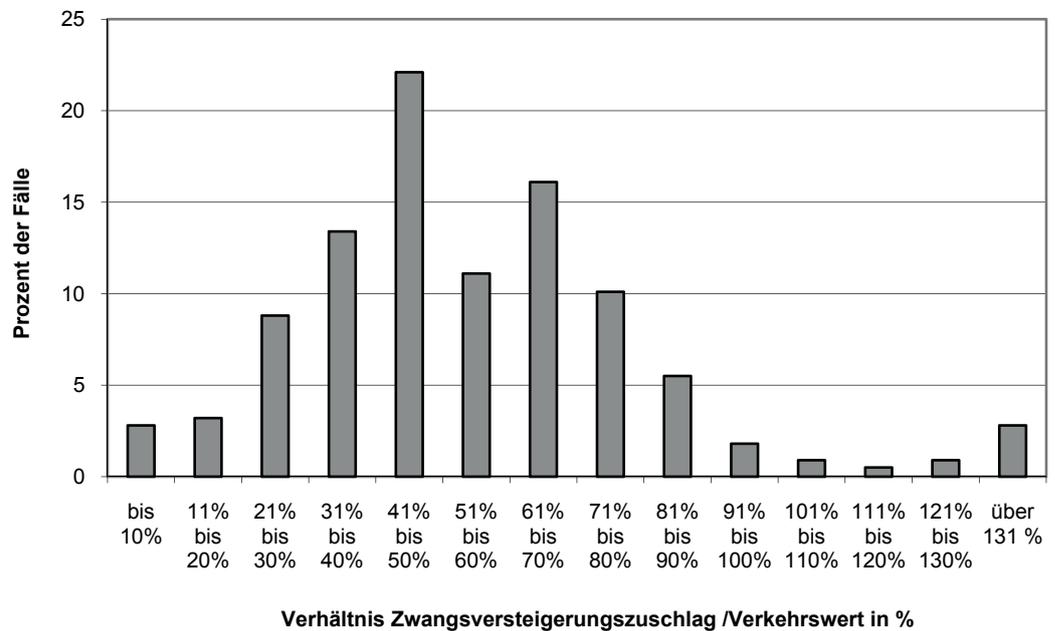
² Der Grundsteuerhebesatz erhöht sich ab 01.01.2011 auf 510 %.

8.2 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2010 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 248 Objekte, das sind 7,3 % von allen Kauffällen, mit einem Gesamtumsatz von 12,5 Mio. € (2,3 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag den Eigentümer.

	Anzahl Zwangsversteigerungen			
	2007	2008	2009	2010
Unbebaute Grundstücke	4	3	-	6
Bebaute Grundstücke	58	68	54	48
Wohnungseigentum	108	134	173	172
Teileigentum	9	6	19	22

Die folgende Grafik stellt die prozentualen Anteile der Zuschläge zum Verkehrswert aller Zwangsversteigerungen in 2010 dar.



9. Mietübersichten

9.1 Mietübersicht 2011 für gewerbliche Flächen

Grundlage dieser Mietübersicht ist eine Befragung von Mietern und Vermietern durch den Gutachterausschuss im Herbst 2010. Erfragt wurden Mieten über Büro- und Praxisräume in Bestandsgebäuden im Zentrum und in zentrumsnahen Bereichen von Barmen und Elberfeld. In den meisten Fällen befinden sich im Erdgeschoss der Gebäude Ladenlokale.

Entscheidendes Kriterium für die Höhe einer Büromiete ist die Lage im Stadtgebiet und die Ausstattung der Räume.

Als durchschnittliche Ausstattung gelten Büroeinheiten, die z. B. mit einem hochwertigen Fußboden, durchschnittlichen Sanitäranlagen in der Mieteinheit, Akustikdecke, integrierter Beleuchtung und Kabelkanälen ausgestattet sind sowie über einen zweckmäßigen Grundriss verfügen. Höherwertige Ausstattungen und Zusatzleistungen des Vermieters wie Kantine, Sicherheitsdienst, Empfangsbereich, Konferenzräume und ein professionelles Gebäudemanagement führen zu innerhalb der Spanne über dem Mittelwert liegenden Mieten.

1A-Lage Standorte zeichnen sich durch gute infrastrukturelle Anbindungen, gute Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten aus.

Praxismieten liegen durch die deutlich höherwertige, nutzerspezifische Ausstattung tendenziell über den Büromieten, da die Vermieter ihre Investitionskosten über die Mieten refinanzieren.

Bei den folgenden Mieten handelt es sich um Netto-Kaltmieten, d.h. Betriebskosten wie Wasser, Abwasser, Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Versicherungen, Heizung usw. sowie die gesetzliche Mehrwertsteuer sind nicht enthalten. Im Gewerberaummietrecht werden üblicherweise mindestens die Kosten nach der Betriebskostenverordnung umgelegt.

Die Gesamtfläche einzelner Mietobjekte kann sich über mehrere Etagen eines Gebäudes erstrecken, wobei die Räume der jeweiligen Etagen oft als selbstständige Einheit gesehen werden können.

Büromieten				
	Mittel	Preisspanne* ¹	Anzahl	Nutzfläche Ø
Innenstadtlage	[€/m ² Nutzfläche]	[€/m ² Nutzfläche]		[m ²]
Elberfeld Barmen	6,50	4,-- bis 9,50	139	270

*¹ Die Preisspanne beinhaltet 85% der tatsächlichen Mieten.

Praxismieten				
	Mittel	Preisspanne* ¹	Anzahl	Nutzfläche Ø
Innenstadtlage	[€/m ² Nutzfläche]	[€/m ² Nutzfläche]		[m ²]
Elberfeld	8,--	5,-- bis 10,--	65	145
Barmen	7,--	5,-- bis 10,--	20	187

*¹ Die Preisspanne beinhaltet 85% der tatsächlichen Mieten.

9.2 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 2010 erfolgte eine erneute Befragung der Mieter und Vermieter der beiden Wuppertaler Innenstädte Barmen und Elberfeld. Grundlage der Gesamtuntersuchung waren Mieten aus Bestandsmietverträgen und aus Neuvermietungen der letzten Jahre. Die Ergebnisse sind in der Broschüre „**Mieten für Einzelhandelsflächen 2011 in Wuppertal**“ zusammengefasst veröffentlicht (siehe auch Seite 60).

9.3 Mietübersicht 2010 für Garagen und Stellplätze

	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	43,--	30,-- bis 60,--	± 8,6	179
Tiefgaragenstellplatz *		30,-- bis 60,--		
Oberirdischer Stellplatz	18,--	10,-- bis 30,--	± 7,0	26

* Im Jahr 2010 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.

9.4 Mietspiegel 2010 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen

Der Mietspiegel 2010 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal ist im Juli 2010 von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt und vom Rat der Stadt beschlossen worden. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d Abs. 1 BGB.

Der Mietspiegel 2010 kann auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter der Adresse <http://www.wuppertal.de> (Volltextsuche: „Mietspiegel“) sowie bei den beteiligten Interessenverbänden eingesehen werden.

Sie finden ihn als Anlage 1 am Ende dieser Broschüre.

10. Sonstige Angaben

10.1 Produkte des Gutachterausschusses

	Gebühr
<i>Bodenrichtwertkarte 2010 (Atlas)</i>	60,-- €
Auszug aus BORIS.NRW (DIN A4)	8,-- €
<i>Grundstücksmarktbericht (Broschüre)</i>	52,-- €
<i>Auskunft aus der Kaufpreissammlung</i>	
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.	120,-- € bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte, 8,-- € für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert
<i>Verkehrswertgutachten</i>	
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 1.000.000,-- € - 1.000,-- € Grundgebühr - zzgl. 2,0 v.T. des Wertes - zzgl. 19 % USt. Verkehrswert über 1.000.000,-- € - 2.000,-- € Grundgebühr - zzgl. 1,0 v.T. des Wertes - zzgl. 19 % USt.

Mieten für Einzelhandelsflächen 2011 (Broschüre)	30,-- €
Passantenfrequenzanalyse 2010 (Broschüre)	34,80 €

Die Gebühren werden auf der Grundlage der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW), Tarifstelle 7 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.

10.2 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 21ff, 28ff und 42ff).



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.

10.3 Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW



BORISplus.NRW wurde als Informationssystem für Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet. 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 Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW), ein seit 40 Jahren bestehender freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse.

Das Internetportal 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 22.03.2011 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke
Vorsitzender

gez. Ricarda Baltz
Geschäftsführerin

11. Anlagen

11.1 Mietspiegel Wuppertal 2010



Mietspiegel Wuppertal 2010

Für nicht öffentlich geförderte
Mietwohnungen im Stadtgebiet
Wuppertal

gültig ab 13.07.2010



Mietspiegel 2010 (Miete in Euro pro m² Wohnfläche)

	Gruppe I Wohnungen, die vor 1949 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen, die von 1949 – 1980 bezugsfertig wurden			Gruppe III Wohnungen, die von 1981 – 1977 bezugsfertig wurden		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A Wohnungen mit Grundausstattung bis 40 m ² Größe	4,40	5,30	6,20	3,90	4,80	5,70	4,50	5,25	6,00
B Wohnungen mit Grundausstattung über 40 m ² bis 90 m ² Größe	4,10	4,80	5,50	4,10	4,85	5,60	4,20	4,90	5,60
C Wohnungen mit Grundausstattung über 90 m ² Größe	3,80	4,60	5,40	3,80	4,55	5,30	3,65	4,40	5,15

	Gruppe IV Wohnungen, die von 1978 – 1989 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen, die von 1990 – 2005 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen, die nach 2005 bezugsfertig wurden		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A Wohnungen mit Grundausstattung bis 40 m ² Größe	5,25	6,05	6,70	5,65	6,80	7,90	7,30	8,50	9,70
B Wohnungen mit Grundausstattung über 40 m ² bis 90 m ² Größe	4,85	5,70	6,55	5,60	6,40	7,20	7,00	8,20	9,40
C Wohnungen mit Grundausstattung über 90 m ² Größe	4,70	5,55	6,40	5,80	6,50	7,20	7,00	8,10	9,20

Zusätzliche Informationen geben:

Stadt Wuppertal,
Ressort Bauen und Wohnen, Abt. Bauförderung und Wohnen,
Winklerstr. 1-3, 42283 Wuppertal, ☎ 0202 - 563-60 48, 61 85 oder 60 66

Immobilienverband Deutschland,
Schlossbleiche 34, 42103 Wuppertal, ☎ 0202 - 9458-01

WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land,
Hilburgstr. 65, 42287 Wuppertal, ☎ 0202 - 74798-0

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Wuppertal und Umgebung e. V.,
Paradestr. 63, 42107 Wuppertal, ☎ 0202 - 24296/0 und
Stennert 8, 42275 Wuppertal

Bergischer Mietering e. V.,
Höhne 18, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 59 60 55

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal
und Umgebung e. V.,
An der Clebrücke 2a, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 25595-0

Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Wuppertal,
Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 563-55 93/ 59 88

Herausgeber

Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen

unter Beteiligung von:

- DMB Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.
- Bergischer Mietering e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal und Umgebung e. V.
- Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Bergisch Land e. V.
- WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land
- Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Wuppertal

Mathematisch statistische Analyse:
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Design:

Michael Holter, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

Qualifizierter Mietspiegel

Der „Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen“ dient als Richtschnur zur Ermittlung von ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen. Der Mietspiegel gilt nur für Wohnungen, die über mindestens eine Toilette innerhalb der Wohnung verfügen.

Dieser Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt.

Hierdurch hat der Vermieter, wenn er eine Mieterhöhung auf andere Begründungsmittel als den Mietspiegel stützt, in seinem Mieterhöhungsverlangen die entsprechende Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel mitzuteilen, sofern er Angaben zu dem betreffenden Wohnraum enthält. In Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Erläuterungen

Die Mieten des Mietspiegels sind Grundmieten ohne Betriebskosten und sonstige Kosten für Nebenleistungen. Sie beziehen sich auf abgeschlossene, unmobilierte Wohnungen mit folgenden Grundmerkmalen:

- Zentral- oder Etagenheizung
- Balkon, Loggia oder Terrasse
- Bad und/oder Dusche, WC in der Wohnung
- in normaler Wohnlage

Die angegebenen Mietenspannen sind so gewählt worden, dass entsprechend einer Empfehlung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2/3 aller erfassten Mieten der betreffenden Merkmalskombination innerhalb der jeweiligen Mietenspanne liegen. Der niedrigste Wert stellt die Untergrenze, der höchste Wert die Obergrenze der Spanne dar. Zwischen Ober- und Untergrenze liegen die „üblichen Mietwerte“. Für die Ermittlung des Mietwertes ist zunächst grundsätzlich von Mittelwert auszugehen, wobei die Besonderheiten der einzugruppierten Wohnung innerhalb der Spanne zu berücksichtigen sind. Weicht die Wohnung in ihren Grundmerkmalen ab, sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Mietwert, der sich aus dem innerhalb der Mietenspanne liegenden Ausgangswert und den notwendigen Zu- bzw. Abschlägen zusammensetzt, kann in der Summe außerhalb der Unter- bzw. Obergrenze liegen. Verfügt eine Wohnung über keine Toilette innerhalb der abgeschlossenen Wohnung, ist sie von der Mietspiegelanwendung ausgenommen.

Sofern Betriebskosten nach § 27 der II. Berechnungsverordnung – wie z. B. Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung – aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit der Miete abgegolten werden, können sie als Aufschlag den Tabellenwerten hinzugerechnet werden. Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder Sondernutzungsrechte einzelner Mieter können einen besonderen Zuschlag rechtfertigen.

Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten des Mietspiegels enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, so erhöhen sich die Mietwerte um den Betrag analog § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung (II. BV), welcher ab 01.01.2002 wie folgt lautet: „Die Kosten der Schönheitsreparaturen der Wohnungen sind in den Sätzen nach Abs. 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 €/m² Wohnfläche/Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kärlern der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschl. Heizrohre, der Innentüren sowie Fenster und Außentüren

von innen“. Dieser Wert verändert sich gem. § 26 (4) II. BV um den von Statistischem Bundesamt festgestellten Verbraucherindex für Deutschland. Seit dem 01.01.08 beträgt er 9,41 €. Die nächste Änderung ist zum 01.01.11 zu erwarten“.

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Weist eine Wohnung nicht alle Grundmerkmale auf, können folgende Zu- und/oder Abschläge vorgenommen werden, sofern die Ausstattungsmerkmale vom Vermieter eingebaut wurden.

1. Ausstattung

Wenn die Wohnung von den Grundmerkmalen abweicht, können für vom Vermieter eingebaute Ausstattungsmerkmale Zu-, bei Fehlen bestimmter Ausstattungsmerkmale Abschläge vorgenommen werden.

- Abschläge:

Ohne Zentral- oder Etagenheizung: Abschlag bis zu 0,35 €/m²
Ohne Balkon, Loggia oder Terrasse: bis zu 0,20 €/m²

- Zuschläge

Verfügt die Wohnung über eine Komfertaussattung, können folgende Zuschläge berücksichtigt werden:

Bei leichter Komfertaussattung: Zuschlag bis zu 0,30 €/m²
Bei umfangreicher Komfertaussattung: Zuschlag 0,31 €/m² bis 0,80 €/m²

Als Komfortmerkmale gelten:

- Balkon, Loggia oder Terrasse über 10 m²: 1 Punkt
- Gäste-WC und/oder Zweitbad: 1 Punkt
- Hochwertige Fußböden: 1 bis 2 Punkte

Unter hochwertigen Fußböden werden Naturstein bzw. Parkettböden verstanden; Doppelverglasung gilt nicht als Komfortmerkmal.

Leichte Komfertaussattung: 1 bis 2 Punkte
Umfangreiche Komfertaussattung: 3 und mehr Punkte

2. Wohnlage

Die meisten Mietwohnungen in Wuppertal liegen nach Einschätzung ihrer Bewohner in normaler Wohnlage. Dabei werden objektive Unterschiede oft anders gesehen, weil auch die Ansprüche unterschiedlicher Lebenssituationen an das Wohnumfeld unterschiedlich sind.

Die im Mietspiegel aufgeführten Mietwerte beziehen sich daher auf die normale Wohnlage. Lagenachteile können durch Lagevorteile ausgeglichen werden und umgekehrt.

Eine mildere bzw. eine bessere Wohnlage kann durch folgende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden:

Bessere Wohnlage: Zuschlag bis zu 0,70 €/m²
Mildere Wohnlage: Abschlag bis zu 0,30 €/m²

- Eine bessere Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige Lage ohne Belästigung durch hohes Verkehrsaufkommen oder Gewerbebetriebe aus. Es herrscht im Wesentlichen Anliegerverkehr. Die Bebauung ist aufgelockert und anspruchsvoll. Straßen oder Vorgärten sind häufig mit Bäumen bepflanzt, Parks oder Grünanlagen sind in der Nähe.

- Eine mildere Wohnlage zeichnet sich durch dichte Bebauung, wenig Freiflächen und starke Lärmbelastigung infolge Verkehrsaufkommens und/oder Vorhandenseins von Handwerks-Gewerbebetrieben aus. Weitere Merkmale sind große Entfernungen zu Parks und Grünanlagen sowie Gebäude mit Modernisierungsbedarf der Fassaden.

3. Altbaumodernisierung

Für Wohnungen in vor 1978 errichteten Gebäuden, die seit 1994 durch den Vermieter modernisiert wurden, können folgende Zuschläge berücksichtigt werden:

Bei Teilmodernisierung: Zuschlag bis zu 0,15 €/m²
Bei Komplettmodernisierung: Zuschlag 0,16 €/m² bis zu 0,50 €/m²

Als Modernisierungsmerkmale gelten:

- Erneuerung der Heizung: 1 Punkt
- Erneuerung des Bades: 2 Punkte
- Wärmedämmung an der Außenfassade: 1 Punkt
- Wärmedämmung des Daches: 1 Punkt
- Erneuerung der Elektroinstallation: 2 Punkte
- Sonstige Modernisierungsmaßnahmen: bis zu 2 Punkte

Teilmodernisierung: 2 bis 5 Punkte
Komplettmodernisierung: 6 und mehr Punkte

Alternativ kann eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB („Mieterhöhung bei Modernisierung“) um 11 v. H. der für die Wohnung aufgewendeten Kosten als Zuschlag zur Jahresmiete vorgenommen werden.

Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Modernisierung gemäß § 8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW erfolgen.

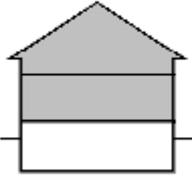
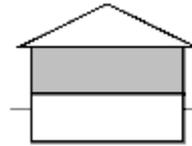
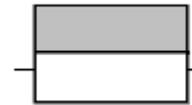
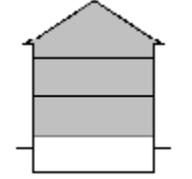
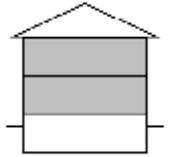
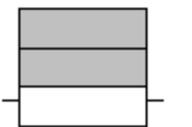
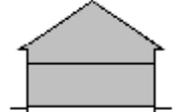
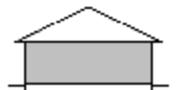


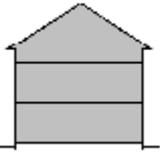
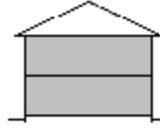
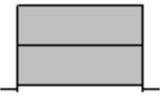
11.2 Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

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

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

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

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

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrklasse

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

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

Berücksichtigung der Gebäudeart und Baunebenkosten

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

Anlage II zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Ein- und Zweifamilienhäuser

	Ausstattungsstandard				
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	Kostenanteil
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rolladen, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolläden, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachauschnitte in Glas	15 %
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1–2 Bäder Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holz-zargen, Glastürauschnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen	15%
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 22 Punkte	=	umfassend modernisiert

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage IV zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

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

a) Drempelel

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

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

b) ausgebauter Spitzboden

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

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

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

www.wuppertal.de/gutachterausschuss



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal