



Grundstücksmarktbericht 2012 für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2012

Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Wuppertal

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal
Tel. (0202) 5 63-59 88 oder 59 82
Fax (0202) 5 63-81 63
E-mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Auskünfte

Bodenrichtwerte	Tel. 5 63-59 88
Kaufpreissammlung	Tel. 5 63-55 93
Marktbericht	Tel. 5 63-59 82
Wertermittlungen	Tel. 5 63-59 82

Internet: <http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss>
<http://www.borisplus.de>

Öffnungszeiten

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

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

Vertrieb

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

Gebühr

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: Michael Holter, Wuppertal

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2011	5
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	9
3.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal	10
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2011	11
4.1 Anzahl der Kauffälle	12
4.2 Flächenumsatz	12
4.3 Geldumsatz	13
4.4 Umsatzentwicklungen	13
4.5 Zwangsversteigerungen	14
5 Unbebaute Grundstücke	
5.1 Allgemeine Marktdaten	15
5.2 Individueller Wohnungsbau	16
5.3 Geschosswohnungsbau	16
5.4 Gewerbliche Bauflächen	16
5.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen	16
5.4.2 Gewerbe- / Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“	16
5.5 Werdendes Bauland	17
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	17
5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
6 Bebaute Grundstücke	
6.1 Allgemeine Marktdaten	20
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.2.1.1 Durchschnittspreise	
6.2.1.2 Vergleichsfaktoren	
6.2.1.3 Marktanpassungsfaktoren	
6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	28
6.2.2.1 Durchschnittspreise	
6.2.2.2 Vergleichsfaktoren	
6.2.2.3 Marktanpassungsfaktoren	
6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	36
6.3.1 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser	36
6.3.2 Liegenschaftszinssätze	37
6.3.3 Ertragsfaktoren	38
6.4 Dreifamilienhäuser	39
6.4.1 Durchschnittspreise	39
6.4.2 Liegenschaftszinssatz/Ertragsfaktor	39
6.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	39
6.6 Gewerbe- und Industrieobjekte	40
7 Wohnungs- und Teileigentum	
7.1 Allgemeine Marktdaten	41
7.2 Wohnungseigentum	42
7.2.1 Durchschnittspreise	42

7.2.1.1	Neubauten	
7.2.1.2	Wiederverkäufe	
7.2.1.3	Umwandlungen	
7.2.2	Preisindex	45
7.2.3	Vergleichsfaktoren	46
7.2.4	Liegenschaftszinssätze	50
7.2.5	Ertragsfaktoren	51
7.3	Teileigentum	51
8	Bodenrichtwerte	
8.1	Gesetzlicher Auftrag	52
8.2	Definition und Erläuterungen zu allen Bodenrichtwerten	52
8.3	Definition und Erläuterungen zu speziellen Bodenrichtwerten	53
8.3.1	Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	53
8.3.2	Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau	54
8.3.3	Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen	55
8.3.4	Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen	55
8.3.5	Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen	55
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	56
8.5	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau	56
8.6	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau	57
8.7	Preisentwicklung	57
9	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	
9.1	Soziologische Daten	59
9.2	Baufertigstellungen	60
10	Mietübersichten	
10.1	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	61
10.2	Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen	62
10.3	Einzelhandelsmieten	63
10.4	Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	63
10.5	Mietspiegel 2010 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	63
11	Sonstige Angaben	
11.1	Produkte des Gutachterausschusses	64
11.2	Immobilien-Preis-Agent	65
11.3	Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW	65
12	Anlagen	
12.1	Mietspiegel Wuppertal 2010	67
12.2	Sachwertmodell der AGVGA - NRW Anlagen I – IV für die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren	69

1. Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2011

Im Jahr 2011 ist eine deutlich gestiegene Nachfrage in fast allen Segmenten festzustellen. Insgesamt wird die Nachfrage durch die extrem niedrigen Zinsen, die Unsicherheiten am Finanzmarkt (Währungs- und Schuldenkrise) und die stabile Konjunktur begünstigt.

Trotz eines weiterhin gegebenen hohen Angebotes an Immobilien ist es jedoch in Teilbereichen eher schwierig, Angebot und Nachfrage in Einklang zu bringen.

Dessen ungeachtet konnte der Umsatz im Jahr 2011 gesteigert werden.

So werden z. B. Mehrfamilienhäuser überwiegend nicht in der Qualität angeboten, in der sie nachgefragt werden. Die Nachfrage bezieht sich insbesondere auf Häuser ab den 60iger Baujahren, wobei die energetische Sanierung nicht im Vordergrund steht. Auch im Hinblick auf eine ausgewogene Mieterstruktur können die meisten Anbieter den Anforderungen der Interessenten nicht gerecht werden.

Auch im Bereich der gebrauchten Eigentumswohnungen ist überwiegend nicht die Qualität vorhanden, die nachgefragt wird. Die Suche nach guten Lagen und guten Ausstattungen ist hier oft vergeblich. Die reduzierte Bautätigkeit der letzten Jahre in diesem Segment schlägt sich nun in einem geringen Angebot nieder.

Neubaumaßnahmen werden sehr gut nachgefragt. Hier ist das Angebot auch nachfrageorientiert und wird der Nachfrage weitgehend gerecht. Der überwiegende Fokus liegt auf Einfamilienhäusern im unteren und mittleren Preissegment (Bergisches Plateau / Engineering Park) und Eigentumswohnungen im oberen Preissegment.

Auch im Bereich der gebrauchten Einfamilienhäuser ist im unteren und mittleren Preissegment eine hohe Nachfrage bei vergleichsweise geringem Angebot festzustellen.

Eine Ausnahme bildet das Segment der hochpreisigen Einfamilienhäuser. Hier ist ein breit gefächertes und auch qualitativ gutes Angebot bei geringer Nachfrage festzustellen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2011 wurden insgesamt rd. 591 Mio. € auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt umgesetzt. Damit ist der **Geldumsatz** im Vergleich zum Vorjahr um 9% gestiegen. Die Anzahl der **Kauffälle** ist mit 3.663 gegenüber dem Vorjahr um etwa 6% gestiegen. Im Jahr 2011 wurden ca. 216 ha **Grundstücksfläche** verkauft. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 1%.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 273 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11 % gestiegen.

Es wurden 123 baureife Grundstücke verkauft, von denen 75 Grundstücke für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung vorgesehen sind. Im Vorjahr waren es noch 90 Grundstücke.

Die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Bauplätze für Grundstücke, die mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude) bebaut werden können ist angestiegen. Hier wurden 17 Kaufverträge registriert (2010: 9). Es wurden 31 Kaufverträge über Grundstücke für eine gewerbliche Bebauung registriert (2010: 12).

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke sind konstant geblieben. Ein unbebautes, baureifes Einfamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2011 durchschnittlich 225,- €/m². Im Bereich der unbebauten, baureifen Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung wurde ein gleichbleibendes Preisniveau festgestellt. Käufer von Grundstücken für Einzelhandelsnutzungen zahlten teilweise Kaufpreise, die erheblich über den Bodenrichtwerten lagen.

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 694 (+3%) Kaufverträge über Grundstücke mit Ein- oder Zweifamilienhäusern registriert.

Es standen nur 14 Kauffälle über neugebaute Reihenhäuser mit einem Durchschnittspreis von 255.000 € zur Verfügung. Wesentlich stärkeres Interesse zeigten die Käufer für Reihenhäuser-Neubauten in Form von Wohnungseigentum. In dieser Rechtsform wurden im vergangenen Jahr 48 Reihenhäuser, davon 39 am „bergischen Plateau“ verkauft. Die Anzahl der Verträge über neugebaute Doppelhaushälften ist mit 40 fast unverändert zum Vorjahr. Der Durchschnittspreis liegt bei 280.000,- €.

Die Durchschnittspreise bei den gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind im Wesentlichen gleich geblieben, wobei die Grundstücksfläche der verkauften Immobilien im Vergleich zum Vorjahr kleiner ist.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden vermehrt Objekte verkauft, deren Kaufpreise zwischen 100.000 € und 350.000 € liegt.

Es wurden rd. 15 % mehr Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern verkauft als im Vorjahr (383 Kauffälle). Der Umsatz in dieser Sparte liegt bei 129 Mio. €, dies bedeutet einen Zuwachs von 53%. Dieser Zuwachs ist auch auf Transaktionen größerer Immobilienportfolios zurückzuführen. Das Verhältnis zwischen dem Kaufpreis und dem Jahresrohertrag liegt bei 10,0 und ist gegenüber dem Vorjahr 2010 fast unverändert.

Wohnungseigentum

Insgesamt sind rd. 9% mehr Eigentumswohnungen (1.887 Kauffälle) verkauft worden als im Vorjahr. Der Durchschnittspreis für eine neugebaute Eigentumswohnung ist mit 2.270,- €/m² Wohnfläche um 9% gestiegen. Die Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen blieben mit 980,- €/m² Wohnfläche auf dem Niveau des Vorjahres.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht soll helfen, den Wuppertaler Immobilienmarkt bzw. seine Teilmärkte 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 2011 für das Gebiet der Stadt Wuppertal abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet wurden. Dabei kann die Beschreibung des Wuppertaler Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Gutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf Antrag an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Deutschland auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (Preis-Stoppverordnung von 1936) wurden damit aufgehoben und der Grundstücksmarkt auf eine neue marktwirtschaftliche Grundlage gestellt. Um der breiten Öffentlichkeit Einblick in die Einflüsse auf das Preisverhalten und die Werte von Immobilien zu geben, hat der Gesetzgeber die neutrale Institution der Gutachterausschüsse geschaffen. Ihre Aufgabe ist es, unabhängig und kompetent Markttransparenz zu schaffen.

Grundsätzlich existieren heute Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt sind dies derzeit 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.

3.1 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
- Erstellung von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen (§ 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 für weiter reichende Auswertungen entsprechend der ImmoWertV als auch als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen
- Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Vorbereitung von Gutachten für den Gutachterausschuss

3.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal

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

Dies sind:

Vorsitzender:

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke

Stellvertretende Vorsitzende:

- Dipl.-Ing. Ricarda Baltz
- Immobilienfachwirt Dipl.-Ing. Detlef Starck

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- 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
- Immobilienkaufmann Stephan Vollmer
- Sparkassenbetriebswirt Frank Zölzer

Nur für Ermittlung der Bodenrichtwerte und Mietübersichten:

- Steueramtsrätin Ingeborg Nowak
- Steueroberamtsrat Karl Strock

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2011 und dem 31.12.2011 notariell abgeschlossen und bis Ende Januar 2012 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet worden sind. Kaufpreise, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind oder Eigentumsänderungen durch Zwangsversteigerungszuschlag und Umlegungsbeschluss werden nur in den Umsatzstatistiken bzw. den allgemeinen Marktdaten des jeweiligen Teilmarktes berücksichtigt.

Bei den nachfolgend in Kapitel 4.1 bis 4.4 aufgeführten Werten handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt 2011 widerspiegeln. Zu späteren Veröffentlichungen können sich u. U. Abweichungen ergeben, da Kaufverträge oft nach Redaktionsschluss nachgereicht werden.

Der Gesamtmarkt wird in folgende Teilmärkte eingeteilt:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

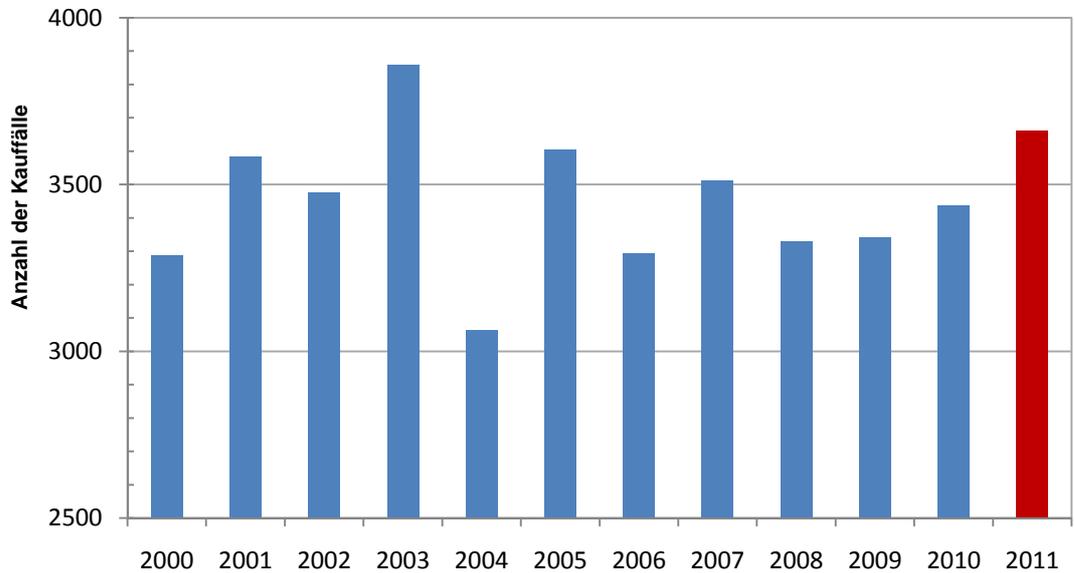
Der Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

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

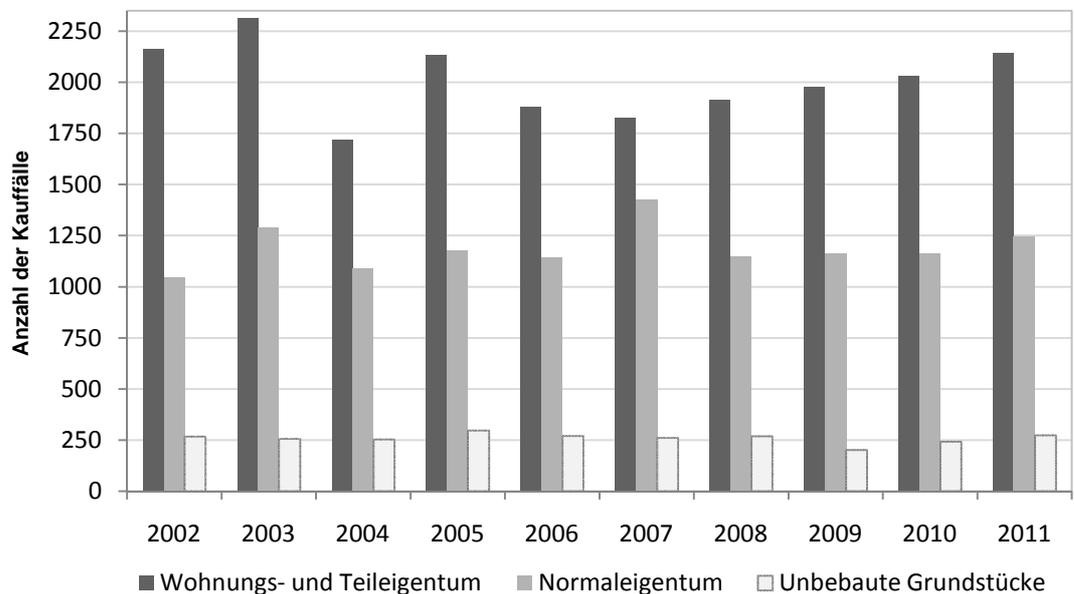
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 2982 Grundstückskaufverträge und 257 Zwangsversteigerungszuschläge in der Geschäftsstelle registriert. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3663. Im Vergleich zu 2010 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 7% gestiegen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

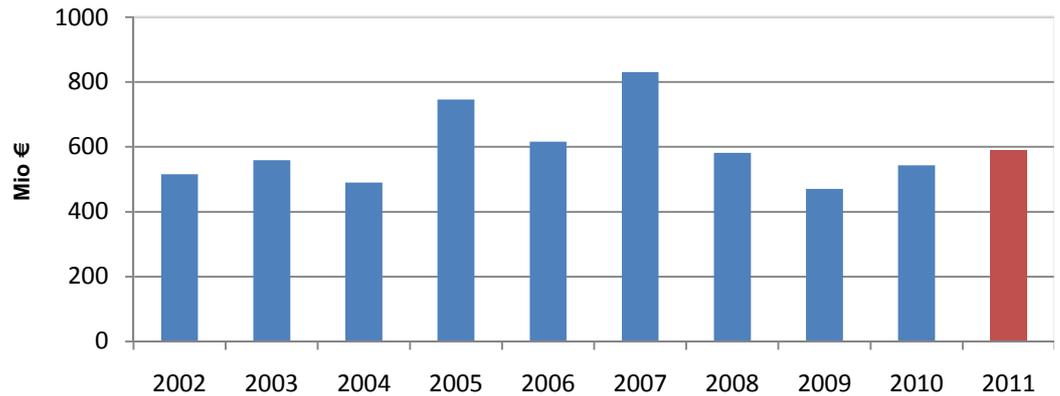


4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1% gestiegen und beträgt 215,8 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums nicht enthalten.

4.3 Geldumsatz

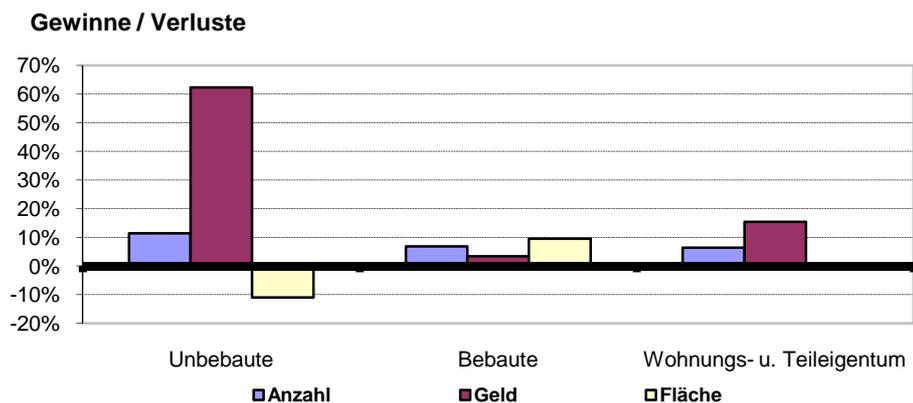
Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2011 um 9 % gestiegen und beträgt rd. 591 Mio. €.



4.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2011 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Jahr	Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
2010	Unbebaute Grundstücke	245	7,1%	22,1	4,1%	89,6	41,9%
	Bebaute Grundstücke	1166	33,9%	385,0	70,9%	124,2	58,1%
	Wohnungs- u. Teileigentum	2033	59,0%	135,8	25,0%	entfällt	entfällt
	insgesamt	3444	100 %	542,9	100 %	213,8	100 %
2011	Unbebaute Grundstücke	273	7,5 %	35,9	6,1%	79,7	36,9
	Bebaute Grundstücke	1247	34,0 %	398,1	67,4%	136,1	63,1
	Wohnungs- u. Teileigentum	2143	58,5 %	156,7	26,5%	entfällt	entfällt
	insgesamt	3663	100 %	590,7	100%	215,8	100 %
Veränderungen 2010/2011	Unbebaute Grundstücke	28	11,4 %	13,8	62,4%	-9,9	-11,0%
	Bebaute Grundstücke	81	6,9 %	13,1	3,4%	11,9	9,6%
	Wohnungs- u. Teileigentum	110	5,4 %	20,9	15,4%	entfällt	entfällt
	insgesamt	219	6,4 %	47,8	8,8%	2,0	0,9%

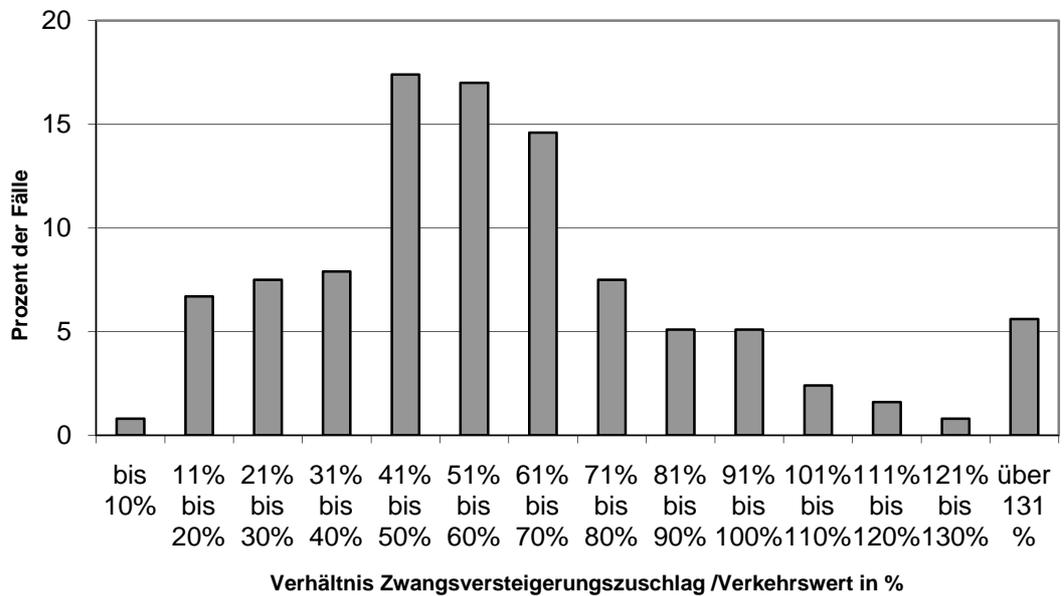


4.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2011 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 283 Objekte, das sind 7,7 % von allen Kauffällen, mit einem Gesamtumsatz von 14,0 Mio. € (2,4 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag den Eigentümer.

	Anzahl Zwangsversteigerungen			
	2008	2009	2010	2011
Unbebaute Grundstücke	3	---	6	---
Bebaute Grundstücke	68	54	48	52
Wohnungseigentum	134	173	179	219
Teileigentum	6	19	29	12

Die folgende Grafik stellt die prozentualen Anteile der Zuschläge zum Verkehrswert aller Zwangsversteigerungen in 2011 dar.



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Allgemeine Marktdaten

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

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

In der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 273 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2011 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11 % angestiegen.

Grundstücksart	Anzahl	Flächen- umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Individueller Wohnungsbau	75	5,9	10,6
Geschosswohnungsbau	17	2,4	4,2
Gewerbliche Bauflächen	31	12,4	9,9
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	30	43,7	1,0
Werdendes Bauland	10	7,8	7,3
Sonstige unbebaute Grundstücke	110	7,4	2,8

Informationen zu Bodenrichtwerten finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“ auf Seite 52.

5.2 Individueller Wohnungsbau

Bei Flächen des individuellen Wohnungsbau 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 oder Reihenhäusern bebaut werden können.

Von den insgesamt 75 Kaufverträgen konnten 67 Kaufverträge (2010: 72) zur Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei **225,- €/m²** Grundstücksfläche für ein rd. 570 m² großes Grundstück. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **110,- €/m² und 335,- €/m²**

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte und über die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“ auf Seite 53.

5.3 Geschosswohnungsbau

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

Von den insgesamt 17 Kaufverträgen konnten 12 Kaufverträge (2010: 9) zur Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **150,- €/m² und 250,- €/m²**

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte und über die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“ auf Seite 54.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen

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

Im Jahr 2011 konnten 14 Verträge (2010: 7) über derartige Grundstücke für diese Auswertung verwendet werden.

Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 60,- €/m² (2010: 63,- €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **45,- und 87,- €/m²**

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte und über die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“ auf Seite 55.

5.4.2 Gewerbe- / Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“

Bei Gewerbe- / Handelsflächen mit tertiärer Nutzung handelt es sich um voll erschlossene, baureife gewerbliche Grundstücke, die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch sind z.B. Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Büro- oder Geschäftsgrundstücke sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel gehören ebenfalls dazu.

Im Jahr 2011 waren 5 Verträge über derartige Grundstücke zur Auswertung geeignet. Die Preise lagen in einer Spanne zwischen **65,- €/m² und 285,- €/m²**

Informationen über die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“ auf Seite 55.

5.5 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 2011 wurden 5 Kaufverträge über **Bauerwartungsland** in der Kaufpreissammlung registriert. Der Preis für Bauerwartungsland lag in den letzten Jahren überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 10 % und 40 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland**.

Im Jahr 2011 sind 5 Kaufverträge 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**.

5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Arrondierungsflächen zu Bauland

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

Die Kauffälle über Arrondierungsflächen aus den Jahren 2006 bis 2011 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 18).

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 jeweils in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert für die unterschiedlichen Kategorien von Arrondierungsflächen angegeben.

Da statistisch gesicherte Aussagen über Mittelwerte aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen nicht möglich waren, wurden neben den Kauffällen des Jahres 2011 auch die aus den Jahren 2006 bis 2010 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	41
	Überbaubereinigung	65 - 135	100	4
	Garagen- und Stellplatzflächen	30 - 90	60	43
Nicht erforderliche Freiflächen	Flächen im hinteren Grundstücksbereich, wie Gartenland u. ä.	5 - 35	20	183

5.7 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 2011 konnten von den insgesamt 30 Verträgen 24 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen weitergehend ausgewertet werden. 2 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 10 Kaufverträge forstwirtschaftliche Flächen.

Die verbleibenden 12 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 für land- und forstwirtschaftliche Flächen finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“ auf Seite 55.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Allgemeine Marktdaten

Kaufverträge über bebaute Grundstücke, die nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt sind, werden dem Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" zugerechnet.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2011 insgesamt 1247 Kauffälle über bebaute Grundstücke erfasst. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1165) um 7% gestiegen.

Die Kauffälle können weiter unterteilt werden in

Grundstücke mit	2009		2010		2011	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	643	134,0	673	140,2	694	148,9
Dreifamilienhäusern	43	8,3	42	9,5	41	9,4
Mehrfamilienhäusern	353	86,6	333	84,1	383	128,7
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	37	36,7	39	129,9	50	65,3
Gewerbe- und Industrieobjekten	63	24,5	52	15,0	54	41,4
Sonstigen Gebäuden	25	1,3	26	5,1	25	4,4

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 694 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (673 Fälle) eine Steigerung um rd. 3%.

Für die weitere statistische Auswertung wurden die 694 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern weiter unterteilt in:

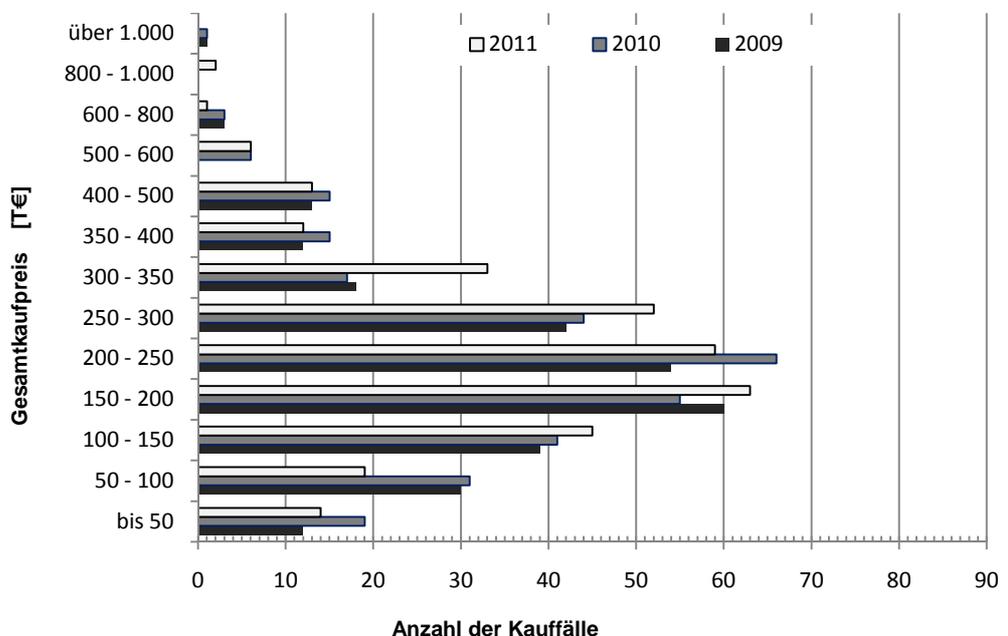
Grundstücke mit	2009		2010		2011	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern	284	62,2	313	69,1	319	74,0
Doppelhaushälften	144	31,4	150	32,9	171	37,9
Reihenhäusern	215	40,5	210	38,2	204	37,1

6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 319 Kauffälle über freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Kaufpreise über neu gebaute freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser standen nicht zur Verfügung.

Die nachfolgende Grafik zeigt die **Verteilung der Gesamtkaufpreise** auf verschiedene Kaufpreisklassen.



Die nachfolgende Tabelle stellt die **Durchschnittspreise** mit den Merkmalen der ausgewerteten Datenmenge dar.

Die Gesamtkaufpreise verstehen sich inklusive Bodenwert, jedoch ohne separate Garagen und beziehen sich auf freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 800 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen baulichen Zustand in mittlerer Wohnlage.

Jahr	Baujahr	Neubau	1975-2008	1950-1974	1920-1949	bis 1919
2009	Anzahl der Kauffälle	---	13	27	7	---
	Ø Grundstücksfläche [m ²]	---	520	587	606	---
	Ø Wohnfläche [m ²]	---	164	132	140	---
	Ø Gesamtkaufpreis [€]	---	252.000	212.000	220.000	---
2010	Anzahl der Kauffälle	---	10	22	11	3
	Ø Grundstücksfläche [m ²]	---	570	610	630	670
	Ø Wohnfläche [m ²]	---	155	150	155	215
	Ø Gesamtkaufpreis [€]	---	300.000	230.000	240.000	308.000
2011	Anzahl der Kauffälle	---	11	28	6	---
	Ø Grundstücksfläche [m ²]	---	575	605	580	---
	Ø Wohnfläche [m ²]	---	170	145	140	---
	Ø Gesamtkaufpreis [€]	---	296.000	224.000	200.000	---

Für das Auswertejahr 2011 standen 5 Kaufverträge über freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 1950-1993 für **gute Wohnlagen** zur Verfügung, für die die Wohnfläche bekannt ist. Die tatsächliche Preisspanne bewegte sich zwischen 415.000,-- € und 920.000,-- € (Wohnfläche 145 m² bis 300 m², Grundstücksfläche 500 m² bis 1.655 m²).

6.2.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2011 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 222 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2007 bis 2011	
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 moder-

Unterkellerung	voll	nisiert werden müssen 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 2011, 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 0,50. Das heißt, dass rd. 50 % 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	2 220,--
16 bis 30 Jahre	1 980,--
31 bis 40 Jahre	1 830,--
41 bis 50 Jahre	1 750,--
51 bis 60 Jahre	1 630,--

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.

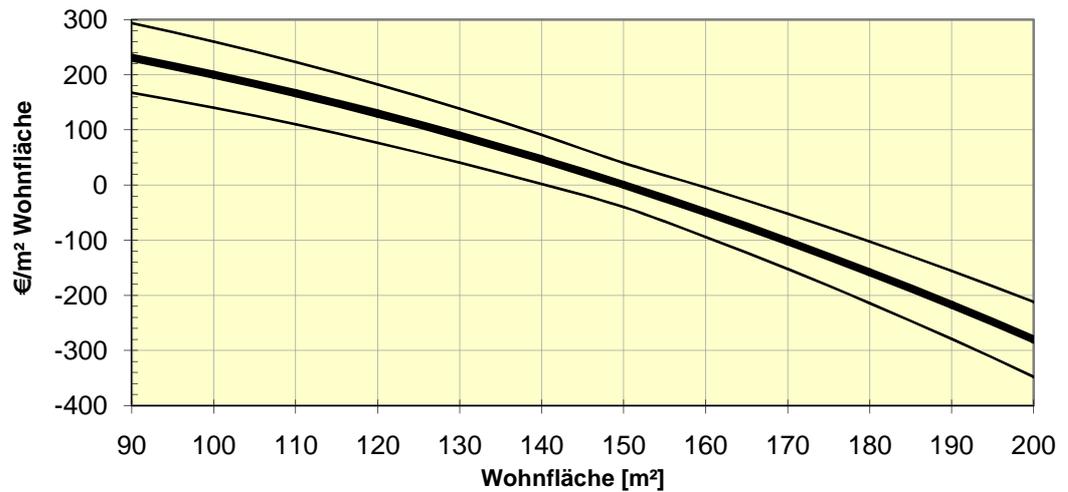


Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** Vergleichswerte unter Berücksichtigung dieser Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen.

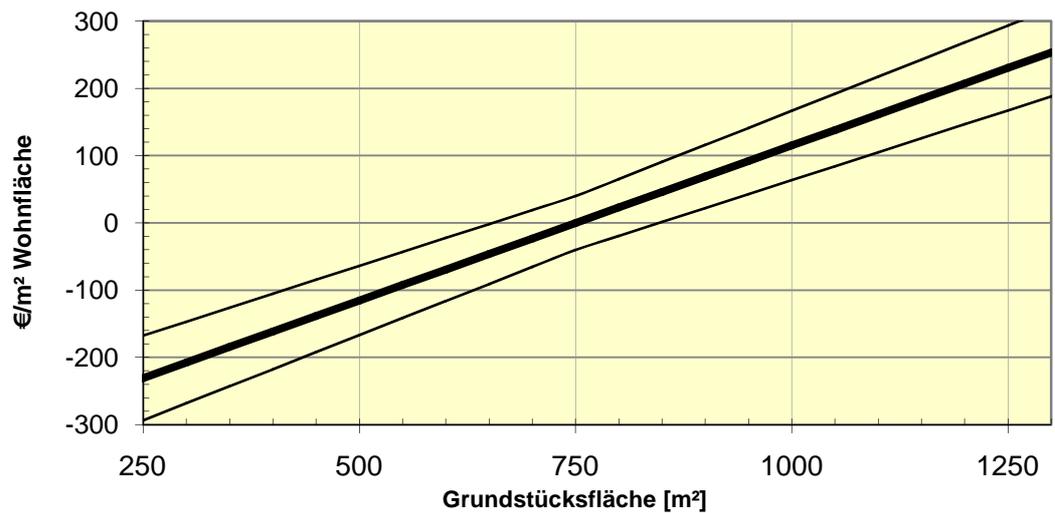
Die Internetadresse lautet:

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

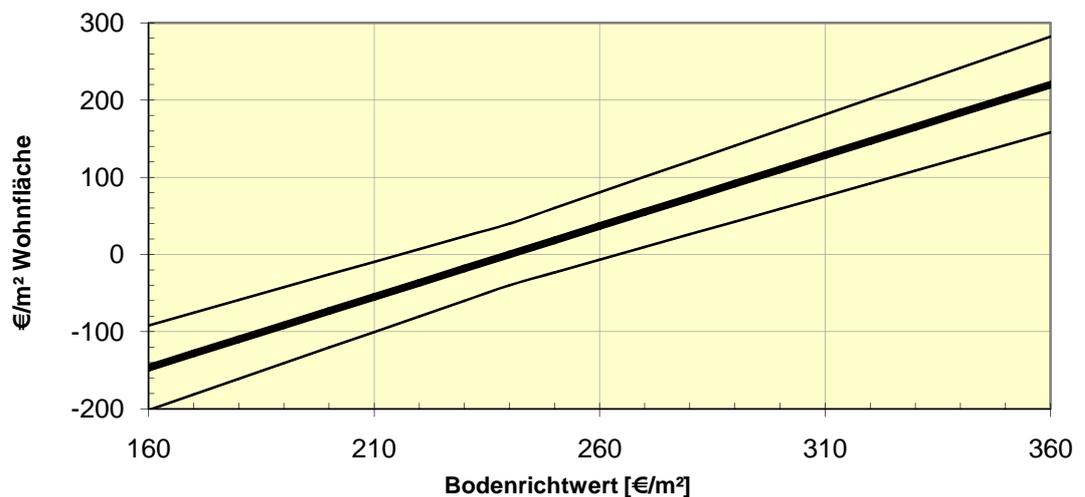
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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:



Die Bodenrichtwerte 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 die Eigenschaften des gewählten Bodenrichtwertes enthält. Die hier angegebene Fläche muss auf eine Fläche von 500 m² 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

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) $210,-- \text{ €/m}^2 \times 1/0,91 = 230,-- \text{ €/m}^2$

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.980,-- €/m ²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Bodenrichtwert	- 20,-- €/m ²	
Korrektur für Wohnfläche	+ 90,-- €/m ²	
Korrektur für Grundstücksgröße	- 115,-- €/m ²	

Angepasster Vergleichsfaktor = 1.935,-- €/m²

Vergleichswert = 130 m² x 1.935,-- €/m² = rd. 250.000,-- €

6.2.1.3 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.

Da nur eine geringe Zahl an Kaufpreisen zur Verfügung stand, wurden die beiden zurückliegenden Jahrgänge 2010 und 2011 zusammengefasst. Damit konnte für 83 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser die Sachwerte berechnet werden. 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 ermittelt wurde.

Alle Sachwerte wurden auf der Basis des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA – NRW) (siehe Anlage 12.2) 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.

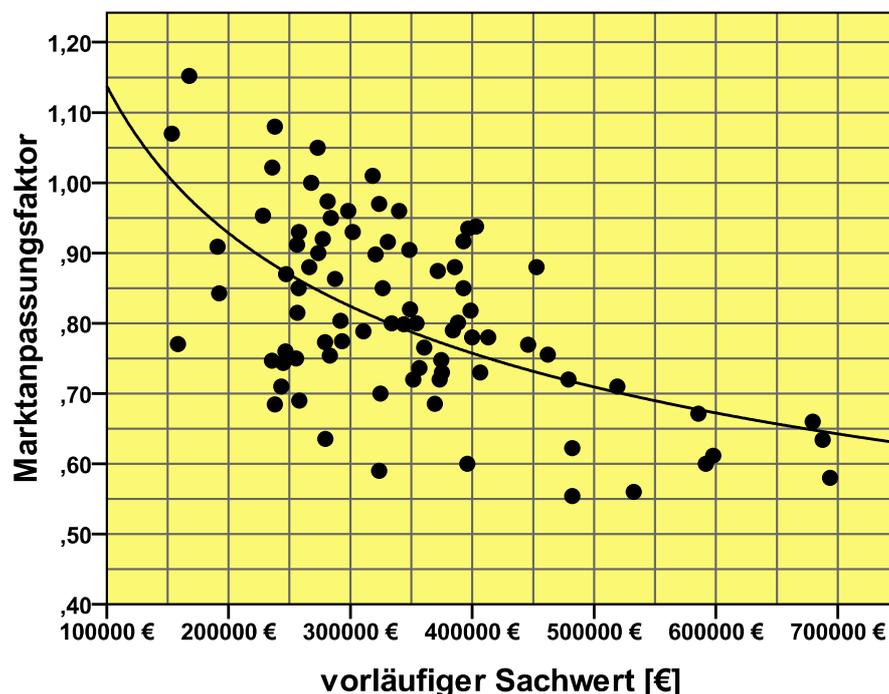
Der Gutachterausschuss wendet daher auf der Grundlage einer Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV durch das Ministerium für Inneres und Kommunales NRW bis zur Veröffentlichung neuer Normalherstellungskosten weiterhin die Wertminderung auf der Grundlage des Sachmodells 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 0,323. Das heißt, dass lediglich rd. 32,3 % der Varianz des „vorläufigen Sachwertes“ durch den „Marktanpassungsfaktor“ erklärt werden kann. Anders formuliert: 67,7 % 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 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Über die abgebildete Potenzfunktion wurden die folgenden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor
200 000,--	0,93
225 000,--	0,90
250 000,--	0,87
275 000,--	0,84
300 000,--	0,82
325 000,--	0,80
350 000,--	0,79
375 000,--	0,77
400 000,--	0,76
425 000,--	0,74
450 000,--	0,73
475 000,--	0,72
500 000,--	0,71

Anwendungsbeispiel

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

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

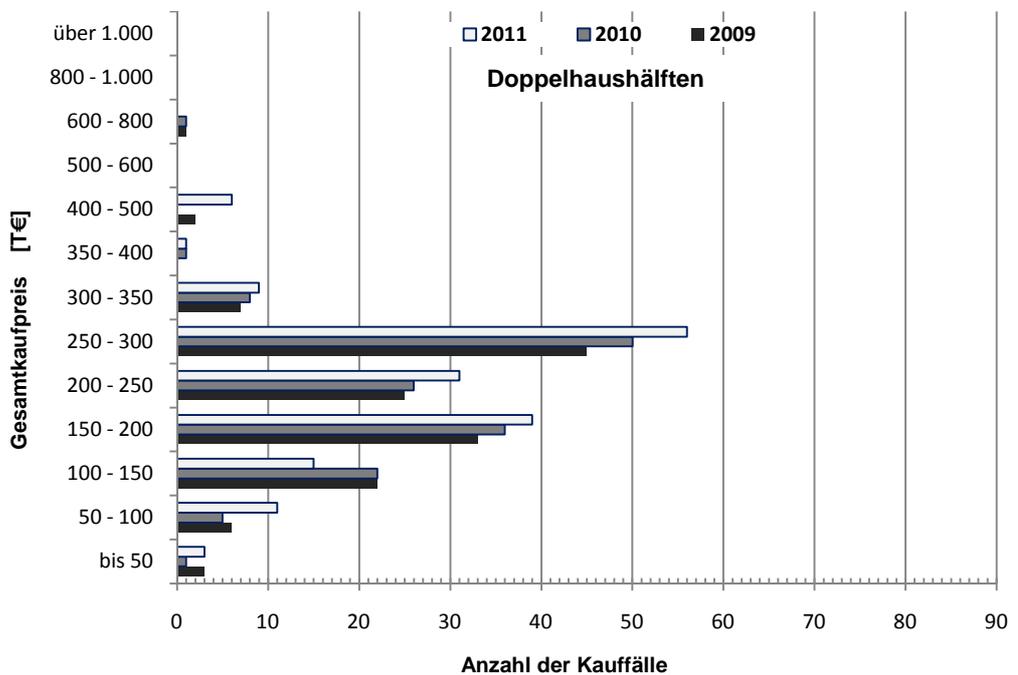
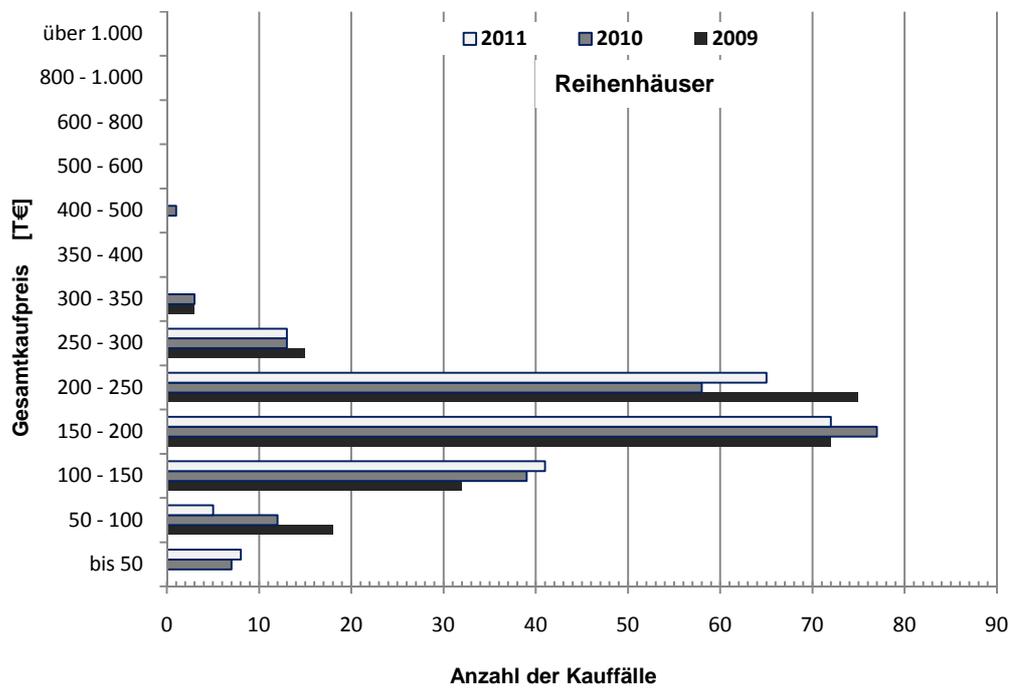
6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.2.2.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 375 Kauffälle über Reihenhäuser und Doppelhaushälften zur Verfügung.

Grundstücke mit	2009		2010		2011	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Reihenhäusern	215	40,5	210	38,2	204	37,1
Doppelhaushälften	144	31,4	150	32,9	171	37,9

Die nachfolgende Grafik zeigt die **Verteilung der Gesamtkaufpreise** auf verschiedene Kaufpreisklassen.



6.2.2.1.1 Neubauten

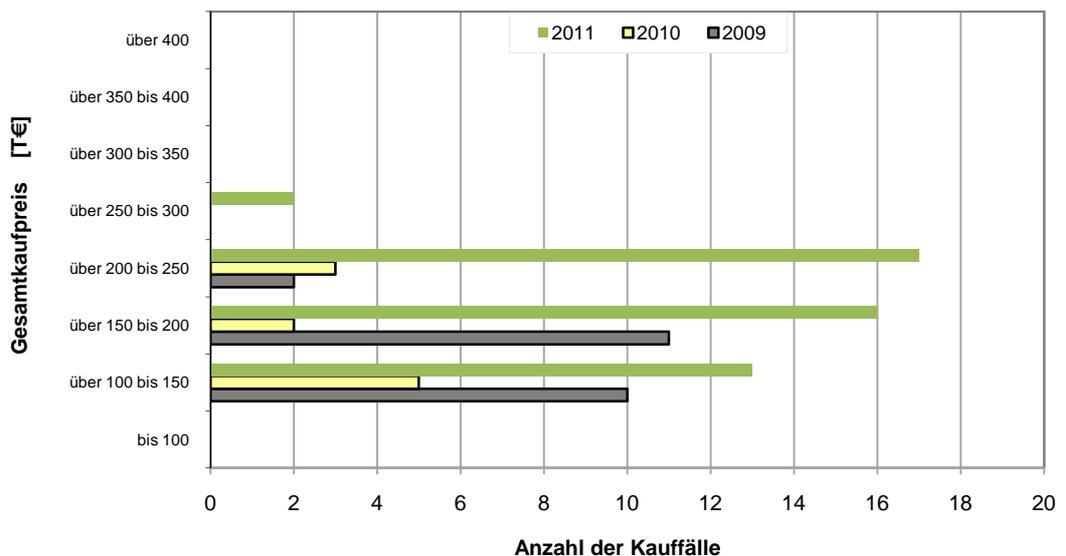
Reihenhäuser

Insgesamt standen 10 Kauffälle über Grundstücke mit **Reihenhaus-Neubauten** zur Verfügung, von denen 5 Verkäufe Reihenmittelhäuser und 5 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. Im Jahr 2011 bewegte sich die tatsächliche Preisspanne zwischen **225 000,-- € und 285 000,-- €**.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
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
2011	10	255 000,--	135	245

Darüber hinaus sind 48 **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** verkauft worden. Im Vorjahr konnten nur 9 Verträge verzeichnet werden. Die Reihenhäuser verteilen sich im Wesentlichen auf 3 Baugebiete, wobei 39 Reihenhäuser auf dem Bergischen Plateau liegen.

Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für die **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** in Kaufpreisklassen dar.



Doppelhaushälften

Es wurden insgesamt 42 Kauffälle aus unterschiedlichen Neubaugebieten registriert. In 40 Fällen waren die Gebäude voll unterkellert. In 4 Baugebieten wurden die Doppelhaushälften mit Erdwärmepumpe erstellt. In einigen Fällen kommen zum durch-

schnittlichen 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]
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
2011	40	280 000,--	140	285

Im Jahr 2011 bewegte sich die tatsächliche Preisspanne zwischen **245 000,-- € und 430 000,-- €**.

6.2.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 74 Kaufverträge ausgewertet werden. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **100 000,-- € und 270 000,-- €**.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2011	74	185 000,--	120	270

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 39 Kaufverträge ausgewertet werden. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **100 000,-- € und 310 000,-- €**.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2011	39	210 000,--	135	415

6.2.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2011 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 376 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2007 bis 2011	
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 2011, 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 0,48. Das heißt, dass rd. 50% 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	2 060,--	1 960,--	2 020,--
11 bis 20 Jahre	1 950,--	1 850,--	1 910,--
21 bis 30 Jahre	1 840,--	1 740,--	1 790,--
31 bis 40 Jahre	1 680,--	1 580,--	1 640,--
41 bis 60 Jahre	1 590,--	1 490,--	1 550,--

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.

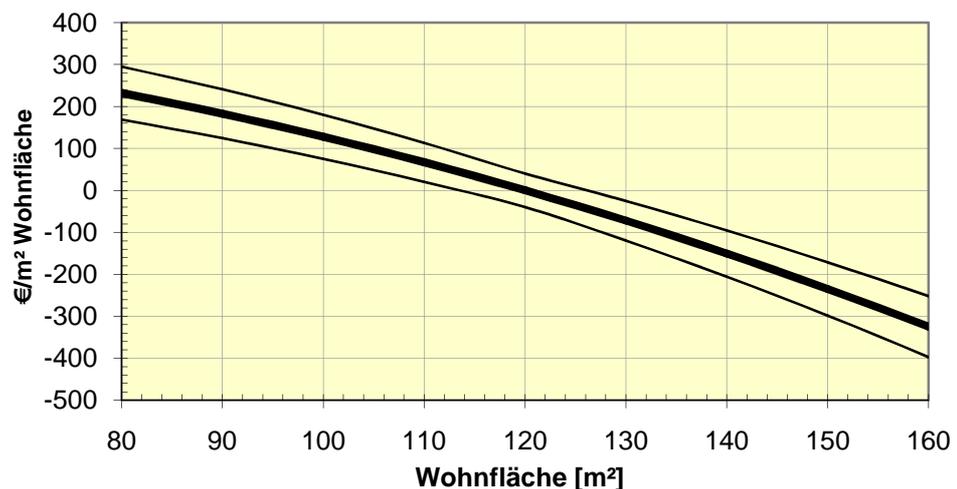
Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. Für eine Bewertung sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu wählen.



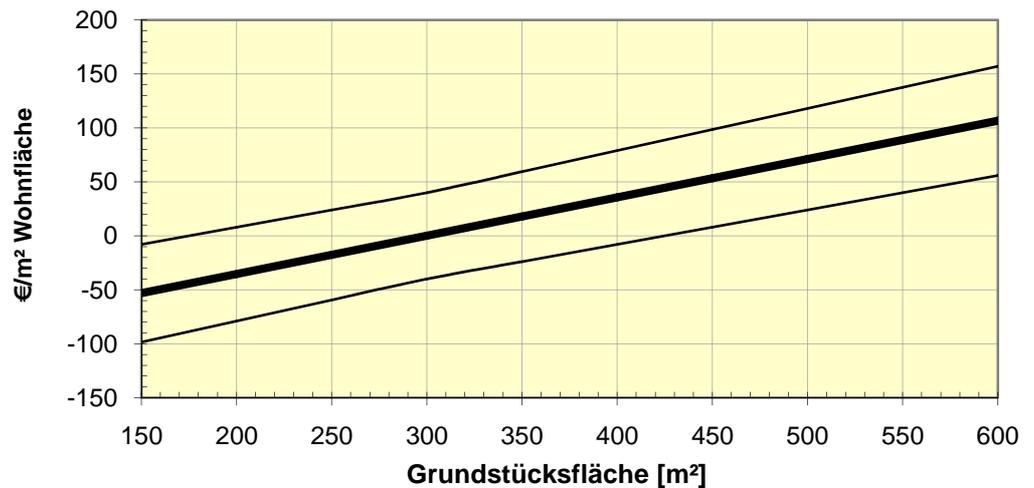
Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** Vergleichswerte unter Berücksichtigung dieser Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berechnen lassen. Die Internetadresse lautet:

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

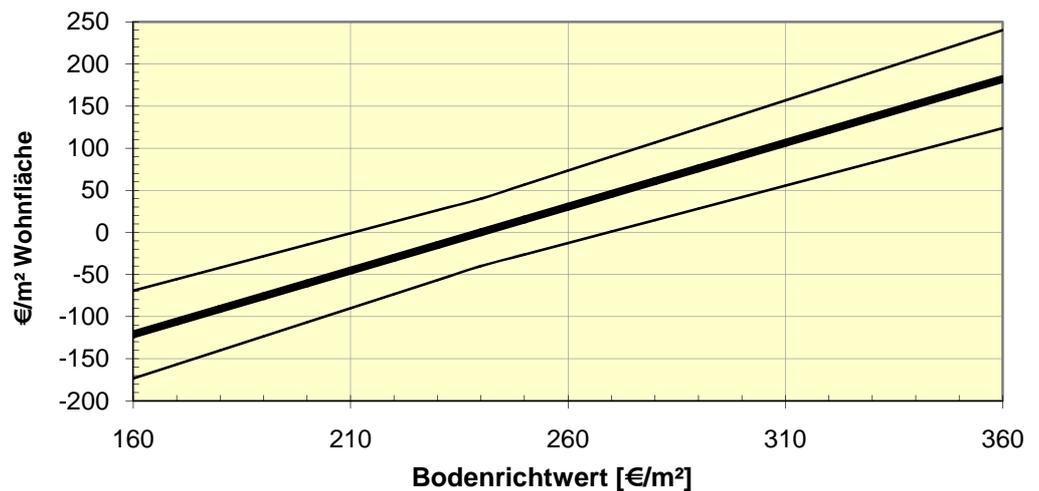
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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 500 m² 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

Anwendungsbeispiel

Korrekturfaktoren für Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für ein 800 m² großes Bodenrichtwertgrundstück

Faktor 1/0,91

Bodenrichtwert für ein 500 m² großes Bodenrichtwertgrundstück

Faktor 1,00

Bodenrichtwert für ein 250 m² 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) $260,-- \text{ €/m}^2 \times 1/1,14 = 230,-- \text{ €/m}^2$

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.860,-- €/m ²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Wohnfläche	+ 70,-- €/m ²	
Korrektur für Grundstücksgröße	- 20,-- €/m ²	
Korrektur für Bodenrichtwert	- 15,-- €/m ²	
Angepasster Vergleichsfaktor =	<u>1.895,-- €/m²</u>	

Vergleichswert = $110 \text{ m}^2 \times 1.895,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 210.000,-- \text{ €}$

6.2.2.3 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 2011 für 88 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 12.2) 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

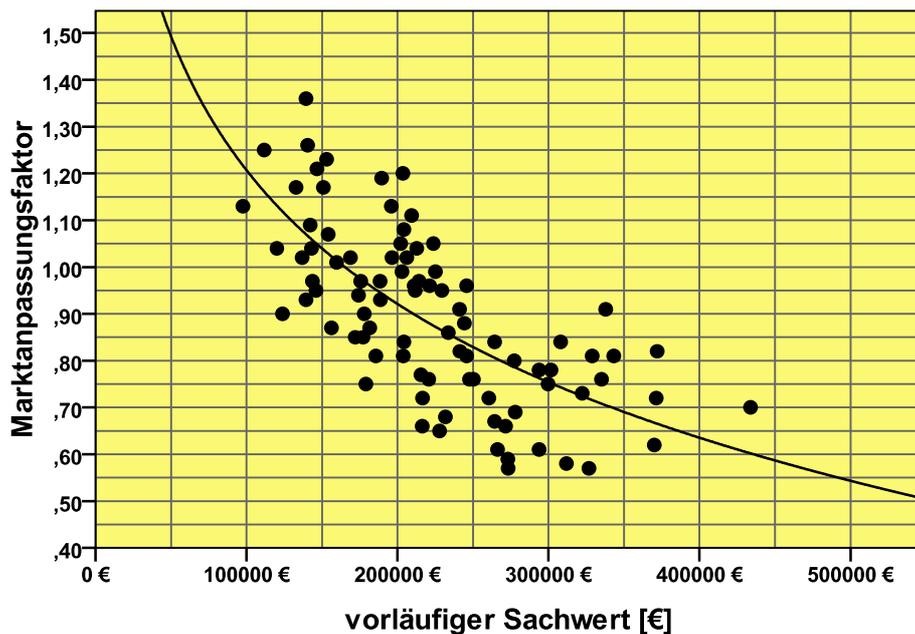
Nach § 23 Satz 2 ImmoWertV ist eine gleichmäßige (lineare) Alterswertminderung nur „in der Regel“ zugrunde zu legen. Dies erlaubt in begründeten Fällen anders zu verfahren. Die Anwendung eines anderen Alterswertmodells ist danach in einer Umstellungsphase möglich. Da die Beratungen über ein künftig anzuwendendes, 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 0,491. Das heißt, dass rd. 49,1 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" durch den "Marktanpassungsfaktor" erklärt werden kann. Anders formuliert: 50,9 % 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 Einzelfalles besonders zu berücksichtigen.

Streudiagramm: Marktanpassungsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Aus der Logarithmusfunktion wurden folgende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor
150 000,--	1,04
175 000,--	0,98
200 000,--	0,92
225 000,--	0,87
250 000,--	0,83
275 000,--	0,79
300 000,--	0,75

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: $200.000,-- \text{ €} \times 0,92 = 184.000,-- \text{ €}$

6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 383 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um rd. 15 %. Der Geldumsatz betrug 129 Millionen Euro. Das ist gegenüber dem Jahr 2010 eine Steigerung von rd. 53 %.

6.3.1 Durchschnittspreise

Von insgesamt 383 registrierten Kauffällen standen aufgrund fehlender Informationen über die Gebäude nur 67 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. Der Gutachterausschuss kann aufgrund fehlender Kaufpreise für Gebäude ab dem Baujahr 1976 keine Angaben für diese Mehrfamilienhäuser machen.

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2009	2010	2011	Minimum	Maximum	Stdabw.
		Mittelwerte					
		[€/m ² Wohnfläche]					
		(n)					
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	570 (23)	560 (15)	560 (29)	260	850	± 130
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	625 (24)	620 (18)	620 (30)	395	850	± 107
1966-1975	mit Heizung, Bad/WC	745 (8)	680 (7)	760 (8)	645	970	± 128

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 2011 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 10 Gebäude mit einer tatsächliche Preisspanne von 170,- €/m² bis 620,- €/m².

In der Baujahresgruppe 1949 bis 1975 gab es 5 Vergleichsfälle mit einer Preisspanne von 390,- €/m² bis 700,- €/m².

6.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. 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 marktüblicher Mieterträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Die angegebenen Mieterträge (tatsächliche Mieten nach Angaben der Eigentümer zum Kaufzeitpunkt) wurden anschließend auf Nachhaltigkeit geprüft. Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgte auf der Grundlage der Maximalwerte der II. Berechnungsverordnung bzw. der Fachliteratur (Gewerbe). Die Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer (i.d.R. 80 Jahre), des Alters der Gebäude sowie der an den Gebäuden durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

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

- max. 20% gewerblicher Anteil (in Bezug auf den Rohertrag)
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- mittlere Wohnlage
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein

Die Liegenschaftszinssätze wurden gemäß des *Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW aus dem Kaufpreismaterial der **beiden zurückliegenden Jahre (2010/2011)** ermittelt.

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser	2008/09		2009/10		2010/11	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	6,0	5,1 - 6,9	6,3	4,5 - 8,2	6,3	4,4 - 8,0
Miete [€/m ²]	5,05	3,80 - 7,10	5,05	4,45 - 8,25	5,10	3,85 - 6,65
Restnutzungsdauer [Jahre]	34	25 - 66	36	26 - 71	35	25 - 55
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	475	125 - 765	435	125 - 685	495	225 - 875
Anzahl der Fälle	91		78		80	

Gebäudeart Gemischt genutzte Gebäude *1	2008/09		2009/10		2010/11	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	7,0	5,1 - 6,9	7,1	6,1 - 8,5	7,2	5,9 - 9,7
Miete [€/m ²]	5,40	4,10 - 8,30	4,85	3,05 - 7,55	5,65	4,10 - 7,55
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	28 - 40	38	30 - 40	36	28 - 45
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	675	235 - 1265	820	320 - 1580	720	300 - 1365
Anzahl der Fälle	8		7		12	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

*1 Die gemischt genutzten Gebäude haben im Durchschnitt einen gewerblichen Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag in Höhe von rd. 35%.

In den Jahren 2007 und 2008 waren rd. die Hälfte aller Kaufverträge Bestandteil sog. „Paketkäufe“ von Investoren mit ausländischem Kapitalhintergrund. Hierbei wurden Mehrfamilienhausgrundstücke verschiedener Eigentümer von Immobilienmaklern zusammengefasst und in einem „Paket“ dem Investor angeboten. Die Kaufverträge wurden jedoch mit jedem Eigentümer einzeln abgeschlossen. Während im Jahr 2007 diese „Paketkäufe“ den Markt stark beeinflusst haben, spielte dieses Marktsegment ab dem Jahr 2008 nur eine untergeordnete Rolle.

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

6.3.3 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

Gebäudeart	2008/09		2009/10		2010/11	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Mehrfamilienhäuser						
Ertragsfaktor	10,4	8,5 - 12,4	9,9	6,7 - 13,0	10,0	8,0 - 13,0
Anzahl der Fälle	94		80		80	
Gemischt genutzte Gebäude *1						
Ertragsfaktor	9,7	9,1 - 10,8	9,6	8,9 - 10,9	9,7	6,9 - 11,8
Anzahl der Fälle	8		7		12	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

*1 Die gemischt genutzten Gebäude haben im Durchschnitt einen gewerblichen Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag in Höhe von rd. 35%.

6.4 Dreifamilienhäuser

Allgemeine Marktdaten

Eine Untersuchung des Teilmarktes der Dreifamilienhäuser ergab, dass im Jahr 2011 41 Dreifamilienhäuser verkauft wurden. Diese variierten sehr stark in ihrer Ausstattung und ihrer zu erwartenden Nutzung. Teilweise standen diese Objekte zum Verkaufszeitpunkt komplett leer oder es war nur eine Wohnung im Gebäude vermietet. Möglicherweise sollen diese Objekte einer anderen Nutzung (nämlich als Ein- oder Zweifamilienhaus) zugeführt werden.

6.4.1 Durchschnittspreise

Da nicht von allen in 2011 registrierten Kauffällen Angaben über die Wohnfläche zur Verfügung standen, wurde der Auswertzeitraum auf 2 Jahre erweitert.

	2009/2010	2010/2011
	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne
Durchschnittspreis [€/m ²]	730,-- bis 1310,--	495,-- bis 1540,--
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	160 bis 280	160 bis 320
Anzahl	19	41

6.4.2 Liegenschaftszinssatz/Ertragsfaktor

In der Kaufpreisuntersuchung des Liegenschaftszinssatzes und des Ertragsfaktors wurden nur Verkäufe von Dreifamilienhäusern berücksichtigt, bei denen der überwiegende Teil der Wohnfläche zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet war. Da deshalb nur noch eine sehr geringe Anzahl an auswertbaren Fällen zur Verfügung stand wurde der Auswertzeitraum auf 2 Jahre erweitert.

	2009/2010	2010/2011
	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	3,6 bis 5,6	3,2 bis 5,3
Ertragsfaktor	10,8 bis 17,5	9,9 bis 17,9
Durchschnittspreis [€/m ²]	760,-- bis 1230,--	860,-- bis 1330,--
Miete [€/m ²]	4,60 bis 6,40	4,90 bis 6,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	33 bis 47	30 bis 65
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	180 bis 280	180 bis 300
Anzahl	9	10

6.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

Die Anzahl der in der Geschäftsstelle registrierten Kauffälle für diese Objekte betrug insgesamt 50 (2010: 39). Der Geldumsatz mit 65 Mio. € ist gegenüber 2010 (130 Mio. €) deutlich zurückgegangen.

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

6.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle für diese Objekte betrug insgesamt 54 (2010: 52). Der Geldumsatz mit 41,0 Mio. € (2010: 15 Mio. €) ist deutlich angestiegen.

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

7. Wohnungs- und Teileigentum

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

7.1 Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 1.887 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1.738 Kauffällen sind die Vertragszahlen damit um rd. 9 % gestiegen.

Es wurden 146 neu gebaute Eigentumswohnungen, 1.567 wiederverkaufte Eigentumswohnungen und 172 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 2011 verkauft worden sind.

256 Kauffälle betrafen Objekte des Teileigentums. Das ist gegenüber dem Vorjahr (291 Kauffälle) ein Rückgang um 12%.

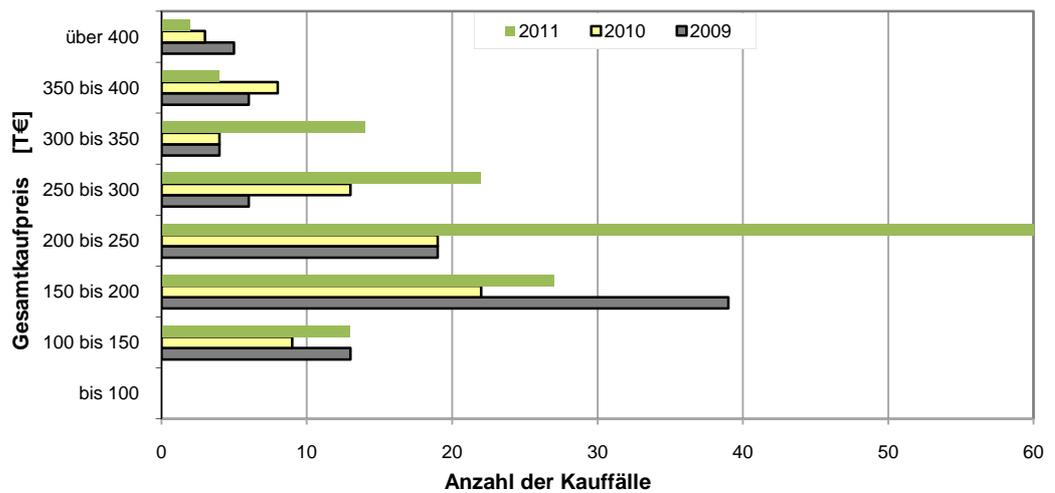
7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Durchschnittspreise

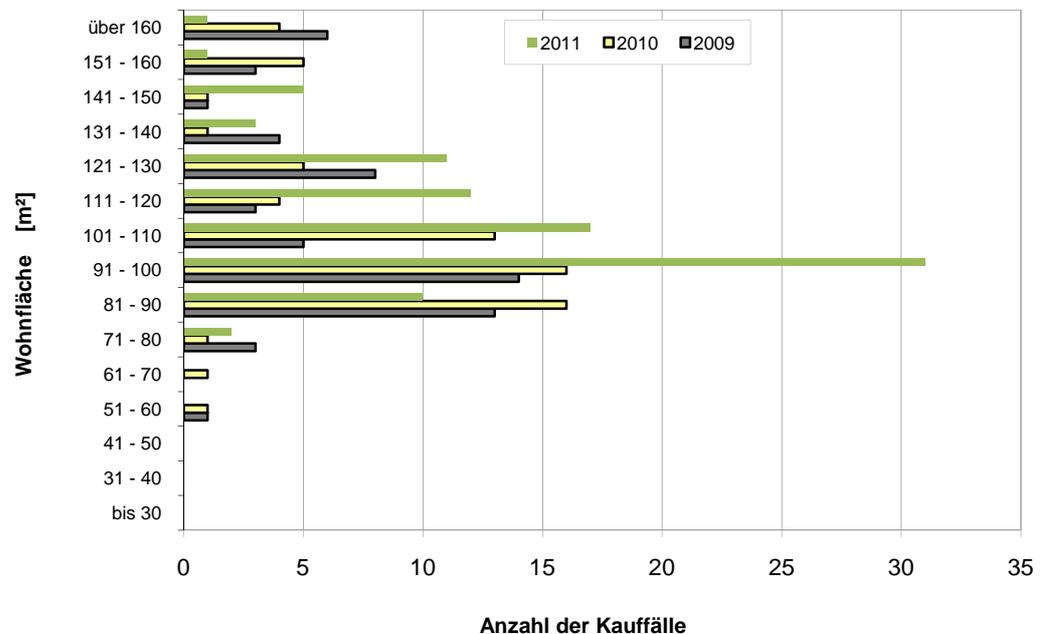
7.2.1.1 Neubauten

Insgesamt wurden 146 Kauffälle für neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 90 % gestiegen. Von diesen 146 neu gebauten Eigentumswohnungen lagen 91 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

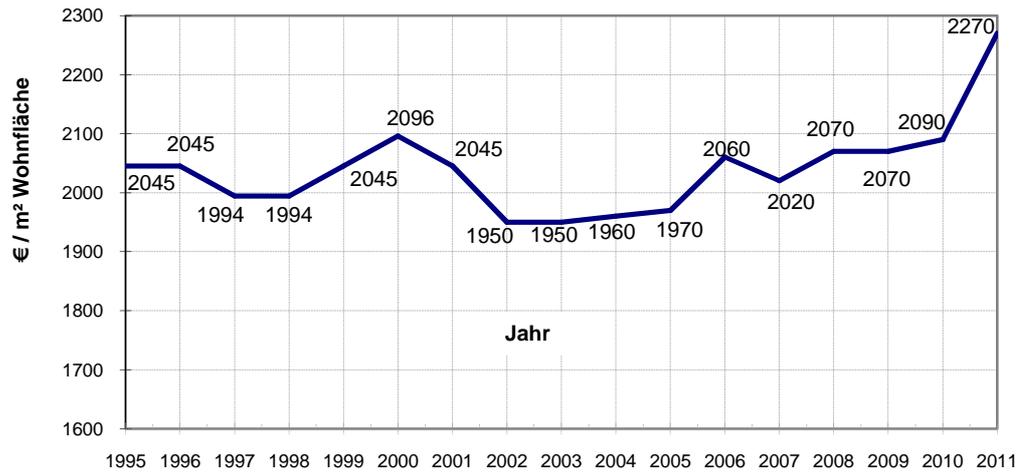
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für **Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau** in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau in Wohnflächenklassen dar.

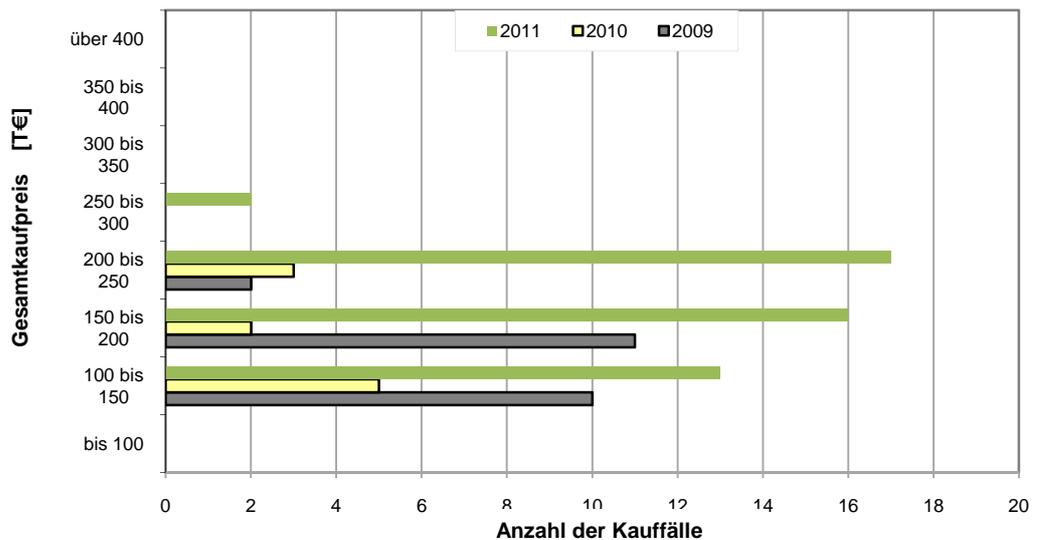


Die durchschnittliche Wohnfläche für die **Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau** beträgt 101 m². Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **2 270,- €**. Er ist gegenüber dem Vorjahr um 9 % gestiegen. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **1 620,- € und 2 630,- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von **± 245,- €/m² Wohnfläche**.



Darüber hinaus sind 48 **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** verkauft worden. Im Vorjahr konnten nur 9 Verträge verzeichnet werden. Die Reihenhäuser verteilen sich im Wesentlichen auf 3 Baugebiete, wobei 39 Reihenhäuser auf dem Bergischen Plateau liegen.

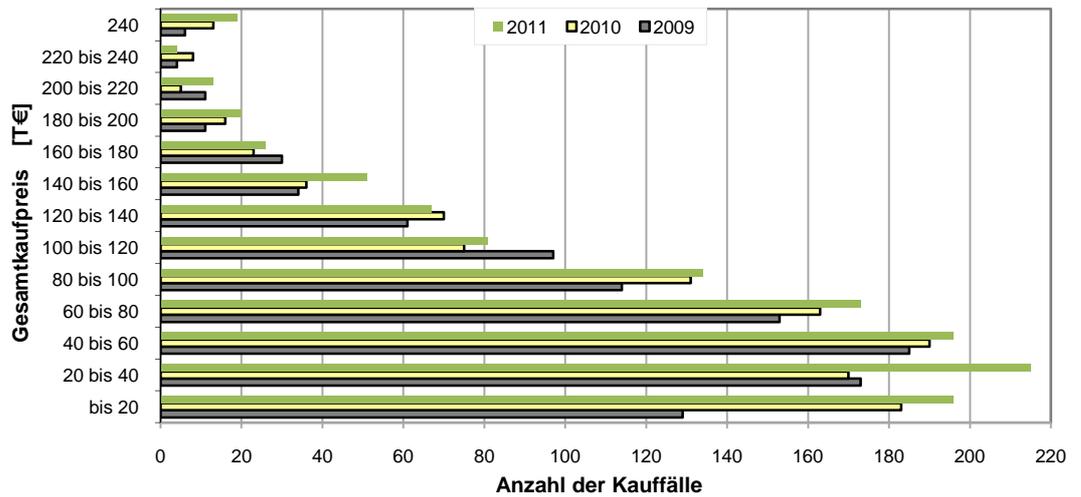
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für die **Eigentumswohnungen als Reihenhäuser** in Kaufpreisklassen dar.



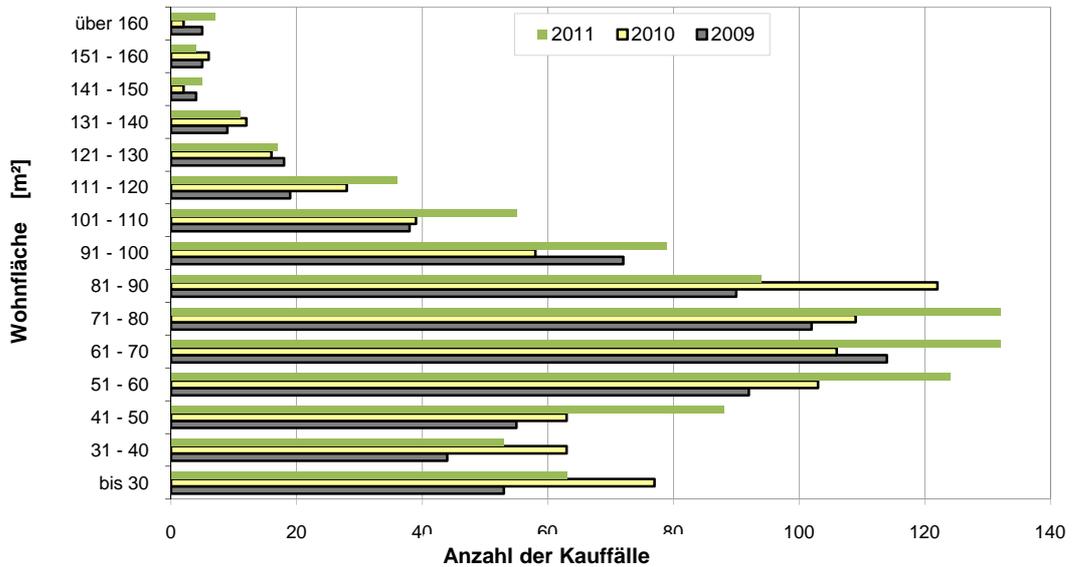
7.2.1.2 Wiederverkäufe

Insgesamt wurden 1.567 Käufälle über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Käufälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % gestiegen.

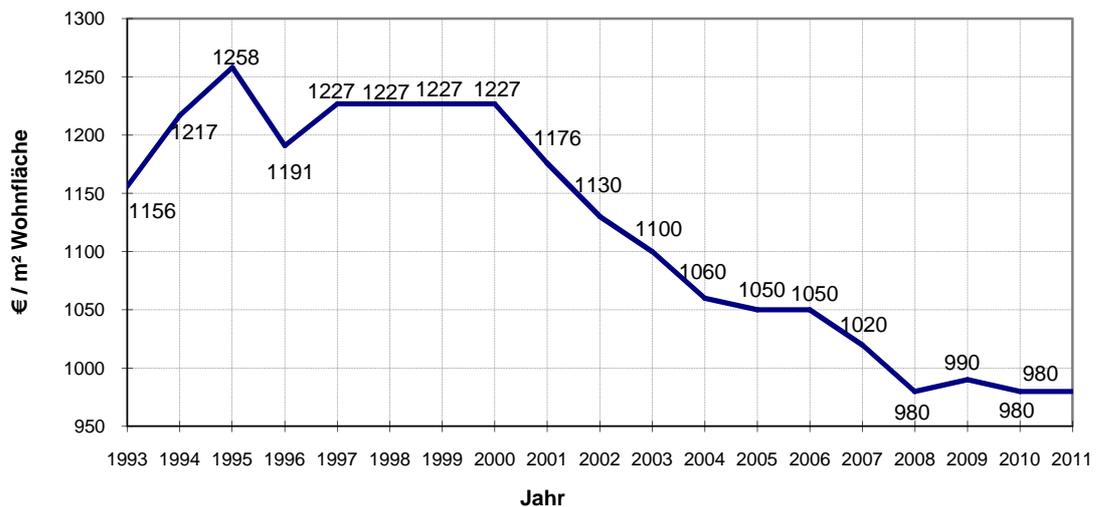
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Kaufpreise in Kaufpreisklassen dar. Kaufverträge, bei denen mehrere Objekte mit nur einem Gesamtkaufpreis abgeschlossen wurden und Zwangsversteigerungen bleiben in den Diagrammen unberücksichtigt.



In 445 Kauffällen der insgesamt 1.567 wiederverkauften Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 77 m². Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Eigentumswohnungen in Wohnflächenklassen dar. Da nicht für jeden Kauffall die Wohnfläche bekannt ist, weicht die Anzahl der Kauffälle vom darüberstehenden Diagramm ab.

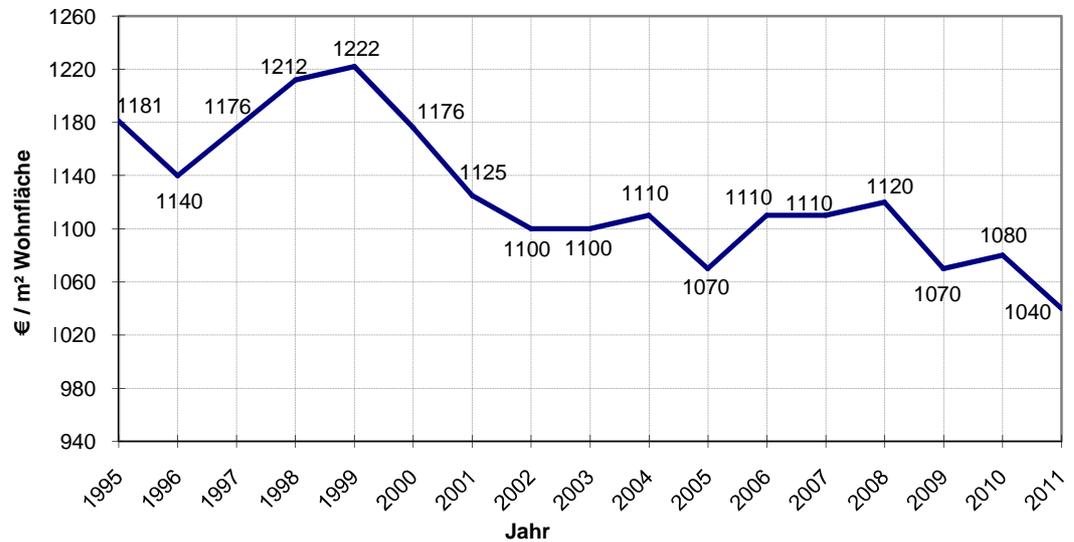


Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt wie im Vorjahr **980,- €**. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **220,- und 1.950,- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von $\pm 385,- €/m^2$.



7.2.1.3 Umwandlungen

In diesem Marktsegment konnten 61 Kauffälle umgewandelter Eigentumswohnungen weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 91 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1040,- €**. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **380,- und 1990,- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von $\pm 390,- \text{ €/m}^2$ Wohnfläche.



7.2.2 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
2011	2 270,--	190	980,--	100	1 040,--	139

7.2.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von gebrauchten **Eigentumswohnungen** (ohne Neubau) wurden Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2011 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 2423 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmalsname	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2007 bis 2011	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	150,-- €/m ² bis 360,-- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1880 bis 2008	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 2011, 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 0,494. 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]						
Wohnfläche \ Alter	30 - 49 m ²	50 - 69 m ²	70 - 89 m ²	90 - 109 m ²	110 - 129 m ²	ab 130 m ²
1 bis 10 Jahre	1.370,--	1.500,--	1.590,--	1.640,--	1.630,--	1.670,--
11 bis 20 Jahre	1.130,--	1.260,--	1.350,--	1.390,--	1.390,--	1.430,--
21 bis 30 Jahre	1.010,--	1.140,--	1.230,--	1.280,--	1.270,--	1.310,--
31 bis 40 Jahre	830,--	960,--	1.050,--	1.100,--	1.090,--	1.130,--
über 41 Jahre	840,--	960,--	1.060,--	1.100,--	1.100,--	1.140,--

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

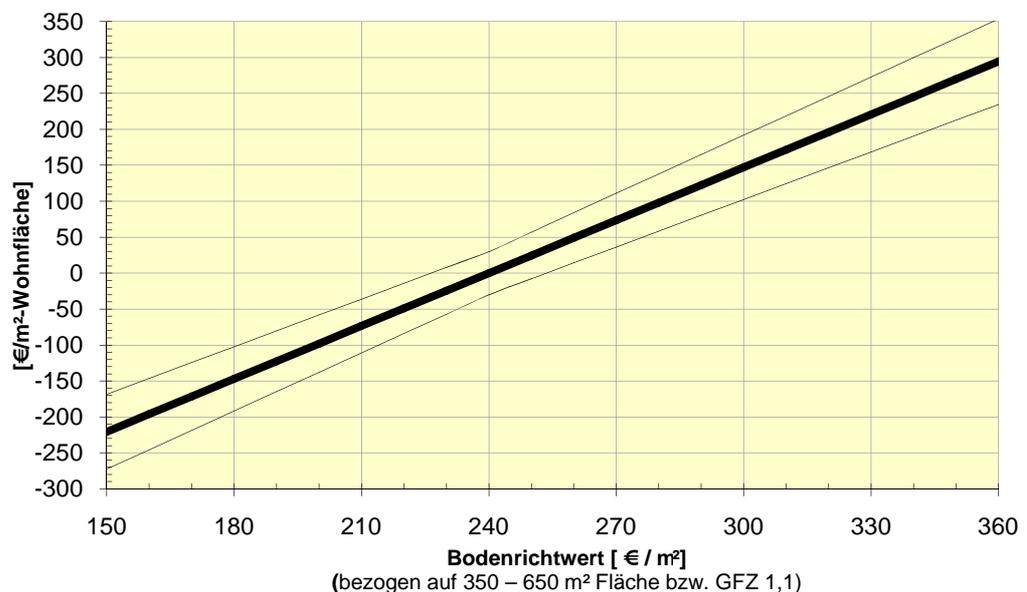
Lagewert (Bodenrichtwert)	240,-- €/m ²
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	8 Wohnungen

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 liegen, sind Zu- oder 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 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

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

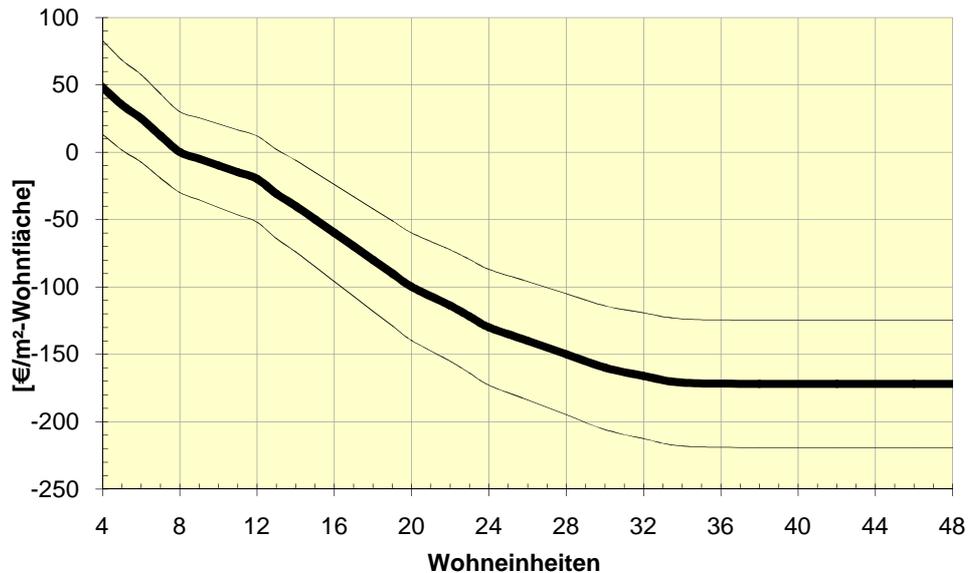
Der Bodenrichtwert von 250,-- €/m² bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,8.

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

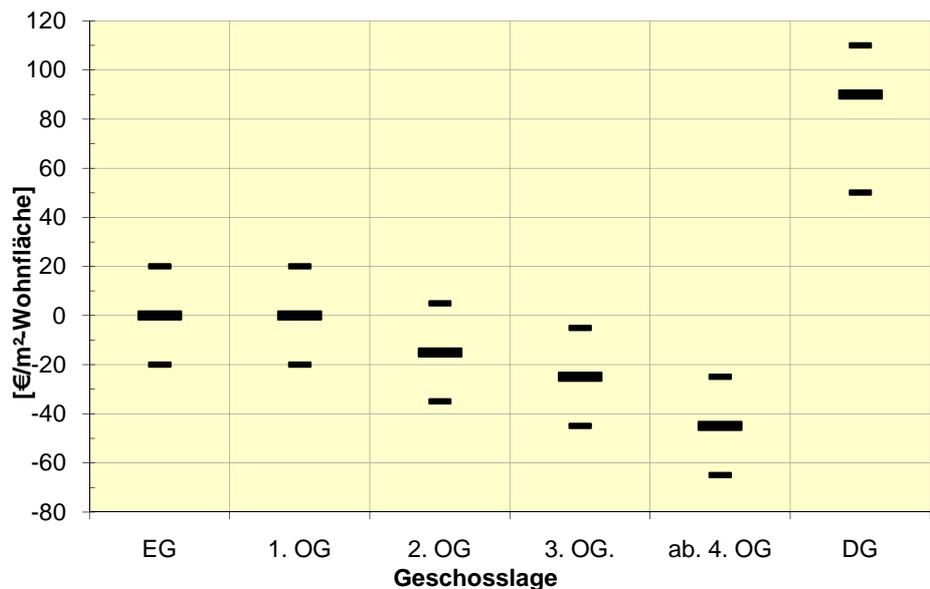
Lösung: $250,-- \text{ €/m}^2 \times 1,03 / 1,27 = 203,-- \text{ €/m}^2$

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:



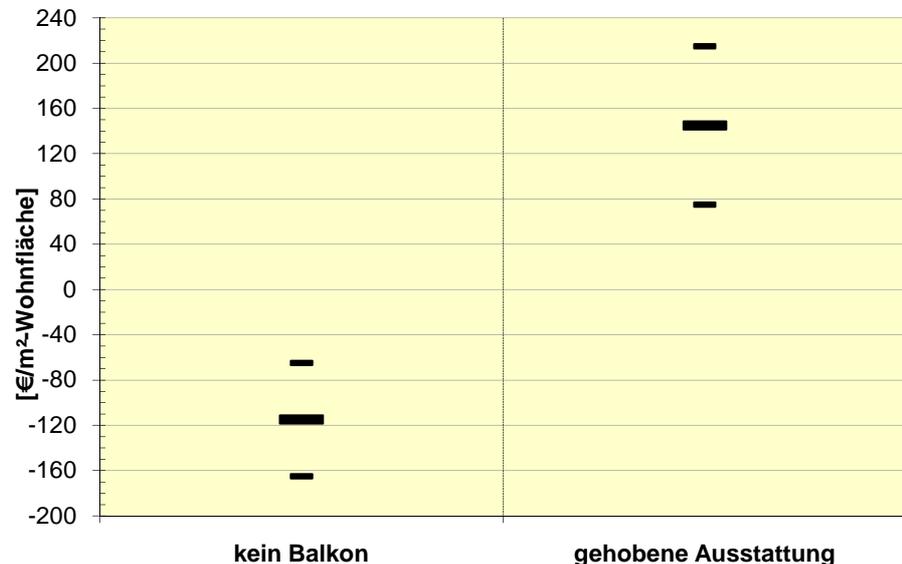
- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Geschosslage** der Wohnung führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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

Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.280,-- €/m²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Bodenrichtwert	- 30,-- €/m²	
Korrektur für Gebäudegröße	- 20,-- €/m²	
Korrektur für Geschosslage	- 20,-- €/m²	
Korrektur für Balkon	- 120,-- €/m²	

Angepasster Vergleichsfaktor 1.090,-- €/m²

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

7.2.4 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert in § 14 Abs. 3 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 marktübliche Miete gemäß dem geltenden Mietspiegel angesetzt.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten wurde auf der Grundlage der Maximalwerte 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 unberücksichtigt.

Die Liegenschaftszinssätze wurden gemäß des *Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW aus dem Kaufpreismaterial der **beiden zurückliegenden Jahre (2010/2011)** ermittelt.

Wohnungseigentum - vermietet -	2008/09		2009/10		2010/11	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	4,7	1,8 - 7,7	4,9	1,8 - 7,7	4,9	1,7 - 8,0
Miete [€/m²]	5,50		4,90		4,95	3,70 - 6,80
Restnutzungsdauer [Jahre]	42		38		40	30 - 70
Wohn-/Nutzfläche [m²]	61		63		65	24 - 115
Anzahl der Fälle	40		31		40	

Wohnungseigentum - eigengenutzt -	2008/09		2009/10		2010/11	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	4,4	2,0 - 7,1	4,3	1,8 - 7,9	4,1	1,6 - 7,3
Miete [€/m²]	5,50		5,60		5,30	4,20 - 8,20
Restnutzungsdauer [Jahre]	45		46		43	30 - 75
Wohn-/Nutzfläche [m²]	78		79		78	31 - 161
Anzahl der Fälle	224		427		481	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

7.2.5 Ertragsfaktoren

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

Wohnungseigentum - vermietet -	2008/09		2009/10		2010/11	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Ertragsfaktor	14,7	9,5 - 20,7	14,5	9,5 - 21,0	14,7	8,3 - 22,6
Anzahl der Fälle	38		28		40	

Wohnungseigentum - eigengenutzt -	2008/09		2009/10		2010/11	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Ertragsfaktor	15,5	9,4 - 22,9	15,6	8,2 - 22,8	15,4	7,9 - 24,0
Anzahl der Fälle	213		427		481	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

7.3 Teileigentum

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

		2009		2010		2011	
		Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	11 000,--	35	12 000,--	37	11 700,--	43
	Wiederverkauf	7 000,--	145	6 700,--	80	7 300,--	83
Tiefgaragenstellplätze	Neubau	11 850,--	42	11 800,--	23	11 400,--	32
	Wiederverkauf	5 900,--	43	6 000,--	46	5 400,--	42
Oberirdische Stellplätze	Neubau	3 900,--	23	3 750,--	30	4 500,--	8
	Wiederverkauf	2 900,--	15	3 300,--	26	3 500,--	30

8. Bodenrichtwerte

8.1 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“.

8.2 Definition und Erläuterungen zu allen Bodenrichtwerten

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 in Bezug auf ihre Grundstücksmerkmale, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend überein. Wesentliche Unterschiede bei den allgemeinen Wertverhältnissen bestehen nicht.

Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Zone bezieht sich der Bodenrichtwert auf die Lage, die mit einem Punkt gekennzeichnet ist. 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 nach oben oder unten sind. Darüber hinaus gehende Wertunterschiede können sich ergeben, wenn sich das Einzelgrundstück in den Grundstücksmerkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück unterscheidet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diese Zone typisch sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück. Bei der Bodenwertermittlung eines bebauten Grundstücks ist daher von einem fiktiv unbebauten Grundstück auszugehen.

Flächenhafte Auswirkungen, die die Werte aller Grundstücke einer Bodenrichtwertzone in gleichem Maße beeinflussen (z.B. Denkmalbereichssatzungen, 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, Achtungsabständen gemäß der Seveso II - Richtlinie) oder individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Wuppertal sind geographisch referenziert und wurden auf Basis der Digitalen Grundkarte im Maßstab 1:5000 (DGK) beschlossen.

8.3 Definition und Erläuterungen zu speziellen Bodenrichtwerten

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 01.01.2012 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2011 in der entsprechenden Lage verglichen.

8.3.1 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 67 Kaufverträge (2010: 61) zur Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise wurden entsprechend der Bodenrichtwertdefinition normiert. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich ein **unverändertes Preisniveau**.

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

Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 350 m² (in der Karte gekennzeichnet durch 250)
Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 650 m² (in der Karte gekennzeichnet durch 500)
Grundstücksfläche zwischen 650 m² und 1000 m² (in der Karte gekennzeichnet durch 800)

Die Bodenrichtwertgrundstücke können darüber hinaus 3 verschiedene Nutzungsarten aufweisen, die aufgrund der überwiegend in dieser Zone vorherrschenden baulichen Nutzung festgelegt ist:

W Wohnbauflächen
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete

8.3.2 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 12 Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise wurden auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt.

Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich ein **unverändertes Preisniveau**.

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

GFZ = 1,1 (in der Karte gekennzeichnet durch 1,1)
GFZ = 1,5 (in der Karte gekennzeichnet durch 1,5)
GFZ = 1,8 (in der Karte gekennzeichnet durch 1,8)

Die Bodenrichtwertgrundstücke können darüber hinaus 3 verschiedene Nutzungsarten aufweisen, die aufgrund der überwiegend in dieser Zone vorherrschenden baulichen Nutzung festgelegt ist:

W Wohnbauflächen
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete

Bei der Ermittlung der GFZ sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, ist pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu ermitteln.

8.3.3 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen

Bei reinen gewerblichen Bauflächen bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke mit einer klassischen gewerblichen Nutzung.

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

Das Bodenrichtwertgrundstück hat abweichend zu den unter 3.1 beschriebenen Merkmalen folgende Eigenschaften:

- das Gelände ist hinreichend eben
- es ist rechteckig zugeschnitten
- es ist altlastfrei
- Erschließungsbeitragsfrei
- GE Gewerbegebiet

Es sind keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen enthalten.

Ist auf einem Grundstück planungsrechtlich eine industrielle Nutzung (GI) möglich, kann der Bodenwert bis zu 10% über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen.

Im Jahr 2011 wurden 14 Kaufverträge über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 60,- € /m². Die Preisspanne lag bei 45,- bis 87,- € /m².

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

8.3.4 Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen

Grundstücke, auf denen tertiäre Nutzungen (z.B. Lebensmitteldiscounter, 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.

Untersuchungen über einen längeren Zeitraum haben ergeben, dass „höherwertig gewerblich“, sog. tertiär genutzte Baugrundstücke etwa zum 2- bis 5-fachen des Wertes von „klassisch“ genutzten Gewerbegrundstücken veräußert werden.

8.3.5 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.

Alle Flächen, die außerhalb der Zonen für baureifes Land oder Sondernutzungsflächen liegen, bilden die Zone für land- oder forstwirtschaftliche Flächen. Die Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen ist deckungsgleich mit der Bodenrichtwertzone für forstwirtschaftliche Flächen.

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland / Grünland)

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für das Stadtgebiet Wuppertal zum Stichtag 01.01.2012 beträgt **2,10 €/m²**.

Der Bodenrichtwert wurde ohne Berücksichtigung etwaiger Acker- oder Grünlandzahlen ermittelt, gleichwohl können Abweichungen für besonders gute oder schlechte Böden gerechtfertigt sein.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen gilt nicht für Flächen, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringer wertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwert für wald- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs) für das Stadtgebiet Wuppertal zum Stichtag 01.01.2012 beträgt **1,20 €/m²**.

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.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Übersicht zum 01.01.2012 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	-----

8.5 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 Bodenrichtwert von 230,-- €/m² vor. Gesucht wird der Vergleichspreis für ein 700 m² großes Grundstück.

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

8.6 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: $150,-- \text{ €/m}^2 \times 1,27 / 1,03 = 185,-- \text{ €/m}^2$

8.7 Preisentwicklung

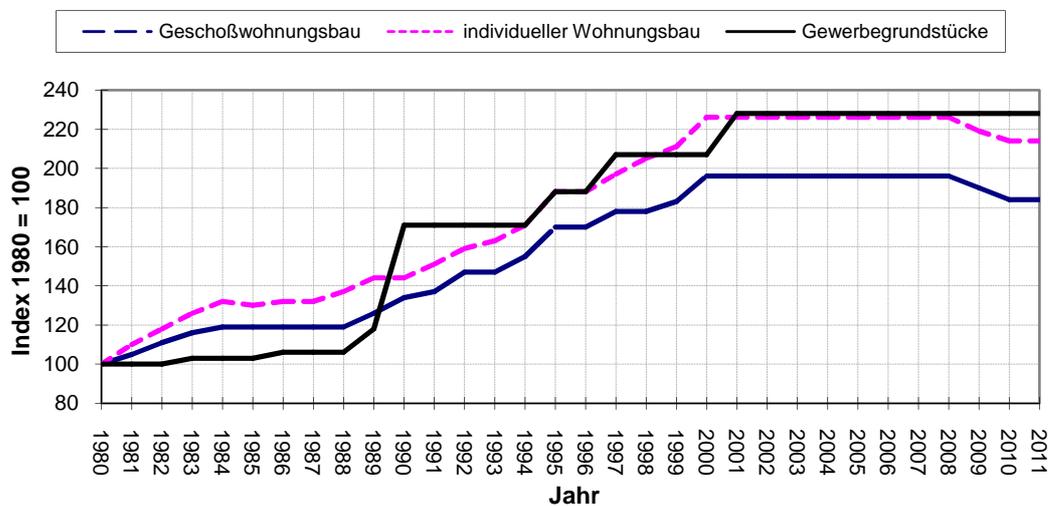
Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise bei Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, im Geschosswohnungsbau sowie bei gewerblichen Flächen ermittelt.

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
01.01.2012	214	184	228

Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2011

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



9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal		
	Zum [31.12.2009]	[31.12.2010]	[31.12.2011]
Einwohner	349.713	348.271	348.804
Wanderungsgewinn/-verlust	-1.300	-152	689
Katasterfläche in km ²	168 km ²	168 km ²	168 km ²
▪ davon 49 % Siedlungsfläche	82 km ²	82 km ²	82 km ²
▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser	86 km ²	86 km ²	86 km ²
Einwohnerdichte	2.077	2.068	2.065
Sozialhilfequote	13,0	13,1	17,1 ^{*1}
Arbeitslosenquote	12,8	11,8	11,8
Gewerbsteuer (Hebesatz)	440	440	460
Grundsteuer A (Hebesatz)	240	240	240
Grundsteuer B (Hebesatz)	490	490	510

*1 Stichtag 30.09.2011

Kennzahlen	[31.12.2010]
Beschäftigungsquote in %	48,4
Pendlersaldo (zum 30.06.)	3.515
Anzahl der innerstädtischen Umzüge	31.982
Anzahl aller Haushalte	175.949
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	31,4 %
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	14,4 %
Paarhaushalte ohne Kinder	30,2 %
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	14,5 %
Alleinerziehende	4,9 %
sonstige Haushalte	4,7 %

9.2 Baufertigstellungen (Jahresdaten)

Das Ressort „Allgemeine Dienste“ der Stadt Wuppertal erfasst im Rahmen der Hochbaustatistik alle Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Aus der Hochbaustatistik wurden von der Stadt Wuppertal nachfolgende Daten über die Anzahl der **Baufertigstellungen** in Wuppertal freundlicherweise zur Verfügung gestellt:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohngebäude mit einer Wohnung	148	192	228	116	115	198
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	14	17	12	3	15	16
Wohngebäude insgesamt	186	242	274	133	147	356
Wohnungen in Wohngebäuden	388	566	642	320	258	230
Nichtwohngebäude (mit überwiegenderem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	34	45	52	59	28	59
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	5	5	-10	2	2	5
Gesamtzahl Gebäude	2220	287	3260	192	165	415
Gesamtzahl Wohnungen	393	5715	632	322	260	434

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

Weitere Daten finden Sie auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter der Adresse http://www.wuppertal.de/rathaus/onlinedienste/db_statistik/welcome.phtml.

10. Mietübersichten

10.1 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

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.

Entscheidende Kriterien für die Höhe einer Büromiete sind die Lage im Stadtgebiet und die Ausstattung der Räume.

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

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.

Bei der Vermietung von Büro-/Praxisflächen wird es zunehmend üblich, den Mietern sog. „Incentives“ in Form von mietfreien Zeiten, Ausbaurückstellungen oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteilen zu gewähren. Vor dem Hintergrund dieser Marktgepflogenheit verliert die vertraglich vereinbarte, die sog. Nominalmiete dann an Aussagekraft, wenn vorgenannte Incentives in größerem Umfang bei Abschluss bzw. Verlängerung eines Mietvertrages gewährt wurden. Es gilt: Je größer die Incentives, umso deutlicher liegt die Effektivmiete – als Maßgröße der Mietbelastung über die Vertragslaufzeit – unter der Nominalmiete.

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.

10.2 Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen

Die Datengrundlage beinhaltet Mieten aus Kaufverträgen, Verkehrswertgutachten und anonymisierte Mieten aus Beständen der Gutachter des Gutachterausschusses.

Mieten für Lager- und Produktionsflächen				
	Mittel	Preisspanne* ¹	Anzahl	Nutzfläche tats. Spanne
Alle Lagen* ²	[€/m ²] Nutzfläche]	[€/m ²] Nutzfläche]		[m ²]
	2,50	1,-- bis 4,--	44	80 bis 7.900

*¹ Die Preisspanne beruht auf den tatsächlichen Mieten.

*² Die Mietobjekte liegen außerhalb der Innenstadtlagen.

10.3 Einzelhandelsmieten

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

Im Herbst 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 65).

10.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

Die Datengrundlage sind Mieten aus Kaufverträgen aus dem Jahr 2011.

Alle Lagen	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	40,--	25,-- bis 50,--	± 10,5	168
Tiefgaragenstellplatz * ¹		30,-- bis 50,--		12
Oberirdischer Stellplatz	20,--	10,-- bis 25,--	± 5,1	32

*¹ Aufgrund der geringen Anzahl wird kein Mittelwert veröffentlicht.

10.5 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 in Kapitel 12 (S.67) am Ende dieser Broschüre.

11. Sonstige Angaben

11.1 Produkte des Gutachterausschusses

	Gebühr
<i>Bodenrichtwertkarte</i> (Atlas)	60,-- €
Auszug aus BORIS.NRW (DIN A4)	8,-- €
<i>Grundstücksmarktbericht</i> (Broschüre)	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.

<i>Mieten für Einzelhandelsflächen 2011</i> (Broschüre)	30,-- €
<i>Passantenfrequenzanalyse 2010</i> (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.

11.2 Immobilien-Preis-Agent

<http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss>

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie schnell, einfach und kostenfrei das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhäuser 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 23ff, 32ff und 49ff).



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

11.3 Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW



BORISplus.NRW 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.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13 (3) GAVO NRW am 14.02.2012 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke
Vorsitzender

gez. Ricarda Baltz
Geschäftsführerin

12. Anlagen

12.1 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 – 1960 bezugsfertig wurden			Gruppe III Wohnungen, die von 1961 – 1977 bezugsfertig wurden		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A. Wohnungen mit Grundausstattung bis 40 m² 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 m² bis 90 m² 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 m² 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 m² 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 m² bis 90 m² 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 m² 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,
Schlossleiche 34, 42103 Wuppertal, ☎ 0202 - 9459-01

WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land,
Hildburgstr. 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 Ciefbrücke 2a, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 25596-0

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 Bergisches Land e.V.
- WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land
- Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Wuppertal

Mathematisch statistische Analyse:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Design:

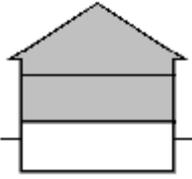
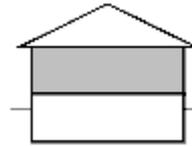
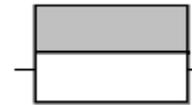
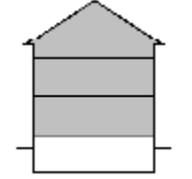
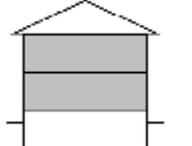
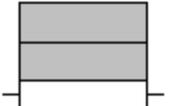
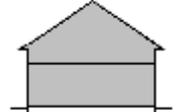
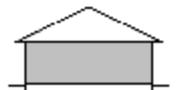
Michael Holter, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

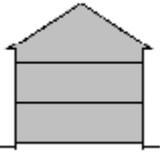
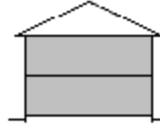
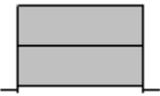
12.2 Sachwertmodell der AGVGA - NRW

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-, Kunststoff-folienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachaus-schnitte 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 %
Innewand-bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Bodenbe-läge	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. Holz-türblätter, Holz-zargen, Glastür-aus-schnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Ein-bruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwer-kraftheizung)	Zentralhei-zung/Pumpenheizun-g mit Flachheizkör-pern oder Fußbo-denheizung, Warm-wasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußboden-heizung, Klima-anlagen, Solar-anlagen	15%
Elektroin-stallation	je Raum 1 Licht-aus-lass und 1–2 Steck-dosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Licht-aus-lässe und 2–3 Steckdosen, Ins-tallation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informa-tionstechnische Anlagen	aufwendige In-stallation, Sicherheitsein-richtungen	7 %

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

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

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

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

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

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

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

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

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

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

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

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage IV zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

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

a) Drempele

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempele 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 Drempele voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempele 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 [%]
	<ul style="list-style-type: none">• 12 m Trauflänge• 14 m Giebelbreite• ohne Drempele• gehobene Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">• 6 m Trauflänge• 10 m Giebelbreite• mit Drempele• einfache Ausstattung
1.11	5	9
1.31	6	11,5
1.01	7,5	13
1.21	9	16,5