



Grundstücksmarktbericht 2013

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2013

Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012

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. 9:00 - 12:00 Uhr sowie nach Vereinbarung

Geodatenzentrum
Mo., Di und Fr. 9:00 - 12:00 Uhr , Do. 9:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr

Vertrieb

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

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: Uwe Meiswinkel, Wuppertal

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2012	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 2012	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 Sachwertfaktoren	
6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	28
6.2.2.1 Durchschnittspreise	
6.2.2.2 Vergleichsfaktoren	
6.2.2.3 Sachwertfaktoren	
6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	37
6.3.1 Durchschnittspreise	37
6.3.2 Liegenschaftszinssätze	38
6.3.3 Ertragsfaktoren	40
6.4 Dreifamilienhäuser	42
6.4.1 Durchschnittspreise	42
6.4.2 Liegenschaftszinssatz/Ertragsfaktor	42
6.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	42
6.6 Gewerbe- und Industrieobjekte	43
7 Wohnungs- und Teileigentum	
7.1 Allgemeine Marktdaten	44
7.2 Wohnungseigentum	45
7.2.1 Durchschnittspreise	45

7.2.1.1	Neubauten	
7.2.1.2	Wiederverkäufe	
7.2.1.3	Umwandlungen	
7.2.2	Preisindex	48
7.2.3	Vergleichsfaktoren	48
7.2.4	Liegenschaftszinssätze	53
7.2.5	Ertragsfaktoren	54
7.3	Teileigentum	54
8	Bodenrichtwert	
8.1	Gesetzlicher Auftrag	55
8.2	Definition und Erläuterungen zu allen Bodenrichtwerten	55
8.3	Definition und Erläuterungen zu speziellen Bodenrichtwerten	56
8.3.1	Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	56
8.3.2	Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau	57
8.3.3	Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen	58
8.3.4	Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen	58
8.3.5	Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen	58
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	59
8.5	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau	59
8.6	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau	60
8.7	Preisentwicklung	60
9	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	
9.1	Soziologische Daten	62
9.2	Baufertigstellungen	63
10	Mietübersichten	
10.1	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	64
10.2	Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen	65
10.3	Einzelhandelsmieten	66
10.4	Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	66
10.5	Mietspiegel 2012 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	66
11	Sonstige Angaben	
11.1	Produkte des Gutachterausschusses	67
11.2	Immobilien-Preis-Agent	68
11.3	Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW	68
12	Anlagen	
12.1	Mietspiegel Wuppertal 2012	70
12.2	Sachwertmodell der AGVGA - NRW Anlagen I – IV für die Anwendung der Sachwertfaktoren	72

1. Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2012

Im Jahr 2012 zeichnete sich der Wuppertaler Immobilienmarkt durch Kontinuität aus. Entgegen der Entwicklung in der Rheinschiene und anderen Großstädten in Deutschland sind bisher keine spürbaren Preissteigerungen bei Käufen und Mieten zu beobachten. Weiterhin gesucht in Wuppertal sind attraktive Immobilien für die Eigennutzung, deren Angebot nimmt eher ab. Renditeobjekte halten weiterhin eine hohe Verzinsung, wobei die Mieten konstant geblieben sind. Deutliche Preissteigerungen sind nur bei unbebauten Grundstücken für den Eigenheimbau in guten Lagen zu verzeichnen, alle anderen Teilmärkte bleiben stabil.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2012 gab es in Wuppertal 3.381 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 482 Mio. € und einem Flächenumsatz von 186 ha. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2011 um ca. 9% zurückgegangen. Im Vergleich mit den Vorjahren liegt die Anzahl der Kauffälle jedoch auf einem konstanten Niveau. In den Jahren zwischen 2006 und 2010 lag die Anzahl jeweils zwischen 3.300 und 3.500 Kauffällen.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke ist um 23% auf 211 zurückgegangen. 61 Kaufverträge betrafen baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

In diesem Teilmarkt sind die Kaufpreise konstant geblieben. Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2012 durchschnittlich 115.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei ca. 520 m².

9 Kaufverträge betrafen Baugrundgrundstücken des Geschosswohnungsbaus. Die Preise entsprechen im Wesentlichen den jeweiligen Bodenrichtwerten.

Bei Baugrundstücken für klassisches Gewerbe zeigten sich im Berichtsjahr keine Preisveränderungen.

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2012 wurden in der Kaufpreissammlung 611 Kaufverträge von Grundstücken, die mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut sind, registriert. Dies ist ein Rückgang von 84 Verträgen.

Ein neues Reihenhaus kostete im Jahr 2012 im Durchschnitt 250.000 €; für eine Neubau-Doppelhaushälfte wurden im Durchschnitt 265.000 € gezahlt.

Neben 20 Kaufverträgen von Neubau-Reihenhäusern im Einzel-Eigentum wurden auch noch 42 Kaufverträge von Reihenhäusern im Wohnungseigentum registriert. Diese Kaufpreise wurden gesondert ausgewertet. Die Kaufpreise liegen zwischen 130.000,- € und 280.000,- €, im Durchschnitt 170.000,- €.

Die Preise von gebrauchten freistehenden Einfamilienhäusern und von gebrauchten Reihenhäusern sind im Durchschnitt um 2% gestiegen. Die Preise von gebrauchten Doppelhaushälften sind konstant geblieben.

Insgesamt wurden 409 Kauffälle mit Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, registriert. Dies sind 10 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Die Kaufpreise sind im Großen und Ganzen konstant geblieben.

Der Umsatz der Grundstücke mit gewerblich genutzten Gebäuden ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich rückläufig. Aufgrund der Verschiedenartigkeit der gewerblich genutzten Gebäude und fehlender detaillierter Angaben konnten weitergehende Analysen in diesem Teilmarkt nicht vorgenommen werden.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2012 wurden im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 1.992 Kauffälle registriert. Davon betrafen 1.719 Kauffälle das Wohnungseigentum und 273 Kauffälle das Teileigentum.

Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um rd. 8% zurückgegangen.

Die Kaufpreise sind bei den Neubau-Eigentumswohnungen um 5% gestiegen. Im Durchschnitt kostete eine Neubau-Eigentumswohnung 2.390,- €/m² Wohnfläche, die durchschnittliche Größe dieser Eigentumswohnung lag bei 104 m².

Die Kaufpreise der gebrauchten Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt gleich geblieben.

Gesucht werden insbesondere große Eigentumswohnungen neueren Baujahres. Da das Angebot hier sehr knapp ist, sind diese im Wert leicht gestiegen. Preisrückgänge haben dagegen kleine Eigentumswohnungen zu verzeichnen, die älter als 30 Jahre sind.

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 2012 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, Sachwert- 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 22.

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
- Dr.-Ing. Kathrina Völkner
- Immobilienkaufmann Stephan Vollmer
- Sparkassenbetriebswirt Frank Zölzer

Nur für Ermittlung der Bodenrichtwerte:

- Steueramtmann Thomas Möllenkamp
- Regierungsrätin Sabrina Leichter

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2012 und dem 31.12.2012 notariell abgeschlossen und bis Ende Januar 2013 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. Grundstücksübertragungen, die im Zusammenhang mit Firmen- oder Betriebsverkäufen, Änderungen von Rechtsformen oder anderen handelsrechtlichen Transaktionen erfolgen, werden in dem Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt.

Bei den in Kapitel 4.1 bis 4.4 aufgeführten Werten handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, die in späteren Veröffentlichungen korrigiert sein können, 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.

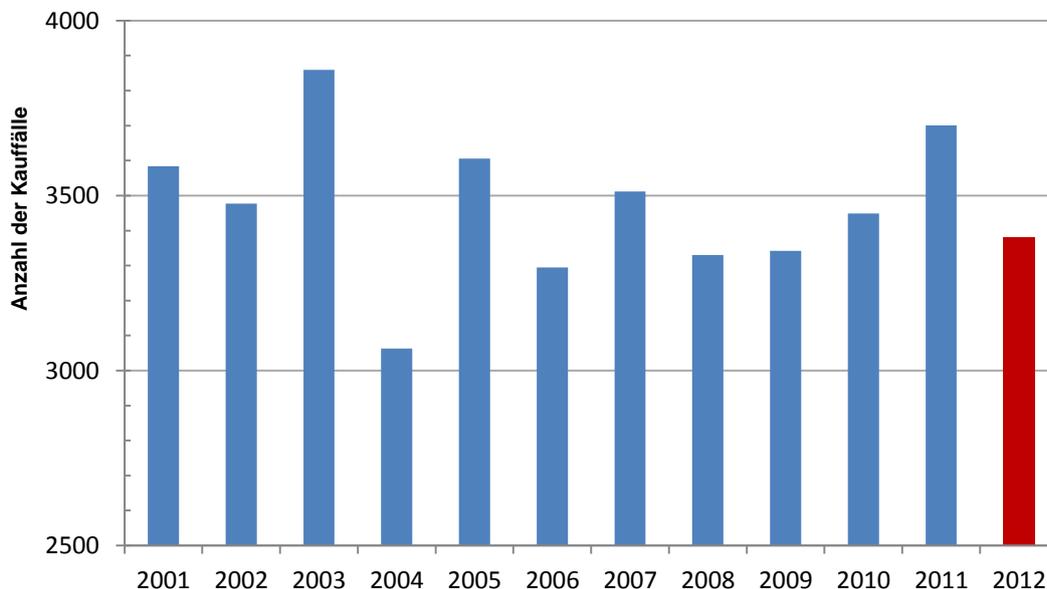
Der Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

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

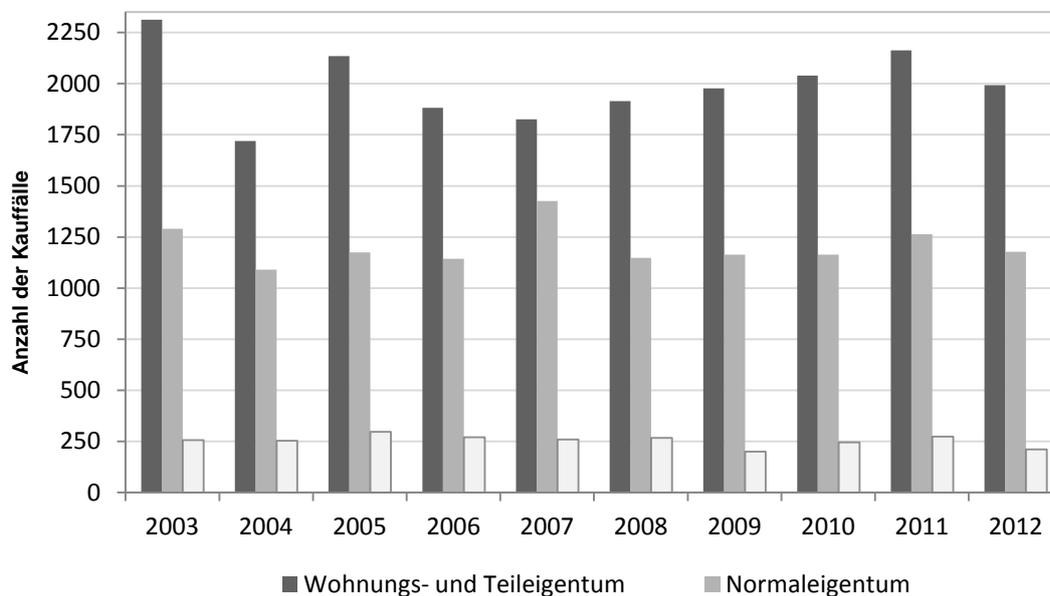
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2012 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.721 Grundstückskaufverträge und 295 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Kaufvertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3.381. Im Vergleich zu 2011 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 9% gefallen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

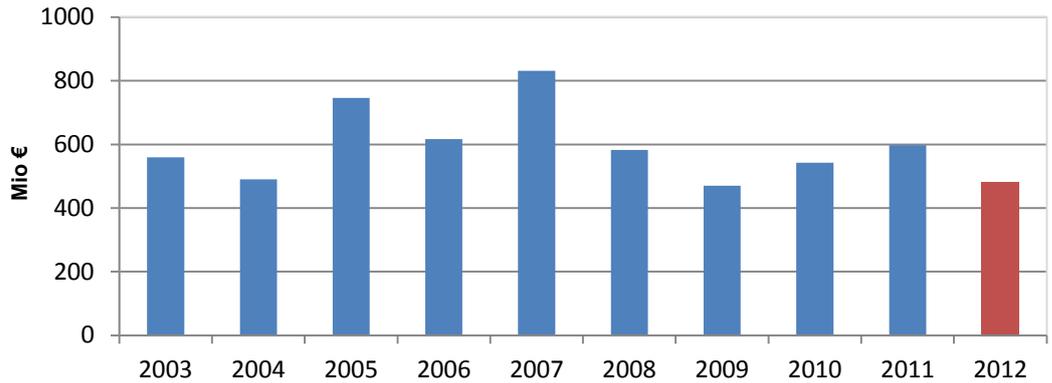


4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 14% gefallen und beträgt 185,8 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums nicht enthalten.

4.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2012 um 19 % gefallen und beträgt rd. 482 Mio. €.



4.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2012 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Jahr	Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
2011	Unbebaute Grundstücke	274	7,4%	35,9	6,0%	80,0	36,9%
	Bebaute Grundstücke	1264	34,2%	403,8	67,6%	136,7	63,1%
	Wohnungs- u. Teileigentum	2163	58,4%	157,3	26,3%	entfällt	entfällt
	insgesamt	3701	100 %	597,1	100 %	216,7	100 %
2012	Unbebaute Grundstücke	211	6,2 %	23,8	4,9%	56,1	30,2 %
	Bebaute Grundstücke	1178	34,8 %	318,5	66,0%	129,7	69,8 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	1992	58,9 %	140,1	29,0%	entfällt	entfällt
	insgesamt	3381	100 %	482,4	100%	185,8	100 %
Veränderungen 2011/2012	Unbebaute Grundstücke	-63	-23,0 %	-12,2	-33,8%	-23,9	-29,9%
	Bebaute Grundstücke	-86	-6,8 %	-85,3	-21,1%	-7,0	-5,1%
	Wohnungs- u. Teileigentum	-171	-7,9 %	-17,2	-11,0%	entfällt	entfällt
	insgesamt	-320	-8,6 %	-114,7	-19,2%	-30,9	-14,3%

Gewinne / Verluste

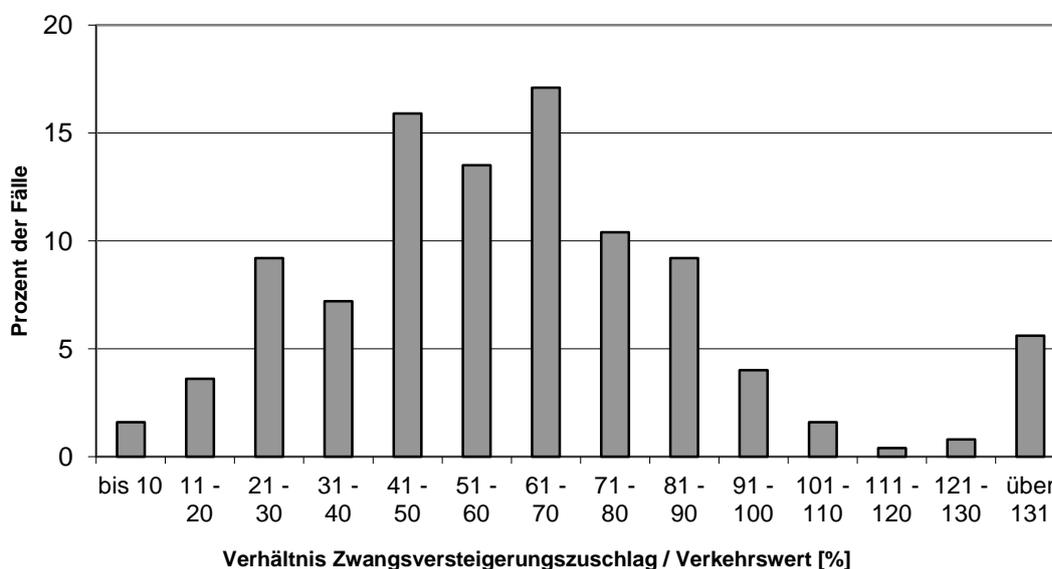


4.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2012 wurden dem Gutachterausschuss 295 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Das sind 8,7 % aller Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 16,1 Mio. € (3,3 % des Gesamtgeldumsatzes).

	Anzahl Zwangsversteigerungen				
	2008	2009	2010	2011	2012
Unbebaute Grundstücke	3	---	6	---	3
Bebaute Grundstücke	68	54	48	52	48
Wohnungseigentum	134	173	179	219	216
Teileigentum	6	19	29	12	28
Summe	211	246	262	283	295

Grundlage der folgenden Grafik sind alle 295 Zwangsversteigerungen in 2012. Die Grafik stellt die prozentuale Verteilung der Zwangsversteigerungszuschläge 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 211 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2012 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23 % gefallen.

Grundstücksart	Anzahl		Flächen- umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
	Vorjahre			
Individueller Wohnungsbau		61	4,7	7,7
	2011	75	5,9	10,6
	2010	90	5,5	10,1
Geschosswohnungsbau		9	1,5	3,3
	2011	17	2,4	4,2
	2010	9	1,2	2,1
Gewerbliche Bauflächen		13	8,5	6,6
	2011	31	12,4	9,9
	2010	12	6,7	7,0
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen		31	21,2	0,4
	2011	30	43,7	1,0
	2010	27	64,6	1,2

Werdendes Bauland		10	4,8	3,9
	2011	10	7,8	7,3
	2010	3	1,4	0,3
Sonstige unbebaute Grundstücke		87	15,3	1,9
	2011	110	7,4	2,8
	2010	101	10,0	1,4

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

5.2 Individueller Wohnungsbau

Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus 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- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden können.

Von insgesamt 61 Kaufverträgen konnten 56 Kaufverträge (2011: 75) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei **220,-- €/m²** Grundstücksfläche für ein rd. 520 m² großes Grundstück. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **110,-- €/m² und 330,-- €/m²** Grundstücksfläche.

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

5.3 Geschosswohnungsbau

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

Von den insgesamt 9 Kaufverträgen konnten 6 Kaufverträge (2011: 12) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **190,-- €/m² und 270,-- €/m²** Grundstücksfläche.

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen

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

Im Jahr 2012 standen 7 Verträge (2011: 14) über derartige Grundstücke für diese Auswertung zur Verfügung.

Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 55,-- €/m² Grundstücksfläche (2011: 60,-- €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **40,-- €/m² und 72,-- €/m²** Grundstücksfläche.

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

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 2012 standen insgesamt 6 Verträge über derartige Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung.

Die Preise lagen in einer Spanne zwischen **105,- €/m² und 242,- €/m²** Grundstücksfläche.

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

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 für Bauerwartungsland und Rohbauland 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 vorliegenden Kaufverträge über derartige Flächen in den letzten Jahren werden in den folgenden Spannen auch die Kauffälle aus zurückliegenden Jahren berücksichtigt.

Im Jahr 2012 wurden 4 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 2012 sind 6 Kaufverträge über **Rohbauland** in der Geschäftsstelle eingegangen. In den letzten Jahren lagen die Kaufpreise überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 40 % bis 90 % 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 2007 bis 2012 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 19).

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 2012 auch die aus den Jahren 2007 bis 2011 berücksichtigt. Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Durchschnittswert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein.

Arrondierungsflächen				
Hauptgruppe	Kategorie	Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Anzahl der Kauffälle
Baulandteilflächen	Flächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen	50 - 110	75	45
	Überbaubereinigung	65 - 135	100	4
	Garagen- und Stellplatzflächen	30 - 90	60	39
Nicht erforderliche Freiflächen	Flächen im hinteren Grundstücksbereich, wie Gartenland u. ä.	5 - 35	20	167

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 2012 konnten von insgesamt 31 Verträgen 16 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen vertieft ausgewertet werden. 6 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 10 Kaufverträge forstwirtschaftliche Flächen.

Die verbleibenden 15 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.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
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“.

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.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2012 insgesamt 1178 Kauffälle über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1264) um 7% zurückgegangen.

Die Kauffälle können weiter unterteilt werden in

Grundstücke mit	2010		2011		2012	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	673	140,2	695	149,0	611	133,5
Dreifamilienhäusern	42	9,5	41	9,4	42	10,6
Mehrfamilienhäusern	333	84,1	399	134,3	409	119,8
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	39	129,9	50	65,3	42	40,8
Gewerbe- und Industrieobjekten	52	15,0	54	41,4	44	8,8
Sonstigen Gebäuden	26	5,1	25	4,4	30	5,0

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 611 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (695 Fälle) ein Rückgang um rd. 12%.

Für die weitere statistische Auswertung wurden diese Kaufverträge unterschieden in:

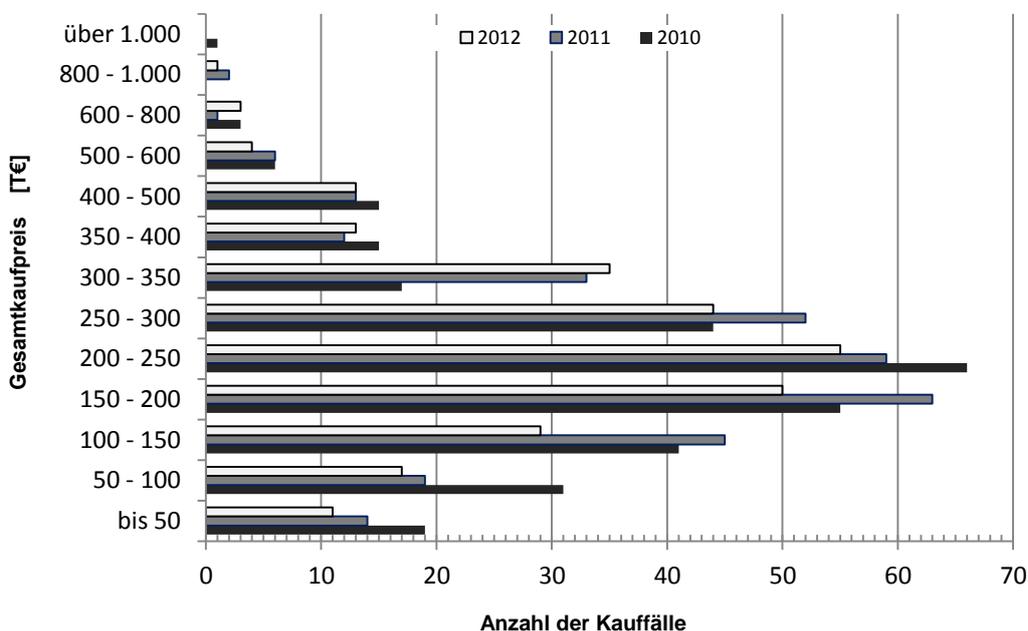
Grundstücke mit	2010		2011		2012	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern	313	69,1	319	74,0	275	66,5
Doppelhaushälften	150	32,9	171	37,9	127	26,7
Reihenhäusern	210	38,2	205	37,2	209	40,3

6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 275 Kauffälle über freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

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



Von den 275 Kauffällen standen nur 91 Kauffälle zur Verfügung, über die die Wohnfläche und das Baujahr bekannt waren.

Bei den freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern handelt es sich um eine Gebäudeart, bei der es aufgrund der unterschiedlichen Baustile und Gebäudegrößen sehr unterschiedliche Haustypen gibt (bergisches Fachwerkhaus, Gründerzeitvilla). Die nachfolgende Tabelle enthält daher **Kaufpreisspannen** und die Merkmale der Datenmenge, aus denen die Preisspannen ermittelt wurden.

Die Kaufpreise verstehen sich **inklusive Bodenwert**, jedoch **ohne Garagen** (außer im Haus befindlich). Die Grundstücke befanden sich in mittlerer Wohnlage, die Gebäude hatten einen dem Alter entsprechenden normalen baulichen Zustand. Gebäude mit offensichtlich hohem Sanierungsstau wurden nicht berücksichtigt.

Jahr	Baujahr	Gesamtkaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m²]	Wohnfläche [m²]	Anzahl der Kauffälle
2012	Neubau	265.000 - 315.000	325-635	165 - 185	5*
	1975-2011	175.000 - 640.000	335 - 2.200	100 - 460	24
	1950-1974	140.000 - 540.000	235 - 2.325	80 - 250	46
	1920-1949	150.000 - 430.000	385 - 1.590	90 - 350	9
	bis 1919	185.000 - 270.000	670 - 1.115	90 - 250	7

* Bergisches Plateau, keine Unterkellerung

Für das Auswertejahr 2012 standen auch 11 Kaufpreise über freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 1950-1995 für **gute Wohnlagen** zur Verfügung, für die die Wohnfläche bekannt ist. Die tatsächliche Preisspanne bewegte sich zwischen 250.000,- € und 590.000,- € (Wohnfläche 160 m² bis 370 m², Grundstücksfläche 730 m² bis 1.500 m²).

6.2.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2008 bis 2012 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens, der multiplen Regressionsanalyse. Die Analyse ergab, dass die Merkmale *Lage (Bodenrichtwert)*, *Grundstücksfläche* und *Wohnfläche* einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben.

Kauffälle mit Extremwerten in den Variablen *Grundstücks-*, *Wohnfläche* und *Kaufpreis* pro m² Wohnfläche wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Auch Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt.

Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R² von 0,44. Das heißt, dass rd. 44 % 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.

Für die Auswertung standen somit insgesamt 255 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2008 bis 2012	
Lage (Bodenrichtwert)	160,- €/m² bis 360,- €/m²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	150 m² bis 1 500 m²	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen
Gebäudealter	2 bis 60 Jahre	
Gebäudeausstattung	mit Heizung, Bad und WC	weniger als 5% der Fälle hatten eine Komfortausstattung; Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, waren nicht enthalten
Unterkellerung	voll	weniger als 5% der Fälle hatten eine Teilunterkellerung
Wohnfläche	80 m² bis 270 m²	
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2012, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Vergleichsfaktoren für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Alter	Vergleichsfaktor [€/m ²]
5 bis 15 Jahre	2 240,--
16 bis 30 Jahre	2 010,--
31 bis 40 Jahre	1 850,--
41 bis 50 Jahre	1 730,--
51 bis 60 Jahre	1 640,--

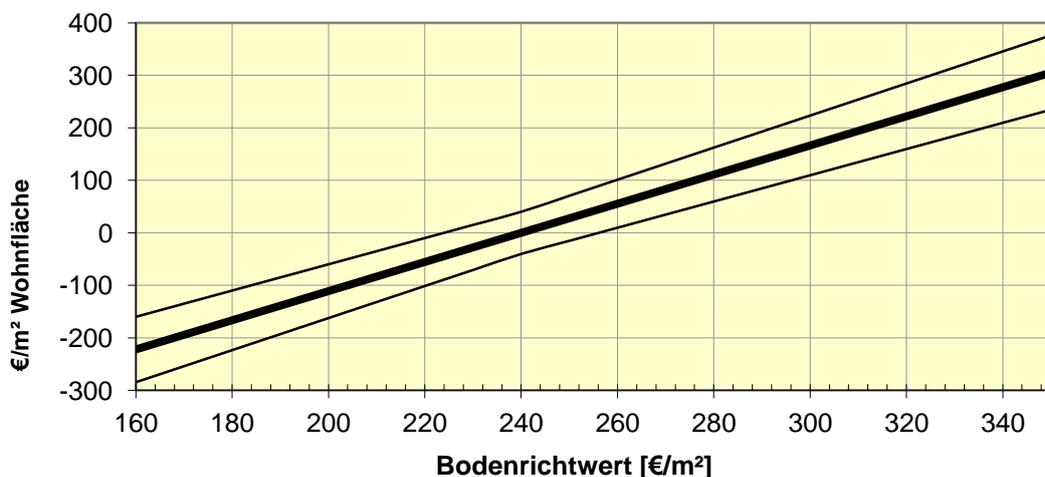
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus = **Typisches Vergleichsobjekt** mit folgenden Eigenschaften:

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. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Immobilien, deren Eigenschaften innerhalb dieser Wertebereiche liegen.

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

Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf den Bodenrichtwert für ein 350 m² bis 650 m² großes Bodenrichtwertgrundstück** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



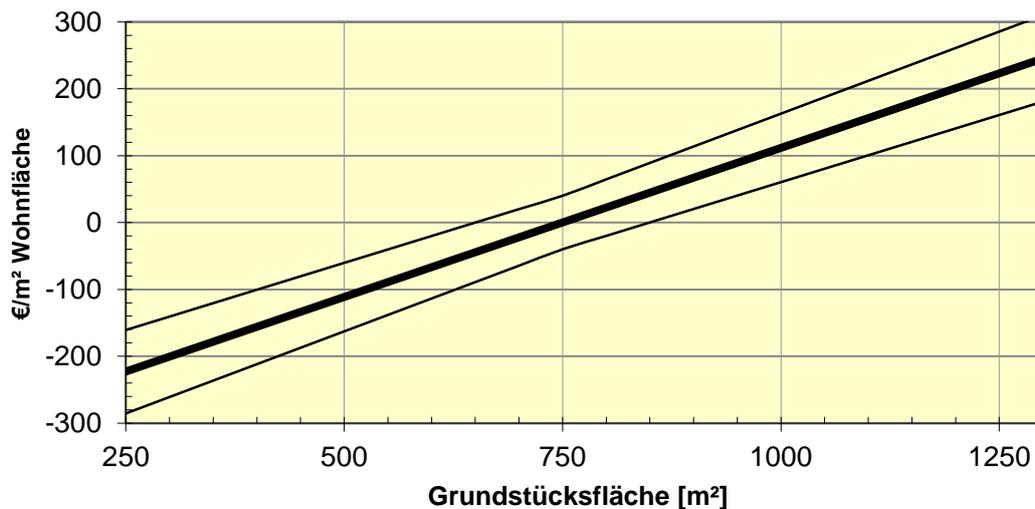
Die Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwertatlas 2013 veröffentlicht und können im Internet unter www.borisplus.de eingesehen werden.

Sollte sich der maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) nicht auf eine Fläche von 500 m² (350 m² - 650 m²) beziehen, muss er umgerechnet werden.

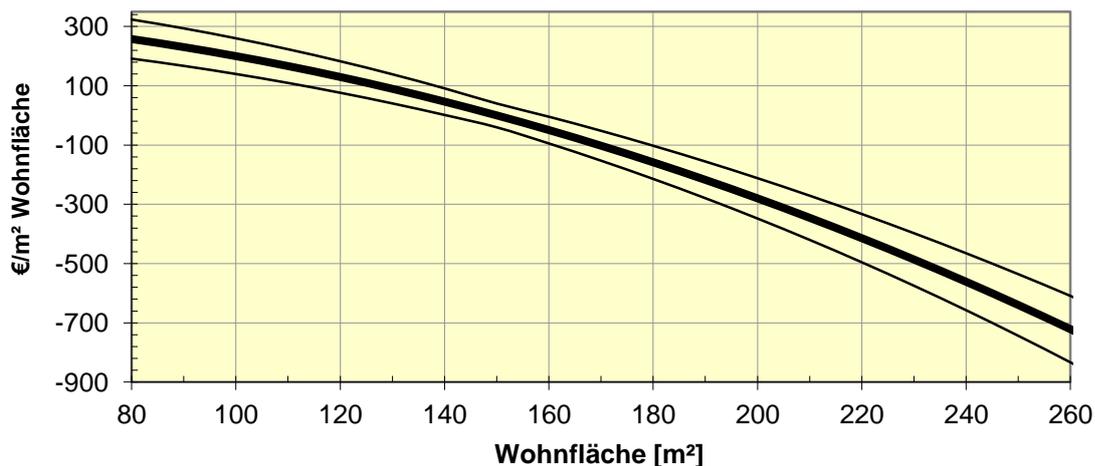
In BORISplus.NRW kann die Bodenrichtwertdefinition durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste in einem weiteren Fenster eingesehen werden. Die Umrechnung erfolgt mit nachstehenden Umrechnungsfaktoren:

Fläche des BRW-Grundstücks	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

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 die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Anwendungsbeispiel

<u>Korrekturfaktoren für Bodenrichtwerte</u>	
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
 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,-- €/m² x 1/0,91 = 230,-- €/m²

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	2.010,-- €/m²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Bodenrichtwert	- 80,-- €/m²	
Korrektur für Wohnfläche	+ 90,-- €/m²	
Korrektur für Grundstücksgröße	- 110,-- €/m²	
Angepasster Vergleichsfaktor =	1.910,-- €/m²	
Vergleichswert = 130 m² x 1.910,-- €/m² =	rd. 248.000,-- €	



Im Internet können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** ein Preisniveau ermitteln. Dieses berechnet sich aus dem Vergleichsfaktor unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge. Grundlage der Zu- bzw. Abschläge ist der Mittelwert (fettgedruckte Linie) ohne sachverständige Einschätzung.

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

6.2.1.3 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit auf den Verkehrswert anzupassen.

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV sollen in NRW auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 abgeleitet werden.

Die ImmoWertV schreibt in Bezug auf die Alterswertminderung als Regelfall die lineare Abschreibung vor. Damit müsste den Ableitungen der Sachwertfaktoren die lineare Alterswertminderung zugrunde liegen. Auf der Grundlage einer Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW (*Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV*) wurden auf der Basis des *Sachwertmodells der AGVGA-NRW* die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren mit einer Wertminderung nach Ross, differenziert nach dem Modernisierungsgrad des Gebäudes, abgeleitet.

Da nur eine geringe Zahl an Kaufpreisen aus dem Jahr 2012 für die Ableitung der Sachwertfaktoren zur Verfügung stand, wurden auch die Kaufpreise aus dem Jahr 2011 hinzugenommen. Damit standen Sachwerte für 94 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Die Gebäude lagen in mittlerer Wohnlage, wiesen eine Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC auf und waren voll- bzw. teilunterkellert. In die Auswertung wurden keine schlüsselfertigen Neubauten einbezogen. Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf wurden nicht berücksichtigt. Bekannte Baumängel bzw. –schäden (basierend auf Angaben des Käufers) waren im Kaufpreis berücksichtigt. Aus den für jeden Kauffall ermittelten Sachwerten wurden die sog. Sachwertfaktoren abgeleitet, indem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert ermittelt wurde.

Alle Sachwerte wurden auf der Basis des *Sachwertmodells zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW* der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (siehe Anlage 12.2), Internetadresse:

http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Anlage1_SW_Modell_2006-06-13.pdf mit folgenden Ansätzen berechnet:

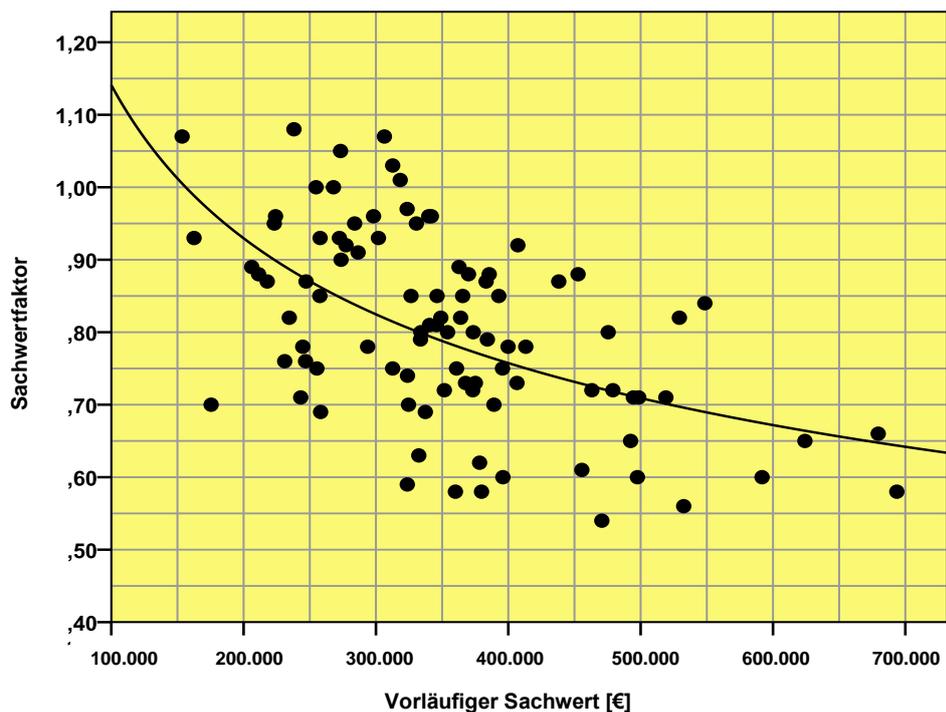
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- Bei gemischten NHK-Gebäudetypen: interpolierte Wertansätze der NHK
- Lineare Interpolation zwischen den Baujahren
- Nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. Anlage III des Sachwertmodells (siehe Anlage 12.2)
- Berücksichtigung von Dremmel und Spitzboden gem. Anlage IV des Sachwertmodells (siehe Anlage 12.2)
- Geschätzte Zeitwerte von baulichen Außenanlagen
- Geschätzte Zeitwerte von besonderen Bauteilen
- Baunebenkosten: Ansätze nach dem Sachwertmodell

- Durchschnittliche Gebäudegesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung nach Ross, differenziert nach dem Modernisierungsgrad des Gebäudes
- Regionalisierungsfaktor: 1,06
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (Anpassung aufgrund abweichender Größe)

Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser	
Sachwert [€]	Sachwertfaktor
200 000,--	0,93
225 000,--	0,90
250 000,--	0,87
275 000,--	0,85
300 000,--	0,82
325 000,--	0,81
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

Streudiagramm: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



In der Statistik steht das R^2 für die Güte einer Regressionsgleichung. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt werden kann. Für die gerechnete Potenzfunktion ergibt sich ein R^2 von 0,281. Das heißt, dass lediglich rd. 28,1 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" durch den "Sachwertfaktor" erklärt werden kann. Anders formuliert: 71,9 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" wird nicht durch diese Funktion erklärt. Die über diese Funktion ermittelten Sachwertfaktoren können daher nur einen groben Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Sachwert nach den Ansätzen des Sachwertmodells der AGVGA – NRW berechnet wird. Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind die Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

Anwendungsbeispiel

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

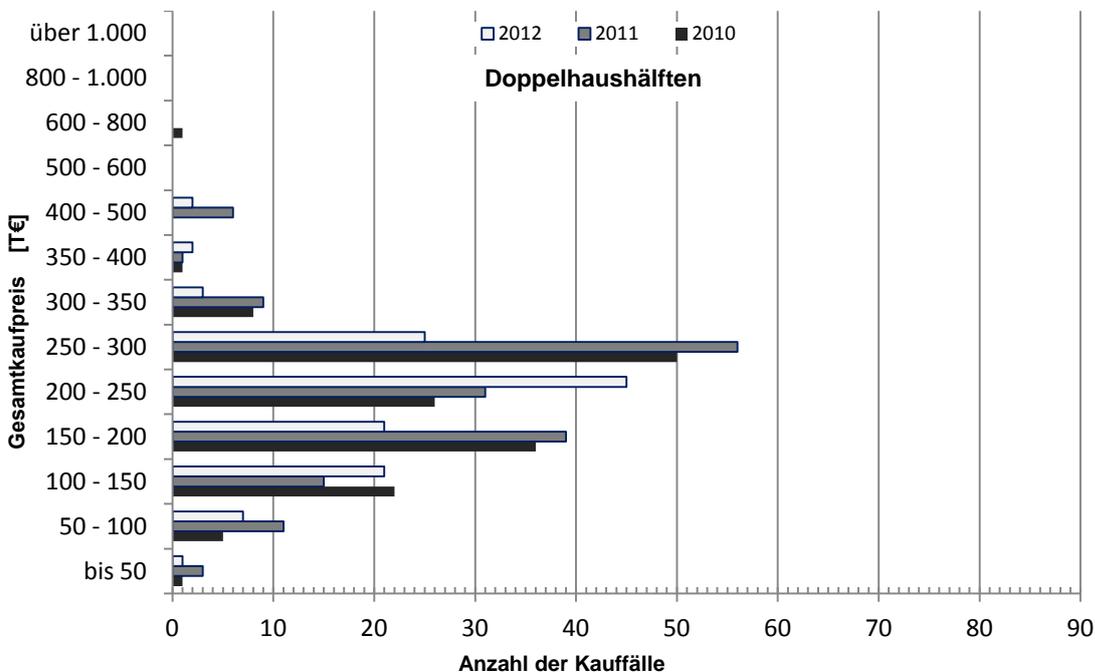
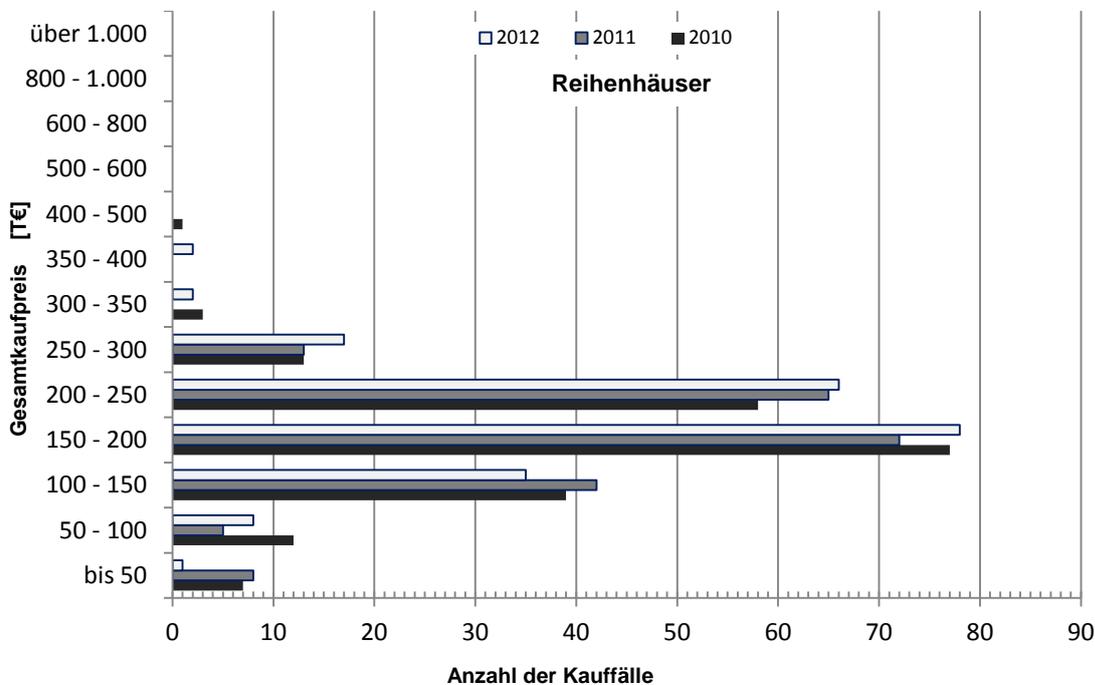
Lösung: $300.000,-- \text{ €} \times 0,82 = 246.000,-- \text{ €}$

6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.2.2.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 209 Kauffälle über Reihenhäuser und 127 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung.

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



6.2.2.1.1 Neubauten

Reihenhäuser

Insgesamt wurden 20 Kauffälle über Grundstücke mit **Reihenhaus-Neubauten** registriert, von denen 12 Verkäufe Reihenmittelhäuser und 8 Verkäufe Reihenendhäuser betrafen. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise einschließlich Bodenwert beziehen sich auf voll unterkellerte Gebäude aus unterschiedlichen Neubaugebieten. Sollten Eigenleistungen zu erbringen sein, so wurden nur Kauffälle bis max. 20.000,-- € Eigenleistungen berücksichtigt.

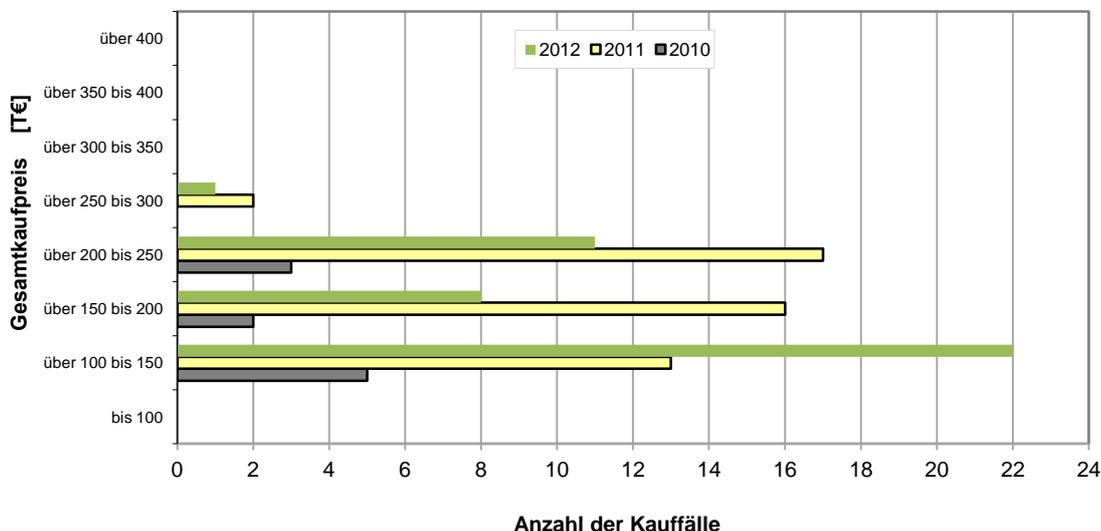
Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2005	40	230 000,--	125	230
2006	22	220 000,--	125	210
2007	19	225 000,--	125	245
2008	11	220 000,--	120	250
2009	21	250 000,--	135	260
2010	34	245 000,--	135	245
2011	10	255 000,--	135	245
2012	20	250.000,--	135	265

Im Jahr 2012 bewegte sich die tatsächliche Preisspanne zwischen **225 000,-- € und 290 000,-- €**.

Reihenhäuser im Wohnungseigentum

Darüber hinaus standen 42 neugebaute **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** zur Verfügung, im Vorjahr waren es 48 Verträge. Die Reihenhäuser verteilen sich im Wesentlichen auf 2 Baugebiete, wobei 26 Reihenhäuser auf dem Bergischen Plateau und 13 Reihenhäuser auf dem Klingholzberg liegen.

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



Doppelhaushälften

Es wurden insgesamt 24 Kauffälle aus unterschiedlichen Neubaugebieten registriert. In 15 Fällen waren die Gebäude voll unterkellert. In 2 Baugebieten wurden die Doppelhaushälften mit Erdwärmepumpe erstellt. In einigen Fällen kommen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzu. Die in der Tabelle angegebenen Werte beziehen sich auf voll unterkellerte Doppelhaushälften einschließlich Bodenwert.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2012	15	265.000,--	135	310

Im Jahr 2012 bewegte sich die tatsächliche Preisspanne zwischen **235 000,-- € und 295 000,-- €**.

6.2.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie standen insgesamt 76 Kaufpreise für Reihenhäuser zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **120 000,-- € und 280 000,-- €**.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2012	76	190 000,--	125	255

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie standen insgesamt 31 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die Preisspanne bewegt sich zwischen **115 000,-- € und 345 000,-- €**.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2012	31	215 000,--	135	350

6.2.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2008 bis 2012 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse), in dem die Merkmale *Lage (Bodenrichtwert)*, *Grundstücks- und Wohnfläche* in Bezug auf ihren Einfluss auf den Kaufpreis untersucht wurden.

Für die Auswertung standen 420 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2008 bis 2012	
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	weniger als 5% der Fälle hatten eine Komfortausstattung; Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, waren nicht enthalten
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, Gesamtkaufpreis und Kaufpreis je m² Wohnfläche wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2012, 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 0,44. Das heißt, dass rd. 44% 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			
Alter \ Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
	Vergleichsfaktor [€/m ²]		
bis 10 Jahre	2 050,--	1 980,--	2 030,--
11 bis 20 Jahre	1 960,--	1 890,--	1 940,--
21 bis 30 Jahre	1 830,--	1 760,--	1 810,--
31 bis 40 Jahre	1 700,--	1 630,--	1 670,--
41 bis 60 Jahre	1 610,--	1 540,--	1 590,--

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. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Immobilien, deren Eigenschaften innerhalb dieser Wertebereiche liegen.

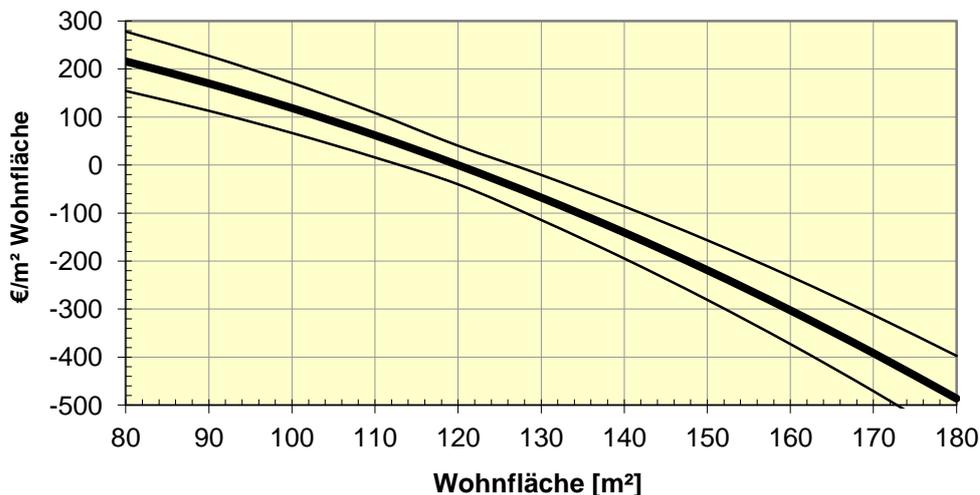
Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. In einer Bewertung sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu wählen.



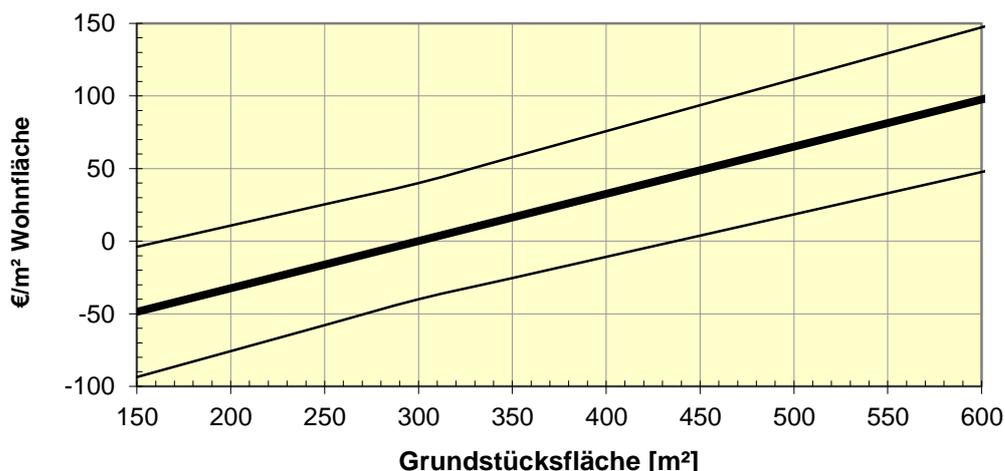
Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** ein Preisniveau ermitteln. Dieses berechnet sich aus dem Vergleichsfaktor unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge. Grundlage der Zu- bzw. Abschläge ist der Mittelwert (fettgedruckte Linie) ohne sachverständige Einschätzung.

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

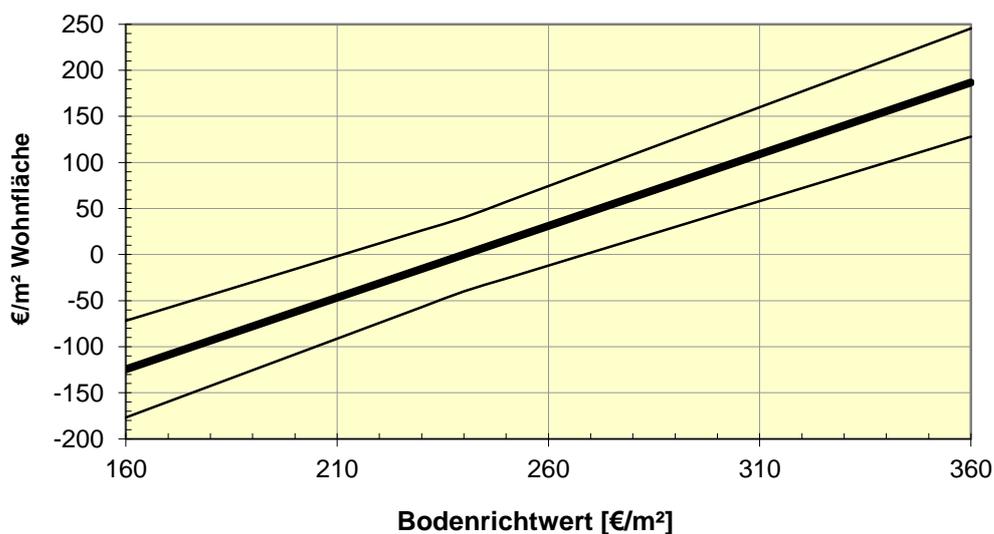
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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 in einem weiteren Fenster eingesehen werden. Die hier angegebene Fläche muss auf eine Fläche von 500 m² umgerechnet werden.

Fläche des BRW-Grundstücks	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

AnwendungsbeispielKorrekturfaktoren für Bodenrichtwerte

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

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte

Bodenrichtwert für ein 250 m² großes Bodenrichtwertgrundstück: 260,-- €/m²

Alter des Gebäudes: 25 Jahre

Grundstücksgröße: 250 m²Wohnfläche: 110 m²Ermittlung des VergleichswertesKorrektur Bodenrichtwert (Fläche) 260,-- €/m² x 1/1,14 = 230,-- €/m²

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.830,-- €/m ²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Wohnfläche	+ 60,-- €/m ²	
Korrektur für Grundstücksgröße	- 15,-- €/m ²	
Korrektur für Bodenrichtwert	- 15,-- €/m ²	
Angepasster Vergleichsfaktor =	1.860,-- €/m ²	

Vergleichswert = 110 m² x 1.860,-- €/m² = rd. 205.000,-- €**6.2.2.3 Sachwertfaktoren**

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit auf den Verkehrswert anzupassen.

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV sollen in NRW auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 abgeleitet werden.

Die ImmoWertV schreibt in Bezug auf die Alterswertminderung als Regelfall die lineare Abschreibung vor. Damit müsste den Ableitungen der Sachwertfaktoren die lineare Alterswertminderung zugrunde liegen. Auf der Grundlage einer Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW (*Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV*) wurden auf der Basis des *Sachwertmodells der AGVGA-NRW* die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren mit einer Wertminderung nach Ross, differenziert nach dem Modernisierungsgrad des Gebäudes, abgeleitet.

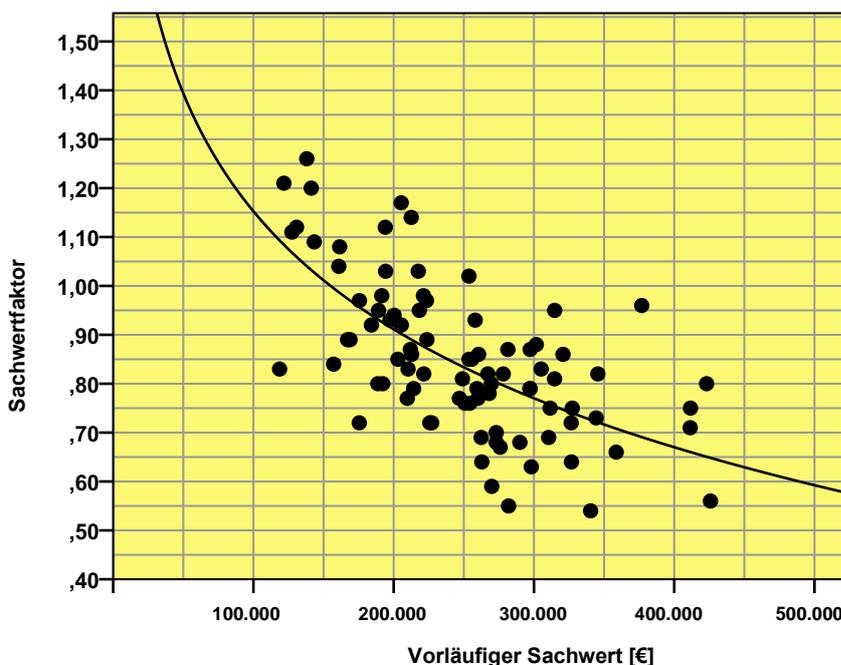
Für die Ableitung der Sachwertfaktoren standen Sachwerte für 87 verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem Jahr 2012 zur Verfügung. Die Gebäude lagen in mittlerer Wohnlage, wiesen eine Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC auf und waren voll- bzw. teilunterkellert. In die Auswertung wurden keine schlüsselfertigen Neubauten einbezogen. Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf wurden nicht berücksichtigt. Bekannte Baumängel bzw. –schäden (basierend auf Angaben des Käufers) waren im Kaufpreis berücksichtigt.

Aus den für jeden Kauffall ermittelten Sachwerten wurden die sog. Sachwertfaktoren abgeleitet, indem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert ermittelt wurde.

Alle Sachwerte wurden auf der Basis des *Sachwertmodells zur Ableitung von Markt-anpassungsfaktoren in NRW* der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (siehe Anlage 12.2, Internetadresse: http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Anlage1_SW_Modell_2006-06-13.pdf) mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- Bei gemischten NHK-Gebäudetypen: interpolierte Wertansätze der NHK
- Lineare Interpolation zwischen den Baujahren
- Nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. Anlage III des Sachwertmodells (siehe Anlage 12.2)
- Berücksichtigung von Drempeel und Spitzboden gem. Anlage IV des Sachwertmodells (siehe Anlage 12.2)
- Geschätzte Zeitwerte von baulichen Außenanlagen
- Geschätzte Zeitwerte von besonderen Bauteilen
- Baunebenkosten: Ansätze nach dem Sachwertmodell
- Durchschnittliche Gebäudegesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung nach Ross, differenziert nach dem Modernisierungsgrad des Gebäudes
- Regionalisierungsfaktor: 1,06
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (Anpassung aufgrund abweichender Größe)

Streudiagramm: Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Die statistische Untersuchung ergab folgende Sachwertfaktoren:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Sachwert [€]	Sachwertfaktor
150 000,--	1,01
175 000,--	0,96
200 000,--	0,91
225 000,--	0,87
250 000,--	0,83
275 000,--	0,80
300 000,--	0,77

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Sachwert nach den Ansätzen des Sachwertmodells der AGVGA – NRW berechnet wird. Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind die Sachwertfaktoren 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 0,430. Das heißt, dass rd. 43,0 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" durch den "Marktanpassungsfaktor" erklärt werden kann. Anders formuliert: 57,0 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" wird nicht durch diese Funktion erklärt. Die über diese Funktion ermittelten Anpassungsfaktoren können daher nur einen groben Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: $200.000,-- \text{ €} \times 0,91 = 182.000,-- \text{ €}$

6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 409 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um rd. 2,5 %. Der Geldumsatz betrug 120 Millionen Euro. Das ist gegenüber dem Jahr 2011 ein Rückgang um rd. 11 %.

6.3.1 Durchschnittspreise

Von insgesamt 409 registrierten Kauffällen standen aufgrund fehlender Informationen wie z. B. Wohnfläche, Ausstattung, Mieten (diese Informationen sind nicht Inhalt der Kaufverträge) nur 60 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die Durchschnittspreise berechnet wurden.

6.3.1.1 Mehrfamilienhäuser - Vollvermietung

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

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

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2010	2011	2012	Minimum	Maximum	Stdabw.
		Mittelwerte					
		[€/m ² Wohnfläche]			[€/m ² Wohnfläche]		
		(n)					
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	560 (15)	560 (29)	530 (25)	275	860	± 149
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	620 (18)	620 (30)	630 (28)	480	860	± 97
1966-1975	mit Heizung, Bad/WC	680 (7)	760 (8)	720 (7)	560	890	± 139

Bei den angegebenen Minimum- und Maximumwerten handelt es sich um tatsächliche Kaufpreise. Die geklammerten Werte geben 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.

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

Aufgrund fehlender Kaufpreise für Gebäude ab dem Baujahr 1976 können keine Durchschnittspreise für diese Mehrfamilienhäuser veröffentlicht werden.

Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die Baualtersgruppe des Jahres der Modernisierung erfolgen. Unter „Heizung“ wird Zentral- bzw. Etagenheizung verstanden.

6.3.1.2 Mehrfamilienhäuser - Leerstand - Renovierungsstau

Mehrfamilienhäuser

- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- ggf. Modernisierungs- oder Renovierungsstau

Merkmal	Baujahr	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl der Kauffälle
		[€/m ² Wohnfläche]	
überwiegender Leerstand	bis 1948	105,-- bis 505,--	10
	1949-1965	200,-- bis 450,--	5
unterschiedliche Ausstattung * der Wohnungen in einem Gebäude	bis 1948	280,-- bis 520,--	4
	1949-1965	475,-- bis 735,--	7

* d.h. mit oder ohne Heizung

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.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* (http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/Standardmodelle/AGVGA/Modell_LZ_2008.pdf) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW abgeleitet.

Danach werden die Liegenschaftszinssätze aus geeigneten Kaufpreisen und den jeweiligen marktüblichen Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

Evtl. vorhandene Kaufpreise für Gebäude mit Schäden und Mängeln wurden entsprechend bereinigt. Der Bodenwert wurde über den angepassten Bodenrichtwert und unter Berücksichtigung der GFZ ermittelt (separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten). Die Roherträge zum Kaufzeitpunkt, die auf Angaben der neuen Eigentümer beruhen, wurden auf Marktüblichkeit geprüft und ggf. angepasst bzw. aus der Datei eliminiert. Grundlage war hier der Mietspiegel der Stadt Wuppertal (siehe Anlage 12.1). Zur Ermittlung des Reinertrages wurden die Bewirtschaftungskosten für Mehrfamilienhäuser auf der Grundlage der in der II. Berechnungsverordnung veröffentlichten Maximalwerte, bei gewerblichen Objekten gem. Anlage II des Modells der AGVGA ermittelt. Die Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer (i.d.R. 80 Jahre), des Alters der Gebäude sowie der an den Gebäuden durchgeführten Modernisierungen bestimmt. Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn die Wertermittlung nach den Ansätzen des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA – NRW berechnet wird. Im Bewertungsfall muss aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjektes die Wahl des Liegenschaftszinssatzes nach sachverständigem Ermessen erfolgen.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus dem Kaufpreismaterial der **beiden zurückliegenden Jahre (2011/2012)** ermittelt.

6.3.2.1 Mehrfamilienhäuser

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
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser	2009/10		2010/11		2011/12	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	6,3	4,5 - 8,2	6,3	4,4 - 8,0	6,2	4,4 – 8,2
Miete [€/m ²]	5,05	4,45 - 8,25	5,10	3,85 - 6,65	5,10	4,00 – 6,60
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	26 - 71	35	25 - 55	35	28 - 55
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	435	125 - 685	495	225 - 875	490	205 - 1025
Anzahl der Wohneinheiten					7	4 - 16
Bodenrichtwert [€/m ²]					205	140 - 300
Anzahl der Fälle	78		80		82	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

Einflussfaktoren auf Liegenschaftszinssätze

In einer Untersuchung der Kaufpreise aus den Jahren 2008 bis 2012 wurden die Einflussfaktoren basierend auf einer multiplen Regression untersucht. Grundlage der Auswertung sind Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20%. Insgesamt standen 186 Kaufpreise zur Verfügung.

Folgende Gebäudeeigenschaften hatten keinen signifikanten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz in Wuppertal:

- die Gesamtwohn-/Nutzfläche des Gebäudes,
- die durchschnittliche Größe einer Wohnung
- eine Denkmalunterschützstellung des Gebäudes.

Dagegen konnte ein signifikanter Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz bei folgenden Gebäudeeigenschaften statistisch nachgewiesen werden:

- die Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes
- die Lage im Stadtgebiet
- die Restnutzungsdauer

Anzahl der Wohnungen

Mit einer größer werdenden Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude steigt der Liegenschaftszinssatz. Eine Veränderung der Anzahl um zwei Wohneinheiten bewirkt eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,1%. Im Durchschnitt hatte ein Gebäude in der Datenmenge 7 Wohneinheiten, es lagen Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 16 Wohneinheiten vor.

Lage

Der Einfluss der Lage der in die statistische Auswertung eingegangenen Mehrfamilienhäuser wurde mit Hilfe der Bodenrichtwerte untersucht. Die auf eine Geschossflächenzahl von 1,1 umgerechneten Bodenrichtwerte lagen zwischen 150 €/m² und 240 €/m² (im Mittel bei 190 €/m²). Gesuchte, attraktive Lagen, d.h. Lagen mit einem höheren Bodenrichtwert, weisen ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz auf, wohingegen der Liegenschaftszinssatz in Lagen, die weniger gefragt sind, höher ist. Bei Bodenrichtwertunterschieden von rd. 30 €/m² verändert sich der Liegenschaftszinssatz um ca. 0,2%.

Restnutzungsdauer

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen. Dies bedeutet, dass durchgreifend modernisierte Gebäude eine längere modifizierte Restnutzungsdauer haben als geringer modernisierte Gebäude.

Die untersuchte Datenmenge beinhaltete Gebäude, die eine modifizierte Restnutzungsdauer zwischen 26 und 60 Jahren hatten. Der überwiegende Teil der modifizierten Restnutzungsdauer lag aber zwischen 30 und 40 Jahren (im Mittel 35 Jahre).

Der Erwerb eines modernisierten Gebäudes führt zu einem geringeren Risiko für den Erwerber und somit bei erhöhter modifizierter Restnutzungsdauer zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz. Eine Veränderung um 5 Jahre führt zu einer Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,2%.

6.3.2.2 Gemischt genutzte Gebäude

Die gemischt genutzten Gebäude, die in die statistische Auswertung eingegangen sind, hatten folgende Merkmale:

- 20% - 60 %iger gewerblicher Anteil (in Bezug auf den Rohertrag)
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein

Gebäudeart Gemischt genutzte Gebäude * ¹	2009/10		2010/11		2011/12	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	7,1	6,1 – 8,5	7,2	5,9 – 9,7	7,1	5,9 - 9,8
Miete [€/m ²]	4,85	3,05 – 7,55	5,65	4,10 - 7,55	5,60	4,10 - 7,90
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	30 - 40	36	28 - 45	35	28 - 45
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	820	320 - 1580	720	300 - 1365	585	300 - 1215
Gewerblicher Anteil [%]					37	23 - 57
Anzahl der Einheiten					7	3 - 13
Anzahl der Fälle	7		12		15	23 - 57

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%.

6.3.3 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung 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, für 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.

6.3.3.1 Mehrfamilienhäuser

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

- max. 20 % gewerblicher Anteil
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein bzw. nur geringer Leerstand

Gebäudeart	2009/10		2010/11		2011/12	
	Ertragsfaktor					
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Mehrfamilienhäuser	9,9	6,7 - 13,0	10,0	8,0 - 13,0	10,1	7,7 – 12,9
Anzahl der Fälle	80		80		82	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

6.3.3.2 Gemischt genutzte Gebäude

Die gemischt genutzten Gebäude, die in die statistische Auswertung eingegangen sind, hatten folgende Merkmale:

- 20% - 60 %iger gewerblicher Anteil
- kein bzw. nur geringer Leerstand

Gebäudeart	2009/10		2010/11		2011/12	
	Ertragsfaktor					
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Gemischt genutzte Gebäude *¹	9,6	8,9 - 10,9	9,7	6,9 - 11,8	9,9	7,2 - 11,8
Anzahl der Fälle	7		12		15	

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%.

Auch hier gilt der Grundsatz der Modellkonformität.

6.4 Dreifamilienhäuser

Allgemeine Marktdaten

Eine Untersuchung des Teilmarktes der Dreifamilienhäuser ergab, dass im Jahr 2012 42 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

	2010/2011 Tatsächliche Spanne	2011/2012 Tatsächliche Spanne
Durchschnittspreis [€/m ² Wohnfläche]	495,-- bis 1540,--	410,-- bis 1410,--
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	160 bis 320	130 bis 370
Anzahl	41	43

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.

	2010/2011 Tatsächliche Spanne	2011/2012 Tatsächliche Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2 bis 5,3	2,9 bis 5,3
Ertragsfaktor	9,9 bis 17,9	9,9 bis 18,0
Durchschnittspreis [€/m ² Wohnfläche]	860,-- bis 1330,--	610,-- bis 1330,--
Miete [€/m ² Wohnfläche]	4,90 bis 6,00	4,90 bis 6,90
Restnutzungsdauer [Jahre]	30 bis 65	30 bis 45
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	180 bis 300	180 bis 310
Anzahl	10	7

Auch hier gilt der Grundsatz der Modellkonformität.

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 42 (2011: 50). Der Geldumsatz mit 40,8 Mio. € ist gegenüber 2011 (65 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 44 (2011: 54). Der Geldumsatz mit 8,8 Mio. € (2011: 41,4 Mio. €) ist deutlich zurückgegangen.

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 2012 wurden insgesamt 1.719 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1.905 Kauffällen sind die Vertragszahlen damit um rd. 10 % zurückgegangen.

Es wurden 100 neu gebaute Eigentumswohnungen, 1.505 wiederverkaufte Eigentumswohnungen und 114 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 2012 verkauft worden sind.

273 Kauffälle betrafen Objekte des Teileigentums. Das ist gegenüber dem Vorjahr (258 Kauffälle) ein Anstieg um 6%.

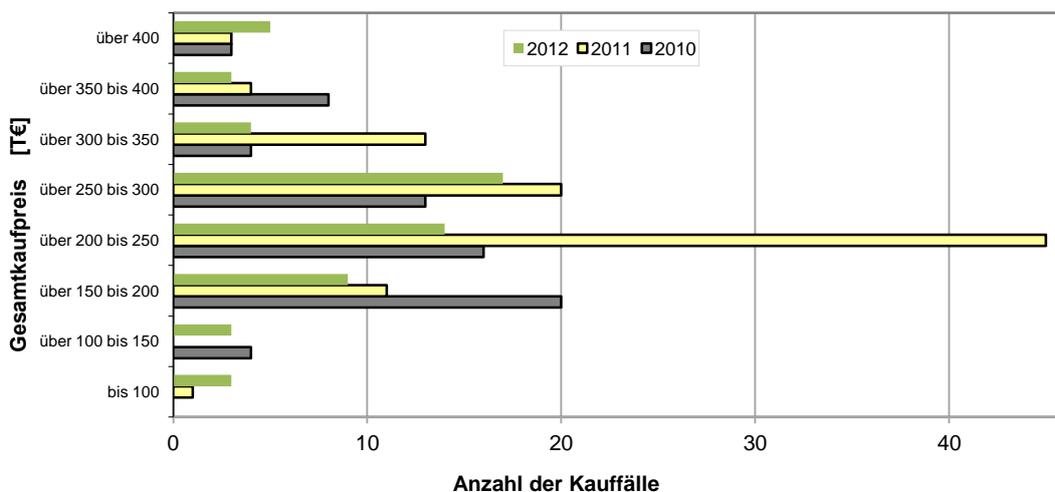
7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Durchschnittspreise

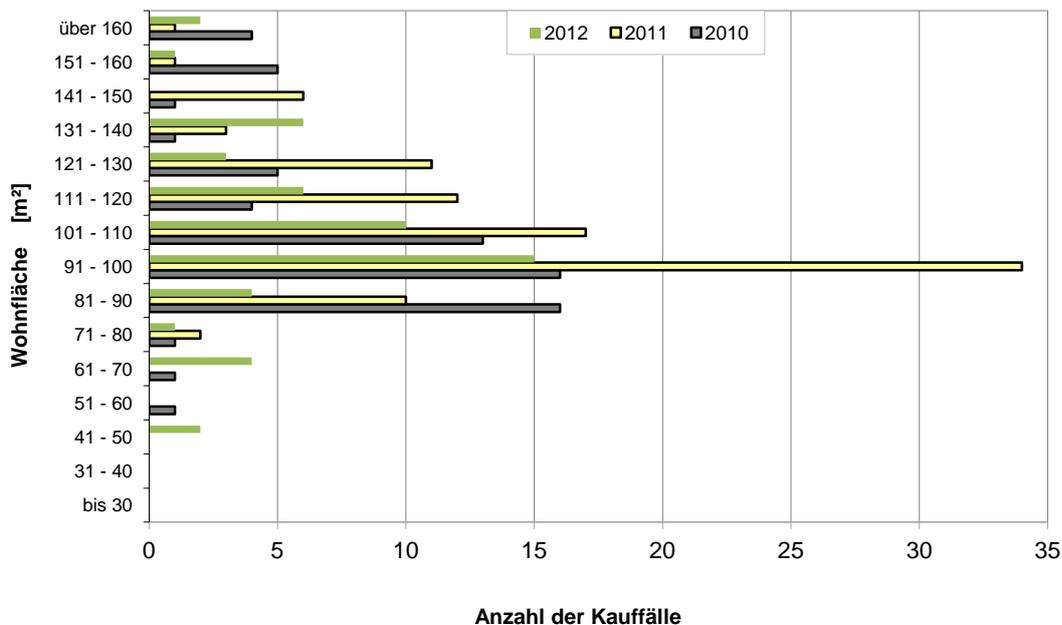
7.2.1.1 Neubauten

Insgesamt wurden 100 Kauffälle für neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 32 % gefallen. Von diesen 100 neu gebauten Eigentumswohnungen lagen 58 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

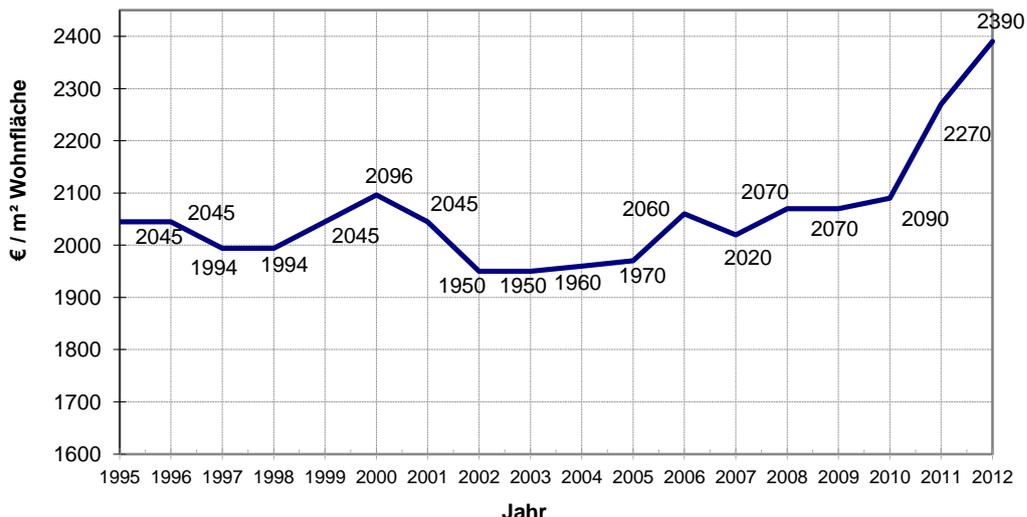
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für **Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau** in Kaufpreisklassen dar.



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

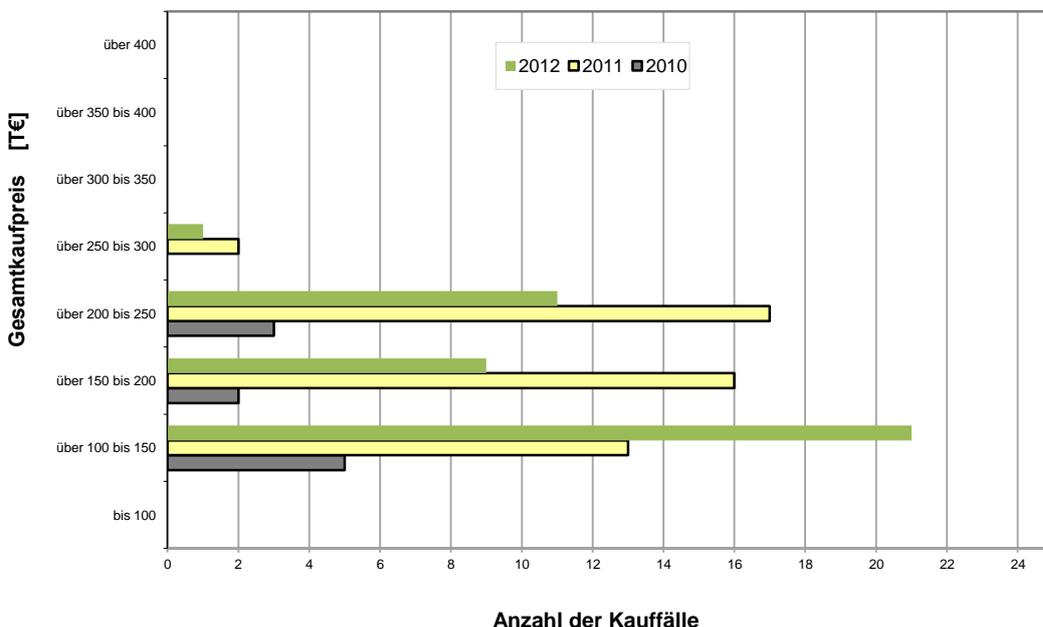


Die durchschnittliche Wohnfläche der **Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau** beträgt 104 m². Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **2 390,- €**. Er ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % gestiegen. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **1 680,- €/m² und 3 100,- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von **± 310,- €/m² Wohnfläche**.



Darüber hinaus sind 42 **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** verkauft worden. Im Vorjahr konnten 48 Verträge verzeichnet werden. Die Reihenhäuser verteilen sich im Wesentlichen auf 2 Baugebiete, wobei 26 Reihenhäuser auf dem Bergischen Plateau und 13 auf dem Klingholzberg liegen.

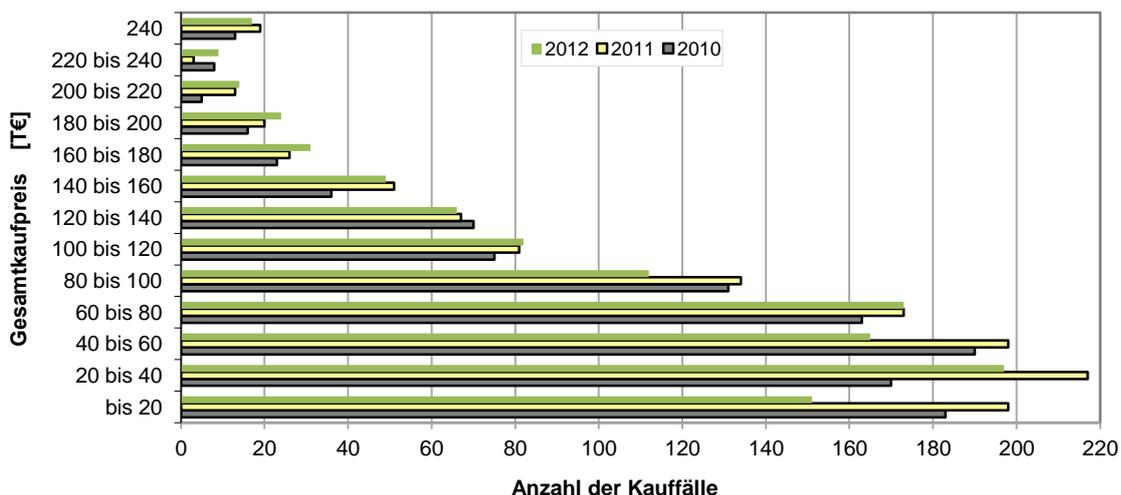
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für die **Eigentumswohnungen als Reihenhauser** in Kaufpreisklassen dar.



7.2.1.2 Wiederverkäufe

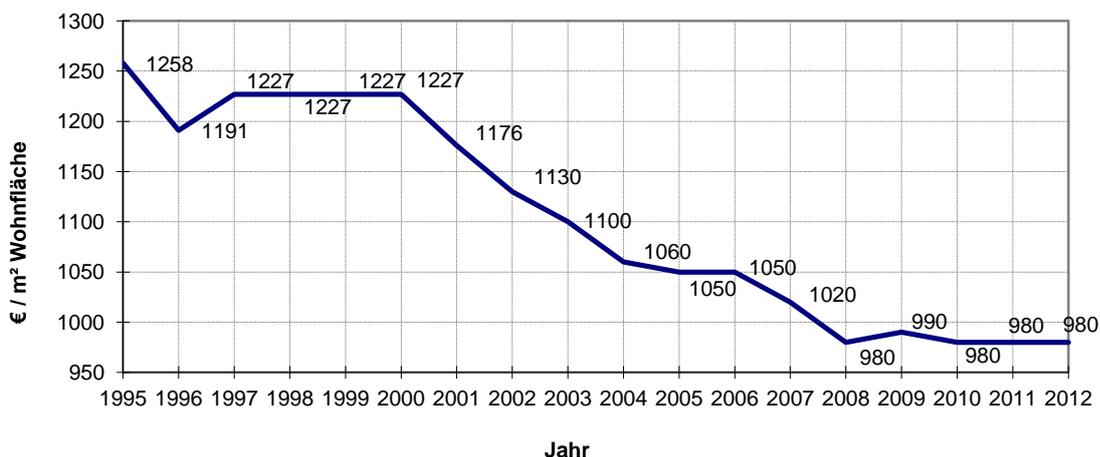
Insgesamt wurden 1.505 Kauffälle über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 4 % zurückgegangen.

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 dem Diagramm unberücksichtigt.



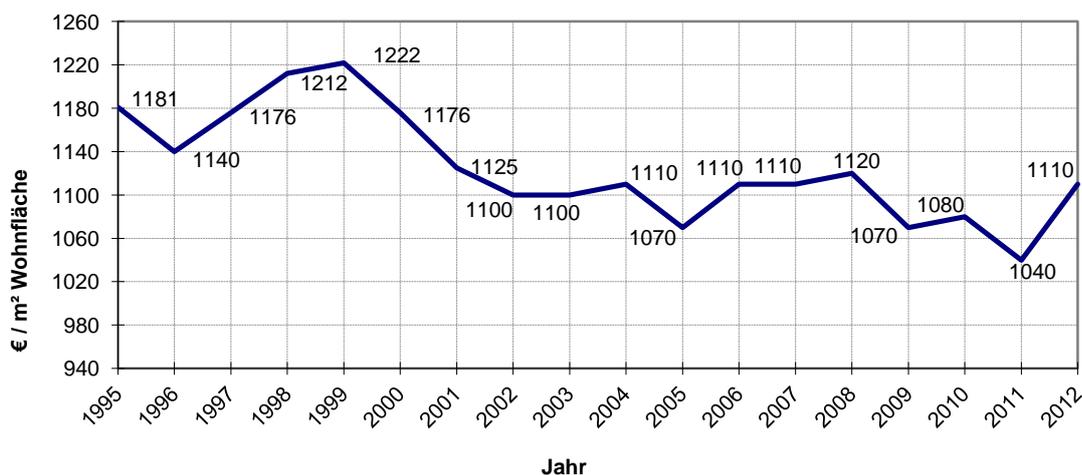
In 445 Käufällen der insgesamt 1.567 wiederverkauften Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 79 m².

Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt wie im Vorjahr **980,- €**. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **230,- €/m² und 1.890,- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 360,- €/m².



7.2.1.3 Umwandlungen

In diesem Marktsegment konnten 42 Käufälle umgewandelter Eigentumswohnungen weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 93 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1.110,- €**. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **400,- €/m² und 1.850,- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 360,- €/m² 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
2012	2 390,--	200	980,--	100	1 110,--	148

7.2.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von gebrauchten **Eigentumswohnungen** wurden Kaufpreise aus den Jahren 2008 bis 2012 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 2.284 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2008 bis 2012	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	140,-- €/m ² bis 350,-- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1880 bis 2009	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m ² bis 180 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 2012, 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 0,617. Das heißt, dass rd. 62 % der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

		Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen [€/m ²]					
		30 - 49 m ²	50 - 69 m ²	70 - 89 m ²	90 - 109 m ²	110 - 129 m ²	ab 130 m ²
Alter	Wohnfläche						
1 bis 10 Jahre		1.340,--	1.490,--	1.600,--	1.640,--	1.660,--	1.700,--
11 bis 20 Jahre		1.110,--	1.260,--	1.370,--	1.410,--	1.430,--	1.470,--
21 bis 30 Jahre		960,--	1.110,--	1.220,--	1.260,--	1.280,--	1.330,--
31 bis 40 Jahre		770,--	920,--	1.030,--	1.070,--	1.090,--	1.140,--
über 41 Jahre		780,--	930,--	1.040,--	1.080,--	1.100,--	1.140,--

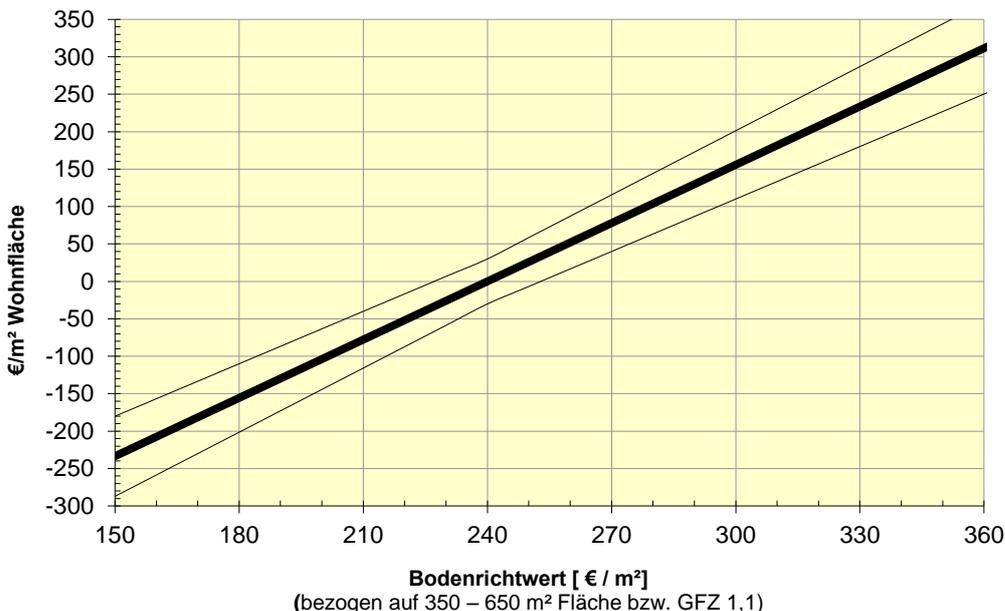
Die Vergleichsfaktoren geben den Mittelwert in der jeweiligen Alters- und der Wohnflächengruppe an. Sie beziehen sich auf eine Eigentumswohnung = **Typisches Vergleichsobjekt** mit folgenden Eigenschaften:

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

GFZ des BRW-Grundstücks	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

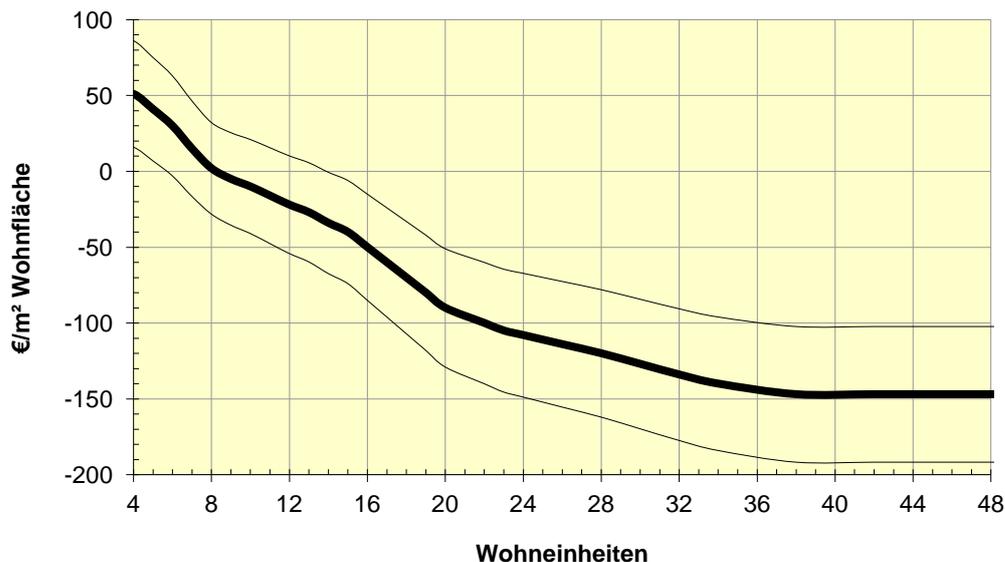
Anwendungsbeispiel

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.

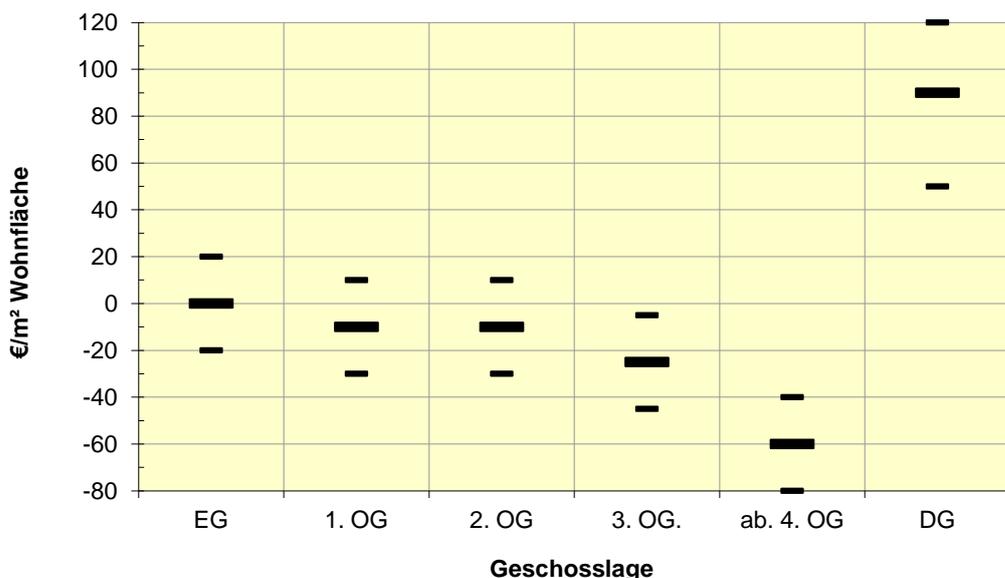
Lösung: $250,-- \text{ €/m}^2 \times 1,03 / 1,27 = 203,-- \text{ €/m}^2$

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:

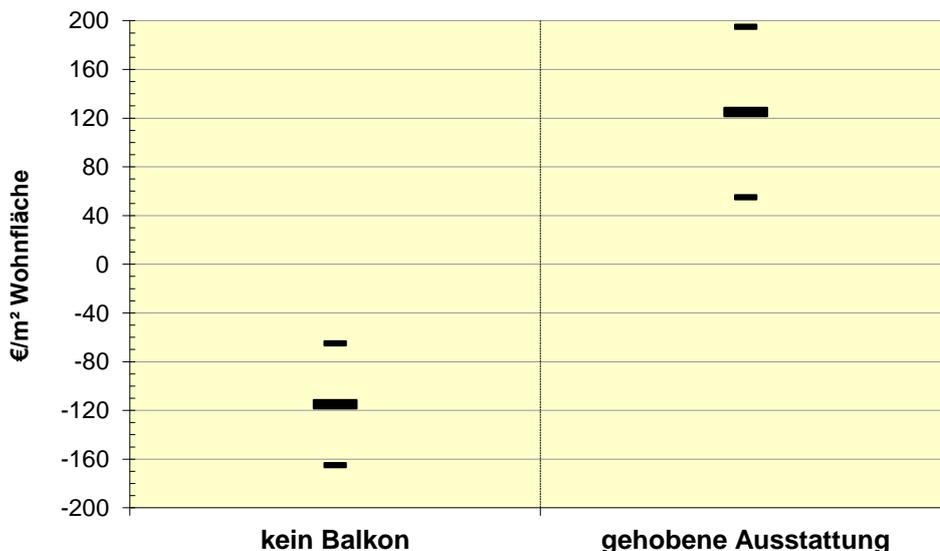


- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Geschosslage** der Wohnung führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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 Erdgeschoss erzielen höhere Preise, wenn das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens besteht.

- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Ausstattung** und das **Vorhandensein eines Balkons** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



- Bei etwa **13%** 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, 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** ein Preisniveau ermitteln. Dieses berechnet sich aus dem Vergleichsfaktor unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge. Grundlage der Zu- bzw. Abschläge ist der Mittelwert (fettgedruckte Linie) ohne sachverständige Einschätzung.

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:	220,- €/m²	Gebäudegröße:	12 Wohnungen
Geschosslage:	2. OG	Ausstattung:	durchschnittlich
Balkon:	nicht vorhanden		

Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.260,- €/m²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Bodenrichtwert	- 50,- €/m²	
Korrektur für Gebäudegröße	- 20,- €/m²	
Korrektur für Geschosslage	- 10,- €/m²	
Korrektur für Balkon	- 115,- €/m²	

Angepasster Vergleichsfaktor 1.065,- €/m²

Vergleichswert 100 m² x 1.065,- €/m² = 106.000,- €

7.2.4 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.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* (http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/Standardmodelle/AGVGA/Modell_LZ_2008.pdf) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW abgeleitet.

Danach werden die Liegenschaftszinssätze aus geeigneten Kaufpreisen und den jeweiligen marktüblichen Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

Evtl. vorhandene Kaufpreise für Gebäude mit Schäden und Mängeln wurden entsprechend bereinigt. Der Bodenwert wurde über den angepassten Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche ermittelt (separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten). Die Roherträge zum Kaufzeitpunkt, die auf Angaben der neuen Eigentümer beruhen, wurden auf Marktüblichkeit geprüft und ggf. angepasst bzw. aus der Datei eliminiert. Grundlage war hier der Mietspiegel der Stadt Wuppertal (siehe Anlage 12.1). Zur Ermittlung des Reinertrages wurden die Bewirtschaftungskosten für Mehrfamilienhäuser auf der Grundlage der in der II. Berechnungsverordnung veröffentlichten Maximalwerte ermittelt. Die Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer (i.d.R. 80 Jahre), des Alters der Gebäude sowie der an den Gebäuden durchgeführten Modernisierungen bestimmt. Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Auch hier gilt der Grundsatz der Modellkonformität (siehe S. 38).

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus dem Kaufpreismaterial der **beiden zurückliegenden Jahre (2011/2012)** ermittelt.

Wohnungseigentum - vermietet -	2009/10		2010/11		2011/12	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	4,9	1,8 - 7,7	4,9	1,7 – 8,0	4,8	1,7 – 9,3
Miete [€/m ²]	4,90		4,95	3,70 - 6,80	5,60	4,20 – 7,90
Restnutzungsdauer [Jahre]	38		40	30 - 70	43	30 – 72
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	63		65	24 - 115	64	24 – 103
Anzahl der Fälle	31		40		71	

Wohnungseigentum - eigengenutzt -	2009/10		2010/11		2011/12	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	4,3	1,8 - 7,9	4,1	1,6 - 7,3	4,1	1,7 – 7,2
Miete [€/m ²]	5,60		5,30	4,20 - 8,20	5,20	4,20 – 8,80
Restnutzungsdauer [Jahre]	46		43	30 - 75	41	30 – 75
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	79		78	31 - 161	78	30 – 168
Anzahl der Fälle	427		481		680	

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 -	2009/10		2010/11		2011/12	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Ertragsfaktor	14,5	9,5 - 21,0	14,7	8,3 - 22,6	14,9	7,7 – 19,5
Anzahl der Fälle	28		40		71	

Wohnungseigentum - eigengenutzt -	2009/10		2010/11		2011/12	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Ertragsfaktor	15,6	8,2 - 22,8	15,4	7,9 - 24,0	15,2	6,9 – 27,7
Anzahl der Fälle	427		481		680	

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.

		2010		2011		2012	
		Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	12 000,--	37	11 700,--	43	13 800,--	34
	Wiederverkauf	6 700,--	80	7 300,--	83	7 600,--	11
Tiefgaragenstellplätze	Neubau	11 800,--	23	11 400,--	32	11 000,--	21
	Wiederverkauf	6 000,--	46	5 400,--	42	6 500,--	59
Oberirdische Stellplätze	Neubau	3 750,--	30	4 500,--	8	4 500,--	17
	Wiederverkauf	3 300,--	26	3 500,--	30	3 900,--	27

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. Denkmalschutzsatzungen, Erhaltungssatzungen, Lärmimmissionen, Bodenbewegungsgebiete) sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, 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 01.01.2013 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2012 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 56 Kaufverträge (2011: 67) 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 6 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 2012 wurden 7 Kaufverträge über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 55,- €/m². Die Preisspanne lag bei 42,- bis 72,- €/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 01.01.2013 beträgt wie im Vorjahr **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 01.01.2013 beträgt wie im Vorjahr **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 01.01.2013 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

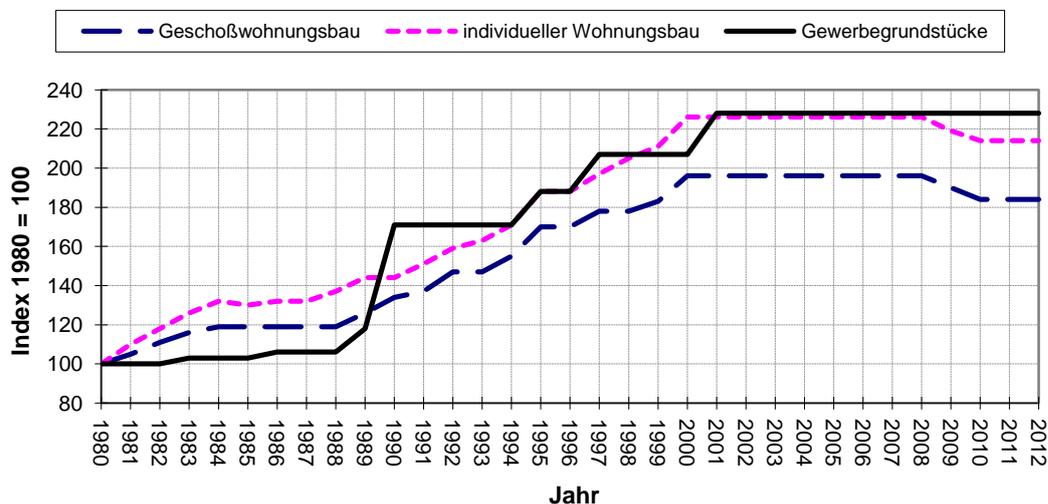
Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise bei Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, im Geschosswohnungsbau sowie bei gewerblichen Flächen ermittelt.

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
01.01.2013	214	184	228

Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2012

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



9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal		
	[31.12.2010]	[31.12.2011]	[31.12.2012]
Einwohner	348.271	348.804	348.014
Wanderungsgewinn/-verlust	-152	689	1.250
Katasterfläche in km ²	168 km ²	168 km ²	168 km²
▪ davon 49 % Siedlungsfläche	82 km ²	82 km ²	82 km²
▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser	86 km ²	86 km ²	86 km²
Einwohnerdichte [Einw./km ²]	2.068	2.065	2.066
Sozialhilfequote [%]	13,1	17,1 * ¹	17,3 *¹
Arbeitslosenquote [%]	11,8	11,8	13,2
Gewerbesteuer (Hebesatz)	440	460	490
Grundsteuer A (Hebesatz)	240	240	240
Grundsteuer B (Hebesatz)	490	510	620

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

*¹ Stichtag 30.09.2012

Kennzahlen	[31.12.2010]	[31.12.2011]	[31.12.2012]
Beschäftigungsquote in %	48,4	48,7	k. A.
Pendlersaldo (zum 30.06.)	3.162	3.515	k. A.
Anzahl der innerstädtischen Umzüge	31.416	31.982	30.947
Anzahl aller Haushalte	175.949	175.499	176.881
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	31,4 %	31,4 %	32,1 %
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	14,4 %	14,1 %	14,1 %
Paarhaushalte ohne Kinder	23,5 %	23,6 %	23,5 %
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	14,5 %	14,3 %	14,0 %
Paare mit Nachkommen	4,5 %	4,6 %	4,5 %
Alleinerziehende	4,9 %	4,9 %	4,8 %
sonstige Haushalte	6,8 %	7,1 %	7,1 %

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

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:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohngebäude mit einer Wohnung	192	228	116	120	203	96
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	17	12	3	15	17	14
Wohngebäude insgesamt	242	274	133	153	236	127
Wohnungen in Wohngebäuden	566	642	320	288	436	334
Nichtwohngebäude (mit überwiegenderem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	45	52	59	30	25	20
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	5	-10	2	4	5	3
Gesamtzahl Gebäude	287	326	192	183	261	147
Gesamtzahl Wohnungen	571	632	322	292	441	337

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 Sanitäreinrichtungen 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 aus den Jahren 2011 und 2012.

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,--	50	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 68).

10.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

Die Datengrundlage sind Mieten aus Kaufverträgen aus dem Jahr 2012.

Alle Lagen	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	40,--	20,-- bis 57,--	± 9,4	164
Tiefgaragenstellplatz	45,--	40,-- bis 60,--	± 6,9	59
Oberirdischer Stellplatz	25,--	10,-- bis 40,--	± 9,6	71

10.5 Mietspiegel 2012 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

Der Mietspiegel 2012 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal ist am 18.09.2012 von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter fortgeschrieben worden. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel.

Der Mietspiegel 2012 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 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.

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

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

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

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 22ff, 31ff und 48ff).



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 14.02.2013 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 2012



Mietspiegel Wuppertal 2012

Für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

gültig ab 18.09.2012



Mietspiegel 2012 (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 Grundaussattung 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 Grundaussattung 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 Grundaussattung 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 Grundaussattung 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 Grundaussattung 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 Grundaussattung 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, 42283 Wuppertal, ☎ 0202 - 563-80-48, 61 85 oder 60 66
 IVD-West, Immobilienverband Deutschland, Schlossleiche 34, 42103 Wuppertal, ☎ 0202 - 9458-01
 WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land, c/o GWW, Arndstr. 21, 42327 Wuppertal, ☎ 0202 - 74 43 68
 Deutscher Mieterbund
 Mieterverein Wuppertal und Umgebung e. V., Paradedstr. 63, 42107 Wuppertal, ☎ 0202 - 242960 und Stennert 8, 42275 Wuppertal
 Bergischer Mietering e. V., Höfne 18, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 59 60 55
 Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal und Umgebung e. V., An der Cleibrücke 2a, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 25595-0 Laurentiusstr. 9, 42103 Wuppertal, ☎ 0202 - 25595-0
 Haus + Grund Wuppertal und Umland vormals Elberfeld von 1880 e. V., Dessauerstr. 3, 42119 Wuppertal, ☎ 479555-0

sowie der

Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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.
- IVD-West, Immobilienverband Deutschland
- WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land
- Haus + Grund Wuppertal und Umland vormals Elberfeld von 1880 e. V.

Mathematisch statistische Analyse:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Design:

Michael Holter, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

Allgemeines

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

Es werden die Mietwerte aus dem Mietspiegel 2010 unverändert übernommen, so dass es sich hier um einen **einfachen Mietspiegel** handelt. Es ist kein förmliches Beweismittel im Sinne der ZPO. Gleichwohl aber hat er Bedeutung als Erkenntnisinstrument im Rahmen der freien richterlichen Beweisführung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Erläuterungen

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

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

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

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

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

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

1. Ausstattung

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

- Abschläge:

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

- Zuschläge

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

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

Als Komfortmerkmale gelten:

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

Unter hochwertigen Fußböden werden z. B. Naturstein oder Parkettboden verstanden; Doppelverglasung gilt nicht als Komfortmerkmal.

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

2. Wohnlage

Die meisten Mietwohnungen in Wuppertal liegen nach Einschätzung ihrer Bewohner in normaler Wohnlage. Dabei werden objektive Unterschiede oft anders gesehen, weil auch die Ansprüche unterschiedlicher Lebenssituationen an das Wohnumfeld unterschiedlich sind. Die im Mietspiegel aufgeführten Mietwerte beziehen sich daher auf die normale Wohnlage. Lagenvorteile können durch Lagevorteile ausgeglichen werden und umgekehrt.

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

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

- Eine bessere Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige Lage ohne Belästigung durch hohen Verkehrsaufkommen oder Gewerbebetriebe aus. Es herrscht im Wesentlichen Anliegerverkehr. Die Bebauung ist aufgelockert und anspruchsvoll. Straßen oder Vorgärten sind häufig mit Bäumen bepflanzt. Parks oder Grünanlagen sind in der Nähe.
- Eine mindere Wohnlage zeichnet sich durch dichte Bebauung, wenig Freiflächen und starke Lärmbelastigung infolge Verkehrsaufkommens und/oder Vorhandenseins von Handwerks-Gewerbebetrieben aus. Weitere Merkmale sind große Entfernungen zu Parks und Grünanlagen sowie Gebäude mit Modernisierungsbedarf der Fassaden.

3. Altbauomodernisierung

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

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

Als Modernisierungsmerkmale gelten:

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

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

Alternativ kann eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB („Mieterhöhung bei Modernisierung“) um 11 v. H. der für die Wohnung aufgewendeten Kosten als Zuschlag zur Jahresmiete vorgenommen werden. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand (§8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW in Verbindung mit Ziffer 2.1.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen = 650,- €/m² Wohnfläche) kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe des Mietpreises entsprechend dem Jahr der Modernisierung erfolgen.

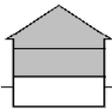
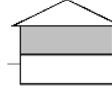
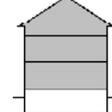
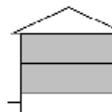
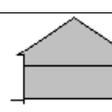
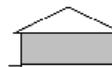
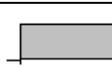
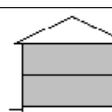
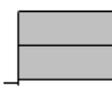


12.2 Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

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.

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

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
 1.31	670	765	920	1170
 1.32	585	675	810	1025
 1.33	695	800	960	1215
Kleingarage freistehend	230	255		

Berücksichtigung der Gebäudebaujahresklasse

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 %

Fachwerkgebäude

Im Bauwesen gibt es zahlreiche Quellen zu den Herstellungskosten von Fertighäusern und deren Vergleich mit Massivhäusern. Die Auswertung der vorhandenen Informationsquellen zeigt, dass es keinen Anlass gibt davon auszugehen, dass neuzeitliche Fertighäuser preiswerter herzustellen sind als Massivbauten. Darüber hinaus besteht die Meinung, dass auch die Gesamtnutzungsdauer moderner Fertighäuser der von Massivbauten entspricht. Qualitätsunterschiede werden nur in den Bauzeiträumen bis etwa 1985 gesehen.

Anlage II zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW**Ein- und Zweifamilienhäuser**

Kosten- gruppe	Ausstattungsstandard				Kosten- anteil
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
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. Rolladen, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, 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 Nass- räume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Boden- beläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastüraus-schnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraft-heizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen	15%
Elektroin- stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW***Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden*****a) Modernisierungsgrad**

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbau, 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

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage IV zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

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

a) Drempel

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

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

b) ausgebauter Spitzboden

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

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

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

Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

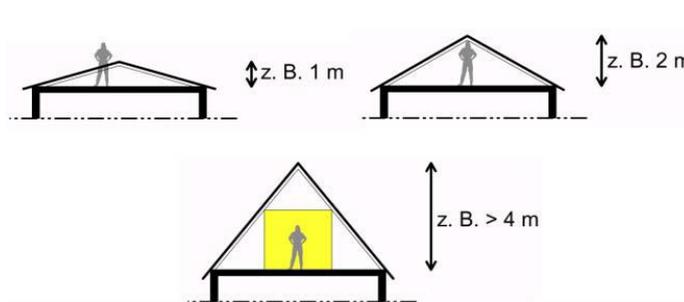
a) Beschluss des Plenums der AGVGA - NRW vom 13.06.2006

I. Bei der Anwendung der NHK 2000 werden die Grundflächen in Dachgeschossen in vollem Umfang in die Bruttogrundfläche einbezogen, soweit die Dachflächen nutzbar sind.

II. Die Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen werden aus den gegebenen Gebäudetypen unter Berücksichtigung individueller Zu- oder Abschläge gemäß Buchstabe c) abgeleitet.

b) Definition ‚Nicht nutzbare Dachgeschosse‘

Die Unterscheidung nutzbarer und nicht nutzbarer Dachgeschosse soll im Sinne von Aufenthaltsräumen erfolgen. Ebenso müssen aber auch Dachgeschosse mit untergeordneten Nutzungen (z.B. Lagerung von Gegenständen) betrachtet werden. Sie werden im Folgenden als eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse bezeichnet.



c) Bewertung von nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

Dachgeschoss	Ansatz der Normalherstellungskosten			
	Gebäudetyp	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
Nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	---	---
Nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	---	5 – 15 %
Nicht ausgebaut, nicht nutzbar	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	0 – 5 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	---	---

gutachterausschuss.wuppertal.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal**