Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2014

für die Stadt Wuppertal

gutachterausschuss.wuppertal.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtzeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013

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://*gutachterausschuss.wuppertal.de*
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: Junior Uni „Wuppertaler Kinder- und Jugend-Universität“, Peter Krämer

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2013 5

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 7

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss **8**
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 2013 **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“ 17
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 21
6.2.1.2 Vergleichsfaktoren 22
6.2.1.3 Sachwertfaktoren 25
6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 28
6.2.2.1 Durchschnittspreise 28
6.2.2.2 Vergleichsfaktoren 31
6.2.2.3 Sachwertfaktoren 34
6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude 37
6.3.1 Mehrfamilienhäuser (mit max. 20% gewerblichem Anteil) 37
6.3.1.1 Durchschnittspreise 37
6.3.1.2 Liegenschaftszinssätze 38
6.3.1.3 Ertragsfaktoren 41
6.3.2 Gemischt genutzte Gebäude 42
6.3.2.1 Liegenschaftszinssätze 42
6.3.2.2 Ertragsfaktoren 43
6.4 Dreifamilienhäuser 43
6.4.1 Durchschnittspreise 43
6.4.2 Liegenschaftszinssatz/Ertragsfaktor 43
6.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser 44
6.6 Gewerbe- und Industrieobjekte 45

7 Wohnungs- und Teileigentum 46
7.1 Allgemeine Marktdaten 46
7.2 Wohnungseigentum 47
7.2.1 Durchschnittspreise 47
7.2.1.1 Neubauten 47
7.2.1.2 Wiederverkäufe 48
7.2.1.3 Umwandlungen 49
7.2.2 Preisindex 50
7.2.3 Vergleichsfaktoren 50
7.2.4 Liegenschaftszinssätze 55
7.2.5 Ertragsfaktoren 56
7.3 Teileigentum 57

8 Bodenrichtwerte
8.1 Gesetzlicher Auftrag 58
8.2 Definition und Erläuterungen zu allen Bodenrichtwerten 58
8.3 Definition und Erläuterungen zu speziellen Bodenrichtwerten 59
8.3.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau 59
8.3.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau 60
8.3.3 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen 61
8.3.4 Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen 61
8.3.5 Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen 61
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte 62
8.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau 62
8.6 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau 63
8.7 Preisentwicklung (Indexreihe) 63

9 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt
9.1 Soziologische Daten 65
9.2 Baufertigstellungen 66

10 Mietübersichten
10.1 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume 67
10.2 Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen 68
10.3 Einzelhandelsmieten 69
10.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze 69
10.5 Mietspiegel 2012 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen 69

11 Sonstige Angaben
11.1 Produkte des Gutachterausschusses 70
11.2 Immobilien-Preis-Agent 71
11.3 Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW 71

12 Anlage
Mietspiegel Wuppertal 2012 73

1. Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2013

Gestiegener Umsatz und leichte Preiserhöhungen bei Eigentumswohnungen
Im Jahre 2012 lag der Geldumsatz auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt noch bei EUR 524 Millionen. Im Jahr 2013 stieg der Umsatz um 19 Prozent auf EUR 623 Millionen.

Grundstücke – Rückgang bei gewerblichen Bauflächen – Zuwächse bei Wohnbaugrundstücken
2013 wurden in Wuppertal 240 unbebaute Grundstücke verkauft. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Jahr 2012 um 13 Prozent gestiegen. Der Umsatz mit gewerblichen Bauflächen ging von EUR 6,6 Millionen im Jahr 2012 auf EUR 4 Millionen im Jahr 2013 zurück. Entgegen dieser Entwicklung konnten rd. 11 Prozent mehr Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft werden.

Einfamilienhäuser – größte Zuwächse bei freistehenden Einfamilienhäusern
Einen nennenswerten Schub gab es bei den Verkäufen der freistehenden Einfamilienhäuser. Die Zahl der Verkäufe stieg um zehn Prozent auf 299 freistehende Gebäude. Auch Reihenhäuser konnten mit einem Plus von 3,9 Prozent deutlich zulegen. Neue Reihenhäuser wurden im Schnitt EUR 5.000,- günstiger verkauft als noch 2012. Zugelegt haben um EUR 15.000,- neue Doppelhaushälften. Diese kosteten im Durchschnitt EUR 280.000,-. Gebrauchte Reihenhäuser wurden im Mittel für EUR 205.000,- verkauft (2012 war der Durchschnittspreis EUR 190.000,-).

Mehrfamilienhäuser - zu wenig Angebote bei großer Nachfrage
Bei den Mehrfamilienhäusern ist die Entwicklung besonders interessant. Es wurden rund zehn Prozent weniger Gebäude verkauft, als noch im Jahr 2012. Dies ist – nach Einschätzung des Gutachterausschusses – ursächlich einem verringerten Angebot an Häusern zuzurechnen. Die Nachfrage ist sehr hoch. Im Gegensatz dazu stieg der Geldumsatz – trotz geringerer Verkaufszahlen – auf EUR 162 Millionen (+ 4 %). Nach Einschätzung des Gutachterausschusses haben sich die Preise leicht nach oben verändert (etwa zwei Prozent). Der erhöhte Geldumsatz begründet sich insbesondere darin, dass größere Gebäude bzw. Wohnanlagen verkauft wurden.

Eigentumswohnungen – erstmals Preissteigerung seit 13 Jahren

Der Verkauf von neugebauten Eigentumswohnungen legte um 37 Prozent zu. 2013 konnten 140 neugebaute Eigentumswohnungen abgesetzt werden. Ebenfalls stark zugelegt hat der Verkauf gebrauchter Eigentumswohnungen. Hier konnten neun Prozent mehr Käufer gefunden werden, als noch im Jahr 2012. Insgesamt gab es 1.643 Kaufverträge über gebrauchte Eigentumswohnungen. Besonders interessant ist, dass erstmals seit dem Jahr 2000 wieder ein Preiszuwachs verzeichnet werden konnte. Im Jahre 2000 wurden gebrauchte Eigentumswohnungen im Durchschnitt noch für EUR 1.227,- je Quadratmeter Wohnfläche veräußert. Bis 2008 nahmen dann die Preise bis auf durchschnittlich EUR 980,- je Quadratmeter Wohnfläche ab. Seither stagnierten die Preise bis 2012. Erstmalig konnte jetzt nach langer Zeit wieder ein moderater Preiszuwachs festgestellt werden. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug für eine gebrauchte Wohnung im Jahr 2013 EUR 1.010,- je Quadratmeter Wohnfläche.

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 2013 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:
- Regierungsrätin Sabrina Leichter-Gimborn
- Regierungsrätin Heike Tesche

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2013 und dem 31.12.2013 notariell abgeschlossen und bis Ende Januar 2014 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, da dem Gutachterausschuss da diese Verträge nicht vorgelegt werden.

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:

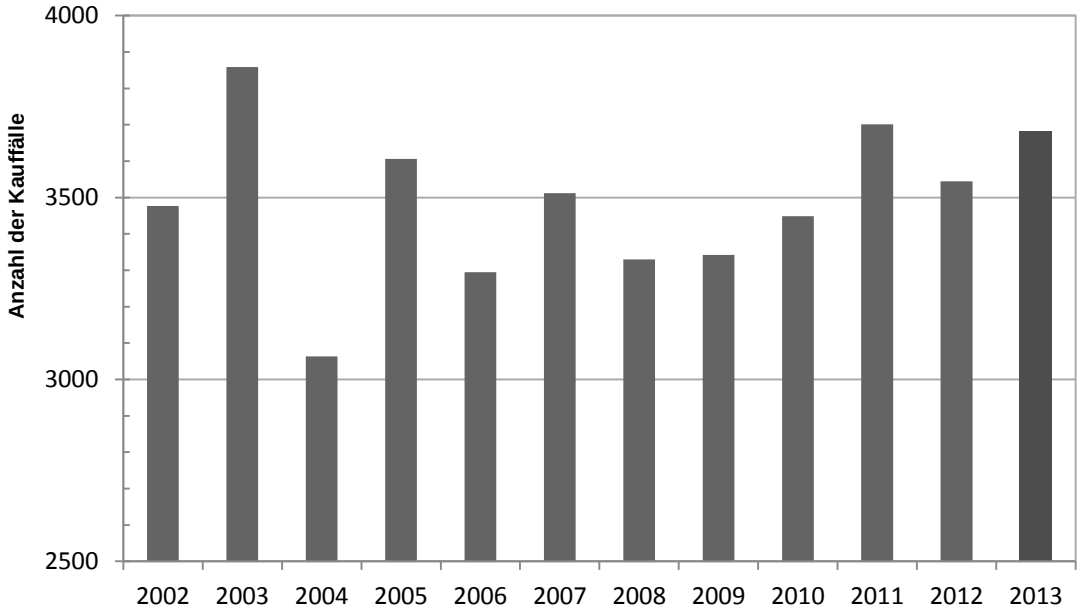
- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

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.

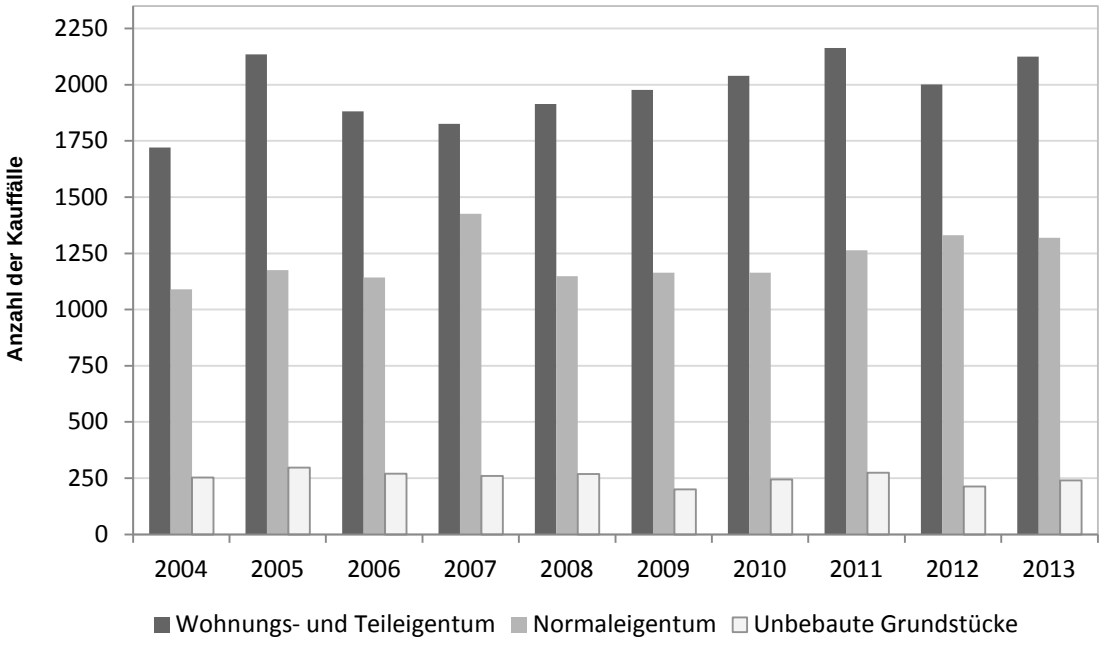
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2013 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.908 Grundstückskaufverträge und 283 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Kaufvertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3.687. Im Vergleich zu 2012 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 4% gestiegen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

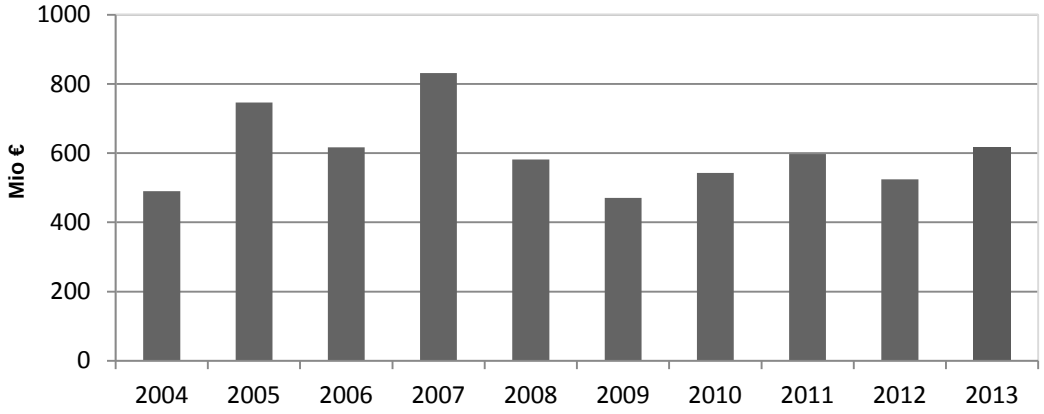


4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10% gefallen und beträgt 175,7 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums nicht enthalten.

4.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2013 um 19 % gestiegen und beträgt rd. 623 Mio. €.

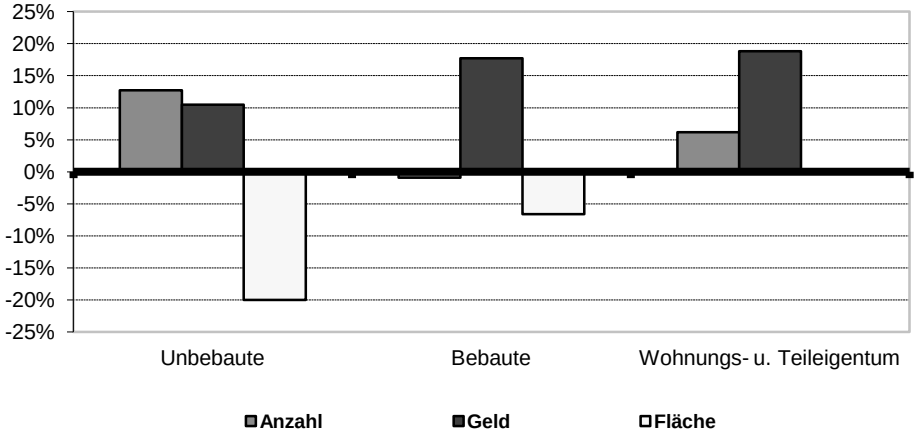


4.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2013 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Jahr	Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
2012	Unbebaute Grundstücke	213	6,0%	23,8	4,5%	56,1	28,8 %
	Bebaute Grundstücke	1331	37,5%	359,2	68,5%	138,7	71,2 %
	Wohnungs- u. Teileigentum	2001	56,4%	141,3	27,0%	entfällt	entfällt
	insgesamt	**3545**	**100,0%**	**524,3**	**100,0%**	**194,8**	**100,0 %**
2013	Unbebaute Grundstücke	240	6,5%	26,3	4,2%	44,9	25,6%
	Bebaute Grundstücke	1322	35,9%	428,8	68,8%	130,8	74,4%
	Wohnungs- u. Teileigentum	2125	57,6%	167,9	27,0%	entfällt	entfällt
	insgesamt	**3687**	**100,0%**	**623,0**	**100,0%**	**175,7**	**100,0%**
Veränderungen 2012/2013	Unbebaute Grundstücke	27	12,7%	2,5	10,5%	-11,2	-20,0%
	Bebaute Grundstücke	-9	-0,7%	69,6	19,4%	-7,9	-5,7%
	Wohnungs- u. Teileigentum	124	6,2%	26,6	18,8%	entfällt	entfällt
	insgesamt	**142**	**4,0%**	**98,7**	**18,8%**	**-19,1**	**-9,8%**

Veränderungen

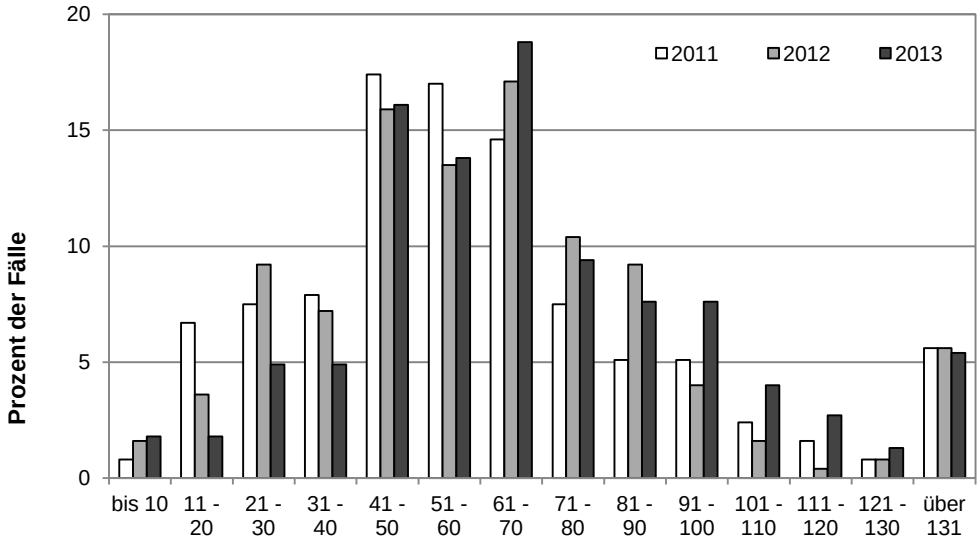


4.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2013 wurden dem Gutachterausschuss 283 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Das sind 7,7 % aller Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 18,3 Mio. € (2,9 % des Gesamtgeldumsatzes).

	Anzahl Zwangsversteigerungen				
	2009	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Unbebaute Grundstücke	---	6	---	3	--
Bebaute Grundstücke	54	48	52	48	56
Wohnungseigentum	173	179	219	216	200
Teileigentum	19	29	12	28	27
Summe	246	262	283	295	283

Grundlage der folgenden Grafik sind die Zwangsversteigerungen in 2011 bis 2013. 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 240 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2013 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 13% gestiegen.

Grundstücksart	Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Flächenumsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	**2013**	**69**	**+ 13 %**	**4,6**	**- 2 %**	8,1	**+ 5 %**
	2012	61		4,7		7,7	
	2011	75		5,9		10,6	
Geschosswohnungsbau	**2013**	**13**	**+ 44 %**	**2,2**	**+ 47 %**	**3,3**	**± 0 %**
	2012	9		1,5		3,3	
	2011	17		2,4		4,2	
Gewerbliche Bauflächen	**2013**	**20**	**+ 54 %**	**4,5**	**- 47 %**	**4,0**	**- 39 %**
	2012	13		8,5		6,6	
	2011	31		12,4		7,0	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	**2013**	**30**	**- 3 %**	**22,1**	**+ 4 %**	**0,8**	**+ 100 %**
	2012	31		21,2		0,4	
	2011	30		43,7		1,0	

Werdendes Bauland	2013	**10**	**± 0 %**	**6,6**	**± 38 %**	**8,3**	**+ 113 %**
	2012	10		4,8		3,9	
	2011	10		7,8		7,3	
Sonstige unbebaute Grundstücke	2013	**98**	**+ 10 %**	**4,9**	**- 68 %**	**1,9**	**± 0 %**
	2012	89		15,3		1,9	
	2011	110		7,4		2,8	

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 69 Kaufverträgen konnten 57 Kaufverträge (2012: 56) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei **235,-- €/m²** Grundstücksfläche für ein rd. 520 m² großes Grundstück. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **130,-- €/m² und 420,-- €/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 13 Kaufverträgen konnten 7 Kaufverträge (2012: 6) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **180,-- €/m² und 260,-- €/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 2013 standen 11 Verträge (2012: 7) über derartige Grundstücke für diese Auswertung zur Verfügung.
Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 65,-- €/m² Grundstücksfläche (2012: 55,-- €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **45,-- €/m² und 90,-- €/m²** Grundstücksfläche. Ausgehend von einem tendenziell gleichbleibenden Preisniveau können in hochwertigen Gebieten höhere Preise gezahlt worden sein.

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 2013 standen insgesamt 5 Verträge über derartige Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung.
Die Preise lagen in einer Spanne zwischen **90,-- €/m² und 210,-- €/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 2013 wurde ein Kaufvertrag 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 2013 sind 9 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 2008 bis 2013 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 2013 auch die aus den Jahren 2008 bis 2012 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**	**80**	51
	Überbaubereinigung	**65 - 135**	**100**	4
	Garagen- und Stellplatzflächen	**30 - 90**	**60**	57
Nicht erforderliche Freiflächen	Flächen im hinteren Grundstücksbereich, wie Gartenland u. ä.	**5 - 35**	**20**	176

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 2013 konnten von insgesamt 30 Verträgen 11 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen vertieft ausgewertet werden. 4 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 7 Kaufverträge forstwirtschaftliche Flächen.
13 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 [€/m²]
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 2013 insgesamt 1322 Kauffälle über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1331) zwar um 1% zurückgegangen, der Geldumsatz erhöhte sich aber um 19%.

Die Kauffälle können weiter unterteilt werden in

	2011		2012		**2013**	
Grundstücke mit	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	695	149,0	615	134,2	**653**	**143,2**
Dreifamilienhäusern	41	9,4	42	10,6	**43**	**9,0**
Mehrfamilienhäusern	399	134,3	547	155,3	**492**	**161,7**
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	50	65,3	52	45,2	**45**	**84,6**
Gewerbe- und Industrieobjekten	54	41,4	45	8,8	**62**	**24,9**
Sonstigen Gebäuden	25	4,4	30	5,0	**27**	**5,4**

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 653 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (615 Fälle) eine Steigerung um rd. 6%.

Für die weitere statistische Auswertung wurden diese Kaufverträge unterschieden in:

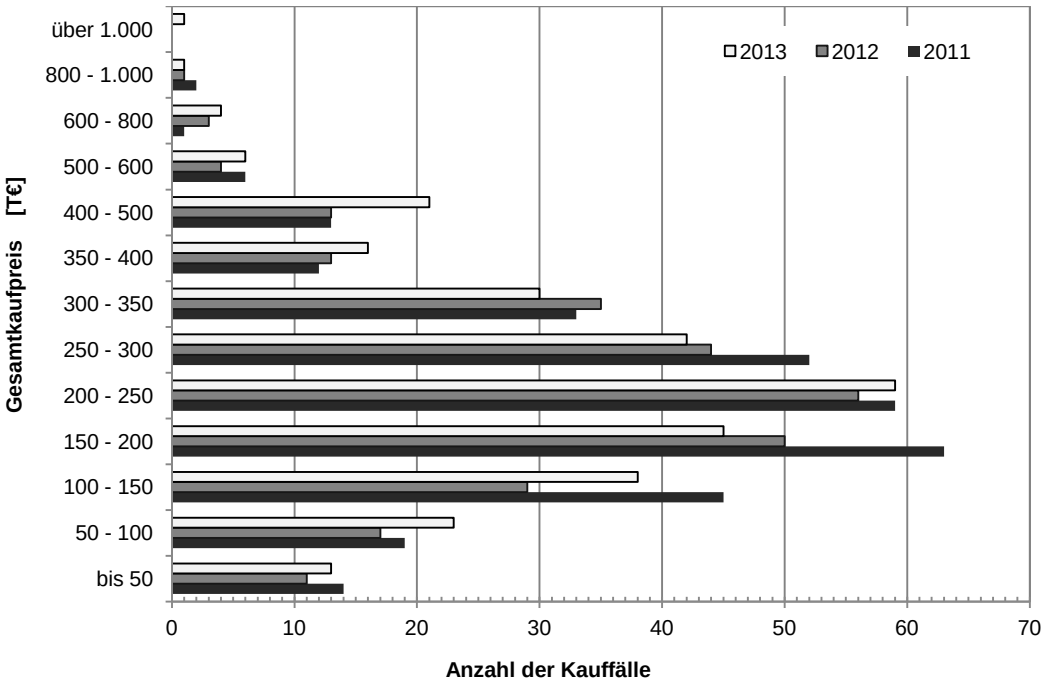
	2011		2012		**2013**		
Grundstücke mit	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Veränderung [%]
Freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern	319	74,0	276	66,7	**299**	**73,5**	+ 10%
Doppelhaushälften	171	37,9	128	26,9	**133**	**27,3**	+ 1,5
Reihenhäusern	205	37,2	211	40,6	**221**	**42,4**	+ 4,4

6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 299 Kauffälle über freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

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



Von den 299 Kauffällen standen nur 86 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 befindliche). 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
2013	**Neubau**	295 000 – 325 000	530 - 710	165 - 175	4*
	1975-2012	175 000 – 695 000	325 – 3.380	115 - 380	26
	1950-1974	155 000 – 540 000	440 – 1.845	100 - 310	40
	1920-1949	165 000 – 305 000	340 - 980	110 - 220	10
	bis 1919	175 000 – 315 000	505 – 2.010	100 - 285	6

* Bergisches Plateau, keine Unterkellerung

6.2.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2009 bis 2013 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 R^2 von 0,46. Das heißt, dass rd. 46 % 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 271 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2009 bis 2013	
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 65 Jahre	
Gebäudeausstattung	mit Heizung, Bad und WC	weniger als 5% der Fälle hatten eine Komfortausstattung; Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden ausgeschlossen
Unterkellerung	voll	weniger als 5% der Fälle hatten eine Teilunterkellerung
Wohnfläche	80 m² bis 280 m²	
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten

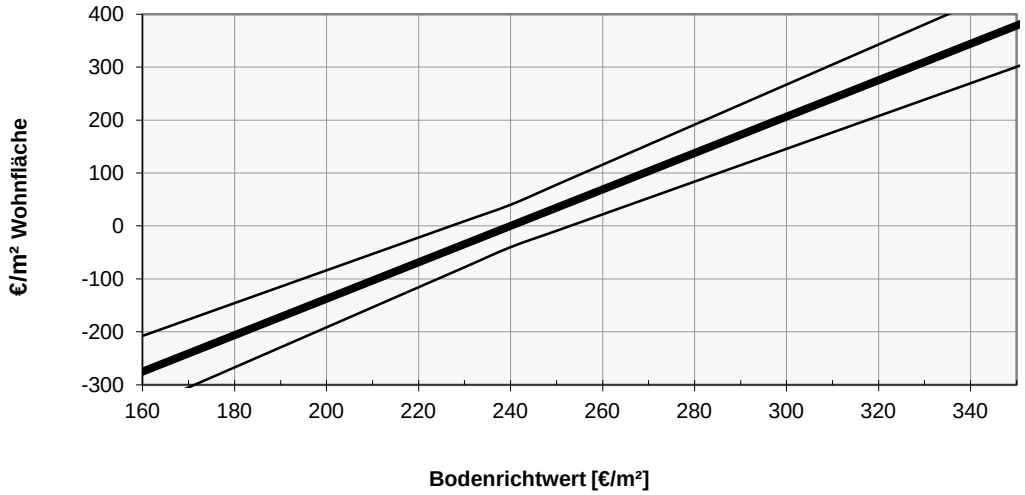
Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2013, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Vergleichsfaktoren für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Alter	Vergleichsfaktor [€/m² Wfl.]
5 bis 15 Jahre	**2 290,--**
16 bis 30 Jahre	**2 060,--**
31 bis 40 Jahre	**1 830,--**
41 bis 50 Jahre	**1 750,--**
51 bis 60 Jahre	**1 670,--**

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

Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m² großes Bodenrichtwertgrundstück)	240,-- €/m²
Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	750 m²

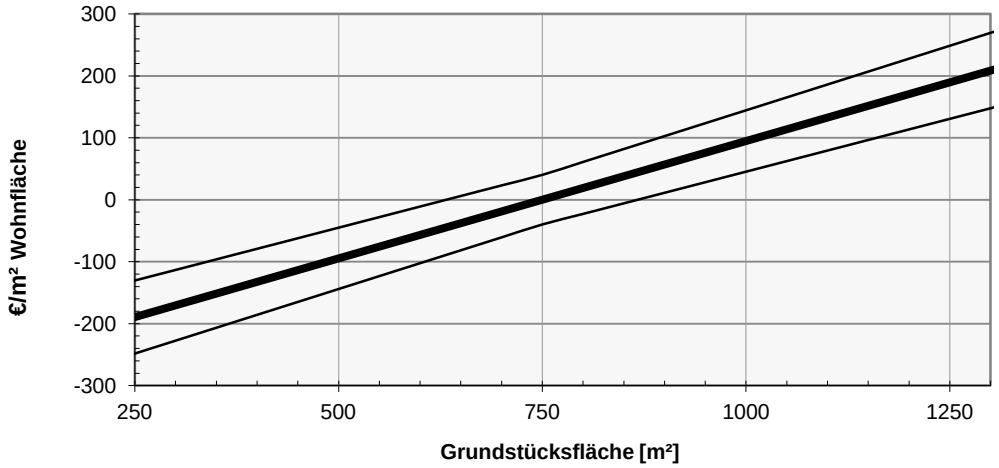
Sind **Abweichungen** des zu bewertenden Objektes zum typischen Vergleichsobjekt bzgl. seiner Eigenschaften vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Soweit die Eigenschaften signifikanten Einfluss haben, sind sie in den folgenden Diagrammen dargestellt. Die dargestellten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. 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:



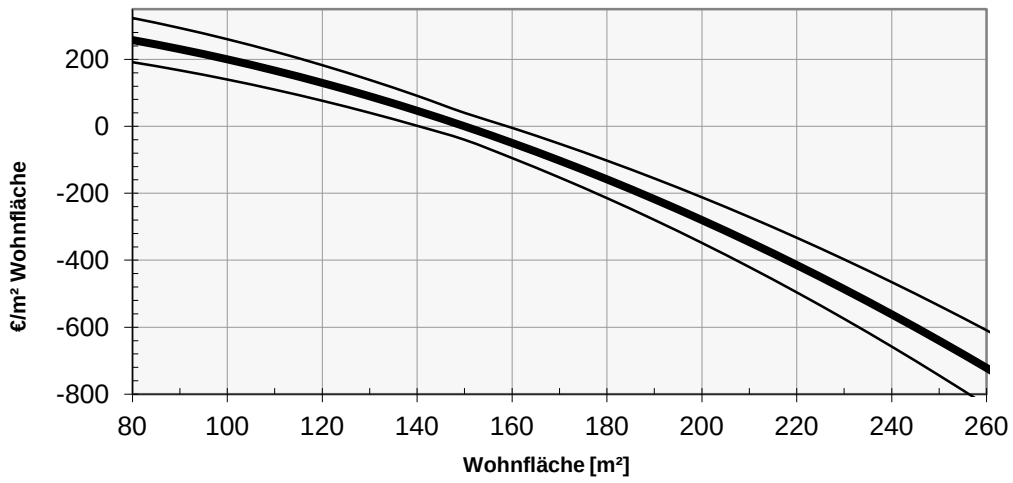
Die Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwertatlas 2014 veröffentlicht und können im Internet unter *www.borisplus.de* eingesehen werden.
Sollte sich der maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) nicht auf eine Fläche zwischen 350 m^2 - 650 m^2 beziehen, muss er umgerechnet werden.
In BORISplus.NRW kann die Bodenrichtwertdefinition 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	
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

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

<u>Ermittlung des Vergleichswertes</u>
Korrektur für Bodenrichtwert (Fläche) 210,-- €/m² x 1/0,91 = 230,-- €/m²

Vergleichsfaktor (aus Tabelle) 2.060,-- €/m²
Korrektur für Bodenrichtwert - 35,-- €/m²
Korrektur für Wohnfläche + 90,-- €/m²
Korrektur für Grundstücksgröße - 95,-- €/m²
} *Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen*

Angepasster Vergleichsfaktor = 2.020,-- €/m²
Vergleichswert = 130 m² x 2.020,-- €/m² = rd. 263.000,-- €

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.

Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren wurden gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) vom 28.06.2013 abgeleitet.

Internetadressen:

- Sachwertrichtlinie – SW-RL:
  http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW:
  http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2013-07-16.pdf

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden geeignete, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreise ins Verhältnis zu den errechneten Sachwerten gesetzt. Dabei wurden die Sachwerte mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) als Anlage 1 der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche nach DIN 277-1:2005-02
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
- Bei gemischten NHK-Gebäudetypen: interpolierte Wertansätze der NHK
- Nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen: durch Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. Anlage IV der Sachwertrichtlinie
- Berücksichtigung von Drempel und Spitzboden: Einschätzung auf der Grundlage von Anlage V des *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren*
- Bauliche Außen- und Gartenanlagen: Geschätzte Zeitwerte, i.d.R. 5% des Gebäudesachwertes
- Besondere Bauteile: Einschätzung
- Durchschnittliche Gebäudegesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung linear
- Gesamtkaufpreis: Bereinigung um Gebäudezeitwerte von separaten Garagen auf dem Hauptgrundstück sowie um den Bodenwert außerhalb liegender selbständiger Grundstücksteile wie Garagen- und Stellplatzflächen. Garagen im Gebäude sind im Sachwert enthalten.
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (Anpassung aufgrund der Fläche, bereinigt um selbstständige Grundstücksteile sowie Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks)

Die ausgewerteten Kaufverträge hatten folgende Grundstücksmerkmale:

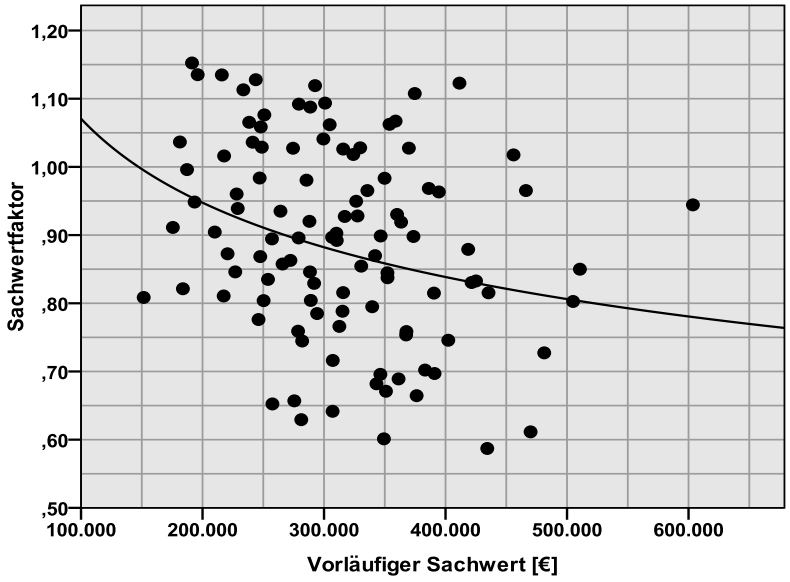
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Kaufpreise aus den Jahren 2012 und 2013
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge: 107
- Wohnlage: alle, außer sehr gute Wohnlagen
- Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC
- voll- bzw. teilunterkellert
- keine Neubauten
- keine Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf
- bekannte Baumängel bzw. –schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden im Kaufpreis berücksichtigt.

Garagen außerhalb des Gebäudes, Stellplätze, sonstige bauliche Anlagen und selbstständige Grundstücksteile sind nach der Ermittlung des marktangepassten Sachwertes gesondert zu berücksichtigen.
Die abgeleiteten Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale. Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren.

Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser	
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
200 000,--	0,95
225 000,--	0,93
250 000,--	0,91
275 000,--	0,90
300 000,--	0,88
325 000,--	0,87
350 000,--	0,86
375 000,--	0,85
400 000,--	0,84
425 000,--	0,83
450 000,--	0,82
475 000,--	0,81
500 000,--	0,81

Streudiagramm: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch nach untersucht. Der funktionale Zusammenhang wird am besten durch eine logarithmische Funktion beschrieben.
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 logarithmische Funktion ergibt sich ein R^2 von 0,077. Das heißt, dass lediglich rd. 7,7 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* durch den *"Sachwertfaktor"* erklärt werden kann. Anders formuliert: 92,3 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* wird nicht durch diese Funktion erklärt. Auf Grund dieses geringen Signifikanzniveaus wurden Untersuchungen über weitere Abhängigkeiten (z.B. Bodenwert, Alter) durchgeführt, jedoch keine weiteren signifikanten Abhängigkeiten festgestellt.
Im Einzelfall muss der Sachwertfaktor sachverständig gewählt werden. Dabei kann das Streudiagramm als Grundlage dienen.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Sachwert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe Seite 25). 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,-- € ?

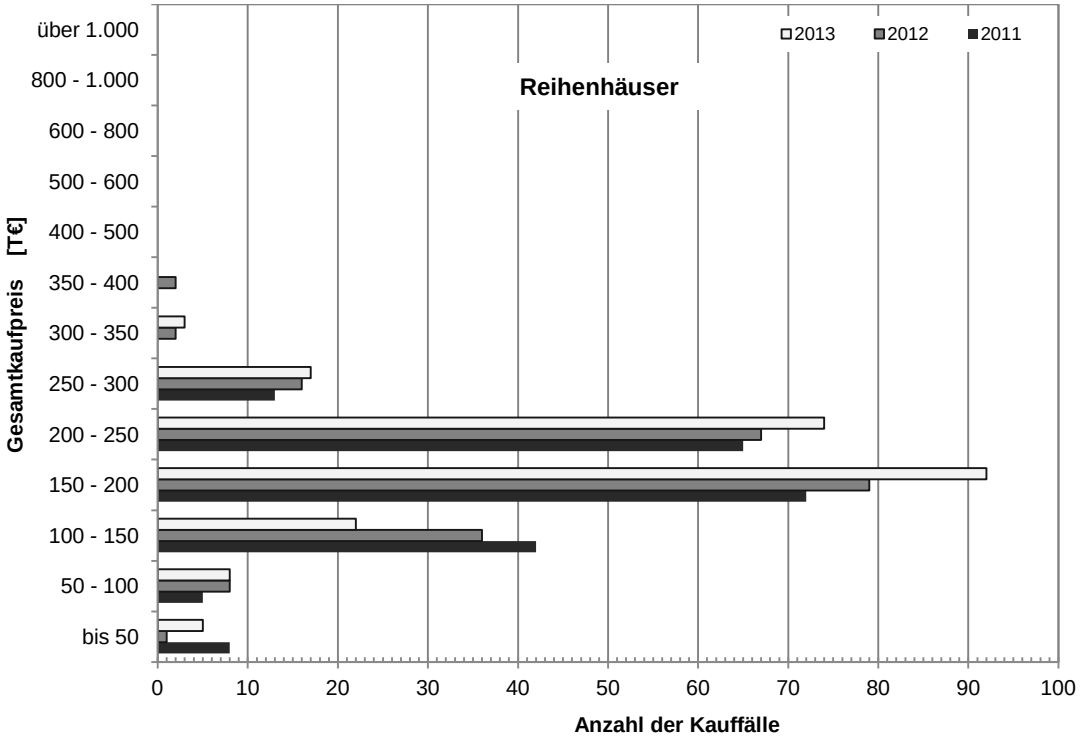
Lösung: *300.000,-- € x 0,88 = 264.000,-- €*

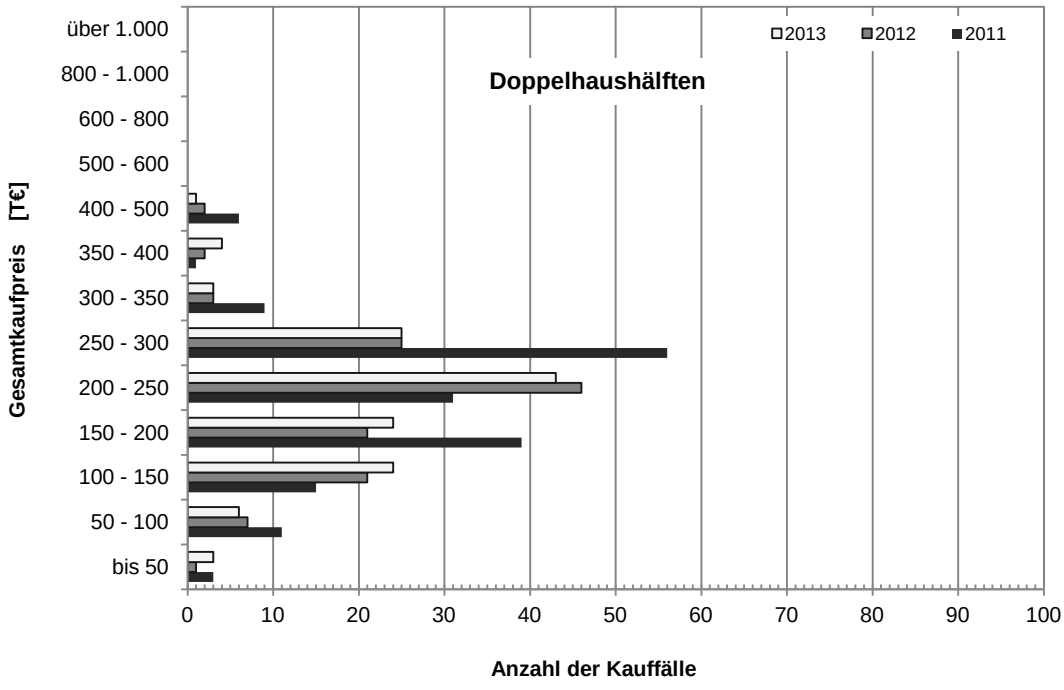
6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.2.2.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 221 Kauffälle über Reihenhäuser und 133 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 3 Kauffälle über Grundstücke mit **Reihenhaus-Neubauten** registriert, von denen 2 Verkäufe Reihenmittelhäuser und 1 Verkauf ein Reihenendhaus betrafen. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise einschließlich Bodenwert beziehen sich auf voll unterkellerte Gebäude aus 2 unterschiedlichen Neubaugebieten. Sollten Eigenleistungen zu erbringen sein, so wurden nur Kauffälle bis max. 20 000,-- € Eigenleistungen berücksichtigt.
Im Baugebiet *Bergisches Plateau* wurden 28 nicht unterkellerte Reihenhäuser zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 175 000,-- € verkauft (Ø Wohnfläche: 115 m², Ø Grundstücksgröße: 215 m²). Die Preisspanne bewegte sich zwischen 160 000,-- € und 215 000,-- €.

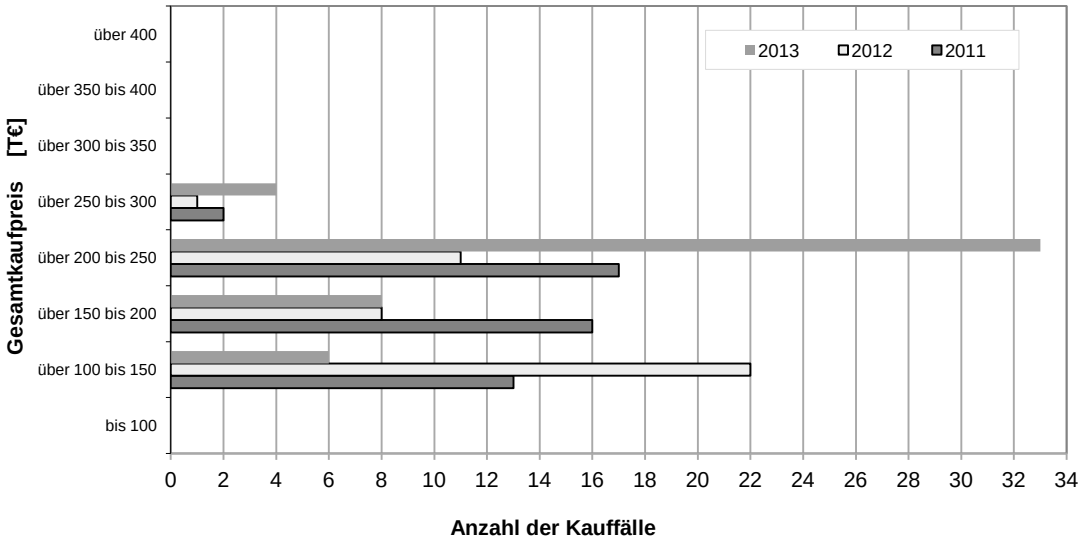
Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2006	22	220 000,--	125	210
2007	19	225 000,--	125	245
2008	11	220 000,--	120	250
2009	21	250 000,--	135	260
2010	34	245 000,--	135	245
2011	10	255 000,--	135	245
2012	20	250 000,--	135	265
2013	**3**	**245 000,--**	**135**	**235**

Im Jahr 2013 bewegte sich die tatsächliche Preisspanne zwischen **240 000,-- € und 250 000,-- €.**

Reihenhäuser im Wohnungseigentum

Darüber hinaus standen 51 neugebaute **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** zur Verfügung, im Vorjahr waren es 42 Verträge. Die Reihenhäuser verteilen sich im Wesentlichen auf 4 Baugebiete (Böhler Weg, Bergisches Plateau, Klingholzberg und Carl-Schurz-Straße).

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



Doppelhaushälften

Es wurden insgesamt 17 Kauffälle aus 3 unterschiedlichen Neubaugebieten registriert. In 6 Fällen waren die Gebäude voll unterkellert. In 2 Baugebieten wurden die Doppelhaushälften mit Erdwärmepumpe erstellt. Teilweise kommen zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzu.
Im Baugebiet *Bergisches Plateau* wurden 11 nicht unterkellerte Doppelhaushälften zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 215 000,-- € verkauft (Preisspanne 205 000,-- € - 240 000,-- €, Ø Wohnfläche: 125 m², Ø Grundstücksgröße: 260 m²).
Die in der Tabelle angegebenen Werte beziehen sich auf voll unterkellerte Doppelhaushälften einschließlich Bodenwert.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
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
2013	**6**	**280 000,--**	**125**	**330**

Im Jahr 2013 bewegte sich die tatsächliche Preisspanne zwischen **260 000,-- € und 295 000,-- €.**

6.2.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie standen insgesamt 75 Kaufpreise für Reihenhäuser zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist. Im Jahr 2013 sind 13 hochpreisige Verkäufe der Baujahresgruppe 2000 bis 2008 zuzuordnen.
Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **110 000,-- € und 295 000,-- €.** Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
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
2013	**75**	**205 000,--**	**130**	**235**

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie standen insgesamt 35 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.
Die Preisspanne bewegt sich zwischen **120 000,-- € und 295 000,-- €.** Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
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
2013	**35**	**205 000,--**	**135**	**390**

6.2.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2009 bis 2013 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 454 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2009 bis 2013	
Lage (Bodenrichtwert)	160,-- €/m² bis 360,-- €/m²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	150 m² bis 700 m²	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen)
Gebäudealter	2 bis 65 Jahre	
Gebäudeausstattung	mit Heizung, Bad und WC	Mittlere Ausstattung; 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 m² bis 250 m²	
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 2013, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.
Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R^2 von 0,43. Das heißt, dass rd. 43% der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren

können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktoren für
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Gebäudetyp / Alter	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
	Vergleichsfaktor [€/m² Wfl.]		
bis 10 Jahre	**2 060,--**	**1 980,--**	**2 030,--**
11 bis 20 Jahre	**1 990,--**	**1 920,--**	**1 960,--**
21 bis 30 Jahre	**1 860,--**	**1 780,--**	**1 830,--**
31 bis 40 Jahre	**1 730,--**	**1 650,--**	**1 700,--**
41 bis 65 Jahre	**1 630,--**	**1 550,--**	**1 600,--**

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

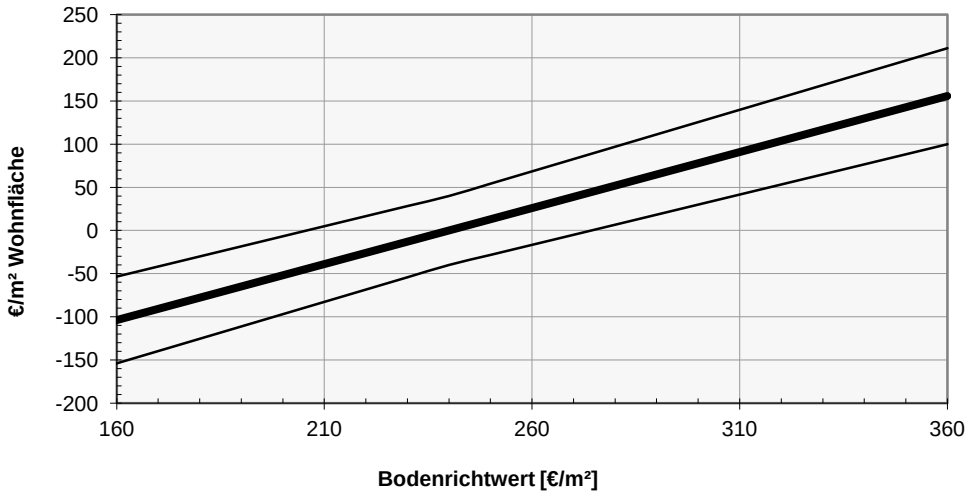
Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m² großes Bodenrichtwertgrundstück)	240,-- €/m²
Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	300 m²

Sind Abweichungen des zu bewertenden Objektes zum typischen Vergleichsobjekt bzgl. seiner Eigenschaften vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Soweit die Eigenschaften signifikanten Einfluss haben, sind sie in den folgenden Diagrammen dargestellt. Die dargestellten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. 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.

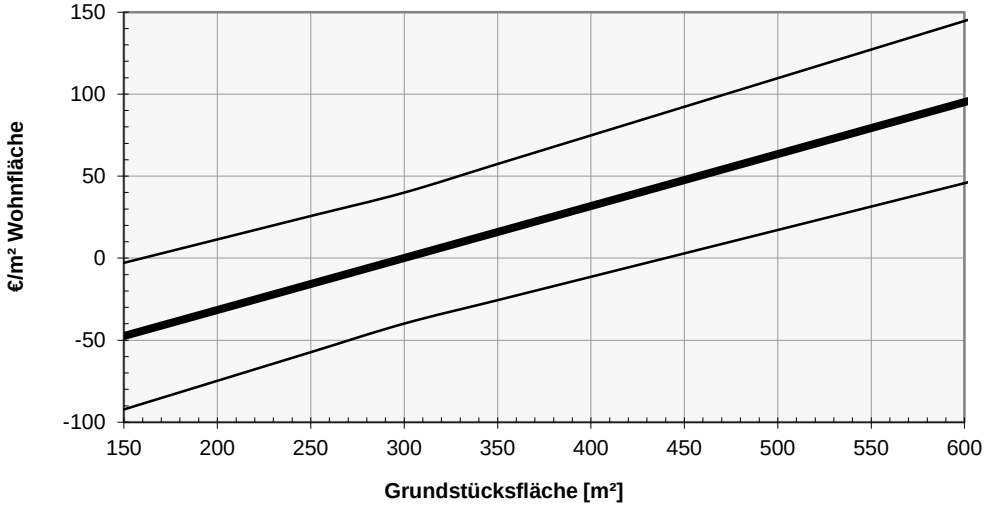
Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** ein Preisniveau ermitteln. Dieses berechnet sich aus dem Vergleichsfaktor unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge. Grundlage der Zu- bzw. Abschläge ist der Mittelwert (fettgedruckte Linie) ohne sachverständige Einschätzung.

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

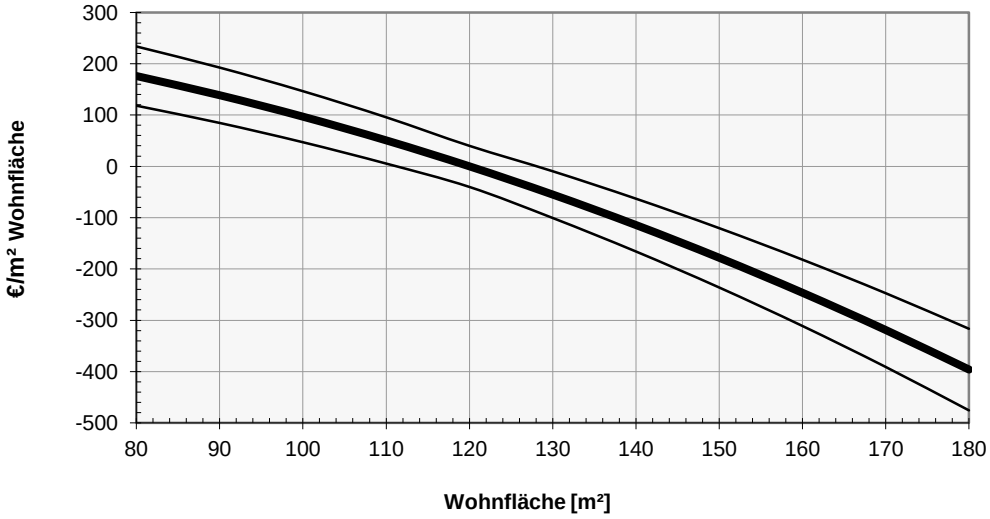
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Ab-



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.
Sollte sich der maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) nicht auf eine Fläche zwischen 350 m^2 - 650 m^2 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	
150 m^2 - 350 m^2	BRW x **1,00 / 1,14**
350 m^2 - 650 m^2	BRW x **1,00**
650 m^2 - 1000 m^2	BRW x **1,00 / 0,91**

Anwendungsbeispiel

Korrekturfaktoren für Bodenrichtwerte
Bodenrichtwert für ein 800 m² großes Bodenrichtwertgrundstück *Faktor 1/0,91*
Bodenrichtwert für ein 500 m² großes Bodenrichtwertgrundstück *Faktor 1,00*
Bodenrichtwert für ein 250 m² großes Bodenrichtwertgrundstück *Faktor 1/1,14*

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

Ermittlung des Vergleichswertes

Korrektur Bodenrichtwert (Fläche) 260,-- €/m² x 1/1,14 = 230,--€/m²

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	*1.860,-- €/m²*	
Korrektur für Wohnfläche	*+ 50,-- €/m²*	*Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen*
Korrektur für Grundstücksgröße	*- 15,-- €/m²*	
Korrektur für Bodenrichtwert	*- 15,-- €/m²*	
Angepasster Vergleichsfaktor =	*1.880,-- €/m²*	

Vergleichswert = 110 m² x 1.880 ,-- €/m² = rd. 207.000,-- €

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.

Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren wurden gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) vom 28.06.2013 abgeleitet.

Internetadressen:

- Sachwertrichtlinie – SW-RL:
  http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW:
  http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2013-07-16.pdf

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden geeignete, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreise ins Verhältnis zu den errechneten Sachwerten gesetzt. Dabei wurden die Sachwerte mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) als Anlage 1 der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche nach DIN 277-1:2005-02
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
- Bei gemischten NHK-Gebäudetypen: interpolierte Wertansätze der NHK
- Nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen: durch Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. Anlage IV des *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren*

- Berücksichtigung von Drempel und Spitzboden: Einschätzung auf der Grundlage von Anlage V des *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren*
- Bauliche Außenanlagen: Geschätzte Zeitwerte, i.d.R. 5% des Gebäudesachwertes
- Besondere Bauteile: Einschätzung
- Durchschnittliche Gebäudegesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung linear
- Gesamtkaufpreis: Bereinigung um Gebäudezeitwerte von separaten Garagen auf dem Hauptgrundstück sowie um den Bodenwert außerhalb liegender selbständiger Grundstücksteile wie Garagen- und Stellplatzflächen. Garagen im Gebäude sind im Sachwert enthalten.
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (Anpassung aufgrund der Fläche, bereinigt um selbstständige Grundstücksteile sowie Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks)

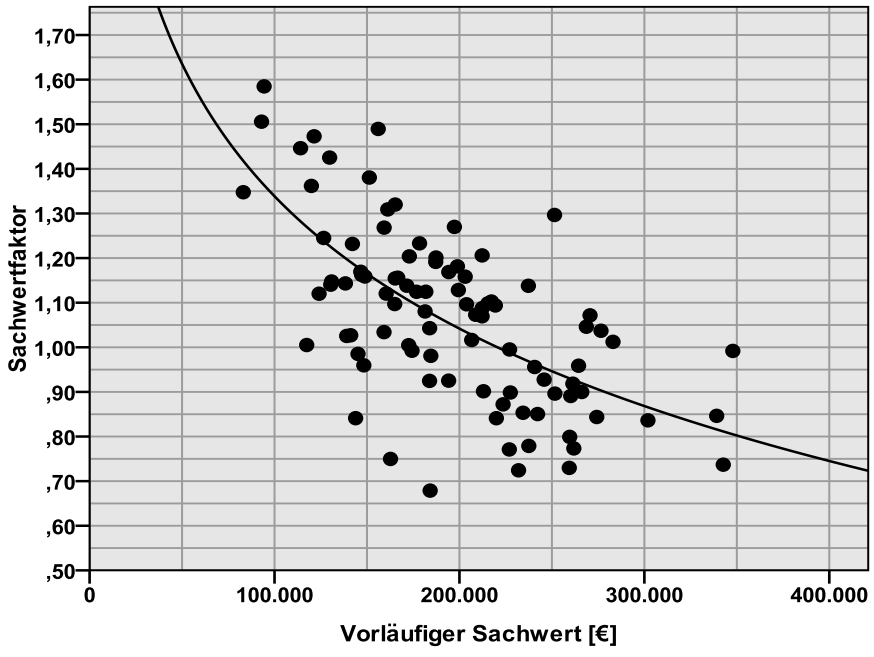
Die ausgewerteten Kaufverträge hatten folgende Grundstücksmerkmale:

- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Kaufpreise aus den Jahren 2012 und 2013
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge: 93
- Wohnlage: alle, außer den sehr guten Lagen
- Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC
- voll- bzw. teilunterkellert
- keine Neubauten
- keine Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf
- bekannte Baumängel bzw. –schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden im Kaufpreis berücksichtigt.

Garagen außerhalb des Gebäudes, Stellplätze, sonstige bauliche Anlagen und selbstständige Grundstücksteile sind nach der Ermittlung des marktangepassten Sachwertes gesondert zu berücksichtigen.

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale. Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren.

Streudiagramm: Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Die statistische Untersuchung ergab folgende Sachwertfaktoren:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Sachwert [€]	Sachwertfaktor
100 000,--	1,34
125 000,--	1,24
150 000,--	1,16
175 000,--	1,10
200 000,--	1,04
225 000,--	0,99
250 000,--	0,95
275 000,--	0,91
300 000,--	0,87

Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch nach untersucht. Der funktionale Zusammenhang wird am besten durch eine logarithmische Funktion beschrieben.
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 logarithmische Funktion ergibt sich ein R^2 von 0,417. Das heißt, dass lediglich rd. 41,7 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* durch den *"Sachwertfaktor"* erklärt werden kann. Anders formuliert: 58,3 % der Varianz des *"vorläufigen Sachwertes"* wird nicht durch diese Funktion erklärt.
Im Einzelfall muss der Sachwertfaktor sachverständig gewählt werden. Dabei kann das Streudiagramm als Grundlage dienen.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Sachwert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe Seite 36). Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind die Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

Anwendungsbeispiel

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

Lösung: 200.000,-- € x 1,04 = 208.000,-- €

6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 492 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rd. 9 %. Der Geldumsatz betrug 162 Millionen Euro. Er ist damit gegenüber dem Jahr 2012 um 4% gestiegen.

6.3.1 Mehrfamilienhäuser (mit max. 20% gewerblichen Anteil)

6.3.1.1 Durchschnittspreise

Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung

Von den insgesamt 492 registrierten Kauffällen standen aufgrund fehlender Informationen wie z. B. Wohnfläche, Ausstattung, Mieten (diese Informationen sind nicht Inhalt der Kaufverträge) nur 61 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die folgenden Durchschnittspreise berechnet wurden.

Diese Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:
- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein bzw. nur geringer Leerstand

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2011	2012	2013			
		Mittelwerte			Minimum	Maximum	Stdabw.
		[€/m² Wohnfläche] (n)			[€/m² Wohnfläche]		
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	560 (29)	530 (25)	**550 (28)**	**225**	**830**	**± 137**
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	620 (30)	630 (28)	**640 (29)**	**485**	**840**	**± 93**
1966-1975	mit Heizung, Bad/WC	760 (8)	720 (7)	**760 (4)**	**585**	**940**	**± 167**

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.
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.

Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. Renovierungsstau

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

Merkmal	Baujahr	Tatsächliche Preisspanne [€/m² Wohnfläche]	Anzahl der Kauffälle
überwiegender Leerstand	bis 1948	140,-- bis 560,--	18
	1949-1965	285,-- bis 450,--	6
unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes (mit oder ohne Heizung)	bis 1948	440,-- bis 530,--	4
	1949-1965	410,-- bis 455,--	5

6.3.1.2 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.

Im Juni 2013 ist durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) das *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* (publiziert am 09.07.2013) beschlossen worden, das künftig Grundlage bei der Liegenschaftszinssatzableitung ist. Da sich die auf der Grundlage dieses Modells abgeleiteten Liegenschaftszinssätze aufgrund wesentlich Modelländerungen nicht mit den Liegenschaftszinssätzen aus den Vorjahren vergleichen lassen, werden, um einen Vergleich zu den Vorjahren erkennen zu können, zunächst die Liegenschaftszinssätze nach dem historischen Modell (*Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* vom November 2008) der AGVGA NRW abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz nach dem historischen *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* (November 2008)

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

Modellbeschreibung
Historisches Modell (November 2008)

- Kaufpreise für Gebäude mit Schäden und Mängeln wurden entsprechend bereinigt.
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (Anpassung aufgrund abweichender GFZ, bereinigt um selbstständige Grundstücksteile sowie Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks).
- Die Roherträge zum Kaufzeitpunkt, die auf Angaben der neuen Eigentümer beruhen, wurden auf Marktüblichkeit geprüft. Befand sich die angegebene Miete geringfügig außerhalb der Ober- und Untergrenze der Mietpreisspannen, so wurde die erzielte Miete durch den oberen bzw. unteren Wert ersetzt. Bei wesentlicher Abweichung wurde der Kaufpreis für die Auswertung ausgeschlossen. Grundlage für die Prüfung war 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 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 für die Auswertung ausgeschlossen.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss

Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Seite 38). Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes ist der Liegenschaftszinssatz nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus dem Kaufpreismaterial der **beiden zurückliegenden Jahre (2012/2013)** ermittelt.

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

Historisches Modell (November 2008)

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser	2010/11		2011/12		**2012/13**	
	Mittel-wert	tats .Spanne	Mittel-wert	tats. Spanne	**Mittel-wert**	**tats. Spanne**
Liegenschaftszinssatz	6,3	4,4 - 8,0	6,2	4,4 - 8,2	**6,2**	**3,2 - 8,7**
Miete [€/m²]	5,10	3,85 - 6,65	5,10	4,00 – 6,60	**5,15**	**4,00 - 7,00**
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	26 - 71	35	28 - 55	**36**	**25 - 72**
Wohn-/Nutzfläche [m²][*1]	495	225 - 875	490	205 - 1025	**468**	**253 - 1472**
Anzahl der Wohneinheiten[*1]			7	4 - 16	**7**	**4 - 26**
Bodenrichtwert [€/m²]			205	140 - 300	**195**	**150 - 300**
Anzahl der Fälle	80		82		**112**	

[*1] Die Angaben beziehen sich auf ein Objekt.

Einflussfaktoren auf Liegenschaftsszinssätze

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 Denkmalunterschutzstellung 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 ge-

fragt 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%.

Liegenschaftszinssatz nach dem aktuellen *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* vom 09.07.2013

Aufgrund neuer gesetzlicher Vorschriften (ImmoWertV) wurde eine Aktualisierung des Modells aus dem Jahr 2008 erforderlich. Im Juni 2013 ist das *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* (publiziert am 09.07.2013) durch die AGVGA-NRW beschlossen worden.

Im Wesentlichen wurde die alte Anlage 1 (Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen) durch die Anlagen 1 und 2 ersetzt. Die Anlage 2 ist angelehnt an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL des Bundes. Zusätzlich enthält Anlage 3 Korrekturfaktoren für Bewirtschaftungskosten.

Die auf der Grundlage dieses Modells abgeleiteten Liegenschaftszinsätze sind nicht mehr mit den Liegenschaftszinsätzen au den Vorjahren vergleichbar, da sich wesentliche Modellgrundsätze, wie z.B. die anzusetzende Restnutzungsdauer und die Tabellen zur Ableitung der Restnutzungsdauer geändert haben.

Modellbeschreibung

Aktuelles Modell (09.07.2013)

- Kaufpreise für Gebäude mit Schäden und Mängeln wurden entsprechend bereinigt.
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (Anpassung aufgrund abweichender GFZ, bereinigt um selbstständige Grundstücksteile sowie Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks).
- Die Roherträge zum Kaufzeitpunkt, die auf Angaben der neuen Eigentümer beruhen, wurden auf Marktüblichkeit geprüft. Befand sich die angegebene Miete geringfügig außerhalb der Ober- und Untergrenze der Mietpreisspannen, so wurde die erzielte Miete durch den oberen bzw. unteren Wert ersetzt. Bei wesentlicher Abweichung wurde der Kaufpreis für die Auswertung ausgeschlossen. Grundlage für die Prüfung war 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 historischen 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 für die Auswertung ausgeschlossen.
- Die Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten (Anlage 3) wurden nicht verwendet. Es wurden auch keine Korrekturfaktoren für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten angewandt.

Aktuelles Modell (09.07.2013)

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser	2010/11		2011/12		**2012/13**	
	Mittel-wert	tats .Spanne	Mittel-wert	tats. Spanne	**Mittel-wert**	**tats. Spanne**
Liegenschaftszinssatz	---	---	---	---	**6,5**	**3,8 - 8,9**
Miete [€/m²]	---	---	---	---	**5,15**	**4,00 - 7,00**
Restnutzungsdauer [Jahre]	---	---	---	---	**46**	**24 - 76**
Wohn-/Nutzfläche [m²][*1]	---	---	---	---	**468**	**253 - 1472**
Anzahl der Wohneinheiten[*1]	---	---	---	---	**7**	**4 - 26**
Bodenrichtwert [€/m²]	---	---	---	---	**195**	**150 - 300**
Anzahl der Fälle	---	---	---	---	**112**	

[*1] Die Angaben beziehen sich auf ein Objekt.

6.3.1.3 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies ist vorwiegend bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken der Fall. Da dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen von Geschäftsgrundstücken vorlag, 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.

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	2010/11		2011/12		**2012/13**	
			Ertragsfaktor			
	Mittel-wert	Spanne	Mittel-wert	Spanne	Mittel-wert	Spanne
Mehrfamilienhäuser	10,0	8,0 - 13,0	10,1	7,7 - 12,9	**10,2**	**6,5 – 14,5**
Anzahl der Fälle	80		82		114	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

6.3.2 Gemischt genutzte Gebäude

6.3.2.1 Liegenschaftszinssätze

Die allgemeinen Erläuterungen zu Liegenschaftszinssätzen und die Modellbeschreibungen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Kapitel 6.3.1.2 finden auch hier Anwendung.

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

Liegenschaftszinssatz nach dem historischen *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* (November 2008)

Gebäudeart Gemischt genutzte Gebäude *[1]	2010/11		2011/12		**2012/13**	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	**Mittelwert**	**Spanne**
Liegenschaftszinssatz	7,2	5,9 – 9,7	7,1	5,9 – 9,8	**7,7**	**5,8 – 10,0**
Miete [€/m²]	5,65	3,05 – 7,55	5,60	4,10 - 7,90	**5,70**	**4,10 - 7,95**
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	28 - 45	35	28 - 45	**34**	**28 - 40**
Wohn-/Nutzfläche [m²]	720	300 - 1365	585	300 - 1215	**647**	**320 - 1560**
Gewerblicher Anteil [%]			37	23 - 57	**36**	**21 - 57**
Anzahl der Einheiten			7	3 - 13	**9**	**3 - 17**
Anzahl der Fälle	7		15	23 - 57	**17**	**23 - 57**

Siehe hierzu die Modellbeschreibung 6.3.1.2
Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

Liegenschaftszinssatz nach dem aktuellen *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* (09.07.2013)

Gebäudeart Gemischt genutzte Gebäude *[1]	2010/11		2011/12		**2012/13**	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	**Mittelwert**	**Spanne**
Liegenschaftszinssatz	---	---	---	---	**8,0**	**6,2 – 10,4**
Miete [€/m²]	---	---	---	---	**5,70**	**4,10 - 7,95**
Restnutzungsdauer [Jahre]	---	---	---	---	**45**	**38 - 56**
Wohn-/Nutzfläche [m²]	---	---	---	---	**647**	**320 - 1560**
Gewerblicher Anteil [%]	---	---	---	---	**36**	**21 - 57**
Anzahl der Einheiten	---	---	---	---	**9**	**3 - 17**
Anzahl der Fälle	---	---	---	---	**17**	**23 - 57**

Siehe hierzu die Modellbeschreibung 6.3.1.2
Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

6.3.2.2 Ertragsfaktoren

Die allgemeinen Erläuterungen zu Ertragsfaktoren im Kapitel 6.3.1.3 finden auch hier Anwendung.

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	2010/11		2011/12		**2012/13**	
			Ertragsfaktor			
	Mittel-wert	Spanne	Mittel-wert	Spanne	Mittel-wert	Spanne
Gemischt genutzte Gebäude *[1]	9,7	6,9 - 11,8	9,9	7,2 - 11,8	**9,2**	**6,7 - 11,6**
Anzahl der Fälle	12		15		17	

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

Eine Untersuchung des Teilmarktes der Dreifamilienhäuser ergab, dass im Jahr 2013 43 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

	2011/2012 **Tatsächliche Spanne**	**2012/2013** **Tatsächliche Spanne**
Durchschnittspreis [€/m² Wohnfläche]	410,-- bis 1410,--	**310,-- bis 1410,--**
Wohn-/Nutzfläche [m²]	130 bis 370	**155 bis 370**
Anzahl	43	**44**

6.4.2 Liegenschaftszinssatz/Ertragsfaktor

Die allgemeine Erläuterungen zu Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren und die Modellbeschreibungen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Kapitel 6.3.1.2 und Kapitel 6.3.1.3 finden auch hier Anwendung.

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 Auswertezeitraum auf 2 Jahre erweitert.

Liegenschaftszinssatz nach dem historischen *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* (November 2008)

	2011/2012 Tatsächliche Spanne	2012/2013 Tatsächliche Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,9 bis 5,3**	**2,9 bis 5,5**
Ertragsfaktor	**9,9 bis 18,0**	**10,7 bis 18,9**
Durchschnittspreis [€/m² Wohnfläche]	610,-- bis 1330,--	580,-- bis 1290,--
Miete [€/m² Wohnfläche]	4,90 bis 6,90	4,50 bis 5,90
Restnutzungsdauer [Jahre]	30 bis 45	30 bis 40
Wohn-/Nutzfläche [m²]	180 bis 310	175 bis 270
Anzahl	7	8

Siehe hierzu die Modellbeschreibung 6.3.1.2

Liegenschaftszinssatz nach dem aktuellen *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* (09.07.2013)

	2011/2012 Tatsächliche Spanne	2012/2013 Tatsächliche Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	---	**3,3 bis 5,8**
Ertragsfaktor	---	**10,7 bis 18,9**
Durchschnittspreis [€/m² Wohnfläche]	---	580,-- bis 1290,--
Miete [€/m² Wohnfläche]	---	4,50 bis 5,90
Restnutzungsdauer [Jahre]	---	40 bis 51
Wohn-/Nutzfläche [m²]	---	175 bis 270
Anzahl	---	8

Siehe hierzu die Modellbeschreibung 6.3.1.2

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 45 (2012: 52). Der Geldumsatz mit 84,6 Mio. € ist gegenüber 2012 (45 Mio. €) deutlich gestiegen.

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 62 (2012: 45). Der Geldumsatz mit 24,9 Mio. € (2012: 8,8 Mio. €) ist deutlich gestiegen.
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 2013 wurden insgesamt 1894 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1726 Kauffällen sind die Vertragszahlen damit um rd. 10 % gestiegen.

Es wurden 140 neu gebaute Eigentumswohnungen, 1643 wiederverkaufte Eigentumswohnungen und 111 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 2013 verkauft worden sind.

231 Kauffälle betrafen Objekte des Teileigentums. Das ist gegenüber dem Vorjahr (275 Kauffälle) ein Rückgang um 16%.

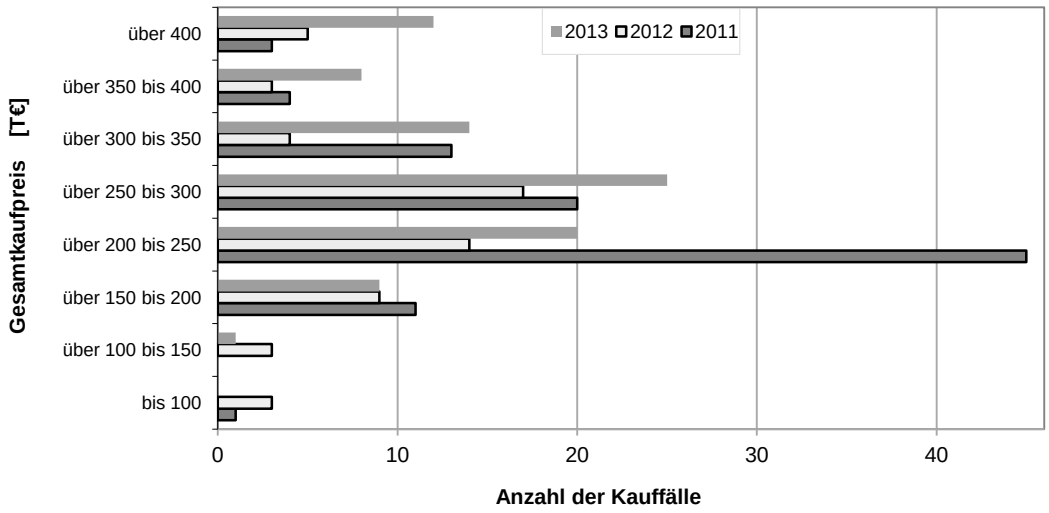
7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Durchschnittspreise

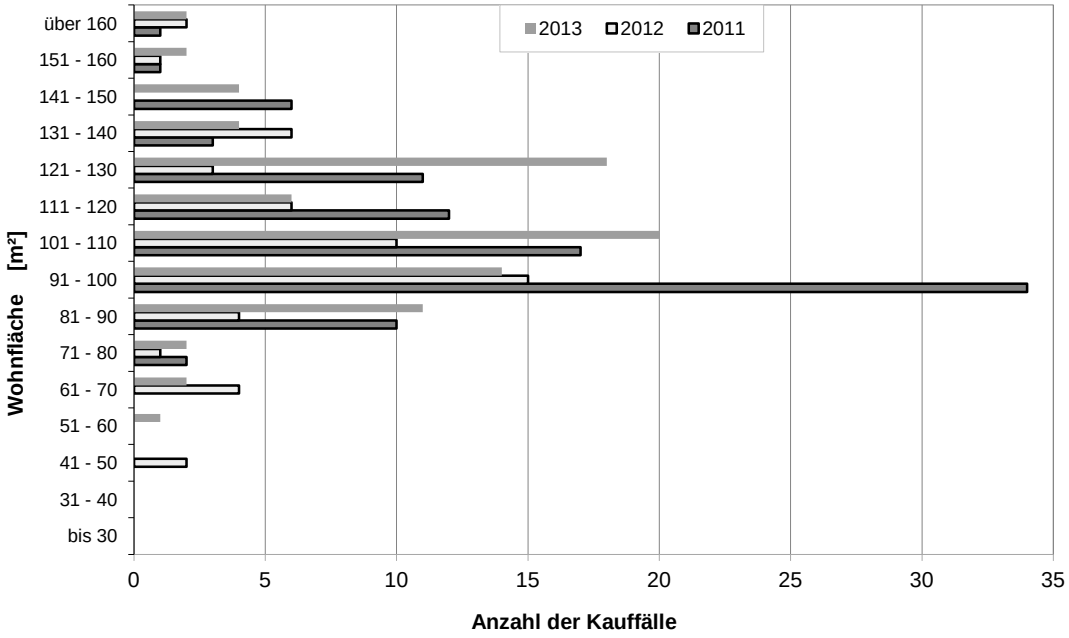
7.2.1.1 Neubauten

Insgesamt wurden 140 Kauffälle für neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 37 % gestiegen. Von diesen 140 neu gebauten Eigentumswohnungen lagen 89 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

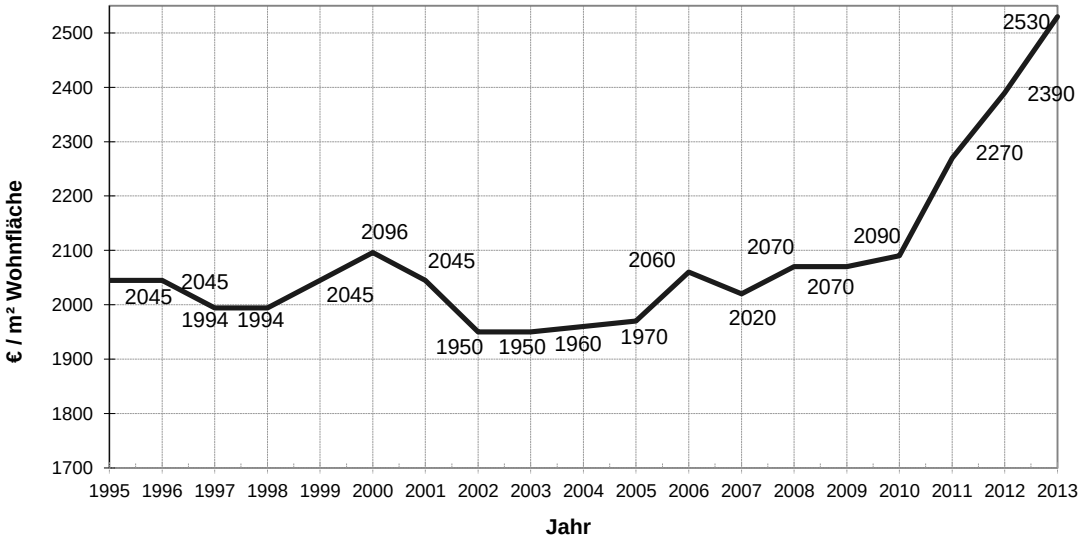
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für **Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau** in Kaufpreisklassen dar.



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

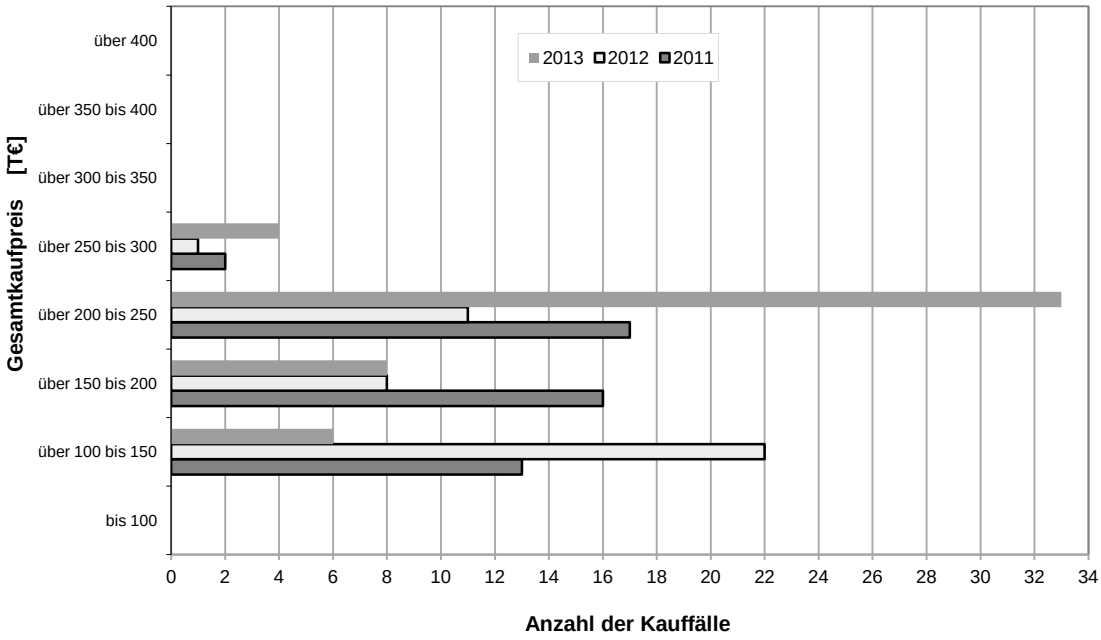


Die durchschnittliche Wohnfläche der **Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau** beträgt 110 m². Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **2530,-- €** (+ 6% gegenüber dem Vorjahr) bei einer Standardabweichung von ± 490,-- €/m² Wohnfläche**.** Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **1820,-- €/m² und 3210,-- €/m² Wohnfläche**.



Darüber hinaus standen 51 neugebaute **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** zur Verfügung, im Vorjahr waren es 42 Verträge. Die Reihenhäuser verteilen sich im Wesentlichen auf 4 Baugebiete, (Böhler Weg, Bergischen Plateau, Klingholzberg und Carl-Schurz-Straße).

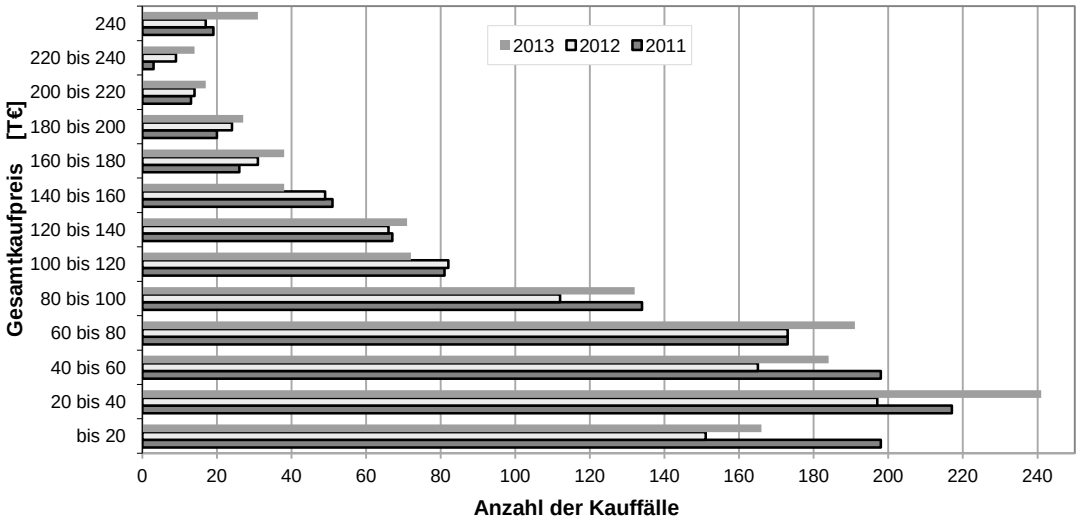
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für die **Eigentumswohnungen als Reihenhaus** in Kaufpreisklassen dar.



7.2.1.2 Wiederverkäufe

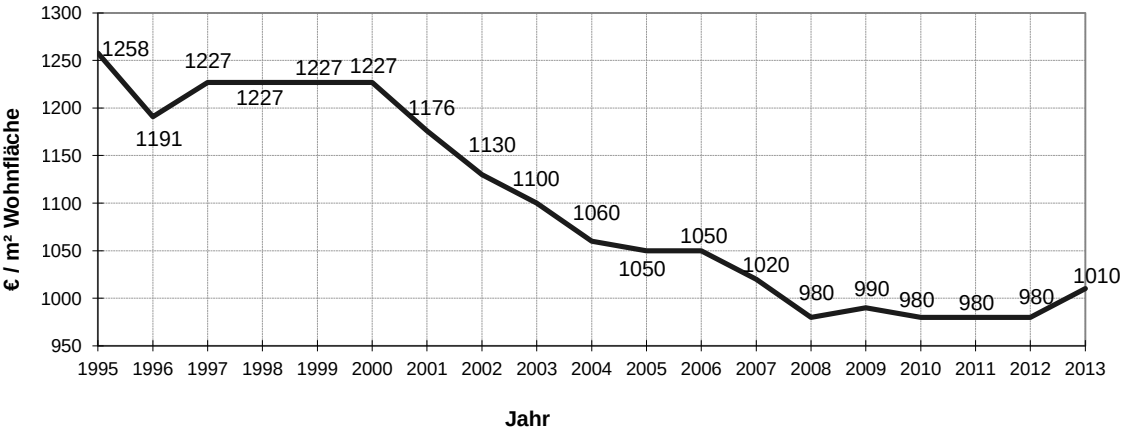
Insgesamt wurden 1643 Kauffälle über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 9 % gestiegen.

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



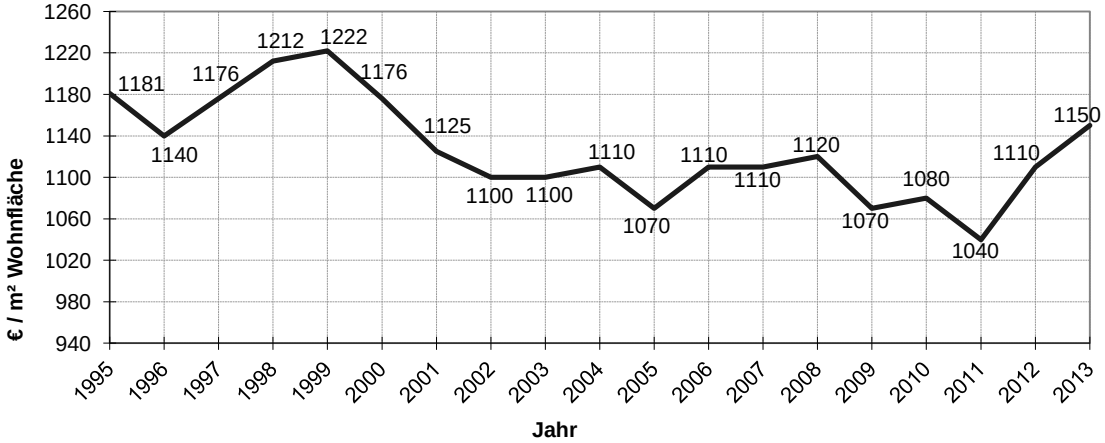
In 479 Kauffällen der insgesamt 1.643 wiederverkauften Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 78 m².

Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1010,-- €/m²** bei einer Standardabweichung von ± 430**,--** €/m²**.** Er ist gegenüber dem Vorjahr um 3% gestiegen.



7.2.1.3 Umwandlungen

In diesem Marktsegment konnten 35 Kauffälle umgewandelter Eigentumswohnungen weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 97 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1150,-- €.** Die Preisspanne bewegt sich zwischen **340,-- €/m² und 1730,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 420**,--** €/m² Wohnfläche.



7.2.2 Preisindex

Jahr	Neubau		Wiederverkäufe		Umgewandelte Mietwohnungen	
	€/m²	%	€/m²	%	€/m²	%
1980	1 194,--	100	977,--	100	--	--
1981	1 356,--	114	1 053,--	108	--	--
1982	1 432,--	120	1 039,--	106	750,--	100
1983	1 549,--	130	1 076,--	110	813,--	108
1984	1 488,--	125	1 038,--	106	762,--	102
1985	1 461,--	122	945,--	97	784,--	105
1986	1 370,--	115	874,--	90	788,--	99
1987	1 304,--	109	844,--	86	726,--	97
1988	1 299,--	109	826,--	85	732,--	98
1989	1 329,--	111	882,--	90	783,--	104
1990	1 438,--	120	946,--	97	928,--	124
1991	1 591,--	133	1 014,--	104	994,--	133
1992	1 734,--	145	1 125,--	115	1 095,--	146
1993	1 841,--	154	1 156,--	118	1 066,--	142
1994	1 892,--	158	1 217,--	125	1 167,--	156
1995	2 045,--	171	1 258,--	129	1 181,--	157
1996	2 045,--	171	1 191,--	122	1 140,--	152
1997	1 994,--	167	1 227,--	126	1 176,--	157
1998	1 994,--	167	1 227,--	126	1 212,--	162
1999	2 045,--	171	1 227,--	126	1 222,--	163
2000	2 096,--	176	1 227,--	126	1 176,--	157
2001	2 045,--	171	1 176,--	120	1 125,--	150
2002	1 950,--	163	1 130,--	116	1 100,--	147
2003	1 950,--	163	1 100,--	113	1 100,--	147
2004	1 960,--	164	1 060,--	108	1 110,--	148
2005	1 970,--	165	1 050,--	107	1 070,--	143
2006	2 060,--	173	1 050,--	107	1 110,--	148
2007	2 020,--	169	1 020,--	104	1 110,--	148
2008	2 070,--	173	980,--	100	1 120,--	149
2009	2 070,--	173	990,--	101	1 070,--	143
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
2013	**2 530,--**	**212**	**1 010,--**	**103**	**1 150,--**	**153**

7.2.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von gebrauchten **Eigentumswohnungen** wurden Kaufpreise aus den Jahren 2009 bis 2013 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 2336 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2009 bis 2013	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	135,-- €/m² bis 350,-- €/m²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1880 bis 2010	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m² bis 180 m²	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 190	
Ausbauzustand	Neuzeitlich	Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2013, 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 R^2 von 0,649. Das heißt, dass rd. 65 % der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
[€/m²/Wohnfläche]

Alter \ Wohnfläche	30 - 49 m²	50 - 69 m²	70 - 89 m²	90 - 109 m²	110 - 129 m²	ab 130 m²
1 bis 10 Jahre	1360,--	1530,--	1640,--	1690,--	1710,--	1760,--
11 bis 20 Jahre	1120,--	1290,--	1400,--	1450,--	1470,--	1520,--
21 bis 30 Jahre	980,--	1150,--	1260,--	1300,--	1320,--	1380,--
31 bis 40 Jahre	790,--	960,--	1070,--	1120,--	1130,--	1190,--
über 41 Jahre	780,--	950,--	1060,--	1110,--	1120,--	1180,--

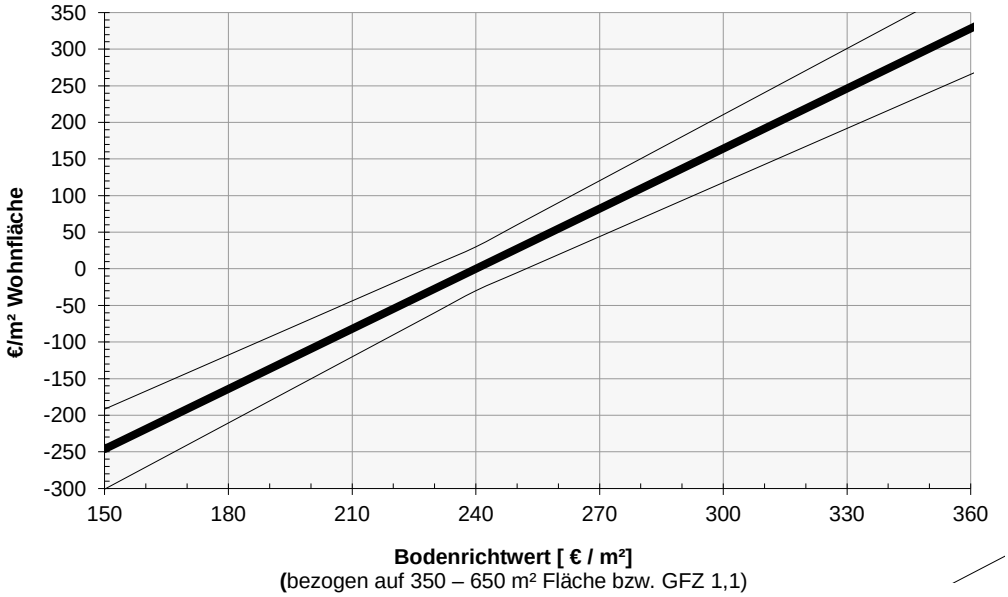
Die Vergleichsfaktoren geben den Mittelwert in der jeweiligen Alters- und der Wohnflächengruppe an. Sie beziehen sich auf eine Eigentumswohnung = **Typisches Vergleichsobjekt** mit folgenden Eigenschaften:

Lagewert (Bodenrichtwert)	240,-- €/m²
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	8 Wohnungen
Geschosslage	EG
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 zwischen 350 m^2 - 650 m^2 umgerechnet werden.

Fläche des BRW-Grundstücks	
150 m^2 - 350 m^2	BRW x **1,00 / 1,14**
350 m^2 - 650 m^2	BRW x **1,00**
650 m^2 - 1000 m^2	BRW x **1,00 / 0,91**

GFZ des BRW-Grundstücks	
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**

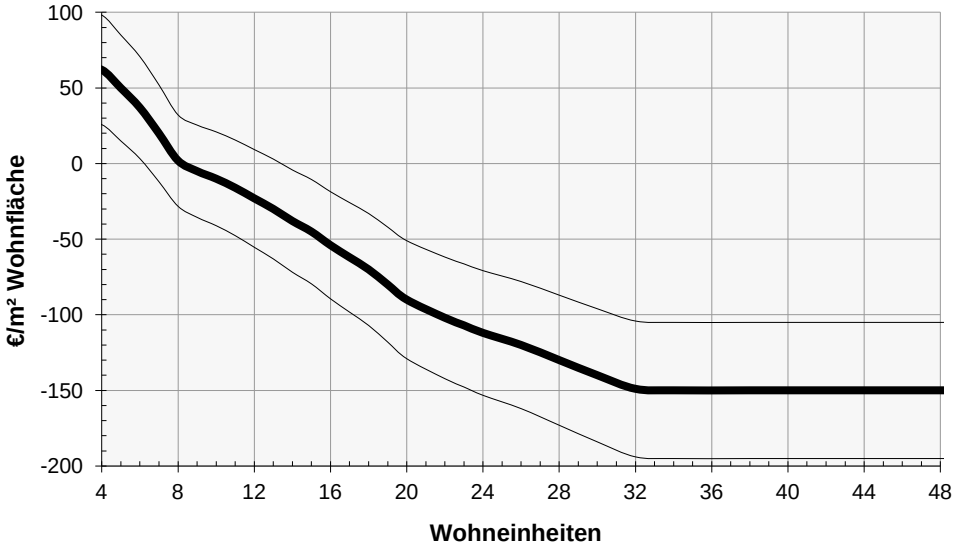
Anwendungsbeispiel

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.

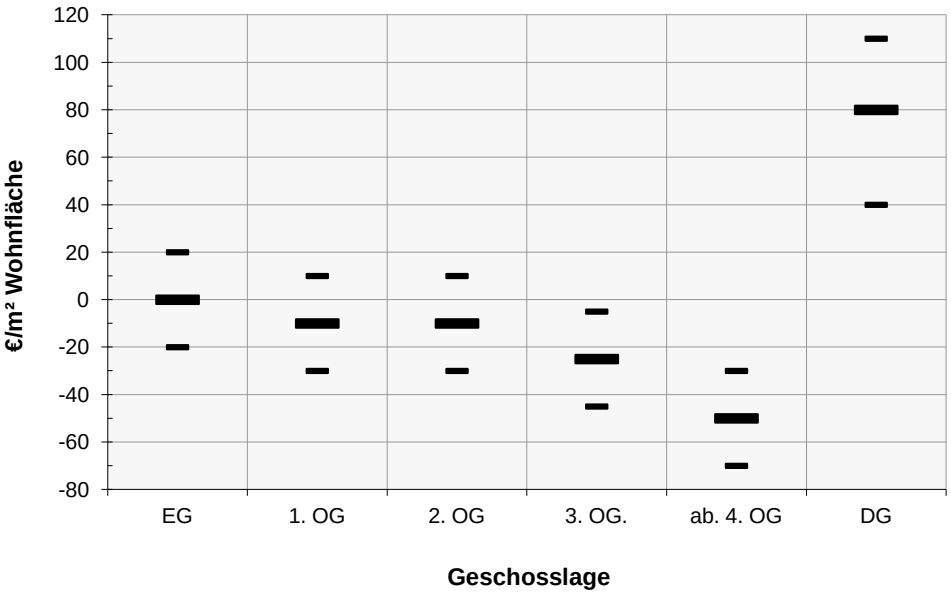
Lösung: 250,-- €/m² x 1,03 / 1,27 = 203,-- €/m²

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:

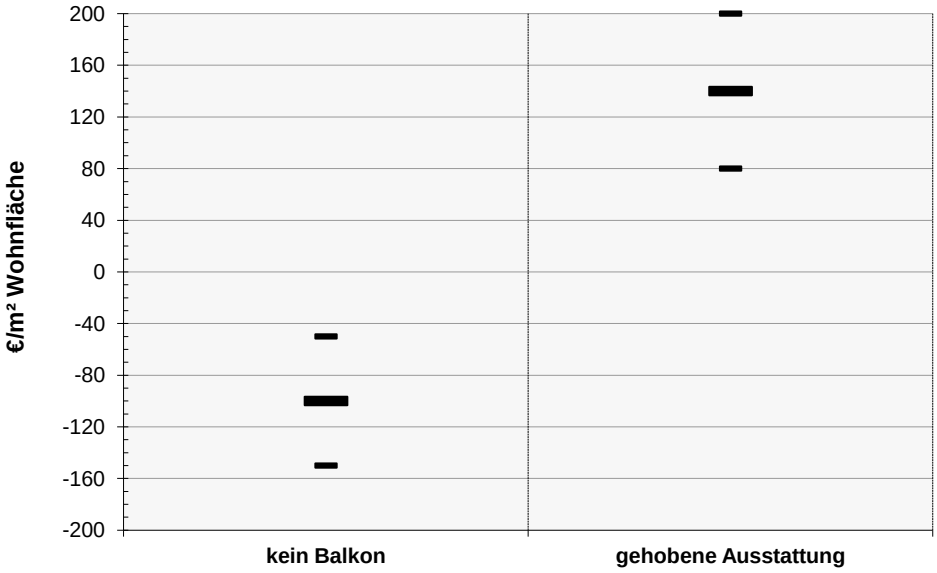


- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Geschosslage** der Wohnung führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:
-



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 (GFZ=1,1)*	*Gebäudegröße:*	*12 Wohnungen*
Geschosslage:	*2. OG*	*Ausstattung:*	*durchschnittlich*
Balkon:	*nicht vorhanden*		

Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	*1.300,-- €/m²*	
Korrektur für Bodenrichtwert	*- 50,-- €/m²*	*Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen*
Korrektur für Gebäudegröße	*- 20,-- €/m²*	
Korrektur für Geschosslage	*- 10,-- €/m²*	
Korrektur für Balkon	*- 115,-- €/m²*	
Angepasster Vergleichsfaktor	*1.105,-- €/m²*	

Vergleichswert *100 m² x 1.105,-- €/m² = 110.500,-- €*

7.2.4 Liegenschaftszinssätze

Die allgemeine Erläuterungen zu Liegenschaftszinssätzen und die Modellbeschreibungen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Kapitel 6.3.1.2 finden auch hier Anwendung.

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus dem Kaufpreismaterial der **beiden zurückliegenden Jahre (2012/2013)** ermittelt.

Liegenschaftszinssatz nach dem historischen *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* (November 2008)

Wohnungseigentum - vermietet -	2010/11		**2011/12**		**2012/13**	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	4,9	1,7 – 8,0	4,8	1,7 – 9,3	**4,8**	**1,9 – 9,10**
Miete [€/m² Wohnfläche]	4,95	3,70 - 6,80	5,60	4,20 – 7,90	**5,70**	**4,20 – 7,40**
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	30 - 70	43	30 – 72	**45**	**25 - 73**
Wohn-/Nutzfläche [m²]	65	24 - 115	64	24 – 103	**65**	**26 - 106**
Anzahl der Fälle	40		71		**94**	

Wohnungseigentum - eigengenutzt -	2010/11		**2011/12**		**2012/13**	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	4,1	1,6 - 7,3	4,1	1,7 – 7,2	**3,9**	**1,6 – 7,7**
Miete [€/m² Wohnfläche]	5,30	4,20 - 8,20	5,20	4,20 – 8,80	**5,40**	**4,10 – 9,30**
Restnutzungsdauer [Jahre]	43	30 - 75	41	30 – 75	**42**	**25 - 78**
Wohn-/Nutzfläche [m²]	78	31 - 161	78	30 – 168	**83**	**27 - 168**
Anzahl der Fälle	481		680		**427**	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.
Siehe hierzu die Modellbeschreibung 6.3.1.2

Liegenschaftszinssatz nach dem aktuellen *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW* (09.07.2013)

Wohnungseigentum - vermietet -	2010/11		**2011/12**		**2012/13**	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	---	---	---	---	**4,9**	**1,9 – 9,40**
Miete [€/m² Wohnfläche]	---	---	---	---	**5,70**	**4,20 – 7,40**
Restnutzungsdauer [Jahre]	---	---	---	---	**49**	**31 - 73**
Wohn-/Nutzfläche [m²]	---	---	---	---	**65**	**26 - 106**
Anzahl der Fälle	---	---	---	---	**94**	

Wohnungseigentum - eigengenutzt -	2010/11		**2011/12**		**2012/13**	
	Mittel-wert	Spanne	Mittel-wert	Spanne	Mittel-wert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	---	---	---	---	**4,2**	**1,6 – 7,9**
Miete [€/m² Wohnfläche]	---	---	---	---	**5,40**	**4,10 – 9,30**
Restnutzungsdauer [Jahre]	---	---	---	---	**42**	**29 - 78**
Wohn-/Nutzfläche [m²]	---	---	---	---	**83**	**27 - 168**
Anzahl der Fälle	---	---	---	---	**427**	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.
Siehe hierzu die Modellbeschreibung 6.3.1.2

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 -	2010/11		**2011/12**		**2012/13**	
	Mittel-wert	Spanne	Mittel-wert	Spanne	Mittel-wert	Spanne
Ertragsfaktor	14,7	8,3 - 22,6	14,9	7,7 – 19,5	**14,7**	7,7 – 24,0
Anzahl der Fälle	40		71		94	

Wohnungseigentum - eigengenutzt -	2010/11		**2011/12**		**2012/13**	
	Mittel-wert	Spanne	Mittel-wert	Spanne	Mittel-wert	Spanne
Ertragsfaktor	15,4	7,9 - 24,0	15,2	6,9 – 27,7	**15,7**	7,5 – 26,4
Anzahl der Fälle	481		680		427	

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.

		2011		2012		**2013**	
		ø Kaufpreis [€]	n	ø Kaufpreis [€]	n	ø Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	11 700,--	43	13 800,--	34	**13 200,--**	9
	Wieder-verkauf	7 300,--	83	7 600,--	11	**8 000,--**	114
Tiefgaragen-stellplätze	Neubau	11 400,--	32	11 000,--	21	**11 300,--**	41
	Wieder-verkauf	5 400,--	42	6 500,--	59	**6 500,--**	50
Oberirdische Stellplätze	Neubau	4 500,--	8	4 500,--	17	**4 000,--**	40
	Wieder-verkauf	3 500,--	30	3 900,--	27	**3 900,--**	37

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* können kostenlos die Bodenrichtwerte eingesehen und die allgemeinen Marktdaten der Grundstücksmarktberichte herunter geladen werden. Kostenpflichtig für den registrierten Kunden ist ein „Auszug aus der Bodenrichtwertkarte“ und die Nutzung der sog. „Erforderlichen Daten der Wertermittlung“.

8.2 Definition und Erläuterungen zu allen Bodenrichtwerten

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

Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Zone bezieht sich der Bodenrichtwert auf die Lage, die mit einem Punkt gekennzeichnet ist. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass die Abweichung der auf den Quadratmeter umgerechneten Bodenwerte der einzelnen Grundstücke in Bezug auf den Bodenrichtwert im Allgemeinen nicht größer als 30 Prozent nach oben oder unten sind. Darüber hinaus gehende Wertunterschiede können sich ergeben, wenn sich das Einzelgrundstück in den Grundstücksmerkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück unterscheidet.

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

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

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Achtungsabständen gemäß der Seveso II - Richtlinie) oder individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.
Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Wuppertal sind geographisch referenziert und wurden auf Basis der Digitalen Grundkarte im Maßstab 1:5000 (DGK) beschlossen.

8.3 Definition und Erläuterungen zu speziellen Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.
Um die Veränderung zum Richtwerttermin 01.01.2014 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2013 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 44 Kaufverträge (2012: 56) 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
Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 650 m²
Grundstücksfläche zwischen 650 m² und 1000 m²

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 7 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
GFZ = 1,5
GFZ = 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 2013 wurden 11 Kaufverträge über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 65,-- €/m². Die Preisspanne lag bei 45,-- bis 90,-- €/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 **nahezu unveränderten Preisniveau** aus, wobei Bodenrichtwerte aufgrund vorliegender Kaufpreise in Einzellagen angepasst wurden .

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 01.01.2014 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 01.01.2014 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 01.01.2014 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW vom 10.01.2006

	Lage		
	gut	**mittel**	**mäßig**
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstücksfläche: 350 – 800 m² erschließungsbeitragsfrei	320,-- €/m²	240,-- €/m²	--------
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	240,-- €/m²	195,-- €/m²	140,-- €/m²
Gewerbeflächen Klassische Gewerbeflächen	90,-- €/m²	65,-- €/m²	40,-- €/m²

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,-- €/m² x 0,93 / 1,10 = 195,-- €/m²

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,-- €/m² x 1,27 / 1,03 = 185,-- €/m²

8.7 Preisentwicklung

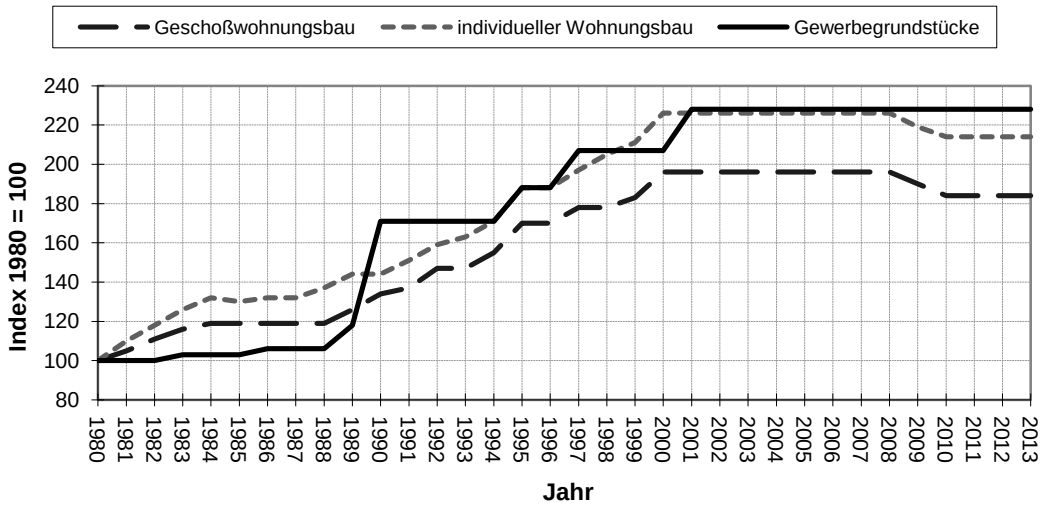
Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise bei Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, im Geschosswohnungsbau sowie bei gewerblichen Flächen ermittelt.

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
01.01.2014	**214**	**184**	**228**

Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2013

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



9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal		
	31.12.2011	31.12.2012	**31.12.2013**
Einwohner	348.804	348.014	**348.977**
Wanderungsgewinn/-verlust	689	1.250	**2.459**
Katasterfläche in km² ▪ davon 49 % Siedlungsfläche ▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser	168 km² 82 km² 86 km²	168 km² 82 km² 86 km²	**168 km²** **82 km²** **86 km²**
Einwohnerdichte [Einw./km²]	2.065	2.066	**2.072**
Sozialhilfequote [%]	17,1 ***[1]**	17,3 *[1]	**17,4 *[1]**
Arbeitslosenquote [%]	11,8	13,2	**12,4**
Gewerbesteuer (Hebesatz)	460	490	**490**
Grundsteuer A (Hebesatz)	240	240	**240**
Grundsteuer B (Hebesatz)	510	620	**620**

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

***[1]** Stichtag 30.09.2013

Kennzahlen	31.12.2011	31.12.2012	**31.12.2013**
Beschäftigungsquote in %	48,7	49,4	
Pendlersaldo (zum 30.06.)	3.515	2.975	
Anzahl der innerstädtischen Umzüge	31.982	30.947	**31.043**
Anzahl aller Haushalte	175.499	176.881	**178.178**
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	31,4 %	32,1 %	**32,6**
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	14,1 %	14,1 %	**14,0**
Paarhaushalte ohne Kinder	23,6 %	23,5 %	**23,3**
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	14,3 %	14,0 %	**13,9**
Paare mit Nachkommen	4,6 %	4,5 %	**4,4**
Alleinerziehende	4,9 %	4,8 %	**4,8**
sonstige Haushalte	7,1 %	7,1 %	**7,0**

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:

	2008	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Wohngebäude mit einer Wohnung	116	120	203	96	132	**101**
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	3	15	17	14	26	**7**
Wohngebäude insgesamt	133	153	236	127	166	**125**
Wohnungen in Wohngebäuden	320	288	436	334	310	**268**
Nichtwohngebäude (mit überwiegendem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	59	30	25	20	26	**32**
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	2	4	5	3	0	**0**
Gesamtzahl Gebäude	192	183	261	147	192	**157**
Gesamtzahl Wohnungen	322	292	441	337	332	**268**

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste der Stadt Wuppertal

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

10. Mietübersichten

10.1 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

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

Entscheidende Kriterien für die Höhe einer Büromiete sind die Lage im Stadtgebiet und die Ausstattung der Räume.
1A-Lage Standorte zeichnen sich durch gute infrastrukturelle Anbindungen, gute Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten aus.
Als durchschnittliche Ausstattung gelten Büroeinheiten, die z. B. mit einem hochwertigen Fußboden, durchschnittlichen Sanitäranlagen in der Mieteinheit, Akustikdecke, integrierter Beleuchtung und Kabelkanälen ausgestattet sind sowie über einen zweckmäßigen Grundriss verfügen. Höherwertige Ausstattungen und Zusatzleistungen des Vermieters wie Kantine, Sicherheitsdienst, Empfangsbereich, Konferenzräume und ein professionelles Gebäudemanagement führen zu innerhalb der Spanne über dem Mittelwert liegenden Mieten.

Bei der Vermietung von Büro-/Praxisflächen wird es zunehmend üblich, den Mietern sog. „Incentives“ in Form von mietfreien Zeiten, Ausbaukostenzuschüssen 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 unter Umständen 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	**[€/m²/ Nutzfläche]**	**[€/m²/ Nutzfläche]**		**[m²]**
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	**[€/m²/ Nutzfläche]**	**[€/m²/ Nutzfläche]**		**[m²]**
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 2012 und 2013.

Mieten für Lager- und Produktionsflächen

	Mittel	Preisspanne*[1]	Anzahl	Nutzfläche tats. Spanne
Alle Lagen*[2]	**[€/m²/ Nutzfläche]**	**[€/m²/ Nutzfläche]**		**[m²]**
	2,70	1,-- bis 4,20	15	26 bis 6.600

*[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 71).

10.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

Die Datengrundlage sind Mieten aus Kaufverträgen aus dem Jahr 2013.

Alle Lagen	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	**40,--**	25,-- bis 70,--	± 10,6	279
Tiefgaragenstellplatz	**45,--**	25,-- bis 55,--	± 11,1	8
Oberirdischer Stellplatz	**25,--**	10,-- bis 45,--	± 9,0	125

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
Bodenrichtwertkarte (Atlas)	60,-- €
Auszug aus BORIS.NRW (DIN A4)	8,-- €
Grundstücksmarktbericht (Broschüre)	52,-- €
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf schriftlichen Antrag an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten.	120,-- € bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte, 8,-- € für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert
Verkehrswertgutachten	
Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken werden gem. §193 (1) BauGB auf schriftlichen Antrag erstellt. Darüber hinaus können auch Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstellt werden. Zur Antragstellung reicht ein formloser Antrag.	Verkehrswert bis 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 €
(kostenfreie Informationen auch unter www.wuppertal.de/gutachterausschuss)

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 Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen. Der Immobilien-Preis-Agent basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Verfahren (Allgemeines lineares Modell - Univariat) ermittelt wurden (siehe Seiten 25ff, 32ff und 54ff).

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 über 40 Jahren bestehender freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse.

http://www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13 (3) GAVO NRW am 13.02.2014 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke
Vorsitzender

gez. Ricarda Baltz
Geschäftsführerin

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 Grundausstattung bis 40 m² Größe	4,40	**5,30**	6,20	3,90	**4,80**	5,70	4,50	**5,25**	6,00
B Wohnungen mit Grundausstattung über 40 m² bis 90 m² Größe	4,10	**4,80**	5,50	4,10	**4,85**	5,60	4,20	**4,90**	5,60
C Wohnungen mit Grundausstattung über 90 m² Größe	3,80	**4,60**	5,40	3,80	**4,55**	5,30	3,65	**4,40**	5,15

	Gruppe IV Wohnungen, die von 1978 – 1989 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen, die von 1990 – 2005 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen, die nach 2005 bezugsfertig wurden		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A Wohnungen mit Grundausstattung bis 40 m² Größe	5,25	**6,05**	6,70	5,65	**6,80**	7,90	7,30	**8,50**	9,70
B Wohnungen mit Grundausstattung über 40 m² bis 90 m² Größe	4,85	**5,70**	6,55	5,60	**6,40**	7,20	7,00	**8,20**	9,40
C Wohnungen mit Grundausstattung über 90 m² Größe	4,70	**5,55**	6,40	5,80	**6,50**	7,20	7,00	**8,10**	9,20

Zusätzliche Informationen geben:

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

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

WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land,
c/o GWW, Arndtstr. 21, 42327 Wuppertal, ☎ 0202 - 74 43 68

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

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

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal
und Umgebung e. V.,
An der Clefbrücke 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, ☎ 47955-0

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 Mieterring 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.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Mathematisch statistische Analyse:
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Design:
Michael Holter, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

Mietspiegel Wuppertal 2012

Für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

gültig ab 18.09.2012

Wuppertal

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 Erkenntnismittel 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, unmöblierte 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 einzugruppierenden 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 Mietspanne 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 Straßenreinigung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung – aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit der Miete abgegolten werden, können sie als Aufschlag den Tabellenwerten hinzugerechnet werden.
Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder Sondernutzungsrechte einzelner Mieter können einen besonderen Zuschlag rechtfertigen.

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

3. Altbaumodernisierung

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

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

Als Modernisierungsmerkmale gelten:

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

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

Alternativ kann eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB ("Mieterhöhung bei Modernisierung") um 11 v. H. der für die Wohnung aufgewendeten Kosten als Zuschlag zur Jahresmiete vorgenommen werden.
Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand (§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 Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Modernisierung erfolgen.

www.wuppertal.de/gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal