



Grundstücksmarktbericht **2015**

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2015

Berichtszeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014

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: von Peter Krämer, Wuppertal - Bürogebäude Ohligsmühle,

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2014	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	11
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	12
3.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal	13
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2014	14
4.1 Anzahl der Kauffälle	15
4.2 Flächenumsatz	15
4.3 Geldumsatz	16
4.4 Umsatzentwicklungen	16
4.5 Zwangsversteigerungen	17
5 Unbebaute Grundstücke	
5.1 Allgemeine Marktdaten	18
5.2 Individueller Wohnungsbau	19
5.3 Geschosswohnungsbau	19
5.4 Gewerbliche Bauflächen	19
5.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen	19
5.4.2 Gewerbe- / Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“	20
5.5 Werdendes Bauland	20
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	21
5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
6 Bebaute Grundstücke	
6.1 Allgemeine Marktdaten	23
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.2.1.1 Durchschnittspreise	24
6.2.1.2 Vergleichsfaktoren	25
6.2.1.3 Preisindex	28
6.2.1.4 Sachwertfaktoren	29
6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	31
6.2.2.1 Durchschnittspreise	31
6.2.2.2 Vergleichsfaktoren	34
6.2.2.3 Preisindex	37
6.2.2.4 Sachwertfaktoren	38
6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	41
6.3.1 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil	41
6.3.1.1 Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung	41
6.3.1.1.1 Merkmale	41
6.3.1.1.2 Durchschnittspreise	41
6.3.1.1.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	42
6.3.1.2 Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. Renovierungsstau	42
6.3.1.2.1 Merkmale	42
6.3.1.2.2 Durchschnittspreise	43
6.3.2 Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil bis 20%	43
6.3.2.1 Merkmale	43

6.3.2.2	Liegenschaftszinssätze	43
6.3.2.3	Ertragsfaktoren	44
6.3.3	Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 20% bis 60 %	45
6.3.3.1	Merkmale	45
6.3.3.2	Liegenschaftszinssätze	45
6.3.3.3	Ertragsfaktoren	45
6.4	Dreifamilienhäuser	46
6.4.1	Merkmale	46
6.4.2	Durchschnittspreise	46
6.4.3	Liegenschaftszinssatz / Ertragsfaktoren	46
6.5	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	47
6.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	47
7	Wohnungs- und Teileigentum	
7.1	Allgemeine Marktdaten	48
7.2	Wohnungseigentum	49
7.2.1	Durchschnittspreise	49
7.2.1.1	Neubauten	5
7.2.1.2	Wiederverkäufe	50
7.2.1.3	Umwandlungen	51
7.2.2	Preisindex	52
7.2.3	Vergleichsfaktoren	52
7.2.4	Liegenschaftszinssätze	57
7.2.5	Ertragsfaktoren	57
7.3	Teileigentum	58
8	Bodenrichtwerte	
8.1	Gesetzlicher Auftrag	59
8.2	Definition und Erläuterungen zu allen Bodenrichtwerten	59
8.3	Definition und Erläuterungen zu speziellen Bodenrichtwerten	60
8.3.1	Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	60
8.3.2	Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau	61
8.3.3	Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen	62
8.3.4	Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen	62
8.3.5	Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen	62
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	63
8.5	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau	63
8.6	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau	64
8.7	Preisentwicklung (Indexreihe)	64
9	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	
9.1	Soziologische Daten	66
9.2	Baufertigstellungen	67
10	Mietübersichten	
10.1	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	68
10.2	Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen	69
10.3	Einzelhandelsmieten	70
10.4	Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	70
10.5	Mietspiegel 2012 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	70

11 Sonstige Angaben

11.1	Produkte des Gutachterausschusses	71
11.2	Immobilien-Preis-Agent	72
11.3	Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW	72

12 Anlagen

12.1	Modellbeschreibungen	
12.1.1	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	74
12.1.2	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	74
12.1.3	Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren	75
12.2	Mietspiegel Wuppertal 2012	76

1. Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2014

Seit 20 Jahren wurden in Wuppertal nicht mehr so viele Kaufverträge über Immobilien und Grundstücke geschlossen, wie im Jahre 2014. Mit 3.912 Kaufpreisen ist ein Spitzenwert erreicht.

Die Ursachen sieht der Gutachterausschuss in den günstigen Kreditzinsen für Baufinanzierungen, der stabilen Konjunktur und der für Anleger ungünstigen Zinssituation. Rund 600 Kaufverträge, die allein im Dezember 2014 beurkundet wurden, sind auch der Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2015 von 5,0 % auf 6,5 % geschuldet. Die Anzahl der Kaufverträge lag im Dezember beim Doppelten des monatlichen Durchschnitts.

Der Nachfrage entsprechend zogen auch die Preise an: Zwischen 2% und 8% Steigerung ergaben die statistischen Auswertungen in allen Teilmärkten. Die Zahl der Zwangsversteigerung ist um rd. 10% gesunken.

Unbebaute Grundstücke sind weiter gesucht. Im Durchschnitt betrug die Steigerung rd. 1,4%, in einigen Neubaugebieten stiegen die Preise aber deutlich an und erreichten Werte von bis zu 300,-- €/m² baureifes Land.

Während der Wiederverkaufspreis des klassischen **Reihenhauses** und der **Doppelhaushälfte** noch moderat um 2% gestiegen ist, verteuerten sich **freistehende Einfamilienhäuser** um rd. 4%. Bei den Neubauten zeigt sich ein Trend nach hochwertigen Ausstattungen; dies erklärt den deutlichen durchschnittlichen Preisanstieg von rd. 10 %.

Noch teurer wurden die **Eigentumswohnungen**: bei gebrauchten Eigentumswohnungen überwiegend 4% bis 6%, neugebaute Eigentumswohnungen sogar um 8%. Erstmals kosteten neue gut ausgestattete Wohnungen in besten Lagen über 4000,-- €/m² Wohnfläche und kommen damit an das Niveau der teuren Metropolen an Rhein und Ruhr heran.

Auffällig ist, dass die „Ladenhüter“ der vergangenen Jahre, kleine ältere Eigentumswohnungen, wieder begehrter sind. Um bis zu 6% stiegen auch hier die Preise erstmalig seit Jahren wieder an.

Der Geschoßwohnungsbau ist von Zurückhaltung geprägt. In dem Segment entsteht wenig Neues.

Gut vermietete und gepflegte **Mehrfamilienhäuser** werden kaum angeboten, sondern aufgrund der im Vergleich zu Bankanlagen vergleichsweise hohen Rendite gehalten. Die Anzahl der Kauffälle und auch die Liegenschaftszinssätze sind in diesem Marktsegment weitgehend konstant geblieben. Profitiert haben die Immobilien weniger guter Qualität, die seit einigen Jahren nicht so leicht verkäuflich waren. Diese konnten besser abgesetzt werden. Die Preise für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser blieben weitgehend konstant.

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.

Der Grundstücksmarktbericht richtet sich an zwei Zielgruppen:

1. Den Bürger informiert er über die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in Wuppertal im Jahr 2014. Wie viele Verkäufe wurden getätigt, wie hoch sind die Umsätze? Daneben gibt er zur allgemeinen Orientierung einen Überblick über das Preisniveau für die verschiedenen Teilmärkte.
2. Für den Bewertungssachverständigen sind die Angaben von Bedeutung, die ihm die Ermittlung des Verkehrswertes in einem konkreten Fall ermöglichen. Hierfür können ihm die aus den tatsächlichen Verkaufsfällen abgeleiteten sog. Erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwert- oder Vergleichsfaktoren eine wesentliche Hilfe sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Verwendung dieser Daten der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten ist. Das heißt, für die Verwendung dieser Daten muss die Ableitung des Sach- bzw. Ertragswertes in dem gleichen Modell erfolgen, das auch bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss verwendet wurde. Die richtige Anwendung dieses Grundsatzes ist Kern der Sachverständigentätigkeit. Für den Laien besteht die Gefahr, aus den Daten falsche Rückschlüsse zu ziehen. So besagt der auf Seite 42 erwähnte Liegenschaftszins von 6,6 % für Mehrfamilienhäuser nicht, dass dies

einer vergleichbaren Rendite von Kapitalmarktanlagen entspricht, er ist vielmehr eine Modellgröße im Ertragswertverfahren. Ein direkter Vergleich des Liegenschaftszinssatzes in Wuppertal mit dem einer anderen Stadt ist nur möglich, wenn in beiden Fällen das gleiche Modell verwendet wurde. Insofern bedürfen diese Werte immer einer sachverständigen Würdigung.

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2014 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 21.

Dies sind:

Vorsitzender:

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke

Stellvertretende Vorsitzende:

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- MRICS Frank Müller
- 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
- 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 Heike Tesche

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2014 und dem 31.12.2014 notariell abgeschlossen und bis Ende Januar 2015 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 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.

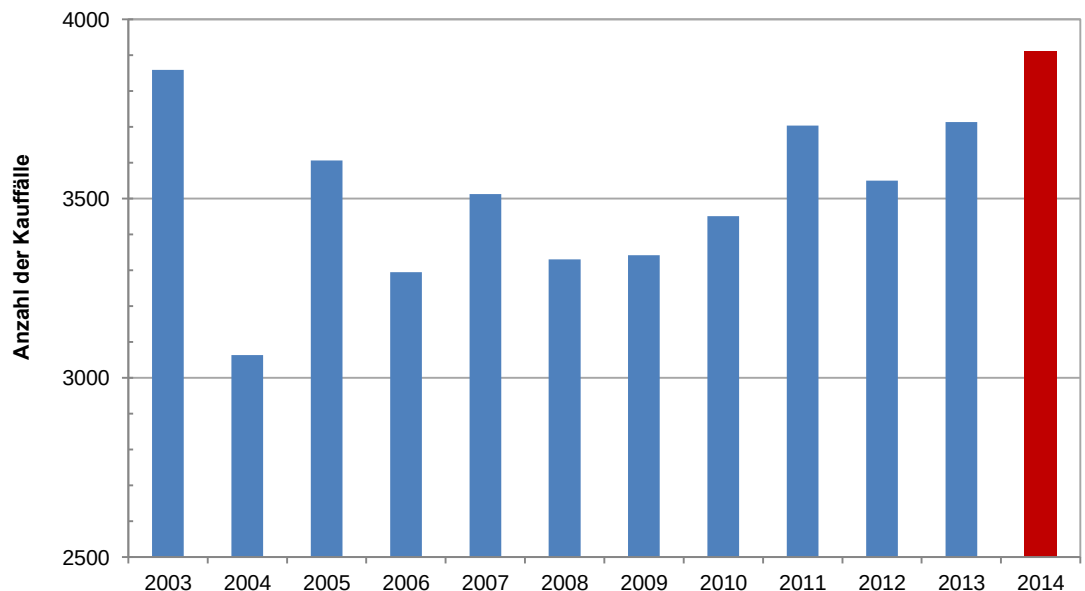
Der Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

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

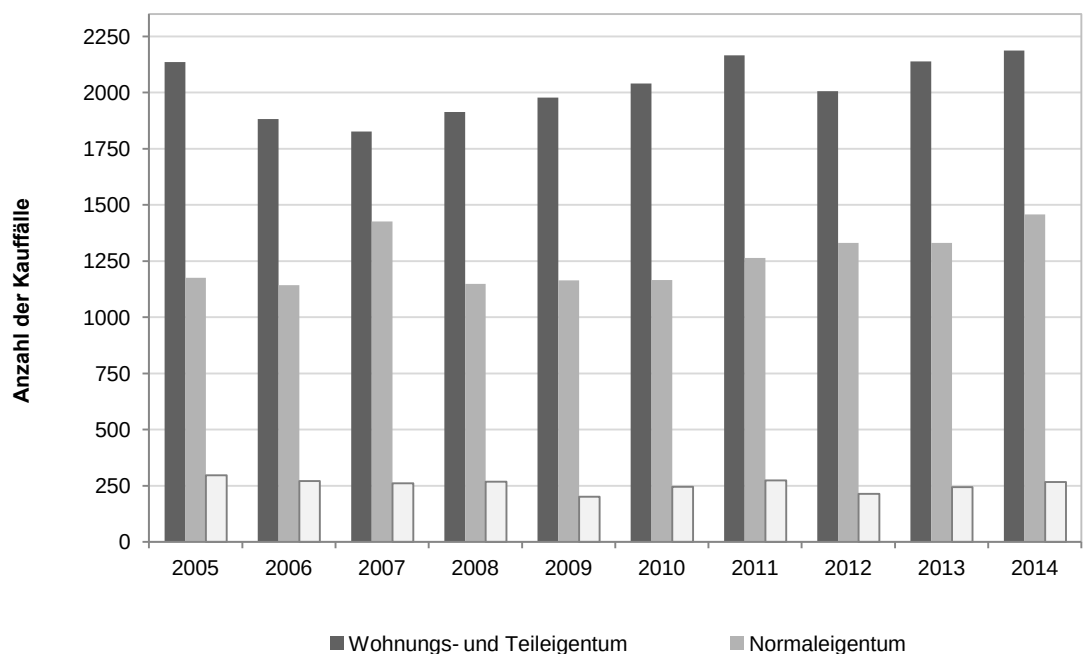
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2014 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.297 Grundstückskaufverträge und 256 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Kaufvertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3.912. Im Vergleich zu 2013 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 5% gestiegen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

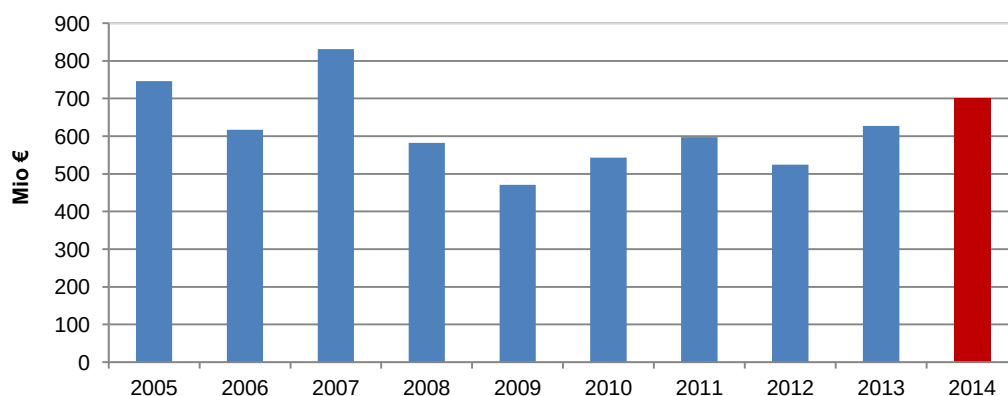


4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 36% gestiegen und beträgt 245 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums nicht enthalten.

4.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2014 um 11,8 % gestiegen und beträgt rd. 701 Mio. €.

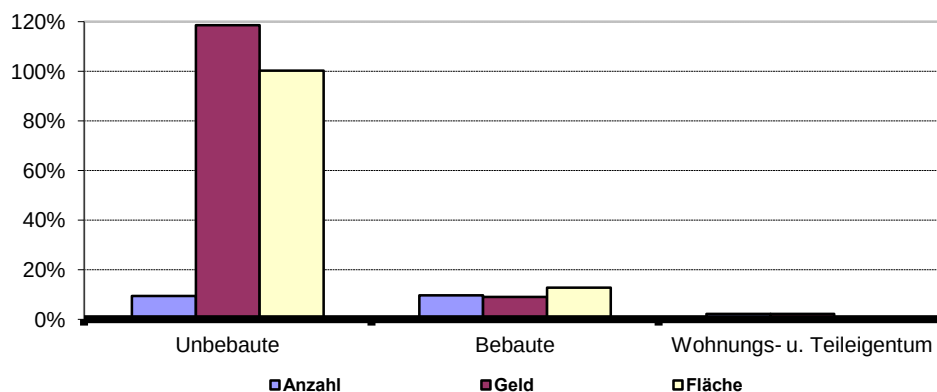


4.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2014 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Jahr	Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
2013	Unbebaute Grundstücke	244	6,6%	26,5	4,2%	48,8	27,2%
	Bebaute Grundstücke	1330	35,8%	431,3	68,8%	130,9	72,8%
	Wohnungs- u. Teileigentum	2139	57,6%	169,3	27,0%	entfällt	entfällt
	insgesamt	3713	100,0%	627,1	100,0%	179,7	100,0%
2014	Unbebaute Grundstücke	267	6,8%	57,9	8,3%	97,7	39,8%
	Bebaute Grundstücke	1458	37,3%	470,1	67,1%	147,5	60,2%
	Wohnungs- u. Teileigentum	2187	55,9%	173,1	24,7%	entfällt	entfällt
	insgesamt	3912	100,0%	701,1	100,0%	245,2	100,0%
Veränderungen 2013/2014	Unbebaute Grundstücke	23	9,4%	31,4	118,5%	48,9	100,2%
	Bebaute Grundstücke	128	9,6%	38,8	9,0%	16,6	12,7%
	Wohnungs- u. Teileigentum	48	2,2%	3,8	2,2%	entfällt	entfällt
	insgesamt	199	5,4%	74,0	11,8%	65,5	36,4%

Gewinne / Verluste

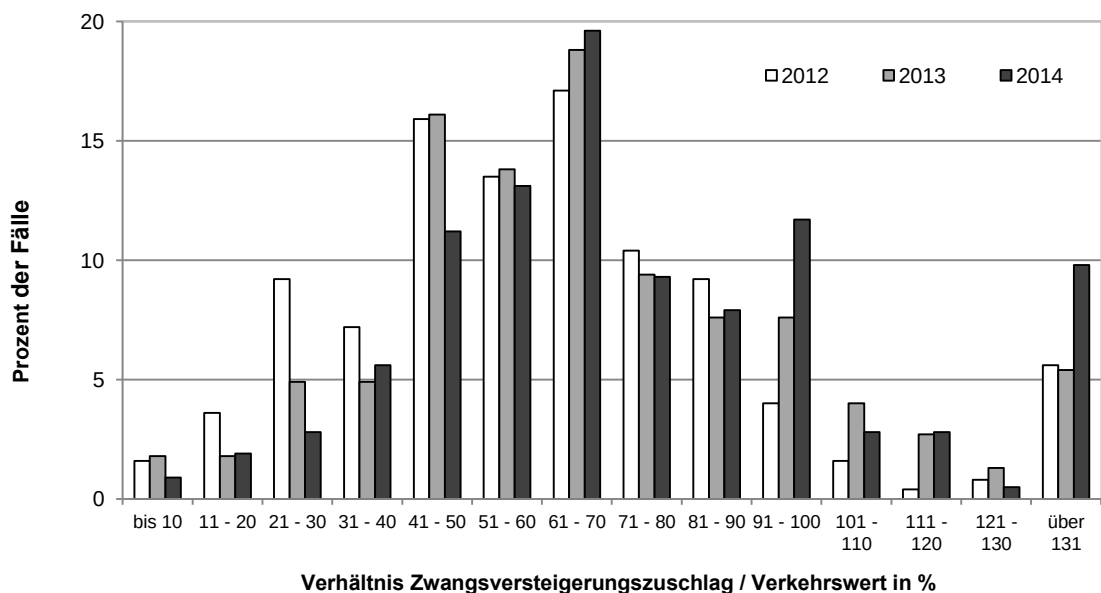


4.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2014 wurden dem Gutachterausschuss 256 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Das sind 6,5 % aller Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 11,5 Mio. € (1,6 % des Gesamtgeldumsatzes).

	Anzahl Zwangsversteigerungen				
	2010	2011	2012	2013	2014
Unbebaute Grundstücke	6	---	3	--	1
Bebaute Grundstücke	48	52	48	56	32
Wohnungseigentum	179	219	216	200	193
Teileigentum	29	12	28	27	30
Summe	262	283	295	283	256

Grundlage der folgenden Grafik sind die Zwangsversteigerungen in 2012 bis 2014. 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 267 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2014 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 9% gestiegen.

Grundstücksart	Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Flächenumsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	2014	92	+ 33 %	5,9	+ 28 %	13,4	+ 65 %
	2013	69		4,6		8,1	
	2012	61		4,7		7,7	
Geschosswohnungsbau	2014	19	+ 46 %	2,6	+ 18 %	4,7	+ 42 %
	2013	13		2,2		3,3	
	2012	9		1,5		3,3	
Gewerbliche Bauflächen	2014	26	+ 25 %	22,1	+ 489 %	29,5	+735 %
	2013	20		4,5		4,0	
	2012	13		8,5		6,6	

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	2014	41	+ 37 %	25,4	+ 15 %	0,5	- 38 %
	2013	30		22,1		0,8	
	2012	31		21,2		0,4	
Werdendes Bauland	2014	14	+ 1 %	9,7	+47 %	9,0	+ 8 %
	2013	10		6,6		8,3	
	2012	10		4,8		3,9	
Sonstige unbebaute Grundstücke	2014	75	- 23 %	31,9	+651 %	0,8	- 58 %
	2013	98		4,9		1,9	
	2012	89		15,3		1,9	

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 92 Kaufverträgen konnten 82 Kaufverträge (2013: 57) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei **242,-- €/m²** Grundstücksfläche für ein rd. 520 m² großes Grundstück. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **130,-- €/m² und 360,-- €/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 19 Kaufverträgen konnten 10 Kaufverträge (2013: 7) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **165,-- €/m² und 270,-- €/m²** Grundstücksfläche.

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen

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

Im Jahr 2014 standen 19 Verträge (2013: 11) über derartige Grundstücke für diese Auswertung zur Verfügung.

Die Mittelbildung aus diesen Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 70,-- €/m² Grundstücksfläche (2013: 65,-- €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **40,-- €/m² und 100,-- €/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 2014 standen insgesamt 7 Verträge über derartige Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung.

Die Preise von 4 auswertbaren Verträgen lagen in einer Spanne zwischen **90,-- €/m² und 180,-- €/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 2014 wurden 2 Kaufverträge über **Bauerwartungsland** in der Kaufpreissammlung registriert. Der Preis für Bauerwartungsland lag in den letzten Jahren überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 10 % und 40 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland**.

Im Jahr 2014 sind 12 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 2009 bis 2014 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 22).

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 2014 auch die aus den Jahren 2009 bis 2013 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	52
	Überbaubereinigung	70 - 130	100	5
	Garagen- und Stellplatzflächen	30 - 90	60	58
Nicht erforderliche Freiflächen	Flächen im hinteren Grundstücksbereich, wie Gartenland u. ä.	5 – 35	20	151

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 2014 konnten von insgesamt 40 Verträgen 22 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen vertieft ausgewertet werden. 4 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 18 Kaufverträge forstwirtschaftliche Flächen.

16 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	1,-- bis 4,00
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	0,50 bis 2,50
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 2014 insgesamt 1.458 Kauffälle über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1330) um 10% gestiegen, der Geldumsatz erhöhte sich um 9%.

Die Kauffälle können weiter unterteilt werden in

Grundstücke mit	2012		2013		2014	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	615	134,2	657	144,3	779	172,8
Dreifamilienhäusern	42	10,6	44	9,3	42	9,3
Mehrfamilienhäusern	547	155,3	494	161,8	497	177,0
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	52	45,2	46	84,7	62	62,7
Gewerbe- und Industrieobjekten	45	8,8	62	24,9	49	41,6
Sonstigen Gebäuden	30	5,0	27	5,4	29	6,6

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 779 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (657 Fälle) eine Steigerung um rd. 19%.

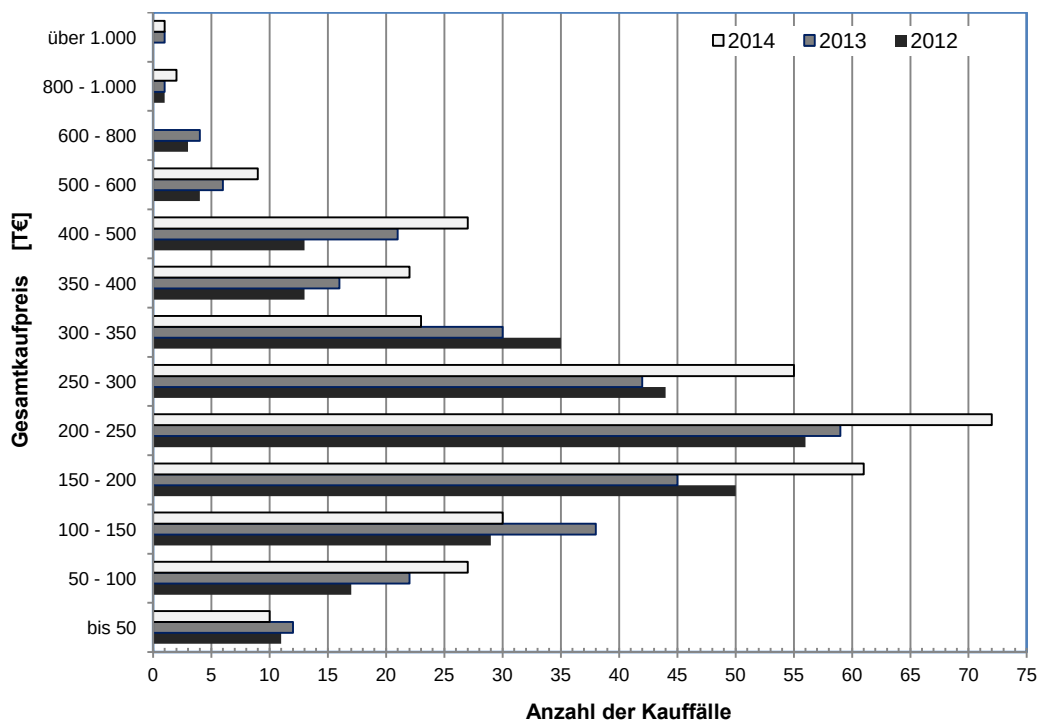
Für die weitere statistische Auswertung wurden diese Kaufverträge unterschieden in:

Grundstücke mit	2012		2013		2014		
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Veränderung [%]
Freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern	276	66,7	299	73,5	339	85,1	+ 16%
Doppelhaushälften	128	26,9	134	27,6	173	37,0	+ 34%
Reihenhäusern	211	40,6	224	43,2	267	50,7	+ 17%

6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt standen 339 Kauffälle über freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

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



6.2.1.1 Durchschnittspreise

Von den 339 Kauffällen standen nur 92 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
2014	Neubau	Es standen keine Kaufpreise zur Verfügung.			
	1975-2012	175.000 – 525.000	255 – 1.480	100- 305	25
	1950-1974	145.000 – 440.000	375 – 2.040	90 – 270	49
	1920-1949	170.000 – 550.000	325 – 1.450	90 – 320	11
	bis 1919	150.000 – 300.000	280 – 1.190	140 - 220	7

6.2.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2014 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 0,42. Das heißt, dass rd. 42 % 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 288 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2010 bis 2014	
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 270 m²	
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2014, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Vergleichsfaktoren für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Alter	Vergleichsfaktor [€/m ² Wfl.]
5 bis 15 Jahre	2.380,--
16 bis 30 Jahre	2.140,--
31 bis 40 Jahre	1.870,--
41 bis 50 Jahre	1.800,--
51 bis 60 Jahre	1.710,--

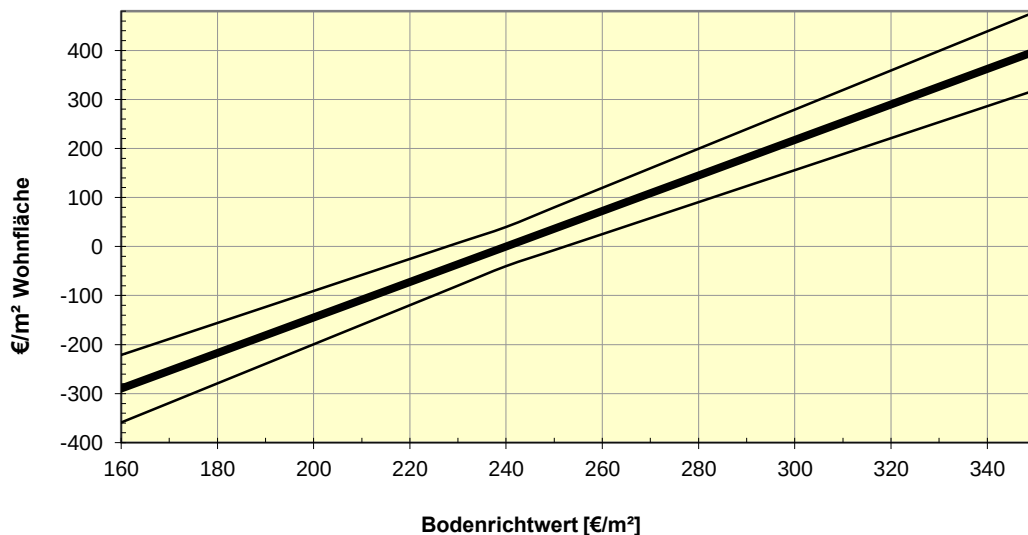
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus = **Typisches Vergleichsobjekt** mit folgenden Eigenschaften:

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

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

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

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



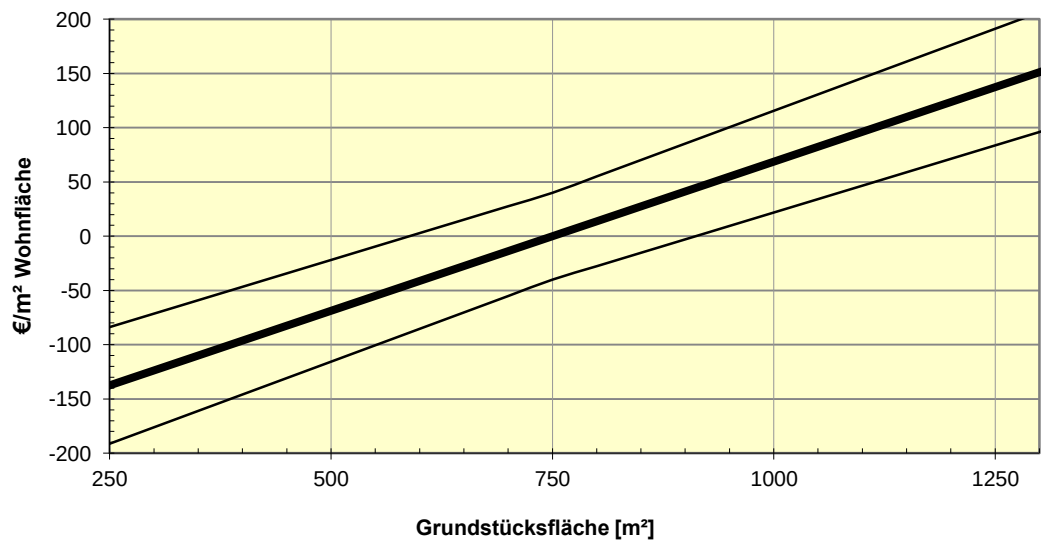
Die Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwertatlas 2015 veröffentlicht und können im Internet unter www.borisplus.de eingesehen werden.

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

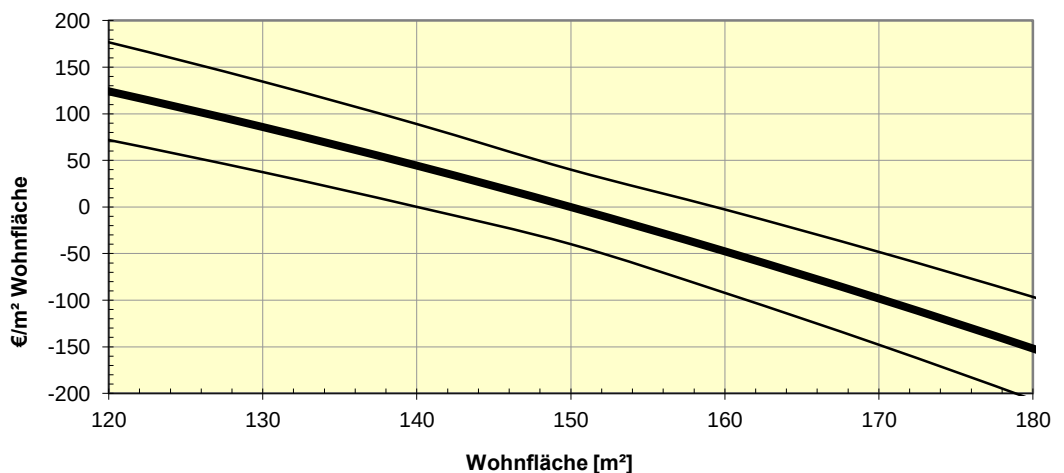
In BORISplus.NRW kann die Bodenrichtwertdefinition durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste in einem weiteren Fenster eingesehen werden. Die Umrechnung erfolgt mit nachstehenden Umrechnungsfaktoren:

Fläche des BRW-Grundstücks	
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

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

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

Ermittlung des Vergleichswertes

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

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	2.140,-- €/m²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Bodenrichtwert	- 30,-- €/m²	
Korrektur für Wohnfläche	+ 80,-- €/m²	
Korrektur für Grundstücksgröße	- 70,-- €/m²	
Angepasster Vergleichsfaktor =		2.120,-- €/m²
Vergleichswert = 130 m² x 2.100,-- €/m² = rd. 273.000,-- €		



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 Preisindex

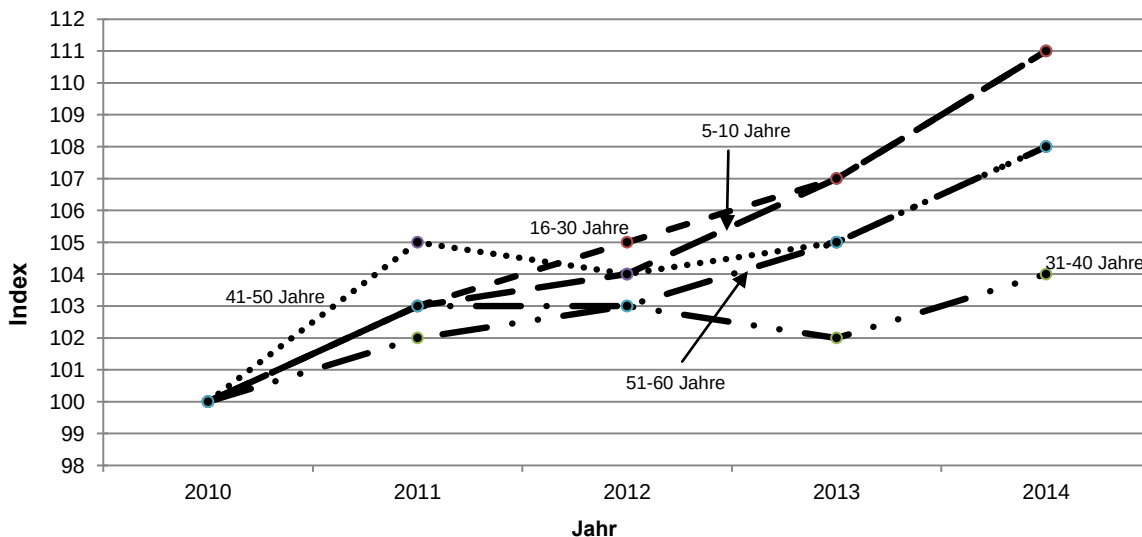
Die Indexreihen wurden aus den Vergleichsfaktoren (siehe Kapitel 6.2.1.2) für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf ein genormtes freistehendes Einfamilienhaus bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Die folgenden Indexreihen beziehen sich auf ein freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus
Ausstattungs-kategorie	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	150 m ²
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	750 m ²
Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	240,-- €/m ²

Index für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Basisjahr 2010 = 100)

Jahr	Alter				
	5 bis 15 Jahre	16 bis 30 Jahre	31 bis 40 Jahre	41 bis 50 Jahre	51 bis 60 Jahre
2010	100	100	100	100	100
2011	103	103	102	105	103
2012	104	105	103	104	103
2013	107	107	102	105	105
2014	111	111	104	108	108



6.2.1.4 Sachwertfaktoren

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

Die Sachwertfaktoren 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 24.06.2014 abgeleitet.

Die Modellbeschreibung finden Sie in Kapitel 12.1.1.

Merkmale des Teilmarktes

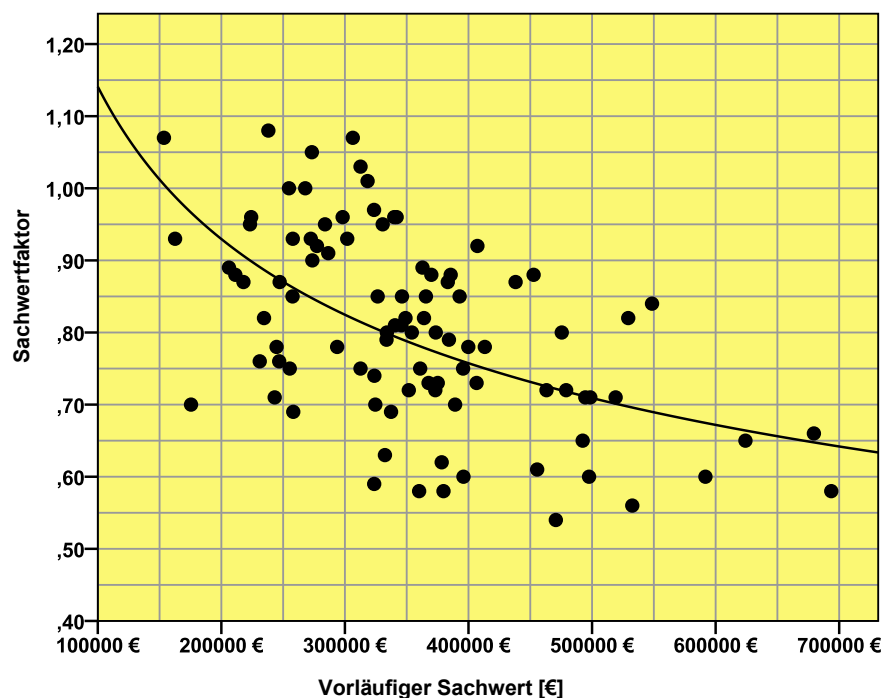
Die ausgewerteten Kaufverträge hatten folgende Grundstücksmerkmale:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Kaufpreise aus den Jahren 2013 und 2014
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge: 88
- 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.

Streudiagramm der Sachwertfaktoren für 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 0,112. Das heißt, dass lediglich rd. 11,2 % der Varianz des „vorläufigen Sachwertes“ durch den „Sachwertfaktor“ erklärt werden kann. Anders formuliert: 88,8 % 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.

Sachwertfaktoren

Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser	
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
200 000,--	0,96
225 000,--	0,94
250 000,--	0,92
275 000,--	0,90
300 000,--	0,89
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,--	0,80

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 Anlage 12.1.1). Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind die Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

Anwendungsbeispiel

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

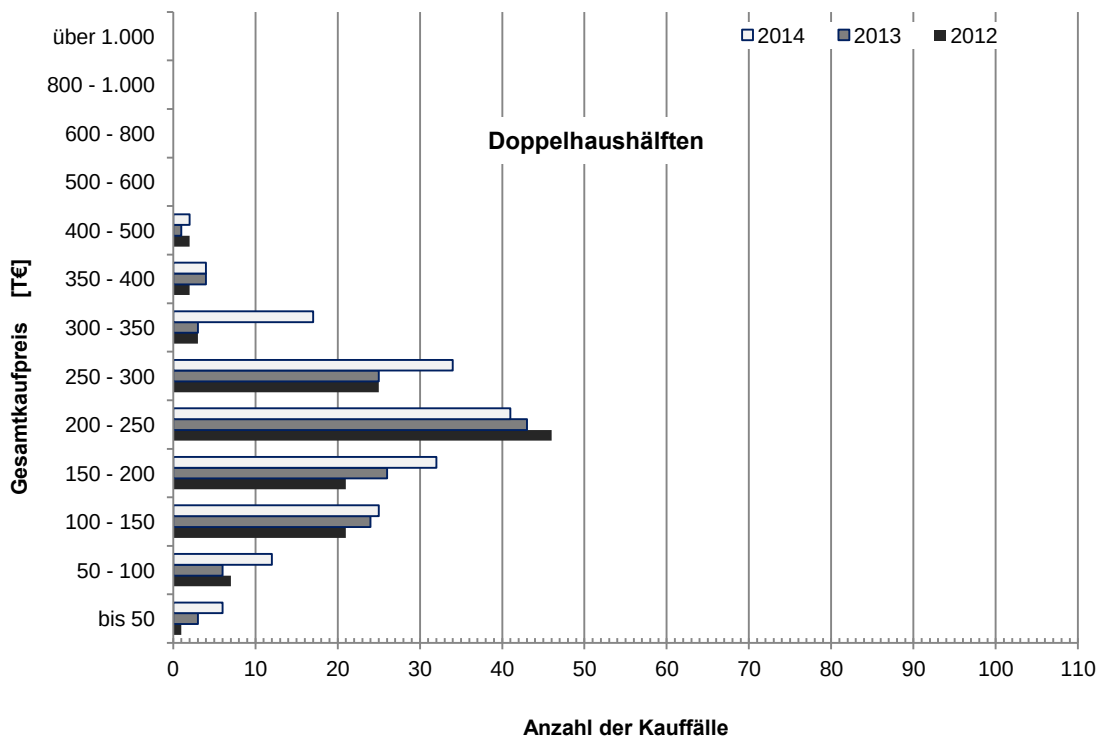
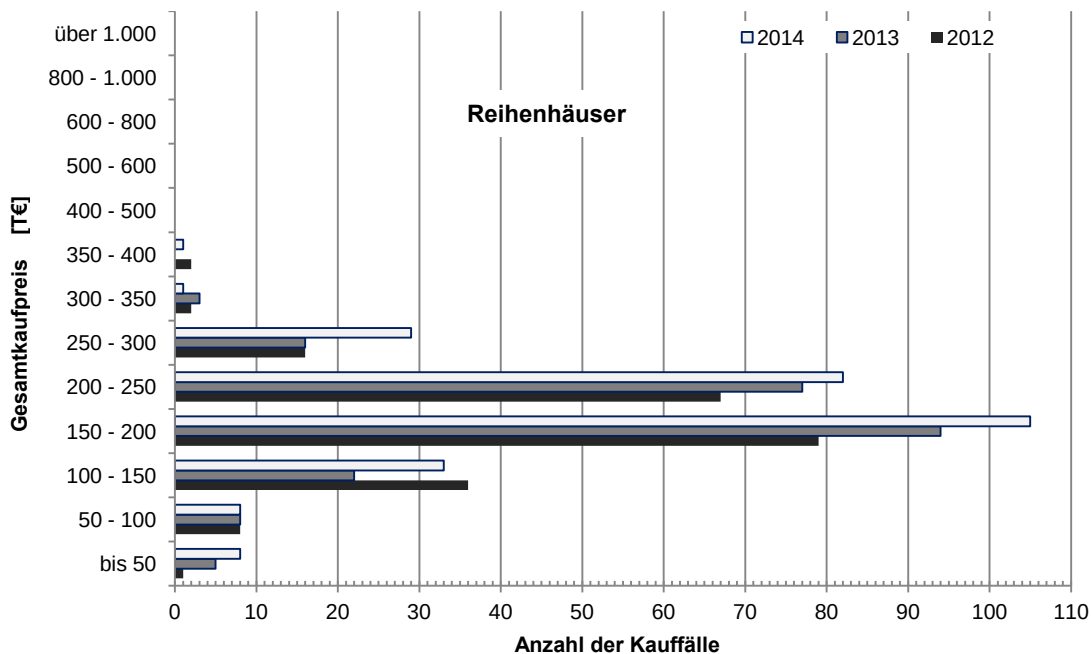
Lösung: $300.000,-- \text{ €} \times 0,89 = 267.000,-- \text{ €}$

6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.2.2.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 267 Kauffälle über Reihenhäuser und 173 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 38 Kauffälle über Grundstücke mit **neugebauten Reihenhäusern** registriert. Nur 4 Reihenhäuser waren voll unterkellert.

Die durchschnittlichen Kaufpreise in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf voll unterkellerte Reihenhäuser einschließlich Bodenwert. Im Jahr 2014 bewegte sich die tatsächliche Preisspanne zwischen **254.000,-- € und 283.000,-- €**.

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
2014	4 *	270 000,--	115	240

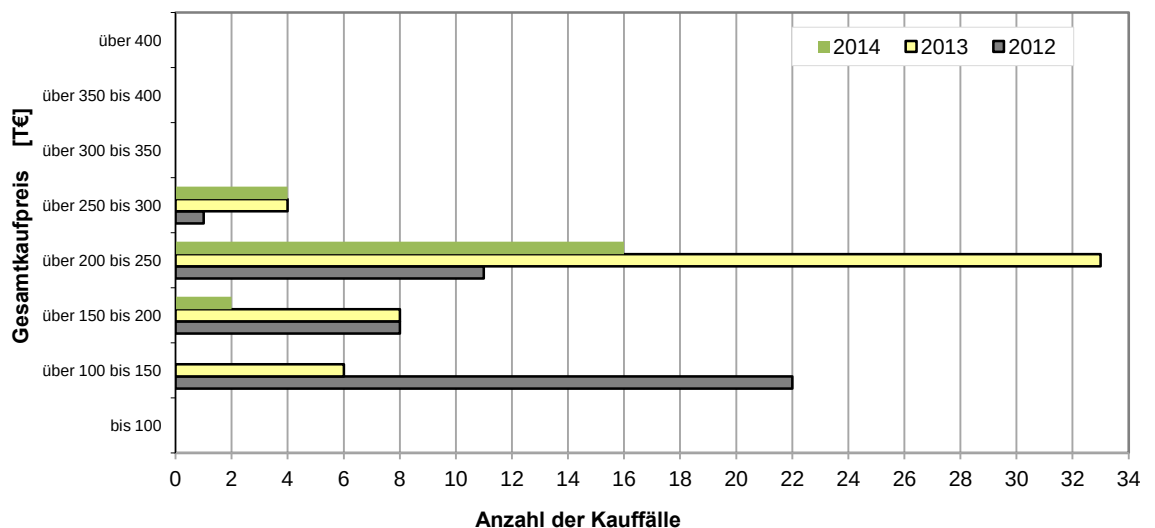
* Alle 4 Kauffälle lagen in einem Baugebiet.

Im Baugebiet *Bergisches Plateau* wurden 34 nicht unterkellerte Reihenhäuser zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 185 000,-- € verkauft (Wohnfläche Ø 110 m², Grundstücksgröße Ø 210 m²). Die Preisspanne bewegte sich zwischen 165 000,-- € und 215 000,-- €.

Reihenhäuser im Wohnungseigentum

Darüber hinaus standen 26 Kaufpreise für neugebaute **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** zur Verfügung, im Vorjahr waren es 51 Verträge. Die Reihenhäuser liegen im Wesentlichen in den Baugebieten Böhler Weg, Bergisches Plateau und Stauffenbergweg.

Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise in Kaufpreisklassen dar.



Doppelhaushälften

Es wurden insgesamt 28 Kauffälle aus 4 verschiedenen Neubaugebieten registriert. In 13 Fällen waren die Gebäude voll unterkellert.

Die in der Tabelle angegebenen Kaufpreise beziehen sich auf voll unterkellerte Doppelhaushälften einschließlich Bodenwert. Im Jahr 2014 bewegte sich die tatsächliche Preisspanne zwischen 275 000,-- € und 370 000,-- €.

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
2014	13	305 000,--	125	320

Im Baugebiet *Bergisches Plateau* wurden 15 nicht unterkellerte Doppelhaushälften zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 220 000,-- € verkauft (Preisspanne 200 000,-- € bis 275 000,-- €, Wohnfläche Ø 125 m², Grundstücksgröße Ø 270 m²).

6.2.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 229 Kauffällen nur 73 Kaufpreise für Reihenhäuser zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **120 000,-- € und 290 000,-- €**. 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
2014	73	195 000,--	125	280

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 145 Kauffällen nur 37 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die Preisspanne bewegt sich zwischen **120 000,-- € und 340 000,-- €**. 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
2014	37	210 000,--	140	400

6.2.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2014 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 462 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2010 bis 2014	
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 2014, 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 0,425. Das heißt, dass rd. 42,5% 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 [€/m ² Wfl.]			
5 bis 10 Jahre	2.120	2.030	2.070
11 bis 20 Jahre	2.050	1.960	2.000
21 bis 30 Jahre	1.920	1.830	1.880
31 bis 40 Jahre	1.770	1.680	1.730
41 bis 65 Jahre	1.700	1.610	1.650

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

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

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

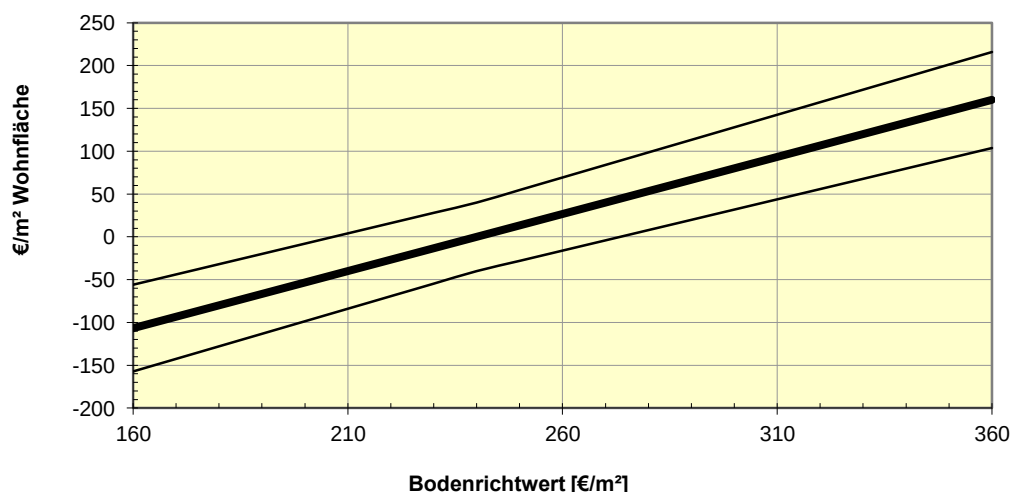
Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. In einer Bewertung sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu wählen.



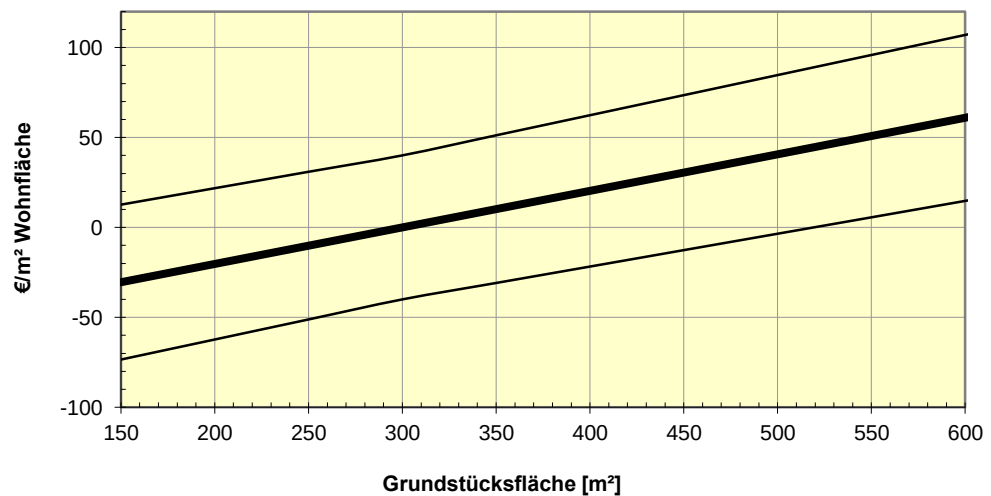
Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** ein Preisniveau ermitteln. Dieses berechnet sich aus dem Vergleichsfaktor unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge. Grundlage der Zu- bzw. Abschläge ist der Mittelwert (fettgedruckte Linie) ohne sachverständige Einschätzung.

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

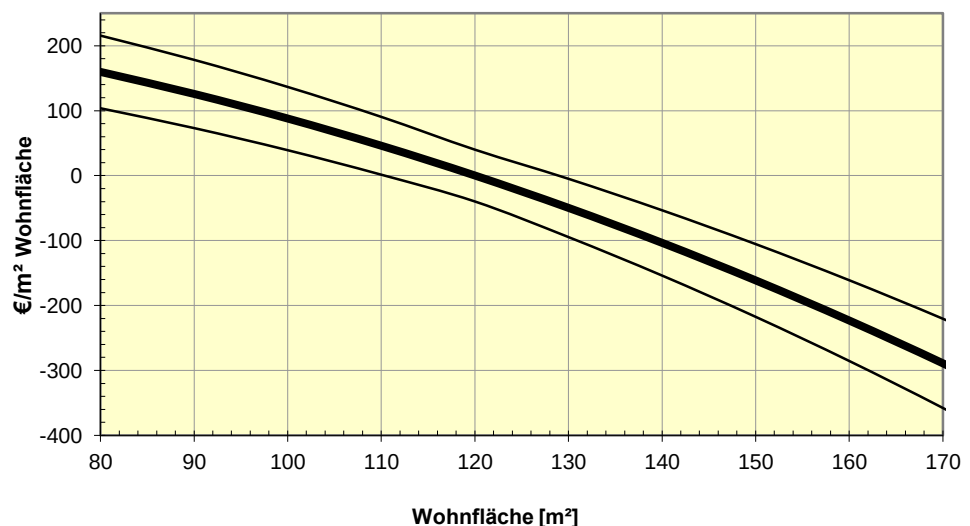
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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



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



Bodenrichtwerte für bestimmte Lagen sind in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht und können im Internet unter www.borisplus.de eingesehen werden. Der Bodenrichtwert (BRW) muss mit nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten zunächst auf einen einheitlichen Wertmaßstab umgerechnet werden. Sollte sich der maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) nicht auf eine Fläche zwischen 350 m² - 650 m² beziehen, muss er umgerechnet werden. In BORISplus.NRW kann die Bodenrichtwertdefinition durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste in einem weiteren Fenster eingesehen werden. Die Umrechnung erfolgt mit nachstehenden Umrechnungsfaktoren:

Fläche des BRW-Grundstücks	
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

AnwendungsbeispielKorrekturfaktoren für Bodenrichtwerte

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

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte

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

Alter des Gebäudes: 25 Jahre

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

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.920,-- €/m ²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Wohnfläche	+ 50,-- €/m ²	
Korrektur für Grundstücksgröße	- 10,-- €/m ²	
Korrektur für Bodenrichtwert	- 10,-- €/m ²	
Angepasster Vergleichsfaktor =	1.950,-- €/m ²	
Vergleichswert =	110 m ² x 1.950,-- €/m ² = rd. 215.000,-- €	

6.2.2.3 Preisindex

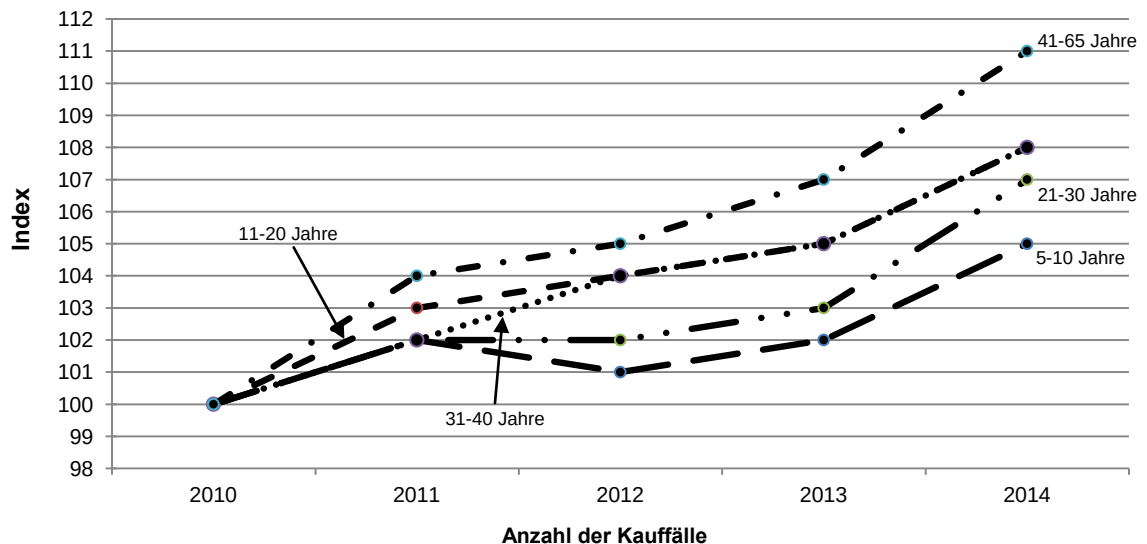
Die Indexreihen wurden aus den Vergleichsfaktoren (siehe Kapitel 6.2.1.2) für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf ein genormtes freistehendes Einfamilienhaus bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Die folgenden Indexreihen beziehen sich auf ein freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ausstattungs-kategorie	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	120 m ²
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	300 m ²
Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	240,-- €/m ²

Index für Doppelhaushälften / Reihenhäuser (Basisjahr 2010 = 100)

Jahr	Alter				
	5 bis 10 Jahre	11 bis 20 Jahre	21 bis 30 Jahre	31 bis 40 Jahre	41 bis 65 Jahre
2010	100	100	100	100	100
2011	102	103	102	102	104
2012	101	104	102	104	105
2013	102	105	103	105	107
2014	105	108	107	108	111



6.2.2.4 Sachwertfaktoren

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

Die Sachwertfaktoren 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 24.06.2014 abgeleitet.

Die Modellbeschreibung finden Sie in Kapitel 12.1.1.

Merkmale des Teilmarktes

Die ausgewerteten Kaufverträge hatten folgende Grundstücksmerkmale:

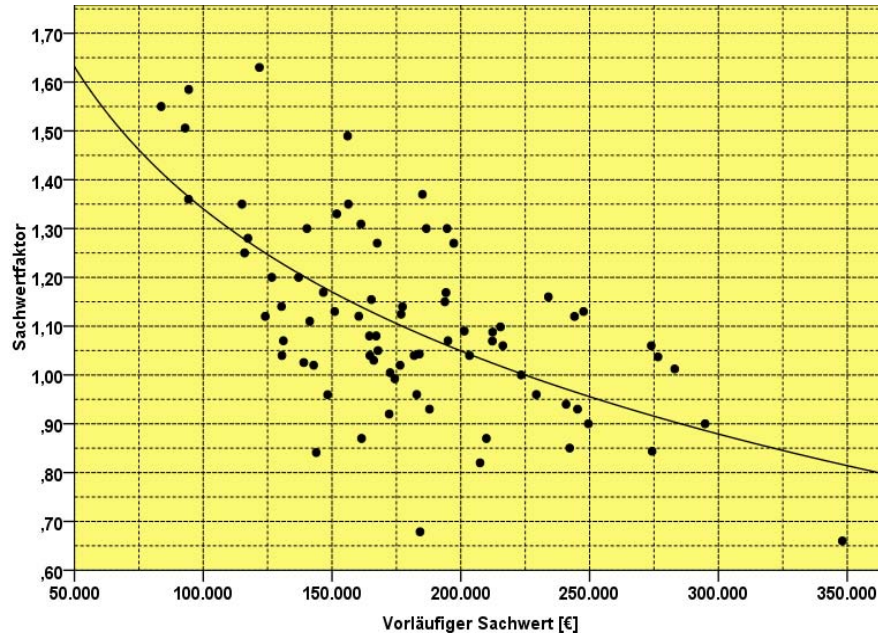
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Kaufpreise aus den Jahr 2014
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge: 76
- Wohnlage: alle, außer den sehr guten Lagen
- Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC
- voll- bzw. teilunterkellert
- keine Neubauten
- keine Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf
- 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.

Sachwertfaktoren

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,--	1,35
125 000,--	1,25
150 000,--	1,18
175 000,--	1,11
200 000,--	1,05
225 000,--	1,00
250 000,--	0,96
275 000,--	0,92
300 000,--	0,88

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 0,389. Das heißt, dass lediglich rd. 38,9 % der Varianz des „vorläufigen Sachwertes“ durch den „Sachwertfaktor“ erklärt werden kann. Anders formuliert: 61,1 % 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 Anlage 12.1.1). 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: $200.000,-- \text{ €} \times 1,05 = 210.000,-- \text{ €}$

6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Dieser Teilmarkt gliedert sich in Mehrfamilienhäuser mit keinem, einem geringen Gewerbeanteil von bis zu 20% und in Gebäude mit einem deutlich höheren Gewerbeanteil von 21 bis 60%. Dabei bemisst sich der prozentuale Gewerbeanteil an dem Verhältnis der Mieteinnahmen (Rohertrag).

Für alle drei Gruppen konnten jeweils getrennt Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren abgeleitet werden. Zusätzlich konnten für Mehrfamilienhäuser, die keinen Gewerbeanteil haben, auch Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche ermittelt werden. Diese dienen der Orientierung und sind keine sonstigen zur Wertemittlung erforderlichen Daten gem. § 193 (5) BauGB.

Insgesamt wurden im Jahr 2014 497 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um rd. 0,6 %. Der Geldumsatz betrug 177 Millionen Euro. Er ist damit gegenüber dem Jahr 2013 um 9% gestiegen.

6.3.1 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil

6.3.1.1 Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung

6.3.1.1.1 Merkmale des Teilmarktes

Von den insgesamt 497 registrierten Kauffällen standen aufgrund fehlender Informationen wie z. B. Wohnfläche, Ausstattung, Mieten (diese Informationen sind nicht Inhalt der Kaufverträge) nur 66 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die folgenden Durchschnittspreise berechnet wurden.

Diese Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:

- 0% gewerblicher Anteil
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein
- 2014: ca. 50 % der Gebäude der Baujahresgruppe bis 1948 mit Denkmalschutz.

Für Gebäude ab dem Baujahr 1977 standen keine Kaufpreise zur Verfügung

6.3.1.1.2 Durchschnittspreise

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2012	2013	2014	Mini- mum	Maxi- mum	Stdabw.
		Mittelwerte					
		[€/m² Wohnfläche] (n)					
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	530 (25)	550 (28)	560 (31)	335	755	± 116
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	630 (28)	640 (29)	620 (28)	450	800	± 100
1966-1976	mit Heizung, Bad/WC	720 (7)	760 (4)	750 (6)	675	960	± 120

Die Mittelwerte sind durchschnittliche Werte je m²-Wohnfläche einschließlich Bodenwert und Außenanlagen. Bei den angegebenen Minimum- und Maximumwerten handelt es sich um tatsächliche Kaufpreise der Datenmenge, aus der der Mittelwert errechnet wurde. Die geklammerten Werte geben die Anzahl der Kaufpreise der Datenmenge an, aus der der jeweilige Mittelwert ermittelt wurde. Die Standardabweichung (Stdabw.) ist ein Maß für die Streuung der Werte um ihren Mittelwert.

Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand wurde in Einzelfällen das Gebäude in eine Baualtersgruppe des Jahres der Modernisierung eingestuft.

6.3.1.1.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. Die Modellbeschreibung finden Sie in Kapitel 12.1.2.

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben.

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	Liegenschaftszinssatz 2014			Ertragsfaktor 2014	
		Mittel (n)	Spanne	Stdabw.	Mittel (n)	tats. Spanne
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	6,6 (25)	4,0-9,9	± 1,43	9,4 (25)	6,9-12,0
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	6,3 (23)	4,3-9,1	± 1,30	10,3 (23)	7,4-13,4
1966-1976	mit Heizung, Bad/WC	5,2 (5)	3,6-6,6	± 1,32	12,6 (5)	9,7-15,9

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 Kapitel 12.1.2).

6.3.1.2 Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. unterschiedlicher Ausstattung

6.3.1.2.1 Merkmale des Teilmarktes

Im Jahr 2014 standen 45 Kauffälle über Mehrfamilienhäuser mit den folgenden Merkmalen zur Verfügung:

- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- tlw. Modernisierungs- oder Renovierungsstau
- 2014: Baujahresgruppe bis 1948: überwiegend denkmalgeschützte Gebäude

6.3.1.2.2 Durchschnittspreise

Merkmal	Baujahr	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl der Kauffälle
		[€/m² Wohnfläche]	
Überwiegender Leerstand	bis 1948	190,-- bis 810,--	19
	1949-1965	485,-- bis 620,--	7
Unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes (mit oder ohne Heizung)	bis 1948	335,-- bis 695,--	11
	1949-1965	355,-- bis 865,--	8

6.3.2 Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil bis 20 %

Für den Grundstücksmarktbericht NRW müssen dem Oberen Gutachterausschuss jährlich die sog. *Erforderlichen Daten*, so auch die Liegenschaftsszinssätze weitergeleitet werden. Die Auswertungskriterien für die Ableitung der Liegenschaftsszinssätze für Mehrfamilienhäuser schreiben vor, diesen Teilmarkt einzuteilen in Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % und in Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil zwischen 20 % und 60 %. Daher werden an dieser Stelle die Ergebnisse für Wuppertal veröffentlicht.

6.3.2.1 Merkmale des Teilmarktes

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
- Kaufpreise aus den Jahren 2013 und 2014

6.3.2.2 Liegenschaftsszinssätze

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftsszinssatz (Kapitalisierungsszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftsszinssätze wurden auf der Basis des *Modell zur Ableitung von Liegenschaftsszinssätzen* (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. Die Modellbeschreibung finden Sie in Kapitel 12.1.2.

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben.

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser max. 20% Gewerbeanteil	2012/13		2013/14	
	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz	6,5	3,8 - 8,9	6,5	3,6 - 9,6
Miete [€/m² Wohn- u. Nutzfläche]	5,15	4,00 - 7,00	5,10	4,10 - 6,70
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	24 - 76	39	25 - 69
Wohn-/Nutzfläche [m²] ^{*1}	468	253 - 1472	492	231 - 1472
Anzahl der Wohneinheiten ^{*1}	7	4 - 26	8	4 - 26
Bodenrichtwert [€/m²]	195	150 - 300	195	140 - 270
Anzahl der Fälle	112		129	

^{*1} Die Angaben beziehen sich auf ein Gebäude.

In beiden Jahren 2013 und 2014 waren 119 der 129 Kauffälle Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil. Aus den 10 Fällen, die aus Mehrfamilienhäusern mit einem max. 20% gewerblichen Anteil bestanden, ergab sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,9.

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 Kapitel 12.1.2).

6.3.2.3 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies ist vorwiegend bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken der Fall. Da dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen von Geschäftsgrundstücken vorlag, für die Nutzflächen und Ausstattungsmerkmale bekannt waren, konnten nur Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude ermittelt werden.

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben.

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser max. 20% Gewerbeanteil	2011/12		2012/13		2013/14	
	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne
Ertragsfaktor	10,1	7,7 - 12,9	10,2	6,5 – 14,5	10,0	6,5 – 16,0
Anzahl der Fälle	82		114		129	

6.3.3 Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 20 bis 60 %

6.3.3.1 Merkmale des Teilmarktes

Die Mehrfamilienhäuser, 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

6.3.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. Die Modellbeschreibung finden Sie in Kapitel 12.1.2.

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben.

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser 20 bis 60 % ^{*1}	2012/13		2013/14	
	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz	8,0	6,2 – 10,4	7,7	5,9 – 10,0
Miete [€/m² Wohn- u. Nutzfläche]	5,70	4,10 - 7,95	5,80	4,25 – 7,70
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	38 - 56	42	25 - 65
Wohn-/Nutzfläche [m²]	647	320 - 1560	708	350 - 1565
Gewerblicher Anteil [%]	36	21 - 57	37	21 - 59
Anzahl der Einheiten	9	3 - 17	9	6 - 17
Anzahl der Fälle	17		17	

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 Kapitel 12.1.2).

6.3.3.3 Ertragsfaktoren

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser 20 bis 60 % ^{*1}	2011/12		2012/13		2013/14	
	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne
Ertragsfaktoren	9,9	7,2 - 11,8	9,2	6,7 - 11,6	9,3	7,0 – 11,2
Anzahl der Fälle	15		17		17	

^{*1} Die gemischt genutzten Gebäude haben im Durchschnitt einen gewerblichen Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag in Höhe von rd. 37%.

6.4 Dreifamilienhäuser

Beim Dreifamilienhaus handelt es sich um einen Typus, der sich in zwei Ausprägungen zeigt:

- eher Typ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Eigennutzung mit einer vermieteten Wohnung
- eher Typ Mehrfamilienhaus mit drei Mietwohnungen

6.4.1 Merkmale des Teilmarktes

Eine Untersuchung des Teilmarktes der Dreifamilienhäuser ergab, dass im Jahr 2014 42 Dreifamilienhäuser verkauft wurden. Diese variierten sehr stark in ihrer Ausstattung und ihrer zu erwartenden Nutzung. Teilweise standen diese Objekte zum Verkaufszeitpunkt komplett leer oder es war nur eine Wohnung im Gebäude vermietet. Möglicherweise sollen diese Objekte einer anderen Nutzung (nämlich als Ein- oder Zweifamilienhaus) zugeführt werden.

6.4.2 Durchschnittspreise

Die folgenden Durchschnittspreise wurde aus Kaufpreisen aus den Jahren 2013 und 2014 abgeleitet.

	2012/2013 Tatsächliche Spanne	2013/2014 Tatsächliche Spanne
Durchschnittspreis [€/m ² Wohnfläche]	310,-- bis 1410,--	310,-- bis 1510,--
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	155 bis 370	155 bis 360
Anzahl	44	31

6.4.3 Liegenschaftszinssatz, Ertragsfaktor

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. Die Modellbeschreibung finden Sie in Kapitel 12.1.2.

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben.

	2012/2013 Tatsächliche Spanne	2013/2014 Tatsächliche Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	3,3 bis 5,8	3,0 bis 5,8
Ertragsfaktor	10,7 bis 18,9	9,5 bis 19,3
Durchschnittspreis [€/m ² Wohnfläche]	580,-- bis 1290,--	490,-- bis 1320,--
Miete [€/m ² Wohnfläche]	4,50 bis 5,90	4,30 bis 5,85
Restnutzungsdauer [Jahre]	40 bis 51	27 bis 46
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	175 bis 270	175 bis 270
Anzahl	8	7

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 Kapitel 12.1.2).

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 im Jahr 2014 insgesamt 62 (2013: 46). Der Geldumsatz mit 63 Mio. € ist gegenüber 2013 (85 Mio. €) zurückgegangen.

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

6.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle für diese Objekte betrug im Jahr 2014 insgesamt 49 (2013: 62). Der Geldumsatz mit 42 Mio. € (2013: 25 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 2014 wurden insgesamt 1.944 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1.905 Kauffällen sind die Vertragszahlen damit um rd. 2 % gestiegen.

Es wurden 127 neu gebaute Eigentumswohnungen, 1744 wiederverkaufte Eigentumswohnungen und 73 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 2014 verkauft worden sind.

243 Kauffälle betrafen Objekte des Teileigentums. Das ist gegenüber dem Vorjahr (234 Kauffälle) ein Anstieg um 4%.

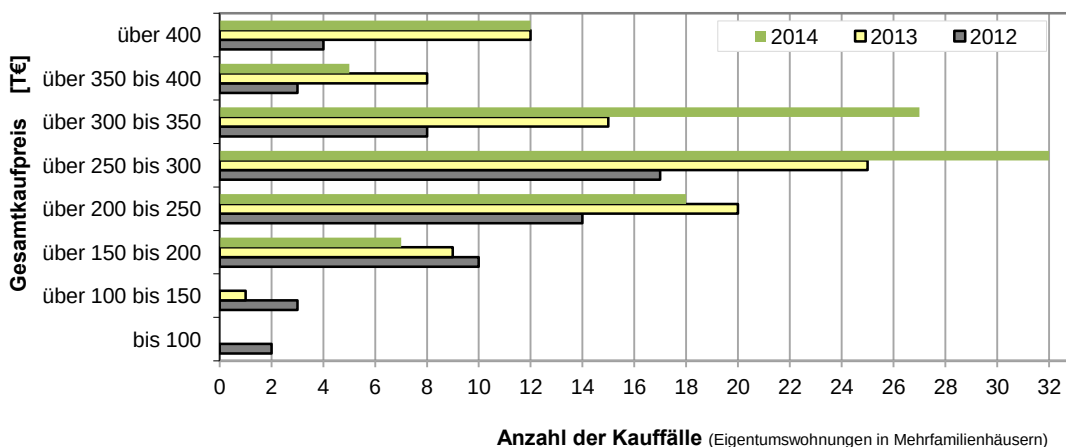
7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Durchschnittspreise

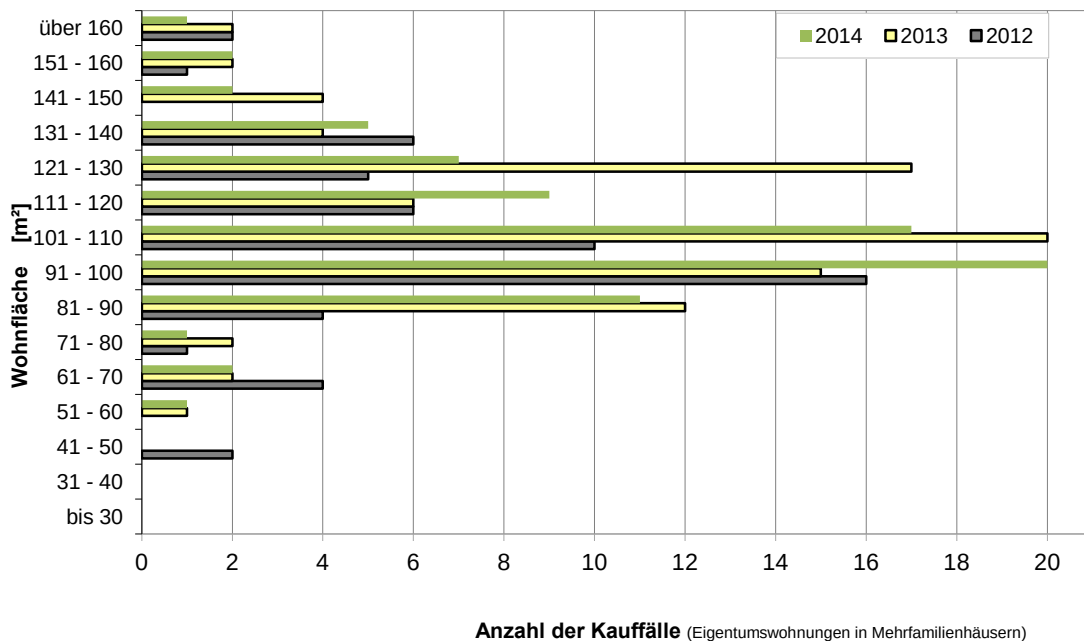
7.2.1.1 Neubauten

Insgesamt wurden 127 Kauffälle über neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % zurückgegangen. Von diesen 127 neu gebauten Eigentumswohnungen lagen 101 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, die restlichen 26 Kaufpreise bezogen sich auf Eigentumswohnungen in Einfamilienhäusern.

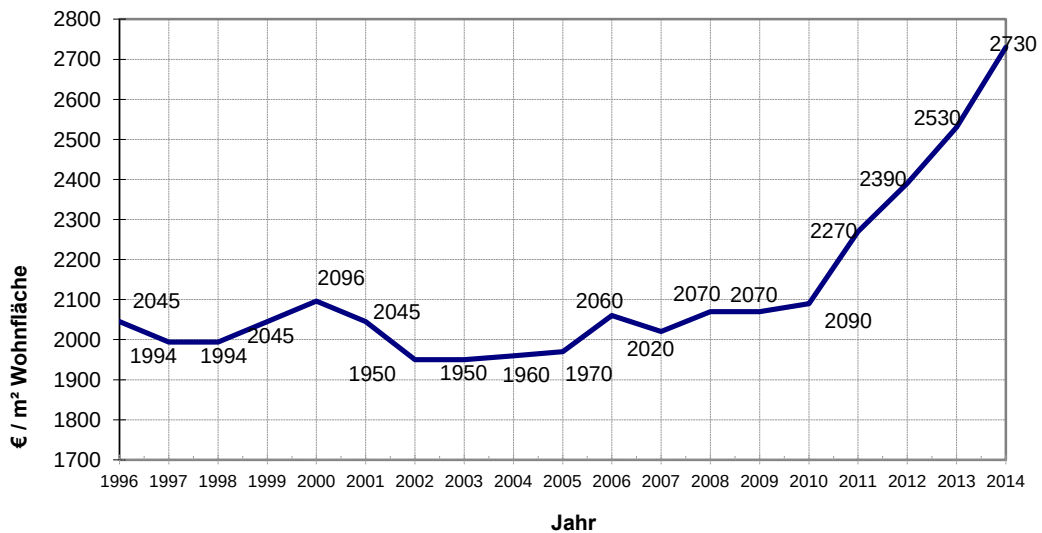
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau in Wohnflächenklassen dar. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 106 m².



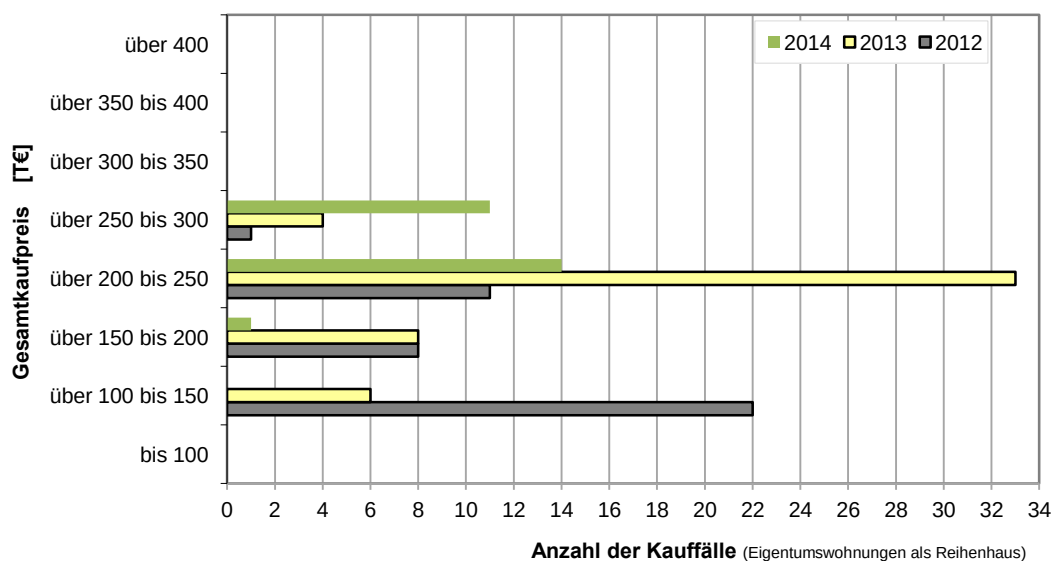
Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (ohne Penthouse-Wohnungen beträgt **2.730,-- €** (+ 8% gegenüber dem Vorjahr) bei einer Standardabweichung von $\pm 275,-- \text{ €/m}^2$ Wohnfläche. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **2.280,-- €/m²** und **3.620,-- €/m²** Wohnfläche.



Es lagen darüber hinaus 8 Kaufpreise für **Penthouse-Wohnungen** vor. Bei diesem Wohnungstyp liegt der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche bei 3.445,-- € (+ 5% gegenüber dem Vorjahr). Die Preisspanne bewegte sich hier zwischen 2.950,-- €/m² und 4.476,-- €/m² Wohnfläche.

Darüber hinaus standen 26 Kaufpreise für neugebaute **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** zur Verfügung, im Vorjahr waren es 51 Verträge. Die Reihenhäuser liegen im Wesentlichen in den Baugebieten Böhler Weg, Bergisches Plateau und Stauffenbergweg.

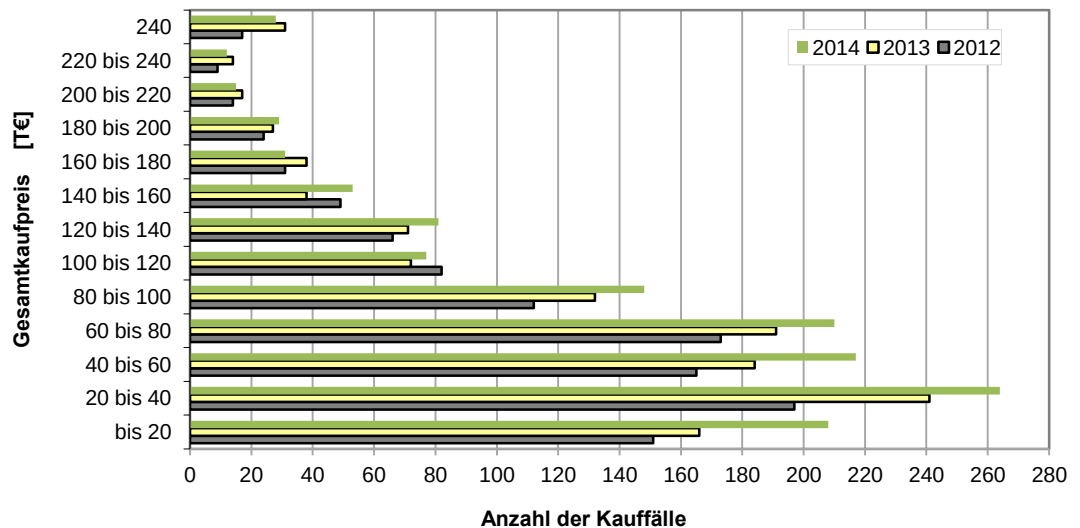
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für die Eigentumswohnungen als Reihenhaus in Kaufpreisklassen dar.



7.2.1.2 Wiederverkäufe

Insgesamt wurden 1.744 Kauffälle über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 % 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.



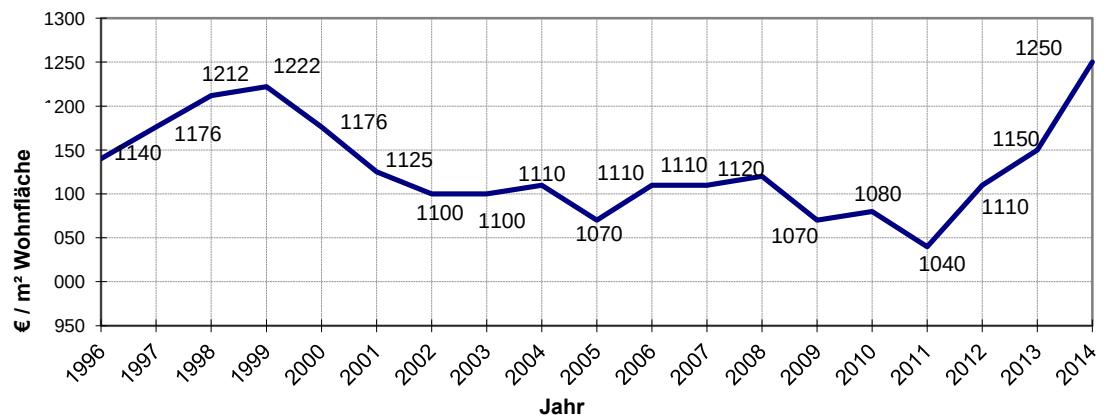
In 589 Kauffällen der insgesamt 1.744 wiederverkauften Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 80 m².

Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1.040,-- €/m²** bei einer Standardabweichung von $\pm 435,-- \text{ €/m}^2$. Er ist gegenüber dem Vorjahr um 3% gestiegen.



7.2.1.3 Umwandlungen

In diesem Marktsegment konnten 36 Kauffälle umgewandelter Eigentumswohnungen weitergehend ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 106 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1.250,-- €**. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **330,-- €/m²** und **2.080,-- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von $\pm 416,-- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$.



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
2014	2 730,--	229	1 040,--	106	1 250,--	167

7.2.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von gebrauchten **Eigentumswohnungen** wurden Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2014 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurden die wesentlichen Merkmale in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Für die Auswertung standen 2.440 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2010 bis 2014	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	135,-- €/m ² bis 360,-- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1850 bis 2011	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m ² bis 180 m ²	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 190	
Ausbauzustand	Neuzeitlich	Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2014, die den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens beinhalten. Eine Garage bzw. Stellplatz ist nicht enthalten.

Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R² von 0,634. Das heißt, dass rd. 63 % der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen [€/m ² /Wohnfläche]							
Wohnfläche Alter	30 - 49 m ²	50 - 69 m ²	70 - 89 m ²	90 - 109 m ²	110 - 129 m ²	ab 130 m ²	
3 bis 10 Jahre	1.450,--	1.590,--	1.710,--	1.750,--	1.770,--	1.860,--	
11 bis 20 Jahre	1.190,--	1.330,--	1.450,--	1.490,--	1.510,--	1.600,--	
21 bis 30 Jahre	1.010,--	1.150,--	1.270,--	1.310,--	1.330,--	1.420,--	
31 bis 40 Jahre	840,--	990,--	1.100,--	1.150,--	1.170,--	1.260,--	
über 41 Jahre	810,--	960,--	1.080,--	1.120,--	1.140,--	1.230,--	

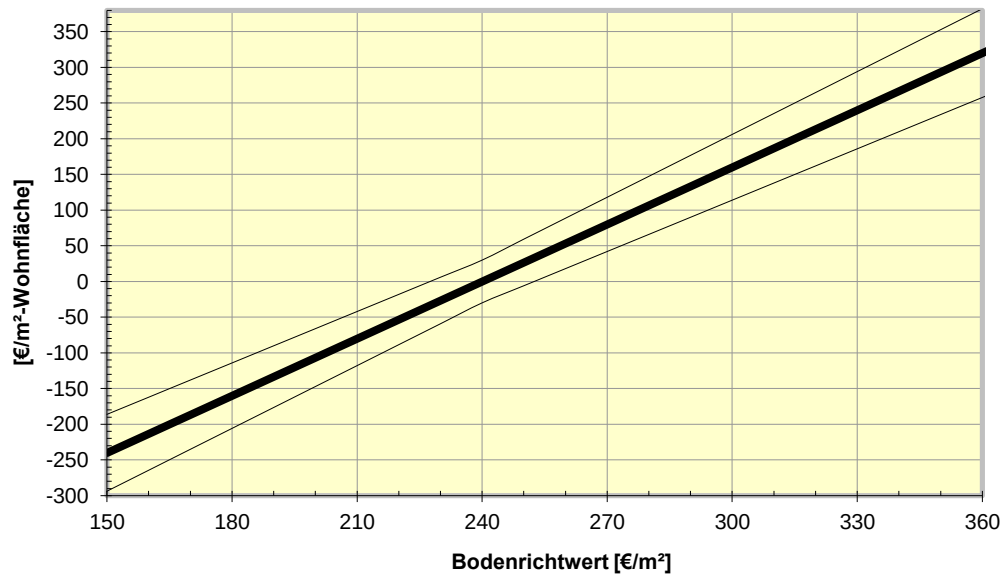
Die Vergleichsfaktoren geben den Mittelwert in der jeweiligen Alters- und der Wohnflächengruppe an. Sie beziehen sich auf eine Eigentumswohnung = **Typisches Vergleichsobjekt** mit folgenden Eigenschaften:

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



(bezogen auf 350 – 650 m² Fläche bzw. GFZ 1,1)

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 m² - 650 m² 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

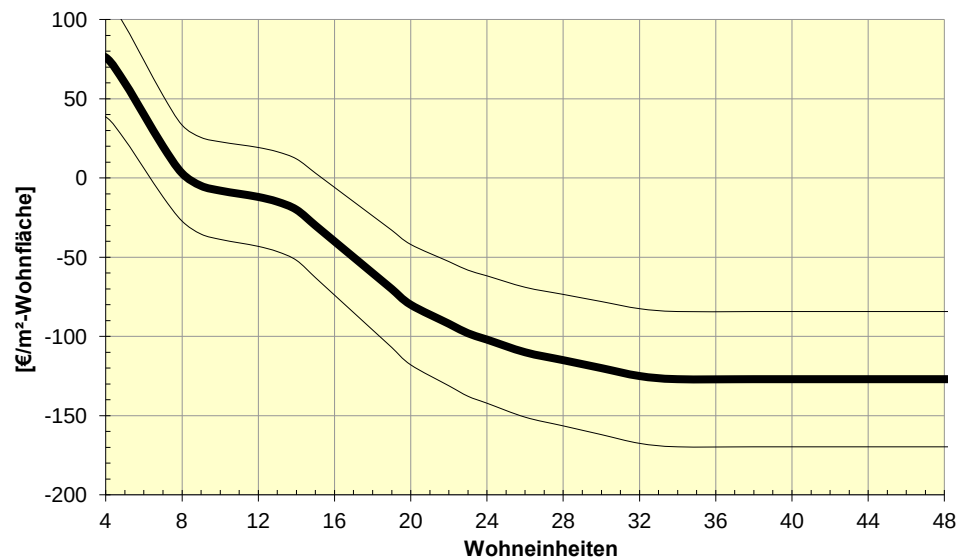
Der Bodenrichtwert von 250,-- €/m² bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,8.

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

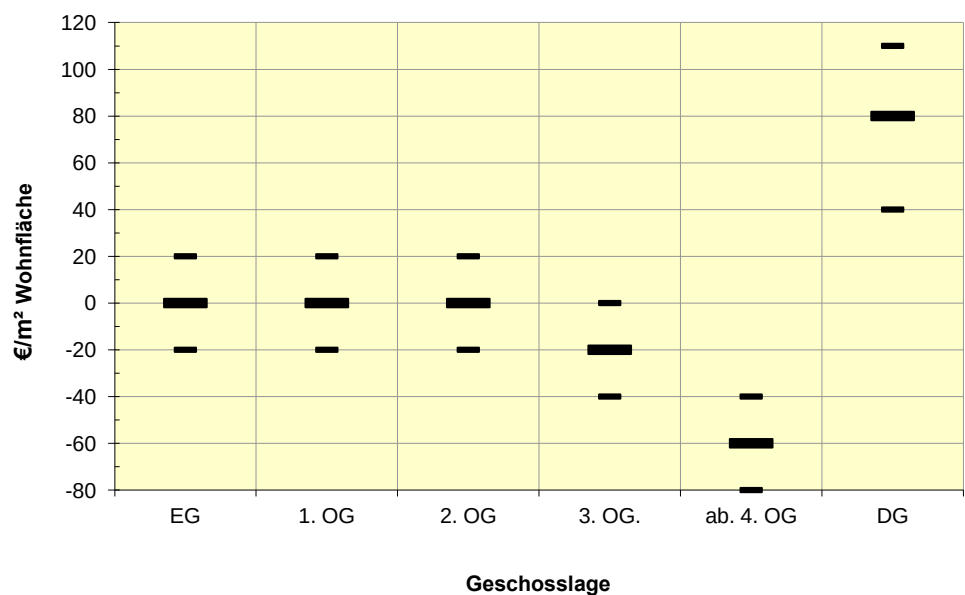
Lösung: $250,-- \text{ €/m}^2 \times 1,03 / 1,27 = 203,-- \text{ €/m}^2$

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

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

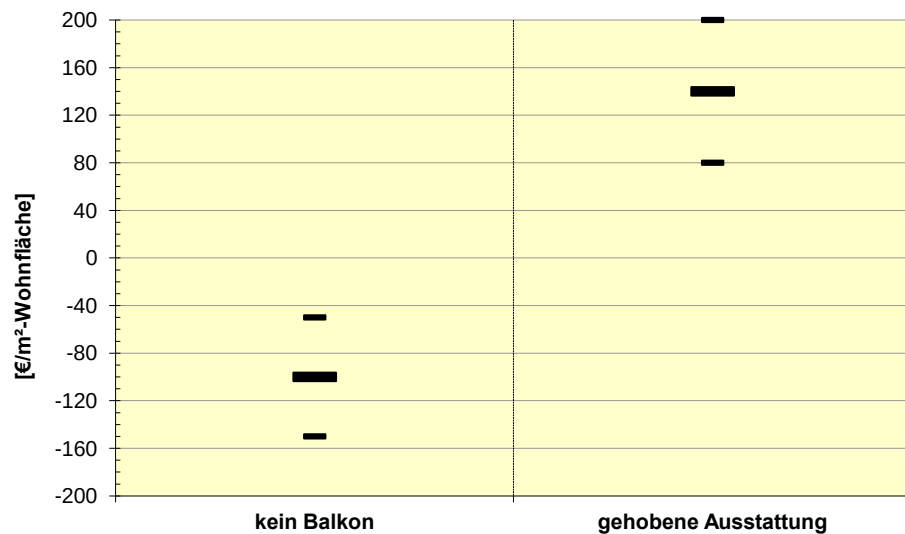


- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Geschosslage** der Wohnung führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Bei Wohnungen im **Dachgeschoss** kommt es bei der Wertfindung darauf an, in wie weit die Lage im Dachgeschoss von Vorteil ist. Bei Altbauten können zum Beispiel durch den nachträglichen Ausbau in eine Wohnung höhere Preise erzielt werden, wenn diese Wohnung als höherwertig gegenüber den anderen Wohnungen angesehen werden muss. Bei neueren Gebäuden kann das Vorhandensein eines Fahrstuhls wertrelevant sein. Wohnungen im Erdgeschoss erzielen höhere Preise, wenn das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens besteht.

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



- Bei etwa 13% der zur Analyse herangezogenen Eigentumswohnungen waren die Wohnungen zum Zeitpunkt des Verkaufes vermietet. Die Einflussgröße „Vermietung“ erwies sich in dem statistischen Modell als nicht signifikant. Berücksichtigt man jedoch bei der Fragestellung, inwieweit vermietete Eigentumswohnungen ein höheres oder niedrigeres Preisniveau gegenüber ansonsten gleichartigen Wohnungen aufweisen, so fällt auf, dass die Vermietung bei einer Wohnung bis 40 m² Wohnfläche zu einem Zuschlag, bei größeren Wohnungen zu einem Abschlag führt.



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

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

Anwendungsbeispiel

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Wohnfläche:	100 m²	Alter der Wohnung:	25 Jahre
Bodenrichtwert:	220,-- €/m² (GFZ=1,1)	Gebäudegröße:	16 Wohnungen
Geschosslage:	2. OG	Ausstattung:	durchschnittlich
Balkon:	nicht vorhanden		

Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.310,-- €/m²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Bodenrichtwert	- 50,-- €/m²	
Korrektur für Gebäudegröße	- 50,-- €/m²	
Korrektur für Geschosslage	- 0,-- €/m²	
Korrektur für Balkon	- 100,-- €/m²	

Angepasster Vergleichsfaktor 1.110,-- €/m²

Vergleichswert 100 m² x 1.110,-- €/m² = 111.000,-- €

7.2.4 Liegenschaftszinssätze

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 12.1.2.

Wohnungseigentum - vermietet -	2012/13		2013/14	
	Mittelwert	Tats. Spanne	Mittelwert	Tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz	4,9	1,9 – 9,40	4,8	1,9 – 9,5
Miete [€/m² Wohnfläche]	5,70	4,2 – 7,4	5,75	4,10 – 7,90
Restnutzungsdauer [Jahre]	49	31 - 73	44	25 – 75
Wohn-/Nutzfläche [m²]	65	26 - 106	67	22 - 135
Anzahl der Fälle	94		183	

Wohnungseigentum - eigengenutzt -	2012/13		2013/14	
	Mittelwert	Tats. Spanne	Mittelwert	Tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz	4,2	1,6 – 7,9	4,1	1,5 – 8,1
Miete [€/m² Wohnfläche]	5,40	4,10 – 9,30	5,30	4,10 – 9,10
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	29 - 78	43	25 – 76
Wohn-/Nutzfläche [m²]	83	27 - 168	80	24 – 160
Anzahl der Fälle	427		468	

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 Kapitel 12.1.2).

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 -	2011/12		2012/13		2013/14	
	Mittel- wert	Spanne	Mittel- wert	Spanne	Mittel- wert	Spanne
Ertragsfaktor	14,9	7,7 – 19,5	14,7	7,7 – 24,0	14,9	7,7 – 25,0
Anzahl der Fälle	71		94		183	

Wohnungseigentum - eigengenutzt -	2011/12		2012/13		2013/14	
	Mittel- wert	Spanne	Mittel- wert	Spanne	Mittel- wert	Spanne
Ertragsfaktor	15,2	6,9 – 27,7	15,7	7,5 – 26,4	15,8	7,4 – 26,1
Anzahl der Fälle	680		427		468	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

7.3 Teileigentum

Die Kaufpreise 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.

		2012		2013		2014	
		Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	13 800,--	34	13 200,--	9	13 000,--	25
	Wieder- verkauf	7 600,--	11	8 000,--	114	8 000,--	133
Tiefgaragen- stellplätze	Neubau	11 000,--	21	11 300,--	41	13 000,--	51
	Wieder- verkauf	6 500,--	59	6 500,--	50	6 500,--	77
Oberirdische Stellplätze	Neubau	4 500,--	17	4 000,--	40	4 000,--	9
	Wieder- verkauf	3 900,--	27	3 900,--	37	3 900,--	69

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 01.01.2015 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2014 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 82 Kaufverträge (2013: 44) zur Auswertung herangezogen werden.

Die Kaufpreise wurden entsprechend der Bodenrichtwertdefinition normiert. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich ein **ansteigendes 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 10 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 2014 wurden 19 Kaufverträge über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 70,-- €/m². Die Preisspanne lag bei 40,-- bis 100,-- €/m².

Die Kaufpreise entsprachen im Durchschnitt dem entsprechenden Bodenrichtwert. Aufgrund der Marktkennntnisse des Gutachterausschusses sowie unter Berücksichtigung der Preisentwicklung der umliegenden, vergleichbaren Gemeinden geht der Gutachterausschuss von einem **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 01.01.2015 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 01.01.2015 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 01.01.2015 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW vom 10.01.2006

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstücksfläche: 350 – 800 m² erschließungsbeitragsfrei	330,-- €/m²	245,-- €/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: $230,-- \text{ €/m}^2 \times 0,93 / 1,10 = 195,-- \text{ €/m}^2$

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

Anhand der 2003 bis 2010 abgeschlossenen Kauffälle über Grundstücke, die in drei- und mehrgeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung (GFZ) untersucht.

Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S 2665). Die im Dachgeschoss befindlichen Wohnflächen sind daher grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.

Für die Auswertung standen 50 Kauffälle zur Verfügung. Die erzielten Kaufpreise wurden nicht auf die GFZ des Bodenrichtwertgrundstückes abgestimmt. Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind auch Lage und Geländeeigenschaften eines Grundstückes zu berücksichtigen.

Tatsächliche GFZ	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4
Koeffizient	0,80	0,83	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,14

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

Anwendungsbeispiel

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

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

8.7 Preisentwicklung

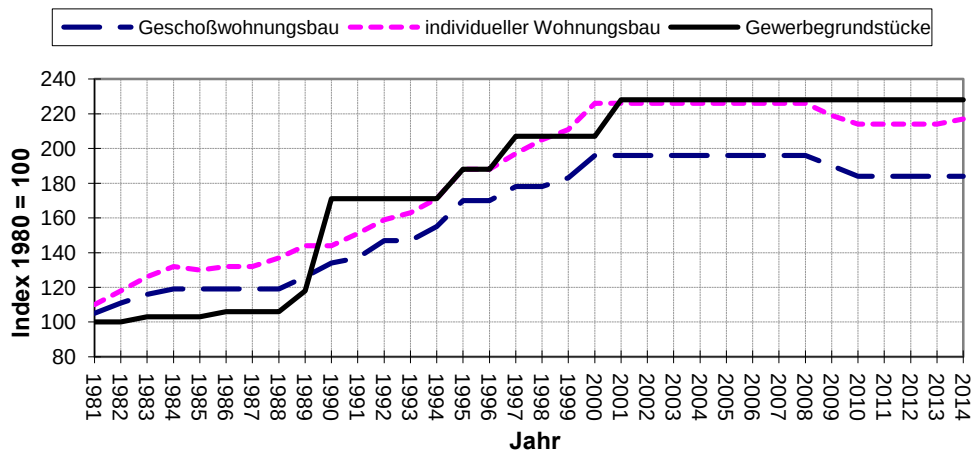
Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise bei Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, im Geschosswohnungsbau sowie bei gewerblichen Flächen ermittelt.

Indexreihe für Bodenpreise

Stichtag	Individueller Wohnungsbau %	Geschosswohnungsbau %	Gewerbliche Bauflächen %
31.12.1980	100	100	100
31.12.1981	110	105	100
31.12.1982	118	111	100
31.12.1983	126	116	103
31.12.1984	132	119	103
31.12.1985	130	119	103
31.12.1986	132	119	106
31.12.1987	132	119	106
31.12.1988	137	119	106
31.12.1989	144	126	118
31.12.1990	144	134	171
31.12.1991	151	137	171
31.12.1992	159	147	171
31.12.1993	163	147	171
31.12.1994	171	155	171
31.12.1995	188	170	188
31.12.1996	188	170	188
31.12.1997	197	178	207
31.12.1998	205	178	207
31.12.1999	211	183	207
31.12.2000	226	196	207
31.12.2001	226	196	228
31.12.2002	226	196	228
01.01.2004	226	196	228
01.01.2005	226	196	228
01.01.2006	226	196	228
01.01.2007	226	196	228
01.01.2008	226	196	228
01.01.2009	226	196	228
01.01.2010	219	190	228
01.01.2011	214	184	228
01.01.2012	214	184	228
01.01.2013	214	184	228
01.01.2014	214	184	228
01.01.2015	217	184	228

Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2014

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



9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal		
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Einwohner	348.014	348.977	351.175
Wanderungsgewinn/-verlust	1.250	2.459	2.967
Katasterfläche in km ²	168 km ²	168 km ²	168 km²
▪ davon 49 % Siedlungsfläche	82 km ²	82 km ²	82 km²
▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser	86 km ²	86 km ²	86 km²
Einwohnerdichte [Einw./km ²]	2.066	2.072	2.086
Sozialhilfequote [%]	17,3 ^{*1}	17,4 ^{*1}	16,8 ^{*1}
Arbeitslosenquote [%]	13,2	12,4	10,4
Gewerbesteuer (Hebesatz)	490	490	490
Grundsteuer A (Hebesatz)	240	240	240
Grundsteuer B (Hebesatz)	620	620	620

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

^{*1} Stichtag 30.09.2014

Kennzahlen	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Beschäftigungsquote in %	49,4	49,7	
Pendlersaldo (zum 30.06.)	2.975	1.969	1.206
Anzahl der innerstädtischen Umzüge	30.947	31.043	31.087
Anzahl aller Haushalte	176.881	178.178	179.731
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	32,1 %	32,6 %	33,1 %
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	14,1 %	14,0 %	14,0 %
Paarhaushalte ohne Kinder	23,5 %	23,3 %	23,1 %
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	14,0 %	13,9 %	13,8 %
Paare mit Nachkommen	4,5 %	4,4 %	4,2 %
Alleinerziehende	4,8 %	4,8 %	4,8 %
sonstige Haushalte	7,1 %	7,0 %	7,0 %

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste der Stadt Wuppertal

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:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Wohngebäude mit einer Wohnung	120	203	96	132	101	91
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	15	17	14	26	7	5
Wohngebäude insgesamt	153	236	127	166	125	116
Wohnungen in Wohngebäuden	288	436	334	310	268	170
Nichtwohngebäude (mit überwiegender Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	30	25	20	26	32	27
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	4	5	3	0	0	3
Gesamtzahl Gebäude	183	261	147	192	157	143
Gesamtzahl Wohnungen	292	441	337	332	268	173

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 Marktpflogenheit 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	[€/m ² / Nutzfläche]	[€/m ² / Nutzfläche]		[m ²]
Elberfeld Barmen	6,50	4,-- bis 9,50	139	270

*¹ Die Preisspanne beinhaltet 85% der tatsächlichen Mieten.

Praxismieten

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

*¹ Die Preisspanne beinhaltet 85% der tatsächlichen Mieten.

10.2 Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen

Die Datengrundlage beinhaltet Mieten aus den Jahren 2013 und 2014.

Mieten für Lager- und Produktionsflächen

	Mittel	Preisspanne* ¹	Anzahl	Nutzfläche tats. Spanne
Alle Lagen	[€/m ² / Nutzfläche]	[€/m ² / Nutzfläche]		[m ²]
	2,90	1,-- bis 5,--	28	15 bis 6.600

*¹ Die Preisspanne beruht auf den tatsächlichen Mieten.

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 beinhaltet Mieten aus den Jahren 2014. Die Datenmenge enthielt keine Mieten aus Innenstadtlagen.

Alle Lagen außerhalb Innenstadtlagen	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	45,--	25,-- bis 70,--	± 9,2	228
Tiefgaragenstellplatz	40,--	20,-- bis 50,--	± 9,76	37
Oberirdischer Stellplatz	25,--	10,-- bis 50,--	± 11,9	50

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 12.2 am Ende dieser Broschüre.

11. Sonstige Angaben

11.1 Produkte des Gutachterausschusses

	Gebühr
<i>Bodenrichtwertkarte</i> (Atlas)	60,-- €
Auszug aus BORIS.NRW (DIN A4)	8,-- €
<i>Grundstücksmarktbericht</i> (Broschüre)	52,-- €

Bei Selbstentnahme über BORISplus: 75% der o.a. Preise

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.

<i>Mieten für Einzelhandelsflächen 2011</i> (Broschüre)	30,-- €
<i>Passantenfrequenzanalyse 2014</i> (pdf-Dokument)	kostenfrei

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.



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 19.02.2015 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke
Vorsitzender

gez. Ricarda Baltz
Geschäftsführerin

12. Anlagen

12.1 Modellbeschreibungen

12.1.1 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

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 24.06.2014 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_2014-06-24.pdf

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden geeignete, um die besonderen objekt-spezifischen 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 Drempeel 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)

12.1.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet.

Internetadresse:

- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW:
http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/2013-07-10_Modell_LZ.pdf

Modellbeschreibung

- 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.

12.1.3 Modell zur Ableitung der 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 nicht enthalten.

12.2 Mietspiegel Wuppertal 2012



Mietspiegel
Wuppertal 2012

Für nicht öffentlich geförderte
Mietwohnungen im Stadtgebiet
Wuppertal

gültig ab 18.09.2012



Mietspiegel 2012 (Miete in Euro pro m² Wohnfläche)

	Gruppe I Wohnungen, die vor 1949 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen, die von 1949 – 1960 bezugsfertig wurden			Gruppe III Wohnungen, die von 1961 – 1977 bezugsfertig wurden		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A Wohnungen mit Grundaussattung bis 40 m² Größe	4,40	5,30	6,20	3,90	4,80	5,70	4,50	5,25	6,00
B Wohnungen mit Grundaussattung über 40 m² bis 90 m² Größe	4,10	4,80	5,50	4,10	4,85	5,60	4,20	4,90	5,60
C Wohnungen mit Grundaussattung über 90 m² Größe	3,80	4,60	5,40	3,80	4,55	5,30	3,65	4,40	5,15

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

Zusätzliche Informationen geben:

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

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

WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land,
c/o GWW, Arndstr. 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 Wuppertal

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

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal
und Umgebung e. V.,
An der Clebrücke 2a, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 25595-0
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 Mietering e.V.
 - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal und Umgebung e. V.
 - IVD-West, Immobilienverband Deutschland
 - WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land
 - Haus + Grund Wuppertal und Umland vormals Elberfeld von 1880 e. V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Mathematisch statistische Analyse:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Design:

Michael Holter, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

Allgemeines

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

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

Erläuterungen

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

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

Die angegebenen Mietenspannen sind so gewählt worden, dass entsprechend einer Empfehlung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2/3 aller erfassten Mieten der betreffenden Merkmalskombination innerhalb der jeweiligen Mietenspanne liegen. Der niedrigste Wert stellt die Untergrenze, der höchste Wert die Obergrenze der Spanne dar. Zwischen Ober- und Untergrenze liegen die „üblichen Mietwerte“. Für die Ermittlung des Mietwertes ist zunächst grundsätzlich vom Mittelwert auszugehen, wobei die Besonderheiten der 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 Mietenspanne liegenden Ausgangswert und den notwendigen Zu- bzw. Abschlägen zusammensetzt, kann in der Summe außerhalb der Unter- bzw. Obergrenze liegen. Verfügt eine Wohnung über keine Toilette innerhalb der abgeschlossenen Wohnung, ist sie von der Mietpiegelanwendung 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 Mietpiegel aufgeführten Mietwerte beziehen sich daher auf die normale Wohnlage. Lagenvorteile können durch Lagevorteile ausgeglichen werden und umgekehrt.

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

Bessere Wohnlage:
Mindere Wohnlage:

Zuschlag bis zu 0,70 €/m²
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 Lärmbelastung 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. Altbau modernisierung

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 Mietpiegels entsprechend dem Jahr der Modernisierung erfolgen.



gutachterausschuss.wuppertal.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal