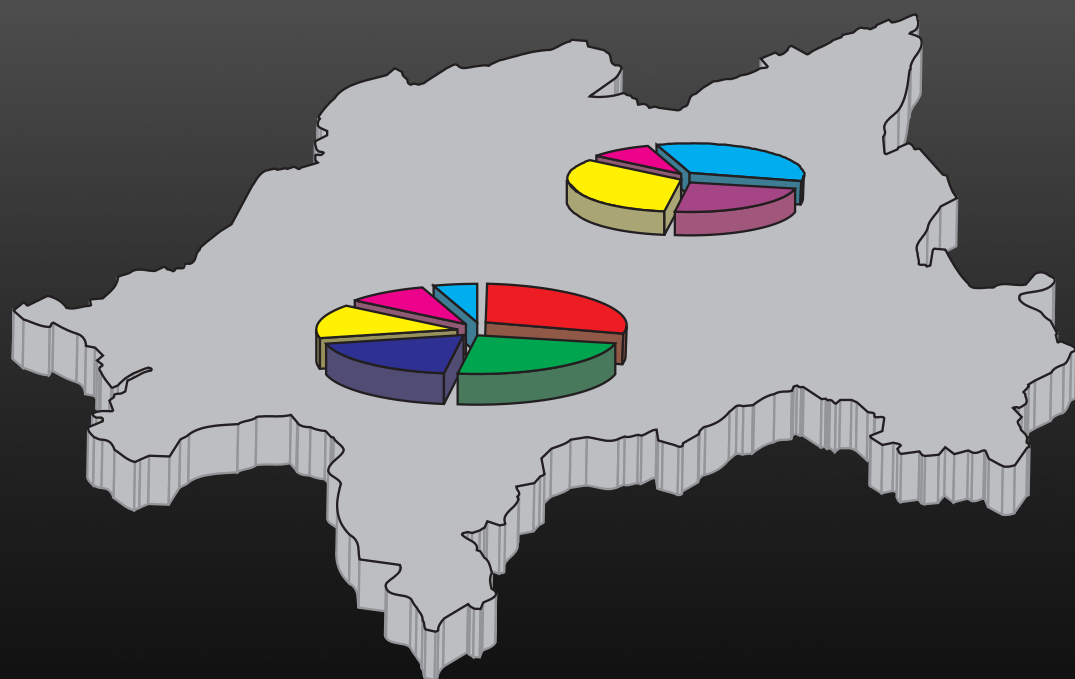




DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT WUPPERTAL



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT
FÜR DIE STADT WUPPERTAL 2004



**DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT WUPPERTAL**

Grundstücks- marktbericht 2004

**Übersicht über den Grundstücksmarkt
des Jahres 2003
in Wuppertal**

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle: Große Flurstraße 10, 42269 Wuppertal
Zimmer 107
Tel. (0202) 5 63-59 88 oder 59 82
Fax (0202) 5 63-81 63
E-mail: [http://gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de)

Auskünfte:

Bodenrichtwerte	Tel. 5 63-59 88
Kaufpreissammlung	Tel. 5 63-65 73
Marktbericht	Tel. 5 63-59 82
Wertermittlungen	Tel. 5 63-59 82

Internet: <http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss>
<http://www.boris.nrw.de>

Öffnungszeiten: Geschäftsstelle
Mo.-Fr. 8:00 - 12:00 Uhr sowie nach Vereinbarung
Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft:
Mo.-Fr. 8:00 - 12:00 Uhr , Do. 14:00 - 16:00 Uhr

Vertrieb: Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft, Zimmer 156
Große Flurstraße 10, 42269 Wuppertal
Tel. (0202) 5 63-53 99 oder 55 59

Gebühr: 30,-- €

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.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3. Der Gutachterausschuss	
3.1 Zusammensetzung.....	7
3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	8
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle.....	8
3.4 Gebühren des Gutachterausschusses.....	9
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003	
4.1 Anzahl der Verkäufe.....	10
4.2 Geldumsatz.....	11
4.3 Umsatzentwicklungen.....	12
5. Unbebaute Grundstücke	
5.1 Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick.....	13
5.2 Allgemeine Marktdaten.....	14
5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	15
5.4 Werdendes Bauland.....	16
5.5 Arrondierungsflächen zu Bauland.....	16
6. Bebaute Grundstücke	
6.1 Allgemeine Marktdaten.....	18
6.2 Individueller Wohnungsbau.....	19
6.2.1 Neubaumaßnahmen (Reihenhäuser, Doppelhaushälften).....	19
6.2.2 Wiederverkäufe (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser).....	20
7. Wohnungs- und Teileigentum	
7.1 Allgemeine Marktdaten.....	21
7.2 Neubaumaßnahmen.....	22
7.3 Wiederverkäufe.....	22
7.4 Umwandlungen.....	23
8. Bodenrichtwerte	
8.1 Definition.....	24
8.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2004.....	25
8.1.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte.....	25
8.1.3 BORIS.NRW.....	25

8.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2004.....	26
8.2.1	Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau.....	26
8.2.2	Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau.....	26
8.2.3	Baureifes Land für Gewerbliche Bauflächen.....	27
8.2.4	Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2003.....	27

9. Erforderliche Daten

9.1	Indexreihen.....	28
9.1.1	Indexreihe für Bodenpreise.....	28
9.1.2	Indexreihe für Eigentumswohnungen.....	29
9.2	Umrechnungskoeffizienten.....	29
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau.....	29
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ im Geschosswohnungsbau.....	30
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	31
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	32
9.4.1	Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)	32
9.4.2	Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser.....	34
9.4.3	Gebädefaktoren für Wohnungseigentum (Neubauten, Wiederverkäufe u. Umwandlungen).....	35
9.4.4	Gebädefaktoren für Teileigentum (Neubauten, Wiederverkäufe)	37
9.4.5	Ertragsfaktoren.....	38
9.5	Marktanpassungsfaktoren.....	39

10. Mietübersichten

10.1	Mietspiegel 2004 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen.....	40
10.2	Mietangebotsübersicht für gewerbliche Räume.....	40
10.3	Mietübersicht für Garagen und Stellplätze.....	41
10.4	Mietrichtwertkarten für Ladenräume.....	41

Anlagen I – IV für die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren

Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA - NRW.....	43
-------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Die Wuppertaler Immobilienmarktentwicklung ist durch ein rückläufiges Umsatzvolumen und damit rückläufige bzw. stagnierende Preise gekennzeichnet. Nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses herrscht derzeit auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt ein großes Immobilienangebot und damit ein langer Vermittlungszeitraum für zum Verkauf anstehende Immobilien. Auch das restriktivere Verhalten der Banken bei der Kreditvergabe führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses zu einem abwartenden Kaufverhalten. Eher wird eine Immobilie behalten als unter Preis verkauft. Dieses Überangebot schlägt sich allerdings noch nicht in allen Teilmärkten auf die Preise nieder. So wurden für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen, die größer als 90 m² sind, und für neue Doppelhaushälften in 2003 höhere Preise gezahlt als im Vorjahr. Für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) beispielsweise dagegen wird mittlerweile nur noch das 11-fache des Jahresrohertrages als Kaufpreis erzielt.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist im vergangenen Jahr insgesamt um 25% zurückgegangen. Insbesondere wurden erheblich weniger Arrondierungsflächen (Baulandteilflächen bzw. Nicht erforderliche Freiflächen) verkauft. Aber auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus und der gewerblich zu nutzenden Baulandflächen sind nahezu 50 % weniger Verträge abgeschlossen worden.

Die Preise für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke sind im Wesentlichen konstant geblieben. Ein unbebautes, baureifes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2003 durchschnittlich 235,- €/m². Im Bereich der unbebauten, baureifen Grundstücke des Geschosswohnungsbaus stellte der Gutachterausschuss ein gleichbleibendes Preisniveau fest. Die Baulandpreise für Gewerbeland sind im Jahr 2003 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Bebaute Grundstücke – Normaleigentum

Die Anzahl der Kauffälle für diesen Teilmarkt hat sich leicht um rd. 2 % reduziert, beim Geldumsatz dagegen wurde ein Umsatzeinbruch um rd. 30 Mill. € das sind rd. 10 % ermittelt.

Die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser gingen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt zurück.

Eigentumswohnungen

Gegenüber 2002 hat sich die Anzahl der Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum geringfügig erhöht (rd. 2%). Die Nachfrage nach großen Eigentumswohnungen (größer als 90 m²) war relativ hoch, sie wurden sogar zu gleichen Preisen gehandelt wie Wohnungen mittlerer Größe.

Insgesamt ist die Preisentwicklung für gebrauchte Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig (-3%), neugebaute Eigentumswohnungen dagegen wurden zum gleichen Preis verkauft.

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 für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind als auch für den interessierten Bürger verständlich zu machen. Die nachfolgenden Informationen bieten dem Leser eine allgemeine Marktorientierung.

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2003 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 grundsätzlich 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, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, auf schriftlichen Antrag in anonymisierter Form erteilt.

3. Der Gutachterausschuss

3.1 Zusammensetzung

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 83 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 fünf 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.

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss Wuppertal** angehörenden Gutachter beträgt zurzeit 21.

Dies sind:

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke (Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Hans-Peter Fischer (stellvertretender Vorsitzender)
- Grundstücksmakler Karl-Heinz Heymann (stellvertretender Vorsitzender)
- Bewertungssachverständiger Lothar Knaak (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Detlef Starck (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Rechtsanwältin Andrea Körner
- Architekt Volker Kohrsmeier
- Grundstücksmakler Hans-Joachim Kronenberg
- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- Dipl.-Ing. Angela Lange
- MRICS Frank Müller
- Dipl.-Ing. Manfred Niedermeyer (ÖbVI)
- Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft Heike Purpur
- Dipl.-Ing. Rüdiger Reckling
- Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner
- Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig
- Dipl.-Ing. agr. Klaus-Dieter Stock
- Dipl.-Ing. Michael Uhlmann

Nur für Ermittlung der Bodenrichtwerte und Mietübersichten:

- Steueramtsrat Reinhard Krüger
- Steueroberamtsrat Herbert Stamm

Neben dem Gutachterausschuss gibt es seit 1981 für das Land Nordrhein-Westfalen einen **Oberen Gutachterausschuss**, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet worden ist.

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das BauGB, die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 7. März 1990 maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei den kommunalen Behörden eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und ergänzenden Datensammlungen. Die Daten dieser Kaufpreissammlung stammen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195(1) BauGB verpflichtet, jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege eines Tausches zu übertragen, als Abschrift dem Gutachterausschuss zur Verfügung zu stellen. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet, um notwendige preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt und in die Kaufpreissammlung eingegeben. Diese Daten dienen sowohl als Grundlage zur Ableitung von Grundlagedaten entsprechend der WertV als auch als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten.

Weitere Aufgaben sind:

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

3.4 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren (Stand 03.07.2001) werden auf der Grundlage der **Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW, Tarifstelle 13** erhoben.

Für die Erstattung von **Gutachten** setzen sie sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einem wertabhängigen Teil und errechnen sich zur Zeit:

- Grundgebühr: 700 €
- dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

bis 770.000 €	2,0 v.T. des Wertes	
über 770.000 €	1,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 770 €

Unter "Wert" wird jeweils der im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.

- Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

Neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	Zuschlag bis 200 €
Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	Zuschlag bis 400 €
Besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind	Zuschlag bis 600 €
Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	Zuschlag bis 300 €

- Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommen die Kosten der Auslagen und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 16 %.

Die **Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Wuppertal** kann im Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft des Ressorts Vermessung, Katasteramt und Geodaten als Druck zum Preis von 150,- € erworben werden.

Die **Bodenrichtwertkarte** und der **Grundstücksmarktbericht** sind auch im **Internet** abrufbar. Unter der Adresse <http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss> stehen Ihnen die Informationen zurzeit noch kostenlos zur Verfügung.

Unter der Internetadresse <http://www.boris.nrw.de> können die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte sämtlicher Gutachterausschüsse in NRW abgerufen werden.

Die Gebühren für **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** betragen 15,- € **Mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird. Die Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung betragen derzeit je Wertermittlungsfall bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte für unbebaute und bebaute Grundstücke 100,- bis 150,- € für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 7,- €

Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2004 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2003 und dem 31.12.2003 notariell abgeschlossen worden sind. Kaufverträge, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden nur im Allgemeinen Teil des Grundstücksmarktberichtes berücksichtigt. In die Gesamtstatistiken des Allgemeinen Teils fließen auch die Eigentumsänderungen durch Zwangsversteigerungszuschlag und Umlegungsbeschluss ein.

Bei den ermittelten Werten handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Zu späteren Veröffentlichungen können sich u. U. Abweichungen ergeben, da Kaufverträge oft nach dem Stichtag nachgereicht werden.

Der Gesamtmarkt wurde in folgende Teilmärkte eingeteilt:

- **Unbebaute Grundstücke**
- **Bebaute Grundstücke**
- **Wohnungs- und Teileigentum.**

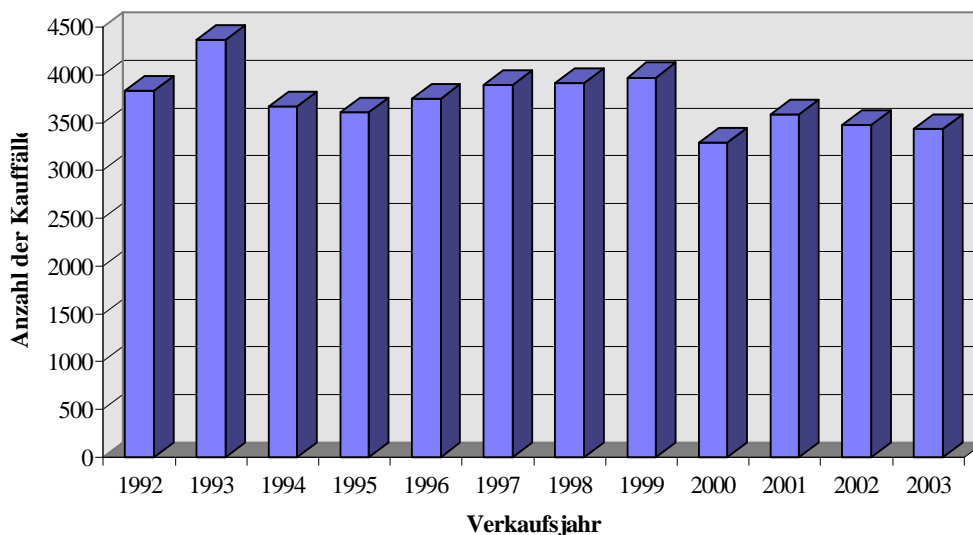
Der Teilmarkt Unbebaute Grundstücke umfasst alle selbstständig und nicht selbstständig bebaubaren Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.

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

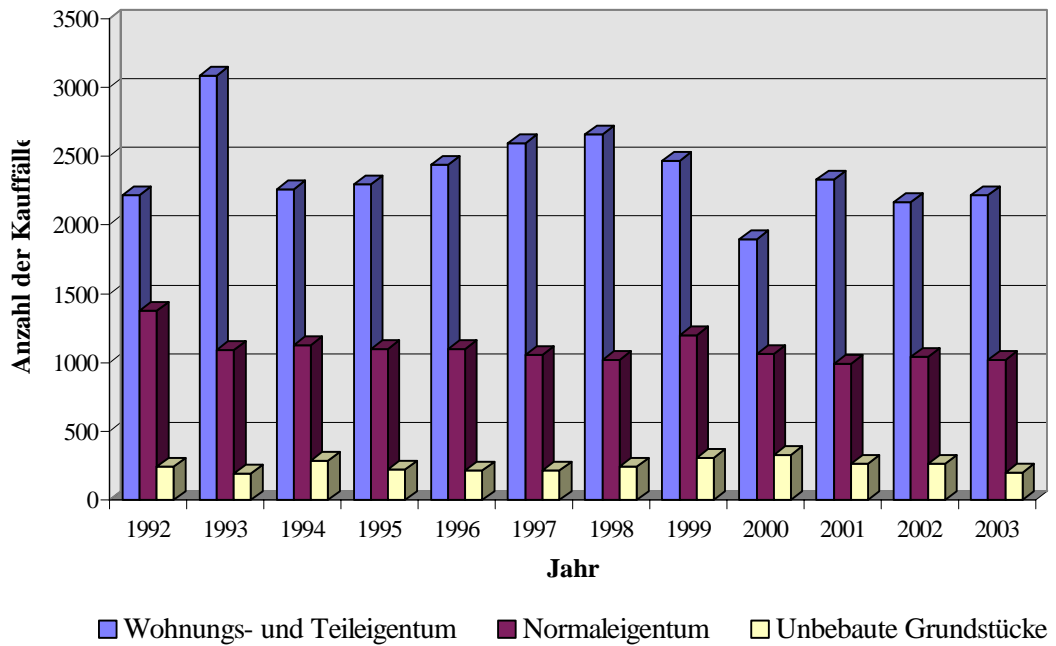
Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

4.1 Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2003 wurden insgesamt 2 964 Grundstückskaufverträge in der Geschäftsstelle registriert. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3 435. Im Vergleich zu 2002 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um 1 % gefallen.

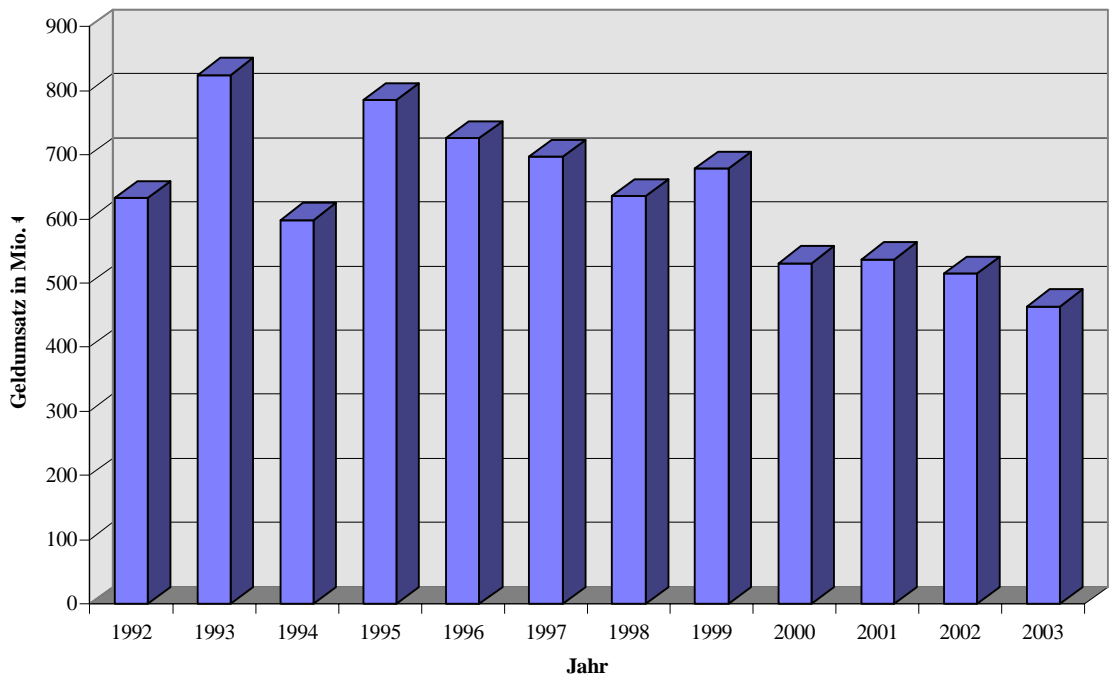


Entwicklung der Teilmärkte von 1992 bis 2003



4.2 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2003 um 10 % gefallen und beträgt rd. 464 Mio. €.

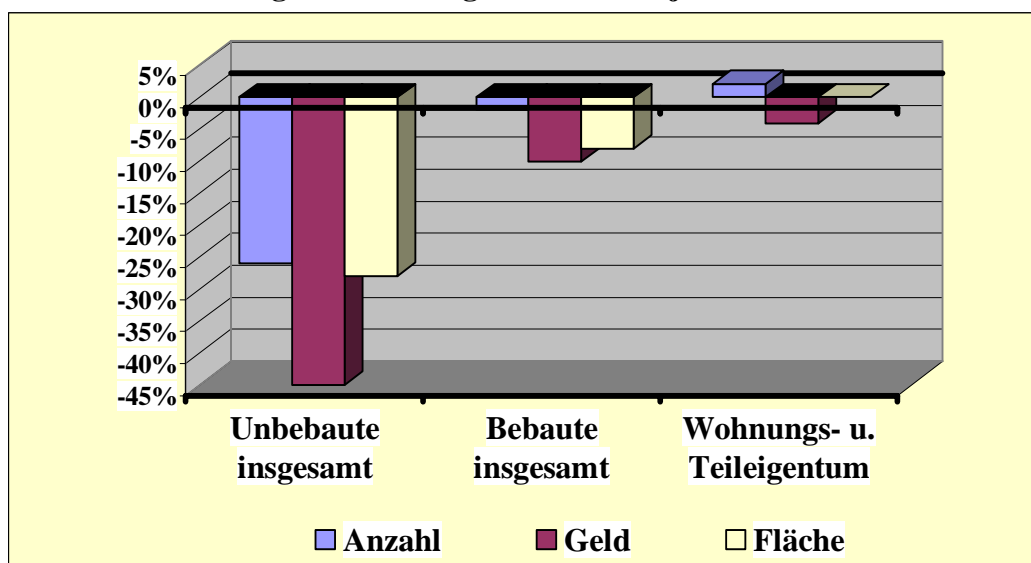


4.3 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2003 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Umsatzentwicklungen 2002 / 2003						
Jahr Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
	Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
2002						
Unbebaute Grundstücke	267	7,7 %	33,6	6,5 %	70,6	40,6 %
Bebaute Grundstücke	1044	30,0 %	303,5	58,9 %	103,4	59,4 %
Wohnungs- und Teileigentum	2166	62,3 %	178,2	34,6 %	entfällt	entfällt
insgesamt	3477	100 %	515,3	100 %	174,0	100 %
2003						
Unbebaute Grundstücke	197	5,7 %	18,5	4,0 %	51,0	34,8 %
Bebaute Grundstücke	1022	29,8 %	274,3	59,1 %	95,4	65,2 %
Wohnungs- und Teileigentum	2216	64,5 %	171,2	36,9 %	entfällt	entfällt
insgesamt	3435	100 %	464,0	100 %	146,4	100 %
Veränderungen 2002 / 2003						
Unbebaute Grundstücke	- 70	- 26,2 %	- 15,1	- 44,9 %	- 19,6	- 27,8 %
Bebaute Grundstücke	- 22	- 2,1 %	- 29,2	- 9,6 %	- 8,0	- 7,7 %
Wohnungs- und Teileigentum	+ 50	+ 2,3 %	- 7,0	- 3,9 %	entfällt	entfällt
insgesamt	- 42	- 1,2 %	- 51,3	- 10,0 %	- 27,6	- 15,9 %

Umsatzentwicklung 2003 im Vergleich zum Vorjahr



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick

Die folgende Übersicht zeigt die 2/3-Preisspannen der Kaufpreise von unbebauten Grundstücken (bei den Baulandflächen jeweils auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt) und die Preisentwicklung im Verhältnis zum Vorjahr in den unterschiedlichen Qualitätsstufen bzw. Grundstücks-kategorien.

Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m ²]	Preisentwicklung zu 2002
Bauland (Preisentwicklung bezogen auf den Richtwerttermin 01.01.2004)		
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke (inkl. Erschließungsbeiträge)	120,-- bis 310,--	Stagnierend
Geschosswohnungsbau (inkl. Erschließungsbeiträge)	130,-- bis 280,--	Stagnierend
Gewerbe- und Industrieflächen (inkl. Erschließungsbeiträge)	55,-- bis 85,--	Stagnierend
Begünstigtes Agrarland (§ 4 (1) Pkt. 2 WertV)	5,-- bis 35,--	Keine signifikante Änderung erkennbar
Landwirtschaftliche Flächen	1,-- bis 4,--	Stagnierend
Forstwirtschaftliche Flächen (inkl. Aufwuchs)	1,-- bis 2,60	Stagnierend

5.2 Allgemeine Marktdaten

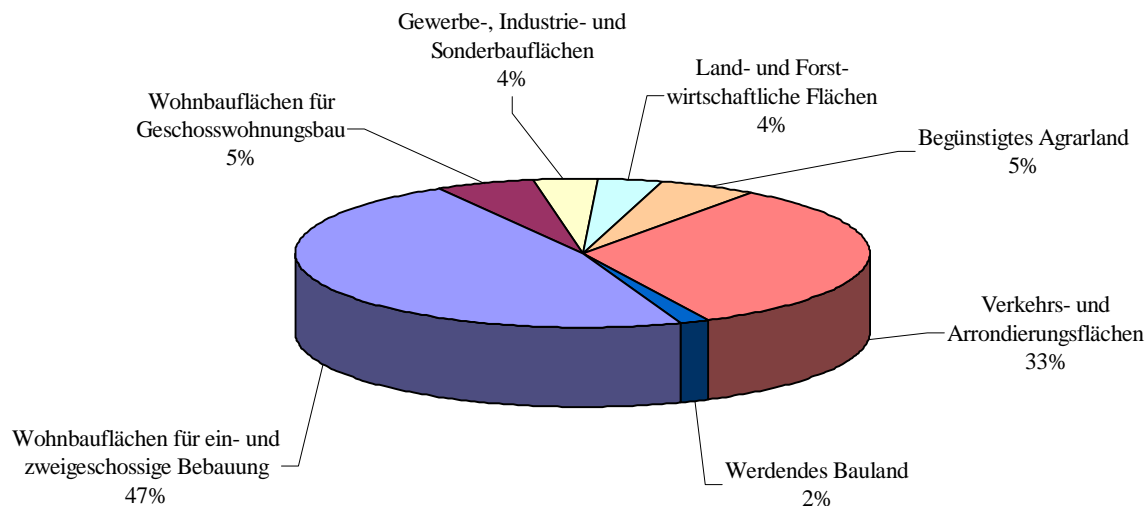
Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" gliedert sich entsprechend der Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 in folgende vier Zustands- und Entwicklungsstufen:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land.

Die Wertermittlungsverordnung beinhaltet die Stufenfolge der Entwicklung des Grund und Bodens von Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu baureifem Land. Der Entwicklungszustand richtet sich grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben (Planungsrecht u. ä.).

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 197 Kauffälle über unbebaute Grundstücke, die im Jahr 2003 abgeschlossen wurden, erfasst. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 70 Kauffälle zurückgegangen. Insbesondere wurden erheblich weniger Arrondierungsflächen verkauft als im Vorjahr (Rückgang um 50 Kaufverträge). Auch lagen weniger Kauffälle über Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und für gewerbliche Bebauung vor. Dagegen wurden für den Bereich der ein- oder zweigeschossig bebaubaren Grundstücke 7 Kaufverträge mehr erfasst.

Verteilung der Kauffälle



Die Grundstückskategorien Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Begünstigtes Agrarland), Werdendes Bauland und Arrondierungsflächen zu Bauland werden in den folgenden Kapiteln 5.3 bis 5.5 genauer beschrieben.

Der Geschäftsverkehr, der sich auf unbebaute, baureife Grundstücke bezieht, wird im Kapitel 8. Bodenrichtwerte auf Seite 24 ff erläutert.

5.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Nach der Wertermittlungsverordnung sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. 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,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Insgesamt konnten 17 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden. Davon wurden 3 Kaufverträge über landwirtschaftliche und 4 Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen. Die verbleibenden 10 Kaufverträge entfallen in die zweite Kategorie der Wertermittlungsverordnung und 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 nicht möglich, so dass in der folgenden Aufstellung die 2/3-Spannen der gezahlten Kaufpreise in den einzelnen Kategorien angegeben werden. Bei den land- und forstwirtschaftliche Flächen aufgrund der geringen Anzahl unter Berücksichtigung von Kauffällen aus zurückliegenden Jahren.

Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m²]
Landwirtschaftliche Flächen	1,-- bis 4,--
Forstwirtschaftliche Flächen (inkl. Aufwuchs)	1,-- bis 2,60
Begünstigtes Agrarland	5,-- bis 35,--

5.4 Werdendes Bauland

Nach §4(2) WertV sind unter dem Begriff **Bauerwartungsland** Flächen zu verstehen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich 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 §4(3) WertV sind unter dem Begriff **Rohbauland** Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher kann kein konkreter Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes abgeleitet werden.

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen "Reife" des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne. Aufgrund der geringen Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge über derartige Flächen in den einzelnen Jahren werden bei den angegebenen Spanne auch die Kauffällen aus zurückliegenden Jahren berücksichtigt.

Im Jahr 2003 wurden nur 2 Kaufverträge über **Bauerwartungsland** in der Geschäftsstelle registriert. Die Preise für Bauerwartungsland bewegen sich in den letzten Jahren überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 10 % und 40 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes**.

Ein Kaufvertrag wurde im Jahr 2003 über **Rohbauland** in der Geschäftsstelle registriert. Unter Berücksichtigung der Kauffälle der letzten Jahre lagen die Kaufpreise überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 40 % bis 80 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes**.

5.5 Arrondierungsflächen zu Bauland

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

Die Kauffälle über Arrondierungsflächen der Jahre zwischen 1994 und 2003 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.

Die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Bodenpreise wurden ins Verhältnis zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gestellt. Betrachtet man die verschiedenen Typen, so lässt sich eine Abstufung des Preisverhältnisses erkennen, die mit der Wichtigkeit der erworbenen Teilfläche für die Käuferin oder den Käufer erklärt werden kann.

In der folgenden Tabelle werden sowohl der Durchschnittswert als auch eine Spanne in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert für die unterschiedlichen Kategorien von Arrondierungsflächen angegeben.

Da statistisch gesicherte Aussagen über Mittelwerte aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht möglich waren, wurden neben den Kauffällen des Jahres 2003 auch die aus den Jahren 1994 bis 2002 berücksichtigt. Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Mittelwert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein.

Kategorie	Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Anzahl der Kauffälle
Baulandteilflächen			
Flächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen	30 - 100	65	140
Überbaubereinigung	60 - 130	95	17
Garagen- und Stellplatzflächen	25 - 90	60	68
Nicht erforderliche Freiflächen			
Flächen im hinteren Grundstücksbereich, Gartenland, u. ä.	5 - 25	15	213

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Allgemeine Marktdaten

Die Kaufverträge aller bebauten Grundstücke, die nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt sind, werden dem Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" zugerechnet. Sie können weiter unterteilt werden in Grundstücke mit

- Individuellem Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerblichen Objekten.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden für das Jahr 2003 insgesamt 1022 Kauffälle über bebaute Grundstücke erfasst. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2 % gesunken. 569 Kauffälle fallen in die Kategorie „Individueller Wohnungsbau“, 263 Kauffälle betrafen den Geschosswohnungsbau und 190 Kauffälle gemischt genutzte und rein gewerblich genutzte Objekte.

Auf Grund der geringen Anzahl und der Verschiedenartigkeit der Objekte können zu rein gewerblich genutzten Objekten keine weiteren Angaben gemacht werden.

Im Kapitel 6.2 werden die Durchschnittskaufpreise für die verschiedenen Gebäudetypen im individuellen Wohnungsbau beschrieben.

Weitergehende Auswertungen zu dem Individuellen Wohnungsbau und dem Geschosswohnungsbau (Liegenschaftszinssätze, Gebädefaktoren und Ertragsfaktoren) können den Kapiteln 9.3 und 9.4 entnommen werden.

Baufertigstellungen in den letzten Jahren (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:

	1999	2000	2001	2002	2003
Wohngebäude mit einer Wohnung	119	141	291	181	188
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	19	23	23	19	9
Wohngebäude insgesamt	183	204	367	238	223
Wohnungen in Wohngebäuden	731	648	991	608	471
Nichtwohngebäude (mit überwiegendem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	37	28	53	28	39
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	17	40	6	8	4
Gesamtzahl Gebäude	220	232	420	266	262
Gesamtzahl Wohnungen	748	688	997	616	475

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

6.2 Individueller Wohnungsbau

Bei der Beurteilung des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises ist zu berücksichtigen, dass er nur eine Größenordnung widerspiegelt, da der Lagefaktor im Kaufpreis noch voll enthalten ist.

6.2.1 Neubaumaßnahmen

Reihenhäuser

Insgesamt lagen 67 Kauffälle vor.

Von der Lage her in 2 Baugebieten wurden 9 Reihenhäuser ohne Unterkellerung registriert. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert lag hier bei 210 000,-- €. 51 Kauffälle über Neubauvorhaben standen in unterschiedlichen Gebieten zur Verfügung. Diese Reihenhäuser sind unterkellert, die durchschnittliche Wohnfläche lag bei rd. 124 m². Überdurchschnittliche Eigenleistungen blieben unberücksichtigt. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 210 000,-- € und 250 000,-- €

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis inkl. Grundstück [€]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1999	62	250 533,--	- 1	260
2000	73	240 307,--	- 4	250
2001	46	242 864,--	+1	220
2002	60	230 000,--	- 5	240
2003	51	230 000,--	0	250

Doppelhaushälften

Für diesen Teilbereich des Immobilienmarktes standen insgesamt 40 Kauffälle aus verschiedenen Neubaugebieten zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 132 m². Zum durchschnittlichen Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert kommen in nur wenigen Fällen noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzu. Der hier angegebene Wert beinhaltet nur Doppelhaushälften mit Keller. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 250 000,-- € und 290 000,-- €

7 Kauffälle aus 4 Baugebieten sind nicht unterkellert. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis beträgt 205 000,-- €

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis inkl. Grundstück [€]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1999	37	268 428,--	- 3	320
2000	41	276 098,--	+ 3	280
2001	23	276 098,--	0	310
2002	28	260 000,--	- 6	270
2003	28	270 000,--	+ 4	320

6.2.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie wurden insgesamt 48 Kaufverträge registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei rd. 125 m². Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 175 000,-- € und 245 000,-- €

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis inkl. Grundstück [€]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1999	58	219 856,--	0	290
2000	63	217 299,--	- 1	300
2001	32	217 299,--	0	265
2002	56	210 000,--	- 3	250
2003	48	210 000,--	0	270

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 51 Kaufverträge ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei rd. 130 m². Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 185 000,-- € und 275 000,-- €

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis inkl. Grundstück [€]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1999	18	240 307,--	0	450
2000	40	237 751,--	- 1	450
2001	20	250 533,--	+ 5	410
2002	42	240 000,--	- 4	400
2003	51	230 000,--	- 4	400

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 48 Kaufverträge ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 145 m². Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 180 000,-- € und 400 000,-- €

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis inkl. Grundstück [€]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1999	31	293 993,--	- 2	850
2000	42	291 436,--	- 1	850
2001	10	319 557,--	+ 10	680
2002	37	310 000,--	- 1	880
2003	48	290 000,--	- 6	850

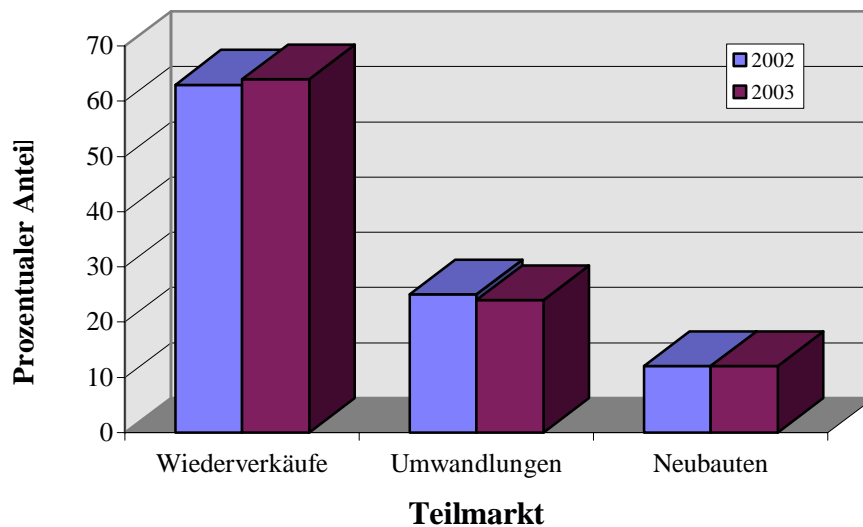
7. Wohnungs- und Teileigentum

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.

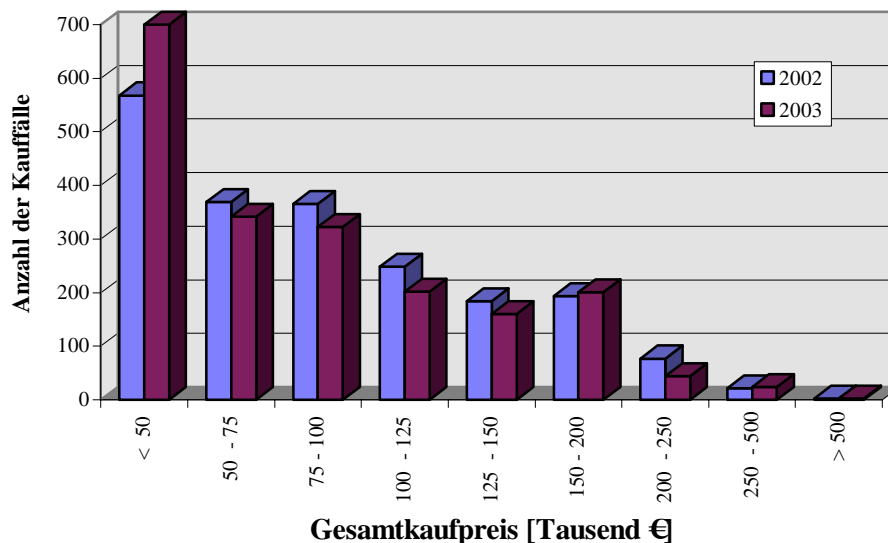
7.1 Allgemeine Marktdaten

2003 wurden insgesamt 2216 Kauffälle über Wohnungseigentum und über Teileigentum (u. a. Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze) registriert. Gegenüber dem Vorjahr sind dies rd. 2 % mehr Kauffälle.

Prozentuale Marktanteile bezogen auf die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum

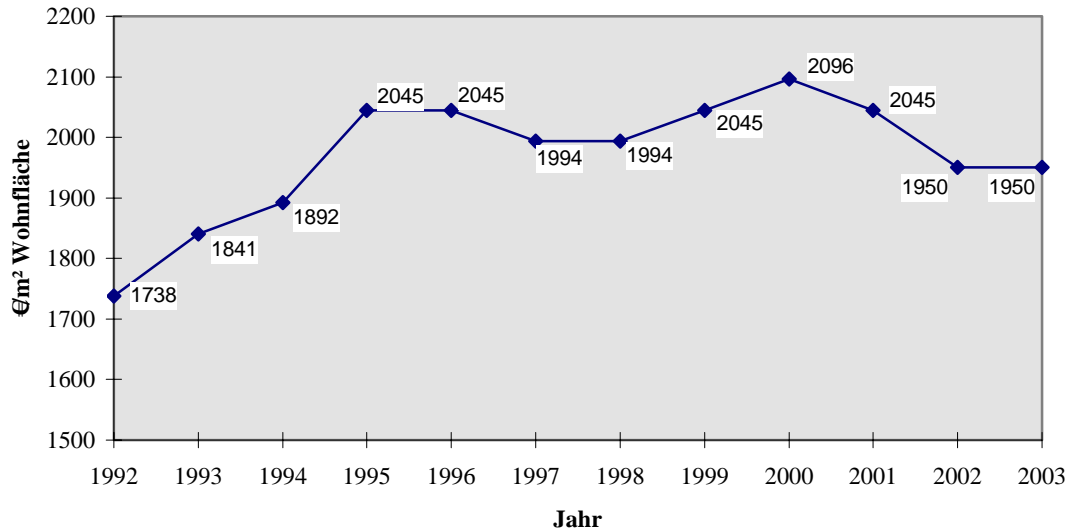


Anzahl aller Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen



7.2 Neubaumaßnahmen

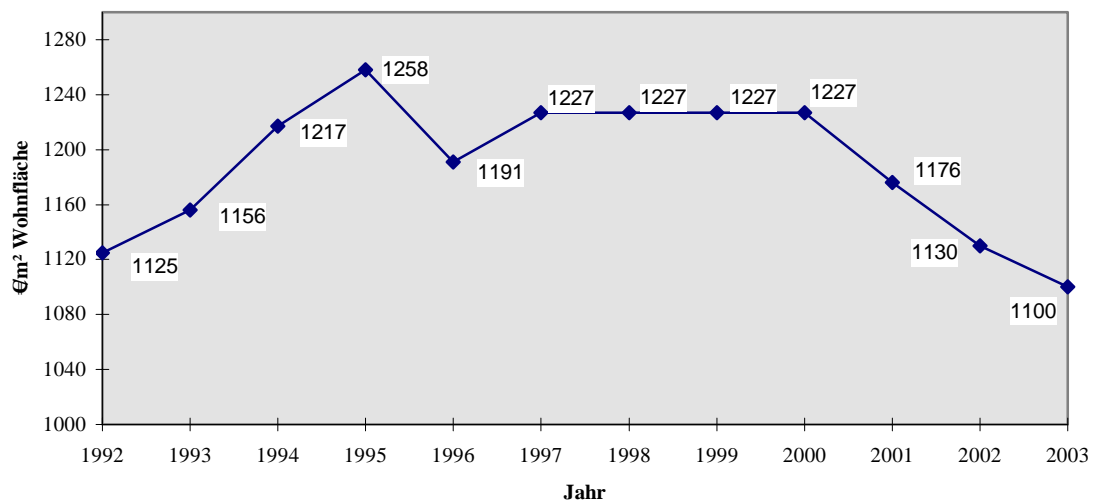
Für das Auswertungsjahr 2003 wurden insgesamt 104 auswertbare Neubau-Eigentumswohnungen (Baujahr und Wohnfläche bekannt) in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 91 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 950,-- €**. Dies entspricht dem Wert des Vorjahres. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **1 750,-- €/m² und 2 150,-- €/m²**.



7.3 Wiederverkäufe

Dieser Teilbereich umfasst neben dem Wiederverkauf von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher in Wohnungseigentum umgewandelt und jetzt weiterverkauft wurden.

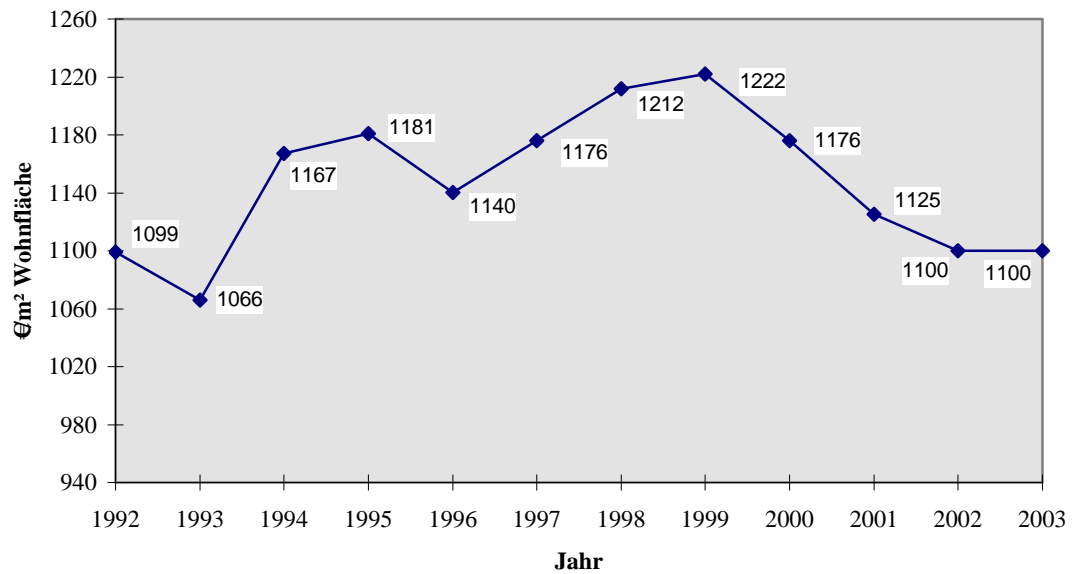
Für das Auswertungsjahr 2003 wurden insgesamt 554 auswertbare Eigentumswohnungen (Baujahr und Wohnfläche bekannt) in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 77 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 100,-- €**. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Preisrückgang von rd. 3 %. Zwei Drittel aller Kauffälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **750,-- €/m² und 1 450,-- €/m²**.



7.4 Umwandlungen

Umgewandelte Eigentumswohnungen sind ehemalige Mietwohnungen, die unmittelbar vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. In diese Kategorie fallen nur die Kauffälle über Wohnungseigentum, die nach der Umwandlung **erstmalig** im Jahr 2003 verkauft worden sind.

Für das Auswertungsjahr 2003 wurden insgesamt 200 auswertbare Eigentumswohnungen (Baujahr und Wohnfläche bekannt) in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 81 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 100,- €**. Das entspricht dem Wert des Vorjahres. Zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **850,- €/m²** und **1 340,- €/m²**.



Weitergehende Auswertungen (Gebäudedefaktoren) über Wohnungs- und Teileigentum können Kapitel 9.4.3 entnommen werden.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Definition

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich bis zum 28. Februar zum Stichtag 01.01. des Jahres ermittelt.

Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt; er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Bodenrichtwertgrundstück).

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks (in Anlehnung an §1 BauNVO)

Grundlage der in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Nutzungsarten ist **nicht** das örtliche Planungsrecht. Vielmehr handelt es sich hierbei um die jeweilige gebietstypische Nutzungsart.

MD	Dorfgebiet
W	Wohnbaufläche
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	Gewerbliche Baufläche

In Wohn- und Mischgebieten (W, MI) mit bis zu 2-geschossiger Bauweise (**II**) hat das Bodenrichtwertgrundstück eine Grundstücksgröße zwischen 350 m² bis 650 m², in Dorfgebieten (MD) zwischen 600 m² und 800 m².

In Wohn- und Mischgebieten (W, MI) mit mehr als 2-geschossiger Bauweise (**III**) bezieht sich das Bodenrichtwertgrundstück auf eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von 1,1.

Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist die BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986.

In Kerngebieten (MK) sowie in reinen gewerblichen Bauflächen (G) hat das Bodenrichtwertgrundstück keine besonderen Festlegungen.

Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße und bauliche Ausnutzung.

Beispiel

<u>350</u>	350 = Bodenrichtwert in €/m ² , erschließungsbeitrags frei
MI III	MI = Mischgebiet, III = 3- und mehrgeschossige Bauweise

<u>(159)</u>	(159) = Bodenrichtwert in €/m ² , erschließungsbeitrags pfl ichtig
W II	W = Wohngebiet, II = ein- bis zweigeschossige Bauweise

Die Geländeoberfläche ist eben bis leicht geneigt bzw. leicht hängig, im Übrigen aber hat sie eine dem Richtwertgebiet entsprechende typische Oberfläche. Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Altablagerungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte können je nach Art der Nutzung und nach Lage im Stadtgebiet erheblich voneinander und von den in den folgenden Abschnitten abgeleiteten Durchschnittswerten abweichen.

Die Bodenrichtwerte sind am 25.02.2004 gemäß § 196 BauGB und gemäß § 11 GAVO NRW ermittelt und beschlossen worden.

8.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2004 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung vom 07.03.1990

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	335,-- €/m ²	250,-- €/m ²	-----
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	245,-- €/m ²	205,-- €/m ²	155,-- €/m ²
Gewerbeflächen	-----	65,-- €/m ²	-----

8.1.2 BORIS.NRW

Mit dem Bodenrichtwert im Informationssystem BORIS.NRW stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW flächendeckend die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte zur Verfügung. Unter der Adresse www.boris.nrw.de können kostenlos die Bodenrichtwerte eingesehen und die allgemeinen Marktdaten heruntergeladen werden. Kostspflichtig ist für den registrierten Kunden der Ausdruck der Bodenrichtwertkarte und die Nutzung der erforderlichen Daten der Wertermittlung.



8.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2004

Um die Veränderung zum Richtwerttermin 01.01.2004 festzustellen, wurden die Kauffälle über unbebaute Grundstücke mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2002 in der entsprechenden Lage verglichen.

8.2.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau

Für das Jahr 2003 konnten 70 Verträge über baureifes Land für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke ausgewertet werden. Das sind ungefähr so viele Verträge wie im Vorjahr.

Die Kaufpreise wurden auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt. Sie lagen in einer Preisspanne von 120,- €/m² bis 310,- €/m².

Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen abgestellten Kaufpreises zum entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich vom Richtwerttermin 31.12.2002 zum Richtwerttermin 01.01.2004 ein

Gleichbleibendem Preisniveau

für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke.

8.2.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau

In diese Grundstücks-kategorie fallen Grundstücke, die drei- oder mehrgeschossig bebaut werden können. Insgesamt konnten 9 Verträge ausgewertet werden, von denen 4 veräußerte Grundstücke dem Mietwohnungsbau und 5 Grundstücke dem Eigentumswohnungsbau zuzuordnen waren. Das sind rd. ein Drittel wenig auswertbare Kaufverträge als im Vorjahr.

Die Kaufpreise wurden auf das Richtwertgrundstück abgestellt. Sie lagen in einer Preisspanne von 130,- €/m² bis 280,- €/m².

Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen abgestellten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich vom Richtwerttermin 31.12.2001 zum Richtwerttermin 01.01.2004 ein gleichbleibendes Preisniveau. Die aus den abgestellten Kaufpreisen ermittelten Wertänderungen streuen jedoch sehr stark, so dass keine statistisch gesicherte Aussage getroffen werden kann. Aufgrund der Marktkenntnisse des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Preisentwicklung in den umliegenden, vergleichbaren Gemeinden geht der Gutachterausschuss von einem

Gleichbleibendem Preisniveau

für mehrgeschossig bebaubare Grundstücke aus.

8.2.3 Baureifes Land für Gewerbliche Bauflächen

Insgesamt konnten 6 Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden. Im Vorjahr waren es 10 Verträge.

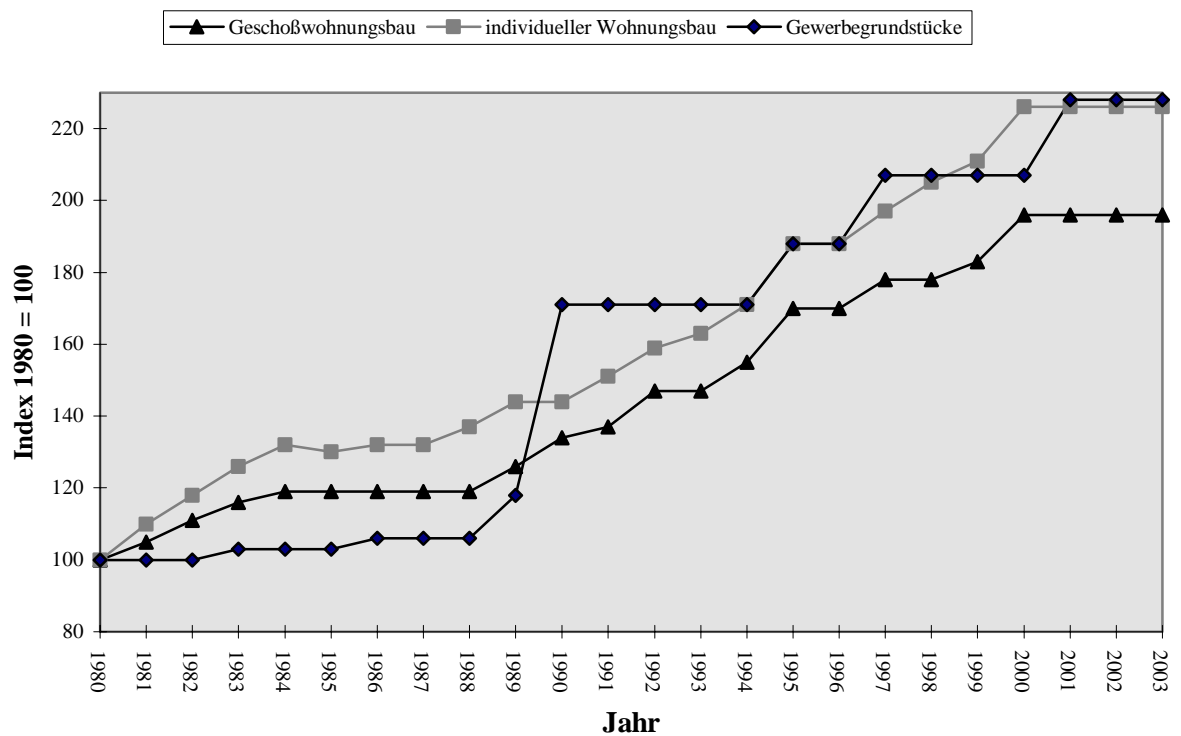
Sie lagen in einer Preisspanne von 55,- €m² bis 85,- €m².

Bei den gewerblich nutzbaren Grundstücken bewegen sich die Kaufpreise innerhalb des Bodenrichtwertniveaus des Vorjahres. Insgesamt ergibt die Auswertung ein

Gleichbleibendes Preisniveau.

8.2.4 Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2003

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



9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Nach § 193 (3) BauGB in Verbindung mit §§ 8ff WertV und §12 GAVO NRW sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

9.1 Indexreihen

9.1.1 Indexreihe für Bodenpreise

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 auf der Basis der Bodenpreise zum 31.12. bzw. 01.01. eines jeden Jahres

Stichtag	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbegrundstücke
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

9.1.2 Indexreihe für Eigentumswohnungen

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

9.2 Umrechnungskoeffizienten

Nach § 10 (1) WertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau

Anhand der 1994 bis 1998 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 250 m² und 1000 m² Grundstücksgröße. Zur Auswertung wurden 137 Kauffälle herangezogen. Für die Untersuchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die Größe des Richtwertgrundstückes 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. Die Umrechnungskoeffizienten sind auf Grundstücke in bevorzugten Wohnlagen nicht anwendbar.

Umrechnungskoeffizienten

Fläche [m ²]	250	300	350	400	500	600	700	800	900	1000
Koeffizient	1,13	1,09	1,06	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88

Beispiel Für ein 300 m² großes Grundstück liegt ein Vergleichspreis von 230,--€/m² vor.
 Gesucht wird der Vergleichspreis für ein 700 m² großes Grundstück.
 Lösung: $230,--\text{€/m}^2 * 0,94 / 1,09 = 198,-- \text{€/m}^2$

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

Anhand der 1994 bis 1998 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 mit einzubeziehen. Zur Auswertung wurden 84 Kauffälle herangezogen. Für die Untersuchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die GFZ des Richtwertgrundstückes 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 Ausnutzung GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,82
0,5	0,85
0,6	0,88
0,7	0,91
0,8	0,94
0,9	0,97
1,0	1,00
1,1	1,03
1,2	1,06
1,3	1,09
1,4	1,12
1,5	1,15
1,6	1,18
1,7	1,21
1,8	1,24
1,9	1,27
2,0	1,30
2,1	1,34
2,2	1,37
2,3	1,40
2,4	1,43

Beispiel 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: $150,-- \text{€/m}^2 * 1,24 / 1,03 = 180,-- \text{€/m}^2$

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§11(1) WertV).

Nach § 11 (2) WertV ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Grundlage des Rohertrages ist die nachhaltig erzielbare Netto-Kaltniete, wobei sich ein ggf. vorhandener Gewerbeanteil auf den prozentualen gewerblichen Ertrag bezieht. Bei der Gebäudeart 'öffentlich geförderte Mehrfamilienhäuser' und bei öffentlich geförderten Eigentumswohnungen wird für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von der erzielbaren Kostenmiete (noch gebundene Sozialmiete) ausgegangen. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. für neuerrichtete Eigentumswohnungen wurde aus tatsächlichen Mieten abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung ergibt sich der Reinertrag des Grundstücks. Insgesamt wurden 2003 in 103 Fällen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Gebäudearten ermittelt. Aus dieser Datenmenge wurden folgende Ergebnisse gewonnen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz								
	Mittelwert						Mittelwert Spanne		
	2000		2001		2002		2003		
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,1	(3)	---	---	---	---	---	---	---
Eigentumswohnungen (frei finanziert)									
- bis Baujahr 1960	2,9	(58)	3,9	(68)	3,3	(50)	3,7	(46)	2,4 – 5,0
- ab Baujahr 1961	2,6	(41)	3,2	(30)	2,9	(29)	* ¹		
	3,8	(15)	4,2	(30)	3,8	(20)			
Mehrfamilienhäuser Ohne Gewerbeanteil *²	5,3	(35)	5,4	(36)	5,4	(35)	5,8	(25)	4,9 - 6,7
Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil < 60 %	7,1	(14)	6,8	(12)	6,9	(14)	7,1	(7)	5,6 – 7,8
Gewerbeanteil < 20 %			6,4	(7)	6,5	(4)			
Gewerbeanteil 20 - 60 %			7,3	(5)	7,1	(10)			

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

Bei den Mehrfamilienhäusern können evtl. vorhandene Garagen im Rohertrag enthalten sein.

*¹ Im Auswertejahr 2003 konnte aus der zur Verfügung stehenden Datenmenge keine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Baujahr mittels Regressionsanalyse nachgewiesen werden. Der Liegenschaftszinssatz für die Eigentumswohnungen der Baujahre bis 1960 unterscheidet sich nicht signifikant von dem Liegenschaftszinssatz für die Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1961.

*² In der Gebäudeart 'Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil' basiert der Mittelwert fast ausschließlich auf Verkäufen von Gebäuden des Baujahres bis 1960.

*³ Da in dieser Gebäudeart nicht genügend auswertbare Kauffälle zur Verfügung standen, wurden die ausgewerteten Kauffälle des letzten Jahres bei der Ermittlung des Mittelwertes und der Spanne berücksichtigt. Die angegebene Anzahl von Kauffällen bezieht sich nur auf das jeweilige Jahr.

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

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Nach § 12 WertV sind zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Die Kaufpreise sind auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugsgröße, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktoren), zu beziehen.

9.4.1 Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Gebäudearten Mehrfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss Gebädefaktoren ermittelt.

Die Gebäudearten Doppelhaushälften, Reihenhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind mit einer Heizung (Zentral- bzw. Etagenheizung) und Bad / WC ausgestattet. Die hierfür angegebenen durchschnittlichen Werte je m² Wohnfläche bzw. Bruttogrundfläche sind ohne Bodenwert und inkl. Außenanlagen ermittelt worden.

Nicht in allen Baujahresgruppen stehen genügend Vergleichsfälle zur Verfügung, um gesicherte Angaben machen zu können. Deswegen sollte bei der Anwendung der Gebädefaktoren die in den Tabellen aufgeführte Anzahl der Datenmenge berücksichtigt werden.

Die angegebenen Spannen ergeben sich aus dem errechneten Mittelwerten plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein. Falls weniger als 5 Fälle ausgewertet werden konnten, ist die tatsächliche Spanne der Kaufpreise angegeben.

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf die Wohnfläche eines Gebäudes nach der II. Berechnungsverordnung und berücksichtigen das jeweilige Baujahr.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahres-Gruppe	€/m ² Wohnfläche				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2000	2001	2002	2003	
1900 – 1920	946,-- (1)	1 242,-- (1)	----	----	-----
1921-1948	869,-- (4)	741,-- (3)	770,-- (3)	870,-- (6)	640,-- bis 1 100,--
1949-1960	920,-- (8)	665,-- (1)	860,-- (9)	870,-- (4)	670,-- bis 1 160,-- tatsächliche Spanne
1961-1970	1 099,-- (10)	818,-- (1)	990,-- (10)	980,-- (8)	790,-- bis 1 170,--
1971-1980	1 125,-- (2)	971,-- (2)	1 140,-- (8)	1 180,-- (2)	1 080,-- bis 1 270,-- tatsächliche Spanne
1981-1990	1 329,-- (4)	1 380,-- (2)	----	1 190,-- (3)	1 120,-- bis 1 230,-- tatsächliche Spanne
1991-2001	----	----	----	----	-----
Neubau	----	----	----	----	-----

Doppelhaushälften

Baujahres- gruppe	€/m ² Wohnfläche				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2000	2001	2002		2003
1900 - 1920	869,-- (3)	818,-- (2)	----	----	-----
1921-1948	1 023,-- (4)	972,-- (6)	990,-- (8)	940,-- (5)	700,-- bis 1 170,--
1949-1960	1 304,-- (6)	972,-- (2)	1 010,-- (11)	1 000,-- (4)	760,-- bis 1 190,-- tatsächliche Spanne
1961-1970	1 150,-- (3)	818,-- (2)	----	----	-----
1971-1980	1 227,-- (5)	1 355,-- (2)	1 170,-- (4)	1 380,-- (2)	1 230,-- bis 1 530,-- tatsächliche Spanne
1981-1990	1 432,-- (6)	1 432,-- (3)	1 290,-- (5)	1 390,-- (2)	1 330,-- bis 1 450,-- tatsächliche Spanne
1991-2001	1 611,-- (5)	1 457,-- (2)	1 440,-- (7)	1 490,-- (3)	1 400,-- bis 1 550,-- tatsächliche Spanne
Neubau	1 687,-- (30)	1 611,-- (6)	1 520,-- (28)	1 520,-- (27)	1 300,-- bis 1 740,--

Reihenhäuser

Baujahres- gruppe	€/m ² Wohnfläche				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2000	2001	2002		2003
1900 - 1920	----	920,-- (1)	860,-- (4)	----	-----
1921-1948	946,-- (7)	1 278,-- (5)	960,-- (8)	970,-- (2)	950,-- bis 990,-- tatsächliche Spanne
1949-1960	1 150,-- (4)	844,-- (1)	1 200,-- (8)	1 130,-- (7)	880,-- bis 1 390,--
1961-1970	1 099,-- (14)	1 202,-- (9)	1 130,-- (10)	1 130,-- (6)	900,-- bis 1 350,--
1971-1980	1 329,-- (18)	1 227,-- (10)	1 280,-- (10)	1 140,-- (13)	930,-- bis 1 340,--
1981-1990	1 534,-- (23)	1 534,-- (6)	1 380,-- (13)	1 260,-- (12)	1 010,-- bis 1 510,--
1991-2001	1 534,-- (3)	1 483,-- (2)	----	1 300,-- (4)	1 260,-- bis 1 330,-- tatsächliche Spanne
Neubau	1 636,-- (63)	1 508,-- (21)	1 460,-- (60)	1 390,-- (50)	1 230,-- bis 1 550,--

9.4.2 Gebäudefaktoren für Mehrfamilienhäuser

Bei dieser Gebäudekategorie handelt es sich um reine Mietwohnobjekte ohne Gewerbenutzung, die aus mindestens 4 Wohneinheiten bestehen.

In Anlehnung an die Mietübersicht vom 08.08.1998 (siehe Kapitel 10.) sind Wohnungen, die vor 1948 erbaut und ab 1983 umfangreich modernisiert wurden, den Baujahresgruppen zugeordnet, in denen eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt wurde.

Unter Heizung wird Zentral- bzw. Etagenheizung verstanden.

Es handelt sich um durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert und Außenanlagen.

Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Mittelwert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein. Der geklammerte Wert gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

Baujahresgruppe	Ausstattung der Wohnungen	€/m ² Wohnfläche			
		Mittelwert		Mittelwert	Spanne
		2001	2002	2003	
bis 1948	Einzelöfen, mit oder ohne Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	562,-- (3)	490,-- (3)	480,-- (7)	440,-- bis 530,--
	mit Heizung, Bad/WC	665,-- (13)	750,-- (13)	580,-- (13)	480,-- bis 680,--
1949-1970	Einzelöfen, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad/WC	614,- (5)	-----	530,-- (3)	500,-- bis 550,-- tatsächliche Spanne
	mit Heizung, Bad/WC	665,-- (10)	790,-- (17)	630,-- (8)	530,-- bis 730,--

9.4.3 Gebäudefaktoren für Wohnungseigentum

Die Mittelwerte (inkl. Bodenwertanteil) beziehen sich auf Eigentumswohnungen in freifinanzierten Mehrfamilienhäusern, die maximal 5 Geschosse haben und in einer mittleren Wohnlage liegen. Die Wohnungen sind mit Zentral- bzw. Etagenheizung, Bad und WC ausgestattet. Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Mittelwert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein. Der geklammerte Wert gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

Neubauten

Wohnflächen-kategorie	€/m ² Wohnfläche					
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne	Wohnfläche
	2000	2001	2002			
< 40 m ²	----	----		----	-----	----
40 - 90 m ²	2 096,-- (75)	2045,-- (84)	1940,-- (40)	2 000,-- (43)	1 850,-- bis 2 150,--	77 m ²
> 90 m ²	2 045,-- (21)	1994,-- (25)	1930,-- (18)	1 900,-- (37)	1 720,-- bis 2 080,-	105 m ²

Wiederverkäufe und Umwandlungen

Wohnflächenkategorie < 40 m²

durchschnittliche Wohnfläche = rd. 30 m²

Baujahres-gruppe	€/m ² Wohnfläche					
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne	
	2000	2001	2002			
< 1948	1 125,-- (7)	1 074,-- (4)	1 190,-- (4)	830,-- (3)	690,-- bis 950,-- tatsächliche Spanne	
1948-1960	1 125,-- (7)	1 125,-- (5)	960,-- (5)	1 040,-- (3)	820,-- bis 1 350,-- tatsächliche Spanne	
1961-1970	-----	-----	640,-- bis 1 670,-- (3)	-----	-----	
1971-1980	-----	-----	-----	890,-- (3)	590,-- bis 1 400,-- tatsächliche Spanne	
1981-1995	614,-- bis 1 483,-- (4)	971,-- (3)	-----	980,-- (8)	745,-- bis 1 215,--	

*¹ kein Mittelwert, zu kleine Datenmenge

Wohnflächenkategorie 40 m² bis 90 m²durchschnittliche Wohnfläche = rd. 70 m²

Baujahres- gruppe	€/m ² Wohnfläche				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2000	2001	2002	2003	
< 1948	1 074,-- (53)	1 125,-- (68)	1 050,-- (59)	1 000,-- (44)	760,-- bis 1 240,--
1948-1960	1 125,-- (73)	1 074,-- (98)	1 060,-- (102)	1 010,-- (72)	750,-- bis 1 270,--
1961-1970	1 278,-- (41)	1 176,-- (104)	1 140,-- (66)	1 060,-- (73)	780,-- bis 1 340,--
1971-1980	1 278,-- (40)	1 176,-- (50)	1 100,-- (70)	1 260,-- (89)	1 060,-- bis 1 460,--
1981-1990	1 483,-- (16)	1 432,-- (22)	1 420,-- (28)	1 430,-- (20)	1 250,-- bis 1 610,--
> 1990	1 687,--* ¹ (23)	1 636,-- (26)	1 650,-- (20)	1 660,-- (20)	1 440,-- bis 1 880,--
neu ausge- bautes Dachgeschoss	1 585,-- (7)	1 636,-- (4)	1 340,-- (8)	1 400,-- (3)	1 275,-- bis 1 475,-- tatsächliche Spanne

*¹ einschl. Verkäufen nach Kernsanierung (Erstbezug)**Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 5 Geschossen**

(Die Gebäude hatten im Durchschnitt 9 Geschosse).

1961-1980	1 074,-- (39)	1 023,-- (39)	900,-- (33)	920,-- (40)	680,-- bis 1 160,--
------------------	------------------	------------------	----------------	------------------------	----------------------------

Eigentumswohnungen mit sozialer Bindung

1961-1970		1 074,-- (50)	1 150,-- (29)	1 060,-- (25)	890,-- bis 1 230,--
1971-1980		1 074,-- (12)	990,-- (7)	960,-- (6)	820,-- bis 1 100,--

Wohnflächenkategorie > 90 m²
 durchschnittliche Wohnfläche = rd. 109 m²

Baujahres- gruppe	€/m ² Wohnfläche				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	2000	2001	2002	2003	
< 1948	1 227,-- (24)	1 074,-- (42)	1 090,-- (35)	1 100,-- (45)	850,-- bis 1 350,--
1948-1960	1 227,-- (15)	1 176,-- (17)	1 110,-- (28)	1 130,-- (33)	930,-- bis 1 330,--
1961-1970	1 278,-- (7)	1 074,-- (6)	1 150,-- (14)	1 200,-- (15)	950,-- bis 1 450,--
1971-1980	1 278,-- (20)	1 074,-- (12)	1 270,-- (11)	1 230,-- (16)	1 020,-- bis 1 440,--
1981-1990	1 534,-- (8)	1 483,-- (4)	1 300,-- (10)	1 480,-- (12)	1 270,-- bis 1 690,--
> 1990	1 790,--* ¹ (8)	1 687,-- (8)	1 510,-- (5)	1 550,-- (15)	1 330,-- bis 1 770,--
Neu ausge- bautes Dachgeschoss	1 534,-- (3)	1 534,-- (4)	1 490,-- (8)	1 490,-- (3)	1 400,-- bis 1 530,-- tatsächliche Spanne

*¹ einschl. Verkäufen nach Kernsanierung (Erstbezug)

Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 5 Geschossen
 (Die Gebäude hatten im Durchschnitt 12 Geschosse).

1961-1980	----	1 023,-- (6)	1 020,-- (10)	980,-- (16)	810,-- bis 1 150,--
-----------	------	-----------------	------------------	------------------------	---------------------

9.4.4 Gebäudefaktoren für Teileigentum

		2001		2002		2003	
		Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	10 226,--	61	10 000,--	24	10 000,--	56
	Wieder- verkauf	6 647,--	166	6 890,--	94	6 850,--	145
Tiefgara- genstellplätze	Neubau	10 226,--	29	10 320,--	25	10 700,--	40
	Wieder- verkauf	6 647,--	66	6 230,--	32	6 000,--	54
Oberirdische Stellplätze	Neubau	3 323,--	42	3 600,--	10	3 700,--	10
	Wieder- verkauf	2 556,--	98	2 940,--	51	2 650,--	29

n = Größe der Datenmenge, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht
 Durchschnittliche Kaufpreise inklusive Bodenwertanteil

9.4.5 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, d.h. bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken. Da dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kaufverträge von Geschäftsgrundstücken vorlag, konnten nur Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke ermittelt werden.

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde 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.

Gebäudeart	Ertragsfaktor								
	Mittelwert						Mittelwert	Spanne	
	2000		2001		2002		2003		
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil	12,6	(39)	12,6	(35)	12,3	(35)	10,9	(23)	8,5 – 13,3
Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil < 60 % des Jahresrohertrages	10,3	(14)	9,9	(11)	10,3	(14)	9,6	(7)	8,6 – 10,6
Eigentumswohnungen									
• frei finanziert	20,3	(58)	16,8	(64)	17,7	(51)	16,4	(46)	12,7 – 20,1
- bis Baujahr 1960			17,1	(32)	18,1	(28)			
- ab Baujahr 1961			16,5	(32)	17,4	(21)			
• öffentlich gefördert	26,8	(9)	21,1	(4)	----	---	----	---	-----

Die eingeklammerten Werte geben die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

*¹ Im Auswertjahr 2003 konnte aus der zur Verfügung stehenden Datenmenge keine Abhängigkeit des Ertragsfaktors vom Baujahr mittels Regressionsanalyse nachgewiesen werden. Der Ertragsfaktor für die Eigentumswohnungen der Baujahre bis 1960 unterscheidet sich nicht signifikant von dem Ertragsfaktor für die Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1961.

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Der Verkehrswert eines mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebauten Grundstückes kann u.a. gemäß WertV nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss hat bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2003 Sachwerte berechnet. Die Gebäude lagen in mittlerer Wohnlage und wiesen eine entsprechende Ausstattung (Zentralheizung, Bad und WC) aus. Aus diesen Sachwerten wurden sog. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, indem das Verhältnis tatsächlich gezahlter Kaufpreis zu berechnetem Sachwert bestimmt wurde. In die Auswertung wurden schlüsselfertige Neubauten nicht mit einbezogen.

Alle ermittelten Sachwerte wurden mit den Ansätzen des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW (siehe Anlage I - IV) abgeleitet. Dies sind im Wesentlichen:

- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- Normalherstellungskosten (NHK 2000)
- Durchschnittliche Gebäudegesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Altersabschreibung nach Ross differenziert nach Modernisierungsgrad des Gebäudes
- Regionalisierungsfaktor: 1,06

Dabei sind u.a. zu berücksichtigen:

- Zeitwert der baulichen Außenanlagen
- Zeitwert der besonderen Bauteile
- Baunebenkosten
- Bodenwert

Die Marktanpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn die grundlegenden Ansätze des Sachwertmodells der AGVGA – NRW im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich.

Gebäudeart	Sachwert [T €]												
	150	175	200	225	250	275	300	325	350	375	400	425	450
Freistehendes Ein- o. Zweifamilienhaus			1,04	1,02	0,99	0,97	0,94	0,92	0,89	0,86	0,84	0,82	0,79
Doppelhaushälfte	1,10	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95						
Reihenhaus	1,16	1,11	1,06	1,02	0,96	0,91							

Beispiel Welcher Marktwert einer Doppelhaushälfte ergibt sich bei einem errechneten Sachwert von 225.000,-- € ?

Lösung: $225.000,-- \text{ €} \times 1,03 = 231.750,-- \text{ €}$

10. Mietübersichten

10.1 Mietspiegel 2004 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

Der Mietspiegel 2004 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal ist im Dezember 2003 von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt und vom Rat der Stadt beschlossen worden. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d Abs. 1 BGB.

Der Mietspiegel ist im Informationszentrum Döppersberg, an der Info-Theke des Rathauses in Wuppertal-Barmen und in allen Stadtbüros erhältlich. Er kann auch direkt auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter der Adresse <http://www.wuppertal.de> sowie bei den beteiligten Interessenverbänden eingesehen werden.

10.2 Mietangebotsübersicht für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Wuppertal

Die Tabelle basiert fast ausschließlich auf Angeboten aus Zeitungsinseraten. Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um Netto-Kaltmieten, d.h. Betriebskosten wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Versicherungen, Heizung usw. sind nicht enthalten.

Art des Objektes	Bereich in Wuppertal	Durchschnittl. Nutzfläche [m ²]	Preisspanne ^{*1} Durchschnittswert [€/m ²]	n
Büro- oder Praxisraum	Kerngebiet Barmen und Elberfeld	140	4,60 bis 10,30 6,40	60
	Übrige Lagen	170	2,90 bis 9,40 5,90	202
Ladenlokal	Kerngebiete	Mietrichtwertkarte für Barmen und Elberfeld		
	Übrige Lagen	130	2,50 bis 17,10	106
Lager-, Industrie- oder Gewerbehalle	Alle Lagen	580	1,20 bis 5,70 3,10	96

n = Größe der Datenmenge, aus der sich der jeweilige Mittelwert bzw. die Spanne ergibt.

^{*1} Die angegebenen Mieten spiegeln die tatsächliche Spanne wieder.

Für die Kerngebiete Elberfeld und Barmen hat der Gutachterausschuss **Mietrichtwertkarten für Ladenräume** veröffentlicht (siehe nächste Seite).

10.3 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

	Mittelwert [€]	Spanne ^{*1} [€]	n
Garage	40,--	20,-- bis 60,--	65
Tiefgaragenstellplatz ^{*2}	33,--	15,-- bis 58,--	8
Oberirdischer Stellplatz ^{*2}	23,--	10,-- bis 40,--	39

n = Größe der Datenmenge, aus der sich der jeweilige Mittelwert bzw. die Spanne ergibt.

^{*1} tatsächliche Spanne

^{*2} Datenmenge enthält auch Mieten aus dem Innenstadtbereich Barmen.

10.4 Mietrichtwertkarten für Ladenräume

Der Gutachterausschuss erstellt und veröffentlicht seit 1986 Mietrichtwertkarten für Ladenräume. Die Karten erfassen die Innenstadtbereiche von Elberfeld, Barmen / Oberbarmen sowie die geschäftlichen Nebenzentren, wie z. B. Vohwinkel, Ronsdorf und Cronenberg. Die Ergebnisse beruhen auf mathematisch-statistischen Auswertungen der durch Befragung von Mietern und Vermietern erhaltenen Mietangaben.

Ziel der Untersuchung ist, aufgrund fehlender Kaufverträge unbebauter Grundstücke in den Kerngebieten, Grundlagedaten für die nach § 196 BauGB erforderliche Ableitung von Bodenrichtwerten für baureife Grundstücke zu ermitteln. Daneben dienen die Mietrichtwerte als Entscheidungshilfe bei Neu- bzw. Weitervermietung von Ladenräumen sowie als Grundlage bei Verkehrswert- und Mietwertgutachten. Die Mieten sind auch Basisdaten für die kommunale Grundstückswirtschaft und unterstützen eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung und Planung.

Citybereich Elberfeld

Für den Bereich der City Elberfeld hat der Gutachterausschuss erstmals 1986 eine Mietrichtwertkarte herausgegeben und diese 1993 fortgeschrieben. Im Herbst 1998 wurde erneut eine Untersuchung der Ladenmieten durchgeführt und rd. 1.050 Geschäfte befragt. Basis der Auswertung waren rd. 380 Einzelmieten. Die Mietrichtwertkarte wurde am 18.01.1999 vom Gutachterausschuss beschlossen. Eine Fortschreibung dieser Karte ist vorgesehen.

Citybereich Barmen/Oberbarmen

In diesem Bereich wurde im Oktober/November 1995 in rd. 500 Läden eine erneute Befragung durchgeführt mit dem Ziel, die erstmals 1988 erstellten Mietrichtwerte fortzuschreiben. Das Ergebnis der Umfrage wurde im Juli 1996 vom Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht. Eine Fortschreibung dieser Karte ist vorgesehen.

Nebenzentren

Auch für die Nebenzentren wurden vergleichbare Befragungen durchgeführt. Für die Stadtteilzentren lagen 370 Einzelmieten über Ladenräume vor. Insgesamt wurden 750 Geschäfte befragt. Der Gutachterausschuss hat eine Mietrichtwertkarte für diese Bereiche zu Beginn des Jahres 1990 beschlossen und veröffentlicht. Eine Fortschreibung ist vorgesehen.

Diese Mietrichtwertkarten sind zum Preis von je 7,50 € im Kundenzentrum Plan-kammer/Katasterauskunft des Ressorts Vermessung, Katasteramt und Geodaten erhältlich.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13(3) GAVO NRW am 25. Februar 2004 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

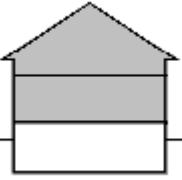
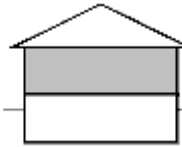
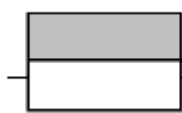
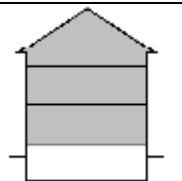
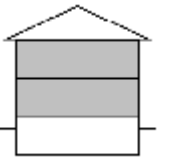
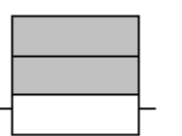
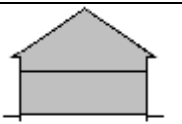
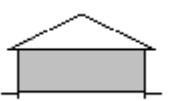

gez. Wanzke
Vorsitzender

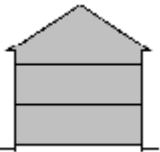
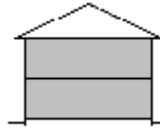
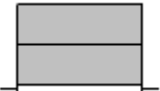
gez. Baltz
Geschäftsführerin

Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

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

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

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

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

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

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

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

Berücksichtigung der Gebäudeart

Baunebenkosten

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

Anlage II zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

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

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

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

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

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

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 10 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

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

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

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

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage IV zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

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

a) Drempel

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

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

b) ausgebauter Spitzboden

Die Berechnungsvorschriften der DIN 277 für die Bruttogrundfläche enthalten keine Hinweise, wie ein ausgebauter Spitzboden zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für den Runderlass vom 01.08.1997 zur Einführung der NHK95 in die Wertermittlungsrichtlinien. Modellrechnungen in Verbindung mit einer Kostenkalkulation zeigen, dass sich ein ausgebauter Spitzboden wie folgt auf die Normalherstellungskosten auswirkt:

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