

GRUNDSTÜCKSMARKTDATEN

FÜR DIE STADT TRIER

mit den
„sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“
gemäß § 193 Abs. 5 BauGB

- für den Zeitraum: 01.01. bis 31.12.2012 -

Inhaltsverzeichnis

1 UMSATZZAHLEN	2
2 DURCHSCHNITTSWERTE.....	6
2.1 Flächen der Landwirtschaft.....	6
2.2 Flächen der Forstwirtschaft	6
2.3 Flächen mit Freizeitnutzungen.....	7
3 SONSTIGE ZUR WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN.....	8
3.1 Daten für Ertragswertermittlungen	8
3.1.1 Das Auswertemodell der Geschäftsstelle für Ertragswertermittlungen	8
3.1.2 Mieten in Trier	9
3.1.2.1 Mietpreisspiegel für Wohnraum	9
3.1.2.2 Mietpreisübersicht für gewerblich genutzte Flächen	9
3.1.3 Bewirtschaftungskosten.....	10
3.1.4 Liegenschaftszinssätze	12
3.1.5 Ertragsfaktoren - Rohertragsvervielfältiger	13
3.2 Daten für Sachwertermittlungen	15
3.2.1 Das Auswertemodell der Geschäftsstelle für Sachwertermittlungen	15
3.2.2 Sachwertfaktoren - Marktanpassungskurve.....	16
3.3 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen.....	21
3.3.1 Auswertemodell für Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen	21
3.3.2 Neue Eigentumswohnungen.....	21
3.3.3 Gebrauchte, normal unterhaltene Eigentumswohnungen	23
3.3.4 Umfassend modernisierte oder sanierte Eigentumswohnungen	26
3.3.5 Kfz-Abstellplätze: Außenstellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Garagen.....	28
3.4 Indexreihen für Wohnbauland, Lebenshaltung und neue ETW	29

1 UMSATZZAHLEN

Tabelle 1

Umsätze 2012	Geldumsätze (in Mio. €)	Flächen (in ha)	Vertragsanzahl
Gesamtumsatz	315,4	176,7	1.693
- gewöhnlicher Geschäftsverkehr	281,9	66,6	1.547
- besondere Verhältnisse	33,5	110,1	146
bebaute Grundstücke	137,5	121,4	442
- gewöhnlicher Geschäftsverkehr	118,4	29,4	366
- besondere Verhältnisse	19,10	92,0	76
- nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr:			
- Wohngebäude gesamt:	86,2	16,3	290
- davon Ein- und Zweifam.häuser	66,6	13,8	248
- bzw. Mehrfamilienhäuser	19,6	2,5	42
- Wochenendhäuser	0,2	0,8	12
- Büro-/Verwalt./Geschäftshäuser	18,5	2,0	26
- Gewerbe- und Industrieobjekte	7,2	7,4	10
- (Tief) Garagen, Außenstellplätze	0,1	0,1	16
- sonstige Gebäude	6,2	2,8	12
unbebaute Grundstücke	18,5	48,8	204
- gewöhnlicher Geschäftsverkehr	18,4	31,0	193
- besondere Verhältnisse	0,1	17,8	11
- nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr:			
- Bauland gesamt	17,5	12,3	116
- davon selbständig bebaubar	17,0	10,9	85
- Baugrundstücke Wohnen	12,8	6,9	69
- individueller Wohnungsbau	7,6	4,9	64
- Geschosswohnungsbau	5,1	2,0	5
- Baugrundstücke Gewerbe	1,1	2,6	13
- Geschäftsgrundstücke	-	-	-
- Baugrundstücke Mischnutzung	3,1	1,4	3
- Arrondierungsflächen	0,5	1,4	31
- Rohbauland	-	-	-
- Bauerwartungsland	0,03	0,03	1
- Gemeinbedarfsflächen	0,5	0,6	16
- Fl. der Land- und Forstwirtschaft	0,2	14,8	39
- sonstige Flächen (z.B. Gartenland)	0,2	3,3	21

Umsätze 2012	Geldumsätze (in Mio €)	Wohn- / Nutz flächen (in m ²)	Vertragsanzahl
Wohnungs- und Teileigentum	159,5	64.900	1.047
- gewöhnlicher Geschäftsverkehr	145,1	62.340	988
- besondere Verhältnisse	14,4	2.560	59
- nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr:			
- Wohnungen inkl. Kfz-Stellplätze	142,0	60.693	938
- gewerblich genutzte Einheiten	2,6	1.647	14
- separat verkaufte Kfz-Stellplätze	0,5	-	36

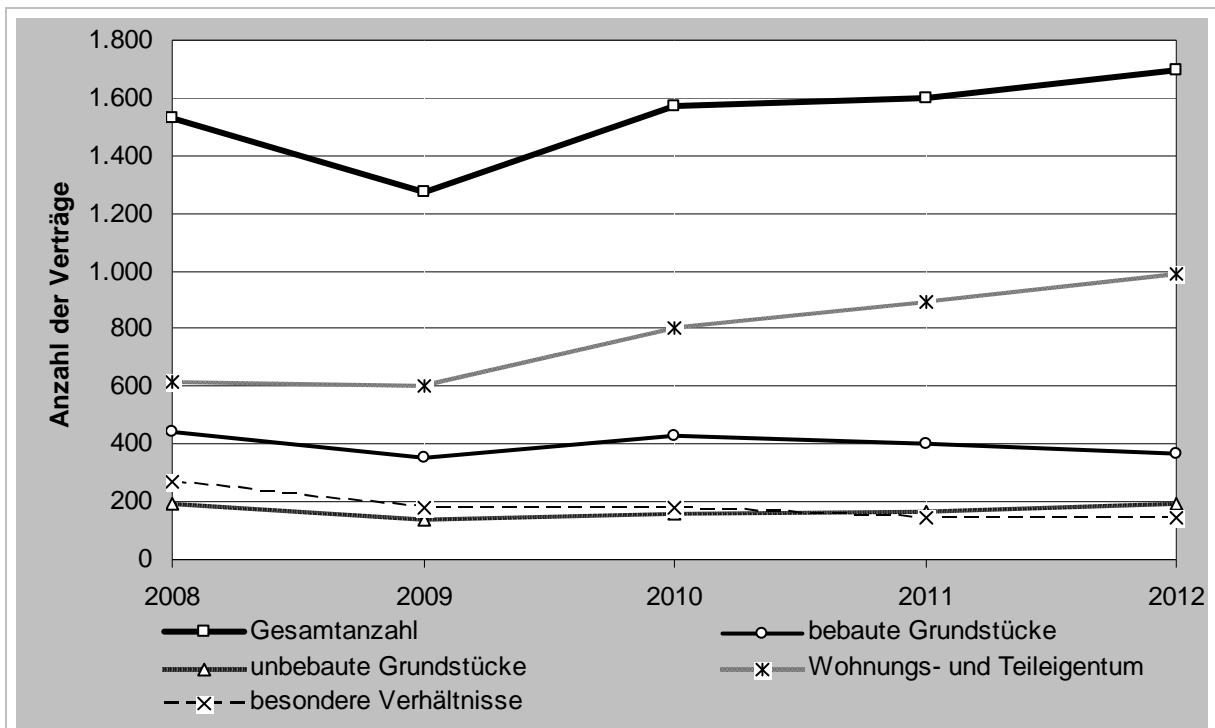


Abb. 1

Wohnflächenumsätze Wohnungseigentum

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die umgesetzten Wohnflächen (nur Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) und die durchschnittlichen Wohnungsgrößen.

Nachfolgend angegebene Wohnflächen basieren auf der Grundlage der DIN 283 (Ausgabe 1962), wobei hiervon abweichend Balkon- bzw. Terrassenflächen nur mit einem Viertel ihres überdachten Anteils der Wohnfläche zugerechnet wurden.

Tabelle 2

	Typ	Jahr	Wohnfläche in m ²		Geldumsatz in Mio €	Anzahl der Whgn.
			gesamt	pro Wohnung		
Erstverkäufe von Neubauwohnungen	Wohnungen ≥ 40 m ²	2012	23.163	86	71,7	268
		2011	13.654	89	39,4	154
		2010	12.085	94	33,5	129
		2009	13.135	102	35,7	129
	Appartements < 40 m ²	2012	4.614	27	13,8	171
		2011	1782	25	5,4	72
		2010	1200	22	3,5	54
		2009	-	-	-	-
Erstverkäufe von umgewandelten Wohnungen	Wohnungen ≥ 40 m ²	2012	5.995	77	10,9	78
		2011	6.520	84	12,5	78
		2010	7.510	74	12,9	101
		2009	6.878	85	11,7	81
	Appartements < 40 m ²	2012	413	32	1,1	13
		2011	78	39	0,1	2
		2010	48	24	0,1	2
		2009	33	33	0,03	1
Wiederverkäufe	Wohnungen ≥ 40 m ²	2012	23.868	78	40,2	305
		2011	29.335	74	45,0	394
		2010	27.056	78	41,7	345
		2009	18.080	76	26,3	239
	Appartements < 40 m ²	2012	2.640	26	4,3	103
		2011	3.135	27	4,8	117
		2010	3.661	26	5,2	140
		2009	2.612	26	3,5	101
alle Wohnungen (ohne Appartements)	Wohnungen ≥ 40 m ²	2012	53.026	80	122,8	651
		2011	49.508	79	96,6	626
		2010	46.651	81	88,1	575
		2009	38.093	85	73,7	449
alle Appartem. (ohne Wohnungen)	Appartements < 40 m ²	2012	7.667	27	19,2	287
		2011	4.995	26	10,3	191
		2010	4.909	25	8,8	196
		2009	2.645	26	3,5	102
alle Wohnungen und Appartements	Wohnungen und Appartements	2012	60.693	65	142,0	938
		2011	54.503	67	106,9	817
		2010	51.560	67	96,9	771
		2009	40.738	74	77,2	551

Wohnflächenumsätze: Wohnungseigentum $\geq 40 \text{ m}^2$

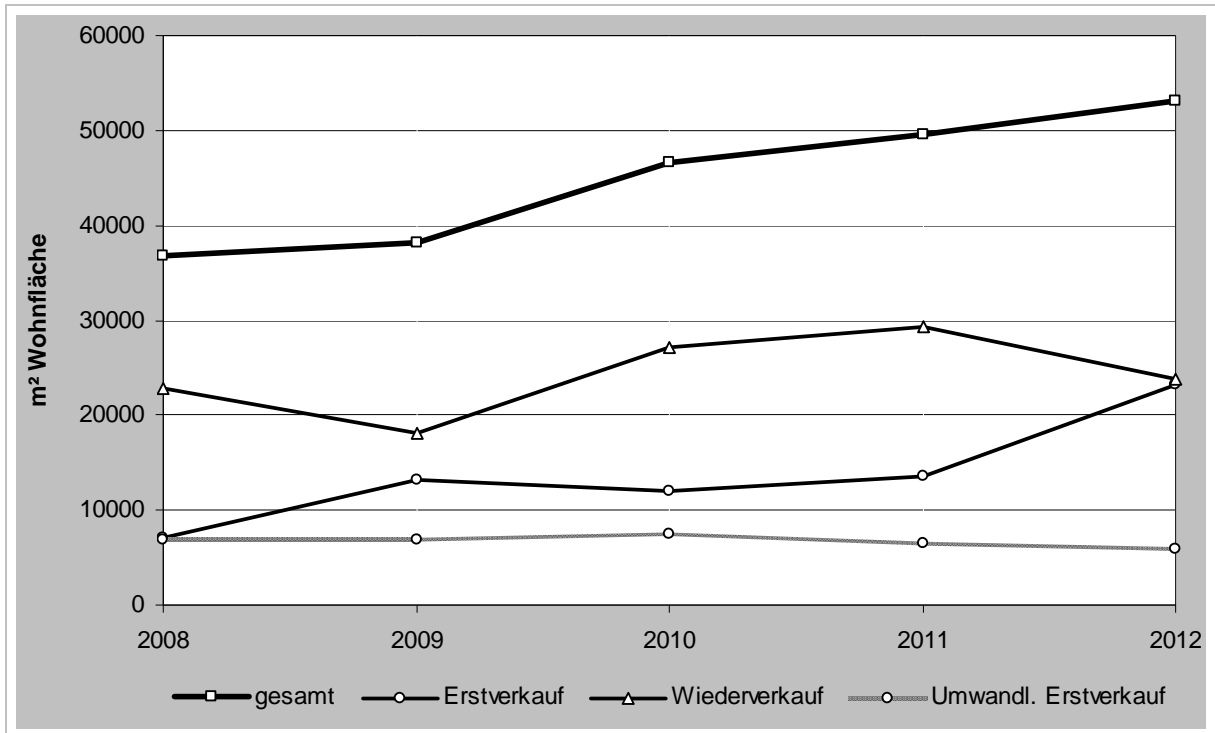


Abb. 2

Wohnflächenumsätze: Wohnungseigentum $< 40 \text{ m}^2$ (Appartements)

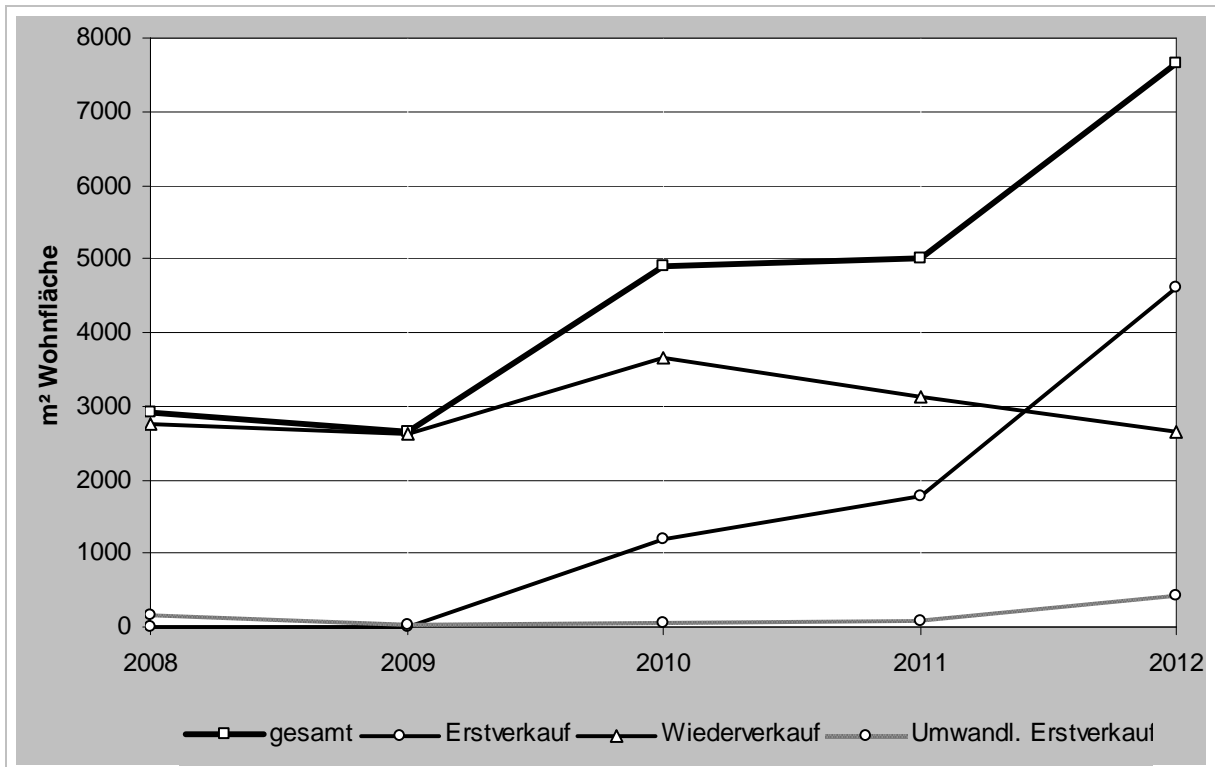


Abb. 3

2 DURCHSCHNITTSWERTE

2.1 Flächen der Landwirtschaft

Bei den Flächen der Landwirtschaft steht i.d.R. die Bodenwert prägende landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund.

Hiervon abweichend weisen die in unmittelbarer Nähe zur Bebauung gelegenen landwirtschaftliche Flächen oftmals deutlich höhere Bodenwerte auf.

Für große Teile des Stadtgebiets liegen zonale Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft vor. Die Bodenrichtwerte dieser Zonen beziehen sich auf den Bewertungsstichtag 01.01.2012.

Die nachfolgende Tabelle 3 enthält Mittelwerte von Kauffällen des vergangenen Jahres sowie Spannen von Bodenrichtwerten landwirtschaftlich genutzter Grundstücke.

Tabelle 3

Nutzung	Mittelwert ¹	Anzahl Kauffälle	Bodenrichtwerte
Ackerland	1,00 €/m ²	7	von 0,50 €/m ² (Eitelsbach) bis 1,50 €/m ² (Zewen, Mariahof)
Ackerland mit Sonderkulturen	6,30 €/m ²	9	von 5,00 €/m ² (Euren, Zewen) bis 10,00 €/m ² (Moselauen)
Grünland	1,00 €/m ²	10	von 0,50 €/m ² (St. Mat., Eitelsb.) bis 2,00 €/m ² (Zewen)
Flächen nahe der Bebauung	3,20 €/m ²	9	von 1,50 €/m ² (Herresthal) bis 6,00 €/m ² (Olewig, Kürenz)

2.2 Flächen der Forstwirtschaft

Bei den Flächen der Forstwirtschaft steht die forstwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund und prägt i.d.R. den Bodenwert.

Hiervon abweichend weisen die in unmittelbarer Nähe zur Bebauung gelegenen forstwirtschaftliche Flächen oftmals deutlich höhere Bodenwerte auf.

Zum Stichtag 01.01.2012 wurden die zonalen Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft an die aktuellen Wertverhältnisse angepasst. Bodenrichtwerte beinhalten gemäß ihrer Definition nicht den Wert des Aufwuchses.

Bei einem Verkauf forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke wird der Boden inklusive des aufstehenden Bewuchses verkauft. Die angegebenen Mittelwerte der Kaufpreise ergeben sich aus diesen Verkäufen und enthalten daher, anders als die Bodenrichtwerte, den Aufwuchs.

¹ Mittelwert aller Kauffälle im Stadtgebiet

Nachfolgende Tabelle 4 enthält Mittelwerte von Kauffällen des vergangenen Jahres sowie Spannen von Bodenrichtwerten. Mittelwerte und Bodenrichtwerte beziehen sich vorwiegend auf private mit Niederwald bestockte Forstflächen, in der Regel in Hang- oder Steillage.

Der Wert einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche hängt u. a. auch von der Größe sowie der wegetechnischen Erschließungssituation des Grundstücks ab.

Tabelle 4

Nutzung	Mittelwert ²	Anzahl Kauffälle	Bodenrichtwerte
Holzung	0,50 €/m ²	8	von 0,30 €/m ² (Zewen, Irsch) bis 0,50 €/m ² (Eitelsbach)
Flächen nahe der Bebauung	2,90 €/m ²	7 ³	von 0,70 €/m ² (Filsch) bis 3,50 €/m ² (Ehrang , Olewig)

2.3 Flächen mit Freizeitnutzungen

Bei den Flächen mit Freizeitnutzung unterscheidet man bebauungsnahe Flächen mit privater gärtnerischer Nutzung, Wochenendplätze und private Kleingärten.

Die in nachfolgender Tabelle 5 dargestellten Mittelwerte der Kauffälle beinhalten neben dem Bodenwert auch die Werte der Bestandteile, die ein entsprechendes Grundstück prägen, wie beispielsweise Bodenverbesserungen, Gartenwege, Zäune oder Gartenhäuser. Grundstücke, die im Bereich von Wochenendplatzgebieten oder anderen Erholungsflächen liegen und (noch) keine entsprechende Nutzung aufweisen, werden daher meist zu Preisen unterhalb des angegebenen Mittelwertes gehandelt.

Die angegebenen Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2012) beziehen sich gemäß ihrer Definition nur auf den Boden, Werte für Aufbauten sind in ihnen nicht enthalten.

Tabelle 5

Art der Fläche	Mittelwert ²	Anzahl	Bodenrichtwerte
Nähe zur Bebauung mit gärtnerischer Nutzung	8,80 €/m ²	5 ³	von 5,00 €/m ² (Filsch) bis 15,00 €/m ² (St. Matthias)
Wochenendplätze und andere Erholungsflächen	5,50 €/m ²	8	von 2,00 €/m ² (Kürenz) bis 5,00 €/m ² (Zewen)
private Kleingärten	10,30 €/m ²	12 ³	von 7,00 €/m ² (Ruwer) bis 10,00 €/m ² (Heiligkreuz)

2 Mittelwert aller Kauffälle im Stadtgebiet

3 Zur Mittelbildung wurden zusätzliche Kauffälle aus dem Jahr 2011 herangezogen

3 SONSTIGE ZUR WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN

Als Datengrundlage zur Ableitung der „zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ dient die vom Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Zusätzlich werden von den Kaufvertragsparteien weitere Angaben und Objekteigenschaften erfragt. Weiterhin werden beispielsweise Daten des Liegenschaftskatasters, Luftbilder, Orthophotos und Bebauungspläne für die Auswertung herangezogen. Bei bebauten Objekten werden die benötigten Bauzahlen (Bruttorauminhalt sowie Wohn- und Nutzflächen) aus den vorhandenen Hausakten ermittelt und es erfolgt in der Regel eine Außenbesichtigung des Objektes.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses leitet aus dem örtlichen Grundstücksmarkt neben den Bodenrichtwerten auch die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten ab.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier hat gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch i. V. mit § 7 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung am 14.05.2013 die nachfolgend genannten und unter den Ziffern 3 und 4 näher beschriebenen „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“, die auch für Wertermittlungen nach § 145 Bewertungsgesetz bestimmt sind, beschlossen:

- Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze)
- Sachwertfaktoren (Marktanpassung)
- Vergleichsfaktoren (Ertragsfaktoren, Gebädefaktoren)
- Indexreihen

Bei Anwendung der gemäß ImmoWertV normierten Wertermittlungsverfahren erhält man unter Hinzuziehung der „zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ und der nachfolgend beschriebenen Auswertemodelle (siehe Ziffern 3.1.1, 3.2.1 und 3.3.1) plausible und marktkonforme Ergebnisse.

3.1 Daten für Ertragswertermittlungen

3.1.1 Das Auswertemodell der Geschäftsstelle für Ertragswertermittlungen

- Grundlage ist das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ nach § 17 (2) Satz 1 ImmoWertV.
- Der Bodenwert wird auf der Basis der Bodenrichtwerte ermittelt und soweit erforderlich an die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten gemäß der Richtwertdefinition angepasst.
- Die Wohnfläche wird gemäß DIN 283 (1962), die vermietbare Nutzfläche entsprechend, ermittelt. Hierbei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass Flächen von Balkonen oder Terrassen nur mit ihrem überdachten Anteil (hiervon ein Viertel) als Grundlage zur Wohnfläche herangezogen werden.
- Bei Wohnungseigentum wurden die, ggf. um die Anteile mitverkaufter Kfz – Abstellplätze verringerten, Kaufpreise herangezogen.
- Die verwendeten Erträge wurden folgendermaßen ermittelt:

Wohnungsmieten wurden auf der Basis des Mietspiegels 2010 der Stadt Trier (vgl. Ziffer 3.1.2.1) und der eigenen Mietpreissammlung des Gutachterausschusses ermittelt.

Die über den Mietspiegel berechneten Erträge wurden für den Auswertzeitraum mit einem, von der Geschäftsstelle ermittelten, Zuschlag von 12 % an das örtliche Mietpreisniveau angepasst (ausgenommen Mieten für Appartements).

Für die Ermittlung von Einfamilienhausmieten gilt als Grundlage ebenfalls der angepasste Mietspiegel 2010. Bei Wohnflächen über 140 m² sind hierbei Abschläge anzubringen: von 150 m² bis 200 m² : bis zu 5 %,
von 201 m² bis 250 m² : bis zu 10 %.

Die gewerblichen Mieten sowie die Mieten für Kfz – Abstellplätze wurden anhand der Broschüre „Gewerbliche Mieten in Trier 2011“ (vgl. Ziffer 3.1.2.2) ermittelt.

- Die Bewirtschaftungskosten wurden entsprechend Ziffer 3.1.3 berücksichtigt.
- Die Gesamtnutzungsdauern wurden gemäß der Anlage 7 zur WertR 2006 angesetzt mit:

Ein-/Zweifamilienhäuser:	i.d.R. 90 Jahre
Mehrfamilienhäuser/ Wohn- u. Geschäftshäuser:	i.d.R. 80 Jahre
Gewerbeobjekte (z.B. Hallen, Werkstätten):	50 – 70 Jahre
- Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden Modernisierungsmaßnahmen⁴ auf der Grundlage der Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen berücksichtigt.

3.1.2 Mieten in Trier

3.1.2.1 Mietpreisspiegel für Wohnraum

Zur Feststellung des nachhaltig erzielbaren Reinertrages bei der Verkehrswertermittlung von Ertragswertobjekten sind genaue Kenntnisse über die ortsüblichen Mieten erforderlich. Die örtlich nachhaltig erzielbaren Mieten freifinanzierter Wohnungen werden aufgrund des Trierer Mietspiegels 2010 (einfacher Mietspiegel nach § 558c BGB) überprüft bzw. ermittelt. Hierbei werden zwischenzeitlich eingetretene Wertentwicklungen beachtet (vgl. Ziffer 3.1.1)

Der Mietspiegel 2010 für die Stadt Trier ist erhältlich beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadtverwaltung Trier.

3.1.2.2 Mietpreisübersicht für gewerblich genutzte Flächen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2011 die Broschüre „Gewerbliche Mieten in Trier 2011“ herausgegeben. Die hierin enthaltenen Mietübersichten beziehen sich auf Läden, Lager, Kfz-Abstellplätze, Büros/Praxen, Hallen und Außenlager und spiegeln detailliert die Bestandsmieten im gewerblichen Bereich. Die angegebenen Mieten können als Grundlage für die Ermittlung nachhaltig erzielbarer Erträge dienen.

Die Broschüre ist zum Preis von 25,00 € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Bestellformular unter www.gutachterausschuss.trier.de

⁴ Quelle: Kleiber-Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag und Dr. Sprengnetter; Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag Sinzig/Rhein

3.1.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind in der Höhe anzusetzen wie sie unter normalen, d.h. die Art der Nutzung zu berücksichtigenden Verhältnissen, für ein Grundstück laufend und nachhaltig entstehen.

In der Bewertungspraxis werden sie entweder nach pauschal ermittelten Prozentsätzen der jährlichen Nettokaltmiete angesetzt oder sie werden in Einzelpositionen, gegliedert nach den zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskostenanteilen (Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis), in Ansatz gebracht.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lehnt sich bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und bei der Ertragswertermittlung i.d.R. an die durchschnittlichen pauschalierten Bewirtschaftungskosten des Handbuchs zur Ermittlung von Grundstückswerten von H. O. Sprengnetter, Eigenverlag Sinzig, (Stand Juli 2010) an. Sie verwendet die Ansätze, wie sie in nachfolgender Tabelle 13 dargestellt sind.

Ebenso können die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Sätze der II. Berechnungsverordnung ermittelt werden.

Eine Kontrolle der ermittelten Bewirtschaftungskosten kann durch Vergleich mit vorliegenden Jahresabrechnungen der jeweiligen Verwaltungsgesellschaft erreicht werden, was besonders bei, unter Wertermittlungsaspekten gesehen, anspruchsvollen Objekten zu empfehlen ist.

Tabelle 6

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in % der Nettokaltmiete⁵		
<i>Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre</i>	<i>Restnutzungsdauer</i>	
	<i>>= 80 Jahre</i>	<i><= 20 Jahre</i>
Einfamilienhausgrundstücke	15,5 %	bis 26,5 %
Zweifamilienhausgrundstücke	18,5 %	bis 29,5 %
<i>Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre</i>	<i>Restnutzungsdauer</i>	
	<i>>= 70 Jahre</i>	<i><= 20 Jahre</i>
Mehrfamilienhäuser	19,5 %	31,0 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20 % bis 80 %)	19,0 %	bis 27,0 %
Büro- und Geschäftsgebäude (gewerblicher Anteil > 80 %)	18,0 %	bis 25,5 %
<i>Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre</i>	<i>Restnutzungsdauer</i>	
	<i>>= 50 Jahre</i>	<i><= 20 Jahre</i>
Gewerbe- / Industriegrundstücke	17 %	bis 23 %
Garagenhöfe / Lagergrundstücke	16 %	bis 23 %
Verbrauchermarktgrundstücke	17 %	bis 23 %

⁵ Quelle: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten Band II; Erforderliche Daten der Wertermittlung; Stand: Juli 2010; Seite 3.05/4/3; von Dr. Sprengnetter; Eigenverlag Sinzig/Rhein

- Die Tabellenwerte gelten für Regionen mit einem **Bodenwertniveau** für allgemeine Wohngebiete von 100 €/m² bis 200 €/m².
- Bodenwerte von 200 €/m² bis 400 €/m² erfordern eine Reduzierung der Tabellenwerte um 2 % Punkte bei Wohn- und Geschäftsgrundstücken und um 1 % Punkt bei Gewerbegrundstücken.
- Bodenwerte über 400 €/m² erfordern eine Reduzierung der Tabellenwerte um 4 % Punkte bei Wohn- und Geschäftsgrundstücken.
- Bewertungsobjekte im **Wohnungs- und Teileigentum** erfordern eine Anhebung der Tabellenwerte um 2 % Punkte.
- Bei vorhandenen **Aufzugsanlagen** erhöhen sich die Tabellenwerte um 0,5 % Punkte.

3.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss leitet für den örtlichen Grundstücksmarkt gemäß § 193 Abs. 5 BauGB Liegenschaftszinssätze aus den Kaufpreisen bebauter Grundstücke ab. Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist von wesentlicher Bedeutung bei der **Ertragswertermittlung**. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes weicht wegen der Wertbeständigkeit der Grundstücke in der Regel vom Zinssatz des allgemeinen Kapitalmarktes ab, was auch durch die Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Trierer Grundstücksmarkt bestätigt wird.

Bei Ertragswertobjekten entspricht der ermittelte **Ertragswert** (gemäß Modell Ziffer 3.1.1) in der Regel dem Verkehrswert, vorausgesetzt die Wertermittlung erfolgt mit Daten, die auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Die Liegenschaftszinssätze werden unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge (i.d.R. sind dies die Mieten), der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Bewirtschaftungskosten abgeleitet. Für die Ableitung sind jeweils geeignete Kaufpreise gleichartig bebauter und genutzter Grundstücke, wie z.B. Mietwohngrundstücke oder Einzelhandelsgrundstücke usw. zu untersuchen.

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden als Mittelwerte aus Daten der Kaufpreissammlung ermittelt.

Tabelle 7

	Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser	30 bis 85 Jahre	3,30 %⁶ 2,80 %⁷
Mehrfamilienhäuser (3 oder 4 Wohneinheiten)	25 bis 45 Jahre	4,25 %
Mehrfamilienhäuser (ab 5 Wohneinheiten)	30 bis 65 Jahre	5,00 %⁹
Gemischtgenutzte Objekte (gewerbl. Anteil: 40 % bis 80 %)	25 bis 50 Jahre	5,50 %
Einzelhandelsgrundstücke in der Fußgängerzone (gewerblicher Anteil: > 80 %)	25 bis 45 Jahre	5,50 %⁸
Gewerbegrundstücke (Gewerbegebiete)	15 bis 55 Jahre	8,25 %⁹
Eigentumswohnungen (Wohnfläche > 40 m ² ; kein Neubau)	25 bis 75 Jahre	3,10 %¹⁰ 3,50 %¹¹
Eigentumswohn. (Appartements) (bis 40 m ² Wohnfläche; kein Neubau)	40 bis 65 Jahre	5,40 %¹⁰ 6,00 %¹¹
Büro- / Verwaltungsgebäude	20 bis 65 Jahre	6,25 %⁹

⁶ gilt für Häuser in Bodenrichtwertlagen von im Mittel 190 €/m²; ausgenommen Häuser "Auf der Bausch".

⁷ gilt für Häuser in Bodenrichtwertlagen von im Mittel 250 €/m².

⁸ Der angegebene LZ wurde aus Mittelwerten der Jahre 2010 bis 2012 ermittelt.

⁹ Der angegebene LZ wurde aus Mittelwerten der Jahre 2011 und 2012 ermittelt.

¹⁰ Der angegebene LZ gilt nur für unvermietete Wohnungen / Appartements, keine Penthäuser.

¹¹ Der angegebene LZ gilt nur für vermietete Wohnungen / Appartements, keine Penthäuser.

3.1.5 Ertragsfaktoren - Rohertragsvervielfältiger

Grundstückswerte von Ertragswertobjekten lassen sich überschlägig aus den Jahresroherträgen der Objekte ermitteln.

Bei dieser Wertermittlung muss allerdings beachtet werden, dass sie nur zu einem überschlägigen Wert führt, da hierbei insbesondere die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objektes nicht ausreichend berücksichtigt ist. Diese Methode (auch Maklermethode genannt) führt vom Prinzip her zu den vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Multiplikatoren.

Der Gutachterausschuss hat aus dem Verhältnis von Kaufpreis zum Jahresrohertrag für verschiedene Objekte aus Nettomieten Ertragsfaktoren abgeleitet.

Für eine differenzierte Wertermittlung hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Objektart Ertragsfaktoren abgeleitet. Mit Hilfe einer Regressionsanalyse ausgewerteter Kauffälle wurde festgestellt, in welchem Verhältnis die Kaufpreise unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zum jeweiligen nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag (ermittelt aus Nettomieten) stehen. Die Auswertung, dargestellt in Tabelle 9, zeigt, dass bei steigender Restnutzungsdauer die Vervielfältiger ansteigen, wobei die Steigerung im Bereich der hohen Restnutzungsdauern weniger stark ausgeprägt ist, als bei älteren Objekten mit niedrigeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauern.

Tabelle 8

Vervielfältiger vom Rohertrag (analog der Maklermethode)	
Einfamilienhäuser in Bodenrichtwertlagen von im Mittel 190 €/m ² ; RND > 30 Jahre	20 ¹² 24 ¹³
Einfamilienhäuser in Bodenrichtwertlagen von im Mittel 250 €/m ² ; RND > 30 Jahre	24 ¹⁴ 26 ¹⁵
Mehrfamilienhäuser (3 oder 4 Wohneinheiten); RND > 25 Jahre	14,5
Mehrfamilienhäuser (ab 5 Wohneinheiten); RND > 30 Jahre	14 ¹⁹
gemischt genutzte Objekte; RND > 25 Jahre	12,5
Eigentumswohnungen; RND > 25 Jahre	20 ¹⁶ 19 ¹⁷
Appartements; RND > 40 Jahre	13
Einzelhandelsgrundstücke (Fußgängerzone); RND > 25 Jahre	13 ¹⁸
Gewerbegrundstücke; RND von 15 bis 55 Jahre	8,5 ¹⁹
Büro- / Verwaltungsgebäude RND > 20 Jahre	12 ¹⁸

¹² gilt für normal unterhaltene Häuser bis Ende der 80er Jahre.

¹³ gilt für umf. modernisierte oder neuere Häuser ab Beginn der 90er Jahre; ausg. Häuser "Auf der Bausch".

¹⁴ gilt für normal unterhaltene Häuser bis Mitte der 90er Jahre.

¹⁵ gilt für umf. modernisierte oder neuere Häuser ab Mitte der 90er Jahre.

¹⁶ gilt nur für unvermietete Wohnungen/ Appartements, keine Penthäuser.

¹⁷ gilt nur für vermietete Wohnungen/ Appartements, keine Penthäuser.

¹⁸ Der angegebene Vervielfältiger bezieht sich auf Auswertungen der Jahre 2010 bis 2012.

¹⁹ Der angegebene Vervielfältiger bezieht sich auf Auswertungen der Jahre 2011 und 2012.

Tabelle 9

Vervielfältiger vom Rohertrag (in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND))								
RND	Büro- häuser ²⁰	Mehr- familien- häuser (3 / 4 WE)	Mehr- familien- häuser (ab 5 WE) ²¹	Einzel- handels- grundstücke in der Fußgänger- zone ²⁰	gemischt genutzte Objekte	Gewerbe - Objekte ²¹	Wohnungs- eigentum (ab 40 m ²)	
							Unver- mietet	Ver- mietet
20	9,7	-	-	-	-	8,2	-	-
25	10,4	12,9	-	10,5	10,6	8,6	16,8	16,3
30	11,0	14,1	12,7	11,9	11,6	9,0	17,7	17,0
35	11,5	15,0	13,3	13,0	12,4	9,3	18,4	17,7
40	11,9	15,8	13,7	14,1	13,1	9,5	19,1	18,2
45	12,3	16,5	14,2	15,0	13,7	9,8	19,6	18,7
50	12,7	-	14,5	-	14,3	10,0	20,1	19,1
55	13,0	-	14,9	-	14,8	10,2	20,6	19,5
60	13,2	-	15,2	-	-	-	21,0	19,9
65	13,5	-	15,5	-	-	-	21,4	20,2
70	-	-	-	-	-	-	21,8	20,5

Vervielfältiger vom Rohertrag

in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

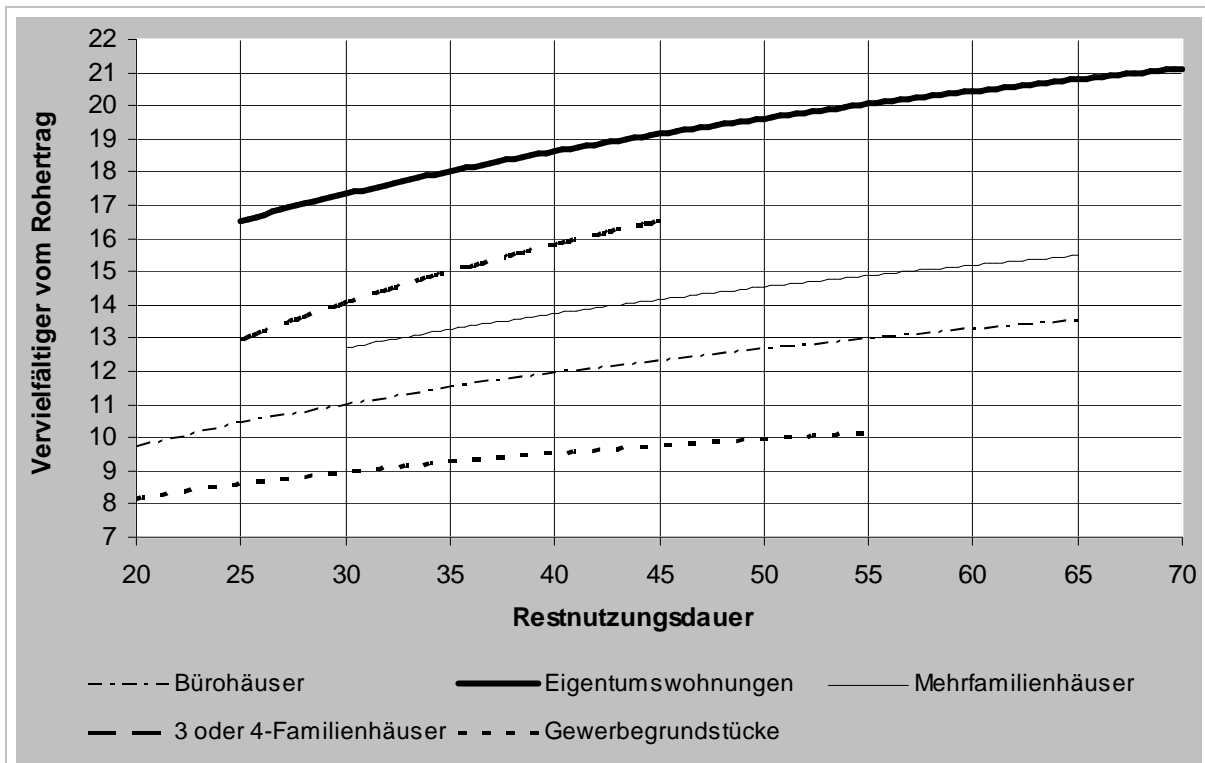


Abb. 4

²⁰ Der angegebene Vervielfältiger bezieht sich auf Auswertungen der Jahre 2010 bis 2012.

²¹ Der angegebene Vervielfältiger bezieht sich auf Auswertungen der Jahre 2011 und 2012.

3.2 Daten für Sachwertermittlungen

3.2.1 Das Auswertemodell der Geschäftsstelle für Sachwertermittlungen

- Grundlage ist das Sachwertverfahren nach § 21 ff. ImmoWertV.
- Der Bodenwert wird auf der Basis der Bodenrichtwerte ermittelt und soweit erforderlich, entsprechend der Richtwertdefinition angepasst.
- Die in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche angegebenen Normalherstellungskosten 2000 wurden von Sprengnetter²² auf den Bruttorauminhalt (BRI) bezogen. Die Tabellen der raumbezogenen **NHK 2000** von Sprengnetter bilden die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten. Die Umrechnungskoeffizienten für die Berücksichtigung des Baujahrs wurden nicht angewandt.
Die Kubatur wird gemäß DIN 277 (1987) als Bruttorauminhalt (BRI) ermittelt.
- Es wurden keine Regionalfaktoren verwendet.
- Die allgemeine Wertänderung in den Baukosten (Baupreisindex) wurde folgendermaßen berücksichtigt:

Das Statistische Bundesamt hat die Preisindexreihe für Bauwerke in Deutschland auf der Basis des Bezugsjahres 2000 mit der Ausgabe Mai 2008 eingestellt. Da das Auswertemodell der Geschäftsstelle nach wie vor auf den Normalherstellungskosten 2000 basiert, hat sie die vom Statistischen Bundesamt weitergeführte Preisindexreihe 2005 (Fachserie 17, Reihe 4) auf das Jahr 2000 bezogen. Für die Auswertungen wurden folgende Indexwerte angewendet:

Tabelle 10

Baupreisindex (Basis 2000 = 100)			
Quartal / Jahr	Indexwert	Quartal / Jahr	Indexwert
3 / 2008	116,7	4 / 2010	119,0
4 / 2008	116,6	1 / 2011	120,4
1 / 2009	116,9	2 / 2011	121,5
2 / 2009	116,7	3 / 2011	122,3
3 / 2009	116,9	4 / 2011	122,7
4 / 2009	116,9	1 / 2012	124,2
1 / 2010	117,1	2 / 2012	125,0
2 / 2010	117,9	3 / 2012	125,5
3 / 2010	118,5	4 / 2012	126,0

- Als übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde gemäß der Anlage 7 zur WertR 2006 i.d.R. 90 Jahre angesetzt.
- Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden Modernisierungsmaßnahmen²³ auf der Grundlage der Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen berücksichtigt.
- Die technische Wertminderung aufgrund des Alters wurde als lineare Abschreibung gemäß § 23 ImmoWertV berücksichtigt.

²² Quelle: Dr. Sprengnetter, Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, S. 3.01, Eigenverlag Sinzig/Rhein

²³ Quelle: Kleiber-Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag und Dr. Sprengnetter; Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag Sinzig/Rhein

3.2.2 Sachwertfaktoren - Marktanpassungskurve

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung des Marktverhaltens („gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ i. S. des § 194 BauGB) auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abzuleiten.

Kaufpreisanalysen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von **Ein- und Zweifamilienhäusern** auf der Basis des unter Ziffer 3.2.1 skizzierten Modells zeigen, dass die ermittelten **Sachwerte** je nach Höhe und je nach Bodenwertniveau von den tatsächlichen Kaufpreisen über- bzw. unterschritten werden.

Unter dem **Sachwert** eines Objektes versteht man die Summe aus dem Bodenwert, dem Herstellungswert des Wohnhauses und ggf. vorhandener Nebengebäude (i.d.R. Garage), den Außenanlagen und den besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Unterwirft man das Verhältnis Kaufpreis / Sachwert (Sachwertfaktor) einem statistischen Analyseverfahren (Regression), so erhält man eine sog. **Marktanpassungskurve** (siehe Abbn. 6 und 7). Anhand der Marktanpassungskurve kann bei Sachwertobjekten (Ein- und Zweifamilienhäuser) das Marktverhalten auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt werden.

Untersuchungen des Marktes von Ein- und Zweifamilienhäusern haben ergeben, dass die Marktanpassung bei verschiedenen Bodenwertniveaus zu unterschiedlichen Ergebnissen führt. Nachfolgend dargestellt sind die Marktanpassungskurven für die Bodenwertniveaus von rd. 190 €/m² und rd. 250 €/m² in Bezug auf die Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2012. Interpolationen zwischen den Marktanpassungskurven sind möglich.

Die Analyse von Kauffällen gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser lieferte zudem eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Baujahr bzw. dem Zustand des Gebäudes. Grundstücke mit umfassend modernisierter bzw. neuerer Bausubstanz (ab einem Baujahr von ca. 1990 bzw. ca. 1995) weisen eine andere Marktanpassung auf als normal unterhaltene Gebäude der älteren Baujahre bis Ende der achtziger Jahre. Deshalb wurden den beiden Bodenrichtwertniveaus jeweils zwei Marktanpassungskurven zugeordnet. Eine Interpolation der Marktanpassungsfaktoren der unterschiedlichen Bodenrichtwertniveaus sind grundsätzlich möglich.

Marktanpassungskurve für das Bodenrichtwertniveau von rd. 190 €/m²⁴

Innerhalb des Bodenrichtwertniveaus von 190 €/m² wurde, wie im Vorjahr festgestellt, dass Grundstücke mit umfassend modernisierter bzw. neuerer Bausubstanz (ab einem Baujahr von ca. 1990) eine andere Marktanpassung aufweisen als normal unterhaltene Gebäude der älteren Baujahre bis Ende der achtziger Jahre. Deshalb wurden diesem Richtwertniveau zwei Marktanpassungskurven zugeordnet. Eine Interpolation mit den Marktanpassungsfaktoren für Gebäude in dem Bodenrichtwertniveau von 250 €/m² ist möglich.

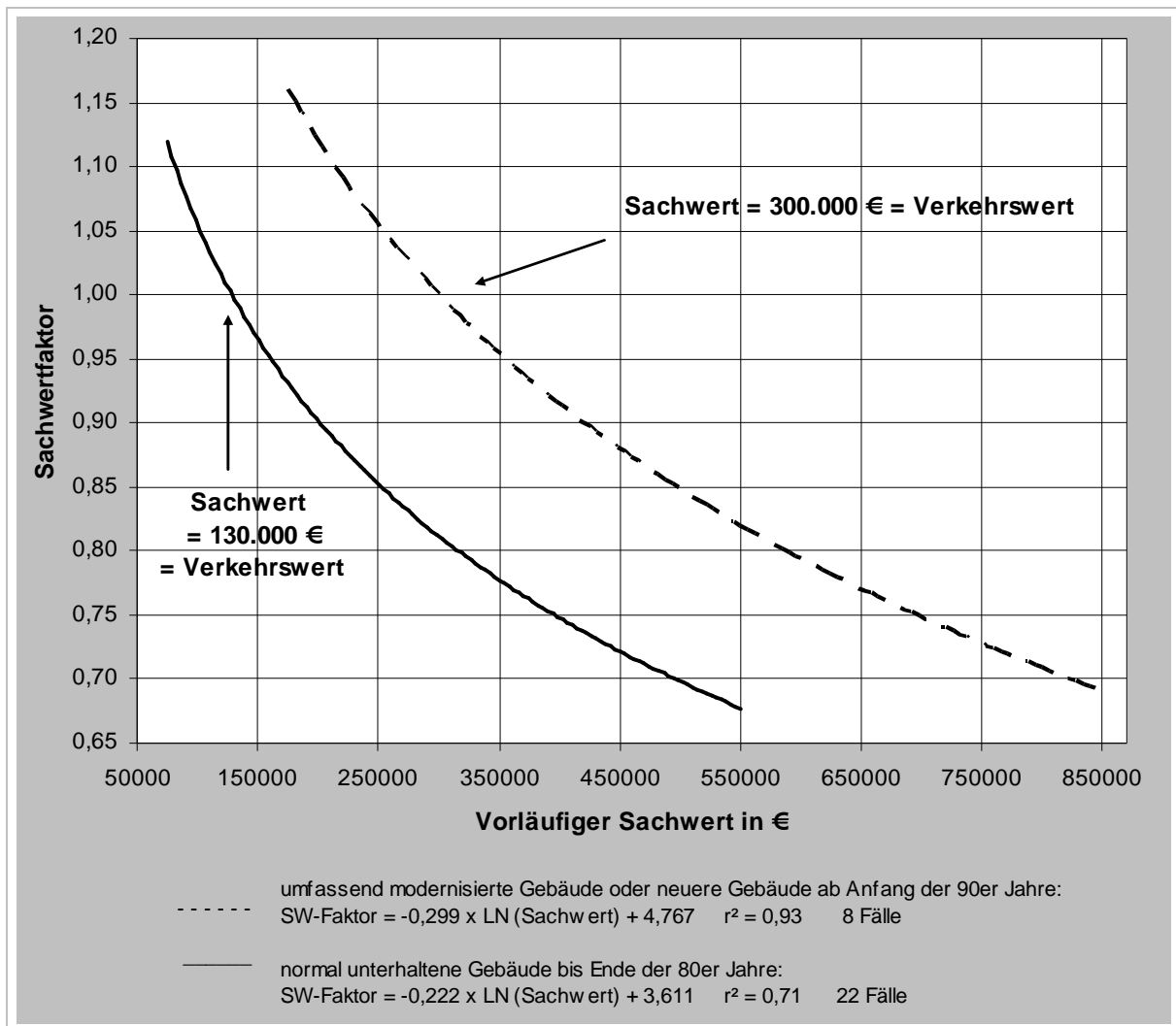


Abb. 5

Beispiel: Gesucht ist der Verkehrswert eines im Jahr 1975 erbauten, normal unterhaltenen Einfamilienhauses im Bodenrichtwertniveau von 190 €/m², dessen Sachwertermittlung zu einem Wert von 275.000,- € führt.

$$\text{Sachwertfaktor} = -0,222 \times \text{LN}(275.000) + 3,611 = 0,83$$

Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen Marktlage:

$$275.000 \text{ €} \times 0,83 = 228.250 \text{ €} \text{ oder rund } 228.000 \text{ €}.$$

²⁴ Die angegebenen Sachwertfaktoren gelten nicht für EFH-Grundstücke „Auf der Bausch“.

Nachstehender Tabelle kann für ausgewählte Sachwerte im Bodenwertniveau 190 €/m² der entsprechende vorläufige Verkehrswert entnommen werden.

Tabelle 11

Bodenrichtwertniveau 190 €/m ²						
Sachwert €		SW-Faktor für ältere normal unterhaltene Gebäude bis Ende der 80er Jahre	Verkehrswert €		SW-Faktor für umfassend modernisierte oder neuere Gebäude ab Anfang der 90erJahre ²⁵	Verkehrswert €
75.000		1,12	84.000		-	-
100.000		1,06	106.000		-	-
125.000		1,01	126.000		-	-
150.000		0,97	146.000		-	-
175.000		0,93	163.000		1,17	205.000
200.000		0,90	180.000		1,13	226.000
225.000		0,88	198.000		1,09	245.000
250.000		0,85	213.000		1,06	265.000
275.000		0,83	228.000		1,03	283.000
300.000		0,81	243.000		1,00	300.000
325.000		0,79	257.000		0,98	319.000
350.000		0,78	273.000		0,96	336.000
375.000		0,76	285.000		0,94	353.000
400.000		0,75	300.000		0,92	368.000
450.000		0,72	324.000		0,88	396.000
500.000		0,70	350.000		0,85	425.000
550.000		0,68	374.000		0,82	451.000
600.000		-	-		0,79	474.000
650.000		-	-		0,77	501.000
700.000		-	-		0,74	518.000
750.000		-	-		0,72	540.000
800.000		-	-		0,70	560.000
850.000		-	-		0,68	578.000

Aus der vorstehenden Tabelle lässt sich ablesen, dass der Sachwert dem Verkehrswert entspricht, wenn er bei einem älteren Haus in normalem Unterhaltungszustand bei ca. 130.000 € bzw. bei einem neueren oder umfassend modernisierten Gebäude bei ca. 300.000 € liegt. In diesen Fällen beträgt der Sachwertfaktor 1,0. Bei niedrigeren Sachwerten liegt der Verkehrswert eher höher (Sachwertfaktor größer 1,0), bei höheren Sachwerten liegt der Verkehrswert eher niedriger (Sachwertfaktor kleiner 1,0).

²⁵ Die angegebenen Sachwertfaktoren gelten nicht für Häuser „Auf der Bausch“

Marktanpassungskurven für das Bodenwertniveau von rd. 250 €/m²

Die Untersuchung und Auswertung von Kauffällen gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser in Bodenrichtwertlagen von durchschnittlich 250 €/m² zeigte, wie in den Vorjahren, dass Grundstücke mit umfassend modernisierter bzw. neuerer Bausubstanz (ab einem Baujahr von ca. 1995) eine andere Marktanpassung aufweisen als normal unterhaltene Gebäude der fünfziger bis Ende der achtziger Jahre. Deshalb wurden diesem Richtwertniveau zwei Marktanpassungskurven zugeordnet. Eine Interpolation mit den Marktanpassungsfaktoren für Gebäude in dem Bodenrichtwertniveau von 190 €/m² ist möglich.

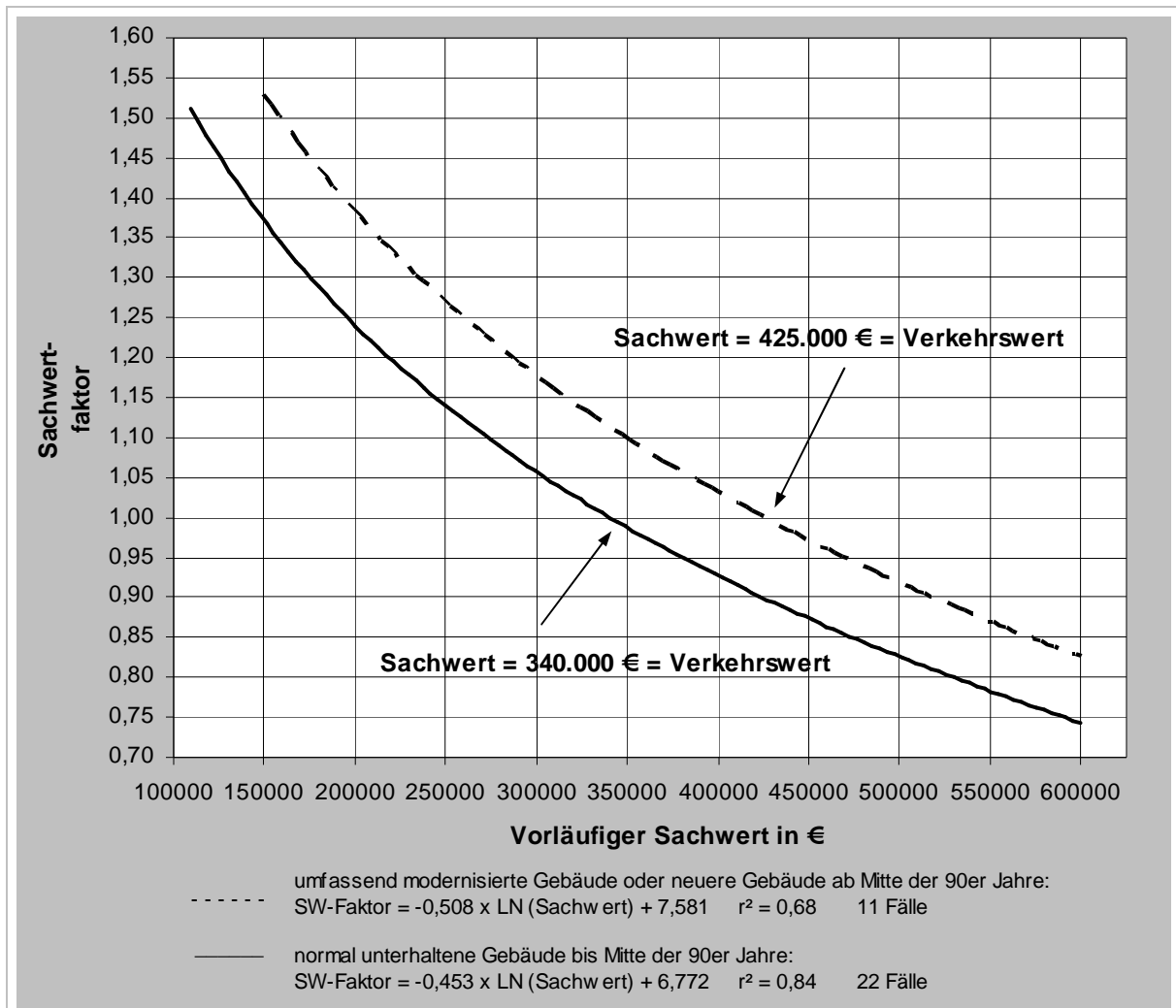


Abb. 6

Beispiel: Gesucht ist der Verkehrswert eines im Jahr 1999 erbauten Einfamilienhauses im Bodenrichtwertniveau von 250 €/m², dessen Sachwertermittlung zu einem Wert von 350.000,- € führt.

$$\text{Sachwertfaktor} = -0,508 \times \text{LN}(350.000) + 7,581 = 1,10$$

Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen Marktlage:

$$350.000 \text{ €} \times 1,10 = 385.000 \text{ €}$$

Der nachfolgenden Tabelle kann für ausgewählte Sachwerte im Bodenwertniveau 250 €/m² der entsprechende vorläufige Verkehrswert entnommen werden.

Tabelle 12

Bodenrichtwertniveau 250 €/m²						
Sachwert €		SW-Faktor für normal unterhaltene Gebäude bis Mitte der 90er Jahre	Verkehrswert €		SW-Faktor für umfassend modernisierte Gebäude oder neuere Gebäude ab Mitte der 90er Jahre	Verkehrswert €
100.000		1,56	156.000		-	-
125.000		1,45	181.000		-	-
150.000		1,37	206.000		1,53	230.000
175.000		1,30	228.000		1,45	254.000
200.000		1,24	248.000		1,38	276.000
225.000		1,19	268.000		1,32	297.000
250.000		1,14	285.000		1,27	318.000
275.000		1,10	303.000		1,22	336.000
300.000		1,06	318.000		1,18	354.000
325.000		1,02	332.000		1,14	371.000
350.000		0,99	347.000		1,10	385.000
375.000		0,96	360.000		1,06	398.000
400.000		0,93	372.000		1,03	412.000
425.000		0,90	383.000		1,00	425.000
450.000		0,87	392.000		0,97	437.000
475.000		0,85	404.000		0,94	447.000
500.000		0,83	415.000		0,92	460.000
525.000		0,80	420.000		0,89	467.000
550.000		0,78	429.000		0,87	479.000
575.000		0,76	437.000		0,85	489.000
600.000		0,74	444.000		0,83	498.000

Aus der vorstehenden Tabelle lässt sich ablesen, dass der Sachwert dem Verkehrswert entspricht, wenn er bei einem älteren Haus in normalem Unterhaltungszustand bei ca. 340.000 € bzw. bei einem neueren oder umfassend modernisierten Gebäude bei ca. 425.000 € liegt. In diesen Fällen beträgt der Sachwertfaktor 1,0. Bei niedrigeren Sachwerten liegt der Verkehrswert eher höher (Sachwertfaktor größer 1,0), bei höheren Sachwerten liegt der Verkehrswert eher niedriger (Sachwertfaktor kleiner 1,0).

Bei Objekten in exklusiven Wohnlagen mit wesentlich höheren, als in vorstehender Tabelle aufgeführten, Sachwerten liegt der Marktanpassungsabschlag zwischen 10 % und 20 %.

3.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

3.3.1 Auswertemodell für Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

- Die Wohnfläche wird gemäß DIN 283 (1962), die vermietbare Nutzfläche entsprechend, ermittelt. Hierbei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass Flächen von Balkonen oder Terrassen nur mit ihrem überdachten Anteil (hiervon ein Viertel) als Grundlage zur Wohnfläche herangezogen werden.
- Anteile von PKW – Abstellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. Diese sind der Tabelle 19 zu entnehmen und entsprechend zu berücksichtigen.
- Werte für Penthousewohnungen sind in den Tabellen nicht enthalten (vgl. Ziffer 3.3.2).
- Die Entfernung zum Stadtzentrum ergibt sich als Straßen- oder Wegentfernung (nicht die Luftlinie) zum Hauptmarkt.

3.3.2 Neue Eigentumswohnungen

Wohnungen ab 40 m² Wohnfläche

Die nachfolgende Tabelle 13 enthält **Kaufpreise neuer Eigentumswohnungen** ab 40 m² Wohnfläche (keine Penthousewohnungen) **gegliedert nach ihrer Lage** in der Stadt.

Tabelle 13

VERKAUFS- JAHR	2012 €/m ² Anzahl Spanne	2011 €/m ² Anzahl Spanne	2010 €/m ² Anzahl Spanne	2009 €/m ² Anzahl Spanne	2008 €/m ² Anzahl Spanne
STADTTEIL					
Stadtmitte mit Alleering	3.270 8 2.480 – 3.700	2.730 4 2.630 – 2.890	2.750 14 2.520 – 3.060	2.700 12 2.230 – 3.200	2.640 4 2.500 – 2.910
Trier-Nord	3.100 10 2.700 – 3.300	2.850 19 2.420 – 3.380	2.600 30 2.190 – 2.970	-	-
Trier-Ost	-	2.570 2	2.610 11 2.560 – 2.690	2.560 5 2.240 – 2.790	-
Trier-Süd	3.040 12 2.780 – 3.500	2.860 31 2.200 – 3.450	2.730 9 2.370 – 2.960	2.580 21 2.270 – 2.820	2.650 18 2.460 – 2.800
Heiligkreuz, Feyen, Weismark	3.050 52 2.220 – 3.560	2.400 20 2.010 – 2.730	2.330 ²⁶ 11 2.270 – 2.470	2.340 10 2.110 – 2.590	2.270 ²⁸ 20 1.900 – 2.630
Höhenlagen Tarforst, Irsch mit Olewig	2.780 73 2.280 – 3.300	2.400 4 1.980 – 2.620	2.320 5 2.050 – 2.620	2.340 ²⁷ 5 1.970 – 2.490	-
Westliche Stadtteile	2.700 33 2.160 – 3.350	2.350 8 2.110 – 2.550	2.260 7 2.050 – 2.570	2.310 5 2.070 – 2.500	2.090 ²⁸ 4 1.990 – 2.210
Petrisberg	2.760 27 2.500 – 3.180	2.560 44 1.960 – 3.070	2.430 19 2.040 – 2.860	2.310 42 1.710 – 2.800	2.220 17 1.710 – 2.690

²⁶ nur Wohnungen auf der Weismark

²⁷ nur Wohnungen in Tarforst

²⁸ nur Wohnungen in Zewen

Nachfolgende Tabelle 14 enthält **Kaufpreise neuer Eigentumswohnungen** ab einer Wohnfläche von 40 m² (keine Penthousewohnungen) **in Abhängigkeit von ihrer Entfernung zum Zentrum** (Hauptmarkt).

Tabelle 14

Innenstadt €/m ² (Anzahl)	1 km bis 2 km €/m ² (Anzahl)	2 km bis 4 km €/m ² (Anzahl)	4 km bis 6,5 km €/m ² (Anzahl)	mehr als 6,5 km €/m ² (Anzahl)
3.250 (8)	3.150 (61)	2.750 (60)	2.750 (79)	2.450 (4)

Eingangsgröße ist die Straßen- oder Wegentfernung (nicht die Luftlinie) zum Stadtzentrum (Hauptmarkt).

Entwicklung der Kaufpreise neuer Eigentumswohnungen (ab 40 m² Wohnfläche)

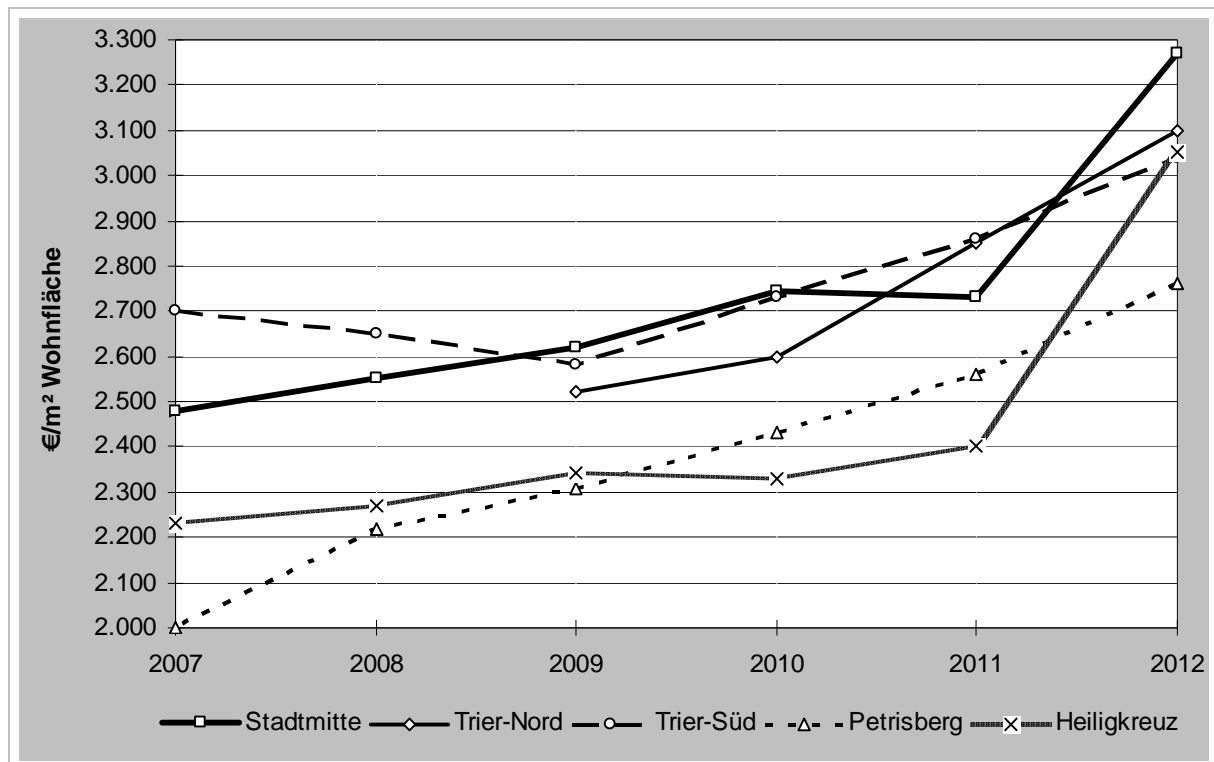


Abb. 7

Neue Penthousewohnungen

Neue Penthousewohnungen wurden ausnahmslos deutlich über den Durchschnittswerten darunter gelegener Neubauwohnungen gehandelt. Die erzielten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche lagen im Mittel um 25 % (Vorjahre: 2011: 25 %, 2010: 28 %) über denen der übrigen Neubauwohnungen (mit durchschnittlich großen Balkonen oder Terrassenflächen). Die Gründe für die höheren Wohnflächenpreise dürften größtenteils in der bei Penthäusern üblicherweise vorhandenen großzügigen Dachterrasse mit entsprechendem Ausblick und in der bevorzugten Lage der Wohnung innerhalb des Hauses liegen.

Neue Appartements (bis 40 m² Wohnfläche)

Im Berichtsjahr wurden 162 Kauffälle von neuen Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von bis zu 40 m² (sogenannte Studentenappartements) registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 2.690 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 2.160 €/m² bis 3.090 €/m².

3.3.3 Gebrauchte, normal unterhaltene Eigentumswohnungen

Gebrauchte, normal unterhaltene Eigentumswohnungen ab 40 m² Wohnfläche, gegliedert nach Stadtteilen und Baujahr

Die nachfolgende Tabelle 15 enthält die Mittelwerte von Kaufpreisen gebrauchter Eigentumswohnungen ab einer Wohnfläche von 40 m² (keine Penthousewohnungen), gegliedert nach der Lage in der Stadt und dem Erstellungsjahr des Gebäudes.

Tabelle 15

BAUJAHRE		1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2010
STADTTEIL							
Stadtmitte mit Alleering	€/m ²	-	-	1.350	1.620	2.100	2.820
	Anzahl			4	13	5	5
	Spanne			1.220 - 1.470	1.140 - 2.100	1.550 - 2.700	2.590 - 2.950
Trier-Nord	€/m ²	1.210	1.480	1.460	1.930	2.230	2.360
	Anzahl	4	2	12	15	7	4
	Spanne	1.050 - 1.380		1.300 - 1.640	1.570 - 2.140	1.930 - 2.630	1.960 - 2.600
Trier-Süd	€/m ²	1.430	-	-	1.560	-	-
	Anzahl	7			12		
	Spanne	1.180 - 1.850			1.350 - 1.770		
Trier-Ost	€/m ²	-	-	-	-	2.540	-
	Anzahl					4	
	Spanne					2.130 - 2.950	

BAUJAHRE		1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2010
STADTTEIL							
Heiligkreuz Feyen Weismark	€/m ²	1.570²⁹	1.770³⁰	1.620	1.660	1.620	2.360³⁰
	Anzahl	2	18	4	9	12	3
	Spanne		1.300 - 2.120	1.400 - 1.850	1.450 - 1.830	1.320 - 2.010	2.340 - 2.400
Olewig	€/m ²	-	-	1.600	1.280	1.620	-
	Anzahl			5	3	2	
	Spanne			1.380 - 1.790	1.250 - 1.340		
Höhenlagen Tarforst Irsch Mariahof	€/m ²	-	1.000³¹	1.330	1.430³²	2.150³²	2.440
	Anzahl		6	14	17	4	7
	Spanne		880 - 1.300	1.000 - 1.700	1.210 - 1.730	1.950 - 2.320	2.000 - 2.750
Kürenz / Am Weiden- graben	€/m ²	-	-	970³³	1.200	-	1.930
	Anzahl			15	8		2
	Spanne			800 - 1.240	890 - 1.480		
Westliche Stadtteile und Ruwer	€/m ²	1.330³⁴	-	1.140	1.100	1.450	2.130
	Anzahl	3		7	3	10	5
	Spanne	1210 - 1560		790 - 1.470	950 - 1.200	1.240 - 1.690	1.620 - 2.720

²⁹ nur Wohnungen in Heiligkreuz; keine ehem. Konversionswohnungen in Feyen; vgl. Ziffer 2.1.4

³⁰ nur Wohnungen in Heiligkreuz

³¹ nur Wohnungen in Mariahof

³² nur Wohnungen in Tarforst

³³ nur Wohnungen „Am Weidengraben“

³⁴ nur Wohnungen in Trier-West, keine Konversionswohnungen „Auf der Bausch“; vgl. Ziffer 2.1..4

Gebrauchte, normal unterhaltene Eigentumswohnungen ab 40 m² Wohnfläche unter Berücksichtigung ihrer Entfernung zum Stadtzentrum

Auswertungen der Kaufpreissammlung haben ergeben, dass eine Abhängigkeit der **Kaufpreise** vom Baujahr des Gebäudes sowie von der Entfernung der Wohnung zum Stadtzentrum besteht.

Wie in den Vorjahren wurden neben den wiederverkauften Wohnungen ehemaliger Neubauten auch die Wiederverkäufe umgewandelter Objekte sowie deren Erstverkäufe untersucht. Hierbei konnte erneut festgestellt werden, dass die Kaufpreise von Wohnungen umgewandelter Objekte i.d.R. denselben Abhängigkeiten unterliegen, wie die Wiederverkäufe ehemaliger Neubauten.

Aus der folgenden Tabelle 16 können Durchschnittswerte für gebrauchte Eigentumswohnungen ab 40 m² Wohnfläche (keine Penthousewohnungen) entnommen werden. Kaufpreisanteile von

Eingangsgrößen sind das Baujahr und die Straßen- oder Wegentfernung (nicht die Luftlinie) zum Stadtzentrum (Hauptmarkt).

Tabelle 16

BAUJAHR	Innenstadt €/m ² (Anzahl)	1 km bis 2,5 km €/m ² (Anzahl)	2,5 km bis 4 km €/m ² (Anzahl)	4 km bis 6 km €/m ² (Anzahl)	6 km bis 7 km €/m ² (Anzahl)	über 7 km €/m ² (Anzahl)
2000 bis 2010	2.800 (5)	2.400 (13)	-	2.600 (7)	-	-
1990 bis 1999	2.100 (5)	2.150 (14)	1.600 (2)	1.600 (12)	1.850 (8)	1.400 (4)
1980 bis 1989	1.600 (13)	1.750 (38)	1.350 (6)	1.450 (21)	1.450 (2)	1.050³⁵ (2)
1970 bis 1979	1.350 (4)	1.550 (10)	1.550 (13)	1.000³⁶ (16) 1.250³⁷ (11)	1.250 (7)	1.350 (3)
1960 bis 1969	-	1.750 (19)	1.550 (5)	950³⁷ (6)	-	-
1950 bis 1959	-	1.500³⁸ (6) 1.200³⁹ (6)	1.200⁴⁰ (3)	-	-	-

BAUJAHR	Innenstadt €/m ² (Anzahl)	1 km bis 1,5 km €/m ² (Anzahl)	1,5 km bis 2 km €/m ² (Anzahl)	2 km bis 3 km €/m ² (Anzahl)
(Vorkriegs- bauten)	1.500 (4)	1.700 (11)	850³⁹ (6)	1.050 (6)

³⁵ nur Wohnungen in Ehrang

³⁶ nur Wohnungen am Weidengraben

³⁷ nur Wohnungen in Mariahof

³⁸ nur Wohnungen am Trier-Ost und Trier Süd

³⁹ nur Wohnungen in Trier-Nord und Trier-West

⁴⁰ nur Wohnungen in Trier-Süd

normal unterhaltene Eigentumswohnungen bis 40 m² Wohnfläche (sogenannte Studentenappartements) gegliedert nach Stadtteilen und Baujahr

Bei den kleinen Gebrauchtwohnungen unter 40 m² Wohnfläche hatte in normal unterhaltenen Gebäuden das Baujahr des Hauses (von ca. 1900 bis 1998) keinen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis.

Tabelle 17

	Innenstadt, angr. Viertel €/m ²	Olewig €/m ²	Neu-Kürenz		Alt- Kürenz €/m ²	Feyen €/m ²	Tarforst, Irsch €/m ²
			Pluwiger Straße €/m ²	Weiden- graben €/m ²			
Mittelwert	1.550	1.740	1.590	1.430	930	1.800	1.400
Anzahl Spanne	17 1.250 - 1.930	6 1.230 - 2.150	17 1.180 - 1.990	9 1.240 - 1.630	10 730 - 1.280	10 1.750 - 2.260	5 1.190 - 1.550

3.3.4 Umfassend modernisierte oder sanierte Eigentumswohnungen

umfassend modernisierte oder sanierte Eigentumswohnungen ab 40 m² Wohnfläche unter Berücksichtigung ihrer Entfernung zum Stadtzentrum

Aus der folgenden Tabelle 18 können Durchschnittswerte für umfassend modernisierte oder sanierte Eigentumswohnungen ab 40 m² Wohnfläche (keine Penthousewohnungen) entnommen werden.

Tabelle 18

umfassend modernisierte / sanierte Objekte älterer Baujahre (keine Penthousewohnungen)				
urspr. BAUJAHR	Innenstadt €/m ² (Anzahl)	1 km bis 2,5 km €/m ² (Anzahl)	3 km bis 4,5 km €/m ² (Anzahl)	über 6 km €/m ² (Anzahl)
Vorkriegs- bauten	2.500 (5)	2.300 (4)	2.750 (39)	-
1949 bis 1959	2.550 (2)	-	1.800⁴¹ (11)	1.000⁴² (7)
1965 bis 1975	-	-	-	1.950 (4)

Eingangsgrößen sind das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes und die Straßen- oder Wegentfernung (nicht die Luftlinie) zum Stadtzentrum (Hauptmarkt).

⁴¹ nur ehem. Konversionswohnungen in Feyen (Weiterverkäufe)

⁴² nur ehem. Konversionswohnungen "Auf der Bausch" (Weiterverkäufe)

Die in Tabelle 18 zusammengefassten Objekte weisen, aufgrund von am Gebäude und an den einzelnen Wohnungen durchgeführten umfangreichen Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen, höhere Kaufpreise aus als vergleichbare normal unterhaltene Objekte (vgl. Tabelle 6). Die Wert steigernden Maßnahmen wurden überwiegend im Zuge der Aufteilung der Objekte in Eigentumswohnungen (Umwandlung) von Bauträgern vorgenommen. Das ursprüngliche Baujahr der Gebäude hatte nur noch einen geringen Einfluss auf die Kaufpreishöhe. Wert bestimmend war vielmehr der Umfang der vorgenommenen Maßnahmen.

Auch die Kaufpreise sanierter gebrauchter ehemaliger Konversionswohnungen der 50er Jahre lagen, wie in den Vorjahren, über den Kaufpreisen der Wohnungen von normal unterhaltenen Objekten mit vergleichbarem Baujahr und vergleichbarer Lage.

Umfassend sanierte oder modernisierte Eigentumswohnungen bis 40 m² Wohnfläche (sogenannte Studentenappartements)

Im Berichtsjahr wurden 19 Kauffälle von Appartements in umfangreich sanierten bzw. modernisierten Objekten der Vorkriegs-, oder 50er Jahre mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.710 € pro m² Wohnfläche (Spanne von 2.060 €/m² bis 3.300 €/m²) registriert.

3.3.5 Kfz-Abstellplätze: Außenstellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Garagen

Die unter Ziffer 2.1 angeführten Mittelwerte der Kaufpreise für Eigentumswohnungen enthalten keine Wertanteile für Autoabstellplätze. Nachfolgende Tabelle 9 enthält die Mittelwerte der Kaufpreise von Autoabstellplätzen mit zugehörigem Bodenwertanteil. Dargestellt sind das Berichtsjahr und die beiden Vorjahre:

Tabelle 19

		Stadtmitte mit Alleenring je Platz	erweiterte Innenstadt⁴³ je Platz	Randlagen⁴⁴ je Platz
Außenstellplätze				
Erstverkäufe von Neubauten	2012	9.500 €	7.500 €	6.000 €
	Anzahl	7	2	89
	2011	-	12.800 € (3)	7.100 € (10)
	2010	-	12.900 € (17)	6.500 € (22)
Wiederverkäufe von Bestandsobjekten	2012	-	7.800 €	3.800 €
	Anzahl	-	18	10
	2011	-	7.400 € (10)	4.000 € (21)
	2010	9.500 € (6)	7.800 € (12)	3.700 € (9)
Garagen				
Erstverkäufe von Neubauten	2012	23.500 €	17.500 €	17.700 €
	Anzahl	5	1	3
	2011	-	16.000 € (4)	13.900 € (2)
	2010	-	15.000 € (1)	14.000 € (3)
Wiederverkäufe von Bestandsobjekten	2012	16.500 €	11.400 €	9.200 €
	Anzahl	1	4	11
	2011	-	-	9.000 € (12)
	2010	10.000 € (1)	11.300 € (3)	8.800 € (15)
Tiefgaragenstellplätze (keine Doppelparker)				
Erstverkäufe von Neubauten	2012	18.000 €	16.800 €	15.300 €
	Anzahl	2	99	150
	2011	17.100 € (4)	16.500 € (29)	14.400 € (90)
	2010	16.700 € (13)	15.600 € (55)	13.300 € (51)
Wiederverkäufe von Bestandsobjekten	2012	14.400 €	11.200 €	9.500 €
	Anzahl	13	10	7
	2011	12.000 € (2)	11.300 € (11)	9.600 € (11)
	2010	12.500 € (2)	12.900 € (8)	8.000 € (30)

Im Bereich der erweiterten Innenstadt wurden im Jahr 2012 in Neubauobjekten 5 halbe Doppelparker zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 16.000 € je Stellplatz und damit annähernd zu dem Preis neuer Tiefgaragenplätze (Mittelwert 16.800 €) verkauft.

Demgegenüber liegen die Kaufpreise gebrauchter halber Doppelparker von Bestandsobjekten im Durchschnitt 50 % unter den Kaufpreisen gebrauchter Tiefgaragenstellplätzen vergleichbarer Lagen.

⁴³ erweiterte Innenstadt (Talstadt) = Nord-, Süd-, Ost- und Westviertel

⁴⁴ Randlagen = übrige Stadtteile wie beispielsweise: Ruwer, Tarforst, Euren

3.4 Indexreihen für Wohnbauland, Lebenshaltung und neue ETW

Die Entwicklung von Preisen für Wohnbaugrundstücke bzw. neuen Eigentumswohnungen kann an Hand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Mit Hilfe dieser Indexreihen lassen sich Kaufpreise aus zurückliegenden Jahren auf das Preisniveau eines bestimmten Stichtages umrechnen.

Indexreihen (Basisjahr 2005 = Index 100)

Tabelle 20

Jahr	Wohnbauland			Verbraucherpreise	Neubau von ETW in der Stadt Trier	
	Stadt Trier ⁴⁵	Rheinland-Pfalz ⁴⁶	Bundesrepublik ⁴⁷	Bundesrepublik ⁴⁸	Innenstadt	Gesamtes Stadtgebiet
2002	97,0	97,3	96,4	95,9	-	101
2003	97,0	98,2	97,7	96,9	112	98
2004	97,0	99,2	98,9	98,5	109	104
2005	100,0	100,0	100,0	100,0	100	100
2006	101,0	101,4	100,0	101,6	110	103
2007	102,0	102,2	102,1	103,9	122	112
2008	105,1	102,6	102,1	106,6	129	118
2009	112,4	102,8	102,2	107,0	132	122
2010	115,8	103,4	103,7	108,2	135	124
2011	120,4	104,3	106,0	110,4	134	129
2012	127,6⁴⁹	105,5	105,7⁵⁰	112,5	160	147

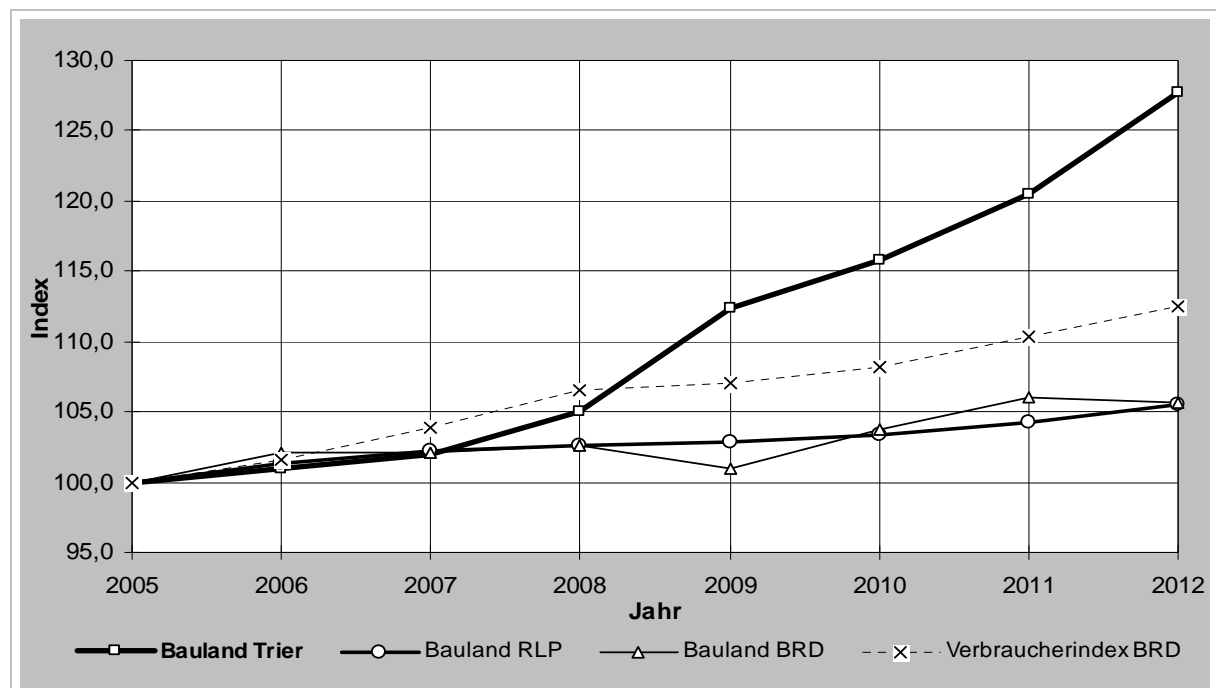


Abb. 8

⁴⁵ Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier

⁴⁶ Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2011.

⁴⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt, FS 17, Reihe 4 (Preisindex unbebauter baureifer Grundstücke)

⁴⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Berichte, Verbraucherindex Deutschland

⁴⁹ Der Index 2012 gilt nicht für Biewer, Ehrang und Pfalzel. Hier wurde keine Bodenwertsteigerung festgestellt.

⁵⁰ Der angegebene Wert bezieht sich nur auf die ersten 3 Quartale des Jahres 2011.

Umrechnungsbeispiel:

Bodenpreis 2012: gesucht Bodenpreisindex Stadt Trier 2012: 127,6

Bodenpreis 2006: 180,- €/m² Bodenpreisindex Stadt Trier 2006: 101,0

Bodenpreis 2011 = 127,6 / 101,0 x 180,- €/m² = 227,41 €/m² oder rd. 227,- €/m²

Indexreihen für neue Eigentumswohnungen gegliedert nach Stadtteilen ⁵¹

Indexreihen (Basisjahr 2005 = Index 100)

Tabelle 21

Jahr	Innenstadt	Nord	Süd	Höhenlagen	Westl. Stadtteile u. Ruwer	Petrisberg	Heiligkreuz	Gesamtindex für neue ETW
2002	-	90	96	-	109	-	96	101
2003	112	96	96	88	-	-	99	98
2004	109	103	-	-	98	-	93	104
2005	100	100	100	100⁵²	100	100	100	100
2006	111	96	-	-	-	112	92	103
2007	122	-	128	100	-	104	105	112
2008	129	-	126	-	113	116	107	118
2009	132	-	124	122	125	120	110	122
2010	135	120	130	121	123	127	110	124
2011	134	131	136	125	128	133	113	129
2012	160	143	145	145	147	144	144	147

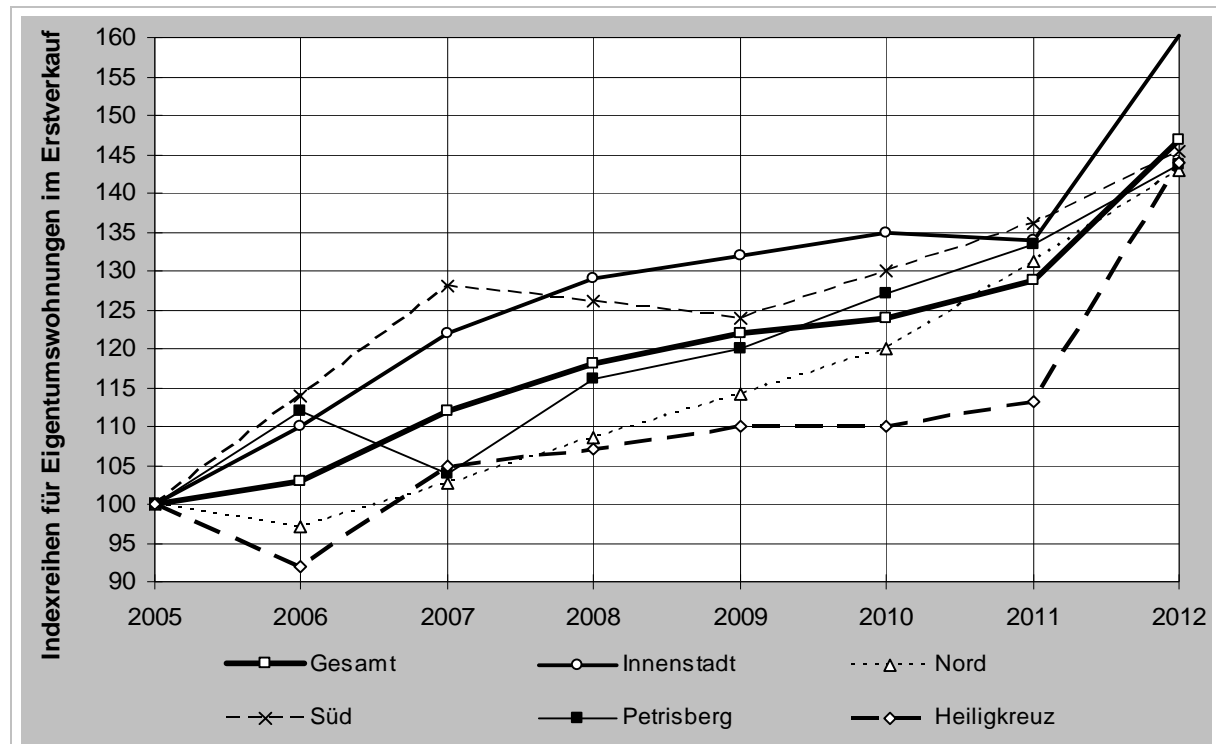


Abb. 9

⁵¹ Quelle: Grundlage der Indexzahlen: mindestens 4 Kauffälle pro Indexzahl

⁵² Es lagen keine Kauffälle vor; Indexbasis über Ausgleichung ermittelt