

Marktuntersuchung gem. § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 12 GAVO NW

hier: Marktfaktoren 2000

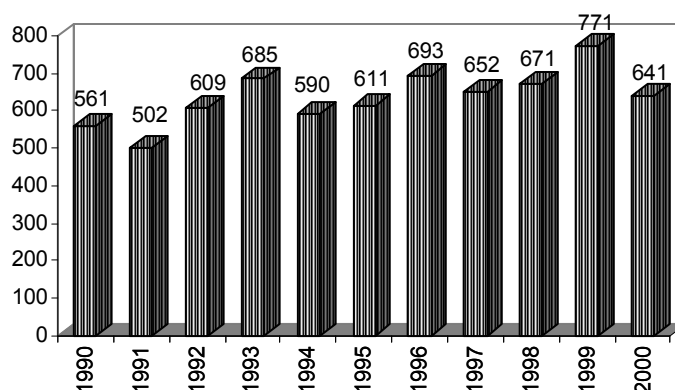
1. Anzahl der registrierten Kaufverträge und -fälle

Für den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet von Gladbeck ergeben sich folgende Fallzahlen:

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
1990	561	17,4
1991	502	-10,5
1992	609	21,3
1993	685	12,5
1994	590	-13,9
1995	611	3,6
1996	693	13,4
1997	652	-5,9
1998	671	2,9
1999	771	14,9
2000	641	-16,9

Abb. 1

**Umsatzentwicklung nach Anzahl der Verträge
von 1990 bis 2000**



Die Anzahl der veräußerten Objekte (Kauffälle) ergab sich im Jahr 2000 zu insgesamt **651**. Diese teilten sich auf die verschiedenen Grundstücksmärkte wie folgt auf:

Verteilung	2000	1999	1998	1997
KAUFFÄLLE				
1. unbebaute Grundstücke	92	100	82	80
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	34	34	28	20
Wohnbauland f. Geschöß- wohnungsbau	19	19	20	19
Gewerbe-/Industrieland	5	15	7	11
Verkehrsflächen	2	6	5	2
priv. Gartenflächen	9	8	4	8
Gemeinbedarfsflächen	0	2	2	0
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	11	1	6	2
Sonstige	12	15	10	18
2. bebaute Grundstücke	291	350	307	209
Ein- u. Zweifamilienhäuser (davon Neubauten)	227 (55)	254 (77)	200 (75)	142
Mehrfamilien- u. Geschäftshäu- ser	48	72	93	50
Gewerbeobjekte	5	7	10	12
Sonstige (Garagen etc.)	11	17	4	5
3. Wohnungseigentum	185	233	202	274
Erstverkäufe (Neubau)	54	74	52	75
Weiterverkäufe	121	134	103	116
Umwandlungen	10	25	47	83
4. Teileigentum	8	5	9	18
SONSTIGE VERTRÄGE ¹⁾	75	102	77	91
FALLZAHLEN INSGESAMT	651	790	677	672

¹⁾ zur Kaufpreisauswertung ungeeignete Verträge z. B. Schenkungen, entgeltliche und unentgeltliche Übertragungen, entgeltliche Kaufverträge, in denen das Gesamtentgelt nicht eindeutig festgestellt werden konnte, etc. und vereinfacht erfasste Verträge

2. Umsätze

2.1 Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken mit Baulandqualität in den Jahren 1999 und 2000 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz unbebauter Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Veränderung in %	Geldumsatz (Mio. DM)		Veränderung in %
	99	2000	99	2000		99	2000	
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser	34	34	4,79	4,03	- 16	14,55	10,97	- 25
Wohnbauland für Geschoßwohnungsbau	19	19	1,99	1,82	- 9	5,24	4,33	- 17
Gewerbe-/ Industrieland	15	5	5,97	1,27	- 79	4,70	1,78	- 62
Summe	68	58	12,75	7,12	- 44	24,49	17,08	- 30

2.2 Geld- und Flächenumsatz von bebauten Grundstücken in den Jahren 1999 und 2000 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz der bebauten Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Veränderung in %	Geldumsatz (Mio. DM)		Entwicklung zum Vorjahr in %
	99	2000	99	2000		99	2000	
Ein- und Zweifamilienhäuser	254	227	11,62	10,95	- 6	78,50	70,20	- 11
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	72	48	6,69	3,72	- 44	38,48	25,90	- 33
Gewerbeobjekte (ohne Garagen)	7	5	1,21	9,29	+ 668	3,27	4,77	+ 46
sonstige Bebaute	17	11	3,24	0,35	- 89	1,29	0,95	- 26
Summe:	350	291	22,76	24,31	+ 7	121,54	101,82	- 16

2.3 Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 1999 und 2000 (Ergebnis der ausgewerteten Verträge)

Umsatz Wohnungs-/ Teileigentum	Anzahl		Kauffälle		Geldumsatz (Mio DM)		Entwicklung zum Vorjahr in %
	99	2000	99	2000	99	2000	
Wohnungseigentum	233	185	54,84	40,64	- 26		
Teileigentum	5	8	0,18	1,53	+ 750		
Summe	238	193	55,02	42,17	- 23		

2.4 Geldumsatz der 3 bedeutendsten Teilmärkte in Millionen DM im Jahresvergleich

Jahrgang	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
unbebaut (mit Baulandqualität)	12,58	10,58	14,22	20,44	16,90	18,00	24,49	17,08
bebaut	122,41	88,14	90,15	94,36	119,14	177,23	121,54	101,82
Wohnungs-/Teileigen- tum	51,04	46,18	46,66	66,72	63,11	47,49	55,02	42,17
Summe:	186,03	144,90	151,03	181,52	199,15	242,72	201,05	161,07

Die deutlich geringere Anzahl von Verkäufen in Gladbeck im Jahr 2000 hat auch zu einem erheblichen Rückgang des Geldumsatzes geführt. Im Jahr 2000 wurde der geringste Geldumsatz der letzten 5 Jahre erzielt, wobei alle drei bedeutenden Teilmärkte des Immobilienmarktes nahezu gleich stark vom Umsatzrückgang betroffen waren.

3. Bodenpreisentwicklung

Den Kaufverträgen des Auswertungsjahres 2000 konnten insgesamt 138 geeignete Bodenwertangaben entnommen werden, was im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von 29 % bedeutet. In 27 Fällen waren nicht baulich nutzbare Flächen Verkaufsobjekt, wie z.B. Acker- oder Gartenlandgrundstücke. 52 Preisangaben stammten aus Verkäufen bebauter Objekte bzw. aus Kaufverträgen im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen. Für die Bodenrichtwertermittlung und damit zur Ermittlung der Bodenpreisentwicklung waren insgesamt 109 (Vorjahr 90) Bodenpreisangaben geeignet.

Anhand der ausgewerteten Kaufverträge wurde festgestellt, dass die Bodenpreise für Wohnbauland im Stadtgebiet von Gladbeck im Jahr 2000 wiederum weiter angestiegen sind.

Gegenüber dem Vorjahr wurde eine **durchschnittliche** Bodenpreissteigerung für **Wohnbaulandflächen von + 6,1 %** im Vergleich zum Vorjahresrichtwert verzeichnet. Dabei stiegen die Preise für **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke um durchschnittlich + 6,0 %**, wogegen im Bereich des **Geschosswohnungsbaues ein Anstieg von im Schnitt + 6,6 %** zum Vorjahresrichtwert festgestellt wurde. Für beide Wohnbaulandarten wurde jedoch festgestellt, dass der ermittelte Preisanstieg umso höher war, je einfacher die Lage des Grundstücks und je niedriger der bisherige Bodenrichtwert war; danach ergaben sich Preissteigerungen zwischen 0 % und 10 % im individuellen Wohnungsbau und zwischen 0 % und 17 % im Geschosswohnungsbau.

Die Bodenrichtwerte wurden dementsprechend den neuen Marktverhältnissen angepasst. Die Richtwerte des individuellen Wohnungsbaues (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) wurden in einfachen und tlw. mittleren Lagen um 20,- DM/qm angehoben, in mittleren und guten Lagen um 10,- DM/qm; in besseren Lagen mit einem bisherigen Richtwertniveau ab 400,- DM/qm konnte auf eine Anhebung verzichtet werden. Im Geschosswohnungsbau wurden Marktanpassungen von + 20,- DM/qm bis + 30,- DM/qm in einfachen Lagen, von bis zu 20,- DM/qm in mittleren Lagen und von 0,- DM/qm in guten Lagen vorgenommen. In Kerngebieten wurden die Richtwerte unverändert belassen.

Im Bereich der **Gewerbe- und Industrielandflächen** in Gladbeck konnte dagegen **keine Preisveränderung** gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte der gewerblichen Flächen wurden daher unverändert belassen.

3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NW beschließt der Gutachterausschuss jährlich eine Übersicht über die Bodenrichtwerte, welche der Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten dient.

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 26.04.2001 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen:

	gute Lage (DM/qm)	mittlere Lage (DM/qm)	mäßige Lage (DM/qm)
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	410,-	340,-	270,-
- Reihemittelhäuser	410,-	370,-	280,-
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
- Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages	370,-	340,-	260,-
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
- Klassisches Gewerbe	85,-	65,-	60,-

Die Tabelle enthält **erschließungsbeitragsfreie** Werte. Die Werte der Tabelle sind nicht geeignet, einzelne lagebezogene Bodenrichtwerte zu ersetzen und Grundlage für die Wertermittlung zu werden.

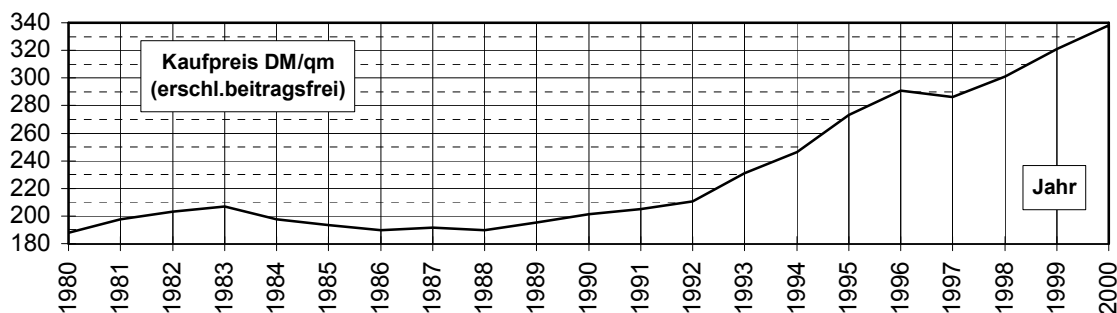
3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland insgesamt, Bauland für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser), Bauland für den Geschosswohnungsbau sowie für gewerblich nutzbare Grundstücke, 1980 = 100

Jahr	Index für Wohnbauland insgesamt	Bauland für Eigentumsmaßnahmen	Bauland für Geschosswohnungsbau	Gewerbebauland
1980	100	100	100	100
1981	105	100	110	100
1982	108	106	110	100
1983	110	108	111	90
1984	105	104	107	90
1985	103	102	104	90
1986	101	100	108	78
1987	102	102	105	78
1988	101	104	102	78
1989	104	104	105	78
1990	107	106	112	84
1991	109	107	116	83
1992	112	112	128	91
1993	123	122	130	107
1994	131	133	134	129
1995	145	142	156	129
1996	155	152	168	129
1997	152	155	158	132
1998	160	161	166	139
1999	171	174	169	142
2000	180	185	180	142

Die o.a. Bodenpreisindexreihen basieren auf den ausgewerteten Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, die ins Verhältnis zu den jeweils gültigen Bodenrichtwerten gesetzt wurden, um die durchschnittliche Veränderung der Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr zu erfassen.

Abb. 2

Entwicklung des durchschnittl. Bodenpreises für Wohnbauland (WI - VIII) in Gladbeck



4. Bebaute Grundstücke

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Anhand von ausgewerteten Kaufverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Verkaufsjahr 2000 konnten die nachfolgenden Durchschnittswerte ermittelt werden.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die **Gesamtkaufpreise** von Ein- und Zweifamilienhäusern einschließlich Erschließungskosten, Außenanlagen, eventuell vorhandener Garagen/ Stellplätze und des Bodenwertes. Zusätzlich zum Gesamtpreis im Mittel sowie den Durchschnittspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche werden das Minimum und das Maximum der jeweils erzielten Gesamtkaufpreise angegeben, um die Streuung der jeweiligen Preise einer Altersgruppe zu verdeutlichen. Ausgewertet werden konnten aufgrund gegebener Fallzahlen lediglich Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Eine Übertragung auf den konkreten Wertermittlungsfall ist wegen der starken Generalisierung nur eingeschränkt möglich.

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) im Jahre 2000

Baujahr des Gebäudes	Wohnfläche im Mittel qm	Min./Max. DM	Gesamtkaufpreis im Mittel DM	Ø Gesamtpreis in DM/qm Wohnfläche
bis 1949	87	160.000,- / 410.000,-	310.000,-	2.800,-
1950 - 1974	130	330.000,- / 700.000,-	441.000,-	3.650,-
1975 - 1989	128	330.000,- / 425.000,-	393.000,-	3.050,-
1990 - 1999	--	-- / --	--	--
Neubau 2000 - unterkellert	122	374.000,- / 695.000,-	482.000,-	3.950,-
Neubau 2000 - nicht unterkellert	117	348.000,- / 359.000,-	351.000,-	2.900,-

Weitere Auswertungen bezüglich Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf **Gebäudekaufpreise ohne Wert des Grund und Bodens**, der Nebengebäude und Außenanlagen.

Die anschließende Tabelle gibt den durchschnittlichen Gebäudekaufpreis in DM/qm Wohnfläche sowie in DM/cbm Bruttorauminhalt (BRI) einschließlich des statistisch berechneten Standardfehlers in Prozent, gegliedert nach Baujahren an. Die Werte beziehen sich auf normal ausgestattete Gebäude (entsprechend ihrem Baujahr) in durchschnittlichem Erhaltungszustand.

Die ermittelten Faktoren ermöglichen eine grobe Wertbestimmung in Abhängigkeit vom Alter. Abweichungen in Bezug auf Ausstattung und Erhaltungszustand sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Höhe des prozentualen Standardfehlers ergibt sich zum einen aufgrund der geringen Anzahl endausgewerteter Kaufverträge bebauter Objekte und zum anderen aufgrund vorhandener Preisschwankungen innerhalb der betreffenden Baualtersklassen.

Durchschnittliche Gebäudekaufpreise für Ein- und Zweifamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Bodenwert) in DM/qm Wohnfläche und in DM/cbm Brutto-Rauminhalt im Jahre 2000

Baujahr des Gebäudes	Gebäudekaufpreis in DM/qm	Gebäudekaufpreis in DM/cbm	Entwicklung zum Vorjahr
bis 1949	1.450,- ± 23 %	400,- ± 30 %	- 3 %
1950 - 1974	2.000,- ± 13 %	340,- ± 3 %	- 13 %
1975 - 1989	2.200,- ± 8 %	520,- ± 6 %	+ 2 %
1990 - 1999	-- --	-- --	--
Neubauten 2000 - unterkellert	3.000,- ± 3 %	480,- ± 2 %	- 13 %
Neubauten 2000 - nicht unterkellert	2.150,- ± 1 %	520,- ± 1 %	- 9 %

Die „Entwicklung zum Vorjahr“ wurde ermittelt aus der Gegenüberstellung der Werte **Gebäudekaufpreis/qm** der obigen Tabelle zu den 1999 festgestellten entsprechenden Durchschnittswerten/qm Wohnfläche.

4.2 Teilmarkt Wohnungseigentum

Im Jahr 2000 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 185 geeignete Kaufverträge über Eigentumswohnungen übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von rd. 19 vH. Die Fallzahl erreichte damit das Minimum der letzten 5 Jahre und lag geringfügig über dem Niveau von 1994.

Die durchschnittlichen Kaufpreise der Eigentumswohnungen je qm Wohnfläche incl. Anteil am Grund und Boden jedoch ohne den Preisanteil eventuell mitverkaufter Garagen oder Stellplätze sind nachfolgend tabellarisch dargestellt. Die Auswertung beinhaltet ausschließlich Verkäufe von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten.

In die Auswertung wurden zunächst alle geeigneten **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen mit Ausnahme von Hochhauslagen einbezogen.

Erstverkäufe sind unter dem Begriff Neubauten zusammengefasst.

Zwecks Beurteilung der Qualität der angegebenen Durchschnittspreise für das Verkaufsjahr sind zusätzlich die beschreibenden statistischen Merkmale Standardabweichung und Standardfehler der Werte angegeben.

Weiterverkäufe (ohne Hochhauslagen) / Erstverkäufe

Baujahr	Verkaufsjahr 1999 KP/qm	Verkaufsjahr 2000 KP/qm	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr in vH
bis 1959	1.700,-	1.650,-	520,-	180,-	- 3
1960 bis 1969	2.250,-	2.250,-	210,-	70,-	± 0
1970 bis 1979	2.600,-	2.500,-	370,-	90,-	- 4
1980 bis 1989	2.700,-	2.750,-	410,-	90,-	+ 2
1990 bis 1999	3.250,-	3.300,-	80,-	30,-	+ 2
Neubauten	3.500,-	3.500,-	240,-	40,-	± 0

Verkäufe von **Eigentumswohnungen in Hochhäusern** (Gebäude mit mehr als 6 Geschossen) wurden separat ausgewertet. 2000 lag der Verkaufspreis einer Eigentumswohnung in einem Hochhaus der Baujahre 1960 bis 1980 bei durchschnittlich **1.750,- DM/qm Wohnfläche** (Streuung: 510,- DM/qm; mittlerer Fehler: 110,- DM/qm) und damit rd. 5 % unter dem Vorjahresverkaufspreis von 1.850,- DM/qm bzw. auf dem niedrigsten Niveau der letzten 10 Jahre.

Eine weitere getrennte Auswertung erfolgte für Verkäufe von solchen Eigentumswohnungen, die durch **Umwandlung** von Mietwohnungen entstanden sind und die im Berichtsjahr das erste Mal als Eigentumswohnung veräußert wurden. Insgesamt wurden im Jahr 2000 lediglich in 10 Fällen Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmalig veräußert. Die Umwandlungswelle in Gladbeck, welche in den Jahren 1995 - 1997 ihren Höhepunkt hatte, läuft damit deutlich aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass häufig vor Veräußerung der Objekte umfangreiche Renovierungen bzw. Modernisierungen durchgeführt wurden, die in der Auswertung nicht erfaßt werden konnten. Daher erklären sich die jährlich stark differierenden Durchschnittspreise dieser Gruppe von Eigentumswohnungen sowie die Tatsache, dass "Umwandlungen" häufig höhere Preise erzielten als "Weiterverkäufe".

Umwandlungen

Baujahr	Verkaufsjahr 1999 KP/qm	Verkaufsjahr 2000 KP/qm	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr in vH
bis 1959	--	2.000,-	220,-	110,-	--
1960 bis 1969	--	--	--	--	--
1970 bis 1979	2.200,-	2.200,-	260,-	150,-	± 0
1980 bis 1989	2.800,-	--	--	--	--

4.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude

Auswertungen von Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser einschließlich von Objekten mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag von bis zu 20 % aus den Verkaufsjahren 1997 bis 2000 lassen folgendes Marktverhalten erkennen:

Die Preise für den Quadratmeter Wohnfläche eines durchschnittlich ausgestatteten Mietwohngebäudes (entsprechend dem Baujahr) ohne den Wertanteil von Grund und Boden sowie Nebengebäuden jedoch einschließlich durchschnittlicher Außenanlagen sind im wesentlichen abhängig vom Baujahr bzw. fiktiven Baujahr der Gebäude (modernisierte Objekte werden in ein entsprechend jüngeres Baualter eingestuft).

Nachfolgende Tabelle stellt die entsprechenden durchschnittlichen **Gebäudekaufpreise** dar, welche in den Verkaufsjahren 1997 bis 2000 in den verschiedenen Baualtersgruppen erzielt wurden. Zusätzlich werden die beschreibenden statistischen Merkmale Streuung und mittlerer Fehler angegeben, um eine Beurteilung der Qualität des Mittelwertes zu ermöglichen.

Baujahr	φ Geb.kaufpreis in DM/qm Wohnfl.	Streuung DM/qm	mittl. Fehler DM/qm	φ Gesamtwohnfl. in qm
bis 1924	500,-	460,-	120,-	250
1925 bis 1949	720,-	320,-	80,-	330
1950 bis 1974	1.130,-	370,-	90,-	390
ab 1975	2.430,-	770,-	380,-	900

Die Tabellenwerte sind lediglich für eine grobe Gebäudewertbestimmung geeignet.

5. Liegenschaftszinssätze

Die Wertermittlungsverordnung definiert in § 11 (1) den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Aufgrund der meist sehr langfristigen Kapitalbildung bei Liegenschaften und einer größeren Sicherheit des Kapitals liegt dieser Zinssatz in der Regel unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel.

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.

Nachfolgend sind die in Gladbeck zur Zeit marktüblichen Liegenschaftszinssätze, gegliedert nach Objektarten und Baujahrsklassen, aufgelistet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Liegenschaftszinssätze von älteren Gebäuden (Baujahr vor 1949) sehr stark durch den unterschiedlichen Modernisierungsgrad und die dadurch erzielbare Miete beeinflusst werden. Nach durchgeführten Modernisierungen können Altbauten auch die Liegenschaftszinssätze jüngerer Gebäude erzielen.

Liegenschaftszinssätze

Objektart/Baujahrsklassen	Liegenschaftszins %	Bemerkungen
Eigentumswohnungen		bei Bewirtschaftungskosten in Höhe von:
bis 1949	1,5 - 2,5	30 - 45 % des Rohertrages
1950 - 1974	2,5 - 3,5	20 - 35 % des Rohertrages
ab 1975	3,0 - 4,0	15 - 25 % des Rohertrages
		Niedrigere Bewirtschaftungskosten verursachen höhere Liegenschaftszinsen
Ein- und Zweifamilienhäuser		
bis 1949	bis 1,5 *)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	1,5 - 2,5	
ab 1975	2,5 - 4,0	
Neubau ohne Unterkellerung	5,5 - 6,0	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Mietanteil geringer als 20 %		
bis 1949	1,0 - 3,0*)	*) je nach Modernisierungsgrad und Miethöhe
1950 - 1974	3,0 - 4,0	
ab 1975	4,0 - 5,0	
Gemischt genutzte Grundstücke		
mit bis zu 80 % gewerblichen Mietanteil	5,0 - 7,0	
Geschäftshäuser		
in guten Geschäftslagen bzw. Kernlagen	6,5 - 7,5	

Der Ermittlung dieser Liegenschaftszinssätze liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte
- nachhaltig erzielbare Mieten auf der Basis des "Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gladbeck" (Zuschläge bei Ein- und Zweifamilienhäusern)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) gemäß II. Berechnungsverordnung (Zuschläge für Altbauten)
- Restnutzungsdauer in der Regel entsprechend 100 Jahren Gesamtnutzungsdauer (Modernisierungen werden durch erhöhte Restnutzungsdauer berücksichtigt).