

**AugustastraÙe 140
42119 Wuppertal**

Stand 30.4.2025

803 m²
BGF (Hauptgebäude)

20,5 m
Gebäudehöhe

↑ 873 m²
Baupotenzial (BGF Hauptgebäude)

1,32
GFZ

0,33
GRZ 1

↑ 18,1 MWh
Pot. PV-Ertrag auf Dach jährl.

Stammdaten – Grundstück



Grundstück

Flurstück	25
Grundstücksfläche	480 m ²
Bebaute Fläche	158 m ²
GRZ	0,33
GRZ 2	0,00
BMZ	5,31
Alter des Grundstücks	1800

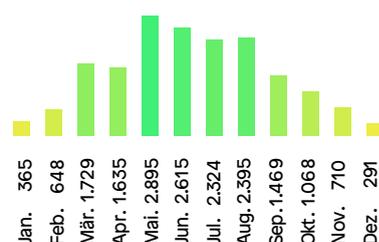
803 m ²	1,32
BGF (Hauptgebäude)	GFZ
20,5 m	0,33
Gebäudehöhe	GRZ 1
53 %	
Versiegelungsgrad	

Standort und Umgebung

Urban	ja
Kreis	Wuppertal
Gemeinde	Wuppertal
Erschließung	ja
Nutzung	Wohnbaufläche

Energie

Energieeffizienzklasse	BETA	
Energiebedarf	BETA	154,2 kWh/m ² a
Gesamtenergiebedarf jährl.	BETA	89,2 MWha
Pot. PV-Ertrag auf Dach jährl.		18,1 MWh
Pot. PV-Ertrag Distribution mtl. (kWh mtl.)		



Stammdaten – Gebäude



Wohnhaus

Dimensionen 13,2 × 13,6 × 20,5 m

Baualterklasse 1946 – 1960

Bauweise Geschlossen (Mittelhaus)

Dachfläche 233 m²

Fassadenfläche 797 m²

Freie Fassadenfläche 417 m²

Hüllfläche 1.188 m²

A/V-Verhältnis 0,4

Gesamtes Volumen 2.550 m³

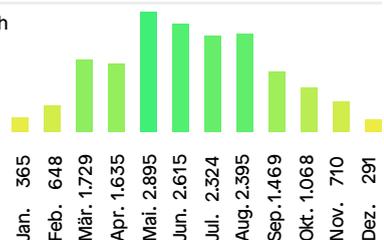
Energieeffizienzklasse  E

Energiebedarf 154,2 kWh/m²-a

Gesamtenergiebedarf 89,2 MWh-a

Pot. PV-Ertrag auf Dach jährl. 18,1 MWh

Pot. PV-Ertrag Distribution mtl. (kWh mtl.)



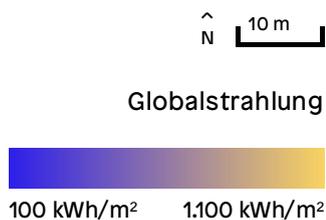
Nachhaltigkeitsbewertung



Energieeffizienzklasse E

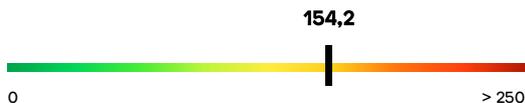
KI-Schätzung
154,2 kWh/m²·a

Hier sehen Sie einen Überblick über die grundstücksbezogenen Nachhaltigkeitsanalysen wie den Energiebedarf und die versiegelten Flächen.



154,2 kWh/m²·a

Energiebedarf aller Wohngebäude



Hüllfläche	1.188 m ²
Dachfläche	233 m ²
Fassadenfläche	797 m ²
A/V-Verhältnis	0,5

53 %

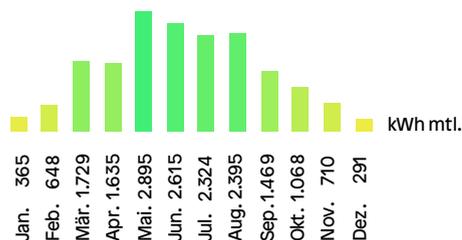
Versiegelungsgrad



Versiegelte Fläche	253 m ²
Nicht versiegelte Fläche	227 m ²

18,1 MWh

Pot. PV-Ertrag auf Dachflächen jährl.
 Betrachtung des ges. Grundstücks



Globalstrahlung	966 kWh/m ²
Dachfläche	233 m ²
Peak-Leistung	26 kWp

KI-Baupotenzial



Geringes Potenzial

KI-Prognose
873 m²

Die -KI hat folgendes Bebauungspotenzial ermittelt. Die Grafiken zeigen den aktuellen Wert des Bestands sowie das zusätzliche Potenzial im oberen Balken. Die baurechtlich maximal mögliche Ausnutzung auf diesem Grundstück wird jeweils als Intervall (von bis) angegeben. Dieses Intervall ist kleiner, je genauer die KI-Vorhersage ist. Eine ungenaue Vorhersage entsteht dann, wenn in den Trainingsdaten der KI keine oder nur wenig ähnliche Grundstücke oder Nachbarschaften vorhanden sind. Da wir die KI ständig mit neuen Trainingsdaten verbessern, werden Vorhersagen mit der Zeit immer genauer. Erhalten Sie alternativ eine Potenzialanalyse von unseren Experten. Dort wird das exakte baurechtliche Potenzial mithilfe eines Entwurfs durch unsere Architekten ermittelt.



© Mapbox © OpenStreetMap

873 m²
BGF (Hauptgebäude)



Aktuell 803 m²
Zusätzlich + 70 m²
Min. + 830 m²
Max. + 919 m²

1,39
GFZ



Aktuell 1,32
Zusätzlich + 0,07
Min. + 1,30
Max. + 1,49

20,5 m
Gebäudehöhe

✗ Kein Potenzial

Aktuell 20,5 m
Zusätzlich 0
Min. 0
Max. 0

4
Vollgeschosse

✗ Kein Potenzial

Aktuell 4
Zusätzlich 0
Min. 0
Max. 0

199 m²
Bebaute Fläche Hauptgebäude



Aktuell 158 m²
Zusätzlich + 41 m²
Min. + 189 m²
Max. + 210 m²

0,42
GRZ 1



Aktuell 0,33
Zusätzlich + 0,09
Min. + 0,39
Max. + 0,44

Expertenkarten



Expertenkarten



GRZ 1



GFZ



Expertenkarten



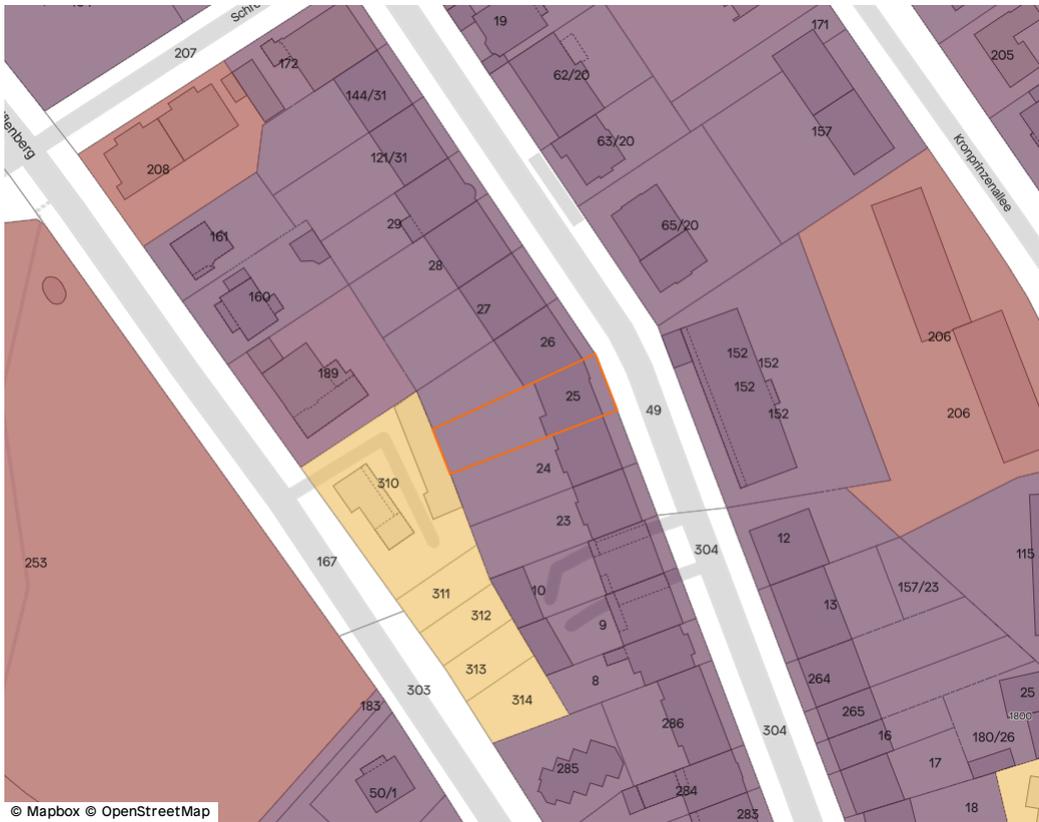
BMZ



Gebäudehöhen



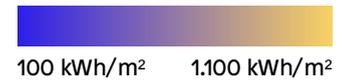
Expertenkarten



Expertenkarten



Photovoltaikpotenzial -
Globalstrahlung jährl.



Tatsächliche Nutzung

- bes. funktionale Prägung
- Wohnen
- gemischte Nutzung
- Industrie/Gewerbe
- Halde
- Landwirtschaft
- Wald etc.
- Sport- und Freizeitfläche
Friedhof
- Wasser

Expertenkarten



* Alle Preise sind Nettopreise

	 Bestand	 Nachverdichtung und Sanierung	 Neubau
Bestandsfläche			
Grundstücksfläche	480 m ²		
BGF	803 m ²		
Grundfläche	158 m ²		
GRZ 1	0,33		
Volumen	2.546 m ³		
Mietfläche	578 m ²		
Mieteinheiten	8		
Baujahr	1953		
Neubaufäche			
BGF		164 m ²	873 m ²
Grundfläche		41 m ²	199 m ²
Volumen		Faktor 3 492 m ³	Faktor 3 2.619 m ³
Mietfläche		BGF Fakt. 0,72 118 m ²	BGF Fakt. 0,72 629 m ²
Mieteinheiten		Pro Einh. 70 m ² 1	Pro Einh. 70 m ² 8
Stellplätze		Anzahl 2  60 m ²	Anzahl 2 60 m ²
Tiefgaragenplätze		Anzahl 0  0 m ²	Anzahl 6 180 m ²
Gesamtfläche			
BGF	803 m ²	967 m ²	873 m ²
GRZ 1	0,33	0,41	0,41
Mietfläche	578 m²	696 m²	629 m²

Kosten	🏠 Bestand		🏗️ Nachverdichtung und Sanierung		🏠 Neubau	
DIN 276	100*					
Grundstückskosten		1.069.300 €		1.069.300 €		1.069.300 €
Nebenkosten Grundstück	Faktor 8 %	85.544 €		85.544 €		85.544 €
DIN 276	200*					
Herrichten und Erschließen	€/m² 0,00 €	0 €	€/m² 20,00 €	9.600 €	€/m² 20,00 €	9.600 €
Rückbau					€/m² 30 €	76.380 €
DIN 276	300* - 400*					
Sanierung			€/m² 1.500 €	1.204.500 €		
Herstellung Neubau			€/m² 1.800 €	295.200 €	€/m² 1.800 €	1.571.400 €
DIN 276	500*					
Herstellung Außenanlagen			€/m² 132,50 €	29.283 €	€/m² 132,50 €	29.283 €
Herstellung Stellplatz			Stk. 4.500 €	9.000 €	Stk. 4.500 €	9.000 €
Herstellung Tiefgaragenplatz			Stk. 27.500 €	0 €	Stk. 27.500 €	165.000 €
DIN 276	700*					
Baunebenkosten			26 %	402.372 €	26 %	483.772 €
Sonstige Kosten			10 %	154.758 €	10 %	186.066 €
Summe Baukosten		0 €		2.104.713 €		2.530.501 €
Finanzierungsdauer		3 Jahre		3 Jahre		3 Jahre
Zins		4 %		4 %		4 %
Finanzierung Grundstück		138.581 €		138.581 €		138.581 €
Finanzierung Baukosten				184.558 €		212.962 €
Vorlast Grundstück		1.998 €/m²		1.659 €/m²		1.957 €/m²
Summe		1.293.425 €		3.582.696 €		4.036.888 €

	 Bestand		 Nachverdichtung und Sanierung		 Neubau	
Mieterträge						
Nettokaltmiete Bestand/saniert	€/m² 8,43 €	58.470 €	€/m² 10,99 €	76.227 €		
Nettokaltmiete Neubau			€/m² 10,99 €	15.562 €	€/m² 10,99 €	82.953 €
Stellplatzmiete			€/Stk. 50 €	1.200 €	€/Stk. 50 €	1.200 €
Tiefgaragenmiete			€/Stk. 100 €	0 €	€/Stk. 100 €	7.200 €
Summe p.a.		58.470 €		92.989 €		91.353 €
Förderungen						
Zielnutzung				Wohnen		
Energieeffizienzhaus (KfW 40 EE/NH)			37.500 € pro Bestands-Einh.	300.000 €		
Worst performing building			15.000 € pro Bestands-Einh.	120.000 €		
Serielle Sanierung			15.000 € pro Bestands-Einh.	120.000 €		
Summe KfW-Förderungen				540.000 €		
Sonst. Förderungen und Zuschüsse				0 €		0 €
Summe				540.000 €		0 €

	🏠 Bestand		🏡 Nachverdichtung und Sanierung		🏗️ Neubau	
Rendite						
Errechneter Faktor		22,1		32,7		44,2
Rendite p.a.		4,52 %		3,06 %		2,26 %
Residualwert						
Verkaufspreis	€/m² 1.850 €	1.069.300 €	€/m² 2.636 €	1.843.656 €	€/m² 2.636 €	1.757.044 €
Verkaufspreis Stellpl. (Oberirdisch)			€/Stk. 4.500 €	9.000 €	€/Stk. 4.500 €	9.000 €
Verkaufspreis Stellpl. (Tiefgarage)			€/Stk. 15.000 €	0 €	€/Stk. 15.000 €	90.000 €
Kosten ohne Grundstück				1.749.271 €		2.743.463 €
Angestrebte Rendite			Rendite 10 %	264,89 €/m²	Rendite 10 %	279,34 €/m²
Gewinn				184.366 €		175.704 €
Kostenprognose Grundstück ohne NK				-89.981 €		-1.162.123 €
Nebenkosten und Finanzierung Grundstück				20,96 %		20,96 %
Kostenprognose Grundstück / m²		2.227,71 €/m²		-154,98 €/m²		-2.001,56 €/m²
Kostenprognose Grundstück		1.069.300 €		-74.389 €		-960.750 €

* Alle Preise sind Nettopreise

Die Kalkulationen sind nach bestem Wissen und größter Sorgfalt erstellt, dennoch stellen die Werte nur eine Einschätzung dar. Die GmbH schließt jegliche Haftung im Bezug auf die Angaben aus.