



Grundstücksmarktbericht 2017

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Wuppertal

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal
Tel. (0202) 5 63 59 82
Fax (0202) 5 63 81 63
E-mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Öffnungszeiten

Geschäftsstelle
Mo.-Fr. 9:00 - 12:00 Uhr

Auskünfte

Internet: <http://gutachterausschuss.wuppertal.de>
<http://www.borisplus.de>

Lizenz zur Nutzung des Grundstücksmarktberichtes

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 URL: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

- (1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – BORISplus.nrw – Version 2.0“ zulässig. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere
 1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
 2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
 3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.
- (2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:
 1. Bezeichnung des Bereitstellers nach Maßgabe wie folgt: „Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal“
 2. der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
 3. einen Verweis auf den Datensatz (URI).
Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.
- (3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz.
Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Bildnachweis

Titelfoto:

Panoramaansicht der Baustelle am Döppersberg © Harald Kübler

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| 1 Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2016 | 6 |
| 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 8 |
| 3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss | |
| 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse | 10 |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen | 11 |
| 3.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal | 12 |
| 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2016 | 13 |
| 4.1 Anzahl der Kaufverträge | 14 |
| 4.2 Flächenumsatz | 14 |
| 4.3 Geldumsatz | 15 |
| 4.4 Umsatzentwicklungen | 15 |
| 4.5 Zwangsversteigerungen | 16 |
| 5 Unbebaute Grundstücke | |
| 5.1 Allgemeine Marktdaten | 17 |
| 5.2 Individueller Wohnungsbau | 18 |
| 5.3 Geschosswohnungsbau | 18 |
| 5.4 Gewerbliche Bauflächen | 18 |
| 5.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen | 18 |
| 5.4.2 Gewerbe- / Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“ | 19 |
| 5.5 Werdendes Bauland | 19 |
| 5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke | 20 |
| 5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 21 |
| 6 Bebaute Grundstücke | |
| 6.1 Allgemeine Marktdaten | 22 |
| 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser | 23 |
| 6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 23 |
| 6.2.1.1 Durchschnittspreise | 23 |
| 6.2.1.2 Vergleichsfaktoren | 24 |
| 6.2.1.3 Umrechnungsfaktoren | 25 |
| 6.2.1.4 Preisindex | 27 |
| 6.2.1.5 Sachwertfaktoren | 28 |
| 6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 30 |
| 6.2.2.1 Durchschnittspreise | 30 |
| 6.2.2.2 Vergleichsfaktoren | 32 |
| 6.2.2.3 Umrechnungsfaktoren | 34 |
| 6.2.2.4 Preisindex | 36 |
| 6.2.2.5 Sachwertfaktoren | 37 |
| 6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude | 39 |
| 6.3.1 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil | 39 |
| 6.3.1.1 Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung | 39 |
| 6.3.1.1.1 Merkmale | 39 |
| 6.3.1.1.2 Durchschnittspreise | 39 |
| 6.3.1.1.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren | 40 |
| 6.3.1.2 Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. unterschiedliche Ausstattung | 43 |
| 6.3.1.2.1 Merkmale | 43 |
| 6.3.1.2.2 Durchschnittspreise | 43 |

| | | |
|---|--|----|
| 6.3.2 | Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 0 bis 20% | 43 |
| 6.3.2.1 | Merkmale | 43 |
| 6.3.2.2 | Liegenschaftszinssätze | 43 |
| 6.3.2.3 | Ertragsfaktoren | 46 |
| 6.3.3 | Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 20% bis 60 % | 46 |
| 6.3.3.1 | Merkmale | 46 |
| 6.3.3.2 | Liegenschaftszinssätze | 46 |
| 6.3.3.3 | Ertragsfaktoren | 48 |
| 6.4 | Dreifamilienhäuser | 49 |
| 6.4.1 | Merkmale | 49 |
| 6.4.2 | Durchschnittspreise | 49 |
| 6.4.3 | Liegenschaftszinssatz / Ertragsfaktoren | 49 |
| 6.5 | Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 51 |
| 6.6 | Gewerbe- und Industrieobjekte | 51 |
| 7 Wohnungs- und Teileigentum | | |
| 7.1 | Allgemeine Marktdaten | 52 |
| 7.2 | Wohnungseigentum | 53 |
| 7.2.1 | Durchschnittspreise | 53 |
| 7.2.1.1 | Neubauten | 53 |
| 7.2.1.2 | Wiederverkäufe | 54 |
| 7.2.2 | Preisindex | 55 |
| 7.2.3 | Vergleichsfaktoren | 56 |
| 7.2.4 | Umrechnungsfaktoren | 57 |
| 7.2.5 | Liegenschaftszinssätze | 60 |
| 7.2.6 | Ertragsfaktoren | 61 |
| 7.3 | Teileigentum | 61 |
| 8 Bodenrichtwerte | | |
| 8.1 | Gesetzlicher Auftrag | 62 |
| 8.2 | Definition und Erläuterungen zu allen Bodenrichtwerten | 62 |
| 8.3 | Definition und Erläuterungen zu speziellen Bodenrichtwerten | 63 |
| 8.3.1 | Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau | 63 |
| 8.3.2 | Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau | 64 |
| 8.3.3 | Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen | 65 |
| 8.3.4 | Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen | 65 |
| 8.3.5 | Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 65 |
| 8.4 | Übersicht über die Bodenrichtwerte | 66 |
| 8.5 | Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau | 66 |
| 8.6 | Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau | 67 |
| 8.7 | Preisentwicklung (Indexreihe) | 67 |
| 9 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | | |
| 9.1 | Soziologische Daten | 70 |
| 9.2 | Baufertigstellungen | 71 |
| 10 Mietübersichten | | |
| 10.1 | Mietübersicht für Büro- und Praxisräume | 72 |
| 10.2 | Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen | 72 |
| 10.3 | Einzelhandelsmieten | 73 |
| 10.4 | Mietübersicht für Garagen und Stellplätze | 73 |
| 10.5 | Mietspiegel 2016 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen | 73 |

| | |
|--|----|
| 11 Sonstige Angaben | |
| 11.1 Produkte des Gutachterausschusses | 74 |
| 11.2 Immobilien-Preis-Agent | 75 |
| 11.3 Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW | 76 |
| 11.4 Wohnlagenkarte | 76 |
| 12 Anlagen | |
| 12.1 Modellbeschreibungen Gutachterausschuss Wuppertal | |
| 12.1.1 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren | 77 |
| 12.1.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze | 78 |
| 12.1.3 Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren | 79 |

1. Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2016

Die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen. Im Jahr 2016 wurden 12 % mehr Kaufverträge geschlossen, als im Jahr 2015. Insgesamt sind ca. 3.550 Immobilien und Grundstücke verkauft worden. Der Geldumsatz legte sogar um rd. 15 % auf € 763 Millionen zu.

Grundstücke wieder beliebt

Während im Jahr 2015 in Wuppertal 194 unbebaute Grundstücke verkauft wurden, waren es im Jahr 2016 242. Damit wechselten fast 25 % mehr unbebaute Grundstücke den Eigentümer, als im Vorjahr. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um 4-6 % gestiegen.

Ein durchschnittliches Grundstück für ein Einfamilienhaus war etwa 790 m² groß und kostete im Schnitt etwa € 170.000.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser ist insgesamt durch steigende Preise gekennzeichnet, da die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt.

Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser – stark gestiegene Nachfrage

Für gebrauchte Reihenhäuser wurde im Schnitt 15.000 € mehr gezahlt als noch 2015. Sie kosteten im Durchschnitt 215.000 €. Zugelegt haben um 30.000 € die Doppelhaushälften. Sie kosteten im Durchschnitt 260.000 €.

Die Kaufpreise sind im Durchschnitt zwischen 4 und 8 % gestiegen.

Neubau – Reihen- und Doppelhaushälften – kein Angebot

Erstmals konnte der Gutachterausschuss dieses Immobilien-Segment nicht untersuchen, weil die Datenmenge zu klein war und sich daher keine Kennzahlen ableiten lassen.

Neubau–Eigentumswohnungen – mehr Verkäufe zu höheren Preisen

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen kletterte im Vergleichszeitraum 2015/2016 um 33 % auf 101 Stück. Der Durchschnittspreis lag 2016 bei € 2.950 je m² Wohnfläche (ohne Penthäuser). Die Preise stiegen um etwa 8 %. Für die Preiserhöhung

ist ebenfalls die starke Nachfrage verantwortlich – ebenso jedoch auch die gestiegenen Baukosten, die durch die Energieeinsparverordnung in die Höhe getrieben werden. Penthousewohnungen sind mit durchschnittlich € 3.460 €/m² Wohnfläche deutlich teurer.

Gebrauchte Eigentumswohnungen – höchster Preis seit über 10 Jahren

Die Anzahl der Verkäufe legte um 3 % zu und stieg damit auf 1.695 Kaufverträge. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg auf € 1.120 / m² Wohnfläche (Vorjahr € 1.080 / m² Wohnfläche). Damit sind die gebrauchten Eigentumswohnungen 3,7 % teurer geworden.

Mehrfamilienhäuser – der Zinsmarkt lässt grüßen

Der Geldumsatz ist bei dieser Immobilienart um 24 % gestiegen, es wurden 13 % mehr Verkäufe getätigt als 2015. Die Preise für Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr bis 1945 stiegen um über 6 %. In der Baujahresgruppe 1949 bis 1969 stiegen die Preise sogar um über 10 %. Bei den jüngeren Baujahren 1966 bis 1978 stiegen die Preise rasant um über 20 %. Der durchschnittliche Ertragsfaktor bezogen auf die jährliche Nettokaltmiete für Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr bis 1948 kletterte von 10,2 auf 10,5, Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr von 1949 bis 1969 von 10,5 auf 11,4. Häuser ab dem Baujahr 1978 wurden praktisch nicht verkauft. Der Gutachterausschuss konnte nur drei Verkäufe registrieren.

Die Mehrfamilienhäuser sind stark nachgefragt, weil andere Anlageformen zurzeit letztlich keine anlegergerechten Renditen erwarten lassen oder deutlich risikointensiver beurteilt werden.

Sonderfall Gewerbeimmobilien

Obwohl deutlich mehr Kaufverträge über Gewerbeimmobilien registriert wurden, nahm der Geldumsatz deutlich ab. Im Ergebnis wurden 48 % mehr Gewerbeimmobilien verkauft (61 Stück). Der Geldumsatz stieg um 11 % auf € 188 Millionen.

Im Gegensatz zu den Wohnbaugrundstücken haben sich Verkäufe von baureifen Gewerbegrundstücken von 16 Stück im Jahre 2015 aktuell auf nur noch 14 Stück reduziert. Die Preise zogen von durchschnittlich € 75 je m² auf € 85 je m² an.

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, in diesem Fall des Stadtgebietes Wuppertal, zur Verfügung stehen, d.h. das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht soll helfen, den Wuppertaler Immobilienmarkt bzw. seine Teilmärkte für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, als auch für den interessierten Bürger verständlich zu machen. Die nachfolgenden Informationen bieten dem Leser eine allgemeine Marktorientierung.

Der Grundstücksmarktbericht richtet sich an zwei Zielgruppen:

1. Den Bürger informiert er über die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in Wuppertal im Jahr 2016. Wie viele Verkäufe wurden getätigt, wie hoch sind die Umsätze? Daneben gibt er zur allgemeinen Orientierung einen Überblick über das Preisniveau für die verschiedenen Teilmärkte.
2. Für den Bewertungssachverständigen sind die Angaben von Bedeutung, die ihm die Ermittlung des Verkehrswertes in einem konkreten Fall ermöglichen. Hierfür können ihm die aus den tatsächlichen Verkaufsfällen abgeleiteten sog. „Erforderlichen Daten“ wie Liegenschaftszinssätze, Sachwert- oder Vergleichsfaktoren eine wesentliche Hilfe sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Verwendung dieser Daten der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten ist. Das heißt, für die Verwendung dieser Daten muss die Ableitung des Sach- bzw. Ertragswertes in dem gleichen Modell erfolgen, das auch bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss verwendet wurde. Die richtige Anwendung dieses Grundsatzes ist Kern der Sachverständigentätigkeit. Für den Laien besteht die Gefahr, aus den Daten falsche Rückschlüsse zu ziehen. So

besagt der auf Seite 42 erwähnte Liegenschaftszins von 6,1 % für Mehrfamilienhäuser nicht, dass dies einer vergleichbaren Rendite von Kapitalmarktanlagen entspricht, er ist vielmehr eine Modellgröße im Ertragswertverfahren. Ein direkter Vergleich des Liegenschaftszinssatzes in Wuppertal mit dem einer anderen Stadt ist nur möglich, wenn in beiden Fällen das gleiche Modell verwendet wurde. Insofern bedürfen diese Werte immer einer sachverständigen Würdigung.

Die der Ermittlung der Erforderlichen Daten zu Grunde liegenden Modelle sind in Kapitel 12.1 beschrieben.

Hinsichtlich der Liegenschaftszinssätze hat sich im vergangenen Jahr das Modell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze verändert. Dadurch unterschieden sich die Liegenschaftszinssätze für eine Ertragswertimmobilie in Abhängigkeit vom angewandten Modell. Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie auf Seite 40.

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2016 für das Gebiet der Stadt Wuppertal abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet wurden. Dabei kann die Beschreibung des Wuppertaler Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Gutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf Antrag an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Deutschland auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (Preis-Stoppverordnung von 1936) wurden damit aufgehoben und der Grundstücksmarkt auf eine neue marktwirtschaftliche Grundlage gestellt. Um der breiten Öffentlichkeit Einblick in die Einflüsse auf das Preisverhalten und die Werte von Immobilien zu geben, hat der Gesetzgeber die neutrale Institution der Gutachterausschüsse geschaffen. Ihre Aufgabe ist es, unabhängig und kompetent Markttransparenz zu schaffen.

Grundsätzlich existieren heute Gutachterausschüsse für kreisfreie Städte, Kreise und große kreisangehörige Städte. Insgesamt sind dies derzeit 76 Gutachterausschüsse in NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Behörde des Landes ein neutrales, von der jeweiligen Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses bilden eine Landesbehörde, sie werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

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

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das BauGB, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 und die Gutachter-

ausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der Fassung vom 10. Januar 2006 maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben der **örtlichen Gutachterausschüsse** gehören:

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Immobilien-Informationssystems BORISplus.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen (§ 192(4) BauGB). Diese sind jeweils bei den kommunalen Behörden eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

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

Weitere Aufgaben sind:

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

3.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal** angehörenden Mitglieder beträgt zurzeit 22.

Dies sind:

Vorsitzender:

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke

Stellvertretende Vorsitzende:

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- MRICS Frank Müller
- Dipl.-Ing. Michael Uhlmann
- Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann

Ehrenamtliche Gutachter:

- Rechtsanwältin Andrea Körner
- Dipl.-Ing. Petra Küchenthal-Möller
- Dipl.-Ing. Angela Lange
- Immobilienfachwirt Gereon Leuz
- Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Mattern
- Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft Heike Purpur
- Dipl.-Ing. Rüdiger Reckling
- Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner
- Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig
- Architekt Dipl.-Ing. Wolf-Ekhard Schäfer
- Dr.-Ing. Kathrina Völkner
- Immobilienkaufmann Stephan Vollmer
- Sparkassenbetriebswirt Frank Zölzer

Für Ermittlung der Bodenrichtwerte:

- Regierungsrätin Heike Tesche
- Steueroberamtsrat Michael Kunißen

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2016 notariell abgeschlossen und bis Ende Januar 2017 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet worden sind. Kaufpreise, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind oder Eigentumsänderungen durch Zwangsversteigerungszuschlag und Umlegungsbeschluss werden nur in den Umsatzstatistiken bzw. den allgemeinen Marktdaten des jeweiligen Teilmarktes berücksichtigt. Grundstücksübertragungen, die im Zusammenhang mit Firmen- oder Betriebsverkäufen, Änderungen von Rechtsformen oder anderen handelsrechtlichen Transaktionen erfolgen, werden in dem Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt, da dem Gutachterausschuss diese Verträge nicht vorgelegt werden. Selbst wenn er Kenntnisse hätte, lässt sich aus solchen Verträgen meistens nicht der Anteil der Immobilienwerte abspalten.

Bei den in Kapitel 4.1 bis 4.4 aufgeführten Werten handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, die in späteren Veröffentlichungen korrigiert sein können, da Kaufverträge oft nach Redaktionsschluss nachgereicht werden.

Der Gesamtmarkt wird in folgende Teilmärkte eingeteilt:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

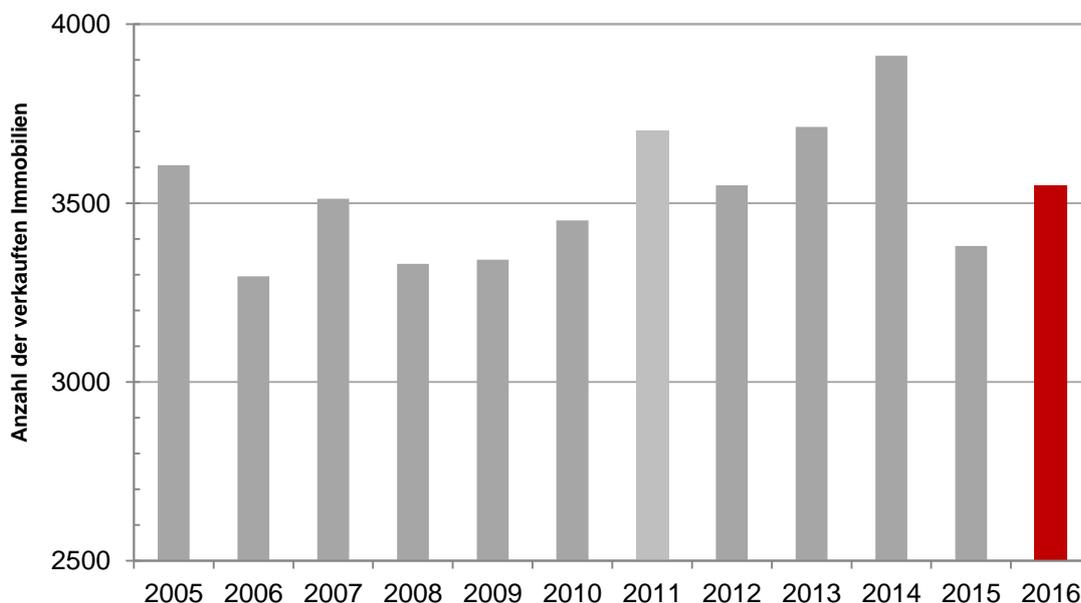
Der Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" umfasst alle Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

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

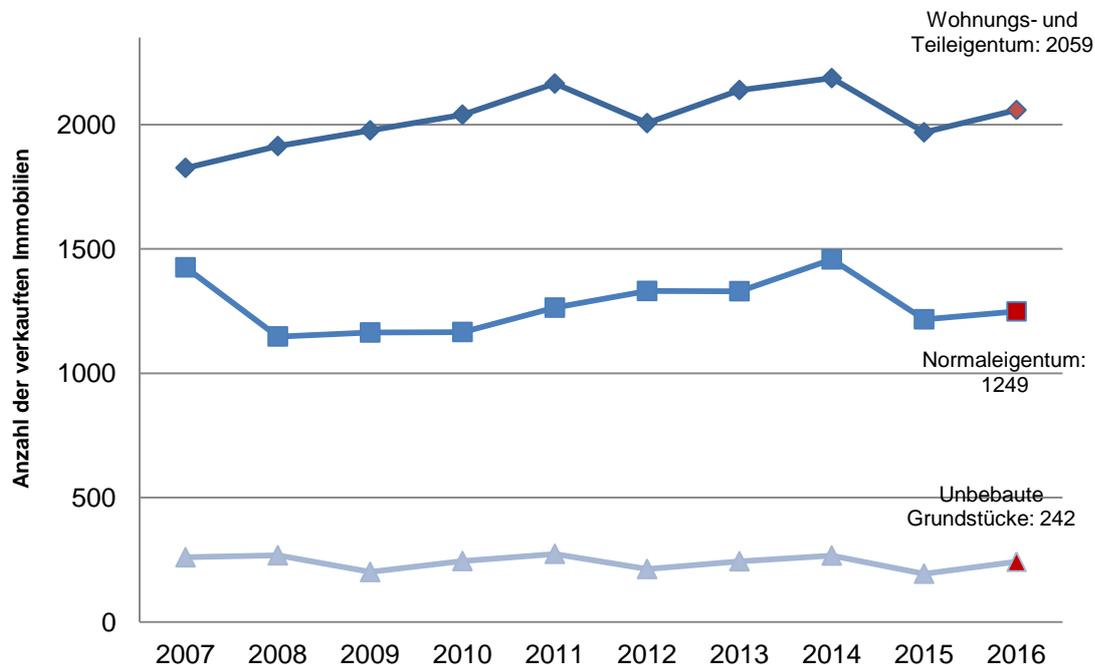
4.1 Anzahl der verkauften Immobilien

Im Jahr 2016 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3 063 Grundstückskaufverträge und 174 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien 3 550. Im Vergleich zu 2015 ist diese Zahl damit um rd. 5% gestiegen.

Umsatzentwicklung: Anzahl der verkauften Immobilien



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

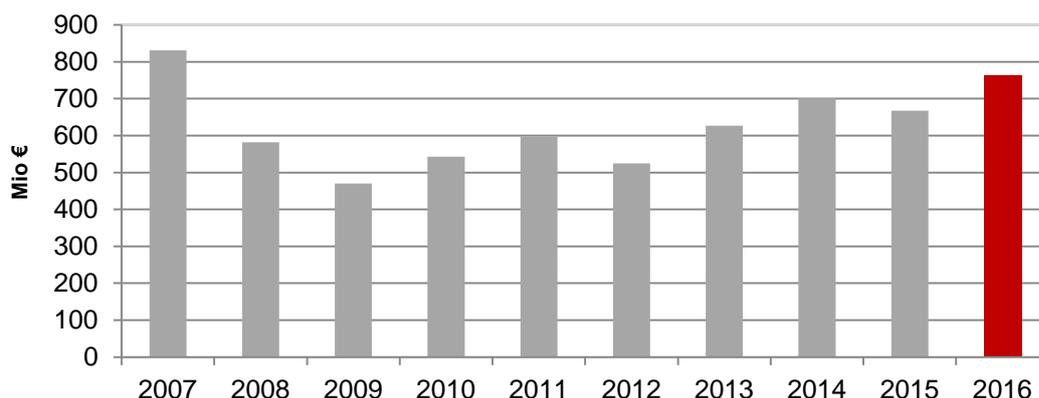


4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 26% gefallen und beträgt 177,4 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten.

4.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2016 um 14 % gestiegen und beträgt rd. 763 Mio. €.

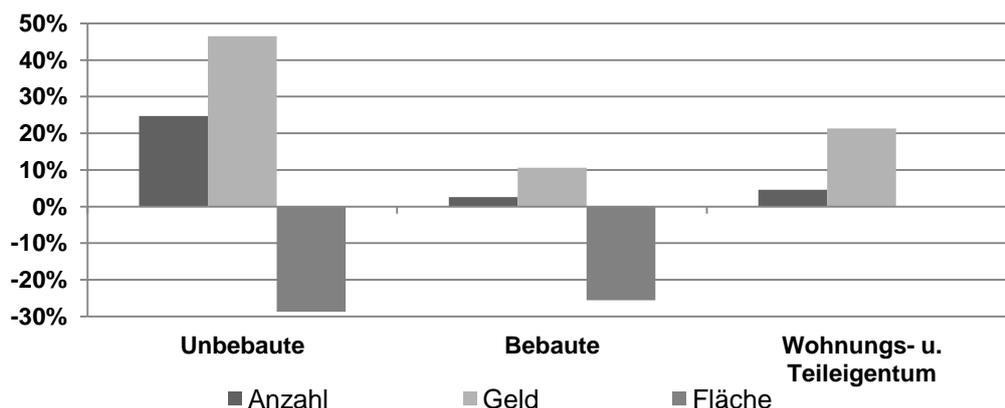


4.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2016 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

| Jahr | Teilmarkt | Kaufverträge | | Geld | | Fläche | |
|-------------------------|---------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | | Anzahl | Anteil | Mio. € | Anteil | ha | Anteil |
| 2015 | Unbebaute Grundstücke | 194 | 5,7% | 27,2 | 4,1% | 82,0 | 34,0% |
| | Bebaute Grundstücke | 1217 | 36,0% | 491,7 | 73,7% | 159,5 | 66,0% |
| | Wohnungs- u. Teileigentum | 1969 | 58,3% | 148,0 | 22,2% | entfällt | entfällt |
| | insgesamt | 3380 | 100,0% | 666,9 | 100,0% | 241,5 | 100,0% |
| 2016 | Unbebaute Grundstücke | 242 | 6,8% | 39,8 | 5,2% | 58,4 | 32,9% |
| | Bebaute Grundstücke | 1249 | 35,2% | 544,0 | 71,3% | 119,0 | 67,1% |
| | Wohnungs- u. Teileigentum | 2059 | 58,0% | 179,5 | 23,5% | entfällt | entfällt |
| | insgesamt | 3550 | 100,0% | 763,3 | 100,0% | 177,4 | 100,0% |
| Veränderungen 2015/2016 | Unbebaute Grundstücke | 48 | 24,7% | 12,6 | 46,5% | -23,6 | -28,7% |
| | Bebaute Grundstücke | 32 | 2,6% | 52,3 | 10,6% | -40,5 | -25,4% |
| | Wohnungs- u. Teileigentum | 90 | 4,6% | 31,5 | 21,3% | entfällt | entfällt |
| | insgesamt | 170 | 5,0% | 96,4 | 14,5% | -64,1 | -26,5% |

Gewinne / Verluste

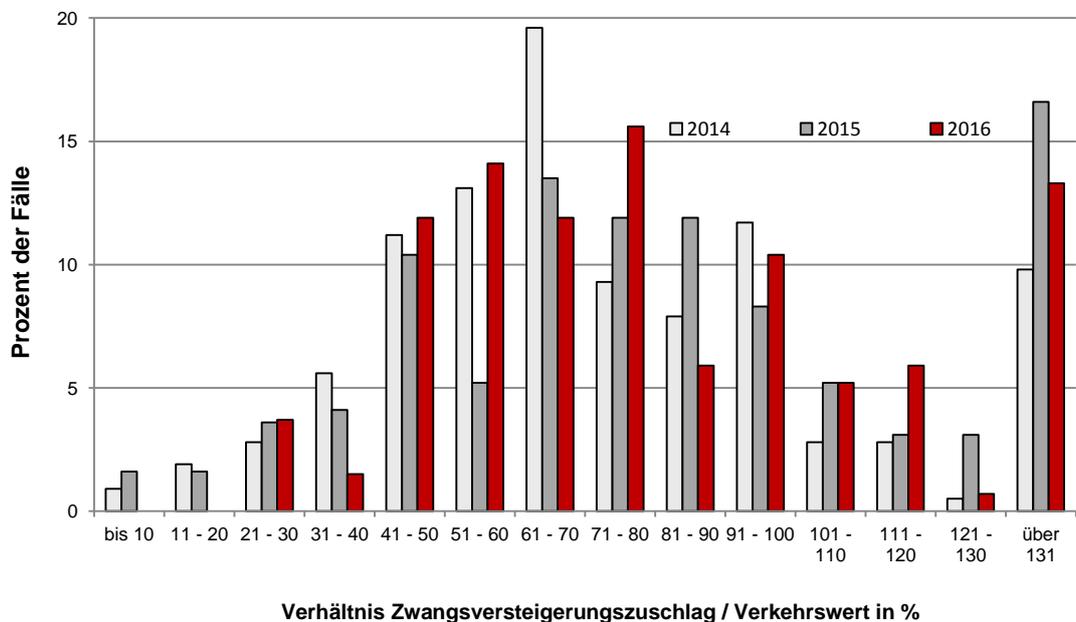


4.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2016 wurden dem Gutachterausschuss 174 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Das sind 4,9 % aller Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 10,5 Mio. € (1,4% des Gesamtgeldumsatzes).

| | Anzahl Zwangsversteigerungen | | | | | |
|------------------------------|------------------------------|------|------|------|------|------------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Unbebaute Grundstücke | -- | 3 | -- | 1 | 3 | 4 |
| Bebaute Grundstücke | 52 | 48 | 56 | 32 | 28 | 25 |
| Wohnungseigentum | 219 | 216 | 200 | 193 | 164 | 125 |
| Teileigentum | 12 | 28 | 27 | 30 | 28 | 20 |
| Summe | 283 | 295 | 283 | 256 | 223 | 174 |

Grundlage der folgenden Grafik sind die Zwangsversteigerungen in 2014 bis 2016. Die Grafik stellt die prozentuale Verteilung der Zwangsversteigerungszuschläge dar.



Bei den Zwangsversteigerungszuschlägen ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrswerte tlw. 2-3 Jahre alt sind und daher aufgrund des sehr bewegten Immobilienmarktes zum heutigen Zeitpunkt höher sein können.

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Allgemeine Marktdaten

Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ wird in folgende Kategorien gegliedert:

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbliche Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)
- Sonstige unbebaute Grundstücke (Arrondierungen, Parkplätze u.ä.)

In der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 242 Kaufpreise über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2016 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 25 % gestiegen.

| Grundstücksart | Jahr | Anzahl | Veränderung zum Vorjahr | Flächen- umsatz [ha] | Verände- rung zum Vorjahr | Geldum- satz [Mio. €] | Verände- rung zum Vorjahr |
|------------------------------|---------------|-----------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| | | | | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 2016 | 86 | + 41 % | 9,5 | + 90 % | 17,5 | + 77 % |
| | 2015 | 61 | | 5,0 | | 9,9 | |
| | 2014 | 92 | | 5,9 | | 13,4 | |
| Geschosswoh- nungsbau | 2016 * | 14 | + 27 % | 2,2 | + 47 % | 4,8 | + 33 % |
| | 2015 | 11 | | 1,5 | | 3,6 | |
| | 2014 | 19 | | 2,6 | | 4,7 | |
| Gewerbliche Bauflä- chen | 2016 | 14 | - 12 % | 7,5 | + 36 % | 11,1 | + 46 % |
| | 2015 | 16 | | 5,5 | | 7,6 | |
| | 2014 | 26 | | 22,1 | | 29,5 | |

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

| | | | | | | | |
|--|-------------|-----------|---------------|-------------|---------------|------------|----------------|
| Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 2016 | 35 | + 17 % | 30,1 | - 47 % | 0,6 | + 20 % |
| | 2015 | 30 | | 57,2 | | 0,5 | |
| | 2014 | 41 | | 25,4 | | 0,5 | |
| Werdendes Bauland | 2016 | 7 | - 30 % | 5,0 | - 12 % | 2,9 | - 36 % |
| | 2015 | 10 | | 5,7 | | 4,5 | |
| | 2014 | 14 | | 9,7 | | 9,0 | |
| Sonstige unbebaute Grundstücke | 2016 | 86 | + 30 % | 4,2 | - 41 % | 2,9 | + 190 % |
| | 2015 | 66 | | 7,1 | | 1,0 | |
| | 2014 | 75 | | 31,9 | | 0,8 | |

* incl. Mischnutzung

Informationen zu Bodenrichtwerten finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

5.2 Individueller Wohnungsbau

Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke. Sie können im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn / Bauträgers mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden.

Von insgesamt 86 Kaufverträgen konnten 75 Kaufverträge (2015: 61) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Die hinsichtlich Erschließungszustand, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **80 €/m² und 410 €/m²** Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, aller Größen und Erschließungszustände. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein 790 m² großes Grundstück lag bei **215 €/m²** Grundstücksfläche.

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

5.3 Geschosswohnungsbau

Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder gemischter Nutzung bebaut werden können.

Von den insgesamt 14 Kaufverträgen konnten 10 Kaufverträge differenzierter ausgewertet werden. Die tatsächlichen Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **90 €/m² und 355 €/m²** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich Erschließungszustand, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise lagen in einer Spanne zwischen 200 €/m² und 290 €/m². Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen – „Klassische Nutzung“

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

Im Jahr 2016 standen insgesamt 9 Verträge (2015: 19) über derartige Grundstücke für diese Auswertung zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung von Erschließungskosten ergab sich aus 6 Transaktionen ein mittlerer Kaufpreis von 85 €/m² Grundstücksfläche (2015: 70,- €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **70 €/m² und 90 €/m²** Grundstücksfläche. Die Kaufpreise lagen in fast neu erschlossenen Gewerbegebieten.

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

5.4.2 Gewerbe- / Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“

Bei Gewerbe- / Handelsflächen mit tertiärer Nutzung handelt es sich um voll erschlossene, baureife gewerbliche Grundstücke, die einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch sind z.B. Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Büro- oder Geschäftsgrundstücke sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel gehören ebenfalls dazu.

Im Jahr 2016 standen insgesamt 5 Verträge über derartige Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung. Von diesen verkauften Flächen lagen 3 in Mischgebieten. Die Preise lagen in einer Spanne zwischen **150 €/m² und 260 €/m²** Grundstücksfläche. zwei weitere Grundstücke befanden sich im Kerngebiet von Elberfeld, die Preise waren hier deutlich höher.

Informationen über die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

5.5 Werdendes Bauland

Nach §5(2) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind unter dem Begriff **Bauerwartungsland** Flächen zu verstehen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Nach §5(3) ImmoWertV sind unter dem Begriff **Rohbauland** Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen „Reife“ des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne. Aufgrund der geringen Anzahl der vorliegenden Kaufverträge über derartige Flächen in den letzten Jahren werden in den folgenden Spannen auch die Kaufverträge aus zurückliegenden Jahren berücksichtigt.

Im Jahr 2016 wurde 1 Kaufvertrag über **Bauerwartungsland** in der Kaufpreissammlung registriert. Der Preis für Bauerwartungsland lag in den letzten Jahren überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 10 % und 40 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland**.

Im Jahr 2016 sind 6 Kaufverträge über **Rohbauland** in der Geschäftsstelle eingegangen. In den letzten Jahren lagen die Kaufpreise überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 40 % bis 90 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland**.

5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke - Arrondierungsflächen

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 begraden. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet. Eine weitergehende Differenzierung solcher Flächen ist dort nicht zu finden.

Die Kaufverträge über Arrondierungsflächen aus den Jahren 2014 bis 2016 wurden einer weitergehenden Untersuchung unterzogen.

Danach lassen sich die Kaufverträge in zwei Hauptgruppen einteilen:

• Baulandteilflächen

Unter Baulandteilflächen werden Flächen verstanden, die

- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen
- einen Überbau bereinigen
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können.

• Nicht erforderliche Freiflächen

In diese Gruppe fallen Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, z.B. Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können. Reine Gartenlandflächen, die nicht unmittelbar an die Baulandfläche angrenzen und eigenständig nutzbar sind, fallen in die Kategorie „begünstigtes Agrarland“ (Seite 21).

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

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

Da statistisch gesicherte Aussagen über Mittelwerte aufgrund der geringen Anzahl von Kaufverträgen nicht möglich waren, wurden neben den Kaufverträgen des Jahres 2016 auch die aus den Jahren 2014 bis 2015 berücksichtigt. Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Durchschnittswert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kaufverträge ein.

| Arrondierungsflächen | | | | |
|----------------------|---|---|---|-------------------------------|
| Hauptgruppe | Kategorie | Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert | Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert | Anzahl der Kaufverträge |
| | | [%] | [%] | |
| Baulandteilflächen | Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau) | 65 - 115 | 90 | 24 |
| | Garagen- bzw. Stellplatzflächen | 35 - 75 | 55 | 22 |

| Arrondierungsflächen | | | | |
|---------------------------------|---|---|---|-------------------------------|
| Hauptgruppe | Kategorie | Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert | Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert | Anzahl der Kaufverträge |
| | | [%] | [%] | |
| Nicht erforderliche Freiflächen | Unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen (seitlich gelegen oder Vorderland) | 15 - 25 | 20 | 8 |
| | Garten- bzw. Hinterland in Innenbereichslagen | 5 - 35 | 20 | 40 |
| | Garten- bzw. Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen | 5 - 15 | 10 | 6 |
| | Verkehrsflächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße oder nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche | 5 - 15 | 10 | 17 |
| | Rückübertragung von nicht mehr als Straße genutzten Verkehrsflächen als Teilflächen für den Vorgarten | 20 - 40 | 30 | 15 |

5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Nach der ImmoWertV sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Für das Jahr 2016 wurden insgesamt 35 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert. 9 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 13 Verträge betrafen forstwirtschaftliche Flächen.

13 Kaufverträge eignen sich aufgrund ihrer Lage oder Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen. In der nachstehenden Zusammenstellung wurden sie als **besonderes Agrarland** bezeichnet. Darunter fallen z.B. Flächen für private Grünflächen- oder Freizeitnutzung, Dauerkleingärten, Sportplätze, Friedhöfe, Ver- und Entsorgungsflächen, Verkehrsflächen, usw..

Gesicherte Aussagen über Mittelwerte sind aufgrund der wenigen Kaufverträge nicht möglich, so dass in der folgenden Aufstellung die 2/3-Spannen der gezahlten Kaufpreise unter Berücksichtigung der Kaufpreise der vergangenen Jahre angegeben werden.

| Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | |
|---|------------------------------------|
| Grundstückskategorie | Preisspanne [€/m ²] |
| Landwirtschaftliche Flächen | 1,-- bis 4,-- |
| Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs) | 0,50 bis 2,50 |
| Besonderes Agrarland | 5,-- bis 30,-- |

Informationen über die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Allgemeine Marktdaten

Kaufverträge über bebaute Grundstücke, die nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt sind, werden dem Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ zugerechnet.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2016 insgesamt 1.249 Kaufverträge über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1.217) um 3% gestiegen, der Geldumsatz ist um 11% gestiegen.

Die Umsätze und Kennzahlen wurden – soweit erkennbar – grundsätzlich ohne Umsatzsteuer ermittelt.

| Grundstücke mit | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
|---|--------|--------------------|--------|--------------------|------------|--------------------|
| | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Anzahl | Umsatz [Mio. €] |
| Ein- und Zweifamilienhäusern | 779 | 172,8 | 619 | 148,5 | 590 | 152,2 |
| Dreifamilienhäusern | 42 | 9,3 | 48 | 10,3 | 34 | 10,5 |
| Mehrfamilienhäusern | 497 | 177,0 | 438 | 151,4 | 493 | 188,4 |
| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern | 62 | 62,7 | 50 | 97,4 | 54 | 143,9 |
| Gewerbe- und Industrieobjekten | 49 | 41,6 | 41 | 69,1 | 61 | 40,3 |
| Sonstigen Gebäuden | 29 | 6,6 | 21 | 14,9 | 17 | 8,7 |

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 590 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (619 Fälle) ein Rückgang um rd. 5%.

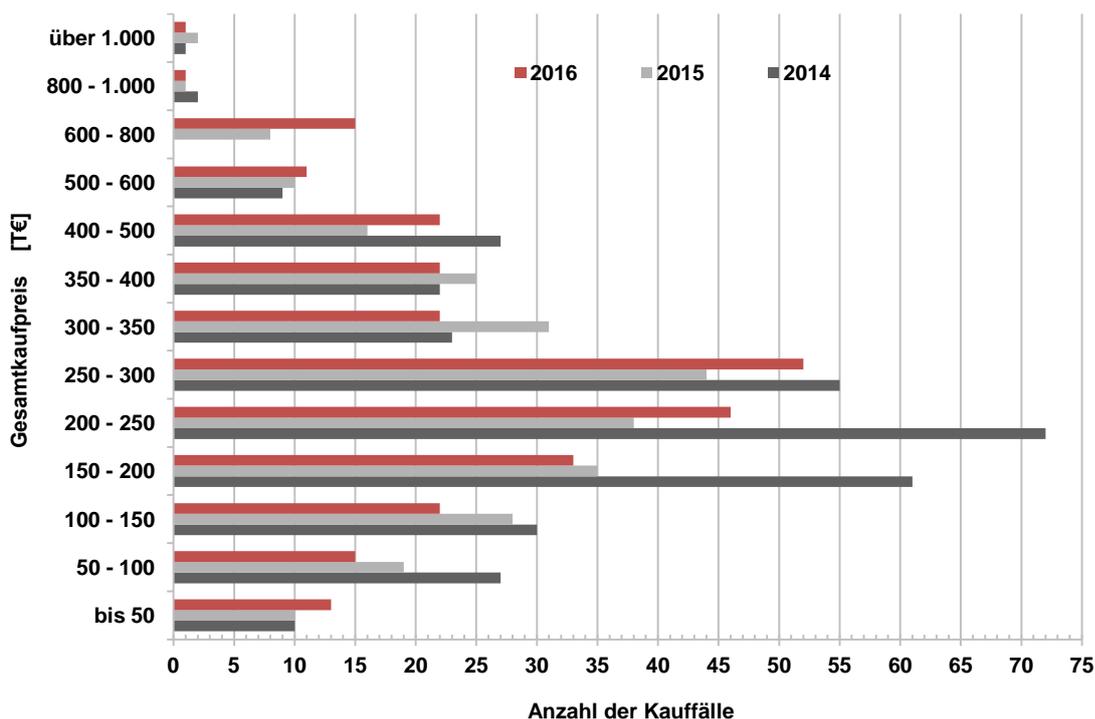
Für die weitere statistische Auswertung werden diese Kaufverträge unterschieden in:

| Grundstücke mit | 2014 | | 2015 | | 2016 | | Veränderung [%] |
|--|--------|-----------------|--------|-----------------|------------|-----------------|-----------------|
| | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | |
| Freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern | 339 | 85,1 | 276 | 74,4 | 275 | 79,8 | 7 % |
| Doppelhaushälften | 173 | 37,0 | 150 | 35,0 | 119 | 29,9 | -14 % |
| Reihenhäusern | 267 | 50,7 | 193 | 39,1 | 196 | 42,5 | 9 % |

6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt standen 275 Kaufverträge über freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

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



6.2.1.1 Durchschnittspreise

Von den 275 Kaufverträgen standen nur 118 Kaufverträge zur Verfügung, über die die Wohnfläche und das Baujahr bekannt waren.

Bei den freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern handelt es sich um eine Gebäudeart, bei der es aufgrund der unterschiedlichen Baustile und Gebäudegrößen sehr unterschiedliche Haustypen gibt (bergisches Fachwerkhaus, Gründerzeitvilla). Die nachfolgende Tabelle enthält daher Kaufpreisspannen und die Merkmale der Datenmenge, aus denen die Preisspannen ermittelt wurden.

Die Kaufpreise verstehen sich inklusive Bodenwert, jedoch ohne Garagen (außer im Haus befindliche). Die Grundstücke befanden sich in mittlerer Wohnlage, die Gebäude hatten einen dem Alter entsprechenden normalen baulichen Zustand. Gebäude mit offensichtlich hohem Sanierungsstau wurden nicht berücksichtigt.

| Jahr | Baujahr | Gesamtkaufpreis [€] | Grundstücksfläche [m ²] | Wohnfläche [m ²] | Anzahl der Kaufverträge |
|------|-----------|--|--|---------------------------------|-------------------------|
| 2016 | Neubau | Es standen keine Kaufpreise zur Verfügung. | | | |
| | 1975-2015 | 240.000 – 640.000 | 330 – 1.000 | 90 – 330 | 22 |
| | 1950-1974 | 135.000 – 620.000 | 380 – 2.100 | 90 – 325 | 49 |
| | 1920-1949 | 150.000 – 535.000 | 180 – 2.700 | 80 – 320 | 32 |
| | bis 1919 | 125.000 – 397.000 | 220 – 3.000 | 120 – 340 | 15 |

6.2.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2016 herangezogen. Alle Kaufpreise wurden auf das Jahr 2016 indiziert. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens, der multiplen Regressionsanalyse. Die Analyse ergab, dass die Merkmale *Lage (Bodenrichtwert)*, *Grundstücksfläche* und *Wohnfläche* einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben.

Extremwerte bei den Kaufpreisen und den Variablen Grundstücks- und Wohnfläche wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Auch Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt.

Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R² von 0,50. Das heißt, dass rd. 50 % der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Für die Auswertung standen somit insgesamt 271 Kaufverträge mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

| Merkmal | Bereich | Erläuterung |
|--------------------------------------|---|---|
| Kaufzeitpunkt (Jahr) | 2012 bis 2016 | |
| Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2017) | 160 €/m ² bis 360 €/m ² | nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB |
| Grundstücksfläche | 230 m ² bis 1300 m ² | bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen |
| Gebäudealter | 5 bis 65 Jahre | |
| Gebäudeausstattung | mit Heizung, Bad und WC | mittlere Ausstattung, weniger als 5% der Fälle hatten eine Komfortausstattung; Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden ausgeschlossen |
| Unterkellerung | voll | weniger als 5% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung |
| Wohnfläche | 80 m ² bis 220 m ² | nach Angaben der Erwerber |
| Garage | | sofern vorhanden, im Preis enthalten |

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2016, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

| Vergleichsfaktoren für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | | Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (= Normierte Vergleichsimmobilie): |
|---|---|---|
| Alter | Vergleichsfaktor [€/m ² Wfl.] | |
| 5 bis 15 Jahre | 2.550 | Lagewert (Bodenrichtwert zum 01.01.2017, bezogen auf ein 350-650 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück) Wohnfläche 150 m ² Grundstücksfläche 750 m ² |
| 16 bis 30 Jahre | 2.330 | |
| 31 bis 40 Jahre | 2.040 | |
| 41 bis 50 Jahre | 1.950 | |
| 51 bis 60 Jahre | 1.880 | |

6.2.1.3 Umrechnungsfaktoren

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zum normierten Vergleichsobjekt vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert eines freistehenden Ein-/Zweifamilienhauses haben, sind die Lage, die Grundstücksgröße und die Wohnfläche. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Weicht der **Bodenrichtwert** für die zu bewertende Immobilie vom Lagewert der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Bodenrichtwert 01.01.2017 [€/m ²] | Umrechnungsfaktor bzgl. Lage | | |
|---|---|-------------|------------|
| | Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks [m ²] | | |
| | 150 - 350 | 350 - 650 | 650 - 1000 |
| 150 | 0,77 | 0,81 | 0,84 |
| 160 | 0,79 | 0,83 | 0,86 |
| 170 | 0,81 | 0,85 | 0,88 |
| 180 | 0,82 | 0,87 | 0,90 |
| 190 | 0,84 | 0,88 | 0,92 |
| 200 | 0,86 | 0,90 | 0,94 |
| 210 | 0,87 | 0,92 | 0,96 |
| 220 | 0,89 | 0,94 | 0,98 |
| 230 | 0,91 | 0,96 | 1,01 |
| 240 | 0,92 | 0,98 | 1,03 |
| 250 | 0,94 | 1,00 | 1,05 |
| 260 | 0,96 | 1,02 | 1,07 |
| 270 | 0,97 | 1,04 | 1,09 |
| 280 | 0,99 | 1,06 | 1,11 |
| 290 | 1,01 | 1,08 | 1,13 |
| 300 | 1,03 | 1,10 | 1,15 |
| 310 | 1,04 | 1,12 | 1,17 |
| 320 | 1,06 | 1,13 | 1,20 |
| 330 | 1,08 | 1,15 | 1,22 |
| 340 | 1,09 | 1,17 | 1,24 |
| 350 | 1,11 | 1,19 | 1,26 |
| 360 | 1,13 | 1,21 | 1,28 |

Die Bodenrichtwerte incl. der Bodenrichtwertdefinition sind im Internet unter www.borisplus.de veröffentlicht.

Weicht die **Größe des Grundstücks** für die zu bewertende Immobilie von der Grundstücksgröße der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Grundstücksfläche [m²] | Umrechnungsfaktor bzgl. Grundstücksfläche |
|---------------------------|---|
| 250 | 0,93 |
| 300 | 0,94 |
| 400 | 0,95 |
| 500 | 0,97 |
| 600 | 0,98 |
| 700 | 0,99 |
| 750 | 1,00 |
| 800 | 1,01 |
| 900 | 1,02 |
| 1000 | 1,03 |
| 1100 | 1,05 |
| 1200 | 1,06 |
| 1300 | 1,08 |
| 1400 | 1,09 |
| 1500 | 1,10 |

Weicht der **Wohnfläche** für die zu bewertende Immobilie von der Wohnfläche der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Wohnfläche [m²] | Umrechnungsfaktor bzgl. Wohnfläche |
|--------------------|--|
| 100 | 1,08 |
| 110 | 1,07 |
| 120 | 1,05 |
| 130 | 1,04 |
| 140 | 1,02 |
| 150 | 1,00 |
| 160 | 0,98 |
| 170 | 0,96 |
| 180 | 0,94 |
| 190 | 0,91 |
| 200 | 0,89 |

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften:

Bodenrichtwert für ein 650-1000 m² großes Bodenrichtwertgrundstück: 210,-- €/m²

Alter des Gebäudes: 25 Jahre

Grundstücksgröße: 500 m²

Wohnfläche: 130 m²

Ermittlung des Vergleichswertes

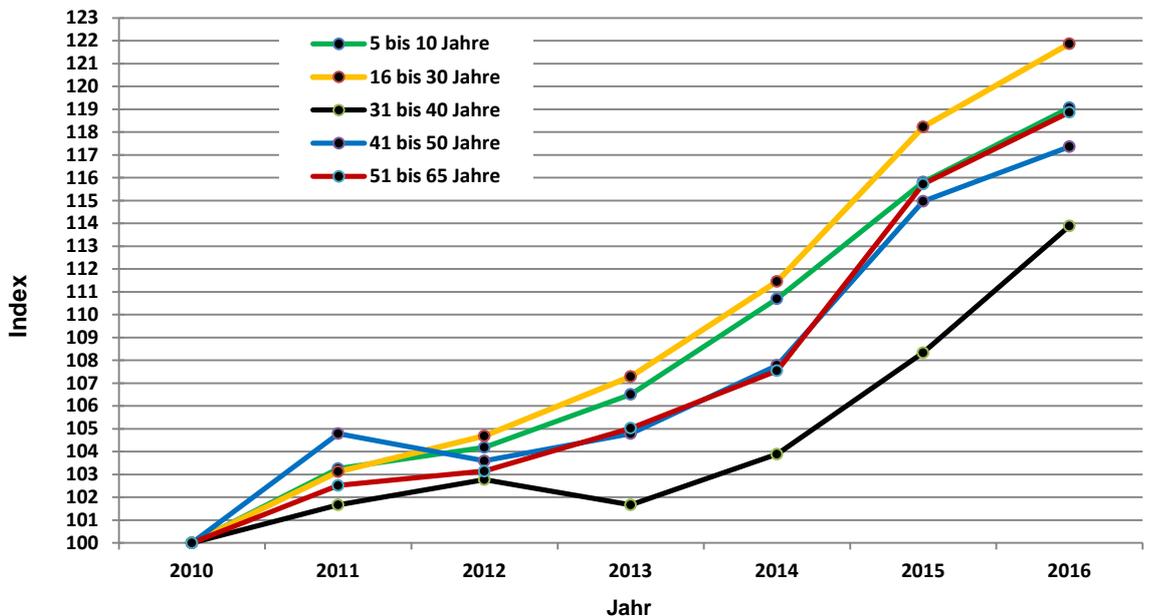
| | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Vergleichsfaktor (aus Tabelle) | 2.330 €/m² |
| Korrektur bzgl. Bodenrichtwert | x 0,96 |
| Korrektur bzgl. Grundstücksgröße | x 0,97 |
| Korrektur bzgl. Wohnfläche | x <u>1,04</u> |
| Angepasster Vergleichsfaktor | 2.256 €/m² |
| Vergleichswert | 130 m² x 2.256 €/m² = rd. 293.000 € |

6.2.1.4 Preisindex

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

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

| Jahr | Alter | | | | |
|-------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 5 bis 15 Jahre | 16 bis 30 Jahre | 31 bis 40 Jahre | 41 bis 50 Jahre | 51 bis 65 Jahre |
| 2010 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2011 | 103,3 | 103,1 | 101,7 | 104,8 | 102,5 |
| 2012 | 104,2 | 104,7 | 102,8 | 103,6 | 103,1 |
| 2013 | 106,5 | 107,3 | 101,7 | 104,8 | 105,0 |
| 2014 | 110,7 | 111,5 | 103,9 | 107,8 | 107,5 |
| 2015 | 115,8 | 118,2 | 108,3 | 115,0 | 115,7 |
| 2016 | 119,1 | 121,9 | 113,9 | 117,4 | 118,9 |



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

| | |
|---|-------------------------------|
| Gebäudeart | freistehendes Einfamilienhaus |
| Ausstattungs-klasse | mittel |
| Modernisierungstyp | baujahrestypisch |
| Wohnfläche | 150 m ² |
| Unterkellerung | voll |
| Grundstücksfläche | 750 m ² |
| Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück) | 250 €/m ² |

6.2.1.5 Sachwertfaktoren

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

Die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal wurden gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV grundsätzlich auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) vom 21.06.2016 abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Sachwertmodell, nach dem die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.1. beschrieben.

Merkmale der Referenzimmobilien

Die Immobilien, aus denen die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, hatten folgende Merkmale:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Kaufpreise aus den Jahren 2015 und 2016
- Anzahl der Kaufpreise: 127
- Wohnlage: alle, außer sehr gute Wohnlagen
- Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC
- Überwiegend voll- bzw. teilunterkellert, vereinzelt auch ohne Keller
- keine Neubauten
- keine Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf
- bekannte Baumängel bzw. –schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden im Kaufpreis sachverständig berücksichtigt.
- keine Garagen außerhalb des Gebäudes (die Kaufpreise wurden wertmäßig um die Garagen bereinigt), Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen vorhanden.

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale. Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren.

Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch untersucht.

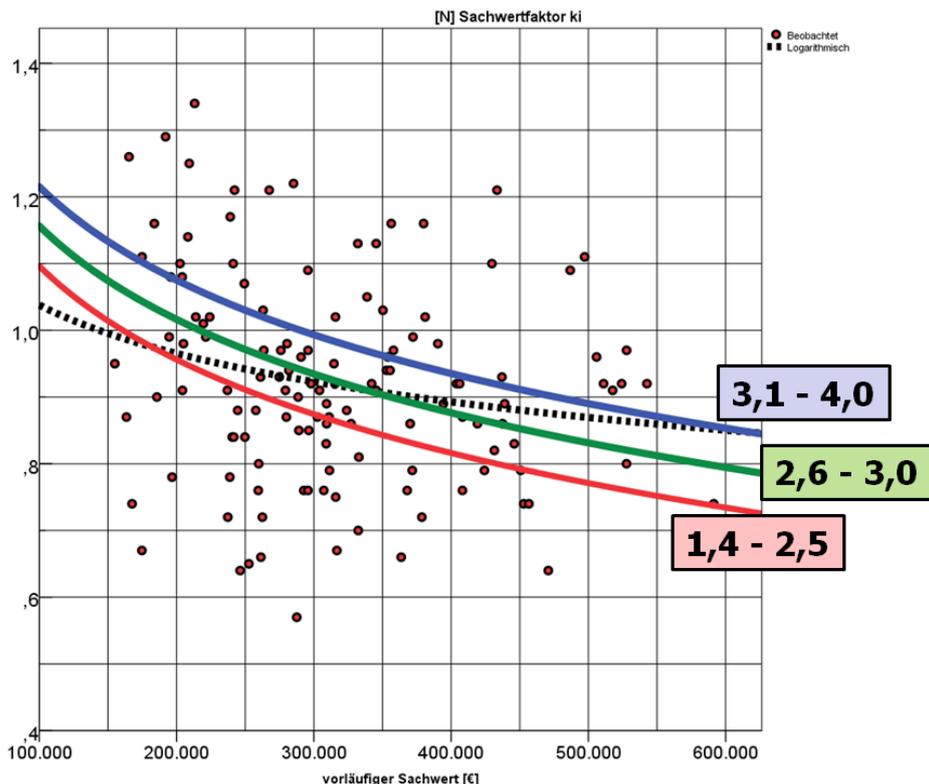
Bei der Auswertung ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des (vorläufigen) Sachwertes sowie die Standardstufe nach NHK 2010 (Ausstattung; Stufe 1 bis 5). Der funktionale Zusammenhang wird am besten durch eine logarithmische Funktion beschrieben.

In der Statistik steht das R^2 für die Güte einer Regressionsgleichung. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt werden kann.

Für die gerechnete logarithmische Funktion ergibt sich ein R^2 von 0,097. Das heißt, dass lediglich rd. 9,7 % der Varianz des *„vorläufigen Sachwertes“* und *Standardstufe* durch den *„Sachwertfaktor“* erklärt werden kann. Anders formuliert: 90,3% der Varianz des *„vorläufigen Sachwertes“* wird nicht durch diese Funktion erklärt. Auf Grund dieses geringen Signifikanzniveaus wurden statistische Untersuchungen über weitere Abhängigkeiten (z.B. Bodenwert, Alter) durchgeführt, jedoch keine weiteren signifikanten Abhängigkeiten festgestellt.

Im Einzelfall muss der Sachwertfaktor sachverständig gewählt werden. Dabei kann das Streudiagramm als Grundlage dienen.

Streudiagramm der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

| Vorläufiger Sachwert [€] | Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser | | |
|--------------------------|---|------------------------------|------------------------------|
| | Sachwertfaktor | | |
| | Standardstufe 1,4 bis 2,5 | Standardstufe 2,6 bis 3,0 | Standardstufe 3,1 bis 4,0 |
| 200 000 | 0,96 | 1,02 | |
| 225 000 | 0,93 | 0,99 | |
| 250 000 | 0,91 | 0,97 | 1,03 |
| 275 000 | 0,89 | 0,95 | 1,01 |
| 300 000 | 0,87 | 0,93 | 0,99 |
| 325 000 | 0,86 | 0,92 | 0,98 |
| 350 000 | 0,84 | 0,90 | 0,96 |
| 375 000 | 0,83 | 0,89 | 0,95 |
| 400 000 | 0,82 | 0,88 | 0,94 |
| 425 000 | 0,80 | 0,86 | 0,92 |
| 450 000 | 0,79 | 0,85 | 0,91 |
| 475 000 | | 0,84 | 0,90 |
| 500 000 | | 0,83 | 0,89 |

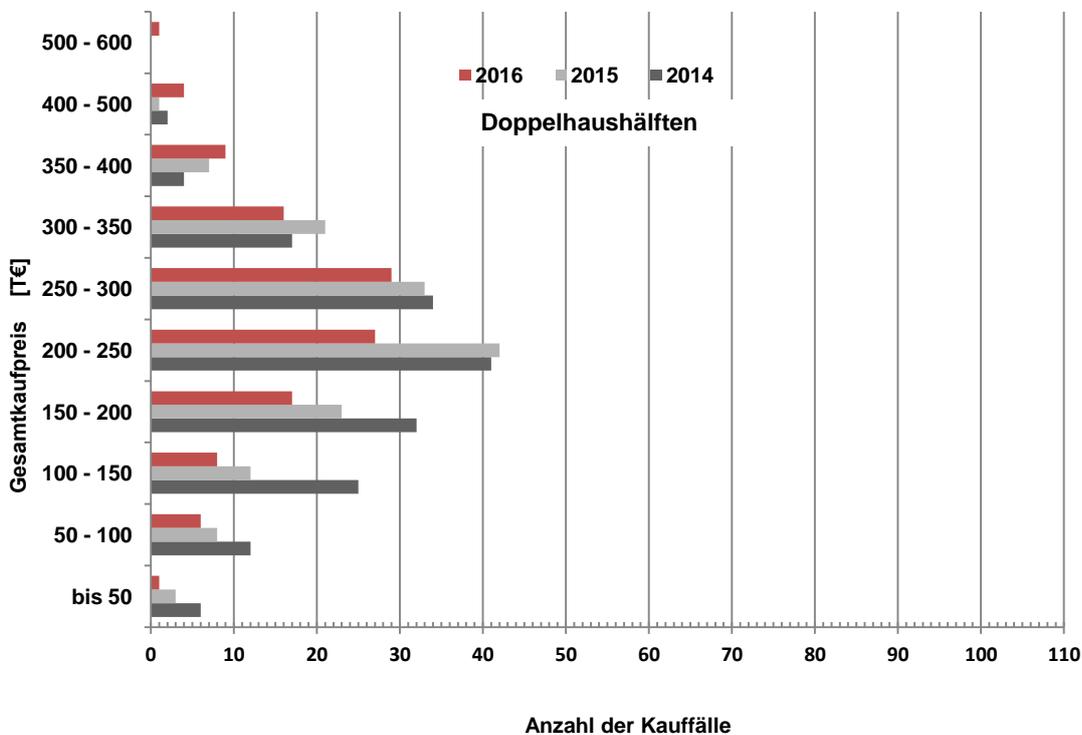
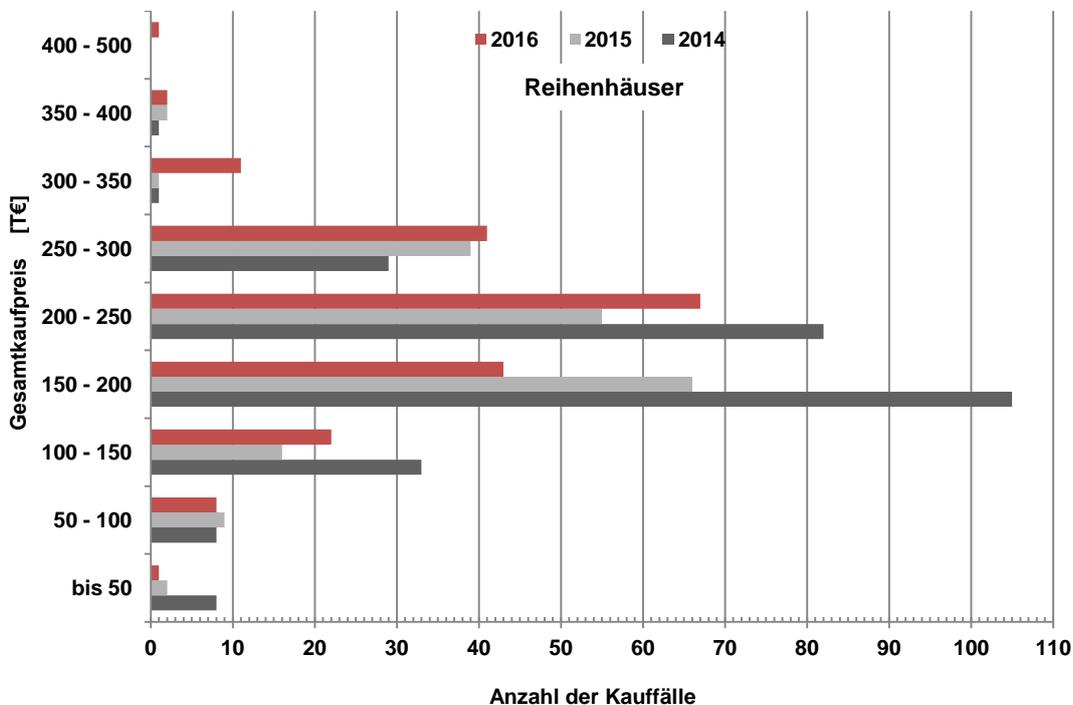
Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Sachwert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe Anlage 12.1.1). Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind die Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.2.2.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 196 Kaufverträge über Reihenhäuser und 119 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung.

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



6.2.2.1.1 Neubauten

Reihenhäuser

Insgesamt wurde ein Kaufvertrag über ein Grundstück mit einem **neugebauten Reihnhaus** registriert. Aufgrund dieser geringen Anzahl kann keine Angabe zu Durchschnittspreisen gemacht werden.

Die durchschnittlichen Kaufpreise der Vorjahre in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf voll unterkellerte Reihenhäuser einschließlich Bodenwert.

| Jahr | n | Kaufpreis Ø [€] | Wohnfläche Ø [m ²] | Grundstücksgröße Ø [m ²] |
|-------------|----------|-----------------------|--------------------------------------|--|
| 2010 | 34 | 245 000 | 135 | 245 |
| 2011 | 10 | 255 000 | 135 | 245 |
| 2012 | 20 | 250 000 | 135 | 265 |
| 2013 | 3 | 245 000 | 135 | 235 |
| 2014 | 4 * | 270 000 | 115 | 240 |
| 2015 | 19 * | 283 000 | 129 | 242 |
| 2016 | 1 | ---- | ---- | ---- |

* Alle Kaufverträge lagen in einem Baugebiet eines Anbieters.

Doppelhaushälften

Es wurden insgesamt 9 Kaufverträge über Gebäude registriert, die nicht unterkellert waren und damit nicht mit den Kaufpreisen der folgenden Tabelle vergleichbar sind, da diese sich auf voll unterkellerte Doppelhaushälften einschließlich Bodenwert beziehen.

| Jahr | n | Kaufpreis Ø [€] | Wohnfläche Ø [m ²] | Grundstücksgröße Ø [m ²] |
|-------------|-------------|-----------------------|--------------------------------------|--|
| 2010 | 39 | 275 000 | 130 | 305 |
| 2011 | 40 | 280 000 | 140 | 285 |
| 2012 | 15 | 265 000 | 135 | 310 |
| 2013 | 6 | 280 000 | 125 | 330 |
| 2014 | 13 | 305 000 | 125 | 320 |
| 2015 | 15 | 305 000 | 130 | 275 |
| 2016 | ---- | ---- | ---- | ---- |

Alle 9 Kaufpreise beziehen sich auf Doppelhaushälften im Baugebiet *Bergisches Plateau*. Die nicht unterkellerten Gebäude wurden zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 286 000 € verkauft (Preisspanne 250 000 € bis 363 000 €, Wohnfläche Ø 145 m², Grundstücksgröße Ø 290 m²).

6.2.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 195 Kaufverträgen nur 97 Kaufpreise für Reihenhäuser zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **80 000 € und 360 000 €**. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

| Jahr | n | Durchschnittspreis Ø [€] | Wohnfläche Ø [m ²] | Grundstücksgröße Ø [m ²] |
|-------------|-----------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| 2010 | 66 | 185 000 | 125 | 295 |
| 2011 | 74 | 185 000 | 120 | 270 |
| 2012 | 76 | 190 000 | 125 | 255 |
| 2013 | 75 | 205 000 | 130 | 235 |
| 2014 | 73 | 195 000 | 125 | 280 |
| 2015 | 88 | 200 000 | 130 | 275 |
| 2016 | 97 | 215 000 | 130 | 280 |

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 110 Kaufverträgen nur 52 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **120 000 € und 420 000 €**. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

| Jahr | n | Durchschnittspreis Ø [€] | Wohnfläche Ø [m ²] | Grundstücksgröße Ø [m ²] |
|-------------|-----------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| 2010 | 35 | 210 000 | 135 | 450 |
| 2011 | 39 | 210 000 | 135 | 415 |
| 2012 | 31 | 215 000 | 135 | 350 |
| 2013 | 35 | 205 000 | 135 | 390 |
| 2014 | 37 | 210 000 | 140 | 400 |
| 2015 | 61 | 230 000 | 135 | 400 |
| 2016 | 52 | 260 000 | 140 | 440 |

6.2.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2016 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse), in dem die Merkmale *Lage (Bodenrichtwert)*, *Grundstücks- und Wohnfläche* in Bezug auf ihren Einfluss auf den Kaufpreis untersucht wurden.

Für die Auswertung standen 494 Kaufverträge mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

| Merkmal | Bereich | Erläuterung |
|--------------------------------------|---|---|
| Kaufzeitpunkt (Jahr) | 2012 bis 2016 | |
| Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2017) | 160 €/m ² bis 360 €/m ² | nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB |
| Grundstücksfläche | 150 m ² bis 600 m ² | bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen) |
| Gebäudealter | 4 bis 65 Jahre | |
| Gebäudeausstattung | mit Heizung, Bad und WC | Mittlere Ausstattung; weniger als 5% der Fälle hatten eine Komfortausstattung; Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, blieben unberücksichtigt |
| Unterkellerung | voll | weniger als 5% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung |
| Wohnfläche | 80 m ² bis 170 m ² | |
| Garage | | sofern vorhanden, im Preis enthalten |

Extremwerte hinsichtlich Kaufpreis, Grundstücks- und Wohnfläche wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2016, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Das Modell hat ein R² von 0,53. Das heißt, dass rd. 53% der Streuung des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

| Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften | | | |
|--|--|------------------|---------------|
| Gebäudetyp | Doppelhaushälfte | Reihenmittelhaus | Reihenendhaus |
| Alter | Vergleichsfaktor [€/m ² Wfl.] | | |
| 5 bis 10 Jahre | 2.370 | 2.240 | 2.260 |
| 11 bis 20 Jahre | 2.270 | 2.150 | 2.160 |
| 21 bis 30 Jahre | 2.130 | 2.010 | 2.020 |
| 31 bis 40 Jahre | 1.970 | 1.850 | 1.860 |
| 41 bis 65 Jahre | 1.850 | 1.730 | 1.740 |

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Eigenschaften (= **Normiertes Vergleichsobjekt**):

| | |
|--|----------------------|
| Lagewert (Bodenrichtwert zum 01.01.2017, bezogen auf ein 350-650 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück) | 250 €/m ² |
| Wohnfläche | 120 m ² |
| Grundstücksfläche | 300 m ² |

6.2.2.3 Umrechnungsfaktoren

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zum normierten Vergleichsobjekt vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert eines Reihenhauses bzw. einer Doppelhaushälfte haben, sind die Lage, die Grundstücksgröße und die Wohnfläche. Die entsprechenden Umrechnungsfaktoren sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Weicht der **Bodenrichtwert** für die zu bewertende Immobilie vom Lagewert der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Bodenrichtwert 01.01.2017 [€/m ²] | Umrechnungsfaktor bzgl. Lage | | |
|---|--------------------------------------|-----------|------------|
| | Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks | | |
| | 150 - 350 | 350 - 650 | 650 - 1000 |
| 150 | 0,90 | 0,92 | 0,93 |
| 160 | 0,91 | 0,92 | 0,94 |
| 170 | 0,92 | 0,93 | 0,95 |
| 180 | 0,92 | 0,94 | 0,96 |
| 190 | 0,93 | 0,95 | 0,97 |
| 200 | 0,94 | 0,96 | 0,97 |
| 210 | 0,94 | 0,97 | 0,98 |
| 220 | 0,95 | 0,97 | 0,99 |
| 230 | 0,96 | 0,98 | 1,00 |
| 240 | 0,97 | 0,99 | 1,01 |
| 250 | 0,97 | 1,00 | 1,02 |
| 260 | 0,98 | 1,01 | 1,03 |
| 270 | 0,99 | 1,02 | 1,04 |
| 280 | 1,00 | 1,03 | 1,05 |
| 290 | 1,00 | 1,03 | 1,06 |
| 300 | 1,01 | 1,04 | 1,07 |
| 310 | 1,02 | 1,05 | 1,08 |
| 320 | 1,03 | 1,06 | 1,09 |
| 330 | 1,03 | 1,07 | 1,09 |
| 340 | 1,04 | 1,08 | 1,10 |
| 350 | 1,05 | 1,08 | 1,11 |
| 360 | 1,06 | 1,09 | 1,12 |

Die Bodenrichtwerte mit den jew. Bodenrichtwertdefinitionen sind im Internet unter www.borisplus.de veröffentlicht.

Weicht die **Größe des Grundstücks** für die zu bewertende Immobilie von der Grundstücksgröße der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Grundstücksfläche [m ²] | Umrechnungsfaktor bzgl. Grundstücksfläche |
|--|---|
| 150 | 0,97 |
| 200 | 0,98 |
| 250 | 0,99 |
| 300 | 1,00 |
| 350 | 1,01 |
| 400 | 1,02 |
| 450 | 1,03 |
| 500 | 1,04 |
| 550 | 1,05 |
| 600 | 1,06 |

Weicht der **Wohnfläche** für die zu bewertende Immobilie von der Wohnfläche der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Wohnfläche [m²] | Umrechnungsfaktor bzgl. Wohnfläche |
|--------------------|--|
| 80 | 1,08 |
| 90 | 1,07 |
| 100 | 1,05 |
| 110 | 1,02 |
| 120 | 1,00 |
| 130 | 0,97 |
| 140 | 0,95 |
| 150 | 0,92 |
| 160 | 0,88 |
| 170 | 0,85 |
| 180 | 0,81 |

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften:

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte

Bodenrichtwert für ein 150-350 m² großes Bodenrichtwertgrundstück: 210 €/m²

Alter des Gebäudes: 25 Jahre

Grundstücksgröße: 500 m²

Wohnfläche: 150 m²

Ermittlung des Vergleichswertes

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Vergleichsfaktor (aus Tabelle) | 2.130 €/m² |
| Korrektur bzgl. Bodenrichtwert | x 0,94 |
| Korrektur bzgl. Grundstücksfläche | x 1,04 |
| Korrektur bzgl. Wohnfläche | x 0,92 |
| Angepasster Vergleichsfaktor | <u>1.916 €/m²</u> |
| Vergleichswert | 150 m² x 1.916 €/m² = rd. 287.000 € |

6.2.2.4 Preisindex

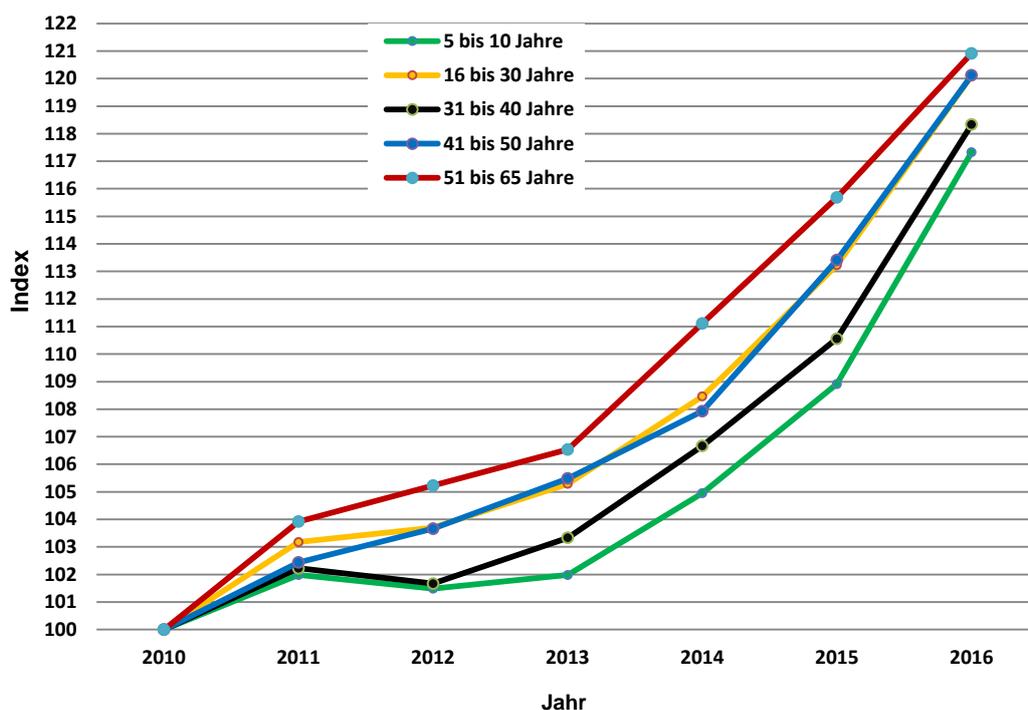
Die Indexreihen wurden aus den Vergleichsfaktoren (siehe Kapitel 6.2.1.2) für weiterverkaufte Doppelhaushälften, Reihenend- und -mittelhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf eine genormte Doppelhaushälfte bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Index für Doppelhaushälften / Reihenhäuser (Basisjahr 2010 = 100)

| Jahr | Alter | | | | |
|-------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 5 bis 10 Jahre | 11 bis 20 Jahre | 21 bis 30 Jahre | 31 bis 40 Jahre | 41 bis 65 Jahre |
| 2010 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2011 | 102,0 | 103,2 | 102,2 | 102,4 | 103,9 |
| 2012 | 101,5 | 103,7 | 101,7 | 103,7 | 105,2 |
| 2013 | 102,0 | 105,3 | 103,3 | 105,5 | 106,7 |
| 2014 | 105,0 | 108,5 | 106,7 | 107,9 | 111,1 |
| 2015 | 108,9 | 113,2 | 110,6 | 113,4 | 115,7 |
| 2016 | 117,3 | 120,1 | 118,3 | 120,1 | 120,9 |

Die Indexreihen beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

| | |
|---|----------------------|
| Gebäudeart | Doppelhaushälfte |
| Ausstattungs-kategorie | mittel |
| Modernisierungstyp | baujahrestypisch |
| Wohnfläche | 120 m ² |
| Unterkellerung | voll |
| Grundstücksfläche | 300 m ² |
| Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 350-650 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück) | 250 €/m ² |



6.2.2.5 Sachwertfaktoren

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

Die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal wurden gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV grundsätzlich auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) vom 21.06.2016 abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Sachwertmodell, nach dem die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.1. beschrieben ist.

Merkmale der Referenzimmobilien

Die Immobilien (=Referenzimmobilien), aus denen die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, hatten folgende Merkmale:

- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Kaufpreise aus den Jahren 2016
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge: 113
- Wohnlage: alle
- Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC
- überwiegend voll- bzw. teilunterkellert; vereinzelt auch ohne Keller
- keine Neubauten
- Gebäude hatten keinen hohen Modernisierungsbedarf
- Bekannte Baumängel bzw. –schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden im Kaufpreis sachverständig berücksichtigt
- keine Garagen außerhalb des Gebäudes (die Kaufpreise wurden wertmäßig um die Garagen bereinigt), Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen vorhanden.

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale. Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren.

Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch untersucht.

Bei der Auswertung ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des (vorläufigen) Sachwertes sowie die Standardstufe nach NHK 2010 (Ausstattung; Stufe 1 bis 5).

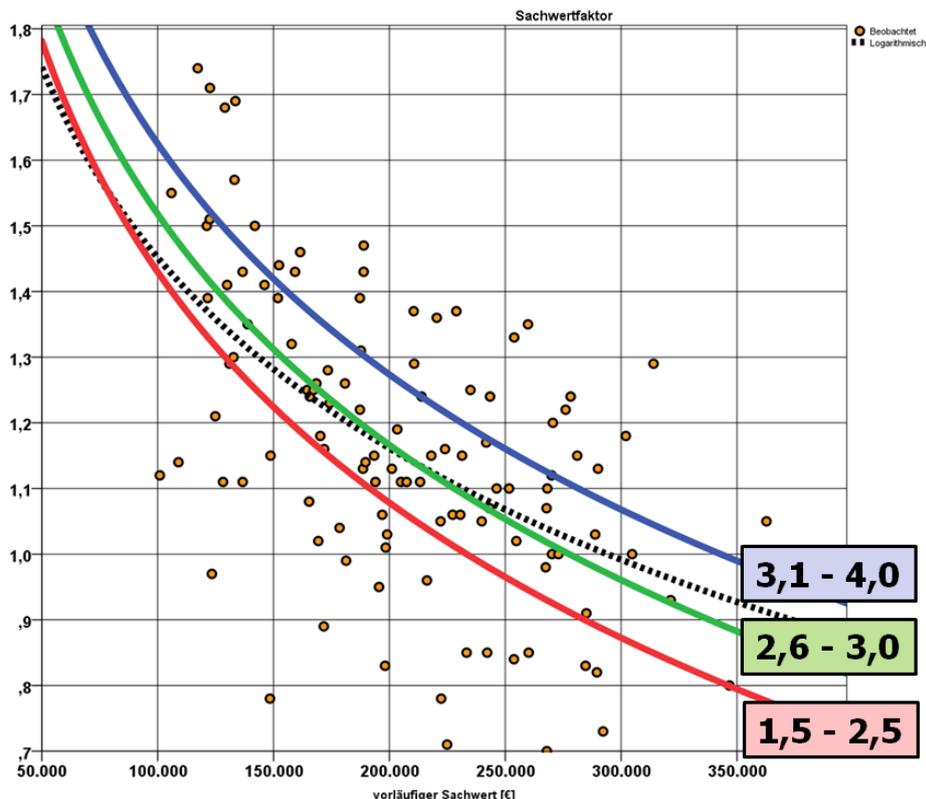
Der funktionale Zusammenhang wird am besten durch eine logarithmische Funktion beschrieben.

In der Statistik steht das R^2 für die Güte einer Regressionsgleichung. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt werden kann.

Für die gerechnete logarithmische Funktion ergibt sich ein R^2 von 0,40. Das heißt, dass lediglich rd. 40 % der Varianz des „vorläufigen Sachwertes“ und Standardstufe durch den „Sachwertfaktor“ erklärt werden kann. Anders formuliert: 60% der Varianz des „vorläufigen Sachwertes“ wird nicht durch diese Funktion erklärt. Es wurden statistische Untersuchungen über weitere Abhängigkeiten (z.B. Bodenwert, Alter) durchgeführt, jedoch keine weiteren signifikanten Abhängigkeiten festgestellt.

Im Einzelfall muss der Sachwertfaktor sachverständig gewählt werden. Dabei kann das Streudiagramm als Grundlage dienen.

Streudiagramm der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

| Vorläufiger Sachwert [€] | Reihenhäuser und Doppelhaushälften | | |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Sachwertfaktor | | |
| | Standardstufe 1,5 bis 2,5 | Standardstufe 2,6 bis 3,0 | Standardstufe 3,1 bis 4,0 |
| 100 000 | 1,43 | 1,52 | |
| 125 000 | 1,32 | 1,40 | 1,51 |
| 150 000 | 1,22 | 1,31 | 1,42 |
| 175 000 | 1,15 | 1,23 | 1,34 |
| 200 000 | 1,08 | 1,17 | 1,27 |
| 225 000 | 1,02 | 1,11 | 1,21 |
| 250 000 | 0,97 | 1,05 | 1,16 |
| 275 000 | 0,92 | 1,00 | 1,11 |
| 300 000 | 0,87 | 0,96 | 1,07 |
| 325 000 | 0,83 | 0,92 | 1,03 |
| 350 000 | | | 0,99 |

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Sachwert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe Anlage 12.1.1). Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind die Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

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

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

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 493 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um rd. 13 %. Der Geldumsatz betrug 188 Millionen Euro. Er ist damit gegenüber dem Jahr 2015 um 24% gestiegen.

6.3.1 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil

6.3.1.1 Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung

6.3.1.1.1 Merkmale des Teilmarktes

Von den insgesamt 493 registrierten Kaufverträgen standen aufgrund fehlender Informationen wie z. B. Wohnfläche, Ausstattung, Mieten (diese Informationen sind nicht Inhalt der Kaufverträge) nur 80 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die folgenden Durchschnittspreise berechnet wurden.

Diese Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:

- 0% gewerblicher Anteil
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- Rohertrag kann Erträge von Garagen enthalten
- 2016: ca. 40 % der Gebäude der Baujahresgruppe bis 1948 mit Denkmalschutz

6.3.1.1.2 Durchschnittspreise

| Baujahr | Ausstattung der Wohnungen | 2014 | 2015 | 2016 | Minimum | Maximum | Stdabw. |
|----------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| | | Mittelwerte | | | | | |
| | | [€/m ² Wohnfläche] | | | [€/m ² Wohnfläche] | | |
| | | (n) | | | | | |
| bis 1948 | mit Heizung, Bad/WC | 560 (31) | 620 (36) | 660 (42) | 345 | 1035 | ± 167 |
| 1949-1965 | mit Heizung, Bad/WC | 620 (28) | 670 (33) | 740 (32) | 360 | 1100 | ± 157 |
| 1966-1978 | mit Heizung, Bad/WC | 750 (6) | 725 (8) | 875 (6) | 613 | 1110 | ± 196 |
| 1979 bis heute | mit Heizung, Bad/WC | --- | 1020 ^{*1} (3) | --- | --- | --- | --- |

*1 Die Angabe bezieht sich auf Gebäude der Baujahre 1989 bis 1995.

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

6.3.1.1.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Modellwechsel

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

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen schreibt die ImmoWertV in den §§ 17 ff das Ertragswertverfahren vor. In diesem Verfahren werden bestimmte Parameter wie Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer verwendet.

Zur einheitlichen Handhabung in NRW hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) Werte und Ermittlungsverfahren für diese Parameter festgelegt und damit ein „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ definiert. Dieses Modell (LZ-NRW 2013) wurde am 09.07.2013 publiziert. In Wuppertal wurde dieses Modell mit einigen kleinen Änderungen seit 2013 für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet. Die im Grundstücksmarktbericht 2014 publizierten Liegenschaftszinssätze basieren erstmalig auf diesem Modell. Dieses in Wuppertal verwendete Modell (**LZ-W 2013**) ist im Kapitel 12.1.12 und 12.1.13 beschrieben.

Zur einheitlichen Handhabung in Deutschland wurde im Jahr 2014/15 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eine Ertragswertrichtlinie erarbeitet und am 04.12.2015 veröffentlicht. Die Richtlinie basiert auf den gleichen Modellansätzen wie das Modell LZ-NRW 2013, allerdings mit anderen Parametern.

Die AGVGA hat daraufhin ihr Modell LZ-NRW 2013 auf diese Richtlinie angepasst und als Modell LZ-NRW 2016 am 21.06.2016 veröffentlicht.

In Wuppertal wurde für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze in einigen Bereichen von diesem Modell abgewichen. Das in Wuppertal verwendete Modell (**LZ-W 2016**) ist im Kapitel 12.1.12 und 12.1.13 beschrieben.

Durch die unterschiedlichen Parameterwerte in den beiden Modellen (LZ-W 2013 und LZ-W 2016) unterscheiden sich die Liegenschaftszinssätze für das gleiche Ertragswertobjekt, je nachdem, in welchem Modell sie abgeleitet wurden. Diese Abweichungen können je nach Objekt bis zu einem Prozentpunkt erreichen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat daher entschieden, im Grundstücksmarktbericht 2017 neben den Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet aus dem Modell LZ-W 2016 auch die aus dem Modell LZ-W 2013 abgeleiteten LZ zu veröffentlichen, da damit eine Aussage über die zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze im Laufe der Jahre möglich ist.

Modell LZ-W 2013

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden (LZ-W 2013), ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

| LZ-W 2013 | | Mittel | Spanne | |
|-----------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|-------------|
| Baujahr bis 1948 | | 2015 | 2016 | |
| Liegenschaftszinssatz | | 5,9 | 6,1 | 4,3 – 9,6 |
| Ertragsfaktor | | 10,2 | 10,5 | 6,8 – 13,0 |
| Referenzgrundstücke | Anzahl | 35 | 24 | |
| | Ausstattung | m. H., B., WC | mit Heizung, Bad, WC | |
| | Miete [€/m ² Wfl.] | 5,00 | 5,10 | 3,80 – 7,20 |
| | Restnutzungsdauer [Jahre] | 34 | 39 | 27 - 46 |
| | Wohnfläche [m ²] | 455 | 505 | 250 - 1050 |
| | Anzahl der Wohneinheiten | 7 | 7 | 4 - 13 |
| | Bodenrichtwert [€/m ²] | 195 | 180 | 140 - 270 |
| Baujahr 1949-1978 | | | | |
| Liegenschaftszinssatz | | 6,2 | 5,7 | 3,8 – 8,5 |
| Ertragsfaktor | | 10,5 | 11,4 | 7,1 – 15,7 |
| Referenzgrundstücke | Anzahl | 37 | 25 | |
| | Ausstattung | m. H., B., WC | mit Heizung, Bad, WC | |
| | Miete [€/m ² Wfl.] | 5,30 | 5,50 | 4,20 - 7,35 |
| | Restnutzungsdauer [Jahre] | 42 | 41 | 32 - 58 |
| | Wohnfläche [m ²] | 495 | 490 | 270 - 1240 |
| | Anzahl der Wohneinheiten | 8 | 7 | 4 - 15 |
| | Bodenrichtwert [€/m ²] | 195 | 200 | 140 - 265 |

Für die Baujahresklasse 1979 bis heute liegen nur 3 Kaufpreise incl. Mieten und Ausstattungmerkmalen vor. Daher sind statistische Angaben nicht zielführend.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 12.1.2).

Einflussfaktoren auf Liegenschaftszinssätze

Über eine multiple Regression wurden Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2015 auf die den Liegenschaftszinssatz beeinflussenden Faktoren untersucht. Grundlage der Auswertung sind Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20%. Insgesamt standen 321 Kaufpreise zur Verfügung.

Ein signifikanter Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz konnte nur für die Lage innerhalb des Stadtgebietes statistisch nachgewiesen werden.

Der Einfluss der Lage der in die statistische Auswertung eingegangenen Mehrfamilienhäuser wurde mit Hilfe der Bodenrichtwerte untersucht. Die auf eine Geschossflächenzahl von 1,1 umgerechneten Bodenrichtwerte lagen zwischen 140 €/m² und 265 €/m² (im Mittel bei 180 €/m²). Gesuchte, attraktive Lagen, d.h. Lagen mit einem höheren Bodenrichtwert, wiesen ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz auf, wohingegen der Liegenschaftszinssatz in Lagen, die weniger

nachgefragt sind, höher war. Bei Bodenrichtwertunterschieden von rd. 30 €/m² verändert sich der Liegenschaftszinssatz um ca. 0,5%.

Folgende Gebäudeeigenschaften hatten keinen signifikanten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz:

- Gesamtwohn-/Nutzfläche des Gebäudes
- durchschnittliche Größe einer Wohnung
- Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes
- Restnutzungsdauer

Modell LZ-W 2016

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 21.06.2016 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal (LZ-W 2016) abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

| LZ-W 2016 | | | Mittel | Spanne |
|--------------------------|------------------------------------|------|----------------------|-------------|
| Baujahr bis 1948 | | 2015 | | 2016 |
| Liegenschaftszinssatz | | -- | 6,5 | 4,8 – 10,1 |
| Ertragsfaktor | | -- | 10,5 | 6,8 – 13,0 |
| Referenzgrundstücke | Anzahl | -- | 24 | |
| | Ausstattung | -- | mit Heizung, Bad, WC | |
| | Miete [€/m ² Wfl.] | -- | 5,10 | 3,80 – 7,20 |
| | Restnutzungsdauer [Jahre] | -- | 39 | 27 - 46 |
| | Wohnfläche [m ²] | -- | 505 | 250 - 1050 |
| | Anzahl der Wohneinheiten | -- | 7 | 4 - 13 |
| | Bodenrichtwert [€/m ²] | -- | 180 | 140 - 270 |
| Baujahr 1949-1978 | | | | |
| Liegenschaftszinssatz | | -- | 6,1 | 4,1 – 9,4 |
| Ertragsfaktor | | -- | 11,4 | 7,1 – 15,7 |
| Referenzgrundstücke | Anzahl | -- | 25 | |
| | Ausstattung | -- | mit Heizung, Bad, WC | |
| | Miete [€/m ² Wfl.] | -- | 5,50 | 4,20 - 7,35 |
| | Restnutzungsdauer [Jahre] | -- | 41 | 32 - 58 |
| | Wohnfläche [m ²] | -- | 490 | 270 - 1240 |
| | Anzahl der Wohneinheiten | -- | 7 | 4 - 15 |
| | Bodenrichtwert [€/m ²] | -- | 200 | 140 - 265 |

Für die Baujahresklasse 1979 bis heute liegen nur 3 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser vor, über die auch Informationen zu Mieten und Ausstattungsmerkmalen vorhanden sind. Daher sind statistische Angaben nicht aussagekräftig.

6.3.1.2 Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. unterschiedlicher Ausstattung

6.3.1.2.1 Merkmale des Teilmarktes

Im Jahr 2016 standen 38 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser mit den folgenden Merkmalen zur Verfügung:

- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- tlw. Modernisierungs- oder Renovierungsstau
- Baujahresgruppe bis 1948: ca. 46 % denkmalgeschützte Gebäude

6.3.1.2.2 Durchschnittspreise

| Merkmal | Baujahr | Tatsächliche Preisspanne | Anzahl der Kaufverträge |
|---|-----------|-------------------------------|-------------------------|
| | | [€/m ² Wohnfläche] | |
| Überwiegender Leerstand | bis 1948 | 165 bis 630 | 18 |
| | 1949-1965 | 450 bis 930 | 11 |
| Unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes (mit oder ohne Heizung) | bis 1948 | 440 bis 760 | 6 |
| | 1949-1965 | 335 bis 720 | 3 |

6.3.2 Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 0 bis 20 %

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

6.3.2.1 Merkmale des Teilmarktes

Die Mehrfamilienhäuser, die in die statistische Auswertung eingegangen sind, hatten folgende Merkmale:

- max. 20% gewerblicher Anteil (in Bezug auf den Rohertrag)
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein
- Kaufpreise aus den Jahren 2015 und 2016

6.3.2.2 Liegenschaftsszinssätze

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

Erläuterungen zum Modellwechsel siehe Seite 40.

Modell LZ-W 2013

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden (LZ-W 2013), ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

| LZ-W 2013 | | | | | | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------------|
| Gebäudeart Mehrfamilienhäuser max. 20% Gewerbe- anteil | 2013/14 | | 2014/15 | | 2015/2016 | |
| | Mittelwert | tats. Spanne | Mittelwert | tats. Spanne | Mittelwert | tats. Spanne |
| Liegenschafts- zinssatz | 6,5 | 3,6 - 9,6 | 6,4 | 3,6 - 9,5 | 6,1 | 3,8 - 9,6 |
| Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche] | 5,10 | 4,10 – 6,70 | 5,12 | 4,10 - 7,55 | 5,30 | 3,80 - 8,15 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 39 | 25 - 69 | 37 | 25 - 61 | 39 | 25 - 79 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] ^{*1} | 492 | 231 - 1472 | 462 | 220 - 930 | 491 | 251 - 2257 |
| Anzahl d. Wohnein- heiten ^{*1} | 8 | 4 - 26 | 7 | 3 - 14 | 8 | 4 - 39 |
| Bodenrichtwert [€/m ²] | 195 | 140 - 270 | 190 | 140 - 265 | 195 | 140 - 270 |
| Anzahl der Fälle | 129 | | 122 | | 145 | |

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

In beiden Jahren 2015 und 2016 waren 118 der 145 Kaufverträge Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil. Aus den 27 Fällen, die aus Mehrfamilienhäusern mit einem max. 20% gewerblichen Anteil bestanden, ergab sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,6.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 12.1.2).

Modell LZ-W 2016

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 21.06.2016 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal (LZ-W 2016) abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

| LZ-W 2016 Gebäudeart Mehrfamilienhäuser max. 20% Gewerbe- anteil | 2015/2016 | |
|--|------------|--------------|
| | Mittelwert | tats. Spanne |
| Liegenschafts- zinssatz | 6,5 | 3,8 - 10,3 |
| Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche] | 5,30 | 3,80 - 8,15 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 39 | 25 - 79 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] ^{*1} | 491 | 251 - 2257 |
| Anzahl d. Wohneinhei- ten ^{*1} | 8 | 4 - 39 |
| Bodenrichtwert [€/m ²] | 195 | 140 - 270 |
| Anzahl der Fälle | 145 | |

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

In beiden Jahren 2015 und 2016 waren 118 der 145 Kaufverträge Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil. Aus den 27 Fällen, die aus Mehrfamilienhäusern mit einem max. 20% gewerblichen Anteil bestanden, ergab sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 7,0.

Einflussfaktoren auf Liegenschaftszinssätze

Über eine multiple Regression wurden Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2015 auf die den Liegenschaftszinssatz beeinflussenden Faktoren untersucht. Grundlage der Auswertung sind Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20%. Insgesamt standen 321 Kaufpreise zur Verfügung.

Ein signifikanter Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz konnte nur für die Lage innerhalb des Stadtgebietes statistisch nachgewiesen werden.

Der Einfluss der Lage der in die statistische Auswertung eingegangenen Mehrfamilienhäuser wurde mit Hilfe der Bodenrichtwerte untersucht. Die auf eine Geschossflächenzahl von 1,1 umgerechneten Bodenrichtwerte lagen zwischen 140 €/m² und 265 €/m² (im Mittel bei 180 €/m²). Gesuchte, attraktive Lagen, d.h. Lagen mit einem höheren Bodenrichtwert, wiesen ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz auf, wohingegen der Liegenschaftszinssatz in Lagen, die weniger nachgefragt sind, höher war. Bei Bodenrichtwertunterschieden von rd. 30 €/m² verändert sich der Liegenschaftszinssatz um ca. 0,5%.

Folgende Gebäudeeigenschaften hatten keinen signifikanten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz:

- Gesamtwohn-/Nutzfläche des Gebäudes
- durchschnittliche Größe einer Wohnung
- Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes
- Restnutzungsdauer

6.3.2.3 Ertragsfaktoren

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

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben ist.

| Gebäudeart | 2015 | 2016 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Mehrfamilienhäuser | | |
| max. 20% Gewerbeanteil | Mittelwert | Mittelwert |
| Ertragsfaktor | 10,4 | 10,9 |
| Anzahl der Fälle | 80 | 65 |

6.3.3 Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 20 bis 60 %

6.3.3.1 Merkmale des Teilmarktes

Die Mehrfamilienhäuser, die in die statistische Auswertung eingegangen sind, hatten folgende Merkmale:

- 20% - 60 %iger gewerblicher Anteil (in Bezug auf den Rohertrag)
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein

6.3.3.2 Liegenschaftszinssätze

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

Erläuterungen zum Modellwechsel siehe Seite 40.

Modell LZ-W 2013

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden (LZ-W 2013), ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

| LZ-W 2013 | | | | | | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------------|
| Gebäudeart Mehrfamilienhäuser 20 bis 60 % *1 | 2013/14 | | 2014/15 | | 2015/2016 | |
| | Mittelwert | tats. Spanne | Mittelwert | tats. Spanne | Mittelwert | tats. Spanne |
| Liegenschaftszinssatz | 7,7 | 5,9 – 10,0 | 6,9 | 5,4 – 9,0 | 6,9 | 5,4 – 10,1 |
| Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche] | 5,80 | 4,25 – 7,70 | 5,50 | 3,88 – 7,24 | 5,90 | 4,26 – 8,98 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 42 | 25 - 65 | 37 | 25 - 57 | 39 | 30 - 59 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] | 708 | 350 - 1565 | 761 | 413 - 1145 | 635 | 229 - 1112 |
| Gewerblicher Anteil [%] | 37 | 21 - 59 | 37 | 21 - 60 | 34 | 21 - 53 |
| Anzahl der Einheiten | 9 | 6 - 17 | 8 | 5 - 14 | 8 | 5 - 13 |
| Anzahl der Fälle | 17 | | 17 | | 24 | |

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 12.1.2).

Modell LZ-W 2016

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 21.06.2016 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal (LZ-W 2016) abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

| LZ-W 2016 | | |
|---|------------------|--------------------|
| Gebäudeart Mehrfamilienhäuser 20 bis 60 % *1 | 2015/2016 | |
| | Mittelwert | tats. Spanne |
| Liegenschaftszinssatz | 7,1 | 5,7 – 10,4 |
| Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche] | 5,90 | 4,26 – 8,98 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 39 | 30 - 59 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] | 635 | 229 - 1112 |
| Gewerblicher Anteil [%] | 34 | 21 - 53 |
| Anzahl der Einheiten | 8 | 5 - 13 |
| Anzahl der Fälle | 24 | |

Einflussfaktoren auf Liegenschaftsszinssätze

Für Mehrfamilienhäuser mit einem 20% - 60 %igen gewerblichen Anteil stehen keine Erkenntnisse über Einflussfaktoren zur Verfügung.

6.3.3.3 Ertragsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben ist.

| Gebäudeart | 2015 | 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Mehrfamilienhäuser | | |
| 20 bis 60% Gewerbeanteil*¹ | Mittelwert | Mittelwert |
| Ertragsfaktor | 9,9 | 9,9 |
| Anzahl der Fälle | 15 | 9 |

*¹ Die gemischt genutzten Gebäude haben im Durchschnitt einen gewerblichen Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag in Höhe von rd. 34%.

6.4 Dreifamilienhäuser

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

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

6.4.1 Merkmale des Teilmarktes

Eine Untersuchung des Teilmarktes der Dreifamilienhäuser ergab, dass im Jahr 2016 34 Dreifamilienhäuser verkauft wurden. Diese variierten sehr stark in ihrer Ausstattung und ihrer zu erwartenden Nutzung. Teilweise standen diese Objekte zum Verkaufszeitpunkt komplett leer oder es war nur eine Wohnung im Gebäude vermietet. Möglicherweise sollen diese Objekte einer anderen Nutzung (nämlich als Ein- oder Zweifamilienhaus) zugeführt werden.

6.4.2 Durchschnittspreise

Die folgenden Durchschnittspreise wurden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2015 und 2016 abgeleitet.

| | 2013/2014 | 2014/2015 Tatsächliche Spanne | 2015/2016 |
|---|--------------|----------------------------------|---------------------|
| Durchschnittspreis [€/m ² Wfl.] | 310 bis 1510 | 470 bis 1510 | 415 bis 1855 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] | 155 bis 360 | 130 bis 360 | 130 bis 410 |
| Anzahl | 31 | 24 | 31 |

6.4.3 Liegenschaftszinssatz, Ertragsfaktor

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

Erläuterungen zum Modellwechsel siehe Seite 40.

Modell LZ-W 2013

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden (LZ-W 2013), ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

| LZ-W 2013 | | | |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|
| | 2013/2014 | 2014/2015 | 2015/2016 |
| | Tatsächliche Spanne | | |
| Liegenschaftszinssatz [%] | 3,0 bis 5,8 | 3,1 bis 5,6 | 3,2 bis 5,5 |
| Ertragsfaktor | 9,5 bis 19,3 | 9,5 bis 18,5 | 11,6 bis 21,6 |
| Durchschnittspreis [€/m ² Wfl.] | 490 bis 1.320 | 490 bis 1.410 | 705 bis 1.885 |
| Miete [€/m ² Wohnfläche] | 4,30 bis 5,85 | 4,30 bis 6,75 | 4,35 bis 7,25 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 27 bis 46 | 27 - 50 | 30 - 58 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] | 175 bis 270 | 200 bis 315 | 227 bis 410 |
| Anzahl | 7 | 5 | 6 |

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 12.1.2).

Modell LZ-W 2016

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 21.06.2016 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal (LZ-W 2016) abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

| LZ-W 2016 | | | |
|--|---------------------|------------------|----------------------|
| | 2013/2014 | 2014/2015 | 2015/2016 |
| | Tatsächliche Spanne | | |
| Liegenschaftszinssatz [%] | | | 3,2 bis 5,9 |
| Ertragsfaktor | | | 11,6 bis 21,6 |
| Durchschnittspreis [€/m ² Wfl.] | | | 705 bis 1.885 |
| Miete [€/m ² Wohnfläche] | | | 4,35 bis 7,25 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | | | 30 - 58 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] | | | 227 bis 410 |
| Anzahl | | | 6 |

6.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die mit Gebäuden für eine überwiegend „höherwertige gewerbliche“ (tertiäre) Nutzung bebaut sind. Zu dieser Kategorie gehören Gebäude mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung.

Die Anzahl der in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträge für diese Objekte betrug im Jahr 2016 insgesamt 54 (2015: 50). Der Geldumsatz mit 144 Mio. € ist gegenüber 2015 (97 Mio. €) deutlich gestiegen.

Die Umsätze und Kennzahlen wurden – soweit erkennbar – grundsätzlich ohne Umsatzsteuer ermittelt.

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

Merkmale der Ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2016

| 2016 | |
|------------------------------|--------------|
| Tatsächliche Spanne | |
| Liegenschaftszinssatz [%] | 4,0 bis 8,2 |
| Ertragsfaktor | 9,6 bis 19,5 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 25 - 67 |
| Nutzfläche [m ²] | 650 -9.530 |
| Anzahl | 9 |

Die dargestellten Merkmale sind nicht normiert. Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Kauffälle stimmen nicht hinreichend überein. Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt bzw. die Merkmale der ausgewerteten Kauffälle.

Im Bewertungsfall besteht für den Sachverständigen die Möglichkeit direkte Vergleichspreise im Rahmen der Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen. Siehe 11.1.

6.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge für diese Objekte betrug im Jahr 2016 insgesamt 61 (2015: 41). Der Geldumsatz mit 40 Mio. € (2015: 69 Mio. €) ist deutlich gefallen.

Die Umsätze und Kennzahlen wurden – soweit erkennbar – grundsätzlich ohne Umsatzsteuer ermittelt.

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

Im Bewertungsfall besteht für den Sachverständigen die Möglichkeit direkte Vergleichspreise im Rahmen der Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen. Siehe 11.1.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

7.1 Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 1.852 Kaufverträge über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1.754 Kaufverträgen sind die Vertragszahlen damit um rd. 6 % gestiegen.

| Wohnungseigentum | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
|------------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------------|--------------------|
| | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Anzahl | Umsatz [Mio. €] |
| - Neubau | 128 | 35,9 | 80 | 22,7 | 101 | 31,0 |
| - Umwandlung | 73 | 12,2 | 44 | 7,7 | 56 | 11,4 |
| - Wiederverkauf | 1.753 | 116,7 | 1.643 | 107,4 | 1.695 | 127,4 |
| Teileigentum | 244 | 9,0 | 218 | 10,3 | 207 | 9,6 |

Umgewandelte Eigentumswohnungen sind ehemalige Mietwohnungen, die vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. In diese Kategorie fallen nur die Kaufverträge über Wohnungseigentum, die nach der Umwandlung erstmals im Jahr 2016 verkauft worden sind. Aufgrund der geringen Fallzahlen wird der Teilmarkt der umgewandelten Eigentumswohnungen nicht mehr gesondert ausgewertet.

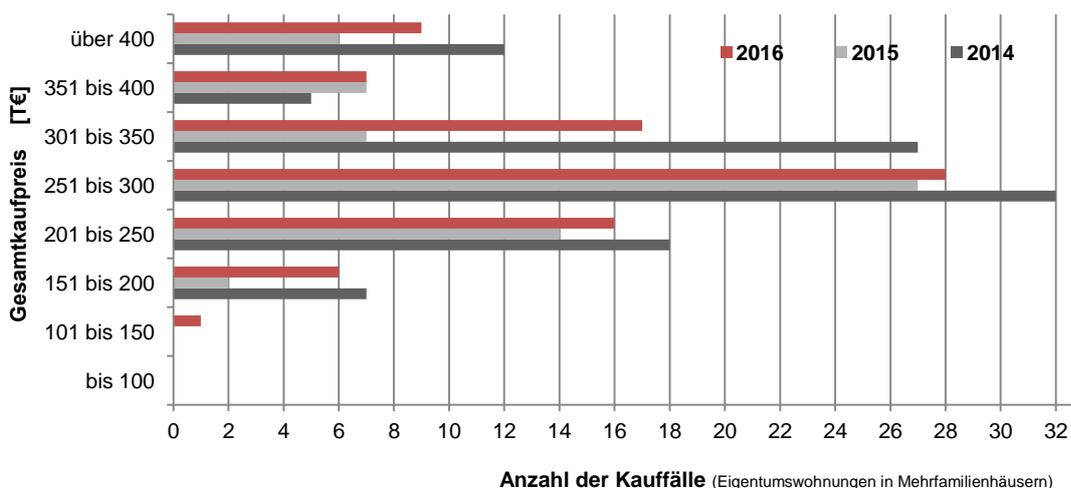
7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Durchschnittspreise

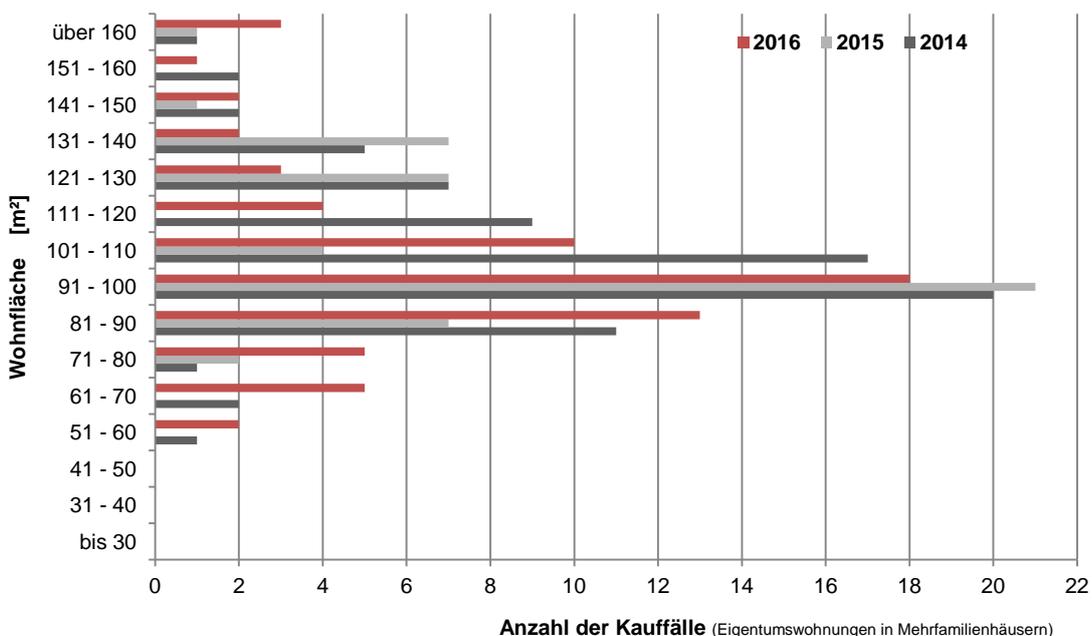
7.2.1.1 Neubauten

Insgesamt wurden 101 Kaufverträge über neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl ist damit gegenüber dem Vorjahr (76) stark gestiegen. Von diesen 101 neu gebauten Eigentumswohnungen lagen 84 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, die restlichen 17 Kaufpreise bezogen sich auf Eigentumswohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern.

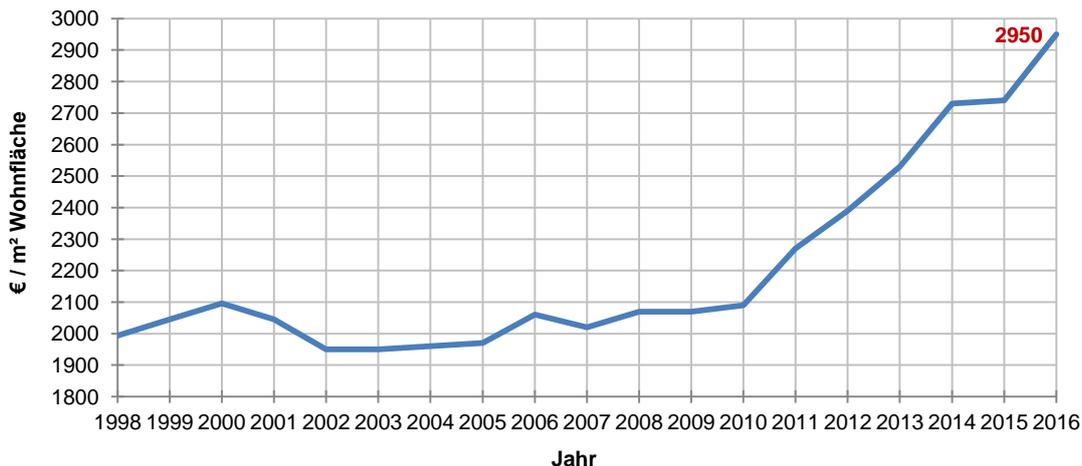
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau in Wohnflächenklassen dar. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 100 m².



Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (ohne Penthouse-Wohnungen beträgt **2.950 €** (+ 8% gegenüber dem Vorjahr) bei einer Standardabweichung von $\pm 296 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **2.140 €/m²** und **3.510 €/m²** Wohnfläche.



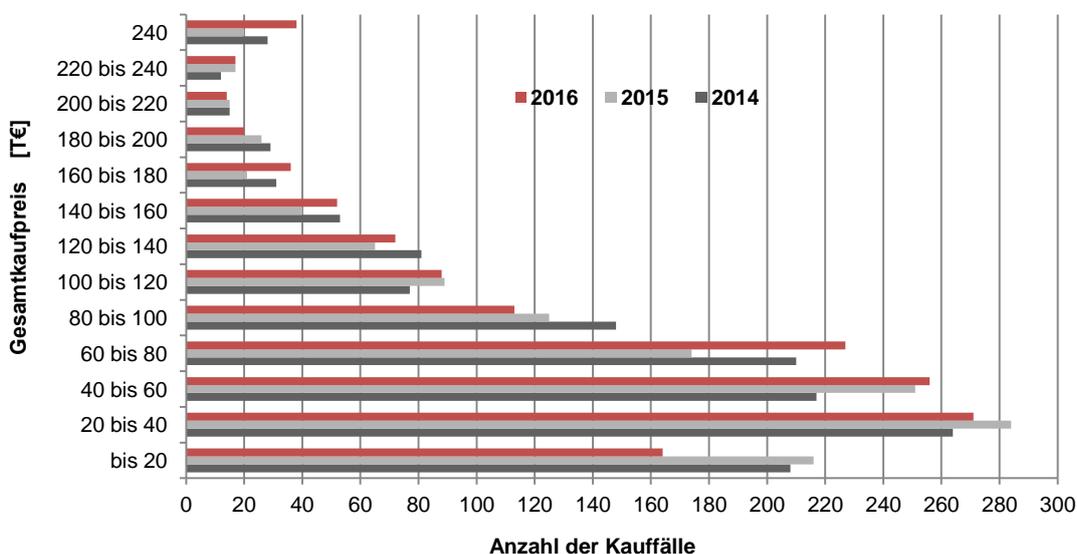
Es lagen darüber hinaus 8 Kaufpreise für **Penthouse-Wohnungen** vor. Bei diesem Wohnungstyp liegt der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche bei 3.460 €. Die Preisspanne bewegte sich hier zwischen 2.600 €/m² und 3.730 €/m² Wohnfläche.

Darüber hinaus standen 17 Kaufpreise für neugebaute **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** zur Verfügung, im Vorjahr waren es 8 Verträge. Die Reihenhäuser liegen im Wesentlichen in den Baugebieten Schulweg, Hermann-Ehlers-Straße. und Hordenbachstraße. Die Preisspanne bewegte sich zwischen 213.000 € und 353.000 €.

7.2.1.2 Wiederverkäufe

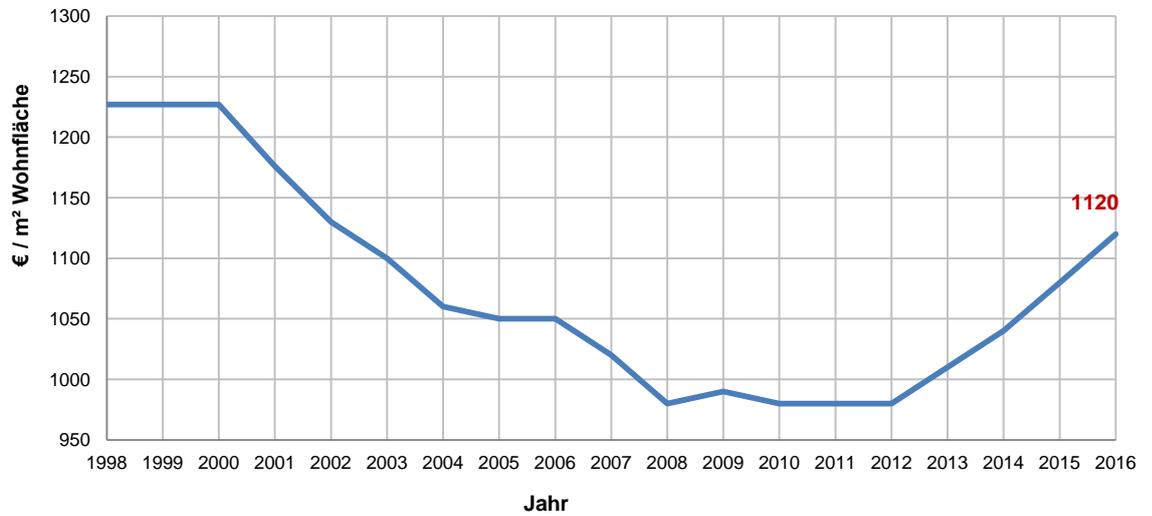
Insgesamt wurden 1.695 Kaufverträge über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 4 % gestiegen.

Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Kaufpreise in Kaufpreisklassen dar. Kaufverträge, bei denen mehrere Objekte mit nur einem Gesamtkaufpreis abgeschlossen wurden und Zwangsversteigerungen bleiben in dem Diagramm unberücksichtigt.



In 470 Kaufverträgen der insgesamt 1.695 wiederverkauften Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 79 m².

Der Durchschnittswert beträgt **1.120 €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 492 €/m². Er ist gegenüber dem Vorjahr um 4% gestiegen.



7.2.2 Preisindex

| Jahr | Neubau | | Wiederverkäufe | |
|------|------------------|-----|------------------|-----|
| | €/m ² | % | €/m ² | % |
| 1980 | 1 194 | 100 | 977 | 100 |
| 1981 | 1 356 | 114 | 1 053 | 108 |
| 1982 | 1 432 | 120 | 1 039 | 106 |
| 1983 | 1 549 | 130 | 1 076 | 110 |
| 1984 | 1 488 | 125 | 1 038 | 106 |
| 1985 | 1 461 | 122 | 945 | 97 |
| 1986 | 1 370 | 115 | 874 | 90 |
| 1987 | 1 304 | 109 | 844 | 86 |
| 1988 | 1 299 | 109 | 826 | 85 |
| 1989 | 1 329 | 111 | 882 | 90 |
| 1990 | 1 438 | 120 | 946 | 97 |
| 1991 | 1 591 | 133 | 1 014 | 104 |
| 1992 | 1 734 | 145 | 1 125 | 115 |
| 1993 | 1 841 | 154 | 1 156 | 118 |
| 1994 | 1 892 | 158 | 1 217 | 125 |
| 1995 | 2 045 | 171 | 1 258 | 129 |
| 1996 | 2 045 | 171 | 1 191 | 122 |
| 1997 | 1 994 | 167 | 1 227 | 126 |
| 1998 | 1 994 | 167 | 1 227 | 126 |
| 1999 | 2 045 | 171 | 1 227 | 126 |
| 2000 | 2 096 | 176 | 1 227 | 126 |
| 2001 | 2 045 | 171 | 1 176 | 120 |
| 2002 | 1 950 | 163 | 1 130 | 116 |
| 2003 | 1 950 | 163 | 1 100 | 113 |
| 2004 | 1 960 | 164 | 1 060 | 108 |
| 2005 | 1 970 | 165 | 1 050 | 107 |

| | | | | |
|-------------|--------------|------------|--------------|------------|
| 2006 | 2 060 | 173 | 1 050 | 107 |
| 2007 | 2 020 | 169 | 1 020 | 104 |
| 2008 | 2 070 | 173 | 980 | 100 |
| 2009 | 2 070 | 173 | 990 | 101 |
| 2010 | 2 090 | 175 | 980 | 100 |
| 2011 | 2 270 | 190 | 980 | 100 |
| 2012 | 2 390 | 200 | 980 | 100 |
| 2013 | 2 530 | 212 | 1 010 | 103 |
| 2014 | 2 730 | 229 | 1 040 | 106 |
| 2015 | 2 740 | 229 | 1 080 | 111 |
| 2016 | 2 950 | 247 | 1 120 | 115 |

7.2.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von gebrauchten **Eigentumswohnungen** wurden Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2016 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurden die wesentlichen Merkmale in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Für die Auswertung standen 2.325 Kaufverträge mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

| Merkmal | Bereich | Erläuterung |
|---------------------------------|---|---|
| Kaufzeitpunkt (Jahr) | 2012 bis 2016 | |
| Teilmarkt | Wiederverkauf | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 130 €/m ² bis 360 €/m ² | nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB |
| Baujahr | 1850 bis 2011 | keine Neubauten |
| Wohnfläche | 30 m ² bis 200 m ² | |
| Anzahl der Wohnungen im Gebäude | 3 bis 190 | |
| Ausbauzustand | Neuzeitlich | Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung |

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2016, die den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens beinhalten. Eine Garage bzw. Stellplatz ist nicht enthalten.

Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R² von 0,62. Das heißt, dass rd. 62 % der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

| Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen [€/m ² /Wohnfläche] | | | | | | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche Alter | 30 - 49 m ² | 50 - 69 m ² | 70 - 89 m ² | 90 - 109 m ² | 110 - 129 m ² | ab 130 m ² |
| 3 bis 10 Jahre | 1.590 | 1.730 | 1.830 | 1.860 | 1.860 | 1.990 |
| 11 bis 20 Jahre | 1.320 | 1.460 | 1.560 | 1.590 | 1.590 | 1.720 |
| 21 bis 30 Jahre | 1.130 | 1.270 | 1.370 | 1.400 | 1.400 | 1.530 |
| 31 bis 40 Jahre | 1.000 | 1.140 | 1.230 | 1.260 | 1.270 | 1.400 |
| über 41 Jahre | 940 | 1.080 | 1.170 | 1.200 | 1.200 | 1.330 |

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

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Lagewert (Bodenrichtwert WGFZ 1,1) | 250 €/m ² |
| Anzahl der Wohnungen im Gebäude | 8 Wohnungen |
| Geschosslage | EG |
| Teilmarkt | Wiederverkauf |
| Ausstattung | durchschnittlich |
| Balkon | vorhanden |
| Garage/Stellplatz | keine/keiner |
| Mietsituation | unvermietet |

7.2.4 Umrechnungsfaktoren

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zum normierten Vergleichsobjekt vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert einer Eigentumswohnung haben, sind die Lage, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, die Geschosslage, die Ausstattung, das Vorhandensein eines Balkons und die Mietsituation. Auch der Einfluss des Hausgeldes wurde statistisch untersucht. Hier konnte aber kein statistisch signifikanter Einfluss festgestellt werden. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Weicht der **Bodenrichtwert** für die zu bewertende Immobilie vom Lagewert der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Bodenrichtwert 01.01.2017 [€/m ²] | Umrechnungsfaktor bzgl. Lage WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks | | | |
|---|--|------|------|------|
| | 1,1 | 1,5 | 1,8 | 2,0 |
| 150 | 0,76 | 0,72 | 0,70 | 0,68 |
| 160 | 0,79 | 0,74 | 0,72 | 0,70 |
| 170 | 0,81 | 0,76 | 0,74 | 0,72 |
| 180 | 0,84 | 0,78 | 0,75 | 0,74 |
| 190 | 0,86 | 0,81 | 0,77 | 0,76 |
| 200 | 0,88 | 0,83 | 0,79 | 0,77 |
| 210 | 0,91 | 0,85 | 0,81 | 0,79 |
| 220 | 0,93 | 0,87 | 0,83 | 0,81 |
| 230 | 0,95 | 0,89 | 0,85 | 0,83 |
| 240 | 0,98 | 0,91 | 0,87 | 0,85 |
| 250 | 1,00 | 0,93 | 0,89 | 0,86 |
| 260 | 1,02 | 0,95 | 0,91 | 0,88 |
| 270 | 1,05 | 0,97 | 0,93 | 0,90 |
| 280 | 1,07 | 0,99 | 0,95 | 0,92 |
| 290 | 1,09 | 1,01 | 0,97 | 0,94 |
| 300 | 1,12 | 1,03 | 0,98 | 0,95 |
| 310 | 1,14 | 1,05 | 1,00 | 0,97 |
| 320 | 1,16 | 1,07 | 1,02 | 0,99 |
| 330 | 1,19 | 1,10 | 1,04 | 1,01 |
| 340 | 1,21 | 1,12 | 1,06 | 1,03 |
| 350 | 1,24 | 1,14 | 1,08 | 1,04 |
| 360 | 1,26 | 1,16 | 1,10 | 1,06 |

| Bodenrichtwert 01.01.2017 [€/m ²] | Umrechnungsfaktor bzgl. Lage | | |
|---|--------------------------------------|-------------------|------------|
| | Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks | | |
| | 150 - 350 | 350 - 650 | 650 - 1000 |
| | | [m ²] | |
| 150 | 0,72 | 0,76 | 0,80 |
| 160 | 0,74 | 0,79 | 0,83 |
| 170 | 0,76 | 0,81 | 0,85 |
| 180 | 0,78 | 0,84 | 0,88 |
| 190 | 0,80 | 0,86 | 0,90 |
| 200 | 0,82 | 0,88 | 0,93 |
| 210 | 0,85 | 0,91 | 0,95 |
| 220 | 0,87 | 0,93 | 0,98 |
| 230 | 0,89 | 0,95 | 1,01 |
| 240 | 0,91 | 0,98 | 1,03 |
| 250 | 0,93 | 1,00 | 1,06 |
| 260 | 0,95 | 1,02 | 1,08 |
| 270 | 0,97 | 1,05 | 1,11 |
| 280 | 0,99 | 1,07 | 1,14 |
| 290 | 1,01 | 1,09 | 1,16 |
| 300 | 1,03 | 1,12 | 1,19 |
| 310 | 1,05 | 1,14 | 1,21 |
| 320 | 1,07 | 1,16 | 1,24 |
| 330 | 1,09 | 1,19 | 1,27 |
| 340 | 1,11 | 1,21 | 1,29 |
| 350 | 1,13 | 1,24 | 1,32 |
| 360 | 1,15 | 1,26 | 1,34 |

Die Bodenrichtwerte incl. der Bodenrichtwertdefinition sind im Internet unter www.borisplus.de veröffentlicht.

Weicht **die Anzahl der Wohnungen im Gebäude** für die zu bewertende Immobilie von der Anzahl der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude | Umrechnungsfaktor bzgl. Wohneinheiten |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 3 bis 4 | 1,07 |
| 5 bis 6 | 1,06 |
| 7 bis 9 | 1,00 |
| 10 bis 16 | 0,98 |
| 17 bis 30 | 0,92 |
| >30 | 0,89 |

Weicht **die Geschosslage der Wohnung im Gebäude** für die zu bewertende Immobilie von der Geschosslage der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Geschosslage im Gebäude | Umrechnungsfaktor bzgl. Geschosslage |
|-------------------------|--------------------------------------|
| EG bis 3. OG | 1,00 |
| ab 4. OG | 0,94 |
| DG | 1,05 |

Bei Wohnungen im **Dachgeschoss** kommt es bei der Wertfindung darauf an, in wie weit die Lage im Dachgeschoss von Vorteil ist. Bei Altbauten können zum Beispiel durch den nachträglichen Ausbau in eine Wohnung höhere Preise erzielt werden, wenn diese Wohnung als höherwertig gegenüber den anderen Wohnungen angesehen werden

muss. Bei neueren Gebäuden kann das Vorhandensein eines Fahrstuhls wertrelevant sein. Wohnungen im Erdgeschoss erzielen höhere Preise, wenn das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens besteht.

Weicht die **Ausstattung** der zu bewertenden Wohnung von der Ausstattung der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Ausstattung | Umrechnungsfaktor bzgl. Ausstattung |
|-------------|---|
| mittel | 1,00 |
| gehoben | 1,14 |

Weicht **das Vorhandensein eines Balkons** der zu bewertenden Wohnung von der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Balkon | Umrechnungsfaktor bzgl. Balkon |
|--------|--------------------------------------|
| ja | 1,00 |
| nein | 0,90 |

Weicht **die Mietsituation** der zu bewertenden Immobilie von der Mietsituation der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

| Mietsituation | Umrechnungsfaktor bzgl. Mietsituation | |
|---------------|---|-------------------------------|
| | Wohnfläche <= 50m ² | Wohnfläche > 50m ² |
| unvermietet | 1,00 | 1,00 |
| vermietet | 1,00 | 0,95 |

Anwendungsbeispiel

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

| | | | |
|-----------------|--------------------------------|-----------------------|--------------|
| Wohnfläche: | 100 m ² | Alter der Wohnung: | 25 Jahre |
| Bodenrichtwert: | 220 €/m ² (GFZ=1,1) | Anzahl der Einheiten: | 12 Wohnungen |
| Geschosslage: | 2. OG | Ausstattung: | gehoben |
| Balkon: | nicht vorhanden | Mietsituation: | vermietet |

Ermittlung des Vergleichswertes

| | |
|--------------------------------|---|
| Vergleichsfaktor (aus Tabelle) | 1.400 €/m ² |
| Korrektur für Bodenrichtwert | x 0,93 |
| Korrektur für Wohneinheiten | x 0,98 |
| Korrektur für Geschosslage | x 1,00 |
| Korrektur für Ausstattung | x 1,14 |
| Korrektur für Balkon | x 0,90 |
| Korrektur für Mietsituation | x 0,95 |
| Angepasster Vergleichsfaktor | <u>1.244 €/m²</u> |
| Vergleichswert | 100 m ² x 1.244 €/m ² = rd. 124.000 € |

7.2.5 Liegenschaftszinssätze

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

Erläuterungen zum Modellwechsel siehe Seite 40.

Modell LZ-W 2013

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden (LZ-W 2013), ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

| LZ-W 2013 | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|-------------|---------------------|
| Wohnungseigentum - vermietet - | 2013/14 | | 2014/2015 | | 2015/2016 | |
| | Mittelwert | Tats. Spanne | Mittelwert | Tats. Spanne | Mittelwert | Tats. Spanne |
| Liegenschaftszinssatz | 4,8 | 1,9 – 9,5 | 4,7 | 1,8 – 9,5 | 4,8 | 1,8 – 10,0 |
| Miete [€/m ² Wohnfläche] | 5,75 | 4,10 – 7,90 | 5,80 | 4,10 – 9,40 | 5,90 | 4,20 – 10,70 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 44 | 25 – 75 | 45 | 25 – 74 | 41 | 25 – 74 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] | 67 | 22 - 135 | 68 | 25 - 144 | 63 | 22 - 146 |
| Anzahl der Fälle | 183 | | 135 | | 114 | |

Modell LZ-W 2016

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 21.06.2016 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal (LZ-W 2016) abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

| LZ-W 2016 | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|-------------|---------------------|
| Wohnungseigentum - vermietet - | 2013/14 | | 2014/2015 | | 2015/2016 | |
| | Mittelwert | Tats. Spanne | Mittelwert | Tats. Spanne | Mittelwert | Tats. Spanne |
| Liegenschaftszinssatz | | | | | 5,1 | 2,2 – 10,0 |
| Miete [€/m ² Wohnfläche] | | | | | 5,90 | 4,20 – 10,70 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | | | | | 41 | 25 – 74 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] | | | | | 63 | 22 - 146 |
| Anzahl der Fälle | | | | | 114 | |

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 12.1.2).

7.2.6 Ertragsfaktoren

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wird der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstückes (u.a. Mieten und Pachten) und schließt die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungskosten ein. Die Betriebskosten (u.a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) sind darin nicht enthalten.

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben ist.

| Vermietetes Wohnungseigentum | 2015 | 2016 |
|------------------------------|------------|------------|
| | Mittelwert | Mittelwert |
| Ertragsfaktor | 14,1 | 14,0 |
| Anzahl der Fälle | 69 | 45 |

7.3 Teileigentum

Die Kaufpreise beinhalten den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens und stellen den Mittelwert dar. Das „n“ beinhaltet die Größe der Datenmenge, aus der der jeweilige Mittelwert ermittelt wurde.

| | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | Spanne [€] |
|---------------------------------|---------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|-----|---------------|
| | | Ø Kaufpreis [€] | n | Ø Kaufpreis [€] | n | Ø Kaufpreis [€] | n | |
| Garagen | Neubau | 13 000 | 25 | 13.400 | 18 | 12.800 | 19 | 9.500-17.000 |
| | Wiederverkauf | 8 000 | 133 | 8.200 | 144 | 8.700 | 140 | 2.500-15.000 |
| Tiefgaragenstellplätze | Neubau | 13 000 | 51 | 14.700 | 73 | 15.700 | 66 | 12.500-17.500 |
| | Wiederverkauf | 6 500 | 77 | 6.900 | 95 | 7.300 | 72 | 2.100-10.000 |
| Oberirdische Stellplätze | Neubau | 4 000 | 9 | 3.500 | 7 | 4.900 | 31 | 3.000-7.500 |
| | Wiederverkauf | 3 900 | 69 | 3.900 | 80 | 4.200 | 52 | 700-9.000 |

Die angegebene Spanne ist die 2/3 Spanne.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland.

Mit Änderungen vom 01.07.2009 sind nach § 196 BauGB zonale Bodenrichtwerte flächendeckend unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln. Dabei soll die Zone ein Gebiet abdecken, das in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen gleich ist.

Die Bodenrichtwerte sind nach dem Bodenrichtwerterlass NRW und der Gutachterausschussverordnung NRW vom Gutachterausschuss jährlich bis zum 15. Februar zum Stichtag 01.01. des Jahres abzuleiten.

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem **BORISplus.NRW** stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW flächendeckend die Bodenrichtwerte und andere Grundstücksinformationen zur Verfügung. Unter der Adresse www.borisplus.de können die Bodenrichtwerte, die allgemeinen Marktdaten sowie die sog. „Erforderlichen Daten der Wertermittlung“ kostenfrei angesehen und herunter geladen werden.

8.2 Definition und Erläuterungen zu allen Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Diese Grundstücke stimmen in Bezug auf ihre Grundstücksmerkmale, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend überein. Wesentliche Unterschiede bei den allgemeinen Wertverhältnissen bestehen nicht.

Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Zone bezieht sich der Bodenrichtwert auf die Lage, die mit einem Punkt gekennzeichnet ist. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass die Abweichung der auf den Quadratmeter umgerechneten Bodenwerte der einzelnen Grundstücke in Bezug auf

den Bodenrichtwert im Allgemeinen nicht größer als 30 Prozent nach oben oder unten sind. Darüber hinaus gehende Wertunterschiede können sich ergeben, wenn sich das Einzelgrundstück in den Grundstücksmerkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück unterscheidet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diese Zone typisch sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück. Bei der Bodenwertermittlung eines bebauten Grundstücks ist daher von einem fiktiv unbebauten Grundstück auszugehen.

Flächenhafte Auswirkungen, die die Werte aller Grundstücke einer Bodenrichtwertzone in gleichem Maße beeinflussen (z.B. Denkmalsbereichssatzungen, Erhaltungssatzungen, Lärmimmissionen, Bodenbewegungsgebiete) sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Achtungsabständen gemäß der Seveso II - Richtlinie) oder individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Wuppertal sind geographisch referenziert und wurden auf Basis der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1:5000 (ABK) beschlossen.

8.3 Definition und Erläuterungen zu speziellen Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Um die Veränderung zum Richtwerttermin 01.01.2017 festzustellen, wurden die Kaufverträge mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2016 in der entsprechenden Lage verglichen.

8.3.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau

Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach individuellen Vorstellungen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut werden können.

Es konnten 75 Kaufverträge (2015: 82) zur Auswertung herangezogen werden.

Die Kaufpreise wurden entsprechend der Bodenrichtwertdefinition normiert. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich eine **durchschnittliche Preissteigerung von 6%**.

Ein Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (Ein- u. Zweifamilienhausbebauung) bezieht sich auf ein max. 2-geschossig bebaubares Grundstück. Das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks ist die Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwertgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau können drei verschiedene Grundstücksgrößen aufweisen:

Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 350 m²
Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 650 m²
Grundstücksfläche zwischen 650 m² und 1000 m²

Die Bodenrichtwertgrundstücke können darüber hinaus drei verschiedene Nutzungsarten aufweisen, die aufgrund der überwiegend in dieser Zone vorherrschenden baulichen Nutzung festgelegt ist:

W Wohnbauflächen
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete

8.3.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau

Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um baureife Grundstücke, die i.d.R. mit drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden (mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder gemischter Nutzung) bebaut werden können.

Insgesamt konnten nur 10 Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise wurden auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich eine **durchschnittliche Preissteigerung von 4%..**

Ein Bodenrichtwertgrundstück für den Geschosswohnungsbau ist drei- und mehrgeschossig bebaubar. Das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks ist die Geschossflächenzahl GFZ. Die Bodenrichtwertgrundstücke können drei verschiedene GFZ aufweisen:

GFZ = 1,1
GFZ = 1,5
GFZ = 1,8

Die Bodenrichtwertgrundstücke können darüber hinaus drei verschiedene Nutzungsarten aufweisen, die aufgrund der überwiegend in dieser Zone vorherrschenden baulichen Nutzung festgelegt ist:

W Wohnbauflächen
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete

Bei der Ermittlung der GFZ sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, ist pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu ermitteln.

8.3.3 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen

Bei reinen gewerblichen Bauflächen bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke mit einer klassischen gewerblichen Nutzung.

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale für ein Bodenrichtwertgrundstück in einem Gewerbegebiet sind die Topografie, die Verkehrsanbindung, die umliegende Bebauung, der Zuschnitt des Grundstücks und die Altlastenproblematik.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat abweichend zu den unter 3.1 beschriebenen Merkmalen folgende Eigenschaften:

- das Gelände ist hinreichend eben
- es ist funktional zugeschnitten
- frei von Altablagerungen
- erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei
- GE Gewerbegebiet

Es sind keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen enthalten.

Ist auf einem Grundstück planungsrechtlich eine industrielle Nutzung (GI) möglich, kann der Bodenwert bis zu 10% über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen.

Im Jahr 2016 wurden 9 Kaufverträge über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus 7 Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 85 €/m². Die Preisspanne lag bei 70 bis 90 €/m². Die Kaufpreise lagen in fast neu erschlossenen Gewerbegebieten.

In Einzellagen sowie in höherwertigen Gewerbegebieten wurden die Bodenrichtwerte angehoben.

8.3.4 Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen

Grundstücke, auf denen tertiäre Nutzungen (z.B. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Handel, Büro, u. ä.) realisiert werden können, werden zu deutlich höheren Preisen gehandelt.

Die Bodenpreise stehen in starker Abhängigkeit von der verkehrsmäßigen Anbindung, der Branche und den planungsrechtlichen Vorgaben. Oftmals ist an diesen Standorten eine vorhandene Altbebauung erst noch zu beseitigen.

Untersuchungen über einen längeren Zeitraum haben ergeben, dass „höherwertig gewerblich“, sog. tertiär genutzte Baugrundstücke etwa zum 2- bis 5-fachen des Wertes von „klassisch“ genutzten Gewerbegrundstücken veräußert werden.

8.3.5 Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Alle Flächen, die außerhalb der Zonen für baureifes Land oder Sondernutzungsflächen liegen, bilden die Zone für land- oder forstwirtschaftliche Flächen. Die Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen ist deckungsgleich mit der Bodenrichtwertzone für forstwirtschaftliche Flächen.

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland / Grünland)

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für das Stadtgebiet Wuppertal zum Stichtag 01.01.2017 beträgt wie im Vorjahr **2,10 €/m²**.

Der Bodenrichtwert wurde ohne Berücksichtigung etwaiger Acker- oder Grünlandzahlen ermittelt, gleichwohl können Abweichungen für besonders gute oder schlechte Böden gerechtfertigt sein.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen gilt nicht für Flächen, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringer wertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwert für wald- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs) für das Stadtgebiet Wuppertal zum Stichtag 01.01.2017 beträgt wie im Vorjahr **1,20 €/m²**.

Eine Trennung zwischen dem reinen Bodenwert und dem Wert des Auswuchses konnte aus den vorliegenden Kaufverträgen nicht nachvollzogen werden. Gleichwohl können bei besonders gutem Aufwuchs Zuschläge gerechtfertigt sein.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über das Preisniveau beschlossen.

Übersicht zum 01.01.2017 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW vom 10.01.2006

| | Lage | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| | gut | mittel | mäßig |
| Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen <small>Grundstücksfläche: 350 – 800 m² erschließungsbeitragsfrei</small> | 360 €/m ² | 270 €/m ² | ----- |
| Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau <small>GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei</small> | 250 €/m ² | 205 €/m ² | 145 €/m ² |
| Gewerbeflächen <small>Klassische Gewerbeflächen</small> | 90 €/m ² | 65 €/m ² | 40 €/m ² |

8.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau

Anhand der 2003 bis 2010 abgeschlossenen Kaufverträge über Grundstücke, die in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße untersucht.

Die Untersuchung wurde durchgeführt für Grundstücke zwischen 200 m² und 1200 m² Grundstücksgröße. Zur Auswertung wurden 341 Kaufverträge herangezogen. Für die Untersuchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abgestimmt.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind auch Lage und Zuschnitt bzw. Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu berücksichtigen.

| | | | | | | | |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------------|
| Fläche [m²] | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 |
| Koeffizient | 1,18 | 1,14 | 1,10 | 1,07 | 1,04 | 1,02 | 1,00 |
| Fläche [m²] | 600 | 700 | 800 | 900 | 1000 | 1100 | 1200 |
| Koeffizient | 0,96 | 0,93 | 0,91 | 0,88 | 0,86 | 0,84 | 0,83 |

Anwendungsbeispiel

Für ein 300 m² großes Grundstück liegt ein Bodenrichtwert von 230 €/m² vor.
 Gesucht wird der Vergleichspreis für ein 700 m² großes Grundstück.
 Lösung: $230 \text{ €/m}^2 \times 0,93 / 1,10 = 195 \text{ €/m}^2$

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

Anhand der 2003 bis 2010 abgeschlossenen Kaufverträge 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).

Bei der Ermittlung der GFZ wurden auch die Flächen berücksichtigt, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante GFZ – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, ist pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu ermitteln.

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

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|-------------|------|------|------|------|
| Tatsächliche GFZ | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1,0 | 1,1 | 1,2 | 1,3 | 1,4 |
| Koeffizient | 0,80 | 0,83 | 0,86 | 0,90 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,07 | 1,10 | 1,14 |
| Tatsächliche GFZ | 1,5 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | |
| Koeffizient | 1,17 | 1,20 | 1,24 | 1,27 | 1,31 | 1,34 | 1,37 | 1,41 | 1,44 | 1,48 | |

Anwendungsbeispiel

Für ein Grundstück mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,1 liegt ein Vergleichspreis von 150 €/m² vor. Gesucht wird der Vergleichspreis für ein Grundstück mit einer GFZ von 1,8.
 Lösung: $150 \text{ €/m}^2 \times 1,27 / 1,03 = 185 \text{ €/m}^2$

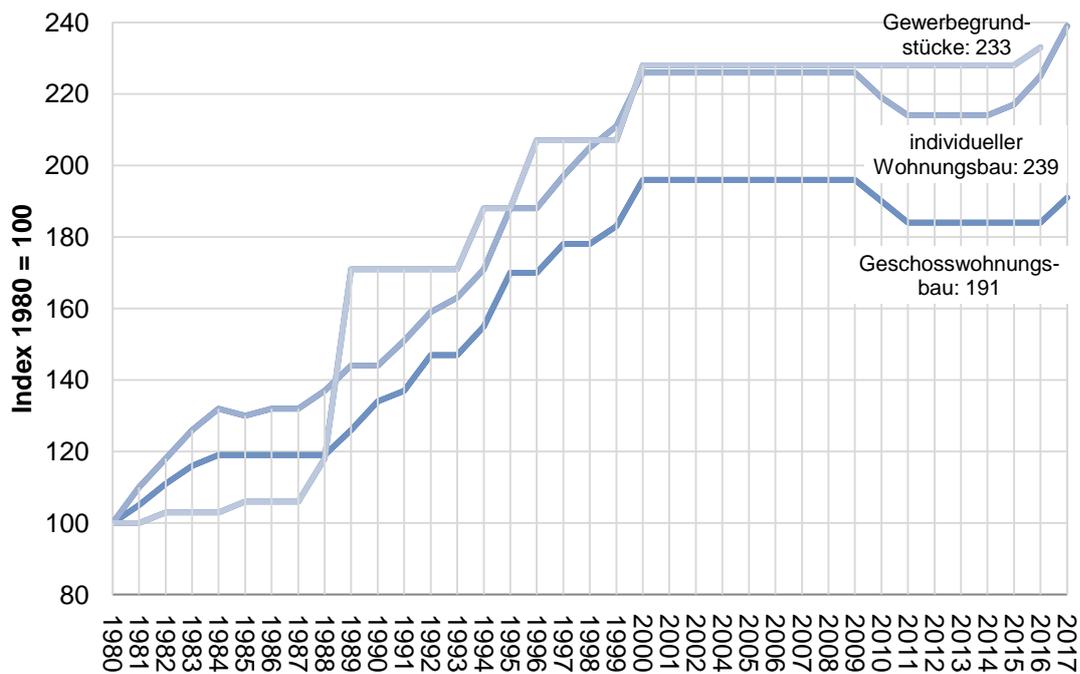
8.7 Preisentwicklung

Auf der Grundlage von Kaufpreisen für unbebaute baureife Grundstücke, die auf das zugehörige Bodenrichtwertgrundstück normiert werden, wird die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, den Geschosswohnungsbau sowie für gewerbliche Flächen ermittelt, indem für jeden Kaufpreis des Untersuchungsjahres eine Kaufpreis-Indexzahl (Preisverhältnis Untersuchungsjahr zu Basisjahr) errechnet wird.

Indexreihe für Bodenpreise

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

| Stichtag | Individueller Wohnungsbau % | Geschosswohnungsbau % | Gewerbliche Bauflächen % |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 31.12.1980 | 100 | 100 | 100 |
| 31.12.1981 | 110 | 105 | 100 |
| 31.12.1982 | 118 | 111 | 100 |
| 31.12.1983 | 126 | 116 | 103 |
| 31.12.1984 | 132 | 119 | 103 |
| 31.12.1985 | 130 | 119 | 103 |
| 31.12.1986 | 132 | 119 | 106 |
| 31.12.1987 | 132 | 119 | 106 |
| 31.12.1988 | 137 | 119 | 106 |
| 31.12.1989 | 144 | 126 | 118 |
| 31.12.1990 | 144 | 134 | 171 |
| 31.12.1991 | 151 | 137 | 171 |
| 31.12.1992 | 159 | 147 | 171 |
| 31.12.1993 | 163 | 147 | 171 |
| 31.12.1994 | 171 | 155 | 171 |
| 31.12.1995 | 188 | 170 | 188 |
| 31.12.1996 | 188 | 170 | 188 |
| 31.12.1997 | 197 | 178 | 207 |
| 31.12.1998 | 205 | 178 | 207 |
| 31.12.1999 | 211 | 183 | 207 |
| 31.12.2000 | 226 | 196 | 207 |
| 31.12.2001 | 226 | 196 | 228 |
| 31.12.2002 | 226 | 196 | 228 |
| 01.01.2004 | 226 | 196 | 228 |
| 01.01.2005 | 226 | 196 | 228 |
| 01.01.2006 | 226 | 196 | 228 |
| 01.01.2007 | 226 | 196 | 228 |
| 01.01.2008 | 226 | 196 | 228 |
| 01.01.2009 | 226 | 196 | 228 |
| 01.01.2010 | 219 | 190 | 228 |
| 01.01.2011 | 214 | 184 | 228 |
| 01.01.2012 | 214 | 184 | 228 |
| 01.01.2013 | 214 | 184 | 228 |
| 01.01.2014 | 214 | 184 | 228 |
| 01.01.2015 | 217 | 184 | 228 |
| 01.01.2016 | 225 | 184 | 228 |
| 01.01.2017 | 239 | 191 | 233 |



9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Soziologische Daten

| Kennzahlen | Wuppertal | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 |
| Einwohner | 348.977 | 351.175 | 355.344 | 358.530 |
| Wanderungsgewinn/-verlust | 2.459 | 2.967 | 5.012 | 4.173 |
| Katasterfläche in km ² | 168 km ² | 168 km ² | 168 km ² | 168 km ² |
| ▪ davon 49 % Siedlungsfläche | 82 km ² | 82 km ² | 82 km ² | 82 km ² |
| ▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser | 86 km ² | 86 km ² | 86 km ² | 86 km ² |
| Einwohnerdichte [Einw./km ²] | 2.072 | 2.086 | 2.110 | 2.129 |
| Sozialhilfequote [%]* ¹ | 17,4 | 16,8 | 16,7 | 16,9 |
| Arbeitslosenquote [%] | 12,4 | 10,4 | 10,2 | 10,4 |
| Gewerbesteuer (Hebesatz) | 490 | 490 | 490 | |
| Grundsteuer A (Hebesatz) | 240 | 240 | 240 | |
| Grundsteuer B (Hebesatz) | 620 | 620 | 620 | |

Quelle: Ressort *Bürgeramt* der Stadt Wuppertal

*¹ Stichtag jew. zum 30.09.

| Kennzahlen | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 |
|--|------------|----------------|---------------|
| Beschäftigungsquote in % | 50,4 | 51,4 | 51,5 |
| Pendlersaldo (zum 30.06.) | 1.370 | 102 | 195 |
| Anzahl der innerstädtischen Umzüge | 31.087 | 30.543 | 29.151 |
| Anzahl aller Haushalte | 179.731 | 180.103 | |
| Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren | 33,1 % | 32,9 % | |
| Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter | 14,0 % | 13,9 % | |
| Paarhaushalte ohne Kinder | 23,1 % | 22,9 % | |
| Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern | 13,8 % | 13,9 % | |
| Paare mit Nachkommen | 4,2% | 4,3 % | |
| Alleinerziehende | 4,8 % | 4,9 % | |
| sonstige Haushalte | 7,0 % | 7,2 % | |

Quelle: Ressort *Bürgeramt* der Stadt Wuppertal

9.2 Baufertigstellungen (Jahresdaten)

Das Ressort Bürgeramt 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:

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|------|------|------|------|------|-------------|
| Wohngebäude mit einer Wohnung | 96 | 132 | 101 | 91 | 91 | |
| Wohngebäude mit zwei Wohnungen | 14 | 26 | 7 | 5 | 10 | |
| Wohngebäude insgesamt | 127 | 166 | 125 | 116 | 130 | |
| Wohnungen in Wohngebäuden | 334 | 310 | 268 | 170 | 411 | |
| Nichtwohngebäude (mit überwiegen- dem Gewerbe- und Verwaltungsanteil) | 20 | 26 | 32 | 27 | 28 | |
| Wohnungen in Nichtwohngebäuden | 3 | 0 | 0 | 3 | -2 | |
| Gesamtzahl Gebäude | 147 | 192 | 157 | 143 | 158 | |
| Gesamtzahl Wohnungen | 337 | 332 | 268 | 173 | 409 | |

Quelle: Ressort *Bürgeramt* der Stadt Wuppertal

Weitere Daten finden Sie auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter der Adresse http://www.wuppertal.de/rathaus/onlinedienste/db_statistik/welcome.phtml .

10. Mietübersichten

10.1 Mieten für Büro- und Praxisräume

Die Ergebnisse der Aktualisierung einer vorhandenen Büroflächendatenbank, einer Neuberechnung der Leerstandsquote und einer Ermittlung des Büroflächenumsatzes ist in der Broschüre „Büroimmobilienmarkt Wuppertal 2015 - Bestandsaktualisierung, Leerstandsermittlung und Bestimmung des Büroflächenumsatzes für das Jahr 2014 und das 1. Halbjahr 2015“ durch das Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft in Dortmund veröffentlicht worden.

Sie ist im Internet zu finden unter

http://www.wf-wuppertal.de/uploads/media/Bueroflaechenstudie_Wuppertal_2015.pdf

10.2 Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen

Die Datengrundlage des Gutachterausschusses Wuppertal beinhaltet Mieten aus den Jahren 2015 und 2016.

| Alle Lagen | Preisspanne* ¹ [€/m ² / Nutzfläche] | Anzahl | Nutzfläche tats. Spanne [m ²] |
|------------|---|--------|---|
| | 1,-- bis 6,-- | 21 | 40 bis 4.200 |

*¹ Die Preisspanne beruht auf den tatsächlichen Mieten.

10.3 Einzelhandelsmieten

Der Gutachterausschuss erstellt und veröffentlicht seit 1986 Mietrichtwertkarten für Ladenräume. Die Karten erfassen die Innenstadtbereiche von Elberfeld und Barmen sowie die geschäftlichen Nebenzentren.

Im Herbst 2010 erfolgte eine erneute Befragung der Mieter und Vermieter der beiden Wuppertaler Innenstädte Barmen und Elberfeld. Grundlage der Gesamtuntersuchung waren Mieten aus Bestandsmietverträgen und aus Neuvermietungen der letzten Jahre. Die Ergebnisse sind in der Broschüre „**Mieten für Einzelhandelsflächen 2011 in Wuppertal**“ zusammengefasst veröffentlicht.

10.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

Die Datengrundlage beinhaltet Mieten aus den Jahren 2016. Die Datenmenge enthielt keine Mieten aus Innenstadtlagen.

| Alle Lagen außerhalb Innenstadtlagen | Mittelwert [€] | Tatsächliche Spanne [€] | Stdabw. [€] | Anzahl |
|--|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Garage | 45 | 20 bis 85 | ± 9,2 | 307 |
| Tiefgaragenstellplatz | 40 | 35 bis 45 | ± 4,1 | 47 |
| Oberirdischer Stellplatz | 30 | 10 bis 65 | ± 11,9 | 120 |

10.5 Mietspiegel 2016 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal

Der Mietspiegel 2016 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal ist am 01.03.2017 veröffentlicht worden und kann auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter <https://www.wuppertal.de> (Volltextsuche: „Mietspiegel“) heruntergeladen werden. Er hat eine Laufzeit bis zum 22.12.2018.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter- bzw. Vermieterseite anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

11. Sonstige Angaben

11.1 Produkte des Gutachterausschusses – OPEN DATA

Das Land NRW hat sich zum Ziel gesetzt, amtliche digitale Geodaten einer breiten Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung zu stellen, um dadurch Geschäftsprozesse zu initiieren und zu unterstützen.

Diese neue Ausrichtung - OPEN DATA - betrifft auch die Gutachterausschüsse mit ihren Produkten. Daher stehen ab 01.01.2016 folgende Produkte der Gutachterausschüsse über das Internetportal www.boris.nrw.de kostenlos zum Download bereit:

- Vollständiger Grundstücksmarktbericht mit den sog. *Erforderlichen Daten für die Wertermittlung* (sowohl der aktuelle als auch die Grundstücksmarktberichte der letzten vier Jahre)
- Amtlicher Ausdruck eines gewählten Bodenrichtwertes

Mit diesen digitalen Daten im PDF-Format kann sich jeder Nutzer selbst einen analogen Ausdruck erzeugen. Daher bietet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Wuppertal keine Druckexemplare des Grundstücksmarktberichtes mehr an.

Zur Nutzung BORISplus.NRW gilt die Lizenz "*Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0*" (*dl-de/by-2-0*). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen. Die Daten können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel für einen Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Über die Nutzung des Bodenrichtwertdatensatzes aus dem Informationssystem zum Immobilienmarkt heraus kann eine Vereinbarung geschlossen werden. Näheres dazu kann dem Internetportal www.boris.nrw.de unter dem Menüpunkt Bodenrichtwerte/Informationen/Datensätze entnommen werden.

Darüber hinaus werden auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal weitere Immobilienmarktinformationen kostenfrei bereitgestellt (www.wuppertal.de/gutachterausschuss):

- Immobilien-Preis-Agent
Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie schnell und einfach das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen.
- Einzelhandelsmieten
Der Gutachterausschuss veröffentlichte 2011 Mietrichtwertkarten für Ladenräume für die Innenstadtbereiche von Elberfeld und Barmen.
- Passantenfrequenzanalyse
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal führt seit 1992 Passantenfrequenzzählungen in den Innenstädten von Wuppertal durch. Die Ergebnisse dieser Messungen sind Grundlage für die Auswertung von Einzelhandelsmieten in den Innenstädten und der Bodenrichtwerte in den Innenstadtlagen. Im Herbst 2016 wurden erneut die Passanten in den Innenstädten von Barmen und Elberfeld gezählt.

Kostenpflichtig sind folgende Produkte:

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf schriftlichen Antrag an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten.

140,- €
bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte,
10,- € für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert

Verkehrswertgutachten

Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken werden gem. §193 (1) BauGB auf schriftlichen Antrag erstellt. Darüber hinaus können auch Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstellt werden. Zur Antragstellung reicht ein formloser Antrag.

Verkehrswert bis 1.000.000,- €
- 1.250,- € Grundgebühr
- zzgl. 2,0 v.T. des Wertes
- zzgl. 19 % USt.

Verkehrswert 1 Mio bis 10 Mio €
- 2.250,- € Grundgebühr
- zzgl. 1,0 v.T. des Wertes
- zzgl. 19 % USt.
usw.

11.2 Immobilien-Preis-Agent

<http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss>

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie schnell, einfach und kostenfrei das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen. Der Immobilien-Preis-Agent basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Verfahren (Allgemeines lineares Modell - Univariat) ermittelt wurden.



Der Immobilien-Preis-Agent dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Das Ergebnis der Berechnung ersetzt kein Verkehrswertgutachten.

11.3 Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW



BORISplus.NRW wurde als Informationssystem für Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet. Mit mittlerweile durchschnittlich 1 Mio. Zugriffen pro Monat ist BORIS eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung des Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW), ein seit über 40 Jahren bestehender freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse.

<http://www.boris.nrw.de>

11.4 Wohnlagenkarte für das Stadtgebiet Wuppertal

Die Wohnlagenkarte kann auf der Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal unter der Adresse <http://gutachterausschuss.wuppertal.de> heruntergeladen werden.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13 (3) GAVO NRW am 15.02.2017 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke
Vorsitzender

gez. Ricarda Baltz
Geschäftsführerin

12. Anlagen

12.1 Modellbeschreibungen Gutachterausschuss Wuppertal

12.1.1 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Grundlage der Ableitung der Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012.

Sie wurde in NRW von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) zum landesspezifischen *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* weiterentwickelt. Die derzeit aktuelle Modellbeschreibung wurde am 16.06.2015 publiziert.

Internetadressen:

- Sachwertrichtlinie – SW-RL:
<http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW:
https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2016-06-21.pdf

Das AGVGA–Modell kann auch über www.boris.nrw.de → Bodenrichtwerte → Standardmodelle eingesehen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal hat für die Ermittlung seiner Sachwertfaktoren das AGVGA - Modell bis auf folgende Abweichungen übernommen:

| Einflussgröße | Auswertungshinweis |
|-----------------------------------|---|
| Kaufpreis | Bereinigung des Kaufpreises um Gebäudezeitwerte von separaten Garagen auf dem Hauptgrundstück sowie um den Bodenwert und ggf. den Gebäudezeitwert außerhalb liegender selbständiger Grundstücksteile wie Garagen- und Stellplatzflächen (nach Erfahrungswerten). Garagen im Gebäude sind im Sachwert enthalten. Als Gebäudezeitwert der Garagen wurden i.d.R. in Höhe von 6.150 € berücksichtigt. |
| Bauliche Außen- und Gartenanlagen | In der Regel 5% des Gebäudesachwertes |
| Bodenwert | Anpassung aufgrund der Fläche durch Umrechnungskoeffizienten oder durch wertmäßige Aufteilung in einen bebauten und unbebauten Grundstücksteil, bereinigt um selbstständige Grundstücksteile sowie Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks |

Der Sachwertfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis des bereinigten und normierten Kaufpreises zum errechneten Sachwert. Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser aus den Jahren 2015 und 2016, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem Jahr 2016 herangezogen. Zusätzlich wurde den Erwerbern ein Erhebungsbogen zur Abfrage weiterer Objektmerkmale zugesandt.

12.1.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen schreibt die ImmoWertV in den §§ 17 ff das Ertragswertverfahren vor. In diesem Verfahren werden bestimmte Parameter wie Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer verwendet.

Zur einheitlichen Handhabung in NRW hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) Werte und Ermittlungsverfahren für diese Parameter festgelegt und damit ein „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ definiert. Dieses Modell (LZ-NRW 2013) wurde am 09.07.2013 publiziert. In Wuppertal wurde dieses Modell mit einigen kleinen Änderungen seit 2013 für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet. Die im Grundstücksmarktbericht 2014 publizierten Liegenschaftszinssätze basieren erstmalig auf diesem Modell. Dieses in Wuppertal verwendete Modell (LZ-W 2013) ist im Kapitel 12.1.12 und 12.1.13 beschrieben.

Zur einheitlichen Handhabung in Deutschland wurde im Jahr 2014/15 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eine Ertragswertrichtlinie erarbeitet und am 04.12.2015 veröffentlicht. Die Richtlinie basiert auf den gleichen Modellansätzen wie das Modell LZ-NRW 2013, allerdings mit anderen Parametern.

Die AGVGA hat daraufhin ihr Modell LZ-NRW 2013 auf diese Richtlinie angepasst und als Modell LZ-NRW 2016 am 21.06.2016 veröffentlicht.

In Wuppertal wurde für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze in einigen Bereichen von diesem Modell abgewichen. Das in Wuppertal verwendete Modell (LZ-W 2016) ist im Kapitel 12.1.12 und 12.1.13 beschrieben.

Durch die unterschiedlichen Parameterwerte in den beiden Modellen (LZ-W 2013 und LZ-W 2016) unterscheiden sich die Liegenschaftszinssätze für das gleiche Ertragswertobjekt, je nachdem, in welchem Modell sie abgeleitet wurden. Diese Abweichungen können je nach Objekt bis zu einem Prozentpunkt erreichen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat daher entschieden, im Grundstücksmarktbericht 2017 neben den Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet aus dem Modell LZ-W 2016 auch die aus dem Modell LZ-W 2013 abgeleiteten LZ zu veröffentlichen, da damit eine Aussage über die zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze im Laufe der Jahre möglich ist.

Internetadresse:

- Ertragswertrichtlinie – EW-RL:
<https://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Ertragswertrichtlinie.pdf>
- Modelle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW:
LZ NRW 2013:
https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/2013-07-10_Modell_LZ.pdf
LZ NRW 2013:
https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/2016-06-21_Modell_LZ.pdf

Das AGVGA-Modell kann auch über www.boris.nrw.de →Bodenrichtwerte→Standardmodelle eingesehen werden.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat bei der Ermittlung seiner Liegenschaftszinssätze das AGVGA - Modell bis auf folgende Abweichungen übernommen:

| Einflussgröße | Auswertungshinweis |
|----------------------|--|
| Kaufpreis | Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises um Schäden und Mängel an Gebäuden, selbstständig nutzbare Grundstücksteile sowie Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks |
| Wohn- und Nutzfläche | nach Angaben der Erwerber |
| Rohertrag | Die Liegenschaftszinssätze wurden nur mit tatsächlich am Markt gezahlten Mieten ermittelt. |

| | |
|------------------------|---|
| Restnutzungsdauer | Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren wurden nicht berücksichtigt. |
| Bodenwert | Anpassung aufgrund Lage, GFZ und Zuschnitt des Grundstücks |
| Bewirtschaftungskosten | Modell LZ-W 2013 Bewirtschaftungskosten gem. Grundlage der in der II. Berechnungsverordnung veröffentlichten Maximalwerte. Modell LZ-W 2016 Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL |

12.1.3 Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wird der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstückes (u.a. Mieten und Pachten) und schließt die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungskosten ein.

Der Rohertrag wurde wie unter 12.1.2 beschrieben ermittelt.

Betriebskosten (u.a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) sind nicht enthalten.

gutachterausschuss.wuppertal.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal**