



Grundstücksmarktbericht 2018

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

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

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

<http://www.borisplus.de>

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 28 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Lizenz zur Nutzung des Grundstücksmarktberichtes

Für den Grundstücksmarktbericht 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 Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal“ anzugeben.

Weitere Informationen: 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

Panoramaansicht Döppersberg © Peter Krämer, Wuppertal

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	
1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
1.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	8
1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal	8
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2017	9
3 Umsätze	10
3.1 Anzahl der verkauften Immobilien	10
3.2 Flächenumsatz	11
3.3 Geldumsatz	12
3.4 Umsatzentwicklungen	12
3.5 Zwangsversteigerungen	14
4 Unbebaute Grundstücke	
Zusammenfassung	
Marktdaten im Einzelnen	16
4.1 Individueller Wohnungsbau	17
4.2 Geschosswohnungsbau	17
4.3 Gewerbliche Bauflächen	17
4.3.1 Gewerbe- und Industrieflächen – Klassische Nutzung	17
4.3.2 Gewerbe- / Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“	17
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	18
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke - Arrondierungsflächen	19
4.7 Bodenrichtwerte	
4.7.1 Definition, gesetzlicher Auftrag	20
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS:NRW	21
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	20
4.7.3.1 Definition und Erläuterungen	21
4.7.3.2 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	21
4.7.3.3 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau	22
4.7.3.4 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen	23
4.7.3.5 Bebaute Flächen im Außenbereich	23
4.7.3.6 Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	
4.7.4.1 Fläche	24
4.7.4.2 Geschossflächenzahl	25
4.7.5 Indexreihen	26
4.7.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte	27
5 Bebaute Grundstücke	
Zusammenfassung	28
Marktdaten im Einzelnen	29
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	29
5.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29
5.1.1.1 Durchschnittspreise	30
5.1.1.2 Vergleichsfaktoren	31
5.1.1.3 Umrechnungsfaktoren	32
5.1.1.4 Indexreihen	34
5.1.1.5 Sachwertfaktoren	35

5.1.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	37
5.1.2.1	Durchschnittspreise	37
5.1.2.2	Vergleichsfaktoren	39
5.1.2.3	Umrechnungsfaktoren	41
5.1.2.4	Indexreihen	43
5.1.2.5	Sachwertfaktoren	44
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	46
5.2.1	Dreifamilienhäuser	46
5.2.1.1	Merkmale	46
5.2.1.2	Durchschnittspreise	46
5.2.1.3	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	46
5.2.2	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil	47
5.2.2.1	Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung	47
	Merkmale	47
	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	48
5.2.2.2	Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. unterschiedlicher Ausstattung	49
	Merkmale	49
5.2.3	Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 1 bis 20%	50
5.2.3.1	Merkmale	50
5.2.3.2	Liegenschaftszinssätze	50
5.2.3.3	Ertragsfaktoren	51
5.2.4	Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 21% bis 60 %	51
5.2.4.1	Merkmale	51
5.2.4.2	Liegenschaftszinssätze	51
5.2.4.3	Ertragsfaktoren	52
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	53
5.3.1	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	53
5.3.2	Gewerbe- und Industriegebäude	53
6	Wohnungs- und Teileigentum	
	Zusammenfassung	54
	Marktdaten im Einzelnen	54
6.1	Wohnungseigentum	55
6.1.1	Durchschnittspreise	55
6.1.1.1	Neubauten	55
6.1.1.2	Wiederverkäufe	57
6.1.2	Indexreihe	58
6.1.3	Vergleichsfaktoren	59
6.1.4	Umrechnungsfaktoren	60
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	62
6.1.6	Ertragsfaktoren	63
6.2	Teileigentum	63
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	64
8	Modellbeschreibungen	
	Modellbeschreibungen Gutachterausschuss Wuppertal	
8.1	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	65
8.2	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	66
8.3	Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren	67
9	Mieten	
9.1	Mieten für Büro- und Praxisräume	68
9.2	Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen	68

9.3	Einzelhandelsmieten	68
9.4	Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	68
9.5	Mietspiegel 2016 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal	69
10	Kontakte und Adressen	70
11	Anlagen	72
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	
11.1.1	Soziologische Daten	72
11.1.2	Baufertigstellungen	73
11.2	Sonstige Produkte des Gutachterausschusses Wuppertal	
11.2.1	OPEN DATA	73
11.2.2	Immobilien-Preis-Agent	74
11.2.3	Wohnlagenkarte für das Stadtgebiet Wuppertal	74
11.2.4	Passantenfrequenzen	74
11.2.5	Kostenpflichtige Produkte	75

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 2017. 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 48 erwähnte Liegenschaftszins von 5,7% 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 8 beschrieben.

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2017 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 nur anonymisierte Auskünfte erhalten.

1. Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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.

1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das BauGB, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 und die Gutachterausschussverordnung 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 über 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 **Oberer 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

1.2 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

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal

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

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Holger Wanzke
Stellvertretende Vorsitzende	Dipl.-Ing. Ricarda Baltz Dipl.-Ing. Sibylle Menzel Immobilienfachwirt Dipl.-Ing. Detlef Starck
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler MRICS Frank Müller Dipl.-Ing. Michael Uhlmann
Ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Heike Baggen Rechtsanwältin Andrea Körner Dipl.-Ing. Petra Küchenthal-Möller Dipl.-Ing. Angela Lange Immobilienfachwirt Gereon Leuz Architekt Dipl.-Ing. Martin Lietz Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft Heike Purpur 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	Oberregierungsrätin Heike Tesche Regierungsrat Michael Kunißen

2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2017

Die Preissteigerung der letzten Jahre hat sich deutlich fortgesetzt.

In 2017 wurden etwas mehr Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. So stieg die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen um 1% auf 3.592 Fälle. Auffallend dabei ist der starke Rückgang der Zwangsversteigerungen.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 5% auf 726 Mio. € gefallen.

Die immer stärker werdende Nachfrage nach Immobilien führte jedoch sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern zu steigenden Preisen.

Einfamilienhäuser

Bei den klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis aller Verkäufe um 10.000 € auf 225.000 €, bei den Doppelhaushälften blieb er bei 260.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren verstärkt weiter fort. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 20% bis 25% gestiegen.

Auffällig ist, dass in 2017 sehr wenige Neubauten bei Doppelhaushälften auf den Markt kamen, bei Reihenhäusern gab es nur ein Baugebiet mit 27 Verkäufen.

Eigentumswohnungen

Dieselbe Preistendenz zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen. In diesem Segment ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Insgesamt beträgt der Preisanstieg rd. 4%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg auf 1.120 €/m² Wohnfläche. Vor allem für sehr kleine und ältere Wohnungen wurde im Durchschnitt 9% mehr gezahlt als im Vorjahr.

Mehrfamilienhäusern

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie liegen jetzt durchweg über dem 10 fachen des Jahresrohertrages.

Die Preise von Baugrundstücken stiegen um rd. 6%.

Zwangsversteigerungen

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 von 295 Versteigerungen kamen in 2017 nur noch 149 Objekte unter den Hammer, 2016 waren es 174.

3. Umsätze

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2017 und dem 31.12.2017 notariell abgeschlossen und bis Ende Januar 2018 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 3.1 bis 3.4 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.

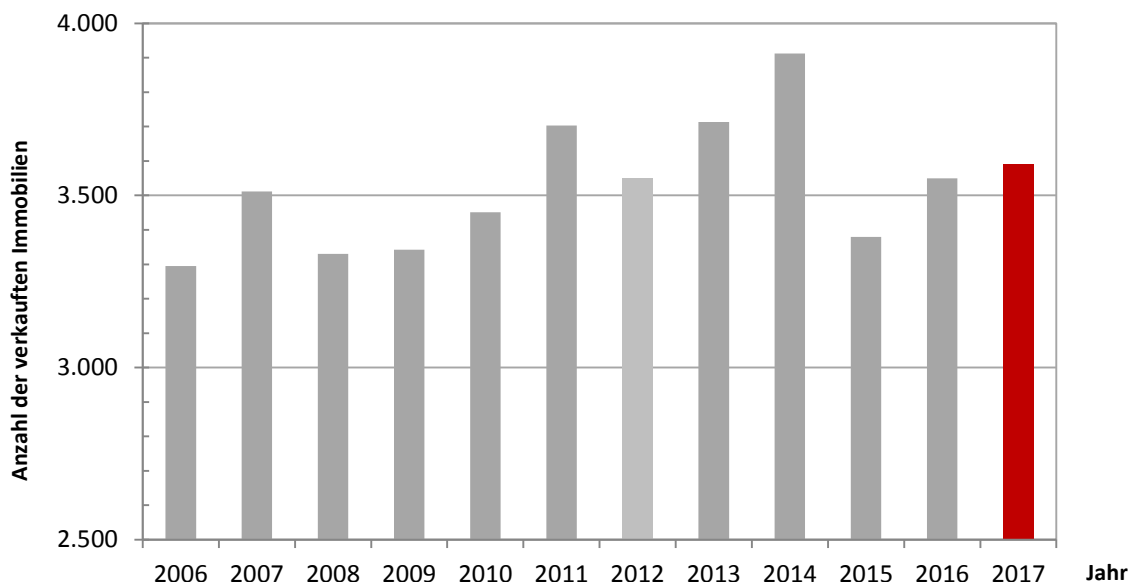
Der Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" umfasst alle Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

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

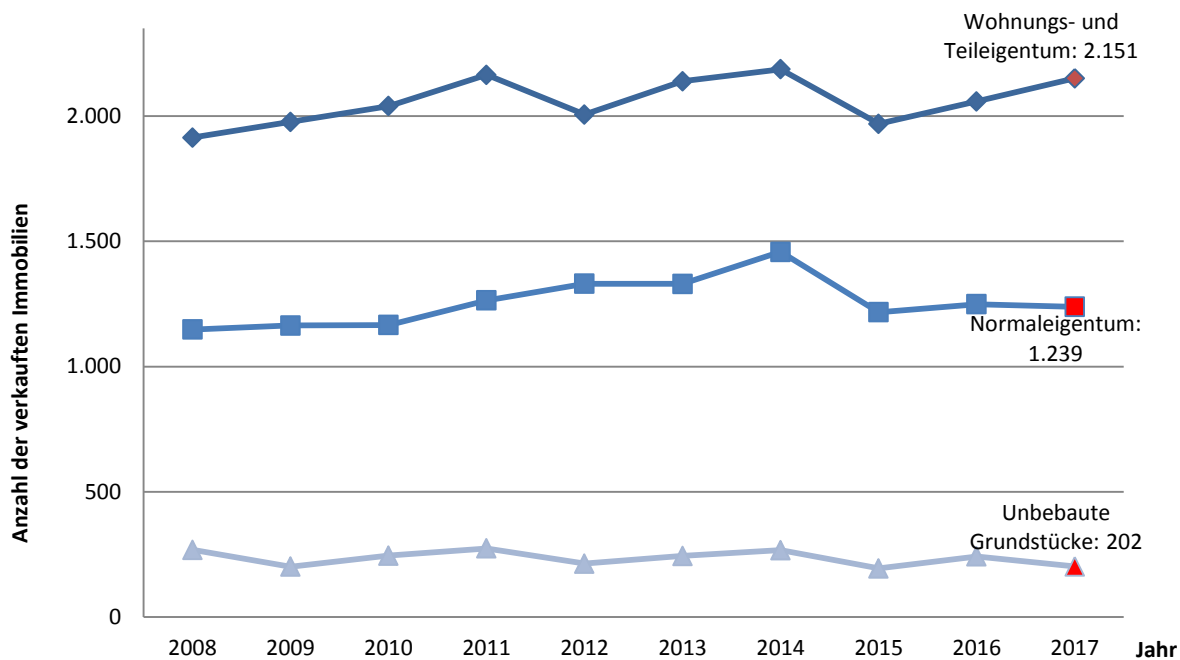
3.1 Anzahl der verkauften Immobilien

Im Jahr 2017 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.048 Grundstückskaufverträge und 149 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien 3.592. Im Vergleich zu 2016 ist diese Zahl damit um rd. 1% gestiegen.

Umsatzentwicklung: Gesamtmarkt



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten



Anzahl der Kauffälle in den 10 Stadtbezirken

Die folgende Tabelle stellt die in 2017 in den jeweiligen Stadtbezirken verkauften Ein-/ Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dar.

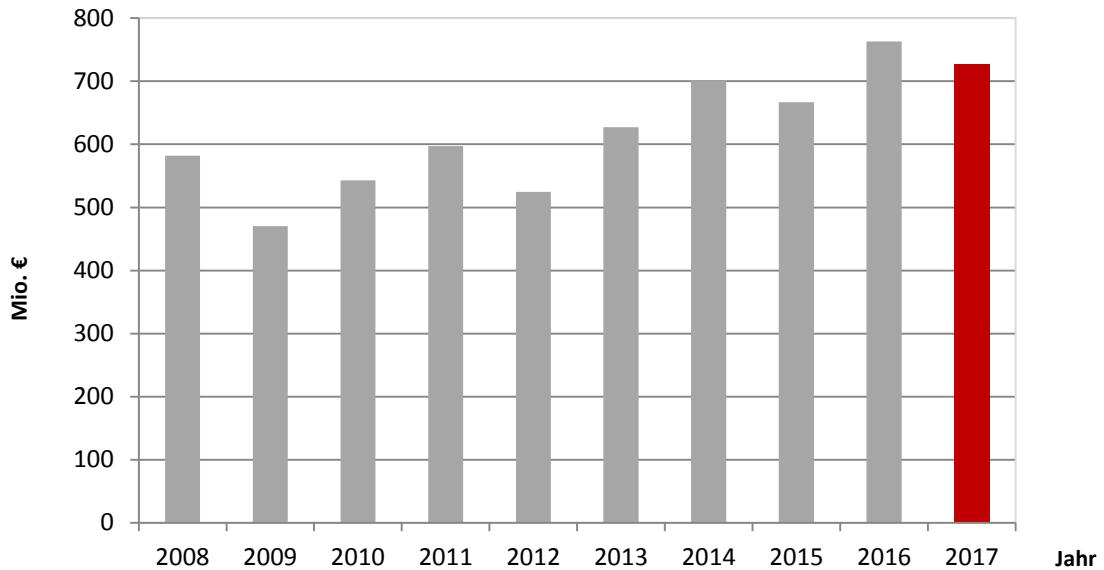
Stadtbezirk	Ein- / Zweifamilienhaus Anzahl	Mehrfamilienhaus Anzahl	Wohnungseigentum Anzahl
Barmen	55	79	260
Cronenberg	71	8	86
Elberfeld	26	104	457
Elberfeld West	63	59	184
Heckinghausen	30	39	136
Langerfeld-Beyenburg	48	19	88
Oberbarmen	53	104	225
Ronsdorf	56	12	124
Uellendahl-Katernberg	123	22	248
Vohwinkel	67	33	166

3.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2% gestiegen und beträgt 182,2 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten.

3.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2017 um 5% gefallen und beträgt rd. 726 Mio. €.



3.4 Umsatzentwicklungen

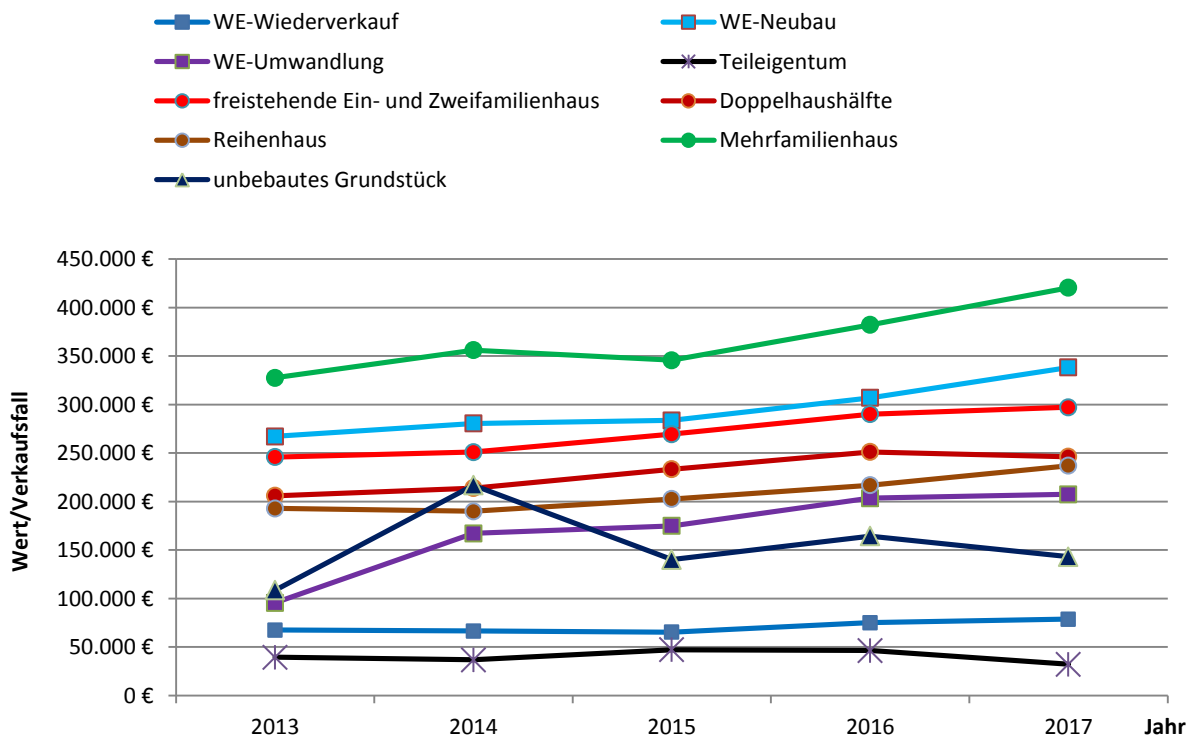
In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2013 bis 2017 dargestellt.

	2017			2016			2015		
	Anzahl Kaufverträge	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]	Anzahl Kaufverträge	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]	Anzahl Kaufverträge	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]
Gesamtmarkt	3.592	725,9		3.550	763,3		3.380	666,9	
Wohnungs-/Teileigentum	2.151	192,6		2.059	179,5		1.969	148,0	
WE-Wiederverkauf	1.826	143,9	78,8	1.695	127,4	75,2	1.643	107,4	65,4
WE-Neubau	94	31,8	338,3	101	31,0	306,9	80	22,7	283,8
WE-Umwandlung	54	11,2	207,4	56	11,4	203,6	44	7,7	175,0
Teileigentum	177	5,7	32,2	207	9,6	46,4	218	10,3	47,2
1-2 Familienhäuser	592	158,4		590	152,2		619	148,5	
freistehend	284	84,4	297,2	275	79,8	290,2	276	74,4	269,6
Doppelhaushälften	108	26,6	246,3	119	29,9	251,3	150	35,0	233,3
Reihenhaus	200	47,4	237,0	196	42,5	216,8	193	39,1	202,6
Mehrfamilienhäuser	479	201,4	420,5	493	188,4	382,2	438	151,4	345,7
Unbebaute Grundstücke	202	28,9	143,1	242	39,8	164,5	194	27,2	140,2

	2014			2013		
	Anzahl Kaufverträge	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]	Anzahl Kaufverträge	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]
Gesamtmarkt	3.912	701,1		3.713	627,1	
Wohnungs-/Teileigentum	2.187	173,1		2.139	167,9	
WE-Wiederverkauf	1.753	116,7	66,6	1.643	110,9	67,5
WE-Neubau	128	35,9	280,5	140	37,4	267,1
WE-Umwandlung	73	12,2	167,1	111	10,6	95,5
WE-Teileigentum	244	9,0	36,9	231	9,1	39,4
1-2 Familienhäuser	779	172,8		657	144,3	
freistehend	339	85,1	251,0	299	73,5	245,8
Doppelhaus	173	37,0	213,9	134	27,6	206,0
Reihenhaus	267	50,7	189,9	224	43,2	192,9
Mehrfamilienhäuser	497	177,0	356,1	494	161,8	327,5
Unbebaute Grundstücke	267	57,9	216,9	244	26,5	108,6

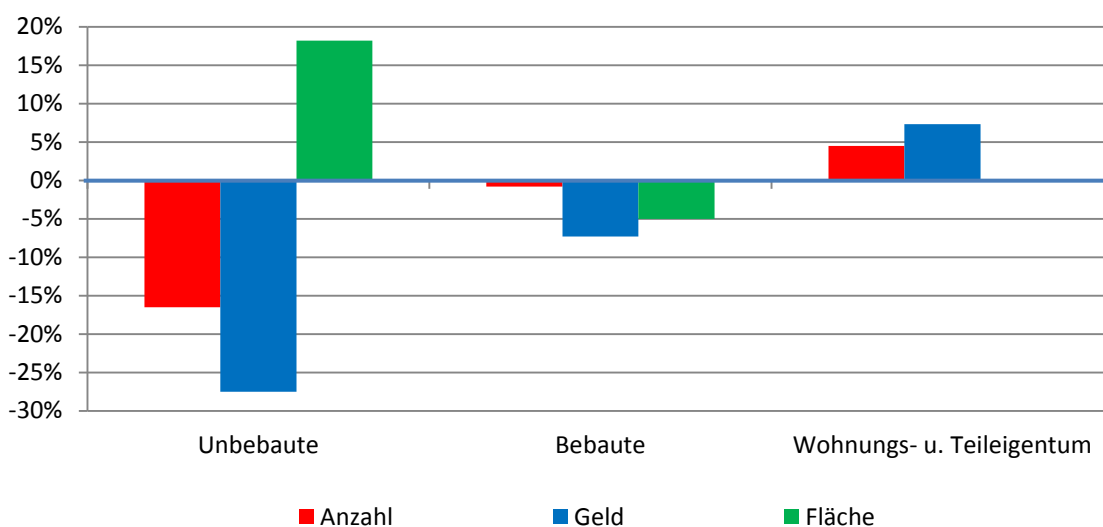
Der Wert/Verkaufsfall ist der Quotient aus Umsatz und Anzahl. Diese Kennziffer ist eine rein rechnerische Größe, bei der Unterschiede z. B. bzgl. Qualität, Größe und Alter der Immobilien unberücksichtigt bleiben. Es werden keine Kaufpreise mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ausgeschlossen oder bereinigt. Aus diesen Gründen ist die Aussagekraft dieser Kennziffer für die Beurteilung der Preissituation auf dem Immobilienmarkt sehr eingeschränkt.

Entwicklung des Wertes pro Verkaufsfall



Gewinne und Verluste

Jahr	Teilmarkt	Kaufverträge		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
Veränderungen 2016/2017	Unbebaute Grundstücke	- 40	- 16,5%	- 10,9	- 27,5%	10,7	18,2%
	Bebaute Grundstücke	- 10	- 0,8%	- 39,6	- 7,3%	- 6,0	- 5,0%
	Wohnungs- u. Teileigentum	92	4,5%	13,1	7,3%	entfällt	entfällt
	insgesamt	42	1,2%	- 37,4	- 4,9%	4,7	2,6%

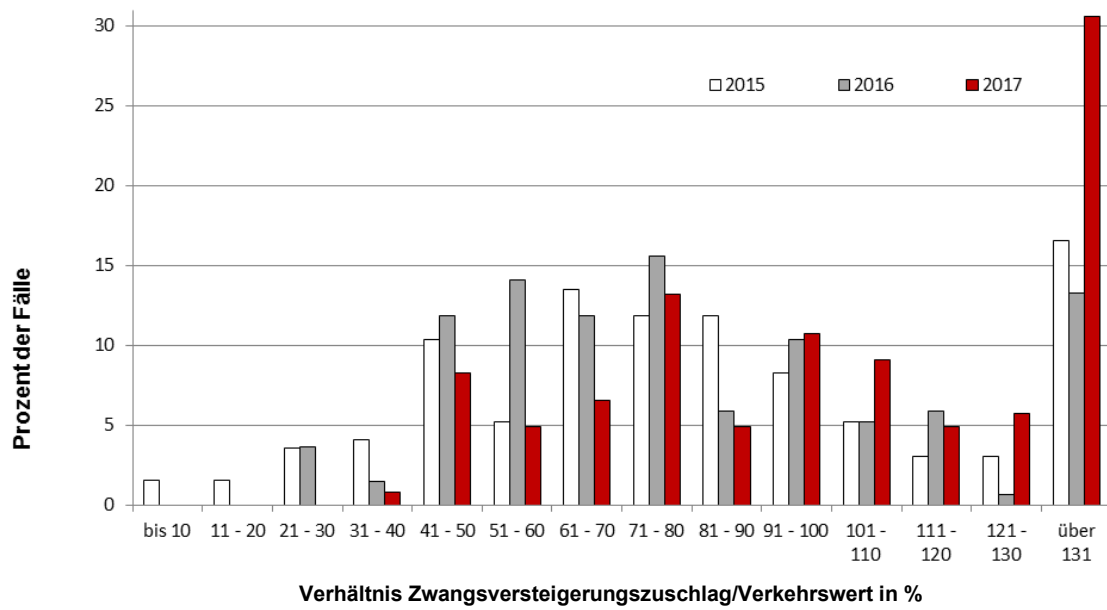


3.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2017 wurden dem Gutachterausschuss 149 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Das sind 4,1% aller Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 9,5 Mio. € (1,3% des Gesamtgeldumsatzes).

	Anzahl Zwangsversteigerungen						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Unbebaute Grundstücke	--	3	--	1	3	4	5
Bebaute Grundstücke	52	48	56	32	28	25	22
Wohnungseigentum	219	216	200	193	164	125	107
Teileigentum	12	28	27	30	28	20	15
Summe	283	295	283	256	223	174	149

Grundlage der folgenden Grafik sind Zwangsversteigerungen aus den Jahren 2015 bis 2017. Die Grafik stellt die Häufigkeit in % der Zwangsversteigerungszuschläge dar.



4. Unbebaute Grundstücke

Zusammenfassung

Während im Jahr 2016 in Wuppertal noch 242 unbebaute Grundstücke verkauft wurden, waren es im Jahr 2017 202. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 4% gestiegen.

Individueller Wohnungsbau:

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute baureife Grundstücke sind in Wuppertal seit Jahren gering, die Nachfrage ist höher. Im Jahr 2017 wurden 61 Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, in den Vorjahren waren es 86 bzw. 61.

Mehrfamilienhäuser:

Auch im Geschosswohnungsbau waren die Verkäufe gering, die Nachfrage höher. Im letzten Jahr wurden 14 Grundstücke veräußert, soviel wie im Vorjahr. Die Preisspanne vergleichbarer Grundstücke liegt bei 120 €/m² bis 340 €/m² baureifer Grundstücksfläche.

Marktdaten im Einzelnen

Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ gliedert sich in folgende Kategorien:

- 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 wurden insgesamt 202 Kaufpreise über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2017 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 17% gefallen.

Grundstücksart	Jahr	Anzahl	Flächen-		Geldum-		
			Veränderung zum Vorjahr	umsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr	satz [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	2017	61	- 29%	4,8	- 49%	9,6	- 45%
	2016	86		9,5		17,5	
	2015	61		5,0		9,9	
Geschosswoh- nungsbau	2017*	14	0%	2,3	+ 5%	4,3	- 10%
	2016	14		2,2		4,8	
	2015	11		1,5		3,6	
Gewerbliche Bauflä- chen	2017	17	+ 21%	7,7	+ 4%	10,8	- 2%
	2016	14		7,5		11,1	
	2015	16		5,5		7,6	
Land- und forstwirt- schaftlich genutzte Flächen	2017	36	+ 6%	45,6	+ 51%	1,0	+ 67%
	2016	35		30,1		0,6	
	2015	30		57,2		0,5	
Werdendes Bauland	2017	6	- 14%	1,3	- 74%	1,1	- 62%
	2016	7		5,0		2,9	
	2015	10		5,7		4,5	
Sonstige unbebaute Grundstücke	2017	68	- 22%	7,4	+ 76%	2,0	- 31%
	2016	86		4,2		2,9	
	2015	66		7,1		1,0	

* incl. Mischnutzung

4.1 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 61 Kaufverträgen konnten 54 Kaufverträge (2016: 75) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Die hinsichtlich Erschließungszustand, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **115 €/m² und 410 €/m²** Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, aller Größen und Erschließungszustände. Der durchschnittliche, tatsächliche Kaufpreis für ein 590 m² großes Grundstück lag bei **234 €/m²** Grundstücksfläche.

4.2 Geschosswohnungsbau

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

Von den insgesamt 14 Kaufverträgen konnten 12 Kaufverträge differenzierter ausgewertet werden. Die tatsächlichen Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **100 €/m² und 365 €/m²** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich Erschließungszustand, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise lagen in einer Spanne zwischen 120 €/m² und 340 €/m². Grundsätzlich sind die Kaufpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 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 2017 standen insgesamt 7 Kaufverträge (2016: 9) über derartige Grundstücke in der Kaufpreissammlung zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung von Erschließungskosten ergab sich aus 5 Transaktionen ein mittlerer Kaufpreis von 85 €/m² Grundstücksfläche (2016: 85 €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **70 €/m² und 90 €/m²** Grundstücksfläche.

4.3.2 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 2017 standen insgesamt 10 Verträge über derartige Grundstücke zur Verfügung. Ein Kauffall lag im Kerngebiet von Elberfeld.

4.4 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 2017 wurden insgesamt 36 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert. 11 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 12 Verträge forstwirtschaftliche Flächen.

13 Kaufverträge eignen sich aufgrund ihrer Lage oder Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen. In der nachstehenden Zusammenstellung werden 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 Kaufpreise 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	1,00 bis 4,00
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	0,50 bis 2,50
Besonderes Agrarland	5,00 bis 30,00

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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 von Kaufpreisen über derartige Flächen pro Jahr berücksichtigen die folgenden Spannen Kaufpreise aus zurückliegenden Jahren.

Im Jahr 2017 wurde kein 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 2017 wurden 6 Kaufverträge über **Rohbauland** in der Kaufpreissammlung registriert. In den letzten Jahren lagen die Kaufpreise überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 40% und 90% des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland**.

4.6 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 begradigen. 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 2015 bis 2017 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 „besonderes Agrarland“.

Die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Bodenpreise wurden ins Verhältnis zum 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 2017 auch die aus den Jahren 2015 und 2016 berücksichtigt. Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Durchschnittswert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kaufpreise ein.

Arrondierungsflächen				
Hauptgruppe	Kategorie	Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert	Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert	Anzahl der Kaufver- träge
		[%]	[%]	
Baulandteil- flächen	Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau)	60 - 120	90	27
	Garagen- bzw. Stellplatzflächen	30 - 80	50	22
Nicht erforderliche Freiflächen	Unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen (seitlich gelegen oder Vorderland)	10- 30	20	7
	Garten- bzw. Hinterland in Innenbereichslagen	5 - 35	20	35
	Garten- bzw. Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	5 - 15	10	7
	Verkehrsflächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße oder nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	5 - 15	10	14
	Rückübertragung von nicht mehr als Straße genutzten Verkehrsflächen als Teilflächen für den Vorgarten	20 - 50	35	13

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition, 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.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

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



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.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

4.7.3.1 Definition und Erläuterungen

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 Bodenrichtwertzone bezieht sich der Bodenrichtwert auf die Lage, in der er platziert 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 unbebauten Grundstücks mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks, 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. Denkmalschutzsatzungen, 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 und 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.

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 01.01.2018 festzustellen, wurden die Kaufverträge mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2017 in der entsprechenden Lage verglichen.

4.7.3.2 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau

Die Kaufpreise wurden hinsichtlich der Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks normiert. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich eine **durchschnittliche Preissteigerung von rd. 3,5%**.

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 von 250 m²
Grundstücksfläche von 500 m²
Grundstücksfläche von 800 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

4.7.3.3 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau

Die Kaufpreise wurden hinsichtlich der Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks normiert. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich im Vergleich zum Vorjahr **ein unverändertes Preisniveau**.

Ein Bodenrichtwertgrundstück für den Geschosswohnungsbau ist 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 Treppenräume 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.

4.7.3.4 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 folgende Eigenschaften:

- hinreichend ebenes Gelände
- funktionaler Zuschnitt
- 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.

Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich im Vergleich zum Vorjahr **ein unverändertes Preisniveau**.

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 6-fachen des Wertes von „klassisch“ genutzten Gewerbegrundstücken veräußert werden. Im Jahr 2017 wurde auch ein deutlich höherer Preis als das 6-fache des gewerblichen Bodenrichtwertes gezahlt.

4.7.3.5 Bebaute Flächen im Außenbereich

Bei bebauten Flächen im Außenbereich (§35 BauGB) bezieht sich der Bodenrichtwert nur auf die Fläche mit der vorhandenen Wohnbebauung, die in der Regel nur Bestandsschutz hat. Weitere Teilflächen wie Hausgärten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sind entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeit wertmäßig sachverständig zu berücksichtigen.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke
- geeignete Entwässerungs- und Wasseranschlüsse
- vorhandene Erschließungsanlage
- GRZ = 0,2

Die Bodenrichtwertzone für bebaute Flächen im Außenbereich ist deckungsgleich mit den Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen.

Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich für das Stadtgebiet Wuppertal zum Stichtag 01.01.2018 beträgt **130 €/m²**.

Alle Flächen, die außerhalb der Zonen für baureifes Land oder Sondernutzungsflächen liegen, bilden die Zone für bebaute Flächen im Außenbereich und die Zone für land- oder forstwirtschaftliche Flächen. Die Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen und die Zone für bebaute Flächen im Außenbereich sind deckungsgleich.

4.7.3.6 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 und die Zone für bebaute Flächen im Außenbereich. Die Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen und die Zone für bebaute Flächen im Außenbereich sind deckungsgleich.

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland / Grünland)

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für das Stadtgebiet Wuppertal zum Stichtag 01.01.2018 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. geringerwertige 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 forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs) für das Stadtgebiet Wuppertal zum Stichtag 01.01.2018 beträgt wie im Vorjahr **1,20 €/m²**.

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

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

4.7.4.1 Fläche

Anhand der 2010 bis 2017 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 1.250 m² Grundstücksgröße. Für die Auswertung standen 254 Kaufverträge zur Verfügung. 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 Zugschnitt bzw. Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu berücksichtigen.

Fläche [m²]	200	250	300	350	400	450	500
Koeffizient	1,17	1,13	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00
Fläche [m²]	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
Koeffizient	0,96	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	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: $230 \text{ €/m}^2 \times 0,93 / 1,09 = 196 \text{ €/m}^2$

4.7.4.2 Geschossflächenzahl

Anhand der 2008 bis 2017 abgeschlossenen Kaufverträge über Grundstücke, die in 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 wurde nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände wurden mitgerechnet. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorlagen, wurde die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses berechnet. Die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, wurde pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses ermittelt.

Für die Auswertung standen 78 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	0,78	0,82	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15
Tatsächliche GFZ	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	
Koeffizient	1,18	1,22	1,26	1,30	1,33	1,37	1,40	1,44	1,48	1,52	

Anwendungsbeispiel

Für ein Grundstück mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,1 liegt ein Vergleichspreis von 160 €/m² vor. Gesucht wird der Vergleichspreis für ein Grundstück mit einer GFZ von 1,8.

Lösung: $160 \text{ €/m}^2 \times 1,30 / 1,04 = 200 \text{ €/m}^2$

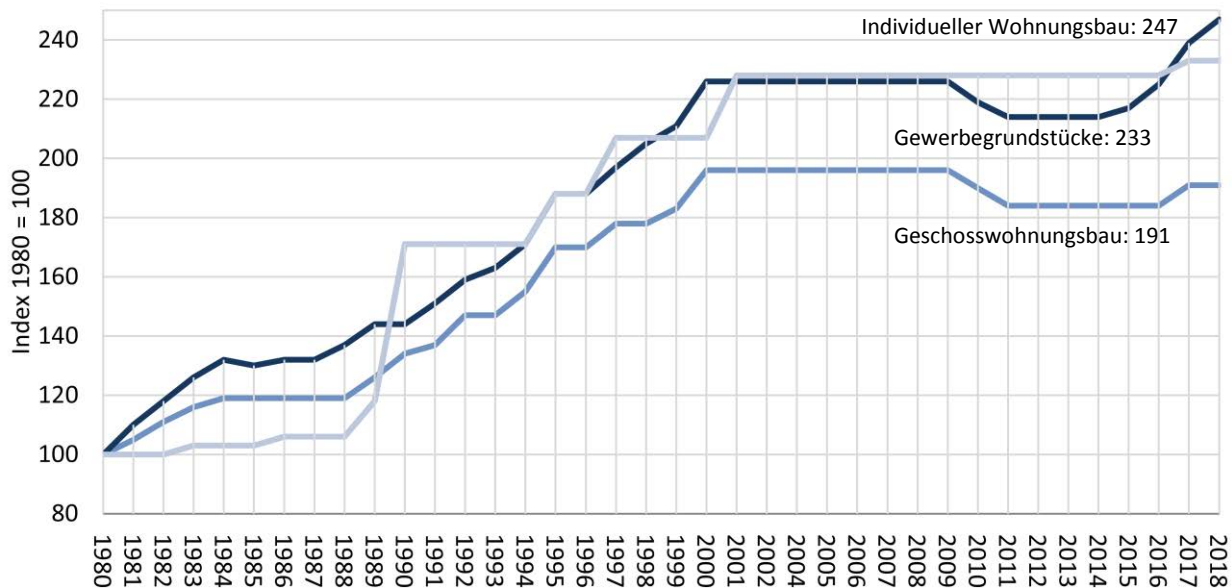
4.7.5 Indexreihen

Auf der Grundlage von Kaufpreisen für unbebaute baureife Grundstücke, die auf das zugehörige Bodenrichtwertgrundstück normiert wurden, wurde 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 wurde.

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
01.01.2018	247	191	233



4.7.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gem. § 196 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodernichtwerte beschlossen.

Übersicht gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW zum 01.01.2018

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau Grundstücksfläche: 500 m ² erschließungsbeitragsfrei	370 €/m ²	280 €/m ²	-----
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	250 €/m ²	205 €/m ²	145 €/m ²
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung Klassische Gewerbeflächen	90 €/m ²	65 €/m ²	40 €/m ²

5. Bebaute Grundstücke

Zusammenfassung

Bei den **freistehenden Häusern** gab es 284 Verkäufe, in den Vorjahren waren es noch 275 bzw. 276.

Die Preise in dieser Gruppe differieren stark, da sowohl die Villa im Briller Viertel wie auch der alte bergische Kotten in diese Kategorie fallen. Für ein typisches Haus in guter Lage auf einem 750 m² großen Grundstück und 150 m² Wohnfläche (Wfl.) wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 15 Jahre alt) im Durchschnitt 2.640 €/m² Wfl. gezahlt. Der Preis geht bei zunehmendem Gebäudealter in der Regel zurück. Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden im Jahr 2017 um 4% bis 6% gestiegen.

Bei den **Doppelhaushälften** gab es wenig Verkäufe von Neubauten und 108 Verkäufe von gebrauchten Häusern. Der Durchschnittspreis aller Verkäufe lag bei 260.000 €.

Für ein typisches Haus in guter Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wohnfläche wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2.490 €/m² Wfl. gezahlt. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahre alten Häusern bei 1.960 €/m² Wfl. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie um 4% bis 7%.

Bei den **Reihenhäusern** gab es auch wenige Verkäufe von Neubauten und 171 Verkäufe von gebrauchten Häusern. Bei diesen betrug der durchschnittliche Kaufpreis 225.000 €.

Für ein typisches Reihenmittelhaus in guter Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wfl. wurde bei jüngeren Gebäuden (maximal 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2.430 €/m² Wfl. gezahlt. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahren alten Häusern bei 1.910 €/m² Wfl. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2017 um 6% bis 11%.

Mehrfamilienhäuser

Die Verkaufszahlen waren höher als beim eigengenutzten Wohneigentum, 479 Kauffälle wurden in 2017 registriert, etwas weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg dagegen um 7%. Bei allen Arten von Mehrfamilienhäusern ist ein deutlicher Preisanstieg zu beobachten.

Bei **Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil** lagen die Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche bei 800 €, wenn es sich um ein über 50 Jahre altes Haus handelt (um 1960). Bei Gebäuden vor 1948 betrug der Preis 790 €/m² Wohnfläche. Im Vorjahr betrug dieser Preis noch 660 €/m² Wohnfläche.

Für ältere Häuser betrug der Ertragsfaktor im Jahr 2016 noch das 11,4-fache, in 2017 wurde sogar das 12,0-fache erzielt, eine Preissteigerung von rd. 5%.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 11,5 mit einer Spanne von 6,4 bis 14,8. Im Vorjahr betrug er das 10,7-fache.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 11,5 mit einer Spanne von 7,5 bis 13,6 gegenüber dem 9,9-fachen des Jahresertrages im Vorjahr, eine Steigerung von 16%.

Eine besondere Kategorie bilden in Wuppertal die **Dreifamilienhäuser**. Sie schwanken je nach Bauart und Ausstattung zwischen dem Typus eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und dem eines Mehrfamilienhauses mit drei Mietwohnungen. Die wenigen Verkäufe solcher Immobilien in Wuppertal ermöglichen keine verlässlichen Zahlen über Durchschnittspreise. Der Ertragsfaktor lag in den letzten drei Jahren in einer Spanne von 11,2 bis 22,7, im Vorjahr das 11,6 bis 21,6 fache.

Marktdaten im Einzelnen

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 2017 insgesamt 1.239 Kaufverträge über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1.249) um 1% gefallen, der Geldumsatz ist um 7% gefallen.

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

Grundstücke mit	2015		2016		2017	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	619	148,5	590	152,2	592	158,4
Dreifamilienhäusern	48	10,3	34	10,5	37	8,8
Mehrfamilienhäusern	438	151,4	493	188,4	479	201,4
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	50	97,4	54	143,9	62	107,2
Gewerbe- und Industrieobjekten	41	69,1	61	40,3	46	22,7
Sonstigen Gebäuden	21	14,9	17	8,7	23	5,9

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 592 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert.

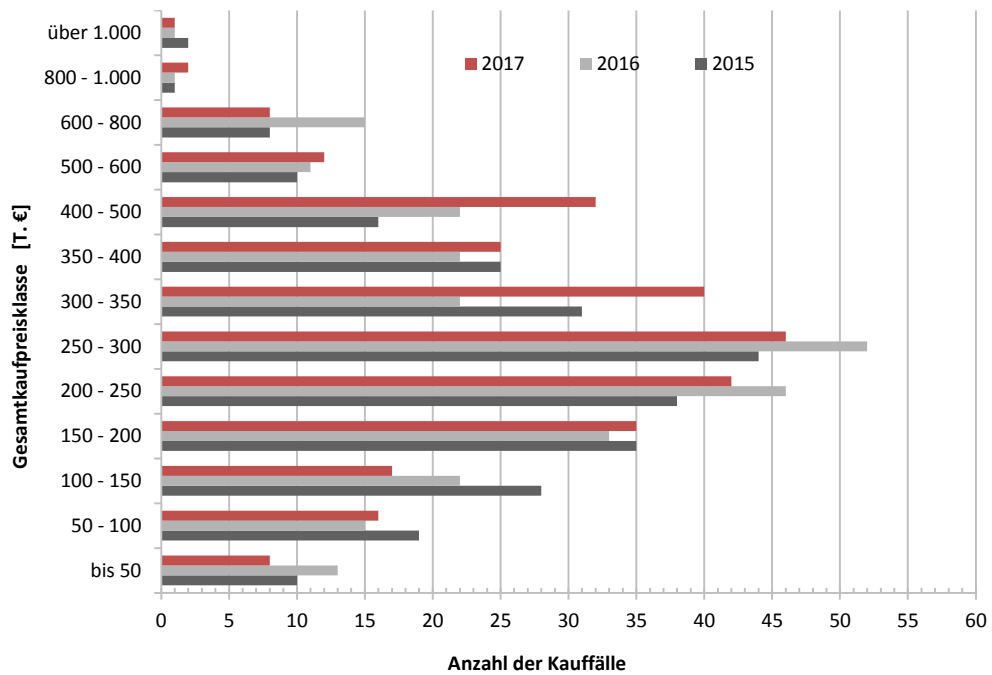
Für die weitere statistische Auswertung werden diese Kaufverträge unterschieden in:

Grundstücke mit	2015		2016		2017		Veränderung [%]
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	
Freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern	276	74,4	275	79,8	284	84,4	6 %
Doppelhaushälften	150	35,0	119	29,9	108	26,6	-11 %
Reihenhäusern	193	39,1	196	42,5	200	47,4	12 %

5.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt standen 284 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich die Kaufpreise, in Kaufpreisklassen aufgeteilt, auf diese Kaufpreisklassen verteilen.



5.1.1.1 Durchschnittspreise

Von den 284 Kaufverträgen standen nur 117 Kaufpreise über Immobilien 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 Immobilien, 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 bzw. guter 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
2017	Neubau	410.000 – 425.000	430 – 530	190	3
	1975-2015	250.000 – 660.000	370 – 1.270	115 – 310	22
	1950-1974	155.000 – 620.000	290 – 2.600	90 – 300	65
	1920-1949	150.000 – 495.000	260 – 2.400	105 – 225	12
	bis 1919	170.000 – 370.000	290 – 1.800	105 – 295	15

5.1.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2017 herangezogen. Alle Kaufpreise wurden auf das Jahr 2017 indiziert. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen statistischen 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 R^2 von 0,51. Das heißt, dass rd. 51 % der Streuung des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Für die Auswertung standen insgesamt 291 Kaufverträge mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2013 bis 2017	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2018)	160 €/m ² bis 370 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	230 m ² bis 1.400 m ²	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen
Gebäudealter	5 bis 110 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 2017, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Vergleichsfaktoren für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Alter	Vergleichsfaktor [€/m ² Wohnfläche]
5 bis 15 Jahre	2.640
16 bis 30 Jahre	2.440
31 bis 40 Jahre	2.110
41 bis 50 Jahre	2.000
51 bis 60 Jahre	1.930
über 60 Jahre	1.900

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (= **Normierte Vergleichsimmobilie**):

Lagewert (Bodenrichtwert zum 01.01.2018, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	250 €/m²
Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	750 m²

5.1.1.3 Umrechnungsfaktoren

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zur Vergleichsimmobilie vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert eines freistehenden Ein- oder 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 folgendem Umrechnungsfaktor anzupassen:

Bodenrichtwert zum 01.01.2018 [€/m ²]	Umrechnungsfaktor bzgl. Lage Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks [m ²]		
	250	500	800
150	0,75	0,79	0,82
160	0,77	0,81	0,85
170	0,79	0,83	0,87
180	0,81	0,85	0,89
190	0,83	0,88	0,91
200	0,84	0,90	0,94
210	0,86	0,92	0,96
220	0,88	0,94	0,98
230	0,90	0,96	1,01
240	0,92	0,98	1,03
250	0,94	1,00	1,05
260	0,95	1,02	1,07
270	0,97	1,04	1,10
280	0,99	1,06	1,12
290	1,01	1,08	1,14
300	1,03	1,10	1,17
310	1,05	1,12	1,19
320	1,06	1,15	1,21
330	1,08	1,17	1,23
340	1,10	1,19	1,26
350	1,12	1,21	1,28
360	1,14	1,23	1,30

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 folgendem Umrechnungsfaktor anzupassen:

Grundstücksfläche [m ²]	Umrechnungsfaktor bzgl. Grundstücksfläche
250	0,91
300	0,92
400	0,94
500	0,95
600	0,97
700	0,99
750	1,00
800	1,01
900	1,03
1000	1,05
1100	1,06
1200	1,08
1300	1,10
1400	1,12
1500	1,14

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

Wohnfläche [m ²]	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 800 m² großes Bodenrichtwertgrundstück: 210 €/m²

Alter des Gebäudes: 25 Jahre

Grundstücksgröße: 500 m²

Wohnfläche: 130 m²

Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	2.440 €/m ²
Korrektur bzgl. Bodenrichtwert	x 0,96
Korrektur bzgl. Grundstücksgröße	x 0,95
Korrektur bzgl. Wohnfläche	<u>x 1,04</u>
Angepasster Vergleichsfaktor	2.314 €/m ²
Vergleichswert	130 m ² x 2.314 €/m ² = rd. 301.000 €

5.1.1.4 Indexreihen

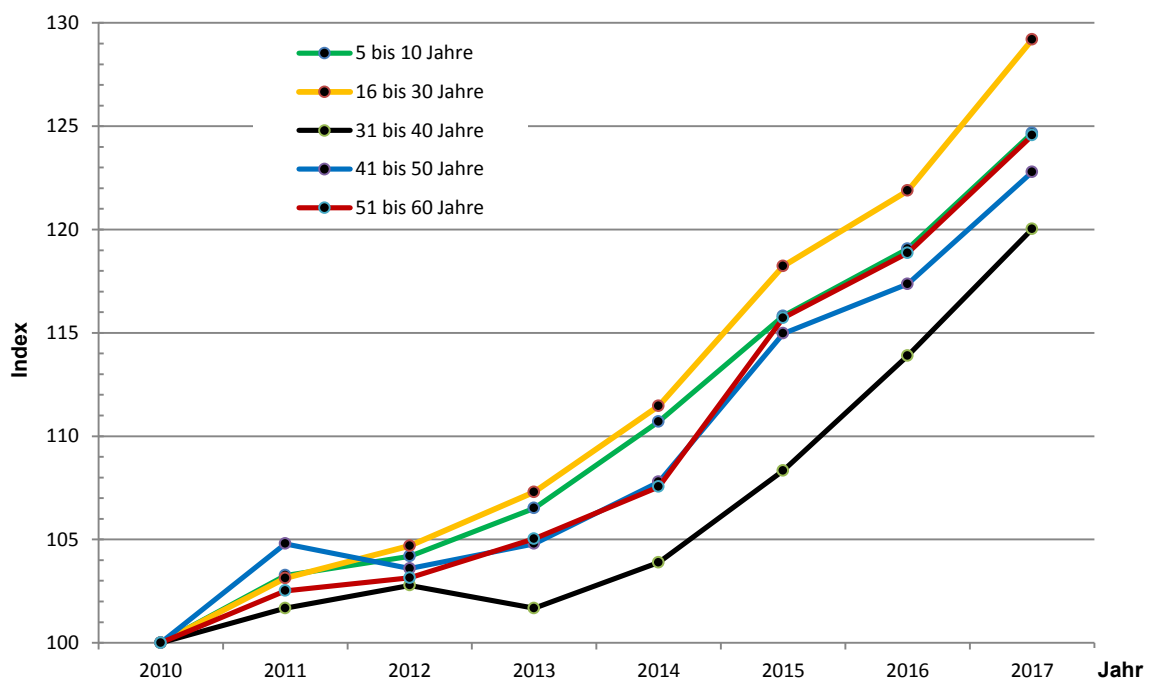
Die Indexreihen wurden aus den Vergleichsfaktoren (siehe Kapitel 5.1.1.2) für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf ein normiertes freistehendes Einfamilienhaus bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

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

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
2017	124,7	129,2	120,0	122,8	124,6



5.1.1.5 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 11.07.2017 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 8.1. beschrieben.

Merkmale der Referenzimmobilien

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

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 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 sachverständig berücksichtigt (die Kaufpreise wurden wertmäßig um die Mängel und Schäden bereinigt).
- keine Garagen außerhalb des Gebäudes, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen vorhanden (die Kaufpreise wurden wertmäßig um diese bereinigt).

- Kaufpreise aus den Jahren 2016 und 2017
- Anzahl der Kaufpreise: 153

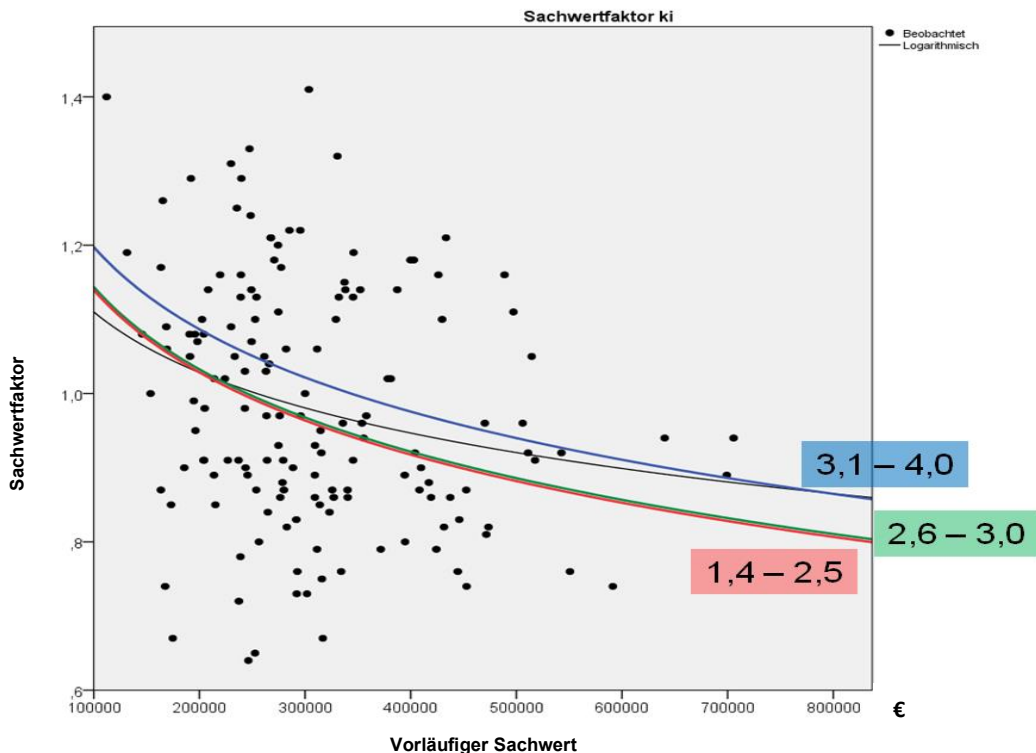
Die abgeleiteten Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale. Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren.

Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch untersucht. Danach haben die Standardstufe nach NHK 2010 (Ausstattung; Stufe 1 bis 5) und die Höhe des Sachwertes signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor. Der funktionale Zusammenhang wird am besten durch eine logarithmische Funktion beschrieben. Die Güte des funktionalen Zusammenhangs wird in der Statistik durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt wird.

Für die logarithmische Funktion der freistehenden Einfamilienhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,06. Das heißt, dass lediglich rd. 6% der Streuung (Varianz) des *Sachwertes* und der *Standardstufe* durch den *Sachwertfaktor* erklärt werden kann. Anders formuliert: 94% der Streuung (Varianz) des *Sachwertes* wird nicht durch diese Funktion erklärt. Auf Grund dieses geringen Signifikanzniveaus wurden statistische Untersuchungen über weitere Abhängigkeiten (z. B. Bodenwert, Alter) durchgeführt, die jedoch keine weiteren signifikanten Abhängigkeiten ergeben haben.

Der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ist sehr inhomogen. Er umfasst den alten bergischen Kotten und die Gründerzeit-Villa im Briller Viertel. Daher ist auch der statistische Zusammenhang zwischen Sachwert und Kaufpreis so gering. Im Einzelfall muss daher der Sachwertfaktor sehr sachverständig gewählt werden. Eine Hilfe kann das Streudiagramm sein, das alle in der Analyse vorhandenen Kaufpreise grafisch darstellt. Ggf. kann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung weiterhelfen.

Streudiagramm der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor		
	Standardstufe 1,4 bis 2,5	Standardstufe 2,6 bis 3,0	Standardstufe 3,1 bis 4,0
200.000	1,03	1,03	
225.000	1,01	1,01	
250.000	0,99	1,00	1,05
275.000	0,98	0,98	1,04
300.000	0,96	0,97	1,02
325.000	0,95	0,95	1,01
350.000	0,94	0,94	1,00
375.000	0,93	0,93	0,99
400.000	0,92	0,92	0,98
425.000	0,91	0,91	0,97
450.000	0,90	0,90	0,96
475.000		0,89	0,95
500.000		0,89	0,94

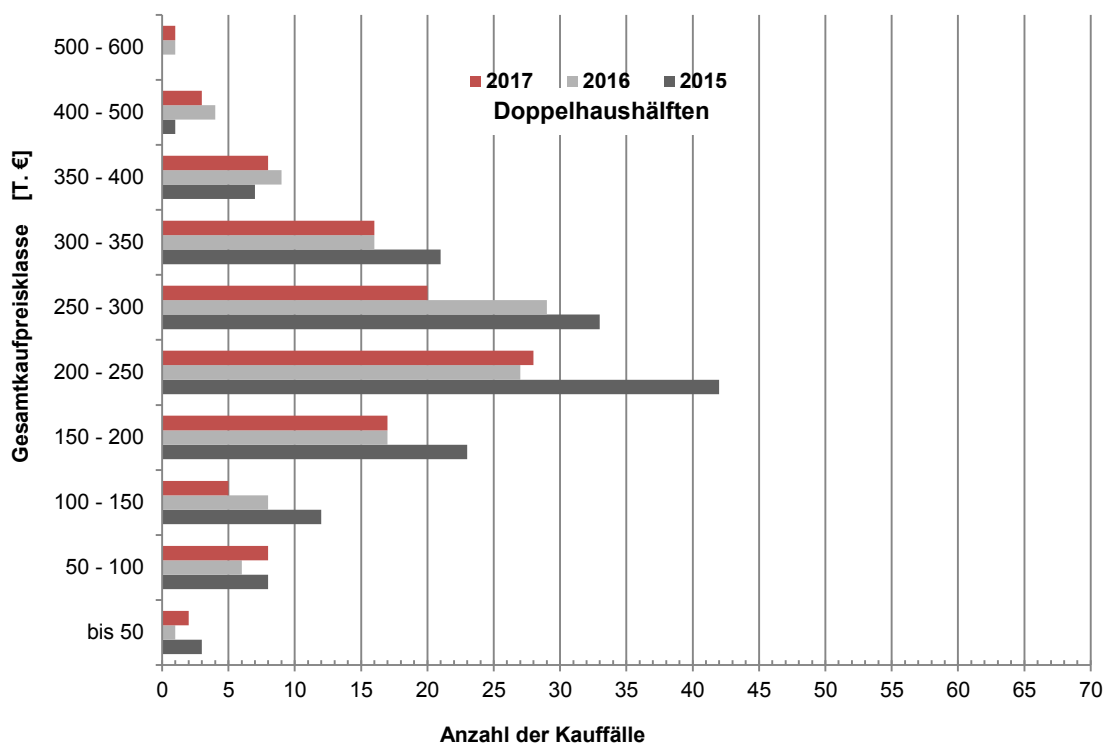
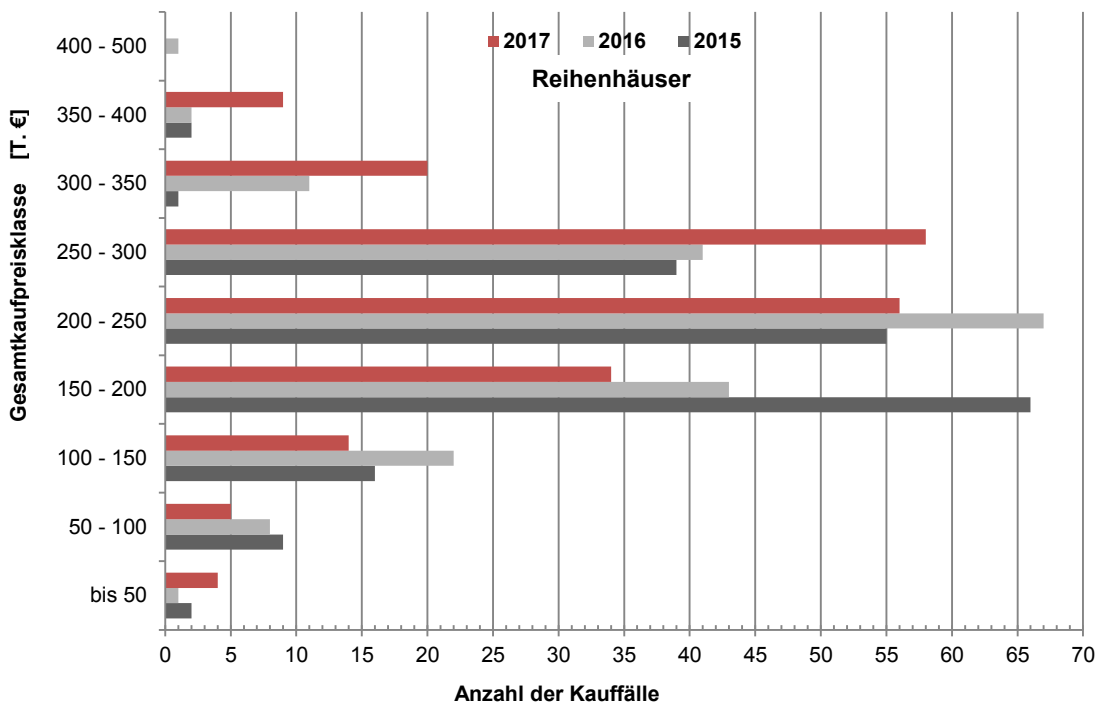
Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Sachwert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe Anlage 8.1). Je nach Besonderheit und Lage der zu bewertenden Immobilie sind die Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

5.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

5.1.2.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 200 Kaufverträge über Reihenhäuser und 108 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung.

Die nachfolgenden Grafiken zeigt die **Verteilung der Gesamtkaufpreise** auf verschiedene Kaufpreisklassen.



Neubauten

Reihenhäuser

Insgesamt wurden 29 Kaufverträge über Grundstücke mit **neugebauten Reihenhäusern** registriert. 27 Reihenhäuser waren voll unterkellert.

Die durchschnittlichen Kaufpreise in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf voll unterkellerte Reihenhäuser einschließlich Bodenwert. Im Jahr 2017 lagen die Kaufpreise in einer Spanne von 291.000 € und 370.000 €.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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	----	----	----
2017	27 *	320 000	182	300

* Alle Kaufverträge lagen in einem Baugebiet eines Anbieters.

Doppelhaushälften

Im Jahr 2017 wurden keine Kaufverträge über Doppelhaushälften registriert.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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	----	----	----	----
2017	----	----	----	----

Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 171 Kaufverträgen nur 71 Kaufpreise für Reihenhäuser zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **120.000 € und 380.000 €**. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2017	71	225.000	125	240

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 108 Kaufverträgen 50 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die Preisspanne bewegt sich zwischen **150.000 € und 475.000 €**. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2017	50	260.000	140	430

5.1.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2017 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse), mit dem die Merkmale *Lage (Bodenrichtwert)*, *Grundstücks- und Wohnfläche* hinsichtlich ihres Einflusses auf den Kaufpreis untersucht wurden.

Für die Auswertung standen 642 Kaufverträge mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2013 bis 2017	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2018)	160 €/m ² bis 380 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	150 m ² bis 650 m ²	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen)
Gebäudealter	5 bis 115 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 180 m ²	nach Angabe der Erwerber
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 ergab die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2017, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Das Modell hat ein R² von 0,54. Das heißt, dass rd. 54% 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 Wohnfläche]		
5 bis 10 Jahre	2.490	2.420	2.430
11 bis 20 Jahre	2.330	2.260	2.280
21 bis 30 Jahre	2.240	2.170	2.190
31 bis 40 Jahre	2.080	2.010	2.020
41 bis 60 Jahre	1.960	1.890	1.910
über 60 Jahre	1.960	1.890	1.910

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

Lagewert (Bodenrichtwert zum 01.01.2018, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	250 €/m²
Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	300 m²

5.1.2.3 Umrechnungsfaktoren

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zur normierten Vergleichsimmobilie 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 zum 01.01.2018 [€/m²]	Umrechnungsfaktor bzgl. Lage Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks [m²]		
	250	500	800
150	0,88	0,90	0,92
160	0,89	0,91	0,93
170	0,90	0,92	0,94
180	0,91	0,93	0,95
190	0,92	0,94	0,96
200	0,93	0,95	0,97
210	0,93	0,96	0,98
220	0,94	0,97	0,99
230	0,95	0,98	1,00
240	0,96	0,99	1,01
250	0,97	1,00	1,02
260	0,98	1,01	1,04
270	0,99	1,02	1,05
280	1,00	1,03	1,06
290	1,00	1,04	1,07
300	1,01	1,05	1,08
310	1,02	1,06	1,09
320	1,03	1,07	1,10
330	1,04	1,08	1,11
340	1,05	1,09	1,12
350	1,06	1,10	1,13
360	1,07	1,11	1,14

Die Bodenrichtwerte mit den jeweiligen 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 [m²]	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 die **Wohnfläche** für die zu bewertende Immobilie von der Wohnfläche der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

Wohnfläche [m ²]	Umrechnungsfaktor bzgl. Wohnfläche
80	1,08
90	1,06
100	1,04
110	1,02
120	1,00
130	0,98
140	0,95
150	0,92
160	0,89
170	0,86
180	0,83

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte

Bodenrichtwert für ein 250 m² großes Bodenrichtwertgrundstück: 210 €/m²

Alter des Gebäudes: 25 Jahre

Grundstücksgröße: 500 m²

Wohnfläche: 150 m²

Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	2.240 €/m ²
Korrektur bzgl. Bodenrichtwert	x 0,93
Korrektur bzgl. Grundstücksfläche	x 1,04
Korrektur bzgl. Wohnfläche	x 0,92
Angepasster Vergleichsfaktor	<u>1.993 €/m²</u>
Vergleichswert	150 m ² x 1.993 €/m ² = rd. 299.000 €

5.1.2.4 Indexreihen

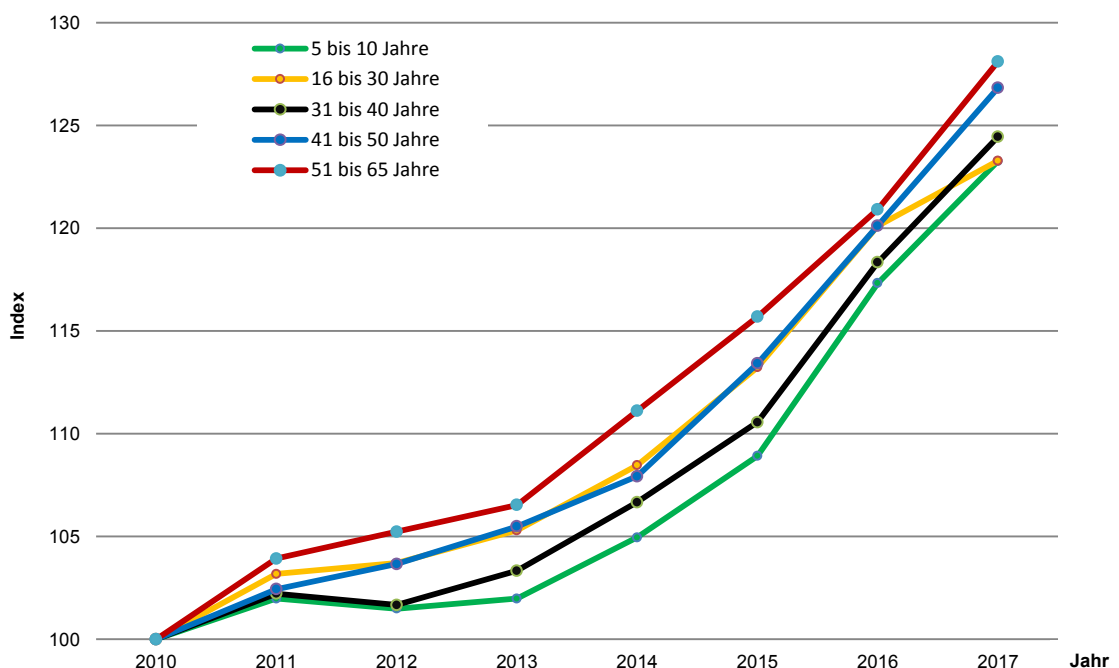
Die Indexreihen wurden aus den Vergleichsfaktoren (siehe Kapitel 5.1.2.2) für weiterverkaufte Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf eine genormte Doppelhaushälfte bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Die Indexreihen beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ausstattungs-klasse	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	120 m ²
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	300 m ²
Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	250 €/m ²

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
2017	123,3	123,3	124,4	126,8	128,1



5.1.2.5 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 8.1. beschrieben ist.

Merkmale der Referenzimmobilien

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

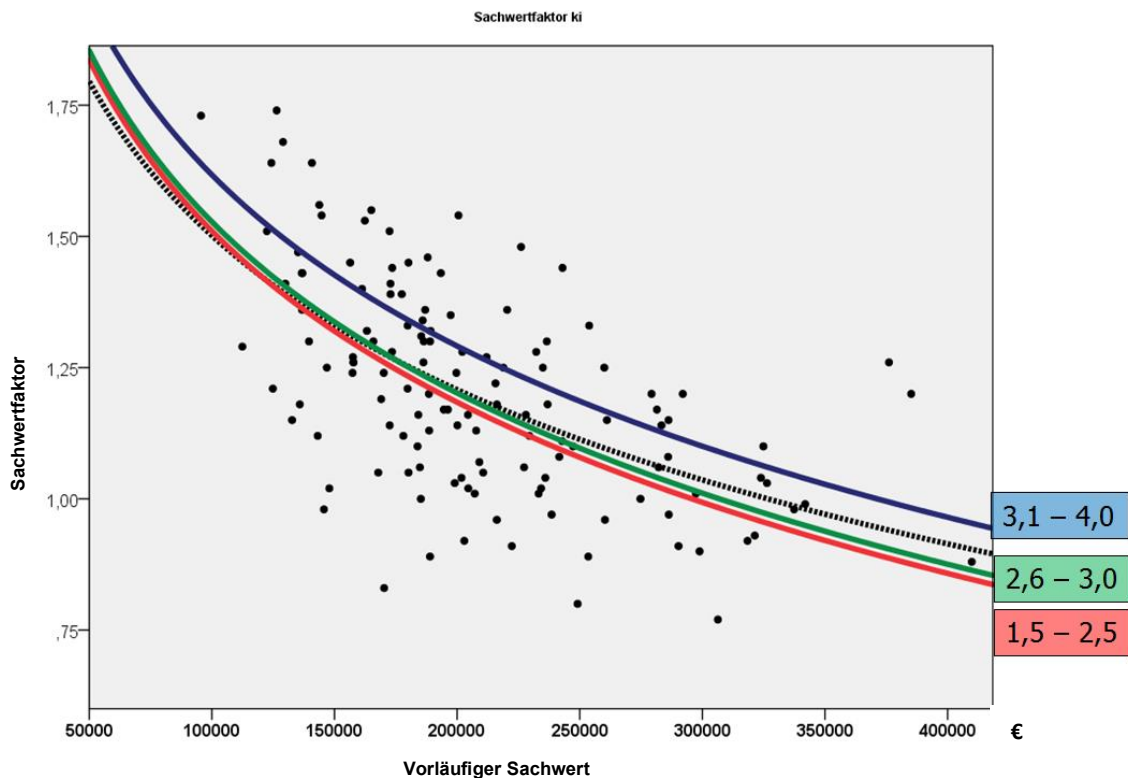
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Wohnlage: alle
- Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC
- überwiegend voll- bzw. teilunterkellert; vereinzelt auch ohne Keller
- keine Neubauten
- Gebäude hatten keinen hohen Modernisierungsbedarf
- Bekannte Baumängel bzw. –schäden (basierend auf Angaben des 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.

- Kaufpreise aus den Jahren 2017
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge: 132

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 0,37. Das heißt, dass lediglich rd. 37% der Streuung des *“vorläufigen Sachwertes“* und *Standardstufe* durch den *“Sachwertfaktor“* erklärt werden kann. Anders formuliert: 63% 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**:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor		
	Standardstufe 1,4 bis 2,5	Standardstufe 2,6 bis 3,0	Standardstufe 3,1 bis 4,0
100.000	1,51	1,53	
125.000	1,41	1,42	1,51
150.000	1,32	1,34	1,43
175.000	1,25	1,26	1,35
200.000	1,18	1,20	1,29
225.000	1,13	1,15	1,24
250.000	1,08	1,10	1,19
275.000	1,03	1,05	1,14
300.000	0,99	1,01	1,10
325.000	0,96	0,97	1,06
350.000			1,03

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 8.1). Je nach Besonderheit und Lage der zu bewertenden Immobilie sind die Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

Für alle 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 Wertermittlung erforderlichen Daten gem. § 193 (5) BauGB.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 479 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rd. 3%. Der Geldumsatz betrug 201 Millionen Euro. Er ist damit gegenüber dem Jahr 2016 um 7% gestiegen.

5.2.1 Dreifamilienhäuser

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

- Typ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Eigennutzung mit einer vermieteten Wohnung)
- Typ Mehrfamilienhaus mit drei Mietwohnungen

5.2.1.1 Merkmale

Im Jahr 2017 wurden 37 Dreifamilienhäuser in der Kaufpreissammlung erfasst. Die Gebäude hatten sehr unterschiedliche Ausstattungen. Darüber hinaus standen die Immobilien zum Verkaufszeitpunkt teilweise komplett leer. In den Fällen, in denen nur eine Wohnung im Gebäude vermietet war, ist die weitere Nutzung (nämlich als Ein- oder Zweifamilienhaus) unklar. Da aus diesen Gründen nur nur 17 Kaufpreise für eine statistische Analyse zur Verfügung standen, wurden auch die Kaufverträge aus dem Vorjahr für die Untersuchung hinzugezogen.

5.2.1.2 Durchschnittspreise

Die folgenden Durchschnittspreise wurden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2016 und 2017 abgeleitet.

	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017
	Tatsächliche Spanne			
Durchschnittspreis [€/m ² Wohnfläche]	310 bis 1.510	470 bis 1.510	415 bis 1.855	670 bis 2.000
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	155 bis 360	130 bis 360	130 bis 410	155 bis 500
Anzahl Kaufpreise	31	24	31	30

5.2.1.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

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.

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 abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.2. und 8.3 beschrieben.

Liegenschaftszinssätze	2014/2015	2015/2016	2016/2017
	Tatsächliche Spanne		
Liegenschaftszinssatz [%]		3,2 bis 5,9	3,1 bis 5,9
Ertragsfaktor		11,6 bis 21,6	11,2 bis 22,7
Durchschnittspreis [€/m ² Wfl.]		705 bis 1.885	755 bis 1.920
Miete [€/m ² Wohnfläche]		4,35 bis 7,25	4,35 bis 7,20
Restnutzungsdauer [Jahre]		30 - 58	30 - 59
Wohn-/Nutzfläche [m ²]		227 bis 410	180 bis 415
Anzahl		6	13

5.2.2 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil

5.2.2.1 Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung

Merkmale

Aufgrund fehlender Informationen wie z. B. Wohnfläche, Ausstattung, Mieten, die nicht Inhalt der Kaufverträge sind, standen nur 76 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die folgenden Durchschnittspreise ermittelt wurden.

Diese Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:

- 0% gewerblicher Anteil
- mindestens 4 Wohnungen
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- Rohertrag kann Erträge von Garagen enthalten
- 2017: ca. 32% der Gebäude der Baujahresgruppe bis 1948 stehen unter Denkmalschutz

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2015	2016	2017	Mini- mum	Maxi- mum	Stdabw.
		Mittelwerte					
		[€/m ² Wohnfläche]			[€/m ² Wohnfläche]		
		(n)					
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	620 (36)	660 (42)	790 (38)	469	1.240	± 164
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	670 (33)	740 (32)	800 (28)	545	1.133	± 151
1966-1978	mit Heizung, Bad/WC	725 (8)	875 (6)	850 (7)	539	1.131	± 186
1979 bis heute	mit Heizung, Bad/WC	1020 ^{*1} (3)	---	(1)	---	---	---

*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.

Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

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.

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modells 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 abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.2. und 8.3 beschrieben ist.

		2016	2017		
		Wert	Wert	tats. Spanne	
Baujahr bis 1948	Liegenschaftszinssatz	6,5%	5,7%	3,7 – 9,4%	
				Standardabweichung ± 1,33%	
	Ertragsfaktor	10,5	12,0	7,2 – 15,2	
		Anzahl	24	33	
	Normiertes Mfh	Ausstattung	--	mit Heizung, Bad, WC	
		Miete [€/m ² Wfl.]	5,10	5,60	4,30 – 7,00
		Restnutzungsdauer [Jahre]	39	36	25 - 45
		Wohnfläche [m ²]	505	460	190 - 730
		Anzahl der Wohneinheiten	7	7	4 - 12
		Bodenrichtwert [€/m ²]	180	190	155 - 265
Baujahr 1949-1978	Liegenschaftszinssatz	6,1%	5,4%	3,8 – 7,1%	
				Standardabweichung ± 0,82%	
	Ertragsfaktor	11,4	12,3	9,8 – 16,3	
		Anzahl	25	27	
	Normiertes Mfh	Ausstattung	--	mit Heizung, Bad, WC	
		Miete [€/m ² Wfl.]	5,50	5,40	4,40 – 6,10
		Restnutzungsdauer [Jahre]	41	40	35 - 46
		Wohnfläche [m ²]	490	525	300 – 830
		Anzahl der Wohneinheiten	7	8	4 - 17
		Bodenrichtwert [€/m ²]	200	210	175 - 255

Für die Baujahresklasse 1979 bis heute liegt lediglich ein Kaufvertrag über Mehrfamilienhäuser vor, über die auch Informationen zu Mieten und Ausstattungsmerkmalen vorhanden sind. Daher sind statistische Angaben nicht aussagekräftig.

Die auf S. 48 angegebenen Werte der Liegenschaftszinssätze wurden vom Gutachterausschuss beschlossen. Die Basis dazu ist die statistische Auswertung der Einzelfälle und deren sachverständige Würdigung unter Berücksichtigung der Marktsituation durch den Gutachterausschuss. Die angegebene Spanne stellt die Bandbreite der Einzelwerte dar, die Standardabweichung beschreibt den statistischen Streubereich des beschlossenen Liegenschaftszinssatzes.

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 8.2).

Einflussfaktoren auf Liegenschaftszinssätze

Mittels einer multiplen Regression wurden Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2015 auf die den Liegenschaftszinssatz beeinflussenden Merkmale untersucht. Grundlage der Analyse 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 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%.

Für folgende Gebäudeeigenschaften konnte kein signifikanter Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz nachgewiesen werden:

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

5.2.2.2 Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. unterschiedlicher Ausstattung

Merkmale

Im Jahr 2017 standen 29 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser mit den folgenden Merkmalen zur Verfügung:

- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- tlw. Modernisierungs- oder Renovierungsstau
- Baujahresgruppe bis 1948: ca. 53% der Gebäude standen unter Denkmalschutz

	Baujahr	Tatsächliche Preisspanne [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl der Kaufverträge
Überwiegender Leerstand	bis 1948	345 bis 790	13
	1949-1965	665 bis 845	5
Unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes (mit oder ohne Heizung)	bis 1948	380 bis 860	8
	1949-1965	660 bis 1.020	3

5.2.3 Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil 1% bis 20%)

5.2.3.1 Merkmale

Die Mehrfamilienhäuser, deren Kaufpreise in die statistische Auswertung eingeflossen sind, hatten folgende Merkmale:

- 1 bis 20%iger gewerblicher Anteil in Bezug auf den Rohertrag
- mindestens 4 Einheiten
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein

5.2.3.2 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.

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 8.2. und 8.3 beschrieben ist.

LZ-W 2016				
Mehrfamilienhäuser 1% bis 20 % Gewerbeanteil	2016		2017	
	Wert	tats. Spanne	Wert	tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz	7,0%	4,8 – 9,8%	6,4%	4,0 – 10,4%
Standardabweichung	± 1,42%		± 1,69%	
Anzahl der Kaufpreise	15		13	
Normierte Immobilie:				
Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche]	5,00	4,40 – 5,70	5,10	4,40 – 6,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	23 - 46	36	27 - 40
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	665	298 – 2.257	620	247 – 1.080
Gewerblicher Anteil [%]	11	3 - 20	10	2 - 19
Anzahl der Einheiten	10	4 - 39	7	4 - 13
Bodenrichtwert [€/m ²]	205	165 - 450	210	165 - 400

Die ausgewiesenen Werte der Liegenschaftszinssätze wurden vom Gutachterausschuss beschlossen. Die Basis dazu ist die statistische Auswertung der Einzelfälle und deren sachverständige Würdigung unter Berücksichtigung der Marktsituation durch den Gutachterausschuss.

Die angegebene Spanne stellt die Bandbreite der Einzelwerte dar, die Standardabweichung beschreibt den statistischen Streubereich des beschlossenen Liegenschaftszinses.

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 8.2).

Einflussfaktoren auf Liegenschaftszinssätze

Für Mehrfamilienhäuser mit einem 1% bis 20%igen gewerblichen Anteil konnten aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge statistisch keine Erkenntnisse über Einflussfaktoren gewonnen werden.

5.2.3.3 Ertragsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal ist in Kapitel 8.3 beschrieben ist.

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser 1 bis 20% Gewerbeanteil	2016		2017	
	Wert		Wert	tats. Spanne
Ertragsfaktor	9,9		11,5	6,5 – 14,8
Anzahl der Kaufpreise	9		10	

5.2.4 Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 21% bis 60%

5.2.4.1 Merkmale

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

- 21% bis 60 %iger gewerblicher Anteil (in Bezug auf den Rohertrag)
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein

5.2.4.2 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.

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 8.2. und 8.3 beschrieben ist.

Mehrfamilienhäuser 21 bis 60 % Gewerbeanteil	2015/2016		2016/2017	
	Wert	tats. Spanne	Wert	tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz	7,1	5,7 – 10,4	6,7	4,5 – 10,3
Standardabweichung			± 1,75%	
Anzahl der Kaufverträge	24		27	
Normierte Immobilie:				
Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche]	5,90	4,26 – 8,98	5,20	4,20 – 8,05
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	30 - 59	39	27 - 59
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	635	229 - 1112	615	229 - 1163
Gewerblicher Anteil [%]	34	21 - 53	33	22 - 57
Anzahl der Einheiten	8	5 - 13	8	4 - 20

Die ausgewiesenen Werte der Liegenschaftszinssätze wurden vom Gutachterausschuss beschlossen. Die Basis dazu ist die statistische Auswertung der Einzelfälle und deren sachverständige Würdigung unter Berücksichtigung der Marktsituation durch den Gutachterausschuss. Die angegebene Spanne stellt die Bandbreite der Einzelwerte dar, die Standardabweichung beschreibt den statistischen Streubereich des beschlossenen Liegenschaftszinses.

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 8.2).

Einflussfaktoren auf Liegenschaftszinssätze

Für Mehrfamilienhäuser mit einem 21% - 60%igen gewerblichen Anteil konnten aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge statistisch keine Erkenntnisse über Einflussfaktoren gewonnen werden.

5.2.4.3 Ertragsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal ist in Kapitel 8.3 beschrieben ist.

Mehrfamilienhäuser 21% bis 60% Gewerbeanteil*¹	2015	2016	2017
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
Ertragsfaktor	9,9	9,9	11,5
Anzahl der Fälle	15	9	10

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

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 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 Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträge über diese Objekte betrug im Jahr 2017 insgesamt 62 (2016: 54). Der Geldumsatz mit 107 Mio. € ist gegenüber 2016 (144 Mio. €) deutlich zurückgegangen.

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 keine detaillierteren Aussagen gemacht werden.

	2016	2017
	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne
Ertragsfaktor	9,6 bis 19,5	6,5 bis 15,6
Nutzfläche [m ²]	650 - 9.530	255 – 10.500
Anzahl Kaufverträge	9	7

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 11.2.5.

5.3.2 Gewerbe- und Industriegebäude

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 über diese Objekte betrug im Jahr 2017 insgesamt 46 (2016: 61). Der Geldumsatz mit 23 Mio. € (2016: 40 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 11.2.5.

6. 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.

Zusammenfassung

Bei den **Neubauten** betrug der durchschnittliche Preis 3.085 €/m² Wfl. mit einer Spanne von 2.100 €/m² Wfl. bis 4.240 €/m² Wfl.. Dies ist eine Steigerung von rd. 4,5% gegenüber dem Vorjahr. Nicht eingerechnet dabei sind die Preise für Penthousewohnungen, diese waren deutlich teurer und kosteten 3.620 €/m² Wfl. mit einer Spanne von 2.750 €/m² bis 4.240 €/m².

Auch in diesem Segment ist der Anteil der teuren Wohnungen am Gesamtumsatz gestiegen.

Deutlich angestiegen ist die Anzahl der Verkäufe von **gebrauchten Eigentumswohnungen**, 8% mehr als im Vorjahr. Insgesamt wechselten 1.826 Wohnungen den Besitzer.

Bei diesen Wohnungen lag der Durchschnittspreis bei 1.170 €/m² Wfl., 4,5% mehr als im Vorjahr. Dieser variierte stark mit der Größe und dem Alter der Wohnung. Außerdem beeinflussten die innerstädtische Wohnlage, die Größe des Wohnkomplexes, die Geschosslage sowie das Vorhandensein eines Balkons den Kaufpreis. So lagen die Preise für eine normale Wohnung mit Balkon bei 1.040 €/m² Wfl., wenn sie klein und alt ist. Wenn sie groß ist und in einem neuen Gebäude liegt, wurde ein Preis bis 2.800 €/m² Wfl. erzielt. Insgesamt stiegen hier die Preise gegenüber dem Vorjahr um 4% bis 9%.

Gerade die **kleinen und alten Eigentumswohnungen** haben in den letzten Jahren erheblich an Wert gewonnen. Innerhalb von fünf Jahren (2012 – 2017) stieg der Durchschnittspreis einer 40 Jahre alten Wohnung mit einer Größe von 30 bis 49 m² um 32%.

Bemerkenswert ist, dass die Anzahl der Wohnungen im einem Gebäude den Preis erheblich beeinflusst, je mehr Wohnungen, desto höher der Abschlag. Auch die Geschosslage hat einen erheblichen Einfluss, die höchsten Zuschläge erzielen neu ausgebaute Wohnungen im Dachgeschoss.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so lässt sich auch der Ertragsfaktor wie bei Mehrfamilienhäusern zur Preisfindung heranziehen. Er lag bei dem 14,1-fachen des Jahresrohertrages mit einer Spanne von 8,7 bis 21,6.

Zu einer Eigentumswohnung gehört meist auch ein **Stellplatz**, der aber separat miterworben werden muss.

Bei neugebauten Wohnanlagen kostete 2017 ein oberirdischer Stellplatz unter freiem Himmel im Durchschnitt 7.000 €, im Vorjahr 4.900 €. Für einen Tiefgaragenstellplatz wurden 16.800 € gegenüber 15.700 € im Vorjahr gezahlt. Bei gebrauchten Immobilien lag dieser Preis bei 4.400 € bzw. 8.900 €.

Marktdaten im Einzelnen

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 1.974 Kaufverträge über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1.852 Kaufverträgen sind die Vertragszahlen damit um rd. 7% gestiegen.

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 2017 verkauft worden sind. Aufgrund der geringen Fallzahlen wird der Teilmarkt der umgewandelten Eigentumswohnungen nicht mehr gesondert statistisch analysiert.

Wohnungseigentum	2015		2016		2017	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
- Neubau	80	22,7	101	31,0	94	31,8
- Umwandlung	44	7,7	56	11,4	54	11,2
- Wiederverkauf	1.643	107,4	1.695	127,4	1.826	143,9
Teileigentum	218	10,3	207	9,6	177	5,7

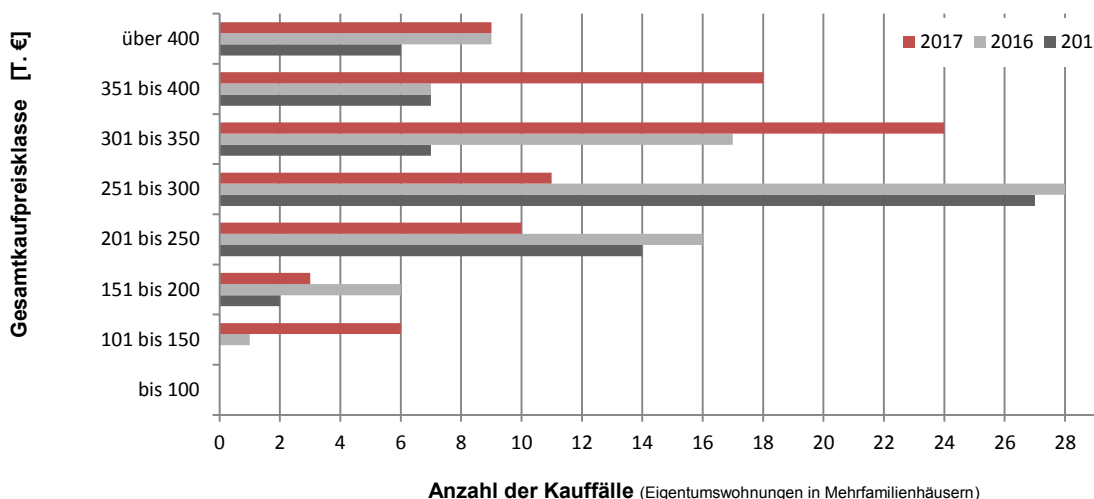
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

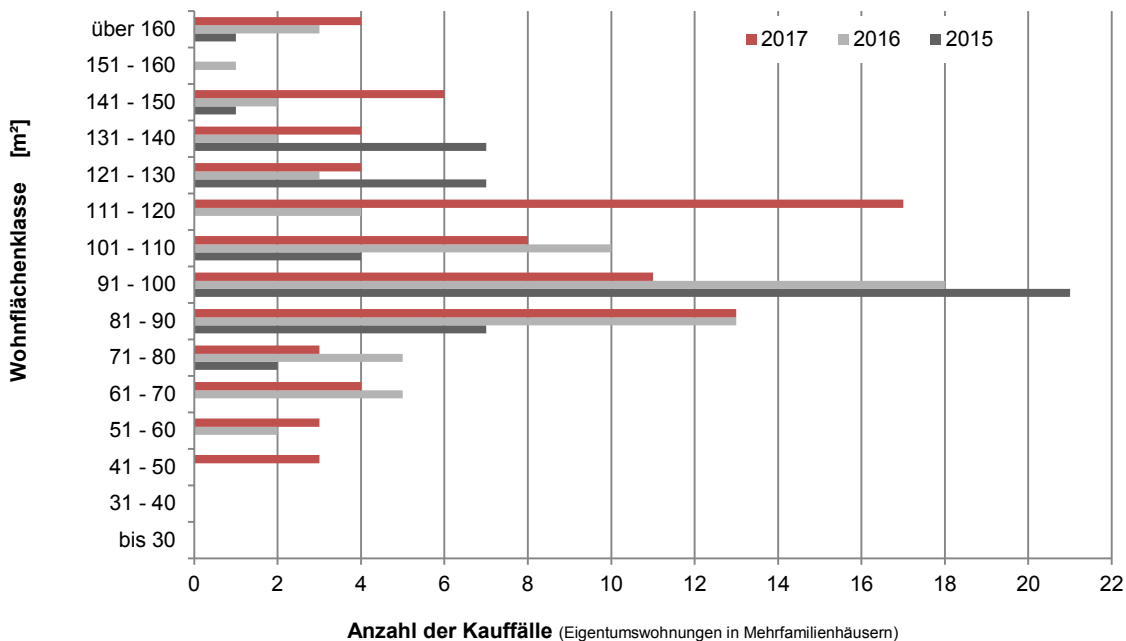
6.1.1.1 Neubauten

Insgesamt wurden 94 Kaufverträge über neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl ist damit gegenüber dem Vorjahr (101) zurückgegangen. Von diesen 94 neu gebauten Eigentumswohnungen lagen 81 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, die restlichen 13 Kaufpreise bezogen sich auf Eigentumswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

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

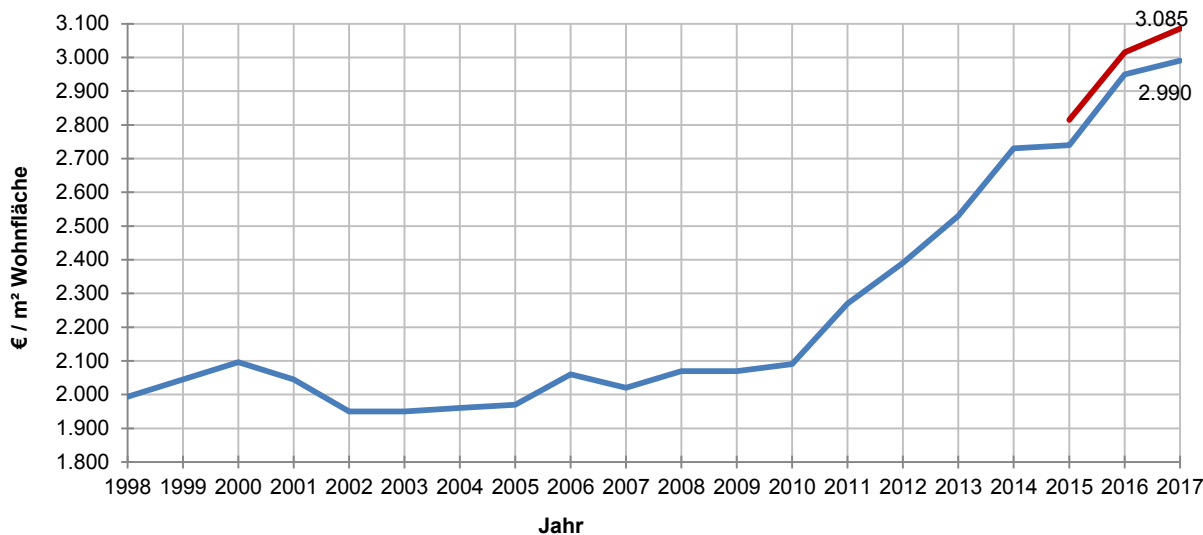


Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau in Wohnflächenklassen dar. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 104 m².



Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für eine **neugebaute Eigentumswohnung** beträgt **2.990 €** (+ 1,4% gegenüber dem Vorjahr). **In diesem Wert** sind Kaufpreise für Penthouse-Wohnungen nicht berücksichtigt.

Aus 12 Kaufpreisen für Penthouse-Wohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche von 3.620 €. Die Preisspanne bewegte sich zwischen 2.750 €/m² und 4.240 €/m² Wohnfläche.



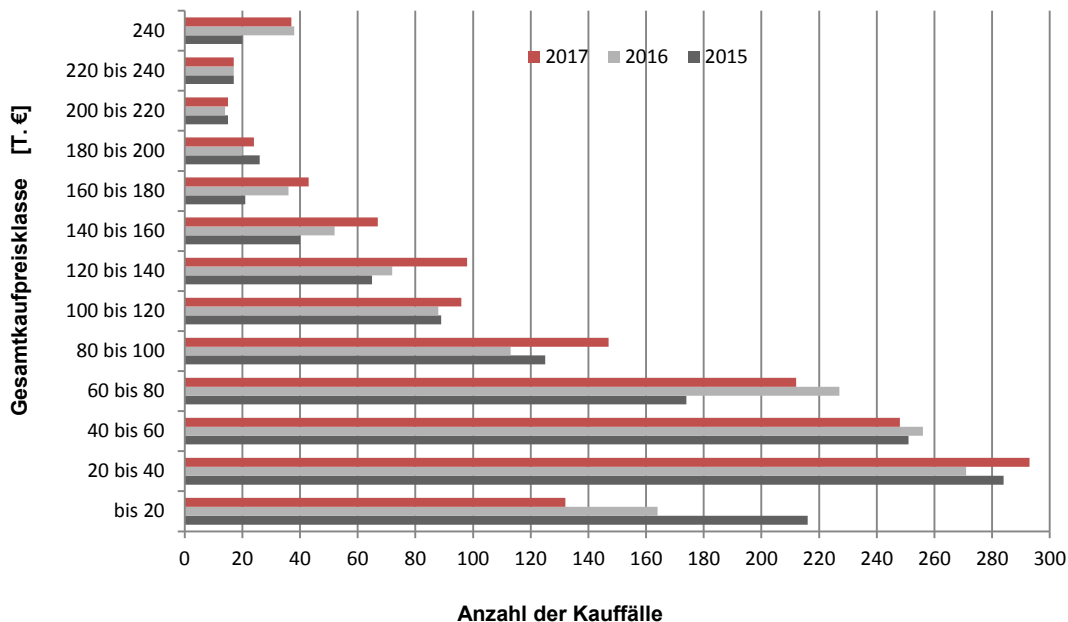
Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für **Eigentumswohnungen incl. von Penthousewohnungen** beträgt **3.085 €** (+ 2,3% gegenüber dem Vorjahr) bei einer Standardabweichung von ± 458 €/m² Wohnfläche. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen 2.100 €/m² und 4.240 €/m² Wohnfläche.

Darüber hinaus standen 13 Kaufpreise für neugebaute **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** zur Verfügung, im Vorjahr waren es 17 Verträge. Die Reihenhäuser liegen im Wesentlichen in den Baugebieten Hermann-Ehlers-Straße und Vogelsangstraße. Die Preisspanne bewegte sich zwischen 283.000 € und 355.000 €.

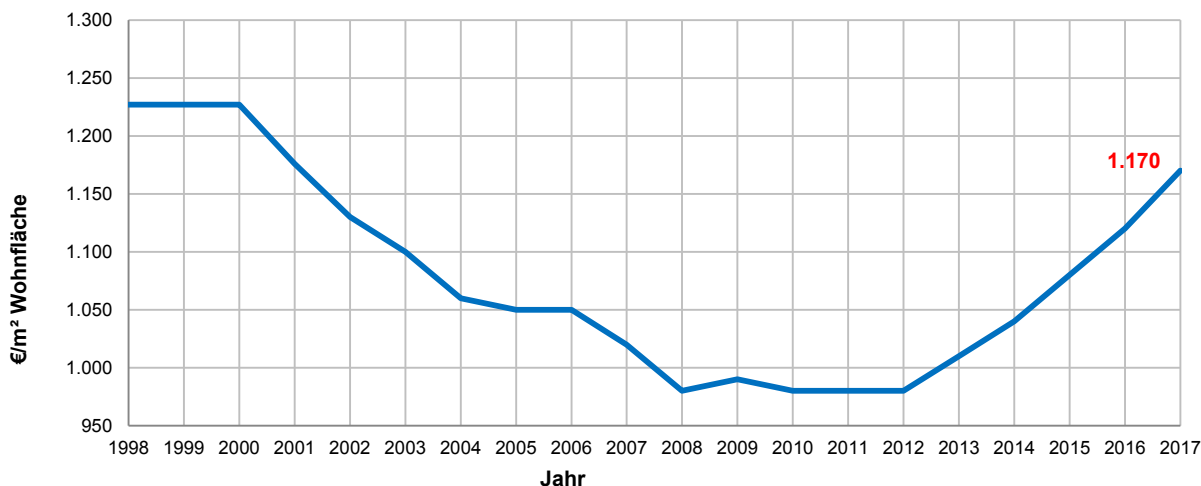
6.1.1.2 Wiederverkäufe

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 1.826 Kaufverträge über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 8% gestiegen.

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



Für 452 Kaufverträge der insgesamt 1.826 wiederverkauften Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 77 m². Der Durchschnittswert beträgt **1.170 €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 478 €/m². Er ist gegenüber dem Vorjahr um 4,5% gestiegen.



6.1.2 Indexreihen

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
2017	2 990	250	1 170	120

6.1.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von wiederverkauften **Eigentumswohnungen** wurden Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2017 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurden die wesentlichen Eigenschaften der Eigentumswohnungen in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Für die Analyse standen 2.183 Kaufverträge mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2013 bis 2017	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	145 €/m ² bis 370 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1820 bis 2014	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 2017, die den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens beinhalten. Eine Garage bzw. Stellplatz ist nicht enthalten.

Für das Berechnungsmodell ergibt sich ein R² von 0,61. Das heißt, dass rd. 61% der Streuung des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Merkmale 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 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	1.710	1.830	1.930	1.950	1.950	2.080
11 bis 20 Jahre	1.410	1.540	1.630	1.650	1.660	1.780
21 bis 30 Jahre	1.210	1.340	1.430	1.450	1.450	1.580
31 bis 40 Jahre	1.100	1.220	1.320	1.340	1.340	1.470
41 bis 50 Jahre	1.000	1.130	1.220	1.240	1.250	1.370
51 bis 68 Jahre	1.020	1.140	1.240	1.260	1.260	1.390
über 68 Jahre	1.040	1.170	1.260	1.290	1.290	1.410

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

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

6.1.4 Umrechnungsfaktoren

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen der zu bewertenden Eigentumswohnung und der normierten Eigentumswohnung 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 im Stadtgebiet, 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 statistisch kein signifikanter Einfluss ermittelt werden. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Weicht der **Bodenrichtwert** für die zu bewertenden Eigentumswohnung vom Lagewert der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgendem Umrechnungsfaktor anzupassen:

Bodenrichtwert Zum 01.01.2018	Umrechnungsfaktor Lage						
	WGfZ des Bodenrichtwertgrundstücks				Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks [m ²]		
	1,1	1,5	1,8	2,0	250	500	800
150	0,75	0,71	0,68	0,67	0,71	0,75	0,79
160	0,78	0,73	0,70	0,69	0,73	0,78	0,82
170	0,80	0,75	0,72	0,71	0,75	0,80	0,84
180	0,83	0,77	0,74	0,73	0,77	0,83	0,87
190	0,85	0,80	0,76	0,74	0,80	0,85	0,90
200	0,88	0,82	0,78	0,76	0,82	0,88	0,93
210	0,90	0,84	0,80	0,78	0,84	0,90	0,95
220	0,93	0,86	0,82	0,80	0,86	0,93	0,98
230	0,95	0,88	0,84	0,82	0,88	0,95	1,01
240	0,98	0,90	0,86	0,84	0,90	0,98	1,03
250	1,00	0,93	0,88	0,86	0,92	1,00	1,06
260	1,02	0,95	0,90	0,88	0,95	1,02	1,09
270	1,05	0,97	0,92	0,90	0,97	1,05	1,11
280	1,07	0,99	0,94	0,91	0,99	1,07	1,14
290	1,10	1,01	0,96	0,93	1,01	1,10	1,17
300	1,12	1,03	0,98	0,95	1,03	1,12	1,20
310	1,15	1,06	1,00	0,97	1,05	1,15	1,22
320	1,17	1,08	1,02	0,99	1,08	1,17	1,25
330	1,20	1,10	1,04	1,01	1,10	1,20	1,28
340	1,22	1,12	1,06	1,03	1,12	1,22	1,30
350	1,25	1,14	1,08	1,05	1,14	1,25	1,33
360	1,27	1,16	1,10	1,07	1,16	1,27	1,36

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

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

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Umrechnungsfaktor bzgl. Wohneinheiten
3 bis 4	1,06
5 bis 6	1,06
7 bis 9	1,00
10 bis 16	0,97
17 bis 30	0,95
>30	0,90

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

Geschosslage im Gebäude	Umrechnungsfaktor bzgl. Geschosslage
EG	1,00
1. OG	0,97
2. OG	0,96
3. OG	0,95
ab 4. OG	0,95
DG	1,01

Die Zu- oder Abschläge wurden nur aus Kaufpreisen für Wohnungen in Gebäuden ohne Aufzug untersucht.

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 Dachausbau 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 Eigentumswohnung von der Ausstattung der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Vergleichsfaktor mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

Ausstattung	Umrechnungsfaktor bzgl. Ausstattung
mittel	1,00
gehoben	1,15

Weicht **das Vorhandensein eines Balkons** der zu bewertenden Eigentumswohnung von der normierten Eigentumswohnung 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 <= 50m²	Wohnfläche > 50m²
unvermietet	1,00	1,00
vermietet	1,00	0,94

AnwendungsbeispielBewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Wohnfläche:	80 m ²	Alter der Wohnung:	35 Jahre
Bodenrichtwert:	270 €/m ² (GFZ=1,1)	Anzahl der Einheiten:	6 Wohnungen
Geschosslage:	4. OG	Ausstattung:	gehoben
Balkon:	vorhanden	Mietsituation:	vermietet

Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.320 €/m ²
Korrektur für Bodenrichtwert	x 1,05
Korrektur für Wohneinheiten	x 1,06
Korrektur für Geschosslage	x 0,95
Korrektur für Ausstattung	x 1,15
Korrektur für Balkon	x 1,00
Korrektur für Mietsituation	x 0,94
Angepasster Vergleichsfaktor	1.509 €/m²
Vergleichswert	80 m² x 1.509 €/m² = rd. 121.000 €

6.1.5 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.

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 8.2. und 8.3 beschrieben ist.

Wohnungseigentum - vermietet -	2016		2017	
	Wert	Tats. Spanne	Wert	Tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz	5,2	2,5 – 7,9	4,9	1,6 – 9,7
Standardabweichung	± 1,62%		± 1,88%	
Anzahl der Kaufpreise	45		72	
Normierte Immobilie:				
Miete [€/m ² Wohnfläche]	6,00	4,50 – 10,70	6,00	4,00 – 8,95
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	25 – 65	40	25 – 73
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	57	22 - 110	63	20 - 125

Die ausgewiesenen Werte der Liegenschaftszinssätze wurden vom Gutachterausschuss beschlossen. Die Basis dazu ist die statistische Auswertung der Einzelfälle und deren sachverständige Würdigung unter Berücksichtigung der Marktsituation durch den Gutachterausschuss. Die angegebene Spanne stellt die Bandbreite der Einzelwerte dar, die Standardabweichung beschreibt den statistischen Streubereich des beschlossenen Liegenschaftszinses.

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 8.2).

6.1.6 Ertragsfaktoren

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wird der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen einer Eigentumswohnung (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 nicht enthalten.

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal ist in Kapitel 8.3 beschrieben ist.

Wohnungseigentum - vermietet -	2015	2016	2017	
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Tats. Spanne
Ertragsfaktor	14,1	14,0	14,1	8,7 – 21,6
Anzahl der Kaufpreise	69	45	71	

6.2 Teileigentum

Die Kaufpreise beinhalten den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens und stellen den Mittelwert dar.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Garagen wurde sowohl aus Kaufverträgen über Wohnungseigentum gewonnen, sofern ein separater Kaufpreis für die Garage, den Tiefgaragenstellplatz oder den oberirdischen Stellplatz im Kaufvertrag ausgewiesen ist als auch aus Kaufverträgen gewonnen, die nur den Garagenverkauf betreffen.

		2015		2016		2017		Spanne [€]
		Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	
Garagen	Neubau	13.400	18	12.800	19	12.800	1	
	Wieder- verkauf	8.200	144	8.700	140	9.000	121	4.000-15.000
Tiefgaragen- stellplätze	Neubau	14.700	73	15.700	66	16.800	18	13.000-28.000
	Wieder- verkauf	6.900	95	7.300	72	8.900	53	2.400-18.000
Oberirdische Stellplätze	Neubau	3.500	7	4.900	31	7.000	10	5.000-12.000
	Wieder- verkauf	3.900	80	4.200	52	4.400	41	1.000-8.500

n = Anzahl der Kaufpreise , Spanne = 2/3 Spanne

7. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

In Wuppertal gibt es ca. 94.000 Grundstücke im Sinne der Grundbuchordnung. Davon sind 745 mit einem Erbbaurecht belastet, ein Anteil von 0,8%.

Daher gibt es nur einen sehr geringen Grundstücksverkehr in diesem Teilmarkt. Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksrechtsfaktoren nach § 14 (2) Nr. 2 ImmoWertV lassen sich daraus nicht zuverlässig ableiten.

Im Bewertungsfall kann auf die Daten benachbarter Gutachterausschüsse zugegriffen werden. Eine Übersicht dazu wird im jährlichen Landesmarktbericht NRW veröffentlicht, den Sie hier finden: <https://www.boris.nrw.de> .

8. Modellbeschreibungen

8.1 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 (A) bzw. Präzisierungen (P) übernommen:

Einflussgröße	Auswertungshinweis
Kaufpreis (A)	<p>Garagen und Nebengebäude sind im bereinigten Kaufpreis nicht enthalten.</p> <p>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.</p> <p>Als Wert für eine „normal große“ Garage mit einer BGF von 14 bis 20 m² werden i.d.R. 75% des im letzten Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Durchschnittswertes für Garagen angesetzt (in 2017 6.500 €). Der Abzug von 25% erfolgt für den Bodenwertanteil der Garage, der bereits im gesamten Bodenwert berücksichtigt ist.</p> <p>Bei größeren Garagengebäuden (Garagen mit integriertem größerem Abstellraum, Doppelgaragen etc.) wird ein im Verhältnis höherer Wert angesetzt.</p>
Bauliche Außen- und Gartenanlagen (P)	<p>In der Regel 5% des Gebäudesachwertes</p>
Bodenwert (P)	<p>Sachverständige Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone • dem Bezug zur Himmelsrichtung • der Topographie • dem Maß der baulichen Nutzung • der Grundstücksform <p>Bei erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken wird ein fiktiver Erschließungsbeitrag von 20 € angesetzt.</p> <p>Kaufverträge, die einen separat bebaubaren Grundstücksteil beinhalten, flossen nicht die Ermittlung des Sachwertfaktors ein.</p>

Gesamtnutzungsdauer (A)	Bei Fertighäusern in Holzbauweise aus den 1970er und 1980er Jahren wird die Gesamtnutzungsdauer auf 70 Jahre reduziert.
-------------------------	---

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 2016 und 2017, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem Jahr 2017 herangezogen. Zusätzlich wurde den Erwerbern ein Erhebungsbogen zur Abfrage weiterer Objektmerkmale zugesandt.

8.2 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, die dem Gutachterausschuss vom Erwerber übermittelt wurden.
Restnutzungsdauer	Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren wurden nicht berücksichtigt.
Bodenwert	Sachverständige Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung <ul style="list-style-type: none"> • der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone • dem Maß der baulichen Nutzung • der Grundstücksform
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL Im Sinne der Modellkonformität entsprechen diese Bewirtschaftungskosten den nach § 187(2) Bewertungsgesetz geeigneten Erfahrungssätzen.

8.3 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.

9. Mieten

9.1 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

9.2 Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen

Die Datengrundlage des Gutachterausschusses Wuppertal beinhaltet Mieten aus den Jahren 2016 und 2017.

Alle Lagen	Preisspanne* tats. Spanne [€/m ² / Nutzfläche]	Anzahl	Nutzfläche tats. Spanne [m ²]
	1,00 bis 6,00	19	50 bis 5.100

9.3 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.

9.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

Die Datengrundlage beinhaltet Mieten aus dem Jahr 2017. Die Datenmenge enthielt keine Mieten aus Innenstadtlagen.

Alle Lagen außerhalb Innenstadtlagen	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	47	20 bis 70	± 10	231
Tiefgaragenstellplatz	42	25 bis 60	± 10	39
Oberirdischer Stellplatz	31	10 bis 45	± 7	58

9.5 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.

10. Kontakte und Adressen

Für die Verkehrswertermittlungen einer Immobilie sind u.a. alle in öffentlichen Registern geführten Beschränkungen relevant, die die Nutzbarkeit des Grundstücks regeln. Im Nachfolgenden sind die öffentlichen Einrichtungen aufgelistet, die dazu Auskunft geben können.

Umfassende Grundstücksinformationen sind auch im Geoportal unter <http://geoportal.wuppertal.de> einsehbar.

Die jeweils aktuelle Liste der Kontakte und Adressen befindet im Internet unter <http://www.gars.nrw.de/ga-wuppertal/> Menüpunkt „Service“.

Altlasten

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Frau Maus
Telefon	0202 / 563-6233
E-Mail	birgit.maus@stadt.wuppertal.de
Internet	https://www.wuppertal.de/vv/produkte/106/altlastenkataster_auuskuenfte.php

Baulasten

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Herr Tayouri
Telefon	0202 / 563-6824
E-Mail	jan.tayouri@stadt.wuppertal.de
Internet	https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Baulastenverzeichnis.php

Bauaktenarchiv

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Frau Dieckmann / Herr Polat
Telefon	0202 / 563-5371
E-Mail	altaktenarchiv@stadt.wuppertal.de
Internet	https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/bauen_wohnen/altaktenarchiv/102370100000177385.php

Bauordnungsrecht

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Herr Becker
Telefon:	0202 / 563-5069
E-Mail	michael.becker@stadt.wuppertal.de
Internet	https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/bauen_wohnen/buengerberatung/102370100000177292.php?p=0,6,3

Denkmalschutz

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Herr Haltaufderheide
Telefon	0202 / 563-5385
E-Mail	uwe.haltaufderheide@stadt.wuppertal.de
Internet	Einzelansuchen unter http://www.wuppertal.de/denkmaliste-online/ Alle Denkmäler können auch unter http://geoportal.wuppertal.de in einer Stadtkarte eingesehen werden.

Erschließungsbeiträge

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Frau Splitter
Telefon	0202 / 563-5362
E-Mail	heike.splitter@stadt.wuppertal.de
Internet	https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/verkehr/strassen_wege/erschliessung.php

Grundbuch

Adresse	Amtsgericht Wuppertal, Grundbuchamt, Eiland 2, 42103 Wuppertal
Ansprechpartner/in	mehrere
Telefon	0202 / 498-6031 / -6032 / -3034
E-Mail	poststelle@ag-wuppertal.nrw.de
Internet	https://grundbuchauszug.info/ort-wuppertal.aspx

Liegenschaftskataster

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Frau Schmidt / Herr Skora
Telefon	0202 / 563-5399
E-Mail	geodatenzentrum@stadt.wuppertal.de
Internet	Kartenbestellung unter: https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Liegenschaftskarte_Flurkarte/704512.php#tab-infos

Planungsrecht

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Herr Ziegeler
Telefon	0202 / 563-5980
E-Mail	michael.ziegeler@stadt.wuppertal.de
Internet	https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Auszug_aus_dem_Planungsrecht.php

11. Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

11.1.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal			
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Einwohner	351.175	355.344	358.530	360.439
Wanderungsgewinn/-verlust	2.967	5.012	4.173	2.451
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]	2.086	2.110	2.129	2.140
Sozialhilfequote [%]* ¹	16,8	16,7	16,9	
Arbeitslosenquote [%]	10,4	10,2	10,4	9,5
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	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Beschäftigungsquote in %	51,4	51,5	
Pendlersaldo (zum 30.06.)	102	195	1.680
Anzahl der innerstädtischen Umzüge	30.543	29.151	27.371
Anzahl aller Haushalte	180.103		
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	32,9 %		
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	13,9 %		
Paarhaushalte ohne Kinder	22,9 %		
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	13,9 %		
Paare mit Nachkommen	4,3 %		
Alleinerziehende	4,9 %		
sonstige Haushalte	7,2 %		

Quelle: Ressort *Bürgeramt* der Stadt Wuppertal

11.1.2 Baufertigstellungen (Jahresdaten)

Das Ressort Bürgeramt der Stadt Wuppertal erfasst im Rahmen der Hochbaustatistik alle Bau- und Maßnahmen, 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:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wohngebäude mit einer Wohnung	132	101	91	91		
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	26	7	5	10		
Wohngebäude insgesamt	166	125	116	130		
Wohnungen in Wohngebäuden	310	268	170	411		
Nichtwohngebäude (mit überwiegender Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	26	32	27	28		
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	0	0	3	-2		
Gesamtzahl Gebäude	192	157	143	158		
Gesamtzahl Wohnungen	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 .

11.2 Sonstige Produkte des Gutachterausschusses

11.2.1 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 Passantenfrequenzmessungen 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.

11.2.2 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.

11.2.3 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.

11.2.4 Passantenfrequenzen für die Cities von Barmen und Elberfeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal führt seit 1992 Passantenfrequenzmessungen 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.

Die Passantenfrequenz ist eine von mehreren Standortkenngrößen. Sie zeigt, wie viele Augenpaare ein Geschäftslokal, eine Auslage oder einen Werbehinweis wahrnehmen könnten. Statistische Untersuchungen zeigen, dass eine starke Abhängigkeit besteht zwischen der Passantenfrequenz und der Miete sowie zwischen dem Bodenwert des Grundstücks und der Miete.

Es gibt unterschiedliche Erhebungsmethoden. Vergleiche zwischen verschiedenen Erhebungen sind nur bei genauer Kenntnis der Methoden denkbar.

Im Herbst 2017 wurden erneut die Passanten in den Innenstädten von Barmen und Elberfeld gezählt. Die Ergebnisse der Passantenfrequenzzählung 2017 können Sie auf der Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal unter der Adresse <http://gutachterausschuss.wuppertal.de> kostenfrei herunterladen.

11.2.5 Kostenpflichtige 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.

140,00 €
bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte,
10,00 € 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.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13 (3) GAVO NRW am 15.02.2018 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke
Vorsitzender

gez. Ricarda Baltz
Geschäftsführerin

gutachterausschuss.wuppertal.de



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