



Grundstücksmarktbericht 2020

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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: <https://gars.nrw.de/ga-wuppertal/>
<http://www.boris.nrw.de/>

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Lizenz zur Nutzung des Grundstücksmarktberichtes

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Bildnachweis

Blick auf den Wuppertaler Gaskessel © Peter Krämer, Wuppertal

Inhaltsverzeichnis

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
1. Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
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 2019	9
3. Umsätze	10
3.1 Anzahl der verkauften Immobilien	10
3.2 Flächenumsatz	12
3.3 Geldumsatz	12
3.4 Umsatzentwicklungen	12
3.5 Zwangsversteigerungen	14
4. Unbebaute Grundstücke	16
Zusammenfassung	16
Marktdaten im Einzelnen	16
4.1 Individueller Wohnungsbau	17
4.2 Zwei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau	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	20
4.7.1 Definition, gesetzlicher Auftrag	20
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	21
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	21
4.7.3.1 Definition und Erläuterungen	21
4.7.3.2 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	22
4.7.3.3 Baureifes Land für den zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbau	22
4.7.3.4 Baureifes Land in den Innenstädten von Elberfeld und Barmen	23
4.7.3.5 Baureifes Land in den Nebenzentren	23
4.7.3.6 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen	23
4.7.3.7 Bebaute Flächen im Außenbereich	24
4.7.3.8 Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	25
4.7.4.1 Fläche	25
4.7.4.2 Geschossflächenzahl	25
4.7.5 Indexreihen	26
4.7.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte	27
5. Bebaute Grundstücke	28
Zusammenfassung	28
Marktdaten im Einzelnen	29
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	29
5.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.1.1.1 Gesamtkaufpreise	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	Preise	46
5.2.1.3	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	47
5.2.2	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil	47
5.2.2.1	Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung	47
5.2.2.2	Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. unterschiedlicher Ausstattung	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	54
	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	Indexreihen	58
6.1.3	Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwerte)	59
6.1.4	Umrechnungsfaktoren	60
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	62
6.1.6	Ertragsfaktoren	63
6.2	Teileigentum	64
7.	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	65
8.	Modellbeschreibungen	66
8.1	Grundlagen	66
8.1.1	Grundstücksbewertung ist Sozialwissenschaft	66
8.1.2	Grundsatz der Modellkonformität	66
8.1.3	Statistische Analyse	66
8.1.4	Gutachterlicher Gestaltungspielraum	67
8.2	Ermittlung des Bodenwertes	67
8.3	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	68
8.4	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	69
8.5	Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren	71
9.	Mieten	72
9.1	Mieten für Büro- und Praxisräume	72
9.2	Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen	72
9.3	Einzelhandelsmieten	72
9.4	Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	72
9.5	Mietspiegel 2018 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal	73
10.	Kontakte und Adressen	74
11.	Anlagen	76
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	76
11.1.1	Soziologische Daten	76
11.1.2	Baufertigstellungen (Jahresdaten)	77
11.2	Sonstige Produkte des Gutachterausschusses	77
11.2.1	OPEN DATA	77
11.2.2	Immobilien-Preis-Agent	78
11.2.3	Wohnlagenkarte für das Stadtgebiet Wuppertal	78

11.2.4	Passantenfrequenzen für die Cities von Barmen und Elberfeld	78
11.2.5	Kostenpflichtige Produkte	79

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Grundstücksmarktbericht, die Immobilien- 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. dass 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:

- Den Bürger informiert er über die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in Wuppertal im Jahr 2019. 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.
- 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 4,6% 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 2019 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.

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.

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.

In NRW gibt es derzeit insgesamt 75 Gutachterausschüsse.

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 15. Mai 2010 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 **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

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 abschließlichen 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 23.

Vorsitzende	Dipl.-Ing. Ricarda Baltz
Stellvertretende Vorsitzende	Dipl.-Ing. Matthias Aberle Immobilienfachwirt Dipl.-Ing. Detlef Starck
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Achim Filenius Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler MRICS Frank Müller Dipl.-Ing. Michael Uhlmann Dipl.-Ing. Holger Wanzke
Ehrenamtliche Gutachter*innen	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 IVD Stephan Vollmer Sparkassenbetriebswirt Frank Zölzer
Für Ermittlung der Bodenrichtwerte	Oberregierungsrätin Heike Tesche Regierungsrätin Martina Hill

2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2019

Die Preissteigerung der letzten Jahre hat sich wiederum verstärkt fortgesetzt.

In 2019 wurden deutlich mehr Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. So stieg die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen um 9% auf 4.010 Fälle. Auffallend dabei ist der nochmals starke Rückgang der Zwangsversteigerungen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 23% deutlich auf 1.019 Mio. € gestiegen, der bisher höchste Wert seit 50 Jahren.

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

Bei den klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis aller Verkäufe um 15.000 € auf 260.000 €, bei den Doppelhaushälften stieg er um 5.000 € auf 290.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren nochmals verstärkt weiter fort. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 35% bis 45% gestiegen.

Gegenüber den Vorjahren gab es 2019 keine Verkäufe von neugebauten Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Die Zunahme des Umsatzes in Höhe von 186 Mio. € liegt vor allem an einem hohen Verkaufszuwachs von Eigentumswohnungen. Damit verbunden ist auch eine deutliche Preissteigerung. In diesem Immobiliensegment ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Insgesamt beträgt der Preisanstieg für Eigentumswohnungen rd. 8 – 10%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg von 1.260 €/m² auf 1.340 €/m² Wohnfläche. Vor allem für sehr kleine und ältere Wohnungen wurden im Durchschnitt 8 bis 10 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie liegen jetzt durchweg über dem 13- bis 14-fachen des Jahresrohertrages.

Die Preise von Baugrundstücken stiegen wie im Vorjahr um rd. 7 %.

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 von 295 Versteigerungen kamen in 2019 nur noch 61 Objekte unter den Hammer. 2018 waren es noch 99, 2017 waren es 149.

Auffallend ist, dass bei Zwangsversteigerungen kaum noch „Schnäppchen“ gemacht werden, die Zuschläge erfolgen meist bei über 100% des angesetzten Verkehrswertes. 45% der Versteigerungserlöse liegen bei mehr als 30% über dem Wert des Gutachtens der Zwangsversteigerung.

3. Umsätze

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2019 notariell abgeschlossen und bis Ende Januar 2020 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet worden sind. Kaufpreise, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind oder Eigentumsänderungen durch Zwangsversteigerungszuschlag 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.

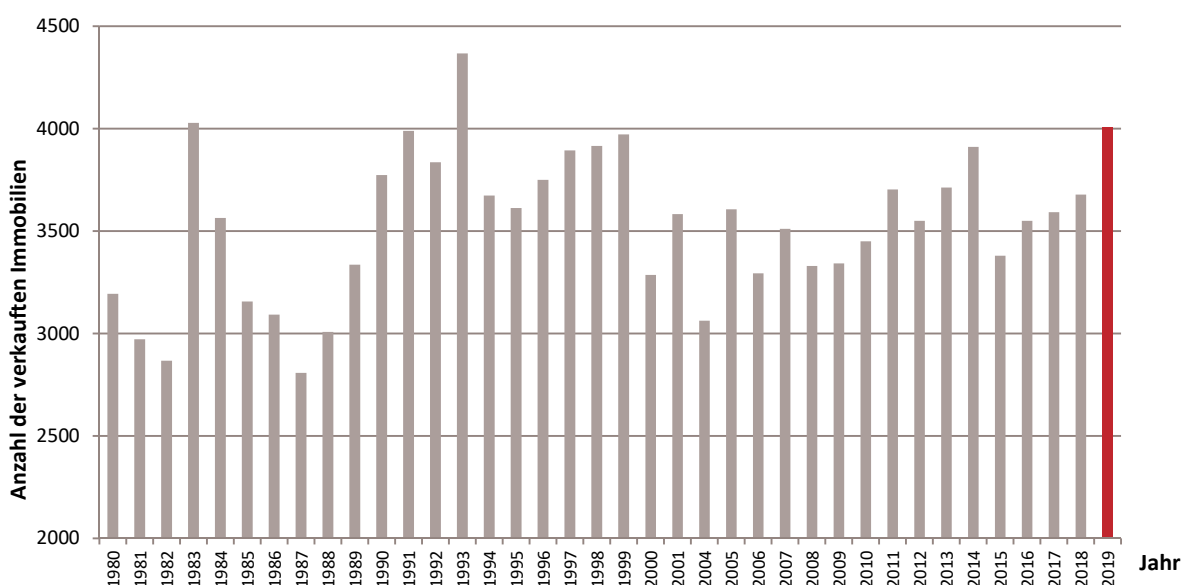
Der Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" umfasst alle Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

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

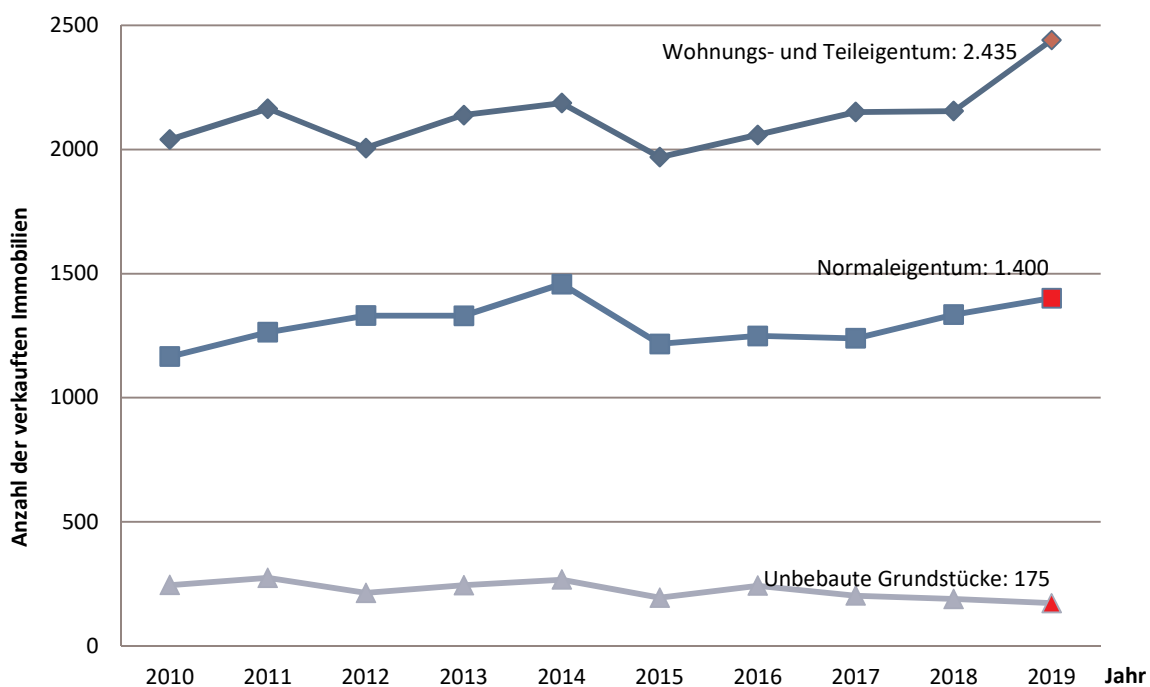
3.1 Anzahl der verkauften Immobilien

Im Jahr 2019 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.444 Grundstückskaufverträge und 61 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien 4.010. Im Vergleich zu 2018 ist diese Zahl damit um 9% gestiegen.

Umsatzentwicklung: Gesamtmarkt



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten



Anzahl der Kauffälle in den 10 Stadtbezirken

Die folgende Tabelle stellt die in 2019 in den jeweiligen Stadtbezirken verkauften Ein-/ Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dar.

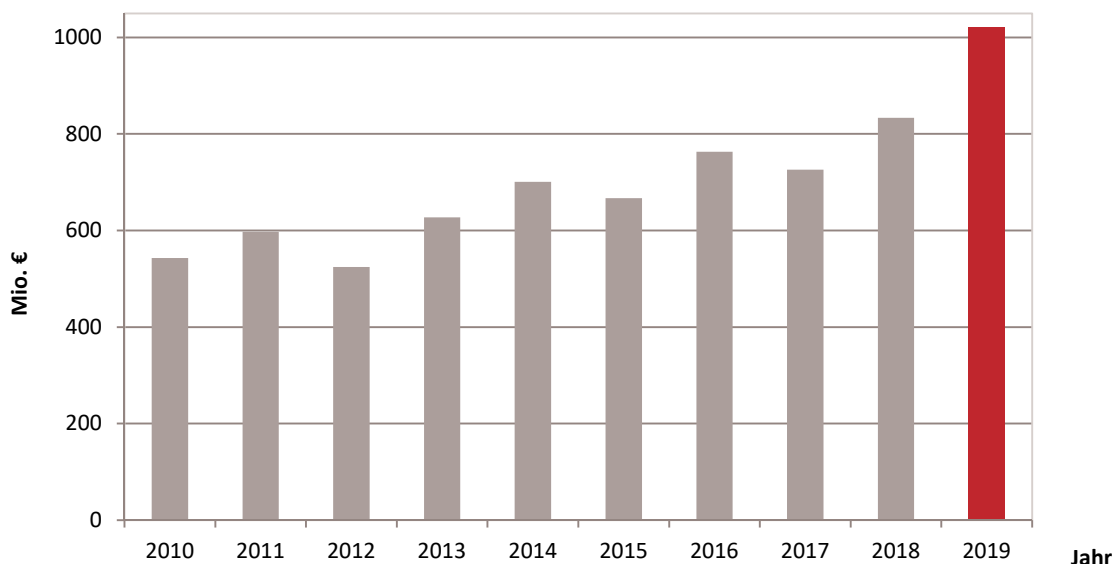
Stadtbezirk	Ein- / Zweifamilienhaus Anzahl	Mehrfamilienhaus Anzahl	Wohnungseigentum Anzahl
Barmen	57	116	378
Cronenberg	66	16	104
Elberfeld	30	140	402
Elberfeld West	40	69	198
Heckinghausen	34	33	159
Langerfeld-Beyenburg	62	25	110
Oberbarmen	72	107	291
Ronsdorf	62	12	123
Uellendahl-Katernberg	131	19	261
Vohwinkel	89	34	114

3.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 28% gestiegen und beträgt 249,3 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten.

3.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2019 um 23% gestiegen und beträgt rd. 1.019 Mio. €.



3.4 Umsatzentwicklungen

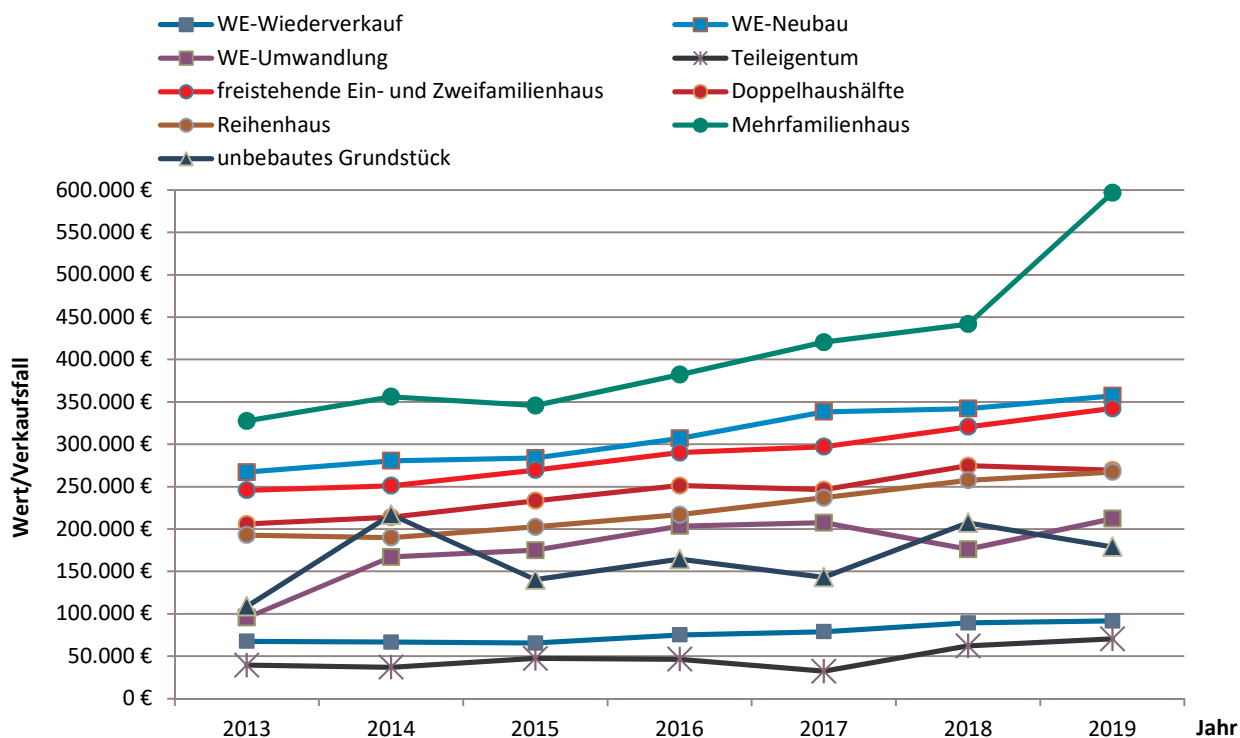
In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2014 bis 2019 dargestellt.

	2019			2018			2017		
	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	4.010	1.019,1		3.679	833,2		3.592	725,9	
Wohnungs-/Teileigentum	2.435	246,9		2.155	224,6		2.151	192,6	
WE-Wiederverkauf	1.969	180,2	91,5	1.745	155,6	89,2	1.826	143,9	78,8
WE-Neubau	67	23,9	357,2	121	41,4	342,0	94	31,8	338,3
WE-Umwandlung	104	22,1	212,1	85	15,0	176,1	54	11,2	207,4
Teileigentum	295	20,7	70,3	204	12,7	62,1	177	5,7	32,2
1-2 Familienhäuser	643	195,6		693	202,6		592	158,4	
freistehend	312	106,8	342,3	355	113,8	320,6	284	84,4	297,2
Doppelhaushälften	143	38,5	269,6	102	28,0	274,7	108	26,6	246,3
Reihenhäuser	188	50,3	267,4	236	60,8	257,6	200	47,4	237,0
Mehrfamilienhäuser	571	340,7	596,7	475	209,8	441,8	479	201,4	420,5
Unbebaute Grundstücke	175	30,8	175,9	189	39,2	207,2	202	28,9	143,1

	2016			2015			2014		
	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	3.550	763,3		3.380	666,9		3.912	701,1	
Wohnungs-/Teileigentum	2.059	179,5		1.969	148,0		2.187	173,1	
WE-Wiederverkauf	1.695	127,4	75,2	1.643	107,4	65,4	1.753	116,7	66,6
WE-Neubau	101	31,0	306,9	80	22,7	283,8	128	35,9	280,5
WE-Umwandlung	56	11,4	203,6	44	7,7	175,0	73	12,2	167,1
WE-Teileigentum	207	9,6	46,4	218	10,3	47,2	244	9,0	36,9
1-2 Familienhäuser	590	152,2		619	148,5		779	172,8	
freistehend	275	79,8	290,2	276	74,4	269,6	339	85,1	251,0
Doppelhäuser	119	29,9	251,3	150	35,0	233,3	173	37,0	213,9
Reihenhäuser	196	42,5	216,8	193	39,1	202,6	267	50,7	189,9
Mehrfamilienhäuser	493	188,4	382,2	438	151,4	345,7	497	177,0	356,1
Unbebaute Grundstücke	242	39,8	164,5	194	27,2	140,2	267	57,9	216,9

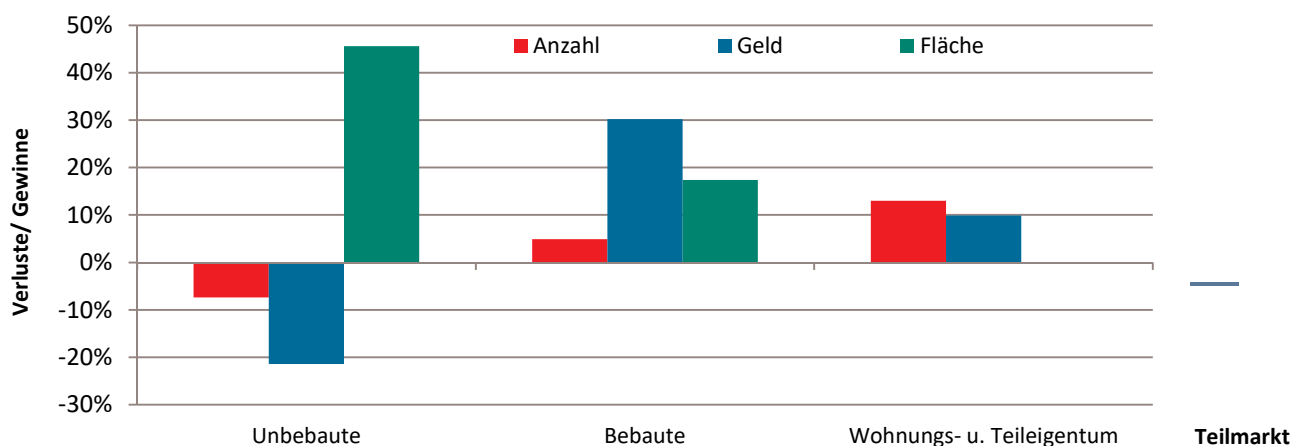
Der Wert/Verkaufsfall ist der Quotient aus Umsatz und Anzahl. Diese Kennziffer ist eine rein rechnerische Größe, bei der Unterschiede z. B. bzgl. Qualität, Größe und Alter der Immobilien unberücksichtigt bleiben. Es werden keine Kaufpreise mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ausgeschlossen 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 2018/2019	Unbebaute Grundstücke	- 14	- 7,4%	- 8,4	-21,4%	32,5	45,6%
	Bebaute Grundstücke	65	4,9%	172,0	30,2%	21,6	17,4%
	Wohnungs- Teileigentum	280	13,0%	22,3	9,9%	entfällt	entfällt
	insgesamt	331	9,0%	185,9	22,3%	54,0	27,7%

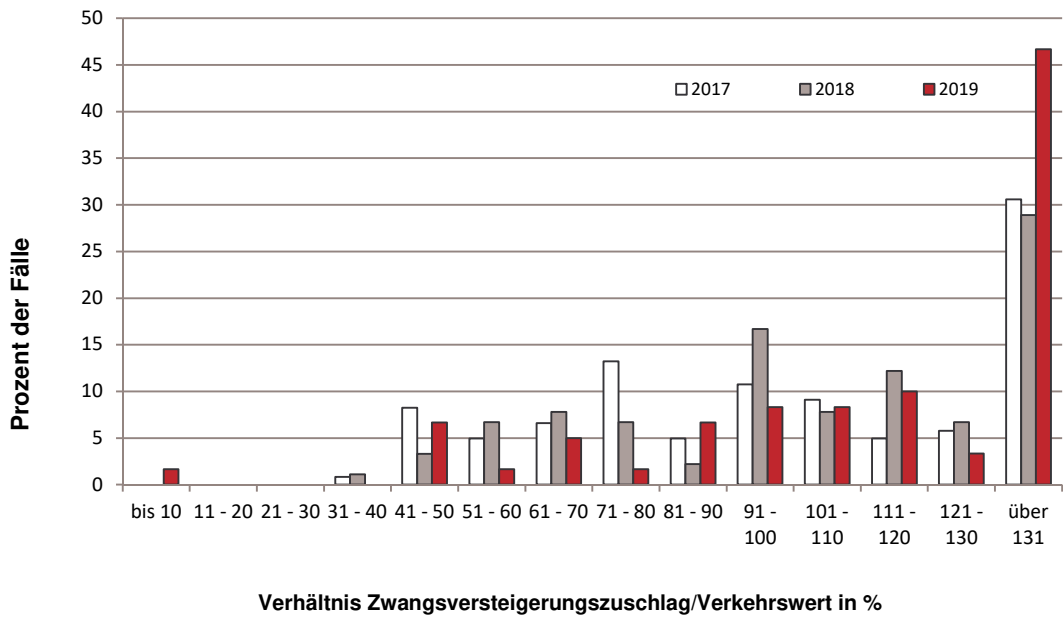


3.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2019 wurden dem Gutachterausschuss 61 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Das sind 1,5% aller Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 3,4 Mio. € (0,3% des Gesamtgeldumsatzes).

	Anzahl Zwangsversteigerungen						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke	--	1	3	4	5	2	---
Bebaute Grundstücke	56	32	28	25	22	17	5
Wohnungseigentum	200	193	164	125	107	69	53
Teileigentum	27	30	28	20	15	11	3
Summe	283	256	223	174	149	99	61

Grundlage des Säulendiagramms sind Zwangsversteigerungen aus den Jahren 2017 bis 2019. Es zeigt die Häufigkeit in % der Zwangsversteigerungszuschläge.



4. Unbebaute Grundstücke

Zusammenfassung

Während im Jahr 2018 in Wuppertal noch 189 unbebaute Grundstücke verkauft wurden, waren es im Jahr 2019 175. Diese rückläufige Entwicklung ist seit mehreren Jahren zu beobachten. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 % gestiegen.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Wuppertal seit Jahren gering, die Nachfrage ist jedoch groß. Im Jahr 2019 wurden 43 baureife Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, in den Vorjahren waren es 50 bzw. 61.

Mehrfamilienhäuser

Auch im zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbau waren die Verkäufe gering, die Nachfrage höher. In 2019 wurden 19 Grundstücke veräußert, sechs mehr als im Vorjahr. Die Preisspanne liegt zwischen 150 und 350 €/m² baureifer Grundstücksfläche.

Marktdaten im Einzelnen

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

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

In der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 175 Kaufpreise über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2019 abgeschlossen wurden. Die Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 7% gefallen.

Grundstücksart	Jahr	Anzahl		Flächen- umsatz [ha]	Geldum- satz [Mio. €]		
			Veränderung zum Vorjahr			Veränderung zum Vorjahr	
Individueller Wohnungsbau	2019	43	- 14%	3,1	- 28%	8,3	- 11%
	2018	50		4,3		9,3	
	2017	61		4,8		9,6	
Zwei- und mehrgeschossi- ger Wohnungsbau	2019*	19	+ 46%	2,7	+ 80%	5,5	+ 189%
	2018	13		1,5		1,9	
	2017	14		2,3		4,3	
Gewerbliche Bauflächen	2019	15	- 21%	7,0	- 36%	7,0	- 56%
	2018	19		11,0		15,9	
	2017	17		7,7		10,8	
Land- und forstwirtschaft- lich genutzte Flächen	2019	42	+ 31%	72,0	+ 107%	1,2	+ 50%
	2018	32		34,7		0,8	
	2017	36		45,6		1,0	
Werdendes Bauland	2019	5	- 29%	5,7	- 49%	7,1	- 24%
	2018	7		11,2		9,4	
	2017	6		1,3		1,1	
Sonstige unbebaute Grundstücke	2019	51	-25%	3,4	- 60%	1,6	- 11%
	2018	68		8,4		1,8	
	2017	68		7,4		2,0	

* incl. Mischnutzung

4.1 Individueller Wohnungsbau

Bei Flächen für den 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 43 Kaufverträgen konnten 40 Kaufverträge (2018: 49) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche tatsächliche Kaufpreis lag bei **280 €/m²** Grundstücksfläche. Das ist rd. 6% mehr als im Vorjahr.

Die hinsichtlich ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **155 €/m²** und **435 €/m²** Grundstücksfläche, der durchschnittliche Kaufpreis lag bei **285 €/m²** Grundstücksfläche.

4.2 Zwei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau

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 19 Kaufverträgen kamen 10 Kaufverträge in die weitere Auswertung. Die tatsächlichen Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **125 €/m²** und **290 €/m²** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise lagen in einer Spanne zwischen **180 €/m²** und **255 €/m²**. Grundsätzlich sind die Kaufpreise für baureife Grundstücke des zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbaus 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 2019 standen insgesamt 11 Kaufverträge (2018: 13) über derartige Grundstücke in der Kaufpreissammlung zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung von ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen ergab sich aus 11 Transaktionen ein mittlerer Kaufpreis von **80 €/m²** Grundstücksfläche (2018: 75 €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **55 €/m²** und **105 €/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 2019 standen insgesamt 4 Verträge über derartige Grundstücke zur Verfügung.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (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 2019 wurden insgesamt 42 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert. 14 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 12 Verträge forstwirtschaftliche Flächen.

16 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 oder Dauerkleingärten. Gesicherte Aussagen über Preise für das Jahr 2019 sind aufgrund der wenigen Kaufverträge nicht möglich, so dass die in der folgenden Tabelle aufgeführten Preisspannen unter Berücksichtigung der Kaufpreise der vergangenen Jahre ermittelt wurden.

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 2019 wurden keine Kaufverträge über **Bauerwartungsland** in der Kaufpreissammlung registriert. In den letzten Jahren lagen die Kaufpreise überwiegend in einer Preisspanne zwischen 10% und 40% des vergleichbaren Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Im Jahr 2019 wurden 5 Kaufverträge über **Rohbauland** in der Kaufpreissammlung registriert. Die Kaufpreise lagen unter Berücksichtigung des Vorjahres überwiegend in einer Preisspanne zwischen 30% und 90% des vergleichbaren Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies 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 lassen sich 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 2019 auch die aus den Jahren 2018 und 2017 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)	75 - 115	95	14
	Garagen- bzw. Stellplatzflächen	25 - 85	55	25
Nicht erforderliche Freiflächen	Unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen (seitlich gelegen oder Vorderland)	10 - 30	20	9
	Garten- bzw. Hinterland in Innenbereichslagen	10 - 40	25	32
	Garten- bzw. Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	5 - 25	15	11
	Verkehrsflächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße oder nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	5 - 15	10	12
	Rückübertragung von nicht mehr als Straße genutzten Verkehrsflächen als Teilflächen für den Vorgarten	30 - 50	40	6

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.boris.nrw.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 für bebaubare Grundstücke 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, die Bodenrichtwertzonen wurden auf Basis der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1:5.000 (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 01.01.2020 festzustellen, wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2019 mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2019 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 der normierten Kaufpreise mit den entsprechenden Bodenrichtwerten ergab sich eine **durchschnittliche Preissteigerung von rd. 6%**.

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

Grundstücksfläche 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 zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbau

Die Kaufpreise wurden hinsichtlich der Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks normiert und den entsprechenden Bodenrichtwerten gegenübergestellt. **Bodenrichtwerte ab 255 €/m² wurden um 2,3% erhöht und Bodenrichtwerte bis 250 €/m² blieben unverändert.**

Ein Bodenrichtwertgrundstück ist zwei- bis fünfgeschossig 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 GFZ-WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses gem. Bodenrichtwert-Richtlinie pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, die Geschossfläche des Kellergeschosses (wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind) pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses zu ermitteln.

4.7.3.4 Baureifes Land in den Innenstädten von Elberfeld und Barmen

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale für ein Bodenrichtwertgrundstück im Kerngebiet der Innenstadt von Elberfeld oder Barmen sind die Geschossflächenzahl GFZ und die Grundflächenzahl GRZ. Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Merkmale:

- GFZ = 4,0
- GRZ = 1,0

Überwiegend in dieser Zone zulässige bzw. vorherrschende bauliche Nutzung:

- MK (Kerngebiet) gemäß § 7 BauNVO

Das Bodenrichtwertgrundstück ist im Erdgeschoss planungsrechtlich 100%-ig (GRZ=1,0) bebaubar. Hat die zu bewertende Fläche eine abweichende GRZ, ist der Bodenrichtwert linear anzupassen. Die zulässige Bebaubarkeit ist über den Bebauungsplan oder gem. § 34 BauGB festzustellen.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0. Eine Abweichung eines zu bewertenden Grundstücks bezüglich der GFZ erfordert in den Gebieten, in denen die Erdgeschossmiete die Obergeschossmieten deutlich übersteigt, keine weitere Anpassung.

In den Hauptgeschäftslagen können Bodenwerte für Einzelgrundstücke bei bereits geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen stark abfallen.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Erkenntnisse über Preisniveauänderungen zum Vorjahr vor.

4.7.3.5 Baureifes Land in den Nebenzentren

Das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal für ein Bodenrichtwertgrundstück im Kerngebiet eines Nebenzentrums ist die Geschossflächenzahl GFZ. Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Merkmale:

- GFZ = 2,0
- überwiegend in dieser Zone vorherrschende bauliche Nutzung: MK (Kerngebiet)

Bei abweichender GFZ können die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau angewendet werden, wenn die Mieten im Erdgeschoss nicht stark von den Mieten in den anderen Geschossen des Gebäudes abweichen.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Erkenntnisse über Preisniveauänderungen zum Vorjahr vor.

4.7.3.6 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 der normierten Kaufpreise mit den entsprechenden Bodenrichtwerten 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.

4.7.3.7 Bebaute Flächen im Außenbereich

Bei bebauten Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) bezieht sich der Bodenrichtwert nur auf den Grundstücksteil 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 bebauten Flächen im Außenbereich zum Stichtag 01.01.2020 haben alle einen Bodenrichtwert in Höhe von **140 €/m²** (01.01.2019: 140 €/m²). Die Position des Bodenrichtwertes in der jeweiligen Zone hat im Vergleich zu allen anderen Bodenrichtwertzonen keine lagemäßige Bedeutung.

4.7.3.8 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.

Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland/Grünland)

Die landwirtschaftlichen Flächen zum Stichtag 01.01.2020 haben alle einen Bodenrichtwert in Höhe von **2,30 €/m²** (01.01.2019: 2,30 €/m²).

Die Bodenrichtwerte wurden ohne Berücksichtigung etwaiger Acker- oder Grünlandzahlen ermittelt, gleichwohl können Abweichungen für besonders gute oder schlechte Böden gerechtfertigt sein.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen gelten 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).

Forstwirtschaftliche Flächen

Die forstwirtschaftlichen Flächen (incl. Aufwuchs) zum Stichtag 01.01.2020 haben alle einen Bodenrichtwert in Höhe von **1,30 €/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

Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen hinsichtlich der Grundstücksfläche und der GFZ ergeben, können mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden.

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 Zuschnitt 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 Bodenwert für ein 700 m² großes Grundstück.*

Lösung: 230 €/m² x 0,93 / 1,09 = 196 €/m²

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 für alle Vollgeschosse ermittelt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände wurden mitgerechnet. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorlagen, wurde die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses gem. Bodenrichtwert-Richtlinie pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, die Geschossfläche des Kellergeschosses (wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind) mit pauschal 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

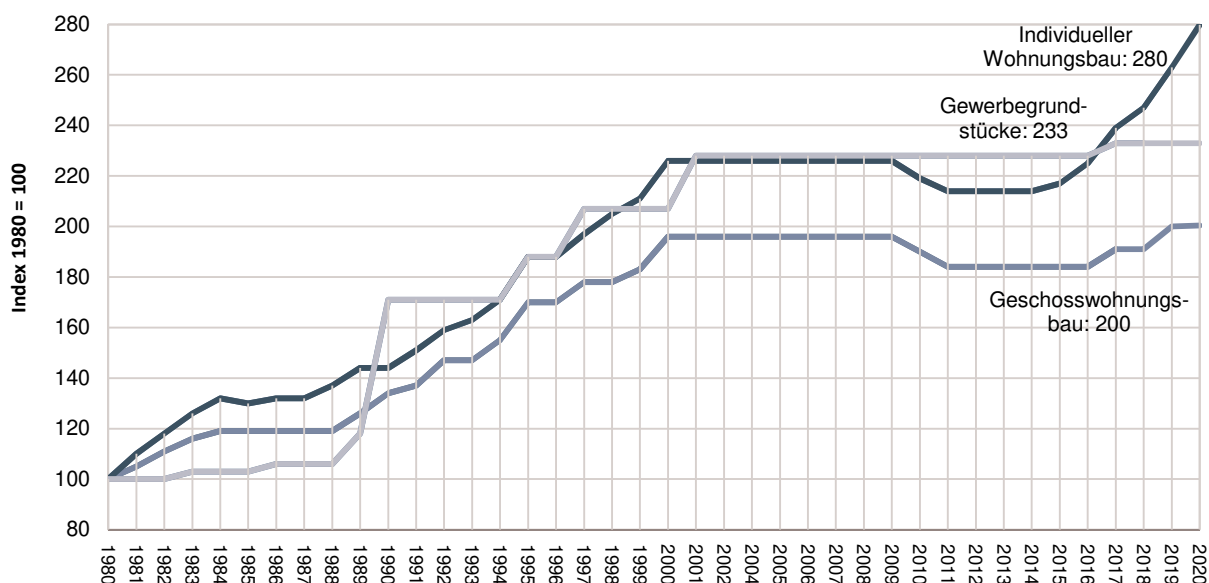
Auf der Grundlage von Kaufpreisen für unbebaute baureife Grundstücke, die auf das zugehörige Bodenrichtwertgrundstück normiert wurden, wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, den Geschosswohnungsbau sowie für gewerbliche Flächen ermittelt, 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
01.01.2019	263	200	233
01.01.2020	280	200	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 Bodenrichtwerte beschlossen.

Übersicht gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW zum 01.01.2020

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau Grundstücksfläche: 500 m ² erschließungsbeitragsfrei	390 €/m ²	300 €/m ²	-----
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	285 €/m ²	220 €/m ²	150 €/m ²
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung Klassische Gewerbeflächen	90 €/m ²	65 €/m ²	40 €/m ²

5. Bebaute Grundstücke

Zusammenfassung

Das „**klassische Eigenheim**“ gliedert sich in drei Gruppen:

- Freistehende Ein-/ und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenhäuser

Bei den **freistehenden Häusern** gab es 312 Verkäufe, in den Vorjahren waren es noch 355 bzw. 284. Die Preise in dieser Gruppe differieren stark, da sowohl die Villa im Briller Viertel als auch der alte bergische Kotten in diese Kategorie fällt. Für ein typisches Haus in guter Lage auf einem 750 m² großen Grundstück und 150 m² Wohnfläche wurde für jüngere Gebäude (max. 15 Jahre alt) im Durchschnitt 2.940 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der Preis geht bei zunehmendem Gebäudealter in Regel zurück. Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden im Jahr 2019 um 5 bis 9 % gestiegen.

Bei den **Doppelhaushälften** gab es keine Verkäufe von Neubauten. Aus 31 Kaufpreisen von gebrauchten Häusern wurde ein Durchschnittspreis in Höhe von 290.000 €, im Vorjahr in Höhe von 285.000 € ermittelt.

Für ein typisches Haus in mittlerer Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wohnfläche wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2.770 €/m² Wohnfläche gezahlt. Auch hier geht der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahre alten Häusern bei 2.140 €/m² Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2019 um 4 bis 7 %.

Auch in der Gruppe der neugebauten **Reihenhäuser** gab es nur einen Verkauf. 69 Kaufverträge über gebrauchte Häuser wurden registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 260.000 €, im Vorjahr lag er bei 245.000 €.

Für ein typisches Reihemittelhaus in mittlerer Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wohnfläche wurde für jüngere Gebäude (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2.670 €/m² Wohnfläche gezahlt. Auch hier geht der Preis mit zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahren alten Häusern bei 2.040 €/m² Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2019 um 4 bis 6 %.

Mehrfamilienhäuser

Die Verkaufszahlen stiegen von 475 Kauffällen in 2018 um 20% auf 571 in 2019. Der Geldumsatz stieg noch stärker, nämlich um 62 %. Bei allen Arten von Mehrfamilienhäusern ist ein deutlicher Preisanstieg von 6 bis 10% zu beobachten.

Bei **Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil** lagen die Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche bei 1.010 €, wenn es sich um ein über 50 Jahre altes Haus handelt (um 1970). Im Vorjahr waren es noch 930 €, davor 800 €. Bei Gebäuden, Baujahr nach 1966, betrug der Preis 1.020 €/m² Wohnfläche. Im Vorjahr betrug dieser Preis noch 945 €/m² Wohnfläche, davor 850 €.

Für ältere Häuser betrug der Ertragsfaktor im Jahr 2018 noch das 12,5-fache, in 2019 wurde sogar das 13,5-fache erzielt, eine Preissteigerung von rd. 8%.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 13,5 (Spanne von 9,9 bis 15,9). Im Vorjahr betrug er das 12,6-fache, davor das 11,5-fache.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 12,7 gegenüber dem 11,9-fachen des Jahresrohertrages im Vorjahr.

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 liegt 2019 in einer Spanne vom 13- bis 22-fachen des Jahresrohertrages.

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 2019 insgesamt 1.400 Kaufverträge über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1.335) um 5 % gestiegen, der Geldumsatz ist um 30 % gestiegen.

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

Grundstücke mit	2017		2018		2019	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	592	158,4	693	202,6	643	195,6
Dreifamilienhäusern	37	8,8	38	12,5	46	15,5
Mehrfamilienhäusern	479	201,4	475	209,8	571	340,7
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	62	107,2	57	104,2	56	128,0
Gewerbe- und Industrieobjekten	46	22,7	52	36,5	61	55,5
Sonstigen Gebäuden	23	5,9	20	3,8	23	6,0

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 643 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert.

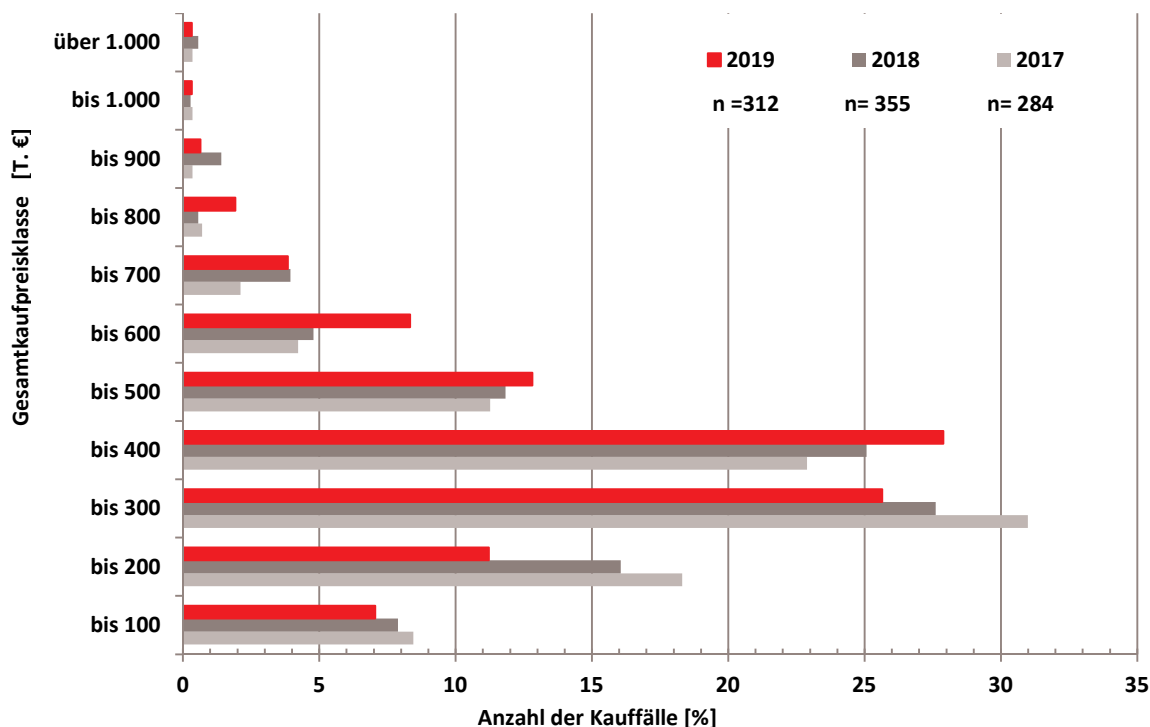
Für die weitere statistische Auswertung werden diese Kaufverträge unterschieden in:

Grundstücke mit	2017		2018		2019		Veränderung Umsatz [%]
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	
Freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern	284	84,4	355	113,8	312	106,8	- 6 %
Doppelhaushälften	108	26,6	102	28,0	143	38,5	38 %
Reihenhäusern	200	47,4	236	60,8	188	50,3	- 17 %

5.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt standen 312 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 Gesamtkaufpreise

Von den 312 Kaufverträgen standen nur 85 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 Fachwerkhäuser, 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 [m²]	Wohnfläche [m²]	Anzahl der Kaufverträge
2019	Neubau	----	----	----	1
	1975-2015	260.000 – 890.000	300 – 920	100 – 250	20
	1950-1974	180.000 – 800.000	380 – 1.450	110 – 300	40
	1920-1949	150.000 – 370.000	400 – 1.130	95 – 200	16
	bis 1919	235.000 – 680.000	270 – 1.430	120 – 220	8

5.1.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2019 herangezogen. Alle Kaufpreise wurden auf das Jahr 2019 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 offensichtlich ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt.

Das Modell hat ein R² 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 276 Kaufverträge zur Verfügung. Die verkauften Immobilien hatten folgende Merkmale:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2015 bis 2019	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2018)	160 €/m ² bis 400 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	220 m ² bis 1.500 m ²	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen
Gebäudealter	5 bis 130 Jahre	
Gebäudeausstattung	Heizung, Bad und WC	= mittlere Ausstattung. Weniger als 5% der verkauften Immobilien hatten eine Komfortausstattung. Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden nicht berücksichtigt.
Unterkellerung	voll	weniger als 10% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung
Wohnfläche	80 m ² bis 250 m ²	nach Angaben der Erwerber
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten
Terrassenfläche		keine Information darüber, ob diese in der Wohnfläche enthalten ist

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2019, 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	2.940
16 bis 30 Jahre	2.700
31 bis 40 Jahre	2.370
41 bis 50 Jahre	2.260
51 bis 60 Jahre	2.210
über 60 Jahre	2.170

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

Lagewert (Bodenrichtwert zum 01.01.2020, 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** (www.borisplus.de) für die zu bewertende Immobilie vom Lagewert der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Vergleichsfaktor mit folgendem Umrechnungsfaktor anzupassen:

Bodenrichtwert Zum 01.01.2020	Umrechnungsfaktor Lage						
	WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks				Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks [m²]		
	1,1	1,5	1,8	2,0	250	500	800
150	0,83	0,80	0,78	0,77	0,80	0,83	0,86
160	0,85	0,82	0,80	0,79	0,82	0,85	0,88
170	0,86	0,83	0,81	0,80	0,83	0,86	0,89
180	0,88	0,85	0,82	0,81	0,85	0,88	0,91
190	0,90	0,86	0,84	0,82	0,86	0,90	0,93
200	0,92	0,88	0,85	0,84	0,88	0,92	0,95
210	0,93	0,89	0,86	0,85	0,89	0,93	0,97
220	0,95	0,91	0,88	0,86	0,91	0,95	0,99
230	0,97	0,92	0,89	0,87	0,92	0,97	1,00
240	0,98	0,94	0,90	0,89	0,93	0,98	1,02
250	1,00	0,95	0,92	0,90	0,95	1,00	1,04
260	1,02	0,97	0,93	0,91	0,96	1,02	1,06
270	1,03	0,98	0,94	0,93	0,98	1,03	1,08
280	1,05	0,99	0,96	0,94	0,99	1,05	1,10
290	1,07	1,01	0,97	0,95	1,01	1,07	1,11
300	1,08	1,02	0,98	0,96	1,02	1,08	1,13
310	1,10	1,04	1,00	0,98	1,04	1,10	1,15
320	1,12	1,05	1,01	0,99	1,05	1,12	1,17
330	1,13	1,07	1,02	1,00	1,07	1,13	1,19
340	1,15	1,08	1,04	1,01	1,08	1,15	1,21
350	1,17	1,10	1,05	1,03	1,09	1,17	1,22
360	1,18	1,11	1,06	1,04	1,11	1,18	1,24
370	1,20	1,13	1,08	1,05	1,12	1,20	1,26
380	1,22	1,14	1,09	1,06	1,14	1,22	1,28
390	1,23	1,16	1,10	1,08	1,16	1,23	1,30
400	1,25	1,17	1,12	1,09	1,17	1,25	1,32

Weicht die **Fläche 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	0,86
300	0,87
400	0,90
500	0,93
600	0,96
700	0,99
750	1,00
800	1,01
900	1,04
1000	1,07
1100	1,10
1200	1,13
1300	1,16
1400	1,19
1500	1,21

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	1,11
90	1,10
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	0,93
190	0,91
200	0,88
210	0,86
220	0,83
230	0,80
240	0,76
250	0,73

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) 2.700 €/m²

Korrektur bzgl. Bodenrichtwert x 0,97

Korrektur bzgl. Grundstücksgröße x 0,93

Korrektur bzgl. Wohnfläche x 1,04

Angepasster Vergleichsfaktor 2.533 €/m²

Vergleichswert 130 m² x 2.540 €/m² = rd. 330.000 €

5.1.1.4 Indexreihen

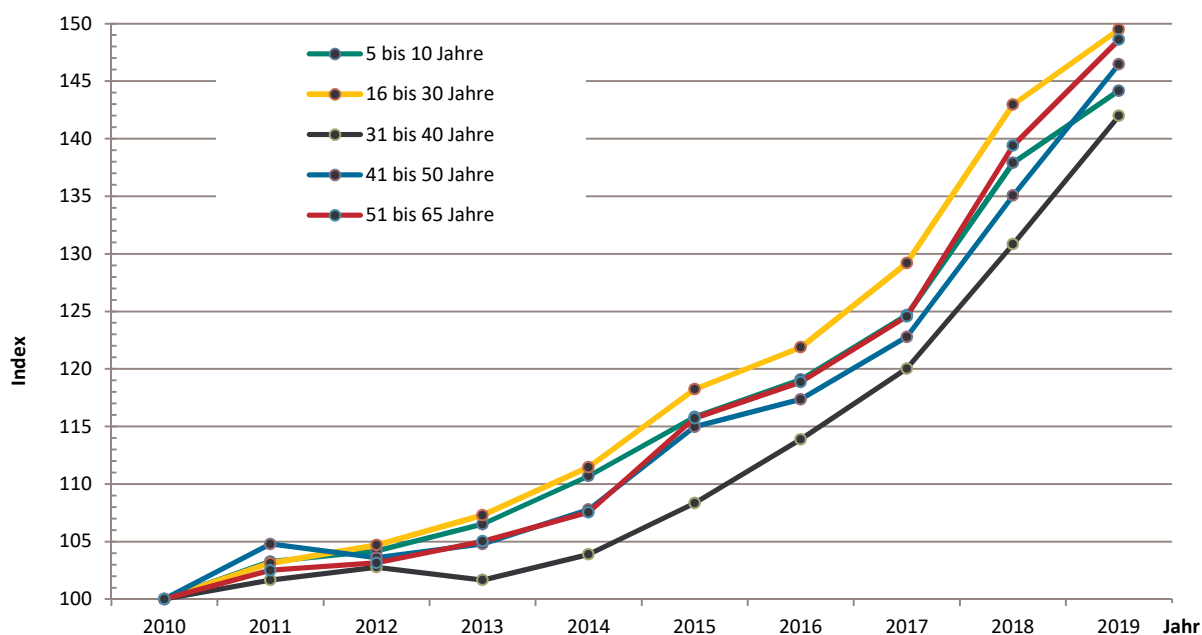
Die Indexreihen werden aus den Vergleichsfaktoren (siehe Kapitel 5.1.1.2) für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf ein normiertes freistehendes Einfamilienhaus bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

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
2018	137,9	143,0	130,8	135,1	139,4
2019	144,2	149,5	142,0	146,5	148,6

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



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.

Von den 312 Kaufverträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser standen nur 83 Kaufpreise über Immobilien zur Verfügung, für die Sachwertfaktoren ermittelt werden konnten.

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

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2019
Lage	Alle Wohnlagen
Gebäudeausstattung	Heizung, Bad und WC
Unterkellerung	Voll- bzw. teilunterkellert, vereinzelt auch ohne Keller
Baujahr	Alle, keine Neubauten
Zustand	Keine Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf Für die Berücksichtigung von Baumängel bzw. –schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden die Kaufpreise um einen marktüblichen Betrag bereinigt.
Garage	Keine Stellplätze und sonstigen baulichen Anlagen sowie Garagen außerhalb des Gebäudes vorhanden

Für die Bestimmung der Sachwertfaktoren wurde zunächst statistisch untersucht, welche Merkmale der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser einen Einfluss auf den Sachwertfaktor haben. Danach hat nur die Höhe des Sachwertes einen signifikanten Einfluss.

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (in diesem Fall der Sachwertfaktor) durch die Merkmale (hier der Sachwert) erklärt wird.

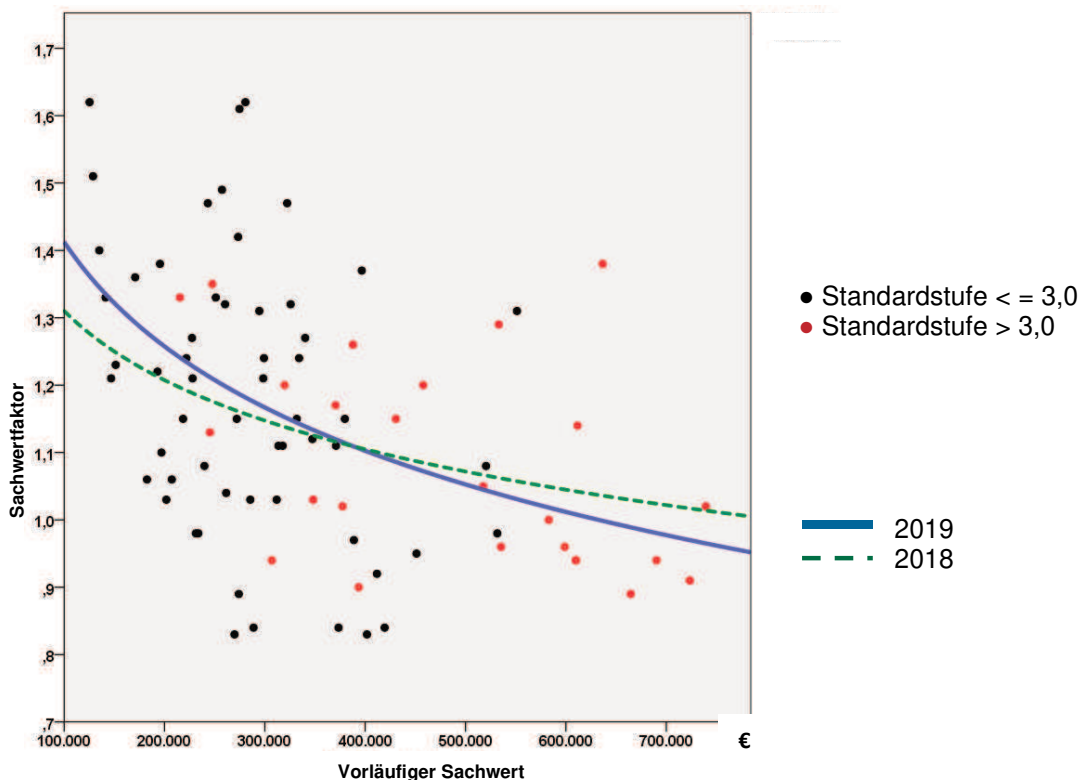
Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,24. Das heißt, dass lediglich rd. 24% der Streuung des *Sachwertes* durch den *Sachwertfaktor* erklärt werden kann. Anders formuliert: 76% der Streuung des *Sachwertes* wird nicht durch dieses Modell erklärt.

Der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ist sehr inhomogen. Er umfasst den alten bergischen Kotten und die Gründerzeit-Villa im Briller Viertel. Es ist zu vermuten, dass der statistische Zusammenhang zwischen Sachwert und Kaufpreis daher so gering ist. Im Einzelfall muss der Sachwertfaktor daher sehr sachverständig gewählt werden. Eine Hilfe kann das Streudiagramm sein, das alle in die Analyse eingegangenen Kaufpreise grafisch darstellt. Im Streudiagramm sind die Immobilien mit guter Ausstattung in einer anderen Farbe dargestellt.

Ggf. kann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung weiterhelfen.

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.

Streudiagramm der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	
	2018	2019
200.000	1,21	1,26
225.000	1,19	1,23
250.000	1,17	1,21
275.000	1,16	1,16
300.000	1,15	1,17
325.000	1,14	1,15
350.000	1,12	1,13
375.000	1,11	1,12
400.000	1,10	1,10
425.000	1,10	1,09
450.000	1,09	1,08
475.000	1,08	1,06
500.000	1,07	1,05
550.000	1,06	1,03
600.000	1,04	1,01
650.000	1,03	0,99

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der vorläufige Sachwert nach der Methodik ermittelt wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe Anlage 8.1).

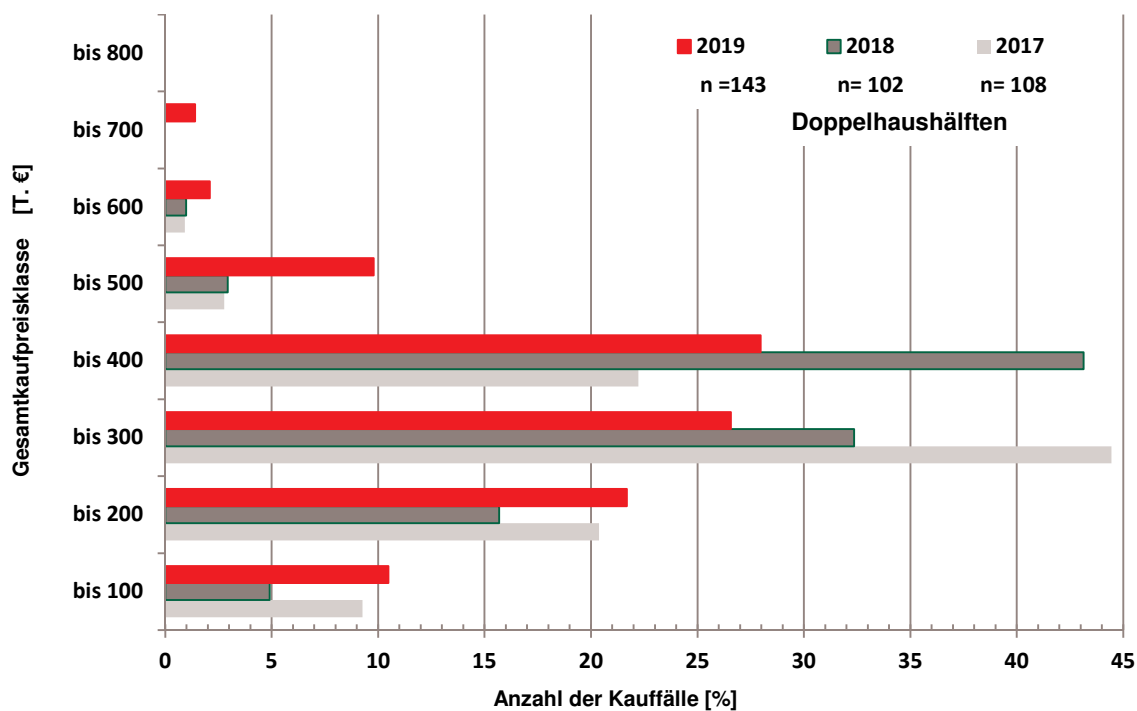
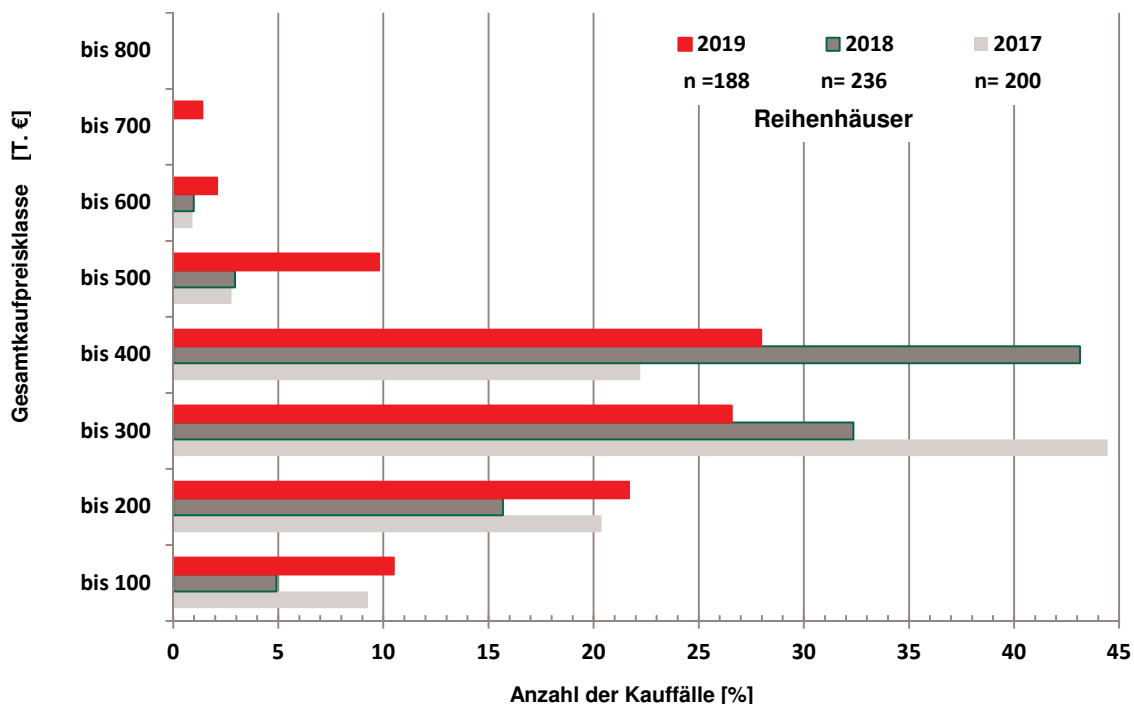
Je nach Besonderheit und Lage der zu bewertenden Immobilie sind die Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

5.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

5.1.2.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 188 Kaufverträge über Reihenhäuser und 143 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung.

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



Neubauten

Reihenhäuser

Insgesamt wurde ein Kaufvertrag über ein Grundstück mit einem **neugebautem Reihenhaus** registriert. Aufgrund dieser geringen Anzahl kann keine Angabe zu Durchschnittspreisen gemacht werden. Die durchschnittlichen Kaufpreise in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf Reihenhäuser einschließlich Bodenwert.

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	135	300
2018	31	325.000	132	260
2019	1	----	----	----

* Alle Kaufverträge lagen in einem Baugebiet eines Anbieters.

Doppelhaushälften

Es wurde kein Grundstück mit einer **neugebauten Doppelhaushälfte** registriert.

Die durchschnittlichen Kaufpreise in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf Doppelhaushälften einschließlich Bodenwert.

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	0	----	----	----
2017	0	----	----	----
2018	12	365.000	145	265
2019	0	----	----	----

Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 187 Kaufverträgen nur 44 Kaufpreise für Reihenhäuser zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **150.000 € und 375.000 €**. 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
2018	69	245.000	130	280
2019	44	260.000	125	280

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 143 Kaufverträgen 33 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die Preisspanne bewegt sich zwischen **140.000 € und 430.000 €**. 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
2018	31	285.000	135	360
2019	33	290.000	140	400

5.1.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2019 herangezogen. Hierfür wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2018 auf das Jahr 2019 indiziert. 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 insgesamt 678 Kaufverträge zur Verfügung. Die verkauften Immobilien hatten folgende Merkmale:

Merkmals	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2015 bis 2019	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2019)	165 €/m ² bis 380 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	120 m ² bis 700 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 130 Jahre	
Gebäudeausstattung	Heizung, Bad und WC	= mittlere Ausstattung. Weniger als 5% der verkauften Immobilien hatten eine Komfortausstattung. Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden nicht berücksichtigt.
Unterkellerung	voll	weniger als 5% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung
Wohnfläche	80 m ² bis 200 m ²	nach Angabe der Erwerber
Terrassenfläche		Keine Information darüber, ob diese in der Wohnfläche enthalten ist
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten

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

Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2019, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Das Modell hat ein R² von 0,57. Das heißt, dass rd. 57 % 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		2.770	2.670	2.700
11 bis 20 Jahre		2.530	2.430	2.450
21 bis 30 Jahre		2.440	2.340	2.360
31 bis 40 Jahre		2.250	2.150	2.180
41 bis 60 Jahre		2.140	2.040	2.070
über 60 Jahre		2.130	2.030	2.050

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

Lagewert (Bodenrichtwert zum 01.01.2020, 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 01.01.2020	Umrechnungsfaktor Lage						
	WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks				Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks [m²]		
	1,1	1,5	1,8	2,0	250	500	800
150	0,90	0,88	0,87	0,87	0,89	0,90	0,92
160	0,91	0,89	0,88	0,87	0,89	0,91	0,93
170	0,92	0,90	0,89	0,88	0,90	0,92	0,94
180	0,93	0,91	0,90	0,89	0,91	0,93	0,95
190	0,94	0,92	0,90	0,90	0,92	0,94	0,96
200	0,95	0,93	0,91	0,90	0,93	0,95	0,97
210	0,96	0,94	0,92	0,91	0,94	0,96	0,98
220	0,97	0,95	0,93	0,92	0,95	0,97	0,99
230	0,98	0,95	0,94	0,93	0,95	0,98	1,00
240	0,99	0,96	0,94	0,93	0,96	0,99	1,01
250	1,00	0,97	0,95	0,94	0,97	1,00	1,02
260	1,01	0,98	0,96	0,95	0,98	1,01	1,03
270	1,02	0,99	0,97	0,96	0,99	1,02	1,05
280	1,03	1,00	0,97	0,96	1,00	1,03	1,06
290	1,04	1,01	0,98	0,97	1,01	1,04	1,07
300	1,05	1,01	0,99	0,98	1,02	1,05	1,08
310	1,06	1,02	1,00	0,99	1,02	1,06	1,09
320	1,07	1,03	1,01	0,99	1,03	1,07	1,10
330	1,08	1,04	1,01	1,00	1,04	1,08	1,11
340	1,09	1,05	1,02	1,01	1,05	1,09	1,12
350	1,10	1,06	1,03	1,02	1,06	1,10	1,13
360	1,11	1,07	1,04	1,02	1,07	1,11	1,14
370	1,12	1,07	1,04	1,03	1,08	1,12	1,15
380	1,13	1,08	1,05	1,04	1,08	1,13	1,16
390	1,14	1,09	1,06	1,05	1,09	1,14	1,17
400	1,15	1,10	1,07	1,05	1,10	1,15	1,19

Die Bodenrichtwerte mit den jeweiligen Bodenrichtwertdefinitionen sind im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

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

Grundstücksfläche [m ²]	Umrechnungsfaktor bzgl. Grundstücksfläche
150	0,97
200	0,98
250	0,99
300	1,00
350	1,01
400	1,02
450	1,03
500	1,03
550	1,04
600	1,05
650	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	1,07
90	1,06
100	1,04
110	1,02
120	1,00
130	0,98
140	0,95
150	0,92
160	0,90
170	0,87
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)	2.440 €/m ²
Korrektur bzgl. Bodenrichtwert	x 0,94
Korrektur bzgl. Grundstücksfläche	x 1,03
Korrektur bzgl. Wohnfläche	x 0,92
Angepasster Vergleichsfaktor	<u>2.173 €/m²</u>
Vergleichswert	150 m ² x 2.173 €/m ² = rd. 325.000 €

5.1.2.4 Indexreihen

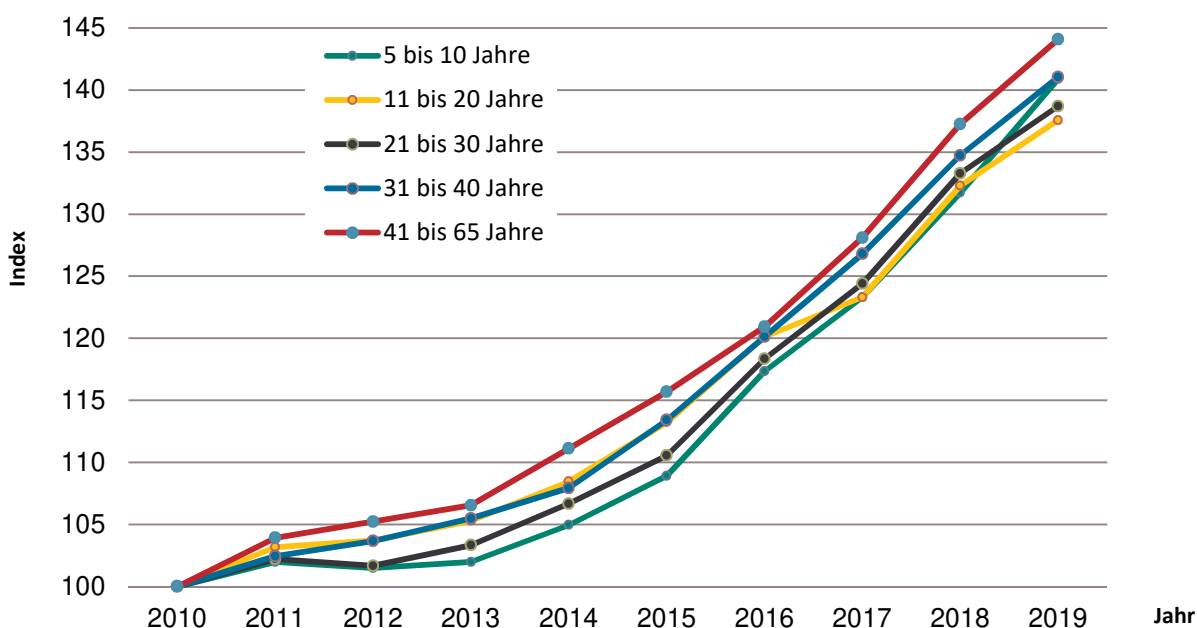
Die Indexreihen wurden aus den Vergleichsfaktoren (siehe Kapitel 5.1.2.2) für weiterverkaufte Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf eine genormte Doppelhaushälfte bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Die Indexreihen beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ausstattungs-kategorie	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
2018	131,7	132,3	133,3	134,7	137,3
2019	140,9	137,6	138,7	141,1	144,1



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.

Von den 231 Kaufverträgen über Reihenhäuser und Doppelhaushälften standen nur 94 Kaufpreise über Immobilien zur Verfügung, für die Sachwertfaktoren ermittelt werden konnten.

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

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2019
Lage	Alle Wohnlagen
Gebäudeausstattung	Heizung, Bad und WC
Unterkellerung	Voll- bzw. teilunterkellert, vereinzelt auch ohne Keller
Baujahr	Alle, keine Neubauten
Zustand	Keine Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf Bekannte Baumängel bzw. –schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden sachverständig berücksichtigt, in dem die Kaufpreise wertmäßig um die Mängel und Schäden bereinigt wurden.
Garage	Keine Stellplätze und sonstigen baulichen Anlagen sowie Garagen außerhalb des Gebäudes vorhanden

Für die Bestimmung der Sachwertfaktoren wurde zunächst statistisch untersucht, welche Merkmale der Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Einfluss auf den Sachwertfaktor haben. Danach hat nur die Höhe des Sachwertes einen signifikanten Einfluss.

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (in diesem Fall der Sachwertfaktor) durch die Merkmale (hier der Sachwert) erklärt wird.

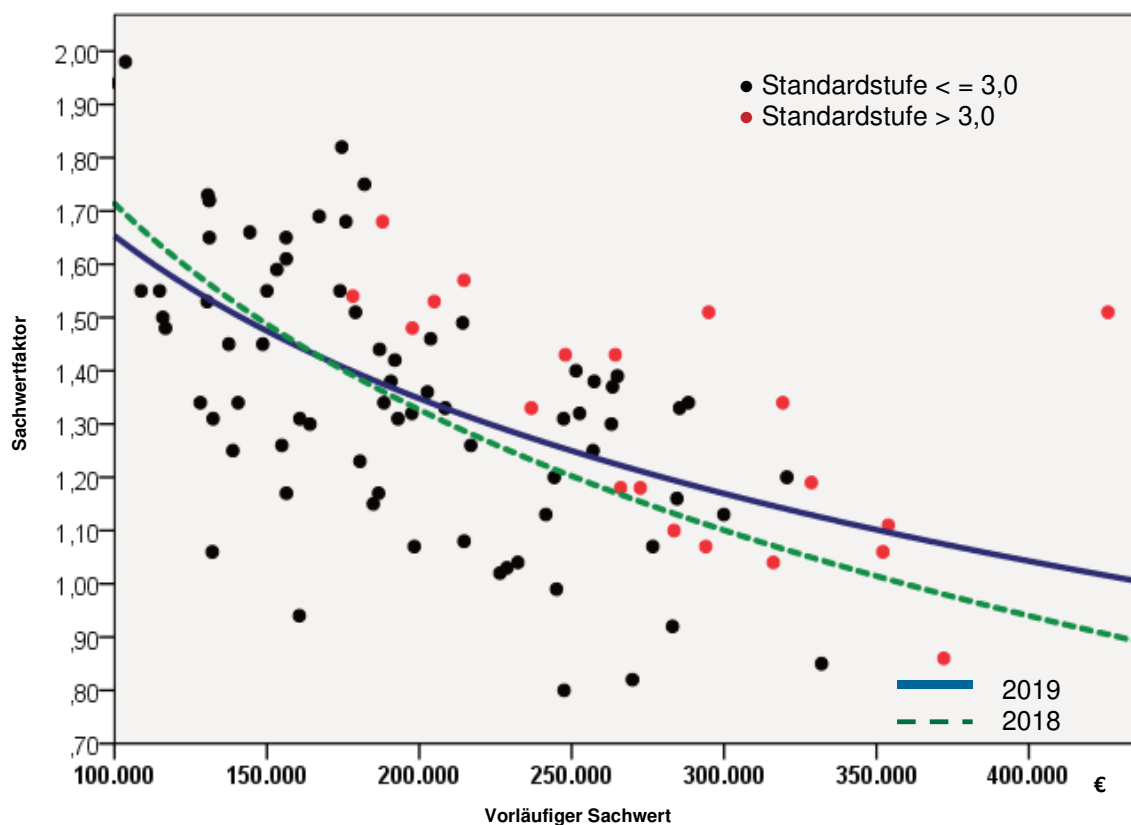
Für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergibt sich ein R^2 von 0,34. Das heißt, dass lediglich rd. 34% der Streuung des *Sachwertes* durch den *Sachwertfaktor* erklärt werden kann. Anders formuliert: 66% der Streuung des *Sachwertes* wird nicht durch dieses Modell erklärt.

Im Einzelfall muss der Sachwertfaktor sachverständig gewählt werden. Eine Hilfe kann das Streudiagramm sein, das alle in die Analyse eingegangenen Kaufpreise grafisch darstellt.

Ggf. kann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung weiterhelfen.

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 Sachwertfaktoren 2019 sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4% gestiegen.

Streudiagramm der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	
	2018	2019
100.000	1,71	1,65
125.000	1,59	1,55
150.000	1,48	1,47
175.000	1,40	1,41
200.000	1,32	1,35
225.000	1,26	1,30
250.000	1,20	1,25
275.000	1,14	1,21
300.000	1,10	1,17
325.000	1,05	1,13
350.000	1,01	1,10
375.000	0,97	1,07
400.000	0,93	1,04

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der vorläufige Sachwert nach der Methodik ermittelt 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 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 2019 wurden insgesamt 571 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um rud. 20%. Der Geldumsatz betrug 341 Mio. €. Er ist damit gegenüber dem Jahr 2018 um 62% gestiegen.

5.2.1 Dreifamilienhäuser

Dreifamilienhäuser lassen sich in 2 Typen einteilen, die folgende Ausprägungen haben:

- Typ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: hier steht der Eigennutzungsaspekt des Käufers im Vordergrund, d.h. 2 Wohnungen werden zusammengelegt, eine vermietet
- Typ Mehrfamilienhaus mit drei Mietwohnungen: hier wird die Immobilie unter Renditegesichtspunkt erworben

In die statistische Untersuchung wurden nur Kaufpreise einbezogen, die sich auf den Typ Mehrfamilienhaus mit drei Mietwohnungen beziehen.

5.2.1.1 Merkmale

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 46 Kaufpreise über Dreifamilienhäuser in der Kaufpreissammlung erfasst. Die Gebäude hatten sehr unterschiedliche Ausstattungen. Die Immobilien standen zum Verkaufszeitpunkt teilweise komplett leer. Darüber hinaus gab es einige Immobilien, in denen nur eine Wohnung im Gebäude vermietet war. Hier ist die weitere Nutzung (nämlich als Ein- oder Zweifamilienhaus) unklar. Aus diesen Gründen konnten nur 15 Kaufpreise über Dreifamilienhäuser für die statistische Analyse verwendet werden, von denen ausgegangen werden kann, dass sie unter Renditegesichtspunkten erworben wurden. Aufgrund der geringen Anzahl von 15 Verträgen wurden auch die Kaufverträge aus dem Vorjahr in die Untersuchung hinzugezogen.

5.2.1.2 Preise

Die folgenden Preise wurden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2018 und 2019 abgeleitet.

	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
	Tatsächliche Spanne			
Preis [€/m ² Wohnfläche]	415 bis 1.855	670 bis 2.000	670 bis 2.400	835 bis 2.440
Wohnfläche [m ²]	130 bis 410	155 bis 500	145 bis 390	145 bis 490
Anzahl Kaufpreise	31	30	28	33

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 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, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.2. und 8.3 beschrieben.

	2016/2017	2017/2018	2018/2019
	Tatsächliche Spanne		
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1 bis 5,9	3,1 bis 5,8	2,2 bis 4,6
Ertragsfaktor	11,2 bis 22,7	11,2 bis 22,7	13,3 bis 21,8
Durchschnittspreis [€/m ² Wfl.]	755 bis 1.920	765 bis 1.920	870 bis 2.040
Miete [€/m ² Wohnfläche]	4,35 bis 7,20	4,35 bis 7,20	4,50 bis 8,80
Restnutzungsdauer [Jahre]	30 - 59	30 - 59	30 - 58
Wohnfläche [m ²]	180 bis 415	180 bis 300	190 bis 460
Anzahl	13	9	10

5.2.2 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil

5.2.2.1 Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung

Aufgrund fehlender Informationen wie z.B. Wohnfläche, Ausstattung, Mieten, die nicht Inhalt der Kaufverträge sind, standen nur 81 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die Mittelwerte errechnet wurden.

Diese 81 Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:

- 0% gewerblicher Anteil
- mindestens 4 Wohnungen
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- Rohertrag kann Erträge von Garagen enthalten
- 2019: ca. 48% der verkauften Gebäude der Baujahresgruppe bis 1948 stehen unter Denkmalschutz

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2017	2018	2019	Minimum	Maximum	Stdabw.
		Mittelwerte					
		[€/m ² Wohnfläche]			[€/m ² Wohnfläche]		
		(n)					
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	790 (38)	810 (56)	940 (44)	598	1.371	± 218
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	800 (28)	930 (23)	1.010 (23)	519	1.478	± 217
1966-1978	mit Heizung, Bad/WC	850 (7)	945 (7)	1.020 (12)	817	1.183	± 128
1979 bis heute	mit Heizung, Bad/WC	---	(2)	(2)			

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 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, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.2 und 8.3 beschrieben.

		2018 Wert	2019 Wert	tats. Spanne	
Baujahr bis 1948	Liegenschaftszinssatz [%]	5,2	4,6	3,2 – 7,8	
		Standardabweichung		± 1,23%	
	Ertragsfaktor	12,5	13,5	8,7 – 17,3	
		Anzahl	38	43	
	Merkmale	Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC		
		Miete [€/m ² Wfl.]	5,30	5,60	4,30 – 9,00
		Restnutzungsdauer [Jahre]	35	35	30 – 50
		Wohnfläche [m ²]	450	515	220 – 1080
		Anzahl der Wohneinheiten	7	6	4 – 12
		Bodenrichtwert [€/m ²]	195	195	145 – 270
Baujahr 1949-1978	Liegenschaftszinssatz [%]	4,8	4,3	2,1 – 8,5	
		Standardabweichung		± 1,24%	
	Ertragsfaktor	13,6	14,6	8,0 – 19,0	
		Anzahl	20	33	
	Merkmale	Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC		
		Miete [€/m ² Wfl.]	5,60	5,70	4,30 – 8,00
		Restnutzungsdauer [Jahre]	40	40	30 – 50
		Wohnfläche [m ²]	540	550	280 – 880
		Anzahl der Wohneinheiten	8	8	4 – 18
		Bodenrichtwert [€/m ²]	225	220	145 - 280

Für die Baujahresklasse 1979 bis heute liegen lediglich zwei Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser vor, über die auch Informationen zu Mieten und Ausstattungsmerkmalen vorhanden sind. Daher können keine Mittelwerte veröffentlicht werden.

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

Die angegebenen Spannen stellen die Bandbreite der Einzelwerte dar, die Standardabweichung beschreibt den statistischen Streubereich des Liegenschaftszinsses.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, die 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 2019 standen 13 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser mit den folgenden Merkmalen zur Verfügung:

- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- tlw. Modernisierungs- oder Renovierungsstau
- Baujahresgruppe bis 1948: ca. 35% der Gebäude standen unter Denkmalschutz

	Baujahr	Tatsächliche Preisspanne [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl der Kaufverträge
Überwiegender Leerstand	bis 1948	700 bis 1.295	7
	1949 - 1965		-
Unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes (mit oder ohne Heizung)	bis 1948		1
	1949 - 1965	565 bis 1.130	5

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 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 (LZ-W 2016) abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.2 und 8.3 beschrieben ist.

Mehrfamilienhäuser 1% bis 20 % Gewerbeanteil	Liegenschaftszinssatz			
	2018		2019	
	Wert	tats. Spanne	Wert	tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	5,4	4,5 – 8,2	4,6	3,0 – 6,9
Standardabweichung [%]	± 1,61		± 1,30	
Anzahl der Kaufpreise	6		11	
Merkmale:				
Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche]	5,10	3,40 – 5,70	5,40	3,60 – 8,10
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	29 - 49	37	27 - 46
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	600	325 – 930	690	350 – 1100
Gewerblicher Anteil [%]	15	6 - 20	15	9 - 20
Anzahl der Einheiten	8	4 - 12	10	5 - 17
Bodenrichtwert [€/m ²]	215	185 - 255	210	175 - 270

Nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses ist die Höhe des Liegenschaftszinses abhängig von der Mietvertragslaufzeit und der Bonität der Mieter.

Die 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	Ertragsfaktoren			tats. Spanne
	2017	2018	2019	
Mehrfamilienhäuser 1 bis 20% Gewerbeanteil	Wert	Wert	Wert	
Ertragsfaktor	11,5	12,6	13,5	9,9 – 15,9
Anzahl der Kaufpreise	10	6	11	

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	2016/2017		2017/2018		2018/2019	
			Wert	tats. Spanne	Wert	tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	6,7	4,5 – 10,3	5,6	4,2 – 9,0	5,2	3,3 – 6,8
Standardabweichung [%]		± 1,75		± 1,17		± 1,23
Anzahl der Kaufverträge	27		22		20	
Merkmale:						
Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche]	5,20	4,20 – 8,05	5,30	3,80 – 8,10	5,45	3,70 – 8,75
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	27 - 59	36	30 - 47	36	30 - 47
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	615	229 - 1163	750	310 - 1650	690	310 - 1640
Gewerblicher Anteil [%]	33	22 - 57	33	22 - 54	34	22 - 56
Anzahl der Einheiten	8	4 - 20	6	3 - 20	8	4 - 15

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	2016	2017	2018	2019
Ertragsfaktor [Mittelwert]	9,9	11,5	11,9	12,7
Anzahl der Fälle	9	10	11	10

*¹ Die gemischt genutzten Gebäude haben im Durchschnitt einen gewerblichen Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag in Höhe von rd. 33%.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Bei diesem Immobiliensegment 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 derartige Objekte betrug im Jahr 2019 insgesamt 56 (2018: 57). Der Geldumsatz mit 128 Mio. € ist gegenüber 2018 (104 Mio. €) um 23 % gestiegen. In ihm ist die Umsatzsteuer, soweit erkennbar, nicht enthalten.

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.

	2017	2018	2019
	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne
Ertragsfaktor	6,5 bis 15,6	9,9 bis 16,6	7,0 bis 19,0
Nutzfläche [m ²]	255 – 10.500	320 – 7.900	430 – 4.100
Anzahl Kaufverträge	7	7	12

Die Angaben dienen vorrangig dem Überblick über den Immobilienmarkt und zeigen die Merkmale der analysierten 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

Bei diesem Immobiliensegment 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 2019 insgesamt 61 (2018: 52). Der Geldumsatz mit 56 Mio. € (2018: 37 Mio. €) ist deutlich gestiegen.

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

Das größte Marktsegment auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt sind die Eigentumswohnungen, knapp 60% aller Verkäufe. Dementsprechend groß ist auch die Datenmenge für eine detaillierte Analyse – sowohl bei Neubauten als auch bei gebrauchten Wohnungen.

Bei den **Neubauten** betrug der durchschnittliche Preis 3.210 €/m² Wohnfläche. 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 durchschnittlich 3.770 €/m² Wohnfläche. In diesem Segment ist der Anteil der teuren Wohnungen mit Preisen über 300.000 € am Gesamtumsatz gestiegen. Mittlerweile kosten 76% aller verkauften neuen Eigentumswohnungen über 300.000 €, 24% sogar über 400.000 €.

Deutlich zugenommen hat die Anzahl der Verkäufe von **gebrauchten Eigentumswohnungen**, insgesamt waren es 13% mehr als im Vorjahr. 1969 Wohnungen wurden verkauft, im Vorjahr 1745 Wohnungen.

Bei diesen Wohnungen lag der Durchschnittspreis bei 1.340 €/m² Wohnfläche, 6,3% mehr als im Vorjahr. Dieser variierte stark mit der Größe und dem Alter der Wohnung. Außerdem beeinflussten die 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 1.280 €/m² Wohnfläche, wenn sie klein und alt ist. Wenn sie groß ist und in einem neueren Gebäude liegt, wurde ein Preis bis 2.240 €/m² Wohnfläche erzielt. Insgesamt stiegen hier die Preise gegenüber dem Vorjahr um 3,6% bis 9,4%.

Gerade die kleinen und alten Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren erheblich an Wert gewonnen. Innerhalb von sechs Jahren (2012 – 2019) stieg der Durchschnittspreis einer 40 Jahre alten Wohnung mit einer Wohnfläche von 30 bis 49 m² um 74%.

Bemerkenswert ist, dass die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude den Preis erheblich beeinflusst, je mehr Wohnungen, desto niedriger der Preis. Auch die Geschoßlage hat einen nicht unerheblichen Einfluss, die höchsten Zuschläge erfahren 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 15,2-fachen des Jahresrohertrages mit einer Spanne von 8,9 bis 24,3.

Zu einer Eigentumswohnung gehört meist auch ein **Stellplatz**, der aber separat miterworben wird, aber nicht in den o.a. Preisen enthalten ist.

Bei neugebauten Wohnanlagen kostete 2019 ein oberirdischer Stellplatz unter freiem Himmel im Durchschnitt 5.400 €, im Vorjahr 6.400 €. Für einen Tiefgaragenstellplatz wurden 17.500 € gegenüber 17.700 € im Vorjahr gezahlt. Bei gebrauchten Immobilien lag dieser Preis bei 5.000 € bzw. 9.400 €.

Marktdaten im Einzelnen

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 2.140 Kaufverträge über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1.951 Kaufverträgen sind die Vertragszahlen damit um rd. 10 % 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 2019 verkauft worden sind. Aufgrund der geringen Fallzahlen wird der Teilmarkt der umgewandelten Eigentumswohnungen nicht mehr gesondert statistisch analysiert.

Die registrierten Kaufverträge über Teileigentum verteilen sich auf 102 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a., 62 Verträge über Appartements in einer Seniorenresidenz, die als Teileigentum veräußert wurden sowie 131 Verträge über Tiefgaragenstellplätze u.ä.

Wohnungseigentum	2016		2017		2018		2019	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
- Neubau	101	31,0	94	31,8	121	41,4	67	23,9
- Umwandlung	56	11,4	54	11,2	85	15,0	104	22,1
- Wiederverkauf	1.695	127,4	1.826	143,9	1.745	155,6	1.969	180,2
Teileigentum	207	9,6	177	5,7	204	12,7	295	20,7

6.1 Wohnungseigentum

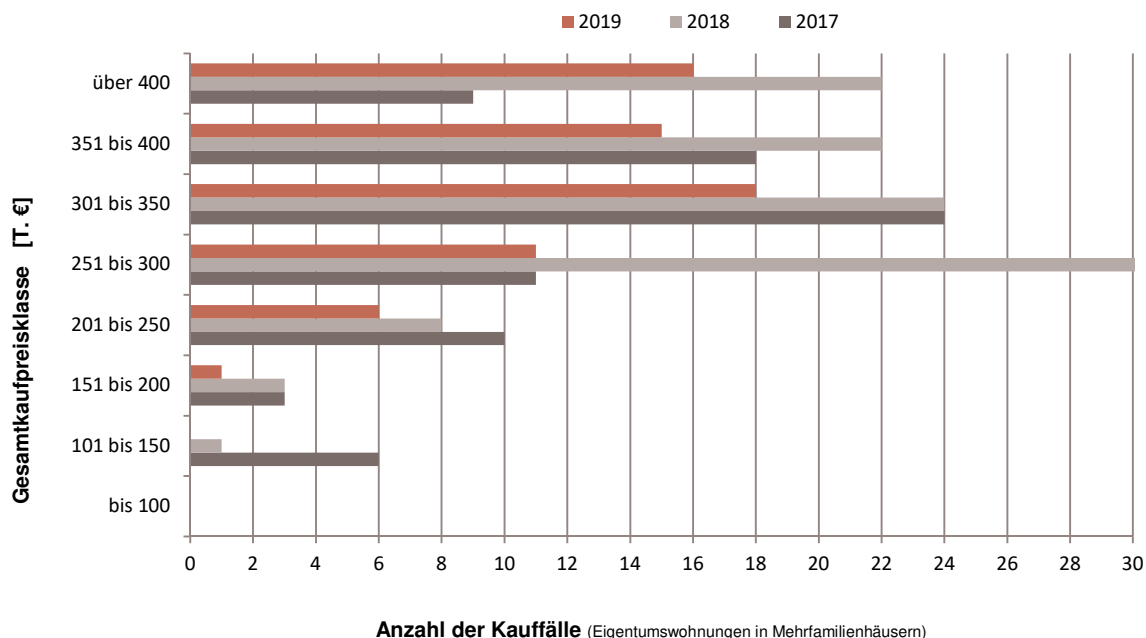
6.1.1 Durchschnittspreise

6.1.1.1 Neubauten

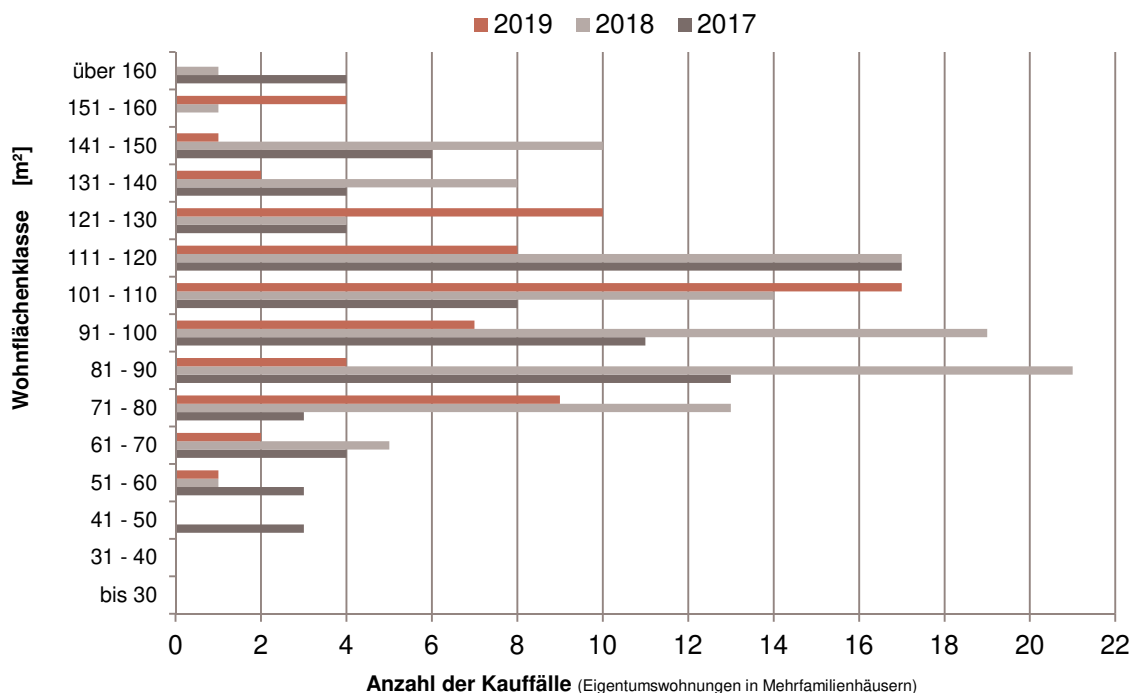
Insgesamt wurden 67 Kaufverträge über neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl ist damit gegenüber dem Vorjahr (121) um 45% zurückgegangen.

Von diesen 67 Eigentumswohnungen lagen 65 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, bei 5 Eigentumswohnungen handelte es sich um Penthouse-Wohnungen. Die restlichen 2 Kaufpreise bezogen sich auf Eigentumswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

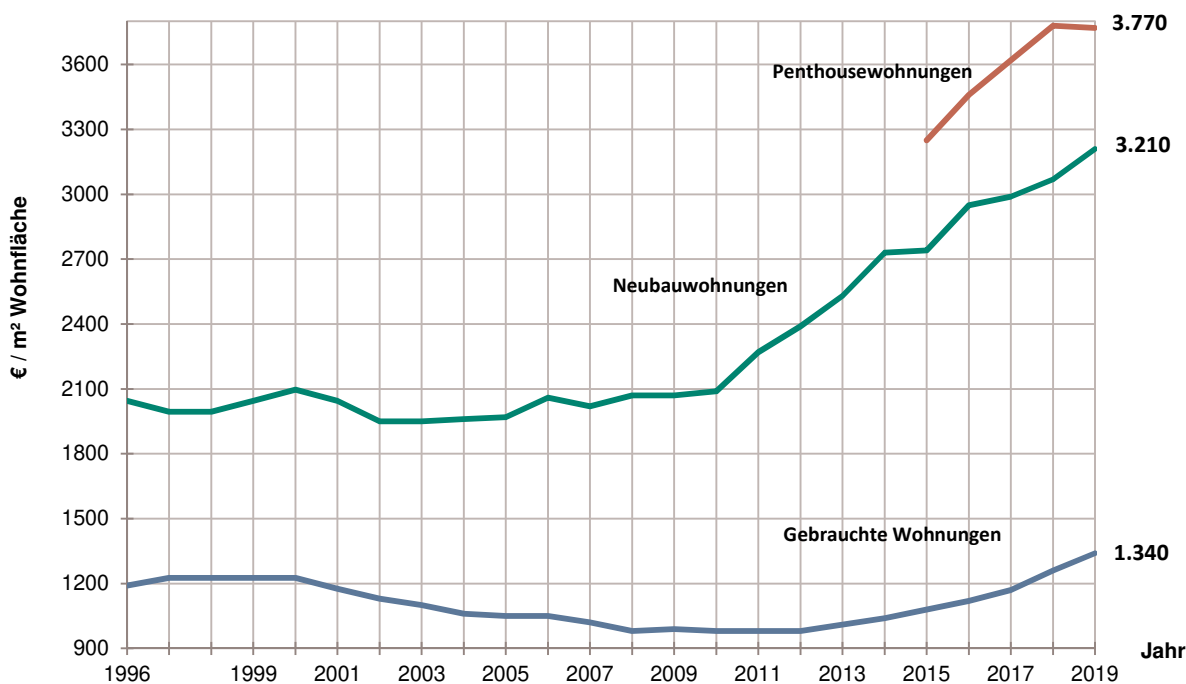
Die nachfolgende Grafik bezieht sich auf die Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Sie stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik bezieht sich auf die Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier werden die Wohnungen in Wohnflächenklassen eingeteilt. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 105 m².



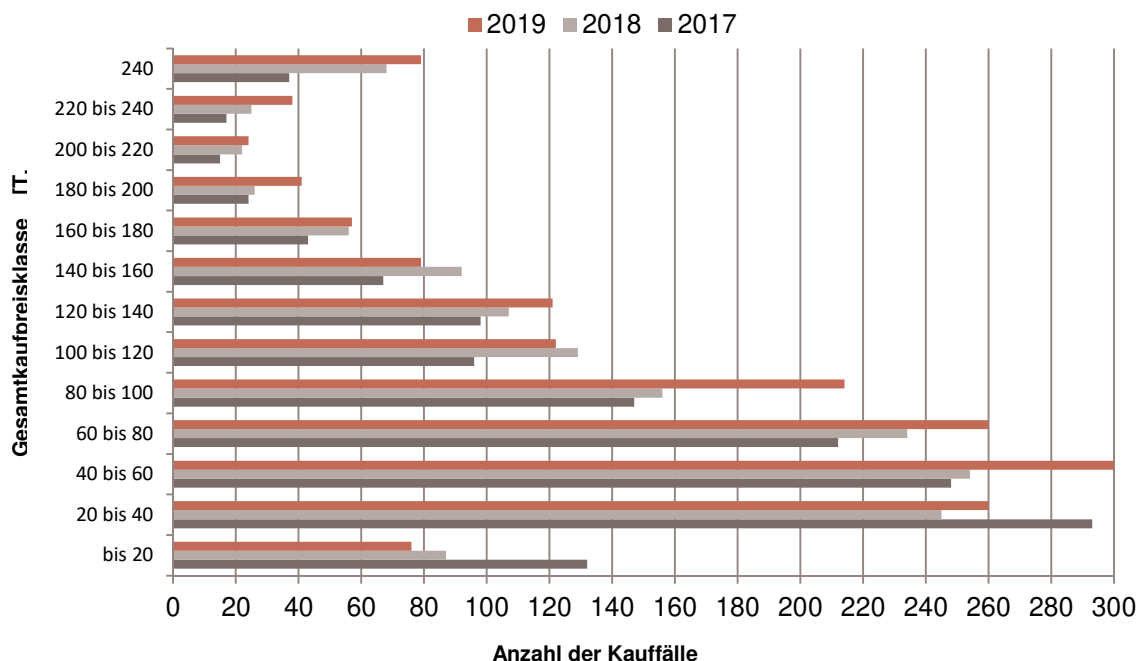
Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für **Eigentumswohnungen incl. Penthousewohnungen** beträgt **3.250 €** (+3,8% gegenüber dem Vorjahr) bei einer Standardabweichung von ± 384 €/m² Wohnfläche. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen 2.470 €/m² und 4.160 €/m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für eine **neugebaute Eigentumswohnung ohne die Penthousewohnungen** beträgt **3.210 €** (+ 4,5% gegenüber dem Vorjahr). Aus den 5 Kaufpreisen für Penthouse-Wohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche von 3.770 €. Die Preisspanne bewegte sich zwischen 3.070 €/m² und 3.910 €/m² Wohnfläche. Darüber hinaus standen zwei Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen in **Zweifamilienhäusern** zur Verfügung.



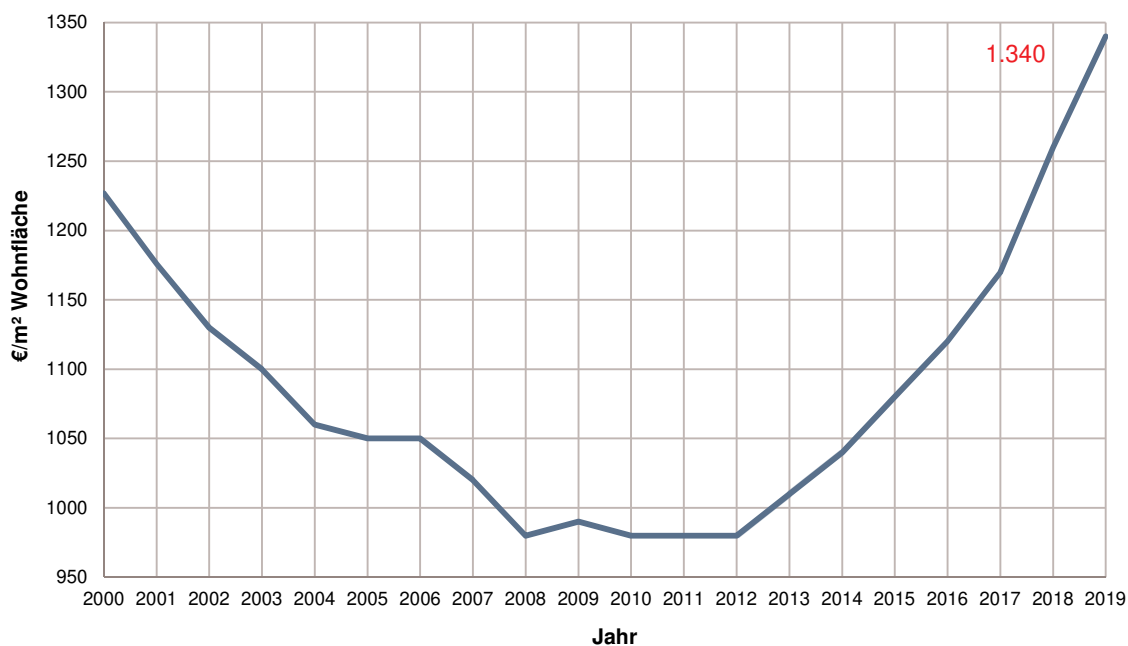
6.1.1.2 Wiederverkäufe

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 1.969 Kaufverträge über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 % 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 456 Kaufverträge der insgesamt 1.969 Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 73 m². Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **1.340 €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 482 €/m². Er ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 % gestiegen und ist damit seit 1980 der höchste Wert.



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
2018	3 070	257	1 260	129
2019	3 210	269	1 340	137

6.1.3 Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwerte)

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bis heute hat der Gutachterausschuss nur Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Die Immobilienrichtwerte sind auf der Internetseite der Gutachterausschüsse <http://www.boris.nrw.de> zu finden.



Die Immobilienrichtwerte sind in Zonen mit Wohngebiets- oder Mischgebietsausweisung dargestellt und beziehen sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2020 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 bis 2019. Dabei wurden die Kaufpreise der zurückliegenden Jahrgänge über den Preisindex für Wohnungseigentum auf den 01.01.2020 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen 2.470 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2014 bis 2019	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	145 €/m ² bis 400 €/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/Anlage	3 bis 190	
Ausstattung	Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung	

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurde der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Eigentumswohnungen in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach hat der Kaufzeitpunkt, das Alter, die Wohnfläche, die Ausstattung, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, der Bodenrichtwert, die Geschosslage, das Vorhandensein eines Balkons und die Vermietungssituation einen signifikanten Einfluss.

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt wird.

Für das Berechnungsmodell ergibt sich ein R^2 von 0,60. Das heißt, dass rd. 60% der Streuung des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Merkmale erklärt werden kann.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Eigentumswohnungen mit folgenden Eigenschaften (= **Normierte Eigentumswohnung**):

Merkmal	Bereich
Stichtag	01.01.2020
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Wiederverkauf
Baujahr	1970
Wohnfläche	70 bis 89 m ²
Ausstattungs-klasse	mittel
Geschoss-lage	Erdgeschoss
Balkon	vorhanden
Anzahl der Wohneinheiten im Ge-bäude	7 bis 9
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 Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert einer Eigentumswohnung haben, sind die Lage im Stadtgebiet, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, die Geschoss-lage, die Ausstattung, das Vorhandensein eines Balkons und die Mietsituation. Auch der Einfluss des Hausgeldes wurde untersucht. Hier konnte aber statistisch kein signifikanter Einfluss ermittelt werden. Nach Kenntnissen des Gutachterausschusses führt ein überdurchschnittlich hohes Hausgeld (über 5 €/m² Wohnfläche) zu Abschlägen bei der Kaufpreisfindung. Die entsprechenden Umrechnungsfaktoren gem. §15 (1) ImmoWertV sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungsfaktoren im Grenzbereich zweier Klassen unter Hinzuziehung der Nachbarklasse sachverständig vorzunehmen ist. Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich auf die Mitte der Klasse. Weitere Merkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt sind. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Die Umrechnungsfaktoren wurden nur aus Kaufpreisen für Wohnungen in Gebäuden ohne Aufzug untersucht.

Weicht **das Alter des Gebäude** für die zu bewertende Eigentumswohnung von dem Alter der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

Alter des Gebäudes	Umrechnungsfaktor bzgl. des Alters
3 bis 10 Jahre	1,48
11 bis 20 Jahre	1,31
21 bis 30 Jahre	1,15
31 bis 40 Jahre	1,09
41 bis 50 Jahre	1,00
51 bis 68 Jahre	1,02
ab 69 Jahre	1,04

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

Wohnfläche im Gebäude	Umrechnungsfaktor bzgl. Wohnflächen
30 m ² bis 49 m ²	0,85
50 m ² bis 69 m ²	0,93
70 m ² bis 89 m ²	1,00
90 m ² bis 109 m ²	1,02
110 m ² bis 129 m ²	1,05
ab 130 m ²	1,10

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

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Umrechnungsfaktor bzgl. Wohneinheiten
3 bis 4	1,04
5 bis 6	1,04
7 bis 9	1,00
10 bis 16	0,97
17 bis 30	0,96
>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 Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

Geschosslage im Gebäude	Umrechnungsfaktor bzgl. Geschosslage
EG	1,00
1. OG	1,00
2. OG	0,98
3. OG	0,96
ab 4.OG	0,96
DG	1,02

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 Immobilienrichtwert 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 Immobilienrichtwert 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 Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

Mietsituation	Umrechnungsfaktor bzgl. Mietsituation	
	Wohnfläche <= 50 m ²	Wohnfläche > 50 m ²
unvermietet	1,00	1,00
vermietet	1,00	0,94

Anwendungsbeispiel

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Wohnfläche:	80 m ²	Alter der Wohnung:	35 Jahre
Anzahl der Einheiten:	6 Wohnungen	Ausstattung:	gehoben
Geschosslage:	4. OG	Mietsituation:	vermietet
Balkon:	vorhanden		

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW)	1.320 €/m ²
Korrektur für Wohneinheiten	x 1,04
Korrektur für Geschosslage	x 0,96
Korrektur für Ausstattung	x 1,15
Korrektur für Balkon	x 1,00
Korrektur für Wohnfläche	x 1,00
Korrektur für Alter	x 1,09
Korrektur für Mietsituation	x 0,94
Angepasster Immobilienrichtwert	1.553 €/m²
Vergleichswert	80 m ² x 1.553 €/m ² = rd. 125.000 €

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

Wohnungseigentum - vermietet -	2018		2019	
	Wert	Tats. Spanne	Wert	Tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	4,3	2,1 – 7,7	4,0	1,7 – 7,8
Standardabweichung [%]	± 1,47		± 1,44	
Anzahl der Kaufpreise	68		80	
Merkmale:				
Miete [€/m ² Wohnfläche]	6,10	4,00 – 10,00	6,40	4,00 – 12,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	20 – 64	39	21 – 66
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	63	24 - 140	60	22 - 140

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.

Wohnungseigentum - vermietet -	2016	2017	2018	2019	
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Tats. Spanne
Ertragsfaktor	14,0	14,1	14,9	15,2	8,9 – 24,3
Anzahl der Kaufpreise	45	71	68	80	

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.

		2017		2018		2019		Spanne [€]
		Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	
Garagen	Neubau	12.800	1	17.700	7	17.500	12	12.000-19.000
	Wieder- verkauf	9.000	121	9.100	115	9.400	179	2.500-16.000
Tiefgaragen- stellplätze	Neubau	16.800	18	17.600	93	17.500	61	9.000-20.500
	Wieder- verkauf	8.900	53	9.000	51	9.600	71	3.000-18.000
Oberirdische Stellplätze	Neubau	7.000	10	6.400	11	5.400	9	5.000-6.000
	Wieder- verkauf	4.400	41	4.300	38	5.000	39	2.000-10.000

n = Anzahl der Kaufpreise , Spanne = tatsächliche 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 Grundlagen

8.1.1 Grundstücksbewertung ist Sozialwissenschaft

Im Gebäude der anerkannten Wissenschaften gehört die Grundstücksbewertung zu den Sozialwissenschaften.

„In den Sozialwissenschaften werden Strukturen und Funktionen sozialer Verflechtungszusammenhänge von Institutionen und Systemen und auch deren Wechselwirkung mit Handlungs- und Verhaltensprozessen der einzelnen Individuen (Akteure) theoriegeleitet oder empirisch analysiert.“ (Quelle : Wikipedia).

In der weiteren Untergliederung zählt sie zu den Wirtschaftswissenschaften. Diese beschäftigen sich u.a. mit der Psychologie des Menschen als Käufer von Wirtschaftsgütern. Wie entstehen Preisvorstellungen bei Käufern, welche Parameter beeinflussen die Kaufentscheidung, welchen Einfluss haben sie?

Genau dies ist auch ein Ansatz in der Grundstückswertermittlung, Erklärungsmodelle zu finden, warum eine bestimmte Immobilie zu dem vereinbarten Kaufpreis übertragen wurde.

Dabei orientieren sich diese Bewertungsmodelle an dem klassischen Homo Oeconomicus:

Was haben Käufer dafür gezahlt?	Vergleichswert
Welchen Gewinn bringt ihm die Investition?	Ertragswert
Was kostet ihn das Wirtschaftsgut bei der Herstellung?	Sachwert

Die neueren Forschungen der Wirtschaftswissenschaft, vor allem die Erkenntnisse des Nobelpreisträgers Richard H. Thaler zeigen, dass das Modell des Homo oeconomicus unvollständig ist. Psychologische Faktoren spielen bei Kaufentscheidungen ein viel entscheidendere Rolle.

Daher können die Modelle der Grundstücksbewertung nur einen Teil der Kaufpreisgestaltung erklären. Die aus den statistischen Modellen abgeleiteten Parameter sind für die Verkehrswertermittlung als Prognose des wahrscheinlichsten Preises eine gute Hilfe, sie müssen aber durch den gutachterlichen Sachverstand ergänzt werden. Dieser Sachverstand bezieht sein Wissen vor allem durch die Nähe und die Aktionen im lokalen Grundstücksmarkt, durch Kundengespräche und Kontakten zu den lokalen Akteuren auf dem Immobilienmarkt.

Die Bündelung dieser Expertise aus statistischem Knowhow und der lokalen Kompetenz hat der Gutachterausschuss.

8.1.2 Grundsatz der Modellkonformität

Die in der ImmoWertV geregelten Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren sind unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität anzuwenden. Nach diesem Grundsatz muss das herangezogene Wertermittlungsverfahren exakt in der Weise angewendet werden, wie es vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der Erforderlichen Daten der Wertermittlung praktiziert worden ist. Dies betrifft insbesondere das Bewertungsmodell und die dabei gewählten Modellansätze unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksmerkmale der Grundstücke, die der Ableitung der erforderlichen Daten zugrunde liegen. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten.

8.1.3 Statistische Analyse

Um die Modellparameter ermitteln zu können, werden die Methoden der Statistik angewendet. Das am meisten benutzte Verfahren ist die Regressionsanalyse.

- Datengrundlage
Die Datengrundlage der Analysen sind die die Kaufpreise, ergänzt um die Zusatzinformationen aus den Erhebungsbögen. Zusätzlich werden Angaben aus öffentlichen Quelle wie dem Bauplanungsrecht oder Bauordnungsrecht verwendet. Erhebungsbögen liegen in max. 50% aller Kaufverträge vor.
- Stichprobe
In der Statistik ist die Stichprobe repräsentativ für die Grundgesamtheit. Ob dies bei der Auswertung der Daten der Kaufpreissammlung auch zutrifft, ist ein großes methodisches Problem. Es liegen zwar für max. 50 % aller Kaufverträge zusätzliche Informationen über die wertbeeinflussenden Merkmale der gekauften Immobilie vor. Ob diese Datenmenge aber repräsentativ für die 100% der Grundgesamtheit sind, ist nicht bekannt. So kann es z. B. sein, dass bestimmte soziologisch definierbare Käufergruppen oder Eigentümer in bestimmten Stadtteilen Aversionen gegen

Behörden haben und grundsätzlich solche Erhebungsbögen nicht beantworten. Bevorzugen solche Gruppen bestimmte Immobilientypen, so fehlen diese in der Auswertung, die Stichprobe ist nicht zufallsverteilt. Werden aus dieser Datenmenge Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit gezogen, können diese fehlerhaft sein.

- **Regressionsanalyse**
Die Regressionsanalyse ist eine statistische Analysemethode, die zum Ziel hat, Beziehungen zwischen einer abhängigen Variable und einer oder mehreren unabhängigen Variablen zu modellieren. In der Grundstücksmarktanalyse wird meist die lineare Regression angewendet. So beruht das indirekte Vergleichswertverfahren darauf. Hier wird die Abhängigkeit des Preises pro m² Wohnfläche einer Eigentumswohnung von der Größe der Wohnung, der Lage oder der Ausstattung statistisch modelliert. Die Qualität der Regression, also wie gut das statistische Modell die Realität erklärt, ist das Bestimmtheitsmaß „R²“. Je näher der Wert bei 1 liegt, desto besser erklärt das statistische Modell die Abhängigkeiten zwischen den Variablen. Während im Vergleichswertmodell noch gut lineare Abhängigkeiten bestehen, ist dies im Sachwertmodell schon schlechter.
- **Ausreißer**
Ein weiteres Problem sind die sogenannten Ausreißer. In der Statistik sind damit Werte gemeint, die weit außerhalb der anderen Werte liegen. Sie können ein Messfehler sein, aber auch Modellfehler. Gerade bei einem statistisch schwachen Sachwertmodell neigen Gutachterausschüsse dazu, extremere Preise als Ausreißer zu eliminieren. Letztlich sind solche Kaufpreise aber auch Markt, das Sachwertmodell bildet nur unzureichend die wertbeeinflussenden Merkmale solcher Immobilien ab. Der Gutachterausschuss Wuppertal hat sich daher entschieden, die breite Streuung der Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert durch eine Punktwolke sichtbar zu machen und keine Ausreißer zu eliminieren. Daher ist z.B. das Bestimmtheitsmaß bei freistehenden Einfamilienhäusern mit R²=0,24 so schlecht.

8.1.4 Gutachterlicher Gestaltungsspielraum

Die Erforderlichen Daten für die Wertermittlung, so wie sie von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse statistisch ermittelt werden, erklären nur einen Teil der Einflussfaktoren auf eine Immobilie: Nur den Teil, der technisch erfasst und mathematisch modelliert werden kann. Der restliche, unbekannt, psychologische Einfluss bleibt dabei außen vor.

Hier ist der Gutachterausschuss mit seinen lokalen Marktkenntnissen und seiner Berufserfahrung gefragt. Nur er ist in der Lage, die statistischen Ergebnisse mit seiner Wahrnehmung des Immobilienmarktes abzugleichen und ggf. Korrekturen vorzunehmen.

Der Grundstücksmarktbericht für Wuppertal ist mehr als reines Zahlenwerk, er bündelt die Expertise aus statistischen Knowhow der Geschäftsstelle und der lokalen Kompetenz des Gutachterausschusses.

8.2 Ermittlung des Bodenwertes

Für die Berechnung der erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) muss bei der Auswertung des Kaufvertrages der Grundstückswert für die wertrelevante Grundstücksfläche ermittelt werden.

Bei sehr großen Grundstücken wird sachverständig aufgrund der/des

- Gebäudetyps
- Grundrissfläche
- Geschossfläche
- Geschosszahl

diejenige Grundstücksfläche ermittelt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dem Gebäude zuzurechnen ist. Für die Errechnung der erforderlichen Daten wurde diese Fläche gemäß den Modellbeschreibungen zur Errechnung des Grundstückswertes herangezogen. Der darüber hinausgehende Grundstücksanteil wurde sachverständig hinsichtlich seiner Nutzungsqualität beurteilt und vom Kaufpreis abgezogen.

8.3 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Grundlage für die 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 11.07.2017 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/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2017-07-11.pdf

Dieses AGVGA-Modell kann auch über www.boris.nrw.de → Bodenrichtwerte → Standardmodelle heruntergeladen 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: Stehen derartige Gebäude auf dem Grundstück, so wurde der Kaufpreis wie folgt bereinigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Wert für eine „normal große“ Garage (BGF von 14 bis 20 m²) wurden i.d.R. 75% des im Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlichten Durchschnittswertes (9.100 €) für Garagen, nämlich 6.825 € berücksichtigt. Der Abzug von 25% erfolgt für den Bodenwertanteil der Garage, der bereits im gesamten Bodenwert enthalten ist. • Bei größeren Garagengebäuden (Garagen mit integriertem größerem Abstellraum, Doppelgaragen etc.) wurde sachverständig ein im Verhältnis höherer Wert berücksichtigt. • Sind separate Garagen oder Garagen- oder Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks vorhanden, wurde der Kaufpreises um den Gebäudezeitwert und den Bodenwert bereinigt. Dieser wurde mit 50% des Bodenwertes des Hauptgrundstücks ermittelt.
Bauliche Außen- und Gartenanlagen (P)	In der Regel 5% des Gebäudesachwertes
Bodenwert (P)	<p>Sachverständige Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Größe des Grundstücks • 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 10 €/m² berücksichtigt. Kaufverträge, die einen separat bebaubaren Grundstücksteil beinhalteten, wurden aus der Analyse ausgeschlossen.</p>

Gesamtnutzungsdauer (A)	Bei Fertighäusern in Holzbauweise aus den 1970er und 1980er Jahren wurde die Gesamtnutzungsdauer auf 70 Jahre reduziert.
Anlage 7 - Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile (A)	Auf der Grundlage von Luftbildern und Schrägluftbildern: Gaube : 1.500 €/m Balkon: 1.000 € zzgl. 750 €/m ² Vordach: 500 bis 1.000 €/Stück Treppe: 6.000 €/Stück

Der Sachwertfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis des bereinigten und normierten Kaufpreises zum errechneten Sachwert. Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem Jahr 2019 herangezogen. Zusätzlich wurde den Erwerbenden ein Erhebungsbogen zur Abfrage weiterer Objektmerkmale zugesandt.

8.4 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 des Grundstücksmarktberichtes 2014 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.

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 Immobilie 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 2016:
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 2019 Liegenschaftszinssätze für:

- Eigentumswohnungen
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser mit Gewerbemietanteil zwischen 1% und 60%

abgeleitet.

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sind in den Liegenschaftszinssätzen enthalten. Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modells der AGVGA.NRW, jedoch mit folgenden Abweichungen (A) bzw. Präzisierungen (P) abgeleitet:

Einflussgröße	Auswertungshinweis
Kaufpreis (P)	Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises um <ul style="list-style-type: none"> • Schäden und Mängel an Gebäuden • Nicht angrenzende Flächen außerhalb des Hausgrundstücks • Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks • Evtl. vorhandenes Inventar
Wohn- und Nutzfläche	nach Angaben der Erwerber*innen, einem Exposee oder aus dem Kaufvertrag
Rohertrag (A)	Die Liegenschaftszinssätze wurden nur mit tatsächlich am Markt gezahlten Mieten ermittelt, die dem Gutachterausschuss vom Erwerber übermittelt wurden oder die dem Kaufvertrag oder dem Exposee entnommen werden konnten.
Restnutzungsdauer (A)	Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden nicht berücksichtigt.
Bodenwert (P)	Sachverständige Ableitung des Bodenwertes auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung <ul style="list-style-type: none"> • der Lage der Immobilie innerhalb der Bodenrichtwertzone • dem Maß der baulichen Nutzung • der Grundstücksform nicht berücksichtigt wurden: <ul style="list-style-type: none"> • evtl. ausstehende Erschließungskosten • der Bezug zur Himmelsrichtung • die Topographie des Grundstücks
Bewirtschaftungskosten (P)	für 2019 nach dem Modell der AGVGA.NRW <u>Verwaltungskosten (jährlich)</u> Je Wohnung 295 € Je Eigentumswohnung 353 € Je Garage/Einstellplatz 39 € Gewerbliche Nutzung 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages <u>Instandhaltungskosten (jährlich)</u> Je m ² Wohnfläche 11,60 €/m ² Garagen-/Tiefgaragenstellplatz 68 € Carport 42 € Stellplatz 26 € Gewerbliche Nutzung wie <ul style="list-style-type: none"> • Büros, Praxen, Geschäfte etc. 11,60 €/m² • SB-Verbrauchermärkte 5,80 €/m² • Lager, Logistik, Produktionshallen etc. 3,87 €/m² <u>Mietausfallwagnis</u> Wohnen, Garagen/Stellplätze 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages Gewerbe 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages

8.5 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 8.2 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, die aus Kaufverträgen und Fragebögen gewonnen wurde, beinhaltet Mieten aus den Jahren 2018 und 2019.

Alle Lagen	Preisspanne tats. Spanne [€/m ² / Nutzfläche]	Anzahl	Nutzfläche tats. Spanne [m ²]
	1,60 bis 4,60	24	50 bis 3.700

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 die letzte 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 2019. Die Datenmenge enthielt keine Mieten aus Innenstadtlagen.

Alle Lagen außerhalb Innenstadtlagen	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	45	15 bis 80	± 11	141
Tiefgaragenstellplatz	50	30 bis 90	± 22	11
Oberirdischer Stellplatz	25	10 bis 50	± 10	44

9.5 Mietspiegel 2018 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal

Der Mietspiegel 2018 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal ist am 22.12.2018 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 21.12.2020.

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 106, 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/auskuenfte.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 105, 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-buergerser-vice/bauen_wohnen/altaktenarchiv/102370100000177385.php

Bauordnungsrecht

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105, 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/vv/oe/105.24.php

Denkmalschutz

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105, 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/denkmalliste-online/ Alle Denkmäler können auch unter http://geoportal.wuppertal.de in einer Stadtkarte eingesehen werden.

Erschließungsbeiträge

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 104, 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 / -6034
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

Planungsrecht

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Herr Ziegeler
Telefon	0202 / 563-5980
E-Mail	planungsrecht@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 *Stadtentwicklung und Städtebau* der Stadt Wuppertal

*¹ Stichtag jew. zum 30.09.

Kennzahlen	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Beschäftigungsquote in %	51,7	52,4	53,5	54,4
Pendlersaldo (zum 30.06.)	102	195	1.680	-39
Anzahl der innerstädtischen Umzüge	30.543	29.151	27.371	24.076
Anzahl aller Haushalte	180.103	181.790	183.158	183.845
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	32,9 %	33,3	34	37%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	13,9 %	13,7	14	14%
Paarhaushalte ohne Kinder	22,9 %	22,8	23	23%
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	13,9 %	14,1	14	14%
Paare mit Nachkommen	4,3 %	4,1	4	4%
Alleinerziehende	4,9 %	4,8	5	5%
sonstige Haushalte	7,2 %	7,2	7	7%

Quelle: Ressort *Stadtentwicklung und Städtebau* der Stadt Wuppertal

11.1.2 Baufertigstellungen (Jahresdaten)

Das Ressort Bürgeramt der Stadt Wuppertal erfasst im Rahmen der Hochbaustatistik alle Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Aus der Hochbaustatistik wurden von der Stadt Wuppertal nachfolgende Daten über die Anzahl der **Baufertigstellungen** in Wuppertal freundlicherweise zur Verfügung gestellt:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wohngebäude mit einer Wohnung	132	101	170	91	170	65	97
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	26	7	12	10	5	8	5
Wohngebäude insgesamt	166	125	196	130	223	85	126
Wohnungen in Wohngebäuden	310	290	408	411	466	211	360
Nichtwohngebäude (mit überwiegender Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	26	32	45	28	37	49	55
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	0	1	13	-2	4	-8	
Gesamtzahl Gebäude	192	157	241	158	260	134	182
Gesamtzahl Wohnungen	332	291	421	409	470	203	402

Quelle: Ressort *Stadtentwicklung und Städtebau* 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.

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

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 (<http://gutachterausschuss.wuppertal.de>):

- **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.
- **Passantenfrequenzanalyse**
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal führt seit 1992 Passantenfrequenzzählungen in den Innenstädten von Wuppertal durch. Die Ergebnisse dieser Messungen sind Grundlage für die Auswertung von Einzelhandelsmieten in den Innenstädten und der Bodenrichtwerte in den Innenstadtlagen. Im Herbst 2019 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> und über das Geopoortal der Stadt Wuppertal <https://www.wuppertal.de/microsite/geoportal/index.php> eingesehen werden.

11.2.4 Passantenfrequenzen für die Cities von Barmen und Elberfeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal führt seit 1992 Passantenfrequenzzählungen in den Innenstädten von Wuppertal durch. Die Ergebnisse dieser Messungen sind Grundlage für die Auswertung von Einzelhandelsmieten in den Innenstädten und der Bodenrichtwerte in den Innenstadtlagen.

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 2019 wurden erneut die Passanten in den Innenstädten von Barmen und Elberfeld gezählt. Die Ergebnisse der Passantenfrequenzzählung 2019 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

Nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die Amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 12.12.2019.

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 50 nicht
anonymisierter Kauffälle
10,00 € für jeden weiteren
nicht anonymisierten Kauffall
anonymisierte Kauffälle: Zeit-
gebühr gem. § 2 (7)

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 13.02.2020 die im Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet, beschlossen und am 15.03.2020 veröffentlicht.

gez. Ricarda Baltz
Vorsitzende

gez. Detlef Starck
Stellvertretender Vorsitzender

gutachterausschuss.wuppertal.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal