

Engels 200 Jahre: Lichtkunst am Opernhaus

## Grundstücksmarktbericht **2021** für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wuppertal

# **Grundstücksmarktbericht 2021**

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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](mailto:gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de)  
Internet: <http://gutachterausschuss.wuppertal.de>  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

## **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://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/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehbar.

## **Bildnachweis des Titelfotos**

Illumination des Opernhauses anlässlich des Engelsjahrs 2020 © *Peter Krämer*, Wuppertal

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und Ihre Aufgaben</b>	<b>6</b>
1.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
1.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	7
1.3	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal	7
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2020</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>9</b>
3.1	Anzahl der verkauften Immobilien	9
3.2	Flächenumsatz	11
3.3	Geldumsatz	11
3.4	Umsatzentwicklungen	11
3.5	Zwangsversteigerungen	13
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>15</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	16
4.2	Zwei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau	16
4.3	Gewerbliche Bauflächen	16
4.3.1	Gewerbe- und Industrieflächen - Klassische Nutzung	16
4.3.2	Gewerbe-/Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“	16
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	17
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke - Arrondierungsflächen	18
4.7	Bodenrichtwerte	19
4.7.1	Definition, gesetzlicher Auftrag	19
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>	19
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	19
4.7.3.1	Definition und Erläuterungen	19
4.7.3.2	Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	20
4.7.3.3	Baureifes Land für den zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbau	20
4.7.3.4	Baureifes Land in den Innenstädten von Elberfeld und Barmen	21
4.7.3.5	Baureifes Land in den Nebenzentren	21
4.7.3.6	Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen	21
4.7.3.7	Bebaute Flächen im Außenbereich	22
4.7.3.8	Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	23
4.7.4.1	Fläche	23
4.7.4.2	Geschossflächenzahl	23
4.7.4.3	Lagevergleich	24
4.7.5	Indexreihen	24
4.7.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte	26
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>27</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
5.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29
5.1.1.1	Gesamtkaufpreise	29
5.1.1.2	Immobilienrichtwerte	30
5.1.1.3	Umrechnungskoeffizienten	31
5.1.1.4	Indexreihen	33
5.1.1.5	Sachwertfaktoren	34
5.1.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	36
5.1.2.1	Durchschnittspreise	36
5.1.2.2	Immobilienrichtwerte	39
5.1.2.3	Umrechnungskoeffizienten	40
5.1.2.4	Indexreihen	42
5.1.2.5	Sachwertfaktoren	43
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	45
5.2.1	Dreifamilienhäuser	45
5.2.1.1	Merkmale	45
5.2.1.2	Preise	45

5.2.1.3	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	46
5.2.2	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil	46
5.2.2.1	Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung	46
5.2.2.2	Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. unterschiedlicher Ausstattung	48
5.2.3	Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil 1% bis 20%)	49
5.2.3.1	Merkmale	49
5.2.3.2	Liegenschaftszinssätze	49
5.2.3.3	Ertragsfaktoren	50
5.2.4	Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 21% bis 60%	50
5.2.4.1	Merkmale	50
5.2.4.2	Liegenschaftszinssätze	50
5.2.4.3	Ertragsfaktoren	51
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegrundstücke	52
5.3.1	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	52
5.3.2	Gewerbe- und Industriegebäude	52
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>53</b>
6.1	Wohnungseigentum	54
6.1.1	Durchschnittspreise	54
6.1.1.1	Neubauten	54
6.1.1.2	Wiederverkäufe	56
6.1.2	Indexreihen	57
6.1.3	Immobilienrichtwerte	58
6.1.4	Umrechnungskoeffizienten	59
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	61
6.1.6	Ertragsfaktoren	62
6.2	Teileigentum	63
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>64</b>
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>65</b>
8.1	Grundlagen	65
8.1.1	Grundstücksbewertung ist Sozialwissenschaft	65
8.1.2	Grundsatz der Modellkonformität	65
8.1.3	Statistische Analyse	65
8.1.4	Gutachterlicher Gestaltungsspielraum	66
8.2	Ermittlung des Bodenwertes	66
8.3	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	66
8.4	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	68
8.5	Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren	69
<b>9</b>	<b>Mieten</b>	<b>70</b>
9.1	Mieten für Büro- und Praxisräume	70
9.2	Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen	70
9.3	Einzelhandelsmieten	70
9.4	Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	70
9.5	Mietspiegel 2020 Für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal	70
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>71</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>73</b>
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	73
11.1.1	Soziologische Daten	73
11.1.2	Baufertigstellungen (Jahresdaten)	74
11.2	Sonstige Produkte des Gutachterausschusses	74
11.2.1	OPEN DATA	74
11.2.2	Immobilien-Preis-Agent	75
11.2.3	Wohnlagenkarte für das Stadtgebiet Wuppertal	75
11.2.4	Passantenfrequenzen für die Cities von Barmen und Elberfeld	75
11.2.5	Kostenpflichtige Produkte	76

## 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 den Leser\*innen eine allgemeine Marktorientierung.

Der Grundstücksmarktbericht richtet sich an zwei Zielgruppen:

1. Den Bürger informiert er über die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in Wuppertal im Jahr 2020. Wie viele Verkäufe wurden getätigt, wie hoch sind die Umsätze? Daneben gibt er zur allgemeinen Orientierung einen Überblick über das Preisniveau für die verschiedenen Teilmärkte.
2. Für Bewertungssachverständige 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, Sachwertfaktoren oder Immobilienrichtwerte 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-, Ertrags- bzw. Vergleichswertes 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 47 erwähnte Liegenschaftszins von 3,6% 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 2020 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 Geobasis NRW 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 Verordnung über die Bildung der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der Fassung vom 08.12.2020 maßgeblich.

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

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

Der **Oberer Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

## 1.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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. Notariate 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 Immobilienrichtwerte 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 24.

Vorsitzende	Dipl.-Ing. Ricarda Baltz
Stellvertretende Vorsitzende	Dipl.-Ing. Matthias Aberle Dipl.-Ing. Jens Scherp 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 (ö.b.u.v.-Sachverständiger) Architekt Dipl.-Ing. Martin Lietz Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft Heike Purpur Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner (ö.b.u.v.-Sachverständiger) Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig Architekt Dipl.-Ing. Wolf-Ekhard Schäfer Dr.-Ing. Katharina Völkner Immobilienkaufmann IVD Stephan Vollmer Sparkassenbetriebswirt Frank Zölzer
Für Ermittlung der Bodenrichtwerte	Regierungsdirektorin Heike Tesche Regierungsrätin Martina Hill

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2020

Die Preissteigerungen der letzten Jahre haben sich weiter fortgesetzt, es sind die höchsten Steigerungsraten seit 50 Jahren.

In 2020 wurden weniger Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. So fiel die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen um 6% auf 3.758 Fälle. Auffallend dabei ist der nochmals starke Rückgang der Zwangsversteigerungen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 7,4% auf 944 Mio. € gefallen, dennoch der bisher zweithöchste 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 um 50.000 € auf 310.000 €, bei den Doppelhaushälften um 45.000 € auf 335.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren nochmals sehr verstärkt weiter fort. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2011 um rd. 60% gestiegen.

Im Jahr 2020 gab es keine Verkäufe von neugebauten Reihenhäusern, wohl aber von Doppelhaushälften. Bei 21 registrierten Verkäufen lag der Durchschnittspreis bei 458.000 €, 25% höher als vor 2 Jahren.

Relativ gering war der Umsatzrückgang bei dem Wohnungs- und Teileigentum. In diesem Immobiliensegment ist beim Wiederverkauf vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Eigentumswohnungen mit einem Gesamtpreis von über 240.000 € wurden 2020 130-mal verkauft, im Vorjahr waren es 80. Insgesamt betrug der Preisanstieg 6 bis 7%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg von 1.340 €/m<sup>2</sup> auf 1.440 €/m<sup>2</sup> 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 lagen jetzt durchweg über dem 14- bis 15-fachen des Jahresrohertrages.

Die Preise von Baugrundstücken stiegen, wie in den Vorjahren, im Jahr 2020 um rd. 5%.

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 von 295 Versteigerungen kamen in 2020 nur noch 44 Immobilien unter den Hammer. Im Jahr 2019 waren es noch 61, 2018 waren es 99.

Auffallend ist, dass in den Zwangsversteigerungen kaum noch „Schnäppchen“ gemacht werden, die Zuschläge erfolgten meist bei über 100% des angesetzten Verkehrswertes. 64% der Versteigerungserlöse lagen 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 01.01.2020 und dem 31.12.2020 notariell abgeschlossen und bis Ende Januar 2021 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeteilt 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 Textmarktes 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 nachfolgende Teilmärkte eingeteilt:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

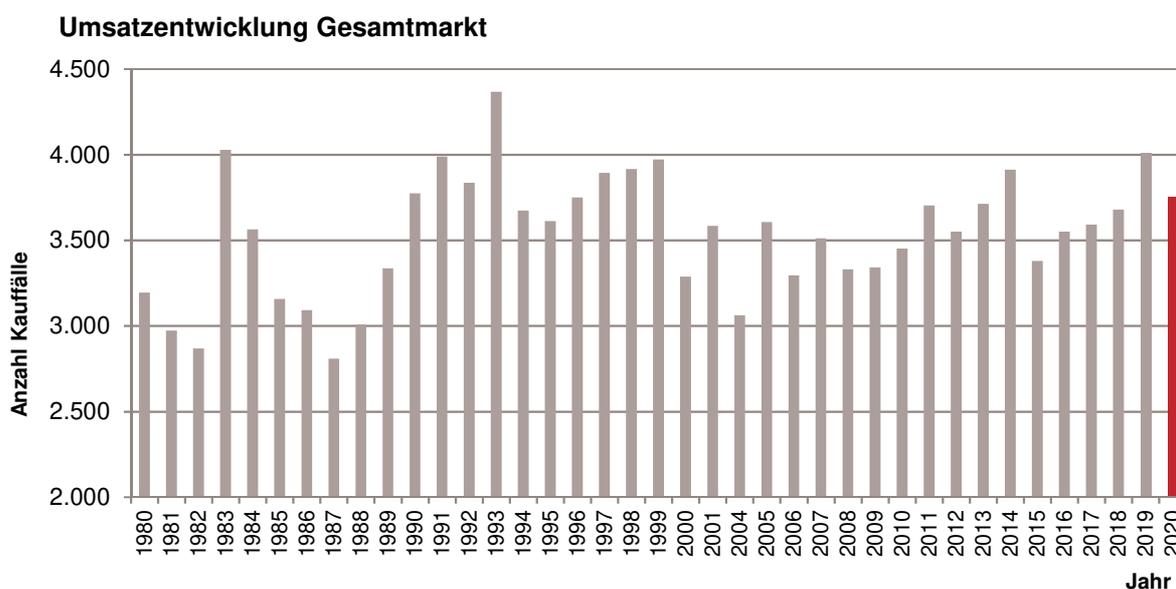
Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

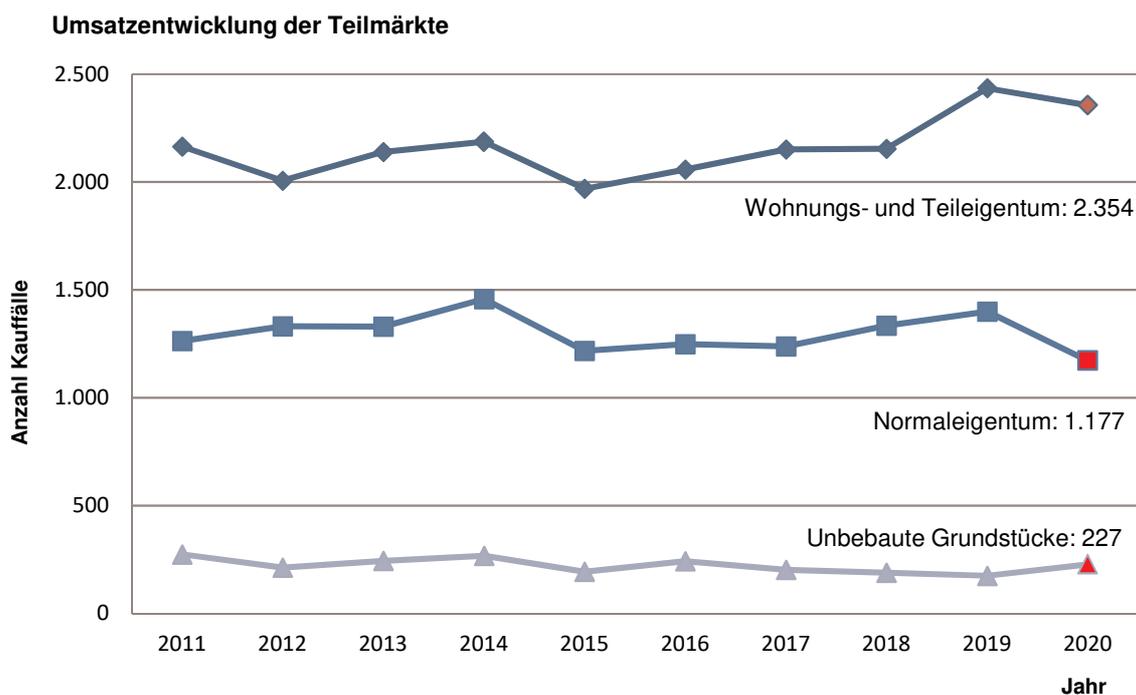
Der Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ umfasst alle Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

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 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.264 Grundstückskaufverträge und 44 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien 3.758. Im Vergleich zu 2020 ist diese Zahl damit um 6% zurückgegangen.





### Anzahl der Kauffälle in den 10 Stadtbezirken

Die folgende Tabelle stellt die in 2020 in den jeweiligen Stadtbezirken verkauften Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dar.

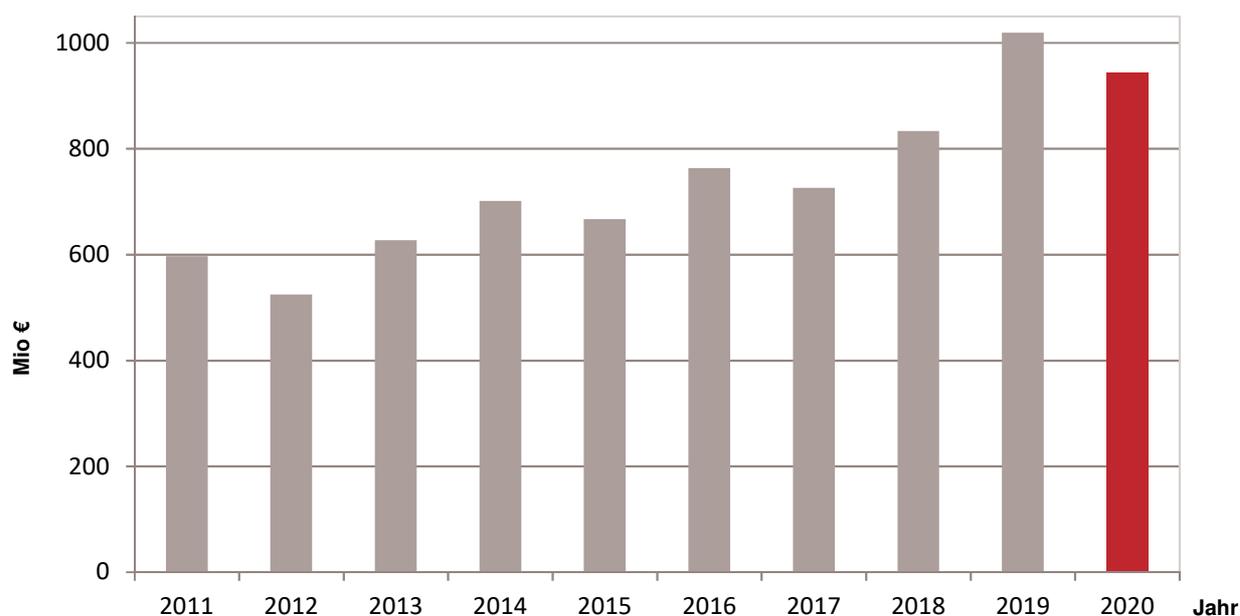
Stadtbezirk	Ein-/Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohnungseigentum
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Barmen	63	84	377
Cronenberg	68	21	84
Elberfeld	32	105	396
Elberfeld West	40	56	195
Heckinghausen	27	21	184
Langerfeld-Beyenburg	79	20	104
Oberbarmen	52	75	347
Ronsdorf	55	20	110
Uellendahl-Katernberg	115	20	181
Vohwinkel	69	24	122

### 3.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23,6% zurückgegangen und beträgt 190,4 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten.

### 3.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2020 um 7,4% zurückgegangen und beträgt rd. 943,8 Mio. €.



### 3.4 Umsatzentwicklungen

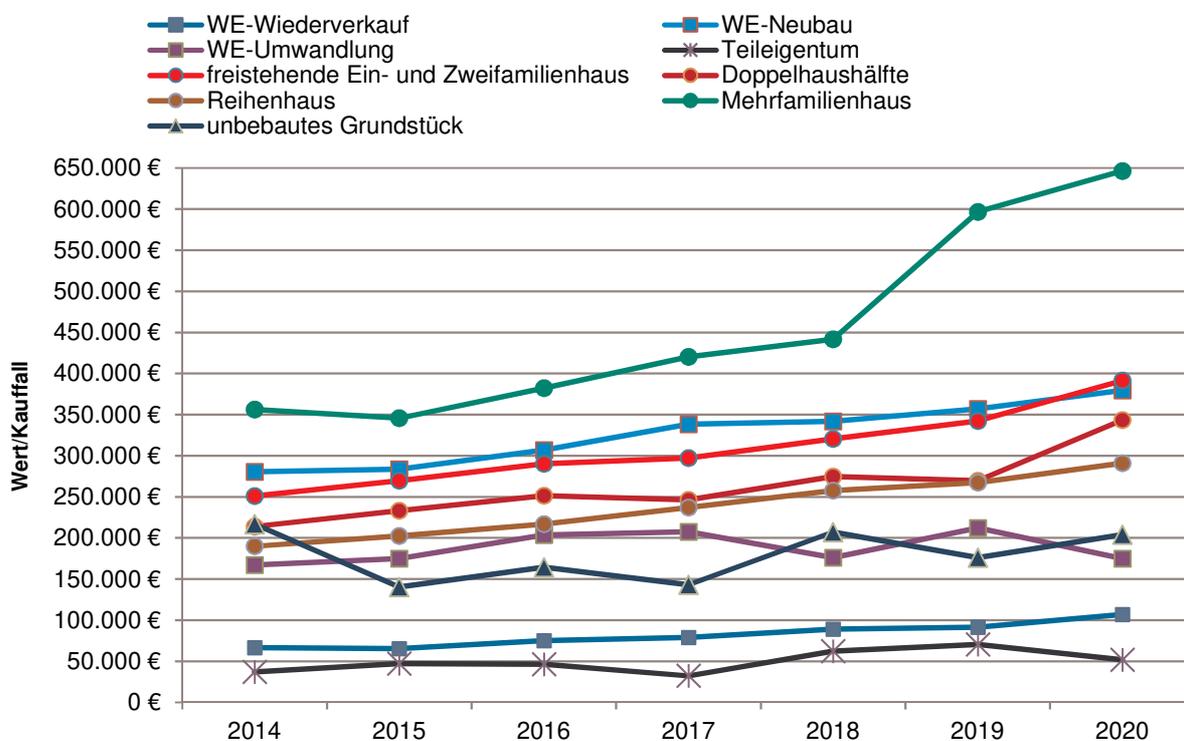
In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2015 bis 2020 dargestellt.

	2020			2019			2018		
	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]
<b>Gesamtmarkt</b>	3.758	943,8		4.010	1.019,1		3.679	833,2	
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	2.354	258,3		2.435	246,9		2.155	224,6	
WE-Wiederverkauf	1.923	197,4	102,7	1.969	180,2	91,5	1.745	155,6	89,2
WE-Neubau	42	15,9	379,5	67	23,9	357,2	121	41,4	342,0
WE-Umwandlung	135	23,1	171,3	104	22,1	212,1	85	15,0	176,1
Teileigentum	254	11,7	45,9	295	20,7	70,3	204	12,7	62,1
<b>1-2 Familienhäuser</b>	600	209,8		643	195,6		693	202,6	
freistehend	285	111,5	391,4	312	106,8	342,3	355	113,8	320,6
Doppelhaushälften	126	43,3	343,4	143	38,5	269,6	102	28,0	274,7
Reihenhäuser	189	55,0	291,0	188	50,3	267,4	236	60,8	257,6
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	446	287,2	643,9	571	340,7	596,7	475	209,8	441,8
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	227	46,5	203,8	175	30,8	175,9	189	39,2	207,2

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

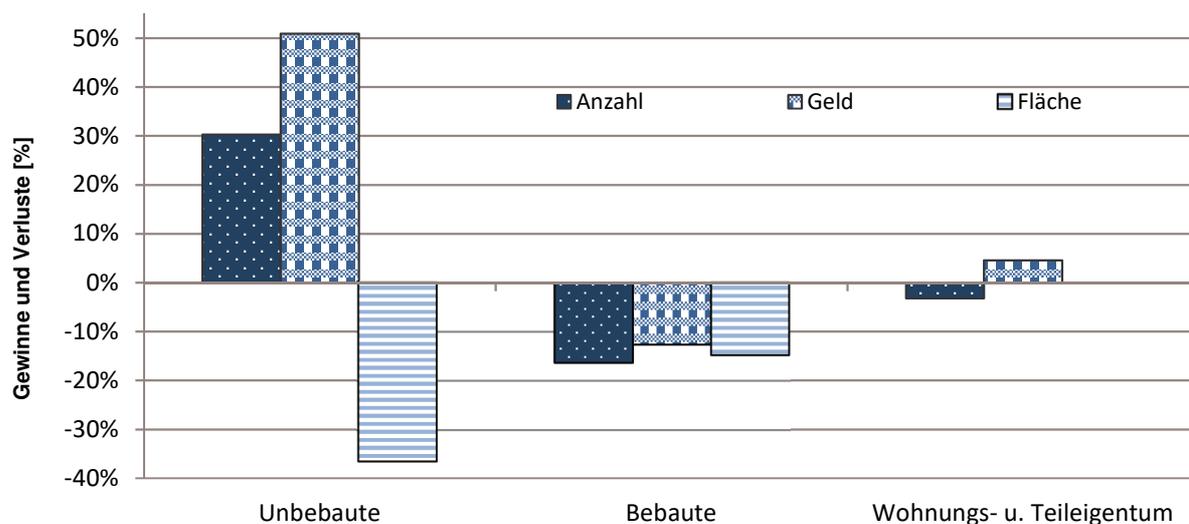
Der Wert/Verkaufsfall ist der Quotient aus Umsatz und Anzahl. Diese Kennziffer ist eine rein rechnerische Größe, bei der Unterschiede z.B. bzgl. Qualität, Größe und Alter der Immobilien unberücksichtigt bleiben. Es werden keine Kaufpreise mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ausgeschlossen oder bereinigt.

### Entwicklung des Wertes pro Verkaufsfall



## Gewinne und Verluste

Jahr	Teilmarkt	Kaufverträge		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
<b>Veränderungen 2019/2020</b>	Unbebaute Grundstücke	52	29,7%	15,7	50,9%	-37,9	-36,5%
	Bebaute Grundstücke	-223	-15,9%	-92,3	-12,4%	-21,0	-14,4%
	Wohnungs- und Teileigentum	-81	-3,3%	1,3	0,5%	entfällt	entfällt
	<b>Insgesamt</b>	<b>-252</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-75,3</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-58,9</b>	<b>-23,6%</b>

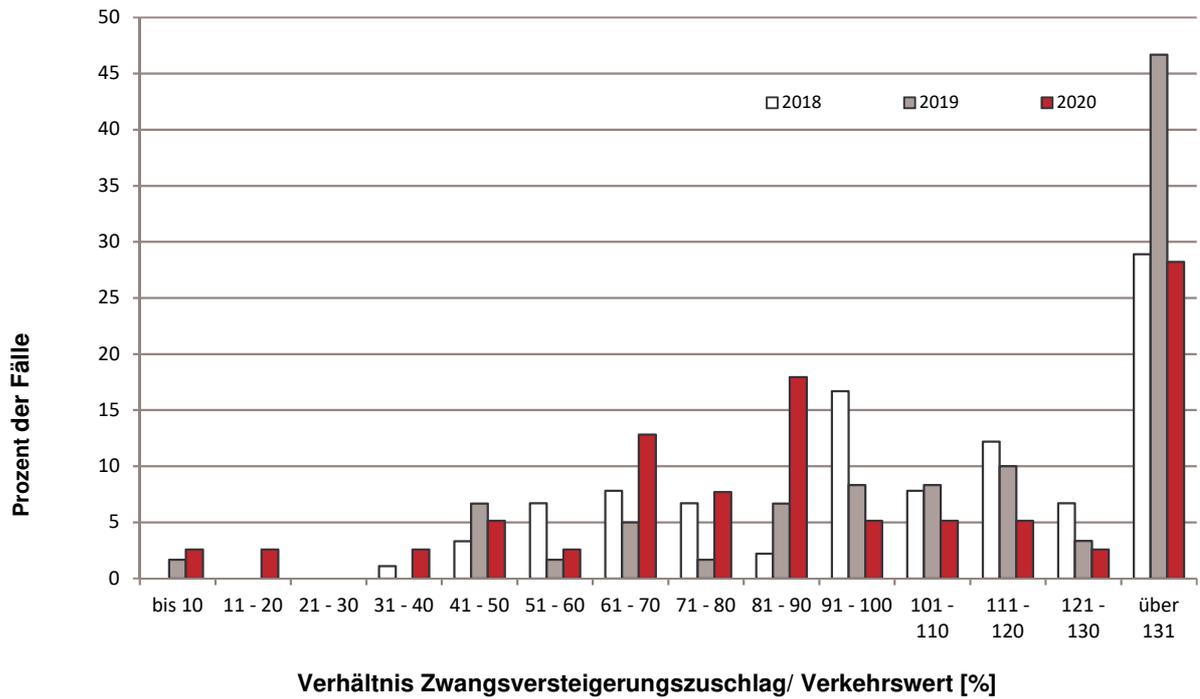


### 3.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2020 wurden dem Gutachterausschuss 44 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Das sind 1,2% aller Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 7,2 Mio. € (0,7% des Gesamtgeldumsatzes).

	Anzahl Zwangsversteigerungen						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	1	3	4	5	2	--	--
<b>Bebaute Grundstücke</b>	32	28	25	22	17	5	<b>14</b>
<b>Wohnungseigentum</b>	193	164	125	107	69	53	<b>28</b>
<b>Teileigentum</b>	30	28	20	15	11	3	<b>2</b>
<b>Summe</b>	<b>256</b>	<b>223</b>	<b>174</b>	<b>149</b>	<b>99</b>	<b>61</b>	<b>44</b>

Grundlage des Säulendiagramms sind Zwangsversteigerungen aus den Jahren 2018 bis 2020. Es zeigt die Häufigkeit in % der Zwangsversteigerungszuschläge.



## 4 Unbebaute Grundstücke

### Zusammenfassung

Im Jahr 2020 wurden 227 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke registriert. Das sind 30% mehr Transaktionen als im Vorjahr.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2020 wurden 70 baureife Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, rd. 70% mehr als im Vorjahr. Außerdem wurden 4 Erbbaurechtsgrundstücke registriert.

### Mehrfamilienhäuser

Im zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbau sind die Verkäufe im Jahr 2020 gering, es besteht jedoch eine große Nachfrage. Es wurden 14 Grundstücke veräußert, fünf weniger als im Vorjahr.

### 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.a.)

In der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 227 Kaufpreise über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2020 abgeschlossen wurden. Die Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 30% gestiegen.

Grundstücksart	Jahr	Anzahl	Flächenumsatz		Geldumsatz		
			Veränderung zum Vorjahr	[ha]	Veränderung zum Vorjahr	[Mio. €]	
Individueller Wohnungsbau	<b>2020</b>	<b>74</b>	<b>+ 72%</b>	<b>7,8</b>	<b>+ 152%</b>	<b>19,9</b>	<b>+ 140%</b>
	2019	43		3,1		8,3	
	2018	50		4,3		9,3	
Zwei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau*	<b>2020</b>	<b>14</b>	<b>- 26%</b>	<b>3,3</b>	<b>+ 22%</b>	<b>4,6</b>	<b>- 16%</b>
	2019	19		2,7		5,5	
	2018	13		1,5		1,9	
Gewerbliche Bauflächen	<b>2020</b>	<b>15</b>	<b>0%</b>	<b>10,5</b>	<b>+ 50%</b>	<b>12,3</b>	<b>+ 76%</b>
	2019	15		7,0		7,0	
	2018	19		11,0		15,9	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	<b>2020</b>	<b>57</b>	<b>+ 36%</b>	<b>34,7</b>	<b>- 52%</b>	<b>1,4</b>	<b>+ 17%</b>
	2019	42		72,0		1,2	
	2018	32		34,7		0,8	
Werdendes Bauland	<b>2020</b>	<b>14</b>	<b>+ 180%</b>	<b>6,3</b>	<b>+ 11%</b>	<b>7,2</b>	<b>+ 1%</b>
	2019	5		5,7		7,1	
	2018	7		11,2		9,4	
Sonstige unbebaute Grundstücke	<b>2020</b>	<b>54</b>	<b>+ 5,9%</b>	<b>3,2</b>	<b>- 6%</b>	<b>1,0</b>	<b>- 38%</b>
	2019	51		3,4		1,6	
	2018	68		8,4		1,8	

\* incl. Mischnutzung

#### **4.1 Individueller Wohnungsbau**

Bei Flächen für den individuellen Wohnungsbau 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- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden.

Von insgesamt 70 Kaufverträgen konnten 64 Kaufverträge (2019: 40) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche tatsächliche Kaufpreis lag bei **315 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **170 €/m<sup>2</sup>** und **465 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche, der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis lag bei **320 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche.

Zusätzlich wurden 4 Verkaufsfälle über Erbbaugrundstücke erfasst.

#### **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 14 Kaufverträgen kamen 12 Kaufverträge in die weitere Auswertung. Die tatsächlichen Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **70 €/m<sup>2</sup>** und **470 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise lagen in einer Spanne zwischen **90 €/m<sup>2</sup>** und **375 €/m<sup>2</sup>**. 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 2020 standen insgesamt 12 Kaufverträge (2019: 11) über derartige Grundstücke in der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Unter Berücksichtigung von ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen ergab sich aus 10 Transaktionen ein mittlerer Kaufpreis von **75 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche (2019: 80 €/m<sup>2</sup>). Die Preisspanne lag zwischen **30 €/m<sup>2</sup>** und **140 €/m<sup>2</sup>** 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 2020 standen insgesamt 3 Verträge über derartige Grundstücke zur Verfügung.

#### 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Für das Jahr 2020 wurden insgesamt 57 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert. 12 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 18 Verträge forstwirtschaftliche Flächen.

27 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 2020 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 <sup>2</sup> ]
Landwirtschaftliche Flächen	1,00 bis 4,00
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	0,50 bis 3,00
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 2020 wurde ein Kaufvertrag 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 2020 wurden 13 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 selbständig 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 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 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 Kauverträgen 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 2020 auch die aus den Jahren 2019 und 2018 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		Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Anzahl Kaufverträge
Baulandteilflächen	Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau)	75 - 115	95	12
	Garagen- bzw. Stellplatzflächen	30 - 90	60	24
Nicht erforderliche Freiflächen	Unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen (seitlich gelegen oder Vorderland)	10 - 30	20	9
	Garten- bzw. Hinterland in Innenbereichslagen	5 - 45	25	29
	Garten- bzw. Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	5 - 25	15	14
	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	25 - 45	35	8

## 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 01.7.2009 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 GrundWertVO NRW vom Gutachterausschuss jährlich zum Stichtag 01.01. des laufenden Jahres zu ermitteln und bis zum 31.03. zur Übernahme in das Bodenrichtwertinformationssystem zu liefern.

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem **BORISplus.NRW** stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW flächendeckend die Bodenrichtwerte und andere Grundstücksinformationen zur Verfügung. Unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) können die Bodenrichtwerte, die allgemeinen Marktdaten sowie die sogenannten „Erforderlichen Daten der Wertermittlung“ kostenfrei angesehen und heruntergeladen werden.



### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem [www.boris.nrw.de](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.NRW 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 der 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. Denkmalbereichssatzungen, Erhaltungssatzungen, Lärmimmissionen, Bodenbewegungsgebiete) sind im Bodenwert 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 01.01.2021 festzustellen, wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2020 mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020 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. 5%**.

Ein Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) bezieht sich auf ein maximal 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 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup>

Die Bodenrichtwertgrundstücke können darüber hinaus drei verschiedene Nutzungsarten aufweisen, die aufgrund der überwiegend in dieser Zeit 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. Die Bodenrichtwerte wurden um **rd. 5% erhöht**.

Ein Bodenrichtwertgrundstück ist zwei- bis mehrgeschossig bebaubar. Das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks ist die Geschossflächenzahl GFZ. Die Bodenrichtwertgrundstücke können drei verschiedene GFZ aufweisen:

- GFZ von 1,1
- GFZ von 1,5
- GFZ von 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 gemäß Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) 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 zu 100% (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 Preisveränderungen 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“, sogenannte tertiär genutzte Baugrundstücke etwa zum **2- bis 6- fachen** des Wertes von „klassisch“ genutzten Gewerbegrundstücke 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 01.01.2021 haben alle einen Bodenrichtwert in Höhe von **150 €/m<sup>2</sup>** (01.01.2020: 140 €/m<sup>2</sup>). 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 01.01.2021 haben alle einen Bodenrichtwert in Höhe von **2,50 €/m<sup>2</sup>** (01.01.2020: 2,30 €/m<sup>2</sup>).

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

##### **Forstwirtschaftliche Flächen**

Die forstwirtschaftlichen Flächen (inkl. Aufwuchs) zum Stichtag 01.01.2021 haben alle einen Bodenrichtwert in Höhe von **1,40 €/m<sup>2</sup>**.

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 m<sup>2</sup> und 1.250 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße. Es standen insgesamt 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.

<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	200	250	300	350	400	450	<b>500</b>
<b>Koeffizient</b>	1,17	1,13	1,09	1,06	1,04	1,02	<b>1,00</b>

<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
<b>Koeffizient</b>	0,96	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83

##### **Anwendungsbeispiel**

*Für ein 300 m<sup>2</sup> großes Grundstück liegt ein Bodenrichtwert von 230 €/m<sup>2</sup> vor.  
Gesucht wird der Bodenwert für ein 700 m<sup>2</sup> großes Grundstück.*

*Lösung:  $230 \text{ €/m}^2 \times 0,93 / 1,09 = 196 \text{ €/m}^2$*

##### 4.7.4.2 Geschossflächenzahl

Anhand der 2008 bis 2017 abgeschlossenen Kaufverträge über Grundstücke, die in mehrgeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung (GFZ) untersucht.

Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S 2665).

Bei der Ermittlung der GFZ wurden auch die Flächen berücksichtigt, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante GFZ-WGFZ). Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude 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 gemäß Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) 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 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.

<b>Tatsächliche GFZ</b>	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	<b>1,0</b>	1,1	1,2	1,3	1,4
<b>Koeffizient</b>	0,78	0,82	0,85	0,89	0,93	0,97	<b>1,00</b>	1,04	1,07	1,11	1,15

<b>Tatsächliche GFZ</b>	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
<b>Koeffizient</b>	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 €/m<sup>2</sup> vor. Gesucht wird der Vergleichspreis für ein Grundstück mit einer GFZ von 1,8.

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

#### **4.7.4.3 Lagevergleich**

Für den Teilmarkt „Ein- und zweigeschossige Bebauung“ sind die Bodenrichtwerte über die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks definiert, für den Teilmarkt „Mehrgeschossige Bebauung“ über die Geschossflächenzahl.

Für eine Umrechnung der beiden Teilmärkte hat der Gutachterausschuss eine Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden sowohl statistische Methoden der Regressionsanalyse als auch die Fachkenntnisse des Gutachterausschusses verwendet.

Die Untersuchung ergab, dass die Bodenrichtwerte bei gleicher Lagequalität in Zonen mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern im Mittel rd. 8% höher liegen, als die Bodenrichtwerte in Zonen mit überwiegend Mehrfamilienhäusern.

Da der Bodenwert gemäß § 16 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt wird (Grundsatz „als wenn unbebaut“), ist bei der Bewertung eines Grundstücks, das aufgrund bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Vorgaben mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaubar ist, aber in einer Bodenrichtwertzone für mehrgeschossige Bebauung liegt, gegebenenfalls eine Anpassung am Bodenrichtwert vorzunehmen.

#### **4.7.5 Indexreihen**

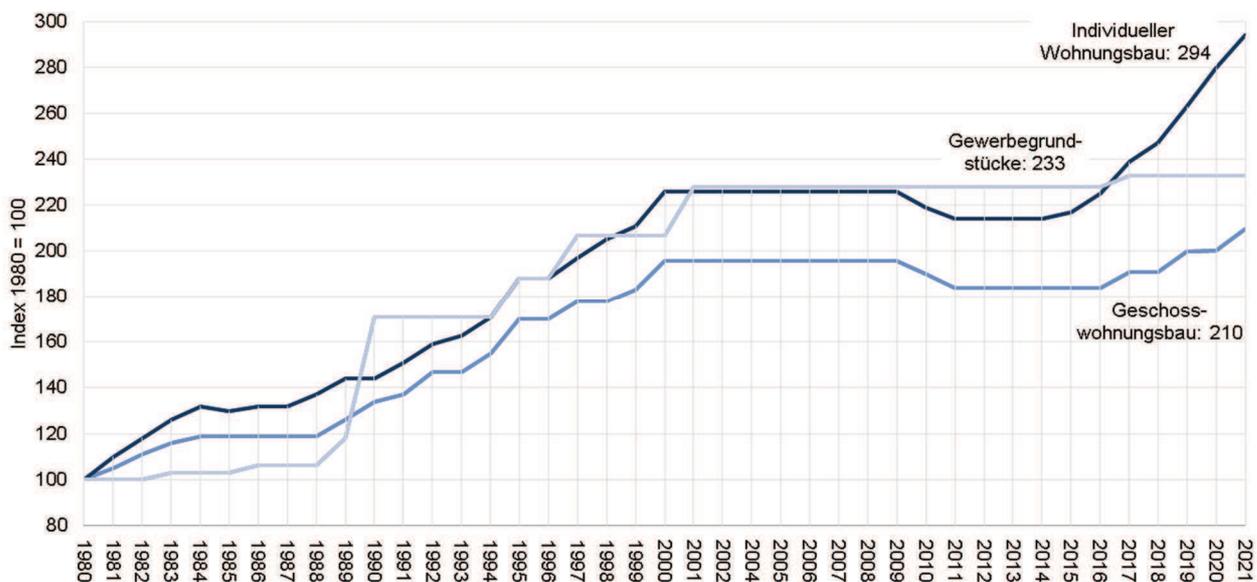
Auf der Grundlage von Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, die auf das zugehörige Bodenrichtwertgrundstück normiert wurden, wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, den Geschosswohnungsbau sowie für gewerbliche Flächen ermittelt, indem für 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)**

<b>Stichtag</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b> [%]	<b>Geschosswohnungsbau</b> [%]	<b>Gewerbliche Bauflächen</b> [%]
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
01.01.2021	294	210	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. § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW zum 01.01.2021

Baureife Grundstücke	Lage		
	gut	mittel	mäßig
<b>individueller Wohnungsbau</b> Grundstücksfläche: 500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	410 €/m <sup>2</sup>	315 €/m <sup>2</sup>	-----
<b>Geschosswohnungsbau</b> GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	300 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>
<b>Gewerbenutzung</b> Klassische Gewerbeflächen	90 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>

Die Übersicht gem. § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW wird analog der Veränderungen der Bodenrichtwerte jährlich angepasst.

## 5 Bebaute Grundstücke

### Zusammenfassung

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

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenhäuser

Bei den **freistehenden Häusern** gab es 285 Verkäufe, in den Vorjahren waren es noch 312 bzw. 355.

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück und 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 15 Jahre alt) im Durchschnitt 3.160 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Der Preis geht bei zunehmendem Gebäudealter in Regel zurück. Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden im Jahr 2020 um 7 bis 10% gestiegen.

Bei den **Doppelhaushälften** gab es 21 Verkäufe von Neubauten. Der Durchschnittspreis beträgt 458.000 €, 25% mehr als vor 2 Jahren. Aus 38 Verkäufen von gebrauchten Häusern konnte ein Durchschnittspreis von 335.000 € ermittelt werden. Im Vorjahr lag er bei 290.000 €. In den letzten 10 Jahren sind die Preise von gebrauchten Doppelhaushälften um 60% gestiegen.

Für ein typisches Haus in mittlerer Lage auf einem 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 3.225 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt, 16,5% mehr als im Vorjahr. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahre alten Häusern bei 2.425 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2020 um 12 bis 16%.

Bei den **Reihenhäusern** gab es nur einen Verkauf über ein neugebautes Haus. 65 Kaufverträge über ältere Häuser wurden registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 310.000 €, im Vorjahr betrug er 260.000 €.

Für ein typisches Reihenzwischenhaus in mittlerer Lage auf einem 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 3.110 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag für 41 bis 60 Jahre alte Häuser bei 2.340 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2020 um 12 bis 16%.

Bei **Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil** lagen die Durchschnittspreise bei 1.140 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn es sich um ein über 50 Jahre altes Gebäude handelte (um 1960). Im Vorjahr waren es noch 1.010 €, davor 930 €. Bei Gebäuden mit einem Baujahr nach 1966 betrug der Preis 1.180 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vorjahr lag dieser Preis noch bei 1.020 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, davor 945 €.

Für ältere Häuser betrug der Ertragsfaktor im Jahr 2019 noch das 13,5-fache, in 2020 wurde sogar das 15-fache erzielt, eine Preissteigerung von rd. 11%.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 14,5 (Spanne von 11,4 bis 17,6). Im Vorjahr betrug er das 13,5-fache, davor das 12,6-fache.

Bei Mehrfamilienhäusern **mit hohem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 14,4 gegenüber dem 12,7-fachen des Jahresrohertrages im Vorjahr.

In Wuppertal bilden die **Dreifamilienhäuser** eine besondere Gebäude-Kategorie. 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 zuverlässigen Zahlen über Durchschnittspreise. Der Ertragsfaktor lag im Jahr 2020 in einer Spanne vom 14- bis 24-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 2020 insgesamt 1.177 Kaufverträge über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1.400) um 15,9% zurückgegangen, der Geldumsatz ist um 12,4% zurückgegangen.

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

Grundstücke mit	2018		2019		2020	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	693	202,6	643	195,6	600	209,8
Dreifamilienhäusern	38	12,5	46	15,5	19	9,8
Mehrfamilienhäusern	475	209,8	571	340,7	427	277,4
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	57	104,2	56	128,0	45	57,1
Gewerbe- und Industrieobjekten	52	36,5	61	55,5	57	77,4
Sonstigen Gebäuden	20	3,8	23	6,0	29	17,6

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 600 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert.

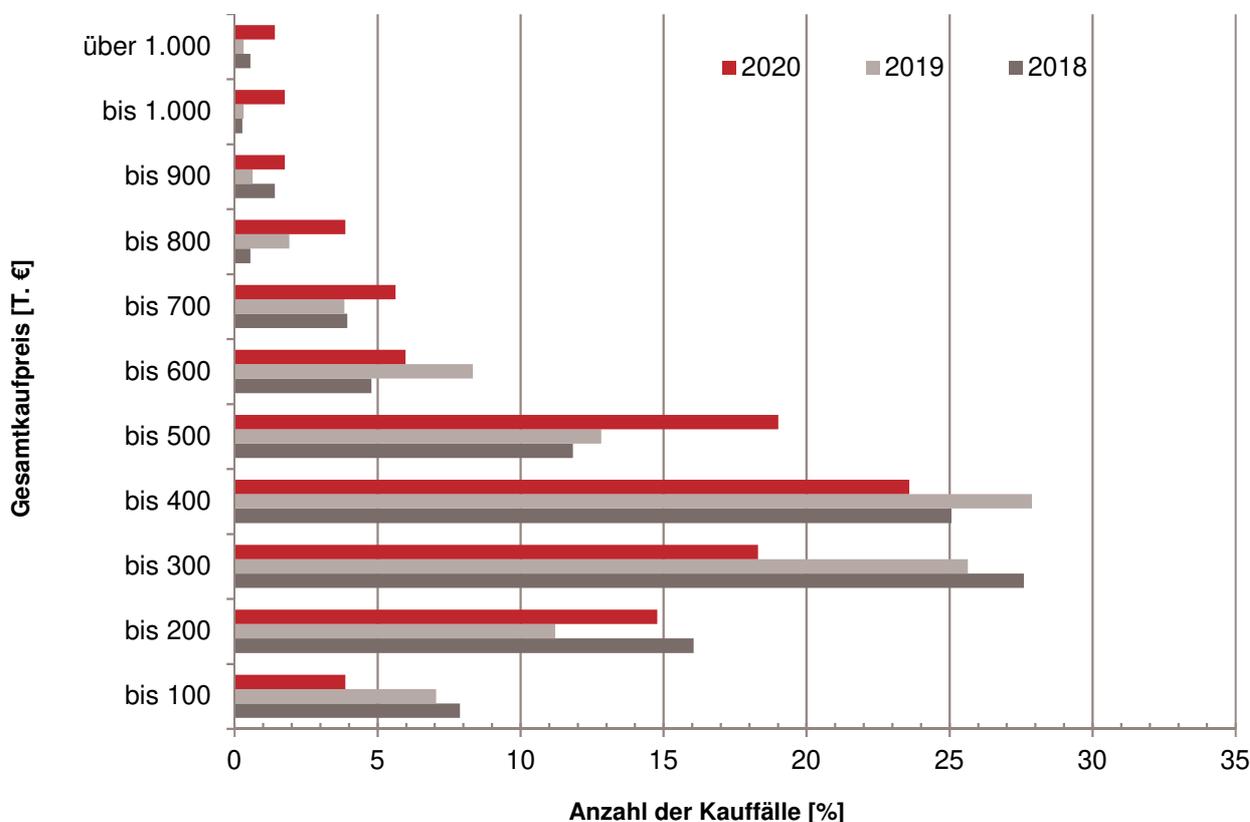
Für die weitere statistische Auswertung werden diese Kaufverträge unterschieden in:

Grundstücke mit	Anzahl	2018		2019		2020		Veränderung Umsatz [%]
		Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]		
Freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern	355	113,8	312	106,8	285	111,5	4%	
Doppelhaushälften	102	28,0	143	38,5	126	43,3	12%	
Reihenhäusern	236	60,8	188	50,3	189	55,0	9%	

### 5.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt standen 285 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 285 Kaufverträgen standen nur 94 Kaufpreise über Immobilien zur Verfügung, über die die Wohnfläche und das Baujahr bekannt waren.

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

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

Jahr	Baujahr	Gesamtkaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kaufverträge
2020	Neubau	----	----	----	0
	1975-2016	270.000 – 1.200.000	330 – 1.700	100 – 260	30
	1950-1974	180.000 – 1.450.000	350 – 1.000	80 – 310	45
	1920-1949	160.000 – 600.000	240 – 1.500	80 – 240	14
	bis 1919	200.000 – 550.000	390 – 800	110 – 280	5

### 5.1.1.2 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagegewerte 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 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Die Immobilienrichtwerte sind auf der Internetseite der Gutachterausschüsse [www.boris.nrw.de](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, Wohnfläche und Grundstücksgröße zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2021 Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2016 bis 2020. Dabei wurden alle Kaufpreise auf den 01.01.2021 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen 334 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2016 bis 2020	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2020)	175 €/m <sup>2</sup> bis 420 €/m <sup>2</sup>	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	230 m <sup>2</sup> bis 1.600 m <sup>2</sup>	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen
Gebäudealter	6 bis 130 Jahre	
Gebäudeausstattung	Heizung, Bad und WC	= mittlere Ausstattung. Weniger als 10% 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	70 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup>	nach Angaben der Erwerber*innen
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten
Terrassenfläche		ob diese in der Wohnfläche enthalten ist, ist unbekannt.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen statistischen Auswerteverfahrens, der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wurde der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

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 de-

nen offensichtlich ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt. Das Modell hat ein  $R^2$  von 0,47. Das heißt, dass rd. 47% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die Immobilienrichtwerte können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die speziellen Eigenschaften des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Eigenschaften (Vergleichsimmobilie):

Merkmal	Bereich
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	mittel
Alter	41-60 Jahre
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	750 m <sup>2</sup>

### 5.1.1.3 Umrechnungskoeffizienten

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zur Vergleichsimmobilie vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses haben, sind das Alter, die Grundstücksgröße und die Wohnfläche. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten 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 daher immer sachverständig zu würdigen. Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen unter Hinzuziehung der Nachbarklasse sachverständig vorzunehmen ist. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die Mitte der Klasse. Weitere Merkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Verkehrswertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungskoeffizienten nicht abgedeckt sind. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Weicht das **Alter des Gebäudes** für die zu bewertende Immobilie von dem Alter der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Alter des Gebäudes	Umrechnungskoeffizient bzgl. des Alters
5 bis 15 Jahre	1,30
16 bis 30 Jahre	1,18
31 bis 40 Jahre	1,07
41 bis 60 Jahre	1,00
über 60 Jahre	0,94

Weicht die **Fläche des Grundstücks** für die zu bewertende Immobilie von der Grundstücksgröße der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Grundstücksfläche
250	0,90
300	0,91
400	0,93
500	0,95
600	0,97
700	0,99
<b>750</b>	<b>1,00</b>
800	1,01
900	1,03
1.000	1,05
1.100	1,07
1.200	1,09
1.300	1,11
1.400	1,14
1.500	1,16

Weicht die **Wohnfläche** für die zu bewertende Immobilie von der Wohnfläche der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem Umrechnungskoeffizient anzupassen.

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnfläche
80	1,09
90	1,08
100	1,07
110	1,06
120	1,05
130	1,03
140	1,02
<b>150</b>	<b>1,00</b>
160	0,98
170	0,96
180	0,94
190	0,92
200	0,90
210	0,87
220	0,85
230	0,82
240	0,79
250	0,76

### Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Alter des Gebäudes: 25 Jahre; Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>; Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW)	2.700 €/m <sup>2</sup>
Korrektur bzgl. Alter	x 1,18
Korrektur bzgl. Grundstücksgröße	x 0,95
Korrektur bzgl. Wohnfläche	x 1,03
Angepasster Immobilienrichtwert	3.118 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert	130 m <sup>2</sup> x 3.118 €/m <sup>2</sup> = rd. 405.000 €

### 5.1.1.4 Indexreihen

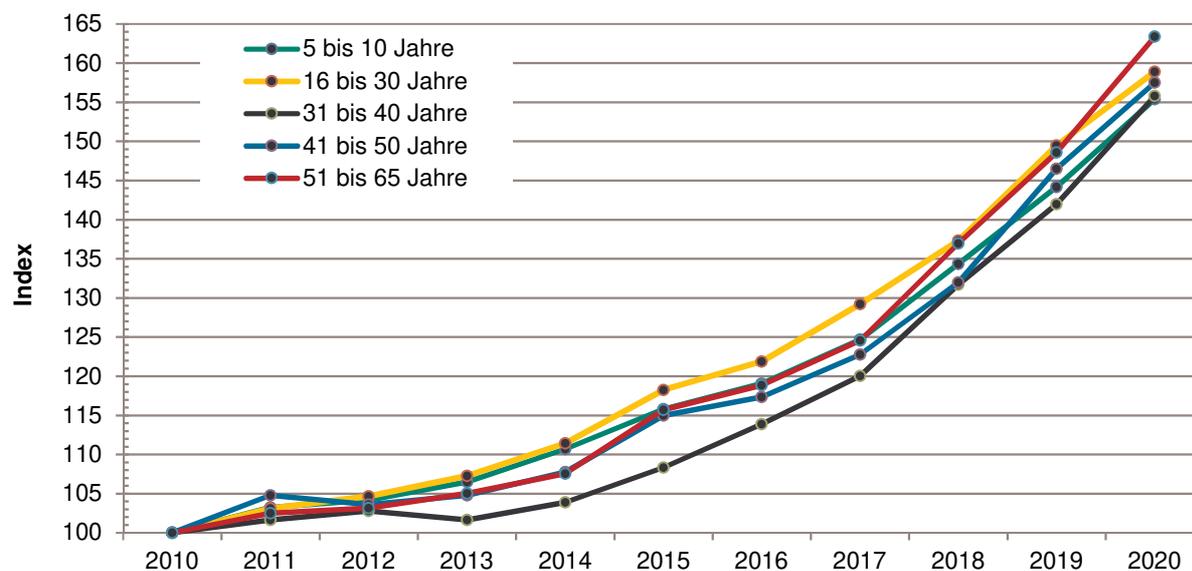
Die Indexreihen werden aus den Immobilienrichtwerten (siehe Kapitel 5.1.1.2) für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf ein normiertes freistehendes Einfamilienhaus bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

**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
<b>2020</b>	<b>155,4</b>	<b>158,9</b>	<b>155,8</b>	<b>157,5</b>	<b>163,4</b>

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

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus
Ausstattungsstufe	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	750 m <sup>2</sup>



### 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 Sachwertes (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 285 Kaufverträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser standen nur 87 Kaufpreise über Immobilien zur Verfügung, für die Sachwertfaktoren ermittelt werden konnten.

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

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2020
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.

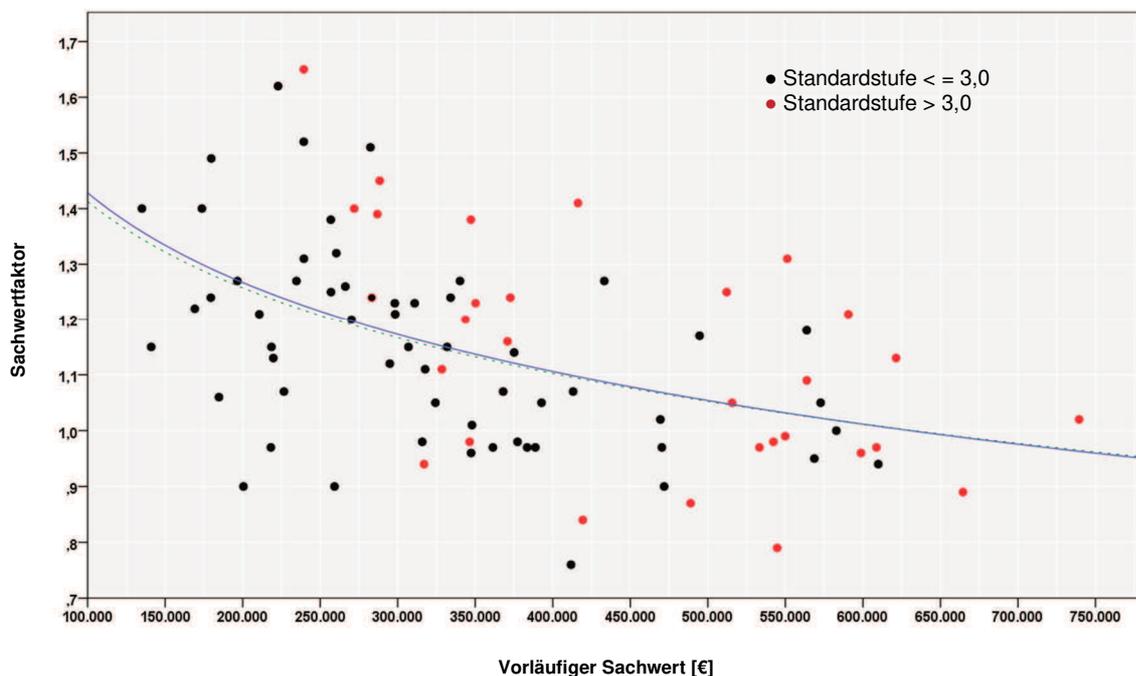
Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich ein  $R^2$  von 0,23. Das heißt, dass lediglich rd. 23% der Streuung des Sachwertes durch den Sachwertfaktor erklärt werden kann. Anders formuliert: 77% der Streuung des Sachwertes wird nicht durch dieses Modell erklärt.

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 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.

Gegebenenfalls 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 für Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	
	2019	2020
200.000	1,26	<b>1,27</b>
225.000	1,23	<b>1,24</b>
250.000	1,21	<b>1,22</b>
275.000	1,19	<b>1,19</b>
300.000	1,17	<b>1,17</b>
325.000	1,15	<b>1,15</b>
350.000	1,13	<b>1,14</b>
375.000	1,12	<b>1,12</b>
400.000	1,10	<b>1,11</b>
425.000	1,09	<b>1,09</b>
450.000	1,08	<b>1,08</b>
475.000	1,06	<b>1,07</b>
500.000	1,05	<b>1,05</b>
550.000	1,03	<b>1,03</b>
600.000	1,01	<b>1,01</b>
650.000	0,99	<b>0,99</b>

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.

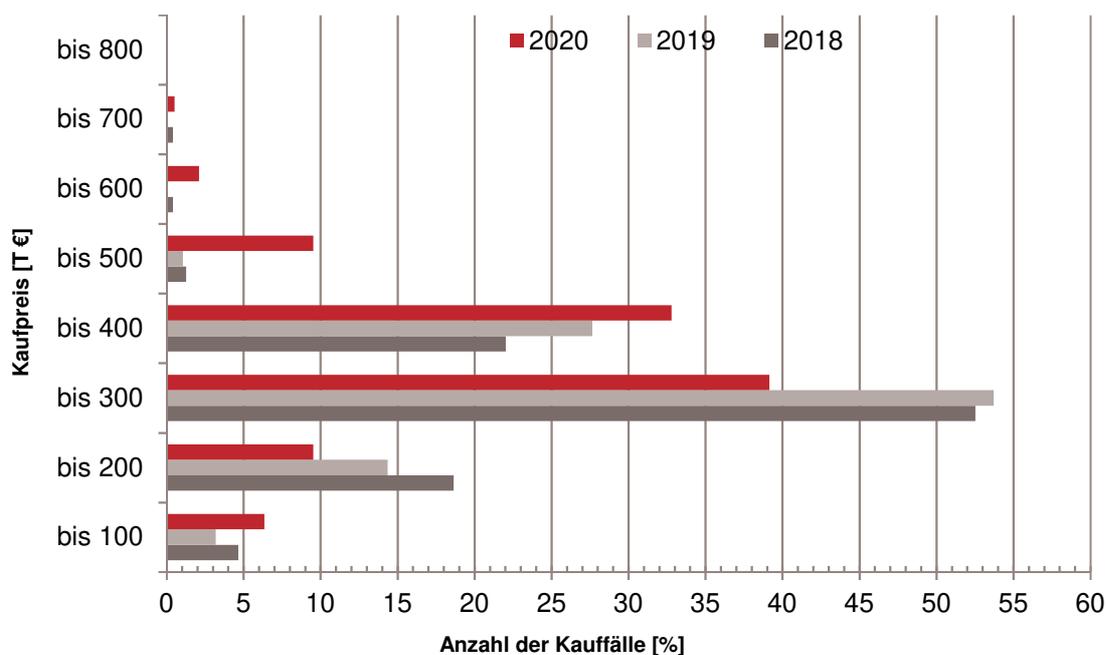
## 5.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### 5.1.2.1 Durchschnittspreise

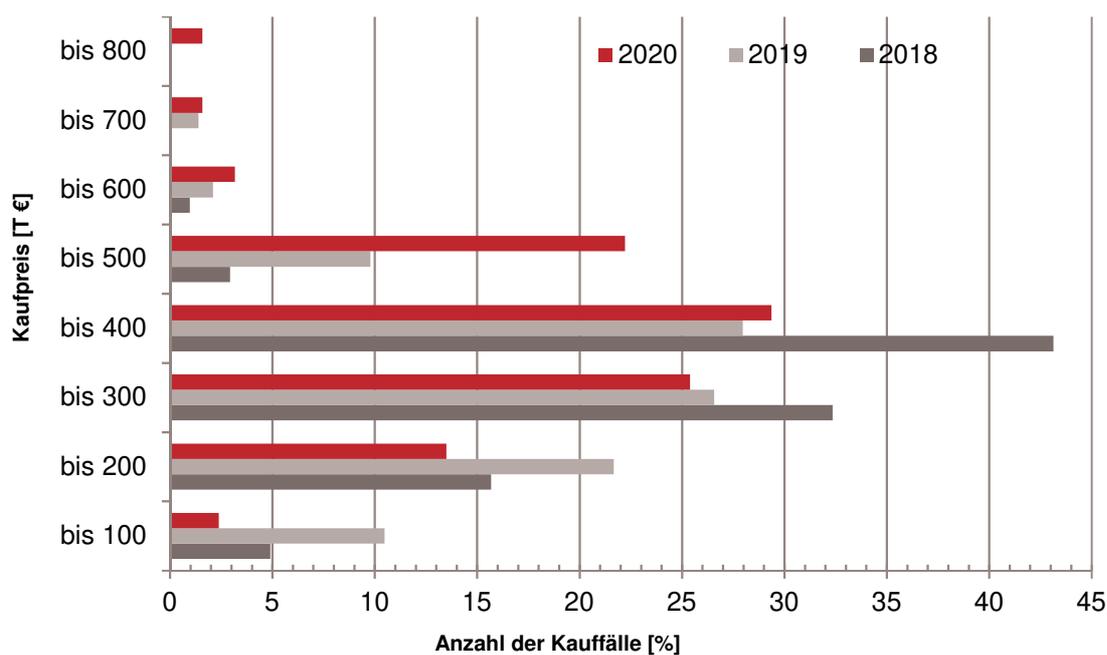
Insgesamt standen 189 Kaufverträge über Reihenhäuser und 126 Kaufpreise über Doppelhaushälften zur Verfügung.

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

#### Reihenhäuser



#### Doppelhaushälften



### Neubauten - Reihenhäuser

Insgesamt wurde ein Kaufvertrag über ein Grundstück mit einem neugebautem Reihnhaus 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	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße Ø [m <sup>2</sup> ]
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	----	----	----
<b>2020</b>	<b>1</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>----</b>

\* Alle Kaufverträge lagen in einem Baugebiet eines Anbieters

### Neubauten - Doppelhaushälften

Es wurde kein Grundstück mit einer neugebauten Doppelhaushälfte registriert. Die durchschnittlichen Kaufpreise in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf Doppelhaushälften einschließlich Bodenwert.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße Ø [m <sup>2</sup> ]
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	----	----	----
<b>2020</b>	<b>21</b>	<b>458.000</b>	<b>160</b>	<b>370</b>

### Wiederverkäufe - Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 188 Kaufverträgen nur 65 Kaufpreise für Reihenhäuser zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **135.000 €** und **480.000 €**. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
2011	74	185.000	<b>120</b>	<b>270</b>
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
<b>2020</b>	<b>65</b>	<b>310.000</b>	<b>130</b>	<b>280</b>

### Wiederverkäufe - Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 105 Kaufverträgen 38 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die Preisspanne bewegt sich zwischen **165.000 €** und **720.000 €**. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
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
<b>2020</b>	<b>38</b>	<b>335.000</b>	<b>145</b>	<b>430</b>

### 5.1.2.2 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke.

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 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Die Immobilienrichtwerte sind auf der Internetseite der Gutachterausschüsse [www.boris.nrw.de](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, Wohnfläche und Grundstücksgröße zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2021 Immobilienrichtwerte für Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2020. Dabei wurden alle Kaufpreise auf den 01.01.2021 bezogen. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen 664 Kaufverträge über Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2016 bis 2020	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2020)	175 €/m <sup>2</sup> bis 420 €/m <sup>2</sup>	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	120 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup>	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen)
Gebäudealter	5 bis 145 Jahre	
Gebäudeausstattung	Heizung, Bad und WC	= mittlere Ausstattung. Weniger als 10% 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	70 m <sup>2</sup> bis 230 m <sup>2</sup>	nach Angabe der Erwerber*innen
Terrassenfläche		ob diese in der Wohnfläche enthalten ist, ist unbekannt.
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen statistischen Auswerteverfahrens, der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wurde der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

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  $R^2$  von 0,60. Das heißt, das rd. 60% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die Immobilienrichtwerte können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 beziehen sich auf Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Eigenschaften:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	mittel
Alter	41-60 Jahre
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	250 m <sup>2</sup>

### 5.1.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zur normierten Vergleichsimmobilie vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert 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 Umrechnungskoeffizienten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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

<b>Anbauart</b>	<b>Umrechnungskoeffizient bzgl. der Anbauart</b>
Doppelhaushälfte	1,05
Reihenendhaus	1,02
Reihenmittelhaus	1,00

Weicht das **Alter des Gebäudes** für die zu bewertende Immobilie von dem Alter der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient anzupassen:

<b>Alter des Gebäudes</b>	<b>Umrechnungskoeffizient bzgl. des Alters</b>
5 bis 10 Jahre	1,33
10 bis 20 Jahre	1,19
21 bis 30 Jahre	1,12
31 bis 40 Jahre	1,05
41 bis 60 Jahre	1,00
über 60 Jahre	0,97

Weicht die **Fläche des Grundstücks** der zu bewertenden Immobilie von der Grundstücksgröße der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Grundstücksfläche
150	0,99
200	0,99
<b>250</b>	1,00
300	1,01
350	1,01
400	1,02
450	1,02
500	1,03
550	1,03
600	1,04
650	1,04

Weicht die **Wohnfläche** der zu bewertenden Immobilie von der Wohnfläche der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungskoeffizient anzupassen:

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

### Anwendungsbeispiel

#### Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte

Alter des Gebäudes: 25 Jahre

Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>

#### Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW))	2.440 €/m <sup>2</sup>
Korrektur bzgl. Anbauart	x 1,05
Korrektur bzgl. Alter	x 1,12
Korrektur bzgl. Grundstücksgröße	x 1,03
Korrektur bzgl. Wohnfläche	x <u>0,92</u>
Angepasster Immobilienrichtwert	2.719 €/m <sup>2</sup>

Vergleichswert  $150 \text{ m}^2 \times 2.719 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 407.900 \text{ €}$

### 5.1.2.4 Indexreihen

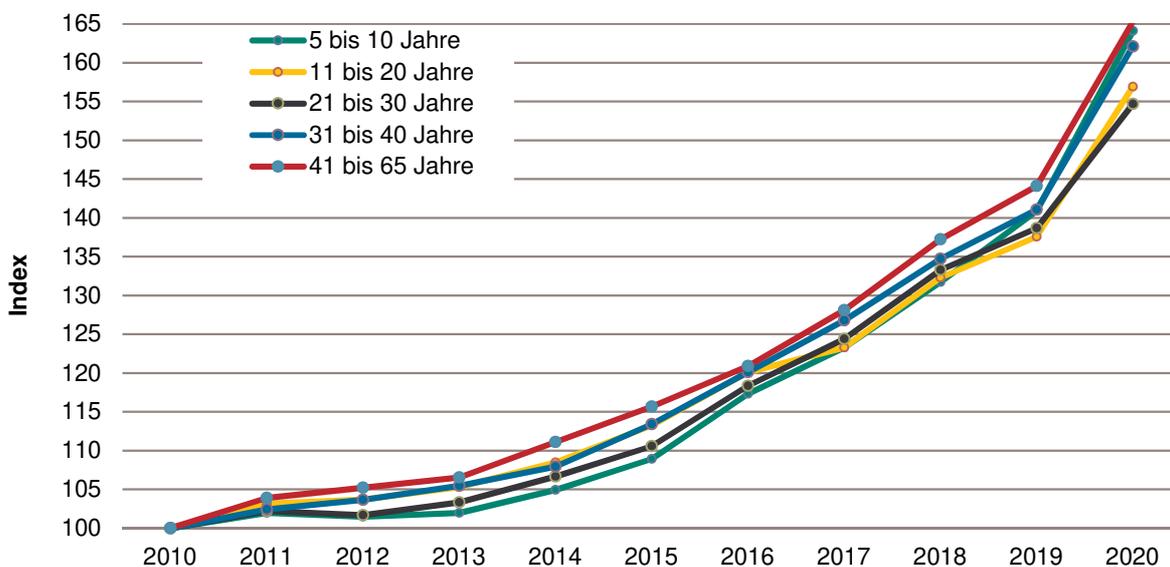
Die Indexreihen wurden aus den Immobilienrichtwerte (Siehe Kapitel 5.1.2.2) für weiterverkaufte Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf eine genormte Doppelhaushälfte bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Die Indexreihen beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ausstattungs-kategorie	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup>

**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
<b>2020</b>	<b>164,1</b>	<b>156,9</b>	<b>154,7</b>	<b>162,1</b>	<b>165,3</b>



### 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.

Von den 231 Kaufverträgen über Reihenhäuser und Doppelhaushälften standen nur 84 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)	2020
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.

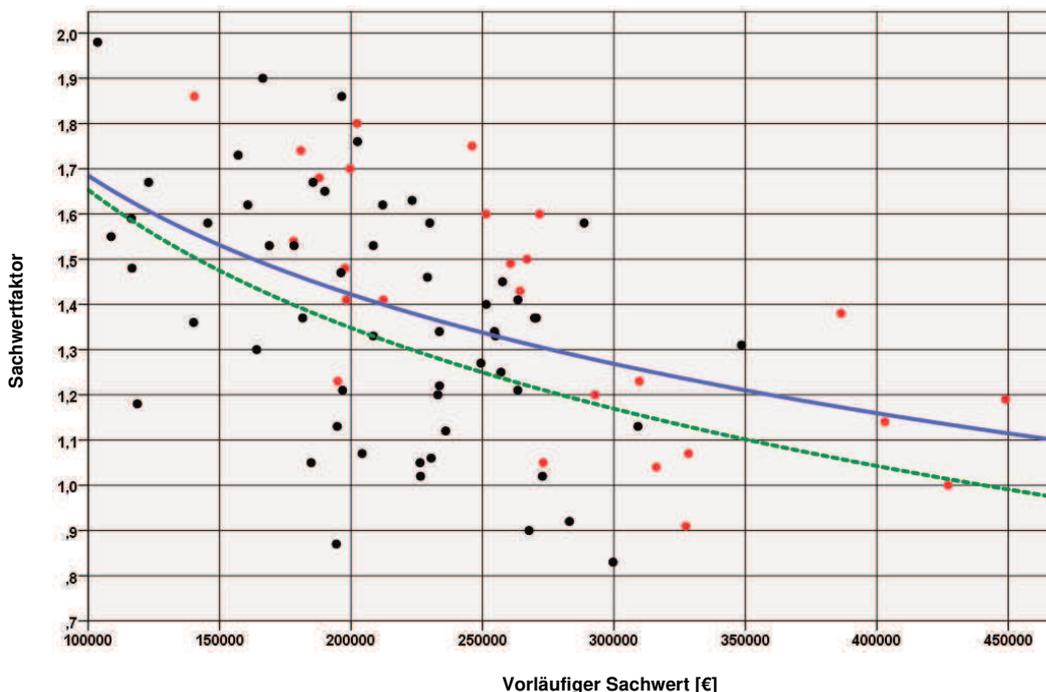
Für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergibt sich ein  $R^2$  von 0,21. Das heißt, dass lediglich rd. 21% der Streuung des Sachwertes durch den Sachwertfaktor erklärt werden kann. Anders formuliert: 79% der Streuung des Sachwertes wird nicht durch dieses Modell erklärt.

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

Gegebenenfalls 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 2020 sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6% gestiegen.

### Streudiagramm der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	
	2019	2020
100.000	1,65	<b>1,69</b>
125.000	1,55	<b>1,60</b>
150.000	1,47	<b>1,53</b>
175.000	1,41	<b>1,47</b>
200.000	1,35	<b>1,42</b>
225.000	1,30	<b>1,38</b>
250.000	1,25	<b>1,34</b>
275.000	1,21	<b>1,30</b>
300.000	1,17	<b>1,27</b>
325.000	1,13	<b>1,24</b>
350.000	1,10	<b>1,21</b>
375.000	1,07	<b>1,18</b>
400.000	1,04	<b>1,16</b>

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 ohne 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt werden. Diese dienen der Orientierung und sind keine sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 (5) BauGB.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 446 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rd. 22%. Der Geldumsatz betrug 287 Mio. €. Er ist damit gegenüber dem Jahr 2019 um 16% gefallen.

### 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 Renditegesichtspunkten 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 2020 wurden insgesamt 19 Kaufpreise über Dreifamilienhäuser in der Kaufpreissammlung erfasst. Die Gebäude hatten sehr unterschiedliche Ausstattungen. Die Immobilien standen zum Verkaufzeitpunkt 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. Einige Immobilien wurden nur zu 1/2 oder zu 1/3 Anteil verkauft. Aus diesen Gründen konnten nur 12 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 12 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 2019 und 2020 abgeleitet.

	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020
	Tatsächliche Spanne			
Preis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	670 bis 2.000	670 bis 2.400	835 bis 2.440	875 bis 2.420
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	155 bis 500	145 bis 390	145 bis 490	150 bis 480
Anzahl Kaufpreise	30	28	33	23

### 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.

	2017/2018	2018/2019	2019/2020
	Tatsächliche Spanne		
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	3,1 bis 5,8	2,2 bis 4,6	2,2 bis 4,6
<b>Ertragsfaktor</b>	11,2 bis 22,7	13,3 bis 21,8	13,8 bis 24,2
Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> Wfl.]	765 bis 1.920	870 bis 2.040	870 bis 2.420
Miete [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	4,35 bis 7,20	4,50 bis 8,80	4,75 bis 9,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	30 bis 59	30 bis 58	30 bis 60
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	180 bis 300	190 bis 460	190 bis 460
Anzahl	9	10	9

### 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 86 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die Mittelwerte errechnet wurden.

Diese 86 Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:

- 0% gewerblicher Anteil
- mindestens 4 Wohnungen
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- Rohertrag kann Erträge von Garagen enthalten
- 2020: ca. 42% der verkauften Gebäude der Baujahresgruppe bis 1948 stehen unter Denkmalschutz

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2018	2019	2020	Mini- mum [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Maxi- mum [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Stdabw.
		Mittelwerte [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] (Anzahl)					
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	810 (56)	940 (44)	<b>1030</b> <b>(45)</b>	<b>705</b>	<b>1.546</b>	<b>± 205</b>
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	930 (23)	1.010 (23)	<b>1.140</b> <b>(28)</b>	<b>892</b>	<b>1.708</b> <b>6</b>	<b>± 208</b>
1966-1978	mit Heizung, Bad/WC	945 (7)	1.020 (12)	<b>1.180</b> <b>(13)</b>	<b>839</b>	<b>1.505</b>	<b>± 225</b>
1979 bis heute	mit Heizung, Bad/WC	--- (2)	--- (2)	--- <b>(2)</b>			

Die Mittelwerte sind durchschnittliche Werte je m<sup>2</sup>-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 und 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.

		2019 Mittelwert	2020 Mittelwert	tats. Spanne
<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>4,6</b>	<b>3,6</b>	<b>1,9 – 6,4</b>
			Standardabweichung	± 1,12%
	<b>Ertragsfaktor</b>	<b>13,5</b>	<b>14,9</b>	<b>11,1 – 18,3</b>
	Anzahl	43	37	
Merkmale	Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC		
	Miete [€/m² Wfl.]	5,60	6,00	4,90 – 10,00
	Restnutzungsdauer [Jahre]	35	35	30 – 50
	Wohnfläche [m²]	515	475	260 – 1730
	Anzahl der Wohneinheiten	6	8	4 – 36
	Bodenrichtwert [€/m²]	195	200	145 – 350
	<b>Baujahr 1949-1978</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>
			Standardabweichung	± 0,94%
	<b>Ertragsfaktor</b>	<b>14,6</b>	<b>15,3</b>	<b>10,7 – 20,7</b>
	Anzahl	33	37	
Merkmale	Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC		
	Miete [€/m² Wfl.]	5,70	6,00	5,10 – 8,10
	Restnutzungsdauer [Jahre]	40	40	30 – 55
	Wohnfläche [m²]	550	595	270 – 2200
	Anzahl der Wohneinheiten	8	10	4 – 30
	Bodenrichtwert [€/m²]	220	220	145 - 280

Für die Baujahresklasse 1979 bis heute liegen keine 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 Liegenschaftszinssatzes.

**Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, 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 €/m<sup>2</sup> und 265 €/m<sup>2</sup> (im Mittel bei 180 €/m<sup>2</sup>). 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 €/m<sup>2</sup> 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 2020 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. 42% der Gebäude standen unter Denkmalschutz

	Baujahr	Tatsächliche Preisspanne [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anzahl der Kauffälle
Überwiegender Leerstand	bis 1948	460 bis 1.140	5
	1949 - 1965		2
Unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes (mit oder ohne Heizung)	bis 1948		2
	1949 - 1965		1

## 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.

Mehrfamilienhäuser 1% bis 20 % Gewerbeanteil	2019		2020	
	Wert	tats. Spanne	Wert	tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	4,6	3,0 – 6,9	3,9	2,1 – 5,9
Standardabweichung [%]	± 1,30		± 1,21	
Anzahl der Kaufpreise	11		18	
Merkmale:				
Miete [€/m² Wohn- u. Nutzfläche]	5,40	3,60 - 8,10	6,60	5,40 - 11,30
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	27 - 46	35	30 - 45
Wohn-/Nutzfläche [m²]	690	350 - 1100	730	360 - 1800
Gewerblicher Anteil [%]	15	9 - 20	13	3 - 20
Anzahl der Einheiten	10	5 - 17	11	4 - 31
Bodenrichtwert [€/m²]	210	175 - 270	210	145 - 270

Nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses ist die Höhe des Liegenschaftszinssatzes 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, die 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.

Mehrfamilienhäuser 1% bis 20% Gewerbeanteil	2018	2019	2020	tats. Spanne
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	
<b>Ertragsfaktor</b>	12,6	13,5	<b>14,5</b>	<b>11,4 – 17,6</b>
Anzahl der Kaufpreise	6	11	<b>17</b>	

## 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 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.

Mehrfamilienhäuser 21 bis 60 % Gewerbeanteil	2017/2018		2018/2019		2019/2020	
	Wert	tats. Spanne	Wert	tats. Spanne	Wert	tats. Spanne
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	6,7	4,5 – 10,3	5,6	4,2 – 9,0	<b>4,7</b>	<b>2,2 – 7,6</b>
Standardabweichung [%]	± 1,75		± 1,17		<b>± 1,42</b>	
Anzahl der Kaufverträge	27		22		<b>26</b>	
Merkmale:						
Miete [€/m² Wohn- u. Nutzfläche]	5,20	4,20 – 8,05	5,30	3,80 – 8,10	<b>8,40</b>	<b>4,95 – 22,2</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	27 - 59	36	30 - 47	<b>36</b>	<b>30 - 55</b>
Wohn-/Nutzfläche [m²]	615	229 - 1163	750	310 - 1650	<b>630</b>	<b>240 - 1490</b>
Gewerblicher Anteil [%]	33	22 - 57	33	22 - 54	<b>37</b>	<b>23 - 58</b>
Anzahl der Einheiten	8	4 - 20	6	3 - 20	<b>8</b>	<b>4 - 17</b>

Die ausgewiesenen Werte der Liegenschaftszinssätze wurden vom Gutachterausschluss 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, die der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 8.2).**

### Einflussfaktoren auf Liegenschaftszinssätze

Für Mehrfamilienhäuser mit einem 21% bis 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.

Mehrfamilienhäuser 21% bis 60% Gewerbeanteil*	2017	2018	2019	2020
<b>Ertragsfaktor</b> [Mittelwert]	11,5	11,9	12,7	<b>14,4</b>
Anzahl der Fälle	10	11	10	<b>17</b>

- Die gemischt genutzten Gebäude haben im Durchschnitt einen gewerblichen Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag in Höhe von rd. 38%.

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegrundstücke

#### 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 2020 insgesamt 45 (2019: 56). Der Geldumsatz mit 57 Mio. € ist gegenüber 2019 (128 Mio. €) um 55% zurückgegangen. 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.

	2018	2019	2020
	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne
<b>Ertragsfaktor</b>	9,9 bis 16,6	7,0 bis 19,0	<b>10,5 bis 19,2</b>
Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	320 – 7.900	430 – 4.100	<b>290 – 2.400</b>
Anzahl Kaufverträge	7	12	<b>13</b>

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 2020 insgesamt 57 (2019: 61). Der Geldumsatz mit 77,4 Mio. € (2019: 55,5 Mio. €) ist um 39% 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, gut 63% aller Verkäufe in 2020. 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 3.410 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies ist eine Steigerung von rd. 6,2% gegenüber dem Vorjahr. Nicht eingerechnet dabei sind die Preise für Penthousewohnungen, diese waren deutlich teurer und kosteten durchschnittlich 4.105 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In diesem Segment ist der Anteil der teuren Wohnungen mit Preisen über 300.000 € am Gesamtumsatz gestiegen. 71% aller verkauften neuen Eigentumswohnungen kosten mittlerweile über 300.000 €, 19% sogar über 400.000 €.

Nur wenig hat die Anzahl der Verkäufe von **gebrauchten Eigentumswohnungen** abgenommen, insgesamt waren es 2% weniger als im Vorjahr. 1.923 Wohnungen wurden verkauft, im Vorjahr 1.969 Wohnungen.

Bei diesen Wohnungen lag der Durchschnittspreis bei 1.440 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7,4% 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 1.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn sie klein und alt ist. Wenn sie groß ist und in einem neueren Gebäude liegt, wurde ein Preis bis 2.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt. Insgesamt stiegen hier die Preise gegenüber dem Vorjahr um 4,5% bis 6,9%.

Gerade die kleinen und alten Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren erheblich an Wert gewonnen. Innerhalb von acht Jahren (2012 – 2020) stieg der Durchschnittspreis einer 40 Jahre alten Wohnung mit einer Größe von 30 bis 49 m<sup>2</sup> um 73%.

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

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so lässt sich auch der Ertragsfaktor wie bei Mehrfamilienhäusern zur Preisfindung heranziehen. Er lag beim 15,7-fachen des Jahresrohertrages mit einer Spanne von 8,9 bis 26,9.

Zu einer Eigentumswohnung gehört häufig auch ein **Stellplatz**, der aber separat miterworben wird.

Bei neugebauten Wohnanlagen kostete 2020 ein oberirdischer Stellplatz unter freiem Himmel im Durchschnitt 6.000 €, im Vorjahr 5.400 €. Für einen Tiefgaragenstellplatz wurden 18.500 € gegenüber 17.500 € im Vorjahr gezahlt. Bei TG - Einstellplätzen im Wiederverkauf lag dieser Preis bei 10.400 € bzw. 9.600 €.

### Marktdaten im Einzelnen

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 2.100 Kaufverträge über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 2.140 Kaufverträgen sind die Vertragszahlen damit um rd. 2% zurückgegangen.

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 2020 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 88 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. sowie 166 Verträge über Garagen, Tiefgaragenstellplätze u. ä..

Wohnungseigentum	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
- <b>Neubau</b>	94	31,8	121	41,4	67	23,9	<b>42</b>	<b>15,9</b>
- <b>Umwandlung</b>	54	11,2	85	15,0	104	22,1	<b>135</b>	<b>23,1</b>
- <b>Wiederverkauf</b>	1.826	143,9	1.745	155,6	1.969	180,2	<b>1.923</b>	<b>197,4</b>
<b>Teileigentum</b>	177	5,7	204	12,7	295	20,7	<b>254</b>	<b>11,7</b>

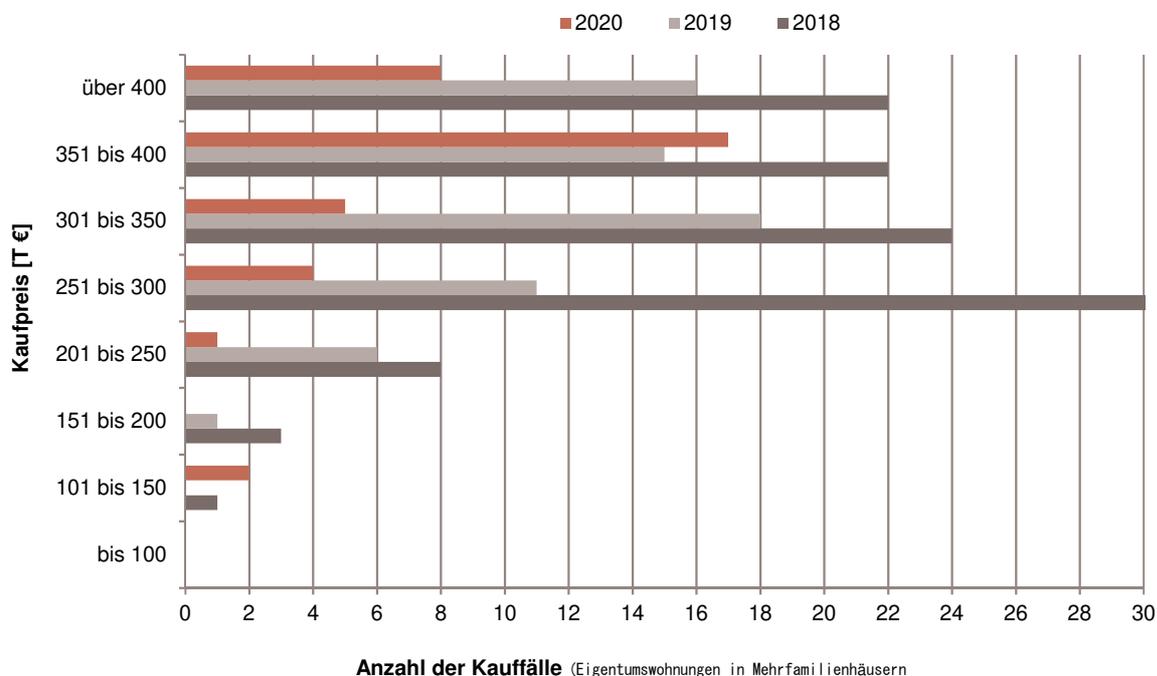
## 6.1 Wohnungseigentum

### 6.1.1 Durchschnittspreise

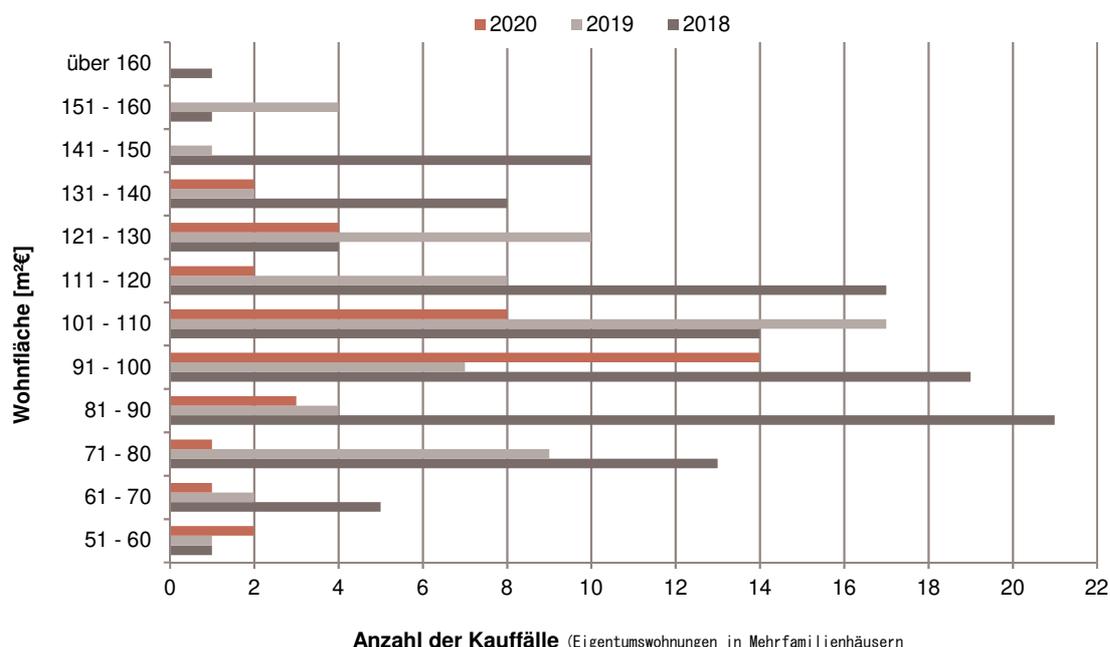
#### 6.1.1.1 Neubauten

Insgesamt wurden 42 Kaufverträge über neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl ist damit gegenüber dem Vorjahr (67) um 37% zurückgegangen. Von diesen 42 Eigentumswohnungen lagen 37 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die restlichen 5 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.

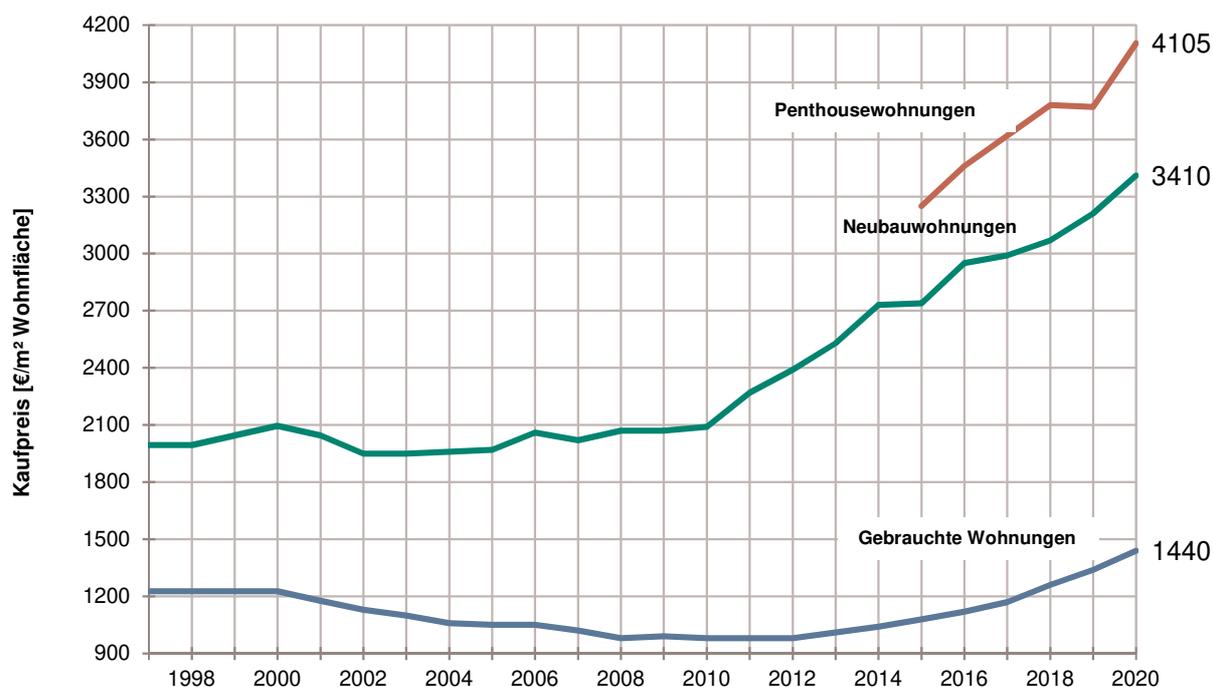


Die nachfolgende Grafik bezieht sich auf die Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier werden die Wohnungen in Wohnflächenklassen eingeteilt. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 98 m<sup>2</sup>.



Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für **Eigentumswohnungen inkl. Penthousewohnungen** beträgt **3.475 €** (+ 6,9% gegenüber dem Vorjahr) bei einer Standardabweichung von ± 673 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen 2.440 €/m<sup>2</sup> und 5.580 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

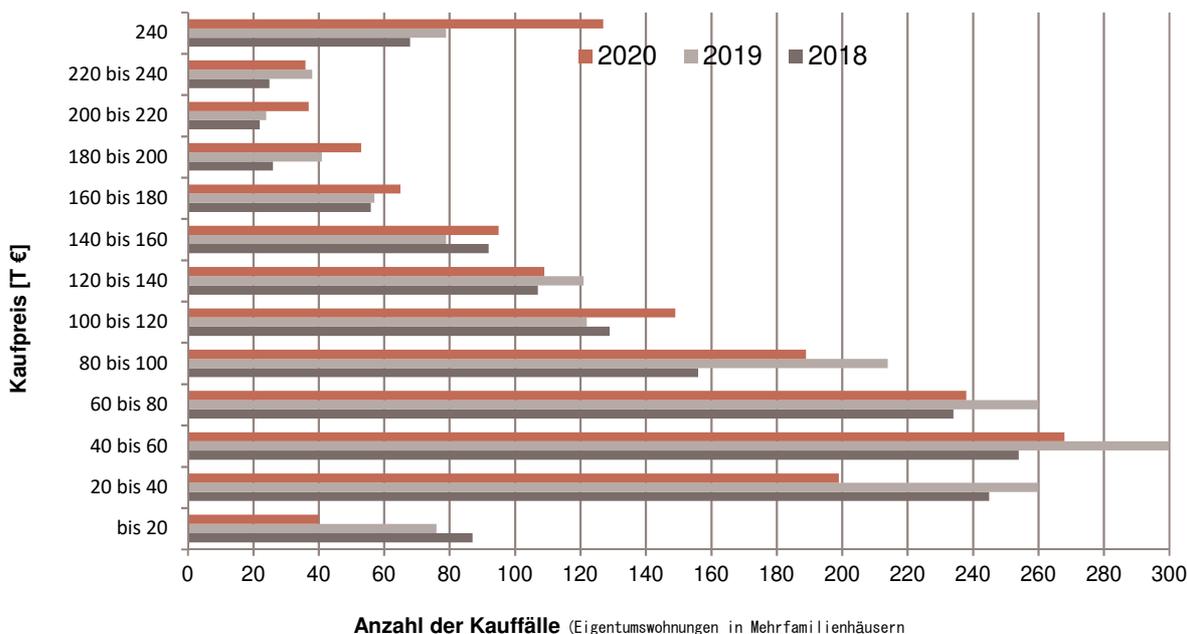
Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für eine **neugebaute Eigentumswohnung ohne die Penthousewohnungen** beträgt **3.410 €** (+ 6,2% gegenüber dem Vorjahr). Aus den 2 Kaufpreisen für Penthousewohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche von 4.105 €.



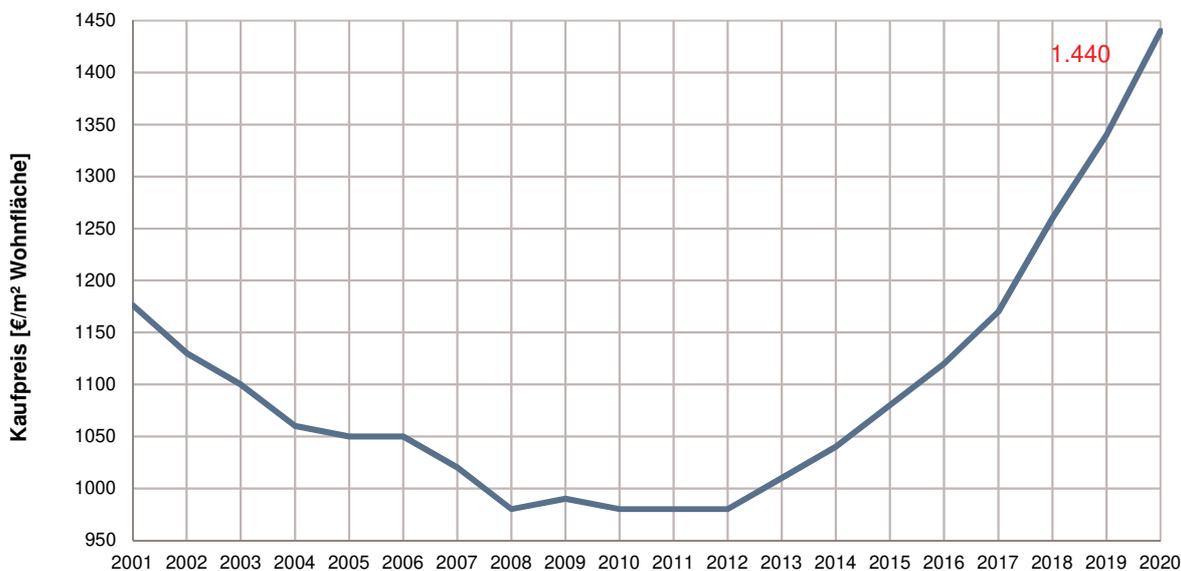
### 6.1.1.2 Wiederverkäufe

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 1.923 Kaufverträge über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,3% gefallen.

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 487 Kaufverträge der insgesamt 1.923 Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 74 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **1.440 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 637 €/m<sup>2</sup>. Er ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 7,5% gestiegen und ist damit seit 1980 der höchste Wert.



## 6.1.2 Indexreihen

Jahr	Neubau		Wiederverkäufe	
	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%
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
<b>2020</b>	<b>3 410</b>	<b>286</b>	<b>1 440</b>	<b>147</b>

### 6.1.3 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagegewerte 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 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Die Immobilienrichtwerte sind auf der Internetseite der Gutachterausschüsse [www.boris.nrw.de](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 Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2021 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus den Jahren 2015 bis 2020. Dabei wurden die Kaufpreise der zurückliegenden Jahrgänge über den Preisindex für Wohnungseigentum auf den 01.01.2021 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen 2.356 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2015 bis 2020	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	145 €/m <sup>2</sup> bis 420 €/m <sup>2</sup>	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1820 bis 2014	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> bis 200 m <sup>2</sup>	
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<sup>2</sup> ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt wird. Für das Berechnungsmodell ergibt sich ein R<sup>2</sup> von 0,59. Das heißt, dass rd. 59% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Merkmale erklärt werden kann.

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

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>
Stichtag	01.01.2021
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Wiederverkauf
Baujahr	1970
Wohnfläche	70 bis 89 m <sup>2</sup>
Ausstattungsklasse	mittel
Geschosslage	Erdgeschoss
Balkon	vorhanden
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7 bis 9
Mietsituation	unvermietet

#### 6.1.4 Umrechnungskoeffizienten

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 Geschosslage, 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) zu Abschlägen bei der Kaufpreisfindung. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten 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 Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen unter Hinzuziehung der Nachbarklasse sachverständig vorzunehmen ist. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten 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 Umrechnungskoeffizienten nicht abgedeckt sind. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

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

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

<b>Alter des Gebäudes</b>	<b>Umrechnungskoeffizient bzgl. des Alters</b>
3 bis 10 Jahre	1,46
11 bis 20 Jahre	1,29
21 bis 30 Jahre	1,13
31 bis 40 Jahre	1,07
ab 41 Jahre	<b>1,00</b>

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

Wohnfläche im Gebäude [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnflächen
30 bis 49	0,88
50 bis 69	0,93
<b>70 bis 89</b>	<b>1,00</b>
90 bis 109	1,02
110 bis 129	1,06
ab 130	1,12

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 Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohneinheiten
3 bis 4	1,03
5 bis 6	1,03
<b>7 bis 9</b>	<b>1,00</b>
10 bis 16	0,96
17 bis 30	0,97
>30	0,89

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 Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Geschosslage im Gebäude	Umrechnungskoeffizient bzgl. Geschosslage
<b>EG</b>	<b>1,00</b>
1. OG	1,00
2. OG	0,98
3. OG	0,98
ab 4.OG	0,96
DG	1,00

Bei Wohnungen im Dachgeschoss kommt es bei der Wertfindung darauf an, in wie weit die Lage 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 Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Ausstattung	Umrechnungskoeffizient 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 Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Balkon	Umrechnungskoeffizient bzgl. Balkon
ja	1,00
nein	0,90

Weicht **die Mietsituation** der zu bewertenden Eigentumswohnung von der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient bzgl. Mietsituation	
	Wohnfläche ≤ 50 m <sup>2</sup>	Wohnfläche > 50 m <sup>2</sup>
unvermietet	1,00	1,00
vermietet	1,00	0,94

### Anwendungsbeispiel

#### Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 120 in Wuppertal

Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>

Anzahl der Einheiten: 6 Wohnungen

Geschosslage: 4. OG

Alter der Wohnung: 35 Jahre

Balkon: vorhanden; Ausstattung: gehoben; Mietsituation: vermietet

#### Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW) 1.420 €/m<sup>2</sup>

Korrektur für Wohnfläche x 1,00

Korrektur für Wohneinheiten x 1,03

Korrektur für Geschosslage x 0,96

Korrektur für Alter x 1,07

Korrektur für Balkon x 1,00

Korrektur für Ausstattung x 1,15

Korrektur für Mietsituation x 0,94

Angepasster Immobilienrichtwert 1.624 €/m<sup>2</sup>

Vergleichswert 80 m<sup>2</sup> x 1.624 €/m<sup>2</sup> = rd. 130.000 €

### 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 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.

Wohnungseigentum - vermietet -	2019		2020	
	Wert	Tats. Spanne	Wert	Tats. Spanne
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	4,0	1,7 – 7,8	<b>3,3</b>	<b>1,0 – 7,8</b>
Standardabweichung [%]	± 1,44		<b>± 1,67</b>	
Anzahl der Kaufpreise	80		<b>87</b>	
Merkmale:				
Miete [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	6,40	4,00 – 12,00	<b>6,40</b>	<b>4,40 – 10,00</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	21 – 66	<b>39</b>	<b>20 – 70</b>
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	60	22 – 140	<b>63</b>	<b>22 – 125</b>

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, die 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, 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 -	2017	2018	2019	2020	
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Tats. Spanne
<b>Ertragsfaktor</b>	14,1	14,9	15,2	15,7	8,9 – 26,9
Anzahl der Kaufpreise	71	68	80	87	

## 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 die nur den Garagenverkauf betreffen.

		2018		2019		2020		Spanne [€]
		Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	
<b>Garagen</b>	Neubau	17.700	7	17.500	12	<b>18.000</b>	<b>7</b>	<b>15.000-25.000</b>
	Wieder- verkauf	9.100	115	9.400	179	<b>9.900</b>	<b>132</b>	<b>2.000-24.000</b>
<b>Tiefgaragen- stellplätze</b>	Neubau	17.600	93	17.500	61	<b>18.500</b>	<b>23</b>	<b>15.500-20.000</b>
	Wieder- verkauf	9.000	51	9.600	71	<b>10.400</b>	<b>55</b>	<b>2.500-20.000</b>
<b>Oberirdische Stellplätze</b>	Neubau	6.400	11	5.400	9	<b>6.000</b>	<b>6</b>	<b>5.000-8.000</b>
	Wieder- verkauf	4.300	38	5.000	39	<b>6.000</b>	<b>60</b>	<b>1.000-14.000</b>

n = Anzahl der Kaufpreise, Spanne = tatsächliche Spanne

## 7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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- und Erbbaugrundstücksfaktoren nach § 14 (2) Nr.2 ImmoWertV lassen sich daraus nicht zuverlässig ableiten.

Im Bewertungsfall kann auf 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*innen dafür gezahlt?	Vergleichswert
Welchen Gewinn bringt Käufer*innen die Investition?	Ertragswert
Was kostet Käufer*innen 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 eine 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 Gespräche mit Käufer\*innen und Kontakten zu den lokalen Akteur\*innen auf dem Immobilienmarkt.

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

#### 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, Immobilienrichtwerte und 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 Kaufpreise, ergänzt um die Zusatzinformationen aus den Erhebungsbögen. Zusätzlich werden Angaben aus öffentlichen Quellen wie dem Bauplanungsrecht oder Bauordnungsrecht verwendet. Erhebungsbögen liegen in maximal 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

senden 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 Käufer\*innengruppen oder Eigentümer\*innen 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 Analyseverfahren, 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 m<sup>2</sup> 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 „R<sup>2</sup>“. 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 R<sup>2</sup>=0,24 so niedrig.

#### **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.bundesbaurecht.de/Demo/Mannisoft/05000100%20Bundesgesetz%20und%20verordnungen/05000100122.html>
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW:  
[https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell\\_AGVGA\\_NW\\_2017-07-11.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2017-07-11.pdf)

Dieses AGVGA-Modell kann auch über [www.boris.nrw.de](http://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)	Garagen und Nebengebäude: Stehen derartige Gebäude auf dem Grundstück, so wurde der Kaufpreis wie folgt bereinigt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Wert für eine „normal große“ Garage (BGF von 14 bis 20 m<sup>2</sup>) wurden i.d.R. 75% des im Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlichten Durchschnittswertes (9.400 €) für Garagen, nämlich 7.050 € berücksichtigt. Der Abzug von 25% erfolgt für den Bodenwertanteil der Garage, der bereits im gesamten Bodenwert enthalten ist.</li> <li>• Bei größeren Garagengebäuden (Garagen mit integriertem größerem Abstellraum, Doppelgaragen etc.) wurde sachverständig ein im Verhältnis höherer Wert berücksichtigt.</li> <li>• Sind separate Garagen oder Garagen- oder Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks vorhanden, wurde der Kaufpreis um den Gebäudezeitwert und den Bodenwert bereinigt. Dieser wurde mit 50% des Bodenwertes des Hauptgrundstücks ermittelt.</li> </ul>
Bauliche Außen- und Gartenanlagen (P)	In der Regel 5% des Gebäudesachwertes
Bodenwert (P)	Sachverständige Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Größe des Grundstücks</li> <li>• der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone</li> <li>• dem Bezug zur Himmelsrichtung</li> <li>• der Topographie</li> <li>• dem Maß der baulichen Nutzung</li> <li>• der Grundstücksform</li> </ul> Bei erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken wird ein fiktiver Erschließungsbeitrag von 10 €/m <sup>2</sup> berücksichtigt. Kaufverträge, die einen separat bebaubaren Grundstücksteil beinhalten, wurden aus der Analyse ausgeschlossen.
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 <sup>2</sup> 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 2020 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 und 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.

Internetadressen:

- Ertragswertrichtlinie – EW-RL:  
<https://www.reguvis.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Ertragswertrichtlinie.pdf>
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW:  
[https://www.boris.nrw.de/borischdaten/standardmodelleAGVGA/2016-06-21\\_Modell\\_LZ.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischdaten/standardmodelleAGVGA/2016-06-21_Modell_LZ.pdf)

Dieses AGVGA-Modell kann auch über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) →Bodenrichtwerte→Standardmodelle heruntergeladen werden.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat 2020 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.

<b>Einflussgröße</b>	<b>Auswertungshinweis</b>																																		
Kaufpreis (P)	Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises um: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schäden und Mängel an Gebäuden</li> <li>• Nicht angrenzende Flächen außerhalb des Hausgrundstücks</li> <li>• Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks</li> <li>• Evtl. vorhandenes Inventar</li> </ul>																																		
Wohn- und Nutzfläche	nach Angaben der Erwerber*innen, einem Exposee oder aus dem Kaufvertrag																																		
Rohrertrag (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"> <li>• der Lage der Immobilie innerhalb der Bodenrichtwertzone</li> <li>• dem Maß der baulichen Nutzung</li> <li>• der Grundstücksform</li> </ul> <p>nicht berücksichtigt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• evtl. ausstehende Erschließungskosten</li> <li>• der Bezug zur Himmelsrichtung</li> <li>• die Topographie des Grundstücks</li> </ul>																																		
Bewirtschaftungskosten (P)	für 2020 nach dem Modell der AGVGA.NRW <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2"><u>Verwaltungskosten (jährlich)</u></td> </tr> <tr> <td>Je Wohnung</td> <td>299 €</td> </tr> <tr> <td>Je Eigentumswohnung</td> <td>358 €</td> </tr> <tr> <td>Je Garage/Einstellplatz</td> <td>39 €</td> </tr> <tr> <td>Gewerbliche Nutzung</td> <td>3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Instandhaltungskosten (jährlich)</u></td> </tr> <tr> <td>Je m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> <td>11,70 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Garagen-/Tiefgaragenstellplatz</td> <td>69,3 € / 88,50 €</td> </tr> <tr> <td>Carport</td> <td>42,7 €</td> </tr> <tr> <td>Stellplatz</td> <td>26,7 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gewerbliche Nutzung wie</td> </tr> <tr> <td>• Büros, Praxen, Geschäfte etc.</td> <td>11,70 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>• SB-Verbrauchermärkte</td> <td>5,85 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>• Lager, Logistik, Produktionshallen etc.</td> <td>3,90 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Mietausfallwagnis</u></td> </tr> <tr> <td>Wohnen, Garagen/Stellplätze</td> <td>2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe</td> <td>4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages</td> </tr> </table>	<u>Verwaltungskosten (jährlich)</u>		Je Wohnung	299 €	Je Eigentumswohnung	358 €	Je Garage/Einstellplatz	39 €	Gewerbliche Nutzung	3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages	<u>Instandhaltungskosten (jährlich)</u>		Je m <sup>2</sup> Wohnfläche	11,70 €/m <sup>2</sup>	Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	69,3 € / 88,50 €	Carport	42,7 €	Stellplatz	26,7 €	Gewerbliche Nutzung wie		• Büros, Praxen, Geschäfte etc.	11,70 €/m <sup>2</sup>	• SB-Verbrauchermärkte	5,85 €/m <sup>2</sup>	• Lager, Logistik, Produktionshallen etc.	3,90 €/m <sup>2</sup>	<u>Mietausfallwagnis</u>		Wohnen, Garagen/Stellplätze	2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages	Gewerbe	4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages
<u>Verwaltungskosten (jährlich)</u>																																			
Je Wohnung	299 €																																		
Je Eigentumswohnung	358 €																																		
Je Garage/Einstellplatz	39 €																																		
Gewerbliche Nutzung	3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages																																		
<u>Instandhaltungskosten (jährlich)</u>																																			
Je m <sup>2</sup> Wohnfläche	11,70 €/m <sup>2</sup>																																		
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	69,3 € / 88,50 €																																		
Carport	42,7 €																																		
Stellplatz	26,7 €																																		
Gewerbliche Nutzung wie																																			
• Büros, Praxen, Geschäfte etc.	11,70 €/m <sup>2</sup>																																		
• SB-Verbrauchermärkte	5,85 €/m <sup>2</sup>																																		
• Lager, Logistik, Produktionshallen etc.	3,90 €/m <sup>2</sup>																																		
<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 Rohrertrag 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 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

[https://www.wf-wuppertal.de/fileadmin/download/gewerbe/reports/Bueroflaechenstudie\\_Wuppertal\\_2015.pdf](https://www.wf-wuppertal.de/fileadmin/download/gewerbe/reports/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 219 und 2020.

Alle Lagen	Tatsächliche Preisspanne [€/m <sup>2</sup> / Nutzfläche]	Anzahl	Nutzfläche tats. Spanne [m <sup>2</sup> ]
	1,00 bis 5,20	28	40 bis 530

### 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 2020. Die Datenmenge enthielt keine Mieten aus Innenstadttagen.

Alle Lagen außerhalb Innenstadttagen	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
<b>Garage</b>	<b>50</b>	20 bis 80	± 13,6	240
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>	<b>52</b>	45 bis 75	± 13,2	15
<b>Oberirdischer Stellplatz</b>	<b>25</b>	10 bis 40	± 8,4	78

### 9.5 Mietspiegel 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal

Der Mietspiegel 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal ist am 22.12.2020 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 30.11.2022.

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 sich im Internet unter <http://www.gars.nrw/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	<a href="mailto:birgit.maus@stadt.wuppertal.de">birgit.maus@stadt.wuppertal.de</a>
Internet	<a href="https://www.wuppertal.de/vv/produkte/106/altlastenkataster_aukuenfte.php">https://www.wuppertal.de/vv/produkte/106/altlastenkataster_aukuenfte.php</a>

### Baulasten

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

### Bauaktenarchiv

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Frau Dieckmann / Herr Polat
Telefon	0202 / 563-5371
E-Mail	<a href="mailto:altaktenarchiv@stadt.wuppertal.de">altaktenarchiv@stadt.wuppertal.de</a>
Internet	<a href="https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/bauen_wohnen/altaktenarchiv/102370100000177385.php">https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/bauen_wohnen/altaktenarchiv/102370100000177385.php</a>

### Bauordnungsrecht

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Herr Becker
Telefon:	0202 / 563-5069
E-Mail	<a href="mailto:michael.becker@stadt.wuppertal.de">michael.becker@stadt.wuppertal.de</a>
Internet	<a href="https://www.wuppertal.de/vv/produkte/105/Buergerberatung_Bauen.php">https://www.wuppertal.de/vv/produkte/105/Buergerberatung_Bauen.php</a>

### Denkmalschutz

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Herr Haltaufderheide
Telefon	0202 / 563-5385
E-Mail	<a href="mailto:uwe.haltaufderheide@stadt.wuppertal.de">uwe.haltaufderheide@stadt.wuppertal.de</a>
Internet	Einzelauskünfte unter <a href="http://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/">http://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/</a> Alle Denkmäler können auch unter <a href="http://geoportal.wuppertal.de">http://geoportal.wuppertal.de</a> 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	<a href="mailto:heike.splitter@stadt.wuppertal.de">heike.splitter@stadt.wuppertal.de</a>
Internet	<a href="https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/verkehr/strassen_wege/erschliessung.php">https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/verkehr/strassen_wege/erschliessung.php</a>

### Grundbuch

Adresse	Amtsgericht Wuppertal, Grundbuchamt, Eiland 2, 42103 Wuppertal
Ansprechpartner/in	mehrere
Telefon	0202 / 498-6031 / -6032 / -6034
E-Mail	<a href="mailto:poststelle@ag-wuppertal.nrw.de">poststelle@ag-wuppertal.nrw.de</a>
Internet	<a href="https://grundbuchauszug.info/ort-wuppertal.aspx">https://grundbuchauszug.info/ort-wuppertal.aspx</a>

### Liegenschaftskataster

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Frau Schmidt / Herr Skora
Telefon	0202 / 563-5399
E-Mail	<a href="mailto:geodatenzentrum@stadt.wuppertal.de">geodatenzentrum@stadt.wuppertal.de</a>
Internet	Kartenbestellung unter: <a href="https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Liegenschaftskarte_Flurkarte_.php">https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Liegenschaftskarte_Flurkarte_.php</a>

### Planungsrecht

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Herr Ziegeler
Telefon	0202 / 563-5980
E-Mail	<a href="mailto:planungsrecht@stadt.wuppertal.de">planungsrecht@stadt.wuppertal.de</a>
Internet	<a href="https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Auszug_aus_dem_Planungsrecht.php">https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Auszug_aus_dem_Planungsrecht.php</a>

# 11 Anlagen

## 11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 11.1.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal			
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Einwohner	360.434	361.264	362.463	362.350
Wanderungsgewinn/-verlust	2.451	1.698	2.311	1.806
Katasterfläche in km <sup>2</sup>	168 km <sup>2</sup>	168 km <sup>2</sup>	168 km <sup>2</sup>	168 km <sup>2</sup>
▪ davon 49% Siedlungsfläche	82 km <sup>2</sup>	82 km <sup>2</sup>	82 km <sup>2</sup>	82 km <sup>2</sup>
▪ und 51% Wald, Acker, Wasser	86 km <sup>2</sup>	86 km <sup>2</sup>	86 km <sup>2</sup>	86 km <sup>2</sup>
Einwohnerdichte [Einw./km <sup>2</sup> ]	2.140	2.145	2.152	2.152
Sozialhilfequote [%]* <sup>1</sup>	18,0	17,7		
Arbeitslosenquote [%]	9,5	8,4	8,8	10,5
Gewerbsteuer (Hebesatz)				
Grundsteuer A (Hebesatz)				
Grundsteuer B (Hebesatz)				

\*<sup>1</sup> Stichtag jeweils zum 30.09.

Quelle: Ressort *Stadtentwicklung und Städtebau* der Stadt Wuppertal

Kennzahlen	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Beschäftigungsquote in %	53,5	54,4		
Pendlersaldo (zum 30.06.)	1.680	-39	-1.271	-1.077
Anzahl der innerstädtischen Umzüge	27.371	24.076	25.548	23.823
Anzahl aller Haushalte	183.158	183.845	184.451	185.151
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	61.279	61.907	62.281	62.878
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	25.465	25.555	25.757	26.099
Paarhaushalte ohne Kinder	41.478	41.353	41.285	41.467
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	25.954	25.555	25.812	25.831
Paare mit Nachkommen	7.321	7.243	7.144	6.955
Alleinerziehende	8.828	9.734	9.254	9.178
sonstige Haushalte	12.833	12.840	12.917	12.743

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:

Gebäudeart	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 überwiegendem 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](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, amtlich 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](http://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 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](http://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](http://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 (<http://gutachterausschuss.wuppertal.de>) weitere Immobilienmarktinformationen kostenfrei bereitgestellt:

### 11.2.2 Immobilien-Preis-Agent

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 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.

Ab dem Jahr 2021 wird auf die Internetseite des Landes NRW zum Immobilien-Preis-Kalkulator verlinkt.



<http://gutachterausschuss.wuppertal.de>

### 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 Geoportal 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 Passantenfrequenzmessungen in den Innenstädten von Wuppertal durch. Die Ergebnisse dieser Messungen sind Grundlage für die Auswertung von Einzelhandelsmieten in den Innenstädten und der Bodenrichtwerte in den Innenstadtlagen.

Die Passantenfrequenz ist eine von mehreren Standortkenngrößen. Sie zeigt, wie viele Augenpaare ein Geschäftslokal, eine Auslage oder einen Werbehinweis wahrnehmen können. 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 2020 wurden erneut die Passanten in den Innenstädten von Barmen und Elberfeld gezählt. Die Ergebnisse der Passantenfrequenzmessung 2020 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.

Nicht anonymisierte Kauffälle:  
Bearbeitungspauschale 40,00 €  
zzgl. 100 € für den 1. bis 50.  
Kauffall

10,00 € für jeden weiteren nicht  
anonymisierten Kauffall

anonymisierte Kauffälle: 23 € je  
¼ angefangene Arbeitsstunde

#### 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 § 40 (1) und § 41 (1) GrundWertVO NRW am 02.03.2021 die im Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Ricarda Baltz  
Vorsitzende

gez. Detlef Starck  
Stellvertretender Vorsitzender

---

[gutachterausschuss.wuppertal.de](http://gutachterausschuss.wuppertal.de)



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Wuppertal