



Hochwasser Juli 2021

Grundstücksmarktbericht **2022**

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Wuppertal

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

Tel.: (0202) 5 63 59 82

Fax: (0202) 5 63 81 63

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Internet: <https://gutachterausschuss.wuppertal.de> und <http://www.boris.nrw.de>

Gebühr

Das Dokument kann unter <http://www.boris.nrw.de> gebührenfrei heruntergeladen werden.

Lizenz zur Nutzung des Grundstücksmarktberichtes

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ ([dl-de-zero/2.0](https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)).

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz.

Bildnachweis des Titelfotos

Hochwasser 2021 © *Peter Krämer*, Wuppertal

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und Ihre Aufgaben	6
1.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
1.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	7
1.3	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2021	8
3	Umsätze	9
3.1	Anzahl der verkauften Immobilien	9
3.2	Flächenumsatz	11
3.3	Geldumsatz	12
3.4	Umsatzentwicklungen	12
3.5	Zwangsversteigerungen	14
4	Unbebaute Grundstücke	16
4.1	Individueller Wohnungsbau	17
4.2	Zwei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau	17
4.3	Gewerbliche Bauflächen	17
4.3.1	Gewerbe- und Industrieflächen - Klassische Nutzung	17
4.3.2	Gewerbe-/Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“	17
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	18
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke - Arrondierungsflächen	19
4.7	Bodenrichtwerte	20
4.7.1	Definition, gesetzlicher Auftrag	20
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem www.boris.nrw.de	20
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	20
4.7.3.1	Definition und Erläuterungen	20
4.7.3.2	Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	21
4.7.3.3	Baureifes Land für den zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbau	21
4.7.3.4	Baureifes Land in den Innenstädten von Elberfeld und Barmen	22
4.7.3.5	Baureifes Land in den Nebenzentren	22
4.7.3.6	Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen	22
4.7.3.7	Bebaute Flächen im Außenbereich	23
4.7.3.8	Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen	23
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	24
4.7.4.1	Grundstücksfläche	24
4.7.4.2	Geschossflächenzahl	24
4.7.4.3	Lagevergleich	25
4.7.5	Indexreihen	25
4.7.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte	27
5	Bebaute Grundstücke	28
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	29
5.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.1.1.1	Gesamtkaufpreise	30
5.1.1.2	Immobilienrichtwerte	31
5.1.1.3	Umrechnungskoeffizienten	32
5.1.1.4	Indexreihen	33
5.1.1.5	Sachwertfaktoren	35
5.1.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	38
5.1.2.1	Durchschnittspreise	38
5.1.2.2	Immobilienrichtwerte	41
5.1.2.3	Umrechnungskoeffizienten	42
5.1.2.4	Indexreihen	44
5.1.2.5	Sachwertfaktoren	45
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	49
5.2.1	Dreifamilienhäuser	49
5.2.1.1	Merkmale	49
5.2.1.2	Preise	49

5.2.1.3	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	49
5.2.2	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil	50
5.2.2.1	Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung	50
5.2.2.2	Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. unterschiedlicher Ausstattung	52
5.2.3	Mehrfamilienhäuser (Gewerbeanteil 1% bis 20%)	53
5.2.3.1	Merkmale	53
5.2.3.2	Liegenschaftszinssätze	53
5.2.3.3	Ertragsfaktoren	54
5.2.4	Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 21% bis 60%	54
5.2.4.1	Merkmale	54
5.2.4.2	Liegenschaftszinssätze	54
5.2.4.3	Ertragsfaktoren	55
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegrundstücke	56
5.3.1	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	56
5.3.2	Gewerbe- und Industriegebäude	56
6	Wohnungs- und Teileigentum	57
6.1	Wohnungseigentum	58
6.1.1	Durchschnittspreise	58
6.1.1.1	Neubauten	58
6.1.1.2	Wiederverkäufe	60
6.1.2	Indexreihen	61
6.1.3	Immobilienrichtwerte	62
6.1.4	Umrechnungskoeffizienten	63
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	66
6.1.6	Ertragsfaktoren	66
6.2	Teileigentum	67
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	68
8	Modellbeschreibungen	69
8.1	Grundlagen	69
8.1.1	Grundstücksbewertung ist Sozialwissenschaft	69
8.1.2	Grundsatz der Modellkonformität	69
8.1.3	Statistische Analyse	69
8.1.4	Gutachterlicher Gestaltungsspielraum	70
8.2	Ermittlung des Bodenwertes	70
8.3	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	70
8.4	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	72
8.5	Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren	73
9	Mieten	74
9.1	Mieten für Büro- und Praxisräume	74
9.2	Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen	74
9.3	Einzelhandelsmieten	74
9.4	Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	74
9.5	Mietspiegel 2020 Für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal	74
10	Kontakte und Adressen	75
11	Anlagen	77
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	77
11.1.1	Soziologische Daten	77
11.1.2	Baufertigstellungen (Jahresdaten)	78
11.2	Sonstige Produkte des Gutachterausschusses	78
11.2.1	OPEN DATA	78
11.2.2	Immobilien-Preis-Agent	79
11.2.3	Wohnlagenkarte für das Stadtgebiet Wuppertal	79
11.2.4	Passantenfrequenzen für die Cities von Barmen und Elberfeld	79
11.2.5	Kostenpflichtige Produkte	80

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. Das bedeutet, dass das Datenmaterial nicht eine begrenzte Stichprobe darstellt, sondern die Grundgesamtheit aller Immobilienverkäufe 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. Die Bürger*innen informiert er über die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in Wuppertal. 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 Verkaufspreisen 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 51 erwähnte Liegenschaftszins von 3,4% 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 Auswertemodell 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 Grundstücksmarktbericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2021 für das Gebiet der Stadt Wuppertal abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Grundsätzen 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 14.07.2021 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 (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 gemäß § 192 (4) BauGB. Diese sind jeweils bei den kommunalen Behörden eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der abschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. 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 21.

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. Angela Lange Immobilienfachwirt Gereon Leuz (ö.b.u.v.-Sachverständiger) Architekt Dipl.-Ing. Martin Lietz Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner (ö.b.u.v.-Sachverständiger) 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 2021

Die Preissteigerungen der letzten Jahre haben sich weiter verstärkt fortgesetzt. Eine solche Dynamik hat es seit 50 Jahren nicht gegeben.

Im Jahr 2021 wurden weniger Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen fiel um 2,4 % auf 3.667 Fälle. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr jedoch um 20,7 % auf 1.139 Mio. € gestiegen, der bisher höchste Wert seit 50 Jahren.

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

Bei den klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis um 30.000 € auf 340.000 €, für Doppelhaushälften um 20.000 € auf 355.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren nochmals weiter fort. Sowohl für freistehende Einfamilienhäuser als auch für klassische Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2012 um rd. 70% gestiegen.

Im Jahr 2021 wurden ein neugebautes Reihenhäuser und 10 neugebaute Doppelhaushälften verkauft. Der Durchschnittspreis für die Doppelhaushälften lag bei 520.000 €, 14 % höher als 2021.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wurden rd. 5 % weniger Kaufverträge abgeschlossen, jedoch rd. 12% mehr Geld umgesetzt. Bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Eigentumswohnungen mit einem Gesamtpreis von über 240.000 € wurden im vergangenen Jahr 155-mal verkauft.

Der Preisanstieg bei gebrauchten Eigentumswohnungen betrug im Durchschnitt 17,4%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg von 1.440 €/m² auf 1.690 €/m² Wohnfläche. Für große Eigentumswohnungen in maximal 40 Jahre alten Gebäuden wurden mehr als 20 % höhere Preise erzielt als noch in 2020. Auch für sehr kleine und ältere Wohnungen wurde im Durchschnitt 17 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

Auch bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie lagen durchweg über dem 16-fachen des Jahresrohertrages.

Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind um 7% gestiegen, für Grundstücke für Mehrfamilienhäuser sogar um 15%.

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 (295 Versteigerungen) kamen in 2021 nur noch 46 Immobilien unter den Hammer. Im Jahr 2019 waren es noch 61, 2018 waren es 99.

Auffallend ist, dass in Zwangsversteigerungsverfahren kaum noch „Schnäppchen“ gemacht werden, die Zuschläge erfolgten meist über dem festgestellten Verkehrswert. In diesem Segment lag bei 58% der Versteigerungserlöse der Zuschlag bei mehr als 30% über dem Verkehrswert.

3 Umsätze

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2021 notariell abgeschlossen und bis Ende Februar 2022 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugestellt 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 auch noch nach Redaktionsschluss nachgereicht werden.

Der Gesamtmarkt wird in nachfolgende Teilmärkte eingeteilt:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

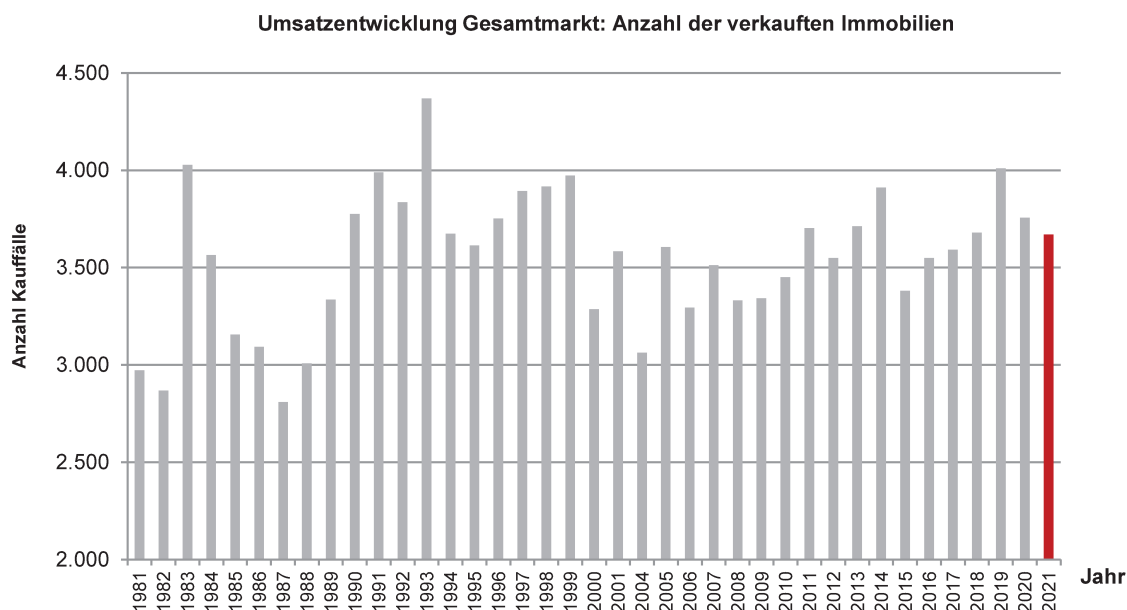
Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

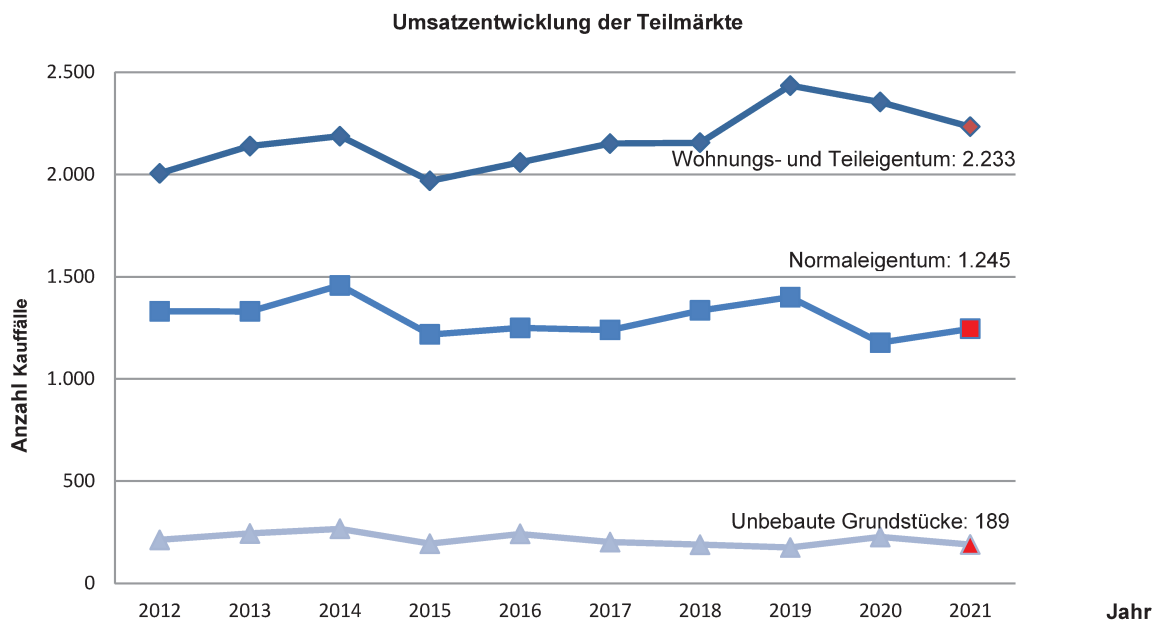
Der Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ umfasst alle Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum (Garagen, Stellplätze sowie gewerbliche Räume).

3.1 Anzahl der verkauften Immobilien, Herkunft der Käufer

Im Jahr 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.276 Grundstückskaufverträge und 46 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien 3.667. Im Vergleich zu 2020 ist diese Zahl damit um 2,4% zurückgegangen.





Anzahl der Kauffälle in den 10 Stadtbezirken Wuppertals

Die folgende Tabelle stellt die in 2021 verkauften Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dar, aufgeteilt nach Stadtbezirken.

Stadtbezirk	Ein-/Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohnungseigentum
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Barmen	68	99	344
Cronenberg	64	14	75
Elberfeld	32	114	437
Elberfeld West	42	43	178
Heckinghausen	22	32	173
Langerfeld-Beyenburg	70	45	112
Oberbarmen	50	102	276
Ronsdorf	49	14	94
Uellendahl-Katernberg	120	27	238
Vohwinkel	75	25	108

Marktteilnehmer

Die folgenden Übersichten beschreiben den Typ und die Herkunft der Käufer. Im Jahr 2021 kamen insgesamt 93% aller Käufer aus NRW und rd. 67% aus Wuppertal. Nach Wuppertal kamen die meisten Käufer aus dem Kreis Mettmann, Düsseldorf und Köln.

Käufer Typ	2019	2020	2021
Privat	87,4%	86,3%	86,5%
Firma	12,4%	13,2%	13,1%
Stadt/Land/Bund	0,2%	0,5%	0,4%

Herkunft der privaten Marktteilnehmer

Käufertyp Privat	2019	2020	2021
Wuppertal	67,9%	67,8%	66,9%
NRW (ohne Wuppertal)	25,8%	24,9%	26,1%
Deutschland (ohne NRW)	5,5%	6,4%	6,6%
Ausland	0,8%	0,9%	0,4%

Herkunft der privaten Marktteilnehmer

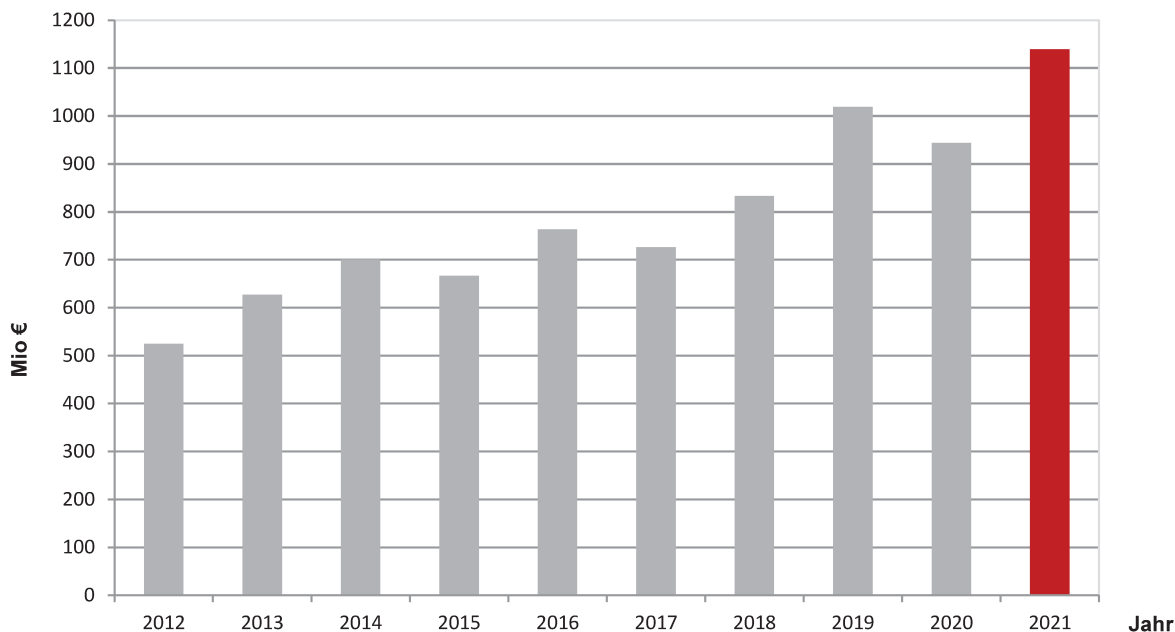
Herkunft Privat	2019	2020	2021
Wuppertal	67,6%	67,8%	66,9%
Kreis Mettmann	4,4%	3,6%	4,3%
Düsseldorf	3,3%	3,7%	4,0%
Köln	3,0%	3,5%	3,3%
Ennepe-Ruhr-Kreis	2,7%	2,2%	3,0%
Solingen	1,9%	1,9%	1,6%
Remscheid	1,4%	1,3%	1,3%
Rheinisch-Bergischer Kreis	1,1%	0,8%	0,9%
Essen	0,6%	0,5%	0,9%
Oberbergischer Kreis	0,6%	0,9%	0,7%

3.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 17,5% gestiegen und beträgt 223,7 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten.

3.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2021 um 20,7% gestiegen und beträgt rd. 1.139,3 Mio. €.



3.4 Umsatzentwicklungen

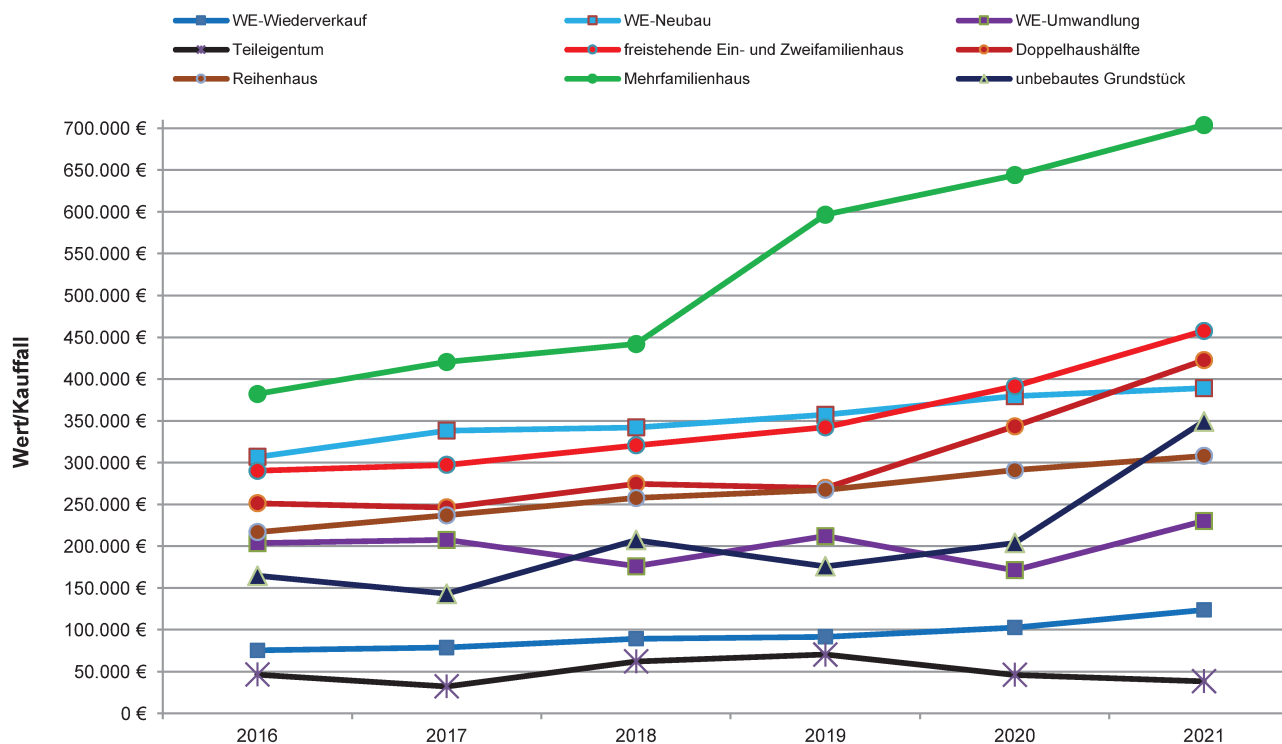
In der folgenden Übersicht sind die Umsätze der Jahre 2016 bis 2021 dargestellt.

	2021			2020			2019		
	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]
Gesamtmarkt	3.667	1.139,3		3.758	943,8		4.010	1.019,1	
Wohnungs-/Teileigentum	2.233	290,0		2.354	258,3		2.435	246,9	
WE-Wiederverkauf	1.847	228,4	123,7	1.923	197,4	102,7	1.969	180,2	91,5
WE-Neubau	68	26,5	389,0	42	15,9	379,5	67	23,9	357,2
WE-Umwandlung	120	27,6	230,0	135	23,1	171,3	104	22,1	212,1
Teileigentum	198	7,6	38,3	254	11,7	45,9	295	20,7	70,3
1-2 Familienhäuser	592	240,1		600	209,8		643	195,6	
freistehend	286	130,8	457,5	285	111,5	391,4	312	106,8	342,3
Doppelhaushälften	131	55,3	422,5	126	43,3	343,4	143	38,5	269,6
Reihenhäuser	175	53,9	307,9	189	55,0	291,0	188	50,3	267,4
Mehrfamilienhäuser	515	362,5	703,9	446	287,2	643,9	571	340,7	596,7
Unbebaute Grundstücke	189	66,0	349,2	227	46,5	203,8	175	30,8	175,9

	2018			2017			2016		
	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Wert/Verkaufsfall [T. €]
Gesamtmarkt	3.679	833,2		3.592	725,9		3.550	763,3	
Wohnungs-/Teileigentum	2.155	224,6		2.151	192,6		2.059	179,5	
WE-Wiederverkauf	1.745	155,6	89,2	1.826	143,9	78,8	1.695	127,4	75,2
WE-Neubau	121	41,4	342,0	94	31,8	338,3	101	31,0	306,9
WE-Umwandlung	85	15,0	176,1	54	11,2	207,4	56	11,4	203,6
WE-Teileigentum	204	12,7	62,1	177	5,7	32,2	207	9,6	46,4
1-2 Familienhäuser	693	202,6		592	158,4		590	152,2	
freistehend	355	113,8	320,6	284	84,4	297,2	275	79,8	290,2
Doppelhäuser	102	28,0	274,7	108	26,6	246,3	119	29,9	251,3
Reihenhäuser	236	60,8	257,6	200	47,4	237,0	196	42,5	216,8
Mehrfamilienhäuser	475	209,8	441,8	479	201,4	420,5	493	188,4	382,2
Unbebaute Grundstücke	189	39,2	207,2	202	28,9	143,1	242	39,8	164,5

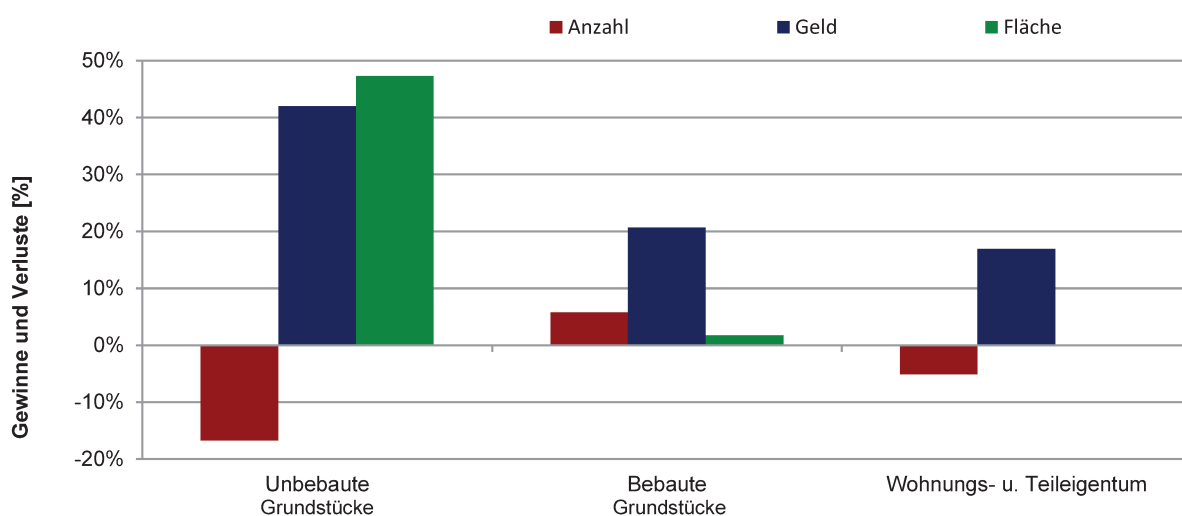
Der Wert/Verkaufsfall ist der Quotient aus Umsatz und Anzahl. Diese Kennziffer ist eine rein rechnerische Größe, bei der Unterschiede z.B. bzgl. Qualität, Größe und Alter der Immobilien unberücksichtigt bleiben. Es werden keine Kaufpreise mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ausgeschlossen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

Entwicklung des Wertes pro Verkaufsfall



Gewinne und Verluste

Jahr	Teilmarkt	Kaufverträge		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
Veränderungen 2020/2021	Unbebaute Grundstücke	-38	-16,7%	19,5	42,0%	31,1	47,3%
	Bebaute Grundstücke	68	5,8%	134,1	20,7%	2,1	1,7%
	Wohnungs- und Teileigentum	-121	-5,1%	41,9	16,9%	entfällt	entfällt
	Insgesamt	-91	-2,4%	195,5	20,7%	33,3	17,5%

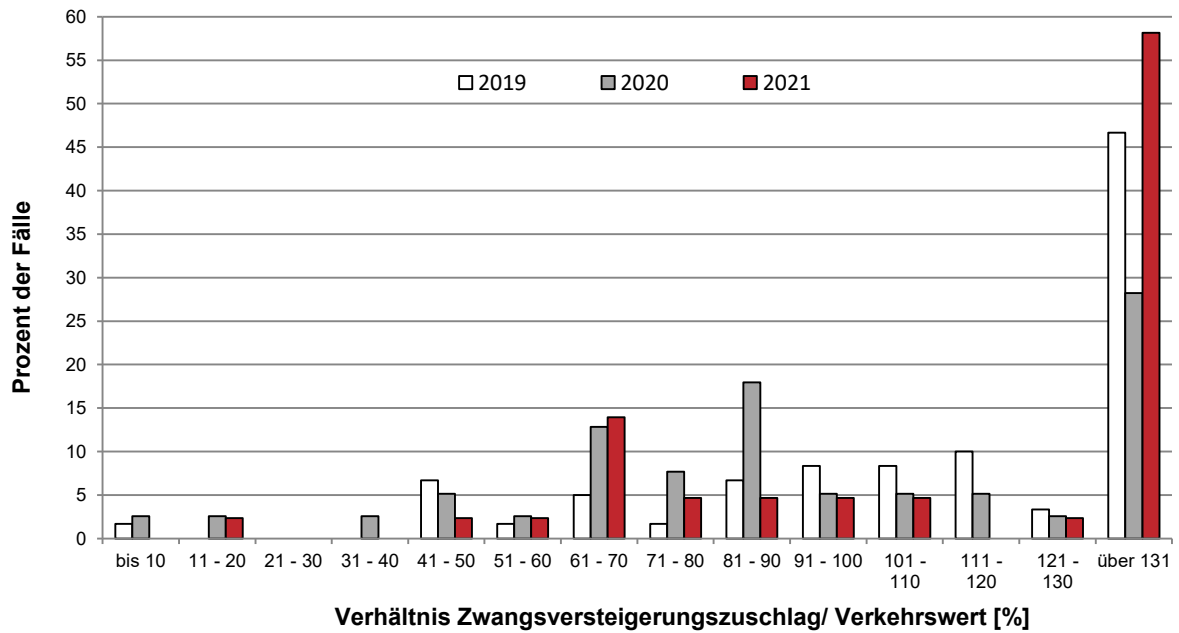


3.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2021 wurden dem Gutachterausschuss 46 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Das sind 1,3% aller Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 2,4 Mio. € (0,2% des Gesamtgeldumsatzes).

	Anzahl Zwangsversteigerungen						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute Grundstücke	3	4	5	2	--	--	1
Bebaute Grundstücke	28	25	22	17	5	14	3
Wohnungseigentum	164	125	107	69	53	28	25
Teileigentum	28	20	15	11	3	2	17
Summe	223	174	149	99	61	44	46

Grundlage des Säulendiagramms sind Zwangsversteigerungen aus den Jahren 2019 bis 2021. Es zeigt die Häufigkeit in % der Zwangsversteigerungszuschläge.



4 Unbebaute Grundstücke

Zusammenfassung

Im Jahr 2021 wurden 189 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke registriert. Das sind 17% weniger Transaktionen als im Vorjahr.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2021 wurden 55 baureife Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, rd. 26% weniger als im Vorjahr.

Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Kaufverträge über baureife Grundstücke für den zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbau ist auf 22 gestiegen. Im Vorjahr wurden 14 Grundstücke veräußert.

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
- Werdenes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)
- Sonstige unbebaute Grundstücke (Arrondierungen, Parkplätze, u.a.)

In der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 189 Kaufpreise über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2021 abgeschlossen wurden. Die Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 17% gefallen.

Grundstücksart	Jahr	Anzahl	Flächen-		Geld-		
			Veränderung zum Vorjahr	umsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr	umsatz [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	2021	55	- 26%	5,4	- 31%	16,7	- 16%
	2020	74		7,8		19,9	
	2019	43		3,1		8,3	
Zwei- und mehrgeschossi- ger Wohnungsbau*	2021	22	+ 57%	2,4	- 27%	9,3	+ 102%
	2020	14		3,3		4,6	
	2019	19		2,7		5,5	
Gewerbliche Bauflächen	2021	13	- 13%	7,2	- 31%	8,2	- 33%
	2020	15		10,5		12,3	
	2019	15		7,0		7,0	
Land- und forstwirtschaft- lich genutzte Flächen	2021	35	- 39%	62,0	+ 79%	2,1	+ 50%
	2020	57		34,7		1,4	
	2019	42		72,0		1,2	
Werdenes Bauland	2021	11	- 21%	17,7	+ 181%	28,1	+ 290%
	2020	14		6,3		7,2	
	2019	5		5,7		7,1	
Sonstige unbebaute Grund- stücke	2021	53	- 2%	2,4	- 25%	1,6	+ 60%
	2020	54		3,2		1,0	
	2019	51		3,4		1,6	

* 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 55 Kaufverträgen konnten 51 Kaufverträge (2020: 64) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche tatsächliche Kaufpreis betrug **335 €/m²** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **180 €/m²** und **580 €/m²** Grundstücksfläche, der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis lag bei **340 €/m²** Grundstücksfläche.

4.2 Zwei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau

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

Von den insgesamt 22 Kaufverträgen kamen 16 Kaufverträge in die weitere Auswertung. Die tatsächlichen Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **110 €/m²** und **500 €/m²** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise lagen in einer Spanne zwischen **150 €/m²** und **430 €/m²**. Grundsätzlich sind die Kaufpreise für baureife Grundstücke des zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbaus insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 Gewerbe- und Industrieflächen – Klassische Nutzung

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

Im Jahr 2021 standen insgesamt 10 Kaufverträge und 1 Zwangsversteigerung (2020: 12 Kaufverträge) über derartige Grundstücke in der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Unter Berücksichtigung von ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen ergab sich aus 10 Transaktionen ein mittlerer Kaufpreis von **90 €/m²** Grundstücksfläche (2020: 75 €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **60 €/m²** und **120 €/m²** Grundstücksfläche.

4.3.2 Gewerbe-/Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“

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

Im Jahr 2021 standen insgesamt 2 Verträge über derartige Grundstücke zur Verfügung.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

§ 3 (1) ImmoWertV definiert die Flächen der Land- oder Forstwirtschaft als land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die nicht bereits Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land sind.

Für das Jahr 2021 wurden insgesamt 35 Verträge über land- oder forstwirtschaftliche Flächen registriert. 15 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 14 Kaufverträge forstwirtschaftliche Flächen.

6 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 2021 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- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m ²]
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 § 42 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 § 42 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 2021 wurde 1 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 2021 wurden 10 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 2021 auch die aus den Jahren 2020 und 2019 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)	70 - 120	95	16
	Garagen- bzw. Stellplatzflächen	30 - 90	60	33
Nicht erforderliche Freiflächen	Unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen (seitlich gelegen oder Vorderland)	15 - 25	20	5
	Garten- bzw. Hinterland in Innenbereichslagen	10 - 30	20	26
	Garten- bzw. Hinterland aus land- oder forstwirtschaftlichen Flächen	5 - 25	15	9
	Verkehrsflächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße oder nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	5 - 15	10	5
	Rückübertragung von nicht mehr als Straße genutzten Verkehrsflächen als Teilflächen für den Vorgarten	15 - 45	30	7

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition, gesetzlicher Auftrag

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

Mit Änderung vom 01.07.2009 sind nach § 196 BauGB zonale Bodenrichtwerte flächendeckend unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln. Dabei soll die Zone ein Gebiet abdecken, das in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen gleich ist. Die Bodenrichtwerte sind nach 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 können die Bodenrichtwerte, die allgemeinen Marktdaten sowie die sogenannten „erforderlichen Daten der Wertermittlung“ kostenfrei angesehen und heruntergeladen werden.



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem

Borisplus.NRW wurde als Informationssystem für Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet. Mit mittlerweile mehr als 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 (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% 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 01.01.2022 festzustellen, wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2021 mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2021 in der entsprechenden Lage verglichen.

4.7.3.2 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau

Die Kaufpreise wurden hinsichtlich der Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks normiert und den entsprechenden Bodenrichtwerten gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage hat der Gutachterausschuss beschlossen, die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 um 7 % zu erhöhen.

Der 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 m²
- Grundstücksfläche von 500 m²
- Grundstücksfläche von 800 m²

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. Auf dieser Grundlage hat der Gutachterausschuss beschlossen, die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 um 15 % zu erhöhen.

Das 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

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 und Barmen sind die Geschossflächenzahl GFZ und die Grundflächenzahl GRZ.

Die Bodenrichtwertgrundstücke haben folgende Merkmale:

- GFZ = 4,0
- GRZ = 1,0
- MK Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO (überwiegend zulässige bzw. vorherrschende bauliche Nutzung)

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 nach § 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.

Die Bodenrichtwerte werden zum 01.01.2022 in den MK-Bereichen in Elberfeld um rd. 5%, in den MK-Bereichen in Barmen um rd. 20% gesenkt.

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 zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbau (Kapitel 2.7.4.2) angewendet werden, wenn die Mieten im Erdgeschoss nicht stark von den Mieten in den anderen Geschossen des Gebäudes abweichen.

Die Bodenrichtwerte in den MK-Bereichen in den Nebenzentren bleiben zum 01.01.2022 unverändert.

4.7.3.6 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen

Bei reinen gewerblich nutzbaren 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.

Die Kaufpreise wurden hinsichtlich der Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks normiert und den entsprechenden Bodenrichtwerten gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage hat der Gutachterausschuss vom 01.01.2021 bis zum 01.01.2022 eine Steigerung der Bodenrichtwerte um 10 % beschlossen.

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

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

Untersuchungen über einen längeren Zeitraum haben ergeben, dass „höherwertig gewerblich“, tertiär genutzte Baugrundstücke etwa zum **2- bis 8- fachen** des Wertes von „klassisch“ genutzten Gewerbegrundstücken veräußert werden.

4.7.3.7 Bebaute Flächen im Außenbereich

Bei bebauten Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) bezieht sich der Bodenrichtwert nur auf den Grundstücksteil mit der vorhandenen Wohn- bzw. einer gewerblichen Bebauung, die in der Regel nur Bestandschutz 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 für Wohnen haben zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert in Höhe von **160 €/m²** (01.01.2021: 150 €/m²).

Die bebauten Flächen im Außenbereich für Gewerbe haben zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert in Höhe von **30 €/m²**.

Die Position der Bodenrichtwerte für Außenbereichsflächen 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- oder 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 01.01.2022 haben alle einen Bodenrichtwert in Höhe von **2,50 €/m²** (01.01.2021: 2,50 €/m²).

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

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen gelten nicht für Flächen, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. 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 (ohne Aufwuchs) zum Stichtag 01.01.2022 haben einen Bodenrichtwert in Höhe von **0,50 €/m²**.

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

4.7.4.1 Grundstücksfläche

Anhand der 2010 bis 2017 abgeschlossenen Kaufverträge über Grundstücke, die in offener ein- oder zweigeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße untersucht.

Die Untersuchung wurde durchgeführt für Grundstücke zwischen 200 m² und 1.250 m² Grundstücksgröße. 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.

Fläche [m²]	200	250	300	350	400	450	500
Koeffizient	1,17	1,13	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00
Fläche [m²]	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
Koeffizient	0,96	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83

Anwendungsbeispiel

Für ein 300 m² großes Grundstück liegt ein Bodenrichtwert von 230 €/m² vor.

Gesucht wird der Bodenwert für ein 700 m² großes Grundstück.

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

4.7.4.2 Geschossflächenzahl

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

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

Bei der Ermittlung der GFZ wurden auch die Flächen berücksichtigt, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante GFZ-WGFZ). Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude für alle Vollgeschosse ermittelt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände, wurden mitgerechnet. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorlagen, wurde die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses 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 Anhalt dienen, um den Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind auch Lage und Geländeeigenschaften eines Grundstückes zu berücksichtigen.

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

Tatsächliche GFZ	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
Koeffizient	1,18	1,22	1,26	1,30	1,33	1,37	1,40	1,44	1,48	1,52

Anwendungsbeispiel

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

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

4.7.4.3 Lagevergleich

Für den Teilmarkt „Ein- und zweigeschossige Bebauung“ sind die Bodenrichtwerte über die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks definiert, für den Teilmarkt „Zwei- und 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 in gleicher Höhe liegen, wie in Zonen mit überwiegend Mehrfamilienhäusern.

Da der Bodenwert gemäß § 40 (1) 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

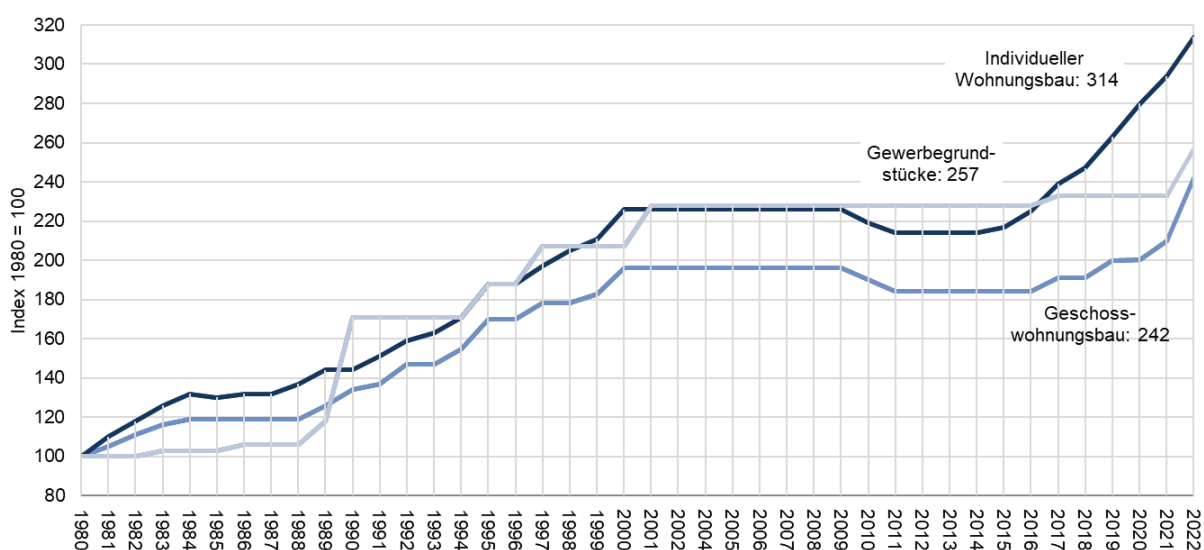
Auf der Grundlage von Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, die auf das zugehörige Bodenrichtwertgrundstück normiert wurden, wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, den Geschosswohnungsbau sowie für gewerbliche Flächen ermittelt, indem für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

Stichtag	Individueller Wohnungsbau [%]	Geschosswohnungsbau [%]	Gewerbliche Bauflächen [%]
31.12.1980	100	100	100
31.12.1981	110	105	100
31.12.1982	118	111	100
31.12.1983	126	116	103
31.12.1984	132	119	103
31.12.1985	130	119	103
31.12.1986	132	119	106
31.12.1987	132	119	106
31.12.1988	137	119	106

31.12.1989	144	126	118
31.12.1990	144	134	171
31.12.1991	151	137	171
31.12.1992	159	147	171
31.12.1993	163	147	171
31.12.1994	171	155	171
31.12.1995	188	170	188
31.12.1996	188	170	188
31.12.1997	197	178	207
31.12.1998	205	178	207
31.12.1999	211	183	207
31.12.2000	226	196	207
31.12.2001	226	196	228
31.12.2002	226	196	228
01.01.2004	226	196	228
01.01.2005	226	196	228
01.01.2006	226	196	228
01.01.2007	226	196	228
01.01.2008	226	196	228
01.01.2009	226	196	228
01.01.2010	219	190	228
01.01.2011	214	184	228
01.01.2012	214	184	228
01.01.2013	214	184	228
01.01.2014	214	184	228
01.01.2015	217	184	228
01.01.2016	225	184	228
01.01.2017	239	191	233
01.01.2018	247	191	233
01.01.2019	263	200	233
01.01.2020	280	200	233
01.01.2021	294	210	233
01.01.2022	314	242	257



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 (6) GrundWertVO NRW zum 01.01.2022

Baureife Grundstücke	Lage		
	gut	mittel	mäßig
individueller Wohnungsbau Grundstücksfläche: 500 m ² erschließungsbeitragsfrei	440 €/m ²	335 €/m ²	-----
Geschosswohnungsbau GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	345 €/m ²	265 €/m ²	180 €/m ²
Gewerbenutzung Klassische Gewerbeflächen	100 €/m ²	75 €/m ²	60 €/m ²

Die Übersicht gem. § 37 (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

Für **freistehende Einfamilienhäuser** standen 286 Kaufpreise zur Verfügung, dies entspricht dem Vorjahr. Die Preise für diesen Gebäudetyp differieren stark, da sowohl die Gründerzeit-Villa im Briller Viertel als auch der alte bergische Kotten zu dieser Gruppe gehören.

Für ein typisches Haus mit 150 m² Wohnfläche in guter Lage auf einem 750 m² großen Grundstück wurde für jüngere Gebäude (max. 15 Jahre alt) im Durchschnitt 3.710 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der Preis geht bei zunehmendem Gebäudealter in Regel zurück.

Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden im Jahr 2021 um rd. 17,5% gestiegen.

Für den Gebäudetyp der **Doppelhaushälften** gab es 10 Verkäufe von Neubauten. Der Durchschnittspreis betrug 520.000 €, 14% mehr als vor einem Jahr. Aus 48 Verkäufen von gebrauchten Doppelhaushälften konnte ein Durchschnittspreis von 355.000 € ermittelt werden. Im Vorjahr lag er bei 335.000 €. In den letzten 8 Jahren sind die Preise von gebrauchten Doppelhaushälften um 73% gestiegen.

Für eine typische Doppelhaushälfte mit 120 m² Wohnfläche in mittlerer Lage auf einem 300 m² großen Grundstück wurde für jüngere Gebäude (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 3.675 €/m² Wohnfläche gezahlt, 14% mehr als im Vorjahr. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei für 41 bis 65 Jahre alte Häuser bei 2.760 €/m² Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2021 um 12 bis 16%.

Bei **Reihenhäusern** gab es nur einen Verkauf über ein neugebautes Haus, aber 174 Kaufverträge über ältere Häuser. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug hier 340.000 €, im Vorjahr betrug er 310.000 €.

Für ein typisches Reihemittelhaus mit 120 m² Wohnfläche in mittlerer Lage auf einem 300 m² großen Grundstück wurde für jüngere Gebäude (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 3.550 €/m² Wohnfläche gezahlt. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag für 41 bis 65 Jahren alte Häuser bei 2.665 €/m² Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2021 um 12 bis 16%.

Für **Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil** lag der Durchschnittspreis bei 1.210 €/m² Wohnfläche, wenn es sich um Gebäude handelte, die zwischen 1949 und 1965 gebaut wurden. Im Vorjahr waren es noch 1.140 €/m² Wohnfläche, davor 1.010 €/m² Wohnfläche. Für Gebäude mit einem Baujahr nach 1966 betrug der Preis 1.345 €/m² Wohnfläche. Im Vorjahr lag dieser Preis noch bei 1.180 €/m² Wohnfläche, davor 1.020 €/m² Wohnfläche.

Für ältere Häuser (Baujahr bis 1948) betrug der Ertragsfaktor im Jahr 2020 noch das 14,9-fache, in 2021 wurde sogar das 15,9-fache erzielt, eine Preissteigerung von rd. 7%.

Für **Mehrfamilienhäuser mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 16,2 (Spanne von 12,5 bis 21,1). Im Vorjahr betrug er das 14,5-fache, davor das 13,5-fache.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 15,0 gegenüber dem 14,4-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. Der Ertragsfaktor lag im Jahr 2021 bei dem 21-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 2021 insgesamt 1.245 Kaufverträge über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1.177) um 5,8% gestiegen, der Geldumsatz ist um 14,4% gestiegen.

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

Grundstücke mit	2019		2020		2021	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	643	195,6	600	209,8	592	240,1
Dreifamilienhäusern	46	15,5	19	9,8	32	12,2
Mehrfamilienhäusern	571	340,7	427	277,4	483	350,3
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	56	128,0	45	57,1	47	101,7
Gewerbe- und Industrieobjekten	61	55,5	57	77,4	72	76,5
Sonstigen Gebäuden	23	6,0	29	17,6	19	2,5

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 592 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert.

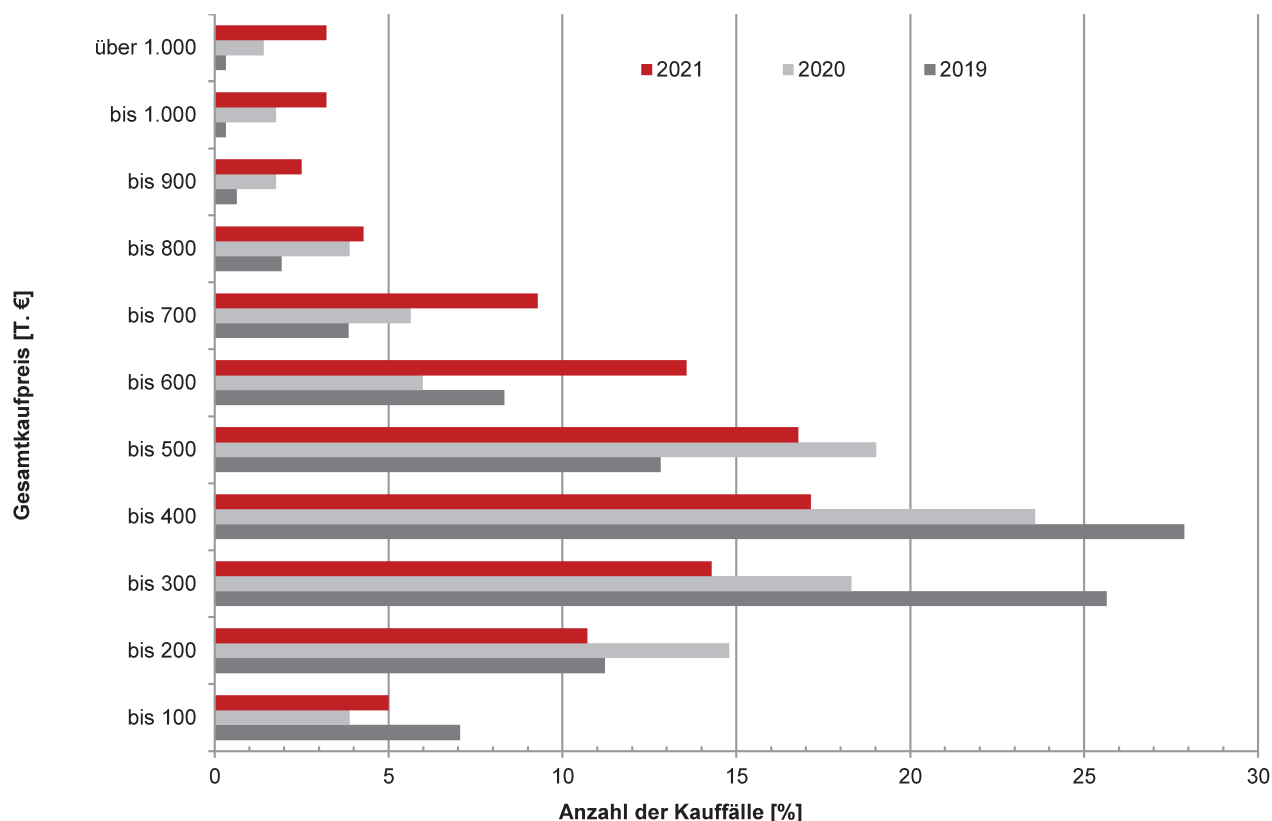
Für die weitere statistische Auswertung werden diese Kaufverträge unterschieden in:

Grundstücke mit	Anzahl	2019		2020		2021	
		Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Veränderung Umsatz [%]
Freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern	312	106,8	285	111,5	286	130,8	17%
Doppelhaushälften	143	38,5	126	43,3	131	55,3	28%
Reihenhäusern	188	50,3	189	55,0	175	53,9	-2%

5.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt standen 286 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 286 Kaufverträgen standen nur 106 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	Wohnfläche	Anzahl der Kaufverträge
		[€]	[m ²]	[m ²]	
2021	Neubau	660.000 – 830.000	450 – 980	160 – 190	9
	1975-2019	360.000 – 1.500.000	340 – 2.000	110 – 360	23
	1950-1974	160.000 – 1.400.000	240 – 2.500	80 – 360	51
	1920-1949	200.000 – 680.000	470 – 1.000	70 – 250	7
	bis 1919	170.000 – 1.200.000	160 – 2.800	90 – 310	16

5.1.1.2 Immobilienrichtwerte

Nach §38 (1) GrundWertVO NRW sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug. Sie bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Die Immobilienrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses als Wert in €/m² 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 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 01.01.2022 Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2017 bis 2021. Dabei wurden alle Kaufpreise auf den 01.01.2022 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen 365 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2017 bis 2021	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2021)	185 €/m ² bis 440 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	220 m ² bis 1.700 m ²	bestehend aus dem Hausgrundstück, ohne separate Garagen- und Stellplatzflächen und eventuell vorhandene Anteile an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen
Gebäudealter	6 bis 140 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 20% der Gebäude hatten eine Teilerkellerung oder keinen Keller.
Wohnfläche	70 m ² bis 310 m ²	nach Angaben der Erwerber*innen Terrassen- und Balkonflächen sind üblicherweise anteilig in der Wohnfläche enthalten.
Garagen		Der Wert separater Garagen oder Nebengebäuden ist im Immobilienrichtwert nicht enthalten.

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 denen offensichtlich ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt. Das Modell

hat ein R^2 von 0,52. Das heißt, dass rd. 52% 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 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2022 beziehen sich auf Gebäude (=normierte Vergleichsimmobilie) mit folgenden Eigenschaften:

Eigenschaft	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	mittel
Baujahr	1975
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	750 m ²

5.1.1.3 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 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, bauliche Gegebenheiten oder besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Verkehrswertes relevant sein, sind aber nicht mit den Umrechnungskoeffizienten abgedeckt. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Weicht das **Baujahr des zu bewertenden Gebäudes** von dem Baujahr der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Baujahr des Gebäudes	Umrechnungskoeffizient bzgl. des Alters
2015	1,31
2010	1,26
2005	1,21
2000	1,17
1995	1,12
1990	1,08
1985	1,06
1980	1,03
1975	1,00
1970	0,98
1965	0,96
<=1960	0,95

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

Grundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Grundstücksfläche
250	0,91
300	0,92
400	0,93
500	0,95
600	0,97
700	0,99
750	1,00
800	1,01
900	1,03
1.000	1,05
1.100	1,07
1.200	1,08
1.300	1,10
1.400	1,12
1.500	1,14

Weicht die **Wohnfläche des zu bewertenden Gebäudes** von der Wohnfläche der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem Umrechnungskoeffizient anzupassen.

Wohnfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnfläche
80	1,08
90	1,08
100	1,07
110	1,05
120	1,04
130	1,03
140	1,02
150	1,00
160	0,98
170	0,97
180	0,95
190	0,93
200	0,91
210	0,89
220	0,86
230	0,84
240	0,82
250	0,79

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Baujahr des Gebäudes: 2000; Grundstücksgröße: 500 m²; Wohnfläche: 130 m²

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW)	3.100 €/m ²
Korrektur bzgl. Baujahrs	x 1,17
Korrektur bzgl. Grundstücksgröße	x 0,95
Korrektur bzgl. Wohnfläche	x <u>1,03</u>
Angepasster Immobilienrichtwert	3.549 €/m ²
Vergleichswert	130 m ² x 3.549 €/m ² = rd. 460.000 €

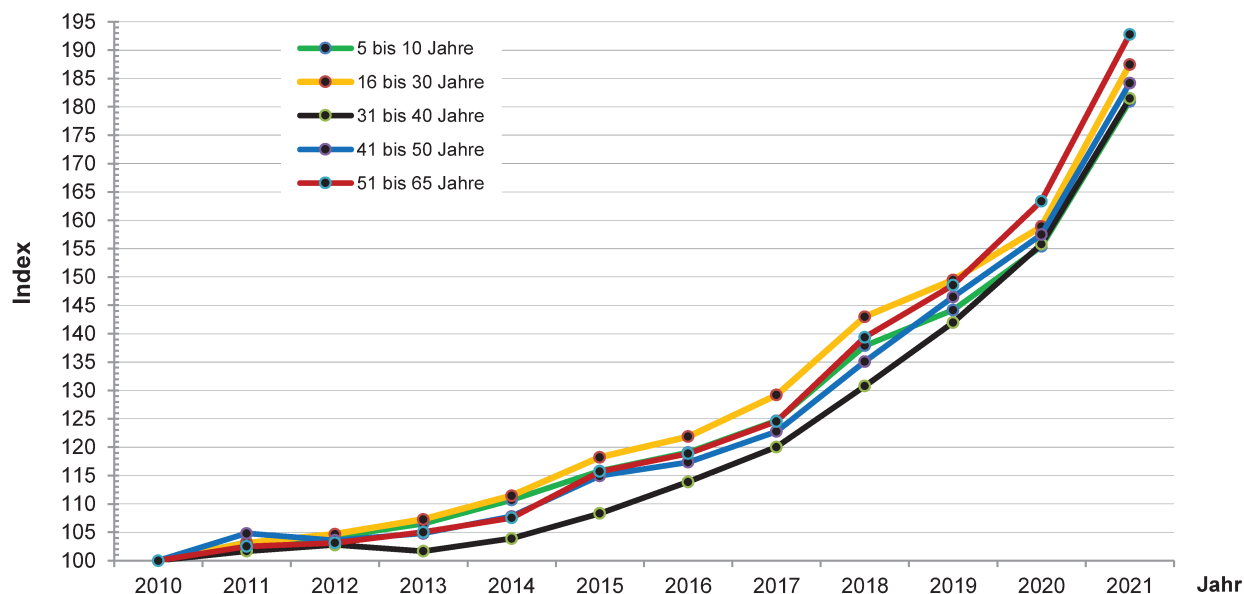
5.1.1.4 Indexreihen

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

Jahr	Alter				
	5 - 15 Jahre	16 - 30 Jahre	31 - 40 Jahre	41 - 50 Jahre	51 - 65 Jahre
Index (freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus - Basisjahr 2010 = 100)					
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
2020	155,4	158,9	155,8	157,5	163,4
2021	181,0	187,5	181,5	184,2	192,8

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

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus
Ausstattungs-klasse	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	150 m ²
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	750 m ²



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. Nach § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.

Die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal wurden 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 ermittelt. 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 286 Kaufverträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser standen nur 88 Kaufpreise über Immobilien zur Verfügung, für die Sachwertfaktoren ermittelt werden konnten.

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

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2021
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.

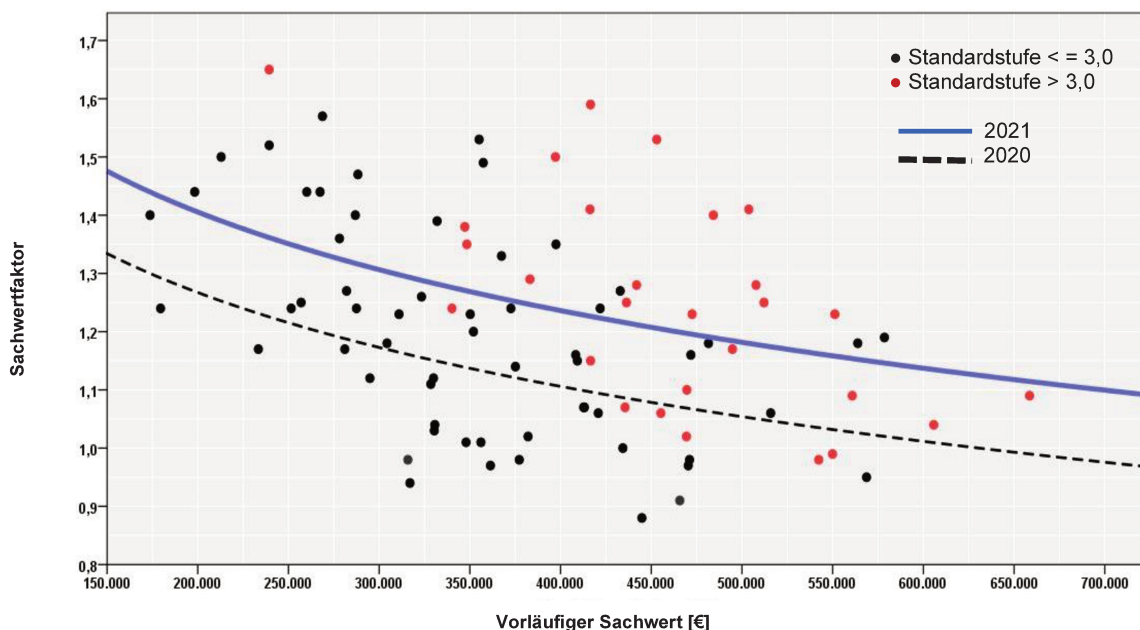
Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,15. Das heißt, dass lediglich rd. 15% der Streuung des Sachwertes durch den Sachwertfaktor erklärt werden kann. Anders formuliert: 85% der Streuung des Sachwertes wird nicht durch dieses Modell erklärt.

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 der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2022 folgende **Sachwertfaktoren** für Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser abgeleitet:

Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	
	2020	01.01.2022
200.000	1,27	1,41
225.000	1,24	1,38
250.000	1,22	1,35
275.000	1,19	1,33
300.000	1,17	1,31
325.000	1,15	1,29
350.000	1,14	1,27
375.000	1,12	1,25
400.000	1,11	1,24
425.000	1,09	1,22
450.000	1,08	1,21
475.000	1,07	1,19
500.000	1,05	1,18
550.000	1,03	1,16
600.000	1,01	1,14
650.000	0,99	1,12

Hinweis

§ 10 ImmoWertV (Grundsatz der Modellkonformität):
Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Die **Sachwertfaktoren** für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser beziehen sich auf Gebäude (=normierte Vergleichsimmobilie) mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Wohnlage	mittel
Ausstattungsstandard	mittel

Umrechnungskoeffizienten

Weicht die **Gebäudeart** der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Sachwertfaktor mit dem Umrechnungskoeffizient anzupassen.

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,95

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

Wohnlage	Umrechnungskoeffizient
einfach	0,88
mittel	1,00
gut	1,02
sehr gut	1,13

Weicht der **Ausstattungsstandard** für die zu bewertende Immobilie vom Ausstattungsstandard der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Sachwertfaktor mit dem Umrechnungskoeffizient anzupassen.

Ausstattungsstandard	Umrechnungskoeffizient
1 (sehr einfach)	0,88
2 (einfach)	0,94
3 (mittel)	1,00
4 (gehoben)	1,06
5 (stark gehoben)	1,12

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Gebäudeart: Einfamilienhaus; sehr gute Wohnlage; Ausstattungsstandard: 4 (gehoben)

Vorläufiger Sachwert: 475.000 € (nach Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW)

Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert	475.000 €
Sachwertfaktor	x 1,19
Korrektur bzgl. Gebäudeart	x 1,00
Korrektur bzgl. Wohnlage	x 1,13
Korrektur bzgl. Ausstattungsstandard	x 1,06
Marktangepasster Sachwert	677.056 €
	rd. 680.000 €

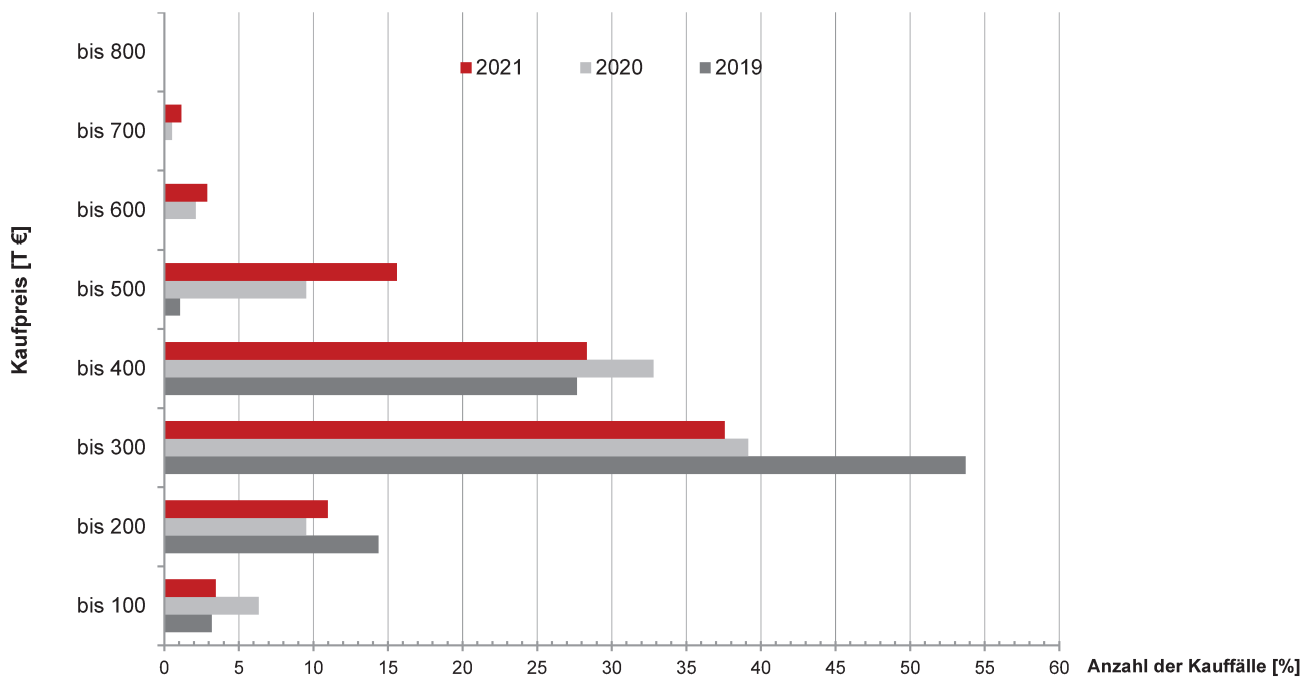
5.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

5.1.2.1 Durchschnittspreise

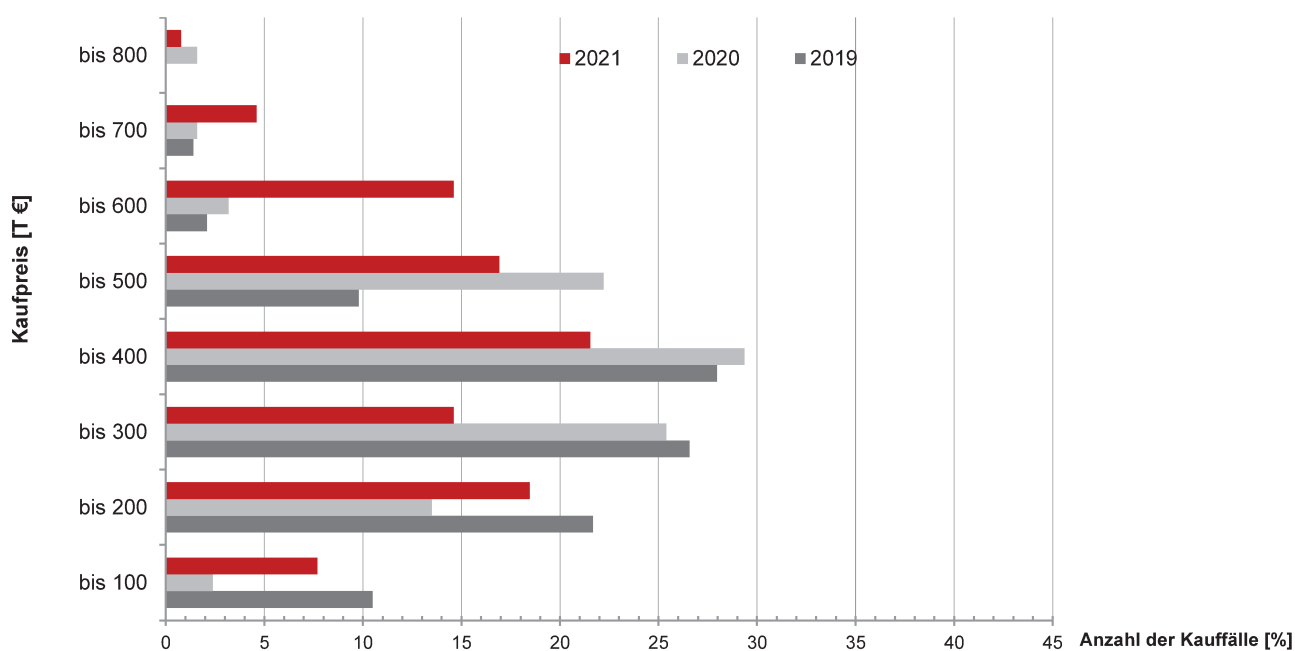
Insgesamt standen 175 Kaufverträge über Reihenhäuser und 131 Kaufpreise über Doppelhaushälften zur Verfügung.

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 Reihenhaus registriert. Aufgrund dieser geringen Anzahl kann keine Angabe zu Durchschnittspreisen gemacht werden. Die durchschnittlichen Kaufpreise in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf Reihenhäuser einschließlich Bodenwert.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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	----	----	----
2020	1	----	----	----
2021	1	----	----	----

* Alle Kaufverträge lagen in einem Baugebiet eines Anbieters

Neubauten - Doppelhaushälften

Es wurden 10 Grundstücke 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 ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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	----	----	----
2020	21	458.000	160	370
2021	10	520.000	140	280

Wiederverkäufe - Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 174 Kaufverträgen nur 65 Kaufpreise für Reihenhäuser zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen 100.000 € und 675.000 €. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2020	65	310.000	130	280
2021	65	340.000	130	270

Wiederverkäufe - Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 121 Kaufverträgen 48 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist.

Die Preisspanne bewegt sich zwischen 150.000 € und 650.000 €. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
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
2020	38	335.000	145	430
2021	48	355.000	140	450

5.1.2.2 Immobilienrichtwerte

Nach §38 (1) GrundWertVO NRW sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug. Sie bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Die Immobilienrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses als Wert in €/m² 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 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 01.01.2022 Immobilienrichtwerte für Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2017 bis 2021. Dabei wurden alle Kaufpreise auf den 01.01.2022 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen 641 Kaufverträge über Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2017 bis 2021	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2021)	185 €/m ² bis 440 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	120 m ² bis 1.000 m ²	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen)
Gebäudealter	5 bis 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 15% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung oder keinen Keller.
Wohnfläche	70 m ² bis 240 m ²	nach Angaben der Erwerber*innen. Terrassen- und Balkonflächen sind üblicherweise in der Wohnfläche anteilig enthalten.
Garagen		Der Wert separater Garagen oder Nebengebäude ist im Immobilienrichtwert nicht 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 0,55. Das heißt, das rd. 55% 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 01.01.2022 beziehen sich auf Gebäude (=normierte Vergleichsimmobilie) mit folgenden Eigenschaften:

Eigenschaft	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	mittel
Baujahr	1975
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	250 m ²

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** der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart der normierten Vergleichsimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor anzupassen:

Anbauart	Umrechnungskoeffizient bzgl. der Anbauart
Doppelhaushälfte	1,05
Reihenendhaus	1,02
Reihenmittelhaus	1,00

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

Baujahr des Gebäudes	Umrechnungskoeffizient bzgl. des Alters
2015	1,32
2010	1,24
2005	1,18
2000	1,13
1995	1,09
1990	1,07
1985	1,04
1980	1,02

1975	1,00
1970	0,98
1965	0,96
<=1960	0,94

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 ²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Grundstücksfläche
150	0,99
200	0,99
250	1,00
300	1,01
350	1,01
400	1,02
450	1,03
500	1,03
550	1,04
600	1,04
650	1,05

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

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte

Baujahr: 2000

Grundstücksgröße: 500 m²

Wohnfläche: 150 m²

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW)	2.900 €/m ²
Korrektur bzgl. Anbauart	x 1,05
Korrektur bzgl. Baujahr	x 1,13
Korrektur bzgl. Grundstücksgröße	x 1,03
Korrektur bzgl. Wohnfläche	x 0,92
Angepasster Immobilienrichtwert	3.261 €/m ²

Vergleichswert $150 \text{ m}^2 \times 3.261 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 490.000 \text{ €}$

5.1.2.4 Indexreihen

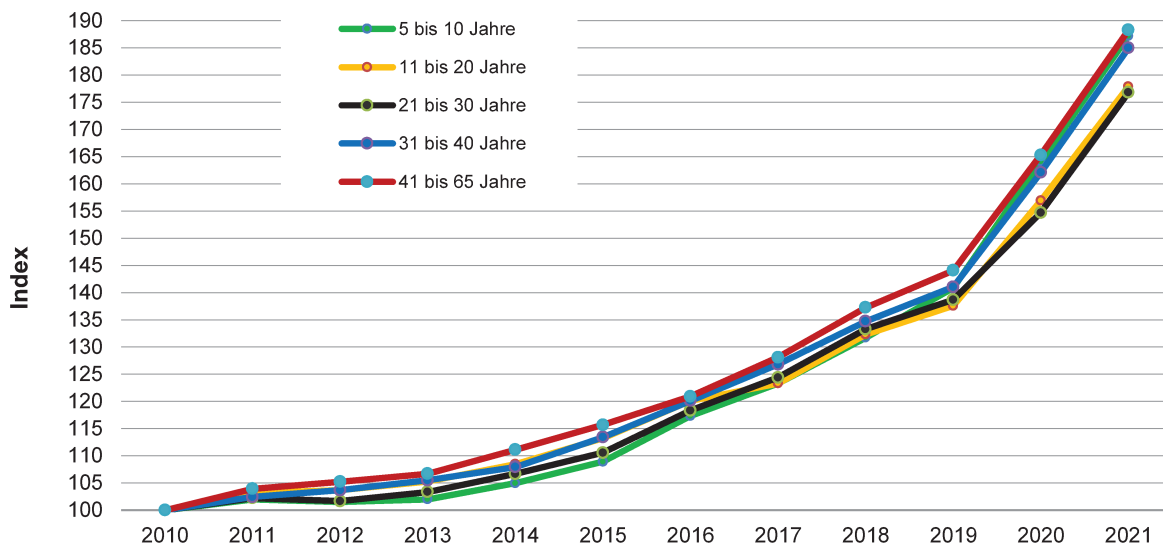
Die Indexreihen wurden aus den Immobilienrichtwerte (Siehe Kapitel 5.1.2.2) für weiterverkaufte Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf eine genormte Doppelhaushälfte bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

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
Index (Doppelhaushälfte - Basisjahr 2010 = 100)					
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
2020	164,1	156,9	154,7	162,1	165,3
2021	187,2	177,9	176,8	185,0	188,3

Die Indexreihen beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ausstattungs-klasse	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	120 m ²
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	300 m ²



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. Nach § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.

Die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal wurden 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 ermittelt. 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 306 Kaufverträgen über Reihenhäuser und Doppelhaushälften standen nur 113 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)	2021
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.

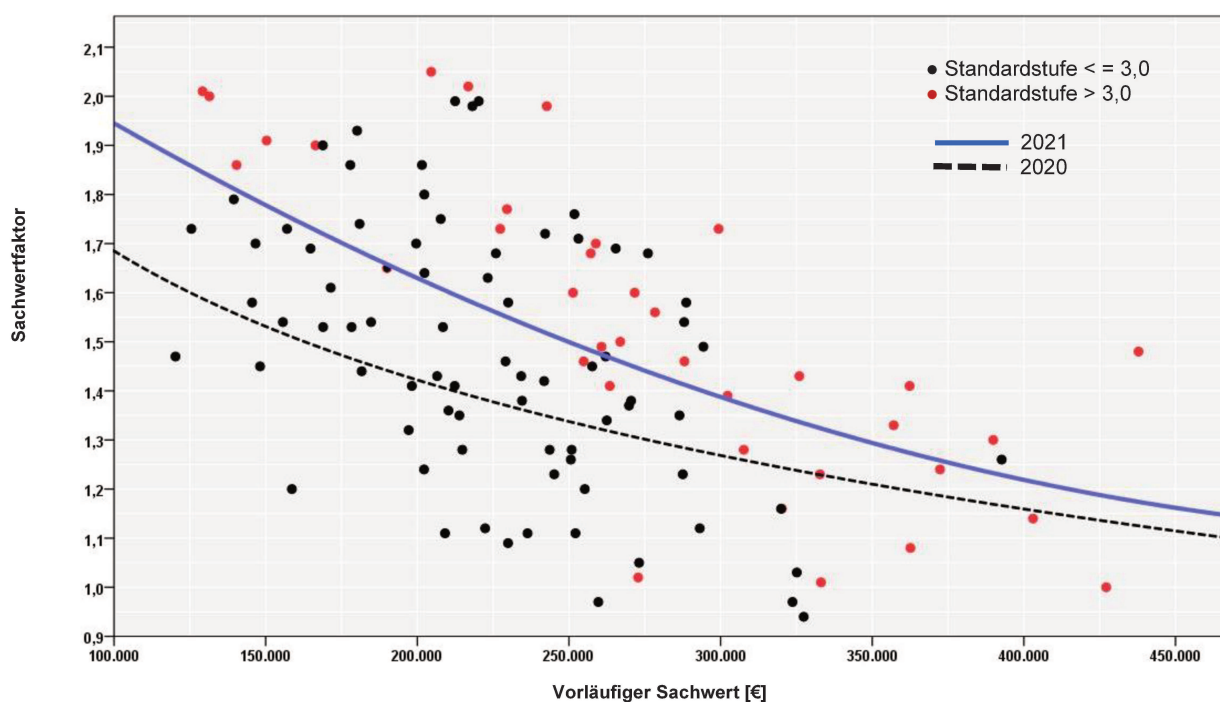
Für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergibt sich ein R^2 von 0,30. Das heißt, dass lediglich rd. 30% der Streuung des Sachwertes durch den Sachwertfaktor erklärt werden kann. Anders formuliert: 70% der Streuung des Sachwertes wird nicht durch dieses Modell erklärt.

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 2021 sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 8% gestiegen.

Streudiagramm der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2022 Immobilienrichtwerte für Einfamilien-Reihenendhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften		
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	
	2020	01.01.2022
100.000	1,69	1,95
125.000	1,60	1,86
150.000	1,53	1,78
175.000	1,47	1,70
200.000	1,42	1,63

Hinweis

§ 10 ImmoWertV (Grundsatz der Modellkonformität):
Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

225.000	1,38	1,56
250.000	1,34	1,50
275.000	1,30	1,44
300.000	1,27	1,39
325.000	1,24	1,34
350.000	1,21	1,29
375.000	1,18	1,25
400.000	1,16	1,22
425.000	1,14	1,19
450.000	1,11	1,16

Die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beziehen sich auf Gebäude (=normierte Vergleichsimmobilie) mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	Doppelhaushälfte und Reihenendhaus
Wohnlage	mittel
Ausstattungsstandard	mittel

Umrechnungskoeffizienten

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

Anbauart	Umrechnungskoeffizient
Doppelhaushälfte	1,00
Reihenendhaus	1,00
Reihenmittelhaus	1,06

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

Wohnlage	Umrechnungskoeffizient
mittel	1,00
gut	1,03

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

Ausstattungsstandard	Umrechnungskoeffizient
1 (sehr einfach)	0,87
2 (einfach)	0,94
3 (mittel)	1,00
4 (gehoben)	1,06
5 (stark gehoben)	1,13

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Anbauart: Reihenmittelhaus; gute Wohnlage; Ausstattungsstandard: 4 (gehoben)

Vorläufiger Sachwert: 275.000 € (nach Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW)

Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert	275.000 €
Sachwertfaktor	x 1,44
Korrektur bzgl. Anbauart	x 1,06
Korrektur bzgl. Wohnlage	x 1,03
Korrektur bzgl. Ausstattungsstandard	<u>x 1,06</u>
Marktangepasster Sachwert	458.294 €
	rd. 460.000 €

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 zum 01.01.2022 abgeleitet werden. Zusätzlich konnten für Mehrfamilienhäuser, die keinen Gewerbeanteil haben, auch Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche ermittelt werden. Diese dienen der Orientierung und sind keine sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 (5) BauGB.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 515 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um rd. 15 %. Der Geldumsatz betrug 362,5 Mio. €. Er ist damit gegenüber dem Jahr 2020 um 26% gestiegen.

5.2.1 Dreifamilienhäuser

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

- Typ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: hier steht der Eigennutzungsaspekt des Käufers im Vordergrund, d.h. 2 Wohnungen werden zusammengelegt, eine vermietet
- Typ Mehrfamilienhaus mit drei Mietwohnungen: hier wird die Immobilie unter 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 2021 wurden insgesamt 32 Kaufpreise über Dreifamilienhäuser in der Kaufpreissammlung erfasst. Die Gebäude hatten sehr unterschiedliche Ausstattungen. Die Immobilien standen zum Verkaufszeitpunkt teilweise komplett leer. Darüber hinaus gab es einige Immobilien, in denen nur eine Wohnung im Gebäude vermietet war. Hier ist die weitere Nutzung (nämlich als Ein- oder Zweifamilienhaus) unklar. Einige Immobilien wurden nur zu 1/2 oder zu 1/3 Anteil verkauft. Aus diesen Gründen konnten nur 9 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 9 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 2020 und 2021 abgeleitet.

	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
	Tatsächliche Spanne			
Preis [€/m ² Wohnfläche]	670 bis 2.400	835 bis 2.440	875 bis 2.420	940 bis 2.800
Wohnfläche [m ²]	145 bis 390	145 bis 490	150 bis 480	170 bis 480
Anzahl Kaufpreise	28	33	23	19

5.2.1.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Die ImmoWertV definiert in § 21 (2) 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.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2022 Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser abgeleitet.

	2019/2020 tats. Spanne	01.01.2022 Mittelwert	01.01.2022 tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	2,2 bis 4,6	2,5	1,0 bis 3,7
Ertragsfaktor	13,8 bis 24,2	21,0	14,9 bis 25,0
	Anzahl	9	8
Merkmale	Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC	
	Miete [€/m ² Wfl.]	4,75 bis 9,00	5,10 bis 7,50
	Restnutzungsdauer [Jahre]	30 bis 60	30 bis 50
	Wohnfläche [m ²]	190 bis 460	180 bis 480

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

Diese 80 Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:

- 0% gewerblicher Anteil
- mindestens 4 Wohnungen
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- Rohertrag kann Erträge von Garagen enthalten
- 2021: ca. 30% der verkauften Gebäude der Baujahresgruppe bis 1948 stehen unter Denkmalschutz

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2019	2020	2021	Minimum	Maximum	Stdabw.
		Mittelwerte					
		[€/m ² Wohnfläche]			[€/m ² Wohnfläche]		
		(Anzahl)					
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	940 (44)	1030 (45)	1080 (43)	675	1.550	± 218
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	1.010 (23)	1.140 (28)	1.210 (24)	762	1.705	± 253
1966-1978	mit Heizung, Bad/WC	1.020 (12)	1.180 (13)	1.345 (12)	870	1.670	± 225
1979 bis heute	mit Heizung, Bad/WC	--- (2)	--- (2)	--- (1)			

Die Mittelwerte sind durchschnittliche Werte je m²-Wohnfläche einschließlich Bodenwert und Außenanlagen. Bei den angegebenen Minimum- und Maximumwerten handelt es sich um tatsächliche Kaufpreise der

Datenmenge, aus der der Mittelwert errechnet wurde. Die geklammerten Werte geben die Anzahl der Kaufpreise der Datenmenge an, aus der der jeweilige Mittelwert ermittelt wurde. Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung der Werte um ihren Mittelwert.

Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Die ImmoWertV definiert in § 21 (2) 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 marktüblicher Weise 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.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2022 folgende Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung abgeleitet:

		2020	01.01.2022	
		Mittelwert	Mittelwert	tats. Spanne
Baujahr bis 1948	Liegenschaftszinssatz [%]	3,6	3,4	1,7 - 6,1
			Standardabweichung	± 0,93%
	Ertragsfaktor	14,9	15,9	10,8 - 20,0
	Anzahl	37	41	
Merkmale	Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC		
	Miete [€/m ² Wfl.]	6,00	5,70	3,90 - 9,70
	Restnutzungsdauer [Jahre]	35	35	30 - 55
	Wohnfläche [m ²]	475	430	195 - 720
	Anzahl der Wohneinheiten	8	6	4 - 11
	Bodenrichtwert [€/m ²]	200	210	150 - 240
	Baujahr 1949-1978	Liegenschaftszinssatz [%]	3,7	3,3
			Standardabweichung	± 1,15%
	Ertragsfaktor	15,3	17,2	11,0 - 22,4
	Anzahl	37	36	
Merkmale	Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC		
	Miete [€/m ² Wfl.]	6,00	6,00	4,10 - 8,60
	Restnutzungsdauer [Jahre]	40	40	30 - 60
	Wohnfläche [m ²]	595	500	290 - 1310
	Anzahl der Wohneinheiten	10	8	4 - 22
	Bodenrichtwert [€/m ²]	220	235	165 - 320

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 Liegenschaftszinses.

§ 10 ImmoWertV (Grundsatz der Modellkonformität):

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (Kapitel 8.2).

Einflussfaktoren auf Liegenschaftszinssätze

Mittels einer multiplen Regression wurden Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2015 auf den Liegenschaftszinssatz beeinflussende Merkmale untersucht. Grundlage der Analyse waren 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 aus dem Jahr 2015 untersucht. Die auf eine Geschossflächenzahl von 1,1 umgerechneten Bodenrichtwerte lagen zwischen im Jahr 2015 im Bereich von 140 €/m² und 265 €/m² (im Mittel bei 180 €/m²). Gesuchte, attraktive Lagen, d.h. Lagen mit einem höheren Bodenrichtwert, wiesen ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz auf, wohingegen der Liegenschaftszinssatz in Lagen, die weniger nachgefragt sind, höher war. Bei Bodenrichtwertunterschieden von rd. 30 €/m² verändert sich der Liegenschaftszinssatz um ca. 0,5%.

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

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

5.2.2.2 Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. unterschiedlicher Ausstattung

Merkmale

Im Jahr 2021 standen 18 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser mit den folgenden Merkmalen zur Verfügung:

- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- tlw. Modernisierungs- oder Renovierungsstau
- Baujahresgruppe bis 1948: ca. 62% der Gebäude standen unter Denkmalschutz

	Baujahr	Tatsächliche Preisspanne [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl der Kauffälle
Überwiegender Leerstand	bis 1948	980 - 1.680	9
	1949 - 1965		2
	1966 - 1978		2
Unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes (mit oder ohne Heizung)	bis 1948	820 - 1.480	4
	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 § 21 (2) 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.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2022 folgende Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil von 1% bis 20% abgeleitet:

Mehrfamilienhäuser 1% bis 20 % Gewerbeanteil	2020		01.01.2022	
	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	3,9	3,0 - 6,9	3,5	1,6 - 4,8
Standardabweichung [%]	± 1,21		± 0,93	
Anzahl der Kaufpreise	18		13	
Merkmale:				
Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche]	6,60	5,40 - 11,30	6,00	3,70 - 15,30
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	30 - 45	35	30 - 45
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	730	360 - 1800	580	330 - 840
Gewerblicher Anteil [%]	13	3 - 20	13	2 - 20
Anzahl der Einheiten	11	4 - 31	9	4 - 15
Bodenrichtwert [€/m ²]	210	145 - 270	220	185 - 370

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.

§ 10 ImmoWertV (Grundsatz der Modellkonformität):

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (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	2019	2020	01.01.2022	
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	tats. Spanne
Ertragsfaktor	13,5	14,5	16,2	12,5 - 21,1
Anzahl der Kaufpreise	11	17	13	

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 § 21 (2) 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 abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.2 und 8.3 beschrieben.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2022 folgende Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil von 21% bis 60% abgeleitet:

Mehrfamilienhäuser 21 bis 60 % Gewerbeanteil	2018/2019		2019/2020		01.01.2022	
	Wert	tats. Spanne	Wert	tats. Spanne	Wert	tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	5,6	4,2 - 9,0	4,7	2,2 - 7,6	4,2	1,4 - 7,6
Standardabweichung [%]	± 1,17		± 1,42		± 1,39	
Anzahl der Kaufverträge	22		26		33	
Merkmale:						
Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche]	5,30	3,80 - 8,10	8,40	4,95 - 22,2	9,00	3,90 - 22,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	30 - 47	36	30 - 55	37	30 - 55
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	750	310 - 1650	630	240 - 1490	650	240 - 1490

Gewerblicher Anteil [%]	33	22 - 54	37	23 - 58	36	21 - 60
Anzahl der Einheiten	6	3 - 20	8	4 - 17	8	3 - 17

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 Gutachterausschluss.

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

§ 10 ImmoWertV (Grundsatz der Modellkonformität):

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (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*	2018	2019	2020	01.01.2022
Ertragsfaktor [Mittelwert]	11,9	12,7	14,4	15,0
Anzahl der Fälle	11	10	17	17

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

5.3 Büro-, Gewerbe- und 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 2021 insgesamt 47 (2020: 45). Der Geldumsatz mit 102 Mio. € ist gegenüber 2020 (57 Mio. €) um 79% gestiegen. In ihm ist die Umsatzsteuer, soweit erkennbar, nicht enthalten.

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

	2019	2020	01.01.2022
	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne
Ertragsfaktor	7,0 bis 19,0	10,5 bis 19,2	9,8 bis 20,1
Nutzfläche [m ²]	430 – 4.100	290 – 2.400	380 – 6.500
Anzahl Kaufverträge	12	13	6

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 (Kapitel 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 2021 insgesamt 72 (2020: 57). Der Geldumsatz mit 76,5 Mio. € (2020: 77,4 Mio. €) ist nahezu gleich geblieben.

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 61% aller Kaufverträge im Jahr 2021. Dementsprechend groß ist die Datenmenge für eine detaillierte Analyse – sowohl bei Neubauten als auch bei gebrauchten Wohnungen.

Für **Neubauten** betrug der durchschnittliche Preis 3.720 €/m² Wohnfläche. Dies ist eine Steigerung von 9,1% gegenüber dem Vorjahr. Nicht berücksichtigt dabei sind die Preise für Penthousewohnungen, diese waren deutlich höher und betragen durchschnittlich 4.360 €/m² Wohnfläche. Auch in diesem Segment ist der Anteil der teuren Wohnungen mit Preisen über 300.000 € am Gesamtumsatz gestiegen. 86% aller verkauften neuen Eigentumswohnungen kosteten über 300.000 €, 42% sogar über 450.000 €.

Nur wenig hat die Zahl der Verkäufe von **gebrauchten Eigentumswohnungen** abgenommen, insgesamt waren es 4% weniger als im Vorjahr. 1.847 Wohnungen wurden verkauft, im Vorjahr waren es 1.923 Wohnungen.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen lag der Durchschnittspreis bei 1.690 €/m² Wohnfläche, 17,4% mehr als im Vorjahr. Die Höhe des Kaufpreises war abhängig von der Größe und dem Alter der Wohnung. Außerdem beeinflussten die Wohnlage, die Größe des Wohnkomplexes, die Geschosslage innerhalb des Gebäudes sowie das Vorhandensein eines Balkons den Kaufpreis. So lagen die Preise für eine „normale“ Wohnung mit Balkon bei 1.700 €/m² Wohnfläche, wenn sie klein und alt ist. Wenn sie groß ist und in einem neueren Gebäude liegt, wurde ein Preis bis 2.800 €/m² Wohnfläche erzielt. Insgesamt stiegen hier die Preise gegenüber dem Vorjahr um 20% bis 24%.

Gerade die kleinen und alten Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren erheblich an Wert gewonnen. Innerhalb von acht Jahren (2013 – 2021) stieg der Durchschnittspreis einer 40 Jahre alten Wohnung mit einer Größe von 30 bis 49 m² um rd. 50%.

Bemerkenswert ist, dass die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude den Preis erheblich beeinflusst: je mehr Wohnungen, desto höher der Abschlag. Auch die Geschosslage hat einen nicht unerheblichen Einfluss. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so lässt sich auch der Ertragsfaktor wie bei Mehrfamilienhäusern zur Preisfindung heranziehen. Er lag beim 18,0-fachen des Jahresrohertrages mit einer Spanne von 10,9 bis 30,7. Im Vorjahr betrug er 15,7.

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

Bei neugebauten Wohnanlagen kostete 2021 ein Stellplatz unter freiem Himmel im Durchschnitt 8.500 €, im Vorjahr 6.000 €. Für einen Tiefgaragenstellplatz wurden 20.000 € gegenüber 18.500 € im Vorjahr gezahlt. Bei Tiefgaragen – Einstellplätzen im Wiederverkauf lag dieser Preis bei 10.000 € bzw. 10.400 €.

Marktdaten im Einzelnen

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 2.035 Kaufverträge über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 2.100 Kaufverträgen sind die Vertragszahlen damit um rd. 3% 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 2021 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 86 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. sowie 112 Verträge über Garagen, Tiefgaragenstellplätze u. ä..

Wohnungseigentum	2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
- Neubau	121	41,4	67	23,9	42	15,9	68	26,5
- Umwandlung	85	15,0	104	22,1	135	23,1	120	27,6
- Wiederverkauf	1.745	155,6	1.969	180,2	1.923	197,4	1.847	228,4
Teileigentum	204	12,7	295	20,7	254	11,7	198	7,6

6.1 Wohnungseigentum

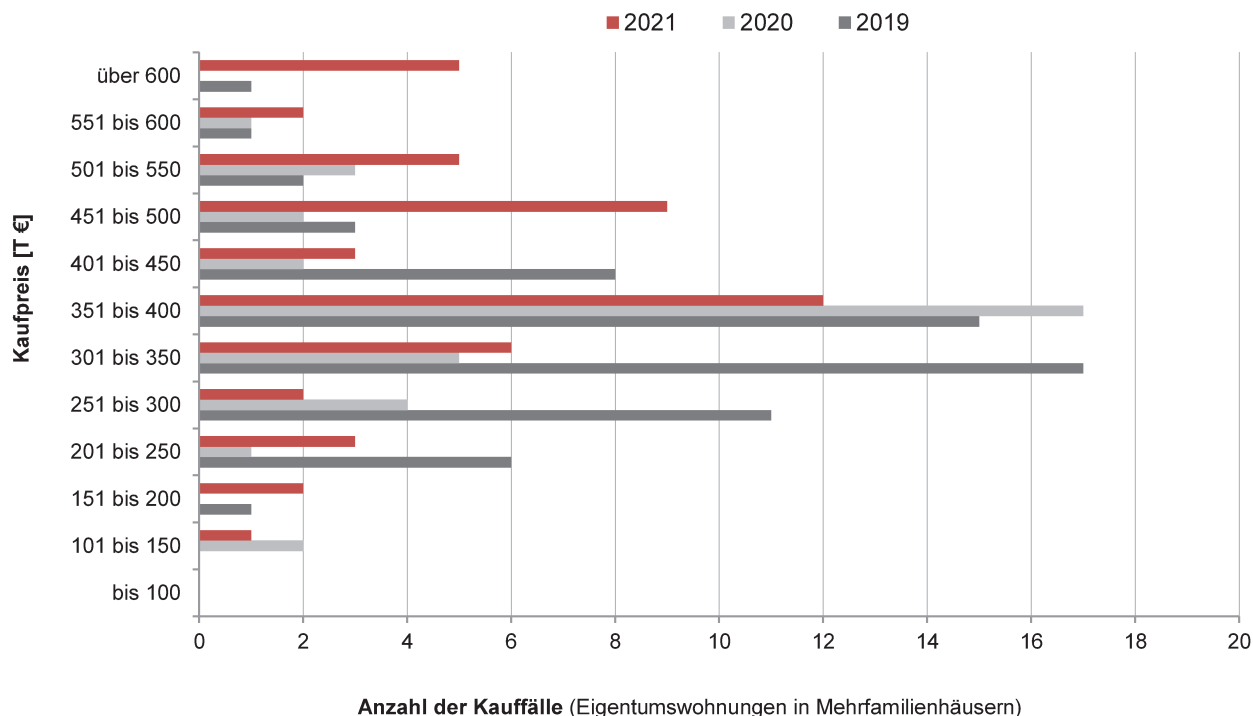
6.1.1 Durchschnittspreise

6.1.1.1 Neubauten

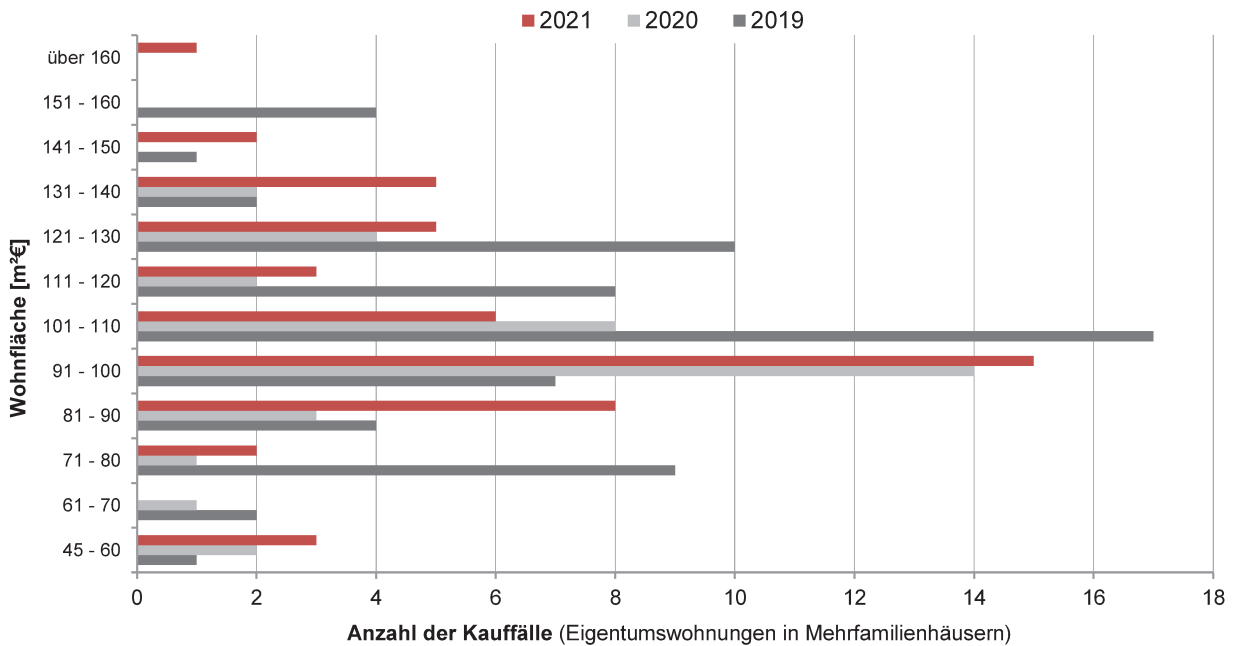
Insgesamt wurden 68 Kaufverträge über neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Zahl ist damit gegenüber dem Vorjahr (42) um 62% gestiegen.

Von diesen 68 Eigentumswohnungen lagen 50 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die restlichen 18 Kaufpreise bezogen sich auf Eigentumswohnungen als Ein- oder Zweifamilienhaus.

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



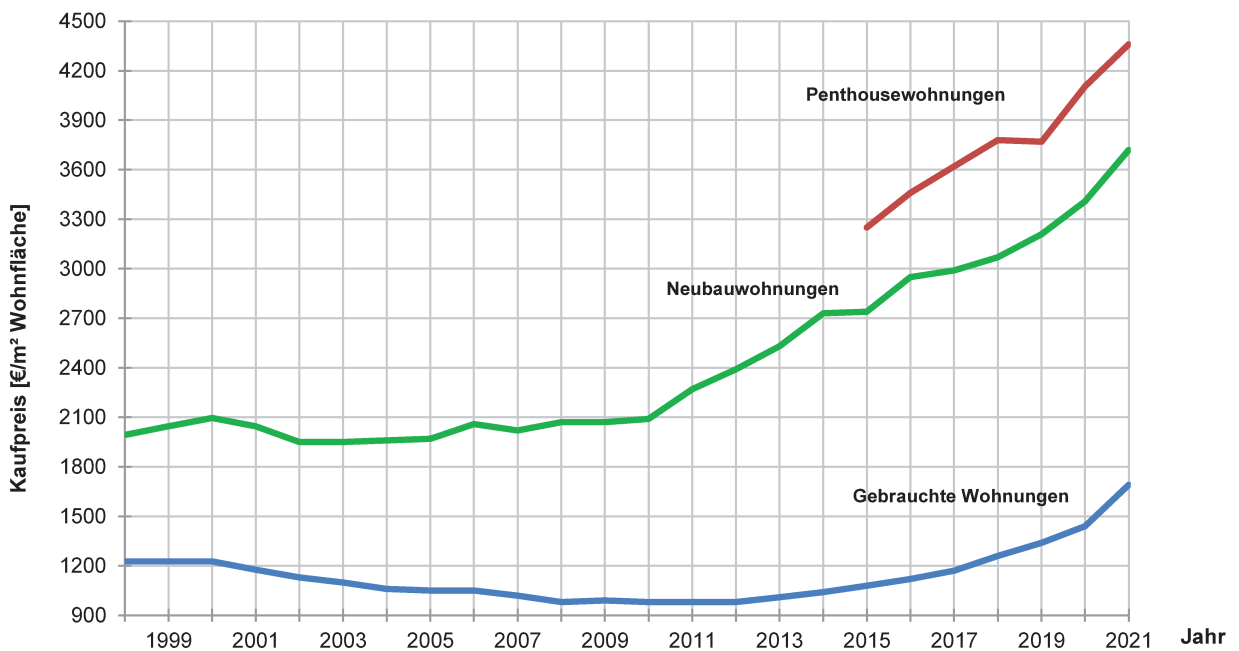
Auch dieses Diagramm bezieht sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier werden die verkauften Wohnungen in Wohnflächenklassen eingeteilt. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 102 m².



Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für neugebaute Eigentumswohnungen **incl. Penthousewohnungen** beträgt **3.800 €** (+ 9,4% gegenüber dem Vorjahr) bei einer Standardabweichung von ± 551 €/m² Wohnfläche. Die tatsächliche Preisspanne bewegte sich zwischen 2.400 €/m² und 5.110 €/m² Wohnfläche.

Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für eine neugebaute Eigentumswohnung **ohne die Penthousewohnungen** beträgt **3.720 €** (+ 9,1% gegenüber dem Vorjahr).

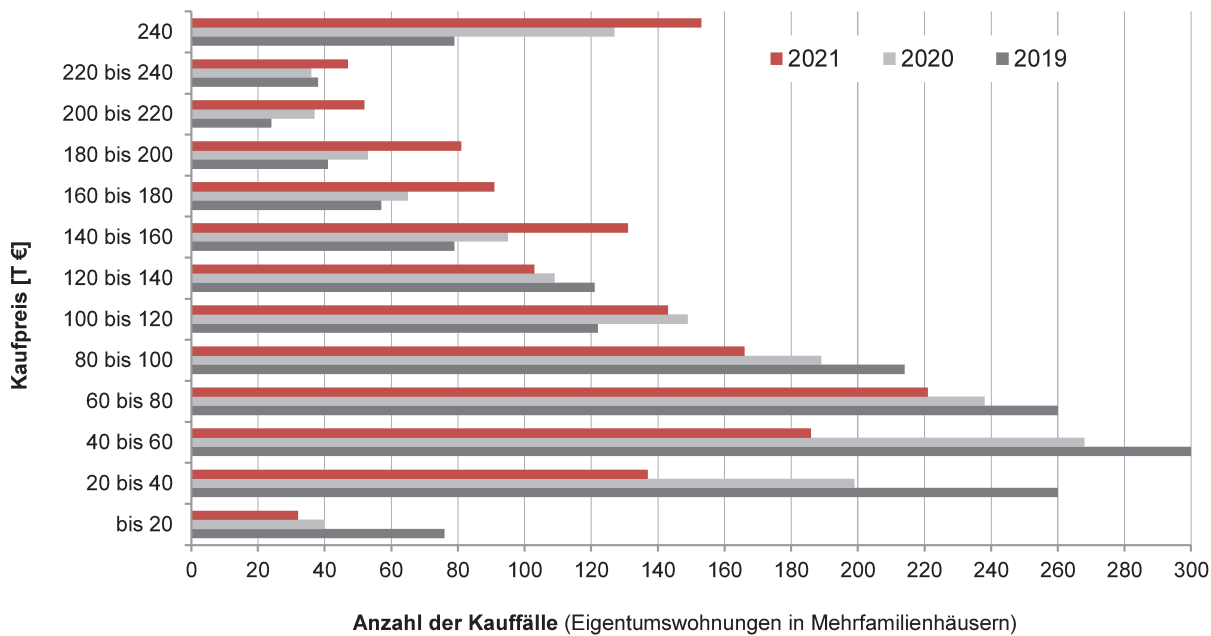
Aus den 9 Kaufpreisen für **Penthousewohnungen** ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche von 4.360 €.



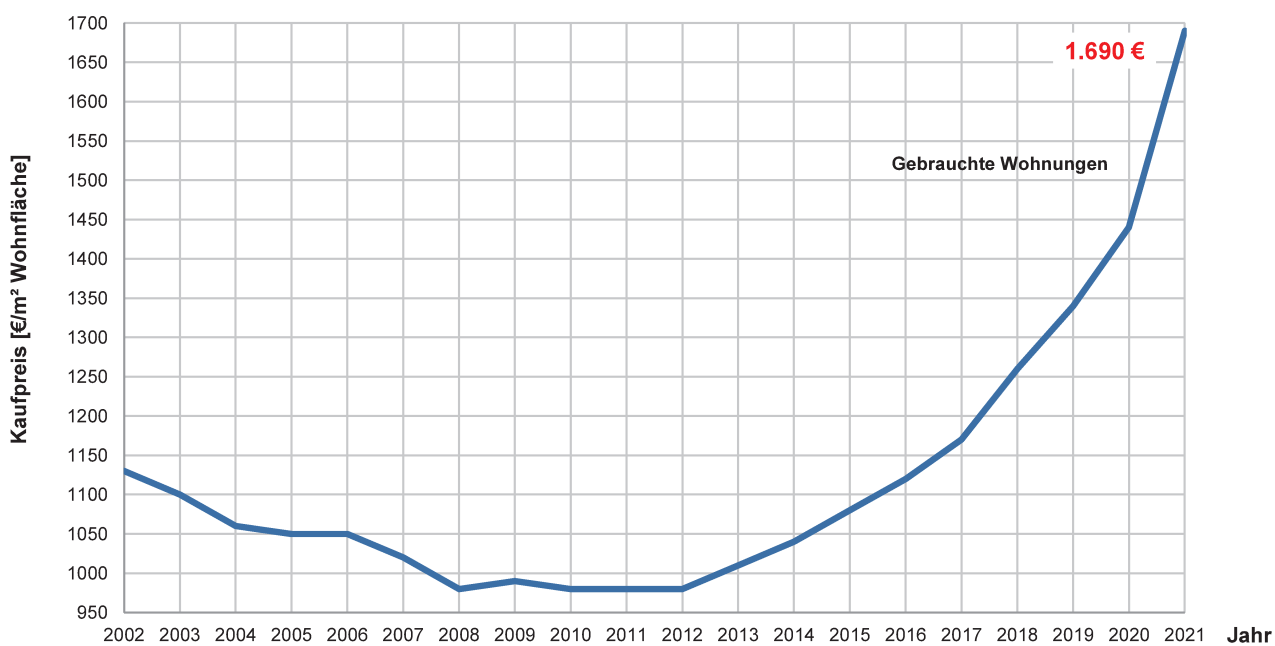
6.1.1.2 Wiederverkäufe

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 1.847 Kaufverträge über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 4% gefallen.

Das folgende Diagramm 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 507 Kaufverträge der insgesamt 1.847 Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 74 m². Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **1.690 €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 611 €/m². Er ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 17,4% gestiegen und ist damit seit 1980 der höchste Wert.



6.1.2 Indexreihen

Jahr	Neubau		Wiederverkauf	
	€/m ²	%	€/m ²	%
1980	1 194	100	977	100
1981	1 356	114	1 053	108
1982	1 432	120	1 039	106
1983	1 549	130	1 076	110
1984	1 488	125	1 038	106
1985	1 461	122	945	97
1986	1 370	115	874	90
1987	1 304	109	844	86
1988	1 299	109	826	85
1989	1 329	111	882	90
1990	1 438	120	946	97
1991	1 591	133	1 014	104
1992	1 734	145	1 125	115
1993	1 841	154	1 156	118
1994	1 892	158	1 217	125
1995	2 045	171	1 258	129
1996	2 045	171	1 191	122
1997	1 994	167	1 227	126
1998	1 994	167	1 227	126
1999	2 045	171	1 227	126
2000	2 096	176	1 227	126
2001	2 045	171	1 176	120
2002	1 950	163	1 130	116
2003	1 950	163	1 100	113
2004	1 960	164	1 060	108
2005	1 970	165	1 050	107
2006	2 060	173	1 050	107
2007	2 020	169	1 020	104
2008	2 070	173	980	100
2009	2 070	173	990	101
2010	2 090	175	980	100
2011	2 270	190	980	100
2012	2 390	200	980	100
2013	2 530	212	1 010	103
2014	2 730	229	1 040	106
2015	2 740	229	1 080	111
2016	2 950	247	1 120	115
2017	2 990	250	1 170	120
2018	3 070	257	1 260	129
2019	3 210	269	1 340	137
2020	3 410	286	1 440	147
2021	3 720	312	1 690	173

6.1.3 Immobilienrichtwerte

Nach §38 (1) GrundWertVO NRW sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug. Sie bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Die Immobilienrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses als Wert in €/m² 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 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 01.01.2022 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus den Jahren 2017 bis 2021. Dabei wurden die Kaufpreise über den Preisindex für Wohnungseigentum auf den 01.01.2022 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen 2.046 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zur Verfügung. Diese hatten folgenden Merkmale:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2017 bis 2021	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	150 €/m ² bis 440 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1835 bis 2016	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m ² bis 200 m ²	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude/Anlage	3 bis 190	
Ausstattung	Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung	

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

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

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R² ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt wird. Für das Berechnungsmodell ergibt sich ein R² von 0,59. Das heißt, dass rd. 59% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Merkmale erklärt werden kann.

Die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 beziehen sich auf Eigentumswohnungen (=normierte Vergleichsimmobilie) mit folgenden Eigenschaften:

Eigenschaften	
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Wiederverkauf
Baujahr	1970
Wohnfläche	80 m ²
Ausstattungsstufe	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 €/m² Wohnfläche) zu Abschlägen bei der Kaufpreisfindung. 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 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 Baujahr des Gebäudes** für die zu bewertende Eigentumswohnung von dem Alter der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungskoeffizient anzupassen:

Baujahr des Gebäudes	Umrechnungskoeffizient bzgl. des Baujahrs
2015	1,48
2010	1,38
2005	1,29
2000	1,21
1995	1,14
1990	1,08
1985	1,05
1980	1,02
1975	1,01
<=1970	1,00

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 ²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnflächen
30	0,86
40	0,89
50	0,92
60	0,95
70	0,97
80	1,00
90	1,03
100	1,05
110	1,07
120	1,09
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	1,02
5 bis 6	1,01
7 bis 9	1,00
10 bis 16	0,97
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
EG	1,00
1. OG	1,00
2. OG	0,98
3. OG	0,97
ab 4. OG	0,97
DG	0,97

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	0,92

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 ²	Wohnfläche > 50 m ²
unvermietet	1,00	1,00
vermietet	1,00	0,93

Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 120 in Wuppertal

Wohnfläche: 80 m²

Anzahl der Einheiten: 6 Wohnungen

Geschosslage: 4. OG

Baujahr des Gebäudes: 1985

Balkon: vorhanden; Ausstattung: gehoben; Mietsituation: vermietet

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW) 1.500 €/m²

Korrektur für Wohnfläche x 1,00

Korrektur für Wohneinheiten x 1,01

Korrektur für Geschosslage x 0,97

Korrektur für Baujahr x 1,05

Korrektur für Balkon x 1,00

Korrektur für Ausstattung x 1,15

Korrektur für Mietsituation x 0,93

Angepasster Immobilienrichtwert 1.650 €/m²

Vergleichswert 80 m² x 1.650 €/m² = rd. 132.000 €

6.1.5 Liegenschaftszinssätze

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.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2022 folgende Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet:

Wohnungseigentum - vermietet -	2020		01.01.2022	
	Wert	Tats. Spanne	Wert	Tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	3,3	1,0 – 7,8	2,9	0,5 – 7,7
Standardabweichung [%]	± 1,67		± 1,44	
Anzahl der Kaufpreise	87		110	
Merkmale:				
Miete [€/m ² Wohnfläche]	6,40	4,40 – 10,00	6,60	4,55 – 11,05
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	20 – 70	39	25 – 68
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	63	22 – 125	64	22 – 118

Der Beschluss erfolgte unter Berücksichtigung der statistischen Analyse der Einzelfälle und deren sachverständige Würdigung sowie unter Beachtung der Marktsituation.

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

§ 10 ImmoWertV (Grundsatz der Modellkonformität):

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung (Kapitel 8.2) zu berücksichtigen.

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 -	2018	2019	2020	01.01.2022	
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Tats. Spanne
Ertragsfaktor	14,9	15,2	15,7	18,0	10,9 – 30,7
Anzahl der Kaufpreise	68	80	87	113	

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.

		2019		2020		2021		Spanne [€]
		Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	
Garagen	Neubau	17.500	12	18.000	7	18.600	5	15.000-19.900
	Wieder- verkauf	9.400	179	9.900	132	10.000	146	1.800-29.000
Tiefgaragen- stellplätze	Neubau	17.500	61	18.500	23	20.000	33	16.500-27.000
	Wieder- verkauf	9.600	71	10.400	55	10.000	70	1.500-20.000
Oberirdische Stellplätze	Neubau	5.400	9	6.000	6	8.500	23	5.000-9.000
	Wieder- verkauf	5.000	39	6.000	60	7.000	45	1.000-15.000

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 § 22 (1) 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 der Wirtschaftswissenschaft. Diese beschäftigt 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 der Ansatz in der Grundstückswertermittlung: Erklärungsmodelle zu finden, warum eine bestimmte Immobilie zu dem vereinbarten Kaufpreis übertragen wurde.

Dabei orientieren sich diese Bewertungsmodelle am Verhalten des 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 sehr entscheidende 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 Zusatzinformationen aus den Erhebungsbögen. Darüber hinaus werden Angaben aus öffentlichen Quellen wie dem Bauplanungsrecht oder Bauordnungsrecht verwendet. Erhebungsbögen liegen für 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 Merkmale der gekauften Immobilie vor. Ob diese Datenmenge aber repräsentativ für die 100%,

spricht die 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 Analysemethode, die zum Ziel hat, Beziehungen zwischen einer abhängigen Variablen 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 z. B. die Abhängigkeit des Preises pro m² Wohnfläche einer Eigentumswohnung von der Größe der Wohnung, der Lage oder der Ausstattung statistisch modelliert. Die Qualität der Regression, also wie gut das statistische Modell die Realität erklärt, wird durch das Bestimmtheitsmaß „R²“ ausgedrückt. 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, aber auch Modellfehler sein. Gerade bei einem statistisch schwachen Sachwertmodell neigen Gutachterausschüsse dazu, extremere Kaufpreise als Ausreißer zu eliminieren. Letztlich sind solche Kaufpreise aber auch Markt, das Sachwertmodell bildet nur unzureichend die wertbeeinflussenden Merkmale solcher Immobilien ab. Der Gutachterausschuss Wuppertal hat sich daher entschieden, die breite Streuung der Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert durch eine Punktwolke sichtbar zu machen und keine Ausreißer zu eliminieren. Daher ist z.B. das Bestimmtheitsmaß bei freistehenden Einfamilienhäusern mit R²=0,15 so niedrig.

8.1.4 Gutachterlicher Gestaltungsspielraum

Die erforderlichen Daten für die Wertermittlung, wie sie von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse statistisch ermittelt werden, erklären nur einen Teil der Einflussfaktoren auf eine Immobilie: nämlich 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 seinen Wahrnehmungen am Immobilienmarkt abzugleichen und ggf. Korrekturen vorzunehmen.

Der Grundstücksmarktbericht für das Stadtgebiet Wuppertal ist mehr als reines Zahlenwerk, er bündelt die Expertise aus statistischem 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

Die ImmoWertV 2021 tritt ab 01.01.2022 in Kraft. Gleichzeitig werden die Richtlinien zur ImmoWertV 2021 (Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie) ersatzlos aufgehoben. Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist § 12 ImmoWertV.

Die für das Jahr 2021 veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden nach den Vorgaben der ImmoWertV 2010 und der bis zum 31.12.2021 geltenden *Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes* (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (<http://www.bundesbau-recht.de/Demo/Mannisoft//05000100%20Bundesgesetz%20und%20-verordnungen/05000100122.html>) sowie dem von der AGVGA entwickelten *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* (publiziert am 11.07.2017) (https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2017-07-11.pdf), ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal hat für die Ermittlung seiner Sachwertfaktoren im Jahr 2021 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"> • Als Wert für eine „normal große“ Garage (BGF von 14 bis 20 m²) wurden i.d.R. 75% des im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Durchschnittswertes (9.900 €) für Garagen, nämlich 7.500 € berücksichtigt. Der Abzug von 25% erfolgt für den Bodenwertanteil der Garage, der bereits im gesamten Bodenwert enthalten ist. • Bei größeren Garagengebäuden (Garagen mit integriertem größerem Abstellraum, Doppelgaragen etc.) wurde sachverständig ein im Verhältnis höherer Wert berücksichtigt. • Sind separate Garagen oder Garagen- oder Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks vorhanden, wurde der Kaufpreis um den Gebäudezeitwert und den Bodenwert bereinigt. Dieser wurde mit 50% des Bodenwertes des Hauptgrundstücks ermittelt.
Bauliche Außen- und Gartenanlagen (P)	In der Regel 5% des Gebäudesachwertes
Bodenwert (P)	Sachverständige Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von <ul style="list-style-type: none"> • Größe des Grundstücks • der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone • dem Bezug zur Himmelsrichtung • der Topographie • dem Maß der baulichen Nutzung • der Grundstücksform Bei erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken wird ein fiktiver Erschließungsbeitrag von 10 €/m ² berücksichtigt. Kaufverträge, die einen separat bebaubaren Grundstücksteil beinhalteten, wurden aus der Analyse ausgeschlossen.
Gesamtnutzungsdauer (A)	Bei Fertighäusern in Holzbauweise aus den 1970er und 1980er Jahren wurde die Gesamtnutzungsdauer auf 70 Jahre reduziert.
Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile (A)	Auf der Grundlage von Luftbildern und Schrägluftbildern: Gaube: 1.500 €/m Balkon: 1.000 € zzgl. 750 €/m ² Vordach: 500 bis 1.000 €/Stück Treppe: 6.000 €/Stück

Der Sachwertfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis des bereinigten und normierten Kaufpreises zum errechneten Sachwert. Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem Jahr 2021 herangezogen. Zusätzlich wurde den Erwerbern ein Erhebungsbogen zur Abfrage weiterer Objektmerkmale zugesandt.

8.4 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

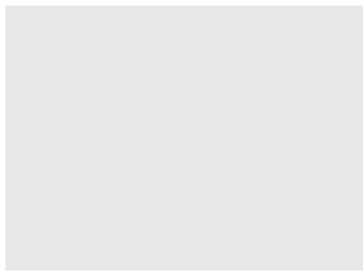
Die ImmoWertV 2021 tritt ab 01.01.2022 in Kraft. Gleichzeitig werden die Richtlinien zur ImmoWertV 2021 (Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie) ersatzlos aufgehoben. Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist § 12 ImmoWertV.

Die für das Jahr 2021 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurden nach den Vorgaben der ImmoWertV 2010 und der bis zum 31.12.2021 geltenden *Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes* (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 21.06.2016 (<http://www.bundesbaurecht.de/Demo/Mannisoft/05000100%20Bundesgesetze%20und%20-verordnungen/05000100122.html>) sowie dem von der AGVGA entwickelten *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* (publiziert am 11.07.2017) (https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de#modell_ableitung_liegenschaftszinssatze) ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal hat für die Ermittlung seiner Sachwertfaktoren im Jahr 2021 das AGVGA-Modell bis auf folgende Abweichungen (A) bzw. Präzisierungen (P) übernommen:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal hat für die Ermittlung seiner Liegenschaftszinssätze im Jahr 2021 das AGVGA-Modell bis auf folgende Abweichungen (A) bzw. Präzisierungen (P) übernommen:

Einflussgröße	Auswertungshinweis																				
Kaufpreis (P)	Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises um: <ul style="list-style-type: none"> • Schäden und Mängel an Gebäuden • Nicht angrenzende Flächen außerhalb des Hausgrundstücks • Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks • Evtl. vorhandenes Inventar 																				
Wohn- und Nutzfläche	nach Angaben der Erwerber*innen, einem Exposee oder aus dem Kaufvertrag																				
Rohertrag (A)	Die Liegenschaftszinssätze wurden nur mit tatsächlich am Markt gezahlten Mieten ermittelt, die dem Gutachterausschuss vom Erwerber übermittelt wurden oder die dem Kaufvertrag oder dem Exposee entnommen werden konnten.																				
Restnutzungsdauer (A)	Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden nicht berücksichtigt.																				
Bodenwert (P)	Sachverständige Ableitung des Bodenwertes auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> • der Lage der Immobilie innerhalb der Bodenrichtwertzone • dem Maß der baulichen Nutzung • der Grundstücksform nicht berücksichtigt wurden: <ul style="list-style-type: none"> • evtl. ausstehende Erschließungskosten • der Bezug zur Himmelsrichtung • die Topographie des Grundstücks 																				
Bewirtschaftungskosten (P)	für 2021 nach dem Modell der AGVGA NRW <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding-left: 20px;"><u>Verwaltungskosten (jährlich)</u></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Je Wohnung</td> <td style="text-align: right;">298 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Je Eigentumswohnung</td> <td style="text-align: right;">357 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Je Garage/Einstellplatz</td> <td style="text-align: right;">39 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Gewerbliche Nutzung</td> <td style="text-align: right;">3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding-left: 20px;"><u>Instandhaltungskosten (jährlich)</u></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Je m² Wohnfläche</td> <td style="text-align: right;">11,70 €/m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Garagen-/Tiefgaragenstellplatz</td> <td style="text-align: right;">69,20 € / 88,30 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Carpport</td> <td style="text-align: right;">42,60 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Stellplatz</td> <td style="text-align: right;">26,7 €</td> </tr> </table>	<u>Verwaltungskosten (jährlich)</u>		Je Wohnung	298 €	Je Eigentumswohnung	357 €	Je Garage/Einstellplatz	39 €	Gewerbliche Nutzung	3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages	<u>Instandhaltungskosten (jährlich)</u>		Je m ² Wohnfläche	11,70 €/m ²	Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	69,20 € / 88,30 €	Carpport	42,60 €	Stellplatz	26,7 €
<u>Verwaltungskosten (jährlich)</u>																					
Je Wohnung	298 €																				
Je Eigentumswohnung	357 €																				
Je Garage/Einstellplatz	39 €																				
Gewerbliche Nutzung	3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages																				
<u>Instandhaltungskosten (jährlich)</u>																					
Je m ² Wohnfläche	11,70 €/m ²																				
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	69,20 € / 88,30 €																				
Carpport	42,60 €																				
Stellplatz	26,7 €																				



Gewerbliche Nutzung wie	
• Büros, Praxen, Geschäfte etc.	11,70 €/m ²
• SB-Verbrauchermärkte	5,85 €/m ²
• Lager, Logistik, Produktionshallen etc.	3,90 €/m ²
<u>Mietausfallwagnis</u>	
Wohnen, Garagen/Stellplätze	2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages
Gewerbe	4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat 2021 Liegenschaftszinssätze abgeleitet für:

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

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind in den Liegenschaftszinssätzen enthalten.

8.5 Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren

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

Der Rohertrag wurde wie unter 8.2 beschrieben ermittelt. Betriebskosten (u.a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) sind nicht enthalten.

9 Mieten

9.1 Mieten für Büro- und Praxisräume

Gewerbliche Mietübersicht für Wuppertal-Solingen-Remscheid 2021, herausgegeben durch die der Rheinischen-Immobilienbörse in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid und dem Immobilienverband Deutschland IVD, vom November 2021:

https://web.rheinische-immobilienboerse.de/Wuppertal_Solingen_Remscheid_2021.AxCMS

9.2 Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen

Die Datengrundlage des Gutachterausschusses Wuppertal, die aus Kaufverträgen und Fragebögen gewonnen wurde, beinhaltet Mieten aus den Jahren 2020 und 2021.

Alle Lagen	Tatsächliche Preisspanne [€/m ² Nutzfläche]	Anzahl	Nutzfläche tats. Spanne [m ²]
	1,20 bis 6,00	20	35 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 Bestandmietverträgen und aus Neuvermietungen der letzten Jahre. Die Ergebnisse sind in der Broschüre „**Mieten für Einzelhandelsflächen 2011 in Wuppertal**“ zusammengefasst veröffentlicht.

Nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses Wuppertal sind die Mieten im Einzelhandel in den letzten 10 Jahren in B-Städten, dazu gehört Wuppertal, um rd. 10 % gefallen. Für die gastronomischen Betriebe in Wuppertal, die mittlerweile rd. 30 % des Bestandes ausmachen, konnte diese Entwicklung jedoch nicht beobachtet werden. Für diese „Läden“ blieb der Mietpreis überwiegend stabil.

9.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

Die Datengrundlage beinhaltet Mieten aus dem Jahr 2021. Die Datenmenge enthielt keine Mieten aus Innenstadtlagen.

Alle Lagen außerhalb Innenstadtlagen	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	50	20 bis 90	± 14,5	217
Tiefgaragenstellplatz	50	25 bis 70	± 11,2	30
Oberirdischer Stellplatz	25	10 bis 50	± 10,9	72

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 (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
Ansprechpartnerin	Frau Maus
Telefon	0202 / 563-6233
E-Mail	birgit.maus@stadt.wuppertal.de
Internet	https://www.wuppertal.de/vv/produkte/106/altlastenkataster_auskuenfte.php

Baulasten

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

Bauaktenarchiv

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner/in	Altaktenarchiv
Telefon	0202 / 563-5371
E-Mail	altaktenarchiv@stadt.wuppertal.de
Internet	https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/bauen_wohnen/altaktenarchiv/102370100000177385.php

Bauordnungsrecht

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

Denkmalschutz

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner	Herr Truskawa
Telefon	0202 / 563-5787
E-Mail	markus.truskawa@stadt.wuppertal.de
Internet	Einzelansukünfte unter http://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/ Alle Denkmäler können auch unter https://www.wuppertal.de/microsite/geoportal/index.php in einer Stadtkarte eingesehen werden.

Erschließungsbeiträge

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 104, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartnerin	Frau Splitter
Telefon	0202 / 563-5362
E-Mail	heike.splitter@stadt.wuppertal.de
Internet	https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/verkehr/stras-sen_wege/erschliessung.php

Grundbuch

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

Liegenschaftskataster

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 102, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartnerin	Frau Schmidt
Telefon	0202 / 563-5399
E-Mail	geodatenzentrum@stadt.wuppertal.de
Internet	Kartenbestellung unter: https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Liegen-schaftskarte_Flurkarte.php

Planungsrecht

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

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

11.1.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Einwohner	360.434	361.264	362.463	362.350	361.741
Wanderungsgewinn/-verlust	2.451	1.698	2.311	925	395
Katasterfläche in km ²	168 km ²	168 km ²	168 km ²	168 km ²	168
▪ davon 49% Siedlungsfläche	82 km ²	82 km ²	82 km ²	82 km ²	
▪ und 51% Wald, Acker, Wasser	86 km ²	86 km ²	86 km ²	86 km ²	
Einwohnerdichte [Einw./km ²]	2.140	2.145	2.152	2.152	2.154
Sozialhilfequote [%]* ¹	18,0	17,7			
Arbeitslosenquote [%]	9,5	8,4	8,8	10,5	9,2

*¹ Stichtag jeweils zum 30.09.

Quelle: Ressort *Stadtentwicklung und Städtebau* der Stadt Wuppertal

Kennzahlen	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Beschäftigungsquote in %	54,4			
Pendlersaldo (zum 30.06.)	-39	-1.271	-1.077	-2.165
Anzahl der innerstädtischen Umzüge	24.076	25.548	23.823	23.153
Anzahl aller Haushalte	183.845	184.451	185.151	185.595
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	61.907	62.281	62.878	63.766
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	25.555	25.757	26.099	26.781
Paarhaushalte ohne Kinder	41.353	41.285	41.467	40.538
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	25.555	25.812	25.831	25.943
Paare mit Nachkommen	7.243	7.144	6.955	6.788
Alleinerziehende	9.734	9.254	9.178	9.126
sonstige Haushalte	12.840	12.917	12.743	12.653

Quelle: Ressort *Stadtentwicklung und Städtebau* der Stadt Wuppertal

	2018	2019	2020	2021
Anzahl SGB II-Leistungsempfänger	50.463	50.463	50.463	
Einwohner (Hauptwohnsitz) 0 bis unter 65 Jahre	284.970	284.970	284.970	285.437
Einwohner (Hauptwohnsitz) 15 bis unter 65 Jahre	234.380	234.380	234.380	233.459
Sozialvers. Beschäftigte (Wohnort)	127.522	127.522	127.522	

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	2019	2020
Wohngebäude mit einer Wohnung	132	101	170	91	170	65	97	97	97
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	26	7	12	10	5	8	5	5	5
Wohngebäude insgesamt	166	125	196	130	223	85	126	126	126
Wohnungen in Wohngebäuden	310	290	408	411	466	211	360	360	360
Nichtwohngebäude (mit überwiegendem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	26	32	45	28	37	49	55	55	55
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	0	1	13	-2	4	-8			
Gesamtzahl Gebäude	192	157	241	158	260	134	182	182	182
Gesamtzahl Wohnungen	332	291	421	409	470	203	402	402	404

Quelle: Ressort *Stadtentwicklung und Städtebau* der Stadt Wuppertal

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

11.2 Sonstige Produkte des Gutachterausschusses

11.2.1 OPEN DATA

Das Land NRW hat sich zum Ziel gesetzt, 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 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 die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de-zero/2.0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de-zero-2-0 einsehbar. Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz.

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt. Über die Nutzung des Bodenrichtwertdatensatzes aus dem Informationssystem zum Immobilienmarkt heraus kann eine Vereinbarung geschlossen werden. Näheres dazu kann dem Internetportal www.boris.nrw.de unter dem Menüpunkt Bodenrichtwerte/Informationen/Datensätze entnommen werden. Darüber hinaus werden auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal (<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 Innenstädte 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 2021 wurden erneut die Passanten in den Innenstädten von Barmen und Elberfeld gezählt. Die Ergebnisse der Passantenfrequenzmessung 2021 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 31.03.2022 die im Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und zum 01.01.2022 beschlossen.

gez. Ricarda Baltz
Vorsitzende

gez. Detlef Starck
Stellvertretender Vorsitzender

gutachterausschuss.wuppertal.de



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