



# Grundstücksmarktbericht **2024**

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wuppertal

# **Grundstücksmarktbericht 2024**

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Wuppertal

## **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

## **Geschäftsstelle**

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

Tel.: (0202) 5 63 59 82

Fax: (0202) 5 63 81 63

E-Mail: [gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de)

Internet: <https://gars.nrw/wuppertal> 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](https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz.

## **Bildnachweis des Titelfotos**

Mural-Kunst an Hausfassade am Döppersberg © Gutachterausschuss, Wuppertal

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und Ihre Aufgaben</b>	<b>6</b>
1.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
1.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	7
1.3	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal	7
<b>2.</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2023</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Umsätze</b>	<b>9</b>
3.1	Anzahl der verkauften Immobilien, Herkunft der Käufer	9
3.2	Flächenumsatz	12
3.3	Geldumsatz	12
3.4	Zwangsversteigerungen	14
<b>4.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>15</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	16
4.2	Zwei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau	16
4.3	Gewerbliche Bauflächen	16
4.3.1	Gewerbe- und Industrieflächen – Klassische Nutzung	16
4.3.2	Gewerbe-/Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“	16
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	16
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	17
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke - Arrondierungsflächen	17
4.7	Bodenrichtwerte	19
4.7.1	Definition, gesetzlicher Auftrag	19
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem	19
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	19
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	23
4.7.5	Indexreihen	24
4.7.6	Bodenrichtwertübersicht	26
<b>5.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>27</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
5.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29
5.1.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	37
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	48
5.2.1	Dreifamilienhäuser	48
5.2.2	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20% Gewerbeanteil	49
5.2.3	Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 21% bis 60%	53
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegrundstücke	55
5.3.1	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	55
5.3.2	Gewerbe- und Industriegebäude	55
<b>6.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>56</b>
6.1	Wohnungseigentum	57
6.1.1	Durchschnittspreise	57
6.1.2	Indexreihen	60
6.1.3	Immobilienrichtwerte	61
6.1.4	Umrechnungskoeffizienten	62
6.1.5	Indexreihe	65
6.1.6	Liegenschaftszinssätze	66
6.1.7	Ertragsfaktoren	66
6.2	Teileigentum	67
<b>7.</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>68</b>
<b>8.</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>69</b>
8.1	Grundlagen	69
8.1.1	Grundstücksbewertung ist Sozialwissenschaft	69
8.1.2	Grundsatz der Modellkonformität (§10 ImmoWertV)	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	71
8.4	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	73
8.5	Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren	74
<b>9.</b>	<b>Mieten</b>	<b>75</b>
9.1	Mieten für Büro- und Praxisräume	75
9.2	Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen	75
9.3	Einzelhandelsmieten	75
9.4	Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	75
9.5	Mietspiegel 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal	75
<b>10.</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>76</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>78</b>
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	78
11.1.1	Soziologische Daten	78
11.1.2	Baufertigstellungen (Jahresdaten)	79
11.2	Sonstige Produkte des Gutachterausschusses	79
11.2.1	OPEN DATA	79
11.2.2	Immobilien-Preis- Kalkulator	80
11.2.3	Wohnlagenkarte für das Stadtgebiet Wuppertal	80
11.2.4	Passantenfrequenzen für die Innenstädte von Barmen und Elberfeld	80
11.2.5	Kostenpflichtige Produkte	81

## 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 52 erwähnte Liegenschaftszins von 4,5 % 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 2023 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 71 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 **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 (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, Sachwertfaktoren 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 19.

Vorsitzende	Dipl.-Ing. Ricarda Baltz
Stellvertretende Vorsitzende	Dipl.-Ing. Jens Scherp Immobilienfachwirt Dipl.-Ing. Detlef Starck Dipl.-Ing. Achim Filenius Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler MRICS Frank Müller Dr.-Ing. Katharina Völkner Dipl.-Ing. Holger Wanzke
Ehrenamtliche Gutachter*innen	Dipl.-Ing. Heike Baggen General Manager (EBS) Klaus Kipple Rechtsanwältin Andrea Körner 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 Immobilienkaufmann IVD Stephan Vollmer Sparkassenbetriebswirt Frank Zölzer
Für Ermittlung der Bodenrichtwerte	Regierungsrätin Martina Hill Regierungsdirektorin Heike Tesche

## 2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2023

Aufgrund der aktuellen weltwirtschaftlichen Situation, der Energiekrise und der steigenden Kapitalmarktzinsen in Verbindung mit der Inflation ist der Immobilienmarkt so unüberschaubar wie nie zuvor.

Die Auswirkungen der Krisen kommen nur verzögert auf dem Immobilienmarkt an. Insbesondere die steigenden Kapitalmarktzinsen sowie erhöhte Baupreise sorgen für Zurückhaltung auf dem Grundstücksmarkt. Dies führte im Jahr 2023 zu einem historischen Umsatztief.

Gegen Ende des Jahres 2023 veränderte sich die Situation durch den Rückgang der Bauzinsen leicht.

Die Baupreise für Wohngebäude sind in Deutschland im November 2023 um 4,3 % gegenüber November 2022 gestiegen. Von August 2023 bis November 2023 erhöhten sich die Baupreise jedoch nur um 0,4 % (Statistisches Bundesamt).

Dieser Bauzinsrückgang, gesunkene Immobilienpreise und ein großes Immobilienangebot können mit dazubeigetragenen haben, dass im 4. Quartal 2023 eine leichte Umsatzsteigerung festzustellen ist.

Im Jahr 2023 wurden in Wuppertal insgesamt 19 % weniger Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Die Zahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen fiel auf 2.640, der seit über 40 Jahren tiefste Wert. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 33 % auf 736 Mio. € auf das Niveau von 2014 gefallen.

Es sind insgesamt rd. 20 % weniger **Ein- und Zweifamilienhäuser** verkauft worden, als im Vorjahr. Der Umsatz ist um 27 % auf 180 Mio. € gefallen.

Es wurden rd. 30 % weniger klassische Reihenhäuser gekauft, in diesem Marktsegment fiel der Gesamtumsatz durch den Preisrückgang in Höhe von rd. 3% um insgesamt knapp 30%. Der Umsatz für Doppelhaushälften fiel sogar um rd. 42 %.

Im Jahr 2022 wurden keine Neubau-Doppelhaushälften veräußert, neugebaute Reihenhäuser wurden nur 2 mal verkauft.

Insgesamt wurden rd. 18 % weniger Kaufverträge über **Eigentumswohnungen** beurkundet, der Umsatz ist um rd. 15 % auf rd. 210 Mio. € gesunken.

Die Anzahl der Kaufverträge über neugebaute Wohnungen ist weiter auf 20 Kaufverträge gesunken. Für diese wurde im Durchschnitt ein Preis von 3.850 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt, rd. 7 % weniger als im Vorjahr. Für ältere Eigentumswohnungen wurde im Durchschnitt 1.670 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt, diese Zahl liegt um 1 % unter dem Vorjahreswert.

Für **Mehrfamilienhäuser** als dem typischen Anlageobjekt ist der Umsatz um rd. 50% auf rd. 159 Mio. € zurückgegangen.

Die Ertragsfaktoren für ältere Mehrfamilienhäuser fielen um rd. 7% und lagen damit beim 14,5-fachen des Jahresrohertrages.

Die Preise für Einfamilienhaus-**Baugrundstücke** haben sich nicht geändert, für Mehrfamilienhausgrundstücke sind sie um rd. 3,5 % gefallen.

Der Anteil der **zwangsversteigerten Immobilien** liegt im Vergleich zu den Vorjahren auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Nach einem Höchststand im Jahr 2012 (295 Versteigerungen) kamen im vergangenen Jahr 46 Immobilien unter den Hammer.

### 3. Umsätze

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2023 und dem 31.12.2023 notariell abgeschlossen und bis Ende Februar 2024 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.

Der Gesamtmarkt wird in nachfolgende Teilmärkte eingeteilt:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

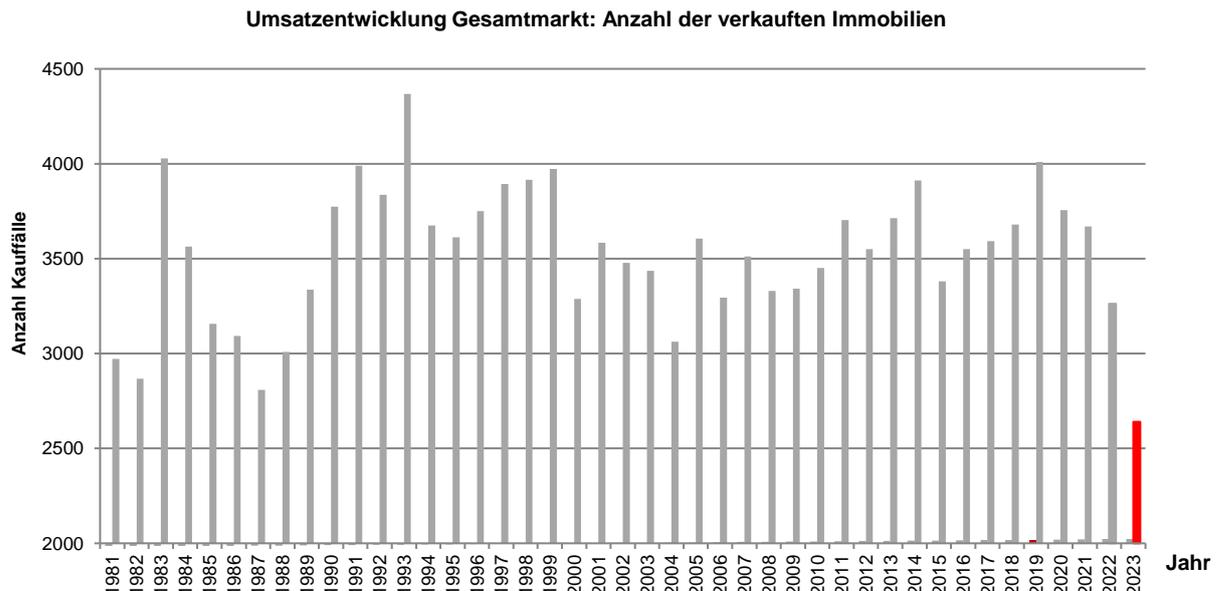
Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

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.

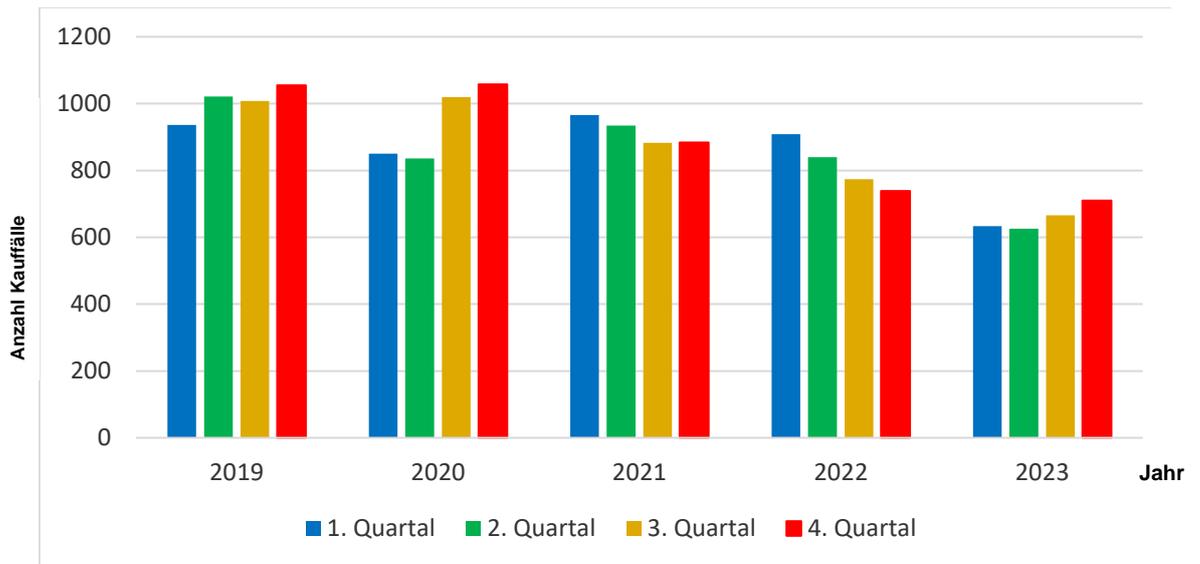
Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum (Garagen, Stellplätze sowie gewerbliche Räume).

#### 3.1 Anzahl der verkauften Immobilien, Herkunft der Käufer

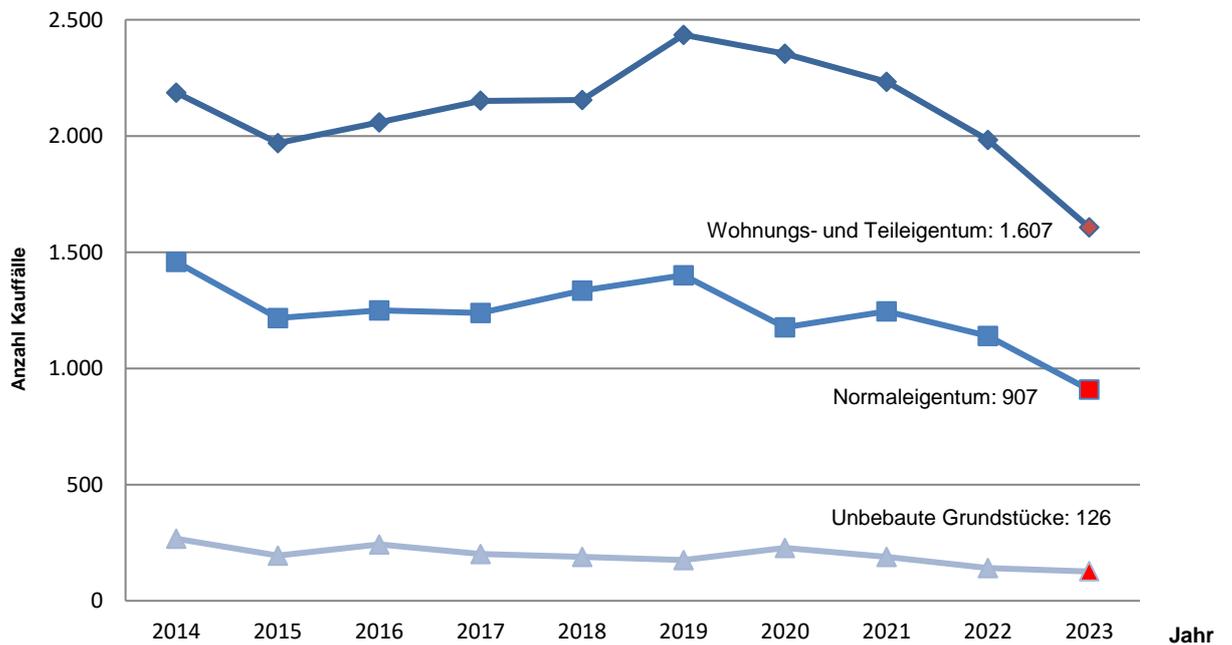
Im Jahr 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.409 Grundstückskaufverträge und 46 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien 2.640. Im Vergleich zu 2022 ist diese Zahl damit um 19% zurückgegangen.



### Anzahl in den Quartalen



### Anzahl in den Teilmärkten



**Anzahl der Kauffälle in den 10 Stadtbezirken Wuppertals**

Stadtbezirk	Ein-/Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohnungseigentum
	[Anzahl]	[Anzahl]	[Anzahl]
Barmen	58	76	330
Cronenberg	53	11	69
Elberfeld	15	74	212
Elberfeld West	43	26	119
Heckinghausen	16	26	130
Langerfeld-Beyenburg	50	23	94
Oberbarmen	42	63	163
Ronsdorf	37	11	62
Uellendahl-Katernberg	113	12	181
Vohwinkel	51	12	90

**Marktteilnehmer**

Die folgenden Übersichten beschreiben den Typ und die Herkunft der Käufer. Im Jahr 2023 kamen insgesamt 93% aller Käufer aus NRW und rd. 68% aus Wuppertal. Nach Wuppertal kamen die meisten Käufer aus dem Kreis Mettmann, dem Ennepe-Ruhr-Kreis, Düsseldorf und Köln.

Käufer Typ	2021	2022	2023
	[%]	[%]	[%]
Privat	86,5	88,5	91,2
Firma	13,1	11,3	8,6
Stadt/Land/Bund	0,4	0,2	0,3

**Herkunft der privaten Marktteilnehmer****1. International und national**

Käufertyp Privat	2021	2022	2023
	[%]	[%]	[%]
Wuppertal	66,9	69,2	68,3
NRW (ohne Wuppertal)	26,1	23,9	22,4
Deutschland (ohne NRW)	6,6	6,2	8,5
Ausland	0,4	0,7	0,8

## 2. Regional

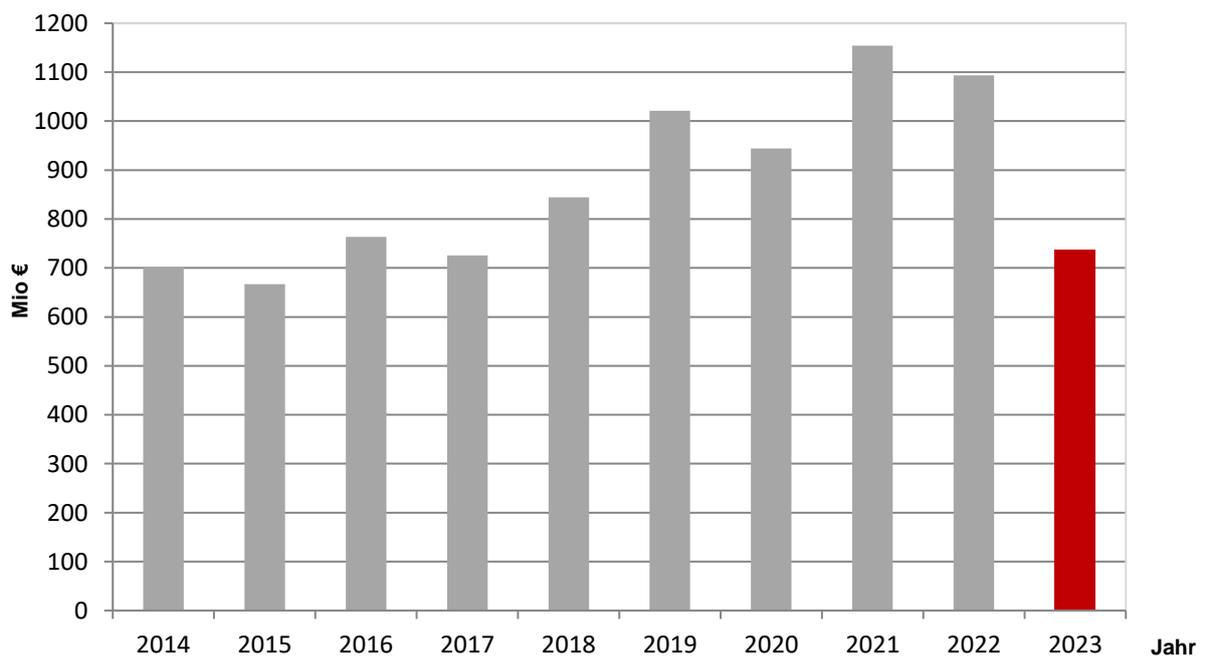
<b>Herkunft Privat</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
	[%]	[%]	[%]
Wuppertal	66,9	69,2	68,3
Kreis Mettmann	4,3	4,2	3,5
Düsseldorf	4,0	3,3	3,1
Ennepe-Ruhr-Kreis	3,0	2,6	2,0
Köln	3,3	2,4	2,0
Solingen	1,6	1,7	1,5
Remscheid	1,3	1,1	1,4
Rheinisch-Bergischer-Kreis	0,9	0,6	0,8
Essen	0,9	0,7	0,7
Rhein-Sieg-Kreis	0,3	0,6	0,6

### 3.2 Flächenumsatz

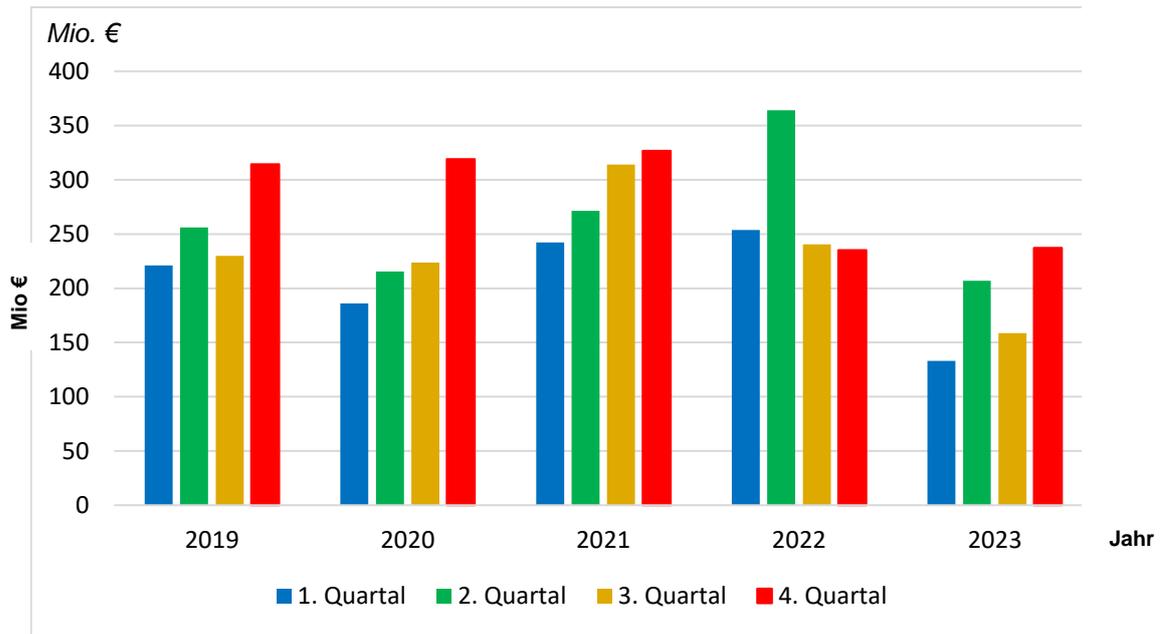
Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 12% zurückgegangen und beträgt 212,2 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten.

### 3.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2023 um 33% zurückgegangen und beträgt rd. 736 Mio. €.

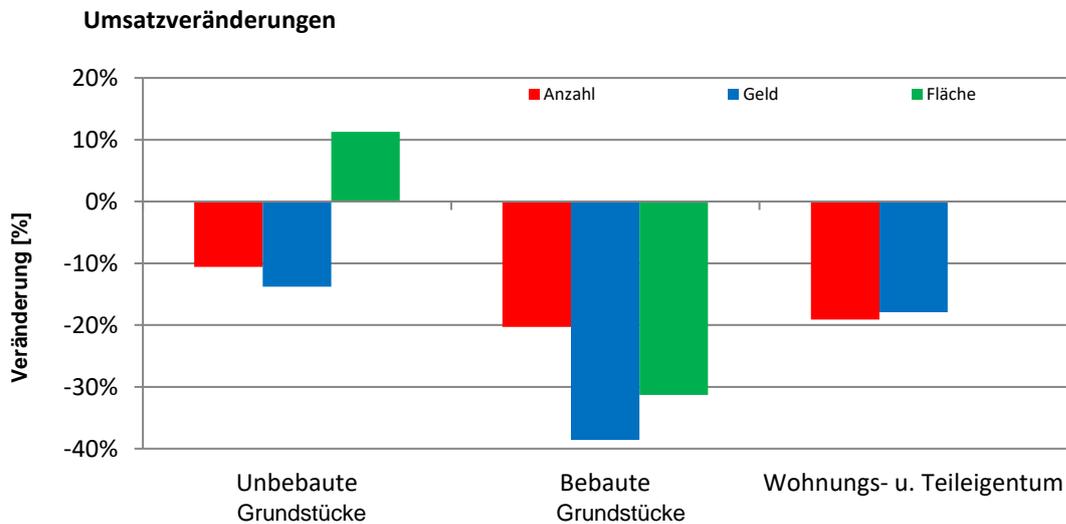


### Geldumsatz in den Quartalen



### Umsatzänderungen

Jahr	Teilmarkt	Kaufverträge		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil [%]	Mio. €	Anteil [%]	ha	Anteil [%]
<b>Veränderungen 2022/2023</b>	Unbebaute Grundstücke	-15	-10,6	-4,0	-13,8	12,4	11,3
	Bebaute Grundstücke	-232	-20,4	-309,3	-38,6	-40,9	-31,3
	Wohnungs- und Teileigentum	-376	-19,0	-47,9	-17,9	----	----
	Insgesamt	-623	-19,1	-361,1	-32,9	-28,5	-11,8

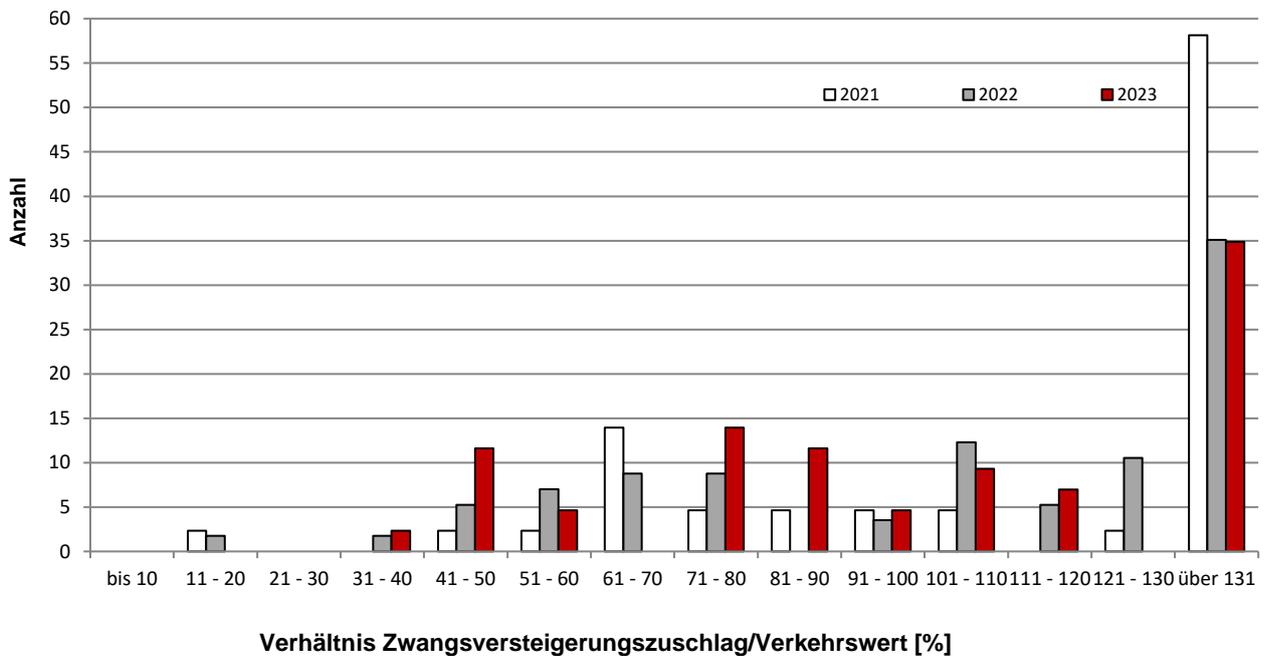


### 3.4 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss 46 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Davon betrafen 9 Zwangsversteigerungszuschläge jeweils einen Tiefgaragenstellplatz aus einem Objekt. Das sind 1,7% aller Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 5,2 Mio. € (0,7% des Gesamtgeldumsatzes).

Anzahl Zwangsversteigerungen							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	5	2	--	--	1	1	<b>2</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>	22	17	5	14	3	10	<b>9</b>
<b>Wohnungseigentum</b>	107	69	53	28	25	13	<b>22</b>
<b>Teileigentum</b>	15	11	3	2	17	33	<b>13</b>
<b>Summe</b>	149	99	61	44	46	57	<b>46</b>

Grundlage dieses Säulendiagramms sind Zwangsversteigerungen aus den Jahren 2021 bis 2023. Es zeigt die Häufigkeit in % der Zwangsversteigerungszuschläge.



## 4. Unbebaute Grundstücke

### Zusammenfassung

Im Jahr 2023 wurden 126 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke registriert. Das sind rd. 11% weniger Transaktionen als im Vorjahr.

### Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2023 wurden 22 baureife Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, rd. 57% mehr als im Vorjahr.

### Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Kaufverträge über baureife Grundstücke für den zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbau ist auf 7 gefallen. Im Vorjahr wurden 10 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
- Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)
- Sonstige unbebaute Grundstücke (Arrondierungen, Parkplätze, u.a.)

In der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 126 Kaufpreise über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2023 abgeschlossen wurden. Die Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11% gefallen.

Grundstücksart	Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr [%]		Flächenumsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr [%]		Geldumsatz [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	<b>2023</b>	<b>22</b>	<b>+ 57</b>		<b>1,9</b>	<b>+ 73</b>		<b>6,4</b>	<b>+ 78</b>
	2022	14			1,1			3,6	
	2021	55			5,4			16,7	
Zwei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau*	<b>2023</b>	<b>7</b>	<b>- 30</b>		<b>0,5</b>	<b>- 58</b>		<b>2,1</b>	<b>- 34</b>
	2022	10			1,2			3,2	
	2021	22			2,4			9,3	
Gewerbliche Bauflächen	<b>2023</b>	<b>5</b>	<b>- 67</b>		<b>3,3</b>	<b>- 39</b>		<b>2,3</b>	<b>- 76</b>
	2022	15			5,4			9,7	
	2021	13			7,2			8,2	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	<b>2023</b>	<b>42</b>	<b>+ 11</b>		<b>98,3</b>	<b>+ 41</b>		<b>3,0</b>	<b>+ 200</b>
	2022	38			69,6			1,0	
	2021	35			62,0			2,1	
Werdendes Bauland	<b>2023</b>	<b>4</b>	<b>- 20</b>		<b>15,0</b>	<b>+ 142</b>		<b>9,5</b>	<b>+ 2</b>
	2022	5			6,2			9,3	
	2021	11			17,7			28,1	
Sonstige unbebaute Grundstücke	<b>2023</b>	<b>46</b>	<b>- 22</b>		<b>3,4</b>	<b>+ 10</b>		<b>1,4</b>	<b>+ 27</b>
	2022	59			3,1			1,1	
	2021	53			2,4			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 22 Kaufverträgen konnten 20 Kaufverträge (2022: 12) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche tatsächliche Kaufpreis beträgt **350 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise liegen in einer Preisspanne zwischen **240 €/m<sup>2</sup>** und **465 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche, der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis liegt bei **355 €/m<sup>2</sup>** 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 7 Kaufverträgen kamen 6 Kaufverträge in die weitere Auswertung. Die tatsächlichen Kaufpreise liegen in einer Preisspanne zwischen **180 €/m<sup>2</sup>** und **380 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise liegen in einer Spanne zwischen **205 €/m<sup>2</sup>** und **335 €/m<sup>2</sup>**. Grundsätzlich sind die Kaufpreise für baureife Grundstücke des zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbaus insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

#### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

##### 4.3.1 Gewerbe- und Industrieflächen – Klassische Nutzung

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

Im Jahr 2023 standen insgesamt 4 Kaufverträge (2022: 9 Kaufverträge) über derartige Grundstücke in der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Unter Berücksichtigung von ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen ergibt sich aus 4 Transaktionen ein mittlerer Kaufpreis von **80 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche (2022: 93 €/m<sup>2</sup>). Die Preisspanne liegt zwischen **70 €/m<sup>2</sup>** und **85 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche.

##### 4.3.2 Gewerbe-/Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“

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

Für das Jahr 2023 liegt ein Kaufvertrag über derartige Grundstücke vor.

#### 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 Bauerwartungs-, Rohbau- oder baureifes Land sind.

Für das Jahr 2023 wurden insgesamt 42 Kaufverträge über land- oder forstwirtschaftliche Flächen registriert. 14 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 15 Kaufverträge forstwirtschaftliche Flächen.

13 Kaufverträge eignen sich aufgrund ihrer Lage oder Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen. In der nachstehenden Zusammenstellung werden sie als **besonderes Agrarland** bezeichnet. Darunter fallen z.B. Flächen für private Grünflächen- oder Freizeitnutzung oder Dauerkleingärten. Gesicherte Aussagen über Preise für das Jahr 2023 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.

Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]
Landwirtschaftliche Flächen	1,00 bis 4,50
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	0,50 bis 3,00
Besonderes Agrarland	5,00 bis 30,00

#### 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach § 3 (2) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind unter dem Begriff Bauerwartungsland Flächen zu verstehen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Nach § 3 (3) ImmoWertV sind unter dem Begriff Rohbauland Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 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 2023 wurden 4 Kaufverträge über **Bauerwartungsland** in der Kaufpreissammlung registriert. In den letzten Jahren lagen die Kaufpreise überwiegend in einer Preisspanne zwischen 10% und 40% des vergleichbaren Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Im Jahr 2023 wurde kein Kaufvertrag über **Rohbauland** in der Kaufpreissammlung registriert. Die Kaufpreise der Vorjahre lagen 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 2023 auch die aus den Jahren 2022 und 2021 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	Durchschnittswert	Kaufverträge
		vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	[Anzahl]
Baulandteilflächen	Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau)	75 - 115	95	15
	Garagen- bzw. Stellplatzflächen	30 - 90	60	38
Nicht erforderliche Freiflächen	Unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen (seitlich gelegen oder Vorderland)	15 - 25	20	7
	Garten- bzw. Hinterland in Innenbereichslagen	10 - 30	20	19
	Garten- bzw. Hinterland aus land- oder forstwirtschaftlichen Flächen	5 - 15	10	16
	Verkehrsflächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße oder nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	5 - 15	10	4
	Rückübertragung von nicht mehr als Straße genutzten Verkehrsflächen als Teilflächen für den Vorgarten	20 - 30	25	5

## 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 gem. 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 **BORIS.NRW** stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW flächendeckend Bodenrichtwerte und andere Grundstücksinformationen zur Verfügung. Unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) können Boden- und Immobilienrichtwerte, die Grundstücksmarktberichte und andere Produkte kostenfrei angesehen und heruntergeladen werden.



### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem

**BORIS.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 Nordrhein Westfalen (AGVGA.NRW), ein seit über 50 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.

Gem. § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Gem. § 14 ImmoWertV enthalten Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs und sie beziehen sich auf beitragsfreie Grundstücke.

Die Bodenrichtwerte für den Bereich des Wuppertaler Stadtgebietes beziehen sich auf die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, wo sie platziert sind.

Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gilt, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Darüber hinaus gehende Wertunterschiede können sich ergeben, wenn sich das Einzelgrundstück in den Grundstücksmerkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück unterscheidet.

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

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

Bodenrichtwerte sind gem. den Vorschriften des BauGB grundsätzlich unverbindlich. 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 georeferenziert.

Basis für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind die Kaufpreise in der Kaufpreissammlung. Bei der Analyse werden nur Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Um die Veränderung vom 01.01.2023 zum Stichtag 01.01.2024 festzustellen, wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2023 mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 in der entsprechenden Lage verglichen. Diese Veränderung ist unter Berücksichtigung des allgemeinen Wuppertaler Marktgeschehens im Jahr 2023 die Grundlage für den Beschluss der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024.

#### **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 unter Berücksichtigung des allgemeinen Marktgeschehens im Jahr 2023 beschlossen, die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 nicht zu verändern.

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 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup>

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

- W Wohnbauflächen
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete

#### **4.7.3.3 Baureifes Land für den zwei- und mehrgeschossigen Wohnungsbau**

Die Kaufpreise wurden hinsichtlich der Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks normiert und den entsprechenden Bodenrichtwerten gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des allgemeinen Marktgeschehens im Jahr 2023 beschlossen, die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 um 10 €/m<sup>2</sup> abzusenken.

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 in 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 in den MK-Bereichen in den Innenstädten von Elberfeld und Barmen wurden zum 01.01.2024 auf der Grundlage des Marktgeschehens im Jahr 2023 individuell angepasst.

#### 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 4.7.4.2) angewendet werden, wenn die Mieten im Erdgeschoss nicht stark von den Mieten in den anderen Geschossen des Gebäudes abweichen.

Die Bodenrichtwerte in den Kern-Bereichen der Nebenzentren wurden zum 01.01.2024 auf der Grundlage des Marktgeschehens im Jahr 2023 individuell angepasst.

#### 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 sachverständig angepasst und den entsprechenden Bodenrichtwerten gegenübergestellt.

Auf dieser Grundlage hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des allgemeinen Marktgeschehens im Jahr 2023 beschlossen, die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 nicht zu ändern.

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 Bestandsschutz hat. Weitere Teilflächen wie Hausgärten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sind entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeit wertmäßig sachverständig zu berücksichtigen.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

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

Die bebauten Flächen im Außenbereich für Wohnen haben zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von **160 €/m<sup>2</sup>** (01.01.2023: 160 €/m<sup>2</sup>).

Die bebauten Flächen im Außenbereich für Gewerbe haben zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von **30 €/m<sup>2</sup>** (01.01.2023: 30 €/m<sup>2</sup>).

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)

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **2,70 €/m<sup>2</sup>** (01.01.2023: 2,50 €/m<sup>2</sup>).

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das ganze Stadtgebiet.

Die Datenbasis besteht aus Kaufpreisen über Grünlandflächen. Kaufpreise über Ackerlandflächen liegen nicht vor. Ackerflächen werden nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses teilweise deutlich höher gehandelt als Grünlandflächen. Daher sind im Bewertungsfall die Bodenrichtwerte der Nachbargemeinden zu berücksichtigen.

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

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen gelten nicht für Flächen, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen. Dazu gehören z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in der Nähe zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplätze oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen oder als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmt sind.

##### Forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **0,60 €/m<sup>2</sup>** (01.01.2023: 0,60 €/m<sup>2</sup>).

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

Es standen 254 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 200 m<sup>2</sup> und 1.250 m<sup>2</sup> 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 Bewertungsfall sind auch Lage und Zuschnitt bzw. die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu berücksichtigen.

<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	200	250	300	350	400	450	<b>500</b>
<b>Koeffizient</b>	1,17	1,13	1,09	1,06	1,04	1,02	<b>1,00</b>
<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
<b>Koeffizient</b>	0,96	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83

##### **Anwendungsbeispiel**

*Für ein 300 m<sup>2</sup> großes Grundstück liegt ein Bodenrichtwert von 230 €/m<sup>2</sup> vor.*

*Gesucht wird der Bodenwert für ein 700 m<sup>2</sup> großes Grundstück.*

*Lösung: 230 €/m<sup>2</sup> x 0,93 / 1,09 = 196 €/m<sup>2</sup>*

##### 4.7.4.2 Geschossflächenzahl

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

Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist § 16(4) ImmoWertV in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Stand: Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176.

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.

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

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

#### Anwendungsbeispiel

Für ein Grundstück mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,1 liegt ein Vergleichspreis von 160 €/m<sup>2</sup> vor. Gesucht wird der Vergleichspreis für ein Grundstück mit einer GFZ von 1,8.

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

#### 4.7.4.3 Lagevergleich

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

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.

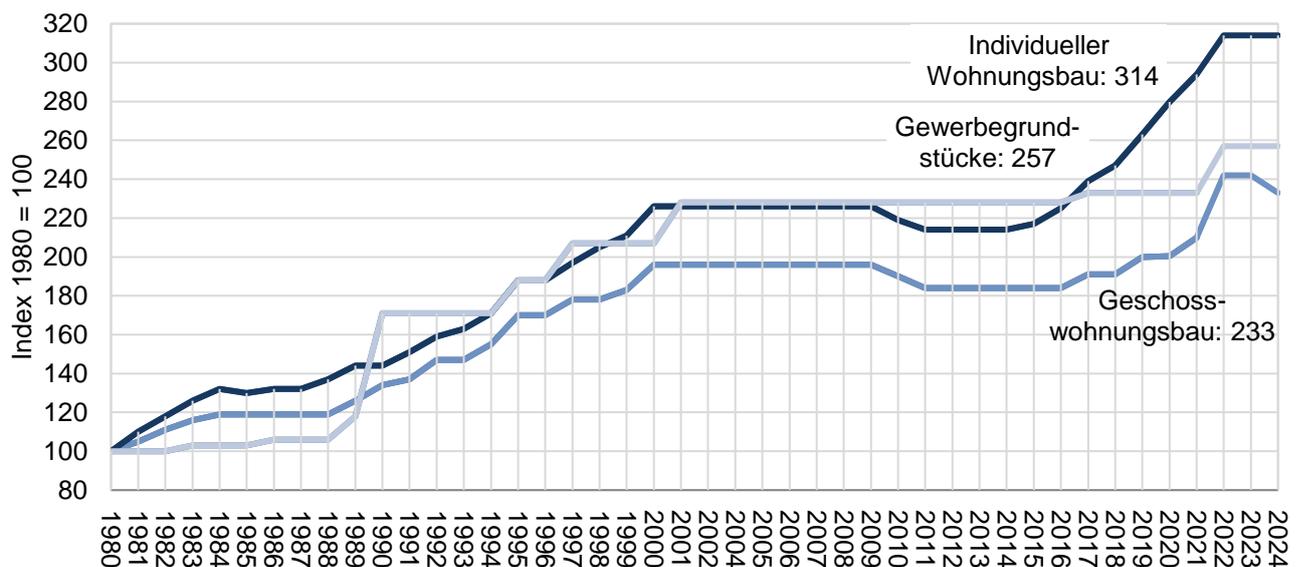
#### 4.7.5 Indexreihen

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

<b>Stichtag</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b> [%]	<b>Geschosswohnungsbau</b> [%]	<b>Gewerbliche Bauflächen</b> [%]
31.12.1980	100	100	100
31.12.1981	110	105	100
31.12.1982	118	111	100
31.12.1983	126	116	103
31.12.1984	132	119	103
31.12.1985	130	119	103
31.12.1986	132	119	106
31.12.1987	132	119	106
31.12.1988	137	119	106
31.12.1989	144	126	118
31.12.1990	144	134	171

31.12.1991	151	137	171
31.12.1992	159	147	171
31.12.1993	163	147	171
31.12.1994	171	155	171
31.12.1995	188	170	188
31.12.1996	188	170	188
31.12.1997	197	178	207
31.12.1998	205	178	207
31.12.1999	211	183	207
31.12.2000	226	196	207
31.12.2001	226	196	228
31.12.2002	226	196	228
01.01.2004	226	196	228
01.01.2005	226	196	228
01.01.2006	226	196	228
01.01.2007	226	196	228
01.01.2008	226	196	228
01.01.2009	226	196	228
01.01.2010	219	190	228
01.01.2011	214	184	228
01.01.2012	214	184	228
01.01.2013	214	184	228
01.01.2014	214	184	228
01.01.2015	217	184	228
01.01.2016	225	184	228
01.01.2017	239	191	233
01.01.2018	247	191	233
01.01.2019	263	200	233
01.01.2020	280	200	233
01.01.2021	294	210	233
01.01.2022	314	242	257
01.01.2023	314	242	257
01.01.2024	<b>314</b>	<b>233</b>	<b>257</b>



#### 4.7.6 Bodenrichtwertübersicht

Auf der Grundlage der gem. § 196 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwertübersicht beschlossen.

##### Bodenrichtwertübersicht zum 01.01.2024 gem. § 37 (6) GrundWertVO NRW

Baureife Grundstücke	Lage		
	gut	mittel	mäßig
<b>Individueller Wohnungsbau</b> Grundstücksfläche: 500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	440 €/m <sup>2</sup>	335 €/m <sup>2</sup>	-----
<b>Geschosswohnungsbau</b> GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	335 €/m <sup>2</sup>	255 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>
<b>Gewerbenutzung</b> Klassische Gewerbeflächen	100 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>

Diese Übersicht 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 227 Kaufpreise zur Verfügung, rd. 10% weniger als im 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.

Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden vom 01.01.2023 bis zum 01.01.2024 um rd. 3% gefallen.

Anfang des Jahres 2023 wurde für ein typisches Haus mit 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche in guter Lage auf einem 750 m<sup>2</sup> großen Grundstück rd. 3.000 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Zum Ende des Jahres 2023 fiel der Preis um rd. 3%, sodass derartige Häuser zu einem Preis von rd. 2.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gekauft wurden. Der Preis geht in Regel bei zunehmendem Gebäudealter zurück.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** fielen die Preise bis zum Jahresende ebenfalls um 3%.

Für den Gebäudetyp der Doppelhaushälften gab es insgesamt 111 Kaufverträge, es wurden keine Neubauten gehandelt.

Bei Reihenhäusern gab es nur 2 Kaufverträge über neugebaute Häuser, aber 138 Kaufverträge für ältere Häuser.

Für ein typisches Haus mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche in guter Lage auf einem 250 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde Anfang des Jahres 2023 noch rd. 2.600 €/m<sup>2</sup> gezahlt, Ende des Jahres 2023 dann nur noch rd. 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch bei diesen Haustypen ging der Preis in Regel bei zunehmendem Gebäudealter zurück.

Die Zahl der Kaufverträge über **Mehrfamilienhäuser** sank von 405 im Jahr 2022 um 24% auf 309 im Jahr 2023.

Eine wichtige Kenngröße für den Preis eines Mehrfamilienhauses ist der Ertragsfaktor. Er beschreibt, das Wievielfache der Jahresnettomiete (Jahresrohertrag) für ein solches Gebäude am Markt gezahlt wird. Für ältere Häuser (Baujahr bis 1948) betrug der Ertragsfaktor zum 01.01.2024 das 14,5-fache (zum 01.01.2023 das 15,6-fache).

Bei Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil betrug der Ertragswertfaktor zum 01.01.2024: 13,0 gegenüber dem 14,0 im Vorjahr.

In Wuppertal bilden die **Dreifamilienhäuser** eine besondere Gebäude-Kategorie. Sie schwanken je nach Bauart und Ausstattung zwischen dem Typus eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und dem eines Mehrfamilienhauses mit drei Mietwohnungen. Die wenigen Verkäufe derartiger Immobilien in Wuppertal ermöglichen keine zuverlässigen Zahlen über Durchschnittspreise. Der Ertragsfaktor lag im Jahr 2023 zwischen dem 17- und 25-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 2023 insgesamt 907 Kaufverträge über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1.139) um 20% zurückgegangen, der Geldumsatz fiel um 39%.

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

Grundstücke mit	2021		2022		2023	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	592	240,1	592	246,4	478	180,5
Dreifamilienhäusern	32	12,2	19	7,6	24	8,6
Mehrfamilienhäusern	483	350,3	405	316,4	309	158,6
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	47	101,7	37	110,5	27	93,7
Gewerbe- und Industrieobjekten	72	76,5	71	105,5	47	39,3
Sonstigen Gebäuden	19	2,5	15	14,2	22	10,2

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

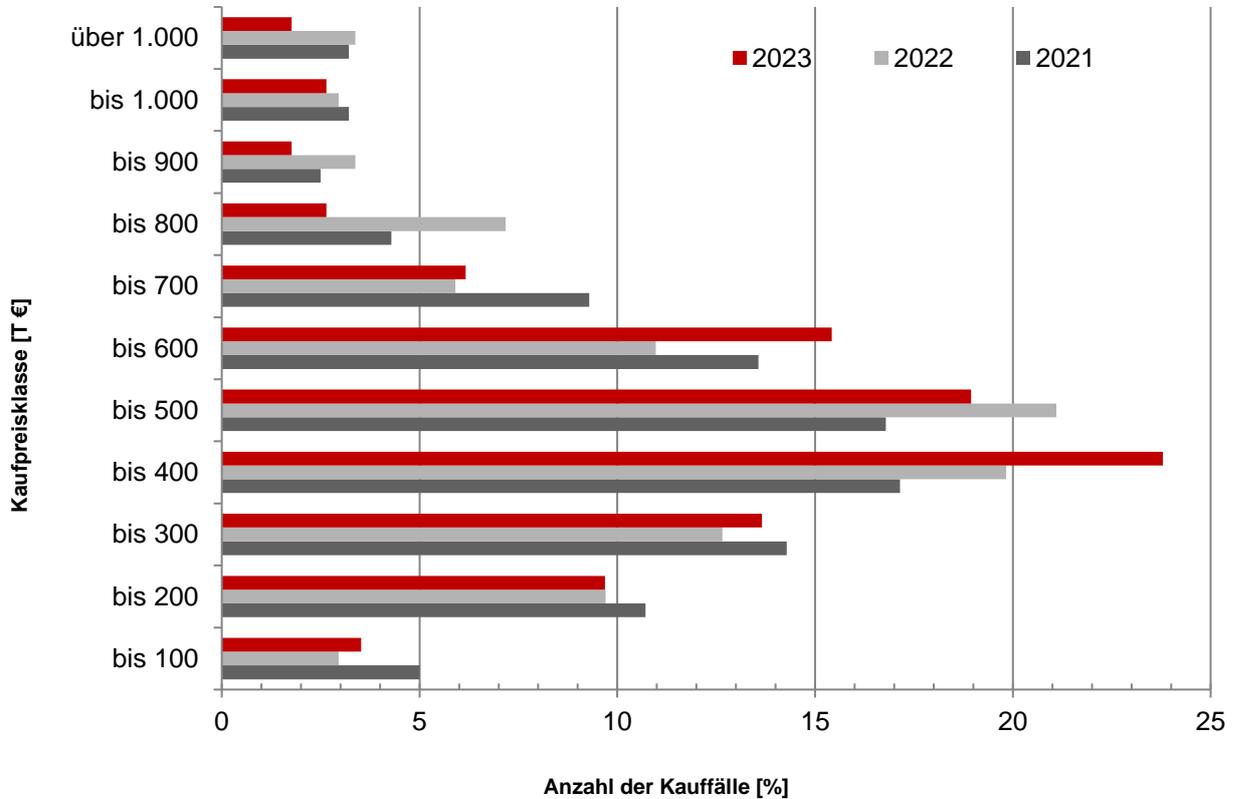
Im Jahr 2023 wurden insgesamt 478 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert. Die Kaufverträge werden unterteilt in:

Grundstücke mit	Anzahl	2021		2022		2023	
		Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Veränderung Umsatz [%]
Freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern	286	130,8	250	113,8	227	97,0	-15%
Doppelhaushälften	131	55,3	146	63,3	111	37,0	-42%
Reihenhäusern	175	53,9	196	69,3	140	46,5	-33%

### 5.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt standen 227 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Kaufpreise auf die Kaufpreisklassen verteilen.



#### 5.1.1.1 Gesamtkaufpreise

Von den 227 Kaufverträgen war nur für 122 Immobilien die Wohnfläche und das Baujahr bekannt. 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 folgende Tabelle enthält daher Kaufpreisspannen. Die Kaufpreise sind inklusive Bodenwert. Die Immobilien befanden sich in mittlerer bzw. guter Wohnlage, die Gebäude hatten einen dem Alter entsprechenden normalen baulichen Zustand. Gebäude mit offensichtlich hohem Sanierungsstau sind nicht enthalten.

Jahr	Baujahr	Gesamtkaufpreis	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Anzahl der Kaufverträge
		[€]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	
2023	Neubau	820.000 – 830.000	580 – 650	160 – 160	2
	1975-2020	320.000 – 1.280.000	250 – 1.150	100 – 310	21
	1950-1974	210.000 – 980.000	170 – 2.000	75 – 325	71
	1920-1949	190.000 – 970.000	250 – 1.200	75 – 215	18
	bis 1919	190.000 – 660.000	180 – 1.050	80 – 340	10

### 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 die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Die Immobilienrichtwerte sind auf der Internetseite der Gutachterausschüsse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zu finden.



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

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2018 bis 2023. Dabei wurden alle Kaufpreise auf den 01.01.2024 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

#### Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV

Für die Analyse standen 508 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Die Immobilien hatten folgende Merkmale:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2018 bis 2023	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2023)	160 €/m <sup>2</sup> bis 470 €/m <sup>2</sup>	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	200 m <sup>2</sup> bis 1.800 m <sup>2</sup>	bestehend aus dem Hausgrundstück, ohne separate Garagen- und Stellplatzflächen und eventuell vorhandene Anteile an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen
Gebäudealter	5 bis 150 Jahre	
Gebäudeausstattung	Heizung, Bad und WC	= mittlere Ausstattung. Ungefähr 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 Teilunterkellerung oder keinen Keller.
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup>	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.

#### Beschreibung der Ermittlungsmethodik gem. §12 (6) ImmoWertV

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines 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 *Grund-*

*stücks-* 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 0,51. Das bedeutet, dass rd. 51% 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.

### Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

Die Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2024 beziehen sich auf Immobilien (=Normgrundstück) mit folgenden Eigenschaften:

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

#### 5.1.1.3 Umrechnungskoeffizienten

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zum Normgrundstück 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 des Normgrundstücks ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient objektspezifisch anzupassen:

Baujahr des Gebäudes	Umrechnungskoeffizient bzgl. des Alters
2015	1,35
2010	1,30
2005	1,24
2000	1,20
1995	1,12
1990	1,08
1985	1,06
1980	1,03
<b>1975</b>	<b>1,00</b>
1970	0,98
1965	0,96
<=1960	0,95

Weicht die **Fläche des zu bewertenden Grundstücks** von der Grundstücksfläche des Normgrundstücks ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient objektspezifisch anzupassen:

Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Grundstücksfläche
250	0,88
300	0,90
400	0,92
500	0,94
600	0,96
700	0,99
<b>750</b>	1,00
800	1,01
900	1,04
1.000	1,06
1.100	1,08
1.200	1,10
1.300	1,12
1.400	1,14
1.500	1,16

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

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnfläche
80	1,10
90	1,09
100	1,08
110	1,06
120	1,05
130	1,03
140	1,02
<b>150</b>	1,00
160	0,98
170	0,96
180	0,94
190	0,92
200	0,90
210	0,88
220	0,85
230	0,82
240	0,79
250	0,76

### Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Baujahr des Gebäudes: 2000; Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>; Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>;

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW)	3.100 €/m <sup>2</sup>
Korrektur bzgl. Baujahrs	x 1,20
Korrektur bzgl. Grundstücksgröße	x 0,94
Korrektur bzgl. Wohnfläche	x <u>1,03</u>
Angepasster Vergleichsfaktor	3.602 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert	150 m <sup>2</sup> x 3.602 €/m <sup>2</sup> = rd. 540.000 €

### 5.1.1.4 Indexreihen

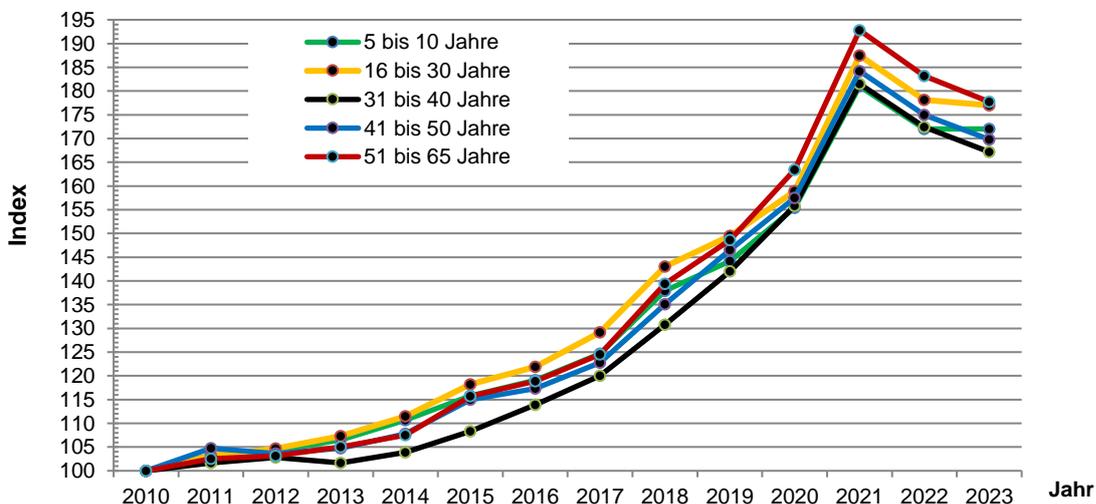
Die Indexreihen werden aus den Immobilienrichtwerten (Kapitel 5.1.1.2) für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf ein normiertes freistehendes Einfamilienhaus umgerechnet. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Jahr/Stichtag	Index (freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus - Basisjahr 2010 = 100)				
	5 - 15 Jahre	16 - 30 Jahre	31 - 40 Jahre	41 - 50 Jahre	51 - 65 Jahre
2010	100	100	100	100	100
2011	103,3	103,1	101,7	104,8	102,5
2012	104,2	104,7	102,8	103,6	103,1
2013	106,5	107,3	101,7	104,8	105,0
2014	110,7	111,5	103,9	107,8	107,5
2015	115,8	118,2	108,3	115,0	115,7
2016	119,1	121,9	113,9	117,4	118,9
2017	124,7	129,2	120,0	122,8	124,6
2018	137,9	143,0	130,8	135,1	139,4
2019	144,2	149,5	142,0	146,5	148,6
01.01.2021	155,4	158,9	155,8	157,5	163,4
01.01.2022	181,0	187,5	181,5	184,2	192,8
01.01.2023	172,0	178,1	172,4	175,0	183,2
<b>01.01.2024</b>	<b>172,0</b>	<b>177,0</b>	<b>167,2</b>	<b>169,8</b>	<b>177,7</b>

### Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

Die Indexreihen beziehen sich auf ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

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



### 5.1.1.5 Sachwertfaktoren

Nach § 193 (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.

Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist § 12 ImmoWertV. Das Sachwertmodell, nach dem die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.3 beschrieben.

Von den 227 Kaufverträgen standen nur für 93 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser die Informationen zur Verfügung, die für die Ermittlung der Sachwertfaktoren notwendig sind.

#### Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV

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

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2023
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

#### Beschreibung der Ermittlungsmethodik gem. §12 (6) ImmoWertV

Die bereinigten Kaufpreise wurden mit den unter 5.1.1.4 veröffentlichten Indizes zum 01.01.2024 indiziert. Die vorläufigen Sachwerte wurden mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den 01.01.2024 angepasst.

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 0,11. Das heißt, dass lediglich rd. 8% der Streuung des Sachwertes durch den Sachwertfaktor erklärt werden kann. Anders formuliert: 89% der Streuung des Sachwertes wird nicht durch dieses Modell erklärt.

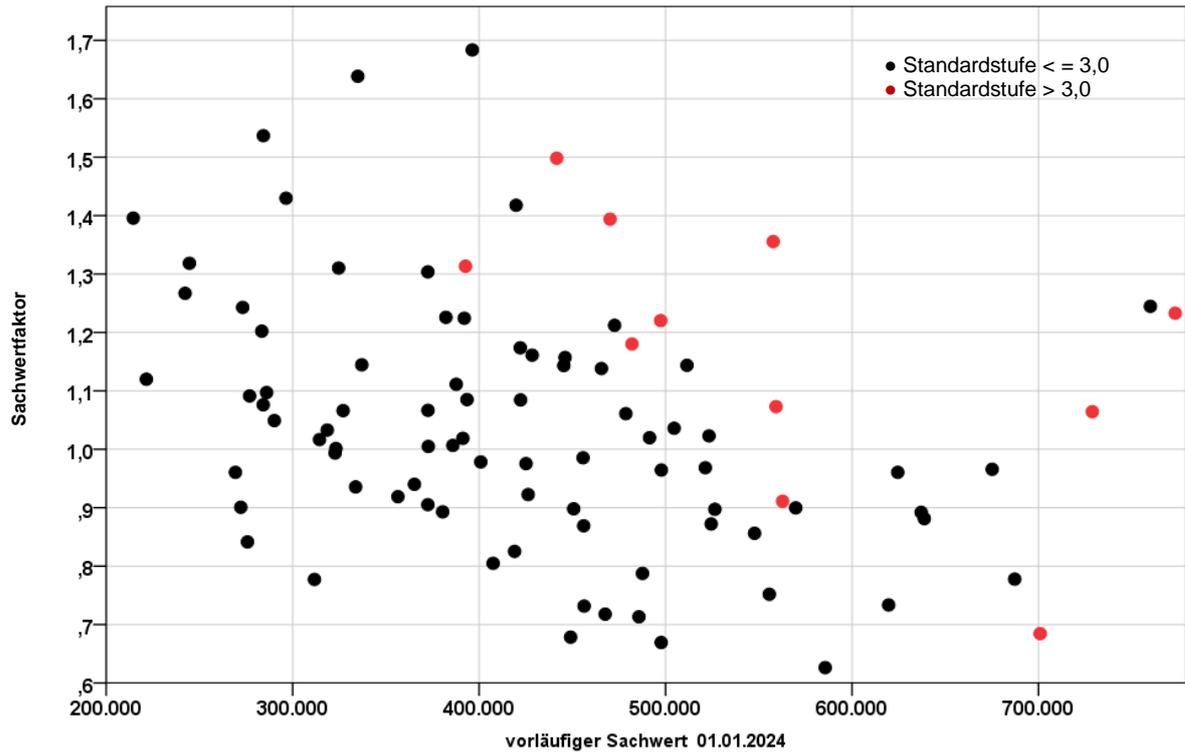
Der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ist sehr inhomogen. Er umfasst den alten bergischen Kotten und die Gründerzeit-Villa im Briller Viertel. Es ist zu vermuten, dass der statistische Zusammenhang zwischen Sachwert und Kaufpreis daher so gering ist. Im Einzelfall muss der Sachwertfaktor daher sachverständig gewählt werden. Eine Hilfe kann das Streudiagramm sein, das alle in die Analyse eingegangenen Kaufpreise grafisch darstellt. Immobilien mit guter Ausstattung (Standardstufwe >3,0) sind in rot 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.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich gemäß §12 (1) ImmoWertV in Verbindung mit §40 (1) GrundWertVO NRW auf den 01.01.2024.

### Streudiagramm der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



### Sachwertfaktoren für Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser zum 01.01.2024

Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	
	01.01.2023	01.01.2024
200.000	1,23	<b>1,23</b>
250.000	1,19	<b>1,17</b>
300.000	1,15	<b>1,13</b>
350.000	1,12	<b>1,09</b>
400.000	1,10	<b>1,06</b>
450.000	1,07	<b>1,03</b>
500.000	1,05	<b>1,00</b>
550.000	1,04	<b>0,98</b>
600.000	1,02	<b>0,96</b>

#### 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.  
Hierzu ist die gem. § 12 (6) erforderliche Modellbeschreibung (Kapitel 8.3) zu berücksichtigen.

### Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

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

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Wohnlage	mittel
Ausstattungsstandard	mittel

## Umrechnungskoeffizienten

Weicht die **Gebäudeart** der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart des Normgrundstücks ab, so ist der Sachwertfaktor mit dem Umrechnungskoeffizient objektspezifisch anzupassen.

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,95

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

Wohnlage	Umrechnungskoeffizient
einfach	0,88
mittel	1,00
gut	1,03
sehr gut	1,15

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

Ausstattungsstandard	Umrechnungskoeffizient
1 (sehr einfach)	0,90
2 (einfach)	0,95
3 (mittel)	1,00
4 (gehoben)	1,05
5 (stark gehoben)	1,12

### Anwendungsbeispiel

#### Eigenschaften der Bewertungsimmobilie

Gebäudeart: Einfamilienhaus; sehr gute Wohnlage; Ausstattungsstandard: 4 (gehoben); Wertermittlungsstichtag 01.01.2024; Vorläufiger Sachwert: 500.000 €

#### Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert	500.000 €
Sachwertfaktor	x 1,00
Korrektur bzgl. Gebäudeart	x 1,00
Korrektur bzgl. Wohnlage	x 1,15
Korrektur bzgl. Ausstattungsstandard	<u>x 1,05</u>
Marktangepasster Sachwert	603.750 €
	rd. 600.000 €

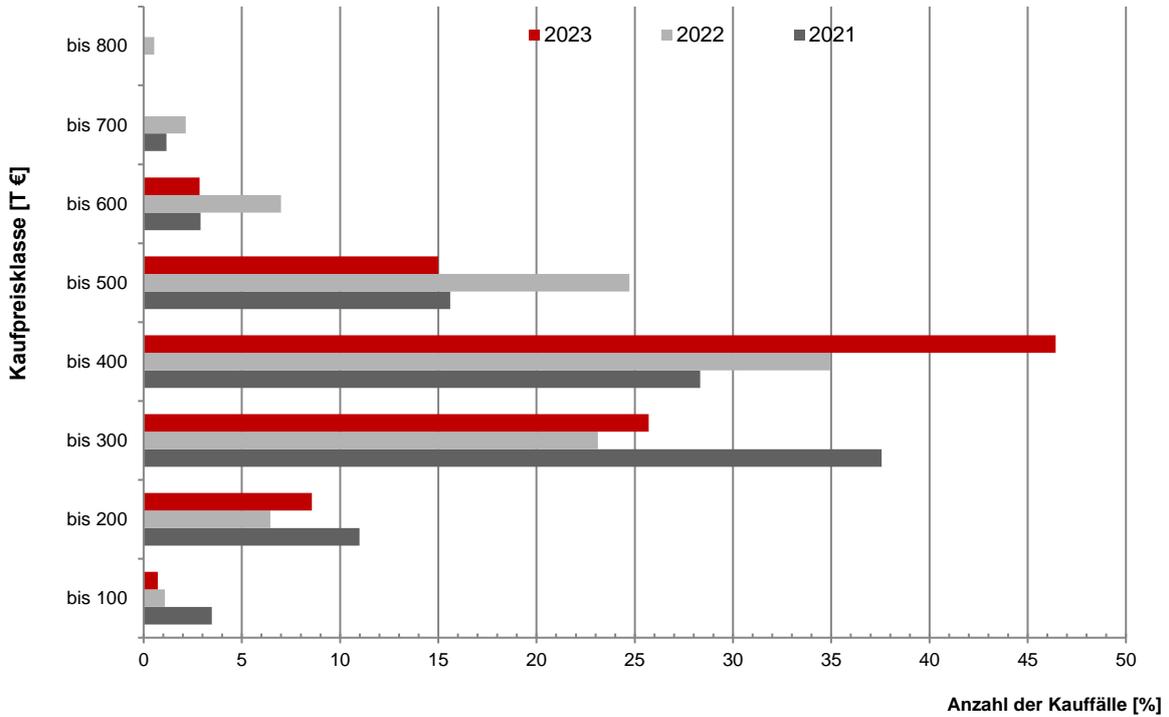
## 5.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### 5.1.2.1 Durchschnittspreise

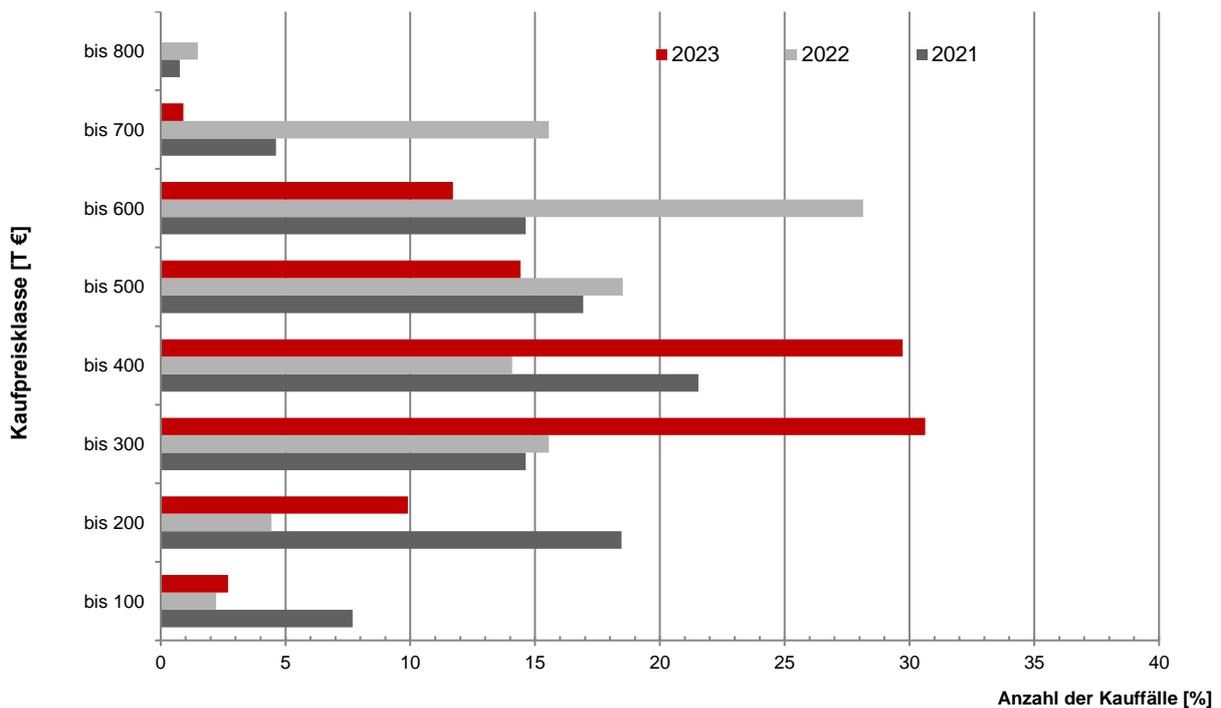
Insgesamt standen 140 Kaufverträge über Reihenhäuser und 111 Kaufpreise über Doppelhaushälften zur Verfügung.

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

#### Reihenhäuser



#### Doppelhaushälften



### Neubauten - Reihenhäuser

Insgesamt wurden 2 Kaufverträge registriert. Die durchschnittlichen Kaufpreise in der folgenden Tabelle beziehen sich auf Reihenhäuser einschließlich Bodenwert.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
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	----	----	----
2022	8*	490.000	153	170
<b>2023</b>	2	----	----	----

\* Alle Kaufverträge liegen in einem Baugebiet eines Anbieters

### Neubauten - Doppelhaushälften

In 2023 wurden keine Grundstücke mit einer neugebauten Doppelhaushälfte verkauft. Die durchschnittlichen Kaufpreise in der folgenden Tabelle beziehen sich auf Doppelhaushälften einschließlich Bodenwert.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
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
2022	54	570.000	155	300
<b>2023</b>	0	----	----	----

### Wiederverkäufe - Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie war von insgesamt 138 Kaufverträgen nur für 91 Reihenhäuser die Wohnfläche bekannt.

Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen 130.000 € und 540.000 €. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
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
2022	101	350.000	130	250
<b>2023</b>	<b>91</b>	<b>330.000</b>	<b>130</b>	<b>250</b>

### Wiederverkäufe - Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie war von insgesamt 111 Kaufverträgen nur für 66 Doppelhaushälften die Wohnfläche bekannt.

Die Preisspanne bewegt sich zwischen 170.000 € und 570.000 €. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m²]	Grundstücksgröße Ø [m²]
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
2022	47	410.000	140	410
<b>2023</b>	<b>66</b>	<b>360.000</b>	<b>130</b>	<b>390</b>

### 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 die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Die Immobilienrichtwerte sind auf der Internetseite der Gutachterausschüsse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zu finden.



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

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet.

#### Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV

Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Doppelhaushälften aus den Jahren 2019 bis 2023. Dabei wurden alle Kaufpreise auf den 01.01.2024 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Für die Analyse standen 585 Kaufverträge über Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Doppelhaushälften zur Verfügung. Die Immobilien hatten folgende Merkmale:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2018 bis 2023	
Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2022)	195 €/m <sup>2</sup> bis 470 €/m <sup>2</sup>	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	120 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup>	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen)
Gebäudealter	5 bis 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 15% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung oder keinen Keller.
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 240 m <sup>2</sup>	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.

**Beschreibung der Ermittlungsmethodik gem. §12 (6) ImmoWertV**

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines statistischen Auswerteverfahrens, der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wurde der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-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<sup>2</sup> von 0,53. Das bedeutet, dass rd. 53% 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.

**Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV**

Die Immobilienrichtwerte für Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Doppelhaushälften zum Stichtag 01.01.2024 beziehen sich auf Immobilien (=Normgrundstück) mit folgenden Eigenschaften:

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

**5.1.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zum Normgrundstück 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 des Normgrundstücks ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungsfaktor objektspezifisch anzupassen:

Anbauart	Umrechnungskoeffizient bzgl. der Anbauart
Doppelhaushälfte	1,04
Reihenendhaus	1,02
Reihenmittelhaus	1,00

Weicht das **Baujahr des Gebäudes** der zu bewertenden Immobilie von dem Alter des Normgrundstücks ab, so ist der Immobilienrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizient objektspezifisch 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
<b>1975</b>	<b>1,00</b>
1970	0,98
1965	0,95
<=1960	0,92

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

Grundstücksfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Grundstücksfläche
150	0,97
200	0,99
<b>250</b>	<b>1,00</b>
300	1,01
350	1,03
400	1,04
450	1,05
500	1,06
550	1,08
600	1,09
650	1,10

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

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnfläche
80	1,09
90	1,07
100	1,05
110	1,03
<b>120</b>	<b>1,00</b>
130	0,97
140	0,94
150	0,92
160	0,89
170	0,85
180	0,81

### **Anwendungsbeispiel**

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte

Baujahr: 2000

Grundstücksgröße: 500 m²

Wohnfläche: 150 m²

<u>Ermittlung des Vergleichswertes</u>	
Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW))	2.900 €/m <sup>2</sup>
Korrektur bzgl. Anbauart	x 1,04
Korrektur bzgl. Baujahr	x 1,13
Korrektur bzgl. Grundstücksgröße	x 1,06
Korrektur bzgl. Wohnfläche	x 0,92
Angepasster Vergleichsfaktor	3.324 €/m <sup>2</sup>

Vergleichswert  $150 \text{ m}^2 \times 3.324 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 500.000 \text{ €}$

#### 5.1.2.4 Indexreihen

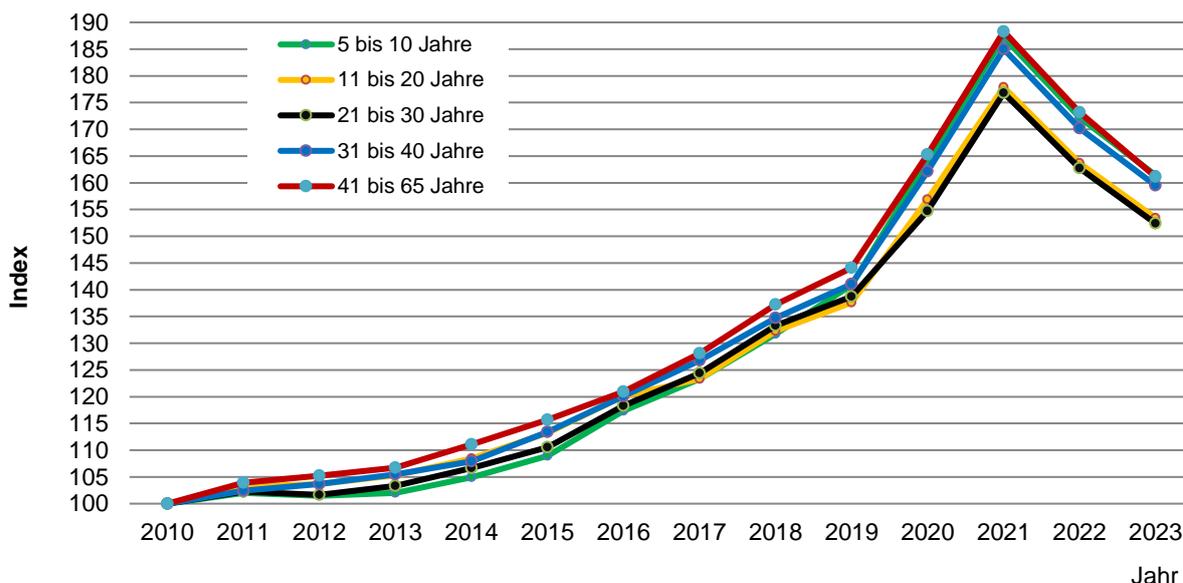
Die Indexreihen wurden aus den Immobilienrichtwerten (Siehe Kapitel 5.1.2.2) für weiterverkaufte Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser ermittelt. Dafür wurden alle Kaufpreise auf eine genormte Doppelhaushälfte bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Jahr/Stichtag	Index (Doppelhaushälfte - Basisjahr 2010 = 100)				
	Alter				
	5 – 10 Jahre	11 – 20 Jahre	21 – 30 Jahre	31 – 40 Jahre	41 - 65 Jahre
2010	100	100	100	100	100
2011	102,0	103,2	102,2	102,4	103,9
2012	101,5	103,7	101,7	103,7	105,2
2013	102,0	105,3	103,3	105,5	106,7
2014	105,0	108,5	106,7	107,9	111,1
2015	108,9	113,2	110,6	113,4	115,7
2016	117,3	120,1	118,3	120,1	120,9
2017	123,3	123,3	124,4	126,8	128,1
2018	131,7	132,3	133,3	134,7	137,3
2019	140,9	137,6	138,7	141,1	144,1
01.01.2021	164,1	156,9	154,7	162,1	165,3
01.01.2022	187,2	177,9	176,8	185,0	188,3
01.01.2023	172,2	163,7	162,7	170,2	173,2
<b>01.01.2024</b>	<b>167,9</b>	<b>159,5</b>	<b>158,5</b>	<b>165,9</b>	<b>167,5</b>

#### Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

Die Indexreihen beziehen sich auf eine mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

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



### 5.1.2.5 Sachwertfaktoren

Nach § 193 (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.

Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist § 12 ImmoWertV. Das Sachwertmodell, nach dem die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.3, Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren, beschrieben.

#### Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV

Von 251 Kaufverträgen über Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten nur für 140 Sachwertfaktoren ermittelt werden.

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

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2023
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

#### Beschreibung der Ermittlungsmethodik gem. §12 (6) ImmoWertV

Die bereinigten Kaufpreise wurden mit den unter 5.1.1.3 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst. Die vorläufigen Sachwerte wurden mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den 01.01.2024 angepasst.

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

Für die Bestimmung der Sachwertfaktoren wurde zunächst ermittelt, welche Merkmale der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser einen Einfluss auf den Sachwertfaktor haben. Im Ergebnis 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 0,23. Das bedeutet, dass lediglich rd. 23% der Streuung des Sachwertes durch den Sachwertfaktor erklärt werden kann. Anders formuliert: 77% der Streuung des Sachwertes wird nicht durch dieses Modell erklärt.

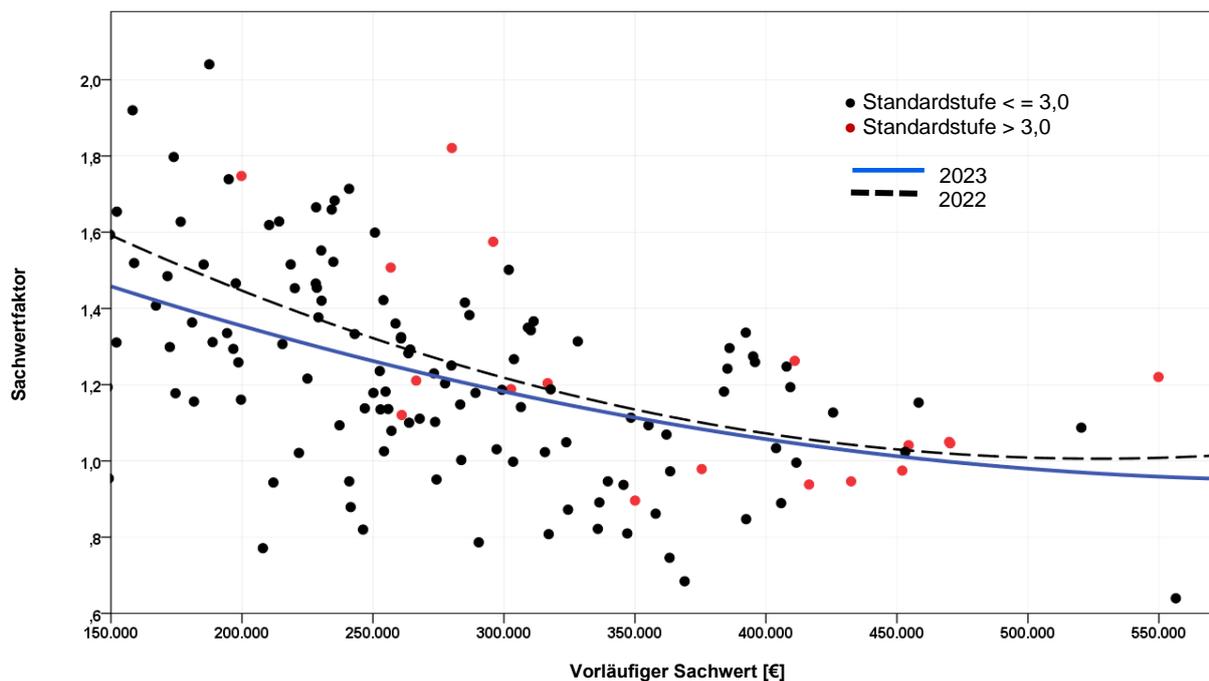
Im Einzelfall muss der Sachwertfaktor sachverständig gewählt werden. Eine Hilfe kann das Streudiagramm sein, das alle in die Analyse eingegangenen Kaufpreise grafisch darstellt.

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 2023 sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5% gefallen.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich gemäß §12 (1) ImmoWertV in Verbindung mit §40 (1) GrundWertVO NRW auf den 01.01.2024.

### Streudiagramm der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2024 folgende Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor	
	01.01.2023	01.01.2024
150.000	1,59	1,46
175.000	1,52	1,40
200.000	1,45	1,35
225.000	1,38	1,31
250.000	1,32	1,26
275.000	1,27	1,22
300.000	1,22	1,18
325.000	1,17	1,15
350.000	1,13	1,11
375.000	1,10	1,08
400.000	1,07	1,06
425.000	1,05	1,03
450.000	1,03	1,01

#### 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 liegen.

Hierzu ist die nach § 12 (6) erforderliche Modellbeschreibung (Kapitel 8.3) zu berücksichtigen.

#### Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

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

Gebäudeart	Doppelhaushälfte und Reihenhäuser
Wohnlage	mittel
Ausstattungsstandard	mittel

#### Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

Wohnlage	Umrechnungskoeffizient
mittel	1,00
gut	1,03

Weicht der **Ausstattungsstandard** für die zu bewertende Immobilie von dem Ausstattungsstandard des Normgrundstücks ab, so ist der Sachwertfaktor mit dem Umrechnungskoeffizient objektspezifisch 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 €

Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert	275.000 €
Sachwertfaktor	x 1,22
Korrektur bzgl. Anbauart	x 1,06
Korrektur bzgl. Wohnlage	x 1,03
Korrektur bzgl. Ausstattungsstandard	<u>x 1,06</u>

Marktangepasster Sachwert	388.277 €
	rd. 390.000 €

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Dieser Teilmarkt gliedert sich in Dreifamilienhäuser, 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 wurden jeweils Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zum 01.01.2024 abgeleitet. Zusätzlich konnten für Mehrfamilienhäuser, die keinen oder nur einen geringen Gewerbeanteil haben, auch Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt werden. Diese dienen der Orientierung und sind keine sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 (5) BauGB.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 309 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rd. 24 %. Der Geldumsatz betrug 158,6 Mio. €. Er ist damit gegenüber dem Jahr 2022 um 50% gefallen.

### 5.2.1 Dreifamilienhäuser

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

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

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

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 24 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 vermietet war, hier ist die weitere Nutzung (als Ein- oder Zweifamilienhaus) unklar.

Der Liegenschaftszinssatz und der Ertragsfaktor wurde nur für Dreifamilienhäuser ermittelt, von denen ausgegangen werden kann, dass sie unter Renditegesichtspunkten erworben wurden.

#### 5.2.1.1 Preise

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Haustypen werden Kaufpreisspannen angegeben.

	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2023
	<b>Tatsächliche Spanne</b>			
Preis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	875 bis 2.420	940 bis 2.800	940 bis 2.820	1030 bis 2.500
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	150 bis 480	170 bis 480	185 bis 310	170 bis 350
Anzahl Kaufpreise	23	19	16	19

#### 5.2.1.2 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Die ImmoWertV definiert in §21 (2) den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit dem 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.

Das Modell, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.4 und 8.5 beschrieben.

Das Modell, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.4 und 8.5 beschrieben.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2024 folgende Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser abgeleitet:

	2022	2023
	tats. Spanne	tats. Spanne
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	1,1 bis 3,7	0,8 bis 3,3
<b>Ertragsfaktor</b>	14,9 bis 28,8	17,1 bis 24,6
Anzahl	7	6

**Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV**

Merkmale	Gebäude mit 3 vermieteten Whg.	
	Ausstattung mit Heizung, Bad, WC	
Miete [€/m² Wfl.]	4,40 bis 8,70	4,50 bis 7,40
Restnutzungsdauer [Jahre]	30 bis 49	30 bis 46
Wohnfläche [m²]	220 bis 310	170 bis 320

**5.2.2 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20% Gewerbeanteil**

Aufgrund fehlender Informationen, die nicht Inhalt der Kaufverträge sind, wie z.B. Wohnfläche, Ausstattung, Mieten, standen nur 69 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die Mittelwerte ermittelt wurden.

**Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV**

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

- Max 20% gewerblicher Anteil.  
60 Mehrfamilienhäuser hatten keinen Gewerbeanteil. Bei 9 Mehrfamilienhäusern lag der Gewerbeanteil bezogen auf den Rohertrag im Durchschnitt bei 10%.
- Die Mieten für die Gewerbeeinheiten lagen in allen Fällen unterhalb bzw. in Höhe der durchschnittlichen Wohnungsmieten in der jeweiligen Immobilie.
- mindestens 4 Wohnungen
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- Rohertrag kann Erträge von Garagen enthalten
- 2023: ca. 34% der verkauften Gebäude der Baujahresgruppe bis 1948 stehen unter Denkmalschutz

**5.2.2.1 Preise**

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2022	2023	Minimum	Maximum	Stdabw.
		Mittelwerte				
		[€/m² Wohnfläche] (Anzahl)		[€/m² Wohnfläche]		
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	1225 (29)	1.100 (29)	730	1.620	± 190
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	1.360 (35)	1.100 (29)	680	1.680	± 202
1966-1978	mit Heizung, Bad/WC	1.500 (9)	1.140 (9)	840	1.420	± 202
1979 bis heute	mit Heizung, Bad/WC	---	---			
		(2)	(2)			

Die Mittelwerte aus 2022 beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil.

### 5.2.2.2 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.

Das Modell, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.4 und 8.5 beschrieben.

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2024 beschlossen. Die Basis für diesen Beschluss ist die statistische Analyse der Einzelfälle und deren sachverständige Würdigung durch den Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der Marktsituation.

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

§ 10 ImmoWertV - Grundsatz der Modellkonformität:

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Hierzu ist die nach §12 (6) ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (Kapitel 8.4 und 8.5).

#### Einflussfaktoren auf die Liegenschaftszinssätze

Mittels einer multiplen Regression wurden Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2015 im Hinblick auf wertbeeinflussende Merkmale auf den Liegenschaftszinssatz untersucht. Grundlage der Analyse waren Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von 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 im Jahr 2015 im Bereich von 140 €/m<sup>2</sup> bis 265 €/m<sup>2</sup> (im Mittel bei 180 €/m<sup>2</sup>). Gesuchte, attraktive Lagen, d.h. Lagen mit einem höheren Bodenrichtwert, wiesen ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz auf, wohingegen der Liegenschaftszinssatz in Lagen, die weniger nachgefragt sind, höher war. Bei Bodenrichtwertunterschieden von rd. 30 €/m<sup>2</sup> verändert sich der Liegenschaftszinssatz um ca. 0,5%.

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

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

#### 5.2.2.2.1 Baujahr bis 1948

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2024 folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

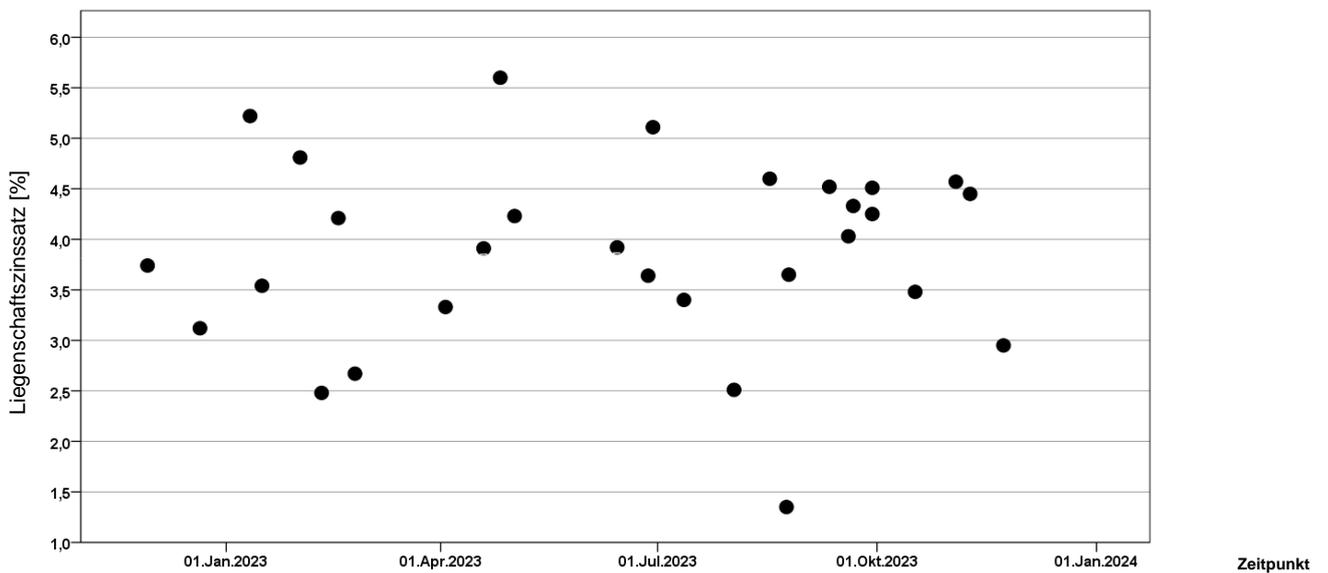
Baujahr bis 1948	Tatsächliche Spanne		Wert zum 01.01.2024
	01.01.2023	2023	
Liegenschaftszinssatz [%]	4,2	1,3 – 5,6	4,5
Ertragsfaktor	15,6	10,5 – 24,0	14,5
Anzahl	29	29	

**Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV**

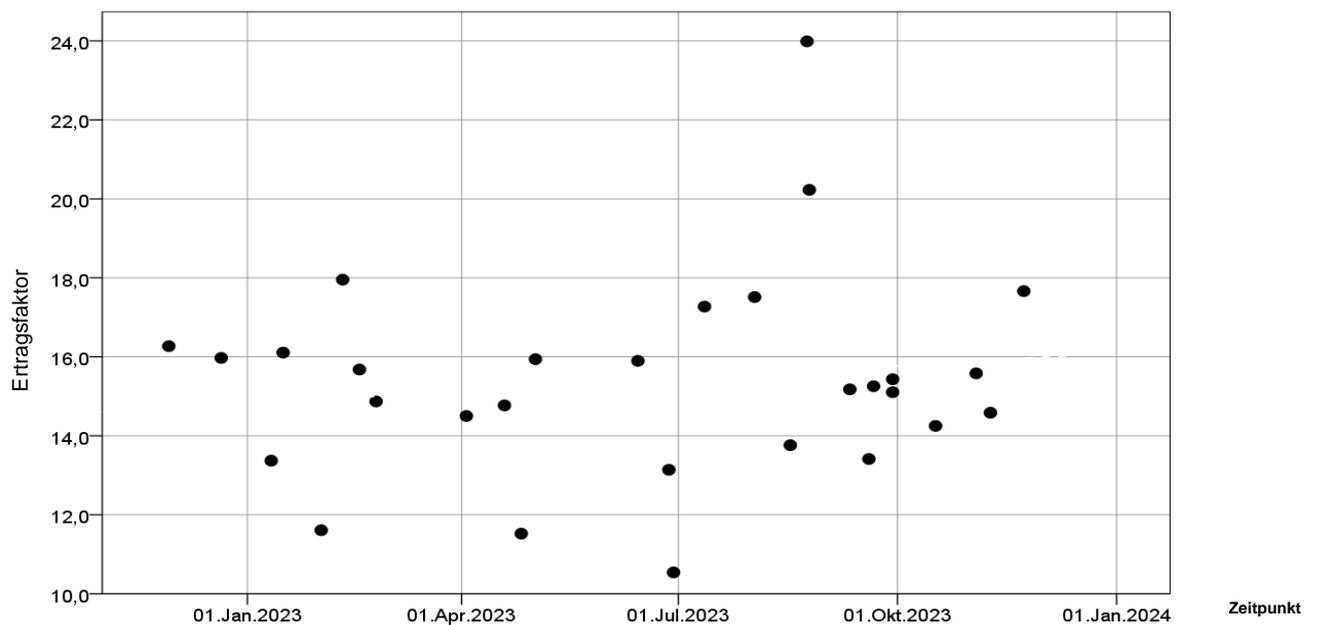
Merkmale der Datenmenge	Mittelwert	Mittelwert	Spanne
	2022	2023	
Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC		
Miete [€/m² Wfl.]	6,00	5,90	4,00 - 9,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	40	27 - 56
Wohnfläche [m²]	440	445	275 - 755
Anzahl der Wohneinheiten	8	7	4 - 15
Bodenrichtwert [€/m²]	255	250	170 - 450

Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung

Streudiagramm Liegenschaftszinssätze 2023 für Mehrfamilienhäuser Baujahr bis 1948



Streudiagramm Ertragsfaktoren 2023 für Mehrfamilienhäuser Baujahr bis 1948



### 5.2.2.2.2 Baujahr 1948 - 1978

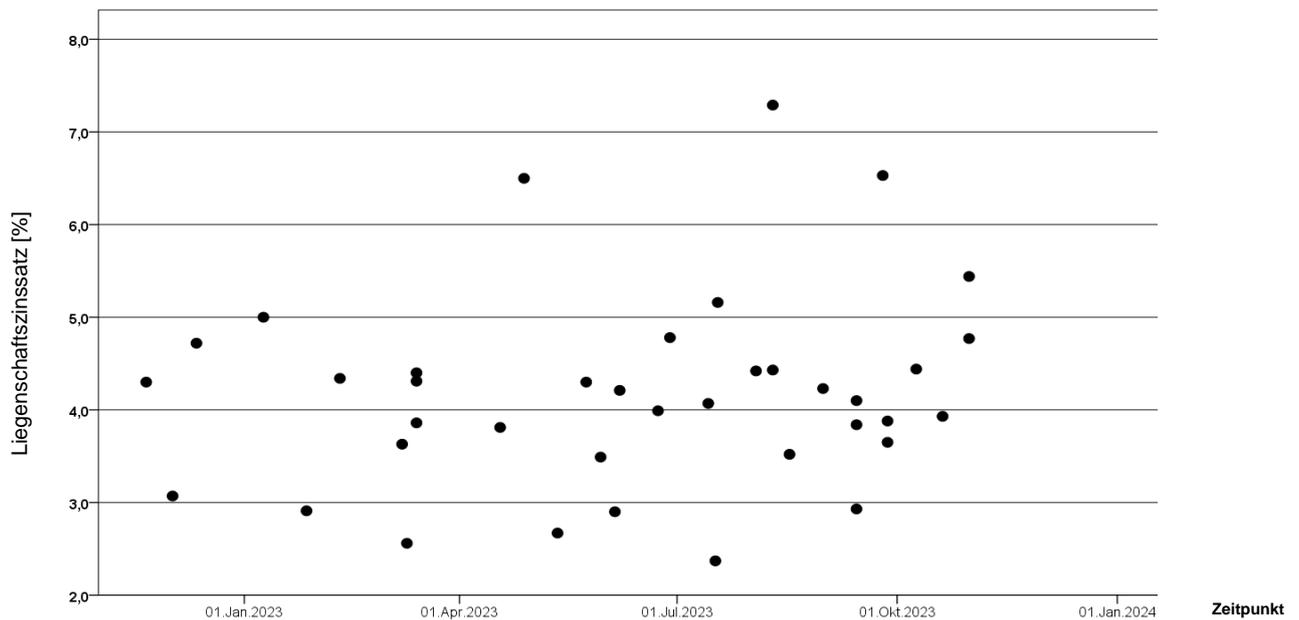
Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2024 folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Baujahr 1949-1978	Wert zum 01.01.2023	Tatsächliche Spanne 2023	Wert zum 01.01.2024
Liegenschaftszinssatz [%]	3,9	2,4 - 7,3	4,5
Ertragsfaktor	16,0	10,1 – 18,3	14,5
Anzahl		38	

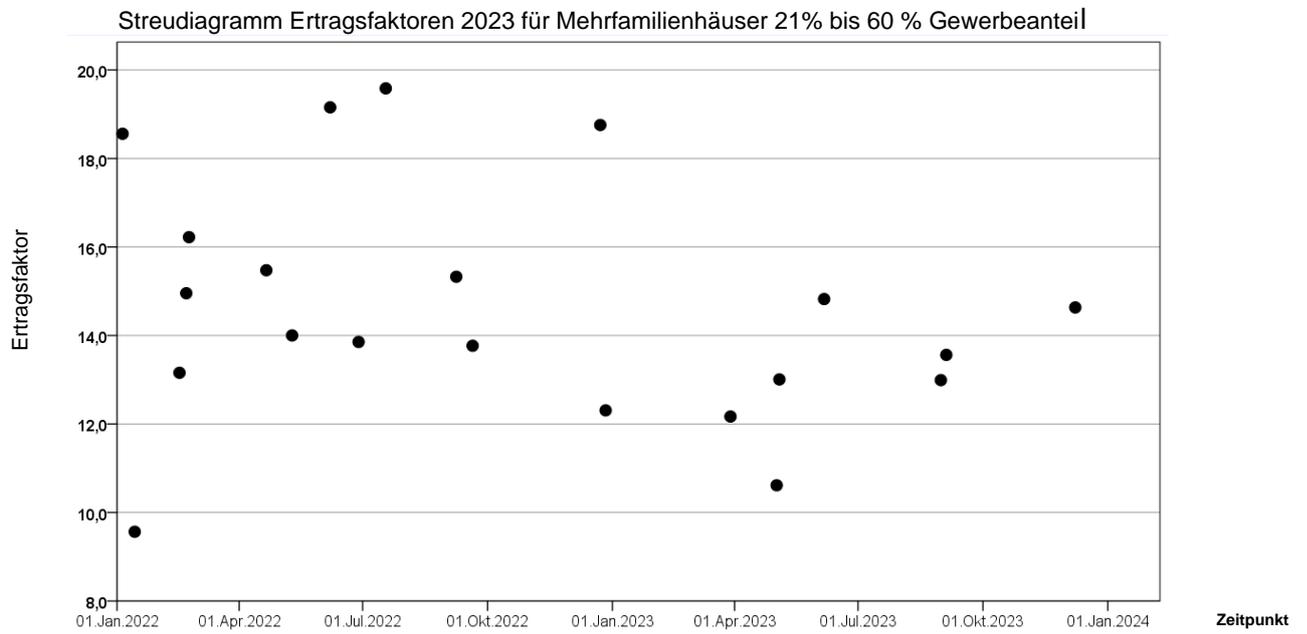
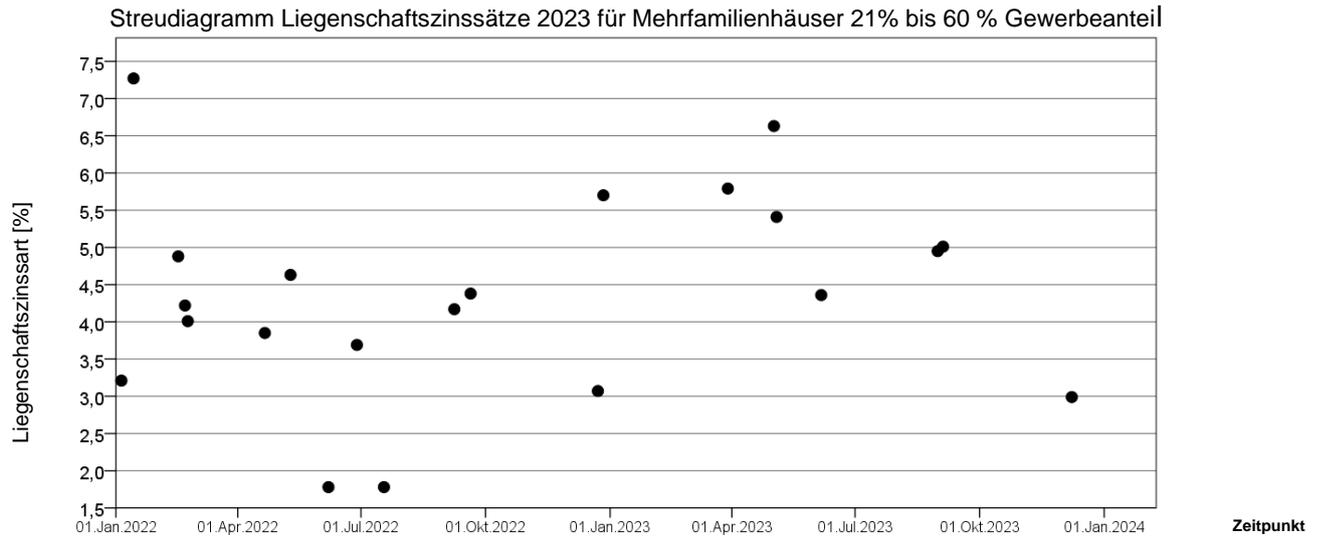
#### Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV

Merkmale der Datenmenge	Mittelwert	Mittelwert	Spanne
	2022	2023	
Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC		
Miete [€/m² Wfl.]	6,00	6,10	4,00 – 10,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	38	30 - 57
Wohnfläche [m²]	500	500	280 – 1540
Anzahl der Wohneinheiten	9	9	4 - 16
Bodenrichtwert [€/m²]	275	275	220 - 450

Streudiagramm Liegenschaftszinssätze 2023 für Mehrfamilienhäuser Baujahr 1949-1978







### 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 2023 insgesamt 27 (2022: 37). Der Geldumsatz mit 94 Mio. € ist gegenüber 2022 (110 Mio. €) um 15% zurückgegangen. In ihm ist die Umsatzsteuer, soweit erkennbar, nicht enthalten.

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der geschäftlich genutzten Gebäude, die dem Gutachterausschuss im Detail nicht bekannt sind, können keine detaillierteren Aussagen gemacht werden. Im Bewertungsfall besteht für den Sachverständigen die Möglichkeit, direkte Vergleichspreise im Rahmen der *Auskunft aus der Kaufpreissammlung* zu beantragen (Kapitel 11.2.5).

	2021	2022	2023
	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne	Tatsächliche Spanne
<b>Ertragsfaktor</b>	10,5 bis 19,2	9,8 bis 20,1	
Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	290 – 2.400	380 – 6.500	
Anzahl Kaufverträge	13	6	2

#### 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 2023 insgesamt 47 (2022: 71). Der Geldumsatz mit 39 Mio. € (2022: 105 Mio. €) um 63% zurückgegangen.

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, rd. 55% aller Kaufverträge im Jahr 2023. Dementsprechend groß ist die Datenmenge für eine detaillierte Analyse – sowohl bei Neubauten als auch bei gebrauchten Wohnungen.

Für **Neubauten** betrug der durchschnittliche Preis 3.850 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies ist ein Rückgang von 7% gegenüber dem Vorjahr. Penthousewohnungen wurden im vergangenen Jahr nicht verkauft. Die Zahl der Verkäufe von älteren Eigentumswohnungen ist um 21% zurückgegangen. 1.325 Wohnungen wurden verkauft, im Vorjahr waren es 1.674 Wohnungen.

Die Preise sind im Jahresdurchschnitt leicht zurückgegangen. Der Jahres-Durchschnittspreis für einen Quadratmeter **gebrauchte** Eigentumswohnung liegt hier bei rd. 1.670 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit 20 €/m<sup>2</sup> niedriger als im Vorjahr.

Die Höhe des Kaufpreises war abhängig von der Wohnlage, der Größe und dem Alter der Wohnung. Außerdem beeinflussten die Größe des Wohnkomplexes, das Vorhandensein eines Balkons sowie die Geschosslage innerhalb des Gebäudes den Kaufpreis.

Die Geschosslage hat einen nicht unerheblichen Einfluss. Hier ist entscheidend, ob ein Aufzug vorhanden ist. Bemerkenswert ist, dass die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude den Preis erheblich beeinflusst: je mehr Wohnungen, desto höher der Abschlag.

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) kann das Preisniveau für eine Eigentumswohnung abgeschätzt werden. Der Kalkulator soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Das Ergebnis der Berechnung ersetzt kein Verkehrswertgutachten.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so lässt sich, wie bei Mehrfamilienhäusern, auch der Ertragsfaktor zur Preisfindung heranziehen. Er lag beim 18,0-fachen des Jahresrohertrages mit einer Spanne von 10 bis 30. Im Vorjahr betrug er ebenfalls 18,0.

Zu einer Eigentumswohnung gehört häufig auch ein **Stellplatz**, der aber separat miterworben wird. Für einen neugebauten Tiefgaragenstellplatz wurden im Mittel 23.000 € gezahlt. Bei Tiefgaragen – Einstellplätzen im Wiederverkauf lag dieser Preis bei 10.000 €.

### Marktdaten im Einzelnen

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 1.450 Kaufverträge über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1.765 Kaufverträgen sind die Vertragszahlen damit um rd. 18 % 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 2023 verkauft worden sind. Aufgrund der geringen Fallzahlen wird der Teilmarkt der umgewandelten Eigentumswohnungen nicht mehr gesondert statistisch analysiert.

Wohnungseigentum	2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]						
- <b>Neubau</b>	42	15,9	68	26,5	27	9,3	20	6,1
- <b>Umwandlung</b>	135	23,1	120	27,6	67	12,2	105	28,3
- <b>Wiederverkauf</b>	1.923	197,4	1.847	228,4	1.671	227,4	1.325	175,5

Die registrierten Kaufverträge über Teileigentum verteilen sich auf 80 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. und 76 Verträge über Garagen, Tiefgaragenstellplätze u. ä..

	2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]						
<b>Teileigentum</b>	254	11,7	198	7,6	218	18,5	156	9,6

## 6.1 Wohnungseigentum

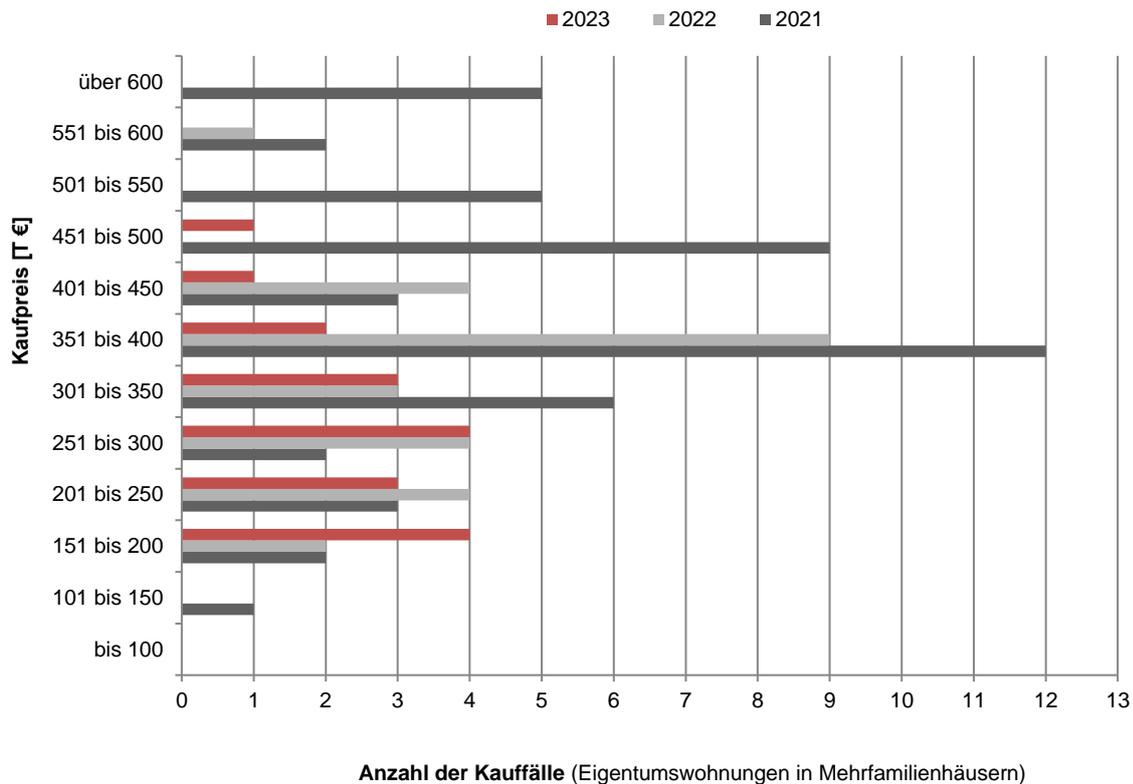
### 6.1.1 Durchschnittspreise

#### 6.1.1.1 Neubauten

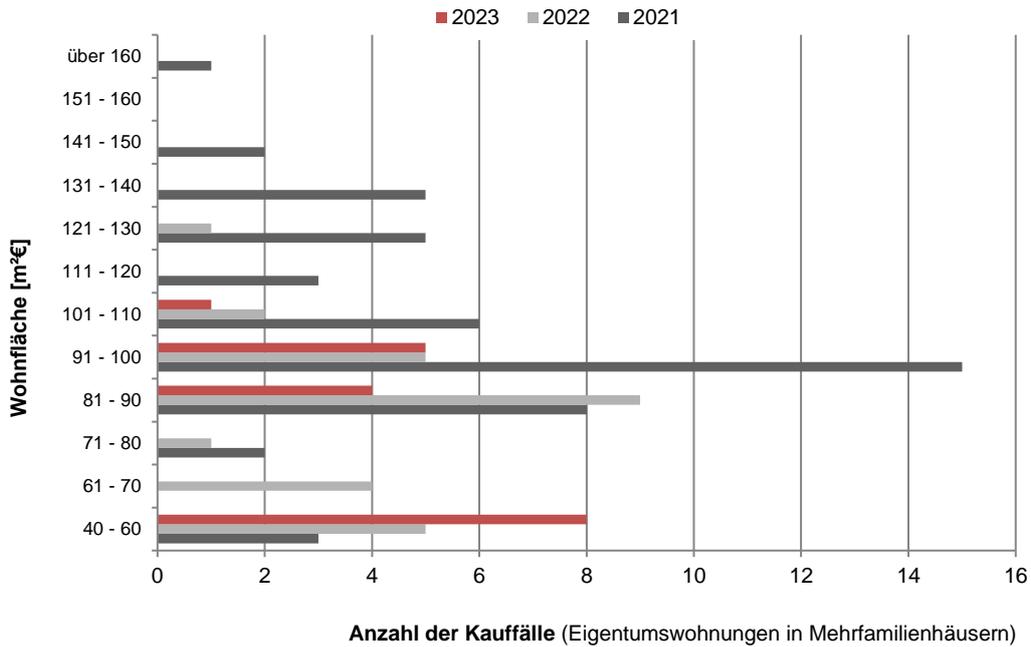
Insgesamt wurden 20 Kaufverträge über neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Zahl ist damit gegenüber dem Vorjahr (27) um 26% zurückgegangen.

Von diesen 20 Eigentumswohnungen befanden sich 18 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, wobei es sich insgesamt um 3 verschiedenen Adressen handelt. Zwei Eigentumswohnungen waren Einfamilien-Reihenhäuser.

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

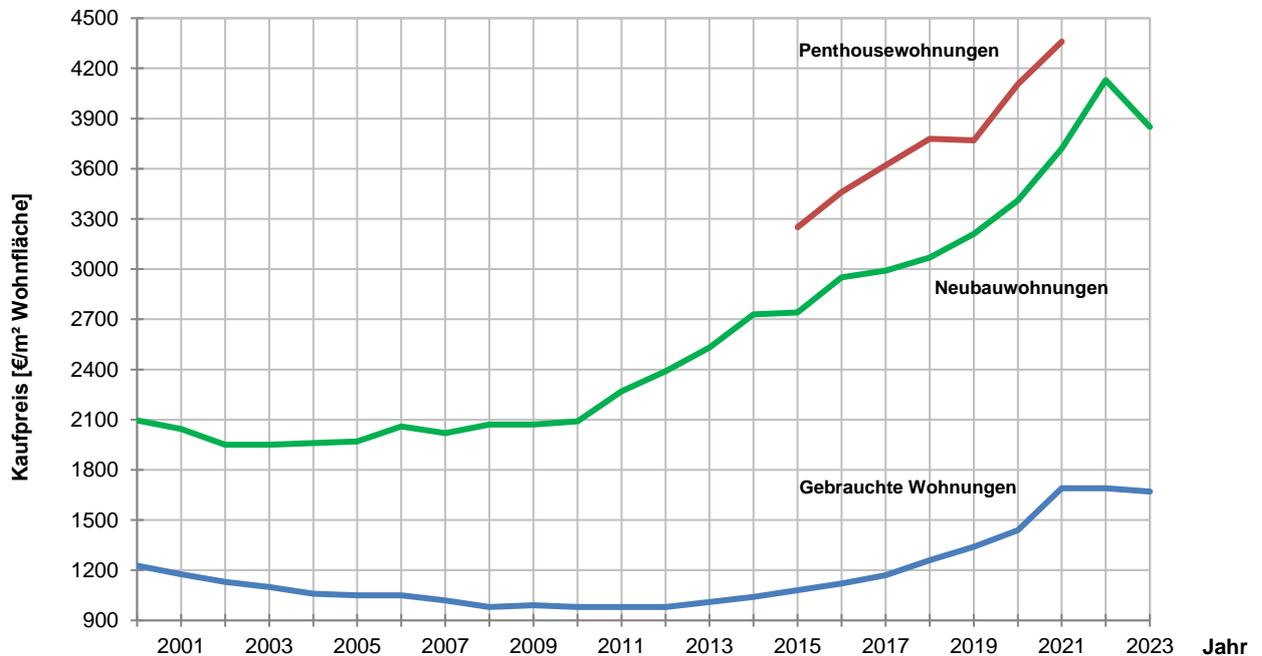


Auch dieses Diagramm bezieht sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier werden die verkauften Wohnungen in Wohnflächenklassen eingeteilt. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 77 m<sup>2</sup>.



Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für neugebaute Eigentumswohnungen beträgt **3.850 €** (- 7% gegenüber dem Vorjahr). Die tatsächliche Preisspanne bewegte sich zwischen 2.980 €/m<sup>2</sup> und 4.380 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

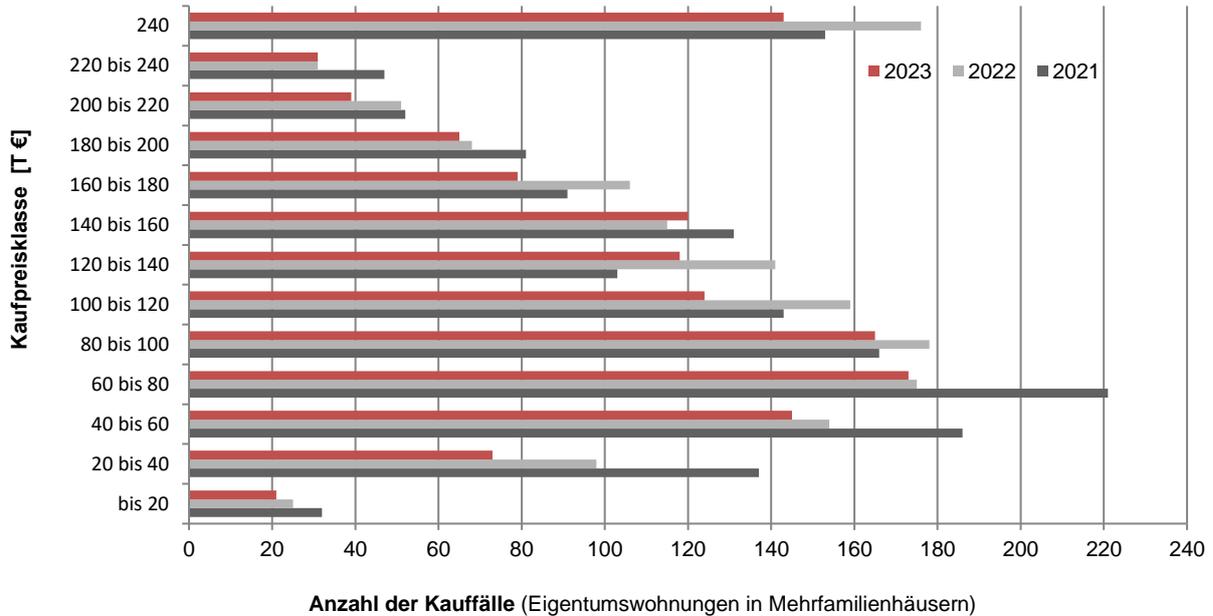
Penthousewohnungen wurden im Jahr 2023 nicht verkauft



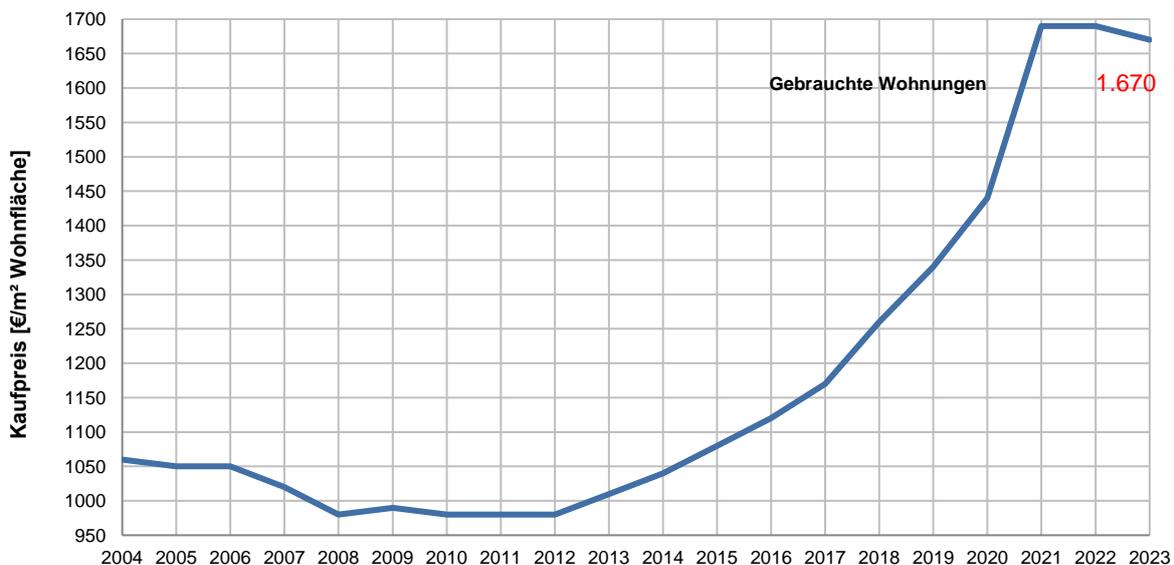
### 6.1.1.2 Wiederverkäufe

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 1.325 Kaufverträge über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 21% zurückgegangen.

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 586 Kaufverträge der insgesamt 1.325 Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 72 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **1.670 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 599 €/m<sup>2</sup>. Er ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 1 % gefallen.



Jahr

## 6.1.2 Indexreihen

Die nachfolgende Indexreihe basiert auf den Mittelwerten für Eigentumswohnungen in dem jeweiligen Jahr. Unterschiedliche Lage- und Ausstattungsqualitäten sind nicht berücksichtigt.

Jahr	Neubau		Wiederverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%
1980	1 194	100	977	100
1981	1 356	114	1 053	108
1982	1 432	120	1 039	106
1983	1 549	130	1 076	110
1984	1 488	125	1 038	106
1985	1 461	122	945	97
1986	1 370	115	874	90
1987	1 304	109	844	86
1988	1 299	109	826	85
1989	1 329	111	882	90
1990	1 438	120	946	97
1991	1 591	133	1 014	104
1992	1 734	145	1 125	115
1993	1 841	154	1 156	118
1994	1 892	158	1 217	125
1995	2 045	171	1 258	129
1996	2 045	171	1 191	122
1997	1 994	167	1 227	126
1998	1 994	167	1 227	126
1999	2 045	171	1 227	126
2000	2 096	176	1 227	126
2001	2 045	171	1 176	120
2002	1 950	163	1 130	116
2003	1 950	163	1 100	113
2004	1 960	164	1 060	108
2005	1 970	165	1 050	107
2006	2 060	173	1 050	107
2007	2 020	169	1 020	104
2008	2 070	173	980	100
2009	2 070	173	990	101
2010	2 090	175	980	100
2011	2 270	190	980	100
2012	2 390	200	980	100
2013	2 530	212	1 010	103
2014	2 730	229	1 040	106
2015	2 740	229	1 080	111
2016	2 950	247	1 120	115
2017	2 990	250	1 170	120
2018	3 070	257	1 260	129
2019	3 210	269	1 340	137
2020	3 410	286	1 440	147
2021	3 720	312	1 690	173
2022	4 130	346	1 690	173
<b>2023</b>	<b>3 850</b>	<b>322</b>	<b>1 670</b>	<b>171</b>

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

Die Immobilienrichtwerte sind auf der Internetseite der Gutachterausschüsse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zu finden.



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

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

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus den Jahren 2021 bis 2023. Dabei wurden die Kaufpreise über den Preisindex für Wohnungseigentum auf den 01.01.2024 hochgerechnet. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

#### Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV

Für die Analyse standen 1.562 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zur Verfügung. Diese hatten folgenden Merkmale:

Merkmals	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2021 bis 2023	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	170 €/m <sup>2</sup> bis 470 €/m <sup>2</sup>	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1800 bis 2019	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> bis 200 m <sup>2</sup>	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude/Anlage	3 bis 190	
Ausstattung	Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung	

#### Beschreibung der Ermittlungsmethodik gem. §12 (6) ImmoWertV

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

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

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R<sup>2</sup> ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt wird. Für das Berechnungsmodell ergibt sich ein R<sup>2</sup> von 0,51. Das heißt, dass rd. 51% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Merkmale erklärt werden kann.

### Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

Die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 beziehen sich auf Eigentumswohnungen (=Normimmobilie=normierte Eigentumswohnung) mit folgenden Eigenschaften:

Eigenschaften	
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Wiederverkauf
Baujahr	1970
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstufe	mittel
Geschosslage	Erdgeschoss
Balkon	vorhanden
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7 bis 9
Mietsituation	unvermietet
Aufzug	nicht vorhanden

#### 6.1.4 Umrechnungskoeffizienten

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen der zu bewertenden Eigentumswohnung und der Normimmobilie vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert einer Eigentumswohnung haben, sind die Lage im Stadtgebiet, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, die Geschosslage, die Ausstattung, das Vorhandensein eines Balkons und die Mietsituation. Auch der Einfluss des Hausgeldes wurde untersucht. Hier konnte aber statistisch kein signifikanter Einfluss ermittelt werden. Nach Kenntnissen des Gutachterausschusses führt ein überdurchschnittlich hohes Hausgeld (über 5 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) zu Abschlägen bei der Kaufpreisfindung. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten 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.

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

Baujahr des Gebäudes	Umrechnungskoeffizient bzgl. des Baujahrs
2015	1,60
2010	1,48
2005	1,39
2000	1,29
1995	1,21
1990	1,13
1985	1,08
1980	1,04
1975	1,02
<b>&lt;=1970</b>	<b>1,00</b>

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

Wohnfläche im Gebäude [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohnflächen
30	0,84
40	0,87
50	0,90
60	0,93
70	0,96
<b>80</b>	<b>1,00</b>
90	1,02
100	1,04
110	1,06
120	1,08
ab 130	1,10

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

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Umrechnungskoeffizient bzgl. Wohneinheiten
3 bis 4	1,01
5 bis 6	1,01
<b>7 bis 9</b>	<b>1,00</b>
10 bis 16	0,97
17 bis 30	0,95
>30	0,90

Weicht **die Geschosslage der Wohnung im Gebäude** (ohne Aufzug) für die zu bewertende Eigentumswohnung von der Geschosslage der Normimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungskoeffizient objektspezifisch anzupassen:

Geschosslage im Gebäude	Umrechnungskoeffizient bzgl. Geschosslage
<b>EG</b>	<b>1,00</b>
1. OG	0,99
2. OG	0,99
3. OG	0,95
ab 4. OG	0,95
DG	0,97

Bei Wohnungen im Dachgeschoss kommt es bei der Wertfindung darauf an, in wie weit die Lage im Dachgeschoss von Vorteil ist. Bei Altbauten können zum Beispiel durch den nachträglichen Dachausbau in eine Wohnung höhere Preise erzielt werden, wenn diese Wohnung als höherwertig gegenüber den anderen Wohnungen angesehen werden muss. Bei neueren Gebäuden kann das Vorhandensein eines Aufzugs 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 Normimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungskoeffizient objektspezifisch anzupassen:

Ausstattung	Umrechnungskoeffizient bzgl. Ausstattung
mittel	1,00
gehoben	1,20

Weicht **das Vorhandensein eines Balkons** der zu bewertenden Eigentumswohnung von der Normimmobilie ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Umrechnungskoeffizient objektspezifisch anzupassen:

Balkon	Umrechnungskoeffizient bzgl. Balkon
ja	1,00
nein	0,93

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

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient bzgl. Mietsituation	
	Wohnfläche <= 50 m <sup>2</sup>	Wohnfläche > 50 m <sup>2</sup>
unvermietet	1,00	1,00
vermietet	1,00	0,92

### Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 120 in Wuppertal; Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>; 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)	1.720 €/m <sup>2</sup>
Korrektur für Wohnfläche	x 1,00
Korrektur für Wohneinheiten	x 1,01
Korrektur für Geschosslage	x 0,95
Korrektur für Baujahr	x 1,08
Korrektur für Balkon	x 1,00
Korrektur für Ausstattung	x 1,20
Korrektur für Mietsituation	x 0,92
Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.970 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert	1.970 €/m <sup>2</sup> x 80 m <sup>2</sup> = rd. 158.000 €

### 6.1.5 Indexreihe

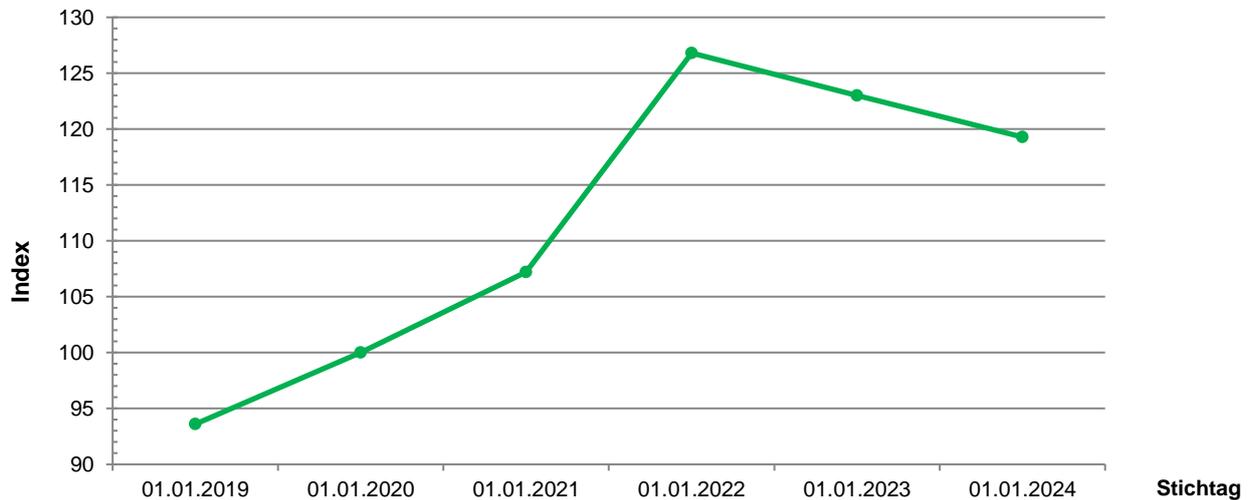
Die Indexreihen werden aus den Immobilienrichtwerten (Kapitel 6.1.2) für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf eine normierte Eigentumswohnung bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Jahr	Index (Basisjahr 2020 = 100)
01.01.2019	93,6
01.01.2020	100
01.01.2021	107,2
01.01.2022	126,8
01.01.2023	123,0
<b>01.01.2024</b>	<b>119,3</b>

#### Beschreibung des Normgrundstücks gem. §19 (2) ImmoWertV

Die Indexreihe bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Baujahr	1970
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Ausstattungs-klasse	mittel
Geschoss-lage	Erdgeschoss
Balkon	vorhanden
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7 bis 9
Mietsituation	unvermietet



### 6.1.6 Liegenschaftszinssätze

Das Modell, nach dem die Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.4 und 8.5 beschrieben.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2024 folgende Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet:

Wohnungseigentum - vermietet -	01.01.2023		01.01.2024	
	Wert	Tats. Spanne	Wert	Tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz [%]	2,9	0,5 – 7,3	<b>3,2</b>	<b>0,5 – 7,9</b>
Anzahl der Kaufpreise	141		117	

### Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV

Miete [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	6,65	4,50 – 10,70	<b>6,85</b>	<b>4,70 – 12,00</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	25 – 65	<b>36</b>	<b>25 – 77</b>
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	65	22 – 132	<b>62</b>	<b>23 – 148</b>

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. Hierzu ist die Modellbeschreibung in Kapitel 8.4 und 8.5 zu berücksichtigen.

### 6.1.7 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, nach dem die Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 8.4 und 8.5 beschrieben.

Wohnungseigentum - vermietet -	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	2023
				Tats. Spanne
Ertragsfaktor	18,0	18,0	17,0	8,0 – 32,0
Anzahl der Kaufpreise	113	141	117	

## 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.

		2021		2022		2023		Spanne [€]
		Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	
<b>Garagen</b>	Neubau	18.600	5		1		1	
	Wieder- verkauf	10.000	146	10.000	140	<b>10.000</b>	<b>101</b>	<b>2.500 - 24.000</b>
<b>Tiefgaragen- stellplätze</b>	Neubau	20.000	33	20.000	8	<b>23.000</b>	<b>11</b>	<b>22.000 - 25.000</b>
	Wieder- verkauf	10.000	70	11.000	57	<b>10.000</b>	<b>43</b>	<b>1.000 - 21.000</b>
<b>Oberirdische Stellplätze</b>	Neubau	8.500	23		1		0	
	Wieder- verkauf	7.000	45	6.800	62	<b>7.000</b>	<b>54</b>	<b>1.000 - 23.000</b>

n = Anzahl der Kaufpreise, Spanne = tatsächliche Spanne

## 7. Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

Daher gibt es nur einen sehr geringen Grundstücksverkehr in diesem Teilmarkt. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren nach §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 (§10 ImmoWertV)

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche einer Eigentumswohnung von der Größe der Wohnung, der Lage oder der Ausstattung statistisch modelliert. Die Qualität der Regression, also wie gut das statistische Modell die Realität erklärt, wird durch das Bestimmtheitsmaß „R<sup>2</sup>“ 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 R<sup>2</sup>=0,08 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

Da der Sachwert in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes erforderlich. Dies geschieht gem. §21 ImmoWertV mit dem Sachwertfaktor. Für die Ermittlung des Sachwertfaktors wird der tatsächlich gezahlte Kaufpreis mit dem ermittelten Sachwert der Immobilie verglichen. Dazu muss zunächst der Kaufpreis bereinigt werden, danach wird der Sachwert der Immobilie ermittelt. Der Sachwertfaktor ergibt sich dann aus dem bereinigten Kaufpreis dividiert durch den Sachwert.

Extremwerte bei den Kaufpreisen und den Variablen Grundstücks- und Wohnfläche wurden bei der Ermittlung ausgeschlossen. Auch Kaufverträge, bei denen offensichtlich ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt.

Gem. §12 ImmoWertV hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal die Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 nach folgendem Modell ermittelt:

#### Kaufpreisbereinigung

Selbstständig nutzbare Grundstücksflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauland (Bodenrichtwert)</li> <li>• Gartenland (20% vom Bodenrichtwert)</li> <li>• Verkehrsflächen (10% vom Bodenrichtwert)</li> <li>• Land- und forstwirtschaftliche Flächen (gem. 4.7.3.8 Grundstücksmarktbericht 2023)</li> </ul>
Nicht zum üblichen Immobilienumfang gehörende Merkmale	gem. Angabe des Erwerbers, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventar (z.B. Einbauküche)</li> <li>• PVA-Anlagen</li> </ul>
Bauschäden	gem. Angabe des Erwerbers sachverständige Berücksichtigung als Abzug oder bei der Wahl der NHK
Untypische Nebengebäude	Berücksichtigung über BGF keine Berücksichtigung von kleinen Schuppen, Gartenhäusern, etc.
Garagen und Nebengebäude	sofern der Kaufpreisanteil nicht im Kaufvertrag steht: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Wert für eine „normal große“ Garage (BGF von 14 bis 20 m<sup>2</sup>) wurden i.d.R. 75% des im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Durchschnittswertes für Garagen, nämlich 7.500 € vom Kaufpreis abgespalten.</li> <li>- Bei größeren Garagengebäuden (Garagen mit integriertem größerem Abstellraum, Doppelgaragen etc.) wurde sachverständig ein im Verhältnis höherer Wert abgespalten.</li> <li>- Sind separate Garagen außerhalb des Hauptgrundstücks vorhanden, wurde der Kaufpreis um 7.500 € (75% des im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Durchschnittswertes für Garagen) und den Bodenwert (50% des Bodenwertes des Hauptgrundstücks) bereinigt</li> </ul>

#### Vorläufiger Sachwert

Brutto-Grundfläche	Ermittlung aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten Berücksichtigung von Dachgeschossen, Drempeel und Spitzboden: Kein ausgebautes Dachgeschoss: <ul style="list-style-type: none"> <li>• DG nicht nutzbar (unter 1,25 m): keine Anrechnung der BGF</li> <li>• DG eingeschränkt nutzbar (ca. 2 m): volle Anrechnung der BGF, sachverständiger NHK-Abschlag in Höhe von 4–18 %</li> <li>• DG nutzbar (über 2 m): volle Anrechnung der BGF</li> </ul> Ausgebautes Dachgeschoss: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Drempeel vorhanden: NHK-Abschlag -5%</li> </ul> Ausgebauter Spitzboden: NHK-Zuschlag +5%
--------------------	--

Gebäudeherstellungskosten	<p>Kostenkennwerte NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV</p> <p>Berücksichtigung von gemischten Gebäudearten, Kellergeschossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung: sachverständige Berücksichtigung als Mischkalkulation im Wertansatz der NHK.</li> <li>• Teil-Unterkellerung: Bei Nichtkenntnis 50%.</li> </ul>
In den NHK nicht enthaltene einzelne werthaltige Bauteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaube: 1.500 €/m</li> <li>• Balkon: 1.000 € zzgl. 750 €/m<sup>2</sup></li> <li>• Vordach: 500 bis 1.000 €/Stück</li> <li>• Treppe (Kelleraußentreppe, Hauseingangstreppen ab 6 Stufen): 6.000 €/Stück</li> </ul>
Regionalfaktor	1,0
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	<p>nach Anlage 1 ImmoWertV: 80 Jahre</p> <p>Bei Fertighäusern in Holzbauweise aus den 1970er und 1980er Jahren: 70 Jahre</p>
Restnutzungsdauer	<p>nach Anlage 2 ImmoWertV</p> <p>Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren und kernsanierte Gebäude wurden nicht berücksichtigt.</p> <p>Denkmalgeschützte Gebäude werden berücksichtigt.</p>
Alterswertminderung	linear
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	5% des Gebäudesachwertes
Bodenwert	<p>Sachverständige Ableitung aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Größe des Grundstücks</li> <li>• der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone</li> <li>• der Ausrichtung innerhalb des Grundstücks (Himmelsrichtung)</li> <li>• der Topographie</li> <li>• der Grundstücksform.</li> </ul>

## 8.4 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Gem. §12 ImmoWertV hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal die Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2023 nach folgendem Modell ermittelt:

Einflussgröße	Auswertungshinweis																																
Kaufpreisbereinigung	Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises um: <ul style="list-style-type: none"> <li>• selbstständig nutzbare und nicht angrenzende Flächen außerhalb des Hausgrundstücks</li> <li>• Schäden und Mängel an Gebäuden</li> <li>• Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks               <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Volleigentum: 60 % vom Bodenrichtwert zzgl. Baukörper (7.500 € je Garage)</li> <li>- bei Eigentumswohnungen: Berücksichtigung in Höhe der Durchschnittswerte, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023, S. 67, Teileigentum</li> </ul> </li> <li>• Kaufpreisanteile für Inventar (außer Einbauküchen)</li> </ul>																																
Wohn- und Nutzfläche	Aus Fragebogen (Angaben der Erwerber*innen), Exposé oder Kaufvertrag																																
Rohertrag	Die Liegenschaftszinssätze wurden ausschließlich mit tatsächlich am Markt gezahlten Mieten ermittelt. Die Mietangaben stammen vom Erwerber aus dem Fragebogen, waren im Kaufvertrag angegeben oder konnten einem Exposé entnommen werden. Die Mietangaben wurden grob über den Mietspiegel der Stadt Wuppertal plausibilisiert. Bei der Plausibilisierung war die Jahresrohmieta entscheidend. Kaufverträge mit deutlich außerhalb der Mietspiegelspanne gelegenen Roherträgen wurden bei der Liegenschaftszinssatz-Ermittlung nicht berücksichtigt.																																
Bewirtschaftungskosten (jährlich)	<table border="0"> <tr> <td colspan="2"><u>Verwaltungskosten</u></td> </tr> <tr> <td>Je Wohnung</td> <td>344 €</td> </tr> <tr> <td>Je Eigentumswohnung</td> <td>412 €</td> </tr> <tr> <td>Je Garage/Stellplatz</td> <td>45 €</td> </tr> <tr> <td>Gewerbliche Nutzung</td> <td>3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Instandhaltungskosten</u></td> </tr> <tr> <td>Je m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> <td>13,50 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Garagen</td> <td>102 €</td> </tr> <tr> <td>Tiefgaragenstellplatz</td> <td>102 €</td> </tr> <tr> <td>Carport</td> <td>102 €</td> </tr> <tr> <td>Büro, Praxis, Laden etc.</td> <td>13,50 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>SB-Verbrauchermarkt</td> <td>6,75 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Lager, Logistik, Produktionshalle etc.</td> <td>4,05 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Mietausfallwagnis</u></td> </tr> <tr> <td>Wohnen, Garagen/Stellplätze</td> <td>2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe</td> <td>4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages</td> </tr> </table>	<u>Verwaltungskosten</u>		Je Wohnung	344 €	Je Eigentumswohnung	412 €	Je Garage/Stellplatz	45 €	Gewerbliche Nutzung	3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages	<u>Instandhaltungskosten</u>		Je m <sup>2</sup> Wohnfläche	13,50 €/m <sup>2</sup>	Garagen	102 €	Tiefgaragenstellplatz	102 €	Carport	102 €	Büro, Praxis, Laden etc.	13,50 €/m <sup>2</sup>	SB-Verbrauchermarkt	6,75 €/m <sup>2</sup>	Lager, Logistik, Produktionshalle etc.	4,05 €/m <sup>2</sup>	<u>Mietausfallwagnis</u>		Wohnen, Garagen/Stellplätze	2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages	Gewerbe	4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages
<u>Verwaltungskosten</u>																																	
Je Wohnung	344 €																																
Je Eigentumswohnung	412 €																																
Je Garage/Stellplatz	45 €																																
Gewerbliche Nutzung	3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages																																
<u>Instandhaltungskosten</u>																																	
Je m <sup>2</sup> Wohnfläche	13,50 €/m <sup>2</sup>																																
Garagen	102 €																																
Tiefgaragenstellplatz	102 €																																
Carport	102 €																																
Büro, Praxis, Laden etc.	13,50 €/m <sup>2</sup>																																
SB-Verbrauchermarkt	6,75 €/m <sup>2</sup>																																
Lager, Logistik, Produktionshalle etc.	4,05 €/m <sup>2</sup>																																
<u>Mietausfallwagnis</u>																																	
Wohnen, Garagen/Stellplätze	2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages																																
Gewerbe	4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages																																
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre																																
Bodenwert	Sachverständige Ableitung aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Lage der Immobilie innerhalb der Bodenrichtwertzone</li> <li>• dem Maß der baulichen Nutzung</li> <li>• der Grundstücksform</li> <li>• der Ausrichtung innerhalb des Grundstücks (Himmelsrichtung)</li> <li>• der Topographie des Grundstücks</li> </ul>																																
Restnutzungsdauer	gem. Anlage 2 ImmoWertV Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren und Kernsanierte Gebäude wurden nicht berücksichtigt, denkmalgeschützte Gebäude dagegen schon.																																

## **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 8.4 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 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](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 2022 und 2023.

Alle Lagen	Tatsächliche Preisspanne [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche]	Anzahl	Nutzfläche tats. Spanne [m <sup>2</sup> ]
	3,00 bis 6,50	10	30 bis 570

### 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 2023 erfolgte eine Befragung von Mietern und Vermietern von Läden, Büro und Praxisräumen in den beiden Wuppertaler Innenstädten Barmen und Elberfeld und den Nebenzentren. Die Ergebnisse werden in einer Broschüre zusammengefasst im 1. Halbjahr 2024 publiziert.

### 9.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

Die Datengrundlage beinhaltet Mieten aus dem Jahr 2023. Die Datenmenge enthielt keine Mieten aus Innenstadtlagen.

Alle Lagen außerhalb Innenstadtlagen	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
<b>Garage</b>	<b>54</b>	20 bis 100	± 14,1	58
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>				2
<b>Oberirdischer Stellplatz</b>	<b>30</b>	15 bis 65	± 12,0	23

### 9.5 Mietspiegel 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal

Der Mietspiegel 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal ist am 01.12.2022 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 30.11.2024.

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	<a href="mailto:birgit.maus@stadt.wuppertal.de">birgit.maus@stadt.wuppertal.de</a>
Internet	<a href="https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/umweltschutz/boden/102370100000163157.php">https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/umweltschutz/boden/102370100000163157.php</a>

### Baulasten

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

### Bauaktenarchiv

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

### Bauordnungsrecht

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

### Denkmalschutz

Adresse	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105, 42275 Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1
Ansprechpartner	Herr Truskawa
Telefon	0202 / 563-5787
E-Mail	<a href="mailto:markus.truskawa@stadt.wuppertal.de">markus.truskawa@stadt.wuppertal.de</a>
Internet	Einzelansuchen unter <a href="http://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/">http://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/</a> Alle Denkmäler können auch unter <a href="https://www.wuppertal.de/microsite/geoportal/index.php">https://www.wuppertal.de/microsite/geoportal/index.php</a> 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	<a href="mailto:heike.splitter@stadt.wuppertal.de">heike.splitter@stadt.wuppertal.de</a>
Internet	<a href="https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/verkehr/stras-sen_wege/erschliessung.php">https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/verkehr/stras-sen_wege/erschliessung.php</a>

**Grundbuch**

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

**Liegenschaftskataster**

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

**Planungsrecht**

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

# 11. Anlagen

## 11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 11.1.1 Soziologische Daten

Quelle: Ressort *Stadtentwicklung und Städtebau* der Stadt Wuppertal

<b>Kennzahlen</b>					
zum	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Einwohner	362.463	362.350	361.741	365.958	366.051
Wanderungsgewinn/-verlust	2.311	925	395	6.176	1.773
Katasterfläche in km <sup>2</sup>	168 km <sup>2</sup>	168 km <sup>2</sup>	168	168	168,4
▪ davon 49% Siedlungsfläche	82 km <sup>2</sup>	82 km <sup>2</sup>			
▪ und 51% Wald, Acker, Wasser	86 km <sup>2</sup>	86 km <sup>2</sup>			
Einwohnerdichte [Einw./km <sup>2</sup> ]	2.152	2.152	2.154	2.173	2.174
Sozialhilfequote [%]*1	17,2	17,5	16,9	16,9	
Arbeitslosenquote [%]	8,8	10,5	9,2	9,8	9,7

\*1 Stichtag jeweils zum 30.09.

<b>Kennzahlen</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Beschäftigungsquote in %	55,5	56,0	56,8	
Pendlersaldo (zum 30.06.)	-1.077	-2.165	-2.993	-3.087
Anzahl der innerstädtischen Umzüge	23.823	23.153	23.128	21.985
Anzahl aller Haushalte	185.151	185.595	186.979	185.709
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	62.878	63.766	63.684	63.105
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	26.099	26.781	27.216	27.624
Paarhaushalte ohne Kinder	41.467	40.538	40.279	39.363
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	25.831	25.943	26.485	26.742
Paare mit Nachkommen	6.955	6.788	6.779	6.809
Alleinerziehende	9.178	9.126	9.724	9.151
sonstige Haushalte	12.743	12.653	12.812	12.812

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Anzahl SGB II-Leistungsempfänger	49.915	48.168	48.990	
Einwohner (Hauptwohnsitz) 0 bis unter 65 Jahre	285.966	285.966	285.966	285.966
Einwohner (Hauptwohnsitz) 15 bis unter 65 Jahre	234.330	233.459	235.628	235.678
Sozialvers. Beschäftigte (Wohnort)	130.046	130.046	130.046	

### 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohngebäude mit einer Wohnung	170	91	170	65	97	97	97		45
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	12	10	5	8	5	5	5		10
Wohngebäude insgesamt	196	130	223	85	126	126	126		50
Wohnungen in Wohngebäuden	408	411	466	211	360	360	360		192
Nichtwohngebäude (mit überwiegendem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	45	28	37	49	55	55	55		12
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	13	-2	4	-8					-4
Gesamtzahl Gebäude	241	158	260	134	182	182	182		62
Gesamtzahl Wohnungen	421	409	470	203	402	402	404		188

Quelle: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal

Weitere Daten finden Sie auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter der Adresse:  
<https://www.wuppertal.de/dbstatistik/index.phtml>

## 11.2 Sonstige Produkte des Gutachterausschusses

### 11.2.1 OPEN DATA

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

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

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

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

Für 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](http://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](http://www.boris.nrw.de) unter dem Menüpunkt Bodenrichtwerte/Informationen/Datensätze entnommen werden.

Darüber hinaus werden auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal (<https://gars.nrw/wuppertal>) weitere Immobilienmarktinformationen kostenfrei bereitgestellt.

### **11.2.2 Immobilien-Preis- Kalkulator**

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators kann das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abgeschätzt werden. Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Verfahren ermittelt wurden. Der Immobilien-Preis- Kalkulator 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. Für die Jahre 2013 bis 2019 wird auf der Internetseite <https://gars.nrw/wuppertal> der Immobilien-Preis-Agent als Vorläufer zur Verfügung gestellt.

### **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 <https://gars.nrw/wuppertal> 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 Passantenfrequenzzählungen in den Innenstädten von Wuppertal durch. Die Ergebnisse dieser Messungen sind Grundlage für die Auswertung von Einzelhandelsmieten in den Innenstädten und der Bodenrichtwerte in den Innenstadtlagen.

Die Passantenfrequenz ist eine von mehreren Standortkenngößen. 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 2023 wurden erneut die Passanten in den Innenstädten von Barmen und Elberfeld gezählt. Die Ergebnisse der Passantenfrequenzzählung 2023 können Sie auf der Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal unter der Adresse <https://gars.nrw/wuppertal> kostenfrei herunterladen.

### 11.2.5 Kostenpflichtige Produkte

Nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW (VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019 (3. Verordnung zur Änderung der VermWertKostO NRW vom 21.12.2022):

#### 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: 25 € 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 einschl.  
1.000.000 €  
- 1.400 € Grundgebühr  
- zzgl. 2,0 v.T. des Wertes  
- zzgl. 19% USt.

Verkehrswert über 1 Mio. bis ein-  
schl. 10 Mio. €  
- 2.400 € Grundgebühr  
- zzgl. 1,0 v.T. des Wertes  
- zzgl. 19% USt.

Verkehrswert über 10 Mio. €  
- 9.400 € Grundgebühr  
- zzgl. 0,3 v.T. des Wertes  
- zzgl. 19% USt.

Der Gutachterausschuss hat die Immobilienrichtwerte und die im Grundstücksmarktbericht enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie die Feststellungen zum Grundstücksmarkt gem. §38, §40 (1) und §41 (1) GrundWertVO NRW am 22.02.2024 beschlossen.

gez. Ricarda Baltz  
Vorsitzende

gez. Detlef Starck  
Stellvertretender Vorsitzender

---

[www.gars.nrw/wuppertal](http://www.gars.nrw/wuppertal)



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Wuppertal