



Grundstücksmarktbericht 2016

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Grundstücksmarktbericht 2016

Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015

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

Öffnungszeiten

Geschäftsstelle
Mo.-Fr. 9:00 - 12:00 Uhr

Auskünfte

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

Lizenz zur Nutzung des Grundstücksmarktberichtes

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 URL: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

- (1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – BORISplus.nrw – Version 2.0“ zulässig. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere
 1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
 2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
 3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.
- (2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:
 1. Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
 2. der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
 3. einen Verweis auf den Datensatz (URI).Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.
- (3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz.
Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Bildnachweis

Titelfoto:

Panoramaansicht der Baustelle am Döppersberg © Andreas Gernt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2015	6
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	11
3.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal	12
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2015	13
4.1 Anzahl der Kauffälle	14
4.2 Flächenumsatz	14
4.3 Geldumsatz	15
4.4 Umsatzentwicklungen	15
4.5 Zwangsversteigerungen	16
5 Unbebaute Grundstücke	
5.1 Allgemeine Marktdaten	17
5.2 Individueller Wohnungsbau	18
5.3 Geschosswohnungsbau	18
5.4 Gewerbliche Bauflächen	18
5.4.1 Gewerbe- und Industrieflächen	18
5.4.2 Gewerbe- / Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“	19
5.5 Werdendes Bauland	19
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	20
5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
6 Bebaute Grundstücke	
6.1 Allgemeine Marktdaten	22
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.2.1.1 Durchschnittspreise	23
6.2.1.2 Vergleichsfaktoren	24
6.2.1.3 Preisindex	27
6.2.1.4 Sachwertfaktoren	28
6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	30
6.2.2.1 Durchschnittspreise	30
6.2.2.2 Vergleichsfaktoren	32
6.2.2.3 Preisindex	36
6.2.2.4 Sachwertfaktoren	37
6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	39
6.3.1 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil	39
6.3.1.1 Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung	39
6.3.1.1.1 Merkmale	39
6.3.1.1.2 Durchschnittspreise	39
6.3.1.1.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	40
6.3.1.2 Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. Renovierungsstau	41
6.3.1.2.1 Merkmale	41
6.3.1.2.2 Durchschnittspreise	41
6.3.2 Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 0 bis 20%	41
6.3.2.1 Merkmale	41

6.3.2.2	Liegenschaftszinssätze	42
6.3.2.3	Ertragsfaktoren	43
6.3.3	Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 20% bis 60 %	43
6.3.3.1	Merkmale	43
6.3.3.2	Liegenschaftszinssätze	43
6.3.3.3	Ertragsfaktoren	44
6.4	Dreifamilienhäuser	45
6.4.1	Merkmale	45
6.4.2	Durchschnittspreise	45
6.4.3	Liegenschaftszinssatz / Ertragsfaktoren	45
6.5	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	46
6.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	46
7	Wohnungs- und Teileigentum	
7.1	Allgemeine Marktdaten	47
7.2	Wohnungseigentum	48
7.2.1	Durchschnittspreise	48
7.2.1.1	Neubauten	48
7.2.1.2	Wiederverkäufe	49
7.2.2	Preisindex	50
7.2.3	Vergleichsfaktoren	51
7.2.4	Liegenschaftszinssätze	55
7.2.5	Ertragsfaktoren	55
7.3	Teileigentum	56
8	Bodenrichtwerte	
8.1	Gesetzlicher Auftrag	57
8.2	Definition und Erläuterungen zu allen Bodenrichtwerten	57
8.3	Definition und Erläuterungen zu speziellen Bodenrichtwerten	58
8.3.1	Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	58
8.3.2	Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau	59
8.3.3	Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen	60
8.3.4	Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen	60
8.3.5	Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen	60
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	61
8.5	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau	61
8.6	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau	62
8.7	Preisentwicklung (Indexreihe)	62
9	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	
9.1	Soziologische Daten	64
9.2	Baufertigstellungen	65
10	Mietübersichten	
10.1	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	66
10.2	Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen	66
10.3	Einzelhandelsmieten	67
10.4	Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	67
10.5	Mietspiegel 2012 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	67

11 Sonstige Angaben

11.1	Produkte des Gutachterausschusses	68
11.2	Immobilien-Preis-Agent	69
11.3	Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW	70

12 Anlagen

12.1	Modellbeschreibungen Gutachterausschuss Wuppertal	
12.1.1	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	71
12.1.2	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	71
12.1.3	Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren	72
12.2	Mietspiegel Wuppertal 2012	73

1. Wesentliche Aussagen über den Immobilienmarkt 2015

Die Nachfrage nach Wohneigentum war im Jahr 2015 nach wie vor hoch. Da jedoch das Angebot nicht die Nachfrage deckte, wurde für das Jahr 2015 insgesamt ein Umsatzrückgang an Immobilientransaktionen in Höhe von 14% festgestellt. Eine Ursache liegt auch in der Erhöhung der Grunderwerbssteuer zum 01.01.2015. Aufgrund dieser Erhöhung wurden viele Vertragsabschlüsse schon in den Dezember des Jahres 2014 vorgezogen. Der Rückgang verteilt sich auf alle Teilmärkte.

Der Geldumsatz insgesamt ist bezogen auf 2014 nur um 5% (= -34 Mio €) gefallen. Seit 2009 ist der Umsatz insgesamt um 40 % von 480 auf 670 Mio € gestiegen.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist wie im Jahr 2014 weiter um rd. 13% gesunken.

Die nach wie vor starke Nachfrage nach Immobilien führte jedoch sowohl im Einfamilienhausbereich als auch bei den Mehrfamilienhäusern zu steigenden Preisen.

Sowohl bei den klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften als auch bei den freistehenden Einfamilienhäusern ist der Wiederverkaufspreis um 5-10 % gestiegen. Auch für Neubauten lag der Preisanstieg in dieser Größenordnung. Die Preisentwicklung seit 2010 zeigt einen Preisanstieg zw. 10 und 15 % für klassische Reihenhäuser und Doppelhaushälften, bei freistehenden Einfamilienhäusern sogar zwischen 10 und 18 %.

Während die Preise für neue Doppelhaushälften gleich geblieben sind, wurde für neue Reihenhäuser im Schnitt EUR 13.000,-- mehr gezahlt als noch 2014. Diese kosteten im Durchschnitt EUR 285.000,--. Gebrauchte Reihenhäuser wurden im Mittel für EUR 200.000,-- verkauft. Zugelegt haben um EUR 20.000,-- Doppelhaushälften. Sie kosteten im Durchschnitt EUR 230.000,--.

Insgesamt sind mehr höherpreisige Immobilien verkauft worden als im Vorjahr.

Dieselbe Tendenz zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen. Auch in diesem Segment ist der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Insgesamt konnte ein Preisanstieg von 3 bis 7,5 % festgestellt werden. Auch für sehr große Wohnungen wurde im Durchschnitt 5 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

Der Preis einer Neubau-Eigentumswohnung bewegte sich im Jahr 2015 leicht über dem Vorjahresniveau. Im Durchschnitt kostete sie 2.800,-- €/m² Wohnfläche. Für Penthousewohnungen wurden Preise zwischen 3.000,-- €/m² und 3.600,-- €/m² gezahlt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes, in diesem Fall des Stadtgebietes Wuppertal, zur Verfügung stehen, d.h. das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht soll helfen, den Wuppertaler Immobilienmarkt bzw. seine Teilmärkte für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, als auch für den interessierten Bürger verständlich zu machen. Die nachfolgenden Informationen bieten dem Leser eine allgemeine Marktorientierung.

Der Grundstücksmarktbericht richtet sich an zwei Zielgruppen:

1. Den Bürger informiert er über die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in Wuppertal im Jahr 2015. Wie viele Verkäufe wurden getätigt, wie hoch sind die Umsätze? Daneben gibt er zur allgemeinen Orientierung einen Überblick über das Preisniveau für die verschiedenen Teilmärkte.
2. Für den Bewertungssachverständigen sind die Angaben von Bedeutung, die ihm die Ermittlung des Verkehrswertes in einem konkreten Fall ermöglichen. Hierfür können ihm die aus den tatsächlichen Verkaufsfällen abgeleiteten sog. „Erforderlichen Daten“ wie Liegenschaftszinssätze, Sachwert- oder Vergleichsfaktoren eine wesentliche Hilfe sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Verwendung dieser Daten der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten ist. Das heißt, für die Verwendung dieser Daten muss die Ableitung des Sach- bzw. Ertragswertes in dem gleichen Modell erfolgen, das auch bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss verwendet wurde. Die richtige Anwendung dieses Grundsatzes ist Kern der Sachverständigentätigkeit. Für den Laien besteht die Gefahr, aus den Daten falsche Rückschlüsse zu ziehen. So

besagt der auf Seite 40 erwähnte Liegenschaftszins von 5,9 % für Mehrfamilienhäuser nicht, dass dies einer vergleichbaren Rendite von Kapitalmarktanlagen entspricht, er ist vielmehr eine Modellgröße im Ertragswertverfahren. Ein direkter Vergleich des Liegenschaftszinssatzes in Wuppertal mit dem einer anderen Stadt ist nur möglich, wenn in beiden Fällen das gleiche Modell verwendet wurde. Insofern bedürfen diese Werte immer einer sachverständigen Würdigung.

Die der Ermittlung der Erforderlichen Daten zu Grunde liegenden Modelle sind in Kapitel 12.1 beschrieben.

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2015 für das Gebiet der Stadt Wuppertal abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet wurden. Dabei kann die Beschreibung des Wuppertaler Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Gutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf Antrag an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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 in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt sind dies derzeit 76 Gutachterausschüsse in NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der jeweiligen Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Neben den Gutachterausschüssen gibt es seit 1981 für das Land Nordrhein-Westfalen einen **Oberen Gutachterausschuss**, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet worden ist.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das BauGB, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der Fassung vom 10. Januar 2006 maßgeblich.

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und ergänzenden Datensammlungen. Die Daten dieser Kaufpreissammlung stammen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195(1) BauGB verpflichtet, jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege eines Tausches zu übertragen, als Abschrift dem Gutachterausschuss zur Verfügung zu stellen. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet, um notwendige preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt und in die Kaufpreissammlung eingegeben. Diese Daten dienen sowohl als Grundlage für weiter reichende Auswertungen entsprechend der ImmoWertV als auch als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwert- und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen
- Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Vorbereitung von Gutachten für den Gutachterausschuss

3.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal

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

Dies sind:

Vorsitzender:

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke

Stellvertretende Vorsitzende:

- Dipl.-Ing. Ricarda Baltz
- Immobilienfachwirt Dipl.-Ing. Detlef Starck

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- MRICS Frank Müller
- Dipl.-Ing. Michael Uhlmann
- Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann

Ehrenamtliche Gutachter:

- Rechtsanwältin Andrea Körner
- Dipl.-Ing. Petra Küchenthal-Möller
- Dipl.-Ing. Angela Lange
- Immobilienfachwirt Gereon Leuz
- Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Mattern
- Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft Heike Purpur
- Dipl.-Ing. Rüdiger Reckling
- Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner
- Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig
- Architekt Dipl.-Ing. Wolf-Ekhard Schäfer
- Dr.-Ing. Kathrina Völkner
- Immobilienkaufmann Stephan Vollmer
- Sparkassenbetriebswirt Frank Zölzer

Für Ermittlung der Bodenrichtwerte:

- Regierungsrätin Heike Tesche
- Steueroberamtsrat Michael Kunißen

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2015 und dem 31.12.2015 notariell abgeschlossen und bis Ende Januar 2016 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet worden sind. Kaufpreise, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind oder Eigentumsänderungen durch Zwangsversteigerungszuschlag und Umlegungsbeschluss werden nur in den Umsatzstatistiken bzw. den allgemeinen Marktdaten des jeweiligen Teilmarktes berücksichtigt. Grundstücksübertragungen, die im Zusammenhang mit Firmen- oder Betriebsverkäufen, Änderungen von Rechtsformen oder anderen handelsrechtlichen Transaktionen erfolgen, werden in dem Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt, da dem Gutachterausschuss diese Verträge nicht vorgelegt werden. Selbst wenn er Kenntnisse hätte, lässt sich aus solchen Verträgen meistens nicht der Anteil der Immobilienwerte abspalten.

Bei den in Kapitel 4.1 bis 4.4 aufgeführten Werten handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, die in späteren Veröffentlichungen korrigiert sein können, da Kaufverträge oft nach Redaktionsschluss nachgereicht werden.

Der Gesamtmarkt wird in folgende Teilmärkte eingeteilt:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

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

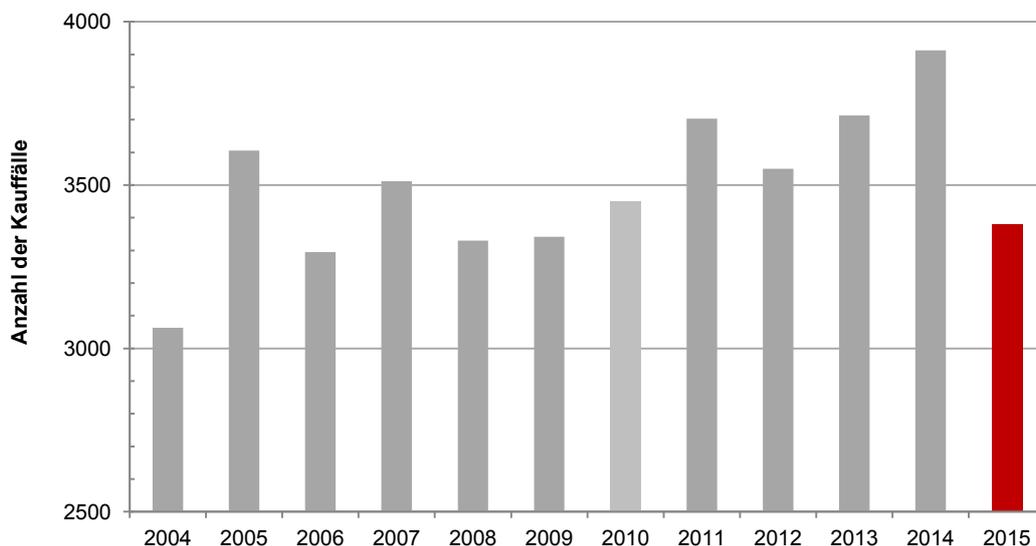
Der Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

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

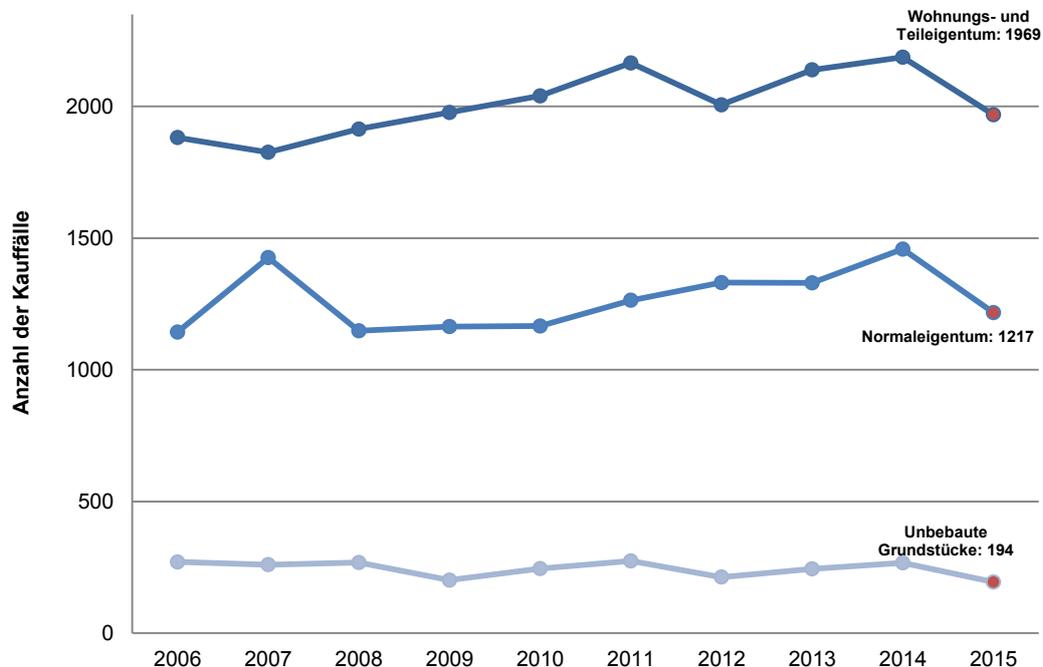
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2015 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2 774 Grundstückskaufverträge und 223 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Kaufvertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3 380. Im Vergleich zu 2014 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 14% gefallen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten

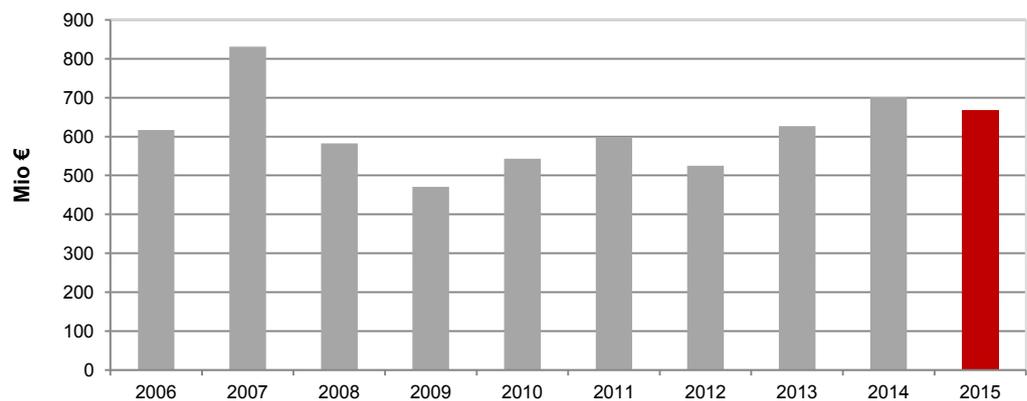


4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4% gefallen und beträgt 241,5 ha. Im Flächenumsatz sind die anteiligen Grundstücksflächen der Kauffälle des Wohnungs- und Teileigentums nicht enthalten.

4.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2015 um 5 % gefallen und beträgt rd. 667 Mio. €.

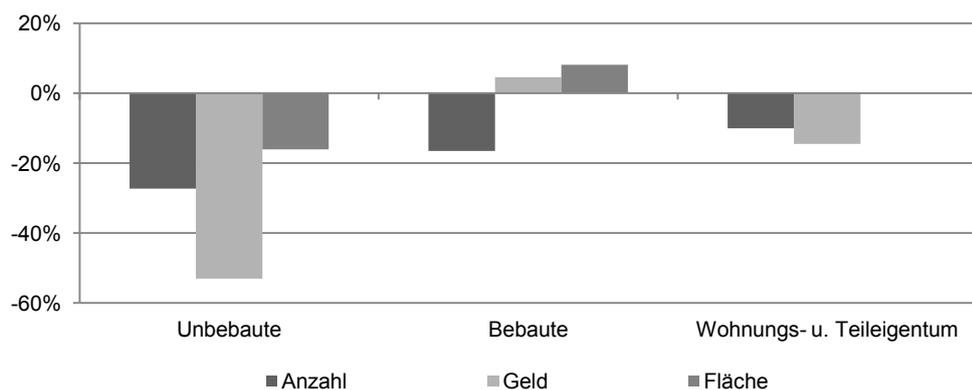


4.4 Umsatzentwicklungen

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2015 den Umsätzen des Vorjahres gegenübergestellt.

Jahr	Teilmarkt	Kauffälle		Geld		Fläche	
		Anzahl	Anteil	Mio. €	Anteil	ha	Anteil
2014	Unbebaute Grundstücke	267	6,8%	57,9	8,3%	97,7	39,8%
	Bebaute Grundstücke	1458	37,3%	470,1	67,0%	147,5	60,2%
	Wohnungs- u. Teileigentum	2187	55,9%	173,1	24,7%	entfällt	entfällt
	insgesamt	3912	100,0%	701,1	100,0%	245,2	100,0%
2015	Unbebaute Grundstücke	194	5,7%	27,2	4,1%	82,0	34,0%
	Bebaute Grundstücke	1217	36,0%	491,7	73,7%	159,5	66,0%
	Wohnungs- u. Teileigentum	1969	58,3%	148,0	22,2%	entfällt	entfällt
	insgesamt	3380	100,0%	666,9	100,0%	241,5	100,0%
Veränderungen 2014/2015	Unbebaute Grundstücke	-73	-27,3%	-30,7	-53,0%	-15,7	-16,1%
	Bebaute Grundstücke	-241	-16,5%	21,6	4,6%	12,0	8,1%
	Wohnungs- u. Teileigentum	-218	-10,0%	-25,1	-14,5%	entfällt	entfällt
	insgesamt	-532	-13,6%	-34,2	-4,9%	-3,7	-1,5%

Gewinne / Verluste

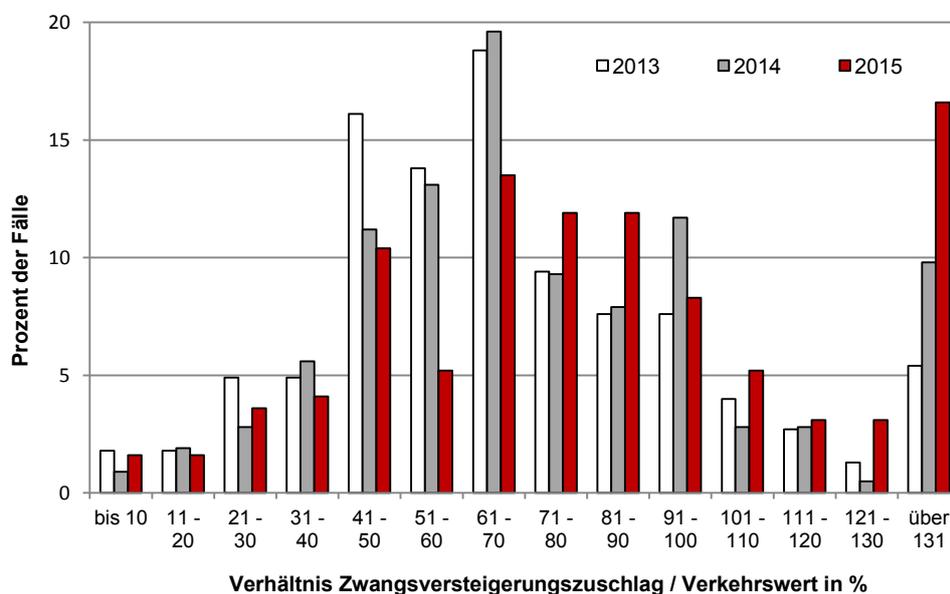


4.5 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss 223 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Das sind 6,6 % aller Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 11,1 Mio. € (1,7% des Gesamtgeldumsatzes).

	Anzahl Zwangsversteigerungen				
	2011	2012	2013	2014	2015
Unbebaute Grundstücke	---	3	--	1	3
Bebaute Grundstücke	52	48	56	32	28
Wohnungseigentum	219	216	200	193	164
Teileigentum	12	28	27	30	28
Summe	283	295	283	256	223

Grundlage der folgenden Grafik sind die Zwangsversteigerungen in 2013 bis 2015. Die Grafik stellt die prozentuale Verteilung der Zwangsversteigerungszuschläge dar.



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Allgemeine Marktdaten

Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ wird in folgende Kategorien gegliedert:

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbliche Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)
- Sonstige unbebaute Grundstücke (Arrondierungen)

In der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 194 Kauffälle über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2015 abgeschlossen wurden. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 27 % gefallen.

Grundstücksart	Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Flächenumsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	2015	61	- 34 %	5,0	- 15 %	9,9	- 26 %
	2014	92		5,9		13,4	
	2013	69		4,6		8,1	
Geschosswohnungsbau	2015	11	- 42 %	1,5	- 42 %	3,6	- 23 %
	2014	19		2,6		4,7	
	2013	13		2,2		3,3	
Gewerbliche Bauflächen	2015	16	- 38 %	5,5	- 75 %	7,6	- 74 %
	2014	26		22,1		29,5	
	2013	20		4,5		4,0	

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	2015	30	- 27 %	57,2	+ 125 %	0,5	+/- 0 %
	2014	41		25,4		0,5	
	2013	30		22,1		0,8	
Werdendes Bauland	2015	10	- 29 %	5,7	- 41 %	4,5	- 50 %
	2014	14		9,7		9,0	
	2013	10		6,6		8,3	
Sonstige unbebaute Grundstücke	2015	66	- 12 %	7,1	- 78 %	1,0	+ 25 %
	2014	75		31,9		0,8	
	2013	98		4,9		1,9	

Informationen zu Bodenrichtwerten finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

5.2 Individueller Wohnungsbau

Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke. Sie können im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn / Bauträgers mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden.

Von insgesamt 61 Kaufverträgen konnten 52 Kaufverträge (2014: 82) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne zwischen **60,-- €/m² und 340,-- €/m²** Grundstücksfläche. Diese Preisspanne beinhaltet Kaufpreise für Grundstücke in allen Lagen, aller Größen und Erschließungszustände. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein 680 m² großes Grundstück lag bei **210,-- €/m²** Grundstücksfläche.

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte und über die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

5.3 Geschosswohnungsbau

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

Von den insgesamt 11 Kaufverträgen lagen 6 Kauffälle in Bodenrichtwertzonen, die dem individuellen Wohnungsbau zugeordnet sind. 5 Kauffälle lagen in Zonen mit einer GFZ-Ausweisung von 1,1, wobei in 2 Fällen Besonderheiten des Kaufgrundstücks vorlagen. Die Kaufpreise der 3 Kaufverträge lagen in einer Preisspanne zwischen **110,-- €/m² und 290,-- €/m²** Grundstücksfläche. Allgemein sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke hier insbesondere abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte und über die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 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 2015 standen 9 Verträge (2014: 19) über derartige Grundstücke für diese Auswertung zur Verfügung.

Die Mittelbildung aus 7 Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 70,-- €/m² Grundstücksfläche (2014: 70,-- €/m²). Die Preisspanne lag zwischen **40,-- €/m² und 90,-- €/m²** Grundstücksfläche. Ausge-

hend von einem tendenziell gleichbleibenden Preisniveau können in hochwertigen Gebieten höhere Preise gezahlt worden sein.

Informationen über die Veränderungen der Bodenrichtwerte und über die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

5.4.2 Gewerbe- / Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“

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

Im Jahr 2015 standen insgesamt 3 Verträge über derartige Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung. Bei den verkauften Flächen handelt es sich ausschließlich um Einzelhandelsflächen.

Die Preise lagen in einer Spanne zwischen **100,- €/m² und 250,- €/m²** Grundstücksfläche.

Informationen über die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

5.5 Werdendes Bauland

Nach §5(2) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind unter dem Begriff **Bauerwartungsland** Flächen zu verstehen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Nach §5(3) ImmoWertV sind unter dem Begriff **Rohbauland** Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher kann kein konkreter Wert für Bauerwartungsland und Rohbauland abgeleitet werden.

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen „Reife“ des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne. Aufgrund der geringen Anzahl der vorliegenden Kaufverträge über derartige Flächen in den letzten Jahren werden in den folgenden Spannen auch die Kauffälle aus zurückliegenden Jahren berücksichtigt.

Im Jahr 2015 wurden 2 Kaufverträge über **Bauerwartungsland** in der Kaufpreissammlung registriert. Der Preis für Bauerwartungsland lag in den letzten Jahren überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 10 % und 40 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland**.

Im Jahr 2015 sind 8 Kaufverträge über **Rohbauland** in der Geschäftsstelle eingegangen. In den letzten Jahren lagen die Kaufpreise überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 40 % bis 90 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland**.

5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke - Arrondierungsflächen zu Bauland

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet. Eine weitergehende Differenzierung solcher Flächen ist dort nicht zu finden.

Die Kauffälle über Arrondierungsflächen aus den Jahren 2010 bis 2015 wurden einer weitergehenden Untersuchung unterzogen.

Danach lassen sich die Kauffälle in zwei Hauptgruppen einteilen:

• Baulandteilflächen

- Unter Baulandteilflächen werden Flächen verstanden, die
 - eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen
 - einen Überbau bereinigen
 - als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können.

• Nicht erforderliche Freiflächen

In diese Gruppe fallen Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, z.B. Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können. Reine Gartenlandflächen, die nicht unmittelbar an die Baulandfläche angrenzen und eigenständig nutzbar sind, fallen in die Kategorie „begünstigtes Agrarland“ (Seite 21).

Die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Bodenpreise wurden ins Verhältnis zu dem 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 Kauffällen nicht möglich waren, wurden neben den Kauffällen des Jahres 2015 auch die aus den Jahren 2010 bis 2014 berücksichtigt. Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Durchschnittswert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein.

Arrondierungsflächen				
Hauptgruppe	Kategorie	Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Anzahl der Kauffälle
Baulandteilflächen	Flächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen	50 – 110	80	50
	Überbaubereinigung	75 - 125	100	9
	Garagen- und Stellplatzflächen	40 - 80	60	56
Nicht erforderliche Freiflächen	Flächen im hinteren Grundstücksbereich, wie Gartenland u. ä.	5 – 35	20	147

5.7 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Nach der ImmoWertV sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Für das Jahr 2015 konnten von insgesamt 30 Verträgen 17 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen vertieft ausgewertet werden. 7 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 10 Kaufverträge forstwirtschaftliche Flächen.

10 Kaufverträge eignen sich aufgrund ihrer Lage oder Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen. In der nachstehenden Zusammenstellung wurden sie als **begünstigtes Agrarland** bezeichnet. Darunter fallen z.B. Flächen für private Grünflächen- oder Freizeitnutzung.

Gesicherte Aussagen über Mittelwerte sind aufgrund der wenigen Kaufverträge nicht möglich, so dass in der folgenden Aufstellung die 2/3-Spannen der gezahlten Kaufpreise unter Berücksichtigung der Kaufpreise der vergangenen Jahre angegeben werden.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m ²]
Landwirtschaftliche Flächen	1,-- bis 4,--
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	0,50 bis 2,50
Begünstigtes Agrarland	5,-- bis 30,--

Informationen über die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen finden Sie in Kapitel 8 „Bodenrichtwerte“.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Allgemeine Marktdaten

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 2015 insgesamt 1.217 Kauffälle über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr (1.458) um 17% gefallen, der Geldumsatz ist um 5% gesunken.

Die Kauffälle können weiter unterteilt werden in

Grundstücke mit	2013		2014		2015	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäusern	657	144,3	779	172,8	619	148,5
Dreifamilienhäusern	44	9,3	42	9,3	48	10,3
Mehrfamilienhäusern	494	161,8	497	177,0	438	151,4
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern	46	84,7	62	62,7	50	97,4
Gewerbe- und Industrieobjekten	62	24,9	49	41,6	41	69,1
Sonstigen Gebäuden	27	5,4	29	6,6	21	14,9

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 619 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (779 Fälle) ein Rückgang um rd. 21%.

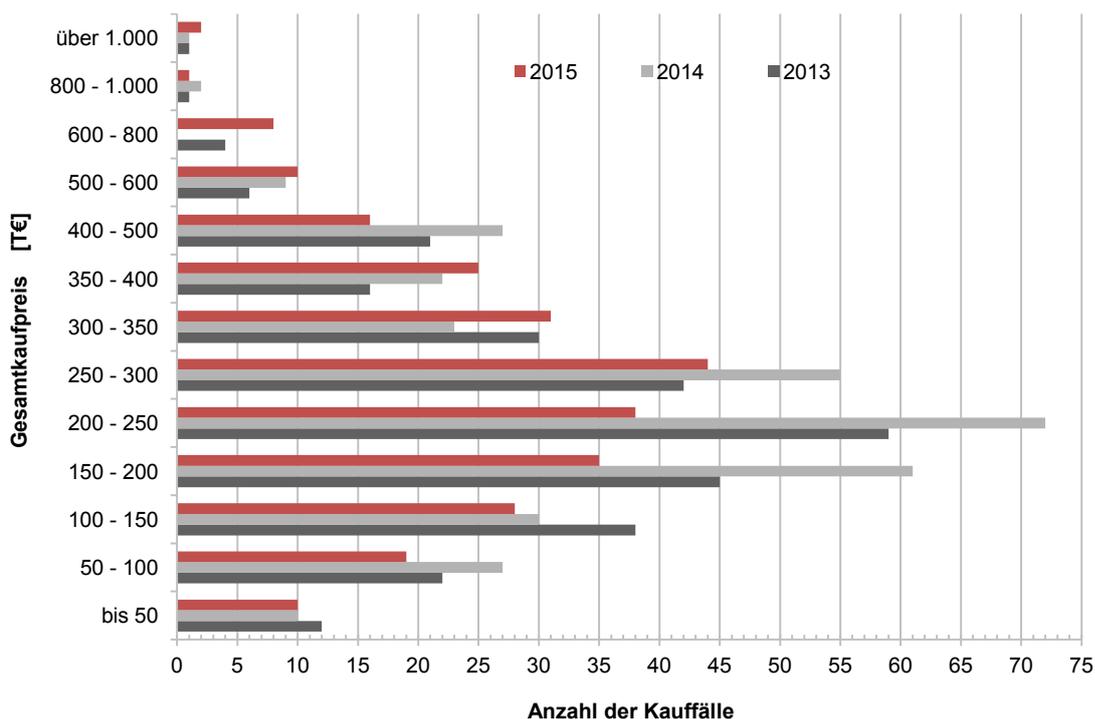
Für die weitere statistische Auswertung wurden diese Kaufverträge unterschieden in:

Grundstücke mit	2013		2014		2015		Veränderung [%]
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	
Freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern	299	73,5	339	85,1	276	74,4	-13 %
Doppelhaushälften	134	27,6	173	37,0	150	35,0	-5 %
Reihenhäusern	224	43,2	267	50,7	193	39,1	-23 %

6.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt standen 276 Kauffälle über freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

Die nachfolgende Grafik zeigt die **Verteilung der Gesamtkaufpreise** auf verschiedene Kaufpreisklassen.



6.2.1.1 Durchschnittspreise

Von den 276 Kauffällen standen nur 116 Kauffälle zur Verfügung, über die die Wohnfläche und das Baujahr bekannt waren.

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

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

Jahr	Baujahr	Gesamtkaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Kauffälle
2015	Neubau	Es standen keine Kaufpreise zur Verfügung.			
	1975-2012	240.000 – 700.000	290 – 1.500	112 – 380	31
	1950-1974	120.000 – 650.000	305 – 2.500	104 – 300	47
	1920-1949	125.000 – 435.000	315 – 2.520	90 – 310	24
	bis 1919	125.000 – 257.000	240 – 1.570	110 – 225	14

6.2.1.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2015 herangezogen. Alle Kaufpreise wurden auf das Jahr 2015 indiziert. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens, der multiplen Regressionsanalyse. Die Analyse ergab, dass die Merkmale *Lage (Bodenrichtwert)*, *Grundstücksfläche* und *Wohnfläche* einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben.

Extremwerte bei den Kaufpreisen und den Variablen Grundstücks- und Wohnfläche wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Auch Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt.

Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R² von 0,53. Das heißt, dass rd. 53 % der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Für die Auswertung standen somit insgesamt 280 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2011 bis 2015	
Lage (Bodenrichtwert)	160,-- €/m ² bis 340,-- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	150 m ² bis 1250 m ²	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen
Gebäudealter	5 bis 65 Jahre	
Gebäudeausstattung	mit Heizung, Bad und WC	mittlere Ausstattung, weniger als 5% der Fälle hatten eine Komfortausstattung; Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden ausgeschlossen
Unterkellerung	voll	weniger als 5% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung
Wohnfläche	80 m ² bis 180 m ²	nach Angaben der Erwerber
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2015, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Vergleichsfaktoren für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Alter	Vergleichsfaktor [€/m ² Wfl.]
5 bis 15 Jahre	2.490,--
16 bis 30 Jahre	2.270,--
31 bis 40 Jahre	1.950,--
41 bis 50 Jahre	1.920,--
51 bis 60 Jahre	1.840,--

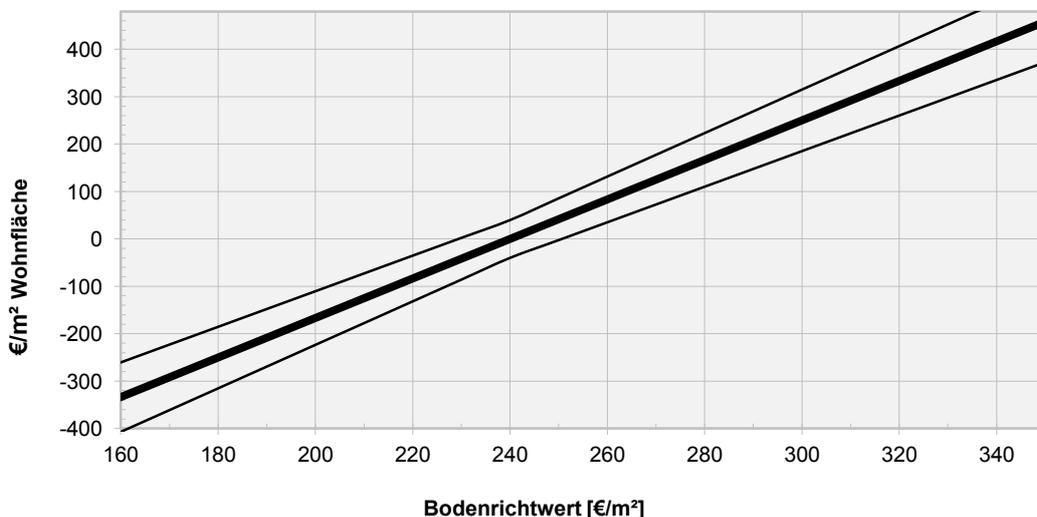
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus = **Normiertes Vergleichsobjekt** mit folgenden Eigenschaften:

Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	240,-- €/m ²
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	750 m ²

Sind **Abweichungen** des zu bewertenden Objektes zum normierten Vergleichsobjekt bzgl. seiner Eigenschaften vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Soweit die Eigenschaften signifikanten Einfluss haben, sind sie in den folgenden Diagrammen dargestellt. Die dargestellten Wertebereiche auf der Abszisse geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Immobilien, deren Eigenschaften innerhalb dieser Wertebereiche liegen.

Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. In einer Bewertung sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu wählen.

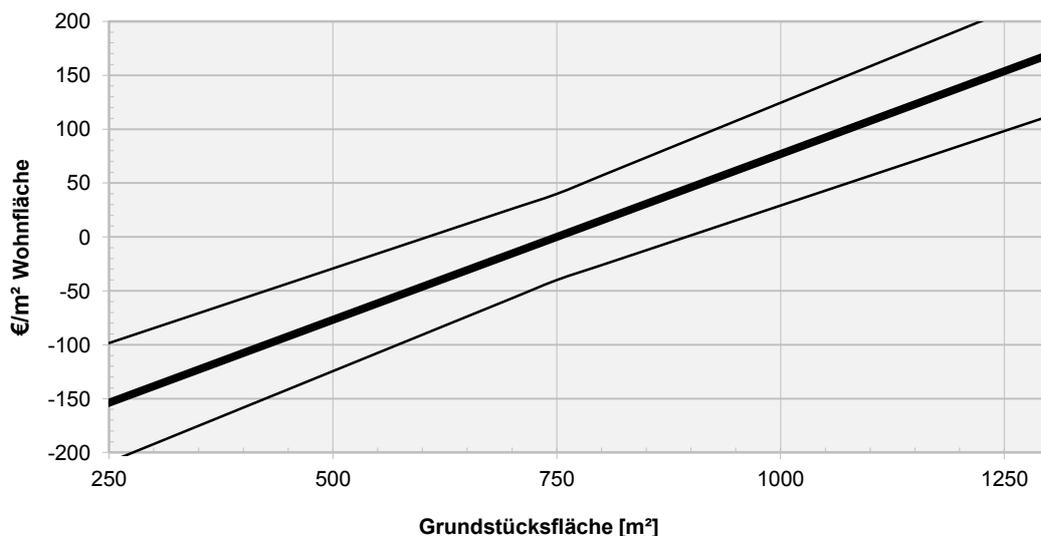
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des normierten Vergleichsobjektes **in Bezug auf den Bodenrichtwert für ein 350 m² bis 650 m² großes Bodenrichtwertgrundstück** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



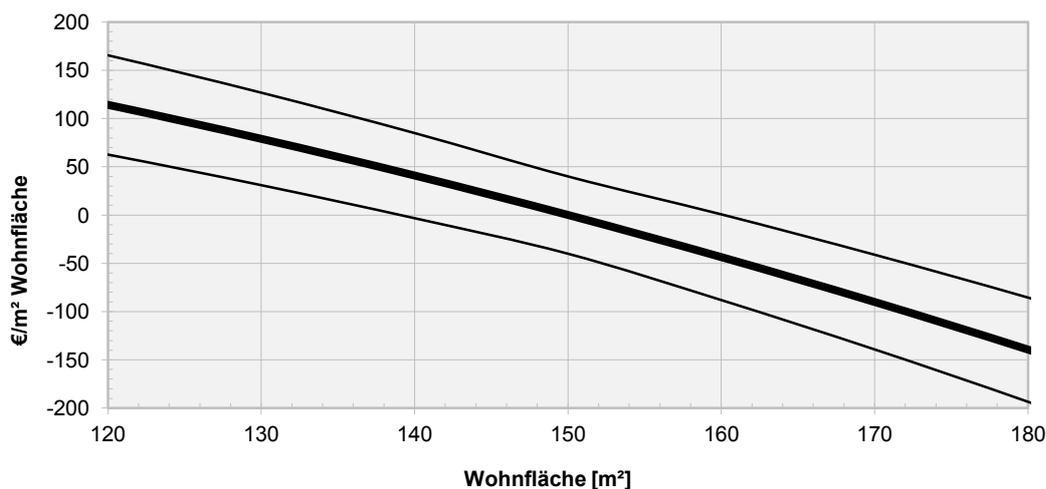
Die Bodenrichtwerte sind im Internet unter www.borisplus.de veröffentlicht. Die Bodenrichtwertdefinition kann in einem weiteren Fenster eingesehen werden. Sollte sich der maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) nicht auf eine Fläche zwischen 350 m² - 650 m² beziehen, muss er umgerechnet werden. Die Umrechnung erfolgt mit nachstehenden Umrechnungsfaktoren:

Fläche des BRW-Grundstücks	
150 m ² - 350 m ²	BRW x 1,00 / 1,14
350 m ² - 650 m ²	BRW x 1,00
650 m ² - 1000 m ²	BRW x 1,00 / 0,91

Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des normierten Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Grundstücksfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des normierten Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Anwendungsbeispiel

Korrekturfaktoren für Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für ein 800 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück	Faktor 1/0,91
Bodenrichtwert für ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück	Faktor 1,00
Bodenrichtwert für ein 250 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück	Faktor 1/1,14

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Bodenrichtwert für ein 800 m² großes Bodenrichtwertgrundstück: 210,-- €/m²
 Alter des Gebäudes: 25 Jahre
 Grundstücksgröße: 500 m²
 Wohnfläche: 130 m²

Ermittlung des Vergleichswertes

Korrektur für Bodenrichtwert (Fläche) 210,-- €/m² x 1/0,91 = 230,-- €/m²

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	2.270,-- €/m ²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Bodenrichtwert	- 40,-- €/m ²	
Korrektur für Wohnfläche	+ 80,-- €/m ²	
Korrektur für Grundstücksgröße	- 80,-- €/m ²	
Angepasster Vergleichsfaktor =	2.230,-- €/m ²	

Vergleichswert = 130 m² x 2.230,-- €/m² = rd. 290.000,-- €



Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** ein Preisniveau ermitteln. Dieses berechnet sich aus dem Vergleichsfaktor unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge. Grundlage der Zu- bzw. Abschläge ist der Mittelwert (fettgedruckte Linie) ohne sachverständige Einschätzung.

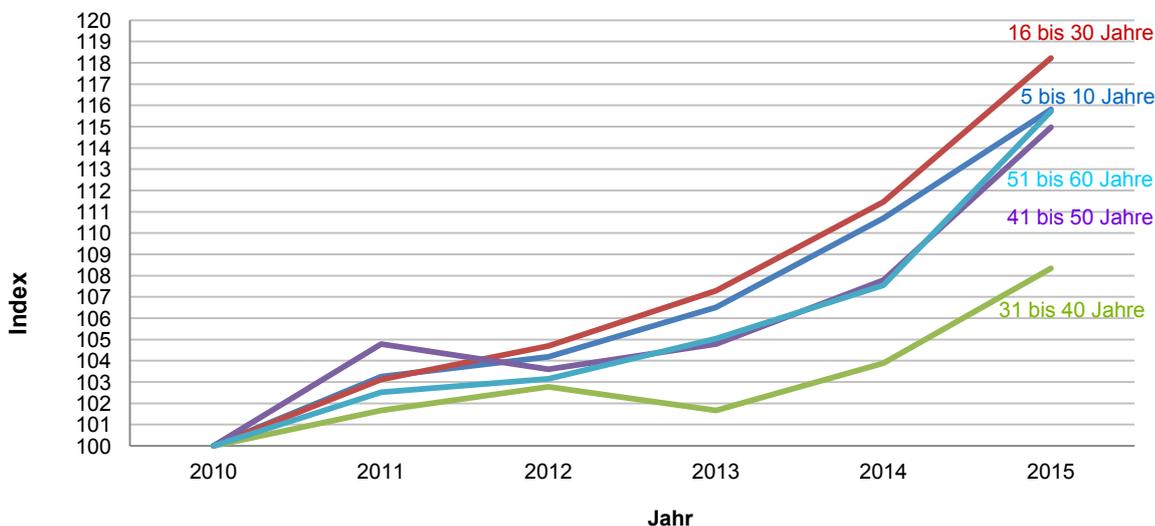
http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/ga_wuppertal_immo_preis_agent.php

6.2.1.3 Preisindex

Die Indexreihen wurden aus den Vergleichsfaktoren (siehe Kapitel 6.2.1.2) für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf ein normiertes freistehendes Einfamilienhaus bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Index für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Basisjahr 2010 = 100)

Jahr	Alter				
	5 bis 15 Jahre	16 bis 30 Jahre	31 bis 40 Jahre	41 bis 50 Jahre	51 bis 60 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



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

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus
Ausstattungs-kategorie	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	150 m ²
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	750 m ²
Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	240,-- €/m ²

6.2.1.4 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit auf den Verkehrswert anzupassen.

Die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal wurden gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV grundsätzlich auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) vom 16.06.2015 abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Sachwertmodell, nach dem die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.1. beschrieben ist.

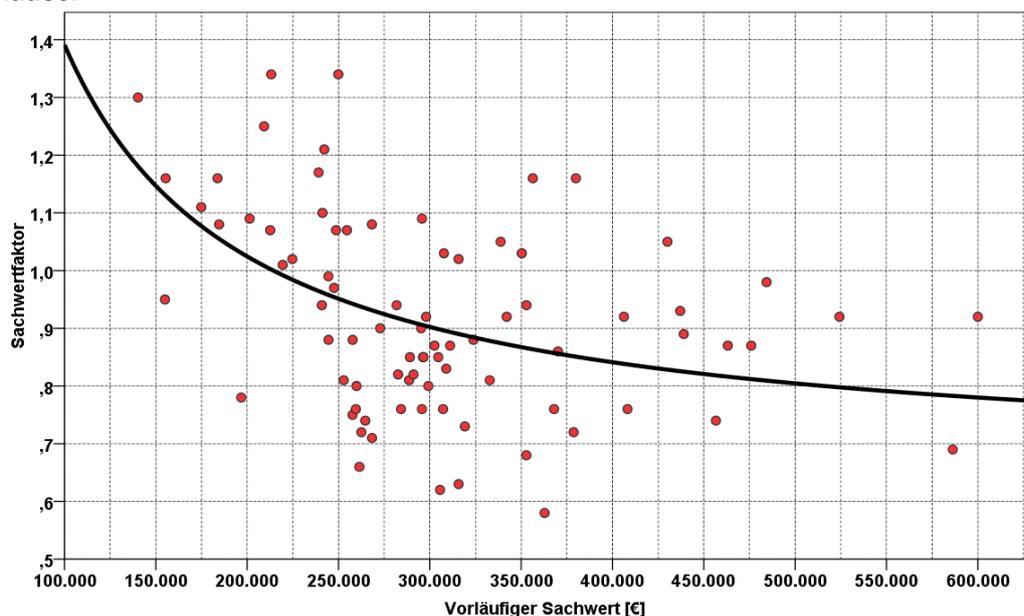
Merkmale der Referenzimmobilien

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

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Kaufpreise aus den Jahren 2014 und 2015
- Anzahl der Kaufpreise: 86
- Wohnlage: alle, außer sehr gute Wohnlagen
- Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC
- voll- bzw. teilunterkellert
- keine Neubauten
- keine Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf
- bekannte Baumängel bzw. –schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden im Kaufpreis berücksichtigt.
- keine Garagen außerhalb des Gebäudes, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen vorhanden.

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

Streudiagramm der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch nach untersucht. Der funktionale Zusammenhang wird am besten durch eine logarithmische Funktion beschrieben.

In der Statistik steht das R^2 für die Güte einer Regressionsgleichung. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt werden kann.

Für die gerechnete logarithmische Funktion ergibt sich ein R^2 von 0,202. Das heißt, dass lediglich rd. 20,2 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" durch den "Sachwertfaktor" erklärt werden kann. Anders formuliert: 79,8 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" wird nicht durch diese Funktion erklärt. Auf Grund dieses geringen Signifikanzniveaus wurden statistische Untersuchungen über weitere Abhängigkeiten (z.B. Bodenwert, Alter) durchgeführt, jedoch keine weiteren signifikanten Abhängigkeiten festgestellt.

Im Einzelfall muss der Sachwertfaktor sachverständig gewählt werden. Dabei kann das Streudiagramm als Grundlage dienen.

Die statistische Auswertung ergab folgende **Sachwertfaktoren**:

Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser	
Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
200 000,--	1,02
225 000,--	0,98
250 000,--	0,95
275 000,--	0,92
300 000,--	0,90
325 000,--	0,88
350 000,--	0,87
375 000,--	0,85
400 000,--	0,84
425 000,--	0,83
450 000,--	0,82
475 000,--	0,81
500 000,--	0,80

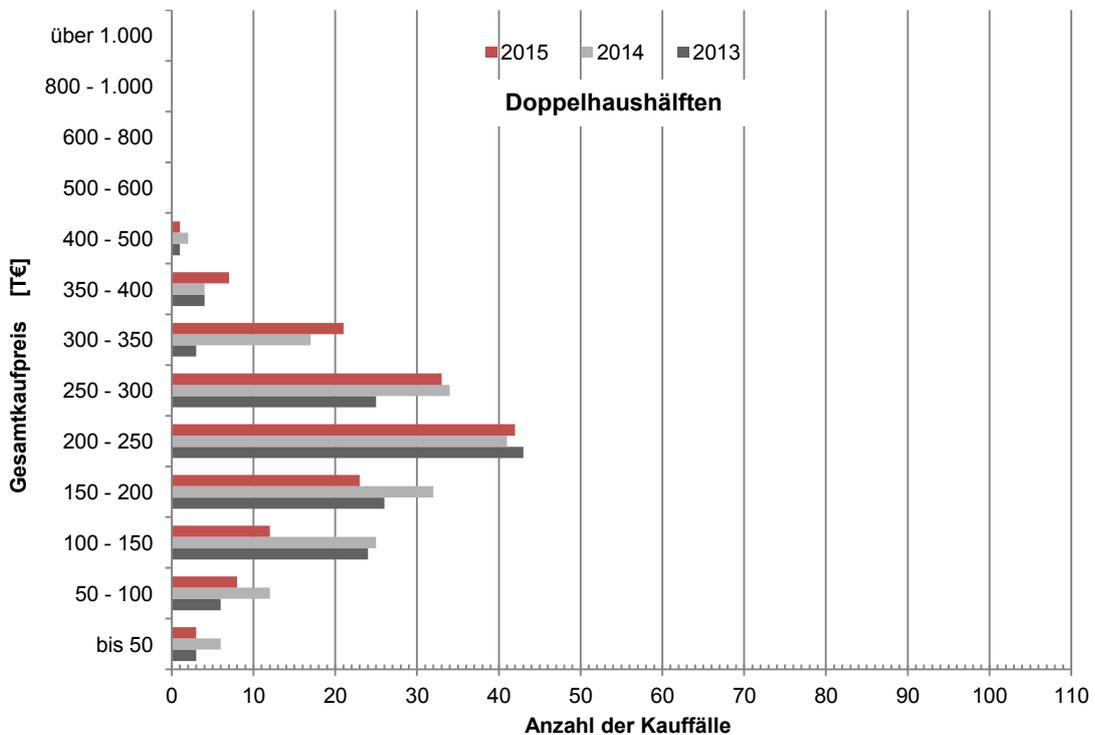
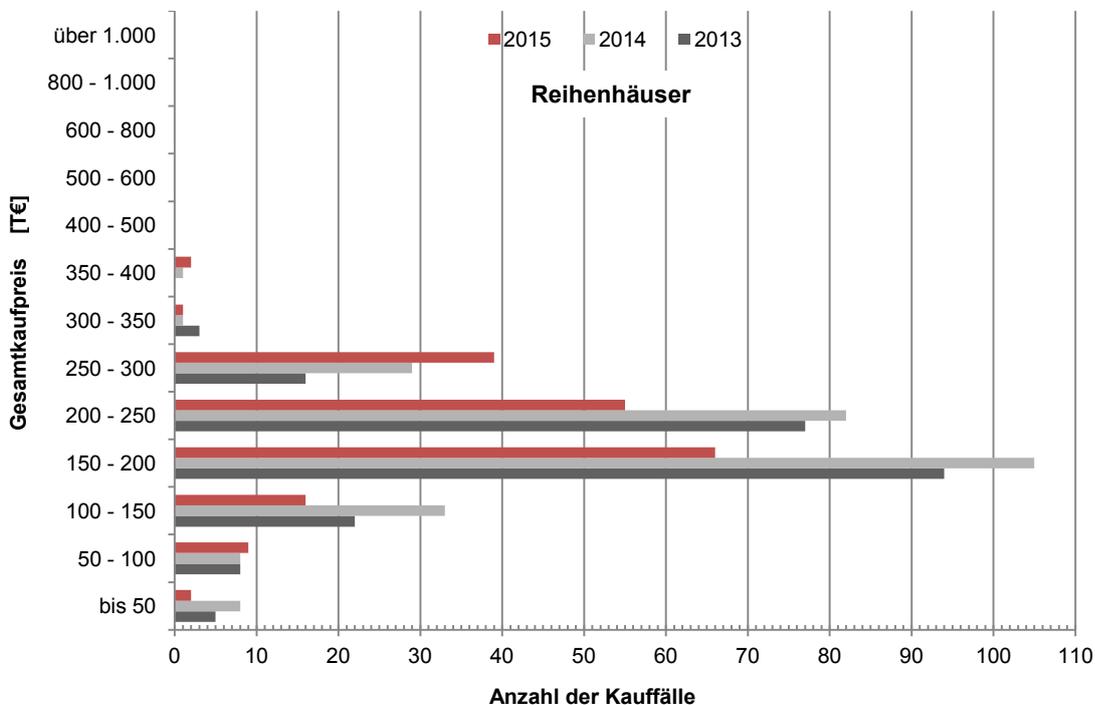
Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Sachwert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe Anlage 12.1.1). Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind die Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

6.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.2.2.1 Durchschnittspreise

Insgesamt standen 193 Kauffälle über Reihenhäuser und 150 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung.

Die nachfolgende Grafik zeigt die **Verteilung der Gesamtkaufpreise** auf verschiedene Kaufpreisklassen.



6.2.2.1.1 Neubauten

Reihenhäuser

Insgesamt wurden 28 Kauffälle über Grundstücke mit **neugebauten Reihenhäusern** registriert. 19 Reihenhäuser waren voll unterkellert.

Die durchschnittlichen Kaufpreise in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf voll unterkellerte Reihenhäuser einschließlich Bodenwert. Im Jahr 2015 bewegte sich die tatsächliche Preisspanne zwischen **273 000,-- € und 299 000,-- €**.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
2006	22	220 000,--	125	210
2007	19	225 000,--	125	245
2008	11	220 000,--	120	250
2009	21	250 000,--	135	260
2010	34	245 000,--	135	245
2011	10	255 000,--	135	245
2012	20	250 000,--	135	265
2013	3	245 000,--	135	235
2014	4 *	270 000,--	115	240
2015	19 *	283 000,--	129	242

* Alle Kauffälle lagen in einem Baugebiet eines Anbieters.

Im Baugebiet *Bergisches Plateau* wurden 9 nicht unterkellerte Reihenhäuser zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 247 000,-- € verkauft (Wohnfläche Ø 132 m², Grundstücksgröße Ø 306 m²). Die Preisspanne bewegte sich zwischen 203 000,-- € und 284 000,-- €. Darüber hinaus standen 8 Kaufpreise für neugebaute **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** zur Verfügung, im Vorjahr waren es 26 Verträge. Die Reihenhäuser liegen im Wesentlichen in den Baugebieten Schulweg und Bergisches Plateau. Die Preisspanne bewegte sich zwischen 153 000,-- € und 240 000,-- €.

Doppelhaushälften

Es wurden insgesamt 22 Kauffälle aus 2 verschiedenen Neubaugebieten registriert. In 15 Fällen waren die Gebäude voll unterkellert.

Die in der Tabelle angegebenen Kaufpreise beziehen sich auf voll unterkellerte Doppelhaushälften einschließlich Bodenwert. Im Jahr 2015 bewegte sich die tatsächliche Preisspanne zwischen **275 000,-- € und 325 000,-- €**.

Jahr	n	Kaufpreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
2009	31	275 000,--	135	320
2010	39	275 000,--	130	305
2011	40	280 000,--	140	285
2012	15	265 000,--	135	310
2013	6	280 000,--	125	330
2014	13	305 000,--	125	320
2015	15	305 000,--	130	275

Im Baugebiet *Bergisches Plateau* wurden 7 nicht unterkellerte Doppelhaushälften zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 270 000,-- € verkauft (Preisspanne 260 000,-- € bis 295 000,-- €, Wohnfläche Ø 137 m², Grundstücksgröße Ø 320 m²).

6.2.2.1.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 165 Kauffällen nur 88 Kaufpreise für Reihenhäuser zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **100 000,-- € und 315 000,-- €**. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
2009	73	185 000,--	125	260
2010	66	185 000,--	125	295
2011	74	185 000,--	120	270
2012	76	190 000,--	125	255
2013	75	205 000,--	130	235
2014	73	195 000,--	125	280
2015	88	200 000,--	130	275

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie standen von insgesamt 128 Kauffällen nur 61 Kaufpreise für Doppelhaushälften zur Verfügung, von denen die Wohnfläche bekannt ist. Die Preisspanne bewegt sich zwischen **100 000,-- € und 380 000,-- €**. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

Jahr	n	Durchschnittspreis Ø [€]	Wohnfläche Ø [m ²]	Grundstücksgröße Ø [m ²]
2009	39	205 000,--	130	395
2010	35	210 000,--	135	450
2011	39	210 000,--	135	415
2012	31	215 000,--	135	350
2013	35	205 000,--	135	390
2014	37	210 000,--	140	400
2015	61	230 000,--	135	400

6.2.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung von Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurden Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2015 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse), in dem die Merkmale *Lage (Bodenrichtwert)*, *Grundstücks- und Wohnfläche* in Bezug auf ihren Einfluss auf den Kaufpreis untersucht wurden.

Für die Auswertung standen 512 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2011 bis 2015	
Lage (Bodenrichtwert)	160,-- €/m ² bis 360,-- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	150 m ² bis 600 m ²	bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen)
Gebäudealter	4 bis 65 Jahre	
Gebäudeausstattung	mit Heizung, Bad und WC	Mittlere Ausstattung; weniger als 5% der Fälle hatten eine Komfortausstattung; Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden ausgeschlossen
Unterkellerung	voll	weniger als 5% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung
Wohnfläche	80 m ² bis 170 m ²	
Garage		sofern vorhanden, im Preis enthalten

Extremwerte bei den Kaufpreisen und den Variablen Grundstücks- und Wohnfläche wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2015, die den Wert der baulichen Anlagen (incl. Garage) und den Wert des Grund und Bodens beinhalten.

Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R² von 0,44. Das heißt, dass rd. 44% der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Gebäudetyp \ Alter	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
	Vergleichsfaktor [€/m ² Wfl.]		
5 bis 10 Jahre	2.200	2.090	2.120
11 bis 20 Jahre	2.140	2.040	2.070
21 bis 30 Jahre	1.990	1.890	1.920
31 bis 40 Jahre	1.860	1.750	1.780
41 bis 65 Jahre	1.770	1.660	1.690

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften = **Normiertes Vergleichsobjekt** mit folgenden **Eigenschaften**:

Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	240,-- €/m ²
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	300 m ²

Sind Abweichungen des zu bewertenden Objektes zum normierten Vergleichsobjekt bzgl. seiner Eigenschaften vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Soweit die Eigenschaften signifikanten Einfluss haben, sind sie in den folgenden Diagrammen dargestellt. Die dargestellten Wertebereiche auf der Abszisse geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Immobilien, deren Eigenschaften innerhalb dieser Wertebereiche liegen.

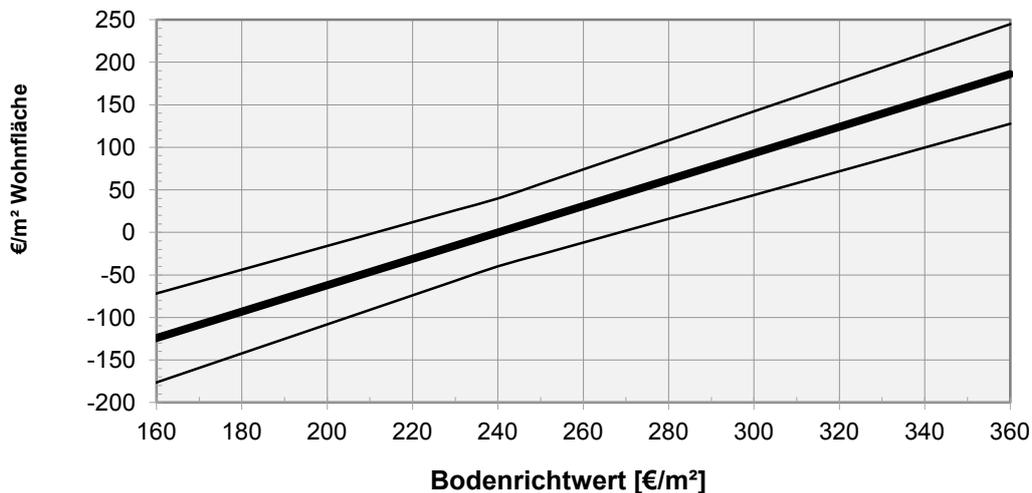
Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind durch die fettgedruckte Linie gekennzeichnet. In einer Bewertung sind die Zu- und Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu wählen.



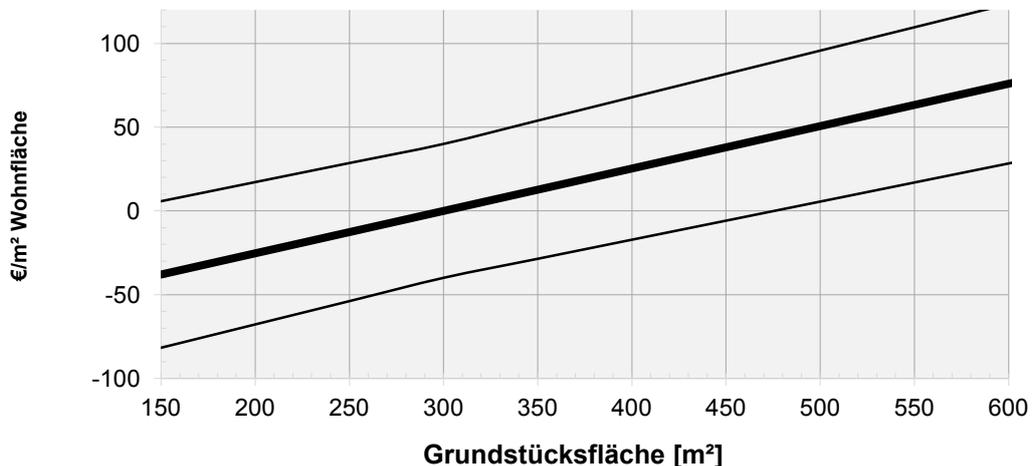
Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** ein Preisniveau ermitteln. Dieses berechnet sich aus dem Vergleichsfaktor unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge. Grundlage der Zu- bzw. Abschläge ist der Mittelwert (fettgedruckte Linie) ohne sachverständige Einschätzung.

http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/ga_wuppertal_immo_preis_agent.php

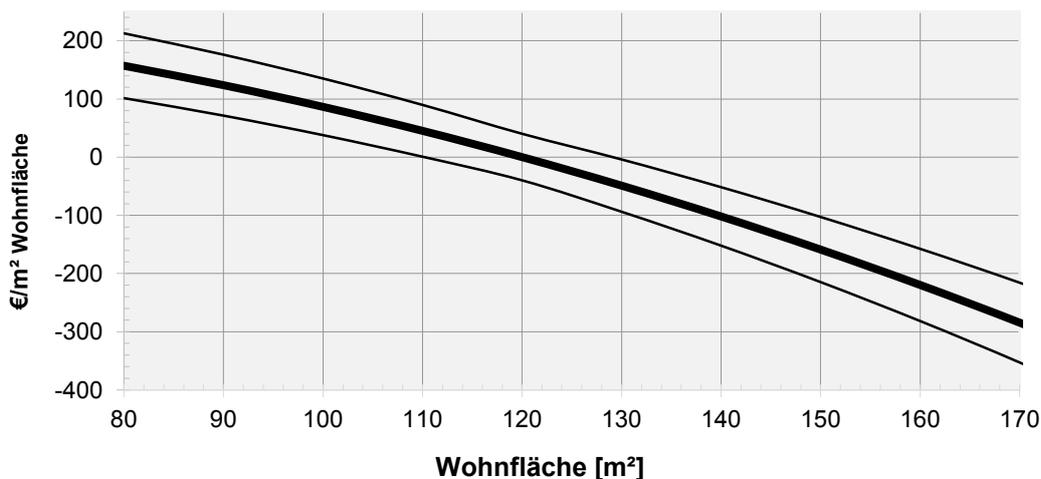
Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des normierten Vergleichsobjektes **in Bezug auf den Bodenrichtwert** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des normierten Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Grundstücksfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Abweichungen im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des normierten Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Wohnfläche** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Die Bodenrichtwerte sind im Internet unter www.borisplus.de veröffentlicht. Die Bodenrichtwertdefinition kann in einem weiteren Fenster eingesehen werden. Sollte sich der maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) nicht auf eine Fläche zwischen 350 m² - 650 m² beziehen, muss er umgerechnet werden. Die Umrechnung erfolgt mit nachstehenden Umrechnungsfaktoren:

Fläche des BRW-Grundstücks	
150 m ² - 350 m ²	BRW x 1,00 / 1,14
350 m ² - 650 m ²	BRW x 1,00
650 m ² - 1000 m ²	BRW x 1,00 / 0,91

Anwendungsbeispiel

Eigenschaften Bewertungsobjekt

Gebäudetyp: Doppelhaushälfte
 Bodenrichtwert: 260,-- €/m² (Bodenrichtwertgrundstück: 150-350 m²)
 Alter des Gebäudes: 25 Jahre
 Grundstücksgröße: 250 m²
 Wohnfläche: 110 m²

Ermittlung des Vergleichswertes

Korrektur Bodenrichtwert: 260,-- €/m² x 1/1,14 = 230,-- €/m²

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.990,-- €/m ²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Wohnfläche	+ 40,-- €/m ²	
Korrektur für Grundstücksfläche	- 10,-- €/m ²	
Korrektur für Bodenrichtwert	- 20,-- €/m ²	
Angepasster Vergleichsfaktor =	<u>2.000,-- €/m²</u>	

Vergleichswert = 110 m² x 2.000,-- €/m² = rd. 220.000,-- €

6.2.2.3 Preisindex

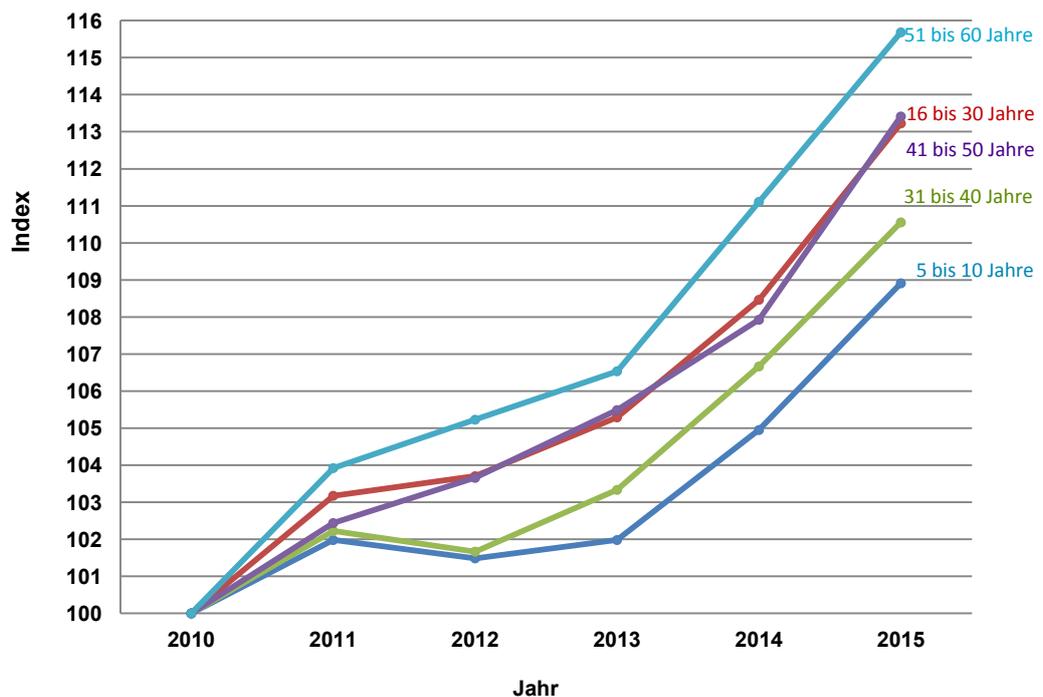
Die Indexreihen wurden aus den Vergleichsfaktoren (siehe Kapitel 6.2.1.2) für weiterverkaufte Doppelhaushälften, Reihenend- und -mittelhäuser ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf eine genormte Doppelhaushälfte bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

Index für Doppelhaushälften / Reihenhäuser (Basisjahr 2010 = 100)

Jahr	Alter				
	5 bis 10 Jahre	11 bis 20 Jahre	21 bis 30 Jahre	31 bis 40 Jahre	41 bis 65 Jahre
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

Die Indexreihen beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ausstattungsklasse	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Wohnfläche	120 m ²
Unterkellerung	voll
Grundstücksfläche	300 m ²
Lagewert (Bodenrichtwert, bezogen auf ein 500 m ² großes Bodenrichtwertgrundstück)	240,-- €/m ²



6.2.2.4 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit auf den Verkehrswert anzupassen.

Die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal wurden gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV grundsätzlich auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) vom 16.06.2015 abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Sachwertmodell, nach dem die Sachwertfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.1. beschrieben ist.

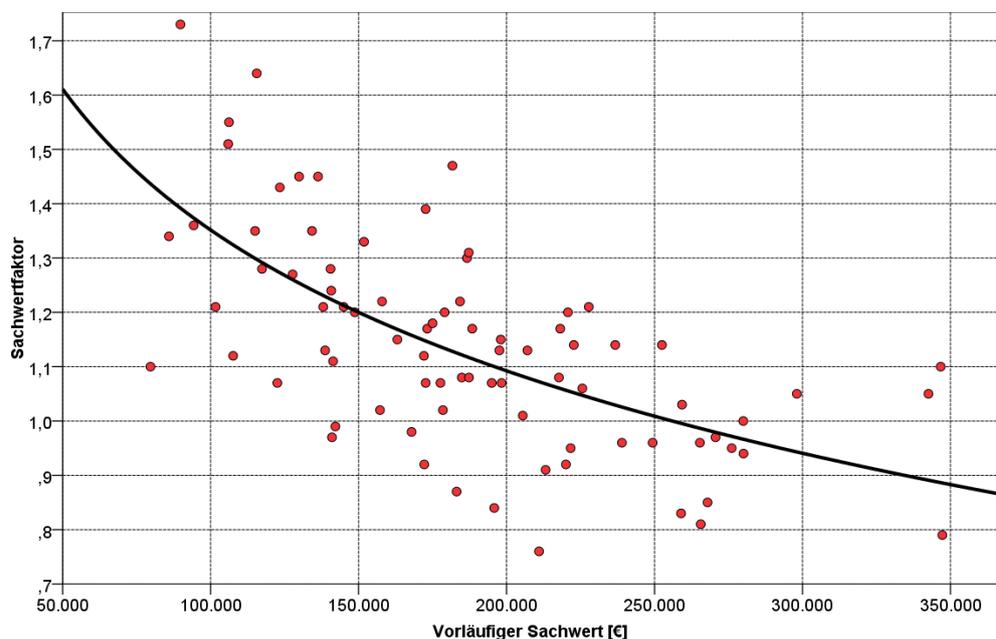
Merkmale der Referenzimmobilien

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

- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Kaufpreise aus den Jahr 2015
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge: 84
- Wohnlage: alle, außer den sehr guten Lagen
- Ausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC
- voll- bzw. teilunterkellert
- keine Neubauten
- Gebäude hatten keinen hohen Modernisierungsbedarf
- keine Baumängel bzw. –schäden (Information vom Käufer)
- keine Garagen außerhalb des Gebäudes, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen vorhanden.

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

Streudiagramm: Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Die statistische Untersuchung ergab folgende Sachwertfaktoren:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Sachwert [€]	Sachwertfaktor
100 000,--	1,35
125 000,--	1,27
150 000,--	1,20
175 000,--	1,14
200 000,--	1,09
225 000,--	1,05
250 000,--	1,01
275 000,--	0,97
300 000,--	0,94

Die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert wurde statistisch untersucht. Der funktionale Zusammenhang wird am besten durch eine logarithmische Funktion beschrieben.

In der Statistik steht das R^2 für die Güte einer Regressionsgleichung. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt werden kann.

Für die gerechnete logarithmische Funktion ergibt sich ein R^2 von 0,41. Das heißt, dass lediglich rd. 41 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" durch den "Sachwertfaktor" erklärt werden kann. Anders formuliert: 59 % der Varianz des "vorläufigen Sachwertes" wird nicht durch diese Funktion erklärt.

Im Einzelfall muss der Sachwertfaktor sachverständig gewählt werden. Dabei kann das Streudiagramm als Grundlage dienen.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Sachwertfaktoren nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Sachwert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Sachwerte angewandt hat (siehe Anlage 12.1.1). Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind die Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen anzupassen.

6.3 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

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

Für alle drei Gruppen konnten jeweils getrennt Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren abgeleitet werden. Zusätzlich konnten für Mehrfamilienhäuser, die keinen Gewerbeanteil haben, auch Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche ermittelt werden. Diese dienen der Orientierung und sind keine sonstigen zur Wertemittlung erforderlichen Daten gem. § 193 (5) BauGB.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 438 Kauffälle über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Geschäftsstelle registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rd. 12 %. Der Geldumsatz betrug 151 Millionen Euro. Er ist damit gegenüber dem Jahr 2014 um 14% gesunken.

6.3.1 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil

6.3.1.1 Mehrfamilienhäuser mit Vollvermietung

6.3.1.1.1 Merkmale des Teilmarktes

Von den insgesamt 438 registrierten Kauffällen standen aufgrund fehlender Informationen wie z. B. Wohnfläche, Ausstattung, Mieten (diese Informationen sind nicht Inhalt der Kaufverträge) nur 80 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die folgenden Durchschnittspreise berechnet wurden.

Diese Mehrfamilienhäuser hatten folgende Merkmale:

- 0% gewerblicher Anteil
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- Rohertrag kann Erträge von Garagen enthalten
- 2015: ca. 36 % der Gebäude der Baujahresgruppe bis 1948 mit Denkmalschutz

6.3.1.1.2 Durchschnittspreise

Baujahr	Ausstattung der Wohnungen	2013	2014	2015	Minimum	Maximum	Stdbw.
		Mittelwerte					
		[€/m ² Wohnfläche]			[€/m ² Wohnfläche]		
		(n)					
bis 1948	mit Heizung, Bad/WC	550 (28)	560 (31)	620 (36)	375	810	± 108
1949-1965	mit Heizung, Bad/WC	640 (29)	620 (28)	670 (33)	375	985	± 124
1966-1978	mit Heizung, Bad/WC	760 (4)	750 (6)	725 (8)	455	1140	± 206
1979 bis heute	mit Heizung, Bad/WC	---	---	1020 ^{*1} (3)	935	1070	± 75

*1 Die Angabe bezieht sich auf Gebäude der Baujahre 1989 bis 1995.

Die Mittelwerte sind durchschnittliche Werte je m²-Wohnfläche einschließlich Bodenwert und Außenanlagen. Bei den angegebenen Minimum- und Maximumwerten handelt es sich um tatsächliche Kaufpreise der Datenmenge, aus der der Mittelwert errechnet wurde. Die geklammerten Werte geben die Anzahl der Kaufpreise der Datenmenge an, aus der der jeweilige Mittelwert ermittelt wurde. Die Standardabweichung (Stdabw.) ist ein Maß für die Streuung der Werte um ihren Mittelwert.

6.3.1.1.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

Baujahr bis 1948		Mittel	Spanne
Liegenschaftszinssatz		5,9	3,8 – 8,4
Ertragsfaktor		10,2	7,2 – 13,3
Referenzgrundstücke	Anzahl	35	
	Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC	
	Miete [€/m ² Wfl.]	5,00	4,30 – 5,80
	Restnutzungsdauer [Jahre]	34	29 - 46
	Wohnfläche [m ²]	455	250 - 715
	Anzahl der Wohneinheiten	7	4 - 12
	Bodenrichtwert [€/m ²]	195	170 - 255
Baujahr 1949-1978		Mittel	Spanne
Liegenschaftszinssatz		6,2	3,9 – 10,9
Ertragsfaktor		10,5	6,6 – 16,7
Referenzgrundstücke	Anzahl	37	
	Ausstattung	mit Heizung, Bad, WC	
	Miete [€/m ² Wfl.]	5,30	4,30 - 6,35
	Restnutzungsdauer [Jahre]	42	30 - 61
	Wohnfläche [m ²]	495	260 - 930
	Anzahl der Wohneinheiten	8	4 - 13
	Bodenrichtwert [€/m ²]	195	140 - 265

Für die Baujahresklasse 1979 bis heute liegen nur 3 Kaufpreise incl. Mieten und Ausstattungsmerkmalen vor. Daher sind statistische Angaben nicht zielführend.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 12.1.2).

6.3.1.2 Mehrfamilienhäuser mit Leerstand bzw. unterschiedlicher Ausstattung

6.3.1.2.1 Merkmale des Teilmarktes

Im Jahr 2015 standen 42 Kauffälle über Mehrfamilienhäuser mit den folgenden Merkmalen zur Verfügung:

- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbenutzung
- mindestens 4 Wohneinheiten
- tlw. Modernisierungs- oder Renovierungsstau
- Baujahresgruppe bis 1948: ca. 40 % denkmalgeschützte Gebäude

6.3.1.2.2 Durchschnittspreise

Merkmal	Baujahr	Tatsächliche Preisspanne	Anzahl der Kauffälle
		[€/m ² Wohnfläche]	
Überwiegender Leerstand	bis 1948	275,-- bis 990,--	25
	1949-1965	475,-- bis 935,--	5
Unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes (mit oder ohne Heizung)	bis 1948	390,-- bis 705,--	9
	1949-1965	445,-- bis 615,--	3

6.3.2 Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 0 bis 20 %

Für den Grundstücksmarktbericht NRW müssen dem Oberen Gutachterausschuss jährlich die sog. *Erforderlichen Daten*, so auch die Liegenschaftszinssätze weitergeleitet werden. Die Auswertungskriterien für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser schreiben vor, diesen Teilmarkt einzuteilen in Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % und in Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil zwischen 20 % und 60 %. Daher werden an dieser Stelle die Ergebnisse für Wuppertal veröffentlicht.

6.3.2.1 Merkmale des Teilmarktes

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

- max. 20% gewerblicher Anteil (in Bezug auf den Rohertrag)
- mindestens 4 Wohneinheiten
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein
- Kaufpreise aus den Jahren 2014 und 2015

6.3.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.2. beschrieben ist.

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser max. 20% Gewerbe- anteil	2012/13		2013/14		2014/2015	
	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne
Liegenschafts- zinssatz	6,5	3,8 - 8,9	6,5	3,6 - 9,6	6,4	3,6 - 9,5
Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche]	5,15	4,00 - 7,00	5,10	4,10 - 6,70	5,12	4,10 - 7,55
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	24 - 76	39	25 - 69	37	25 - 61
Wohn-/Nutzfläche [m ²] ^{*1}	468	253 - 1472	492	231 - 1472	462	220 - 930
Anzahl d. Wohnein- heiten ^{*1}	7	4 - 26	8	4 - 26	7	3 - 14
Bodenrichtwert [€/m ²]	195	150 - 300	195	140 - 270	190	140 - 265
Anzahl der Fälle	112		129		122	

^{*1} Die Angaben beziehen sich auf ein Gebäude.

In beiden Jahren 2014 und 2015 waren 106 der 122 Kauffälle Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil. Aus den 16 Fällen, die aus Mehrfamilienhäusern mit einem max. 20% gewerblichen Anteil bestanden, ergab sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 7,0.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 12.1.2).

Einflussfaktoren auf Liegenschaftszinssätze

Über eine multiple Regression wurden Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2015 auf die den Liegenschaftszinssatz beeinflussenden Faktoren untersucht. Grundlage der Auswertung sind Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20%. Insgesamt standen 321 Kaufpreise zur Verfügung.

Ein signifikanter Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz konnte nur für die Wohnlage innerhalb des Stadtgebietes statistisch nachgewiesen werden.

Der Einfluss der Lage der in die statistische Auswertung eingegangenen Mehrfamilienhäuser wurde mit Hilfe der Bodenrichtwerte untersucht. Die auf eine Geschossflächenzahl von 1,1 umgerechneten Bodenrichtwerte lagen zwischen 140 €/m² und 265 €/m²

(im Mittel bei 180 €/m²). Gesuchte, attraktive Lagen, d.h. Lagen mit einem höheren Bodenrichtwert, wiesen ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz auf, wohingegen der Liegenschaftszinssatz in Lagen, die weniger nachgefragt sind, höher war. Bei Bodenrichtwertunterschieden von rd. 30 €/m² verändert sich der Liegenschaftszinssatz um ca. 0,5%.

Folgende Gebäudeeigenschaften hatten in Wuppertal keinen signifikanten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz:

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

6.3.2.3 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies ist vorwiegend bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken der Fall. Da dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen von Geschäftsgrundstücken vorlag, für die Nutzflächen und Ausstattungsmerkmale bekannt waren, konnten nur Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude ermittelt werden.

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben ist.

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser max. 20% Gewerbeanteil	2012/13		2013/14		2014/2015	
	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne
Ertragsfaktor	10,2	6,5 – 14,5	10,0	6,5 – 16,0	10,0	6,4 – 16,0
Anzahl der Fälle	114		129		122	

6.3.3 Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 20 bis 60 %

6.3.3.1 Merkmale des Teilmarktes

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

- 20% - 60 %iger gewerblicher Anteil (in Bezug auf den Rohertrag)
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein

6.3.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ab-

leitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.2. beschrieben ist.

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser 20 bis 60 % * ¹	2012/13		2013/14		2014/2015	
	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz	8,0	6,2 – 10,4	7,7	5,9 – 10,0	6,9	5,4 – 9,0
Miete [€/m ² Wohn- u. Nutzfläche]	5,70	4,10 - 7,95	5,80	4,25 – 7,70	5,50	3,88 – 7,24
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	38 - 56	42	25 - 65	37	25 - 57
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	647	320 - 1560	708	350 - 1565	761	413 - 1145
Gewerblicher Anteil [%]	36	21 - 57	37	21 - 59	37	21 - 60
Anzahl der Einheiten	9	3 - 17	9	6 - 17	8	5 - 14
Anzahl der Fälle	17		17		17	

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 12.1.2).

Einflussfaktoren auf Liegenschaftszinssätze

Für Mehrfamilienhäuser mit einem 20% - 60 %igen gewerblichen Anteil konnten keine Einflussfaktoren untersucht werden.

6.3.3.3 Ertragsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben ist.

Gebäudeart Mehrfamilienhäuser 20 bis 60 % * ¹	2012/13		2013/14		2014/2015	
	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne	Mittelwert	tats. Spanne
Ertragsfaktoren	9,2	6,7 - 11,6	9,3	7,0 – 11,2	9,8	7,5 – 13,6
Anzahl der Fälle	17		17		17	

*¹ Die gemischt genutzten Gebäude haben im Durchschnitt einen gewerblichen Anteil in Bezug auf den Jahresrohertrag in Höhe von rd. 37%.

6.4 Dreifamilienhäuser

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

- eher Typ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Eigennutzung mit einer vermieteten Wohnung
- eher Typ Mehrfamilienhaus mit drei Mietwohnungen

6.4.1 Merkmale des Teilmarktes

Eine Untersuchung des Teilmarktes der Dreifamilienhäuser ergab, dass im Jahr 2015 48 Dreifamilienhäuser verkauft wurden. Diese variierten sehr stark in ihrer Ausstattung und ihrer zu erwartenden Nutzung. Teilweise standen diese Objekte zum Verkaufszeitpunkt komplett leer oder es war nur eine Wohnung im Gebäude vermietet. Möglicherweise sollen diese Objekte einer anderen Nutzung (nämlich als Ein- oder Zweifamilienhaus) zugeführt werden.

6.4.2 Durchschnittspreise

Die folgenden Durchschnittspreise wurden aus Kaufpreisen aus den Jahren 2014 und 2015 abgeleitet.

	2012/2013	2013/2014	2014/2015
	Tatsächliche Spanne		
Durchschnittspreis [€/m ² Wfl.]	310,-- bis 1410,--	310,-- bis 1510,--	470,-- bis 1510,--
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	155 bis 370	155 bis 360	130 bis 360
Anzahl	44	31	24

6.4.3 Liegenschaftszinssatz, Ertragsfaktor

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.2. und 12.1.3 beschrieben ist.

	2012/2013	2013/2014	2014/2015
	Tatsächliche Spanne		
Liegenschaftszinssatz [%]	3,3 bis 5,8	3,0 bis 5,8	3,1 bis 5,6
Ertragsfaktor	10,7 bis 18,9	9,5 bis 19,3	9,5 bis 18,5
Durchschnittspreis [€/m ² Wfl.]	580,-- bis 1290,--	490,-- bis 1320,--	490,-- bis 1410,--
Miete [€/m ² Wohnfläche]	4,50 bis 5,90	4,30 bis 5,85	4,30 bis 6,75
Restnutzungsdauer [Jahre]	40 bis 51	27 bis 46	27 - 50
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	175 bis 270	175 bis 270	200 bis 315
Anzahl	8	7	5

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 12.1.2).

6.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die mit Gebäuden für eine überwiegend „höherwertige gewerbliche“ (tertiäre) Nutzung bebaut sind. Zu dieser Kategorie gehören Gebäude mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung.

Die Anzahl der in der Geschäftsstelle registrierten Kauffälle für diese Objekte betrug im Jahr 2015 insgesamt 50 (2014: 62). Der Geldumsatz mit 97 Mio. € ist gegenüber 2014 (63 Mio. €) deutlich gestiegen.

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.

6.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die ausschließlich mit Gebäuden für eine „klassische“ gewerbliche und industrielle (sekundäre) Nutzung bebaut sind.

Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle für diese Objekte betrug im Jahr 2015 insgesamt 41 (2014: 49). Der Geldumsatz mit 69 Mio. € (2014: 42 Mio. €) ist deutlich gestiegen.

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.

7. 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.

7.1 Allgemeine Marktdaten

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 1.754 Kauffälle über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1.944 Kauffällen sind die Vertragszahlen damit um rd. 10 % gesunken.

Es wurden 76 neu gebaute Eigentumswohnungen, 1.630 wiederverkaufte Eigentumswohnungen und 48 umgewandelte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert.

Umgewandelte Eigentumswohnungen sind ehemalige Mietwohnungen, die vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. In diese Kategorie fallen nur die Kauffälle über Wohnungseigentum, die nach der Umwandlung erstmals im Jahr 2015 verkauft worden sind. Aufgrund der geringen Fallzahlen wird der Teilmarkt der umgewandelten Eigentumswohnungen nicht mehr gesondert ausgewertet.

215 Kauffälle betrafen Objekte des Teileigentums. Das ist gegenüber dem Vorjahr (243 Kauffälle) ein Rückgang um 12%.

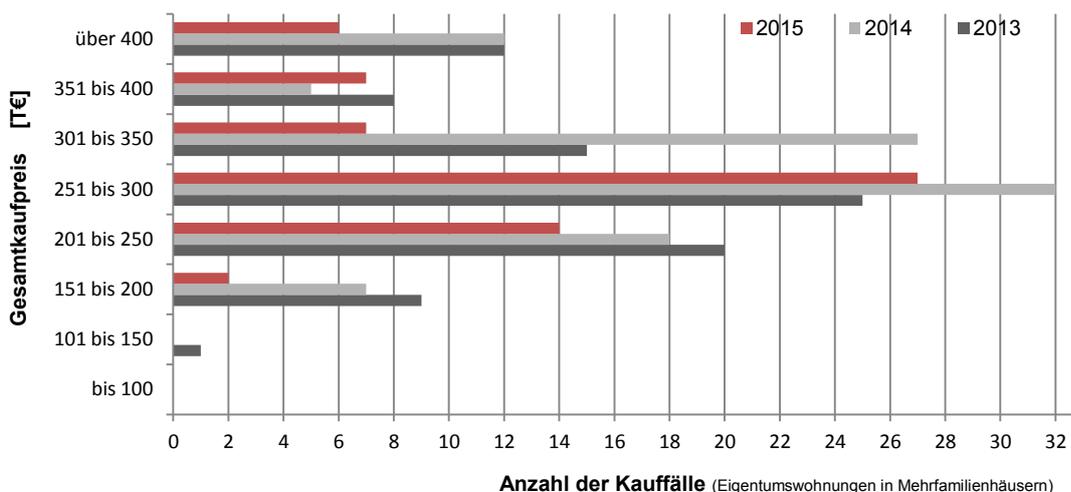
7.2 Wohnungseigentum

7.2.1 Durchschnittspreise

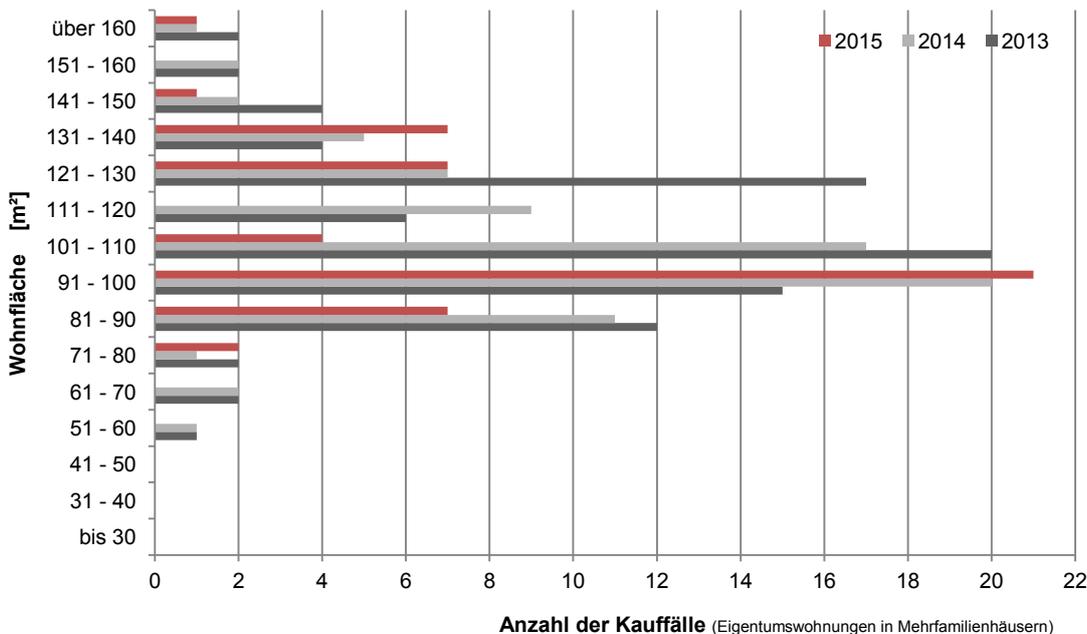
7.2.1.1 Neubauten

Insgesamt wurden 76 Kauffälle über neu gebaute Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen. Von diesen 76 neu gebauten Eigentumswohnungen lagen 63 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, die restlichen 13 Kaufpreise bezogen sich auf Eigentumswohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern.

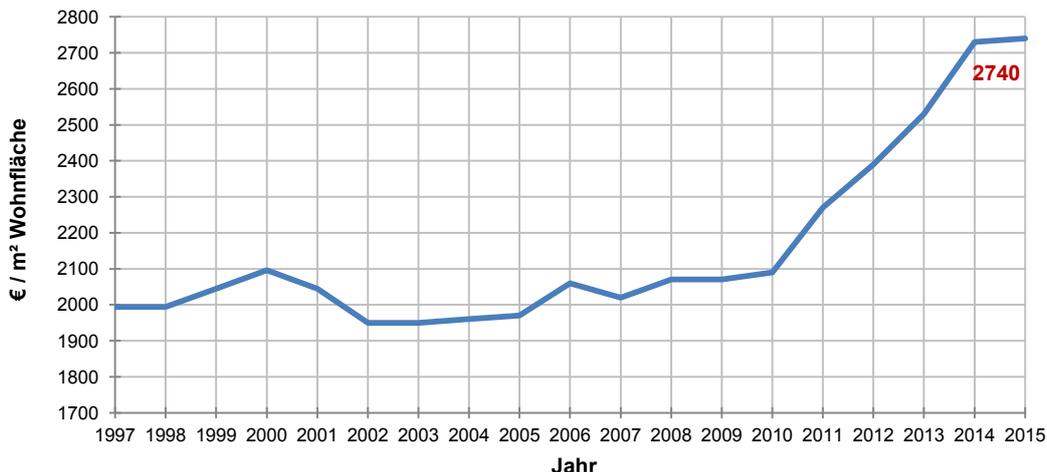
Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbaue in Kaufpreisklassen dar.



Die nachfolgende Grafik stellt die Größe der Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbaue in Wohnflächenklassen dar. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 106 m².



Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (ohne Penthouse-Wohnungen) beträgt **2.740,- €** (+ 0,5% gegenüber dem Vorjahr) bei einer Standardabweichung von $\pm 360,- \text{ €/m}^2$ Wohnfläche. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen **2.010,- €/m²** und **3.270,- €/m²** Wohnfläche.



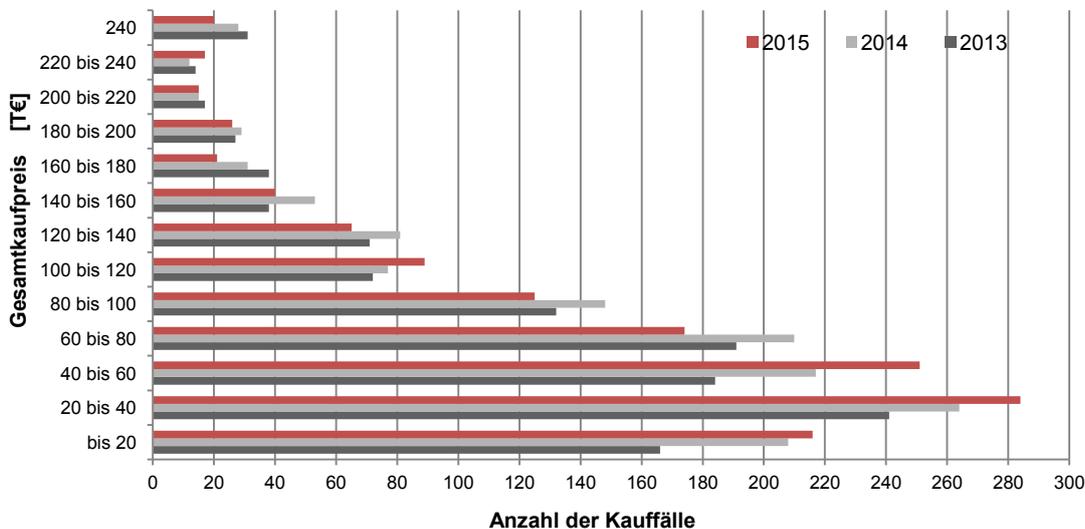
Es lagen darüber hinaus 8 Kaufpreise für **Penthouse-Wohnungen** vor. Bei diesem Wohnungstyp liegt der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche bei 3.250,- €. Die Preisspanne bewegte sich hier zwischen 2.950,- €/m² und 3.570,- €/m² Wohnfläche.

Darüber hinaus standen 8 Kaufpreise für neugebaute **Reihenhäuser im Wohnungseigentum** zur Verfügung, im Vorjahr waren es 26 Verträge. Die Reihenhäuser liegen im Wesentlichen in den Baugebieten Schulweg und Bergisches Plateau. Die Preisspanne bewegte sich zwischen 153.000,- € und 240.000,- €.

7.2.1.2 Wiederverkäufe

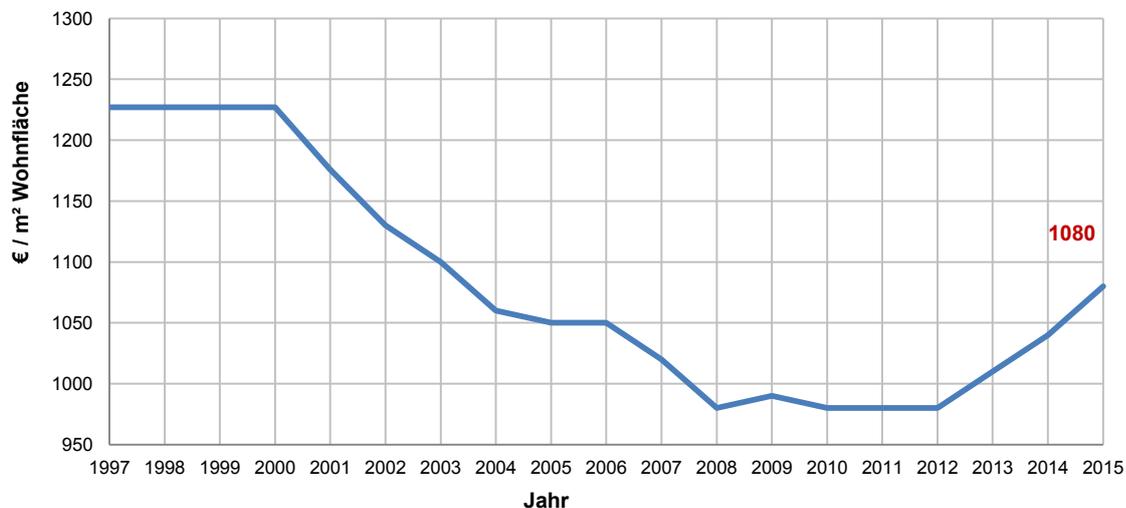
Insgesamt wurden 1.630 Kauffälle über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 7 % zurückgegangen.

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



In 600 Kauffällen der insgesamt 1.630 wiederverkauften Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 79 m².

Der Durchschnittswert beträgt **1.080,- €/m² Wohnfläche** bei einer Standardabweichung von ± 428,- €/m². Er ist gegenüber dem Vorjahr um 4% gestiegen.



7.2.2 Preisindex

Jahr	Neubau		Wiederverkäufe	
	€/m ²	%	€/m ²	%
1980	1 194,--	100	977,--	100
1981	1 356,--	114	1 053,--	108
1982	1 432,--	120	1 039,--	106
1983	1 549,--	130	1 076,--	110
1984	1 488,--	125	1 038,--	106
1985	1 461,--	122	945,--	97
1986	1 370,--	115	874,--	90
1987	1 304,--	109	844,--	86
1988	1 299,--	109	826,--	85
1989	1 329,--	111	882,--	90
1990	1 438,--	120	946,--	97
1991	1 591,--	133	1 014,--	104
1992	1 734,--	145	1 125,--	115
1993	1 841,--	154	1 156,--	118
1994	1 892,--	158	1 217,--	125
1995	2 045,--	171	1 258,--	129
1996	2 045,--	171	1 191,--	122
1997	1 994,--	167	1 227,--	126
1998	1 994,--	167	1 227,--	126
1999	2 045,--	171	1 227,--	126
2000	2 096,--	176	1 227,--	126
2001	2 045,--	171	1 176,--	120
2002	1 950,--	163	1 130,--	116
2003	1 950,--	163	1 100,--	113
2004	1 960,--	164	1 060,--	108
2005	1 970,--	165	1 050,--	107

2006	2 060,--	173	1 050,--	107
2007	2 020,--	169	1 020,--	104
2008	2 070,--	173	980,--	100
2009	2 070,--	173	990,--	101
2010	2 090,--	175	980,--	100
2011	2 270,--	190	980,--	100
2012	2 390,--	200	980,--	100
2013	2 530,--	212	1 010,--	103
2014	2 730,--	229	1 040,--	106
2015	2 740,--	229	1 080,--	111

7.2.3 Vergleichsfaktoren

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von gebrauchten **Eigentumswohnungen** wurden Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2015 herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurden die wesentlichen Merkmale in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Für die Auswertung standen 2.427 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt (Jahr)	2011 bis 2015	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	130,-- €/m ² bis 360,-- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1850 bis 2011	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m ² bis 200 m ²	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 190	
Ausbauzustand	Neuzeitlich	Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung

Das Ergebnis dieser Untersuchung sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten **Vergleichsfaktoren** für das Jahr 2015, die den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens beinhalten. Eine Garage bzw. Stellplatz ist nicht enthalten.

Für das gerechnete univariate Modell ergibt sich ein R² von 0,620. Das heißt, dass rd. 62 % der Varianz des Vergleichsfaktors durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die über dieses univariate Modell ermittelten Vergleichsfaktoren können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen [€/m ² /Wohnfläche]						
Wohnfläche Alter	30 - 49 m ²	50 - 69 m ²	70 - 89 m ²	90 - 109 m ²	110 - 129 m ²	ab 130 m ²
3 bis 10 Jahre	1.530,--	1.670,--	1.770,--	1.810,--	1.840,--	1.940,--
11 bis 20 Jahre	1.240,--	1.380,--	1.490,--	1.530,--	1.550,--	1.660,--
21 bis 30 Jahre	1.060,--	1.210,--	1.310,--	1.350,--	1.380,--	1.480,--
31 bis 40 Jahre	920,--	1.060,--	1.170,--	1.210,--	1.230,--	1.330,--
über 41 Jahre	870,--	1.010,--	1.120,--	1.160,--	1.180,--	1.280,--

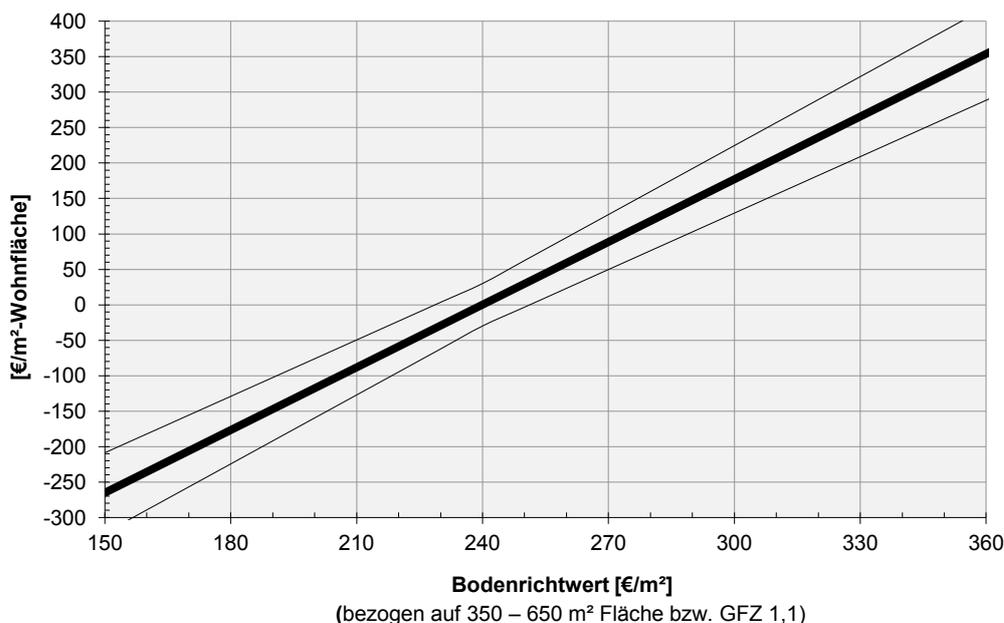
Die Vergleichsfaktoren geben den Mittelwert in der jeweiligen Alters- und der Wohnflächengruppe an. Sie beziehen sich auf eine Eigentumswohnung = **Normiertes Vergleichsobjekt** mit folgenden Eigenschaften:

Lagewert (Bodenrichtwert)	240,-- €/m ²
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	8 Wohnungen
Geschosslage	EG
Teilmarkt	Wiederverkauf
Ausstattung	durchschnittlich
Balkon	vorhanden
Garage/Stellplatz	keine/keiner

Abweichungen

Sind Abweichungen des zu bewertenden Objektes zum normierten Vergleichsobjekt bzgl. seiner Eigenschaften vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichsfaktor berücksichtigt werden. Soweit die Eigenschaften signifikanten Einfluss haben, sind sie in den folgenden Diagrammen dargestellt. Die dargestellten Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Immobilien, deren Eigenschaften außerhalb dieser Wertebereiche liegen, sind Zu- oder Abschläge nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten Begleitlinien zu wählen.

- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des normierten Vergleichsobjektes **in Bezug auf den Bodenrichtwert** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



Die Bodenrichtwerte sind im Internet unter www.borisplus.de veröffentlicht. Die Bodenrichtwertdefinition kann in einem weiteren Fenster eingesehen werden. Sollte sich der maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) nicht auf eine Fläche zwischen 350 m² - 650 m² bzw. auf eine GFZ von 1,1 beziehen, muss er umgerechnet werden. Die Umrechnung erfolgt mit nachstehenden Umrechnungsfaktoren:

Fläche des BRW-Grundstücks		GFZ des BRW-Grundstücks	
150 m ² - 350 m ²	BRW x 1,00 / 1,14	1,1	BRW x 1,00
350 m ² - 650 m ²	BRW x 1,00	1,5	BRW x 1,03 / 1,17
650 m ² - 1000 m ²	BRW x 1,00 / 0,91	1,8	BRW x 1,03 / 1,27
		2,0	BRW x 1,03 / 1,34

Anwendungsbeispiel

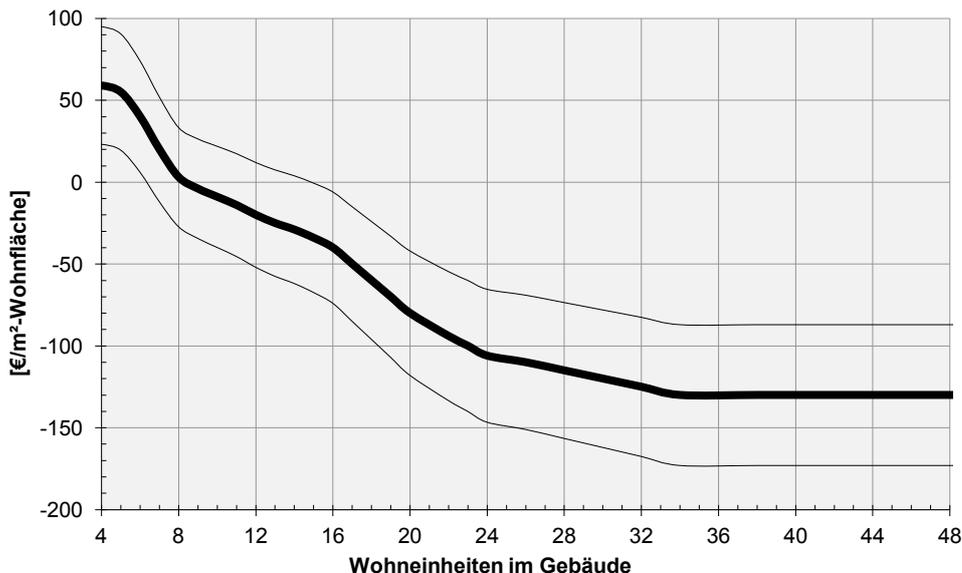
Der Bodenrichtwert von 250,-- €/m² bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit einer GFZ von 1,8.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren muss der Bodenrichtwert auf eine GFZ von 1,1 umgerechnet werden.

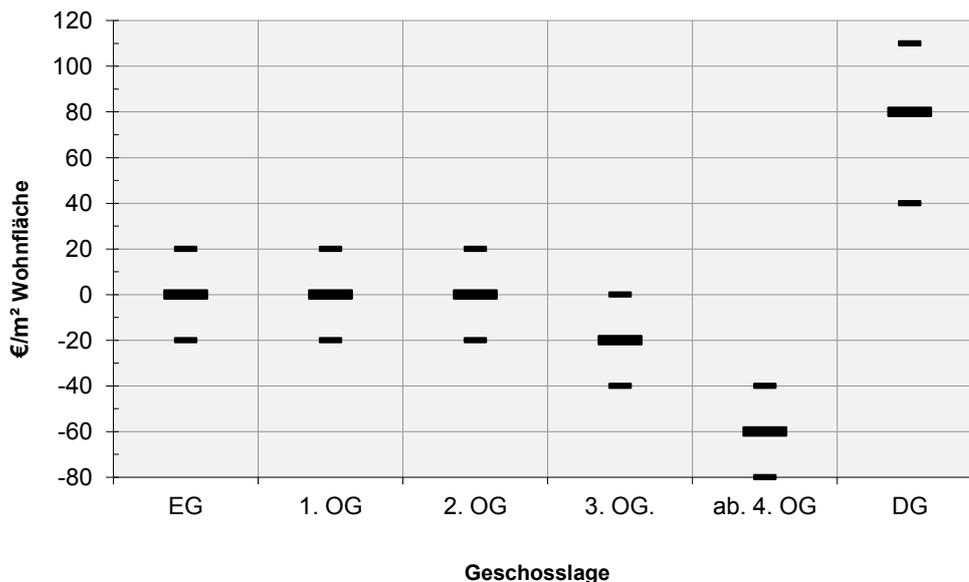
Lösung: $250,-- \text{ €/m}^2 \times 1,03 / 1,27 = 203,-- \text{ €/m}^2$

Mit dem umgerechneten Bodenrichtwert ergibt sich ein Abschlag auf den Vergleichsfaktor von ca. 110 €/m² Wohnfläche.

- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des normierten Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen im Gebäude** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



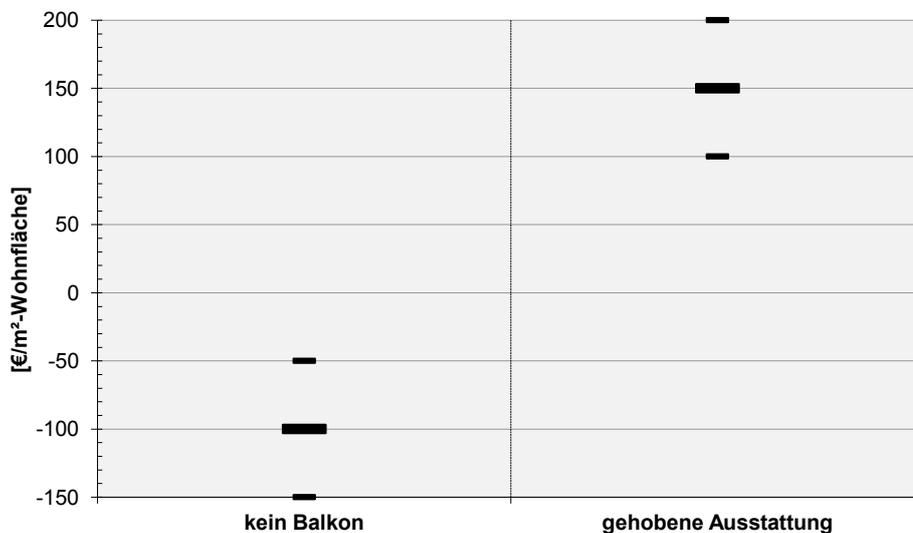
- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des normierten Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Geschosslage** der Wohnung führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



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 Ausbau in eine Wohnung höhere Preise erzielt werden, wenn diese Wohnung als höherwertig gegenüber den anderen Wohnungen angesehen werden muss. Bei neueren Gebäuden kann das Vorhandensein eines Fahrstuhls wertrelevant sein. Wohnungen im Erdgeschoss

erzielen höhere Preise, wenn das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens besteht.

- **Abweichungen** im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenschaften des normierten Vergleichsobjektes **in Bezug auf die Ausstattung** und das **Vorhandensein eines Balkons** führen zu folgenden Zu- oder Abschlägen:



- Bei etwa 18% der zur Analyse herangezogenen Eigentumswohnungen waren die Wohnungen zum Zeitpunkt des Verkaufes vermietet. Die Einflussgröße „Vermietung“ erwies sich in dem statistischen Modell als nicht signifikant.



Im **Internet** können Sie mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Agenten** ein Preisniveau ermitteln. Dieses berechnet sich aus dem Vergleichsfaktor unter Berücksichtigung der Zu- oder Abschläge. Grundlage der Zu- bzw. Abschläge ist der Mittelwert (fettgedruckte Linie) ohne sachverständige Einschätzung.

http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/ga_wuppertal_immo_preis_agent.php

Anwendungsbeispiel

Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften

Wohnfläche:	100 m ²	Alter der Wohnung:	25 Jahre
Bodenrichtwert:	220,-- €/m ² (GFZ=1,1)	Gebäudegröße:	16 Wohnungen
Geschosslage:	2. OG	Ausstattung:	durchschnittlich
Balkon:	nicht vorhanden		

Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)	1.350,-- €/m ²	} Berücksichtigung der Daten aus den Diagrammen
Korrektur für Bodenrichtwert	- 60,-- €/m ²	
Korrektur für Gebäudegröße	- 40,-- €/m ²	
Korrektur für Geschosslage	- 0,-- €/m ²	
Korrektur für Balkon	- 100,-- €/m ²	
Angepasster Vergleichsfaktor	1.150,-- €/m²	
Vergleichswert	100 m² x 1.150,-- €/m² = 115.000,-- €	

7.2.4 Liegenschaftszinssätze

Die ImmoWertV definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (publiziert am 09.07.2013 durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)) abgeleitet. In einigen Bereichen wurde von dem Modell der AGVGA NRW abgewichen. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, nach dem die Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet Wuppertal abgeleitet wurden, ist in Kapitel 12.1.2. beschrieben ist.

Wohnungseigentum - vermietet -	2012/13		2013/14		2014/2015	
	Mittelwert	Tats. Spanne	Mittelwert	Tats. Spanne	Mittelwert	Tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz	4,9	1,9 – 9,40	4,8	1,9 – 9,5	4,7	1,8 – 9,5
Miete [€/m ² Wohnfläche]	5,70	4,2 – 7,4	5,75	4,10 – 7,90	5,80	4,10 – 9,40
Restnutzungsdauer [Jahre]	49	31 - 73	44	25 – 75	45	25 – 74
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	65	26 - 106	67	22 - 135	68	25 - 144
Anzahl der Fälle	94		183		135	

Wohnungseigentum - eigengenutzt -	2012/13		2013/14		2014/2015	
	Mittelwert	Tats. Spanne	Mittelwert	Tats. Spanne	Mittelwert	Tats. Spanne
Liegenschaftszinssatz	4,2	1,6 – 7,9	4,1	1,5 – 8,1	4,0	1,5 – 9,3
Miete [€/m ² Wohnfläche]	5,40	4,10 – 9,30	5,30	4,10 – 9,10	5,50	4,30 – 9,30
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	29 - 78	43	25 – 76	51	21 – 77
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	83	27 - 168	80	24 – 160	79	25 – 170
Anzahl der Fälle	427		468		576	

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn bei der Wertermittlung der Ertragswert nach der Methodik berechnet wird, wie sie der Gutachterausschuss Wuppertal bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe Kapitel 12.1.2).

7.2.5 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. Die Betriebskosten (u.a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) sind darin nicht enthalten.

Das Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Wuppertal ist in Kapitel 12.1.3 beschrieben ist.

Ertragsfaktoren	2012/13		2013/14		2014/2015	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Wohnungseigentum - vermietet -	14,7	7,7 – 24,0	14,9	7,7 – 25,0	15,0	7,7 – 25,0
Anzahl der Fälle	94		183		135	
Wohnungseigentum - eigengenutzt -	15,7	7,5 – 26,4	15,8	7,4 – 26,1	15,9	7,3 – 27,9
Anzahl der Fälle	427		468		576	

Die angegebenen Spannen sind die tatsächlichen Spannen.

7.3 Teileigentum

Die Kaufpreise beinhalten den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens und stellen den Mittelwert dar. Das „n“ beinhaltet die Größe der Datenmenge, aus der der jeweilige Mittelwert ermittelt wurde.

		2013		2014		2015	
		Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n	Ø Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	13 200,--	9	13 000,--	25	13.400,--	18
	Wiederverkauf	8 000,--	114	8 000,--	133	8.200,--	144
Tiefgaragenstellplätze	Neubau	11 300,--	41	13 000,--	51	14.700,--	73
	Wiederverkauf	6 500,--	50	6 500,--	77	6.900,--	95
Oberirdische Stellplätze	Neubau	4 000,--	40	4 000,--	9	3.500,--	7
	Wiederverkauf	3 900,--	37	3 900,--	69	3.900,--	80

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

Mit Änderungen vom 01.07.2009 sind nach § 196 BauGB zonale Bodenrichtwerte flächendeckend unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln. Dabei soll die Zone ein Gebiet abdecken, das in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen gleich ist.

Die Bodenrichtwerte sind nach dem Bodenrichtwerterlass NRW und der Gutachterausschussverordnung NRW vom Gutachterausschuss jährlich bis zum 15. Februar zum Stichtag 01.01. des Jahres abzuleiten.

Mit dem Bodenrichtwertinformationssystem **BORISplus.NRW** stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW flächendeckend die Bodenrichtwerte und andere Grundstücksinformationen zur Verfügung. Unter der Adresse www.borisplus.de können die Bodenrichtwerte, die allgemeinen Marktdaten sowie die sog. „Erforderlichen Daten der Wertermittlung“ kostenfrei angesehen und herunter geladen werden.

8.2 Definition und Erläuterungen zu allen Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Diese Grundstücke stimmen in Bezug auf ihre Grundstücksmerkmale, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend überein. Wesentliche Unterschiede bei den allgemeinen Wertverhältnissen bestehen nicht.

Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Zone bezieht sich der Bodenrichtwert auf die Lage, die mit einem Punkt gekennzeichnet ist. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass die Abweichung der auf den Quadratmeter umgerechneten Bodenwerte der einzelnen Grundstücke in Bezug auf

den Bodenrichtwert im Allgemeinen nicht größer als 30 Prozent nach oben oder unten sind. Darüber hinaus gehende Wertunterschiede können sich ergeben, wenn sich das Einzelgrundstück in den Grundstücksmerkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück unterscheidet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diese Zone typisch sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück. Bei der Bodenwertermittlung eines bebauten Grundstücks ist daher von einem fiktiv unbebauten Grundstück auszugehen.

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

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

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Wuppertal sind geographisch referenziert und wurden auf Basis der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1:5000 (ABK) beschlossen.

8.3 Definition und Erläuterungen zu speziellen Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Um die Veränderung zum Richtwerttermin 01.01.2016 festzustellen, wurden die Kauffälle mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2015 in der entsprechenden Lage verglichen.

8.3.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau

Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach individuellen Vorstellungen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut werden können.

Es konnten 52 Kaufverträge (2014: 82) zur Auswertung herangezogen werden.

Die Kaufpreise wurden entsprechend der Bodenrichtwertdefinition normiert. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich ein **ansteigendes Preisniveau**.

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

Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 350 m²
Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 650 m²
Grundstücksfläche zwischen 650 m² und 1000 m²

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

W Wohnbauflächen
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete

8.3.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau

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

Insgesamt konnten nur 10 Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise wurden auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellt. Aus der Gegenüberstellung des normierten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich ein **unverändertes Preisniveau**.

Ein Bodenrichtwertgrundstück für den Geschosswohnungsbau ist drei- und mehrgeschossig bebaubar. Das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks ist die Geschossflächenzahl GFZ. Die Bodenrichtwertgrundstücke können drei verschiedene GFZ aufweisen:

GFZ = 1,1
GFZ = 1,5
GFZ = 1,8

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

W Wohnbauflächen
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete

Bei der Ermittlung der GFZ sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, ist pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu ermitteln.

8.3.3 Baureifes Land für gewerbliche Bauflächen

Bei reinen gewerblichen Bauflächen bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke mit einer klassischen gewerblichen Nutzung.

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale für ein Bodenrichtwertgrundstück in einem Gewerbegebiet sind die Topografie, die Verkehrsanbindung, die umliegende Bebauung, der Zuschnitt des Grundstücks und die Altlastenproblematik.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat abweichend zu den unter 3.1 beschriebenen Merkmalen folgende Eigenschaften:

- das Gelände ist hinreichend eben
- es ist rechteckig zugeschnitten
- 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.

Im Jahr 2015 wurden 9 Kaufverträge über derartige Grundstücke dem Gutachterausschuss zugeleitet. Die Mittelbildung aus den Kaufpreisen ergab unter Berücksichtigung der Erschließungskosten einen Bodenpreis von 70,-- €/m². Die Preisspanne lag bei 40,-- bis 90,-- €/m².

Die Kaufpreise entsprachen im Durchschnitt dem entsprechenden Bodenrichtwert. Aufgrund der Marktkenntnisse des Gutachterausschusses sowie unter Berücksichtigung der Preisentwicklung der umliegenden, vergleichbaren Gemeinden geht der Gutachterausschuss von einem **nahezu unveränderten Preisniveau** aus, wobei Bodenrichtwerte aufgrund vorliegender Kaufpreise in Einzellagen angepasst wurden.

8.3.4 Baureifes Land für tertiäre gewerbliche Bauflächen

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

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

Untersuchungen über einen längeren Zeitraum haben ergeben, dass „höherwertig gewerblich“, sog. tertiär genutzte Baugrundstücke etwa zum 2- bis 5-fachen des Wertes von „klassisch“ genutzten Gewerbegrundstücken veräußert werden.

8.3.5 Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Alle Flächen, die außerhalb der Zonen für baureifes Land oder Sondernutzungsflächen liegen, bilden die Zone für land- oder forstwirtschaftliche Flächen. Die Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen ist deckungsgleich mit der Bodenrichtwertzone für forstwirtschaftliche Flächen.

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland / Grünland)

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für das Stadtgebiet Wuppertal zum Stichtag 01.01.2016 beträgt wie im Vorjahr **2,10 €/m²**.

Der Bodenrichtwert wurde ohne Berücksichtigung etwaiger Acker- oder Grünlandzahlen ermittelt, gleichwohl können Abweichungen für besonders gute oder schlechte Böden gerechtfertigt sein.

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

Bodenrichtwert für wald- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs) für das Stadtgebiet Wuppertal zum Stichtag 01.01.2016 beträgt wie im Vorjahr **1,20 €/m²**.

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

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über das Preisniveau beschlossen.

Übersicht zum 01.01.2016 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW vom 10.01.2006

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstücksfläche: 350 – 800 m ² erschließungsbeitragsfrei	340,-- €/m ²	255,-- €/m ²	-----
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	240,-- €/m ²	195,-- €/m ²	140,-- €/m ²
Gewerbeflächen Klassische Gewerbeflächen	90,-- €/m ²	65,-- €/m ²	40,-- €/m ²

8.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau

Anhand der 2003 bis 2010 abgeschlossenen Kauffälle über Grundstücke, die in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße untersucht.

Die Untersuchung wurde durchgeführt für Grundstücke zwischen 200 m² und 1200 m² Grundstücksgröße. Zur Auswertung wurden 341 Kauffälle herangezogen. Für die Untersuchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abgestimmt.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall

sind auch Lage und Zuschnitt bzw. Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu berücksichtigen.

Fläche [m²]	200	250	300	350	400	450	500
Koeffizient	1,18	1,14	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00
Fläche [m²]	600	700	800	900	1000	1100	1200
Koeffizient	0,96	0,93	0,91	0,88	0,86	0,84	0,83

Anwendungsbeispiel

Für ein 300 m² großes Grundstück liegt ein Bodenrichtwert von 230,- €/m² vor. Gesucht wird der Vergleichspreis für ein 700 m² großes Grundstück.

Lösung: $230,- \text{ €/m}^2 \times 0,93 / 1,10 = 195,- \text{ €/m}^2$

8.6 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau

Anhand der 2003 bis 2010 abgeschlossenen Kauffälle über Grundstücke, die in drei- und mehrgeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung (GFZ) untersucht.

Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S 2665). Die im Dachgeschoss befindlichen Wohnflächen sind daher grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.

Für die Auswertung standen 50 Kauffälle zur Verfügung. Die erzielten Kaufpreise wurden nicht auf die GFZ des Bodenrichtwertgrundstückes abgestimmt. Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind auch Lage und Geländeeigenschaften eines Grundstückes zu berücksichtigen.

Tatsächliche GFZ	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4
Koeffizient	0,80	0,83	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,14
Tatsächliche GFZ	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	
Koeffizient	1,17	1,20	1,24	1,27	1,31	1,34	1,37	1,41	1,44	1,48	

Anwendungsbeispiel

Für ein Grundstück mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,1 liegt ein Vergleichspreis von 150,- €/m² vor. Gesucht wird der Vergleichspreis für ein Grundstück mit einer GFZ von 1,8.

Lösung: $150,- \text{ €/m}^2 \times 1,27 / 1,03 = 185,- \text{ €/m}^2$

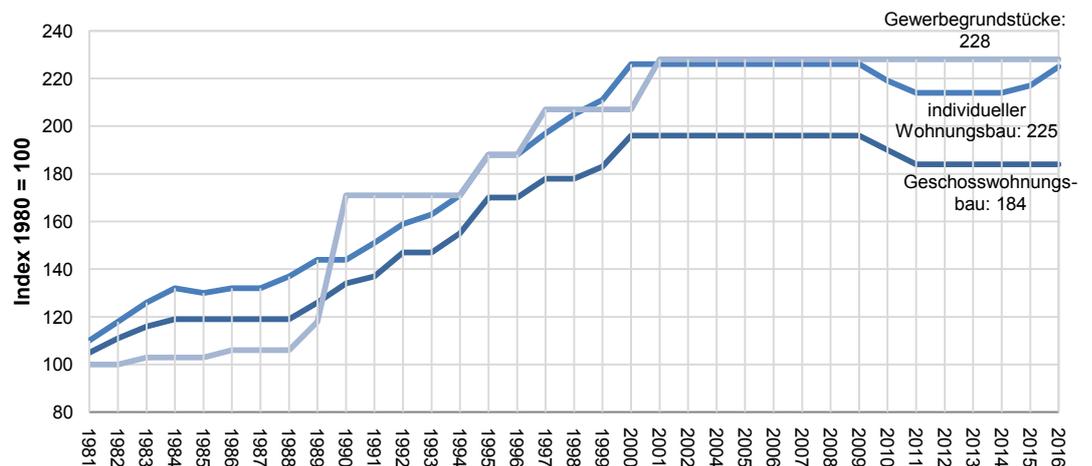
8.7 Preisentwicklung

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

Indexreihe für Bodenpreise

(ab dem Jahr 2003 beziehen sich die Bodenrichtwerte auf den 01.01. des Folgejahres)

Stichtag	Individueller Wohnungsbau %	Geschosswohnungsbau %	Gewerbliche Bauflächen %
31.12.1980	100	100	100
31.12.1981	110	105	100
31.12.1982	118	111	100
31.12.1983	126	116	103
31.12.1984	132	119	103
31.12.1985	130	119	103
31.12.1986	132	119	106
31.12.1987	132	119	106
31.12.1988	137	119	106
31.12.1989	144	126	118
31.12.1990	144	134	171
31.12.1991	151	137	171
31.12.1992	159	147	171
31.12.1993	163	147	171
31.12.1994	171	155	171
31.12.1995	188	170	188
31.12.1996	188	170	188
31.12.1997	197	178	207
31.12.1998	205	178	207
31.12.1999	211	183	207
31.12.2000	226	196	207
31.12.2001	226	196	228
31.12.2002	226	196	228
01.01.2004	226	196	228
01.01.2005	226	196	228
01.01.2006	226	196	228
01.01.2007	226	196	228
01.01.2008	226	196	228
01.01.2009	226	196	228
01.01.2010	219	190	228
01.01.2011	214	184	228
01.01.2012	214	184	228
01.01.2013	214	184	228
01.01.2014	214	184	228
01.01.2015	217	184	228
01.01.2016	225	184	228



9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Soziologische Daten

Kennzahlen	Wuppertal		
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Einwohner	348.977	351.175	355.344
Wanderungsgewinn/-verlust	2.459	2.967	5.012
Katasterfläche in km ²	168 km ²	168 km ²	168 km ²
▪ davon 49 % Siedlungsfläche	82 km ²	82 km ²	82 km ²
▪ und 51 % Wald, Acker, Wasser	86 km ²	86 km ²	86 km ²
Einwohnerdichte [Einw./km ²]	2.072	2.086	2.110
Sozialhilfequote [%] ^{*1}	17,4	16,8	16,7
Arbeitslosenquote [%]	12,4	10,4	10,2
Gewerbsteuer (Hebesatz)	490	490	490
Grundsteuer A (Hebesatz)	240	240	240
Grundsteuer B (Hebesatz)	620	620	620

Quelle: Ressort *Bürgeramt* der Stadt Wuppertal

*1 Stichtag jew. zum 30.09.

Kennzahlen	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Beschäftigungsquote in %	49,7	50,4	51,4
Pendlersaldo (zum 30.06.)	1.969	1.370	889
Anzahl der innerstädtischen Umzüge	31.043	31.087	30.543
Anzahl aller Haushalte	178.178	179.731	180.103
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	32,6 %	33,1 %	32,9 %
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	14,0 %	14,0 %	13,9 %
Paarhaushalte ohne Kinder	23,3 %	23,1 %	22,9 %
Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern	13,9 %	13,8 %	13,9 %
Paare mit Nachkommen	4,4 %	4,2%	4,3 %
Alleinerziehende	4,8 %	4,8 %	4,9 %
sonstige Haushalte	7,0 %	7,0 %	7,2 %

Quelle: Ressort *Bürgeramt* der Stadt Wuppertal

9.2 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:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wohngebäude mit einer Wohnung	203	96	132	101	91	91
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	17	14	26	7	5	10
Wohngebäude insgesamt	236	127	166	125	116	130
Wohnungen in Wohngebäuden	436	334	310	268	170	411
Nichtwohngebäude (mit überwiegen- dem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	25	20	26	32	27	28
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	5	3	0	0	3	-2
Gesamtzahl Gebäude	261	147	192	157	143	158
Gesamtzahl Wohnungen	441	337	332	268	173	409

Quelle: Ressort *Bürgeramt* der Stadt Wuppertal

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

10. Mietübersichten

10.1 Mieten für Büro- und Praxisräume

Die Ergebnisse der Aktualisierung einer vorhandenen Büroflächendatenbank, einer Neuberechnung der Leerstandsquote und einer Ermittlung des Büroflächenumsatzes ist in der Broschüre „Büroimmobilienmarkt Wuppertal 2015 - Bestandsaktualisierung, Leerstandsermittlung und Bestimmung des Büroflächenumsatzes für das Jahr 2014 und das 1. Halbjahr 2015“ durch das Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft in Dortmund veröffentlicht worden.

Sie ist im Internet zu finden unter

http://www.wf-wuppertal.de/uploads/media/Bueroflaechenstudie_Wuppertal_2015.pdf

10.2 Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen

Die Datengrundlage des Gutachterausschusses Wuppertal beinhaltet Mieten aus den Jahren 2014 und 2015.

	Mittel	Preisspanne* ¹	Anzahl	Nutzfläche tats. Spanne
Alle Lagen	[€/m ² / Nutzfläche]	[€/m ² / Nutzfläche]		[m ²]
	2,50	1,-- bis 5,--	24	80 bis 4.050

*¹ Die Preisspanne beruht auf den tatsächlichen Mieten.

10.3 Einzelhandelsmieten

Der Gutachterausschuss erstellt und veröffentlicht seit 1986 Mietrichtwertkarten für Ladenräume. Die Karten erfassen die Innenstadtbereiche von Elberfeld und Barmen sowie die geschäftlichen Nebenzentren.

Im Herbst 2010 erfolgte eine erneute Befragung der Mieter und Vermieter der beiden Wuppertaler Innenstädte Barmen und Elberfeld. Grundlage der Gesamtuntersuchung waren Mieten aus Bestandsmietverträgen und aus Neuvermietungen der letzten Jahre. Die Ergebnisse sind in der Broschüre „**Mieten für Einzelhandelsflächen 2011 in Wuppertal**“ zusammengefasst veröffentlicht.

10.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

Die Datengrundlage beinhaltet Mieten aus den Jahren 2015. Die Datenmenge enthielt keine Mieten aus Innenstadtlagen.

Alle Lagen außerhalb Innenstadtlagen	Mittelwert [€]	Tatsächliche Spanne [€]	Stdabw. [€]	Anzahl
Garage	45,--	20,-- bis 65,--	± 9,7	224
Tiefgaragenstellplatz	35,--	30,-- bis 50,--	± 9,3	23
Oberirdischer Stellplatz	25,--	15,-- bis 35,--	± 5,1	59

10.5 Mietspiegel 2012 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

Der Mietspiegel 2012 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal ist am 18.09.2012 von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter fortgeschrieben worden. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel.

Der Mietspiegel 2012 kann auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter der Adresse <http://www.wuppertal.de> (Volltextsuche: „Mietspiegel“) sowie bei den beteiligten Interessenverbänden eingesehen werden.

Sie finden ihn in Kapitel 12.2 am Ende dieser Broschüre.

11. Sonstige Angaben

11.1 Produkte des Gutachterausschusses – OPEN DATA

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

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

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

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

Zur Nutzung BORISplus.NRW gilt die Lizenz "*Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0*" (*dl-de/by-2-0*). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen. Die Daten können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel für einen Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Über die Nutzung des Bodenrichtwertdatensatzes aus dem Informationssystem zum Immobilienmarkt heraus kann eine Vereinbarung geschlossen werden. Näheres dazu kann dem Internetportal www.boris.nrw.de unter dem Menüpunkt [Bodenrichtwerte/Informationen/Datensätze](#) entnommen werden.

Darüber hinaus werden auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal weitere Immobilienmarktinformationen kostenfrei bereitgestellt (www.wuppertal.de/gutachterausschuss):

- Immobilien-Preis-Agent
Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie schnell und einfach das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen.
- Einzelhandelsmieten
Der Gutachterausschuss veröffentlichte 2011 Mietrichtwertkarten für Ladenräume für die Innenstadtbereiche von Elberfeld und Barmen.
- Passantenfrequenzanalyse
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal führt seit 1992 Passantenfrequenzzählungen in den Innenstädten von Wuppertal durch. Die Ergebnisse dieser Messungen sind Grundlage für die Auswertung von Einzelhandelsmieten in den Innenstädten und der Bodenrichtwerte in den Innenstadtlagen. Im Herbst 2015 wurden erneut die Passanten in den Innenstädten von Barmen und Elberfeld gezählt.

Kostenpflichtig sind folgende Produkte:

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf schriftlichen Antrag an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten.

140,- €
bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte,
10,- € für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert

Verkehrswertgutachten

Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken werden gem. §193 (1) BauGB auf schriftlichen Antrag erstellt. Darüber hinaus können auch Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstellt werden. Zur Antragstellung reicht ein formloser Antrag.

Verkehrswert bis 1.000.000,- €
- 1.250,- € Grundgebühr
- zzgl. 2,0 v.T. des Wertes
- zzgl. 19 % USt.

Verkehrswert 1 Mio bis 10 Mio €
- 2.250,- € Grundgebühr
- zzgl. 1,0 v.T. des Wertes
- zzgl. 19 % USt.
usw.

11.2 Immobilien-Preis-Agent

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

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie schnell, einfach und kostenfrei das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen. Der Immobilien-Preis-Agent basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Verfahren (Allgemeines lineares Modell - Univariat) ermittelt wurden.



Der Immobilien-Preis-Agent dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Das Ergebnis der Berechnung ersetzt kein Verkehrswertgutachten.

**11.3 Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW
BORISplus.NRW**



BORISplus.NRW wurde als Informationssystem für Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet. Mit mittlerweile durchschnittlich 1 Mio. Zugriffen pro Monat ist BORIS eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung des Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW), ein seit über 40 Jahren bestehender freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse.

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

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13 (3) GAVO NRW am 16.02.2016 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Holger Wanzke
Vorsitzender

gez. Ricarda Baltz
Geschäftsführerin

12. Anlagen

12.1 Modellbeschreibungen Gutachterausschuss Wuppertal

12.1.1 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Grundlage der Ableitung der Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV ist die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012.

Sie wurde in NRW von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) zum landesspezifischen *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* weiterentwickelt. Die derzeit aktuelle Modellbeschreibung wurde am 16.06.2015 publiziert.

Internetadressen:

- Sachwertrichtlinie – SW-RL:
<http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW:
https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2015-06-16.pdf

Das AGVGA–Modell kann auch über www.boris.nrw.de → Bodenrichtwerte → Standardmodelle eingesehen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal hat für die Ermittlung seiner Sachwertfaktoren das AGVGA - Modell bis auf folgende Abweichungen übernommen:

Einflussgröße	Auswertungshinweis
Kaufpreis	Bereinigung des Kaufpreises um Gebäudezeitwerte von separaten Garagen auf dem Hauptgrundstück sowie um den Bodenwert und ggf. den Gebäudezeitwert außerhalb liegender selbständiger Grundstücksteile wie Garagen- und Stellplatzflächen (nach Erfahrungswerten). Garagen im Gebäude sind im Sachwert enthalten.
Bauliche Außen- und Gartenanlagen	5% des Gebäudesachwertes
Bodenwert	Anpassung aufgrund der Fläche, bereinigt um selbstständige Grundstücksteile sowie Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks

Der Sachwertfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis des bereinigten und normierten Kaufpreises zum errechneten Sachwert. Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser aus den Jahren 2014 und 2015, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem Jahr 2015 herangezogen. Zusätzlich wurde den Erwerbern ein Erhebungsbogen zur Abfrage weiterer Objektmerkmale zugesandt.

12.1.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV gibt es seit dem 15.11.2015 die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) hatte schon zuvor ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW erarbeitet und am 09.07.2013 publiziert

Aufgrund Veröffentlichung der Bundesrichtlinie im November 2015 konnten diese beiden Modelle noch nicht abgeglichen werden.

Internetadresse:

- Ertragswertrichtlinie – EW-RL:
<https://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Ertragswertrichtlinie.pdf>
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW:
https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/2013-07-10_Modell_LZ.pdf

Das AGVGA-Modell kann auch über www.boris.nrw.de →Bodenrichtwerte→Standardmodelle eingesehen werden.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat bei der Ermittlung seiner Liegenschaftszinssätze das AGVGA - Modell bis auf folgende Abweichungen übernommen:

Einflussgröße	Auswertungshinweis
Kaufpreis	Bereinigung des Kaufpreises um Schäden und Mängeln an Gebäuden, selbstständig nutzbare Grundstücksteile sowie Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks
Wohn- und Nutzfläche	nach Angaben der Erwerber
Rohertrag	Angaben der neuen Eigentümer wurden auf Marktüblichkeit geprüft. Lagen marktübliche Mieten vor, wurden diese der LZ-Ermittlung zugrundegelegt. Kaufpreise für Gebäude mit Mieten, die wesentlich ober- oder unterhalb der Mietpreisspanne des Mietspiegels lagen, wurden nicht berücksichtigt. Grundlage für die Prüfung war der Mietspiegel 2012 der Stadt Wuppertal (siehe Anlage 12.1). Der Liegenschaftszinssatz für eigengenutzte Eigentumswohnungen wurde mit fiktiven (marktüblich erzielbaren) Mieten errechnet. Die fiktive Miete wurde auf der Grundlage der Grund- und Ausstattungsmerkmale gem. Mietspiegel ermittelt. Mieten für Garagen wurden auf der Grundlage der Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2015 auf Marktüblichkeit geprüft bzw. angesetzt.
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten gem. Grundlage der in der II. Berechnungsverordnung veröffentlichten Maximalwerte.
Restnutzungsdauer	Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren wurden nicht berücksichtigt.
Bodenwert	Anpassung aufgrund Lage, GFZ und Zuschnitt des Grundstücks

12.1.3 Modell zur Ableitung der Ertragsfaktoren

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

Der Rohertrag wurde wie unter 12.1.2 beschrieben ermittelt.

Betriebskosten (u.a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) sind nicht enthalten.

12.2 Mietspiegel Wuppertal 2012



Mietspiegel Wuppertal 2012

Für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

gültig ab 18.09.2012



Mietspiegel 2012 (Miete in Euro pro m² Wohnfläche)

	Gruppe I Wohnungen, die vor 1949 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen, die von 1949 – 1960 bezugsfertig wurden			Gruppe III Wohnungen, die von 1961 – 1977 bezugsfertig wurden		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A Wohnungen mit Grundaussattung bis 40 m ² Größe	4,40	5,30	6,20	3,90	4,80	5,70	4,50	5,25	6,00
B Wohnungen mit Grundaussattung über 40 m ² bis 90 m ² Größe	4,10	4,80	5,50	4,10	4,85	5,60	4,20	4,90	5,60
C Wohnungen mit Grundaussattung über 90 m ² Größe	3,80	4,60	5,40	3,80	4,55	5,30	3,65	4,40	5,15

	Gruppe IV Wohnungen, die von 1978 – 1989 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen, die von 1990 – 2005 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen, die nach 2005 bezugsfertig wurden		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A Wohnungen mit Grundaussattung bis 40 m ² Größe	5,25	6,05	6,70	5,65	6,80	7,90	7,30	8,50	9,70
B Wohnungen mit Grundaussattung über 40 m ² bis 90 m ² Größe	4,85	5,70	6,55	5,60	6,40	7,20	7,00	8,20	9,40
C Wohnungen mit Grundaussattung über 90 m ² Größe	4,70	5,55	6,40	5,80	6,50	7,20	7,00	8,10	9,20

Zusätzliche Informationen geben:

Stadt Wuppertal,
Ressort Bauen und Wohnen, Abt. Bauförderung und Wohnen,
Winklerstr. 1, 42283 Wuppertal, ☎ 0202 - 563-60 48, 61 85 oder 60 66

IVD-West, Immobilienverband Deutschland,
Schlossbleiche 34, 42103 Wuppertal, ☎ 0202 - 9458-01

WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land,
c/o GWM, Arndtstr. 21, 42327 Wuppertal, ☎ 0202 - 74 43 68

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Wuppertal und Umgebung e. V.,
Paradestr. 63, 42107 Wuppertal, ☎ 0202 - 24296/0 und
Stennert 8, 42275 Wuppertal

Bergischer Mieterring e. V.,
Höhne 18, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 59 60 55

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal
und Umgebung e. V.,
An der Clebrücke 2a, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 25595-0
Laurentiusstr. 9, 42103 Wuppertal, ☎ 0202 - 25595-0

Haus + Grund Wuppertal und Umland vormals Elberfeld von 1880 e. V.
Dessauerstr. 3, 42119 Wuppertal, ☎ 47955-0

sowie der

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal,
Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 563-55 93/ 59 88

Herausgeber

Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen

unter Beteiligung von:

- DMB Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.
- Bergischer Mieterring e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal und Umgebung e. V.
- IVD-West, Immobilienverband Bergisches Land
- WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land
- Haus + Grund Wuppertal und Umland vormals Elberfeld von 1880 e. V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Mathematisch statistische Analyse:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Design:

Michael Holter, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

Allgemeines

Der „Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen“ dient als Richtschnur zur Ermittlung von ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen. Der Mietspiegel gilt nur für Wohnungen, die über mindestens eine Toilette innerhalb der Wohnung verfügen.

Es werden die Mietwerte aus dem Mietspiegel 2010 unverändert übernommen, so dass es sich hier um einen **einfachen Mietspiegel** handelt. Es ist kein förmliches Beweismittel im Sinne der ZPO. Gleichwohl aber hat er Bedeutung als Erkenntnisinstrument im Rahmen der freien richterlichen Beweisführung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Erläuterungen

Die Mieten des Mietspiegels sind Grundmieten ohne Betriebskosten und sonstige Kosten für Nebenleistungen. Sie beziehen sich auf abgeschlossene, unmobilierte Wohnungen mit folgenden Grundmerkmalen:

- Zentral- oder Etagenheizung
- Balkon, Loggia oder Terrasse
- Bad und/oder Dusche, WC in der Wohnung
- in normaler Wohnlage

Die angegebenen Mietenspannen sind so gewählt worden, dass entsprechend einer Empfehlung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2/3 aller erfassten Mieten der betreffenden Merkmalskombination innerhalb der jeweiligen Mietenspanne liegen. Der niedrigste Wert stellt die Untergrenze, der höchste Wert die Obergrenze der Spanne dar. Zwischen Ober- und Untergrenze liegen die „üblichen Mietwerte“. Für die Ermittlung des Mietwertes ist zunächst grundsätzlich vom Mittelwert auszugehen, wobei die Besonderheiten der einzugruppierten Wohnung innerhalb der Spanne zu berücksichtigen sind. Weicht die Wohnung in ihren Grundmerkmalen ab, sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Mietwert, der sich aus dem innerhalb der Mietenspanne liegenden Ausgangswert und den notwendigen Zu- bzw. Abschlägen zusammensetzt, kann in der Summe außerhalb der Unter- bzw. Obergrenze liegen. Verfügt eine Wohnung über keine Toilette innerhalb der abgeschlossenen Wohnung, ist sie von der Mietspiegelanwendung ausgenommen.

Sofern Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung – wie z. B. Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung – aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit der Miete abgegolten werden, können sie als Aufschlag den Tabellenwerten hinzugerechnet werden. Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder Sondernutzungsrechte einzelner Mieter können einen besonderen Zuschlag rechtfertigen.

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Weist eine Wohnung nicht alle Grundmerkmale auf, können folgende Zu- und/oder Abschläge vorgenommen werden, sofern die Ausstattungsmerkmale vom Vermieter eingebaut wurden.

1. Ausstattung

Wenn die Wohnung von den Grundmerkmalen abweicht, können für vom Vermieter eingebaute Ausstattungsmerkmale Zu-, bei Fehlen bestimmter Ausstattungsmerkmale Abschläge vorgenommen werden.

- Abschläge:
 - Ohne Zentral- oder Etagenheizung: Abschlag bis zu 0,35 €/m²
 - Ohne Balkon, Loggia oder Terrasse: bis zu 0,20 €/m²
 - Zuschläge
 - Verfügt die Wohnung über eine Komfortausstattung, können folgende Zuschläge berücksichtigt werden:
 - Bei leichter Komfortausstattung: Zuschlag bis zu 0,30 €/m²
 - Bei umfangreicher Komfortausstattung: Zuschlag 0,31 €/m² bis 0,80 €/m²
 - Als Komfortmerkmale gelten:
 - Balkon, Loggia oder Terrasse über 10 m²: 1 Punkt
 - Gäste-WC und/oder Zweitbad: 1 Punkt
 - Hochwertige Fußböden: 1 bis 2 Punkte

Unter hochwertigen Fußböden werden z. B. Naturstein oder Parkettböden verstanden; Doppelverglasung gilt nicht als Komfortmerkmal.

- Leichte Komfortausstattung: 1 bis 2 Punkte
- Umfangreiche Komfortausstattung: 3 und mehr Punkte

2. Wohnlage

Die meisten Mietwohnungen in Wuppertal liegen nach Einschätzung ihrer Bewohner in normaler Wohnlage. Dabei werden objektive Unterschiede oft anders gesehen, weil auch die Ansprüche unterschiedlicher Lebenssituationen an das Wohnumfeld unterschiedlich sind. Die im Mietspiegel aufgeführten Mietwerte beziehen sich daher auf die normale Wohnlage. Lagenachteile können durch Lagevorteile ausgeglichen werden und umgekehrt.

Eine mindere bzw. eine bessere Wohnlage kann durch folgende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden:

- Bessere Wohnlage: Zuschlag bis zu 0,70 €/m²
- Mindere Wohnlage: Abschlag bis zu 0,30 €/m²
- Eine bessere Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige Lage ohne Belästigung durch hohes Verkehrsaufkommen oder Gewerbebetriebe aus. Es herrscht im Wesentlichen Anliegerverkehr. Die Bebauung ist aufgelockert und anspruchsvoll. Straßen oder Vorgärten sind häufig mit Bäumen bepflanzt. Parks oder Grünanlagen sind in der Nähe.
- Eine mindere Wohnlage zeichnet sich durch dichte Bebauung, wenig Freiflächen und starke Lärmbelastigung infolge Verkehrsaufkommens und/oder Vorhandenseins von Handwerks-Gewerbebetrieben aus. Weitere Merkmale sind große Entfernungen zu Parks und Grünanlagen sowie Gebäude mit Modernisierungsbedarf der Fassaden.

3. Altbaumodernisierung

Für Wohnungen in vor 1978 errichteten Gebäuden, die seit 1994 durch den Vermieter modernisiert wurden, können folgende Zuschläge berücksichtigt werden:

- Bei Teilmodernisierung: Zuschlag bis zu 0,15 €/m²
- Bei Komplettmodernisierung: Zuschlag 0,16 €/m² bis zu 0,50 €/m²
- Als Modernisierungsmerkmale gelten:
 - Erneuerung der Heizung: 1 Punkt
 - Erneuerung des Bades: 2 Punkte
 - Wärmedämmung an der Außenfassade: 1 Punkt
 - Wärmedämmung des Daches: 1 Punkt
 - Erneuerung der Elektroinstallation: 2 Punkte
 - Sonstige Modernisierungsmaßnahmen: bis zu 2 Punkte
- Teilmodernisierung: 2 bis 5 Punkte
- Komplettmodernisierung: 6 und mehr Punkte

Alternativ kann eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB („Mieterhöhung bei Modernisierung“) um 11 v. H. der für die Wohnung aufgewendeten Kosten als Zuschlag zur Jahresmiete vorgenommen werden. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand (§8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW in Verbindung mit Ziffer 2.1.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen = 650,- €/m² Wohnfläche) kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Modernisierung erfolgen.



gutachterausschuss.wuppertal.de



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