



125 Jahre Wuppertaler Schwebetrain

# Grundstücksmarktbericht 2026

für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wuppertal

# **Grundstücksmarktbericht 2026**

Berichtszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

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

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

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

## **Gebühr**

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

## **Lizenz zur Nutzung des Grundstücksmarktberichtes**

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de-zero/2.0).

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz.

## **Bildnachweis des Titelfotos**

© Fotocredit: Christian Reimann – WMG

|                           |   |           |
|---------------------------|---|-----------|
| <b>Inhaltsverzeichnis</b> |   |           |
| <b>1.</b>                 | <b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>                  | <b>6</b>  |
| 1.1                       | Aufgaben der Gutachterausschüsse                                  | 6         |
| 1.2                       | Aufgaben der Geschäftsstellen                                     | 7         |
| 1.3                       | Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal        | 7         |
| <b>2.</b>                 | <b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2025</b>                     | <b>8</b>  |
| <b>3.</b>                 | <b>Umsätze</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1                       | Anzahl der verkauften Immobilien, Herkunft der Käufer             | 9         |
| 3.2                       | Flächenumsatz   | 11        |
| 3.3                       | Geldumsatz  | 12        |
| 3.4                       | Zwangsversteigerungen   | 13        |
| <b>4.</b>                 | <b>Unbebaute Grundstücke</b>                                      | <b>15</b> |
| 4.1                       | Baureife Flächen für den individuellen Wohnungsbau                | 16        |
| 4.2                       | Baureife Flächen für Geschoss- und gemischt genutzten Wohnungsbau | 16        |
| 4.3                       | Gewerbliche Bauflächen  | 16        |
| 4.3.1                     | Gewerbe- und Industrieflächen – Klassische Nutzung                | 16        |
| 4.3.2                     | Gewerbe-/Handelsflächen – „Tertiäre Nutzung“                      | 16        |
| 4.4                       | Bauerwartungsland und Rohbauland                                  | 16        |
| 4.5                       | Flächen der Land- und Forstwirtschaft                             | 17        |
| 4.6                       | Sonstige unbebaute Flächen  | 17        |
| 4.7                       | Bodenrichtwerte   | 19        |
| 4.7.1                     | Definition, gesetzlicher Auftrag                                  | 19        |
| 4.7.2                     | Das Bodenrichtwertinformationssystem                              | 19        |
| 4.7.3                     | Gebietstypische Bodenrichtwerte                                   | 19        |
| 4.7.4                     | Umrechnungskoeffizienten  | 23        |
| 4.7.5                     | Indexreihe  | 24        |
| 4.7.6                     | Bodenrichtwertübersicht   | 26        |
| <b>5.</b>                 | <b>Bebaute Grundstücke</b>  | <b>27</b> |
| 5.1                       | Ein- und Zweifamilienhäuser                                       | 28        |
| 5.1.1                     | Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser                         | 29        |
| 5.1.2                     | Reihenhäuser und Doppelhaushälften                                | 38        |
| 5.2                       | Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude           | 49        |
| 5.2.1                     | Dreifamilienhäuser  | 49        |
| 5.2.2                     | Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil                             | 50        |
| 5.2.3                     | Mehrfamilienhäuser mit 1% bis 20% Gewerbeanteil                   | 54        |
| 5.2.4                     | Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 21% bis 60%                      | 55        |
| 5.3                       | Büro-, Gewerbe- und Industriegrundstücke                          | 56        |
| 5.3.1                     | Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser                           | 56        |
| 5.3.2                     | Gewerbe- und Industriegebäude                                     | 56        |
| <b>6.</b>                 | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                                 | <b>57</b> |
| 6.1                       | Wohnungseigentum  | 58        |
| 6.1.1                     | Durchschnittspreise   | 58        |
| 6.1.2                     | Indexreihen   | 61        |
| 6.1.3                     | Immobilienrichtwerte  | 62        |
| 6.1.4                     | Umrechnungskoeffizienten  | 63        |
| 6.1.5                     | Indexreihe  | 66        |
| 6.1.6                     | Liegenschaftszinssätze  | 67        |
| 6.1.7                     | Ertragsfaktoren   | 67        |
| 6.2                       | Teileigentum  | 68        |
| <b>7.</b>                 | <b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>                         | <b>69</b> |
| <b>8.</b>                 | <b>Modellbeschreibungen</b>                                       | <b>70</b> |
| 8.1                       | Grundlagen  | 70        |
| 8.1.1                     | Grundstücksbewertung ist Sozialwissenschaft                       | 70        |
| 8.1.2                     | Grundsatz der Modellkonformität (§10 ImmoWertV)                   | 70        |
| 8.1.3                     | Statistische Analyse  | 70        |
| 8.1.4                     | Gutachterlicher Gestaltungsspielraum                              | 71        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 8.2        | Modell zur Ermittlung des Bodenwertes                            | 71        |
| 8.3        | Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren                       | 72        |
| 8.4        | Modell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze                 | 73        |
| 8.5        | Modell zur Ermittlung der Ertragsfaktoren                        | 74        |
| <b>9.</b>  | <b>Mieten</b>  | <b>75</b> |
| 9.1        | Mieten für Büro- und Praxisräume                                 | 75        |
| 9.2        | Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen                  | 75        |
| 9.3        | Einzelhandelsmieten  | 75        |
| 9.4        | Mietübersicht für Garagen und Stellplätze                        | 75        |
| 9.5        | Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal | 75        |
| <b>10.</b> | <b>Kontakte und Adressen</b>                                     | <b>76</b> |
| <b>11.</b> | <b>Anlagen</b>   | <b>78</b> |
| 11.1       | Rahmendaten  | 78        |
| 11.2       | Sonstige Produkte des Gutachterausschusses                       | 78        |
| 11.2.1     | OPEN DATA  | 78        |
| 11.2.2     | Immobilien-Preis- Kalkulator                                     | 79        |
| 11.2.3     | Wohnlagenkarte für das Stadtgebiet Wuppertal                     | 79        |
| 11.2.4     | Passantenfrequenzen für die Innenstädte von Barmen und Elberfeld | 79        |
| 11.2.5     | Kostenpflichtige Produkte  | 79        |

## Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Grundstücksmarktbericht, die Immobilien- und die Bodenrichtwertkarte erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes, in diesem Fall des Stadtgebietes Wuppertal, zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass das Datenmaterial keine begrenzte Stichprobe ist, sondern die Grundgesamtheit aller Immobilienverkäufe abbildet.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht hat das Ziel, den Wuppertaler Immobilienmarkt bzw. seine Teilmärkte sowohl für Bewertungssachverständige und andere grundstücksmarktinformatonsabhängige Stellen als auch für interessierte Bürger\*innen transparent und verständlich aufzubereiten. Die nachfolgenden Informationen bieten den Leser\*innen eine allgemeine Marktorientierung.

Der Grundstücksmarktbericht richtet sich an zwei Zielgruppen:

1. Die Bürger\*innen informiert er über die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in Wuppertal. Wie viele Verkäufe wurden getätigt, wie hoch sind die Umsätze? Daneben gibt er zur allgemeinen Orientierung einen Überblick über das Preisniveau für die verschiedenen Teilmärkte.
2. Für Bewertungssachverständige sind die Angaben von Bedeutung, die ihnen die Ermittlung des Verkehrswertes in einem konkreten Fall ermöglichen. Hierfür können ihnen die aus den tatsächlichen Verkaufspreisen abgeleiteten sog. „erforderlichen Daten“ wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren oder Immobilienrichtwerte eine wesentliche Hilfe sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Verwendung dieser Daten der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten ist. Das heißt, für die Verwendung dieser Daten muss die Ermittlung des Sach-, Ertrags- bzw. Vergleichswertes in dem gleichen Modell erfolgen, das auch bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss verwendet wurde. Die richtige Anwendung dieses Grundsatzes ist Kern der Sachverständigentätigkeit. Für den Laien besteht die Gefahr, aus den Daten falsche Rückschlüsse zu ziehen. So besagt der auf Seite 52 erwähnte Liegenschaftszinssatz von 3,9 % 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 Auswertemodell verwendet wurde. Insofern bedürfen diese Werte immer einer sachverständigen Würdigung.

Die der Ermittlung der erforderlichen Daten zu Grunde liegenden Modelle sind in Kapitel 8 beschrieben.

Die im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2025 für das Gebiet der Stadt Wuppertal abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Grundsätzen ausgewertet wurden. Dabei kann die Beschreibung des Wuppertaler Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Gutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

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

# 1. Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Deutschland auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (Preis-Stoppverordnung von 1936) wurden damit aufgehoben und der Grundstücksmarkt auf eine neue marktwirtschaftliche Grundlage gestellt. Um der breiten Öffentlichkeit Einblick in die Einflüsse auf das Preisverhalten und die Werte von Immobilien zu geben, hat der Gesetzgeber die neutrale Institution der Gutachterausschüsse geschaffen. Ihre Aufgabe ist es, unabhängig und kompetent Markttransparenz zu schaffen.

Grundsätzlich existieren heute Gutachterausschüsse für kreisfreie Städte, Kreise und große kreisangehörige Städte.

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

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

In NRW gibt es derzeit insgesamt 72 Gutachterausschüsse.

## 1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das BauGB, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 und die Verordnung über die Bildung der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der Fassung vom 08.12.2020 maßgeblich.

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

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

Der **Oberer Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

## 1.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

Weitere Aufgaben sind:

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

## 1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal angehörenden Mitglieder beträgt zurzeit 20.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Vorsitzende                        | Dipl.-Ing. Ricarda Baltz  |
| Stellvertretende Vorsitzende       | Dipl.-Ing. Jens Scherp<br>Immobilienfachwirt Dipl.-Ing. Detlef Starck<br>Dipl.-Ing. Achim Filenius<br>Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler<br>MRICS Frank Müller<br>Dipl.-Ing. Holger Wanzke  |
| Ehrenamtliche Gutachter*innen      | Dipl.-Ing. Heike Baggen<br>General Manager (EBS) Klaus Kipple<br>Rechtsanwältin Andrea Körner<br>Immobilienfachwirt Gereon Leuz (ö.b.u.v.-Sachverständiger)<br>Architekt Dipl.-Ing. Martin Lietz<br>Sparkassenbetriebswirtin Claudia Pickard<br>Dipl.-Kfm. Ulrich Renner (ö.b.u.v.-Sachverständiger)<br>Architekt Dipl.-Ing. Wolf-Ekhard Schäfer<br>Dr.-Ing. Katharina Völkner<br>Immobilienkaufmann IVD Stephan Vollmer<br>Sparkassenbetriebswirt Frank Zölzer |
| Für Ermittlung der Bodenrichtwerte | Regierungsrätin Martina Hill<br>Regierungsrätin Silke Hardt   |

## 2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2025

**Der Immobilienmarkt in Wuppertal setzte im Jahr 2025 seine positive Entwicklung fort, erreichte jedoch noch nicht das hohe Niveau des Jahres 2022.**

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien stiegen erneut an. Insgesamt wurden 3.153 Immobilien veräußert, was einem Anstieg von rd. 3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Geldumsatz erhöhte sich deutlich um 13 % auf 906 Mio. € und näherte sich damit wieder dem Niveau des Jahres 2020 an.

Im Teilmarkt der **Ein- oder Zweifamilienhäuser** zeigte sich eine stabile Entwicklung. Die Zahl der Kaufverträge nahm um etwa 3 % zu, während der Geldumsatz nur geringfügig um rd. 1 % anstieg. Dabei war insbesondere eine steigende Nachfrage nach freistehenden Objekten zu beobachten. Reihenhäuser und Doppelhaushälften blieben in ihrer Anzahl nahezu konstant und verzeichneten leichte Umsatzrückgänge (-3 bis -4 %).

Es wurden wesentlich weniger neugebaute Einfamilienhäuser verkauft. Der Kaufpreis für ein neugebautes Reihnhaus (Wohnfläche rd. 105 m<sup>2</sup>) auf einem rd. 180 m<sup>2</sup> großen Grundstück lag im Jahresdurchschnitt bei ca. 460.000 €, rd. 6% höher als im Vorjahr. Neugebaute Doppelhaushälften wurden dagegen nur 7 mal verkauft.

Für ein weiterverkauftes Reihnhaus (Wohnfläche rd. 125 m<sup>2</sup>) auf einem rd. 320 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde im Jahresdurchschnitt rd. 345.000 € gezahlt, für eine Doppelhaushälfte (Wohnfläche rd. 133 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 500 m<sup>2</sup>) 375.000 €.

Im Segment der **Eigentumswohnungen** stieg die Anzahl der Kaufverträge moderat, während der Geldumsatz deutlich um 15% zunahm. Insgesamt wurden rd. 3 % mehr Kaufverträge beurkundet, der Umsatz ist um rd. 15 % auf rd. 210 Mio. € gestiegen.

Es sind 51 neugebaute Wohnungen verkauft worden. Für diese wurde, wie im Vorjahr, im Durchschnitt ein Preis von 4.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Für ältere Eigentumswohnungen wurde im Durchschnitt 1.785 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt, rd. 2 % über dem Vorjahreswert.

Der Teilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** entwickelte sich dynamisch mit einem deutlichen Anstieg des Geldumsatzes. Er ist um rd. 30% auf rd. 219 Mio. € gestiegen.

Die Ertragsfaktoren für ältere Mehrfamilienhäuser liegen beim 15,5-fachen des Jahresrohertrages, bei jüngeren beim 16,0-fachen.

Die Preise für **Baugrundstücke** blieben weitgehend stabil, mit moderaten Steigerungen für Einfamilienhaus-Baugrundstücke in höherwertigen Lagen.

Der Anteil der **zwangsversteigerten Immobilien** liegt im Vergleich zu den Vorjahren auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Nach einem Höchststand im Jahr 2012 (295 Versteigerungen) kamen im vergangenen Jahr nur 14 Immobilien unter den Hammer.

### 3. Umsätze

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2025 und dem 31.12.2025 notariell abgeschlossen und bis Ende Februar 2026 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugestellt worden sind. Kaufpreise, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind oder Eigentumsänderungen durch Zwangsversteigerungszuschlag werden nur in den Umsatzstatistiken bzw. den allgemeinen Marktdaten des jeweiligen Teilmarktes berücksichtigt. Grundstücksübertragungen, die im Zusammenhang mit Firmen- oder Betriebsverkäufen, Änderungen von Rechtsformen oder anderen handelsrechtlichen Transaktionen erfolgen, werden in der Analyse nicht berücksichtigt, da dem Gutachterausschuss diese Verträge nicht vorgelegt werden. Selbst wenn Kenntnisse vorliegen würden, lässt sich aus derartigen Verträgen in den meisten Fällen nicht der Anteil der Immobilienwerte abspalten.

Der Gesamtmarkt wird in nachfolgende Teilmärkte eingeteilt:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

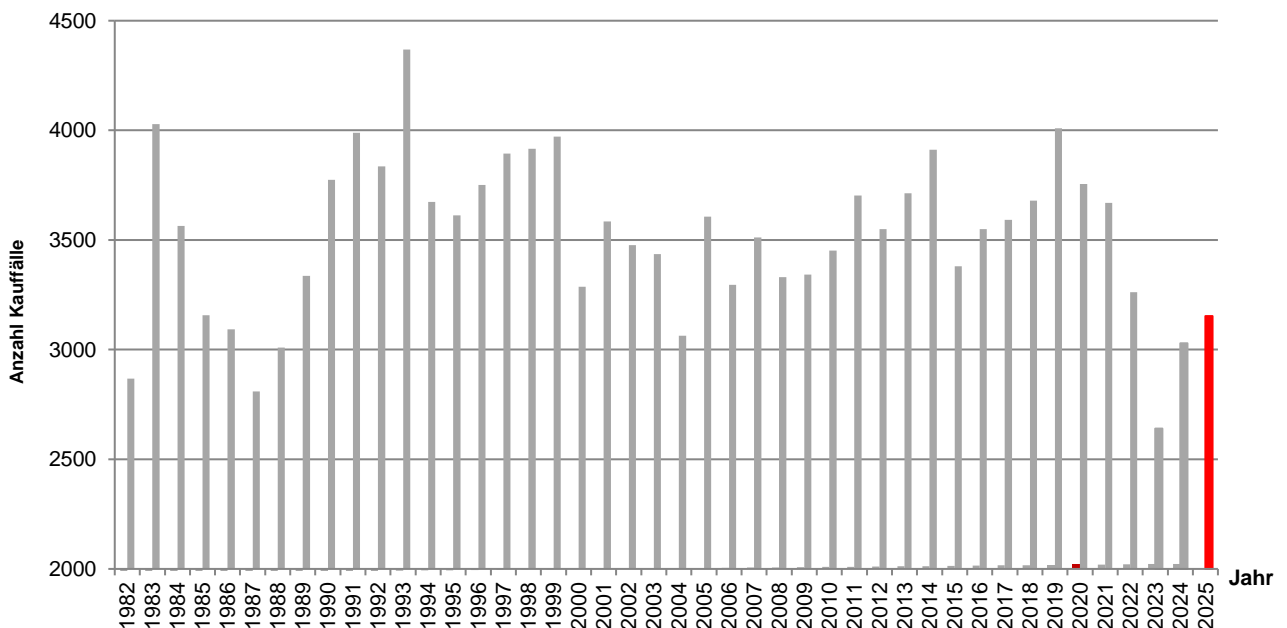
Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

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

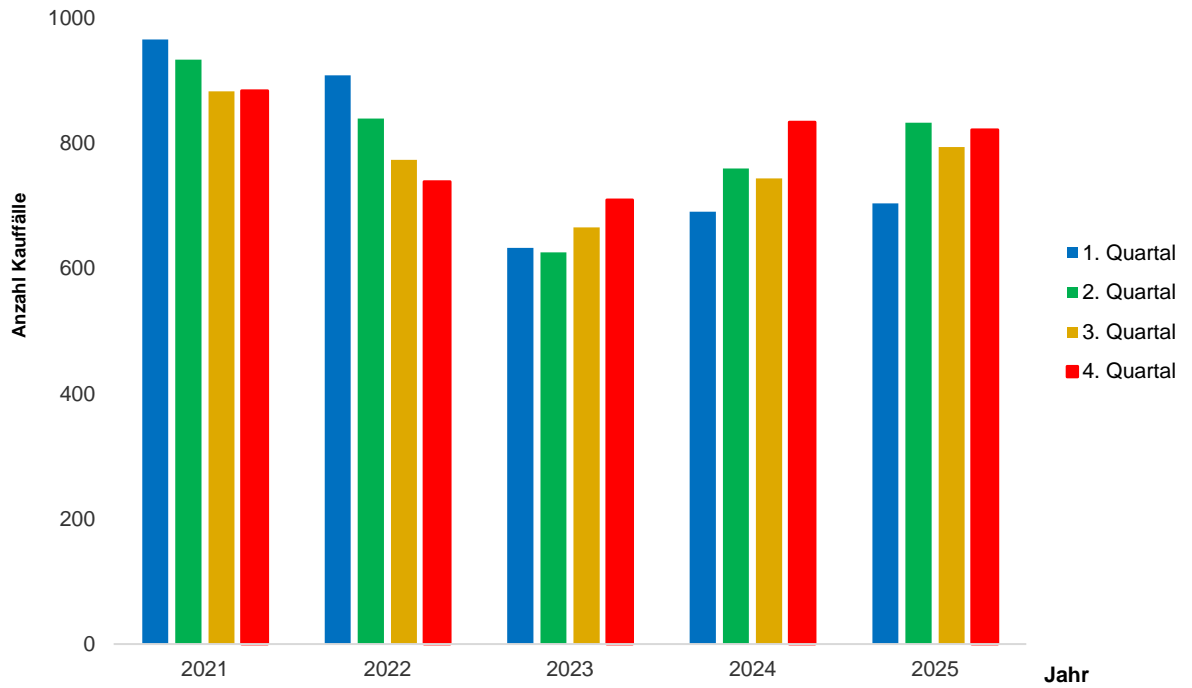
Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum (Garagen, Stellplätze sowie gewerbliche Räume).

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

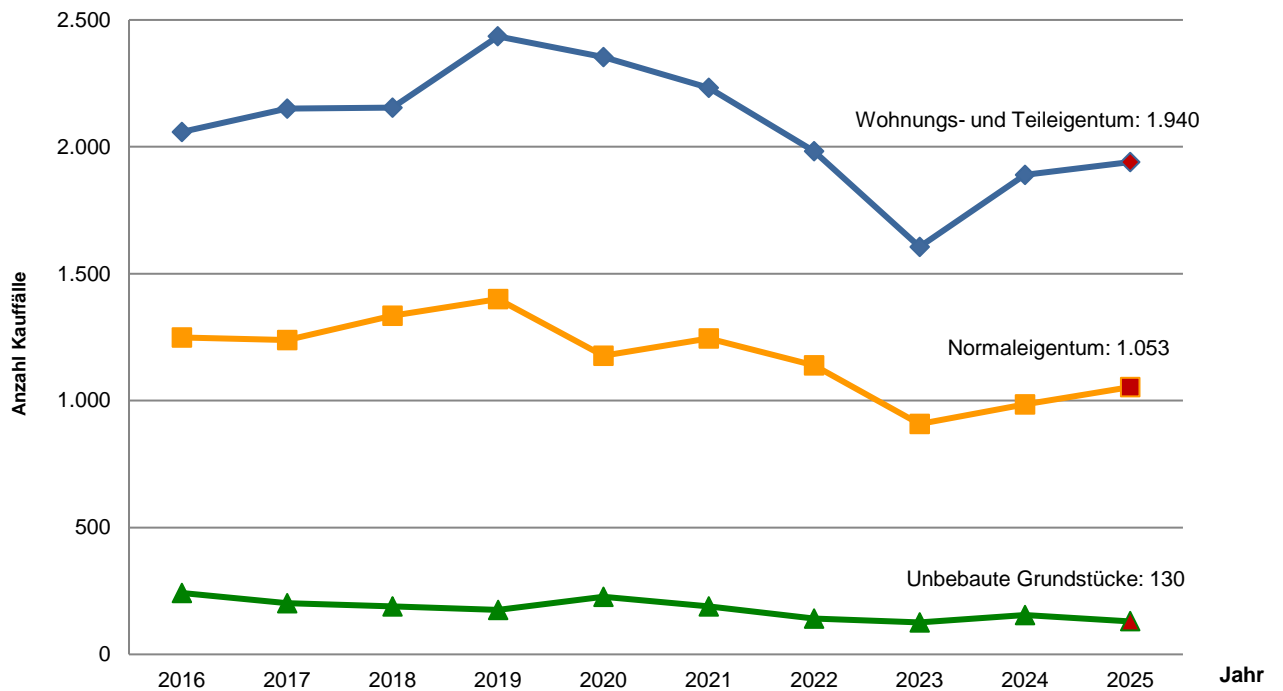
Im Jahr 2025 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.903 Grundstückskaufverträge und 14 Zwangsversteigerungszuschläge zugeleitet. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt wurden, beträgt die Zahl der verkauften Immobilien insgesamt 3.153. Im Vergleich zu 2024 ist diese Zahl damit um 4% gestiegen.



### Verteilung auf die Quartale



### Anzahl in den Teilmärkten



## Marktteilnehmer

Die folgenden Übersichten beschreiben den Typ und die Herkunft der Käufer. Im Jahr 2025 kamen insgesamt 89% aller Käufer aus NRW und rd. 63% aus Wuppertal. Nach Wuppertal kamen die meisten Käufer aus dem Kreis Mettmann, dem Ennepe-Ruhr-Kreis, Düsseldorf und Köln.

| Käufer Typ      | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------|------|------|------|------|------|
|                 |      |      | [%]  |      |      |
| Privat          | 86,5 | 88,5 | 91,2 | 90,6 | 91,4 |
| Firma           | 13,1 | 11,3 | 8,6  | 8,7  | 8,3  |
| Stadt/Land/Bund | 0,4  | 0,2  | 0,3  | 0,7  | 0,3  |

## Herkunft der privaten Marktteilnehmer

### 1. International und national

| Käufertyp Privat       | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------------------------|------|------|------|------|------|
|                        |      |      | [%]  |      |      |
| Wuppertal              | 66,9 | 69,2 | 68,3 | 64,9 | 63,1 |
| NRW (ohne Wuppertal)   | 26,1 | 23,9 | 22,4 | 23,9 | 25,5 |
| Deutschland (ohne NRW) | 6,6  | 6,2  | 8,5  | 10,6 | 10,2 |
| Ausland                | 0,4  | 0,7  | 0,8  | 0,6  | 1,2  |

### 2. Regional

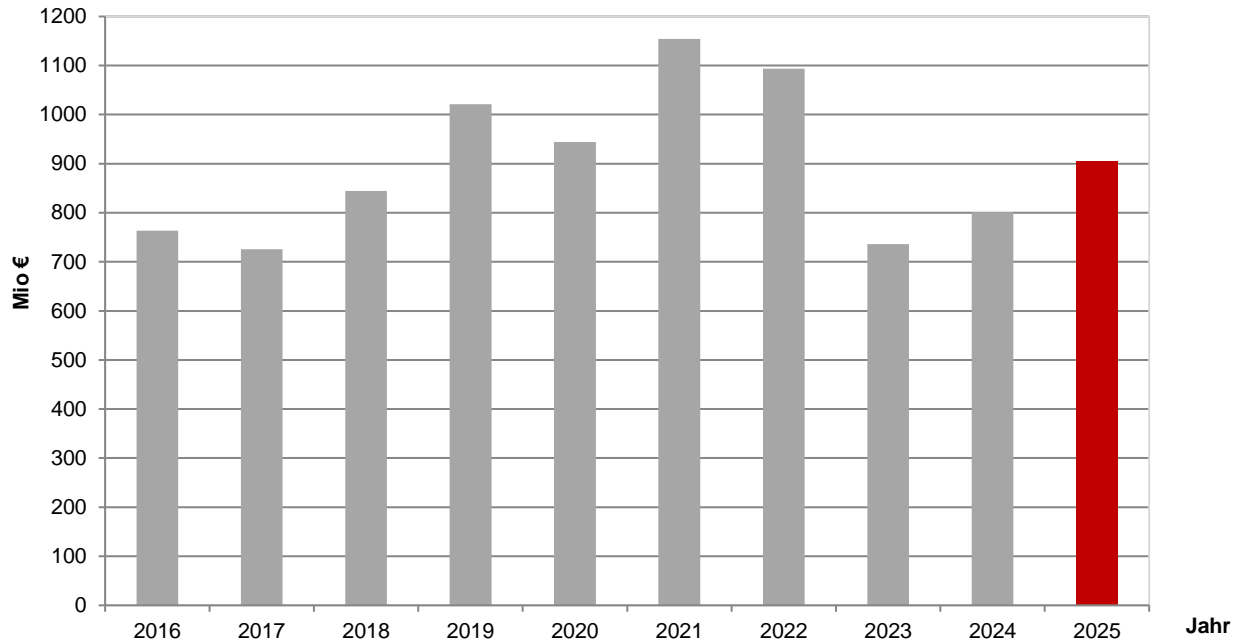
| Herkunft Privat            | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|
|                            |      |      | [%]  |      |      |
| Wuppertal                  | 66,9 | 69,2 | 68,3 | 64,9 | 63,1 |
| Kreis Mettmann             | 4,3  | 4,2  | 3,5  | 3,5  | 3,5  |
| Düsseldorf                 | 4,0  | 3,3  | 3,1  | 2,8  | 2,9  |
| Ennepe-Ruhr-Kreis          | 3,0  | 2,6  | 2,0  | 3,1  | 2,4  |
| Köln                       | 3,3  | 2,4  | 2,0  | 3,2  | 2,7  |
| Solingen                   | 1,6  | 1,7  | 1,5  | 1,2  | 1,1  |
| Remscheid                  | 1,3  | 1,1  | 1,4  | 1,5  | 1,8  |
| Rheinisch-Bergischer-Kreis | 0,9  | 0,6  | 0,8  | 0,8  | 0,3  |
| Essen                      | 0,9  | 0,7  | 0,7  | 0,4  | 0,8  |

## 3.2 Flächenumsatz

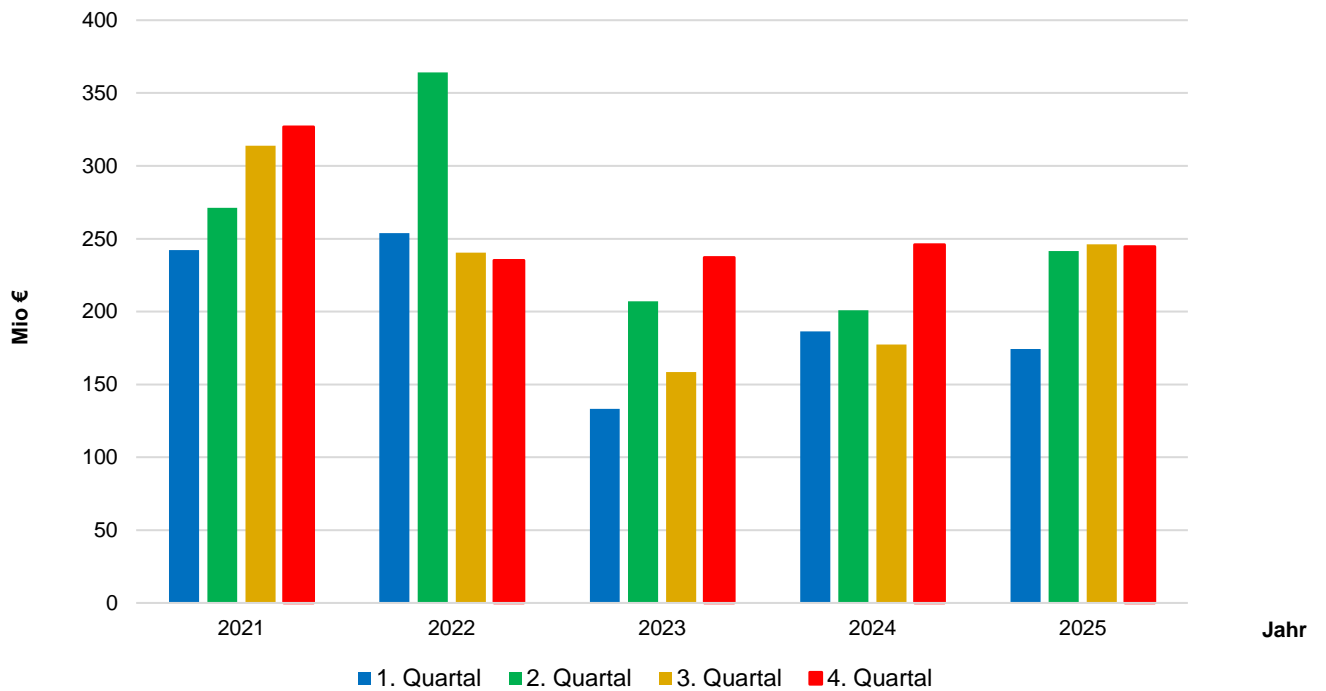
Der Gesamtflächenumsatz ist im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 17% zurückgegangen und beträgt 147 ha. Die anteiligen Grundstücksflächen der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum sind nicht enthalten.

### 3.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2025 um 13% gestiegen und beträgt rd. 906 Mio. €.

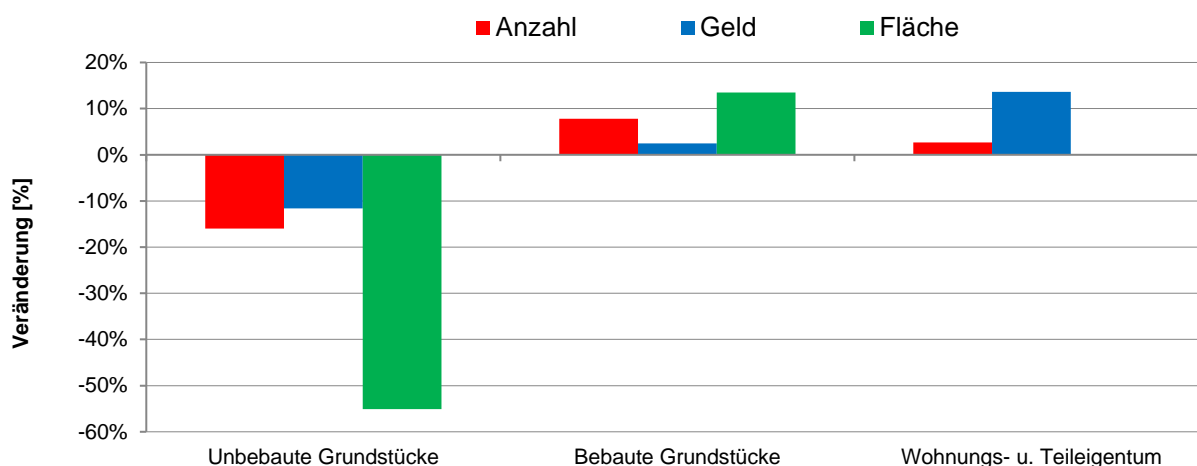


#### Verteilung auf die Quartale



## Umsatzänderungen

| Jahr                           | Teilmarkt                  | Kaufverträge |             | Geld         |             | Fläche       |              |
|--------------------------------|----------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
|                                |                            | Anzahl       | [%]         | Mio. €       | [%]         | ha           | [%]          |
| <b>Veränderungen 2024/2025</b> | Unbebaute Grundstücke      | -31          | -20         | -3,1         | -14         | -43,2        | -55,2        |
|                                | Bebaute Grundstücke        | +76          | +7,8        | +12,8        | +2,5        | 13,3         | 13,5         |
|                                | Wohnungs- und Teileigentum | +44          | +2,7        | 36,6         | +13,6       | ---          | ---          |
|                                | <b>Insgesamt</b>           | <b>+93</b>   | <b>+3,1</b> | <b>105,0</b> | <b>13,1</b> | <b>-30,6</b> | <b>-17,2</b> |

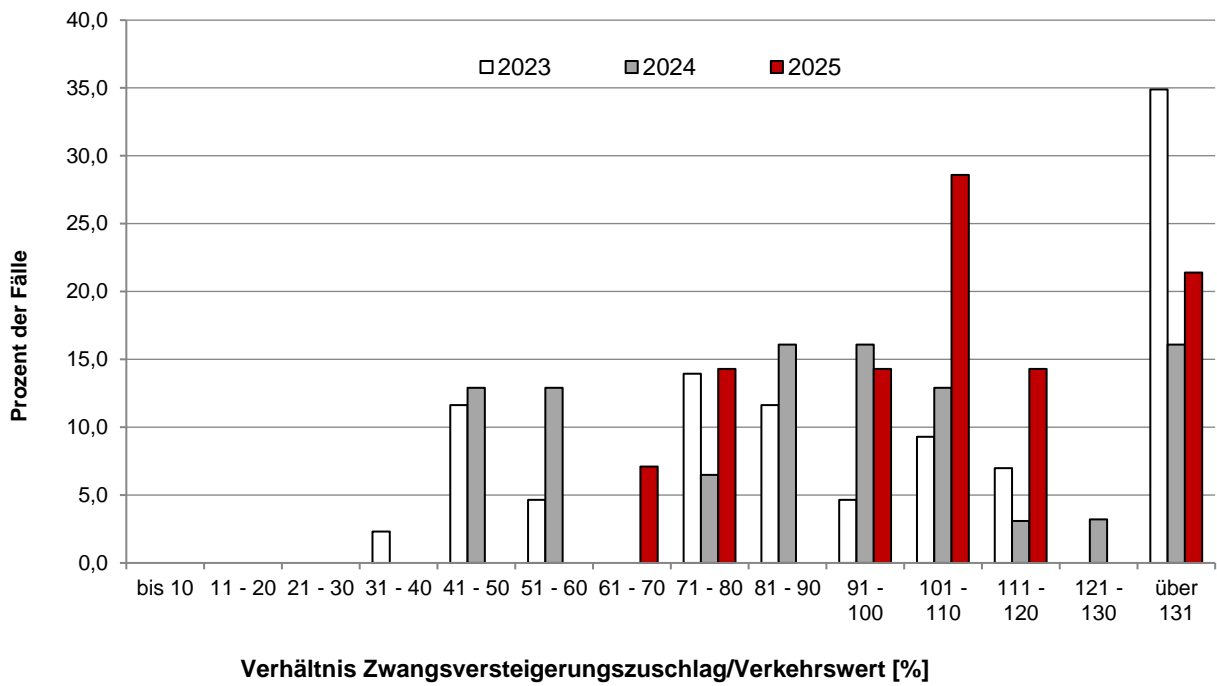


### 3.4 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2025 wurden dem Gutachterausschuss 14 Zwangsversteigerungsbeschlüsse durch das Amtsgericht Wuppertal zugeleitet. Das sind rd. 0,4% aller Immobilientransaktionen im Jahr 2025 mit einem Gesamtumsatz von rd. 3,0 Mio. € (0,4% des Gesamtgeldumsatzes).

|                              | Anzahl Zwangsversteigerungen |           |           |           |           |           |           |
|------------------------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                              | 2019                         | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      |
| <b>Unbebaute Grundstücke</b> | --                           | --        | 1         | 1         | 2         | 0         | <b>1</b>  |
| <b>Bebaute Grundstücke</b>   | 5                            | 14        | 3         | 10        | 9         | 8         | <b>6</b>  |
| <b>Wohnungseigentum</b>      | 53                           | 28        | 25        | 13        | 22        | 20        | <b>7</b>  |
| <b>Teileigentum</b>          | 3                            | 2         | 17        | 33        | 13        | 3         | <b>0</b>  |
| <b>Summe</b>                 | <b>61</b>                    | <b>44</b> | <b>46</b> | <b>57</b> | <b>46</b> | <b>31</b> | <b>14</b> |

Grundlage dieses Säulendiagramms sind Zwangsversteigerungen aus den Jahren 2023 bis 2025. Es zeigt die Häufigkeit in % der Zwangsversteigerungszuschläge.



## 4. Unbebaute Grundstücke

### Zusammenfassung

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 124 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke registriert. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 20 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Rückgang betrifft insbesondere baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, deren Anzahl deutlich um rd. 35 % abnahm. Auch im Bereich der Grundstücke für den Geschoss- und gemischt genutzten Wohnungsbau ist ein spürbarer Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen.

### Marktdaten im Einzelnen

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

- Baureifes Land:
  - für individuellen Wohnungsbau
  - für Geschoss- und gemischt genutzten Wohnungsbau
  - für gewerbliche Bebauung
- Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Sonstige unbebaute Flächen

In der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 124 Kaufpreise über unbebaute Grundstücke erfasst, die im Jahr 2025 abgeschlossen wurden. Die Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 20 % zurückgegangen.

| Grundstücksart  | Jahr        | Anzahl    | Flächenumsatz               |             | Geldumsatz                  |            |
|---|-------------|-----------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|------------|
|   |             |           | Veränderung zum Vorjahr [%] | [ha]        | Veränderung zum Vorjahr [%] | [Mio. €]   |
| Baureife Flächen für den individuellen Wohnungsbau                | <b>2025</b> | <b>17</b> | <b>- 35</b>                 | <b>1,7</b>  | <b>- 32</b>                 | <b>8,6</b> |
|   | 2024        | 26        |                             | 2,5         |                             | 7,4        |
|   | 2023        | 22        |                             | 1,9         |                             | 6,4        |
| Baureife Flächen für Geschoss- und gemischt genutzten Wohnungsbau | <b>2025</b> | <b>6</b>  | <b>- 40</b>                 | <b>0,5</b>  | <b>- 58</b>                 | <b>2,5</b> |
|   | 2024        | 10        |                             | 1,2         |                             | 5,9        |
|   | 2023        | 7         |                             | 0,5         |                             | 2,1        |
| Gewerbliche Bauflächen *  | <b>2025</b> | <b>3</b>  | <b>- 40</b>                 | <b>0,6</b>  | <b>- 77</b>                 | <b>0,9</b> |
|   | 2024        | 5         |                             | 2,6         |                             | 1,8        |
|   | 2023        | 5         |                             | 3,3         |                             | 2,3        |
| Bauflächen in MK-Gebieten   | <b>2025</b> | <b>0</b>  |                             |             |                             |            |
|   | 2024        | 2         |                             |             |                             |            |
|   | 2023        | 0         |                             |             |                             |            |
| Werdendes Bauland   | <b>2025</b> | <b>7</b>  | <b>- 56</b>                 | <b>12,5</b> | <b>+ 71</b>                 | <b>5,3</b> |
|   | 2024        | 16        |                             | 7,3         |                             | 4,2        |
|   | 2023        | 4         |                             | 15,0        |                             | 9,5        |
| Flächen der Land- und Forstwirtschaft                             | <b>2025</b> | <b>23</b> | <b>- 47</b>                 | <b>15,6</b> | <b>- 75</b>                 | <b>0,3</b> |
|   | 2024        | 43        |                             | 62,4        |                             | 1,9        |
|   | 2023        | 42        |                             | 98,3        |                             | 3,0        |
| Sonstige unbebaute Flächen  | <b>2025</b> | <b>68</b> | <b>+ 28</b>                 | <b>3,9</b>  | <b>+ 77</b>                 | <b>1,4</b> |
|   | 2024        | 53        |                             | 2,2         |                             | 0,9        |
|   | 2023        | 46        |                             | 3,4         |                             | 1,4        |

\*bei 2 Flächen handelt es sich um Gemeinbedarfsflächen.

#### **4.1 Baureife Flächen für den individuellen Wohnungsbau**

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

Von insgesamt 17 Kaufverträgen konnten 15 Kaufverträge (2024: 24) für eine differenzierte Auswertung herangezogen werden. Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis beträgt **335 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bereinigten Kaufpreise liegen in einer Preisspanne zwischen **140 €/m<sup>2</sup>** und **530 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche, der durchschnittliche normierte Kaufpreis liegt bei **335 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche.

#### **4.2 Baureife Flächen für Geschoss- und gemischt genutzten Wohnungsbau**

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

Von den insgesamt 6 Kaufverträgen kamen 5 Kaufverträge in die weitere Auswertung. Die bereinigten Kaufpreise liegen in einer Preisspanne zwischen **100 €/m<sup>2</sup>** und **335 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche. Die hinsichtlich ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträgen, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt und Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone normierten Kaufpreise liegen in einer Spanne zwischen **100 €/m<sup>2</sup>** und **310 €/m<sup>2</sup>**. Grundsätzlich sind die Kaufpreise für baureife Grundstücke des Geschoss- und gemischt genutzten Wohnungsbaus abhängig von der zu realisierenden Wohnfläche.

#### **4.3 Gewerbliche Bauflächen**

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

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

Im Jahr 2025 stand nur ein Kaufvertrag (2024: 5 Kaufverträge) über derartige Grundstücke in der Kaufpreissammlung zur Verfügung.

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

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

Für das Jahr 2025 liegen 2 Kaufverträge vor, die die Errichtung von Kindertagesstätten vorsehen. Unter Berücksichtigung der ggf. noch fälligen Erschließungsbeiträge ergibt sich ein mittlerer bereinigter Kaufpreis von 200 €/m<sup>2</sup>.

#### **4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland**

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

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

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

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen „Reife“ des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne. Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen über derartige Flächen pro Jahr berücksichtigen die folgenden Spannen Kaufpreise aus zurückliegenden Jahren.

Im Jahr 2025 wurden 6 Kaufverträge über **Bauerwartungsland** in der Kaufpreissammlung registriert. Unter Berücksichtigung der Kaufpreise der letzten Jahre liegt die Preisspanne zwischen 10% und 40% des vergleichbaren Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Im Jahr 2025 wurden 2 Kaufverträge über **Rohbauland** in der Kaufpreissammlung registriert. Unter Berücksichtigung der Kaufpreise der letzten Jahre liegt die Preisspanne zwischen 30% und 90% des vergleichbaren Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland.

#### 4.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

Für das Jahr 2025 wurden insgesamt 23 Kaufverträge über land- oder forstwirtschaftliche Flächen registriert. 7 Kaufverträge betrafen landwirtschaftliche und 16 Kaufverträge forstwirtschaftliche Flächen.

17 Kaufverträge eignen sich aufgrund ihrer Lage oder Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen. In der nachstehenden Zusammenstellung werden sie als **besonderes Agrarland** bezeichnet. Darunter fallen z.B. Flächen für private Grünflächen- oder Freizeitnutzung oder Dauerkleingärten. Gesicherte Aussagen über Preise für das Jahr 2025 sind aufgrund der wenigen Kaufverträge nicht möglich, so dass die in der folgenden Tabelle aufgeführten Preisspannen unter Berücksichtigung der Kaufpreise der vergangenen Jahre ermittelt wurden.

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

#### 4.6 Sonstige unbebaute Flächen

Die Kaufverträge lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

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

- **Nicht erforderliche Freiflächen**

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

Die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Kaufpreise wurden ins Verhältnis zum maßgeblichen Bodenrichtwert gestellt. Betrachtet man die verschiedenen Typen, so ist eine Abstufung des Preisverhältnisses zu erkennen, die mit der Wichtigkeit der erworbenen Teilfläche für die Käuferin oder den Käufer erklärt werden kann.

In der folgenden Übersicht werden sowohl der Durchschnittswert als auch eine Spanne jeweils in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert für die unterschiedlichen Flächen angegeben.

Da statistisch gesicherte Aussagen über Mittelwerte aufgrund der geringen Anzahl von Kaufverträgen nicht möglich sind, werden neben den Kaufpreisen aus dem Jahr 2025 auch die aus den Jahren 2024 und 2023 berücksichtigt. Die angegebenen Spannen ergeben sich aus dem errechneten Durchschnittswert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d.h. die Spanne schließt 2/3 aller Kaufpreise ein.

| Sonstige unbebaute Flächen      |   | Preisspanne                         | Durchschnittswert                   | Kaufverträge |
|---------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
|                                 |   | vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%] | vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%] | [Anzahl]     |
| Baulandteilflächen              | Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau) | 75 - 105                            | 90                                  | 17           |
|                                 | Garagen- bzw. Stellplatzflächen   | 20 - 80                             | 50                                  | 32           |
| Nicht erforderliche Freiflächen | Unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen (seitlich gelegen oder Vorderland)   | 15 - 40                             | 25                                  | 10           |
|                                 | Garten- bzw. Hinterland in Innenbereichslagen   | 5 - 35                              | 20                                  | 12           |
|                                 | Garten- bzw. Hinterland aus land- oder forstwirtschaftlichen Flächen  | 5 - 15                              | 10                                  | 19           |
|                                 | Verkehrsflächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße oder nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche | 5 - 15                              | 10                                  | 9            |
|                                 | Rückübertragung von nicht mehr als Straße genutzten Verkehrsflächen als Teilflächen für den Vorgarten                           | 20 - 40                             | 30                                  | 8            |

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition, gesetzlicher Auftrag

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

Mit Änderung vom 01.07.2009 sind nach § 196 BauGB zonale Bodenrichtwerte flächendeckend unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln. Dabei soll die Zone ein Gebiet abdecken, das in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen gleich ist. Die Bodenrichtwerte sind gem. GrundWertVO NRW vom Gutachterausschuss jährlich zum Stichtag 01.01. des laufenden Jahres zu ermitteln und bis zum 31.03. zur Übernahme in das Bodenrichtwertinformationssystem zu liefern.

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



### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem

**BORIS.NRW** wurde als Informationssystem für Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet. Mit mittlerweile mehr als 1 Mio. Zugriffen pro Monat ist BORIS.NRW eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung des Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen (AGVGA.NRW), ein seit über 50 Jahren bestehender freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse.

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

#### 4.7.3.1 Definition und Erläuterungen

Der Bodenrichtwert gem. § 196 (1) BauGB ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Die Grundstücksmerkmale der Grundstücke innerhalb der Zone, insbesondere in Bezug auf Art und Maß der Nutzbarkeit, stimmen weitgehend überein.

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

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

Die Bodenrichtwerte für den Bereich des Wuppertaler Stadtgebietes haben innerhalb der Zone einen Lagebezug. Dieser ist in BORIS.NRW in den beschreibenden Merkmalen in Form einer Adresse angegeben. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Darüber hinaus gehende Wertunterschiede können sich ergeben, wenn sich das Einzelgrundstück in den Grundstücksmerkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück unterscheidet.

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

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

Bodenrichtwerte sind gem. BauGB grundsätzlich unverbindlich. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Wuppertal sind georeferenziert.

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

Um die Veränderung vom 01.01.2025 zum 01.01.2026 festzustellen, wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2025 mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in der entsprechenden Lage verglichen. Diese Veränderung ist unter Berücksichtigung des allgemeinen Wuppertaler Marktgeschehens die Grundlage für den Beschluss der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026.

#### **4.7.3.2 Bodenrichtwerte für baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau**

Die Kaufpreise wurden hinsichtlich der Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks normiert und den entsprechenden Bodenrichtwerten gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des allgemeinen Marktgeschehens im Jahr 2025 beschlossen, die Bodenrichtwerte zum 01.01. 2026 in den höherwertigen Lagen zu erhöhen.

Das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks ist die Grundstücksfläche. Das Bodenrichtwertgrundstück für den individuellen Wohnungsbau kann drei verschiedene Grundstücksgrößen aufweisen:

- Grundstücksfläche = 250 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche = 500 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche = 800 m<sup>2</sup>

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

- W Wohnbauflächen
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete

#### **4.7.3.3 Bodenrichtwerte für baureifes Land für den Geschoss- und gemischt genutzten Wohnungsbau**

Die Kaufpreise wurden hinsichtlich der Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks normiert und den entsprechenden Bodenrichtwerten gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des allgemeinen Marktgeschehens im Jahr 2025 beschlossen, die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 nicht zu verändern.

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

#### **4.7.3.4 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Innenstädten von Elberfeld und Barmen**

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale für ein Bodenrichtwertgrundstück in der Innenstadt von Elberfeld und Barmen sind die Geschossflächenzahl GFZ und die Grundflächenzahl GRZ.

Die Bodenrichtwertgrundstücke haben folgende Merkmale:

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist im Erdgeschoss planungsrechtlich zu 100% (GRZ=1,0) bebaubar. Hat die zu bewertende Fläche eine abweichende GRZ, ist der Bodenrichtwert linear anzupassen. Die zulässige Bebaubarkeit ist über den Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB festzustellen. Insoweit ist in Gebieten, in denen die Erdgeschossmiete die Obergeschossmieten deutlich übersteigt (beste Innenstadtlagen), keine weitere Anpassung erforderlich.

In sonstigen Innenstadtlagen, die durch einen geringeren Unterschied (bis max. 100 %) zwischen Erdgeschossmiete und Obergeschossmieten gekennzeichnet sind, ist die Geschossflächenzahl eher das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal. Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0. Bei abweichender GFZ müssen hier (zudem) die GFZ-Umrechnungskoeffizienten geprüft / angewandt werden.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass in den Hauptgeschäftslagen Bodenwerte für Einzelgrundstücke bei bereits geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen stark abfallen können.

Die Bodenrichtwerte in den MK-Bereichen in den Innenstädten von Elberfeld und Barmen werden zum 01.01.2026 nach Analyse des Marktgeschehens im Jahr 2025 nicht verändert.

#### 4.7.3.5 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Nebenzentren

Das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal für ein Bodenrichtwertgrundstück im Kerngebiet eines Nebenzentrums ist die Geschossflächenzahl GFZ.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Merkmale:

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

Bei abweichender GFZ können die Umrechnungskoeffizienten für den Geschoss- und gemischt genutzten Wohnungsbau angewendet werden, wenn die Mieten im Erdgeschoss nicht stark von den Mieten in den anderen Geschossen des Gebäudes abweichen.

Die Bodenrichtwerte in den Kern-Bereichen der Nebenzentren werden zum 01.01.2026 auf der Grundlage des Marktgeschehens nicht verändert.

#### 4.7.3.6 Bodenrichtwerte für baureifes Land für gewerbliche Bauflächen

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

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

Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

- hinreichend ebenes Gelände
- funktionaler Zuschnitt
- frei von Altablagerungen
- erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei
- GE Gewerbegebiet

Es sind keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen enthalten. Ist auf einem Grundstück planungsrechtlich eine industrielle Nutzung (GI) möglich, kann der Bodenwert bis zu 10% über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen.

Die Kaufpreise wurden hinsichtlich der Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks sachverständig angepasst und den entsprechenden Bodenrichtwerten gegenübergestellt.

Auf dieser Grundlage hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des allgemeinen Marktgeschehens im Jahr 2025 beschlossen, die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 nicht zu verändern.

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

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

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

#### **4.7.3.7 Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich**

Bei bebauten Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) bezieht sich der Bodenrichtwert nur auf den Grundstücksteil mit der vorhandenen Wohn- bzw. einer gewerblichen Bebauung, die in der Regel nur Bestandsschutz hat. Weitere Teilflächen wie Hausgärten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sind entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeit wertmäßig sachverständig zu berücksichtigen.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

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

Die bebauten Flächen im Außenbereich für Wohnen haben zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert in Höhe von **160 €/m<sup>2</sup>** (01.01. 2025: 160 €/m<sup>2</sup>).

Die bebauten Flächen im Außenbereich für Gewerbe haben zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert in Höhe von **30 €/m<sup>2</sup>** (01.01. 2025: 30 €/m<sup>2</sup>).

Die Position der Bodenrichtwerte für Außenbereichsflächen in der jeweiligen Zone hat im Vergleich zu allen anderen Bodenrichtwertzonen keine lagemäßige Bedeutung.

#### **4.7.3.8 Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

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

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland/Grünland)**

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2026 beträgt **2,80 €/m<sup>2</sup>** (01.01.2025: 2,80 €/m<sup>2</sup>).

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das ganze Stadtgebiet.

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

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

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

#### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen**

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) zum Stichtag 01.01.2026 beträgt **0,60 €/m<sup>2</sup>** (01.01.2025: 0,60 €/m<sup>2</sup>).

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

##### 4.7.4.1 Geschossflächenzahl

Da in den letzten Jahren in Wuppertal keine Kaufverträge über unbebaute Grundstücke, deren planungsrechtliche Ausweisung größer ist als GFZ=2,4 vorliegen, wurde eine Analyse von veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten vergleichbarer Gutachterausschüsse vorgenommen, um Umrechnungskoeffizienten für den Bereich 2,5 bis 5,0 ermitteln zu können.

Auf dieser Basis und anhand von älteren Kaufverträgen über Grundstücke, die mehrgeschossig bebaut werden können, wurden die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

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

Bei der Ermittlung der GFZ wurden auch die Flächen berücksichtigt, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante GFZ bzw. WGFZ). Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude für alle Vollgeschosse ermittelt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände wurden mitgerechnet. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorlagen, wurde die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, die Geschossfläche des Kellergeschosses (wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind) pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses ermittelt.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhalt dienen, um den Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind auch Lage und Geländeeigenschaften eines Grundstückes zu berücksichtigen.

|                         |      |      |      |      |      |      |             |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Tatsächliche GFZ</b> | 0,4  | 0,5  | 0,6  | 0,7  | 0,8  | 0,9  | <b>1,0</b>  | 1,1  | 1,2  | 1,3  | 1,4  | 1,5  | 1,6  | 1,7  | 1,8  |
| <b>Koeffizient</b>      | 0,78 | 0,82 | 0,85 | 0,89 | 0,93 | 0,97 | <b>1,00</b> | 1,04 | 1,07 | 1,11 | 1,15 | 1,18 | 1,22 | 1,26 | 1,30 |
| <b>Tatsächliche GFZ</b> | 1,9  | 2,0  | 2,1  | 2,2  | 2,3  | 2,4  | 2,5         | 2,6  | 2,7  | 2,8  | 2,9  | 3,0  | 3,1  | 3,2  | 3,3  |
| <b>Koeffizient</b>      | 1,33 | 1,37 | 1,40 | 1,44 | 1,48 | 1,52 | 1,56        | 1,59 | 1,63 | 1,67 | 1,70 | 1,74 | 1,78 | 1,81 | 1,85 |
| <b>Tatsächliche GFZ</b> | 3,4  | 3,5  | 3,6  | 3,7  | 3,8  | 3,9  | 4,0         | 4,1  | 4,2  | 4,3  | 4,4  | 4,5  | 4,6  | 4,7  | 4,8  |
| <b>Koeffizient</b>      | 1,88 | 1,92 | 1,95 | 1,99 | 2,03 | 2,06 | 2,09        | 2,13 | 2,17 | 2,20 | 2,23 | 2,27 | 2,31 | 2,34 | 2,37 |
| <b>Tatsächliche GFZ</b> | 4,9  | 5,0  |      |      |      |      |             |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Koeffizient</b>      | 2,41 | 2,44 |      |      |      |      |             |      |      |      |      |      |      |      |      |

##### Anwendungsbeispiel

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

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

#### 4.7.4.2 Grundstücksfläche

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

Es standen 254 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 200 m<sup>2</sup> und 1.250 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Für die Untersuchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abgestimmt.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Bewertungsfall sind auch Lage und Zuschnitt bzw. die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu berücksichtigen.

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

#### Anwendungsbeispiel

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

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

#### 4.7.4.3 Lagevergleich

Für den Teilmarkt „Individuellen Wohnungsbau“ sind die Bodenrichtwerte über die Fläche des Bodenrichtwertgrundstückes definiert, für den Teilmarkt „Geschoss- und gemischt genutzten Wohnungsbau“ über die Geschossflächenzahl.

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

Die Untersuchung ergab, dass die Bodenrichtwerte bei gleicher Lagequalität in Zonen mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Mittel in gleicher Höhe liegen, wie in Zonen mit überwiegend Mehrfamilienhausbebauung.

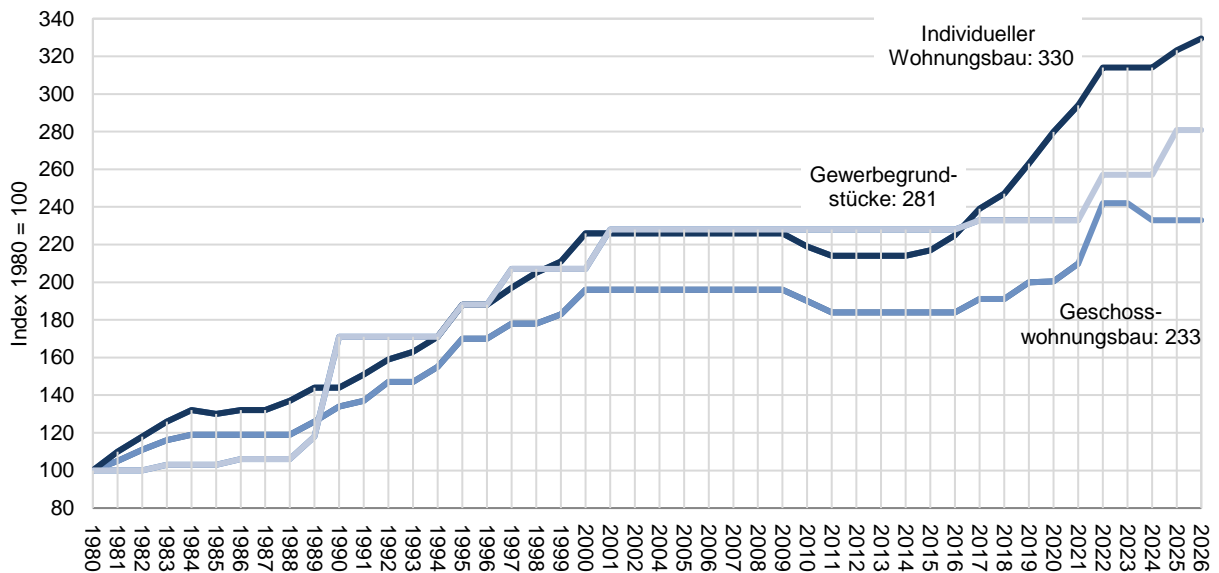
Da der Bodenwert gemäß § 40 (1) ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt wird (Grundsatz „als wenn unbebaut“), ist bei der Bewertung eines Grundstücks, das aufgrund bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Vorgaben mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaubar ist, aber in einer Bodenrichtwertzone für mehrgeschossige Bebauung liegt, gegebenenfalls eine Anpassung am Bodenrichtwert vorzunehmen.

#### 4.7.5 Indexreihe

Auf der Grundlage von Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, die auf das zugehörige Bodenrichtwertgrundstück normiert wurden, wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, den Geschosswohnungsbau sowie für gewerbliche Flächen ermittelt, indem für jeden Kaufpreis des Untersuchungsjahres eine Kaufpreis-Indexzahl (Preisverhältnis Untersuchungsjahr zu Basisjahr) errechnet wurde.

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

|                   |            |            |            |
|-------------------|------------|------------|------------|
| 31.12.1989        | 144        | 126        | 118        |
| 31.12.1990        | 144        | 134        | 171        |
| 31.12.1991        | 151        | 137        | 171        |
| 31.12.1992        | 159        | 147        | 171        |
| 31.12.1993        | 163        | 147        | 171        |
| 31.12.1994        | 171        | 155        | 171        |
| 31.12.1995        | 188        | 170        | 188        |
| 31.12.1996        | 188        | 170        | 188        |
| 31.12.1997        | 197        | 178        | 207        |
| 31.12.1998        | 205        | 178        | 207        |
| 31.12.1999        | 211        | 183        | 207        |
| 31.12.2000        | 226        | 196        | 207        |
| 31.12.2001        | 226        | 196        | 228        |
| 31.12.2002        | 226        | 196        | 228        |
| 01.01.2004        | 226        | 196        | 228        |
| 01.01.2005        | 226        | 196        | 228        |
| 01.01.2006        | 226        | 196        | 228        |
| 01.01.2007        | 226        | 196        | 228        |
| 01.01.2008        | 226        | 196        | 228        |
| 01.01.2009        | 226        | 196        | 228        |
| 01.01.2010        | 219        | 190        | 228        |
| 01.01.2011        | 214        | 184        | 228        |
| 01.01.2012        | 214        | 184        | 228        |
| 01.01.2013        | 214        | 184        | 228        |
| 01.01.2014        | 214        | 184        | 228        |
| 01.01.2015        | 217        | 184        | 228        |
| 01.01.2016        | 225        | 184        | 228        |
| 01.01.2017        | 239        | 191        | 233        |
| 01.01.2018        | 247        | 191        | 233        |
| 01.01.2019        | 263        | 200        | 233        |
| 01.01.2020        | 280        | 200        | 233        |
| 01.01.2021        | 294        | 210        | 233        |
| 01.01.2022        | 314        | 242        | 257        |
| 01.01.2023        | 314        | 242        | 257        |
| 01.01.2024        | 314        | 233        | 257        |
| 01.01.2025        | 323        | 233        | 281        |
| <b>01.01.2026</b> | <b>330</b> | <b>233</b> | <b>281</b> |



#### 4.7.6 Bodenrichtwertübersicht

Auf der Grundlage der gem. § 196 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwertübersicht zum 01.01.2026 gem. § 37 (6) GrundWertVO NRW beschlossen.

| Baureife Grundstücke   | Lage                 |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | gut                  | mittel               | mäßig                |
| <b>Individueller Wohnungsbau</b><br>Grundstücksfläche: 500 m <sup>2</sup><br>erschließungsbeitragsfrei | 480 €/m <sup>2</sup> | 355 €/m <sup>2</sup> | -----                |
| <b>Geschosswohnungsbau</b><br>GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V<br>erschließungsbeitragsfrei            | 335 €/m <sup>2</sup> | 255 €/m <sup>2</sup> | 170 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Gewerbenutzung</b><br>Klassische Gewerbeflächen   | 110 €/m <sup>2</sup> | 85 €/m <sup>2</sup>  | 65 €/m <sup>2</sup>  |

Diese Übersicht wird analog der Veränderungen der Bodenrichtwerte jährlich angepasst.

## 5. Bebaute Grundstücke

### Zusammenfassung

Das „klassische Eigenheim“ lässt sich in drei Gebäudetypen gliedern: freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser.

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 244 **freistehende Einfamilienhäuser** veräußert, was einem Anstieg von rd. 11 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Preise für diesen Gebäudetyp differieren stark, da sowohl die Gründerzeit-Villa im Briller Viertel als auch der alte bergische Kotten zu dieser Gebäudegruppe gehören.

Je nach Alter sind die Preise für diesen Gebäudetyp vom 01.01.2025 bis zum 01.01.2026 um rd. 3% gestiegen.

Die Preise für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** stiegen vom 01.01.2025 bis zum 01.01.2026 je nach Alter um rd. 3%.

Für den Gebäudetyp der Doppelhaushälften lagen insgesamt 117 Kaufverträge vor, hiervon beziehen sich 7 Kauffälle auf Neubauten. Für eine typische Doppelhaushälfte mit rd. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche in guter Lage auf einem rd. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde rd. 2.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

Es wurden insgesamt 190 Reihenhäuser verkauft, wovon 10 neugebaut waren. Für ein typisches Reihenhäuser mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche in guter Lage auf einem rd. 320 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde rd. 2.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

Die Zahl der Kaufverträge über **Mehrfamilienhäuser** stieg im Jahr 2025 von 298 im Jahr 2024 um 17% auf 350.

Eine wichtige Kenngröße für den Preis eines Mehrfamilienhauses ist der Ertragsfaktor. Er beschreibt, das Wievielfache der Jahresnettomiete (Jahresrohertrag) für ein solches Gebäude am Markt gezahlt wird.

Für ältere Häuser (Baujahr bis 1948) beträgt der Ertragsfaktor zum 01.01.2026 das 15,5-fache gegenüber dem 14,6-fachen im Vorjahr. Für Häuser, die zwischen 1948 und 1978 gebaut wurden, ergibt sich zum 01.01.2026 ein Ertragsfaktor von 14,9, Jahr 2024 wurde das 15,1-fache der Jahresrohmiete gezahlt.

Für 25 bis 45 Jahre alte Mehrfamilienhäuser wurde das 16,0-fache gezahlt.

In Wuppertal bilden die **Dreifamilienhäuser** eine besondere Gebäude-Kategorie. Sie schwanken je nach Bauart und Ausstattung zwischen dem Typus eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und dem eines Mehrfamilienhauses mit drei Mietwohnungen.

Die wenigen Verkäufe derartiger Immobilien in Wuppertal ermöglichen keinen zuverlässigen Durchschnittspreis. Der Ertragsfaktor lag im Jahr 2025 zwischen dem 14,5- und 22,3-fachen des Jahresrohertrages.

## Marktdaten im Einzelnen

Kaufverträge über bebaute Grundstücke, die nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt sind, werden dem Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ zugerechnet.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2025 insgesamt 1.053 Kaufverträge über bebaute Grundstücke zugeleitet. Diese Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um 8% gestiegen, der Geldumsatz stieg um 18%.

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

| Grundstücke mit                          | 2023   |                 | 2024   |                 | 2025   |                 | Veränderung Umsatz [%] |
|--|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|------------------------|
|  | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Anzahl | Umsatz [Mio. €] |                        |
| Ein- und Zweifamilienhäusern             | 478    | 180,5           | 536    | 218,7           | 551    | 220,1           | + 0,6                  |
| Dreifamilienhäusern                      | 24     | 8,6             | 26     | 9,4             | 19     | 9,8             | + 4                    |
| Mehrfamilienhäusern                      | 309    | 158,6           | 298    | 165,7           | 356    | 219,0           | + 32                   |
| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern | 27     | 93,7            | 76     | 69,3            | 37     | 71,8            | - 23                   |
| Gewerbe- und Industrieobjekten           | 47     | 39,3            | 25     | 43,9            | 57     | 47,9            | + 22                   |
| Sonstigen Gebäuden                       | 22     | 10,2            | 22     | 3,8             | 13     | 2,8             |                        |

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 551 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert.

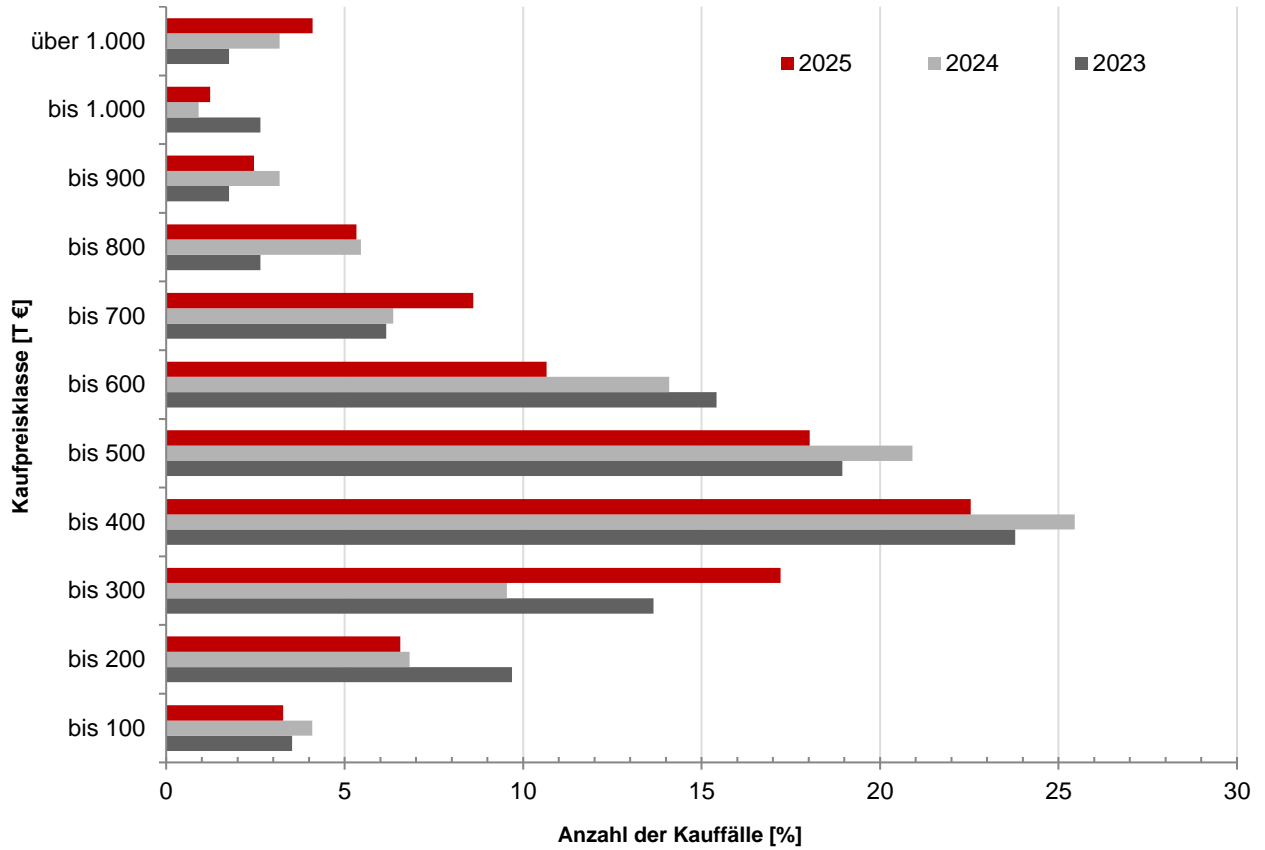
Die Kaufverträge werden unterteilt in:

| Grundstücke mit                        | Anzahl | 2023            |        | 2024            |        | 2025            |       | Veränderung Umsatz [%] |
|--|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|-------|------------------------|
|  |        | Umsatz [Mio. €] | Anzahl | Umsatz [Mio. €] | Anzahl | Umsatz [Mio. €] |       |                        |
| Freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern | 227    | 97,0            | 219    | 107,0           | 244    | 112,5           | + 5,1 |                        |
| Doppelhaushälften                      | 111    | 37,0            | 122    | 46,3            | 117    | 44,4            | - 4,1 |                        |
| Reihenhäusern                          | 140    | 46,5            | 195    | 65,4            | 190    | 63,5            | - 3,1 |                        |

### 5.1.1 Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser

Für das Jahr 2025 standen insgesamt 244 Kaufverträge über freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

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



#### 5.1.1.1 Gesamtkaufpreise

Von den 244 Kaufverträgen war nur für 123 Immobilien die Wohnfläche und das Baujahr bekannt. Bei den freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern handelt es sich um eine Gebäudeart, bei der es aufgrund der unterschiedlichen Baustile und Gebäudegrößen sehr unterschiedliche Haustypen gibt (bergisches Fachwerkhäus, Gründerzeitvilla). Die folgende Tabelle enthält daher Kaufpreisspannen. Die Kaufpreise sind inklusive Bodenwert. Die Immobilien befanden sich in mittlerer bzw. guter Wohnlage, die Gebäude hatten einen dem Alter entsprechenden normalen baulichen Zustand. Gebäude mit offensichtlich hohem Sanierungsstau sind nicht enthalten.

| Jahr | Baujahr     | Gesamtkaufpreis<br>[€] | Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Anzahl der Kaufverträge |
|------|-------------|------------------------|--|---------------------------------|-------------------------|
| 2025 | Neubau      | 700.000 – 940.000      | 380 – 690                              | 180                             | 2                       |
|      | 1975 - 2020 | 320.000 – 1.125.000    | 420 – 8.300                            | 110 – 339                       | 30                      |
|      | 1950 - 1974 | 200.000 – 1.100.000    | 332 – 2.500                            | 95 – 335                        | 56                      |
|      | 1920 - 1949 | 125.000 – 1.200.000    | 310 – 12.200                           | 43 – 331                        | 25                      |
|      | bis 1919    | 27.000 – 1.100.000     | 320 – 6.750                            | 100 – 324                       | 10                      |

### 5.1.1.2 Immobilienrichtwerte

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

Die Immobilienrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses als Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

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



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

Jedem Immobilienrichtwert ist ein Normobjekt mit bestimmten Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein bebauten Grundstück, dessen Lagemerkmale weitgehend mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Lagemerkmale in der Immobilienrichtwertzone übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2025. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

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

Die Beschreibung der Stichprobe dient der Prüfung, ob die für die Wertermittlung erforderlichen Daten gem. § 9 ImmoWertV für den individuellen Bewertungsfall geeignet sind und damit verwendet werden können. Passen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Rahmen der Stichprobe, kann der Sachwertfaktor auf der Basis des Normgrundstücks mittels der Umrechnungskoeffizienten objektspezifisch angepasst werden.

Für die Analyse standen 94 Kaufverträge über freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Die Immobilien hatten folgende Merkmale:

| Merkmal   | Bereich                                       | Erläuterung  |
|---|---|--|
| Kaufzeitpunkt (Jahr)  | 01.01.2025-31.12.2025                         |  |
| Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2025)                          | 195 €/m <sup>2</sup> bis 490 €/m <sup>2</sup> | nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB  |
| Grundstücksfläche   | 294 m <sup>2</sup> bis 1.730 m <sup>2</sup>   | bestehend aus dem Hausgrundstück, ohne separate Garagen- und Stellplatzflächen und eventuell vorhandene Anteile an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen  |
| Baujahr   | 1898 bis 2018                                 |  |
| Gebäudeausstattung (Standardkennzahl gem. Anlage 4 ImmoWertV) | 1,0 bis 4,5                                   | rd. 75 % der verkauften Immobilien hatten eine Standardkennzahl von 2,0 - 3,0<br>rd. 13% hatten eine Standardkennzahl von 4,0 bis 4,5.   |
| Zustand   |   | Gebäude mit einem Modernisierungsbedarf, der größer ist als 100.000 €, sind in der Stichprobe nicht enthalten.<br>Baumängel bzw. -schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden im Kaufpreis mit einem marktüblichen Betrag berücksichtigt.<br>Die energetische Qualität des Gebäudes konnte mangels Daten nicht untersucht werden. |

|                |  |  |
|----------------|--|--|
| Unterkellerung | voll                                     | 21 % der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung (z.B. Gebäude mit Hanglage) oder keinen Keller.                          |
| Wohnfläche     | 43 m <sup>2</sup> bis 339 m <sup>2</sup> | nach Angaben der Erwerber*innen<br>Terrassen- und Balkonflächen sind üblicherweise anteilig in der Wohnfläche enthalten. |
| Garagen        |  | Der Wert separater Garagen oder Nebengebäude wurde herausgerechnet.  |

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

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

Die Analyse ergab, dass die Merkmale *Lage (Bodenrichtwert)*, *Grundstücksfläche* und *Wohnfläche* einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben. Extremwerte bei den Kaufpreisen und den Variablen *Grundstücks-* und *Wohnfläche* wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Auch Kaufverträge, bei denen offensichtlich ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt. Das Modell hat ein  $r^2$  von 0,51. Das bedeutet, dass rd. 51% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die Immobilienrichtwerte können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die speziellen Eigenschaften des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

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

Die Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2026 beziehen sich auf Immobilien (=Normgrundstück) mit folgenden Eigenschaften:

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

#### 5.1.1.3 Umrechnungskoeffizienten

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zum Normgrundstück vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses haben, sind das Alter, die Grundstücksgröße und die Wohnfläche. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher immer sachverständig zu würdigen. Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen unter Hinzuziehung der Nachbarklasse sachverständig vorzunehmen ist. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die Mitte der Klasse. Weitere Merkmale (z.B. örtliche, bauliche Gegebenheiten oder besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Verkehrswertes relevant sein, sind aber nicht mit den Umrechnungskoeffizienten abgedeckt. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

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

**Anwendungsbeispiel**

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Baujahr des Gebäudes: 2000; Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>; Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>; Lage: Musterstr. 9

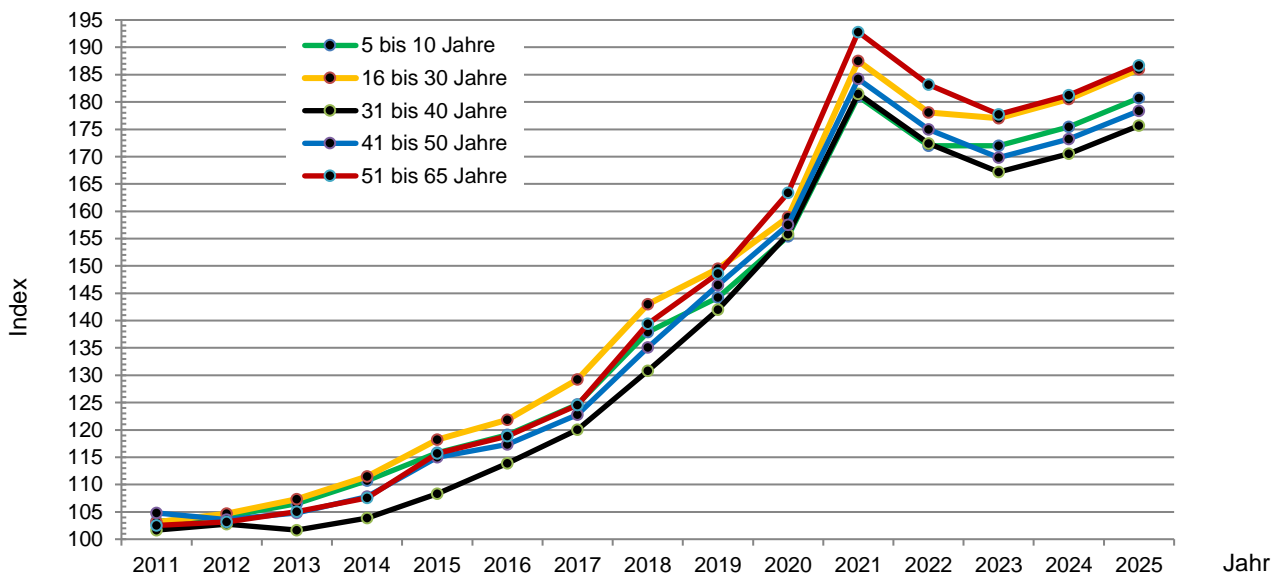
Ermittlung des Vergleichswertes

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

**5.1.1.4 Indexreihe**

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

| Index (freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus - Basisjahr 2010 = 100) |              |               |               |               |               |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Jahr/Stichtag   | Alter        |               |               |               |               |
|   | 5 - 15 Jahre | 16 - 30 Jahre | 31 - 40 Jahre | 41 - 50 Jahre | 51 - 65 Jahre |
| 2010  | 100          | 100           | 100           | 100           | 100           |
| 2011  | 103,3        | 103,1         | 101,7         | 104,8         | 102,5         |
| 2012  | 104,2        | 104,7         | 102,8         | 103,6         | 103,1         |
| 2013  | 106,5        | 107,3         | 101,7         | 104,8         | 105,0         |
| 2014  | 110,7        | 111,5         | 103,9         | 107,8         | 107,5         |
| 2015  | 115,8        | 118,2         | 108,3         | 115,0         | 115,7         |
| 2016  | 119,1        | 121,9         | 113,9         | 117,4         | 118,9         |
| 2017  | 124,7        | 129,2         | 120,0         | 122,8         | 124,6         |
| 2018  | 137,9        | 143,0         | 130,8         | 135,1         | 139,4         |
| 2019  | 144,2        | 149,5         | 142,0         | 146,5         | 148,6         |
| 01.01.2021  | 155,4        | 158,9         | 155,8         | 157,5         | 163,4         |
| 01.01.2022  | 181,0        | 187,5         | 181,5         | 184,2         | 192,8         |
| 01.01.2023  | 172,0        | 178,1         | 172,4         | 175,0         | 183,2         |
| 01.01.2024  | 172,0        | 177,0         | 167,2         | 169,8         | 177,7         |
| 01.01.2025  | 175,4        | 180,5         | 170,5         | 173,2         | 181,3         |
| <b>01.01.2026</b>   | <b>180,7</b> | <b>185,9</b>  | <b>175,6</b>  | <b>178,4</b>  | <b>186,7</b>  |



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

Die Indexreihen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2026 beziehen sich auf Immobilien (=Normgrundstück) mit folgenden Eigenschaften:

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

### 5.1.1.5 Sachwertfaktoren

Nach § 193 (5) Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Nach § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.

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

Von den für das Jahr 2025 insgesamt zur Verfügung stehenden 244 Kaufverträgen standen nur für 115 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser die Informationen zur Verfügung, die für die Ermittlung der Sachwertfaktoren notwendig sind.

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

Nicht berücksichtigt wurden 8 Kaufverträge mit erkennbar nicht marktüblichen Kaufpreisen (z.B. Erwerb innerhalb der Familie oder zu offensichtlich nicht marktkonformen Bedingungen) sowie 13 Immobilien, die den zugrunde gelegten Modellvorgaben nicht entsprachen (z.B. geringe Restnutzungsdauer). Im Rahmen der statistischen Auswertung wurden 15 Kauffälle als Extremwerte von der Auswertung ausgeschlossen. Die Ableitung der Sachwertfaktoren basiert damit auf insgesamt 79 geeigneten und marktüblichen Kauffällen.

Diese Kauffälle hatten folgende Merkmale:

| Merkmal   | Bereich                                     | Erläuterung   |
|---|---|---|
| Kaufzeitpunkt (Jahr)  | 01.01.2025-31.12.2025                       |   |
| Wohnlagen   | mittel bis exklusiv                         | gem. Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses  |
| Grundstücksfläche   | 339 m <sup>2</sup> bis 1.730 m <sup>2</sup> | bestehend aus dem Hausgrundstück, ohne separate Garagen- und Stellplatzflächen und eventuell vorhandene Anteile an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen |
| Baujahr   | 1891 bis 2018                               |   |
| Gebäudeausstattung (Standardkennzahl gem. Anlage 4 ImmoWertV) | 1,5 bis 4,0                                 | rd. 81 % der verkauften Immobilien hatten eine Standardkennzahl von 2,0 - 3,0<br>rd. 10% hatten eine Standardkennzahl von 4,0                         |

|                |  |  |
|----------------|--|--|
| Zustand        |  | Gebäude mit einem Modernisierungsbedarf, der größer ist als 100.000 €, sind in der Stichprobe nicht enthalten.<br>Baumängel bzw. -schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden im Kaufpreis mit einem marktüblichen Betrag berücksichtigt.<br>Die energetische Qualität des Gebäudes konnte mangels Daten nicht untersucht werden. |
| Unterkellerung | voll                                     | 22 % der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung (z.B. Gebäude mit Hanglage) oder keinen Keller.  |
| Wohnfläche     | 95 m <sup>2</sup> bis 339 m <sup>2</sup> | nach Angaben der Erwerber*innen<br>Terrassen- und Balkonflächen sind üblicherweise anteilig in der Wohnfläche enthalten.   |
| Garagen        |  | Der Wert separater Garagen oder Nebengebäude wurde herausgerechnet.  |

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

Die bereinigten Kaufpreise wurden mit den unter 5.1.1.3 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, die vorläufigen Sachwerte mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den 01.01.2026 angepasst.

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

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

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

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

Gegebenenfalls kann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung weiterhelfen.

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

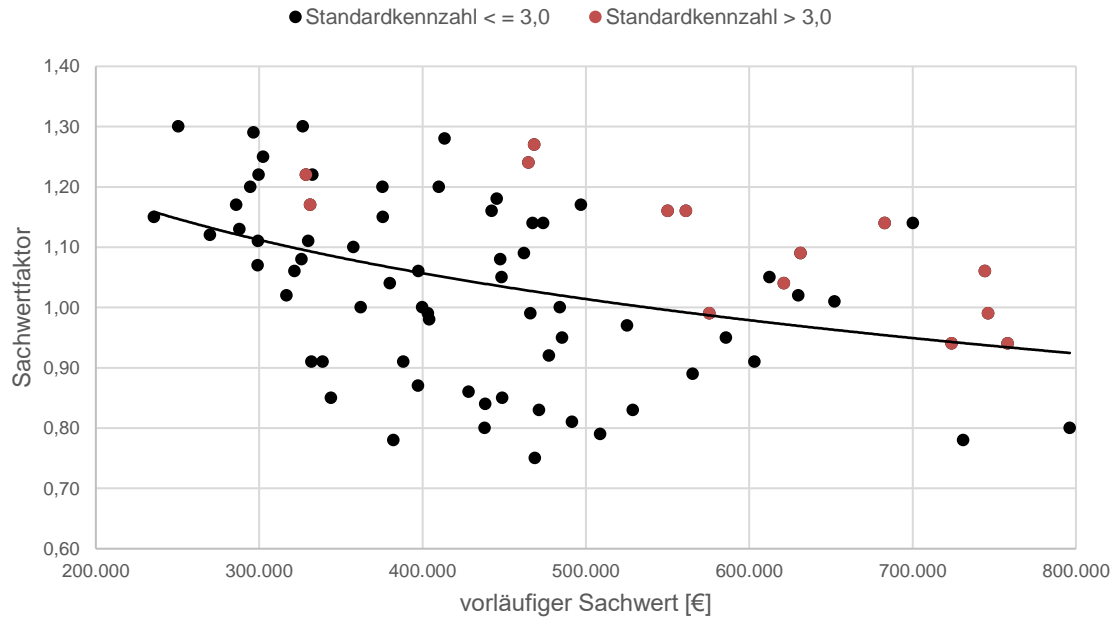
Die Sachwertfaktoren beziehen sich gemäß §12 (1) ImmoWertV in Verbindung mit §40 (1) GrundWertVO NRW auf den 01.01.2026.

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

Die logarithmische Funktion wird durch die Formel  $y = -0,192 \ln(X) + 3,5354$  beschrieben, wobei x der vorläufige Sachwert ist.

Die statistische Analyse der Korrelation zwischen Kaufpreis und vorläufigem Sachwert zeigt einen geringen funktionalen Zusammenhang ( $r^2 = 0,15$ ).

Das Streudiagramm dient im Bewertungsfall zur Unterstützung, den geeigneten objektspezifischen Sachwertfaktor zu ermitteln



**Sachwertfaktoren** für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser zum 01.01.2026

| Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser |                |            |            |            |             |
|---|----------------|------------|------------|------------|-------------|
| Vorläufiger Sachwert [€]                  | Sachwertfaktor |            |            |            |             |
|   | 01.01.2022     | 01.01.2023 | 01.01.2024 | 01.01.2025 | 01.01.2026  |
| 250.000                                   | 1,35           | 1,19       | 1,17       | 1,16       | <b>1,15</b> |
| 300.000                                   | 1,31           | 1,15       | 1,13       | 1,12       | <b>1,11</b> |
| 350.000                                   | 1,27           | 1,12       | 1,09       | 1,09       | <b>1,08</b> |
| 400.000                                   | 1,24           | 1,10       | 1,06       | 1,06       | <b>1,06</b> |
| 450.000                                   | 1,21           | 1,07       | 1,03       | 1,03       | <b>1,04</b> |
| 500.000                                   | 1,18           | 1,05       | 1,00       | 1,00       | <b>1,02</b> |
| 550.000                                   | 1,16           | 1,04       | 0,98       | 0,98       | <b>1,00</b> |
| 600.000                                   | 1,14           | 1,02       | 0,96       | 0,96       | <b>0,98</b> |
| 650.000                                   |                |            |            | 0,94       | <b>0,97</b> |
| 700.000                                   |                |            |            | 0,93       | <b>0,95</b> |
| 750.000                                   |                |            |            | 0,91       | <b>0,94</b> |
| 800.000                                   |                |            |            | 0,90       | <b>0,93</b> |

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

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

| Gebäudeart              | Einfamilienhaus |
|-------------------------|-----------------|
| Ergänzende Gebäudeart   | freistehend     |
| Wohnlage                | mittel          |
| <b>Standardkennzahl</b> | Mittel = 3,0    |

## Umrechnungskoeffizienten

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

| Gebäudeart       | Umrechnungskoeffizient |
|------------------|------------------------|
| Einfamilienhaus  | 1,00                   |
| Zweifamilienhaus | 0,95                   |

Weicht die **Wohnlage** (Quelle: Wohnlagenkarte Gutachterausschuss) für die zu bewertende Immobilie von der Wohnlage des Normgrundstücks ab, so ist der Sachwertfaktor mit dem Umrechnungskoeffizient objektspezifisch anzupassen.

| Wohnlage | Umrechnungskoeffizient |
|----------|------------------------|
| einfach  | 0,88                   |
| mittel   | 1,00                   |
| gut      | 1,03                   |
| exklusiv | 1,15                   |

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

| Standardkennzahl | Ausstattungsstandard | Umrechnungskoeffizient |
|------------------|----------------------|------------------------|
| 1,0 – 1,4        | sehr einfach         | 0,90                   |
| 1,5 – 2,4        | einfach              | 0,95                   |
| 2,5 – 3,4        | mittel               | 1,00                   |
| 3,5 – 4,4        | gehoben              | 1,05                   |
| 4,5 – 5,0        | stark gehoben        | 1,12                   |

### Anwendungsbeispiel

#### Eigenschaften der Bewertungsimmobilie

Gebäudeart: Einfamilienhaus; exklusive Wohnlage; Ausstattungsstandard: 4 (gehoben); Wertermittlungsstichtag 01.01.2026; Vorläufiger Sachwert: 600.000 €

#### Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Vorläufiger Sachwert                 | 600.000 €        |
| Sachwertfaktor                       | x 0,98           |
| Korrektur bzgl. Gebäudeart           | x 1,00           |
| Korrektur bzgl. Wohnlage             | x 1,15           |
| Korrektur bzgl. Ausstattungsstandard | x 1,05           |
| Marktangepasster Sachwert            | <u>710.010 €</u> |
|                                      | rd. 695.000 €    |

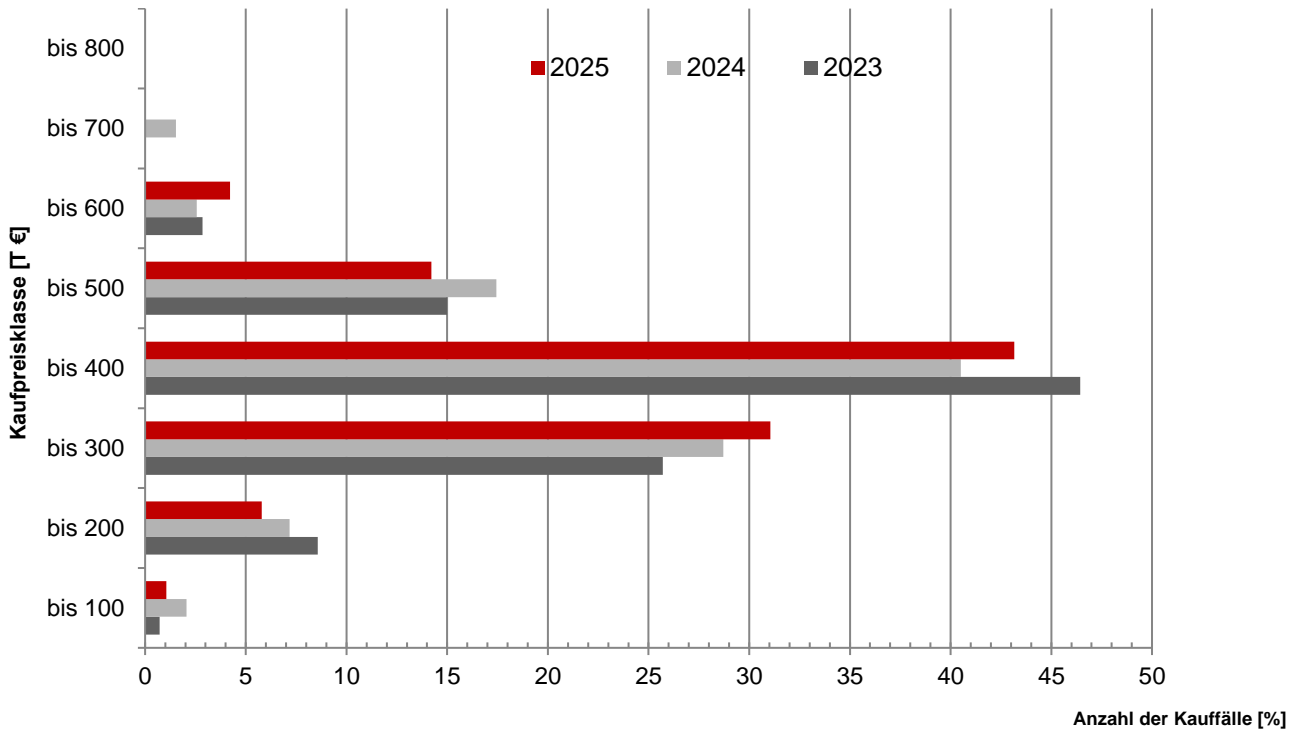
## 5.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### 5.1.2.1 Durchschnittspreise

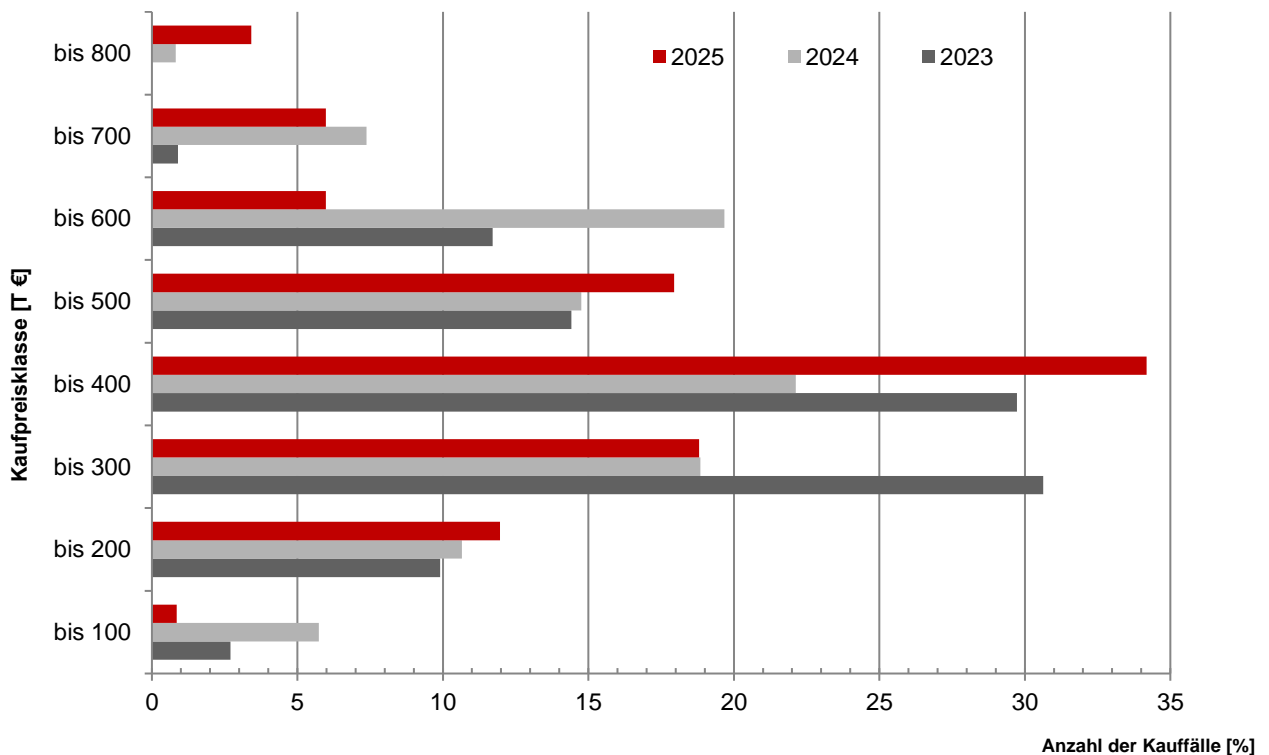
Für das Jahr 2025 standen insgesamt 190 Kaufverträge über Reihenhäuser und 117 Kaufpreise über Doppelhaushälften zur Verfügung.

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

#### Reihenhäuser



#### Doppelhaushälften



**Neubauten - Reihenhäuser**

Insgesamt wurden im Jahr 2025 2 Kaufverträge registriert, in denen je 5 Reihenhäuser als Paket beurkundet waren. Die durchschnittlichen Kaufpreise in der folgenden Tabelle beziehen sich auf Reihenhäuser einschließlich Bodenwert.

| Jahr        | Anzahl    | Kaufpreis Ø<br>[€] | Wohnfläche Ø<br>[m²] | Grundstücksgröße Ø<br>[m²] |
|-------------|-----------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| 2012        | 20        | 250.000            | 135                  | 265                        |
| 2013        | 3         | 245.000            | 135                  | 235                        |
| 2014        | 4         | 270.000            | 115                  | 240                        |
| 2015        | 19        | 283.000            | 129                  | 242                        |
| 2016        | 1         | ----               | ----                 | ----                       |
| 2017        | 27        | 320.000            | 135                  | 300                        |
| 2018        | 31        | 325.000            | 132                  | 260                        |
| 2019        | 1         | ----               | ----                 | ----                       |
| 2020        | 1         | ----               | ----                 | ----                       |
| 2021        | 1         | ----               | ----                 | ----                       |
| 2022        | 8         | 490.000            | 153                  | 170                        |
| 2023        | 2         | ----               | ----                 | ----                       |
| 2024        | 20        | 435.000            | 135                  | 175                        |
| <b>2025</b> | <b>10</b> | <b>460.000</b>     | <b>105</b>           | <b>178</b>                 |

**Neubauten - Doppelhaushälften**

In 2025 wurden 7 Grundstücke mit einer neugebauten Doppelhaushälfte verkauft. Die durchschnittlichen Kaufpreise in der folgenden Tabelle beziehen sich auf Doppelhaushälften einschließlich Bodenwert.

| Jahr        | Anzahl   | Kaufpreis Ø<br>[€] | Wohnfläche Ø<br>[m²] | Grundstücksgröße Ø<br>[m²] |
|-------------|----------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| 2012        | 15       | 265.000            | 135                  | 310                        |
| 2013        | 6        | 280.000            | 125                  | 330                        |
| 2014        | 13       | 305.000            | 125                  | 320                        |
| 2015        | 15       | 305.000            | 130                  | 275                        |
| 2016        | 0        | ----               | ----                 | ----                       |
| 2017        | 0        | ----               | ----                 | ----                       |
| 2018        | 12       | 365.000            | 145                  | 265                        |
| 2019        | 0        | ----               | ----                 | ----                       |
| 2020        | 21       | 458.000            | 160                  | 370                        |
| 2021        | 10       | 520.000            | 140                  | 280                        |
| 2022        | 54       | 570.000            | 155                  | 300                        |
| 2023        | 0        | ----               | ----                 | ----                       |
| 2024        | 17       | 590.000            | 141                  | 270                        |
| <b>2025</b> | <b>7</b> | <b>688.000</b>     | <b>138</b>           | <b>309</b>                 |

**Wiederverkäufe - Reihenhäuser**

In dieser Gebäudekategorie war von insgesamt 188 Kaufverträgen nur für 111 Reihenhäuser die Wohnfläche bekannt. Die tatsächliche Preisspanne bewegt sich zwischen 140.000 € und 900.000 €. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

| Jahr        | Anzahl     | Kaufpreis Ø<br>[€] | Wohnfläche Ø<br>[m²] | Grundstücksgröße Ø<br>[m²] |
|-------------|------------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| 2012        | 76         | 190.000            | 125                  | 255                        |
| 2013        | 75         | 205.000            | 130                  | 235                        |
| 2014        | 73         | 195.000            | 125                  | 280                        |
| 2015        | 88         | 200.000            | 130                  | 275                        |
| 2016        | 97         | 215.000            | 130                  | 280                        |
| 2017        | 71         | 225.000            | 125                  | 240                        |
| 2018        | 69         | 245.000            | 130                  | 280                        |
| 2019        | 44         | 260.000            | 125                  | 280                        |
| 2020        | 65         | 310.000            | 130                  | 280                        |
| 2021        | 65         | 340.000            | 130                  | 270                        |
| 2022        | 101        | 350.000            | 130                  | 250                        |
| 2023        | 91         | 330.000            | 130                  | 250                        |
| 2024        | 82         | 335.000            | 130                  | 260                        |
| <b>2025</b> | <b>111</b> | <b>345.000</b>     | <b>127</b>           | <b>318</b>                 |

**Wiederverkäufe - Doppelhaushälften**

In dieser Gebäudekategorie war von insgesamt 110 Kaufverträgen nur für 75 Doppelhaushälften die Wohnfläche bekannt. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 110.000 € und 749.000 €. Sie beinhaltet alle Lagen, Ausstattungsmerkmale und alle Altersgruppen.

| Jahr        | Anzahl    | Kaufpreis Ø<br>[€] | Wohnfläche Ø<br>[m²] | Grundstücksgröße Ø<br>[m²] |
|-------------|-----------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| 2012        | 31        | 215.000            | 135                  | 350                        |
| 2013        | 35        | 205.000            | 135                  | 390                        |
| 2014        | 37        | 210.000            | 140                  | 400                        |
| 2015        | 61        | 230.000            | 135                  | 400                        |
| 2016        | 52        | 260.000            | 140                  | 440                        |
| 2017        | 50        | 260.000            | 140                  | 430                        |
| 2018        | 31        | 285.000            | 135                  | 360                        |
| 2019        | 33        | 290.000            | 140                  | 400                        |
| 2020        | 38        | 335.000            | 145                  | 430                        |
| 2021        | 48        | 355.000            | 140                  | 450                        |
| 2022        | 47        | 410.000            | 140                  | 410                        |
| 2023        | 66        | 360.000            | 130                  | 390                        |
| 2024        | 48        | 395.000            | 135                  | 410                        |
| <b>2025</b> | <b>75</b> | <b>376.000</b>     | <b>133</b>           | <b>497</b>                 |

### 5.1.2.2 Immobilienrichtwerte

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

Die Immobilienrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses als Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

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



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

Jedem Immobilienrichtwert ist ein Normobjekt mit bestimmten Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein bebauten Grundstück, dessen Lagemerkmale weitgehend mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Lagemerkmale in der Immobilienrichtwertzone übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet.

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

Die Beschreibung der Stichprobe dient der Prüfung, ob die für die Wertermittlung erforderlichen Daten gem. § 9 ImmoWertV für den individuellen Bewertungsfall geeignet sind und damit verwendet werden können. Passen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Rahmen der Stichprobe, kann der Sachwertfaktor auf der Basis des Normgrundstücks mittels der Umrechnungskoeffizienten objektspezifisch angepasst werden.

Für die Analyse standen 167 Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften zur Verfügung. Die Immobilien hatten folgende Merkmale:

| Merkmale  | Bereich                                       | Erläuterung  |
|---|---|--|
| Kaufzeitpunkt (Jahr)  | 01.01.2025-31.12.2025                         |  |
| Lage (Bodenrichtwert zum 01.01.2025)                          | 205 €/m <sup>2</sup> bis 450 €/m <sup>2</sup> | nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB  |
| Grundstücksfläche   | 102 m <sup>2</sup> bis 989 m <sup>2</sup>     | bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen)  |
| Baujahr   | 1895 bis 2021                                 |  |
| Gebäudeausstattung (Standardkennzahl Gem. Anlage 4 ImmoWertV) | 1,0 bis 4,0                                   | rd. 78% der verkauften Immobilien hatten eine Standardkennzahl von 2,0 - 3,0<br>rd. 10% hatten eine Standardkennzahl von 4,0.<br>Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden nicht berücksichtigt.                               |
| Zustand   |   | Gebäude mit einem Modernisierungsbedarf, der größer ist als 100.000 €, sind in der Stichprobe nicht enthalten.<br>Baumängel bzw. -schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden im Kaufpreis mit einem marktüblichen Betrag berücksichtigt. |

|                |  |  |
|----------------|--|--|
|                |  | Die energetische Qualität des Gebäudes konnte mangels Daten nicht untersucht werden.                                   |
| Unterkellerung | voll                                     | Weniger als 13% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung oder keinen Keller.   |
| Wohnfläche     | 73 m <sup>2</sup> bis 235 m <sup>2</sup> | nach Angaben der Erwerber*innen. Terrassen- und Balkonflächen sind üblicherweise in der Wohnfläche anteilig enthalten. |
| Garagen        |  | Ohne separate Garagen oder Nebengebäude  |

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

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

Die Analyse ergab, dass die Merkmale *Lage (Bodenrichtwert)*, *Grundstücksfläche* und *Wohnfläche* einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben. Extremwerte bei den Kaufpreisen und den Variablen *Grundstücks-* und *Wohnfläche* wurden für die Auswertung ausgeschlossen. Auch Kaufverträge, bei denen offensichtlich ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden nicht berücksichtigt. Das Modell hat ein  $r^2$  von 0,53. Das bedeutet, dass rd. 53% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Einflussgrößen erklärt werden kann. Die Immobilienrichtwerte können daher nur einen Anhalt geben. Hier sind die Besonderheiten des Einzelfalls besonders zu berücksichtigen.

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

Die Immobilienrichtwerte für Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Doppelhaushälften zum Stichtag 01.01.2026 beziehen sich auf Immobilien (=Normgrundstück) mit folgenden Eigenschaften:

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

#### 5.1.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zum Normgrundstück vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert eines Reihenhauses bzw. einer Doppelhaushälfte haben, sind die Lage, die Grundstücksgröße und die Wohnfläche. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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

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

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

| <b>Baujahr des Gebäudes</b> | <b>Umrechnungskoeffizient<br/>bzgl.<br/>des Alters</b> |
|-----------------------------|--|
| 2015                        | 1,32   |
| 2010                        | 1,24   |
| 2005                        | 1,18   |
| 2000                        | 1,13   |
| 1995                        | 1,09   |
| 1990                        | 1,07   |
| 1985                        | 1,04   |
| 1980                        | 1,02   |
| <b>1975</b>                 | <b>1,00</b>  |
| 1970                        | 0,98   |
| 1965                        | 0,95   |
| <=1960                      | 0,92   |

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

| <b>Grundstücksfläche</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Umrechnungskoeffizient<br/>bzgl.<br/>Grundstücksfläche</b> |
|---|---|
| 150   | 0,97  |
| 200   | 0,99  |
| <b>250</b>                                    | <b>1,00</b>   |
| 300   | 1,01  |
| 350   | 1,03  |
| 400   | 1,04  |
| 450   | 1,05  |
| 500   | 1,06  |
| 550   | 1,08  |
| 600   | 1,09  |
| 650   | 1,10  |

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

| <b>Wohnfläche</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Umrechnungskoeffizient<br/>bzgl.<br/>Wohnfläche</b> |
|--|--|
| 80                                     | 1,09   |
| 90                                     | 1,07   |
| 100                                    | 1,05   |
| 110                                    | 1,03   |
| <b>120</b>                             | <b>1,00</b>  |
| 130                                    | 0,97   |
| 140                                    | 0,94   |
| 150                                    | 0,92   |
| 160                                    | 0,89   |
| 170                                    | 0,85   |
| 180                                    | 0,81   |

### Anwendungsbeispiel

#### Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 9 in Wuppertal, Gebäudetyp: Doppelhaushälfte, Baujahr: 2000, Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>

#### Ermittlung des Vergleichswertes

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW)) | 2.900 €/m <sup>2</sup>                                      |
| Korrektur bzgl. Anbauart             | x 1,04  |
| Korrektur bzgl. Baujahr              | x 1,13  |
| Korrektur bzgl. Grundstücksgröße     | x 1,06  |
| Korrektur bzgl. Wohnfläche           | x 0,92  |
| Angepasster Vergleichsfaktor         | 3.324 €/m <sup>2</sup>                                      |
| Vergleichswert                       | 150 m <sup>2</sup> x 3.324 €/m <sup>2</sup> = rd. 500.000 € |

#### 5.1.2.4 Indexreihe

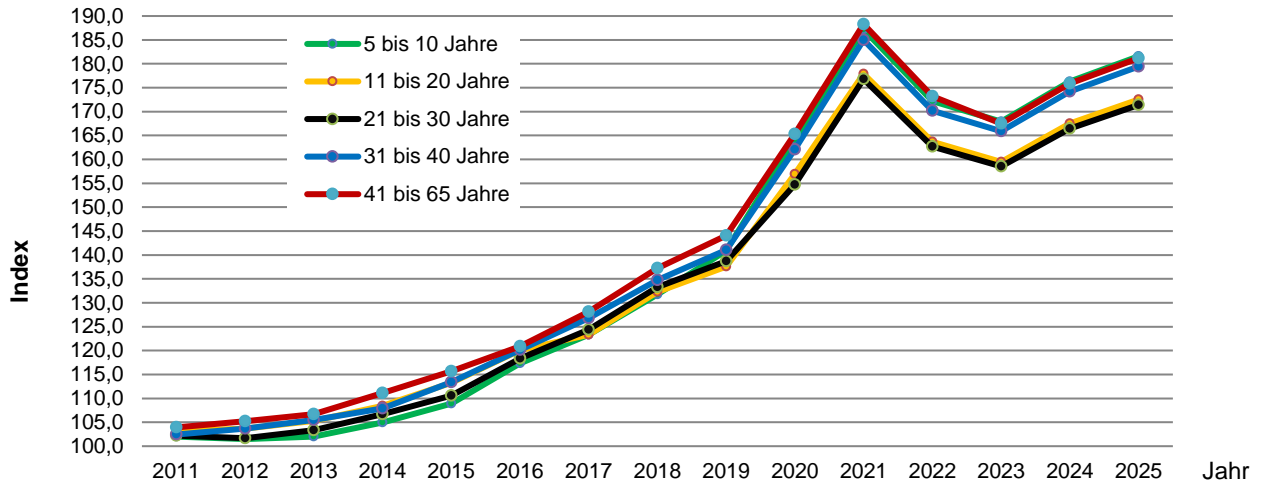
Die Indexreihen wurden aus den Immobilienrichtwerten (Siehe Kapitel 5.1.2.2) für weiterverkaufte Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser ermittelt. Dafür wurden alle Kaufpreise auf eine genormte Doppelhaushälfte bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

| Jahr/Stichtag     | Index (Doppelhaushälfte - Basisjahr 2010 = 100) |               |               |               |              |
|-------------------|---|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                   | Alter   |               |               |               |              |
|                   | 5 – 10 Jahre                                    | 11 – 20 Jahre | 21 – 30 Jahre | 31 – 40 Jahre | 41- 65 Jahre |
| 2010              | 100   | 100           | 100           | 100           | 100          |
| 2011              | 102,0   | 103,2         | 102,2         | 102,4         | 103,9        |
| 2012              | 101,5   | 103,7         | 101,7         | 103,7         | 105,2        |
| 2013              | 102,0   | 105,3         | 103,3         | 105,5         | 106,7        |
| 2014              | 105,0   | 108,5         | 106,7         | 107,9         | 111,1        |
| 2015              | 108,9   | 113,2         | 110,6         | 113,4         | 115,7        |
| 2016              | 117,3   | 120,1         | 118,3         | 120,1         | 120,9        |
| 2017              | 123,3   | 123,3         | 124,4         | 126,8         | 128,1        |
| 2018              | 131,7   | 132,3         | 133,3         | 134,7         | 137,3        |
| 2019              | 140,9   | 137,6         | 138,7         | 141,1         | 144,1        |
| 01.01.2021        | 164,1   | 156,9         | 154,7         | 162,1         | 165,3        |
| 01.01.2022        | 187,2   | 177,9         | 176,8         | 185,0         | 188,3        |
| 01.01.2023        | 172,2   | 163,7         | 162,7         | 170,2         | 173,2        |
| 01.01.2024        | 167,9   | 159,5         | 158,5         | 165,9         | 167,5        |
| 01.01.2025        | 176,3   | 167,5         | 166,4         | 174,2         | 175,9        |
| <b>01.01.2026</b> | <b>181,6</b>                                    | <b>172,5</b>  | <b>171,4</b>  | <b>179,4</b>  | <b>181,2</b> |

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

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

| Eigenschaft        |                    |
|--------------------|--------------------|
| Gebäudeart         | Doppelhaushälfte   |
| Ausstattungsklasse | mittel             |
| Modernisierungstyp | baujahrestypisch   |
| Wohnfläche         | 120 m <sup>2</sup> |
| Unterkellerung     | voll               |
| Grundstücksfläche  | 300 m <sup>2</sup> |
| Garage             | nicht vorhanden    |



### 5.1.2.5 Sachwertfaktoren

Nach § 193 (5) Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Nach § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.

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

Von den für das Jahr 2025 insgesamt zur Verfügung stehenden 307 Kaufverträgen standen nur für 181 Doppelhaushälften und Reihenhäuser die Informationen zur Verfügung, die für die Ermittlung der Sachwertfaktoren notwendig sind.

Nicht berücksichtigt wurden 7 Kaufverträge mit erkennbar nicht marktüblichen Kaufpreisen (z.B. Erwerb innerhalb der Familie oder zu offensichtlich nicht marktkonformen Bedingungen) sowie 26 Objekte, die den zugrunde gelegten Modellvorgaben nicht entsprachen (z.B. geringe Restnutzungsdauer). Im Rahmen der statistischen Auswertung wurde 7 Kauffälle als Extremwerte von der Auswertung ausgeschlossen.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren basiert auf 141 geeigneten und marktüblichen Kauffällen.

Diese Objekte hatten folgende Merkmale:

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

| Merkmal   | Bereich                                     | Erläuterung   |
|---|---|---|
| Kaufzeitpunkt (Jahr)  | 01.01.2025-31.12.2025                       |   |
| Wohnlage  | einfach bis exklusiv                        | gem. Wohnlagenkarte Gutachterausschuss  |
| Grundstücksfläche   | 129 m <sup>2</sup> bis 1.473 m <sup>2</sup> | bestehend aus dem Hausgrundstück, den Garagen- und Stellplatzflächen (incl. Garage) mit eventuell vorhandenen Anteilen an Garagenvorhof- und Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen) |
| Baujahr   | 1895 bis 2015                               |   |
| Gebäudeausstattung (Standardkennzahl gem. Anlage 4 ImmoWertV) | 1,5 bis 4,0                                 | rd. 79% der verkauften Immobilien hatten eine Standardkennzahl von 2,0 - 3,0<br>rd. 12% hatten eine Standardkennzahl von 4,0.   |

|                |  |   |
|----------------|--|---|
| Zustand        |  | Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden nicht berücksichtigt.<br>Gebäude mit einem Modernisierungsbedarf, der größer ist als 100.000 €, sind in der Stichprobe nicht enthalten.<br>Baumängel bzw. -schäden (basierend auf Angaben des Käufers) wurden im Kaufpreis mit einem marktüblichen Betrag berücksichtigt.<br>Die energetische Qualität des Gebäudes konnte mangels Daten nicht untersucht werden. |
| Unterkellerung | voll                                     | Weniger als 11% der Gebäude hatten eine Teilunterkellerung oder keinen Keller.  |
| Wohnfläche     | 85 m <sup>2</sup> bis 235 m <sup>2</sup> | nach Angaben der Erwerber*innen.<br>Terrassen- und Balkonflächen sind üblicherweise in der Wohnfläche anteilig enthalten.   |
| Garagen        |  | Ohne separate Garagen oder Nebengebäude   |

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

Die bereinigten Kaufpreise wurden mit den unter 5.1.2.5 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst. Die vorläufigen Sachwerte wurden mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den 01.01.2026 angepasst.

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

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

Für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergibt sich ein  $r^2$  von 0,49.

Das bedeutet, dass lediglich rd. 49% der Streuung des Sachwertfaktors durch den vorläufigen Sachwert erklärt werden kann. Anders formuliert:

51% der Streuung des Sachwertfaktors wird nicht durch dieses Modell erklärt.

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

Gegebenenfalls kann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung weiterhelfen.

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale. Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren. Die Sachwertfaktoren 2024 sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6% gestiegen.

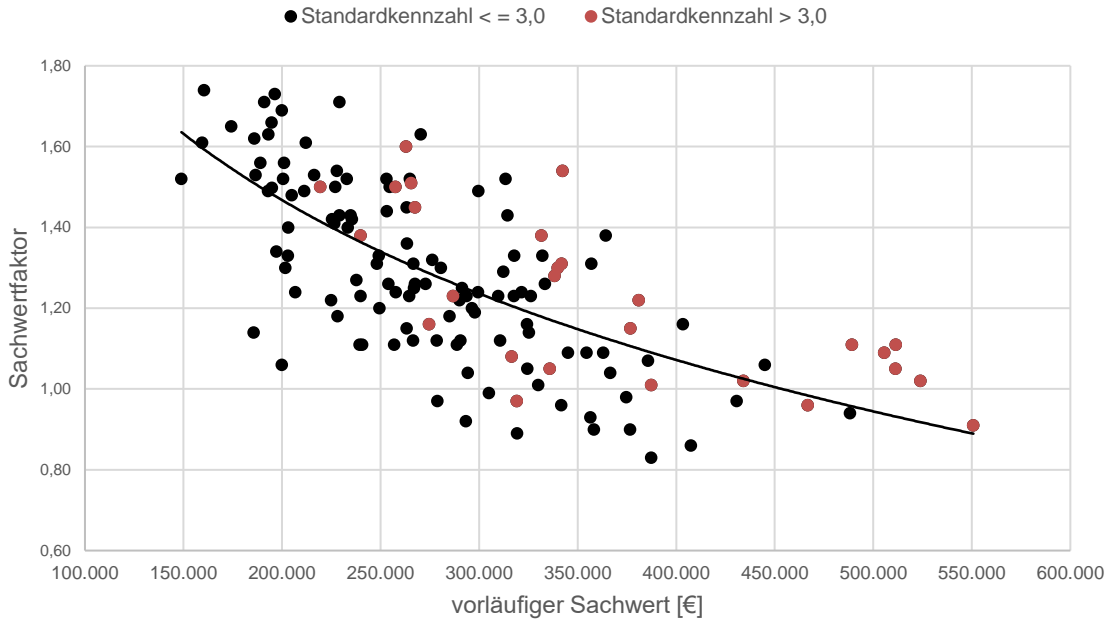
Die Sachwertfaktoren beziehen sich gemäß §12 (1) ImmoWertV in Verbindung mit §40 (1) GrundWertVO NRW auf den 01.01.2026.

### Streudiagramm der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die logarithmische Funktion wird durch die Formel  $y = -0,571 \ln(X) + 8,4333$  beschrieben, wobei x der vorläufige Sachwert ist.

Die statistische Analyse der Korrelation zwischen Kaufpreis und vorläufigem Sachwert zeigt einen guten funktionalen Zusammenhang ( $r^2 = 0,49$ ).

Das Streudiagramm dient im Bewertungsfall zur Unterstützung, den geeigneten objektspezifischen Sachwertfaktor zu ermitteln.



Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 folgende Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet:

| Reihenhäuser und Doppelhaushälften |                |            |            |            |            |
|------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|
| Vorläufiger Sachwert<br>[€]        | Sachwertfaktor |            |            |            |            |
|                                    | 01.01.2022     | 01.01.2023 | 01.01.2024 | 01.01.2025 | 01.01.2026 |
| 150.000                            | 1,78           | 1,59       | 1,46       | 1,56       | 1,63       |
| 175.000                            | 1,70           | 1,52       | 1,40       | 1,49       | 1,54       |
| 200.000                            | 1,63           | 1,45       | 1,35       | 1,43       | 1,46       |
| 225.000                            | 1,56           | 1,38       | 1,31       | 1,38       | 1,40       |
| 250.000                            | 1,50           | 1,32       | 1,26       | 1,33       | 1,34       |
| 275.000                            | 1,44           | 1,27       | 1,22       | 1,29       | 1,28       |
| 300.000                            | 1,39           | 1,22       | 1,18       | 1,25       | 1,23       |
| 325.000                            | 1,34           | 1,17       | 1,15       | 1,22       | 1,19       |
| 350.000                            | 1,29           | 1,13       | 1,11       | 1,18       | 1,14       |
| 375.000                            | 1,25           | 1,10       | 1,08       | 1,15       | 1,10       |
| 400.000                            | 1,22           | 1,07       | 1,06       | 1,12       | 1,07       |
| 425.000                            | 1,19           | 1,05       | 1,03       | 1,10       | 1,03       |
| 450.000                            | 1,16           | 1,03       | 1,01       | 1,07       | 1,00       |

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

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

| Gebäudeart           | Doppelhaushälfte und Reihenhaus |
|----------------------|---------------------------------|
| Wohnlage             | mittel                          |
| Ausstattungsstandard | mittel                          |

## Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

| Wohnlage | Umrechnungskoeffizient |
|----------|------------------------|
| mittel   | 1,00                   |
| gut      | 1,03                   |

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

| Standardkennzahl | Ausstattungsstandard | Umrechnungskoeffizient |
|------------------|----------------------|------------------------|
| 1,0 – 1,4        | sehr einfach         | 0,87                   |
| 1,5 – 2,4        | einfach              | 0,94                   |
| 2,5 – 3,4        | mittel               | 1,00                   |
| 3,5 – 4,4        | gehoben              | 1,06                   |
| 4,5 – 5,0        | stark gehoben        | 1,13                   |

### Anwendungsbeispiel

Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

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

Vorläufiger Sachwert: 275.000 €

Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Vorläufiger Sachwert                 | 275.000 €     |
| Sachwertfaktor                       | x 1,29        |
| Korrektur bzgl. Anbauart             | x 1,06        |
| Korrektur bzgl. Wohnlage             | x 1,03        |
| Korrektur bzgl. Ausstattungsstandard | <u>x 1,06</u> |

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Marktangepasster Sachwert | 410.555 €     |
|                           | rd. 410.000 € |

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

Für alle Gruppen wurden jeweils Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zum 01.01.2026 abgeleitet. Zusätzlich konnten für Mehrfamilienhäuser, die keinen oder nur einen geringen Gewerbeanteil haben, auch Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt werden. Diese dienen der Orientierung und sind keine sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 (5) BauGB.

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 382 Kaufverträge über Grundstücke, die mit Drei- und Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um rd. 18 %. Der Geldumsatz betrug 233,6 Mio. €. Er ist damit gegenüber dem Jahr 2024 um 10% gestiegen.

### 5.2.1 Dreifamilienhäuser

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

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

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

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 19 Kaufpreise über Dreifamilienhäuser in der Kaufpreissammlung erfasst. Die Gebäude hatten sehr unterschiedliche Ausstattungen. Die Immobilien standen zum Verkaufszeitpunkt teilweise komplett leer. Darüber hinaus gab es einige Immobilien, in denen nur eine Wohnung vermietet war, hier ist die weitere Nutzung (als Ein- oder Zweifamilienhaus) unklar. Die Wohnfläche lag nur für 14 Fälle vor.

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

#### 5.2.1.1 Preise

|  | 2021/2022                  | 2022/2023       | 2024            | 2025            |
|--|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | <b>Tatsächliche Spanne</b> |                 |                 |                 |
| Preis<br>[€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] | 940 bis 2.820              | 1.030 bis 2.500 | 1.340 bis 2.370 | 1.119 bis 4.582 |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]           | 185 bis 310                | 170 bis 350     | 125 bis 305     | 153 bis 420     |
| Anzahl Kaufpreise                      | 16                         | 19              | 14              | 19              |

#### 5.2.1.2 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Die ImmoWertV definiert in §21 (2) den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene Kapital“ verzinst.

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

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

| Merkmale                      |                   |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|
| Gebäude                       | 3 vermietete Whg. |                |
| Ausstattung                   | durchschnittlich  |                |
| Miete [€/m <sup>2</sup> Wfl.] | 5,50 bis 8,00     | 5,40 bis 15,40 |
| Restnutzungsdauer [Jahre]     | 35 bis 52         | 15 bis 37      |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 185 bis 295       | 265 bis 380    |

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 folgende Liegenschaftszinssatzspannen und Ertragsfaktorspannen für Dreifamilienhäuser beschlossen:

|                           | 2023          | 2024          | 2025          |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                           | tats. Spanne  | tats. Spanne  | tats. Spanne  |
| Liegenschaftszinssatz [%] | 0,8 bis 3,3   | 2,3 bis 4,6   | 1,6 bis 5,4   |
| Ertragsfaktor             | 17,1 bis 24,6 | 15,6 bis 22,9 | 14,5 bis 22,3 |
| Anzahl                    | 6             | 3             | 5             |

### 5.2.2 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil

Es standen 79 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung, aus denen die Mittelwerte ermittelt wurden.

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

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

- Kein gewerblicher Anteil
- Baujahr 1850 bis 2000
- Mindestens 4 Wohnungen
- Kein bzw. nur geringer Leerstand
- Der Rohertrag kann Erträge für Garagen enthalten.
- 10 Gebäude stehen unter Denkmalschutz.
- Ein Einfluss des energetischen Zustandes der Gebäude auf den Kaufpreis konnte durch unpräzise Angaben in den Fragebögen statistisch nicht signifikant nachgewiesen werden.

#### 5.2.2.1 Preise

| Baujahr       | Ausstattung der Wohnungen | 2024   | 2025                 | Mini-<br>mum<br>[€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] | Maxi-<br>mum<br>[€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] |
|---------------|---------------------------|--|----------------------|---|---|
|               |                           | Mittelwerte<br>[€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]<br>(Anzahl) |                      |   |   |
| bis 1948      | durchschnittlich          | <b>1.050</b><br>(24)                                     | <b>1.185</b><br>(34) | <b>560</b>                                    | <b>2.300</b>                                  |
| 1949-1965     | durchschnittlich          | <b>1.200</b><br>(16)                                     | <b>1.235</b><br>(25) | <b>573</b>                                    | <b>1.950</b>                                  |
| 1966-1978     | durchschnittlich          | <b>1.290</b><br>(6)                                      | <b>1.170</b><br>(12) | <b>833</b>                                    | <b>1.595</b>                                  |
| 1979 bis 2000 | durchschnittlich          | ---<br>(0)   | <b>1.635</b><br>(3)  | <b>1.183</b>                                  | <b>2.135</b>                                  |

### 5.2.2.2 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Die ImmoWertV definiert in § 21 (2) den Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) als den Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

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

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2026 beschlossen. Die Basis für diesen Beschluss ist die statistische Analyse der Einzelfälle und deren sachverständige Würdigung durch den Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der Marktsituation.

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

§ 10 ImmoWertV - Grundsatz der Modellkonformität:

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

#### 5.2.2.2.1 Baujahr bis 1948

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

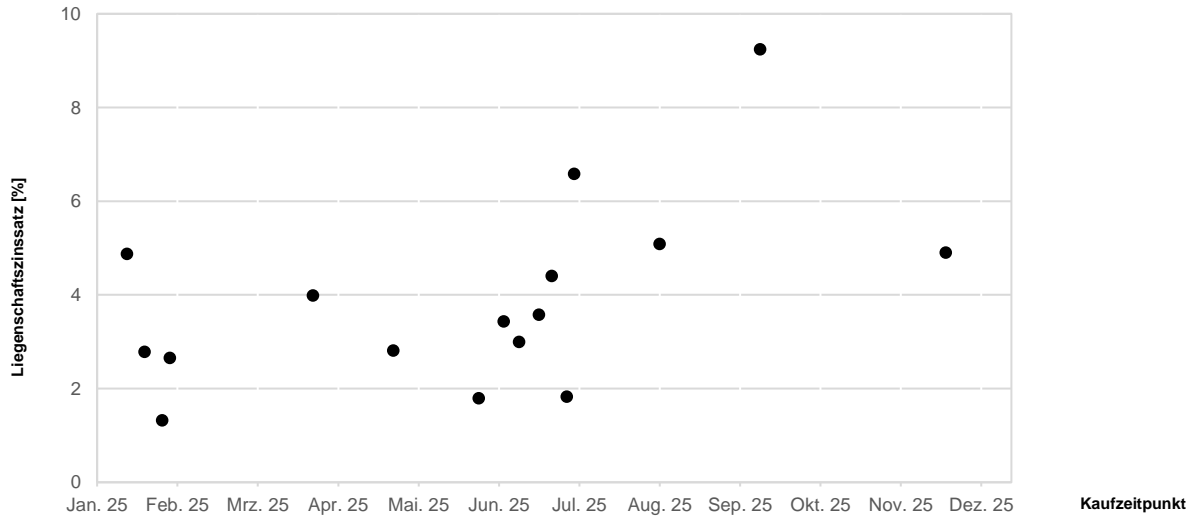
| <b>Merkmale</b>                    | <b>Mittelwert</b> | <b>Spanne</b> |
|------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                    | 2025              | 2025          |
| Ausstattung                        |                   |               |
| Miete [€/m <sup>2</sup> Wfl.]      | 7,00              | 3,43 – 10,86  |
| Restnutzungsdauer [Jahre]          | 32                | 25 – 40       |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]       | 517               | 291 – 1200    |
| Anzahl der Wohneinheiten           | 7                 | 4 – 12        |
| Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ] | 240               | 180 – 280     |

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

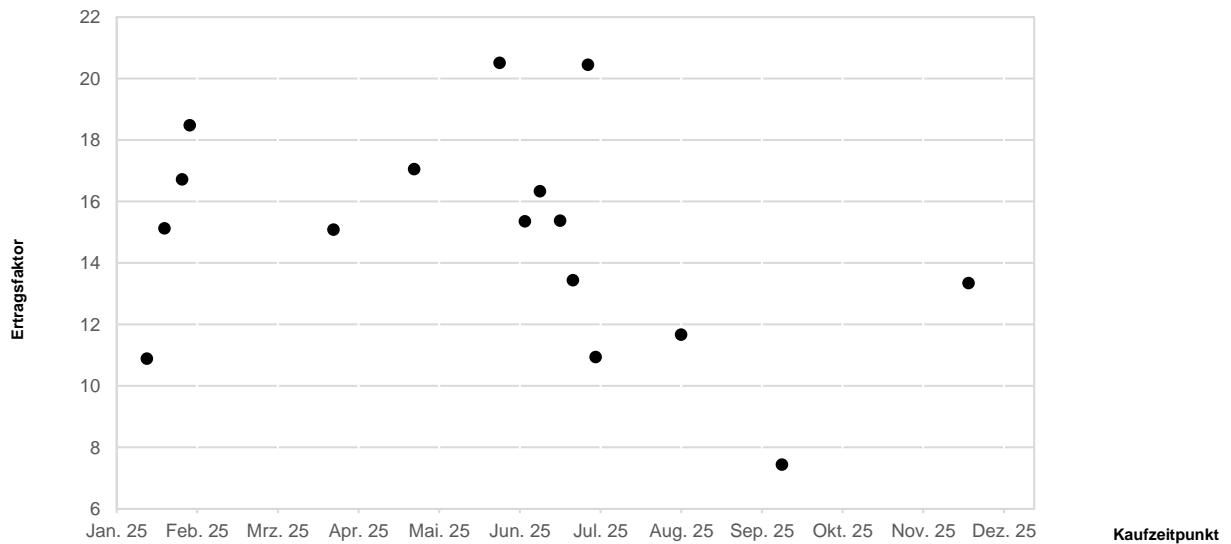
| <b>Baujahr bis 1948</b>          | <b>tats. Spanne</b> | <b>Wert zum</b>   |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                  | <b>2025</b>         | <b>01.01.2026</b> |
| <b>Liegenschaftszinssatz [%]</b> | 1,3 – 9,2           | 3,9               |
| <b>Ertragsfaktor</b>             | 10,1 – 20,5         | 15,5              |
| <b>Anzahl</b>                    | 16                  |                   |

Die statistische Analyse zeigt, dass reine Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil) in der Regel einen etwas niedrigeren Liegenschaftszinssatz haben.

### Liegenschaftszinssätze 2025 für Mehrfamilienhäuser Baujahr bis 1948



### Ertragsfaktoren 2025 für Mehrfamilienhäuser Baujahr bis 1948



#### 5.2.2.2.2 Baujahr 1949 - 1978

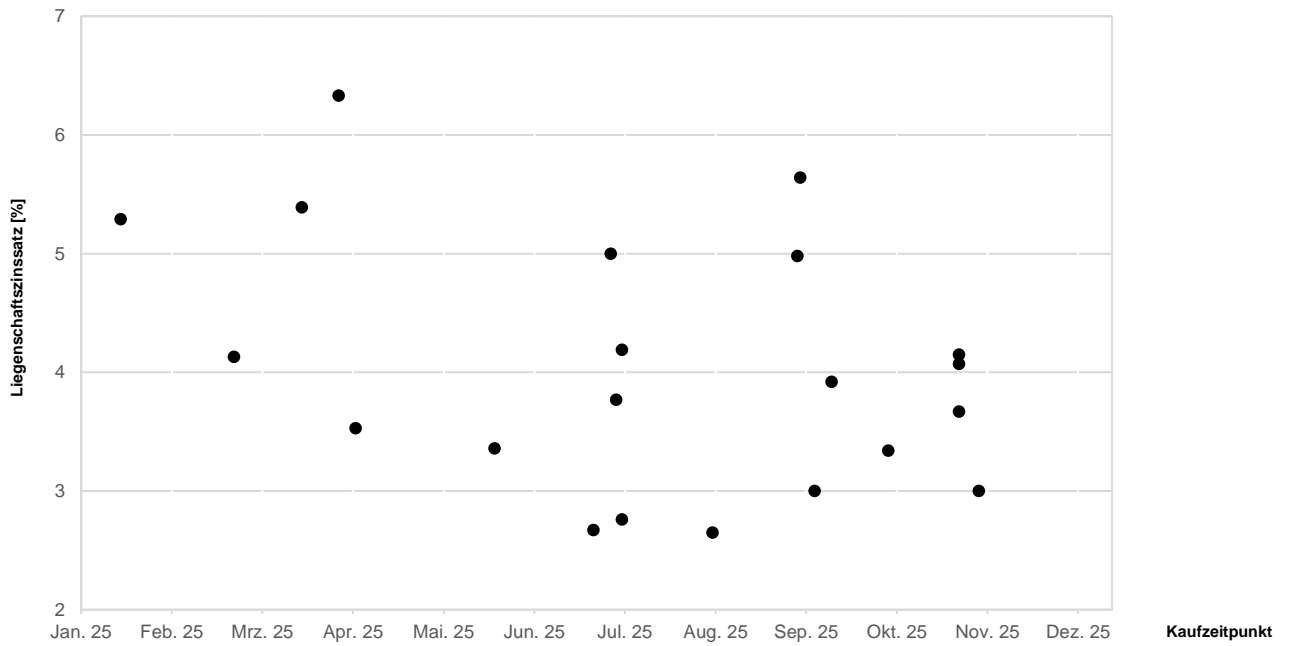
#### Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV

| Merkmale der Datenmenge   | Mittelwert | Spanne      |
|---------------------------|------------|-------------|
|                           | 2025       | 2025        |
| Ausstattung               | mittel     |             |
| Miete [€/m² Wfl.]         | 6,65       | 4,17 – 9,88 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 38         | 32 – 51     |
| Wohnfläche [m²]           | 538        | 251 – 1328  |
| Anzahl der Wohneinheiten  | 9          | 4 – 26      |
| Bodenrichtwert [€/m²]     | 260        | 215 – 380   |

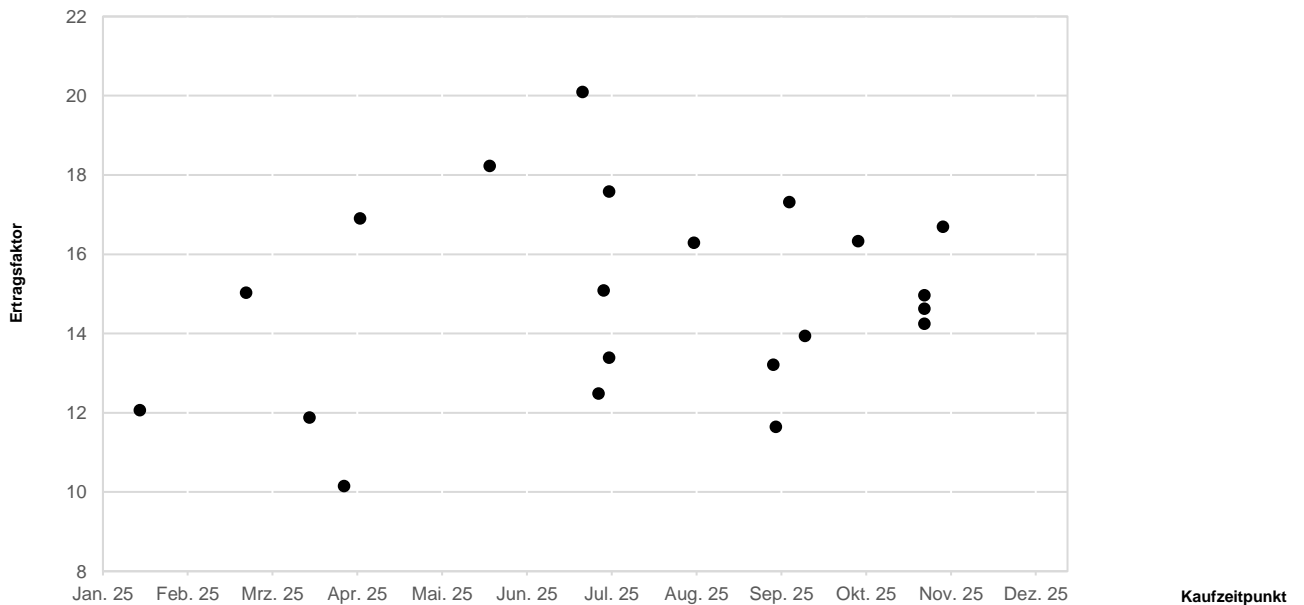
Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 folgenden Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor abgeleitet:

| Baujahr 1949-1978         | tats. Spanne<br>2025 | Wert zum<br>01.01.2026 |
|---------------------------|----------------------|------------------------|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 2,7 – 6,3            | 4,0                    |
| Ertragsfaktor             | 10,2 – 20,1          | 14,9                   |
| Anzahl                    | 21                   |                        |

**Liegenschaftszinssätze 2025 für Mehrfamilienhäuser Baujahr 1949 - 1978**



**Ertragsfaktoren 2025 für Mehrfamilienhäuser Baujahr 1949-1978**



### 5.2.2.2.3 Baujahr 1979 bis 2000

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

| <b>Merkmale der Datenmenge</b>     | <b>Mittelwert</b> | <b>Spanne</b> |
|------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                    | 2025              | 2025          |
| Ausstattung                        | mittel            |               |
| Miete [€/m <sup>2</sup> Wfl.]      | 7,15              | 4,62 – 9,75   |
| Restnutzungsdauer [Jahre]          | 48                | 40 – 55       |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]       | 830               | 600 – 952     |
| Anzahl der Wohneinheiten           | 11                | 9 – 12        |
| Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ] | 290               | 225 – 420     |

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 folgenden Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor abgeleitet:

| <b>Baujahr 1979-2000</b>         | <b>tats. Spanne</b> | <b>Wert zum</b>   |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                  | <b>2025</b>         | <b>01.01.2026</b> |
| <b>Liegenschaftszinssatz [%]</b> | 4,0 – 4,4           | 4,3               |
| <b>Ertragsfaktor</b>             | 14,2 – 18,3         | 16,0              |
| <b>Anzahl</b>                    | 3                   |                   |

### 5.2.3 Mehrfamilienhäuser mit 1% bis 20% Gewerbeanteil

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

Es standen 6 Kaufverträge für die detaillierte statistische Auswertung zur Verfügung. Die Immobilien, aus denen die Mittelwerte ermittelt wurden, hatten folgende Merkmale:

- 1 bis 20% gewerblicher Anteil bezogen auf den Rohertrag
- Baujahr 1900 bis 1974
- Mindestens 4 Wohnungen
- Kein bzw. nur geringer Leerstand
- Der Rohertrag kann Erträge für Garagen enthalten.
- Ein Einfluss des energetischen Zustandes der Gebäude auf den Kaufpreis konnte durch unpräzise Angaben in den Fragebögen statistisch nicht signifikant nachgewiesen werden.

#### Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

| <b>Mehrfamilienhäuser</b>        | <b>Wert zum</b> | <b>tats. Spanne</b> |
|----------------------------------|-----------------|---------------------|
| 1% bis 20 % Gewerbeanteil        | 01.01.2026      | <b>2025</b>         |
| <b>Liegenschaftszinssatz [%]</b> | <b>3,9</b>      | <b>3,3 – 5,3</b>    |
| <b>Ertragsfaktor</b>             | <b>14,5</b>     | <b>12,3 – 16,8</b>  |
| <b>Anzahl der Kaufpreise</b>     | 6               |                     |

## 5.2.4 Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil 21% bis 60%

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

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

- 21% bis 60%iger gewerblicher Anteil (in Bezug auf den Rohertrag)
- kein bzw. nur geringer Leerstand
- im Rohertrag können Erträge von Garagen enthalten sein

| <b>Mehrfamilienhäuser</b><br>21% bis 60 % Gewerbeanteil | <b>Wert zum</b><br>01.01.2025 | <b>tats. Spanne</b><br>2023-2024 | <b>Wert zum</b><br><b>01.01.2026</b> | <b>tats. Spanne</b><br><b>2025</b> |
|---|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Miete [€/m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche]            | 7,09                          | 4,30 – 9,30                      | <b>6,21</b>                          | <b>4,00 - 17,15</b>                |
| Restnutzungsdauer [Jahre]                               | 37                            | 25 - 53                          | <b>35</b>                            | <b>30 - 50</b>                     |
| Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]                      | 884                           | 473 – 1.586                      | <b>661</b>                           | <b>351 – 1.063</b>                 |
| Gewerblicher Anteil [%]                                 | 37                            | 22 - 55                          | <b>33</b>                            | <b>22 - 47</b>                     |
| Anzahl der Einheiten                                    | 8                             | 5 – 16                           | <b>8</b>                             | <b>4 - 12</b>                      |

### Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

| <b>Mehrfamilienhäuser</b><br>21% bis 60 % Gewerbeanteil | <b>Wert zum</b><br>01.01.2025 | <b>tats. Spanne</b><br>2023-2024 | <b>Wert zum</b><br><b>01.01.2026</b> | <b>tats. Spanne</b><br><b>2025</b> |
|---|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>                        | 5,5                           | 2,7 – 6,6                        | <b>4,4</b>                           | <b>2,7 – 6,9</b>                   |
| <b>Ertragsfaktor</b>                                    | 13,0                          | 10,5 – 19,0                      | <b>13,6</b>                          | <b>8,5 – 20,9</b>                  |
| Anzahl der Kaufpreise                                   | 15                            |                                  | <b>8</b>                             |                                    |

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegrundstücke

#### 5.3.1 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

Die Anzahl der in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträge über derartige Objekte betrug im Jahr 2025 insgesamt 37 (2024: 76). Der Geldumsatz mit 71,8 Mio. € ist gegenüber 2024 (69,3 Mio. €) um 4% gestiegen. In ihm ist die Umsatzsteuer, soweit erkennbar, nicht enthalten.

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

|                              | 2022                | 2023          |
|------------------------------|---------------------|---------------|
|                              | Tatsächliche Spanne |               |
| <b>Ertragsfaktor</b>         | 9,8 bis 20,1        | 10,5 bis 18,1 |
| Nutzfläche [m <sup>2</sup> ] | 380 – 6.500         | 550 – 6.200   |
| Anzahl Kaufverträge          | 6                   | 6             |

#### 5.3.2 Gewerbe- und Industriegebäude

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

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge über diese Objekte betrug im Jahr 2025 insgesamt 57 (2024: 25). Der Geldumsatz mit 47,9 Mio. € (2024: 44 Mio. €) ist um 9% gestiegen.

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

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

## 6. Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus, etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze, etc. mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

### Zusammenfassung

Das größte Marktsegment auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt sind die Eigentumswohnungen mit rd. 58% aller Kaufverträge im Jahr 2025. Dementsprechend groß ist die Datenmenge für eine detaillierte Analyse, sowohl bei Neubauten als auch bei gebrauchten Wohnungen.

Insgesamt wurden 1.839 Wohnungen verkauft, im Vorjahr waren es 1.792 Wohnungen, rd. 3% weniger.

Für **Neubauten** betrug der durchschnittliche Kaufpreis wie im Vorjahr 4.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Penthouse-Wohnungen wurden im vergangenen Jahr nicht verkauft.

Die Preise für ältere Wohnungen sind im Jahresdurchschnitt leicht gestiegen. Der Jahres-Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung im Wiederverkauf liegt bei rd. 1.785 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit 35 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche höher als im Vorjahr.

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

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

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

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so lässt sich, wie bei Mehrfamilienhäusern, auch der Ertragsfaktor zur Preisfindung heranziehen. Er lag wie im Jahr 2024 beim 18,4-fachen des Jahresrohertrages mit einer Spanne von 11 bis 32.

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

Für einen neugebauten Tiefgaragenstellplatz wurde im Mittel 21.500 € gezahlt. Bei Tiefgaragen-Einstellplätzen im Wiederverkauf lag dieser Preis im Durchschnitt bei 11.500 €.

### Marktdaten im Einzelnen

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 1.839 Kaufverträge über Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr mit 1.792 Kaufverträgen sind die Vertragszahlen damit um rd. 2,6 % gestiegen.

Umgewandelte Eigentumswohnungen sind ehemalige Mietwohnungen, die vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. In diese Kategorie fallen damit nur die Kaufverträge über Wohnungseigentum, die nach der Umwandlung erstmals im Jahr 2025 verkauft worden sind. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Fallzahlen wird der Teilmarkt der umgewandelten Eigentumswohnungen nicht mehr gesondert statistisch analysiert.

| Wohnungseigentum       | 2022   |                    | 2023   |                    | 2024   |                    | 2025   |                    |
|------------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|
|                        | Anzahl | Umsatz<br>[Mio. €] | Anzahl | Umsatz<br>[Mio. €] | Anzahl | Umsatz<br>[Mio. €] | Anzahl | Umsatz<br>[Mio. €] |
| - <b>Neubau</b>        | 27     | 9,3                | 20     | 6,1                | 29     | 11,5               | 51     | 18,4               |
| - <b>Umwandlung</b>    | 67     | 12,2               | 105    | 28,3               | 267    | 46,5               | 289    | 63,1               |
| - <b>Wiederverkauf</b> | 1.671  | 227,4              | 1.325  | 175,5              | 1.496  | 204,7              | 1.499  | 218,8              |

Die registrierten Kaufverträge über Teileigentum teilen sich auf in 56 Verträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. und 55 Verträge über Garagen, Tiefgaragenstellplätze u. ä..

|                     | 2022   |                    | 2023   |                    | 2024   |                    | 2025   |                    |
|---------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|
|                     | Anzahl | Umsatz<br>[Mio. €] | Anzahl | Umsatz<br>[Mio. €] | Anzahl | Umsatz<br>[Mio. €] | Anzahl | Umsatz<br>[Mio. €] |
| <b>Teileigentum</b> | 218    | 18,5               | 156    | 9,6                | 104    | 5,7                | 101    | 4,7                |

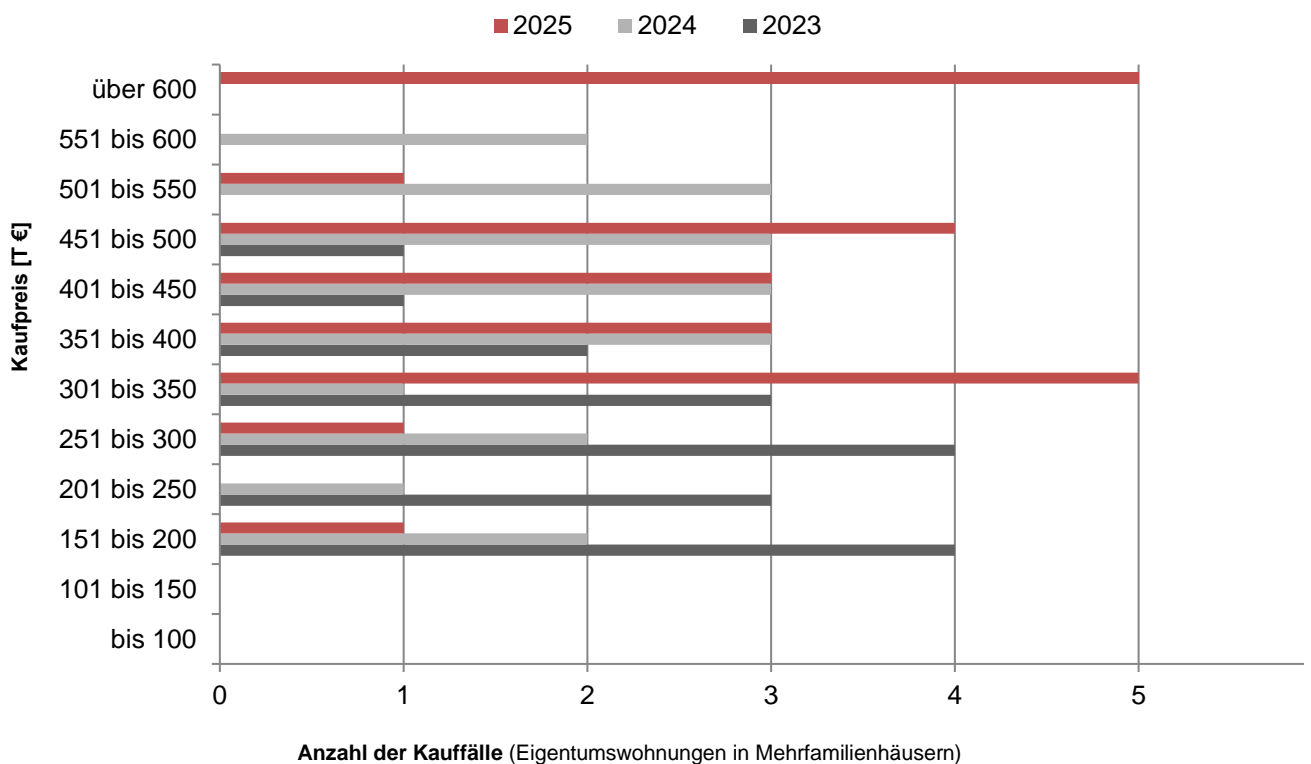
## 6.1 Wohnungseigentum

### 6.1.1 Durchschnittspreise

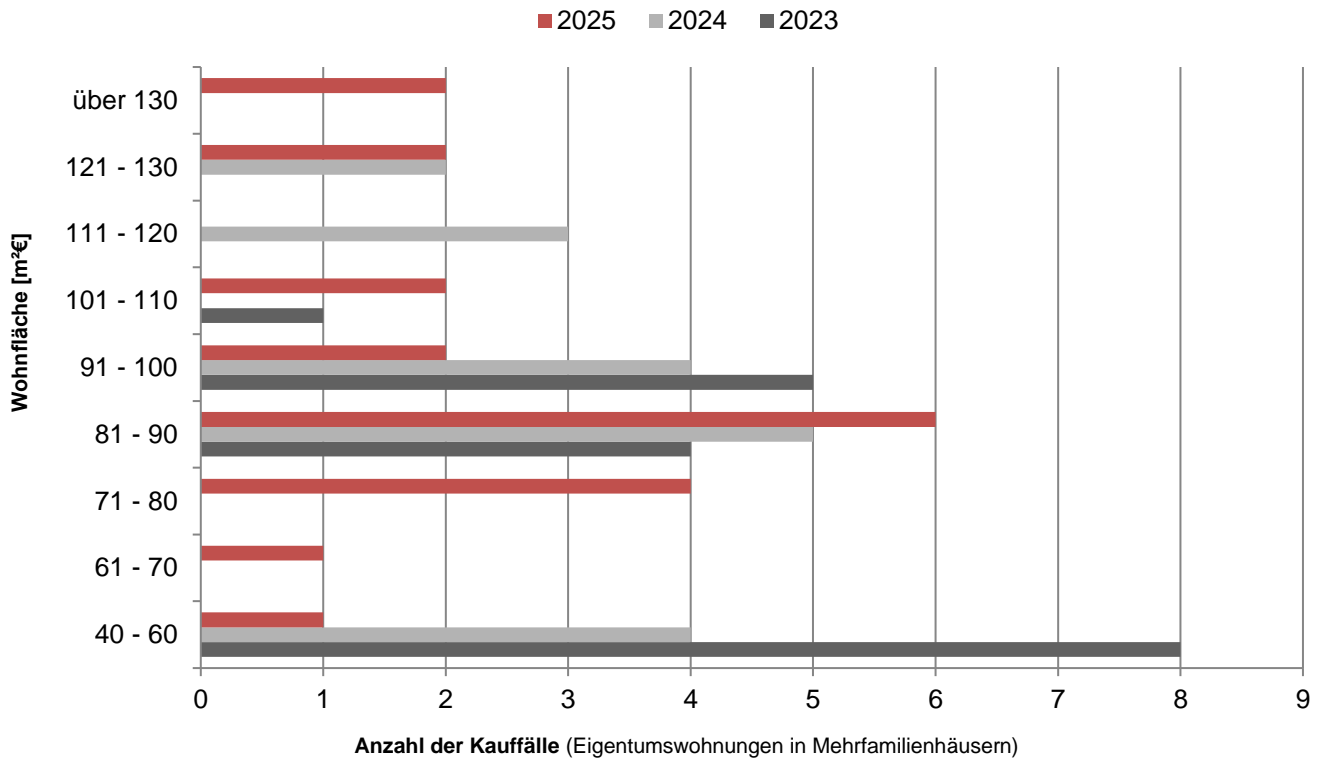
#### 6.1.1.1 Neubauten

Von den insgesamt 51 Urkunden wurden insgesamt 37 Kaufverträge über neu gebaute Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern registriert. Die Anzahl ist damit gegenüber dem Vorjahr um 28% gestiegen. 12 Kaufverträge bezogen sich auf Räumlichkeiten in Seniorenresidenzen, 2 Reihenhäuser wurden als Wohnungseigentum verkauft.

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

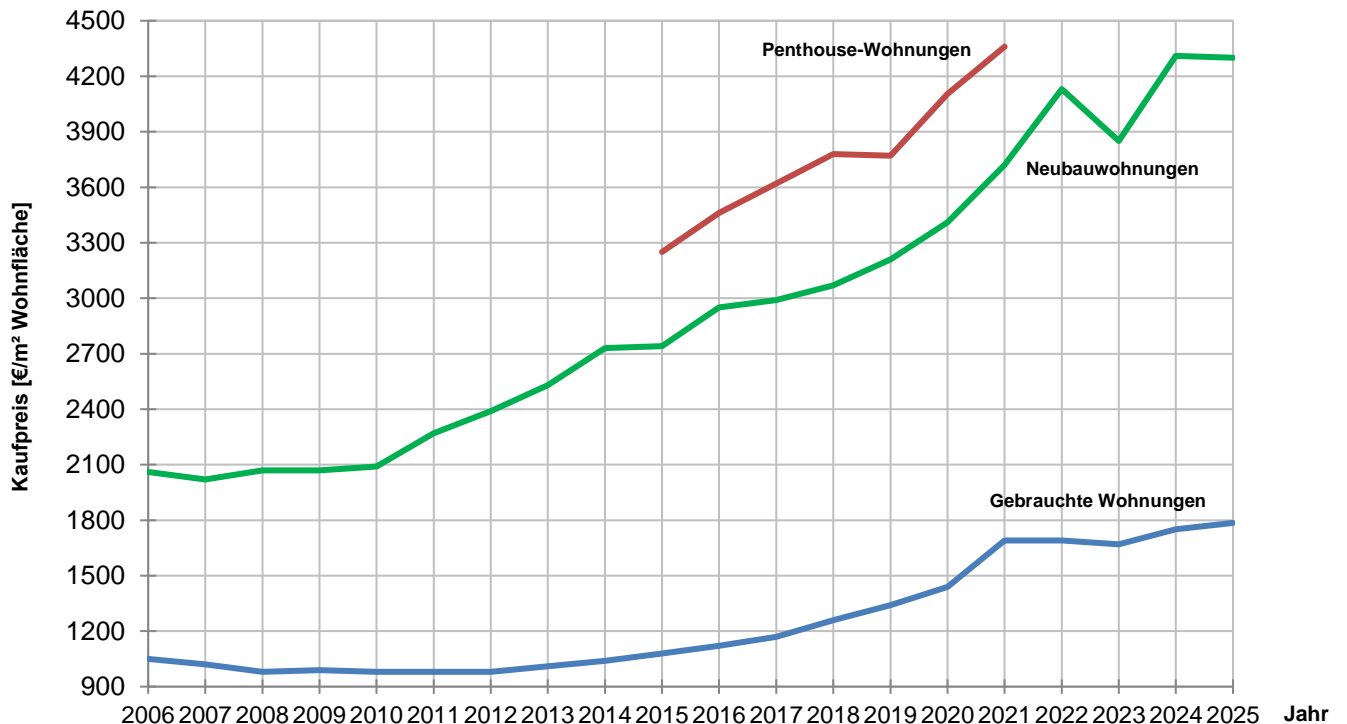


Auch dieses Balkendiagramm bezieht sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier werden die verkauften Wohnungen in Wohnflächenklassen eingeteilt. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 90 m<sup>2</sup>.



Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für neugebaute Eigentumswohnungen beträgt **4.300 €** ( $\pm 0\%$  gegenüber dem Vorjahr). Die tatsächliche Preisspanne bewegte sich zwischen 2.750 €/m<sup>2</sup> und 5.730 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

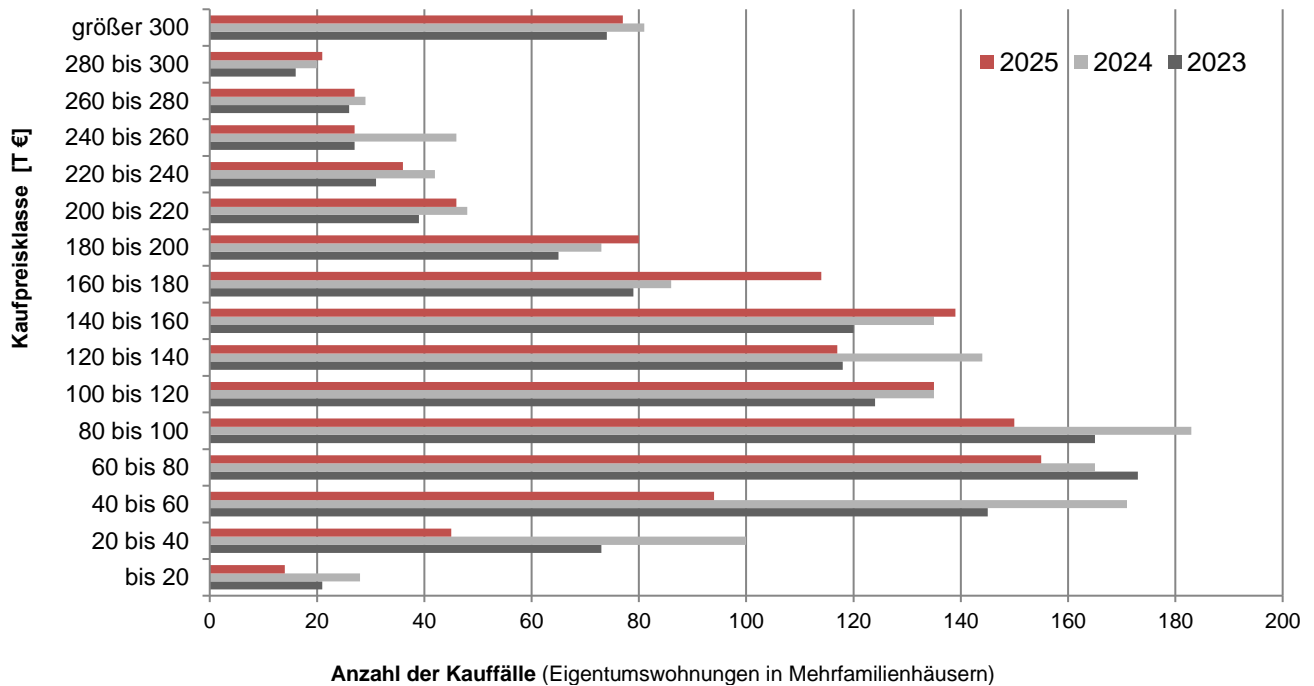
Penthouse-Wohnungen wurden im Jahr 2025 nicht verkauft



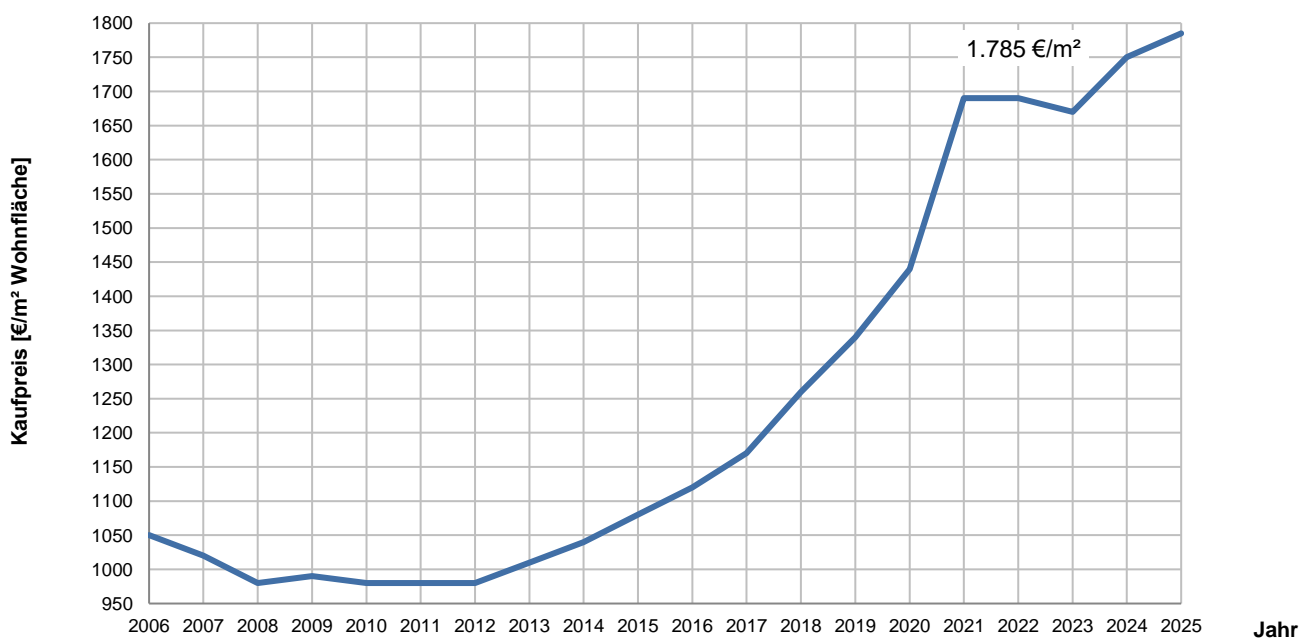
### 6.1.1.2 Wiederverkäufe

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 1.499 Kaufverträge über wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr nahezu gleichgeblieben.

Die folgende Grafik stellt die Verteilung der Kaufpreise in Kaufpreisklassen dar. Kaufverträge, bei denen mehrere Eigentumswohnungen mit nur einem Gesamtkaufpreis beurkundet wurden sowie Zwangsversteigerungen werden nicht dargestellt.



Für 632 Kaufverträge der insgesamt 1.499 Eigentumswohnungen standen Angaben über Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 77 m<sup>2</sup>.



## 6.1.2 Indexreihen

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

| Jahr        | Neubau           |            | Wiederverkauf    |            |
|-------------|------------------|------------|------------------|------------|
|             | €/m <sup>2</sup> | %          | €/m <sup>2</sup> | %          |
| 1980        | 1 194            | 100        | 977              | 100        |
| 1981        | 1 356            | 114        | 1 053            | 108        |
| 1982        | 1 432            | 120        | 1 039            | 106        |
| 1983        | 1 549            | 130        | 1 076            | 110        |
| 1984        | 1 488            | 125        | 1 038            | 106        |
| 1985        | 1 461            | 122        | 945              | 97         |
| 1986        | 1 370            | 115        | 874              | 90         |
| 1987        | 1 304            | 109        | 844              | 86         |
| 1988        | 1 299            | 109        | 826              | 85         |
| 1989        | 1 329            | 111        | 882              | 90         |
| 1990        | 1 438            | 120        | 946              | 97         |
| 1991        | 1 591            | 133        | 1 014            | 104        |
| 1992        | 1 734            | 145        | 1 125            | 115        |
| 1993        | 1 841            | 154        | 1 156            | 118        |
| 1994        | 1 892            | 158        | 1 217            | 125        |
| 1995        | 2 045            | 171        | 1 258            | 129        |
| 1996        | 2 045            | 171        | 1 191            | 122        |
| 1997        | 1 994            | 167        | 1 227            | 126        |
| 1998        | 1 994            | 167        | 1 227            | 126        |
| 1999        | 2 045            | 171        | 1 227            | 126        |
| 2000        | 2 096            | 176        | 1 227            | 126        |
| 2001        | 2 045            | 171        | 1 176            | 120        |
| 2002        | 1 950            | 163        | 1 130            | 116        |
| 2003        | 1 950            | 163        | 1 100            | 113        |
| 2004        | 1 960            | 164        | 1 060            | 108        |
| 2005        | 1 970            | 165        | 1 050            | 107        |
| 2006        | 2 060            | 173        | 1 050            | 107        |
| 2007        | 2 020            | 169        | 1 020            | 104        |
| 2008        | 2 070            | 173        | 980              | 100        |
| 2009        | 2 070            | 173        | 990              | 101        |
| 2010        | 2 090            | 175        | 980              | 100        |
| 2011        | 2 270            | 190        | 980              | 100        |
| 2012        | 2 390            | 200        | 980              | 100        |
| 2013        | 2 530            | 212        | 1 010            | 103        |
| 2014        | 2 730            | 229        | 1 040            | 106        |
| 2015        | 2 740            | 229        | 1 080            | 111        |
| 2016        | 2 950            | 247        | 1 120            | 115        |
| 2017        | 2 990            | 250        | 1 170            | 120        |
| 2018        | 3 070            | 257        | 1 260            | 129        |
| 2019        | 3 210            | 269        | 1 340            | 137        |
| 2020        | 3 410            | 286        | 1 440            | 147        |
| 2021        | 3 720            | 312        | 1 690            | 173        |
| 2022        | 4 130            | 346        | 1 690            | 173        |
| 2023        | 3 850            | 322        | 1 670            | 171        |
| 2024        | 4.310            | 361        | 1.750            | 179        |
| <b>2025</b> | <b>4.300</b>     | <b>360</b> | <b>1.785</b>     | <b>181</b> |

### 6.1.3 Immobilienrichtwerte

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

Die Immobilienrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses als Wert in €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

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



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

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

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2025. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

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

Für die Analyse standen 403 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zur Verfügung. Diese hatten folgenden Merkmale:

| Merkmale                               | Bereich                                      | Erläuterung                                   |
|--|--|---|
| Kaufzeitpunkt (Jahr)                   | 01.01.2025 – 31.12.2025                      |   |
| Teilmarkt                              | Wiederverkauf                                |   |
| Lage (Bodenrichtwert)                  | 70 €/m <sup>2</sup> bis 490 €/m <sup>2</sup> | nur Lagen in Gebieten gem. § 30, 33, 34 BauGB |
| Baujahr                                | 1870 bis 2020                                | keine Neubauten                               |
| Wohnfläche                             | 20 m <sup>2</sup> bis 184 m <sup>2</sup>     |   |
| Anzahl der Wohnungen im Gebäude/Anlage | 3 bis 189                                    |   |
| Ausstattung                            | mittel                                       |   |

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

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

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

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das r<sup>2</sup> ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable durch die Merkmale erklärt wird. Für das Berechnungsmodell ergibt sich ein r<sup>2</sup> von 0,47. Das heißt, dass rd. 47% der Streuung des Immobilienrichtwerts durch die berücksichtigten Merkmale erklärt werden kann.

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

Die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 beziehen sich auf Eigentumswohnungen (=Normimmobilie=normierte Eigentumswohnung) mit folgenden Eigenschaften:

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

**6.1.4 Umrechnungskoeffizienten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei Wohnungen im Dachgeschoss kommt es bei der Wertfindung darauf an, in wie weit die Lage im Dachgeschoss von Vorteil ist. Bei Altbauten können zum Beispiel durch den nachträglichen Dachausbau in eine Wohnung höhere Preise erzielt werden, wenn diese Wohnung als höherwertig gegenüber den anderen Wohnungen angesehen werden muss. Bei neueren Gebäuden kann das Vorhandensein eines Aufzugs wertrelevant sein. Wohnungen im Erdgeschoss erzielen höhere Preise, wenn das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens besteht.

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

| Standardkennzahl | Ausstattungsstandard | Umrechnungskoeffizient |
|------------------|----------------------|------------------------|
| 2,0 bis 3,0      | mittel               | 1,00                   |
| 3,1 bis 4,0      | gehoben              | 1,20                   |
| 4,1 bis 5,0      | stark gehoben        | 1,50                   |

Innerhalb der Spanne ist sachverständig zu interpolieren.

Die Standardkennzahl wird nach ImmoWertV, Anlage 4 ermittelt.

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

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

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

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

### Anwendungsbeispiel

#### Bewertungsimmobilie hat folgende Eigenschaften

Lage: Musterstr. 120 in Wuppertal; Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>; Anzahl der Einheiten: 6 Wohnungen; Geschosslage: 4. OG; Baujahr des Gebäudes: 1985; Balkon: vorhanden; Ausstattung: gehoben; Mietsituation: vermietet

#### Ermittlung des Vergleichswertes

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Immobilienrichtwert (aus BORIS.NRW) | 1.720 €/m <sup>2</sup>                                     |
| Korrektur für Wohnfläche            | x 1,00   |
| Korrektur für Wohneinheiten         | x 1,01   |
| Korrektur für Geschosslage          | x 0,95   |
| Korrektur für Baujahr               | x 1,08   |
| Korrektur für Balkon                | x 1,00   |
| Korrektur für Ausstattung           | x 1,20   |
| Korrektur für Mietsituation         | x 0,92   |
| Vorläufiger Vergleichsfaktor        | 1.970 €/m <sup>2</sup>                                     |
| Vergleichswert                      | 1.970 €/m <sup>2</sup> x 80 m <sup>2</sup> = rd. 158.000 € |

### 6.1.5 Indexreihe

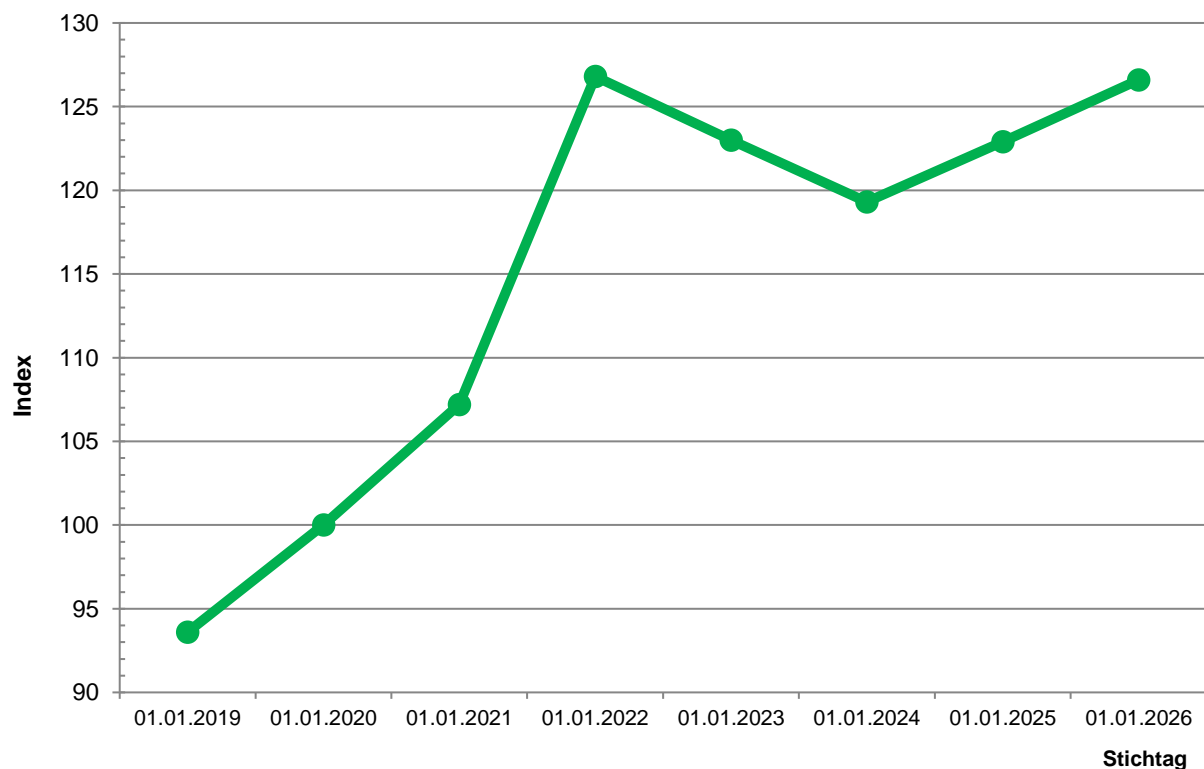
Die Indexreihen werden aus den Immobilienrichtwerten (Kapitel 6.1.2) für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ermittelt. Dabei wurden alle Kaufpreise auf eine normierte Eigentumswohnung bezogen. Unterschiede durch wertrelevante Merkmale sind somit ausgeglichen.

| Jahr              | Index<br>(Basisjahr 2020 = 100) |
|-------------------|---------------------------------|
| 01.01.2019        | 93,6                            |
| 01.01.2020        | 100                             |
| 01.01.2021        | 107,2                           |
| 01.01.2022        | 126,8                           |
| 01.01.2023        | 123,0                           |
| 01.01.2024        | 119,3                           |
| 01.01.2025        | 122,9                           |
| <b>01.01.2026</b> | <b>127,8</b>                    |

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

Die Indexreihe bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

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



### 6.1.6 Liegenschaftszinssätze

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

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 folgende Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet:

| Wohnungseigentum<br>- vermietet - | 01.01.2025 |              | 01.01.2026 |                  |
|-----------------------------------|------------|--------------|------------|------------------|
|                                   | Wert       | Tats. Spanne | Wert       | Tats. Spanne     |
| Liegenschaftszinssatz [%]         | 2,9        | 0,5 – 6,6    | <b>2,8</b> | <b>0,6 – 6,0</b> |
| Anzahl der Kaufpreise             | 99         |              | 65         |                  |

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

| Merkmal                   |      |              |             |                     |
|---------------------------|------|--------------|-------------|---------------------|
| Miete [€/m² Wohnfläche]   | 7,20 | 5,30 – 10,80 | <b>7,15</b> | <b>4,80 – 10,10</b> |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 39   | 21 – 73      | <b>37</b>   | <b>16 - 61</b>      |
| Wohn-/Nutzfläche [m²]     | 67   | 24 – 152     | <b>66</b>   | <b>21 – 159</b>     |

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

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

§ 10 ImmoWertV (Grundsatz der Modellkonformität):

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Hierzu ist die Modellbeschreibung in Kapitel 8.4 und 8.5 zu berücksichtigen.

### 6.1.7 Ertragsfaktoren

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wird der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus den erzielbaren Einnahmen einer Eigentumswohnung (u.a. Mieten, Pachten) und schließt die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungskosten ein. Die Betriebskosten (u.a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) sind nicht enthalten.

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

| Wohnungseigentum<br>- vermietet - | 01.01.2024 | 01.01.2025 | 01.01.2026  | 2026               |
|-----------------------------------|------------|------------|-------------|--------------------|
|                                   |            |            |             | Tats. Spanne       |
| Ertragsfaktor                     | 17,0       | 18,4       | <b>18,4</b> | <b>11,1 – 32,3</b> |
| Anzahl der Kaufpreise             | 117        | 99         | 65          |                    |

## 6.2 Teileigentum

Die Kaufpreise beinhalten den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens. Es wird der Mittelwert angegeben.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Garagen wurde sowohl aus Kaufverträgen sowie aus Erhebungsbögen über Wohnungseigentum gewonnen, sofern ein separater Kaufpreis für die Garage, den Tiefgaragenstellplatz oder den oberirdischen Stellplatz im Kaufvertrag ausgewiesen ist als auch aus Kaufverträgen, die nur das Teileigentum betreffen.

|                                     |                    | 2023               |     | 2024               |     | 2025               |           | Spanne<br>[€]         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|-----|--------------------|-----|--------------------|-----------|-----------------------|
|                                     |                    | Ø Kaufpreis<br>[€] | n   | Ø Kaufpreis<br>[€] | n   | Ø Kaufpreis<br>[€] | n         |                       |
| <b>Garagen</b>                      | Neubau             |                    | 1   | 20.500             | 4   |                    | 0         |                       |
|                                     | Wieder-<br>verkauf | 10.000             | 101 | 11.000             | 136 | <b>11.500</b>      | <b>43</b> | <b>3.000 – 20.000</b> |
| <b>Tiefgaragen-<br/>stellplätze</b> | Neubau             | 23.000             | 11  | 23.000             | 14  | <b>21.500</b>      | <b>2</b>  |                       |
|                                     | Wieder-<br>verkauf | 10.000             | 43  | 11.400             | 53  | <b>11.500</b>      | <b>59</b> | <b>800 – 25.000</b>   |
| <b>Oberirdische<br/>Stellplätze</b> | Neubau             |                    | 0   | 12.500             | 4   | <b>16.500</b>      | <b>54</b> | <b>3.000 – 18.900</b> |
|                                     | Wieder-<br>verkauf | 7.000              | 54  | 7.000              | 46  | <b>7.800</b>       | <b>36</b> | <b>4.000 – 12.500</b> |

n = Anzahl der Kaufpreise, Spanne = tatsächliche Spanne

## 7. Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

Im Jahr 2025 sind folgende Transaktionen abgewickelt worden:

|                         | <b>Kaufverträge</b><br>Anzahl | <b>Geldumsatz</b><br>Mio. € | <b>Flächenumsatz</b><br>ha |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Erbbaurechtsgrundstücke | 1                             | ---                         | ---                        |
| <b>Erbbaurechte</b>     |                               |                             |                            |
| - Bebaute Grundstücke   | 11                            | 3,5                         | 0,6                        |
| - Wohnungsbaurecht      | 7                             | 0,4                         | ---                        |

Es gibt also nur einen sehr geringen Grundstücksverkehr über derartige Grundstücke. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren gem. §22 (1) ImmoWertV lassen sich daraus nicht zuverlässig ermitteln.

Im Bewertungsfall kann auf Daten benachbarter Gutachterausschüsse zugegriffen werden.

Eine Übersicht dazu wird im jährlichen Landesmarktbericht NRW veröffentlicht, den Sie hier finden: <https://www.boris.nrw.de>.

## 8. Modellbeschreibungen

### 8.1 Grundlagen

#### 8.1.1 Grundstücksbewertung ist Sozialwissenschaft

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

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

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

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

Dabei orientieren sich diese Bewertungsmodelle am Verhalten des Homo oeconomicus:

- Was haben Käufer\*innen dafür gezahlt? (Vergleichswert)
- Welchen Gewinn bringt Käufer\*innen die Investition? (Ertragswert)
- Was kostet Käufer\*innen das Wirtschaftsgut bei der Herstellung? (Sachwert)

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

Daher können die Modelle der Grundstücksbewertung nur einen Teil der Kaufpreisgestaltung erklären. Die aus den statistischen Modellen abgeleiteten Parameter sind für die Verkehrswertermittlung als Prognose des wahrscheinlichsten Preises eine gute Hilfe, sie müssen aber durch den gutachterlichen Sachverstand ergänzt werden. Die Gutachter\*innen beziehen ihr Wissen vor allem aus der Nähe zum und den Aktionen auf dem lokalen Grundstücksmarkt, durch Gespräche mit Käufer\*innen und Kontakten zu den lokalen Akteur\*innen auf dem Immobilienmarkt.

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

#### 8.1.2 Grundsatz der Modellkonformität (§10 ImmoWertV)

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

#### 8.1.3 Statistische Analyse

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

- Datengrundlage  
Die Datengrundlage der Analysen sind die Kaufpreise, ergänzt um Zusatzinformationen aus den Erhebungsbögen. Darüber hinaus werden Angaben aus öffentlichen Quellen wie dem Bauplanungsrecht oder Bauordnungsrecht verwendet. Erhebungsbögen liegen für maximal 50% aller Kaufverträge vor.
- Stichprobe  
In der Statistik ist die Stichprobe repräsentativ für die Grundgesamtheit. Ob dies bei der Auswertung der Daten der Kaufpreissammlung auch zutrifft, ist ein großes methodisches Problem. Es liegen zwar für max. 50% aller Kaufverträge zusätzliche Informationen über die wertbeeinflussenden Merkmale der gekauften Immobilie vor. Ob diese Datenmenge aber repräsentativ für die 100%,

spricht die Grundgesamtheit sind, ist nicht bekannt. So kann es z.B. sein, dass bestimmte soziologisch definierbare Käufer\*innengruppen oder Eigentümer\*innen in bestimmten Stadtteilen Aversionen gegen Behörden haben und grundsätzlich solche Erhebungsbögen nicht beantworten. Bevorzugen solche Gruppen bestimmte Immobilientypen, so fehlen diese in der Auswertung, die „Stichprobe“ ist nicht zufallsverteilt. Werden aus dieser Datenmenge Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit gezogen, können diese fehlerhaft sein.

- **Regressionsanalyse**

Die Regressionsanalyse ist eine statistische Analysemethode, die zum Ziel hat, Beziehungen zwischen einer abhängigen Variablen und einer oder mehreren unabhängigen Variablen zu modellieren. In der Grundstücksmarktanalyse wird meist die lineare Regression angewendet. So beruht das indirekte Vergleichswertverfahren darauf. Hier wird z. B. die Abhängigkeit des Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche einer Eigentumswohnung von der Größe der Wohnung, der Lage oder der Ausstattung statistisch modelliert. Die Qualität der Regression, also wie gut das statistische Modell die Realität erklärt, wird durch das Bestimmtheitsmaß „r<sup>2</sup>“ ausgedrückt. Je näher der Wert bei 1 liegt, desto besser erklärt das statistische Modell die Abhängigkeiten zwischen den Variablen. Während im Vergleichswertmodell noch gut lineare Abhängigkeiten bestehen, ist dies im Sachwertmodell schon schlechter.

- **Ausreißer**

Ein weiteres Problem sind die sogenannten Ausreißer. In der Statistik sind damit Werte gemeint, die weit außerhalb der anderen Werte liegen. Sie können ein Messfehler, aber auch Modellfehler sein. Gerade bei einem statistisch schwachen Sachwertmodell neigen Gutachterausschüsse dazu, extremere Kaufpreise als Ausreißer zu eliminieren. Letztlich sind solche Kaufpreise aber auch Markt, das Sachwertmodell bildet nur unzureichend die wertbeeinflussenden Merkmale solcher Immobilien ab. Der Gutachterausschuss Wuppertal hat sich daher entschieden, die breite Streuung der Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert durch eine Punktwolke sichtbar zu machen und keine Ausreißer zu eliminieren. Daher ist z.B. das Bestimmtheitsmaß bei freistehenden Einfamilienhäusern mit r<sup>2</sup>=0,18 so niedrig.

#### **8.1.4 Gutachterlicher Gestaltungsspielraum**

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

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

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

#### **8.2 Modell zur Ermittlung des Bodenwertes**

Für die Berechnung der erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) muss bei der Auswertung des Kaufvertrages der Bodenwert ermittelt werden.

Der Bodenwert wird sachverständig aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücks ermittelt.

Bei einer erheblichen (mehr als 10%) Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße erfolgt eine Aufteilung der Grundstücksfläche in Bau- und Gartenland. Dabei ist diejenige Baulandteilfläche zu ermitteln, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dem Gebäude zugerechnet wird.

Die Fläche des Baulandanteils wird nach folgenden Regeln ermittelt:

- In Gebieten nach §30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und nach §34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) entspricht die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks der marktüblichen Grundstücksgröße.
- In Gebieten nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) wird die marktübliche Grundstücksgröße mit einer GRZ=0,2 ermittelt.

Der Wert der Fläche des Gartenlandanteils wird mit 20% des Bodenrichtwertes errechnet.

In der Regel erfolgt keine Anpassung für die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, der Grundstücksform und -tiefe und der Topografie.

### 8.3 Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren

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

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

Gem. §12 ImmoWertV hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal die Sachwertfaktoren für das Jahr 2025 nach folgendem Modell ermittelt:

#### Kaufpreisbereinigung

Selbstständig nutzbare Grundstücksflächen

- Bauland (Bodenrichtwert)
- Gartenland (20% vom Bodenrichtwert)
- Verkehrsflächen (10% vom Bodenrichtwert)
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen (gem. 4.7.3.8 Grundstücksmarktbericht 2024)

Nicht zum üblichen Immobilienumfang gehörende Merkmale

- gem. Angabe des Erwerbers, z.B.
- Inventar ab 15.000 € (z.B. Einbauküche)
  - PVA-Anlagen

Bauschäden

gem. Angabe des Erwerbers, stark sanierungsbedürftige Gebäude wurden nicht berücksichtigt

Nebengebäude

sofern der Kaufpreisanteil nicht im Kaufvertrag angegeben ist: Berücksichtigung über BGF  
keine Berücksichtigung von kleinen Schuppen, Gartenhäusern, etc.

Garagen

- sofern der Kaufpreisanteil nicht im Kaufvertrag angegeben ist:
- „normal große“ Garage (BGF = 14 bis 20 m<sup>2</sup>):  
8.250 € (= 75% des im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Durchschnittswertes für Garagen)
  - größere Garagengebäude (Garagen mit integriertem größerem Abstellraum, Doppelgaragen etc.):  
sachverständig im Verhältnis höherer Wert
  - separate Garagen außerhalb des Hauptgrundstücks:  
8.250 € (75% des im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Durchschnittswertes für Garagen) und der Bodenwert (60% des Bodenwertes des Hauptgrundstücks)

#### Vorläufiger Sachwert

Brutto-Grundfläche

- Ermittlung aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten
- Berücksichtigung von Dachgeschossen, Drempele und Spitzboden:  
Kein ausgebautes Dachgeschoss:
  - DG nicht nutzbar (unter 1,25 m): keine Anrechnung der BGF
  - DG eingeschränkt nutzbar (ca. 2 m): volle Anrechnung der BGF, sachverständiger NHK-Abschlag in Höhe von 4–18 %
  - DG nutzbar (über 2 m): volle Anrechnung der BGF

|   |  |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
|---|--|---|-------------|---|----------------|---------|---------|------------------|---------|---------|-----------------|---------|---------|----------------|--|--|---|---------|-------|------------------|--|------------------------------|------------|--|-------|-----------------|--|-------|------------|--|-------|----------------|--|--|--|-------------------|--|---|----------------|--|
| Gebäudeherstellungskosten                                       | <p>Kostenkennwerte NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV</p> <p>Berücksichtigung von gemischten Gebäudearten, Kellergeschossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung: sachverständige Berücksichtigung als Mischkalkulation im Wertansatz der NHK.</li> <li>Bei Teil-Unterkellerung ohne nähere Angaben: 50%.</li> </ul>   |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| In den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile         | <p>Nach Anlage 5 der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWert A der AGVAG.NRW</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Gauben</b> (einschl. Fenster)</td> <td>Grundbetrag</td> <td>zzgl. je m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, Front</td> </tr> <tr> <td>Flachdachgaube</td> <td>1.800 €</td> <td>1.100 €</td> </tr> <tr> <td>Schleppdachgaube</td> <td>1.900 €</td> <td>1.200 €</td> </tr> <tr> <td>Satteldachgaube</td> <td>2.100 €</td> <td>1.400 €</td> </tr> <tr> <td><b>Balkone</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtugn u. Belag</td> <td>1.000 €</td> <td>750 €</td> </tr> <tr> <td><b>Vordächer</b></td> <td></td> <td>je m<sup>2</sup> Dachfläche</td> </tr> <tr> <td>Stahl/Zink</td> <td></td> <td>150 €</td> </tr> <tr> <td>Stahl/Edelstahl</td> <td></td> <td>300 €</td> </tr> <tr> <td>Stahl/Glas</td> <td></td> <td>350 €</td> </tr> <tr> <td><b>Treppen</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)</td> <td>6.000 € je Treppe</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)</td> <td>400 € je Stufe</td> <td></td> </tr> </table> <p>Die Ergebnisse wurden mit dem Baupreisindex und der Alterswertminderung angepasst.</p> | <b>Gauben</b> (einschl. Fenster)              | Grundbetrag | zzgl. je m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, Front | Flachdachgaube | 1.800 € | 1.100 € | Schleppdachgaube | 1.900 € | 1.200 € | Satteldachgaube | 2.100 € | 1.400 € | <b>Balkone</b> |  |  | einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtugn u. Belag | 1.000 € | 750 € | <b>Vordächer</b> |  | je m <sup>2</sup> Dachfläche | Stahl/Zink |  | 150 € | Stahl/Edelstahl |  | 300 € | Stahl/Glas |  | 350 € | <b>Treppen</b> |  |  | Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf) | 6.000 € je Treppe |  | Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag) | 400 € je Stufe |  |
| <b>Gauben</b> (einschl. Fenster)                                | Grundbetrag  | zzgl. je m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, Front |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Flachdachgaube  | 1.800 €  | 1.100 €                                       |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Schleppdachgaube  | 1.900 €  | 1.200 €                                       |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Satteldachgaube   | 2.100 €  | 1.400 €                                       |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| <b>Balkone</b>  |  |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtugn u. Belag       | 1.000 €  | 750 €   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| <b>Vordächer</b>  |  | je m <sup>2</sup> Dachfläche                  |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Stahl/Zink  |  | 150 €   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Stahl/Edelstahl   |  | 300 €   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Stahl/Glas  |  | 350 €   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| <b>Treppen</b>  |  |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)            | 6.000 € je Treppe  |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag) | 400 € je Stufe   |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Regionalfaktor  | 1,0  |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Baupreisindex   | Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes   |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Gesamtnutzungsdauer   | nach Anlage 1 ImmoWertV:<br>80 Jahre<br>Bei Fertighäusern in Holzbauweise aus den 1970er und 1980er Jahren: 70 Jahre   |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Restnutzungsdauer   | nach Anlage 2 ImmoWertV<br>Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren und kernsanierte Gebäude wurden nicht berücksichtigt.<br>Denkmalgeschützte Gebäude werden berücksichtigt.   |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Alterswertminderung   | linear   |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |
| Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen                         | In der Regel 5% des Gebäudesachwertes  |   |             |   |                |         |         |                  |         |         |                 |         |         |                |  |  |   |         |       |                  |  |                              |            |  |       |                 |  |       |            |  |       |                |  |  |  |                   |  |   |                |  |

#### 8.4 Modell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze

Gem. §12 ImmoWertV hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal die Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2025 nach folgendem Modell ermittelt:

|  |  |
|--|--|
| <b>Kaufpreisbereinigung</b>                                    |  |
| Selbstständig nutzbare Grundstücksflächen                      | Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises um selbstständig nutzbare und nicht angrenzende Flächen außerhalb des Hausgrundstücks  |
| Nicht zum üblichen Immo-<br>bilienumfang gehörende<br>Merkmale | gem. Angabe des Erwerbers, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>Inventar (außer Einbauküchen), Inventar bis 20.000 € kann im Kaufpreis enthalten sein.</li> <li>PV - Anlagen</li> </ul> |
| Bauschäden   | gem. Angabe des Erwerbers, stark sanierungsbedürftige Gebäude wurden nicht berücksichtigt  |

|  |  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
|--|--|------------|-------|---------------------|-------|----------------------|------|---------------------|--|------------------------------|------------------------|---------|-------|-----------------------|-------|---------|-------|--------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|--|-----------------------|-----------------------------|--|---------|--|
| <b>Nebengebäude</b>                    | Soweit vermietet, wurden sie im Rohertrag berücksichtigt.  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Garagen                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Garagen auf dem Hausgrundstück wurden über den Rohertrag berücksichtigt.</li> <li>Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hausgrundstücks                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Volleigentum: 60 % vom Bodenrichtwert zzgl. Baukörper (8.250 € je Garage)</li> <li>- bei Eigentumswohnungen: Berücksichtigung in Höhe der Durchschnittswerte, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, S. 69, Teileigentum.</li> </ul> </li> </ul>   |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>         |  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Wohn- und Nutzfläche                   | Aus Fragebogen (Angaben der Erwerber*innen), Exposé oder Kaufvertrag   |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Rohertrag                              | <p>Die Liegenschaftszinssätze wurden ausschließlich mit tatsächlich am Markt gezahlten Mieten ermittelt.</p> <p>Mieterträge stammen entweder vom Erwerber (Quelle: zurückgesandter Fragebogen), waren im Kaufvertrag angegeben oder wurden einem Exposé entnommen.</p> <p>Die Mietangaben wurden über den Mietspiegel 2024 der Stadt Wuppertal hinsichtlich der Marktüblichkeit plausibilisiert. Bei der Plausibilisierung war der tatsächliche Jahresrohertrag der Wohnungen entscheidend.</p>  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Bewirtschaftungskosten (jährlich)      | <p><u>Verwaltungskosten</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Je Wohnung</td> <td>359 €</td> </tr> <tr> <td>Je Eigentumswohnung</td> <td>429 €</td> </tr> <tr> <td>Je Garage/Stellplatz</td> <td>47 €</td> </tr> <tr> <td>Gewerbliche Nutzung</td> <td>3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages</td> </tr> </table> <p><u>Instandhaltungskosten</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Je m<sup>2</sup> Wohnfläche</td> <td>14,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Garagen</td> <td>106 €</td> </tr> <tr> <td>Tiefgaragenstellplatz</td> <td>106 €</td> </tr> <tr> <td>Carport</td> <td>106 €</td> </tr> <tr> <td>Büro, Praxis, Laden etc.</td> <td>14,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>SB-Verbrauchermarkt</td> <td>7,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Lager, Logistik, Produktionshalle etc.</td> <td>4,20 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p><u>Mietausfallwagnis</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Wohnen, Garagen/Stellplätze</td> <td>2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe</td> <td>4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages</td> </tr> </table> | Je Wohnung | 359 € | Je Eigentumswohnung | 429 € | Je Garage/Stellplatz | 47 € | Gewerbliche Nutzung | 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages | Je m <sup>2</sup> Wohnfläche | 14,00 €/m <sup>2</sup> | Garagen | 106 € | Tiefgaragenstellplatz | 106 € | Carport | 106 € | Büro, Praxis, Laden etc. | 14,00 €/m <sup>2</sup> | SB-Verbrauchermarkt | 7,00 €/m <sup>2</sup> | Lager, Logistik, Produktionshalle etc. | 4,20 €/m <sup>2</sup> | Wohnen, Garagen/Stellplätze | 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages | Gewerbe | 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages |
| Je Wohnung                             | 359 €  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Je Eigentumswohnung                    | 429 €  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Je Garage/Stellplatz                   | 47 €   |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Gewerbliche Nutzung                    | 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages   |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Je m <sup>2</sup> Wohnfläche           | 14,00 €/m <sup>2</sup>   |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Garagen                                | 106 €  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Tiefgaragenstellplatz                  | 106 €  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Carport                                | 106 €  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Büro, Praxis, Laden etc.               | 14,00 €/m <sup>2</sup>   |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| SB-Verbrauchermarkt                    | 7,00 €/m <sup>2</sup>  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Lager, Logistik, Produktionshalle etc. | 4,20 €/m <sup>2</sup>  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Wohnen, Garagen/Stellplätze            | 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages   |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Gewerbe                                | 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages   |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Gesamtnutzungsdauer                    | Nach Anlage 1 ImmoWertV:<br>80 Jahre   |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Restnutzungsdauer                      | Nach Anlage 2 ImmoWertV:<br>Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren und Kernsanierte Gebäude wurden nicht berücksichtigt, denkmalgeschützte Gebäude dagegen schon  |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |
| Bodenwert                              | <p>Sachverständige Ermittlung aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>der Lage der Immobilie innerhalb der Bodenrichtwertzone</li> <li>dem Maß der baulichen Nutzung</li> </ul>   |            |       |                     |       |                      |      |                     |  |                              |                        |         |       |                       |       |         |       |                          |                        |                     |                       |  |                       |                             |  |         |  |

### 8.5 Modell zur Ermittlung der Ertragsfaktoren

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wird der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstückes (u.a. Mieten und Pachten) und schließt die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungskosten ein. Der Rohertrag wurde wie unter 8.4 beschrieben ermittelt. Betriebskosten (u.a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppehausbeleuchtung) sind nicht enthalten.

## 9. Mieten

### 9.1 Mieten für Büro- und Praxisräume

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

[https://web.rheinische-immobilienboerse.de/Wuppertal\\_Solingen\\_Remscheid\\_2021.AxCMS](https://web.rheinische-immobilienboerse.de/Wuppertal_Solingen_Remscheid_2021.AxCMS)

### 9.2 Mietübersicht für Lager- und Produktionsflächen

Die Datengrundlage des Gutachterausschusses Wuppertal, die aus Kaufverträgen und Fragebögen gewonnen wurde, beinhaltet Mieten aus den Jahren 2023 und 2024.

| Alle Lagen | Tatsächliche Preisspanne<br>[€/m <sup>2</sup> Nutzfläche] | Anzahl | Nutzfläche<br>tats. Spanne<br>[m <sup>2</sup> ] |
|------------|---|--------|---|
|            | 3,00 bis 6,50   | 12     | 60 bis 670                                      |

### 9.3 Einzelhandelsmieten

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

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

### 9.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

Die Datengrundlage beinhaltet Mieten aus dem Jahr 2025. Die Datenmenge enthielt keine Mieten für Doppelgaragen.

\* Da für Tiefgaragenstellplätze im Auswertejahr 2025 keine Mieten vorlagen, können die im Jahr 2024 ermittelten Werte als Orientierungsgröße dienen.

| Alle Lagen<br>außerhalb Innenstadtlagen | Mittelwert<br>[€] | Tatsächliche<br>Spanne<br>[€] | Stdabw.<br>[€] | Anzahl |
|---|-------------------|-------------------------------|----------------|--------|
| <b>Garage</b>                           | <b>60</b>         | 30 bis 100                    | ± 15,3         | 86     |
| <b>Tiefgaragenstellplatz *</b>          | <b>55*</b>        | 35 bis 70*                    | ± 13,7*        | 5*     |
| <b>Oberirdischer Stellplatz</b>         | <b>22</b>         | 20 bis 50                     | ± 9,4          | 22     |

### 9.5 Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal

Der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal ist am 01.12.2024 veröffentlicht worden und kann auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter <https://www.wuppertal.de> (Volltextsuche: „Mietspiegel“) heruntergeladen werden. Er hat eine Laufzeit bis zum 30.11.2026.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter- bzw. Vermieterseite anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d (1) BGB) gestellt werden.

## 10. Kontakte und Adressen

Für die Verkehrswertermittlungen einer Immobilie sind u.a. alle in öffentlichen Registern geführten Beschränkungen relevant, die die Nutzbarkeit des Grundstücks regeln. Im Nachfolgenden sind die öffentlichen Einrichtungen aufgelistet, die dazu Auskunft geben können. Umfassende Grundstücksinformationen sind auch im Geoportal unter <http://geoportal.wuppertal.de> einsehbar.

Die jeweils aktuelle Liste der Kontakte und Adressen befindet sich im Internet unter <http://www.gars.nrw/wuppertal/> Menüpunkt „Service“.

### Altlasten

|             |   |
|-------------|---|
| Adresse     | Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal  |
| Amt/Ressort | 106.23 Untere Bodenschutzbehörde Altlastenkataster, Gefährdungsbewertungen  |
| E-Mail      | <a href="mailto:altlastenauskunft@stadt.wuppertal.de">altlastenauskunft@stadt.wuppertal.de</a>  |
| Internet    | <a href="https://www.wuppertal.de/vv/produkte/106/altlastenkataster_auskunft.php">https://www.wuppertal.de/vv/produkte/106/altlastenkataster_auskunft.php</a> |

### Baulasten

|             |   |
|-------------|---|
| Adresse     | Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal  |
| Amt/Ressort | 102.1301 Auszüge Planungsrechtskataster   |
| E-Mail      | <a href="mailto:baulastenverzeichnis@stadt.wuppertal.de">baulastenverzeichnis@stadt.wuppertal.de</a>  |
| Internet    | <a href="https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Baulastenverzeichnis.php">https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Baulastenverzeichnis.php</a> |

### Bauaktenarchiv

|             |   |
|-------------|---|
| Adresse     | Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal  |
| Amt/Ressort | 105.2401 Bürgerservice Hausakten  |
| E-Mail      | <a href="mailto:altaktenarchiv@stadt.wuppertal.de">altaktenarchiv@stadt.wuppertal.de</a>  |
| Internet    | <a href="https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/bauen_wohnen/altaktenarchiv/102370100000177385.php">https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/bauen_wohnen/altaktenarchiv/102370100000177385.php</a> |

### Bauordnungsrecht

|             |   |
|-------------|---|
| Adresse     | Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal  |
| Amt/Ressort | 105.21 Bürgerberatung – Bauen, Prüfen, Teilen   |
| E-Mail      | <a href="mailto:bauberatung@stadt.wuppertal.de">bauberatung@stadt.wuppertal.de</a>  |
| Internet    | <a href="https://www.wuppertal.de/vv/produkte/105/Buergerberatung_Bauen.php">https://www.wuppertal.de/vv/produkte/105/Buergerberatung_Bauen.php</a> |

### Denkmalschutz

|             |  |
|-------------|--|
| Adresse     | Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal   |
| Amt/Ressort | 105.04 Denkmalschutz   |
| E-Mail      | <a href="mailto:denkmalschutz@stadt.wuppertal.de">denkmalschutz@stadt.wuppertal.de</a>   |
| Internet    | Einzelauskünfte unter <a href="http://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/">http://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/</a><br>Alle Denkmäler können auch unter <a href="https://www.wuppertal.de/microsite/geoportal/index.php">https://www.wuppertal.de/microsite/geoportal/index.php</a> in einer Stadtkarte eingesehen werden. |

**Erschließungsbeiträge**

|             |   |
|-------------|---|
| Adresse     | Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1,<br>42275 Wuppertal   |
| Amt/Ressort | 104.72 Beitragsrecht, Vergaberecht, Erschließungsrecht  |
| E-Mail      | <a href="mailto:heike.splitter@stadt.wuppertal.de">heike.splitter@stadt.wuppertal.de</a>  |
| Internet    | <a href="https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/verkehr/stras-sen_wege/erschliessung.php">https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/verkehr/stras-sen_wege/erschliessung.php</a> |

**Grundbuch**

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

**Liegenschaftskataster**

|             |   |
|-------------|---|
| Adresse     | Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1,<br>42275 Wuppertal   |
| Amt/Ressort | 102.3101 Geodatenzentrum  |
| E-Mail      | <a href="mailto:geodatenzentrum@stadt.wuppertal.de">geodatenzentrum@stadt.wuppertal.de</a>  |
| Internet    | Kartenbestellung unter: <a href="https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Liegen-schaftskarte_Flurkarte_php">https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Liegen-schaftskarte_Flurkarte_php</a> |

**Planungsrecht**

|             |   |
|-------------|---|
| Adresse     | Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1,<br>42275 Wuppertal   |
| Amt/Ressort | 102.1301 Auszüge Planungsrechtkataster  |
| E-Mail      | <a href="mailto:planungsrecht@stadt.wuppertal.de">planungsrecht@stadt.wuppertal.de</a>  |
| Internet    | <a href="https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Auszug_aus_dem_Planungs-recht.php">https://www.wuppertal.de/vv/produkte/102/Auszug_aus_dem_Planungs-recht.php</a> |

# 11. Anlagen

## 11.1 Rahmendaten

| <b>Kennzahlen</b>   |            |            |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| zum   | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| Einwohner   | 361.741    | 365.958    | 366.051    | 365.655    | 364.609    |
| Wanderungsgewinn/-verlust   | 395        | 6.176      | 1.773      | 1.166      | 682        |
| Katasterfläche in km <sup>2</sup><br>▪ davon 49% Siedlungsfläche<br>▪ und 51% Wald, Acker, Wasser | 168        | 168        | 168,4      | 168,4      | 168,4      |
| Einwohnerdichte [Einw./km <sup>2</sup> ]  | 2.154      | 2.173      | 2.174      | 2.171      | 2.165      |
| Sozialhilfequote [%]* <sup>1</sup>  | 16,9       | 16,9       | 16,1       | 15,8       |            |
| Arbeitslosenquote [%]   | 9,2        | 9,8        | 9,7        | 10,0       | 11,5       |
| Anzahl Haushalte  | 185.624    | 187.042    | 187.291    | 187.151    | 186.945    |

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

Quelle: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal

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

## 11.2 Sonstige Produkte des Gutachterausschusses

### 11.2.1 OPEN DATA

Das Land NRW hat sich zum Ziel gesetzt, amtlich digitale Geodaten einer breiten Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung zu stellen, um dadurch Geschäftsprozesse zu initiieren und zu unterstützen. Diese neue Ausrichtung, OPEN DATA, betrifft auch die Gutachterausschüsse mit ihren Produkten. Daher stehen ab 01.01.2016 folgende Produkte der Gutachterausschüsse über das Internetportal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos zum Download bereit:

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

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

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de-zero/2.0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar. Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz.

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt. Über die Nutzung des Bodenrichtwertdatensatzes aus dem Informationssystem zum Immobilienmarkt heraus kann eine Vereinbarung geschlossen werden. Näheres dazu kann dem Internetportal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter dem Menüpunkt Bodenrichtwerte/Informationen/Datensätze entnommen werden.

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

### 11.2.2 Immobilien-Preis- Kalkulator

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators kann das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abgeschätzt werden. Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Verfahren ermittelt wurden. Der Immobilien-Preis- Kalkulator dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Das Ergebnis der Berechnung ersetzt kein Verkehrswertgutachten.

Ab dem Jahr 2019 wird auf die Internetseite des Landes NRW zum Immobilien-Preis-Kalkulator verlinkt. Für die Jahre 2013 bis 2019 wird auf der Internetseite <https://gars.nrw/wuppertal> der Immobilien-Preis-Agent als Vorläufer zur Verfügung gestellt.

### 11.2.3 Wohnlagenkarte für das Stadtgebiet Wuppertal

Die Wohnlagenkarte kann auf der Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal unter der Adresse <https://gars.nrw/wuppertal> eingesehen werden.

Die Wohnlagenkarte steht nun auch im DigiTal Zwilling der Stadt Wuppertal zur Verfügung. Dort können Wohnlagen selektiert, sowie ein- und ausgeblendet werden. Außerdem ist die Verknüpfung mit anderen Themen möglich. Dort steht für eine schnelle Navigation auch eine Ortssuche zur Verfügung. Für die Änderung der Hintergrundkarte können verschiedene Optionen ausgewählt werden (Stadtplan, Luftbild). [https://digital-twin-wuppertal-live.github.io/generic-topicmap/#/Wohnlagenkarte\\_Wuppertal](https://digital-twin-wuppertal-live.github.io/generic-topicmap/#/Wohnlagenkarte_Wuppertal)

### 11.2.4 Passantenfrequenzen für die Innenstädte von Barmen und Elberfeld

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

Die Passantenfrequenz ist eine von mehreren Standortkenngrößen. Sie zeigt, wie viele Augenpaare ein Geschäftslokal, eine Auslage oder einen Werbehinweis wahrnehmen können. Statistische Untersuchungen zeigen, dass eine starke Abhängigkeit besteht zwischen der Passantenfrequenz und der Miete sowie zwischen dem Bodenwert des Grundstücks und der Miete.

Es gibt unterschiedliche Erhebungsmethoden, Vergleiche zwischen verschiedenen Erhebungen sind nur bei genauer Kenntnis der Methoden denkbar.

Im Herbst 2025 wurden erneut die Passanten in den Innenstädten von Barmen und Elberfeld gezählt. Die Ergebnisse dieser Zählung können Sie auf der Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal unter der Adresse <https://gars.nrw/wuppertal> kostenfrei herunterladen.

### 11.2.5 Kostenpflichtige Produkte

Nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW (VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019 (5. Verordnung zur Änderung der VermWertKostO NRW vom 08.12.2025):

#### Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

10,00 € für jeden weiteren nicht  
anonymisierten Kauffall

anonymisierte Kauffälle: Zeitge-  
bühr gemäß § 2 Absatz 7 (27 €  
je angefangener Arbeitsviertel-  
stunde)

## Verkehrswertgutachten

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

Verkehrswert bis einschl.  
1.000.000 €  
- 1.400 € Grundgebühr  
- zzgl. 2,0 v.T. des Wertes  
- zzgl. 19% USt.

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Immobilienrichtwerte und die im Grundstücksmarktbericht enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie die Feststellungen zum Grundstücksmarkt gem. §38, §40 (1) und §41 (1) GrundWertVO NRW am 10.03.2026 beschlossen und stehen damit für die Wertermittlung zur Verfügung.

gez. Ricarda Baltz  
Vorsitzende

gez. Jens Scherp  
Stellvertretender Vorsitzender

---

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



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Wuppertal