



Angebotsdefizite führen zu steigenden Preisen

**Erneut Preiserhöhungen in allen Teilmärkten
Hohe Nachfrage trifft auf kein ausreichendes Angebot**

Die Preissteigerung der letzten Jahre hat sich deutlich fortgesetzt.

In 2017 wurden etwas mehr Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. So stieg die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen um 1% auf 3.592 Fälle. Auffallend dabei ist der starke Rückgang der Zwangsversteigerungen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 5% auf 726 Mio. € gefallen.

Die immer stärker werdende Nachfrage nach Immobilien führte jedoch sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern zu steigenden Preisen.

Einfamilienhäuser

Bei den klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis aller Verkäufe um 10.000 € auf 225.000 €, bei den Doppelhaushälften blieb er bei 260.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren verstärkt weiter fort. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 20% bis 25% gestiegen. Auffällig ist, dass in 2017 sehr wenige Neubauten bei Doppelhaushälften auf den Markt kamen, bei Reihenhäusern gab es nur ein Baugebiet mit 27 Verkäufen.

Eigentumswohnungen

Dieselbe Preistendenz zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen. In diesem Segment ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Insgesamt beträgt der Preisanstieg rd. 4%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg auf 1.120 €/m² Wohnfläche. Vor allem für sehr kleine und ältere Wohnungen wurde im Durchschnitt 9% mehr gezahlt als im Vorjahr.

Mehrfamilienhäusern

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie liegen jetzt durchweg über dem 10 fachen des Jahresrohertrages. Die Preise von Baugrundstücken stiegen um rd. 6%.

Zwangsversteigerungen

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 von 295 Versteigerungen kamen in 2017 nur noch 149 Objekte unter den Hammer, 2016 waren es 174.

Interessierten Marktteilnehmern steht der ausführliche Grundstücksmarktbericht ab 03. März 2018 kostenlos zum Download unter www.boris.nrw.de zur Verfügung. Ebenso sind dort Bodenrichtwerte und weitere interessante Informationen zu finden.

Auf der Internetseite <http://gutachterausschuss.wuppertal.de> des Gutachterausschusses Wuppertal kann mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten schnell, einfach und kostenlos das Preisniveau einer Immobilie überschlägig ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss steht persönlich für alle Fragen rund um den Wuppertaler Immobilienmarkt am 03.03.2018 beim **36. Immobilienstag der Sparkasse** in der Sparkasse Elberfeld gerne zur Verfügung.

Vorsitzender des Gutachterausschusses
Geschäftsführerin des Gutachterausschusses

Holger Wanzke (Tel. 563-5406)
Ricarda Baltz (Tel. 563-5982)

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind bundesgesetzlich durch das Baugesetzbuch vorgeschrieben.

Der Gutachterausschuss ist als Behörde des Landes NRW ein neutrales, von der Stadt Wuppertal als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank-, Vermessungs- und Maklerwesen sowie Sachverständige für den Immobilienmarkt. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich.

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss Wuppertal angehörenden Gutachter beträgt z. Z. 22.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten stellt die Stadt Wuppertal eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seinem Vorsitzenden untersteht und damit nicht mit der Verwaltung verbunden ist.

Der eigentliche Auftrag des Gutachterausschusses besteht darin, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Im Einzelnen geschieht dies durch

- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken
- Erstellung von Mietübersichten
- Auskünfte an „jedermann“

Um diese Aufgaben erfüllen zu können, besteht gem. § 195(1) Baugesetzbuch eine Übersendungspflicht der Notare. Das bedeutet, die bei den Notaren abgeschlossenen Kaufverträge sind komplett, d. h. mit allen erhaltenen Daten und Namen in Kopie der Geschäftsstelle zu übermitteln.