



# Grundstücksmarktbericht 2020

für die Stadt Wuppertal

## Kurzfassung

Die folgenden Seiten stellen eine Kurzfassung des Grundstücksmarktberichtes (GMB) 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal dar. Den gesamten Bericht können Sie sich über die Homepage des Gutachterausschusses

<http://gutachterausschuss.wuppertal.de>

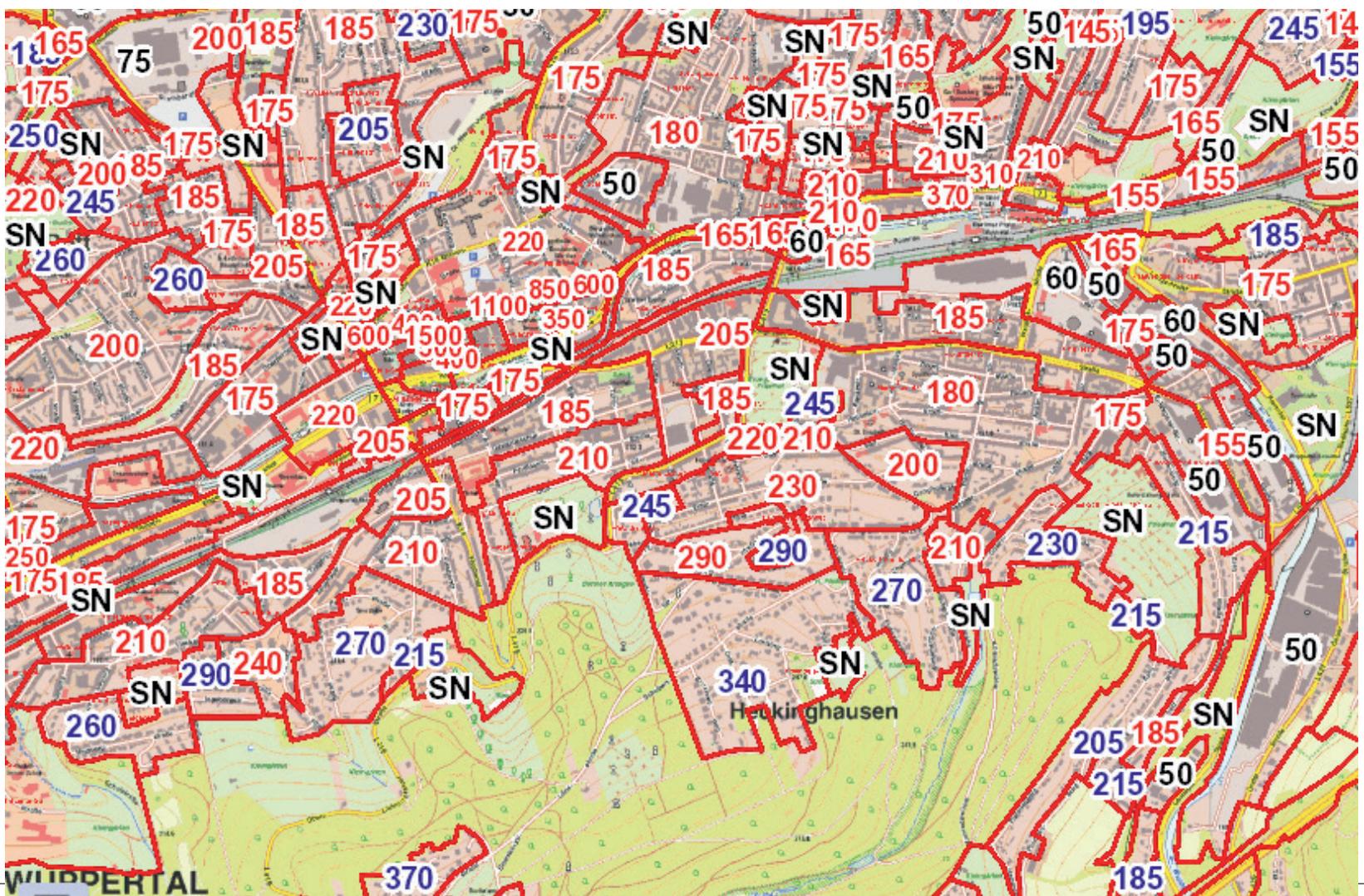
kostenlos herunterladen.

### Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist eine Behörde des Landes NRW, nicht der Stadt Wuppertal. Er setzt sich aus Sachverständigen der Immobilienwirtschaft in Wuppertal zusammen (Architekten, Bauingenieure, Gerichtsgutachter, Makler u.a.). Die Mitglieder werden nach einer Sachkundeprüfung von der Bezirksregierung Düsseldorf für 5 Jahre bestellt. Die Gutachterausschüsse wurden

in Deutschland 1960 eingerichtet, 77 gibt es derzeit in NRW. Ziel war und ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen und die Preisbildung nachvollziehbarer zu machen. So gesehen dienen die Ausschüsse der Verbraucherinformation über einen marktgerechten Preis für Grundstücke.

Bodenrichtwertkarte in BORISplus.NRW



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

Johannes-Rau-Platz 1  
Eingang Große Flurstraße  
42275 Wuppertal

**Geschäftsstelle**

Tel.: 0202 / 563 - 5982

Fax: 0202 / 563 - 8163

Mo.-Fr.: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

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

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

**Lizenz:**

Datenlizenz Deutschland –

Namensnennung – Version 2.0 URL:

<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>.

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

Bildnachweis des Titelfotos:

Blick auf den Wuppertaler Gaskessel

© Peter Krämer, Wuppertal

Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der Stadt  
Wuppertal



[Startseite](#) | [E-Mail](#) | [Kontakt](#) | [Impressum](#)

Der Gutachterausschuss	»
Produkte	»
BORISplus.NRW	»
Service	»
Erreichbarkeit	»

Besucher seit 02/2014: 41380

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



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt Wuppertal weisungsunabhängiges Kollegialgremium mit dem gesetzlichen Auftrag, Verkehrswertgutachten zu erstellen und den Wuppertaler Grundstücks- und Immobilienmarkt transparent zu machen.

**AKTUELLES**

Seit dem 01.01.2016

Es stehen alle Produkte des Gutachterausschusses kostenfrei im Internet [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zum Download zur Verfügung.

**Die Passantenfrequenzen**

Die Passantenfrequenzen 2017 liegen vor.

Ermitteln Sie das Preisniveau für eine Immobilie mit dem Immobilien-Preis-Agenten



Ämtliche Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

## Wie war die Marktentwicklung im Jahr 2018?

Die Preissteigerung der letzten Jahre hat sich wiederum verstärkt fortgesetzt.

In 2019 wurden deutlich mehr Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. So stieg die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen um 9% auf 4.010 Fälle. Auffallend dabei ist der nochmals starke Rückgang der Zwangsversteigerungen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 23% deutlich auf 1.109 Mio. € gestiegen, der bisher höchste Wert seit 50 Jahren.

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

Bei den klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis aller Verkäufe um 15.000 € auf 260.000 €, bei den Doppelhaushälften stieg er um 5.000 € auf 290.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren nochmals verstärkt weiter fort. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 35% bis 45% gestiegen.

Gegenüber den Vorjahren gab es 2019 keine Verkäufe von neugebauten Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Die Zunahme des Umsatzes in Höhe von 186 Mio € liegt vor allem an einem hohen Verkaufszuwachs von Eigentumswohnungen. Damit verbunden ist auch eine deutliche Preissteigerung. In diesem Immobiliensegment ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Insgesamt beträgt der Preisanstieg für Eigentumswohnungen rd. 8 – 10%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg von 1.260 €/m<sup>2</sup> auf 1.340 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vor allem für sehr kleine und ältere Wohnungen wurden im Durchschnitt 8 bis 10 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie liegen jetzt durchweg über dem 13- bis 14-fachen des Jahresrohertrages. Die Preise von Baugrundstücken stiegen wie im Vorjahr um rd. 7 %.

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 von 295 Versteigerungen kamen in 2019 nur noch 61 Objekte unter den Hammer. 2018 waren es noch 99, 2017 waren es 149.

Auffallend ist, dass bei Zwangsversteigerungen kaum noch „Schnäppchen“ gemacht werden, die Zuschläge erfolgen meist bei über 100% des angesetzten Verkehrswertes. 45% der Versteigerungserlöse liegen bei mehr als 30% über dem Wert des Gutachtens der Zwangsversteigerung.

## Bebaute Grundstücke – das klassische Eigenheim

Das „klassische Eigenheim“ gliedert sich in drei Gruppen:

- Freistehende Ein-/ und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenhäuser

Bei den **freistehenden Häusern** gab es 312 Verkäufe, in den Vorjahren waren es noch 355 bzw. 284.

Die Preise in dieser Gruppe differieren stark, da sowohl die Villa im Briller Viertel als auch der alte bergische Kotten in diese Kategorie fällt. Für ein typisches Haus in guter Lage auf einem 750 m<sup>2</sup> großen Grundstück und 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde für jüngere Gebäude (max. 15 Jahre alt) im Durchschnitt 2.940 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Der Preis geht bei zunehmendem Gebäudealter in Regel zurück. Je nach Alter sind die Preise

bei freistehenden Gebäuden im Jahr 2019 um 5 bis 9 % gestiegen.

Bei den **Doppelhaushälften** gab es keine Verkäufe von Neubauten. Aus 31 Kaufreisen von gebrauchten Häusern wurde ein Durchschnittspreis in Höhe von 290.000 €, im Vorjahr in Höhe von 285.000 € ermittelt.

Für ein typisches Haus in mittlerer Lage auf einem 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2.770 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Auch hier geht der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahre alten Häusern bei 2.140 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2019 um 4 bis 7 %.

Bei den **Reihenhäusern** gab es keine Verkäufe von Neubauten. 69 Kaufverträge über gebrauchte Häuser wurden registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 260.000 €, im Vorjahr lag er bei 245.000 €.

Für ein typisches Reihenmittelhaus in mittlerer Lage auf einem 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde für jüngere Gebäude (max 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2.670 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Auch hier geht der Preis mit zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahren alten Häusern bei 2.040 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2019 um 4 bis 6 %.

Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte  
Wuppertal-Barmen



## Mehrfamilienhäuser – das Sparbuch mit Zinsen

Neben den Eigentumswohnungen waren die Mehrfamilienhäuser der „Renner“ in 2019. Die Verkaufszahlen stiegen von 475 Kauffällen in 2018 um 20% auf 571 in 2019. Der Geldumsatz stieg noch stärker, nämlich um 62 %. Bei allen Arten von Mehrfamilienhäusern ist ein deutlicher Preisanstieg von 6 bis 10% zu beobachten.

Der Markt der Mehrfamilienhäuser untergliedert sich in:

- Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil
- Mehrfamilienhäuser mit geringem Gewerbeanteil (bis 20% des Jahresrohertrages)
- Mehrfamilienhäuser mit hohem Gewerbeanteil (21% bis 60% des Jahresrohertrages)

Ein Gewerbeanteil in einem Mehrfamilienhaus ist z. B. ein Ladenlokal, ein Büro oder eine Praxis.

Die folgenden Angaben gelten für Mehrfamilienhäuser, die keinen oder nur geringen Leerstand haben. Eine wichtige Kenngröße für den Preis eines Mehrfamilienhauses ist der Ertragsfaktor. Er beschreibt das Wievielfache der Jahresnettomiete (Jahresrohertrag), das für ein solches Gebäude am Markt bezahlt wird.

Bei **Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil** lagen die Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 1.010 €, wenn es sich um ein über 50 Jahr altes Haus handelt (um 1960). Im Vorjahr waren es noch 930 €, davor 800 €. Bei Gebäuden, Baujahr nach 1966, betrug der Preis 1.020 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vorjahr betrug dieser Preis noch 945 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, davor 850 €.

Für ältere Häuser betrug der Ertragsfaktor im Jahr 2018 noch das 12,5-fache, in 2019 wurde sogar das 13,5-fache erzielt, eine Preissteigerung von rd. 8%.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 13,5 (Spanne von 9,9 bis 15,9). Im Vorjahr betrug er das 2,6-fache, davor das 11,5 fache.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 12,7 gegenüber dem 11,9-fachen des Jahresrohertrages im Vorjahr.

Eine besondere Kategorie bilden in Wuppertal die Dreifamilienhäuser. Sie schwanken je nach Bauart und Ausstattung zwischen dem Typus eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und dem eines Mehrfamilienhauses mit drei Mietwohnungen. Die wenigen Verkäufe solcher Immobilien in Wuppertal ermöglichen keine verlässlichen Zahlen über Durchschnittspreise. Der Ertragsfaktor liegt 2019 in einer Spanne vom 13- bis 22-fachen des Jahresrohertrages. Zahlen über Durchschnittspreise. Der Ertragsfaktor liegt seit vielen Jahren in einer Spanne von 11 bis 22.

## Eigentumswohnungen – Zinsen und Tilgung statt Miete

Das größte Marktsegment auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt sind die Eigentumswohnungen, knapp 60% aller Verkäufe. Dementsprechend groß ist auch die Datenmenge für eine detaillierte Analyse – sowohl bei Neubauten als auch bei gebrauchten Wohnungen.

Bei den **Neubauten** betrug der durchschnittliche Preis 3.210 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Dies ist eine Steigerung von rd. 4,5% gegenüber dem Vorjahr. Nicht eingerechnet dabei sind die Preise für Penthousewohnungen, diese waren deutlich teurer und kosteten durchschnittlich 3.770 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In diesem Segment ist der Anteil der teuren Wohnungen mit Preisen über 300.000 € am Gesamtumsatz gestiegen. Mittlerweile kosten 76% aller verkauften neuen Eigentumswohnungen über 300.000 €, 24% sogar über 400.000 €.

Deutlich zurückgegangen ist die Anzahl der Verkäufe von **gebrauchten Eigentumswohnungen**, insgesamt waren es 13% mehr als im Vorjahr. 1969 Wohnungen wurden verkauft, im Vorjahr 1745 Wohnungen.

Bei diesen Wohnungen lag der Durchschnittspreis bei 1.340 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6,3% mehr als im Vorjahr. Dieser variierte stark mit der Größe und dem Alter der Wohnung. Außerdem beeinflussten die Wohnlage, die Größe des Wohnkomplexes, die Geschosslage sowie das Vorhandensein eines Balkons den Kaufpreis. So lagen die Preise für eine „normale“ Wohnung mit Balkon bei 1.280 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn sie klein und alt ist. Wenn sie groß ist und in einem neueren Gebäude liegt, wurde ein Preis bis 2.240 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt. Insgesamt stiegen hier die Preise gegenüber dem Vorjahr um 3,6% bis 9,4%.

Gerade die kleinen und alten Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren erheblich an Wert gewonnen. Innerhalb von sechs Jahren (2012 – 2019) stieg der Durchschnittspreis einer 40 Jahre alten Wohnung mit einer Wohnfläche von 30 bis 49 m<sup>2</sup> um 74%.

Bemerkenswert ist, dass die Anzahl der Wohnungen im einem Gebäude den Preis erheblich beeinflusst, je mehr Wohnungen,

desto niedriger der Preis. Auch die Geschosslage hat einen nicht unerheblichen Einfluss, die höchsten Zuschläge erfahren neu ausgebaute Wohnungen im Dachgeschoss.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so lässt sich auch der Ertragsfaktor (wie bei Mehrfamilienhäusern) zur Preisfindung heranziehen. Er lag bei dem 15,2-fachen des Jahres-rohertrages mit einer Spanne von 8,9 bis 24,3.

Zu einer Eigentumswohnung gehört meist auch ein **Stellplatz**, der aber separat miterworben wird, aber nicht in den o.a. Preisen enthalten ist.

Bei neugebauten Wohnanlagen kostete 2019 ein oberirdischer Stellplatz unter freiem Himmel im Durchschnitt 5.400 €, im Vorjahr 6.400 €. Für einen Tiefgaragenstellplatz wurden 17.500 € gegenüber 17.700 € im Vorjahr gezahlt. Bei gebrauchten Immobilien lag dieser Preis bei 5.000 € bzw.

## Unbebaute Grundstücke – frei zur individuellen Gestaltung

Während im Jahr 2018 in Wuppertal noch 189 unbebaute Grundstücke verkauft wurden, waren es im Jahr 2019 175. Diese rückläufige Entwicklung ist seit mehreren Jahren zu beobachten.

Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 7 % gestiegen.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Wuppertal seit Jahren gering, die Nachfrage ist jedoch groß. Im Jahr 2019 wurden 43 baureife Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, in den Vorjahren waren es 50 bzw. 61.

## Mehrfamilienhäuser

Auch im Geschosswohnungsbau waren die Verkäufe gering, die Nachfrage höher. In 2019 wurden 19 Grundstücke veräußert, sechs mehr als im Vorjahr. Die Preisspanne liegt zwischen 150 und 350 €/m<sup>2</sup> baureifer Grundstücksfläche.

## Bodenrichtwerte

Aus den Kaufpreisen unbebauter baureifer Grundstücke werden die Bodenrichtwerte abgeleitet. Sie werden im Informationssystem BORIS.NRW der Gutachterausschüsse in NRW publiziert. Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfreier Grundstücke zeigt die folgende Tabelle:

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
<b>Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen</b> Grundstücksfläche: 500 m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	---
<b>Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau</b> GFZ: 1,2, Vollgeschoss: III - V	285 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
<b>Gewerbeflächen</b>	90 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>

## Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind Grundstücksteile, die nicht selbstständig bebaubar sind. Sie erweitern die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Grundstücks und sind daher nur für einen eingeschränkten Käuferkreis von Interesse. Bei Flächen, die eine höhere oder bessere bauliche Nutzung auf dem Hauptgrundstück ermöglichen, wurden im Durchschnitt 90% des jeweiligen Bodenrichtwertes gezahlt. Bei Flächen im hinteren Grundstücksbereich (z.B. Gartenland) waren es im Durchschnitt 20%.

## Immobilien-Preis-Agent Wuppertal

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie schnell, einfach und kostenfrei das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen. Der Immobilien-Preis-Agent basiert auf Kaufpreisen, die durch den Gutachterausschuss mit Hilfe statistischer Verfahren analysiert wurden. Der Immobilien-Preis-Agent dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes geben. Das Ergebnis der Berechnung ersetzt kein Verkehrswertgutachten.

[https://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/immoagent\\_gars.php](https://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/immoagent_gars.php)



## BORIS.NRW

### Das Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW

**BORIS.NRW** wurde als Informationssystem für Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet. Mit mittlerweile durchschnittlich 1 Mio. Zugriffen pro Monat ist BORIS eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung des Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW), ein seit über 40 Jahren bestehender freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse. Seit dem 01.01.2017 stehen die Grundstücksmarktberichte und die Ausdrucke der Bodenrichtwertkarten dort kostenlos zur Verfügung.

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

Homepage BORISplus.NRW



Der Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen



#### Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



Bodenrichtwerte



Bodenwertübersichten



Grundstücksmarktberichte



Immobilienrichtwerte



Immobilienpreisübersichten



Allgemeine Preisauskunft

Hinweis: Zum Starten der Anwendung klicken Sie auf ein entsprechendes Produkt

#### Aktuelle Meldungen

08.02.2018  
Ab heute stehen die ersten Bodenrichtwerte für das Jahr 2018 zur Verfügung.

08.02.2018  
Ab heute stehen die ersten Immobilienrichtwerte für das Jahr 2018 zur Verfügung.

10.01.2018  
Neue Version  
BORISplus.NRW: [Weitere Informationen](#)