



# Grundstücksmarktbericht 2023

für die Stadt Wuppertal

Kurzfassung

## **Kurzfassung 2023**

Die folgenden Seiten stellen eine Kurzfassung des Grundstücksmarktberichtes 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal dar. Den gesamten Grundstücksmarktbericht finden Sie auf der Homepage des Gutachterausschusses Wuppertal <http://gutachterausschuss.wuppertal.de> bzw. auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

## **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, 75 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 Gutachterausschüsse der Verbraucherinformation über einen marktgerechten Preis für Grundstücke.

## **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

## **Geschäftsstelle**

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

Tel.: (0202) 5 63 59 82

Fax: (0202) 5 63 81 63

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

Internet: [www.gars.nrw/wuppertal](http://www.gars.nrw/wuppertal) und <http://www.boris.nrw.de>

## **Lizenz**

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**

Blick auf Ostersbaum © Gutachterausschuss, Wuppertal

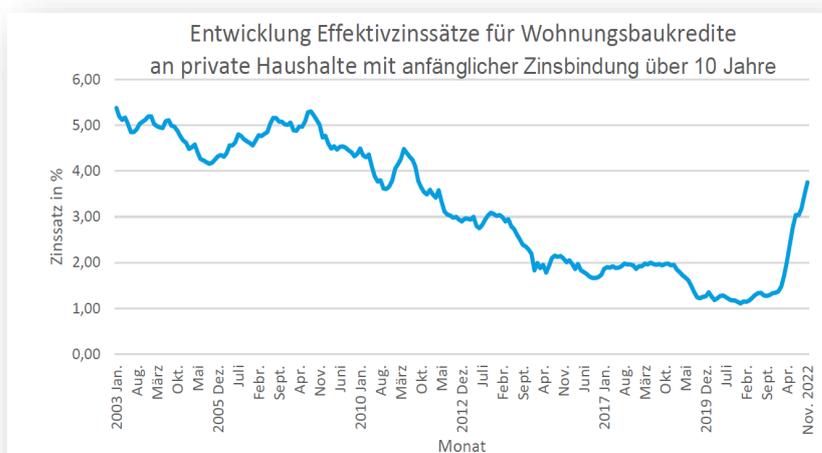
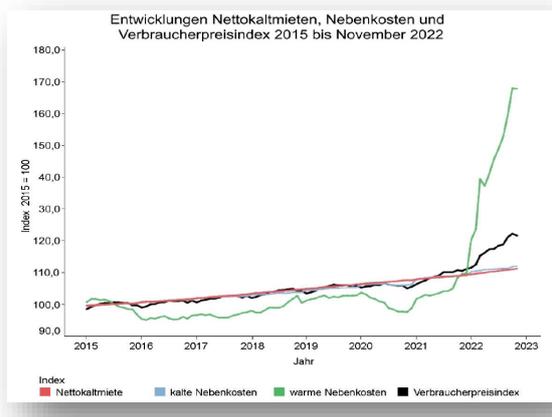
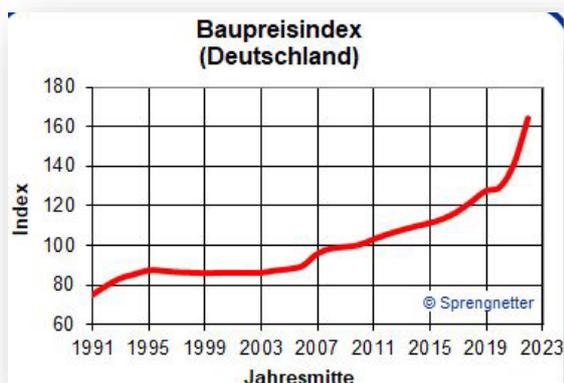
## Wie war die Marktentwicklung im Jahr 2022?

Der Markt für Wohnimmobilien war im vergangenen Jahr geprägt durch steigende Zinsen und Baukosten, eine anhaltend hohe Inflation sowie eine allgemeine Verunsicherung durch die veränderten wirtschaftlichen und weltpolitischen Rahmenbedingungen. Dies dämpfte die Nachfrage nach Immobilien und führte zu deutlich weniger Grundstückstransaktionen.

Dieses Phänomen lässt sich an den Umsatzzahlen in den 4 Quartalen des Jahres 2022 ablesen: Die Zahl der beurkundeten Verträge fiel konstant von Quartal zu Quartal.

Das 1. Quartal war geprägt durch den Immobilienboom der vergangenen Jahre, die Vertragsverhandlungen waren im 4. Quartal 2021 erfolgt, es gab keinen Krieg in der Ukraine, die Zinsen waren niedrig, es gab damit kaum Unsicherheiten für den Käufer. Die Preise gingen weiter nach oben.

Das 2. Quartal war noch überwiegend geprägt von den Verhältnissen des 1. Quartals. In der 2. Jahreshälfte erfolgte dann der Einbruch: 10 % weniger Umsatz, das Immobilienangebot erhöhte sich. Zum Jahresende waren die Zinsen für eine Hypothek auf über 4,5 % gestiegen, die Baukosten hatten seit Jahresanfang um 16% zugelegt. In Bezug auf Umsatz und Preis kam dann im 4. Quartal der Einbruch. Insofern sind Jahres-Mittelwerte bezogen auf das Preisniveau zum 01.01.2023 nicht aussagekräftig.



Quelle

In Anlehnung an der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank, Zeitreihe BBK01.SUD119 „Effektivzinssätze Ban-

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 11% weniger Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Die Zahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen fiel auf 3.263, seit 2006 der niedrigste Wert. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr jedoch nur um 4 % auf 1.097 Mio. € gefallen, der zweithöchste Wert seit 50 Jahren.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist bei gleicher Kaufvertragszahl der Umsatz leicht um 3% auf 246 Mio. € gestiegen. Preissteigerungen erfolgten im 1. Halbjahr, im 2. Halbjahr gingen die Preise zurück.

Es wurden rd. 10 % mehr klassische Reihenhäuser gekauft, in diesem Marktsegment erhöhte sich der Gesamtumsatz durch die Preissteigerungen im 1. Halbjahr um knapp 30%.

Im Jahr 2022 wurden wesentlich mehr Neubau-Doppelhaushälften veräußert als im Vorjahr, der Kaufpreis lag im Jahres-Durchschnitt bei rd. 570.000 €, rd. 10% höher als im Vorjahr. Neugebaute Reihenhäuser wurden dagegen nur sehr wenig verkauft.

Insgesamt wurden rd. 13 % weniger Kaufverträge über **Eigentumswohnungen** beurkundet, jedoch fast gleich viel Geld umgesetzt, nämlich rd. 227 Mio. €.

Besonders groß ist der Kauf-Rückgang bei neugebauten Wohnungen, hier fiel die Zahl um rd. 40% auf 27 Kaufverträge. Für diese wurde aber im Jahres-Durchschnitt bei einem Preisanstieg von rd. 10 % ein durchschnittlicher Preis von 4.130 €/m<sup>2</sup> bezahlt.

Für ältere Eigentumswohnungen ist der Umsatz an teuren Wohnungen weiter gestiegen. Eigentumswohnungen mit einem Gesamtpreis von über 240.000 € wurden im vergangenen Jahr rd. 170-mal verkauft.

Für **Mehrfamilienhäuser** als dem typischen Anlageobjekt ist der Umsatz um rd. 10% auf rd. 316 Mio. € zurückgegangen.

Die Ertragsfaktoren für ältere reine Mehrfamilienhäuser stiegen in den ersten 3 Quartalen um rd. 10% und lagen damit über dem 19-fachen des Jahresrohertrages, im 4. Quartal 2022 sank er vom 17-fachen um rd. 7% auf 16,0.

Die Preise für **Baugrundstücke** haben sich nicht geändert.

Der Anteil der **zwangsversteigerten Immobilien** ist im Vergleich zu den Vorjahren erstmals wieder leicht gestiegen. Nach einem Höchststand im Jahr 2012 (295 Versteigerungen) und einem Tiefststand von 44 im Jahr 2020 kamen im vergangenen Jahr 57 Immobilien unter den Hammer, rd. 24 % mehr als im Jahr 2021.

## Bebaute Grundstücke – das klassische Eigenheim

Das „klassische Eigenheim“ gliedert sich in drei Gruppen:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenhäuser

Für **freistehende Einfamilienhäuser** standen 250 Kaufpreise zur Verfügung, rd. 14% weniger als im Vorjahr.

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

Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2023 um rd. 5% gefallen.

Im 1. Quartal wurde für ein typisches Haus mit 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche in guter Lage auf einem 750 m<sup>2</sup> großen Grundstück rd. 3.100 €/m<sup>2</sup> gezahlt, rd. 5% mehr als in 4. Quartal 2021. Im 2. und 3. Quartal 2022 fiel der Preis jeweils um 3%, sodass zum Ende des Jahres 2022 derartige Häuser zu einem Preis von rd. 2.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gekauft wurden. Der Preis geht in Regel bei zunehmendem Gebäudealter zurück.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurde dagegen im Verlauf des ganzen Jahres eine Preissenkung festgestellt. Insgesamt fielen die Preise bis zum Jahresende um 8%.

Für den Gebäudetyp der Doppelhaushälften gab es insgesamt 146 Kaufverträge, 54 Verkäufe bezogen sich auf Neubauten (2021: 10 Stück).

Bei Reihenhäusern gab es nur 8 Kaufverträge über neugebaute Häuser, aber 196 Kaufverträge für ältere Häuser.

Für ein typisches Haus mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche in guter Lage auf einem 250 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde in 2021 noch rd. 2.700 €/m<sup>2</sup> gezahlt, im 4. Quartal dann nur noch 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch bei diesen Haustypen ging der Preis in Regel bei zunehmendem Gebäudealter zurück.

## Mehrfamilienhäuser – das Sparbuch mit Zinsen

Die Zahl der Kaufverträge sank von 483 im Jahr 2021 um 15% auf 405 im Jahr 2022. Bei allen Mehrfamilienhaustypen sind die Preise im 1. Halbjahr des vergangenen Jahres gestiegen und im 2. gefallen.

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) für ein solches Gebäude am Markt gezahlt wird.

Für ältere Häuser (Baujahr bis 1948) betrug der Ertragsfaktor im 1. Halbjahr 2022 das 19,1-fache (im Jahr 2021 das 15,9-fache), eine Preissteigerung von rd. 20%. Das änderte im 2. Halbjahr mit einem Preissturz von 20% auf die Höhe des Jahres 2021, nämlich 15,9.

Für **Mehrfamilienhäuser mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 15,5 (Spanne von 12,7 bis 19,6). Im Vorjahr betrug er das 16,2-fache, davor das 14,5-fache.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 14,0 gegenüber dem 15,0-fachen des Jahresrohertrages im Vorjahr.

In Wuppertal bilden die **Dreifamilienhäuser** eine besondere Gebäude-Kategorie. Sie schwanken je nach Bauart und Ausstattung zwischen dem Typus eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und dem eines Mehrfamilienhauses mit drei Mietwohnungen. Die wenigen Verkäufe derartiger Immobilien in Wuppertal ermöglichen keine zuverlässigen Zahlen über Durchschnittspreise. Der Ertragsfaktor lag im Jahr 2022 zwischen dem 15- und 29-fachen des Jahresrohertrages.

## Eigentumswohnungen – Zinsen und Tilgung statt Miete

Das größte Marktsegment auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt sind die Eigentumswohnungen, gut 61% aller Kaufverträge im Jahr 2022. Dementsprechend groß ist die Datenmenge für eine detaillierte Analyse – sowohl bei Neubauten als auch bei gebrauchten Wohnungen.

Für **Neubauten** betrug der durchschnittliche Preis 4.130 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies ist eine Steigerung von 11% gegenüber dem Vorjahr. Penthousewohnungen wurden im vergangenen Jahr nicht verkauft.

Die Zahl der Verkäufe von älteren Eigentumswohnungen ist um 9% zurückgegangen. 1.674 Wohnungen wurden verkauft, im Vorjahr waren es 1.847 Wohnungen.

Die Preise sind im Jahresdurchschnitt weitgehend stabil geblieben. Während sich die Preise im 1. Quartal nicht änderten, wurden im 2. Quartal leichte Preissteigerungen festgestellt. In der 2. Jahreshälfte wurden die Wohnungen mit leichten Preisrückgängen gehandelt. Der Jahres-Durchschnittspreis für einen Quadratmeter **gebrauchte** Eigentumswohnung liegt hier weiter bei rd. 1.690 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Höhe des Kaufpreises war abhängig von der Wohnlage, der Größe und dem Alter der Wohnung. Außerdem beeinflussten die Größe des Wohnkomplexes, das Vorhandensein eines Balkons sowie die Geschosslage innerhalb des Gebäudes den Kaufpreis.

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

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

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

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

Für einen neugebauten Tiefgaragenstellplatz wurden wie im Vorjahr 20.000 € gezahlt. Bei Tiefgaragen – Einstellplätzen im Wiederverkauf lag dieser Preis bei 11.000 €.

## Unbebaute Grundstücke – frei zur individuellen Gestaltung

Während im Jahr 2021 in Wuppertal noch 189 unbebaute Grundstücke verkauft wurden, waren es im Jahr 2022 nur noch 141. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Wuppertal seit Jahren gering, die Nachfrage aber groß. Im Jahr 2022 wurden nur 14 Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, in den Vorjahren waren es 55 bzw. 74.

### Mehrfamilienhäuser

Auch im Geschosswohnungsbau waren die Verkäufe gering, die Nachfrage höher. In 2021 wurden 10 Grundstücke veräußert, 12 weniger als im Vorjahr.

### Bodenrichtwerte

Aus den Verkäufen unbebauter 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>	440 €/m <sup>2</sup>	335 €/m <sup>2</sup>	-----
Grundstücksfläche: 350 – 800 m <sup>2</sup>			
<b>Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau</b>	345 €/m <sup>2</sup>	265 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>
GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V			
<b>Gewerbeflächen</b>	100 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	60 €/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-Kalkulator

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

Für die Jahre 2013 bis 2019 wird auf der Internetseite des Gutachterausschusses Wuppertal der Immobilien-Preis-Agent als Vorläufer zur Verfügung gestellt.

<https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

## BORIS.NRW Das Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW

**BORIS.NRW** wurde als Informationssystem für Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet. Mit mittlerweile über 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. Die **Grundstücksmarktberichte**, die **Bodenrichtwertkarten**, die **Immobilienrichtwerte** und ein **Immobilien-Preis-Kalkulator** stehen dort kostenlos zur Verfügung.

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

The screenshot shows the BORIS.NRW website interface. At the top left is the logo 'BORIS.NRW' with the text 'Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt'. At the top right is the logo of the 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen'. Below the logos is a navigation menu with tabs for: Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Immobilien-Preis-Kalkulator, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwertübersichten, Immobilienrichtwertübersichten, and Allgemeine Preisauskunft. Below the navigation menu is a search bar with the placeholder text 'Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer'. Below the search bar is a button 'AUF DER KARTE SUCHEN'. Below the search bar is a text box with the text 'Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Sie spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider.' Below the search bar is a link 'Such-Historie löschen'. Below the search bar is a section titled 'Neuigkeiten' with three news items: 09.02.2023 Bodenrichtwerte NRW für 2023, 25.01.2023 Bodenrichtwert Datenmodell 4.0, and 25.11.2022 Landesweite Veröffentlichungen 2022. The background of the website is a sunset over a cityscape.

---

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



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Wuppertal