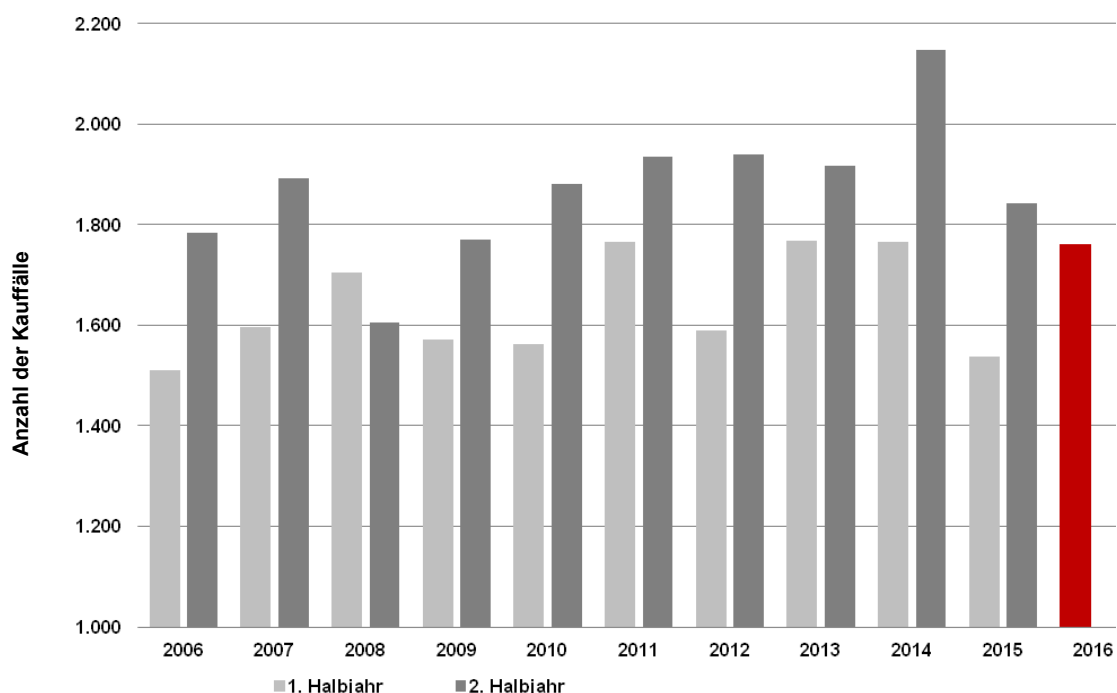


## Grundstücksmarkt in Wuppertal im 1. Halbjahr 2016

Das Datenmaterial des Wuppertaler Grundstücksmarktes besteht aus allen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01. und 30.06.2016 notariell beurkundet und bis Ende August 2016 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet wurden.

### Entwicklung

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im 1. Halbjahr 2016 insgesamt 1.525 Grundstückskaufverträge und 77 Zwangsversteigerungszuschläge registriert. Da teilweise mehrere Gebäude in einem Kaufvertrag bzw. einer Zwangsversteigerung veräußert wurden, beträgt die Anzahl der Kauffälle insgesamt 1.761. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 14,5 % gestiegen.



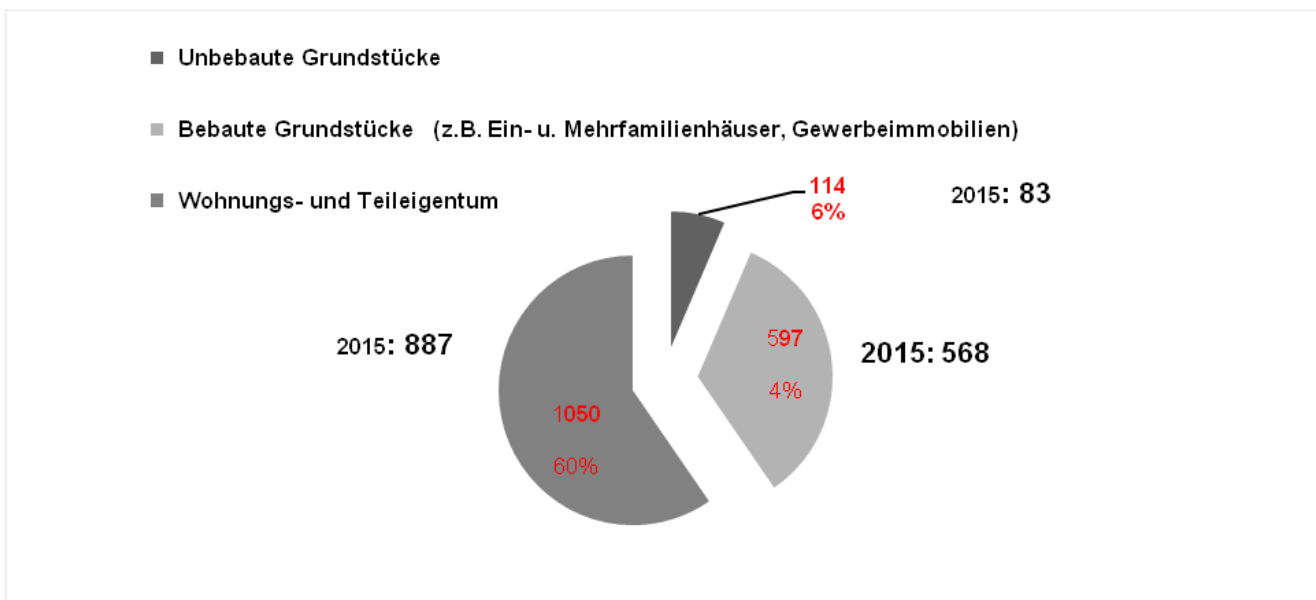
Der Immobilienmarkt wird in folgende Teilmärkte unterteilt:

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

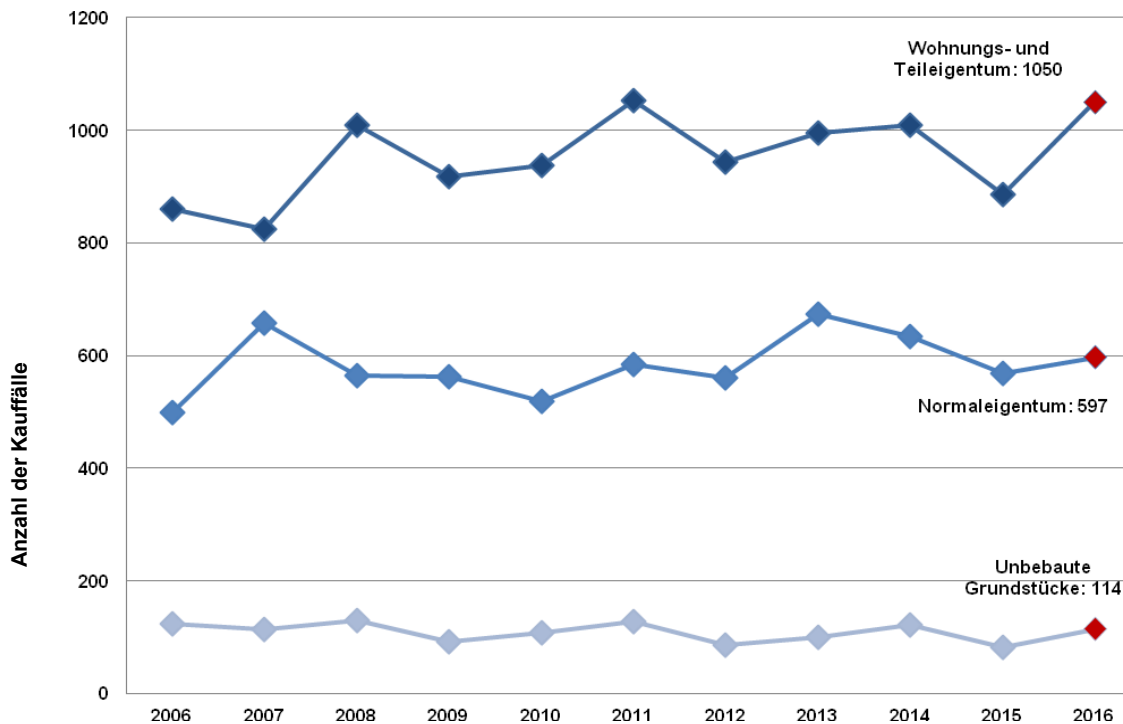
Der Teilmarkt **“Bebaute Grundstücke“** umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte sowie sonstige bebaute Grundstücke, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

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

### Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015

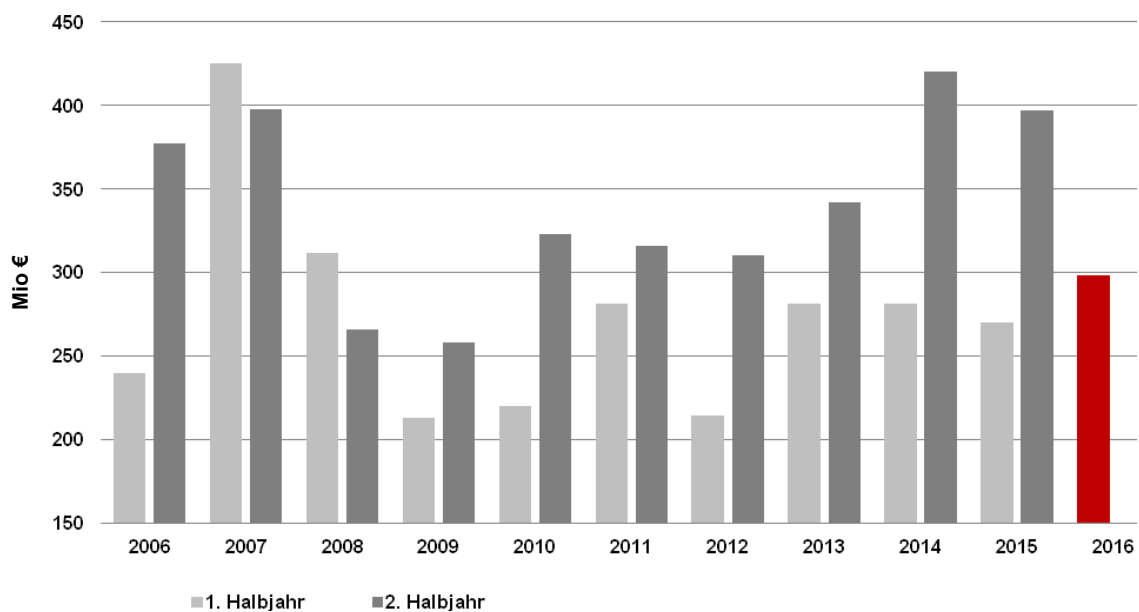


### Entwicklung der Teilmärkte



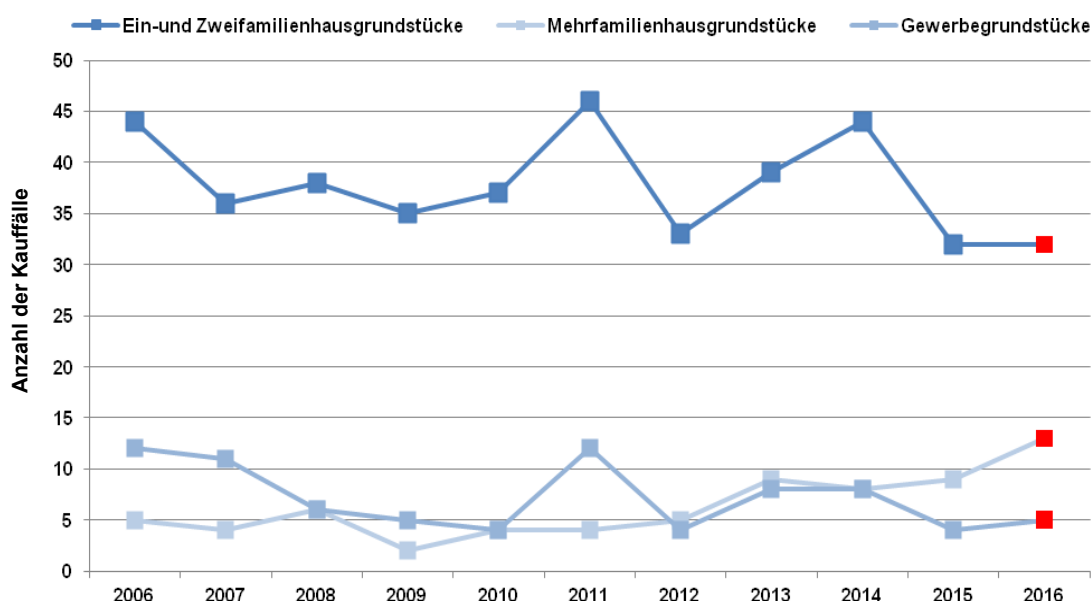
## Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2016 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 um 10,4 % gestiegen und beträgt rd. 298 Mio. €.



## Unbebaute Grundstücke

Im 1. Halbjahr 2016 ist die Anzahl der Kaufverträge für baureife Grundstücke für den **individuellen Wohnungsbau** (Ein- bis Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser) und den Bereich der **Gewerbegrundstücke** im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres fast unverändert geblieben. Insgesamt lagen 32 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und 5 Kaufpreise für Gewerbegrundstücke vor. 13 Baugrundstücke für den **mehrgeschossigen Wohnungsbau** sind im 1. Halbjahr veräußert worden, das sind gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres 3 baureife Grundstücke mehr.



## Bebaute Grundstücke

### Ein- und Zweifamilienhäuser

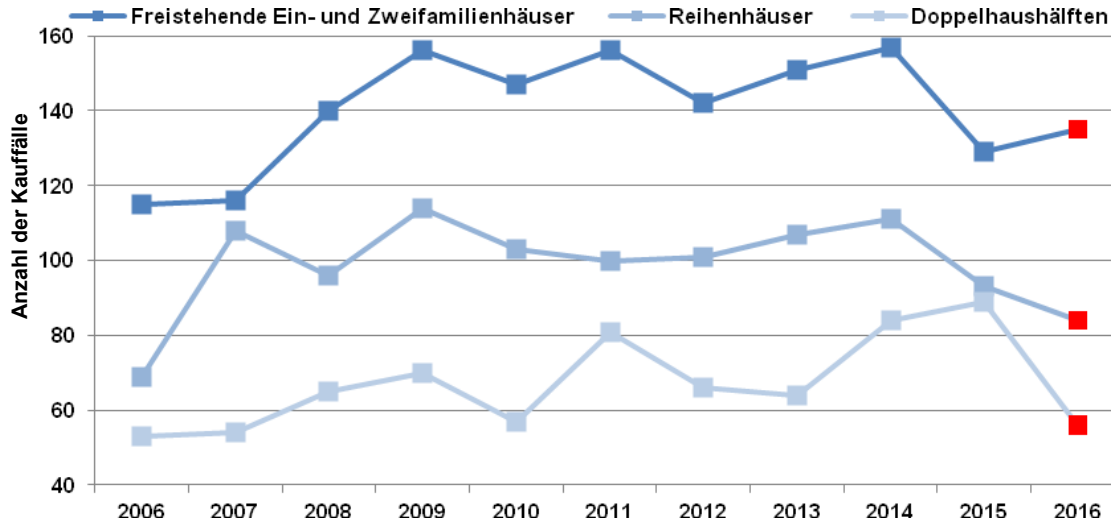
Die Zahl der im ersten Halbjahr dieses Jahres verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist insgesamt um 11% (275 Kauffälle gegenüber 311 Kauffällen im 1. Halbjahr 2015) zurückgegangen.

Leicht angestiegen ist die Zahl an veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres.

Die Anzahl der Kaufverträge über Reihenhäuser beträgt 84. Dies ist ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr (93).

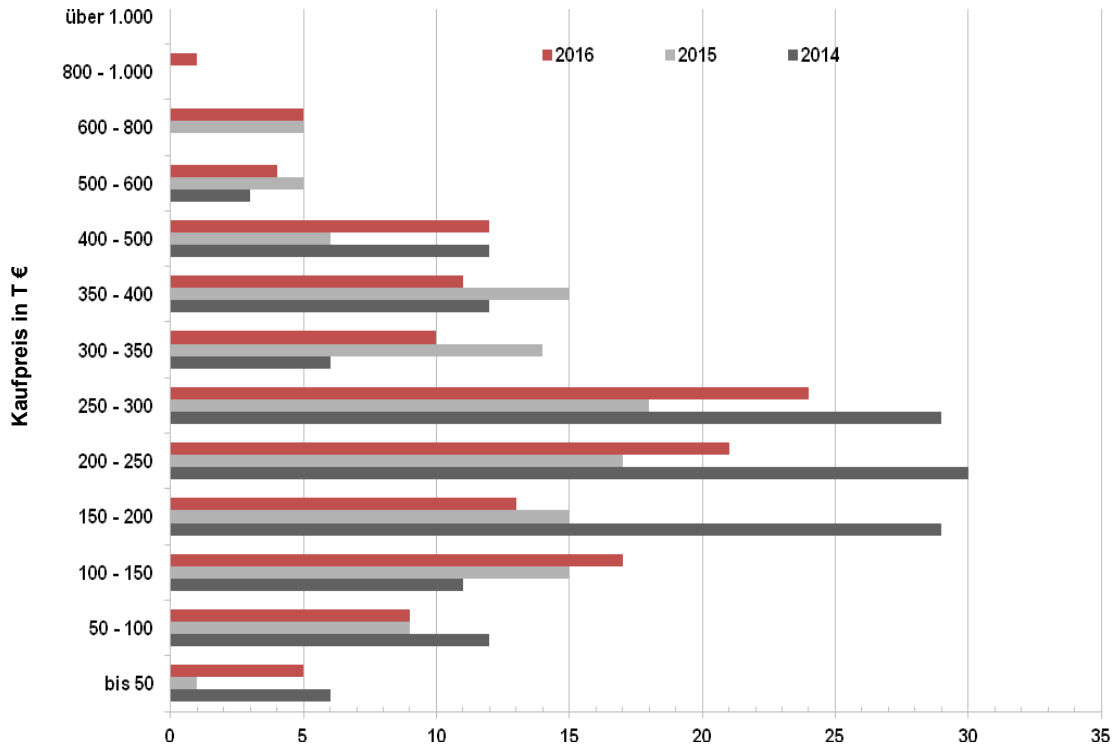
Im ersten Halbjahr 2016 wurden 56 Kaufverträge über Doppelhaushälften registriert. Damit ist der Teilmarkt im ersten Halbjahr 2016 stark rückläufig gegenüber den ersten Halbjahren der letzten beiden Jahre (2015 waren es 89 und 2014 84 registrierte Verträge).

## Umsatzentwicklung



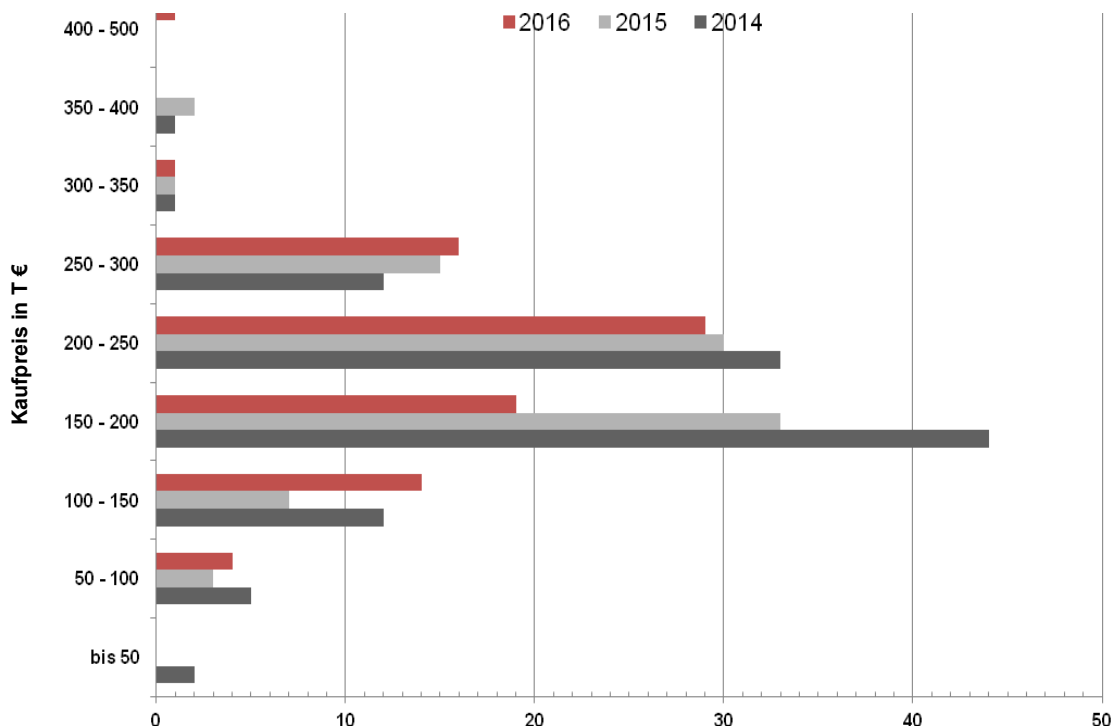
## Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Verteilung der Gesamtkaufpreise



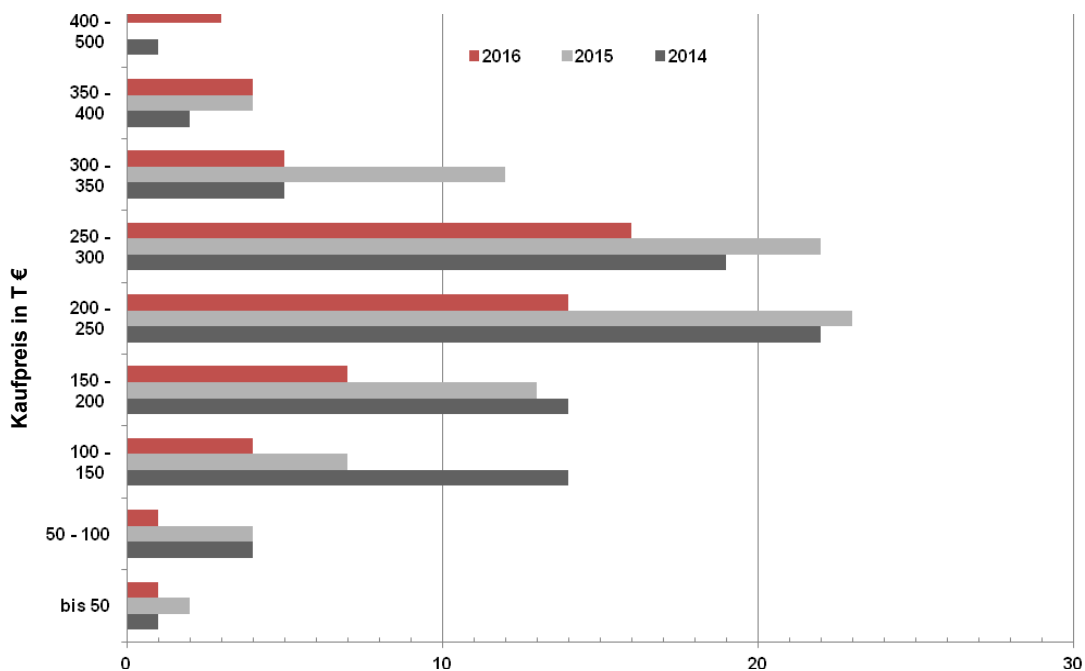
## Reihenhäuser

Verteilung der Gesamtkaufpreise



## Doppelhaushälften

Verteilung der Gesamtkaufpreise



## Preisspannen

Jahr	Gebäude- typ	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€]	Wohnfläche [m²]	Preisentwick- lung zum Vorjahr
2016	<b>Reihen- haus</b>	80	110.000 – 290.000	80 – 190	↗
2015		74	90.000 – 275.000	70 – 180	
2016	<b>Doppel- haushälfte</b>	41	115.000 – 410.000	100 – 200	↗
2015		63	110.000 – 370.000	75 – 200	

## Mehrfamilienhäuser

Zu der Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören Dreifamilien-, reine Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung, aber überwiegendem Wohnanteil. Dieser Teilmarkt konnte mit 272 registrierten Kaufverträgen einen deutlichen Zuwachs zum Vergleichszeitraum des Vorjahres (221 Kaufverträge) verzeichnen, was einem Plus von 19% entspricht.

## Gewerbliche Immobilien

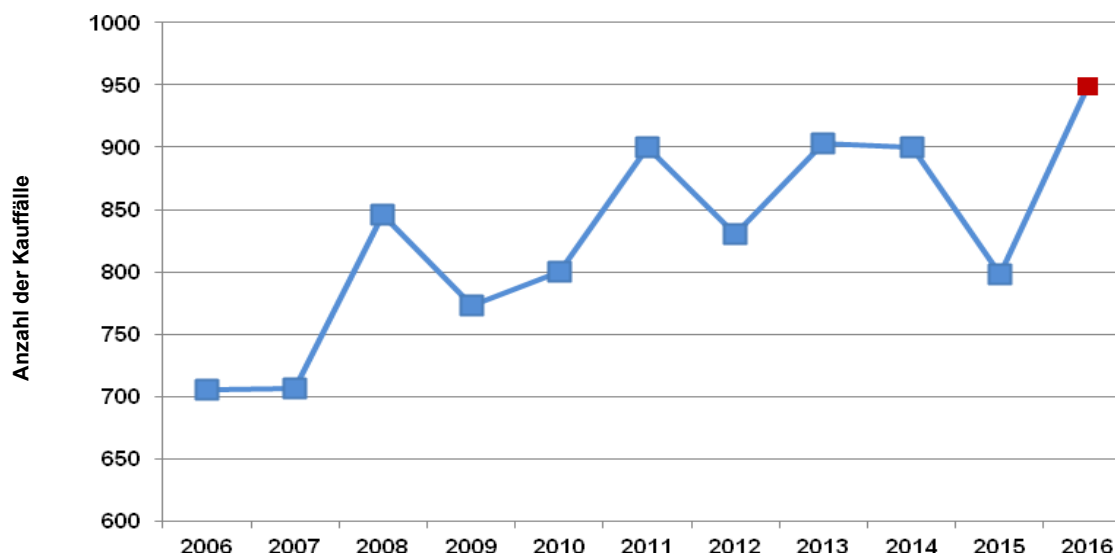
In diese Kategorie gehören reine Gewerbeobjekte (Handel, Büro, Produktion u.a.) sowie Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und geringem Wohnanteil. Im ersten Halbjahr 2016 wurden 42 Kaufverträge registriert. Dies ist ein deutlicher Zuwachs von 39% gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres (26 Kauffälle).

## Wohnungseigentum

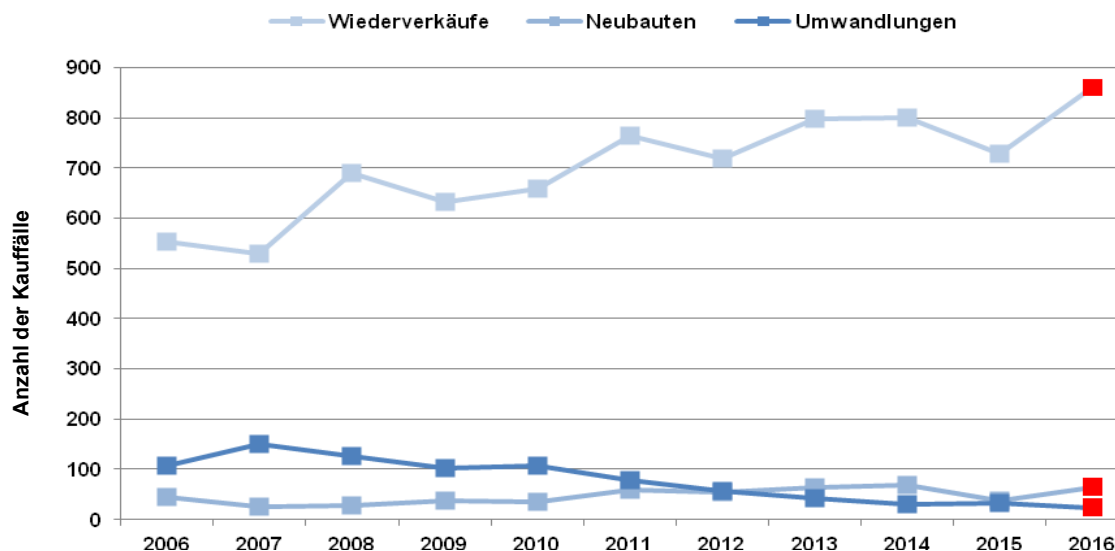
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist insgesamt deutlich angestiegen. Während 887 Kaufverträge im ersten Halbjahr 2015 abgeschlossen wurden, waren es insgesamt 1.050 Transaktionen im ersten Halbjahr 2016. Dies bedeutet einen Anstieg von 18,3 %.

Dieser Anstieg hat im Wesentlichen bei Eigentumswohnungen stattgefunden: 949 Kaufverträge im ersten Halbjahr 2016, 798 registrierte Verträge im ersten Halbjahr 2015. Aber auch im Bereich von Teileigentum (Büros, Lager, Tiefgaragenstellplätze u.a.) sind rd. 13% mehr Verträge gezählt worden: 101 Kaufverträge im ersten Halbjahr diesen Jahres, 89 im Vorjahreshalbjahr.



Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in neugebaute, umgewandelte und wiederverkaufte Eigentumswohnungen. Umgewandelte Eigentumswohnungen sind ehemalige Mietwohnungen, die vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.



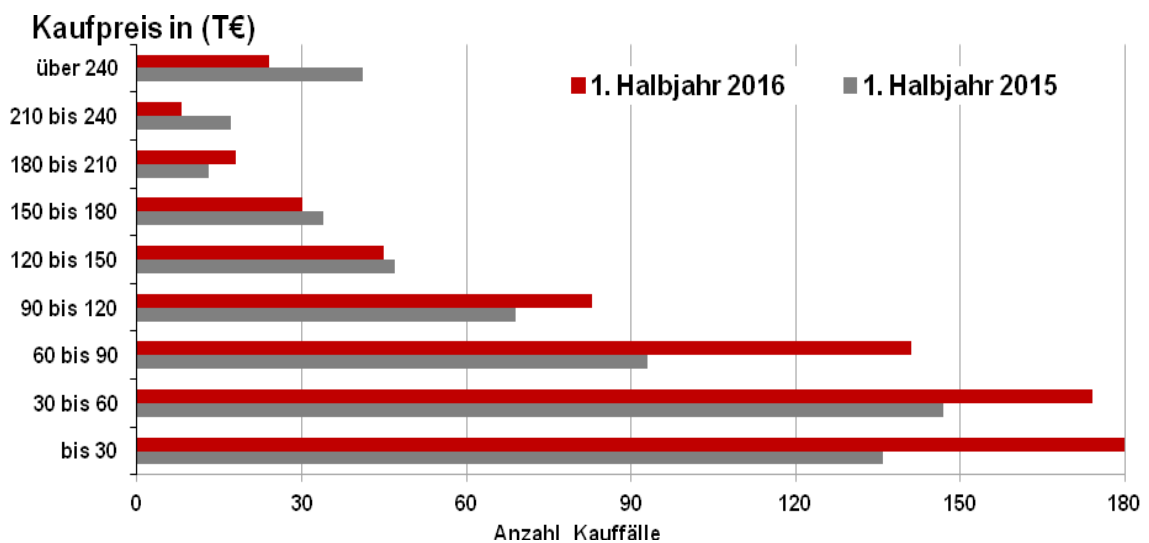


## Neubauten

Im ersten Halbjahr 2016 ist die Anzahl an registrierten Verkäufen auf 65 Kauffälle gestiegen. In 13 Kauffällen wurden Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in der Rechtsform von Wohnungseigentum veräußert.

## Wiederverkäufe

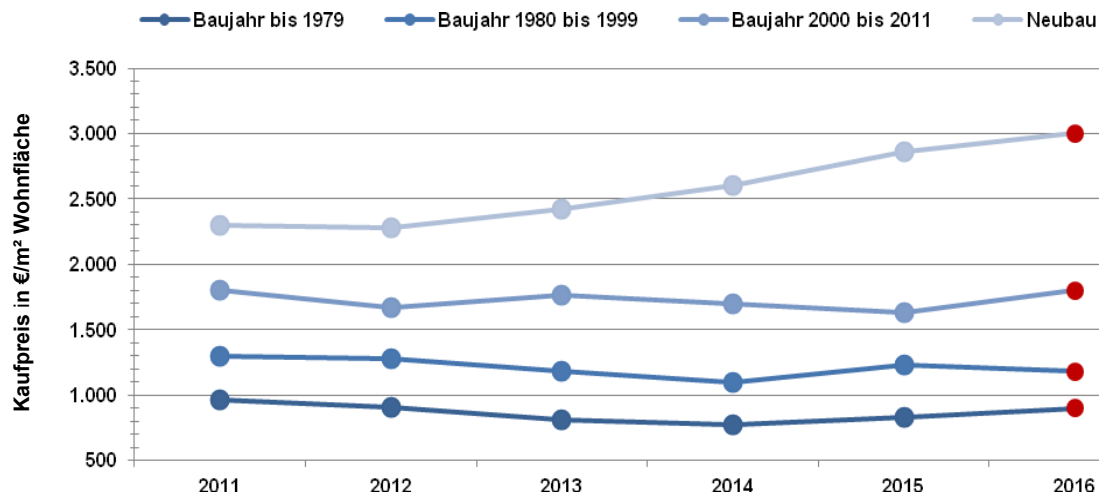
Die Aufteilung der Gesamtkaufpreise in Kaufpreisklassen wird in der folgenden Übersicht dargestellt. Kaufverträge, bei denen mehrere Objekte mit nur einem Gesamtkaufpreis abgeschlossen wurden und Zwangsversteigerungen wurden nicht berücksichtigt.



## Preisspannen

	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]
2016	bis 1979	219	200 – 1.800
2015		214	200 – 1.700
2016	1980 - 1999	62	500 – 2.000
2015		41	400 – 2.000
2016	2000 - 2010	10	1.300 – 2.100
2015		9	1.100 – 2.100
2016	Neubauten	39	2.400 – 3.700
2015		24	2.200 – 3.300

## Preisentwicklung



## Allgemeine Informationen

Der Gutachterausschuss ist ein neutrales, von der jeweiligen Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Seine Sachverständigen und marktkundigen, ehrenamtlich tätigen Mitglieder sind auf die Dauer von jeweils 5 Jahren von der Bezirksregierung bestellt. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

### Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten Bodenrichtwerte
- Ermittlung der für die Wertermittlungen 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

### 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)

### Öffnungszeiten

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

### Auskünfte

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

<http://www.borisplus.de>

### Bildnachweis

Titelfoto: Panoramaansicht der Baustelle am Döppersberg © Andreas Gernt