



# Halbjahresbericht **2017** für die Stadt Wuppertal

# Immobilienmarkt im Höhenflug

## Weiterhin Preiserhöhungen in allen Teilmärkten – Nachfrage übersteigt Angebot deutlich

Die konstant starke Nachfrage nach Immobilien führte sowohl bei Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zu deutlich steigenden Preisen.

Bei den **Reihenhäusern** stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis um 10.000 € auf 225.000 €.

Dieselbe Preistendenz zeigt sich auch bei **Eigentumswohnungen**. Der Kaufpreis für einen Quadratmeter neugebaute Eigentumswohnung stieg auf bis zu 3.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch für gebrauchte Eigentumswohnungen wurde € 100,- bis 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr gezahlt als im Vorjahreszeitraum.

**Doppelhaushälften** unterlagen keiner Preissteigerung. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren verstärkt weiter fort.

Bei **Mehrfamilienhäusern** als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie liegen jetzt durchschnittlich über dem 12-fachen des Jahresrohertrages. Obwohl 19% weniger Kaufverträge registriert wurden, ist der Umsatz um 10% auf knapp 100 Mio € gestiegen.

Bei gleichbleibenden Kaufvertragszahlen über Gewerbeimmobilien im Vergleichszeitraum stieg der Geldumsatz um 270 % auf € 88 Millionen. Im Ergebnis wurden 49 Gewerbeimmobilien verkauft.

Die Geldumsatz für **Baugrundstücke** für Einfamilienhäuser stieg um rd. 25 % auf 5,2 Mio. €.

Die Anzahl der geschlossenen Immobilienkaufverträge fiel im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 leicht um rd. 4 %. In der ersten Jahreshälfte wurden insgesamt 1.688 Immobilien verkauft.

Der Geldumsatz insgesamt erreichte seit 2008 jedoch einen Höchststand: 361 Mio € wurden im 1. Halbjahr 2017 umgesetzt, 21% mehr als Vorjahr.

## Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2017

Das statistisch analysierte Datenmaterial ergibt sich aus allen Immobilientransaktionen, die zwischen dem 01.01. und 30.06.2017 notariell beurkundet und bis Mitte August 2017 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet wurden.

Der Immobilienmarkt gliedert sich in folgende Teilmärkte:

**Unbebaute Grundstücke:** alle nicht bebauten Grundstücke unterschiedlicher Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, für die feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

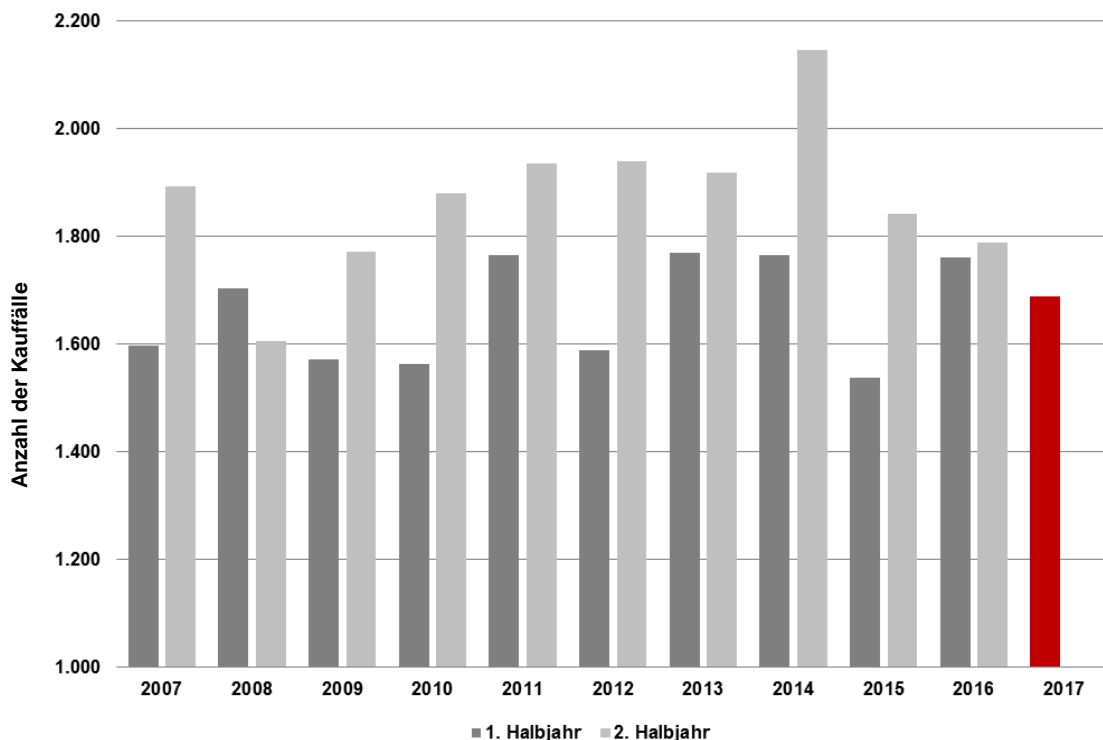
**Bebaute Grundstücke:** Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern, Gewerbe- und Industrieobjekten.

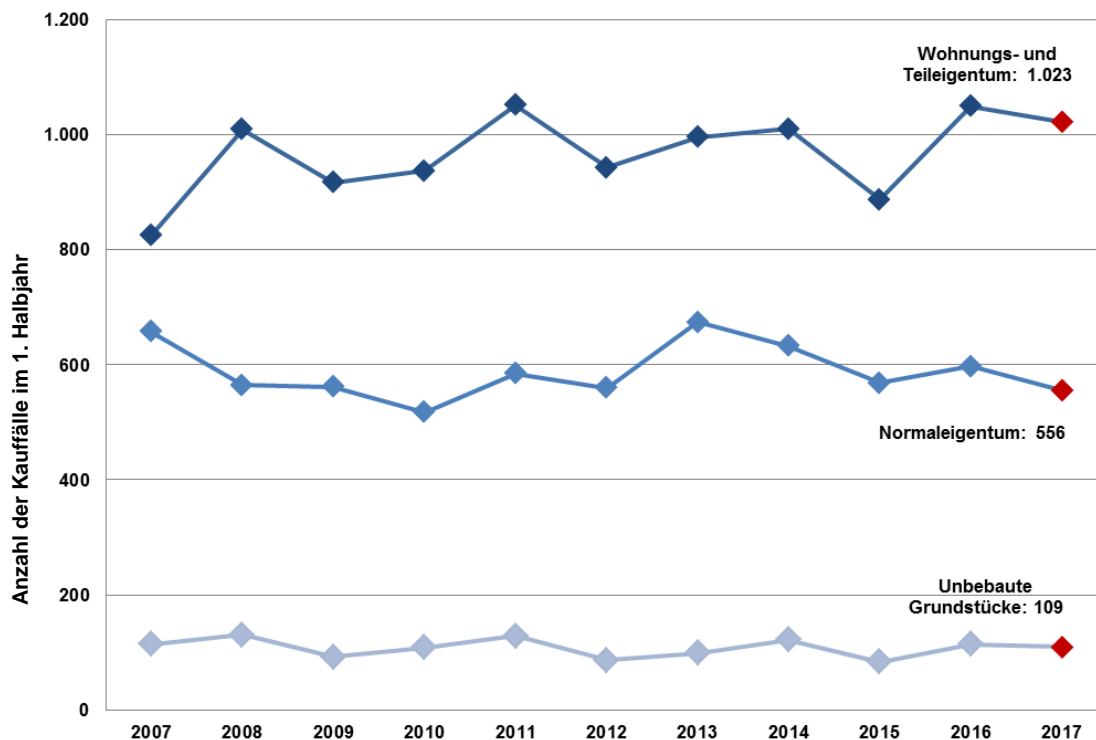
**Wohnungs- und Teileigentum:** Eigentumswohnungen und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

## Umsätze

### Anzahl der Kauffälle

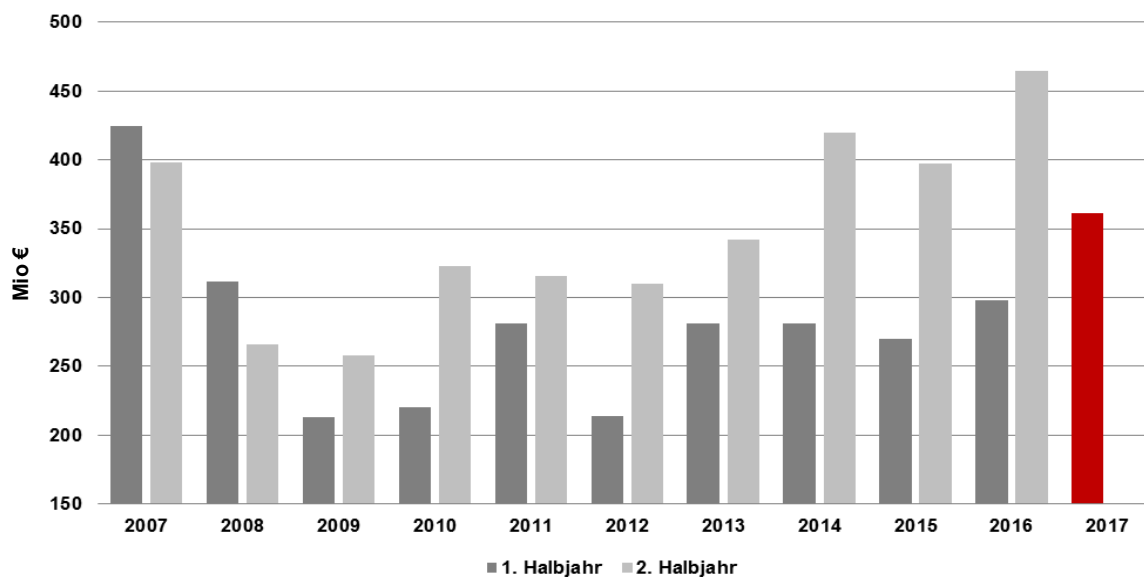
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im 1. Halbjahr 2017 insgesamt 1.444 Grundstückskaufverträge und 77 Zwangsversteigerungszuschläge registriert. Da teilweise mehrere Immobilien in einem Kaufvertrag veräußert wurden, beträgt die Anzahl der Kauffälle insgesamt 1.688. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 (1.761) verringert sich die Anzahl der Gesamtkauffälle damit um rd. 4 %.





## Geldumsatz

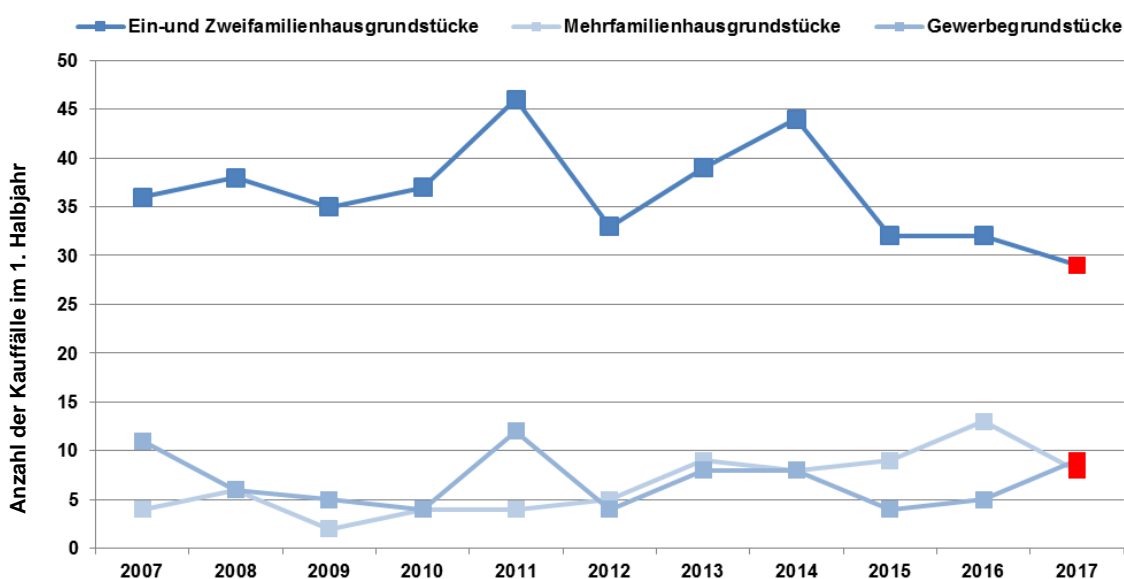
Im 1. Halbjahr 2017 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 um 21,1 % gestiegen und beträgt rd. 361 Mio. €.



## Unbebaute Grundstücke

### Anzahl der Kauffälle

Im 1. Halbjahr 2017 ist die Anzahl der Kauffälle für baureife Grundstücke für den **individuellen Wohnungsbau** (Ein- bis Zweifamilienhäuser) im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres fast unverändert. 2016: 32 Kauffälle, im ersten Halbjahr 2017: 29. Im **Geschosswohnungsbau** (Mehrfamilienhäuser) sind 8 Baugrundstücke im 1. Halbjahr veräußert worden, das sind gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres 5 baureife Grundstücke weniger. Für den Bereich der **Gewerbegrundstücke** wurden 9 Kauffälle registriert.



### Unbebaute Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser

1. Hbj.	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
<b>2017</b>	<b>29</b>	<b>5,2</b>	<b>2,6</b>
2016	32	4,2	3,3
2015	32	4,7	2,6

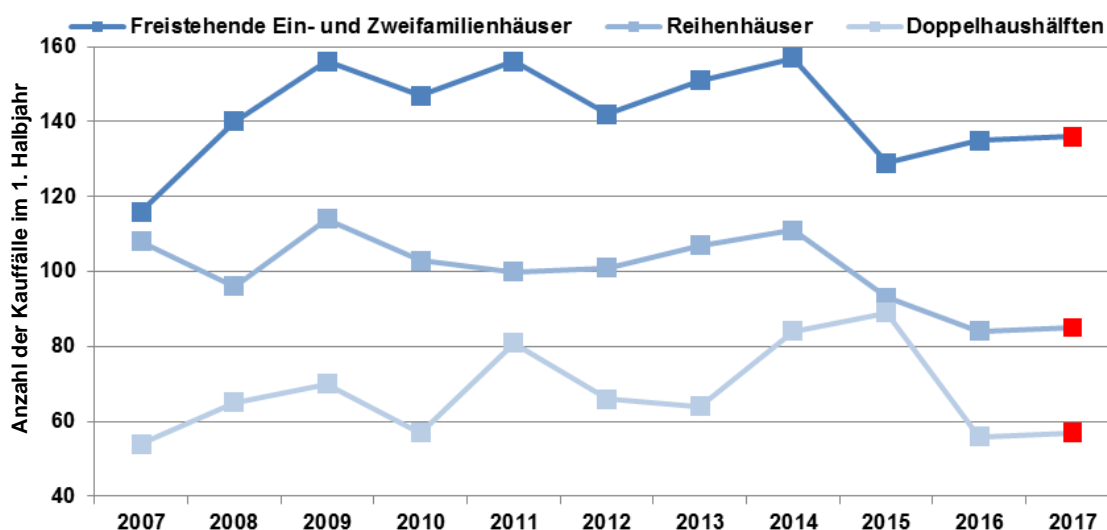
# Bebaute Grundstücke

## Ein- und Zweifamilienhäuser

### Anzahl der Kauffälle

Die Zahl der im ersten Halbjahr diesen Jahres verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser bleibt auf dem Niveau des Vorjahres. 278 Kauffälle wurden im ersten Halbjahr 2017 registriert und 275 Kauffälle im 1. Halbjahr 2016.

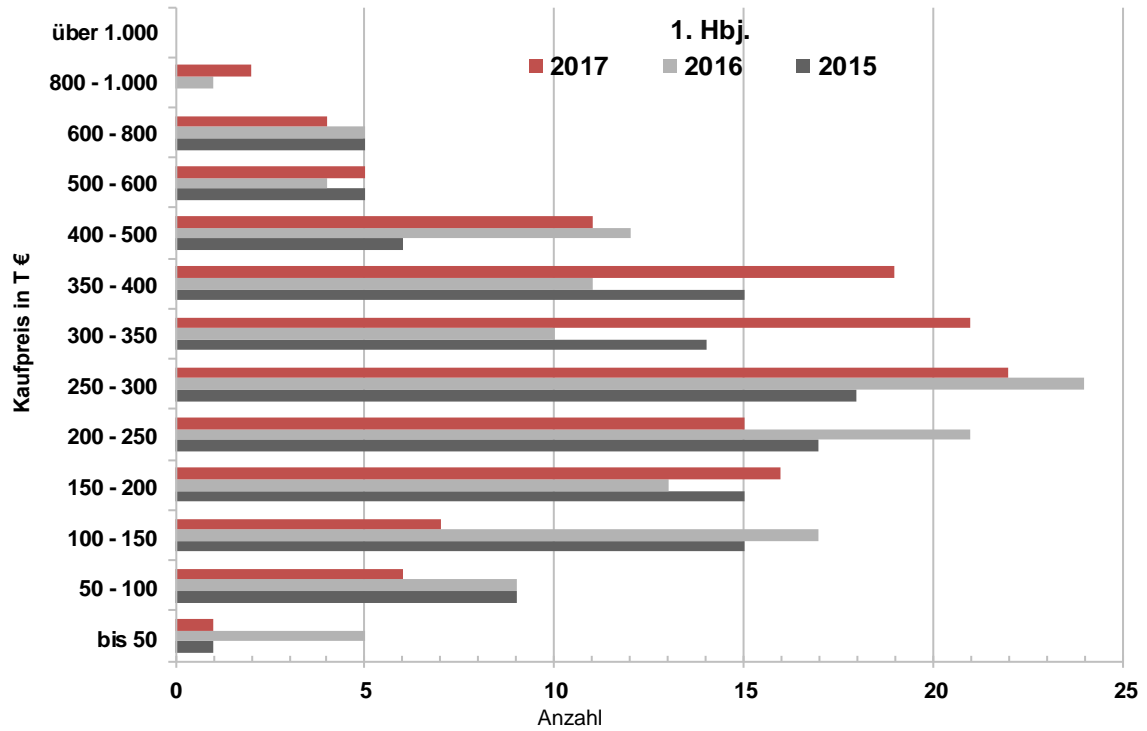
Grundstücke mit	1. Hbj. 2015		1. Hbj. 2016		1. Hbj. 2017	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Freist. Efh	129	34,0	135	36,2	136	40,8
Reihenhäuser	93	19,4	84	17,3	85	18,7
Doppelhaushälften	89	20,5	56	14,0	57	13,8



## Preisentwicklung

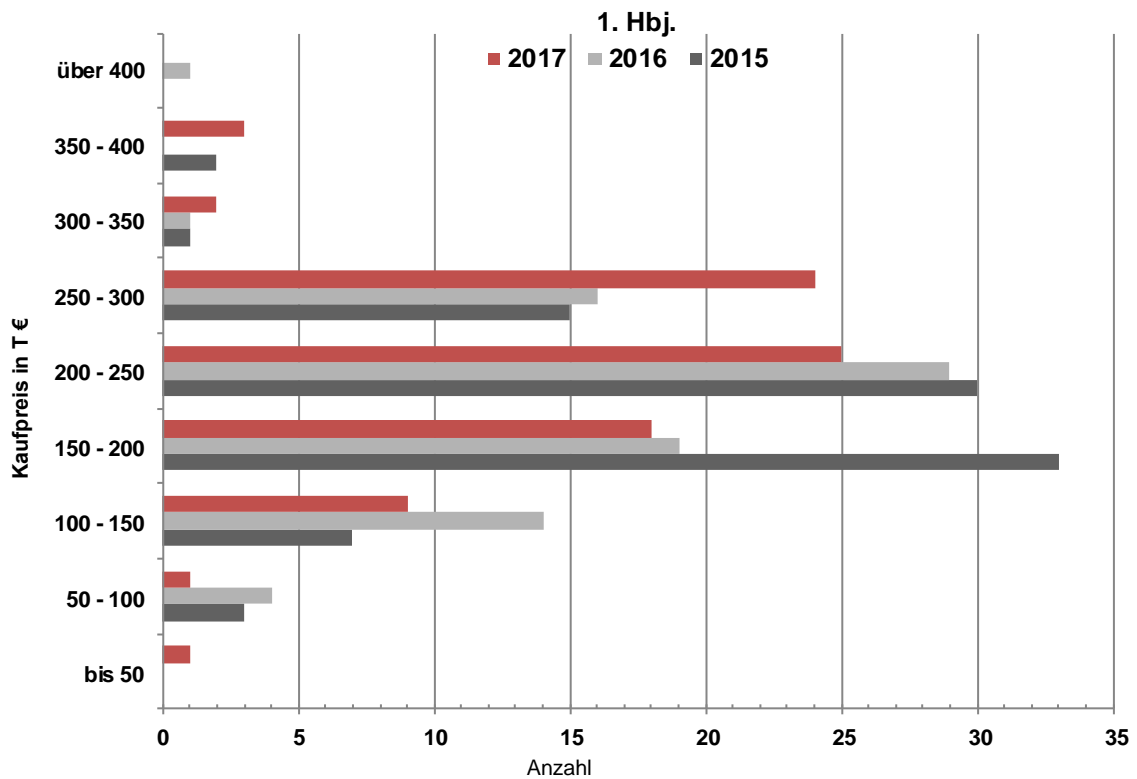
### 1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für 30 % aller verkauften freistehenden Einfamilienhäuser wurde ein Kaufpreis zwischen 300.000 und 400.000 € gezahlt. Das sind fast doppelt so viele wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.



## 2. Reihenhäuser

Auch in diesem Immobiliensegment hat sich der Gesamtkaufpreis eines Reihenhauses nach oben verschoben. Es wurden rd. 60 % der Reihenhäuser zwischen 200 und 300.000 € verkauft.

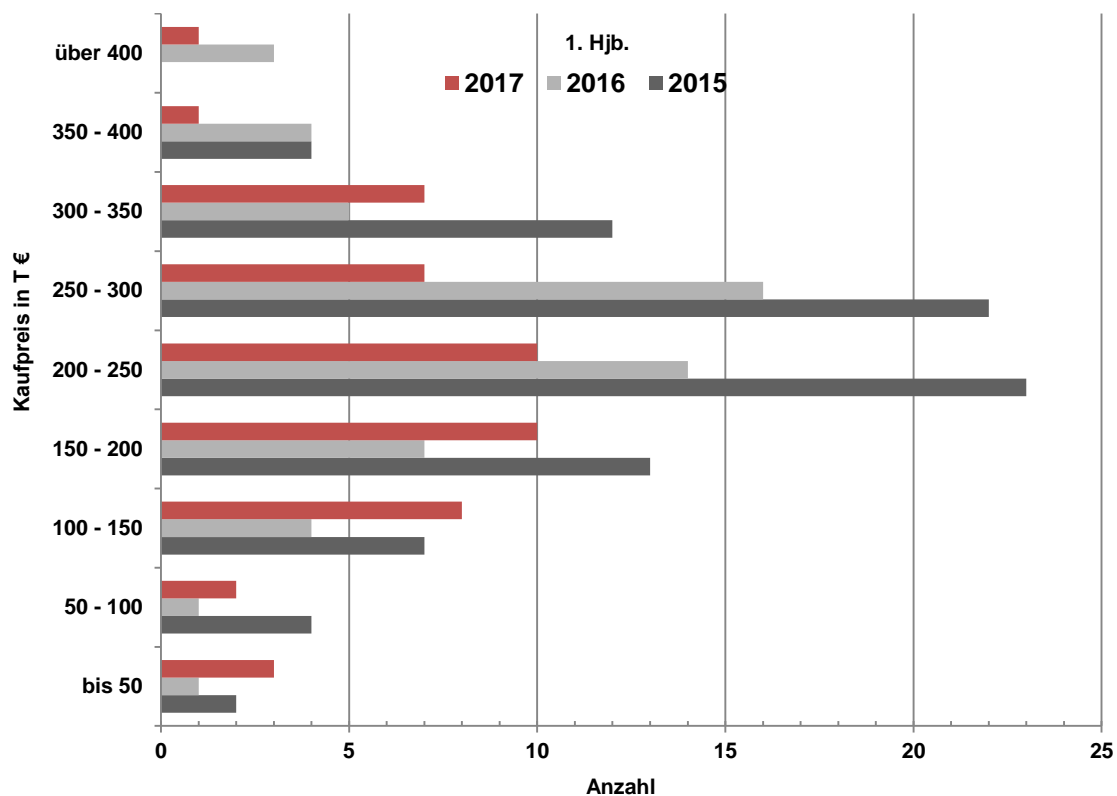


Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n**
Reihenhaus	2017 1.Hbj.	225.000	130	290	43
	2016	215.000	130	280	97

\* ohne Neubauten

\*\* n=Anzahl der Kaufpreise für Häuser, über die die Wohnfläche bekannt ist

### 3. Doppelhaushälften



Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n**
Doppelhaushälfte	2017 1.Hbj.	255.000	135	430	25
	2016	260.000	140	440	52

\* ohne Neubauten

\*\* n=Anzahl der Kaufpreise für Häuser, über die die Wohnfläche bekannt ist



## Mehrfamilienhäuser

Zu der Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören Dreifamilien- und reine Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzung, aber überwiegendem Wohnanteil. In diesem Teilmarkt wurden mit 221 Kauffällen deutlich weniger Kaufverträge registriert, als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (272 Kauffälle). Dies entspricht einem Minus von rd. 19%.

Der Umsatz für reine Mehrfamilienhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen.

Gebäudetyp	1. Hbj. 2015		1. Hbj. 2016		1. Hbj. 2017	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Dreifamilienhaus	23	4,6	19	5,9	13	3,4
Mehrfamilienhaus	198	70,3	253	87,2	208	95,5

## Gewerbliche Immobilien

In diese Kategorie gehören reine Gewerbeobjekte (Handel, Büro, Produktion, Gastronomie, Hotel u.a.) sowie Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und geringem Wohnanteil. Im ersten Halbjahr 2017 wurden insgesamt 49 Kauffälle registriert, im ersten Halbjahr 2016 nur 42 Kauffälle. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr (32,2 Mio €) auf 88,0 Mio. € stark angestiegen.

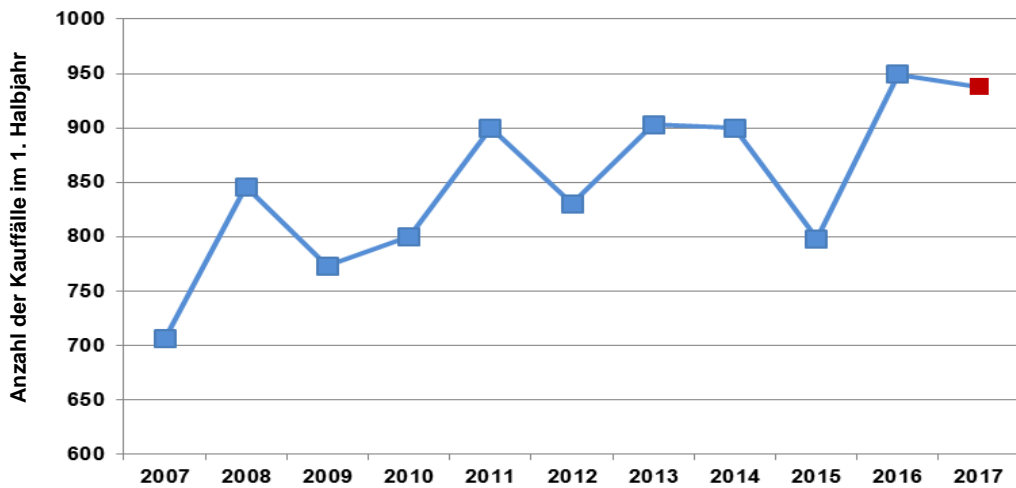
	1. Hbj.2015		1. Hbj.2016		1. Hbj.2017	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Gewerbliche Immobilien	26	35,9	42	32,2	49	88,0

# Wohnungs- und Teileigentum

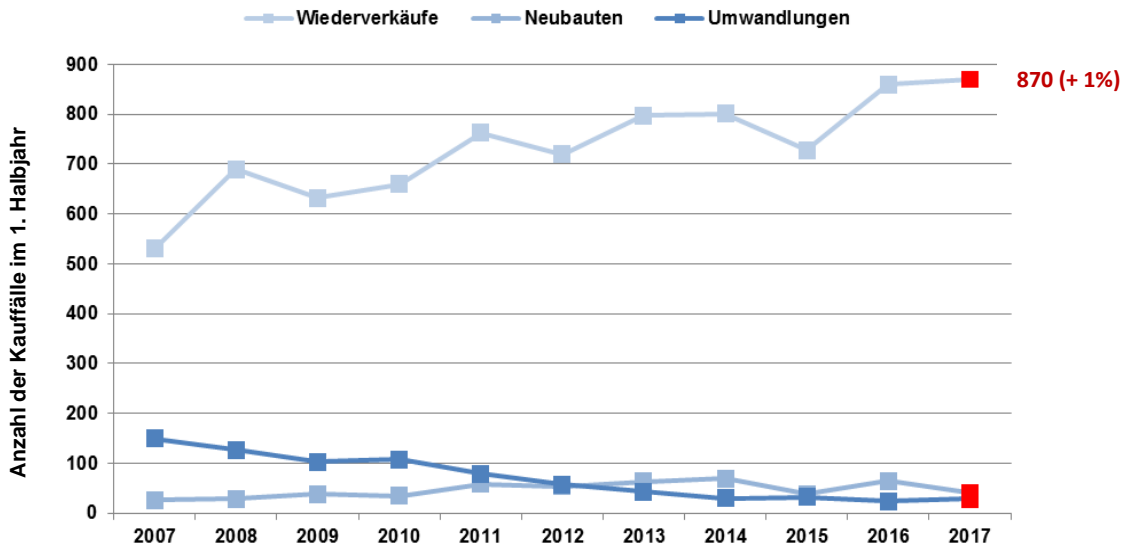
## Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum ist gegenüber dem Zeitraum des Vorjahres leicht zurückgegangen. Im ersten Halbjahr 2017 waren es insgesamt 1.023 Transaktionen, in 2016 1.050.

Im Bereich des Wohnungseigentums sind im ersten Halbjahr 2017 rd. 1% weniger Kauffälle gezählt worden: 938 Kauffälle im ersten Halbjahr diesen Jahres, 949 im Vorjahreshalbjahr.

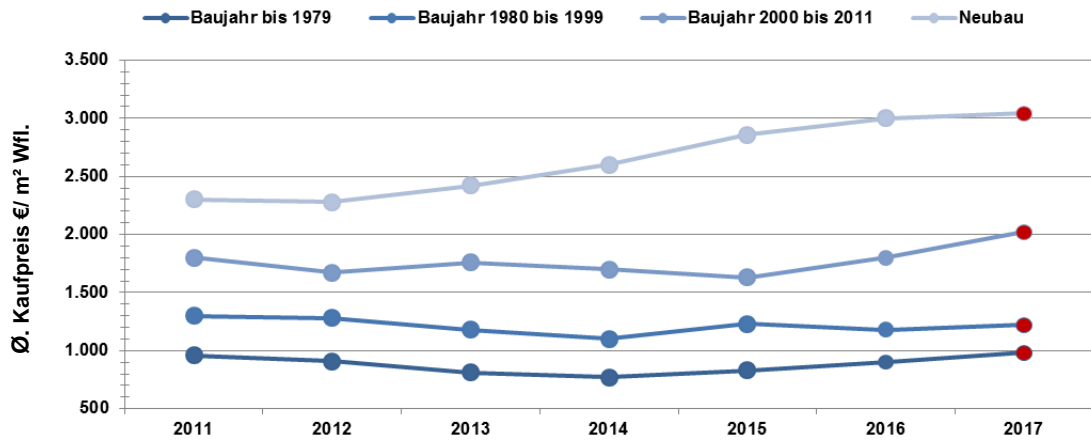


Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in neugebaute, umgewandelte und wiederverkaufte Eigentumswohnungen. Umgewandelte Eigentumswohnungen sind ehemalige Mietwohnungen, die vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.



## Preisentwicklung

Das folgende Diagramm gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.



## Neubauten

Im ersten Halbjahr 2017 ist die Anzahl an registrierten Kauffällen auf 40 Kauffälle gefallen. In 8 Kauffällen wurden Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in der Rechtsform von Wohnungseigentum veräußert.

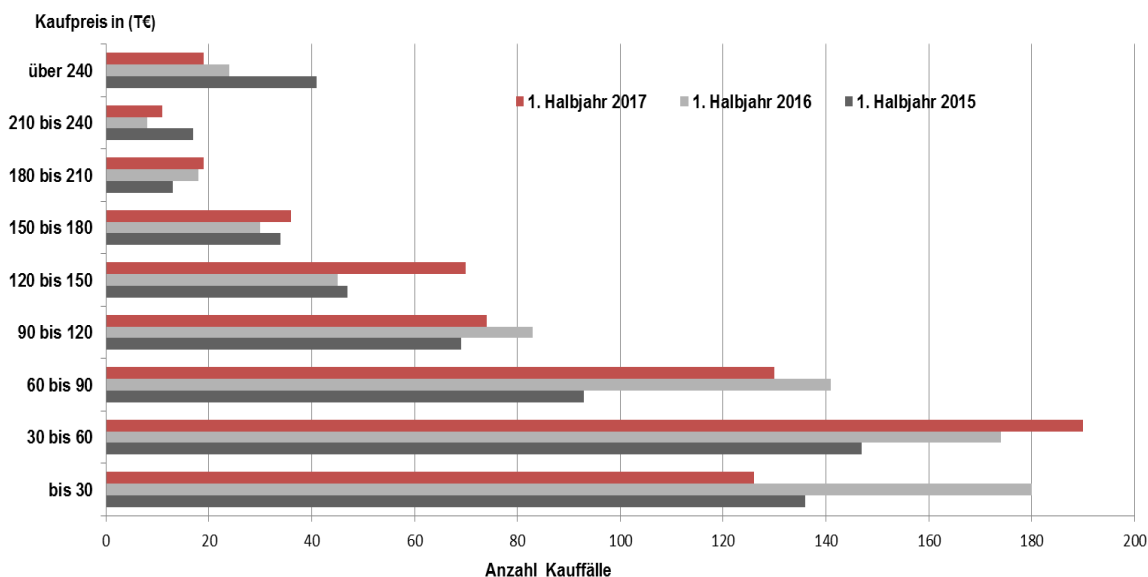
	Baujahr	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	n*
<b>2017</b> <b>1.Hbj.</b>	Neubau	2.400 – 3.900	29
<b>2016</b>		2.400 – 3.700	39

\*n=Anzahl der Kaufpreise, über die die Wohnfläche bekannt ist

Wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis haben die Lage innerhalb Wuppertals, die Größe der Wohnung, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, die Geschosslage der Wohnung im Gebäude, der Ausbau- und Renovierungszustand der Wohnung, das Vorhandensein eines Balkons und der Vermietungszustand.

## Wiederverkäufe

Die 870 registrierten Kauffälle über wiederverkaufte Eigentumswohnungen wurden zu folgenden Kaufpreisen gehandelt:



Von den 870 Kauffällen waren nur von 315 Eigentumswohnungen Wohnflächen bekannt. Diese wurden zu folgenden Preisen gehandelt:

1. Halbjahr	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]
2017	bis 1979	246	300 – 1.900
2016		219	200 – 1.800
2017	1980 - 1999	63	300 – 2.300
2016		62	500 – 2.000
2017	2000 - 2010	6	1.500 – 2.300
2016		10	1.300 – 2.100

Wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis haben die Lage innerhalb Wuppertals, die Größe der Wohnung, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, die Geschosslage der Wohnung im Gebäude, der Ausbau- und Renovierungszustand der Wohnung, das Vorhandensein eines Balkons und der Vermietungszustand.

## Allgemeine Informationen

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.

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 Döppersberg © Harald Kübler