



## Halbjahresbericht **2019** für die Stadt Wuppertal

## **Mehr Verkäufe trotz steigender Preise**

### **Nachfrage nach wie vor sehr hoch**

Im ersten Halbjahr 2019 wurden sehr viel mehr Kaufverträge als im Vorjahreszeitraum abgeschlossen. So stieg die Anzahl der verkauften Immobilien um 16 % auf 1.945 Fälle. Dies ist seit 10 Jahren der höchste Halbjahres-Umsatz (+24%). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahres-Halbjahr um 22% deutlich auf 475 Mio. € gestiegen. Dies sind 262 Mio. € mehr als 2009.

Die in allen Bereichen starke Nachfrage, die das Angebot deutlich übertrifft, lässt die Preise weiter steigen.

### **Einfamilienhäuser**

Bei den klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften stiegen die durchschnittlichen Wiederverkaufspreise um 10.000 € auf 255.000 bzw. 295.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren verstärkt weiter fort. Neugebaute Doppelhaushälften wurden im 1. Halbjahr nicht beurkundet.

### **Mehrfamilienhäusern**

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt wurden rd. 20% mehr Kaufverträge registriert, der Geldumsatz stieg um 71% auf rd. 159 Mio. €.

Bei steigenden Kaufvertragszahlen über Gewerbeimmobilien im Vergleichszeitraum stieg der Geldumsatz um 5% auf € 87 Millionen. Im Ergebnis wurden 64 Gewerbeimmobilien registriert.

### **Eigentumswohnungen**

Dieselbe Preistendenz zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen. In diesem Immobiliensegment ist der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen weiter gestiegen. Insgesamt beträgt der Preisanstieg rd. 5 – 7%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (Erdgeschoss, 70 bis 89 m<sup>2</sup>, mit Balkon) stieg auf 2.300 bis 2.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Kaufpreis für einen Quadratmeter neugebaute Eigentumswohnung liegt bei bis zu 4.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2019

Das statistisch analysierte Datenmaterial ergibt sich aus allen Immobilientransaktionen, die zwischen dem 01.01. und 30.06.2019 notariell beurkundet und bis Ende Juli 2019 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 die Altbebauung kurzfristig für eine Neubebauung abgerissen wird.

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

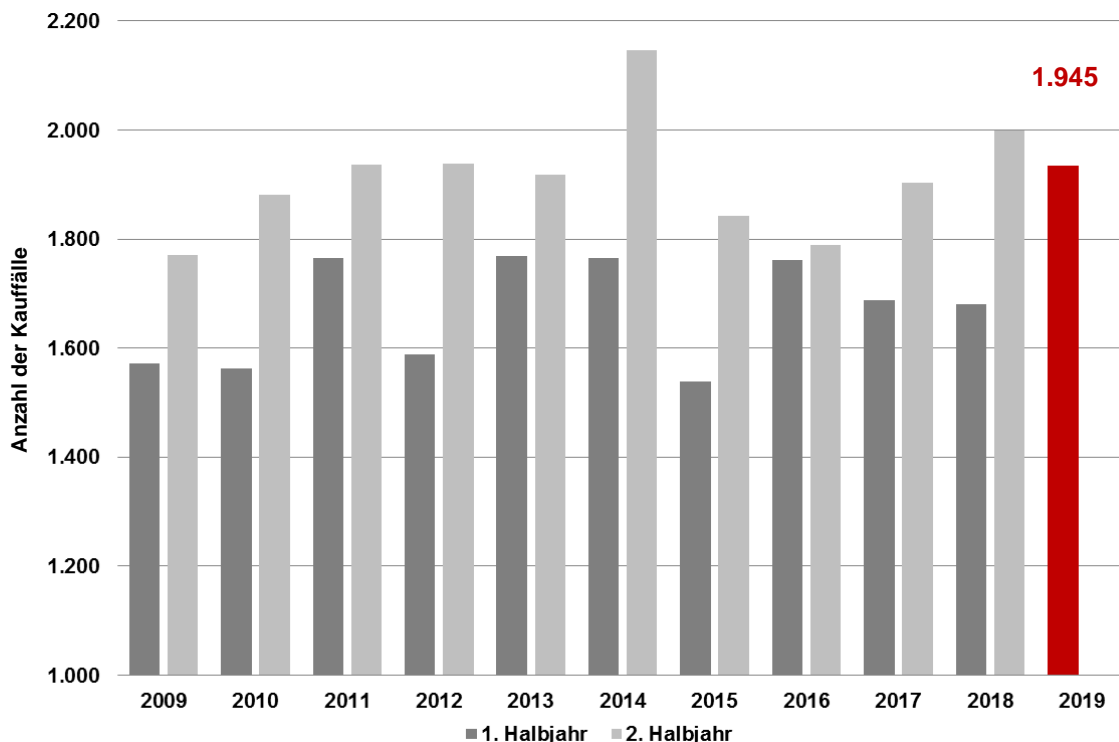
**Wohnungs- und Teileigentum:** Eigentumswohnungen und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

Die nachfolgenden Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2019.

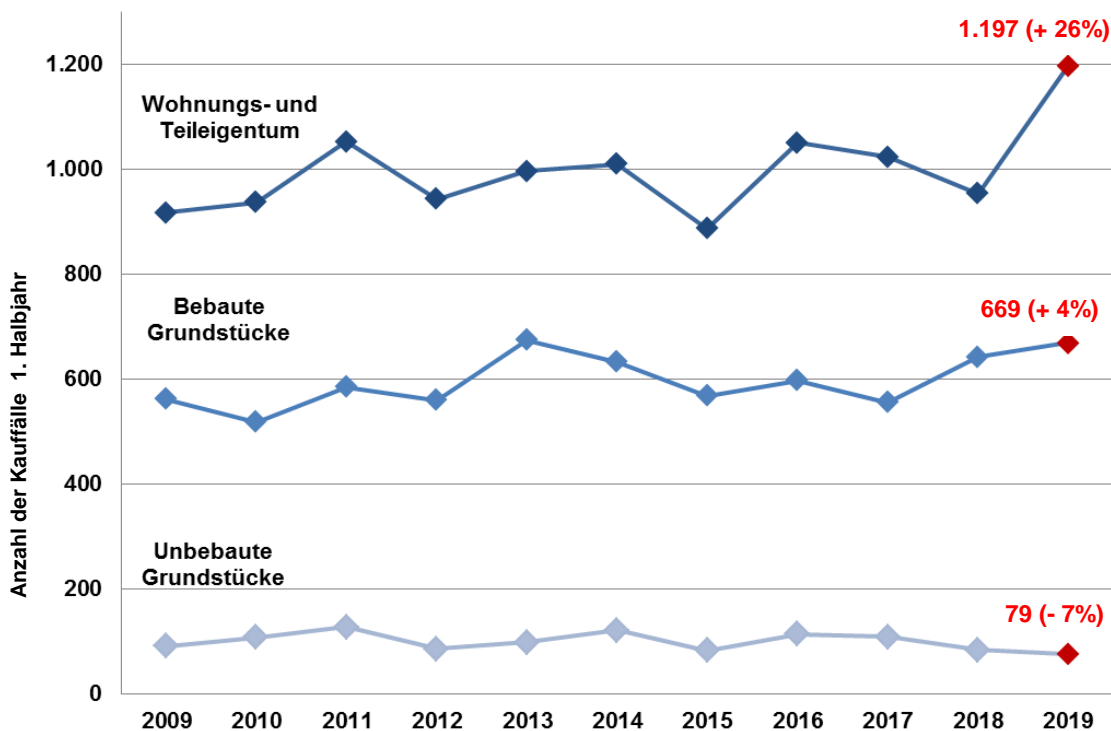
## Umsätze

### Anzahl der Kauffälle

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im 1. Halbjahr 2019 insgesamt 1.622 Grundstückskaufverträge und 34 Zwangsversteigerungszuschläge registriert. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien insgesamt 1.945. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 (1.680) ist die Anzahl der Kauffälle damit um 16% gestiegen.

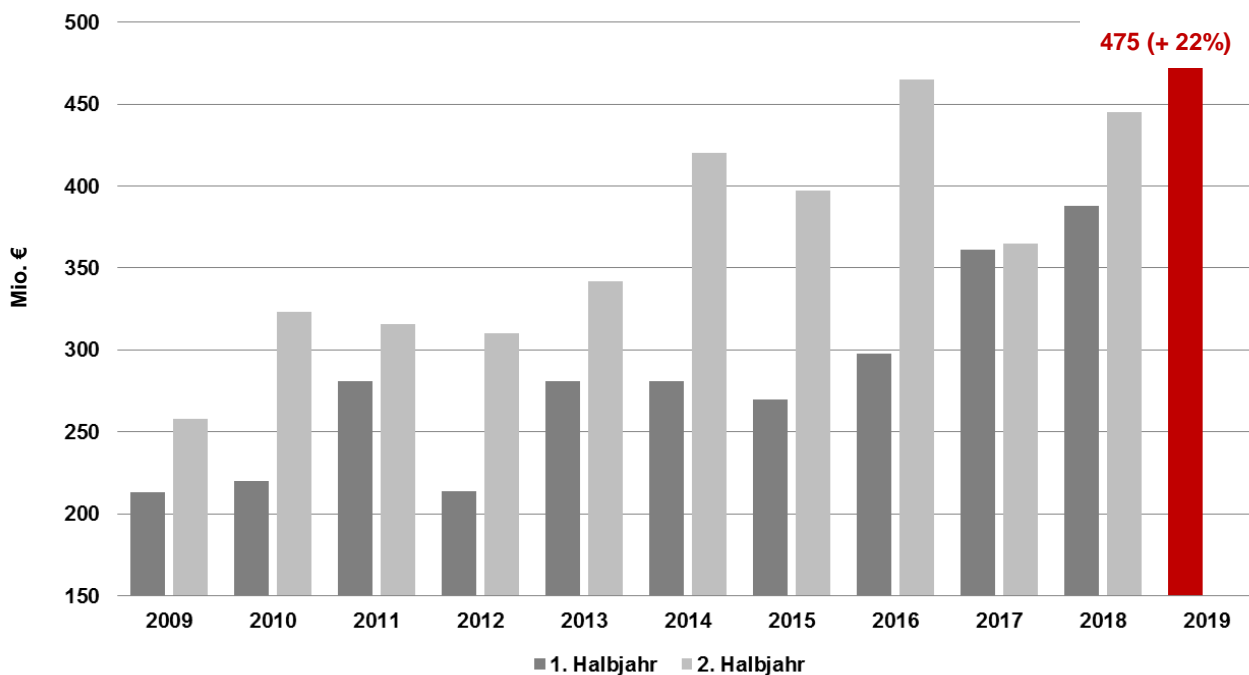


Die Kauffälle verteilen sich auf die Teilmärkte wie folgt:



## Geldumsatz

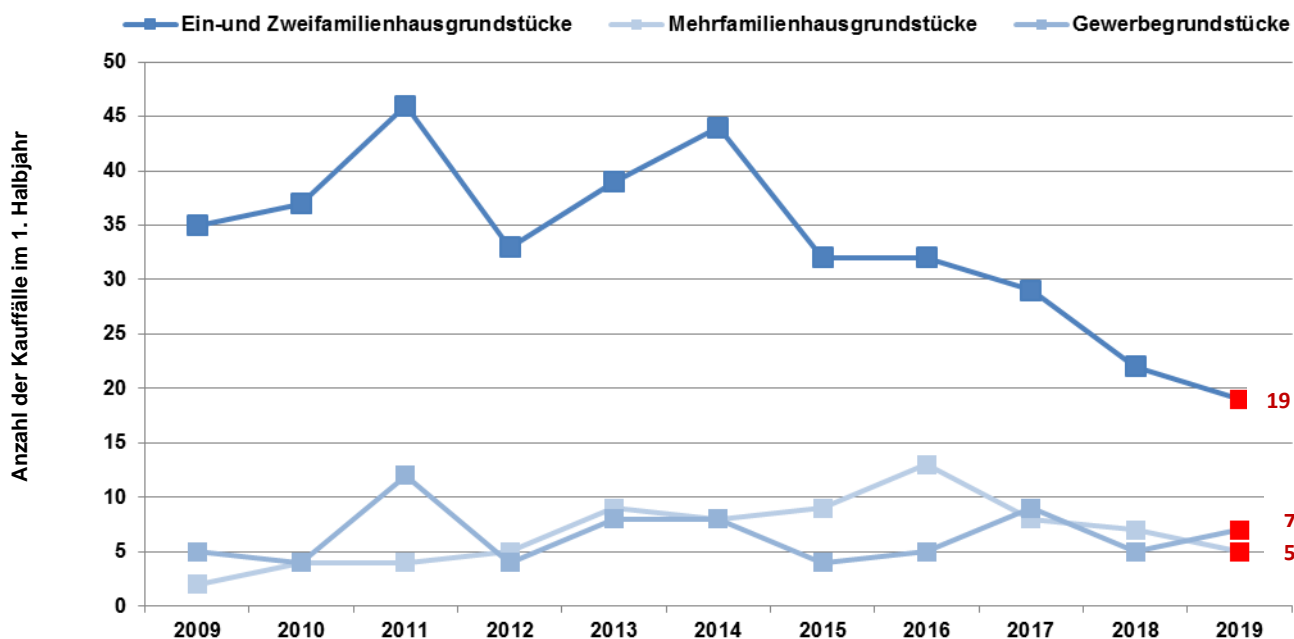
Im 1. Halbjahr 2019 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 22% gestiegen und beträgt rd. 475 Mio. €.



# Unbebaute Grundstücke

## Anzahl der Kauffälle

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den **individuellen Wohnungsbau** (Ein- bis Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kauffälle im 1. Halbjahr 2019 im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres zurückgegangen: 22 Kauffälle in 2018, 19 im ersten Halbjahr 2019. Im 1. Halbjahr 2019 sind 5 Baugrundstücke für den **Geschosswohnungsbau** (Mehrfamilienhäuser) veräußert worden, das sind zwei baureife Grundstücke weniger als im 1. Halbjahr des Vorjahres. Für den Bereich der **Gewerbegrundstücke** wurden 7 Kauffälle registriert.



## Geld- und Flächenumsatz

Unbebaute Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

1. Hbj.	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
2019	19	3,5	1,3
2018	22	4,2	2,4
2017	29	5,2	2,6

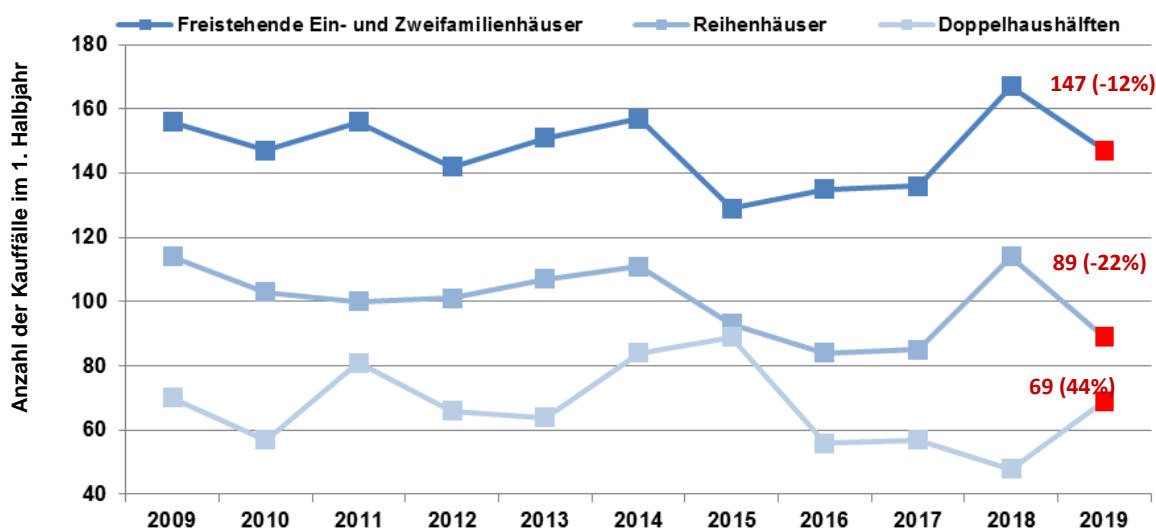
## Bebaute Grundstücke

### Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Anzahl der Kauffälle

Die Zahl der im 1. Halbjahr 2019 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser (305 Kauffälle) ist gegenüber dem Vorjahr um 7% gefallen.

Art der Bebauung	1. Hbj. 2017		1. Hbj. 2018		1. Hbj. 2019	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Freistehend	136	40,8	167	52,0	147	46,5
Reihenhäuser	85	18,7	114	28,9	89	22,2
Doppelhaushälften	57	13,8	48	14,0	69	17,6

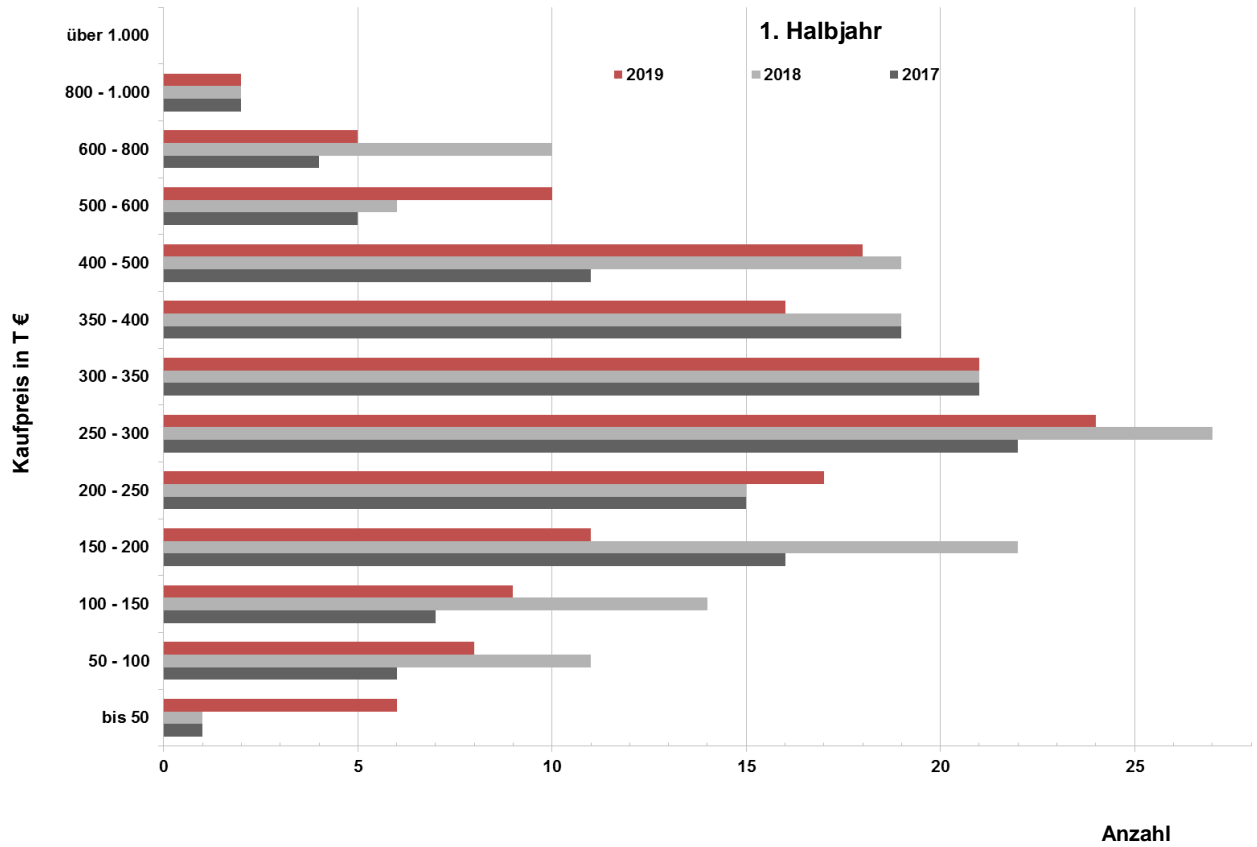


### Preisentwicklung

#### 1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

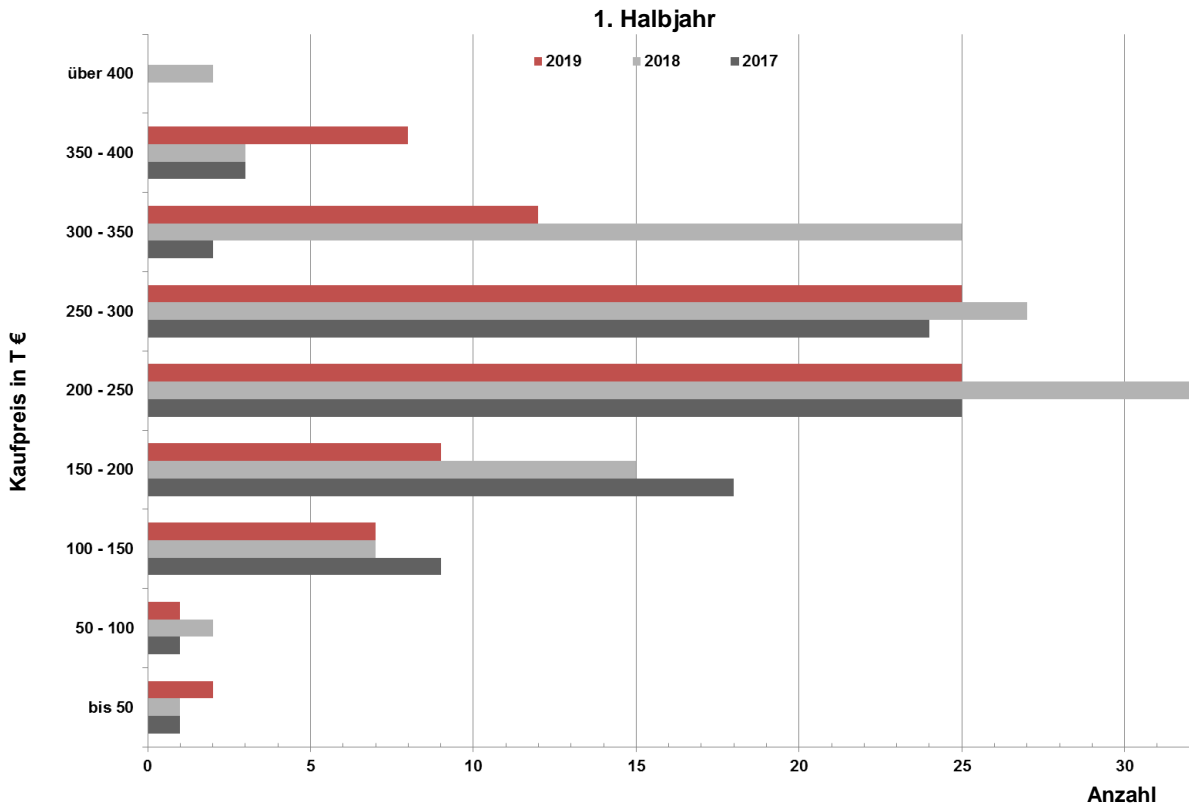
Für rd. 55% aller verkauften freistehenden Einfamilienhäuser wurde ein Kaufpreis zwischen 250.000 € und 500.000 € gezahlt. Unter 250.000 € lagen rd. 35% der Kaufpreise und rd. 10% der Kaufpreise lagen über 500.000 €.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal



**2. Reihenhäuser**

70% der Kaufpreise für Reihenhäuser liegen zwischen 200.000 € und 350.000 €. Es lag nur ein Kauffall für ein neu gebautes Reihenhaus vor.



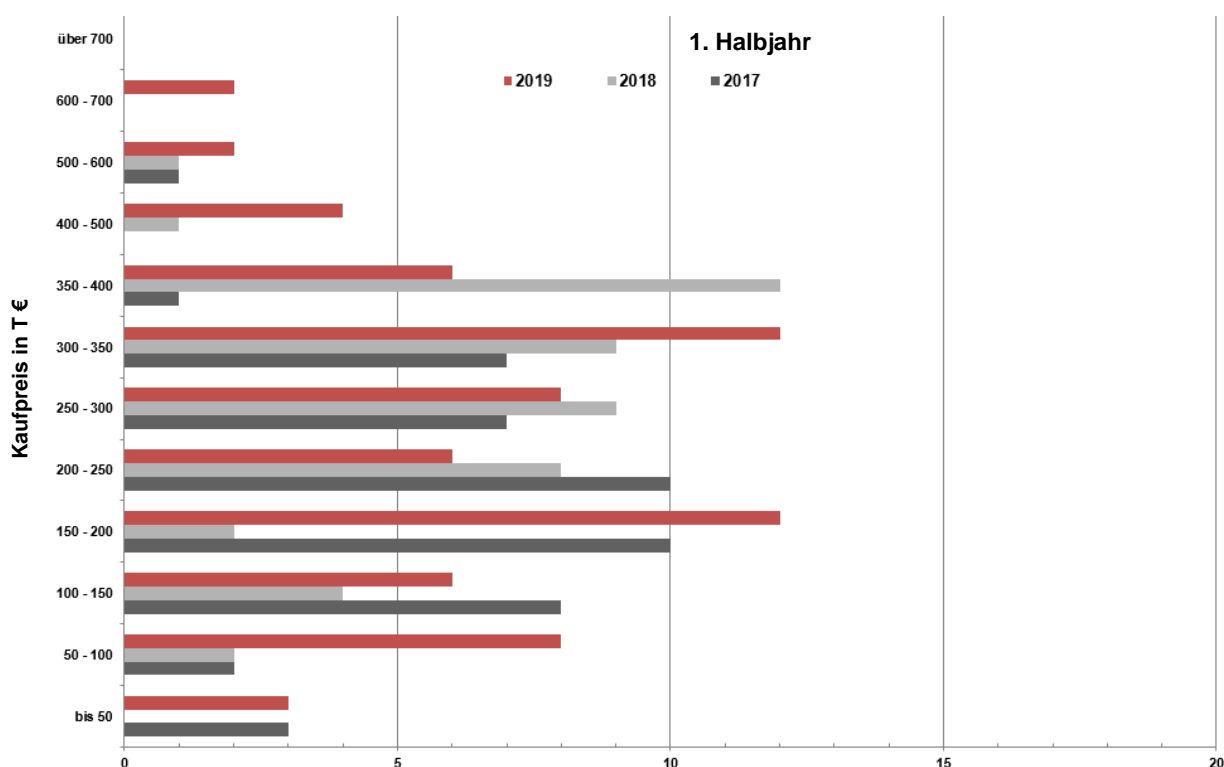
Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n**
Reihenhaus	2019 1.Hbj.	255.000	130	270	24
	2018 1.+2. Hbj.	245.000	130	280	69

\* ohne Neubauten

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

### 3. Doppelhaushälften

Kaufverträge über neu gebaute Doppelhaushälften wurden im 1. Halbjahr 2019 nicht registriert.



Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n**
Doppelhaushälfte	2019 1.Hbj.	295.000	135	480	20
	2018 1.+2. Hbj.	285.000	135	360	31

\* ohne Neubauten

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



## Mehrfamilienhäuser

Zu der Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblich genutzten Anteil, aber überwiegender Wohnnutzung. In dem Teilmarkt wurden **mit 274 Kauffällen 20%** mehr Kauffälle registriert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Umsatz für Mehrfamilienwohnhäuser ist gegenüber dem Vorjahr **um rd. 71% gestiegen**.

Unter der Anzahl der Kauffälle sind auch Kauffälle, die einen Verkauf mehrerer Gebäude beinhalten können.

Gebäudetyp	1. Hbj. 2017		1. Hbj. 2018		1. Hbj. 2019	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Dreifamilienhaus	13	3,4	21	7,8	16	4,8
Mehrfamilienhaus	208	95,5	228	93,0	274	158,8

## Gewerbliche Immobilien

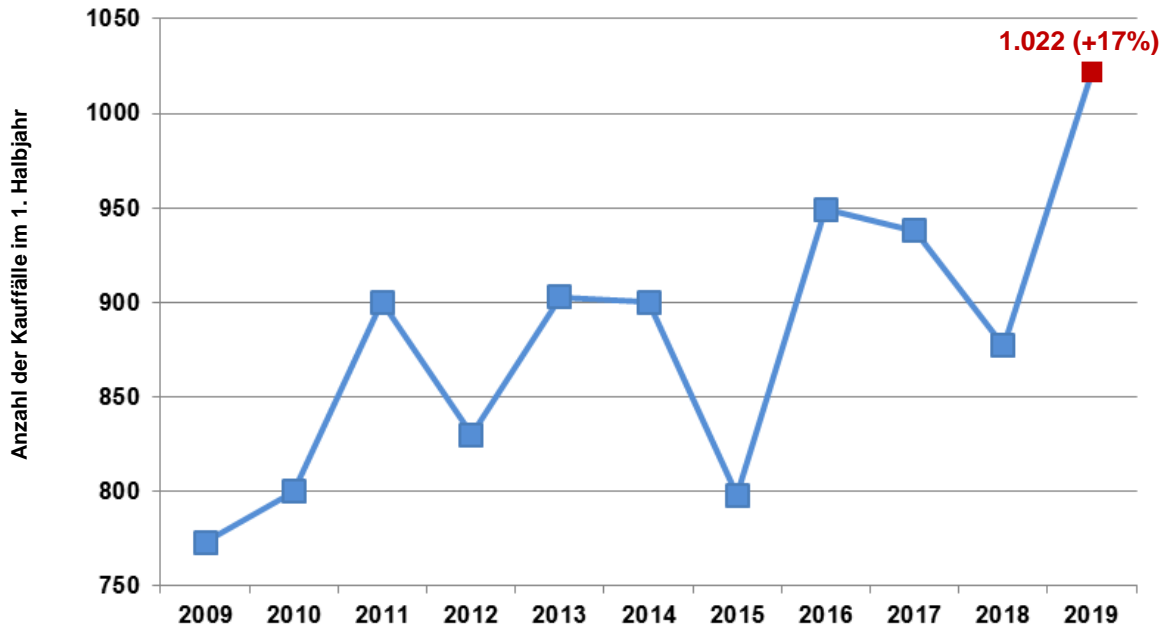
In diese Kategorie gehören reine Gewerbeimmobilien (Handel, Büro, Produktion, Gastronomie, Hotel u.a.) sowie Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und geringem Wohnanteil. Im 1. Halbjahr 2019 wurden insgesamt 64 Kauffälle registriert, das sind 9 Kaufverträge mehr als im Vorjahr. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr (82,9 Mio. €) auf 87,0 Mio. € gestiegen.

Gebäudetyp	1. Hbj. 2017		1. Hbj. 2018		1. Hbj. 2019	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Gewerbliche Immobilie	49	88,0	55	82,9	64	87,0

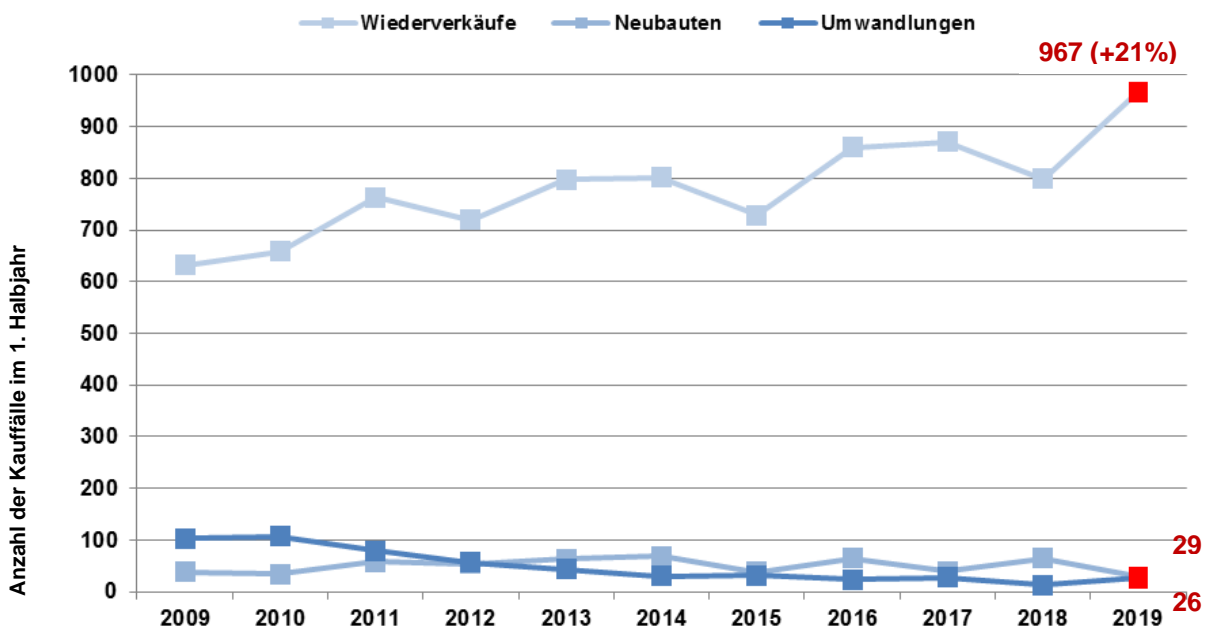
# Wohnungseigentum

## Anzahl der Kauffälle

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Zeitraum des Vorjahres um rd. 17% gestiegen. Im 1. Halbjahr 2019 wurden insgesamt 1.022 Transaktionen registriert.

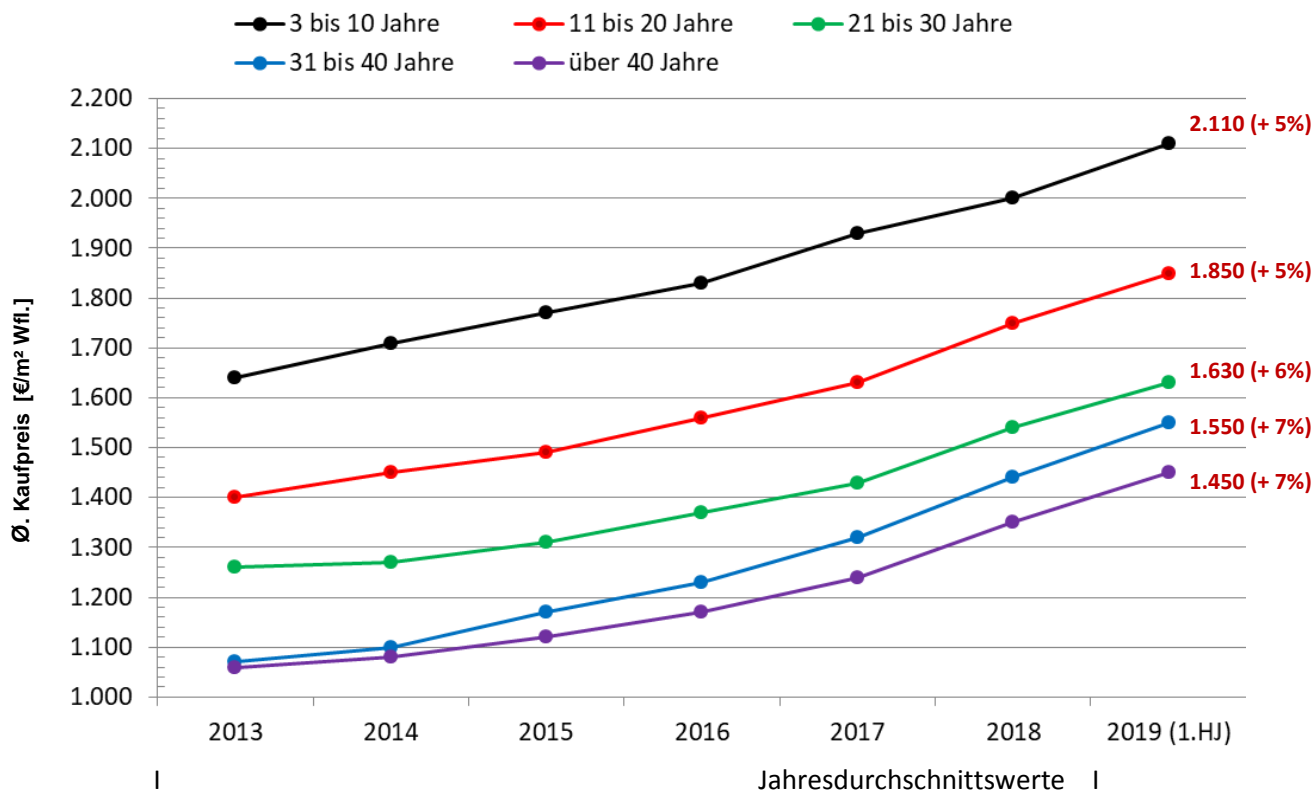


Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in neugebaute, wiederverkaufte und umgewandelte Eigentumswohnungen. Umwandlungen sind in Wohnungseigentum „umgewandelte“ Wohnungen, die anschließend erstmalig als Eigentumswohnungen verkauft werden. Im 1. Halbjahr wurden 26 umgewandelte Eigentumswohnungen veräußert.



## Preisentwicklung

Das folgende Diagramm gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen: Bodenrichtwert: 250 €/m<sup>2</sup>, 8 Wohneinheiten im Gebäude, Geschosslage im EG, Wohnfläche 70 m<sup>2</sup> - 89 m<sup>2</sup>, durchschnittliche Ausstattung, Balkon vorhanden. Die nachfolgend dargestellte Preisentwicklung bezieht sich auf den Zeitraum 01.01. bis 30.06.2019.



## Neubauten

Im 1. Halbjahr 2019 wurden 29 Verträge registriert.

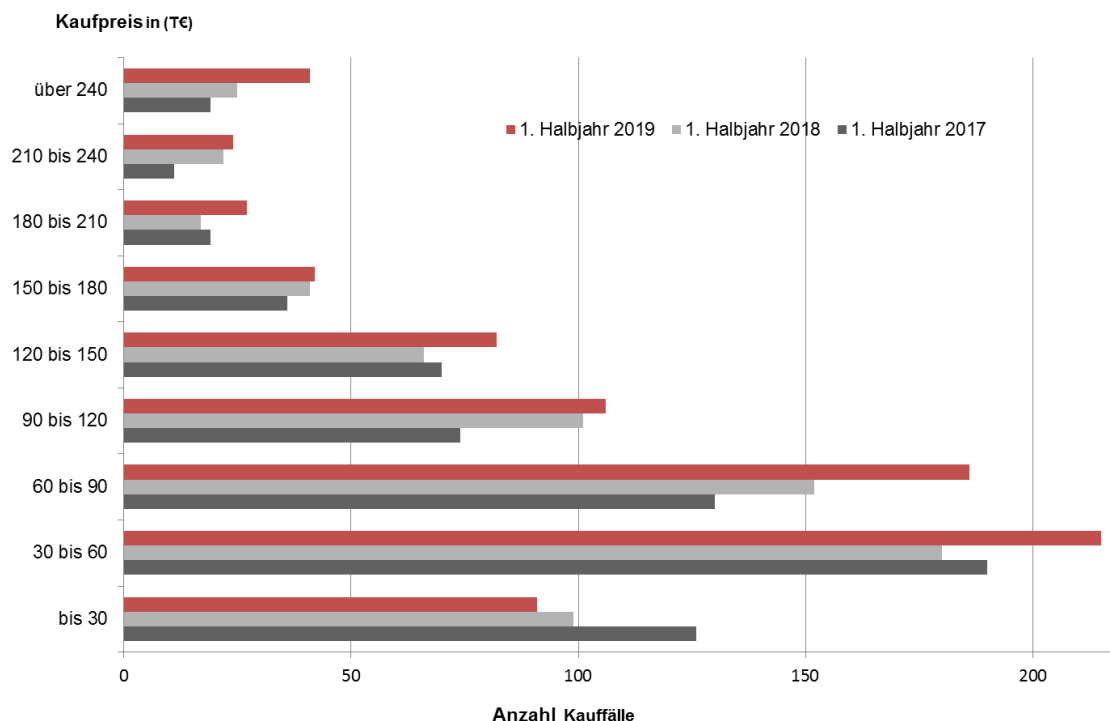
1.Hbj.	Baujahr	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	n*
2019	Neubau	2.300 – 4.000	20
2018		2.200 – 3.900	48

\*n = Anzahl der verkauften Wohnungen, 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 Ausstattungsstandard der Wohnung und das Vorhandensein eines Balkons.

## Wiederverkäufe

Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise in Kaufpreisklassen dar. Kaufverträge, bei denen mehrere Eigentumswohnungen mit nur einem Gesamtkaufpreis beurkundet wurden sowie Zwangsversteigerungen sind in dem Diagramm nicht berücksichtigt.



Von allen 967 verkauften Wohnungen war zum Auswertungszeitpunkt nur von 273 Eigentumswohnungen die Wohnfläche bekannt. Diese Eigentumswohnungen wurden zu folgenden Preisen gehandelt:

1. Halbjahr	Baujahr	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	n*
2019	bis 1979	300 – 2.300	228
2018		300 – 1.900	185
2019	1980 - 1999	700 – 2.400	40
2018		200 – 2.200	41
2019	2000 - 2010	1.600 – 2.300	5
2018		1.800 – 2.300	10

\*n = Anzahl der verkauften Wohnungen, 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.

## 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

Mo.-Fr. 9:00 - 12:00 Uhr sowie nach Vereinbarung

### Auskünfte

Internet: [www.gutachterausschuss.wuppertal.de](http://www.gutachterausschuss.wuppertal.de)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### Bildnachweis

Blick auf den Wuppertaler Hauptbahnhof © Peter Krämer, Wuppertal