



# Halbjahresbericht **2023** für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wuppertal

# **Halbjahresbericht 2023**

**Berichtszeitraum 01.01.2023 – 30.06.2023**

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
des 1. Halbjahres in der Stadt Wuppertal

## Zusammenfassung

Die Zahl der Immobilientransaktionen hat in Wuppertal einen historischen Tiefstand erreicht. Dabei fiel auch der Geldumsatz trotz zuletzt stark gestiegener Preise (Höchststand 2022) auf den Stand von 2016/2017 zurück.

Während hochwertige Einfamilienhäuser mit überdurchschnittlichem Standard keinen Preisverfall erleben, sind die Immobilienpreise für Häuser mit durchschnittlichen Qualitäten im ersten Quartal 2023 deutlich gesunken. Dabei sank die Zahl der Kauffälle über Einfamilienhäuser um rd. 30% unter die Werte der vergangenen 10 Jahre.

Die Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt bezieht sich auch auf die Mehrfamilienhäuser. Hier halbierten sich die Kaufvertragszahlen im Vergleich zu den beiden ersten Halbjahren 2021/2022.

Im Bereich der Eigentumswohnungen sind qualitativ schlechte Wohnungen im Preis überproportional gefallen, gute Qualitäten wurden dagegen mit halbwegs stabilen Preisen verkauft. Auch hier ist die Zahl der Transaktionen um rd. 25% zurückgegangen.

Trotz der aktuellen Klima-Diskussion spielte bei der Kaufpreisfindung für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen die Lage einer Immobilie immer noch eine entscheidendere Rolle als der energetische Zustand. Im Gegensatz dazu wurde bei Mehrfamilienhäusern aufgrund der höheren Anlage-/Rendite-Funktion der energetische Zustand stärker in die Kaufpreisfindung einbezogen.

Für Immobilienexperten steht fest: der Wunsch nach Eigentum ist ungebrochen vorhanden. Auch das Vermögen ist bei einem großen Teil der Suchenden trotz veränderter Rahmenbedingungen in ausreichendem Maß vorhanden. Jedoch haben diese Marktteilnehmer mitunter auch nach einigen Jahren noch nicht die passende Immobilie gefunden.

Insgesamt war eine abwartende Haltung in allen Käuferschichten zu beobachten, was zum einen auf die im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin hohen Neubaukosten, aber auch auf die hohen Finanzierungskosten und die hohe Inflation zurückzuführen ist. Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass in der aktuellen Immobilienmarkt-Phase der Kreis der Marktteilnehmer wegfällt, der aufgrund geringen Eigenkapitals keine Finanzierungszusage erhält. Zu beobachten war auch, dass sich die Preisvorstellungen vieler Verkäufer noch nicht auf dem vorherrschenden Preisniveau bewegten, d.h. viele Käufer waren nicht bereit, diese überhöhten Preisvorstellungen zu akzeptieren.

## Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2023

Das statistisch analysierte Datenmaterial ergibt sich aus allen Immobilientransaktionen, die zwischen dem 01.01. und 30.06.2023 notariell beurkundet und bis Juli 2023 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.

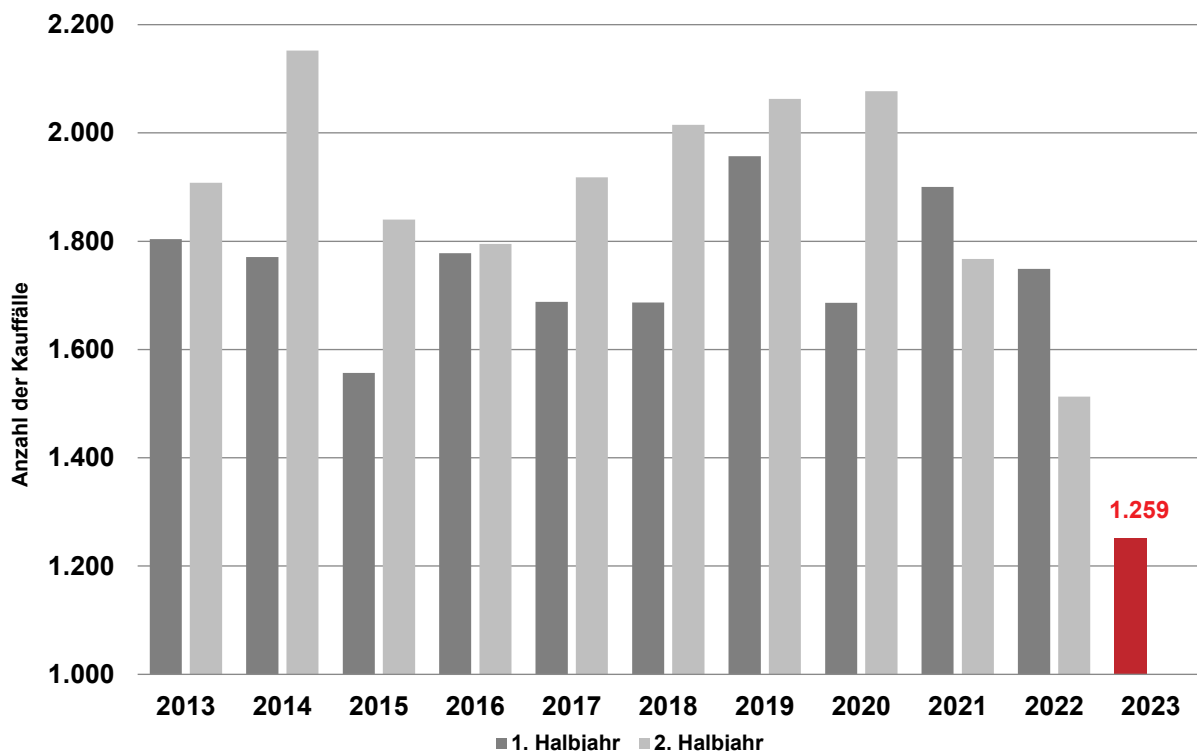
**Wohnungs- und Teileigentum:** Eigentumswohnungen und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

Die nachfolgenden Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2023.

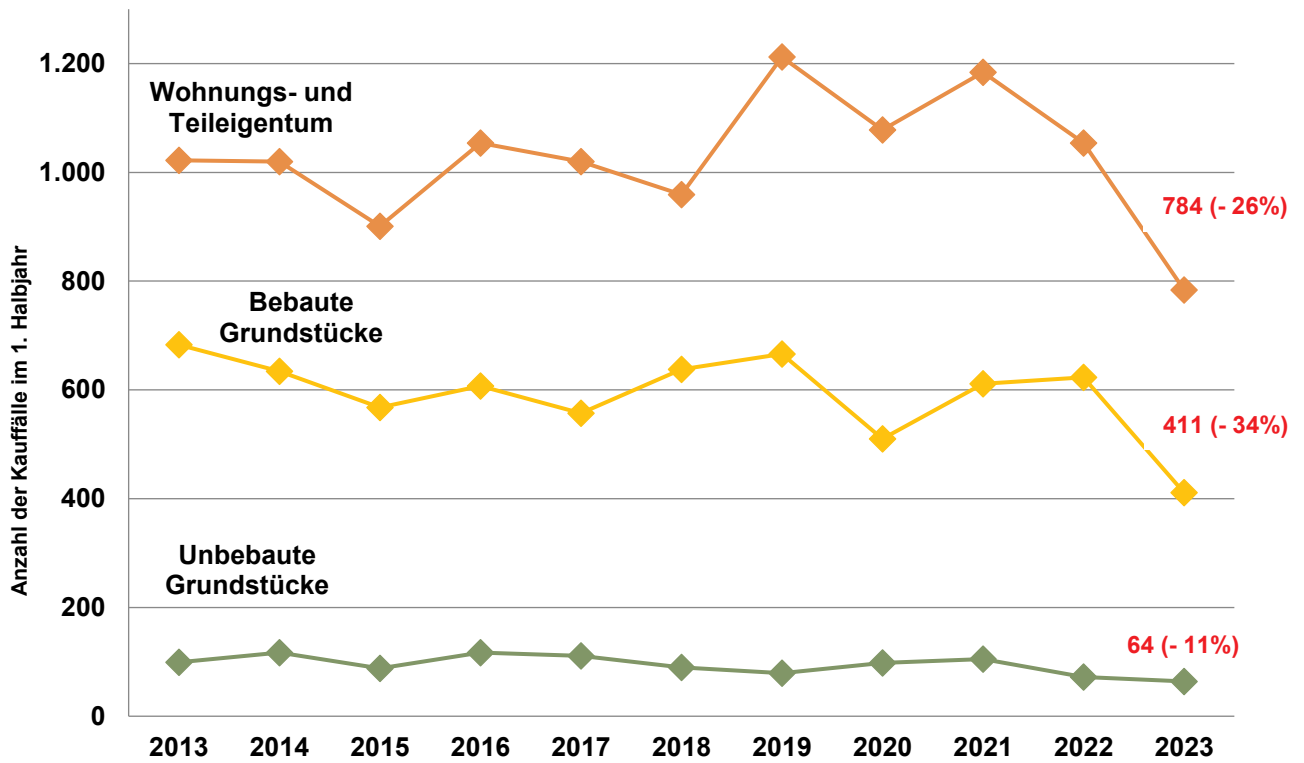
## Umsätze

### Anzahl der Kauffälle

In der Kaufpreissammlung wurden für das 1. Halbjahr 2023 insgesamt 1.151 Grundstückskaufverträge und 31 Zwangsversteigerungszuschläge registriert. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt wurden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien insgesamt 1.259. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 (1.749) ist die Anzahl der Kauffälle damit um 28 % gefallen.

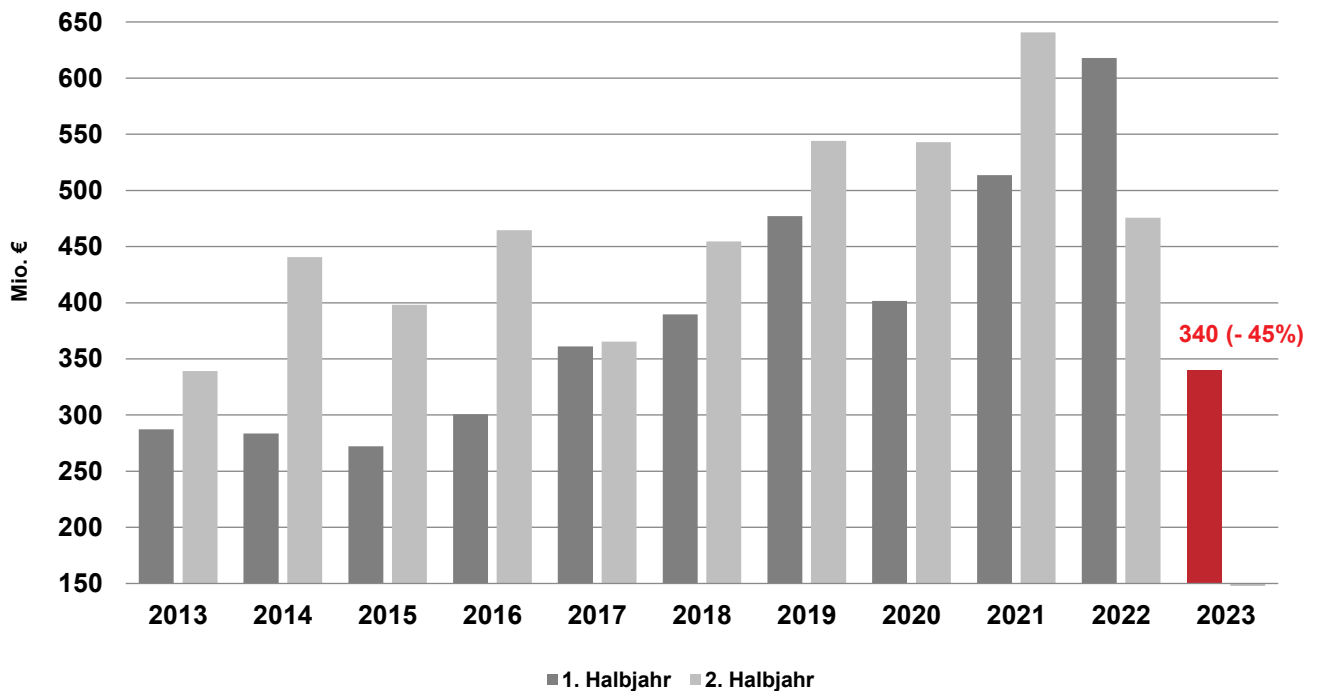


Die Kauffälle verteilen sich auf die Teilmärkte wie folgt:



## Geldumsatz

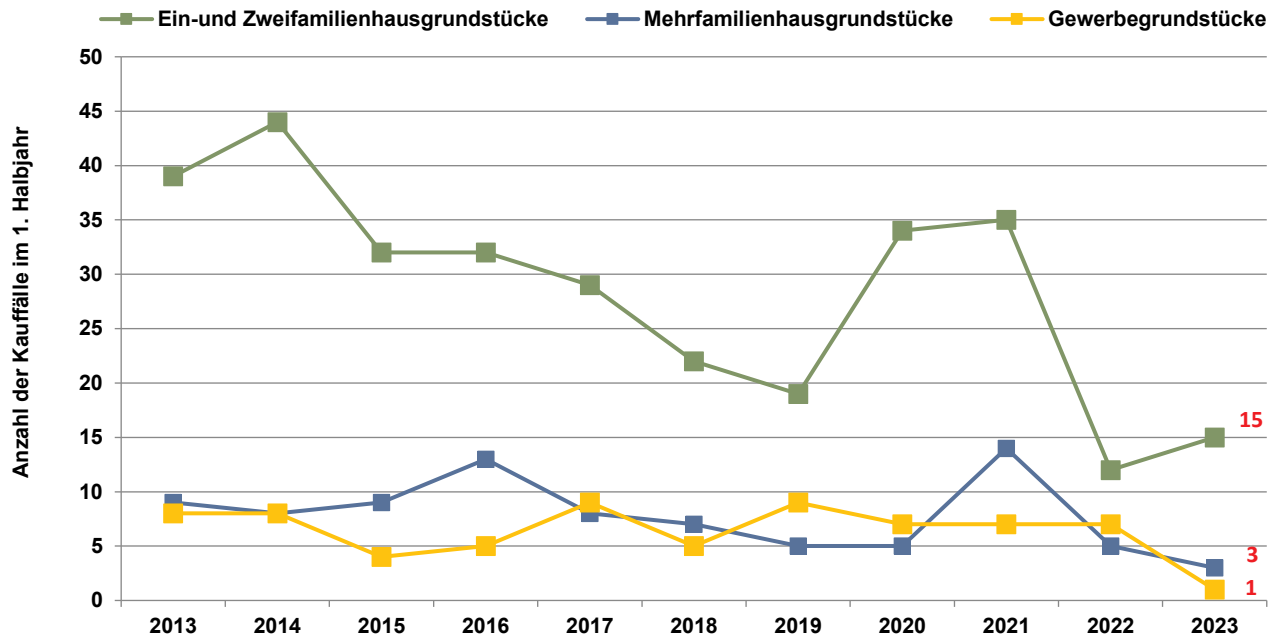
Im 1. Halbjahr 2023 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 45% gefallen und beträgt rd. 340 Mio. €.



# Unbebaute Grundstücke

## Anzahl der Kauffälle

Mit 19 abgeschlossenen Kaufverträgen im 1. Halbjahr 2023 ist der Teilmarkt der unbebauten baureifen Grundstücke der kleinste Wuppertaler Hauptteilmarkt. Die Anzahl ist um 21 % (-5 Verträge) gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres zurückgegangen. Der Umsatz hat sich um 8% auf 8,1 Mio. verringert.



## Geld- und Flächenumsatz

Unbebaute Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

1. Hbj.	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<b>2023</b>	<b>15</b>	<b>4,1</b>	<b>1,2</b>
2022	9	2,7	0,8
2021	37	8,8	3,0

## Preisentwicklung

Stabile Aussagen zur Preisentwicklung von Baugrundstücken sind aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufpreisen und ihrer Verteilung im Stadtgebiet nicht möglich.

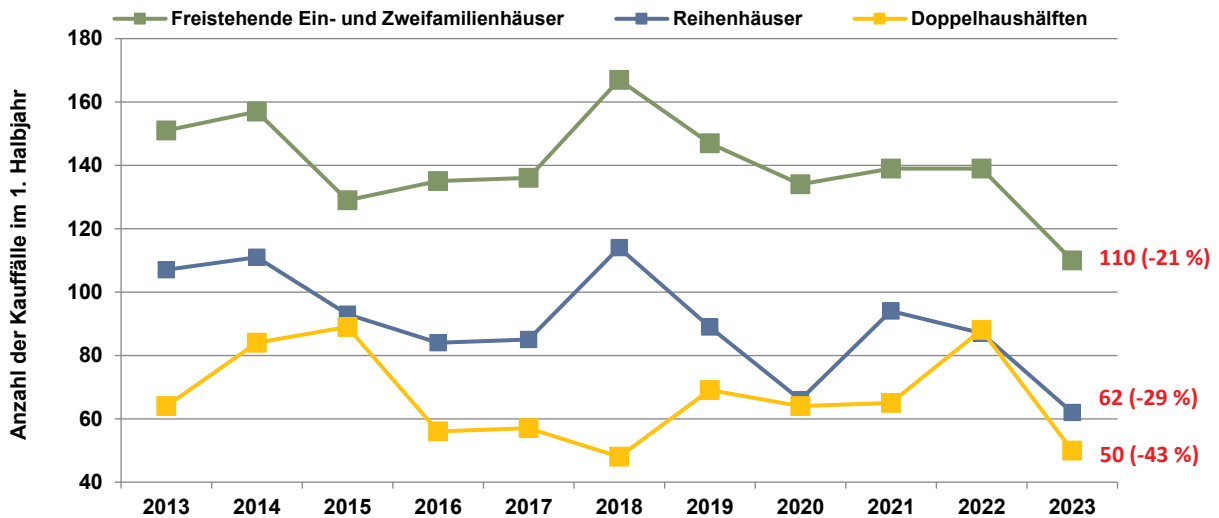
# Bebaute Grundstücke

## Ein- und Zweifamilienhäuser

### Anzahl der Kauffälle

Die Zahl der im 1. Halbjahr 2023 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser (222 Kauffälle) ist gegenüber dem Vorjahr um 29% gefallen.

Art der Bebauung	1. Hbj. 2021		1. Hbj. 2022		1. Hbj. 2023	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Freistehend	139	47,8	139	60,7	110	47,3
Reihenhäuser	94	26,1	87	29,8	62	21,3
Doppelhaushälften	65	20,5	88	40,5	50	17,4

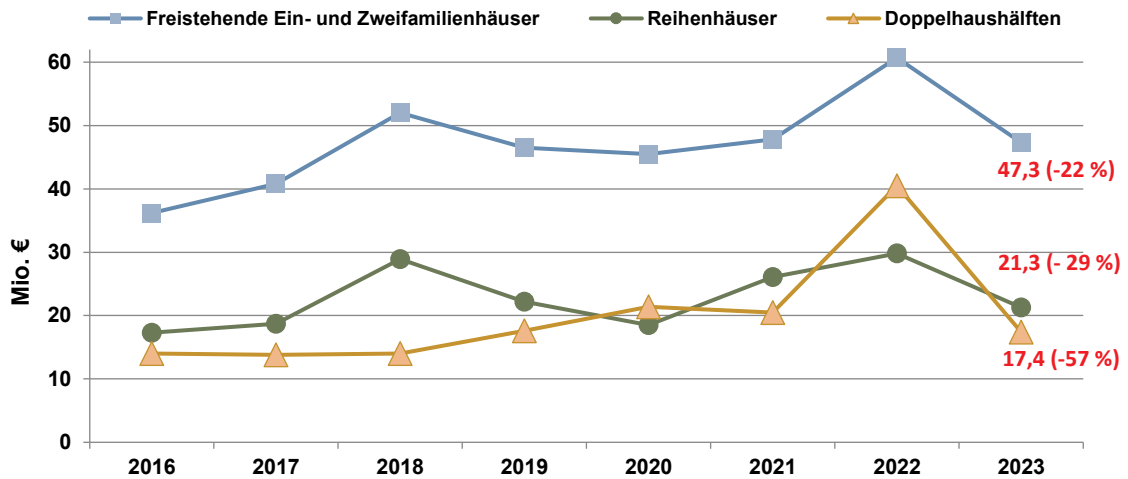


### Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2023 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum für

- freistehende Einfamilienhäuser um 22% gefallen und beträgt rd. 47,3 Mio. €
- Reihenhäuser um 29% gefallen und beträgt rd. 21,3 Mio. €
- Doppelhaushälften um 57% gefallen und beträgt rd. 17,4 Mio. €.

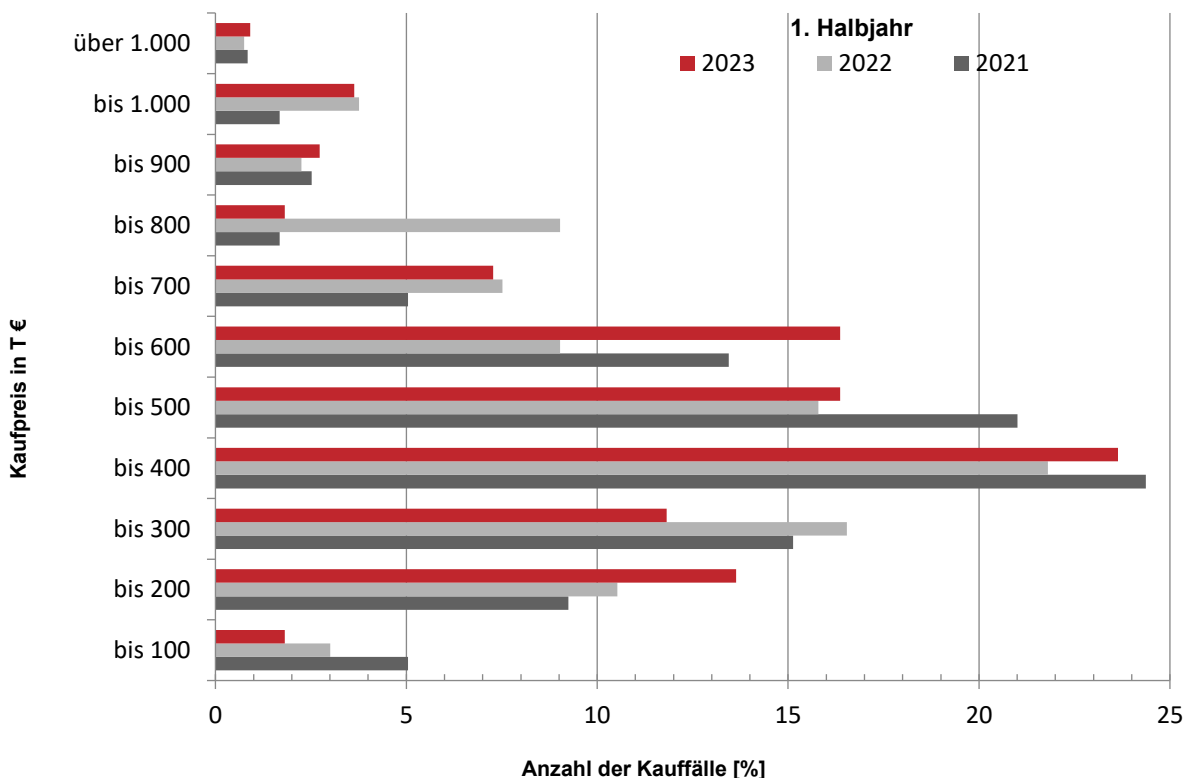
Im ersten Halbjahr 2023 wurden lediglich 2 freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und eine Doppelhaushälften als Neubau verkauft. Im ersten Halbjahr des Vorjahres gab es 4 freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und 44 Doppelhaushälften die als Neubau verkauft wurden.



## Kaufpreise

### 1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Gesamtkaufpreise auf verschiedene Kaufpreisklassen.



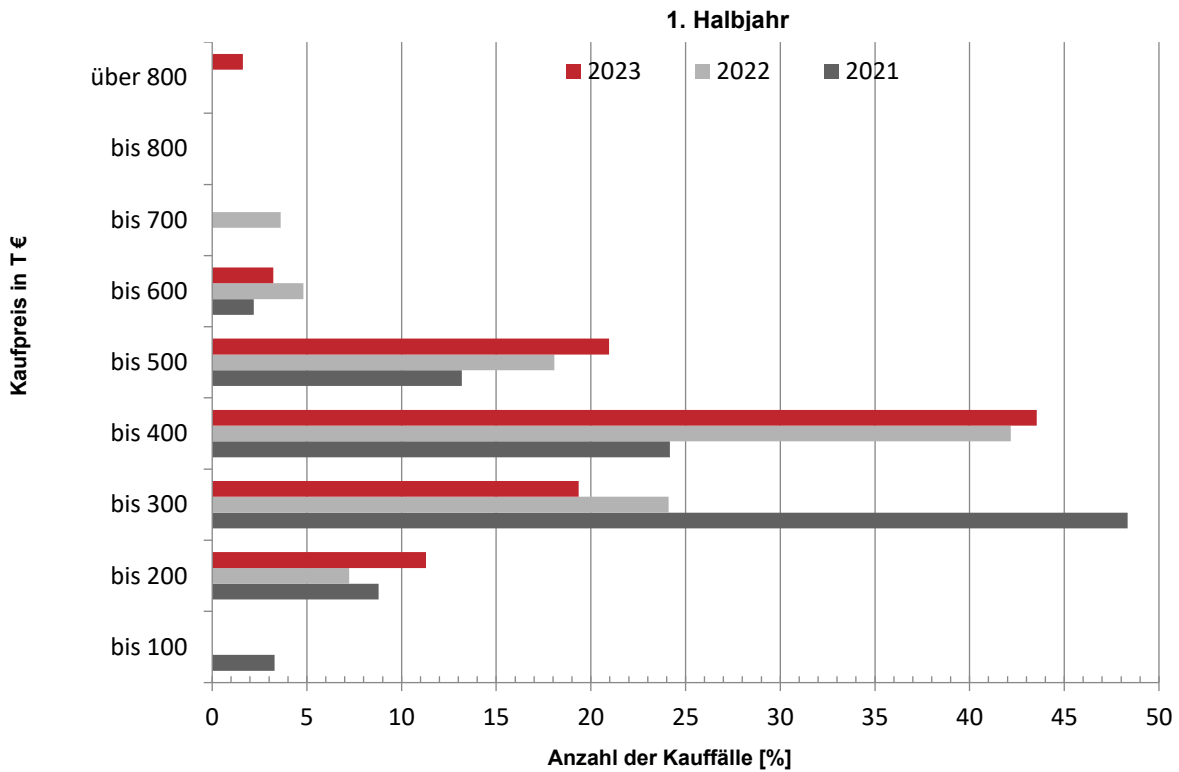
### Preisentwicklung im Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)

Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten) sind vom 01.01.2023 bis zum 01.07.2023 um bis zu 15% (abhängig von der Lage und dem Zustand) zurückgegangen.



## 2. Reihenhäuser

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Gesamtkaufpreise auf verschiedene Kaufpreisklassen.



Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße	n**
Reihenhaus	2023 1. Hbj.	330.000	120	280	35
	2022 1.+2. Hbj.	350.000	130	250	101
	2022 1. Hbj.	335.000	125	260	27

\* ohne Neubauten

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

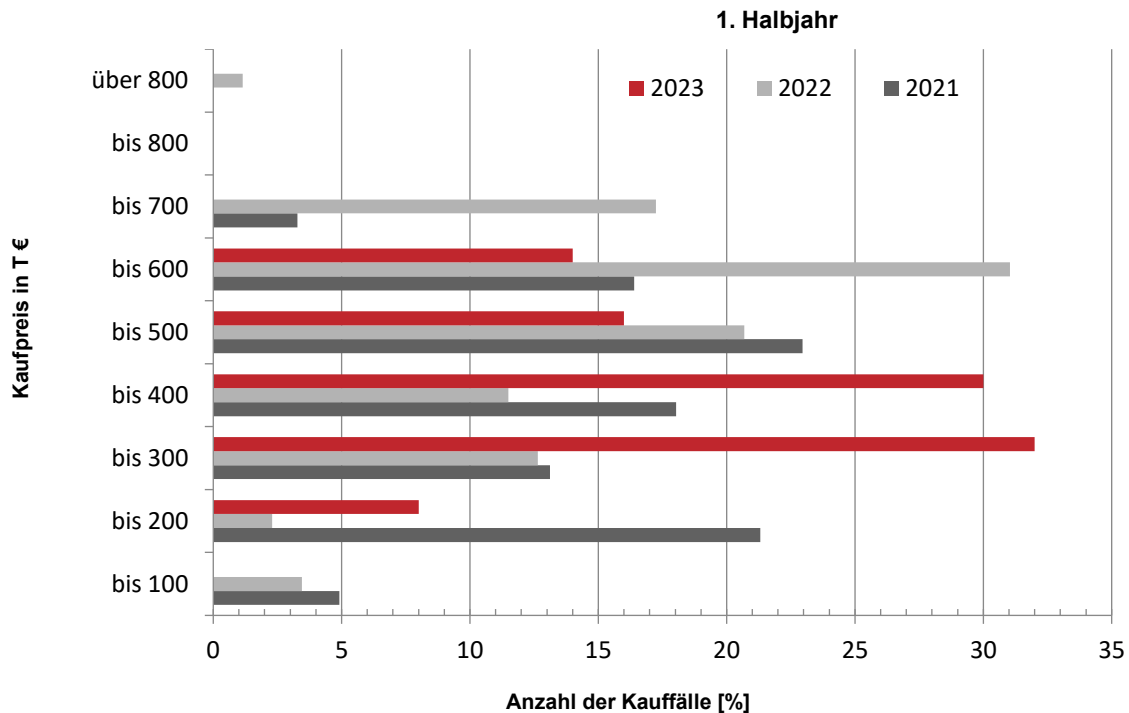
### Preisentwicklung im Teilmarkt Reihenhäuser (ohne Neubauten)

Die Preise für Reihen- und Doppelhäuser (ohne Neubauten) sind vom 01.01.2023 bis zum 01.07.2023 um bis zu 15% (abhängig von der Lage und dem Zustand) zurückgegangen.

### 3. Doppelhaushälften

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Gesamtkaufpreise auf verschiedene Kaufpreisklassen.

Es wurde kein Kaufvertrag über neu gebaute Doppelhaushälften im 1. Halbjahr 2023 registriert. Im 1. Halbjahr des Vorjahres waren es noch 44 Kaufverträge.



#### Wiederverkauf

Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n**
Doppelhaushälfte	2023 1. Hbj.	360.000	135	370	32
	2022 1.+2. Hbj.	410.000	140	410	47
	2022 1. Hbj.	395.000	135	420	15

\* ohne Neubauten

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

#### Preisentwicklung im Teilmarkt Doppelhäuser (ohne Neubauten)

Die Preise für Reihen- und Doppelhäuser (ohne Neubauten) sind vom 01.01.2023 bis zum 01.07.2023 um bis zu 15% (abhängig von der Lage und dem Zustand) zurückgegangen.

## Mehrfamilienhäuser

Zu der Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblich genutzten Anteil, aber überwiegender Wohnnutzung. Es wurden mit 140 Kauffällen 43% weniger Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser registriert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Umsatz für Mehrfamilienwohnhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 66% zurückgegangen.

Gebäudetyp	1. Hbj. 2021		1. Hbj. 2022		1. Hbj. 2023	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Dreifamilienhaus	21	7,1	5	2,8	13	5,1
Mehrfamilienhaus	225	142,4	240	192,6	127	60,8

Gebäudetyp*	Baujahr	Jahr	Ertragsfaktor		Anzahl *
			Mittelwert	tats. Spanne	
Mehrfamilienhaus	bis 1948	2023 1. Hbj.	15,1	10,5 – 19,1	16
		2022 2. Hbj.	16,1	8,6 – 25,9	11
		2022 1. Hbj.	19,1		18
	1949-1978	2023 1. Hbj.	14,0	10,6 – 17,8	16
		2022 2. Hbj.	18,2	8,6 – 25,9	21
		2022 1. Hbj.	19,3		23

\* Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil mit Vollvermietung

## 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 2023 wurden insgesamt 33 Kauffälle registriert, das sind 18 Kaufverträge weniger als im Vorjahr. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 53% zurückgegangen.

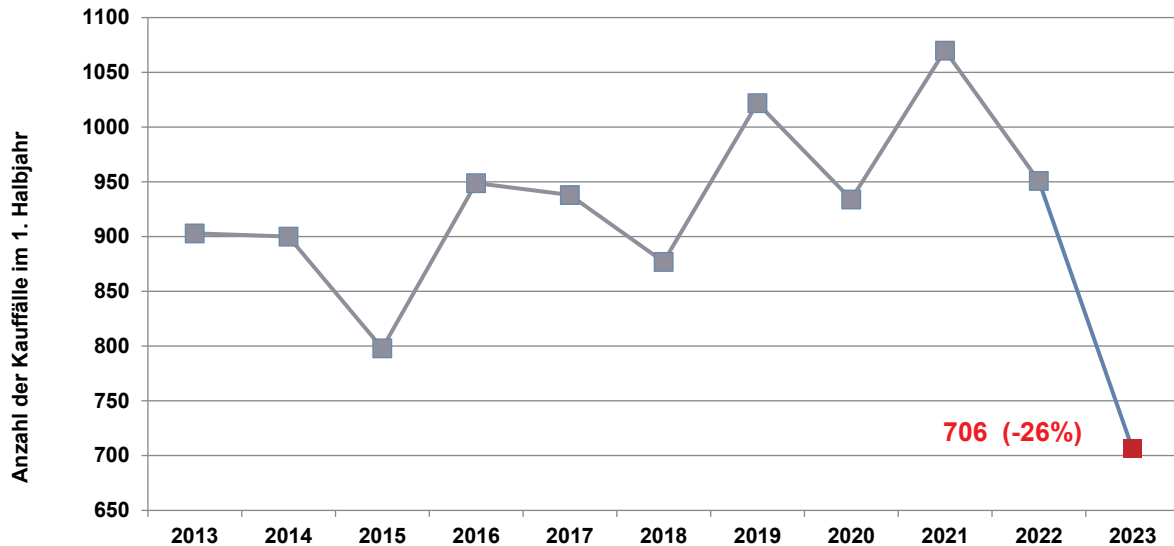
Gebäudetyp	1. Hbj. 2021		1. Hbj. 2022		1. Hbj. 2023	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Gewerbliche Immobilie	59	79,2	51	141,1	33	67,4

Aussagen zur Tendenz der Preisentwicklung für Geschäfts- und Gewerbeimmobilien sind aufgrund der sehr heterogenen Immobilien und der zu geringen Anzahl an vergleichbaren Kaufpreisen nicht möglich.

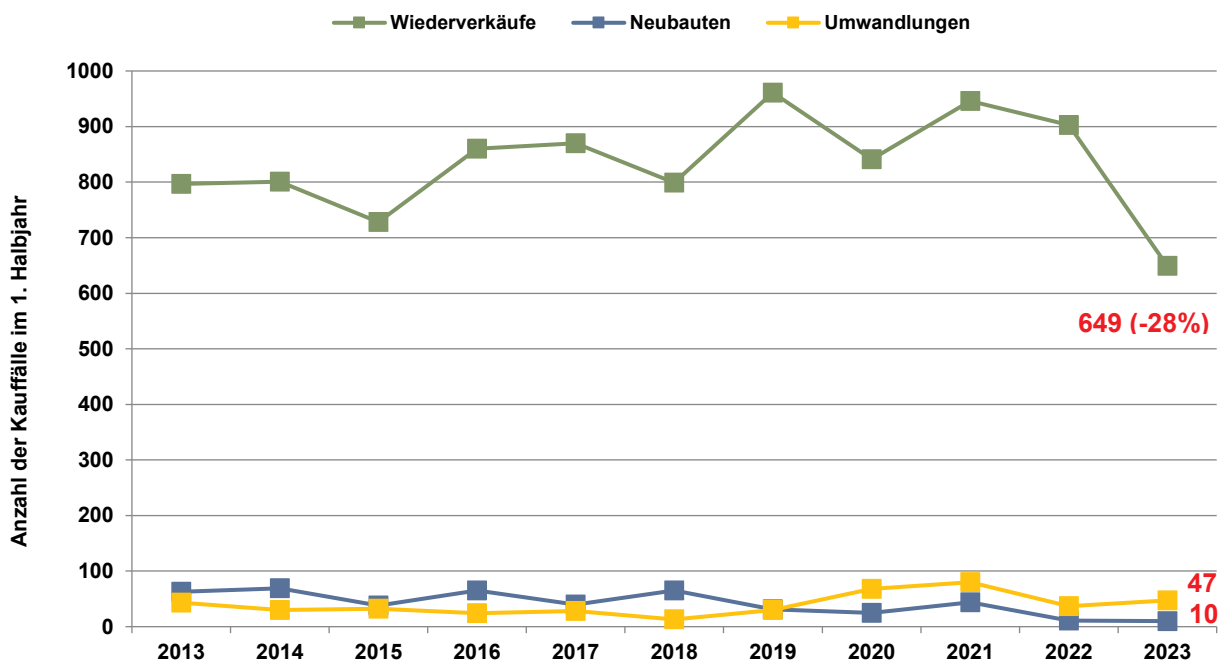
# Wohnungseigentum

## Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Zeitraum des Vorjahres um rd. 26% zurückgegangen. Im 1. Halbjahr 2023 wurden insgesamt 706 Transaktionen registriert.

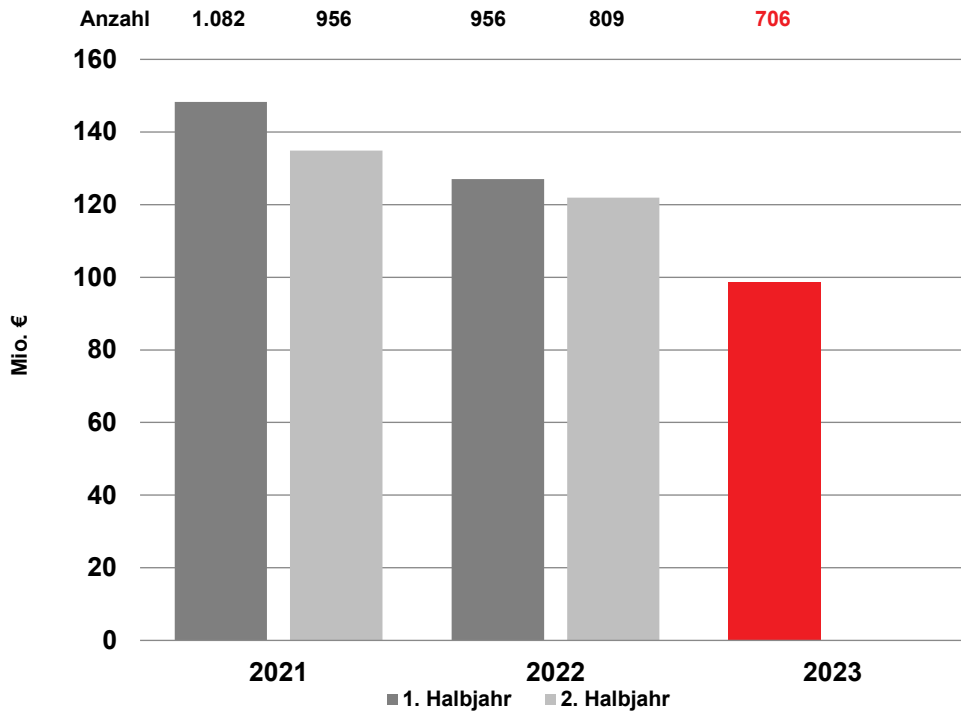


Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in neugebaute, wiederverkaufte und umgewandelte Eigentumswohnungen. Umwandlungen sind in Wohnungseigentum „umgewandelte“ Wohnungen, die anschließend erstmalig als Eigentumswohnungen verkauft werden.



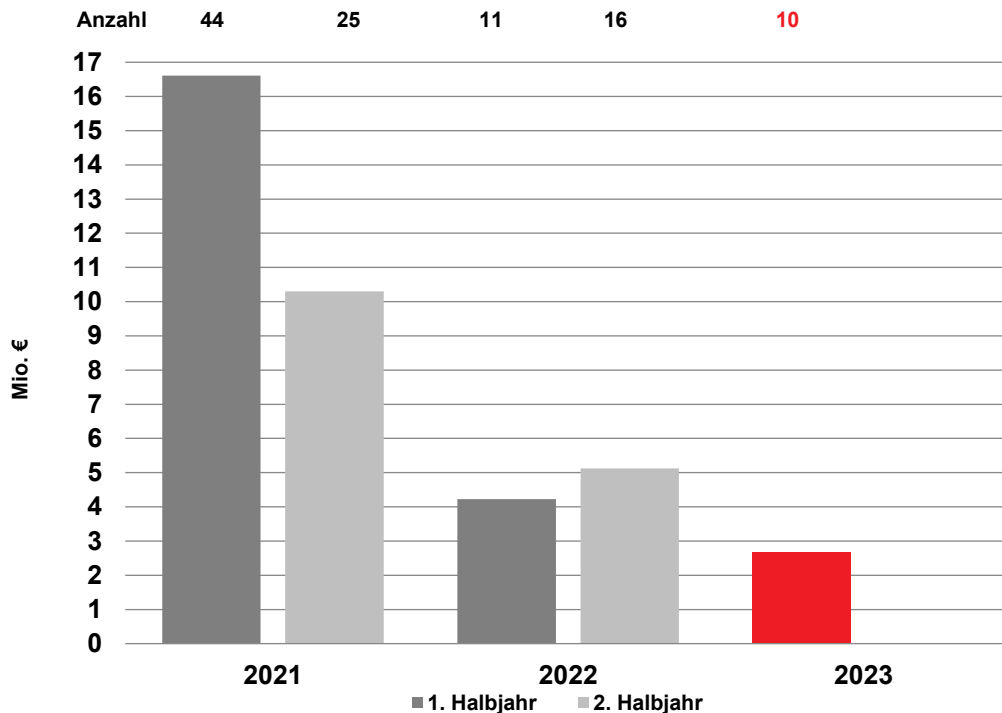
## Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2023 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 22% zurückgegangen und beträgt rd. 99 Mio. €.



## Neubauten

Im 1. Halbjahr 2023 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 36 % zurückgegangen und beträgt rd. 2,7 Mio. €.



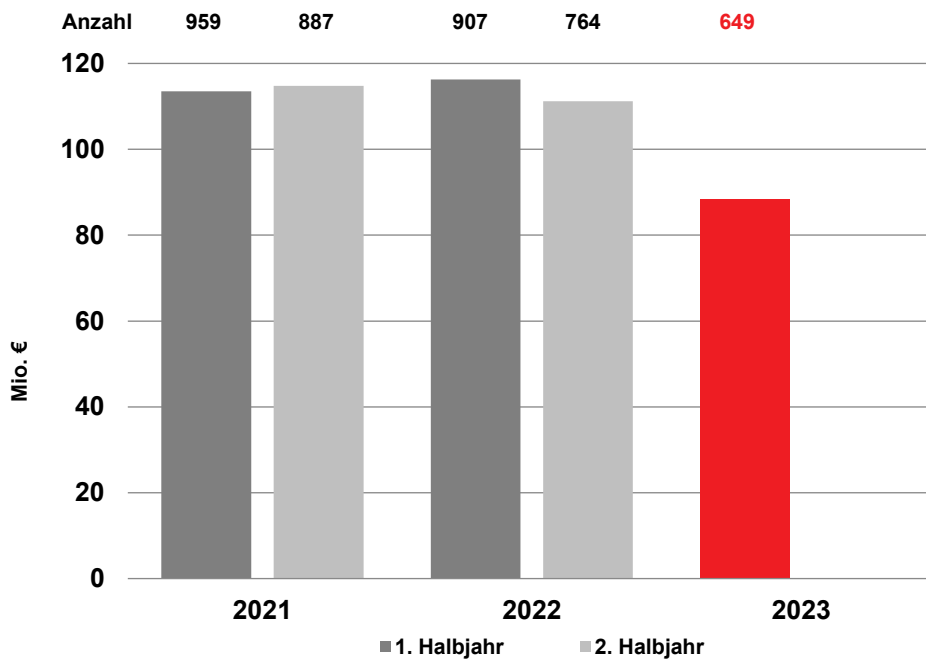
Im 1. Halbjahr 2023 wurden 10 Kaufverträge registriert. Alle Kaufverträge betrafen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

1.Hbj.	Baujahr	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anzahl *
<b>2023</b> <b>1. Hbj.</b>	<b>Neubau</b>	<b>4.000</b>	<b>3.550 – 4.400</b>	<b>10</b>
<b>2022</b> <b>1. u. 2. Hbj.</b>		3.800	3.850 – 4.600	27
<b>2022</b> <b>1. Hbj.</b>		4.300	3.850 – 4.600	11

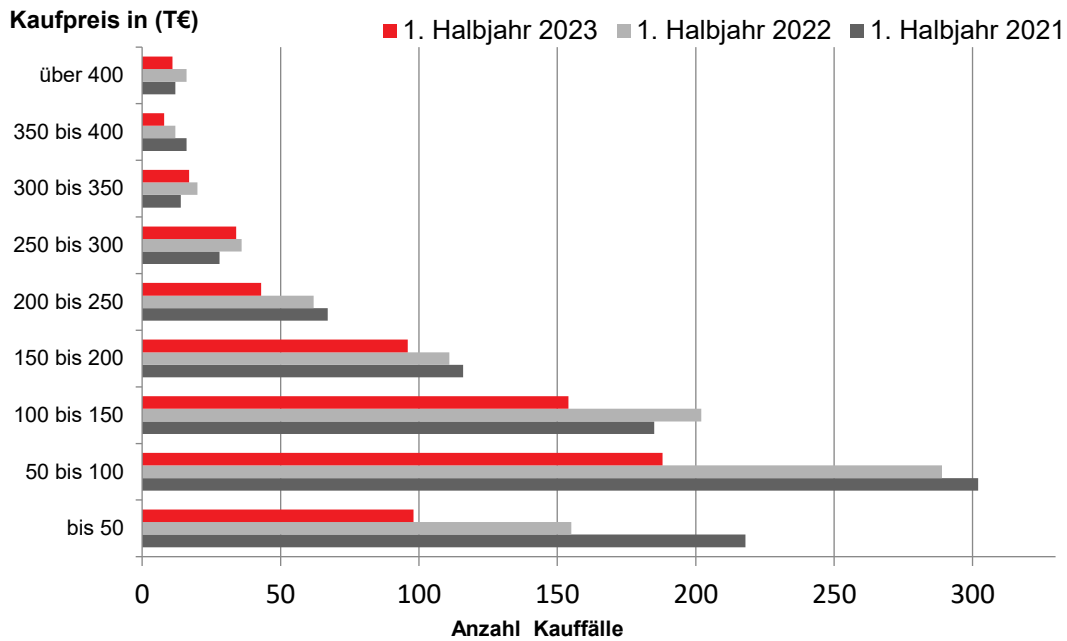
\* Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, über die die Wohnfläche bekannt ist

## Wiederverkäufe

Im 1. Halbjahr 2023 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 24% gefallen und beträgt rd. 88 Mio. €.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise in Kaufpreisklassen dar.



**Preisentwicklung im Teilmarkt Wohnungseigentum (ohne Neubauten und Umwandlung)**

Die Preise für Wohnungseigentum (ohne Neubauten und Umwandlung) sind vom 01.01.2023 bis zum 01.07.2023 um bis zu 10% zurückgegangen.

## 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
- 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

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

Internet: <https://gars.nrw/wuppertal> und <http://www.boris.nrw.de>

### Gebühr

Das Dokument kann unter <https://gars.nrw/wuppertal> gebührenfrei heruntergeladen werden.

### Lizenz zur Nutzung des Halbjahresberichtes

Für die bereitgestellten Daten im Halbjahresbericht 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