



# Halbjahresbericht **2020** für die Stadt Wuppertal

# Wohn-Immobilienpreise trotzen der Corona-Krise

## Entwicklung bei Gewerbeimmobilien noch unklar

Im 1. Halbjahr ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein deutlicher Rückgang von Immobilienkaufverträgen erkennbar. Die Anzahl der Kaufverträge ist um 14% auf 1.686 Kaufverträge zurückgegangen. Gegenüber dem Mittelwert von 2015 bis 2019 ging die Anzahl jedoch nur um rd. 3% zurück. Auslöser dieser Entwicklung könnte der Lockdown im Frühjahr gewesen sein.

Der Geldumsatz in Höhe von 405 Mio. € fiel zwar im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 15 %, bezogen auf den Zeitraum zwischen 2015 bis 2019 stieg der Umsatz jedoch im Mittel um rd. 45 Mio. € (12%).

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

### Einfamilienhäuser

Bei den klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften stiegen die durchschnittlichen Wiederverkaufspreise um rd. 15-20 % auf 310.000 bzw. 335.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren verstärkt weiter fort.

### Mehrfamilienhäusern

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt wurden rd. 35% weniger Kaufverträge registriert, der Geldumsatz ist ebenfalls um 35% auf rd. 99 Mio. € gefallen. In wieweit sich bei gemischt genutzten Anlageobjekten insbesondere mit coronageplagten Branchen wie Einzelhandel und Gastronomie die Umsätze bzw. die Preise entwickeln, wird erst zum Ende des Jahres analysiert werden können.

### Eigentumswohnungen

Dieselbe Preistendenz zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen. In diesem Immobiliensegment ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in etwa gleich, obwohl rd. 8% weniger Kaufverträge beurkundet wurden.

Neu gebaute Eigentumswohnungen stiegen weiter im Preis. Der Kaufpreis für einen Quadratmeter neugebaute Eigentumswohnung liegt zwischen 2.650 und 4.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Aber auch für ältere Eigentumswohnungen wurden teilweise deutlich höhere Preise gezahlt.

### Bauland

Die Anzahl der Kaufverträge von unbebauten baureifen Grundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbereich stieg gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 um 13 Kaufverträge auf 32, der Geldumsatz für freistehende Einfamilienhausgrundstücke stieg fast um das 3-fache auf rd. 9,9 Mio. €.

Eine Auswertung über die Entwicklung der Baulandpreise ist aufgrund der geringen Fallzahl erst zum Jahresabschluss möglich. t

## Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2020

Das statistisch analysierte Datenmaterial ergibt sich aus allen Immobilientransaktionen, die zwischen dem 01.01. und 30.06.2020 notariell beurkundet und bis Ende August 2020 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.

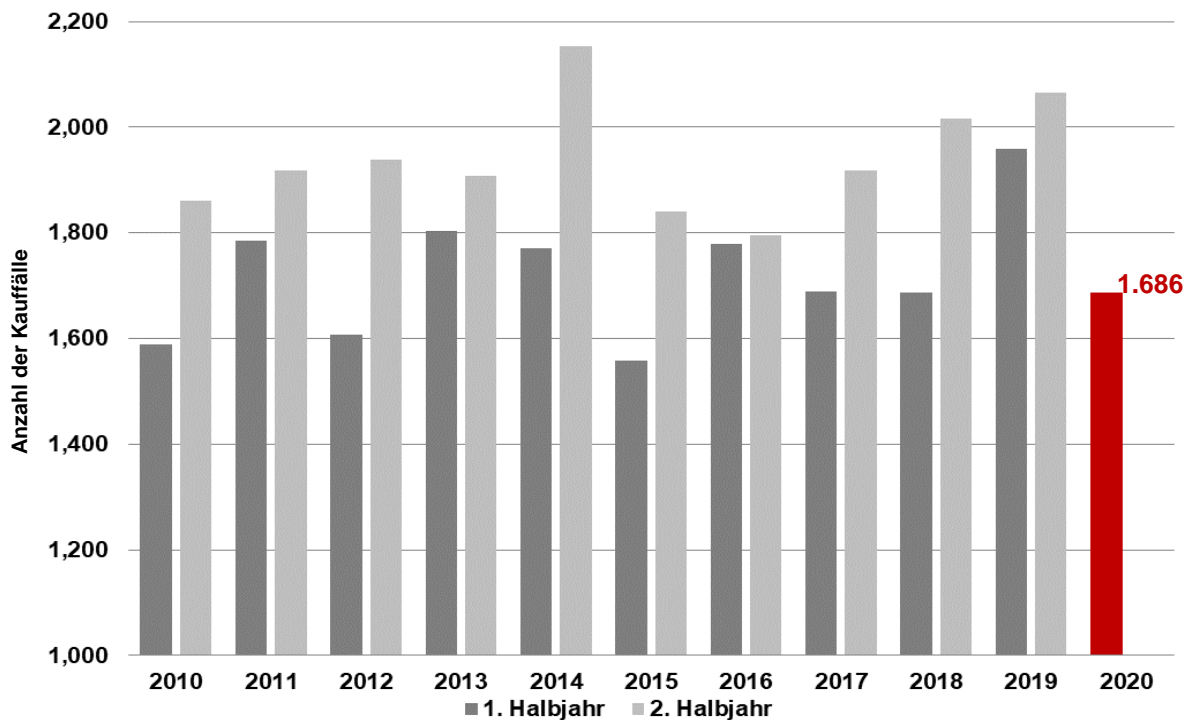
Die nachfolgenden Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2020.

# Umsätze

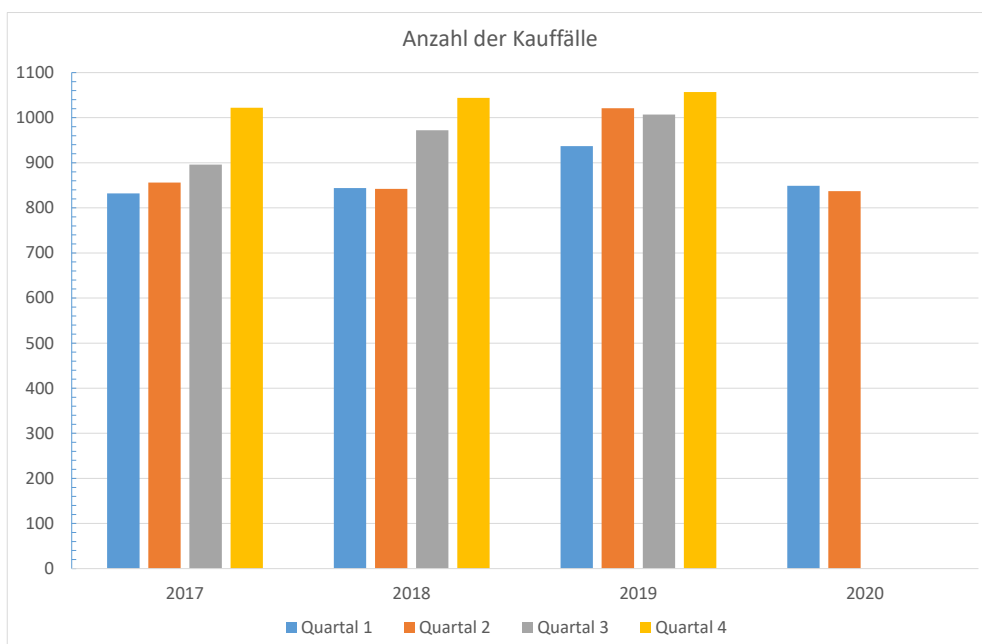
## Anzahl der Kauffälle

### Gesamtzahl

Im 1. Halbjahr 2020 wurden insgesamt 1.475 Grundstückskaufverträge und 16 Zwangsversteigerungszuschläge registriert. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt werden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien insgesamt 1.686. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019 (1.959) ist die Anzahl der Kauffälle damit um 14% zurückgegangen. Im Vergleich zu den 1. Halbjahren 2017 und 2018 ist die Anzahl jedoch konstant. Betrachtet man die 1. Halbjahre von 2015 bis 2019, so ergibt sich ein durchschnittlicher Rückgang von rd. 3%.

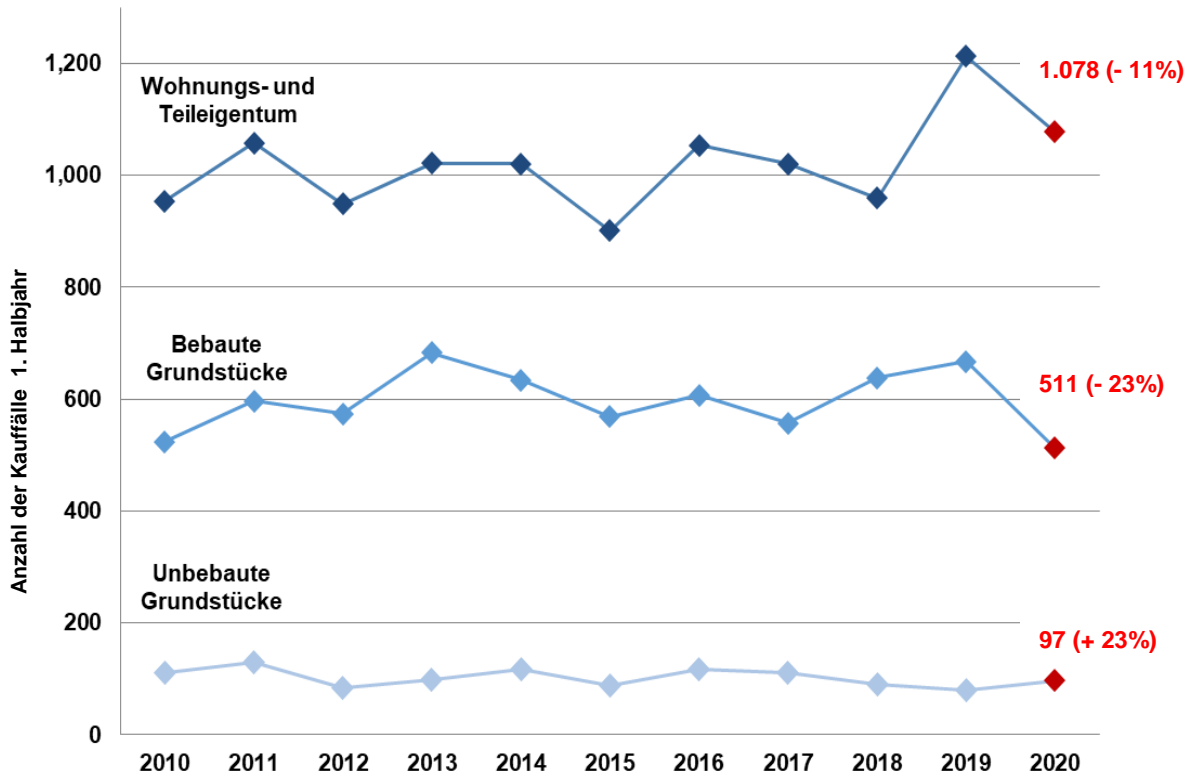


### Vergleich der Quartale 2017 bis 2020

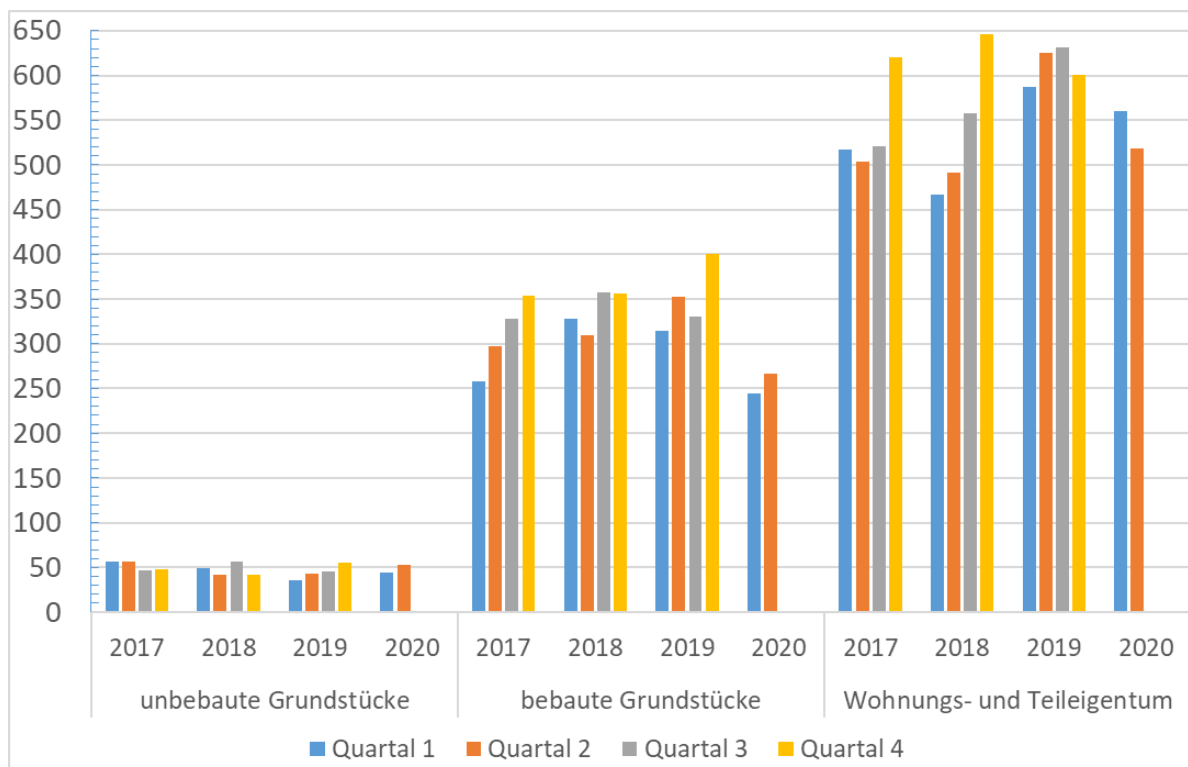


## Verteilung auf die Teilmärkte

in 2020

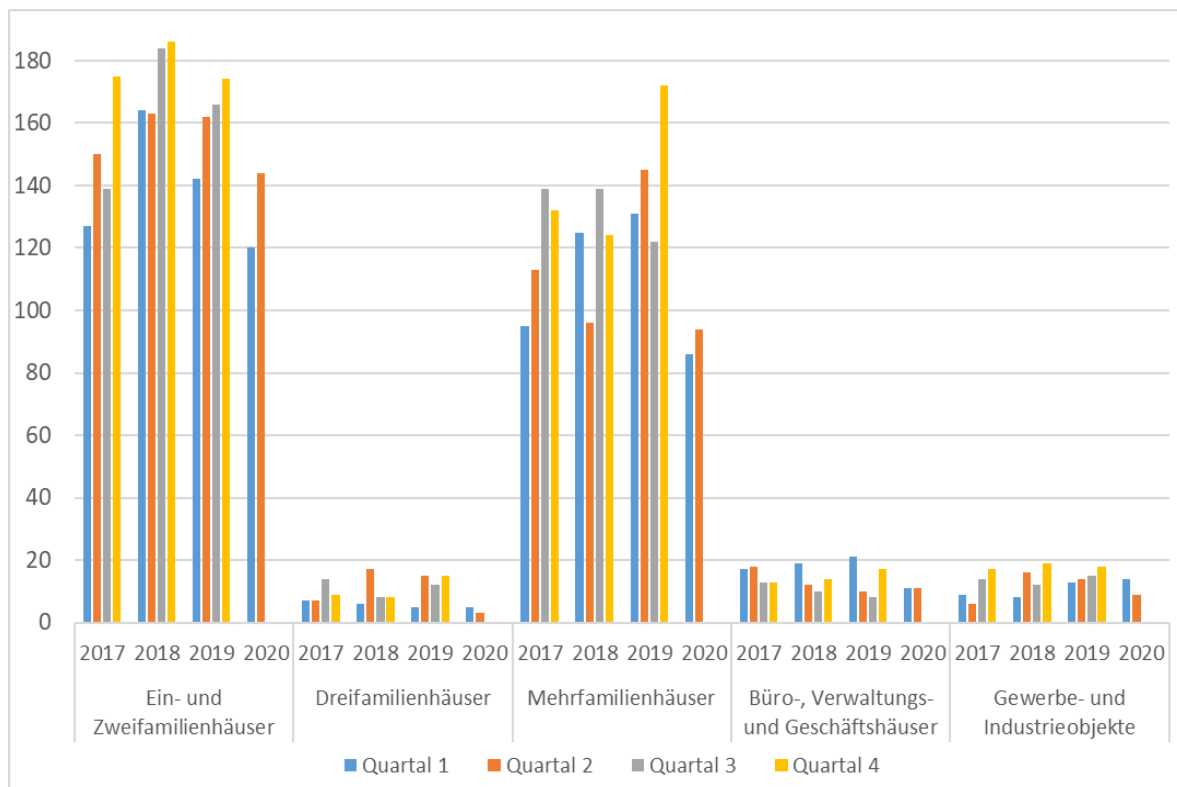


Vergleich der Quartale 2017 bis 2020



## Verteilung der Kauffälle in Bezug auf die Gebäudeart

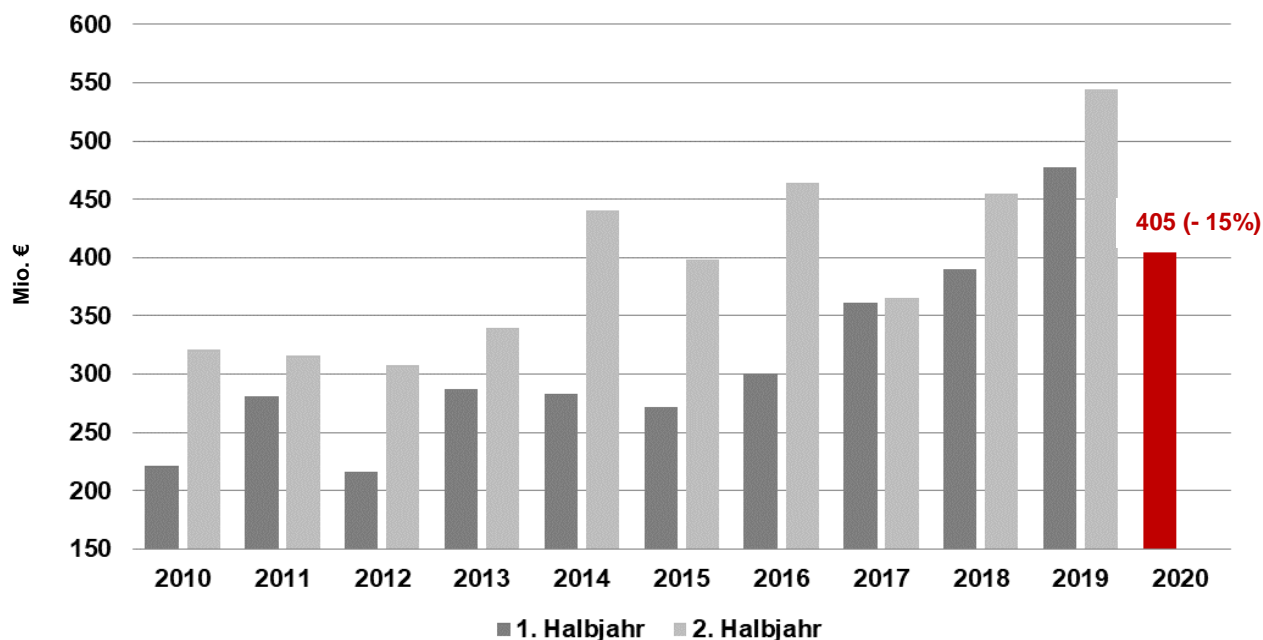
Vergleich der Quartale 2017 bis 2020



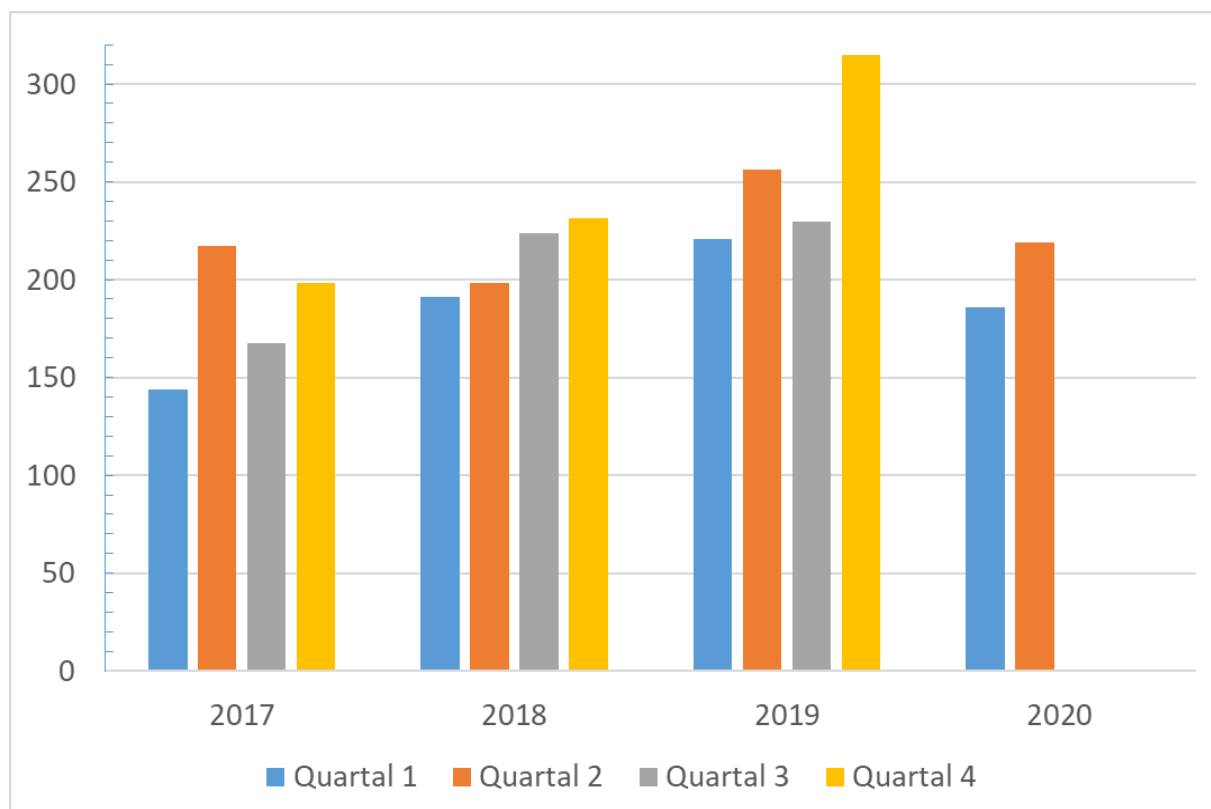
## Geldumsatz

### Gesamtmarkt

Im 1. Halbjahr 2020 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 15% gefallen und beträgt rd. 405 Mio. €. Betrachtet man die 1. Halbjahre von 2015 bis 2019, so ergibt sich ein durchschnittlicher Zuwachs von rd. 12%.

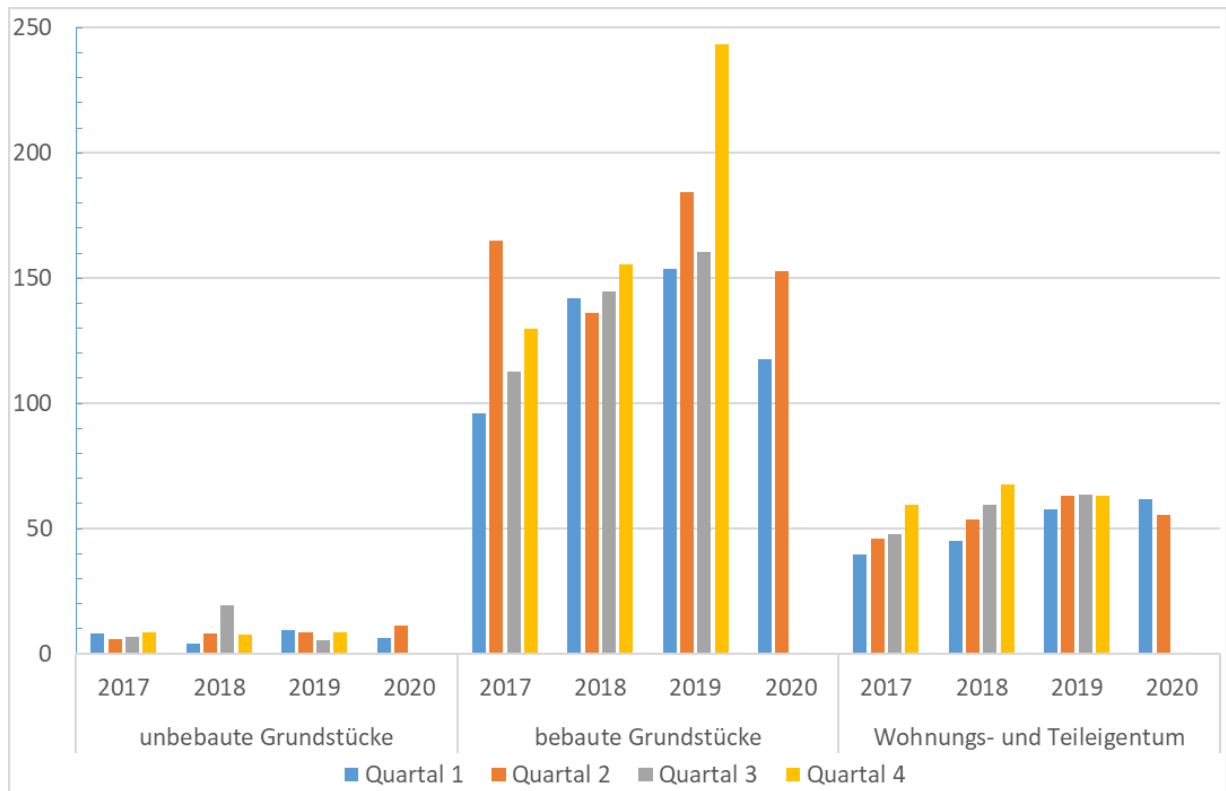


Vergleich der Quartale 2017 bis 2020 in Mio. Euro



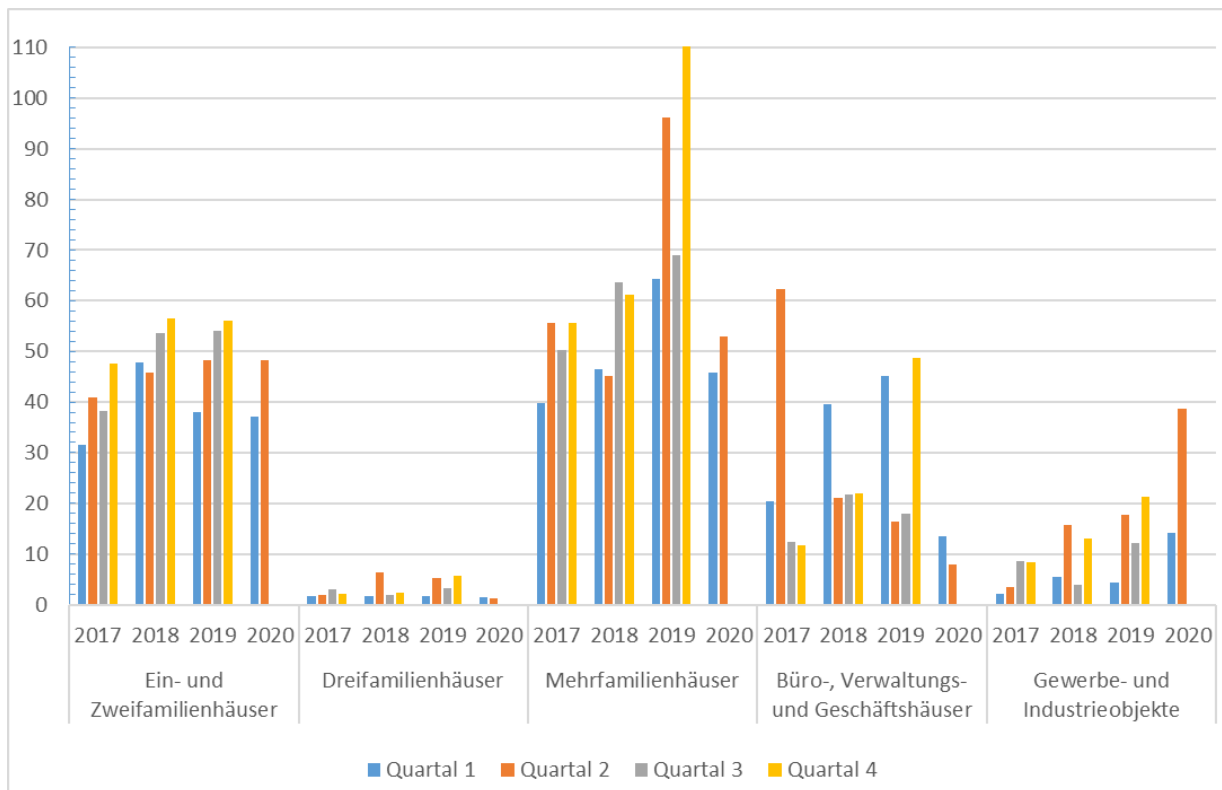
## Verteilung auf die Teilmärkte

Vergleich der Quartale 2017 bis 2020 in Mio. Euro



## Verteilung auf die Gebäudeart

Vergleich der Quartale 2017 bis 2020 in Mio. Euro

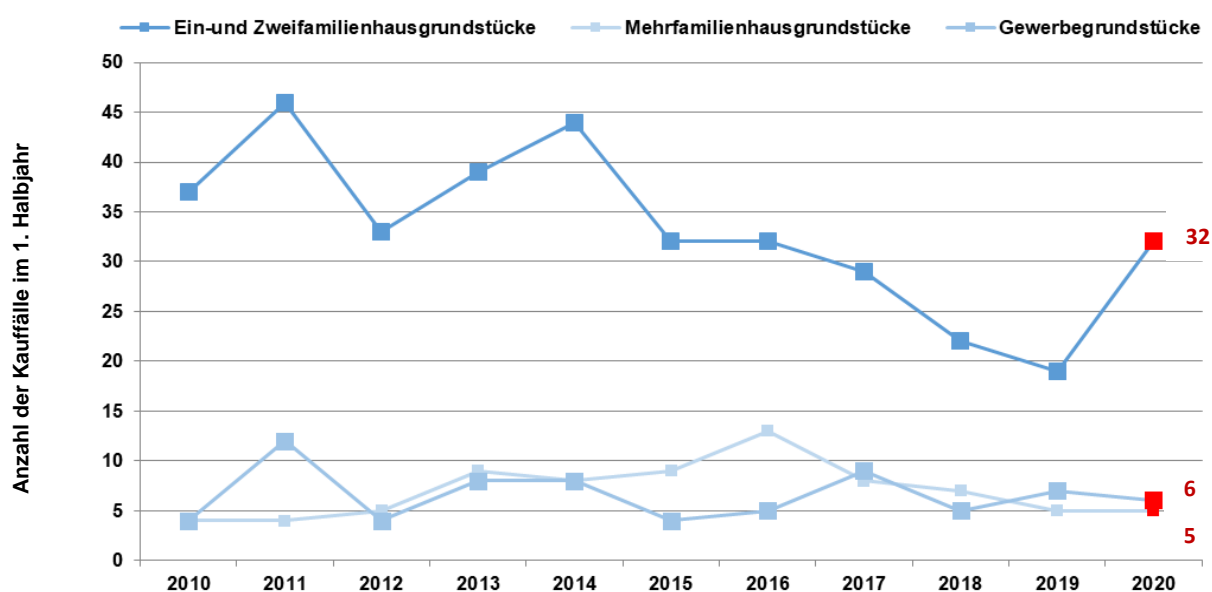




# Unbebaute Grundstücke

## 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 2020 im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres gestiegen: 19 Kauffälle in 2019, 32 im ersten Halbjahr 2020. Im 1. Halbjahr 2020 sind 5 Baugrundstücke für den **Geschosswohnungsbau** (Mehrfamilienhäuser) veräußert worden, das sind ebenso viel wie im 1. Halbjahr des Vorjahres. Für den Bereich der **Gewerbegrundstücke** wurden 6 Kauffälle registriert.



## Geld- und Flächenumsatz

Im 1. Halbjahr 2020 hat sich der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum für frei-stehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit 9,9 Mio. € fast verdreifacht.

1. Hbj.	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
2020	32	9,9	3,1
2019	19	3,5	1,3
2018	22	4,2	2,4

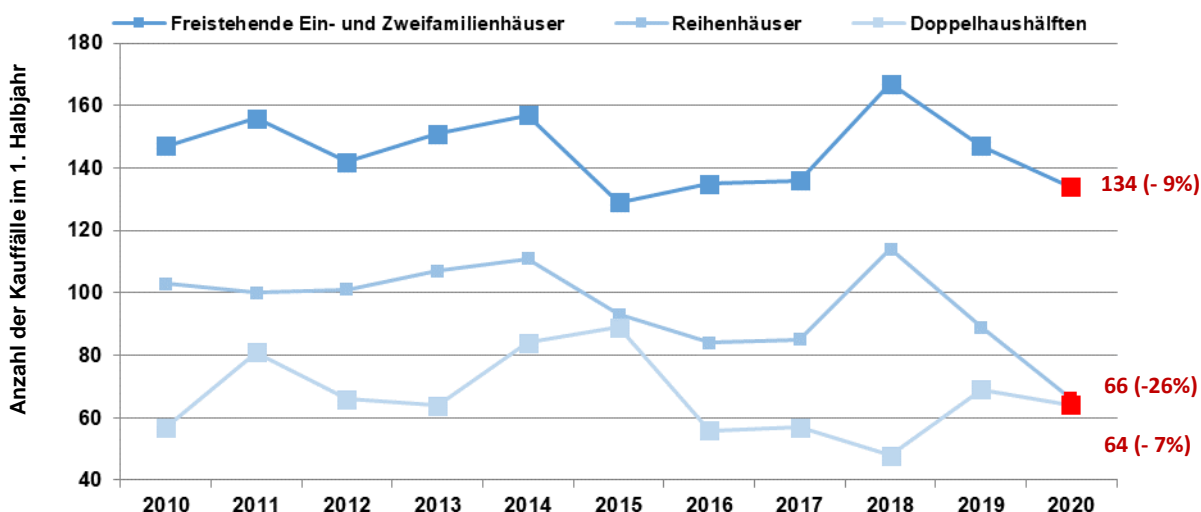
# Bebaute Grundstücke

## Ein- und Zweifamilienhäuser

### Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz

Die Zahl der im 1. Halbjahr 2020 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser (264 Kauffälle) ist gegenüber dem Vorjahr um 14 % gefallen.

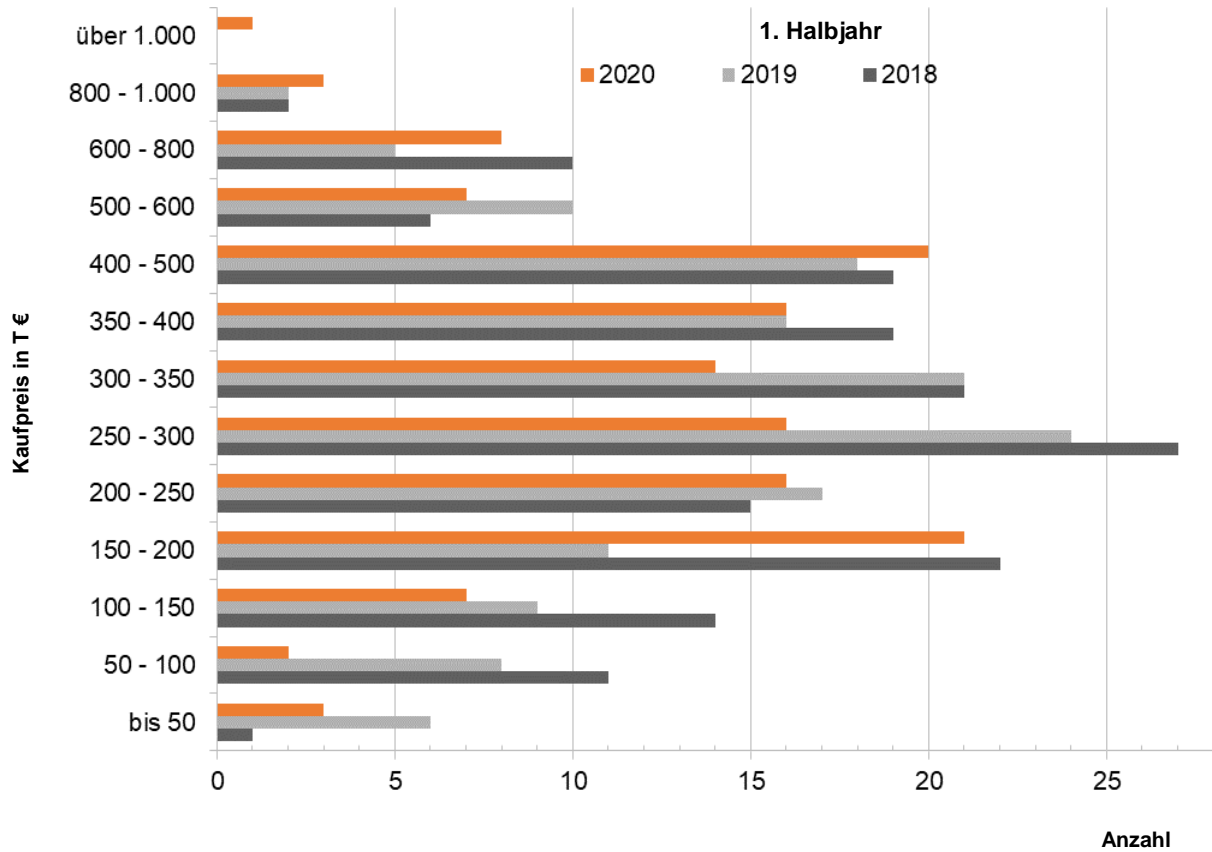
Art der Bebauung	1. Hbj. 2018		1. Hbj. 2019		1. Hbj. 2020	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Freistehend	167	52,0	147	46,5	134	45,5
Reihenhäuser	114	28,9	89	22,2	66	18,5
Doppelhaushälften	48	14,0	69	17,6	64	21,4



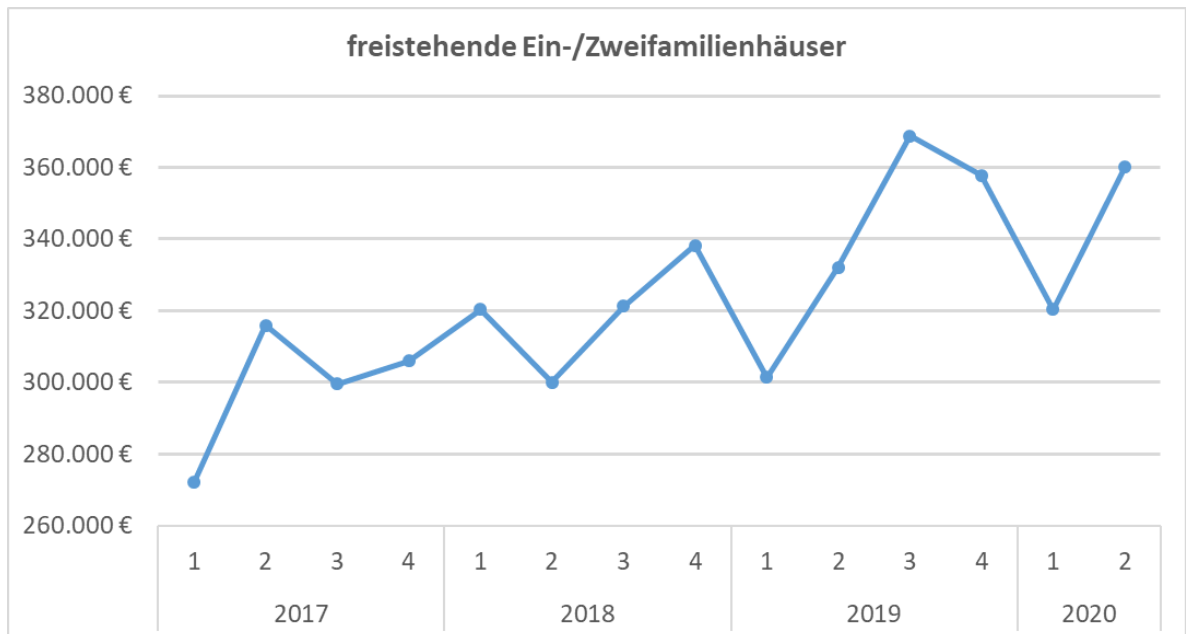
## Preisentwicklung

### 1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für rd. 50% aller verkauften freistehenden Einfamilienhäuser wurde ein Kaufpreis zwischen 250.000 € und 500.000 € gezahlt. Unter 250.000 € lagen rd. 37% der Kaufpreise und rd. 13% der Kaufpreise lagen über 500.000 €.

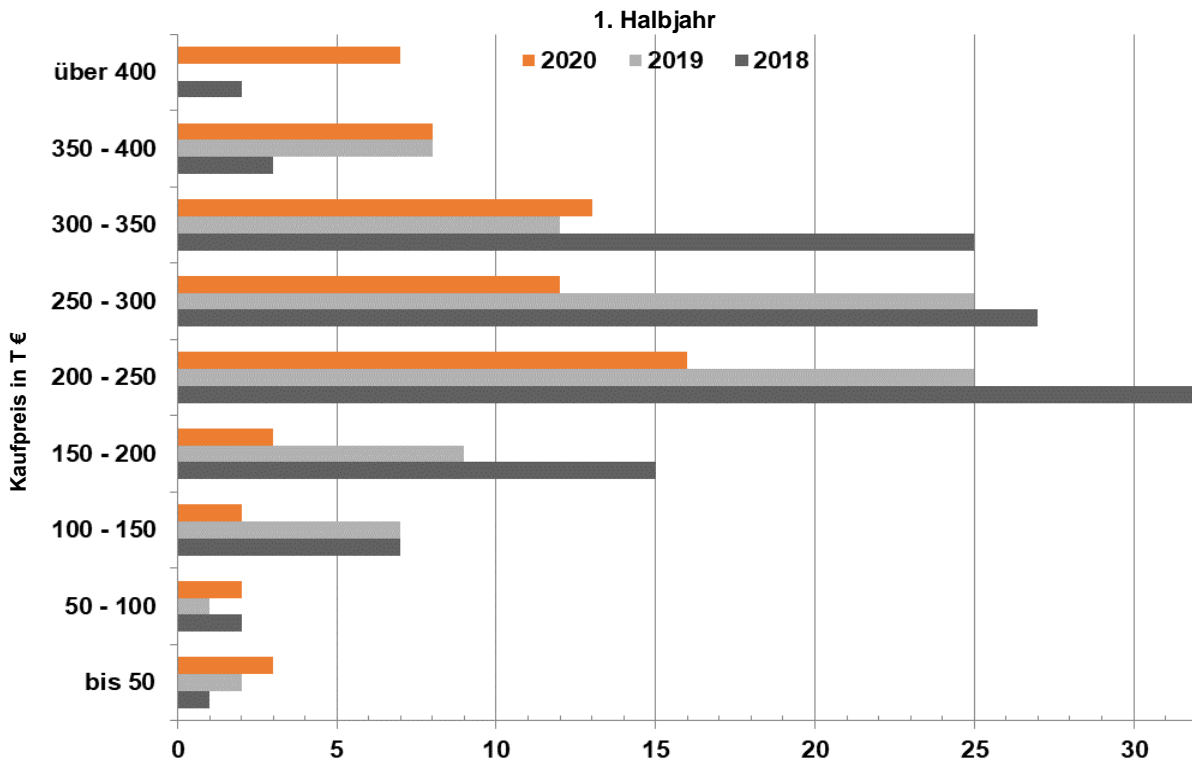


Entwicklung des durchschnittlichen Wertes pro Kauffall



## 2. Reihenhäuser

46% der Kaufpreise für Reihenhäuser liegen zwischen 200.000 € und 350.000 €. Es lag kein Kauffall für ein neu gebautes Reihenhaus vor.

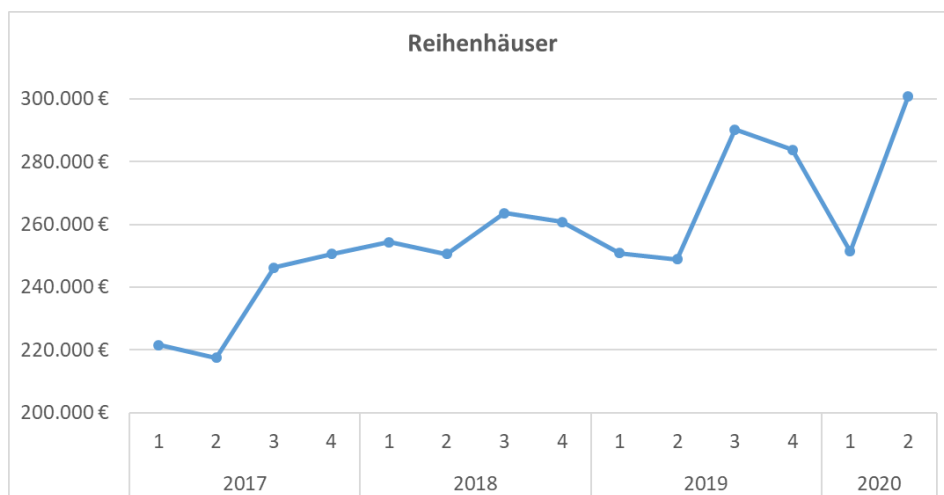


Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Anzahl n**
Reihenhaus	2020 1.Hbj.	310.000	135	280	18
	2019 1.+2. Hbj.	255.000	125	270	47

\* ohne Neubauten

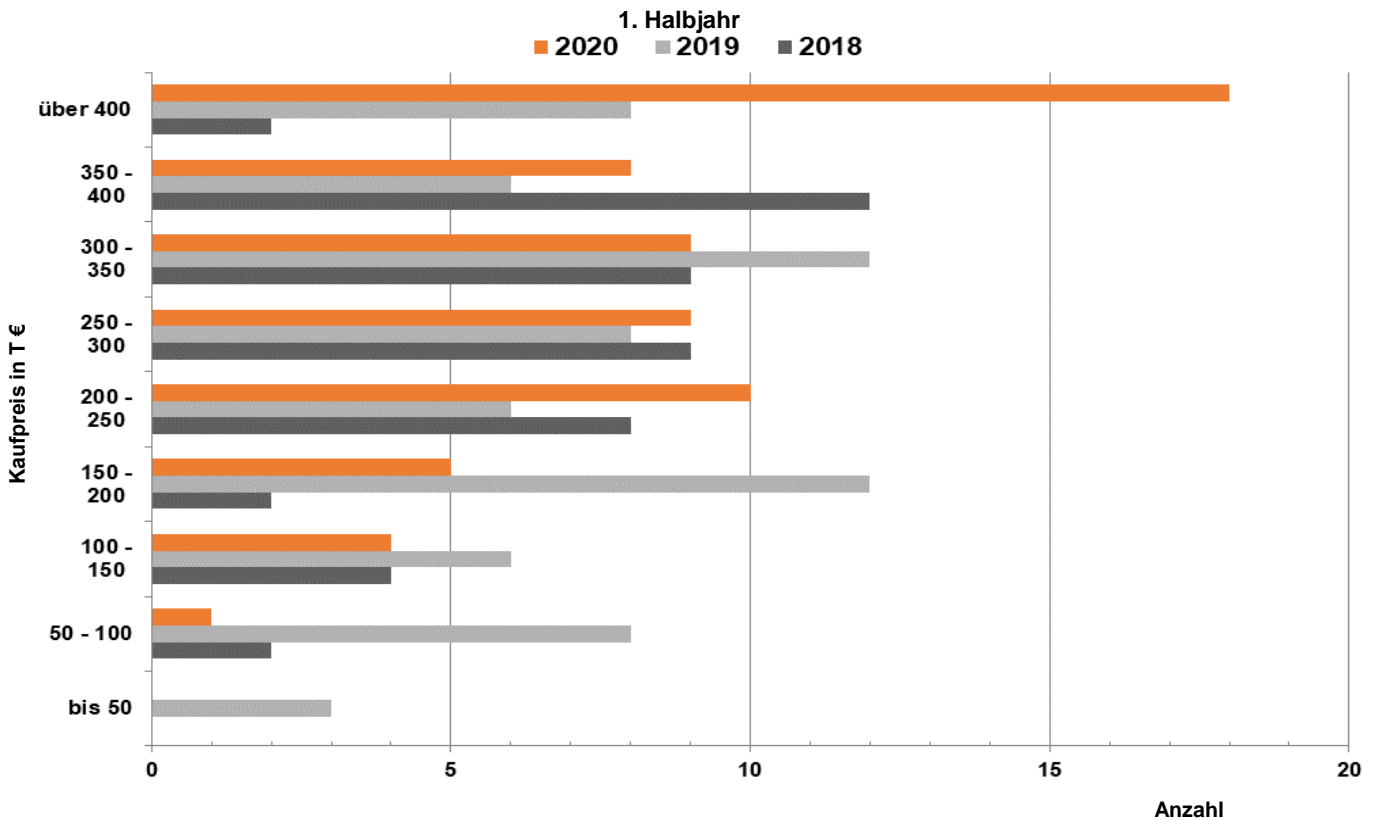
\*\* n=Anzahl der verkauften Häuser, über die die Wohnfläche bekannt ist

### Entwicklung des durchschnittlichen Wertes pro Kauffall



### 3. Doppelhaushälften

56% der Kaufpreise für Doppelhaushälften liegen zwischen 200.000 € und 400.000 €. Es lagen neun Kauffälle für neu gebaute Doppelhaushälften vor.

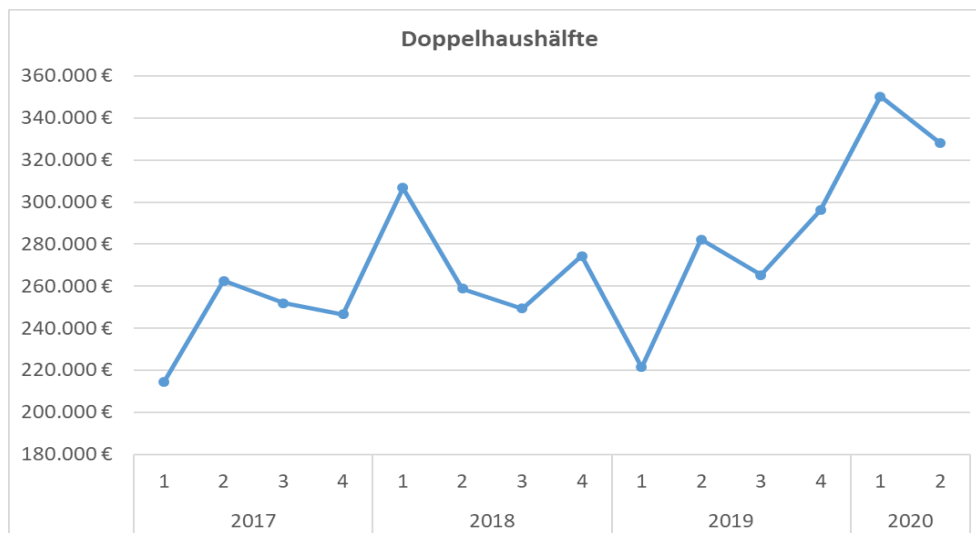


Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstückgröße [m²]	n**
Doppelhaushälfte	2020 1.Hbj.	335.000	130	410	20
	2019 1.+2. Hbj.	295.000	150	450	32

\* ohne Neubauten

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

#### Entwicklung des durchschnittlichen Wertes pro Kauffall



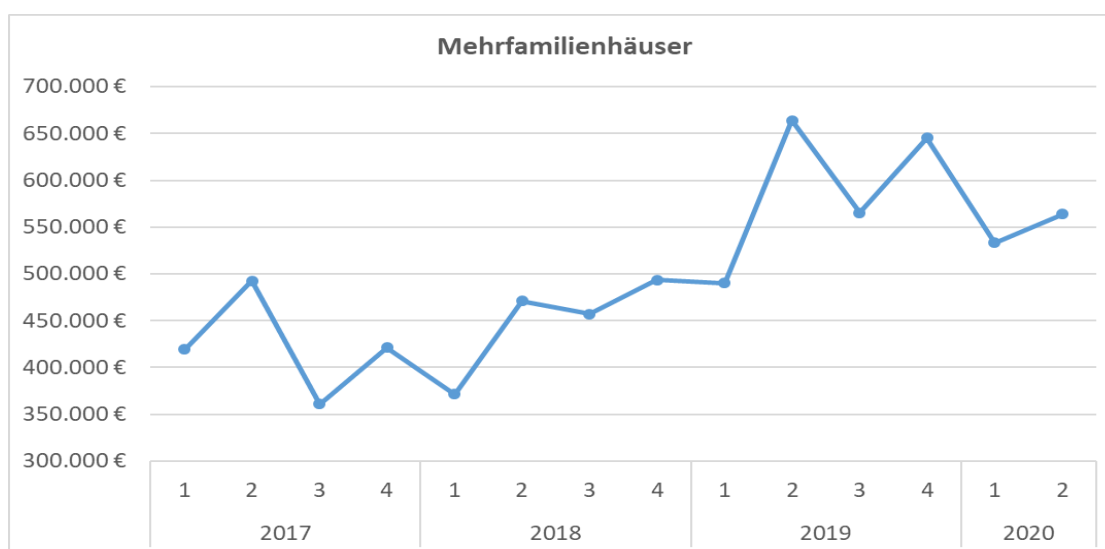
## Mehrfamilienhäuser

Zu der Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblich genutzten Anteil, aber überwiegender Wohnnutzung. In dem Teilmarkt wurden mit 180 Kauffällen 35% weniger Kauffälle registriert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Umsatz für Mehrfamilienwohnhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 38% zurückgegangen.

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

Gebäudetyp	1. Hbj. 2018		1. Hbj. 2019		1. Hbj. 2020	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Dreifamilienhaus	21	7,8	16	4,8	8	2,6
Mehrfamilienhaus	228	93,0	274	158,8	180	98,9

Entwicklung des durchschnittlichen Wertes pro Kauffall



## Gewerbliche Immobilien

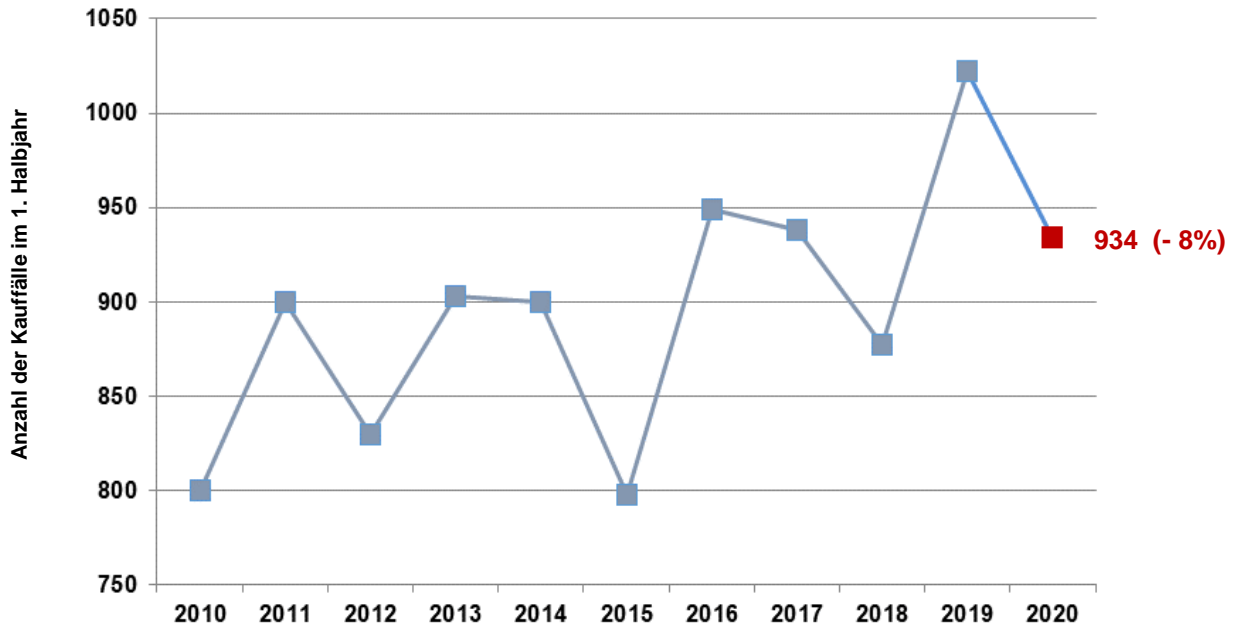
In diese Kategorie gehören reine Gewerbeimmobilien (Handel, Büro, Produktion, Gastronomie, Hotel u.a.) sowie Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und geringem Wohnanteil. Im 1. Halbjahr 2020 wurden insgesamt 45 Kauffälle registriert, das sind 19 Kaufverträge weniger als im Vorjahr. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 15% zurückgegangen.

Gebäudetyp	1. Hbj. 2018		1. Hbj. 2019		1. Hbj. 2020	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Gewerbliche Immobilie	55	82,9	64	87,0	45	74,3

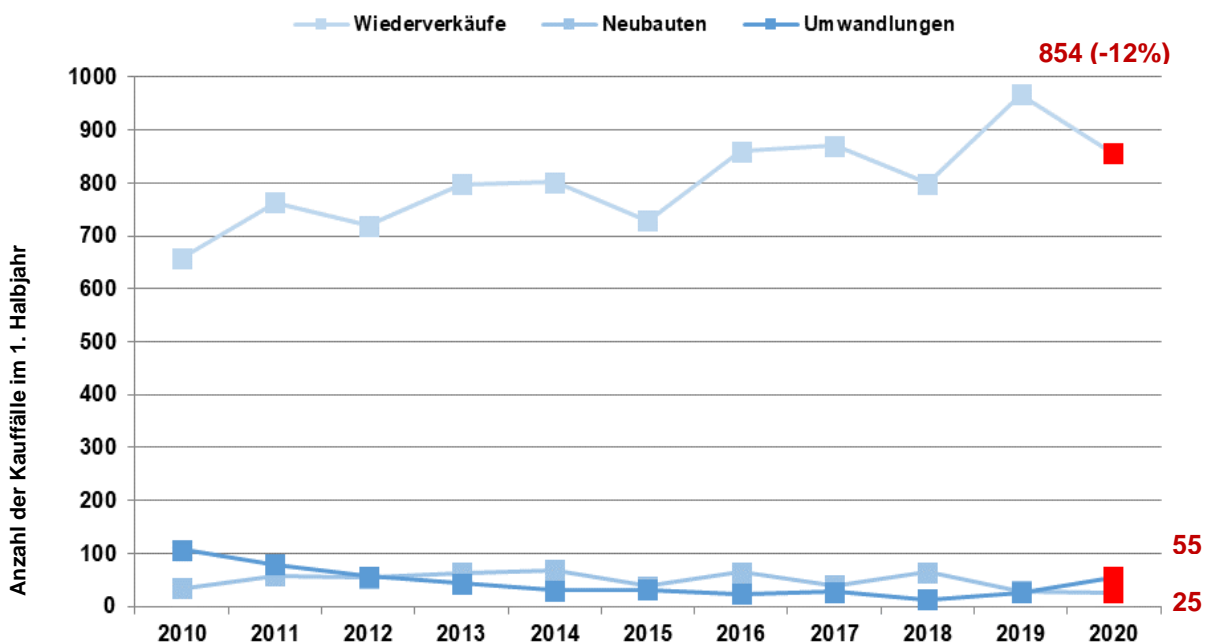
# Wohnungseigentum

## Anzahl der Kauffälle

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Zeitraum des Vorjahres um rd. 8% zurückgegangen. Im 1. Halbjahr 2019 wurden insgesamt 934 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 25 neuerrichtete und 55 umgewandelte Eigentumswohnungen veräußert.



## Neubauten

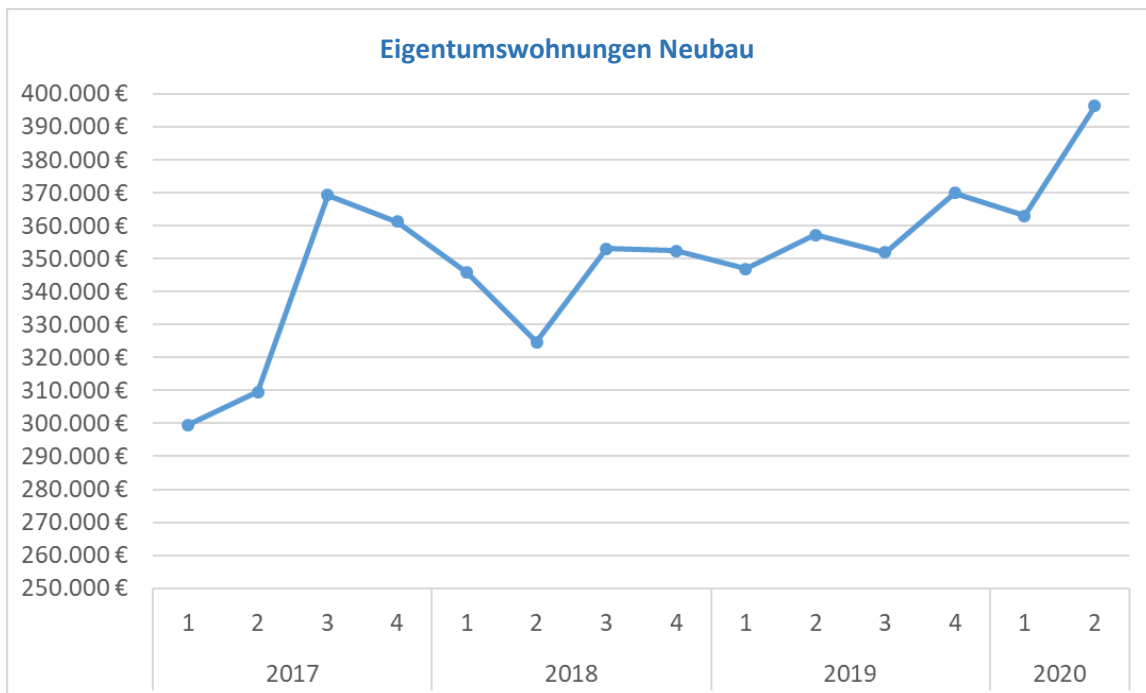
Im 1. Halbjahr 2020 wurden 25 Verträge registriert.

1.Hbj.	Baujahr	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	n*
2020	Neubau	2.650 – 4.600	18
2019		2.300 – 4.150	53

\*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.

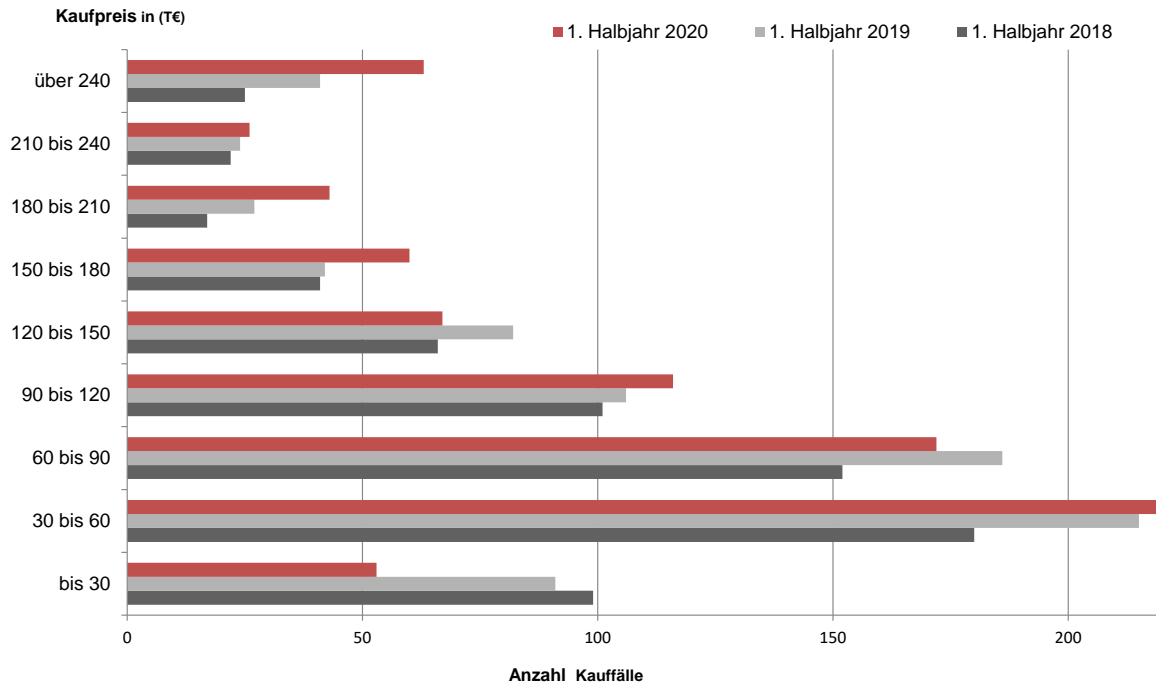
Entwicklung des durchschnittlichen Wertes pro Kauffall



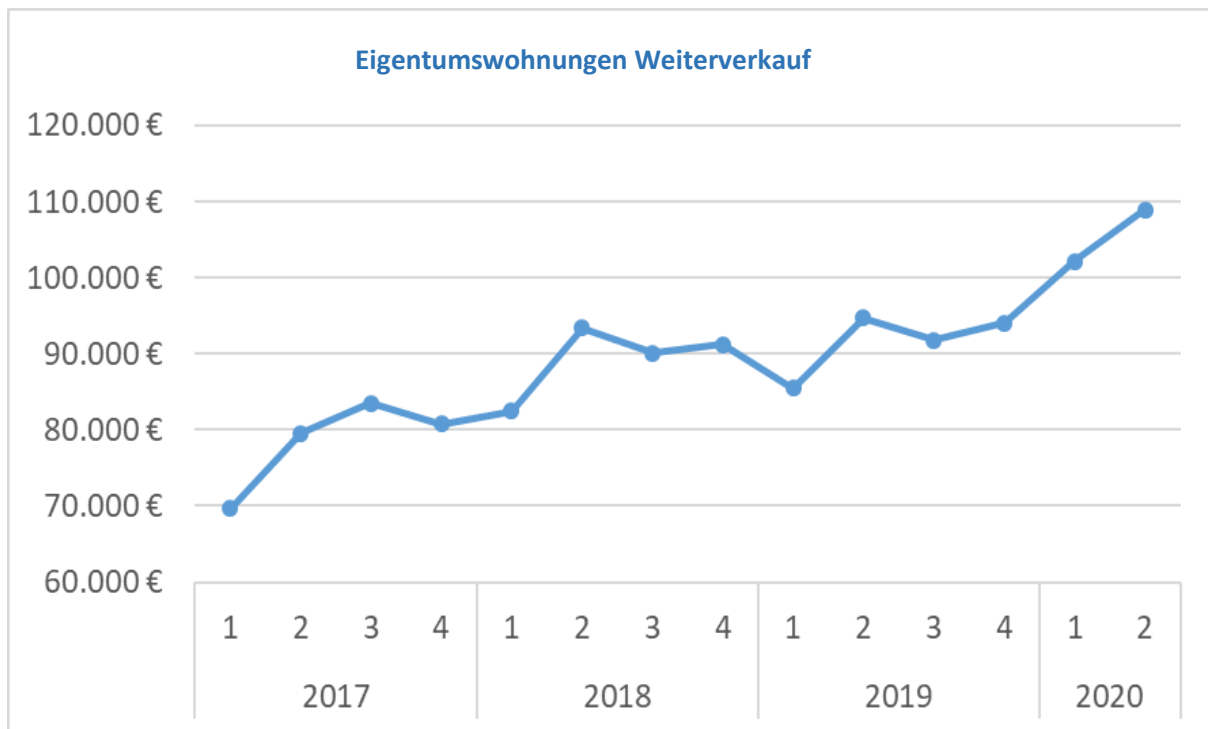


## Wiederverkäufe

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.



## Entwicklung des durchschnittlichen Wertes pro Kauffall



## 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