



Engels 200 Jahre: Lichtkunst am Opernhaus

Halbjahresberichtbericht **2021** für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Halbjahresbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 30.06.2021

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

Die Dynamik der Preisentwicklung setzt sich fort

Wenig Angebot und große Nachfrage nach Wohnimmobilien lässt die Preise steigen

Ein viel zu geringes Angebot, niedrige Finanzierungszinsen, eine durch die Pandemie veränderte Sicht auf die Wohnbedürfnisse und die Angst vor einer Inflation führen zu einer enormen Dynamik auf dem Immobilienmarkt.

Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr steigen die Preise weiter an. Der Geldumsatz ist im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahres-Halbjahr um 28% auf 515 Mio. € gestiegen. Auch die Anzahl der verkauften Immobilien ist gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um 13 % auf 1.909 Fälle gestiegen.

In den ersten Monaten des Jahres 2020 war durch die beginnende Corona-Pandemie noch eine starke Verunsicherung auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt zu spüren. Der Umsatz im ersten Halbjahr 2020 ging gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres 2019 deutlich zurück. Im Laufe des Jahres 2020 zeigte sich der Immobilienmarkt in Wuppertal aber zunehmend unbeeindruckt. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge und der Geldumsatz lagen im 2. Halbjahr 2020 nahe dem Rekordniveau aus dem Jahr 2019.

Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind innerhalb eines halben Jahres im Durchschnitt um rd. 8% gestiegen. Für Einfamilien-Reihenhäuser und -Doppelhaushälften stiegen die Preise gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um rd. 5%, für Eigentumswohnungen um rd. 4%.

Die Preisentwicklung bei Rendite- und der Gewerbeimmobilien kann aufgrund der zu geringen Anzahl der verkauften Objekte und der Verschiedenheit dieser Immobilien unterjährig nicht ermittelt werden.

Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2021

Das statistisch analysierte Datenmaterial ergibt sich aus allen Immobilientransaktionen, die zwischen dem 01.01. und 30.06.2021 notariell beurkundet und bis Juli 2021 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.

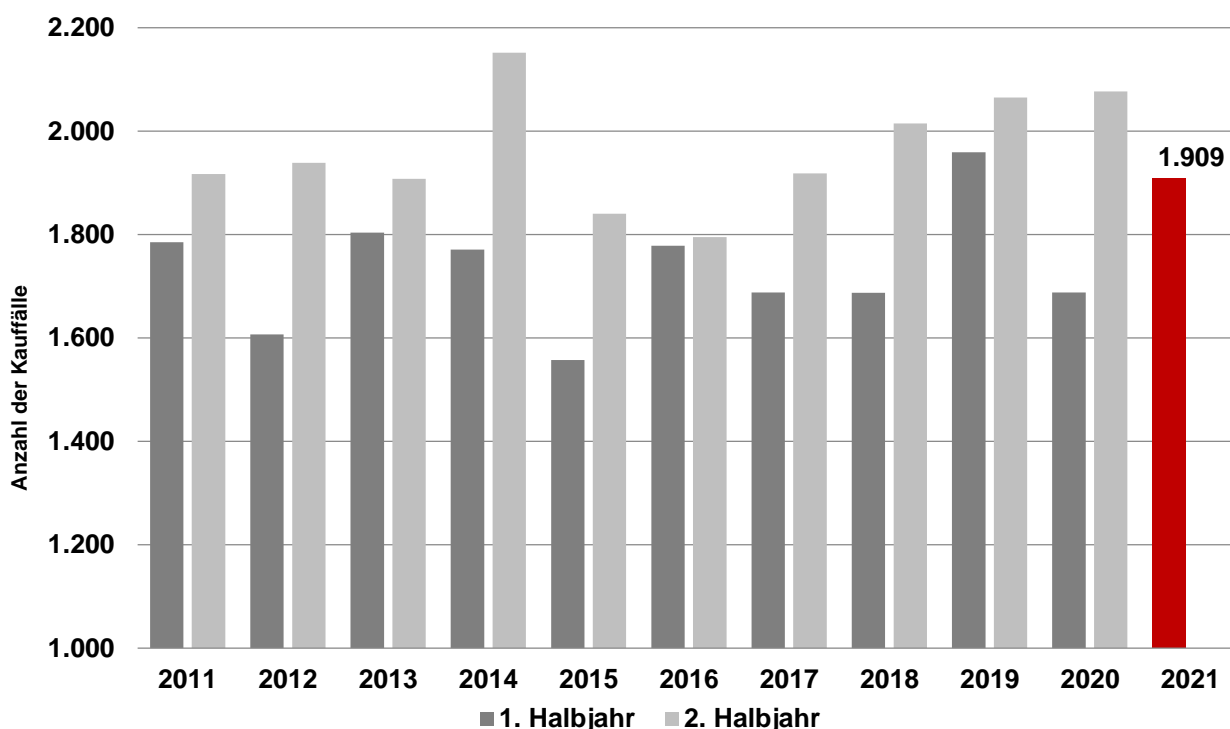
Wohnungs- und Teileigentum: Eigentumswohnungen und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

Die nachfolgenden Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2021.

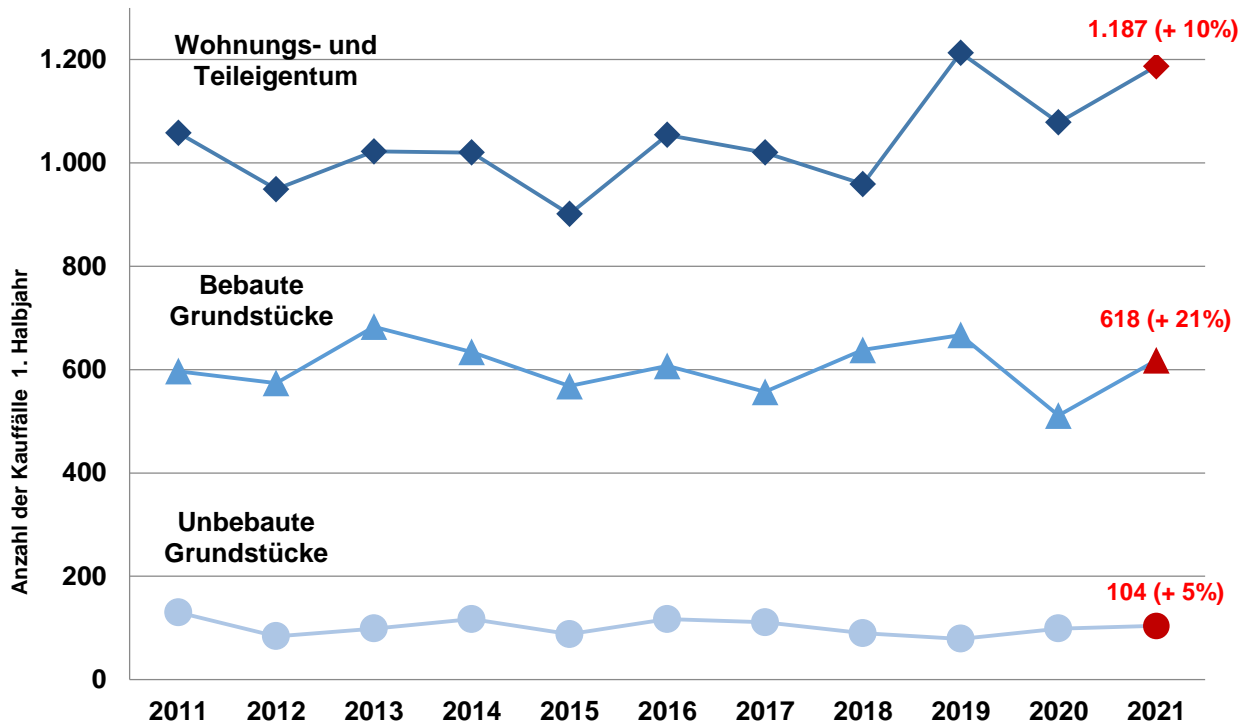
Umsätze

Anzahl der Kauffälle

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im 1. Halbjahr 2021 insgesamt 1.723 Grundstückskaufverträge und 2 Zwangsversteigerungszuschläge registriert. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt wurden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien insgesamt 1.909. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 (1.688) ist die Anzahl der Kauffälle damit um 13 % gestiegen. Einer der Gründe für den deutlichen Rückgang der Zwangsversteigerungszuschläge ist, dass aufgrund des Lockdowns im ersten Halbjahr 2021 viele Versteigerungstermine vom Amtsgericht zurückgestellt wurden.

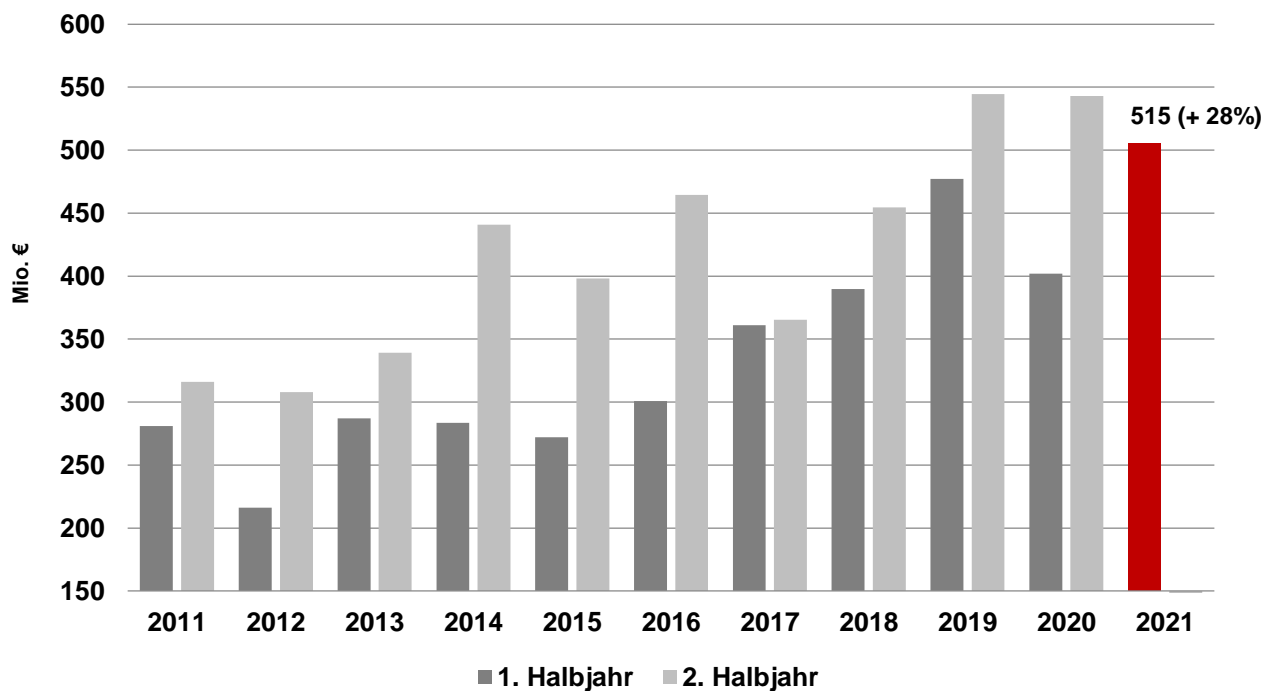


Die Kauffälle verteilen sich auf die Teilmärkte wie folgt:



Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2021 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 28% gestiegen und beträgt rd. 515 Mio. €. Dies ist der höchste Umsatz aller Zeiten.

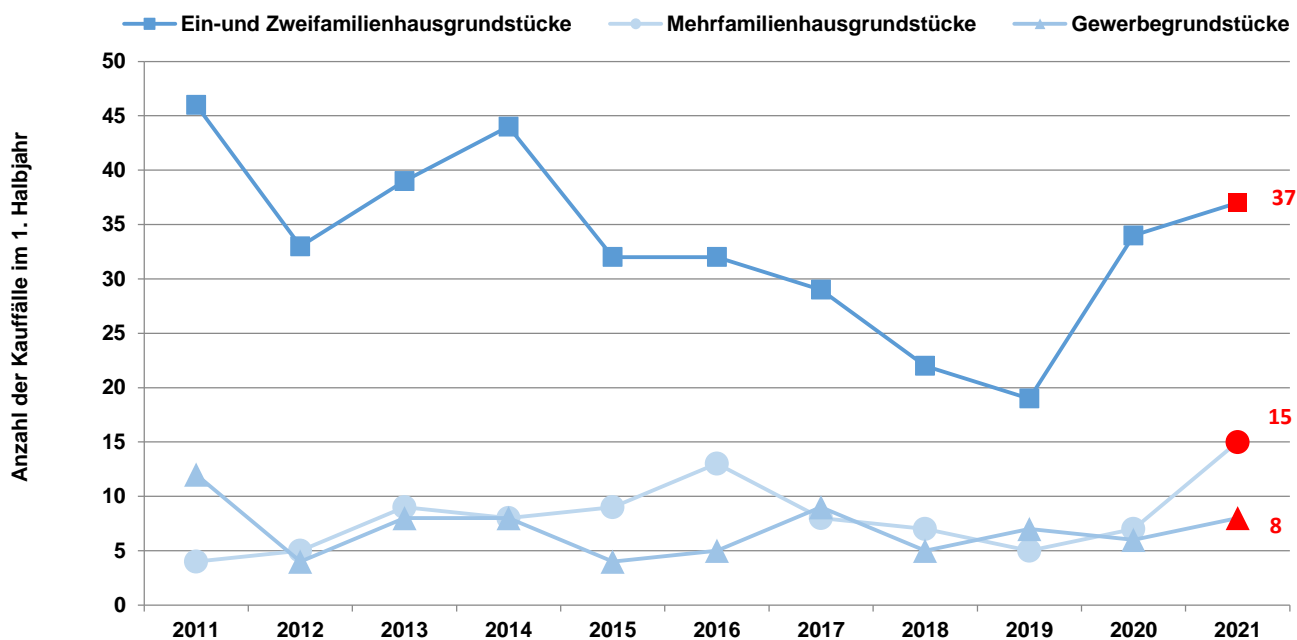


Unbebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle

Mit 60 abgeschlossenen Kaufverträgen im 1. Halbjahr 2021 ist der Teilmarkt der unbebauten baureifen Grundstücke der kleinste Wuppertaler Hauptteilmarkt.

Die Anzahl ist um 28 % (+13) gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres gestiegen. Der Umsatz hat sich jedoch um 13% auf 8,8 Mio. verringert.



Geld- und Flächenumsatz

Unbebaute Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

1. Hbj.	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
2021	37	8,8	3,0
2020	34	10,2	3,2
2019	19	3,5	1,3

Preisentwicklung

Stabile Aussagen zur Preisentwicklung von Baugrundstücken gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 sind aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufpreisen und ihrer Verteilung im Stadtgebiet noch nicht möglich.

Bebaute Grundstücke

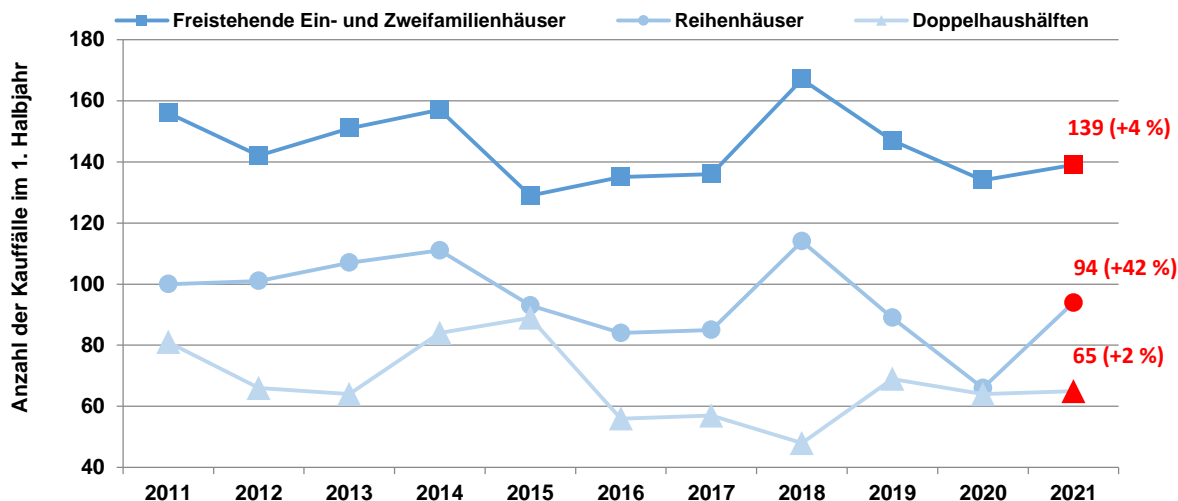
Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Dynamik auf dem Immobilienmarkt hat sich in den letzten Monaten verstärkt fortgesetzt, was zu außerordentlichen Preisentwicklungen geführt hat.

Anzahl der Kauffälle

Die Zahl der im 1. Halbjahr 2021 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser (298 Kauffälle) ist gegenüber dem Vorjahr um 13% gestiegen.

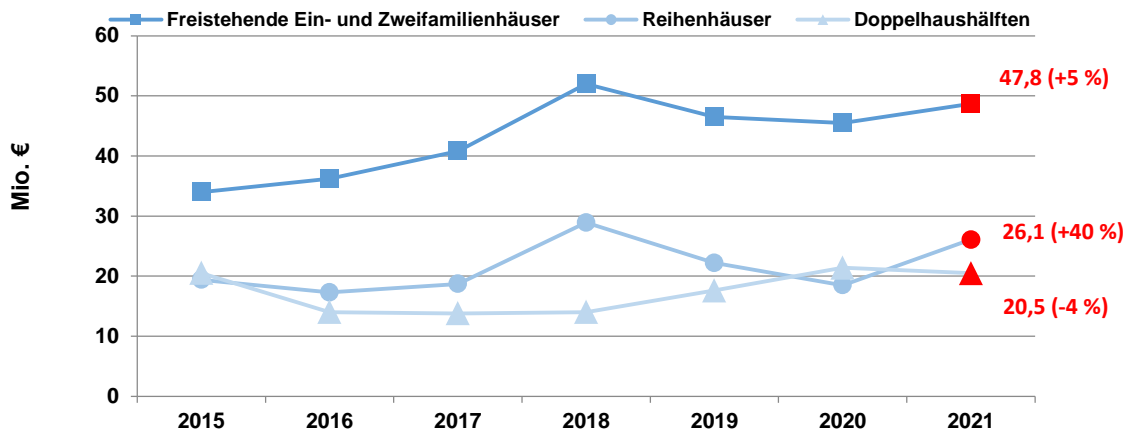
Art der Bebauung	1. Hbj. 2019		1. Hbj. 2020		1. Hbj. 2021	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Freistehend	147	46,5	134	45,5	139	47,8
Reihenhäuser	89	22,2	66	18,5	94	26,1
Doppelhaushälften	69	17,6	64	21,4	65	20,5



Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2021 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum für

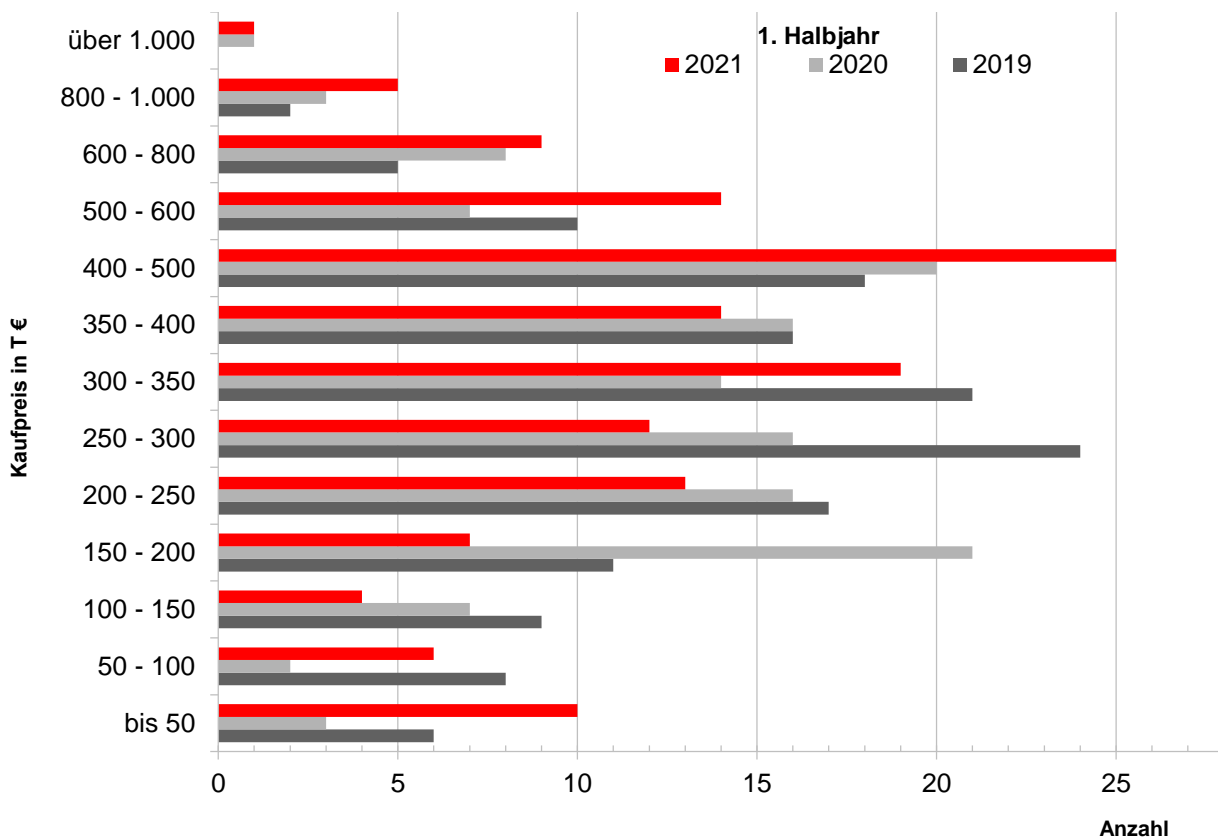
- freistehende Einfamilienhäuser um 5% gestiegen und beträgt rd. 47,8 Mio. €
- Reihenhäuser um 40% gestiegen und beträgt rd. 26,1 Mio. €
- Doppelhaushälften um 4% gefallen und beträgt rd. 20,5 Mio. €.



Kaufpreise

1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

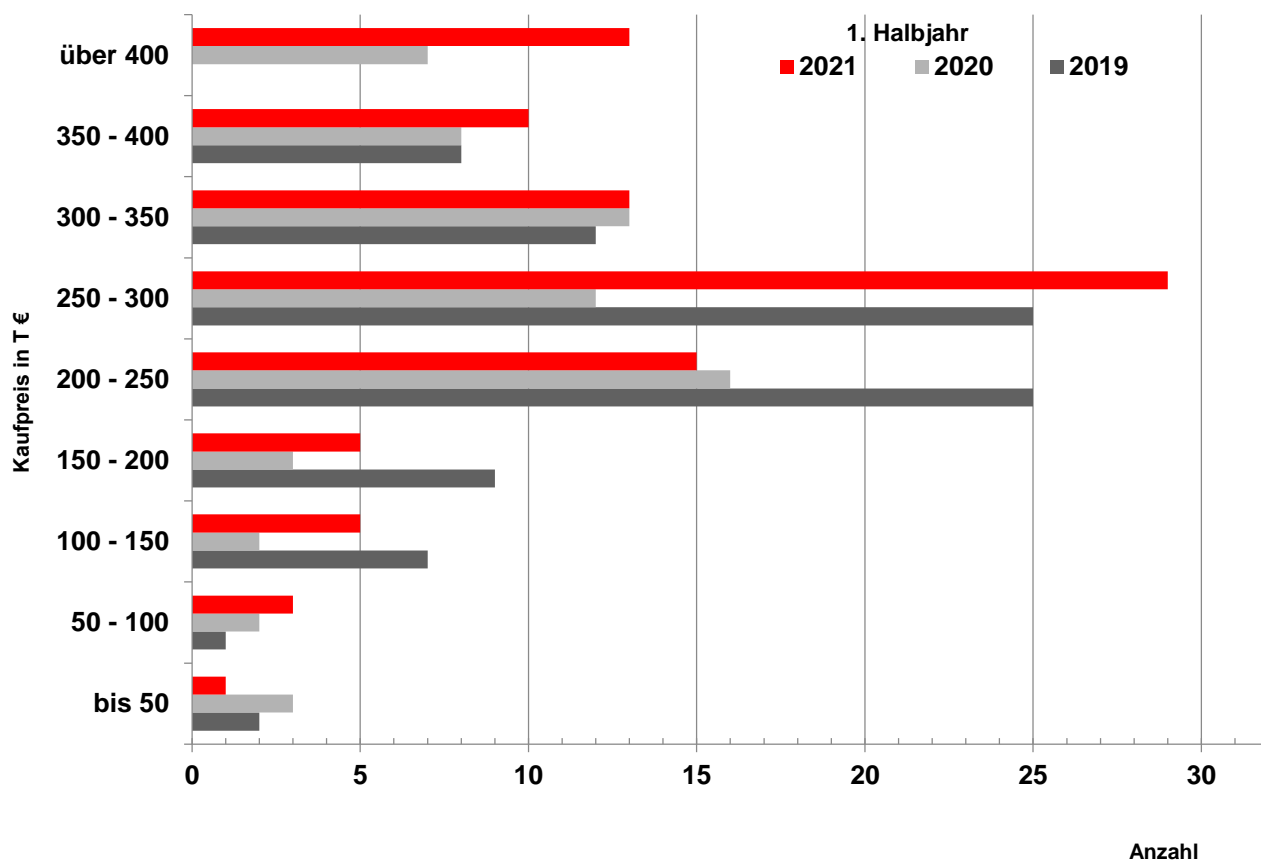
Für rd. 50% aller verkauften freistehenden Einfamilienhäuser wurde ein Kaufpreis zwischen 250.000 € und 500.000 € gezahlt. Unter 250.000 € lagen rd. 28% der Kaufpreise und rd. 20% der Kaufpreise lagen über 500.000 €.



Die Kaufpreise für typische freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind vom Stichtag 01.01.2021 zum Stichtag 01.07.2021 im Durchschnitt um rd. 8 % gestiegen. Differenzierte Aussagen zur Preisentwicklung sind aufgrund von fehlenden Informationen über die verkauften Immobilien noch nicht möglich.

2. Reihenhäuser

73% der Kaufpreise für Reihenhäuser liegen zwischen 250.000 € und 520.000 €. Es lag nur ein Kauffall für ein neu gebautes Reihenhaus vor.



Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Grundstücksgröße	n**
Reihenhaus	2021 1.Hbj.	315.000	125	270	22
	2020 1.Hbj.	310.000	135	280	18

* ohne Neubauten

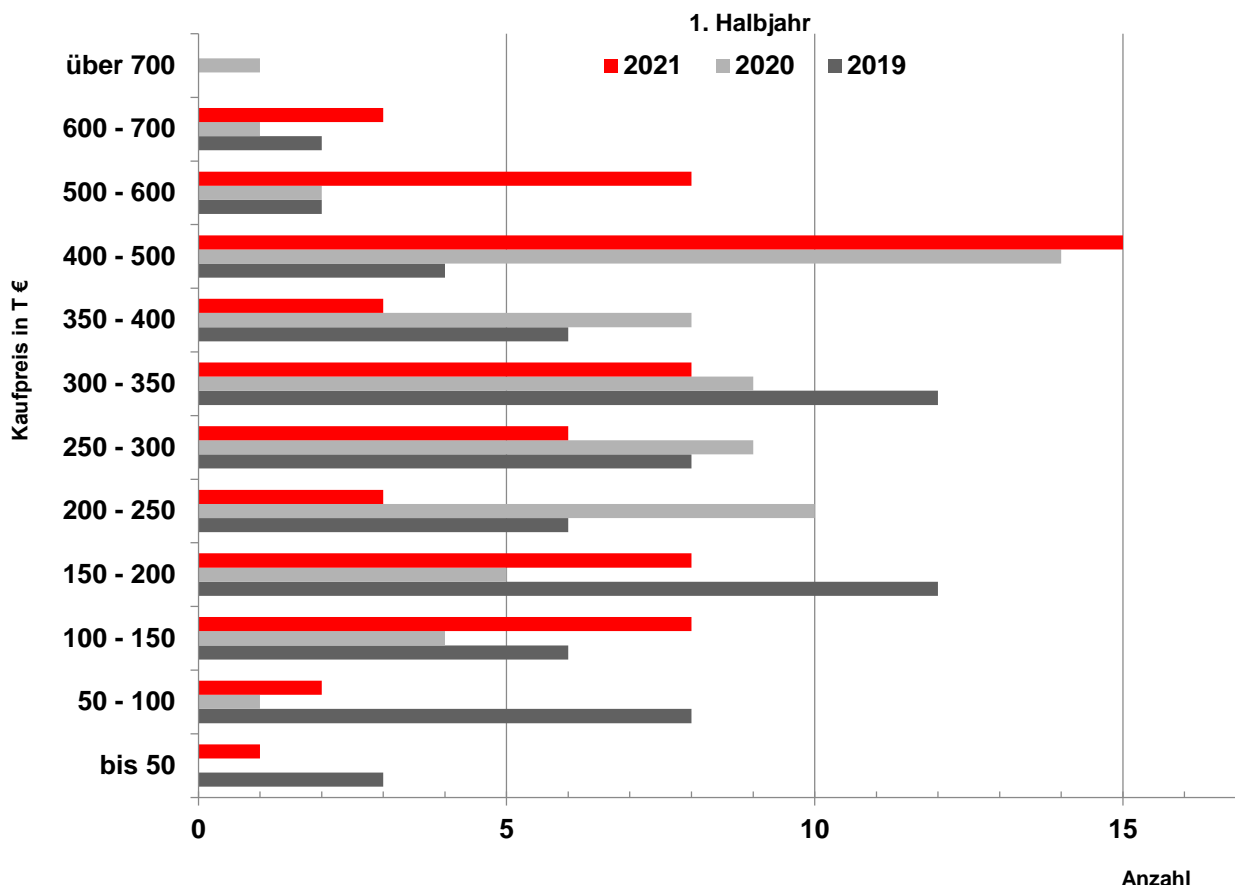
** n=Anzahl der verkauften Häuser, über die die Wohnfläche bekannt ist

Die Kaufpreise für typische Einfamilien-Reihenhäuser sind vom Stichtag 01.01.2021 zum Stichtag 01.07.2021 im Durchschnitt um rd. 5 % gestiegen.

Differenzierte Aussagen zur Preisentwicklung sind aufgrund von fehlenden Informationen über die verkauften Immobilien noch nicht möglich.

3. Doppelhaushälften

50% der Kaufpreise für Doppelhaushälften liegen zwischen 300.000 € und 600.000 €. Vier Kaufverträge über neu gebaute Doppelhaushälften wurden im 1. Halbjahr 2021 registriert. Im 1. Halbjahr des Vorjahres waren es noch 9 Kaufverträge.



Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstückgröße [m²]	n**
Doppelhaushälfte	2021 1.Hbj.	350.000	140	400	15
	2020 1. Hbj.	335.000	130	410	20

* ohne Neubauten

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

Die Kaufpreise für typische Einfamilien-Doppelhaushälften sind vom Stichtag 01.01.2021 zum Stichtag 01.07.2021 im Durchschnitt um rd. 5 % gestiegen.

Differenzierte Aussagen zur Preisentwicklung sind aufgrund von fehlenden Informationen über die verkauften Immobilien noch nicht möglich.

Mehrfamilienhäuser

Zu der Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblich genutzten Anteil, aber überwiegender Wohnnutzung. Es wurden mit 225 Kauffällen 25% mehr Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser registriert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Umsatz für Mehrfamilienwohnhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 44% gestiegen.

Gebäudetyp	1. Hbj. 2019		1. Hbj. 2020		1. Hbj. 2021	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Dreifamilienhaus	16	4,8	8	2,6	21	7,1
Mehrfamilienhaus	274	158,8	180	98,9	225	142,4

Gebäudetyp*	Jahr	Baujahr	Ertragsfaktor Mittelwert	Ertragsfaktor tats. Spanne	n*
Mehrfamilienhaus	2021 1.Hbj.	bis 1948	15,5	12,9 – 18,5	9
	2020 1.+2.		14,9	11,1 – 18,3	37
	2021 1.Hbj.	Baujahr 1949-1978	18,0	13,1 – 20,8	11
	2020 1.+2.		15,3	10,7 – 20,7	37

* 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 2021 wurden insgesamt 59 Kauffälle registriert, das sind 14 Kaufverträge mehr als im Vorjahr. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 4,9 Mio. € gestiegen.

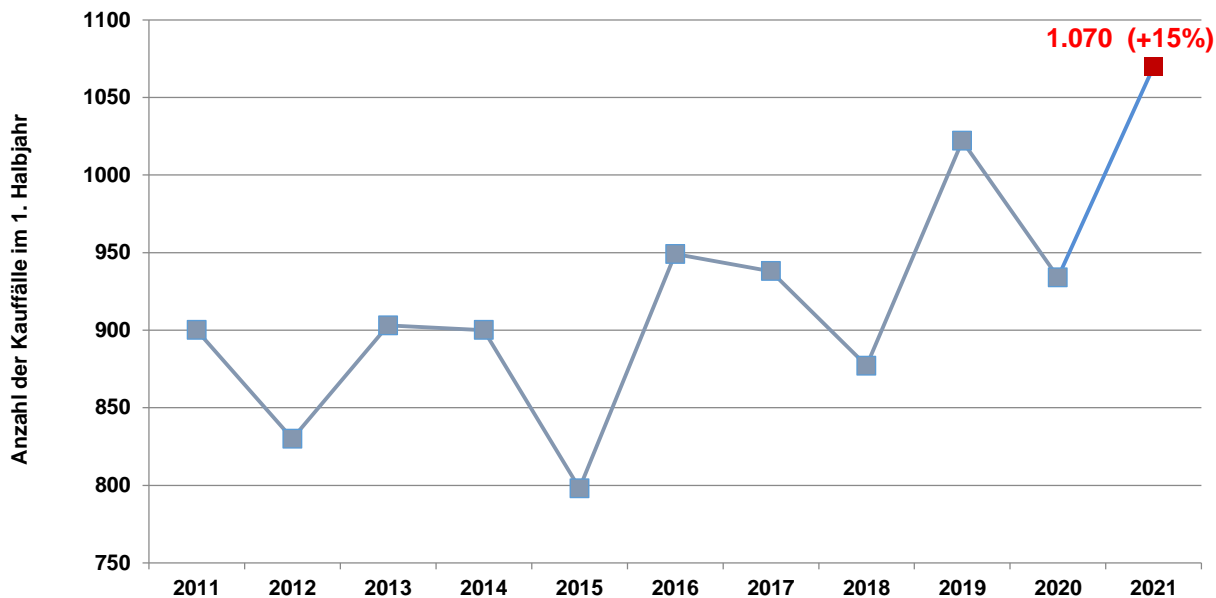
Gebäudetyp	1. Hbj. 2019		1. Hbj. 2020		1. Hbj. 2021	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Gewerbliche Immobilie	64	87,0	45	74,3	59	79,2

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

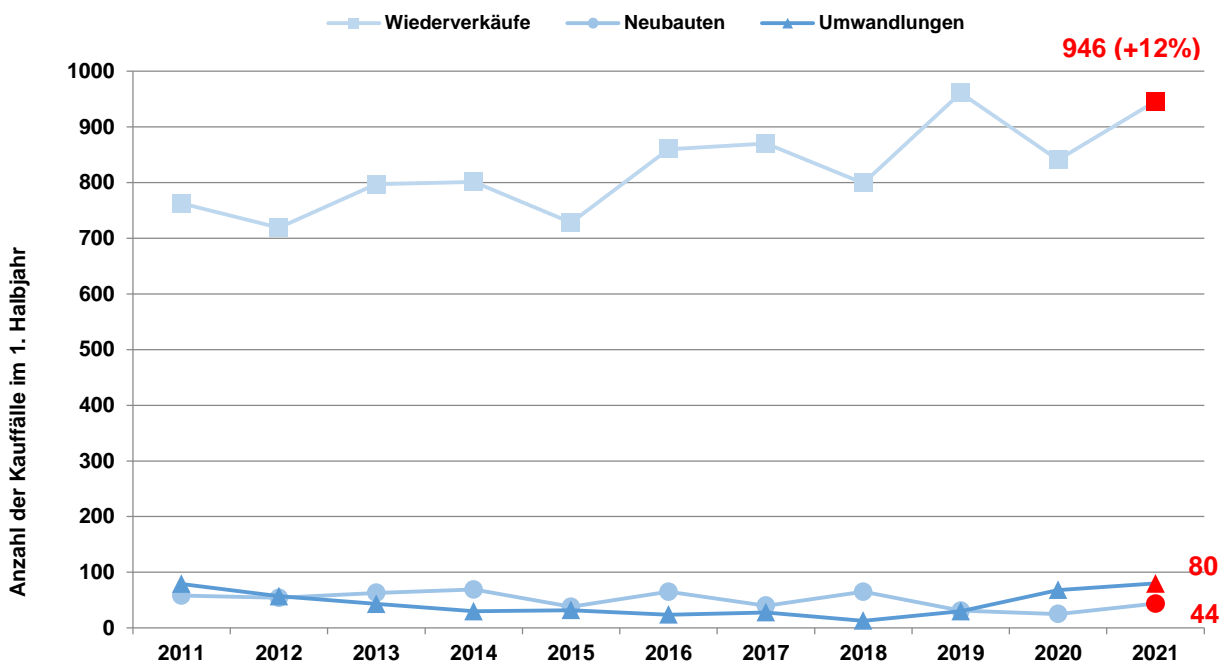
Wohnungseigentum

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Zeitraum des Vorjahres um rd. 15% gestiegen. Im 1. Halbjahr 2021 wurden insgesamt 1.070 Transaktionen registriert.

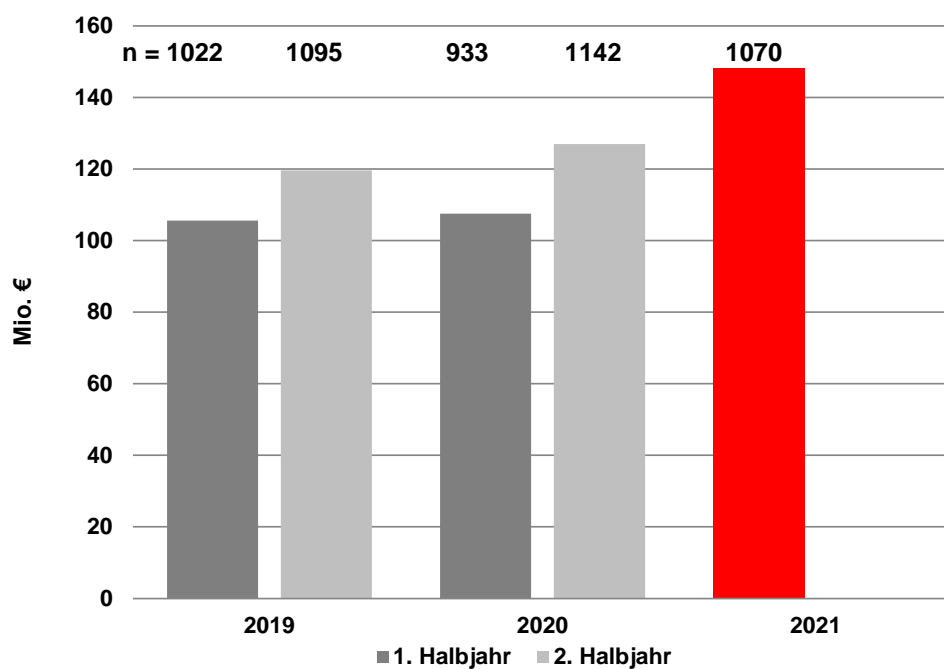


Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in neugebaute, wiederverkaufte und umgewandelte Eigentumswohnungen. Umwandlungen sind in Wohnungseigentum „umgewandelte“ Wohnungen, die anschließend erstmalig als Eigentumswohnungen verkauft werden.



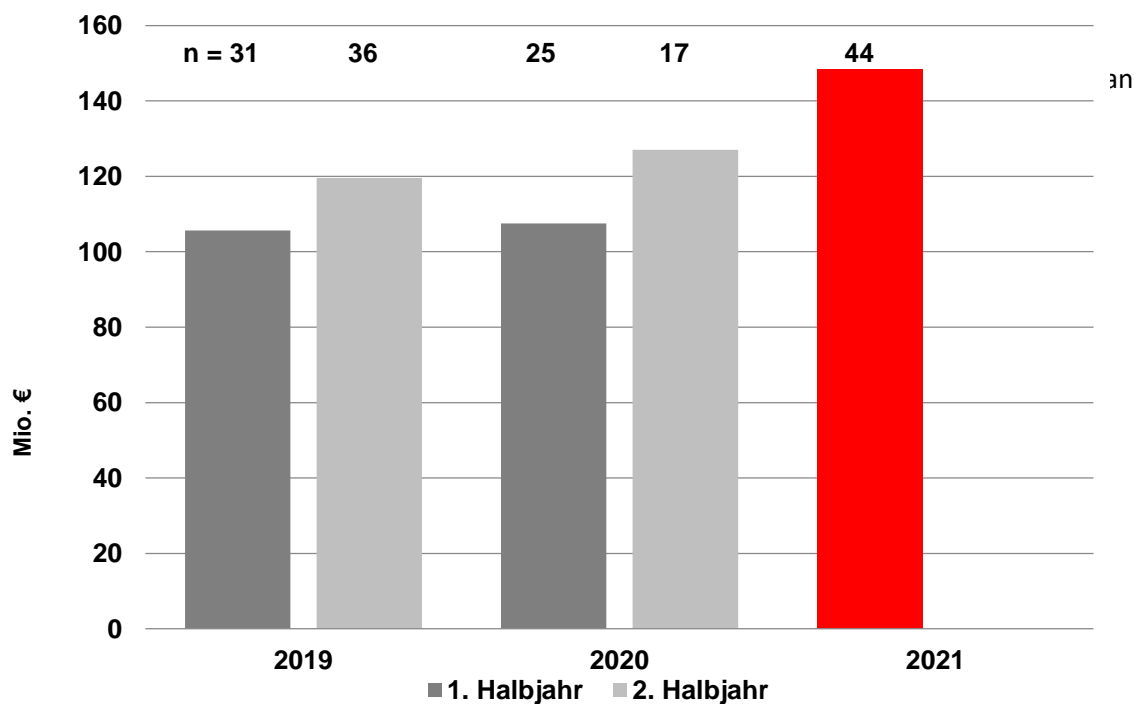
Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2021 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 38% gestiegen und beträgt rd. 148 Mio. €.



Neubauten

Im 1. Halbjahr 2021 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 81 % gestiegen und beträgt rd. 17 Mio. €.



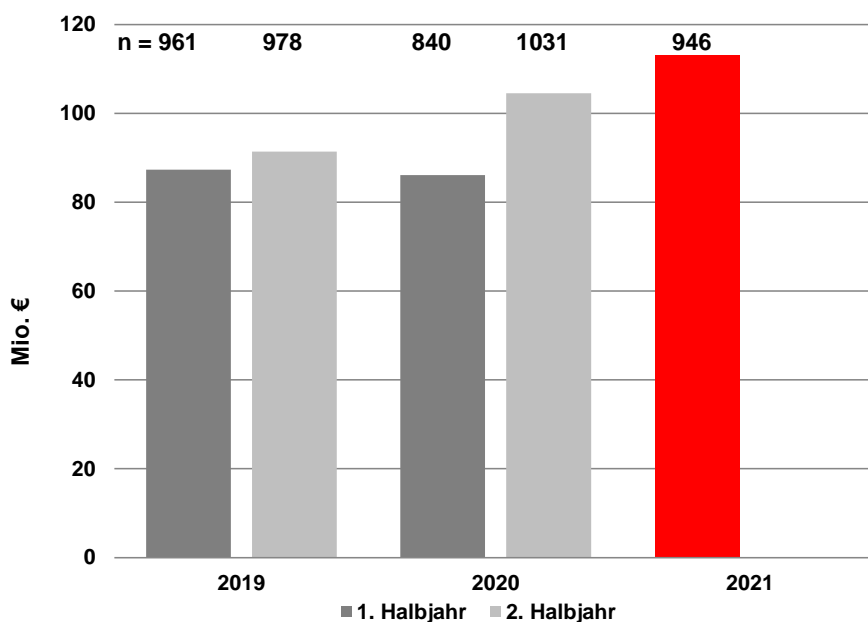
Im 1. Halbjahr 2021 wurden 44 Kaufverträge registriert. Davon betrafen 27 Kaufverträge Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. 17 Kaufverträge betrafen Einfamilien-Reihenhäuser oder -Doppelhaushälften, die in der Rechtsform Wohnungseigentum veräußert wurden.

1.Hbj.	Baujahr	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	n*
2021	Neubau	3.820	3.020 – 4.450	16
2020		3.480	2.650 – 4.600	18

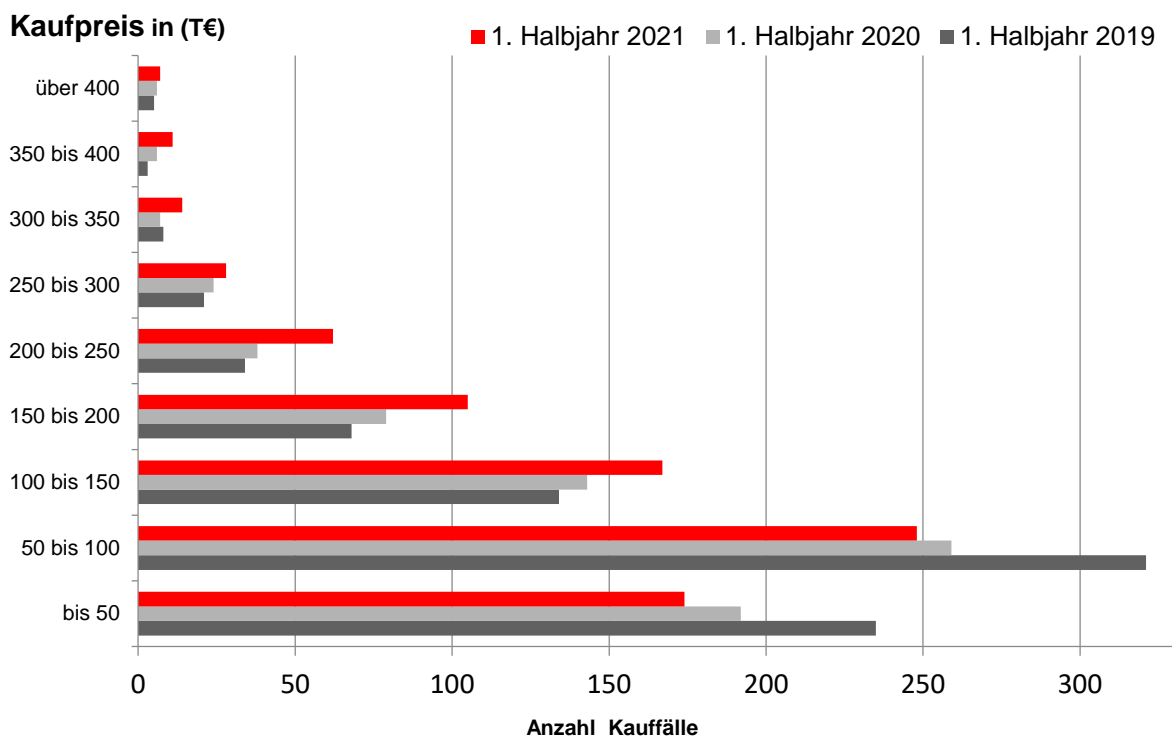
*n = Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, über die die Wohnfläche bekannt ist

Wiederverkäufe

Im 1. Halbjahr 2021 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 30 % gestiegen und beträgt rd. 113 Mio. €.



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 den 946 verkauften Eigentumswohnungen war zum Auswertungszeitpunkt nur für 210 Eigentumswohnungen die Wohnfläche bekannt. Diese Eigentumswohnungen wurden zu folgenden Preisen verkauft:

1. Halbjahr	Baujahr	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	n*
2021	bis 1979	1.400	500 – 2.850	168
2020		1.300	500 – 2.900	197
2021	1980 - 1999	1.850	700 – 3.550	36
2020		1.800	900 – 2.750	39
2021	2000 - 2019	2.900	1.350 – 3.900	6
2020		2.500	1.500 – 3.800	12

*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.

Die Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen sind vom Stichtag 01.01.2021 zum Stichtag 01.07.2021 im Durchschnitt um rd. 4 % gestiegen.

Differenzierte Aussagen zur Preisentwicklung sind aufgrund von fehlenden Informationen über die verkauften Immobilien noch nicht möglich.

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
Fax: 0202 5 63 81 63
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de
Internet: <http://gutachterausschuss.wuppertal.de>
www.boris.nrw.de

Gebühr

Das Dokument kann unter <http://gutachterausschuss.wuppertal.de> gebührenfrei heruntergeladen werden.

Lizenz zur Nutzung des Halbjahresberichtes

Für den Halbjahresbericht gilt die Lizenz „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/by-2-0 einsehbar.

Bildnachweis des Titelfotos

Illumination des Opernhauses anlässlich des Engelsjahrs 2020 © Peter Krämer, Wuppertal

gutachterausschuss.wuppertal.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal**