



Halbjahresbericht **2024** für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Halbjahresbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 30.06.2024

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

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

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

Interent

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

Lizenz

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 einsehbar.

Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz.

Bildnachweis des Titelfotos

Mural-Kunst an Hausfassade am Döppersberg © Gutachterausschuss Wuppertal

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

Zusammenfassung

Im 1. Halbjahr dieses Jahres 2024 wurden insgesamt 1.438 Immobilien-Kaufverträge abgeschlossen. Diese Zahl ist im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023 um 14% höher. In Bezug auf das 2. Halbjahr 2023 sind es 4%.

Ähnlich sieht es beim Geldumsatz aus: dieser ist gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 um 12% gestiegen, zieht man den Vergleich zum 2. Halbjahr 2023 ist er um 3,5 % gefallen. Im 1. Halbjahr 2024 wurden auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt insgesamt 382 Mio. € umgesetzt.

Nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses ist die Nachfrage im 1. Halbjahr, auch bei hochwertigen Einfamilienhäusern, deutlich angestiegen und Kaufentscheidungen wurden wieder schneller getroffen als im Vorjahr. Auch Immobilien mit hohem Renovierungsaufwand in guten und sehr guten Lagen wurden verkauft. Die finanzierenden Banken fordern sehr umfangreiche Unterlagen zu den Immobilien an, hier hat sich die Situation seit ca. einem Jahr deutlich verschärft.

Insgesamt haben sich die Preise auf dem niedrigeren Niveau des Vorjahres stabilisiert.

Einfamilienhäuser

Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 260 Einfamilienhäuser verkauft. Die Zahl der Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17%, der Gesamtumsatz stieg um 27 % auf 108 Mio. €.

Im Marktsegment der klassischen Reihenhäuser wurden 102 und damit gegenüber dem Vorjahreshalbjahr 62% mehr Verträge abgeschlossen.

Verträge über neugebaute Einfamilienhäuser wurden nur 20-mal beurkundet, 8% des gesamten Einfamilienhaussegmentes.

Eigentumswohnungen

Im Bereich der Eigentumswohnungen ist die Zahl der Transaktionen gegenüber dem Vorjahreshalbjahr 2023 um 19% auf 839 Verträge gestiegen. Sogar im Neubaubereich sind 10 % mehr Wohnungen, nämlich 15, erworben worden, soviel wie im ganzen Jahr 2023.

Insgesamt ist der Geldumsatz im Bereich der Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 19% auf 118 Mio. € gestiegen, für die Neubau-Eigentumswohnungen sogar um 126% auf 6,1 Mio. €.

Mehrfamilienhäuser

Für Mehrfamilienhäuser als dem typischen Anlageobjekt ist der Umsatz um rd. 40% auf rd. 89 Mio. € gestiegen. Auch die Zahl der Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 27%.

Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2024

Das statistisch analysierte Datenmaterial ergibt sich aus allen Immobilientransaktionen, die zwischen dem 01.01. und 30.06.2024 notariell beurkundet und bis Mitte August 2024 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.

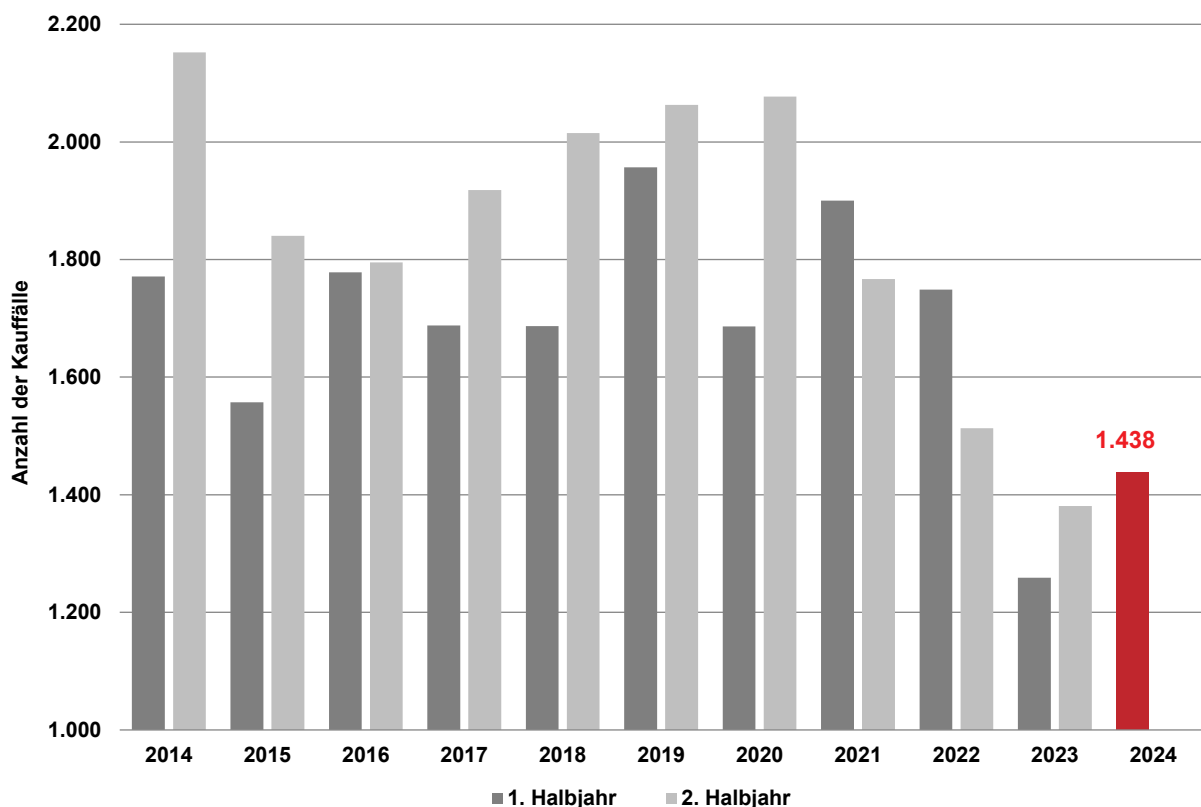
Wohnungs- und Teileigentum: Eigentumswohnungen und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

Die nachfolgenden Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2024.

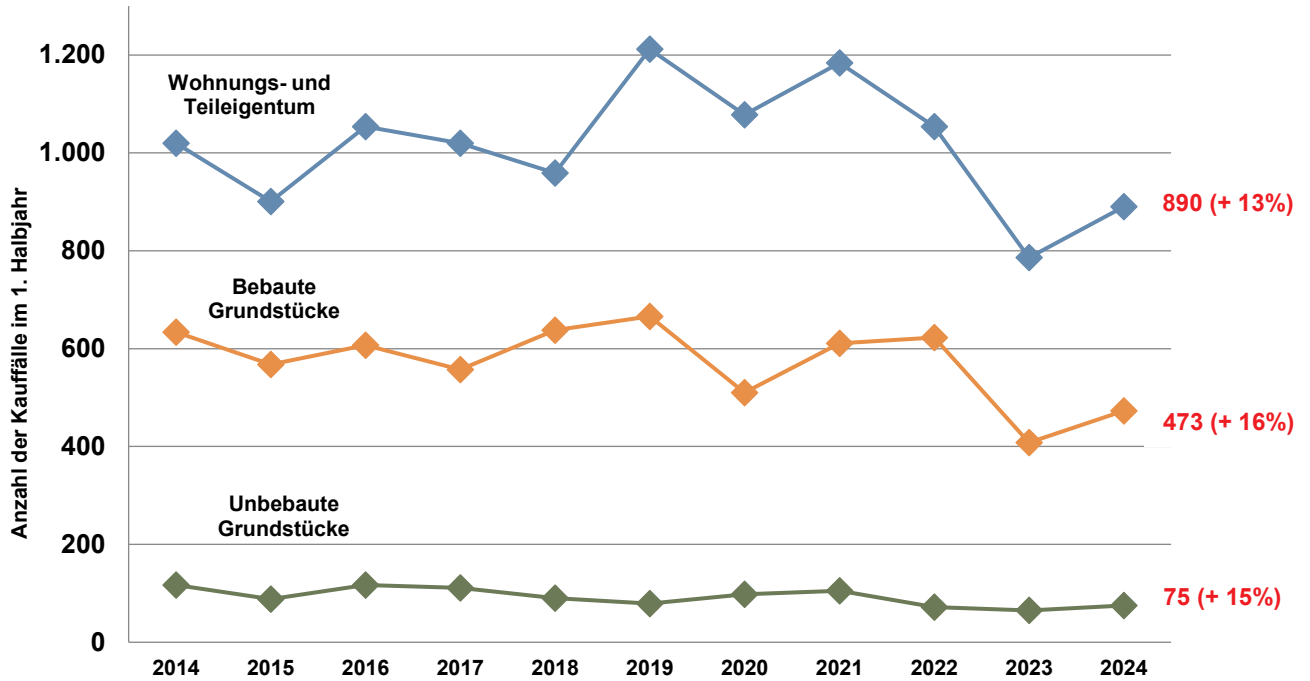
Umsätze

Anzahl der Kauffälle

In der Kaufpreissammlung wurden für das 1. Halbjahr 2024 insgesamt 1.280 Grundstückskaufverträge und 18 Zwangsversteigerungszuschläge registriert. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt wurden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien insgesamt 1.438. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023 (1.259) ist die Anzahl der Kauffälle damit um 14 % gestiegen, in Bezug auf das 2. Halbjahr 2023 um 4% gestiegen.

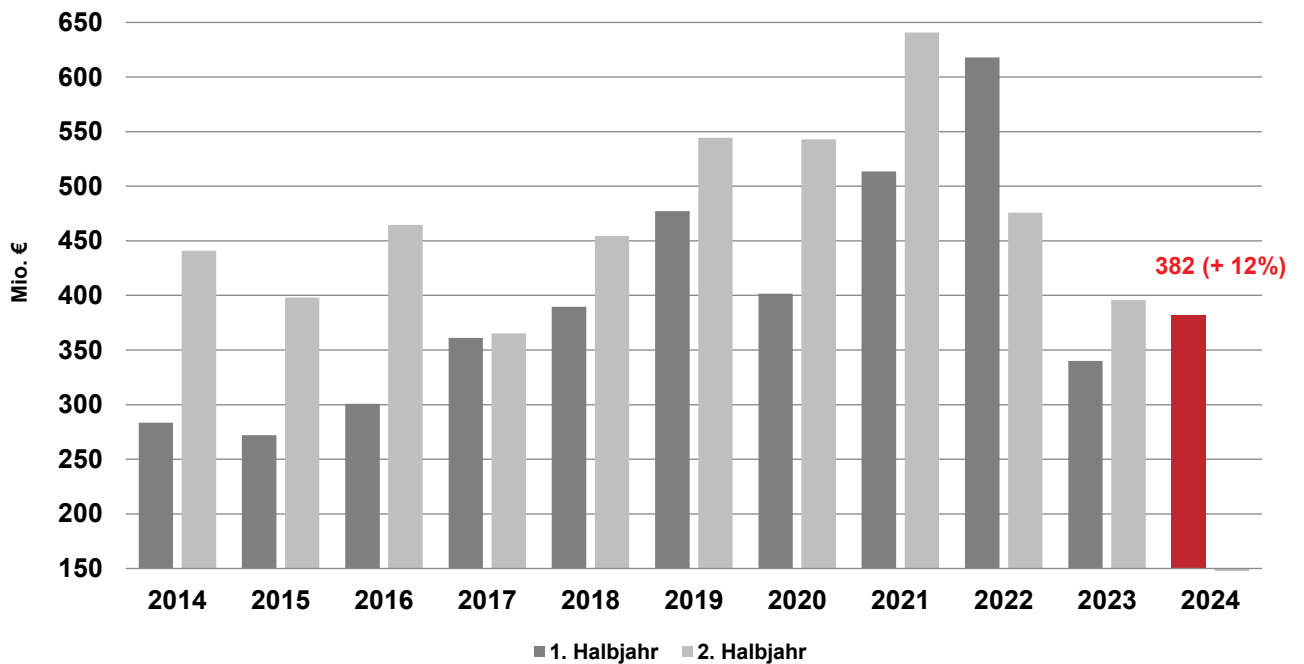


Die Kauffälle verteilen sich auf die Teilmärkte wie folgt:



Geldumsatz

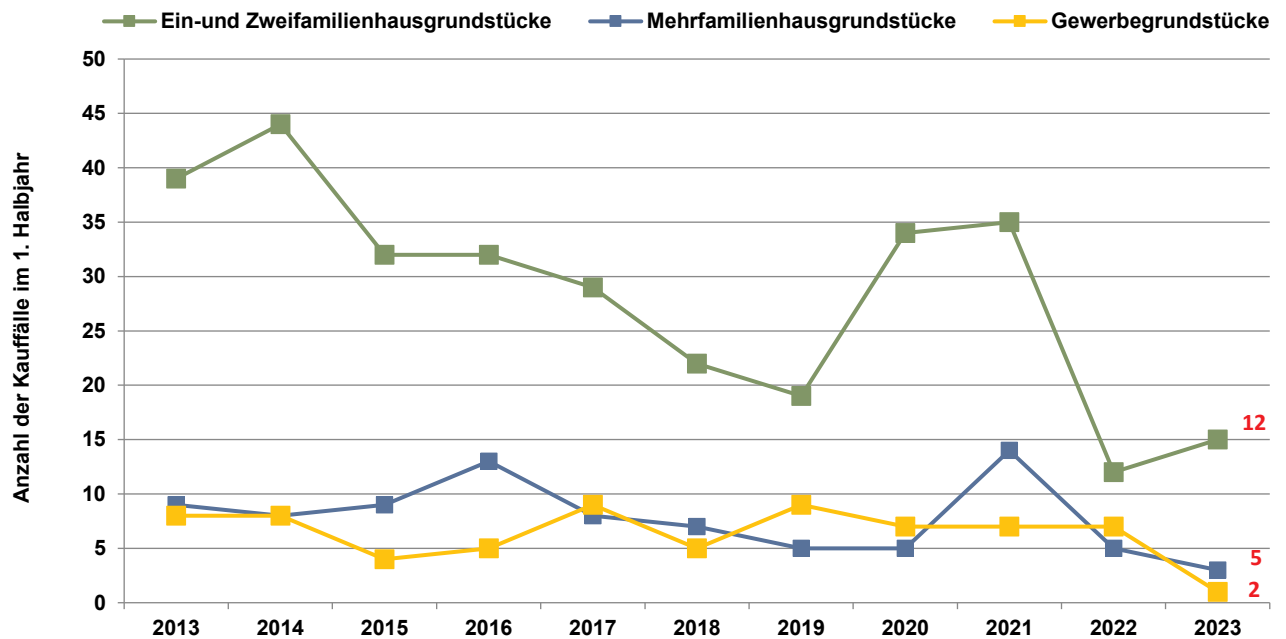
Im 1. Halbjahr 2024 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 12% gestiegen und beträgt rd. 382 Mio. €. Gegenüber dem 2. Halbjahr 2023 ist der Geldumsatz um 3,5 % gefallen.



Unbebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle

Mit 19 abgeschlossenen Kaufverträgen im 1. Halbjahr 2024 ist der Teilmarkt der unbebauten baureifen Grundstücke der kleinste Wuppertaler Hauptteilmarkt. Die Anzahl ist gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres gleichgeblieben.



Geld- und Flächenumsatz

Unbebaute Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

1. Hbj.	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2024	12	4,7	1,7
2023	15	4,7	1,5
2022	9	2,7	0,8

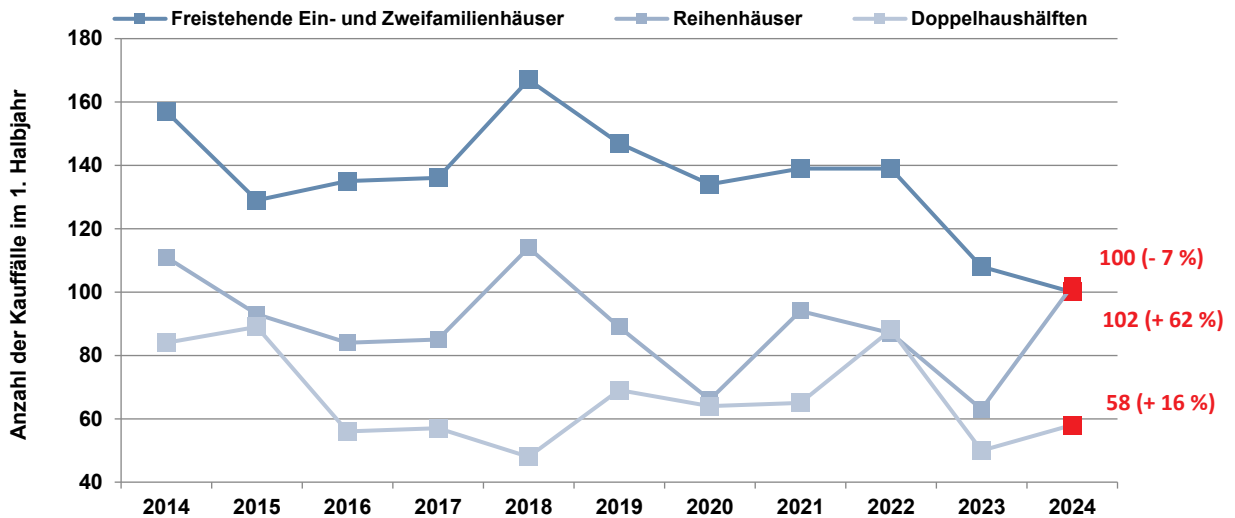
Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauffälle

Die Zahl der im 1. Halbjahr 2024 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser (260 Kauffälle) ist gegenüber dem Vorjahr um 17% gestiegen.

Art der Bebauung	1. Hbj. 2022		1. Hbj. 2023		1. Hbj. 2024	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Freistehend	139	60,7	108	46,5	100	48,9
Reihenhäuser	87	29,8	63	21,5	102	34,8
Doppelhaushälften	88	40,5	50	17,4	58	24,4

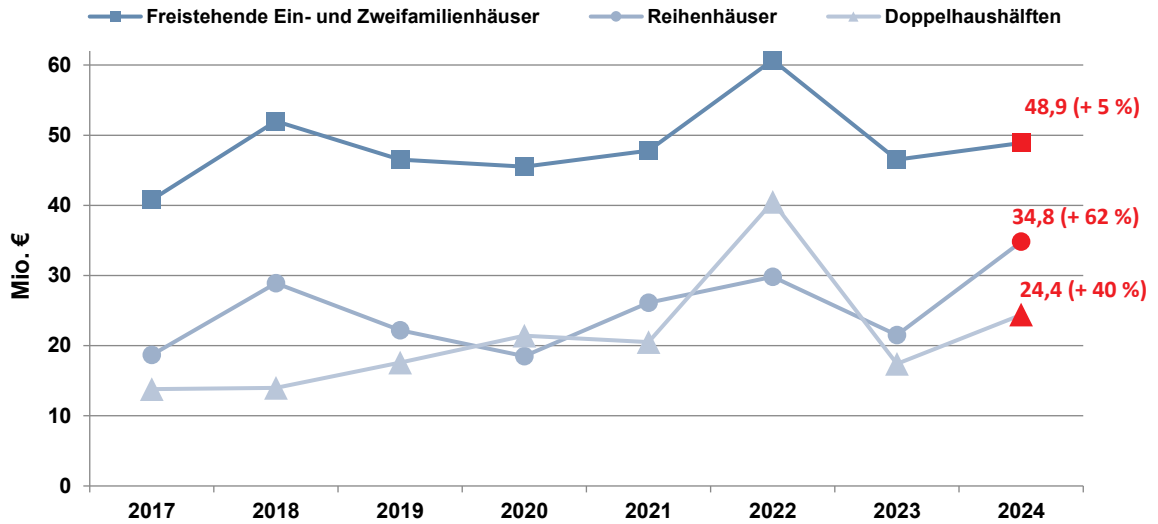


Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2024 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum für

- freistehende Einfamilienhäuser um 5% gestiegen und beträgt rd. 48,9 Mio. €
- Reihenhäuser um 62% gestiegen und beträgt rd. 34,8 Mio. €
- Doppelhaushälften um 40% gestiegen und beträgt rd. 24,4 Mio. €.

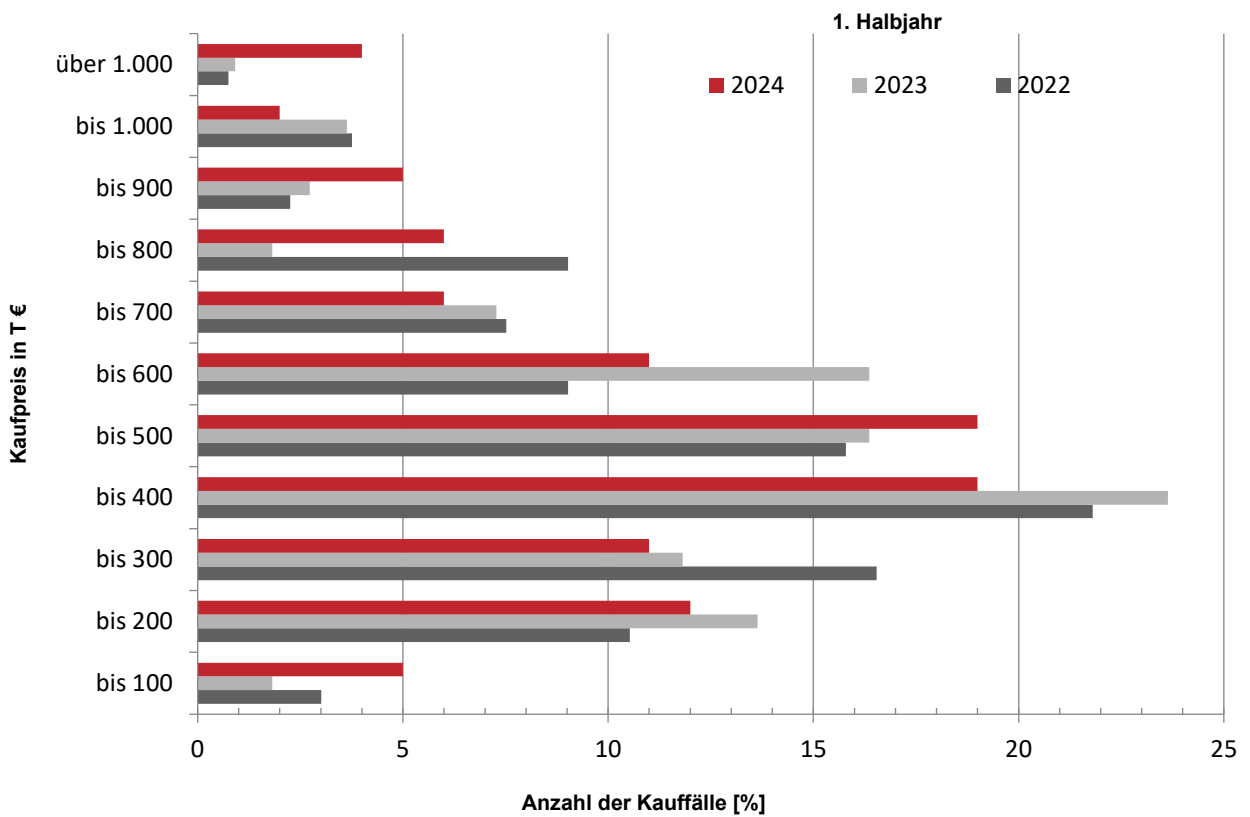
Im ersten Halbjahr 2024 wurden 2 freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, 6 Doppelhaushälften und 12 Reihenhäuser als Neubau verkauft. Im ersten Halbjahr des Vorjahres gab es 2 freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und eine Doppelhaushälften die als Neubau verkauft wurden.



Kaufpreise

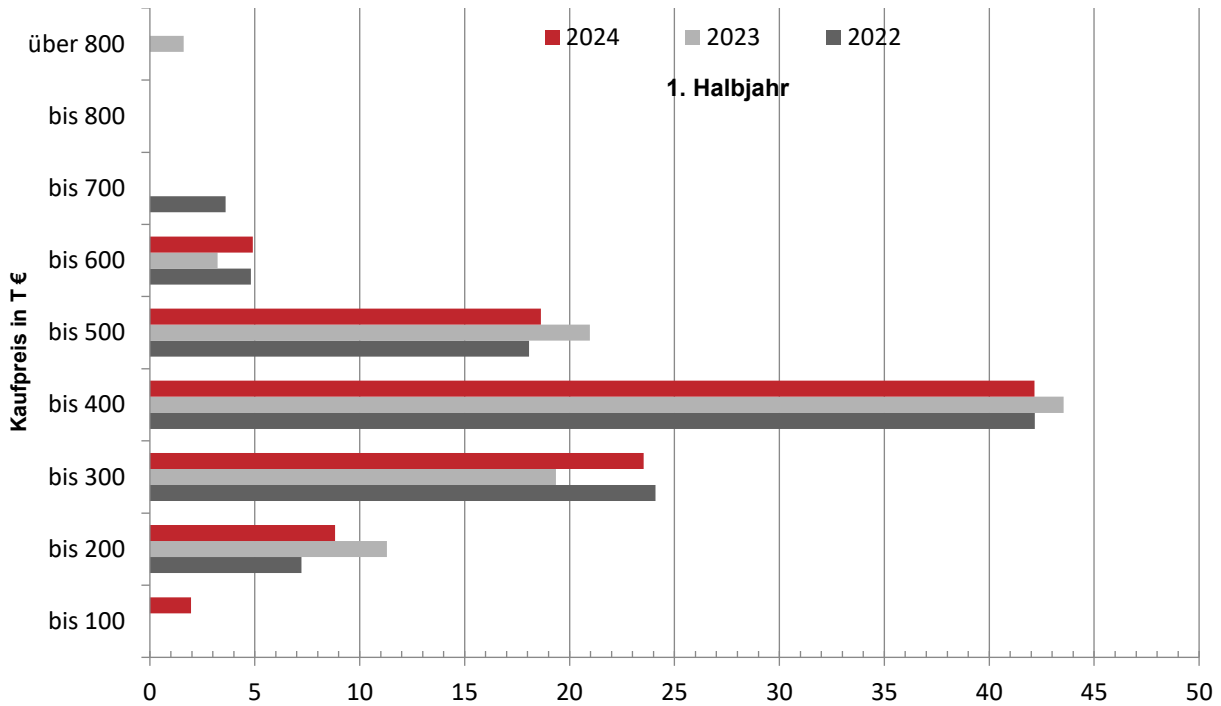
1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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



2. Reihenhäuser

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



Anzahl der Kauffälle [%]

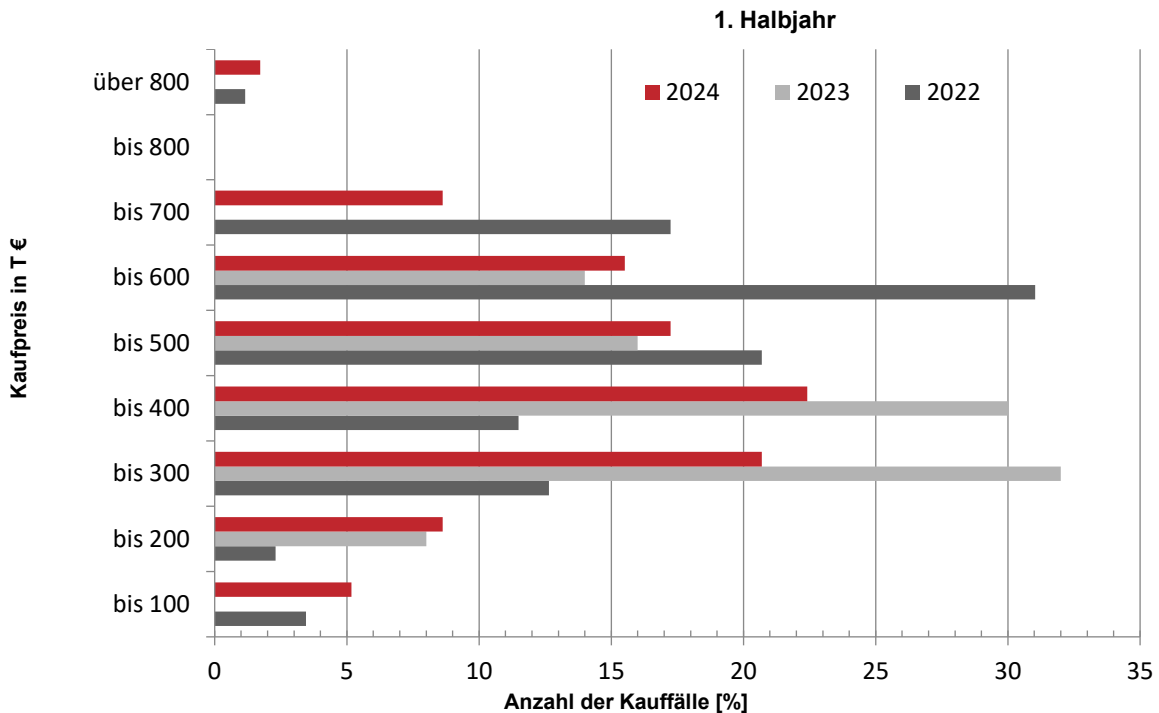
Gebäudetyp ohne Neubau	Jahr	Ø Gesamt- preis	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Grundstücks- größe	n*
Reihen- haus	2024 1. Hbj.	340.000	130	270	43
	2023 1.+2. Hbj.	330.000	130	250	91
	2023 1. Hbj.	330.000	120	280	35

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

3. Doppelhaushälften

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

Es wurden 6 Kaufverträge über neu gebaute Doppelhaushälften im 1. Halbjahr 2024 registriert. Im 1. Halbjahr des Vorjahres gab es keine Kaufverträge.



Gebäudetyp ohne Neubau	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n*
Doppelhaushälfte	2024 1. Hbj.	400.000	135	450	20
	2023 1.+2. Hbj.	360.000	130	390	66
	2023 1. Hbj.	360.000	135	370	32

* 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. Es wurden mit 176 Kauffällen 27% mehr Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser registriert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Umsatz für Mehrfamilienwohnhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 40% gestiegen.

Gebäudetyp ohne Neubau	1. Hbj. 2022		1. Hbj. 2023		1. Hbj. 2024	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Dreifamilienhaus	5	2,8	14	5,4	10	3,1
Mehrfamilienhaus	240	192,6	125	60,2	166	88,5

Gebäudetyp ohne Neubau	Baujahr	Jahr	Ertragsfaktor		Anzahl
			Mittelwert	tats. Spanne	
Mehrfamilienhaus mit bis zu 20% Gewerbe	bis 1948	2024 1. Hbj.	13,9	13,9 – 14,9	4
		2023 1.+2. Hbj.	14,5	10,5 – 24,0	29
		2023 1. Hbj.	15,1		16
	1949-1978	2024 1. Hbj.	15,6	14,0 – 19,2	7
		2023 1.+2. Hbj.	14,5	10,1 – 18,3	38
		2023 1. Hbj.	14,0		16

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 2024 wurden insgesamt 25 Kauffälle registriert, das sind 8 Kaufverträge weniger als im Vorjahr. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 29% zurückgegangen.

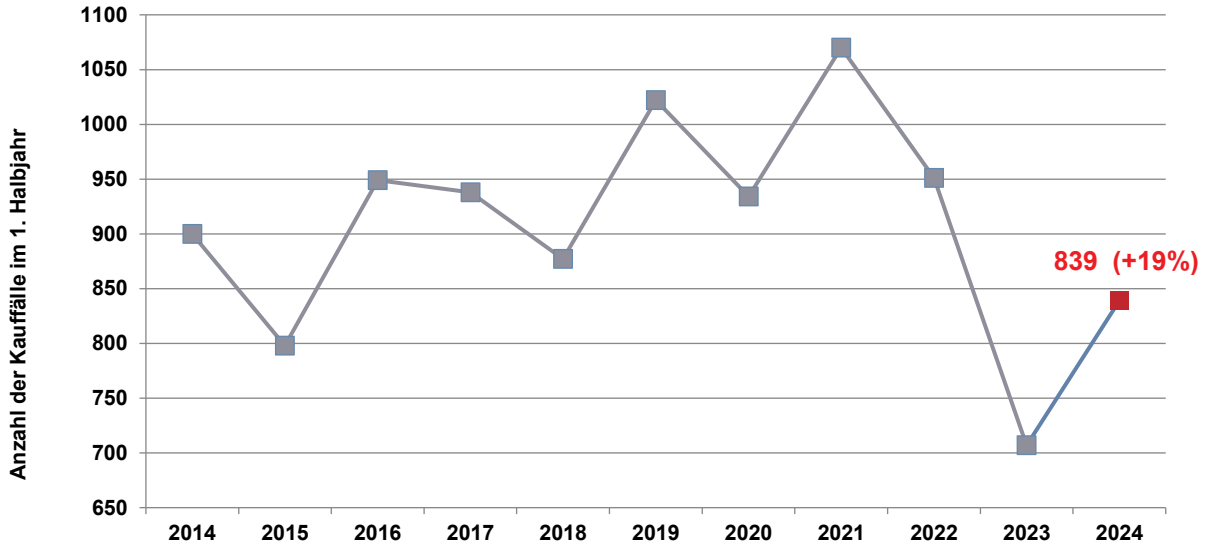
Gebäudetyp	1. Hbj. 2022		1. Hbj. 2023		1. Hbj. 2024	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Gewerbliche Immobilie	51	141,1	33	67,4	25	48,1

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.

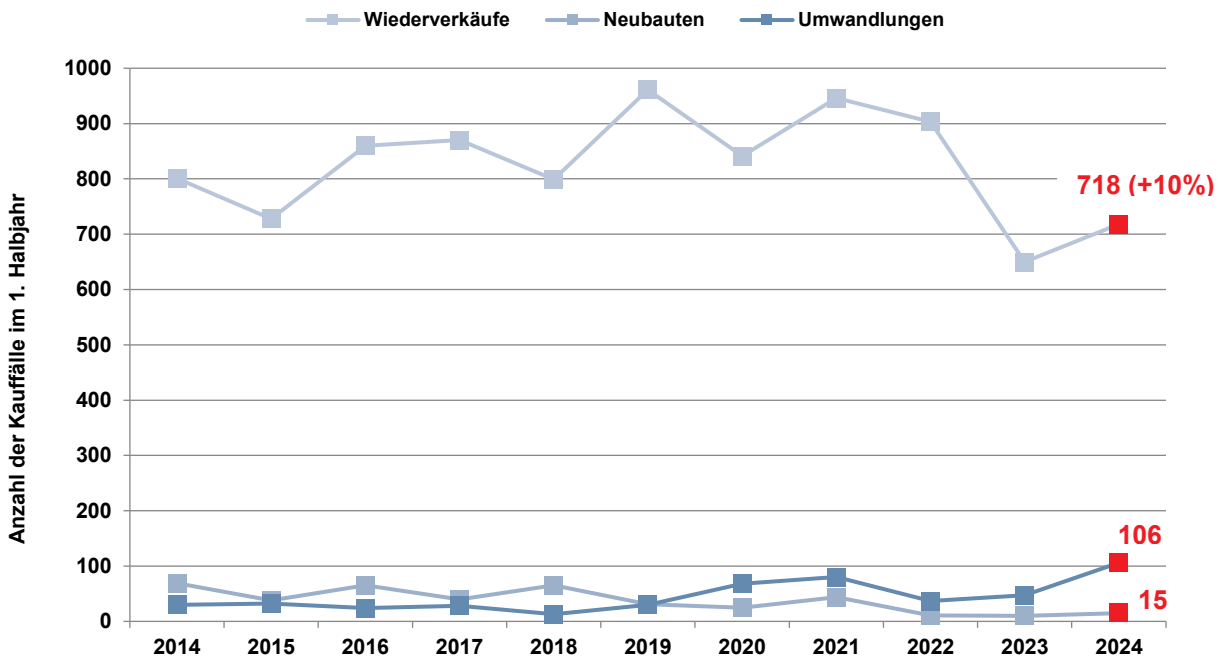
Wohnungseigentum

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Zeitraum des Vorjahres um rd. 19% gestiegen. Im 1. Halbjahr 2024 wurden insgesamt 839 Transaktionen registriert.

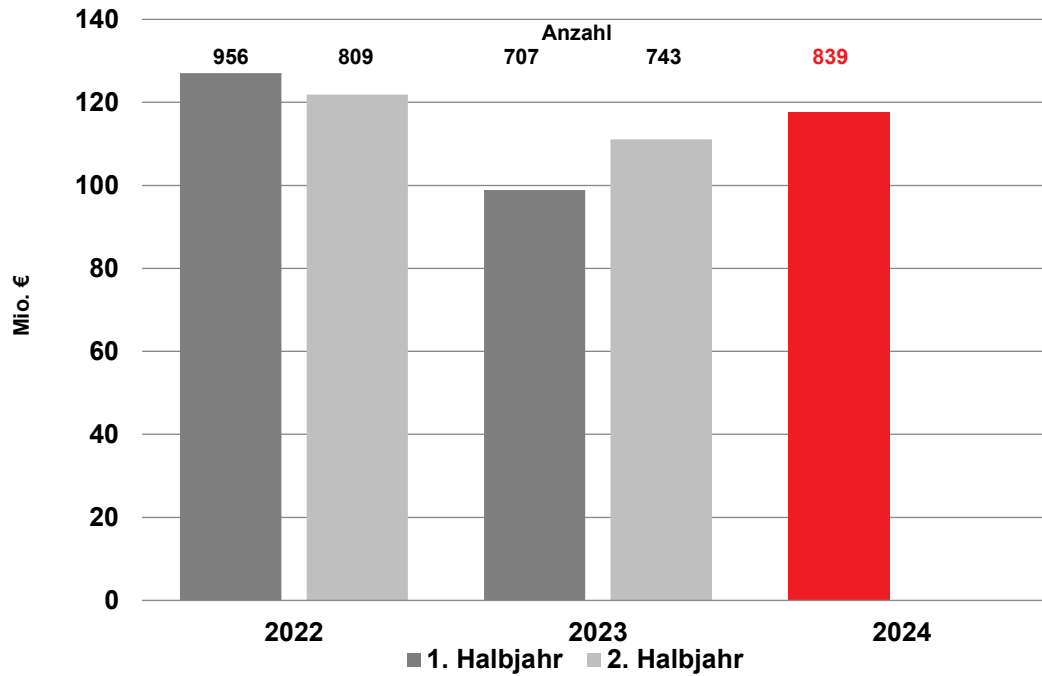


Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in neugebaute, wiederverkaufte und umgewandelte Eigentumswohnungen. Umwandlungen sind in Wohnungseigentum „umgewandelte“ Wohnungen, die anschließend erstmalig als Eigentumswohnungen verkauft werden.



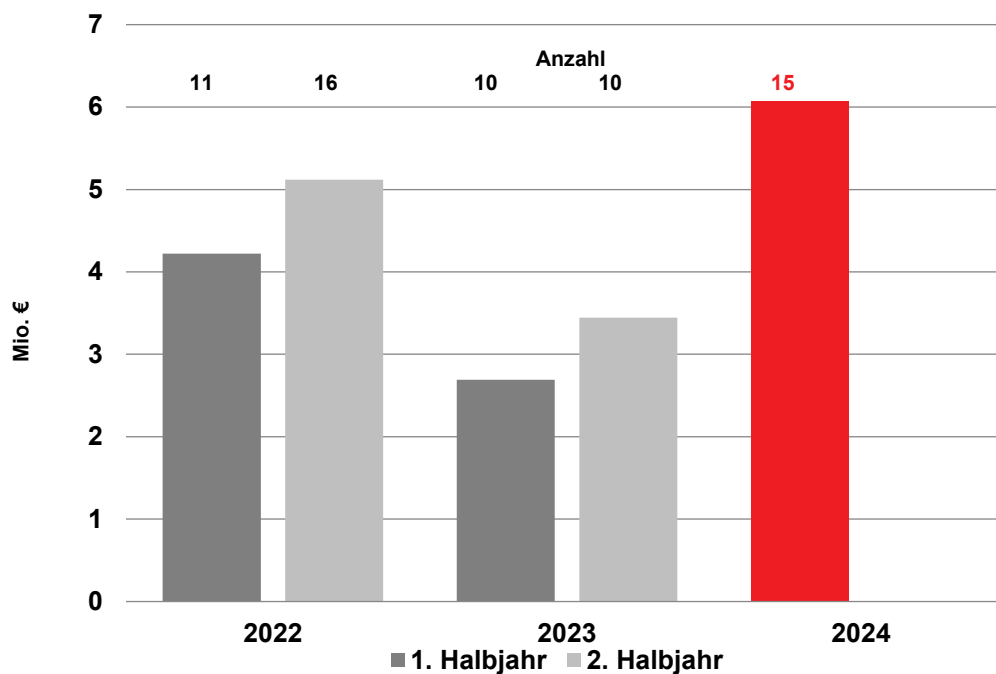
Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2024 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 19% gestiegen und beträgt rd. 118 Mio. €.



Neubau-Eigentumswohnungen

Im 1. Halbjahr 2024 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 126 % gestiegen und beträgt rd. 6,1 Mio. €.



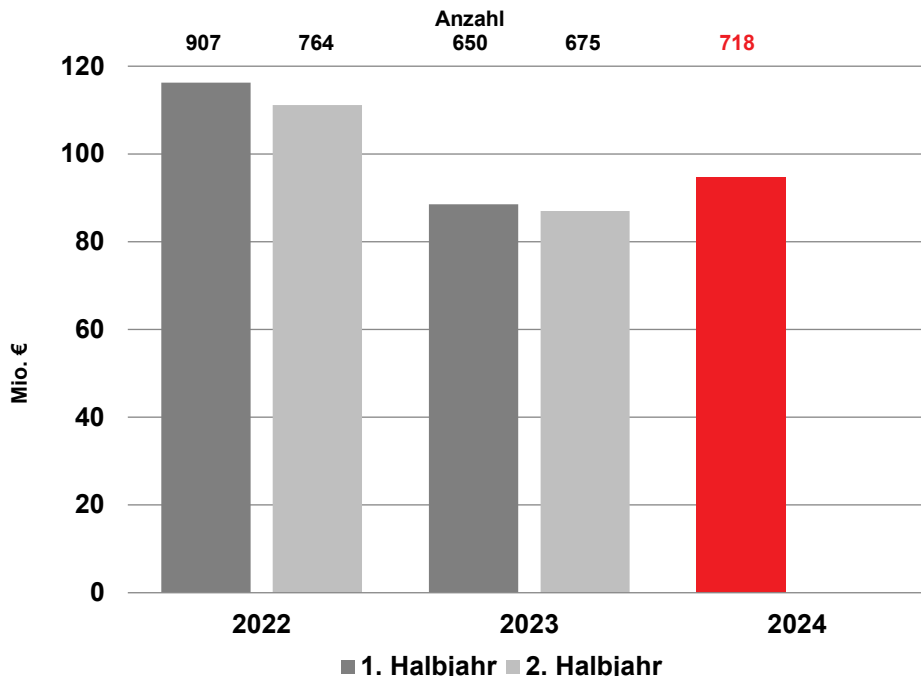
Im 1. Halbjahr 2024 wurden 15 Kaufverträge registriert. Alle Kaufverträge betrafen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

	Baujahr	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl *
2024 1. Hbj.	Neubau	4.320	3.420 – 4.950	15
2023 1. u. 2. Hbj.	Neubau	3.850	2.980 – 4.380	18
2023 1. Hbj.	Neubau	4.000	3.550 – 4.400	10

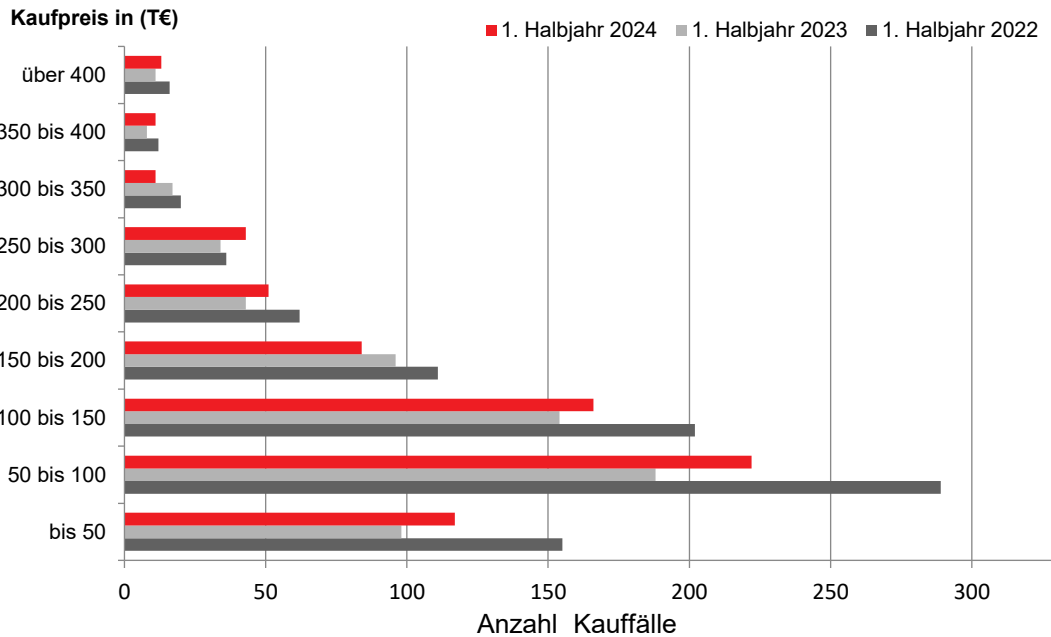
* Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, über die die Wohnfläche bekannt ist

Wiederverkäufe-Eigentumswohnungen

Im 1. Halbjahr 2024 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 7% gestiegen und beträgt rd. 95 Mio. €.



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



gutachterausschuss.wuppertal.de



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