



Hochwasser Juli 2021

# Halbjahresbericht **2022** für die Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wuppertal

# **Halbjahresbericht 2022**

**Berichtszeitraum 01.01.2022 – 30.06.2022**

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

## Fazit

Bis Anfang 2022 war das Marktgeschehen gekennzeichnet durch Käufer, die bereit waren, immer mehr für das eigene Heim zu investieren – die Schmerzgrenze schien zu steigen. Ein viel zu geringes Angebot, niedrige Finanzierungszinsen, eine durch die Pandemie veränderte Sicht auf die Wohnbedürfnisse und die Angst vor einer Inflation waren die zentralen Gründe, die zu dieser Immobilienmarktlage geführt haben.

Mit dem Ukrainekrieg haben sich die Marktbedingungen in den vergangenen Monaten geändert. Diese Entwicklung spiegelt sich allerdings noch nicht in den Immobilienmarktzahlen der ersten Jahreshälfte 2022 wider. Preisbildung, Finanzierung und Beurkundung fanden vielfach unter den alten Vorzeichen statt. Bis ein Kaufvertrag vom Notar an den Gutachterausschuss übermittelt wird, vergeht eine gewisse Zeit. Verlässliche Aussagen können erst mit dem Grundstücksmarktbericht für das Gesamtjahr 2022 gemacht werden.

Aus den Kaufverträgen, die vom 01.01.2022 bis zum 30.06.22 beurkundet wurden, lassen sich folgende Daten ableiten.

### Umsatz

Mit einem Umsatz von 615 Mio. € wurde der höchste Umsatz seit 10 Jahren erreicht. Er liegt mit fast 20 % deutlich über dem Umsatz des 1. Halbjahres 2021 und um rd. 65 % über dem Durchschnitt der 1. Halbjahre der vergangenen 10 Jahre. Im Vergleich zum 2. Halbjahr 2021 ist der Umsatz um rd. 2,5 % gesunken.

Die Zahl der verkauften Immobilien ist im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 in vielen Marktsegmenten zurückgegangen. Betrachtet man die letzten 10 Jahre, liegt diese Zahl aber im Bereich des Durchschnittswertes. Insofern ist das 1. Halbjahr 2021 ein außerordentliches Immobilienhalbjahr gewesen.

### Einfamilienhäuser

Insgesamt stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften zwischen 5 – 10 % € seit Jahresbeginn. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus dem Vorjahr weiter fort.

70% der Kaufpreise für Doppelhaushälften liegen zwischen 500.000 € und 700.000 €, rd. 75% der Kaufpreise für Reihenhäuser liegen zwischen 300.000 € und 500.000 €.

### Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt wurden bei gleicher Anzahl von Kaufverträgen 35% mehr Geld, (rd. 193 Mio. €) umgesetzt.

Daher wurden steigende Ertragsfaktoren ermittelt. Sie lagen jetzt durchweg zwischen dem 13- bis 22-fachen des Jahresrohertrages.

Der Ertragsfaktor ist das Verhältnis zwischen dem Kaufpreis und den Gesamtmieteinnahmen pro Jahr.

### Eigentumswohnungen

Hier sind in Bezug auf das 1. Halbjahr 2021 rd. 10% weniger Kaufverträge beurkundet worden, in Bezug auf das 2. Halbjahr 2021 rd. 18% weniger.

Der Umsatz ist um rd. 15% auf 126 Mio. € zurückgegangen, in Bezug auf das 2. Halbjahr 2021 rd. 5% weniger.

Die Preistendenz für Eigentumswohnungen zeigt keinen Rückgang:

Hier wurde für einen Quadratmeter neugebaute Eigentumswohnung zwischen 3.850 und 4.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt, das sind rd. 13% mehr als im vergangenen Jahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt die durchschnittliche Preissteigerung liegt bei rd. 5% seit Jahresbeginn.

## Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2022

Das statistisch analysierte Datenmaterial ergibt sich aus allen Immobilientransaktionen, die zwischen dem 01.01. und 30.06.2022 notariell beurkundet und bis Juli 2022 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.

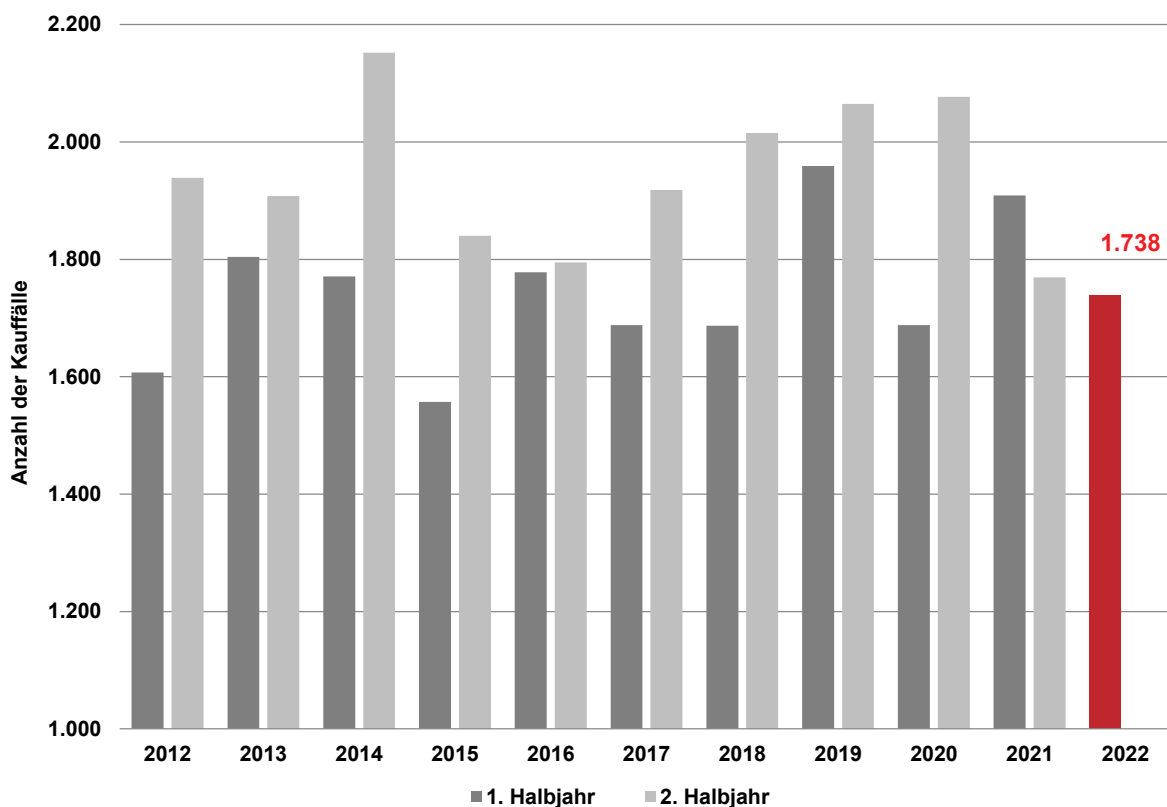
**Wohnungs- und Teileigentum:** Eigentumswohnungen und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

Die nachfolgenden Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2022.

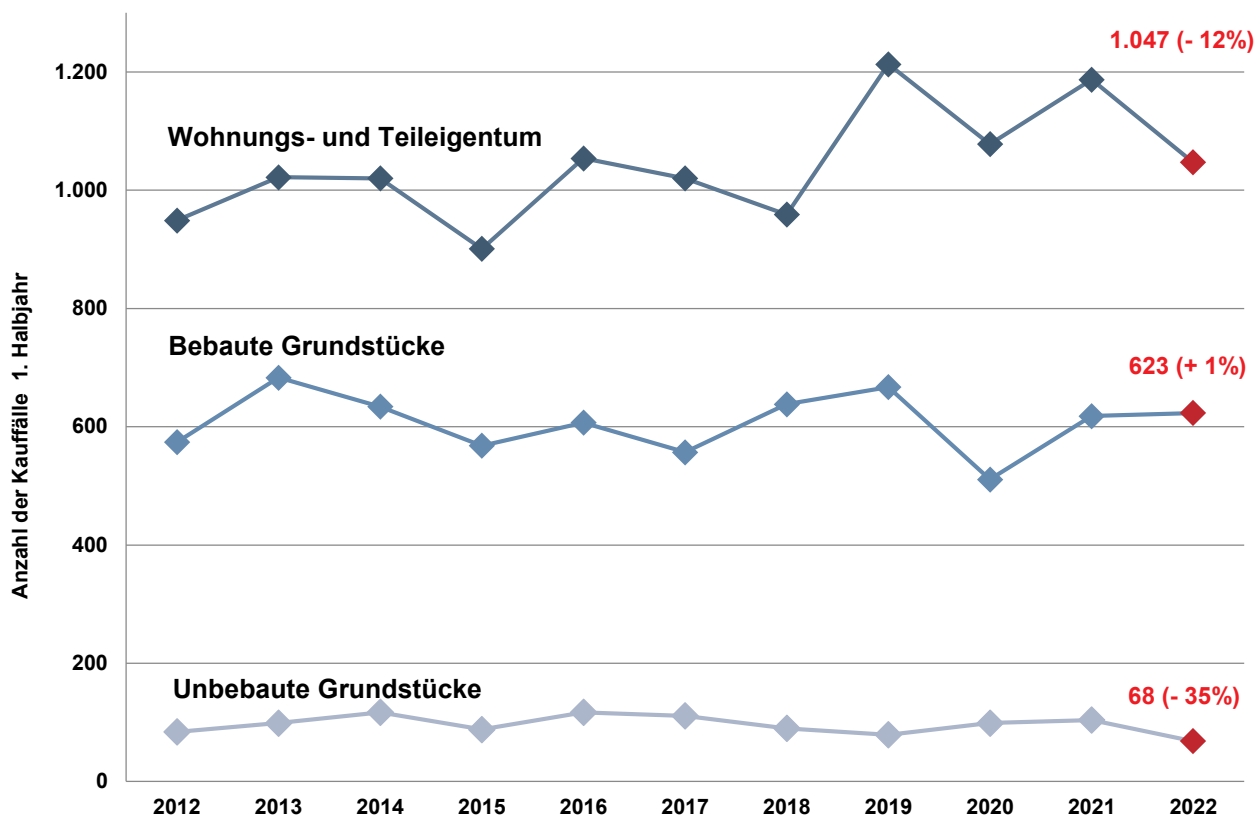
## Umsätze

### Anzahl der Kauffälle

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im 1. Halbjahr 2022 insgesamt 1.528 Grundstückskaufverträge und 30 Zwangsversteigerungszuschläge registriert. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt wurden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien insgesamt 1.738. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 (1.909) ist die Anzahl der Kauffälle damit um 9 % gefallen.



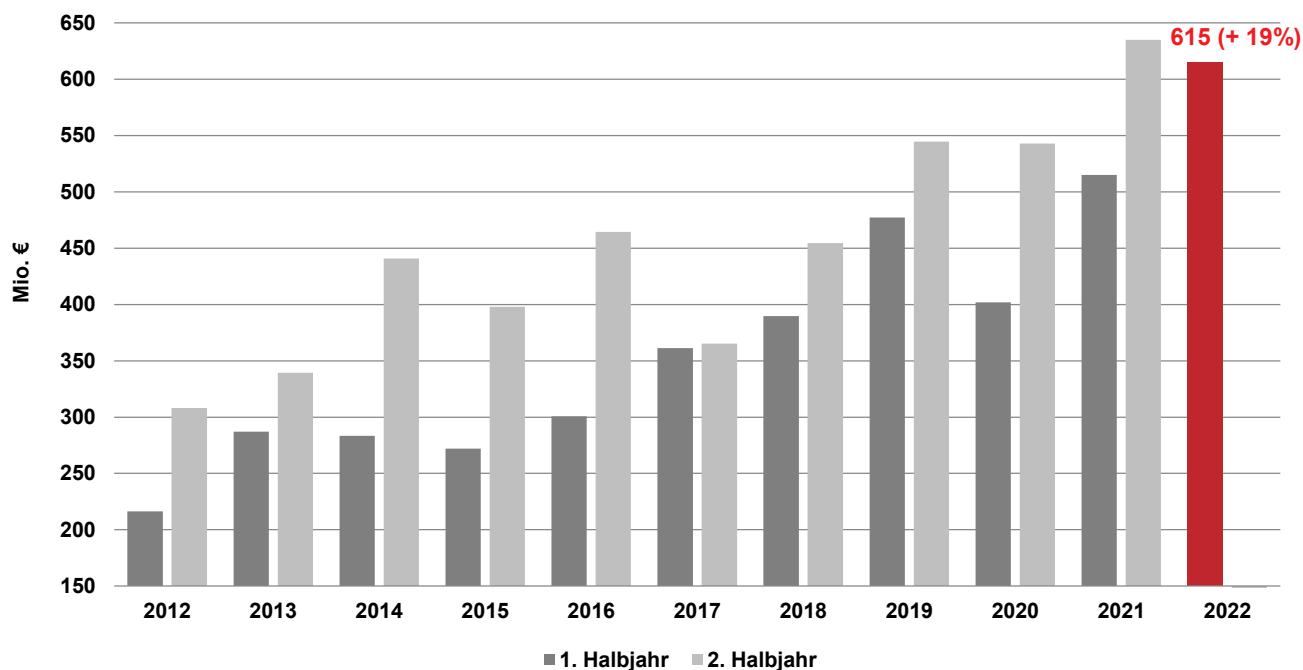
Die Kauffälle verteilen sich auf die Teilmärkte wie folgt:



## Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2022 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 19% gestiegen und beträgt rd. 615 Mio. €. Dies ist der höchste Umsatz aller Zeiten.

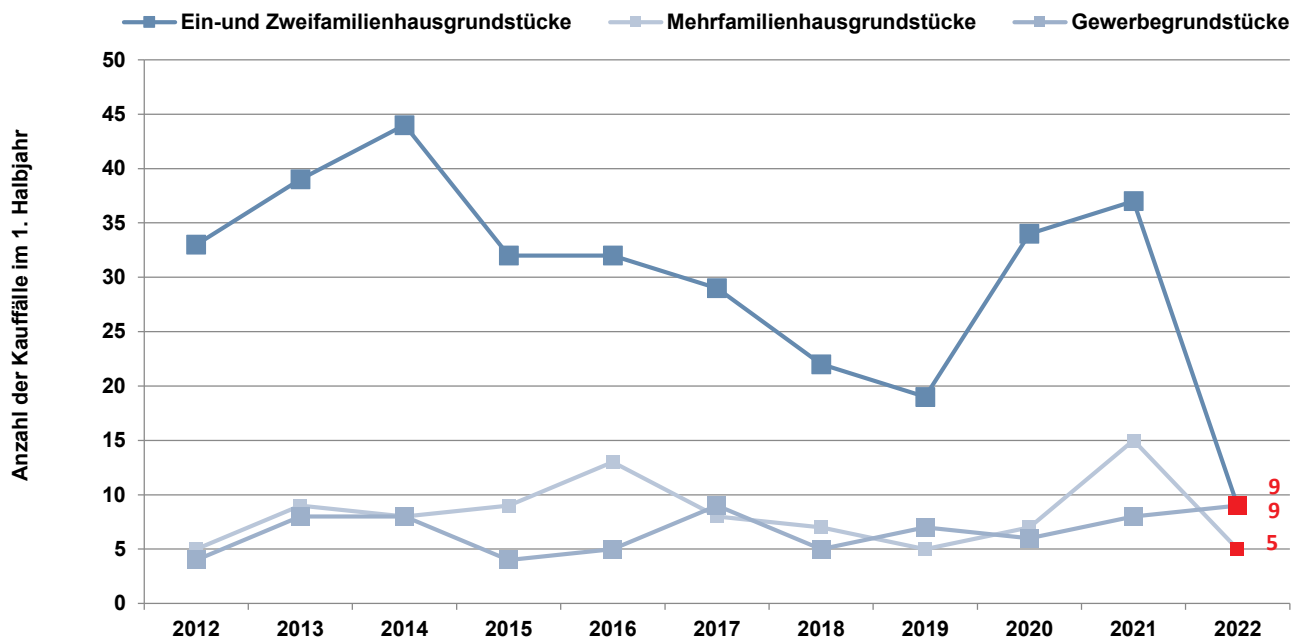
Die Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf einzelne Grundstückskaufverträge mit sehr hohen Kaufpreisen zurückzuführen.



# Unbebaute Grundstücke

## Anzahl der Kauffälle

Mit 23 abgeschlossenen Kaufverträgen im 1. Halbjahr 2022 ist der Teilmarkt der unbebauten baureifen Grundstücke der kleinste Wuppertaler Hauptteilmarkt. Die Anzahl ist um 62 % (-37) 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>2022</b>	<b>9</b>	<b>2,7</b>	<b>0,8</b>
2021	37	8,8	3,0
2020	34	10,2	3,2

## Preisentwicklung

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

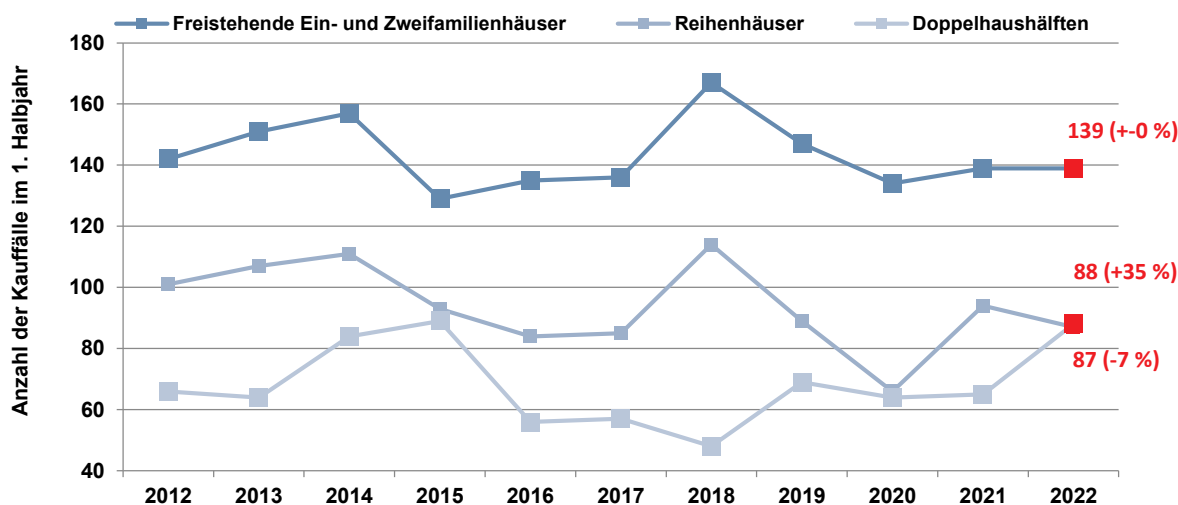
## Bebaute Grundstücke

### Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Anzahl der Kauffälle

Die Zahl der im 1. Halbjahr 2022 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser (314 Kauffälle) ist gegenüber dem Vorjahr um 5% gestiegen.

Art der Bebauung	1. Hbj. 2020		1. Hbj. 2021		1. Hbj. 2022	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Freistehend	134	45,5	139	47,8	139	60,7
Reihenhäuser	66	18,5	94	26,1	87	29,8
Doppelhaushälften	64	21,4	65	20,5	88	40,5



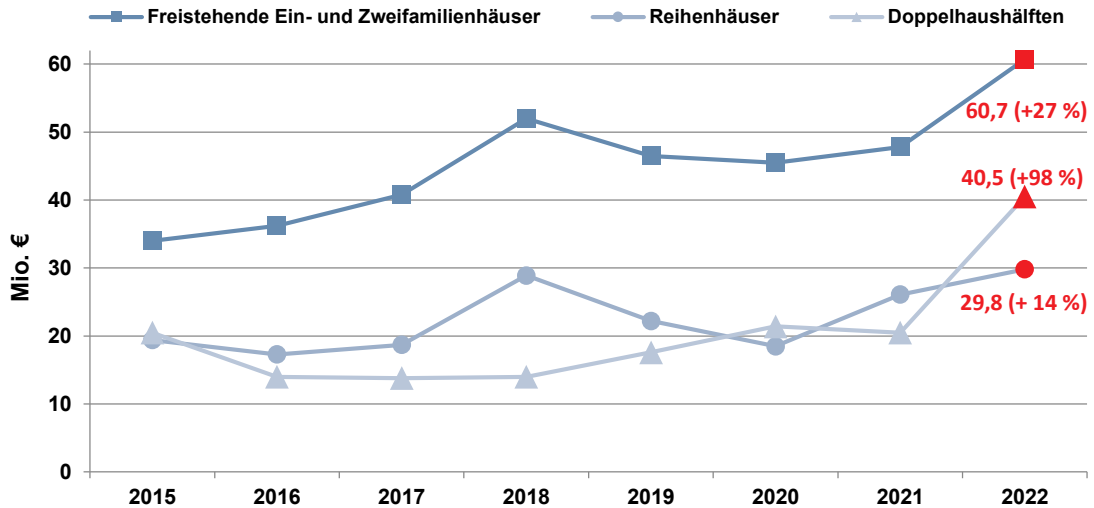
#### Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2022 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum für

- freistehende Einfamilienhäuser um 27% gestiegen und beträgt rd. 60,7 Mio. €
- Reihenhäuser um 14% gestiegen und beträgt rd. 29,8 Mio. €
- Doppelhaushälften um 98% gestiegen und beträgt rd. 40,5 Mio. €.

Die Umsatzsteigerung bei den freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ist im Wesentlichen auf die höhere Verkaufszahl hochpreisiger Immobilien zurückzuführen.

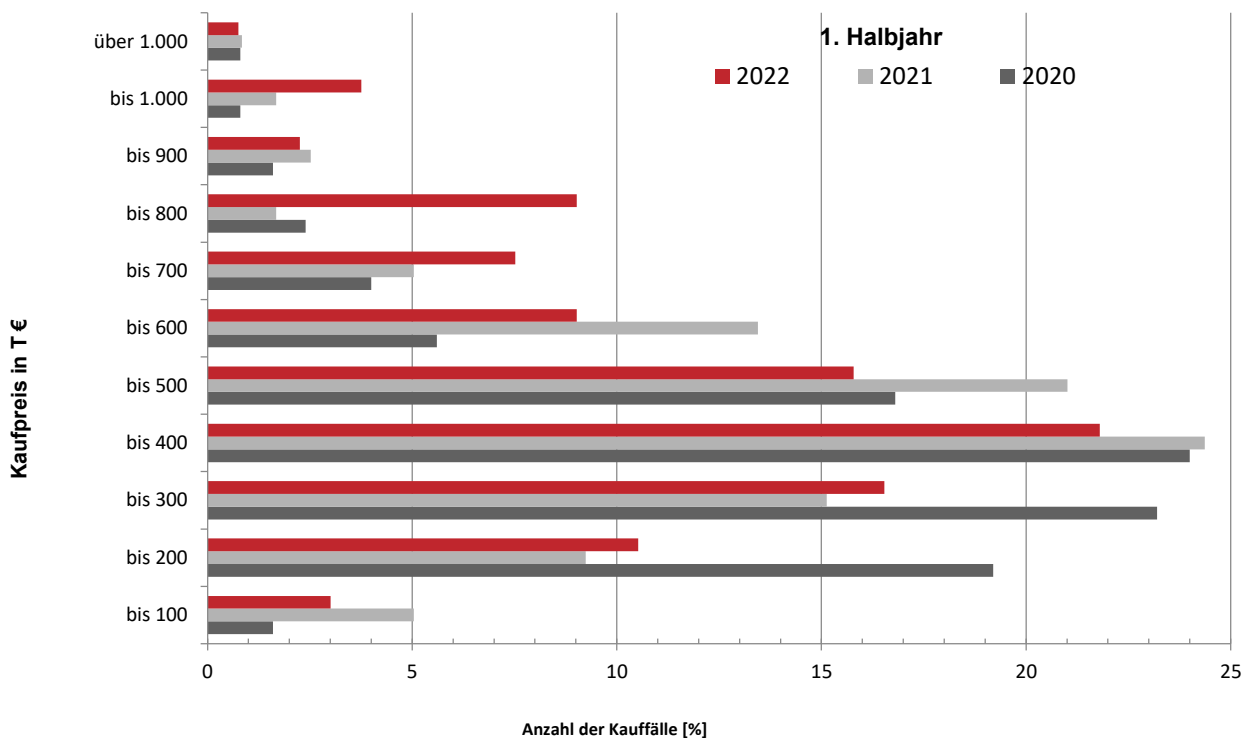
Im ersten Halbjahr 2022 wurden vier freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und 44 Doppelhaushälften als Neubau verkauft. Im ersten Halbjahr des Vorjahres gab es lediglich 4 Doppelhaushälften die als Neubau verkauft wurden.



## Kaufpreise

### 1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

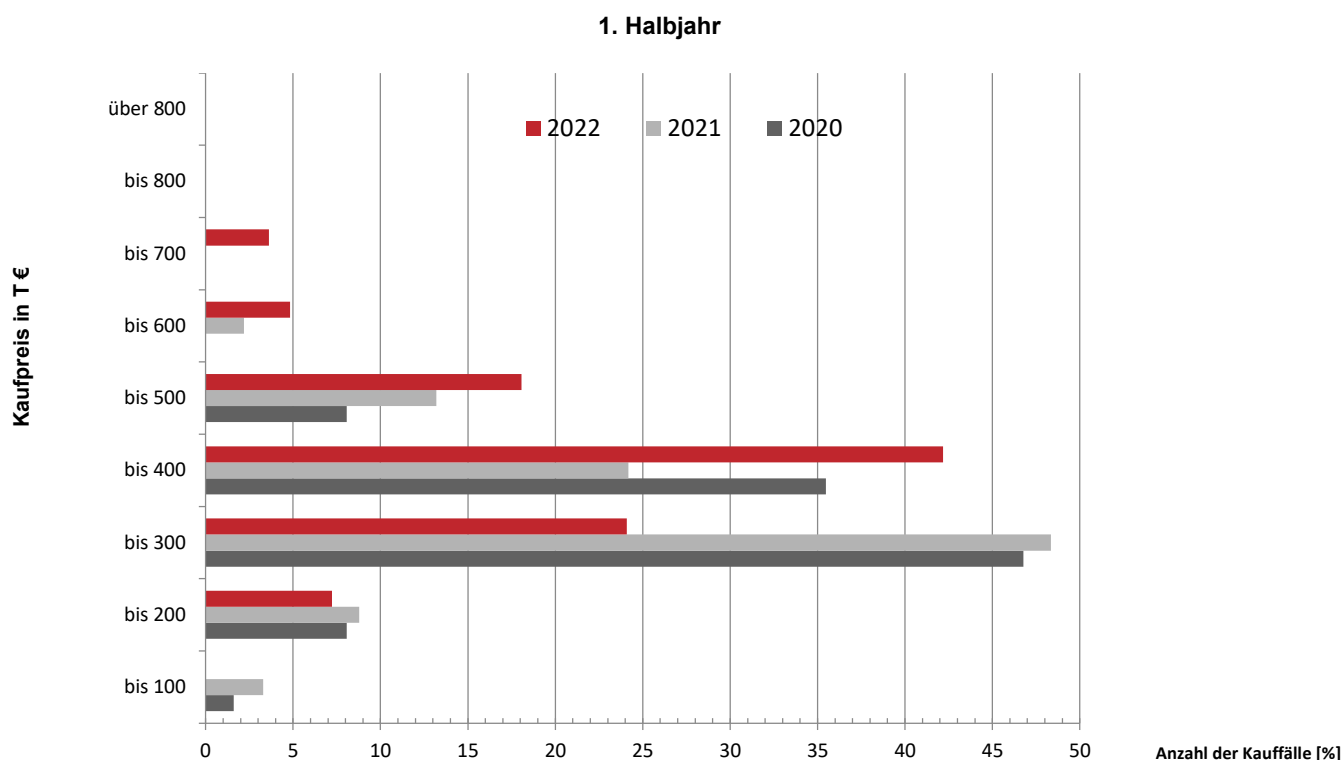


Stabile Aussagen zur Preisentwicklung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufpreisen und aufgrund von fehlenden Informationen über die verkauften Immobilien nicht möglich.



## 2. Reihenhäuser

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



Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße	n**
Reihenhaus	2022 1. Hbj.	335.000	125	260	27
	2021 1.+2. Hbj.	340.000	130	270	65
	2021 1. Hbj.	315.000	125	270	22

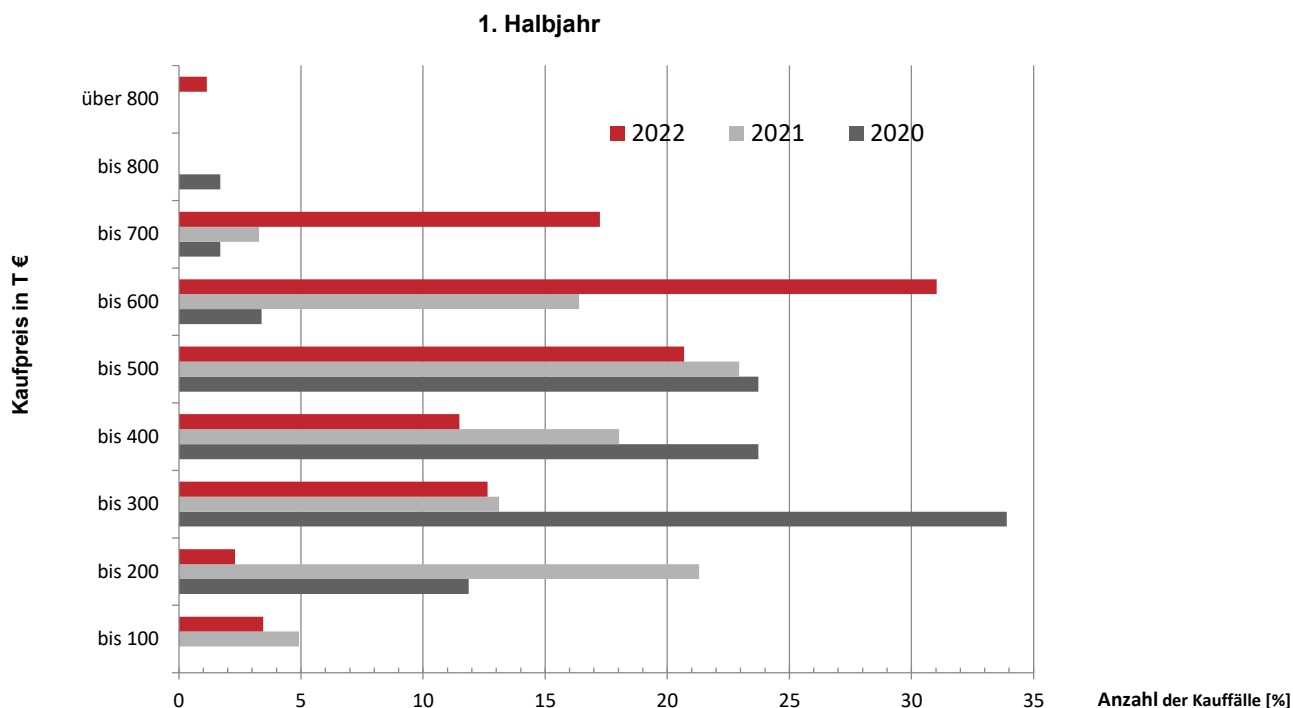
\* ohne Neubauten

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

Differenzierte Aussagen zur Preisentwicklung sind aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufpreisen und aufgrund von fehlenden Informationen über die verkauften Immobilien nicht möglich.

### 3. Doppelhaushälften

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Gesamtkaufpreise auf verschiedene Kaufpreisklassen. 44 Kaufverträge über neu gebaute Doppelhaushälften wurden im 1. Halbjahr 2022 registriert. Im 1. Halbjahr des Vorjahres waren es nur 4 Kaufverträge.



#### Wiederverkauf

Gebäudetyp	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n**
Doppelhaushälfte	2022 1. Hbj.	395.000	135	420	15
	2021 1.+2. Hbj.	355.000	140	450	48
	2021 1. Hbj.	350.000	140	400	15

\* ohne Neubauten

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

#### Neubau

Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n**
Doppelhaushälfte	2022 1. Hbj.	560.000	150	280	44
	2021 1.+2. Hbj.	520.000	140	280	10
	2021 1. Hbj.	530.000	140	260	4

Differenzierte Aussagen zur Preisentwicklung sind aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufpreisen und aufgrund von fehlenden Informationen über die verkauften Immobilien 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 245 Kauffällen 9% mehr Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser registriert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Umsatz für Mehrfamilienwohnhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 30% gestiegen.

Gebäudetyp	1. Hbj. 2020		1. Hbj. 2021		1. Hbj. 2022	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Dreifamilienhaus	8	2,6	21	7,1	5	2,8
Mehrfamilienhaus	180	98,9	225	142,4	240	192,6

Gebäudetyp*	Baujahr	Jahr	Ertragsfaktor		Anzahl *
			Mittelwert	tats. Spanne	
Mehrfamilienhaus	bis 1948	2022 1. Hbj.	18,0	12,8 – 21,2	6
		2021 1.+2. Hbj.	15,9	10,8 – 20,0	41
	1949-1978	2022 1. Hbj.	19,7	11,0 – 22,4	6
		2021 1.+2. Hbj.	17,2	11,0 – 22,4	36

\* 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 2022 wurden insgesamt 51 Kauffälle registriert, das sind 8 Kaufverträge weniger als im Vorjahr. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 62 Mio. € gestiegen.

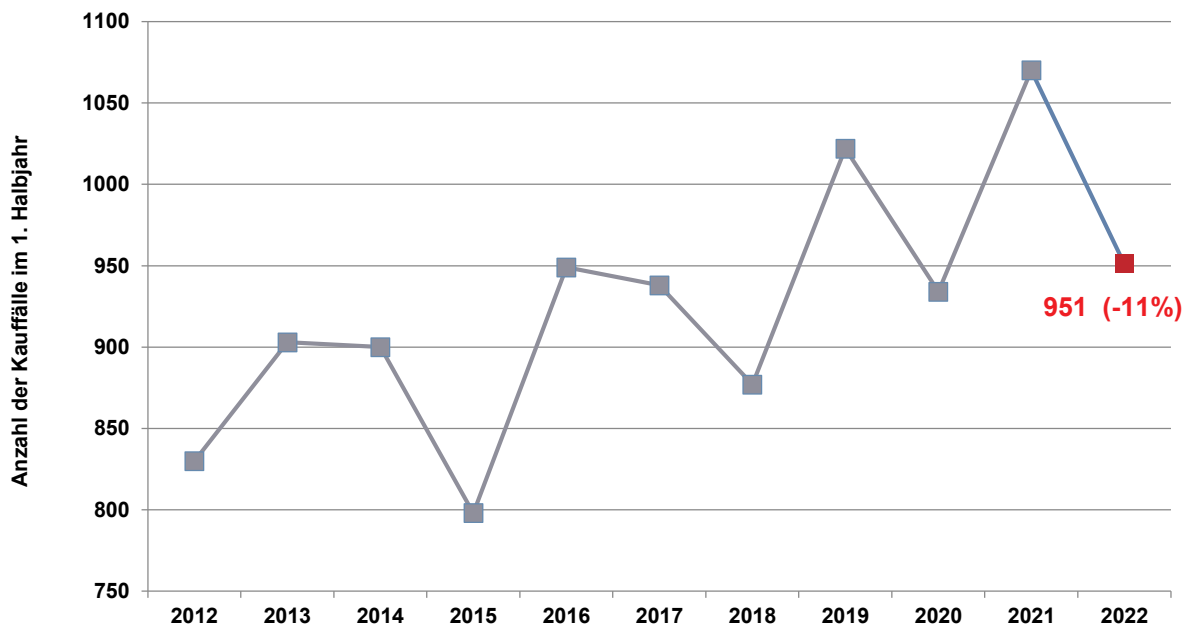
Gebäudetyp	1. Hbj. 2020		1. Hbj. 2021		1. Hbj. 2022	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Gewerbliche Immobilie	45	74,3	59	79,2	51	141,1

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.

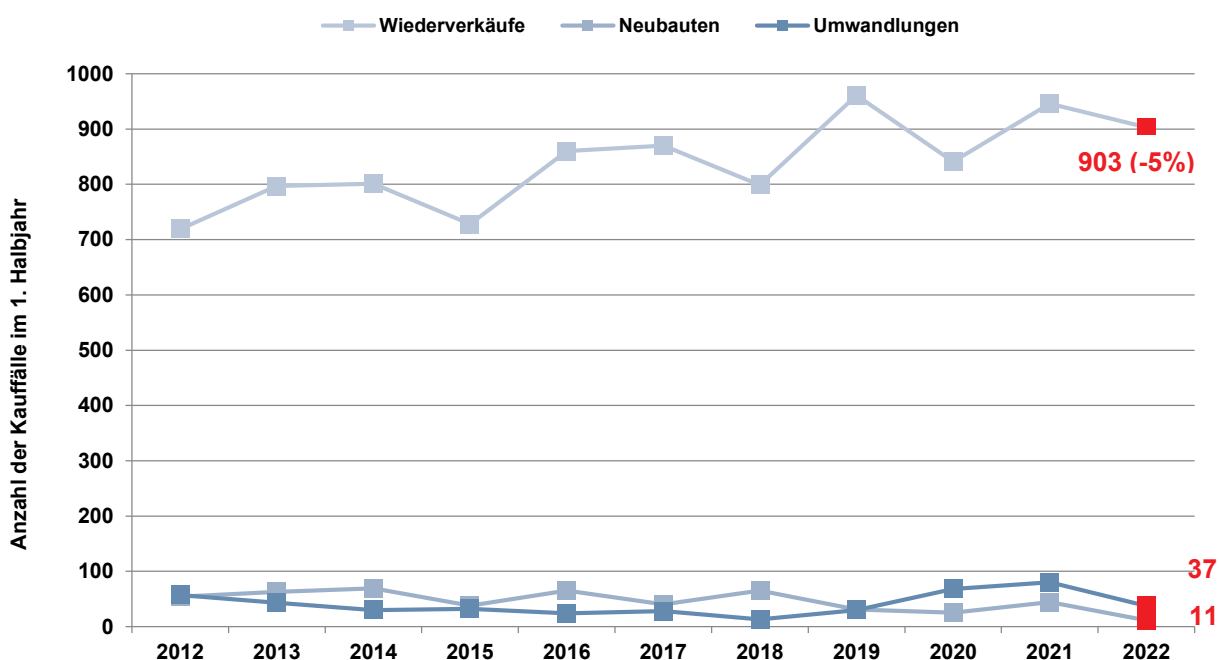
# Wohnungseigentum

## Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Zeitraum des Vorjahres um rd. 11% zurückgegangen. Im 1. Halbjahr 2022 wurden insgesamt 951 Transaktionen registriert.

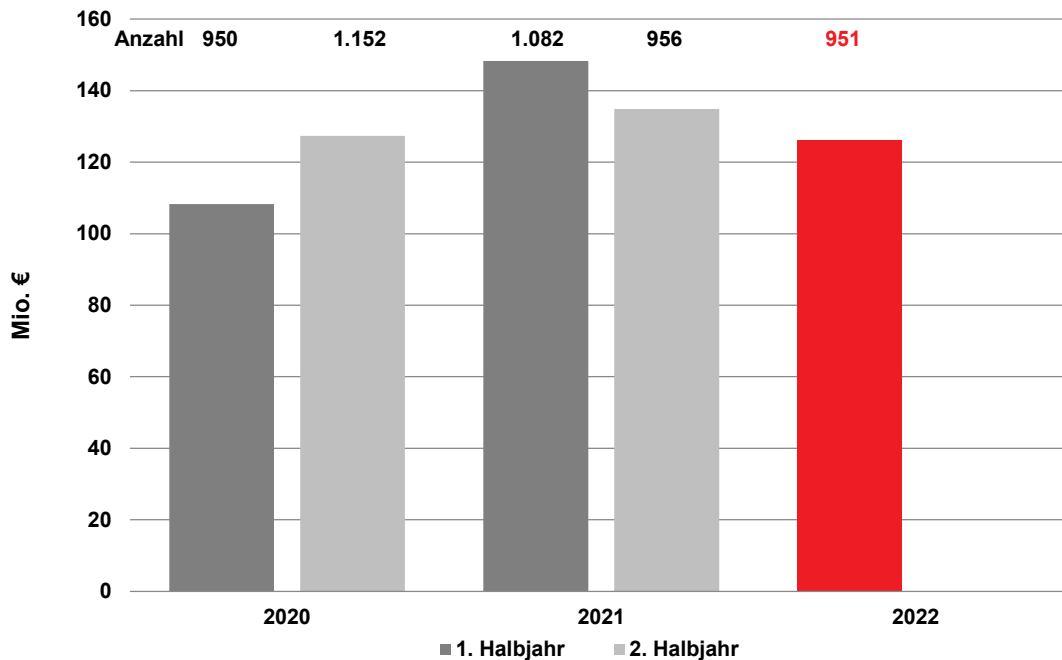


Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in neugebaute, wiederverkaufte und umgewandelte Eigentumswohnungen. Umwandlungen sind in Wohnungseigentum „umgewandelte“ Wohnungen, die anschließend erstmalig als Eigentumswohnungen verkauft werden.



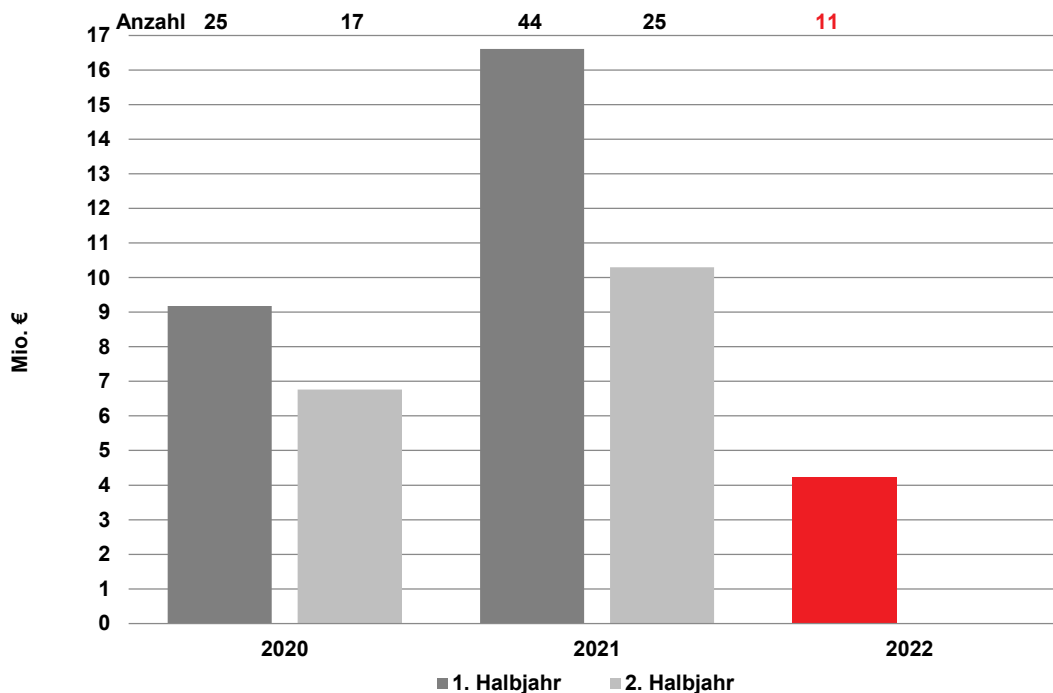
## Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2022 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 15% zurückgegangen und beträgt rd. 126 Mio. €.



## Neubauten

Im 1. Halbjahr 2022 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 75 % zurückgegangen und beträgt rd. 4,2 Mio. €.



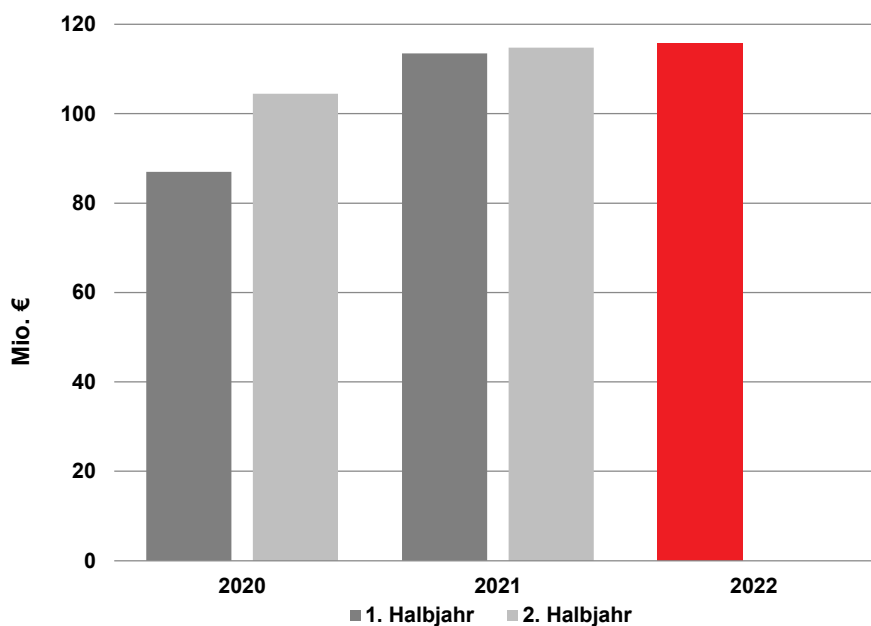
Im 1. Halbjahr 2022 wurden 11 Kaufverträge registriert. Alle Kaufverträge betrafen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

1.Hbj.	Baujahr	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Anzahl *
<b>2022 1. Hbj.</b>	<b>Neubau</b>	<b>4.300</b>	<b>3.850 – 4.600</b>	<b>11</b>
<b>2021 1. u. 2. Hjb.</b>		3.800	3.000 – 4.600	<b>44</b>
<b>2021 1. Hbj.</b>		3.800	3.000 – 4.450	16

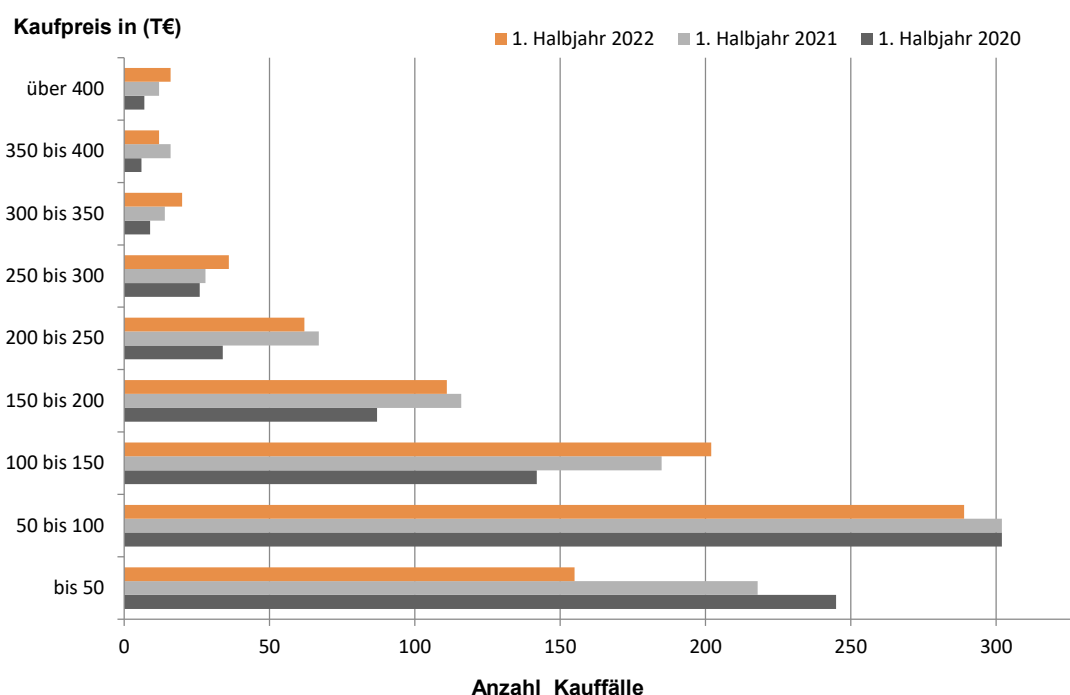
\* Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, über die die Wohnfläche bekannt ist

## Wiederverkäufe

Im 1. Halbjahr 2022 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 2 % gestiegen und beträgt rd. 116 Mio. €.



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



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

Jahr	Baujahr	Anzahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		
<b>2022</b>	<b>1. HJ</b>	<b>bis 1979</b>	<b>254</b>	<b>1.650</b>	<b>500 – 3.100</b>
2021	1. u. 2. HJ	446	1.550	500 – 3.400	
	1. HJ	168	1.400	500 – 2.850	
<b>2022</b>	<b>1. HJ</b>	<b>1980 – 1999</b>	<b>44</b>	<b>1.950</b>	<b>700 – 3.750</b>
2021	1. u. 2. HJ	75	1.950	700 – 3.900	
	1. HJ	36	1.850	700 – 3.550	
<b>2022</b>	<b>1. HJ</b>	<b>2000 - 2019</b>	<b>11</b>	<b>3.100</b>	<b>1.450 – 4.050</b>
2021	1. u. 2. HJ	14	2.950	1.950 – 4.100	
	1. HJ	6	2.900	1.350 – 3.900	

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.

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](mailto:gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de)

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

### Gebühr

Das Dokument kann unter <http://www.boris.nrw.de> 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

Hochwasser 2021 © Peter Krämer, Wuppertal



---

**gutachterausschuss.wuppertal.de**



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