



Immobilienpreise bald am Zenit?

Drastischer Preisanstieg im Jahr 2021

Die Immobilienpreise steigen weiter drastisch. So verteuerten sich Einfamilienhäuser zwischen 15 und 30%, Eigentumswohnungen um rd. 18%. Innerhalb der letzten 5 Jahre stiegen die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser um rd. 60 %, für Eigentumswohnungen um rd. 55%! Eine derartige Preisdynamik hat es seit 50 Jahren nicht gegeben.

Einfamilienhäuser

Bei den klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis um 30.000 € auf 340.000 €, für Doppelhaushälften um 20.000 € auf 355.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren weiter fort. Sowohl für freistehende Einfamilienhäuser als auch für klassische Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2012 um rd. 70% gestiegen.

Neugebaute Eigenheime wurden nur wenige verkauft: ein neugebautes Reihenhäuser und 10 neugebaute Doppelhaushälften. Der Durchschnittspreis für die Doppelhaushälften lag bei 520.000 €, 14 % höher als 2021.

Eigentumswohnungen

Hier wurden zwar 5 % weniger Kaufverträge beurkundet, jedoch rd. 12% mehr Geld umgesetzt.

Bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Eigentumswohnungen mit einem Gesamtpreis von über 240.000 € wurden im vergangenen Jahr 155-mal verkauft.

Der Preisanstieg bei gebrauchten Eigentumswohnungen betrug im Durchschnitt 17,4%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg von 1.440 €/m² auf 1.690 €/m² Wohnfläche. Für große Eigentumswohnungen in maximal 40 Jahre alten Gebäuden wurden mehr als 20 % höhere Preise erzielt als noch in 2020. Auch für sehr kleine und ältere Wohnungen wurde im Durchschnitt 17 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

Mehrfamilienhäusern

Ebenfalls bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie lagen durchweg über dem 16-fachen des Jahresrohertrages.

Baugrundstücke

Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind um 7% gestiegen, für Grundstücke für Mehrfamilienhäuser sogar um 15%.

Zwangsversteigerungen

Wie in den Vorjahren ist der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien weiterhin klein. Nach einem Höchststand 2012 von 295 Versteigerungen kamen in 2021 nur noch 46 Immobilien unter den Hammer. Im Jahr 2020 waren es noch 44, 2019 waren es 61.

Auffallend ist, dass in den Zwangsversteigerungen kaum noch „Schnäppchen“ gemacht werden, die Zuschläge erfolgten meist bei über 100% des angesetzten Verkehrswertes. Rd. 60% der Versteigerungserlöse lagen bei mehr als 30% über dem Wert des Gutachtens, das für die Zwangsversteigerung erstellt wird.

Umsatz

Im Jahr 2021 wurden weniger Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen fiel um 2,4 % auf 3.667 Kaufverträge. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr jedoch um 20,7 % auf 1.139 Mio. € gestiegen, der bisher höchste Wert seit 50 Jahren.

Interessierten Marktteilnehmern steht der ausführliche Grundstücksmarktbericht 2022 kostenlos zum Download unter www.boris.nrw.de zur Verfügung. Ebenso sind dort Bodenrichtwerte und weitere interessante Informationen zu finden.

Auf der Internetseite <http://gutachterausschuss.wuppertal.de> des Gutachterausschusses Wuppertal kann mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten schnell, einfach und kostenlos das Preisniveau einer Immobilie überschlägig ermittelt werden.

Vorsitzende des Gutachterausschusses

Ricarda Baltz (Tel. 563-5982)

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind bundesgesetzlich durch das Baugesetzbuch vorgeschrieben.

Der Gutachterausschuss ist als Behörde des Landes NRW ein neutrales, von der Stadt Wuppertal als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank-, Vermessungs- und Maklerwesen sowie Sachverständige für den Immobilienmarkt. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich.

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss Wuppertal angehörenden Gutachter beträgt z. Z. 21.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten stellt die Stadt Wuppertal eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seinem Vorsitzenden untersteht und damit nicht mit der Verwaltung verbunden ist.

Der eigentliche Auftrag des Gutachterausschusses besteht darin, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Im Einzelnen geschieht dies durch

- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken
- Erstellung von Mietübersichten
- Auskünfte an „jedermann“

Um diese Aufgaben erfüllen zu können, besteht gem. § 195(1) Baugesetzbuch eine Übersendungspflicht der Notare. Das bedeutet, die bei den Notaren abgeschlossenen Kaufverträge sind komplett, d. h. mit allen enthaltenen Daten und Namen in Kopie der Geschäftsstelle zu übermitteln.