



Preisturbo auf dem Immobilienmarkt

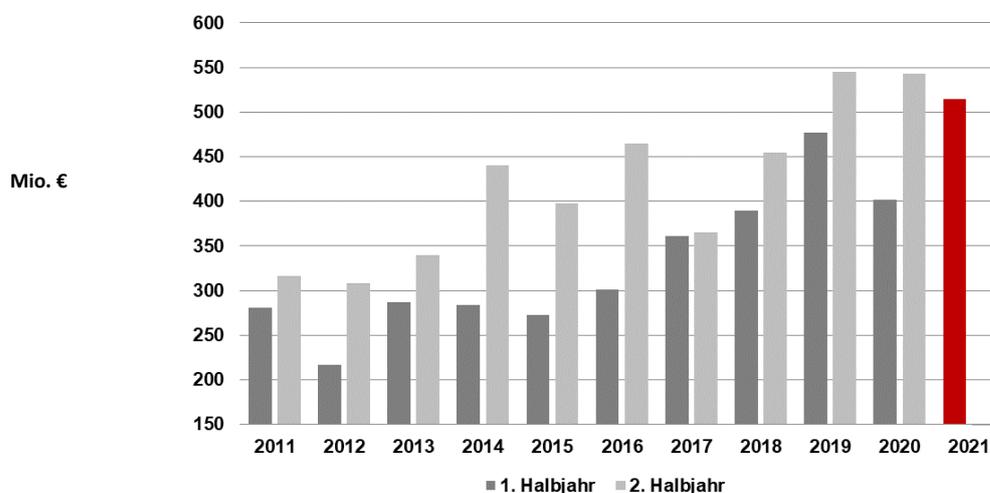
Wenig Angebot und große Nachfrage nach Wohnimmobilien lässt die Preise weiter steigen

Der Blick auf die Preise lässt vermuten, dass Käufer bereit sind, immer mehr für das eigene Heim zu investieren – die Schmerzgrenze scheint zu steigen.

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

Geldumsatz

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.

Einfamilienhäuser

Insgesamt stiegen die durchschnittlichen Wiederverkaufspreise im Durchschnitt um rd. 5 % €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus dem Vorjahr verstärkt weiter fort.

Rd. 75% der Kaufpreise für Reihenhäuser liegen zwischen 250.000 € und 520.000 €, 50% der Kaufpreise für Doppelhaushälften liegen zwischen 300.000 € und 600.000 €.

Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt wurden rd. 25% mehr Kaufverträge registriert, der Geldumsatz ist um 44% auf rd. 143 Mio. € gestiegen.

Daher wurden steigende Ertragsfaktoren ermittelt. Sie lagen jetzt durchweg zwischen dem 13- bis 21-fachen des Jahresrohertrages.

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

Eigentumswohnungen

Dieselbe Preistendenz zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen.

In diesem Immobiliensegment ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 38% auf 148 Mio. € gestiegen.

Der Kaufpreis für einen Quadratmeter neugebaute Eigentumswohnung liegt zwischen 3.000 und 4.450 €/m² Wohnfläche.

Für ältere, gut ausgestattete Eigentumswohnungen in guten Lagen wurden teilweise rd. 15 % höhere Preise gezahlt, die durchschnittliche Preissteigerung liegt bei 4%.

Bauland

Die Anzahl der Kaufverträge von unbebauten baureifen Grundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbereich stieg gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 auf 37 Kaufverträge, der Geldumsatz für freistehende Einfamilienhausgrundstücke fiel um rd. 15% auf rd. 8,8 Mio. €. Es wurde aber auch nur 3 ha Bauland gegenüber 3,2 ha Fläche im Vorjahreshalbjahr veräußert.

Interessierten Marktteilnehmern steht der ausführliche Halbjahresbericht 2021 kostenlos zum Download unter <http://gutachterausschuss.wuppertal.de> zur Verfügung. Hier kann auch 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)