



## **Auch in Wuppertal: Immobilienmarkt auf Talfahrt** **Historischer Einbruch bei den Umsätzen**

Die Zahl der Immobilientransaktionen hat in Wuppertal einen historischen Tiefstand erreicht. Dabei fiel auch der Geldumsatz trotz zuletzt stark gestiegener Preise (Höchststand 2022) auf den Stand von 2016/2017 zurück.

Insgesamt ist im 1. Halbjahr eine abwartende Haltung in allen Käuferschichten zu beobachten. Die Ursache liegt zum einen an den hohen Finanzierungskosten, der hohen Inflation, aber auch den im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin hohen Neubaukosten. Zudem fiel der Kreis der Marktteilnehmer weg, der aufgrund geringen Eigenkapitals keine Finanzierungszusage erhalten hat. Zu beobachten war auch, dass die Preisvorstellungen vieler Verkäufer noch nicht auf dem vorherrschenden Preisniveau angekommen waren. Viele Käufer waren nicht bereit, diese überhöhten Preisvorstellungen zu akzeptieren.

Für Immobilienexperten steht fest: der Wunsch nach Eigentum ist ungebrochen vorhanden. Auch das Vermögen ist bei einem großen Teil der Suchenden trotz veränderter Rahmenbedingungen in ausreichendem Maß vorhanden. Die Suche nach der passenden Immobilie blieb jedoch auch nach vielen Jahren mitunter erfolglos.

Auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt spielte trotz der aktuellen Klima-Diskussion die Lage bei der Kaufpreisfindung für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen immer noch eine entscheidendere Rolle als der energetische Zustand der Immobilie. Anders bei Mehrfamilienhäusern: hier wurde der energetische Zustand aufgrund der höheren Anlage-/Rendite-Funktion stärker in die Kaufpreisfindung einbezogen.

### **Einfamilienhäuser**

Während hochwertige Einfamilienhäuser mit überdurchschnittlichem Standard keinen Preisverfall erlebten, sind die Immobilienpreise für Häuser mit durchschnittlichen Qualitäten im ersten Quartal 2023 deutlich gesunken. Die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser sind seit dem 01.01.2023 je nach Lage und Zustand um bis zu 15 % zurückgegangen. Seit Anfang des Jahres fiel der durchschnittliche Wiederverkaufspreis für klassische Reihenhäuser um 20.000 € auf 330.000 €, für Doppelhaushälften um 50.000 € auf 360.000 €.

Neugebaute Immobilien wurden kaum verkauft.

Die Zahl der Kaufverträge sank um rd. 30% unter die Werte der vergangenen 10 Jahre.

### **Eigentumswohnungen**

Im Bereich der Eigentumswohnungen sind qualitativ schlechte Wohnungen im Preis überproportional gefallen, gute Qualitäten wurden dagegen mit halbwegs stabilen Preisen verkauft. Die Preise für Eigentumswohnungen sind seit dem 01.01.2023 um bis zu 10 % zurückgegangen.

Auch hier ist die Zahl der Transaktionen um rd. 25% zurückgegangen.

### **Mehrfamilienhäuser**

Die Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt bezieht sich auch auf die Mehrfamilienhäuser. Hier halbierten sich die Kaufvertragszahlen im Vergleich zu den beiden ersten Halbjahren 2021/2022.

Für Mehrfamilienhäuser als dem typischen Anlageobjekt wurden sinkende Ertragsfaktoren festgestellt. Seit Jahresanfang fiel der Faktor auf das 14-15-fache des Jahresrohertrages.

### **Umsatz**

Die Zahl der verkauften Immobilien fiel im 1. Halbjahr um 28 % auf 1.259 Kaufverträge. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 45 % auf 340 Mio. € gefallen, dem Niveau von 2017.

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

Auf der Internetseite [www.gars.nrw/wuppertal](http://www.gars.nrw/wuppertal) 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.**