



Medien - Information

04.04.2025 ☎ 0202/563-5982

Ricarda Baltz

Der Immobilienmarkt erwacht zu neuem Leben Steigende Nachfrage führt zu steigenden Preisen und Verkaufszahlen

Nach den Rückgängen in den Jahren 2022 und 2023 zog der Immobilienmarkt im Jahr 2024 in Wuppertal wieder an.

Es wurden 15 % mehr Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen, die Zahl stieg auf 3.029. Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9 % auf 801 Mio. € erhöht.

Je nach Immobilientyp stiegen die Preise zwischen 2 und 10%.

Insgesamt sind rd. 12 % mehr **Ein- und Zweifamilienhäuser** verkauft worden, als im Vorjahr. Der Umsatz ist um 21 % auf rd. 219 Mio. € gestiegen.

Im Marktsegment der klassischen Reihenhäuser wurden rd. 40 % mehr Kaufverträge abgeschlossen, der Gesamtumsatz stieg durch den Anstieg der Verkaufszahlen um insgesamt 40%.

Für ein typisches Reihemittelhaus mit 120 m² Wohnfläche in guter Lage auf einem 250 m² großen Grundstück wurde rd. 2.600 €/m² Wohnfläche gezahlt.

Der Umsatz für Doppelhaushälften stieg um rd. 25 % bei 10% mehr Kaufverträgen.

Nachdem im Jahr 2023 keine Neubauten verkauft wurden, wurden im vergangenen Jahr 17 Neubau-Doppelhaushälften und 20 neugebaute Reihenhäuser veräußert.

Auch der Umsatz für **Eigentumswohnungen** ist gestiegen. Insgesamt wurden rd. 25 % mehr Kaufverträge beurkundet. Auch der Umsatz ist um rd. 25 % gestiegen, nämlich auf rd. 263 Mio. €.

Nur 29 neugebaute Wohnungen sind verkauft worden. Für diese wurde im Durchschnitt ein Preis von 4.310 €/m² Wohnfläche gezahlt, rd. 12 % mehr als im Vorjahr.

Für ältere Eigentumswohnungen wurde im Durchschnitt 1.750 €/m² Wohnfläche gezahlt, diese Zahl liegt um 5 % über dem Vorjahreswert.

Auch für **Mehrfamilienhäuser** als dem typischen Anlageobjekt ist der Umsatz wieder leicht um rd. 4% auf rd. 166 Mio. € gestiegen. Die Ertragsfaktoren für ältere Mehrfamilienhäuser blieben auf dem Vorjahresniveau und lagen bei dem 14,6-fachen des Jahresrohertrages.

Die Preise für Einfamilienhaus-**Baugrundstücke** haben sich nur in den besseren Lagen geändert, für Mehrfamilienhausgrundstücke blieben sie unverändert.

Der Anteil der **zwangsversteigerten Immobilien** liegt im Vergleich zu den Vorjahren auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Nach einem Höchststand im Jahr 2012 (295 Versteigerungen) kamen im vergangenen Jahr nur noch 31 Immobilien unter den Hammer.

Interessierten Marktteilnehmern steht der ausführliche Grundstücksmarktbericht 2025 kostenlos zum Download unter www.boris.nrw.de zur Verfügung. Ebenso sind dort Bodenrichtwerte, ein Immobilienpreis-kalkulator und weitere interessante Informationen zu finden. Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators kann schnell, einfach und kostenlos das Preisniveau einer Immobilie überschlägig ermittelt werden.

Auf der Internetseite www.gars.nrw/wuppertal des Gutachterausschusses Wuppertal stehen noch weitere Informationen bereit.

Vorsitzende des Gutachterausschusses

Ricarda Baltz (Tel. 563-5982)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal
- Tel.: 0202 – 563 5982
- E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de
- Internet: www.gars.nrw/wuppertal

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. 20.

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.