



Die Milliarde ist geknackt

Erneute Rekordumsätze auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt im Jahr 2019

Die Preissteigerung der letzten Jahre hat sich wiederum verstärkt fortgesetzt.

In 2019 wurden deutlich mehr Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. So stieg die Zahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen um 9% auf 4.010 Fälle. Auffallend dabei ist der nochmals starke Rückgang der Zwangsversteigerungen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 23% deutlich auf 1.109 Mio. € gestiegen, der bisher höchste Wert seit 50 Jahren.

Die immer stärker werdende Nachfrage nach Immobilien führte sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern zu steigenden Preisen.

Einfamilienhäuser

Bei den klassischen **Reihenhäusern** stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis aller Verkäufe um 15.000 € auf 260.000 €, für die Doppelhaushälften stieg er um 5.000 € auf 290.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren nochmals verstärkt weiter fort. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 35% bis 45% gestiegen.

Gegenüber den Vorjahren gab es 2019 keine Verkäufe von neugebauten Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Eigentumswohnungen

Die Zunahme des Umsatzes in Höhe von 186 Mio € liegt vor allem an einem hohen Verkaufszuwachs von Eigentumswohnungen. Damit verbunden ist auch eine deutliche Preissteigerung. In diesem Immobiliensegment ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Insgesamt beträgt der Preisanstieg für Eigentumswohnungen rd. 8 – 10%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg von 1.260 €/m² auf 1.340 €/m² Wohnfläche. Vor allem für sehr kleine und ältere Wohnungen wurden im Durchschnitt 8 bis 10 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

Mehrfamilienhäusern

Die Verkaufszahlen stiegen um 20%, der Geldumsatz um 62 % gegenüber dem Vorjahr. Bei allen Arten von Mehrfamilienhäusern ist ein deutlicher Preisanstieg von 6 bis 10% zu beobachten. Die Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser als dem typischen Anlageobjekt sind gestiegen. Sie liegen jetzt durchweg über dem 13- bis 14-fachen des Jahresrohertrages.

Baugrundstücke

Die Preise für Baugrundstücke stiegen um rd. 6 %.

Zwangsversteigerungen

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 von 295 Versteigerungen kamen in 2019 nur noch 61 Objekte unter den Hammer. 2018 waren es noch 99, 2017 waren es 149.

Auffallend ist, dass bei Zwangsversteigerungen kaum noch „Schnäppchen“ gemacht werden, die Zuschläge erfolgen meist bei über 100% des angesetzten Verkehrswertes. 45% der Versteigerungserlöse liegen bei mehr als 30% über dem Wert, der über ein Gutachten für die Zwangsversteigerung ermittelt wurde.

Interessierten Marktteilnehmern steht der ausführliche Grundstücksmarktbericht ab 02. März 2019 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.

Der Gutachterausschuss steht persönlich für alle Fragen rund um den Wuppertaler Immobilienmarkt am 07.03.2020 beim **38. Immobilientag der Sparkasse** in der Sparkasse Elberfeld gerne zur Verfügung.

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. 23.

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.