



Historischer Preiszuwachs bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen

Die Immobilie gewinnt in Coronazeiten weiter an Attraktivität

Die Preissteigerungen der letzten Jahre haben sich weiter fortgesetzt, es sind die höchsten Steigerungsraten seit 50 Jahren.

In 2020 wurden weniger Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. So fiel die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen um 6% auf 3.758 Fälle. Auffallend dabei ist der nochmals starke Rückgang der Zwangsversteigerungen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 7,4% auf 944 Mio. € gefallen, dennoch der bisher zweithöchste 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 um 50.000 € auf 310.000 €, bei den Doppelhaushälften um 45.000 € auf 335.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren nochmals sehr verstärkt weiter fort. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2011 um rd. 60% gestiegen.

Im Jahr 2020 gab es keine Verkäufe von neugebauten Reihenhäusern, wohl aber von Doppelhaushälften. Bei 21 registrierten Verkäufen lag der Durchschnittspreis bei 458.000 €, 25 % höher als vor 2 Jahren.

Eigentumswohnungen

Relativ gering war der Umsatzrückgang bei Eigentumswohnungen. In diesem Immobiliensegment ist beim Wiederverkauf vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Eigentumswohnungen mit einem Gesamtpreis von über 240.000 € wurden 2020 130-mal verkauft, im Vorjahr waren es 80. Insgesamt betrug der Preisanstieg 6 bis 7%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg von 1.340 €/m² auf 1.440 €/m² Wohnfläche. Vor allem für sehr kleine und ältere Wohnungen wurden im Durchschnitt 8 bis 10% mehr gezahlt als im Vorjahr.

Mehrfamilienhäusern

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie lagen jetzt durchweg über dem 14- bis 15-fachen des Jahresrohertrages.

Baugrundstücke

Die Preise von Baugrundstücken stiegen, wie in den Vorjahren, im Jahr 2020 um rd. 5%.

Zwangsversteigerungen

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 von 295 Versteigerungen kamen in 2020 nur noch 44 Immobilien unter den Hammer. Im Jahr 2019 waren es noch 61, 2018 waren es 99.

Auffallend ist, dass in den Zwangsversteigerungen kaum noch „Schnäppchen“ gemacht werden, die Zuschläge erfolgten meist bei über 100% des angesetzten Verkehrswertes. 64% der Versteigerungserlöse lagen bei mehr als 30% über dem Wert des Gutachtens der Zwangsversteigerung.

Interessierten Marktteilnehmern steht der ausführliche Grundstücksmarktbericht ab Mitte März 2021 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. 24.

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.