



Hochwasser Juli 2021

Grundstücksmarktbericht **2022**

für die Stadt Wuppertal

Kurzfassung

Kurzfassung 2022

Die folgenden Seiten stellen eine Kurzfassung des Grundstücksmarktberichtes 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal dar. Den gesamten Grundstücksmarktbericht finden Sie auf der Homepage des Gutachterausschusses Wuppertal <http://gutachterausschuss.wuppertal.de> bzw. auf www.boris.nrw.de.

Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist eine Behörde des Landes NRW, nicht der Stadt Wuppertal. Er setzt sich aus Sachverständigen der Immobilienwirtschaft in Wuppertal zusammen (Architekten, Bauingenieure, Gerichtsgutachter, Makler u.a.). Die Mitglieder werden nach einer Sachkundeprüfung von der Bezirksregierung Düsseldorf für 5 Jahre bestellt. Die Gutachterausschüsse wurden in Deutschland 1960 eingerichtet, 75 gibt es derzeit in NRW. Ziel war und ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen und die Preisbildung nachvollziehbarer zu machen. So gesehen dienen die Gutachterausschüsse der Verbraucherinformation über einen marktgerechten Preis für Grundstücke.

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

Tel.: (0202) 5 63 59 82

Fax: (0202) 5 63 81 63

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Internet: <https://gutachterausschuss.wuppertal.de> und <http://www.boris.nrw.de>

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de-zero/2.0).

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz.

Bildnachweis des Titelfotos

Hochwasser 2021 © *Peter Krämer*, Wuppertal

Wie war die Marktentwicklung im Jahr 2021?

Die Preissteigerungen der letzten Jahre haben sich weiter verstärkt fortgesetzt. Eine solche Dynamik hat es seit 50 Jahren nicht gegeben.

Im Jahr 2021 wurden weniger Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen fiel um 2,4 % auf 3.667 Fälle. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr jedoch um 20,7 % auf 1.139 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 hohen Preissteigerungen.

Bei den klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis um 30.000 € auf 340.000 €, für Doppelhaushälften um 20.000 € auf 355.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren nochmals weiter fort. Sowohl für freistehende Einfamilienhäuser als auch für klassische Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2012 um rd. 70% gestiegen.

Im Jahr 2021 wurden ein neugebautes Reihenhäuser und 10 neugebaute Doppelhaushälften verkauft. Der Durchschnittspreis für die Doppelhaushälften lag bei 520.000 €, 14 % höher als 2021.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wurden rd. 5 % weniger Kaufverträge abgeschlossen, jedoch rd. 12% mehr Geld umgesetzt. Bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Eigentumswohnungen mit einem Gesamtpreis von über 240.000 € wurden im vergangenen Jahr 155-mal verkauft.

Der Preisanstieg bei gebrauchten Eigentumswohnungen betrug im Durchschnitt 17,4%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg von 1.440 €/m² auf 1.690 €/m² Wohnfläche. Für große Eigentumswohnungen in maximal 40 Jahre alten Gebäuden wurden mehr als 20 % höhere Preise erzielt als noch in 2020. Auch für sehr kleine und ältere Wohnungen wurde im Durchschnitt 17 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

Auch bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie lagen durchweg über dem 16-fachen des Jahresrohertrages.

Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind um 7% gestiegen, für Grundstücke für Mehrfamilienhäuser sogar um 15%.

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 (295 Versteigerungen) kamen in 2021 nur noch 46 Immobilien unter den Hammer. Im Jahr 2019 waren es noch 61, 2018 waren es 99.

Auffallend ist, dass in Zwangsversteigerungsverfahren kaum noch „Schnäppchen“ gemacht werden, die Zuschläge erfolgten meist über dem festgestellten Verkehrswert. In diesem Segment lag bei 58% der Versteigerungserlöse der Zuschlag bei mehr als 30% über dem Verkehrswert.

Bebaute Grundstücke – das klassische Eigenheim

Das „klassische Eigenheim“ gliedert sich in drei Gruppen:

- Freistehende Ein-/ und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenhäuser

Für **freistehende Einfamilienhäuser** standen 286 Kaufpreise zur Verfügung, dies entspricht dem Vorjahr.

Die Preise für diesen Gebäudetyp differieren stark, da sowohl die Gründerzeit-Villa im Briller Viertel als auch der alte bergische Kotten zu dieser Gruppe gehören.

Für ein typisches Haus mit 150 m² Wohnfläche in guter Lage auf einem 750 m² großen Grundstück wurde für jüngere Gebäude (max. 15 Jahre alt) im Durchschnitt 3.710 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der Preis geht bei zunehmendem Gebäudealter in Regel zurück.

Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden im Jahr 2021 um rd. 17,5% gestiegen.

Für den Gebäudetyp der **Doppelhaushälften** gab es 10 Verkäufe von Neubauten. Der Durchschnittspreis betrug 520.000 €, 14% mehr als vor einem Jahr. Aus 48 Verkäufen von gebrauchten Doppelhaushälften konnte ein Durchschnittspreis von 355.000 € ermittelt werden. Im Vorjahr lag er bei 335.000 €. In den letzten 8 Jahren sind die Preise von gebrauchten Doppelhaushälften um 73% gestiegen.

Für eine typische Doppelhaushälfte mit 120 m² Wohnfläche in mittlerer Lage auf einem 300 m² großen Grundstück wurde für jüngere Gebäude (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 3.675 €/m² Wohnfläche gezahlt, 14% mehr als im Vorjahr. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei für 41 bis 65 Jahre alte Häuser bei 2.760 €/m² Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2021 um 12 bis 16%.

Bei **Reihenhäusern** gab es nur einen Verkauf über ein neugebautes Haus, aber 174 Kaufverträge über ältere Häuser. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug hier 340.000 €, im Vorjahr betrug er 310.000 €.

Für ein typisches Reihemittelhaus mit 120 m² Wohnfläche in mittlerer Lage auf einem 300 m² großen Grundstück wurde für jüngere Gebäude (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 3.550 €/m² Wohnfläche gezahlt. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag für 41 bis 65 Jahren alte Häuser bei 2.665 €/m² Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2021 um 12 bis 16%.

Mehrfamilienhäuser – das Sparbuch mit Zinsen

Weiterhin begehrt sind Mehrfamilienhäuser als Anlageobjekt. Das Angebot hat sich gegenüber den Vorjahren verknüpft. Die Zahl der Verträge stieg von 446 im Jahr 2020 um 15% auf 515 in im Jahr 2021. Bei allen Arten von Mehrfamilienhäusern ist ein deutlicher Preisanstieg von 5 bis 15% zu beobachten.

Der Markt der Mehrfamilienhäuser untergliedert sich in:

- Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil
- Mehrfamilienhäuser mit geringem Gewerbeanteil (bis 20% des Jahresrohertrages)
- Mehrfamilienhäuser mit hohem Gewerbeanteil (21 bis 60% des Jahresrohertrages)

Ein Gewerbeanteil ist z. B. ein Ladenlokal, ein Büro oder eine Praxis in einem Mehrfamilienhaus.

Die folgenden Angaben gelten für Mehrfamilienhäuser, die keinen oder nur geringen Leerstand haben. Eine wichtige Kenngröße für den Preis eines Mehrfamilienhauses ist der Ertragsfaktor. Er beschreibt, das Wievielfache der Jahresnettomiete (Jahresrohertrag) für ein solches Gebäude am Markt gezahlt wird.

Für **Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil** lag der Durchschnittspreis bei 1.210 €/m² Wohnfläche, wenn es sich um Gebäude handelte, die zwischen 1949 und 1965 gebaut wurden. Im Vorjahr waren es noch 1.140 €/m² Wohnfläche, davor 1.010 €/m² Wohnfläche. Für Gebäude mit einem Baujahr nach 1966 betrug der Preis 1.345 €/m² Wohnfläche. Im Vorjahr lag dieser Preis noch bei 1.180 €/m² Wohnfläche, davor 1.020 €/m² Wohnfläche.

Für ältere Häuser (Baujahr bis 1948) betrug der Ertragsfaktor im Jahr 2020 noch das 14,9-fache, in 2021 wurde sogar das 15,9-fache erzielt, eine Preissteigerung von rd. 7%.

Für **Mehrfamilienhäuser mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 16,2 (Spanne von 12,5 bis 21,1). Im Vorjahr betrug er das 14,5-fache, davor das 13,5-fache.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 15,0 gegenüber dem 14,4-fachen des Jahresrohertrages im Vorjahr.

In Wuppertal bilden die **Dreifamilienhäuser** eine besondere Gebäude-Kategorie. Sie schwanken je nach Bauart und Ausstattung zwischen dem Typus eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und dem eines Mehrfamilienhauses mit drei Mietwohnungen. Die wenigen Verkäufe derartiger Immobilien in Wuppertal ermöglichen keine zuverlässigen Zahlen über Durchschnittspreise. Der Ertragsfaktor lag im Jahr 2021 bei dem 21-fachen des Jahresrohertrages.

Eigentumswohnungen – Zinsen und Tilgung statt Miete

Das größte Marktsegment auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt sind die Eigentumswohnungen, gut 61% aller Kaufverträge im Jahr 2021. Dementsprechend groß ist die Datenmenge für eine detaillierte Analyse – sowohl bei Neubauten als auch bei gebrauchten Wohnungen.

Für **Neubauten** betrug der durchschnittliche Preis 3.720 €/m² Wohnfläche. Dies ist eine Steigerung von 9,1% gegenüber dem Vorjahr. Nicht berücksichtigt dabei sind die Preise für Penthousewohnungen, diese waren deutlich höher und betrug durchschnittlich 4.360 €/m² Wohnfläche. Auch in diesem Segment ist der Anteil der teuren Wohnungen mit Preisen über 300.000 € am Gesamtumsatz gestiegen. 86% aller verkauften neuen Eigentumswohnungen kosteten über 300.000 €, 42% sogar über 450.000 €.

Nur wenig hat die Zahl der Verkäufe von gebrauchten Eigentumswohnungen abgenommen, insgesamt waren es 4% weniger als im Vorjahr. 1.847 Wohnungen wurden verkauft, im Vorjahr waren es 1.923 Wohnungen.

Für **gebrauchte Eigentumswohnungen** lag der Durchschnittspreis bei 1.690 €/m² Wohnfläche, 17,4% mehr als im Vorjahr. Die Höhe des Kaufpreises war abhängig von der Größe und dem Alter der Wohnung. Außerdem beeinflussten die Wohnlage, die Größe des Wohnkomplexes, die Geschosslage innerhalb des Gebäudes sowie das Vorhandensein eines Balkons den Kaufpreis. So lagen die Preise für eine „normale“ Wohnung mit Balkon bei 1.700 €/m² Wohnfläche, wenn sie klein und alt ist. Wenn sie groß ist und in einem neueren Gebäude liegt, wurde ein Preis bis 2.800 €/m² Wohnfläche erzielt. Insgesamt stiegen hier die Preise gegenüber dem Vorjahr um 20% bis 24%.

Gerade die kleinen und alten Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren erheblich an Wert gewonnen. Innerhalb von acht Jahren (2013 – 2021) stieg der Durchschnittspreis einer 40 Jahre alten Wohnung mit einer Größe von 30 bis 49 m² um rd. 50%.

Bemerkenswert ist, dass die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude den Preis erheblich beeinflusst: je mehr Wohnungen, desto höher der Abschlag. Auch die Geschosslage hat einen nicht unerheblichen Einfluss. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so lässt sich auch der Ertragsfaktor wie bei Mehrfamilienhäusern zur Preisfindung heranziehen. Er lag beim 18,0-fachen des Jahresrohertrages mit einer Spanne von 10,9 bis 30,7. Im Vorjahr betrug er 15,7.

Zu einer Eigentumswohnung gehört häufig auch ein **Stellplatz**, der aber separat miterworben wird.

Bei neubebauten Wohnanlagen kostete 2021 ein Stellplatz unter freiem Himmel im Durchschnitt 8.500 €, im Vorjahr 6.000 €. Für einen Tiefgaragenstellplatz wurden 20.000 € gegenüber 18.500 € im Vorjahr gezahlt. Bei Tiefgaragen – Einstellplätzen im Wiederverkauf lag dieser Preis bei 10.000 € bzw. 10.400 €.

Unbebaute Grundstücke – frei zur individuellen Gestaltung

Während im Jahr 2020 in Wuppertal noch 227 unbebaute Grundstücke verkauft wurden, waren es im Jahr 2021 189. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr zwischen 7 bis 17% gestiegen.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Wuppertal seit Jahren gering, die Nachfrage aber groß. Im Jahr 2021 wurden 55 Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, in den Vorjahren waren es 74 bzw. 43.

Mehrfamilienhäuser

Auch im Geschosswohnungsbau waren die Verkäufe gering, die Nachfrage höher. In 2021 wurden 22 Grundstücke veräußert, 8 weniger als im Vorjahr. Die Preisspanne liegt zwischen 110 und 500 €/m² baureifer Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte

Aus den Verkäufen unbebauter Grundstücke werden die Bodenrichtwerte abgeleitet. Sie werden im Informationssystem BORIS.NRW der Gutachterausschüsse in NRW publiziert. Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfreier Grundstücke zeigt die folgende Tabelle:

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	440 €/m ²	335 €/m ²	-----
Grundstücksfläche: 350 – 800 m ²			
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	345 €/m ²	265 €/m ²	180 €/m ²
GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V			
Gewerbeflächen	100 €/m ²	75 €/m ²	60 €/m ²

Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind Grundstücksteile, die nicht selbstständig bebaubar sind. Sie erweitern die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Grundstücks und sind daher nur für einen eingeschränkten Käuferkreis von Interesse. Bei Flächen, die eine höhere oder bessere bauliche Nutzung auf dem Hauptgrundstück ermöglichen, wurden im Durchschnitt 90% des jeweiligen Bodenrichtwertes gezahlt. Bei Flächen im hinteren Grundstücksbereich (z.B. Gartenland) waren es im Durchschnitt 20%.

Immobilienpreisagent Wuppertal

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie schnell, einfach und kostenfrei das Preisniveau für ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen. Der Immobilien-Preis-Agent basiert auf Kaufpreisen, die durch den Gutachterausschuss mit Hilfe statistischer Verfahren analysiert wurden. Der Immobilien-Preis-Agent dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes geben. Das Ergebnis der Berechnung ersetzt kein Verkehrswertgutachten.

Ab dem Jahr 2020 werden Sie auf die Internetseite des Landes NRW zum Immobilien-Preis-Kalkulator verlinkt.

<https://gars.nrw/wuppertal/produkte-wup/immobilien-preis-agent>

BORIS.NRW Das Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW

BORIS.NRW wurde als Informationssystem für Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet. Mit mittlerweile durchschnittlich 1 Mio. Zugriffen pro Monat ist BORIS eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung des Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW), ein seit über 40 Jahren bestehender freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse. Die **Grundstücksmarktberichte**, die Ausdrucke der **Bodenrichtwertkarten** und seit diesem Jahr ein **Immobilienpreiskalkulator** stehen dort kostenlos zur Verfügung.

<http://www.boris.nrw.de>

BORIS
NRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

BORIS
NRW

Bodenrichtwerte
Bodenwertübersichten
Grundstücksmarktberichte
Immobilienrichtwerte
Immobilienpreiskalkulator
Immobilienpreisübersichten
Allgemeine Preisauskunft

Hinweis: Zum Starten der Anwendung klicken Sie auf ein entsprechendes Produkt

Aktuelle Meldungen

17.02.2022:
Grundsteuer
Bitte beachten Sie die Informationen, die die Finanzverwaltung NRW auf der Seite <https://www.finanze.nrw.de/aktuelle-grundsteuerreform> bereitstellt.

10.02.2022:
Bodenrichtwerte für 2022 sind nun verfügbar
Ab heute stehen in BORIS-NRW die ersten Daten für das Jahr 2022 zur Verfügung. In den kommenden Tagen/Wochen werden diese sukzessive aktualisiert. Voraussichtlich bis Ende März 2022 werden die neuen Bodenrichtwerte flächendeckend in BORIS-NRW in den Diensten und in den Open-Data-Archiven zur Verfügung stehen.
Die Informationen, welche Gutachterausschüsse bereits Daten für das Jahr 2022 geliefert haben, ist in BORIS-NRW einsehbar unter dem Menü 'Aktuelles - Datenaktualität'.

01.12.2021:
Landesweite
Grundsteuerreform 2022

gutachterausschuss.wuppertal.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal**