

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Halbjahresbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 30.06.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
des 1. Halbjahres in der Stadt Wuppertal

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

Tel.: (0202) 5 63 59 82

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

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

Interent

Das Dokument kann unter <https://gars.nrw/wuppertal> gebührenfrei heruntergeladen werden.

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Halbjahresbericht 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 Titelfildes gilt das Urheberrechtsgesetz.

Bildnachweis des Titelfotos

Mural-Kunst an Hausfassade am Döppersberg © Gutachterausschuss Wuppertal

Allgemeine Informationen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Behörde des Landes ein neutrales, von der jeweiligen Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses bilden eine Landesbehörde, sie werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlungen erforderlichen Daten
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstellung von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung

Zusammenfassung

Im 1. Halbjahr des Jahres 2025 wurden insgesamt 1.520 Immobilien-Kaufverträge abgeschlossen. Diese Zahl ist im Vergleich zum 1. Halbjahr 2024 um 6% höher, in Bezug auf das 2. Halbjahr 2024 ist die Anzahl um 4% zurückgegangen.

Ähnlich sieht es beim Geldumsatz aus: dieser ist gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 um 6% gestiegen, zieht man den Vergleich zum 2. Halbjahr 2024 ist er um 1 % gefallen. Im 1. Halbjahr 2025 wurden auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt insgesamt 411 Mio. € umgesetzt.

Nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses ist die Nachfrage im 1. Halbjahr, gerade bei freistehenden hochwertigen Einfamilienhäusern, gestiegen. Kaufentscheidungen wurden wieder schneller getroffen als im Vorjahreszeitraum. Die Preise für Reihenhäuser sind stabil. Auch Immobilien mit hohem Renovierungsstau in guten und sehr guten Lagen wurden verkauft. Die finanzierenden Banken fordern vom Erwerber weiterhin sehr umfangreiche Unterlagen über die Immobilien, diese Situation hat sich seit ca. zwei Jahren deutlich verschärft.

Insgesamt sind die Preise auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres stabil.

Einfamilienhäuser

Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 272 Einfamilienhäuser verkauft. Die Zahl der Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5%, der Gesamtumsatz sank um 2 % auf 106 Mio. €.

Im Marktsegment der klassischen Reihenhäuser wurden 92 und damit gegenüber dem Vorjahreshalbjahr 10% weniger Verträge abgeschlossen.

Kaufverträge über neugebaute Einfamilienhäuser wurden nur 10-mal beurkundet, knapp 4% des gesamten Einfamilienhaussegmentes.

Eigentumswohnungen

Im Bereich der Eigentumswohnungen ist die Zahl der Transaktionen gegenüber dem Vorjahreshalbjahr 2024 um 6% auf 888 Verträge gestiegen. Im Neubaubereich sind 18 Wohnungen erworben worden, im ersten Halbjahr 2024 waren es 15.

Insgesamt ist der Geldumsatz im Bereich der Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 23% auf 145 Mio. € gestiegen, für die Neubau-Eigentumswohnungen um 6% auf 6,4 Mio. €.

Mehrfamilienhäuser

Für Mehrfamilienhäuser als dem typischen Anlageobjekt ist der Umsatz um rd. 18% auf rd. 108 Mio. € gestiegen. Auch die Zahl der Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 7%.

Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2025

Das statistisch analysierte Datenmaterial ergibt sich aus allen Immobilientransaktionen, die zwischen dem 01.01. und 30.06.2025 notariell beurkundet und bis Juli der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet wurden.

Der Immobilienmarkt gliedert sich in folgende Teilmärkte:

Unbebaute Grundstücke: alle nicht bebauten Grundstücke unterschiedlicher Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, für die feststeht, dass die Altbebauung kurzfristig für eine Neubebauung abgerissen wird.

Bebaute Grundstücke: Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern, Gewerbe- und Industrieimmobilien.

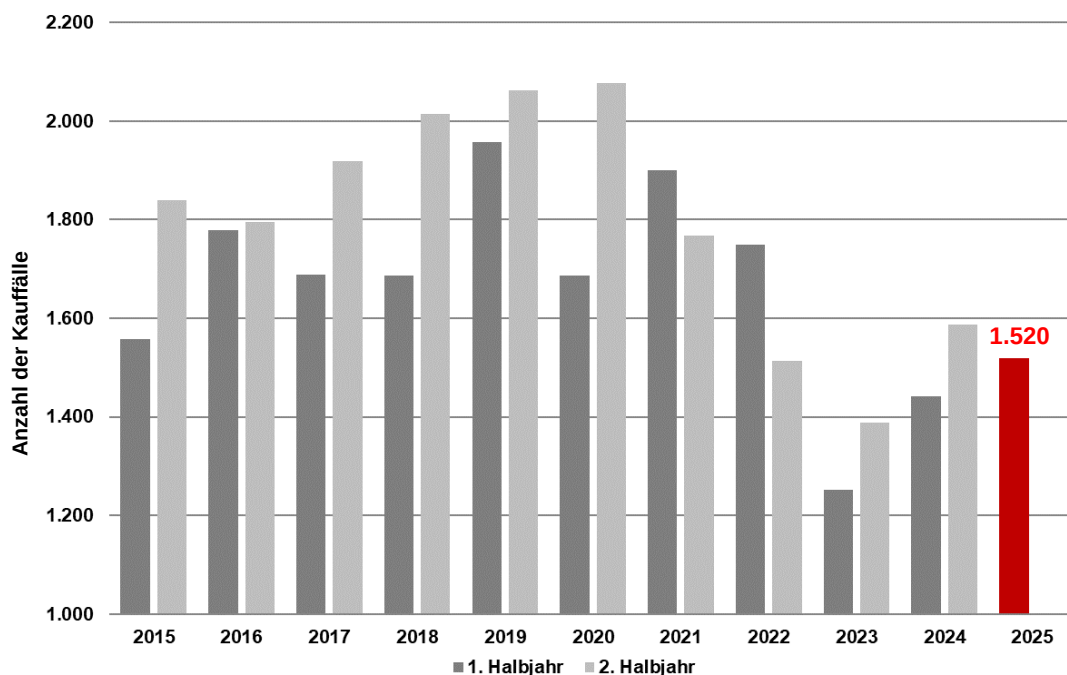
Wohnungs- und Teileigentum: Eigentumswohnungen und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

Die nachfolgenden Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2025.

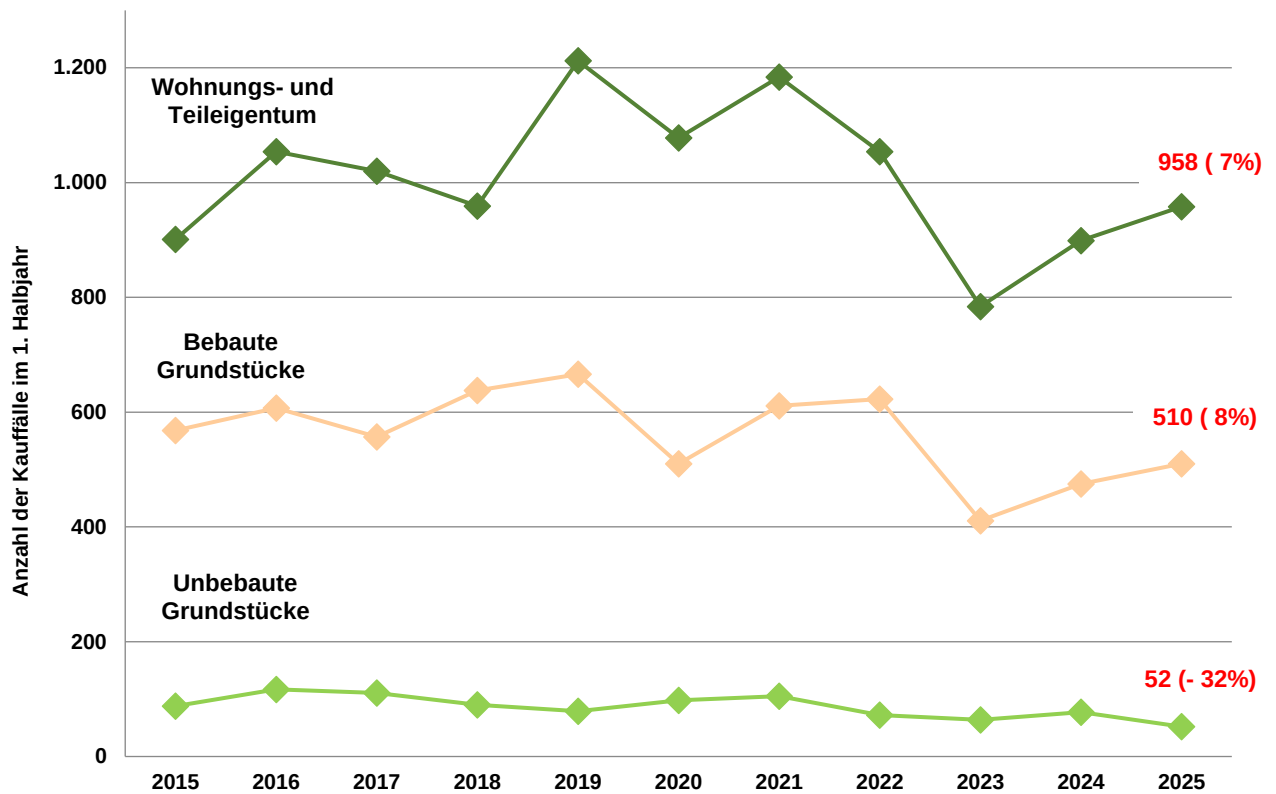
Umsätze

Anzahl der Kauffälle

In der Kaufpreissammlung wurden für das 1. Halbjahr 2025 insgesamt 1.453 Grundstückskaufverträge und 5 Zwangsversteigerungszuschläge registriert. Da teilweise mehrere Immobilientransaktionen in einem Kaufvertrag abgewickelt wurden, beträgt die Anzahl der verkauften Immobilien insgesamt 1.520. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2024 (1.438) ist die Anzahl der Kauffälle damit um rd. 6 % gestiegen.

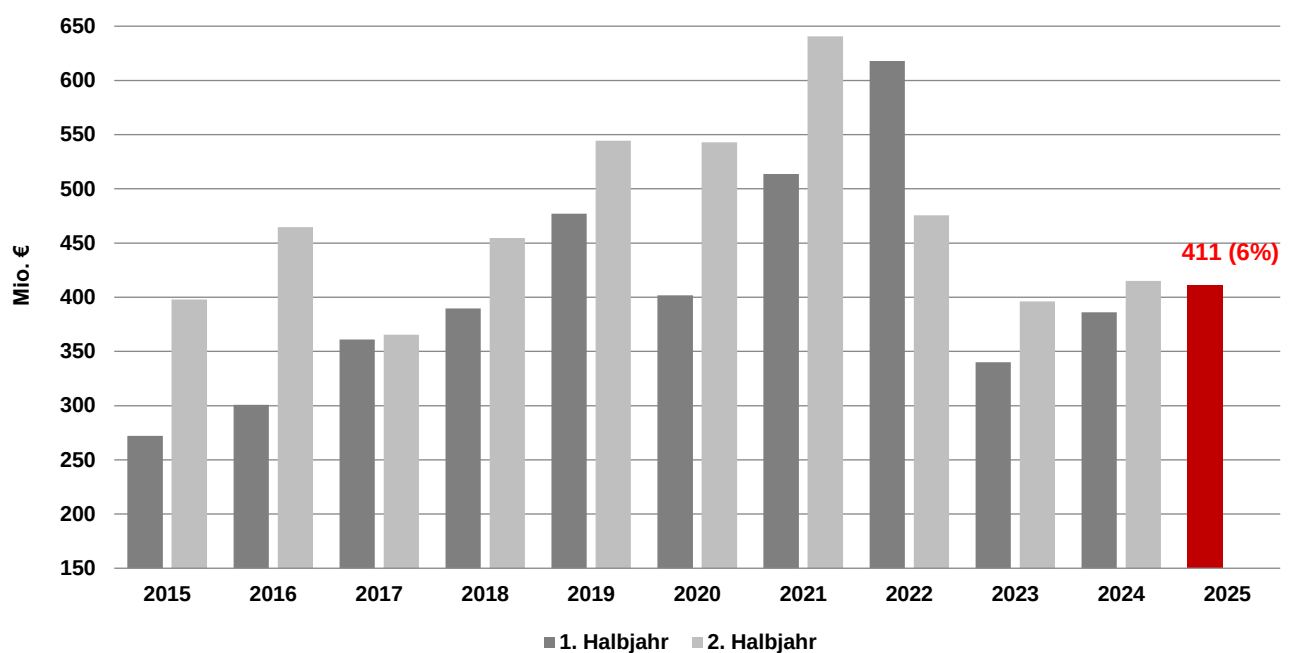


Die Kauffälle verteilen sich auf die Teilmärkte wie folgt:



Geldumsatz

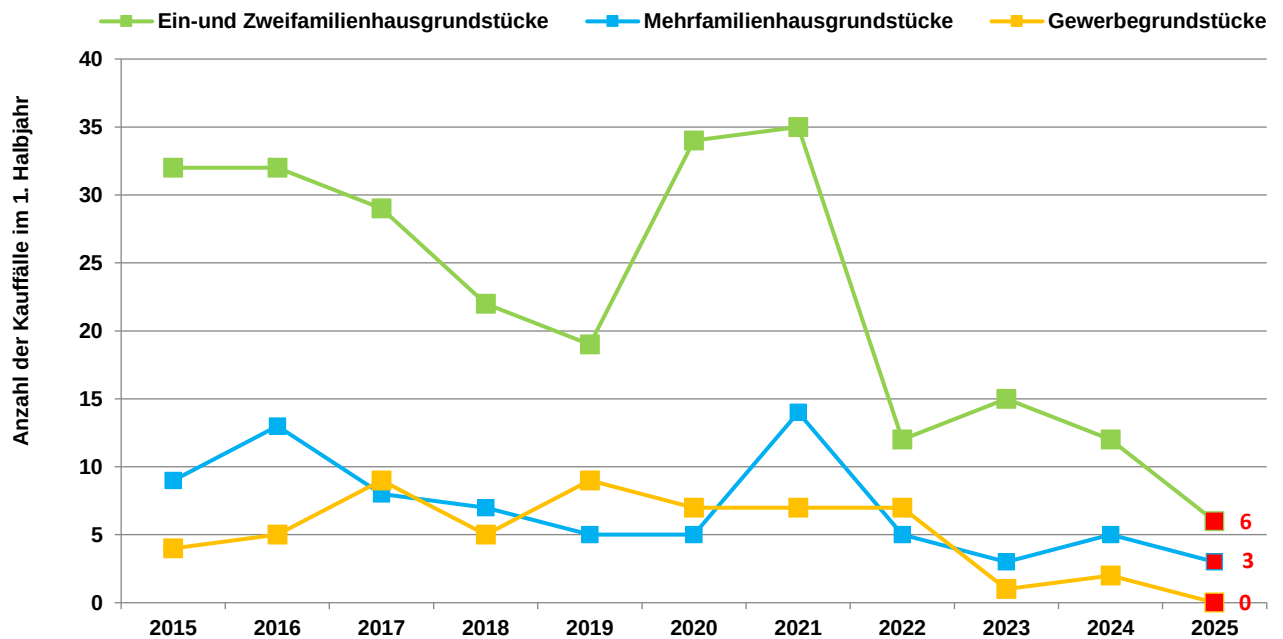
Im 1. Halbjahr 2025 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 6% gestiegen und beträgt rd. 411 Mio. €.



Unbebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle

Mit 9 abgeschlossenen Kaufverträgen im 1. Halbjahr 2025 ist der Teilmarkt der unbebauten baureifen Grundstücke der kleinste Wuppertaler Hauptteilmarkt. Die Anzahl ist um 53 % (-10 Verträge) gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres zurückgegangen.



Geld- und Flächenumsatz

Der Umsatz für unbebaute Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich um 57% auf knapp 2,0 Mio. verringert.

1. Hbj.	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2025	9	2,0	0,7
2024	12	4,7	1,7
2023	15	4,7	1,5

Preisentwicklung

Stabile Aussagen zur Preisentwicklung von Baugrundstücken sind aufgrund der zu geringen Anzahl an Kaufpreisen und ihrer Verteilung im Stadtgebiet nicht möglich.

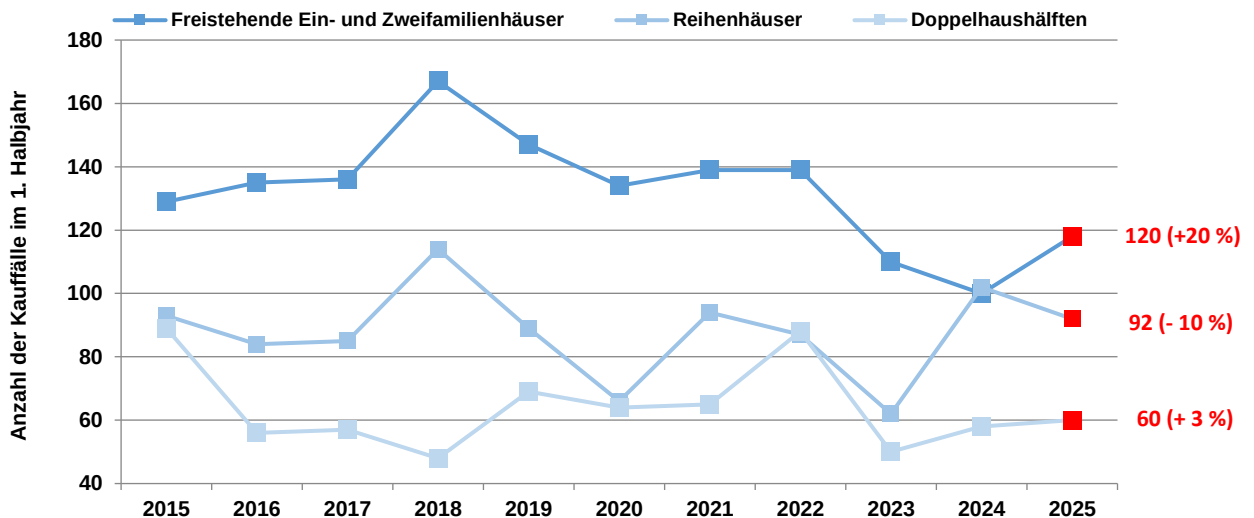
Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauffälle

Die Zahl der im 1. Halbjahr 2025 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser (272 Kauffälle) ist gegenüber dem Vorjahr um 5% gestiegen.

Art der Bebauung	1. Hbj. 2023		1. Hbj. 2024		1. Hbj. 2025	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Freistehend	108	46,5	100	48,9	120	53,4
Reihenhäuser	63	21,5	102	34,8	92	29,9
Doppelhaushälften	50	17,4	58	24,4	60	22,9

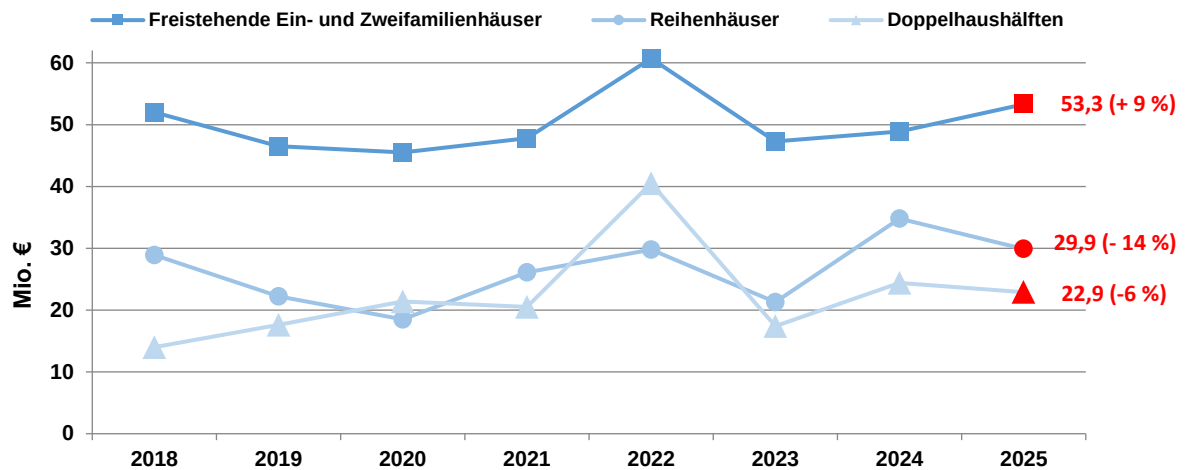


Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2025 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum für

- freistehende Einfamilienhäuser um 9% gestiegen und beträgt rd. 53,3 Mio. €
- Reihenhäuser um 14% gefallen und beträgt rd. 29,9 Mio. €
- Doppelhaushälften um 6% gefallen und beträgt rd. 22,9 Mio. €.

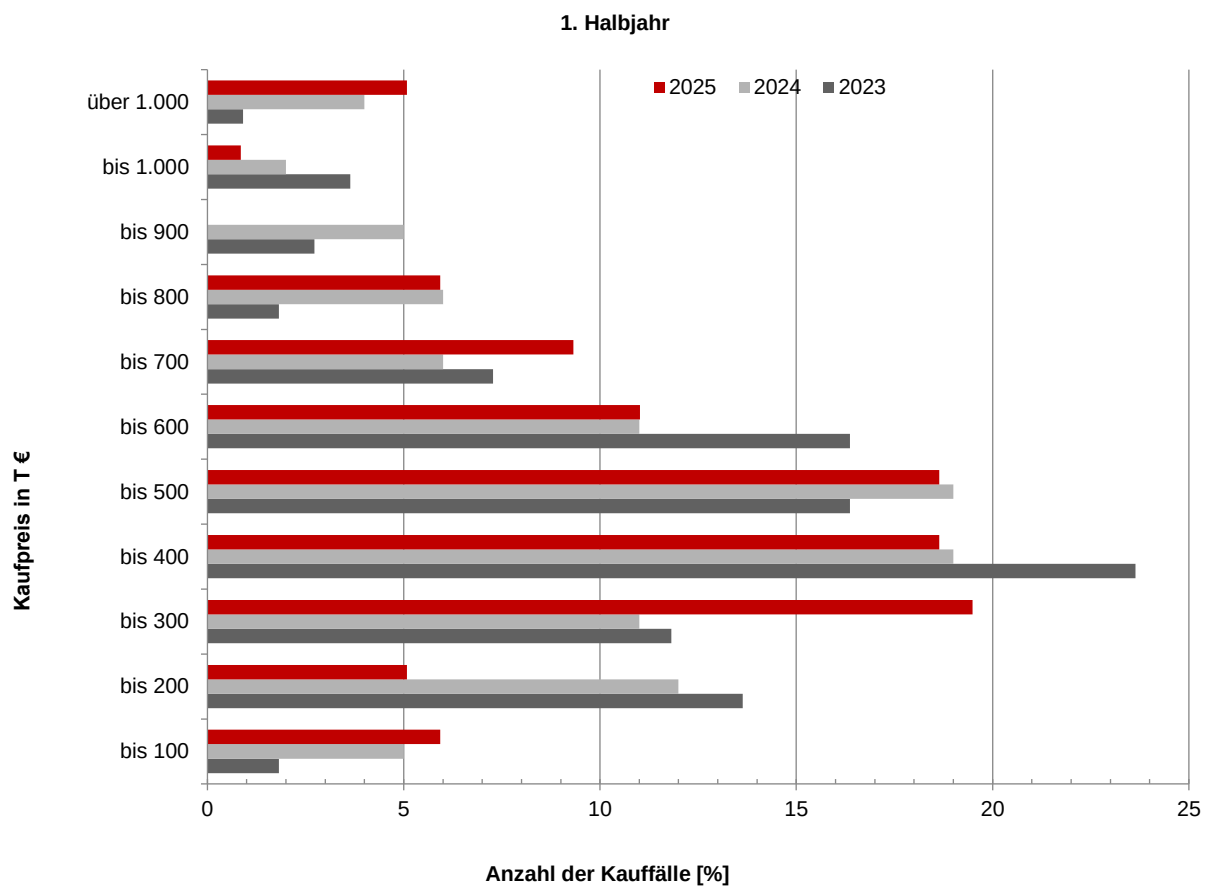
Im ersten Halbjahr 2025 wurden 4 Doppelhaushälften und 6 Reihenhäuser als Neubau verkauft. Im ersten Halbjahr des Vorjahres gab es 2 freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser, 6 Doppelhaushälften und 12 Reihenhäuser, die als Neubau verkauft wurden.



Kaufpreise

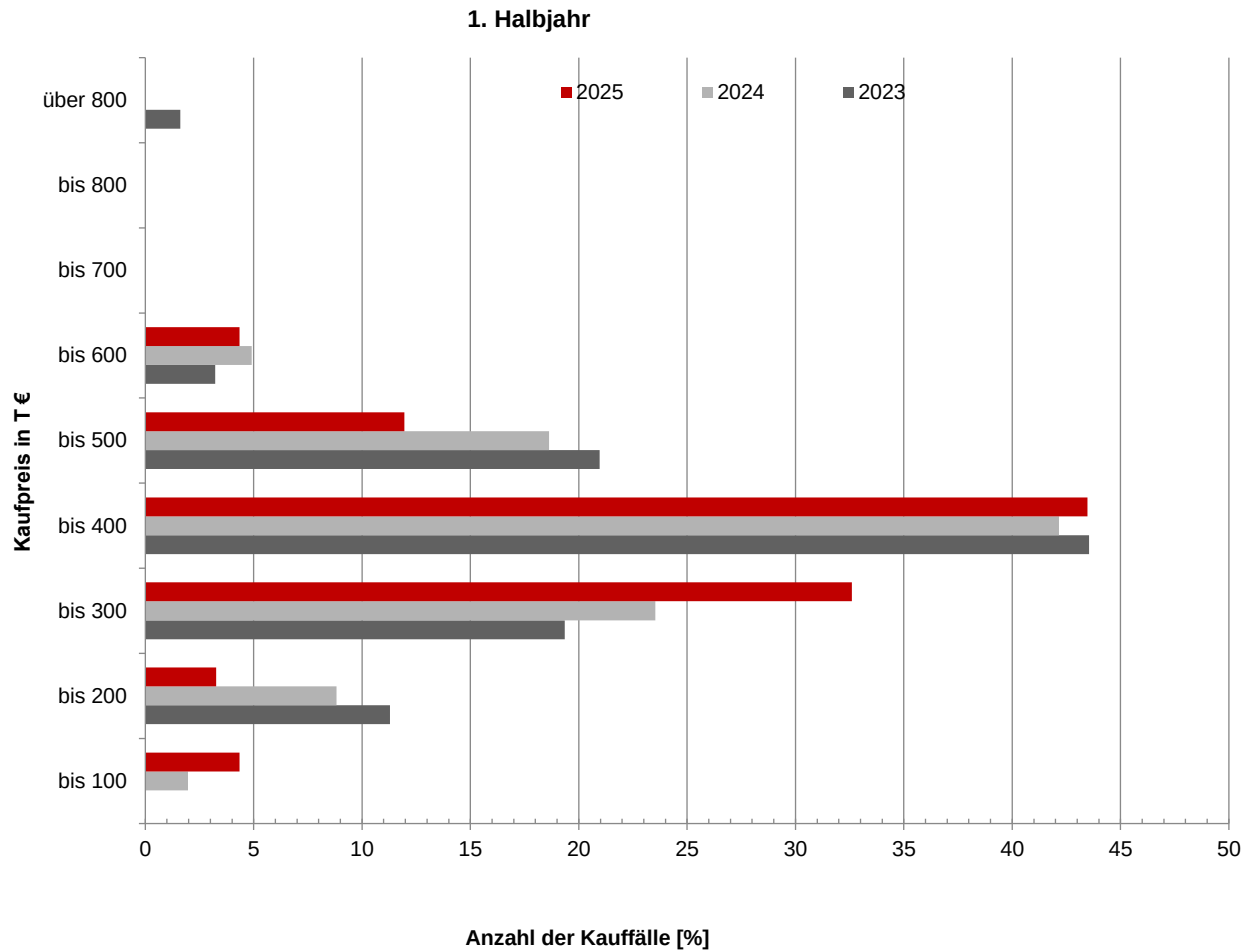
1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Gesamtkaufpreise auf verschiedene Kaufpreisklassen.



2. Reihenhäuser

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Gesamtkaufpreise auf verschiedene Kaufpreisklassen.



Gebäudetyp ohne Neubau	Jahr	Ø Gesamt- preis	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücks- größe	n
Reihenhaus	2025 1. Hbj.	310.000	---	295	86 *2
	2024 1.+2. Hbj.	335.000	130	250	82 *1
	2024 1. Hbj.	340.000	130	270	43 *1

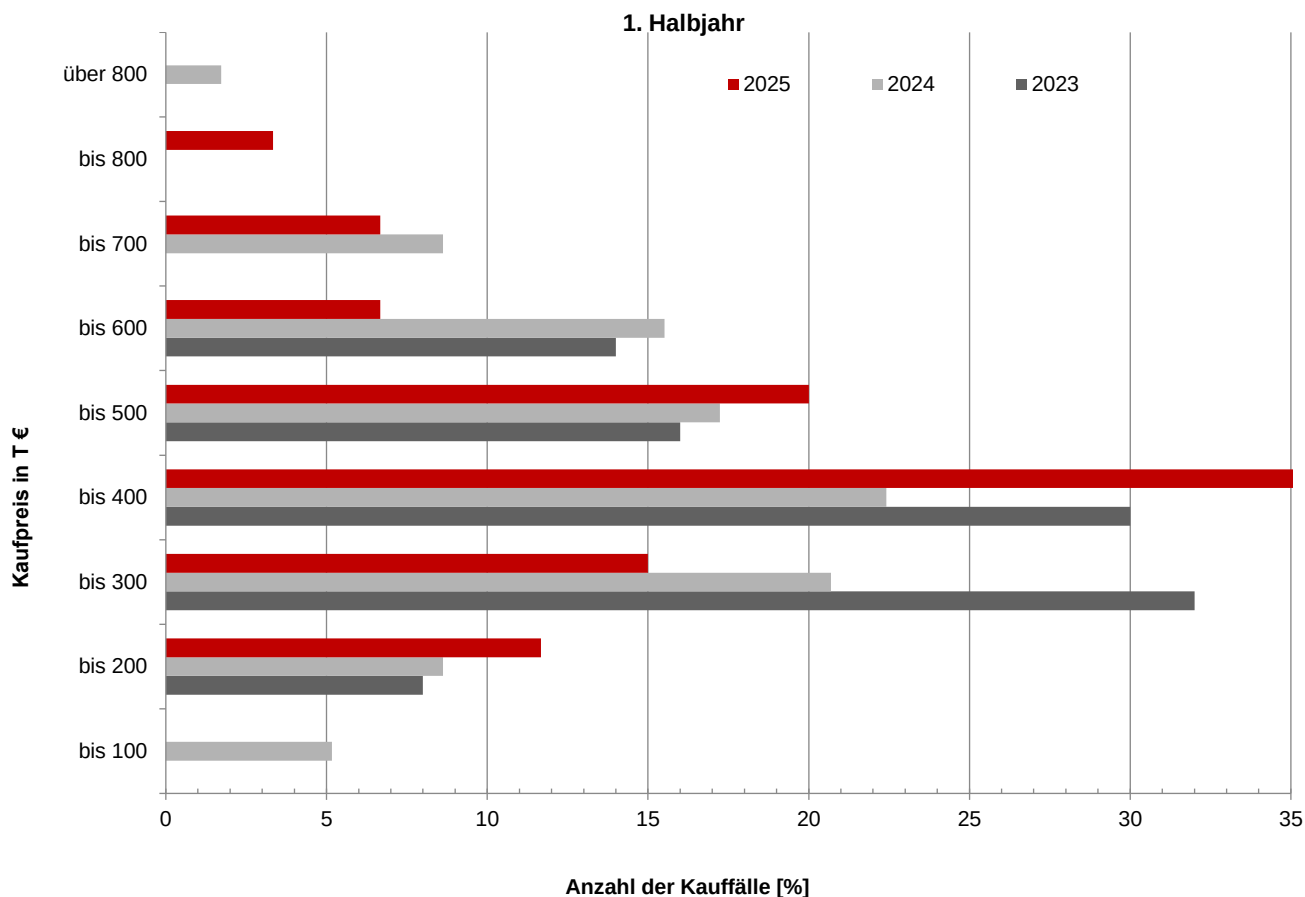
*1 = Anzahl der verkauften Häuser, über die die Wohnfläche bekannt ist

*2 = Anzahl der verkauften Häuser, die Wohnfläche ist nicht bekannt.

3. Doppelhaushälften

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Gesamtkaufpreise auf verschiedene Kaufpreisklassen.

Es wurden 6 Kaufverträge über neu gebaute Doppelhaushälften im 1. Halbjahr 2024 registriert. Im 1. Halbjahr des Vorjahres gab es keine Kaufverträge.



Gebäudetyp ohne Neubau	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n*
Doppel- haushälfte	2025 1. Hbj.	360.000	---	490	55*2
	2024 1.+2. Hbj.	360.000	130	410	48 *1
	2024 1. Hbj.	400.000	135	450	20 *1

*1 = Anzahl der verkauften Häuser, über die die Wohnfläche bekannt ist

*2 = Anzahl der verkauften Reihenhäuser, die Wohnfläche ist nicht bekannt.

Mehrfamilienhäuser

Zu der Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblich genutzten Anteil, aber überwiegender Wohnnutzung. Es wurden mit 189 Kauffällen 7% mehr Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser registriert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Umsatz für Mehrfamilienwohnhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 18% gestiegen.

Gebäudetyp ohne Neubau	1. Hbj. 2023		1. Hbj. 2024		1. Hbj. 2025	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Dreifamilienhaus	14	5,4	10	3,1	4	2,40
Mehrfamilienhaus	125	60,2	166	88,5	185	108,1

Gebäudetyp ohne Neubau	Baujahr	Jahr	Ertragsfaktor		Anzahl
			Mittelwert	tats. Spanne	
Mehrfamilienhaus mit bis zu 20% Gewerbe	bis 1948	2025 1. Hbj.	16,0	10,9 – 18,5	4
		2024 1.+2. Hbj.	14,5	10,4 – 18,6	24
		2024 1. Hbj.	13,9		4
	1949-1978	2025 1. Hbj.			1
		2024 1.+2. Hbj.	14,5	12,5 – 19,2	22
		2024 1. Hbj.	15,6		7

Gewerbliche Immobilien

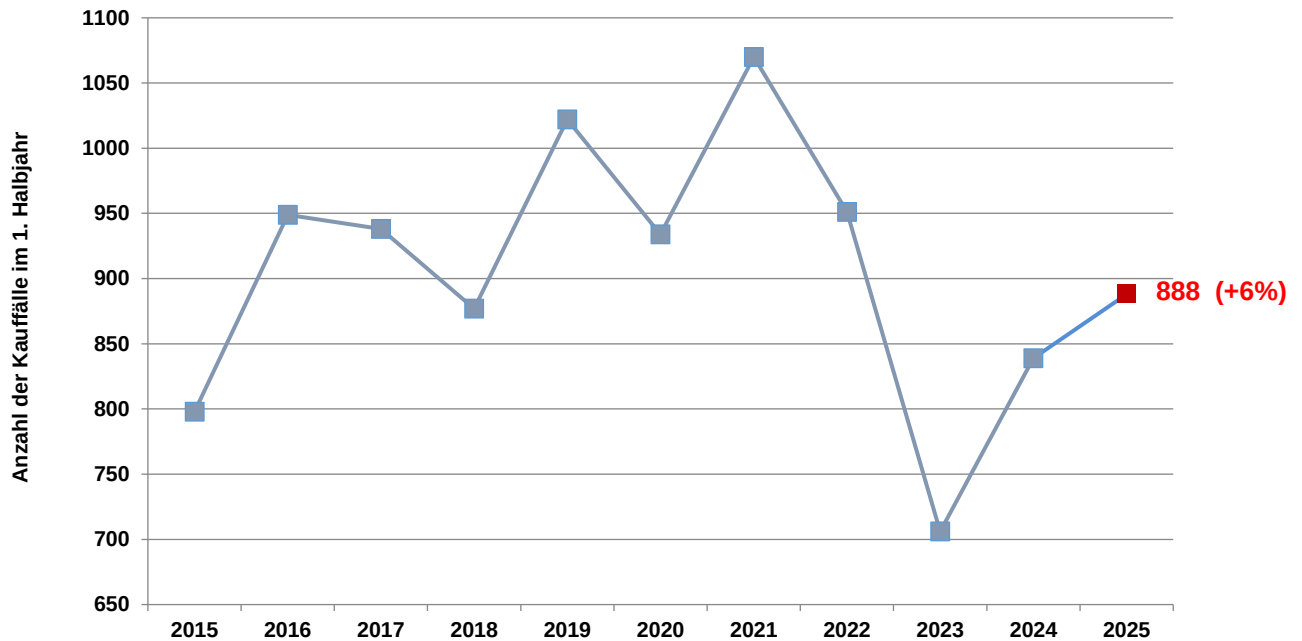
In diese Kategorie gehören reine Gewerbeimmobilien (Handel, Büro, Produktion, Gastronomie, Hotel u.a.) sowie Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und geringem Wohnanteil. Im 1. Halbjahr 2025 wurden insgesamt 35 Kauffälle registriert, das sind 10 Kaufverträge mehr als im Vorjahr. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 17% zurückgegangen.

Gebäudetyp	1. Hbj. 2023		1. Hbj. 2024		1. Hbj. 2025	
	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Gewerbliche Immobilie	33	67,4	25	48,1	35	39,9

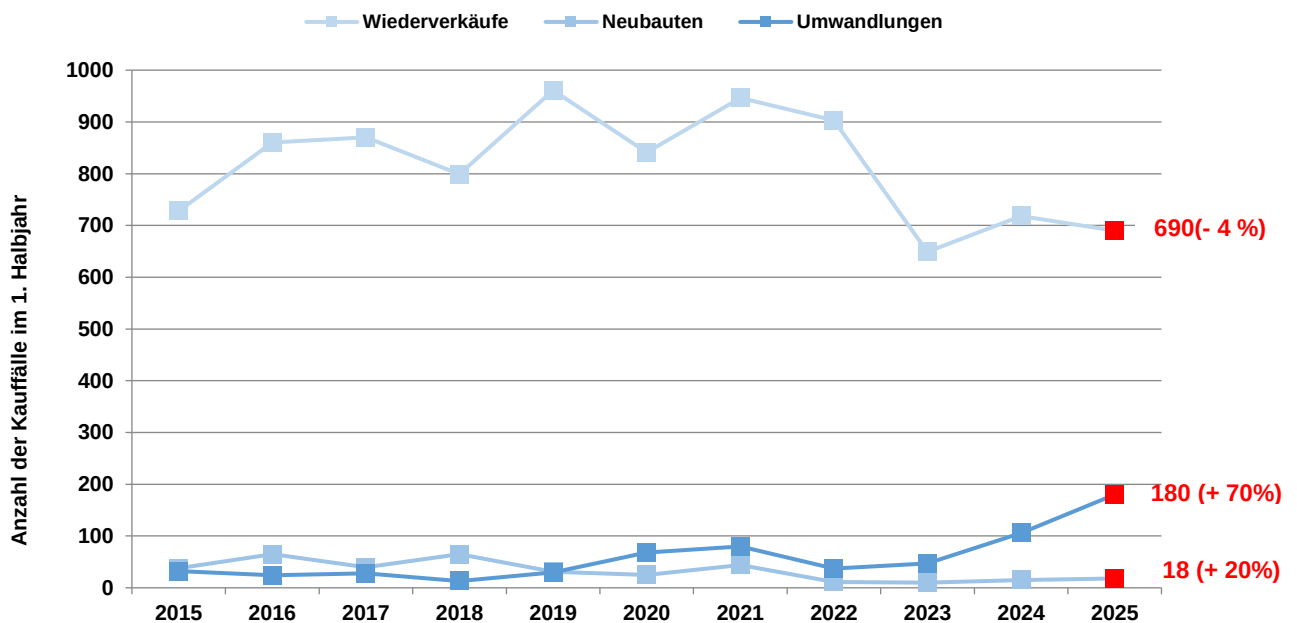
Wohnungseigentum

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Zeitraum des Vorjahres um rd. 6% gestiegen. Im 1. Halbjahr 2025 wurden insgesamt 888 Transaktionen registriert.

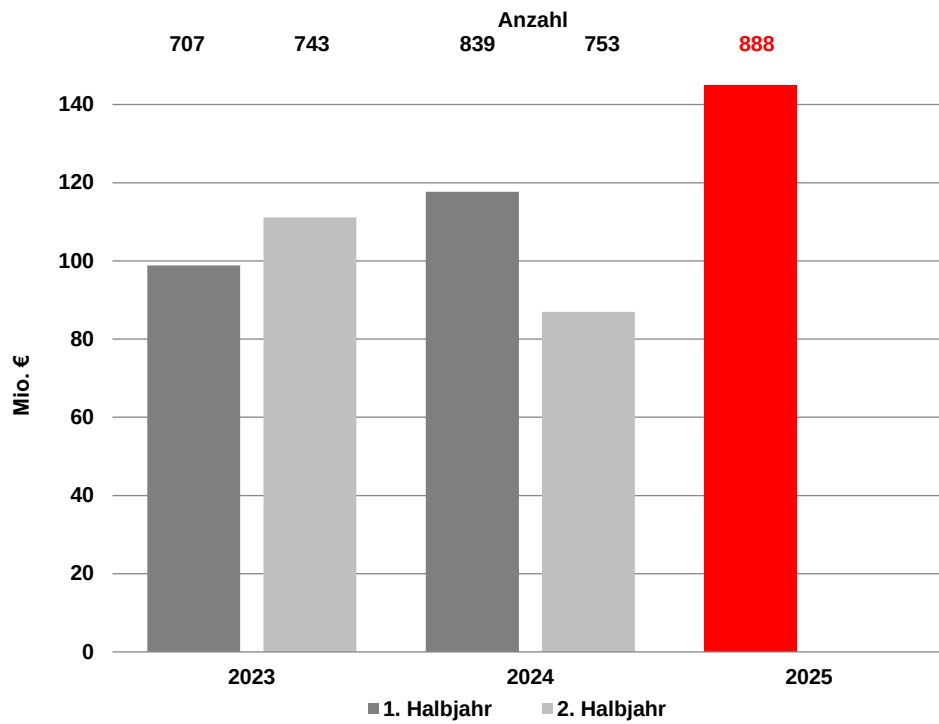


Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in neugebaute, wiederverkaufte und umgewandelte Eigentumswohnungen. Umwandlungen sind in Wohnungseigentum „umgewandelte“ Wohnungen, die anschließend erstmalig als Eigentumswohnungen verkauft werden.



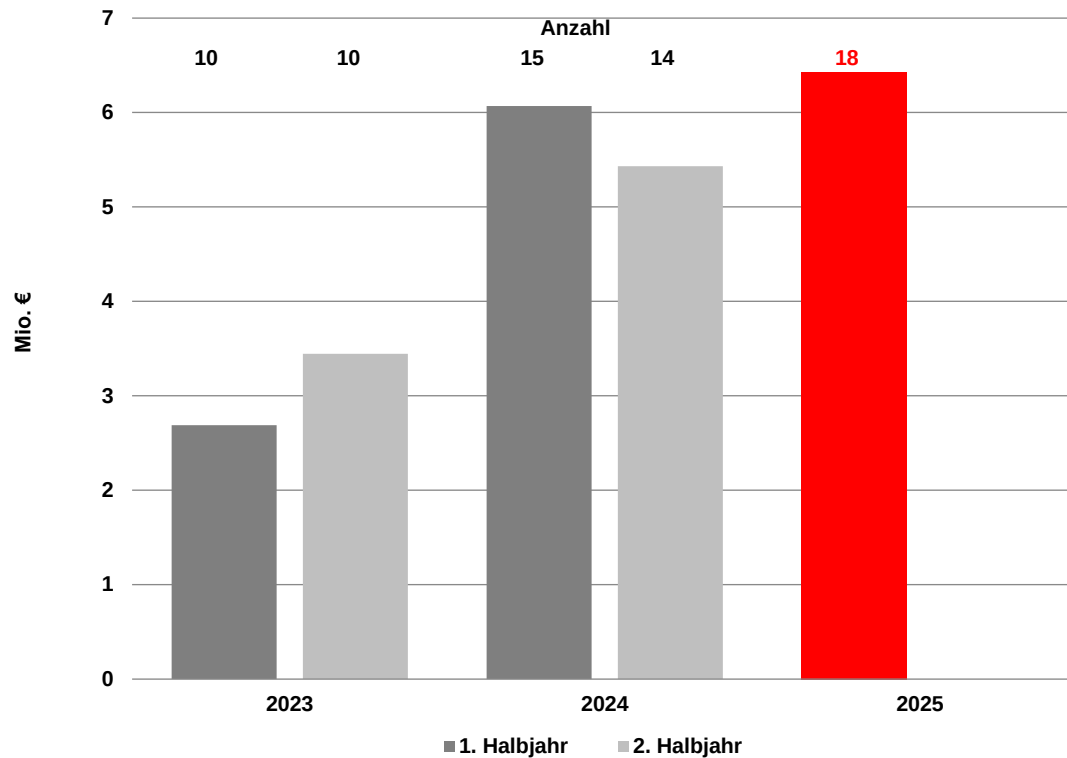
Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2025 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 23% gestiegen und beträgt rd. 145 Mio. €.



Neubau-Eigentumswohnungen

Im 1. Halbjahr 2025 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 6 % gestiegen und beträgt rd. 6,4 Mio. €.



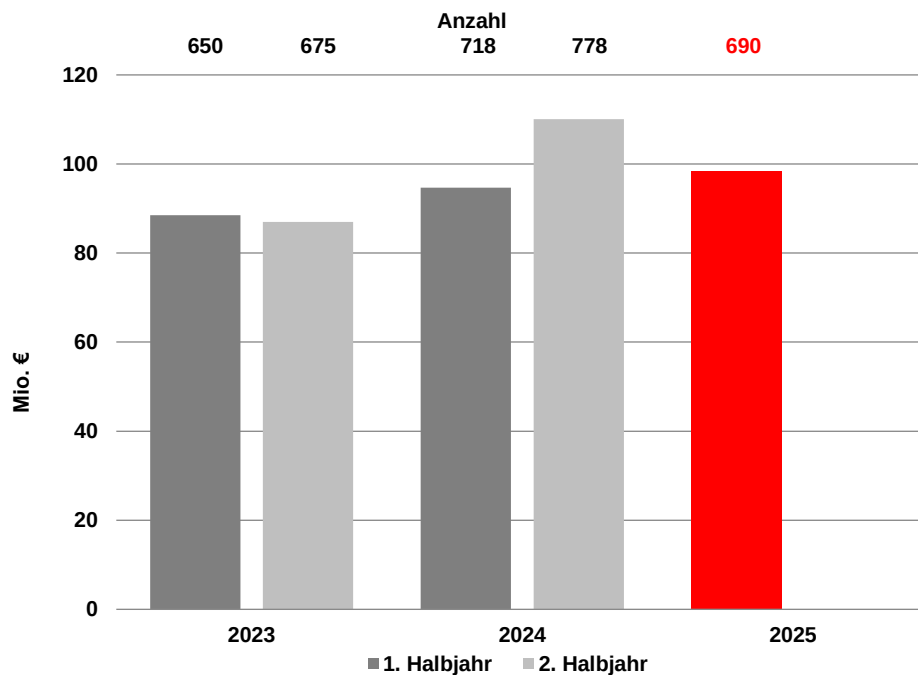
Im 1. Halbjahr 2025 wurden 18 Kaufverträge registriert. 16 Kaufverträge betrafen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, bei 2 Kaufverträgen handelte es sich um Reihennittelhäuser in Teileigentum. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei 8 von 18 Kauffällen der Baufortschritt der Immobilien zum Kaufzeitpunkt lediglich bei 80% lag. Diese wurden in der Auswertung der Kaufpreise je m² Wohnfläche nicht berücksichtigt.

	Baujahr	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl *
2025 1. Hbj.	Neubau	3.980	3.000 – 5.630	10
2024 1. u. 2. Hbj.	Neubau	4.310	3.420 – 4.950	29
2023 1. Hbj.	Neubau	4.000	3.550 – 4.400	10

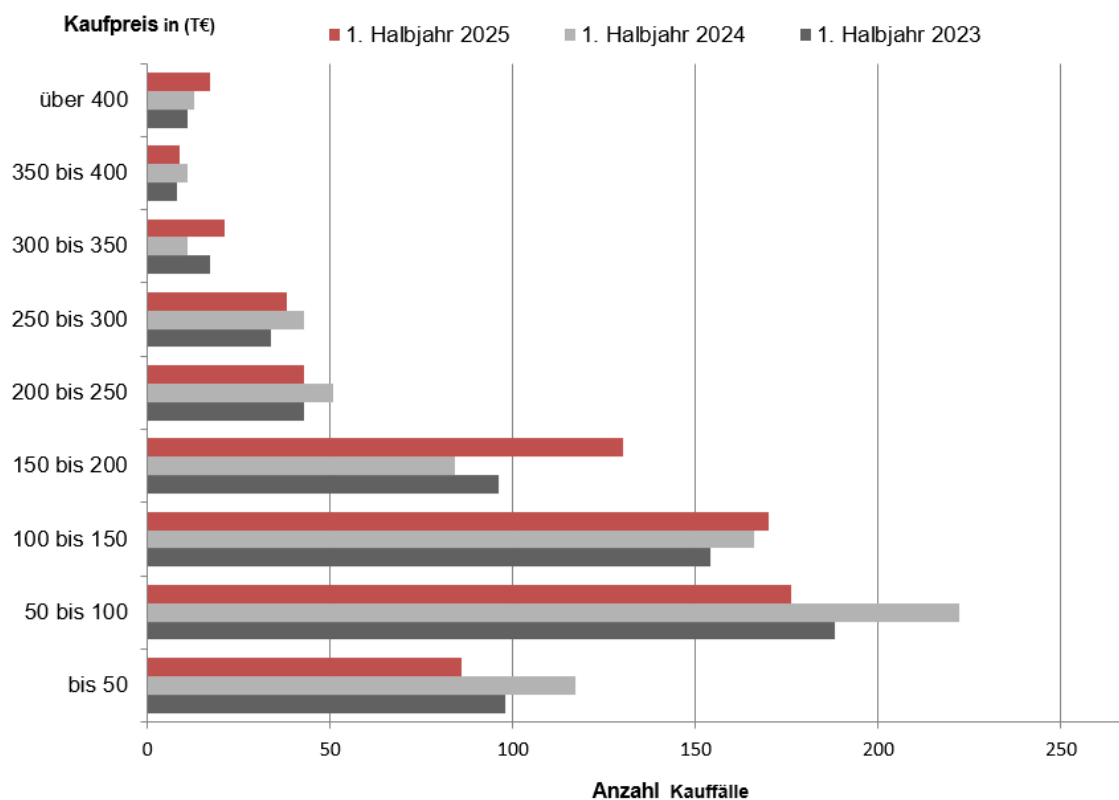
* Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, über die die Wohnfläche bekannt ist

Wiederverkäufe-Eigentumswohnungen

Im 1. Halbjahr 2025 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 4 % gestiegen und beträgt rd. 98 Mio. €.



Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung der Gesamtkaufpreise in Kaufpreisklassen dar.



Allgemeine Informationen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Behörde des Landes ein neutrales, von der jeweiligen Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses bilden eine Landesbehörde, sie werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlungen erforderlichen Daten
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstellung von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

Tel.: (0202) 5 63 59 82

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

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

Gebühr

Das Dokument kann unter <https://gars.nrw/wuppertal> gebührenfrei heruntergeladen werden.

Lizenz zur Nutzung des Halbjahresberichtes

Für die bereitgestellten Daten im Halbjahresbericht 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

Blick auf Ostersbaum © Gutachterausschuss, Wuppertal