



Grundstücksmarktbericht 2018

für die Stadt Wuppertal

Kurzfassung

Die folgenden Seiten stellen eine Kurzfassung des Grundstücksmarktberichtes (GMB) 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal dar. Den gesamten Bericht können Sie sich über die Homepage des Gutachterausschusses

in Deutschland 1960 eingerichtet, 74 gibt es in NRW. Ziel war und ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen und die Preisbildung nachvollziehbarer zu machen. So gesehen dienen die Ausschüsse der Verbraucherinformation über einen marktgerechten Preis für Immobilien.

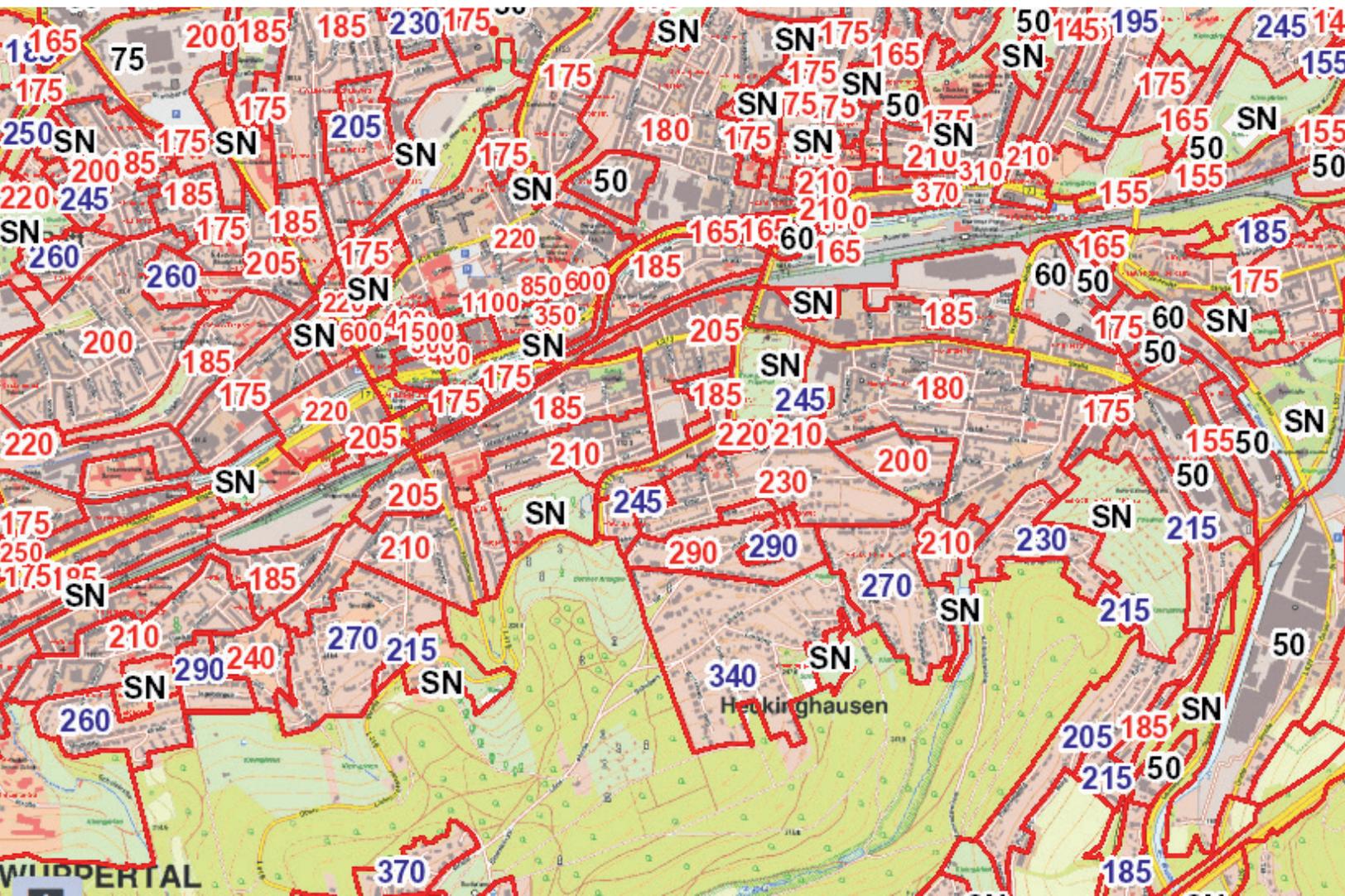
<http://gutachterausschuss.wuppertal.de>

kostenlos heruntergeladen.

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). Die Mitglieder werden nach einer Sachkundeprüfung von der Bezirksregierung Düsseldorf für 5 Jahre bestellt. Die Gutachterausschüsse wurden

Bodenrichtwertkarte in BORISplus.NRW



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

Johannes-Rau-Platz 1
Eingang Große Flurstraße
42275 Wuppertal

Geschäftsstelle

Tel.: 0202 / 563 - 5982
Fax: 0202 / 563 - 8163

Mo.-Fr.: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Internet: <http://gutachterausschuss.wuppertal.de>

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Lizenz:

Datenlizenz Deutschland –
Namensnennung – Version 2.0 URL:
<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>.

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt. Für die Nutzung des Titelfildes gilt das Urheberrechtsgesetz

Bildnachweis des Titelfotos:
Panoramaansicht Döppersberg
© Peter Krämer, Wuppertal

Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Stadt
Wuppertal



[Startseite](#) | [E-Mail](#) | [Kontakt](#) | [Impressum](#)

Der Gutachterausschuss	»
Produkte	»
BORISplus.NRW	»
Service	»
Erreichbarkeit	»

Besucher seit 02/2014: 41380

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt Wuppertal weisungsunabhängiges Kollegialgremium mit dem gesetzlichen Auftrag, Verkehrswertgutachten zu erstellen und den Wuppertaler Grundstücks- und Immobilienmarkt transparent zu machen.

AKTUELLES

Seit dem 01.01.2016

Es stehen alle Produkte des Gutachterausschusses kostenfrei im Internet www.boris.nrw.de zum Download zur Verfügung.

Die Passantenfrequenzen

Die Passantenfrequenzen 2017 liegen vor.

Ermitteln Sie das Preisniveau für eine Immobilie mit dem Immobilien-Preis-Agenten



Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

Wie war die Marktentwicklung im Jahr 2017?

Die Preissteigerung der letzten Jahre hat sich deutlich fortgesetzt.

In 2017 wurden etwas mehr Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. So stieg die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen um 1% auf 3592 Fälle. Auffallend dabei ist der starke Rückgang der Zwangsversteigerungen.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 5% auf 726 Mio € gefallen.

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

Bei den klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis aller Verkäufe um 10.000 € auf 225.000 €, bei den Doppelhaushälften blieb er bei 260.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren verstärkt weiter fort.

Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 20% bis 25% gestiegen.

Auffällig ist, dass in 2017 sehr wenige Neubauten bei Doppelhaushälften auf den Markt kamen, bei Reihenhäusern gab es nur ein Baugebiet mit 27 Verkäufen.

Dieselbe Preistendenz zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen. In diesem Segment ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Insgesamt beträgt der Preisanstieg rd. 4 %. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg auf 1.170 €/m²

Wohnfläche. Vor allem für sehr kleine und ältere Wohnungen wurde im Durchschnitt 9 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie liegen jetzt durchweg beim 11 bis 12-fachen des Jahresrohertrages.

Die Preise von Baugrundstücken stiegen um rd. 6 %.

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 von 295 Versteigerungen kamen in 2017 nur noch 149 Objekte unter den Hammer, 2016 waren es 174.

Bebaute Grundstücke – das klassische Eigenheim

Das „klassische Eigenheim“ gliedert sich in drei Gruppen:

- Freistehende Ein-/ und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenhäuser

Bei den **freistehenden Häusern** gab es 284 Verkäufe, in den Vorjahren waren es noch 275 bzw. 276.

Die Preise in dieser Gruppe differieren stark, da sowohl die Villa im Briller Viertel wie auch der alte bergische Kotten in diese Kategorie fällt. Für ein typisches Haus in guter Lage auf einem 750 m² großen Grundstück und 150 m² Wohnfläche (Wfl.) wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 15 Jahre alt) im Durchschnitt 2.640 €/m² Wfl. gezahlt. Der Preis geht bei zunehmendem

Gebäudealter in Regel zurück. Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden im Jahr 2017 um 4 bis 6 % gestiegen.

Bei den **Doppelhaushälften** gab es wenig Verkäufe von Neubauten und 108 Verkäufe von gebrauchten Häusern. Der Durchschnittspreis dieser Verkäufe lag bei 260.000 €.

Für ein typisches Haus in guter Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wfl. wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2.490 €/m² Wfl. gezahlt. Auch hier geht der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahre alten Häusern bei 1960 €/m² Wfl. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im letzten Jahr um 4 bis 7 %.

Bei den **Reihenhäusern** gab es auch wenige Verkäufe von Neubauten und 171 Verkäufe von gebrauchten Häusern. Bei diesen betrug der durchschnittliche Kaufpreis 225.000 €.

Für ein typisches Reihenmittelhaus in guter Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wfl. wurde bei jüngeren Gebäuden (max 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2.420 €/m² Wfl. gezahlt.

Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahren alten Häusern bei 1.910 €/m² Wfl.. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2017 um 6 bis 11 %.

Mehrfamilienhäuser – das Sparbuch mit Zinsen

Die Verkaufszahlen waren höher als beim eigengenutzten Wohneigentum, 479 Kauffälle wurden in 2017 registriert, etwas weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg dagegen um 7 %. Bei allen Arten von Mehrfamilienhäusern ist ein deutlicher Preisanstieg zu beobachten.

Der Markt der Mehrfamilienhäuser untergliedert sich in:

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

Ein Gewerbeanteil ist ein Ladenlokal, ein Büro oder eine Praxis in dem Mietshaus.

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, um das Wievielfache der Jahresnettomiete (Jahresrohertrag) für ein solches Gebäude am Markt als Preis erzielbar ist.

Bei **Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil** lagen die Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche bei 800 €, wenn es sich um ein über 50 Jahre altes Haus handelt (um 1960). Bei Gebäuden vor 1948 betrug der Preis 790 €/m² Wfl. Im Vorjahr betrug dieser Preis noch 660 €/m² Wfl.

Für ältere Häuser betrug der Ertragsfaktor im Jahr 2016 noch das 11.4-fache, in 2017 wurde sogar das 12.0-fache erzielt, eine Preissteigerung von rd. 5%.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 11.5 mit einer Spanne von 6.4 bis 14.8. Im Vorjahr betrug er das 10.7-fache.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil** betrug er im letzten Jahr 11.5 mit einer Spanne von 7.5 bis 13.6 gegenüber dem 9.9-fachen des Jahresrohertrages im Vorjahr, eine Steigerung von 16%.

Eine besondere Kategorie bilden in Wuppertal die **Dreifamilienhäuser**. Sie schwanken je nach Bauart und Ausstattung zwischen dem Typus eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und dem eines Mehrfamilienhauses mit drei Mietwohnungen. Die wenigen Verkäufe solcher Immobilien in Wuppertal ermöglichen keine verlässlichen Zahlen über Durchschnittspreise. Der Ertragsfaktor lag in den letzten drei Jahren in einer Spanne von 11.2 bis 22.7., im Vorjahr das 11.6 bis 21.6 fache.

Eigentumswohnungen – Zinsen und Tilgung statt Miete

Das größte Marktsegment auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt sind die Eigentumswohnungen, knapp 60% aller Verkäufe. Dementsprechend groß ist auch die Datenmenge für eine detaillierte Analyse – sowohl bei Neubauten als auch bei gebrauchten Wohnungen. 94 Neubauwohnungen wurden 2017 verkauft, im Vorjahr 101.

Bei den **Neubauten** betrug der durchschnittliche Preis 3085 €/m² Wfl. mit einer Spanne von 2.100 € bis 4.240 €. Dies ist eine Steigerung von rd. 4,5% gegenüber dem Vorjahr. Nicht eingerechnet dabei sind die Preise für Penthousewohnungen, diese waren deutlich teurer und kosteten 3.620€/m² Wfl. mit einer Spanne von 2.750€ bis 4.240 €/m².

Auch in diesem Segment ist der Anteil der teuren Wohnungen am Gesamtumsatz gestiegen.

Deutlich angestiegen ist die Anzahl der Verkäufe von gebrauchten Eigentumswohnungen; 8% mehr als im Vorjahr. Insgesamt wechselten 1826 Wohnungen den Besitzer.

Bei diesen Wohnungen lag der Durchschnittspreis bei 1170 €/m² Wfl., 4.5% mehr als im Vorjahr. Dieser variierte stark mit der Größe und dem Alter der Wohnung. Außerdem beeinflussten die Wohnlage, die Größe des Wohnkomplexes, die Geschosslage sowie das Vorhandensein eines Balkons den Kaufpreis. So lagen die Preise für eine normale Wohnung mit Balkon bei 1.040 €/m² Wfl., wenn sie klein und alt ist. Wenn sie groß ist und in einem neuen Gebäude liegt, wurde ein Preis bis 2.800 €/m² Wfl. erzielt. Insgesamt stiegen hier die Preise gegenüber dem Vorjahr um 4% bis 9%.

Gerade die kleinen und alten Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren erheblich an Wert gewonnen. Innerhalb von fünf Jahren (2012 – 2017) stieg der Durchschnittspreis einer 40 Jahre alten Wohnung mit einer Größe von 30 bis 49 m² um 32%.

Bemerkenswert ist, dass die Anzahl der Wohnungen im einem Gebäude den Preis erheblich beeinflusst, je mehr Wohnungen, desto höher der Abschlag. Auch die Geschosslage hat einen erheblichen Einfluss, die höchsten Zuschläge erzielten neu ausgebaute Wohnungen im Dachgeschoss.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so lässt sich auch der Ertragsfaktor wie bei Mehrfamilienhäusern zur Preisfindung heranziehen. Er lag bei dem 14.1-fachen des Jahresrohertrages mit einer Spanne von 8.7 bis 21.6.

Zu einer Eigentumswohnung gehört meist auch ein **Stellplatz**, der aber separat mit-erworben werden muss.

Bei neugebauten Wohnanlagen kostete 2017 ein oberirdischer Stellplatz unter freiem Himmel im Durchschnitt 7.000 €, im Vorjahr 4.900 €. Für einen Tiefgaragenstellplatz wurden 16.800 € gegenüber 15.700 € im Vorjahr gezahlt. Bei gebrauchten Immobilien lag dieser Preis bei 4.400 € bzw. 8.900 €.

Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte zeigt die folgende Tabelle:

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau	370 €/m ²	280 €/m ²	-----
Grundstücksfläche: 350 – 800 m ²			
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	250 €/m ²	205 €/m ²	145 €/m ²
GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V			
Gewerbeflächen	90,-- €/m ²	65,-- €/m ²	40,-- €/m ²

Unbebaute Grundstücke – frei zur individuellen Gestaltung

Während im Jahr 2016 in Wuppertal noch 242 unbebaute Grundstücke verkauft wurden, waren es im Jahr 2017 noch 202. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 4 % gestiegen.

Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe unbebauter Grundstücke sind in Wuppertal seit Jahren gering, die Nachfrage ist höher. Im Jahr 2017 wurden 61 Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, in den Vorjahren waren es 86 bzw. 61.

Mehrfamilienhäuser

Auch im Geschosswohnungsbau waren die Verkäufe gering, die Nachfrage höher. Im letzten Jahr wurden 14 Grundstücke veräußert, soviel wie im Vorjahr. Die Preisspanne vergleichbarer Grundstücke liegt bei 120 € bis 340 €/m² Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte

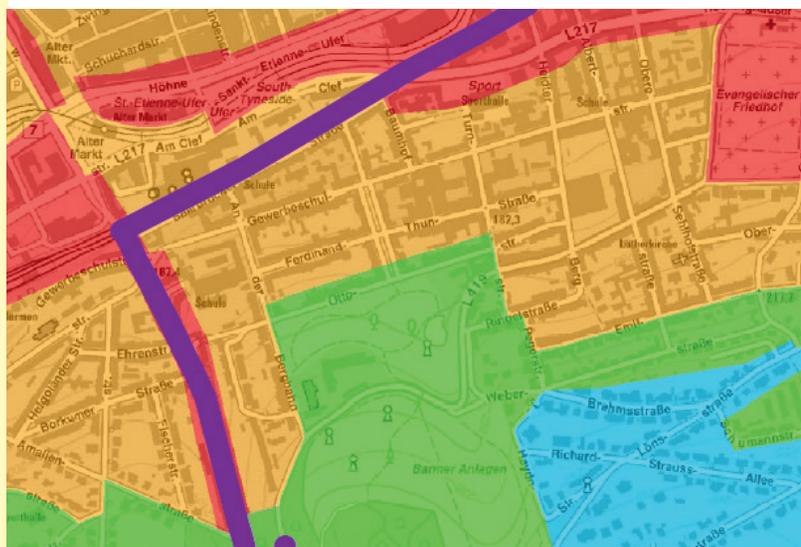
Aus den Verkäufen unbebauter Grundstücke werden die Bodenrichtwerte abgeleitet. Sie werden im Informationssystem BORIS.NRW der Gutachterausschüsse in NRW publiziert (siehe letzte Seite).

Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind Grundstücksteile, die nicht selbstständig bebaubar sind. Sie erweitern die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Grundstücks und sind daher nur für einen eingeschränkten Käuferkreis interessant.

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%.

Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte Wuppertal-Barmen



Immobilien-Preis-Agent Wuppertal

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie schnell, einfach und kostenfrei das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen. Der Immobilien-Preis-Agent basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Verfahren ermittelt wurden. Der Immobilien-Preis-Agent dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Das Ergebnis der Berechnung ersetzt kein Verkehrswertgutachten.

https://www.wuppertal.de/gutachterausschuss/immoagent_gars.php



BORIS.NRW

Das Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW

BORIS.NRW wurde als Informationssystem für Bodenrichtwerte 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 seit dem 01.01.2017 stehen die Grundstücksmarktberichte und die Ausdrucke der Bodenrichtwertkarten dort kostenlos für Jedermann zur Verfügung.

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

Homepage BORISplus.NRW



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen



Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

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



Bodenrichtwerte



Bodenwertübersichten



Grundstücksmarktberichte



Immobilienrichtwerte



Immobilienpreisübersichten



Allgemeine Preisauskunft

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

Aktuelle Meldungen

08.02.2018
Ab heute stehen die ersten Bodenrichtwerte für das Jahr 2018 zur Verfügung.

08.02.2018
Ab heute stehen die ersten Immobilienrichtwerte für das Jahr 2018 zur Verfügung.

10.01.2018
Neue Version
BORISplus.NRW: [Weitere Informationen](#)