



Grundstücksmarktbericht **2019**

für die Stadt Wuppertal

Kurzfassung

Die folgenden Seiten stellen eine Kurzfassung des Grundstücksmarktberichtes (GMB) 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal dar. Den gesamten Bericht können Sie sich über die Homepage des Gutachterausschusses

in Deutschland 1960 eingerichtet, 77 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 Ausschüsse der Verbraucherinformation über einen marktgerechten Preis für Immobilien.

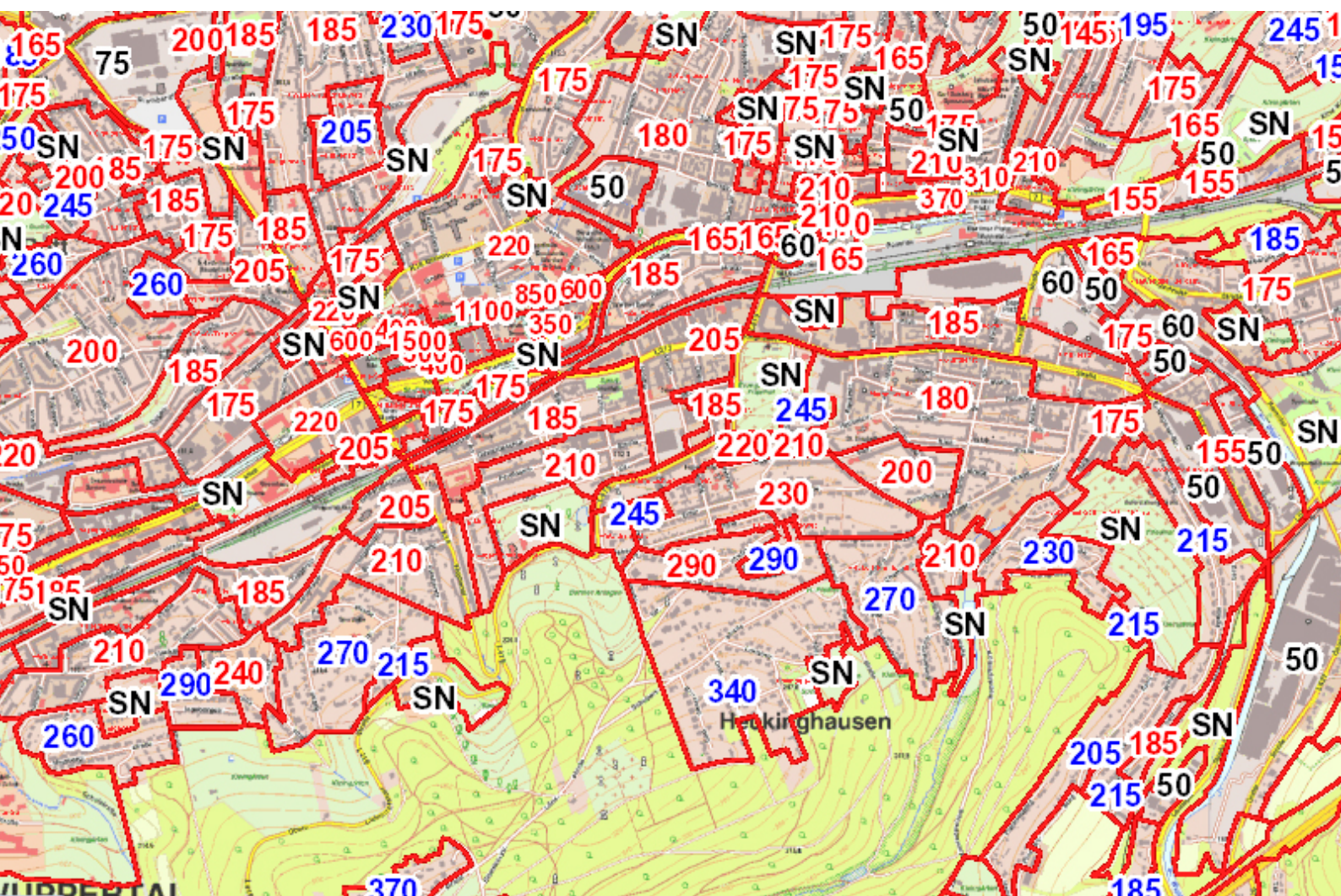
<http://gutachterausschuss.wuppertal.de>

kostenlos herunterladen.

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

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:

Blick auf den Wuppertaler Hauptbahnhof

© 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



Ämtliche Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

Wie war die Marktentwicklung im Jahr 2018?

Die Preissteigerung der letzten Jahre hat sich verstärkt fortgesetzt.

In 2018 wurden etwas mehr Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. So stieg die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen um 2,4% auf 3.679 Fälle. Auffallend dabei ist der starke Rückgang der Zwangsversteigerungen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 15% deutlich auf 833 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.

Bei den klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis aller Verkäufe um 20.000 € auf 245.000 €, bei den Doppelhaushälften stieg er um 25.000 € auf 285.000 €. 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 2011 um 30% bis 40% gestiegen.

Gegenüber den Vorjahren gab es 2018 wieder Verkäufe von neugebauten Doppelhaushälften. Im Durchschnitt lag der Preis für diese Gebäude bei 365.000 €, bei den neugebauten Reihenhäusern bei 325.000€.

Dieselbe Preistendenz zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen. In diesem Immobiliensegment ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Insgesamt beträgt der Preisanstieg rd. 8 – 10%. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg auf 1.260 €/m² Wohnfläche. Vor allem für sehr kleine und ältere Wohnungen wurden im Durchschnitt 10 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie liegen jetzt durchweg über dem 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 2018 nur noch 99 Objekte unter den Hammer, 2017 waren es 149.

Auffallend ist, dass in den Zwangsversteigerungen kaum noch „Schnäppchen“ gemacht werden, die Zuschläge erfolgen bei meist 100% des angesetzten Verkehrswertes, teilweise liegen sie auch höher.

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 355 Verkäufe, in den Vorjahren waren es noch 284 bzw. 275.

Die Preise in dieser Gruppe differieren stark, da sowohl die Villa im Briller Viertel als 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 wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 15 Jahre alt) im Durchschnitt 2.860 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der Preis geht bei zunehmendem Gebäudealter in Regel zurück. Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden im Jahr 2018 um 10 bis 12 % gestiegen.

Bei den **Doppelhaushälften** konnten wieder aus 12 Verkäufen von Neubauten und 31 Verkäufen von gebrauchten Häusern Durchschnittspreise ermittelt werden. Der Durchschnittspreis aller Verkäufe lag bei 365.000 € bzw. 285.000 €.

Für ein typisches Haus in mittlerer Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wohnfläche wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2.620 €/m² Wohnfläche gezahlt. Auch hier geht der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahre alten Häusern bei 2.070 €/m² Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2018 um 6 bis 7 %.

Bei den **Reihenhäusern** gab es 31 Kaufverträge über Neubauten und 69 Kaufverträge über gebrauchte Häuser. Bei diesen betrug der durchschnittliche Kaufpreis 325.000 € bzw. 245.000 €.

Für ein typisches Reihenmittelhaus in mittlerer Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wohnfläche wurde bei jüngeren Gebäuden (max 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2.540 €/m² Wohnfläche gezahlt. Auch hier geht der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahren alten Häusern bei 1.990 €/m² Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2018 um 6 bis 8 %.

Mehrfamilienhäuser – das Sparbuch mit Zinsen

Die Verkaufszahlen waren mit 475 Kauffällen in 2018 nahezu gleich hoch wie im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg dagegen um 4 %. 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 (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 erzielbar ist.

Bei **Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil** lagen die Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche bei 930 €, wenn es sich um ein über 50 Jahr altes Haus handelt (um 1960). Im Vorjahr waren es noch 800 €. Bei Gebäuden, Baujahr nach 1966, betrug der Preis 945 €/m² Wohnfläche. Im Vorjahr betrug dieser Preis noch 850 €/m² Wohnfläche.

Für ältere Häuser betrug der Ertragsfaktor im Jahr 2017 noch das 12,0-fache, in 2018



wurde sogar das 12,5-fache erzielt, eine Preissteigerung von rd. 4%.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 12,6 (Spanne von 8,6 bis 15,4). Im Vorjahr betrug er das 11,5-fache.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 11,9 gegenüber dem 11,5fachen des Jahresrohertrages im Vorjahr.

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 liegt seit vielen Jahren in einer Spanne von 11 bis 22.

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.

Bei den **Neubauten** betrug der durchschnittliche Preis 3.070 €/m² Wohnfläche. Dies ist eine Steigerung von rd. 2,7% gegenüber dem Vorjahr. Nicht eingerechnet dabei sind die Preise für Penthousewohnungen, diese waren deutlich teurer und kosteten durchschnittlich 3.780 €/m² Wohnfläche mit einer Spanne von 3.560 €/m² bis 4.520 €/m².

Auch in diesem Segment ist der Anteil der teuren Wohnungen mit Preisen über 300.000 € am Gesamtumsatz gestiegen.

Etwas zurückgegangen ist die Anzahl der Verkäufe von **gebrauchten Eigentumswohnungen**, insgesamt 4% weniger als im Vorjahr. Insgesamt wurden 1.745 Wohnungen verkauft.

Bei diesen Wohnungen lag der Durchschnittspreis bei 1.260 €/m² Wohnfläche, 7,7% 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 1.160 €/m² Wohnfläche, wenn sie klein und alt ist. Wenn sie groß ist und in einem neuen Gebäude liegt, wurde ein Preis bis 2.100 €/m² Wohnfläche 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 sechs Jahren (2012 – 2018) stieg der Durchschnittspreis einer 40 Jahre alten Wohnung mit einer Größe von 30 bis 49 m² um 60%.

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, die höchsten Zuschläge erzielen 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 14,9-fachen des

Jahresrohertrages mit einer Spanne von 7,8 bis 22,8.

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

Bei neugebauten Wohnanlagen kostete 2018 ein oberirdischer Stellplatz unter freiem Himmel im Durchschnitt 6.400 €, im Vorjahr 7.000 €. Für einen Tiefgaragenstellplatz wurden 17.600 € gegenüber 16.870 € im Vorjahr gezahlt. Bei gebrauchten Immobilien lag dieser Preis bei 4.300 € bzw. 9.000 €.

Unbebaute Grundstücke – frei zur individuellen Gestaltung

Während im Jahr 2017 in Wuppertal noch 202 unbebaute Grundstücke verkauft wurden, waren es im Jahr 2018 189. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 % gestiegen.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Wuppertal seit Jahren gering, die Nachfrage ist aber groß. Im Jahr 2018 wurden 50 Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, in den Vorjahren waren es 61 bzw. 86.

Mehrfamilienhäuser

Auch im Geschloßwohnungsbau waren die Verkäufe gering, die Nachfrage höher. In 2018 wurden 13 Grundstücke veräußert, eins weniger als im Vorjahr. Die Preisspanne liegt zwischen 125 und 300 €/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:

Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte zeigt die folgende Tabelle:

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	370 €/m²	280 €/m²	-----
Grundstücksfläche: 350 – 800 m²			
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	280 €/m²	220 €/m²	150 €/m²
GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V			
Gewerbeflächen	90 €/m²	65 €/m²	40 €/m²

Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind Grundstücks-
teile, die nicht selbstständig bebaubar sind.
Sie erweitern die Nutzungsmöglichkeiten
eines bestehenden Grundstücks und sind
daher nur für einen eingeschränkten Käu-
ferkreis 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%.

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 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.

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

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](#)

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



Impressum Nutzungsbedingungen Standardmodelle AGVGA.NRW

Information und Technik
Nordrhein Westfalen