



Engels 200 Jahre: Lichtkunst am Opernhaus

Grundstücksmarktbericht 2021

für die Stadt Wuppertal

Kurzfassung

Die folgenden Seiten stellen eine Kurzfassung des Grundstücksmarktberichtes (GMB) 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal dar. Den gesamten Bericht können Sie sich über die Homepage des Gutachterausschusses

<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 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 Ausschüsse der Verbraucherinformation über einen marktgerechten Preis für Grundstücke.

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

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 Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz

Bildnachweis des Titelfotos: Illumination des Opernhauses anlässlich des Engelsjahrs 2020
© Peter Krämer

Wie war die Marktentwicklung im Jahr 2020?

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.

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.

Relativ gering war der Umsatzrückgang bei dem Wohnungs- und Teileigentum. 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.

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

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

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.

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 285 Verkäufe, in den Vorjahren waren es noch 312 bzw. 355.

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 3.160 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der Preis geht bei zunehmendem Gebäudealter in Regel zurück. Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden im Jahr 2020 um 7 bis 10 % gestiegen.

Bei den **Doppelhaushälften** gab es 21 Verkäufe von Neubauten. Der Durchschnittspreis beträgt 458.000 €, 25% mehr als vor 2 Jahren. Aus 38 Verkäufen von gebrauchten Häusern konnte ein Durchschnittspreis von 335.000 € ermittelt werden. Im Vorjahr lag er bei 290.000 €. In den letzten 10 Jahren sind die Preise von gebrauchten Doppelhaushälften um 60% gestiegen.

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 3.225 €/m² Wohnfläche gezahlt, 16,5% mehr als im Vorjahr. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahre alten Häusern bei 2.425 €/m² Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2020 um 12 bis 16%.

Bei den **Reihenhäusern** gab es nur einen Verkauf über ein neugebautes Haus. 65 Kaufverträge über ältere Häuser wurden registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 310.000 €, im Vorjahr betrug er 260.000 €.

Für ein typisches Reihemittelhaus in mittlerer Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wohnfläche wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 3.110 €/m² Wohnfläche gezahlt. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag für 41 bis 60 Jahre alte Häuser bei 2.340 €/m² Wohnfläche. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2020 um 12 bis 16%.

Mehrfamilienhäuser – das Sparbuch mit Zinsen

Weiterhin als Anlageobjekt begehrt sind Mehrfamilienhäuser. Das Angebot hat sich gegenüber den Vorjahren verknappt. Die Verkaufszahl sank von 571 Kauffällen in 2019 um 22% auf 446 in 2020. Bei allen Arten von Mehrfamilienhäusern ist ein deutlicher Preisanstieg von 10 bis 16% 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 bezahlt wird.

Bei **Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil** lagen die Durchschnittspreise bei 1.140 €/m² Wohnfläche, wenn es sich um ein über 50 Jahr altes Gebäude handelte (um 1960). Im Vorjahr waren es noch 1.010 €, davor 930 €. Bei Gebäuden mit einem Baujahr nach 1966 betrug der Preis 1.180 €/m² Wohnfläche. Im Vorjahr lag dieser Preis noch bei 1.020 €/m² Wohnfläche, davor 945 €.

Für ältere Häuser betrug der Ertragsfaktor im Jahr 2019 noch das 13,5-fache, in 2020 wurde sogar das 15-fache erzielt, eine Preissteigerung von rd. 11%.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 14,5 (Spanne von 11,4 bis 17,6). Im Vorjahr betrug er das 13,5-fache, davor das 12,6 fache.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 14,4 gegenüber dem 11,9-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 solcher Immobilien in Wuppertal ermöglichen keine zuverlässigen Zahlen über Durchschnittspreise. Der Ertragsfaktor lag im Jahr 2020 in einer Spanne vom 14- bis 24-fachen des Jahresrohertrages.

Eigentumswohnungen – Zinsen und Tilgung statt Miete

Das größte Marktsegment auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt sind die Eigentumswohnungen, gut 63% aller Verkäufe in 2020. 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 3.410 €/m² Wohnfläche. Dies ist eine Steigerung von rd. 6,2% gegenüber dem Vorjahr. Nicht eingerechnet dabei sind die Preise für Penthousewohnungen, diese waren deutlich teurer und kosteten durchschnittlich 4.105 €/m² Wohnfläche. In diesem Segment ist der Anteil der teuren Wohnungen mit Preisen über 300.000 € am Gesamtumsatz gestiegen. 71% aller verkauften neuen Eigentumswohnungen kosten mittlerweile über 300.000 €, 19% sogar über 400.000 €.

Nur wenig hat die Anzahl der Verkäufe von **gebrauchten Eigentumswohnungen** abgenommen, insgesamt waren es 2% weniger als im Vorjahr. 1.923 Wohnungen wurden verkauft, im Vorjahr 1.969 Wohnungen.

Bei diesen Wohnungen lag der Durchschnittspreis bei 1.440 €/m² Wohnfläche, 7,4% 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 1.350 €/m² Wohnfläche, wenn sie klein und alt ist. Wenn sie groß ist und in einem neueren Gebäude liegt, wurde ein Preis bis 2.450 €/m² Wohnfläche erzielt. Insgesamt stiegen hier die Preise gegenüber dem Vorjahr um 4,5% bis 6,9%.

Gerade die kleinen und alten Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren erheblich an Wert gewonnen. Innerhalb von acht Jahren (2012 – 2020) stieg der Durchschnittspreis einer 40 Jahre alten Wohnung mit einer Größe von 30 bis 49 m² um 73%.

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 nicht unerheblichen 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 beim 15,7-fachen des Jahresrohertrages mit einer Spanne von 8,9 bis 26,9.

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

Bei neugebauten Wohnanlagen kostete 2020 ein oberirdischer Stellplatz unter freiem Himmel im Durchschnitt 6.000 €, im Vorjahr 5.400 €. Für einen Tiefgaragenstellplatz wurden 18.500 € gegenüber 17.500 € im Vorjahr gezahlt. Bei TG – Einstellplätzen im Wiederverkauf lag dieser Preis bei 10.400 € bzw. 9.600 €.

Unbebaute Grundstücke – frei zur individuellen Gestaltung

Während im Jahr 2019 in Wuppertal noch 175 unbebaute Grundstücke verkauft wurden, waren es im Jahr 2020 227. Damit macht sich eine Trendwende gegenüber den Vorjahren bemerkbar. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 5% 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 2020 wurden 74 Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, in den Vorjahren waren es 43 bzw. 50.

Mehrfamilienhäuser

Auch im Geschosswohnungsbau waren die Verkäufe gering, die Nachfrage höher. In 2020 wurden 14 Grundstücke veräußert, 5 weniger als im Vorjahr. Die Preisspanne liegt zwischen 70 und 470 €/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	410 €/m ²	315 €/m ²	---
Grundstücksfläche: 350 – 800 m ²			
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	300 €/m ²	230 €/m ²	160 €/m ²
GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V			
Gewerbeflächen	90 €/m ²	65 €/m ²	40 €/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
Immobilienpreis-Kalkulator
Immobilienpreisübersichten
Allgemeine Preisauskunft

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

Aktuelle Meldungen

10.02.2021:
Bodenrichtwerte 2021
Die ersten Bodenrichtwerte für das Jahr 2021 sind nun in BORIS.NRW verfügbar. In den kommenden Tagen/Wochen werden diese sukzessive aktualisiert und flächendeckend zur Verfügung stehen. Die bisherigen Richtwerte sind dann über den Button am linken Kartenrand in der Historie zu finden.

15.12.2020:
Historische Grundstücksmarktberichte NRW
Die landesweiten Grundstücksmarktberichte des OGA NRW bis inklusive dem Jahrgang 2000 stehen ab sofort in BORIS.NRW zum Download zur Verfügung. Es gelten die aktuellen Nutzungsbedingungen für die über BORIS.NRW bereitgestellten Daten.

Impressum Nutzungsbedingungen Standardmodelle AGVGA.NRW Anschriften
© Information und Technik Nordrhein-Westfalen

gutachterausschuss.wuppertal.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal