



Halbjahresbericht **2018** für die Stadt Wuppertal

Immobilienpreise steigen weiter an

Nachfrage übersteigt Angebot deutlich

Auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt ist die Gesamtanzahl der Kaufverträge im ersten Halbjahr 2018 mit 1.680 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konstant. Der Geldumsatz insgesamt erreichte seit 2008 jedoch einen Höchststand: 388 Mio. € wurden im 1. Halbjahr 2018 umgesetzt, 7% mehr als im Vorjahr.

Bei den Wohnimmobilien (Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) wurden erneut Preissteigerungen festgestellt, was auf die unverändert hohe Nachfrage zurückzuführen ist.

Bei den **Reihenhäusern** und **Doppelhaushälften** stiegen die durchschnittlichen Wiederverkaufspreise deutlich. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren verstärkt weiter fort.

Auch das Preisniveau für **Eigentumswohnungen** zeigt sich relativ unverändert. Der Kaufpreis für einen Quadratmeter neugebaute Eigentumswohnung liegt weiterhin bei bis zu 3.900 €/m² Wohnfläche. Für ältere Eigentumswohnungen stiegen die Preise im Vergleich zu 2017 um weitere 4 bis 8 %.

Bei **Mehrfamilienhäusern** als dem typischen Anlageobjekt wurden rd. 10% mehr Kaufverträge registriert, dabei fiel der Geldumsatz um 3% auf rd. 93 Mio. €.

Bei steigenden Kaufvertragszahlen über Gewerbeimmobilien im Vergleichszeitraum fiel der Geldumsatz um 6% auf € 83 Millionen. Im Ergebnis wurden 55 Gewerbeimmobilien registriert.

Der Geldumsatz für **Baugrundstücke** für Einfamilienhäuser fiel um rd. 18% auf 4,2 Mio. €.

Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2018

Das statistisch analysierte Datenmaterial ergibt sich aus allen Immobilientransaktionen, die zwischen dem 01.01. und 30.06.2018 notariell beurkundet und bis Ende Juli 2018 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 sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

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

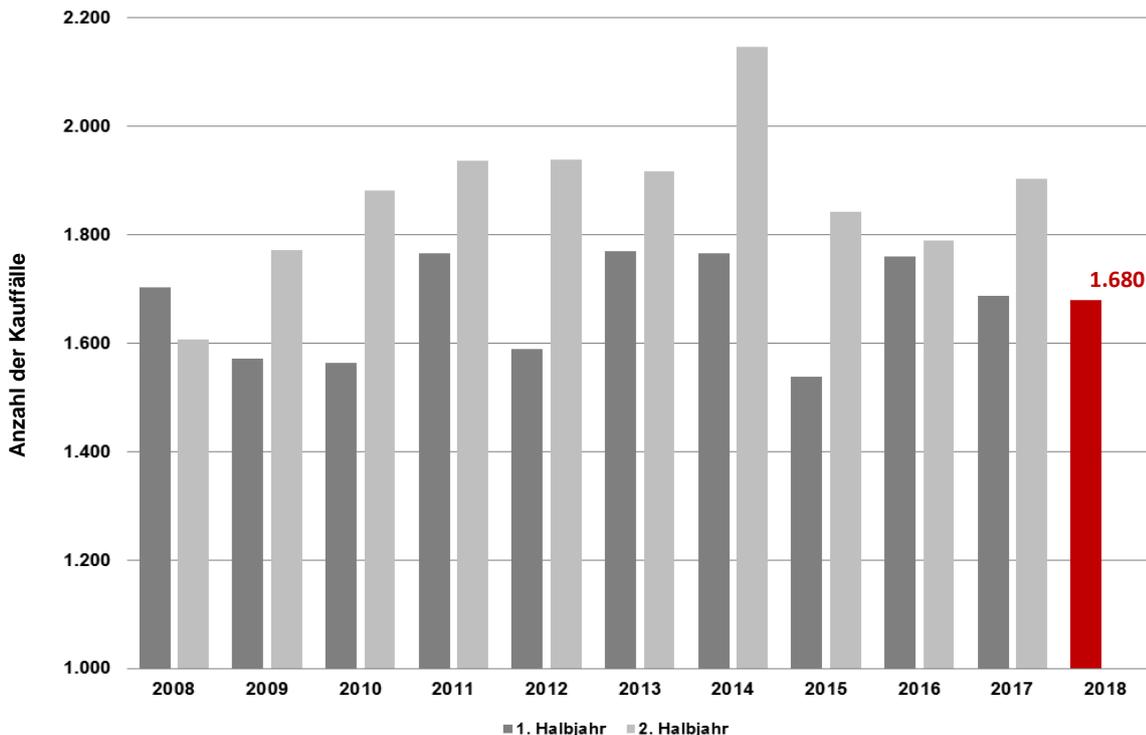
Wohnungs- und Teileigentum: Eigentumswohnungen und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

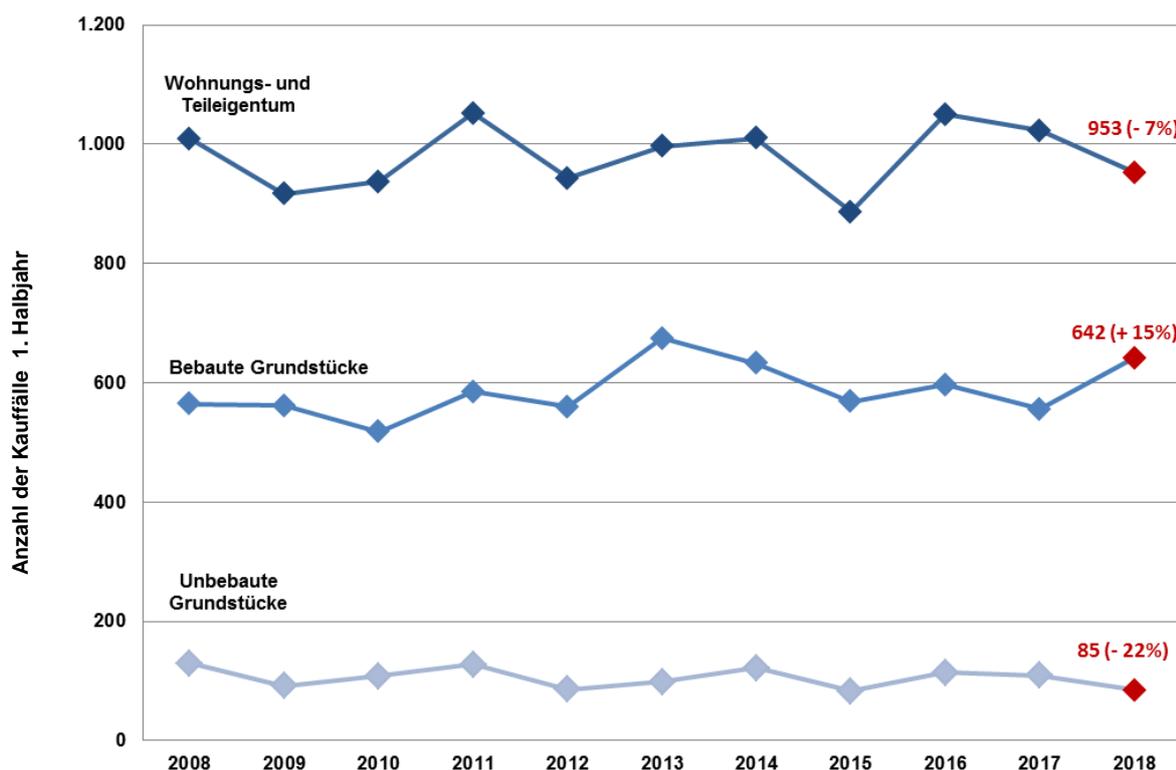
Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten zeigen die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2018. Dazu wurden die Vertrags- und Umsatzzahlen des Berichtszeitraumes den Ergebnissen des Vorjahreszeitraumes gegenübergestellt.

Umsätze

Anzahl der Kauffälle

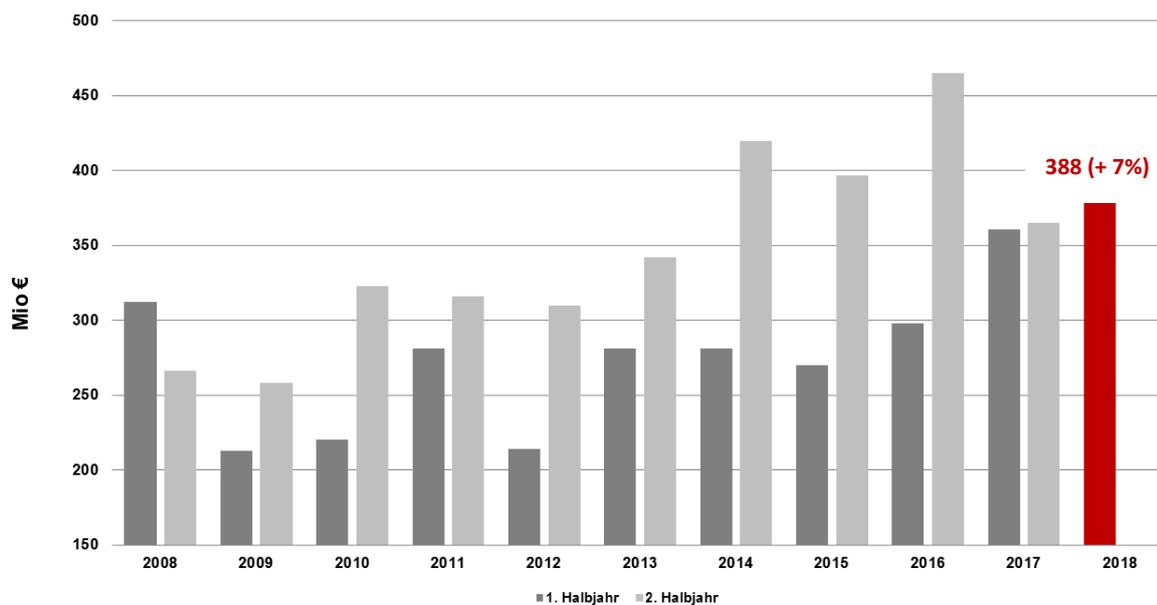
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im 1. Halbjahr 2018 insgesamt 1.548 Grundstückskaufverträge und 52 Zwangsversteigerungszuschläge registriert. Die Anzahl der Kauffälle beträgt insgesamt 1.680. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2017 (1.688) ist die Anzahl der Kauffälle damit fast konstant.





Geldumsatz

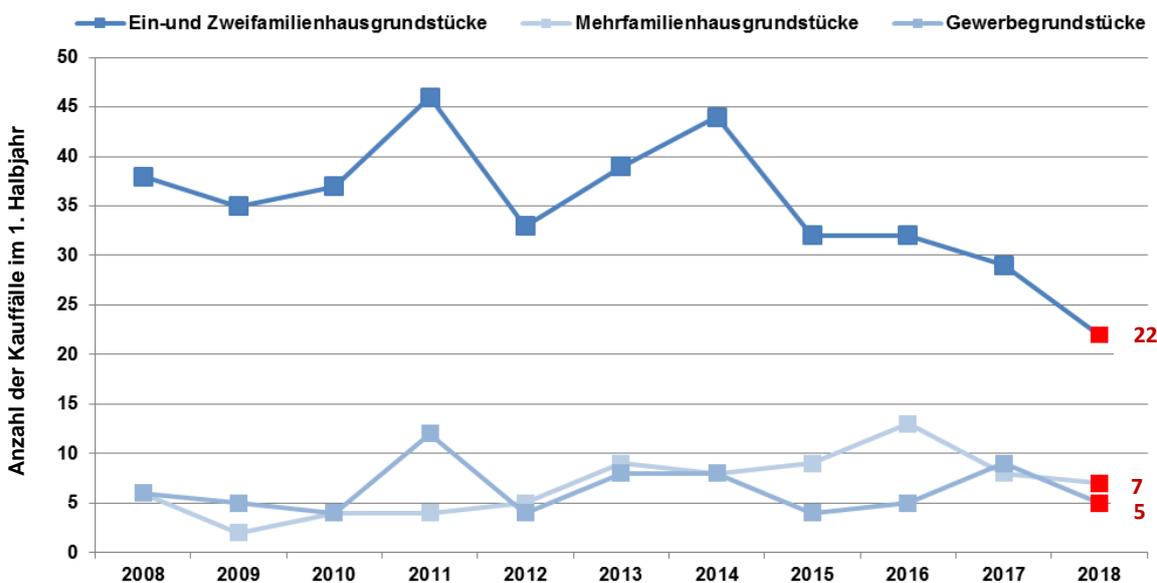
Im 1. Halbjahr 2018 ist der Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7% gestiegen und beträgt rd. 388 Mio. €.



Unbebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den **individuellen Wohnungsbau** (Ein- bis Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kauffälle im 1. Halbjahr 2018 im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres zurückgegangen: 22 Kauffälle in 2018, 29 im ersten Halbjahr 2017. Im 1. Halbjahr 2018 sind 7 Baugrundstücke für den **Geschosswohnungsbau** (Mehrfamilienhäuser) veräußert worden, das ist ein baureifes Grundstück weniger als im 1. Halbjahr des Vorjahres. Für den Bereich der **Gewerbegrundstücke** wurden 5 Kauffälle registriert.



Geld- und Flächenumsatz

Unbebaute Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

1. Hbj.	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
2018	22	4,2	2,4
2017	29	5,2	2,6
2016	32	4,2	3,3

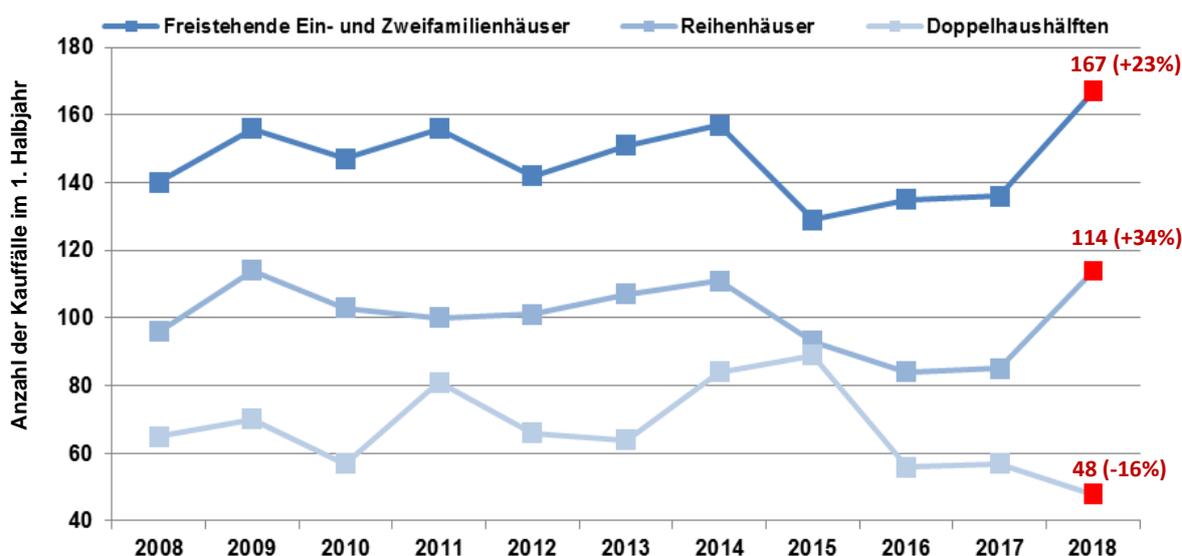
Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauffälle

Die Zahl der im 1. Halbjahr 2018 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser (329 Kauffälle) ist gegenüber dem Vorjahr um 18% gestiegen.

Art der Bebauung	1. Hbj. 2016		1. Hbj. 2017		1. Hbj. 2018	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Freistehend	135	36,2	136	40,8	167	52,0
Reihenhäuser	84	17,3	85	18,7	114	28,9
Doppelhaushälften	56	14,0	57	13,8	48	14,0



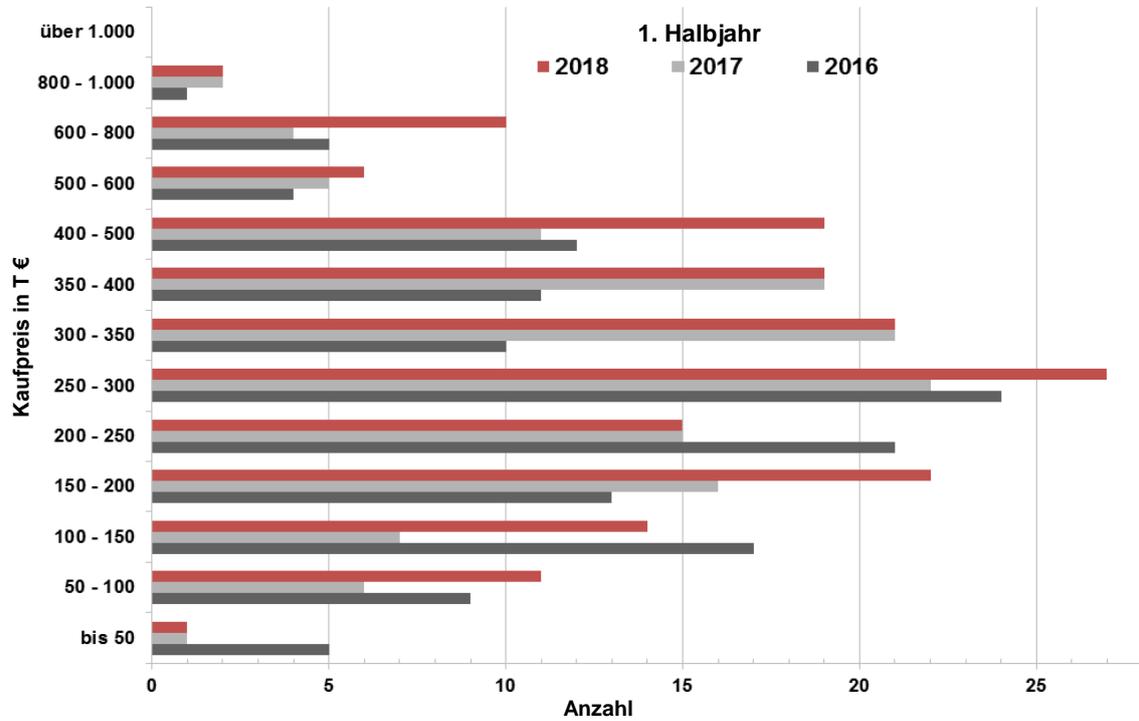
Preisentwicklung

1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Auffallend ist, dass freistehende Einfamilienhäuser vermehrt im höherpreisigen Segment verkauft wurden: Kaufpreise zwischen 400.000 und 800.000 € nahmen deutlich zu.

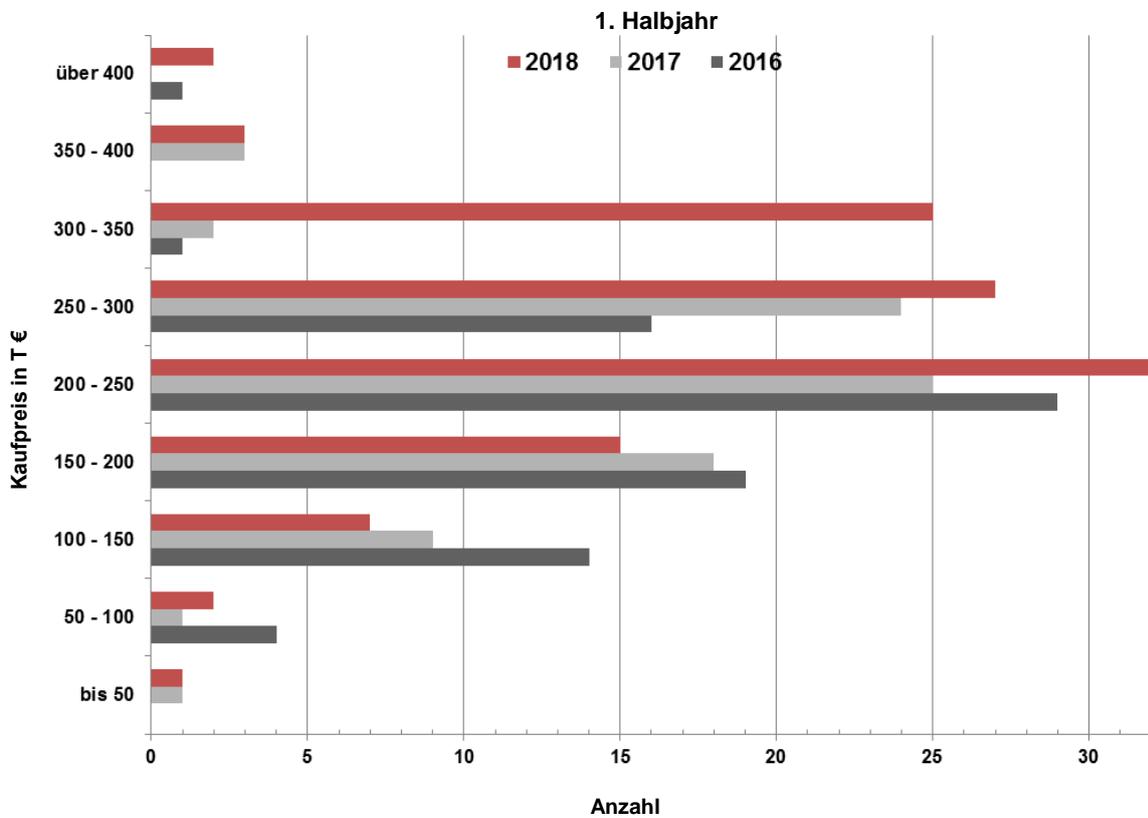
Für rd. 55% aller verkauften freistehenden Einfamilienhäuser wurde ein Kaufpreis zwischen 250.000 und 500.000 € gezahlt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal



2. Reihenhäuser

75% der Kaufpreise für Reihenhäuser liegen zwischen 200.000 € und 350.000 €. Für neugebaute Häuser (17 Kaufverträge) lagen die Kaufpreise zwischen 300.000 € und 350.000 €.



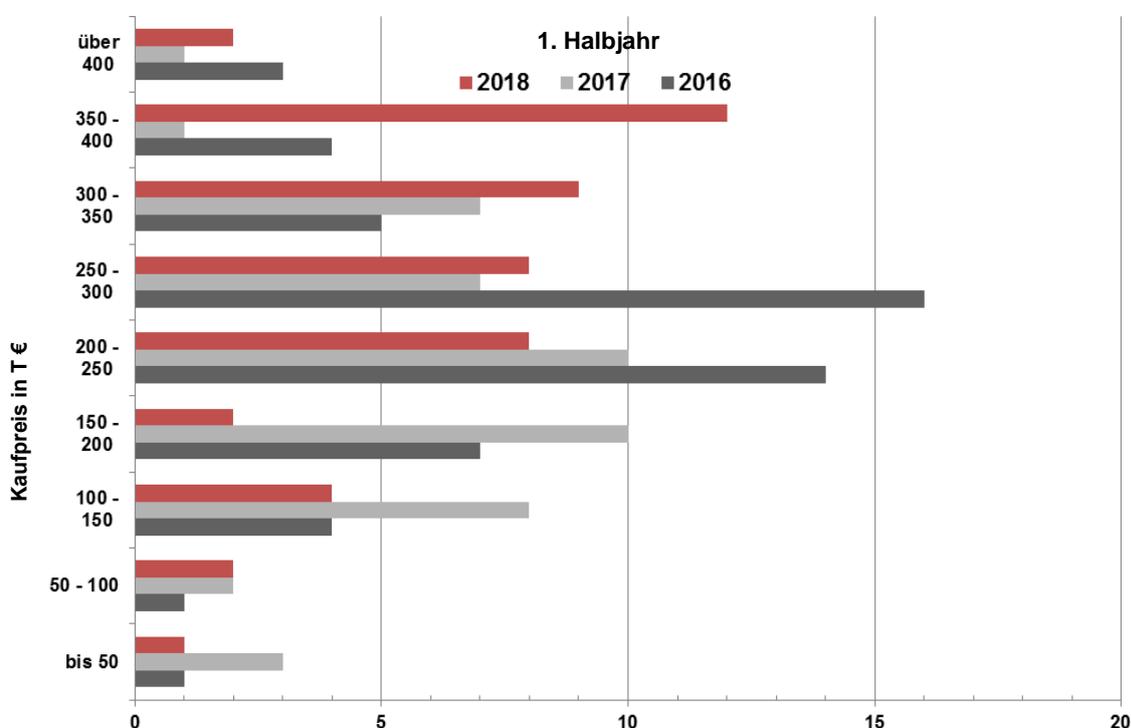
Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n**
Reihenhaus	2018 1.Hbj.	265.000	125	310	21
	2017 1.+2. Hbj.	225.000	125	240	71

* ohne Neubauten

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

3. Doppelhaushälften

Neu gebaute Doppelhaushälften wurden wie im vergangenen Jahr zwischen 345.000 € und 390.000 € gekauft.



Gebäudetyp*	Jahr	Ø Gesamtpreis [€]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße [m²]	n**
Doppelhaushälfte	2018 1.Hbj.	320.000	140	330	10
	2017	260.000	140	430	50

* ohne Neubauten

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

Mehrfamilienhäuser

Zu der Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblich genutzten Anteil, aber überwiegender Wohnnutzung. In diesem Teilmarkt wurden mit 228 Kauffällen 10% mehr Kauffälle registriert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Umsatz für Mehrfamilienwohnhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um 3% gefallen.

Gebäudetyp	1. Hbj. 2016		1. Hbj. 2017		1. Hbj. 2018	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Dreifamilienhaus	19	5,9	13	3,4	21	7,8
Mehrfamilienhaus	253	87,2	208	95,5	228	93,0

Gewerbliche Immobilien

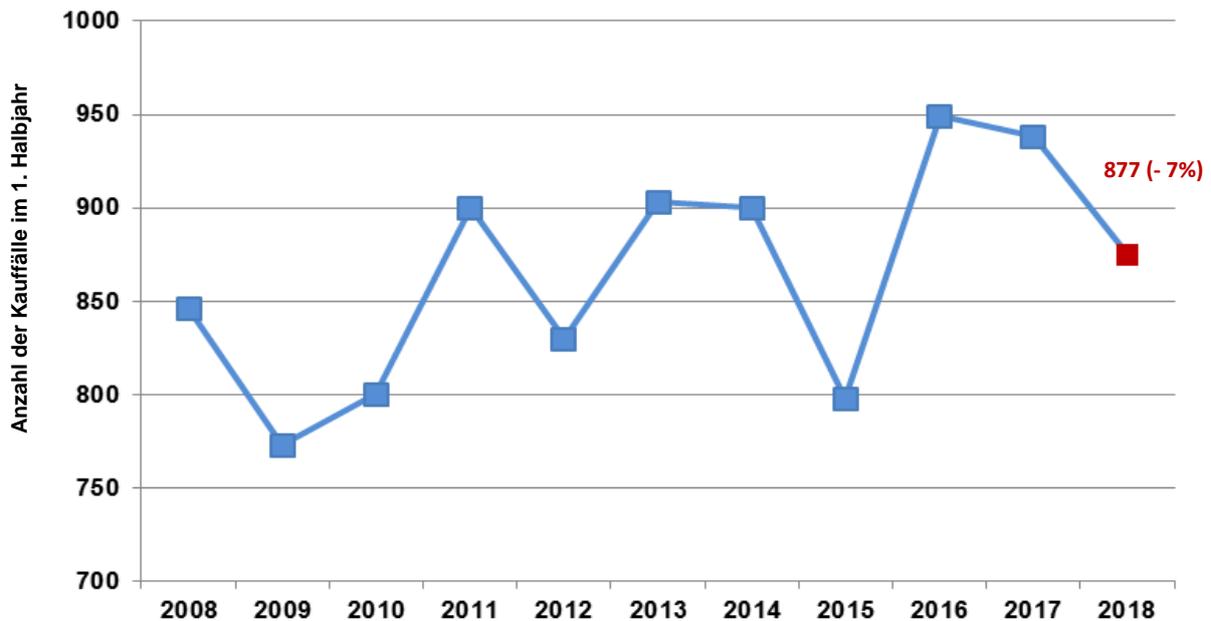
In diese Kategorie gehören reine Gewerbeimmobilien (Handel, Büro, Produktion, Gastronomie, Hotel u.a.) sowie Gebäude mit überwiegender gewerblicher Nutzung und geringem Wohnanteil. Im 1. Halbjahr 2018 wurden insgesamt 55 Kauffälle registriert, das ist ein Plus von 12%. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr (88,0 Mio. €) auf 82,9 Mio. € zurückgegangen.

Gebäudetyp	1. Hbj. 2016		1. Hbj. 2017		1. Hbj. 2018	
	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Anzahl	Umsatz [Mio €]
Gewerbliche Immobilie	42	32,2	49	88,0	55	82,9

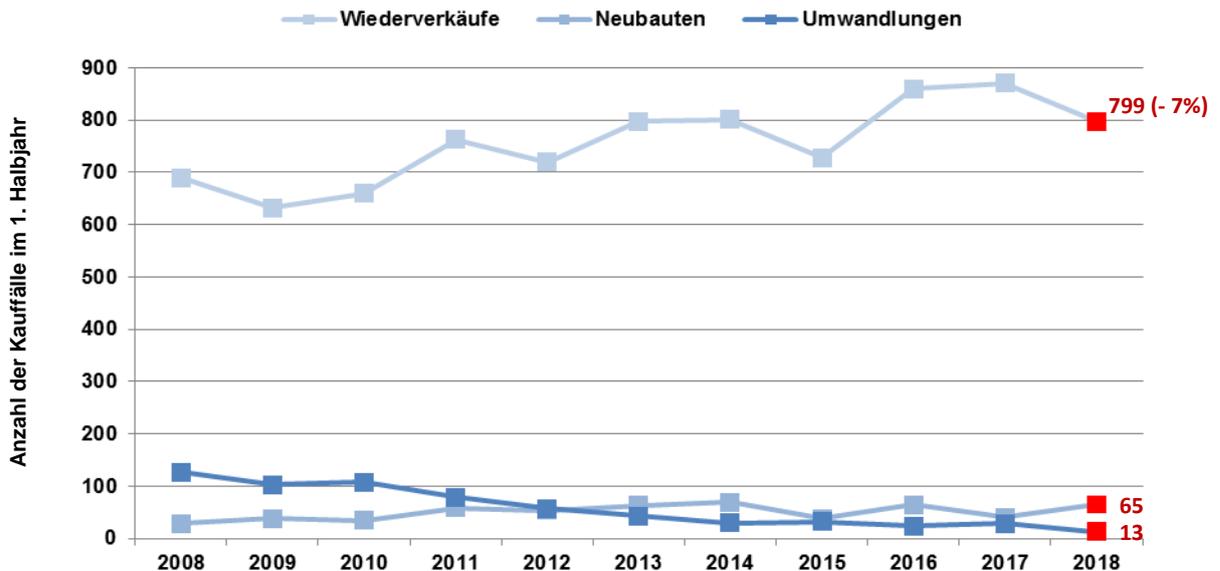
Wohnungseigentum

Anzahl der Kauffälle

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Zeitraum des Vorjahres um rd. 7% zurückgegangen. Im 1. Halbjahr 2018 wurden insgesamt 877 Transaktionen registriert.

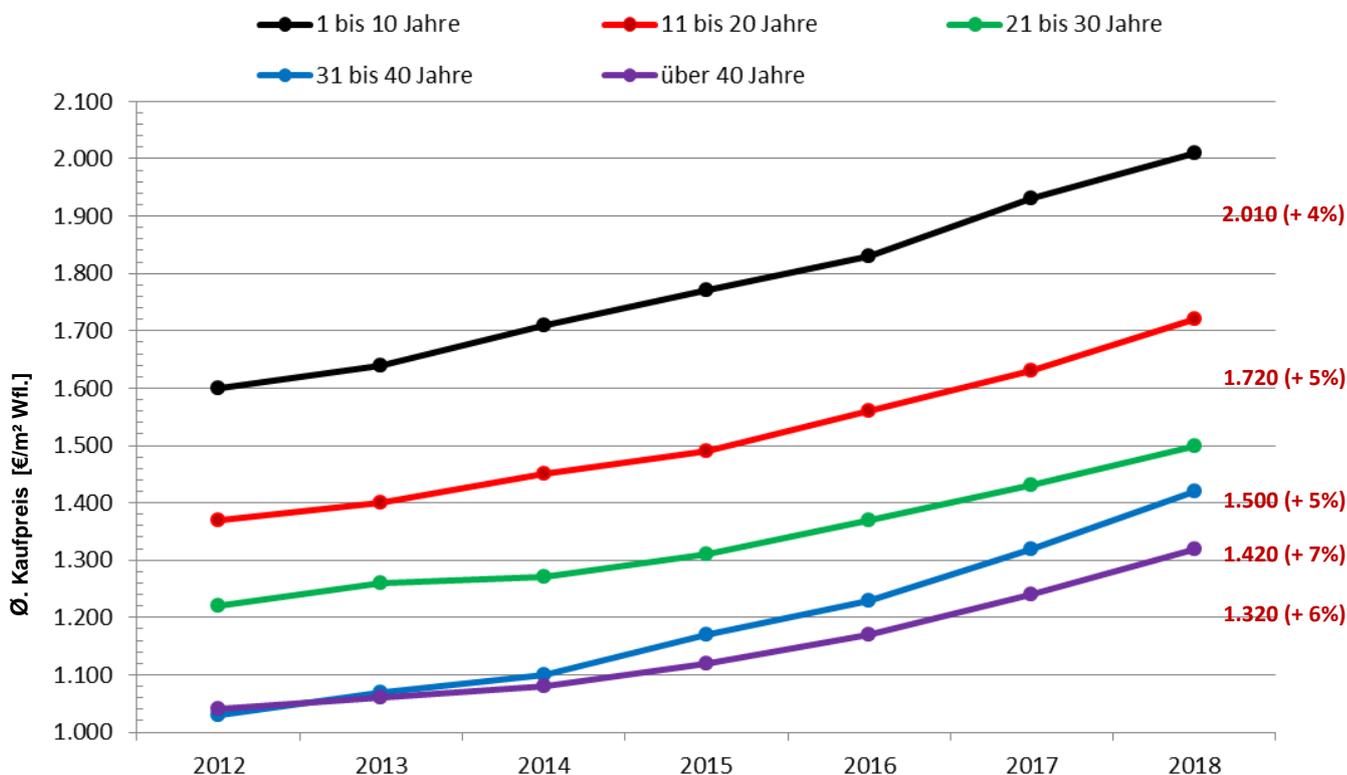


Der Teilmarkt Wohnungseigentum gliedert sich in neugebaute, wiederverkaufte und umgewandelte Eigentumswohnungen. Umgewandelte Eigentumswohnungen sind ehemalige Mietwohnungen, die vor dem erstmaligen Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.



Preisentwicklung

Das folgende Diagramm gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen: Bodenrichtwert: 250 €/m², 8 Wohneinheiten im Gebäude, Geschosslage im EG, Wohnfläche 70 m² - 89 m², durchschnittliche Ausstattung, Balkon vorhanden.



Neubauten

Im 1. Halbjahr 2018 wurden 65 Verträge registriert.

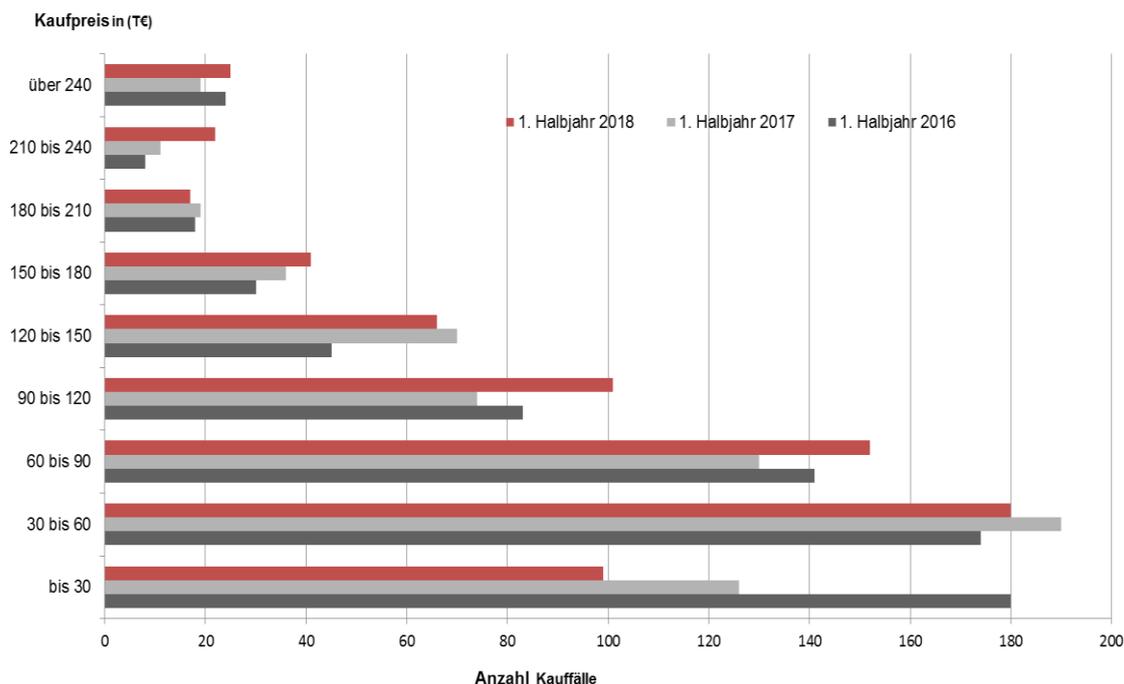
	Baujahr	Ø Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	n*
2018 1.Hbj.	Neubau	2.200 – 3.900	48
		2.400 – 3.900	29

*n = Anzahl der verkauften Wohnungen, über die die Wohnfläche bekannt ist

Wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis haben die Lage innerhalb Wuppertals, die Größe der Wohnung, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, die Geschosslage der Wohnung im Gebäude, der Ausstattungsstandard der Wohnung und das Vorhandensein eines Balkons.

Wiederverkäufe

703 registrierte Kauffälle über wiederverkaufte Eigentumswohnungen wurden zu folgenden Kaufpreisen gehandelt:



Von 236 Eigentumswohnungen ist die Wohnfläche bekannt. Diese Eigentumswohnungen wurden zu folgenden Preisen gehandelt:

1. Halbjahr	Baujahr	Ø Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	n*
2018	bis 1979	300 – 1.900	185
2017		300 – 1.900	246
2018	1980 - 1999	200 – 2.200	41
2017		300 – 2.300	63
2018	2000 - 2010	1.800 – 2.300	10
2017		1.500 – 2.300	6

*n = Anzahl der verkauften Wohnungen, über die die Wohnfläche bekannt ist

Wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis haben die Lage innerhalb Wuppertals, die Größe der Wohnung, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, die Geschosslage der Wohnung im Gebäude, der Ausbau- und Renovierungszustand der Wohnung, das Vorhandensein eines Balkons und der Vermietungszustand.

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 Bodenrichtwerte
- 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

Fax (0202) 5 63 81 63

E-mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Öffnungszeiten

Geschäftsstelle
Mo.-Fr. 9:00 - 12:00 Uhr

Auskünfte

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

<http://www.borisplus.de>

Bildnachweis

Titelfoto: Panoramaansicht Döppersberg © Peter Krämer, Wuppertal