



Immobilienpreise geben nach Steigende Bau- und Finanzierungskosten führen zur Zurückhaltung

Der Markt für Wohnimmobilien war im vergangenen Jahr geprägt durch steigende Zinsen und Baukosten, eine anhaltend hohe Inflation sowie eine allgemeine Verunsicherung durch die veränderten wirtschaftlichen und weltpolitischen Rahmenbedingungen. Dies dämpfte die Nachfrage nach Immobilien und führte zu deutlich weniger Grundstückstransaktionen.

Dieses Phänomen lässt sich an den Umsatzzahlen in den 4 Quartalen des Jahres 2022 ablesen: Die Zahl der beurkundeten Verträge fiel konstant von Quartal zu Quartal.

Das 1. Quartal war geprägt durch den Immobilienboom der vergangenen Jahre, die Vertragsverhandlungen waren im 4. Quartal 2021 erfolgt, es gab keinen Krieg in der Ukraine, die Zinsen waren niedrig, es gab damit kaum Unsicherheiten für den Käufer. Die Preise gingen weiter nach oben. Das 2. Quartal war noch überwiegend geprägt von den Verhältnissen des 1. Quartals. In der 2. Jahreshälfte erfolgte dann der Einbruch: 10 % weniger Umsatz, das Immobilienangebot erhöhte sich. Zum Jahresende waren die Zinsen für eine Hypothek auf über 4,5 % gestiegen, die Baukosten hatten seit Jahresanfang um 16% zugelegt. In Bezug auf Umsatz und Preis kam dann im 4. Quartal der Einbruch.

Einfamilienhäuser

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist bei gleicher Kaufvertragszahl der Umsatz leicht um 3% auf 246 Mio. € gestiegen. Preissteigerungen erfolgten im 1. Halbjahr, im 2. Halbjahr gingen die Preise zurück.

Im 1. Quartal 2022 wurde für ein typisches freistehendes Einfamilienhaus mit 150 m² Wohnfläche in guter Lage auf einem 750 m² großen Grundstück rd. 3.100 €/m² Wohnfläche gezahlt, rd. 5% mehr als in 4. Quartal 2021. Im 2. und 3. Quartal 2022 fiel der Preis jeweils um 3%, sodass zum Ende des Jahres 2022 derartige Häuser zu einem Preis von rd. 2.900 €/m² Wohnfläche gekauft wurden.

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde dagegen im Verlauf des ganzen Jahres eine Preis-senkung festgestellt. Insgesamt fielen die Preise bis zum Jahresende um 8%. Für ein typisches Haus mit 120 m² Wohnfläche in guter Lage auf einem 250 m² großen Grundstück wurde in 2021 noch rd. 2.700 €/m² gezahlt, im 4. Quartal dann nur noch 2.500 €/m² Wohnfläche.

Eigentumswohnungen

Insgesamt wurden rd. 13 % weniger Kaufverträge über Eigentumswohnungen beurkundet, jedoch fast gleich viel Geld umgesetzt, nämlich rd. 227 Mio. €.

Besonders groß ist der Kauf-Rückgang bei neugebauten Wohnungen, hier fiel die Zahl um rd. 40% auf 27 Kaufverträge. Für diese wurde aber im Jahres-Durchschnitt bei einem Preisanstieg von rd. 10 % ein durchschnittlicher Preis von 4.130 €/m² bezahlt.

Die Preise für ältere Wohnungen sind im Jahresdurchschnitt weitgehend stabil geblieben. Während sich die Preise im 1. Quartal 2022 nicht änderten, wurden im 2. Quartal leichte Preissteigerungen festgestellt. In der 2. Jahreshälfte wurden die Wohnungen mit leichten Preisrückgängen gehandelt. Der Jahres-Durchschnittspreis für einen Quadratmeter ältere Eigentumswohnung liegt weiter bei rd. 1.690 €/m² Wohnfläche.

Mehrfamilienhäusern

Für Mehrfamilienhäuser als dem typischen Anlageobjekt ist der Umsatz um rd. 10% auf rd. 316 Mio. € zurückgegangen.

Die Ertragsfaktoren für ältere Mehrfamilienhäuser stiegen in den ersten 3 Quartalen um rd. 10% und lagen damit über dem 19-fachen des Jahresrohertrages, im 4. Quartal 2022 sank er vom 17-fachen um rd. 7% auf 16,0.

Baugrundstücke

Die Preise für Baugrundstücke haben sich nicht geändert.

Zwangsversteigerungen

Der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien ist im Vergleich zu den Vorjahren erstmals wieder leicht gestiegen. Nach einem Höchststand im Jahr 2012 (295 Versteigerungen) und einem Tiefststand von 44 im Jahr 2020 kamen im vergangenen Jahr 57 Immobilien unter den Hammer, rd. 24 % mehr als im Jahr 2021.

Umsatz

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 11% weniger Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Die Zahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen fiel auf 3.263, seit 2006 der niedrigste Wert. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr jedoch nur um 4 % auf 1.097 Mio. € gefallen, der zweithöchste Wert seit 50 Jahren.

Interessierten Marktteilnehmern steht der ausführliche Grundstücksmarktbericht 2023 kostenlos zum Download unter www.boris.nrw.de zur Verfügung. Ebenso sind dort Bodenrichtwerte und weitere interessante Informationen zu finden.

Auf der Internetseite www.gars.nrw/wuppertal des Gutachterausschusses Wuppertal kann mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators schnell, einfach und kostenlos das Preisniveau einer Immobilie überschlägig ermittelt werden.

Vorsitzende des Gutachterausschusses

Ricarda Baltz (Tel. 563-5982)

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind bundesgesetzlich durch das Baugesetzbuch vorgeschrieben.

Der Gutachterausschuss ist als Behörde des Landes NRW ein neutrales, von der Stadt Wuppertal als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank-, Vermessungs- und Maklerwesen sowie Sachverständige für den Immobilienmarkt. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich.

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss Wuppertal angehörenden Gutachter beträgt z. Z. 19.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten stellt die Stadt Wuppertal eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seinem Vorsitzenden untersteht und damit nicht mit der Verwaltung verbunden ist.

Der eigentliche Auftrag des Gutachterausschusses besteht darin, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Im Einzelnen geschieht dies durch

- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken
- Erstellung von Mietübersichten
- Auskünfte an „jedermann“

Um diese Aufgaben erfüllen zu können, besteht gem. § 195(1) Baugesetzbuch eine Übersendungspflicht der Notare. Das bedeutet, die bei den Notaren abgeschlossenen Kaufverträge sind komplett, d. h. mit allen enthaltenen Daten und Namen in Kopie der Geschäftsstelle zu übermitteln.