

Gutachterausschuss für Grundstückswerte: „Eine derartige Preisdynamik hat es seit 50 Jahren nicht gegeben“

Preise für Einfamilienhäuser stiegen in fünf Jahren um 60 Prozent

Von Katharina Rüth

Die Immobilienpreise steigen weiter drastisch. Davon berichtet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Er hat anhand von rund 3700 Kaufverträgen, die 2021 in Wuppertal beurkundet wurden, die Marktentwicklung in der Stadt analysiert. Nach dem Bericht haben die Preise in allen Segmenten weiter stark angezogen. Die höchste Steigerung stellten die Experten bei gebrauchten Einfamilienhäusern fest: Die Preise seien in fünf Jahren um rund 60 Prozent gestiegen.

3667 Kaufverträge wurden 2021 abgeschlossen, 2,4 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Der Umsatz dabei stieg jedoch um 20,7 Prozent. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr in Wuppertal mit Immobiliengeschäften 1,1 Millionen Euro umgesetzt – „der bisher höchste Wert in 50 Jahren“, heißt es in dem Bericht.

Bei klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis um 30 000 Euro auf 340 000 Euro, für Doppelhaushälften um 20 000 Euro auf 355 000 Euro. Damit setze sich die Entwicklung der Vorjahre fort, so die Gutachter. Sowohl für freistehende Einfamilienhäuser als auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stieg der Preis seit 2012 um rund 70 Prozent. Neu gebaute Eigenheime wurden 2021 nur wenige verkauft: ein neugebautes Reihenhäuser und zehn neugebaute Doppelhaushälften. Der Durchschnittspreis für die Doppelhaushälften lag bei 520 000 Euro, 14 Prozent höher als 2021.

Ein ähnliches Verhältnis zwischen Verkäufen und Umsätzen zeigt sich bei Eigentumswohnungen: Es gab 5 Prozent weniger Kaufverträge, aber 12 Prozent mehr Umsatz. Der Preisanstieg bei gebrauchten Eigentumswohnungen betrug im Durchschnitt 17,4 Prozent. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg von 1440 Euro auf 1690 Euro.

Ricarda Baltz, Vorsitzende des Gutachterausschusses, sieht Wuppertal dabei im allgemeinen Trend der steigenden Immobilienpreise – vergleichbar mit

Städten ähnlicher Größe: Die Preissteigerungen sind höher als in Solingen und Remscheid, aber in Düsseldorf und Köln liegen sie noch höher. Dass die Preise so weit steigen, liege auch an den weiterhin niedrigen Zinsen, zugleich weiter steigenden Gehältern. Gerade in Wuppertal werde die hohe Nachfrage nicht bedient: „Es wird zu wenig gebaut“, so Baltz. „Junge Familien suchen und es ist auch Geld da.“ Aber es fehlten Häuser und Grundstücke. Aus ihrer Sicht gibt es noch Flächen. Einige wie der Heubrunn würden entwickelt, aber sie fordert: „Da muss noch mehr passieren. Den Schwung, den Wuppertal gerade hat und durch eine Buga noch größer wird, muss genutzt werden.“

Immobilienmakler Birger Eisenberg kennt Kunden „zuhauf“, die schon lange nach Eigentum suchen. Jeder Kaufprozess sei ein Entwicklungsprozess: Je länger die Suche dauere, desto kompromissbereiter würden die Käufer, zahlten am Ende mehr als anfangs geplant. Die aktuelle Entwicklung sei „sicher ungesund“, findet er, und das Geschäft aktuell schwieriger geworden.

„Die Geldspirale ist noch nicht am Ende“

Für Kaufinteressierte bedeute die aktuelle Situation „Frustration pur“, sagt Immobilienmakler Stephan Vollmer. Junge Familien mit zwei Kindern hätten selbst bei zweigut verdienenden Ehepartnern Schwierigkeiten, Eigentum zu erwerben, wenn sie nicht geerbt oder auf andere Weise mindestens 100 000 Euro zur Verfügung hätten. „Diese Situation hat es so noch nie gegeben“, sagt er.

Er selbst zögere bereits, Angebote öffentlich zu machen, weil der Ansturm dann so groß sei: Von 300 Interessenten werde „nur einer glücklich, 299 bleiben frustriert zurück“. Er berichtet, dass sich Interessenten oft mit Geboten hochschaukeln. „Es laufen viele mit viel Geld herum“, sagt er. Derzeit lohnten sich andere Geldanlagen nicht, daher seien Immobilienbesitzer wenig interessiert, zu verkaufen, weil sie keine Verwendung für das Geld haben. Daher sei „die Geld-



2021 lag der Durchschnittspreis für die Doppelhaushälften 14 Prozent höher als 2020.

Archivfoto: Stefan Fries

spirale noch nicht am Ende“. Er plädiert für eine staatliche Unterstützung junger Familien, damit sie auch ohne Erbschaft Eigentum erwerben können.

Hermann Josef Richter, Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus und Grund Wuppertal und Umgebung, sieht ebenfalls eine hohe Nachfrage nicht nur von jungen Familien, sondern auch Anlegern. „Die sicherste Investition war immer die in Stein.“ Er blickt mit Sorge auf die Entwicklung, befürchtet, dass die „Blase“ bald platzt. Denn viele Käufer müssten sich hoch verschulden. Eine Erhöhung der Grundsteuer oder geforderte energetische Sanierungen könnten dann die Finanzierung gefährden. Er fordert schnellere Baugenehmigungen: „Manche Bauherren warten ein Jahr.“ Es brauche mehr Digitalisierung: „Wenn Sie den Antrag digital einreichen, können alle Ämter zeitgleich daran arbeiten.“

Von der Politik wünscht er sich mutigere Entscheidungen

zu Bauflächen – darüber werde oft zu lange diskutiert. Nötig seien Flächen für Mehrfamilienhäuser, Sozialwohnungen, aber auch Einfamilienhäuser: „Wir können den Schwachen in der Stadt nur helfen, wenn wir genug Starke haben.“

Servet Köksal (SPD), Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses, bestätigt: „Wir brauchen mehr Bauflächen.“ Er sieht aber auch Potenzial im Bestand, etwa durch Aufstockung von Gebäuden: „Dafür müssen die Anforderungen heruntergeschraubt werden.“ Beim Füllen von Baulücken habe das Modellprojekt in Ronsdorf Erfolge gezeigt, das solle ausgebaut werden. Erst an dritter Stelle sieht er die Erschließung weiterer Flächen. Er kritisiert die Verwaltung. Zuletzt hätten zwei mögliche Bau-Areale oben auf der Prioritätenliste der Stadt gestanden: das Gelände am Bahnhof Steinbeck und das Nissengelände. Nachdem das Gelände am Bahnhof Steinbeck von

Ausschuss

Der Gutachterausschuss ist als Behörde des Landes NRW ein neutrales Kollegialgremium und besteht in Wuppertal aus 21 Experten aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank-, Vermessungs- und Maklerwesen sowie Sachverständigen für den Immobilienmarkt. Sie werden von der Bezirksregierung bestellt und arbeiten ehrenamtlich. Für die Analyse des Grundstücksmarkts müssen Notare alle abgeschlossenen Kaufverträge an den Ausschuss senden.

gutachterausschuss.wuppertal.de

der Bahn zurückgezogen wurde, gebe es noch keinen neuen Vorschlag, ärgert er sich.