



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2011/2012 · Wuppertal**



Wohn- und Geschäftshäuser Wuppertal

Residential investment Wuppertal

Stabile Preise in den sehr guten und guten Lagen kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Wuppertal, der mit rund 350.000 Einwohnern größten Stadt des Bergischen Landes. Sie ist gleichzeitig eines der Oberzentren Nordrhein-Westfalens. 2010 wurden mit 333 Wohn- und Geschäftshäusern rund 6% weniger Objekte verkauft als im Vorjahr. Das damit verbundene Umsatzvolumen sank leicht um 3% auf 84 Mio. EUR. Das durchschnittliche Verkaufsvolumen pro Immobilie blieb mit 250.000 EUR stabil. Da vorwiegend kleinteiligere Objekte gehandelt wurden, liegt das Verkaufsvolumen jedoch deutlich unter dem Fünfjahresdurchschnitt von 340.000 EUR.

Höhenlagen gefragt

Das Angebot ist insgesamt groß. Lediglich in den guten und sehr guten Lagen kann die Nachfrage nach Immobilien, bei denen die Qualität und die nachhaltige Vermietbarkeit stimmen, nicht abgedeckt werden. Das Interesse der Investoren konzentriert sich auf die Höhenlagen von Wuppertal. In den Talgegenden hingegen gestaltet sich die Vermarktungssituation aufgrund der häufig vernachlässigten Bausubstanz sowie der damit verbundenen Leerstände schwieriger. Wegen des hohen Nachvermietungsrisikos bei Objekten in diesen Lagen, ist für die Anleger eine Fremdfinanzierung seitens der Banken mit strengeren Vergabekriterien und einer hohen Eigenkapitalquote verbunden. Gefragt sind hauptsächlich reine Mehrfamilienhäuser. Mischobjekte mit einem Gewerbeanteil von mehr als 20% sind schwerer zu vermarkten, weil Investoren bei diesen Immobilien ein höheres Mietausfallrisiko sehen.

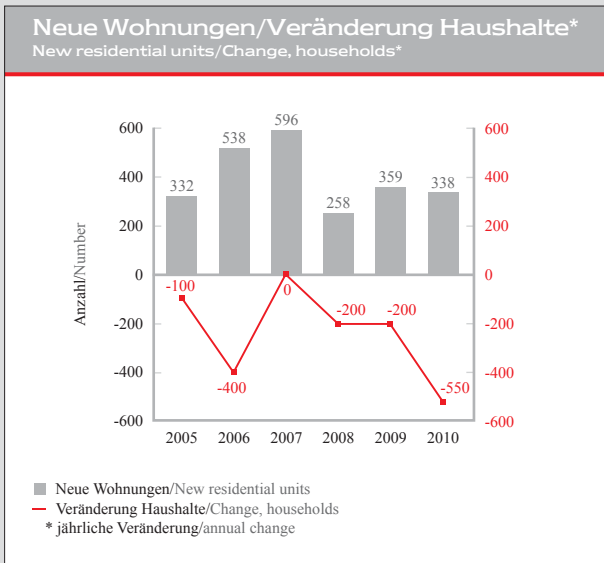
Stable prices in prime and good locations characterise the market for residential and commercial properties in Wuppertal, the largest city in Bergisches Land with a population of around 350,000. It is also one of the regional centres in North Rhine-Westphalia. With 333 residential and commercial properties, there were around 6% fewer properties sold in 2010 than in the previous year. The associated turnover volume fell slightly by 3% to €84 million. The average sales volume per property remained stable at €250,000. However, as predominantly smaller properties were handled, the sales volume is significantly below the five-year average of €340,000.

Upper areas in demand

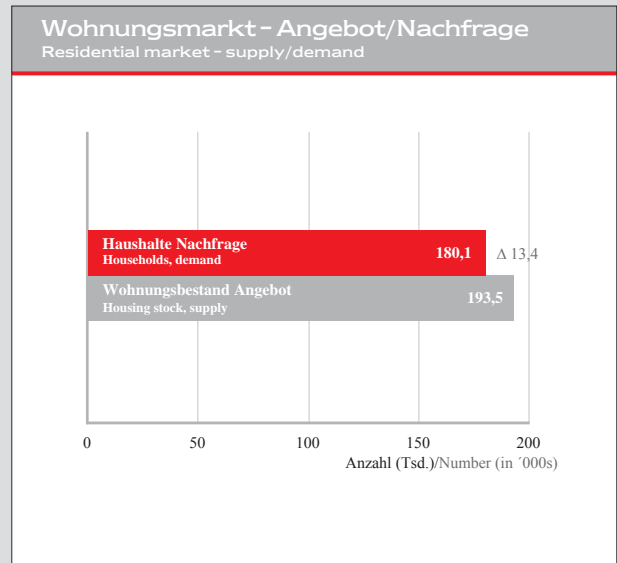
Overall, the range of properties available is wide. Only in good and prime locations is it not possible to fulfil demand for properties that have the right quality and prospects for letting over the long term. Investors' interest is concentrated on the elevated regions of Wuppertal. In contrast, the marketing situation in valley areas is more difficult due to the often neglected buildings and the unoccupancy associated with this. Due to the high re-letting risk for properties in these locations, external financing for investors involves stricter granting criteria from the banks and a higher proportion of equity capital. There is particular demand for pure apartment buildings, whereas it is more difficult to sell multi-use properties with a proportion of commercial space greater than 20% as investors consider these to represent a higher risk of loss of rent.

Bevölkerung und private Haushalte		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Population and private households									
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		359,2	358,3	356,4	353,3	351,1	350,0	341,1	332,6
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s		181,4	181,0	181,0	180,8	180,6	180,1	178,6	177,1
Ø Haushaltsgröße Av. size of household		1,98	1,98	1,97	1,95	1,94	1,94	1,91	1,88

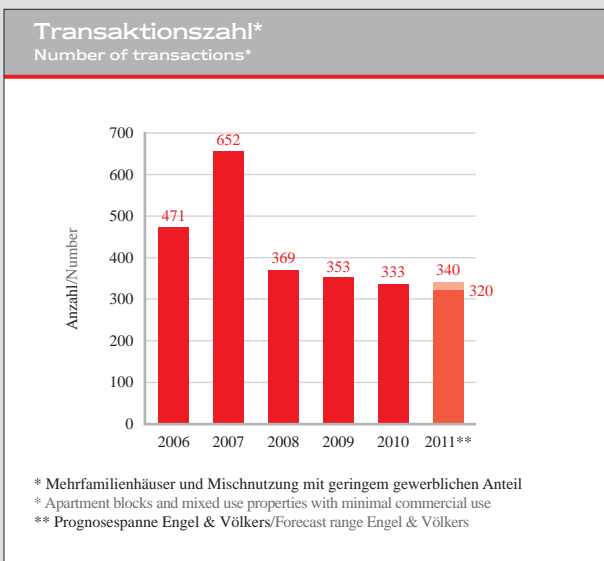
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



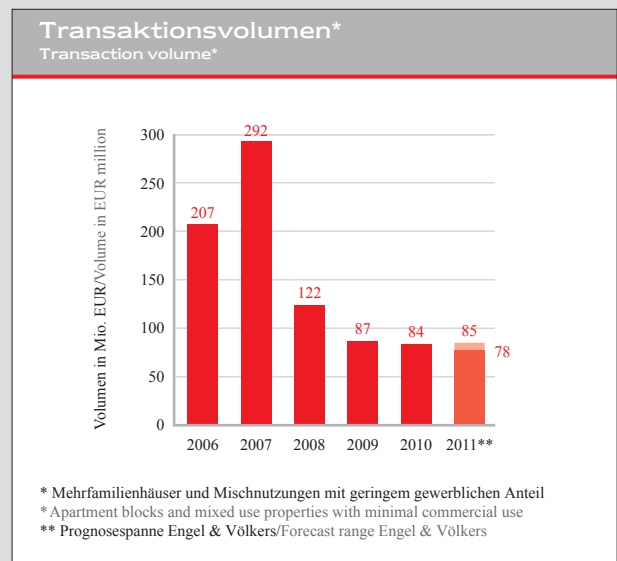
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Wuppertal



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Wuppertal

Stabile Preise in guten und sehr guten Lagen

In den guten und sehr guten Lagen sind die Preise stabil geblieben. In den sehr guten Lagen werden in der Spitze Faktoren bis 13,3 erzielt. In guten Lagen erreichen sie Werte zwischen 10,0 und 11,8. In den mittleren und in den einfachen Lagen ist die Preissensibilität der Käufer hoch. Die Faktoren liegen zwischen 7,0 und 9,7. Die Vermarktungsdauer kann hier langwierig sein, zumal die Preisvorstellungen der Verkäufer teilweise ambitioniert sind. Außerdem nehmen sich die Käufer mehr Zeit, um die Objekte zu prüfen. Der überwiegende Teil der potenziellen Käufer kommt aus Wuppertal oder der näheren Umgebung. Hierbei handelt es sich meist um solvente Privatinvestoren und Erstkäufer. Auch kleinere Unternehmen, die schon eigene Immobilien besitzen und ihre Bestände erweitern wollen, sind vertreten. Bauträger auf der Suche nach Aufteilerobjekten sind ebenfalls am Markt aktiv. Institutionelle und ausländische Investoren treten kaum in Erscheinung. Die Seite der Verkäufer wird deutlich von privaten Eigentümern und Erbengemeinschaften bestimmt. Vereinzelt treten ausländische sowie deutsche institutionelle Verkäufer in Erscheinung.

Städtebauliche Aufwertungen in vielen Stadtteilen

In etablierten Lagen wie Cronenberg, Brill und Zoo sind qualitativ hochwertige Mietwohnungen immer gefragt. Auch im Univiertel und im Stadtteil Elberfeld, besonders im Wohnviertel Ölberg, besteht eine stetige Nachfrage. Eine Aufwertung hat das Wohnquartier Arrenberg durch die Revitalisierung der Arrenberg'schen Höfe und durch das Projekt Elba-Fabrik erlangt. Die Stadtteile Wichlinghausen, Barmen, Oberbarmen und Heckinghausen werden von der entstehenden Wohnbebauung auf dem Areal „Bergisches Plateau“ profitieren. Die Sanierungsarbeiten der Rheinbahn sowie der Schwebebahn werden sich positiv auf die Mobilität und das Stadtbild von Wuppertal auswirken. Zudem wird die städtebauliche Aufwertung des Döppersbergs für positive Impulse insbesondere rund um den Bahnhof sowie das gesamte Stadtbild sorgen.

Stabile Verkaufszahl erwartet

Im laufenden Jahr wird die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser stabil bleiben und sich in einer ähnlichen Größenordnung wie 2010 bewegen. Beim Umsatzvolumen rechnen wir damit, dass bei stabilen Preisen und Faktoren ein Niveau zwischen 78 und 85 Mio. EUR erreicht wird.

Stable prices in good and prime locations

Prices have remained stable in good and prime locations. In prime locations, the top end is achieving factors of up to 13.3. Meanwhile, they are reaching a value between 10.0 and 11.8 in good locations. In average and basic locations, buyers' price sensitivity is high. Factors here are between 7.0 and 9.7. The marketing period can be long, especially if the sellers' expected price is sometimes ambitious. Buyers are also taking more time to inspect the properties. The vast majority of potential buyers come from Wuppertal or the surrounding area. These are mostly solvent private investors and first-time buyers. There are also some smaller companies who already own property and want to increase their portfolios. Property developers looking for residential properties to convert into apartments for private sale are also active on the market. Institutional and foreign investors rarely appear as buyers. The sellers are primarily comprised of private owners and communities of heirs. Foreign and German institutional sellers appear occasionally.

Increased value due to urban development in many areas of the city

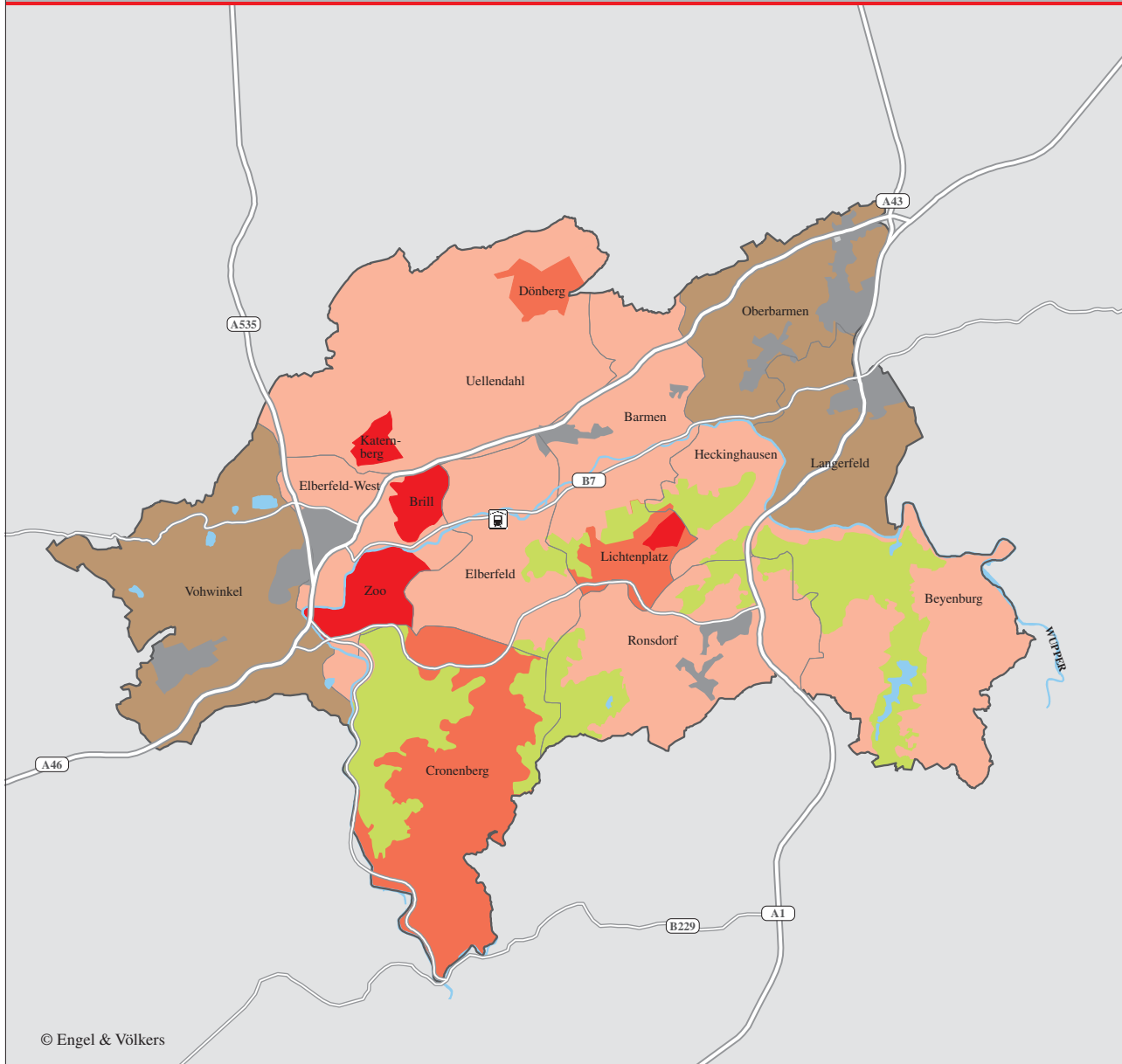
In established locations such as Cronenberg, Brill and Zoo, high-quality rental apartments are always in demand. There is steady demand in the university quarter and in the area of Elberfeld, particularly in the residential area Ölberg. The residential district Arrenberg has undergone an enhancement in value with the revitalisation of the "Arrenberg'schen Höfe" and the projekt "Elba-Fabrik". The areas Wichlinghausen, Barmen, Oberbarmen and Heckinghausen will benefit from the emerging residential area on the "Bergisches Plateau". The renovation work to the Rheinbahn and the aerial tramway will have a positive influence on mobility and the image of Wuppertal. What's more, increased value due to urban development in Döppersberg will provide positive stimulus, particularly around the station, as well as boost the face of the entire city.

Stable sales figures expected

In the current year, the sale number of residential and commercial properties will remain stable and will be of a similar scale to 2010. In terms of turnover volume, we expect a level between €78 and 85 million to be achieved with stable prices and factors.

Wohnlagen im Stadtgebiet Wuppertal

Residential locations in Wuppertal



© Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

- Sehr gute Lage**
Prime location
- Gute Lage**
Good location
- Mittlere Lage**
Average location
- Einfache Lage**
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**
Green area
- Gewässer**
Waters

Indikator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor		13,3 - 15,4	13,3 - 15,4	11,8 - 13,3	11,8 - 13,3	➔
Multipl. 1		12,5 - 14,3	11,8 - 14,3	10,0 - 11,8	10,0 - 11,8	➔
Multipl. 2		10,5 - 11,8	10,5 - 11,8	8,7 - 10,0	8,5 - 9,7	➔
Multipl. 3		10,0 - 11,1	9,1 - 10,5	7,1 - 8,7	7,0 - 8,4	➔
Whg.-Mieten in EUR/m²		7,00 - 9,00	7,00 - 9,00	7,00 - 9,00	7,00 - 8,80	➔
Residential rents in EUR/m²		5,50 - 8,40	5,50 - 8,40	5,40 - 8,30	5,40 - 8,00	➔
Multipl. 4		5,00 - 7,10	5,00 - 6,50	4,70 - 6,20	4,70 - 6,10	➔
Multipl. 5		4,00 - 5,00	4,30 - 5,10	4,20 - 4,80	4,00 - 4,70	➔

Quelle:/Source: Engel & Völkers

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Huyssenallee 3 · 45128 Essen
Tel. +49-(0)201-89 45 90 · WuppertalCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL