



Marktinformationen
Wuppertal 2011/2012



ENGEL & VÖLKERS

Der Standort

Mit knapp 360.000 Einwohnern ist die Universitätsstadt Wuppertal die größte Stadt des Bergischen Landes. Wuppertal verfügt über eine solide Wirtschaftsstruktur, eine Vielzahl renommierter Automobilzulieferer und eine international anerkannte Universität. Mit der Junioruniversität, dem Von der Heydt-Museum, Tony Craggs Skulpturengarten und einer lebendigen Kunstszene überrascht die Stadt.

Wie viele Städte verzeichnet auch Wuppertal seit Jahren einen Strukturwandel, der sich aus der demografischen Veränderung ergibt. Die Bevölkerung geht zurück und die Zahl der Haushalte stagniert. Parallel dazu steigt der Bedarf an individueller Wohnfläche und Wohnqualität, was sich in der Entwicklung neuer Wohnquartiere, im Neubau und Modernisierungsrate niederschlägt.

Die Marktentwicklung

Der Immobilienmarkt Wuppertal zeichnet sich durch eine gute Nachfrage und stabile Preise aus. Insbesondere Bestandsimmobilien sind als solide Investition gefragt. Die derzeit günstigen Finanzierungen schaffen ein positives Umfeld.

Im Jahr 2010 sind die Umsätze im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr um 6,2 Millionen Euro gestiegen, während es im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums einen Rückgang der Umsätze um 13,5 Millionen Euro zum Vorjahr gab.

Für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke wurden insgesamt 673 Kaufverträge registriert. Damit wurde 2010 ein Plus von 30 Kaufverträgen verzeichnet. Der durchschnittliche Kaufpreis von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern stieg um € 10.000,- auf € 270.000,- pro Verkauf. Der Markt für Eigentumswohnungen verzeichnete ebenfalls ein Plus von 60 Kaufverträgen.

Ausblick

Zusätzlich zur Lage werden Ausstattung, Anbindung an Straße, Schiene und den Nahverkehr sowie die Versorgung durch umliegende Geschäfte entscheidende Erfolgsfaktoren für Immobilien sein. Gewinner sind ruhige Lagen, gepflegte und energetisch hochwertige Neu- und Bestandsimmobilien. Das Nachsehen haben Objekte mit Renovierungsstau, schlechter Infrastruktur und überzogenen Erwartungen. Liebhaberpreise werden nur selten erzielt.

Die begehrtesten Lagen

Das Briller Viertel ist in Deutschland eines der größten zusammenhängenden Villengebiete aus der Gründerzeit. Die größtenteils in Hanglage befindlichen Objekte – 245 davon stehen unter Denkmalschutz – sind hoch begehrt. Sie profitieren vom Trend zum stadtnahen Wohnen.

In Katernberg werden die Lagen „In der Beek“, „Falkenberg“, „Herberts Katernberg“ sowie die direkt angrenzenden Straßen rege nachgefragt. Das grüne, ruhige Umfeld, die Nähe zum Stadtzentrum sowie die gute Verkehrsanbindung werden honoriert.

Das Zooviertel steht insgesamt unter Denkmalschutz. Seine im Jugendstil und der Neorenaissance erbauten Gebäude befinden sich in einem der bevorzugten Wohnlagen Wuppertals. Angrenzend bietet der Boltenberg fast ausschließlich freistehende Villen. Einige Standorte werden hier jedoch durch die Verkehrsräusche beeinträchtigt.

Am Toelleturm befinden sich vor allem moderne Einfamilienhäuser und hochwertige Mehrfamilienhäuser. In Zukunft erlaubt der Bebauungsplan mehr als zwei Wohneinheiten auf großen Grundstücken, wobei der Charakter des Viertel erhalten bleiben soll. Kritisch ist die schlechte Infrastruktur am Toelleturm. Auch wenn viele Verkäufer noch warten. Steigende Preise sind nicht zu erwarten.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH in Euro	ETW in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²
Sehr gute Lage	500.000,- bis 850.000,-	1.900,- bis 2.400,-	8,50 bis 11,50
Gute Lage	300.000,- bis 500.000,-	1.500,- bis 1.900,-	6,50 bis 8,50
Mittlere Lage	200.000,- bis 350.000,-	1.100,- bis 1.500,-	5,- bis 6,50

IMPRESSUM Klaus Kipple Immobilien e.K. · Lizenzpartner der Engel&Völkers NRW GmbH · Friedrich-Ebert-Str. 83 · 42103 Wuppertal
Telefon +49-(0)202-24 29 140 · Wuppertal@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/wuppertal · Wuppertal im Mai 2011

Wuppertal · Friedrich-Ebert-Str. 83 · 42103 Wuppertal
Lizenzpartner der Engel & Völkers NRW GmbH
Telefon +49-(0)202-24 29 140 · Fax +49-(0)202-24 29 141
Wuppertal@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/wuppertal



ENGEL & VÖLKERS