



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2018/2019 · Wuppertal**

WUPPERTAL



360.434

Bevölkerung
+3,6 % (zu 2016)



21.714 EUR

Kaufkraft pro Kopf
96,6 (Kaufkraftindex)



203

Baufertigstellungen
-56,8 % (zu 2016)



3,0 %

Leerstandsquote
103,3 (Leerstandsindex)



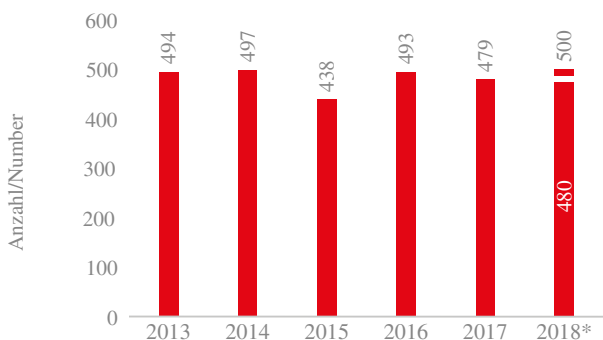
6,39 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+3,7 % (zu 2017)

Wuppertal wächst – die über Jahrzehnte wahrgenommene demografische Talfahrt der Großstadt ist gestoppt. Ein breit aufgestelltes Stadtentwicklungskonzept setzt positive Impulse und stellt die Weichen für ein nachhaltiges Wachstum. Unter Immobilienanlegern gilt das Oberzentrum des Bergischen Landes aufgrund seines günstigen Preisniveaus und der exponierten Lage längst als attraktiver Investmentstandort. Mit 479 gehandelten Wohn- und Geschäftshäusern im Jahr 2017 war Wuppertal erneut einer der aktivsten Standorte am deutschen Markt und übertraf selbst die Dynamik von Metropolen wie Frankfurt oder Dresden. Das Umsatzvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 7 % und markiert mit 201 Mio. EUR den höchsten Wert der vergangenen zehn Jahre. Im Durchschnitt wurden ca. 420.000 EUR für ein Wohn- und Geschäftshaus gezahlt.

Wuppertal is growing – the city's demographic downswing, which has lasted for decades, has now been halted. A comprehensive urban development concept has provided positive impulses, charting a course for sustainable growth. Due to its affordable prices and excellent location, property investors have long regarded this population centre in the Bergisches Land region as an attractive location for investment. With 479 residential investment properties traded in 2017 Wuppertal was again one of the most active cities on the German market, outperforming even dynamic metropolises such as Frankfurt or Dresden. Turnover volume increased by some 7 % over the previous year to 201 million euros, the highest value in the last ten years, while the average purchase price for a residential investment property was approx. 420,000 euros.

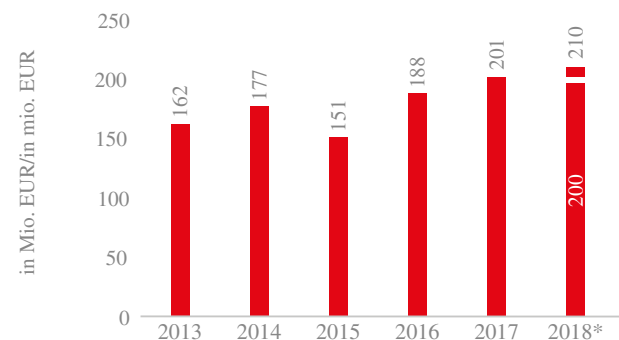
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Wuppertal, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Wuppertal, Engel & Völkers Commercial

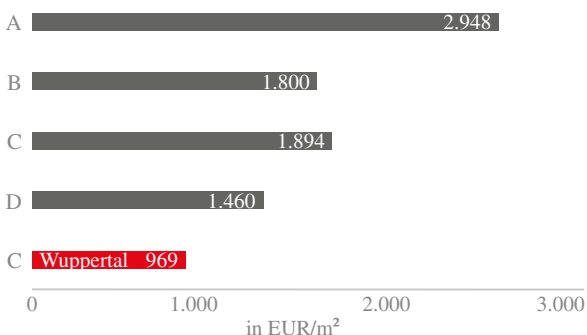
Nachhaltige Aufwertung durch das „neue Tor zur Stadt“

Durch die Umgestaltung des Knotenpunktes Döppersberg sowie die parallel dazu verlaufende Modernisierung des Wuppertaler Hauptbahnhofs wurde in den vergangenen vier Jahren ein attraktiver Eingangsbereich zur Innenstadt geschaffen. Die im November 2017 eröffnete Fußgängerbrücke ermöglicht nun vor einer ansprechenden städtebaulichen Kulisse den Gang vom Hauptbahnhof in die Innenstadt. Die Entwicklungen am Döppersberg wirken als Antriebskraft für neue Investitionen und eröffnen Perspektiven, welche die Stadtentwicklung maßgeblich beeinflussen werden. Mit der steigenden Attraktivität des Stadtzentrums wächst auch die Nachfrage nach Anlageimmobilien weiter. Für Wohn- und Geschäftshäuser in den guten bis sehr guten Lagen rund um den Hauptbahnhof werden derzeit Quadratmeterpreise bis zu 1.450 EUR erzielt. Infolge der stadtweit niedrigen Angebotspreise (durchschnittlich 969 EUR/m²) rückt die Universitätsstadt verstärkt auch in den Fokus überregionaler Investoren aus angespannteren Märkten wie Düsseldorf oder Köln.

Kontinuierlicher Mietpreisanstieg

Parallel zum fortschreitenden Bevölkerungswachstum und den sinkenden Wohnungsleerständen steigen seit dem Jahr 2013 die Angebotsmieten in der „Großstadt im Grünen“ kontinuierlich an. Durch die zunehmende Wohnraumnachfrage kletterten die Mieten im ersten Quartal 2018 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum um 3,7 % auf 6,39 EUR/m². Die höchsten Zuwächse wurden in den östlichen Stadtbezirken Barmen (+5,9 %)

Angebotspreise nach Städtekatgorie* Quoted prices by category of cities*



* 2017 nach Klassifikation von bulwiengesa/2017 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

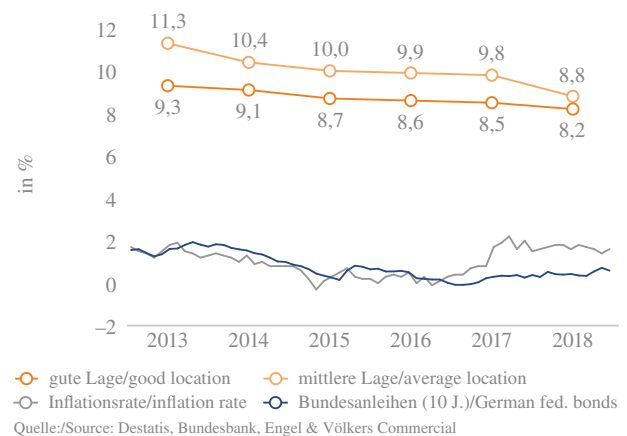
Long-term upgrade thanks to the “new gateway to the city”

Redevelopment of the Döppersberg junction and the related simultaneous modernisation of the main rail station over the past four years have created an attractive gateway to the city centre. A pedestrian bridge, opened in November 2017, now provides attractive access from the main rail station to the city centre. The work carried out at Döppersberg has functioned as a motor for new investment, creating opportunities which will have a major impact on the city’s development. Demand for investment properties is also continuing to grow in response to the city centre’s increasing attractiveness, with square metre prices of up to 1,450 euros currently being achieved for residential investment properties in good to prime locations around the main rail station. Due to the generally low prices in the city (average: 969 euros/m²), which is also home to a university, it is increasingly becoming the focus for supraregional investors in markets which are experiencing greater pressure, such as Düsseldorf or Cologne.

Continuous increase in rents

Parallel to ongoing population growth and decreasing vacancy figures, the rents charged in this “green city” have been increasing continuously since 2013. As a reaction to the growing demand for residential property, rents increased by 3.7 % in the first quarter of 2018 to 6.39 euros/m², with the highest growth recorded in the eastern districts of Barmen (+5.9 %) and Oberbarmen (+5.2 %). Development in these districts, such as the

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



Angebotsmieten 2018* Quoted rents 2018*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2017)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Cronenberg	61	6,57 (+4,5 %)	5,40 – 8,60	–
Elberfeld	689	6,53 (+1,9 %)	5,00 – 8,80	8,68
Uellendahl-Katernberg	107	6,37 (+4,4 %)	5,00 – 8,50	10,16
Beyenburg	16	6,35 (–6,3 %)	5,40 – 8,00	–
Vohwinkel	129	6,33 (+5,1 %)	5,10 – 8,00	9,00
Ronsdorf	94	6,26 (+2,6 %)	4,50 – 8,00	9,99
Barmen	391	6,26 (+5,9 %)	5,00 – 8,30	8,08
Heckinghausen	192	6,19 (+4,2 %)	4,90 – 7,90	–
Oberbarmen	255	6,08 (+5,2 %)	4,90 – 7,80	8,50
Langerfeld	102	6,01 (+4,2 %)	5,00 – 7,50	–

Quelle:/Source: empirica Systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

und Oberbarmen (+5,2 %) registriert. Quartiersentwicklungen wie das Bergische Plateau oder das in Planung befindliche Wohngebiet Heubruch führen zur Attraktivitätssteigerung der beiden Bezirke. Stadtweit betrachtet, verfügt Wuppertal über ein äußerst homogenes Mietpreisniveau. Wohnungen wurden im ersten Quartal 2018 für 4,50 EUR/m² bis 8,80 EUR/m² angeboten.

Weiterhin hohe Renditen erzielbar

Die stabil hohen Renditemöglichkeiten, das konstante Preisniveau sowie die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt werden auch im Jahr 2018 für eine hohe Nachfrage auf dem Wuppertaler Anlageimmobilienmarkt sorgen. Aus diesem Grund rechnet Engel & Völkers Commercial mit einer Transaktionsanzahl von 480 bis 500 Objekten bei einem Umsatzvolumen zwischen 200 und 210 Mio. EUR.

Bergisches Plateau project or the planned new residential project in Heubruch, have made both areas more attractive. Seen overall, the city of Wuppertal has an extremely homogeneous rental price level, with apartments offered at between 4.50 euros/m² and 8.80 euros/m² in the first quarter of 2018.

High yields continue to be achieved

Stable, high yield potential, consistent price levels and current conditions on the capital market will ensure that in 2018 Wuppertal market for investment property continues to experience strong demand. Engel & Völkers Commercial thus anticipates the number of properties sold to be between 480 and 500, with turnover volume at between 200 and 210 million euros.

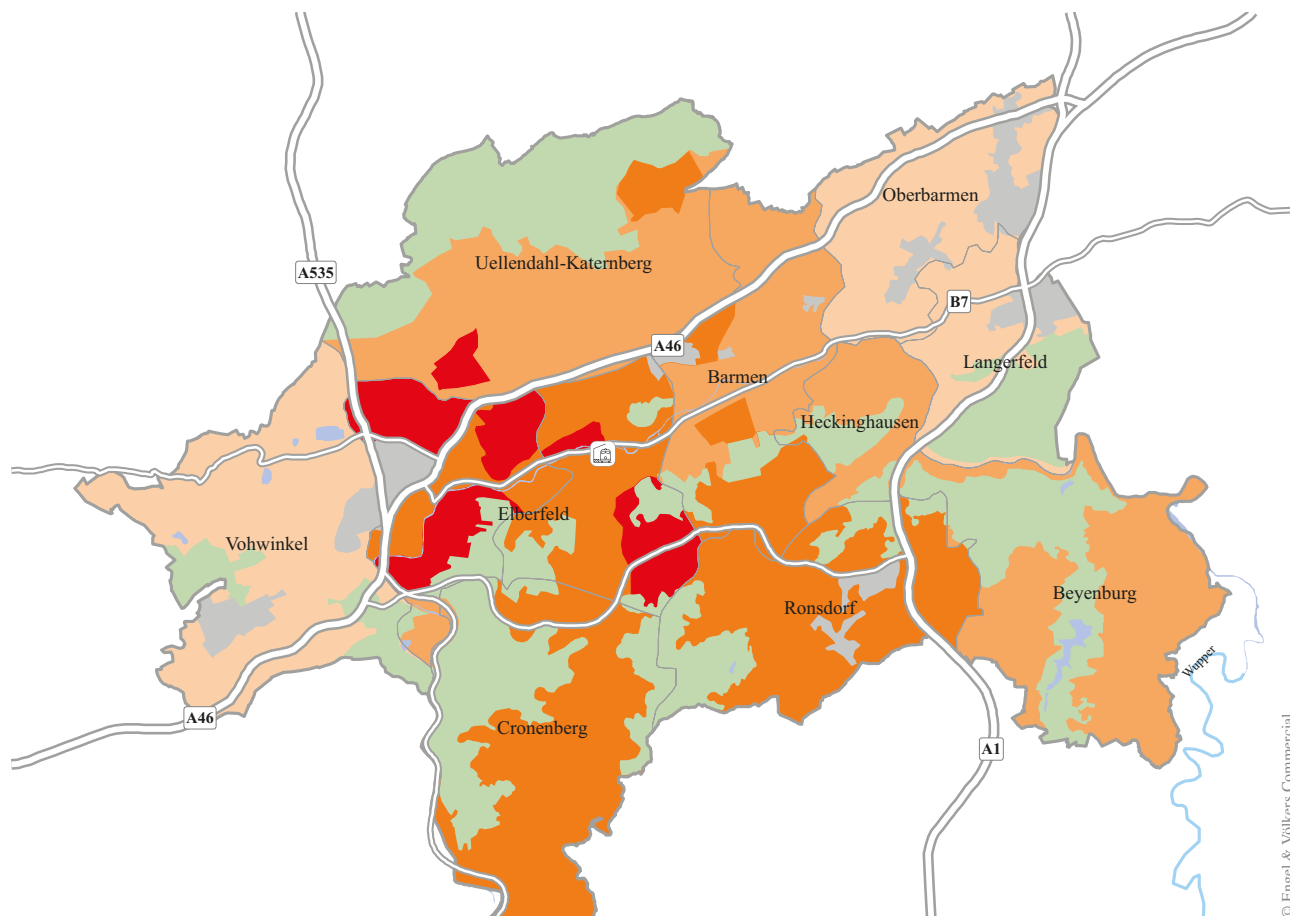


Aufgrund der hohen Mietpreise in Düsseldorf und Köln zieht es immer mehr Menschen nach Wuppertal. Neben regionalen Kapitalanlegern treten vermehrt überregionale Investoren am Markt für Wohn- und Geschäftshäuser auf. Derzeit nutzen viele private Bestandhalter die hervorragende Marktsituation für den Verkauf ihrer Liegenschaften, um Bestpreise zu erzielen. Auch zukünftig wird Wuppertal vermehrt an Attraktivität gewinnen und sich als stabiler Investmentstandort behaupten.

Stefan Braun, Engel & Völkers Commercial Wuppertal

Wuppertal - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Wuppertal - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2016	2017	2018	Trend
Faktor	■	12,0 – 13,9	12,0 – 14,0	12,5 – 14,5	→
Multiplier	■	10,5 – 12,8	10,5 – 13,0	11,0 – 13,5	→
	■	9,0 – 11,2	9,2 – 11,2	10,2 – 12,5	→
	■	7,0 – 9,0	7,0 – 8,7	8,0 – 10,5	→
Preis EUR/m ²	■	1.000 – 1.370	1.000 – 1.370	1.000 – 1.450	→
Price in EUR/m ²	■	660 – 1.150	660 – 1.150	660 – 1.150	→
	■	500 – 750	500 – 750	500 – 750	→
	■	330 – 530	330 – 530	330 – 530	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: April/Mai 2018. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (2017, Stadt Wuppertal), Kaufkraft (2017, MB-Research), marktkaptive Leerstandsquote (2016, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellung (2017, Stadt Wuppertal), Ø Angebotsmiete (1. O. 2018, empirica-systeme), Vertrieblage nur mit Quellennachgabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and datapublished: April/May 2018. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EVV Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Ohligsmühle 7 · 42103 Wuppertal
Tel. +49-(0)202-669 30 40 · WuppertalCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL