



# Wohnungsmarkt-Report Wuppertal 2011/2012

*Housing-Market Survey Wuppertal 2011/2012*



Schwebbahn



Skulpturenpark Tony Cragg



Ausblick im Zooviertel



Einkaufen auf dem Werth

# Herzlich Willkommen in Wuppertal

*Welcome to Wuppertal*



Die Vermarktungserfolge der derzeitigen großen Neubaugebiete zeigen, dass sich Wuppertal als Wohnstandort steigender Beliebtheit erfreut. Dabei darf aber die Bestandspflege und die Innenstadtentwicklung in Wuppertal nicht außer Acht gelassen werden.

So trifft beispielsweise das Thema Loft-Wohnen in Wuppertal auf fruchtbaren Boden, da es eine große Anzahl von Gebäuden gibt, die es in dieser Typologie zu entwickeln gilt. Auch mit seinen historischen Gründerzeitvierteln verfügt Wuppertal über ein nahezu einzigartiges Potenzial.

Im Rahmen des Forums Wohnstandort Wuppertal wurde zusammen mit der Bergischen Universität Wuppertal ein studentischer Wettbewerb zum Thema Stadthäuser ausgeschrieben, der beeindruckende Ergebnisse hervorgebracht hat. In diesem Wohnungsmarkt-Report finden Sie einen Kurzbericht hierzu.

Wir finden, dass das Konzept der Stadthäuser einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstädte leisten kann, weil es den individuellen Wohnungsbau im Eigenheim und die Vorteile einer Nutzung der städtischen Infrastruktur bei kurzen Wegen miteinander verbindet.

Nutzen Sie also die Potenziale Wuppertals. Lassen Sie sich von der Vielzahl an Chancen überzeugen.

Sprechen Sie uns an, wir sind für Sie da.

Ihr Frank Meyer

Beigeordneter der Stadt Wuppertal

*The marketing success of current major development areas show that Wuppertal is enjoying rising popularity as a residential location. However, the care of existing properties and the development of the city centre in Wuppertal must not be neglected.*

*The topic of "loft living" for example falls on fruitful ground in Wuppertal, since there are a large number of buildings for this type of development. Wuppertal has an almost unique potential with its historical Wilhelminian quarters also.*

*As part of the forum of the residential location of Wuppertal ("Forum Wohnstandort Wuppertal"), a student competition was announced together with the University of Wuppertal on the topic of townhouses, which spawned impressive results. You will find a short report on this in this housing market report.*

*We think that the townhouse concept can make an important contribution to reviving urban centres because it connects individual housebuilding in one's own home with the advantages of using the urban infrastructure whilst maintaining short distances.*

*So make use of Wuppertal's potential and jump at the many opportunities.*

*Talk to us - we are there to assist you.*

*Frank Meyer*

*Deputy mayor of the city of Wuppertal*

	Gelsen- kirchen	Münster	Bonn	Wuppertal	Bochum	Düsseldorf
Einwohner Citizens	258.000	279.800	325.000	<b>349.700</b>	374.700	588.700
Geldumsatz Immobilien Take-up, real estate	210 Mio. €	393 Mio. €	203 Mio. €	<b>541 Mio. €</b>	283 Mio. €	1.581 Mio. €
Baulandpreise (Wohnen) Building land prices (residential)	219,- €	255,- €	335,- €	<b>205,- €</b>	251,- €	400,- €
Kaufpreis Einfamilienhaus Purchase price, detached house	1.741 €/m <sup>2</sup>	1.935 €/m <sup>2</sup>	2.085 €/m <sup>2</sup>	<b>1.640 €/m<sup>2</sup></b>	1.900 €/m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>

Abb. 1: Wohnungsmarkt Wuppertal: Standortvergleich (Daten: Dez. 2010)

Fig. 1: Wuppertal housing market: Comparison of locations (Data: Dec. 2010)

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge ist im Jahr 2010 mit einer Anzahl von 3.437 Kauffällen gegenüber 2009 um rd. 3 % gestiegen. Bei dem Geldumsatz liegt die Steigerungsrate bei einem Umsatz von gut 541 Mio. € in 2010 sogar bei 15 %.

Bei unbebauten Grundstücken wurden 72 Kauffälle registriert. Der durchschnittliche Grundstückspreis beim individuellen Wohnungsbau lag bei 205 €/qm. Im Geschosswohnungsbau zwischen 150 €/m<sup>2</sup> bis 240 €/m<sup>2</sup>.

In 2010 wurden 673 Kauffälle registriert, das ist eine Steigerungsrate von 5 % gegenüber dem Vorjahr.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Gesamtkaufpreis bei 270.000 € bei einer Wohnfläche von 165 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksgröße von 820 m<sup>2</sup> (Durchschnittswerte).

Bei Reihenhäusern lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei 245.000 € und die Wohnfläche bei 135 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße lag bei 245 m<sup>2</sup>.

Bei Doppelhaushälften lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei 275.000 € und die Wohnfläche bei 130 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße lag bei 305 m<sup>2</sup>.

In 2010 wurden 1.738 Kauffälle registriert, das ist eine Steigerungsrate von 3,5 % gegenüber dem Vorjahr. Der Preis für eine Neubau-Eigentumswohnung mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 101 m<sup>2</sup> lag bei 2.090 €/m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 1 % gestiegen. Die Preisspanne lag zwischen 1.550 bis 2.500 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert liegt bei Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen in guten Lagen bei 320 €/m<sup>2</sup> und in mittleren Lagen bei 240 €/m<sup>2</sup>.

Die Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau kosteten in guten Lagen 240 €/m<sup>2</sup> und in mittleren Lagen 195 €/m<sup>2</sup>.

*In 2010, the number of land purchase agreements rose by about 3% compared to 2009 with 3437 purchases. Regarding take-up, the growth rate was even 15% in 2010 with a turnover of about € 541 million.*

*72 purchases were recorded for undeveloped plots. The average plot price was € 205/sqm for individual housing and between € 150/m<sup>2</sup> and €240/m<sup>2</sup> for multi-storey housing.*

*673 purchases were recorded in 2010 - a growth rate of 5% in relation to the previous year.*

*In the case of one and two-family detached houses, the total purchase price was € 270,000 with a living area of 165 m<sup>2</sup> and a plot size of 820 m<sup>2</sup> (average values).*

*In the case of terraced houses, the average total purchase price was € 245,000 and the living area was 135 m<sup>2</sup>. The plot size was 245 m<sup>2</sup>.*

*In the case of semi-detached houses, the average total purchase price was € 275,000 and the living area was 130 m<sup>2</sup>. The plot size was 305 m<sup>2</sup>.*

*1738 purchases were recorded in 2010, representing a growth rate of 3.5% in relation to the previous year. The price for a newly built privately owned dwelling with an average living area of 101 m<sup>2</sup> was € 2090/m<sup>2</sup> and thus rose 1% in relation to the previous year. The price margin was between € 1550 and € 2500/m<sup>2</sup>.*

*In the case of residential building areas, the ground value for self-owned dwellings in good locations was € 320/m<sup>2</sup> and € 240/m<sup>2</sup> in average locations.*

*In the case of residential building areas, the ground value for multi-storey housing was € 240/m<sup>2</sup> in good locations and € 195/m<sup>2</sup> in average locations.*



Wohnen im Solarpark Katernberg

## Zahlen, Daten, Fakten

### Numbers, Data and Facts



Neubaugebiet Im Lehmbruch



Historisches Zooviertel

## Beste Lagen

### Prime locations

Die zentrale Lage Wuppertals innerhalb Deutschlands sorgt für eine gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit.

Für Fernreisende sind die Flughäfen Düsseldorf, Dortmund und Köln-Bonn sehr schnell erreichbar. Aber auch für Berufstätige, die im Ruhrgebiet oder im Rheinland arbeiten, bietet sich die bergische Metropole als Wohnstandort an.

Wuppertal bietet hochwertiges Wohnen in unverwechselbaren, historischen Flair. Zum einen in den einzigartigen Villenvierteln mit schönem alten Baumbestand wie Briller Viertel, Zooviertel und rund um den Toelleturm. Zum anderen in den gründerzeitlichen Stadtquartieren wie beispielsweise die Elberfelder Nordstadt, eines der größten zusammenhängenden denkmalgeschützten Gründerzeitquartiere Deutschlands.

Für Neubauwillige gibt es natürlich auch attraktive Angebote. So bietet die Stadt Wuppertal durch ihre Grundstückswirtschaft und das Gebäudemangement mehr als 60 Wohnbaugrundstücke für Endkunden ohne Verkaufsprovision an.

Die einzelnen Parzellen haben eine Größe zwischen 300- 1.270 qm und werden zu Preisen zwischen 145,- bis 325,-€ angeboten. Das Angebot richtet sich vor allem auch an Pendler, die Ihren Weg zur Arbeit verkürzen wollen um mehr Zeit für sich und ihre Familie zu haben. Natürlich spielen dabei auch die erheblich günstigeren Preise im Vergleich zur Rheinschiene eine wichtige Rolle.

Nähere Informationen erhalten Sie bei den jeweiligen Ansprechpartnern der Wirtschaftsförderung, der Grundstückswirtschaft und des Gebäudemangements der Stadt Wuppertal.

*Wuppertal's central location within Germany means good travel connections and accessibility.*

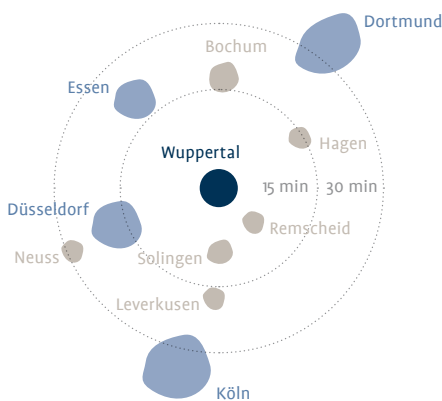
*The airports of Dusseldorf, Dortmund and Cologne Bonn can be reached very quickly by long-distance travellers. But the metropolis of the "Bergisches Land" can equally be a good residential location for those who work in the Ruhr district or in the Rhineland.*

*Wuppertal offers a high quality of living in an unmistakable and historical atmosphere. On the one hand in the unique villa districts with a stock of beautiful old trees, such as Brill, the "Zooviertel" zoo district and around the "Toelleturm" tower. And on the other hand in the Wilhelminian urban district, such as the northern part of Elberfeld, one of the largest landmarked Wilhelminian districts in Germany that has all its villas in one place.*

*There are of course also attractive offers for those willing to develop land. Thanks to its plot and building management, the city of Wuppertal offers more than 60 residential plots for end customers without sales commission.*

*The individual parcels are between 300 and 1270 sqm in size and are offered at prices between € 145 and € 260. The offer is directed in particular at commuters wishing to shorten their way to work so as to have more time for themselves and their families. Of course, the considerably more favourable prices compared to the Rhine Axis also play an important role.*

*You can get more detailed information from the respective contact persons of the business development association (Wirtschaftsförderung Wuppertal), the plot management and the building management of the city of Wuppertal.*





Haus Sonnenblume



Historisches Zooviertel



Solarpark Katernberg

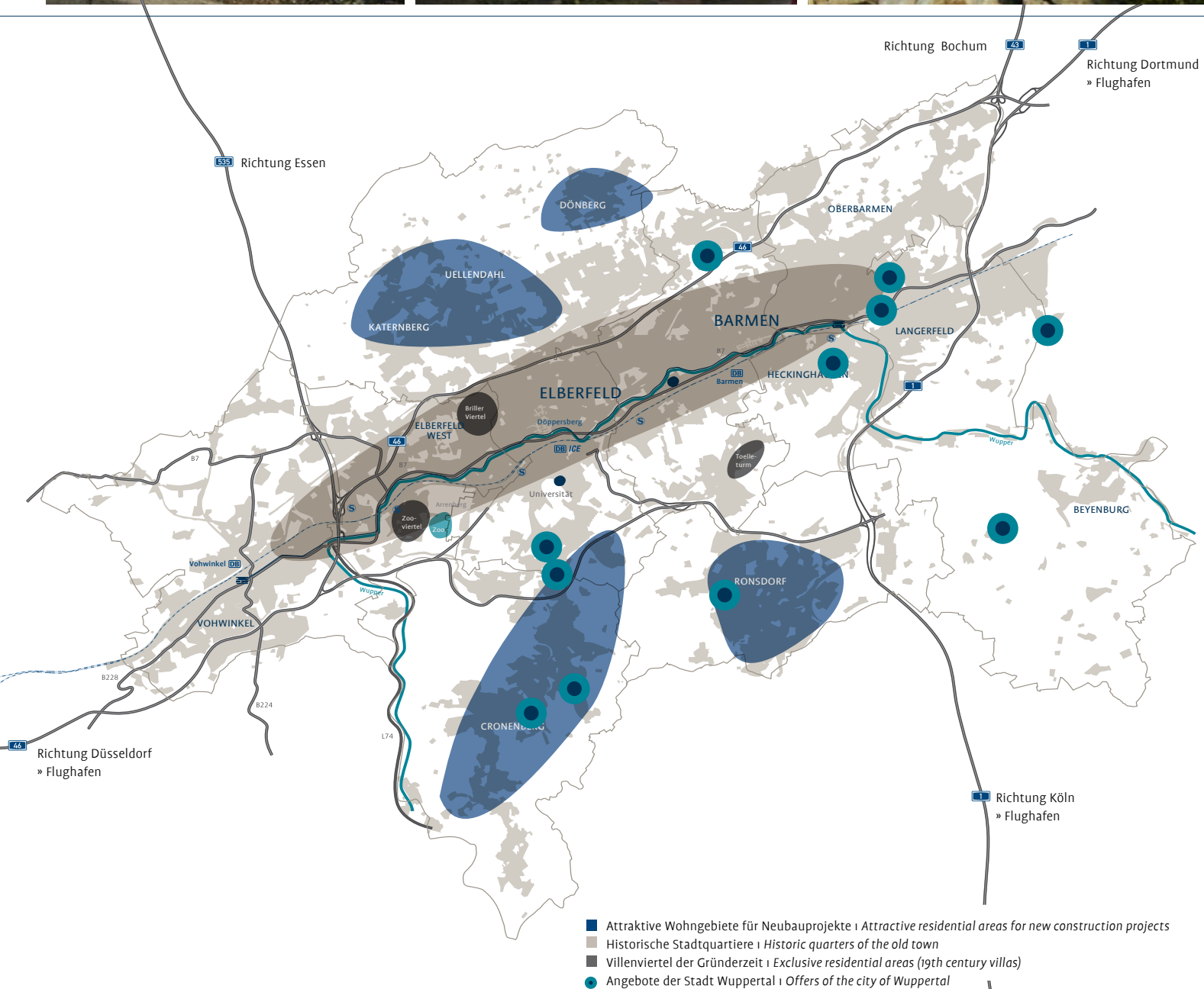


Abb. 2: Wohngebiete Wuppertal: Räumliche Verteilung  
 Fig. 2: Residential zones in the Wuppertal area: Geographic distribution



## Stadthäuser für Wuppertal *Townhouses for Wuppertal*

Auch in Wuppertal werden Konzepte gesucht, wie individuelles Wohnen in seiner vielfältigen Form in den Innenstädten ermöglicht und attraktiv gemacht werden kann. Es gilt konkurrenzfähige Alternativen zum Eigenheim „auf der grünen Wiese“ anzubieten, um weiterhin lebenswerte Innenstädte mit einer bezahlbaren Infrastruktur anbieten zu können.

Eine Lösung stellt dabei das Modell des Stadthauses dar, bei dem die Kombination von Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen oder die Großfamilie im eigenen Haus ermöglicht werden kann. Im Zusammenspiel zwischen dem Fachbereich Architektur der Bergischen Universität Wuppertal, dem Bund Deutscher Baumeister (BDB) und dem Forum Wohnstandort Wuppertal wurde ein Wettbewerb unter Studierenden ausgeschrieben, der gleichzeitig auch der Bachelorabschluss war.

Aufgabenstellung war die Überplanung eines ehemaligen Schulgrundstückes in Wuppertal-Sonnborn mit einer Stadthausbebauung. Die Ergebnisse beeindruckten nicht nur durch ihre Vielfalt, sondern auch durch ihre Originalität und Funktionalität. Dabei ist es bei vielen Entwürfen gelungen, die Konzepte auch auf andere Wuppertaler Grundstücke übertragbar zu machen.

Die Lösungen zur Strukturierung der Baukörper, der inneren und äußeren Erschließung der Gebäude, sowie der Wahrung der Privatsphäre überzeugen ebenso wie die Lösungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

*Concepts are also being looked for in Wuppertal as to how individual living, in its various forms, can be made possible and attractive in city centres. Competitive alternatives to the privately owned “greenfield” home need to be offered in order to continue offering city centres worth living in with an affordable infrastructure.*

*The townhouse model is one solution, where the combination of living and working or living with several generations or extended family can be made possible under one’s own roof. Between the faculty of architecture of the University of Wuppertal, the BDB (Association of German Master Builders) and the forum of the residential location of Wuppertal, a competition for students was announced, which was also the Bachelor dissertation at the same time.*

*The task was to re-plan former school grounds in Wuppertal-Sonnborn with a townhouse development. The results impressed not only with their variety but also their originality and functionality. Many drafts have succeeded in transferring the concepts to other Wuppertal plots as well.*

*The solutions for structuring buildings, developing buildings on the inside and outside and maintaining privacy are just as impressive as the solutions for accommodating stationary traffic.*



Industriekultur Kreuzstraße



Loftwohnung



Industrielle Akzente



Viele Menschen suchen nach Alternativen zu Standardneubauten mit Raumhöhen von 2 1/2 Metern. Sie möchten nicht in konventionellen Wohnungen mit immer gleichen Raumabmessungen, Fenstergrößen, Türbreiten und -höhen und Badezimmersausstattungen „von der Stange“ leben. In Wuppertal bieten sich diese Alternativen. Aktuell werden innerstädtische Industriebrachen zu individuellen Wohnungen umgebaut und stoßen auf große Nachfrage - „Wohnen in Lofts“ heißt das Stichwort.

Häufig tragen die Käufer zu einer Aufwertung der Quartiere bei. Designer, Architekten, Fotografen und Ärzte ziehen in die neu geschaffenen Wohnungen und beleben das gesamte Umfeld. Befragungen zeigen, dass neben dem Geist der "alten Mauern" vor allem die Offenheit, Helligkeit und Individualität ausschlaggebende Argumente für Loft-Wohnungen sind.

Die Potenziale Wuppertals sind vielfältig und es gibt viele ehemals gewerblich genutzte Immobilien, die im „Dornröschenschlaf“ liegen. Sie genügen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen für moderne Produktions- oder Verwaltungsflächen, oder sind durch Quartiersentwicklung für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr verträglich. Beispiel hierfür sind die bereits umgebauten Flächen an der Kreuzstraße und der Simonsstraße oder die Potenzialflächen „Wichlinghausen Lofts“.

Besuchen Sie Wuppertal und entdecken Sie spannende Altbaupotenziale die nur darauf warten, entwickelt zu werden.

*Many look for alternatives to new standard buildings with room heights of 2 1/2 metres. They would not like to live in "ready-made" conventional dwellings that always have the same room dimensions, window sizes, door widths and heights and bathroom furnishings. These alternatives are offered in Wuppertal. Inner-city industrial brownfields are currently being redeveloped to create individual dwellings and are in high demand – the term here is "living in lofts". Buyers often contribute to enhancing districts. Designers, architects, photographers and doctors are moving into the new dwellings and animating the entire surroundings. Questioning shows that, apart from the spirit of "old walls", it is above all the openness, brightness and individuality that tip the scales when it comes to loft dwellings.*

*Wuppertal's potential is varied and there are many former commercial properties that are now "dormant". They no longer meet current requirements for modern production or administrative spaces, or are no longer compatible for commercial use due to district development. An example of this is the spaces on Kreuzstrasse and Simonsstraße that have already been redeveloped or the potential spaces "Wichlinghausen Lofts".*

*Come and see Wuppertal and discover the exciting potential offered by old buildings which are anxious to be developed.*



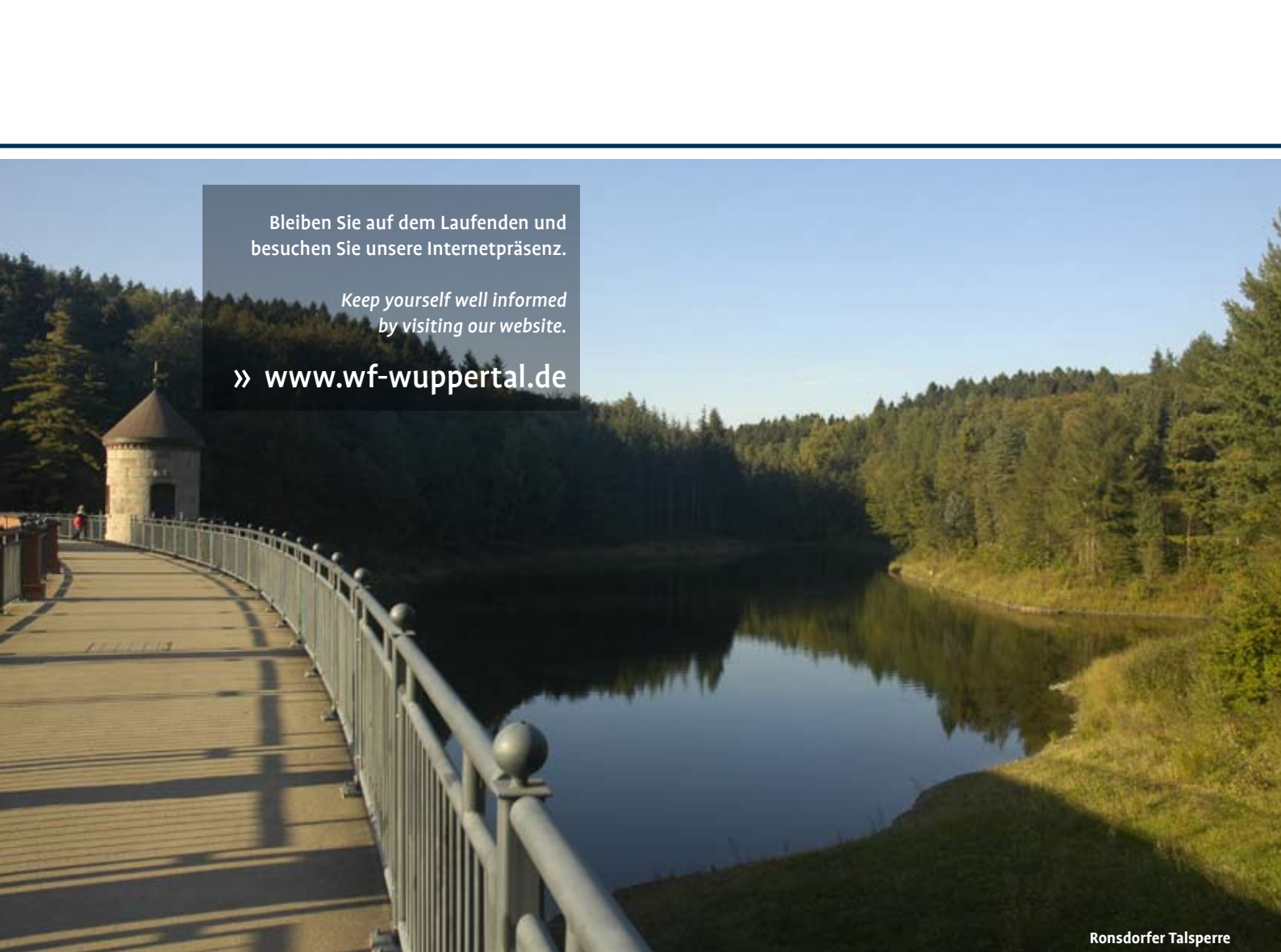
Loftwohnung



Ehemalige Schule Simonsstraße

## Wohnen in Industriekultur

### Living in industrial culture



Bleiben Sie auf dem Laufenden und besuchen Sie unsere Internetpräsenz.

*Keep yourself well informed  
by visiting our website.*

» [www.wf-wuppertal.de](http://www.wf-wuppertal.de)

Ronsdorfer Talsperre

## Ansprechpartner

*Your contact persons*

### Wirtschaftsförderung Wuppertal

Lise-Meitner-Straße 13  
42119 Wuppertal  
Tel +49 (0) 202 / 24807 -32  
Fax +49 (0) 202 / 24807 -27  
[www.wf-wuppertal.de](http://www.wf-wuppertal.de)  
[info@wf-wuppertal.de](mailto:info@wf-wuppertal.de)

### Stadt Wuppertal

Ressort Stadtentwicklung und Städtebau  
Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal  
Tel +49 (0) 202 / 563 -5249  
Fax +49 (0) 202 / 563 -8043  
[www.wuppertal.de](http://www.wuppertal.de)

### Bergische Universität Wuppertal

Fachbereich D, Abteilung Architektur  
LG Entwerfen\_Ökologisches Bauen, Prof. Scholl  
Haspeler Straße 27  
42285 Wuppertal  
Tel +49 (0) 202 / 439 -4118  
[www.uni-wuppertal.de](http://www.uni-wuppertal.de)  
[scholl@uni-wuppertal.de](mailto:scholl@uni-wuppertal.de)

### Gebäudemanagement Wuppertal

Projektentwicklung / Assetmanagement  
Müngstener Straße 10  
42285 Wuppertal  
Tel +49 (0) 202 / 563 -5558  
Fax +49 (0) 202 / 563 -2299  
[immobilien@gmw.wuppertal.de](mailto:immobilien@gmw.wuppertal.de)

### Stadt Wuppertal

Grundstückswirtschaft  
Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal  
Tel +49 (0) 202 / 563 -6944  
Fax +49 (0) 202 / 563 -8477  
[www.wuppertal.de/grundstuecke](http://www.wuppertal.de/grundstuecke)