



# Wohnungsmarkt- Monitoring Wuppertal

Kleinräumige Analyse zum Wohnungsmarkt  
Wuppertal



- › Wohnungsangebot, Flächenverfügbarkeit und Leerstand
- › Wohnungsnachfrage, Wanderungen und Sozialstruktur
- › Preisentwicklung
- › Auswertung der Sinus Milieudaten in 69 Stadtquartieren

Ergebnisse des  
Wohnungsmarkt-  
barometers

## Wohnungsmarktmonitoring Wuppertal

Auszug: Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers

### Auftraggeber

Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH

Dipl. Ing. Sven Macdonald

Fon: 0202 758 02 86-00  
info@quartier-entwicklung.de  
Bromberger Straße 39-41  
42281 Wuppertal

November 2017

### Bestellmöglichkeit für das Monitoring

Nutzen Sie das Bestellformular unter  
**[www.wohnungsmarktmonitoring.de](http://www.wohnungsmarktmonitoring.de)**  
oder kontaktieren Sie uns direkt.

### Auftragnehmer

Institut für Raumforschung &  
Immobilienwirtschaft



Prof. Dr. Guido Spars  
Dr. Roland Busch  
Dipl.-Ing. Michael Heinze  
B. Sc. Stephan Wardzala

Fon: 0231 222 06-200  
info@iri-dortmund.de  
Chemnitzer Str. 50  
44139 Dortmund

### Copyright

Die Studie einschließlich aller ihrer Teile ist urheberrechtlich geschützt.  
Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung von der WQG mbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Reproduktion oder Vervielfältigung in jedwelcher Form (z.B. Fotokopie, Mikroverfilmung), Entnahme von Tabellen und Abbildungen, Übersetzung sowie die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.  
Die Studie darf nur für unternehmensinterne Zwecke des Erwerbers genutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte – auch in Auszügen – ist nicht zulässig. Hierzu zählen auch Beteiligungen, Kunden bzw. Geschäftspartner.

## Inhaltsverzeichnis

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick.....	7
1 Einleitung.....	1
2 Stadt- und regionalökonomische Rahmenbedingungen.....	2
2.1 Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten .....	2
2.2 Entwicklung der Arbeitslosigkeit .....	3
2.3 Entwicklung der Kaufkraft .....	3
2.4 Zwischenfazit.....	4
3 Das Wohnungsangebot in Wuppertal .....	5
3.1 Baufertigstellungen und Bauabgänge .....	5
3.2 Entwicklung der Wohngebäude- und Wohnungsbestände .....	7
3.3 Grundstücks- und Immobilienmarkt 2016 .....	9
3.4 Flächenverfügbarkeit.....	10
3.5 Leerstände .....	12
3.6 Zwischenfazit.....	13
4 Die Wohnungsnachfrage in Wuppertal.....	15
4.1 Einwohnerzahlen.....	15
4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	16
4.3 Wanderungen.....	17
4.4 Haushaltsentwicklung und -struktur .....	22
4.5 Altersstruktur .....	23
4.6 Sozialstruktur.....	25
4.7 Zielgruppen (Sinus-Milieus).....	27
4.8 Zwischenfazit.....	30
5 Preisentwicklung .....	31
5.1 Kaufpreise.....	31
5.2 Mietpreise .....	33
5.3 Zwischenfazit.....	35
6 Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers .....	36
6.1 Fachlicher Hintergrund der Experten.....	36
6.2 Aktuelle und zukünftige Lage am Markt für Mietwohnungen .....	37
6.3 Aktuelle und zukünftige Lage am Markt für Wohneigentum.....	39
6.4 Herausforderungen für den Wuppertaler Wohnungsmarkt.....	41
6.5 Anreize und Hemmnisse für die Bestandsentwicklung und den Wohnungsneubau.....	43
6.6 Investitionsklima .....	44
6.7 Fazit Wohnungsmarktbarometer .....	46

7	Handlungsempfehlungen zum Wohnungsmarktmonitoring .....	47
7.1	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen .....	47
7.2	Stadtentwicklung.....	48
7.3	Flächenausweisung und -entwicklung.....	50

## 6 Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers

Ein wichtiger Baustein des Wohnungsmarktmonitorings ist die Befragung von Experten des Wuppertaler Wohnungsmarktes. Dieses sog. Wohnungsmarktbarometer bietet eine aktuelle Einschätzung zur Situation in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes und ergänzt damit das Monitoring der Indikatoren. Darüber hinaus können aus den Antworten der Experten Empfehlungen für die Wuppertaler Wohnungspolitik abgeleitet werden.

Das Wohnungsmarktbarometer wurde als Online-Befragung konzipiert, die zwischen dem 19.06.2017 und 07.07.2017 durchgeführt wurde. Die Befragung richtete sich an ein Expertenpanel bestehend aus Investoren und privaten Immobilieneigentümern, Mitarbeitern der Stadtverwaltung, Verbänden (z.B. Deutscher Mieterbund, Haus- und Grund e.V.), lokalen Wohnungsbau- und Baugesellschaften, Projektentwicklern, Maklern, Vertretern der Industrie- und Handelskammer, Finanzinstituten und Wissenschaftlern. Die Grundgesamtheit der zu befragenden Experten wurde aus Verteilern der WQG und des IRI zusammengestellt. Insgesamt wurden 259 Experten per E-Mail persönlich eingeladen, an der Befragung teilzunehmen. Ausgewertet werden konnten 67 Fragebögen. Dies entspricht einem Rücklauf von 25,9 Prozent.

Der inhaltliche Fokus des Wohnungsmarktbarometers richtet sich auf die aktuelle Situation und die in den kommenden drei Jahren erwartete Entwicklung des Mietwohnungsmarktes und des Marktes für Wohneigentum. Dargestellt werden auch die Herausforderungen, denen sich der Wohnungsmarkt derzeit stellen muss sowie probate Maßnahmen für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes sowie des Neubaus von Wohnungen. Erfragt werden auch die Anreize und Hemmnisse für die Bestandsentwicklung und den Wohnungsneubau sowie abschließend das allgemeine Investitionsklima in den verschiedenen Marktsegmenten.

### 6.1 Fachlicher Hintergrund der Experten

Für die Interpretation der Befragungsergebnisse ist es wichtig, den institutionellen Hintergrund der Experten zu kennen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Experten bezogen auf ihre jeweilige berufliche Tätigkeit:



Abbildung 36: Welcher Institution/Berufsgruppe gehören Sie an?

Die größte Gruppe der Befragten sind die Investoren bzw. privaten Immobilieneigentümer mit 22 Nennungen. Erfreulich hoch ist auch die Beteiligung der Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen mit 17 Nennungen. Gut vertreten sind ebenfalls die Immobilienmakler sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Wuppertal mit 13 bzw. 12 Nennungen. Insgesamt bietet die Verteilung der Befragten einen guten Querschnitt durch die Immobilienmarktakteure, die eine ausgewogene Blick auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt zulässt.

## 6.2 Aktuelle und zukünftige Lage am Markt für Mietwohnungen

Laut der befragten Experten gibt es drei Segmente im Mietwohnungsmarkt, die aktuell angespannt sind. Hierzu zählt das öffentlich geförderte Mietsegment, das Segment der Einfamilienhäuser sowie das der Reihenhäuser. In allen drei Segmenten sind jeweils um die 60 % der Experten davon überzeugt, dass die Nachfrage das Angebot (z.T. deutlich) übersteigt (s. Abbildung 37).

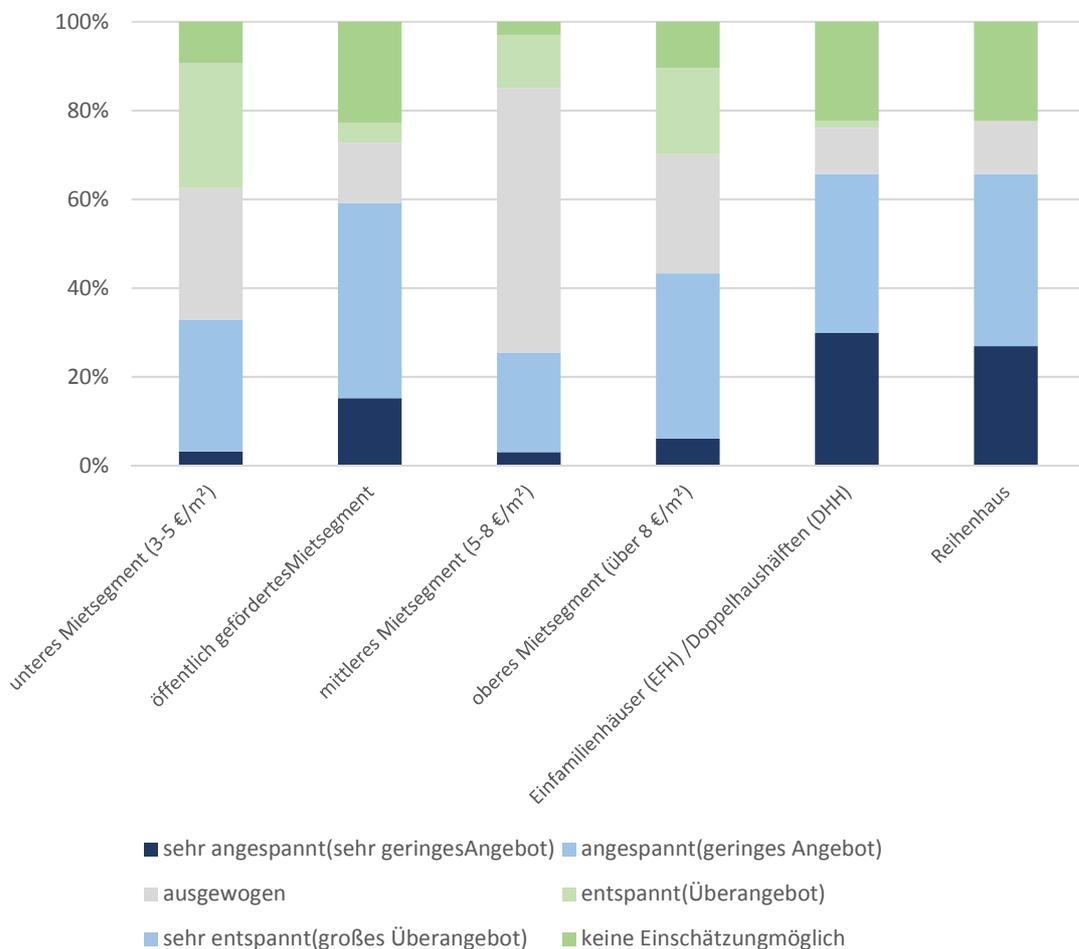


Abbildung 37: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage für Mietwohnungen?

Auffällig ist auch, dass das mittlere Mietsegment von den meisten Befragten als ausgewogen interpretiert wird. Dem unteren Mietpreissegment wird ebenfalls häufig eine ausgewogene Situation zwischen Angebot und Nachfrage attestiert bzw. sogar eine eher entspannte Situation.

Im Hinblick auf die erwartete Entwicklung des Mietwohnungsmarktes lassen sich folgende Befunde feststellen: Generell wird in allen Segmenten eine Anspannung der Marktsituation erwartet. Dies gilt am ehesten für das mittlere Mietpreissegment, das untere Mietpreissegment sowie das öffentlich geförderte Mietsegment. Im Segment der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften gehen die Experten von einer Fortsetzung der bisherigen knappen Angebotssituation aus. (s. Abbildung 38).

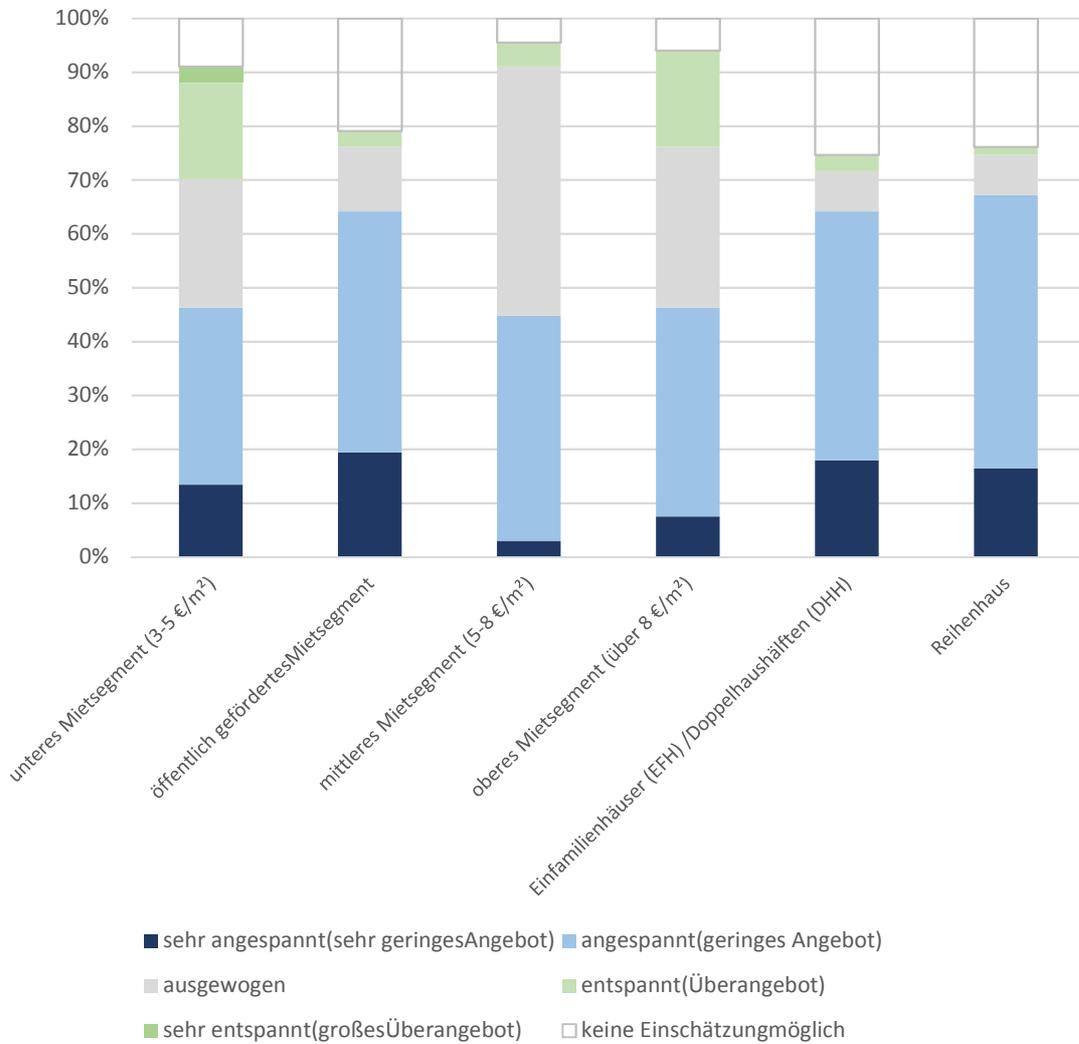


Abbildung 38: Wie beurteilen Sie die Marktlage für die kommenden drei Jahren für Mietwohnungen?

Die dargestellten Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt entsprechen weitgehend den Einschätzungen, die die NRW Bank in ihrem Wohnungsmarktbarometer für Nordrhein-Westfalen in den kommenden drei Jahren gibt. Diese geht davon aus, dass sich das allgemeine Angebot an Wohnraum aufgrund der steigenden Nachfrage weiter verknappen wird. Besonders betroffen sind davon das öffentlich geförderte sowie das untere Mietpreissegment. Nur noch im oberen Mietpreissegment wird die Lage als ausgewogen eingestuft (NRW Bank: Marktanspannung setzt sich weiter fort. Düsseldorf 2017. S. 3)

### 6.3 Aktuelle und zukünftige Lage am Markt für Wohneigentum

Die Anspannung auf dem Markt für Wohneigentum erstreckt sich sowohl auf den Bereich der Grundstücke als auch auf die Reihen- und Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften. Bei den freien Grundstücken gehen zwischen 70 % und gut 80 % der Befragten von einer angespannten bis sehr angespannten Situation aus. Die stärkste Anspannung wird dem Segment der freien Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften attestiert (s. Abbildung 39).

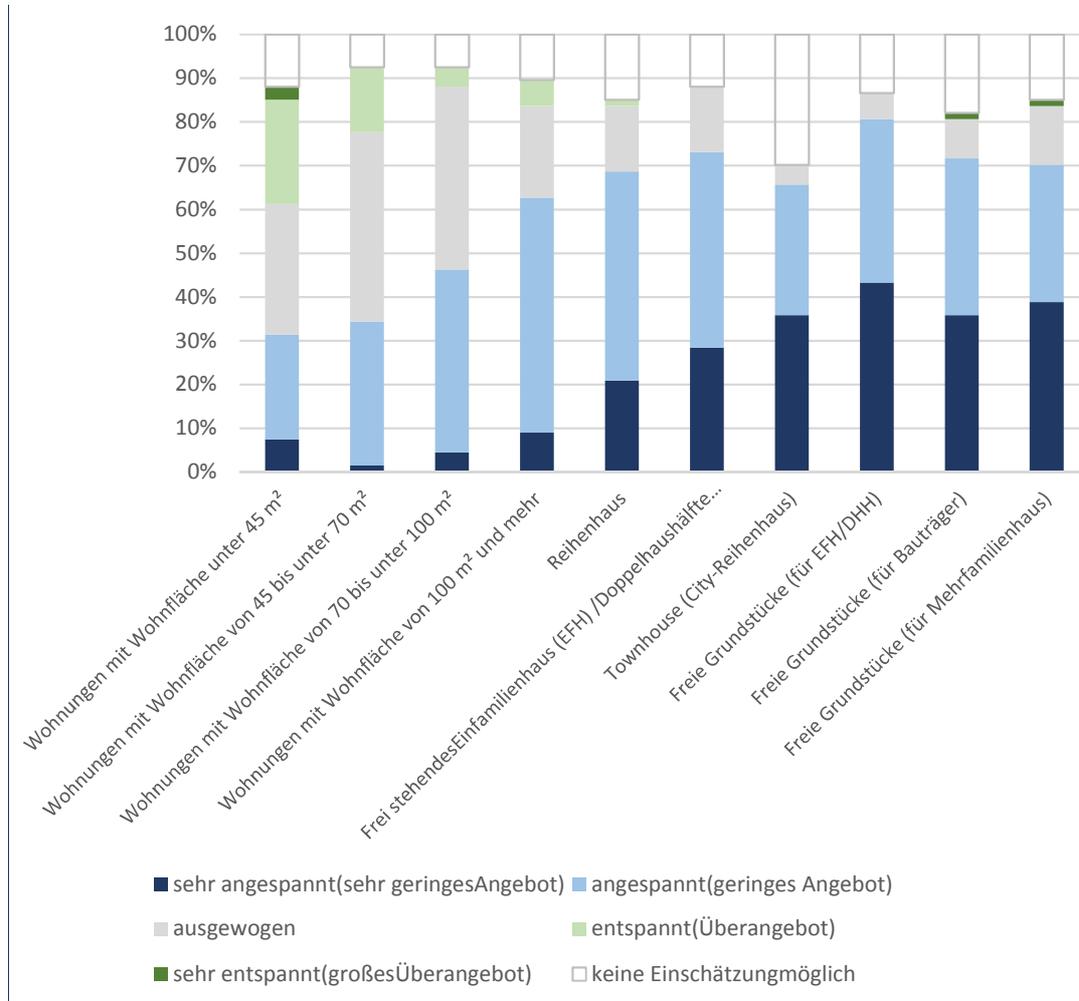


Abbildung 39: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage im Segment für Wohneigentum?

Knapp ist auch das Angebot bei den Reihenhäusern, Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften und Townhouses. Hier sind zwischen 65 % und 73 % der Experten der Überzeugung, dass der Markt angespannt oder sogar sehr angespannt ist.

Die Lage auf dem Markt für Eigentumswohnungen wird weniger angespannt eingestuft. Lediglich bei den großen Wohnungen ist aus Expertensicht der Markt etwas enger. Die Mehrheit der befragten Experten betrachten diesen Markt als eher ausgewogen. Die Werte liegen bei den Eigentumswohnungen zwischen 21 % (Wohnungen über 100 m<sup>2</sup>) und 43 % (Wohnungen mit Wohnfläche von 70 bis unter 100 m<sup>2</sup>).

Die Einschätzung für die kommenden drei Jahre in den verschiedenen Segmenten ist etwas „durchwachsen“ (s. Abbildung 40). Die Segmente, in denen die Experten eine leichte Anspannung erwarten, sind die Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup>, sowie die freien Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sowie die Grundstücke für Bauträger.

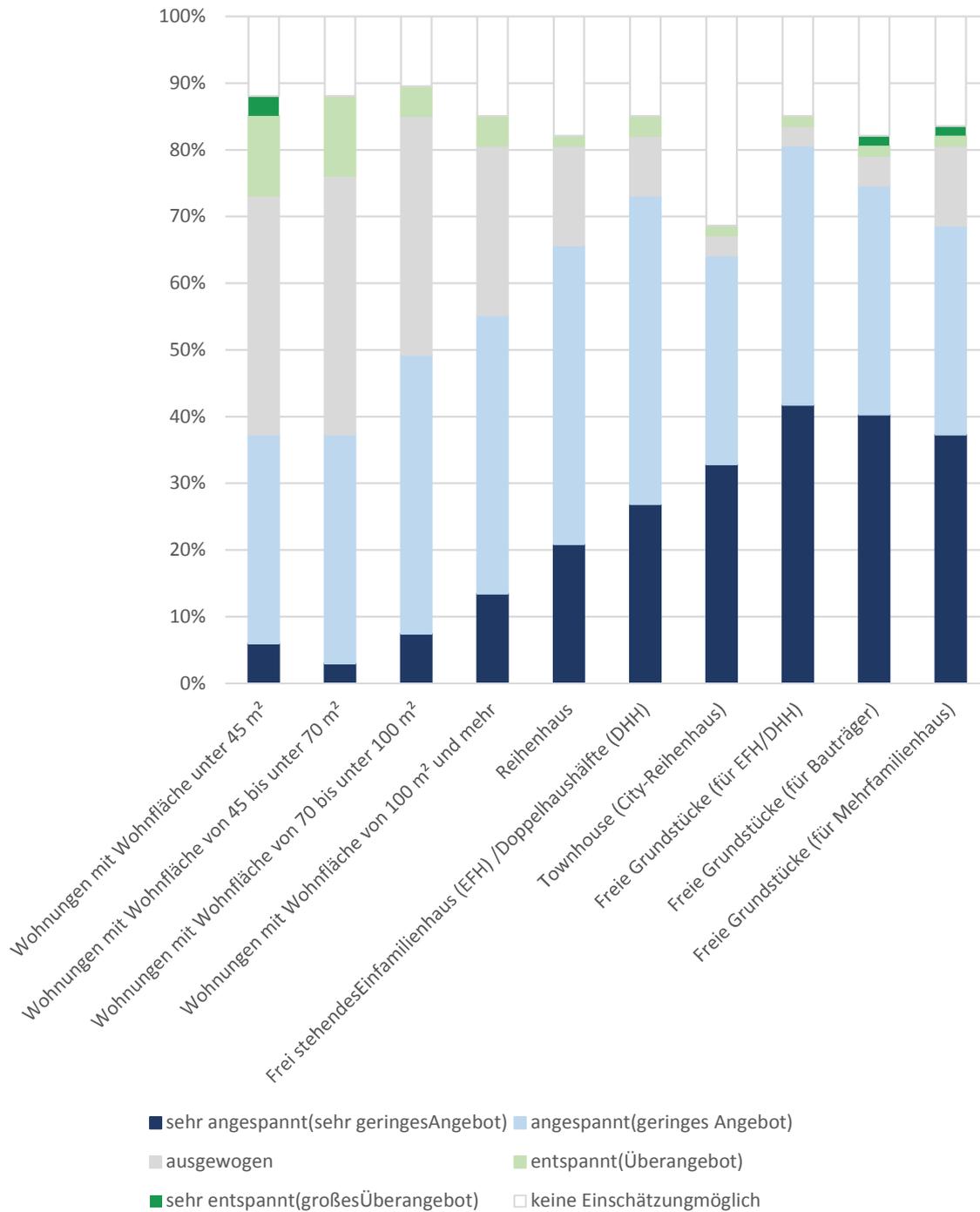


Abbildung 40: Wie beurteilen Sie die Marktlage für die kommenden drei Jahre im Segment für Wohneigentum?

Leicht entspannen bzw. stagnieren wird sich die Marktsituation bei den Wohnungen über 100 m<sup>2</sup>, den Reihenhäusern, den bestehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie den freien Grundstücken für Mehrfamilienhäuser. Generell werden aber keine dramatischen Veränderungen im Vergleich zur heutigen Situation erwartet.

## 6.4 Herausforderungen für den Wuppertaler Wohnungsmarkt

Laut Einschätzung von knapp 72 % der Experten gibt es derzeit zu wenig geeignetes Bauland in der Stadt. Drei weitere Defizite am Wohnungsmarkt, die eine hohe Zustimmung (über 50 %) bekommen haben, sind der Mangel an barrierefreien Wohnungen, die mangelnde Refinanzierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aufgrund des niedrigen Mietpreinsniveaus sowie die Tatsache, dass die Ausstattung der Wohnungen (z.B. fehlende Balkone) den heutigen Ansprüchen der Nutzer nicht mehr entsprechen (s. Abbildung 41).



Abbildung 41: Welche Probleme sehen sie aktuell am Wuppertaler Wohnungsmarkt?

Knapp 48% der Befragten sind der Auffassung, dass der Rückgang der Sozialwohnungen aktuell und in Zukunft zu einem Versorgungsproblem am Wuppertaler Wohnungsmarkt führen kann. Auffällig ist, dass sich viele Themen mit hoher Zustimmung auf die Bestandsentwicklung beziehen und weniger den Neubau von Wohnungen.

Entsprechend der Diagnose, welche Probleme auf dem Wohnungsmarkt herrschen, ist es folgerichtig, dass viele Befragten die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus, den altengerechten Umbau der Wohnungen sowie den Anbau von Balkonen für sehr wichtig bzw. wichtig halten (s. Abbildung 42).

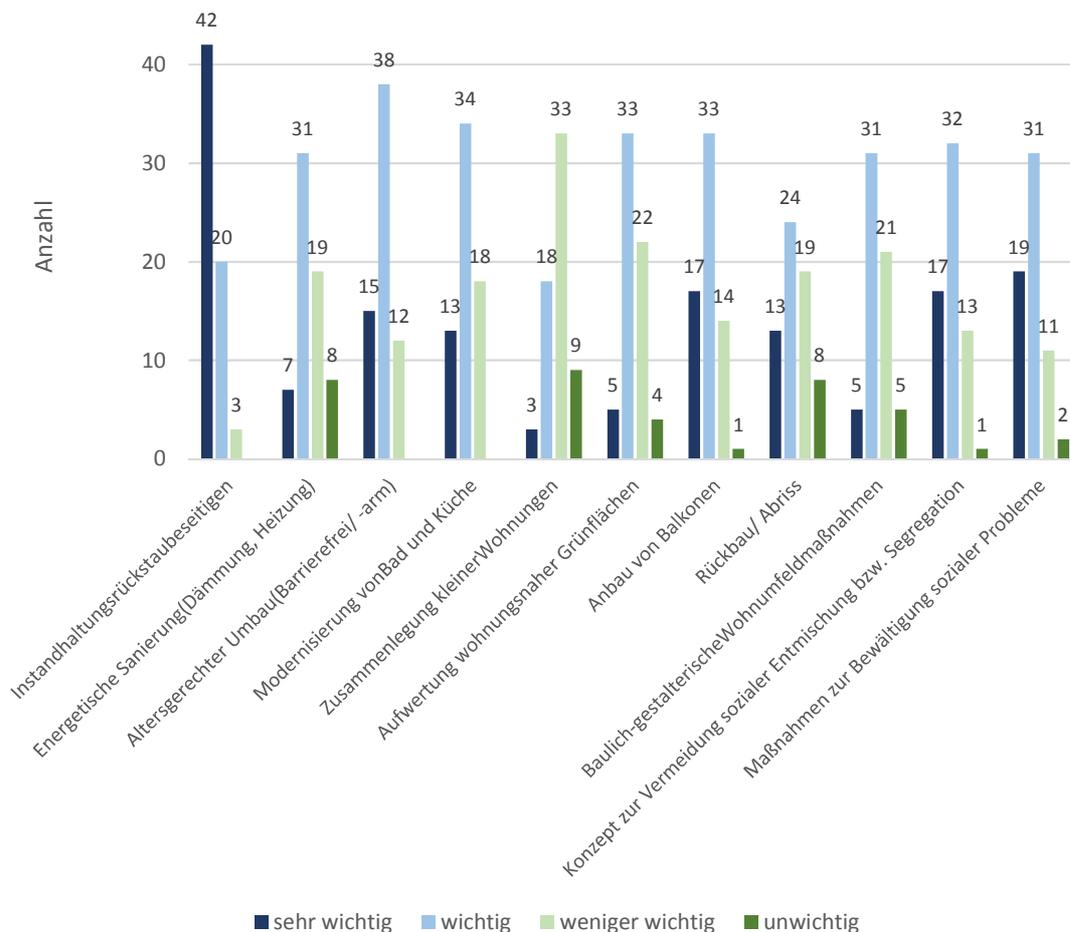


Abbildung 42: Welche Maßnahmen sind aus ihrer Sicht für die Aufwertung des Wohnungsbestandes wichtig?

Auffällig ist auch, dass viele der Befragten Maßnahmen zur Vermeidung der sozialen Entmischung bzw. zur Bewältigung sozialer Probleme für wichtig erachten. In den Hintergrund tritt die Idee, kleine Wohnungen zusammenzulegen und dadurch ggf. Leerstände zu vermeiden bzw. großzügigere Wohnungen zu schaffen. Weitere Maßnahmen, die die Experten im Zuge der Befragung empfehlen, sind:

- Baulandbeschlüsse der Stadt zur Sicherstellung von Quoten im öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Ein Bekenntnis der Stadt zur Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus durch Quotenregelungen bei Neubauvorhaben (Stärkung der sozialen Mischung)
- Die Freigabe von innerstädtischen Gewerbeflächen zur Wohnnutzung
- Schaffung von Investitionsanreizen (z. B. erhöhte Abschreibungen)
- Vermehrte Neubauten im Bereich Mikrowohnen für Singles, Pendler und Studierende

- Die stärkere Vernetzung von Hauseigentümern anregen
- Verkehrsberuhigte bzw. verkehrsfreie Siedlungen planen
- Personelle Stärkung des Amtes für Denkmalschutz. Investitionen in den Denkmalschutz und (nicht-finanzielle) Unterstützung von privaten Investoren
- Stadtplanung für die Talachse insbesondere den Wuppertaler Osten
- Mehr Ausweisung von Bauland und schnellere Bearbeitung von Baugenehmigungen
- Stärkere Quartiersorientierung und "Viertelbildung"

## 6.5 Anreize und Hemmnisse für die Bestandsentwicklung und den Wohnungsneubau

Es überrascht nicht, dass die aktuelle Niedrigzinsphase in den Augen der Experten der wichtigste Anreiz für Investitionen in den Wohnungsbestand ist. Als relativ wichtig werden auch die zur Verfügung stehenden Fördermittel eingestuft (z.B. NRW Bank, KfW) sowie die demografische Entwicklung, die mit sich verändernden Anforderungen an die Wohnungen einhergeht (z.B. Barrierefreiheit).

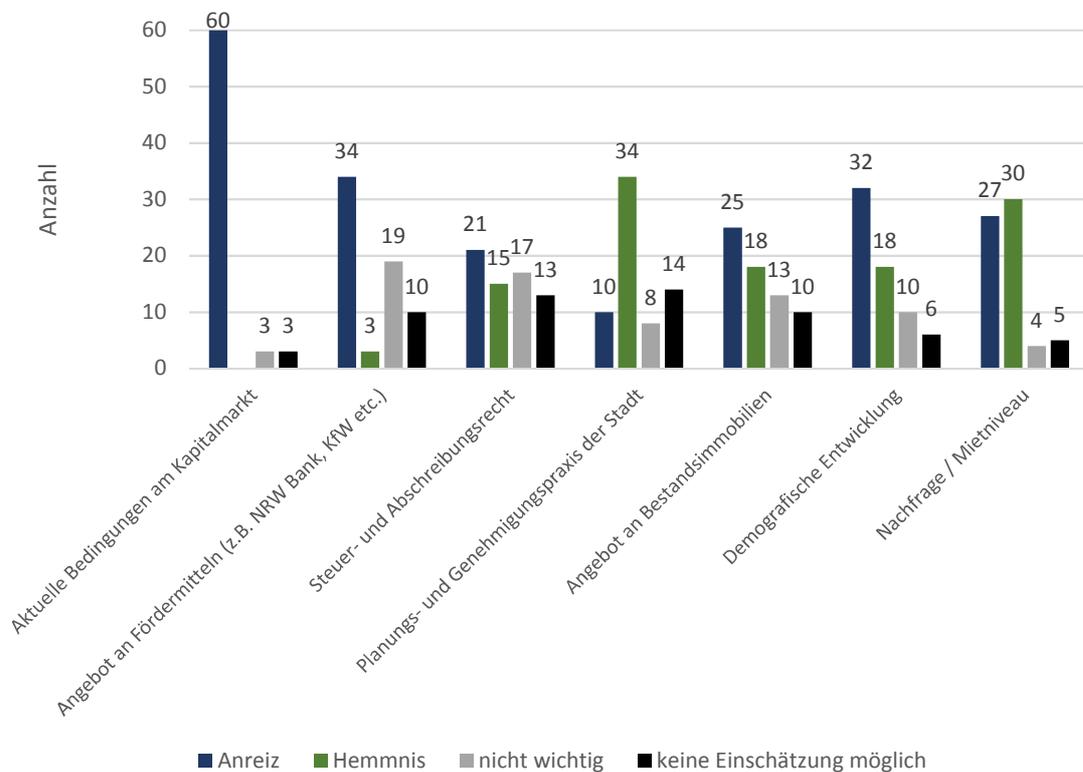


Abbildung 43: Was sind Anreize und Hemmnisse für die Entwicklung des Wohnungsbestandes?

Als wichtigstes Hemmnis wird die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommune eingestuft. Relativ ausgewogen ist hingegen die Einschätzung der Experten zu den Effekten der (niedrigen) Nachfrage und das daraus resultierende niedrige Mietpreinsniveau sowie zum Steuer- und Abschreibungsrecht im Hinblick auf deren fördernde oder hemmende Wirkung. Zusätzliche Hemmnisse, die die Experten geäußert haben, sind:

- Das kaum „brauchbare“ Immobilien zur Sanierung vorhanden sind
- Dass hohe bauordnungsrechtliche Auflagen z. B. bei Nutzungsänderungen (Stellplatznachweis, ENEV...) bestehen

- Dass einige Eigentümer von Wohnimmobilien unprofessionell handeln bzw. überfordert sind

Im Hinblick auf die Anreize und Hemmnisse für den Neubau von Wohnungen lassen sich im Grunde vier Aspekte herausstellen (s. Abbildung 44). Die wesentlichen Anreize (in abgestufter Reihenfolge) sind die aktuellen Bedingungen am Kapitalmarkt, die demografische Entwicklung, die derzeitige Nachfrage nach Immobilien bzw. das aktuelle Mietniveau sowie die bestehenden Fördermittel.

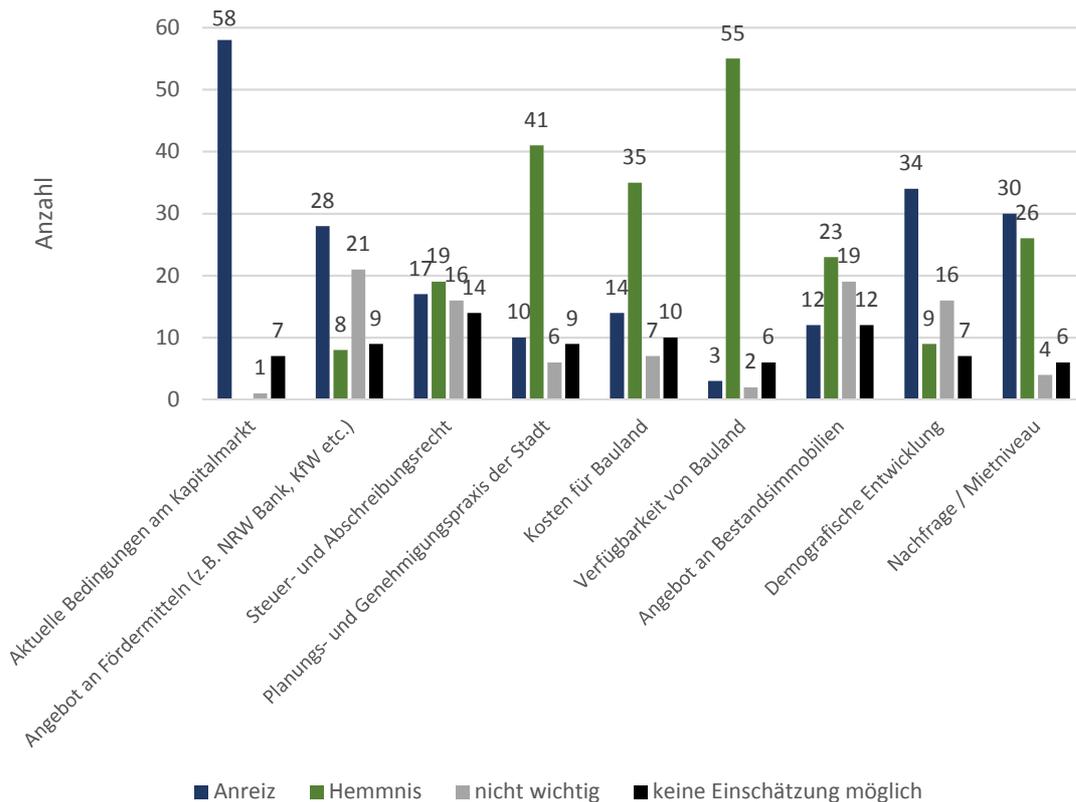


Abbildung 44: Was sind Anreize und Hemmnisse für den Neubau von Wohnungen?

Das stärkste Hemmnis ist die geringe Verfügbarkeit von Bauland. Insbesondere die innerstädtischen Baulandreserven sind zu gering. Ein Experte merkte an, dass bestehende Bebauungspläne angepasst werden, um Flächen für Geschosswohnungsbau zu blockieren. Kritisiert wird auch die verbesserungswürdige Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommune.

Bei aller Kritik an der Stadt Wuppertal sind dies beides Aspekte, die durch das eigene Handeln der Stadt verbessert werden können. Als weiteres bedeutendes Hemmnis für den Neubau werden (nicht nur in Wuppertal) die hohen Kosten für Bauland angesehen.

## 6.6 Investitionsklima

Die Frage nach dem Investitionsklima lässt eine Zusammenschau der Nachfrage und angebotsseitigen Einflussfaktoren auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt zu, d.h. unabhängig von den einzelnen Aspekten, die bereits dargestellt wurden, soll hier für einzelne Wohnungsmarktsegmente ein Gesamtbild geschaffen werden (s. Abbildung 45).

Generell lässt sich feststellen, dass das Investitionsklima in sechs von sieben Wohnungsmarktsegmenten gut bis sehr gut eingeschätzt wird. Die Zustimmung zum positiven Investitionsklima liegt zwischen 67,7 % bei dem Neubau von Mehrfamilienhäusern für die Eigentumsbildung und bis zu 90,7 % beim Neubau von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften.

Die einzige Ausnahme bildet das Segment der Mehrfamilienhäuser, die für die Vermietung neu errichtet werden. Hier sieht die Mehrzahl der Befragten das Investitionsklima als eher schlecht bis sehr schlecht.

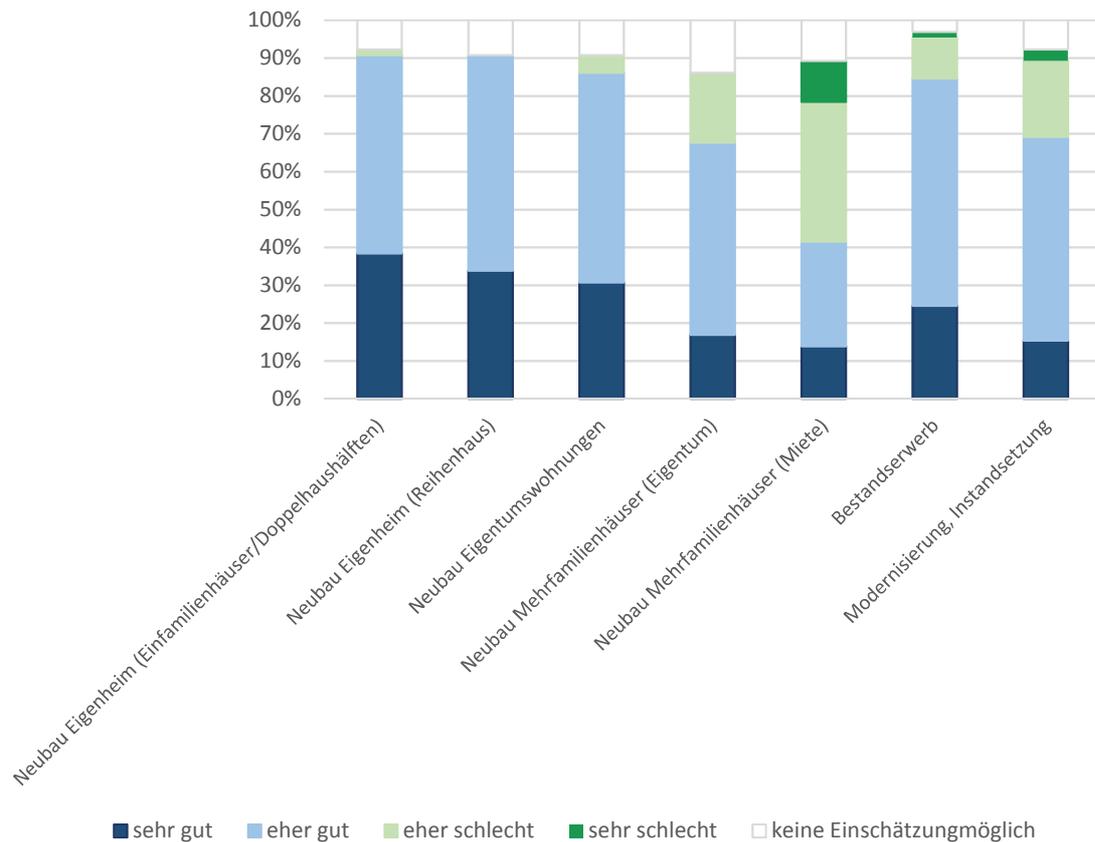


Abbildung 45: Wie beurteilen Sie das derzeitige Investitionsklima für die Wohnungsmarktsegmente?

Die positiven Wuppertaler Zahlen entsprechen den Ergebnissen, die das Wohnungsmarktbarometer der NRW Bank veröffentlicht. Laut deren Wohnungsmarktbarometer hat sich das Investitionsklima seit 2010 in allen Segmenten nahezu stetig verbessert (NRW Bank: Marktanspannung setzt sich weiter fort. Düsseldorf 2017. S. 4).

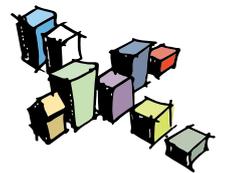
## 6.7 Fazit Wohnungsmarktbarometer

Die Gesamtschau der Expertenmeinungen im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers lässt sich in den folgenden wesentlichen Punkte zusammenfassen:

- Aktuell wird ein Nachfrageüberhang im Mietwohnungsmarkt vor allem im Segment des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus, der Einfamilienhäuser sowie der Reihenhäuser wahrgenommen. Das mittlere und untere Mietpreissegment werden als ausgewogen bzw. entspannt beschrieben.
- Im Hinblick auf die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes in den kommenden drei Jahren gehen die Experten von einer allgemeinen Anspannung der Marktsituation aus.
- Auf dem Markt für Wohneigentum gelten vor allem die freien Grundstücke und die Reihen- und Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften als knapp. Weniger angespannt gilt hingegen die Situation im Segment der Eigentumswohnungen.
- Laut Expertenmeinung wird sich der Nachfrageüberhang in den Segmenten für Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup>, für freie Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sowie für Grundstücke für Bauträger weiter verschärfen. Im Großen und Ganzen werden aber keine dramatischen Veränderungen im Vergleich zur heutigen Situation erwartet.
- Als wesentliche Defizite am Wohnungsmarkt werden der Mangel an geeignetem Bauland, der Mangel an barrierefreien Wohnungen sowie die mangelnde Refinanzierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aufgrund des niedrigen Mietpreisniveaus wahrgenommen. Ebenso entsprechen viele Wohnungen nicht mehr den heutigen Ausstattungsstandards (z.B. aufgrund fehlender Balkone). Dem Befund entsprechend sind dies auch die wesentlichen Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes.
- Viele Experten empfehlen auch Maßnahmen zur Vermeidung der sozialen Entmischung bzw. zur Bewältigung sozialer Probleme. Dem entsprechend sollten dies wichtige Handlungsfelder der Wuppertaler Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bleiben.
- Als wesentliche Anreize für Investitionen in den Wohnungsmarkt werden die aktuelle Niedrigzinsphase, die zur Verfügung stehenden öffentlichen Fördermittel sowie die demografische Entwicklung, die mit sich verändernden Anforderungen an die Wohnungen einhergehen, genannt. Als wichtigstes Hemmnis wird die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommune angeführt.
- Abschließend lässt sich feststellen, dass das Investitionsklima in den überwiegenden Segmenten des Wohnungsmarktes gut bis sehr gut eingeschätzt wird. Dies lässt für die Zukunft auf weitere Investitionen in den Wuppertaler Wohnungsmarkt hoffen.

In methodischer Hinsicht hat sich das Wohnungsmarktbarometer bewährt, weil es eine zusätzliche Einschätzung zum Monitoring der Wohnungsmarktindikatoren bietet und sich auf eine breite Beteiligung der Experten stützen kann.

Büro für  
QuartierEntwicklung



Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH  
Bromberger Straße 39-41  
42281 Wuppertal  
[www.quartier-entwicklung.de](http://www.quartier-entwicklung.de)

Fotos: Büro für QuartierEntwicklung  
Tom V Kortmann  
Layout Titel: [picnic-design.de](http://picnic-design.de)