

Die regionalen Immobilienmärkte Solingen und Wuppertal

Rückblick
Perspektiven
Trends

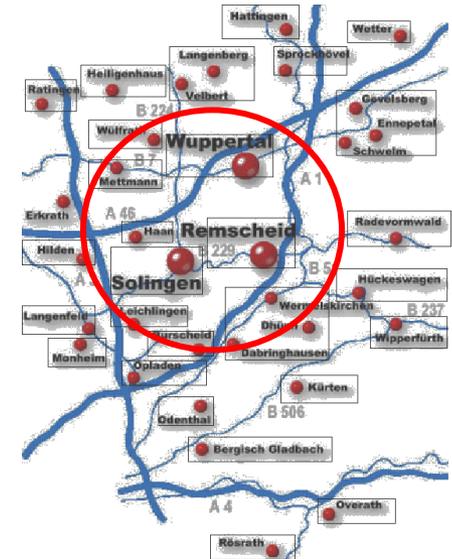
Branchentalk Immobilienwirtschaft
der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid
am 1. September 2014

Frank Müller	MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) Bachelor Immobilien- und Facilitymanagement (FH)
fmi frank müller immobilien	15 Mitarbeiter in den Geschäftsbereichen Immobilienvermittlung, Projektentwicklung, Immobilienverwaltung (imp) und Immobilienbewertung
Engagement	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Wuppertal Prüfungsausschuss Immobilienkaufleute IHK RSW zentraler Prüfungserstellungsausschuss IHK Nürnberg Prüfungsausschuss RICS, Mitglied der Vollversammlung der IHK Remscheid Solingen Wuppertal

Olaf Jansen	Bankkaufmann
Olaf Jansen GmbH	mit sechs Mitarbeitern in den Geschäftsbereichen Immobilienvermittlung Wohnen und Gewerbe, Projektentwicklung, Strukturberatung und Immobilienbewertung
Engagement	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Solingen Handelsrichter am Landgericht Wuppertal Mietglied der Rheinische Immobilienbörse (RIB) Mitglied im Immobilienverband Deutschland Marktberichterstatter für Bulwien Gesa und Thomas Daily

„Der Immobilienmarkt“ im Bergischen Städtedreieck

- **3 unterschiedliche Regionalmärkte**
(Remscheid, Solingen, Wuppertal)
- **unterschiedliche Teilmärkte**

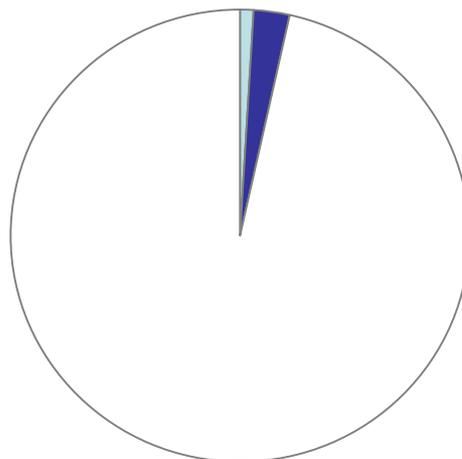


Eigentumswohnungen
Einfamilienhäuser
Mehrfamilienhäuser
Gewerbeimmobilien

Kauffälle in den Regionalmärkten Wuppertal und Solingen

Jahr 2013	Stück	Veränderung Vorjahr
Solingen:	1381	(+ 5 % zu 2012)
Wuppertal:	3687	(+ 4 % zu 2012)
Land NRW	140.600	(+ 0 % zu 2012)

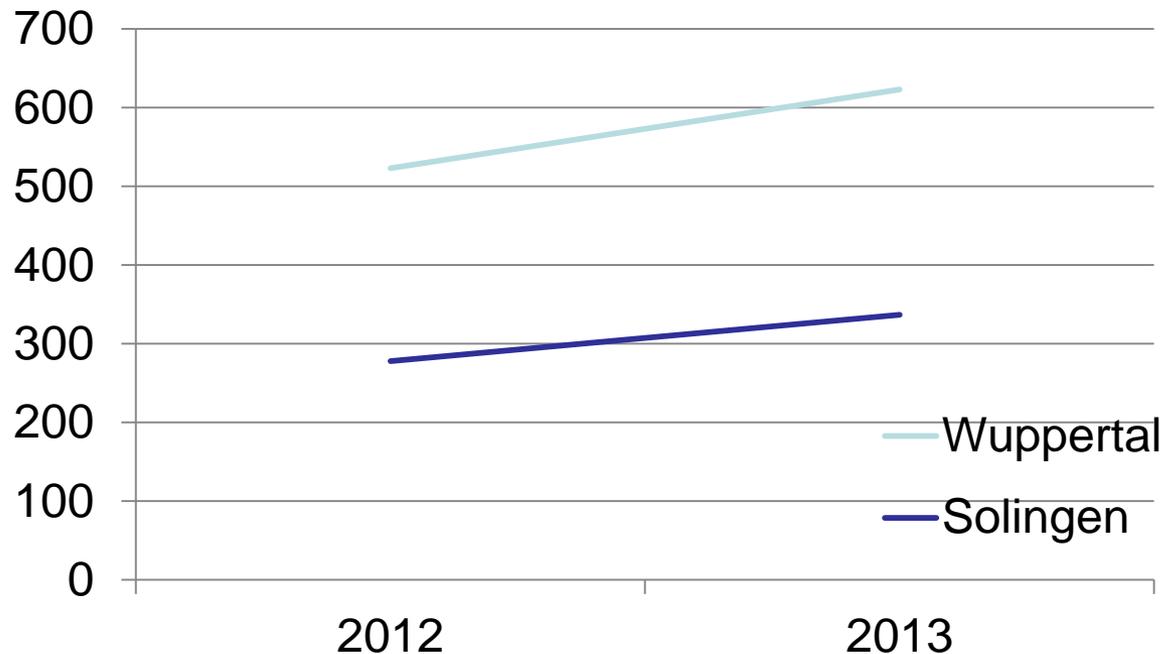
Kaufverträge



- Solingen 1 %
- Wuppertal 2,62 %
- Land NRW 100 %

Geldumsätze in den Regionalmärkten Wuppertal und Solingen

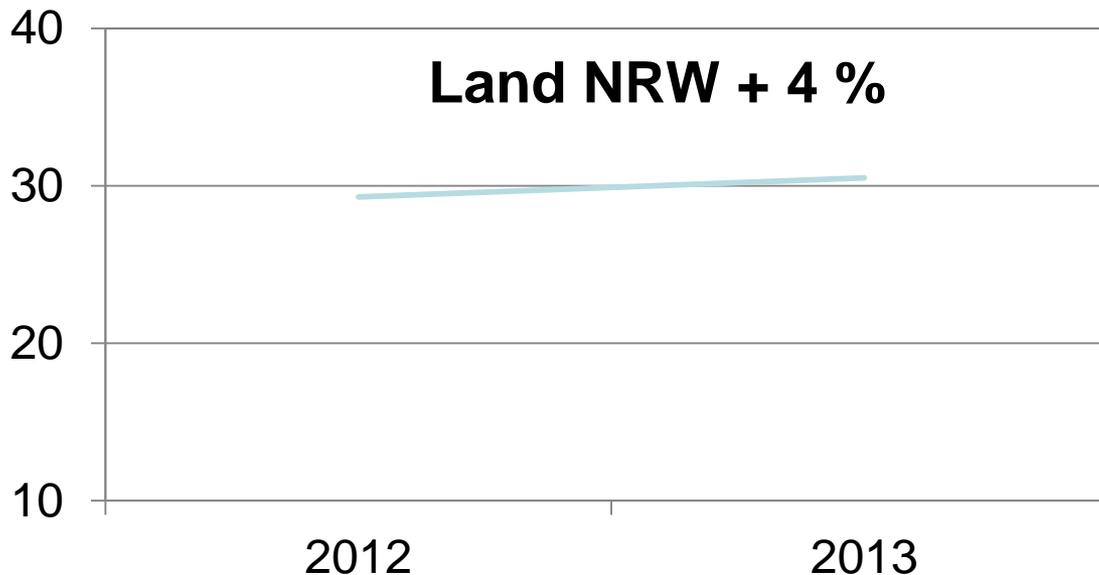
Jahr 2013		Umsatz	Veränderung Vorjahr
Solingen:	€	337 Mio.	(+ 21 % zu 2012)
Wuppertal:	€	623 Mio.	(+ 19 % zu 2012)



Geldumsatz

Jahr 2013 € 30,5 Milliarden

Jahr 2012 € 29,3 Milliarden



Fazit – Entwicklung der Bergischen Städte Solingen und Wuppertal war deutlich besser als im Land

Umsatzverteilung in NRW

68 % der Immobilienumsätze werden im Rheinland gemacht – 32 % entfallen auf den Rest des Landes



Bild: LVR



Fazit: Schön, dass wir hier sind

Was könnten die Ursachen sein, wenn sich die Anzahl der Kauffälle nur um etwa 5 % verändern, der Geldumsatz jedoch um etwa 20 % zunimmt

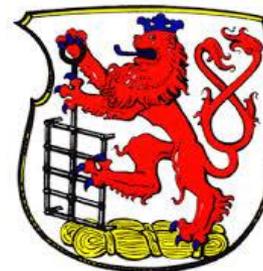
- Großvolumige einzelne Transaktion(en)?
- Die Immobilienpreise stiegen insgesamt deutlich?
- Ein Marktsegment hat sich preislich oder quantitativ überproportional entwickelt



Also gehen wir auf die Suche nach den Ursachen suchen und beleuchten die Teilmärkten...

Teilmarkt Eigentumswohnungen

- Entwicklung der Kauffälle
- Preisentwicklung



Wuppertal

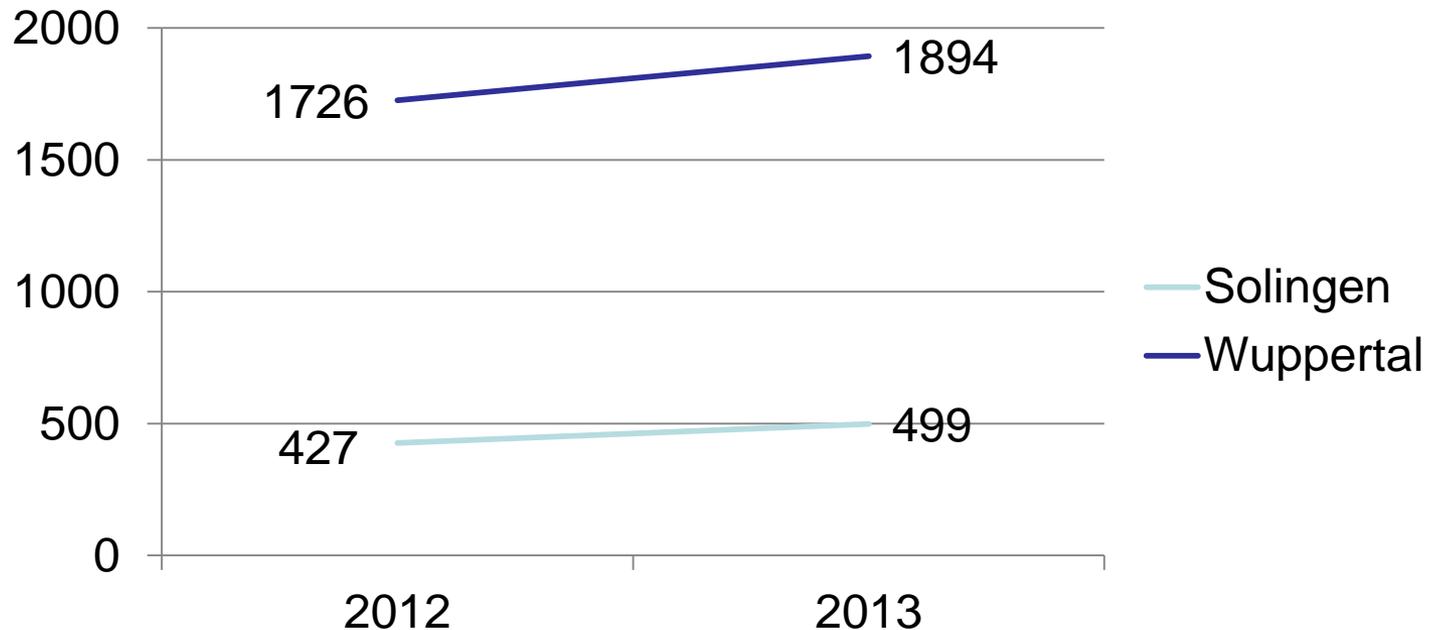


Weltruf durch Qualität

Solingen

Jahre 2012/2013

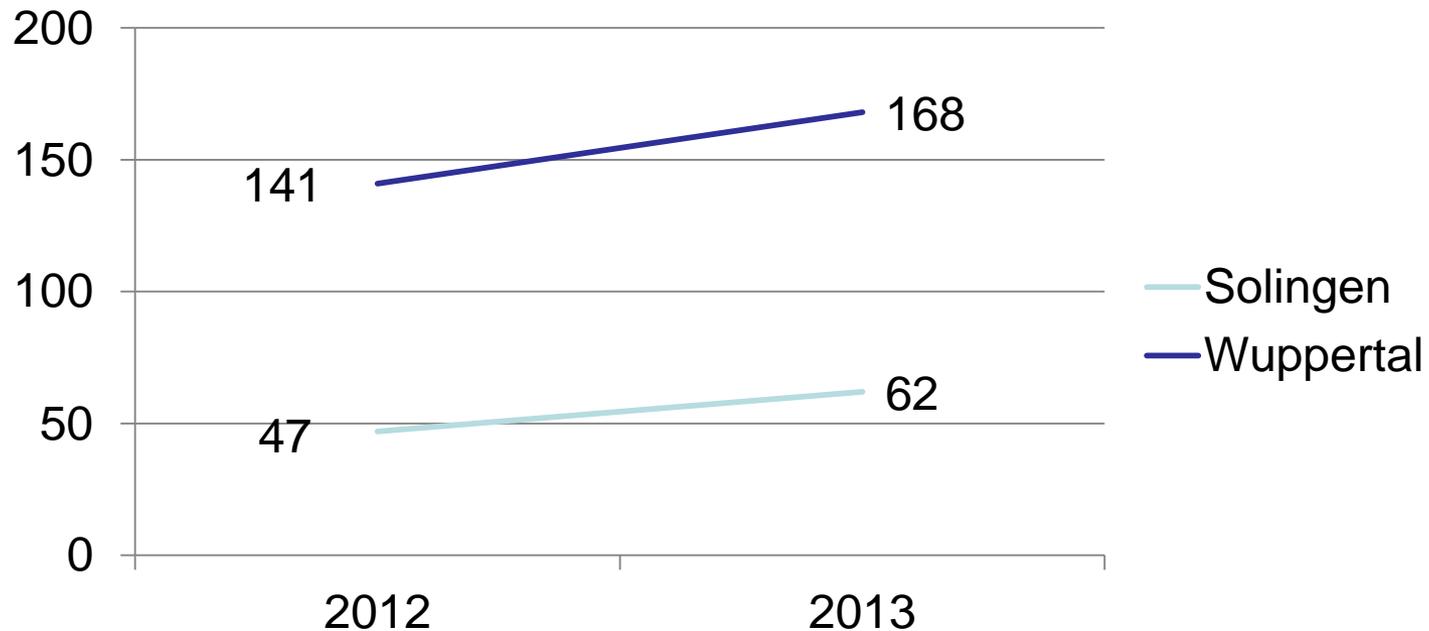
Vergleich der Entwicklung der Kauffälle



Die Anzahl der Kauffälle nahm in Solingen um 16,86 % zu, in Wuppertal um 9,7 %
Fazit: Dieses Segment entwickelte sich besser als der Gesamtmarkt (+ ca. 5 % Zuwachs)

Jahre 2012/2013

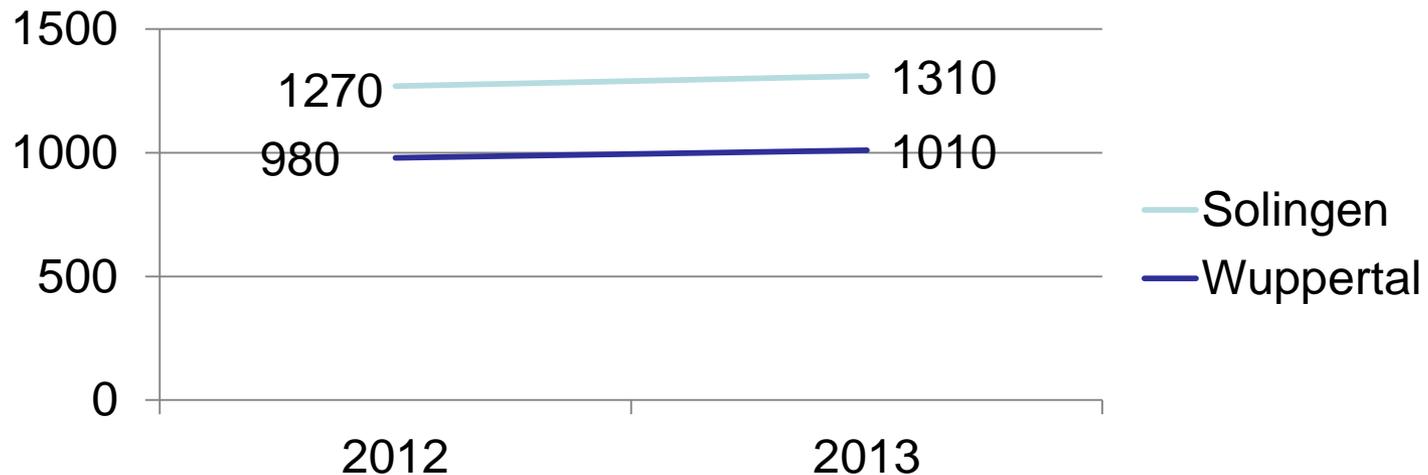
Vergleich der Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro



Der Geldumsatz nahm in Solingen um 32 % zu, in Wuppertal um 19 % **Fazit: Die Wohnungen wurden teurer oder es wurden mehr Wohnungen im qualitativ besseren Segment verkauft**

Jahre 2012/2013

Wurden die Wohnungen wirklich teurer oder wurden bessere Qualitäten verkauft? Vergleich der Kaufpreisentwicklung:



Der Durchschnittspreis aller Eigentumswohnungen nahm in Wuppertal um 3 % zu. Die Preisangaben und Wertentwicklungen in Solingen sind abgeleitet, jedoch mit deutlichen Unsicherheiten behaftet! **Fazit Solingen ist deutlich teurer, Die Preisentwicklung rechtfertigt den Geldumsatzzuwachs nicht. Es muss also die Qualität sein....**

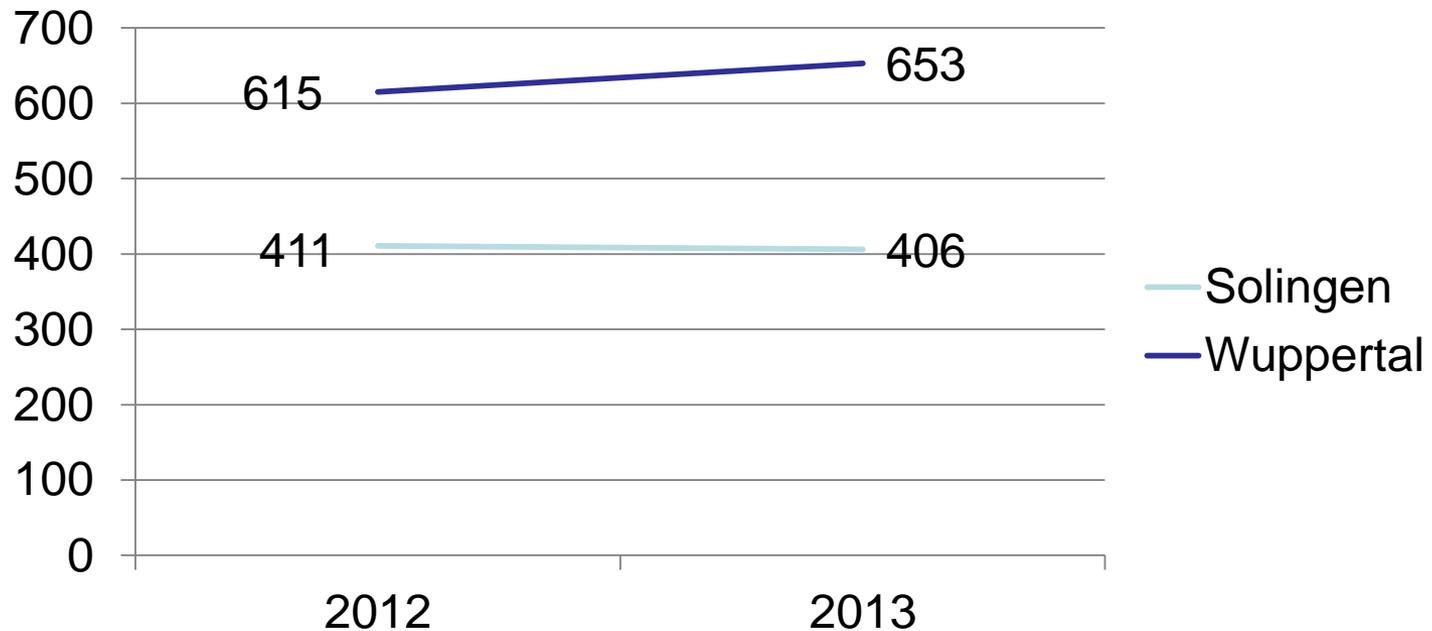
Teilmarkt Einfamilienhäuser

- Entwicklung der Kauffälle
- Preisentwicklung



Jahre 2012/2013

Vergleich der Entwicklung der Kauffälle

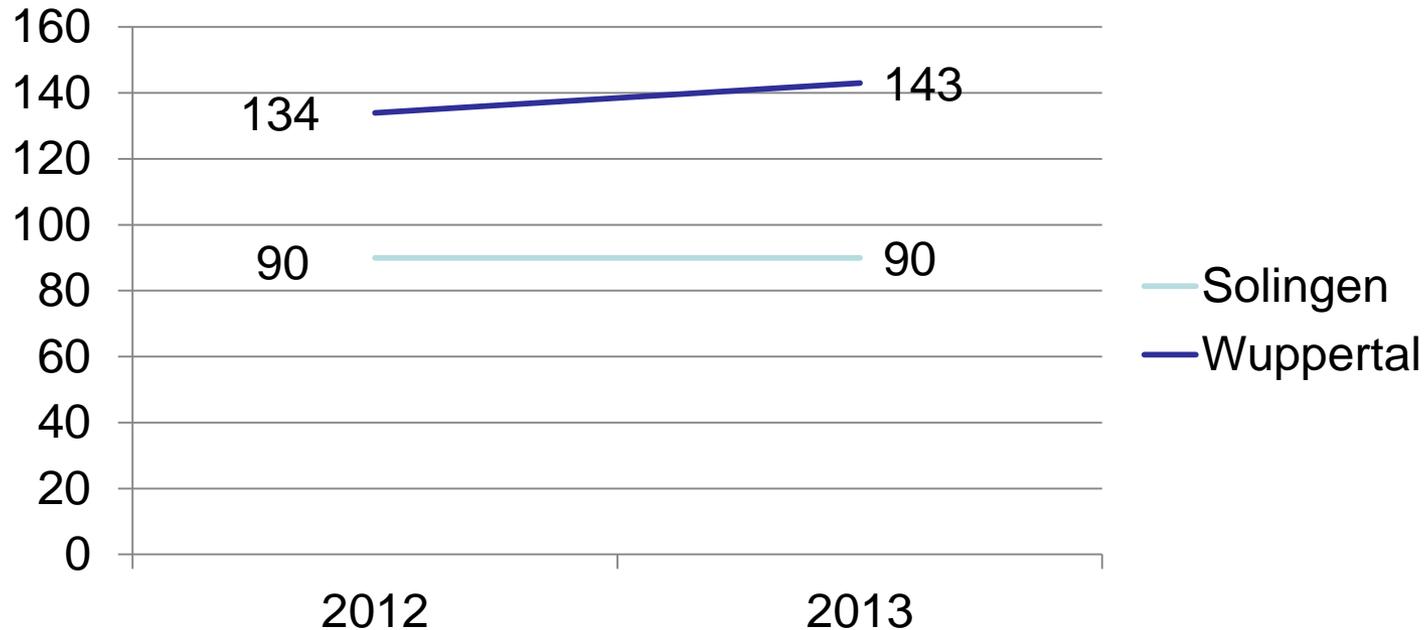


Die Anzahl der Kauffälle blieb in Solingen stabil, in Wuppertal konnte ein sechs prozentiger Zuwachs erzielt werden. Die Stückzahlen nahmen in NRW um 2 % ab.

Teilmärkte und Tendenzen im regionalen Vergleich - Einfamilienhäuser

Jahre 2012/2013

Vergleich der Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €



Der Geldumsatz blieb in Solingen stabil, in Wuppertal konnte ein sieben prozentiger Zuwachs erzielt werden. Der Geldumsatz im Land NRW nahm um 2 % zu. **Fazit** Stückzahlen und Geldumsatz entwickelten sich parallel, was ein erstes Indiz für stabile Preise ist.

Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern in den Regionalmärkten

Jahre	2012	2013	
Solingen:	€ 219.951,-	€ 222.660,-	= + 1,23 %
Wuppertal:	€ 218.211 ,-	€ 219.296 ,-	= + 0,5 %



Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit gewerbl. Flächenanteilen < 20 %

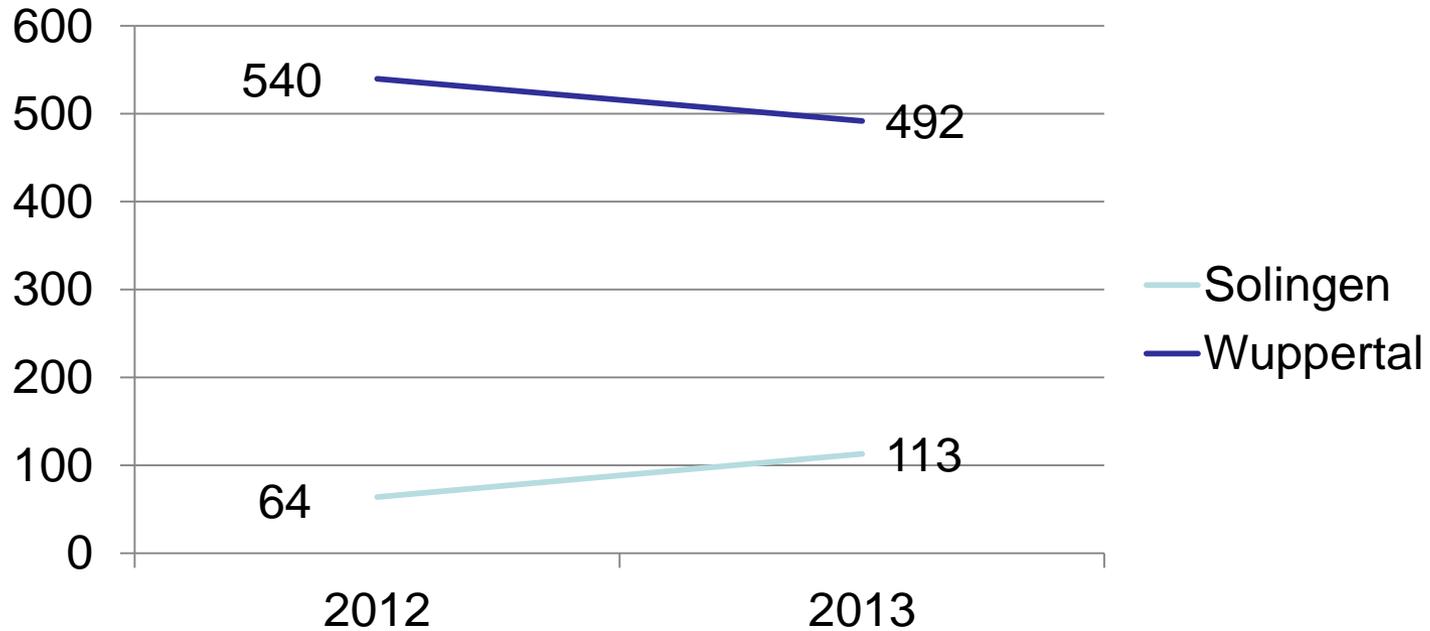
Teilmarkt Mehrfamilienhäuser

- Entwicklung der Kauffälle
- Preisentwicklung



Jahre 2012/2013

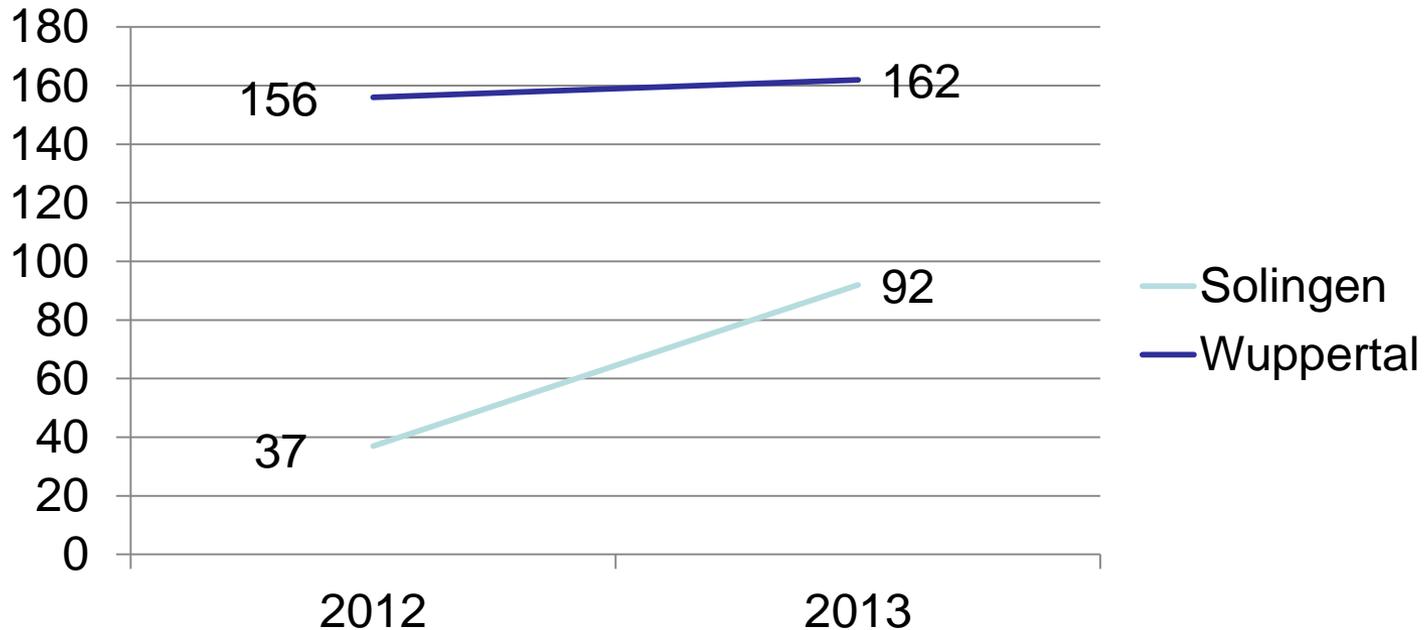
Vergleich der Entwicklung der Kauffälle



Die Anzahl der Kauffälle stieg in Solingen um 76,5 %, in Wuppertal musste ein Rückgang von 9 % verzeichnet werden. Die Stückzahlen nahmen in NRW um 4 % zu. Die Solinger Situation erklärt sich durch den Verkauf von 2 Portfolios.

Jahre 2012/2013

Vergleich der Entwicklung der Geldumsätze in Mio. €



Der Geldumsatz nahm in Wuppertal bei abnehmenden Stückzahlen zu (+ 4 %). In Solingen wuchs der Umsatz um 248 %!. In NRW ging der Umsatz um 12 % zurück.

Fazit: Die Solinger Portfolios waren teilweise mit sehr hochpreisigen Objekten versehen

Jahre 2012/2013 Preisentwicklung

Wuppertal	2012	2013	Solingen
Baujahr			durchschnittlicher Kaufpreis € 830,- / m ² Wohnfläche
bis 1948	530,-	550,-	
1949-1965	630,-	640,-	
1966-1975	720,-	760,-	

Der Durchschnittskaufpreis der Mehrfamilienhäuser nahm in Wuppertal – je nach Baualtersklasse um 1,5 % bis zu 5,5 % zu. In Solingen waren preisliche Zuwächse zu verzeichnen bei Gebäuden mit einem Rohertrag von € 60.000,- p. A. (ca. 4,5 %). Die Märkte entwickelten sich preisliche ähnlich. Im Land NRW nahm der Preis um ca. 1 % zu.

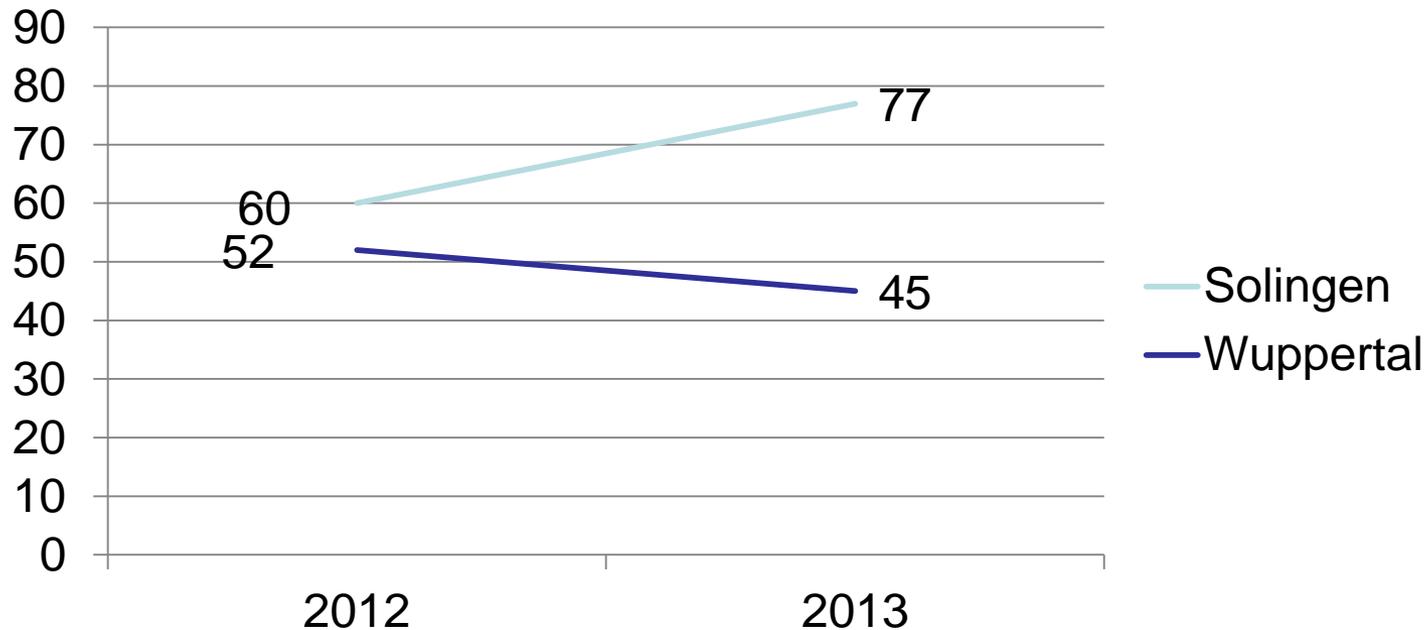
Teilmarkt

- Entwicklung der Kauffälle
- Preisentwicklung



Jahre 2012/2013

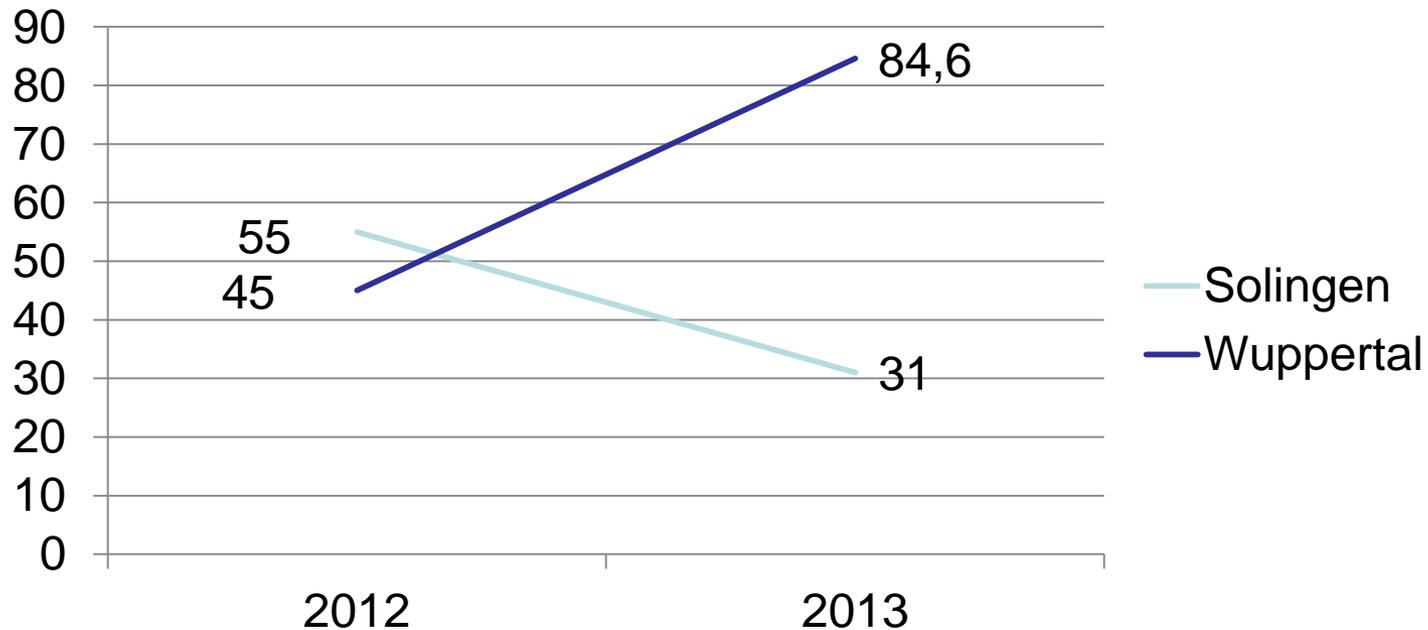
Vergleich der Entwicklung der Kauffälle



Die Anzahl der Kauffälle stieg in Solingen um 28%, in Wuppertal musste ein Rückgang von 13 % verzeichnet werden. Die Stückzahlen nahmen in NRW um 17 % ab.

Jahre 2012/2013

Vergleich der Entwicklung der Geldumsätze in Mio. €



Der Geldumsatz nahm in Wuppertal bei abnehmenden Stückzahlen zu (+ 87 %). In Solingen brach der Umsatz um 42 % ein. In NRW ging der Umsatz um 17 % zurück.

Preisentwicklung:

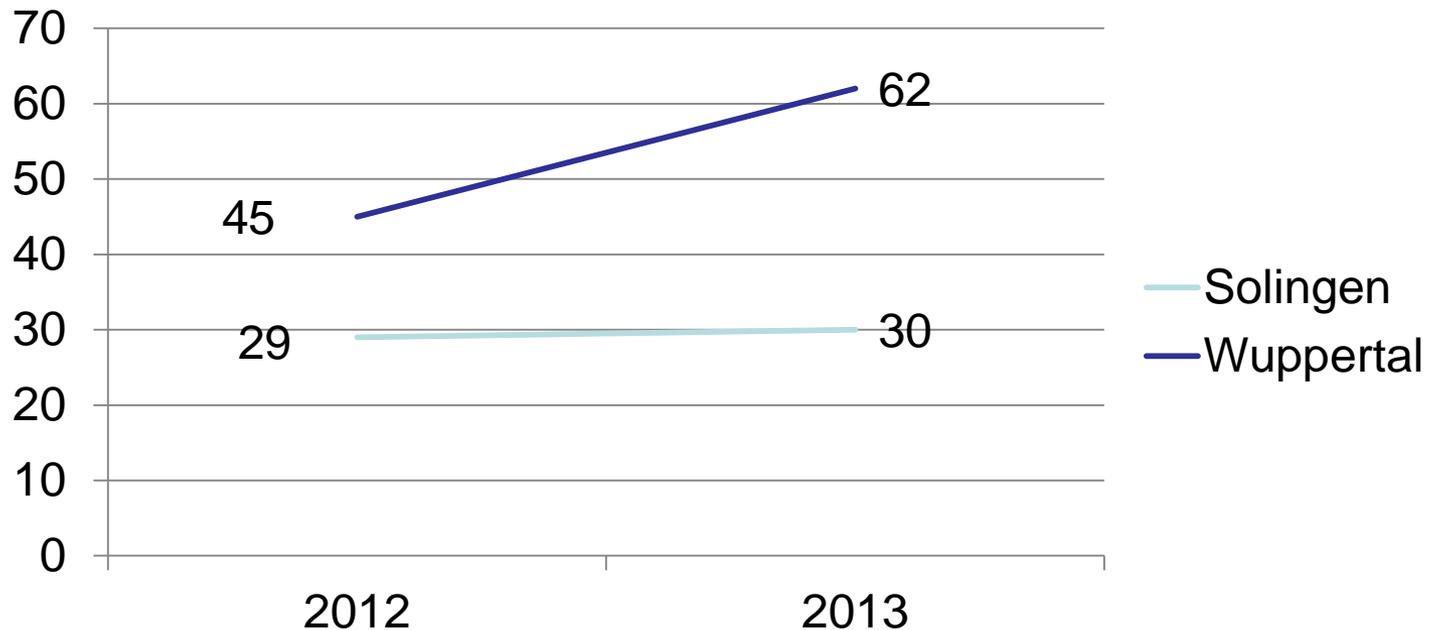
Von einer Darstellung der Preisentwicklung ist abgesehen worden, weil die Homogenität der Kaufgegenstände in diesem Segment zu groß ist.

Tendenziell kann gesagt werden, dass in Wuppertal großvolumigere Objekte verkauft wurden und in Solingen kleinere Objekte als im Vorjahr abgesetzt werden konnten.



Jahre 2012/2013

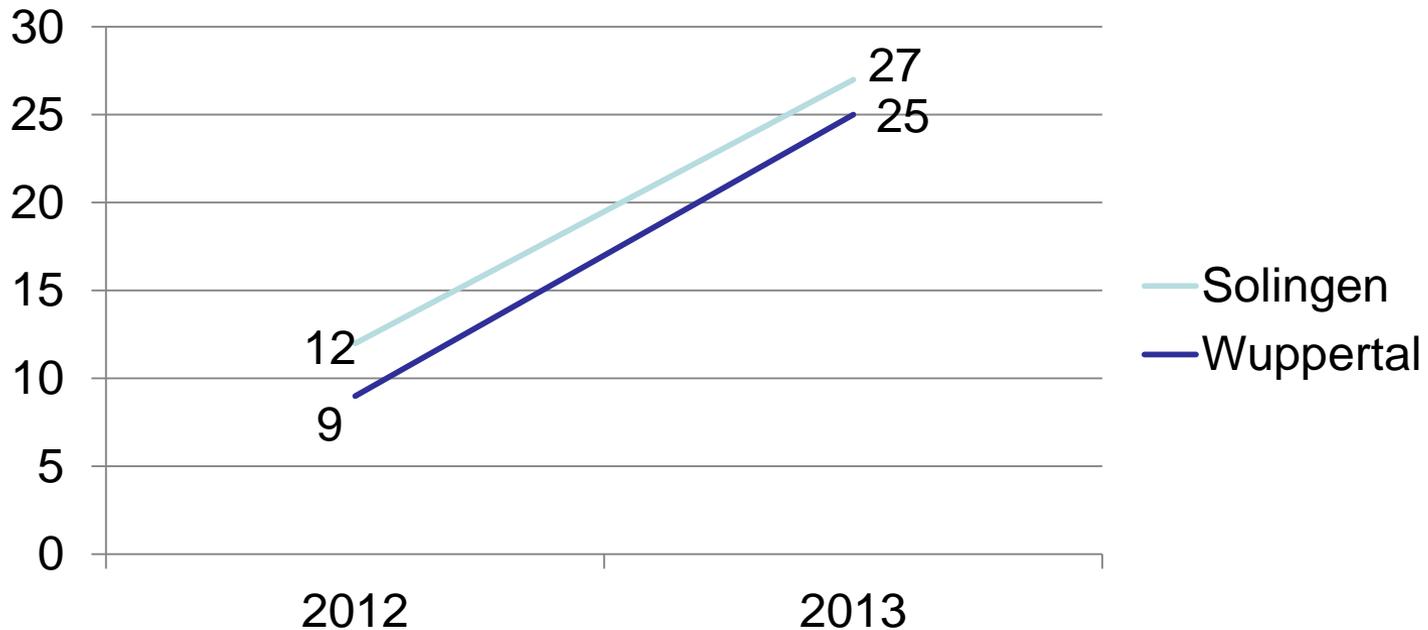
Vergleich der Entwicklung der Kauffälle



Die Anzahl der Kauffälle stieg in Wuppertal um 38%, in Solingen blieb der Markt stabil.

Jahre 2012/2013

Vergleich der Entwicklung der Geldumsätze in Mio. €



Der Geldumsatz nahm in Solingen um 122 % zu, in Wuppertal um 183 %. Das Jahr 2012 war jedoch in beiden Gemeinden in diesem Teilmarkt außerordentlich schlecht.

Zusammenfassung für Wuppertal

- Geldumsatzentw. Gesamtmarkt + € 108 Mio. bzw. + 19 %
- Wohnungs- u. Teileigentum + € 27 Mio. bzw. + 19 %
- Einfamilienhäuser + € 9 Mio. bzw. + 7 %
- Mehrfamilienhäuser + € 6 Mio. bzw. + 4 %
- Gewerbeimmobilien + € 15 Mio. bzw. + 183 %
- Büro- Verwaltungs-Geschäftshäuser + € 40 Mio. bzw. + 87 %

Zusammenfassung für Solingen

- Geldumsatzentw. Gesamtmarkt + € 58 Mio. bzw. + 21 %
- Wohnungs- u. Teileigentum + € 15 Mio. bzw. + 32 %
- Einfamilienhäuser + € 0 Mio. bzw. + 0 %
- Mehrfamilienhäuser + € 55 Mio. bzw. + 248 %
- Gewerbeimmobilien + € 1 Mio. bzw. + 3 %
- Büro- Verwaltungs-Geschäftshäuser - € 24 Mio. bzw. - 44 %

- **Nachfrageüberhang im Segment der Renditeobjekte anhaltend (insbesondere qualitativ gute Mehrfamilienhäuser). Angebot dürfte jedoch 2015 nicht signifikant zunehmen**
- **bedingt durch tendenziell negative konjunkturelle Entwicklung verminderte Nachfrage nach Gewerbeimmobilien**
- **Zinssituation hält Immobilien attraktiv**
- **Zinssituation führt zu Angebotsengpässen, da Verkäufer Verkaufszurückhaltung üben**
- **Zunahme von Grenzfinanzierern belebt Nachfrage zusätzlich**

Was erwartet uns noch im Jahre 2015?

- **Zinsgefüge könnte leicht steigen**
- **konjunkturelle Unsicherheit bedingt durch internationale Krisen können zu Eindämmung der Nachfrage führen**
- **Nachfragebelebung internationaler Kunden aus dem außereuropäischen Raum zu erwarten**
- **weitere gesetzl. Verschärfungen für Maklerbetriebe zu erwarten**