

## WZ FORUM - IMMOBILIEN

## Hohe Nachfrage übersteigt das Angebot

05. Dezember 2019 um 21:48 Uhr | Lesedauer: 6 Minuten



Datenschutz

Alt- oder Neubau? Immer mehr Menschen aus der Region ziehen nach Wuppertal, weil sie keine Neubau- sondern eine Altbauwohnung wünschen. In Köln oder Düsseldorf sind diese Wohnungen in zentraler Lage aber rar und meist auch nicht zu bezahlen. Archivfotos: Fries/Schwartz

Investoren interessieren sich für Wohnimmobilien in Wuppertal. Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Das ist aber auch deswegen knapp, weil viele Altbauten sanierungsbedürftig sind, nicht zum Verkauf stehen und deshalb auf dem Markt nur eine geringe Rolle spielen.



Von Jürgen Grosche

Der Immobilienmarkt boomt. Mini- und Negativzinsen treiben Investoren ins „Betongold“. Viel Geld fließt daher in den Markt – angetrieben auch durch die günstigen Kreditkonditionen, die andere Seite der Niedrigzinsphase. Die Auswirkungen sind wie überall auch in Wuppertal zu spüren.

Die Stadtparkasse Wuppertal hat erneut ein „Rekordjahr bei der Vermittlung von Immobilien“ erlebt, erläutert Dirk Wagner, Abteilungsleiter Immobilienvermittlung bei dem Institut. „Die Nachfrage ist über alle Bereiche sehr stark und trifft auf ein äußerst geringes Angebot. Das wirkt sich natürlich auch auf das Preisniveau in Wuppertal aus. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern sind die Preise in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Selbst in Wuppertal erreichen die Preise in guten Lagen das 20-Fache der Jahresnettomieten, eine bislang undenkbar Relation. Für auswärtige Investoren seien aber selbst diese Preise sehr akzeptabel, weiß Wagner.



Christian Baierl (renaissance Immobilien und Beteiligungen AG) sieht gerade in der Altbau- und Sanierungs-Chancen für den Wuppertaler Wohnungsmarkt. Foto: Müller

„Um ihr Kapital zu erhalten, werden sich Investoren noch mehr auf den Immobilienmarkt stürzen“, prognostiziert Andreas Otto (Volksbank Bergisches Land). Der Negativzins werde sich „auf den Immobilienmarkt durchfressen“. Will heißen: Wenn es woanders negative Renditen gibt, sind Anleger auch mit kleinsten Renditen bei Immobilien zufrieden. „Investoren werden also noch mehr für Immobilien zahlen als zurzeit“, ist Otto überzeugt, „zumal sie hierzulande im europäischen Vergleich immer noch günstig sind“.

Entsteht da nicht eine Blase? „Davon ist Wuppertal meilenweit entfernt“, kann Wagner beruhigen. „Der Druck kommt aus dem Anlagezwang“, bestätigt Ralph Jörg Thomasmis (Hartmann Dahlmann Jansen Rechtsanwälte). Aus Investorensicht kann Jörg Thomasmis, Abteilungsleiter Immobilien und Finanzierung bei den Barmenia Versicherungen, einiges beitragen – die Gesellschaft hat viel Kapital in Immobilien investiert. Der Experte differenziert allerdings: „Aus Renditeaspekten ist es aufgrund hoher Baukosten häufig wirtschaftlicher, Immobilien zu finanzieren als neu zu bauen.“

Es wäre gut, wenn in Wuppertal nicht nur Investoren, sondern mehr Selbstnutzer Immobilien kaufen würden, meint Karl-Heinz Schattschneider (Stadtparkasse Wuppertal): „Wir müssen Wuppertal als Wohnstadt attraktiv machen und die Eigentümerquote erhöhen.“ Zudem würde der Experte es begrüßen, wenn Immobilienbesitzer mehr in ihre Gebäude investieren würden. „Das erhöht deren Qualität und Wert.“ Schattschneider beobachtet, dass Erwerber von Mehrfamilienhäusern anfangs viel hineinstecken. „Warum machen das die Halter von Bestandsimmobilien so wenig?“ Auf seine Frage findet der Experte selbst eine Antwort: Häufig gehören die Immobilien Besitzern, denen das Geld für eine umfassende Sanierung fehlt, darunter viele ältere Menschen. „Wir müssten Konzepte für sie entwickeln“, fordert der Experte.



„Die Nachfrage ist über alle Bereiche stark und trifft auf ein äußerst geringes Angebot“, sagt Dirk Wagner (Stadtparkasse Wuppertal). Foto: Müller



Karl-Heinz Schattschneider (Stadtparkasse Wuppertal): „Wir müssen Wuppertal als Wohnstadt attraktiv machen und die Eigentümerquote erhöhen.“ Foto: Müller

Jochen Braun (Stadt Wuppertal) verweist darauf, dass es aber auch Eigentümer und Erben gibt, die nicht in Wuppertal leben und deren Immobilien längst abgeschrieben sind. Für sie ist jeder Euro Mieteinnahme ein schönes zusätzliches Einkommen, während größere Investitionen für sie eher eine Belastung darstellen und daher nicht interessant sind.

In der hohen Quote von privaten Eigentümern in Wuppertal (85 Prozent) sieht Oliver Zier (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal, GWG) eine besondere Herausforderung. Damit sei eine quartiersweise Sanierung von Immobilien schwer umzusetzen. „Da müsste ein Eigentümer vorangehen. Er könnte dann Nachzieheffekte auslösen.“ Ein großes Thema für die Stadt: In Wuppertal gebe es gut 190 000 Wohnungen, von denen viele zukunftsfähig gemacht werden müssen, schildert Zier. „Es wäre gut, wenn dies stärker gesteuert und unterstützt würde.“

Christian Baierl, Vorstand der Renaissance Immobilien und Beteiligungen AG, sieht gerade in der Altbau- und Sanierungs-Chancen für den Wuppertaler Wohnungsmarkt. Viele Mieter aus dem Umland würden sie suchen, weil sie im Altbau eine höhere Wohnqualität sehen. „Sie wollen gerade dies, keine Neubauwohnung.“ In Städten wie Köln oder Düsseldorf könnten sie entsprechende Wohnungen in zentraler Lage nicht mehr bezahlen. Baierl lobt in dem Zusammenhang die Denkmalbehörde, die vieles erhalten wolle. Die Mehrkosten einer Sanierung, die die Auflagen auslösen, liegen – so der Experte – bei fünf bis zehn Prozent, seien also eher marginal.

Ein Problem sieht auch Baierl darin, dass laut einer Studie 70 Prozent der Wohnungen in der Wuppertaler Innenstadt seit 30 Jahren oder mehr nicht mehr saniert worden seien. Menschen, die sich für Altbauten interessieren, suchen aber hochwertigen Wohnraum. Dass die Ökobilanz gegen Altbauten spreche, lässt Baierl nicht gelten. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz sei bei Neubauten durch die Zement- und Betonherstellung verheerend, während man in Altbauten durch eine geschickte Sanierung gute Ergebnisse erziele.

Nach CO<sub>2</sub>-Werten würden Mieter ohnehin nicht fragen, sagt Michael Jaroch (Wohnträume Immobilienvertrieb): „Sie wollen das Gesamtpaket der Kosten kennen. Entscheidend sind die Miete und die Nebenkosten.“ Ist der Altbau renoviert, dann seien aber höhere Preise möglich. Jaroch weist auf ein weiteres Problem hin, das sich auf den Wohnungsmarkt auswirken kann: Menschen, die bereits seit einiger Zeit in einem Haus oder Quartier wohnen, sind an Veränderungen nicht besonders interessiert. Und Vermietern, die wenig Interesse an Sanierungen haben, müsse man Alternativen aufzeigen. Wenn sie Altbauten verkaufen und dafür neue Wohnungen oder Häuser kaufen, könnten sie eine vergleichbare Rendite erzielen, ohne sich Sorgen um den Zustand ihrer Immobilien machen zu müssen. „Und so würden Altbauten frei für eine Sanierung.“

Das Thema, was Alt- oder Neubauten für den Klimaschutz bedeuten, greift auch Oliver Zier auf: „Wir brauchen beides.“ Altbauten seien für bestimmte Zielgruppen interessant. Andere suchen hingegen Neubauten. „Nötig ist ein Nebeneinander verschiedener Angebote.“

Ein dritter Baustein könne, so Baierl, die Umwidmung von Gewerbe- in Wohnimmobilien sein. „Denn viele Gewerbeimmobilien werden nie wieder für Gewerbe genutzt.“

Aber das Besondere an der Stadt Wuppertal sei eben der große Bestand an Altbauten. „Das macht die Stadt einzigartig.“ 4500 Gebäude gelten, so der Experte, als Baudenkmäler. „Damit können wir im Wettbewerb punkten.“

## Immobilien für Versicherer wichtig



Der Hauptsitz der Barmenia Versicherungen war Schauplatz auch des dritten WZ-Forums Immobilien. Archivfoto: Müller



Den Standort Wuppertal schätzt Jörg Thomasmis als sehr attraktiv ein. Der Abteilungsleiter Immobilien und Finanzierung der Barmenia Versicherungen hielt ein Begrüßungsstatement. Foto: Alois Müller

Zum dritten Mal hatte die Westdeutsche Zeitung Immobilienexperten eingeladen, um mit ihnen über Themen zu diskutieren, die Unternehmen und Menschen im Raum Wuppertal bewegen. Gastgeber waren die Barmenia Versicherungen, in deren Räumen sich schon mehrfach Experten unterschiedlicher Wirtschaftssektoren zum Austausch trafen. Dass Immobilien auch für die Barmenia Versicherungen ein wichtiges Thema sind, erläuterte Jörg Thomasmis, Abteilungsleiter Immobilien und Finanzierung, in seinem Begrüßungsstatement.

Zum einen ist das Unternehmen selbst Nutzer einer markanten Immobilie. Den Bau des Verwaltungsgebäudes hatte Udo Reinhardt, Abteilungsleiter Technische Immobilienbetreuung, gesteuert. Doch auch im eigentlichen Geschäft spielen Immobilien eine bedeutende Rolle. „Wir brauchen sie als Alternative in der Kapitalanlage, und wir sind zudem in der Immobilienfinanzierung tätig“, sagt Thomasmis. In Zeiten niedriger Zinsen müssen Versicherer nach rentableren Anlagemöglichkeiten suchen. Die Barmenia hat daher den Immobilienbestand auf mittlerweile rund 1,2 Milliarden Euro ausgebaut, den Bestand an Immobilienfinanzierungen auf rund 1,1 Milliarden Euro.

Den Standort Wuppertal schätzt Thomasmis als sehr attraktiv ein. Die Versicherungsgesellschaft hat seit 1946 ihren Hauptsitz in der bergischen Stadt. Sie habe einen hohen Freizeitwert, biete viel Natur, und man erreiche in 30 Minuten den Düsseldorfer Flughafen, zählt der Immobilienexperte die Vorteile auf. Doch aktuell werde zu wenig gebaut, während die Investitionsbereitschaft hoch sei. Immer mehr Menschen ziehe es nach Wuppertal, auch, weil in anderen Großstädten wie Düsseldorf oder Köln der Wohnraumbedarf nicht gedeckt werde. „Das hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wuppertal“, fasst Thomasmis zusammen. *jgr*

[Voriger Artikel](#)
[zurück zur Übersicht WZ Forum - Immobilien](#)
[Nächster Artikel](#)