

Sachverständiger: Dean Kumpmann zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Immobiliensachverständigenbüro Kumpmann

Wittener Str. 69

Wuppertal 42279

16.06.2026

# MARKTWERTERMITTLUNG

Reihenhaus Remscheider Str. 136A, 42369 Wuppertal



Stichtag 13.06.2026

# 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Beschreibung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>4</b>
3.1 Lage.....	4
3.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.3 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude.....	9

## 2 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Objektart:	Reihenhaus
Lage:	Remscheider Str. 136A in 42369 Wuppertal
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Wuppertal, Blatt 1, Gemarkung Ronsdorf, Flur 034, Flurstück 243
Auftragsdatum:	08.06.2026
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2026
Ausfertigungsdatum:	16.06.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	13.06.2026

## 3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 3.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort:	Wuppertal
Einwohnerzahl:	ca. 360.000
Ortsbeschreibung:	<p>Wuppertal, eine Großstadt im Westen Deutschlands, liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist Teil des Bergischen Landes. Mit etwa 360.000 Einwohnern (Stand 2023) zählt Wuppertal zu den größten Städten der Region. Die Stadt erstreckt sich entlang der Wupper, einem Nebenfluss des Rheins, und ist für ihre steilen Hänge, grünen Flächen und die Schwebebahn berühmt. Wuppertal liegt in einem Tal und ist von Hügeln, Wäldern und Parklandschaften umgeben, was der Stadt den Ruf einer "grünen Großstadt" einbringt. Über 50% der Stadtfläche bestehen aus Grünflächen.</p> <p>Der Zoo Wuppertal und der Botanische Garten sind bekannte Attraktionen, die die Naturverbundenheit der Stadt unterstreichen. Die Stadt war im 19. und frühen 20. Jahrhundert ein Zentrum der Textil- und Metallindustrie. Heute ist Wuppertal ein wichtiger Standort für Wissenschaft, Forschung und Dienstleistung. Die Bergische Universität Wuppertal spielt eine zentrale Rolle und zieht Studierende aus aller Welt an.</p>
Marktlage:	<p>Nach den rückläufigen Tendenzen in den Jahren 2022 und 2023 zeigte sich der Immobilienmarkt in Wuppertal im Jahr 2024 wieder deutlich belebt. Die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahr um 15%. Insgesamt wurden 3.029 Immobilienverkäufe und Zwangsversteigerungen registriert. Der Geldumsatz erhöhte sich um 9% auf 801 Mio. Euro. Je nach Teilmarkt lagen die Preissteigerungen zwischen 2% und 10%.</p> <p>Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete ein Verkaufsplus von rund 12% im Vergleich zum Vorjahr. Der entsprechende Umsatz stieg um 21% auf etwa 219 Mio. Euro. Besonders dynamisch entwickelte sich der Bereich der klassischen Reihenhäuser: Hier wurden etwa 40% mehr Einheiten verkauft, was ebenfalls zu einem Umsatzplus von rund 40% führte. Bei den Doppelhaushälften stieg der Umsatz um rund 25%, bei einem Zuwachs von 10% bei den Kaufverträgen.</p>

	<p>Erwähnenswert ist auch der Neubausektor: Während im Jahr 2023 keine Neubauten veräußert wurden, wechselten 2024 insgesamt 17 neue Doppelhaushälften und 20 neue Reihenhäuser den Eigentümer. Bei Eigentumswohnungen wurde ein Anstieg der beurkundeten Kaufverträge um rund 25% verzeichnet. Der Umsatz in diesem Segment erhöhte sich ebenfalls um rund 25% und erreichte etwa 263 Mio. Euro. Die Anzahl der Kaufverträge für neu errichtete Wohnungen stieg leicht auf 29. Für diese Neubauwohnungen wurde im Durchschnitt ein Preis von 4.310 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt – ein Plus von rund 12% gegenüber dem Vorjahr. Für Bestandswohnungen lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 1.750 Euro, was einer Steigerung von 5% entspricht. Auch im Segment der Mehrfamilienhäuser, das häufig als Anlageobjekt dient, war ein leichter Umsatzzuwachs um etwa 4% auf rund 166 Mio. Euro zu verzeichnen.</p> <p>Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser blieben weitgehend stabil, mit leichten Anstiegen lediglich in bevorzugten Lagen. Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser zeigten keine Veränderung.</p> <p><u>Quelle:</u> Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2025</p>
nächstgelegene Orte / Städte:	<p>Remscheid: Südlich von Wuppertal gelegen, etwa 10 km entfernt.</p> <p>Solingen: Südlich von Wuppertal, ungefähr 15 km entfernt.</p> <p>Schwelm: Östlich von Wuppertal, ca. 20 km entfernt.</p> <p>Sprockhövel: Nördlich von Wuppertal, etwa 25 km entfernt.</p> <p>Ennepetal: Östlich von Wuppertal, ungefähr 25 km entfernt.</p>
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	<p>Bundesstraße 7 (B7): Diese wichtige Ost-West-Verbindung durchquert Wuppertal und verbindet die Stadt mit Düsseldorf im Westen und Hagen im Osten.</p> <p>Bundesstraße 228 (B228): Die B228 beginnt in Düsseldorf Benrath, führt über Hilden und Haan und erreicht Wuppertal im Stadtteil Vohwinkel.</p>
Autobahnzufahrten:	<p>Bundesautobahn 1 (A1): Verläuft östlich von Wuppertal und verbindet die Stadt mit Köln im Süden und Dortmund im Norden.</p> <p>Bundesautobahn 46 (A46): Durchquert Wuppertal von Westen nach Osten und bietet Verbindungen nach Düsseldorf und Hagen.</p> <p>Bundesautobahn 43 (A43): Endet im Norden von Wuppertal und führt nach Münster</p>

nächstgelegene Flughäfen:	Flughafen Düsseldorf (DUS) Entfernung: ca. 40 km
	Flughafen Köln/Bonn (CGN) Entfernung: ca. 60 km
	Flughafen Dortmund (DTM) Entfernung: ca. 55 km

### Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr
	Straße
	Bahn
	Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs
	medizinische Versorgung
	Kindergarten
öffentlicher Nahverkehr:	Schulen
	Bus
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	Bahn
	gut
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gut
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Reihenhäuser
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Grundstückszuschnitt:	Handtuchgrundstück

## Erschließung

Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 3.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Pflaster
Art u. Ausführung der Gehwege:	Pflaster
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	einfach

### 3.3 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

<b>Gebäude</b>	
Art des Gebäudes:	Reihenhaus
Baujahr:	1981
Anzahl der Geschosse:	1
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	voll unterkellert
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Heizung 2013 Badezimmer (Dusche) 2024
<b>Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach</b>	
Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
<b>Mauerwerk und Wände</b>	
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
<b>Decken und Böden</b>	
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
<b>Treppen</b>	
vorhandene Treppen:	Geschosstreppe/n Kellertreppe/n innen
<b>Dach</b>	
Dachform:	Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	Betondachstein

## Haustechnik

### Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung:	Gastherme
Baujahr, Leistung und Hersteller:	2013
Energieträger:	Gas

### Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:	Heizkörper
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung

## Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Dachgaube/n
---------------------	-------------

## Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut
Instandsetzungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich
Modernisierungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich

## Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	1 Stück
Art der Garage(n):	Einzelgarage
Ausführung der Garage(n):	massiv erstellte Garage/n
Ausstattung der Garage(n):	Dreh-Kipptor aus Stahl Antrieb elektrisch