



# Büromarkt-Report Wuppertal 2011/2012

*Office-Market Survey Wuppertal 2011/2012*



# Herzlich Willkommen in Wuppertal

*Welcome to Wuppertal*



*Rolf Volmerig*

Der Bürostandort Wuppertal ist ein "hidden champion". Oft wird übersehen, dass bei uns „Büroriesen“ wie die Barmenia Versicherung, die Gesundheitskasse BarmerGEK, das F&E-Zentrum der Delphi Deutschland, das Forschungszentrum der Bayer Pharma AG oder die Weltzentrale von Vorwerk beheimatet sind.

Wuppertal verfügt über ein umfangreiches Angebot an Büroflächen; von der herrschaftlichen gründerzeitlichen Villa über kernsanierte ehemalige Fabrikgebäude bis hin zu modernen Neubauten mit besten energetischen Standards. Aktuelle Investitionsprojekte zeigen anhand der erzielten Spitzenmieten und Vorvermietungsquoten das Potenzial für Projektentwicklungen in Wuppertal. Das städtebauliche Großprojekt Döppersberg mit dem Umbau des Hauptbahnhofs wird einen weiteren Impuls bringen.

Um Ihnen als Investor, Nutzer oder Projektentwickler einen umfassenden Überblick zu verschaffen, haben wir zusammen mit dem Maklernetzwerk und der Stadtsparkasse die Büroflächenstudie aktualisiert. Diese Studie zeigt sowohl die Diversität des Marktes als auch die räumliche Verteilung der Bürostandorte auf. Hinzu kommen die wesentlichen Kennziffern zu Gesamtbestand, Flächenumsatz und Leerstand. Diese Transparenz über rationale Kennziffern ist gerade für Ihre Standortentscheidungen von besonderer Bedeutung.

Lassen Sie sich inspirieren, wir freuen uns auf Ihr Projekt.

Ihr Dr. Rolf Volmerig,  
Vorstand Wirtschaftsförderung Wuppertal

*The Wuppertal office location is a "hidden champion". It is often overlooked that "office giants" such as the Barmenia insurance company, health insurance company BarmerGEK, the R&D centre of Delphi Germany, the research centre of Bayer Pharma AG or the global headquarters of Vorwerk are domiciled here.*

*Wuppertal has an enormous amount of office space; from the stately Wilhelminian villa and thoroughly renovated former factory buildings right through to modern buildings with optimal energy standards. Taking the peak rents and pre-lease quotas obtained as evidence, current investment projects show the potential for project developments in Wuppertal. The large-scale urban development project "Döppersberg", including the reconstruction of the main station, will provide a further incentive.*

*In order to provide you as an investor, user or project developer with a comprehensive overview, we have updated the office space study together with the broker network (Maklernetzwerk Wuppertal) and the municipal savings bank (Stadtsparkasse Wuppertal). This study highlights both the diversity of the market and the spatial distribution of the office locations. This is supplemented by the substantial ratios for total stock, floor space turnover and vacancy. The transparency offered by such rational ratios is especially important for your decisions regarding location.*

*Get inspired - we look forward to your project.*

Dr. Rolf Volmerig  
Senior executive president of  
Wirtschaftsförderung Wuppertal



Vorwerk



Bayer Forschungszentrum

## Zahlen, Daten, Fakten

### Numbers, data and facts

	Wuppertal	Bochum	Duisburg	Münster	Bielefeld
Einwohner (Dez. 2010) Inhabitants (Dec. 2010)	350.000	375.000	490.000	280.000	323.000 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (BGF) Gross floor area (GFA)	1,98 Mio. m <sup>2</sup>	1,79 Mio. m <sup>2</sup>	2,60 Mio. m <sup>2</sup>	2,45 Mio. m <sup>2</sup>	1,09 Mio. m <sup>2</sup>
Bürofläche pro Einwohner Office space per inhabitant	5,7 m <sup>2</sup>	4,8 m <sup>2</sup>	5,3 m <sup>2</sup>	8,8 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz 2010 Office space turnover	40.000 m <sup>2</sup>	55.000 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>2</sup>	65.000 m <sup>2</sup>	22.000 m <sup>2</sup>
Umsatz je Einwohner Turnover per inhabitant	0,11 m <sup>2</sup>	0,15 m <sup>2</sup>	0,12 m <sup>2</sup>	0,23 m <sup>2</sup>	0,07 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote Vacancy rate	5,7 %	6,0 %	3,5 %	6,0 %	10,0 %

Abb. 1: Büroflächen Wuppertal: Standortvergleich

Fig. 1: Office space Wuppertal: Comparison of locations

Für den Wuppertaler Büromarkt liegt umfangreiches Zahlenmaterial vor. Die von der Bergischen Universität Wuppertal durchgeführte Büromarkt-Studie wird regelmäßig aktualisiert.

Der Gesamtbestand an Büroflächen in Wuppertal summiert sich auf 1,98 Mio. m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF). Betrachtet man die reinen Mietflächen, so beläuft sich die Summe auf rund 1,58 Mio. m<sup>2</sup>. Damit ordnet sich Wuppertal bezüglich der Bürofläche pro Einwohner in eine Mittelposition zwischen Dienstleistungsstädten und eher industriell geprägten Städten ein.

Der Wuppertaler Büroflächenbestand ist vor allem durch mittelgroße Objekte zwischen 1.000 und 5.000 m<sup>2</sup> BGF geprägt. Diese machen über ein Drittel des Gesamtbestandes aus. Einen ebenfalls hohen Flächenanteil von ca. 30 % der Gesamtfläche weisen die relativ wenigen Großobjekte mit über 10.000 m<sup>2</sup> BGF auf (vgl. Abb.3, S.4).

Erstmalig konnte für den Immobilienmarkt Wuppertal ein Flächenumsatz ermittelt werden. Dank einer umfangreichen Befragung von ca. 70 Marktteilnehmern konnte für das Jahr 2010 ein Flächenumsatz von 40.000 m<sup>2</sup> ermittelt werden. Auch hier zeigt sich, dass sich Wuppertal nicht hinter anderen Standorten verstecken muss.

Die für Wuppertal ermittelte Leerstandsquote in 2011 beträgt 5,68 %. Dies entspricht ca. 90.000 m<sup>2</sup> an leerstehender Büromietfläche. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass Wuppertal ein stabiler Markt ist, da sich der Leerstand in den letzten beiden Jahren nur marginal verändert hat (2009: 5,45 %)

Das ermittelte Durchschnittsmietniveau liegt im Stadtgebiet in einem Korridor von 6,50 – 8,50 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreisspanne ist in W-Elberfeld mit Spitzenmieten bis rd. 13,00 € deutlich größer als im benachbarten W-Barmen, wo eine maximale Spitzenmiete von rd. 10,50 € ermittelt wurde.

*We have a large amount of data for the Wuppertal office market. The office market study carried out by the University of Wuppertal is updated regularly.*

*The total stock of office spaces in Wuppertal is 1.98 million m<sup>2</sup> of gross floor area (GFA). If the mere renting spaces are looked at, then the sum amounts to approximately 1.58 million m<sup>2</sup>. Wuppertal therefore adopts a central position between service-based cities and more industrial cities in terms of office space per inhabitant.*

*Wuppertal's stock of office spaces is especially characterised by medium-sized properties between 1,000 and 5,000 m<sup>2</sup> GFA. These constitute over a third of the total stock. The relatively few large properties with over 10,000 m<sup>2</sup> GFA also have a high percentage (approx. 30 %) of the total space (see Fig. 3, p.4).*

*A floor space turnover has been determined for the Wuppertal property market for the first time. Thanks to the extensive questioning of approx. 70 market players, a floor space turnover of 40,000 m<sup>2</sup> could be determined for the year 2010. This also shows that Wuppertal does not need to hide behind other locations.*

*The vacancy rate determined for Wuppertal in 2011 amounts to 5.68 %. This corresponds to approx. 90,000 m<sup>2</sup> vacant office renting space. The past shows that Wuppertal is a stable market, since the vacancy rate has only altered marginally in the last two years (2009: 5.45 %)*

*The average rent level determined ranges between 6.50 - 8.50 €/m<sup>2</sup> in the city area. With peak rents up to around 13.00 €, the rent price range is much greater in Wuppertal-Elberfeld than in the neighbouring Wuppertal-Barmen, where a maximum peak rent of about 10.50 € was determined.*

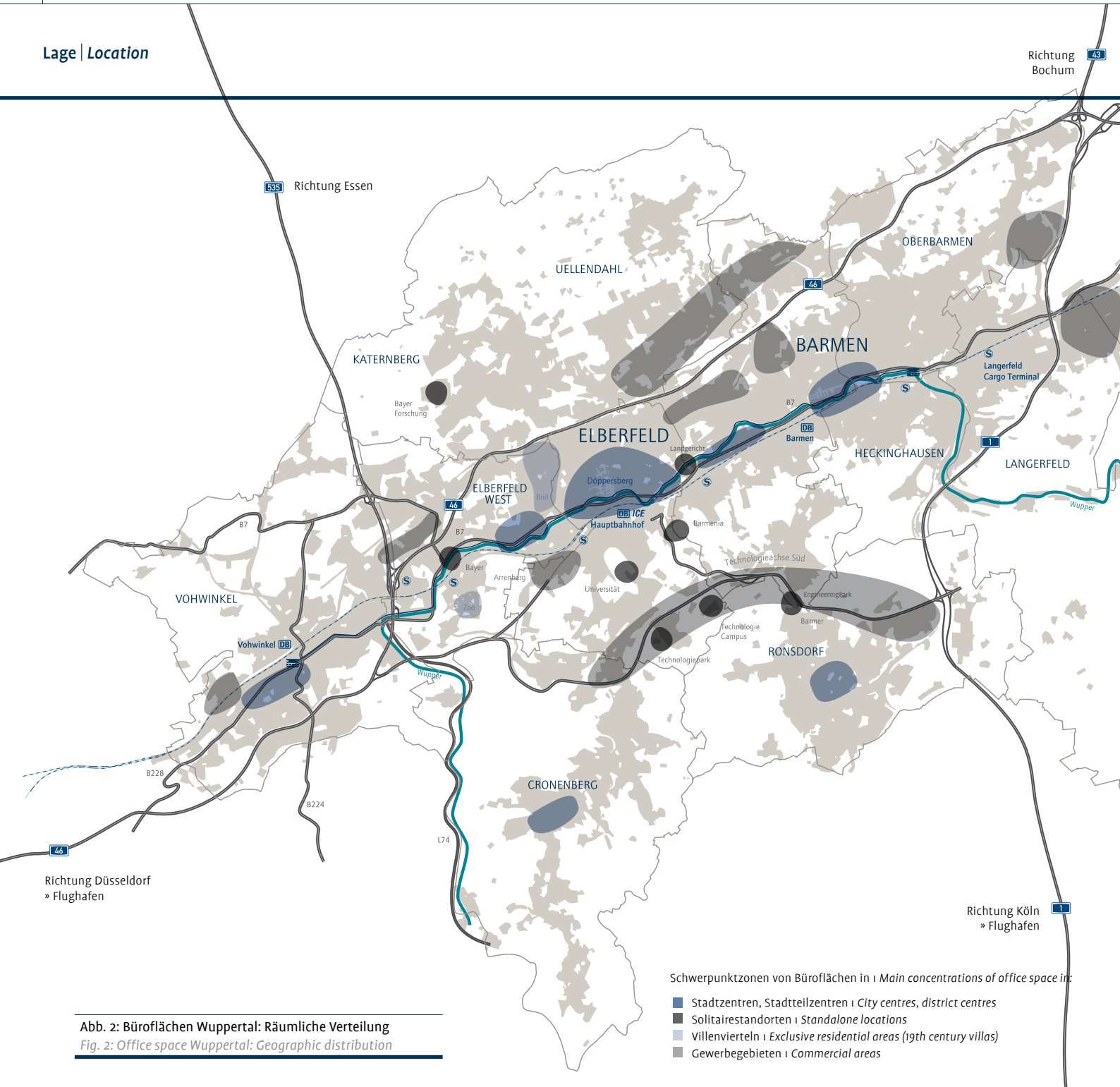


Abb. 2: Büroflächen Wuppertal: Räumliche Verteilung  
Fig. 2: Office space Wuppertal: Geographic distribution

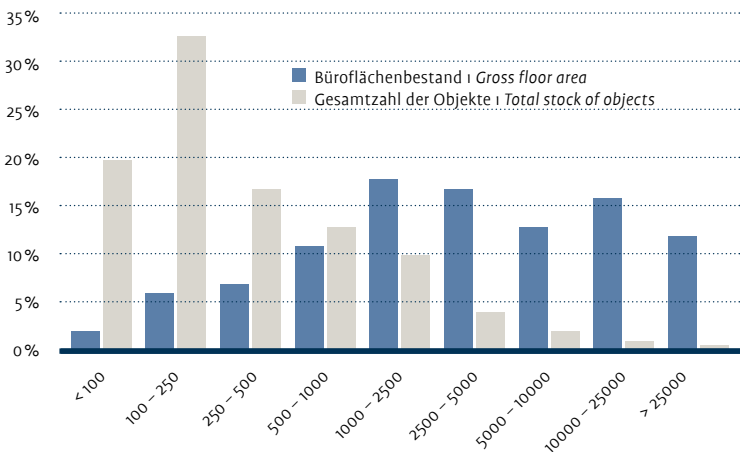


Abb. 3: Büroflächen Wuppertal: Größenklassen  
Fig. 3: Office space Wuppertal: Size categories

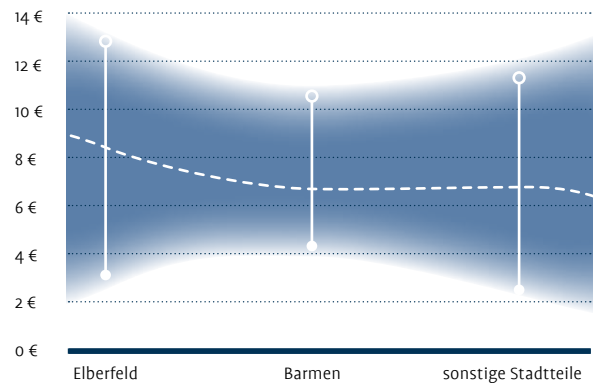
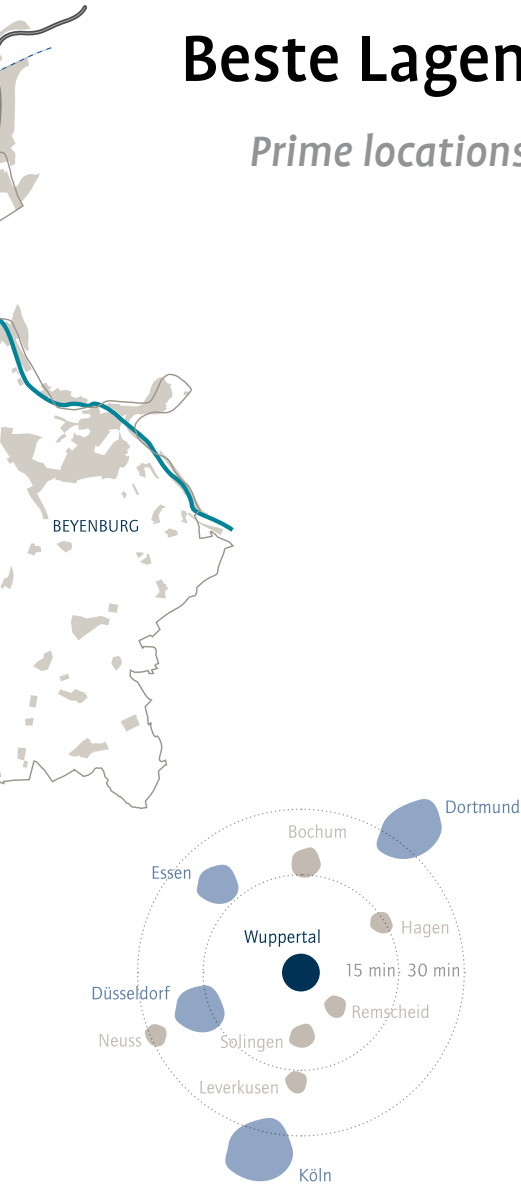


Abb. 4: Büroflächen Wuppertal: Mietniveau  
Fig. 4: Office space Wuppertal: Rental rates

# Beste Lagen

## Prime locations



Die räumliche Verteilung der Bürostandorte im Wuppertaler Stadtgebiet wird durch die Übersichtskarte in Abb. 2 verdeutlicht, die prägnante Zonen mit hoher Büroagglomeration hervorhebt.

Neben den klassischen Bereichen in den Zentren W-Elberfeld und W-Barmen dominieren Bürostandorte auf den Höhenlagen im Süden (Technologieachse Süd) und im Norden der Stadt. In diesen Gewerbe- und Dienstleistungsagglomerationen finden sich alternative Bürostandorte vor allem in Forschungs- und Entwicklungszentren der Industrie sowie in den Verwaltungszentralen der Versicherungsbranche.

Darüber hinaus bestehen in Wuppertal gründerzeitliche Villenviertel mit einem attraktivem Büroangebot, welches vorrangig von Dienstleistern genutzt wird. Eindeutige Büroflächenschwerpunkte lassen sich im Bereich der Citylagen von Elberfeld und Barmen sowie im dazwischen liegenden Korridor entlang der Friedrich-Engels-Allee erkennen. 43 % der Büroobjekte und sogar 62,9 % der Bruttogeschossfläche (BGF) konzentriert sich in den beiden genannten Stadtteilen.

Im Segment der neueren, größeren Büroobjekte ist ein eindeutiger Schwerpunkt im Stadtteil Elberfeld festzustellen. Dort ist der Anteil der großflächigen sowie der neueren Büroobjekte am größten und die Mieten am höchsten. Außerdem handelt es sich in Elberfeld bei über 50 % der Objekte um reine Büroimmobilien, während in den anderen Stadtteilen gemischt genutzte Objekte dominieren. Abb. 5 zeigt räumliche Schwerpunkte in der Wuppertaler City und illustriert die optimale fußläufige Verbindung zwischen Büro, Mobilität, Einkauf und Kultur. An verschiedenen Potenzialflächen bestehen lukrative Investitionsmöglichkeiten bei der Umnutzung vorhandener Immobilien oder bei der Entwicklung von Neubauflächen.

The spatial distribution of the office locations in the Wuppertal urban space is made clearer by the survey map in Fig. 2, which highlights prominent zones with high office agglomeration.

Alongside the classic areas in the centres Wuppertal-Elberfeld and Wuppertal-Barmen, office locations are dominant on the heights in the south (south technology axis) and in the north of the city. Alternative office locations are found in these commercial and service agglomerations, particularly in industrial research and development centres as well as in the administrative centres of the insurance industry.

Moreover, Wilhelminian villa districts in Wuppertal impress with their attractive stock of offices, which are primarily used by service providers. Distinct clusters of office spaces can be found in the town centre areas of Elberfeld and Barmen as well as in the corridor between them along the "Friedrich-Engels-Allee". 43 % of office properties and even 62.9 % of the gross floor area (GFA) are concentrated in the two districts mentioned.

A distinct cluster can be seen in the district of Elberfeld in the segment of newer and larger office properties. The percentage of large-area and of newer office properties is greatest and the rents highest there. In addition, over 50 % of the properties in Elberfeld are purely offices, whilst mixed-use properties are dominant in the other districts. Fig. 5 shows spatial clusters in the Wuppertal city centre and illustrates the optimal pedestrian connection between office, mobility, shopping and culture. The conversion of existing properties or the development of new land for building offers lucrative investment possibilities on various potential spaces.

- Kernbereich Einzelhandel | Core retailing area 1
- Finanz- und Bankenviertel | Financial/banking district 1
- Büroflächen im Altbau | Office space in historic buildings 1
- Justizviertel | Law courts 1
- Potenzialfläche Döppersberg | Döppersberg investment zone 1

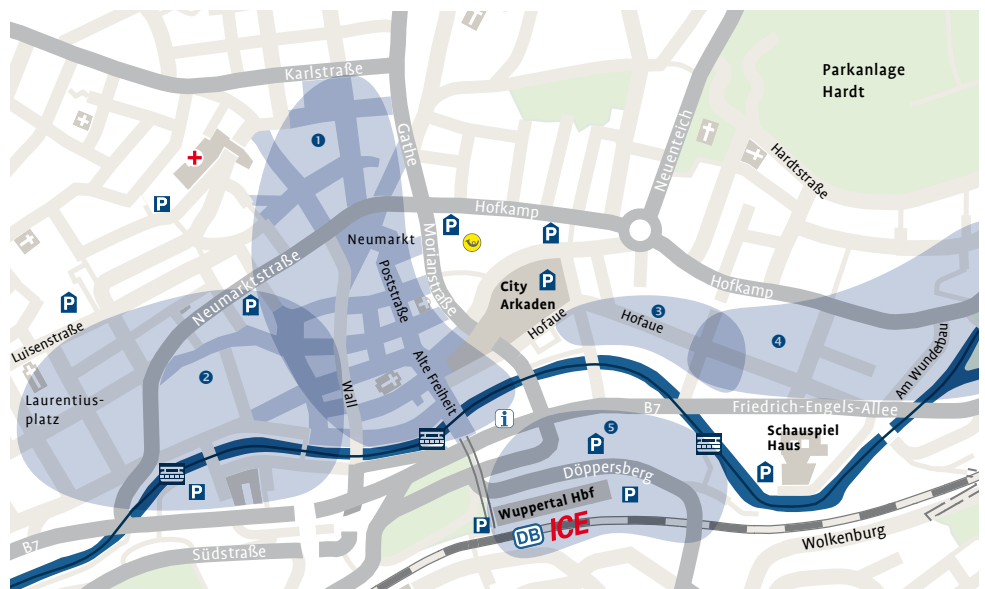


Abb. 5: Wuppertaler City  
Fig. 5: Wuppertal City



Neubau Ohligsmühle  
© HPP Architekten



Barmenia



Neugestaltung Döppersberg  
© Stadt Wuppertal

## Neubau für Eigennutzung und Rendite

*New building for owner-  
occupation and return*

Für Investoren stehen spannende Potenzialflächen im unmittelbaren Zentrum der Stadt zur Verfügung. Durch die Neugestaltung des zentralen Bahnhofsumfelds „Döppersberg“ erfährt die Innenstadt eine deutliche Aufwertung. Das wunderschöne klassizistische Bahnhofsgebäude und die ehemalige Bundesbahndirektion werden wieder ins rechte Licht gesetzt und der Bahnhofsvorplatz wird bedeutsam aufgewertet.

Zugleich wird ein ebenerdiger Zugang zur Fußgängerzone der Elberfelder Innenstadt gestaltet. Mit bis zu 25.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Einzelhandelsfläche wird der Hauptbahnhof zum Dreh- und Angelpunkt für Investitionen der Privatwirtschaft. Insgesamt werden rd. 236 Mio. € privater und öffentlicher Mittel investiert – hochwertige Flächen für Investoren finden sich vor allem auf dem Bahnhofsvorplatz, welcher eine Baufläche für attraktive Neubauten bereithält.

Interessante Neubauprojekte für die Eigennutzung und Fremdvermietung kennzeichnen ebenso den Wuppertaler Büromarkt. Bedeutendste aktuelle Projekte sind der Neubau der Hauptverwaltung der Barmenia Versicherung, die als Selbstnutzer eine Immobilie mit über 46.000 m<sup>2</sup> BGF errichtet hat, sowie der Neubau der BEMA-Gruppe an der Ohligsmühle. Dort werden 11.000 m<sup>2</sup> BGF errichtet und in 2012 bezogen.

*There are exciting potential spaces available for investors in the direct centre of the city. Thanks to the redevelopment of the central station surroundings („Döppersberg“), the city centre is undergoing considerable enhancement. The beautiful neoclassical station building and the former federal railway directorate are being put back in a favourable light and the station forecourt is being significantly enhanced.*

*Ground-level access to the pedestrian zone of the Elberfeld town centre is being constructed at the same time. With up to 25,000 m<sup>2</sup> of additional retail space, the main station will become the hub for private sector investments. About 236 million € of private and public funds are being invested altogether - high-end spaces for investors can be found at the station forecourt in particular, which holds a construction area for attractive new buildings.*

*Interesting new building projects for owner-occupation and tenancy also characterise the Wuppertal office market. The most significant current projects are the new building of the Barmenia insurance company's headquarters, which built a property as an owner-occupier with over 46,000 m<sup>2</sup> GFA, as well as the new building of the BEMA group at Ohligsmühle. 11,000 m<sup>2</sup> GFA are being built there and will be occupied in 2012.*



W-tec Haus 4



Sparda-Bank



Baumsche Fabrik



VillaMedia

Büroflächen hat jede Stadt. Aber wie sieht es aus mit individuellen Räumlichkeiten, die dem Unternehmensstandort auch Charakter verleihen? Zahlreiche Sanierungen, Restaurierungen und Umnutzungen zeigen deutlich das unverwechselbare Potenzial der traditionsreichen Industriestadt.

Ehemalige Produktionsstandorte wie die Baumsche Fabrik zeigen, was aus Immobilien gemacht werden kann, in denen früher die Maschinen brummen.

Ebenso werden ehemalige Verwaltungs-, Handels- und Militärstandorte wiederbelebt, teils durch eine komplette Neunutzung, wie z.B. bei der Umnutzung ehemaliger Kasernengebäude für das Haus 4 des Gründer- und Technologiezentrums W-tec, teils durch eine vollständige Neuausrichtung des Nutzungsmixes wie bei der Sanierung des Architektur-Highlights „Haus Fahrenkamp“ am Wall hin zu einem Handels- und Bürostandort mitten in der City.

Attraktive Räumlichkeiten bieten auch die gründerzeitlichen Villenviertel, die gerne von Kanzleien, Beratungsunternehmen oder Agenturen wie z.B. der Hauptniederlassung der führenden Eventagentur VokDams nachgefragt werden.

*Every city has office spaces. But what about individual spaces that also lend character to the company location? Numerous redevelopments, restorations and conversions clearly show the unmistakable potential of the industrial city with a long tradition.*

*Former production locations such as the “Baumsche Fabrik” factory show what can be made of properties where machines once buzzed and droned.*

*In the same way, former administrative, commercial and military locations are being brought back to life by a completely new use in some cases (e.g. the conversion of former barracks for building 4 of the start-up and technology centre W-tec) and in other cases by the complete realignment of the mix of uses (e.g. the redevelopment of the architectural highlight “Haus Fahrenkamp” on the Wall shopping street to make it a commercial and office location at the heart of the city centre).*

*The Wilhelminian villa districts also offer attractive premises, which are much in demand by chancelleries, consultancy firms or agencies such as the head office of leading event agency VokDams.*

## Aus Alt mach Neu – Büroflächen im Bestand

*From old to new – existing office spaces*

Die vollständige Büroflächenstudie  
finden Sie kostenfrei im Netz.

*You may access the complete  
Office-Market Survey online (free of charge).*

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



## Ansprech- partner

*Your contact persons*

### **Wirtschaftsförderung Wuppertal**

Lise-Meitner-Straße 13  
42119 Wuppertal  
Tel +49 (0) 202 / 24807 -0  
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)

### **Maklernetzwerk Wuppertal**

Schloßbleiche 34  
42103 Wuppertal  
Tel +49 (0) 202 / 945811 -1  
Fax +49 (0) 202 / 452345  
[www.maklernetzwerk-wuppertal.de](http://www.maklernetzwerk-wuppertal.de)  
[info@maklernetzwerk-wuppertal.de](mailto:info@maklernetzwerk-wuppertal.de)

### **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal**

Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal  
Tel +49 (0) 202 / 563 -5982  
Fax +49 (0) 202 / 563 -8163  
[www.wuppertal.de/gutachterausschuss](http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss)  
[gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de)

### **Stadtsparkasse Wuppertal**

Islandufer 15  
42103 Wuppertal  
Tel +49 (0) 202 / 488 1  
Fax +49 (0) 202 / 488 -2666  
[www.sparkasse-wuppertal.de](http://www.sparkasse-wuppertal.de)  
[info@sparkasse-wuppertal.de](mailto:info@sparkasse-wuppertal.de)

### **Bergische Universität Wuppertal**

Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens  
Haspeler Straße 27  
42285 Wuppertal  
Tel +49 (0) 202 / 439 -4123  
Fax +49 (0) 202 / 439 -4035  
[www.bauoekonomie.uni-wuppertal.de](http://www.bauoekonomie.uni-wuppertal.de)  
[spars@uni-wuppertal.de](mailto:spars@uni-wuppertal.de)