



Immobilienmarkt-Report Wuppertal 2010/2011

Real-Estate Survey Wuppertal 2010/2011



	Wuppertal	Bergisches Städtedreieck	NRW
Einwohner	349.713	630.828	17.933.064
Beschäftigte	113.766	202.314	5.798.424
BIP gesamt	10.173 Mio €	17.611 Mio €	541.100 Mio €
BIP pro Einwohner	29.090 €	27.917 €	30.173

Abb. 1: Strukturdaten: Regionaler Vergleich
 Table 1: Economic structure: Comparison of regions

Herzlich Willkommen in Wuppertal

Welcome to Wuppertal



Auch in Zeiten knapper kommunaler Kassen ist Wuppertal aktiv und attraktiv. Als weithin leuchtendes Beispiel soll hier noch einmal die Mone-tausstellung unseres Von-der-Heydt Museums genannt werden, bei der knapp 300.000 Besucher nicht nur impressionistische Gemälde, sondern auch die Stadt Wuppertal für sich entdeckt haben - übrigens dreimal mehr, als ursprünglich erhofft

Die immobilienwirtschaftliche Dynamik zeigt sich hingegen plastisch greifbar in einem Wandel des Stadtgesichtes. Städtebaulich hervorzuheben ist sicherlich die Neugestaltung der Fläche Döppersberg, auf dem das wunderschöne klassizistische Bahnhofsgebäude und die ehemalige Bundesbahndirektion wieder ins rechte Licht gesetzt und die derzeitige Bahnhofsvorplatzsituation bedeutsam aufgewertet werden. Die Finanzierung steht, die Vorarbeiten laufen und die großen Eingriffe in das Herz der Stadt erfolgen ab 2011.

Wichtig für die zukünftige Entwicklung unserer Stadt ist aber vor allem die Ansiedlungsmöglichkeit für neue Unternehmen und die Deckung der Wohnungsbedarfe der Bürger.

Daher erarbeiten die Kollegen aus der Stadtentwicklung gemeinsam mit unserer Wirtschaftsförderung ein Handlungsprogramm für den gewerblichen Bereich, welches die Flächenpotenziale der kommenden Jahre aufzeigen und strukturieren wird. Ein entsprechendes Handlungsprogramm für die Entwicklung der Wohnbauflächen wurde bereits verabschiedet und weist attraktive Wohnbauflächen aus.

Even in times of constrained local authority budgets, Wuppertal remains a thriving and attractive location. Take for example the Monet exhibition at the Von-der-Heydt Museum: this has brought in around 300,000 visitors - three times as many as originally forecast - who have not only been able to admire these superb works of art but also to discover for themselves just how vibrant our city is

The dynamics of the property market are clearly visible as you look around the changing cityscape. Of particular architectural merit is the redesign of the Döppersberg quarter, which will enhance the surroundings of the imposing classical railway station and former German rail headquarters, and will give a new lease of life to the station forecourt area. The funding is in place, preparatory work has commenced and major changes to the heart of the city will proceed apace from 2011 onwards.

Of prime importance for the future development of our city is, however, the scope for start-up enterprises to find suitable premises, and the availability of housing for our citizens.

That is why staff in the town planning department have put their heads together with colleagues from the business support team to develop an action programme for local industry that will firstly identify and then map out sites offering growth potential in the years to come. A similar action plan for the development of residential sites has been agreed and has already presented some attractive options.

Erfolgreiche Traditionen nutzen, moderne Technologien fördern und somit neue Maßstäbe setzen – so kann die aktuelle Strukturentwicklung Wuppertals wohl am treffendsten beschrieben werden.

Wuppertal, weltbekannt durch die Schwebebahn, ist Universitätsstadt mit ca. 350.000 Einwohnern. Die Stadt ist Sitz zahlreicher Unternehmen aus den modernen Branchen Biotechnologie, Automotive Systems, Umwelttechnologie sowie Multimedia.

Hochrangige nationale und internationale Großunternehmen wie Bayer Health Care, der Lackhersteller DuPont, der Elektronikzulieferer der Automobilindustrie Delphi Deutschland, Deutschlands größte Krankenkasse Barmer GEK, der Privatversicherer Barmenia, der Hersteller für Wandbeläge Erfurt, die o.b. - Produktionslinie von Johnson&Johnson oder die renommierten Faserhersteller Teijin und Membrana bezeugen die Innovations- und Wirtschaftskraft des Standorts.

Zugleich ist die Stadt eine der ältesten und berühmtesten Industriestädte Deutschlands mit alteingesessenen Werkzeug-, Textil-, Chemie- und Maschinenbauunternehmen, die auch in Zukunft eine bedeutende Rolle spielen werden und die Entwicklung des Standorts maßgeblich beeinflussen. Denn die Wurzeln unserer Wirtschaftsstruktur sind die Grundlage für die neuen Entwicklungen von morgen.

Wuppertal's approach to structural development is characterized by the use of successful traditions whilst encouraging modern technology and thereby setting new standards.

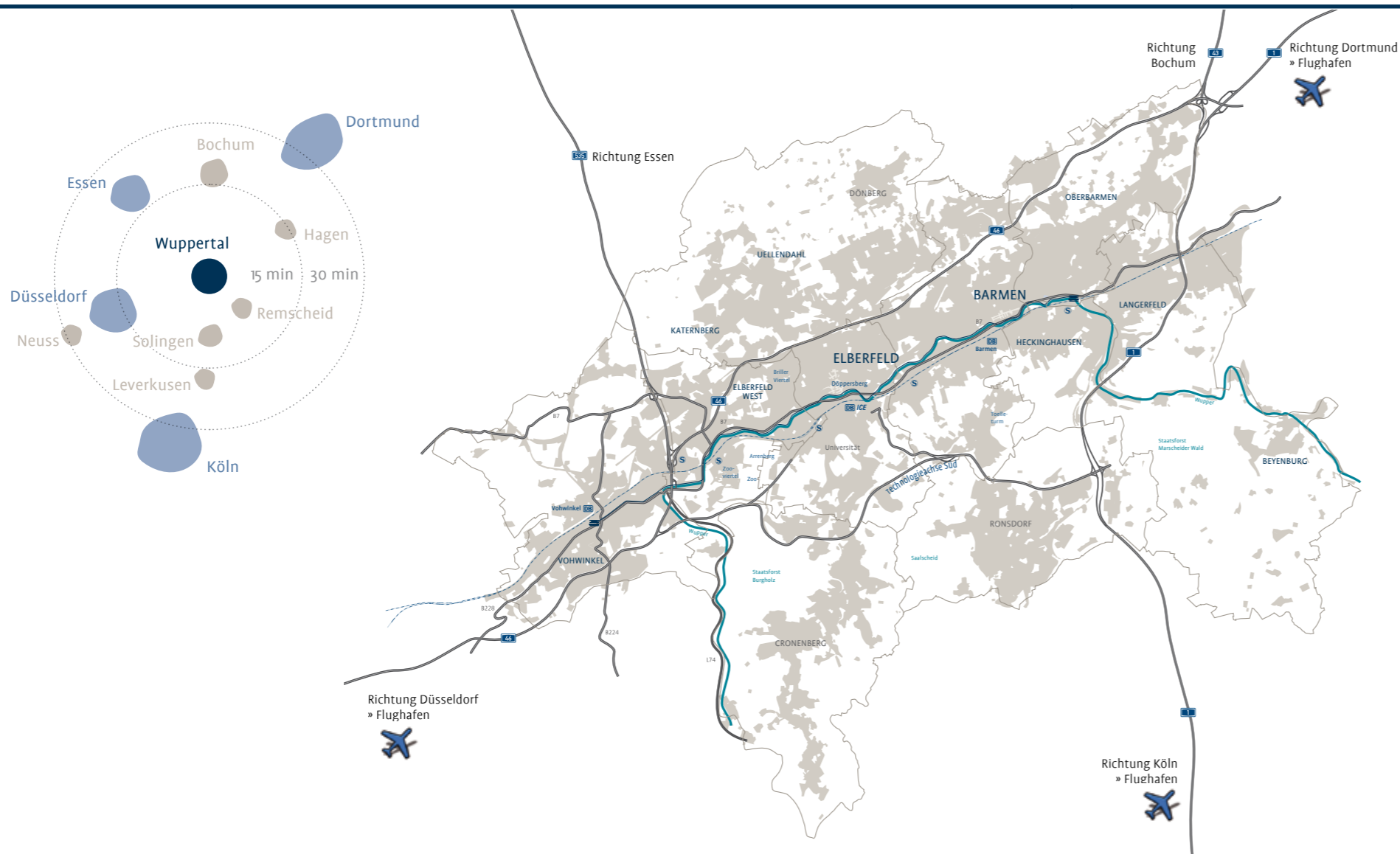
Perhaps best known for its pioneering monorail, Wuppertal is a university city of around 350,000 inhabitants. It is home to numerous companies operating in the modern industries of biotechnology, automotive systems, environmental engineering and multimedia.

High-calibre national and multinational companies such as Bayer Health Care, coatings manufacturer DuPont, supplier to the automotive industry Delphi, Germany's biggest health insurance scheme Barmer GEK, private insurers Barmenia, producer of hangings Erfurt, tampon producer Johnson&Johnson and well-known fibre manufacturers Teijin and Membrana confirm Wuppertal's credentials as an economic powerhouse and hub of innovation.

At the same time, it is one of the oldest and best-known industrial conurbations in Germany with a wealth of established tool, textile, chemical and engineering companies that will continue to play a major role and exert a considerable influence on the future development of the city. The local economy has healthy roots well capable of nourishing tomorrow's shoots of growth.

Ein starker Standort

A strong location



Lage Location

Wuppertal ist Teil der Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck und gleichzeitig die Drehscheibe der Rhein-Ruhr-Agglomeration. Die Stadt liegt zentral im Wirtschaftsraum NRW und bietet optimale verkehrliche Anbindung in alle Himmelsrichtungen.

Die insgesamt 13 innerstädtischen Anschlussstellen ermöglichen einen direkten Zugang zu den Autobahnen A1, A43, A46 und A535. Die ebenfalls wichtigen Verkehrsachsen A3 und A40 können in 10-15 Minuten erreicht werden.

Wuppertal ist durch ICE-Direktverbindungen innerhalb Deutschlands ebenfalls sehr gut in das Fernverkehrsnetz der Bahn eingebunden. Gleichzeitig verfügt die Stadt über ein Containerterminal und ermöglicht damit direkten Zugang zum schienengebundenen Güterverkehr.

In 30-45 Minuten Fahrzeit mit dem Auto oder mit der Bahn können die drei internationalen Flughäfen Düsseldorf, Dortmund und Köln/Bonn erreicht werden. Der Flughafen Frankfurt ist per ICE-Direktverbindung in unter 2 Stunden angebunden.

Wuppertal is part of the economic region known as the Bergisches Städtedreieck (Bergisch City Triangle) and occupies a pivotal position in the Rhine-Ruhr conurbation. The city is centrally located in the economic region of North Rhine-Westphalia and has excellent transport connections in all directions.

There are a total of 13 autobahn junctions within the city, permitting direct access to the A1, A43, A46 and A535 motorways. The important A3 and A40 trunk routes can be reached within 10-15 minutes.

Wuppertal is integrated into the ICE high-speed rail network, which gives it direct connection to all the major urban centres in Germany. The city also has a container terminal, allowing direct access to the national freight rail network.

Three international airports - Düsseldorf, Dortmund and Cologne/Bonn - are just 30-45 minutes away by car or by train. Frankfurt airport can be reached in less than two hours, using the direct ICE rail link.

Wirtschaftsstruktur Economic structure

Die Wuppertaler Wirtschaft ist seit jeher von Produktion geprägt, wobei sich Schwerpunkte im Bereich Automotive und Metallverarbeitung herausgebildet haben.

Nach wie vor stellt das verarbeitende Gewerbe den höchsten Beschäftigtenanteil (27%, siehe Abb. 3) in der Stadt, wenn man den Dienstleistungssektor in die verschiedenen Teilbereiche differenziert. Der wirtschaftliche Wandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft ist in Wuppertal noch nicht so weit fortgeschritten wie in vielen anderen Regionen Deutschlands, obwohl der 2-Jahresvergleich einen leichten Zugewinn des tertiären Sektors aufweist.

Aufgrund der Arbeitskräftestruktur wird nach wie vor ein Fokus auf die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe gelegt. Allerdings sollen neue Arbeitsplätze vor allem in Zukunftsbranchen wie der Ressourceneffizienz geschaffen werden.

Eine wichtige Säule ist dabei die Schaffung eines idealen Umfeldes für Gründungsunternehmen. Die Voraussetzungen sind sehr gut, die Bergische Universität Wuppertal ist erneut als eine der Universitäten mit den besten Gründungsmöglichkeiten ausgezeichnet worden, das Technologiezentrum Wuppertal erhöht aufgrund von räumlichen Engpässen das Flächenangebot um rund 2.800 m² und die Zahl der Neugründungen steigt kontinuierlich. Gleichzeitig konnte ein wichtiges Projekt in EU-Förderprogrammen platziert werden, welches die internationalen Technologiegründungen steigern soll.

The economy of Wuppertal has always been highly dependent on the production of goods, with a strong bias towards the automotive and metal processing industries.

Today, manufacturing at 27% still accounts for the biggest share of the employment market when service industries are split down into their individual segments. The shift towards a more service-based economy has not been as pronounced in Wuppertal as in other regions of Germany, although a business survey of the last two years shows a marginal advance by the tertiary sector.

Because of the nature and structure of the local workforce, the focus continues to be on attracting manufacturing industry to the city. At the same time, support is also being given to creating jobs in growth sectors such as resource efficiency.

An important pillar of overall strategy is to fashion an environment in which start-up enterprises can succeed. The prospects are encouraging: the Bergische Universität Wuppertal has once again been chosen as one of the institutes of higher education offering the best start-up potential; the Wuppertal Technology Center is expanding the size of its research facilities by 2,800 square metres; and the number of start-ups is steadily on the increase. At the same time, a major EU research programme has been secured, which should in turn boost the likelihood of international technology companies settling in the region.

	31.12.2007	31.12.2009
Pendleraldo Commuter balance	+3.556	+4.047
Exportquote Export ratio	46,2%	49,6%
Existenzgründer Business start ups	3.061	3.099
Wirtschaftsstruktur Economic structure		
Produzierendes Gewerbe Industry	34,6%	33,8%
Dienstleistungen Services	65,2%	65,9%

Abb. 2: Strukturdaten Wuppertals: 2-Jahres Entwicklung
Table 2: Structural data Wuppertal: two-year development

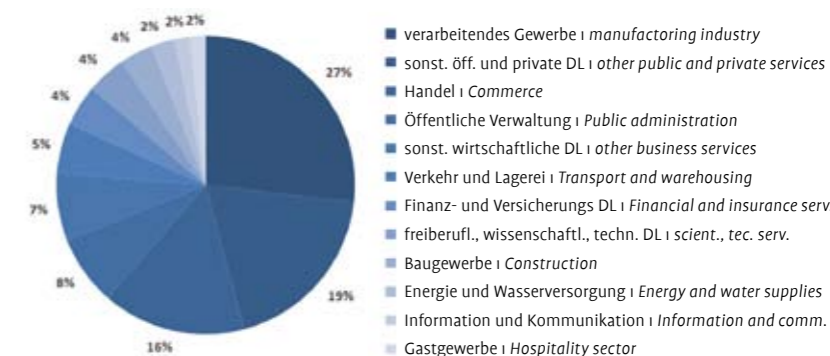


Abb. 3: Wirtschaftsstruktur Wuppertal: Verteilung der Beschäftigten
Fig 3: Economic structure Wuppertal: Distribution of employees

Flächenentwicklung

Property market trends

Im Jahr 2009 wurden insgesamt rd. 471 Millionen € auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt umgesetzt. Der Geldumsatz ging im Vergleich zum Vorjahr um 112 Mio. € zurück.

Der Rückgang des Geldumsatzes ist im Wesentlichen auf die zurückgegangenen Umsätze bei Mehrfamilienhäusern (- 36 Mio. €) und bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern (- 87 Mio. €) zurückzuführen. Dagegen sind die Umsätze im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 5 Mio. €) und des Wohnungs- und Teileigentums (+ 14 Mio. €) im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 3.342 gegenüber dem Vorjahr (3.330) in etwa gleich geblieben. Auffällig bei den Vertragszahlen ist ein Rückgang von rd. 25% bei unbebauten Grundstücken. In diesem Teilmarkt wurden insgesamt 201 Kauffälle für das Jahr 2009 registriert.

Im Jahr 2009 wurden ca. 184 ha Grundstücksfläche verkauft. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von 291 ha. Damit hat sich die umgesetzte Fläche mehr als halbiert.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Jahr 2008 durch den Verkauf von nur einer Grünlandfläche ein höherer Flächenumsatz erzielt wurde als durch alle Kaufverträge des Jahres 2009 zusammen. Der Flächenumsatz in den Jahren 2007 und 2008 bildet also die Ausnahme. Er war auf wenige Verkäufe von unbebauten land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zurückzuführen. Der Flächenumsatz im Jahr 2009 liegt also wieder im normalen Rahmen der Jahre vor 2007.

(Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wuppertal)

In 2009, the Wuppertal real estate market grossed around €471 million. In money terms, this represented a fall of €112m on the previous year.

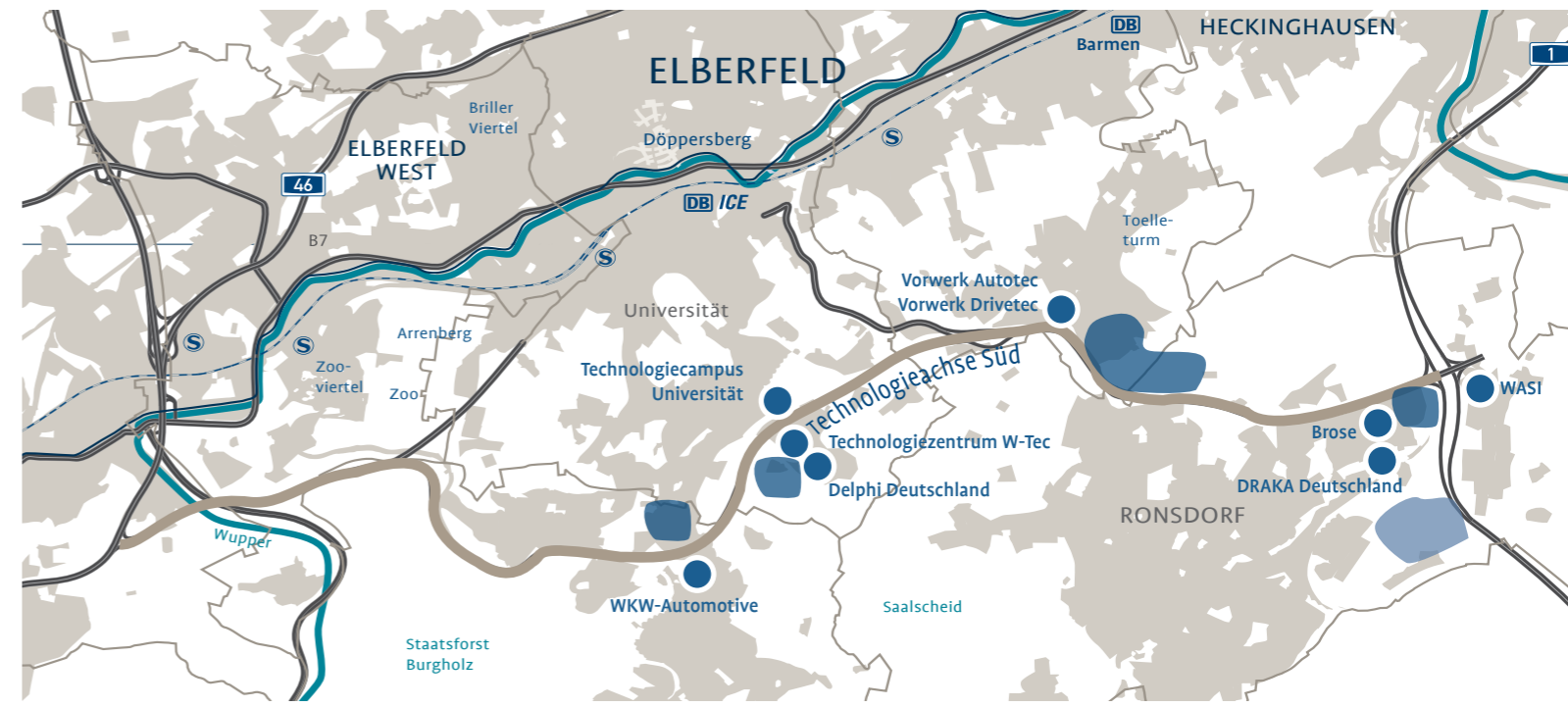
This drop in turnover can essentially be traced back to reduced sales in multiple-occupancy properties (- €36m) and in office, administration and retail premises (- €87m). Set against this, sales in the detached and semi-detached housing bracket (+ €5m) and owner/co-owner occupied apartments (+ €14m) were up on the previous year.

The number of sales transactions remained fairly steady at 3,342 compared with 3,330 in the previous year. With respect to the number of contracts exchanged, there was a significant fall of 25% in the sale of virgin plots. This market segment registered a total of 201 transactions during 2009.

In the same year, around 184 hectares of building land were sold. This represents a fall of 291 hectares on the previous year, equivalent to drop of over 50% on total area traded.

It should however be noted that the sale of one single virgin plot realised a greater transfer of surface area than all the contracts exchanged in 2009 taken together. The figures for 2007 and 2008 therefore distort the overall picture because these include a handful of sales that saw large plots of farming or forestry land change ownership. Sales of land by area are thus within the normal range that prevailed before 2007.

(Extract from the 2010 real estate market report submitted by the Advisory Committee for Land Valuations of the City of Wuppertal)



Die Technologieachse Süd ist eines der wichtigsten gewerblichen Ansiedlungsareale von Wuppertal und verbindet verkehrlich die Autobahn A1 mit dem Autobahnkreuz Sonnborn, wo A46 und A535 zusammentreffen. In den kommenden Jahren wird die Tangente durch einen zusätzlichen Autobahnanschluss an die A1 noch besser angebunden sowie ampelfrei und vierspurig ausgebaut.

Entlang dieser Südtangente findet sich geballte technische Kompetenz. Weltweit agierende Unternehmern der Automotive Branche wie u.a. Delphi Deutschland, Brose, Vorwerk Autotec und Drivetec oder WKW Automotive haben hier ihren Firmensitz oder wichtige Produktionsstätten.

Der technische Campus der Bergischen Universität Wuppertal sowie das Technologiezentrum Wuppertal W-Tec befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und bieten durch Wissenstransfer deutliche Agglomerationsvorteile für den Standort.

Das größte und wichtigste aktuelle Ansiedlungspotenzial bietet sicherlich der Engineering Park - allerdings läuft die Vermarktung so gut, dass auch hier nur noch Restflächen zur Verfügung stehen.

Weitere gewerbliche Potenzialflächen sollen zukünftig direkt an der A1 am Autobahnanschluss W-Ronsdorf erschlossen werden.

The Technologieachse Süd (Southern Technology Corridor) is one of the most important industrial zones in Wuppertal, linking the A1 autobahn with the Sonnborn motorway junction where the A46 and the A535 merge. Over the next few years, this corridor will be even better linked to the A1 via an additional motorway junction with the through road being expanded to four lanes and the removal of current traffic light controls.

There is a high density of technical expertise along this southern corridor. Global players in the automotive industry have located either their company headquarters or major production facilities here, e.g. Delphi Deutschland, Brose, Vorwerk Autotec, Drivetec and WKW Automotive.

The technical campus of the Bergische Universität Wuppertal as well as the Wuppertal Technology Center of W-Tec are in the immediate vicinity and provide considerable agglomerative advantages to the location in the form of knowledge transfer.

The most attractive option for companies wishing to move to the location is certainly the Engineering Park. However, marketing has been so successful that there are only a few plots remaining.

Further potential sites for industrial premises have been earmarked for development adjacent to the A1 at the Ronsdorf West interchange.

	verfügbare Flächen available sites
Engineering Park	ca. 120.000 m ²
Korzert	2.000 m ²
Otto-Hahn-Straße	11.500 m ²
Vorm Eichholz	17.000 m ²

Abb. 5: Technologieachse Süd: Potenzialflächen
Table 5: Southern Technology Corridor: Potential sites

Potenzialflächen Technologieachse

Potential sites on Southern Technology Corridor

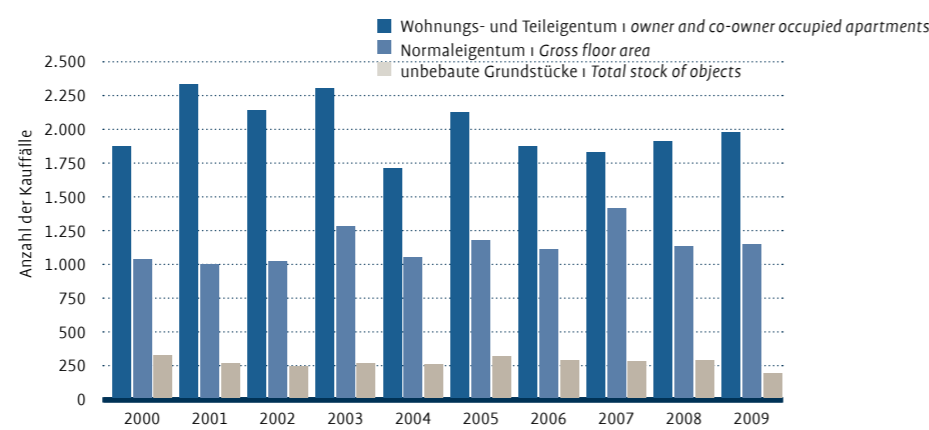


Abb. 4: Immobilienmärkte: Umsatzentwicklung der Kauffälle
Fig 4: Property market segments: Sales trends in terms of transactions

Quelle | Source : Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wuppertal



Stadtzentren

City centers

Wuppertal hat zwei starke Zentren. Aufgrund historischer Zusammenhänge haben sich in Wuppertal zwei Einzelhandelsstandorte halten und etablieren können, die beide unabhängig voneinander ein direktes Einzugsgebiet einer Großstadt aufweisen.

Die aktuellen Passantenfrequenzanalysen, die im September 2008 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wuppertal durchgeführt wurden, weisen für beide Zentren hohe Passantenströme aus. In Elberfeld wurde auf der Alten Freiheit der höchste Wert von über 4.600 Passanten gezählt, in Barmen überzeugt der Werth mit rund 3.000 Zählungen.

Zur Zeit stehen in beiden Einkaufsstandorten größere städtebauliche Projekte an.

Wichtigstes Projekt ist die Umgestaltung des Döppersberg. Hier werden rund 250 Millionen Euro investiert, um den Bahnhofsvorplatz neu zu gestalten, die Verkehrsführung des Elberfelder Knotenpunktes zu optimieren sowie eine überirdische Anbindung des Hauptbahnhofs zur Innenstadt zu ermöglichen. Die baulichen Maßnahmen beginnen 2011.

Des Weiteren haben die Baumaßnahmen zur Sanierung des Haus Fahrenkamp am Wall begonnen. Das denkmalgeschützte Gebäude aus der Bauhaus-Zeit wird aufwändig den modernen Ansprüchen angepasst. In direkter Nachbarschaft steht ebenfalls das Objekt Koch am Wall zeitnah zur Sanierung an.

Im Stadtzentrum Barmen wurde die Sanierung des Opernhaus im Jahr 2009 erfolgreich abgeschlossen, nun wird die Kulturinsel und der Vorplatz des bekannten Barmer Bahnhofs durch infrastrukturelle Maßnahmen noch enger mit der Fußgängerzone verbunden.

Wuppertal has two vibrant centres. Because of historical factors, two separate commercial centres established themselves along the Wupper valley, each of which commands a hinterland worthy of any great metropolis.

Analyses of respective footfall conducted in 2008 by the Advisory Committee for Land Valuations of the City of Wuppertal show that both commercial centres are popular with shoppers. Elberfeld's Alte Freiheit zone recorded the highest footfall figure of 4,600, while Barmen comes in at a respectable 3,000.

Both high streets are currently undergoing major urban redevelopment.

The most important of the projects in hand is the revamp for Döppersberg: €250 million are being invested here to transform the railway station forecourt, to improve traffic flow at Elberfeld's main intersection and to connect the railway station to the pedestrian zone via a footbridge. Construction is due to start in 2011.

In addition, work has now begun on renovating the Fahrenkamp am Wall. This protected building, designed in the Bauhaus style, is being sensitively modernised. The adjoining Koch am Wall building is also scheduled for renovation.

In the Barmen centre, renovation work on the Opera House was successfully concluded in 2009. Infrastructural work is now underway to provide a convenient link between this cultural quarter, the forecourt of the famous Barmen railway station and the pedestrianised shopping area.

Kaufkraftkennziffer pro Einwohner (Kempers, 2009) Purchasing power per inhabitant	100,5	↘
Umsatzkennziffer pro Einwohner (Kempers, 2009) Turnover index per inhabitant	109,0	↗
Zentralitätskennziffer (Kempers, 2009) Centrality index	108,4	↗
Filialisierungsgrad (Kempers, 2009) Chain store penetration	68,9 %	↗
Einzelhandelskaufkraft (BBE, 2008) Total trade purchasing power	1.995 Mio. €	→
Einzelhandelsbetriebe (BBE, 2008) Number of Retailers	2.286	→
Verkaufsfläche je Einwohner (BBE, 2008) Sales Area	1,46 m ²	→

Abb. 6: Einzelhandel: Zahlen, Daten, Fakten
Table 6: Retail: Numbers, data and facts

Elberfeld	
Hauptgeschäftskern Central business area	40-70 €/m ²
Geschäftskern Business area	30-50 €/m ²
Geschäftskern Randbereich Peripheral business area	6-20 €/m ²
Barmen	
Hauptgeschäftskern Central business area	35-60 €/m ²
Geschäftskern Business area	15-30 €/m ²
Geschäftskern Randbereich Peripheral business area	7-18 €/m ²
Nebenzentren, Hauptgeschäftskern District centers, central business area	
Cronenberg	6-15 €/m ²
Oberbarmen	10-20 €/m ²
Ronsdorf	8-18 €/m ²
Vohwinkel	9-15 €/m ²

Abb. 7: Einzelhandel: Mietniveau
Table 7: Retail: Rents

Quelle | Source: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wuppertal

Wuppertal Elberfeld	
Alte Freiheit/Poststraße	69,4 %
Schwanenstraße/Schlössergasse	67,4 %
Wall	55,9 %
Wuppertal-Barmen	
Werth	73,3 %

Abb. 8: Einzelhandel: Filialisierungsgrad
Table 8: Retail: Chain store penetration

Quelle | Source: Brockhoff & Partner

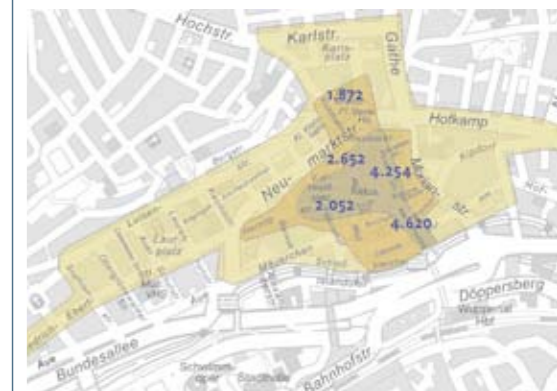


Abb. 9: Innenstadt Elberfeld: Passantenfrequenz 2008
Fig. 9: City center Elberfeld: Consumers traffic 2008



Abb. 10: Innenstadt Barmen: Passantenfrequenz 2008
Fig. 10: City center Barmen: Consumers traffic 2008



Büromarkt

Office market

Die erste flächendeckende Studie des Wuppertaler Büromarktes, die im Jahr 2008 von der Bergischen Universität Wuppertal, Lehrstuhl Prof. Spars, durchgeführt wurde, bietet umfangreiches und belastbares Zahlenmaterial für rund 2.300 Objekte.

Der Gesamtbestand an Büroflächen summiert sich auf 1,98 Mio. m² Bruttogeschossfläche (BGF). Betrachtet man die reinen Mietflächen, so beläuft sich die Summe auf rund 1,59 Mio. m².

Damit ordnet sich Wuppertal bezüglich der Bürofläche pro Einwohner in eine Mittelposition im regionalen Vergleich ein.

Der Wuppertaler Büroflächenbestand ist mit über 35 Prozent vor allem durch mittelgroße Objekte zwischen 1.000 und 5.000 m² BGF geprägt.

Die für Wuppertal ermittelte Leerstandsquote beträgt 5,45%. Die an der gif-Definition orientierten Leerstandsermittlung spiegelt damit den reinen Angebotsleerstand wider.

Das ermittelte Durchschnittsmietniveau liegt im Stadtgebiet in einem Korridor von 6,50-8,50 €/m². Die Mietpreisspanne ist in W-Elberfeld mit Mieten bis rd. 13,00 € deutlich größer als im benachbarten W-Barmen.

The first comprehensive survey of the Wuppertal office accommodation market conducted by Professor Spars at the University of Wuppertal contains extensive and robust data on around 2,300 local buildings.

The total stock of office space in Wuppertal was found to amount to some 1.98 million m² in gross floor area (GFA). If we consider net rental space, we arrive at a total of about 1.59 million square meter.

Thus, Wuppertal falls into the middle range of cities in regional context.

Wuppertal's office market is chiefly characterised (over 35 %) by mid-sized properties with a gross floor area (GFA) of between 1,000 and 5,000 square meter.

Wuppertal's calculated vacancy rate is 5.45%. The definition of "vacant" used in this context is the one set forth by the Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), an independent property-research institute, and represents immediate and short-term vacancy.

The calculated average rent for urban areas ranges from 6.50 - 8.50 euros/square meter. In the Wuppertal Elberfeld district, the average rent can amount to as much as 13.00 euros/square meter, significantly higher than in Wuppertal-Barmen.

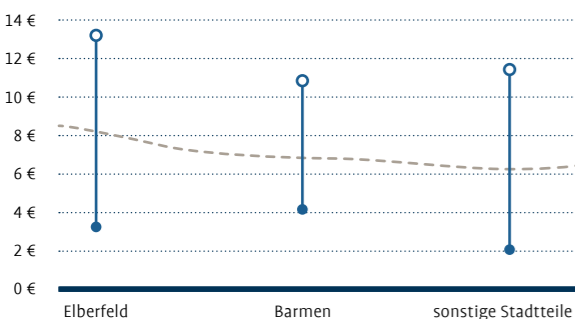


Abb. 11: Büroflächen Wuppertal: Mietniveau
Table 11: Office space Wuppertal: Rental rates

	Bonn	Münster	Wuppertal	Duisburg	Bochum
Bruttogeschossfläche Gross floor area (GFA)	3,70 Mio m ²	2,45 Mio m ²	1,98 Mio m ²	2,45 Mio m ²	1,79 Mio m ²
Einwohner (Dez 2008) Inhabitants (Dec. 2008)	316.300	272.900	352.400	492.900	370.600
Bürofläche pro Einwohner Office space per inhabitant	11,70 m ²	8,98 m ²	5,64 m ²	4,97 m ²	4,83 m ²

Abb. 12: Büroflächen Wuppertal: Standortvergleich
Table 12: Office space Wuppertal: Comparison of locations

Fast 90 % der insgesamt über 192.500 Wohnungen in Wuppertal sind im Besitz von privaten Eigentümern. Dieses Verhältnis ist im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten sehr hoch. Das zeigt das hohe Maß an Individualität auf dem Wohnungsmarkt.

Beim Individualwohnen ist die Eigenheimquote, also der Anteil der Eigenheime am Gesamtwohnungsbestand, mit 19,7 % hingegen sehr niedrig. Der nordrhein-westfälische Durchschnitt liegt bei den kreisfreien Städten bei 23,5%. Dies zeigt den Bedarf an Eigenheimen in Wuppertal. Bestätigt wird dies durch das Forschungsinstitut Empirica welches in seiner Wohnungsmarktstudie einen jährlichen Neubaubedarf von 200 Ein- und Zweifamilienhauseinheiten für Wuppertal prognostiziert hat.

Bei den Preisen rangiert Wuppertal im nordrhein-westfälischen Mittelfeld, ist im Vergleich zur nahe gelegenen Rheinschiene aber teilweise deutlich preiswerter. Der Quadratmeter Wohnbauland kostete im Durchschnitt 250,- €. Der Quadratmeter Eigentumswohnung im Neubau kostete im Mittel 2.070,- €. Das Mietniveau schwankt im Neubau zwischen 5,50 - 820 € (mittlere Lage) und 6,65 - 9,35 € (gute Lage).

Almost 90% of the more than 192,500 dwellings in Wuppertal are privately owned. This proportion is very high in comparison with other independent cities. It demonstrates the highly individual character of the housing market.

By contrast, the number of owner-occupied dwellings as a proportion of the total housing stock is very low at 19.7%. The average figure for independent cities in North Rhine-Westphalia is 23.5%, which only goes to underline the necessity for an increase in the number of owner-occupied homes in Wuppertal. This is further confirmed in a report prepared by the Empirica research institute, which forecasts an annual requirement of 200 new single and two-family units in Wuppertal.

In respect to prices, Wuppertal lies mid-range in North Rhine-Westphalia, but prices are much lower when compared with nearby cities along the Rhine corridor. Thus in 2008, the average price of residential building land was 250 euros per square metre. The purchase price of a new owner-occupied dwelling was on average 2,070 euros per square metre. Rents for new dwellings were approximately 5.50 - 8.20 euros per square metre (at an average location) and .6.65 - 9.35 euros per square meter (at a good location).

Bodenrichtwert Guide price	
Exklusive Lage Exclusive location	300-350 €/m ²
Gute Lage good location	220-280 €/m ²
Mittlere Lage medium location	170-230 €/m ²
Kaufpreise Ersterwerb Purchase price (new plot)	
Freistehende EFH Detached family house	keine Daten no data
Doppelhaushälften semi-detached house	235.000-335.000 €
Reihenhäuser Terraced house	230.000-270.000 €
Eigentumswohnung Owner-occupied apartment	Ø 2.070 €/m ² (max. 2.500 €/m ²)
Kaufpreise Wiederverkauf Purchase price (resale)	
Freistehende EFH Detached family house	Ø 260.000 € (max. 500.000 €)
Doppelhaushälften semi-detached house	Ø 205.000 € (max. 300.000 €)
Reihenhäuser Terraced house	Ø 185.000 € (max. 260.000 €)
Eigentumswohnung Owner-occupied apartment	Ø 990 €/m ² (max. 1.890 €/m ²)

Abb. 13: Immobilienmarkt: Preisübersicht
Table 13: Property market: Prices

Wohnungs-

markt

Housing market

Mittlere Lage, mittlere Ausstattung, 40-90 m ² Wfl. Average Area, average fittings and fixtures, 40-90 m ²	
Bj vor 1948 constr. before 1948	3,80 - 5,80 €/m ²
Bj 1948-1960 constr. 1948-1960	3,95 - 5,95 €/m ²
Bj 1961-1969 constr. 1961-1969	4,05 - 6,15 €/m ²
Bj 1970-1982 constr. 1970-1982	4,25 - 6,45 €/m ²
Bj 1983-1990 constr. 1983-1990	4,95 - 7,45 €/m ²
Bj 1991-2000 constr. 1991-2000	5,50 - 8,20 €/m ²
Gute Lage, gute Ausstattung, 40-90 m ² Wfl. Good Area, good fittings and fixtures, 40-90 m ²	
Bj vor 1948 constr. before 1948	4,95 - 6,95 €/m ²
Bj 1948-1960 constr. 1948-1960	5,10 - 7,15 €/m ²
Bj 1961-1969 constr. 1961-1969	5,20 - 7,30 €/m ²
Bj 1970-1982 constr. 1970-1982	5,40 - 7,60 €/m ²
Bj 1983-1990 constr. 1983-1990	6,10 - 8,60 €/m ²
Bj 1991-2000 constr. 1991-2000	6,65 - 9,35 €/m ²

Abb. 14: Wohnungsmarkt: Mietpreise
Table 14: Housing market: Rental rates

Bleiben Sie auf dem Laufenden und besuchen
Sie uns auf unserer Internetpräsenz.
*Keep yourself well informed
by visiting our website.*

» www.wf-wuppertal.de



Ausstellungshalle Skulpturenpark Tony Cragg

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
info@wf-wuppertal.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wuppertal

Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
Tel +49 (0) 202 / 563 -
Fax +49 (0) 202 / 563 -
www.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