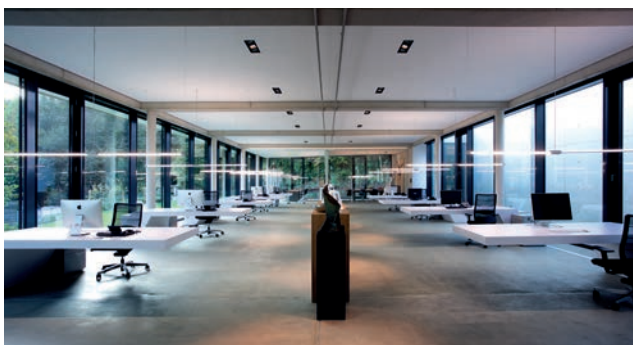


# BÜROMARKT-REPORT

## OFFICE-MARKET

## SURVEY




01

Der Bürostandort Wuppertal ist ein „hidden champion“. Oft wird übersehen, dass bei uns „Büroriesen“ wie die Barmenia Versicherung, die Barmer GEK Krankenkasse, die Forschungszentren der Bayer Pharma AG sowie der Delphi Automotive oder die Zentrale 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. Aktuelle Investitionsprojekte zeigen anhand der erzielten Spitzenmieten und Vermietungsquoten das Potenzial für Projektentwicklungen in Wuppertal. Das städtebauliche Großprojekt Döppersberg mit dem Umbau des Hauptbahnhofs bringt einen weiteren Impuls für die Stadtentwicklung.

Um Ihnen als Investor, Nutzer oder Projektentwickler einen umfassenden Überblick zu verschaffen, analysieren wir regelmäßig mit dem Maklernetzwerk und der Stadtsparkasse den Büromarkt in Wuppertal. Diese

# HERZLICH WILLKOMMEN IN WUPPERTAL **WELCOME TO WUPPERTAL**

01

Dr. Rolf Volmerig

02

Delphi Automotive

03

Bürokomplex Ohligsmühle  
Office center Ohligsmühle

02


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.

*The Wuppertal office location is a "hidden champion". It is often overlooked that "office giants" such as the Barmenia insurance company, health insurance company Barmer-GEK, the research centers of Bayer Pharma AG and Delphi Automotive or the headquarters of Vorwerk are domiciled here.*

*Wuppertal has an enormous amount of office space; from the stately Wilhelmian villa and thoroughly renovated former factory buildings right through to modern new buildings. Taking the peak rents and occupancy rates 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 regularly analyse the office market in Wuppertal together with the Wuppertal 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,  
Vorstand Wirtschaftsförderung  
Wuppertal  
Senior executive president  
of Wirtschaftsförderung Wuppertal





# ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

## NUMBERS, DATA, FACTS



01  
Bayer Pharma AG

01

Für den Wuppertaler Büromarkt liegt umfangreiches Zahlenmaterial vor. Seit 2008 findet in regelmäßigen Abständen eine Ermittlung der relevanten Büromarktdaten und eine Aktualisierung der vorhandenen Büroflächendatenbank statt.

Der Gesamtbestand an Büroflächen in Wuppertal summiert sich auf über 2 Mio. m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF). Betrachtet man die reinen Mietflächen, so beläuft sich die Summe auf rund 1,62 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., S. 9).

Der Büroflächenumsatz 2014 bleibt stabil wie in den Vorjahren bei rund 45.000 m<sup>2</sup>. Die für das erste Halbjahr 2015 ermittelten Umsätze deuten jedoch an, dass in diesem Jahr der Büroflächenumsatz in Wuppertal die 50.000 m<sup>2</sup>-Marke überschreiten könnte. Im ersten Halbjahr 2015 sind bereits knapp 27.500 m<sup>2</sup> Büroflächen umgesetzt worden. Auch hier zeigt sich, dass sich Wuppertal nicht hinter anderen Standorten verstecken muss.

Die für Wuppertal ermittelte Leerstandsquote zum Zeitpunkt Juli 2015 beträgt 5,9%. Dies entspricht ca. 96.000 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 Jahren leicht reduziert hat (2013: 6,2%).

Das ermittelte durchschnittliche Mietpreisniveau liegt im gesamten Stadtgebiet in einem Korridor von 5,70–8,10 Euro/m<sup>2</sup>. Die Mietpreisspanne ist im Zentrum W-Elberfeld mit Spitzenmieten bis 12,90 Euro/m<sup>2</sup> deutlich höher als im Zentrum von W-Barmen, wo eine maximale Spitzenmiete von 10,00 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt wurde.

**Büroflächenmarkt Wuppertal im regionalen Standortvergleich\* / Office-market Wuppertal in regional comparison site\***

	Wuppertal	Düsseldorf	Dortmund	Bochum	Duisburg
<b>Einwohner zum 31.12.2014</b> <i>Inhabitants (31.12.2014)</i>	351.175	603.210	589.283	365.406	487.839
<b>Büroflächenumsatz 2014</b> <i>Office space turnover 2014</i>	44.500 m <sup>2</sup>	278.480 m <sup>2</sup>	84.000 m <sup>2</sup>	48.000 m <sup>2</sup>	59.500 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz pro Einwohner</b> <i>Turnover per inhabitant</i>	0,13 m <sup>2</sup>	0,46 m <sup>2</sup>	0,14 m <sup>2</sup>	0,13 m <sup>2</sup>	0,12 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote</b> <i>Vacancy rate</i>	5,9 %	10,1 %	4,8 – 6,3 %	5,7 %	2,6 – 3,9 %

There is a large amount of data available for the Wuppertal office market. The relevant office market data has been determined and the existing office space database updated at regular intervals since 2008.

The total stock of office spaces in Wuppertal adds up to a total of 2 million m<sup>2</sup> of gross floor area (GFA). If the mere renting spaces are looked at, then the total amount is around 1.62 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., p. 9).

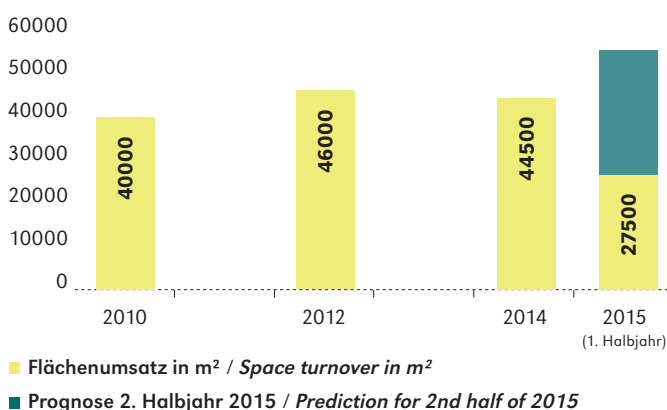
As in previous years, the office space turnover in 2014 remains stable at around 45,000 m<sup>2</sup>. For the first half

of 2015 however, the figures determined suggest that the office space turnover in Wuppertal could exceed the 50,000 m<sup>2</sup> mark this year. Just under 27,500 m<sup>2</sup> in office space has been sold in the first half of 2015 already. Again, this shows that Wuppertal has every reason to stand proudly alongside other locations.

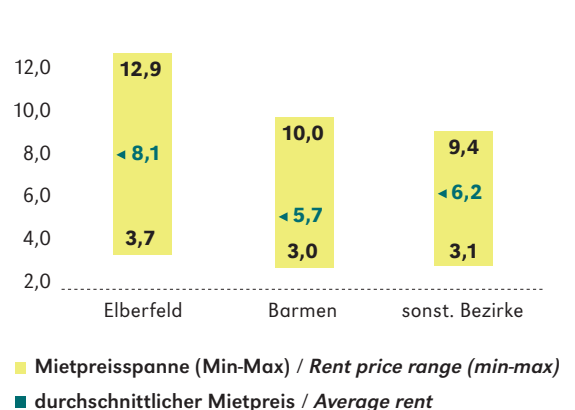
The vacancy rate determined for Wuppertal in July 2015 amounts to 5.9%. This corresponds to approx. 96,000 m<sup>2</sup> of vacant office renting space. The past has shown that Wuppertal is a stable market, since the vacancy rate has only altered marginally in the last couple of years (2013: 6.2%)

The average rent level determined ranges between 5.70 and 8.10 euro/m<sup>2</sup> across the entire city area. With peak rents of up to 12.90 euro/m<sup>2</sup>, the rent price range is much greater in the centre of Wuppertal-Elberfeld than in the centre of Wuppertal-Barmen, where a maximum peak rent of about 10.00 euro/m<sup>2</sup> was determined.

**Entwicklung des Flächenumsatzes in Wuppertal\***  
*Space turnover development in Wuppertal\**



**Angebotsmieten in Wuppertal, Stand: Juli 2015\***  
*Quoted rent rates in Wuppertal as at July 2015\**



\*Quellenangaben auf Seite 15 / \*Sources on page 15

Die räumliche Verteilung der Bürostandorte im Wuppertaler Stadtgebiet wird durch die Übersichtskarte 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 bestechen in Wuppertal gründerzeitliche Villenviertel mit einem attraktiven 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.

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. 2 auf Seite 8 zeigt räumliche Schwerpunkte in der Wuppertaler City und illustriert die optimale fußläufige Verbindung zwischen Büro, Mobilität, Einkauf und Kultur.

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

*Alongside the classic areas in the centres Wuppertal-Elberfeld and Wuppertal-Barmen, office locations*

# BESTE LAGEN BEST LOCATIONS

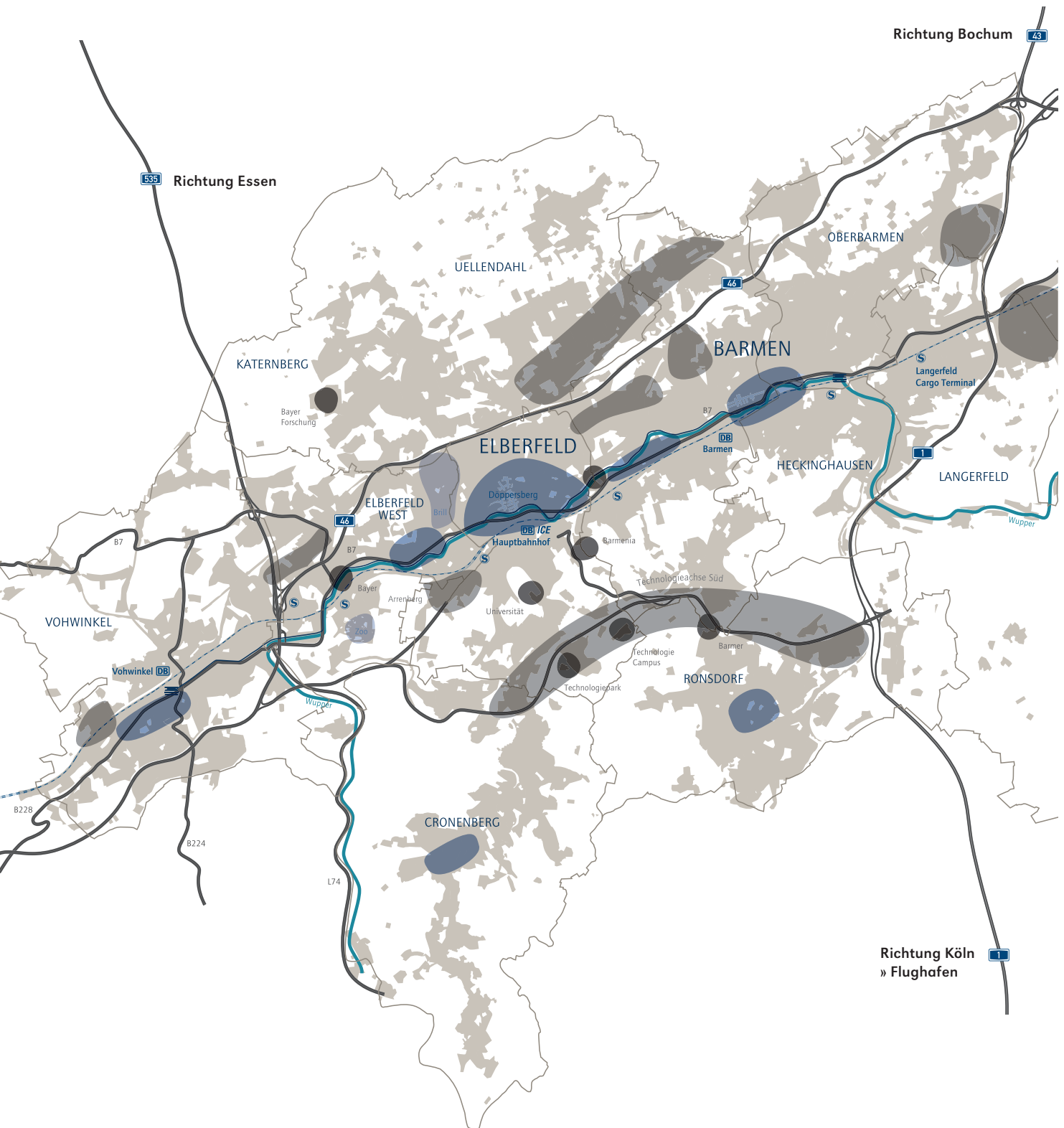


Richtung Düsseldorf  
» Flughafen

46



**Büroflächen Wuppertal: Räumliche Verteilung**  
**Office space Wuppertal: Geographic distribution**



01

Blick auf das Zentrum Elberfeld  
 View of the center Elberfeld

Schwerpunktzonen von Büroflächen in / Main concentrations of office space in:

- Stadtzentren, Stadtteilzentren / City centres, district centres
- Solitairestandorten / Standalone locations
- Villenvierteln / Exclusive residential areas (19th century villas)
- Gewerbegebieten / Commercial areas

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”.

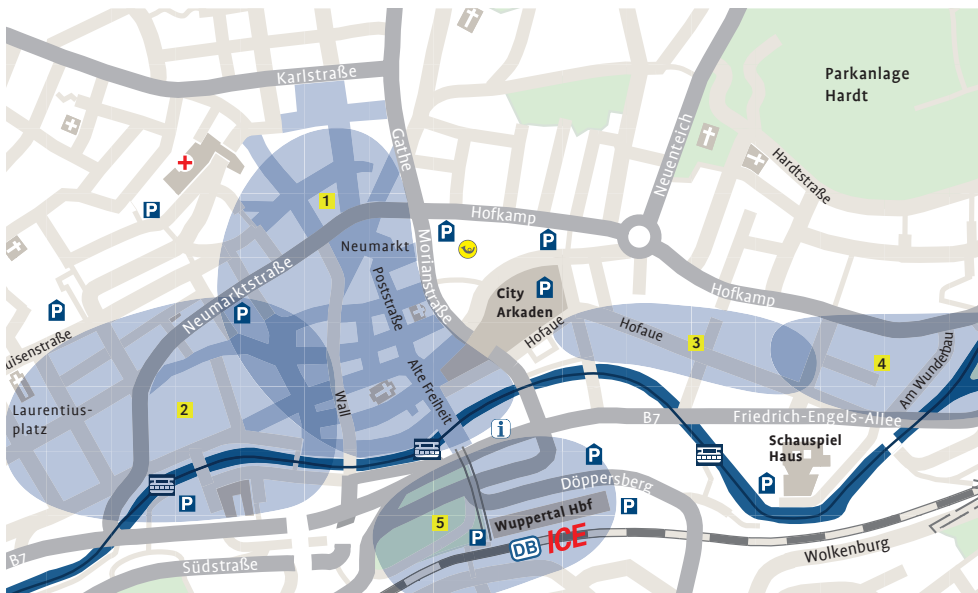
A distinct cluster can be seen in the district of Elberfeld in the segment of newer and larger office properties. The percentage of large-area and of newer office properties is gre-



01



02

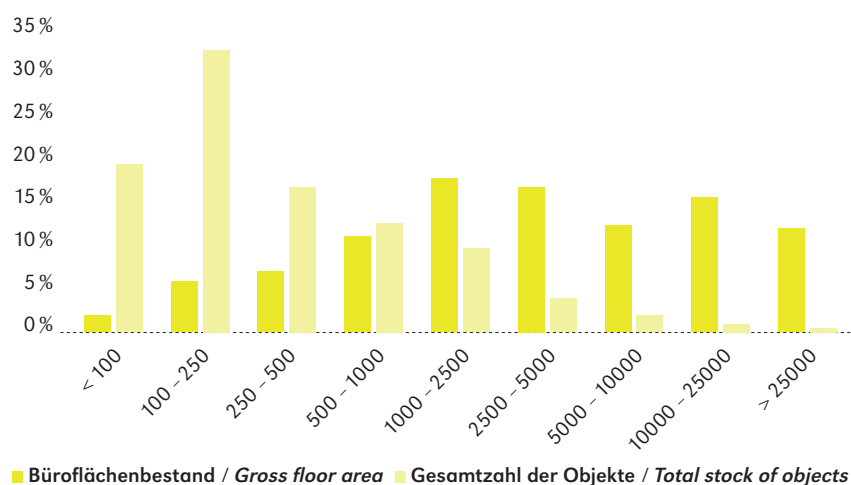


- 1 Kernbereich Einzelhandel /  
Core retailing area
- 2 Finanz- und Bankenviertel /  
Financial/banking district
- 3 Büroflächen im Altbau /  
Office space in historic buildings
- 4 Justizviertel /  
Law courts
- 5 Döppersberg / Döppersberg



atest 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. 2 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.

**Büroflächen Wuppertal: Größenklassen**  
**Office space Wuppertal: Size categories**



03

01

Vorwerk

02

Wuppertaler City  
City Wuppertal-Elberfeld

03

Neubau Universität  
New building of the University

04

BG Bau

04





01

# **IHRE NEUE ADRESSE IN WUPPERTAL YOUR NEW ADDRESS IN WUPPERTAL**

Für Investoren stehen Potenzialflächen und Bestandsimmobilien 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.

Interessante Neubauprojekte für die Eigennutzung und Fremdvermietung kennzeichnen ebenso den Wuppertaler Büromarkt. Bedeutendste aktuelle Projekte sind der Neubau der Landmarken AG am Wall sowie die Revitalisierung des ehemaligen Postgebäudes in der Morianstraße.

Wuppertal ist ein außergewöhnlicher Bürostandort. Mit einer lebendigen Universitäts-, Kunst- und Unternehmerszene im Zentrum des Bergischen Landes und in unmittelbarer Nähe zum Ruhrgebiet und zu den Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf.





*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.*

*Interesting new building projects for owner-occupation and tenancy also characterise the Wuppertal office market. The most significant current projects are the new Landmarken AG building on the Wall shopping street, as well as the revitalisation of the former post office building on the Morianstrasse.*

*Wuppertal is an exceptional location for offices, with its lively academic, art and entrepreneurial scene in the centre of the "Bergisches Land" region and its close proximity to the Ruhr district and the Rhine metropolises of Cologne and Düsseldorf.*



03



02

01

Neubau der Landmarken AG am Wall  
New Construction of Landmarken AG on Wall

02

Neubau der Firma Ueberholz  
New Building of the company Ueberholz

03

Besprechungsraum der Firma Durit Hartmetall  
mit Blick in die Landschaft  
Meeting room of the company Durit  
with view of the landscape



# AUS ALT MACH NEU!

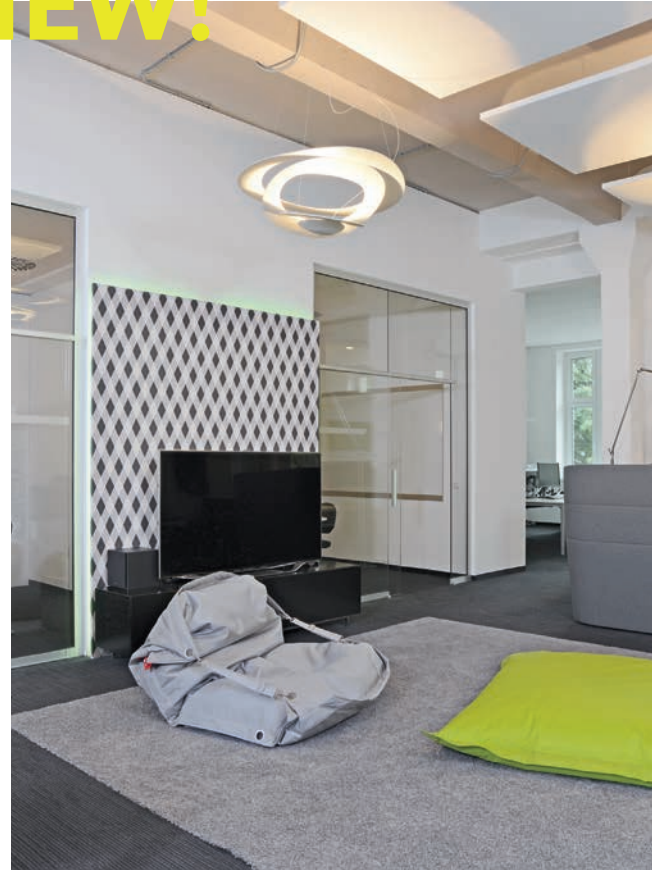
## FROM OLD TO NEW!

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 Wuppertal.

Ehemalige Produktionsstandorte wie die Baumsche Fabrik oder die Revitalisierung der Königsberger Höfe zeigen, was aus Immobilien gemacht werden kann, in denen früher die Maschinen brummt.

Ebenso werden ehemalige Verwaltungs-, Handels- und Militärstandorte wiederbelebt, teils durch eine komplette Neunutzung, wie z.B. bei der Umnutzung ehemaliger Kasernengebäude für das Gründer- und Technologiezentrum W-tec, teils durch eine vollständige Neuausrichtung des Nutzungsmixes wie bei der Sanierung diverser Handelsimmobilien hin zu einem Handels- und Bürostandort mitten in der City.

Attraktive Räumlichkeiten bieten auch die gründerzeitlichen Villenviertel, die besonders von Kanzleien, Beratungsunternehmen oder Agenturen nachgefragt werden.



02

01

Sparda Bank in der City Elberfeld  
*Sparda Bank in the city centre*

02

Büroloft der Agentur Netzkern  
*Office loft of the agency Netzkern*

03

Königsberger Höfe

04

Technologiezentrum W-tec  
*Technology Center W-tec*





04



*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” or “Königsberger Höfe” factories 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 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 various retail properties to make them 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 law firms, consultancy firms and agencies.*



03

# ANSPRECHPARTNER CONTACT PERSONS

## WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL

Sven Macdonald  
Lise-Meitner-Str. 13  
42119 Wuppertal  
Tel. +49 202 24807-18  
Fax +49 202 24807-27  
macdonald@wf-wuppertal.de  
www.wf-wuppertal.de

## GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT WUPPERTAL  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal  
Tel. +49 202 563-5988  
Fax. +49 202 563-8163  
gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de  
www.wuppertal.de/gutachterausschuss

## STUDIE ZUM BÜROIMMOBILIENMARKT WUPPERTAL

Im Auftrag des Maklernetzwerk, der Stadtparkasse sowie der Wirtschaftsförderung Wuppertal hat das IRI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (Dortmund) den Wuppertaler Büroimmobilienmarkt untersucht.

Die ausführliche Studie finden Sie unter [www.wf-wuppertal.de](http://www.wf-wuppertal.de)

## STUDY ON THE WUPPERTAL OFFICE PROPERTY MARKET

On behalf of the broker network (Maklernetzwerk Wuppertal), the municipal savings bank (Stadtparkasse Wuppertal) and the business development association (Wirtschaftsförderung Wuppertal), the IRI (institute for spatial research & real estate management) in Dortmund has investigated the Wuppertal office property market.

You will find the detailed study at [www.wf-wuppertal.de](http://www.wf-wuppertal.de)



02



01

Barmenia Versicherungen

02 + 03

Durit Hartmetall

## Quellenangaben von Seite 5 / Sources of page 5

Quelle Büroflächenumsatz: Büromarktbericht der Kommune (D, DU), BNP Paribas (DO), Cubion (BO)

Quelle Leerstandsquote: Wirtschaftsförderung der Kommunen (D, DO, DU), Corpus Sireo (DO) 2013, Armin Quester (DU)

Quelle Einwohner: Statistik der jeweiligen Kommune

Quelle Angebotsmieten in Wuppertal: Auswertung der Online-Immobilienbörsen Immoscout, Immowelt, Immonet, ebay sowie die Internetseiten der in Wuppertal aktiven Makler

Quelle Flächenumsatz: Befragung von 60 Marktteilnehmern durch das IRI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft



## IMPRESSUM IMPRINT

### HERAUSGEBER / PUBLISHED BY

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR  
Lise-Meitner-Straße 13  
42119 Wuppertal

### KONZEPTION UND REDAKTION / CONCEPTION AND EDITING

Sven Macdonald

### BILDNACHWEIS / PHOTO CREDITS

Titel oben, S. 10-01: Landmarken AG (Architektur: SchutteSchwarz Architekten / Visualisierungen: Rendertaxi GBR); Titel unten: Ulrich Beuttenmueller; Titel rechts, S. 2-01, S. 6-01, S. 9-03, S. 9-04, S. 12-01, S. 13-04: Wirtschaftsförderung Wuppertal; S. 02-02: Ralf Silberkuhl / 6tant; S. 3-03, S. 8-01: Medienzentrum der Stadt Wuppertal; S. 4-01: Bayer Pharma AG; S. 11-02: Alexander Schwarz / Schwarzlichtfotografie; S. 11-03, S. 14-02, S. 15-03: Durit Hartmetall GmbH; S. 12-02: Bene AG; S. 13-03: Küpper Bros.; S. 15-01: Barmenia Versicherungen

### ÜBERSETZUNG / TRANSLATION

Martin Briers

### DESIGN / DESIGN

Illigen Wolf Partner, Wuppertal

### SATZ UND LAYOUT / SETTING AND LAYOUT

oundmdesign, Wuppertal



01

03



### FOTOS TITELSEITE / PHOTOS COVER

Oben: Neubau der Landmarken AG am Wall /  
*Top: New Construction of Landmarken AG on Wall*  
Unten: Ueberholz GmbH – Büro für temporäre  
Architektur / *Bottom: Ueberholz GmbH – Agency for  
Temporary Architecture*  
Rechts: Baumsche Fabrik in der Hofaue /  
*Right: "Baumsche factory" in Hofaue*

