

**Stadtökonomisches- und immobilienwirtschaftliches Gutachten für die  
Elberfelder Innenstadt**

im Rahmen der Qualitätsinitiative Innenstadt Elberfeld



Dipl.-Ing. Michael Heinze  
Dr. Roland Busch  
Prof. Dr. Guido Spars

Fon: 0231 222 06-200  
heinze@iri-dortmund.de  
Chemnitzer Str. 50  
44139 Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel und Methodik des Gutachtens .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Stadtökonomie .....</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten .....	5
2.2	Beschäftigtenstruktur .....	5
2.3	Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	6
2.4	Entwicklung der Einkommen .....	7
2.5	Kaufkraftniveau.....	7
2.6	Fazit Stadtökonomie .....	8
<b>3</b>	<b>Immobilienwirtschaftliche Analyse Innenstadt Elberfeld .....</b>	<b>9</b>
3.1	Einzelhandel .....	9
3.1.1	Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Elberfeld .....	9
3.1.2	Angebot an Einzelhandelsflächen .....	11
3.1.3	Mietpreise .....	16
3.1.4	Aktuelle Investitionen und Planungen im Einzelhandel .....	16
3.1.5	Zwischenfazit Einzelhandel .....	17
3.2	Wohnen .....	19
3.2.1	Wohnungsnachfrage: Bevölkerung und Sozialstruktur in Elberfeld Mitte .....	19
3.2.2	Wohnungsnachfrage: Sinus-Milieus, Kaufkraft und zukünftige Nachfrage .....	20
3.2.3	Wohnungsangebot: Gebäudebestand, Baualtersklassen, Eigentümerstruktur .....	26
3.2.4	Wohnungsangebot: Miet- und Kaufpreise, Leerstand.....	27
3.2.5	Zwischenfazit Wohnen.....	29
3.3	Büroflächen.....	31
3.3.1	Angebot an Büroflächen .....	31
3.3.2	Nachfrage nach Büroflächen.....	33
3.3.3	Aktuelle Investitionen und Planungen bei Büroflächen .....	35
3.3.4	Zwischenfazit Büroflächen .....	35
<b>4</b>	<b>Themen und Fragen für die Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld .....</b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>38</b>

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort - Stichtag 30.06. - Kreise und krfr. Städte 2004 - 2014 .....	5
Abbildung 2: Entwicklung der Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivile Erwerbspersonen (2005-2015).....	6
Abbildung 3: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der priv. Haushalte je Einwohner einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck .....	7
Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Kaufpreinsniveau 2016 (Deutschland = 100%) im regionalen Vergleich.....	8
Abbildung 5: Abgrenzung Innenstadt Elberfeld .....	9
Abbildung 6: Laufwegeanalyse für die Elberfelder Innenstadt .....	11
Abbildung 7: Verkaufsfläche nach Warengruppen in der Elberfelder Innenstadt .....	12
Abbildung 8: Abgrenzung der Untersuchungsbereiche der Elberfelder Innenstadt.....	13
Abbildung 9: Verteilung der Sinus-Milieus 2013 in Deutschland .....	20
Abbildung 10: Wohnprofile der Sinus-Milieus .....	21
Abbildung 11: Vergleich der Milieus in Elberfeld Mitte und Wuppertal (%) .....	23
Abbildung 12: Verteilung der Migranten- Milieus 2011 in Deutschland .....	24
Abbildung 13: Vergleich der migrantischen Milieus in Elberfeld Mitte und Wuppertal (%).....	25
Abbildung 14: Stadthäuser in der Harmoniestraße .....	26
Abbildung 15: Eigentümerstruktur in Elberfeld Mitte (%) .....	27
Abbildung 16: Kauffälle und Zwangsversteigerungen für Wohnungseigentum in Elberfeld Mitte 2005 - 2015.....	28
Abbildung 17: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstände nach Baublöcken.....	29
Abbildung 18: Büroobjekte und weitere Nutzungen .....	32
Abbildung 19: Verteilung der Büroflächen nach Größenklassen in Elberfeld Mitte und Wuppertal (Nutzfläche in m <sup>2</sup> ).....	32
Abbildung 20: Leerstand bezogen auf Größenklassen der Büroflächen .....	34
Abbildung 21: Leerstand nach Immobiliennutzungen .....	35
Tabelle 1: Verkaufsfläche/1.000 Einwohner und Zentralität im Vergleich .....	12
Tabelle 2: Mietpreise für Ladenlokale in den 1 A Lagen (2015).....	16
Tabelle 3: Indikatoren zur Bevölkerungs- und Sozialstruktur .....	19
Tabelle 4: Gebäudebestand nach Anzahl der Gebäude und Baujahr (2011) .....	26
Tabelle 5: Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Wuppertal 2005-2015 .....	27
Tabelle 6: Kennzahlen zum Büromarkt Elberfeld Mitte .....	31
Tabelle 7: Branchennachfrage nach Büroflächen in Elberfeld Mitte und Wuppertal.....	33

## **1 Ziel und Methodik des Gutachtens**

Im Rahmen des stadtökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Gutachtens sollen die wesentlichen Indikatoren, die für die Entwicklung der Wirtschaft der Stadt und insbesondere der Innenstadt Elberfeld relevant sind, beschrieben und interpretiert werden. Der inhaltliche Schwerpunkt des stadtökonomischen Teils liegt auf der Entwicklung bedeutender Branchen und der Beschäftigung. Ein weiterer Schwerpunkt wird auf die Entwicklung der Kaufkraft und der Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen gelegt.

Der immobilienwirtschaftliche Teil des Gutachtens konzentriert sich auf die Funktionen Wohnen, Büroflächen und insbesondere den Einzelhandel. Untersucht werden in diesen Themenfeldern die jeweiligen Angebots- und Nachfrageindikatoren.

Aus der Gesamtschau der stadtwirtschaftlichen Entwicklung und den spezifischen immobilienwirtschaftlichen Analysen werden Themen und Fragen abgeleitet, die den weiteren Dialogprozess der Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld inhaltlich anreichern sollen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vor allem die Entwicklung der Beschäftigung und der Einkommen der privaten Haushalte sind wesentliche Einflussfaktoren für die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen, die in der Innenstadt Elberfeld angeboten werden.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt wird auf Basis der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Arbeitslosigkeit im Rahmen von Zeitreihenanalysen betrachtet. Weiterhin werden Daten zu den verfügbaren Einkommen und zur Kaufkraft ausgewertet. Untersucht wird die Entwicklung – je nach Datenverfügbarkeit - in den letzten fünf bzw. zehn Jahren. Zur besseren Einordnung wird die Entwicklung in Wuppertal mit der in benachbarten Städten und Gemeinden verglichen.

Die immobilienwirtschaftlichen Analysen beruhen im Wesentlichen auf der Auswertung verschiedener Gutachten, die in den vergangenen Jahren zu Wuppertal erstellt wurden. Dabei handelt es sich u.a. um die Büroflächenstudie Wuppertal (2015), die Wohnungsmarktstudie Wuppertal (2014), das IHK Döppersberg und Innenstadt Elberfeld (2016) sowie verschiedene Gutachten zum Thema Einzelhandel aus den vergangenen Jahren.

Im Zuge dieses Gutachtens wurden vertiefende Auswertungen zum Thema Wohnungsmarkt und den Büroflächenbestand für die Elberfelder Innenstadt bzw. die Elberfelder Mitte als Teil des Stadtbezirks Elberfeld durchgeführt. Die Daten für diese Auswertungen wurden aus den jeweiligen Studien gezogen, aktualisiert und auf den Betrachtungsraum der Elberfelder Innenstadt/Mitte zugespitzt. Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss weitere Daten zu Immobilienpreisen in der Elberfelder Innenstadt beigesteuert, die im Zuge dieses Gutachtens ausgewertet und interpretiert wurden.

## 2 Stadtökonomie

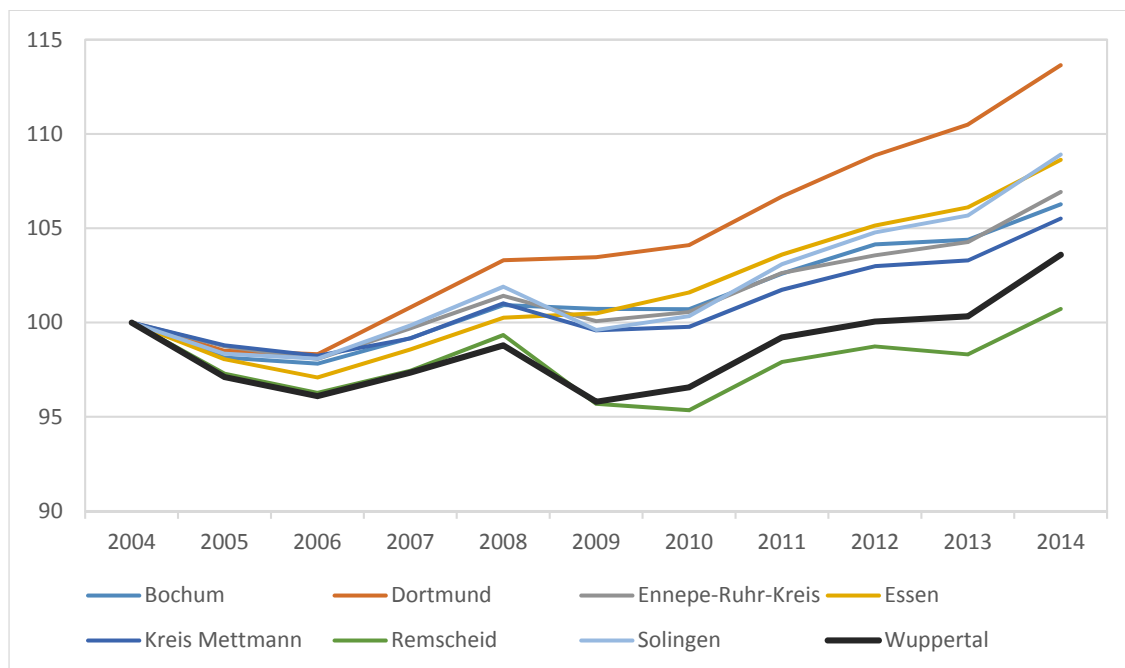
In diesem Abschnitt werden die wesentlichen stadt- und regionalökonomischen Indikatoren in Wuppertal betrachtet. Hierzu gehören die Entwicklung der Beschäftigung und deren Struktur bezogen auf die Wirtschaftszweige, die Entwicklung der Arbeitslosigkeit, die Entwicklung der Einkommen und das Kaufkraftniveau. Zur besseren Einordnung werden die Wuppertaler Kennzahlen mit denen umliegender Städte und Kreise verglichen.

Die genannten Indikatoren geben einen guten Überblick, in welcher wirtschaftlichen Konstitution sich die Stadt Wuppertal befindet. Darüber hinaus können auf dieser Basis auch vorsichtige Rückschlüsse auf die einzelhandelsrelevante Nachfrage in der Elberfelder Innenstadt und die Nachfrage nach Immobilien gezogen werden.

### 2.1 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Im regionalen Vergleich hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Wuppertal unterdurchschnittlich entwickelt. Wuppertal wurde durch die Wirtschaftskrise Anfang der 2000er Jahre stärker als andere Kommunen der Region getroffen. Die aus dieser Zeit resultierenden Verluste an Beschäftigung konnten inzwischen aber deutlich kompensiert werden.

Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort - Stichtag 30.06. - Kreise und krfr. Städte 2004 - 2014



Quelle: Regionalstatistik der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Auswertung

Ab dem Jahr 2014 zeigt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung sogar eine positivere Dynamik als in den hier gezeigten Vergleichsstädten.

### 2.2 Beschäftigtenstruktur

Von 2010 bis 2015 hat sich die Beschäftigung in Wuppertal von ca. 114.000 auf rund 120.000 um 5,7% gesteigert. Starke Beschäftigungszuwächse fanden in den Dienstleistungssegmenten "Verwaltung und Führung von Unternehmen, Unternehmensberatung" (+150%), "Unternehmensdienstleistungen" (+107%), "Dienstleistungen in der Informationstechnologie"

(+42%), "sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten" (+77%), "Architektur- und Ingenieurbüros etc." (+30%) und "Werbung und Marktforschung" (+48%) statt. Aber auch in den sozialen Bereichen - in denen Wuppertal ohnehin eine stärkere Ausprägung hat als der NRW-Durchschnitt - wie z.B. "Gesundheitswesen" (+10%), "Sozialwesen" (+50%), "Erziehung und Unterricht" (+4%) und "Heime" (+5%) hat es ein Beschäftigungswachstum gegeben.

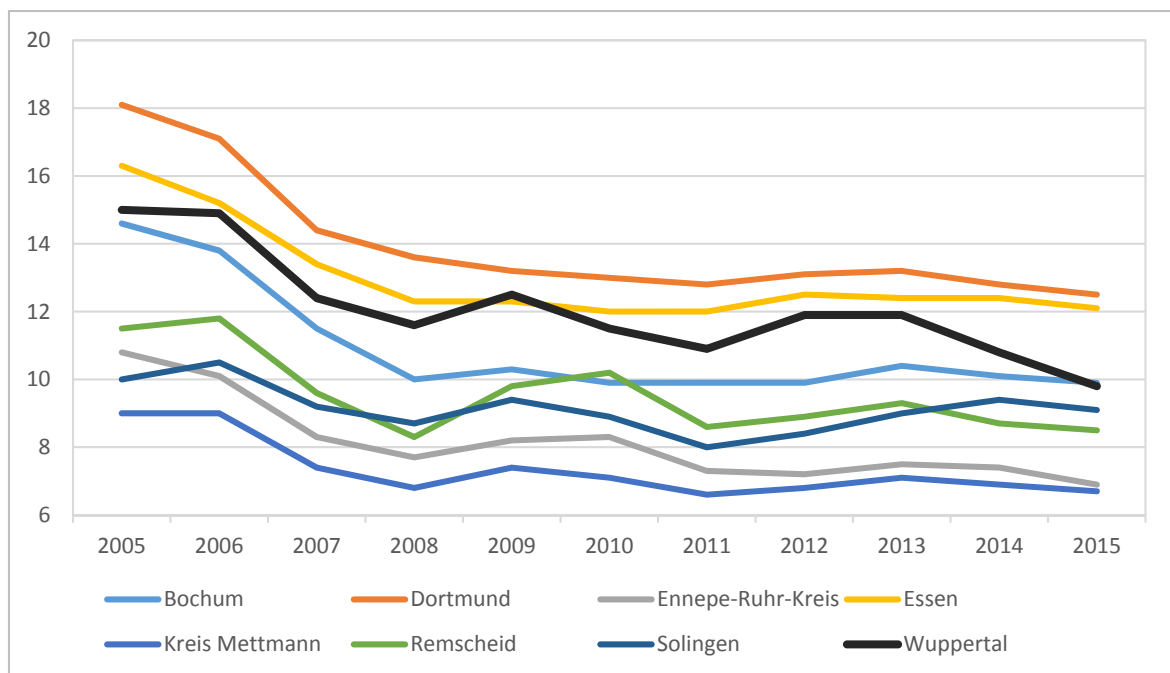
Im produzierenden Gewerbe hingegen sind viele Segmente nach wie vor von Beschäftigungsrückgängen betroffen, wie z.B. "Maschinenbau" (-8%), "Metallerzeugung und -bearbeitung" (-10,7%), "Sammlung, Abfallbeseitigung, Rückgewinnung" (-7,4%), "Herstellung von Papier, Pappe und Waren" (-22,8%), "Herstellung von Druckerzeugnissen, Vervielfältigung" (-22%), "Herstellung von Textilien" (-5%) und "Herstellung von elektrischen Ausrüstungen" (-4%).

Seit einigen Jahren gelingt es Wuppertal jedoch - trotz andauerndem Strukturwandel - zusätzliche Beschäftigung aufzubauen, und dies nicht nur in den benannten Dienstleistungssegmenten, sondern durchaus auch in einzelnen Segmenten des produzierenden Gewerbes, wie z.B. "Hochbau" (+9,4%), "Herstellung von Kraftwagen" (+12,7%), "Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten" (+21,7%), "Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren" (+7,8%) und "Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln" (23%).

### 2.3 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Bei der Arbeitslosigkeit zeigt sich in Wuppertal über den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2005 eine rückläufige Entwicklung und insbesondere in den Jahren 2014 und 2015 ein deutlicher Rückgang auf das Niveau von unter 10%. Damit hat sich der Wuppertaler Arbeitsmarkt auf das Bochumer Niveau verbessert und sich deutlich von den schlechteren Dortmunder und Essener Niveaus abgehoben. Zwar liegt die Arbeitslosigkeit immer noch höher als im Kreis Mettmann (6,7%), im Ennepe-Ruhr-Kreis (6,9%) sowie in Solingen (9,1%) und Remscheid (8,5%), die Abstände haben sich jedoch in den letzten beiden Jahren stark verringert.

Abbildung 2: Entwicklung der Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivile Erwerbspersonen (2005-2015)

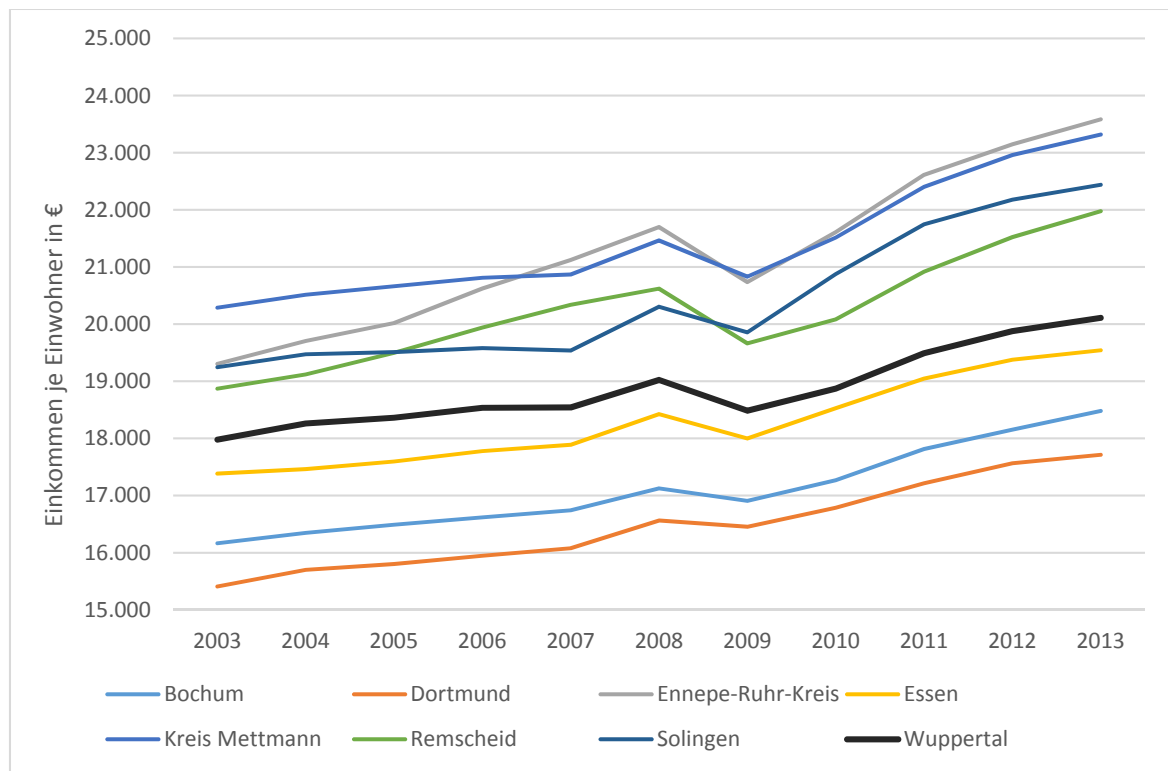


Quelle: Regionalstatistik der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Auswertung

## 2.4 Entwicklung der Einkommen

Die Einkommen der Privathaushalte liegen in Wuppertal deutlich unter denen in den Vergleichskommunen Remscheid, Solingen, Kreis Ennepe-Ruhr und Kreis Mettmann. Das Durchschnittseinkommen stieg von 2003 bis 2013 von ca. 18.000 auf ca. 20.000 Euro und liegt damit oberhalb der Einkommen in Bochum, Essen und Dortmund. In allen betrachteten Vergleichskommunen wuchsen die Einkommen in diesem Zeitraum allerdings stärker als in Wuppertal.

Abbildung 3: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der priv. Haushalte je Einwohner einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck

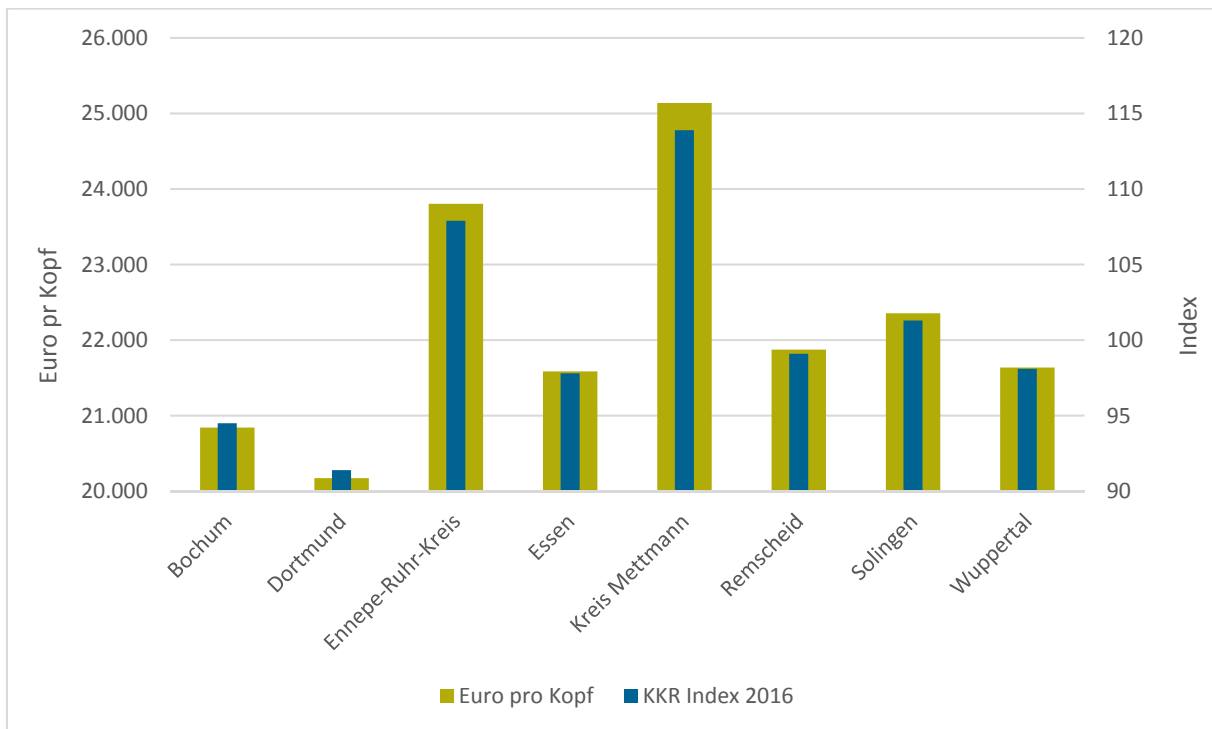


Quelle: Regionalstatistik der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Auswertung

## 2.5 Kaufkraftniveau

Dem vergleichsweise niedrigen Einkommen entspricht, dass Wuppertal auch hinsichtlich der Kaufkraft im regionalen Vergleich schlecht abschneidet. Mit einem Kaufkraftniveau von 98,1 % liegt Wuppertal knapp unter dem Bundesdurchschnitt. Während die beiden anderen Kommunen des Bergischen Städtedreiecks ebenfalls über ein vergleichsweise geringes Kaufkraftniveau verfügen, ist die Kaufkraft in den benachbarten Kreisen und vor allem in Düsseldorf erwartungsgemäß deutlich höher.

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Kaufpreisniveau 2016 (Deutschland = 100%) im regionalen Vergleich



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, Daten von 2015

## 2.6 Fazit Stadtökonomie

Die Wuppertaler Wirtschaft setzt in den letzten Jahren deutlich positive Zeichen: Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung wächst seit 2010. Zwischen 2010 bis 2015 hat sich die Beschäftigung in Wuppertal von ca. 114.000 auf rund 120.000 um 5,7% gesteigert. Ebenso baut sich die Arbeitslosigkeit seit 2005 kontinuierlich ab auf das derzeitige Niveau von unter 10 %. Der anhaltende Strukturwandel führt dazu, dass es starke Beschäftigungszuwächse im Bereich der Dienstleistungen gibt. Hierzu zählen z.B. die Verwaltung und Führung von Unternehmen, Unternehmensberatung und -dienstleistungen, Dienstleistungen in der Informationstechnologie, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten oder Werbung und Marktforschung. Aber auch in den sozialen Bereichen hat es ein deutliches Beschäftigungswachstum gegeben. Weiterhin rückläufig ist die Beschäftigung in einigen Segmenten des produzierenden Gewerbes (z.B. Maschinenbau, Metallerzeugung und -bearbeitung etc. Ausnahmen im produzierenden Gewerbe sind der Hochbau, die Herstellung von Kraftwagen oder die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten und Nahrungs- und Futtermitteln.

Mit der besseren Situation am Arbeitsmarkt steigt auch das Einkommen der Privathaushalte (von 2003 bis 2013 um 2.000 € auf ca. 20.000 €). Allerdings liegt es unter dem der Vergleichskommunen Remscheid, Solingen, Kreis Ennepe-Ruhr und Kreis Mettmann. Dem entspricht auch das bundesweit unterdurchschnittlich niedrige Kaufkraftniveau von 98,1 %.

Im Hinblick auf die Bindung von Kaufkraft ist es also notwendig, über eine stärkere Profilierung und Attraktivierung des Elberfelder Innenstadt im Rahmen des Dialogprozesses Qualitätsoffensive Elberfelder Innenstadt nachzudenken.

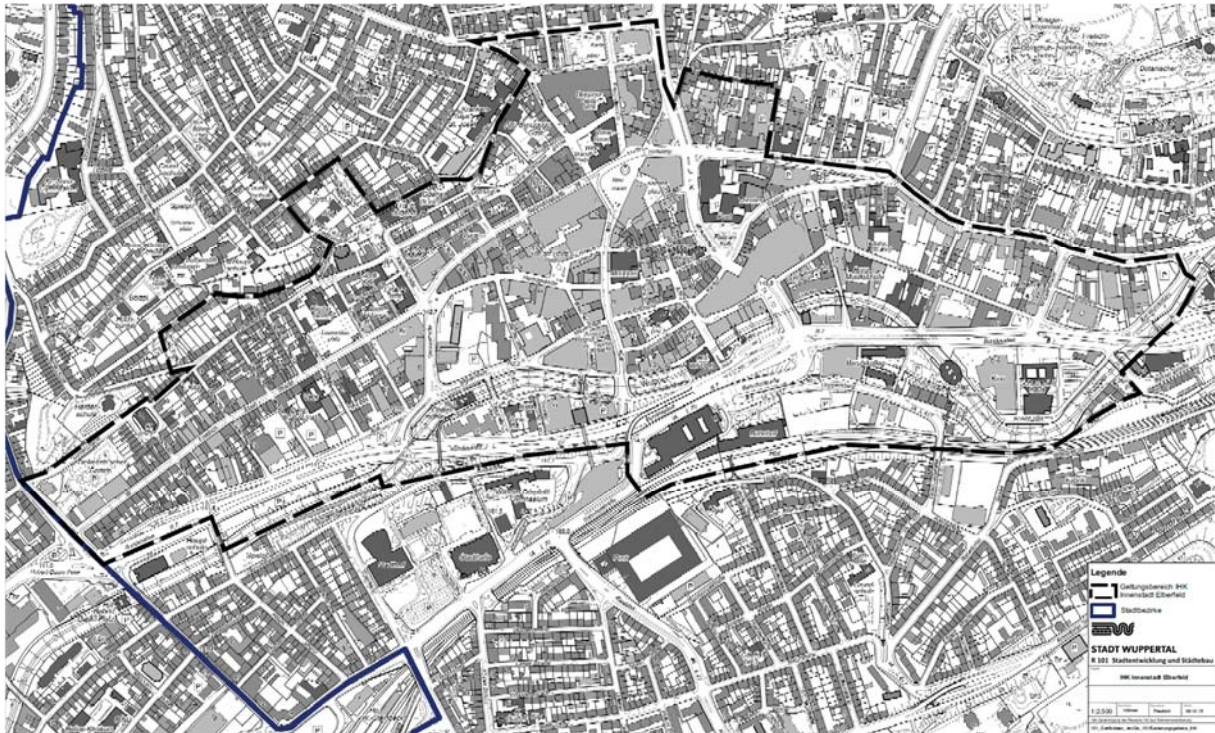
Ebenso wichtig erscheint es auch, passende Büro- und Gewerbeflächen in der Gesamtstadt und der Elberfelder Innenstadt anzubieten, um den Aufschwung der genannten Branchen weiterhin zu stützen.



### 3 Immobilienwirtschaftliche Analyse Innenstadt Elberfeld

Die immobilienwirtschaftliche Analyse bezieht sich auf die Funktionsbereiche des Einzelhandels, des Wohnens und der Büroflächen. Betrachtet werden jeweils die Rahmenbedingungen und aussagekräftige Indikatoren, die die Nachfrage und das Angebot in den immobilienwirtschaftlichen Teilmärkten beschreiben.

Abbildung 5: Abgrenzung Innenstadt Elberfeld



Quelle: Stadt Wuppertal 2016, S. 10

Alle Analysen in den Teilmärkten beziehen sich soweit wie möglich auf die Innenstadt Elberfeld bzw. die Elberfelder Mitte. Die Abgrenzung der Elberfelder Innenstadt orientiert sich weitgehend an dem Geltungsbereich des IHK Döppersberg und Innenstadt Elberfeld.

#### 3.1 Einzelhandel

Der Einzelhandel ist bezogen auf die Nutzflächen der bedeutendste Teilmarkt in der Elberfelder Innenstadt. Ebenso ist es der Teilmarkt, in dem durch den Umbau des Döppersberg mit den geplanten neuen Nutzungen (Factory-Outlet Center, Investorenkubus mit Primark) tiefgreifende Veränderungen in den kommenden Jahren zu bevorstehen.

##### 3.1.1 Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Elberfeld

Das Stadtzentrum Elberfeld hat sich in den letzten Jahren immer stärker als wichtigster Standort für den Einzelhandel innerhalb Wuppertals profiliert. Der Einzelhandel ist der stadtwirtschaftlich und immobilienökonomisch bedeutendste Teilmarkt der Elberfelder Mitte.

- 2015 waren im Unternehmensregister 1.436 Unternehmen verzeichnet. Fast alle sind aus dem Bereich der Dienstleistungen. 348 Unternehmen haben ihre wirtschaftlichen Schwerpunkte im Bereich Handel und 156 Unternehmen im Bereich Beherbergung und Gastronomie. Das

verarbeitende Gewerbe spielt erwartungsgemäß keine Rolle in der Elberfelder Mitte (vgl. Stadt Wuppertal 2016, S. 28-29).

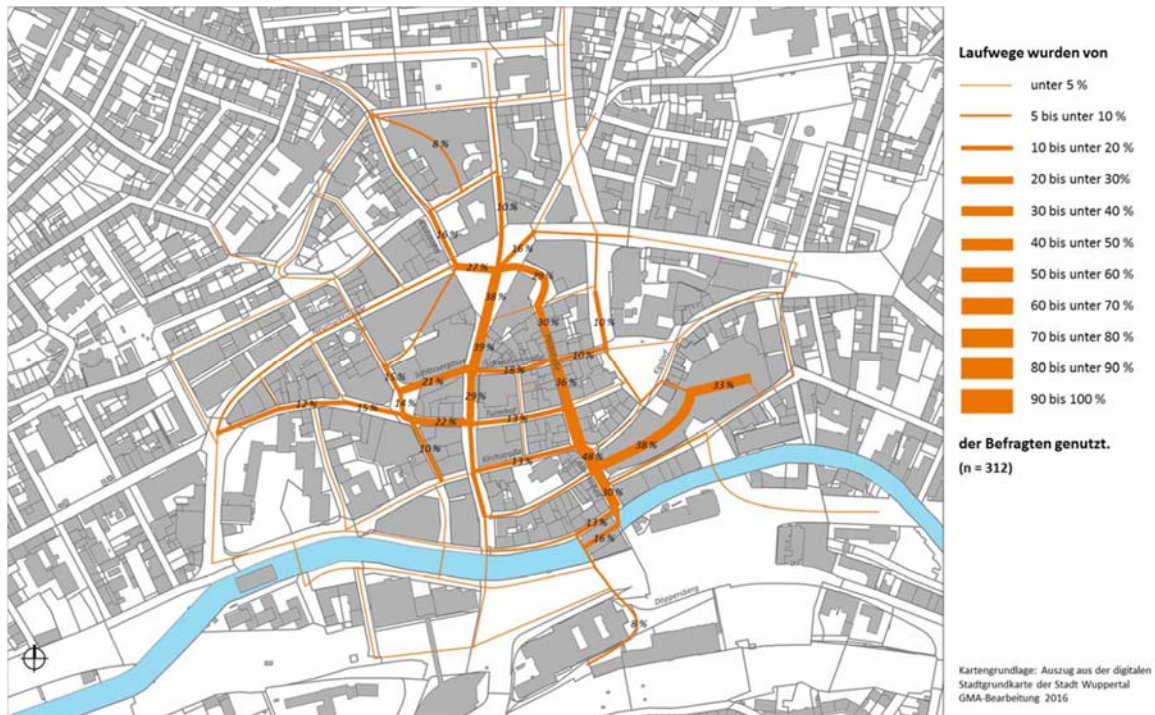
- Die Versorgungsbedeutung Wuppertals und damit auch der Elberfelder Mitte lässt sich anhand der Einzelhandelszentralität abbilden (Gesamtzentralität 84).<sup>1</sup> Festzustellen ist, dass 16 % weniger Umsätze getätigt werden, als es das lokale Kaufkraftvolumen zulassen würde. Dies entspricht einem Kaufkraftabfluss von 291 Mio. € pro Jahr (vgl. GMA 2015, S. 55). Dieser Kaufkraftabfluss resultiert vermutlich aus Pendlerverflechtungen mit anderen Städten. Darüber hinaus steht Wuppertal im Wettbewerb mit anderen Oberzentren wie Düsseldorf und Essen, die von der Wuppertaler Bevölkerung als attraktivere Einkaufszentren bewertet werden. Gleichzeitig fließt aus den umliegenden Gemeinden kaum Kaufkraft nach Wuppertal. Lediglich Elberfeld verfügt über Einzelhandelsnutzungen, welche in geringem Maße über das eigene Stadtgebiet hinaus ausstrahlen (vgl. GMA 2015, S. 61).
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beträgt in der Gesamtstadt Wuppertal 1.818,3 Mio. €. Davon entfallen auf Elberfeld 338,5 Mio. € (18,6 %) und Elberfeld West 143,2 Mio. € (7,8 %). Bis 2025 wird sich die gesamtstädtische Kaufkraft auf 1.846 Mio. € erhöhen. Davon entfallen wiederum 348,8 Mio. € (18,8 %) auf Elberfeld und 146,4 Mio. € auf Elberfeld West (7,9 %). Der Anteil Elberfelds an der gesamtstädtischen Kaufkraft wird sich demnach nur leicht erhöhen (vgl. GMA 2015, S. 64).
- Ca. 5.784 Passanten wurden zu Spitzenzeiten (Standort Alte Freiheit Nord) bei einer Frequenzerhebung im Jahr 2014 gezählt. Dies ist ein vergleichsweise guter Wert, der für die Attraktivität der Innenstadt spricht (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal 2014, S. 8).

Die Laufwegeanalyse, die im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erstellt wurde (vgl. GMA 2015, S. 35 ff.), zeigt folgendes Bild für die Elberfelder Innenstadt:

---

<sup>1</sup> Anm. Die Einzelhandelszentralität stellt den im Wuppertaler Stadtgebiet getätigten Einzelhandelsumsatz der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Wert über 100 weisen dabei per Saldo auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin.

Abbildung 6: Laufwegeanalyse für die Elberfelder Innenstadt



Quelle: GMA 2016, S. 35

48 % aller befragten Innenstadtbesucher besuchten die Straße Alte Freiheit auf Höhe der City Arkaden. Das ECE-Einkaufszentrum kann bezüglich der Passantenfrequenz als Stadtzentrum interpretiert werden und beeinflusst maßgeblich die Kundenströme.

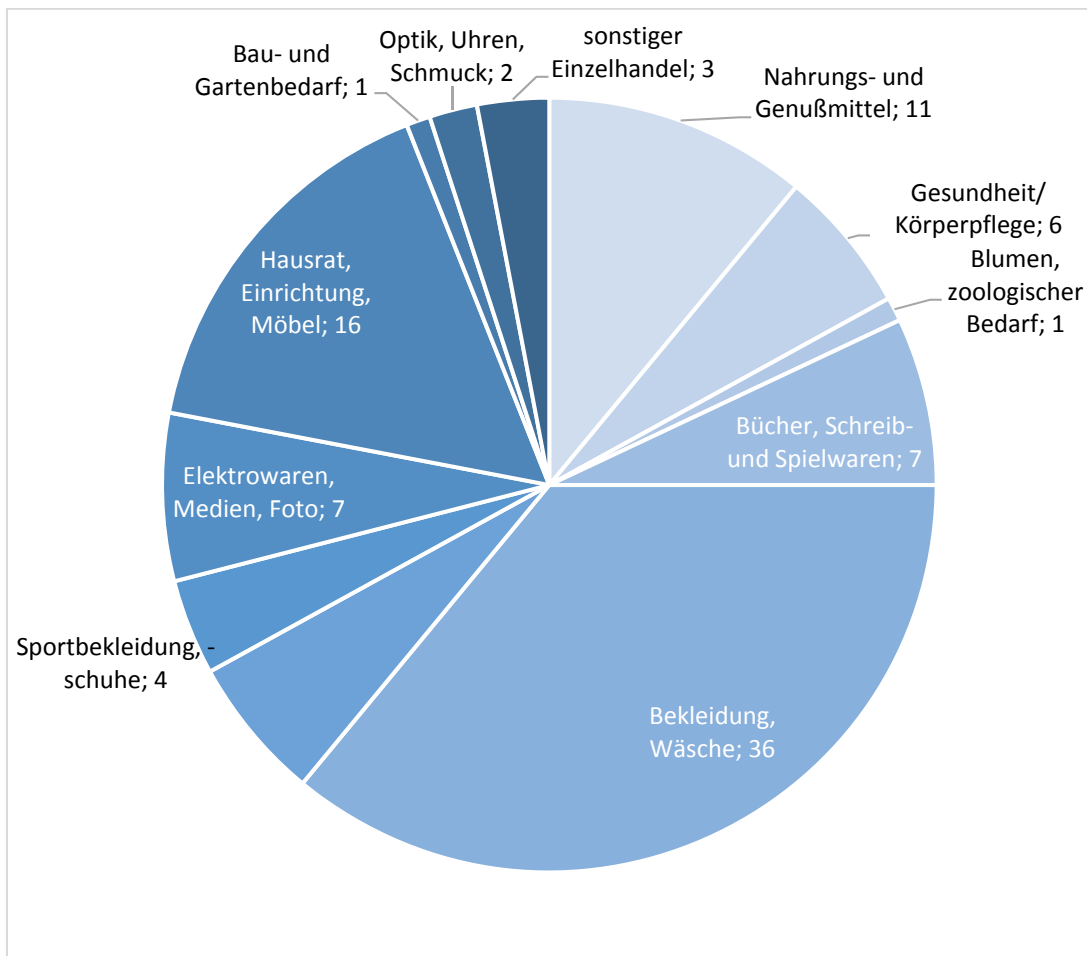
Ein Kundenrundlauf ist aus den Befragungsergebnissen nicht abzuleiten, d.h. die Passanten suchen gezielt einzelne Bereiche der Innenstadt auf oder nutzen sehr unterschiedliche Wege. Lediglich 8 % der Befragten suchen die Rathausgalerie auf, d.h. im nördlichen Bereich der Innenstadt fehlt ein Magnet für die Besucher. Die Konzentration der Laufwege im Bereich Alte Freiheit/City Arkaden wird sich vermutlich noch verstärken, wenn das geplante FOC und der Primark umgesetzt werden.

Auch wenn die City Arkaden einen wichtigen Anziehungspunkt für die Elberfelder Mitte darstellen, lässt sich im Großen und Ganzen feststellen, dass die Elberfelder Innenstadt verstreute Anziehungspunkte bietet und sich daher die Besucherlaufwege weitläufig auf die Elberfelder Innenstadt verteilen. Die Innenstadt bietet mehrere Magnetbetriebe, die aber durch die Besucher nicht unbedingt miteinander verknüpft werden, d.h. diese üben eher eine teilräumliche Anziehungskraft aus. Der Kernbereich der Elberfelder Innenstadt erstreckt sich zwischen Von-der-Heydt-Platz/Wall, Neumarkt und Poststraße/City Arkaden. In den Neben- und Randlagen (insbesondere im Bereich Herzogstraße) nimmt die Frequenz z.T. stark ab.

### 3.1.2 Angebot an Einzelhandelsflächen

Das Angebot an Einzelhandelsflächen sowie die dort angebotenen Warengruppen wurden ebenfalls im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal erhoben. Die Elberfelder Innenstadt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von 101.890 m<sup>2</sup>. Die Summe der Verkaufsfläche verteilt sich auf folgende Warengruppen:

Abbildung 7: Verkaufsfläche nach Warengruppen in der Elberfelder Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung nach GMA 2016, S. 18

Die Verteilung der Verkaufsfläche zeigt, dass die Elberfelder Innenstadt ein umfassendes Angebot verschiedener Warengruppen im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf aufweist. Ebenso zeigt sich ein typischer Mix der Betriebstypen. Neben Einkaufszentren und Passagen gibt es auch Kauf- und Warenhäuser als strukturbildende Elemente. Knapp 46 % der Verkaufsfläche wird für typische innenstadtaffine Waren wie Bekleidung, Schuhe und Sport genutzt.

Vergleicht man die Elberfelder Innenstadt anhand der Indikatoren Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner und den Beitrag zur Zentralität kommt man zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 1: Verkaufsfläche/1.000 Einwohner und Zentralität im Vergleich

	Verkaufsfläche/1.000 Einwohner (m <sup>2</sup> )	Beitrag zur Zentralität (Umsatz/Kaufkraft) (%)
<b>Innenstadt Elberfeld</b>	142	73
<b>Innenstadt Dortmund</b>	223	120
<b>Innenstadt Bochum</b>	187	104
<b>Innenstadt Hagen</b>	212	95

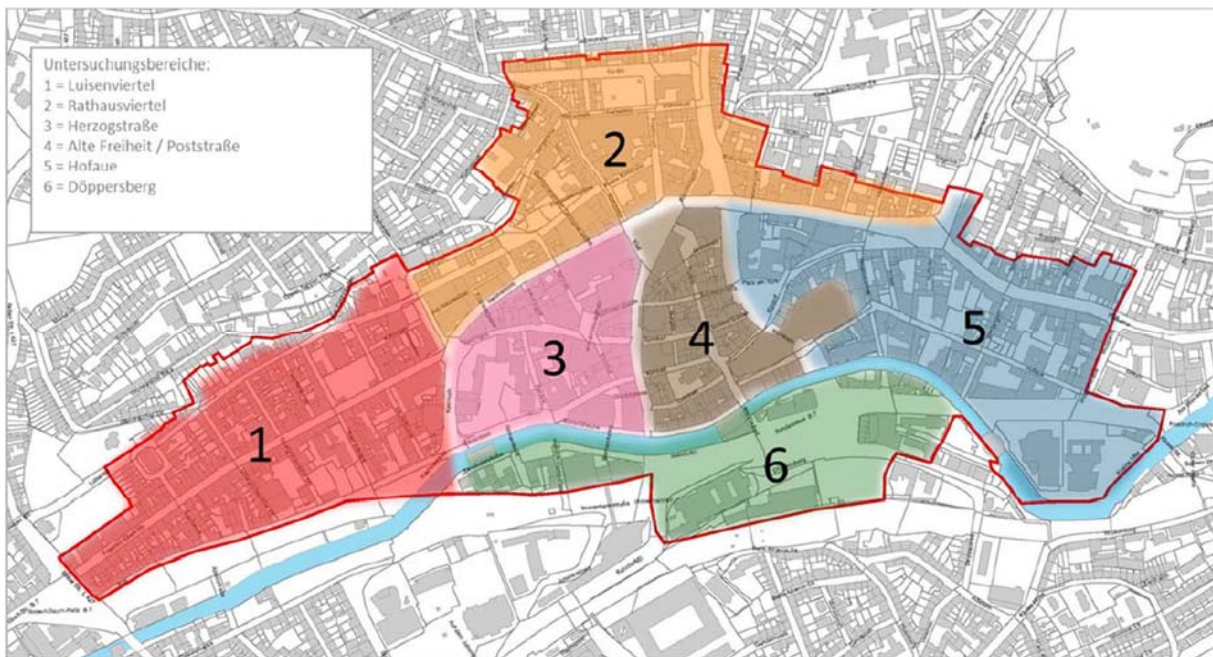
Quelle: GMA 2016, S. 18

Im Vergleich mit den anderen Innenstädten wird deutlich, dass Elberfeld (auch aufgrund der bipolaren Stadtstruktur mit dem Zentrum Barmen) sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche pro 1.000

Einwohner als auch bei dem Beitrag zur Zentralität deutlich hinter den Vergleichskommunen abfällt. Es besteht daher durchaus noch Potential bei der Ausweitung der Verkaufsfläche in der Innenstadt, um dadurch dem Kaufkraftabfluss in andere Kommunen entgegen zu wirken.

Aufgrund der heterogenen Struktur der Elberfelder Innenstadt erfolgt die detaillierte Analyse des Angebotes an Einzelhandelsflächen entsprechend der räumlichen Differenzierung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Elberfelder Innenstadt wird in diesem Gutachten in die Teilquartiere Luisenviertel, Rathausviertel, Herzogstraße, Alte Freiheit/Poststraße, Hofaue und Döppersberg unterschieden. Das Unterscheidungsmerkmal für die Quartiere ist die jeweilige Lagequalität, die sich aufgrund der Historie, städtebaulicher Zäsuren und homogener Einzelhandelsstrukturen ergibt (GMA 2016, S. 16-17).

Abbildung 8: Abgrenzung der Untersuchungsbereiche der Elberfelder Innenstadt



Quelle: GMA 2016, S. 19, Kartengrundlage aus der digitalen Stadtgrundlage der Stadt Wuppertal

### 1. Luisenviertel

Verkaufsfläche	9.050 m <sup>2</sup>
Sortimentsschwerpunkt nach Umsatz	Bekleidung, Schuhe, Sport (2.500 m <sup>2</sup> ), Nahrungs- und Genussmittel (1.700 m <sup>2</sup> ), Bücher, Schreib- und Spielwaren (1.600 m <sup>2</sup> )
Filialisierung	Sehr gering, ca. 13 %, Schwerpunkt im inhabergeführten Einzelhandel
Magnetbetriebe	Staples, Aldi, Super Bio Markt, Schuh Oase
Passantenfrequenz 2014 <sup>2</sup>	Friedrich-Ebert-Straße/Kasinostraße: 833 (20 %); Trend ↘ Friedrich-Ebert-Straße: 725 (17 %); Trend →

Der Einzelhandelsbesatz im Luisenviertel erstreckt sich entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße. Ein Schwerpunkt liegt bei dem qualitätsorientierten, häufig inhabergeführten Einzelhandel. Die eher geringe Passantenfrequenz deutet darauf hin, dass die Einkaufslage relativ

<sup>2</sup> Anm. Die Passantenfrequenz wird in Relation zur Hauptfrequenzlage in der Elberfelder Innenstadt angegeben. Der Trend stellt den Vergleich mit der Passantenfrequenzzählung aus 2013 dar.

unabhängig von der übrigen Innenstadt funktionieren und das Luisenviertel sich ein positives eigenständiges Profil entwickelt hat.

## 2. Rathausviertel

Verkaufsfläche	18.600 m <sup>2</sup>
Sortimentsschwerpunkt nach Umsatz	Bekleidung, Schuhe, Sport (4.300 m <sup>2</sup> ), Papier-, Büro- und Schreibwaren (1.600 m <sup>2</sup> ) Nahrungs- und Genussmittel (3.150 m <sup>2</sup> )
Filialisierung	Gering, ca. 27 % internationale Filialisten, Schwerpunkt inhabergeführter Einzelhandel
Magnetbetriebe	Edeka, Toys'R'Us, Dorma Vita, Netto, Aldi, DM
Passantenfrequenz 2014	Willy-Brandt-Platz/Rathaus Galerie EG: 1.289 (31 %); Trend → Friedrichstraße/Rathaus Galerie EG: 636 (15 %); Trend → Friedrichstraße Rathaus: 617 (15 %); Trend ↘

Das Rathausviertel weist im Untersuchungsgebiet den dritthöchsten Verkaufsflächenbesatz auf, der sich im Wesentlichen auf den Bereich der Rathaus Galerie konzentriert. Ein Branchenschwerpunkt ist nicht ausgebildet. Die Passantenfrequenz zwischen Neumarkt und Rathaus Galerie ist vergleichsweise stabil. In den Randlagen (Klotzbahn, Friedrichstraße) ist allerdings ein Bedeutungsverlust wahrzunehmen. Insbesondere in der Klotzbahn drückt sich dies durch Leerstände und ein einfaches Warenangebot aus (z.B. Shisha-Shops).

## 3. Herzogstraße

Verkaufsfläche	35.750 m <sup>2</sup>
Sortimentsschwerpunkt nach Umsatz	Bekleidung, Schuhe, Sport (10.050 m <sup>2</sup> ), Einrichtung, Möbel (2.150 m <sup>2</sup> ) Gesundheit, Körperpflege (1.300 m <sup>2</sup> )
Filialisierung	Mittel, ca. 43 %, z.T. internationale Großfilialisten, Schwerpunkt inhabergeführter Einzelhandel
Magnetbetriebe	Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg, C&A, TK Maxx, Douglas
Passantenfrequenz 2014	Wall Nord, Wall Mitte: 2.402 (57 %) Trend ↑; 1.750 (42 %) Trend ↑ Herzogstraße / Von-der-Heydt-Platz: 1.510 (36 %) Trend → Herzogstraße West: 1.404 (33 %) Trend → Schlössergasse: 929 (22 %) Trend ↑

Die Herzogstraße und die Alte Freiheit/Poststraße weisen den flächenmäßig größten Einzelhandelsbesatz auf. Den Größten Anteil hat erwartungsgemäß das Warenssegment Bekleidung, Schuhe und Sport. Die Lauflagen am Wall und in der Schlössergasse haben deutlich an Bedeutung gewonnen.

#### 4. Alte Freiheit / Poststraße

Verkaufsfläche	32.350 m <sup>2</sup>
Sortimentsschwerpunkt nach Umsatz	Bekleidung, Schuhe, Sport (14.400 m <sup>2</sup> ), Elektrowaren (4.700 m <sup>2</sup> ) Nahrungs- und Genussmittel (4.250 m <sup>2</sup> )
Filialisierung	Hoch (ca. 76 %, auch international), aber auch inhabergeführter Einzelhandel
Magnetbetriebe	Akzenta, Saturn, Mambo, Rossmann, Thalia,
Passantenfrequenz 2014	Alte Freiheit Nord: 4.210 (100 %), Trend → Eingang City Arkaden: 3.948 (94 %), Trend → Alte Freiheit Süd: 3.214 (76 %), Trend ↘ Poststraße Süd: 2.854 (68 %), Trend ↘

Die Alte Freiheit weist den zweithöchsten Einzelhandelsbesatz im Untersuchungsgebiet auf und ist für die z.T. internationalen Filialisten die attraktivste Lage. Die City Arkaden tragen dazu bei, dass die Alte Freiheit die höchsten Passantenfrequenz aufweist. Allerdings nimmt die Passantenfrequenz (auf hohem Niveau) an der Alten Freiheit Süd und der Poststraße im Vergleich zum Jahr 2013 leicht ab. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde das einfache Niveau des Warenangebotes (z.B. Handyshops, einfache Gastronomie) in der Poststraße beklagt.

#### 5. Hofaue

Verkaufsfläche	2.850 m <sup>2</sup>
Sortimentsschwerpunkt nach Umsatz	Einrichtung/Wohnen (1.150 m <sup>2</sup> ) Nahrungs- und Genussmittel (500 m <sup>2</sup> ) Sonstiger Einzelhandel (300 m <sup>2</sup> )
Filialisierung	Gering (ca. 28 %), Schwerpunkt inhabergeführter Einzelhandel
Magnetbetriebe	Lidl, Dorma Vita, Novum Erotic
Passantenfrequenz 2014	Platz am Kolk Ost 751 (18%), Trend →

In der Hofaue ist nur ein sehr geringer Anteil an Einzelhandelsflächen zu verzeichnen, der keinen Bezug zu den Haupteinkaufsbereichen Alte Freiheit und Herzogstraße. Dies spiegelt sich auch in den geringen Verkaufsflächen der Läden sowie der geringen Passantenfrequenz.

#### 6. Döppersberg

Verkaufsfläche	800 m <sup>2</sup>
Sortimentsschwerpunkt nach Umsatz	Einrichtung/Wohnen (500 m <sup>2</sup> ) Nahrungs- und Genussmittel (100 m <sup>2</sup> ) Bücher, Schreib- und Spielwaren (100 m <sup>2</sup> )
Filialisierung	Aktuell sehr gering (ca. 13 %), fast ausschließlich inhabergeführter Einzelhandel, perspektivisch steigend
Magnetbetriebe	-
Passantenfrequenz 2014	Döppersberg Fußgängertunnel Nord 1.918 (46 %), Trend ↘ Döppersberg Fußgängertunnel Süd 1.735 (41 %), Trend ↘

Aufgrund der aktuellen Bauarbeiten und zu erwartenden massiven Veränderungen im Einzelhandelsbesatz, lassen sich derzeit nur sehr eingeschränkt Aussagen zum Untersuchungsgebiet

Döppersberg machen. Der Einzelhandelsbesatz ist derzeit nur rudimentär, wird aber in Zukunft durch die gesamte Umgestaltung des Döppersberg und den geplanten Bau des FOC und des Primark sich stark weiterentwickeln.

### 3.1.3 Mietpreise

Ein wichtiger Indikator für die Attraktivität des Einzelhandels sind die Mietpreise der Ladenlokale in den 1 A Lagen.

Tabelle 2: Mietpreise für Ladenlokale in den 1 A Lagen (2015)

	Wuppertal	Düsseldorf	Essen	Bochum	Bielefeld	Gelsenkirchen
Mietpreis (€/m <sup>2</sup> )	72	265	100	78	133	57

Quelle: Comfort Highstreet: Städtereporte 2015

Der regionale Vergleich zeigt, dass die Mieten<sup>3</sup> für Ladenlokale in Elberfeld vergleichsweise moderat (72 €/m<sup>2</sup>) sind.

Allerdings variieren die Mietrichtwerte<sup>4</sup> in den einzelnen Lagen sehr stark. Die teuersten fünf Lagen in der Elberfelder Innenstadt sind die Alte Freiheit (80 €/m<sup>2</sup>), die Poststraße (50-60 €/m<sup>2</sup>), der Wall (Neumarkt bis Herzogstraße) (50 €/m<sup>2</sup>), die Herzogstraße (50 €/m<sup>2</sup>) sowie die Schwanenstraße (40 €/m<sup>2</sup>). Die günstigsten Lagen sind die Hofaue (Morianstraße bis Bundesallee) sowie die Hochstraße (Karlstraße bis Brüderstraße) mit einem Mietrichtwert von 7 €/m<sup>2</sup> (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal 2011, S. 3-5).

Die Spitzenmieten in den 1A-Lagen sind stark von der Größe der jeweiligen Ladenlokale abhängig. Bei Ladenlokalen mit einer Flächengröße von bis zu 120 m<sup>2</sup> liegen die Mieten zwischen 55 und 100 €/m<sup>2</sup>. Bei größeren Läden bis zu 300 m<sup>2</sup> liegt diese Spanne zwischen 25 €/m<sup>2</sup> und 65 €/m<sup>2</sup>.

Das niedrige Mietniveau lässt auf eine zurückhaltende Nachfrage nach Ladenlokalen schließen und auch auf die Attraktivität des Einzelhandels generell. Allerdings lassen die hohen Investitionen z.B. von P&C und die Neu- und Neubauten am Wall darauf hoffen, dass sich die Attraktivität der Innenstadt weiter erhöht und die Mietpreise der Folge anziehen. Das insgesamt niedrige Mietpreisniveau bietet aber auch ein Potential für Neuansiedlungen insbesondere eher kleiner, inhabergeführter Läden, die eine Chance bekommen, neue Geschäftsmodelle auszuprobieren und damit für eine stärkere Profilierung des Einzelhandelsstandortes beizutragen.

### 3.1.4 Aktuelle Investitionen und Planungen im Einzelhandel

Um die grundsätzlich hohen Potentiale der Elberfelder Innenstadt besser in Wert setzen zu können, wurden und werden bedeutende öffentliche Infrastrukturprojekte der Stadt sowie große Investitionen privater Immobilieneigentümer und Projektentwickler umgesetzt.

- Die Umgestaltung des Döppersberg hat das Ziel, das gesamte Bahnhofsumfeld städtebaulich aufzuwerten und funktional neu zu gestalten. Dafür sollen die zwei wichtigsten zentralen

<sup>3</sup> Anm. Die Angaben zu Mietpreisen in den 1A Lagen beruhen auf einer Methodik der Comfort Highstreet. Sie beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen in den letzten zwölf Monaten und auf ein standardisiertes, idealtypisches Ladenlokal (ebenerdiger, stufenfreier Zugang, rechteckiger Zuschnitt, gehobene bauliche Ausstattung).

<sup>4</sup> Anm. Der Mietrichtwert ist ein mathematisch-statistischer Wert, der die durchschnittliche monatliche Miete für eine definierte Immobilie (Ladenlokal, Nutzfläche 100-150 m<sup>2</sup>, ebenerdiger Zugang und Straßenfront von 7-9 m) ermittelt.



Quartiere im Stadtgebiet – Innenstadt und Bahnhof – wieder zusammengeführt werden. Die bis dahin durch Straßen und den Busbahnhof genutzten Flächen können so umgestaltet werden und für neue Qualitäten sorgen.

- Im Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion und auf dem Gelände des vormals von der Post genutzten Gebäudes südlich der Bahntrasse ist die Ansiedlung eines Factory-Outlet Centers (FOC) geplant. Hierzu wurde bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 954 Döppersberg) verabschiedet, der einen ersten Bauabschnitt im Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion genehmigt. Ergänzend dazu sollen auf dem Grundstück des ehemaligen Postgebäudes weitere Gebäudeteile erreicht und die notwendigen Parkplätze für das FOC untergebracht werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Elberfeld in südliche Richtung also einschließlich des Geländes der ehemaligen Post. Geplant wird das FOC durch die Clees Unternehmensgruppe. Insgesamt umfasst das FOC eine geplante Mietfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup> in drei Bauabschnitten. Das Investitionsvolumen umfasst ca. 120 Mio. €.
- Neben dem FOC wird aktuell der fünfstöckige sog. Investorenkubus errichtet. Mit der Textilkette Primark als Ankermieter wird der Investorenkubus eine bedeutende Ergänzung der Einzelhandelslandschaft darstellen. Bis Ende 2017 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein. Die gesamte Ladenfläche soll ca. 8.000 m<sup>2</sup> umfassen.
- In den letzten Jahren wurden in der Elberfelder Innenstadt mehrere größere Investitionen in den Um- und Neubau von Geschäftshäusern mit Einzelhandels- und Büroflächen getätigt. Zu nennen sind hier vor allem der Neubau des P&C Weltstadthauses sowie des Geschäftshauses Neumarkt 1. Erwähnenswert sind zudem die Sanierung des denkmalgeschützten Kaufhauses Michel (Haus Fahrenkamp) sowie der Umbau des lange leerstehenden Geschäftshauses Alte Freiheit 21.

### **3.1.5 Zwischenfazit Einzelhandel**

Die Elberfelder Innenstadt hat sich zum bedeutendsten Ort für den Einzelhandel innerhalb Wuppertals entwickelt. Allerdings fließt nach wie vor relativ viel Kaufkraft aus Wuppertal ab bzw. kann aus der Region nicht nach Wuppertal gezogen werden (vgl. Kap. 3.1.1.).

Für die Attraktivität der Elberfelder Innenstadt spricht eine relativ gute Passantenfrequenz, die sich allerdings in einigen wenigen Lagen (z.B. Alte Freiheit/Poststraße, Herzogstraße) stark konzentriert. Die Analyse der Verkaufsfläche zeigt ein gutes Angebot an verschiedener Warengruppen im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. 46 % der Verkaufsfläche wird für typische innenstadtaffine Waren wie Bekleidung, Schuhe und Sport genutzt. Ebenso typisch ist der Mix der Betriebstypen wie Einkaufszentren, Passagen sowie Kauf- und Warenhäuser. Beklagt wird allerdings auch, dass in bestimmten Bereichen der Innenstadt (z.B. Alte Freiheit/Poststraße) das Warenangebot und die Qualität der Läden nicht ausreichend ist und damit das Image einzelner Quartiere negativ beeinträchtigt.

Der Vergleich mit anderen nordrhein-westfälischen Großstädten zeigt aber, dass die Elberfelder Innenstadt sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner als auch bei dem Beitrag zur Zentralität deutlich hinter den Vergleichskommunen zurückliegt (vgl. Kap. 3.1.2). Es besteht daher durchaus noch Potential bei der Ausweitung der Verkaufsfläche in Elberfeld, um dem Kaufkraftabfluss in andere Kommunen entgegen zu wirken. Das insgesamt relativ niedrige Mietniveau bei den Einzelhandelsflächen bietet ggf. die Chance für Neuansiedlungen insbesondere eher kleiner, inhabergeführter Läden, die neue Geschäftsmodelle ausprobieren bzw. Warengruppen anbieten und damit zu einer Profilierung weniger prominenter Lagen innerhalb Elberfelds beitragen. Die bedeutendste Chance und Herausforderung wird aber der Umbau des Döppersberg mit den geplanten neuen Nutzungen (Factory-Outlet Center, Investorenkubus mit Primark) sein. Es ist zu erwarten, dass sich der Umbau positiv auf die Bindung der Kaufkraft und die Attraktivierung des

Warenangebotes auswirken wird. Gleichzeitig werden sich die Passantenfrequenzen noch stärker als bislang konzentrieren. Andere Lagen wie der Neumarkt werden ggf. an Attraktivität verlieren. Vor diesem Hintergrund wird zu diskutieren sein, wie sich die B und C Lagen in der Elberfelder Innenstadt stärker profilieren können und so konkurrenzfähiger werden.

Ein weiterer zentralerer Trend, der für die zukünftige Entwicklung der Elberfelder Innenstadt große Bedeutung beizumessen ist, ist der Online-Handel. Dieser verzeichnet eine enorme Wachstumsrate und hat nahezu alle Warengruppen erfasst. Offen ist allerdings, welche Auswirkungen sich für die einzelnen Warengruppen, Ladenkonzepte und die Flächennachfrage in der Elberfelder Innenstadt daraus ergeben. Die Konsequenzen sowie mögliche Strategien wären auch im Rahmen der Qualitätsoffensive zu diskutieren.

## 3.2 Wohnen

Die Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld bietet die Chance, sich intensiv mit der Frage der Nutzungsvielfalt in der Elberfelder Innenstadt auseinanderzusetzen und das Thema Wohnen mit in den Fokus des Dialogs zu rücken.

Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend eine erste grundlegende Einschätzung der Nachfrage und des Angebots an Wohnraum in der Elberfelder Innenstadt vollzogen. Diese basiert vor allem auf der Auswertung statistischer Daten, quantitativer und qualitativer Informationen aus aktuellen Gutachten und Konzepten sowie den Ortsbegehungen, die im Zuge der Bestandsaufnahme für die Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld durchgeführt wurden.

### 3.2.1 Wohnungsnachfrage: Bevölkerung und Sozialstruktur in Elberfeld Mitte

Im Folgenden werden grundlegende Daten zur Bevölkerungs- und Sozialstruktur der in Elberfeld Mitte wohnenden Bevölkerung dargestellt. Dieser Bereich entspricht der Abgrenzung des IHK Döppersberg und Innenstadt Elberfeld (vgl. Stadt Wuppertal 2016) die wiederum auf der Abgrenzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. GMA Köln 2015) fußt.

Elberfeld Mitte umfasst eine knapp 90 ha große Fläche. Zum Zeitpunkt 31.12.2015 wohnten 5.117 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in diesem Gebiet. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 57 Einwohner/ha und damit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 21 Einwohnern/ha. Allerdings variiert die Bevölkerungsdichte innerhalb der Elberfelder Mitte enorm, da viele Baublöcke keine oder nur eine geringe Wohnnutzung aufweisen (s. Kap. 3.2.4).

*Tabelle 3: Indikatoren zur Bevölkerungs- und Sozialstruktur*

Indikator	Untersuchungsgebiet	Stadt Wuppertal
Bevölkerung (Anzahl)	5.117	355.344
Bevölkerung	1,4 (%)	100 (%)
Anteil unter 6-Jährige	4,1%	5,3%
Anteil 6 bis unter 18-Jährige	7,6%	10,9%
Anteil 18 bis unter 25-Jährige	10,5%	8,4%
Anteil 25 bis unter 65-Jährige	57,6%	54,3%
Anteil 65-Jährige und älter	20,3%	21,0%
Anteil Personen mit Migrationshintergrund	50,3%	35,2%
Anteil Nichtdeutscher (Ausländer)	30,1%	17,2%
Zugezogene Bevölkerung 2013-2015 (Anzahl)	1.360	55.550
Fortgezogene Bevölkerung 2013-2015 (Anzahl)	999	44.646
Saldo der Zu-/Fortgezogenen 2013-2015	+ 361	+ 10.904
Zuzüge Nichtdeutscher in % der Zuzüge insgesamt	64,8%	62,2%
Fortzüge Nichtdeutscher in % der Fortzüge insgesamt	54,5%	23,7%
Wohnfläche pro Kopf in m <sup>2</sup> (2013)	37,16	38,95
Gebietsgröße (in ha)	89,4	16.383,8
Bevölkerungsdichte (Einwohner/ha)	57,2	21,7

Quelle: Stadt Wuppertal: IHK Döppersberg und Innenstadt Elberfeld, Entwurf Juni 2016

Ebenso wie die Gesamtstadt verzeichnet auch die Elberfelder Innenstadt ein Bevölkerungswachstum. Im Vergleich zur Gesamtstadt findet sogar ein überdurchschnittlich großes Wachstum statt. Während in der Gesamtstadt die Bevölkerung in den letzten drei Jahren durchschnittlich um 3,1 % wuchs, lässt

sich für den Untersuchungsraum ein Wachstum von 7,1 % feststellen. Absolut betrachtet sind zwischen 2013 und 2015 361 Personen (Saldo der Zu- und Fortgezogenen) in die Elberfelder Innenstadt gezogen. Getragen wird dieses Wachstum, wie in vielen anderen nordrhein-westfälischen Städten auch, durch den Zuzug aus dem Ausland (ca. 65 % aller Zuzüge zwischen 2013 und 2015).

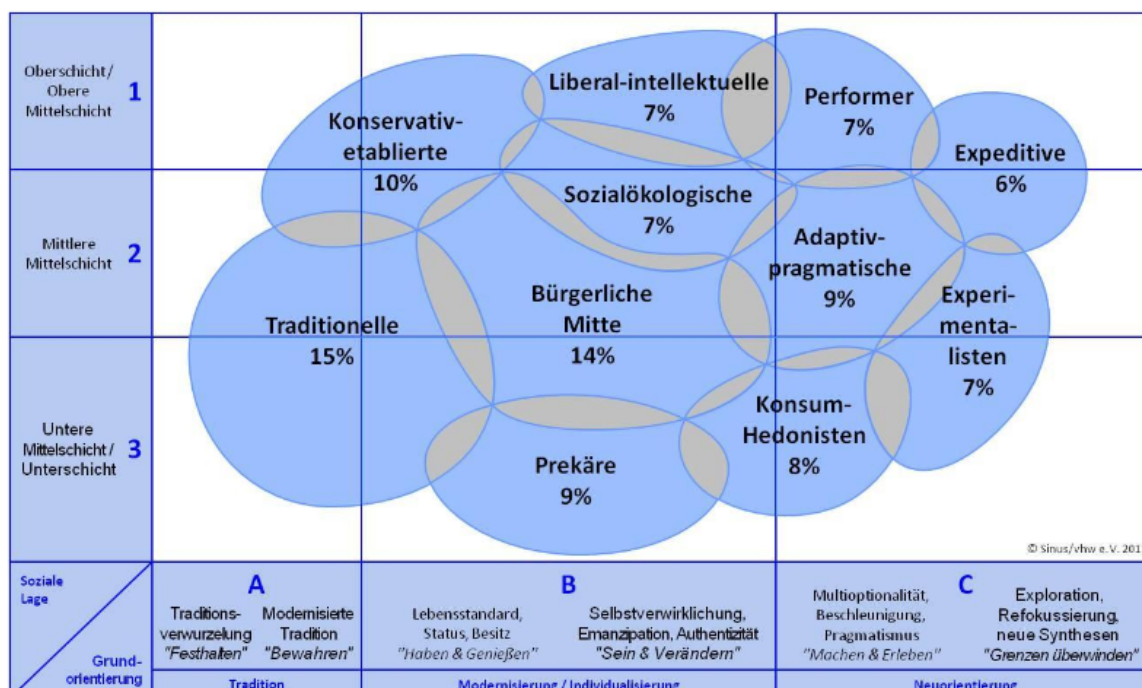
Die Altersstruktur zeigt im Vergleich mit der Gesamtstadt einige Besonderheiten: Der Anteil der Einwohner unter 18 Jahren liegt bei lediglich 11,7% und damit deutlich niedriger ist als in Gesamt-Wuppertal (16,2 %). Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (18-65 Jahre) liegt mit 68,1% etwas höher als in der Gesamtstadt (62,7 %). Nahezu gleich hoch ist der Anteil der Personen über 65 Jahren. Auffällig ist auch der vergleichsweise hohe Anteil an Migranten (50,3 %) in der Elberfelder Innenstadt im Vergleich zur Gesamtstadt (35,2 %).

### 3.2.2 Wohnungsnachfrage: Sinus-Milieus, Kaufkraft und zukünftige Nachfrage

Mit Hilfe einer Untersuchung der Sinus-Milieus wird versucht, neben den quantitativen auch die qualitativen Aspekte der Nachfrage nach Wohnraum abzubilden. Dies geschieht, indem die Bevölkerung nicht nur anhand soziodemografischer Merkmale (z. B. Alter, Einkommen) sondern auch über die lebensweltliche Einstellung dargestellt wird.

Die konkrete Milieu-Segmentierung erfolgt gemäß dem unten abgebildeten Diagramm (Abbildung 9) über die soziale Lage (Untere Mittelschicht/ Unterschicht, Mittlere Mittelschicht, Oberschicht/Obere Mittelschicht) sowie über die grundlegende Werteorientierung („Grundorientierung“), wobei zunächst die Grundorientierungen „Tradition“, „Modernisierung/Individualisierung“ sowie „Neuorientierung“ unterschieden werden. Abbildung 9 zeigt, wie sich die verschiedenen Milieus in dieses Unterscheidungsschema einsortieren.

Abbildung 9: Verteilung der Sinus-Milieus 2013 in Deutschland



Quelle: vhw

Für den Wohnungsmarkt lassen sich aus den jeweiligen Anforderungsprofilen der Milieus hinsichtlich der Wohnraumpräferenz und des Wohnumfelds Entwicklungsstrategien und Handlungsansätze für die Quartiersentwicklung ableiten (Hallenberg, Poddig: 2005):

- **Leitmilieus** (Konservativetablierte, Liberal-intellektuelle, Performer): Hohe Ansprüche an Stadt und Wohnumfeld. Die Großstädte der Rheinschiene sind für die Leitmilieus - insbesondere die Performer - attraktiver. Potenziale für Wuppertal durch Angebotsengpässe in Köln und Düsseldorf.
- **Prekäre Milieus** (Prekäres Milieu, Konsum-Hedonisten): Sehr preissensibel, auf urbane Lagen bzw. möglichst gut angebundene Stadtrandlagen angewiesen. Konsum-Hedonisten sind als Mieter und Quartiersbewohner problematisch (häufige Umzüge, Risikogruppe „Mietnomaden“/Mietschulden, Konflikte mit Nachbarschaft, kaum Verbundenheit mit Wohnung/Quartier)
- **Kreative Milieus** (Expeditive, Experimentalisten): Die kreativen Milieus sowie das adaptiv-pragmatische Milieu sind die Treiber der Reurbanisierung. Der Zuzug junger Menschen aus dem Umland (Bildungswanderung) fördert die Entwicklung der kreativen Milieus. Der prognostizierte Bedeutungsgewinn in Wuppertal kann helfen, die urbanen Tallagen weiterzuentwickeln.
- **Bürgerliche Mitte:** Die Bürgerliche Mitte – in Wuppertal unterrepräsentiert aber trotzdem mit einem Anteil von 11 % von hoher Bedeutung – präferiert Einfamilienhäuser in Stadtrandlage oder im Umland. Wichtig ist für sie Sicherheit und eine gute Nachbarschaft. „Fremdes“ stößt auf Unbehagen. Ziel muss es sein, die Quartiere der bürgerlichen Mitte für diese Klientel attraktiv zu halten und eine Abwanderung ins Umland zu verhindern.
- **Traditionelle:** Vor allem in einfache Wohnlagen in peripheren Lagen verortet. Aufgrund der starken Schrumpfung dieses Milieus stellt sich besonders in Stadtrandlagen und statusschwachen Quartieren die Frage der Mieternachfolge (Gefahr von Leerständen).

Abbildung 10: Wohnprofile der Sinus-Milieus

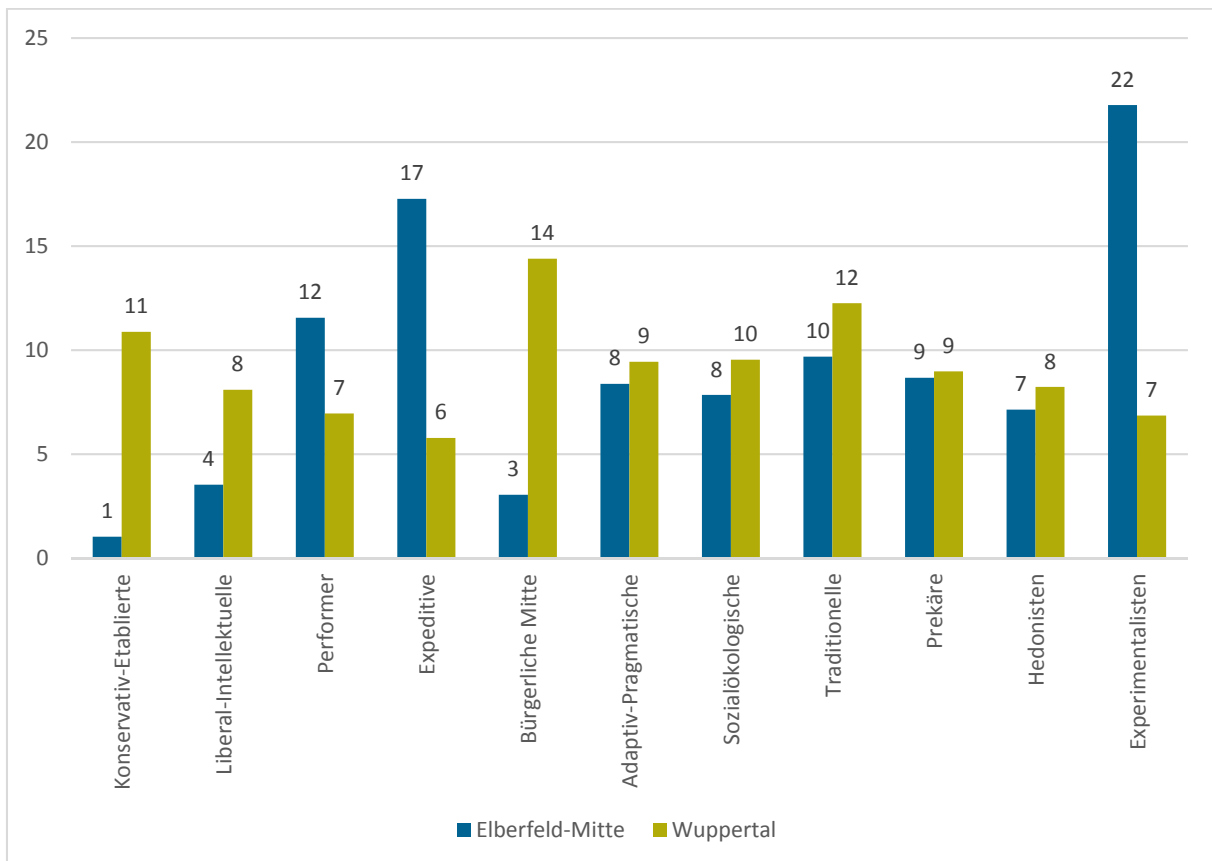
Milieus	Bevorzugte Lage	Bevorzugter Wohntyp	Soziales Umfeld?	Infrastruktur?	Entscheidungsprofil	Bedarf und Mobilität
<b>Konservativ-etablierte</b>	Gehoben, Stadtrand, Umland	EFH; kleine MFH, z.T. ETW	Homogen; Abgrenzung	Anbindung	Lage und Qualität	Versorgt; Gering
<b>Liberal-Intellektuelle</b>	Innenstadt oder Land	Gehobener Altbau (ETW); individuell-energet. EFH	Heterogen, aber problemfrei	Verkehrsarm; Kultur, Einkauf	Umwelt; Vielfalt; Qualität	Eigentum; eher gering
<b>Performer</b>	Innenstadt, auch Stadtrand (EFH)	Kleinere MFH/ETW (Townhouse bis Altbau) und EFH	Heterogen, aber problemfrei	Anbindung; Kultur, Einkauf, Gastronomie	Vielfalt; Qualität	Eigentum; sehr hoch
<b>Expeditive</b>	Innenstadt (wenn vital)	Blockrand	Vielfältig, aber problemfrei	Erlebnis; Anbindung	Vitales Umfeld	Später Eigentum; s. hoch
<b>Adaptiv-pragmatische</b>	Stadt/Stadtrand	Reihenhaus, auch ETW, kleine MFH	überschaubar	Anbindung	Leistbarkeit; Sicherheit	Eigentum/hoch
<b>Traditionelle</b>	Stadtrand	Zeile; einfache/mittlere EFH/ZFH	Homogen, überschaubar, ruhig	ÖPNV; Gesundheit/	Veränderungen vermeiden	sehr gering

				Nahversorgung		
<b>Sozialökologische</b>	Stadtrand; Innenstadt	Breites Spektrum, auch EFH	Offen für heterogen, aber kontaktarm	Verkehrs- arm	Gelegen- heit; Natur	eher gering
<b>Bürgerliche Mitte</b>	Stadtrand, Umland	Zeile, Reihenhaus, einf. Bis mittlere E/ZFH	Homogen; überschaubar	Anbindung: Kinder- freundl.	Preis/Leist- ung; Sicherheit	gering
<b>Prekäre</b>	Innenstadt und Stadtrand	Blockrand; Zeile	Eher homogen	Sozial; ÖPNV	Leistbar- keit/ Verfügbar- keit	mittel
<b>Experimenta- listen</b>	Innenstadt	Hochhaus; Blockrand	Heterogen	Vielfalt/Er- lebnis	Leistbar- keit, geograf. Lage	sehr hoch
<b>Konsum- Hedonisten</b>	Innenstadt, auch Stadtrand	Wenig Festlegung; Gelegenheit	Heterogen	Spaß und Erlebnis	Lage; Verfügbar- keit	sehr hoch

Quelle: vhw

Neben den Daten zur Bevölkerung und Sozialstruktur können für die Elberfelder Innenstadt auch die Sinus-Milieus dargestellt werden, die im Zuge der Wohnungsmarktstudie Wuppertal analysiert wurden: Im Jahr 2014 lebten laut Sinus-Milieu-Analyse 4.127 Haushalte in der Elberfelder Mitte. Diese lassen sich folgenden Milieus zuordnen:

Abbildung 11: Vergleich der Milieus in Elberfeld Mitte und Wuppertal (%)



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft 2016, eigene Auswertung der Sinus-Milieus der Wohnungsmarktstudie 2014

Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich, dass in Elberfeld Mitte eher die Performer, die Expeditiven und die Experimentalisten wohnen. Stark vertreten sind somit die kreativen Milieus, die die Innenstadt als Wohn- und Lebensraum schätzen und als Treiber der Reurbanisierung gelten. Der Zuzug junger Menschen aus dem Umland (Bildungswanderung) fördert die Entwicklung der kreativen Milieus.

Unterrepräsentiert sind vor allem die Konservativ-Etablierten und die Liberal-Intellektuellen. Diese haben eher hohe Ansprüche an Stadt und Wohnumfeld. Die Großstädte der Rheinschiene sind für diese Milieus attraktiver. Auch die Bürgerliche Mitte, die eher Einfamilienhäuser in Stadtrandlage oder im Umland präferiert, ist in Elberfeld Mitte unterrepräsentiert.

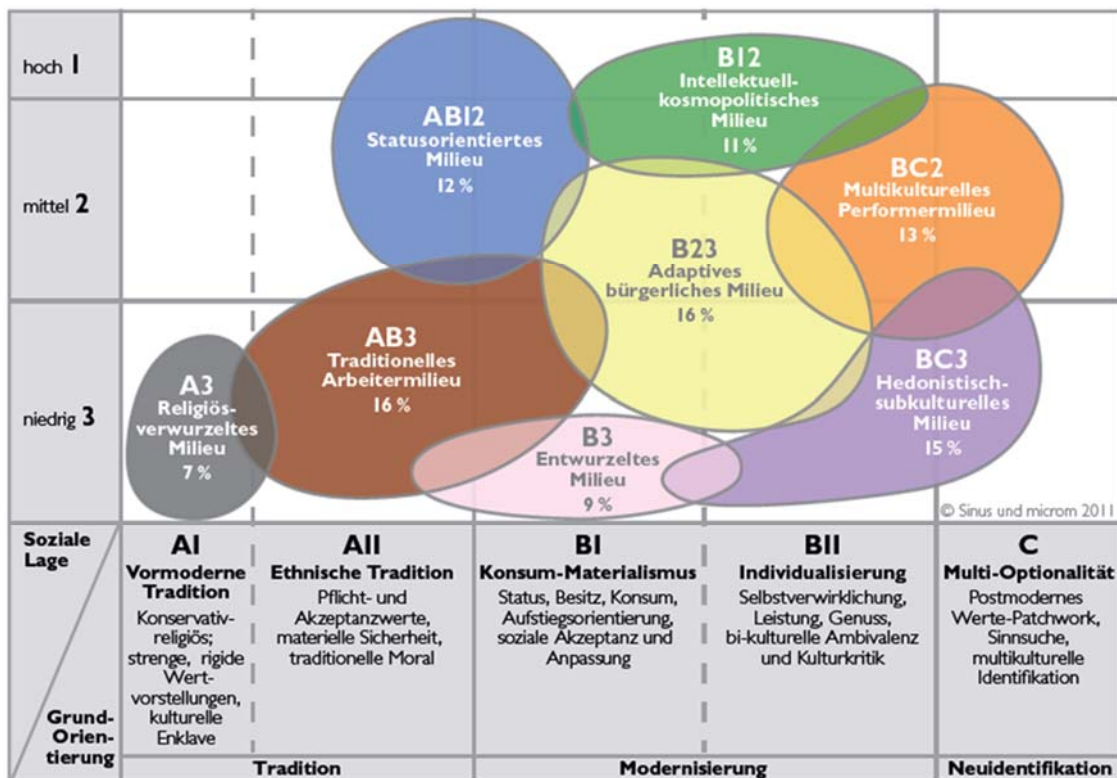
Zusammenfassend lässt sich Elberfeld Mitte laut Wohnungsmarktstudie 2014 als Mischquartier bezeichnen: Das Quartier zeichnet sich durch eine breite Mischung verschiedener Milieus aus. Die sozial schwachen Milieus (Prekäre und Hedonisten) und Traditionellen sind mit einem Anteil von zusammen 29 % vertreten, als auch die Milieus der Ober- und oberen Mittelschicht (Konservativ-Etablierte, Liberal-Intellektuelle, Performer, Expeditiv). diese verfügen über einen Anteil von 32 %.

Für Elberfeld Mitte existieren sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht Entwicklungsoptionen, d.h. im Hinblick auf den Handlungsbedarf sollte Elberfeld Mitte verstärkt beobachtet und unterstützt werden, um die vorhandenen positiven Potenziale der gemischten Struktur zu fördern. Für die Zukunft lässt sich ein Bedeutungsgewinn der in Elberfeld Mitte stark vertretenen Milieus vermuten. Dieser kann dazu beitragen, insbesondere die urbanen Tallagen weiterzuentwickeln (vgl. Bergische Universität Wuppertal 2014, S. 53).

Eine große Bedeutung für die Nachfrage nach Wohnraum spielen auch die Haushalte mit Migrationshintergrund, die in Elberfeld Mitte wohnhaft sind. Insgesamt lassen sich 1.779 bzw. 43,1% der 4.127 Haushalte in Elberfeld Mitte migrantischen Milieus zuordnen.

Deren lebensweltliche Situation wird durch normale Sinus-Milieutypisierung nur unzureichend dargestellt. Deshalb existiert für die Migrantenhaushalte eine separate Milieutypisierung, die die Haushalte ebenfalls nach sozialer Lage und nach der grundlegenden Werteorientierung („Grundorientierung“) unterscheidet, sich jedoch bezüglich der Unterscheidung von Grundorientierungen an den besonderen Lebenswelten von Migranten orientiert. Abbildung 12 zeigt die Abgrenzung der acht Migrantenmilieus und die Bedeutung der Migrantenmilieus in Deutschland.

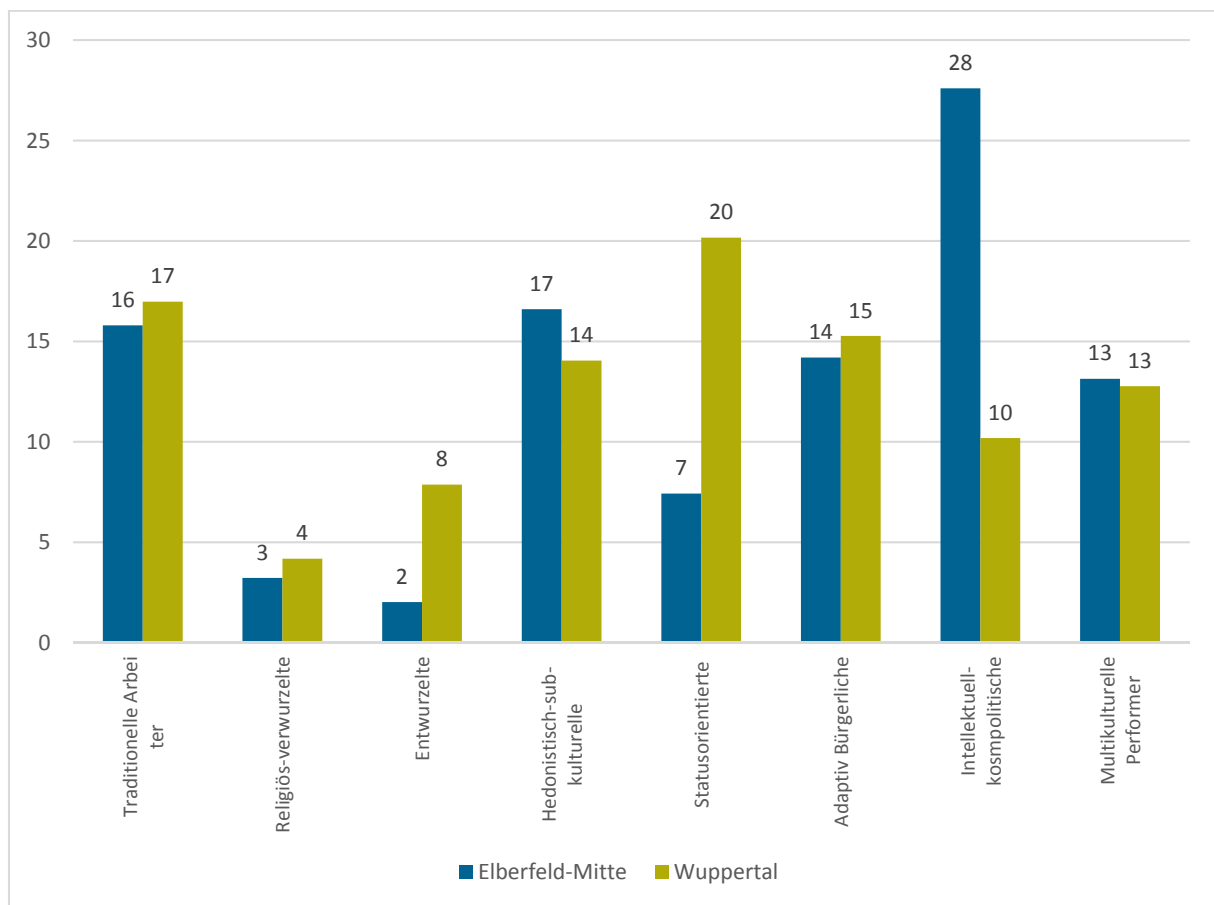
Abbildung 12: Verteilung der Migranten- Milieus 2011 in Deutschland



Quelle: Sinus und micron 2011



Abbildung 13: Vergleich der migrantischen Milieus in Elberfeld Mitte und Wuppertal (%)



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft 2016, eigene Auswertung der Sinus-Milieus der Wohnungsmarktstudie 2014

Es zeigt sich, dass die Verteilung der migrantischen Milieus nicht stark von der Verteilung in der Gesamtstadt abweicht. Allerdings gibt es zwei Ausnahmen: Überproportional häufig vertreten ist das Intellektuell-Kosmopolitische Milieu, das zu den migrantischen Leitmilieus zählt und einen hohen sozialen Status aufweist sowie moderne Grundvorstellungen vertritt wie z.B. die individuelle Verwirklichung, eine hohe Leistungsbereitschaft und Genussorientierung. Deutlich unterrepräsentiert ist das Statusorientierte Milieu, das sich ebenfalls in einer guten sozialen Lage befindet aber eher traditionelle Grundeinstellungen vertritt wie z.B. traditionelle Moralvorstellungen und den Wunsch nach materieller Sicherheit (vgl. Bergische Universität Wuppertal 2014, S. 51ff).

Insgesamt zeigt sich auch, dass die Elberfelder Haushalte über eine deutlich niedrigere Kaufkraft verfügen als die übrigen Wuppertaler Haushalte. In Elberfeld Mitte liegt die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt bei 26.967 € während in der Gesamtstadt die Haushalte über eine durchschnittliche Kaufkraft von 43.165 € verfügen.

Wie sich die Wohnungsnachfrage in Elberfeld Mitte entwickelt, ist vor dem Hintergrund der schwer zu prognostizierenden Auslandszuwanderung kaum vorherzusehen. Die Wohnungsmarktstudie von 2014 geht allerdings davon aus, dass sich die Zahl der Wuppertaler Haushalte von 178.861 im Jahr 2013 auf 173.900 im Jahr 2025 um gut 4.900 Haushalte verringert (vgl. Bergische Universität Wuppertal 2014, S. 41).

Inwieweit sich dieser Rückgang auf die Wohnungsnachfrage in Elberfeld Mitte auswirkt, ist schwer abzuschätzen. Um einem Nachfragerückgang aber entgegenzuwirken, wäre es notwendig, in einen attraktiven und zielgruppenorientierten Wohnungsbau zu investieren, der die Bedürfnisse der angestammten Milieus in Elberfeld berücksichtigt.

### 3.2.3 Wohnungsangebot: Gebäudebestand, Baualtersklassen, Eigentümerstruktur

Der Wohnungsbestand in der Elberfelder Innenstadt stammt überwiegend aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Neubauvorhaben (ab 1990) sind kaum zu verzeichnen (vgl. Tabelle 4).

Baukulturell wertvoll ist vor allem die historische Bausubstanz z.B. im Luisenviertel, die zum Großteil unter Denkmalschutz steht.

Tabelle 4: Gebäudebestand nach Anzahl der Gebäude und Baujahr (2011)

Gebäudetyp	Freistehendes EFH/MFH	Doppelhaus EFH/MFH	Gereihtes EFH/MFH	Anderer Gebäudetyp	Summe
Baualter	Anzahl der Gebäude				
1500-1919	18	7	152	9	186
1919-1949	8	2	30	1	41
1950-1959	14	3	101	15	133
1960-1969	5	5	74	15	99
1970-1979	4	2	31	6	43
1980-1989	1	1	6	7	15
1990-1999	1	2	8	3	14
2000-2005	1	-	4	-	5
2006 u. später	2	-	-	-	2
Gesamt	54	22	406	56	538

Quelle: Stadt Wuppertal 2016, S. 21

Eine positive Ausnahme im Bereich des Neubaus sind die Stadthäuser, die in der Harmoniestraße errichtet wurden und die eine positive zeitgenössische Form des Wohnens anbieten.

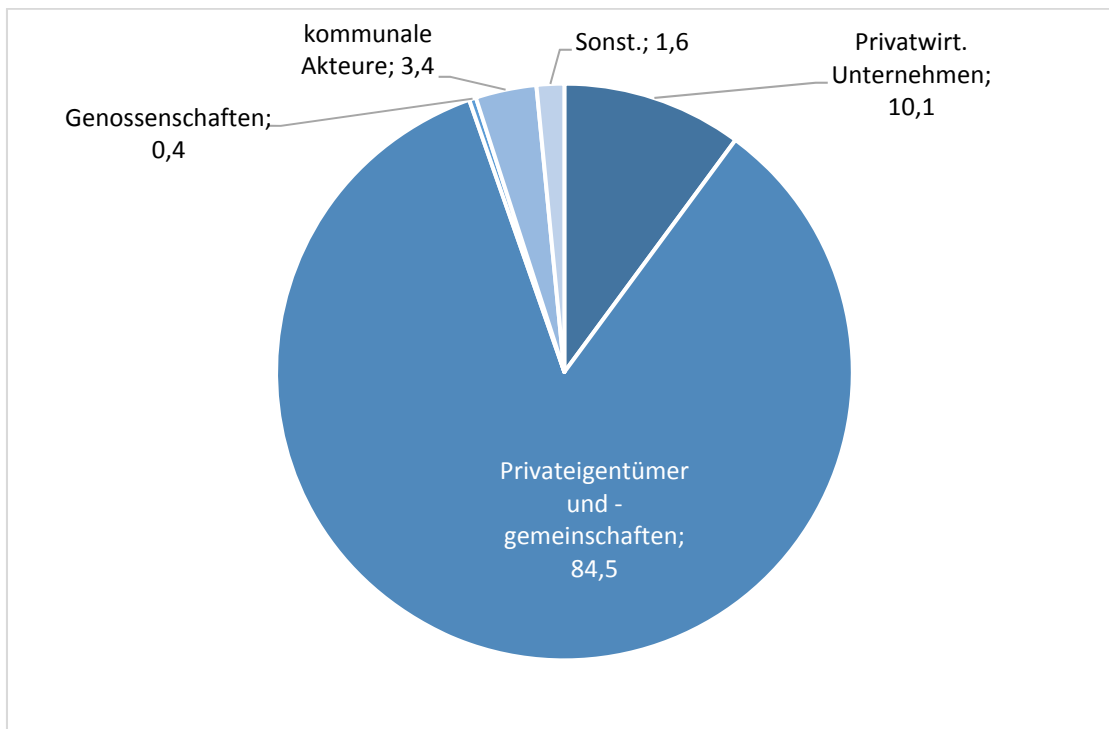
Abbildung 14: Stadthäuser in der Harmoniestraße



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, 2016

Insgesamt liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Elberfeld Mitte allerdings bei unter 5%, was vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage auch keine Überraschung darstellt.

Abbildung 15: Eigentümerstruktur in Elberfeld Mitte (%)



Quelle: eigene Darstellung nach Bergische Universität Wuppertal 2014

Die Abbildung zeigt, dass über 84 % Gebäude im Eigentum von Einzeleigentümern und Eigentümergemeinschaften liegen. Ca. 10 % liegen im Besitz von privatwirtschaftlichen Unternehmen und der geringe Rest verteilt sich auf Genossenschaften, kommunale Akteure und sonstige Eigentümer. Insgesamt liegt die Wohneigentümerquote bei 13,6 % was stadtweit einen eher unterdurchschnittlichen Wert darstellt, in den Tallagen aber durchaus üblich ist (vgl. Bergische Universität Wuppertal 2014, S. 31).

### 3.2.4 Wohnungsangebot: Miet- und Kaufpreise, Leerstand

Ein wichtiger Indikator für die Attraktivität eines Quartiers sind die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie wurden die Angebotsmieten in Elberfeld Mitte auf der Basis einer Auswertung von Immoscout-Daten recherchiert. Im Erhebungszeitraum im Jahr 2014 wurde eine durchschnittliche Angebotsmiete von 6,17 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Zum Vergleich: in Barmen Mitte lag die durchschnittliche Angebotsmiete bei 5,46 €/m<sup>2</sup> in Vohwinkel Mitte bei 6,04 €/m<sup>2</sup>.

Tabelle 5: Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Wuppertal 2005-2015

Jahr	Neubau €/m <sup>2</sup>	Wiederverkäufe €/m <sup>2</sup>	Umgew. Mietwohnung €/m <sup>2</sup>
2005	1.970,-	1.050,-	1.070,-
2006	2.060,-	1.050,-	1.110,-
2007	2.020,-	1.020,-	1.110,-
2008	2.070,-	980,-	1.120,-
2009	2.070,-	990,-	1.070,-
2010	2.090,-	980,-	1.080,-
2011	2.270,-	980,-	1.040,-

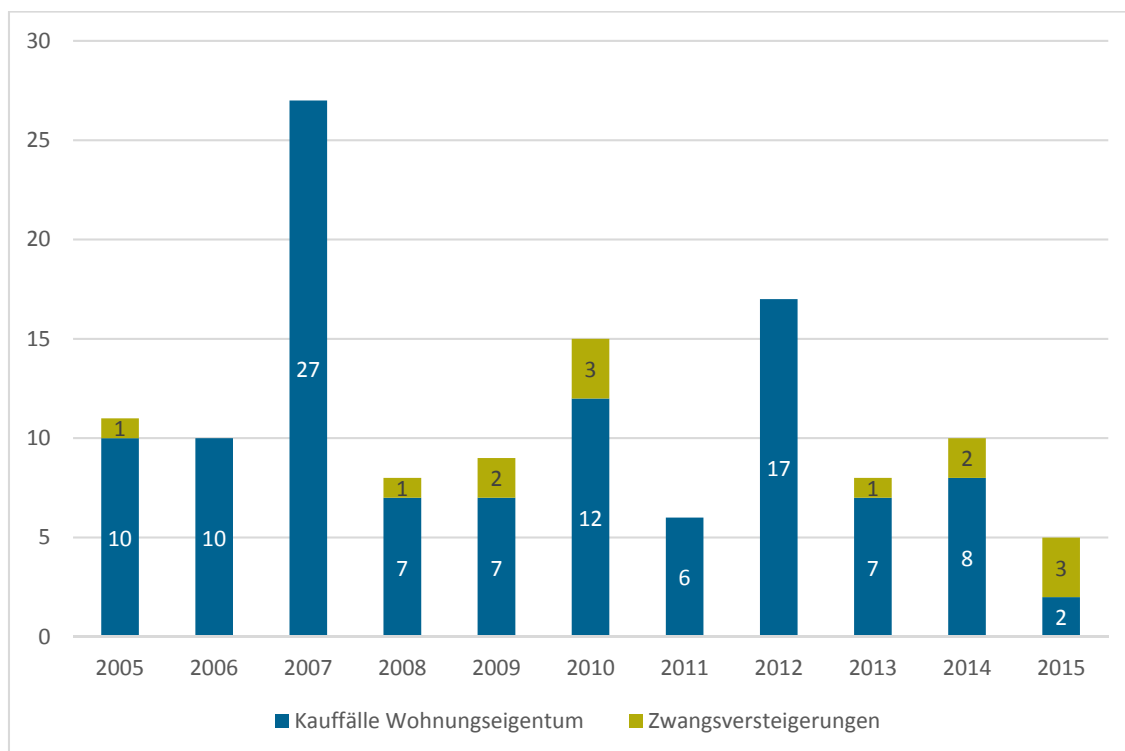
2012	2.390,-	980,-	1.110,-
2013	2.530,-	1.010,-	1.150,-
2014	2.730,-	1.040,-	1.250,-
2015	2.740,-	1.080,-	k. A.

Quelle: Stadt Wuppertal 2016, Sonderauswertung des Gutachterausschusses

Tabelle 5 zeigt die Kaufpreisentwicklung für Neubauwohnungen, Wiederverkäufe und die Preise für umgewandelte Mietwohnungen für die Gesamtstadt zwischen 2005 und 2015. Laut mündlicher Aussage des Gutachterausschusses sind die gesamtstädtischen Preise auch für die Elberfelder Innenstadt repräsentativ. Sichtbar wird der deutliche Preisanstieg im Segment des Neubaus von 1970 €/m<sup>2</sup> (2005) auf 2.740 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2015. Demgegenüber stagnieren die Preise bei Wiederverkäufen. Hier hat lediglich eine leichte Preissteigerung von 30 €/m<sup>2</sup> in den letzten zehn Jahren stattgefunden. Leicht gestiegen sind die Preise für umgewandelte Mietwohnungen. Hier hat sich der Preis pro m<sup>2</sup> zwischen 2005 und 2014 von 1.070 €/m<sup>2</sup> auf 1.250 €/m<sup>2</sup> erhöht.

Die Betrachtung der Kauffälle für Wohnungseigentum zeigt keinen eindeutigen Trend (vgl. Abbildung 16). Anzunehmen wäre, dass aufgrund des in den letzten Jahren boomenden Immobilienmarktes ggf. vermehrt Immobilienkäufe und –verkäufe getätigt werden. Allerdings lässt sich diese Entwicklung in Elberfeld Mitte nicht nachvollziehen.

Abbildung 16: Kauffälle und Zwangsversteigerungen für Wohnungseigentum in Elberfeld Mitte 2005 - 2015



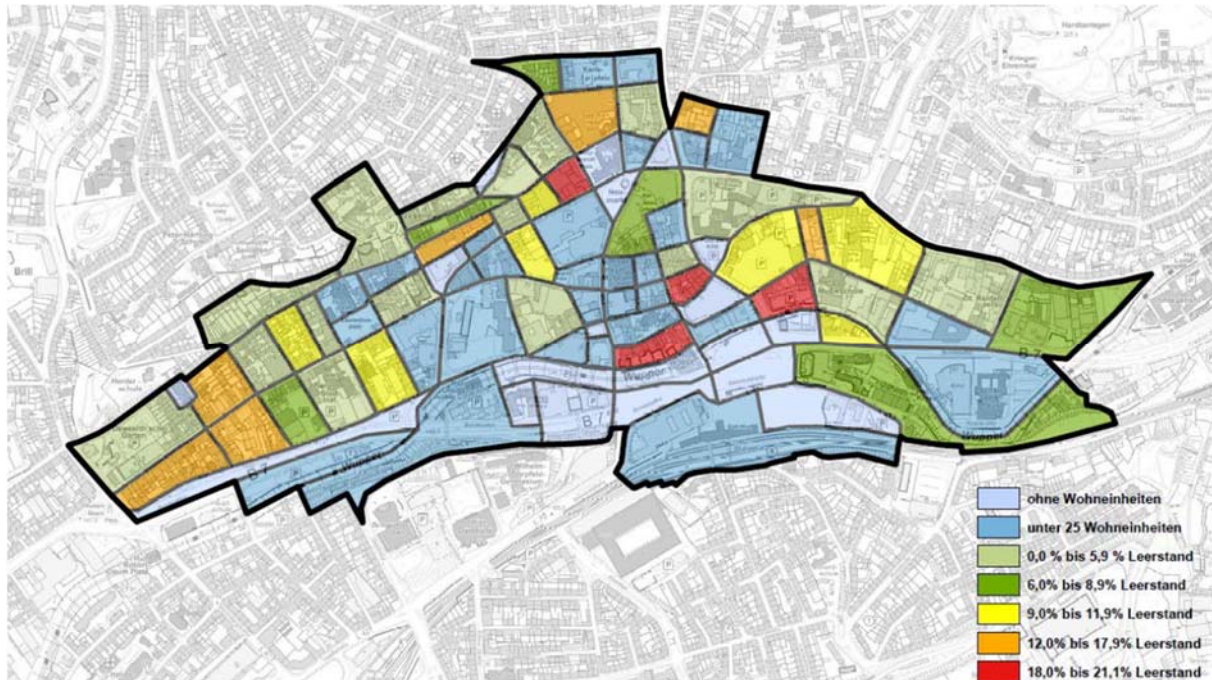
Quelle: Stadt Wuppertal 2016, Sonderauswertung des Gutachterausschusses, eigene Darstellung

Gleiches gilt im Übrigen auch für die Käufe und Verkäufe von bebauten Grundstücken. Auch hier ist keine allgemeine Steigerung in den letzten Jahren zu beobachten.

Im Rahmen der Erstellung des IHK Döppersberg und Innenstadt Elberfeld wurde eine detaillierte Analyse des Leerstandes auf Basis der Stromzählerdaten der Wuppertaler Stadtwerke (Ableseperiode 2014/15) durchgeführt. Die Ergebnisse der Leerstandsmessung wurden auf Baublockebene

ausgewertet werden. Neben dem Leerstand können, somit auch Aussagen darüber getroffen werden, in welchen Teilbereichen der Elberfelder Innenstadt, Döppersberg mit Islandufer und Ohligsmühle überhaupt eine relevante Anzahl an Wohnungen vorhanden ist. In 19 Baublöcken ist gar keine Wohnnutzung festzustellen (hellblau) und in weiteren 25 Baublöcken spielt das Wohnen eine untergeordnete Rolle (weniger als 25 Wohnungen).

Abbildung 17: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstände nach Baublöcken



Quelle: Stadt Wuppertal 2016, S. 25

Im gesamten Untersuchungsraum liegt die Leerstandsquote bei durchschnittlich 9,1 %. Die gesamtstädtische Leerstandsquote beträgt im gleichen Ablesezeitraum lediglich 6,9 %.

Die Baublöcke rund um die Bergische Musikschule im Quartier Hofaue mit Kulturinsel sowie die westlichen Ausläufer des Quartiers Luisenstraße weisen ebenfalls Leerstandsquoten ab über 9 % auf. Insgesamt weisen 18 Baublöcke einen stadtwert überdurchschnittlich hohen Leerstand auf, so dass hier von einem Handlungsbedarf ausgegangen werden kann (vgl. Stadt Wuppertal 2016, S. 25).

### 3.2.5 Zwischenfazit Wohnen

Die Elberfelder Innenstadt wird als Wohnstandort immer beliebter: In den letzten drei Jahren ist die Bevölkerung um 7,1 % auf 5.117 Einwohner gewachsen. Das Bevölkerungswachstum resultiert vor allem durch den Zuzug aus dem Ausland. Im Vergleich mit der Gesamtstadt leben in der Elberfelder Innenstadt seltener Kinder und Jugendliche (bis 18 Jahre). Es ist vermuten dies auf eine mangelnde Attraktivität des Wohnstandortes für Familien hindeutet, dies gilt jedoch nicht für junge Erwachsene (Studenten) und Menschen im erwerbsfähigen Alter.

Die Elberfelder Innenstadt zeichnet sich durch eine breite Mischung verschiedener Milieus aus. Vertreten sind sowohl die sozial schwächeren Milieus und Traditionelle als auch die Milieus der Ober- und oberen Mittelschicht. Anzunehmen ist, dass sich die stärker vorhandenen Milieus in Zukunft stabilisieren oder sogar weiter an Bedeutung gewinnen. Wie sich die Wohnungsnachfrage in Elberfeld Mitte aber generell entwickelt, ist vor dem Hintergrund der schwer zu prognostizierenden Auslandszuwanderung kaum vorherzusehen.

Der Wohnungsbestand stammt überwiegend aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg und Neubauvorhaben sind eher selten. Baukulturell wertvoll ist historische Bausubstanz im Luisenviertel, die zum Großteil unter Denkmalschutz steht. In einzelnen älteren Büroobjekten wurden in den letzten Jahren Büroflächen in Wohnflächen umgewandelt. Generell besteht das Problem, dass die oberen (Wohn-)Etagen in Einzelhandelslagen häufig vernachlässigt und daher wenig attraktiv sind.

Die Mietpreise in Wuppertal sind generell moderat. Dies gilt auch für die Elberfelder Innenstadt. Ansonsten zeichnet sich der Wohnungsmarkt (gemessen an dem Kauf und Verkauf von Eigentumswohnungen) durch nur wenige Kauffälle aus, an dem die Preise für gebrauchte Immobilien im Großen und Ganzen stagnieren.

Die Leerstandsquote in der gesamten Elberfelder Innenstadt liegt mit 9,1 % über dem städtischen Durchschnitt und bietet damit noch ein gewisses Potential für die Ansiedlung weiterer Wohnbevölkerung.

### 3.3 Büroflächen

Elberfeld Mitte ist innerhalb Wuppertals der wichtigste Bürostandort mit dem größten Bestand an Büroflächen. Im Folgenden werden die wichtigsten Indikatoren zum Angebot an Büroflächen und zur Nachfrage dargestellt und bewertet.

#### 3.3.1 Angebot an Büroflächen

Die folgende Tabelle gibt einen ersten Überblick über die Bedeutung von Elberfeld Mitte für den Wuppertaler Büromarkt. Die Kennzahlen basieren auf der Büroflächenvollerhebung aus dem Jahr 2008, die etwa alle zwei Jahre aktualisiert wurden. Die folgenden Angaben bilden den Stand aus dem Jahr 2015 ab.

Tabelle 6: Kennzahlen zum Büromarkt Elberfeld Mitte

Kennzahl	Elberfeld Mitte	Stadt Wuppertal
Anzahl der Büroobjekte	269	2.396
Anteil der Büroobjekte (%)	11	100
Gesamt-Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	485.780	2.025.054
Anteil der Gesamt-Bruttogrundfläche (%)	24	100
Gesamt-Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	388.624	1.620.043
Anteil der Gesamt-Nutzfläche (%)	24	100
Durchschnittsgröße der Büroobjekte (Nutzfläche in m <sup>2</sup> )	1.445	676
Baualter < 1945 (%)	17	27
Baualter 1946-1990 (%)	56	52
Baualter 1990 und neuer (%)	26	19

Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft 2016, eigene Auswertung des Büromarkt-Report Wuppertal 2015-2016

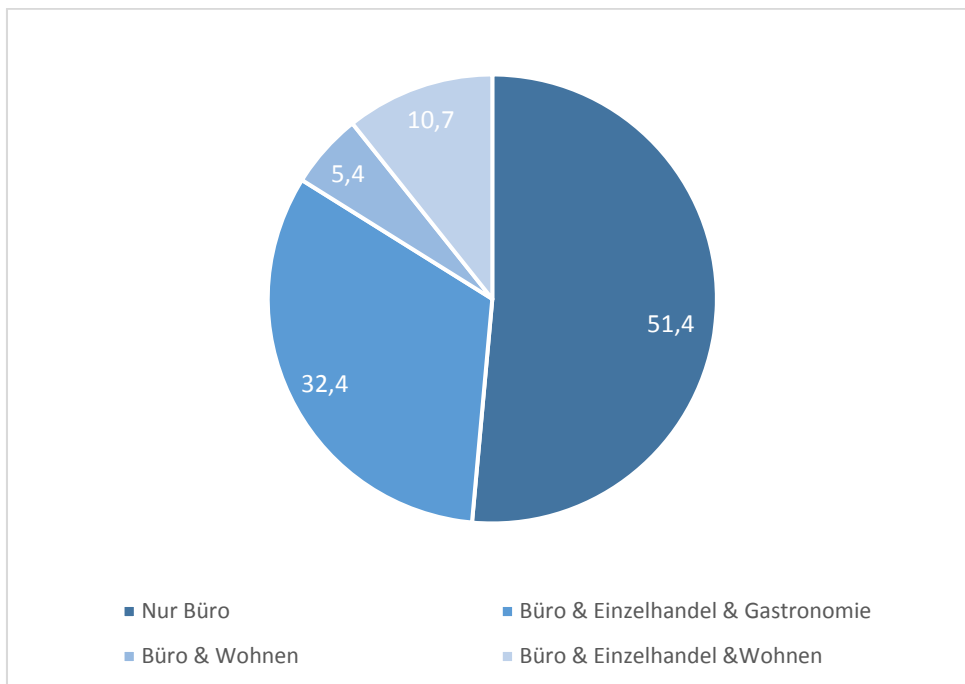
Die Elberfelder Mitte ist das bedeutendste Quartier für den Büroflächenbestand in Wuppertal. In Elberfeld Mitte liegen 11,2 % (269) der gesamten Büroobjekte mit einer Gesamt-Nutzfläche von 388.624 m<sup>2</sup> bzw. knapp ein Viertel (24 %) der Wuppertaler Gesamt-Nutzfläche für Büros.

Die Durchschnittsgröße der Büroobjekte (Nutzfläche in m<sup>2</sup>) liegt bei 1.445 m<sup>2</sup> und damit deutlich über der gesamtstädtischen Durchschnittsfläche von 676 m<sup>2</sup>. Auch dies ist kennzeichnend für die hohe Bedeutung der Elberfelder Mitte hinsichtlich des Büroflächenbestandes.

Die Elberfelder Mitte weist hinsichtlich des Baualters im Vergleich mit der Gesamtstadt einige Besonderheiten auf. Die Baualtersklasse vor 1945 (17 %) ist der Elberfelder Mitte (vermutlich aufgrund der Kriegsschäden) deutlich seltener vertreten als in der Gesamtstadt (27 %). Etwas höher liegt der Anteil (56 %) an Büroflächen aus der Baualtersklasse zwischen 1946 und 1990 (Gesamtstadt 52 %). Deutlich höher ist der Anteil der Büroflächen aus den Jahren 1990 und jünger. Hier liegt der Anteil in der Elberfelder Mitte bei 26 % (Gesamtstadt 19 %).

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass sich in der Elberfelder Mitte die Büroflächen vor allem in reinen Büroobjekten konzentrieren (51,4 %). Erwartungsgemäß kombinieren sich in den Gebäuden auch häufig Büroflächen und Einzelhandels bzw. Gastronomieflächen (32,4 %). Deutlich seltener ist die Kombination Büro & Wohnen (5,4 %) oder Büro, Einzelhandel und Wohnen (10,7 %). Keine Rolle spielt die Kombination von Büro- und Gewerbeflächen, die eher in den städtischen Gewerbegebieten anzutreffen ist.

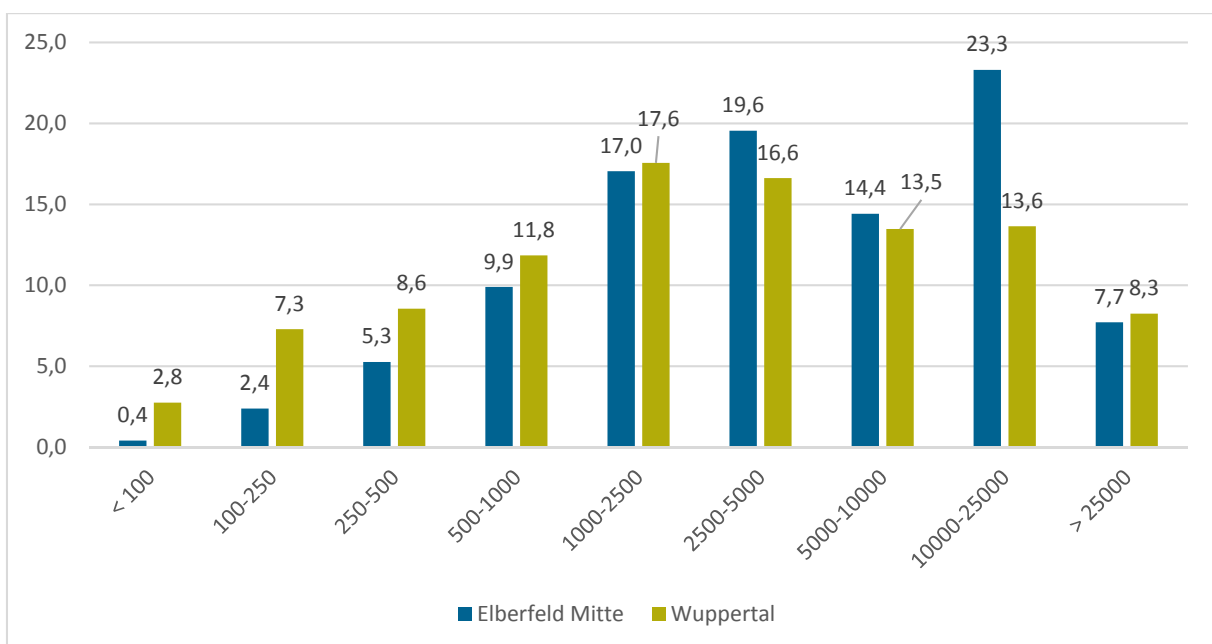
Abbildung 18: Büroobjekte und weitere Nutzungen



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft 2016, eigene Auswertung des Büromarkt-Report Wuppertal 2015-2016

Interessant ist auch der Vergleich der in der Elberfelder Mitte vorzufindenden Büroflächengrößen mit den Büroflächengrößen der Gesamtstadt. Der markanteste Unterschied liegt in der deutlich häufiger vorzufindenden Klasse zwischen 10.000 und 25.000 m<sup>2</sup>. In der Elberfelder Mitte lassen sich 23,3 % der Objekte in dieser Größenklasse einteilen (Gesamtstadt 13,6 %). Diese Objekte wurden vor allem nach 1990 errichtet.

Abbildung 19: Verteilung der Büroflächen nach Größenklassen in Elberfeld Mitte und Wuppertal (Nutzfläche in m<sup>2</sup>)



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft 2016, eigene Auswertung des Büromarkt-Report Wuppertal 2015-2016



Ferner ist auffällig, dass in der Elberfelder Mitte verhältnismäßig wenige Objekte in den kleinen Größenklassen (bis 1.000 m<sup>2</sup>) zu finden sind. In Zeiten von Coworking und Entrepreneurships kann dies für kleine Unternehmen und Gründer, die urbane Standorte nachfragen, auch ein Defizit sein.

### 3.3.2 Nachfrage nach Büroflächen

Die Nachfrage nach Büroflächen in der Elberfelder Mitte wird anhand der Flächenumsätze, der Branchennachfrage, den Mieten sowie dem Leerstand dargestellt.

Wuppertal verzeichnet seit einigen Jahren einen wachsenden Büroflächenumsatz. Lag der Büroflächenumsatz 2010 noch bei ca. 40.000 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2014 ein Umsatz von 44.500 m<sup>2</sup> verzeichnet. Allein im ersten Halbjahr 2015 konnte der Umsatz auf 27.500 m<sup>2</sup> gesteigert werden.

Die Mietpreisspanne in der Gesamtstadt liegt zwischen 5,70 und 8,10 Euro/m<sup>2</sup>. Allerdings ist die Mietpreisspanne in Elberfeld mit Spitzenmieten bis 12,90 Euro/m<sup>2</sup> deutlich höher.

Der Büromarkt in Elberfeld Mitte zeigt eine typische Büroflächennachfrage, d.h. es finden sich häufig zentrenaffine Branchen wie unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen (z.B. Sicherheits-, Reinigungs-, Personaldienstleistungen, Rechts- und Wirtschaftsberater) aber auch Verbände, Vereine und öffentliche Einrichtungen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Nachfrage einzelner Branchen nach Büroflächen in der Elberfelder Mitte:

*Tabelle 7: Branchennachfrage nach Büroflächen in Elberfeld Mitte und Wuppertal*

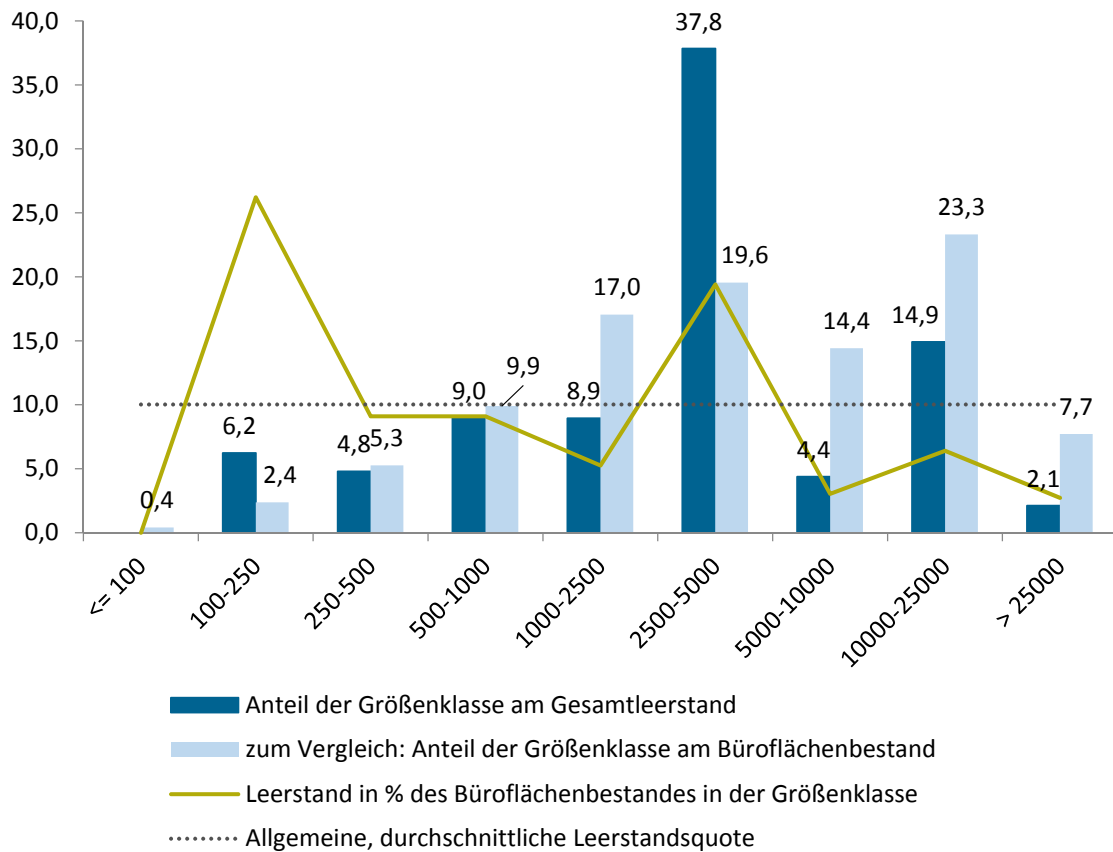
Branche	Elberfeld Mitte	Anteil %	Stadt Wuppertal
Gesundheit und Soziales	76	16,9	449
Verarbeitendes Gewerbe und Logistik	13	2,9	444
Handel und Großhandel	5	5,3	95
Immobilienwirtschaft	6	6,6	91
Sicherheits-, Reinigungs-, Personaldienstleistungen	13	26,0	50
Rechts- und Wirtschaftsberater	21	17,9	117
Kreativwirtschaft und Verlage	11	8,0	138
Ingenieurbüros, technische Beratung	12	9,7	124
Verbände, Vereine und öffentliche Einrichtungen	21	19,6	107
Banken und Finanzdienstleistungen	14	16,1	87
Aus- und Weiterbildung	4	11,1	36
IT- und EDV-Wirtschaft	7	10,9	64
Versicherungsgewerbe	8	9,5	84

Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft 2016, eigene Auswertung des Büromarkt-Report Wuppertal 2015-2016

Ein weiterer wichtiger Indikator für den Büromarkt ist der Leerstand. Die für Wuppertal ermittelte Leerstandsquote (Zeitpunkt Juli 2015) liegt bei 5,9 %. Zeitgleich liegt der Leerstand in der Elberfelder Mitte bei ca. 10 % (ca. 39.000 m<sup>2</sup>) und damit recht deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau.

Interessant ist auch der Abgleich, in welchen Größenklassen sich der Leerstand konzentriert bzw. welche Größenklassen weniger vom Leerstand betroffen sind.

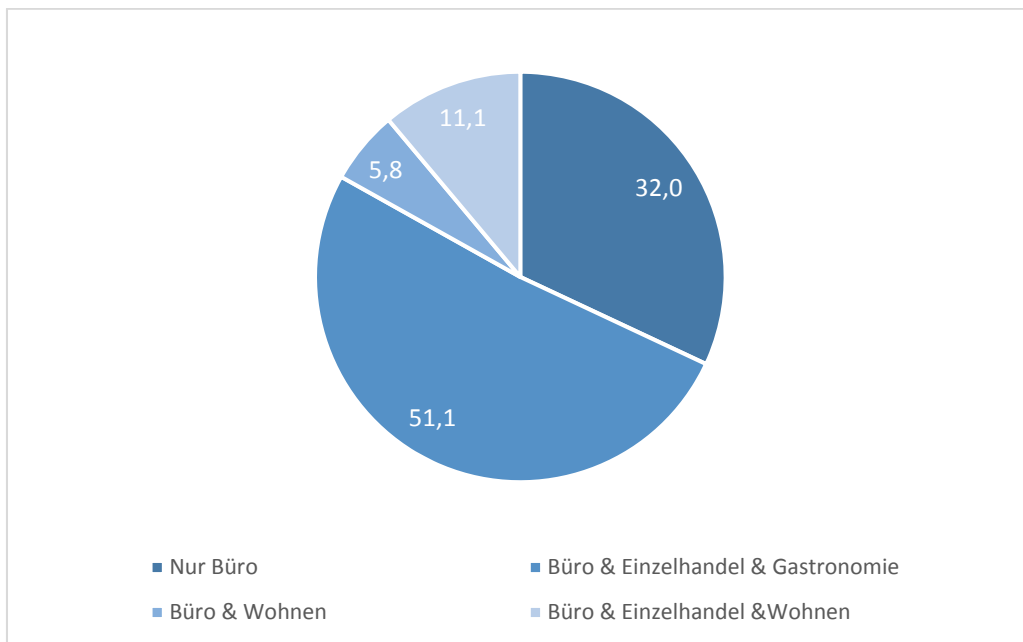
Abbildung 20: Leerstand bezogen auf Größenklassen der Büroflächen



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft 2016, eigene Auswertung des Büromarkt-Report Wuppertal 2015-2016

Die Abbildung 20 zeigt, dass sich der Leerstand vor allem in der kleinen Größenklassen (100 – 250 m<sup>2</sup>) und in der mittleren Größenklasse (2.500 – 5.000 m<sup>2</sup>) konzentriert. Deutlich seltener von Leerstand betroffen sind die großen Büroflächen (ab 5.000 m<sup>2</sup>) auch wenn der absolute Anteil am Leerstand natürlich vergleichsweise hoch ist.

Abbildung 21: Leerstand nach Immobiliennutzungen



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft 2016, eigene Auswertung des Büromarkt-Report Wuppertal 2015-2016

Besonders hoch ist der Leerstand in den gemischtgenutzten Gebäuden, die Büronutzungen, Einzelhandel und Gastronomie verknüpfen (51,1 %) gefolgt von den reinen Bürogebäuden mit 32 % (vgl. Abbildung 21).

### 3.3.3 Aktuelle Investitionen und Planungen bei Büroflächen

In den vergangenen Jahren war eine hohe Dynamik auf dem Büroflächenmarkt in Elberfeld Mitte festzustellen. Zahlreiche Bauprojekte konnten realisiert werden bzw. sind aktuell in Planung:

- 2013 wurde das Büro- und Geschäftshaus an der Ohligsmühle mit 18.200 m<sup>2</sup> BGF fertiggestellt.
- Im Haus Fahrenkamp und im Pasche Haus sind neue Büroflächen in ehemaligen Kaufhaus-Gebäuden entstanden.
- In den Neubau- und Umbauprojekten am Wall 36 und am Wall 18-20 werden in Kürze insgesamt mehr als 6.500 m<sup>2</sup> neue Büroflächen sowie in größerem Umfang Einzelhandelsflächen entstehen.
- Auch mit dem Umbau der Hauptpost am Platz von Kolk deutet sich ein weiteres interessantes Bauprojekt an, das auf eine Fortsetzung der derzeitigen Dynamik hoffen lässt.

### 3.3.4 Zwischenfazit Büroflächen

Die Elberfelder Innenstadt verfügt über den bedeutendsten Büroflächenbestand in Wuppertal (gut 11 % des gesamten Büroflächenbestandes), der in den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut und modernisiert wurde.

Der Büroflächenbestand ist vergleichsweise jung daher mehrheitlich in einem guten Zustand. Einen Schwerpunkt hat das Büroflächenangebot in der Größenklasse zwischen 10.000 und 25.000 m<sup>2</sup> (ca. 23 % des Büroflächenbestandes). Mehr als die Hälfte des Büroflächenbestandes liegt in reinen Bürogebäuden.

Die Mietpreisspanne in der Gesamtstadt liegt zwischen 5,70 und 8,10 Euro/m<sup>2</sup>. Allerdings ist die Mietpreisspanne in Elberfeld mit Spitzenmieten bis 12,90 Euro/m<sup>2</sup> deutlich höher.

Nachgefragt wird die Bürofläche häufig durch zentrenaffine, wachstumsstarke Branchen. Hierzu zählen unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen aber auch Verbände, Vereine und öffentliche Einrichtungen. Der Leerstand liegt in der Elberfelder Innenstadt bei ca. 10 % (ca. 39.000 m<sup>2</sup>) und damit recht deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau (5,9 %) und konzentriert sich vor allem in den kleinen und mittleren Größenklassen (vgl. Kap. 3.3.2).

## 4 Themen und Fragen für die Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld

Aus der stadtökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Analyse ergeben sich für den Dialogprozess Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld folgende Themen und Fragestellungen:

- Die Einkommen und die Kaufkraft der Wuppertaler Bürger sind im regionalen und bundesweiten Vergleich relativ niedrig. Darüber hinaus fließt ein Teil der Kaufkraft ab. Im Rahmen des Dialogprozesses Qualitätsoffensive Elberfelder Innenstadt wäre es also sinnvoll, über eine stärkere Profilierung und Attraktivierung des Elberfelder Innenstadt nachzudenken, um Einkommen und Kaufkraft stärker in der Stadt zu binden.
- Der Umbau des Döppersberg einschließlich des Baus des FOC sowie des Investorenkubus werden aller Voraussicht nach dazu führen, dass sich die Passantenfrequenzen in diesen Bereichen stärker als bislang konzentrieren. Andere Lagen wie der Neumarkt werden aller Voraussicht nach darunter leiden und möglicherweise an Passanten verlieren. Vor diesem Hintergrund wird zu diskutieren sein, wie sich die B und C Lagen in der Elberfelder Innenstadt stärker profilieren können und so konkurrenzfähiger werden.
- Das Mietpreinsniveau für Ladenlokale in der Elberfelder Innenstadt ist vergleichsweise niedrig. Im Sinne eines diversifizierten Handels und kleinteiliger Nutzerstrukturen besteht hier grundsätzlich die Chance, neue und innovative Ladenkonzepte und Warenangebote auszuprobieren. Wie können solche Konzepte gemeinsam mit den Immobilieneigentümern entwickelt werden?
- Der Online-Handel wird die zukünftige Entwicklung der Elberfelder Innenstadt mitprägen. Zu diskutieren ist, welche Auswirkungen sich für die einzelnen Warengruppen, Ladenkonzepte sowie die Flächennachfrage daraus ergeben und welche Strategien der Einzelhandel und die öffentlichen Akteure im Umgang mit diesem Thema entwickeln müssen.
- Die Elberfelder Innenstadt wird als Wohnstandort in den letzten Jahren immer beliebter, bietet aber noch deutliche Potentiale für die Zukunft. Zu diskutieren ist, welche Zielgruppen und Milieus grundsätzlich für die Innenstadt gewonnen werden können und welche Wohnpräferenzen diese nachfragen. Bietet beispielsweise der Umbau von Büroimmobilien eine Chance, die geringen Potentiale für den Wohnungsneu- und -umbau stärker zu nutzen?
- Bestehen infrastrukturelle Defizite, die die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort einschränken? Welche Impulse bietet der Umbau des Döppersberg die Innenstadt auch als Wohnstandort stärker in den Fokus zu rücken?
- Welche Möglichkeiten bestehen, die z.T. wenig zukunftsfähige Nachkriegsbebauung durch attraktive Neubauten zu ersetzen und neue urbane Wohnprojekte nach dem Vorbild in der Harmoniestraße umzusetzen?
- Wuppertal durchlebt einen Strukturwandel mit dem typischen Bedeutungszuwachs der Dienstleistungsbranchen. Es ist daher wichtig, passende Büro- und Gewerbeflächen in der Gesamtstadt und der Elberfelder Innenstadt anzubieten, um diesen Aufschwung weiterhin zu stützen. Für die Elberfelder Innenstadt sind das insbesondere die Dienstleistungsbranchen, die Büroflächen nachfragen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob das derzeitige Angebot an Flächen quantitativ und qualitativ angemessen ist.
- Die Leerstände im Bereich der Büroflächen in Elberfeld Mitte sind vergleichsweise hoch. Dies wurde auch in den Ortsbegehungen deutlich. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob der Dialogprozess genutzt werden kann, um unterstützend in die Vermarktung einzugreifen.
- Sowohl für die leerstehenden Einzelhandels- als auch für die Büroflächen sollte die Frage der Zwischennutzung erörtert werden. Wuppertal hat mit der Zwischennutzungsagentur bereits viele Erfahrungen gesammelt, die in der Elberfelder Innenstadt gewinnbringend eingesetzt werden könnten.

## 5 Quellen

- Bergische Universität Wuppertal: Wohnungsmarktstudie Wuppertal, 2014. Im Auftrag der Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH
- Comfort Highstreet: Städtereport Bochum 2015, Düsseldorf 2015
- Comfort Highstreet: Städtereport Bielefeld 2015, Düsseldorf 2015
- Comfort Highstreet: Städtereport Düsseldorf 2015, Düsseldorf 2015
- Comfort Highstreet: Städtereport Gelsenkirchen 2015, Düsseldorf 2015
- Comfort Highstreet: Städtereport Essen 2015, Düsseldorf 2015
- Comfort Highstreet: Städtereport Wuppertal 2015, Düsseldorf 2015
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal, Köln 2015
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal, Köln 2016
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal: Mieten für Einzelhandelsflächen 2011 in Wuppertal
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal 2014: Ergebnisse Passantenfrequenzzählung 2014, Ausgabe 11/2014
- Hallenberg, Bernd; Poddig, Benjamin 2005: Wissen, wer wo wohnt – Das Beratungsangebot WohnWissen, in: vhw FW 4 / Juli– Sept. 2005, S. 212-218
- Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft: Büromarkt-Report Wuppertal 2015-2016. Im Auftrag der Wirtschaftsförderung Wuppertaler
- Stadt Wuppertal 2016: IHK Döppersberg und Innenstadt Elberfeld, Entwurf Juni 2016
- Wirtschaftsförderung Wuppertal 2011: Einzelhandelsmarkt-Report Wuppertal 2011/ 2012