



Büromarkt-Report Wuppertal 2009/2010

Office-Market Survey Wuppertal 2009/2010



Delphi



Friedrichsarkaden



Herzlich Willkommen in Wuppertal

Welcome to Wuppertal



Rolf Volmerig

Der Immobilienmanager titelte unlängst in seinem Spezial über Wuppertal, dass die Stadt im Bergischen als Wirtschafts- wie auch als Immobilienstandort häufig unterschätzt wird, sich auf den zweiten Blick jedoch als spannender und lohnenswerter Standort entpuppt. Dieses gilt insbesondere für den Bürostandort. Oft wird übersehen, dass bei uns „Büroriesen“ wie die Barmenia Versicherung, die Gesundheitskasse „Die Barmer“, das F&E Zentrum der Delphi Deutschland, Bayer Health Care mit Forschungszentrum oder die Weltzentrale der Vorwerk & Co. KG beheimatet sind.

Wuppertal verfügt über ein umfangreiches und breites Angebot an Büroflächen; von der herrschaftlichen gründerzeitlichen Villa über kernsanierte ehemalige Fabrikgebäude bis hin zu modernen Neubauten, die mitunter von internationalen Stararchitekten wie Sir Norman Foster entworfen werden.

Um für Sie als Investor, Nutzer oder Projektentwickler einen umfassenden Überblick zu schaffen, haben wir die Wuppertaler Büroflächenstudie in Auftrag gegeben. Diese Studie zeigt die Diversität des Marktes ebenso auf wie die räumliche Verteilung oder die Mietpreiskorridore. Diese Transparenz ist gerade für Sie, der Standortentscheidungen anhand von rationalen Kennziffern zu treffen hat, von besonderer Bedeutung.

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

Ihr Dr. Rolf Volmerig,
Vorstand Wirtschaftsförderung Wuppertal

Recently, Immobilienmanager magazine (“Property Manager”) devoted a special issue to Wuppertal. A key theme was that the largest city in the Bergische Land region of Germany is often underestimated both as an economic hub and as a real estate market; however, a closer look reveals it to be an exciting and worthwhile location! This is especially true of the local office market. People often forget how many prestigious companies have set up operations in Wuppertal: “office giants” such as insurer Barmenia Versicherung or health-insurance fund “Die Barmer”, Delphi Deutschland and Bayer Health Care with their local R&D centres, or Vorwerk & Co. KG, with its global HQ.

Indeed, Wuppertal has an extensive and diverse stock of office space on offer, including grand 19th century villas built during the Germany’s Industrial Revolution, thoroughly refurbished former factories, or contemporary buildings, some of them designed by international star architects such as Sir Norman Foster.

In order to give you – the prospective investor, office tenant or project developer – a comprehensive overview, we have commissioned a special Wuppertal Office-Market Survey. This survey not only illustrates the diversity of our market, but also the geographic distribution of the various rental-price corridors. We are confident that this solid and transparent data will be highly useful to decision-makers such as yourself when it comes to choosing the best location in which to do business.

Let Wuppertal inspire you. We look forward to assisting you with your project!

Yours sincerely Dr. Rolf Volmerig,
Chairman of Wirtschaftsförderung Wuppertal



Vorwerk



Bayer

Zahlen, Daten, Fakten

Numbers, data and facts

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

Abb. 1: Büroflächen Wuppertal: Standortvergleich

Table 1: Office space Wuppertal: Comparison of locations

Die erste flächendeckende Studie des Wuppertaler Büromarktes bietet umfangreiches und belastbares Zahlenmaterial. Für rund 2.300 Objekte liegen detaillierte Angaben über Flächen, Altersstrukturen, Zustand, Leerstand und Mietpreise vor.

The first-ever comprehensive survey of the Wuppertal office market has generated a wealth of useful and reliable data. Some 2,300 properties were examined with regard to such criteria as surface area, condition, age distribution, vacancy rate and rental price.

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

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

Damit ordnet sich Wuppertal bezüglich der Bürofläche pro Einwohner in eine Mittelposition zwischen typischen Dienstleistungs- und Verwaltungsstädten auf der einen und eher industriell geprägten Städten auf der anderen Seite ein (vgl. Abb. 1).

Thus, Wuppertal falls into the middle range of German cities in terms of office space per inhabitant, somewhere between a typical service/administrative hub and an industrial metropolis (see Table 1).

Der Wuppertaler Büroflächenbestand ist vor allem durch mittelgroße Objekte zwischen 1.000 und 5.000 m² 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 m² BGF auf (vgl. Abb.3, S.4).

Wuppertal's office market is chiefly characterised by mid-sized properties with a gross floor area (GFA) of between 1,000 and 5,000 m². This description applies to about a third of the total stock of office space. An almost equally large portion (roughly 30%) is attributable to large-scale properties (GFA of over 10,000 m²), which are relatively scarce (see Table 3, P.4).

Die für Wuppertal ermittelte Leerstandsquote beträgt 5,45%. Dies entspricht 86.548 m² leerstehender Büromietfläche. Bei dieser an der gif-Definition orientierten Leerstandsermittlung wurden ausschließlich diejenigen Flächen berücksichtigt, die kurzfristig dem Markt zur Verfügung stehen (Angebots-Leerstand).

Wuppertal's calculated vacancy rate is 5.45%, which corresponds to 86,548 m² of vacant office space. The definition of "vacant" used in this context is the one set forth by the Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), an independent property-research institute. Thus, only those vacant properties available for immediate/short-term rental on the market were taken into account.

Das ermittelte Durchschnittsmietniveau liegt im Stadtgebiet in einem Korridor von 6,50 – 8,50 Euro/m². Die Mietpreisspanne ist in W-Elberfeld mit Mieten bis rd. 13,00 Euro deutlich größer als im benachbarten W-Barmen, wo eine maximale Spitzenmiete von rd. 10,50 Euro ermittelt wurde. Eine stark heterogene Mietstruktur findet sich in Stadtteilzentren (vgl. Abb. 4, S.4).

The calculated average rent for urban areas ranges from 6.50 – 8.50 euros/m². In the Wuppertal Elberfeld district, the average rent can amount to as much as 13.00 euros/m², significantly higher than in Wuppertal Barmen, where the top rent is about 10.50 euros/m². Rents can also vary widely within the two district centres (see Table 4, P.4).

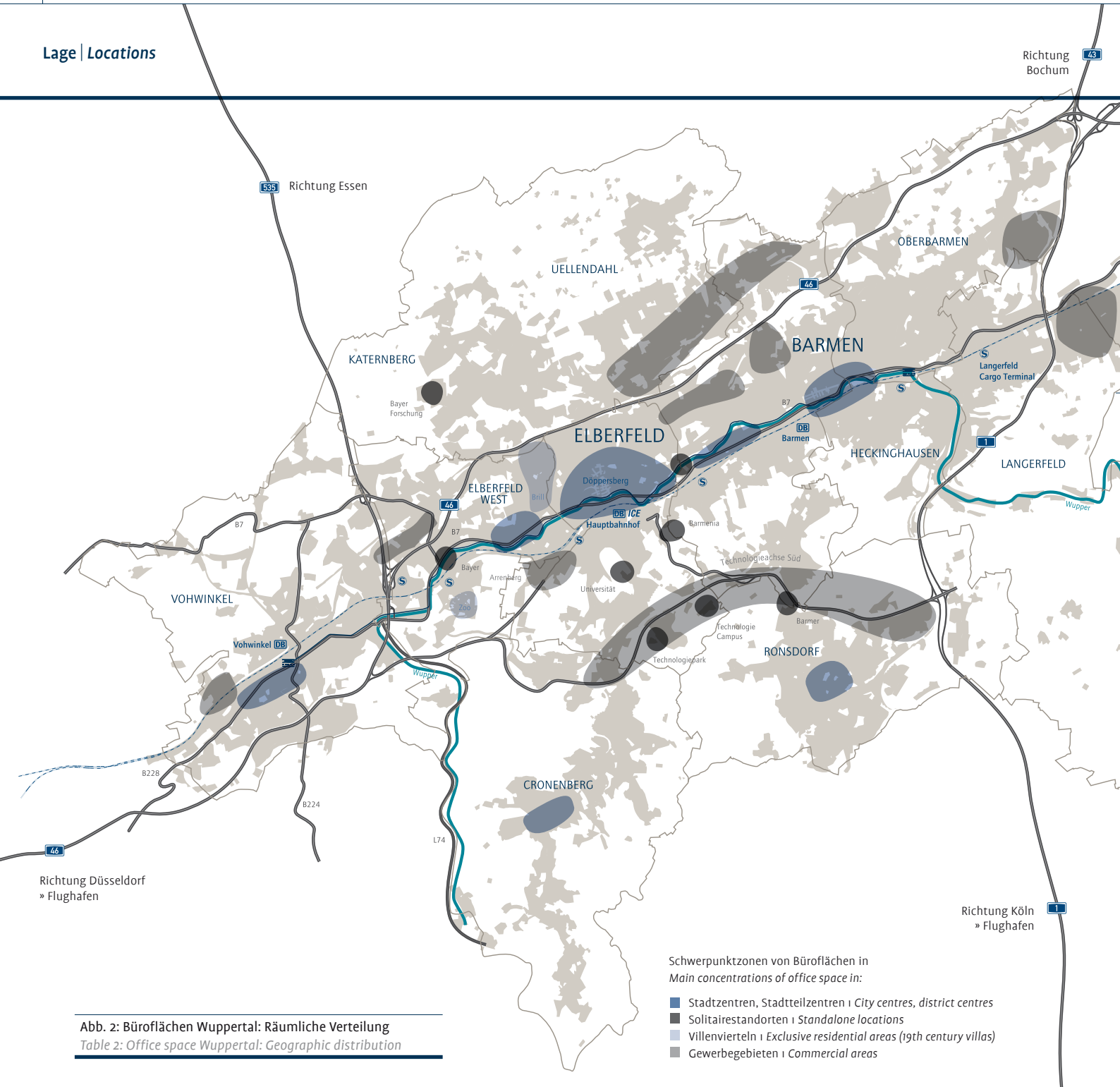


Abb. 2: Büroflächen Wuppertal: Räumliche Verteilung
 Table 2: Office space Wuppertal: Geographic distribution

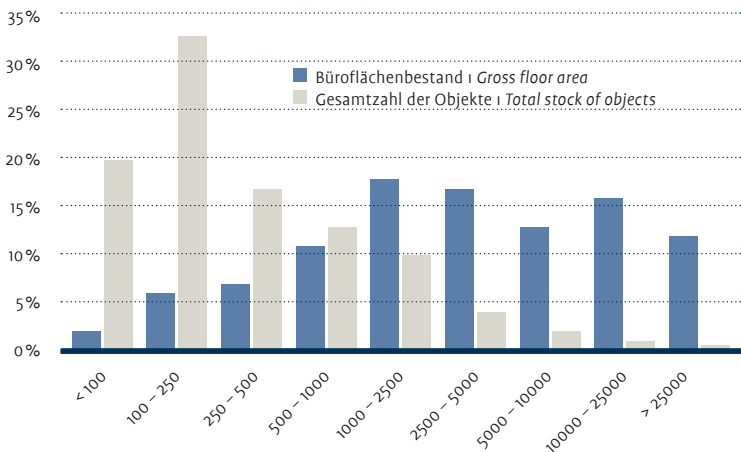


Abb. 3: Büroflächen Wuppertal: Größenklassen
 Table 3: Office space Wuppertal: Size categories

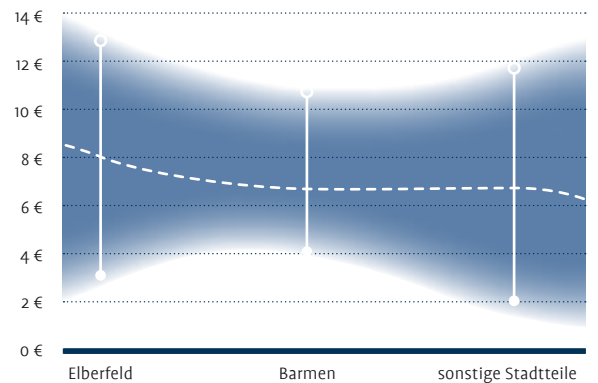
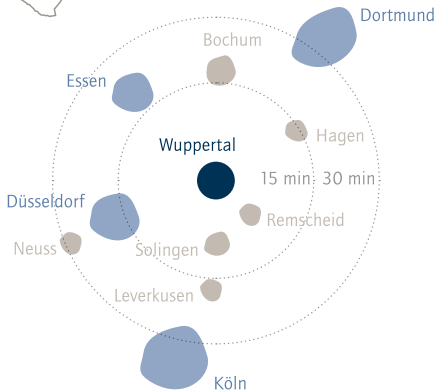


Abb. 4: Büroflächen Wuppertal: Mietniveau
 Table 4: Office space Wuppertal: Rental rates

Beste Lagen

Prime locations



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

Neben den klassischen Bereichen in den Zentren W-Elberfeld und W-Barmen dominieren Bürostandorte auf den Höhenlagen im Süden und Norden der Stadt. In diesen Gewerbe- und Dienstleistungsagglomerationen finden sich alternative Bürostandorte vor allem in Forschungs- und Entwicklungszentren der Industrie sowie in den Verwaltungszentralen der Versicherungsbranche. Darüber hinaus bestehen in Wuppertal gründerzeitliche Villenviertel mit attraktivem Büroangebot, welches vorrangig von Dienstleistern genutzt wird.

Eindeutige Büroflächenschwerpunkte lassen sich im Bereich der Citylagen von Elberfeld und Barmen sowie im dazwischen liegenden Korridor entlang der Friedrich-Engels-Allee erkennen.

43% der Büroobjekte und sogar 62,9% des Bruttogeschossfläche (BGF) konzentriert sich in den beiden genannten Stadtteilen.

Im Segment der neueren, größeren Büroobjekte ist ein eindeutiger Schwerpunkt im Stadtteil Elberfeld festzustellen. Dort sind 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 mischgenutzte Objekte dominieren. Abb. 5 zeigt Schwerpunktthemen in der Nutzung von Büroflächen auf und illustriert die optimale fußläufige Verbindung zwischen Büro, Mobilität, Einkauf und Kultur. An verschiedenen Potenzialflächen bestehen lukrative Investitionsmöglichkeiten bei der Umnutzung vorhandener Immobilien oder bei der Entwicklung von Neubauflächen.

The geographic distribution of office locations across the Wuppertal metropolitan region is shown in Table 2. Key areas with high office density have been highlighted. If we disregard traditional commercial areas such as Wuppertal Elberfeld and Wuppertal Barmen, we find most of the city's office space along the southern and northern heights of the city, where businesses and service providers are concentrated. At these locations, we also find alternative office solutions, especially in the form of industrial R&D centres or administrative headquarters (e.g. for the insurance sector). Wuppertal's prime residential neighbourhoods, with their stately 19th century villas, also provide attractive office space which is mainly used by service providers.

The districts of Elberfeld and Barmen, as well as the intervening corridor along the Friedrich-Engels-Allee (Boulevard), are clearly among the densest commercial areas of the city. In fact, some 43% of the city's office buildings and no less than 62.9% of its office space (GFA) are concentrated in these two districts.

When it comes to newer, large-scale office developments, Elberfeld emerges as a clear focal point. This is the area with the most expensive rents and the highest share of large-scale and/or new office buildings. Moreover, more than 50% of the office buildings in Elberfeld are devoted purely to office use, while those in other districts are mainly characterised by mixed-use. Table 5 outlines the main categories of usage for office space, while also illustrating the district's ideal pedestrian nexus between offices, transport, shopping and culture. This area is full of prospective sites offering lucrative investment opportunities, involving either property conversion or new development.

- 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 Potenzialfläche Döppersberg | Döppersberg investment zone

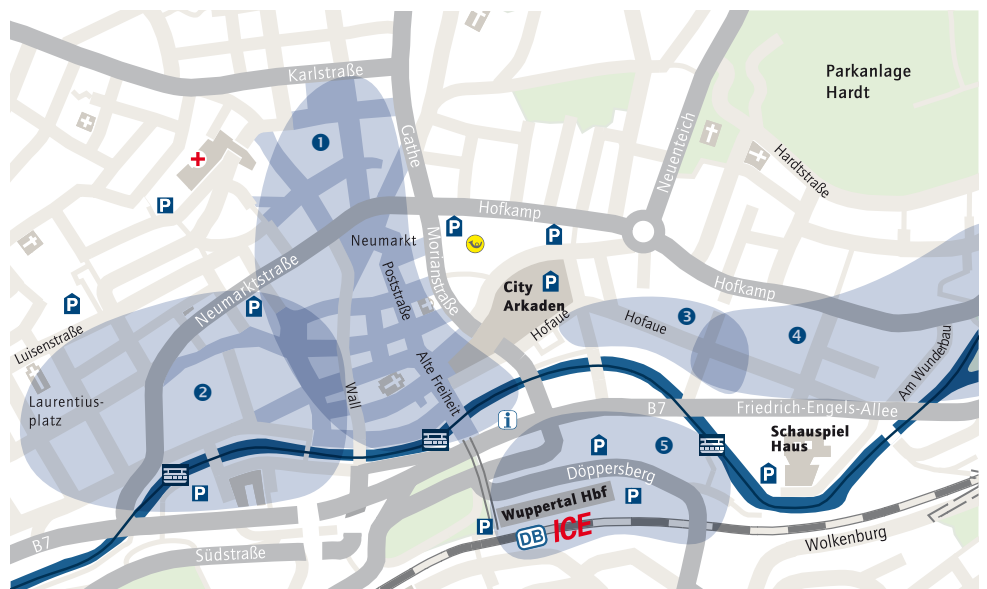


Abb. 5: Wuppertaler City
Fig. 5: Wuppertal City



Neubau für Eigennutzung und Rendite

*Developing for own use
and/or investment*

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

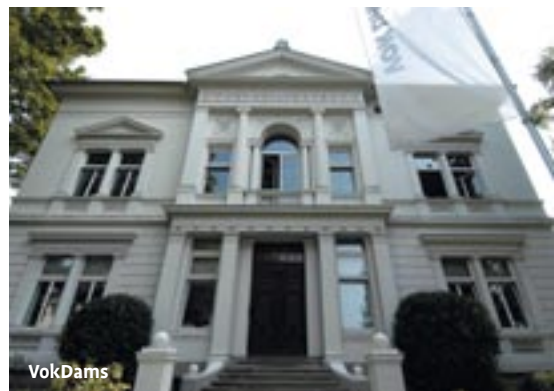
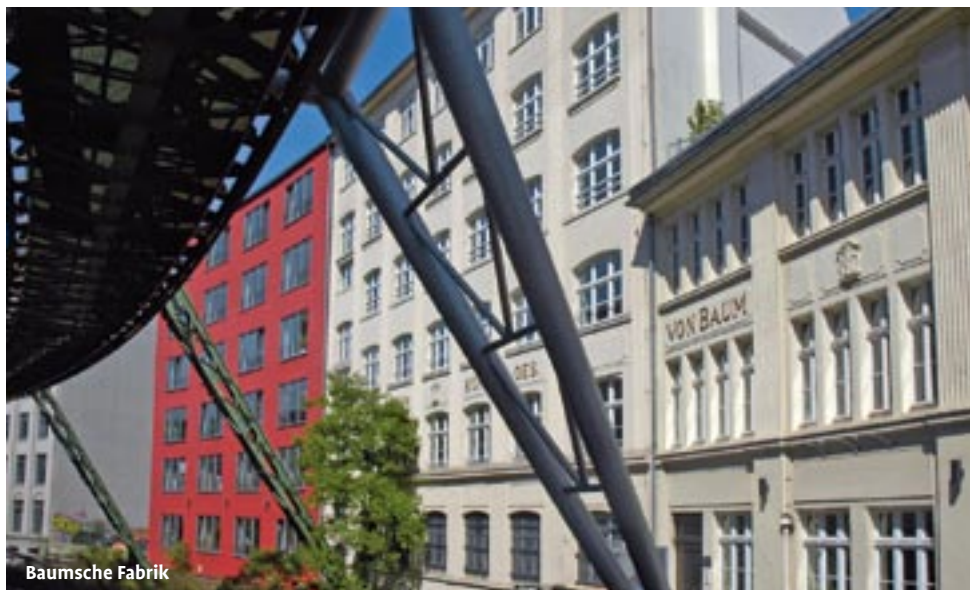
Zugleich wird ein ebenerdiger Zugang zur Fußgängerzone der Elberfelder Innenstadt gestaltet. Mit rund 25.000 m² zusätzlicher Einzelhandelsfläche wird der Hauptbahnhof zum Dreh- und Angelpunkt für Investitionen der Privatwirtschaft. Insgesamt werden rd. 225 Mio. Euro privater und öffentlicher Mittel investiert – hochwertige Flächen für Investoren finden sich vor allem auf dem Bahnhofsvorplatz, welcher eine Baufläche für attraktive Neubauten bereit hält.

Interessante Neubauprojekte für die Eigennutzung kennzeichnen ebenso den Wuppertaler Büromarkt. Bedeutendstes aktuelles Projekt ist der Neubau der Hauptverwaltung der Barmenia Versicherung, die als Selbstnutzer eine Immobilie mit über 46.000 m² BGF errichten. Dort finden ab Sommer 2010 rund 1.500 Mitarbeiter ihren neuen Arbeitsplatz in 3 Gebäudeteilen. Insgesamt werden im Rahmen der Neuimmobilie über 163 Mio. Euro investiert.

Investors have exciting development sites to choose from right in the heart of Wuppertal. The refurbishment of the “Döppersberg” area around the main train station has clearly helped to revitalise the inner city. The station’s terminal building and the former offices of the German Federal Railways Authority are being restored to their classical beauty, while the station forecourt is getting a dramatic face lift.

At the same time, a ground-level access pathway is being built to link the station with the pedestrian zone of central Elberfeld. With roughly 25,000 m² in additional retail space, the main station is sure to become a magnet for private investment. About 225 million euros in private and public funds have been earmarked thus far. Prime locations for investors include the station forecourt which features a vacant area for attractive new developments.

Interesting new developments for self-occupancy are another feature of the Wuppertal office market. At present, the most significant project of this type is the new headquarters being built by Barmenia Versicherung involving a property comprising over 46,000 m² (GFA). Starting in summer 2010, some 1,500 Barmenia employees are set to move into the 3 buildings forming the complex. All in all, this new development involves an investment of over 163 million euros.



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 unverwechselfähige Potenzial der traditionsreichen Industriestadt.

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

Ebenso werden ehemalige Verwaltungsstandorte wiederbelebt, teils durch Neunutzung innerhalb der gleichen Branche, wie z.B. bei der Umnutzung der ehemaligen Landeszentralbank, die jetzt die Wuppertaler Niederlassung der Nationalbank beherbergt, teils durch eine vollständige Neuausrichtung des Nutzungsmixes wie bei der Umstrukturierung der ehemaligen Fabrik des Bürobedarf-Herstellers ELBA hin zu einem Wohn- und Bürostandort mit individuellem Zugang zur Wupper.

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

Every city has office space. But what about individual premises which can lend character to the company location? In Wuppertal, a whole slew of renovations, restorations and conversions clearly demonstrate the unique potential of this historic industrial city.

Industrial plants that once hummed with machinery, only to fall into disuse, have now been adapted to entirely new ends. The former Baumsche factory is a perfect example.

The same applies to shuttered administrative buildings which have been given a new lease of life, either through new use within the same business sector, as in the conversion of the former State Central Bank which is now the Wuppertal branch of Nationalbank, or by completely reconfiguring the use profile. An example of this would be the conversion of the former site of ELBA, an office-supply manufacturer, into mixed office/residential space with private access to the Wupper River.

Other prime locations in the city include exclusive residential districts with stately villas built during Germany's Industrial Revolution. These provide office space favoured by law firms, consultants or agencies, e.g. VokDams, a leading event promoter based in Wuppertal.

Aus Alt mach Neu – Büroflächen im Bestand

Making the old new again – existing office space

Die vollständige Büroflächenstudie
finden Sie kostenfrei im Netz.

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

» www.wf-wuppertal.de



Ansprech- partner

Your contact persons

Wirtschaftsförderung Wuppertal

Lise-Meitner-Straße 13
42119 Wuppertal
Tel +49 (0) 202 / 24807 -0
Fax +49 (0) 202 / 24807 -27
www.wf-wuppertal.de
info@wf-wuppertal.de

Gebäudemanagement Wuppertal

Müngstener Straße 10
42285 Wuppertal
Tel +49 (0) 202 / 563 -5959
Fax +49 (0) 202 / 563 -8014
www.wuppertal.de
gmw@stadt.wuppertal.de

Stadt Wuppertal

Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
Tel +49 (0) 202 / 563 -5249
Fax +49 (0) 202 / 563 -8043
www.wuppertal.de

Stadtsparkasse Wuppertal

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

MaklerNetzwerk Wuppertal

Tel +49 (0) 700 / 34443444
Fax +49 (0) 202 / 6080508
info@maklernetzwerk-wuppertal.de
www.maklernetzwerk-wuppertal.de

Bergische Universität Wuppertal

Lehrstuhl „Ökonomie des Planens und Bauens“
Pauluskirchstraße 7
42285 Wuppertal
Tel +49 (0) 202 / 439 -4323
Fax +49 (0) 202 / 439 -4035
www.bauoekonomie.uni-wuppertal.de
spars@uni-wuppertal.de