

The logo consists of the lowercase letters 'im' in a bold, sans-serif font. The 'i' and 'm' are connected, with the 'i' having a dot. The background is dark, and the letters are light gray.

Ausgabe 4 - 2009

immobilienmanager

SPECIAL

entscheidend für Entscheider

WOHNUNGSMARKT

Berg und Tal

KONVERSIONSFLÄCHEN

Neues Leben auf ehemaligen
Kasernengeländen

WUPPERTAL

>>> Die Stadt im Bergischen wird als Wirtschafts- wie auch als Immobilienstandort häufig unterschätzt. Ihre industrielle Vergangenheit will sie für ihre zukünftige Entwicklung nutzen.

immobilien
managerverLAG



Die Barmenia Versicherung erweitert ihren Stammsitz und ist einer der größten Arbeitgeber in Wuppertal (auch Foto rechts unten).

Früher Textilfabrik, heute Büroimmobilie: Die Baum'sche Fabrik im Stadtteil Elberfeld (Foto oben).

Am liebsten im Eigentum

BÜROMARKT ■ Eigennutzer dominieren den Wuppertaler Büromarkt

– obwohl oder gerade weil die Mieten vergleichsweise niedrig sind.

Von Anne Wiktorin

Wer baut, der bleibt – heißt ein bekanntes Sprichwort. Um eines ihrer Vorzeigeunternehmen, den Versicherungskonzern Barmenia, muss sich Wuppertal demnach keine Sorgen machen. Die schon 2004 begonnene Erweiterung der Barmenia Hauptverwaltung in der Kronprinzenallee im Süden der Stadt steht kurz vor der Vollendung. Gleich drei neue Gebäude mit insgesamt mehr als 55.000 Quadratmetern Fläche für etwa 1.550 Mitarbeiter hat das Assekuranzunternehmen hier neu gebaut – und zwar auf eigene Rechnung. Für den Wuppertaler Büromarkt sei das typisch, sagt Frank Müller, Inhaber des lokalen Maklerunternehmens FMI Immobilien. „Büroneubauten als reines Investment sind bei uns

sehr selten.“ Ein Blick auf die jüngst vorgelegte Bürovermietungsbilanz 2008 des Maklernetzwerks Wuppertal, einer Kooperation der vier wichtigsten lokalen Immobilienberater mit einem Marktanteil von rund 60 Prozent, belegt die Dominanz der Eigennutzer: Gerade einmal 6.400 Quadratmeter Büro- und Praxisfläche wurden durch die Berater neu vermietet.

Doch sagen solche Zahlen wenig über den Zustand des Büromarktes, warnt Chartered Surveyor Müller: „Der Markt ist völlig intakt.“ Das zeige nicht zuletzt eine zum Jahreswechsel 2008/2009 vorgelegte Büromarktstudie im Auftrag der städtischen Wirtschaftsförderung und der Stadtparkasse Wuppertal, die das Maklernetzwerk aktiv begleitete. Erstmals un-

tersuchte ein Team der Bergischen Universität Wuppertal, Fachgebiet Ökonomie des Bauens und Planens, unter Leitung von Professor Dr. Guido Spars den Bestand an Büroflächen im gesamten Wuppertaler Stadtgebiet. Die Studie zeigt nicht nur die räumliche Verteilung des Büroflächenangebots, sondern berechnet zum ersten Mal auch eine belastbare Leerstandsquote. Außerdem liefert die Untersuchung qualitative Aussagen zur Struktur des Bürobestandes und schafft überdies die Grundlage, den Datenbestand mit überschaubarem Aufwand jährlich zu aktualisieren.

Ein kleinteiliger Markt

Alles in allem also ein immenser Gewinn an Transparenz. Denn was Marktbeobachter bislang nur grob schätzen konnten, das belegt die Büroflächenstudie jetzt Schwarz auf Weiß: Mit einem Bürobestand von knapp zwei Millionen Quadratmetern Bruttogrundfläche (BGF) – das entspricht etwa 1,59 Millionen Quadratmetern reiner Mietfläche – liegt Wuppertal im Mittelfeld zwischen einem typischen Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort wie Bonn (3,7 Millionen Quadratmeter) und einer

industriell geprägten Stadt wie Bochum (1,8 Millionen Quadratmeter). Dabei dominieren mittelgroße und kleine Flächen den „Schreibtisch des Bergischen Landes“, wie sich Wuppertal gern nennt: Ein gutes Drittel der Büroflächen sind zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmetern groß, ein weiteres Viertel entfällt auf Büros unterhalb der 1.000-Quadratmeter-Marke. Noch deutlicher zeigt dieser Vergleich die Kleinteiligkeit des Wuppertaler Büromarktes: Mehr als die Hälfte der gezählten 2.293 Büroobjekte verfügen gerade einmal über maximal 250 Quadratmeter. Lediglich 27 Objekte – knapp 1,2 Prozent – bieten ihren Nutzern mehr als 10.000 Quadratmeter BGF.

Ohne Blase kein Crash

„Durchschnittlich mieten Unternehmen knapp 500 Quadratmeter Bürofläche an“, sagt FMI-Inhaber Frank Müller. Großanmietungen wie die der National-Bank im vergangenen Jahr sind die Ausnahme. Die Mittelstandsbank eröffnete im November 2008 eine neue Niederlassung auf 1.200 Quadratmetern im ehemaligen Landeszentralbank-Gebäude in der Elberfelder Bankstraße. Mit ihrer Ansiedlungsentscheidung bekräftigen auch die Essener Banker, dass der Stadtteil am westlichen Ende des langgestreckten Tales die wichtigste Büromarktzone der Stadt ist. „Das war eigentlich schon immer so und liegt vor allem an der hohen Zentralität, die Elberfeld bietet“, erklärt der lokale Makler. Tatsächlich liegt rund ein Fünftel aller Büroflächen in der City von Elberfeld. Nur etwa halb so viel Bürofläche konzentriert sich in der City von Barmen und deren direktem Umfeld. Überhaupt, so die Forscher der Bergischen Universität, lasse

sich in Wuppertal eine räumliche Streuung des Büroflächenbestandes über das gesamte Stadtgebiet beobachten: entlang der zentralen Hauptverkehrs- und Verbindungsachse zwischen den beiden City-Gebieten an der Friedrich-Engels-Allee zum Beispiel oder im Luisenviertel entlang der Friedrich-Ebert-Straße.

Eine Besonderheit sei zudem die große Bedeutung der Industrie- und Gewerbegebiete als Bürostandorte. „Dies hängt vor allem mit dem überdurchschnittlich hohen Bestand an mittelständischen Produktionsbetrieben mit eigenen Headquarter- und Verwaltungsgebäuden zusammen.“ Die Solitärstandorte von Barmer, Barmenia, und Bayer gehören ebenso dazu wie das am Lise-Meitner-Weg entstandene Technologiezentrum Wuppertal, kurz W-Tec genannt, in dessen Nachbarschaft auch der Automobilzulieferer Delphi zu finden ist. „Hier siedeln sich vor allem Existenzgründer an, und insofern ist der Standort durchaus eine Konkurrenz zu den etablierten innerstädtischen Lagen“, sagt Frank Müller. Kritisch sei das aber keinesfalls: „Wir sind über jedes neue, qualitativ hochwertige Flächenangebot dankbar.“

Daran kann auch die Tatsache nichts ändern, dass insgesamt etwa 140.000 Quadratmeter Mietfläche in der Stadt leer stehen – rund 8,9 Prozent der vermietbaren Fläche. Denn auch hier lohnt der zweite Blick: Zieht man alle diejenigen Flächen ab, die auf Grund ihres Alters oder ihres Zustands dem Markt nicht mehr oder noch nicht wieder zur Verfügung stehen, reduziert sich die Leerstandsquote mit einem Schlag auf nur noch 5,45 Prozent – oder gut 86.000 Quadratmeter. Im Vergleich zu Düsseldorf, wo jeder zehnte Quadratmeter leer steht oder gar zur Bankstadt Frankfurt am Main, wo der Leer-

stand im vergangenen Jahr auf fast 14 Prozent kletterte, ist das ein Wert, der tatsächlich keinen Grund zur Beunruhigung gibt. Außerdem zeigt die Studie, dass gerade bei den besonders gefragten Flächengrößen bis 500 Quadratmeter die Leerstandsquote unter dem Durchschnitt liegt. Zwar werde die Wirtschaftskrise auch den Büromarkt treffen, weiß man in Wuppertal. Doch „wo keine Blase war, gibt es auch keinen Crash“, sagt Holger Wanzke, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der bergischen Stadt.

Mietinvestments lohnen sich kaum

Das moderate Mietniveau der Stadt könnte sich gerade in der Krise als Stärke erweisen. Wer in der frisch sanierten, denkmalgeschützten „Baum'schen Fabrik“ mitten in Elberfeld Büroflächen anmietet, zahlt wenig mehr als sechs Euro pro Quadratmeter und Monat. Eigentlich ein echter Standortvorteil – aber auch mit ein Grund dafür, dass sich in Wuppertal so viele Unternehmen ihre Büroräume auf eigene Rechnung bauen: „Die Investition in eine vermietete Büroimmobilie – zumal ein Neubau – rechnet sich bei diesem Mietniveau nur sehr schwer“, sagt Frank Müller. Die meisten Immobilienanleger – und von ihnen gibt es in Wuppertal genug, übrigens auch aus dem Ausland – interessieren sich daher für Wohnhäuser: 418 Mehrfamilienhäuser wechselten im vergangenen Jahr den Eigentümer, dagegen nur 52 Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die hohe Quote der Eigennutzer ist für den Wirtschaftsstandort Wuppertal vermutlich sogar ein gutes Zeichen. Wie gesagt: Wer baut, der bleibt. **II**

- ≡ Projektsteuerung
- ≡ Projekt Controlling
- ≡ Machbarkeitsstudien
- ≡ Wirtschaftlichkeitsanalysen
- ≡ Wettbewerbsmanagement
- ≡ Public Privat Partnership
- ≡ Generalplanung
- ≡ Construction Management
- ≡ Gutachten (HOAI, VOB)
- ≡ Städtebaumanagement
- ≡ Due Diligence
- ≡ Projektentwicklung
- ≡ Mieterkoordination

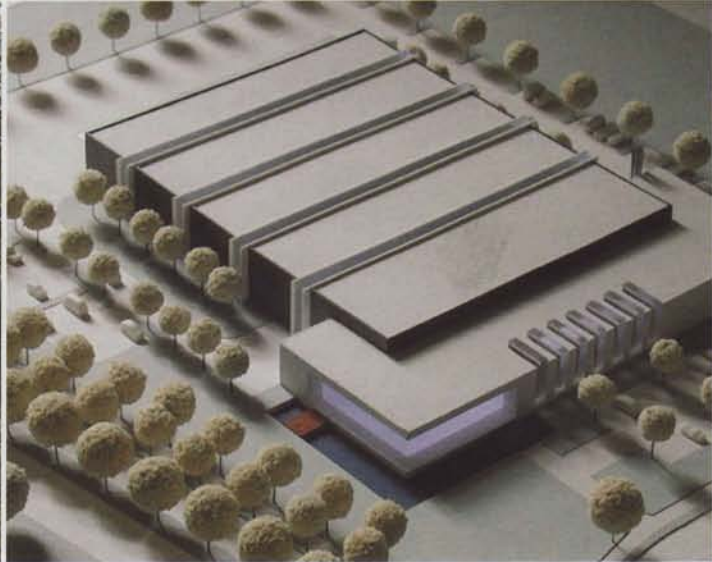
www.du-diederichs.de

Standortbekenntnis Wussten Sie schon, dass eines der führenden Bauprojektmanagementbüros Deutschlands in Wuppertal Tradition hat? **DU Diederichs** ist mit aktuell sieben Standorten in Wuppertal, Berlin, München, Bonn, Darmstadt, Hamburg und Frankfurt, über 140 Experten und einer mittlerweile 30-jährigen Firmengeschichte eines der leistungsfähigsten Bauprojektmanagementbüros in ganz Deutschland.

Der Neubau der Barmenia Hauptverwaltung ist das derzeit größte Projekt in unserer Region und wird von **DU Diederichs** gesteuert. Darüber hinaus werden unter Mitwirkung von **DU** zurzeit u. a. folgende Projekte realisiert: Staatsbibliothek und BND Berlin, LDS Düsseldorf, Goethe Universität Frankfurt, Sparkasse Krefeld, Museum für Kunst und Kulturgeschichte Münster.

Zu den zahlreichen Referenzen zählen u.a. MEAG, adidas, e.on, Universitäten und Fachhochschulen, div. öffentl. Auftraggeber (Bund, Länder, Städte), Sparkassen und Banken, Hotels und viele mehr.

DU Diederichs
Projektmanagement



Im Gewerbepark Engineering Park auf einem ehemaligen Kasernengelände können verschiedenste Objekte realisiert werden.

Der Charme dieser Lösung liegt auf der Hand: Weil Wohnbauland wertvoller ist als Gewerbeland und deshalb teurer verkauft werden kann, verbessert der Nutzungsmix die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens. Dies ist auch deshalb wichtig, weil immerhin 142.500 Quadratmeter für Frei- und Verkehrsflächen reserviert sind. Um die 80 Euro wird der Quadratmeter Gewerbegrund im „Engineering Park“ kosten, um die 265 Euro werden für den Quadratmeter Wohnbauland verlangt, laut Gutachterausschuss ein typischer Preis für Wuppertaler Baugrundstücke in mittlerer und guter Lage. Mehr als 20 Häuser seien bereits reserviert, heißt es bei Kondor Wessels.

Wohnhäuser machen den Anfang

Auch bei der Vermarktung der Gewerbeflächen sei man ein gutes Stück vorangekommen, sagt Prokurist Janzen: „Für 40.000 Quadratmeter Fläche liegen bereits Verträge vor, für das nächste Jahr rechnen wir mit Abschlüssen im gleichen Umfang.“ Auf rund 280 Millionen Euro beziffert Kondor Wessels die Investitionssumme allein für die Entwicklung des gewerblichen Teils des Engineering Parks. Dabei sei man offen für alle Vermarktungsmodelle, erklärt Janzen: vom reinen Grundstücksverkauf an Eigennutzer bis zur schlüsselfertigen Erstellung des kompletten Werks- oder Unternehmensgebäudes decke das Unternehmen alle Varianten ab.

Auch die Möglichkeit, sich Partner ins Boot zu holen, schließt der Manager nicht aus: „Wir denken vernetzt und arbeiten daher generell gern mit Partnern zusammen.“ Unter Zeitdruck steht man überdies nicht: „Das Projekt ist durchfinanziert“, versichert Janzen, einer der Ideengeber des „Engineering Parks“.

Womöglich schon zum nächsten Weihnachtsfest könnten allerdings bereits die ersten Bewohner ihre Häuser „Am Scharpenacken“ beziehen, sagt Nicola Behrens, bei Kondor Wessels Projektentwicklung zuständig für das Wuppertaler Wohnbauvorhaben. Insgesamt allerdings rechnet man mit der Komplettierung des Gesamtprojektes nicht vor 2018. Ob sich der Wunsch der Stadt erfüllt, den Park zu einem Standort für Unternehmen aus dem Bereich „Automotive“ zu machen, wird man angesichts der wirtschaftlich schwierigen Situation zumal für diese Branche abwarten müssen. Vorerst gilt bei Entwickler Kondor Wessels jedoch die Devise: „Bei uns kauft jeder, der mit einem wirtschaftlich tragfähigen Konzept kaufen will“, sagt Janzen.

Im benachbarten Stadtteil Elberfeld zeigt der Technologiepark W-Tec, dass Konversionsflächen funktionieren. Er residiert nun seit fast sechs Jahren in den Gebäuden der ehemaligen Sagan-Kaserne. 100 Firmen – darunter auch viele Existenzgründer – arbeiten auf 9.500 Quadratmetern Fläche. Trotz einer gewissen Fluktuation sind sie weitestgehend vermietet.

Studenten statt Soldaten: Diese Devise gilt auf der Elberfelder Südhöhe im

Campus Freudenberg, der bis 1993 ebenfalls als Kaserne genutzt wurde. Ihr historischer Name stiftet etwas Verwirrung: Sie hieß bis 1993 Generaloberst-Hoepner-Kaserne, überließ diesen Namen dann aber der Ronsdorfer Kaserne, die heute zum Engineering Park mu-tiert. Seit 2004 lernen auf dem Campus Freudenberg nun die Studenten der Fächer Elektrotechnik, Informationstechnologie und Medientechnik.

Familie stemmte ihr Projekt aus eigener Kraft

Für die „Baum’sche Fabrik“, traditionsreiches Gebäude und eines der Aushängeschilder der Wuppertaler Textilindustrie, hat das neue Leben schon begonnen. Nach mehr als zweijähriger Sanierungs- und Umbauphase ist das Ensemble mitten in der Elberfelder Innenstadt, das zu großen Teilen unter Denkmalschutz steht, nun wieder zu 85 Prozent gefüllt. Keine leichte Aufgabe für die Eigentümerfamilie von Baum, die das Projekt gemeinsam mit dem Wuppertaler Architekturbüro Quintiliani in Eigenregie stemmte und vollständig aus eigenen Mitteln finanzierte.

„Anfangs haben wir ernsthaft über einen Verkauf nachgedacht“, sagt Andrea von Baum, Geschäftsführerin der von Baum Anlagen und Beteiligung GmbH. Doch die Suche nach einem Investor blieb erfolglos. Bei Büromieten zwischen sechs und sieben Euro pro Quadratmeter rechneten sich für Anle-



ger die notwendigen Investitionen nur schwer. So brachte die Familie selbst die nötigen 2,3 Millionen Euro auf, um das Gebäude aus dem Jahr 1883 in einen Zustand zu bringen, der auch den Anforderungen heutiger Büronutzer gerecht wird. „Wir konnten ein anderes Gebäude verkaufen und haben so die finanzielle Aufgabe schultern können“, sagt Andrea von Baum.

Inzwischen sei man froh, sich so und nicht anders entschieden zu haben, bestätigt Sohn Till von Baum: „Unsere Mieterstruktur ist sehr gut, die Lage des Gebäudes exzellent und die Mischung aus Alt und Neu ist stimmig.“ Vor allem die Entscheidung, einen 500 Quadratmeter großen, allen Mietern offen ste-

henden Dachgarten zu integrieren und das Angebot an Parkplätzen zu vergrößern, sei goldrichtig gewesen: „Damit konnten wir noch zusätzlich punkten.“

Das Gebäude mit historischem Flair, in dem über viele Jahre Designstudenten der Universität ausgebildet wurden, überzeugte neben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HLB Treumerkur, der Privärtztlichen Verrechnungsstelle PVS und dem Finanzberater MLP deshalb auch die Cineplex Deutschland GmbH. Der mit mehr als 400 Leinwänden und 17 Millionen Zuschauern im vergangenen Jahr zweitgrößte Kinobetreiber Deutschlands verlegte Ende Januar seinen Firmensitz ausgerechnet aus der Fahrradstadt Münster ins bergische Wuppertal. 

KONDOR 
WESSELS

Für alle, die mehr bewegen wollen, als ihr Auto.

Der Engineering Park Wuppertal bietet hochwertige Flächen mit Zukunftspotenzial für Eigennutzer, Mieter, Investoren, im Leasing, oder als schlüsselfertiges Objekt.


ENGINEERING
PARK WUPPERTAL



Kondor Wessels Projektentwicklung GmbH
www.kondorwessels.com

Rufen Sie uns unverbindlich an:
0202 / 66 93 10


ein WESSELS Unternehmen

Mehr Informationen im Internet unter:
www.ep-wuppertal.de