

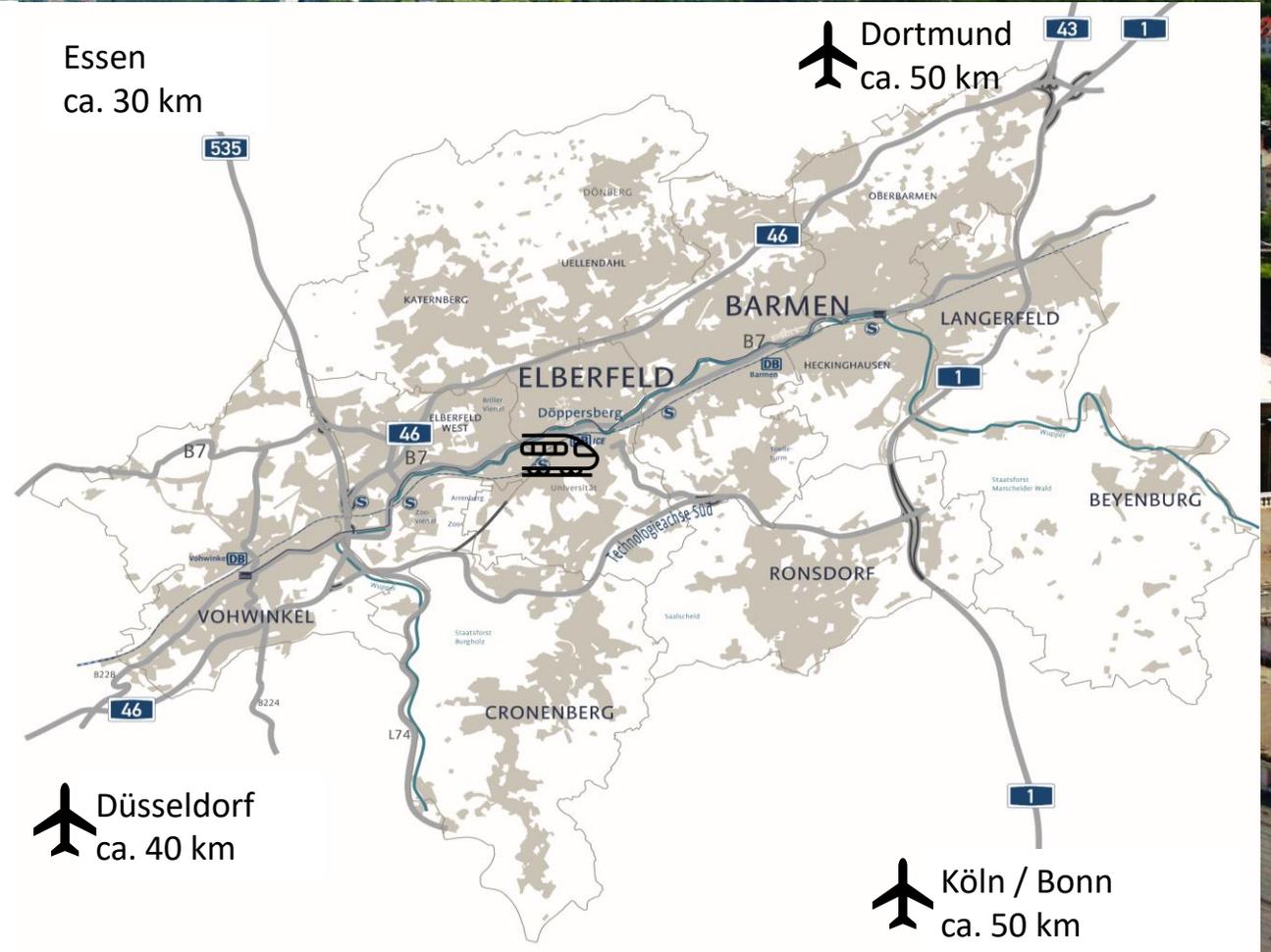
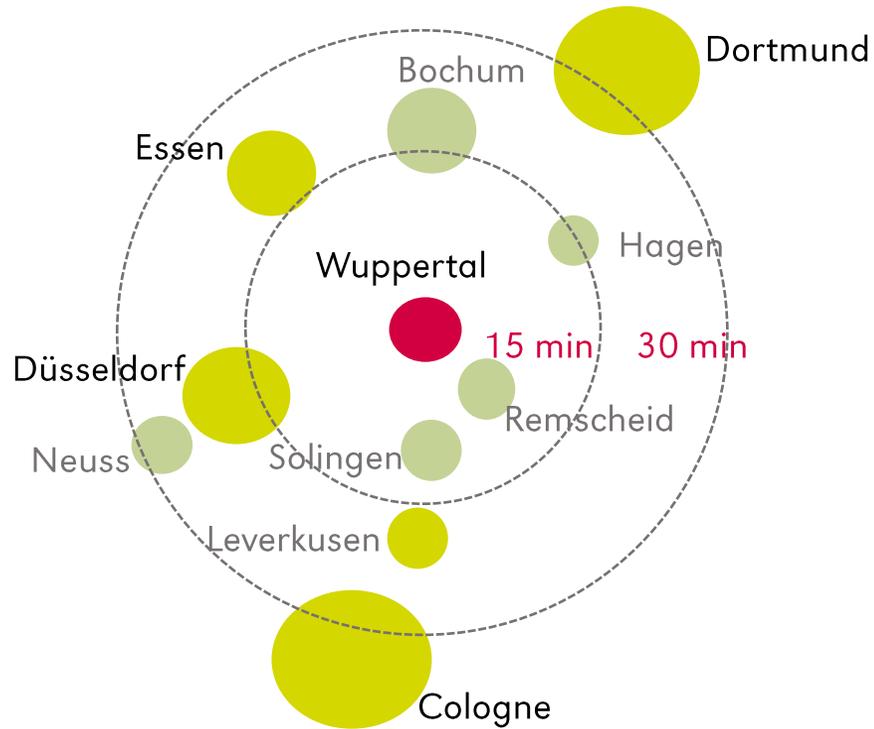


BUNDESBÄHNDIREKTION

WUPPERTALER BÜROMARKT

DATEN, ZAHLEN & FAKTEN
AUF EINEN BLICK

Hervorragende nationale und internationale Anbindung





Wuppertal: Statistische Kenndaten

Fläche in km ² (2021)	168,41
Einwohner (2021)	361.741
Einwohnerdichte je km ²	2.147
SV-Beschäftigte am Arbeitsort (2021)	128.763
Einpendler (2021)	51.080
Bruttoinlandsprodukt in Mio. € (2019)	13.190
Bruttoinlandsprodukt in € je Erwerbstätigen (2019)	75.258
SV-Beschäftigte Dienstleistungen	75,5 %
Gewerbesteuer Hebesatz 2022	490
Gewerbesteuer B Hebesatz 2022	620
Arbeitslose SGB 2 & 3 (2022)	15.920
Arbeitslosenquote	8,6%



Bevölkerungsprognose 2025

Stadtbezirk	Bevölkerung 31.12.2021	Bevölkerung 31.12.2025	Veränderung 2021 – 2025
Elberfeld	68.677	69.493	+ 1,2%
Elberfeld West	28.126	28.299	+ 0,6%
Uellendahl- Katernberg	37.983	38.198	+ 0,6%
Vohwinkel	31.505	31.655	+ 0,5%
Cronenberg	21.317	21.361	+ 0,2%
Barmen	62.385	63.196	+ 1,3%
Oberbarmen	46.413	47.242	+ 1,8%
Heckinghausen	22.238	22.224	- 0,1%
Langerfeld- Beyenburg	25.038	25.254	+ 0,9%
Ronsdorf	22.053	22.438	+ 1,7%
Insgesamt	365.735	369.360	+ 1,0%

Wichtigste Trends für 2022

Mittelfristige Erholung der Wirtschaft



Arbeitsmarktstabilisierung durch Kurzarbeit



Stabile Renditen durch Investmentnachfragen



Etablierung von Remote-Work-Konzepten



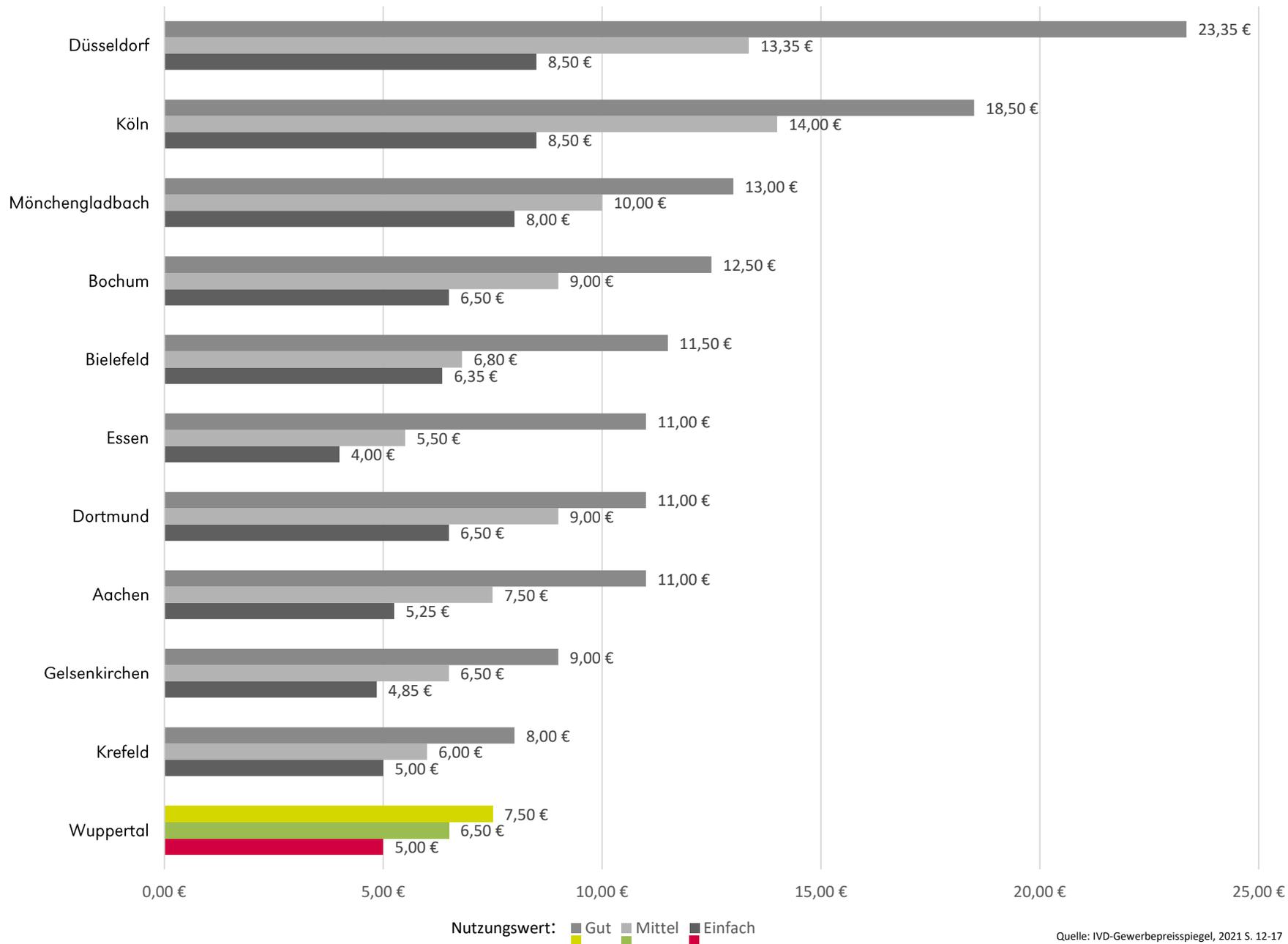
Büroflächen als Orte für sozialen Austausch



B- & C-Standorte als weitestgehend krisenresilient trotz Flächenrückgang



Nettokalt Büromieten in EUR pro m²



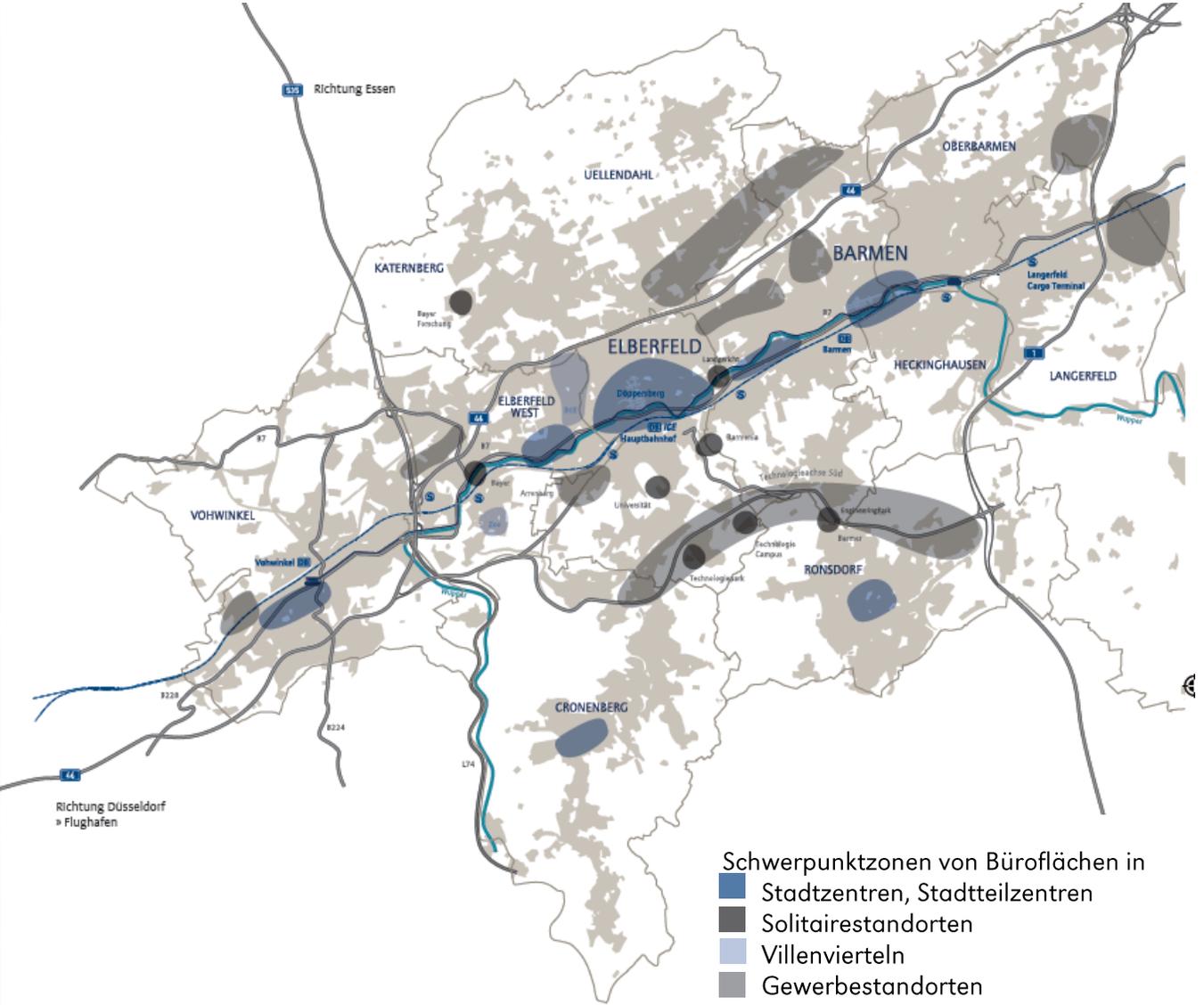
Quelle: IVD-Gewerbepreisspiegel, 2021 S. 12-17



ELBA Zukunftswerk



Büroflächen in Wuppertal



- Schwerpunktzonen von Büroflächen in
- Stadtzentren, Stadtteilzentren
- Solitairestandorten
- Villenvierteln
- Gewerbestandorten



Entwicklung der Bürodurchschnittsmieten City 2012-2021

Ort

Entwicklung in Prozent

Wuppertal	19
Essen	16
Dortmund	8
Düsseldorf	7
Köln	50
Mönchengladbach	12
Bochum	15
Bielefeld	19
Aachen	17
Krefeld	22
Gelsenkirchen	7

Spitzenmieten und -anfangsrenditen

Ort	Spitzenmieten in €/m ²	Spitzenanfangs- rendite in % (Netto)	6-Monats-Trend
Wuppertal	12,50	5,2	Steigende Spitzenmiete mit gleichbleibenden Renditen
Essen	16,00	4,1	Steigende Spitzenmiete bei fallenden Renditen
Dortmund	15,50	4,3	Steigende Spitzenmiete bei fallenden Renditen
Düsseldorf	28,50	3,0	Stabile Preise
Köln	26,00	3,2	Stabile Preise
Mönchengladbach	14,00	4,8	Stabile Preise
Bochum	14,00	4,8	Steigende Spitzenmiete mit gleichbleibenden Renditen
Bielefeld	12,50	5,0	Stabile Preise
Aachen	16,50	4,1	Stabile Preise
Krefeld	12,50	5,5	Stabile Preise

Quelle: Catella Research 2021, S.1



Rinke-Gebäude
Elberfeld



Büroflächenumsatz

Ort	Durchschnittsumsatz z der letzten 5 Jahre in m ² MFG	Umsatz der letzten 5 Jahre gemessen am Bestand
Wuppertal	13.000	4%
Essen	124.000	20%
Dortmund	86.000	16%
Düsseldorf	332.800	21%
Köln	284.600	18%
Mönchengladbach	27.700	11%
Bochum	66.400	20%
Bielefeld	16.900	6%
Aachen	30.800	10%
Krefeld	17.400	8%
Gelsenkirchen	14.600	11%



Leerstandrate in ausgewählten Sekundärstandorten

Ort	Leerstandrate 2020	Entwicklung der Leerstandsquote in Prozentpunkten 2012-2021
Wuppertal	3,4	-2,4
Essen	6,3	1,5
Dortmund	3,2	-2,8
Köln	3,6	-4,2
Düsseldorf	7,3	-4,1
Mönchengladbach	4,6	-1,1
Bochum	2,8	-3,0
Bielefeld	2,7	0,2
Aachen	6,7	-0,8
Krefeld	6,1	-2,9
Gelsenkirchen	2,3	0,2

Interner Zinssatz (IRR) objektbezogenen Büro-Wert

Stadt	Typ	Core-I.	Non-Core-I.
Wuppertal	C	2,2%-4,8%	bis 12,3%
Essen	B	1,3%-4,1%	bis 9,7%
Dortmund	B	1,4%-4,0%	bis 8,9%
Köln	A	0,9%-3,5%	bis 8,1%
Düsseldorf	A	0,7%-2,9%	bis 6,7%
Mönchengladbach	C	1,7%-4,3%	bis 8,7%
Bochum	B	2,0%-4,7%	bis 10,7%
Bielefeld	C	1,9%-4,7%	bis 10,9%
Aachen	C	1,4%-4,0%	bis 8,9%
Krefeld	D	2,3%-5,3%	bis 10,8%
Gelsenkirchen	D	2,5%-5,7%	bis 12,6%

Quelle: Die 5% Studie 2020 Wo sich investieren noch lohnt. S. 33, 2021



Codeks Workspace im
ELBA Zukunftswerk



Kontakt

Dr. Marco Trienes
Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR
Lise-Meitner-Straße 13
42119 Wuppertal

Tel.: 0202 24 807-18
trienes@wf-wuppertal.de
www.wf-wuppertal.de