



**BOB der Baumeister:  
Entwicklung eines Bau- und Nutzungskonzeptes für das  
Bürger-BOB-Firmenareal in Wuppertal**

Bergische Universität Wuppertal  
Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens  
Prof. Dr. Guido Spars  
M. A. Olivera Obadovic

Mastervertiefung Real Estate Economics

Research SoSe 2013

Jasmine Behnk  
924585

Jens Edelmeier  
824329

Mona Möller  
920405

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	4
Tabellenverzeichnis.....	5
Einleitung.....	6
1. Standortanalyse.....	7
1.1. Makrostandort .....	7
1.1.1 Geographische Lage von Wuppertal .....	7
1.1.2 Verkehrsstruktur .....	8
1.1.3 Wirtschaftsstruktur .....	9
1.1.4 Soziodemographische Struktur .....	10
1.2. Mesostandort .....	11
1.2.1 Geographische Lage und Kurzcharakteristika .....	11
1.2.2 Verkehrsstruktur .....	12
1.2.3 Bevölkerungsstruktur .....	12
1.2.4 Bebauungsstruktur und Grünflächen .....	13
1.2.5 Freizeit und Versorgung .....	13
1.3. Mikrostandort .....	14
1.3.1 Geografische Lage und Eigenschaften des Grundstücks .....	14
1.3.2 Verkehrsstruktur .....	15
1.3.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	16
1.3.4 Das Grundstück .....	16
2. Bewertungsverfahren.....	19
2.1 SWOT-Analyse .....	19
2.2 Nutzwertanalyse.....	20
3. Zwischenfazit der Standortanalyse .....	21
4. Marktanalyse .....	22
4.1 Büromarkt.....	22
4.1.1 Angebot .....	22
4.1.2 Nachfrage .....	24
4.1.3 Preisanalyse und –prognose.....	25
4.2 Coworking Spaces.....	26
4.2.1 Angebot .....	26
4.2.2 Nachfrage und Preisprognose .....	27

4.3 Hotelmarkt .....	28
4.3.1 Angebot .....	29
4.3.2 Nachfrage .....	30
4.3.3. Preisanalyse und –prognose.....	32
4.4 Gastronomiemarkt .....	33
4.4.1 Angebot .....	33
4.4.2 Nachfrage .....	34
4.4.3 Preisanalyse und –prognose.....	34
4.5 Freizeitmarkt .....	35
4.5.1 Angebot .....	35
4.5.2 Nachfrage .....	36
4.5.3 Preisanalyse und –prognose.....	37
5. Zwischenfazit der Marktanalyse.....	38
6. Das Nachnutzungskonzept .....	39
6.1 Konzeptbeschreibung.....	39
6.2 Nutzungsverteilung .....	39
6.2.1 Freizeit .....	41
6.2.2 Hostel.....	42
6.2.3 Gastronomie.....	44
6.2.4 Büroeinheit und Coworking.....	45
6.2.5 Abriss .....	46
6.2.6 Stellplatzflächen .....	47
6.2.7 Grünflächen .....	48
7. Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	49
7.1. Ergebnis der Residualwertberechnung .....	49
8. Die Marketingstrategie und das Branding.....	50
9. Anhang.....	52
9.1 Berechnung der Bau- und Abbruchkosten nach BKI-Tabellen .....	52
9.2 Residualwertberechnung mit 5 % Rendite und 20 Jahren Laufzeit .....	55
9.3 Residualwertberechnung mit 4 % Rendite und 25 Jahren Laufzeit .....	57
Literaturverzeichnis.....	59

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wuppertalkarte.....	7
Abb. 2 Verkehrsstruktur Wuppertal.....	8
Abb. 3: Arbeitslosenstatistik2001 – 2005.....	9
Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal 1992bis 2005 .....	10
Abb. 5: Alterstruktur der Wuppertaler Bevölkerung 1995/2005 .....	10
Abb. 6: Karte Stadtteil Oberbarmen.....	11
Abb. 7: Bevölkerungsdichte Wuppertal .....	12
Abb. 8: Arbeitslosenquoten Wuppertal .....	13
Abb. 9: Luftbild vom Planungsgrundstück.....	14
Abb. 10: Nordbahntrasse an der Wichlinghauser Straße.....	15
Abb. 11: Ehemaliger Verwaltungsbau Wichlinghauser Straße/Ecke Breslauer Straße.....	16
Abb. 12: Grünanlage seitens Max-Planck-Straße .....	17
Abb. 13: Ehemalige Produktionshalle (Max-Planck-Straße).....	17
Abb. 14: Parkplatzzufahrt Wichlinghauser Straße .....	18
Abb. 15: Größenverteilung der Büroobjekte.....	22
Abb. 16 Verteilung der Büroobjekte im Wuppertaler Stadtgebiet .....	23
Abb. 17: Absoluter Leerstand in den Stadtteilen Wuppertals .....	24
Abb. 18: Mietpreisklassen der Büroflächen nach Stadtteilen .....	25
AAbb. 19: Verteilung der Coworking Spaces in der Region .....	26
Abb. 20: Lage Corworking in Wuppertal .....	27
Abb. 21: Hotel- Kategorien nach Hotour.....	29
Abb. 22 Angebotsstruktur Hotelsektor .....	30
Abb. 23 Ankünfte/ Übernachtungen .....	31
Abb. 24: Ankünfte/ Übernachtungen.....	31
Abb. 25: Preisstruktur Doppelzimmer.....	32
Abb. 26: Preisstruktur Doppelzimmer.....	32
Abb. 27:: Marktverteilung der Gastronomie im direkten Umfeld .....	33
Abb. 28: Vergleich der Mietpreise.....	34
Abb. 29: Marktverteilung der Freizeiteinrichtungen im Umkreis von 100 km .....	35
Abb. 30: Darstellung Nutzungsverteilung .....	39
Abb. 31: Darstellung der Nutzungsverteilung im Lageplan (o. M.).....	40
Abb. 32: Innenansicht Parkouring-Halle.....	42
Abb. 33: Innenperspektive Hostelzimmer.....	43
Abb. 34: Innenperspektive Restaurant.....	44
Abb. 35: Perspektive vom Vorplatz der Halle auf den Bürokomplex.....	45
Abb. 36: Lageplan mit Darstellung der Abrissflächen .....	46
Abb. 37: Schematischer Schnitt durch das Gelände.....	46
Abb. 38: Lageplan mit Darstellung der Parkplatzflächen .....	47
Abb. 39: Lageplan mit Darstellung der Grünflächen .....	48
Abb. 40: Information über Bodenrichtwert des Bürger-Bob Areal.....	49
Abb. 41: „BOB“-Seite auf „facebook“.....	50
Abb. 42: Aktivitätenübersicht von „BOB“ auf „facebook“ .....	51

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Anzahl der Coworking Spaces .....	26
Tab. 2: Größe der Freizeitsegmente in der Region im Vergleich .....	41
Tab. 3: Stellplatzübersicht .....	47

## **Einleitung**

Im Folgenden werden die Ergebnisse eines möglichen Nachnutzungskonzeptes einer ehemaligen Textilfabrik in Wuppertal im Rahmen des Research Seminars im Masterstudium der Vertiefung Real Estate Economics vorgestellt. Die zu untersuchende Liegenschaft ist das ehemalige Büniger Werk in Wuppertal-Wichlinghausen. Ziel ist es, ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Über die Ortsbegehung und eine Bestandsaufnahme der aktuellen Situation, mit Hilfe der Standort- und Marktanalyse, wurde ein erster Überblick über die allgemeine Situation Wuppertals bis hin zu einer speziellen Untersuchung des Grundstückes vorweg genommen und grundlegend für alle weiteren Nachnutzungskonzeptionen angesehen. In der Konkretisierung der möglichen Nutzungsideen wurde in der weiteren Ausarbeitung auch die Wirtschaftlichkeit über die Residualwertberechnung geprüft.

## 1. Standortanalyse

Wuppertal entwickelte sich Anfang des 20. Jahrhunderts aus dem Zusammenschluss der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen in der Talachse, was die bipolare Stadtstruktur erklärt, sowie aus weiteren kleineren angrenzenden Städten. Mitte des 19. Jahrhunderts florierten die Städte Elberfeld und Barmen neben Manchester europaweit zu wichtigen Zentren der Textilindustrie. Webereien und Fertigungshallen prägten das Bild der Stadt.<sup>1</sup> Die Firma Büniger ist seit 1867 in Wuppertal ansässig und war weltweit wichtigster Produzent von Schnürsenkeln.

### 1.1. Makrostandort

#### 1.1.1 Geographische Lage von Wuppertal

Zwischen Ruhrgebiet und Rheinland gelegen ist Wuppertal die größte Stadt des Bergischen Landes und wichtiger Standort für Industrie, Wirtschaft, Bildung und Kultur dieser Region. Diese Lage gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der benachbarten großen Städte wie beispielsweise Düsseldorf, Essen, Dortmund und auch Köln (Vgl. Abb. 1). Entlang der Wupper erstreckt sich das Stadtgebiet über ca. 14 km. Unmittelbar benachbart ist Wuppertal mit den Gemeinden Hattingen, Sprockhövel, Schwelm im Norden, Ennepetal und Radevormwald westlich, Remscheid und Solingen im Süden und Haan, Mettmann, Wülfrath und Velbert im Westen. Wuppertal gehört mit einer Einwohnerzahl von 356.420 zu den 20 Großstädten Deutschlands und ist eines der Oberzentren Nordrhein-Westfalens mit einer Universität und wichtigen kulturellen Einrichtungen sowie einer attraktiven Innenstadt mit Fußgängerzone und Einkaufszentrum.<sup>2</sup>

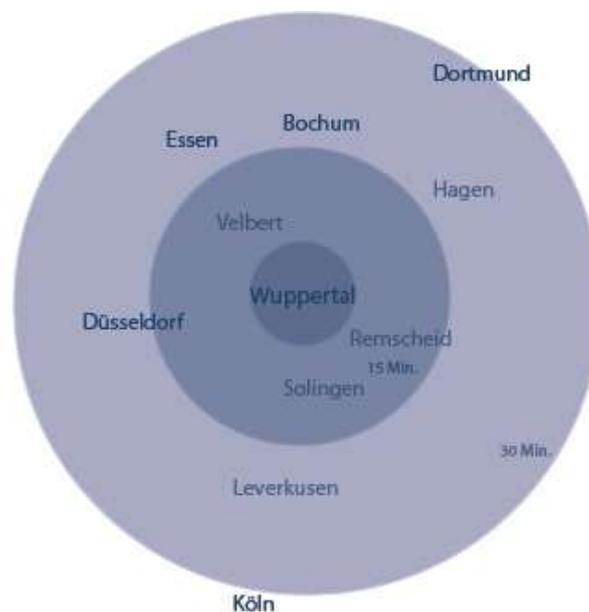


Abb. 1: Wuppertalkarte: Darstellung der zeitlichen Entfernung der umliegenden Städte Wuppertals  
Quelle: eigene Darstellung

<sup>1</sup> Vgl. <http://www.wuppertal-radar.de/geschichte/>

<sup>2</sup> Vgl. <http://www.wuppertal-radar.de/geschichte/>

### 1.1.2 Verkehrsstruktur

Das Autobahnnetz in Nordrhein-Westfalen ist durch die vielen großen Ballungszentren gut ausgebaut. Die gute und schnelle Erreichbarkeit des internationalen Flughafens Düsseldorf, Flughafen Köln/Bonn und auch Dortmund sind somit durch die Autobahnverbindungen der A46 (Düsseldorf-Wuppertal) sowie der A1 (Köln-Dortmund) garantiert. Darüber hinaus ist Wuppertal über das Schienennetz an den Fernverkehr angebunden. Der Hauptbahnhof in Elberfeld ist Haltestation für ICE, IC, Regionalbahn und S-Bahn und für Frachtcontainer ist in Langerfeld ein Umschlagbahnhof. Das öffentliche Busliniennetz ist ausreichend ausgebaut, so dass alle Stadtteile auch ohne PKW gut und bequem zu erreichen sind. Die Schwebebahn unterstützt die gute Erreichbarkeit entlang der Wupper und verbindet schnell und effizient Vohwinkel im Osten über Elberfeld den Stadtteil Barmen im Westen. Innerstädtisch verläuft die B7 entlang der Talachse (vgl. Abb. 2).<sup>3</sup>

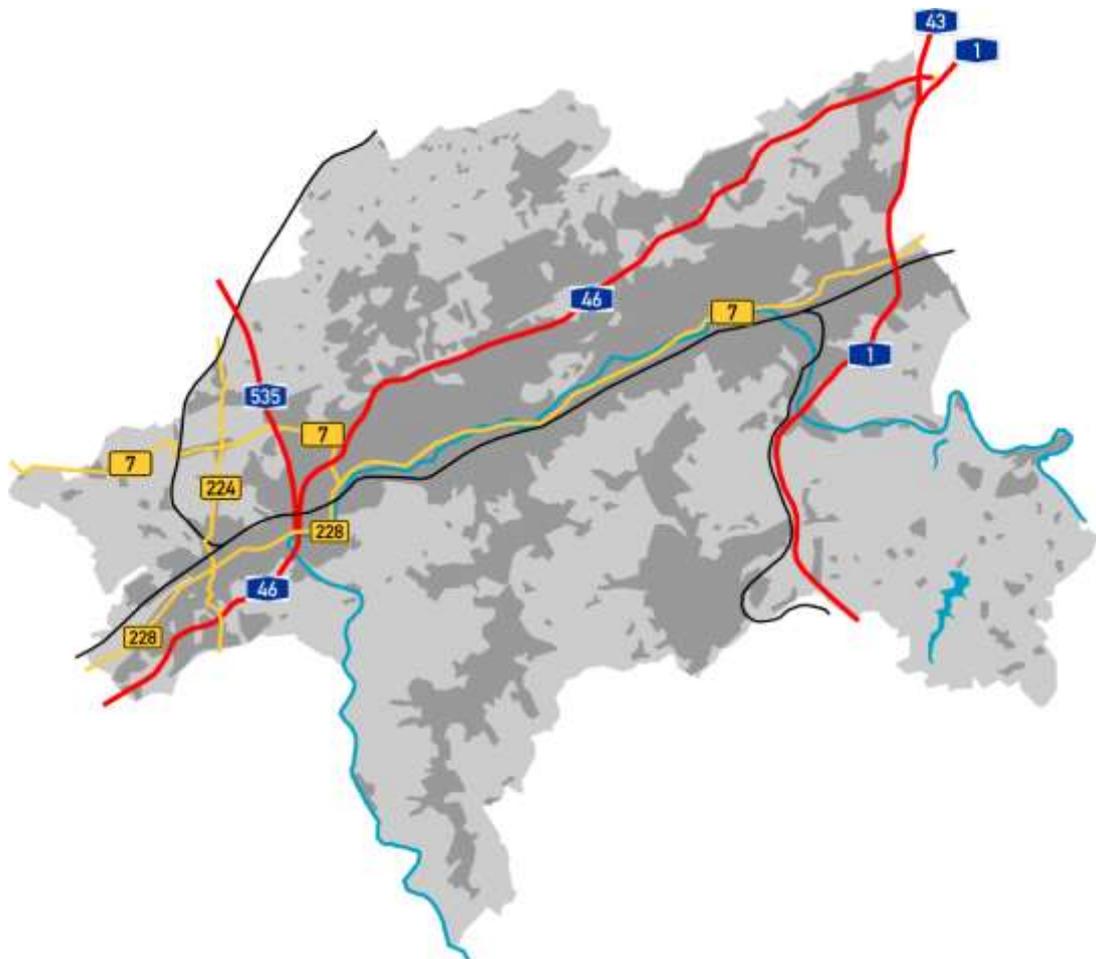


Abb. 2 Verkehrsstruktur Wuppertal  
Quelle: wikipedia.de

<sup>3</sup> <http://www.matthias-kirchner.de/makrolage/wuppertal.html>

### 1.1.3 Wirtschaftsstruktur

Seit der Hochkonjunktur der Industrialisierungszeit in der Textilbranche verlor Wuppertal im letzten Jahrhundert immer mehr an wirtschaftlicher Bedeutung. Mittlerweile verzeichnet die Stadt eine Arbeitslosenquote von 12,5 %, was 5,1 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt liegt (vgl. Abb. 3).<sup>4</sup> Jedoch kann Wuppertal einen positiven Pendlersaldo aufweisen, was die Bedeutung der Stadt als Arbeitsort für die umliegenden Städte und Gemeinden unterstreicht.<sup>5</sup> Der wichtigste Wirtschaftssektor ist der tertiäre, in dem 65,3 % aller Beschäftigten Wuppertals arbeiten. 34,1 % der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig. Das Industrieerwerbseinkommen erwirtschaftet jährlich 3.515 € und liegt mit 113 % über dem Deutschlandweiten Mittel. Wichtige Industriezweige sind hier die Chemieindustrie, der Maschinenbau und die Elektrotechnik. Durchschnittlich werden 638,80 € pro Einwohner an gemeindlichen Steuern eingenommen. Das BIP pro Einwohner lag 2010 bei 28.555 €, was 10 % unter dem deutschen Durchschnitt liegt.<sup>6</sup>

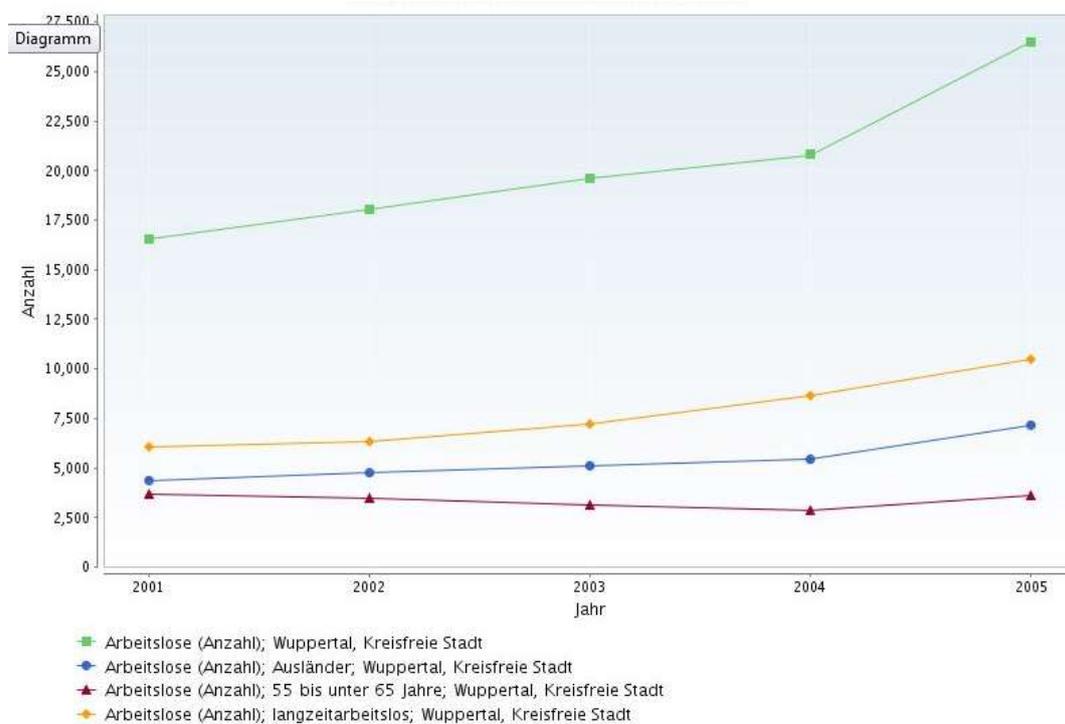


Abb. 3: Arbeitslosenstatistik 2001 – 2005

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

<sup>4</sup> Vgl. <http://www.meinestadt.de/wuppertal/statistik/bereich?Bereich=Arbeiten+%26+Geldverdienern>

<sup>5</sup> Vgl. <http://www.it.nrw.de/statistik/b/daten/eckdaten/r543Pendler.html>

<sup>6</sup> Vgl. <http://www.meinestadt.de/wuppertal/statistik/bereich?Bereich=Wirtschaft+%26+Finanzen>

### 1.1.4 Soziodemographische Struktur

Wuppertal hat seit den 70er Jahren rückläufige Bevölkerungszahlen vorzuweisen, was in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (-3,1 Promille) sowie der räumlichen Bevölkerungsentwicklung (-1,5 Promille) deutlich wird. Einzig die Altersklassen zwischen 20 bis 30 und 40 bis 50 sind im Zeitraum zwischen 2005 und 2011 gestiegen. Die Verteilung der Altersstruktur in Wuppertal spiegelt die allgemeine Situation in Deutschland wieder. Aktuell liegt der Ausländeranteil bei 15,4 %, was von Stadtteil zu Stadtteil differenziert.<sup>7</sup> Das durchschnittliche verfügbare Einkommen der Wuppertaler liegt bei 20.842 € pro Jahr, mit einer Steigerung von 6,7 % zwischen 2006 und 2011. Das Netto-Durchschnittsgehalt in Deutschland liegt bei 28.950 €.<sup>8</sup> Knapp 37 % der Schulabgänger erreichen die allgemeine Hochschulreife, 34 % können einen Realschulabschluss vorweisen und ca. 21 % beenden die Hauptschule. Der Anteil der Schulabgänger ohne Hauptschulabschluss sank um 2,1 Prozentpunkte zwischen 2006 und 2010. Der Durchschnitt der größten kreisfreien Städte Deutschlands liegt bei einem Rückgang um 1,4 Prozentpunkten.<sup>9</sup>

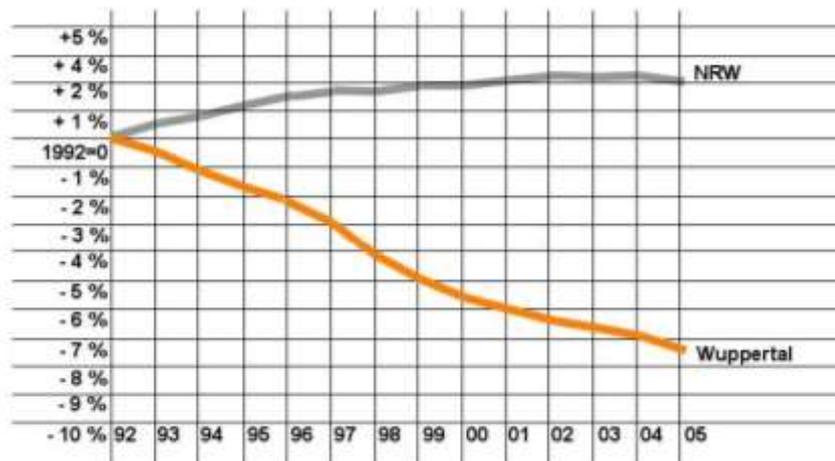


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal 1992 bis 2005

Quelle: Empirica

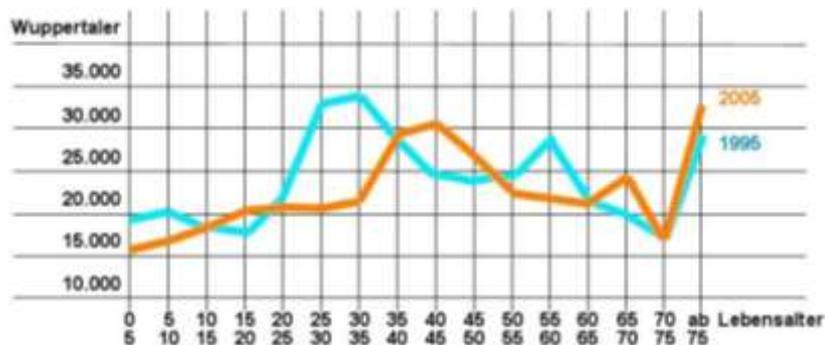


Abb. 5: Alterstruktur der Wuppertaler Bevölkerung 1995/2005

Quelle: Empirica

<sup>7</sup> <http://www.meinestadt.de/wuppertal/statistik/bereich?Bereich=Menschen%2C+Stadt+%26+Umwelt>

<sup>8</sup> <http://de.statista.com/themen/293/durchschnittseinkommen/>

<sup>9</sup> <http://www.it.nrw.de/statistik/d/daten/eckdaten/r514bild1.html>

## 1.2. Mesostandort

### 1.2.1 Geographische Lage und Kurzcharakteristika

Das Untersuchungsgebiet Wichlinghausen-Süd ist Teil des Wuppertaler Stadtbezirks Oberbarmen und liegt im Osten der Stadt. Wichlinghausen-Süd wird im Westen durch das Quartier Sedansberg, im Osten und Süden durch das Quartier Schwarzbach und im Norden durch das Quartier Wichlinghausen-Nord eingegrenzt (vgl. Abb. 6). Historisch entwickelte sich das Gebiet aus einer Ansammlung verschiedener Höfe. Das heutige Oberbarmen entstand aus dem Bereich „Rittershausen“ und „Wupperfeld“, während „Wichlinghausen“ im Norden eine eigene Siedlungsstruktur darstellte. Das Quartier wurde bereits vor dem Ruhrgebiet industrialisiert und entwickelte sich aufgrund des Bleichermonopols ab Mitte des 17. Jahrhunderts zu einem bedeutenden Standort der Textilindustrie. Infolgedessen war Barmen-Elberfeld gegen Ende des 19. Jahrhunderts eines der größten Wirtschaftszentren des Deutschen Reichs.

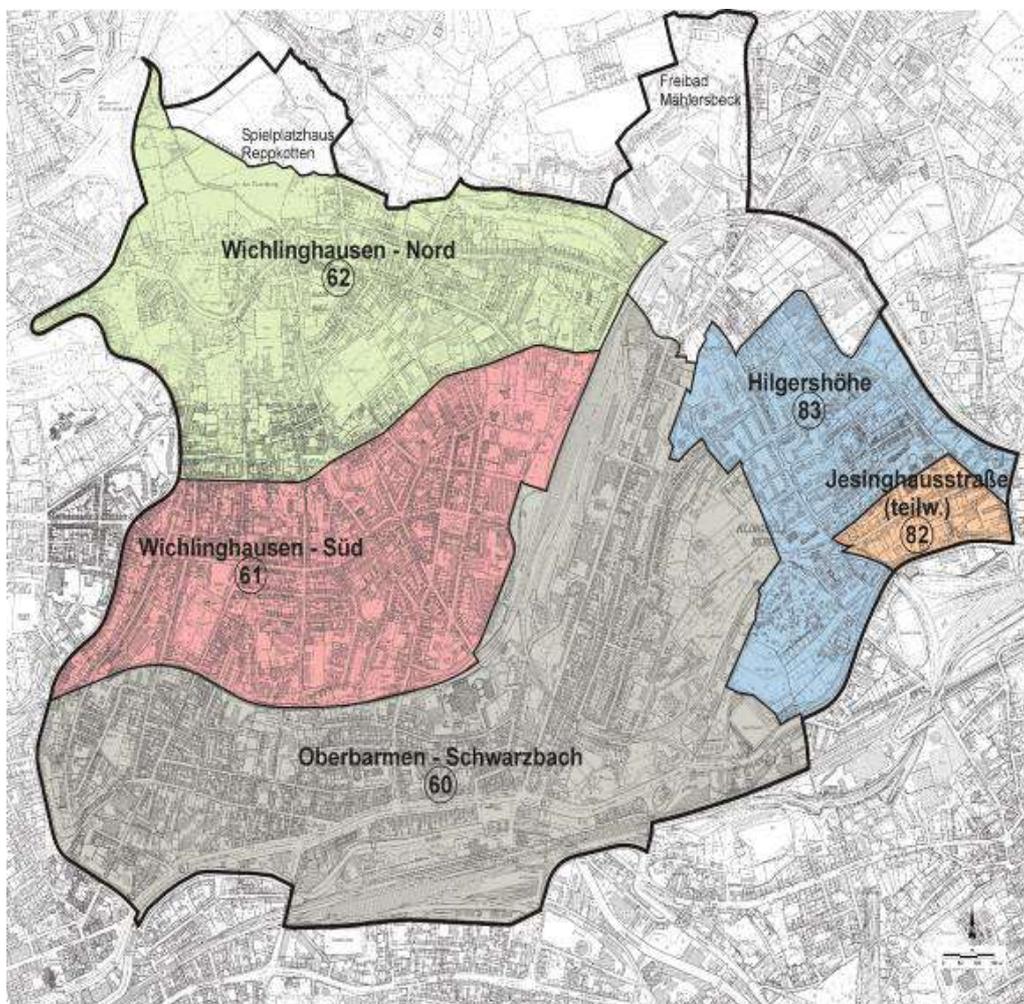


Abb. 6: Karte Stadtteil Oberbarmen

Quelle: Integriertes Handlungskonzept Wuppertal Oberbarmen

### 1.2.2 Verkehrsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt gut erschlossen und an die angrenzenden Stadtteile angebunden. Im Norden wird Wichlinghausen-Süd durch die Oststraße, die Westkottenstraße und im Osten durch die Schwarzbachstraße eingegrenzt. Von Norden nach Süden und am Objektgrundstück vorbei verläuft die Wichlinghauser Straße. Die schnell erreichbare A46 im Norden und die südlich des Quartiers verlaufende Bundesstraße B7 gewährleistet auch eine überregionale Anbindung. Durch den Busbahnhof und die Schwebebahnhaltestelle Oberbarmen ist Wichlinghausen-Süd ausreichend an den innerstädtischen ÖPNV angebunden. Ergänzend bietet der DB-Bahnhof Oberbarmen ein gutes überregionales ÖPNV-Angebot mit Verbindungen nach Dortmund, Düsseldorf, Aachen, Münster, Köln und Hamm.

### 1.2.3 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsdichte ist im Untersuchungsgebiet mit 12.097 Einwohnern pro km<sup>2</sup> im gesamtstädtischen Vergleich am höchsten (vgl. Abb. 7). Der Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund liegt in Wichlinghausen bei 30,3 % - 43,4 %. Damit sticht Wichlinghausen, trotz des generell recht hohen gesamtstädtischen Anteils an Menschen mit Migrationshintergrund, hervor. Eine Besonderheit des Quartiers ist, dass dieses das Quartier mit dem jüngsten Durchschnittsalter (38,2 bis 41,3 Jahre) und damit auch dem geringsten Altenanteil (11,7 % bis 17,7 %) ist. Viele Kinder und Jugendliche stammen aus sozial schwachen Familien und weisen starke Bildungsschwächen auf. Des Weiteren weist das Quartier den höchsten Anteil an Alleinerziehenden in Wuppertal auf (6,3 % bis 7,4 %). Das Quartier wie auch die gesamte Region sind durch einen hohen Arbeitslosenanteil (11,9 % bis 14,2 %) geprägt (vgl. Abb.8).

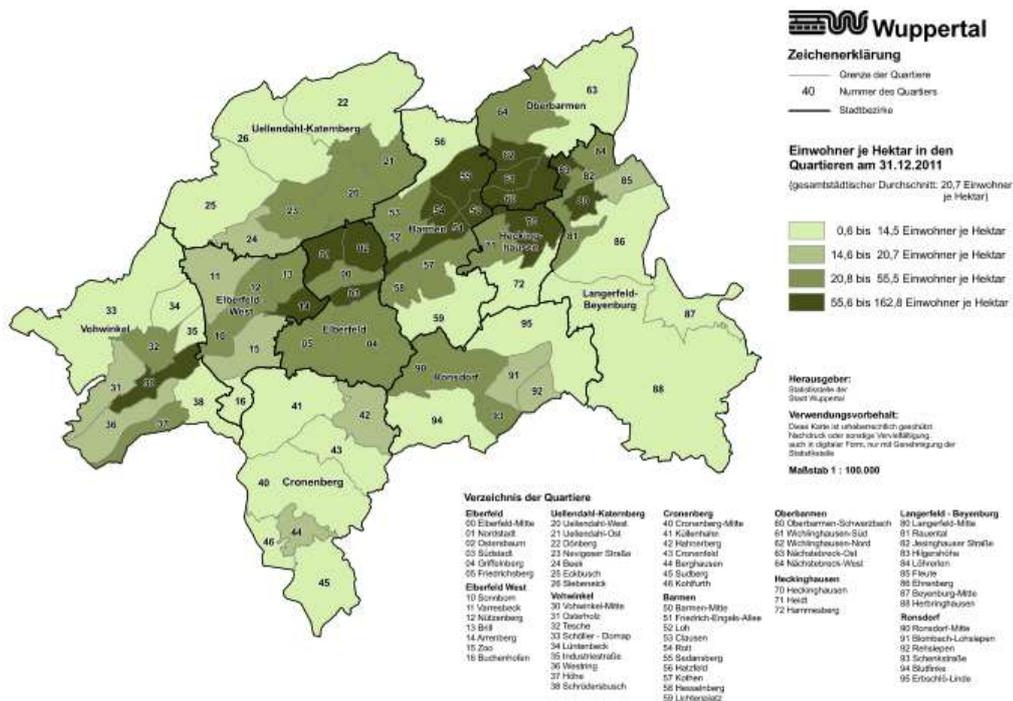


Abb. 7: Bevölkerungsdichte Wuppertal  
Quelle: Stadt Wuppertal

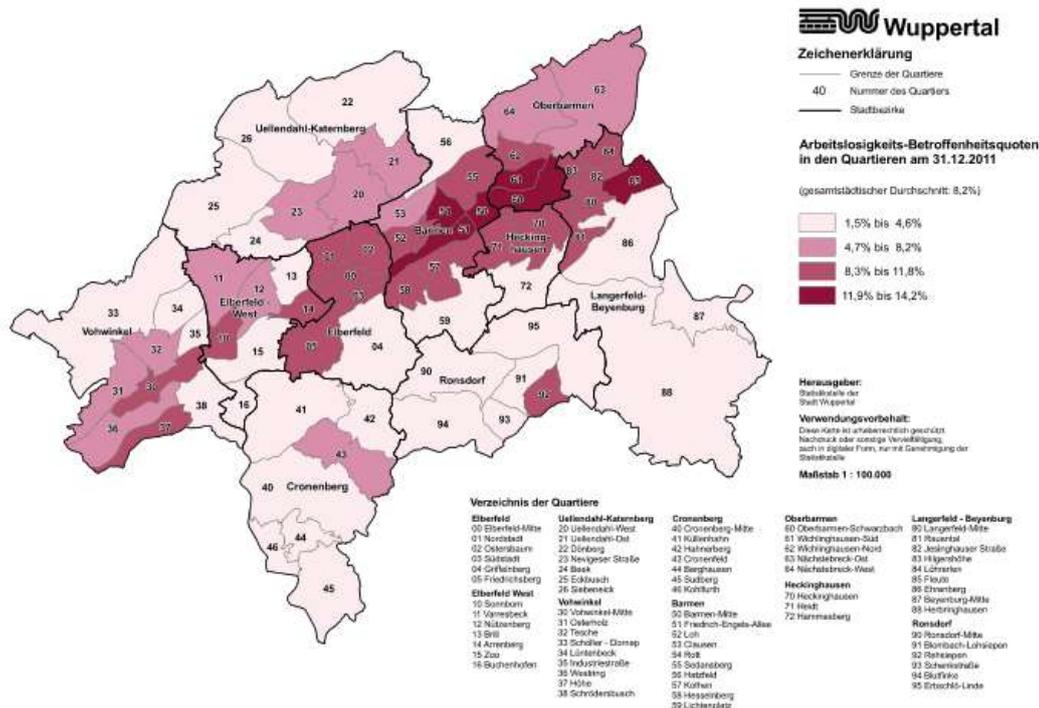


Abb. 8: Arbeitslosenquoten Wuppertal  
Quelle: Stadt Wuppertal

### 1.2.4 Bebauungsstruktur und Grünflächen

Wichlinghausen-Süd ist stark verdichtet. Ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist ebenso kennzeichnend wie das Nebeneinander von Altbauten, leerstehendem Gewerbe, Hochhäusern der 60er und 70er Jahre und hochwertig sanierten Altbau-Villen. Auf einer Fläche von 0,77 km<sup>2</sup> befinden sich 1.038 Gebäude, wobei es sich überwiegend um un-sanierten Bestand aus dem 19. Jahrhundert handelt. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die wenigsten Wohngebäude neueren energetischen Ansprüchen genügen. Hinzu kommen wenig attraktive Aufenthaltsflächen, Spielplätze und Straßenbegrünungen. Allerdings bildet der Nordpark nordwestlich des Quartiers auf einer Fläche von ca. 39 Hektar einen attraktiven Grünraum. Das Quartier weist zusätzlich einen Spitzenleerstand von über 6 % auf, was sich im geringen Mietpreinsniveau widerspiegelt (5,25 €/m<sup>2</sup>). Im Gebiet befinden sich mehrere Schulen, zwei Grundschulen und zwei weiterführende Schulen, davon ein Gymnasium und eine Hauptschule.

### 1.2.5 Freizeit und Versorgung

Entlang der Wichlinghauserstraße finden sich zahlreiche Imbissbuden, ein türkischer Supermarkt und ein afghanisches Restaurant. Im Bereich des Straßenknotenpunkts „Am Diek“ ist mit der Ansiedlung von 3 Lebensmitteldiscountern neben den vorhandenen kleineren Geschäften ein Nahversorgungszentrum in nicht unerheblicher Größe entstanden. In der nähe-

ren Umgebung des Quartiers gibt es außerdem einige Freizeitangebote, wie z.B. den Spielplatz Sternstraße oder auch die Skaterhalle „Wicked Woods“.

### 1.3. Mikrostandort

#### 1.3.1 Geografische Lage und Eigenschaften des Grundstücks



Abb. 9: Luftbild vom Planungsgrundstück

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an googlemaps

Das Grundstück des Bürger Bob Textilwerks liegt in Wichlinghausen-Süd. Es ist in drei Bereiche einzuteilen:

1. Das bisherige Hauptgebäude des Textilwerks. Es diente überwiegend für Wohn- und Büronutzungen.
2. Eine parkähnliche unbebaute Grünfläche. Durch die starke Topographie gibt es hier große Höhenunterschiede von ca. 10 Metern.
3. Die ehemalige Fabrikhalle mit angrenzender Shedhalle. Die zwei Gebäudeteile des Textilwerks sind als Blockrandbebauung ausgebildet und integrieren sich dadurch optimal in die Umgebungsbebauung. Das Gebiet ist teils für Mischnutzungen und teils als Gewerbegebiet eingetragen, der Bodenrichtwert beträgt hier 170 €/m<sup>2</sup> für Wohnnutzung und 50 €/m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzung.<sup>10</sup>

Des Weiteren befinden sich ein kleines Nebengebäude und zwei Wohnhäuser auf dem Grundstück.

---

<sup>10</sup> Vgl. [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### 1.3.2 Verkehrsstruktur

Beide Gebäudeteile liegen an der Straße und sind direkt zu erreichen. Das bisherige Hauptgebäude des Bünger Bob Textilwerks verfügt über ein repräsentatives Treppenhaus und liegt an der Wichlinghauser Straße, der Hauptverbindungsstraße zwischen Wichlinghausen-Süd und -West. Hier befindet sich auch die Zufahrt auf den großen Parkplatz. Trotz der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h herrscht hier starker Verkehr und daraus hervorgehend eine hohe Lärmbelästigung. Die ehemalige Fabrikhalle ist über die Max-Plank-Straße zu erreichen. Im Gegensatz zur Wichlinghauser Straße herrscht hier kaum Verkehr. Vor dem Gebäude befinden sich zusätzlich noch einzelne Stellplätze. Direkt gegenüber befindet sich das Schulzentrum Ost, welches aus der Max-Plank-Realschule und dem Carl-Duisburg-Gymnasium besteht. Verbunden sind die beiden Straßen über die ebenfalls verkehrsberuhigte Breslauer Straße. Das Grundstück ist mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Vier Buslinien fahren jede bis alle sechs Minuten von der Bushaltestelle Wichlinghauser Straße, die fußläufig in drei Minuten zu erreichen ist. Mit dem Bus erreicht man nach drei Minuten Fahrzeit die B7, den Oberbarmener Bahnhof sowie den Haltepunkt Oberbarmen der Schwebebahn, die die gesamte Talachse erschließt.<sup>11</sup> Die Nordbahntrasse, die weiterhin ausgebaut wird, führt direkt über das Grundstück hinweg und könnte bei Bedarf mit geringem Aufwand angeschlossen werden. Die brachliegende Rheinische Bahntrasse verlief durch die nördlichen Bereiche der Stadtteile Vohwinkel, Elberfeld und Barmen und soll sich nach fertiggestelltem Ausbau in einen attraktiven Freizeitweg für hunderttausende Menschen mit den vielfältigsten Nutzungsmöglichkeiten umwandeln. Die Trasse wird schon jetzt besonders bei schönem Wetter für sportliche Freizeitaktivitäten genutzt.<sup>12</sup>



Abb. 10: Nordbahntrasse an der Wichlinghauser Straße  
Quelle: eigene Aufnahmen

<sup>11</sup> Vgl. [www.vrr.de](http://www.vrr.de)

<sup>12</sup> Vgl. [www.wuppertal.de/tourismus-freizeit/gruenes\\_wuppertal/trassen](http://www.wuppertal.de/tourismus-freizeit/gruenes_wuppertal/trassen)

### 1.3.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die umliegende Bebauung ist sehr dicht und die wenigen Grünflächen sind meist ungepflegt, wodurch die unbebaute Grünfläche auf dem Grundstück eine besondere Aufmerksamkeit erhält. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus typisch bergischen Fachwerkhäusern und sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern aus den 50er bis 70er Jahren. Vereinzelt finden sich auch schöne Gründerzeitvillen und aufwändig sanierte Altbauten. Durch die Nähe zum Schulzentrum und die Kitas in der Umgebung haben sich hier besonders Familien mit Kindern angesiedelt. Dadurch wird auch das Passantenbild geprägt, es sind überwiegend Mütter mit Kindern und Schüler anzutreffen.

### 1.3.4 Das Grundstück

Das bisherige Hauptgebäude ist ein ehemaliges Wohnhaus. Es wurde in drei Bauabschnitten fertiggestellt. Zur Wichlinghauser Straße zeigt sich der Bau mit einem Kellergeschoss im Sockelbereich, drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Das Haus ist mit einer schönen, altbautypischen Fassade versehen (vgl. Abb. 11). Leider weist diese kleine äußere Mängel auf und ist durch Graffities verunreinigt. Die Fenster wurden hier bereits durch Zweifachverglasung instand gesetzt. Dieser Bereich des Grundstücks ist als Mischgebiet eingetragen. Hinter dem Wohnhaus und an der Breslauer Straße entlang wurden zwei parallel zueinander stehende Riegel angebaut, die als Lagerflächen dienten. Die parkähnliche Grünfläche schließt an die Lagerriegel an. Hier herrscht dichte und ungepflegte Vegetation. Die Fläche ist als baureifes Land eingetragen, hier darf jedoch nur für gewerbliche Nutzung neu gebaut werden. So eine große unbebaute Grünfläche ist in dieser Gegend sehr außergewöhnlich und damit eine große Chance für neue Nutzungskonzepte (vgl. Abb. 12).



Abb. 11: Ehemaliger Verwaltungsbau Wichlinghauser Straße/Ecke Breslauer Straße  
Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 12: Grünanlage seitens Max-Planck-Straße  
Quelle: eigene Aufnahme

Die ehemalige Fabrikhalle mit Flachdach steht ebenfalls im Gewerbegebiet. Von hier aus hat man einen tollen Blick über das Tal. Zur Straßenseite zeigen sich zwei bis drei Geschosse und eine Fassade aus Wellblech, hinter der sich eine zum Schallschutz ausgebaute Wand befindet (vgl. Abb. 13). Im Inneren sind Maschinenhallen und Büros im Obergeschoss untergebracht. Es ist zu bedenken, dass durch die Maschinen evtl. Altlasten die Bodenplatten verunreinigt haben. Um die Fabrikhalle herum fällt das Gelände stark ab. Mit diesem großen Höhenunterschied schließen im Süden zwei Shedhallen aus rotem Backstein an die Fabrikhalle an. Auf dem Parkplatz des Grundstücks steht zusätzlich noch ein Stromhäuschen der Stadt Wuppertal, welches bei evtl. Umbaumaßnahmen nicht verändert werden darf.



Abb. 13: Ehemalige Produktionshalle (Max-Planck-Straße)  
Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 14: Parkplatzzufahrt Wichlinghauser Straße  
Quelle: eigene Aufnahme

## 2. Bewertungsverfahren

### 2.1 SWOT-Analyse

<b>Stärken</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- gute Erreichbarkeit über A46</li><li>- gute ÖPNV-Anbindung</li><li>- Angrenzung an die Trasse</li><li>- Fernverkehr RE und ICE</li></ul>	<b>Schwächen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- sehr dichte Blockrandbebauung</li><li>- große Entfernung zum Zentrum</li><li>- negativ behaftetes Wohnumfeld</li><li>- vernachlässigte Umgebungsbebauung</li><li>- wenige ungepflegte Grünflächen</li></ul>
<b>Chancen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- hohe Verkehrsfrequenz</li><li>- hohe Passantenfrequenz durch anliegende Schulen</li><li>- keine Freizeit- bzw. Kulturangebote in direkter Umgebung</li><li>- Neubaugebiet Bergisches Plateau</li><li>- Ausbau Döppersberg</li><li>- geplante Klimaschutz-Siedlung</li></ul>	<b>Risiken</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- hohe Verkehrsfrequenz</li><li>- hohe Passantenfrequenz durch anliegende Schulen</li><li>- niedriges Kaufkraftniveau</li><li>- überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote</li></ul>

## 2.2 Nutzwertanalyse

Standortkriterien	Zielerfüllungsgrad (0 - 100)		Büro		Einzelhandel		Wohnen		Hotel		Hostel		Wellness		Freizeit	
			Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
<b>Standort</b>																
Geografische Lage	80	8%	6,4	0%	0	4,8	6%	4,8	6%	4,8	6%	4,8	6%	4,8	10%	8
Einzugsgebiet (Nähe zu Konkurrenzstandorten)	50	6%	3	10%	5	1	2%	1	10%	5	10%	5	8%	4	6%	3
Bevölkerungsentwicklung	20	2%	0,4	4%	0,8	1,6	3%	0,5	0%	0	0%	0	2%	0,4	6%	1,2
BIP / Einwohner	25	3%	0,75	4%	1	0,75	3%	0,75	0%	0	0%	0	3%	0,75	4%	1
Arbeitslosenquote	25	3%	0,75	4%	1	0,75	3%	0,75	0%	0	0%	0	3%	0,75	4%	1
<b>Bewertung Teilaspekt</b>	<b>200</b>	<b>22%</b>	<b>11,3</b>	<b>22%</b>	<b>7,8</b>	<b>8,9</b>	<b>22%</b>	<b>8,9</b>	<b>16%</b>	<b>9,8</b>	<b>16%</b>	<b>9,8</b>	<b>22%</b>	<b>10,7</b>	<b>30%</b>	<b>14,2</b>
<b>Verkehr</b>																
Erreichbarkeit MIV	70	8%	5,6	10%	7	4,2	6%	4,2	8%	5,6	6%	4,2	8%	5,6	10%	7
Erreichbarkeit ÖPNV	90	10%	9	4%	3,6	5,4	6%	5,4	10%	9	14%	12,6	6%	5,4	12%	10,8
Stellplatzsituation	50	8%	4	10%	5	3	6%	3	8%	4	6%	3	8%	4	10%	5
Emissionen	30	0%	0	0%	0	3	8%	3	8%	2,4	6%	1,8	8%	2,4	4%	1,2
Passantenfrequenz	70	0%	0	10%	7	1,4	2%	1,4	0%	0	0%	0	0%	0	2%	1,4
geringe Lärmbelastigung	30	2%	0,6	0%	0	2,4	8%	2,4	4%	1,2	4%	1,2	4%	1,2	0%	0
<b>Bewertung Teilaspekt</b>	<b>340</b>	<b>28%</b>	<b>19,2</b>	<b>34%</b>	<b>22,6</b>	<b>19,4</b>	<b>38%</b>	<b>19,4</b>	<b>38%</b>	<b>22,2</b>	<b>36%</b>	<b>22,8</b>	<b>34%</b>	<b>18,6</b>	<b>38%</b>	<b>25,4</b>
<b>Grundstück</b>																
städttebauliche Einbindung, Lage	70	8%	5,6	10%	7	1,4	2%	1,4	8%	5,6	8%	5,6	6%	4,2	4%	2,8
Nutzungsstruktur Umfeld	30	10%	3	4%	1,2	2,4	8%	2,4	8%	2,4	12%	3,6	6%	1,8	0%	0
Zugänglichkeit (Zu- und Abfahrt)	70	6%	4,2	6%	4,2	1,4	2%	1,4	6%	4,2	6%	4,2	6%	4,2	6%	4,2
Sichtbarkeit	50	6%	3	6%	3	0	0%	0	6%	3	6%	3	6%	3	6%	3
Bekanntheitsgrad, Image	30	12%	3,6	8%	2,4	1,8	6%	1,8	10%	3	10%	3	10%	3	8%	2,4
Grundstückszuschnitt, -größe	60	4%	2,4	6%	3,6	1,8	3%	1,8	2%	1,2	2%	1,2	2%	1,2	2%	1,2
Aufenthaltsqualität	30	2%	0,6	4%	1,2	1,4	14%	4,2	4%	1,2	2%	0,6	6%	1,8	4%	1,2
baurechtliche und -technische Restriktionen	20	2%	0,4	0%	0	1	5%	1	2%	0,4	2%	0,4	2%	0,4	2%	0,4
<b>Bewertung Teilaspekt</b>	<b>360</b>	<b>50%</b>	<b>22,8</b>	<b>44%</b>	<b>22,6</b>	<b>14</b>	<b>40%</b>	<b>14</b>	<b>46%</b>	<b>21</b>	<b>48%</b>	<b>21,6</b>	<b>44%</b>	<b>19,6</b>	<b>32%</b>	<b>15,2</b>
<b>Summe</b>	<b>900</b>	<b>100%</b>	<b>53,3</b>	<b>100%</b>	<b>53</b>	<b>92,3</b>	<b>100%</b>	<b>53</b>	<b>100%</b>	<b>53</b>	<b>100%</b>	<b>54,2</b>	<b>100%</b>	<b>48,9</b>	<b>100%</b>	<b>54,8</b>

### **3. Zwischenfazit der Standortanalyse**

Die Entwicklung der Stadt Wuppertal ist mit einer gewissen Sorge zu betrachten. Soziale Disparitäten und Armut in den Verdichtungsräumen prägen das Bild der Stadt vor allem in der Talachse. Die Stadt hat zu wenig Akademiker, aber zu viele Geringverdiener und eine hohe Arbeitslosigkeit. Auch verlor die Stadt in den letzten Jahren immer mehr an namhaften Unternehmen und Firmen an das Umland wie das Ruhrgebiet, aber auch an die angrenzenden Gemeinden. Steuereinnahmen bleiben aus, was die allgemeine Situation nur verschlimmert. Schließungen von städtischen Einrichtungen wie Bibliotheken, Schwimmbädern und auch dem Schauspielhaus waren die Folge. Diesem Abwärtstrend muss ein Aufschwung folgen. Doch bisweilen herrscht ein Nachfragetief auf dem Wohnungsmarkt. Die Leerstände zentrieren sich dabei auf die Tallagen. Die Stadt ist bemüht, attraktiver zu werden, vor allem auf dem Wohnungsmarkt, um dem Schrumpfungsprozess entgegenzutreten. Eigentlich bietet Wuppertal eine optimale Lage, durch die gute Erreichbarkeit der Großstädte in der Umgebung und attraktiven Wohnraum, denn nicht umsonst trägt sie den Namen „Großstadt im Grünen“. Grünanlagen und Wälder sind von jedem Stadtteil aus in fußläufiger Nähe zu erreichen. Der Umbau „Döppersberg“ soll der Stadt neue Impulse bieten und den Innenstadtteil um den Hauptbahnhof herum aufwerten. Wuppertal bietet auch ein mannigfaltiges Angebot im Büromarktsektor. Der Standort zeichnet eine Vielzahl an unterschiedlichen Alt- und Neubauten aus, angefangen bei Gründerzeitvillen über ehemalige Kasernenbauten für kleine Dienstleistungsunternehmen bis hin zu modernen Forschungszentren für Großkonzerne. Das Grundstück selbst ist gut erschlossen und sowohl mit dem ÖPNV als auch mit dem MIV zu erreichen. Die verschiedenen eigenständigen Gebäude aus unterschiedlichen Bauzeiten könnten bei einem einheitlichen Nachnutzungskonzept von Nachteil sein, jedoch bietet das Grundstück mit einer Größe von 14.000 m<sup>2</sup> auch ein entsprechend großes Potenzial, besonders in einer so eng besiedelten Gegend. Auch die starke Topographie auf dem Grundstück mit einem Höhenunterschied von ca. 10 Metern kann sowohl als Schwäche verstanden als auch als Stärke genutzt werden. Großes Potential ist im Ausbau der Nordbahn-Trasse zu sehen, die quer über das Grundstück führt, die die Passantenfrequenz von Menschen außerhalb des Quartiers gewährleisten würde.

## 4. Marktanalyse

Die Marktanalyse soll neben der Standortanalyse Entscheidungskriterium für eine nachhaltige Projektidee sein und auf die im weiteren Verlauf dieser Studie vorgestellte Konzeption hinführen. Unter Berücksichtigung der ersten Einschätzungen von potenziellen Märkten mit Hilfe der SWOT- und Nutzwertanalyse werden im Folgenden die positiv bewerteten Immobilienmärkte berücksichtigt und untersucht.

### 4.1 Büromarkt

Grundlage der Untersuchung des Büromarktes Wuppertal ist zum Einen die „Büroflächenstudie Wuppertal“, durchgeführt von der Bergischen Universität Wuppertal, zum Anderen der „Büromarkt-Report Wuppertal 2011/2012“ der „Wirtschaftsförderung Wuppertal“.

#### 4.1.1 Angebot

Wuppertal weist aktuell eine Bürofläche von rund 1,98 Mio. m<sup>2</sup> BGF auf, was vergleichbar mit der Stadt Münster (ca. 2,1 Mio. m<sup>2</sup>) ist. Diese Größenordnung kann im Vergleich mit anderen Städten wie Bochum (1,55 Mio. m<sup>2</sup>) oder Dortmund (2,94 Mio. m<sup>2</sup>) als durchschnittlich für NRW betrachtet werden. Alleine die Städte Düsseldorf (8,9 Mio. m<sup>2</sup>) und Köln (7,56 Mio. m<sup>2</sup>) weisen eine überdurchschnittlich hohe Bürofläche auf.<sup>13</sup> Die Büromietfläche nach gif beträgt ca. 1,59 Mio. m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 2.293 Objekte im Stadtgebiet. Auffällig ist die überwiegende Verteilung des Büroflächenbestandes auf mittelgroße Büroobjekte von 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> BGF mit 34,7 % am Gesamtbestand. Kleinere und mittlere Büroobjekte haben einen höheren Anteil an der Gesamtzahl der Objekte als große Büroobjekte mit über 10.000 m<sup>2</sup> BGF (vgl. Abb. 15).<sup>14</sup>

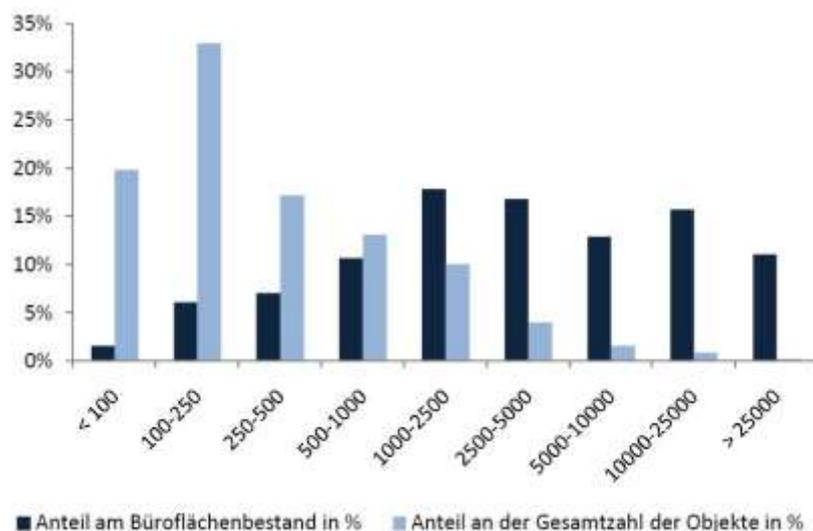


Abb. 15: Größenverteilung der Büroobjekte  
Quelle: Büroflächenstudie Wuppertal 2009

<sup>13</sup> Vgl. IVG Research Marktreport Deutschland 2013, Seite 27

<sup>14</sup> Büroflächenstudie Wuppertal der BUW, 2009, Seite 13f

Ballungszentren für Bürostandorte sind Elberfeld und Barmen sowie entlang der beiden Zentren an der Friedrich-Engels-Allee (B7). Auffällig ist jedoch die punktuelle Verteilung einzelner Standorte über das gesamte Stadtgebiet mit kleineren Ballungen in Industrie- und Gewerbegebieten und Achsen entlang von Hauptstraßen in den jeweiligen Stadtteilen. Jedoch dominieren die Stadtteile Elberfeld und Barmen mit einem Anteil von 62,9 % des Büroflächenbestandes (vgl. Abb. 2). Darüber hinaus sind die größeren Büroobjekte stärker in diesen beiden Stadtteilen vertreten als in den Übrigen. Die Büroobjekte in Barmen als unmittelbarer Konkurrenzstandort zu unserem Planungsobjekt in Wichlinghausen-Süd machen ca. 26 % der Gesamtfläche Wuppertals aus. Vor allem im Barmener Zentrum hat sich eine Vielzahl an Büros nieder gelassen. Auch in unmittelbarer Nähe gelegen ist das Gewerbegebiet Nächstebreck nördlich von unserem Quartier.<sup>15</sup>

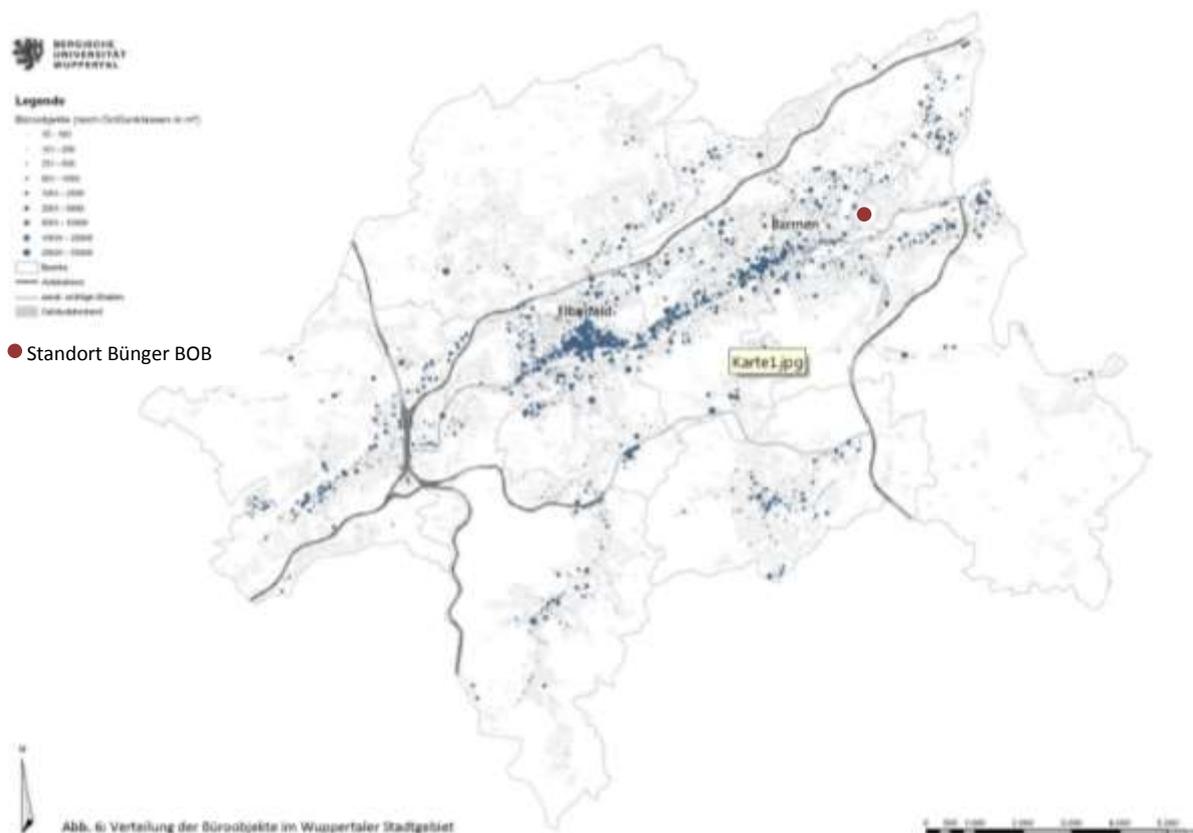


Abb. 16 Verteilung der Büroobjekte im Wuppertaler Stadtgebiet  
Quelle: Büroflächenstudie Wuppertal 2009

Auffällig ist die Baualtersstruktur der erfassten Büroobjekte laut der Büroflächenstudie der Bergischen Universität Wuppertal. Demnach ist nur ein Anteil von 13 % nach 1990 erbaut. Der Großteil von 54 % stammt aus dem Zeitraum nach dem 2. Weltkrieg und 1990 und 27 % der Objekte wurden vor 1945 errichtet. Vor allem große Büroobjekte fallen unter die frühesten Baufertigstellungen, wo hingegen die kleinen Büroobjekte überwiegend in Gebäuden der

<sup>15</sup> Vgl. Büroflächenstudie Wuppertal der BUW, 2009, Seite 16ff

Vorkriegszeit untergebracht sind. Barmen ist geprägt durch die ältere Bausubstanz der Immobilien, worunter unser Gebäude an der Wichlinghauser Straße fallen würde, das aus dem späten 19. Jahrhundert stammt.<sup>16</sup> Zu erwähnen sind größere Baufertigstellungen in naher Zukunft, die den Büromarkt Wuppertals betreffen. Zum einen wird in der Elberfelder Innenstadt „Ohligser Mühle/Island Ufer“ noch im Jahre 2012 mit der Fertigstellung eines Bürokomplexes mit 11.000 m<sup>2</sup> BGF gerechnet.<sup>17</sup> Zum anderen werden mit dem Umbau „Döppersberg“ in den kommenden Jahren weitere Büroflächen akquiriert, was aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht in absoluten Zahlen festgehalten werden kann, dennoch nicht unerheblich für die Untersuchung des Büromarktes in Wuppertal ist.

#### 4.1.2 Nachfrage

Die Leerstandsquote der Büroflächen ist in Wuppertal stabil und betrug in 2011 5,68 %.<sup>18</sup> Die Leerstandsquote ist im Stadtteil Oberbarmen mit ca. 7 % überdurchschnittlich hoch. Jedoch weisen alle Stadtteile bis auf Ronsdorf eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote auf. Zu beachten ist auch, dass der absolute Leerstand in Elberfeld mit ca. 75.000 m<sup>2</sup> BGF und Barmen mit 45.000 m<sup>2</sup> BGF deutlich höher liegt als in Oberbarmen mit 10.000 m<sup>2</sup> BGF (vgl. Abb. 3).<sup>19</sup>

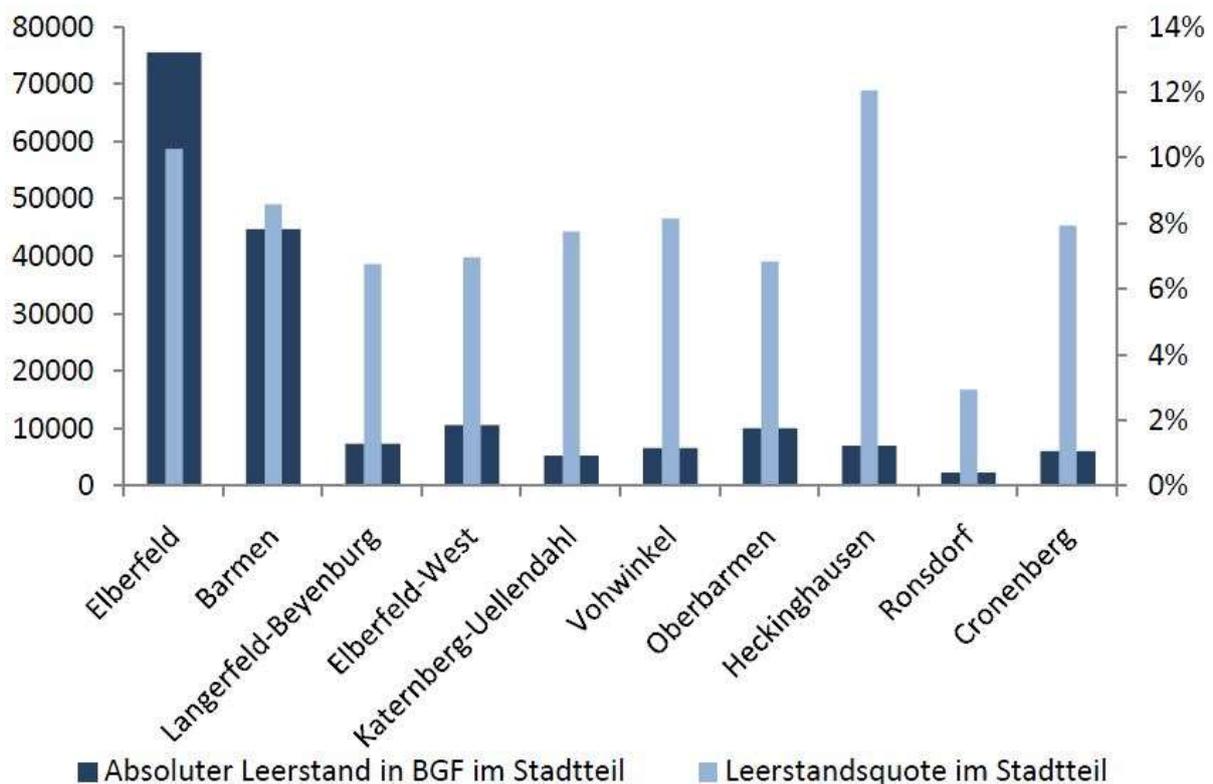


Abb. 17: Absoluter Leerstand in den Stadtteilen Wuppertals  
Quelle: Büroflächenstudie Wuppertal 2009

<sup>16</sup> Vgl. Büroflächenstudie Wuppertal der BUW, 2009, Seite 24ff

<sup>17</sup> Vgl. Büromarkt-Report Wuppertal 2011/2012, Wirtschaftsförderung Wuppertal, Seite 6

<sup>18</sup> Vgl. Büromarkt-Report Wuppertal 2011/2012, Wirtschaftsförderung Wuppertal, Seite 3

<sup>19</sup> Vgl. Büroflächenstudie Wuppertal der BUW, 2009, Seite 31

#### 4.1.3 Preisanalyse und –prognose

Im Gesamttraum Wuppertal werden Mieten zwischen 2 €/m<sup>2</sup> bis 14 €/m<sup>2</sup> verlangt, wobei die Spitzenmiete von 14 €/m<sup>2</sup> fast ausschließlich in Elberfeld erhoben wird. Eine Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup> bis 8,50 €/m<sup>2</sup> ist Durchschnitt in Wuppertal.<sup>20</sup> Im Stadtteil Oberbarmen, mit dem Quartier Wichlinghausen, liegt ein Preiskorridor von 2 €/m<sup>2</sup> bis 11 €/m<sup>2</sup> vor. Hier fällt auf, dass Oberbarmen mit knapp 24 % das Preisniveau nach Elberfeld anführt (vgl. Abb. 18). Abzuleiten wäre daraus eine mögliche Miete für eine Büronutzung unseres Objektes in diesem Preissegment nach Modernisierung der Immobilie.

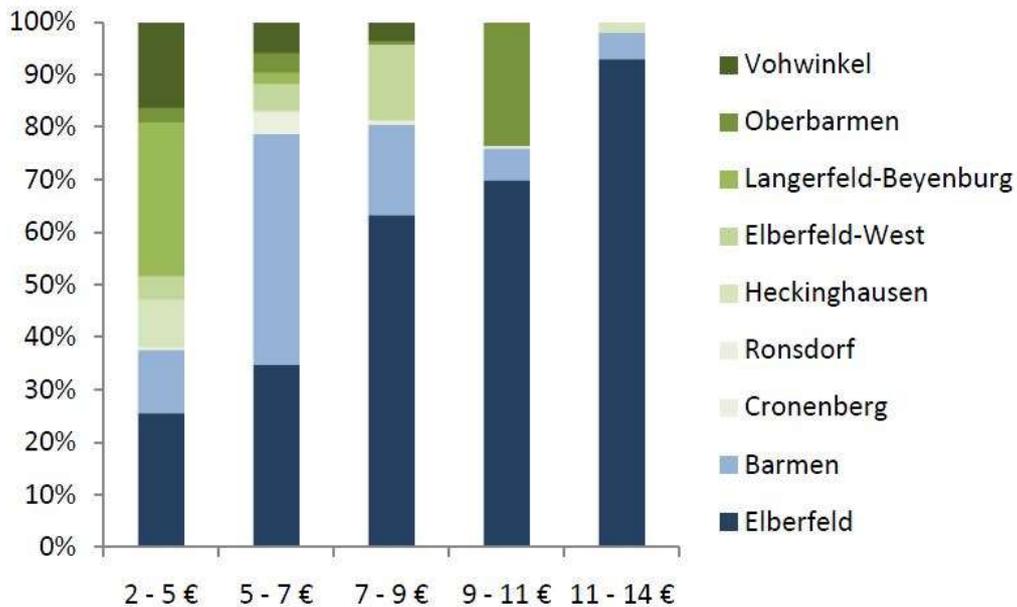


Abb. 18: Mietpreisklassen der Büroflächen nach Stadtteilen

Quelle: Büroflächenstudie Wuppertal 2009

<sup>20</sup> Vgl. Büromarkt-Report Wuppertal 2011/2012, Wirtschaftsförderung Wuppertal, Seite 3

## 4.2 Coworking Spaces

Hervorgehend aus der vorangegangenen Analyse des Büromarktes wird im Folgenden der Markt des Coworking Spaces in Wuppertal untersucht. Als Alternative zur klassischen Büroeinheit, bietet sich ein Co-Working Space an mit flexibler Arbeitsplatzvermietung. Als Grundlage für die Analyse liegen Recherchen aus dem Netz und persönliche Nachfrage beim Betreiber vor. Bislang sind keine repräsentativen Studien zu diesem Markt in Deutschland veröffentlicht.

### 4.2.1 Angebot

Über das Suchportal deskwanted.de wurden im näheren Umfeld von Wuppertal und im Stadtgebiet Wuppertal nach Coworking Spaces gesucht (vgl. Tab. 1 und Abb. 19). In Wuppertal sind nur zwei Standorte für ein Co-Working Space verzeichnet. Standorte sind das Luisenviertel und der Mirker-Bahnhof in Barmen (vgl. Abb. 20).

<b>Wuppertal</b>	<b>2</b>
<b>Düsseldorf</b>	<b>5</b>
<b>Essen</b>	<b>2</b>
<b>Bochum</b>	<b>1</b>
<b>Dortmund</b>	<b>1</b>
<b>Köln</b>	<b>17</b>
<b>Oberhausen</b>	<b>1</b>

Tab. 1: Anzahl der Coworking Spaces in der Region

Quelle: eigene Darstellung

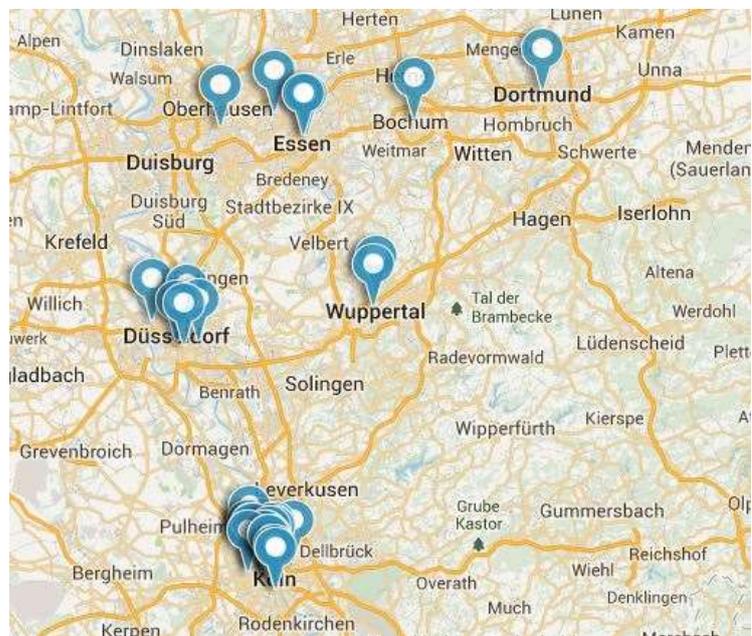


Abb. 19: Verteilung der Coworking Spaces in der Region

Quelle: google maps

Das Coworking „clownfish“ am Standort Mirker Bahnhof ist aus einer Initiative von Interessenten wie dem Verein „Rakete“ e.V. und der Initiatorin Anni Roolf in Kooperation mit der Stadt Wuppertal entstanden. Die Räumlichkeiten sind im ehemaligen Bahnhofsgebäude, an der Nordbahntrasse gelegen, untergebracht. Auch das andere Coworking Space in der Elberfelder Innenstadt im Luisenviertel die „schokoladen- und denkfabrik“ ist in einem Bestandsgebäude angesiedelt. Das Konzept der „schokoladen- und denkfabrik“ sieht zum einen die „denkfabrik“ als Coworking Space und zum anderen die „schokoladenfabrik“ als Veranstaltungs- Konferenz- oder Partyräumlichkeit vor.



### 4.3 Hotelmarkt

Seit 2004 ist die Zahl der Übernachtungen in den gewerblichen Beherbergungsbetrieben in Deutschland um 10,6 % gestiegen und hat für eine Belebung des Marktes und der Konjunktur gesorgt. Diese Entwicklung lässt Hotels, auch als eigenständiges Anlageobjekt, immer beliebter werden<sup>24</sup>. Gründe für steigende Übernachtungszahlen können auf vermehrte geschäftliche Reisen, Events, Tagungen, als auch den Trend der Deutschen, im eigenen Land Urlaub zu machen, zurückgeführt werden. Der Hotelsektor ist ein eher heterogener Markt und stimmt nur in wenigen Bereichen mit dem Anforderungskatalog für Büro-, Wohnungs- oder Gewerbeimmobilien überein. So sind für Stadthotels Kriterien essentiell, die in anderen Märkten eine eher untergeordnete Rolle spielen wie z.B. Lage, Blickfang, Sichtbeziehung und vor allem Standortakzeptanz. Nicht jedes Hotelkonzept passt zu jedem Standort. Erst der richtige Hotelbetreiber kann sich mit einem speziellen Hotelkonzept am Markt gut positionieren<sup>13</sup>. Die Unternehmensberatergesellschaft Hotour Consulting hat verschiedenen Anforderungen in Hotelkategorien separiert, um Vergleichsmöglichkeiten zu schaffen (Vgl. Abb.21). Aufgrund vorangegangenen Standortanalyse kann für den Standort des Bürger Bob Firmengeländes eine höhere Hotelkategorie ausgeschlossen werden. Im Folgenden wird über den Quick-Check hinaus eine Hotelmarktanalyse in Wuppertal erstellt um einen Überblick über Angebot und Nachfragestruktur zu bekommen.

---

<sup>24</sup> Vgl. Standort- und Marktanalyse der Immobilienzeitung 2007, S.45

Kategorie	Anforderungen an Makro- und Mikrostandort	Standards, typische Infrastruktur	Typische Marken
5 Sterne Stadthotellerie	- Primärstandorte - Exquisite Umgebung oder vornehme Distanz zur Umgebung	- Typische Betriebsgröße: 120-180 Zimmer - durchschn. Größe eines Standardzimmers: 35-45m <sup>2</sup> - 80m <sup>2</sup> BGF/Zimmer - Typische Infrastruktur: 2Restaurants, Bar, Tagungs- und Banketträume, großes Spa, sehr großzügige öffentliche Flächen	- Four Seasons, Ritz Carlton, Rocco Forte, Park Hyatt, Mandarin Oriental, Kempinski, Raffles, Althoff
4-5 Sterne	- Auch größere Sekundärstandorte - Repräsentative Umgebung die geeignet ist, Prestige aufzubauen	- Typische Betriebsgröße: 150-300 Zimmer - durchschn. Größe eines Standardzimmers: 26-35m <sup>2</sup> - 60-80m <sup>2</sup> BGF/Zimmer - Typische Infrastruktur: 2Restaurants, Bar, Tagungs- und Banketträume, Wellnessbereich, großzügige öffentliche Flächen	- Hilton, InterContinental, Sofitel, Marriott, Sheraton, Hyatt, SAS Radisson, Steigenberger
4 Sterne	- Auch kleinere Sekundärstandorte - Repräsentative Umgebung die geeignet ist, Prestige aufzubauen	- Typische Betriebsgröße: 150-300 Zimmer - durchschn. Größe eines Standardzimmers: 24-30m <sup>2</sup> - 50-70m <sup>2</sup> BGF/Zimmer - Typische Infrastruktur: meist 1 Restaurant, Bar, Tagungsräume, Sauna und Fitnessbereich, gestraffte öffentliche Flächen	- Maritim, Sol Meliá, NH, Crowne Plaza, Dorint, Steigenberger
4 Sterne Kongress-hotellerie	- Auch kleinere Sekundärstandorte - Repräsentative Umgebung die geeignet ist, Prestige aufzubauen	- Typische Betriebsgröße: >300 Zimmer - durchschn. Größe eines Standardzimmers: 24-30m <sup>2</sup> - 75-85m <sup>2</sup> BGF/Zimmer - Typische Infrastruktur: 2-3 Restaurants, Bars, > 1500m <sup>2</sup> Kongressbereich, großzügige öffentliche Flächen	- Maritim, Sol Meliá, NH, Crowne Plaza, Dorint
3-4 Sterne	- Auch größere Tertiärstandorte - durchschnittliche bis gehobene Umgebung	- Typische Betriebsgröße: 120-200 Zimmer - durchschn. Größe eines Standardzimmers: 20-24m <sup>2</sup> - 40-55m <sup>2</sup> BGF/Zimmer - Typische Infrastruktur: 1 Restaurant, Bar, Tagungsräume, Sauna und kleiner Fitnessbereich, gestraffte öffentliche Flächen	- Novotel, Holiday Inn, Lindner, NH, Courtyard by Marriott, Four Points, Mercure, Park Inn, Intercity, Welcome Hotels, Achat
2 Sterne	- Auch in Kleinstädten und Gewerbegebieten, z.T. Autobahnlagen - durchschnittliche bis einfache Umgebung bspw. Ausfallstraßen, Gewerbegebiete	- Typische Betriebsgröße: 80-150 Zimmer, Innerstädtisch bis 250 Zimmer - durchschn. Größe eines Standardzimmers: 16-18m <sup>2</sup> - 25-35m <sup>2</sup> BGF/Zimmer - Typische Infrastruktur: 1 Bistro-Bar, Tagungsräume, limitierte öffentliche Flächen	- Ibis, Express by Holiday Inn, Motel One, B&B Hotels
1 Stern	- Auch Kleinstädte und Autobahnlagen - durchschnittliche bis einfachste Umgebung	- Typische Betriebsgröße: 60-100 Zimmer, Innerstädtisch bis 250 Zimmer - durchschn. Größe eines Standardzimmers: 12-14m <sup>2</sup> - 20-25m <sup>2</sup> BGF/Zimmer - Typische Infrastruktur: Frühstücksraum, Rezeption	- Etap

Abb. 21: Hotel- Kategorien nach Hotour,

Quelle: Standort- und Marktanalyse der Immobilienzeitung (2007), S. 47

#### 4.3.1 Angebot

Um einen Überblick über die Angebotsstruktur des Wuppertaler Hotelmarktes zu bekommen, wurden die aktuellen Hotels in Wuppertal erfasst und mit Hilfe ihrer Internetpräsenz sowie Online-Portalen analysiert. Etwa Zwei Drittel der erfassten Hotels lassen sich der 3-4 Sterne Kategorie zuordnen und nur Ein Drittel der 1-2 Sterne Kategorie. Die meisten Hotels finden sich im Stadtteil Elberfeld, wobei sich der restliche Hotelbestand über ganz Wuppertal verteilt. Im näheren Umkreis vom Projektgelände befinden sich zwei 4-Sterne Hotels; das Amical-Hotel und die Art-Fabrik. Beide Hotels sind umgebaute Fabrikgebäude. Neben 150 Themenzimmern und hauseigener Kunstgalerie, bietet die Art-Fabrik Wellness- als auch Tagungsbereiche. Die Zimmer wurden von 80 Künstlern gestaltet.<sup>25</sup> Das Amical Hotel bietet Designer-Zimmer. Ca. 5,5 km nördlich des Bürger-Bob Geländes, findet sich das 1 Sterne Hotel Etap, welches zur Hotelkette Ibis Budget gehört und mit 77 Zimmern vertreten ist. Insgesamt ist die Anzahl der 1-2 Sterne Hotels und die Anzahl der 3-4 Sterne Hotels, in Wupper-

<sup>25</sup> Vgl. [www.art-fabrik-hotel.de](http://www.art-fabrik-hotel.de)

tal, recht ausgeglichen (vgl. Abb.22). Wuppertal besitzt des Weiteren eine Jugendherberge mit 126 Betten, jedoch kein Hostel.



Abb. 22 Angebotsstruktur Hotelsektor  
Quelle: eigene Darstellung

#### 4.3.2 Nachfrage

Wuppertal konnte in den letzten Jahren, entsprechend des deutschen Trends, einen Zuwachs der Gästeankünfte und Gästeübernachtungen verzeichnen. Von 2003 bis 2011 ist die Zahl der Gästeankünfte von ca. 140.000 auf 213.755 gestiegen, somit um ca. 34 % (vgl. Abb. 12). Die steigende Zahl ist hauptsächlich auf vermehrte geschäftliche Reisen zurückzuführen, was auf telefonische Nachfrage von den Hotels bestätigt wurde. Auffällig ist, dass der größte Anteil der Gäste aus Deutschland kommt und nur ein geringer Teil aus dem Ausland (vgl. Abb. 11). Dies bestätigt, dass Wuppertal als internationales Reiseziel wenig Bedeutung hat.

<b>Ankünfte, Übernachtungen und durchschnittliche Aufenthaltsdauer nach Herkunftsländer der Gäste (41) - kreisfreie Städte und Kreise - Jahr</b>			
Monatserhebung im Tourismus Wuppertal, krfr. Stadt			
Herkunftsländer der Gäste	Ankünfte	Übernachtungen	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2011			
Europa	207 504	476 596	2,3
Deutschland	180 256	415 947	2,3
Baltische Staaten	-	-	-
Belgien	1 495	2 666	1,8
Dänemark	778	1 414	1,8
Finnland	211	356	1,7
Frankreich	3 261	5 650	1,7
Griechenland	304	772	2,5
Vereinigtes Königreich	1 966	3 851	2,0
Irland	109	205	1,9
Island	23	30	1,3
Italien	1 551	3 121	2,0
Luxemburg	155	243	1,6
Niederlande	6 465	12 534	1,9
Norwegen	234	373	1,6
Österreich	1 264	3 231	2,6
Polen	1 725	3 678	2,1
Portugal	282	646	2,3
Russische Föderation	866	2 367	2,7

Abb. 23 Ankünfte/ Übernachtungen

Quelle: Landesbank NRW

Beherbergungen im Reiseverkehr <sup>1)</sup> - Insgesamt -						
Jahr	geöffnete Beherbergungsbetriebe <sup>2)</sup>	angebotene Gästebetten <sup>3)</sup>	Gästekünfte		Gästeübernachtungen	
			insgesamt <sup>4)</sup>	darunter aus dem Ausland	insgesamt <sup>4)</sup>	darunter der ausländischen Gäste
2011	46	3.276	213.755	33.499	492.790	76.543
2010	40	2.844	204.683	30.702	457.730	65.926
2009	41	3.116	185.324	34.547	423.334	69.090
2008	45	3.214	210.515	39.875	473.677	81.354
2007	40	2.746	190.432	32.549	431.123	69.336
2006	38	2.440	152.631	31.081	368.586	68.366
2005	37	2.409	145.442	24.713	334.285	55.326
2004	39	2.458	145.011	23.936	328.059	52.457
2003	41	2.632	139.809	21.387	301.468	45.791
2002	41	2.668	135.232	20.290	297.734	46.484
2001	42	2.631	133.584	23.771	326.463	48.523
2000	41	2.545	159.261	27.358	343.375	56.481
1999	42	2.396	141.102	24.256	340.032	57.221
1998	42	2.377	139.608	26.640	339.458	60.420
1997	42	2.203	147.427	27.936	351.196	55.066
1996	43	2.255	127.451	23.072	310.745	55.287
1995	43	2.110	125.296	20.837	298.627	55.807

Quelle: IT.NRW

1) Erfasst werden nur Betriebe mit 9 oder mehr Gästebetten.

2) Ausgewiesen werden die im Juli geöffneten Beherbergungsbetriebe.

3) Stand Ende Juli.

4) Die Gesamtzahl enthält eine nicht bekannte Zahl von Gästen bzw. Übernachtungen in Rehabilitationseinrichtungen.

Abb. 24: Ankünfte/ Übernachtungen

Quelle: IT NRW

### 4.3.3. Preisanalyse und –prognose

Die Preise für ein Doppelzimmer in Wuppertal variieren je nach Lage. Beispielsweise ist das Art-Fabrik-Hotel der 4 Sterne Kategorie zuzuordnen, jedoch mit 46 € sehr günstig angeboten. Vergleichsweise kostet ein Doppelzimmer der 1-2 Sterne Kategorie in Elberfeld durchschnittlich 60 € pro Nacht. 1-2 Sterne Hotels in Oberbarmen liegen bei etwa 50 €. Dieser Preis könnte als Referenz, für eine Hotelnutzung auf dem Firmenareal, angewendet werden (vgl. Abb. 25, Abb.26).

Hotel	Stadtteil	Kategorie	Doppelzimmer Standard (durchschnittlicher Preis)
Hotel am Zoo	Vohwinkel	1-2 Sterne	79,00 €
Hotel Bergisches Haus	Vohwinkel	1-2 Sterne	78,00 €
Hotel zur Post	Cronenberg	1-2 Sterne	75,00 €
Ibis	Elberfeld	2 Sterne	59,00 €
Inter City	Elberfeld	3-4 Sterne	79,00 €
Hotel Astor	Elberfeld	3 Sterne	78,00 €
Arcade	Elberfeld	3 Sterne	80,00 €
Hotel Hanseatic	Elberfeld-West	2 Sterne	70,00 €
Novotel	Elberfeld-West	3 Sterne	69,00 €
Mc Dreams	Elberfeld-West	3-4 Sterne	60,00 €
Waldhotel Eskeshof	Elberfeld	4 Sterne	95,00 €
Hotel Imperial	Barmen	1-2 Sterne	79,00 €
Hotel zur Krone	Barmen	1-2 Sterne	85,00 €
City- Hotel	Barmen	1-2 Sterne	60,00 €
Amical	Oberbarmen	3-4 Sterne	63,00 €
ArtFabrik Hotel	Oberbarmen	4 Sterne	46,00 €
Hotel Etap	Oberbarmen	1-2 Sterne	47,00 €
Hotel Neuenhof	Langenfeld	1-2 Sterne	80,00 €
Hotel Langenfelder Hof	Langenfeld	3 Sterne	69,00 €

Abb. 25: Preisstruktur Doppelzimmer

Quelle: eigene Darstellung

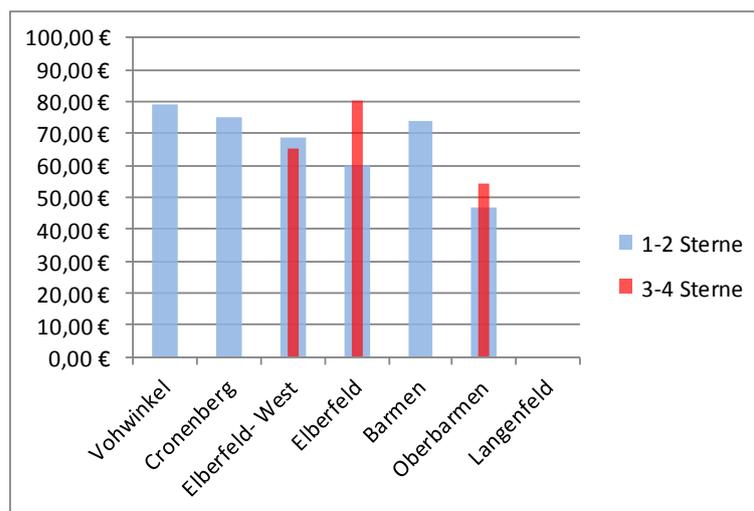


Abb. 26: Preisstruktur Doppelzimmer

Quelle: eigene Darstellung

#### 4.4 Gastronomiemarkt

Bei der Untersuchung des Angebotes der Gastronomie konzentrieren wir uns auf die direkte Umgebung unseres Baugrundstücks. Im Gastronomiesektor halten wir nach Restaurants, Cafés, Bars, Imbissbuden und Lieferdiensten Ausschau.

##### 4.4.1 Angebot

Das einzige Restaurant im Umkreis von 200 Metern ist das Kabul Restaurant. Es bietet afghanische Spezialitäten und einen Partyservice zu günstigen Preisen an und genießt einen ausgezeichneten Ruf. Außerdem gibt es zwei Imbisslokale, beide bieten Sitzgelegenheiten für eine kurze Mahlzeit. Vier Lieferdienste versorgen die Anwohner mit Pizza und asiatischem Essen. Des Weiteren gibt es eine gut besuchte Eckkneipe, hier werden ausschließlich Getränke ausgeschenkt. Cafés, in denen man sich mit Freunden trifft oder sich eine kleine Pause gönnt, gibt es keine.

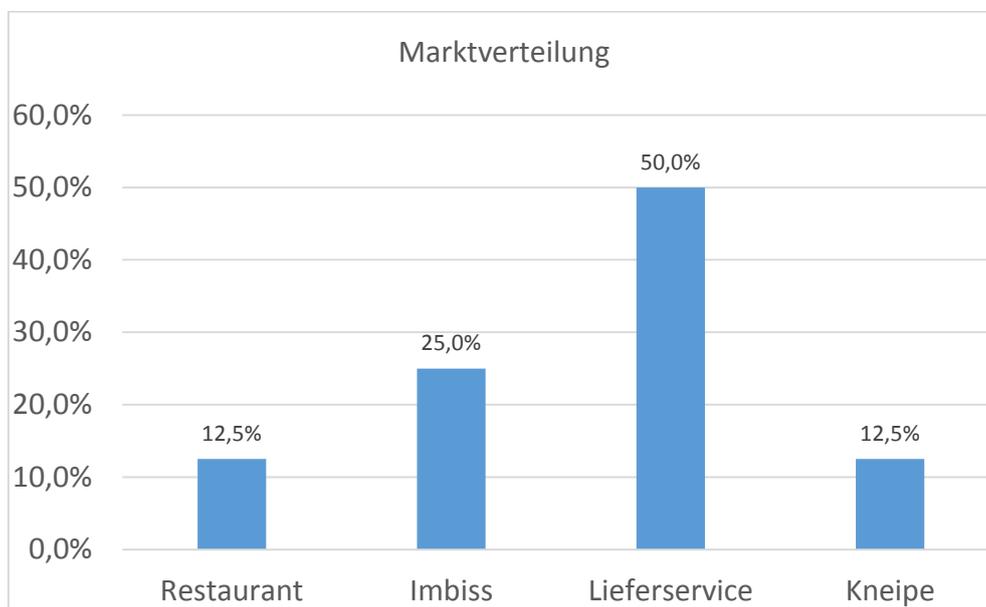


Abb. 27.: Marktverteilung der Gastronomie im direkten Umfeld

Quelle: eigene Darstellung

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Lieferdienste mit 50 % klarer Marktführer sind (vgl. Abb. 27). Die Preise sind günstig, die Küche einfach. Das einzige Restaurant mit seiner afghanischen Küche und die Imbissbuden mit türkischen Spezialitäten spiegeln die Bevölkerungsstruktur in dieser Lage wieder. Was man in der Umgebung vergeblich sucht, sind eine gehobene Gastronomie oder die traditionelle deutsche Küche. Die Mietpreise für angebotene Flächen auf der Wichlinghauser Straße, die sich speziell für eine gastronomische Nutzung eignen, liegen mit durchschnittlich 16,97 €/m<sup>2</sup> vergleichsweise hoch (vgl. Abb. 28). Diese hohen Preise sind mit der entsprechend vorbereiteten Ausstattung und technischen Ausrüstung für Gastronomienutzungen zu erklären. Auffällig ist außerdem der hohe Anteil leerstehender Lokale.

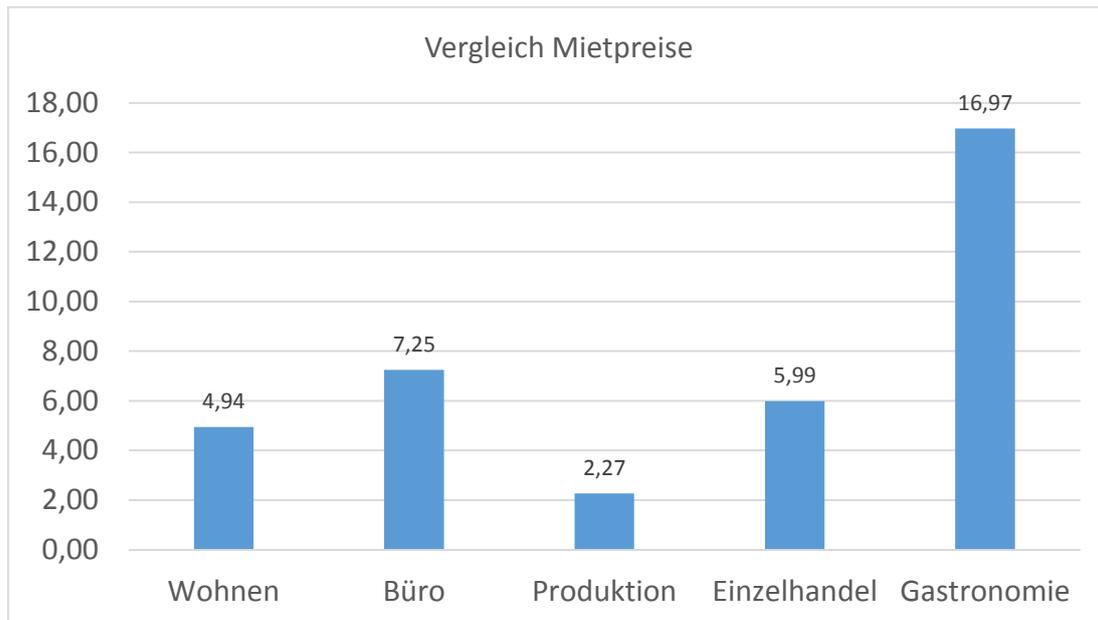


Abb. 28: Vergleich der Mietpreise je nach Nutzung auf dem Angebotsmarkt (Wichlinghauser Straße)

Quelle: eigene Darstellung nach Angeboten auf [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

#### 4.4.2 Nachfrage

„Die Deutschen sind große Genießer.“ Das zeigt eine Studie aus mehr als 2.000 Bundesbürgern zwischen 14 und 69 Jahren. 82 Prozent sagen demnach, Genuss sei gut für die Seele. Zwei von drei Deutschen finden: Wer sein Essen genießt, genießt auch sein Leben<sup>26</sup>. Immer mehr Deutsche setzen bei Lebensmitteln auf regionale Frische und Qualität. Seit 1999 steigt der Trend für Bioprodukte und die entsprechenden Fachgeschäfte stetig an. Seit 2002 bis heute haben Bio-Produkte ihr Marktvolumen verdoppelt. Jeder zweite ist jedoch der Ansicht, gutes Essen sei eine Frage des Geldes. Wie bereits aus der Standortanalyse hervorging, liegt die Arbeitslosenquote in Wichlinghausen vergleichsweise hoch, noch höher als durchschnittlich in Wuppertal. Dementsprechend gering ist hier auch das Kaufkraftniveau, was zur Folge hat, dass keine überdurchschnittlich hohen Preise für Güter des täglichen Bedarfs gezahlt werden. Da im direkten Umfeld kaum Büros oder Einzelhandel vertreten sind, halten sich hier auch kaum Menschen in ihrer Mittagspause auf. Den größten Teil der Passanten machen die Schüler aus, die jedoch hauptsächlich durch die schulinterne Mensa versorgt werden.

#### 4.4.3 Preisanalyse und –prognose

Die Mietpreise auf dem Angebotsmarkt sind mit durchschnittlich fast 17 €/m<sup>2</sup> sehr hoch. Jedoch zeigt der hohe Leerstand, dass niemand diese hohen Preise zahlt und die Nachfrage für weitere Gastronomie nicht vorhanden ist.

<sup>26</sup> Dr. Michael Polster: „Die Deutschen sind Genießer“, 2013

## 4.5 Freizeitmarkt

Zu den Freizeitimmobilien gehören beispielsweise Schwimmbäder und Wellness-Anlagen, Sport- und Fitnessstudios, Kegel- und Bowlingbahnen, Kletterhallen, Museen, Theater, Zoos, Discos und Clubs. Auf dem Immobilienmarkt sind entsprechende Immobilienflächen schwer auszumachen, da es sich hier oft um Multifunktionsräume mit variabler Nutzung handelt. So werden beispielsweise auch Ladenlokale für eine vorgeschlagene Cafénutzung angeboten, die wir hier separat behandeln.

### 4.5.1 Angebot

In und um Wuppertal herum gibt es ein umfangreiches Angebot an Freizeit- und diverser Sportaktivitäten. Wuppertal selbst bietet mehrere Bowlingbahnen in Kombination mit Sport und Fitness, eine Indoor Kartbahn, eine Kletterhalle sowie einen Hochseil-Klettergarten. Da wir davon ausgehen, dass man für besondere Freizeitaktivitäten eine längere Anreise auf sich nimmt, beziehen wir bei der Untersuchung der Freizeitangebote die umliegenden Städte im Umkreis von ca. 100 km mit ein. Wir konzentrieren uns auf actionreiche Angebote wie Paintball, Kartfahren und Klettern, die auch in der Bürger Bob Textilfabrik umzusetzen wären. Hier stehen fast 30 Angebote zur Auswahl. Auch die beiden Skihallen in der Umgebung werden von uns berücksichtigt, da diese ein besonders breites Spektrum an Freizeitangeboten präsentieren.

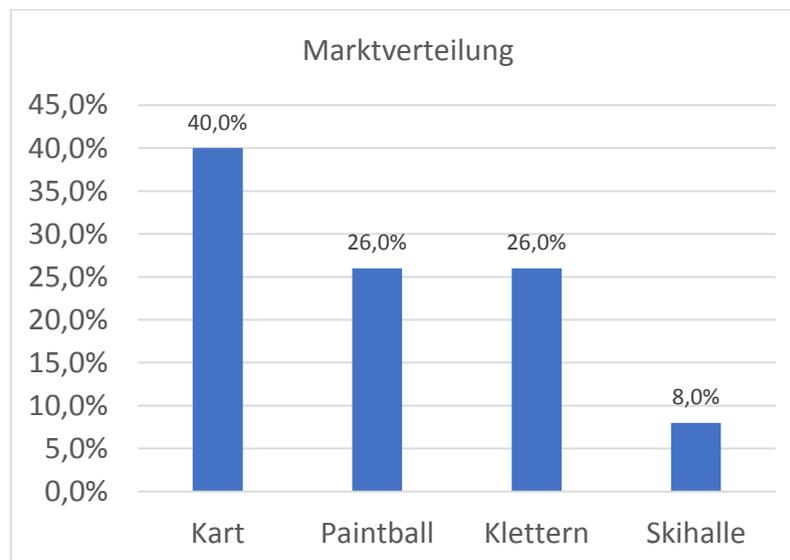


Abb. 29: Marktverteilung der Freizeiteinrichtungen im Umkreis von 100 km  
Quelle: eigene Darstellung

Fast die Hälfte der untersuchten Einrichtungen bieten Kartfahren an. Diese liegen dementsprechend nah beieinander, ca. alle 10 km befindet sich eine. Jeweils ein Viertel des Marktes belegen die Aktivitäten Paintball und Klettern. Lediglich 8 % bieten unterschiedliche Aktivitäten an einem großen Standort an (vgl. Abb. 29). Zwischen 2009 und 2011 wurden bereits 49 neue Einrichtungen mit entsprechendem Indoor-Sportangebot eröffnet.

#### 4.5.2 Nachfrage

Die allgemeine Nachfrage im Freizeitsektor steigt. Das zeigen sowohl die steigenden Ausgaben privater Haushalte für Freizeitbeschäftigungen als auch das wachsende Angebot. Dieser Bereich war den Deutschen im vergangenen Jahr 19,2 % mehr wert als noch vor zwölf Jahren.<sup>27</sup> Im Jahr 2000 gaben die Deutschen für Freizeit, Unterhaltung und Kultur noch 112,94 Mrd. € aus, im Jahr 2012 waren es bereits 127,74 Mrd. €. <sup>28</sup> Der Kartsport wird heutzutage im Wesentlichen von Kindern und Jugendlichen betrieben und in der Regel als Einstieg in den Motorsport genutzt. Indoorkart-Clubs veranstalten auf gemieteten Indoor-Kartbahnen ihre Clubmeisterschaften, die u. a. vom ADAC gefördert werden. Die Jugendförderung wird in den Clubs als wichtigste Maßnahme angesehen. Die durchschnittlichen Preise liegen bei ca. 13 € pro Person pro Einheit, die Monza Indoor-Kartbahn in Herne gibt eine Auslastung von ca. 76 % an.<sup>29</sup> Mit der stark zunehmenden Verbreitung von Kletterhallen hat sich das Hallenklettern als sportliche Betätigung für viele Kletterer etabliert. Hallenklettern ist witterungsunabhängig und bietet einen komfortablen Zugang zum Klettern. Insbesondere nutzen auch viele schulische Einrichtungen Kletterhallen, um einen abwechslungsreichen Sportunterricht bieten zu können. Durch das Hallenklettern ist das Leistungsniveau in Kletterwettkämpfen in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Das Hallenklettern hat dem Klettersport damit neue Bereiche geöffnet. Die durchschnittlichen Preise liegen hier ebenfalls bei ca. 13 € pro Person pro Einheit. Der Paintballsport ist ein aktuell sehr gefragter Trendsport und verbreitet sich stetig. In Deutschland gibt es die „Deutsche Paintball Liga“ und die XPSL als deutsche Paintball-Sport-Liga. Beide Ligen sind strukturiert in 1. Bundesliga, 2. und 3. Bundesliga sowie in Landes- und Regionalligen. Bei diesem Sport handelt es sich um einen Mannschaftssport, bei dem sich die Spieler mit Druckluftwaffen angreifen und ein Krieg zwischen den Gruppen simuliert wird. Es gibt zwar keine gesetzliche Altersgrenze, jedoch ist das Spielen bei den meisten Anlagen erst ab 16 Jahren ohne weitere Formalitäten möglich. Als Reaktion auf den Amoklauf von Winnenden wurde Anfang Mai 2009 seitens der regierenden Koalition ein Verbot von Paintball geplant, das jedoch nach Protesten bis auf weiteres wieder aufgegeben wurde<sup>30</sup>. Paintball ist als Spiel auch heute noch umstritten und ist vielleicht gerade deswegen umso gefragter. Die durchschnittlichen Preise liegen hier mit ca. 35 € pro Person pro Einheit deutlich höher als beim Kartfahren oder Klettern.

---

<sup>27</sup> „Konsum“, Die Welt, 2012

<sup>28</sup> Statistisches Bundesamt: „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, private Konsumausgaben und verfügbares Einkommen“, Mai 2013

<sup>29</sup> Korrespondenz Joachim Sieglar, Monza Indoor Kart GmbH

<sup>30</sup> Torben Waleczek: „Waffenrecht“, Spiegel Online, 2009

Durch das umfangreiche Angebot in den Skihallen kann man hier einen ganzen Tag verbringen. Dieser Umstand rechtfertigt eine deutlich weitere Anreise. Kurzurlauber reisen aus einer Umgebung jenseits der 150 km an.<sup>31</sup> Das benachbarte Hotel in Neuss verzeichnete sogar eine höhere Auslastung als erwartet.<sup>32</sup> Besonders für Junggesellenabschiede bietet das angebotene Spektrum an Aktivitäten und abendlicher Unterhaltung ein ideales Gesamtpaket.<sup>33</sup> Die durchschnittlichen Preise liegen hier bei ca. 27 € pro Person pro Einheit.

#### 4.5.3 Preisanalyse und –prognose

Für die untersuchten Arten von Freizeitaktivitäten eignen sich besonders gut große Hallen. Daher nehmen wir einen entsprechenden Mietpreis wie für Produktionshallen an, da es keine Mietpreisspiegel für Freizeitimmobilien zum Vergleich gibt. Die zu erzielenden Erträgen variieren stark je nach Angebot, jedoch stehen diese in keinem erkennbaren Verhältnis zum Aufwand oder den Kosten, sondern richten sich nach der Nachfrage.

---

<sup>31</sup> Telefonat allrounder mountain resort

<sup>32</sup> Stefan Reinelt: „Besucherzahlen in Neuss steigen“, NGZ online, März 2013

<sup>33</sup> Telefonat Alpincenter Bottrop

## 5. Zwischenfazit der Marktanalyse

Zusammenfassend aller vorangegangenen Märkte kann eine Einschätzung des Potenzials des jeweiligen Marktes an dem Standort in Wichlinghausen-Süd erfolgen. Unter Anbetracht der zwar positiven Büromarktsituation in Wuppertal, aber der Randlage des Bürger BOB-Werkes in einem weniger florierenden Bezirk der Stadt, raten wir von einer Umstrukturierung zu einem reinen Bürokomplex ab. Der Anteil großer Büroflächen mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Fläche ist in Wuppertal nur sehr gering. Kleinere Bürokomplexe sind stärker vertreten und die niedrige wie auch stabile Leerstandsquote der Büroflächen gibt Ausschluss über eine vorhandene Nachfrage. Die Größe des Objektes und die Baustruktur sind ein wesentlicher Faktor, der mehr Raum und Potenzial für anderweitige Nutzungen bietet. Büros in Kombination mit einem Coworking Space auf einem Teil der Fläche unterzubringen wäre hingegen denkbar. Die Durchmischung der Nutzungsstruktur mindert das Risiko. Die Marktsituation in der Hotelsparte ist in Wuppertal ausgewogen, macht aber deutlich, dass Wuppertal weniger von Tourismus geprägt ist, sondern vielmehr als Übernachtungsort für Geschäftsleute auf der Durchreise genutzt wird. Der Gastronomiemarkt in Wichlinghausen ist für die gegebene Nachfrage optimal aufgestellt. Jedoch wäre eine neue Gastronomie in Verbindung mit entsprechenden Veranstaltungen besonders durch die direkte Anbindung an die Nordbahntrasse interessant. Kritisch bleibt die Größe des Objekts. Für den Freizeitsektor sehen wir an diesem Standort gute Chancen. Beinahe standortunabhängig lässt sich diese Nutzung ab einer bestimmten Größe erfolgreich auf dem Markt platzieren, da die Nachfrage weiter steigen wird und es im Umkreis von 100 km nur zwei vergleichbare Angebote gibt. Unabhängig vom Marktsegment geht es bei der Einführung eines neuen Angebots immer darum, etwas Neues, etwas Spezielles zu entwickeln. „Die Mischung macht’s!“ So lautete bereits auf dem 3. Management-Symposium von 2009 die Botschaft: „Mix it“. Wir legen also unseren Schwerpunkt auf das Segment Freizeit und bieten den Besuchern dazu eine kostengünstige Übernachtung. Hiermit lässt sich eine offene Gastronomie in Verbindung mit dem Anschluss an die Nordbahntrasse gut kombinieren. Eventuell noch frei stehende Flächen würden wir als Testlauf für Coworking an diesem Standort anbieten. Indem wir eine möglichst ausgewogene Kombination an Nutzungen anbieten, minimieren wir das Risiko, auf einem bestimmten Markt mit dem gesamten Projekt zu versagen.

## 6. Das Nachnutzungskonzept

Auf der Grundlage der vorangegangenen Standortanalyse sowie basierend auf der Untersuchung möglicher Märkte für eine geeignete Umnutzungskonzeption werden im Folgenden die aus den Analysen hervorgegangenen Nutzungen auf ihre Wirtschaftlichkeit mit Hilfe der Residualwertberechnung geprüft. Hierbei liegen die Kosten für Sanierung, Abriss und Neubau zu Grunde, die dem möglichen Gewinn gegenübergestellt werden. Mit dieser Methode lässt sich eine erste Einschätzung der Gesamtkosten und dem Ertrag für das Projekt machen.

### 6.1 Konzeptbeschreibung

Das vorgeschlagene Nutzungskonzept ist eine Mischung verschiedener Nutzungsmöglichkeiten mit dem Fokus auf den Freizeitsektor in Kombination mit einem Hostel und Gastronomie. Eine Büroeinheit, die klassische Büros sowie die Möglichkeit zur Unterbringung eines Coworking Spaces beinhaltet, soll den Cash-Flow während der Initiierungsphase sichern. Die Streuung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten mindert das Risiko, das ein Projekt im Freizeitbereich einer solchen Größenordnung mit sich bringen kann. Unter dem Gesichtspunkt der schwierigen Marktlage in Wuppertal, die im Verlauf unserer Analysen deutlich wurde, sehen wir größeres Potenzial in einem innovativen, unkonventionellen und weniger in klassischen Marktsegmenten.

### 6.2 Nutzungsverteilung

Die derzeitige Gebäudestruktur auf dem ehemaligen Fabrikareal ist teilweise vor dem zweiten Weltkrieg entstanden. Darunter fallen das Verwaltungsgebäude an der Wichlinghauser Straße und die daran angrenzende Sheddach-Halle. In dem Verwaltungsgebäude, welches von der Straße zu erreichen ist, wird das Hostel und in der Halle eine Gastronomie-Nutzung geplant. Der Fabrikkomplex aus den 70er Jahren, an der Max-Planck-Straße gelegen, ist für die Freizeitnutzung vorgesehen. Der Sheddach-Anbau südwestlich davon bietet attraktiven Raum für eine Büronutzung. Die stark sanierungsbedürftigen Wohnbauten auf dem Gelände werden rückgebaut (vgl. Abb. 30 und 31).

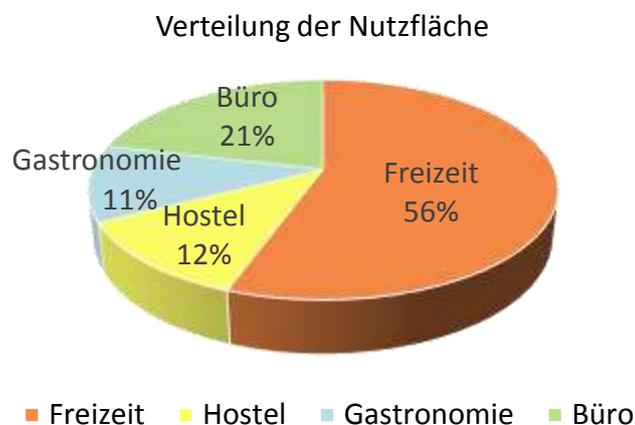


Abb. 30: Darstellung Nutzungsverteilung

Quelle: eigene Darstellung



Abb. 31: Darstellung der Nutzungsverteilung im Lageplan (o. M.)

Quelle: eigene Darstellung

### 6.2.1 Freizeit

In der ehemaligen Fabrikhalle gegenüber dem Schulzentrum Ost gelegen in der Max-Planck-Straße wird ein Freizeit- und Sportareal über die gesamten drei Geschosse geplant. Das Angebot wird von Paintball und Lasertag über Parkouring bis hin zu Dirt Biken reichen. Insgesamt schaffen wir so eine Sportstätte von ca. 4.500 m<sup>2</sup> mit Umkleideräumen, Duschen und Verwaltungsbereich. Darüber hinaus aktivieren wir den Außenbereich, der an der Nordseite an die Halle anschließt. Insgesamt steht der Freizeiteinrichtung eine Fläche von rund 5.500m<sup>2</sup> zur Verfügung. Im Innenbereich sind auf zwei Etagen Paintball und Lasertag geplant, was rund 3.000m<sup>2</sup> von der Gesamtfläche in Anspruch nimmt. Im Vergleich mit anderen Standorten in der Region läge dies bei einer durchschnittlichen Größe für eine Paintball- oder Lasertag-Halle. Die Größen der vorhandenen Hallen zeigen, dass dieser Freizeitsport auf unterschiedlich großen Flächen funktioniert.

Paintball		BOB 3.000 m <sup>2</sup>	Lasertag	
Wipperfürth	3.500m <sup>2</sup>		Unna	600 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen	9.000m <sup>2</sup>	Ratingen	600 m <sup>2</sup>	
Bottrop	800m <sup>2</sup>			

Tab. 2: Größe der Freizeitsegmente in der Region im Vergleich

Quelle: eigene Darstellung

Beim Parcouring wird für Situationen im Alltag trainiert, in denen man den schnellsten bzw. kürzesten Weg zwischen zwei Orten wählt. Die Hindernisse, die einem auf diesem Weg begegnen können, werden für das Training in Hallen nachgestellt. Die oberste Etage der Halle ist wegen der guten Belichtungssituation über die Dachfenster ideal für das Parkouring.

Die ca. 1.000m<sup>2</sup> große Außenfläche mit der extremen Hangsituation zur Trasse hin ist ein attraktiver Raum für Dirt Biker. Bislang gibt es einen Treffpunkt für Biker ca. 300 Meter nördlich von unserem Standort entfernt, Wicked Woods, der jedoch keine Außenflächen in der Nähe anbietet. Wir würden eine Kooperation mit diesem Standort vorschlagen, um die Vorteile beider Einrichtungen für die Biker-Szene zusammen zu fügen. Hier soll kein Konkurrenzstandort entstehen, vielmehr die Synergien für beide Seiten generiert werden. Die Ausarbeitung eines gemeinsamen Programms für die Nutzer wird beide Standorte gleichermaßen aktivieren und einer Konkurrenz vorbeugen. Die baulichen Anforderungen an die Halle und den Außenraum sind durch die geplanten Nutzungen gering. Gerade der rohe und robuste Charakter der alten Fabrik gibt dem Raum Atmosphäre und Charme. Einzig der ehemalige Bürotrakt muss renoviert und umgebaut werden. Hier werden Umkleideräume, Sanitärbereiche und Verwaltungs- sowie Lagerräume entstehen. Für die Berechnung der Baukosten planen wir die Renovierung der Innenwände und eine Versiegelung des Bodens wegen evtl. Altlasten sowie eine Renovierung der Innenwände ein, die Technik für Lüftung und Beleuchtung wird erneuert, die Sanitärbereiche werden entsprechend auf die Nutzung einer Sporteinrichtung angepasst.

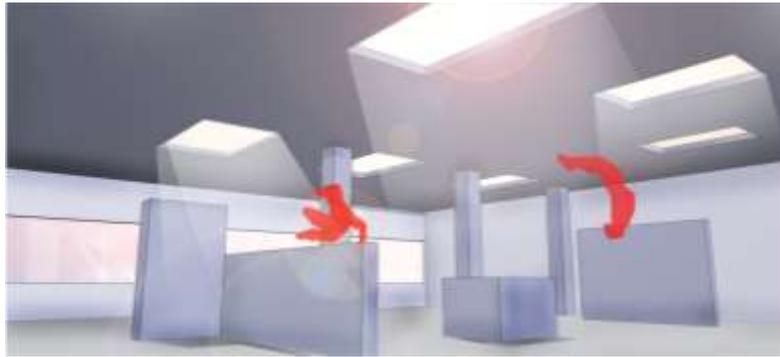


Abb. 32: Innenansicht Parkouring-Halle  
Quelle: eigene Darstellung

### 6.2.2 Hostel

Im ehemaligen Verkaufsraum und Bürokomplex der Firma, an der Wichlinghauser Straße gelegen, sehen wir eine Umnutzung zu einem Hostel vor. Die Marktanalyse machte deutlich, dass ein klassisches Hotel an diesem Standort schwierig am Markt zu platzieren wäre wegen der Konkurrenz und der Lage Wuppertals. Jedoch ist eine Beherbergungsmöglichkeit für die Besucher der Sport- und Spielstätte vorgesehen und die jeweilige Nutzung profitiert aus der Synergie, die daraus entsteht. Am Beispiel der Skihalle in der Region, die den Aspekt des Kurzurlaubes in ihr Programm mit aufgenommen hat, wurde dieser Synergieeffekt in der Marktanalyse bereits untersucht. Da wir mit unserer Freizeitnutzung überregional Interessenten ansprechen wollen, bieten wir ein Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten. Darüber hinaus können so auch gezielte Vermarktungsstrategien von Wochenend-Paketen oder Kurzurlauben angeboten werden. Des Weiteren sehen wir in der Nähe zur Nordbahntrasse gewisse Potenziale, die bislang nicht ausgeschöpft wurden. Die Fertigstellung der Trasse in östlicher Richtung ab dem Mirker Bahnhof ist hier Voraussetzung, was aber laut der Stadt Wuppertal bis 2014 eintreffen wird. Die Trasse erfreut sich auf den bereits aktivierten Teilstücken eines immer größer werdenden Publikums und ist durch die verschiedenen Programme und Aktionen ein gut besuchter Freizeittreff für Jung und Alt. Da die Trasse unmittelbar über unser Grundstück verläuft, ist ein direkter Zugang über eine Brückenkonstruktion geplant. Diese Brücke würde direkt von der Trasse auf die Terrasse unseres geplanten Hostels im obersten Geschoss führen. Hier sehen wir neben dem Empfangsbereich des Hostels auch ein Café und einen Verleih von verschiedenen Fahrgeräten vor, wie zum Beispiel Longboards oder Segways, was den Besucherstrom der Trasse mit unseren Aktivitäten zusammenführen soll. Die unteren Geschosse sind dann nur für die Hostelgäste zugänglich und beherbergen die Übernachtungszimmer. Der Umbau des gründerzeitlichen Gebäudes zu einem Hostel zieht einige umfangreichere Maßnahmen mit sich. Das Gebäude wird in dem Maße vorbereitet, dass ein möglicher Betreiber eines Hostels das Gebäude nach seinen Wünschen und Vorstellungen einrichten kann. Diese Vorgehensweise liegt in den unterschiedlichen Anforderungen und Stilrichtungen begründet, die zum Image und Wiedererkennungswert der verschiedenen Hostelketten gehören. Für die Berechnung der Baukosten planen wir die Renovierung der Innenwände und des Bodens, eine Fassadensanierung mit

Innendämmung sowie eine Dachsanierung ein, die Technik für Lüftung, Heizung und Beleuchtung wird erneuert, die Sanitärbereiche werden entsprechend auf die Nutzung eines Hostels angepasst. Eine Einrichtung stellen wir nicht zur Verfügung. Unserer Berechnungen beziehen sich demnach nur auf eine reine Kernsanierung des Rohbaus und der technischen Anlagen und nicht auf eine komplette Ausstattung für ein Hostel.



Abb. 33: Innenperspektive Hostelzimmer  
Quelle: eigene Darstellung

### 6.2.3 Gastronomie

Als Ergänzung zur Freizeitnutzung und der Übernachtungsmöglichkeit ist ein Restaurant an der Breslauer Straße in der Shedhalle geplant. Die rund 530 m<sup>2</sup> Innenraum werden noch durch einen Außenbereich in Form einer Terrasse erweitert. Durch den Abriss der hinter der Shedhalle gelegenen Gebäudeteile wird ein Innenhof entstehen. Das Restaurant soll ähnlich wie das Hostel baulich bis zu einem gewissen Maße saniert werden, der dem Pächter jedoch genug Spielraum für eine eigene Gestaltung zulässt. Für die Berechnung der Baukosten planen wir den Austausch der Fenster, die Einrichtung eines Sanitärbereichs, die Renovierung der Innenwände und des Bodens, eine Dachsanierung sowie eine Fassadensanierung mit Innendämmung ein, die Technik für Lüftung, Heizung und Beleuchtung wird erneuert. Eine Einrichtung stellen wir nicht zur Verfügung, einzig die Küche wird als technische Ausstattung eingeplant, was einen höheren Mietpreis generiert.



Abb. 34: Innenperspektive Restaurant  
Quelle: eigene Darstellung

#### 6.2.4 Büroeinheit und Coworking

An die große Produktionshalle grenzt ein weiterer, kleinerer zweigeschossiger Bau an. Für die geplante Büroeinheit mit Bereichen für Coworking Spaces und eine klassische Büronutzung stehen hier ca. 1.250 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der Charme der ehemaligen Fabrik wird weitestgehend beibehalten und nur notwendige Baumaßnahmen, wie beispielsweise eine Bodenversiegelung und der Einbau von Sanitäreinrichtungen, vorgenommen. Für die Berechnung der Baukosten planen wir den Austausch der alten Fenster und der Blindfenster durch neue Fenster, die Renovierung der Innenwände und des Bodens sowie eine Fassadensanierung mit Innendämmung und eine Dachsanierung ein, die Technik für Lüftung, Heizung und Beleuchtung wird erneuert. Eine Einrichtung stellen wir nicht zur Verfügung.



Abb. 35: Perspektive vom Vorplatz der Halle auf den Bürokomplex  
Quelle: eigene Darstellung

### 6.2.5 Abriss

Auf dem Gelände befinden sich derzeit zwei Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe zur Produktionshalle. Dieses Gebiet ist laut FNP nicht für eine Wohnbebauung ausgeschrieben wegen des angrenzenden Gewerbes. Bislang waren die Häuser (vgl. Abb. 36; hier A3 und A4) auch nur an Werksarbeiter der Fabrik vermietet. Für unser Nachnutzungskonzept jedoch sehen wir einen Abriss der Gebäude vor, um zum Einen den Anschluss der Parkplatzebene an der Wichlinghauser Straße über eine Rampe mit der Produktionshalle, die auf einem ca. 8 m höheren Niveau liegt, zu verbinden (vgl. Abb. 36). Zum Anderen schaffen wir mit dem Abriss des zweiten Hauses weiter südlich (hier A2) Raum für mögliche Parkplätze, die wir für den geplanten Bürokomplex benötigen. Die Lagerflächen hinter dem Verwaltungsgebäude an der Wichlinghauser Straße werden auch abgerissen. Hier entstehen für die Gastronomie ein Innenhof mit Terrasse und weitere Parkplätze. Diese werden von der Wichlinghauser Straße aus erreicht und sollen fußläufig mit dem großen Parkplatz verbunden werden. Dies wird realisiert, in dem die derzeitige Anlieferung, angrenzend an das Verwaltungsgebäude, auch zurückgebaut wird.



Abb. 36: Lageplan mit Darstellung der Abrissflächen (o.M.)  
Quelle: eigene Darstellung



Abb. 37: Schematischer Schnitt durch das Gelände (o. M.) Quelle: eigene Darstellung

## 6.2.6 Stellplatzflächen

Nutzung	Stellplätze
<b>Sporthalle</b>	50
<b>Restaurant</b>	20
<b>Hostel</b>	16
<b>Büro</b>	30
<b>Insgesamt</b>	116

Tab. 3: Stellplatzübersicht  
Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt werden, nach den Richtlinien der GaVO BW (1997) und in Einzelfällen der EAR 05 laut Raumpilot, für die geplanten Nutzungen 116 Parkplatzflächen benötigt (Vgl. Abb. 38). Diese verteilen sich wie folgt auf dem Areal: Auf dem bereits bestehenden Parkplatz, der über die Wichlinghauser Straße zu erreichen ist, wird ein Ausbau vorgenommen und es entstehen insgesamt 79 Parkplätze (vgl. Abb. 39; hier P2). An der Max-Planck-

Straße sind aktuell 10 Parkplätze vorhanden, die auch weiterhin genutzt werden (hier: P4). Durch den Abriss der Wohnhäuser auf dem Grundstück wird neue Fläche gewonnen, die als Erschließung sowie Parkplätze genutzt werden. Auf dem südlichen Teils des Areals, angrenzend an den geplanten Bürokomplex, können so 25 neue Parkplätze und sechs Behindertengerechte Parkplätze entstehen (hier: P3). Auf dem Hinterhof des Restaurants sind auch fünf Parkplätze eingeplant (hier: P1). Die Stellplätze sowie die befestigten Flächen als Verkehrs-



flächen beziehen wir in der Berechnung der Außenanlagen mit ein. Da das Grundstück durch seine vorherige Nutzung bereits hergerichtet und erschlossen ist, berücksichtigen wir hierzu keine weiteren Investitionen.

Abb. 38: Lageplan mit Darstellung der Parkplatzflächen (o. M.)  
Quelle: eigene Darstellung

### 6.2.7 Grünflächen

Von den insgesamt 1,4 ha Fläche des Bürger Bob Areals sind rund 0,27 ha Grünfläche, was ca. 20 % der Gesamtfläche entspricht (vgl. Abb. 39). Die Fläche zwischen der Produktionshalle und der Trasse ist neben den Böschungen angrenzend an die Trasse am stärksten bewachsen. Hier stehen mittlerweile eine Vielzahl von Bäumen und Sträuchern. Diese Vegetation wird gezielt an ausgewählten Stellen gerodet, um als Außenraum für die Dirt Bike Anlage genutzt werden zu können, jedoch soll ein Großteil der natürlichen Vegetation erhalten bleiben. Der Bewuchs um das jetzige Wohnhaus, welches abgerissen wird, soll zu einer Rampe zwischen Halle und Parkplatz ausgebaut werden, die eine direkte Verbindung der Halle und dem Bürokomplex zur Wichlinghauser Straße bildet.



Abb. 39: Lageplan mit Darstellung der Grünflächen (o.M.)  
Quelle: eigene Darstellung

## 7. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Mit Hilfe des Residualwertverfahrens wird eine erste Wertermittlung des Nachnutzungskonzeptes erstellt, die auf einer fiktiven Basis mögliche Erträge des Nutzungskonzeptes, die aus den Mietpreisanalysen hervorgehen, den möglichen Investitionskosten, wie Baukosten oder Abrisskosten, und Bauzeitinsen gegenüberstellt. Das somit ermittelte Residuum ergibt in Abhängigkeit eines Diskontierungsfaktors den aktuell maximal erzielbaren Bodenwert der Liegenschaft. Grundlage für die Berechnung ist eine erste Investitionskosteneinschätzung, die mit Hilfe der BKI Kostenkennwerttabellen ermittelt wurden. Des Weiteren werden die möglichen Erträge der Mieteinnahmen aus der vorangegangenen Marktanalyse angenommen. Das Projekt wird aus einer konservativen Investorenhaltung heraus berechnet, welche ein geringeres Risiko bei einer niedrigeren Renditeerwartung einkalkuliert.<sup>34 35</sup>

### 7.1. Ergebnis der Residualwertberechnung

Unter Berücksichtigung aller möglichen Kosten sowie Erträge erhalten wir als Ergebnis der Berechnung den Verkehrswert des Grundstücks mit der entsprechenden Nutzung. (vgl. Abb. 11). Dieser mögliche Grundstückspreis liegt bei einer Rendite von 5 % über 20 Jahre Laufzeit bei 1.838.261 €, was bei einer Grundstücksgröße von 14.000 m<sup>2</sup> 131 €/m<sup>2</sup> Grundstück und einer Bruttogeschossfläche von 9.047 m<sup>2</sup> 201 €/m<sup>2</sup> BGF ausmacht. Bei einer Rendite von 6 % und einer Laufzeit von 16,67 Jahren erhalten wir einen Grundstückswert von 823.280 €, was 59 €/m<sup>2</sup> Grundstück und 91 €/m<sup>2</sup> GBF ausmacht. Im Vergleich zum Bodenrichtwert eines unbebauten Grundstückes, der laut Gutachterausschuss für diesen Bereich und eine Gewerbenutzung 50 €/m<sup>2</sup> beträgt, würden wir den Wert mit einer Umnutzung entsprechend unseres Konzeptes steigern. Die Maßnahme würde sich also finanziell rechnen.



Abb. 40: Information über Bodenrichtwert des Bürger-Bob Areal

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte NRW/ boris.de

Trotz unserer ausführlichen Kostenanalyse und der realistisch gering angesetzten Mietpreise auf Grundlage unserer Marktanalyse halten wir die berechneten und damit voraussichtlich entstehenden Kosten bei einem Umbau in diesem Umfang für zu gering und dementsprechend unrealistisch.

<sup>34</sup> Vgl. R. Dietrich: Entwicklung werthaltiger Immobilien Einflussgrößen, Methoden, Werkzeuge, 2005, S. 217f

<sup>35</sup> Vgl. K.-W. Schulte: Immobilienökonomie Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 1998, S. 444

## 8. Die Marketingstrategie und das Branding

Wichtig für eine positive Entwicklung unseres Nachnutzungskonzeptes für das Bürger-Bob-Areal ist ein passendes Marketing, das gezielt die Interessengruppen erreicht und auf „BOB“ aufmerksam macht. Insbesondere junge Generationen gehen den Sportarten der geplanten Freizeiteinrichtung nach und nehmen gerne die kostengünstigere Alternative als Hostel im Vergleich zu einem klassischen Hotel in Anspruch. Wichtig für eine Initiierung ist ein geeignetes Branding des Standortes, das einen hohen Wiedererkennungswert hat. Als Namen für das gesamte Areal haben wir uns in Anlehnung an die damalige Nutzung für den prägnant kurzen Namen „BOB“ entschieden. Dieser wurde in einem Testlauf auf der Internetplattform „facebook“ positiv von den „Usern“ angenommen, was in den Statistiken der Fanseite deutlich wird. Diese Art der Präsenz wäre auch Teil der Vermarktungsstrategie. Als ideale Werbefläche sehen wir die mittlerweile immer größer werdenden sozialen Plattformen im Internet an. Eine Internetpräsenz mittels einer Homepage zu platzieren ist heutzutage unumgänglich. Diese würde jedoch durch eine „Unternehmens-Seite“ im sozialen Netzwerk „facebook“ erweitert. Als Versuch ist unser Nutzungskonzept „BOB“



Abb. 41: „BOB“-Seite auf „facebook“

Quelle: facebook.de

vor einiger Zeit via „facebook“ online gestellt worden. Diese Seite ist ähnlich wie eine normale „User-Seite“ aufgebaut, steht aber beispielsweise für ein Unternehmen, einen Prominenten oder eine Marke. Inhalt unserer „BOB“-Seite ist eine kurze Projektbeschreibung. Binnen vier Tagen konnten über gezielte „Threads“, „Neuigkeiten“ sowie Fotos insgesamt 64 „gefällt-mir“-Angaben erreicht werden, die zu einer größeren Verbreitung unter den „Usern“ von „facebook“ führte. Je mehr „likes“ eine Seite besitzt, desto öfter wird sie unter den Werbeanzeigen aufgelistet. Und über das „Liken“ der Seite von einer Person wird automatisch ein Schneeballprinzip in Gang gesetzt über die Freundesliste dieser Person, da diese Aktivität im Status angezeigt wird. Insgesamt haben wir so aktuell eine wöchentliche Reich-

weite von 2.496 Personen und ein mögliches Pensum von 9.558 Personen, die Freunde unserer Fans sind (Vgl. Abb.42). Darüber hinaus haben wir unsere Fans über einen möglichen Namen für unsere Sportstätte mittels einer Umfrage abstimmen lassen, was die Aktivitäten auf unserer „BOB-Seite“ nochmals erhöht hat. Mit dieser Art der Internetpräsenz ist eine neue Art der Kundennähe entstanden. Die Fans können direkt Fragen und Anregungen an der Pinnwand hinterlassen. Betrachtet man einige Unternehmensseiten auf „facebook“ näher haben schon einige Existenzgründer, angefangen bei Cupcakes bis hin zu Visagisten und Fotografen, ihr Geschäft bei „facebook“ gekonnt platziert und so von Beginn an eine große Fangemeinde aufbauen können. Über die regelmäßigen Beiträge halten sie ihre Kunden oder Fans auf dem Laufenden und sichern sich somit ein gutes Fortbestehen. Mittlerweile ist „facebook“ auch nicht nur virtueller Ort für junge Menschen, sondern über alle Generationen hinweg sind die Menschen miteinander vernetzt.



Abb. 42: Aktivitätenübersicht von „BOB“ auf „facebook“  
Quelle: eigene Darstellung

## 9. Anhang

### 9.1 Berechnung der Bau- und Abbruchkosten nach BKI-Tabellen

Umbaumaßnahme	<u>Halle</u>			<u>Hostel</u>			<u>Gastro</u>			<u>Büro</u>		
	BGF	4.500	m <sup>2</sup>	BGF	2770	m <sup>2</sup>	BGF	525	m <sup>2</sup>	BGF	1.252	m <sup>2</sup>
	NF		m <sup>2</sup>	NF		m <sup>2</sup>	NF		m <sup>2</sup>	NF		m <sup>2</sup>
	BRI		m <sup>3</sup>	BRI		m <sup>3</sup>	BRI		m <sup>3</sup>	BRI		m <sup>3</sup>
	SP	50	Stk.	SP	14	Stk.	SP	20	Stk.	SP	30	Stk.
							Fenster	12	m <sup>2</sup>	Fenster	48	m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>					30,0	€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
					0	m <sup>2</sup>		44,00	m <sup>2</sup>		44,00	m <sup>2</sup>
<b>Lüftung</b>			€/m <sup>2</sup>		72,0	€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
	39,00		m <sup>2</sup>	0		m <sup>2</sup>		72,00	m <sup>2</sup>		19,00	m <sup>2</sup>
<b>Beleuchtung</b>			€/m <sup>2</sup>		41,0	€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
	80,00		m <sup>2</sup>	0		m <sup>2</sup>		41,00	m <sup>2</sup>		37,00	m <sup>2</sup>
<b>Sanitär</b>			€/m <sup>2</sup>		125,00	€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
	85,00		m <sup>2</sup>	00		m <sup>2</sup>		30,00	m <sup>2</sup>		30,00	m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>								36,00	m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
<b>Fenster</b>								16,78	m <sup>2</sup>		23,50	m <sup>2</sup>
<b>Fassadensanierung</b>					33,9	€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
					4	m <sup>2</sup>		36,45	m <sup>2</sup>		32,33	m <sup>2</sup>
<b>Innendämmung</b>					27,3	€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
					0	m <sup>2</sup>		29,32	m <sup>2</sup>		26,01	m <sup>2</sup>
<b>Innenwände</b>			€/m <sup>2</sup>		13,0	€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
	73,00		m <sup>2</sup>	0		m <sup>2</sup>		13,00	m <sup>2</sup>		45,00	m <sup>2</sup>
<b>Boden</b>			€/m <sup>2</sup>		65,0	€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
	114,00		m <sup>2</sup>	0		m <sup>2</sup>		65,00	m <sup>2</sup>		73,00	m <sup>2</sup>
<b>Dachsanierung</b>					14,2	€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
					3	m <sup>2</sup>		63,41	m <sup>2</sup>		24,49	m <sup>2</sup>
<b>brutto</b>	116	391,00	€	116	421,48	€	116	446,95	€	116	354,33	€
<b>netto</b>	100	337,07	€	100	363,34	€	100	385,30	€	100	305,46	€
<b>Index 1. Quartal 2012</b>	121,9	337,07	€	121,9	363,34	€	121,9	385,30	€	119,1	305,46	€
<b>Index 2. Quartal 2013</b>	134,6	372,19	€	134,6	401,20	€	134,6	425,44	€	121,8	312,38	€
<b>regionaler Einflussfaktor</b>	0,947	352,46	€	0,947	379,93	€	0,947	402,90	€	0,947	295,82	€

	<u>Lager</u>			<u>Haus</u>			<u>Wohnhaus 1</u>			<u>Wohnhaus 2</u>		
	BGF	m <sup>2</sup>		BGF	m <sup>2</sup>		BGF	m <sup>2</sup>		BGF	m <sup>2</sup>	
	NF	m <sup>2</sup>		NF	m <sup>2</sup>		NF	m <sup>2</sup>		NF	m <sup>2</sup>	
	2.297,			567,			2.023,			2.863,		
	BRI	00	m <sup>3</sup>	BRI	00	m <sup>3</sup>	BRI	00	m <sup>3</sup>	BRI	00	m <sup>3</sup>
			€/m <sup>3</sup>	18,0		€/m <sup>3</sup>			€/m <sup>3</sup>			€/m <sup>3</sup>
<b>Abbruch</b>	18,00		m <sup>3</sup>	0		m <sup>3</sup>	18,00		m <sup>3</sup>	18,00		m <sup>3</sup>
	116	18,00	€	116	0	€	116	18,00	€	116	18,00	€
	100	15,52	€	100	2	€	100	15,52	€	100	15,52	€

<u>Nebenrechnung</u>	Fläche	x Höhe	= BRI
<b>Lager:</b>	69,40	14,00	971,60
	71,60	14,00	1002,40
	107,70	3,00	323,10
			2297,10
<b>Haus:</b>	81,00	7,00	567,00
<b>Wohnhaus 1:</b>	144,50	14,00	2023,00
<b>Wohnhaus 2:</b>	201,60	12,00	2419,20
	85,75	5,00	428,75
	1,00	15,00	15,00
			2862,95
<b>Abbruch gesamt:</b>			7750,05 m <sup>3</sup>

**Hostel:** abgeleitet (Baukosten Gebäude)

**Wohnung** 80 m<sup>2</sup> 2 Bäder x 2 + 10% Zuschlag  
**Hostel-Zimmer** 20 m<sup>2</sup> 1 Bad

$$\text{Sanitär} = 57 \text{ €/m}^2 \times 2 + 10\% \text{ Zuschlag} = 125 \text{ €/m}^2$$

Fassade:	Länge	x Höhe	= AWF	Dach:	Länge x	Breite	= Dachfläche
Hostel:	25	14	350	Hostel:	45	12	540
	7	14	98				
	9	14	126				
	45	14	630				
	12	14	168				
			1022	Gastro:	12	38	456
Gastro:	38	4	76				
	12	3	18	Büro:	30	14	420
	38	3	114				
			208				
Büro:	30	5	150				
	14	5	70				
	30	5	150				
	14	5	70				
			440				

## Baupreisindex

Jahr	Monat bzw. Jahres- durchschnitt (JD)	Wohn- gebäude	Nichtwohngebäude			
			Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebs- gebäude	Straßenbau	Ortskanäle
			2005 = 100			
2013	Mai	120,7	121,8	124,6	136,3	123,9
	Februar	120,2	121,2	123,9	134,5	123,1
2012	JD	118,9	119,9	122,7	132,8	122,3
2012	November	119,5	120,5	123,4	133,5	122,7
	August	119,2	120,2	123,1	133,4	122,6
	Mai	118,8	119,8	122,5	132,5	122,2
	Februar	118,1	119,1	121,9	131,6	121,6
2011	JD	116,1	117,1	120	127,8	119,8
2011	November	116,7	117,7	120,7	128,7	120,3
	August	116,5	117,4	120,5	128,9	120,7
	Mai	116	116,9	119,8	127,5	119,4
	Februar	115,2	116,3	119	126,1	118,9
2010	JD	113,3	114,4	116,5	124	117,9
2010	November	114	115,1	117,6	124,5	118,4
	August	113,6	114,6	117	124,2	118,1
	Mai	113,2	114,2	116,2	123,9	117,5
	Februar	112,3	113,5	115,2	123,2	117,4

## 9.2 Residualwertberechnung mit 5 % Rendite und 20 Jahren Laufzeit

Projektentwicklung "BoB"					
Residualwertberechnung					
Bearbeiter:		Behnk, Jasmine // Edelmeier, Jens // Müller, Mona			
<b>1. PROJEKTDATEN</b>					
<b>1.1. GRUNDSTÜCKSDATEN</b>					
1.1.1.	Gesamtfläche	14.000 m <sup>2</sup>			
1.1.2.	GFZ	0,65			
1.1.3.	GRZ	0,2			
1.1.4.	max. baurechtlich mögliche BGF	9.047 m <sup>2</sup>			
<b>1.2. NUTZUNGEN</b>					
		<b>Standard</b>	<b>Menge</b>	<b>Faktor</b>	
1.2.1.	BGF nach konkreter Nutzung und Gebäude			BGF/MF	Netzfäche
	Gewerbe Freizeit	mittel	4.500 m <sup>2</sup> BGF	0,95	4.275 m <sup>2</sup> MF
	Hotellerie	niedrig	2.770 m <sup>2</sup> BGF	0,70	1.939 m <sup>2</sup> MF
	Gastronomie	hoch	525 m <sup>2</sup> BGF	0,90	473 m <sup>2</sup> MF
	Büro	mittel	1.252 m <sup>2</sup> BGF	0,87	1.089 m <sup>2</sup> MF
	<b>Zwischensumme Nutzungen</b>		<b>9.047 m<sup>2</sup> BGF</b>		<b>7.776 m<sup>2</sup> MF</b>
		<b>Stellplätze</b>		<b>m<sup>2</sup>/Stellplatz</b>	
1.2.2.	Kundenstellplätze	114	1.710 m <sup>2</sup>		15
	Behindertenstellplätze	6	120 m <sup>2</sup>		20
	Mitarbeiterstellplätze	10	150 m <sup>2</sup>		15
	<b>Zwischensumme Stellplätze</b>	<b>130</b>	<b>1.980 m<sup>2</sup></b>		<b>50</b>
1.2.3.	Grünflächen		2.780 m <sup>2</sup>		
	Verkehrsfächen (befestigte Flächen)		2.750 m <sup>2</sup>		
	<b>Zwischensumme Außenbereich</b>		<b>5.530 m<sup>2</sup></b>		
<b>2. INVESTITION (ohne Grundstück)</b>					
<b>2.1. GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG</b>					
		<b>Menge</b>	<b>EP netto</b>	<b>Summe netto</b>	
2.1.1.	Naturausgleich				
	Bäume roden	50 Stk.	500,00 €		25.000 €
	Sträucher roden	50 Stk.	10,00 €		500 €
2.1.2.	Rückbaukosten Straßen und Gebäude	7.750 m <sup>2</sup>	15,52 €		120.280 €
	<b>Summe Grundstücksaufbereitung</b>				<b>146.780 €</b>
<b>2.2. BAUKOSTEN</b>					
		<b>Standard</b>	<b>Menge</b>	<b>EP netto</b>	<b>Euro</b>
2.2.1.	Gewerbe Freizeit	mittel	4.500 m <sup>2</sup> BGF	352 €	1.595.070 €
2.2.2.	Hotellerie	niedrig	2.770 m <sup>2</sup> BGF	380 €	1.052.406 €
2.2.3.	Gastronomie	hoch	525 m <sup>2</sup> BGF	403 €	211.523 €
2.2.4.	Büro	mittel	1.252 m <sup>2</sup> BGF	296 €	370.367 €
2.2.5.	Stahlkonstruktion Trassenverbindung	mittel	100 m Stützen	270 €	27.000 €
	<b>Zwischensumme Baukosten Hochbau:</b>	<b>BGF gesamt</b>	<b>9.047 m<sup>2</sup> BGF</b>		<b>3.247.365 €</b>
2.2.5.	Stellplätze				
	Kundenstellplätze		1.710 m <sup>2</sup>	30 €	52.087 €
	Behindertenstellplätze		120 m <sup>2</sup>	30 €	3.655 €
	Mitarbeiterstellplätze		150 m <sup>2</sup>	30 €	4.569 €
2.2.7.	Verkehrsfächen (befestigte Flächen)		2.750 m <sup>2</sup>	30 €	25.130 €
	<b>Zwischensumme Baukosten Aussenanlagen:</b>				<b>85.441 €</b>
	<b>Zwischensumme Baukosten</b>				<b>3.332.806 €</b>
2.2.10.	Unvorhergesehenes 2.2.1 bis 2.2.9		10%	3.332.806 €	333.281 €
	<b>Zwischensumme Sonstige Kosten Bau:</b>				<b>333.281 €</b>
<b>2.2.13.</b>	<b>Summe Baukosten:</b>				<b>3.666.087 €</b>
<b>2.3. BAUNEKENKOSTEN</b>					
<b>2.3.1.</b>	<b>Summe Baunebenkosten:</b>		16% von 2.2.13	3.666.087 €	648.813 €
<b>2.4. MANAGEMENT-FEE</b>					
2.4.1.	Projektentwicklung:		10,00% der Baukosten		366.609 €
2.4.2.	Projektdurchführung:		1,50% der Baukosten		54.991 €
2.4.3.	Marketing, Provisionen & Vermietung		6,00% des Ertrages		21.121 €
<b>2.4.6.</b>	<b>Summe Management-Fee:</b>				<b>442.721 €</b>
<b>2.6. FINANZIERUNGSKOSTEN (ohne Grundstück)</b>					
2.5.1.	Grundstücksaufbereitung, Erschließung & Infrastruktur		24 Monate	100%	
			3,50%		10.205 €
2.5.2.	Baukosten, Baunebenkosten, Management		18 Monate	50%	
			3,50%		110.670 €

Projektentwicklung "BoB"						
2.5.3.	Summe Finanzierung:				110.870 €	
<b>2.6. GESAMTINVESTITION (ohne Grundstück)</b>						
2.6.1.	Summe 2.1. bis 2.5.				4.816.171 €	
<b>3. ERTRÄGE (ohne MwSt)</b>						
3.1.	MIETE	Standard	Menge	€/m²/Monat netto	€/Jahr netto	
3.1.1.	Gewerbe Freizeit	mittel	4.275 m² MF	3,00 €	153.900 €	
3.1.2.	Büro	mittel	1.089 m² MF	5,00 €	65.354 €	
3.2.3.	Hotellerie	niedrig	1.939 m² MF	4,00 €	93.072 €	
3.2.4.	Gastronomie	hoch	473 m² MF	7,00 €	39.690 €	
3.1.12.	Mieterträge p.a.:				362.016 €	
<b>4. GRUNDSTÜCK / RESIDUUM</b>						
<b>4.1. PROGNOSTIZIERTER ERTRAGSWERT/ VERKAUFPREIS</b>						
4.1.1.	Mieterträge p.a. Nutzungen 1-5	5,00%	20,00		7.040.328 €	
4.1.6.	Summe				7.040.328 €	
<b>4.2. INVESTITION (ohne Grundstück)</b>						
4.2.1.	Summe aus 2.6.1.				4.816.171 €	
<b>4.3. RESIDUALWERT GRUNDSTÜCK VOR ERWERBSNEBENKOSTEN (Verkauf)</b>						
4.3.1.	4.1.6. minus 4.2.1.				2.126.167 €	
<b>4.4. FINANZIERUNG GRUNDSTÜCK</b>						
4.4.1.	Finanzierungskosten Grunderwerb		24 Monate	3,6%	100%	148.761 €
<b>4.5. ERWERBSNEBENKOSTEN</b>						
4.5.1.	Beurkundungs-/Gerichtskosten:			1,50%		31.877 €
4.5.2.	Grunderwerbsteuer:			5,00%		106.258 €
4.5.4.	Summe Erwerbsnebenkosten					138.135 €
<b>4.6. KAUFPREIS GRUNDSTÜCK</b>						
					1.838.261 €	
	Kaufpreis je m² Grundstück (1.1 Bruttoausland)		14.000 m²		131 €/m² Grdst.	
	Kaufpreis je m² BGF:		9.047 m²		203 €/m² BGF	

### 9.3 Residualwertberechnung mit 6 % Rendite und 16,67 Jahren Laufzeit

Projektentwicklung "BoB"					
Residualwertberechnung					
Bearbeiter:		Behnk, Jasmine III Edelmeier, Jens III Möller, Mona			
<b>1. PROJEKTDATEN</b>					
<b>1.1. GRUNDSTÜCKSECKDATEN</b>					
1.1.1.	Gesamtfläche	14.000 m <sup>2</sup>			
1.1.2.	GFZ	0,65			
1.1.3.	GRZ	0,2			
1.1.4.	max. baurechtlich mögliche BGF	9.047 m <sup>2</sup>			
<b>1.2. NUTZUNGEN</b>					
		<b>Standard</b>	<b>Menge</b>	<b>Faktor</b>	
1.2.1.	BGF nach konkreter Nutzung und Gebäude			BGF/MF Metfläche	
	Gewerbe Freizeit	mittel	4.500 m <sup>2</sup> BGF	0,95 4.275 m <sup>2</sup> MF	
	Hotellerie	niedrig	2.770 m <sup>2</sup> BGF	0,70 1.939 m <sup>2</sup> MF	
	Gastronomie	hoch	525 m <sup>2</sup> BGF	0,90 473 m <sup>2</sup> MF	
	Büro	mittel	1.252 m <sup>2</sup> BGF	0,87 1.089 m <sup>2</sup> MF	
	<b>Zwischensumme Nutzungen</b>		<b>9.047 m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>7.776 m<sup>2</sup> MF</b>	
		<b>Stellplätze</b>		<b>m<sup>2</sup>/Stellplatz</b>	
1.2.2.	Kundenstellplätze	114	1.710 m <sup>2</sup>	15	
	Behindertenstellplätze	6	120 m <sup>2</sup>	20	
	Mitarbeiterstellplätze	10	150 m <sup>2</sup>	15	
	<b>Zwischensumme Stellplätze</b>	<b>130</b>	<b>1.980 m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>	
1.2.3.	Grünflächen		2.780 m <sup>2</sup>		
	Verkehrsfächen (befestigte Flächen)		2.750 m <sup>2</sup>		
	<b>Zwischensumme Außenbereich</b>		<b>5.530 m<sup>2</sup></b>		
<b>2. INVESTITION (ohne Grundstück)</b>					
<b>2.1. GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG</b>					
		<b>Menge</b>	<b>EP netto</b>	<b>Summe netto</b>	
2.1.1.	Naturausgleich				
	Bäume roden	50 Stk.	500,00 €	25.000 €	
	Sträucher roden	50 Stk.	10,00 €	500 €	
2.1.2.	Rückbaukosten Straßen und Gebäude	7.750 m <sup>2</sup>	15,52 €	120.280 €	
	<b>Summe Grundstücksaufbereitung</b>			<b>146.780 €</b>	
<b>2.2. BAUKOSTEN</b>					
		<b>Standard</b>	<b>Menge</b>	<b>EP netto</b>	<b>Euro</b>
2.2.1.	Gewerbe Freizeit	mittel	4.500 m <sup>2</sup> BGF	352 €	1.586.070 €
2.2.2.	Hotellerie	niedrig	2.770 m <sup>2</sup> BGF	380 €	1.052.406 €
2.2.3.	Gastronomie	hoch	525 m <sup>2</sup> BGF	403 €	211.523 €
2.2.4.	Büro	mittel	1.252 m <sup>2</sup> BGF	295 €	370.367 €
2.2.5.	Stahlkonstruktion Trassenverbindung	mittel	100 m Stützen	270 €	27.000 €
	<b>Zwischensumme Baukosten Hochbau:</b>	<b>BGF gesamt</b>	<b>9.047 m<sup>2</sup> BGF</b>		<b>3.247.366 €</b>
2.2.6.	Stellplätze				
	Kundenstellplätze		1.710 m <sup>2</sup>	30 €	52.087 €
	Behindertenstellplätze		120 m <sup>2</sup>	30 €	3.655 €
	Mitarbeiterstellplätze		150 m <sup>2</sup>	30 €	4.569 €
2.2.7.	Verkehrsfächen (befestigte Flächen)		2.750 m <sup>2</sup>	30 €	25.130 €
	<b>Zwischensumme Baukosten Aussenanlagen:</b>				<b>85.441 €</b>
	<b>Zwischensumme Baukosten</b>				<b>3.332.806 €</b>
2.2.10.	Unvorhergesehenes 2.2.1 bis 2.2.9		10%	3.332.806 €	333.281 €
	<b>Zwischensumme Sonstige Kosten Bau:</b>				<b>333.281 €</b>
2.2.13.	<b>Summe Baukosten:</b>				<b>3.666.087 €</b>
<b>2.3. BAUNESENKOSTEN</b>					
2.3.1.	<b>Summe Baunebenkosten:</b>	<b>16% von 2.2.13</b>	<b>3.666.087 €</b>		<b>648.913 €</b>
<b>2.4. MANAGEMENT-FEE</b>					
2.4.1.	Projektentwicklung:	10,00% der Baukosten		366.609 €	
2.4.2.	Projektdurchführung:	1,50% der Baukosten		54.991 €	
2.4.3.	Marketing, Provisionen & Vermietung	6,00% des Ertrages		21.121 €	
2.4.8.	<b>Summe Management-Fee:</b>				<b>442.721 €</b>
<b>2.6. FINANZIERUNGSKOSTEN (ohne Grundstück)</b>					
2.5.1.	Grundstücksaufbereitung, Erschließung & Infrastruktur	24 Monate	100%		
		3,50%			10.205 €
2.5.2.	Baukosten, Baunebenkosten, Management	18 Monate	50%		
		3,50%			110.670 €

<b>Projektentwicklung "BoB"</b>					
2.5.3. Summe Finanzierung:					110.870 €
2.6. GESAMTINVESTITION (ohne Grundstück)					
2.6.1. Summe 2.1. bis 2.5.					4.915.171 €
3. ERTRÄGE (ohne MwSt)					
3.1. MIETE	Standard	Menge	€/m²/Monat netto	€/Jahr netto	
3.1.1. Gewerbe Freizeit	mittel	4.275 m² MF	3,00 €	153.900 €	
3.1.2. Büro	mittel	1.089 m² MF	5,00 €	65.354 €	
3.2.3. Hotellerie	niedrig	1.939 m² MF	4,00 €	93.072 €	
3.2.4. Gastronomie	hoch	473 m² MF	7,00 €	39.690 €	
3.1.12. Mieterträge p.a.:					362.016 €
4. GRUNDSTÜCK / RESIDUUM					
4.1. PROGNOSTIZIERTER ERTRAGSWERT/ VERKAUFSPREIS					
4.1.1. Mieterträge p.a. Nutzungen 1-5	6,00%	16,67		5.866.940 €	
4.1.6. Summe					5.866.940 €
4.2. INVESTITION (ohne Grundstück)					
4.2.1. Summe aus 2.6.1.					4.915.171 €
4.3. RESIDUALWERT GRUNDSTÜCK VOR ERWERBSNEBENKOSTEN (Verkauf)					
4.3.1. 4.1.6. minus 4.2.1.					961.769 €
4.4. FINANZIERUNG GRUNDSTÜCK					
4.4.1. Finanzierungskosten Grunderwerb	24 Monate	3,6%	100%	88.824 €	
4.5. ERWERBSNEBENKOSTEN					
4.5.1. Beurkundungs-/Gerichtskosten:		1,50%		14.277 €	
4.5.2. Grunderwerbsteuer:		5,00%		47.588 €	
4.5.4. Summe Erwerbsnebenkosten					61.865 €
4.6. KAUFPREIS GRUNDSTÜCK					823.280 €
	Kaufpreis je m² Grundstück (1.1 Bruttobaufland)		14.000 m²	59 €/m² Grdst.	
	Kaufpreis je m² BGF:		9.047 m²	91 €/m² BGF	

## Literaturverzeichnis

1. BKI Baukosten: statistische Kostenkennwerte Altbau, Stuttgart, 2012
2. BKI Baukosten Gebäude 2012: statistische Kostenkennwerte Teil 1, Stuttgart, 2012
3. BKI Baukosten Bauelemente 2012: statistische Kostenkennwerte Teil 2, Stuttgart, 2012
4. Raumpilot Grundlagen, Stuttgart, 2010
5. Immobilienökonomie Betriebswirtschaftliche Grundlagen, K.-W. Schulte,
6. Entwicklung werthaltiger Immobilien Einflussgrößen, Methoden, Werkzeuge, R. Dietrich