

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 50/09 vom 17.12.2009

[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

IMMOBILIENMARKT WUPPERTAL

# Tue Gutes, aber rede nicht darüber

**Gut 350.000 Einwohner zählt Wuppertal. Dennoch scheint die bergische Metropole ein weißer Fleck auf der immobilienwirtschaftlichen Landkarte zu sein. Bei der Suche nach den Gründen hierfür kann man Erstaunliches entdecken – und verzweifelt manches Mal am Wesen der Wuppertaler.**

Kennen Sie folgende Situation? Sie fragen jemanden, ob er weiß, wie spät es ist. Doch statt die Uhrzeit zu nennen, lautet seine Antwort: Ja! So in etwa funktioniert auch Kommunikation in Wuppertal.

Ja, man weiß um die Probleme der Stadt. Ja, man weiß, dass eigentlich niemand etwas über Wuppertal weiß – von Schwebbahn und Loriots päpstlicher Herrenboutique einmal abgesehen. Ja, man weiß, dass man eigentlich eine ganze Menge erfolgreiche Immobilienprojekte in der Realisierung hat. Man weiß auch, dass außerhalb von Wuppertal niemand etwas davon mitbekommt. Punkt.

Wer jetzt – wie wohl die meisten Nicht-Wuppertaler – ein „Aber ...“ erwartet hat und eine Erklärung, weshalb die Dinge so sind, wie sie eben sind, der kennt sich in Wuppertaler Kommunikation nicht aus. Es kommt kein Aber. Der Wuppertaler lebt den Fatalismus.

### **Der erste Eindruck von Wuppertal ist verheerend**

Fast erscheint es ihm peinlich, dass die Projekte, die in der Stadt in Angriff genommen werden, durchaus von Erfolg gekrönt sind. Scheinbar zähneknirschend nimmt man hin, dass auswärtige Investoren von der Stadt begeistert sind. Und davon gibt es aktuell eine ganze Handvoll. Ihnen ist aber auch eines gemein: Ihr erster Eindruck von Wuppertal war eher verheerend.

Frank Fels von der Leipziger Premium Estate Group ist Berliner. Sein Unternehmen vermarktet derzeit 52 hochwertige Eigentumswohnungen auf dem Areal der Arrenbergschen Höfe. Das denkmalgeschützte Ensemble wurde 1895 errichtet und war damals eines der kommunalen Krankenhäuser Preußens. Jetzt werden die Objekte denkmalgerecht saniert und als Teileigentum veräußert. Mit respektablem Erfolg: Fast alle Einheiten sind bereits verkauft – zu durchaus stattlichen Preisen.

„Als ich das erste Mal in Wuppertal aus dem Zug gestiegen bin, hat mich fast der Schlag getroffen“, erklärt Fels in breitem Berlinerisch, „so gammelig war der erste Eindruck. Aber mittlerweile bin ich ein Fan dieser Stadt.“ Was da Schönes auf dem Areal der Arrenbergschen Höfe entsteht, scheint die Wuppertaler hingegen wenig zu interessieren. „Wir haben zu einer großen Informationsveranstaltung eingeladen, damit die Menschen sehen, was aus dem ehemaligen Krankenhaus-Areal wird. Der Oberbürgermeister kam, aber von der Presse ist niemand erschienen.“

Initiiert wurde das Gesamtvorhaben der Arrenbergschen Höfe von der Firmengruppe Küpper. Das Familienunternehmen um den Dortmunder Bodo Küpper hatte sich des leer stehenden Denkmals angenommen.

### **Basteln statt klassischer Immobilienentwicklung**

„Was wir hier tun, ist eigentlich keine klassische Immobilienentwicklung, wir basteln“, erklärt Küpper. Ein Immobilienentwickler habe nun einmal einen ganz anderen Zeit-horizont als das Familienunternehmen. Küpper errichtete eine Markthalle, ließ ein Konzept erarbeiten und hat einen Teil der Flächen an die Leipziger verkauft. Weitere Nutzer sind 150 Studenten, die hier Wohnraum gefunden haben, ein städtischer Kindergarten, ein Architekturbüro, Künstler, die in den Arrenbergschen Höfen ihre Ateliers einrichten konnten, Arztpraxen, eine Lebensberatung und eine Heilpraxis. Parallel entwickelte er mit seinen Söhnen Thilo und Boris das Kunst Cluster, die größte Ausstellungsfläche für freie Künstler in Wuppertal. Schon 2008, im ersten Jahr, haben über 400 Künstler aus 27 Ländern ihre Werke auf dem benachbarten Areal der ehemaligen Fabrik Elba präsentiert.

### **Der Küppers zweiter Streich: die ehemalige Fabrik Elba**

Dort, wo jahrzehntelang Aktenordner produziert wurden, fanden die Küppers ein denkmalgeschütztes Fabrikensemble vor. Mit dem Konkurs des Unternehmens Elba im Jahr 1998 stand die Fläche leer. Sie soll nun auch, in fünf Bauabschnitten, zu neuer Blüte „gebastelt“ werden.

Insgesamt rund 30.000 m<sup>2</sup> neuer Nutzung sollen auf dem Areal entstehen, das sich auch über die Wupper erstreckt. „Durch einen Teilabbruch auf dem Baufeld A stellen wir die Sichtbarkeit von Wupper und Schwebbahn für die Passanten

wieder her“, erklärt Boris Küpper. Eine Grachtenlandschaft mit preiswertem Wohnen am Wasser ist auf dem Areal genauso geplant wie hochwertiges Loftwohnen in den alten Fabrikhallen, Handel, Gastronomie, Kunst, Kultur, Gesundheitswirtschaftliches und auch ein weiteres Studentenwohnheim sowie ein Boardinghaus haben die Küppers geplant.

„Anfang kommenden Jahres beginnen wir mit den Bauarbeiten und rechnen mit ihrem Abschluss in zweieinhalb Jahren“, so Boris Küpper. Man kann, so lässt er durchblicken, das Projekt durchaus mit eigenem Kapital stemmen. „Wir stehen Teilverkäufen des Areals und Projektpartnerschaften aber aufgeschlossen gegenüber.“

Die Düsseldorfer Kondor Wessels Projektentwicklung verwandelt die rund 400.000 m<sup>2</sup> große ehemalige Generaloberst-Hoepfner-Kaserne in den Wuppertal Engineering Park. Dieter Janzen, der Projektleiter, erklärt: „Die Stadt wollte hier eigentlich nur Gewerbe ansiedeln, aber wir haben uns auch für Wohnungsbau stark gemacht.“ Insgesamt stehen jetzt angrenzend an eine der besseren Wuppertaler Wohnlagen rund 37.500 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche, 32.000 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche, 136.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und ca. 52.000 m<sup>2</sup> Industriefläche zur Verfügung. Auch Janzen war anfangs nicht sehr von der Idee angetan, in Wuppertal zu investieren. Doch heute erklärt er: „Statt in den ursprünglich geplanten zwölf Jahren dürfte das Projekt binnen acht Jahren abgeschlossen sein.“ Die Nachfrage sei erfreulich groß, nicht zuletzt, weil es sich hier um eine der wenigen ebenen Bauflächen in der Stadt handele.

### Erste Teilfläche des Bergischen Plateaus ist verkauft

Eine weitere ebene Fläche hat Olaf Geist von der Aurelis Real Estate im Angebot. Und da so etwas in Wuppertal eine echte Pretiose darstellt, hat sein Projekt auch gleich den Namen Bergisches Plateau erhalten. Auf den rund 13 ha des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen entsteht nun neuer Wohnraum. So hat man vor kurzem rund 17.000 m<sup>2</sup>

des ersten Bauabschnitts an die Deutsche Reihenhaus verkauft, die dort 77 Reihenhäuser erbauen wird. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht bereits. Die Erschließungsarbeiten beginnen Anfang 2010. Die Fertigstellung der Baustraßen ist für Mitte 2010 geplant. Im Anschluss kann die Deutsche Reihenhaus mit den Baumaßnahmen beginnen. In der Vermarktung ist aktuell die ca. 11.000 m<sup>2</sup> große zweite Teilfläche des ersten Bauabschnitts.

Größtes und wohl spannendstes Projekt in der Stadt dürfte aber die Neugestaltung des Döppersbergs werden. Gemeint ist damit das Ensemble, das für den verheerenden ersten Eindruck vieler Besucher der Stadt sorgt: der Vorplatz des Elberfelder Hauptbahnhofs. Nachdem die Fördermittelzusage des Landes eingetrudelt ist, will man im kommenden Jahr mit der Realisierung beginnen. Wird 2010 noch im Wesentlichen von der Umsetzung des Verkehrskonzepts für die Umbauzeit geprägt sein, soll 2011 richtig losgelegt werden. Die Stadt Wuppertal wird einen Eigenanteil von 35 Mio. Euro aufbringen, 65 Mio. Euro an Fördergeldern kommen von Bund und Land. Die Bahn bringt knapp 11 Mio. Euro für die Sanierung des Hauptbahnhofs auf. Weitere 100 Mio. Euro sollen aus den Portemonnaies privater Investoren fließen. Dazu gehört, dass sich ein Entwickler für den so genannten Investoren-Kubus finden muss. Die benachbarte klassizistische ehemalige Bundesbahndirektion hat, so war zu erfahren, schon einen Käufer gefunden.

„In Wuppertal sind aktuell Projekte für über eine halbe Milliarde Euro in der Realisierung“, schüttelt Fels den Kopf. „Jede andere Stadt wäre stolz, so etwas von sich sagen zu können.“ Aurelis-Mann Geist würde sich angesichts der vielen Projektareale und der schwierigen Topografie der Stadt einen Masterplan nach dem Vorbild von Duisburg wünschen. Bei der Stadt stößt er damit erwartungsgemäß auf wenig Begeisterung. Michael Walde, Ressortleiter Stadtentwicklung: „Ach, ein Masterplan, das ist doch nur ein Marketinginstrument.“ So ist das eben in Wuppertal. (thk)



2010 soll der neue Döppersberg in Angriff genommen werden. Die ehemalige Bahndirektion (re.) ist wohl schon verkauft.  
Bild: thk