

# Immobilienwirtschaftlicher Stammtisch Barmen

## 4. Treffen

am 30.07.2024

# Tagesordnung

- **Begrüßung**
- Immo-Stammtisch: **Ziele und Maßnahmen**
- **Photovoltaik auf Mehrfamiliengebäuden**
  - *Stefan Bürk, Verbraucherzentrale NRW e.V., Energieberatung Wuppertal*  
Überblick zu Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, Stromgenossenschaften, Contracting-Modelle, Balkonkraftwerke, Mieterstrom
  - *Oliver Maître, Mieterstrom-Partner GmbH*  
Schwerpunkt: das aktuelle Mieterstrom-Modell und weitere umsetzbare Modelle
- **Nutzungs- und Leerstandsmanagement Barmen**
  - *Martin Vöcks, BarmenUrban*  
Vorstellung der Arbeit von BarmenUrban, Ressort Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und der ISG Barmen-Werth zur Entwicklung der Barmer Innenstadt sowie der Instrumente, von denen Immobilieneigentümer, Vermieter und Makler direkt profitieren können.
  - Exkurs: Angebote im Bereich Wohnen / Gebäudeerneuerung

# Immo-Stammtisch

## Ziele und Maßnahmen

- Lockeres Gesprächsformat für immobilienwirtschaftlich Interessierte in Barmen
- Zielgruppen:
  - Insb. Eigentümer\*innen, Vermieter\*innen, Makler\*innen
- Ziele
  - Wissens-Input über qualifizierte Referent\*innen
  - Gegenseitiger Wissens- und Erfahrungsaustausch
  - Vernetzung und Verbesserung der Kommunikation zwischen Immobilienakteur\*innen untereinander und mit Stadtverwaltung und -politik
  - Mögliche Initiierung gemeinsamer Aktionen
  - **Immobilienakteure motivieren, in ihre Bestände zu investieren**

# Aktuelle Info zum Thema Wärmepumpen in MFH

## Lösungen für Mehrfamilienhäuser

STAND: MÄRZ 2024

Für Mehrfamilienhäuser besteht ein breit gefächertes Feld an Möglichkeiten für den Einsatz der Wärmepumpen-Technologie: Von zentralen Lösungen mit einer Wärmepumpe für das ganze Gebäude bis hin zu einer Wärmepumpe je Wohneinheit und die vernetzte Versorgung mehrerer Gebäude. Diese können mit verschiedenen erneuerbaren Wärmequellen und Wärmeübergabesystemen kombiniert werden.

- ✓ [Potenziale](#)
- ✓ [Leitfaden: Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern](#)
- ✓ [Auswahl des geeigneten Wärmepumpen-Systems](#)
- ✓ [Lösungsvarianten mit Wärmepumpen](#)
- ✓ [Seriell Sanieren mit Wärmepumpen](#)
- ✓ [Erfahrungen aus der Praxis](#)
- ✓ [Ausgewählte Fachinfos aus dem Partnernetzwerk](#)
- ✓ [Zahlen zu Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern](#)



- **Neue Studie der DENA/  
Gebäudeforum klimaneutral**
- <https://www.gebaeudeforum.de/realisieren/erneuerbare-energien/waermepumpen/loesungen-mfh/>
- **Sowie in Kürze auf unserer Webseite [BarmenUrban](#)**

# 1. Block

## Photovoltaik auf Mehrfamiliengebäuden

- **Stefan Bürk**, *Verbraucherzentrale Wuppertal*  
**Solarstrom für Mehrfamilienhäuser –**  
Vorstellung verschiedener Modelle der Umsetzung
- **Oliver Maître**, *Mieterstrom-Partner GmbH*  
**Mieterstrom für Mehrfamilienhauseigentümer –**  
einfach umgesetzt und wirtschaftlich sinnvoll

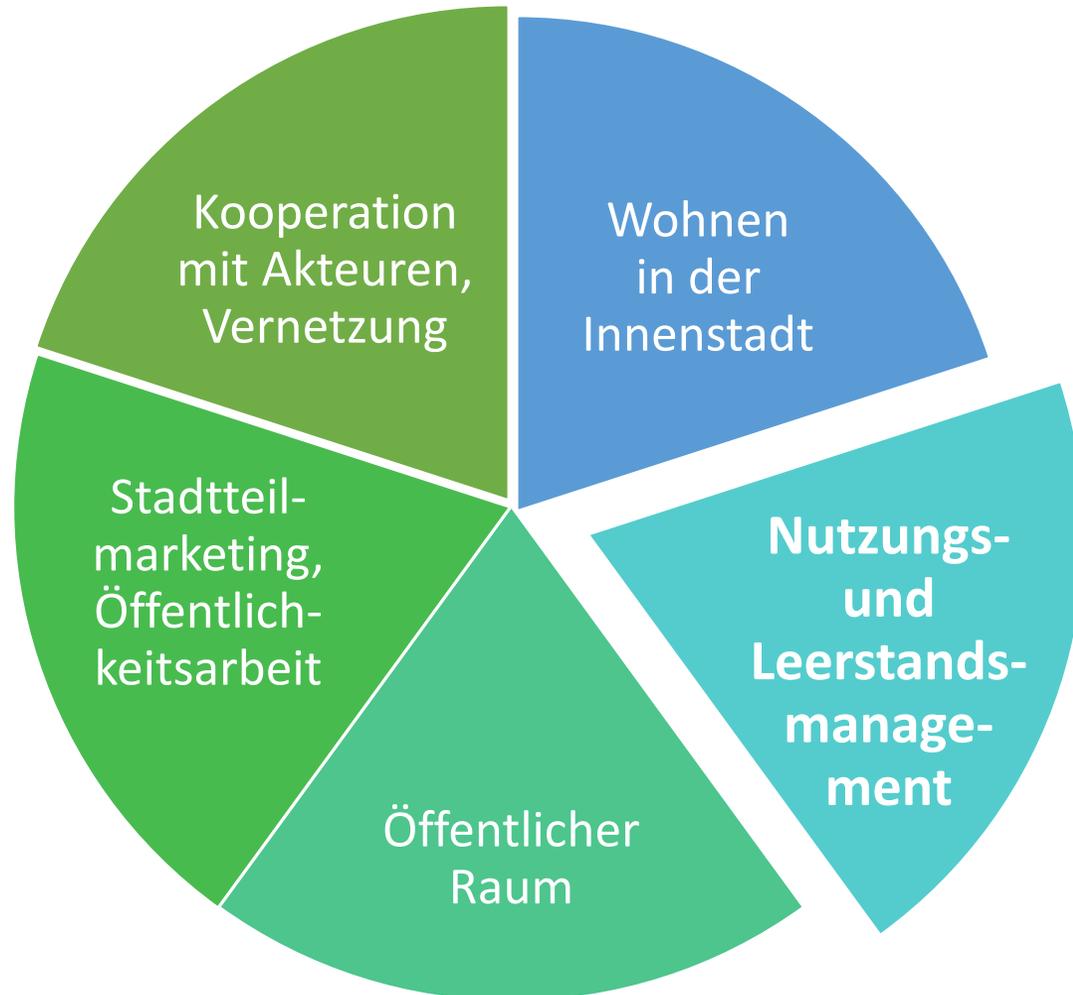
## 2. Block

# Nutzungs- und Leerstandsmanagement Barmen

Martin Vöcks, *BarmenUrban*

- **Akteure im Nutzungs- und Leerstandsmanagement Barmen**
- **Instrumente und Angebote für Immobilieneigentümer, Verwaltungen und Makler zur Reduzierung von Ladenleerständen**
- Exkurs:  
Weitere Angebote für Immobilienakteure im Bereich Wohnen in Barmen

# Innenstadtmanagement von BarmenUrban umfasst...



## Kooperationspartner

im Nutzungs- und Leerstandsmanagement  
Barmen

- Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (101.11, 101.21)
- Wirtschaftsförderung Wuppertal
- ISG Barmen-Werth e.V.
- BarmenUrban

# Nutzungsmix und Instrumente im Überblick

## Neuer Nutzungsmix

- **Ausgangslage**
  - Hochwertiger und umsatz-/ mietstarker EH nimmt weiter ab
  - Trend wird durch Zunahme des Onlinehandels verstärkt (Corona als Beschleuniger)
- **Ziele**
  - Nachnutzungen der Leerstände durch publikumsstarke Angebote aus den Bereichen: Gastronomie, nachhaltiger Einzelhandel und urbane Produktion, Kunst und Kultur, Freizeit, Gesundheit sowie Soziales und Bildung.
  - Stärkung der bestehenden Nutzungen

## Instrumente

- **Leerstandskataster**
- **Leerstandsmanagement**
  - Beratung von Vermietern und Maklern
  - Beratung von Suchenden
  - Kontaktvermittlung
- **Informationskampagne**
  - **Exposés auf Webseite und als PDF**
  - **Plakate** in Schaufenstern
  - **Info-Monitore**
- Initiierung von **Zwischennutzungen**
- **InnenBandStadt/  
Förderwettbewerb [stadtwärts.sichtbar.gründen](http://stadtwärts.sichtbar.gründen)**

# Nutzungsmix



Mit einem vielfältigen Nutzungsmix.

## Standort-Profil 2025

Ausgangssituation und Ziele der Entwicklung der Barmer Innenstadt – Der neue Nutzungsprofil

### Einleitung

Die Barmer Innenstadt befindet sich im Wandel. Der Anteil an Einzelhandelsnutzungen sinkt spürbar, die Zahl leerstehender Ladenlokale nimmt zu. Während mittlerweile nur noch 41% der Geschäftsflächen mit Einzelhandelsnutzungen versehen sind, steht fast jedes fünfte Ladenlokal leer (18%). Dabei verteilt sich das Phänomen „Ladenleerstand“ über die gesamte Innenstadt. Selbst in der „Innere Einzelhandelslage“ im Bereich Alter Markt und unterer Werth, die innerhalb der Barmer Innenstadt die höchste Einzelhandels- und auch Filialistendichte aufweist, stehen mehrere Objekte leer.

Unter den Hauptnutzern von Ladenlokalen befinden sich aktuell insbesondere Friseurgeschäfte, Modeläden (jedoch deutlich weniger als noch vor einigen Jahren), Spielhallen/ Wettbüros und Handyshops. Dazu ist die Qualität vieler Angebote als lediglich schwach bis durchschnittlich zu bewerten und eher auf eine geringe Kaufkraft ausgerichtet. Insgesamt besteht somit Bedarf, den weiteren Entwicklungsprozess in Hinsicht auf das Thema „Objektnutzungen“ aktiv und soweit möglich zu steuern.

Barmen  
Werk  
42275 Wuppertal  
Telefon: (0202) 94 75 10  
[team@barmen-urban.de](mailto:team@barmen-urban.de)

[www.barmen-begeistert.de](http://www.barmen-begeistert.de)

In den beiden Bereichen ② und ③ sind Potentiale und Anknüpfungspunkte für die o.g. neuen Nutzungen vorhanden. In den weiteren Innenstadtbereichen, in denen bereits jetzt schon keine durchgehende Verdichtung an Ladenlokalen mehr gegeben ist, sollte zukünftig hingegen *auch* der Umbau von Ladenlokalen in Wohnraum eine Option darstellen (③).

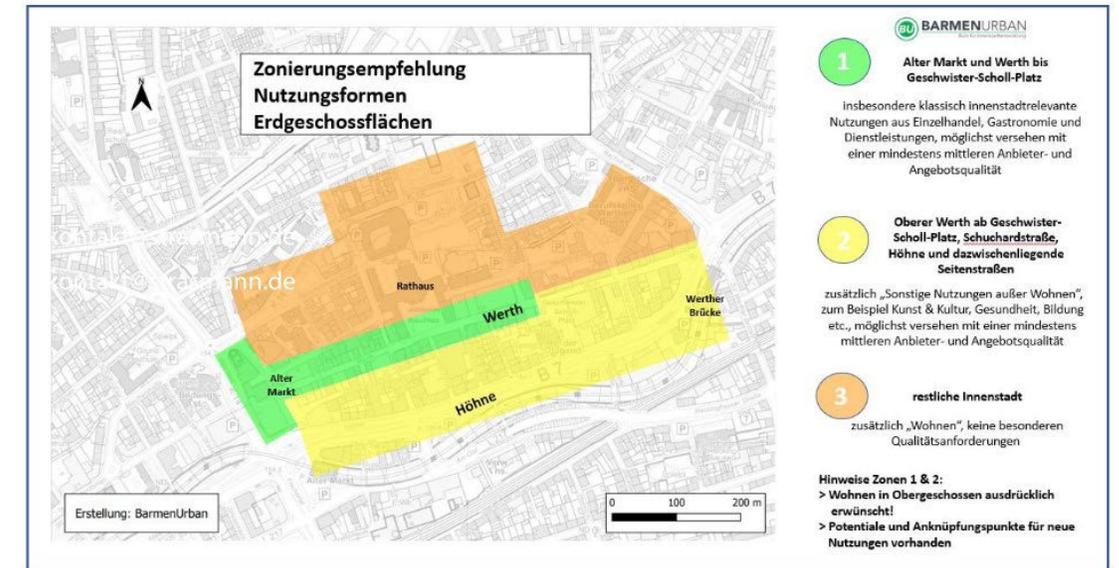


Abb. 2: Zonierungsempfehlung Nutzungsformen Barmen-Innenstadt (eigene Darstellung BarmenUrban 2022)

<https://www.barmen-urban.de/barmen-begeistert/?target=Gewerblicher%20Nutzungsmix>

# Erstellung von Exposés

Welcher Laden gefällt Ihnen?

Neueste ▾

**LADENLOKAL**



**Ansprechendes Ladenlokal in der Barmer Fußgängerzone (Werth 18)** 2.650,00 €

Interessantes Ladenlokal am unteren Werth in direkter Nähe zum Alten Markt und mit sehr guter Verkehrsanbindung

2.650,00 €

**LADENLOKAL**



**Werth 75 – 79. Attraktive(s) Ladenlokal(e) in der Barmer Fußgängerzone** Preis auf Anfrage

Attraktives Ladenlokal in bester Lage in der Flaniermeile Werth . Gute Verkehrsanbindungen in direkter Nähe (Schwebebahn, Busbahnhof, B7, Barmer Bahnhof).

**LADENLOKAL**



**Attraktives Eckgeschäft (383 qm) in der Barmer Fußgängerzone (Werth 1 – 5)** 4.272,50 €

Attraktives Ladenlokal mit hochwertigem Ladenausbau in bester Lage am Alten Markt und in unmittelbarer Nähe zur Flaniermeile Werth. Gute Verkehrsanbindungen in direkter Nähe (Schwebebahn, Bus, B7, Bahnhof).

4.272,50 €

Suchformular

## ADVANCED SEARCH

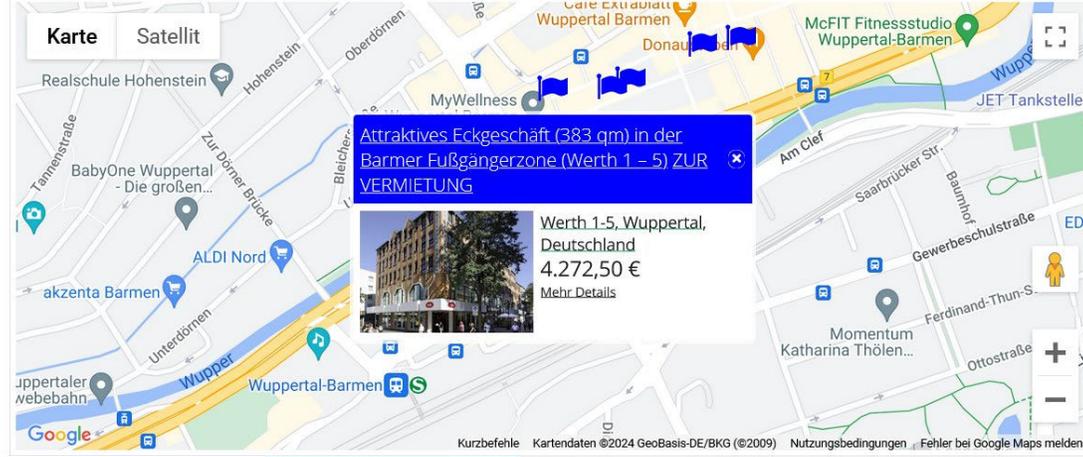
Adresse, Stadt, PLZ

ZURÜCKSETZEN

SUCHE

Preis	Kategorie	Typ
min	max	Typ
Status	Ausstattung	Eigenschaften
Status	Ausstattung	Eigenschaften

## Vermietungsangebote im Überblick



**Attraktives Eckgeschäft (383 qm) in der Barmer Fußgängerzone (Werth 1 – 5) ZUR VERMIETUNG**

Werth 1-5, Wuppertal, Deutschland  
4.272,50 €  
Mehr Details

Verfügbar    Absehbar verfügbar

# Erstellung von Exposés

## Attraktives Eckgeschäft (383 qm) in der Barmer Fußgängerzone (Werth 1 – 5)

VERÖFFENTLICHT 30. NOVEMBER 2022 · AKTUALISIERT 30. JULI 2024

ZUR VERMIETUNG **21,00 €**  
€/qm.Monat

SHARE



Werth 1-5, Wuppertal, Deutschland

Beschreibung Grundfakten Nachbarschaft Eigenschaften



Hinzugefügt am: 30.11.22  
Typ: [Ladenlokal](#)  
Status: [Verfügbar](#)  
Bezugsfertig am: 01.02.2023  
Nebenkosten: 1723,50 €  
Heizkosten: inkl.  
Kautions: 29.500 €  
Maklerprovision durch Mieter: nein  
Grundfläche: 203 m<sup>2</sup>  
Nutzflächen Laden/ Büro/ Gastro: 203 m<sup>2</sup>  
Flächen Küche/ Sozialraum: 15 m<sup>2</sup>  
Fläche Nebenraum 1: 15 m<sup>2</sup>  
Lagerfläche: 180 m<sup>2</sup>  
Schaufenster - Anzahl: 7  
Schaufenster - lfd. m: 35  
Schaufenster - qm: 75

## Beschreibung

Das hochwertig ausgebaute und barrierefreie Ladenlokal (mit einer Raumhöhe von 3 m) befindet sich direkt am Alten Markt an der Ecke zur Fußgängerzone Werth. Es verfügt über eine hochwertige Ladenausstattung. Die Schwebbahnstationen „Alter Markt“ und „Werther Brücke“ sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Fußgängerzone ist in diesem Bereich sehr stark frequentiert, zahlreiche Filialisten sind im direkten Umfeld angesiedelt. Durch die große Fensterfront (ca. 75 qm) wirkt das Ladenlokal sehr einladend.

Ansprechpartner - Name: BarmerUrban  
Ansprechpartner - Telefon: 0202 94 79 50 23  
Ansprechpartner - Email: team@barmer-urban.de  
Ansprechpartner - URL: [BarmerUrban](#)

## Auf Karte anzeigen / Nachbarschaft



## Eigenschaften

- |                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Eigenschaften:                    | Ausstattung:                |
| ✓ Barrierefreier Zugang vorhanden | ✓ Energieträger - Fernwärme |
| ✓ Sozialraum - Küche              | ✓ hochwertiger Ladenausbau  |
| ✓ WC - Kunden                     | ✓ Klimaanlage               |
| ✓ WC - Mitarbeiter                | ✓ Zeitgemäße Elektrik       |

## Sonstiges

Barmer ist einer der zehn Stadtbezirke und ist neben Elberfeld als ehemals eigenständige Stadt das zweite Zentrum der [Stadt Wuppertal](#).

Der **Werth** und sein Umfeld stellen das wirtschaftliche Zentrum von Barmer dar. Die belebte Fußgängerzone wird unter dem Motto "KULTURTRIEBICHT BARMER" bis zum 31.12.2023 gefördert.

**BARMEN** begeistert

MEIN NEUER  
**Raum**  
für Innovationen

SIE SUCHEN EIN LADENLOKAL?  
Lassen Sie uns gemeinsam herausfinden, ob diese Fläche für Ihre Nutzungs-idee geeignet ist.

**DIESES LADENLOKAL**  
Verkaufsfläche: 130 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 160 m<sup>2</sup>  
Verfügbarkeit: ab sofort

BARMEN URBAN,  
Werth 94, Tel. 0202/94795023  
Weitere Gewerbeobjekte  
in Wuppertal-Barmen,  
alle Infos direkt hier:



**BARMEN** begeistert

NEUER  
**Raum**  
für Leckereres

SIE SUCHEN EIN LADENLOKAL?  
Lassen Sie uns gemeinsam herausfinden, ob diese Fläche für Ihre Nutzungs-idee geeignet ist.

**DIESES LADENLOKAL**  
Verkaufsfläche: 130 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 160 m<sup>2</sup>  
Verfügbarkeit: ab sofort

BARMEN URBAN,  
Werth 94, Tel. 0202/94795023  
Weitere Gewerbeobjekte  
in Wuppertal-Barmen,  
alle Infos direkt hier:



**BARMEN** begeistert

NEUER  
**Raum**  
für Elegantes

SIE SUCHEN EIN LADENLOKAL?  
Lassen Sie uns gemeinsam herausfinden, ob diese Fläche für Ihre Nutzungs-idee geeignet ist.

**DIESES LADENLOKAL**  
Verkaufsfläche: 130 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 160 m<sup>2</sup>  
Verfügbarkeit: ab sofort

BARMEN URBAN,  
Werth 94, Tel. 0202/94795023  
Weitere Gewerbeobjekte  
in Wuppertal-Barmen,  
alle Infos direkt hier:



# Weitere Angebote und Instrumente

- Begleitung der Ansiedelung von **Gastronomiebetrieben** (Gastro-Studie der ISG)
- Begleitung von **Leuchtturmprojekten**
- **Netzwerkarbeit** (Kooperation mit Bergische IHK u.a.)
- **Projekt [InnenBandStadt](#) mit diversen Reallaboren**
- **Förderwettbewerb [stadtwärts.sichtbar.gründen](#)**
  - **80 % der Altmiete für Vermieter**



als Standort für Ihr Gastro-Konzept

## Standort-Exposé 2024

### Willkommen in Barmen

Barmen ist ein starkes Stück Wuppertal mit viel Potenzial für neue Ideen. Der Stadtkern der ehemals eigenständigen Großstadt ist bis heute der **zentrale Versorgungsbe- reich** für den Osten Wuppertal's. Vor allem entlang der Fußgängerzone, dem „Werth“, und in den umliegenden Straßen, ballen

. Damals wie heute es Bezirks sowie der e und Gemeinden i, zum Shoppen, zum olung. Die Stärken mens stellen wir r.

## IMPULSE IN DEN ZENTREN

### ► Gründungswettbewerb

Gründer\*innen-Wettbewerb für Jungunternehmer\*innen – frischer Wind in leerstehenden Ladenlokalen Vergünstigte Mietpreise für Gründungsideen z.B. aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Urbane Produktion, Gemeinwohl, Kultur oder Bildung

Ihr Gastro-Konzept in Barmen

### Barmen in Zahlen und Fakten

Einwohner	61.000 mit wachsender Prognose (ISEK)
im Einzugsbereich	120.000 (Progacon)
potenziell	bis 600.000

### Erstklassige Anbindung

- per Auto über die **A1 und A46**
- große Anzahl von Parkplätzen
- per ÖPNV über den **Bahnhof Barmen** oder die berühmte **Schwebbahn**
- mit dem Fahrrad über die **Nordbahntrasse**
- **fußläufig** ist die City für viele Menschen im Umkreis schnell zu erreichen

# Temporäre Zwischennutzungen

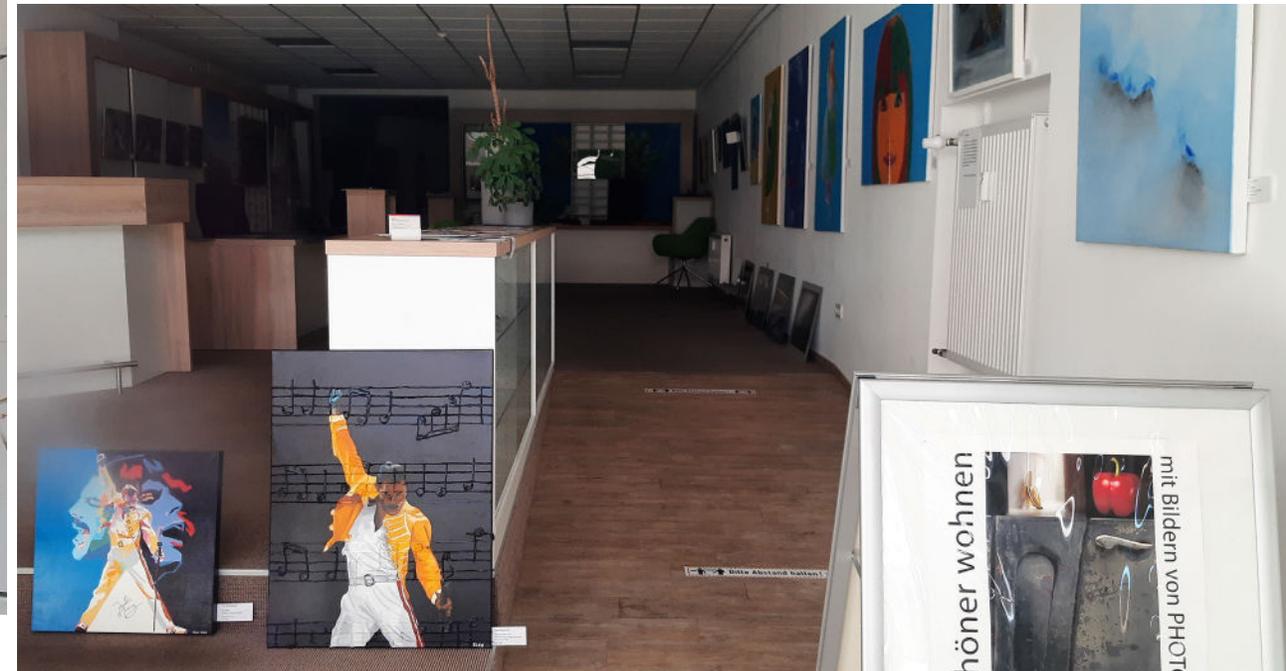
- Arten von Zwischennutzungen
  - Gestaltung des Schaufensters z.B. mit Kunst
  - Nutzung der Räume durch Künstler/ Projekt
  - Werbung durch ein anderes Ladenlokal
- Vertragliche Gestaltung
  - Nutzungsvereinbarung zwischen Vermieter und Zwischennutzer (Muster bei BU)
  - I.d.R. keine Miete, sondern pauschales Nutzungs-entgelt/ Kostenbeitrag an Nebenkosten, z.B. Strom
  - **Befristung** sowie Vereinbarung **kurzfristiger Beendigung/ Auszug bei Nachmieter**
- Unterstützung durch BarmenUrban
  - **Vermittlung** zwischen Vermietern und Zwischennutzer\*innen.  
Auf Wunsch: Begleitung bei den Gesprächen
  - Hinweis/ Werbung zur Vermietung u.a. durch Exposé i.V.m. großflächigen Leerstandsplakat(en)
  - Ggf. auch Vernissagen/ Finissagen
- Vorteile für den Vermieter
  - Attraktives Schaufenster sorgt für Aufmerksamkeit bei Besuchern -> **bessere Vermietbarkeit**
- Vorteile für den Stadtteil
  - **Der Standort insgesamt wirkt hochwertiger**, bestehende Geschäfte/ Gastro etc. werden gestärkt

# Temporäre Zwischennutzungen

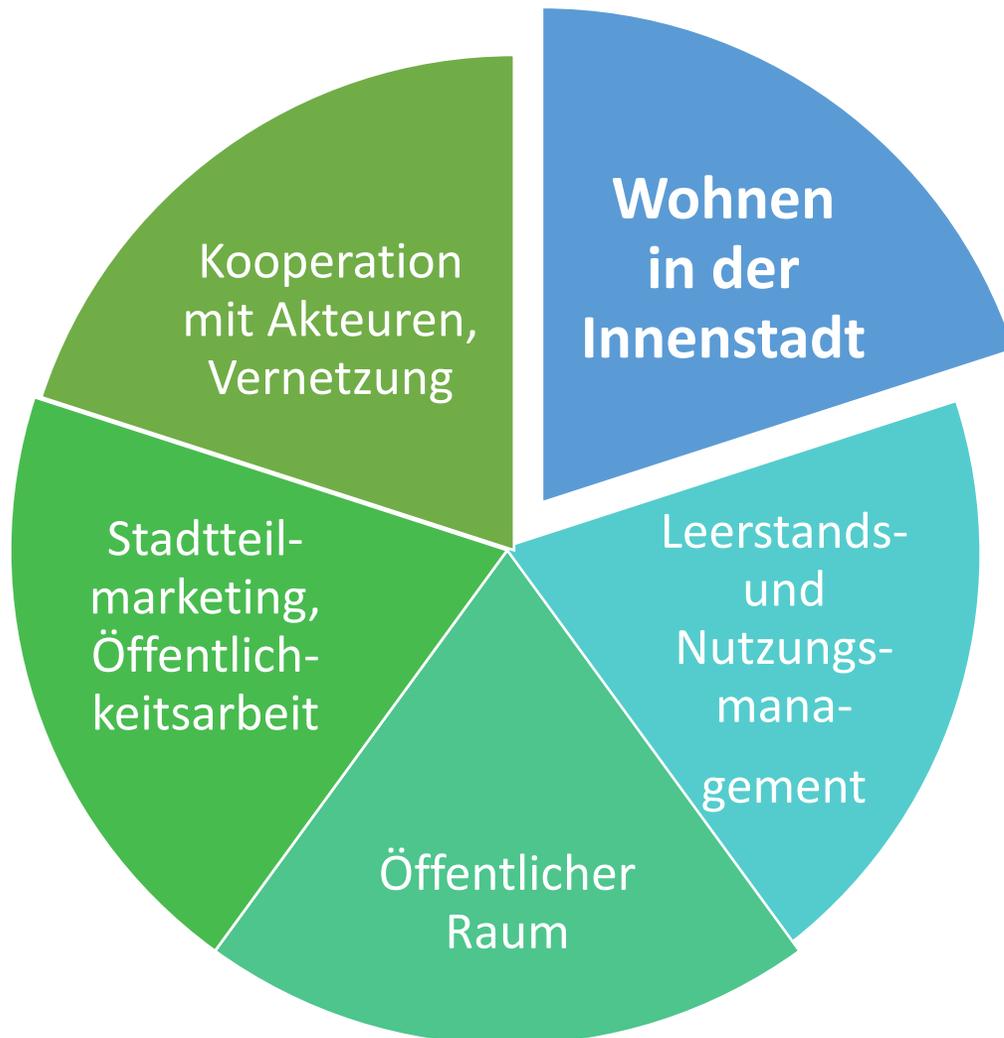


Werth 12 – PopUp-Gallery des Gymnasiums Sedanstraße

Werth 94 – Ausstellung „Noch schöner Wohnen“ der Gruppe Photo::Platenius



# Exkurs Wohnen



- **Zielgruppen**
  - Ältere Bewohner\*innen
  - Familien
  - Student\*innen
- **Zielgruppengerechte Anpassung und Aufwertung des Wohnbestands, neue Wohnformen.**
- Erstberatung zu Förderprogrammen und Informationsangeboten
- Kontakt und Weitervermittlung zu Förder- und Beratungsstellen
- Vernetzung der Eigentümer\*innen

# Angebote und Instrumente

- **Erstberatung** von Immo-Eigentümern und Verwaltern
  - **Wohnraumförderung**
  - Energie
  - **Fassadenprogramm** inkl. StreetArt/Wandbegrünung
- Exposés für **Wohnpotentialstandorte**
- Zukünftig: Unterstützung bei der Nutzung des **Sanierungsrechts**
  - Investorengewinnung
  - Sonderabschreibung nach 7h EStG



Mit einem breitgefächerten Wohnungsangebot.

## Der Wohnstandort Barmer Innenstadt

### Barmen begeistert als Wohnstandort

Mit allen Möglichkeiten der Versorgung, Anbindung, seinen Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten und neuen Wohnflächenentwicklungen ist die Innenstadt von Wuppertal-Barmen ein attraktiver und beliebter Wohnstandort.

### Angebotsvielfalt

Die Barmer Innenstadt verfügt über ein **reichhaltiges Wohnungsangebot**, sowohl im Bereich von Alt- und Neubauten sowie in verschiedenen Größen- und Preiskategorien. Lofts, Gründerzeitatmosphäre und weit-schweifende Ausblicke über das Tal der Wupper. Das Wohnangebot ist vielfältig.

In Barmen gibt es attraktive Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen.

### Wohnlagen in der Barmer Innenstadt

- inmitten der **Barmer City**
- in der **Fußgängerzone Werth** ist das Wohnen in den Obergeschossen der Gebäude möglich
- **ruhigere Wohnlagen** sind in kurzer Distanz zum Zentrum gelegen.
- attraktive Angebote mit Grün im unmittelbaren Wohnumfeld, besonders im nördlichen Bereich des Stadtteils

### Barmen in Zahlen

Einwohner/Wachstum	62.874
Prognose 2030	64.551
Dichte	4.072 EW/km <sup>2</sup>



# Immo-Stammtisch

## Mögliche Themen für weitere Stammtische

### **Vermietung innerstädtischer Gewerbelagen -**

Angebot und Nachfrage unter den Rahmenbedingungen nach Corona und

### **Altbaucharakteristika bei Renovierungen erhalten**

Charme vs. Kosten?

### **Sauberkeit im öffentlichen Raum**

„Problemecken“, nachbarschaftliches Engagement über Patenschaften etc.

Das **Hof- und Fassadenprogramm** bietet tolle Konditionen für die Gestaltung von Fassaden und Höfen inkl. Fassadenkunst für die **gestalterische Aufwertung von Mietshäusern**

### **Steuern rund um die Immobilie**

Steuerliche Möglichkeiten für Eigentümer einzelner oder weniger Mietsgebäude

### **Kündigungsfristen, Schönheitsreparaturen und Eigenbedarf**

Aktuelle rechtliche Informationen

### **Vermietung von gewerblichen Räumen unter neuen Rahmenbedingungen**

Nutzungs- und Leerstandsmanagement – Neuer Nutzungsmix für die Barmer Innenstadt, neue Nutzungskonzepte und Auswirkungen auf Mieten und Vermietbarkeit.

# BarmenUrban

Büro für Innenstadtentwicklung

Martin Vöcks

Werth 94

42275 Wuppertal

Tel.: (0202) 94 79 50 -23, Fax: - 24

[team@barmen-urban.de](mailto:team@barmen-urban.de)

[www.barmen-urban.de](http://www.barmen-urban.de)



wird betrieben von der  
S·T·E·R·N GmbH – NRW  
im Auftrag der Stadt Wuppertal



**STADT WUPPERTAL**

Das Vorhaben wird im Rahmen des Bund-Länder Programms „Lebendige Zentren“ aus Mitteln des Bundes, des Landes NRW sowie der Stadt Wuppertal finanziert.



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**STADT WUPPERTAL**



# Kontaktdaten der heutigen Referenten

## **Stefan Bürk**

Verbraucherzentrale NRW e.V.  
Energieberatung Wuppertal  
Schloßbleiche 20  
42103 Wuppertal

**Tel.: 0202 693758-06**

**[stefan.buerk@verbraucherzentrale.nrw](mailto:stefan.buerk@verbraucherzentrale.nrw)**

**[W](#)**

## **Oliver Maître**

Mieterstrom-Partner GmbH  
Berghagen 19  
33790 Halle/Westfalen

**Tel.: 05201 159155-0**

**[info@mieterstrom-partner.de](mailto:info@mieterstrom-partner.de)**