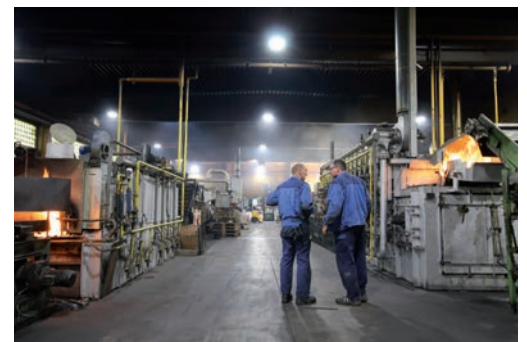


# GEWERBEMARKT- REPORT **COMMERCIAL** **MARKET REPORT**

WUPPERTAL 2019/2020



# WUPPERTAL ÜBERRASCHT, VON AUTONOMEM FAH- REN BIS ZU RATTERNDEN WEBSTÜHLEN



01

Textil. Chemie. Metallverarbeitung. Bereits in der Frühindustrialisierung sorgten die starken Wirtschaftszweige für hohe Warenumschnläge im Tal der Wupper. Dadurch staute sich der Verkehr schon zur Zeit der Pferdefuhrwerke. Vor mehr als einem Jahrhundert wurde deshalb eine Idee in die Tat umgesetzt. Mutig. Und die damals revolutionäre Lösung hat bis heute nichts von ihrem Charme eingebüßt. Die Schwebbahn fährt heute schon mit den Wagen der 15. Generation. Als Transportmittel von 85.000 Menschen pro Tag ist sie aus dem ÖPNV nicht mehr wegzudenken. Die 13,4 km lange Strecke ist an Wochenenden DER Touristenmagnet. Seit 1901 voll elektrisch ist die Schwebbahn eine emissionsfreie Bereicherung des Stadtbildes.

An dem Erfindungsreichtum des Bergischen Oberzentrums hat sich bis heute nichts geändert. Wuppertal hat eine überdurchschnittliche Patentdichte und trägt mit diversen Fertigungsbereichen erheblich dazu bei, dass NRW einer der Top-Produktionsstandorte in Deutschland ist. 33,5 % der hier gemeldeten Firmen zählen zu produzierenden und forschenden Unternehmen. Damit liegt Wuppertal deutlich über dem Landesdurchschnitt.

Das Branchenspektrum umfasst vorrangig Automotive, Chemie, technische Textilien, Kabel- und Elektroindustrie und den Maschinenbau. Besonders in den zukunftsträchtigen Branchen ist Wuppertal sehr gut aufgestellt.

Die Automobilzulieferindustrie ist hier so stark ausgeprägt wie in kaum einer anderen Region. International bekannte Namen wie APTIV, Axalta, PPG, Vorwerk Autotec, WKW oder Brose Schließsysteme stehen für die automobilen Kompetenz der Stadt. Und sie alle haben seit unserer letzten Ausgabe erkennbar in ihre Standorte investiert.

NRW ist Chemiestandort Nr. 1 in Deutschland. Auch dank Wuppertal! Hier befindet sich nicht nur der Gründungsstandort des Pharma-Weltmarktführers, sondern auch der Geburtsort von Aspirin. Und wer mit der Schwebbahn über das Gelände der BAYER AG fährt, sieht, dass in jüngster Zeit in Wuppertal viel getan wurde. Neue, attraktive Produktionsgebäude prägen das Stadtbild. Zeitgleich wird das innovative Bayer Forschungs- und Entwicklungszentrum in Aprath um ein wichtiges Gebäude erweitert. In dem 36.000 m<sup>2</sup> großen Neubau mit neun Etagen wird ab 2020 die präklinische Pharmakologie arbeiten.

01

Das neue Technologie- und Besucherzentrum des Textilunternehmens Gebrüder Jaeger. Das visitec  
*The new technology and visitor center of the textile company Gebrueder Jaeger. The visitec*

02

Dr. Rolf Volmerig, Vorstand Wirtschaftsförderung Wuppertal  
*Dr. Rolf Volmerig, Board of the economic development agency Wuppertal*

03

Neubauten des Maschinenbauunternehmens Profilator  
*New buildings of the engineering company Profilator*

0203

Farbenfroh – keiner wie wir. Chemie bedeutet in Wuppertal seit jeher auch Farben und Lacke. Gleich drei der weltweiten Top-5-Lackhersteller Axalta, PPG und Sherwin Williams sind in Wuppertal vertreten und haben in der jüngsten Vergangenheit ihre Produktionsstätten erheblich modernisiert. Dabei werden in Wuppertal vorrangig Lacke für die Automobilindustrie produziert.

Der klassische Maschinenbau nimmt im Mittelstand eine starke Rolle ein. Die Berger Gruppe oder die Maschinenbaukooperation Wuppertal sind prominente Beispiele für das Zusammenwirken von Softwareentwicklung, Konstruktion, Automation inkl. Versuchsabteilung und Verfahrensentwicklung bis zur Fertigung im Sinne des Kunden unter einem Dach.

Färber und Bleicher auf den Wiesen entlang des Flussufers – dieses klassische Bild von Wuppertals über 100-jähriger Textilindustrie kann man zwar nicht mehr aus der Schwebebahn beobachten. Trotzdem bleibt die traditionsreiche Branche allgegenwärtig und von hoher Bedeutung. Heute sind hier Hightech-Fabriken ansässig, die weltweit agieren. Dabei verlassen sich nicht nur die Automotive-, die Gesundheits- und die Bauin-

dustrie auf hochwertige Innovationen aus Wuppertal. Das „Jaeger visitec“ genannte Technikum des Produzenten von Textil- und Kunststoffkomponenten Gebrüder Jaeger GmbH zeigt eindrucksvoll, dass old economy auf dem Weg in zukunftsweisende Technologien und attraktive Arbeitswelten mehr als Schritt hält.

Die ständige Veränderung und Neuausrichtung von Unternehmen fordert die Verwaltung, ebenfalls Schritt zu halten. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete bleibt eine zentrale Aufgabe der nächsten Jahre. Dabei stößt Wuppertal an den seit mehr als einem Jahrhundert gewachsenen Produktionsstandorten vielfältiger Industrien in jedem Stadtteil an seine Grenzen.

Die siebzehnt-größte Stadt Deutschlands wächst. Im Gegensatz zu vielen NRW-Städten und Regionen verzeichnete Wuppertal in den vergangenen Jahren eine stetig zunehmende Einwohnerzahl. In unserer letzten Ausgabe wagten wir die Prognose, dass 2020 rund 363.000 Menschen im Zentrum des Bergischen Landes leben. Zum 30.06.2019 haben sich für die Heimatstadt von Friedrich Engels, Pina Bausch und Johannes Rauschon mehr als 361.000 Bewohner entschieden.



## 01

Bergische Universität Wuppertal. Rechts das neue Hörsaalzentrum.  
Links die neuen Labor- und Werkstattgebäude  
*Bergische University Wuppertal. To the right the new auditorium center.  
To the left, the new laboratory and workshop buildings*

## 02

Auch wegen einer halben Stunde zu den Messestandorten Düsseldorf,  
Dortmund und Köln boomen Hotelneubauten in Wuppertal  
*With half an hour to the exhibition locations Düsseldorf,  
Dortmund and Cologne, new hotel buildings are booming  
in Wuppertal*

## 03

Arbeitslosenquote April 2019  
*Unemployment rate April 2019*

01



Aus diesem Grund sind die Revitalisierung und Optimierung vorhandener Areale – auch mit privaten Partnern – zukunftsweisend. Nur so kann der hohe Wohnwert der 16.800 Hektar großen Stadtfläche erhalten bleiben. Schließlich gilt Wuppertal als Großstadt im Grünen: ca. 50 % der Fläche machen Landwirtschaft, Gärten, Parks und Wälder aus. Auch 490 km Wanderweg und die beliebte Nordbahntrasse zählen eindeutig zu den Standortvorteilen Wuppertals.

Für die Revitalisierung brachliegender Flächen ist der ehemalige Rangierbahnhof Vohwinkel im Wuppertaler Westen ein gutes Beispiel. Die knapp 120.000 m<sup>2</sup> große Fläche ist inzwischen voll vermarktet. Firmen wie Wera, Columbus McKinnon, der Maschinenbauer Profilorator und klassische KMU haben hier ein neues zu Hause gefunden.

Die schnelle Vermarktung zeigt gleichzeitig das Problem der Region auf. Kommunen müssen immer größeren Wert auf die Bereitstellung neuer Grundstücke, aber auch auf die nachhaltige Vermarktung von Gewerbeflächen legen. Die Arbeitsplatzdichte ist in den Vordergrund der städtischen Grundstücksvermarktung gerückt. Seit 2018 setzt die Stadt Wuppertal im Rahmen der Vermarktung eigener Gewerbeflächen pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück sechs Vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter voraus.

Dass diese Strategie der richtige Weg ist, zeigt die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen der vergangenen Dekade.

Trotz der guten Entwicklung liegt die Bergische Region, in der der Strukturwandel nicht so schlagartig wie im benachbarten Ruhrgebiet stattfand, immer noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Ein wichtiger Faktor im Kampf gegen den Fachkräftemangel ist die Bergische Universität Wuppertal. Mit inzwischen mehr als 22.000 nationalen und internationalen Studierenden breitet sich an dem spannenden Industriestandort immer mehr die Atmosphäre einer Studentenstadt aus. Verschiedene Fachbereiche der Bergischen Universität greifen aktuelle Themen aus der Wirtschaft auf und kooperieren mit wichtigen Technologietreibern und Entwicklern vor Ort. Sei es beim Thema autonomes Fahren oder zukunftsweisende Revitalisierung wesentlicher Gewerbe- oder Wohnflächen. Gleichzeitig wird den Unternehmen wertvoller und gesuchter Fachkräftenachwuchs garantiert.

Mit der Stadt wächst auch die Universität. Auf fast 30.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche entstanden am Campus Griffenberg für 70 Mio. Euro neue Labore, Versuchshallen und -anlagen. Aktuell entstehen neue Studentenwohnheime, weil die vor allem bei Studenten sehr beliebten, historischen Quartiere Luisenviertel und Nordstadt gut vermietet sind.

Einen weiteren Baustein zur Bildungslandschaft und zur Innovationsfähigkeit der Stadt haben die Unternehmen beigesteuert. Ein fantastisches Geschenk an die Region feierte im letzten Jahr 10-jähriges Bestehen. Die Junior-Universität ist ein weltweit einma-



liges Modell. Sie wurde durch Wuppertaler Firmen, Stiftungen und Privatpersonen ohne einen Cent öffentlicher Förderung finanziert. In einem komplett für diesen Zweck errichteten Neubau im Herzen der Stadt werden Kinder von sechs bis 16 Jahren anschaulich in die Geheimnisse der Naturwissenschaften eingeführt. Die Dozenten kommen nicht nur aus der Wissenschaft, sondern werden von führenden Praktikern aus Unternehmen und Institutionen unterstützt.

Wuppertal wächst nicht nur, sondern präsentiert sich Neuankömmlingen seit einiger Zeit mit einem neuen Entrée. Auch wenn es sich hier um den Gewerbeflächenreport und nicht um die ebenfalls erhältlichen Büro- oder Einzelhandelsreporte der Wirtschaftsförderung Wuppertal handelt – das jüngste Investitionsprojekt der Stadt darf nicht unerwähnt bleiben: Die Neugestaltung des Döppersbergs als neues Tor zur Stadt. Mit 140 Mio. Euro öffentlichen Mitteln, ergänzt durch massive private Investitionen, entstand ein völlig neues und attraktives Bahnhofsumfeld. Der mutige Schritt der Stadt, die Hauptverkehrsader für drei Jahre vollkommen zu sperren und damit die Bauzeit zu verkürzen, hat sich als richtig erwiesen. So durften sich die Wuppertaler über die Einhaltung des Terminplans und über die Wiedereröffnung einer erneuerten und optimierten Tal-Achse freuen.

Die Bergische Metropole steht für Vielfalt in jeder Beziehung. Von der abwechslungsreichen Wirtschaftsstruktur, in der alle wichtigen Branchen vertreten sind, über zahlreiche Bildungseinrichtungen für Klein und Groß, bis hin zum reichhaltigen Freizeit- und Kulturangebot. Außerdem bietet kaum eine andere Stadt derart vielfältige Wohnmöglichkeiten. Gründerzeit-Immobilien sind ebenso am Markt wie das Loft-Wohnen oder das Architektengrundstück auf der grünen Wiese.

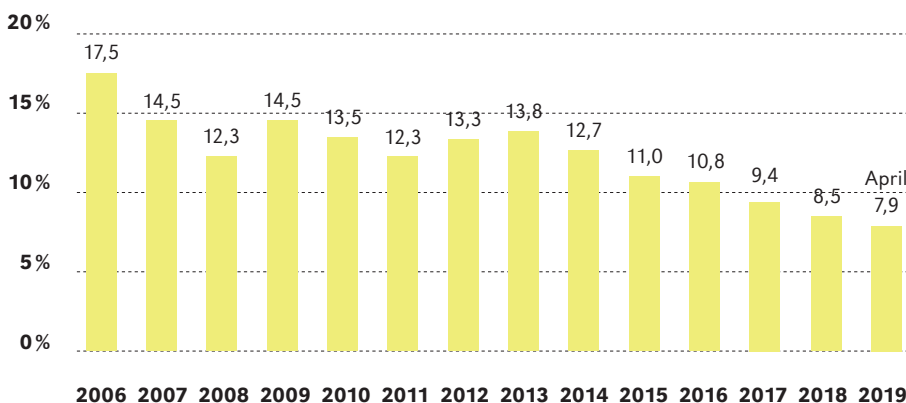
Diese Faktoren stehen für die hohe Lebensqualität und sind für die Akquise von qualifizierten Mitarbeitern ein bedeutender Faktor.

Aber egal, ob Schwebebahnbau vor über hundert Jahren oder Umbau des Döppersbergs in der jüngsten Vergangenheit – Wuppertal steht für Ideenreichtum und Innovationsgeist. Begleiten Sie unsere Stadt in eine spannende Zukunft. Wir freuen uns auf gemeinsame Projekte und Ideen.

Dr. Rolf Volmerig  
Wirtschaftsförderung Wuppertal



02



03

# WUPPERTAL SURPRISES, FROM AUTONOMOUS DRIVING TO WEAVING LOOMS



01

*Textile. Chemistry. Metalworking. Already during the early industrialization, the strong economic sectors ensured high turnover of goods in the valley of the river Wupper. As a result, the traffic jammed already at the time of the horse carts. More than a century ago, an idea was put into action. Brave. And the back then revolutionary solution has lost nothing of its charm to this day. Today the suspension railway is already in service with cars of the 15th generation. Transporting 85,000 people per day, it has become indispensable to local public transportation. The 13.4 km long route is THE tourist attraction on weekends. Since 1901 the suspension railway is still an electric vehicle that enriches the cityscape emission-free.*

*The ingenuity of the metropolis of the region called Bergisches Land has not changed to this day. Wuppertal has an above-average patent density and contributes significantly to various production areas, making the State of North Rhine Westfalia one of the top production sites in Germany. 33.5 percent of the companies reported here belong to producing and researching companies, ranking Wuppertal well above the national average.*

*The range of industries mainly includes automotive, chemicals, technical textiles, cable and electrical industry and mechanical engineering. Wuppertal is very well positioned, especially in the promising sectors. The automotive supply industry is more pronounced here than in most other regions. Internationally known names such as APTIV, Axalta, PPG, Vorwerk Autotec, WKW or Brose stand for the automotive competence of the city. And they've all clearly invested in their locations since our last issue.*

*NRW is the No. 1 chemical site in Germany. Also thanks to Wuppertal! Here is not only the founding site of the pharmaceutical world market leader, but also the birthplace of aspirin. And those who ride the suspension railway across the grounds of Bayer will see that a lot has been done recently in Wuppertal. New, attractive production buildings characterize the cityscape. At the same time, the innovative Bayer Research and Development Center in Aprath will be expanded to include an important building. From 2020 the preclinical pharmacology will work in the 36,000 sqm new nine-story building.*





02

01

**Das Unternehmen für autonomes Fahren in NRW.  
APTIV auf der Technologieachse Süd in Wuppertal  
The company for autonomous driving in NRW.  
APTIV on the Technology Axis South in Wuppertal**

02

**Neubauten der Maschinenbau-Kooperation Wuppertal  
New construction of the mechanical engineering cooperation Wuppertal**

03

**BAYER – Neubau Laborgebäude im Forschungszentrum Aprath Juni2019  
BAYER – new laboratory building at the research centre Aprath June2019**



03

*Colorful – none like us. Chemistry in Wuppertal has always meant paints and varnishes. Three of the world's top 5 coatings manufacturers Axalta, PPG and Sherwin Williams are represented in Wuppertal and have recently modernized their production facilities considerably. Wuppertal primarily produces paints for the automotive industry.*

*Classical mechanical engineering plays a major role in SMEs. The Berger Group or the Mechanical Engineering Cooperation Wuppertal are prominent examples of the interaction of software development, design, automation incl. experimental and process development under one roof up to production meeting customer's demands.*

*Dyers and bleachers along the banks of the river Wupper – this classic image of Wuppertal's over 100-year-old textile industry can no longer be observed from the suspension railway. Nevertheless, the traditional industry remains omnipresent and of great importance. Today, high-tech factories are located here that operate worldwide. Not only the automotive, health*

*and construction industries rely on high-quality textile innovations from Wuppertal. The „Jaeger visitec“ technical center of the manufacturer of textile and plastic components Gebrueder Jaeger GmbH impressively shows that old economy is more than a step ahead on the way to forward-looking technologies and attractive working environments.*

*The constant change and reorientation of companies also requires the administration to keep pace. The designation of new commercial areas remains one of the central tasks of the coming years. At the same time, Wuppertal is reaching its limits in every part of the city with production locations that have grown for more than a century. The seventeenth-largest city in Germany is growing. In contrast to many NRW cities and regions, Wuppertal has seen a steadily increasing population in recent years. In our last issue, we ventured the prognosis that in 2020 around 363,000 people would live in the center of the region called Bergisches Land. In June 2019 more than 361,000 residents had already decided in favor of the hometown of Friedrich Engels, Pina Bausch and Johannes Rau.*



01

*For this reason, the revitalization and optimization of existing areas – also with private partners – are forward-looking. The only way the high standard of living of the 16,800 hectare city area can be preserved. After all, Wuppertal is regarded as a city in the green: about 50 percent of the area is made up of agriculture, gardens, parks and forests. Also 490 km of hiking trails and the popular Nordbahntrasse (bicycle and walking path) are clearly one of the advantages of Wuppertal. For the revitalization of brownfields, the former railroad switch yard Vohwinkel on the western side of Wuppertal is a good example. The nearly 120,000 square meters large area is now fully booked out. Companies such as Wera, Columbus McKinnon, Profilator and typical SMEs have found a new home here.*

*The fast marketing also shows the problem of the region. Municipalities must place ever greater importance on the provision of new land, but also on the sustainable marketing of commercial land. The density of employment has moved to the forefront of urban land marketing. Since 2018, the city of Wuppertal has required six full-time employees for the commercialization of its own commercial space per 1,000 sqm of land. That this strategy is correct is shown by the development of the unemployment figures of the past decade.*

*Despite the good development, the Bergische Region, where structural change did not take place as suddenly as in the neighboring Ruhr area, is still well above the national average.*

*An important factor in the fight against the skills shortage is the university called Bergische Universitaet Wuppertal. With now more than 22,000 national and international students, the atmosphere of a student city is increasingly spreading to the exciting industrial location. Various faculties of the Bergische Universitaet take up current topics from the economy and cooperate with important technology drivers and developers on site. Be it on the subject of autonomous driving or future-oriented revitalization of significant commercial or residential space. At the same time, companies are guaranteed valuable and sought-after skilled workers. Along with city the university is also growing. On almost 30,000 square meters of floor space, new laboratories, test halls and facilities were built on the Griffenberg campus for 70 million euros. New student dormitories are currently being built, as the historic quarters Luisenviertel and Nordstadt, which are very popular with students, are well leased.*



The companies have contributed another building block to the educational landscape and the innovative capacity of the city. A fantastic gift to the region celebrated its 10th anniversary last year. The junior university is a globally unique model. It was financed by Wuppertal companies, foundations and private individuals without a cent of public funding. In a complete new building in the heart of the city, children from six to 16 years are introduced to the secrets of natural sciences. The lecturers not only come from science, but are supported by leading practitioners from companies and institutions.

Wuppertal not only grows, but presents itself to newcomers for some time with a new entrée. Even though this is the commercial market report and not the likewise available office or retail report of Wirtschaftsförderung Wuppertal – the city’s most recent investment project must not be unmentioned: the redesign of the Döppersberg as a new gateway to the city. With 140 million euros of public funding, supplemented by massive private investment, a completely new and attractive station environment was created. The city’s courageous move to completely block the main city road B7 for three years, thereby shortening construction time, has proved to be the right decision. The people of Wuppertal were very happy about the observance of the sche-

dule and the reopening of a renewed and optimized valley axis as promised three years before.

The “Bergisch Metropolis” stands for diversity. In every relationship. From the diversified economic structure, in which all important industries are represented, over numerous educational institutions for small and large, up to the rich leisure and cultural offer. In addition, hardly any other city offers such diverse housing options. Wilhelminian-style real estate is just as much on the market as loft living or the architectural site on the green field.

All of these factors are significant for companies in terms of acquiring qualified employees.

But no matter whether overhead railway construction more than a hundred years ago or reconstruction of “Döppersberg”, the new gateway to the city in the recent past – Wuppertal stands for inventiveness and innovative spirit. Join our city in an exciting future. We look forward to joint projects and ideas.

Dr. Rolf Volmerig  
Economic Development Wuppertal

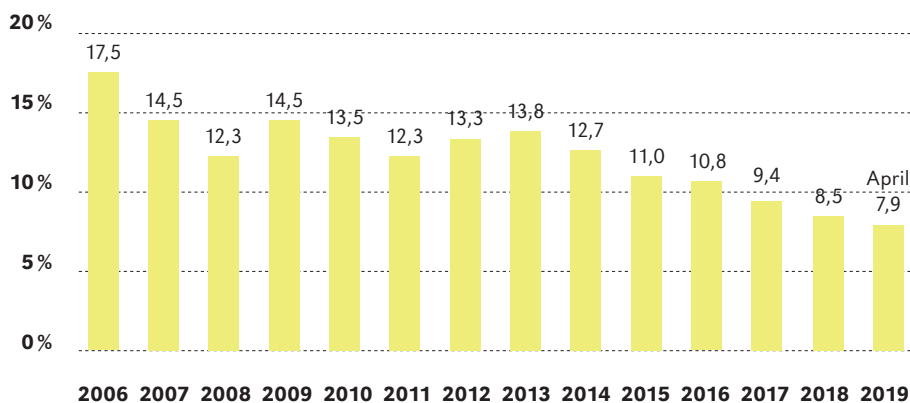
01  
Blick vom Briller Viertel zur Bergischen Universität Wuppertal auf den Südhöhen  
View from the Briller Quarter to the Bergische University Wuppertal on the southern heights

02  
Neubau der Firma Herberts Industrie Glas  
New Building of the company Herberts Industry Glas

03  
Arbeitslosenquote April 2019  
Unemployment rate April 2019



02



03

# ZAHLEN, DATEN, FAKTEN NUMBERS, DATA, FACTS



01

01

Im Umfeld des Wuppertaler Hauptbahnhofes gibt es noch größere Flächenpotenziale  
*In the vicinity of Wuppertal's Central Station, there still are opportunities for larger office space*

02

Grundstückspreise  
*Property prices*

03

Wuppertal: Statistische Kenndaten  
*Wuppertal: Statistical data*

Entsprechend der wirtschaftlichen Gesamtsituation in Deutschland zeigte sich auch auf dem Wuppertaler Gewerbemarkt von 2017 bis 2019 eine intensivierete Flächennachfrage. Erwartungsgemäß wurde ein Großteil der Flächen durch Unternehmen aus den regionalen Kompetenzfeldern Automotive, Maschinen- und Werkzeugbau sowie Metallverarbeitung erworben. Die für Wuppertal wichtigen kleinen und mittelständischen Unternehmen nutzen nach wie vor die attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten und die damit verbundene Chance auf Eigentum.

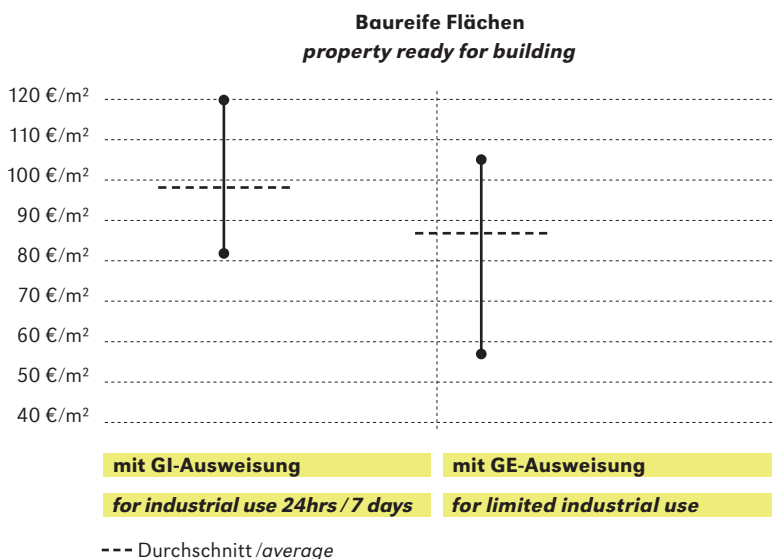
Hierbei profitieren die Firmen stark von niedrigen Zinsen und dem „Regionalen Wirtschaftsförderungs-Programm RWP“, dessen Mittel über die NRW-Bank arbeitsplatzschaffenden Investoren vorerst bis 2020 zur Verfügung stehen. Entsprechende Anträge werden durch

die Wirtschaftsförderung Wuppertal individuell begleitet.

Das Preisniveau im Bereich der Gewerbeflächen ist sehr stark abhängig von der Lagegunst und der möglichen Ausnutzung des Grundstücks. Flächen mit sehr guter Lagegunst und einer GI-Ausweisung erreichen Quadratmeterpreise von deutlich über 100 Euro.

Innerhalb eines Jahres registrierte der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal von 2017 bis 2018 eine Steigerung der Durchschnittspreise für baureife Gewerbegrundstücke. Sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz stiegen nach einer Stagnation im Vorjahr wieder stark an.

Parallel haben sich auch die Mietpreise weiter nach oben bewegt. Bei Lager- und Produktionsflächen gibt es je nach Alter und Ausbaustan-



02

	Stand
<b>Fläche in km² / Area in km²</b>	168,4
<b>Wohnbevölkerung / Resident population</b>	361.157 Einwohner/innen 06.2019
<b>Einwohner in km² / Inhabitants in km²</b>	2.140 06.2019
<b>Beschäftigte am Arbeitsort / Employees at place of work</b>	125.910 06.2018
<b>Arbeitslosenquote / Unemployment rate</b>	7,9% 04.2019
<b>Bruttoinlandsprodukt in Mio. Euro / Gross domestic product in millions (€)</b>	13.061 12.2016
<b>Bruttoinlandsprodukt in Euro je Erwerbstätigen / Gross domestic product per paid worker in Euro</b>	76.275 12.2016
<b>Exportquote in % / Export quota in %</b>	57,5% 2018
<b>Existenzgründer / New businesses</b>	2.311 2018
<b>Produzierendes Gewerbe / Manufacturing industry</b>	25,64% 06.2018
<b>Dienstleistungssektor / Service sector</b>	53,39% 06.2018
<b>Pendlersaldo / Number of commuters</b>	3.477 2017
<b>Gewerbesteuer Hebesatz / Local business tax</b>	490 Seit 2013
<b>Grundsteuer B / Property tax</b>	620 Seit 2014

03

dard erhebliche Preisunterschiede. Dabei wurden im ersten Quartal 2019 bis zu 6,70 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. In den Bürobereichen sind auch in den Unterzentren immer häufiger zweistellige Zahlen zu beobachten. In der Innenstadt werden Spitzenwerte von ca. 15 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

Die Preisanstiege lassen sich an folgendem Vergleich eindrucksvoll beobachten: Während 2016 insgesamt 61 gewerbliche und industri-

elle Bestandsobjekte für einen Gesamtwert von 23 Mio. Euro den Besitzer gewechselt haben, waren es zwei Jahre später nur 52 Objekte. Diese erzielten allerdings einen Gesamtwert von 37 Mio. Euro.

Während die Preise nach oben gehen, sinkt die Leerstandsquote im gewerblichen Bestand weiterhin deutlich. Inzwischen übernehmen regional etablierte und sehr erfolgreiche Gewerbeparkbetreiber immer häufiger Bestandsimmobilien, um sie zu ertüchtigen und großflächig oder auch kleinteilig zu vermieten. Sie sind wichtige Partner im Sinne der Standortentwicklung. Allen voran ist hier die Geba-Gruppe zu nennen, die mit fast 30 Gewerbeparks – fast alle in Wuppertal – vielen kleinen und mittelständischen, aber auch großen Unternehmen mit attraktiven und langfristig vereinbarten Mieten sichere Zukunftsperspektiven ermöglicht.



# ZAHLEN, DATEN, FAKTEN **NUMBERS,** **DATA, FACTS**

	2016	2017	2018
<b>Bürogebäude; Geschäftshäuser / total sales, office and retail buildings</b>			
Kauffälle / purchases	54	62	57
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte / commercial and industrial properties</b>			
Kauffälle / purchases	61	55	52
Flächenumsatz (in Mio. €) / area sales (in Mio. €)	23	28	37
<b>Gewerbliche Bauflächen / commercial and industrial space, undeveloped</b>			
Kauffälle / purchases	16	17	19
Flächenumsatz (in ha) / area sales	7,5	7,7	11
Flächenumsatz (in Mio. €) / area sales (in Mio. €)	11,1	10,8	15,9
<b>Kaufpreis-Indexzahl (Preisverhältnis Untersuchungs- jahr zu Basisjahr) / purchasing price index rate (price relationship examination year to basic year)</b>	von / from	bis / up to	
	<b>2001</b>	<b>2016</b>	<b>2019</b>
Gewerbliche Bauflächen / commercial space	228	228	233

01

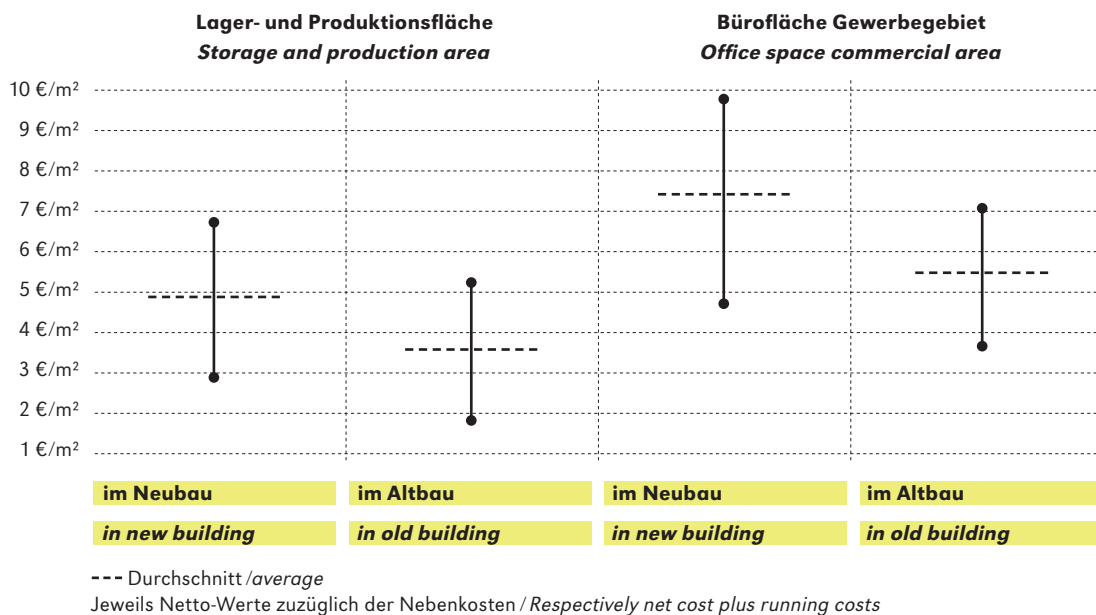
02



01  
Flächenumsätze  
Area sales

02  
Neubauten der Softwareunternehmen Böhme & Weihs  
sowie Kobold Managementsysteme  
New buildings of the software companies  
Böhme & Weihs and Kobold Managementsysteme

03  
Mietpreise  
Rental prices



In line with the overall economic situation in Germany, there was also an intensified demand for space on the Wuppertal commercial market from 2017 to 2019. As expected, a large proportion of the space was acquired by companies from the regional competence fields of automotive, mechanical and tool engineering as well as metal processing. The small and medium-sized companies that are important for Wuppertal continue to make use of the attractive financing options and the associated opportunity for ownership.

Here, the companies benefit greatly from low interest rates and the „Regional Economic Development Program RWP“, whose funds are currently available to job-creating investors via the NRW Bank up to 2020. Corresponding applications are individually supported by Wirtschaftsfoerderung Wuppertal.

The price level in the area of commercial space is highly dependent on the location and the possible utilization of the property. Areas with very good location and industrial 24/7 designation achieve square meter prices of well over 100 euros.

Within one year, the expert committee of the city of Wuppertal registered an increase from 2017 to 2018 in average prices for construction-ready commercial land. Both space take-up and money turnover rose significantly after stagnating in the previous year.

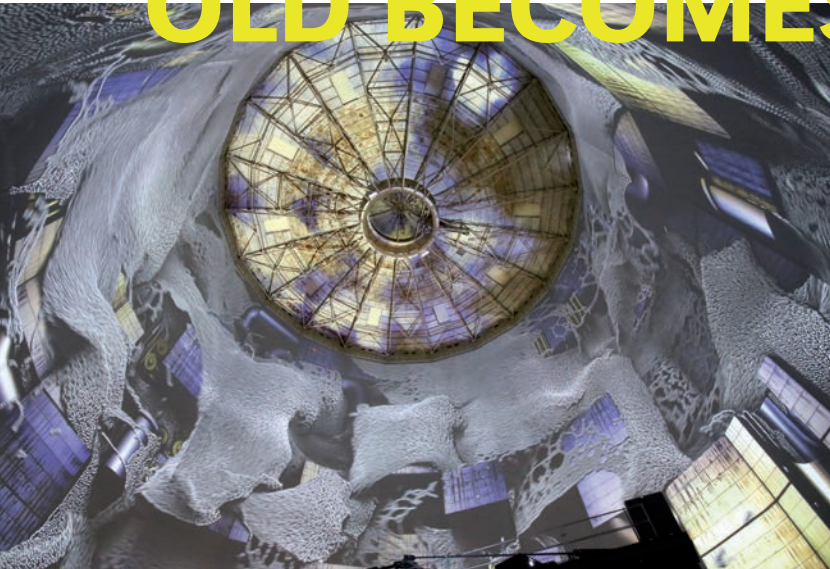
At the same time, rents have continued to rise. For storage and production areas, there are significant price differences depending on age and design standard. In the first quarter of 2019, up to 6.70 euros/sqm have been achieved. In the office areas, double-

digit numbers are also becoming increasingly common in the sub-centers. In the city center peak values of approx. 15 Euro/sqm have been achieved.

The price increases can be observed impressively in the following comparison: While in 2016 a total of 61 commercial and industrial properties changed hands for a total value of EUR 23 million, two years later there were only 52 properties. However, these achieved a total value of 37 million euros.

While prices are rising, the vacancy rate in the commercial sector continues to decline significantly. In the meantime, regionally established and very successful commercial park operators are increasingly taking over existing real estate in order to make them capable of being used completely or rented out on a small scale. These investors are important partners in terms of location development. First and foremost here is the Geba Group, which, with almost 30 business parks – most of them in Wuppertal – enables many small and medium-sized, but also large companies with attractive and long-term agreed rents secure future prospects.

# AUS ALT WIRD NEU OLD BECOMES NEW



01

Es müssen nicht immer baureife Flächen sein, auf denen etwas Neues entsteht. Die Revitalisierung bestehender Gewerbeobjekte ist eine große Aufgabe der Immobilienwirtschaft. Wuppertal verfügt aufgrund seiner Gemengelage und der langen Tradition als Produktions- und Handelsstandort über eine ganze Reihe attraktiver Objekte, die aus dem „Dornröschenschlaf“ geholt werden.

Prominentes und spektakuläres Beispiel ist der Umbau des denkmalgeschützten und 70 m hohen Gasbehälters in Heckinghausen. Mit einer aufwändigen „Haus-in-Haus“-Konstruktion wurde in der denkmalgeschützten Hülle ein Neubau errichtet. Dort zogen ein „Sportpark“ sowie ein italienisches Restaurant als gewerbliche Mieter ein. Ein Highlight ist die 40 m hohe Ausstellungsfläche, wobei die Innenwand des Gaskessels als 6.000 m<sup>2</sup> große Leinwand genutzt wird. Die Besucher können hier in Europas größte 360-Grad-Projektion eintauchen. Unvergessliche Illusionen und bunte Phantasie-Welten faszinieren kleine und große Beobachter gleichermaßen. An-

schließend bietet der Skywalk auf dem Dach des Gebäudes einen einmaligen Blick auf das Tal und die umliegenden Höhen.

Auch in Zukunft wird der Bedarf, neben der Neuausweisung attraktiver Gewerbeflächen, zum großen Teil über solche Brach- und Bestandsflächen oder über den Erwerb und die Modernisierung von Bestandsimmobilien gedeckt. Nur so kann die Attraktivität des Standortes gewährleistet werden.

Wuppertal ist, im Gegensatz zu anderen Regionen, nach wie vor ein erfolgreicher Produktionsstandort. Das beweist unter anderem der größte Zangenhersteller Europas mit mehr als 1.000 Mitarbeitern.

Auf der internationalen Eisenwarenmesse erhielt das Vorzeigeunternehmen aus Wuppertal die Auszeichnung für Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung. Die unabhängigen Experten würdigten KNIPEX für soziales Engagement und den Einsatz für Ressourcenschonung: Die Firma hat sich zum Ziel ge-



setzt, bis 2020 den Energieverbrauch um 20 % sowie die Abfallmenge um 15 % im Vergleich zu 2014 zu senken.

Vorwerk & Co. KG ist seit 1883 für Wuppertal ein enorm wichtiges Unternehmen. Zusammen mit den Neubauten der Forschungs- und Entwicklungsabteilung sowie des Motorenwerks hat Vorwerk auch die Wupper im Osten der Stadt erheblich aufgewertet. Entlang der neuen Fabrik wurde der Fluss auf einer Strecke von 900 Metern durch den Wupperverband und Vorwerk renaturiert. Dadurch wurde nicht nur etwas Gutes für die Umwelt getan. Auch für die Mitarbeiter wurden begeisternde Aufenthaltsqualitäten geschaffen. Wer kann schon von seinem Schreibtisch aus den Eisvogel bei der Fischjagd beobachten?

Allein das Motorenwerk hat eine Länge von 230 Metern und ist auf die Zukunft vorbereitet. Eine weitere Etage wäre möglich. Die Investitionen in die Infrastrukturen am Standort Wuppertal-Laaken sieht Vorwerk als Teil einer größeren Gesamtinvestition. Für diese Maßnahmen sind durch die Unternehmensleitung insgesamt Investitionen in Höhe von 128 Millionen Euro freigegeben.

Wenn Sie auch Teil der gewerblichen Vielfalt und der Zukunft unseres spannenden Standorts sein möchten: Wuppertal hat bestimmt die passenden Objekte.



03

02



01

Entspannung im Sitzsack bei Europas größter 360-Grad-Show  
*Relax in the beanbag at Europe's largest 360 ° Show*

02

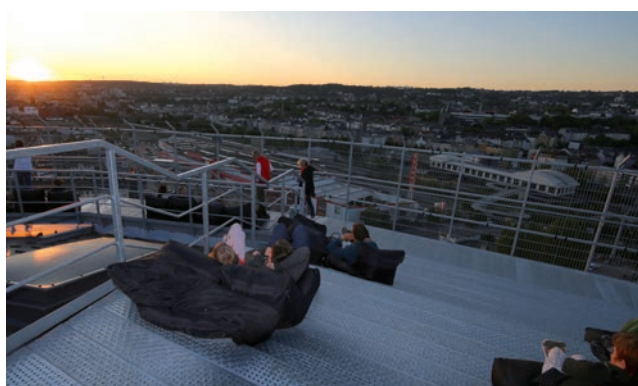
Vorwerk F&E-Gebäude entlang der renaturierten Wupper  
*Vorwerk R & D building along the renaturalized Wupper*

03

Vorwerk F&E-Gebäude links und das neue Motorenwerk rechts  
*Vorwerk R & D building on the left and the new engine plant on the right*

04

Für Cocktailfans – neuer Sundowner-hotspot im Wuppertaler Osten in 70 m Höhe  
*For cocktails fans – new sundowner hotspot in Wuppertal east in 70 m height*



04

# AUS ALT WIRD NEU

## OLD BECOMES NEW



*It does not always have to be vacant sites ready for building where something new is created. The revitalization of existing commercial properties is a major task of the real estate industry.*

*Wuppertal has a whole range of attractive objects that can be brought from the “Sleeping Beauty Sleep” due to its mixed industrial situation and the long tradition as a production and trade location.*

*A prominent and spectacular example is the conversion of the here shown and 70 m high former gas tank in Heckinghausen. With a complex “house-in-house” construction, a new building was erected in the landmarked shell. A modern gym “Sport Park” and an Italian restaurant are commercial tenants. Above them is the highlight of the building: the 40 m high exhibition area, whereby the inner wall is used as a 6,000 square meter screen. Here visitors can immerse themselves into Europe’s largest 360-degree projection.*

01

*Unforgettable illusions and colorful fantasy worlds fascinate small and large observers alike. Afterwards, the Skywalk on the roof of the building offers a unique view of the valley and the surrounding heights.*

*In the future, in addition to the designation of attractive greenfield commercial space, demand will continue to be largely covered by pre-used sites or by the acquisition and modernization of existing real estate. This is the only way the attractiveness of locations in major cities can be guaranteed.*



02

*Wuppertal is, in contrast to other regions, still a successful production location. This is being proved not only by the largest pliers manufacturer in Europe with more than 1.000 employees.*



03

*At Wuppertal, the showcase company received the award for sustainability and social responsibility at the International Hardware Fair. The independent experts praised KNIPEX for its social commitment and commitment to resource conservation: The company has set itself the goal of reducing energy consumption by 20 percent and waste by 15 percent by 2020 compared to 2014.*

*Since 1883 Vorwerk & Co. KG is an enormously important company for Wuppertal. Together with the new buildings of the research and development department as well as the production plant for electric engines, Vorwerk has also considerably upgraded the river Wupper in the east of the city. Flowing between the buildings of the new factory, the river was renatured over a distance of 900 meters by the Wupperverband and Vorwerk. This did not just do something good for the environment. Also for the employees an inspiring quality of stay has been created. Who can watch the kingfisher hunt fish from his desk?*

*The engine plant alone has a length of 230 meters and is prepared for the future. Another floor would be possible. Overall, the Kobold and Thermomix inventors invest more than 120 million euros in their production facilities. A clear commitment by Vorwerk to the city of Wuppertal.*

*If you also want to be part of the commercial diversity and the future of our exciting location: Wuppertal certainly has the matching objects.*



01

**Aus 1 mach 3! Früher nur Gaskessel. Heute Gastronomie, Sportpark und größte 360-Grad-Show Europas**  
*Turn 1 into 3! Previously just a gas tank. Today a restaurant, a sports park and Europe's largest 360° show*

02

**Wuppertal bietet noch Potenzialflächen. Hier die ehemalige Seifenfabrik Luhns**  
*Wuppertal still offers potential areas. Here is the former soap factory Luhns*

03

**Mit 70 m Höhe überragt das Wahrzeichen des Stadtteils Heckinghausen seine Umgebung**  
*With a height of 70 m, the landmark of the district Heckinghausen dominates its surroundings*

04

**Neubau und Bestandssanierung der Firma Pohli**  
*New construction and refurbishment of the company Pohli*



04



Wuppertal ist das Oberzentrum und Teil der Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck und gleichzeitig Drehscheibe der Rhein-Ruhr-Agglomeration. Die Stadt liegt zentral im Wirtschaftsraum Nordrhein-Westfalen und bietet optimale verkehrliche Anbindungen in alle Himmelsrichtungen. Die wesentlichen Großstädte Nordrhein-Westfalens bilden quasi einen Ring um Wuppertal und sind in einem Radius von 30 PKW-Minuten zu erreichen.

Die 13 innerstädtischen Anschlussstellen ermöglichen einen direkten Zugang zu den Autobahnen A1, A43, A46 und A535. Wuppertal ist durch ICE-Direktverbindungen innerhalb Deutschlands perfekt in das Fernverkehrsnetz der Bahn eingebunden. Gleichzeitig

verfügt die Stadt über ein 24h-Containerterminal und ermöglicht damit direkten Zugang zum schienengebundenen Güterverkehr. In 30 bis 45 Minuten Fahrzeit mit dem Auto oder mit der Bahn können die drei internationalen Flughäfen Düsseldorf, Dortmund und Köln/Bonn erreicht werden.

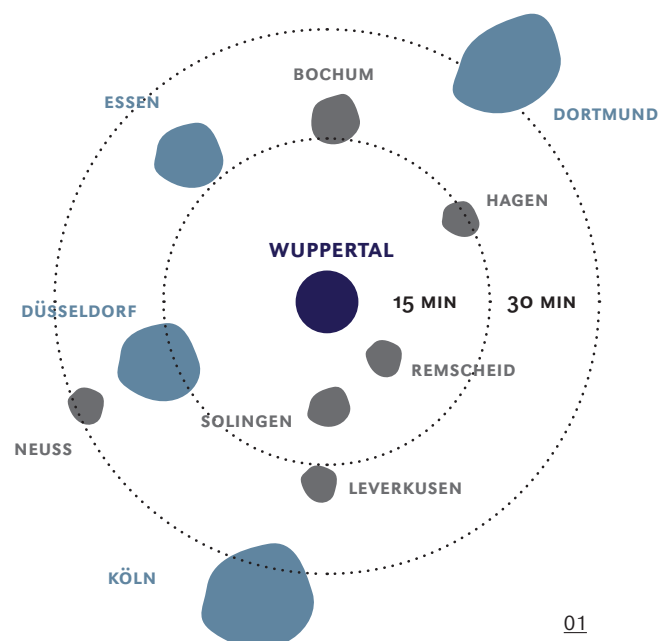
*Wuppertal is the metropolis and part of the economic region called "Bergisches Land" and at the same time the hub of the Rhine-Ruhr agglomeration. The city is centrally located in the economic area of North Rhine-Westphalia and offers optimal traffic connections in all directions. The major cities of North Rhine-Westphalia are virtually a ring around Wuppertal and can be reached in a radius of 30 minutes by car.*

# BESTE LAGEN BEST LOCATIONS

01  
Wuppertal und seine Vororte  
*Wuppertal and its suburbs*

02  
Flächenpotenziale  
*Area potentials*

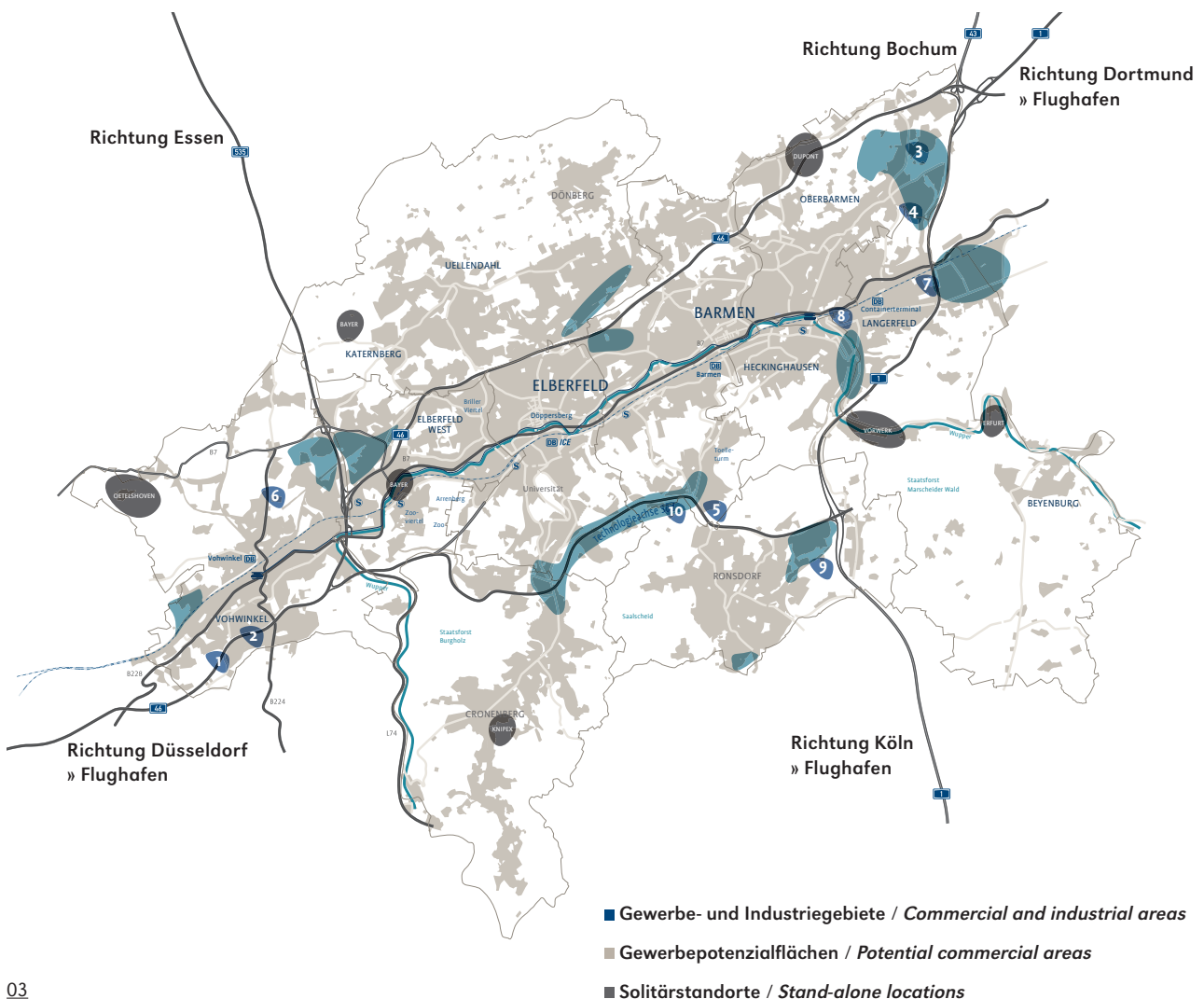
03  
Karte Flächenpotenziale  
*Map of area potentials*



The 13 inner-city interchanges allow direct access to the A1, A43, A46 and A535 motorways. Wuppertal is perfectly integrated into the Deutsche Bahn's long-distance rail network thanks to ICE direct connections throughout Germany. At the same time, the city has a 24-hour container terminal, allowing direct access to rail-bound freight traffic. The three international airports of Düsseldorf, Dortmund and Cologne/Bonn can be reached in 30 to 45 minutes by car or train.

	<b>Flächenpotenziale available areas</b>	<b>Planungsrecht area codes</b>	<b>Größe size</b>	<b>Eigentümer owner</b>
1	Westring (ehem. Wasserbehälter)	GE/GI B-Plan vorhanden	18.600 m <sup>2</sup>	WSW /city
2	Westring (neben Nahversorger)	GE B-Plan vorhanden	12.350 m <sup>2</sup>	Stadt /city
3	Wittener Straße	GE in Aufstellung	17.750 m <sup>2</sup>	Stadt /city
4	Nächstebrecker Straße	GE in Aufstellung	19.500 m <sup>2</sup>	Stadt /city
5	Heinz-Fangmann-Straße	GE B-Plan vorhanden	16.780 m <sup>2</sup>	Privat
6	Gepa-Weg	GE B-Plan vorhanden	20.700 m <sup>2</sup>	Stadt /city
7	Clausewitzstraße	GE/GI Baurecht in 2021	33.000 m <sup>2</sup>	Stadt /city
8	Spitzenstraße	GE/ohne B-Plan	24.000 m <sup>2</sup>	Privat
9	Blombach Süd	GE in Vorbereitung	180.000 m <sup>2</sup>	Stadt & privat
10	Bergische Sonne/Smart-Tech Campus	GE B-Plan vorhanden	19.200 m <sup>2</sup>	Stadt /city

02



03

### **Gewerbegebiet Nächstbrecker Straße**

Gegenüber dem Neubau der Putsch GmbH aus Hagen arbeitet die Stadt Wuppertal derzeit an dem Bebauungsplan für das neue Gewerbegebiet Nächstbrecker Straße. Wahlweise erreicht man von diesem Areal jeweils in unter fünf Minuten Fahrzeit die Autobahn A1 (direkt am Containerterminal der Deutschen Bahn) oder die A46. Gleichzeitig wird das gesamte Gewerbegebiet auf seiner Ostseite von der Nordbahntrasse flankiert. Dabei handelt es sich um den beliebten neuen Rad- und Wanderweg, der die gesamte Stadt durchzieht. Ähnlich wie im Mittelstandspark VohRang wird es hier für kleine und mittelständische Unternehmen Ansiedlungsmöglichkeiten geben. Dabei sind vorhandene Grünzüge integrativer Bestandteil der Planungen.

### **Gewerbegebiet Clausewitzstraße**

Direkt an der A1 plant die Stadt Wuppertal das zukünftige Gewerbegebiet Clausewitzstraße. Das ca. 33.000 m<sup>2</sup> große Areal bietet einen entscheidenden Vorteil. Auf der Nordostseite wird es eine Ein- und Ausfahrtsituation geben, die Fahrzeugbewegungen zu kritischen Schichtzeiten ermöglicht. Die Anbindung an die A1 und das Container-Terminal sind hervorragend. Durch die bisherige Nutzung als Sportplatz ist die Topografie im Rahmen der

Flächenentwicklung leicht kalkulierbar. Die Verträge mit den Sportvereinen enden zum Dezember 2020. Im ersten Quartal 2021 soll der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen. Dieser Zeitraum markiert gleichzeitig den möglichen Baubeginn für gewerbliche Ansiedlungen.

### **Gewerbegebiet Blombach Süd**

Ein weiterer, wichtiger Standort wird das Gewerbegebiet Blombach Süd sein. Dabei wird von einer mittelfristigen Verfügbarkeit nach 2025 ausgegangen. Der östliche Abschluss der Technologieachse Süd liegt direkt an der Ausfahrt der Autobahn A1. Hier befinden sich mit dem Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße, Vorm Eichholz, dem Engineeringpark und dem Campus Freudenberg die jüngsten Gewerbegebiete der Stadt. Das Gewerbegebiet Blombach Süd könnte auf ein größeres Unternehmen zugeschnitten werden.

### **Smart-Tech-Campus „Bergische Sonne“**

Das ehemalige Freizeitbad „Bergische Sonne“ wurde an Wuppertals höchster Stelle 1992 eröffnet. Seit 2012 ist das Bad geschlossen. Der Standort auf Lichtscheid ist seit Kurzem im Besitz der Stadt Wuppertal, die das Grundstück 2020 baureif aufbereiten wird. Als Teil der Technologieachse Süd mit Nähe zur Bergischen Universität ist das knapp 2 ha große Areal für gewerbliche Neubauten unter der Überschrift „Smart-Tech-Campus“ vorgesehen. Dabei könnte das östliche Nachbargrundstück in Planungen einbezogen werden. Die Fläche liegt verkehrstechnisch günstig direkt an der L418/419 (Nordseite) und grenzt im Süden direkt an das beliebte Naturschutzgebiet Gelpetal.



01

# NEUE POTENTIALSTAND- ORTE **NEW POTENTIAL** **LOCATIONS**



### **Business Park Naechstebrecker Straße**

Across the street from the new building of the Putsch GmbH from Hagen, the city of Wuppertal is currently working on the development plan for the new industrial park Naechstebrecker Straße. Alternatively, from here you can reach the A1 motorway (directly at the container terminal of Deutsche Bahn) or the A46 in less than five minutes by car from the new commercial area. At the same time, the entire industrial park is flanked on its east side by the “Nordbahntrasse”. This is the popular new cycle and hiking trail that runs through the entire city. Similar to the middle class park VohRang, there will be settlement opportunities for small and medium-sized companies. Existing green spaces are an integral part of the plan.

### **Commercial area Clausewitzstraße**

Directly next to the A1, the city of Wuppertal plans the future commercial area Clausewitzstraße. The approximately 33,000 square meters large area offers a decisive advantage. On the north-east side, there will be an entry and exit situation that allows vehicle movement at critical shift times. The connection to the A1 and the container terminal are excellent. Due to the previous use as a sports ground, the topography can be easily calculated concerning development. The contracts with the sports clubs will end in December 2020. In the first quarter of 2021, the development plan is to have legal force. This date marks the possible start of construction for commercial settlements at the same time.

### **Business Park Blombach South**

Another important location will be the business park Blombach South. Medium-term availability after 2025 is being planned in 2019. The eastern end of the Technology Axis South lies directly at the exit of the A1 motorway. Here you will find the Otto-Hahn-Strasse industrial area, Vorm Eichholz, the Engineering Park and the Freudenberg campus of the university, the city's most recent commercial areas. The business park Blombach South could be planned for a larger company.

### **Smart-Tech-Campus “Bergische Sonne”**

The former water park “Bergische Sonne” was opened at Wuppertal's highest point in 1992. Since 2012, the public pool is closed. The location on Lichtscheid has recently been bought by the city of Wuppertal, which will prepare the property for construction in 2020. As part of the Technology Axis South close to the Bergische University, the almost 2-hectare large area is planned for new buildings under the heading “Smart Tech Campus”. The eastern neighboring property could be included in future planning. The area is conveniently located right on the L418/419 (north side) and borders directly to the popular nature reserve Gelpetal in the south.



02

#### 01

Neubau Dachdeckermeister Höffken  
New building of the roofing master Höffken

#### 02

Neubau der Orthopädischen Fachklinik auf Wuppertals Südhöhen  
New construction of the orthopedic specialist clinic on Wuppertal's southern heights

#### 03

Neubau der Firma COMBIPACK Verpackungsmaschinen  
New building of the company COMBIPACK packaging machines



03

# ANSPRECHPARTNER CONTACT PERSONS

**WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL**

Martin Lietz  
 Lise-Meitner-Str. 13  
 42119 Wuppertal  
 Tel. 49 202 24807-21  
 Fax +49 202 24807-27  
[www.wf-wuppertal.de](http://www.wf-wuppertal.de)  
[lietz@wf-wuppertal.de](mailto:lietz@wf-wuppertal.de)

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER  
 STADT WUPPERTAL**

Ricarda Baltz  
 Johannes-Rau-Platz 1  
 42275 Wuppertal  
 Tel. +49 202 563-5982  
 Fax +49 202 563-8163  
[gutachterausschuss@stadt-wuppertal.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-wuppertal.de)  
[www.wuppertal.de/gutachterausschuss](http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss)

**STADT WUPPERTAL**

**GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT**

Helen Kexel  
 Johannes-Rau-Platz 1  
 42275 Wuppertal  
 Tel. +49 202 563-6841  
 Fax +49 202 563-786841  
[grundstuecke@stadt.wuppertal.de](mailto:grundstuecke@stadt.wuppertal.de)  
[www.wuppertal.de/grundstuecke](http://www.wuppertal.de/grundstuecke)



01



**FOTOS TITELSEITE / PHOTOS COVER**

Oben: Umgeben von der Bürowelt im Zentrum und der Historischen Stadthalle im Hintergrund schweben die Wagen der 15ten Generation /  
 Top: Surrounded by the office world in the city center and the historic town hall in the background, the trains of the 15th generation fly by  
 Mitte: Neubau Maschinenbauunternehmen Profilator / Middle: New buildings of the mechanical engineering company Profilator  
 Unten: Metallbe- und -verarbeitung bilden in Wuppertal einen wichtigen Industriezweig, hier die Härterei Steinbach /  
 Bottom: Metal working and processing form an important branch of industry in Wuppertal. Here the hardening experts of the company Steinbach

# IMPRESSUM **IMPRINT**

## HERAUSGEBER

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR  
Lise-Meitner-Straße 13  
42119 Wuppertal

## KONZEPTION UND REDAKTION

Martin Lietz

## BILDNACHWEIS

Martin Lietz, Wirtschaftsförderung Wuppertal  
Ausnahmen:

S. 7 Foto 03 Bayer AG

S. 9 Foto 02 Herberts Industrieglas

S. 15 Foto 02, 03 Vorwerk Elektrowerke GmbH & Co. KG

## ÜBERSETZUNG

Martin Lietz

## DESIGN

Illigen Wolf Partner, Wuppertal

## SATZ UND LAYOUT

oundmdesign, Wuppertal

## 01

Neue Labor- und Werkstattgebäude der  
Bergischen Universität Wuppertal  
*New laboratory and workshop buildings  
at the Bergische University Wuppertal*

## 02

Neubau ISG Systemhaus  
*New building of the company ISG Systemhaus*

## 03

Neubauten der Fa. SMC Schäfer  
in Wuppertal Vohwinkel  
*New buildings of the company SMC Schäfer  
in Wuppertal Vohwinkel*

## 04

Neue Studentenwohnheime für die wachsende Universität  
*New student homes for the growing university*



02



03



04



