

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

WUPPERTAL 2023/2024



WUPPERTAL – DAS OBERZENTRUM DES BERGISCHEN LANDES. KLARE STÄRKEN, INDUSTRIELLE VIELFALT UND PRODUKTIONS- STANDORT



01

Frühindustrialisierung. Textil. Chemie. Metallverarbeitung. Schon zu Zeiten der Pferdefuhrwerke entstanden durch den hohen Warenumschlag Staus entlang des Tals der Wupper. Vor mehr als einem Jahrhundert wurde deshalb eine Idee in die Tat umgesetzt. Emissionsfrei. Revolutionär. Heute sind die Schwebebahnen der 15ten Generation täglich mit 85.000 Menschen nicht aus dem ÖPNV wegzudenken. Die 13,4 km lange Strecke ist an Wochenenden der Touristenmagnet.

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.

Ein zunehmend wichtiger Wirtschaftsfaktor ist die Bergische Universität. Mit inzwischen mehr als 23.000 nationalen und internationalen Studierenden und 4.000 Mitarbeitern bietet der spannende Industriestandort auch die Atmosphäre einer Studentenstadt. Durch den Ausbau der technischen Fakultäten

wird den Unternehmen zunehmend wertvoller und gesuchter Fachkräftenachwuchs garantiert. 83 Studiengänge nutzen modernste Hörsäle, Labore, Versuchshallen und -anlagen.

Parallel zu den jüngsten Studentenwohnheimen, die nationale Architekturpreise erhielten, sind bei Studenten die historischen Quartiere des Luisenviertels und der Nordstadt mit ihren hohen, reich verzierten Gründerzeitwohnungen sehr beliebt.

Einen weiteren Baustein zur Bildungslandschaft und zur Innovationsfähigkeit der Stadt haben die Unternehmen beigesteuert. Ein fantastisches Geschenk an die Region feierte 2023 sein 15-jähriges Bestehen. Die Junior-Universität, ein inzwischen mehrfach übernommenes Modell, das durch Wuppertaler Firmen, Stiftungen und Privatpersonen ohne einen Cent öffentlicher Förderung in die Tat umgesetzt wurde. In einem komplett für diesen Zweck errichteten Neubau werden im Herzen der Stadt, direkt an der Schwebebahn, Kindern von 6 bis 16 Jahren anschaulich die Geheimnisse der Naturwissenschaften erläutert. Dabei kommen die

01

Wuppertal hat eine überdurchschnittliche Patentdichte. Diese zu schützen ist eine zentrale Aufgabe der Kanzlei Rieder & Partner.

Wuppertal has an above-average patent density. Protecting this is a central task of the law firm Rieder & Partner.

02

Eva Platz, Vorständin der Wirtschaftsförderung Wuppertal

Eva Platz, Board of the economic development agency Wuppertal

03

Neues Logistikzentrum der Coroplast Fritz Müller GmbH & Co. KG, einem international erfolgreichen Familienunternehmen

New logistics center for Coroplast Fritz Müller GmbH & Co. KG, an internationally successful family business

02

ehrenamtlichen Dozenten nicht nur aus der Wissenschaft, sondern sie werden durch führende Praktiker aus Unternehmen und Institutionen unterstützt.

Forschung und Entwicklung gewinnen hier wie in ganz Deutschland immer mehr an Bedeutung. Dabei liegt Wuppertal weiterhin mit 27,2 % (IHK Zahlenspiegel 2023) der gemeldeten Firmen bei produzierenden Unternehmen über dem Landesdurchschnitt (26,7%).

Das Branchenspektrum umfasst dabei vorrangig Automotive, Health-Care, IT sowie die Metallbe- und -verarbeitung. Aber auch Chemie, technische Textilien, Kabel- und Elektroindustrie und der Maschinenbau warten in Wuppertal mit starken Namen auf.

Der Südwesten der Stadt bildet eine Ausnahme. Die klangvollsten Namen der Werkzeugindustrie sind hier beheimatet. Trotz Pandemie und weltweiten Krisen, verbunden mit rasant steigenden Energiekosten dokumentieren die aktuellen Neubauten beeindruckend das Vertrauen in die Zukunft des Standortes Wuppertal.

Knipex bildet mit mehr als 1.800 Mitarbeitern fast 100% der Wertschöpfung des weltweit umfangreichsten Zangensortiments im Stadtteil Cronenberg ab. Umgeben von Wohnen im Dreischichtbetrieb in der vierten Generation.

Wera hat als Spezialist für Schraubwerkzeuge 2016 den Neubau des dringend erforderlichen Logistikzentrums bereits fertiggestellt und wird 2024 am Traditi-

03

onsstandort in Wuppertal Cronenberg die Einweihung des bestandsersetzenden Neubaus der Firmenzentrale feiern können. Mit einem neuen Showroom-Konzept und betriebsinternen Fortbildungsmöglichkeiten.

Die Automobilzulieferindustrie ist hier so stark ausgeprägt wie in kaum einer anderen Region. Namen wie Aptiv, Axalta, Coroplast, Prysmian Group, Vorwerk Autotec oder WKW stehen für die automobilen Kompetenz des Bergischen Oberzentrums.

NRW ist Chemiestandort Nr. 1 in Deutschland. Auch dank Wuppertal. Hier wurde Aspirin erfunden und wer mit der Schwebebahn durch den Wuppertaler Produktionsstandort der Bayer AG fährt, der sieht, dass in jüngster Zeit am Gründungsstandort des Pharma-Weltmarktführers viel investiert wurde. Neue, attraktive Produktionsgebäude bereichern das Stadtbild. Zeitgleich wird auch in das beeindruckende Bayer Forschungs- und Entwicklungszentrum in Aprath investiert. In dem neunstöckigen Neubau mit 36.000 qm arbeitet seit 2020 die präklinische Pharmakologie.

Farbenfroh – keiner wie wir. Chemie bedeutet in Wuppertal seit jeher auch Farben und Lacke. Zwei der

01

Das jüngste Gewerbegebiet der Stadt Wuppertal. Konversion eines ehemaligen Rangierbahnhofes.

The youngest commercial area in the city of Wuppertal. Conversion of a former marshalling yard.

02

Das neue Verwaltungsgebäude des regionalen Energieversorgers Wuppertaler Stadtwerke.

The new administration building of the regional energy supplier Wuppertaler Stadtwerke.



01

weltweiten Top-5-Lackhersteller, Axalta und Sherwin Williams, sind in Wuppertal vertreten und haben in der jüngsten Vergangenheit ihre Produktionsstätten erheblich modernisiert. Dabei werden in Wuppertal vorrangig extrem witterungs- und UV-beständige Lacke für die Automobilindustrie produziert.

Der klassische Maschinenbau nimmt im Mittelstand eine starke Rolle ein. Die Johann Leimbach GmbH, Profilator, 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.

Wuppertals mehr als 100-jährige Textilindustrie ist nicht mehr aus der Schwebebahn am Wupper-Ufer wahrnehmbar. Und obwohl dort keine Tücher mehr in der Sonne gebleicht werden, bleibt das Thema Textil traditionsreiche Zukunft mit Hightech-Fabriken, die weltweit agieren. Dabei ist das Leistungsspektrum umfangreich. Nicht nur die Automotive-, die Gesundheits- und die Bauindustrie verlassen sich auf hochwertige Innovationen aus Wuppertal.

Die ständige Veränderung und Neuausrichtung von Unternehmen fordert auch die Verwaltung Schritt zu halten. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete bleibt eine der zentralen Aufgaben der nächsten Jahre. Die Revitalisierung traditioneller Standorte, die aufgrund ihrer kurzen Wege zu den Wohnquartieren auch Lebensqualität gewährleisten, erhält dabei eine immer höhere Bedeutung.

In dem Zusammenhang haben ehemalige Bahntrassen der Stadt einen enormen Schub im Rahmen der urbanen Mobilität verliehen. Quer durch die Stadt kann man entlang der auch touristisch extrem beliebten „Nordbahntrasse“ bequem per Fahrrad seinen Arbeitsplatz erreichen. Zuvor waren schon die Südhöhen mit der Werkzeugindustrie über die „Sambatrasse“ an den Zoo und das Zentrum der Stadt angebunden worden. Dabei führt der Rad- und Wanderweg mitten durch das „Arboretum Burgholz“. 250 Hektar und etwa 100 verschiedene Laub- und Nadelbaumarten aus fast allen Kontinenten dieser Welt bilden das flächenmäßig größte Anbaugelände mit fremdländischen Baumarten in Deutschland. Naherholung pur.

Die Revitalisierung und Optimierung vorhandener Areale – auch mit privaten Partnern – bleibt zukunftsweisend. Nur so kann der hohe Wohnwert der 16.800 Hektar großen Stadtfläche mit ca. 50% für Landwirtschaft, Gärten, Parks und Wäldern mit 490 km Wanderwegen als Standortvorteil erhalten werden.

Die Revitalisierung des ehemaligen Rangierbahnhofs Vohwinkel im Wuppertaler Westen ist dafür ein Beispiel. Die knapp 120.000 qm große Fläche ist inzwischen voll vermarktet. Firmen wie Wera, Columbus McKinnon, der Maschinenbauer Profilator und klassische KMU haben hier eine neue Adresse erhalten. 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 städ-



tischen Grundstücksvermarktung gerückt. So setzt die Stadt Wuppertal im Rahmen der Vermarktung kommunaler Gewerbeflächen seit 2018 pro 1.000 qm Grundstück sechs in Vollzeit beschäftigte Mitarbeiter voraus.

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 hier nicht unerwähnt bleiben. Die Neugestaltung des Döppersbergs als neues Tor zur Stadt. Die Wuppertaler durften sich nicht nur über die Einhaltung des Terminplans und über die Wiedereröffnung einer erneuerten und optimierten Talachse freuen. Sie erkennen in der Folge auch das Vertrauen privater Investoren in das einzige, innerstädtische Umfeld eines Intercity-Bahnhofs im Bergischen Land. So wurden 2024 die Arbeiten an der Schwebebahnhaltestelle Döppersberg mit einem Multi-Use-Konzept fertiggestellt. Auch die Arbeiten an dem zuletzt in private Hände überangegangenen Hauptbahnhof-Gebäude schreiten voran, wo der Hauptnutzer – ein führendes IT-Unternehmen der Region – Ankermieter wird. Ein bedeutendes Projekt, das nicht nur Wuppertaler Bürger und Besucher mit großer Spannung erwarten.

Besonders Wuppertaler Unternehmer sind erfreut, ist doch der Hauptbahnhof einer Stadt auch immer der erste Eindruck, den eintreffende Geschäftspartner, Kunden und Stellenbewerber von einer Stadt erhalten. Die Bergische Metropole ist Vielfalt. In jeder Beziehung. Kaum eine Stadt bietet ein derart reichhaltiges Freizeitangebot und derart vielfältige Wohnmöglichkeiten. Gründerzeit-Immobilien sind ebenso am Markt wie das Loft-Wohnen oder das Architektengrundstück auf der grünen Wiese.

Nicht zuletzt aufgrund dieser Vielfalt konnte Wuppertal als Bewerber für die Bundesgartenschau 2031 den Zuschlag erhalten. Die erste dezentrale BUGA, in deren Rahmen viele prominente Orte entstehen oder auch aufgewertet werden, so wie der jetzt schon landschaftlich schönste Zoo Deutschlands. Für eine Großstadt eine besondere Chance, die richtigen Weichen zu stellen, weil eine BUGA kein für sich stehendes Projekt ist. Vielmehr ist sie ein Meilenstein auf dem Weg in eine gestaltbare Zukunft.

Solche Faktoren sind auch für Unternehmen wichtig. Sie sind in Bezug auf die Akquise von qualifizierten Mitarbeitern ein bedeutendes Argument für den Zugang von Fachkräften.

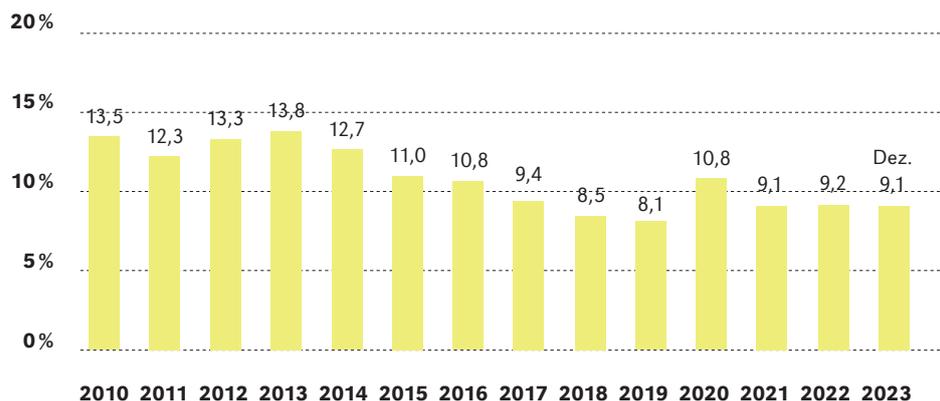
Begleiten Sie unsere vielfältige Stadt also in eine spannende Zukunft. Wir freuen uns auf gemeinsame Projekte und Ideen.

Ihr Team
der Wirtschaftsförderung Wuppertal



02

03
Arbeitslosenquote
Dezember 2023
Unemployment rate
December 2023



03

WUPPERTAL – THE CENTRE OF THE REGION CALLED BERGISCHES LAND. CLEAR STRENGTHS, INDUSTRIAL DIVERSITY AND PRODUCTION LOCATION



01

Early industrialization. Textiles. Chemistry. Metal-working. Traffic jams along the Wupper-valley were caused by the high volume of goods being handled even in the days of horse-drawn carriages. More than a century ago, an idea was put into practice. Fully electric. Revolutionary. Today, the 15th generation of suspension railways are an indispensable part of public transportation, carrying 85,000 people every day. The 13.4 km long route is a tourist magnet at weekends.

Nothing has changed concerning the inventiveness of the regions capital to this day. Wuppertal has an above-average patent density and, with its diverse manufacturing areas, contributes significantly to making NRW one of the top production locations in Germany.

The University of Wuppertal is an increasingly important economic factor. With more than 23,000 national and international students and 4,000 employees, this

exciting industrial location also offers the atmosphere of a student town. The expansion of the technical faculties guarantees companies increasingly valuable and sought-after young skilled workers. 83 courses of study use the most modern lecture halls, laboratories, test halls and facilities.

In addition to the recent student residences, which have received national architecture awards, the historic quarters of the Luisenviertel and Nordstadt (northern part of the old town) with their high, richly decorated Wilhelminian-style apartments are very popular with young residents.

The companies have contributed an important puzzle piece to the educational landscape and the city's ability to innovate. A fantastic gift to the region has celebrated its 15th anniversary in 2023. The Junior University, a model that has since been adopted several times and



02

01

Neubau der Druckluftspezialisten COMPRAG.
New building for the compressed air specialists from COMPRAG.

02

Der größte Zangenhersteller Europas und höchster Wertschöpfungsgrad:
 KNIPEX in Wuppertal.
The largest pliers manufacturer in Europe and the highest level of added value: KNIPEX in Wuppertal.

03

30 Berufsbilder in einem Maschinenbauunternehmen.
 Die Berger Gruppe in Wuppertal.
*30 job profiles in one mechanical engineering company.
 The Berger Group in Wuppertal.*



03

put into practice by Wuppertal companies, foundations and private individuals without one cent of public funding. In a new building built entirely for this purpose in the heart of the city, right next to the suspension railway, the secrets of natural sciences are vividly explained to children aged 6 to 16. The volunteer lecturers not only come from universities, but are also leading practitioners from companies and institutions.

Research and development are most important here, as in the rest of Germany. With 27.2% (IHK figures 2023) of the companies registered in the manufacturing sector, Wuppertal continues to be above the national average (26.7%). The range of industries primarily includes automotive, healthcare, IT and metal processing. But chemicals, technical textiles, the cable and electrical industries and mechanical engineering also have strong names in Wuppertal.

The southwest of the city is an exception. The most famous names in the tool industry are based here. Despite the pandemic and global crises, combined with rapidly rising energy costs, the current new buildings impressively document the confidence in the future of the industrial location Wuppertal.

With more than 1,800 employees, Knipex represents almost 100% of the value chain of the world's most extensive range of pliers in the southern part of the city called Cronenberg. Surrounded by homes, working in three-shift operation in the fourth generation.

As a specialist in screwdriving tools, Wera completed the construction of the urgently needed logistics center in 2016 and will be able to celebrate the inauguration of the new building replacing the existing company headquarters at the traditional location - also in Wuppertal Cronenberg - in 2024. With a new showroom concept and in-house training opportunities.

The automotive supply industry is more developed here than in almost any other region. Names such as Aptiv, Axalta, Coroplast, Prysmian Group, Vorwerk Autotec and WKW stand for the automotive expertise of the region's capital.

North Rhine Westphalia is the number 1 chemical location in Germany. Especially thanks to Wuppertal. Aspirin was invented here and anyone who takes the suspension railway through Bayer AG's Wuppertal production site will see that a lot of investment has



01

recently been made at the founding location of the global pharmaceutical market leader. New, attractive production buildings enrich the cityscape. At the same time, investments are also being made in the impressive Bayer research and development center in the part of the city called Aprath. Preclinical pharmacology has been the reason for the latest, nine-story high new building with 36,000 square meters since 2020.

Colorful - no one like us. Chemistry in Wuppertal has always meant paints and varnishes. Two of the world's top 5 paint manufacturers, Axalta and Sherwin Williams, are located in Wuppertal and have recently modernized their production facilities considerably. The main production in Wuppertal is extremely weather- and UV-resistant paints for the automotive industry. Classic mechanical engineering plays a strong role in medium-sized companies. Johann Leimbach GmbH, Profilator, the Berger Group and the Wuppertal mechanical engineering cooperation are prominent examples of the interaction of software development, design, automation including testing departments and process development through to production in the interests of the customer under one roof.

Wuppertal's more than 100-year-old textile industry is no longer visible from the suspension railway on the banks of the Wupper. And although cloths are no

longer bleached in the sun there, the textile industry remains a traditional future with high-tech factories that operate worldwide. The range of services is extensive. It is not just the automotive, health and construction industries that rely on high-quality innovations from Wuppertal.

The constant change and reorientation of companies also requires the administration to keep up. The designation of new commercial areas remains one of the key tasks for the coming years. The revitalization of traditional locations, which also guarantee quality of life due to their short distances to residential areas, is becoming increasingly important.

In this context, former railway lines have given the city an enormous boost in terms of urban mobility. You can now easily reach your workplace by bike across the city along the "Nordbahntrasse", which is also extremely popular with tourists. The southern heights with the tool industry had already been connected to the zoo and the city center via the bicycle- and hiking-trail "Sambatrasse". The path runs right through the "Arboretum Burgholz". 250 hectares and around 100 different deciduous and coniferous tree species from almost every continent in the world form the largest area in Germany for growing foreign tree species. Pure local recreation.

The revitalization and optimization of existing areas - also with private partners - remains a forward-looking approach. This is the only way to maintain the high residential value of the 16,800 hectare urban area, with around 50% for agriculture, gardens, parks and forests with 490 km of hiking trails as a locational advantage.

The revitalization of a former freight-train station in western Wuppertal is a perfect example. The almost 120,000 square meter area has now been fully marketed. Companies such as Wera, Columbus McKinnon, the mechanical engineering company Profilator and classic SMEs have been given a new address here. The rapid marketing also highlights the region's problem. Municipalities must place increasing importance on the provision of new land, but also on the sustainable marketing of commercial space. Job density has become a priority in municipal land marketing. For example, since 2018 the city of Wuppertal has required 6 full-time employees per 1,000 square meters of land as part of the marketing of municipal commercial space.

Although this is the commercial market report and not the office or retail reports from Wuppertal - which are also available - the city's latest investment project cannot be left unmentioned here. The redesign of the city centre "Döppersberg" as a new gateway to the city. The people of Wuppertal were not only pleased about the perfect time schedule and the reopening of a renewed and optimized valley axis. As a result, they also recog-

nize the trust of private investors in the only inner-city environment of an intercity train station in the region. In 2024 work on the Döppersberg suspension railway station was completed with a multi-use concept. Work is also progressing on the main station building, which was recently passed over into private hands, where the main user - a leading IT company in the region - will become the anchor tenant. An important project that not only Wuppertal residents and visitors are eagerly awaiting. Wuppertal's entrepreneurs are particularly pleased, as a city's main train station is always the first impression that arriving business partners, customers and job applicants get of a city.

Wuppertal is diversity. In every respect. Hardly any other city offers such a rich range of leisure activities and such diverse housing options. Wilhelminian-era properties are on the market, as are loft apartments and architect-designed plots on greenfield sites.

It is not least because of this diversity that Wuppertal was able to win the bid for the Federal Garden Show 2031. The first decentralized "BUGA" will upgrade many prominent places, such as the zoo that is already the most scenically beautiful in Germany. New and spectacular places will also be created. A special opportunity for a large city to set the right course, because a BUGA is not a stand-alone project. Rather, it is a milestone on the way to a shapeable future.

Such factors are also important for companies. In terms of acquiring qualified employees, they are an important argument for attracting skilled workers.

So feel free to accompany our diverse city into an exciting future. We look forward to joint projects and ideas.

*Your team from
Wuppertal Economic Development*

01

Neubau der WERA-Zentrale am Stammsitz des Unternehmens.

New construction of the WERA headquarters at the company's headquarters.

02

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



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN NUMBERS, DATA, FACTS



01

01
 100 Jahre Expertise in Textil und Kunststoffkomponenten. Neubauten der Gebrüder Jaeger GmbH.
100 years of expertise in textiles and plastic components. New buildings of Gebrüder Jaeger GmbH.

02
 Grundstückspreise
Property prices

03
 Wuppertal: Statistische Kenndaten
Wuppertal: Statistical data

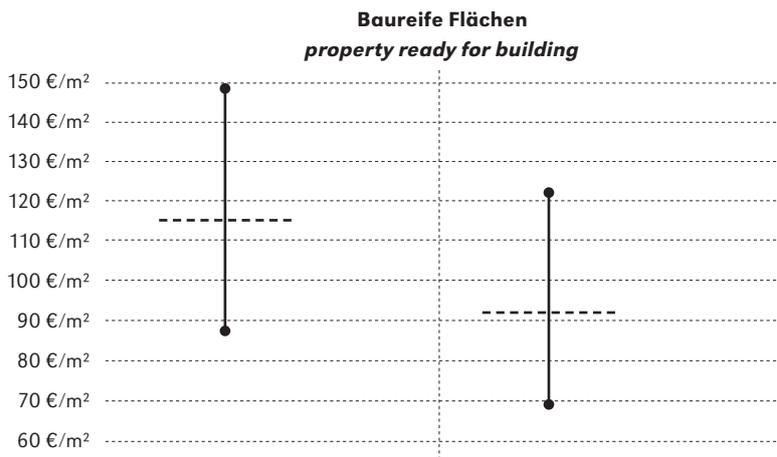
Entgegen der allgemein schwierigen wirtschaftlichen Gesamtsituation in Deutschland zeigte sich am Wuppertaler Gewerbemarkt eine insgesamt stabile Flächennachfrage. Erwartungsgemäß wird ein Großteil der Flächen durch Unternehmen aus den regionalen Kompetenzfeldern Automotive, Maschinen- und Werkzeugbau sowie Metallverarbeitung erbeten. Aber auch überregionale Dienstleister gehören zu den aktuell betreuten Investoren. Die zentrale Lage mit jeweils einer 30-minütigen Fahrzeit nach Dortmund, Düsseldorf und Köln wird aufgrund der enorm gestiegenen Energie- und Transportkosten zunehmend zu einem Wuppertaler Standortvorteil.

Das „Regionale Wirtschaftsförderungs-Programm RWP“, dessen Mittel über die NRW-Bank arbeits-

platzschaffenden Investoren vorerst bis Ende 2027 zur Verfügung stehen, wird stark nachgefragt. Entsprechende Anträge werden durch die Wirtschaftsförderung Wuppertal individuell begleitet.

Innerhalb der Jahre 2022/23 registrierte der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal einen weiteren Anstieg der Durchschnittspreise für gewerbliche Objekte der tertiären Nutzung. Dabei lag der maximale Ertragsfaktor bei 19,2! Hingegen nahm der Flächenumsatz aufgrund der reduzierten Angebotssituation im Gegensatz zur letzten Ausgabe weiter ab.

Analog haben sich auch die Mietpreise weiter nach oben bewegt. Bei Lager- und Produktionsflächen gibt es aufgrund von Alter und Ausbaustandard erhebliche Preis-



mit GI-Ausweisung **mit GE-Ausweisung**
for industrial use 24hrs/7 days **for limited industrial use**

02

--- Durchschnitt /average

Stand

Fläche in km² / Area in km²	168,4	
Wohnbevölkerung / Resident population	365.971 Einwohner/innen	06.2024
Einwohner in km² / Inhabitants in km²	2.132	12.2023
Beschäftigte am Arbeitsort / Employees at place of work	131.465	2023
Arbeitslosenquote / Unemployment rate	9,1%	12.2023
Bruttoinlandsprodukt in Mio. Euro / Gross domestic product in millions (€)	77.600	12.2022
Bruttoinlandsprodukt in Euro je Erwerbstätigen / Gross domestic product per paid worker in Euro	80.300	12.2022
Exportquote in % / Export quota in %	57	12.2023
Existenzgründer / New businesses	5.470	2022/23
Produzierendes Gewerbe / Manufacturing industry	30%	2022
Dienstleistungssektor / Service sector	69,8%	2019
Pendlersaldo / Number of commuters	- 3.087	2023
Gewerbesteuer Hebesatz / Local business tax	490	seit 2013
Grundsteuer B / Property tax	620	seit 2014

03

unterschiede. Dabei wurden für neue Produktionsflächen im letzten Quartal 2023 bis zu 8,40 Euro/qm erzielt. In den Bürobereichen sind auch in den Untertzen immer häufiger zweistellige Zahlen zu beobachten, in der Innenstadt wurden 2023 Höchstwerte von ca. 15,70 Euro / qm erzielt.

Die Leerstandsquote im gewerblichen Bestand sinkt weiterhin deutlich. Eine Konstante stellt dabei das Wuppertaler Technologiezentrum dar. In 6 Gebäuden hat es ohne jegliche Bezuschussung und mit fast 300 mietenden Unternehmen eine Auslastung von 98%.

Inzwischen regional etablierte und sehr erfolgreiche Gewerbeparkbetreiber übernehmen immer häufiger

Bestandsimmobilien um sie zu ertüchtigen und großflächig oder auch kleinteilig zu vermieten. Sie sind wichtige Partner im Sinne der Standortentwicklung. Mitte 2023 wurde durch CTP das 130.000 qm große Schaeffler-Areal, ehemals FAG, im Sinne der Entwicklung eines Gewerbeparks erworben.

Allen voran ist hier seit Jahren die GEBA-Gruppe zu nennen, die mit fast 30 Gewerbeparks vielen kleinen und mittelständischen aber auch großen Unternehmen mit attraktiven und langfristig vereinbarten Mieten sichere Zukunftsperspektiven ermöglicht.

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN NUMBERS, DATA, FACTS

01

	2020	2021	2022	2023
Bürogebäude; Geschäftshäuser / total sales, office and retail buildings				
Kauffälle / purchases	45	47	37	47
Flächenumsatz (in Mio. €) / area sales (in Mio. €)	57	102	110	102
Nutzfläche (in m ²) / usable area (in m ²)	290 – 2.400	k.A.	380 – 6.500	550 – 6.200
Ertragsfaktor / yield factor	10,5 –19,2	k.A.	9,8 –20,1	10,5 –18,1
Gewerbe- und Industrieobjekte / commercial and industrial properties				
Kauffälle / purchases	57	72	71	k.A.
Flächenumsatz (in Mio. €) / area sales (in Mio. €)	77,4	76,5	105,5	k.A.*
Gewerbliche Bauflächen / commercial and industrial space, undeveloped				
Kauffälle / purchases	12	10	15	k.A.
Preisspanne (in €/m ²) / price range (in €/m ²)	60	120	120	k.A.*
Flächenumsatz (in Mio. €) / area sales (in Mio. €)	12,3	8,2	9,7	k.A.*

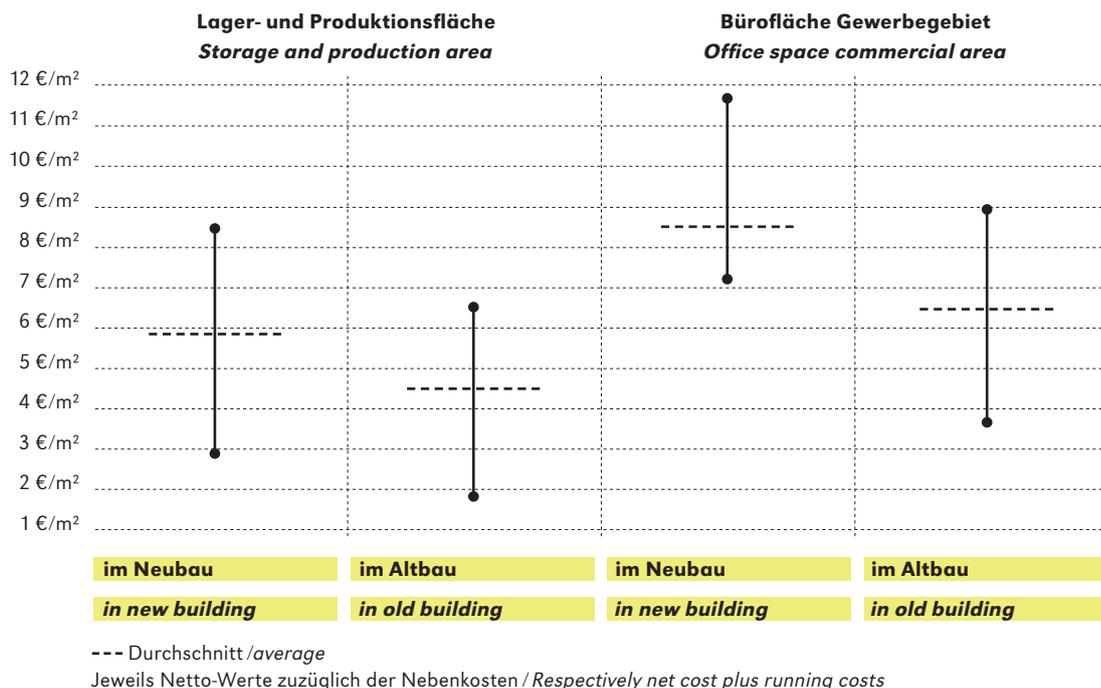
02



01
Flächenumsätze
Area sales

02
120 Millionen Invest für optimale Patientenversorgung. Helios Universitätsklinikum Wuppertal
120 million invested for optimal patient care.
Helios University Hospital Wuppertal

03
Mietpreise
Rental prices



Contrary to the overall economic situation in Germany, demand for space on the Wuppertal commercial market was stable. As expected, a large proportion of the space is being requested by companies from the regional fields of expertise of automotive, mechanical and tool engineering and metal processing. But supra-regional service providers are also among the investors currently being supported. The central location, with a 30-minute drive either to Dortmund, Düsseldorf and Cologne, is increasingly becoming a locational advantage for Wuppertal due to the enormous increase in energy and transport costs.

The „Regional Economic Development Program RWP“, the funds which are initially available to job-creating investors through the NRW Bank until the end of 2027, is in high demand. Corresponding applications are individually supported by the Wuppertal Economic Development Agency.

Within the years 2022/23, the expert committee of the city of Wuppertal registered a further increase in the average prices for commercial properties for office use. The maximum yield factor was 19.2! In contrast, the area turnover continued to decline due to the reduced supply situation, in contrast to the last edition.

Similarly, rental prices have also continued to rise. There are significant price differences for storage and production areas due to age and standard of development. In the last quarter of 2023, new production areas achieved rents of up to 8.40 euros / sqm. In the office areas, double-digit figures are increasingly being observed, even in the sub-centers.

In the city center, peak values of 15.70 euros / sqm have been achieved in 2023.

The vacancy rate in the commercial property portfolio continues to fall significantly. One constant is the Wuppertal Technology Center. In 6 buildings, it has an occupancy rate of 98% without any subsidies and with almost 300 tenant companies.

Regionally established and very successful business park operators are increasingly taking over existing properties in order to upgrade them and rent them out on a large scale or in small parts. Important partners in terms of site development. In mid-2023, CTP acquired the 130,000 sqm FAG Schaeffler site with the aim of developing a business park.

The Geba Group has been at the forefront of this for years, with almost 30 business parks offering many small and medium-sized, as well as large companies secure future prospects with attractive and long-term rents.

AUS ALT WIRD NEU

FROM OLD TO NEW



01

Es müssen nicht immer unbebaute Flächen sein, auf denen etwas Neues entstehen kann. Die Revitalisierung bestehender Gewerbeobjekte ist eine große Aufgabe der Immobilienwirtschaft. Genau dafür ist das Bergische Oberzentrum ein Vorbild.

Wuppertal verfügt aufgrund seiner Gemengelage und der langen Tradition als Produktions- und Handelsstandort über eine ganze Reihe attraktiver Objekte, die aus dem „Dornröschenschlaf“ geholt wurden ... und werden.

Nach der erfolgreichen Umsetzung vieler solcher Projekte durch die Wuppertaler GEBA-Gruppe, der Revitalisierung eines ehemaligen Gaskessels (www.Visiodrom.de) oder der ehemaligen ELBA-Fabrik inmitten der Stadt ist seit 2024 das Vorhaben der Projektentwickler von CTP ein prominentes und spektakuläres Beispiel für die Umnutzung eines teilweise denkmalgeschützten und in diesem Fall 130.000 qm großen Geländes.

Hier werden erhaltenswerte Gebäude in den kommenden Jahren mit Neubauten kombi-

niert und zu einem Gewerbepark mit hoher Aufenthaltsqualität direkt an der beliebten Nordbahntrasse entstehen.

Parallel zu einer selbstverständlichen Globalisierung bleibt der regionale Austausch der Unternehmerschaft im Rahmen regelmäßiger und hochkarätiger Events wie dem seit 2003 jährlich stattfindenden Wuppertaler Wirtschaftspreis von hoher Bedeutung.

Wichtige Wuppertaler Unternehmen wurden hier bereits für ihr Engagement in ihrer Heimatstadt, für ihre unternehmerische Entwicklung, für ihre Mitarbeiterförderung und weitere Bewertungskriterien in der bedeutenden Abendveranstaltung gewürdigt.

Vorwerk und Wuppertal – eine Verbindung, die bereits seit Unternehmensgründung vor 140 Jahren besteht. Und die auch weiterhin Bestand haben wird. „Wuppertal ist und bleibt der Stammsitz von Vorwerk – und das unterstreichen wir mit dem Bau eines neuen Bürogebäudes im Rauental“, sagt Dr. Thomas Stoffmehl, Sprecher des Vorstands

der Vorwerk Gruppe. Die Bedeutung der Grundsteinlegung am 04.07.2023 unterstrich NRW-Ministerpräsident Hendrik Wüst gegenüber der Öffentlichkeit und der Vorwerk Gruppe als international erfolgreichem Markt- und Innovationsführer für den Wirtschaftsstandort NRW.

Dabei hatte das Unternehmen vor wenigen Jahren mit den Neubauten der Forschungs- und Entwicklungsabteilung sowie des Motorenwerks gleichzeitig im Wuppertaler Osten die Wupper erheblich aufgewertet und auch für seine Mitarbeiter begeisternde Aufenthaltsqualitäten geschaffen (siehe letzter Gewerbemarktreport). Wer kann schon von seinem Schreibtisch den Eisvogel bei der Fischjagd beobachten?

Ein längst erkennbarer Trend in Ballungsräumen: in Zukunft wird der gewerbliche Flächenbedarf, neben der Neuausweisung attraktiver Gewerbeflächen, zum großen Teil über solche bestandersetzenenden Projekte oder durch nachhaltige Überplanung und Nachverdichtung gedeckt werden. Nur so kann die Attraktivität des Standortes gewährleistet bleiben.

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

02



01

Ehemalige FAG-Hallen werden moderne Arbeitsplätze. CTP mit Böll Architekten.
Former FAG halls become modern workplaces. CTP with Böll Architects.

02

Weltkonzern Vorwerk baut neue, nachhaltige Verwaltung an der Wupper.
Global group Vorwerk is building new, sustainable administration on the Wupper.

03

Baureifmachung ehemaliger FAG-Flächen durch Projektentwickler CTP.
Making former FAG sites ready for construction by project developer CTP.



03

AUS ALT WIRD NEU

FROM OLD TO NEW

It doesn't always have to be an undeveloped area where something new can be created. The revitalization of existing commercial properties is a major task for the real estate industry. The city of Wuppertal is a role model for this. Due to its mixed location and long tradition as a production and trading location, a whole range of attractive properties that have been and are being brought back from a "Sleeping Beauty" can be seen...

After the successful implementation of many such as the revitalization of a former gas boiler www.Visiodrom.de or the former ELBA factory in the middle of the city, the project by the CTP project developers is a prominent and spectacular example of the conversion site which is even listed as an historic landmark. In this case 130,000 square meters in size. Here, buildings worth preserving will be combined with new buildings in the coming years creating a business park with a high quality of stay accessibility close to two important highways and directly next to the popular Nordbahntrasse.

In parallel with the natural process of globalization, regional exchange among entrepreneurs remains of great importance within the framework of regular and high-profile events such as the Wuppertal Business Prize, which has been held annually since 2003.

Vorwerk and Wuppertal - a connection that has existed since the company was founded 140 years ago. And that will continue to exist. "Wuppertal is and remains Vorwerk's headquarters - and we are underlining this with the construction of a new office building," says Dr. Thomas Stoffmehl, spokesman for the board of the Vorwerk Group. NRW Prime

01

Wuppertals Lebensader. Viele Industriezweige haben ihren Ursprung durch die Nutzung der Wupper. Hier der Vorwerk-Standort im Osten der Stadt.

Wuppertal's lifeline. Many industries have their origins in the use of the Wupper. Here the Vorwerk location in the east of the city.

02

Investor Markus Bürger erwarb den Wuppertaler Hauptbahnhof und setzt einen ambitionierten Entwurf in die Tat um. Investor Markus Bürger acquired the Wuppertal main station and is implementing an ambitious design.

03

Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft haben in Wuppertal Tradition. Ein Mehrwert auch für Traditionsunternehmen wie Vorwerk.

Living and working in the immediate vicinity is a tradition in Wuppertal. An added value also for traditional companies like Vorwerk.



02



Minister Hendrik Wüst underlined the importance of the laying of the foundation stone on July 4, 2023 to the public and to the Vorwerk Group as an internationally successful market and innovation leader for the NRW business location.

A few years ago, the company significantly improved the value of the river Wupper with the new buildings for the research and development department and the engine plant in the east of Wuppertal and also created an inspiring place for its employees to stay (see the last business market report). Who can watch the kingfisher hunting for fish from their desk?

A trend that has long been apparent in metropolitan areas: in the future, the need for commercial space will be met to a large extent by projects replacing existing buildings or by sustainable replanning and densification, in addition to the designation of new attractive commercial areas. This is the only way to ensure that the location remains attractive.

If you would like to be a part of the commercial diversity and the future of our exciting location, Wuppertal certainly has the right properties.



03

Wuppertal ist 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 Anbindung in alle Himmelsrichtungen. Alle wesentlichen Großstädte Nordrhein-Westfalens und der Rhein-Ruhr-Region sind in einem Radius von 30 PKW-Minuten zu erreichen. Das bietet kein anderer Standort.

Als Oberzentrum des Bergischen Landes ist Wuppertal natürlich auch ein wichtiger Halt für den ICE und alle wesentlichen Regionalverkehre mit 13 innerstädtischen Anschlussstellen.

Gleichzeitig verfügt die Stadt über ein 24h Containerterminal und ermöglicht damit direkten Zugang zum schienengebundenen Güterverkehr.

Durch eine der modernsten Müllverbrennungsanlagen in Europa kann auch der Ausbau der Fernwärme in der gesamten Stadt weiter vorangetrieben werden, so wird der Bedarf an fossiler Energie in Wuppertal schneller sinken als anderswo.

Wuppertal is a major center and part of the economic region and at the same time a hub of the Rhine-Ruhr agglomeration. The city is centrally located in the economic area of North Rhine-Westphalia and offers optimal transport connections in all directions. All major cities in North Rhine-Westphalia and the Rhine-Ruhr region can be reached within a 30-minute car radius. No other location offers this.

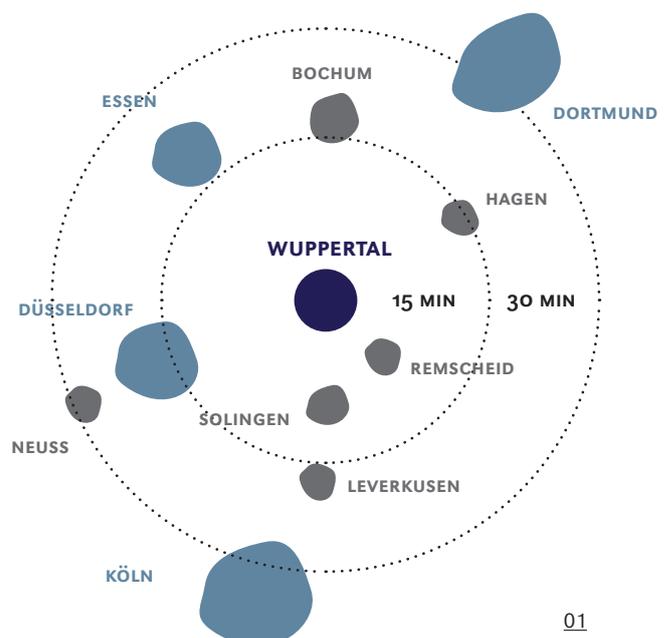
As a major center of the region called Bergisches Land, Wuppertal is of course also an important stop for the ICE and all major re-

BESTE LAGE BEST LOCATION

01
Wuppertal und seine Vororte
Wuppertal and its suburbs

02
Flächenpotenziale
Area potentials

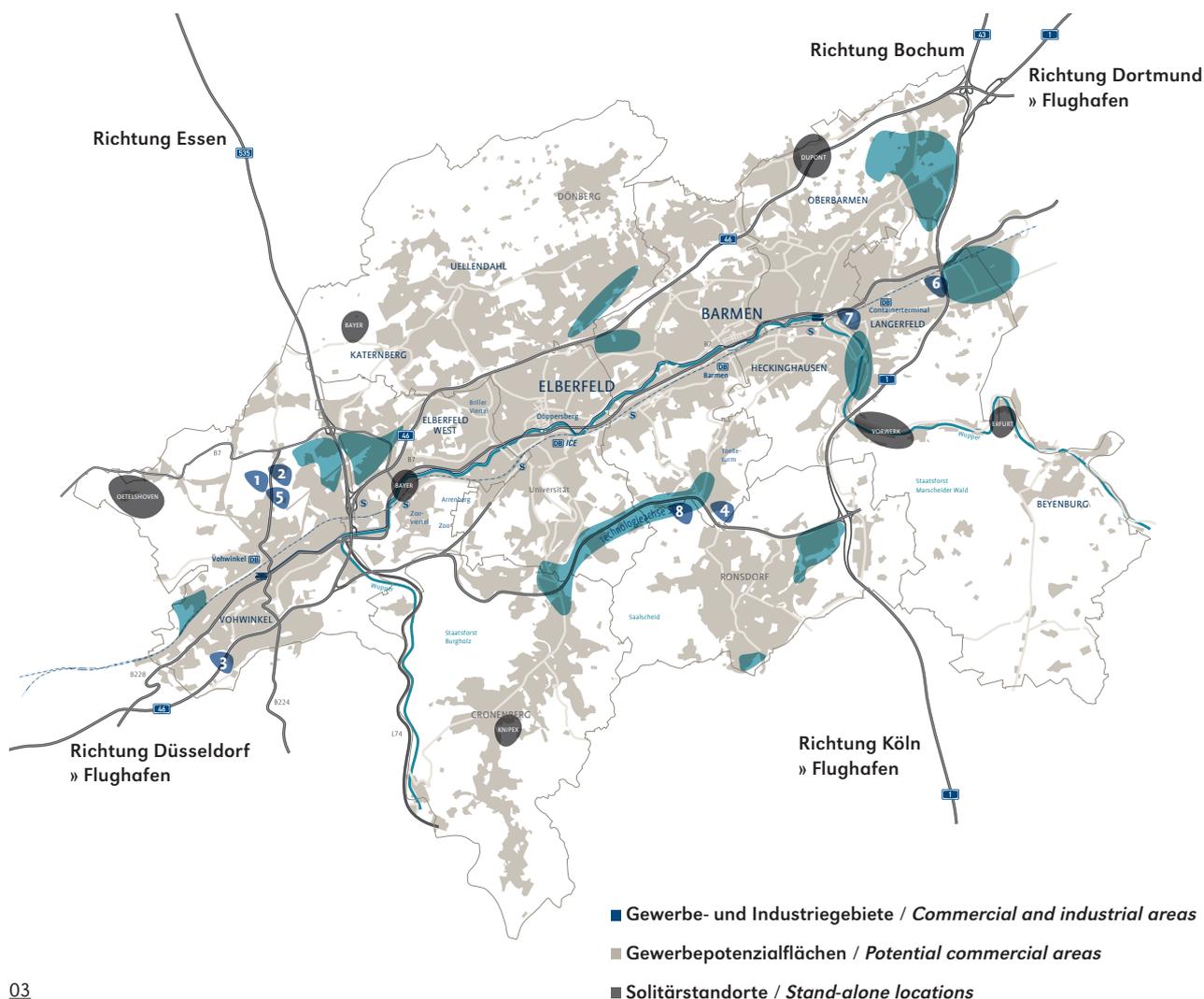
03
Karte Flächenpotenziale
Map of area potentials



gional transport with 13 inner-city junctions. At the same time, the city has a 24-hour container terminal enabling direct access to rail-based freight transport.

One of the most modern waste incineration plants in Europe will also enable the expansion of district heating throughout the city to be further promoted, so the need for fossil energy in Wuppertal will decline faster than elsewhere.

	Flächenpotenziale available areas	Planungsrecht area codes	Größe size	Eigentümer owner
1	Bahnstraße Buntenbeck	GE in Aufstellung	33.000 m ²	Stadt/city
2	Düsseldorfer Straße/Bahnstraße	GE in Aufstellung	35.000 m ²	Privat
3	Westring (neben Nahversorger)	GE B-Plan vorhanden	12.350 m ²	Stadt/city
4	Heinz-Fangmann-Straße	GE B-Plan vorhanden	9.800 m ²	Privat
5	Gepa-Weg	GE B-Plan vorhanden	20.700 m ²	Stadt/city
6	Clausewitzstraße	GE/GI Baurecht in 2023	33.000 m ²	Stadt/city
7	Spitzenstraße	GE in Aufstellung	24.000 m ²	Stadt/city
8	Bergische Sonne/Smart-Tech Campus	GE B-Plan vorhanden	19.200 m ²	Stadt/city



NEUE POTENTIALSTAND- ORTE **NEW POTENTIAL** LOCATIONS

Green Gate Gewerbepark, Düsseldorfer Str.

Die Firma Garten- und Landschaftsbau Leonhards ist Eigentümerin des gesamten Areals und lässt als Erschließungsträgerin den neuen Bebauungsplan Green Gate durch ein Ingenieurbüro in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal entstehen. Dabei wird das Unternehmen eigene Neubauten errichten und ein neues Garten-center eines renommierten Anbieters berücksichtigen.

Das Grundstück ist direkt an der A 535 sehr gut an das Sonnborner Kreuz angebunden. Stand 2024 stehen ca. 30.000 qm für MI- und GE-Nutzungen zur Verfügung. Idealerweise entsteht in dem zu überplanenden Gebiet ein Gewerbepark entlang der Wertschöpfungskette der Begrünungstechnik für Fassaden, Dächer und Außenanlagen, aber auch der nachhaltigen Gebäudetechnik.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans wird Anfang 2026 gerechnet.

Bahnstraße / Buntenbeck

Für das geplante Gewerbegebiet ist ein formelles Bauleitplanverfahren erforderlich. Für das Grundstück wird der Planungsauftrag an ein privates Planungsbüro vergeben. Die Sicherung auch der ökologischen

Qualität wird über Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Das Gewerbegebiet wird über die neu entstehende Kreuzung an der Bahnstraße eine direkte Verbindung zum östlich der Bahnstraße liegenden Gewerbegebiet Gepa-Weg haben. Das Grundstück liegt an der L74, von der man in wenigen Minuten das Autobahn-Kreuz Sonnborn (A46/A535) erreicht. Die A46 schließt im Osten an die A1 an, im Westen an die A3. Die Bushaltestelle Gepa-Weg verbindet den Standort mit der S-Bahn-Haltestelle Vohwinkel.

Bisher wurde das Grundstück landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung Buntenbeck wird eine GE/MI-Ausweisung angestrebt.

Gewerbegebiet Clausewitzstraße

Direkt an der A1 lässt die Stadt Wuppertal aus einem ehemaligen Sportplatz das zukünftige Gewerbegebiet Clausewitzstraße entstehen. Das ca. 33.000 qm große Areal bietet trotz der Gemengelage einen großen Vorteil: auf seiner Nordostseite wird es eine Ein- und Ausfahrtsituation geben können, die Fahrzeugbewegungen gerade zu kritischen Schichtzeiten ermöglicht.

Die Anbindung an die A1 und auch das Container-Terminal der Bahn sind hervorragend. Der Bebauungsplan hat Mitte 2023 Rechtskraft erlangt.





03

Green Gate business park, Düsseldorf Street

The Leonhards garden and landscape construction company owns the entire area and, as the developer, is having the new Green Gate development plan drawn up by an engineering office in coordination with the city of Wuppertal. The company will build its own new buildings and take into account a new garden center from a renowned provider.

The property is very well connected to the Sonnborner Kreuz directly on the A 535. As of 2024, around 30,000 square meters will be available for commercial uses. Ideally, a business park will be created in the area to be replanned along the value chain of greening technology for facades, roofs and outdoor facilities, but also sustainable building technology.

The development plan is expected to come into force at the beginning of 2026.

Bahnstraße / Buntenbeck

A formal development plan procedure is required for the planned commercial area. The planning contract for the property will be awarded to a private planning office. The ecological quality will also be ensured through stipulations in the development plan. The commercial area will have a direct connection to the Gepa-Weg commercial area to the east of Bahnstrasse via the new intersection on Bahnstrasse. The property is located on the L74, from which the Sonnborn motorway junction (A46/A535) can be reached in just a few minutes. The A46 connects to the A1 in the east and the A3 in the west. The Gepa-Weg bus stop connects the site to the Vohwinkel trainstation. The property has previously been used for agricultural purposes.

Clausewitzstreet commercial area

Directly on the A1, the city of Wuppertal has turned a former sports field into the future Clausewitzstreet commercial area. Despite the mixed location, the approximately 33,000 square meter area offers one major advantage: on its northeast side there will be an entry and exit situation that enables vehicle movements at critical shift times. The connection to the A1 and the railway container terminal are very close and excellent.

The development plan came into force in mid-2023.



02

01

Technologieachse Süd mit dem Automobilzulieferer Aptiv, Zulieferbetrieben und dem Wuppertaler Technologiezentrum W-Tec.

Technology axis south with the automotive supplier Aptiv, suppliers and the Wuppertal technology center W-Tec.

02

Hohe Aufenthaltsqualität. Ein Standortfaktor, den auch die Firma Wera sehr schätzt.

High quality of stay. A location factor that Wera also values very much.

03

13.000 qm große Baufläche der Clauberg-Gruppe. Die neue Schleifscheibenproduktionsstätte von Dorfner.

13,000 sqm construction area of the Clauberg Group. The new grinding wheel production facility of the Dorfner machines

ANSPRECHPARTNER **CONTACT PERSONS**

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL

Nadine Scharwächter
 Lise-Meitner-Str. 13
 42119 Wuppertal
 Tel. 49 202 24807-18
www.wf-wuppertal.de
scharwaechter@wf-wuppertal.de



01

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT WUPPERTAL

Ricarda Baltz
 Johannes-Rau-Platz 1
 42275 Wuppertal
 Tel. +49 202 563-5982
gutachterausschuss@stadt-wuppertal.de
www.wuppertal.de/gutachterausschuss

STADT WUPPERTAL

GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

Elena Graß
 Johannes-Rau-Platz 1
 42275 Wuppertal
 Tel. +49 202 563-6819
grundstuecke@stadt.wuppertal.de
www.wuppertal.de/grundstuecke



FOTOS TITELSEITE / PHOTOS COVER

Oben: Der BOB Campus. Durch Montag Stiftung Urbane Räume gAG entstand aus einer ehemaligen Textilfabrik ein neues Stadtteilzentrum. Arbeiten und Begegnungsstätte unter einem Dach. / *Top: The BOB Campus. The Montag Stiftung Urbaneräume gAG created a new district center from a former textile factory. Work and meeting place under one roof.*

Mitte: Von 2023 bis 2025 entsteht eine Kunst-Sammlung im öffentlichen Raum der Stadt Wuppertal. Hier das Mural „Identity“. / *Midle: From 2023 to 2025, an art collection will be created in the public space of the city of Wuppertal. Here the mural "Identity".*

Unten: Im Wuppertaler Nordwesten ist das größte Kalkwerk Europas. Hier der benachbarte Familienbetrieb der Kalkwerke Oetelshofen. / *Bottom: The largest lime works in Europe is in the northwest of Wuppertal. Here is the neighboring family business of the Oetelshofen lime works.*

IMPRESSUM **IMPRINT**

HERAUSGEBER

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR
Lise-Meitner-Straße 13
42119 Wuppertal

KONZEPTION UND REDAKTION

Martin Lietz

BILDNACHWEIS

Martin Lietz, Wirtschaftsförderung Wuppertal
Ausnahmen:

S. 14 Foto 01

linke Seite Martin Lietz, rechts CTP/Böll Architekten

S. 17 Foto 02 Markus Bürger

S. 23 Foto 03 Antje Lieser

ÜBERSETZUNG

Martin Lietz

DESIGN

Illigen Wolf Partner, Wuppertal

SATZ UND LAYOUT

oundmdesign, Schwelm

01

Das neue Druck- und Verteilzentrum der Versicherungsexperten der BARMER.
The new printing and distribution center of the BARMER insurance experts.

02

Das Wuppertaler Pionierprojekt wurde inzwischen mehrfach in Deutschland übernommen. Ein Geschenk Wuppertaler Unternehmer an ihre Stadt: die Junior-Uni.
The Wuppertal pioneering project has now been adopted several times in Germany. A gift from Wuppertal entrepreneurs to their city: the Junior University.

03

Garten- und Landschaftsbau Leonhards. Die Begrünungsexperten aus Wuppertal ermöglichten in Düsseldorf den Kö-Bogen II.
Gardening and landscaping by Leonhards. The greening experts from Wuppertal made Kö-Bogen II possible in Düsseldorf.



02



03

