



# HERZLICH WILLKOMMEN IN WUPPERTAL **A WARM** **WELCOME TO WUPPERTAL**

Der Wohnungsmarkt befindet sich im Wandel. Die Phase der Niedrigzinsen ist vorerst vorbei, der Klimawandel fordert ein Umdenken in der Baubranche und die Folgen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine nehmen Einfluss auf die Energiewirtschaft. Diese Umstände verpflichten uns zu einem sparsameren Einsatz der uns zur Verfügung stehenden Ressourcen.

## WAS BEDEUTET DAS ALLES FÜR WUPPERTAL?

Der Umgang mit dem knappen Gut Boden hat sich in den letzten Jahren grundsätzlich verändert. Das Thema Innenentwicklung ist zu einem zentralen Handlungsfeld in der Stadtentwicklung geworden. Unbebaute Grundstücke und Baulücken bieten großes Potenzial für die Nachverdichtung. Das Ressort Städtebau und Stadtentwicklung der Stadt Wuppertal sucht gezielt in den einzelnen Stadtteilen nach solchen Flächen. Im Interview gibt uns die Projektleiterin Christiane Claßen einen Einblick in ihre Arbeit und berichtet über ihre Erfahrungen bei der Ansprache von Grundstückseigentümer\*innen.

Die Innenentwicklung kann den großen Wohnungsbedarf aber nicht alleine decken. Daher ist der Wohnungsneubau – immer mit dem Anspruch des möglichst flächenschonenden Bauens – nach wie vor notwendig. Daher berichten wir in diesem Wohnungsmarktreport auch über ein neues, großes Wohnungsbauprojekt. Im Nordwesten der Stadt entsteht auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei das Pflanzenhof Quartier.

Ein drittes Handlungsfeld um den Wohnungsbedarf zu decken, ist die Sanierung

und Umnutzung von Immobilien. Mit Christian Baierl, Geschäftsführer der renaissance AG, haben wir über die Revitalisierung aufgegebener Fabrikgebäude gesprochen. Das Unternehmen hat in Wuppertal schon mehr als 1.000 Wohnungen in meist denkmalgeschützten Häusern aus der Gründerzeit saniert und erfolgreich neu vermietet. Nun widmet sich der Wahlwuppertaler auch der Sanierung industrieller Immobilien. So wie beim neuesten Projekt: In einer alten Knopffabrik soll ein Factory Village entstehen. Mittlerweile fertiggestellt ist dagegen das Projekt Kaiser & Dicke. In der ehemaligen Textilfabrik sind Loft-Wohnungen entstanden. Außerdem sind die Hochschule der Bildenden Künste aus Essen mit einer Nebenstelle und die PINA Bausch Foundation dort eingezogen.

Sie sehen, die Möglichkeiten auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt sind vielseitig und spannend. Engagieren auch Sie sich in der Stadt der Schwebbahn. Es lohnt sich!

Ihr Arno Minas  
Beigeordneter der Stadt Wuppertal



01



02

01  
Entwurf Pflanzenhof Quartier  
Pflanzenhofquartier draft

02  
Arno Minas  
Deputy mayor Mr. Minas

03  
Gründerzeitfassade  
Friedrich-Ebert-Straße/  
"Wilhelminian" style,  
Friedrich-Ebert-Strasse

The housing market is changing. The phase of low interest rates is over for the time being, climate change is demanding a rethink in the construction industry and the consequences of the Russian war of aggression in Ukraine are having an impact on the energy industry. These circumstances oblige us to use the resources at our disposal more sparingly.

## WHAT DOES ALL THIS MEAN FOR WUPPERTAL?

The way we deal with the scarce resource of land has changed fundamentally in recent years. Inner urban development has become a central field of action in the city's development. Undeveloped plots and spaces for infill offer great potential for re-densification. The Urban Planning and Development Department of the City of Wuppertal is looking specifically for such areas in the individual districts. In an interview, project manager Christiane Classen gives us an insight into her work and talks about her experiences in approaching landowners.

However, inner urban development alone cannot meet the large housing demand. Which is why building new housing, albeit with the constant aim of conserving as much land as possible, is still necessary. For this reason, we are also reporting on a major new housing construction project in this Housing Market Report. In the north-west of the city, the "Pflanzenhof" quarter is being built on the site of a former garden centre.

A third field of action to meet housing needs is the renovation and conversion of real estate. We spoke with Christian Baierl, Managing Director of Renaissance AG, about the revitalisation of abandoned factory buildings. The company has already refurbished and successfully re-let more than 1,000 apartments in Wuppertal, and mostly in listed buildings from the Wilhelminian period. Now Baierl, whose home of choice is Wuppertal, is also devoting himself to the renovation of industrial real estate. As with the latest project: a factory village to be built in an old button factory. The Kaiser & Dicke project, on the other hand, has now been completed. Loft apartments have been created in the former textile factory. In addition, the Essen University of Fine Arts (HBK Essen) has moved in with a branch office and the PINA Bausch Foundation.

As you can see, the opportunities on the Wuppertal housing market are varied and exciting. You too can get involved in this city that is home to the Schwebbahn suspension railway. It'll be worth it!

Arno Minas  
Deputy mayor of the city  
of Wuppertal



03

Beim Vergleich wesentlicher Indikatoren mit anderen Städten fallen mit Blick auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt einige Besonderheiten auf.

Trotz der aufgrund erhöhter Nachfrage gestiegenen Preise für Wohnbauland liegt Wuppertal mit 335 EUR/qm unter allen anderen Vergleichsstädten. Wohnbauland ist in Wuppertal im Verhältnis zu Vergleichsstädten also immer noch erschwinglich.

Die Mietpreise, sowohl beim Neubau wie auch bei Wiedervermietungen, liegen in Wuppertal im Vergleich zu den anderen Städten immer noch in einem moderaten Bereich von 10,70 EUR bei Neuvermietung bzw. 6,92 EUR bei Wiedervermietung je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Ergebnis ist Wohnen und Bauen in Wuppertal im Vergleich zu anderen Städten – vor allem entlang der Rheinschiene – bezahlbar. Moderate Preise auf dem Wohnungsmarkt, eine hohe Lebensqualität in der Stadt und die Nähe zu großen Arbeitsmärkten in der Rhein-Ruhr-Region machen Wuppertal zu einem idealen Wohnstandort für junge Familien und Erwerbstätige.

Gleichzeitig ist der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand in Wuppertal im Vergleich zu Städten wie Bochum, Bonn oder Mönchengladbach geringer. In diesem Segment ist also noch „Luft nach oben“ und entsprechendes Entwicklungspotenzial vorhanden.

(Quelle: NRW.Bank, Wohnungsmarktbeobachtung 2022)

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN FIGURES, DATA, FACTS

	Bochum	Bonn	Düsseldorf	Essen	Mönchengladbach	Wuppertal
<b>Bevölkerung Inhabitants</b>	363.441	331.885	619.477	579.432	261.001	365.958
<b>Wohnungsbestand Housing stock</b>	200.665	176.425	351.710	317.882	139.280	193.416
<b>Anteil Ein-/Zweifamilienhäuser in % Proportion of single and two-family houses in %</b>	21,20	25,40	12,40	18,90	35,70	20,30
<b>Wohnfläche je Person in m² Living space per person in sqm</b>	43,2	43,8	43,4	42,4	45,9	43,7
<b>Baulandpreise €/m² (Wohnen) Building land prices in €/sqm (residential)</b>	380	760	1.150	400	410	335
<b>Miete Neubau in €/m² Rent in new buildings in EUR/sqm</b>	11,21	13,87	14,49	12,15	10,8	10,7
<b>Miete Wiedervermietung in €/m² Rent for re-letting in EUR/sqm</b>	7,38	10,81	11,11	7,59	7,38	6,92



01  
Neue Friedrichstraße  
Neue Friedrichstraße

02  
Ludgerweg  
Ludgerweg

01

When comparing key indicators with other cities, a number of things stand out with regard to Wuppertal's housing market.

Despite the rise in prices for residential building land due to increased demand, Wuppertal is below all other comparable cities with 335 €/sqm. This means residential building land is still affordable in Wuppertal compared to other cities.

Rents for both new buildings and re-let buildings are still moderate in Wuppertal compared with other cities, at €10.70 and €6.92 per square metre of living space respectively.

As a result, living and building in Wuppertal is affordable compared to other cities - especially along the Rhine. Moderate prices on the housing market, a high quality of life in the city and proximity to major job markets in the Rhine-Ruhr region make Wuppertal an ideal residential location for young families and those fit to work.

At the same time, the share of single and two-family houses in Wuppertal's total housing stock is lower than in cities such as Bochum, Bonn or Mönchengladbach. As such, there is still room for improvement and potential for development in this segment.

(Source: Source: NRW.Bank, housing market monitoring 2022)



02

# INNENENTWICKLUNG

## INNER URBAN DEVELOPMENT

Der Stadtrat hat 2020 das Innenentwicklungskonzept für Wuppertal beschlossen. Eine zentrale Maßnahme ist die Ausschöpfung der Innenverdichtungspotenziale. Dadurch soll die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme un bebauter Flächen am Stadtrand reduziert werden. Ziel ist die Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Quartieren. Gleichzeitig wird so die innerstädtische soziale und technische Infrastruktur gestärkt.

Vor diesem Hintergrund wurde die Stadtverwaltung unter der Leitung des Ressorts für Stadtentwicklung und Städtebau beauftragt, Potenziale in Form von Baulücken und unbebauten Grundstücken zu identifizieren. Im nächsten Schritt wurde die Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer\*innen abgefragt und ein Beratungsangebot unterbreitet. Die Ergebnisse zu den Stadtteilen Ronsdorf und Uellendahl-Katernberg liegen bereits vor.

Frau Claßen, Sie haben das Projekt federführend betreut. Gab es am Anfang eine Schätzung über die vermuteten und verborgenen Potenziale in den Stadtteilen?

**Christiane Claßen:** Im Innenentwicklungskonzept wurden konkrete Zahlen für mögliche neue Wohneinheiten durch die Schließung von Baulücken genannt. Die noch genauere Recherche im Rahmen des Projektes ergab, dass diese Zahlen insgesamt etwas höher liegen. Für Ronsdorf hatte das Innenentwicklungskonzept 125 Wohneinheiten ermittelt. Tatsächlich waren es nach der Abfrage 145. In Uellendahl-Katernberg wurden 181 Wohneinheiten geschätzt. Tatsächlich sind es 235 Einheiten.

Und wie sahen die konkreten Ergebnisse Ihrer Eigentümerabfrage aus?

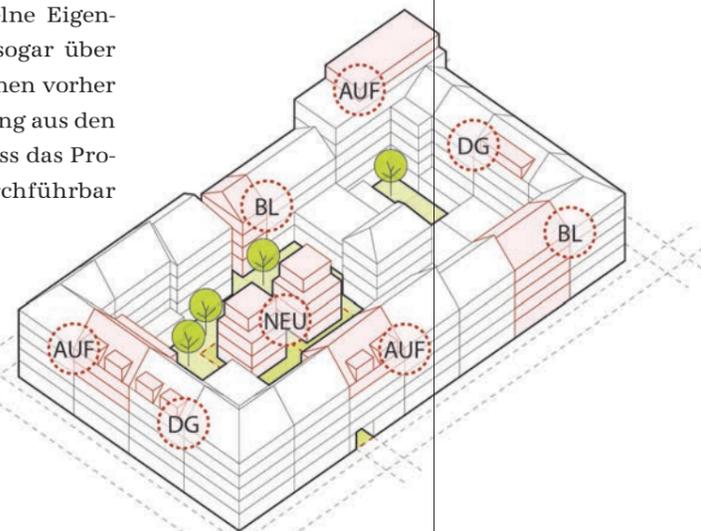
**Christiane Claßen:** Die Ergebnisse in Ronsdorf und Uellendahl-Katernberg ähneln sich sehr. Die Rücklaufquote bei der Befragung liegt in beiden Bezirken bei über 50%. Von diesen Eigentümer\*innen sind in beiden Bezirken 76 Prozent aktuell oder später entwicklungsbereit. In Ronsdorf hat ein Drittel dieser Eigentümer\*innen auch eine Beratung wahrgenommen. In Uellendahl-Katernberg war es gut ein Fünftel.

Auf welche Besonderheiten sind Sie gestoßen, die Sie überrascht haben?

**Christiane Claßen:** Überraschend war die hohe Anzahl unter den Eigentümer\*innen von Baulücken, die in Wuppertal wohnen. Deren Anteil liegt in beiden Stadtteilen über 80 Prozent. Das heißt, für den benötigten Bau von neuen Wohnungen im Innenbereich sind zum größten Teil Wuppertaler Privateigentümer\*innen mit ihren Einzelentscheidungen verantwortlich. Positiv überraschend war zudem, dass die Beratungen gut angenommen wurden und einzelne Eigentümer\*innen durch das Projekt sogar über Baurechte erfahren haben, die ihnen vorher nicht bewusst waren. Die Erfahrung aus den ersten beiden Stadtteilen zeigt, dass das Projekt Baulücken-Aktivierung durchführbar und lohnenswert ist.

Frau Claßen, wir danken Ihnen für das Gespräch.

01



01  
Ergänzungsmöglichkeiten der Innenentwicklung  
Additional possibilities for inner urban development

02  
Christiane Claßen, Stadt Wuppertal  
Christiane Claßen, Wuppertal city administration

03  
Baulücke  
Undeveloped property



02

In 2020, the city council adopted the inner urban development concept for Wuppertal. One key measure is to exploit the potential for inner urban densification with the intention of reducing the need to take up undeveloped land on the outskirts of the city. The aim is to create new housing in existing quarters. At the same time, this will strengthen the social and technical infrastructure within the city.

Against this background, the city administration, under the direction of the Department of Urban Development and Urban Planning, was commissioned to identify potential in the form of spaces for infill and undeveloped plots. Next, the owners were asked about their readiness for development and an offer of consultation was made. The results for the districts of Ronsdorf and Uellendahl-Katernberg are already available.

Ms. Claßen, you were in charge of the project. Was there an estimate at the beginning regarding the presumed and hidden potentials in the districts?

**Christiane Claßen:** In the inner urban development concept, concrete figures were given for possible new residential units to be created by infill. The even more thorough research conducted as part of the project showed that these figures were somewhat higher overall. For Ronsdorf, the inner urban development concept had identified 125 residential units. The actual figure after the survey was 145. In Uellendahl-Katernberg, 181 housing units were estimated. The actual figure is 235 units.



03

And what were the specific results of your owner survey?

**Christiane Claßen:** The results in Ronsdorf and Uellendahl-Katernberg are very similar. The response rate to the survey is over 50% in both districts. Of these owners in both districts, 76 percent are currently willing or will be willing to develop. In Ronsdorf, one third of these owners also received consultation. In Uellendahl-Katernberg, it was around a fifth.

What things did you come across that surprised you?

**Christiane Claßen:** What was surprising was that a high number of owners of potential infill spaces lived in Wuppertal. Their share was over 80 percent in both districts. This means that for the most part, Wuppertal's private owners, with their individual decisions, are responsible for the required construction of new apartments in the inner urban area. Another positive surprise was that the consultation was well received and that the project even informed individual owners regarding building rights of which they were previously unaware. Experience from the first two districts shows that the infill space activation project is feasible and worthwhile.

Ms. Claßen, thank you for the interview.

# DAS PFLANZENHOF QUARTIER “PFLANZENHOF” QUARTER

Der moderne Wohnungsbau schmiegt sich in die naturnahe Umgebung ein. Statt Verkehrslärm ist das Plätschern des kleinen Bachs zu hören, der das Quartier begrenzt. Denn dank der Energiescheunen ist der Großteil autofreie Zone. Zu Fuß sind es für die Bewohner nur wenige Minuten bis zu ihrem zentralen Treffpunkt, dem großen Dorfplatz mit der urbanen Anmutung... So könnte das Wohnen im zukünftigen Pflanzhofquartier aussehen, das im Nordwesten des Stadtgebietes auf der Fläche eines ehemaligen Pflanzhofes entsteht.

Die Firma WILMA mit Hauptsitz in Ratingen hat sich den Zugriff auf die 14 Hektar große Fläche gesichert und organisiert die Entwicklung in den kommenden Jahren. Mit der Politik und der Verwaltung wurde vereinbart, ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchzuführen, um ein in allen Belangen entsprechendes, bestmögliches Ergebnis zu erzielen. Zu diesem Zweck wurden fünf Planungsteams, jeweils bestehend aus einem Stadtplanungs- und einem Landschaftsarchitekturbüro, zu einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb eingeladen. Als Ergebnis dieses Wettbewerbs wurde das Büro Pesch Partner Architektur Stadtplanung, Dortmund zusammen mit club L94 Landschaftsarchitekten Köln mit der Weiterbearbeitung des Projektes beauftragt.

Nach dem Wettbewerbsentscheid 2022 gehen die Planungen jetzt mehr und mehr in Richtung Umsetzbarkeit. Dabei werden die Belange der Fachbehörden an dem konkreten Entwurf eingearbeitet. Auch die für eine Umsetzung erforderlichen Fachplaner für die Verkehrsplanung, die Landschaftsplanung und Geologie, Hydrologie und Ökologie werden die Planung und die Randbedingungen aufeinander anpassen. Auch eine Artenschutzprüfung wird erforderlich sein.

Wie geht es 2023 mit dem Projekt weiter? Im nächsten Schritt wird ein Rahmenplan erarbeitet, der in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und externen Fach- und Ingenieurbüros entwickelt wird. Im zweiten Quartal ist die Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer parallelen Flächennutzungsplanänderung vorgesehen. Die Gebietsentwicklung wird dann im formalen Rahmen eines Bauleitplanverfahrens unter Beteiligung der Verwaltung, Öffentlichkeit und der kommunalen Politik fortgeführt.

01  
Vogelperspektive  
Bird's eye view

02  
Fußgängerperspektive  
Pedestrian view

03  
Schnitt durch das Plangebiet  
Cross-section of planning area



01



02

03



Modern housing nestles into natural surroundings. Instead of traffic noise, you can hear the pattering of the small stream that borders the quarter. As thanks to the eight energy barns, most of it is a car-free zone. Residents walk just a few minutes to their central meeting place - the big village square with its urban feel... This is what living could look like in the future “Pflanzhof” quarter, which is being built in the northwest of the city on the site of a former garden centre.

WILMA, a company headquartered in Ratingen, has secured access to the 14-hectare site and is organising the development over the next few years. It was agreed with politicians and the administration to carry out an urban development qualification procedure in order to achieve the best possible result in all respects. For this purpose, five planning teams, each consisting of an urban planning office and a landscape architecture office, were invited to participate in an urban planning and open space planning competition. As a result of this competition, the Dortmund urban planning office Pesch Partner Architektur Stadtplanung was commissioned to further develop the project together with Cologne's landscape architects club L94 LandschaftsArchitekten.

Following the decision of the 2022 competition, planning is now moving more and more towards feasibility. In the process, the concerns of the relevant authorities are incorporated into the specific draft. The planners specialised in traffic planning, landscape planning and geology, hydrology and ecology, who are required for implementation, will also adapt the planning and constraints to one another. A species protection assessment will also likely be required.

What will happen with the project in 2023? The next step will be to draw up a framework plan, which will be developed in close consultation with the city administration and external expert and engineering offices. The resolution on the preparation of a binding land-use plan and a parallel change to the preparatory land-use plan is scheduled for the second quarter. The development of the area will then be continued within the formal framework of an urban development plan procedure involving the administration, the public and local politics.

# POTENZIALFLÄCHEN

## AVAILABLE SPACES



01

### 9 | Kohlstraße

<b>Planungsrecht Area codes</b>	B-Plan 834/ Land-use plan no. 834
<b>Eigentümer Owner</b>	Ev. Kirche/Protestant church
<b>Größe Size</b>	4.500 m <sup>2</sup> / 4,500 sqm

### 1 | Lübecker Straße

<b>Planungsrecht Area codes</b>	B-Plan 1153 / Land-use plan no. 1153
<b>Eigentümer Owner</b>	Stadt (Vorankündigung)/ City of Wuppertal
<b>Größe Size</b>	3.860 m <sup>2</sup> / 3,860 sqm

### 2 | Hans-Böckler-Straße

<b>Planungsrecht Area codes</b>	B-Plan (V1137 Überarbeitung zu BP) /V1137 Land-use plan revision
<b>Eigentümer Owner</b>	Stadt (Vorankündigung)/ City of Wuppertal
<b>Größe Size</b>	3.218 m <sup>2</sup> / 3,218 sqm

### 3 | Gennebrecker Straße

<b>Planungsrecht Area codes</b>	B-Plan 346 / Land-use plan no. 346
<b>Eigentümer Owner</b>	Stadt /City of Wuppertal
<b>Größe Size</b>	5.100 m <sup>2</sup> / 5,100 sqm

- Attraktive Wohngebiete für Neubauprojekte  
Attractive residential areas for new construction projects
- Historische Stadtquartiere  
Historic quarters of the old town
- Villenviertel der Gründerzeit  
Exclusive residential areas (19th century villas)
- Potenzialflächen  
Available areas

### 4 | Löhrerlen

<b>Planungsrecht Area codes</b>	B-Plan 1233 / Land-use plan no. 1233
<b>Eigentümer Owner</b>	Stadt /City of Wuppertal
<b>Größe Size</b>	10.000 m <sup>2</sup> / 10,000 sqm

### 7 | Gildenstraße 7

<b>Planungsrecht Area codes</b>	B-Plan 746A MI / Land-use plan no. 746A MI
<b>Eigentümer Owner</b>	Privat/private
<b>Größe Size</b>	2.570 m <sup>2</sup> / 2,570 sqm

### 5 | Galmeistraße

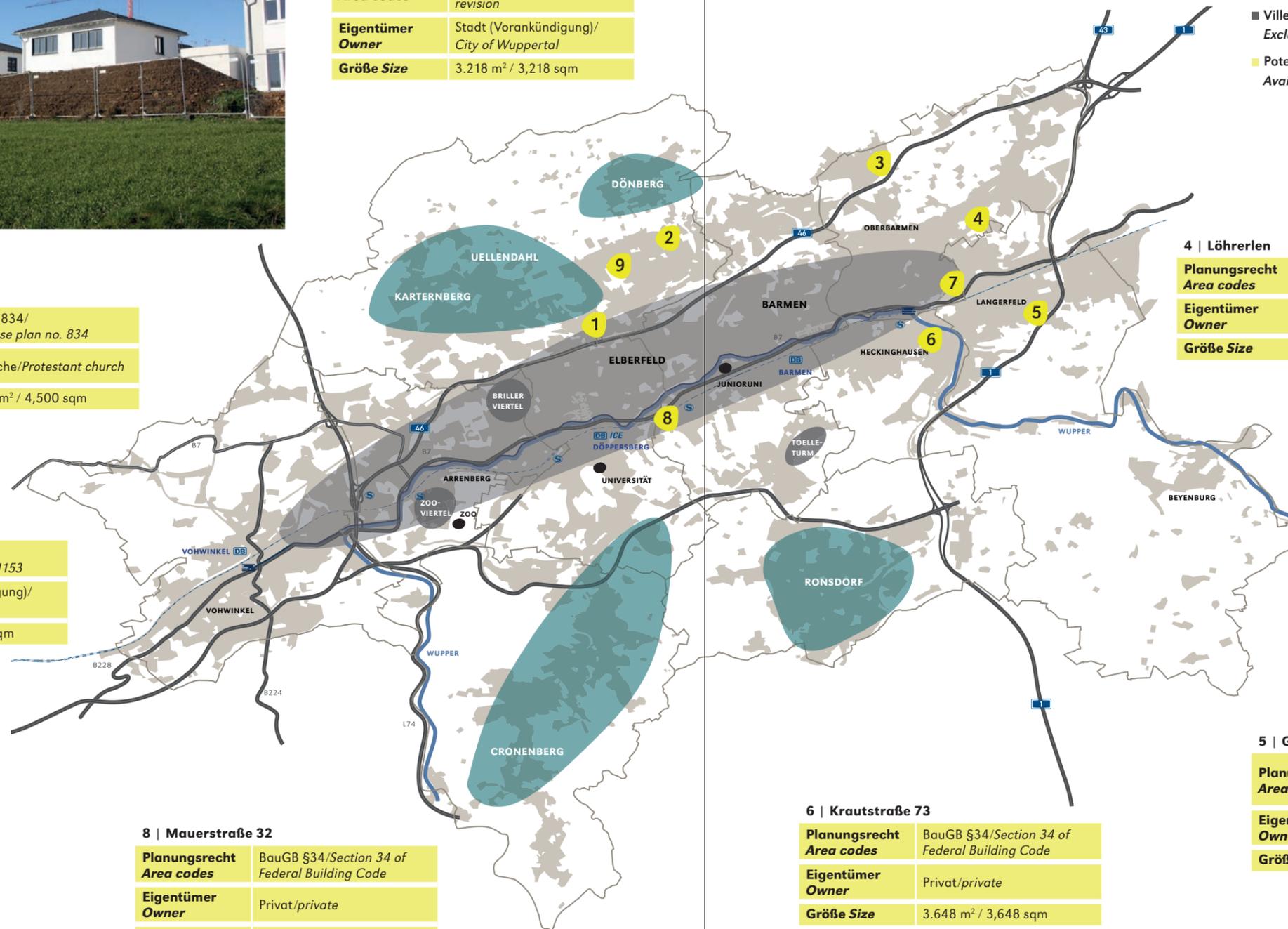
<b>Planungsrecht Area codes</b>	Neuer Bebauungsplan erforder- lich/New land-use plan required
<b>Eigentümer Owner</b>	Stadt + privat/ City of Wuppertal + private
<b>Größe Size</b>	12.170 m <sup>2</sup> / 12,170 sqm

### 6 | Krautstraße 73

<b>Planungsrecht Area codes</b>	BauGB §34/Section 34 of Federal Building Code
<b>Eigentümer Owner</b>	Privat/private
<b>Größe Size</b>	3.648 m <sup>2</sup> / 3,648 sqm

### 8 | Mauerstraße 32

<b>Planungsrecht Area codes</b>	BauGB §34/Section 34 of Federal Building Code
<b>Eigentümer Owner</b>	Privat/private
<b>Größe Size</b>	1.570 m <sup>2</sup> / 1,570 sqm



# TOP-POTENZIALFLÄCHE GALMEISTRASSE AREA WITH HIGH POTENTIAL



01

In der Nähe des historischen Stadtteilzentrums Langerfeld und des Nahversorgungszentrums liegt eine Potenzialfläche mit besonderen Qualitäten. Es handelt sich um drei nebeneinanderliegende Teilflächen mit unterschiedlichen Eigentümern. Das erschlossene Schlüsselgrundstück einer Erbgemeinschaft steht zum Verkauf. Auch die Eigentümerin des westlich angrenzenden Grundstücks ist verkaufsbereit. Südlich der erschlossenen Schlüsselfläche liegt ein annähernd gleich großes Grundstück, das die Stadt ebenfalls zu angemessenen Konditionen verkaufen würde. Insgesamt ergibt sich so die Chance auf eine Fläche von 1,2 ha (Aufteilung s. Karte). Neben der Größe überzeugt auch die Lage. Unmittelbar angrenzend an

die Grundstücke befinden sich ein Gartenhallenbad und eine Grundschule. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Galmeistraße. Eine alternative Erschließung ist nicht möglich.

Aufgrund der Dimension muss neues Planungsrecht (Bebauungsplan) geschaffen werden. Die Stadt stellt sich hier, passend zu der östlich angrenzenden Bebauung aus den 1960er/70er Jahren, eine kleinteilige Typologie aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern vor. Zu berücksichtigen ist die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau mit einem Anteil von 20 Prozent gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal.

- 01  
Blick nach Norden  
*View to the north*
- 02  
Blick nach Süden  
*View to the south*
- 03  
Drei Teilflächen  
(1+3 privat, 2 städtisch)  
*Three partial areas  
(1+3 private, 2 municipal)*



02



03

Near the historic district center of Langerfeld and the local shopping centre there is an area of potential with special qualities. To be more precise, it is three adjacent subareas with different owners. The serviced key property of a community of heirs is up for sale. The owner of the bordering plot to the west is also willing to sell. To the south of the serviced key site is a plot of approximately the same size that the City of Wuppertal would also sell on reasonable terms. This means there is the opportunity to obtain an area of 1.2 ha (see map for distribution).

Not only the size is convincing but the location is too. An indoor pool with garden and a primary school are directly adjacent to the plots. Traffic access is from the north via Galmeistraße. No alternative access is possible. Owing to the dimension, new planning law (binding land-use plan) must be established. The city envisions a small-scale typology of detached single-family houses, semi-detached houses or terraced houses here, in keeping with the adjacent 1960s/70s development to the east. The implementation of subsidised housing with a share of 20 percent in accordance with the resolution of Wuppertal City Council must be taken into account.

# DIE RENAISSANCE AG

## RENAISSANCE AG

Das Wohnungsbauunternehmen renaissance AG hat es sich zur Aufgabe gemacht, vernachlässigte oder brachliegende Immobilien wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Spezialisiert hat sich das Unternehmen auf den Ankauf (meist) denkmalgeschützter Wohnhäuser. Diese werden saniert und neu vermietet. Seit 2004 wuchs der Wohnungsbestand der renaissance AG auf ca. 2.500 Wohnungen. Das Krefelder Unternehmen hat einen besonderen Schwerpunkt in Wuppertal.

Im Interview erzählt Vorstand Christian Baierl von den Besonderheiten des Wuppertaler Wohnungsmarktes aus Unternehmer-sicht.

Herr Baierl, Ihr Unternehmen hat schon weit über 2.500 Wohnungen saniert und erfolgreich neu vermietet. Welche Rolle spielt der Standort Wuppertal für Sie dabei?

**Christian Baierl:** Wuppertal ist für mich nach wie vor ein unentdeckter Diamant. Nehmen Sie die Häuser an der Friedrich-Ebert-Straße, die wir von der Bayer AG gekauft haben. Die Lage galt als schwierig, der ganze Straßenzug war heruntergekommen. Nach unserer Sanierung waren alle Häuser mit Mieten über dem Mietspiegel voll vermietet. Mittlerweile wird ein Bild dieses Straßenzugs überregional als Beispielbild für Wuppertal verwendet.

Sind die Potenziale auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt langsam ausgeschöpft oder sehen Sie noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten?

**Christian Baierl:** Ich sehe noch schier unendliches Potenzial. Wuppertal hat mit seinen 4.500 Baudenkmalern einen gigantischen Schatz. Fast allein darauf könnte die Stadt ihre Zukunft aufbauen.

Der Wohnraum zieht Fachkräfte und damit Investitionen an. Die Arbeit geht dahin, wo die Fachkräfte wohnen wollen. Gedacht wird häufig noch anders herum. CNN hat die Stadt vor zwei Jahren zu den „20 Places to be in the World“ in einer Reihe mit Städten wie Washington und Stockholm gewählt. Die ZEIT sieht in Wuppertal das neue Berlin. Wenn es der Stadt gelingt, das nach außen zu tragen, kann sich die Stadt vor Zuzug und Investitionen kaum retten. Wenn Sie nach Leipzig oder Erfurt fahren, bekommen Sie einen Eindruck, vor welchem Wandel Wuppertal noch stehen könnte. Ich bin sicher, dass dieser Wandel gelingt. Dann wird Wuppertal in einem Atemzug mit Hamburg, Düsseldorf und München genannt.

Warum haben Sie Wuppertal 2017 zu Ihrem Wohnsitz gemacht? Was macht für Sie den Charme der Stadt aus?

**Christian Baierl:** Der Charme liegt für mich in den denkmalgeschützten Altbauten, den Hängen, den Grünanlagen und im Kulturangebot. Das alles macht Wuppertal für mich zu einer der schönsten und lebenswertesten Orte in ganz Deutschland.

Vielen Dank für das Gespräch!



02

01  
Germanenstraße 80  
Germanenstraße 80

02  
Christian Baierl, renaissance AG  
Christian Baierl, renaissance AG

03  
Alte Straße 18 / Alte Straße 18



03

*The housing company renaissance AG has made it its business to renovate neglected or derelict properties and make them shine again. The company specialises in the purchase of (mostly) listed residential buildings, which are then renovated and re-let. Since 2004, renaissance AG's housing stock has grown to approximately 2500 apartments. The Krefeld-based company has a special focus on Wuppertal. In this interview, CEO Christian Baierl talks about what makes the Wuppertal housing market special from an entrepreneur's point of view.*

01 *Mr. Baierl, your company has already renovated and successfully re-let well over 2500 apartments. What role does the Wuppertal location play in this for you?*

**Christian Baierl:** Wuppertal remains a bit of an uncut diamond for me. Take the houses on the Friedrich-Ebert-Strasse, which we bought from Bayer AG. The location was considered difficult as the whole street was run down. After our renovation, all houses with rents above the rent index were constantly let. A picture of this street is now used nationally as an example for Wuppertal.

*Are the potentials on the Wuppertal housing market starting to run out now or do you still see more development opportunities?*

**Christian Baierl:** I still see almost infinite potential. Wuppertal has a gigantic treasure with its 4500 architectural monuments. The city could build its future almost solely on that. The living space attracts skilled workers and thus investment. Work goes where specialists want to live. People often still think the other way around. Two years ago CNN named the city one of the „20 Places to be in the World“ alongside cities like Washington and Stockholm. German newspaper Die ZEIT sees Wuppertal as the new Berlin. If the city succeeds in communicating this to the outside world, it will experience a real influx and investment boom. If you go to Leipzig or Erfurt, you will get an impression of the transformation Wuppertal could still be facing. I am sure that this change will happen. Then Wuppertal will be mentioned in the same breath as Hamburg, Düsseldorf and Munich.

*Why did you make Wuppertal your home in 2017? What charm does the city have for you?*

**Christian Baierl:** For me, the charm lies in the listed old buildings, the slopes, the green spaces and the cultural offerings. All of this makes Wuppertal one of the most beautiful and livable places in the whole of Germany in my view.

Thank you very much for the interview!

# FACTORY VILLAGE

## FACTORY VILLAGE



01

Noch bis zum Jahr 2020 wurden in einem der schönsten gewerblich genutzten Backsteingebäude Wuppertals Knöpfe hergestellt. In der Blütezeit nach der Gründung der Bundesrepublik Deutschland fanden über 450 Menschen Arbeit in der Pfenning Schumacher Werke GmbH. Nun hat sich die renaissance AG der ehemaligen traditionsreichen Fabrik angenommen.

2021 kaufte das Unternehmen den unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex der alten Knopffabrik. Am ehemaligen Industriestandort an der Alarichstraße im Stadtteil Barmen soll nun ein Factory Village auf 5.000 Quadratmetern entstehen.

Die Vision des Factory Village ist ein Treffpunkt für Studierende, Startups, Unternehmen, internationale Kunstschaffende und kooperative Vordenker\*innen. Durch das Zusammenspiel der einzelnen Gruppen entsteht ein kreativer Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit, geprägt von dorfähnlichem

Miteinander im urbanen Umfeld. Als Ort für Veranstaltungen wie Konzerte und Ausstellungen oder durch gastronomische Angebote öffnet sich das „Dorf“ nach außen.

Um dem ehemaligen Fabrikgebäude neues Leben einzuhauchen, wird das dreiflügelige Gebäude mit seinen dreieinhalb Geschossen saniert. Der historische Charme bleibt trotz Modernisierung erhalten. So wie die rotbraune Klinkerfassade, die typisch für die Fabrikarchitektur des 20. Jahrhunderts ist. Aber nicht nur die reine Revitalisierung des historischen Gebäudes spielt bei den Aktivitäten der renaissance AG eine große Rolle, sondern auch der Nachhaltigkeitsgedanke. Denn: „Je länger ein Gebäude genutzt wird, desto nachhaltiger ist die Nutzung“, ist das Motto des Unternehmens. Rund 80 Prozent der vorhandenen Materialien werden bei der Sanierung von Altbauten wiederverwendet.

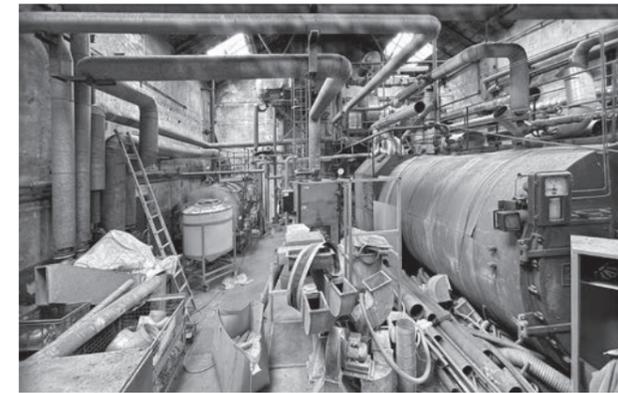


02

01  
Südfassade Alarichstraße  
View from the south,  
Alarichstraße

02  
Treppenhausfassade  
Staircase from the outside

03  
Ehemalige Technikzentrale  
Former technical center



03

Until 2020, buttons were produced in one of the nicest commercially used brick buildings in Wuppertal. In the heyday following the founding of the Federal Republic of Germany, more than 450 people found work at Pfenning Schumacher Werke GmbH. The former traditional factory has now been taken on by renaissance AG.

In 2021, the company purchased the listed building complex of the old button factory. A factory village covering 5,000 square metres is now set to be built on the former industrial site on Alarichstrasse in the Barmen district.

The vision of the Factory Village is to be a meeting place for students, startups, companies, international artists and collaborative thought leaders. The interaction between the individual groups will form a creative space for living, working and leisure, characterised by a village-like togetherness in an urban

environment. As a venue for events such as concerts and exhibitions, and with its gastronomic offerings, the „village“ will open up to the outside world.

To breathe new life into the former factory building, the three-wing building with its three-and-a-half storeys is being renovated. The historic charm will remain despite modernisation. Such as the reddish-brown clinker façade, typical of 20th century factory architecture.

However, it is not purely the revitalisation of the historic building that plays a major part in the activities of renaissance AG. The idea of sustainability does too. For according to the company motto: „the longer a building is used, the more sustainable its use is.“ Around 80 percent of the existing materials are reused in the renovation of old buildings.

# UPDATE UPDATE

## WAS HAT SICH SEIT DEM LETZTEN WOHNUNGSMARKTREPORT 2018 GETAN?

Das Wohngebiet Heubruch ist zwischenzeitlich komplett vermarktet. Die Herrichtung und Erschließung sind erfolgt und der Baubeginn ist gestartet. In 2024 ist mit dem Bezug der ersten Wohnungen zu rechnen.

Mit der Erstellung der Neubauten um das Briller Schlößchen (Villa Amalia) herum wurde begonnen. Hier entstehen hochwertige Wohnungen für Betreutes Wohnen mit diversen Serviceleistungen für Senioren. Die Villa Amalia selbst wird neben hochwertiger Gastronomie im Erdgeschoss auch Serviceeinrichtungen in den oberen Geschossen anbieten.

Auf der Privatfläche Ginsterweg wurde das erste direkt erschlossene Einfamilienhaus gebaut. Für die hinteren Flächen wird noch ein Bauträger oder Projektentwickler gesucht.

## WHAT HAS HAPPENED SINCE THE LAST HOUSING MARKET REPORT IN 2018?

*The Heubruch residential area has now been fully marketed. The preparation and servicing has been carried out and construction has begun. The first apartments are expected to be occupied in 2024.*

*Construction of the new buildings around the Villa Amalia has begun. Premium apartments for assisted living with various services for senior citizens are being built here. The Villa Amalia itself will offer high-quality gastronomy on the first floor as well as service facilities on the upper floors.*

*The first directly serviced single-family house was built on the private site Ginsterweg. A property developer or project developer is still being sought for the rear areas.*



01

01  
Neubau neben  
Villa Amalia  
New building next  
to Villa Amalia

### FOTOS TITELSEITE / PHOTOS COVER

Rechts: Lageplan Pflanzenhof-Quartier / Right: "Pflanzenhof" quarter site plan  
Links: Schwebebahn / Left: Suspension railway  
Unten: Alarichstraße / Bottom: Alarichstrasse

01



01  
Luftaufnahme Johannisberg  
Bird's eye view Johannisberg

02  
Skulptur „Zum Licht“  
von Tony Cragg  
Sculpture "to the light"  
by Tony Cragg

## ANSPRECHPARTNER YOUR CONTACT

Wenn Sie als Investor\*in ein Wohnbauvorhaben in Wuppertal realisieren möchten, stehen wir Ihnen als zuverlässiger Partner zur Seite. Wir zeigen Ihnen Potentialflächen und Projekte. Bei der Umsetzung begleiten wir Sie als Lotse durch die Verwaltung.

*If you are an investor looking to realise a residential building project in Wuppertal, we are your reliable partner. We will show you areas of potential and projects. We will guide you through the administration while implementation takes place.*

### WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL

Alexander Buckardt  
Lise-Meitner-Str. 13  
42119 Wuppertal  
Tel. +49 202 24807-32  
Mobil: +49 176 16817496  
buckardt@wf-wuppertal.de  
www.wf-wuppertal.de

### STADT WUPPERTAL

#### RESSORT STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Christiane Claßen  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal  
Tel. +49 202 563-6616  
Christiane.Classen@stadt.wuppertal.de  
www.wuppertal.de

### STADT WUPPERTAL

#### RESSORTLEITER FINANZEN

Norbert Dölle  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal  
Tel. +49 202 563-4211  
Norbert.Doelle@stadt.wuppertal.de



02

## IMPRESSUM **IMPRINT**

**HERAUSGEBER / PUBLISHED BY**

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR  
Lise-Meitner-Straße 13  
42119 Wuppertal

**KONZEPTION UND REDAKTION / CONCEPTION AND EDITING**

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR  
Alexander Buckardt  
Melanie Henke

**BILDNACHWEIS / PHOTO CREDITS**

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR  
Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH  
Fotograf Reimann  
Andreas Fischer  
Reicher Haase Assoziierte GmbH  
renaissance Immobilien und Beteiligungen AG  
Medienzentrum Wuppertal

**ÜBERSETZUNG / TRANSLATION**

Martin Briers

**DESIGN / DESIGN**

Illigen Wolf Partner, Wuppertal

**SATZ UND LAYOUT / SETTING AND LAYOUT**

oundmdesign, Schwelm

