

IMMOBILIEN- MARKTBERICHT RUHR 2016

DEUTSCHLANDS GRÖSSTE STADT.



Inhalt

SEITE

04_ Vorwort

06_ Zehn vitale Kerne der regionalen Immobilienwirtschaft

30_ InnovationCity Ruhr – von Bottrop in die Metropole Ruhr

34_ Der Radschnellweg Ruhr als Innovationsband

38_ Die Assetklassen

40_ Markt für Büroimmobilien

50_ Markt für Einzelhandelsimmobilien

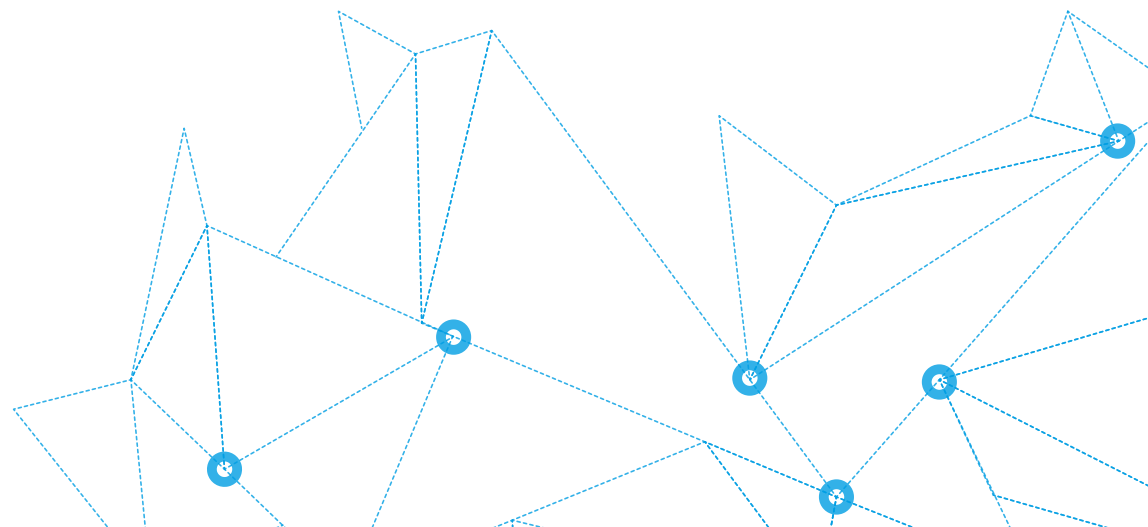
56_ Markt für Logistikimmobilien

64_ Markt für Unternehmensimmobilien

68_ Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien

75_ Metropole Ruhr: Daten und Fakten

78_ Impressum



Willkommen in Deutschlands größter Stadt.



Die Metropole Ruhr hat 5,1 Millionen Einwohner – Tendenz steigend. Das sind pro Quadratkilometer 1.161 Menschen. Sie studieren an einer der 22 Hochschulen oder pendeln ohne Probleme von Dortmund nach Essen zum Job und gehen abends in Duisburg oder Bochum aus. So viel Dichte ist einmalig in der Republik und macht uns zu dem, was wir de facto bereits sind: Deutschlands größte Stadt.

Doch beim Immobilieninvestment ist nicht nur die Größe der Region bedeutend, sondern ein zentraler Faktor ist vor allem die lokale und regionale Wirtschaft. Steigende Beschäftigtenzahlen und steigende Kaufkraft sprechen für unsere Region und beflügeln zusehends das Interesse von Investoren am Ruhrgebiet. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Vergleich zum Vorjahr um 22.000 neue Jobs angestiegen, die Kaufkraft liegt auf dem Niveau von Berlin. Der Immobilienmarktbericht Ruhr 2016 gibt Ihnen einen ersten Überblick über immobilienwirtschaftlich interessante Marktdaten und Projekte in der größten Stadt Deutschlands.

Immobilien gelten nicht nur für inländische Anleger als sichere Assets. Wirtschaftskraft und politische Stabilität in Deutschland ziehen Investoren aus der ganzen Welt an. Allerdings machen es der zunehmende Wettbewerb und die daraus entstehenden hohen Preise im Core-Segment für Investoren schwieriger, auskömmliche Renditen bei akzeptablen Risiken in den so genannten „A-Standorten“ zu erwirtschaften.

Ursache dafür ist nicht nur die Geldpolitik der Notenbanken. Niedrige Zinsen haben zwar dazu geführt, dass die Renditen von Bundes- und anderen Staatsanleihen in den Negativbereich gesunken sind und Preise von Gewerbe- und Wohnliegenschaften europaweit in den vergangenen Jahren stärker stiegen als die Mieten und erzielbaren Renditen. Eine weitere Folge ist aber, dass das Angebot in den A-Städten mittlerweile stark gesunken ist und die Möglichkeiten für Immobilieninvestments in A-Lagen und A-Städten kleiner geworden sind: Diese Entwicklung kommt der Metropole Ruhr zu Gute, denn institutionelle Investoren drängen verstärkt in die urbanen Immobilienmärkte der B- und C-Städte unserer Region, die durch ihre polyzentrische Struktur und Heterogenität die Möglichkeit für unterschiedlichste Investmentstrategien bieten.

Während wir im Immobilienmarktbericht Metropole Ruhr 2015 mit den vitalen Kernen insbesondere die Core-Lagen der Region vorgestellt haben, richten wir im aktuellen Bericht 2016 den Blick auch auf alternative Anlagestrategien. Das Core-Segment für sehr risikoaverse Anleger wird ebenso in Erwägung gezogen wie das Engagement an B- oder C-Standorten. Außerhalb der Core-Segmente gibt es in der Metropole Ruhr auch Opportunitäten. So bergen hohe Investitionen in Gelsenkirchen oder Recklinghausen nicht nur ein etwaiges Risiko, sondern auch Chancen auf höhere Renditen.

Der Immobilienmarkt in der Metropole Ruhr ist wie der gesamtdeutsche Immobilienmarkt in der Nusschale: Essen und Dortmund sind darin vergleichbar mit München und Berlin – den aktuell teuersten und „heißesten“ Standorten. Oberhausen und Herne spielen die Rolle der B-Städte – Alternativstandorte, in denen die Preise nicht zu hoch sind und dennoch auch langfristige Investments möglich sind. Hier und anderswo in der Region lohnt ein Blick in die Zukunft. Derzeit sind die Chancen für alle Städte und Kreise im Ruhrgebiet hoch, von der großen Investmentwelle in Deutschland mitgerissen zu werden.

Die Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH ist Ihr Partner und Dienstleister für Investitionen im Ruhrgebiet. Wir sind als erster Ansprechpartner immer für Sie da und ermöglichen Ihnen vielfältigste Zugänge zu einem der spannendsten Immobilienmärkte des Landes. Wir liefern Ihnen Benchmarks, Marktdaten und unseren Investorenservice – begleiten Sie bei Ihrer Ansiedlung von der ersten Anfrage bis zum Einzug und unterstützen Sie als Dienstleister bei Ihrer Vernetzung vor Ort.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre und freue mich, Sie bald in der Metropole Ruhr begrüßen zu dürfen.

Mit besten Grüßen

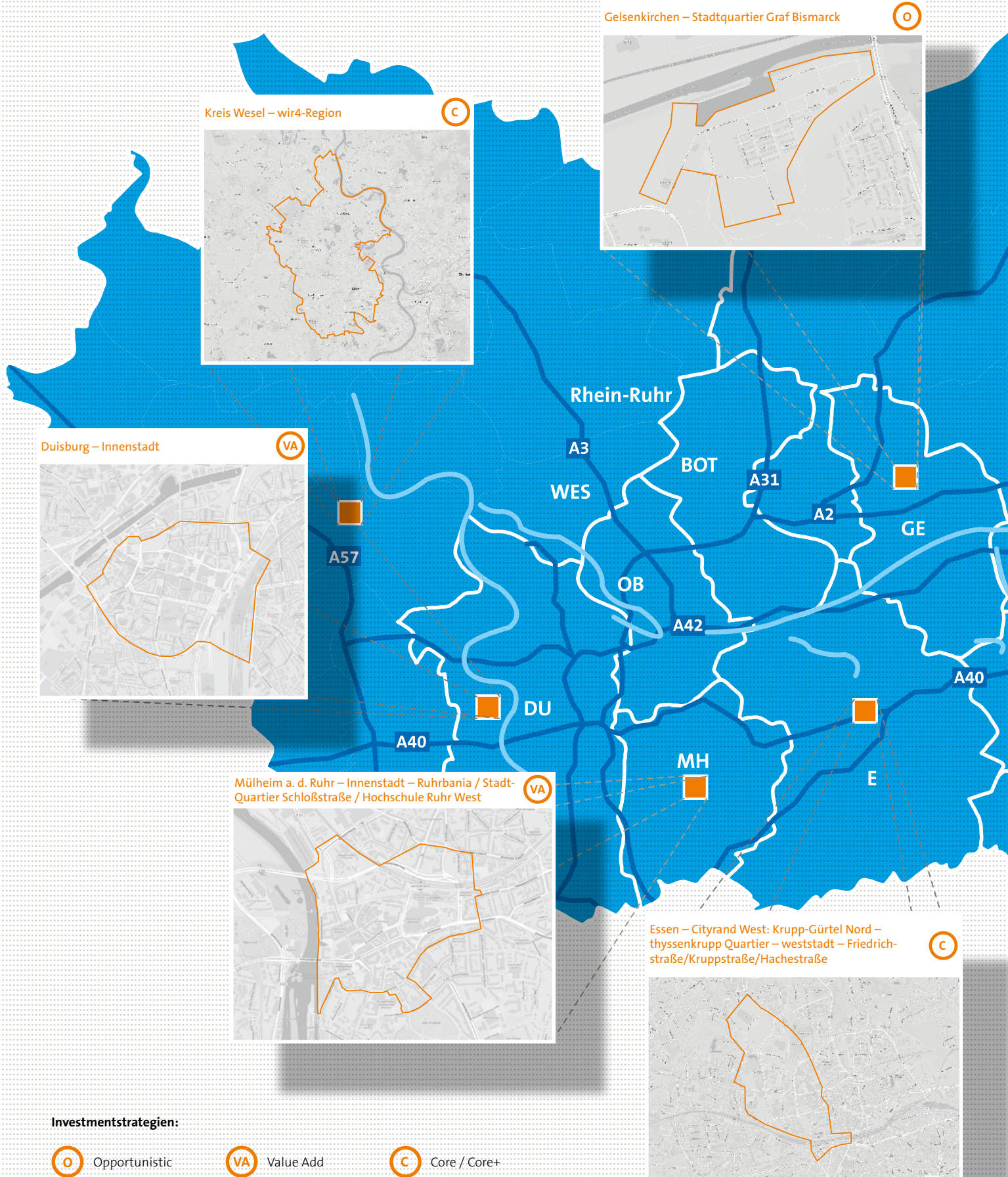
Ihr



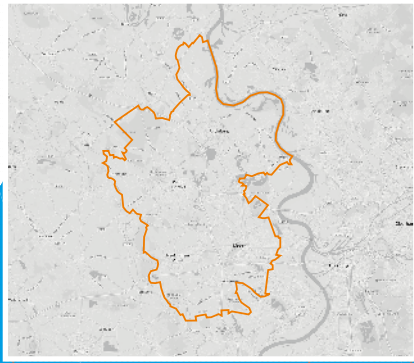
Rasmus C. Beck

Geschäftsführer (Vorsitzender)
Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH

Zehn vitale Kerne der regionalen Immobilienwirtschaft

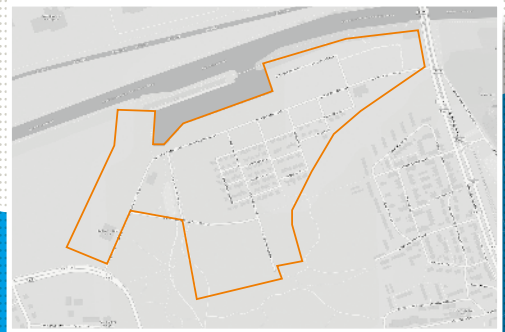


Kreis Wesel – wir4-Region



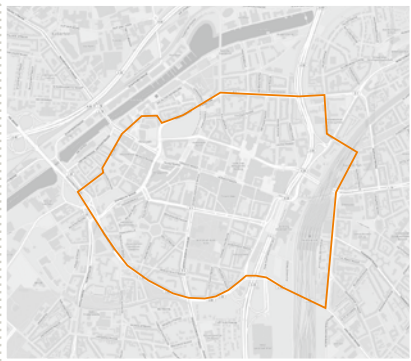
C

Gelsenkirchen – Stadtquartier Graf Bismarck



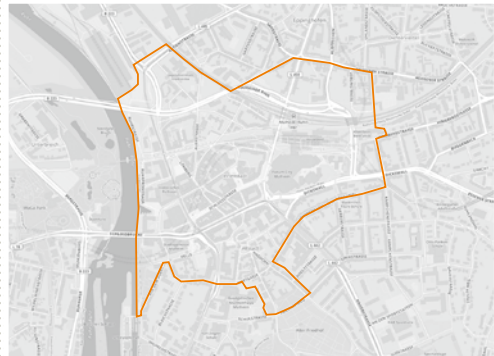
O

Duisburg – Innenstadt



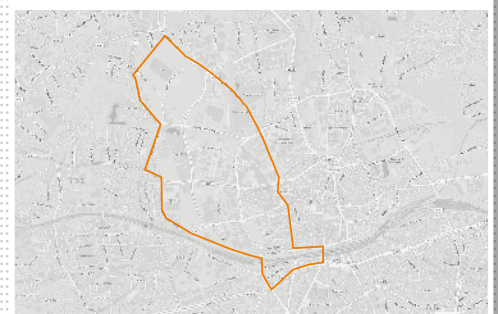
VA

Mülheim a. d. Ruhr – Innenstadt – Ruhrbania / Stadt-Quartier Schloßstraße / Hochschule Ruhr West

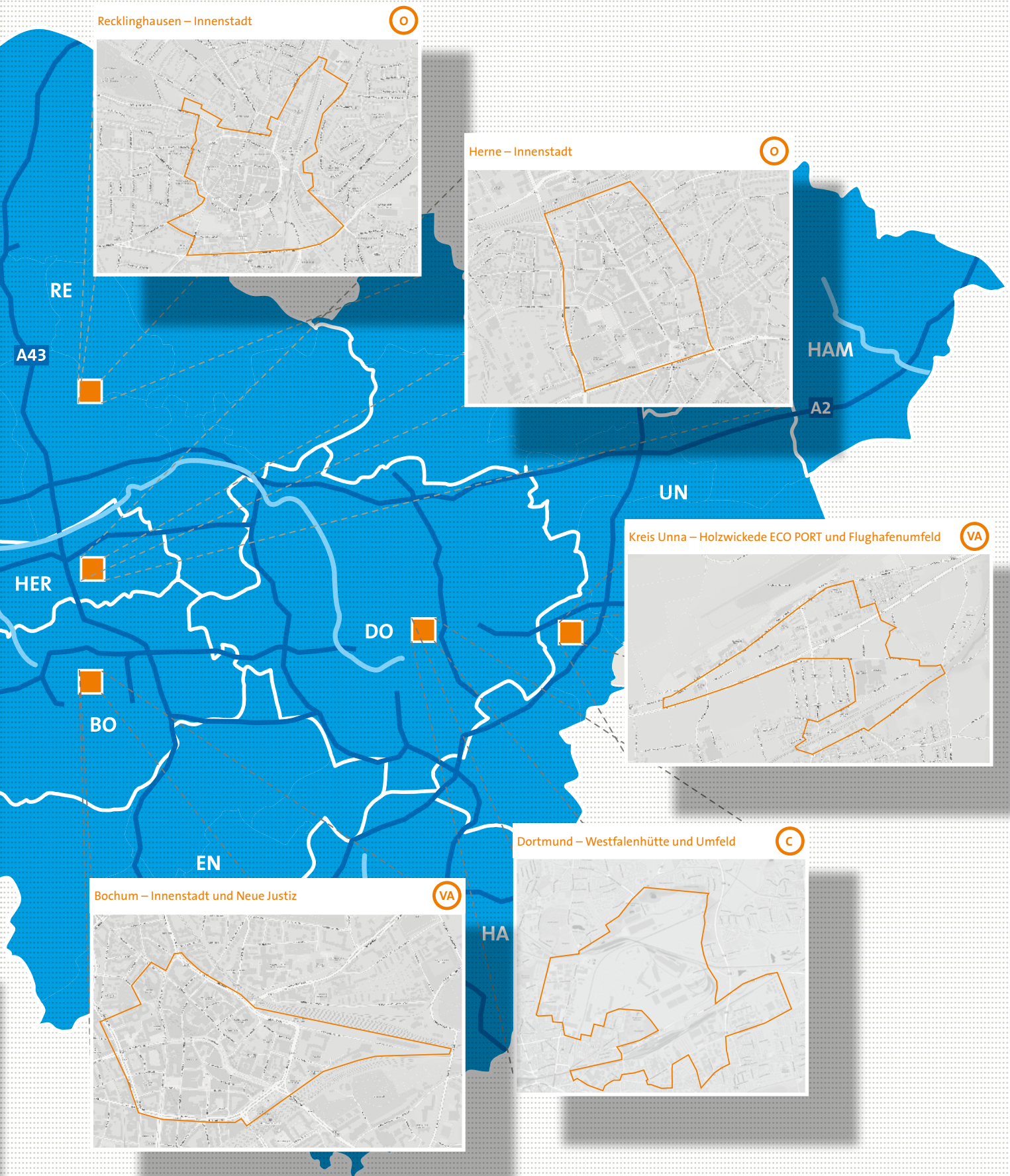


VA

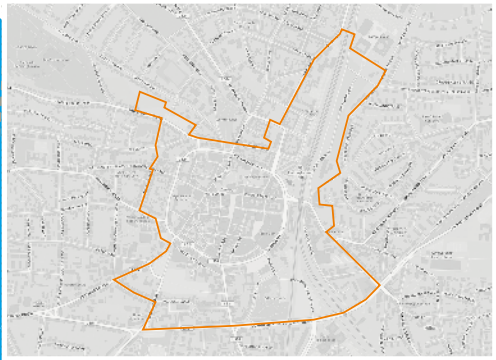
Essen – Cityrand West: Krupp-Gürtel Nord – thyssenkrupp Quartier – weststadt – Friedrichstraße/Kruppstraße/Hachestraße



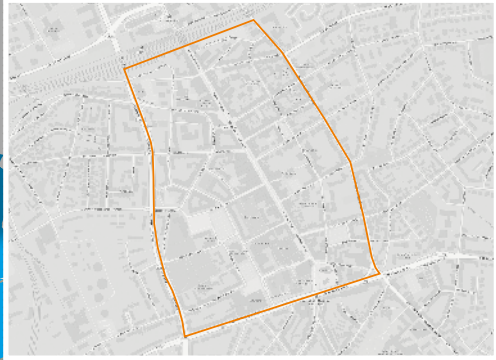
C



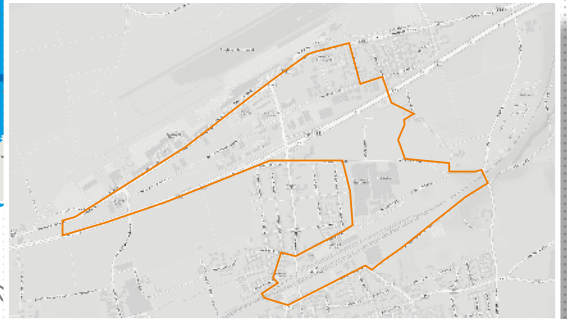
Recklinghausen – Innenstadt



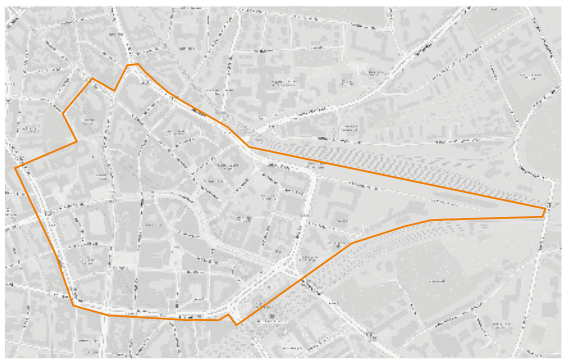
Herne – Innenstadt



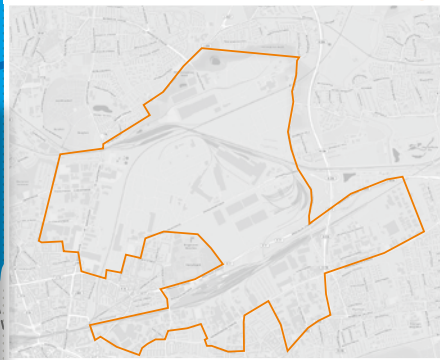
Kreis Unna – Holzwickede ECO PORT und Flughafenumfeld



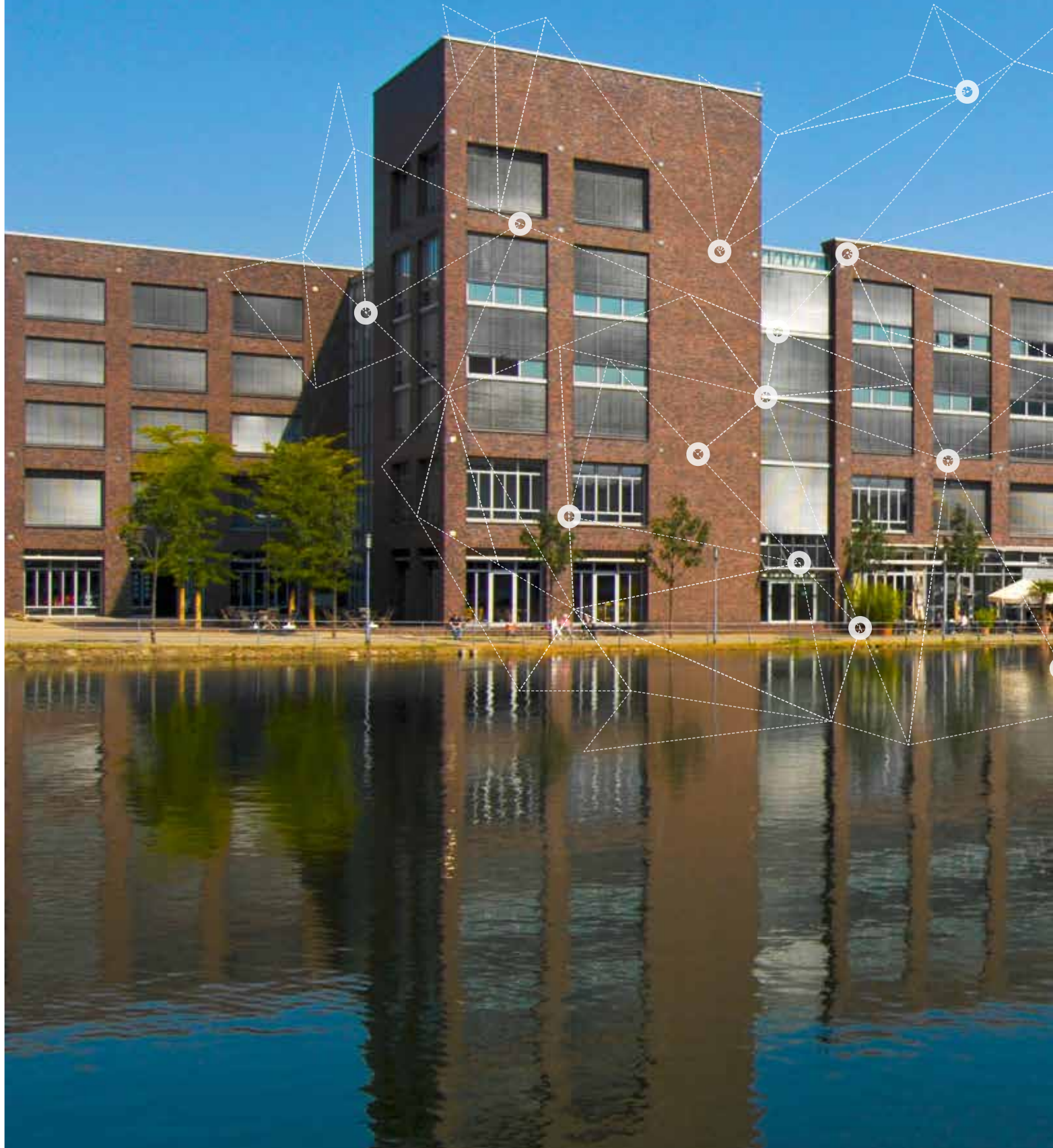
Bochum – Innenstadt und Neue Justiz



Dortmund – Westfalenhütte und Umfeld



Zehn vitale Kerne der regionalen Immobilienwirtschaft







Das Justizzentrum besteht aus mehreren miteinander verbundenen Gebäuden

Detailkern:

Bochum – Innenstadt und Neue Justiz

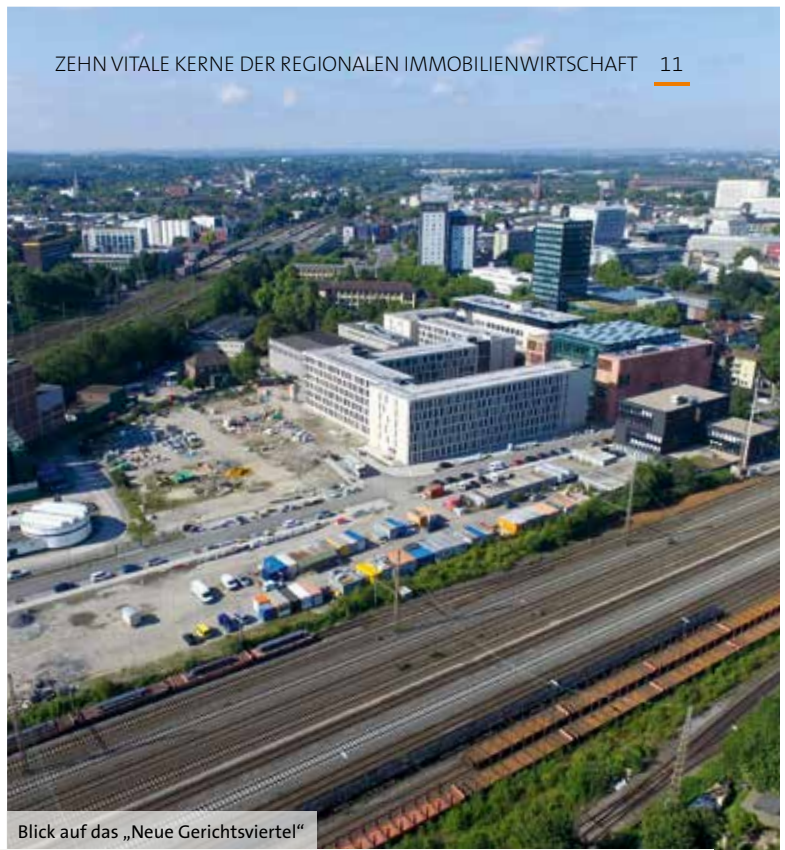
Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit**
 Investmentstrategie: **Value Add**

Die Bochumer Innenstadt steht kurz vor einem tiefgreifenden strukturellen Wandel. Eingeleitet durch städtische Planungen und Baumaßnahmen werden im Büro- und Einzelhandelsmarkt neue Impulse gesetzt und Cluster begünstigt. Am östlichen Innenstadtrand entsteht das „Neue Gerichtsviertel“. Hier wird die Bochumer Justiz auf rund 34.000 qm MF/G im Justizzentrum unter einem Dach versammelt. Im Umfeld bestehen zusätzliche Flächenreserven für Neubauten, die vor allem Nutzer aus dem Umfeld der justiznahen Dienstleistungen ansprechen. Mit dem Neubau des Bürogebäudes Josef-Neuberger-Straße 4 konnten bereits rund 2.800 qm MF/G im direkten Umfeld fertiggestellt werden. Zum Großteil wurden sie durch Aulinger Rechtsanwälte angemietet. Weitere Grundstücke in der Nachbarschaft warten auf ihre Entwicklung.

Durch den Zusammenzug der Bochumer Justiz werden in der Innenstadt an der Viktoriastraße große Flächen leergezogen. Hier soll zwischen ABC-Straße, Willy-Brandt-Platz und Husemannplatz das Stadtquartier Viktoriastraße mit Einzelhandels- und Büroflächen sowie Wohnraum entste-

hen. Gerade die Maßnahmen im Einzelhandel könnten die Bochumer Innenstadt als Einzelhandelsstandort deutlich aufwerten. Die 1a-Lage rund um die Kortumstraße ist mit ihrem Spitzenmietniveau von rund 80 Euro/qm vom Niveau her für ein Oberzentrum sehr gering. Hier bestehen durch Aufwertungsmaßnahmen und Neubaupläne Spielräume für Miet- und Wertsteigerungen. Auch im Bürobereich ist das Spitzenmietniveau in Bochum noch deutlich unterhalb seines Potenzials. Entsprechend sind die Kaufpreise in Bochum spürbar günstiger als in den Nachbarstädten Essen und Dortmund. Somit bestehen in Bochum Möglichkeiten für Entwickler, neue Impulse zu setzen – sowohl im Stadtquartier Viktoriastraße als auch im „Neuen Gerichtsviertel“.

In diesem Zusammenhang hat auch das Projekt Ostpark–Neues Wohnen eine entscheidende Bedeutung für die Stadtentwicklung. In drei Quartieren – Feldmark, Havkenscheider Park, Havkenscheider Höhe – sollen rund 1.000 moderne und attraktive Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen.

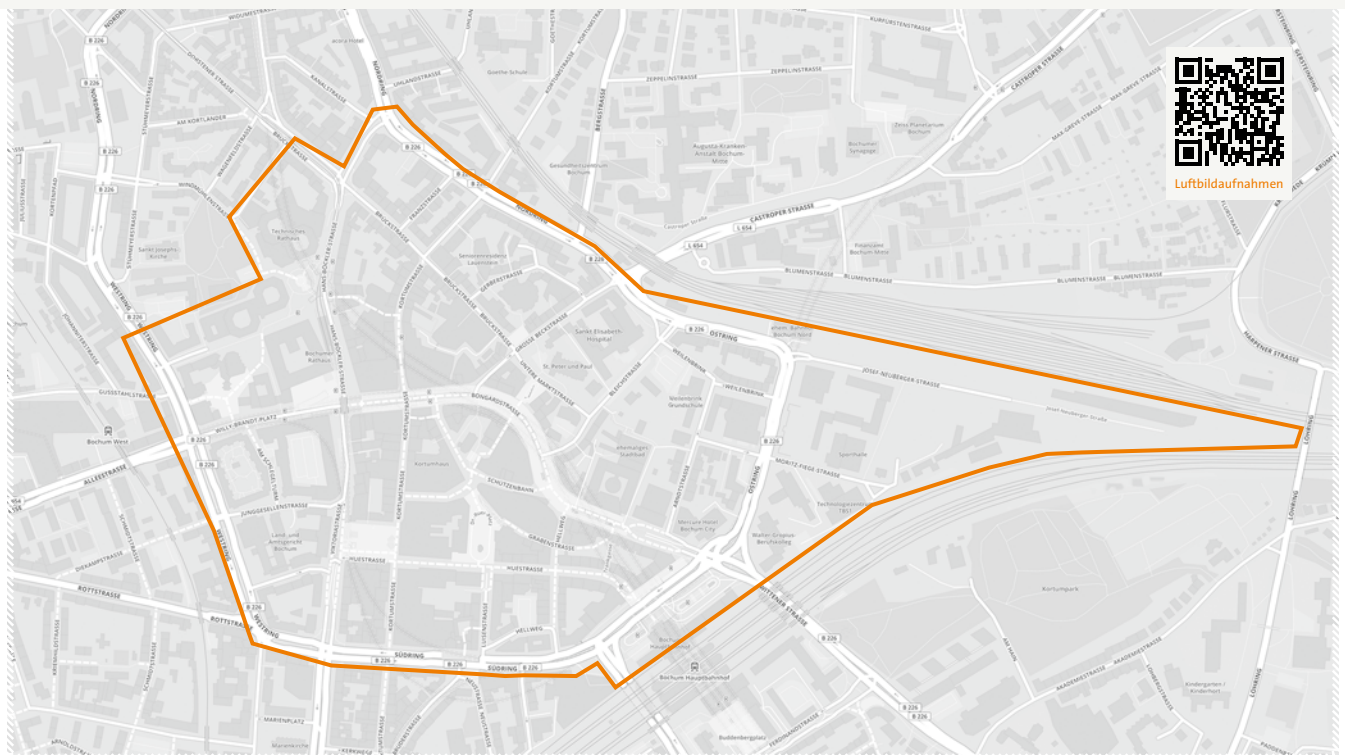


Real Estate Facts:

- Spitzenmietniveau Büro: 11,60 Euro/qm MF/G
- Durchschnittsmietniveau Büro: 9,30 Euro/qm MF/G
- Spitzenrendite Büro: 5,8 %
- Spitzenmietniveau Einzelhandel: 80 Euro/qm
- Filialisierungsgrad 2014: 64,6 %
- Zentralitätskennziffer: 116,2
- Spitzenrendite Einzelhandel: 6,7 %
- Neubau „Neues Justizzentrum Bochum“ bis Ende 2016. 34.000 qm MF/G Büroflächen und ca. 146 Mio. Euro Investitionssumme

- Neubau Josef-Neuberger-Straße 4 (2014) mit rund 2.800 qm MF/G
- Ankauf des Nordbahnhofs an der Josef-Neuberger-Straße 2016 durch lokalen Investor. Umnutzung mit Büro- und Gastronomieflächen geplant auf ca. 2.000 qm MF/G
- Verkauf Wohn- und Geschäftshaus Kortumstraße 7 (2016)
- Bis zu 61.400 qm Nutzfläche für Büro-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Wohnflächen im Stadtquartier Viktoriastraße

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum



Detailkern:

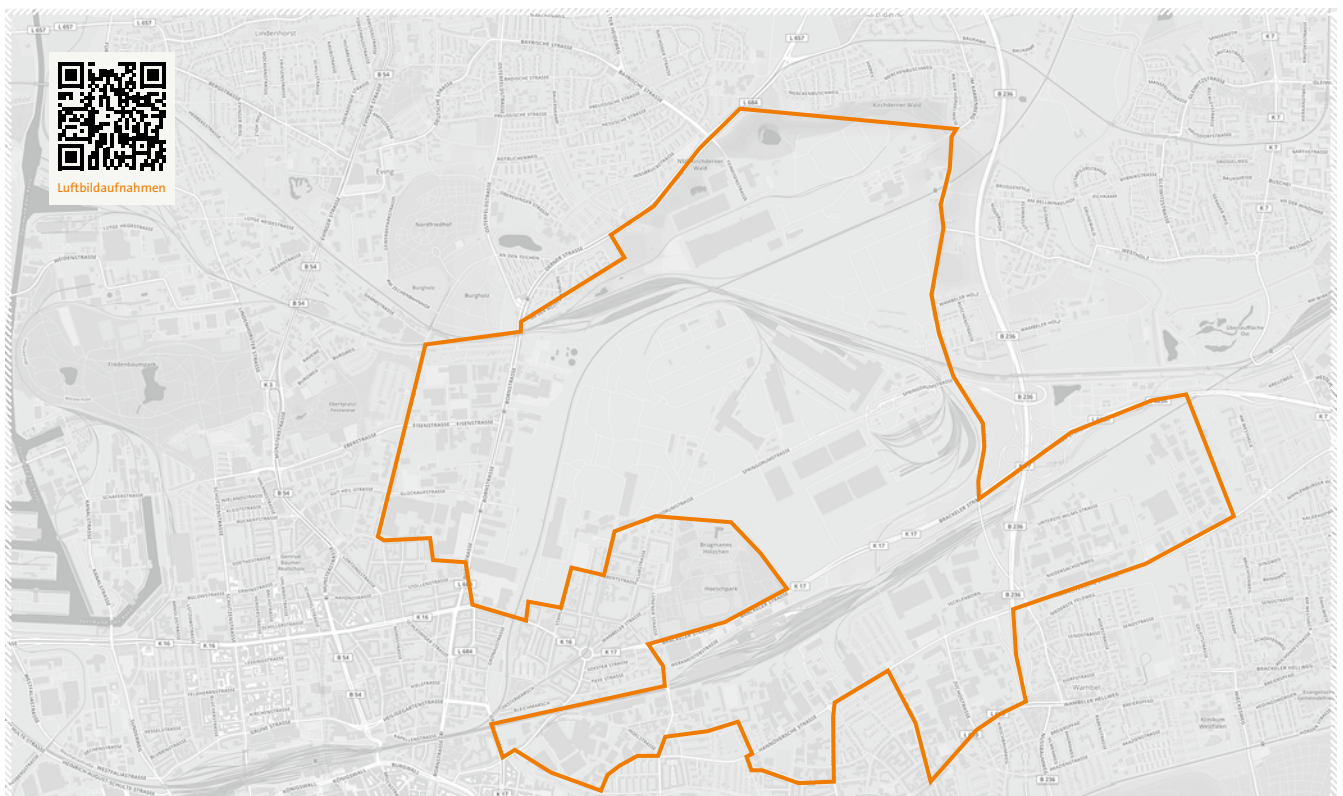
Dortmund – Westfalenhütte und Umfeld

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Logistik, Gewerbe, Industrie, großflächiger Einzelhandel**
 Investmentstrategie: **Core – Core+**

Das Westfalenhüttenareal nordöstlich der Dortmunder Innenstadt ist ein rares Beispiel für einen innenstadtnahen und flächensparenden Logistikstandort. Das ehemals durch Bergbau und dessen vor- und nachgelagerte Industrien geprägte Areal entwickelt sich zunehmend zu einem Hub für die Transportwirtschaft. Durch Spill-over-Effekte werden im Zuge der Restrukturierung sogar die umliegenden Gewerbe- und Fachmarktareale an der Born- und der Hannöverschen Straße aufgewertet. Gerade im Logistikbereich ist die zentral im Stadtgebiet gelegene Westfalenhütte mit einer sehr guten innerstädtischen Verkehrsanbindung eine zukünftigen Ansprüchen gerecht werdende Core-Lage. Neben einer direkten Anbindung durch den ÖPNV (U-Bahn und Bus) sowie den MIV bietet der Standort ebenso direkten Anschluss an das übergeordnete Stra-

ßennetz durch die B 236n, die im Dortmunder Stadtgebiet autobahnähnlich ausgebaut ist und die A 2 im Norden mit der A 40 und A 1 im Süden verbindet.

Einige Großinvestitionen von namhaften Entwicklern sind bereits auf dem Areal erfolgt. Neben dem Entwickler Garbe, der auf einer 45 ha großen Fläche bis zu 225.000 qm Logistikflächen entwickeln will, hat auch Rewe ein 16 ha großes Areal erworben und plant dort ein großes Logistikzentrum. Zusätzlich plant die Siemens AG ein Wartungszentrum für die Züge des Rhein-Ruhr-Express auf einem 70.000 qm großen Areal an der Bornstraße im Westen des Areals. Auch die Essener Thelen-Gruppe hat u. a. Flächen im Bereich der Brackeler Straße von thyssenkrupp erworben. Des Weiteren besitzen die RAG und thyssenkrupp noch umfangreiche Flä-





Real Estate Facts:

Westfalenhüttenareal

chen auf dem Areal, die zum Teil genutzt, zum Teil in den kommenden Jahren einer neuen Nutzung mit gewerblichem Schwerpunkt zugeführt werden.

Die Nachfrage der potenziellen Nutzer ist groß. Während Rewe für sich selber baut und die Thelen-Gruppe sowie RAG noch in den Anfängen der Planungen stecken, hat Garbe bereits erkennbare Erfolge zu verzeichnen. Der geplante Logistikpark wächst schnell und selbst spekulativ errichtete Teilflächen vermarkten sich umgehend. Bedeutende Ansiedlungen von DHL, Schenker, ID Logistics und nicLen sowie dem Sportartikelhändler Decathlon sind bereits umgesetzt bzw. unterschrieben. Von den geplanten 225.000 qm sind gut 117.000 qm fertiggestellt oder in Bau. Im Bereich der ehemaligen Sinteranlage befinden sich noch rund 18 ha an Restflächen, deren Erschließung durch die Dortmund Logistik GmbH aktuell erfolgt. Auch diese Flächen sind als GI- und GE-Gebiete geplant. Gerade im Hinblick auf die Umstrukturierungen in der Logistik hin zu kleinteiliger City- und Last-Mile-Logistik bietet das Areal der Westfalenhütte Chancen und nachhaltige Standortqualitäten.

- Insgesamt bis zu 80 ha für gewerbliche Neuentwicklungen
- Seit 2014 bereits über 117.000 qm Logistikflächenumsatz
- Spitzenmiete Logistik in Dortmund bis zu 5,10 Euro/qm
- Durchschnittsmiete Logistik in Dortmund bei 3,80 Euro/qm MF/G
- Namhafte Projektentwickler, Industriebetriebe, Logistiker und Händler vor Ort ansässig (Garbe Gruppe, thyssenkrupp, RAG Montan, REWE, Schenker, Decathlon, DHL, nicLen Logistics)
- Spitzenrendite Logistik 2016 in Dortmund bei 6,4 %
- Renditekompression Logistik um 80 Basispunkte oder –11,5 % seit 2011
- Anstieg der Beschäftigung im Logistiksektor um 12,6 % seit 2006; +4,6 % bis 2020 prognostiziert
- Rendite für Fachmarktentwicklungen/Handel dezentral bei 6,6 %

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum



Blick auf das Stadttheater in der Innenstadt

Detailkern:

Duisburg – Innenstadt

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Handel, Büro, Freizeit, Hotel**
 Investmentstrategie: **Value Add**

Duisburg ist immobilienwirtschaftlich vor allem mit seinem Binnenhafen und der damit einhergehenden Logistik ein Core-Markt. Die Duisburger Innenstadt bietet jedoch auch für andere gewerbliche Assetklassen Möglichkeiten. Mit einer Verkaufsfläche von über 100.000 qm und rund 370 Einzelhändlern ist die Duisburger Innenstadt ein überregionaler Anlaufpunkt für den Einzelhandel mit einer Zentralität von 103,4. Restrukturierungsmaßnahmen und Refurbishments haben dazu geführt, dass die Duisburger City in ihrer Funktion als Einzelhandelsstandort wieder leicht an Bedeutung gewinnt. Prägend waren vor allem die Neubauten des City Palais (2007) und des Forums Duisburg (2008) sowie der Umbau der ehemaligen Galeria Duisburg zur Königsgalerie (2011).

Auch im Bürobereich wird die Duisburger Innenstadt vermehrt angefragt. Die Bürobeschäftigung nahm in der letzten Dekade um über 8 % zu und wird bis mindestens 2018 noch weiter ansteigen. Aufgrund einer sehr niedrigen Leerstandsquote 2015 von nur rund 2,3 % ist das Angebot jedoch entsprechend gering. Hier eröffnen sich lokale Chancen für die

Vermarktung moderner und hochwertiger Neubauf Flächen. Bestes Beispiel liefert derzeit Aurelis mit den bereits unterschriebenen Mietverträgen durch das Landesumweltamt, das auf dem Areal nahe dem Hauptbahnhof ab 2018 über 15.000 qm MF/G beziehen wird. Weitere bedeutende Projekte waren 2015 die Fertigstellung der Targobank-Erweiterung um fast 6.000 qm MF/G am Hauptbahnhof sowie die Sanierung des Kühlenwall Karrees 2011 über 11.000 qm MF/G und der Neubau des Stadtfensters mit ebenfalls rund 11.000 qm MF/G.

Auch der Hotelmarkt in der Duisburger Innenstadt ist dynamisch. Mit dem Wyndham Duisburger Hof und dem B&B-Hotel am Hauptbahnhof haben in den letzten vier Jahren zwei Hotels im Innenstadtbereich wieder- bzw. neu eröffnet. Das Intercity Hotel am Hauptbahnhof ist im Bau und soll im ersten Quartal 2017 eröffnet werden. Die Übernachtungszahlen begründen diesen Zuwachs – von 2005 bis 2014 stieg die Anzahl der Übernachtungen um rund 35 % und die der Ankünfte um gut 25 %. Vor allem die anziehende Wirtschaftskraft ist hier als Hauptursache für den Anstieg zu sehen, die Bruttowertschöpfung wuchs im gleichen Zeitraum um 14 %.



Königsgalerie

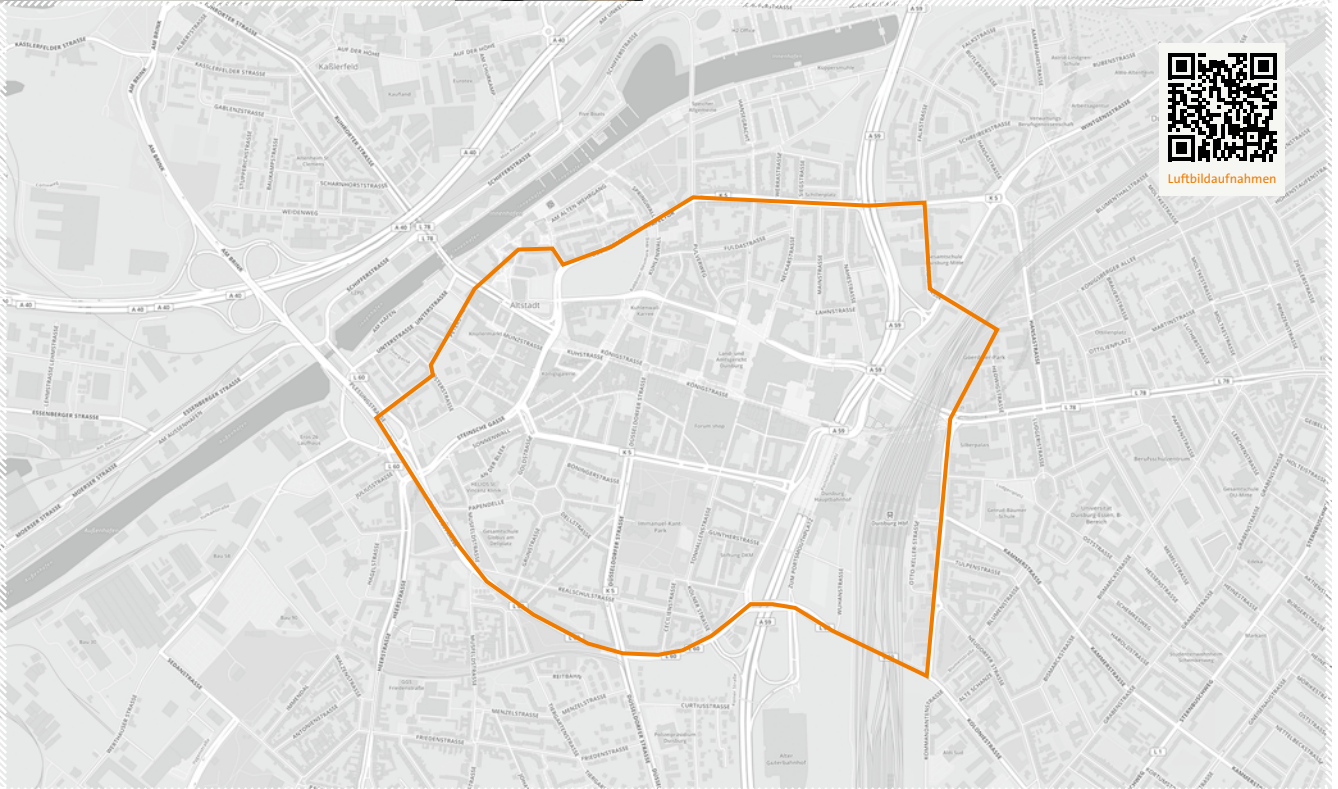
Real Estate Facts:

- Büroleerstand bei nur 2,5 %
- Spitzenmiete Büro City bei 12,50 Euro/qm MF/G
- Durchschnittsmiete Büro City bei 9,50 Euro/qm MF/G
- Spitzenrendite Büro City bei 5,7 %
- Einzelhandelsspitzenmiete City bei 75,00 Euro/qm
- Anstieg der Kaufkraft je Einwohner seit 2007: 16 %
- Anstieg der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner seit 2007: 9 %
- Spitzenrendite Einzelhandel City bei 5,9 %

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum



Das Landesumweltamt wird Neubaufächen beziehen



Luftbildaufnahmen



Das GHotel soll im November 2016 eröffnen

Die Europa-Center AG wird erweitert



THE GRID – Neubau der Schenker AG



Luftbildaufnahmen



Detailkern:

Essen – Cityrand West: Krupp-Gürtel Nord – thyssenkrupp Quartier – weststadt – Friedrichstraße/Kruppstraße/Hachestraße

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Büro, höherwertiges Gewerbe, Hotel, Handel**

Investmentstrategie: **Core / Core +**

Nordwestlich angrenzend an das thyssenkrupp Quartier stehen umfassende Stadtentwicklungsmaßnahmen im Krupp-Gürtel bevor. Auf dem brachliegenden Gelände des sogenannten Krupp-Gürtels Nord am neuen Berthold-Beitz-Boulevard wird auf ca. 52 ha – eingebettet in eine Parklandschaft – zukünftig ein urbanes Mischquartier für Büro sowie höherwertiges Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und Handel entstehen. Bereits kurz vor Baubeginn steht das Quartier West, ein Zentrum mit Handel, Hotel und Gastronomie an der Altendorfer Straße.

Als Bindeglied zwischen der City und dem Krupp-Gürtel fungiert die weststadt als lebendiges Stadtquartier mit hochwertigen Wohnimmobilien, Büro- und Geschäftshäusern, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten sowie universitären Einrichtungen. In deren südlichem Bereich und dem noch aktuellen IKEA-Standort nahe dem Universitätsviertel – grüne mitte Essen existieren weitere Entwicklungsperspektiven für Büro- und Hotelprojekte sowie für studentisches Wohnen oder Serviced Apartments.

Im weiteren südlichen Verlauf an der Friedrichstraße, nur eine U-Bahn-Station von der Innenstadt entfernt, verändert sich das Stadtbild erheblich. Das dritte Bürogebäude der Europa-Center AG und ein Novum Style Hotel sollen bis Anfang 2018 ihren Abschluss finden. In den kommenden Jahren wird der für Ende 2017 vorgesehene Umzug der Funke Mediengruppe in das neu entstandene Universitätsviertel – grüne mitte Essen der neuen innenstadtnahen Quartiersentwicklung einen zusätzlichen Impuls geben. Weitere Entwicklungsperspektiven geben das Refurbishment von Bürohochhäusern (FAKT Tower, ehemaliges thyssenkrupp Haus, City Tower, ehemaliges Iduna-Hochhaus) und der

Neubau der Schenker AG – THE GRID – an der Kruppstraße sowie das neue GHotel an der Hachestraße. Die Innenstadt-erweiterung West wird hier bereits konkret fortgeführt.

Real Estate Facts:

- Spitzenmiete Büro bei 12,50 – 13,50 Euro/qm MF/G
- Durchschnittsmiete Büro bei 10,00 Euro/qm MF/G
- Potenzielle Vervielfacher für Büroneubau bis zum 17- 18fachen
- Vervielfacher für Einzelhandelsobjekte bis zum 17- 18fachen
- thyssenkrupp-Unternehmenssitz im Krupp-Gürtel
- Headquarter DB Schenker AG – THE GRID an der Kruppstraße
- Potenzial für bis zu 10.000 neue Arbeitsplätze
- Bis zu 300.000 qm MF/G Neubaufächen im Teilmarkt möglich; Büro ca. 60 %
- Europa-Center-Büroensemble bietet rund 36.500 qm Bürofläche
- „Automeile Essen“ mit Porsche-, Audi-, VW- und Skoda-Zentrum sowie Nissan-Car-Center und Mercedes-Center Lueg
- Vielseitiges Kulturangebot durch Multiplexkino Cinemaxx, Musicaltheater Colosseum und Weststadthalle

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum



Blick auf das Quartier Graf Bismarck

Detailkern:

Gelsenkirchen – Stadtquartier Graf Bismarck

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Büro, Gewerbe, Wohnen**

Investmentstrategie: **Opportunistisch**

Die Folgen des Strukturwandels sind in Gelsenkirchen weiterhin spürbar, was sich vor allem durch eine noch hohe Arbeitslosigkeit (2016: 14,7 %) ausdrückt. Dennoch bietet die Stadt innerhalb der Metropole Ruhr immobilienwirtschaftliche Optionen. Beispielsweise das städtisch initiierte Stadtquartier Graf Bismarck. Da das Stadtquartier noch entsteht, existieren zurzeit keine verlässlichen Marktdaten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die anvisierten hochwertigen Entwicklungen im Stadtquartier für Gelsenkirchener Verhältnisse neue Standards setzen könnten. Es gibt Zeichen dafür, dass Gelsenkirchen an einem Wendepunkt steht. Die Bevölkerungs- und Bürobeschäftigtenzahlen ziehen langsam an und die allgemeine Bruttowertschöpfung legte in den letzten zehn Jahren um gut 25 % zu. Ebenso nahm die allgemeine Erwerbstätigkeit im gleichen Zeitraum um gut 5 % zu und die Kaufkraft je Einwohner verbesserte sich um 11 %, während die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf sogar um 18,5 % stieg.

Das Stadtquartier Graf Bismarck entsteht als gemischt genutztes Quartier zum Wohnen und Arbeiten auf einem ehemaligen Kraftwerksstandort der Zeche Graf Bismarck. Trotz seiner zentralen innerstädtischen Lage hat das Areal mit angrenzenden Grün- und Wasserflächen eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die lokale Infrastruktur vor Ort bietet ebenfalls umfassende Angebote für Anwohner und Unternehmen. Neben einer Kindertagesstätte wurde eine Parklandschaft entlang des Wassers geschaffen, und bis 2017 wird eine Marina mit 70 Anlegeplätzen fertiggestellt. Die Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld zeigen ihre Wirkung: 101 Einfamilienhausgrundstücke wurden vermarktet und bebaut. Diverse MI-Grundstücke und GE-Flächen sind ebenfalls verkauft und zum Teil im Bau oder für Investoren reserviert. Die Käufer im gewerblichen Bereich sind aktuell stark durch Eigennutzer geprägt, vorwiegend aus den Branchen Handel und verarbeitendes Gewerbe. Gerade in den MI-Gebieten entlang des Wassers haben aber auch Investoren gemischte Mietobjekte für Bürotätigkeiten, nicht störendes Gewerbe und Wohnen angemeldet.



Real Estate Facts:

- Potenzielles Mietniveau zwischen 7,00 und 11,00 Euro/qm (abhängig von Lage und Nutzung)
- Hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken bietet auch Chancen zur gewerblichen Vermietung am Standort
- Bis zu 50.000 qm gewerbliche Nutzflächen sind genehmigt
- Bruttowertschöpfung 2005-2014: +25 %
- Erwerbstätige 2005-2014: +5 %
- Kaufkraft je Einwohner 2005-2014: +11 %
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner 2005-2014: +18,5 %





Das Vorzeigemodell „Neue Höfe Herne“

Detailkern:

Herne – Innenstadt

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Einzelhandel, Büro, (City-)Logistik, Freizeit, Wohnen**
 Investmentstrategie: **Opportunistisch**

Im Zuge des Strukturwandels hat sich das Mittelzentrum Herne als Dienstleistungsstandort mit einigen Schwerpunktthemen entwickelt. Die Bereiche Gesundheit/Erziehung, unternehmensbezogene Dienstleistungen mit dem Schwerpunkt technisch-wirtschaftliche Beratung sowie Handel – speziell Großhandel und Logistik – gehören zu den wachsenden Branchen. Zudem hat mit dem Sitz zweier Gerichte die öffentliche Verwaltung eine große Bedeutung. Einkommens- und Bevölkerungsentwicklung sind positiv und die Arbeitslosigkeit geht langsam zurück. Dies ist auch in der Innenstadt zu spüren. Begleitet durch zwei von der Stadt ins Leben gerufene Initiativen, „Stadtumbau Herne-Mitte“ und „InnovationCity“, wird gezielt auf die Entwicklung der Innenstadt hin zu einem gemischt genutzten Quartier für Wohnen, Arbeiten und Freizeit gesetzt.

Erste umfassende Baumaßnahmen wurden bereits umgesetzt bzw. befinden sich aktuell in Planung. Das City-Center

Herne und das ehemalige SinnLeffers-Haus in der 1a-Lage Bahnhofstraße wurden 2009/2010 bereits erfolgreich revitalisiert. Die Büro- und Geschäftshäuser Bahnhofstraße 41, 43 und 28 sowie das Haus Neustraße 20 wurden ebenfalls in den letzten drei Jahren vollständig kernsaniert und erfolgreich neu vermarktet. Das alte Bergrevieramt in der Markgrafenstraße soll ab 2017 zu einer gemischt genutzten Büro- und Wohnimmobilie umgebaut werden und das alte Hertie-Kaufhaus sowie das ehemalige Stadtwerkehaus am Robert-Brauner-Platz werden als Vorzeigemodelle „Neue Höfe Herne“ und „Stadthaus“ zu gemischt genutzten Objekten mit Anteilen an Handel, Büro, Wohnen und Freizeit konzipiert. Der Filialisierungsgrad in Herne beträgt insgesamt erst knapp 52%. Hier eröffnen sich noch Möglichkeiten für Vermarktungen an Filialisten. Die Spitzenmieten für Handelsflächen in der 1a-Lage hielten sich über die Jahre relativ konstant bei 35 Euro/qm.



Real Estate Facts:

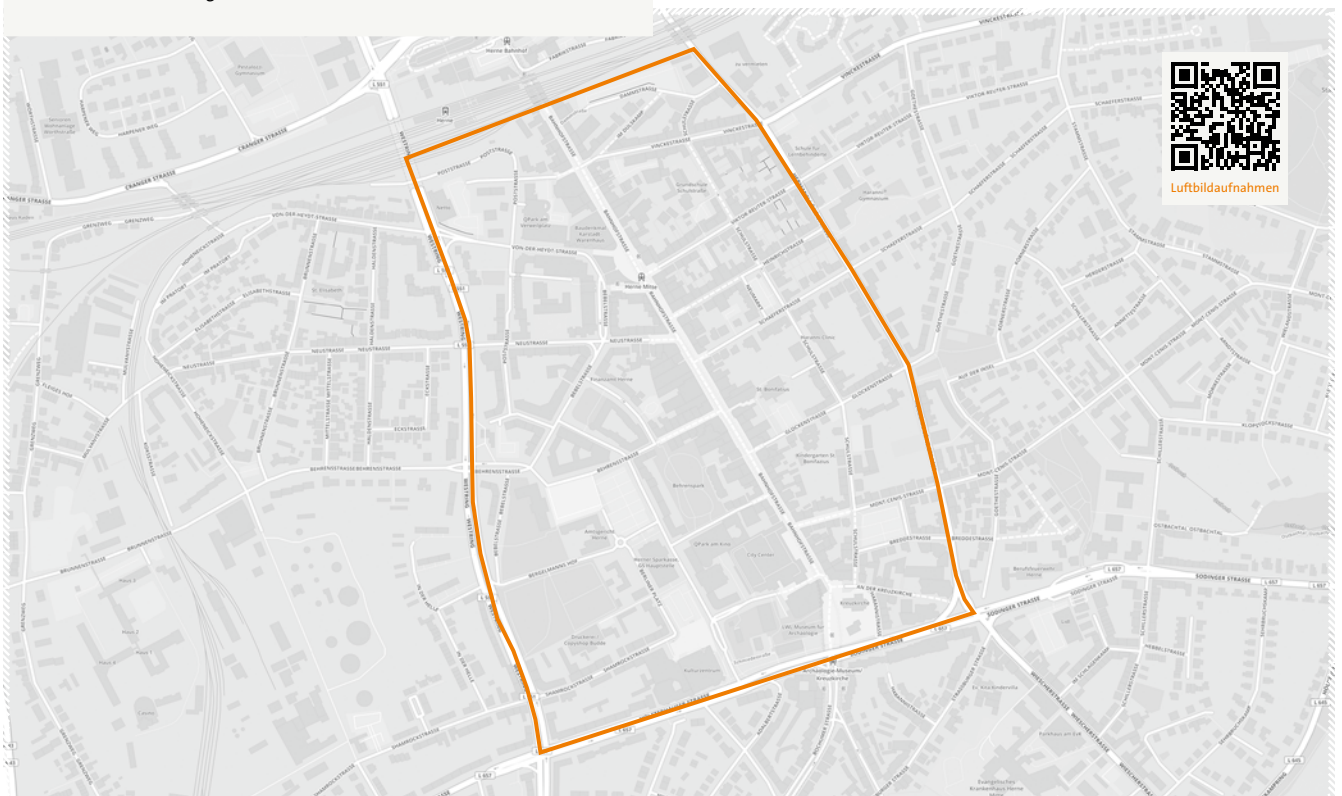
Innenstadt Herne

- Bebauungsplan: rechtskräftig
- Spitzenmiete Büro: 8,10 Euro/qm MF/G
- Spitzenmiete Handel: 35 Euro/qm
- Spitzenrendite Büro: 7,7 %
- Spitzenrendite Handel: 6,6 %
- Filialisierungsgrad: 52 %
- Rund 400 Händler, Dienstleister und Gastronomiebetriebe in der Innenstadt
- NRW-Pilotstadt für nachhaltige Lieferkonzepte
- städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen für die Innenstadt wie bspw. am Eingangstor Europaplatz
- Über 2.000 Stellplätze im Innenstadtbereich für Wirtschaft, Kunden und Anwohner
- Private Entwicklungen in der 1a-Lage: Neue Höfe Herne, Stadthaus, City-Center Herne, C&A, Bahnhofstraße 41, 43 und 28, Neustraße 20

Der Büromarkt in Herne spielt noch eine untergeordnete Rolle. Es wird seit der Jahrtausendwende ein ruhiges Marktgeschehen dokumentiert, dessen Nachfrage deutlich aus der öffentlichen Verwaltung bedient wird. Dabei zeigen die realisierten Maßnahmen ein für den Standort typisches kleinteiliges, von lokalen wie regionalen Eigennutzern bestimmtes Marktgeschehen an. Auch hier ergeben sich Chancen für Entwickler und Investoren mit Verhandlungsgeschick für Büroentwicklungen und Investitionen.

Eine weitere Besonderheit der Initiative Stadtumbau Herne-Mitte/InnovationCity ist die City-Logistik. Die Stadt Herne hat mit UPS ein Versuchsprogramm gestartet, das über kleine innerstädtische Läger in Kombination mit Lastenfahrrädern die City-Logistik übernimmt und somit weniger Emissionen in Form von Lärm und Luftverschmutzung generiert.

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum





Ruhrbania – Wohnen, Arbeiten und Erleben am Wasser



Detailkern:

Mülheim a. d. Ruhr – Innenstadt – Ruhrbania / Stadt-Quartier Schloßstraße / Hochschule Ruhr West

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Handel, Gastronomie, Gewerbe, Büro, Wohnen**

Investmentstrategie: **Value Add**

Mülheim an der Ruhr hat in den letzten Jahren ein umfassendes Stadtumbauprojekt seiner Innenstadt gestartet. Attraktive Neubauten entlang der Ruhrpromenade mit den Schwerpunkten Wohnen, Gastronomie und Büro haben neue, zeitgemäße Nutzungen in die City gebracht. Unterstützt wird der Prozess durch ein auf zehn Jahre angelegtes Innenstadtentwicklungskonzept mit dem Ziel, das Zentrum durch einen Mix aus Handel, Büro, Wohnen und Freizeit deutlich aufzuwerten. Die Neubauten an der neuen Ruhrpromenade werden gut angenommen und die mit der zunehmenden Revitalisierung der Innenstadt einhergehenden Projekte erfahren über die Stadtgrenzen hinaus hohe Aufmerksamkeit.

Ein prägnantes Beispiel für den innerstädtischen Neuanfang ist das ehemalige Kaufhof-Areal: Das unzeitgemäße Warenhaus soll noch in diesem Jahr einer Neubebauung weichen. Hier entsteht das sogenannte StadtQuartier Schloßstraße mit einem Nutzungsmix aus Hotel, Wohnen, Handel, Gastronomie und Sport auf 46.500 qm. Ein Konsortium der Mülheimer Wohnungsbau eG und der Fortress Immobilien GmbH

hat die notwendigen Abrissarbeiten eingeleitet und will voraussichtlich noch 2016 mit dem Neubau beginnen. Zukünftige Nutzer wie Holiday Inn und FitX stehen bereits fest.

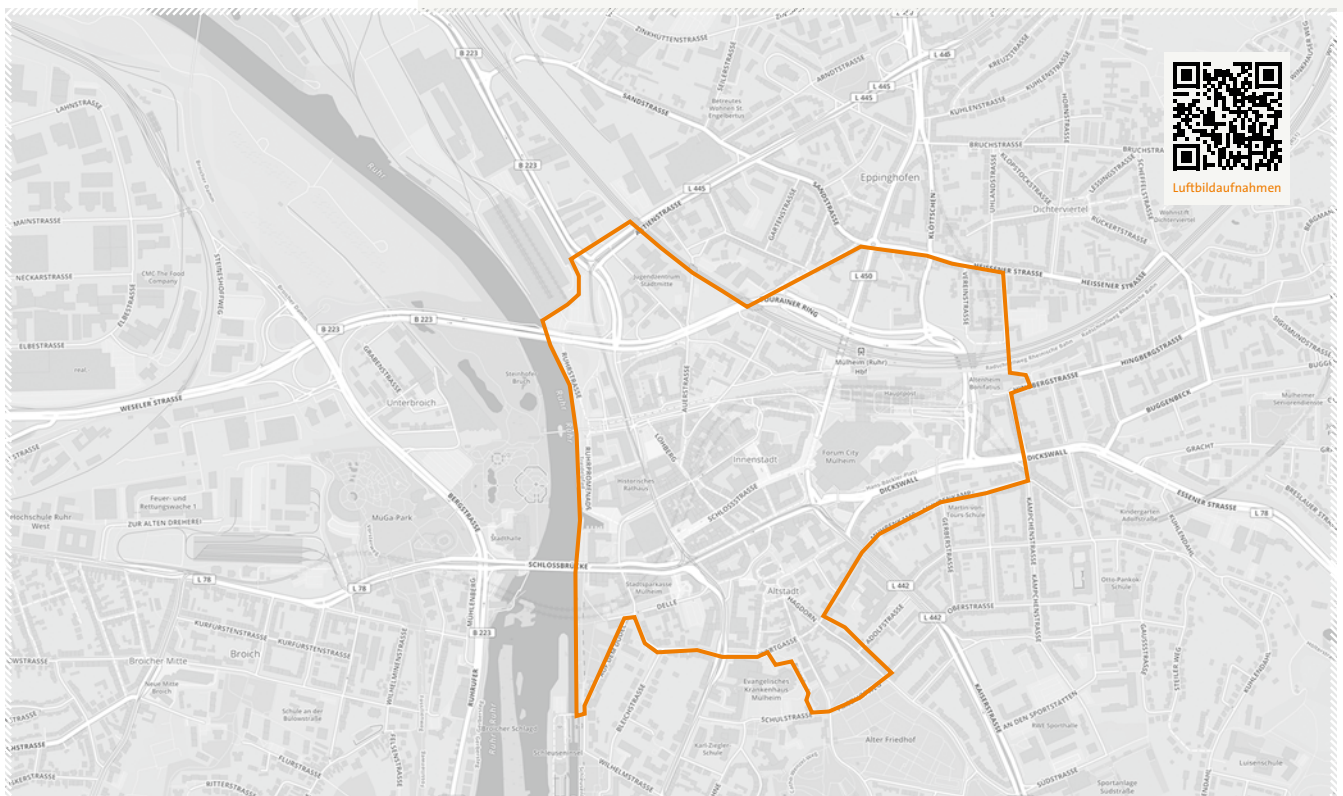
Auch die Varia-Bau AG hat ihr Engagement in der Mülheimer City intensiviert. Derzeit wird ein Büro- und Geschäftshaus in der Wallstraße revitalisiert. Weitere Maßnahmen im Bestand sind in Planung.

Aufgrund ihrer einzigartigen Innenstadtlage direkt an der Ruhr hat Mülheim beste Voraussetzungen für einen Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Die Stadt verfügt über ein überdurchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen und überdurchschnittliche Kaufkraft. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Durchschnitt der Metropole Ruhr, so dass Mülheim an der Ruhr als Einzelhandelsstandort eine herausragende Stellung einnimmt. Entsprechende Impulse verzeichnet auch der Büro- und Gewerbestand.



Real Estate Facts:

- Verkaufsfläche in der Mülheimer Innenstadt: rund 60.000 qm, davon 33.500 qm im Einkaufszentrum Forum mit 120 Geschäften
- Neubau StadtQuartier Schloßstraße bis 2018 mit Nutzungsmix aus Hotel, Wohnen, Handel, Gastronomie und Fitness auf 46.500 qm BGF. Investitionsvolumen: rund 60 Mio. Euro
- Ruhrbania, Baufeld I: Neubau von 95 exklusiven Miet- und Eigentumswohnungen sowie 1.500 qm Büro- und Gastronomiefläche (realisiert)
- Ruhrbania, Baufeld II: Neubau mit 100 exklusiven Wohneinheiten (Miete und Eigentum), einem Ärztehaus sowie über 650 qm Gastronomie- und Verkaufsflächen (realisiert)
- Die Baufelder III und IV mit weiteren rund 9.000 qm Entwicklungsfläche in Vermarktung
- Spitzenmieten Einzelhandel bei 30 – 35 Euro/qm
- Spitzenmieten Büro bei 12 Euro/qm
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2016: 104,4
- Zentralitätskennziffer 2016: 115
- Kaufkraft je Einwohner 2016: 23.839 Euro
- Projektentwicklung im Umfeld:
 - Campuseröffnung der Hochschule Ruhr West an der Duisburger Straße (4.500 Studierende und 300 Beschäftigte)
 - Erweiterung von zwei Max-Planck-Instituten (künftig 800 Beschäftigte)
 - Erweiterung des nationalen und internationalen Dienstleistungszentrums Aldi Süd um ca. 23.000 qm (künftig rund 2.000 Beschäftigte)





Real Estate Facts:

- Bis zu 630.000 Einwohner im Einzugsgebiet des Mittelzentrums
- 2014 Neubau des Palais Vest (27.700 qm VKF) mit deutlichen Aufwertungstendenzen für das Umfeld
- Hoher Filialisierungsgrad: 68,8 %
- Anstieg der Kaufkraft je Einwohner seit 2006 um 15,5 % (20.658 Euro)
- Anstieg der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner seit 2006 um gut 8,5 % (6.287 Euro)
- Anstieg der Einzelhandels-Zentralität zum Vorjahr um 1,7 %
- Stabile bis leicht ansteigende Bürobeschäftigung (+1,3 % seit 2006)
- Ansteigende Büromieten seit 2011: Spitze +6 %; Durchschnitt +7,7 %
- Nachfrage aus dem regionalen Mittelstand tendenziell intransparent mit entsprechenden Chancen
- Renditekompression Büro um -1,5 % seit 2011 auf 6,4 %
- 5-Jahres-Schnitt Übernachtungen: ca. 86.400
- 5-Jahres-Schnitt Ankünfte: ca. 46.700

Blick in die Innenstadt



Detailkern:

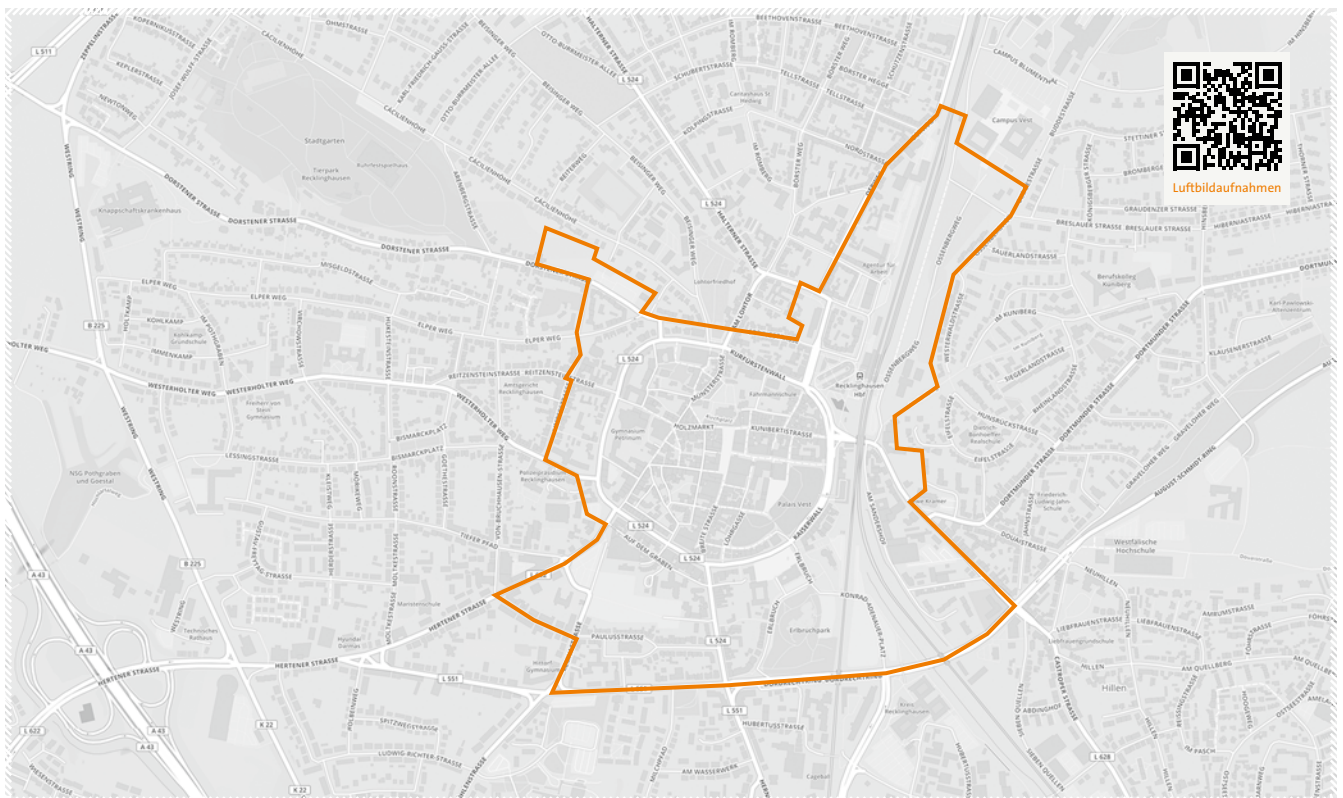
Recklinghausen – Innenstadt

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Einzelhandel, Büro, Hotel**
Investmentstrategie: **Opportunistisch**

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht bietet die Altstadt von Recklinghausen mit ihren fast 120.000 Einwohnern als regionales Touristen- und Einkaufsziel sowie als überregionaler Verwaltungsstandort auf der Nahtstelle zwischen der Metropole Ruhr und dem prosperierenden Münsterland einige vor allem opportunistisch geprägte Optionen. Besonders für den Einzelhandel, aber auch für die Assetklassen Büro und Hotel hat das Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen und einem Einzugsgebiet von über 600.000 Einwohnern immobilienwirtschaftliche Chancen. Vergleichsweise hohe Renditen über 6 % für Handels- und Büroobjekte und die damit einhergehenden erhöhten Risiken leiten sich aus einer leicht rückläufigen Bevölkerung, einer Arbeitslosenquote von über 10 % und einer leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraft von gut 20.000 Euro je Einwohner ab. Dennoch geben das absolute Volumen der Verkaufsflächen von rund 60.000 qm und durch die Stadt initiierte Aufwertungs-

erfolge (Kampagne „Die Gute Stube“) Hinweise auf Chancen für erfolgreiche Immobilieninvestitionen.

Bestes Beispiel ist das neue Shoppingcenter Palais Vest. Ein Konsortium von mfi und Henderson Global realisierte mit Unterstützung der öffentlichen Hand 2014 rund 27.700 qm Verkaufsfläche in einem modernen Einkaufszentrum (Eigentümer heute Unibail Rodamco), das sich gut in den historischen Stadtkern integriert und die Versorgungssituation erheblich aufgewertet hat. Gerade Lagen im Umfeld werden von der Aufwertung auf längere Sicht profitieren. Durch Optimierungs- und Aufwertungsmaßnahmen können in der Recklinghäuser Innenstadt auch trotz Denkmalschutz und historischer Bausubstanz innovative Konzepte zu wirtschaftlichen Erfolgen führen. Der Filialisierungsgrad ist mit fast 70 % der dritthöchste innerhalb der Metropole Ruhr nach Dortmund und Essen.





Gewerbepark ECO PORT

Detailkern:

Kreis Unna – Holzwickede ECO PORT und Flughafenumfeld

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Büro, Gewerbe, Technologie (und Logistik)**
 Investmentstrategie: **Value Add**

Die Gemeinde Holzwickede liegt direkt im südlichen Anschlussbereich des Regionalflughafens Dortmund und verfügt somit über eine außerordentliche Verkehrsanbindung durch Luft, Schiene und Straße für den gesamten Ballungsraum. Die Standortqualität hat bislang über 80 Firmen mit rund 1.000 Beschäftigten überzeugt. Auf einem Gesamtareal von ca. 35 ha stehen nur noch rund 7,2 ha für weitere Ansiedlungen zur Verfügung. Bisher überwiegend durch Eigennutzungen geprägt, konnte auch der Mietmarkt in den letzten Jahren an Dynamik gewinnen. Generell erfreut sich der Standort einer steigenden Nachfrage, die für Investoren neue Möglichkeiten eröffnet. Als Bürostandort bietet sich dabei der ECO PORT als preisgünstigere Alternative für Standorte im Stadtgebiet Dortmund an. Gerade Unter-

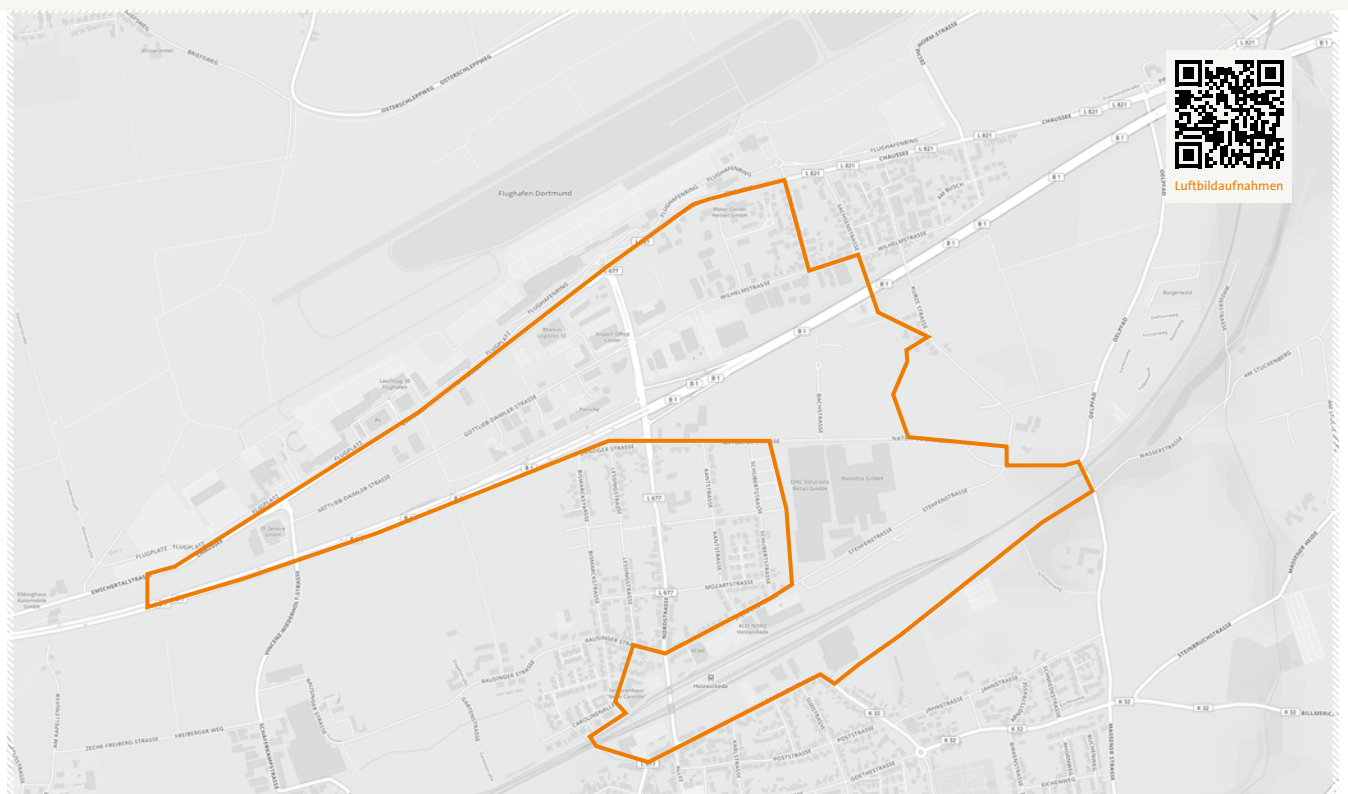
nehmen, die auf eine kurze Anbindung an übergeordnete Verkehrsträger angewiesen sind, schätzen die Lage. Mit einem Bestand von über 30.000 qm MF/G Bürofläche hat sich hier ein eigener Büroteilmarkt entwickelt, der im Zuge des Dortmunder Wirtschaftswachstums mittel- bis langfristig profitieren wird. Sowohl im Mietbereich als auch in der allgemeinen Objektbewertung ist mit Wertzuwächsen zu rechnen. Zu den ansässigen Unternehmen zählen Rhenus, Weishaupt, ZF, Porsche, Sonepar, KIK, Vincenz-Wiederholt sowie weitere innovative kleine und mittlere Unternehmen. Aufgrund der positiven Entwicklung ist der ECO PORT heute ein überregional bekannter Gewerbepark und zudem der am meisten nachgefragte Bürostandort im Kreis Unna.



Real Estate Facts:

- Bebauungsplan: rechtskräftig
- Planungsrecht: Gewerbegebiet
- Größe: ca. 350.000 qm
- Noch verfügbare Fläche: 72.000 qm
- Flächen teilbar: ab 2.000 qm
- Erschließung: komplett erfolgt
- Bereits ca. 33.000 qm Bürofläche errichtet
- Ausgezeichnete Infrastruktur: Schiene, Straße, Luft
- Nähe zu hochqualifizierten Fachkräften des gesamten Ruhrgebiets
- Ca. 20 ha Logistikfläche im näheren Umfeld des ECO PORT (v. a. Sonepar und KIK)
- Gesamtinvestitionen 2015/16 im ECO PORT und im näheren Umfeld: 17,6 Mio. Euro
- 38 Grundstücksanfragen für ca. 18 ha Bauland seit 2015
- 17 Mietanfragen für Büroflächen zwischen 180 und 1.200 qm MF/G seit 2015
- Rhenus: ca. 8.500 qm Bürozentrum
- Mietpreise Büro: 5,80 Euro – 7,50 Euro
- Mietpreise Lagerfläche: 3,50 Euro – 4,80 Euro
- Mietpreise Einzelhandel/Ladenlokale: ca. 6,50 Euro

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum





Amazon Niederlassung in Rheinberg

Real Estate Facts:

- Insgesamt noch fast 30 ha für Logistikansiedlungen vorhanden
- Fast 60 ha für weitere Planungen vorgesehen
- Bedeutende Unternehmen vor Ort: Amazon, DHL, Lidl, Aldi, Edeka, HAVI Logistics
- Spitzenmietniveau Logistik bis zu 4,50 Euro/qm
- Anstieg der SVP-Beschäftigung im Logistiksektor seit 2007: +28,5 %
- 290.000 qm Nutzfläche in Logistikimmobilien seit 2004 neu fertiggestellt
- Renommierte Entwickler vor Ort tätig: u. a. Goodman, Hellmich, LogProject



Logport IV in Kamp-Lintfort

Detailkern:

Kreis Wesel – wir4-Region

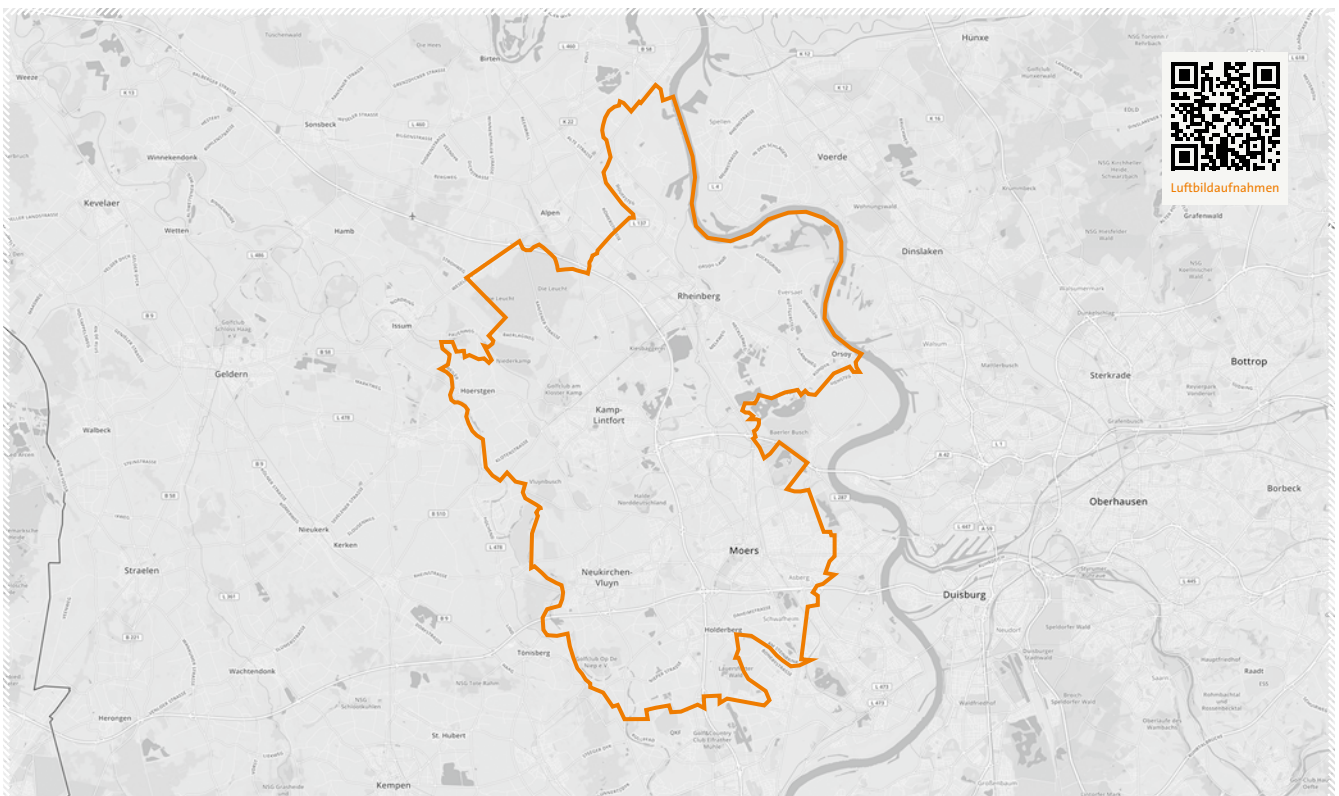
Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Logistik**
Investmentstrategie: **Core**

Die wir4-Region umfasst die Städte Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg im Kreis Wesel. Die Region hat eine anerkannt hohe strategische Lage für Logistikentwicklungen. Mit insgesamt neun Auf- bzw. Abfahrten zu den Autobahnen 40, 42 und 57 sowie der Nähe zu den Häfen in Duisburg und Wesel und dem Flughafen in Düsseldorf ist die Region sehr gut an überregionale Verkehrsträger angebunden. Ebenso ist die Lage innerhalb der Metropole Ruhr, die Nähe zu den Wirtschaftszentren Köln und Düsseldorf sowie die Nähe zu den Niederlanden und den Nordseehäfen von Rotterdam und Antwerpen ein bedeutender Standortfaktor für die Logistik. Daneben zeichnet die wir4-Region ein hohes Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften aus.

in Logistikimmobilien in der Region fertiggestellt oder befinden sich aktuell in Bau. Zu den renommierten Nutzern gehören u. a. Amazon, Lidl, Aldi, HAVI Logistics, DHL und ein Kfz-Zulieferer. Des Weiteren plant die Steinhoff-Gruppe ein 55.000 qm großes Distributionszentrum, das noch 2016 in Bau gehen soll. Auch Edeka betreibt in Moers ein Logistikzentrum mit über 40.000 qm.

Aktuell liegt der Fokus der Vermarktung auf dem Logistikstandort Logport IV in Kamp-Lintfort. Rund 14 ha sind hier noch unbebaut. Die nächsten Logistikflächen stehen mit Kohlenhuck in Moers (20 ha) sowie zwei weiteren Flächen in Kamp-Lintfort (37 ha) kurz vor dem Vermarktungsstart.

Eindrucksvolle Zahlen belegen diese Standortqualitäten: Seit 2004 wurden insgesamt über 290.000 qm Nutzfläche



InnovationCity Ruhr – von Bottrop in die Metropole Ruhr



Die InnovationCity Ruhr | Modellstadt Bottrop zeigt seit Ende 2010, wie den aktuellen Herausforderungen in den Bereichen Strukturwandel und Klimaschutz begegnet werden kann: mit einem klimagerechten Stadtumbau. Durch den Initiativkreis Ruhr initiiert, sollen in einem typischen Stück Ruhrgebiet bis 2020 die CO₂-Emissionen halbiert, die Lebensqualität soll gesteigert und der Industriestandort gesichert werden. Die Ergebnisse zur Projekthalbzeit können sich sehen lassen: Durch abgeschlossene, initiierte und in der Umsetzung gesicherte Einzelprojekte werden bislang knapp 38 % der CO₂-Emissionen eingespart. Auch als Wirtschaftsfaktor hat die InnovationCity Ruhr großen Einfluss nehmen können, indem rund 291 Mio. Euro Direktinvestitionen ausgelöst wurden.

Basierend auf den Ergebnissen und Erfahrungen aus der Modellstadt Bottrop, wird seit Mai 2016 das erfolgreich erprobte Konzept mit dem „InnovationCity roll out“ auf 20 Quartiere in 17 Ruhrgebietsstädten übertragen. Dazu werden über einen sechsmonatigen Zeitraum pro Quartier individuelle Konzepte entwickelt, die verschiedene Bausteine beinhalten. Neben der Grundlagenermittlung stehen das energetische Sanierungskonzept und das Energieversorgungskonzept im Zentrum der fachplanerischen Arbeit.

Die Konzeptphase soll mit der Unterzeichnung einer Vereinbarung der in den Quartieren handelnden Akteure enden mit dem Ziel, die entwickelten Maßnahmen im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung umzusetzen.



Die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden ist ein wesentlicher Aspekt der InnovationCity Ruhr



Real Estate Facts:

- Ziel der Modellstadt Bottrop: 50 % CO₂-Einsparung bis 2020
- Gesicherte CO₂-Reduktion, Stand November 2015: ca. 38 %
- Ausgelöste Direktinvestitionen durch abgeschlossene und in der Umsetzung gesicherte Projekte: ca. 290 Mio. Euro
- Förderprogramm für energetische Gebäudemodernisierung von bis zu 25 % der privaten Investitionen, abhängig von CO₂-Einsparung der Maßnahmen
- Rund 1.200 neu geschaffene Erwerbstätigenjahre
- Übertragung der Bottroper Erkenntnisse auf 20 Quartiere in 17 Städten durch den „InnovationCity roll out“



Die Erfahrungen aus der Modellstadt Bottrop fließen im Rahmen der Konzepterstellung im InnovationCity roll out in 20 Quartiere im Ruhrgebiet ein.



Wohnquartier an der Horne, Post & Welters im Auftrag von RWE

„Runderneuerte“ Flächen bieten hohe Lebensqualität

Umstrukturierungen oder Veränderungen des Geschäfts führen häufig dazu, dass Unternehmen für ihren Betrieb weniger Standorte und Flächen brauchen. Das gilt auch für den RWE-Konzern, der gerade einen solchen Veränderungsprozess durchläuft. Idealerweise werden solche Flächen, die für das Geschäft nicht länger notwendig sind, nicht einfach brach liegen gelassen. Um sie für den Immobilienmarkt attraktiv zu machen, entwickelt RWE solche Standorte vor einer Neunutzung weiter. Doch was verbirgt sich hinter dem Begriff „Flächenentwicklung“ eigentlich?

Viele nicht mehr genutzte Areale können beispielsweise in der Zukunft als Wohnbauland eine Renaissance erfahren. Aktuell stehen zehn solcher Flächen an unterschiedlichen Standorten mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 215.000 qm zur Verfügung. Das Potenzial: Künftig könnten dort über 1.000 Häuser oder Wohneinheiten entstehen.

Je nach Vornutzung bzw. aktueller Nutzung werden im Rahmen dieses Prozesses umfassende Entwicklungen vorgenommen. In der ersten Phase – der sogenannten Projektinitiierung – wird zunächst grundsätzlich geprüft, wie eine Revitalisierung aussehen könnte. Hierzu werden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten skizziert. Wie der Entwicklungsansatz konkret erfolgt, hängt vom Markt, dem Bedarf

und natürlich dem jeweiligen Standort ab. Daran schließen in der Regel drei Schritte an:

Das **Realisierungsmanagement** kümmert sich um Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Grünflächen, die städtebauliche Koordination, die Finanzierung, den Zeit- und Kostenrahmen sowie die Vermarktung.

Das **Flächenmanagement** ist verantwortlich für flächenwirtschaftliche Betrachtungen, den Arrondierungserwerb und die Vermarktung, die Bodenordnung und darüber hinaus für die Altlastensanierung sowie die Grundstücksfreilegung.

Im Zuge der **städtebaulichen Planung** geht es schließlich um Wettbewerb, Rahmen- und Bebauungspläne, städtebauliche Verträge und Fachplanungen.

Bei allen Projekten binden RWE-Experten mögliche Investoren früh in ihre Überlegungen ein. Mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und natürlich mit der Öffentlichkeit wird frühzeitig Kontakt gesucht. Ziel ist eine transparente und konstruktive Zusammenarbeit auf allen Ebenen. Nachhaltigkeit, ökologische Ausgleiche und Barrierefreiheit – mit einem Wort: Hohe Qualität steht bei jeder Flächenentwicklung im Fokus.



Preußenhafen (Lünen)



Wohnen am Wasser (Beispiel)



Städtebaulicher Vorentwurf, Post & Welters im Auftrag von RWE

Was entwickeln wir derzeit? Vier von aktuell zehn Flächen als Beispiel:

Bochum: Wielandstraße

- Was: ca. 20.000 qm – ca. 180 WE – 270 TG-Plätze
- Wie: Wohnen zwischen Stadtpark und Schmechtingswiese, hochwertiges Wohnquartier in drei Entwicklungsabschnitten, Basis: städtebaulicher Wettbewerb mit renommierten Büros, ruhender Verkehr in Tiefgaragen, hochwertige Freiraumgestaltung

Brühl: Auguste-Victoria-Gärten

- Was: ca. 15.000 qm – ca. 130-150 WE
- Wie: hochwertiges innerstädtisches Quartier, fügt sich gut in die umgebende Bebauung ein, Integration denkmalgeschützter Altbauten als Entwicklungsleitbild, ruhender Verkehr in Tiefgaragen

Lünen: Wohnen am Wasser

- Was: ca. 49.000 qm – ca. 150 WE
- Wie: Projekt in außergewöhnlicher Lage in Lünen-Süd am Datteln-Hamm-Kanal auf der Fläche des ehemaligen Preußenhafens, Aufwertung des südlichen Stadtteils von Lünen, besonderes Ambiente durch historische Krananlage und Freizeithafenanlagen; Wasserbecken in den Baufeldbereichen

Werne: Wohnpark an der Horne

- Was: ca. 10.000 qm – ca. 80 WE
- Wie: Zentrums- und Quartiersbildung mit großzügigen Innenhöfen; Zielsetzung: Mehrgenerationenwohnen im Mietwohnungsbau



Die neue RWE-Tochter heißt innogy

innogy heißt die neue Marke der RWE-Tochtergesellschaft, in der das Essener Unternehmen das Geschäft mit erneuerbaren Energien, Netz und Vertrieb im In- und Ausland gebündelt hat. Der Name selbst setzt sich aus den Begriffen „Innovation“ und „Energy“ sowie „Technology“ zusammen. Die Umstellung auf den neuen Namen erfolgte offiziell am 1. September 2016.

Für detaillierte Infos wenden Sie sich bitte an:

Nicole Birkelbach
 RWE Service GmbH
 Konzernimmobilien
 Portfoliomanagement
 ☎ +49 231 438-4072
 @ nicole.birkelbach@rwe.com

Der Radschnellweg Ruhr als Innovationsband

Der geplante RS1 soll als erster Radschnellweg den urbanen Ballungsraum Metropole Ruhr durchziehen – ein Projekt mit internationaler Strahlkraft. Premiumstandards wie ein weitgehend kreuzungsfreier Verlauf, ausreichend breite Fahrbahnen für jede Richtung, Beleuchtung und Winterdienst machen ihn zum Vorbild für weitere Radschnellwegprojekte in Deutschland. Der Radschnellweg Ruhr ist aber mehr als eine reine Infrastrukturmaßnahme.

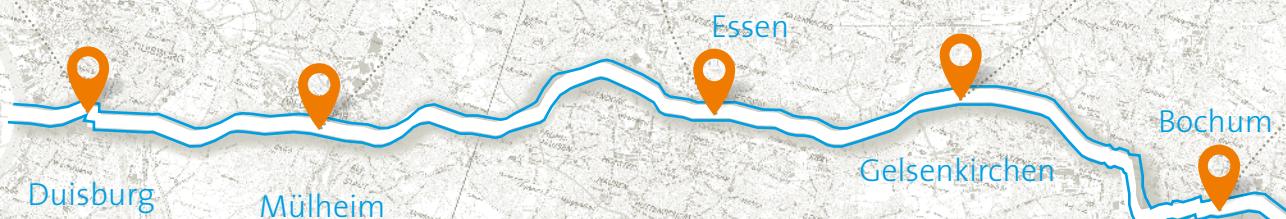
Der RS1 eröffnet neue Spielräume für die Gestaltung der Metropole Ruhr. Als Innovationsband kann er in seinem Einzugsbereich zum Laborraum werden, um die Region ganzheitlich und langfristig zu transformieren. Im Fokus stehen dabei auch neue Wohnquartiere und Gewerbegebiete, die entlang des RS1 bereits entstanden sind und zukünftig noch entstehen sollen.

Mülheim an der Ruhr: In Mülheim an der Ruhr sind die denkmalgeschützte Ruhrbrücke und das Stadtviadukt besonders stadtbildprägend, und der RS1 wird ab dem Hauptbahnhof auf einem Hochviadukt durch die Innenstadt und über die Ruhr geführt. Der Hauptbahnhof wird als multimodaler Verkehrsknotenpunkt inszeniert, das Stadtentwicklungsprojekt Ruhrbania, der Campus der Hochschule Ruhr West, die MÜGA und der RuhrtalRadweg erhalten mit dem RS1 einen direkten Anschluss an den Hauptbahnhof.

Gelsenkirchen: Der RS1 wird in Gelsenkirchen angeschlossen an das bereits hochwertig ausgebaute Wegenetz von Erzbahntrasse, Kray-Wanner-Bahn und Zollvereinweg. So entstehen schnelle Anbindungen in die Gelsenkirchener Innenstadt, den Wissenschaftspark, die östlich gelegenen Stadtteile und im weiteren Verlauf bis nach Herne.

Duisburg: Die Hochfelder Eisenbahnbrücke über den Rhein bildet den Auftakt des Radschnellwegs Ruhr als urbane Direktverbindung zwischen Duisburg und Hamm. Sie bindet die linksrheinisch die Stadt Krefeld und im Kreis Wesel die Städte Moers und Kamp-Lintfort an. Nach Osten prägt der Verlauf der Rheinischen Bahn den RS1. Er verbindet Duisburg Hauptbahnhof, Campus und Dellviertel.

Essen: Der Essener Weg ist ein besonders attraktiver und bedeutender Abschnitt des RS1. Entlang der Rheinischen Bahn verbindet er Niederfeldsee, Krupp-Gürtel mit der thyssenkrupp-Konzernzentrale, Univiertel mit dem Neubau der Konzernzentrale der Funke-Mediengruppe, den Campus Essen der Universität Duisburg/Essen und die Innenstadt. Direkte Verbindungen schließen die Gruga, die Messe Essen und das Ruhrtal sowie das Welterbe Zollverein an.



Die Entwicklung leistungsfähiger, zugleich stadt- und umweltverträglicher Mobilitätskonzepte ist eine der großen Herausforderungen in den meisten Metropolen und Ballungsräumen weltweit. In den letzten Jahren wurde immer deutlicher, dass regionale und verkehrsmittelübergreifende Planungsansätze notwendig sind, um den stetig komplexeren Herausforderungen urbaner Verdichtungsräume gerecht zu werden. Dabei spielt das Fahrrad als besonders umweltfreundliches und ressourcenschonendes Verkehrsmittel eine zentrale Rolle.

Durch technische Entwicklungen wie z. B. der Pedelecs gewinnt das Rad für den polyzentrischen Ballungsraum der Metropole Ruhr mit seinen nah beieinanderliegenden Städten und Kreisen an Bedeutung. Mit dem RS1 wird eine komfortable und sichere Infrastruktur für den Radverkehr geschaffen, die dieser Entwicklung Rechnung trägt. Der RS1 wird die großen Oberzentren und Hochschulen der Region

verbinden und verläuft durch die zentralen urbanen Räume in der Hauptnachfrageachse für Mobilität. Mit gut 101 km ist er der längste Radschnellweg überhaupt in Europa.

Die geplanten Schnittstellen zwischen dem RS1 und dem öffentlichen Nahverkehr fördern multimodale Verkehre. Die Anbindung der Stadtzentren und wichtiger Entwicklungsgebiete wie beispielsweise des Technologieparks Dortmund oder Ruhrbania in Mülheim an der Ruhr machen den RS1 damit auch zu einem Motor der Stadt- und Regionalentwicklung.

Dortmund: Der RS1 verbindet den Campus der TU Dortmund und das Kreuzviertel über die Schnettkerbrücke. Der Bahnhof Stadthaus wird durch den Radschnellweg zu einem multimodalen Verkehrsknotenpunkt. Geplant ist der direkte Anschluss an den zukünftigen Gartenstadt-Radweg, ein bedeutender Lückenschluss mit einer Anbindung des Phoenix-Sees. Hauptverkehrsstraßen werden durch neue Brückenbauwerke bzw. Unterführungen oder niveaugleiche, fahrradfreundliche Kreuzungen gequert.

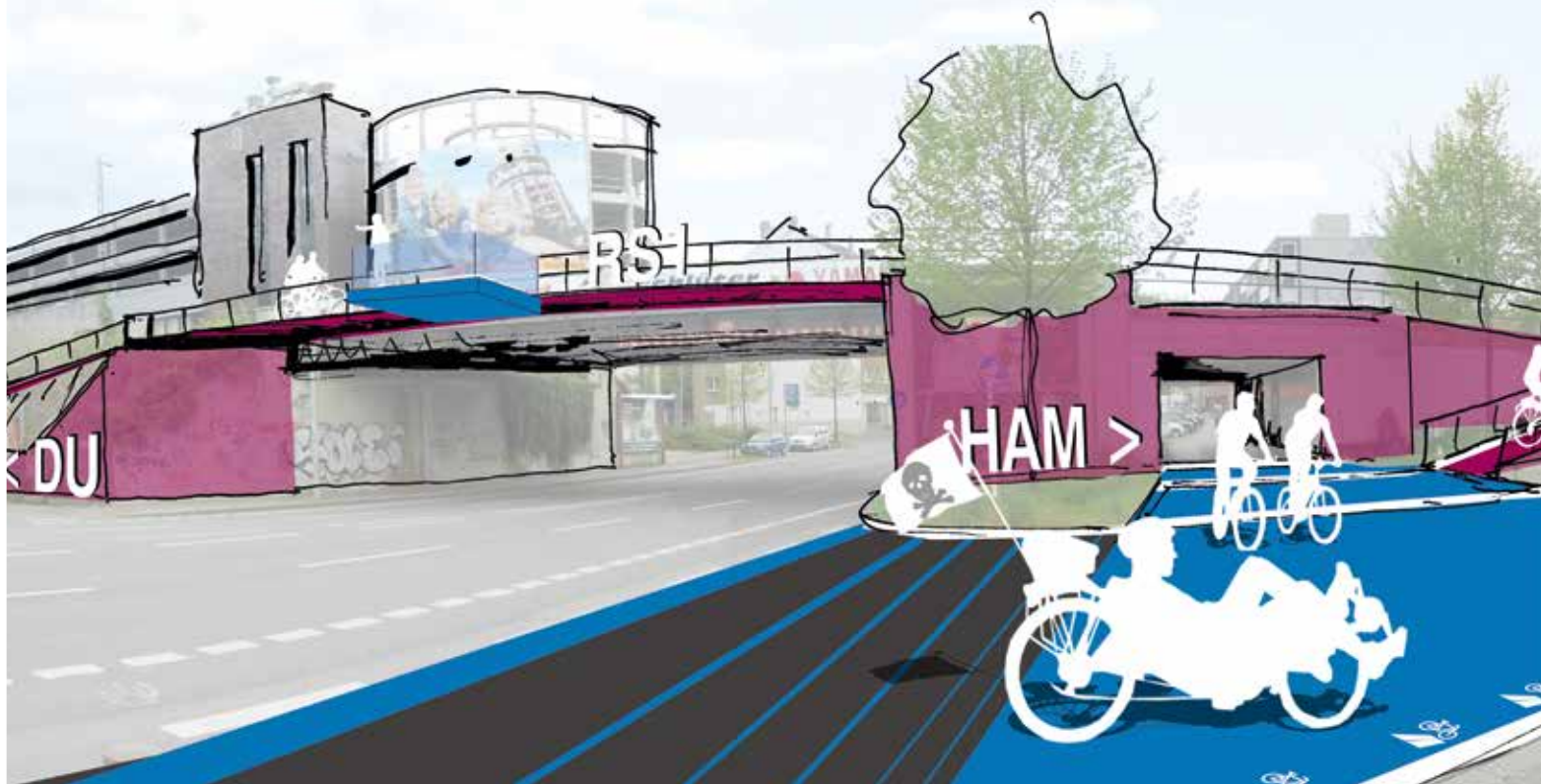
Bochum: Westlich der Bochumer Innenstadt prägen die Rheinische Bahn und der Westpark samt Jahrhunderthalle den RS1. Er verläuft dann durch die Wohnviertel zwischen S-Bahnhof Ehrenfeld und Hauptbahnhof. Über die Universitätsstraße wird der Campus Bochum angebunden. Im weiteren Verlauf wird der RS1 an den Springorum-Radweg angeschlossen und erhält in Langendreer Anschluss an den Rheinischen Esel Richtung Witten.

Kamen: Zwischen Kamen und Bergkamen verläuft der RS1 über die Klöcknerbahn. Diese Trasse ist schon heute ein wichtiges Element der Nahmobilität zwischen Bergkamen und Kamen. Hochwertige Anschlusswege wie der Seseke-Weg oder der Kuhbach-Weg verbinden die Innenstadtbereiche und umliegende Ortsteile. Für Pendler ist der Bahnhof Kamen ein besonders wichtiger Verkehrsknotenpunkt. In Bergkamen-Rünthe ist eine neue Brücke über den Datteln-Hamm-Kanal geplant.

Hamm: Im weiteren Verlauf nutzt der RS1 die zum Teil schon gut ausgebauten Kanaluferwege bis nach Hamm. Eine neue Fahrradbrücke bindet die Innenstadt und den Bahnhof an.

Unna: Zwischen Dortmund und Unna entsteht dadurch eine hochwertige Direktverbindung, die insbesondere für Berufspendler attraktiv ist. Gleichzeitig wird die stark frequentierte Radwegverbindung Unna-Kamen optimiert.





Der RS1 als Adresse für Unternehmen

Die fertiggestellte Radwegetrasse auf der Rheinischen Bahn von der Universität Essen bis zum Hauptbahnhof in Mülheim an der Ruhr macht bereits heute deutlich, welche städtebaulichen Impulse durch öffentliche und private Investitionen ausgelöst werden können. Durchgeführte Fassadensanierungen bei etlichen Häusern an der gebauten Radwegetrasse haben aus „Hinterhoflagen“ mit Blick auf eine brachliegende Bahnstrecke vorzeigbare Vorderfronten zu dem Radschnellweg werden lassen. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden durch hochwertige Rad- und Fußwegeverbindungen aufgewertet.

Im unmittelbaren Einzugsbereich der Trasse werden rund 60 mittlere und größere Regionalniederlassungen oder Konzernzentralen durch den RS1 erschlossen. Im Wettbewerb um kreative Köpfe profitieren Unternehmen von der Standortgunst guter Adressen. Es sind gerade die jungen und gut ausgebildeten Fachkräfte, die an einer umweltfreundlichen, schnellen und sicheren Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes interessiert sind. Der Radschnellweg Ruhr löst bereits jetzt konkrete Nachfragen für Unternehmensgründungen im Bereich von Service und Dienstleistungen aus. Mit dem RS1 nimmt die Metropole Ruhr eine Vorreiterrolle in Sachen umweltschonender, gesunder und nachhaltiger Mobilität ein.

Der unmittelbare Einzugsbereich des RS1 von 2.000 Metern erschließt urbane Wohnbereiche der Städte mit rund 1,6 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern. Gleichzeitig werden Hochschulstandorte mit rund 150.000 Studierenden und Arbeitsplatzstandorte mit rund 430.000 Arbeitsplätzen angebunden. Zudem ist die Strecke mit dem ÖPNV verknüpft und besonders Haupt- und S-Bahnhöfe wurden bei der Planung einbezogen. Auch andere regional bedeutsame Zubringer, wie beispielsweise die Radwege Kray-Wanner-Bahn nach Herne oder der Rheinische Esel nach Witten, sollen mit der RS1-Strecke verflochten werden.

Impulse für eine städteübergreifende Entwicklung

Unter Federführung des Regionalverbands Ruhr (RVR) wird die Planung und weitere Realisierung des RS1 vorangetrieben. Neben den verkehrlichen, baulichen und gestalterischen Belangen setzt sich der RVR gemeinsam mit den regionalen Akteuren für eine integrierte Siedlungsentwicklung ein, bei der die Aspekte Stadtentwicklung, Wirtschaft, Freizeit, Wohnen, Kultur und Bildung berücksichtigt werden. Ziel ist es, die Region zum Wohl der hier lebenden Menschen zu gestalten, Lebensqualität zu schaffen und den Wirtschaftsstandort zu stärken. Der Blick ist dabei stets auf die gesamte Region gerichtet.



Zwischen Essen und Mülheim an der Ruhr ist die Rheinische Bahn als Herzstück des RS1 bereits eröffnet und wird seit November 2015 genutzt. Die Bauplanung bewegt sich in Richtung Westen: 2017 soll Duisburg mit einem weiteren Teilabschnitt erreicht werden.

Der RVR begleitet nicht nur die dynamische Entwicklung der Metropole Ruhr, sondern gibt mit seinen Projekten entscheidende Weichenstellung für Zukunftsperspektiven – wie etwa mit dem Auftritt der Region als Klimametropole Ruhr 2022, der Bewerbung um eine Internationale Gartenausstellung 2027 oder mit der Route der Industriekultur als touristischem Premiumprodukt. Als Radroute gehört die Route der Industriekultur per Rad genauso wie der Ruhrtal-

Radweg zu den Top Ten unter den touristischen Strecken in Deutschland. Hier setzt der RVR den Fokus nicht auf einzelne Kulturdenkmäler, sondern betrachtet die industrielle Kulturlandschaft Ruhrgebiet als Ganzes und als einen Raum, der sich durch nationale und internationale Netzwerkarbeit in der steigenden Konkurrenz mit anderen Industriekultur-Regionen in Deutschland und Europa positioniert.



Trägerschaft

Der Regionalverband Ruhr ist Projektträger des RS1. Er ist ein Kooperationsprojekt mit den Städten Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Essen, Gelsenkirchen, Bochum Dortmund, Unna, Kamen, Bergkamen, Hamm und dem Kreis Unna. Die Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur gefördert. An der Planung sind zudem externe Akteure wie Landschaftsbehörden, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, der Landesbetrieb Straßenbau NRW, der ADFC und Umweltverbände wie der NABU beteiligt.

Die Landesregierung NRW hat dem Landtag NRW einen Gesetzentwurf zur Änderung des Straßen- und Wegegesetzes vorgelegt. Nach Inkrafttreten werden im Land NRW der Bau und die Trägerschaft für Radschnellwege als sogenannte Radschnellverbindungen in die Finanzierungsverantwortung des Landes übernommen. Damit wäre dann die Finanzierung des Radschnellwegs Ruhr mit Investitionskosten in Höhe von rund 184 Millionen Euro sichergestellt.

Die Assetklassen







Markt für Büroimmobilien

Die Rahmendaten des regionalen Büroimmobilienmarktes bleiben ein guter Indikator für die Positionierung der Metropole Ruhr als Wirtschaftsstandort. Der Anteil der Bürobeschäftigten an den Erwerbstätigen liegt bei 31 % und weist damit die niedrigste Bürobeschäftigtenquote unter den deutschen A-Städten (Durchschnitt: 45 %) auf. Allerdings hat auch ein anderer im Strukturwandel befindlicher Büroimmobilienmarkt mit 39 % einen ähnlich niedrigen Wert: der Boomstandort Berlin. Mit gut 744.000 Bürobeschäftigten war die Metropole Ruhr 2015 jedoch die Region mit der absolut höchsten Anzahl an Erwerbstätigen mit Büroarbeitsplätzen. Diese werden auch in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen. Bis 2018 zumindest kann ein weiterer Anstieg um 1,9 % in der Bürobeschäftigung prognostiziert werden. In der letzten Dekade betrug der Zuwachs 8,3 % und zeug-

Mit gut 744.000 Bürobeschäftigten ist die Metropole Ruhr der größte Büroarbeitsplatz Deutschlands

te von einer dynamischen Entwicklung im tertiären Sektor an der Ruhr. Gerade in den letzten fünf Jahren konnte die Metropole Ruhr von der Standortentscheidung einiger großer Unternehmen profitieren, die ihre Verwaltungen nach Abwägungen entweder innerhalb der Metropole Ruhr beließen oder aber dorthin verlegten, z. B. E.ON oder BP. Für zunehmend auf B-Lagen orientierte Investoren bietet die Region neben einer guten infrastrukturellen An- und Einbindung in das nationale und internationale Verkehrssystem auch moderate Preise und Zugang zu qualifizierten Arbeitskräften. Nicht zuletzt durch die 31 Universitäten und Hochschulen mit ihren rund 260.000 Studierenden wurde die Ausbildungsqualität in der Metropole Ruhr nachhaltig angehoben und hat die Region über Jahrzehnte zu einem wissensintensiven Standort gemacht.



Neubau der Bundesbank-Niederlassung in Dortmund

Bestand

Der Büroimmobilienmarkt in der Metropole Ruhr hatte 2015 ein Bestandsvolumen von rund 16,6 Mio. qm MF/G und ist somit nach Berlin der größte Büromarkt Deutschlands. Dabei setzt sich der Bestand zusammen aus nachgewiesenen rund 13,6 Mio. qm MF/G in den 14 Großstädten sowie einem auf Basis der Bürobeschäftigten geschätzten Bestand von rund 2,9 Mio. qm MF/G in den Mittel- und Kleinstädten sowie ländlichen Gemeinden der zugehörigen, zumeist dicht

Die Metropole Ruhr hat mit rund 16,6 Mio. qm MF/G den zweitgrößten Büroflächenbestand in Deutschland

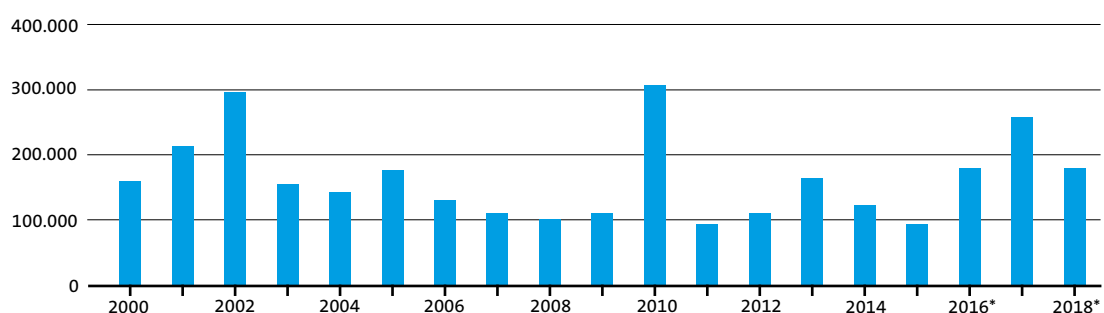
besiedelten Kreise. Dabei konzentrieren sich die größten Kontingente des Marktes in den vier Hellweg-Städten Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen. Diese vier Märkte stellten mit einem Gesamtbestand von rund 9,5 Mio. qm MF/G etwa 57 % des Büroflächenbestandes innerhalb der Metropole Ruhr. Aber auch im Vergleich der vier größten lokalen Märkte sind deutliche Unterschiede erkennbar. Während Essen über 3 Mio. qm MF/G Büroflächen aufweist, stehen in Bochum lediglich die Hälfte, rund 1,5 Mio. qm MF/G, zur Verfügung.

Fertigstellungen

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden dem Markt in der Metropole Ruhr pro Jahr ca. 134.000 qm MF/G Büroneubaufäche zugeführt. In den letzten fünf Jahren hingegen waren es nur noch durchschnittlich 116.000 qm MF/G. Dieser Wert entspricht in etwa dem 5-Jahres-Schnitt der Fertigstellungen in den A-Städten von knapp 112.000 qm MF/G p. a. In Summe entspricht das einer Neubaufertigstellung von 1,3 Mio. qm MF/G Büroflächen in den letzten zehn Jahren bzw. gut 580.000 qm MF/G in den letzten

fünf Jahren. Dieses hohe Niveau verdeutlicht die anhaltende Nachfrage nach modernen und neuwertigen Büroflächen. Auch bei den Fertigstellungen ist die Dominanz der vier Hellweg-Städte gut ersichtlich. In Essen wurden in den letzten fünf Jahren rund 120.000 qm MF/G fertiggestellt und in Dortmund rund 100.000 qm MF/G. Duisburg und Bochum folgen mit 83.000 bzw. 80.000 qm MF/G. In allen anderen Gemeinden der Metropole Ruhr bleiben die Fertigstellungen seit 2011 jeweils unterhalb der Marke von 30.000 qm MF/G.

Fertiggestellte Bürofläche in qm MF/G 2000 – 2018*



* Prognose

Bedeutende Fertigstellungen von Büroprojekten waren 2015 u. a. die Bauteile B und C des Gesundheitscampus in Bochum mit zusammen rund 20.000 qm MF/G, der Erweiterungsbau der Targobank in Duisburg mit rund 6.000 qm MF/G sowie die Neubauten für das Finanzzentrum in Gel-

senkirchen mit 9.000 qm MF/G und des Jobcenters in Herne mit 6.000 qm MF/G. Des Weiteren wurden auch umfangreiche Sanierungsarbeiten abgeschlossen. Das Bominhaus in Bochum bietet jetzt wieder rund 20.000 qm MF/G, die von der Knappschaft Bahn-See genutzt werden, das Sparkassen-



MARKUS-BAU

DAS RUHRGEBIET BRAUCHT VERÄNDERUNG.

Verbindet die „Außenwelt“ das Ruhrgebiet mit signifikantem Wohnungsneubau? Wohl eher nicht. Ist hochwertiger Wohnungsbau bedeutsam für den Strukturwandel im Ruhrgebiet? Absolut! So existenziell der wirtschaftliche Strukturwandel ist, so unvollendet bleibt er ohne einen gleichzeitigen Neubau von hochwertigem Wohnraum. Genau dieser Herausforderung stellt sich Markus-Bau seit über 30 Jahren.

Markus-Bau ist ein in Bochum ansässiges Bauträgerunternehmen und entwickelt und realisiert hochwertige und individuelle Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen mit besonderen Schwerpunkten im Ruhrgebiet sowie in der Region Düsseldorf – bislang mehr als 9.000 Wohneinheiten in über 50 Städten und Gemeinden mit einem Investitionsvolumen von über 800 Mio. Euro. Mehr als 25.000 Menschen wohnen in einer von Markus-Bau geplanten und realisierten Immobilie.

Gerade im Ruhrgebiet beinhaltet Wohnungsneubau fast immer auch Flächenrecycling. Oftmals handelt es sich um gewerbliche Brachflächen, Flächen mit Bodenbelastungen und baufälligen Gebäuden. Oder es gibt kein Baurecht, weil kein Bebauungsplan existiert oder eine Erschließungsanlage mit Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen gebaut werden muss. Das lieben wir und wir können es. Projekte mit Volumina zwischen 10 und 30 Millionen Euro oder auch darüber hinaus sind keine Seltenheit.

Im Jahr 2016 haben wir im Geschosswohnungsbau allein in Bochum, Essen und Mülheim an der Ruhr Investitionen von über 50 Millionen Euro auf der Agenda.

Mit solchen und anderen Aktivitäten verändern wir das Ruhrgebiet. Wir hinterlassen Spuren und machen das Ruhrgebiet attraktiv. Viel attraktiver, als es die „Außenwelt“ auch nur ansatzweise vermutet.



BOCHUM, Waldring



ESSEN, Am Heinrichpark



BOCHUM, Friederikastraße

Was macht man mit einer 15.000 m² großen ehemaligen Gewerbefläche der BOGESTRA an einer stark befahrenden Bundesstraße in Bochum?

Markus-Bau hat mit dem Quartier 100 eine hochwertige Wohnbebauung mit rund 100 Wohn- und Gewerbeeinheiten entwickelt und eine exzellent werthaltige Wohnadresse geschaffen.



straße



ESSEN, Bovermanns Weg



DORTMUND, Rennweg



Hochhaus in Recklinghausen wurde ebenfalls 2015 wieder auf 7.000 qm MF/G bezogen und der Kaiserhain-Campus in Dortmund mit über 13.000 qm MF/G wurde erfolgreich an die Wilo SE übergeben, die im Vorfeld schon 12.000 qm MF/G angemietet hatte.

Für 2016 und 2017 wird von bulwiengesa anhand von lokalen Einzelinformationen wieder ein deutlicher Anstieg in den Fertigstellungszahlen prognostiziert. Rund 180.000 qm MF/G werden 2016 und bis zu 250.000 qm MF/G 2017 erwartet. Dabei beruhen diese Daten auf Planungen der Bauherren, die nicht selten aufgrund von Vermarktungsschwierigkeiten verschoben werden. Fertiggestellt wurden 2016 bis jetzt u. a. der Neubau der Schenker AG „The Grid“ am Essener Hauptbahnhof mit 18.000 qm MF/G, das Justizzentrum in Gelsenkirchen mit über 15.000 qm MF/G, das Objekt auf Baufeld 2 des Ruhrbania-Entwicklungsgebiets am Rande der Mülheimer Innenstadt mit gut 4.500 qm MF/G und das Objekt Pier 4 am Dortmunder Phoenix-See mit gut 4.400 qm MF/G. Ebenso wurde der Gerichtsneubau an der Kortumstraße in Essen mit knapp 4.000 qm MF/G fertiggestellt sowie die Zentrale von Gelsenwasser in Gelsenkirchen mit knapp 3.000 qm MF/G.

Noch im Bau befindlich, aber mit anvisierter Fertigstellung für 2016 sind u. a. das neue Justizzentrum in Bochum mit

31.500 qm MF/G, die Erweiterungsbauten von Aldi Süd für seine zwei Gesellschaften national und international mit jeweils 11.500 qm MF/G in den Mülheimer Stadtteilen Styrum und Saarn, die neue Krohne-Unternehmenszentrale in Duisburg mit gut 8.000 qm MF/G oder die Zentrale der Nordwest Handels AG mit über 9.000 qm MF/G im Dortmunder Entwicklungsgebiet Phoenix-West. Weitere bedeutende Projekte, die sich aktuell in Bau befinden, aber nach 2016 fertiggestellt werden, sind die Brenntag-Zentrale mit 20.000 qm MF/G, der Sitz der Funke Mediengruppe mit über 30.000 qm MF/G, ein Neubau des Europa-Centers mit 16.000 qm MF/G, der zum Großteil von der Bitmarck AG bezogen wird, und das Projekt Silberkuhlsturm für die ista mit gut 10.000 qm MF/G, allesamt in Essen. In Dortmund befindet sich der Neubau der Bundesbank-Niederlassung mit 25.000 qm MF/G in Bau und in Herne hat die St. Elisabeth Gruppe angefangen, ein altes Krankenhaus zu einem Aus- und Weiterbildungszentrum umzubauen mit ca. 15.000 qm MF/G. Perspektivisch erfährt der Büromarkt Essen in den kommenden Jahren den größten Zuwachs an Büroflächen. Bis zu 180.000 qm MF/G wurden bereits von Entwicklern und Bauherren als potenzielle Neubauprojekte thematisiert – was davon letztendlich umgesetzt wird, bleibt abzuwarten. Die zweitgrößte Pipeline liegt mit einem Volumen von rund 120.000 qm MF/G in Dortmund.

Leerstand

Mit einem Leerstand von fast 800.000 qm MF/G betrug der Anteil am Gesamtbestand aller Bürogebäude an der Ruhr 2015 4,8 %. Dieser Wert lag deutlich unter dem Durchschnitt der A-Städte mit 5,8 %. Das signalisiert einerseits einen relativ ausgeglichenen Markt und kann gleichzeitig als eine notwendige Fluktuationsgröße gesehen werden. Der Leerstand innerhalb der Metropole Ruhr variiert allerdings stark. In Duisburg kann der Leerstand mit einer Quote von 2,5 % schon als kritisch für Umsatz und Expansion betrachtet werden. De facto stehen keine Flächen für

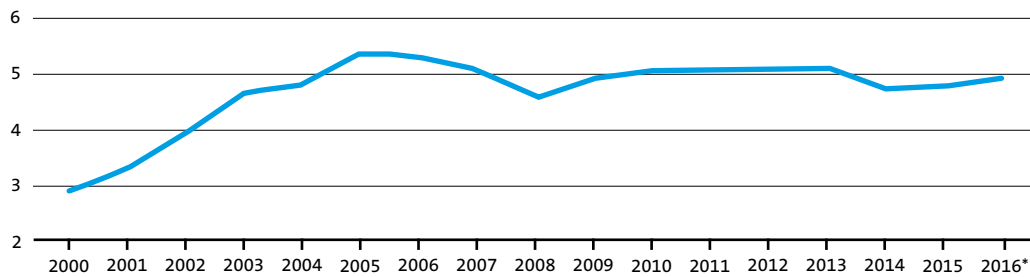
4,8 % Leerstand signalisieren einen ausgeglichenen Markt mit ausreichend Fluktuationsreserve

kurz- bis mittelfristige Anmietungen zur Verfügung. In Gelsenkirchen hingegen stehen 7,7 % des Bestandes leer. Jedoch entspricht die Qualität der meisten Flächen nicht dem zeitgemäßen Standard. Für 2016 wird insgesamt von einem

leichten Anstieg des Leerstandes in der Metropole Ruhr ausgegangen. Gut 4,9 % werden für 2016 prognostiziert. Die hohen Fertigstellungszahlen tragen dazu bei, dass Un-

ternehmen in Neubauten umziehen und ihre alten, vormals genutzten Flächen zurück auf den Markt fallen. Diese sind oft nicht mehr zeitgemäß und lassen sich nicht so schnell vermarkten.

Leerstandsrate Büro in %, 2000 bis 2016*



* Prognose

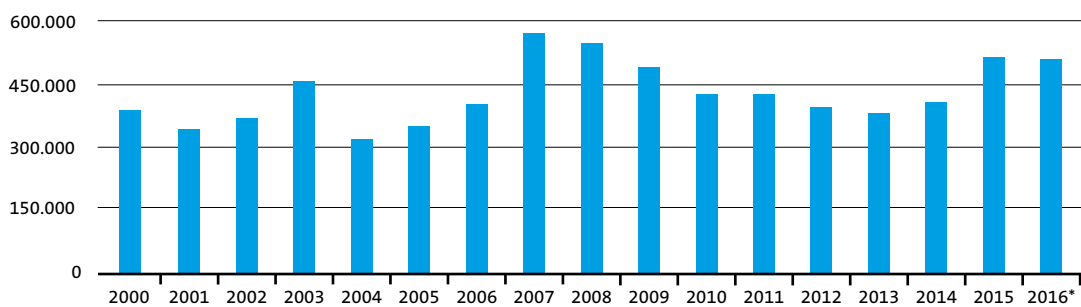
Flächenumsatz

Der Flächenumsatz 2015, also alle vertraglich abgeschlossenen Vermietungen und durch Eigennutzer initiierten Baumaßnahmen, lag mit fast 517.000 qm MF/G deutlich über dem 5-Jahres-Schnitt von ca. 430.000 qm MF/G p. a. und ebenfalls über dem Durchschnitt der A-Städte 2015 von rund 480.000 qm MF/G. Im Vergleich zum Vorjahr entsprach die Umsatzleistung einem Anstieg von gut 26 %. Die höchsten lokalen Umsätze wurden dabei in Essen (139.000 qm MF/G), Dortmund (97.000 qm MF/G) und Duisburg (81.000 qm MF/G) erzielt. Etwas abgeschlagen dahinter folgte Bochum mit rund 38.000 qm MF/G. In Gelsenkirchen (21.000 qm MF/G), Mülheim (15.000 qm MF/G) und Oberhausen (11.000 qm MF/G) wurden zusätzlich noch Flächenumsätze oberhalb der 10.000 qm MF/G registriert,

Büroflächenumsatz 2015 mit 517.000 qm MF/G rund 26 % über dem Vorjahresvolumen

alle anderen Märkte lagen unterhalb dieser Marke. Die größten Umsätze 2015 wurden allesamt in Essen gemeldet. So wurden durch die Vorvermietungen an die Funke Mediengruppe (22.500 qm MF/G), die ista (10.400 qm MF/G) und die Bitmarck AG (rund 15.000 qm MF/G) alleine schon knapp 50.000 qm MF/G umgesetzt. Mit dem Baubeginn des „House of Elements“ der Brenntag-Gruppe kamen noch 18.500 qm MF/G durch Eigennutzung hinzu. Des Weiteren konnte in Essen noch eine bedeutende Mietvertragsverlängerung realisiert werden, die jedoch nicht umsatzrelevant ist. Hierbei handelt es sich um einen Sale-and-lease-back-Vorgang der Evonik im Stern RellingHaus über fast 44.000 qm MF/G in der Essener Südstadt. In Duisburg verlängerte Klöckner & Co. ebenfalls seinen Mietvertrag über 10.000 qm MF/G im Silberpalais.

Büroflächenumsatz in qm MF/G 2000 bis 2016*



* Prognose



Für 2016 kann nach dem abgeschlossenen ersten Halbjahr davon ausgegangen werden, dass der Flächenumsatz wieder auf einem ähnlichen Niveau liegen wird wie 2015. Dabei wird Essen in diesem Jahr vermutlich auf deutlich weniger Umsatz verweisen können als 2015. Zum Abschluss des ersten Halbjahres konnten lediglich 34.000 qm MF/G Flächenumsatz nachgewiesen werden. Es ist dennoch davon auszugehen, dass bis Jahresende über 80.000 qm MF/G zusammenkommen werden. In Bochum hingegen wird sich der Flächenumsatz deutlich erhöhen. Es wird von über 60.000 qm MF/G bis zum Jahresende ausgegangen. Ein Grund für das höhere Umsatzvolumen ist vor allem der Eigennutzerbaustart der Vonovia SE, die sich knapp 20.000

qm MF/G an der Wasserstraße in Bochum Wiemelhausen errichten lässt. Auch in Herne wird 2016 der Umsatz deutlich ansteigen. Verantwortlich hierfür ist der Umbau des alten Josefs Stifts zum hausinternen Aus- und Weiterbildungszentrum mit rund 15.000 qm MF/G. Der 5-Jahres-Durchschnitt in Herne liegt sonst bei knapp 9.000 qm MF/G p. a. In Oberhausen wird auch ein erhöhter Umsatz erwartet. Hier hat das Jobcenter bereits einen Mietvertrag über 6.000 qm MF/G mit der Oberhausener Gebäudemanagement GmbH in der Nähe vom Hauptbahnhof abgeschlossen. In Dortmund wird wieder von einem Umsatz von rund 100.000 qm MF/G ausgegangen, das erste Halbjahr zeigte sich ähnlich stark wie 2015.

Mieten

Bei den Mieten fällt besonders auf, dass die Metropole Ruhr noch nicht das Niveau der A-Städte erreicht hat. Mit 14,00 Euro/qm MF/G liegt die Spitzenmiete erkennbar unter den Preisen in den A-Städten. Im Durchschnitt werden

dort rund 26,00 Euro/qm MF/G in der Spitze bezahlt. Die Metropole Ruhr liegt in diesem Bereich eher auf einem Level mit den B-Städten, wo im Durchschnitt 13,90 Euro/qm MF/G in der Spitze gezahlt werden. Die Spitzenmiete der Metropole Ruhr von 14,00 Euro/qm MF/G wird dabei in Es-

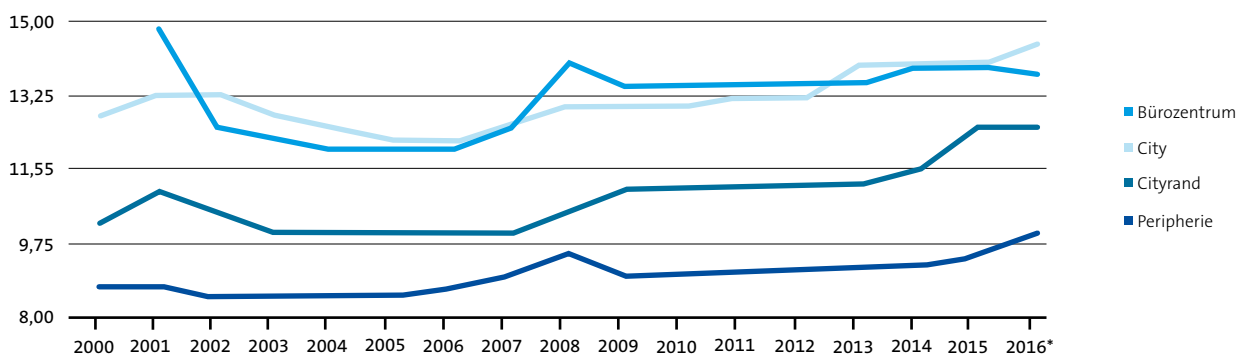


Am Standort Duisburg entsteht die neue Konzernzentrale der Krohne-Gruppe

sen erzielt. Citylagen in der Südstadt und Lagen im Bürozentrum GRUGACARREE in Rüttenscheid rufen diese Preise auf. In Dortmund ließen sich in der City und am Phoenix-See bis zu 13,50 Euro/qm MF/G in der Spitze realisieren, ebenso wie am Innenhafen in Duisburg. In Bochum, Mülheim und

Hagen können ebenfalls über 10,00 Euro/qm MF/G in der City bestätigt werden, genau wie im Bürozentrum „Neue Mitte Oberhausen“ rund ums CentrO. In Hamm hingegen liegt das Spitzenmietniveau mit nur 7,30 Euro/qm MF/G am niedrigsten.

Spitzenmiete Büro nach Lagen in Euro/qm MF/G, 2000 bis 2016*



* Prognose



Der neuer Firmensitz der Brenntag AG liegt zukünftig im GRUGACARREE in Essen-Rüttenscheid

Ähnlich verhält es sich bei den Durchschnittsmieten. Das Niveau in den A-Städten lag 2015 bei 17,60 Euro/qm MF/G, in der Metropole Ruhr liegt der gemittelte Durchschnitt jedoch nur bei 7,00 Euro/qm MF/G. Dies hängt natürlich mit der sehr heterogenen Struktur der Metropole Ruhr zusammen, mit ihren großstädtischen Ballungszentren, aber auch vielen Kleinstädten und ländlichen Gemeinden. Die Spanne der Durchschnittsmieten reicht je nach Lage von 11,30 Euro/qm MF/G am Duisburger Innenhafen bis runter zu 4,00 Euro/qm MF/G in peripheren Lagen in Witten oder im ländlichen Raum. Bei den Citylagen liegt Dortmund jedoch mit 10,50 Euro/qm MF/G vorne. In Essen und Duisburg sind es in der City im Schnitt nur 9,60 Euro/qm MF/G. Die meisten Lagen in der Metropole Ruhr liegen sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt deutlich unterhalb der Marke von 10,00 Euro/qm MF/G.

Das Spitzenmietniveau steigt 2016 auf 14,50 Euro/qm MF/G

Für 2016 ist mit einem weiteren leichten Anstieg der Spitzenmiete zu rechnen. Diese Signale kamen vor allem vom Essener Markt, wo bereits ein Anziehen der Preise bemerkbar ist. 14,50 Euro/qm MF/G werden in der Spitze für Citylagen in Essen prognostiziert. Ebenso konnte in den peripheren Lagen Essens ein Preisanstieg in der Spitze beobachtet werden. Hier wird inzwischen von 10,00 Euro/qm MF/G ausgegangen. Die Durchschnittsmieten werden sich kaum verändern. Dies liegt an der großen Masse an Flächen in peripheren Lagen, kleinen Städten und ländlichen Gemeinden. Hier wird auch mittelfristig kaum mit einem Anstieg der Mietpreise zu rechnen sein. Mietzuwächse lassen sich vor allem in den Hochburgen der Bürotätigkeit realisieren. Essen und Dortmund, mit etwas Abstand Duisburg und Bochum haben hier Potenziale für Steigerungen.

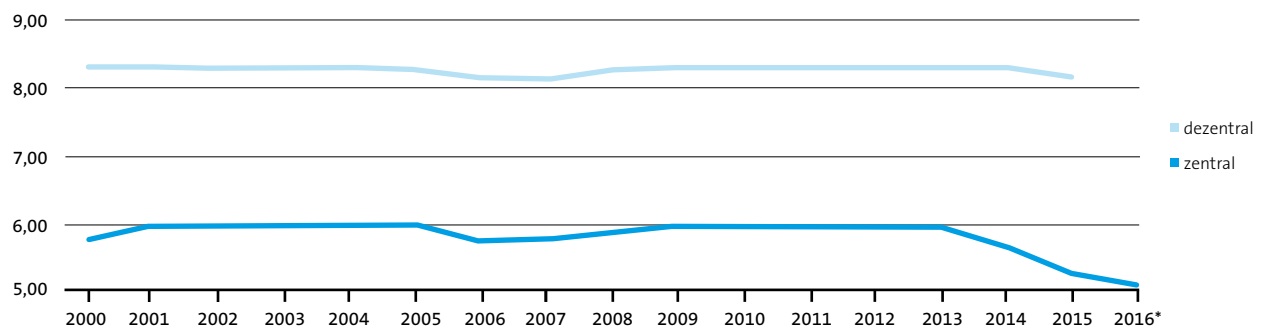
Renditen

Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld in Deutschland mit guter Konjunktur und niedrigen Zinsen beschert auch der Metropole Ruhr eine deutliche Renditekompression. Die Spitzenrendite für Büroobjekte in zentralen Lagen fiel in fünf Jahren um 70 Basispunkte auf 5,3 % 2015. Damit liegt die Metropole Ruhr gut 100 Basispunkte über dem Durchschnitt der A-Städte von 4,3 % und knapp unter dem Durchschnitt der B-Städte von 5,4 %. Preistreibend waren vor allem wieder Essen und Dortmund, wo diese Renditen realisiert wurden. Allerdings fiel der Rückgang der Renditen in Dortmund mit gut 90 Basispunkten höher aus als in

Essen und Dortmund treiben Renditekompression der Metropole Ruhr auf ein Niveau von 5,4 % in der Spitze

Essen, das schon vorher auf einem niedrigeren Niveau war. Bochum und Duisburg folgten mit Nettoanfangsrenditen von 5,8 % bzw. 5,9 % in zentralen Lagen. Die Renditen für Objekte in dezentralen Lagen hingegen haben sich über die letzten zehn Jahre kaum bewegt. Das Niveau liegt relativ unverändert knapp über 8 %. Ähnlich wie bei den Mietpreisen wirken auch bei den Renditen die vielen peripheren Lagen hemmend, weil das quantitative Angebot einfach zu groß ist. In Essen und Dortmund sind die Durchschnittsrenditen mit 6,4 % und 6,5 % am niedrigsten, in Herne und Hagen mit 9,6 % und 9,7 % am höchsten.

Nettoanfangsrendite Büro nach Lage in %, 2000 bis 2016*



* Prognose

„Im zyklischen Verlauf des deutschen Immobilienmarktes befinden wir uns in Chancenjahren – auch für das Ruhrgebiet. Während wirtschaftlich stärker aufgestellte Regionen sehr hohe Immobilienpreise erreichen und damit für Investitionen weniger Rendite in Aussicht stellen, wird in einem sehr heterogenen Immobilienmarkt wie an der Ruhr umso mehr nach Gold gesucht. Risikofreudigere Akteure suchen die 6-Prozenter und sind bereit, dafür im Development oder Objektmanagement auch etwas zu tun. Da zeigen

nun auch die nördlichen Lagen im Em-scher-Raum das ein oder andere Best-Practice-Beispiel.

Sicherheitssuchende Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen finden gleichzeitig in Essen und Dortmund „No Brainer“, die eine stabile Rendite von lediglich 4 Prozent versprechen. Hier spielen also die vitalen Kerne der Metropole Ruhr in einer Liga mit den A-Städten. Vor allem hier werden gerade die Impulse für einen wirtschaftlichen Wachstumspfad gesetzt.“



Andreas Schulten
Vorstand der
bulwiengesa AG



Markt für Einzelhandelsimmobilien

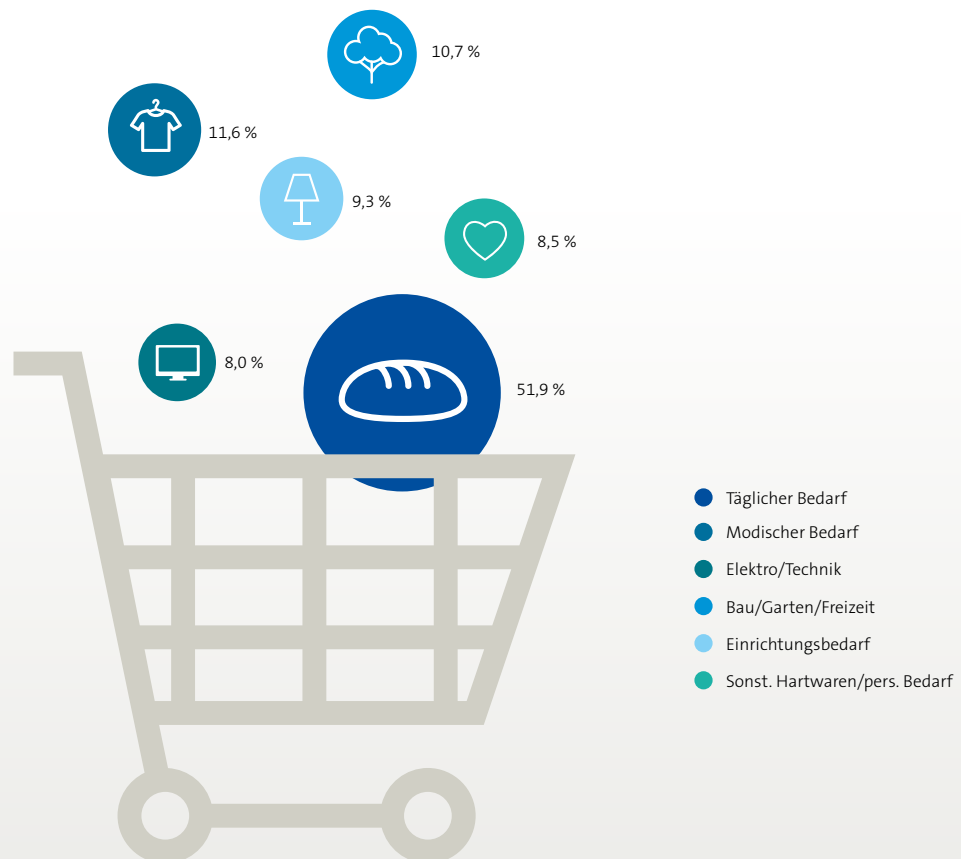


Marktpotenzial

Die Metropole Ruhr bietet aufgrund ihrer großen Bevölkerung gute Voraussetzungen für den Handel, denn die periodischen und aperiodischen Bedürfnisse von über 5 Mio. Einwohnern wollen bedient werden. Hinzu kommt vor allem im Norden und Osten der Metropole Ruhr ein weites Einzugsgebiet, gerade für den aperiodischen Bedarf, über die Metropolgrenzen hinaus. Entsprechend weist die Metropole Ruhr einen überdurchschnittlichen Wert bei ihrer Zentralität aus. Mit einem Wert von 103,8 liegt sie leicht über dem Durchschnitt in Deutschland. Im Süden und Westen

hingegen steht die Metropole Ruhr in starkem Wettbewerb zu den A-Städten Düsseldorf und Köln. Das gesamte Marktpotenzial wird durch das Nachfragevolumen erfasst. Rund 13,6 Mrd. Euro umfasste dieses 2015 allein für Waren des täglichen Bedarfs. Weitere rund 12,6 Mrd. Euro entfielen auf den aperiodischen Bedarf. Insgesamt ergab sich damit für die Metropole Ruhr 2015 ein Nachfragevolumen von 26,2 Mrd. Euro. Das größte Nachfragevolumen generierten dabei die Städte Essen (3,1 Mrd. Euro/12 %) und Dortmund (2,7 Mrd. Euro/10,5 %) sowie der Kreis Recklinghausen (3,2 Mrd. Euro/12,3 %).

Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen 2014 in %



Die durchschnittliche Kaufkraft in der Metropole Ruhr beträgt rund 20.200 Euro/Einwohner. Damit haben Einwohner der Metropole im Durchschnitt ungefähr die gleiche Kaufkraft wie die Einwohner Berlins. Entsprechend lag bei beiden Gebietseinheiten die Kaufkraftkennziffer für das Jahr 2015 mit 94 bzw. 93 unter dem nationalen Durchschnittswert. In den anderen A-Städten liegt die Kaufkraft deutlich höher. Auch bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegen die Metropole Ruhr und Berlin ungefähr gleich auf. Im Durchschnitt hat jeder Bürger rund 6.200 Euro/Jahr zur Verfügung. Allerdings sind die Diskrepanzen auch innerhalb der Metropole Ruhr teilweise recht groß. Die Stadt Mülheim an der Ruhr und der Ennepe-Ruhr-Kreis haben mit einer durchschnittlichen Kaufkraft von über 23.000 Euro/Einwohner das absolut höchste Niveau. Der Kreis Wesel und die Stadt Essen liegen mit Niveaus von über 21.000 Euro/Einwohner schon ein Stück darunter. Am anderen Ende der Skala finden sich die Städte Hamm, Herne und Duisburg mit einem Niveau von gut 18.000 Euro/Einwohner. Schlusslicht bildet Gelsenkirchen, hier verfügen die Einwohner im Durchschnitt gerade einmal über rund 17.700 Euro im Jahr.

Angebot

In der Metropole Ruhr gab es 2015 rund 770.000 qm Verkaufsfläche in Shoppingcentern mit mehr als 8.000 qm Verkaufsfläche. Die Verteilung der Flächenkontingente ist dabei sehr heterogen ausgeprägt. Die beiden wichtigsten Einzelhandelsmärkte innerhalb der Metropole Ruhr sind Dortmund und Essen. In ihrer Struktur unterscheiden sie sich jedoch deutlich. Während in Essen über 110.000 qm Verkaufsfläche in Shoppingcentern liegt, sind es in Dortmund nur 33.000 qm. Hier ist die Einzelhandelslandschaft stärker durch Geschäftshäuser geprägt als durch Shoppingcenter. Das größte Kontingent an Verkaufsfläche in Shoppingcentern findet sich jedoch in Oberhausen mit dem überregional bekannten CentrO und dem innerstädtischen Bero, zusammen rund 125.000 qm. Neben Oberhausen und Essen bieten auch Bochum und der Kreis Recklinghausen über 110.000 qm Verkaufsfläche in Shoppingcentern. Bezogen auf die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einwohner liegt jedoch Mülheim an der Ruhr mit 0,57 qm Verkaufsfläche/Kopf direkt hinter Oberhausen mit 0,59 qm/Einwohner. Das Rhein-Ruhr Zentrum an der Grenze zu Essen sowie das Forum City Mülheim stammen dabei beide aus den siebziger Jahren, bieten zusammen rund 95.000 qm und wurden 2013 bzw.

Verteilung des Nachfragevolumens innerhalb der Metropole Ruhr

Stadt	in %
Bochum	7 %
Bottrop	2 %
Dortmund	10 %
Duisburg	9 %
Essen	12 %
Gelsenkirchen	5 %
Hagen	4 %
Hamm	3 %
Herne	3 %
Mülheim a. d. Ruhr	4 %
Oberhausen	4 %
Recklinghausen	12 %
Ennepe-Ruhr-Kreis	7 %
Kreis Unna	8 %
Kreis Wesel	10 %

2011 umfassend saniert. Mit deutlichem Abstand folgen Bochum (0,32 qm/Kopf), Hagen (0,27 qm/Kopf) und Essen (0,2 qm/Kopf). Der wichtigste Einzelhandelsmarkt, Dortmund, kommt lediglich auf 0,06 qm/Kopf. In Bottrop und im Kreis Unna existieren gar keine größeren Shoppingcenter.

Das Angebot an Verkaufsfläche in großflächigen Fachmarkt-agglomerationen (> 8.000 qm) in der Metropole Ruhr liegt bei fast 400.000 qm. Die größten Flächenbestände liegen dabei in Dortmund und Bochum mit jeweils über 70.000 qm. Mit großem Abstand folgt der Kreis Recklinghausen mit fast 42.000 qm. Essen und Oberhausen kommen beide noch über 30.000 qm Verkaufsfläche, die restlichen Gemeinden liegen darunter. Gelsenkirchen, Hagen, Hamm und der Kreis Unna wiederum weisen keine zusammenhängenden größeren Fachmarkttaglagen auf. Auf die Bevölkerung verteilt, ergibt das Angebot ein leicht modifiziertes Bild. Bochum hat mit 0,19 qm/Kopf das größte Angebot, gefolgt von Oberhausen mit 0,15 qm/Kopf. Erst dann folgt Dortmund mit 0,13 qm/Kopf, das gleichauf liegt mit Mülheim an der Ruhr.

Beim Lebensmittelhandel in Einheiten mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche liegt der Kreis Recklinghausen mit über



Überregionale Strahlkraft: CentrO in Oberhausen

250.000 qm noch vor Dortmund mit 225.000 qm. Etwas abgeschlagen folgen Essen und der Kreis Wesel mit jeweils rund 170.000 qm. Dabei zeigt sich die Verteilung pro Einwohner deutlich homogener als bei Shoppingcentern und Fachmarktzentren. Mit 0,42 qm/Kopf hat der Kreis Recklinghausen auch anteilig die meiste Fläche im Lebensmittelsegment. Gelsenkirchen bietet jedem Einwohner 0,4 qm Verkaufsfläche und im Kreis Unna und in Hagen sind es 0,39 qm/Kopf. Das geringste Angebot gibt es in Bottrop mit nur 0,26 qm/Kopf.

Zu den wichtigsten Fertigstellungen 2015 zählten u. a. die Erweiterung des Einkaufszentrums Bero in Oberhausen um 10.000 qm auf gut 45.000 qm Mietfläche sowie der Umbau des ehemaligen Hertie in Kamen zur Einkaufspassage Kamen-Quadrat auf knapp 7.700 qm. In Hamm wurde im Fachmarktzentrum Finke-Carré ein knapp 53.000 qm großer Möbelmarkt fertiggestellt und in Bochum konnte die Sanierung des Ruhr-Parks über 126.000 qm abgeschlossen werden. Allgemein erfuhr die Einzelhandelslandschaft in der Metropole Ruhr eine hohe Bautätigkeit über die letzten Jahre, und in vielen Innenstädten wurden Restrukturierungsmaßnahmen und Neubauten, meist in Form von Shoppingcentern, umgesetzt. Prominente Projekte sind u. a. der Limbecker Platz und die Rathaus Galerie in Essen, das Reschop Carré in Hattingen, die Thier Galerie in Dortmund, das Forum und die Königsgalerie in Duisburg, die Neutor

Galerie in Dinslaken, die Stadtgalerie Witten, das Palais Vest in Recklinghausen, die Rathaus Galerie in Hagen und das City Center in Gladbeck. Dieser Prozess kommt nun etwas zur Ruhe, da in vielen Gemeinden somit der Bedarf vorerst gedeckt ist. Dieses Jahr folgten mit der Fertigstellung der Sanierung der Volme Galerie in Hagen (33.900 qm), dem Neubau der Mercaden Dorsten (12.500 qm) und dem Umbau des ehemaligen Hertie in Lünen noch drei weitere Projekte dieser Art. Konkret in Planung stehen noch in Herne der Umbau des ehemaligen Hertie zu den Neuen Höfen Herne mit 14.000 qm, in Bottrop die Sanierung des ehemaligen Karstadt-Hauses auf 18.500 qm und in Gladbeck ebenfalls der Umbau des ehemaligen Hertie zum Gladbecker Kaufhaus mit 6.700 qm.

Alles was Recht ist – Fachberatung für die Immobilienwirtschaft



Kompetent und praxisnah

Der Immobilienmarkt im Ruhrgebiet ist in Bewegung. Investoren erkennen die Potentiale, die sich hier ergeben – sowohl in der Flächen- und Projektentwicklung als auch bei Investitionen in den Bestand mit Wertsteigerungspotential durch Modernisierung. Mitunter geht es dabei um komplexe Transaktionen mit mehreren Beteiligten und unterschiedlichsten Interessenlagen.

Erfolgreiche Projekte zeichnen sich durch eine ganzheitliche juristische Begleitung mit Steuerungselementen und Blick auf den wirtschaftlichen Hintergrund der Transaktion aus. Von der Idee, über die Strukturierung und die Vertragsgestaltung bis hin zu Post-Closing Themen berät AULINGER als klassische Wirtschaftsrechtskanzlei mit jahrzehntelanger Erfahrung auf allen Gebieten des Immobilienwirtschaftsrechts einschließlich der Schnittstellen Finanzierung, Steuerrecht und öffentliches Baurecht. Unsere Praxisgruppe verfügt über tiefes immobilienwirtschaftliches Verständnis und ist im Ruhrgebiet exzellent vernetzt.

AULINGER
RECHTSANWÄLTE | NOTARE

Kontakt:

Dr. Martin Grimm
martin.grimm@aulinger.eu

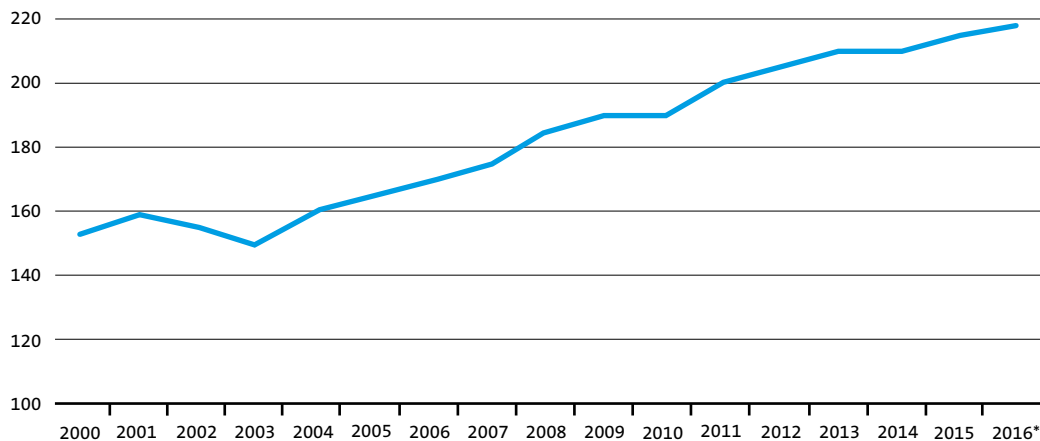
www.aulinger.eu

Mieten

Das Spitzenmietniveau im Einzelhandel zeigte seit 2000 eine dynamische Entwicklung und legte bis 2015 um 40 % zu. Das Niveau liegt damit bei 215 Euro/qm und wird in Dortmund am Westenhellweg erzielt. Der Westenhellweg erreicht mit rund 7.700 Passanten auch als einzige Einkaufsstraße in der Metropole Ruhr einen Platz unter den zehn meistfrequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands. Allerdings beschränkt sich das hohe Mietniveau im Wesentlichen auf diese Lage. Im weiteren Gebiet lassen sich diese Preise nicht annähernd realisieren. In Essen ging das Spitzenmietniveau in der City seit 2000 sogar von rund 150 Euro/qm fast 26 % zurück und liegt aktuell bei 110 Euro/qm. Mehrere Faktoren begünstigten diesen Prozess. Der Neubau bzw. die Neuausrichtung innerstädtischer Verkaufsflächen verschärfte den lokalen Wettbewerb. Umfangreiche Angebote in Nachbargemeinden (CentrO) und die nahe gelegenen und leicht erreichbaren Metropolen Köln und Düsseldorf stehen ebenfalls im Wettbewerb mit der Essener City. Essen hat aufgrund seiner

zentralen Lage in der Metropole Ruhr kein erweitertes überregionales Einzugsgebiet wie Dortmund, das am östlichen Rand der Metropole Ruhr liegt. Daher ist die Nachfrage aus dem Umland in Essen auch geringer. Die höchsten Spitzenmietpreise in der 1b-Lage und in Stadtteillage können ebenfalls in Dortmund realisiert werden. Bis zu 75,00 Euro/qm sind die Händler bereit in Dortmund in der 1b-Lage zu zahlen, in Stadtteillage sind es in der Spitze immerhin noch 39,00 Euro/qm. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Einzelhandelsfläche in der Metropole Ruhr rund 40,00 Euro/qm in 1a-Lage. Dabei ergibt sich eine Spanne von durchschnittlich 110 Euro/qm in der Dortmunder 1a-Lage bis hin zu 18 Euro/qm in der Wittener 1a-Lage. Ähnlich heterogen verhält sich die Durchschnittsmiete in Stadtteillage. In Dortmund oder Bochum werden hier im Schnitt 16 bzw. 15 Euro/qm aufgerufen, in Witten hingegen nur 5 Euro/qm. Für 2016 werden nur minimale Zuwächse und Veränderungen beim Mietniveau erwartet. Die Spitzenmiete in der Dortmunder 1a-Lage steigt noch weiter leicht an auf ein Niveau von 218 Euro/qm.

Spitzenmiete Einzelhandel 1a-Lage in Euro/qm NF



* Prognose

Renditen

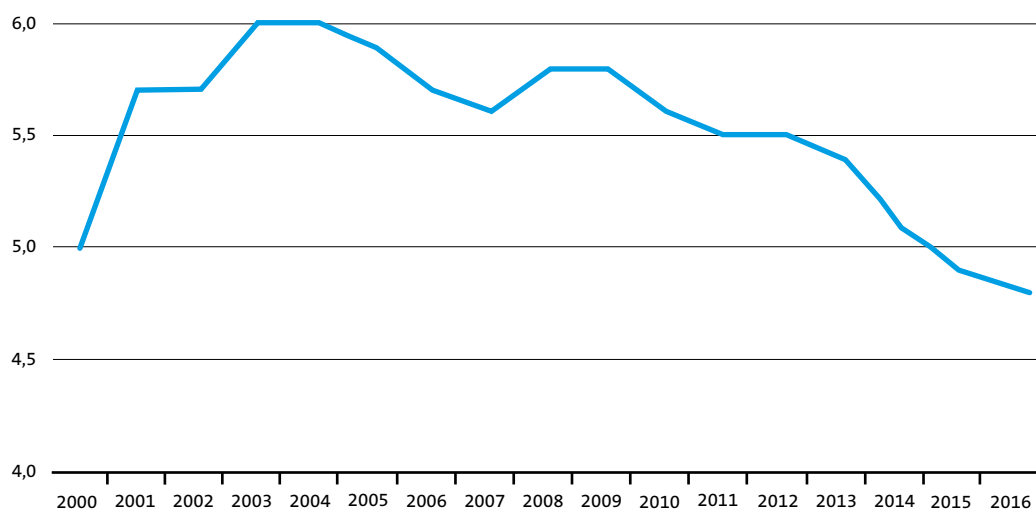
Die Entwicklung der Kaufpreise fiel im Vergleich zu der Spitzenmietentwicklung weniger dynamisch aus. Allerdings profitiert auch die Metropole Ruhr merklich vom Niedrigzinsumfeld und dem gestiegenen Anlagedruck. Seit 2006 gab die Spitzenrendite für Einzelhandelsobjekte um gut 80 Basispunkte nach und lag 2015 bei 4,9 %. Wie bei den Mieten ist die Dortmunder Innenstadt auch bei den Kaufpreisen der Primus innerhalb der Metropole Ruhr. Allerdings liegen die Niveaus bei der Spitzenrendite nicht ganz so weit

auseinander wie bei den Mietpreisen. In Essen können rund 5,4 % realisiert werden und in Duisburg lag das Niveau bei 6 %. Einzelne Transaktionen können jedoch auch höhere Kaufpreise erzielen, wenn die Positionierung entsprechende Kriterien erfüllt. So wurde beim Verkauf des CentrO in Oberhausen 2014 beispielsweise eine Nettoanfangsrendite von 4,4 % erzielt. Das CentrO ist allerdings auch eines der größten und erfolgreichsten Shoppingcenter in Deutschland und deshalb nicht unbedingt repräsentativ für Einzelhandelsobjekte in der Metropole Ruhr.



Shoppingcenter Limbecker Platz in Essen

Nettoanfangsrendite Einzelhandel zentrale Lagen in %



Im Durchschnitt lag die Rendite 2015 im Mittel auf einem Niveau von 7,6 %. Dabei ergeben sich auch hier merkliche lokale Unterschiede. In Dortmund (6,4 %), Essen (6,8 %) und Duisburg (6,9 %) liegt die Durchschnittsrendite unterhalb der 7 %, in Gelsenkirchen und Oberhausen (beide 8,1 %) sowie in Hamm und Witten (beide 8,4 %) liegt sie im Durchschnitt deutlich höher. Die gemittelte Rendite ging seit

2006 lediglich um 30 Basispunkte nach unten und spiegelt die diversifizierten Lage- und Objektqualitäten in der Metropole Ruhr. Für 2016 wird in der Spitze mit einem weiteren Rückgang um 10 Basispunkte auf ein Niveau von 4,8 % gerechnet. Auch dieses bezieht sich auf die Dortmunder 1a-Lagen. Im Durchschnitt wird sich das Renditeniveau relativ stabil entwickeln.

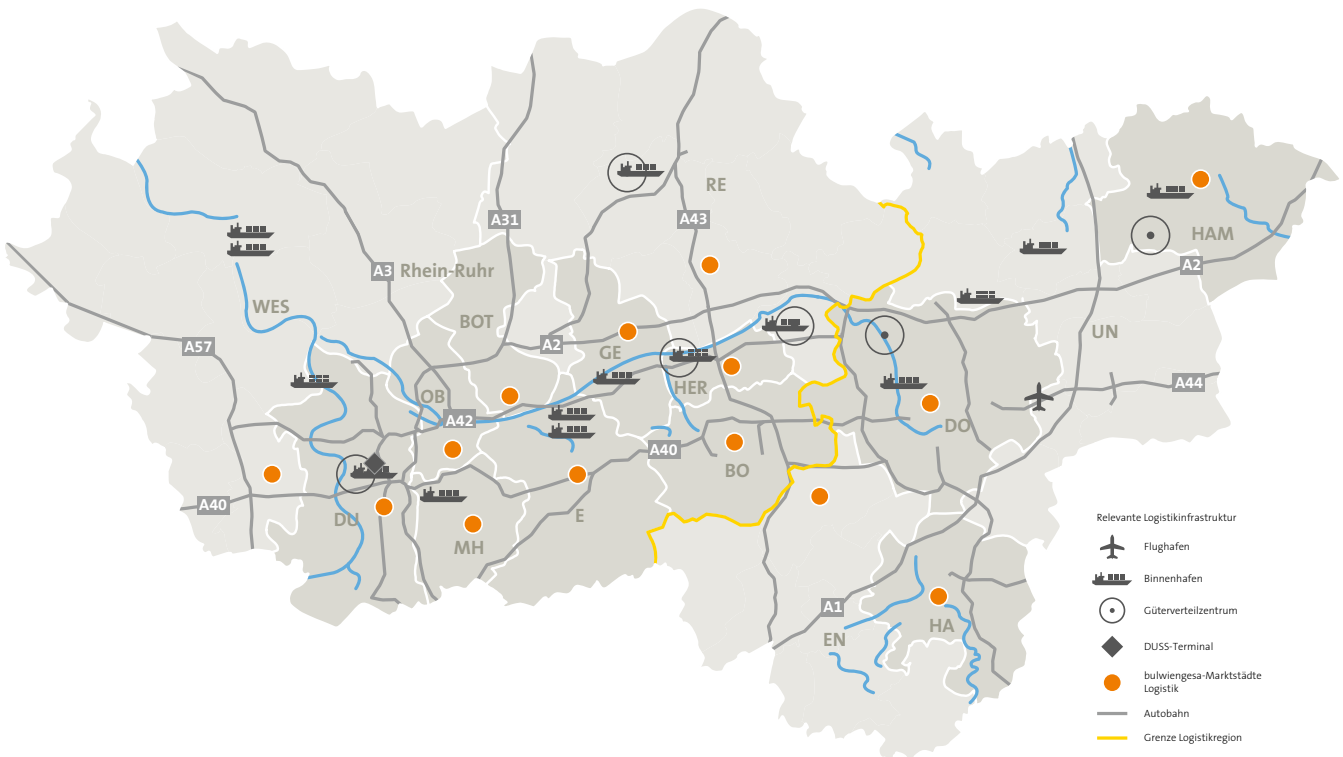
Markt für Logistikimmobilien



Makrostandort und logistische Infrastruktur

Die starke Fokussierung von Immobilieninvestoren auf Logistikimmobilien an der Ruhr hat einen entscheidenden Ausgangspunkt: Die Metropole Ruhr ist einer der größten Absatzmärkte in Deutschland mit gut 5 Mio. Einwohnern sowie ein wichtiger Produktionsstandort mit einem vergleichsweise hohen Anteil an verarbeitendem Gewerbe. Die lokale Versorgung der Bevölkerung und die externe Distribution lokal gefertigter Waren nach Deutschland und in die Welt generieren hohe logistische Aktivitäten. Zusätzlich bietet die zentrale Lage in Deutschland und Europa, an Rhein und Ruhr gute geographische Voraussetzungen. Entsprechend hat sich die Metropole Ruhr zu einem der wichtigsten und größten Logistikstandorte in Deutschland und Europa entwickelt.

Infrastrukturell ist die Metropole Ruhr sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Duisburger Hafen ist einer der größten Binnenhäfen der Welt und über den Rhein direkt mit den großen Überseehäfen in Rotterdam und Antwerpen verbunden. An Ruhr, Emscher, Lippe und verschiedenen Kanälen im Metropolgebiet sind weitere lokale Containerhäfen vorhanden und bieten somit auch auf dem Seeweg eine polyzentrische Anbindung. Die Anbindung an das nationale Schienennetz ist ebenfalls sehr vielseitig und bietet mit sechs Güterverkehrszentren und mehreren KV-Terminals auch umfangreiche Möglichkeiten der Umschichtung zwischen den Transportmitteln. Zusätzlich bietet der Regionalflughafen in Dortmund Möglichkeiten des Lufttransportes innerhalb der Metropole Ruhr. Wesentlich wichtiger für den Lufttransport ist jedoch der Flughafen Düsseldorf unweit des Duisburger Hafens am südwestlichen Rand der Metropole Ruhr.



Aufgrund seines großen Binnenhafens bietet Duisburg besondere Standortqualitäten, die für manche Unternehmen entscheidend sind. Hier hat sich ein besonders dynamischer Markt entwickelt. Das logistische Potenzial in Duisburg ist allerdings so gut wie ausgereizt und die Stadt kann die meisten Gesuche derzeit nicht mehr bedienen. Deswegen weichen viele Unternehmen u. a. in die angrenzenden Regionen im Kreis Wesel aus. Vor allem die wir4-Region sowie der Lippe-Mündungsraum bieten aktuell gute Standortalternativen. Auch im Kreis Recklinghausen bündeln sich vermehrt logistische Aktivitäten. Die eher ländliche Struktur im

Norden des Kreises ist weniger anfällig für Verkehrsbeeinträchtigungen und bietet damit gerade im Straßenverkehr im Vergleich zum Kernbereich der Metropole Ruhr weniger Verkehrsrisiko. Im Osten der Metropole Ruhr ist Dortmund das logistische Zentrum, ergänzt durch verkehrs- und preisgünstigere Lagen im Kreis Unna und in Hamm. Somit ergibt sich aus logistischer Sicht eine Teilung der Metropole Ruhr in zwei Logistikregionen – die Region Rhein-Ruhr mit Duisburg als Zentrum und die Region Dortmund mit gleichnamigem Zentrum.

Bestand

Innerhalb der Metropole Ruhr gibt es umfangreiche Logistiklagen mit einem teils intransparenten Sockelbestand an Logistikimmobilien aus den vergangenen Dekaden. Diese Altbestände entsprechen jedoch häufig nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Technik, Ausstattung und Größe, die Logistiker heute benötigen. Das Angebot an modernen Logistikimmobilien ist daher von übergeordnetem Interesse – Neubauten nach dem Jahr 2000 fallen für ge-

wöhnlich in diese Kategorie. In der Metropole Ruhr weist dieser Immobilientyp 2015 ein Flächenangebot von rund 3,2 Mio. qm auf. Die größten Bestände liegen dabei mit jeweils rund 720.000 qm in Duisburg und im Kreis Unna, gefolgt von Dortmund (430.000 qm), dem Kreis Wesel (350.000 qm) und Hamm (320.000 qm). Die geringste logistische Bedeutung gemessen am Bestand moderner Betriebsimmobilien haben die Städte Oberhausen und Mülheim an der Ruhr sowie der Ennepe-Ruhr-Kreis.

Fertigstellungen

Rückblickend auf die letzten fünf Jahre wurde in der Metropole Ruhr rund eine Million qm Logistiktzfläche fertiggestellt. Das entspricht einem durchschnittlichen Wert von rund 200.000 qm p. a. Dabei unterlag die Bautätigkeit kleineren Schwankungen zwischen 130.000 qm 2012 und 260.000 qm 2015. Die Verteilung der Fertigstellungen hingegen konzentrierte sich vor allem auf drei Lagen. Mit einem Volumen von rund 280.000 qm wurden in Duisburg die meisten Flächen fertiggestellt, gefolgt vom Kreis Wesel mit 180.000 qm und dem Kreis Unna mit rund 160.000 qm. Mit etwas Abstand folgten die Städte Hamm, Dortmund und Bochum, die alle ein Fertigstellungsvolumen über jeweils 80.000 qm aufwiesen.

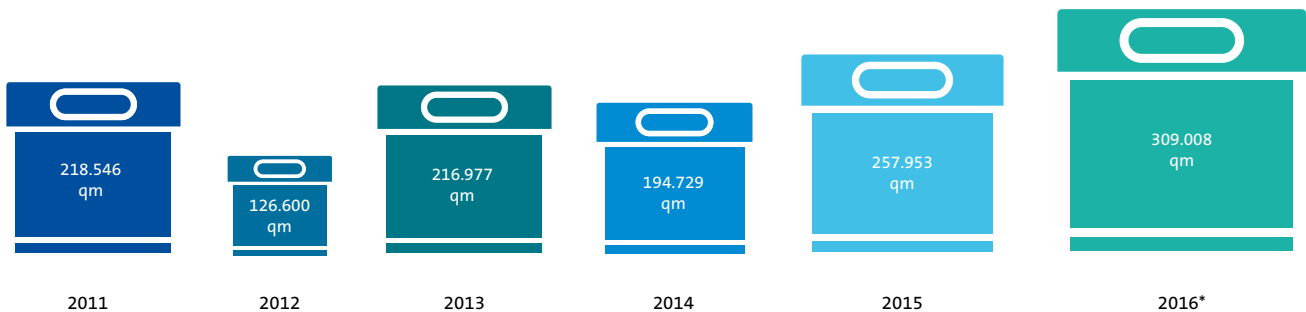
Im vergangenen Jahr war vor allem wieder Duisburg das Ziel von Projektentwicklungen, gefolgt vom Kreis Unna und der Stadt Hamm. Rund 90.000 qm wurden 2015 in Duisburg neu errichtet. Größtes Projekt war die Entwicklung einer

Halle im Logport I durch Harder & Partner mit rund 60.000 qm, die an zwei Logistikunternehmen vermietet wurde. Die Rhenus AG erstellte für sich selber ebenfalls eine Halle im Logport I und erweiterte damit ihre Kapazitäten am bereits genutzten Standort um gut 20.000 qm. Der Stahlrohrhersteller Benteler erweiterte ebenfalls seine Logistikkapazitäten um 10.000 qm, allerdings im Gewerbegebiet Kasslerfeld. Im Kreis Unna wurden 2015 rund 66.000 qm Logistikflächen neu gebaut. Der international tätige Entwickler Goodman baute hier für die Schenker AG ein 40.000 qm großes Logistikzentrum im InlogParc in Bergkamen an der A 2. Von hier aus übernimmt Schenker die Logistik für die Marke WMF. Unweit entfernt, ebenfalls im InlogParc, errichtete die Herbert Heldt KG auf 26.000 qm ein eigenes Logistikzentrum. In Hamm wurden rund 44.000 qm Logistikflächen dem Markt neu hinzugeführt. Verantwortlich war auch hier der Projektentwickler Goodman, der im Gewerbegebiet Rhynern, unweit des InlogParcs an der A 2, ein Logistikzentrum für die Baumarktkette Hellweg errichtete.



Neues Distributionszentrum für die trinkkontor GmbH im Duisburger Hafen

Fertigstellungen moderner Logistikimmobilien, 2011 bis 2016



* Prognose

Für 2016 wird ein sehr dynamisches Jahr in Bezug auf die Bautätigkeit erwartet. Zusammengenommen führt die Pipeline Projekte mit rund 300.000 qm, die für logistische Tätigkeiten bis zum Jahresende in der Metropole Ruhr fertiggestellt werden sollen. Das Zentrum der Bautätigkeit verlagert sich 2016 dabei in die östlichen Lagen der Metropole Ruhr. Allein in Dortmund sind rund 100.000 qm entweder bereits fertiggestellt oder befinden sich noch in Bau. Der nationale Projektentwickler Garbe Industrial Real Estate errichtet auf dem Gelände Westfalenhütte einen umfassenden

Logistikpark. Gerade wurde hier der zweite Bauabschnitt, eine rund 45.000 qm große Halle, fertiggestellt. Die Firma ID Logistics sicherte sich vor Baubeginn gut drei Viertel der Flächen, das letzte Viertel konnte noch während des Bauprozesses an den Elektronikhändler und Dienstleister NicLen vermietet werden. Der dritte Bauabschnitt befindet sich aktuell noch in der Realisierung, umfasst rund 31.000 qm und wurde vor Baubeginn komplett an den französischen Sportartikelhändler Decathlon vermietet. Der Logistiker Trans Service Team (TNT) errichtet für seinen Auftraggeber Intersnack



derzeit ein Logistikzentrum im Norden von Dortmund. In der knapp 23.000 qm großen Halle wird TNT die Distribution von Intersnack-Artikeln organisieren. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2016 geplant. Des Weiteren errichtete der Entwickler Hellmich, ebenfalls auf dem Gelände der Westfalenhütte, für DHL eine mechanisierte Zustellbasis.

Auch in die Infrastruktur wird in Dortmund investiert. Die Dortmunder Hafen AG errichtete am Hafen eine neue Containerumschlaganlage und erweitert damit die Kapazitäten am Dortmunder Hafen um 60.000 Ladeeinheiten. Ein weiterer Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt 2016 in Bochum. Hier befindet sich das Warenverteilager von Opel/General Motors auf dem Gelände des ehemaligen Werkes 3 noch im Bau und soll bis Jahresende fertiggestellt werden. Rund 95.000 qm werden hier für logistische Aktivitäten neu geschaffen. Ansonsten befinden sich derzeit noch zwei weitere größere Objekte in der Metropole Ruhr im Bau. Zum einen ein Logistklager der CCT GmbH im Logport I in Duisburg über rund 25.000 qm und zum anderen ein gut 32.000 qm großes Projekt der LogProject in Rheinberg in der wir4-Region im Kreis Wesel. Die Flächen werden errichtet für ein Unternehmen aus der Ersatzteillogistik, welches diese im Vorfeld bereits angemietet hatte.



Klaus Freiberg
COO der Vonovia SE

„Neubau muss attraktiv sein – auch im Ruhrgebiet. Deswegen bauen wir nicht auf der grünen Wiese, sondern setzen auf Nachverdichtung in den Innenstädten. Denn dort wollen die Leute hin. Potenziale für neuen Wohnraum sind auch in nachgefragten Ballungsräumen im Ruhrgebiet vorhanden. Um diese Potenziale ausschöpfen zu können, brauchen wir pragmatische Ansätze und regulatorische Vorgaben, die uns Flexibilität ermöglichen. Dabei entwickeln wir tragfähige Konzepte für unsere Quartiere: Durch serielles Bauen senken wir Baukosten und können neuen Wohnraum günstig anbieten. Ganz konkret in Bochum, wo wir unser Modellprojekt in der Allensteiner Straße umsetzen.“

MARK 51°7



Nachhaltige Standortvorteile für Industrie und Gewerbe

Mitten im Ruhrgebiet, mitten in Deutschland, mitten in Europa entsteht eine Gewerbe- und Industriefläche, die in ihrer Größe und vielfältigen Nutzbarkeit ihresgleichen sucht: MARK 51°7.

Im Herzen von Bochum bietet MARK 51°7 all das, was moderne und innovative Unternehmen suchen, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu steigern: eine exzellente Verkehrsanbindung und die Nachbarschaft zu einer breitgefächerten Hochschullandschaft.

„Unser Ziel ist, Unternehmen mit einer hochtechnisierten Produktion Zugriff auf Forschung und Entwicklung zu geben, um die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig zu stärken.“

Prof. Dr. Rolf Heyer
Geschäftsführer Bochum Perspektive 2022 GmbH

680.000 m², davon 450.000 gewerblich und industriell nutzbar – wo ist so viel Fläche an einem Stück zu finden? Geografisch betrachtet auf dem Breitengrad N 51°28“ und dem Längengrad E 7°15“. Der

Blick auf die Karte zeigt die einzigartigen Standortfaktoren von MARK 51°7: großes Einzugsgebiet und exzellente Anbindung an das Autobahnnetz (A 40, A43, A 44/A 45, ab 2017: A448). Eine hohe Universitätsdichte und ein reichhaltiger Arbeitsmarkt garantieren ein Angebot an qualifizierten Fachkräften und einen ständigen Wissensinput.

Auf dem ehemaligen Opel-Gelände entsteht ein Industrie- und Gewerbegebiet der Zukunft, das Bochum als Wissensstadt noch weiter vorantreibt. Die Aufgabe der Entwicklungsgesellschaft Bochum Perspektive 2022 GmbH: die Flächen sanieren und zu baureifen Grundstücken entwickeln. Ab 2017 werden erste Grundstücke für industrielle oder gewerbliche Betriebe an Investoren und Projektentwickler übergeben.

Der Verkauf von Grundstücken im ersten Bauabschnitt hat begonnen. Die Deutsche Post AG / DHL und die Harpen Unternehmensgruppe überzeugten diese Vorteile von MARK 51°7. Die Ergebnisse: ein High-Tech-Paketzentrum und eine moderne Büroimmobilie mit festen Mietzusagen.



„Wir freuen uns, dass wir als Impulsgeber mit unserer Büroimmobilie office 51°7 ein Leuchtturmprojekt auf einer der interessantesten Flächen des Ruhrgebiets errichten können.“

Franz-Josef Peveling
Geschäftsführer Harpen Immobilien GmbH

Neben den inhaltlichen Vorteilen bietet MARK 51°7 auch eine echte Landmarke – das ehemalige Verwaltungsgebäude des Opel-Werks. Als „historischer Zeitzeuge“ unter vorläufigen Denkmalschutz gestellt, ist es mit knapp 12.000 m² Bürofläche auf 5 Etagen der Blickfang im Westen des Geländes und wird umfassend revitalisiert.

Die Mischung aus unterschiedlich großen Gewerbe- und Industrieansiedlungen macht den Standort einzigartig: Ob im denkmalgeschützten Bürogebäude oder auf den individuellen Flächenbedarf zugeschnittenen groß- oder kleinteiligen Grundstücken. MARK 51°7 bietet den angesiedelten Unternehmen nachhaltige Wettbewerbsvorteile.

Zielgruppe

- Gewerbe- und Industriebetriebe
- technologieorientierte Produktionsunternehmen und damit verbundene Dienstleister

Standort

- zentral gelegen im drittgrößten Ballungsraum Europas
- kurze Wege zum Kunden und für die Mitarbeiter
- im unmittelbaren Einzugsgebiet von Wissenschaft und Forschung

Zugang

- direkte Anbindung an die BAB (A40/ A43/ A44/ A45 / A448)
- dicht erschlossenes Nahverkehrsnetz mit Straßenbahn und Bus

Fläche

- ausgewiesen als Industrie- und Gewerbegebiet
- 680.000 m² brutto, davon 450.000 m² erschlossene GE/ GI Fläche
- Zuschnitt der Grundstücke in Absprache mit dem Kunden

Kontakt

Bochum Perspektive 2022 GmbH
Viktoriastraße 10
44787 Bochum

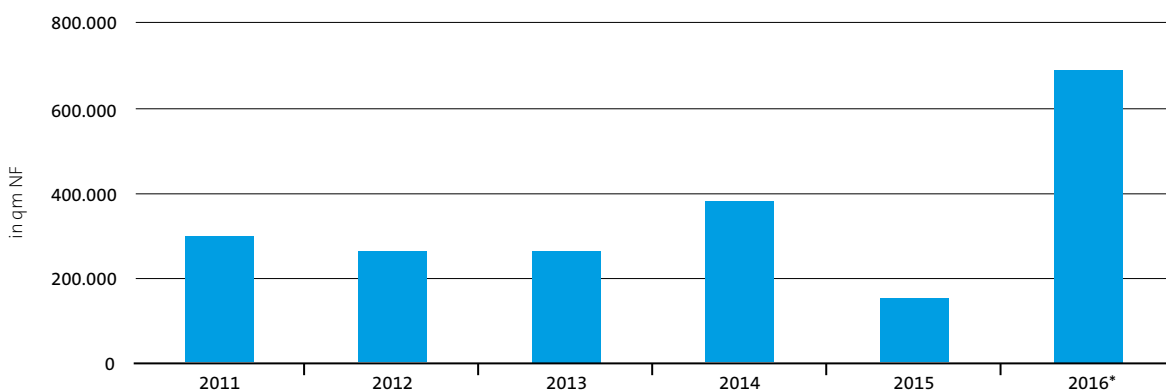
Dirk Horstmann
T +49 234 61063 - 310
dirk.horstmann@bochum2022.de
www.bochum2022.de

Flächenumsatz

Der Umsatz von Logistikflächen in der Metropole Ruhr summiert sich über die vergangenen fünf Jahre auf insgesamt gut 1,3 Mio. qm bzw. rund 280.000 qm p. a. Duisburg zeigt sich auch beim Umsatzgeschehen als der dominante Standort in der Metropole Ruhr. Gut 280.000 qm wurden hier in den letzten fünf Jahren umgesetzt. Allerdings ist der Abstand zum Kreis Unna auf der anderen Seite der Metropo-

le Ruhr mit gut 270.000 qm nur gering. Im Kreis Wesel wurde im selben Zeitraum ein Volumen von rund 186.000 qm umgesetzt und in Dortmund waren es rund 150.000 qm. Die Verteilung der Flächenumsätze unterstreicht die bipolare Gliederung der Metropole Ruhr in Bezug auf die logistische Attraktivität. Mit Ausnahme der Stadt Hamm (87.000 qm) lagen die Umsatzzahlen im Betrachtungszeitraum ansonsten in jeder anderen Gemeinde unterhalb von 70.000 qm.

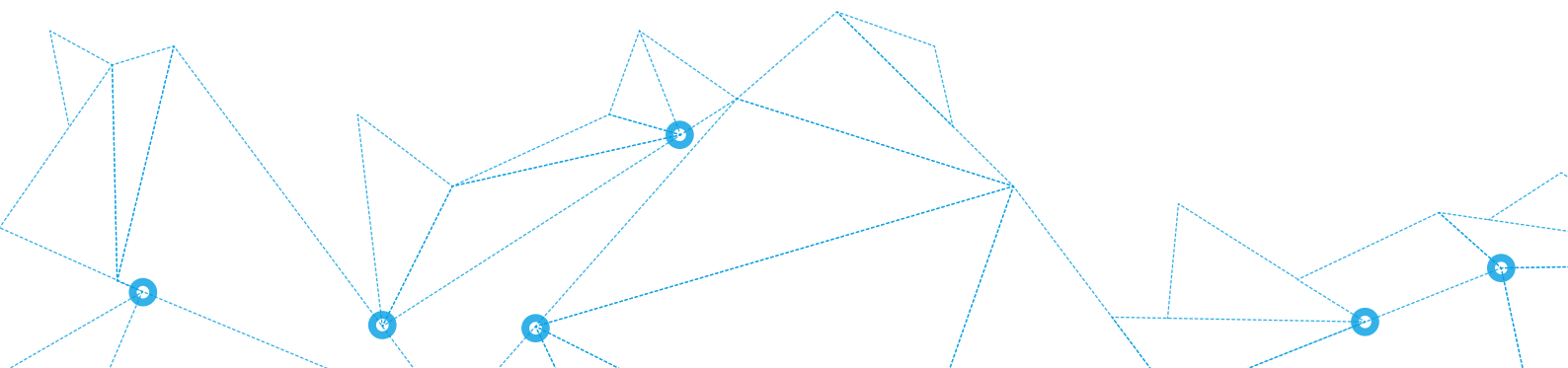
Flächenumsatz in modernen Logistikimmobilien, 2011 bis 2016*



* Prognose

Das Jahr 2016 entwickelt sich derzeit zu einem absoluten Rekordjahr im Flächenumsatz. Der bereits erfolgte Flächenumsatz zum Halbjahr summiert sich zusammen mit den noch geplanten Eigennutzerbaustarts auf rund 680.000 qm. Die Metro-Gruppe gab u. a. bekannt, dass sie in Marl eine 55 ha große Fläche gekauft hat, um dort noch dieses Jahr mit dem Bau für ein nationales Logistikzentrum zu beginnen. Insgesamt sollen 220.000 qm Logistikflächen entstehen. In direkter Nachbarschaft kaufte auch Arvato ein 12 ha großes Areal. In einem ersten Bauabschnitt sollen aber zunächst nur rund 30.000 qm errichtet werden – bei Bedarf

kann bis auf 100.000 qm im Endausbau erweitert werden. Somit setzt sich der Kreis Recklinghausen 2016 mit einem Umsatzvolumen von fast 290.000 qm mit Abstand an die Spitzenposition. An zweiter Position befindet sich Bochum mit einem Umsatz von gut 135.000 qm. Vor allem der Baubeginn des Warenverteilagers von Opel Anfang des Jahres mit 95.000 qm sorgte für das hohe Umsatzvolumen in Bochum. Der geplante Eigennutzerbaustart durch den Logistiker DSV auf der Unteren Stahlindustrie in Bochum für Ende 2016 fügt dem Umsatz zum Jahresende dann noch 40.000 qm hinzu.





InlogParc: Logistikhalle der Herbert Heldt KG

Marktübliche Mieten

Trotz der hohen Dynamik auf dem Logistikimmobilienmarkt in der Metropole Ruhr erfuhren die marktüblichen Mieten in den letzten fünf Jahren wenig Bewegung. Die Spitzenmiete für Logistik stieg 2015 um 0,10 Euro/qm auf ein Niveau von 5,10 Euro/qm an. Davor verharrte sie drei Jahre auf einem Niveau von 5,00 Euro/qm. Realisierbar war das Spitzenmietniveau im Dortmunder Stadtgebiet. In Duisburg konnten Spitzenmietpreise bis zu 5,00 Euro/qm erzielt werden. Die Durchschnittsmiete verhielt sich 2015 stabil auf einem Niveau von 3,20 Euro/qm wie bereits im

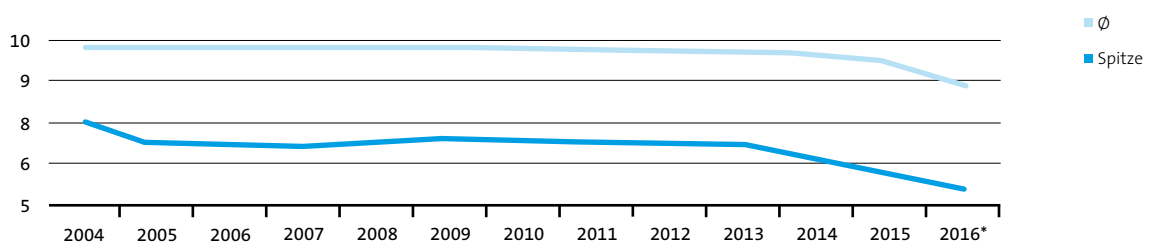
Vorjahr. Seit 2011 konnte die Durchschnittsmiete allgemein nur um 0,20 Euro/qm zulegen. Doch auch bei den Mieten ergeben sich große Diskrepanzen innerhalb der Metropole Ruhr. Im Kreis Recklinghausen, in Hamm und in Gelsenkirchen beispielsweise lag das Spitzenmietniveau 2015 noch unterhalb der 4,00 Euro/qm-Marke. Die allgemeinen Entwicklungen bei den Mietniveaus 2016 sind ebenfalls moderat. Lediglich in der Durchschnittsmiete entwickelte sich das Niveau leicht um 0,10 Euro/qm nach oben und liegt damit aktuell bei 3,30 Euro/qm. Die Spitzenmietentwicklung hingegen stagniert.

Renditen

Die Nettoanfangsrenditen für Logistikimmobilien folgten auch in der Metropole Ruhr dem allgemeinen Trend nach unten. In den letzten fünf Jahren sank die Spitzenrendite um 100 Basispunkte von 6,9 % 2011 auf 5,9 % 2015. Der Durchschnittswert sank weniger stark ausgeprägt um 40 Basispunkte von 9,7 % auf 9,3 %. Erzielt wird die Spitzenrendite in Duisburg in den gut erschlossenen Lagen am Logport und

am Hafen. In Dortmund hingegen liegt das Niveau mit 6,5 % deutlich darüber. Auch 2016 wird mit einem weiteren Rückgang der Renditen gerechnet. Es wird prognostiziert, dass das Spitzenniveau um weitere 40 Basispunkte sinkt und zum Ende des Jahres bei 5,5 % liegen wird. Für die Durchschnittsrendite wird ebenfalls ein weiterer Rückgang um 40 Basispunkte auf ein Niveau von 8,9 % prognostiziert.

Nettoanfangsrendite Logistik- und Lagerflächen in %, 2004 bis 2016



* Prognose

Markt für Unternehmensimmobilien



Marktpotenzial

Im Immobilieninvestmentmarkt ist der Typus der Unternehmensimmobilie noch jung, aber in den letzten Jahren wachstumsstark. Dahinter verbergen sich zumeist produktions- und transportnahe Unternehmen, die in einem Spektrum zwischen Gewerbepark, Produktions- und Lagerhalle und in industrieller Transformation stehender Gebäudesubstanz Nutzflächen belegen. Die Metropole Ruhr bietet mit

ihren vielen Konversionsflächen sowie industriellen Anlagen samt Verwaltungs- und Produktionsbereichen gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung dieser neuen Immobilienklasse. Die meisten Gemeinden der Metropole Ruhr geben an, die Nachfrage nach gewerblichem Bauland kaum bedienen zu können. Dies trifft vor allem auf Grundstücke zur Bebauung zu. Eine Alternative hierzu können Unternehmensimmobilien sein.

Auf dem ehemaligen Werksgelände Babcock entsteht in Oberhausen ein Businesspark



Bestand

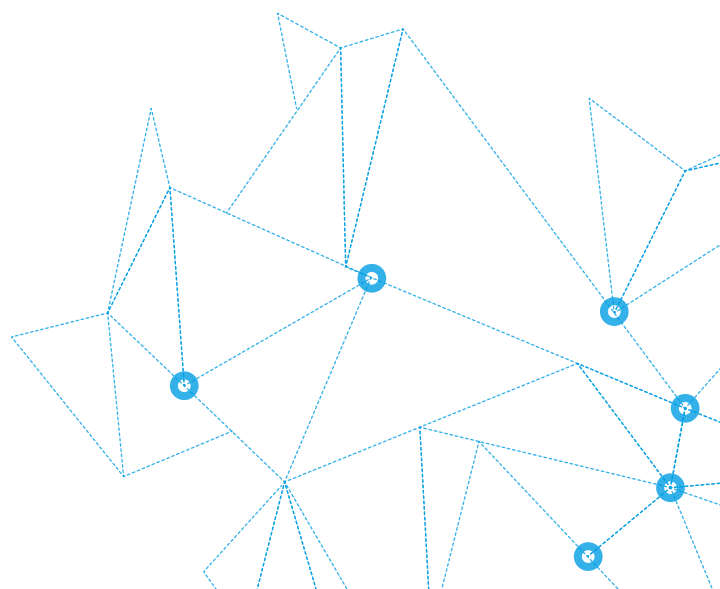
Der Bestand an Unternehmensimmobilien ist wegen der Heterogenität noch intransparent. Die einzige valide Datenbasis kommt von der Initiative Unternehmensimmobilien, die sich aus den größten Akteuren in diesem Segment in Deutschland zusammensetzt und ihre internen Daten für eine Primärauswertung nutzt. Diese wird um die am Markt verfügbaren Daten ergänzt. Nach dieser Quelle ergibt sich für die Metropole Ruhr 2015 ein Flächenbestand von rund 1,6 Mio. qm Nutzfläche. Das sind gut 400.000 qm Nutzfläche mehr, als noch 2014 registriert werden konnte. Der Zuwachs in diesem Segment stammt jedoch nur teilweise aus neuer Bautätigkeit. Weiterer Zuwachs entsteht durch die Umnutzung bereits existierender Objekte und Bestände, andere wurden bisher entweder nicht erfasst, anderweitig genutzt oder einfach anders kategorisiert.

Neuzugänge am Markt für Unternehmensimmobilien sind beispielsweise der Umbau eines alten Praktiker-Baumarktes mit rund 4.800 qm durch die Greyfield Real Estate GmbH. Neue Nutzer sind ein Großhändler und ein Sportstudio. In Herten wurde die alte Lichthalle des Kauenkomplexes Zeche Ewald von der Projekt Ewald GmbH & Co. KG (ein Zusammenschluss der RAG Montan und der FAKT AG) auf gut 3.000 qm umgebaut und beherbergt heute Software- und Beratungsunternehmen. In Mülheim an der Ruhr kaufte und sanierte die INPLAN GmbH eine alte Produktionshalle mit Bürokomplex, zusammen rund 19.000 qm, den sie nun zu einem kleinen Teil selber nutzt und die restlichen Flächen kleinteilig vermietet. Der britische Assetmanager henley360 kaufte das ehemalige Babcock-Ensemble an der Duisburger Straße in Oberhausen. Das ehemalige Werksareal wird nun als Businesspark vermarktet und bietet auf über 120.000 qm unterschiedlichste Flächenangebote an Büro-, Service-, Lager- und Produktionsflächen. Karstadt war zwischenzeitlich im Gespräch, hierhin seine Verwaltung zu verlegen, entschied sich nun aber doch, in den herkömmlichen Räumlichkeiten in Essen zu bleiben.

Bestand an Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr

Gebietseinheit	Fläche in qm
	2015
Metropole Ruhr	1.633.558
Bochum	173.555
Bottrop	27.008
Dortmund	151.007
Duisburg	123.805
Essen	151.722
Gelsenkirchen	154.789
Hagen	1.041
Hamm	
Herne	22.169
Moers	
Mülheim a. d. Ruhr	275.683
Oberhausen	132.000
Recklinghausen	
Witten	
Ennepe-Ruhr-Kreis	96.561
Kreis Recklinghausen	122.126
Kreis Unna	91.250
Kreis Wesel	110.842

Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien



Flächenumsatz

Der Flächenumsatz in Unternehmensimmobilien ist ebenfalls nur bedingt ein transparenter Wert, da er sich nur aus Umsätzen in den bekannten bzw. entsprechend kategorisierten Objekten zusammensetzt. Simultan zum größeren Bestand konnte 2015 auch mehr Umsatz nachgewiesen werden. Gut 47.000 qm wurden 2015 in den bekannten Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr umgesetzt. Das ist auf dem gewerblichen Mietmarkt verhältnismäßig wenig. Eine gewisse Dunkelziffer ist jedoch gerade im loka-

len Milieu von kleinen- und mittelständischen Unternehmen zu erwarten. In Berlin wurden 2015 im Vergleich dazu 195.000 qm und in Stuttgart 170.000 qm umgesetzt. Beide Städte sind Standorte mit vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen, die auch die Hauptnutzer von Unternehmensimmobilien in der Mietlösung sind. Der vergleichsweise geringe Umsatz ist dabei durch das Angebot limitiert. Die hohe unbefriedigte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken durch die Wirtschaft in den einzelnen Gemeinden suggeriert hier ein deutlich größeres Potenzial.

Flächenumsatz in Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr

Gebietseinheit	Umsatz in qm NF	
	2015	2014
Metropole Ruhr	47.424	32.485
Bochum		
Bottrop		
Dortmund		900
Duisburg	10.819	
Essen	9.910	364
Gelsenkirchen	1.234	1.656
Hagen		
Hamm		
Herne	11.646	6.000
Moers		
Mülheim a. d. Ruhr	3.350	
Oberhausen		3.000
Recklinghausen		
Witten		
Ennepe-Ruhr-Kreis		639
Kreis Recklinghausen	1.404	1.728
Kreis Unna	2.000	16.284
Kreis Wesel	7.061	1.914

Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien



Die INPLAN GmbH sanierte in Mülheim an der Ruhr eine alte Produktionshalle mit Bürokomplex

Marktübliche Mieten

Die Erhebung der Mietniveaus ist aufgrund der partikularen Primärdatenverfügbarkeit einerseits sehr genau, lässt sich aber aufgrund der noch recht kleinen Grundgesamtheit andererseits als nur bedingt repräsentativ einstufen. Größere Schwankungen sind somit von Quartal zu Quartal die Folge. Für 2015 ergaben sich beispielsweise deutlich höhere Niveaus in der Spitze als 2014. Für Logistik- und Lagerflächen in Unternehmensimmobilien wurden 2015 in der Spitze etwa 7,80 Euro/qm aufgerufen. 2014 lag das Spitzenmietniveau noch bei 6,50 Euro/qm. Die Preise für Flex-Space stiegen nur sehr moderat um 0,30 Euro/qm auf 9,10 Euro/qm. Bei den Büroflächen hingegen wurde ein Anstieg von 8,90 Euro/qm 2014 auf 11,70 Euro/qm 2015 festgestellt.

Der Quadratmeterpreis für Produktionsflächen verteuerte sich gegenüber 2014 ebenfalls in der Spitze und stieg von 5,20 Euro/qm auf 6,90 Euro/qm. Bei den Durchschnittspreisen war die Entwicklung zum Vorjahr sehr unterschiedlich. Logistik- und Lagerflächen verteuerten sich um 0,90 Euro/qm auf 4,80 Euro/qm, ebenso die Mieten für Büroflächen in Unternehmensimmobilien, die von 5,40 Euro/qm auf 6,50 Euro/qm anstiegen. Deutlich günstiger als im Vorjahr wurden Flächen vom Typ Flex-Space vermietet. Diese erzielten im Durchschnitt 4,80 Euro/qm. Im Vorjahr lag das Niveau noch bei 6,50 Euro/qm. Bei den Produktionsflächen legte die Durchschnittsmiete nur minimal um 0,10 Euro/qm auf 4,70 Euro/qm zu.

Mietniveaus in Unternehmensimmobilien nach Flächenkategorie

Gebietseinheit	Flächenkategorie	Spitzenmiete	Ø-Miete
Metropole Ruhr	Lager-/Logistikflächen	7,80	4,80
	Flex-Space	9,10	4,80
	Büro-/Sozialflächen	11,70	6,50
	Produktionsflächen	6,90	4,70

Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

INVESTMENTMARKT FÜR GEWERBLICHE IMMOBILIEN



Marktgesehen

Das gewerbliche Immobilieninvestment in der Metropolregion Ruhr betrug 2015 rund 2,05 Mrd. Euro. Das entspricht einem Zuwachs von rund 13 % gegenüber dem Vorjahr. Stärkste Assetklasse war dabei mit 44,7 % das Handelssegment, wie auch schon im Vorjahr. Rund 915 Mio. Euro wurden in verschiedenste Handelsobjekte und Lagen 2014 investiert. Das entspricht einem Zuwachs von rund 1,7 %. Zweitstärkste Assetklasse war das ebenfalls traditionell starke Bürosegment. Fast 570 Mio. Euro gaben die Investoren 2015 für Büros in der Metropolregion Ruhr aus. Das entspricht einem Anteil von gut 27 % am Gesamtvolumen und einem Anstieg von 17,6 % gegenüber 2014. Auch der Bereich Logistik/Gewerbe/Produktion war 2015 sehr gefragt. Über 450 Mio. Euro wurden in

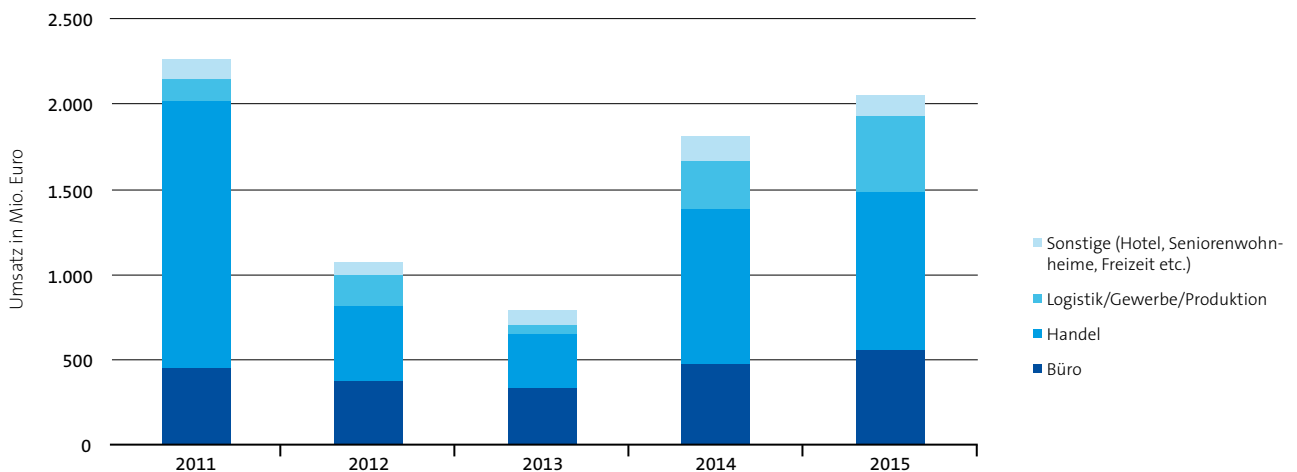
Gewerbliches Transaktionsvolumen übersteigt Vorjahr um 13 %

diese Klasse investiert. Damit kam das Segment auf einen Anteil von gut 22 %. Seit 2011 ist es das mit Abstand höchste Investmentvolumen in dieser Gruppe. Der 5-Jahres-Durchschnitt von 220 Mio. Euro wurde damit mehr als verdoppelt. In die Rubrik „Sonstiges“ (Hotels, Betreiberimmobilien etc.) wurde mit gut 110 Mio. Euro am wenigsten investiert. Nur

5,4 % entfielen damit auf diese Assetklassen, die im Vergleich zum Vorjahr auch einen Rückgang des Gesamtvolumens von über 21 % erfuhr. Ähnlich wie in den Vorjahren sind aber wieder

die hohen Anteile ausländischer sowie privater Akteure auf dem Investmentmarkt. Mit einem Volumen von fast 900 Mio. Euro kamen die ausländischen Investoren auf rund 44 % des Gesamtvolumens. Nicht institutionelle Käufer kamen auf einen Anteil von ebenfalls fast 42 %.

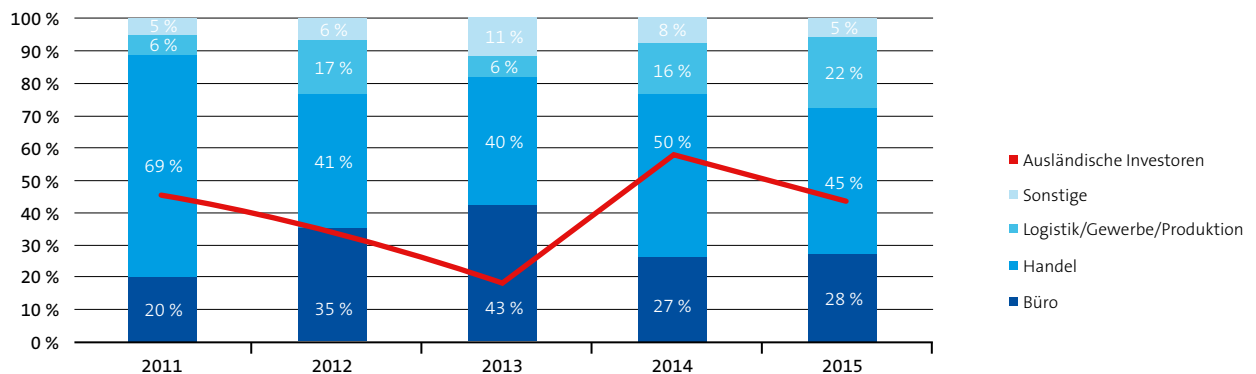
Gewerbliches Transaktionsvolumen nach Segmenten in Mio. Euro, 2011 bis 2015





Iduna-Hochhaus

Verteilung des Investmentvolumens auf die einzelnen Assetklassen und Herkunft der Investoren, 2011 bis 2015



Der größte Deal 2015 entfiel wieder auf ein Einkaufszentrum. Nach dem CentrO-Teilverkauf 2014 entfiel die größte Einzelinvestition 2015 auf die Teilverkäufe des Ruhr-Parks in Bochum. Der Perella Weinberg Real Estate Fund verkaufte seinen 50%igen Anteil an dem Shoppingcenter. Gut 15 % davon veräußerte Perella an die Unibail Rodamco, die bereits 50 % des Einkaufszentrums besitzt. Die restlichen 35 % wurden von der AXA Real Estate übernommen. Über 200 Mio. Euro erhielt Perella insgesamt für seine 50 % des gerade grundsanieren Freiluft-Einkaufszentrums. Weitere Einkaufszentren, die 2015 den Besitzer wechselten waren die Esplanade in Wesel, das Marktforum in Duisburg und die Stadtgalerie in Datteln. Die Esplanade in Wesel wurde von der Fore Group übernommen. Sie kaufte das rund 10.500 qm umfassende Center für ca. 10 Mio. Euro von der HLG Pro-

jektmanagement. Das Marktforum in Duisburg wechselte für rund 20 Mio. Euro von der DIC Asset AG über in einen Spezialfonds der Hahn-Gruppe. Die Stadtgalerie in Datteln wurde von Greenman für einen geschlossenen Fonds vom Developer Konsortium Concepta/Black Horse für gut 26 Mio. Euro erworben.

Der größte Deal im Bürobereich war der Kauf des Westfalentowers in Dortmund durch Orion Capital Managers aus Großbritannien. Sie kauften das Bürohaus mit über 27.000 qm MF/G von der CS Euroreal für einen Betrag oberhalb der 60 Mio. Euro. Ebenso in Dortmund gelegen sind der Office Park Rheinlanddamm und das Märkische Quartier. Diese beiden Bürokomplexe wurden ebenfalls 2015 veräußert. Das Märkische Quartier sicherte sich Schroder Real Estate,

Vielseitige Gewerbegrundstücke im Westen der Metropole Ruhr



In einzigartiger Landschaft wird auf dem Areal des ehemaligen Bergwerks Lohberg in Dinslaken auf insgesamt 40 Hektar ein modernes, umweltbewusstes Stadtquartier zum Arbeiten und Wohnen für rund 1.000 Menschen realisiert. Künftige Nutzer im Kreativ.Quartier Lohberg profitieren insbesondere von unabhängiger Energieversorgung dank der intelligenten Abstimmung von erneuerbaren Energieträgern (Wind, Sonne, Geothermie) sowie von moderner Bauweise mit Niedrigenergiestandards.

Das Kreativ.Quartier Lohberg (KQL) liegt unmittelbar an der Rheinschiene im westlichen Ruhrgebiet. Der neu errichtete direkte Autobahnanschluss an die A3 sowie die schnelle Verbindung zur Autobahn A59 und zur Bundesstraße B8 sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung in die gesamte Metropole Ruhr, nach Düsseldorf und in die Niederlande.

Im Quartier stehen erschlossene Flächen in variablen Größen für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Handwerk und Dienstleistung zur Verfügung.

- Nutzung: Mischnutzung, Gewerbe (Ausweisung GE/GI)
- Grundstücksgrößen: 1.500 qm bis ca. 18.000 qm
- Verfügbarkeit: Ab sofort

RAG Montan Immobilien GmbH
Ansprechpartner: Christoph Happe

Im Welterbe 1 – 8
45141 Essen

- ☎ 0201 378 1840
- ☎ 0201 378 1847
- @ christoph.happe@rag-montan-immobilien.de
- 🌐 www.rag-montan-immobilien.de



und der Office Park Rheinlanddamm wurde von der Patrizia AG erworben. Beide Objekte zusammen bieten über 30.000 qm MF/G. Sehr beliebt waren 2015 auf dem Büromarkt auch Sanierungsobjekte mit Potenzial für eine erfolgreiche Neuausrichtung. Dies trifft vor allem auf dem Essener Markt zu. Drei prominente Bestandsobjekte wechselten hier 2015 den Besitzer mit dem Ziel der Sanierung und Neupositionierung. Die Fema Bauanalytik und Magna Immobilien erwarben das Iduna-Hochhaus am Limbecker Platz und initiierten Sanierungsmaßnahmen. Erste 2.600 qm MF/G konnten bereits vorvermietet werden. Die Fakt AG ist bekannt für ihre erfolgreichen Wiederbelebungen alter Bürokomplexe, wie schon eindrucksvoll bewiesen am Ruhrturm. Das ehemalige Rhestahl-Hochhaus am Essener Hauptbahnhof ging 2015 an die Fakt AG, die auch hier wieder eine Neuausrichtung als Büroobjekt begonnen hat. Die alte Allbau-Zentrale in der Essener City am Kennedyplatz wechselte ebenfalls 2015 den Besitzer. Die RMA Real Estate Management Assistance hat schon mit der Fassadensanierung begonnen und wird – sobald Allbau gegen Ende 2016 in seine neuen Räumlichkeiten zieht – auch mit der Sanierung der Flächen beginnen.

Das Segment Logistik/Gewerbe/Industrie ist sehr heterogen geprägt und umfasst entsprechend unterschiedlichste Immobilien. Im Bereich klassische Logistik waren die bedeutendsten Transaktionen die Ankäufe der Projektent-

wicklungen von Goodman, in Rheinberg für HAVI Logistics und in Bergkamen für die Schenker AG, für einen hausinternen Spezialfonds. Beide Objekte kommen zusammen auf einen Wert von über 30 Mio. Euro. Größter Singledeal war jedoch der Verkauf der Projektierung von Harder & Partner über 60.000 qm im Logport in Duisburg. Der Hines Global REIT zahlte deutlich über 50 Mio. Euro für das bereits fast vollständig vermietete Objekt in Bau. In Oberhausen hingegen kaufte der britische Assetmanager Segro das Lekkerland Logistikzentrum, welches 2003 errichtet wurde. Der Kaufpreis lag oberhalb der 30 Mio. Euro. Zwei weitere eher untypische Verkäufe von Logistikimmobilien fanden in Bochum und Hattingen statt. In Bochum kaufte die Ruhr-Universität den ehemaligen Wollschläger-Standort samt 10.000 qm großer Lagerhalle. Die genauen Nutzungsabsichten der Universität nach Auszug des Unternehmens Wollschläger wurden noch nicht bekannt gegeben. In Hattingen kaufte eine Privatperson das ehemalige Rewe-Lager an der Eickstraße. Sie will hier auf den bestehenden 21.000 qm einen Fun-und-Action-Freizeitpark realisieren. Weitere große Transaktionen waren u. a. ein Portfolio-Deal von unterschiedlichsten Unternehmensimmobilien durch Internos an den britischen Assetmanager Hansteen, der Verkauf des ehemaligen Babcock-Areals in Oberhausen und die Veräußerung der ehemaligen Schokoladenfabrik van Netten in Dortmund an einen Kunststoffhersteller.



Marcel Abel
Geschäftsführer der Jones
Lang LaSalle GmbH

„Der Gewerbeimmobilienmarkt der Metropolregion Ruhr hat großes Potenzial. Voraussetzung: Er macht seine Hausaufgaben. Transparenz ist ein wichtiger Wachstumsmotor für Regionen. Nur wenn es verlässliche Daten über Flächen, Mieten und Renditen gibt, kann das Ruhrgebiet zu den Big 7 aufschließen. Als internationales Maklerhaus wissen wir, dass ausländische Investoren die Metropolregion bereits im Blick haben. Bereits jetzt setzen Investoren einen Fuß in die Region – allerdings meist nur im Value-Add-Bereich, weil dort gute Renditen locken.

Damit aber auch der solide Core-Bereich wächst, muss erst der Mietermarkt stärker in Fahrt kommen. Dazu müssen die vorhandenen Optionen erkannt und Mietern wie Interessenten die Möglichkeiten im Markt vorgestellt werden. Erst wenn diese Transparenz, das Angebot an guten Flächen und die Risikobereitschaft der Entwickler stimmen, kann die Metropolregion Ruhr ihr Potenzial voll ausschöpfen und aus sich selbst wachsen. Transaktionen mit einem Volumen von bis zu 100 Mio. Euro werden dann nicht mehr die große Ausnahme sein.“

Investmentscoring

Bezogen auf Büroinvestments gestaltet sich die Metropole Ruhr immer noch als ein schwieriges Umfeld für Außenstehende. Das richtige Gespür für Lage, Preis und Nutzer ist in diesem großen und heterogenen Markt nicht leicht zu durchsteigen. Ein Scoring bewertet die einzelnen Büromärkte hinsichtlich ihrer Entwicklungen in den relevanten Marktfaktoren. Mietniveaus und -entwicklung, Transaktionsumsätze, Flächenbestand, Fertigstellungen und Flächenumsatz wurden u. a. für das Scoring herangezogen und zueinander in Bezug gesetzt.

Die jüngsten Entwicklungen mit einbezogen, konnte der Essener Büroimmobilienmarkt sich wieder deutlich an

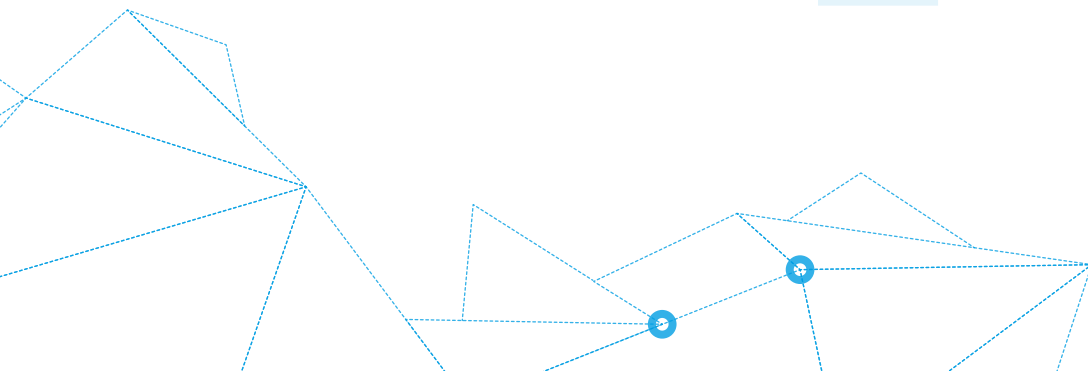
Essen bestätigt seine Position als attraktivster Investmentstandort für Büroimmobilien innerhalb der Metropole Ruhr

der Spitze positionieren mit einem Score von 1,59. Damit verbesserte sich der Markt im Vergleich zum Vorjahr um 12 Basispunkte. Auf den Rängen 2 und 3 folgen wie im Vorjahr Dortmund mit einem Score von 2,07 und Duisburg mit einem Score von 2,28. Die dynamischsten Signale kamen jedoch vom Büromarkt in Oberhausen. Zwar liegt Oberhausen mit einem Score von 2,99 auf dem fünften Rang, konnte sich aber um 28 Basispunkte zum Vorjahr verbessern und überholte damit auch die Büromärkte Bochum, Gelsenkirchen, Herne und Recklinghausen. Oberhausen profitierte dabei von einer positiveren Entwicklung in den Bereichen Miete und Investment sowie einer allgemein besseren Performanceerwartung.

Scoring Investmentattraktivität Büroimmobilien

Metropole Ruhr

Stadt	2016	Veränderung zum Vorjahr
Essen	1,59	↗
Dortmund	2,07	↗
Duisburg	2,28	✓
Mülheim a. d. Ruhr	2,82	↗
Oberhausen	2,99	↗
Bochum	3,06	✓
Herne	3,18	↗
Hamm	3,19	↗
Gelsenkirchen	3,42	✓
Recklinghausen	3,47	✓
Hagen	3,59	✓
Witten	3,63	↗
Bottrop	4,01	✓
Moers	4,22	✓



FAKT TOWER – Exklusive Büroflächen, Konferenzbereich und Gastronomie im Herzen der Metropole Ruhr



Der FAKT TOWER, das ehemalige, mittlerweile denkmalgeschützte Rheinstahl-Hochhaus in der Essener Innenstadt, wird ein facettenreicher Solitär mit Historie und gleichzeitig klassischer Moderne, im Herzen des Ruhrgebiets.

Nach umfänglicher Sanierung, werden sich die Gebäude in Neubauqualität präsentieren und bereits ab November 2016 neue Mieter begrüßen und ihnen ein vielschichtiges Nutzungskonzept aus Büroflächen sowie Konferenzbereich und Gastronomie anbieten. Bei den Büroflächen ist hierbei besonderes Augenmerk auf individuelle Lösungen gelegt, um den Anforderungen des Raumbedarfs und der Ausstattung zu entsprechen: Es werden sowohl hochwertige, klassische Büros als auch Premium- oder Full-Service-Büros angeboten. Hierbei besteht die Möglichkeit bedarfsgerecht zwischen reinen Büroflächen, einer Teil- oder Vollmöblierung sowie komfortablen Büro-Service-Angeboten zu wählen.

FAKT TOWER

Am Thyssenhaus 1-3, 45128 Essen

Vorgebäude: Fertigstellung 11/2016, ca. 3.700 qm Büro-Mietfläche, 6 Etagen

TOWER: Fertigstellung 08/2017, ca. 12.000 qm Büro-Mietfläche, 21 Etagen

Variable Möglichkeiten – Höchste Flexibilität

- variable Flächen und Größen
- variable Ausstattungen
- variable Dienstleistungen
- variable Tagungsmöglichkeiten

Ein Ort zum Austauschen und Genießen

- Konferenzbereich mit modernsten Räumlichkeiten für Tagungen und Veranstaltungen im 19. Obergeschoss.
- Gastronomie im 20. Obergeschoss mit atemberaubendem Blick über die Dächer der Stadt.

Kontakt

FAKT.AG Unternehmensgruppe
Huttropstraße 60, 45138 Essen

+49 (0)201 17 003 400

info@fakt-ag.com

www.fakt-ag.com





Blick auf die Königstraße in Duisburg

Metropole Ruhr: Daten und Fakten

	2015	2014
Einwohner 31.12.	5.078.845	5.026.370
SVP-Beschäftigte	1.646.801	1.624.269
SVP-Bürobeschäftigte	599.229	591.505
Erwerbstätige	2.397.099	2.392.091
Gesamtbürobeschäftigte	744.293	739.933
Büroflächenbestand in qm MF/G*	16.672.531	16.602.656
Büroflächenumsatz in qm MF/G	516.914	402.423
Leerstand in qm MF/G	798.543	684.000
Büro-Spitzenmiete City Euro/qm	14,00	14,00
Büro-Durchschnittsmiete City Euro/qm	7,60	7,50
EH-Spitzenmiete City Euro/qm	215	210
Kaufkraftkennziffer	94,1	94,2
Umsatzkennziffer	100,5	99,1
Zentralitätskennziffer	103,8	102,1

* = Der Bestand setzt sich zusammen aus dem nachgewiesenen Bestand (ca.13,6 Mio. qm MF/G) und einem Schätzwert der Büroflächen in den Kleinstädten und dem ländlichen Bereich (ca. 2,9 Mio. qm MF/G)

Quellen: Recherchen und Berechnungen von bulwiengesa, Statistische Landesämter, Bundesanstalt für Arbeit, GfK, MB Research





Mit dem Gebäudeensemble „The Curve“ bekommt Duisburg ein weiteres architektonisches Aushängeschild am Innenhafen.

Herausgeber und Auftraggeber:**wirtschaftsförderung**  **metropoleruhr**

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH
 Kronprinzenstraße 6
 45128 Essen

Auftragnehmer: **bulwiengesa**

bulwiengesa AG
 Wallstraße 61
 10179 Berlin

Gestaltung:

FREIWILD Kommunikation
 www.freiwild-kommunikation.de

Bildnachweis:

Titel: Collage
 Seite 6/7: Karte © RVR
 Seite 8/9: Duisburger Innenhafen © wmr / Matthias Duschner
 Seite 10: Illustration Neue Justiz © CH Quadrat
 Seite 11: Fassaden Neue Justiz © BLB NRW Dortmund
 Seite 11: Luftbild Blick auf das Gerichtsviertel © wmr / preising-media.de
 Seite 13: Westfalenhüttenareal © wmr / preising-media.de
 Seite 14: Innenstadt Duisburg © ullrichsorbe.de
 Seite 15: Visualisierung LANUV © Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
 Seite 15: Königsgalerie Duisburg
 Seite 16: GHotel © Van Wijnen Bau GmbH
 Seite 16: Rendering 3. Bauabschnitt vom Europa-Center © Europa-Center AG
 Seite 16: THE GRID © Schenker AG
 Seite 18: Quartier Graf Bismarck © wmr / preising-media.de
 Seite 19: Rendering Quartier Graf Bismarck © Stadt Gelsenkirchen
 Seite 20: Neue Höfe Herne © Architektur: HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH + Co. KG, Visualisierung: rendertaxi; Projektentwicklung: Landmarken AG
 Seite 21: Luftbild Innenstadt Herne © wmr / preising-media.de
 Seite 22: Collage © Mülheim & Business GmbH
 Seite 23: Ruhrquartier © Mülheim & Business GmbH
 Seite 24: Luftbild Recklinghausen Innenstadt © wmr / preising-media.de
 Seite 24: Altstadtmarkt Recklinghausen © Stadt Recklinghausen
 Seite 24: Palais Vest © Stadt Recklinghausen
 Seite 26: ECO PORT Holzwickede © luftbild-blossey.de
 Seite 27: Rhenus © howofoto.de
 Seite 28: Luftbild Amazon Rheinberg © wmr / preising-media.de
 Seite 28: Luftbild Logport © luftbild-blossey.de
 Seite 30/31: Bottrop © KlimaExpo NRW
 Seite 31: Vivawest Zukunftshaus (oben) © Innovation City Management GmbH
 Seite 31: Albert-Schweizer-Schule (unten) © Innovation City Management GmbH
 Seite 31: Karte © Innovation City Management GmbH
 Seite 34/35: Karte im Hintergrund © RVR
 Seite 36/37: Illustrationen © RVR – Machbarkeitsstudie Radschnellweg Ruhr
 Seite 38/39: Phoenixsee © wmr / preising-media.de
 Seite 40: Rendering Bundesbank Niederlassung © agn Niederberghaus & Partner GmbH
 Seite 46/47: Rendering Konzernzentrale KROHNE © KROHNE Messtechnik GmbH
 Seite 48: Rendering Brenntag-Zentrale © HOCHTIEF Projektentwicklung/HHVision
 Seite 52: Centro © Ruhr Tourismus / Ralph Lueger
 Seite 55: Limbecker Platz © ECE
 Seite 58/59: Distributionszentrum trinkkontor © Garbe Industrial Real Estate GmbH
 Seite 63: Logistikhalle Herbert Heldt KG © Herbert Heldt KG
 Seite 64: Businesspark Oberhausen © BauWerkStadt
 Seite 67: Außenansicht INPLAN GmbH © Mülheim & Business GmbH
 Seite 69: Iduna-Hochhaus © MAGNA Immobilien AG
 Seite 74: Blick auf Königsstraße © ullrichsorbe.de
 Seite 76/77: The Curve © die.developer / StructureLab.

Stand: September 2016

www.business.metropoleruhr.de
 978-3-9815722-8-5

