

PROPERTY GUIDE

Metropole Ruhr 2009/2010



Auftraggeber:

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH (wmr)
Ruhrstraße 1
45468 Mülheim an der Ruhr

Ihre Ansprechpartner:

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH (wmr)
Ruhrstraße 1
45468 Mülheim an der Ruhr
Michael Schwarze-Rodrian
Mail: schwarze-rodrian@wfgmetropoleruhr.de
Tel.: 0208-30 55 29-13

Auftragnehmer:

BulwienGesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München

Ihre Ansprechpartner:

Andreas Schulten, Vorstand
Katja Meqdam, Projektleiterin

Titelbild:

Copyright Michael Schwarze-Rodrian (wmr)

Alle sonstigen Tabellen und Abbildungen wurden von der BulwienGesa AG für die Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH erstellt

Mülheim an der Ruhr, Mai 2010

www.business.metropoleruhr.de

Inhalt

Vorwort	4
1 Vorbemerkung und Management Summary	5
1.1 Vorbemerkung	5
1.2 Management Summary	7
2 Teil I: Strukturwandel und Immobilienmarkt	11
3 Teil II: Die Immobilienteilmärkte im Profil	20
3.1 Essen	22
3.2 Dortmund	30
3.3 Duisburg	38
3.4 Bochum	46
3.5 Mülheim an der Ruhr	53
3.6 Oberhausen	60
3.7 Gelsenkirchen	67
3.8 Recklinghausen	74
3.9 Herne	81
3.10 Witten	88
3.11 Bottrop	95
3.12 Moers	102
3.13 Hagen	109
3.14 Hamm	116
4 Teil III: Unterschätzter Investmentmarkt	122
4.1 Renditen und Total Returns	129
4.3 Investments in Spezialimmobilienmärkte	132
4.3 Wohnungsmarktinvestments	139
4.4 Einzelhandelsimmobilien als Investment	143

Vorwort

Unser jährlicher Immobilienbericht zur Metropole Ruhr, geht nun schon in die dritte Runde. Auch im Geschäftsjahr 2009 liegt Stärke des Immobilienmarktes der Metropole Ruhr unverändert in großen Volumina, wirtschaftlicher Vielfalt und Stabilität bei den Mieterträgen.

In Zeiten der Wirtschaftskrise ist die hohe Stabilität des Marktes von großem Vorteil. Zwar sind die Auswirkungen auch in der Metropole Ruhr spürbar, aber Investitionen sind nicht in dem Maße den Risiken der A-Standorte ausgesetzt. Spätestens ab Herbst 2009 waren aber neue Investorengruppen erkennbar.

Wir haben den Ansatz der regionalen Berichterstattung für die gesamte Metropole Ruhr und der Vorstellung ihrer Teilmärkte beibehalten. Mit dem dritten Bericht befinden wir uns in einem jährlichen Monitoring und können Marktveränderungen abbilden.

Auch im Property Guide 2009/2010 werden daher der Investitionsentwicklung, den Renditen und Total Returns, den Investments in Spezialimmobilien-, Wohnungs- und Einzelhandelsimmobilienmärkten in der Metropole Ruhr größte Aufmerksamkeit geschenkt.

Mit großem Interesse verfolgen wir auch im fortgeschrittenen Verlauf der Krise die weitere Entwicklung der Wirtschaft und ihre Auswirkungen auf den internationalen, nationalen und regionalen Markt.

Die Städte und Kreise der Metropole Ruhr sind sich darin einig, dass die hierfür geschaffenen Monitoringinstrumente weiter eingesetzt werden sollen.

Mülheim an der Ruhr, Juni 2010



Dieter Funke

Geschäftsführer
Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH

1 Vorbemerkung und Management Summary

1.1 Vorbemerkung

Auftraggeber und Problemstellung

Die BulwienGesa AG wurde von der Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH mit der Erarbeitung eines umfassenden Immobilienmarktberichtes in Form eines Property Guides beauftragt. Die Metropole Ruhr wird umfassend in allen seinen Teilräumen und Immobilienmärkten abgebildet und in einen nationalen Vergleich gestellt.

Untersuchungsinhalt

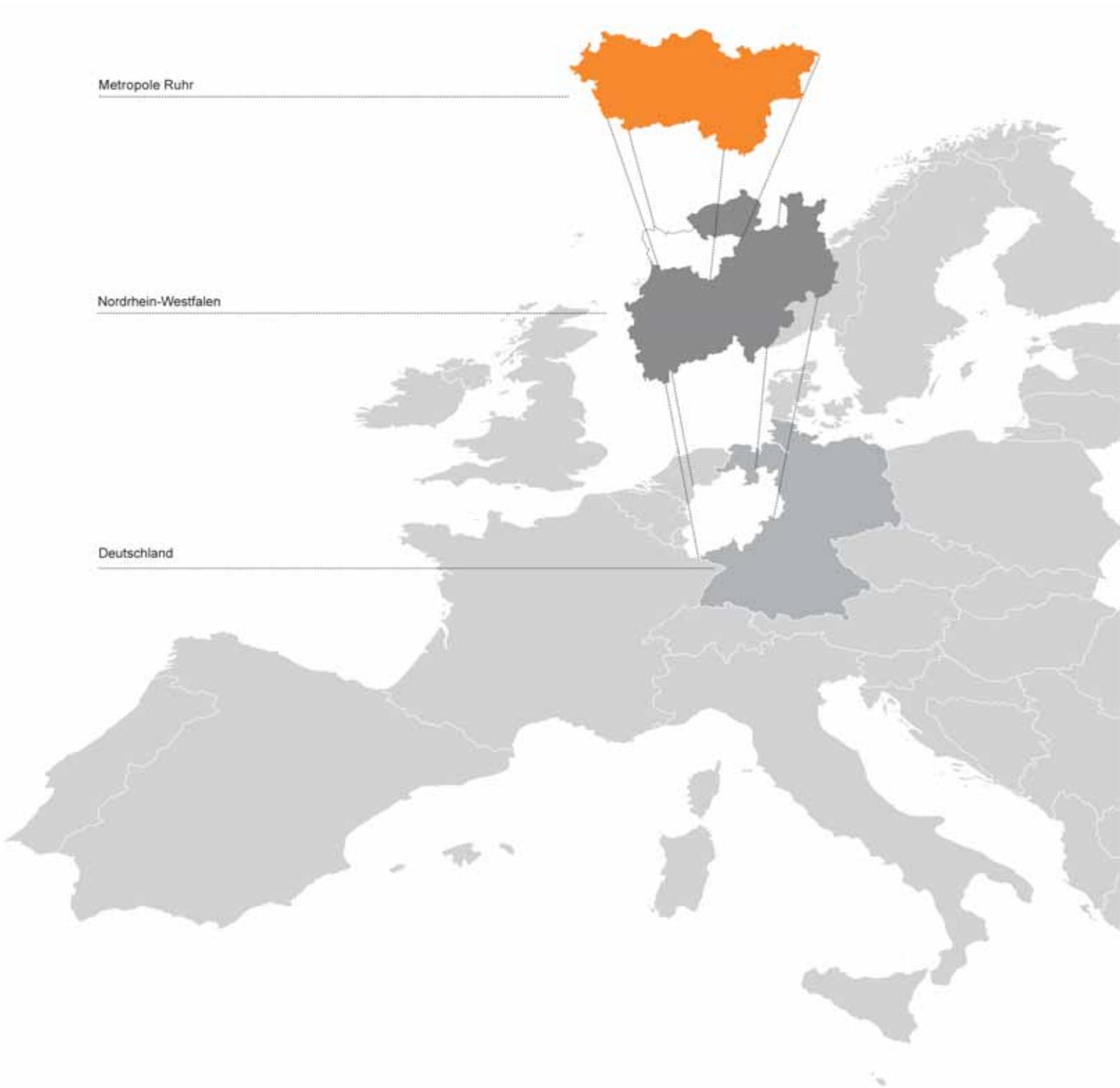
Teil I enthält Eingangsinformationen über den Status des Strukturwandels in der Metropole Ruhr als Gesamtmarkt.

Teil II analysiert die regionalen Teilmärkte und Immobiliensegmente der Metropole Ruhr.

Teil III untersucht die Assets des Ruhrgebiets im Standort-Rating anhand vergleichender Benchmarks anderer deutscher Investitionsregionen sowie einer Positionierung der Metropole Ruhr im fachlichen Gesamtkontext.

Die Immobilienmarktdaten basieren zum großen Teil auf der laufenden Marktbeobachtung für das Regionale ImmobilienWirtschaftliche InformationsSystem RIWIS (www.riwis.de). Diese Übersicht ist in Deutschland in dieser Form einzigartig. Die Europäische Zentralbank hat deshalb den BulwienGesa-Index, der auf diesen Marktdaten fußt, als offiziellen Immobilienmarktindikator für internationale Vergleiche festgelegt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der BulwienGesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.



1.2 Management Summary

Erfolg des Strukturwandels: Nur 14 % Rückgang bei Bürovermietungen

Die Stärke des Immobilienmarktes der Metropole Ruhr liegt unverändert in großen Volumina, wirtschaftlicher Vielfalt und Stabilität bei den Mieterträgen. Insofern ähnelt das Ruhrgebiet gerade in wirtschaftsschwachen Zeiten Gesamtdeutschland in seinem europäischen Kontext. Die Wirtschafts- und Finanzkrise war im vergangenen Jahr auf den regionalen Immobilienmärkten an der Ruhr spürbar, aber sie ließ unter anderem spätestens ab Herbst 2009 auch neue Investorengruppen erkennbar werden. Außerdem waren gegenüber anderen deutschen Metropolen nur geringe Verluste in den marktüblichen Mietniveaus zu beobachten. Die Rezessionsphase ist in den aktuellen Zahlen des Property Guide Metropole Ruhr 2009/2010 ebenso erkennbar wie auf dem gesamtdeutschen Immobilienmarkt. Aber in den letzten Monaten sind – gerade im europäischen Vergleich – deutlich die Stärken und die geringe Anfälligkeit des regionalen wie auch des deutschen Immobilienmarktes das auffälligste Merkmal. Nicht nur bei den guten Vermietungen an Logistikunternehmen in der Ruhr-Region sieht man beispielhaft, dass der Immobilienmarkt und wirtschaftliche Impulse auch in ökonomischen Schwächephasen im guten Sinne eng miteinander verknüpft sind. So ist bei neuen Projekten und Investitionen an der Ruhr gerade wegen der Krise Sachlichkeit und Realismus zu beobachten, der an verschiedenen Stellen des neuen Property Guide ablesbar ist.

Die Metropole Ruhr wird auch 2010 einen gewichtigen Anteil an der Stabilität und den Immobilienanlage-Ergebnissen auf dem deutschen Markt haben. Drei Jahre lang in Folge hielt sich die Region, wenn auch im unteren Bereich, in der Liga der Immobilieninvestments in die sieben deutschen A-Standorte. Die Auswirkungen der Rezession werden den regionalen Immobilienmarkt aber in 2010 und darüber hinaus noch begleiten. Teil III des Property Guide 2009/2010 beleuchtet deshalb noch tiefer als in den Vor-

jahren Akteure und Strukturen auf dem Immobilieninvestmentmarkt. Er ist Indikator für die vitalen Felder der regionalen Wirtschaft. Strategische Kernaufgabe für die gesamte Metropole Ruhr ist weiterhin der Strukturwandel, dessen Nachhaltigkeit nach einer mehrere Jahre andauernden Welle von Finanzinvestments auf dem Immobilienmarkt nun wieder, was Standort und Immobilientyp betrifft, direkt ablesbar sein wird: nämlich an Zukäufen und Anlageprodukten auf dem Immobilienmarkt.

In folgenden Feldern ergeben sich aus dem neuen Property Guide unmittelbar Zielgrößen zur Steuerung des weiteren ökonomischen Strukturwandels:

- Die Impulse auf dem Arbeitsmarkt haben den regionalen Büroflächenumsatz deutlich steigen lassen. Inzwischen ist das Niveau vergleichbar mit den vier großen Bürozentren. Der Rückgang gegenüber 2008 ist mit -14 % nur halb so hoch wie dort.
- Im Immobilieninvestment hat die Metropole Ruhr keine Marktanteile verloren. An die nunmehr ausgeglichene Struktur der Investoren in 2009 kann künftig angeknüpft werden. Investments mit einem Immobilienvolumen von 5 bis 35 Mio. Euro bieten eine gute Absatzchance bei einem breiten Spektrum von Marktakteuren.
- Die stabilen Mieterträge in der Region werden sich auch 2010 behaupten. Professionell gemanagte Immobilien in allen Segmenten werden nur geringe Veränderungen zeigen.

Der unterschätzte Investmentmarkt der Metropole Ruhr

Mit einem Gesamtinvestmentvolumen von 540 Mio. Euro musste die Metropole Ruhr 2009 parallel zur gesamtdeutschen Entwicklung Einbußen von 76 % hinnehmen. Investments im gewerblichen Immobilienmarkt sind 2009 ge-

genüber 2008 von ca. 605 Mio. Euro um 47 % auf 320 Mio. Euro zurückgegangen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Erwartungen werden hauptsächlich eigenkapitalstarke Investorengruppen, wie Family Offices, geschlossene und offene Immobilienfonds sowie Versicherungen und Pensionskassen und kleinere Immobilien AGs mit entsprechendem Anlagedruck auf dem Immobilienmarkt aktiv sein. Gemäß der angestrebten Nachhaltigkeit der Investments bei diesen Investoren konzentriert sich die Nachfrage auf Core-Immobilien, also Immobilien mit langfristig laufenden Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern in stabilen Bürolagen oder Einkaufslagen und in modernen Objekten mit zeitgemäßer Ausstattung.

Gerade wegen immer wieder sichtbarer regionaler Präferenzen einzelner Investorengruppen, wird die Metropole Ruhr auf der Einkaufsliste für deutsche Immobilien auch in 2010 zu finden sein.

Büroimmobilienmarkt mit hohem Total Return

Speziell die Metropole Ruhr bietet stabilisierende Eigenschaften innerhalb von Immobilienportfolios. Gemessen an Netto-Anfangsrendite als auch als Total Return sind für Büroimmobilien höhere Niveaus erzielbar, wobei die Schwankungen durch den Markt geringer ausfallen. Die Entscheidung für gesicherte langfristige Mieterträge wird vor allem von risikobewussten Investoren gesucht.

Für 2010 geht BulwienGesa aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutschlandweit von einem negativen Total Return (Immobilienrendite aus laufendem Mietertrag und Wertveränderung) aus. Die Metropole Ruhr wird durch ihre geringe Volatilität im Vergleich der A-Standorte voraussichtlich weniger von dieser Entwicklung betroffen sein, allerdings fällt auch der Wiederanstieg ab 2011 geringer aus.

Potenziale mit Wohnportfolios

Mit dem Verkauf der LEG NRW wurde im Sommer 2008 der vermutlich letzte große Wohn-Portfoliideal getätigt. Das Beschäftigen mit den Immobilien – den Assets – wird in der nächsten Zeit im Mittelpunkt stehen. Hieraus lassen

sich auch Maßnahmen zu Portfolioarrondierung durch An- und Verkauf ableiten.

Bereits 2009 wurden innerhalb der aktiven Unternehmertypen strukturelle Verschiebungen ersichtlich. Während die großen Transaktionen von internationalen Finanzinvestoren getätigt wurden, sind zwischenzeitlich kleinere Beteiligungsgesellschaften und börsennotierte Immobilienunternehmen wichtige Partner am Markt. Dies bedeutet vor allem, dass kleinere Transaktionsgrößen als in der Vergangenheit den Markt der nächsten Jahre prägen werden. Die Zurückhaltung zu Beginn hat in der zweiten Jahreshälfte 2009 etwas nachgelassen, so dass für 2010 ein leichtes Erholen für Wohnportfolios zu erwarten ist.

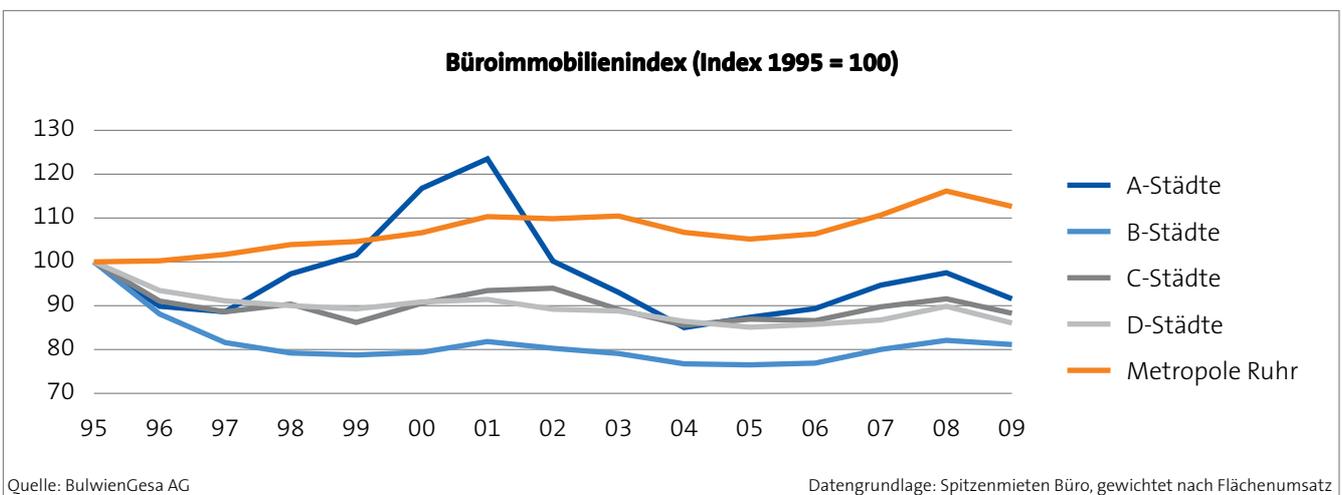
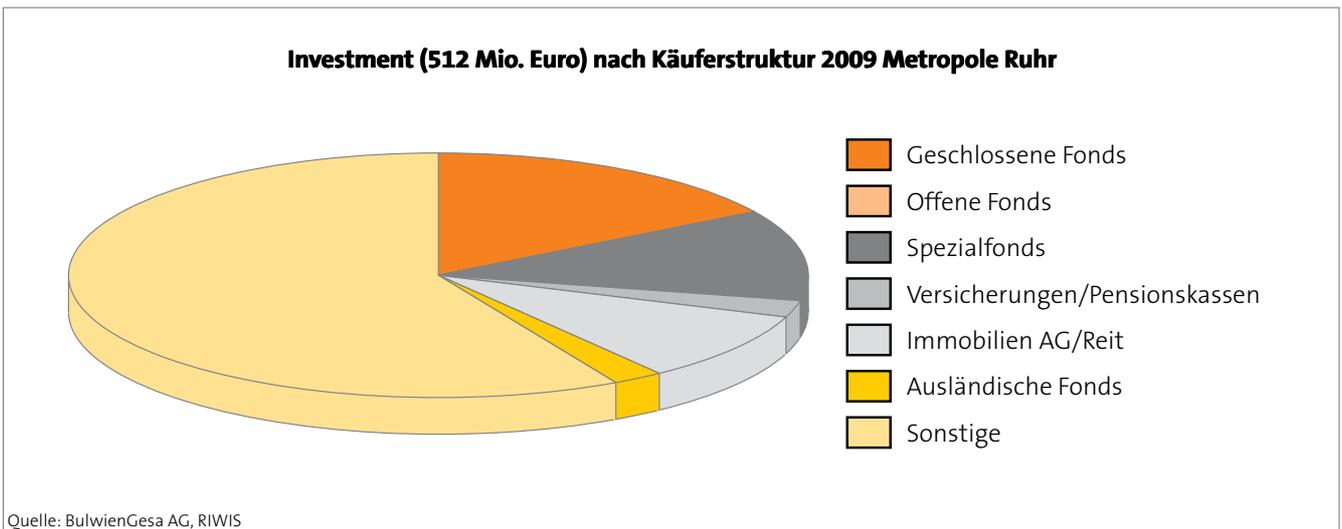
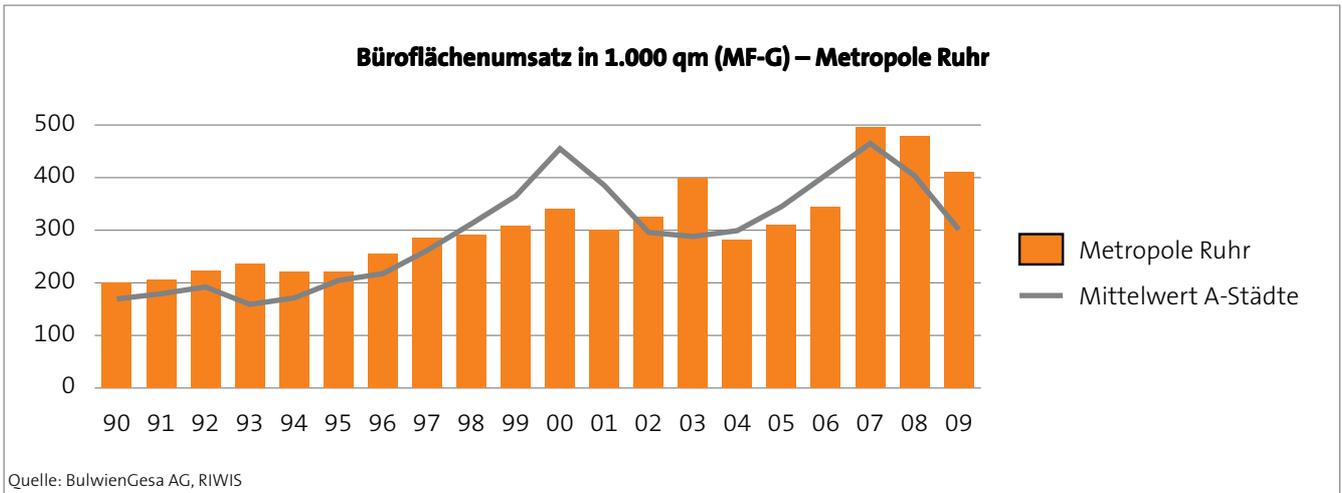
Konzepte für attraktive Einzelhandelsstandorte

Den Einzelhandelsstandort Metropole Ruhr hat ein hohes Kundenpotenzial mit unterschiedlichen Wünschen und Anforderungen. "Mega-Mall" und innovative, angepasste Handelskonzepte sind regional in hoher Bandbreite vorhanden. Aufgrund von zentralen Erreichbarkeiten und der sehr guten Verkehrsanbindung können viele Investoren und Eigentümer in der Metropole Ruhr diese hohe Vielfalt ausschöpfen. Das vielfältige Einzelhandelsangebot umfasst Konzepte wie das Forum Duisburg und den Limbecker Platz Essen. Die vergleichsweise geringe Shoppingcenter-Fläche pro Kopf bietet –für interessierte Investoren – weiteres Entwicklungs- und Investitionspotenzial.

Die gefragteste Innenstadtlage für den Handel in der Metropole Ruhr ist Dortmund, wo die Spitzenmiete im Einzelhandel binnen 10 Jahren um 28 % zugelegt hat.

Spezialisierte Logistik- und Technologieparks

Der Technologie- und Logistikstandort Metropole Ruhr zeichnet sich durch eine zentrale Lage und sehr gute Erreichbarkeit aus. Standortkonzentrationen wie der logport Duisburg, die MST.factory, das TechnologieZentrum Dortmund oder der geplante BioMedizinPark-Ruhr sind Benchmarks für ähnliche gewerblich geprägte Spezialimmobilien in Deutschland.





2 Teil I: Strukturwandel und Immobilienmarkt

Die Metropole Ruhr bietet aufgrund ihrer polyzentrischen Struktur Investitionsmöglichkeiten in einem sehr breiten Spektrum von Branchen und Immobilienmarktsegmenten. Räumlich setzen die Teilmärkte von Duisburg über Essen, Bochum und Dortmund Akzente. Geographischer Mittelpunkt der polyzentrischen Region ist Essen, stellvertretend für die Metropole Ruhr als Kulturhauptstadt Europa 2010.

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet die Metropole Ruhr einen deutlichen Bevölkerungsrückgang (-4,4 %) auf aktuell 5,2 Mio. Einwohner. Bis 2020 wird ein Rückgang von weiteren -4,6 % prognostiziert. Die Entwicklung der Haushalte ist seit Mitte der 1990er Jahre von einem starken Anstieg insbesondere der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte gekennzeichnet, die derzeit ca. 75 % aller Haushalte ausmachen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Seit 1990 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP-) Beschäftigten um -10,6 % auf derzeit 1,5 Mio. gesunken. Im gleichen Zeitraum ist dagegen die Zahl der Bürobeschäftigten (SVP-Bürobeschäftigte, Beamte, Selbständige, mithelfende Familienangehörige) bei einer stabilen Erwerbstätigenentwicklung um +8,3 % auf ca. 699.000 gestiegen (davon rund 552.000 SVP-Bürobeschäftigte). Die Bürobeschäftigtenquote liegt mit 30,3 % unter dem Bundesdurchschnitt von 32,0 %.

Während die Finanz- und Versicherungsbranche in der Metropole Ruhr seit Ende der 1990er Jahre Verluste hinnehmen musste, konnten Beratungsunternehmen und Firmen aus dem Bereich Technologie, Medien und Telekommunikation einen Beschäftigungszuwachs von +3,8 % verzeichnen. Enormen Zuwachs hatten die SVP-Beschäftigten bei den höherwertigen unternehmensorientierten Dienstleistungen mit +47,6 %.

Bürobeschäftigte

Als Gesamtmarkt ist die Metropole Ruhr überwiegend durch Bürotätigkeit in den Bereichen des Produzierenden Gewerbes (17,8 %), der öffentlichen Verwaltung, des Sektors für Gesundheit und Soziales sowie des Handels geprägt, die über 52 % der rund 552.000 sozialversicherungspflichtigen SVP-Bürobeschäftigten ausmachen. Weiterhin profitieren die Bereiche des Finanzwesens, Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatungen und der Technologie und Kommunikation zunehmend vom Strukturwandel und fallen mit insgesamt 22 % ins Gewicht.

Kaufkraft

Zwar stieg die absolute GfK-Kaufkraft pro Einwohner in der Metropole Ruhr seit dem Jahr 2000 bis heute auf 18.150 Euro an, im bundesdeutschen Vergleich ist die Kaufkraftkennziffer der Metropole Ruhr seit Mitte der 1990er Jahre jedoch rückläufig. Überdurchschnittliche Kaufkraft weisen seit Jahren die Städte Mülheim (Ruhr) und Essen sowie der Ennepe-Ruhr-Kreis und der Kreis Wesel auf.

Arbeitsmarkt und Leitunternehmen

Der Strukturwandel in der Metropole Ruhr hat sich in den letzten Jahren sichtlich fortgesetzt. Wurden 1991 noch 59 % der Bruttowertschöpfung durch Dienstleistungen erbracht, sind es derzeit bereits 70 %. Die Beschäftigtenstruktur wird inzwischen positiv von den Wachstumsbranchen meist in Klein- und Mittelunternehmen dominiert, wenngleich die altindustriellen Strukturen insbesondere an den großen Arbeitgebern der Region noch deutlich erkennbar sind.

Die zunehmende Tertiärisierung kann die Beschäftigtenverluste aus dem industriellen Sektor immer besser ausglei-

chen. Positive Ansätze der Arbeitsplatzentwicklung und Beispiele von Unternehmensansiedlungen kommen aus den Zukunftsbranchen Information und Kommunikation, Informationstechnologie, Mikro- und Nanotechnologie, Biomedizin und Logistik. Diese müssen jedoch intensiviert werden, um den Standort Metropole Ruhr weiter zu attraktivieren.

Voraussetzung dafür ist die Entwicklung von Immobilien in einem attraktiven Umfeld. Positive Beispiele für neue Stadtteile sind u. a. der Innenhafen Duisburg, PHOENIX Dortmund, die Stadtkrone Ost in Dortmund oder die Weststadt in Essen, die neben modernen Gewerbeimmobilien entsprechenden Wohnraum in Verbindung mit Kultur- und Freizeitangeboten schaffen.

Auswahl einiger großer Leitunternehmen in der Metropole Ruhr			
Ort	Unternehmen	Branche	Mitarbeiter gesamt
Essen	Aldi Einkauf GmbH & Co. oHG (Aldi Nord)	Handel	100.000
	RWE Aktiengesellschaft	Energie	68.000
	HOCHTIEF Aktiengesellschaft	Bau	64.000
	Schenker Aktiengesellschaft	Logistik	54.900
	ThyssenKrupp Technologies AG	Industrie	54.000
	Evonik Industries AG	Industrie	41.100
	WAZ-Gruppe	Medien	16.000
	Kötter GmbH & Co. KG	Dienstleistungen	12.400
Dortmund	WILO SE	Maschinenbau	6.000
	AOK Westfalen-Lippe	Versicherung	5.400
	KHS AG	Maschinenbau	5.100
	TEDi GmbH & Co. KG	Handel	4.700
	Uhde GmbH	Industrie	4.100
	Dortmunder Stadtwerke AG	Dienstleistungen	3.900
Duisburg	Franz Haniel & Cie. GmbH	Industrie	49.500
	ThyssenKrupp Steel AG	Industrie	30.650
	WISAG Gebäudereinigung Nord-West GmbH	Dienstleistungen	23.300
	Klöckner & Co SE	Industrie	9.800
	CWS-boco International GmbH	Industrie	8.500
	Xella International gmbH	Dienstleistungen	7.650
Bochum	GEA Group Aktiengesellschaft	Maschinenbau	20.700
	Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See	Versicherung	15.850
	Ruhr-Universität Bochum	Bildung	6.600
	EWMR Energie- und Wasserversorgung Mittleres Ruhrgebiet	Energie	4.600
Mülheim (Ruhr)	Aldi Einkauf GmbH & Co. oHG (Aldi Süd)	Handel	100.000
	Tengelmann Warenhandels-gesellschaft KG	Handel	90.000
	Brenntag Holding GmbH	Industrie	11.000
	Hans Turck GmbH & Co. KG	Industrie	2.700
Herne	RAG AKTIENGESELLSCHAFT	Bergbau	31.800
	Schwing GmbH	Maschinenbau	2.300
	St. Vincenz Gruppe Ruhr GmbH	Dienstleistungen	1.200
Hagen	Douglas Holding AG	Handel	24.350
Moers	EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH	Handel	5.500
Wesel	ALTANA Aktiengesellschaft	Industrie	4.800
Witten	Deutsche Edelstahlwerke GmbH	Industrie	4.200
Oberhausen	Bilfinger Berger Power Services GmbH	Bau	3.700
Gelsenkirchen	ROLLER GmbH & Co. KG	Handel	3.000

Transaktionsvolumen

In der Metropole Ruhr wurden seit Mitte der 1990er Jahre Transaktionen mit einem jährlichen Gesamtvolumen von durchschnittlich rund 5 Mrd. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 63 % und 2009 mit 69 % den überwiegenden Anteil der Umsätze. Sinkende Gesamtumsätze kennzeichnen den Immobilienmarkt, die zuletzt mit 3,9 Mrd. Euro deutlich unter den historischen Höchststand 2008 fielen. Mit 29.600 Verträgen erreichten die Verkaufsfälle in 1998 ihren Höhepunkt, an den im Jahr 2005 wieder angeknüpft werden konnte. Die Wohnungstransaktionen, sowohl bei Neubau als auch beim Bestand, bewegen sich seit vielen Jahren auf einem hohen und stabilen Niveau (durchschnittlich 26.500 Wohnungsverkäufe p. a.). Im Krisenjahr 2009 wurde mit rund 23.000 Verträgen allerdings ein historischer Tiefstand erreicht.

Büromarkt

Die Metropole Ruhr weist im Vergleich zum Vorjahr erneut verringerte Büroflächenumsätze in Bochum, Duisburg, Dortmund und Essen auf. Insgesamt wurden in der Metropole Ruhr 410.400 qm Mietfläche vermittelt, 14 % weniger als im Vorjahr.

Das Marktgeschehen ist gleichzeitig von geringen Baufertigstellungen und aktuell gestiegenen Leerständen auf niedrigem Niveau (Leerstandsrate 5,0 %) geprägt. Der Büroflächenbestand der Metropole Ruhr umfasst derzeit 12,8 Mio. qm MF-G und gehört damit nach Berlin, Hamburg und München zu den größten Büroimmobilienmärkten Deutschlands.

Mit einem Rückgang von -3,6 % gegenüber dem Vorjahr ist die Spitzenmiete auf einem weiterhin hohen Niveau von 13,50 Euro/qm. Die Durchschnittsmieten liegen minimal rückläufig bei 9,00 Euro/qm.

Zu den wichtigsten im Jahr 2009 fertig gestellten Büroprojekten gehören u. a. das Rüttenscheider Tor in Essen und der Neubau Looper in Duisburg. Aber auch Umbauten sowie Sanierungen wurden umfangreich durchgeführt. Zu nennen sind u. a. das Glückaufhaus in Essen sowie die Kasernenärztliche Vereinigung Westfalen-Lippe in Dortmund.

Anfang 2010 befanden sich rund 320.000 qm Büroneubaufläche im Bau, darunter die Konzernzentrale E.ON und das Headquarter ThyssenKrupp in Essen sowie der Westfalentower in Dortmund.

Einzelhandel

Von ca. 5,8 Mio. qm Gesamtverkaufsfläche in der Metropole Ruhr befinden sich rund 624.000 qm in Shopping Centern, d. h. 724.000 qm GLA (Gross Lettable Area).

Neben den Anfang 2010 in Bau befindlichen Shopping Centern mit insgesamt 49.600 qm GLA sind noch rund 157.900 qm GLA in Planung.

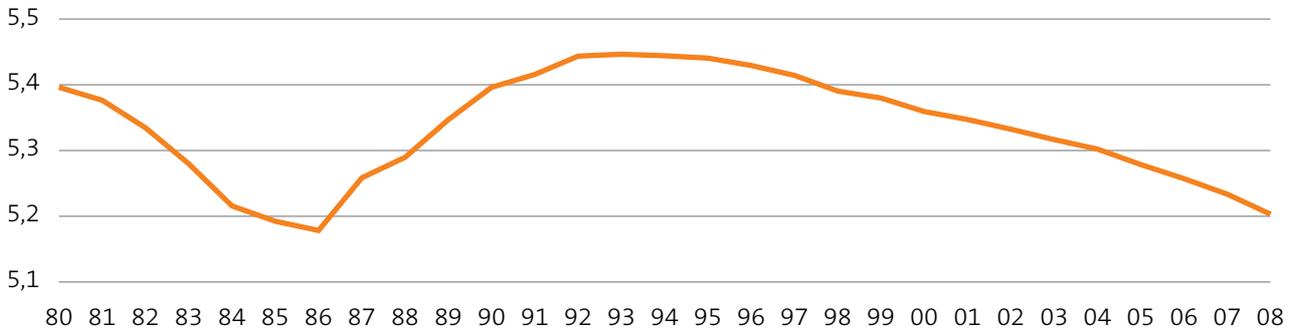
In den 1a-Lagen der Metropole Ruhr werden bis zu 190 Euro/qm (City Dortmund) erzielt, was einer Steigerung von 2,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Durchschnittsmieten liegen bei 51 Euro/qm.

Wohnungsmarkt

In der Metropole Ruhr sind vor allem die Wohngebiete entlang der Wasserlagen bzw. in den aufgelockerten und durchgrüntem, meist südlich gelegenen Stadtteilen wie Mülheim Witthausbusch, Essen Bredeney oder Stadtwald, Duisburg Neudorf oder Bochum Stiepel sehr gefragt. Auch innenstadtnahe Viertel mit attraktiver Bausubstanz wieder Duisburger Innenhafen, Essen Rüttenscheid, Bochum Ehrenfeld oder Stadtpark und Recklinghausen Nordviertel genießen hohe Priorität.

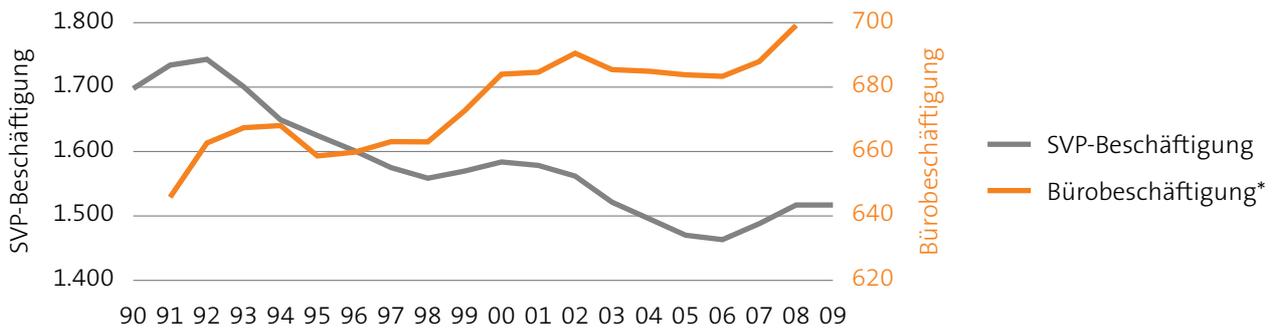
Die Mieten im Neubau/Erstbezug liegen bei 9 Euro/qm in der Spitze, im Durchschnitt werden 6,70 Euro/qm erzielt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau/Erstbezug liegen 2009 bei 2.950 Euro/qm in der Spitze, der Durchschnitt liegt bei 1.900 Euro/qm.

Einwohnerentwicklung seit 1980 in Mio. – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

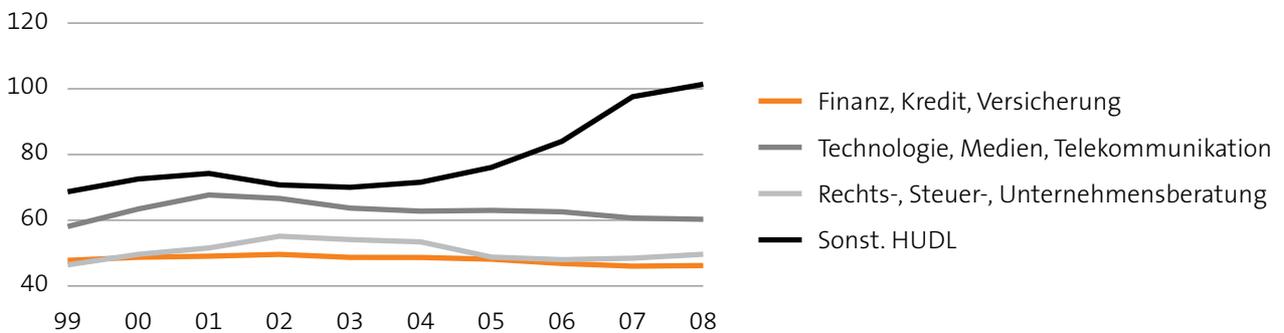
Beschäftigtenentwicklung in 1.000 – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

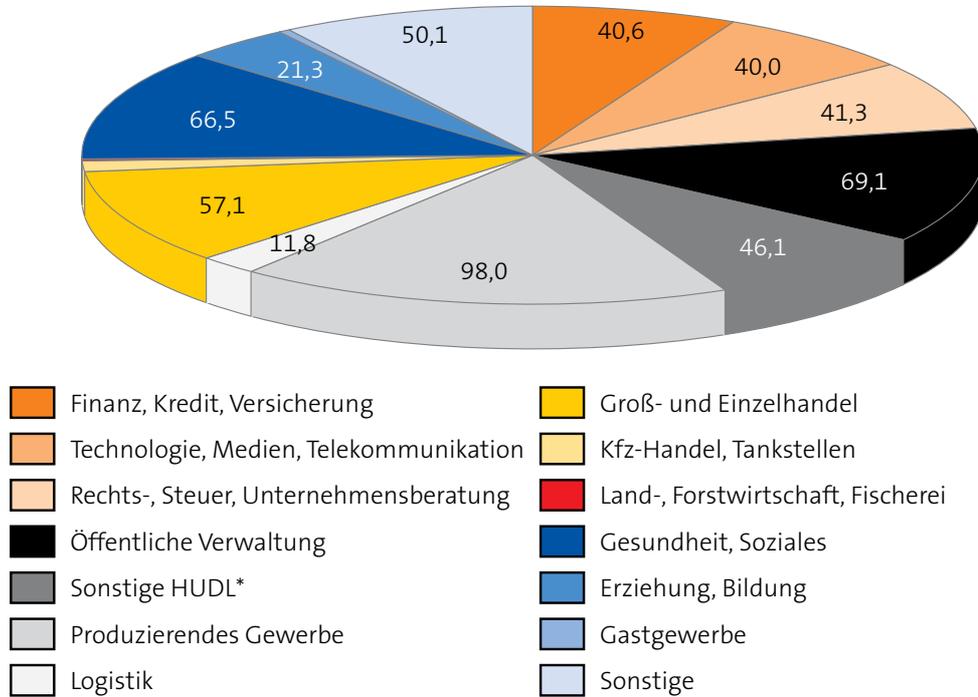
* SVP-Bürobeschäftigte, Beamte, Selbständige und mithelfende Familienangehörige

SVP-Beschäftigte nach ausgewählten Branchen in 1.000 – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

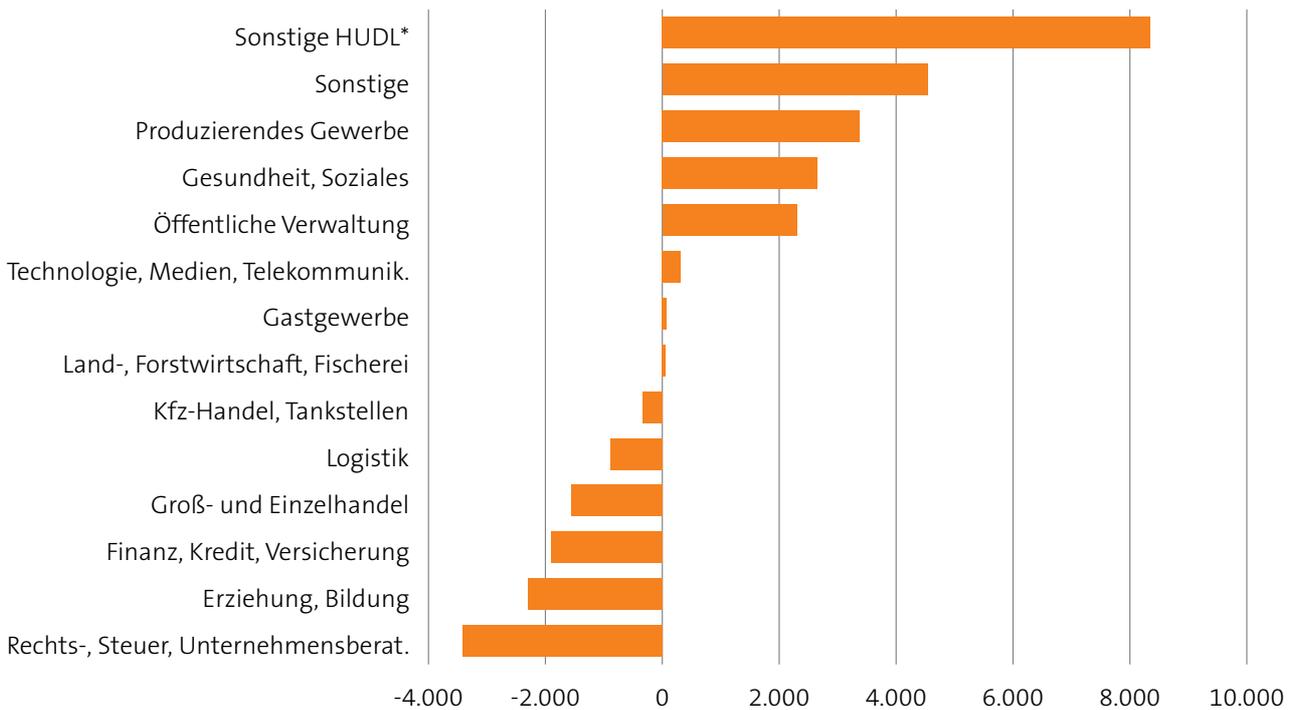
SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 in 1.000 – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

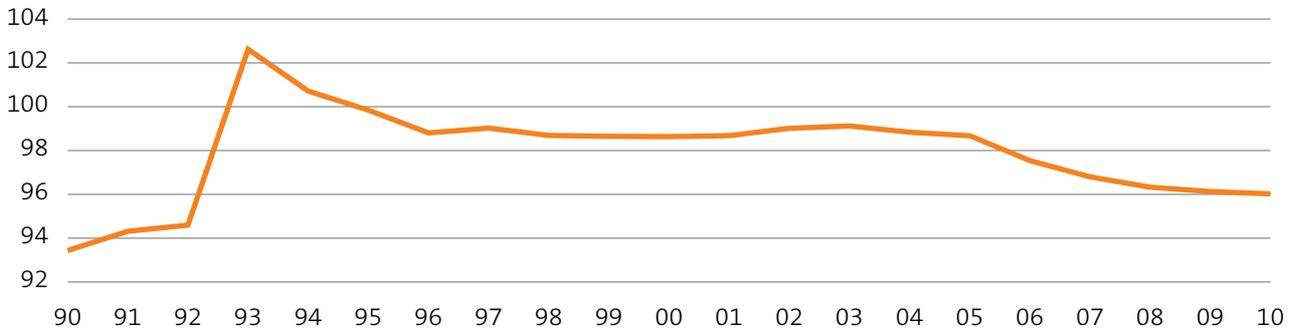
Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

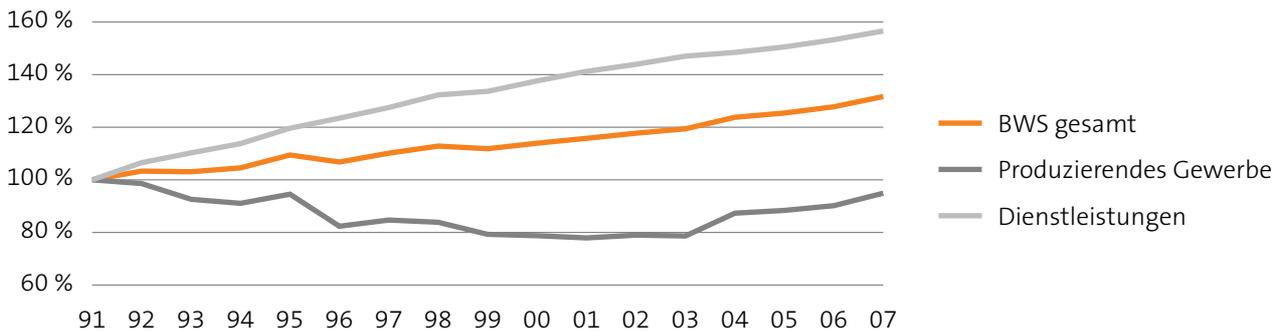
Kaufkraftkennziffer* – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

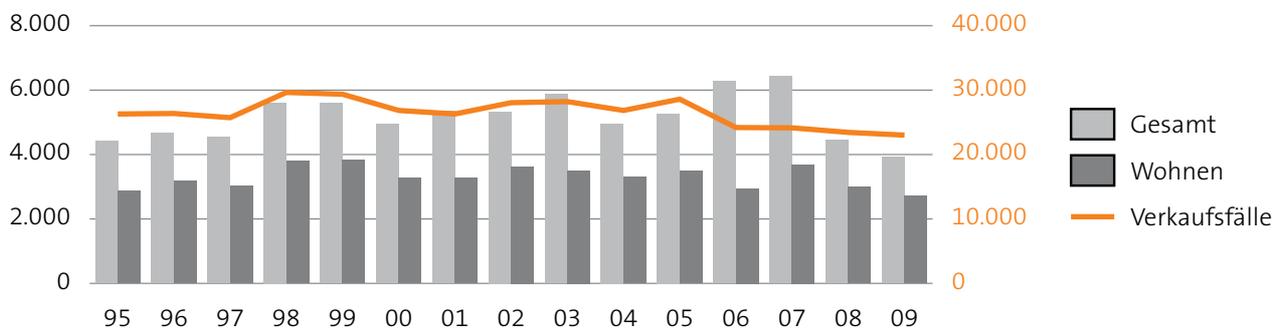
* GfK-Kaufkraftkennziffer nach Einwohner der Kreise gewichtet

Bruttowertschöpfung (Index 1991 = 100) – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

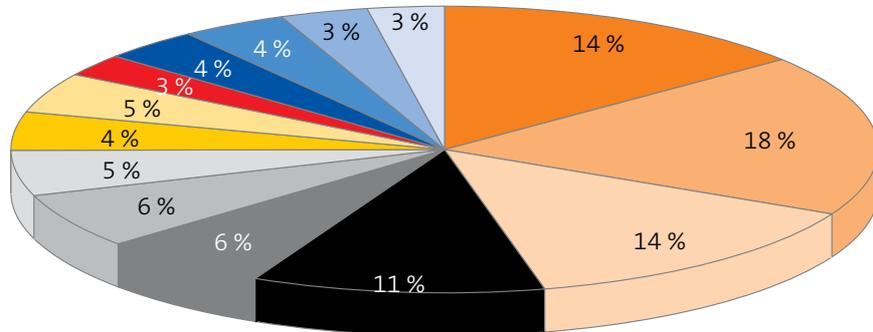
Transaktionen in Mio. Euro und Verkaufsfälle – Metropole Ruhr



Gesamt = bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen in Teileigentum;
 Wohnen = bebaute Wohngrundstücke sowie Eigentumswohnungen in Teileigentum;
 Die Werte Gesamtvolumen 1995, 2001, 2009, Wohnen 1995, 1996, 2000, 2009, Verkaufsfälle 2009 beruhen z. T. auf Schätzungen von Transaktionen für einzelne Standorte.

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteile am Transaktionsvolumen (Euro) 2009 – Metropole Ruhr

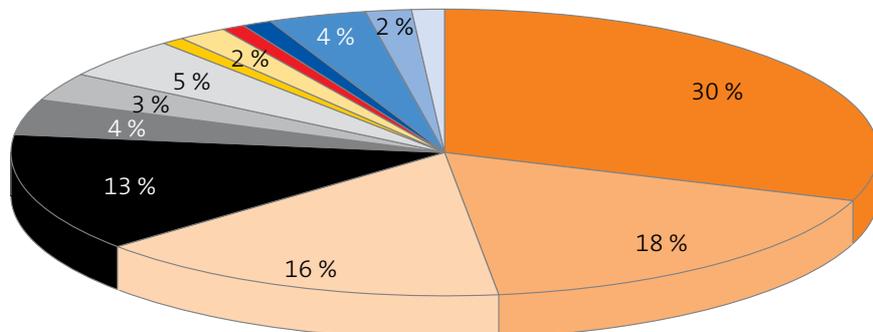


- | | | |
|-------------|----------------|------------------------|
| Dortmund | Mülheim (Ruhr) | Bottrop |
| Essen | Gelsenkirchen | Recklinghausen (Stadt) |
| Duisburg | Hagen | Herne |
| Bochum | Hamm | Moers |
| Oberhausen* | Witten | |

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

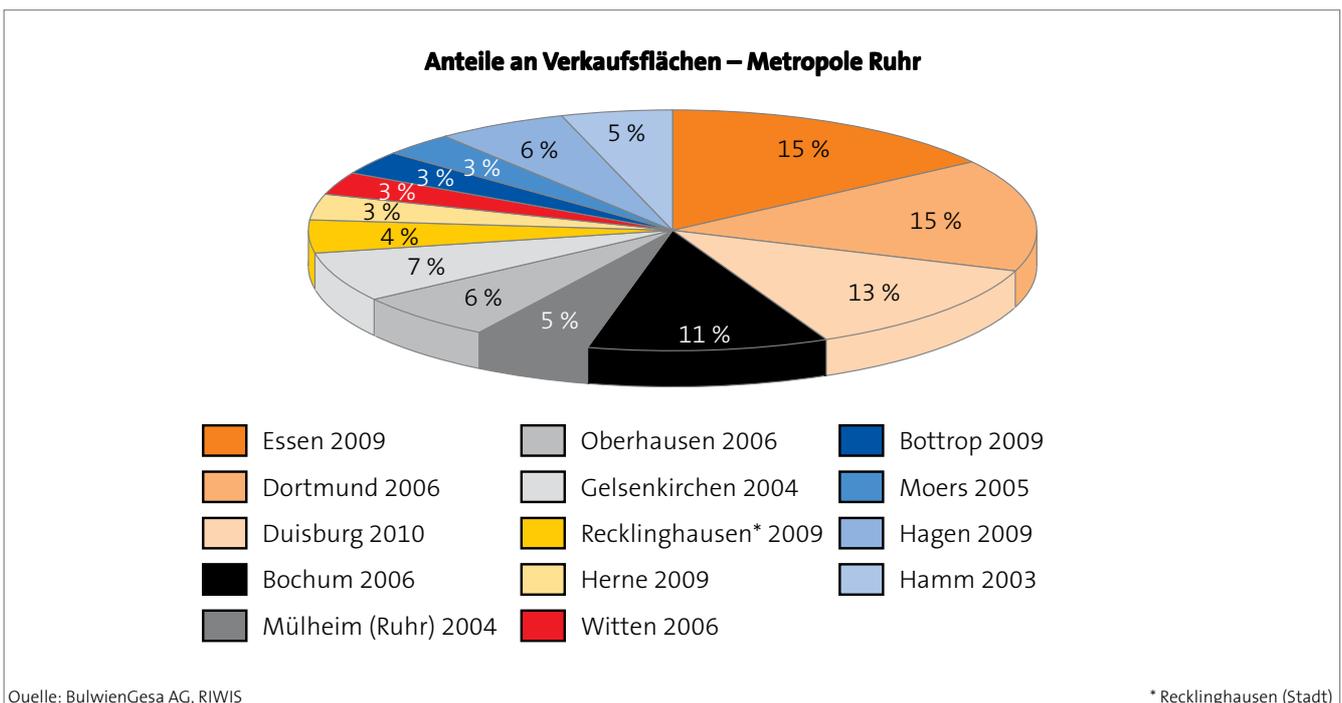
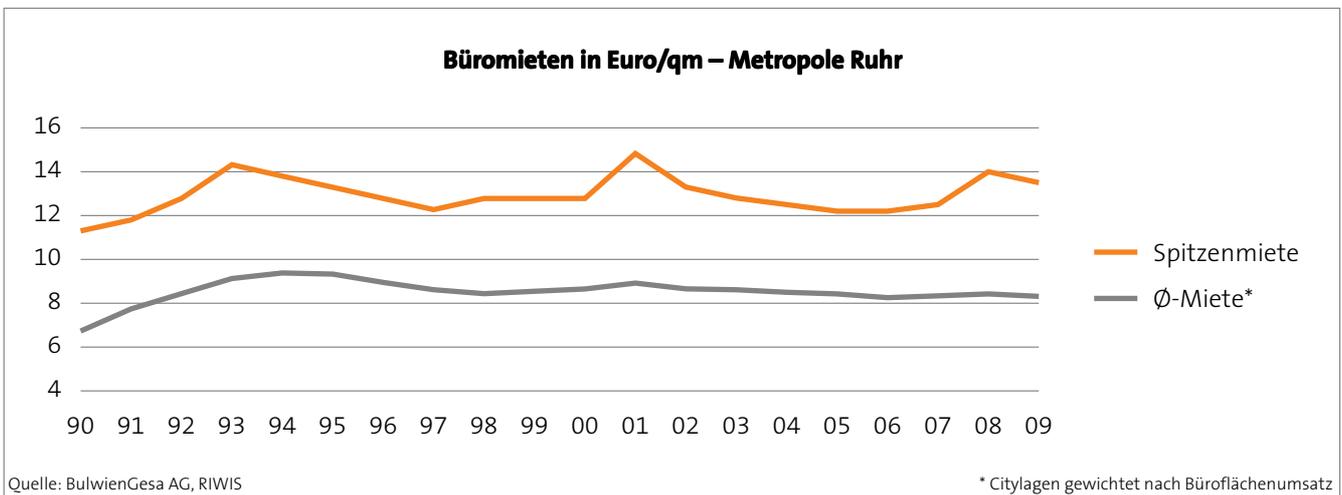
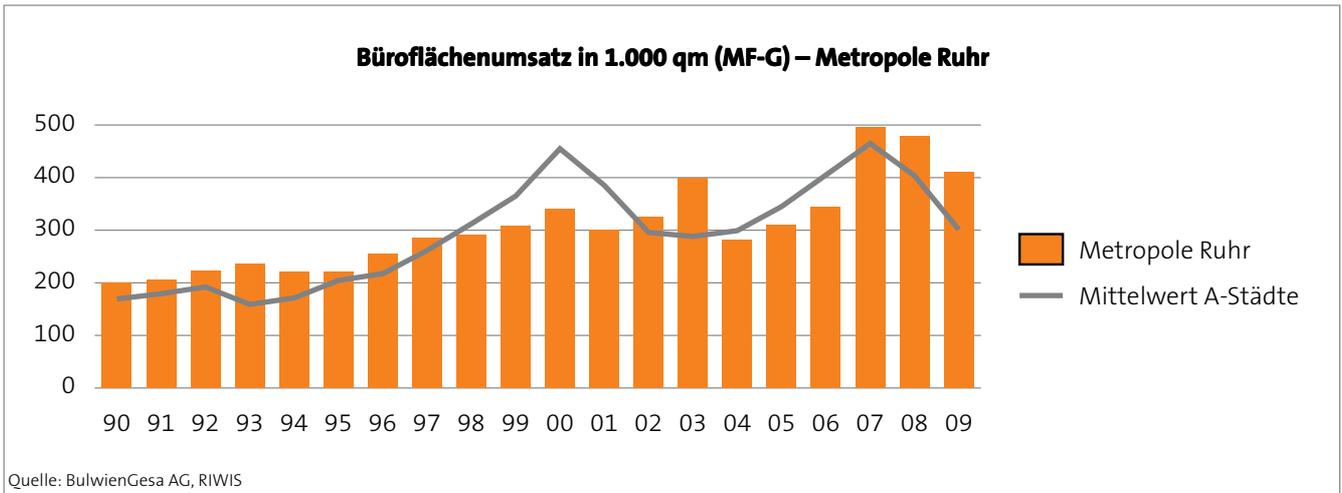
* vorläufige Schätzung

Anteile am Büroflächenumsatz 2009 – Metropole Ruhr

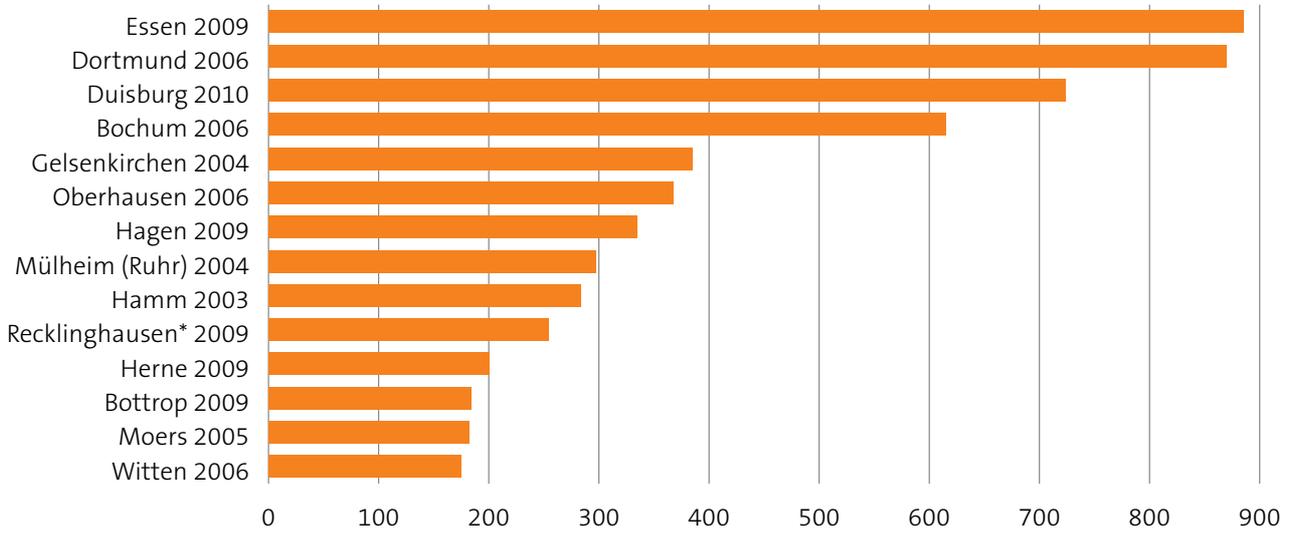


- | | | |
|----------------|------------------------|---------|
| Essen | Oberhausen | Bottrop |
| Dortmund | Gelsenkirchen | Moers |
| Duisburg | Recklinghausen (Stadt) | Hagen |
| Bochum | Herne | Hamm |
| Mülheim (Ruhr) | Witten | |

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



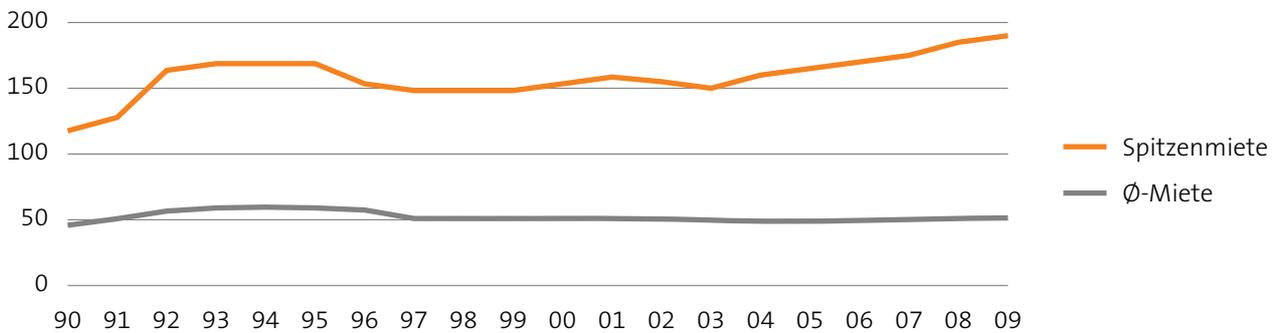
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

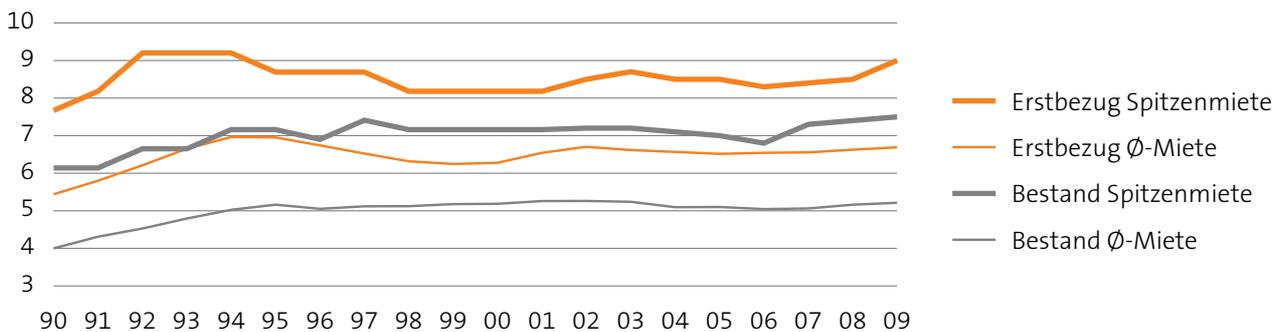
* Recklinghausen (Stadt)

Mieten Einzelhandel 1a-Lagen in Euro/qm – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Wohnungsmieten in Euro/qm – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

3 Teil II: Die Immobilienteilmärkte im Profil

Teil II analysiert die Metropole Ruhr als Gesamtmarkt sowie ihre regionalen Teilmärkte und Immobiliensegmente.

Die Auswahl der Teilmärkte innerhalb der Metropole Ruhr erfolgt anhand der RIWIS-Klassifikation der BulwienGesa AG. Dabei wurden insgesamt 125 deutsche RIWIS-Standorte von der BulwienGesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen unterteilt.

Das Büromarktgeschehen der letzten Jahre in der Metropole Ruhr zeigt Dynamik, so dass sich Bochum im Ranking der Büromarktstandorte der BulwienGesa AG im Vergleich zum Vorjahr nunmehr den Status einer B-Stadt erlangt hat. Ebenso ist Mülheim an der Ruhr nun den C-Städten zuzuordnen.

A-Städte

- Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.
- Büroflächenbestand (BGF) über 5 Mio. qm, Umsätze im langjährigen Mittel über 100.000 qm

B-Städte

- Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung
- Büroflächenbestände zwischen 1,5 und 4 Mio. qm, Umsätze i. d. R. über 35.000 qm.

C-Städte

- Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte

- Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland, geringeres Marktvolumen und Umsatz.

RIWIS-Standortzuordnung Metropole Ruhr der BulwienGesa AG	
Stadt	Kategorie
Essen	B
Dortmund	B
Duisburg	B
Bochum	B
Mülheim an der Ruhr	C
Oberhausen	D
Gelsenkirchen	D
Recklinghausen	D
Herne	D
Witten	D
Bottrop	D
Moers	D
Hagen	D
Hamm	D

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



3.1 Essen

Essen ist mit ca. 580.000 Einwohnern eine der größten Städte des Ruhrgebiets und gehört zu den zehn größten deutschen Städten. Als Dienstleistungs- und Kulturmetropole (Kulturhauptstadt 2010) ist Essen zudem geographischer Mittelpunkt der Metropole Ruhr, die nach London und Paris den drittgrößten Ballungsraum in Europa darstellt. Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Essen einen deutlichen Bevölkerungsrückgang (-5,7 %). Bis 2020 wird ein weiterer leichter Rückgang der Bevölkerung (-2,7%) erwartet. Parallel dazu ist die Zahl der Haushalte seit 1995 angestiegen, insbesondere der kleinen Haushalte mit bis zu zwei Personen, die knapp 77 % der Haushalte ausmachen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur Essens wurde bis in die zweite Hälfte des vergangenen Jahrhunderts wesentlich von der Montanindustrie bestimmt. Seit 1990 ist die Zahl der SVP-Beschäftigten zwar um rund -9.100 Beschäftigte (-4,1 %) auf aktuell ca. 213.150 zurückgegangen, seit 2005 verlief der Trend – mit Ausnahme des Krisenjahrs 2009 – jedoch wieder positiv (+5,3 %). Dies verdeutlicht den erfolgreichen Strukturwandel zu einer modernen Handels- und Dienstleistungsmetropole. Zu den wichtigsten Branchen gehören die Energie- und Wasserwirtschaft, Umwelttechnologie, Medizin, Gesundheit sowie die Informations- und Kommunikationstechnik. Essen gilt darüber hinaus als bedeutende Messestadt und Standort namhafter Konzernzentralen (E.ON Ruhrgas AG, Evonik Industries AG, RWE AG, Thyssen-Krupp etc.).

Bürobeschäftigte

Essen zählt aktuell fast 90.700 SVP-Bürobeschäftigte und hat 2008 gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um +1,7 % erfahren. Die SVP-Bürobeschäftigten verteilen sich schwer-

punktmäßig auf das Produzierende Gewerbe, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Handel und Gesundheitswesen. Den größten Anteil an SVP-Bürobeschäftigten gibt es, bedingt durch die Ansiedlung großer Konzernzentralen wie Thyssen-Krupp oder Evonik Industries AG, im Bereich der Verwaltung im Produzierenden Gewerbe.

Insgesamt ist die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten von 2004 bis 2008 um +2.071 Arbeitsplätze (+2,3 %) gewachsen. Im Handel allerdings wurden signifikante Rückgänge (-10 %) verzeichnet, gefolgt von den Beratungsunternehmen (Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Steuerprüfungsgesellschaften) (-5,4 %). Weiterhin verzeichneten v. a. das Finanz-, Kredit- und Versicherungsgewerbe (-3,3 %) sowie die Logistikbranche (-8,7 %) deutliche Rückgänge.

Den größten Zuwachs mit +34,8 % (+ 2.033 Arbeitsplätze) in der SVP-Bürobeschäftigung erreichten die sog. Sonstigen Bereiche, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind. Dies spiegelt die breit gestreute und vom Wandel geprägte Wirtschaftsstruktur von Essen wider. Auch die Bereiche sonstige höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie Medien und Telekommunikation konnten seit 2004 ein Plus von +8,6 % bzw. +3,8 % verzeichnen.

Mit fortschreitender Tertiärisierung stabilisierte sich die Bürobeschäftigung (gesamt) in den letzten Jahren (+7,6 % seit 1991). Nach einem Bürobeschäftigungszuwachs 2008 (+1,2 %) wird die Bürobeschäftigung voraussichtlich um -0,3 % zurückgehen. Durch das Medium Kurzarbeit konnte in der aktuellen Krise, deren Talsohle trotz weiterhin bestehender Unsicherheiten bereits überschritten wurde, bisher eine stärkere Reduzierung der Belegschaft verhindert werden. Bis 2014 wird es nur marginal zu negativen Anpassungen kommen (-0,5 %).

Transaktionsvolumen

In Essen wurden seit Anfang der 1990er Jahre Transaktionen mit einem jährlichen Gesamtvolumen von durchschnittlich rund 905 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 64 % das Gros der Umsätze. Mit Beginn der Krise 2008 stieg dieser sogar auf 78 % an. Steigende Gesamtumsätze kennzeichnen den Essener Immobilienmarkt, die im Jahr 2003 mit 1,7 Mrd. Euro ihren historischen Höchststand verzeichneten, was vor allem auf den Verkauf von Gewerbeimmobilien zurückzuführen ist. Trotz des Krisenjahrs 2009 stieg der Gesamtumsatz um 5,4 % an. Mit 5.200 Verträgen erreichten die Verkaufsfälle in 2005 ihren Höhepunkt (Ø 4.000 Transaktionen in den letzten 15 Jahren), was u. a. mit dem Auslaufen der Eigenheimzulage Ende 2005 zu erklären ist. Die Wohnungstransaktionen, sowohl bei Neubau als auch beim Bestand, bewegen sich seit vielen Jahren auf einem hohen und stabilen Niveau (durchschnittlich 1.800 Wohnungverkäufe p. a., d. h. 2,6 Verträge pro 1.000 Einwohner 2008).

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Essen auf 18,2 % um ca. 2 Prozentpunkte an.

Büromarkt

Das Marktgeschehen in Essen ist von im Vergleich zum Rekordjahr 2007 gesunkenen Flächenumsätzen bei gleichzeitig geringen Baufertigstellungen und aktuell zunehmenden Leerständen (Leerstandsrate 6,1 %) geprägt. In 2009 wurde mit Umsätzen von 125.000 qm das Ergebnis aus dem Vorjahr (152.100 qm) zwar deutlich unterschritten, der Umsatz liegt jedoch nach wie vor auf überdurchschnittlichem Niveau. Der Anteil der Eigennutzerdeals hat sich auf ca. 20 % verringert, hervorzuheben ist der Thyssen-Krupp Neubau. Neben diesem Eigennutzeranteil kommen einzelne Großverträge z. B. mit 18.500 qm (Deutsche Bank) oder mit 15.000 qm (GNS Gesellschaft für Nuklear-Service) und eine stabile Nachfrage nach Flächen bis zu 1.000 qm zum Tragen.

Mit einem Büroflächenbestand von 2,8 Mio. qm (MF-G) stellt Essen neben Dortmund den bedeutendsten Büromarkt in der Metropole Ruhr dar. Mit 29,5 % bestimmt Es-

sen den größten Anteil am Büroflächenumsatz innerhalb der Region.

Die Spitzenmieten in Essen liegen bei 13,00 Euro/qm im Bürozentrum Rüttenscheid/Bredeneby und gingen im Vergleich zu 2008 wieder zurück. Die derzeitige Zurückhaltung der Investoren hat in Essen zu leicht steigenden Renditen geführt. Die Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen liegen aktuell bei 6,1 %.

Die wichtigsten in den vergangenen Jahren realisierten Büroobjekte sind das Rüttenscheider Tor, RWE Plan H, Westside, der Neubau der Staatsanwaltschaft, S05 in der Weststadt, das Büroobjekt RWTÜV, das Dietrich-Oppenberg-Haus sowie das revitalisierte Glückaufhaus. Unter den im Bau befindlichen Projekten sind u. a. die Konzernzentrale E.ON Ruhrgas, das Headquarter ThyssenKrupp sowie die Verwaltungszentrale der GNS Gesellschaft für Nuklear-Service mbH von besonderer Bedeutung.

Einzelhandel

Essen fungiert neben Köln, Düsseldorf und Dortmund als eines der vier großen Oberzentren in Nordrhein-Westfalen. Im Vergleich zu den übrigen Oberzentren innerhalb der Metropole Ruhr ist die Zentralität von Essen relativ stark ausgeprägt (119,2). Der Filialisierungsgrad ist mit 81,7 % sehr hoch. Die GfK-Kaufkraft liegt mit 100,5 Punkten knapp über dem Bundesdurchschnitt.

Essen weist mit 885.000 qm die höchste Zahl an Verkaufsflächen in der Metropole Ruhr auf. Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Essen hat daran einen Anteil von 15,4 %.

Seit Anfang der 1990er Jahre sind die Spitzenmieten im Handel in den 1a-Lagen überdurchschnittlich gesunken (-34 %). Mit dem fertiggestellten Shopping Center am Limbecker Platz und der künftigen Rathaus Galerie werden neue Akzente für den innerstädtischen Einzelhandel gesetzt.

In den Essener 1a-Lagen werden bis zu 108 Euro/qm in der Spitze erzielt, dies liegt über 40 % unter der Spitzenmiete von 190 Euro/qm in der Metropole Ruhr (Dortmund). Die

Nettoanfangsrenditen sind gegenüber dem Vorjahr recht stark gestiegen und liegen aktuell bei 7,1 % in 1a-Lagen.

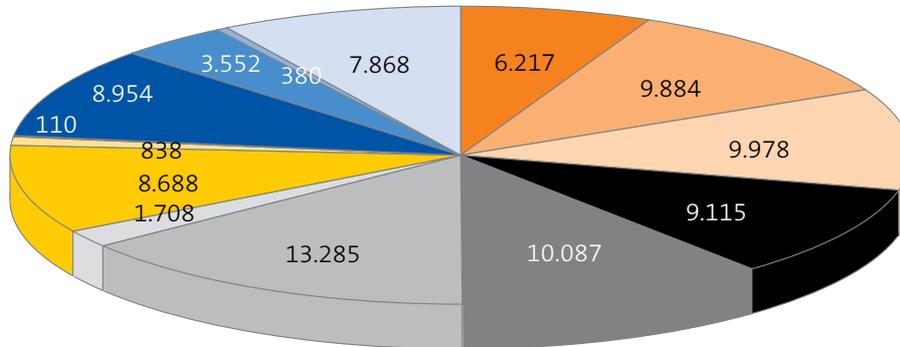
Wohnungsmarkt

Die zentralen Lagen innerhalb des Ruhrgebiets und der zunehmende Anteil an zukunftsweisenden Branchen bedingen einen attraktiven Wohnstandort. Zusätzlich profitiert Essen von guten und sehr guten Wohnlagen mit einem hohen Freizeitwert im Umfeld, wie z. B. in Lagen an der Ruhr (Bredeney) und Am Stadtwald.

Bei der Neubautätigkeit dominiert der zunehmend belebte Eigenheimmarkt den Geschosswohnungsbau, der seit Jahren rückläufige Fertigstellungen aufweist, deutlich. Dies ist auf einzelne Großprojekte in großflächigen Neubaugebieten zurückzuführen. Auch im letzten Jahr sind die Genehmigungen im Geschosswohnungsbau zurückgegangen.

Die maximalen Kaufpreise für Eigentumswohnungen weisen seit Ende der 1990er Jahre ein stabiles Niveau auf und liegen im Neubau bei 2.950 Euro/qm, während im Bestand bis zu 2.400 Euro/qm erzielt werden können. Die Spitzenmieten liegen aktuell im Neubau bei 8,50 Euro/qm, im Bestand bei 7,00 Euro/qm und beschreiben einen der bevorzugten Wohnstandorte innerhalb der Metropole Ruhr.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Essen

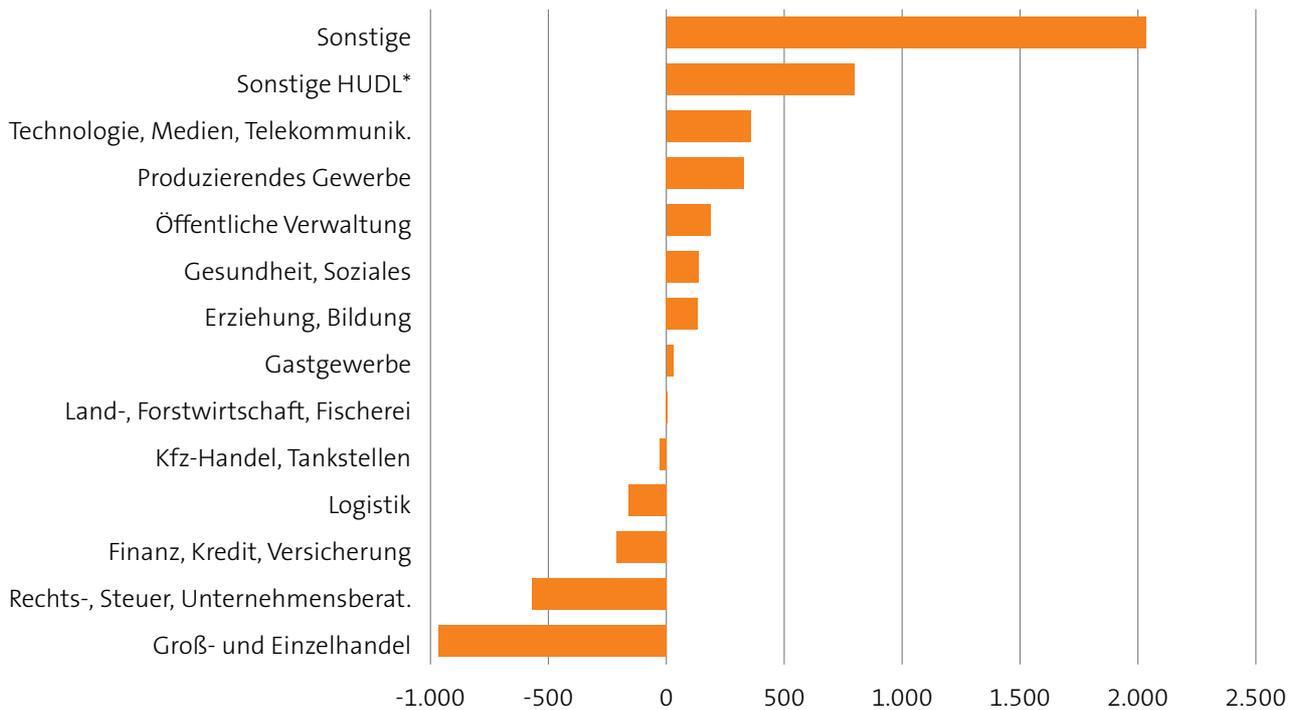


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

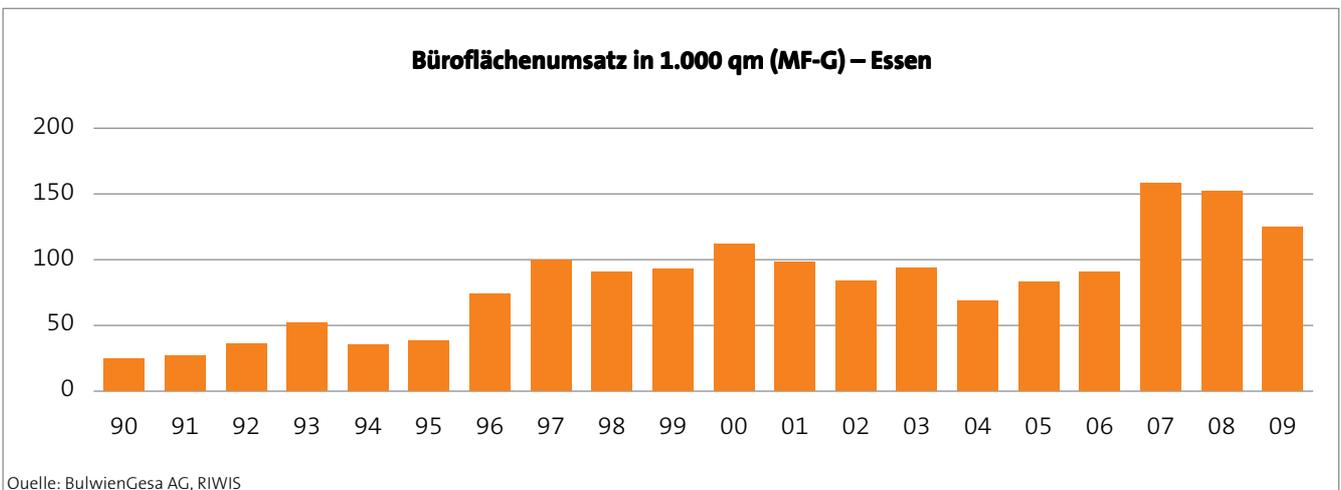
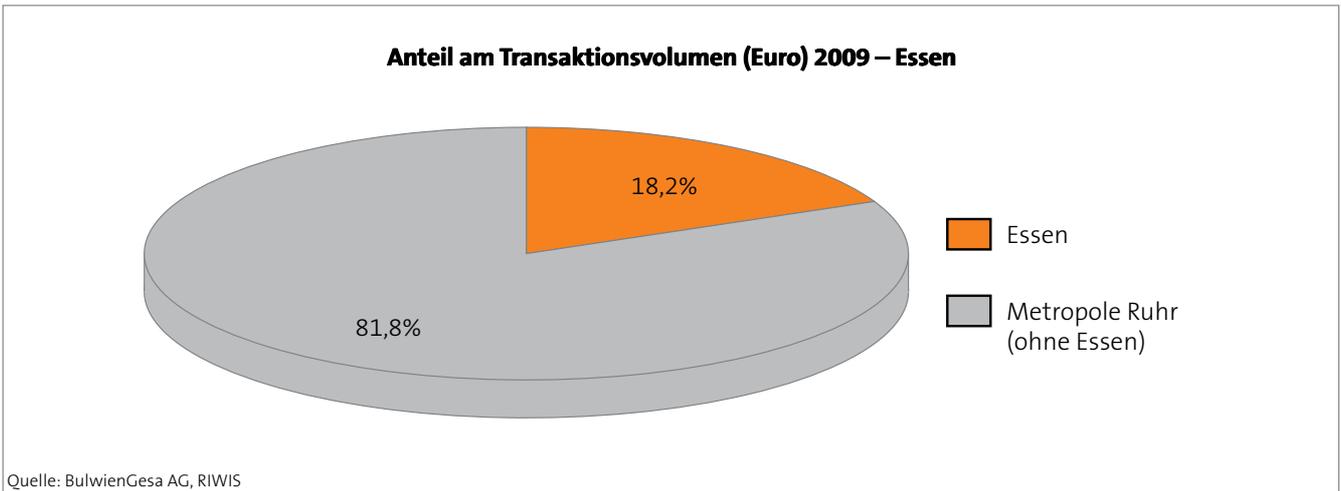
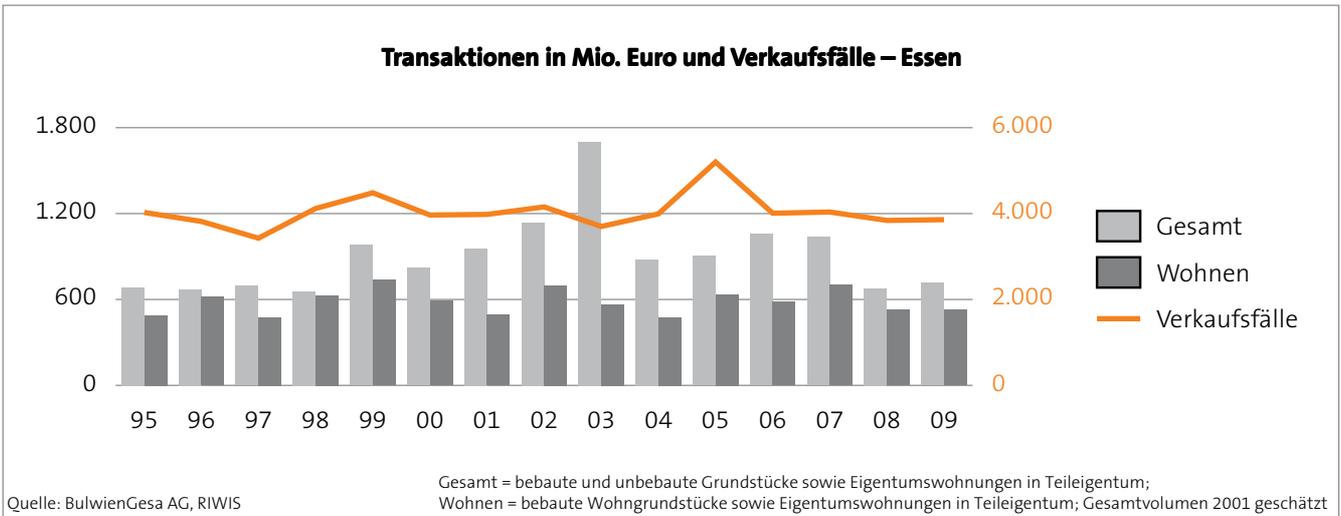
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Essen

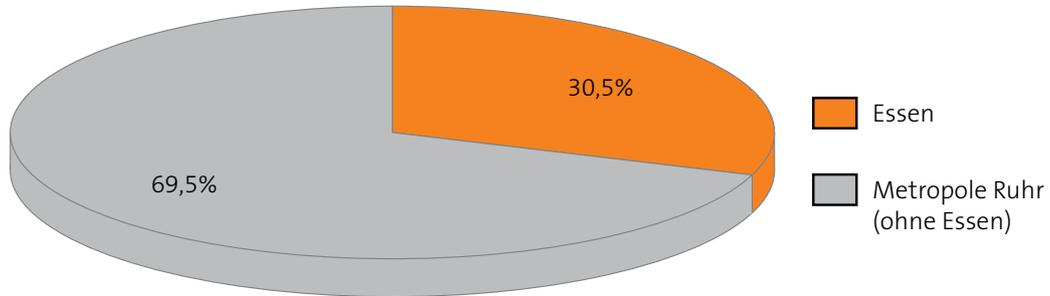


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

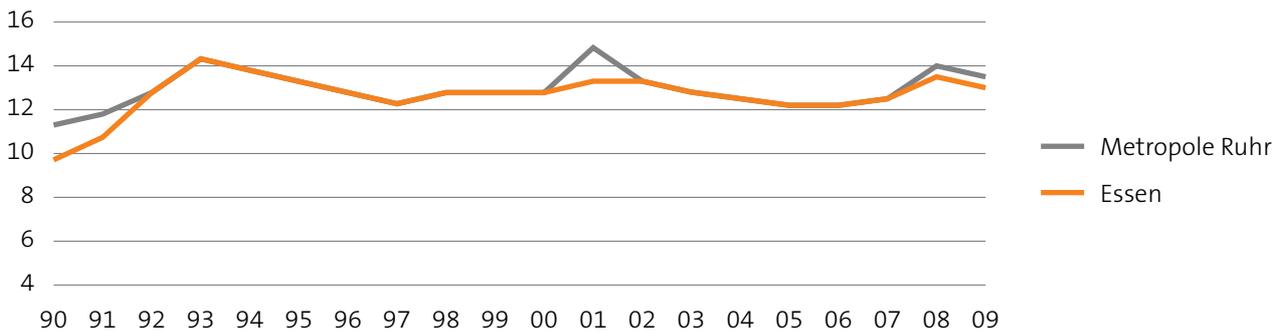


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Essen



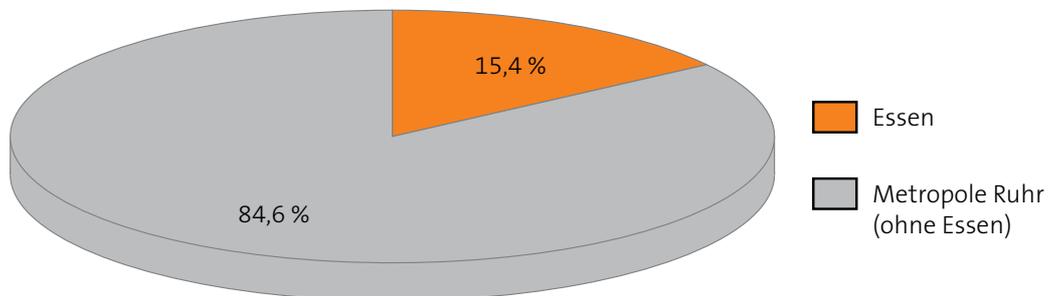
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Essen

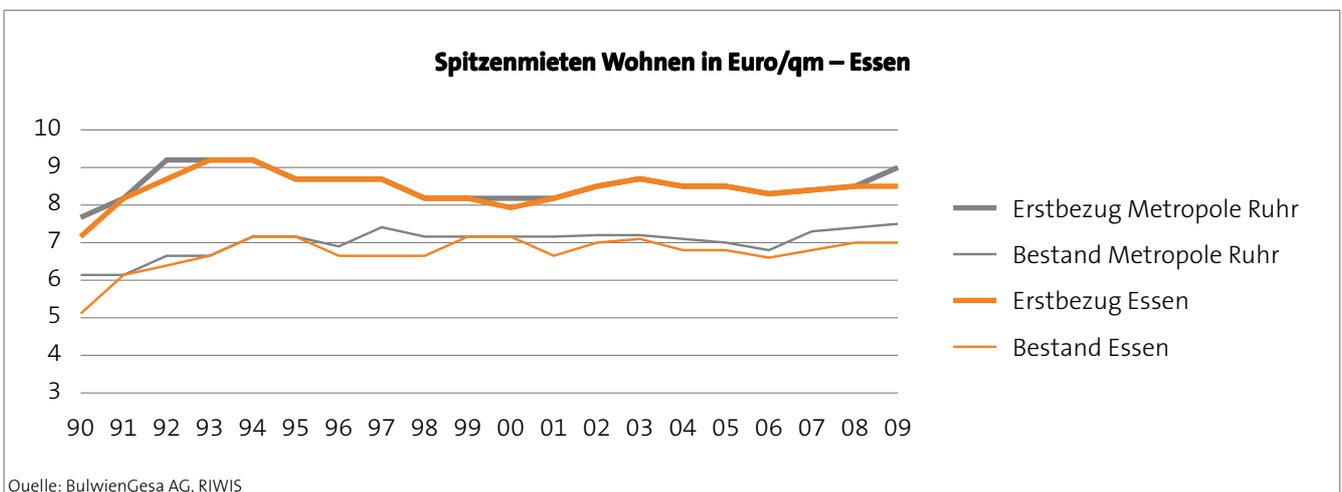
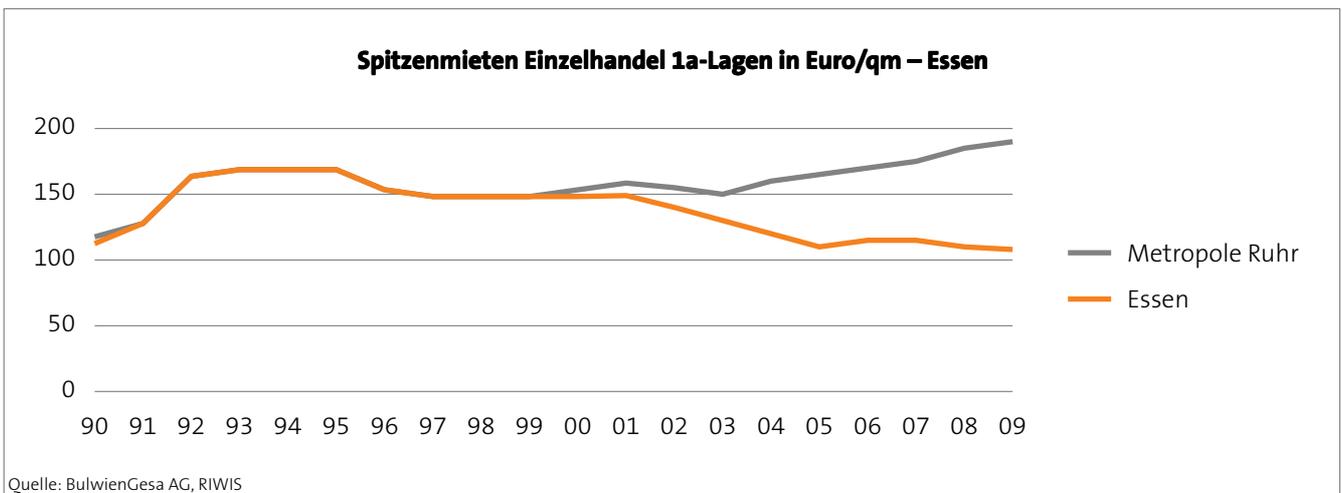
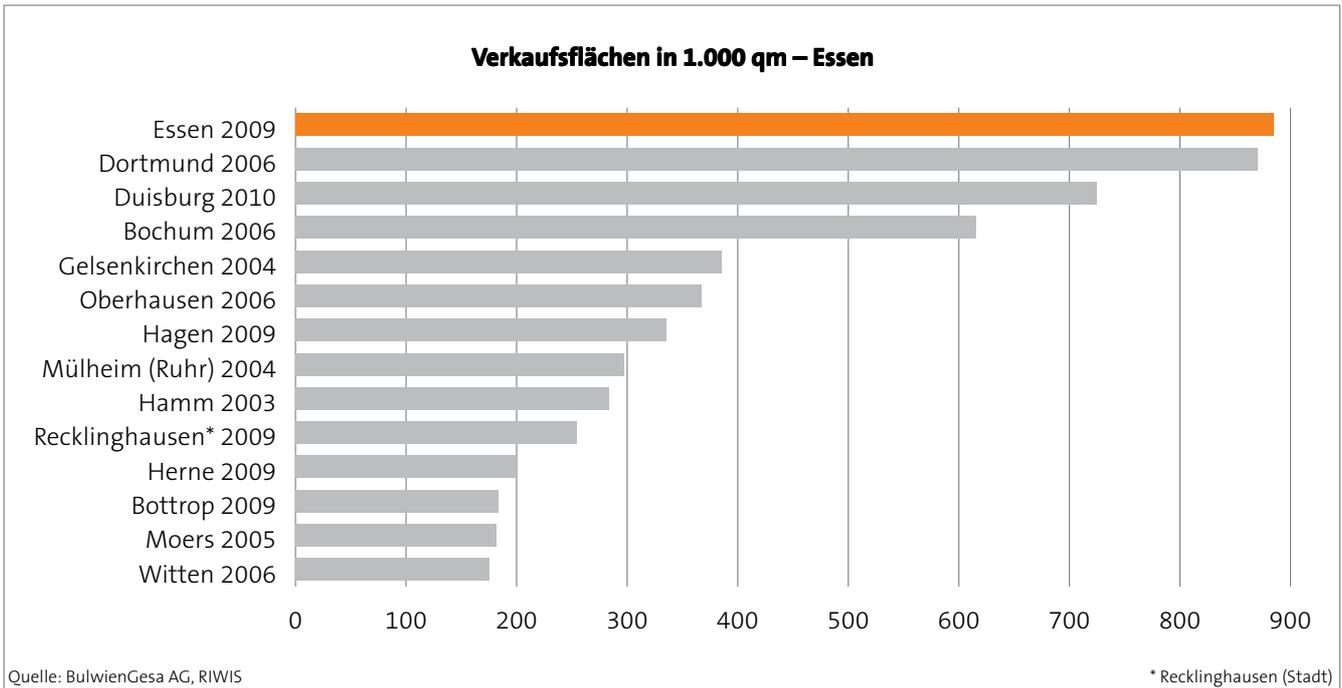


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Essen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





3.2 Dortmund

Mit etwa 584.000 Einwohnern ist Dortmund die größte Stadt in der Metropole Ruhr und gehört zu den zehn größten Städten im Bundesgebiet. Die Stadt ist ein wichtiges Oberzentrum und bedeutender Verkehrsknotenpunkt in der östlichen Metropole Ruhr. Dortmund ist Technologie- und Forschungsstandort mit einem nach wie vor industriellen Kern. Die Bevölkerungsentwicklung ist in Dortmund seit Mitte der 1990er Jahre und durch einen Rückgang von -2,4 % gekennzeichnet. Auch bis 2020 wird ein leichter Bevölkerungsrückgang (-0,8 %) prognostiziert. Die Haushaltsentwicklung ist in Dortmund entgegen dem allgemeinen Trend in den Großstädten seit Jahren stagnierend.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaft Dortmunds war über viele Jahrzehnte hinweg von der Schwerindustrie geprägt. Mit dem einsetzenden Strukturwandel hat sich das Wirtschaftsprofil deutlich geändert: Dortmund zählt derzeit 198.500 SVP-Beschäftigte, seit 1990 ist die Zahl der Beschäftigten zwar insgesamt um ca. 10.400 Beschäftigte (-5 %) zurückgegangen, seit 2006 ist sie jedoch wieder steigend (+7,1 %). Auch im Krisenjahr 2009 konnte Dortmund einen Beschäftigungszuwachs verzeichnen (+1,8 %). Dortmund, Stadt des Mittellands, hat sich zu einem modernen Industrie-, Technologie- und Forschungsstandort mit den Schwerpunkten IT, Software, E-Commerce, Telekommunikation, Mikrosystemtechnik sowie Biomedizin und Molekularbiologie entwickelt.

Bürobeschäftigte

Dortmund zählt aktuell ca. 79.400 SVP-Bürobeschäftigte und hat gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von +2,4 % erfahren. Arbeitsmarktrelevante Branchen sind die öffentliche Verwaltung, das Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungswesen (Signal Iduna, AOK Westfalen-Lippe, Volkswahl-Bund Lebensversicherung etc.) und der Bereich der

Technologie, Medien und Telekommunikation (z. B. TechnologieZentrumDortmund, twenty4help Knowledge Service AG).

Die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten ist von 2004 bis 2008 um +1.600 Arbeitsplätze (+2,1%) gestiegen. Profitiert haben die sonstigen höheren, unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+1.108 Arbeitsplätze, +16,2 %) und die öffentliche Verwaltung (+794 Arbeitsplätze, +7,9 %).

Im Bereich Erziehung und Bildung sind hingegen SVP-Büroarbeitsplätze verloren gegangen (-1.876, -32 %), aber auch die Branche Finanz, Kredit, Versicherung verzeichnete Verluste (-1.180 Arbeitsplätze, -11,4 %).

Die positive Entwicklung der Bürobeschäftigung (insgesamt) mit +12,5 % seit 1991 ist Beleg für einen erfolgreich verlaufenden Strukturwandel. Auch mit Beginn der Krise 2008 konnte Dortmund Bürobeschäftigtenzuwächse verzeichnen (+1,8%). Selbst für 2009 wird mit weiteren Zuwächsen (+1,8 %) gerechnet. Durch das Medium Kurzarbeit konnte bisher eine Reduzierung der Belegschaft verhindert werden. Die positive Entwicklung wird sich voraussichtlich bis 2014 mit einem Zuwachs von +5,0 % forsetzen.

Transaktionsvolumen

In Dortmund wurden seit Mitte der 1990er Jahre Transaktionen mit einem jährlichen Gesamtvolumen von durchschnittlich rund 850 Mio. Euro verzeichnet. Zuletzt entfielen 79 % des Umsatzvolumens auf den Wohnsektor, mit einem langjährigen Anteil von durchschnittlich 74 % bilden Wohnimmobilien in Dortmund einen deutlichen Schwerpunkt. Den Immobilienmarkt kennzeichnen stabile Gesamtumsätze, wenngleich die Zahl der Verkaufsfälle seit 2005, bedingt durch das Auslaufen der Eigenheimzulage Ende 2005, gesunken sind. Trotz des Rückgangs des Transaktionsvolumens auf 557 Mio. Euro 2009 stieg die Zahl der

Verkaufsfälle auf knapp 3.000 Verträge an (\emptyset der letzten 15 Jahre ca. 3.800 Verträge). Die Wohnungstransaktionen, sowohl bei Neubau als auch beim Bestand, bewegen sich seit vielen Jahren auf einem hohen und stabilen Niveau (durchschnittlich 1.900 Wohnungsverkäufe p. a., d. h. 2,1 Verträge pro 1.000 Einwohner 2008).

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr blieb der Anteil von Dortmund auf 14,2 %.

Büromarkt

Das Marktgeschehen ist derzeit von sinkenden Flächenumsätzen auf nach wie vor überdurchschnittlichem Niveau und anhaltend niedrigen Neubaufertigstellungen geprägt. Gleichzeitig ist der Leerstand weiter rückläufig (Leerstandsquote aktuell 3,9 %). Die Flächenumsätze bei Büroimmobilien haben sich seit Mitte der 1990er Jahre positiv entwickelt, wenngleich an das Rekordergebnis aus 2007 nicht angeknüpft werden konnte und 2009 der Umsatz erneut zurückging. Maßgeblichen Anteil am Umsatzergebnis hatte eine Großvermietung von 12.000 qm an die Dresdner Bank. Der Eigennutzeranteil konnte das hohe Vorjahresergebnis mit 4,4 % bei weitem nicht erreichen. Insgesamt hat die Etablierung moderner Technologie- und Dienstleistungsunternehmen aus Zukunftsbranchen in den vergangenen Jahren für eine lebhaftere Entwicklung auf dem Büromarkt gesorgt.

Bei einem Büroflächenbestand von 2,46 Mio. qm MF-G und einem Flächenumsatz von 72.000 qm stellt Dortmund einen der wichtigsten Büromärkte innerhalb der Metropole Ruhr dar. Mit 17,5 % ist der Anteil am Büroflächenumsatz in der Region zuletzt gestiegen.

Die Mietentwicklung ist in den vergangenen Jahren wenig volatil verlaufen. Die Spitzenmieten bleiben jedoch auf positivem Kurs und liegen aktuell bei 13,00 Euro/qm. Die Nettoanfangsrendite blieb bei 6,4 %.

Der RWE-Tower, das Märkische Tor, der OPR Office Park, das BioMedizinZentrum das Bürogebäude Brau und Brunnen sowie die Verwaltung der kassenärztlichen Vereinigung Westfalen-Lippe sind die wichtigsten Großprojekte, die in jüngster Vergangenheit fertig gestellt worden sind. Mit

dem Westfalentower, der Hauptverwaltung der VOLKS-WOHL BUND Versicherungen oder dem Areal am "Dortmunder U" sind bereits weitere großflächige Büroprojekte in Bau.

Einzelhandel

Dortmund fungiert neben Köln, Düsseldorf und Essen als eines der vier großen Oberzentren in Nordrhein-Westfalen. Im Gegensatz zu anderen Oberzentren ist die zentrale Bedeutung Dortmunds weniger stark ausgeprägt (Zentralitätskennziffer 117,0). Die Entwicklung in der Innenstadt ist in den vergangenen Jahren von einer zunehmenden Filialisierung geprägt, die mit 81 % bereits sehr hoch liegt. Die GfK-Kaufkraft bewegt sich mit 93,9 Punkten unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt.

Mit einem Anteil von 15,1 % an der gesamten Verkaufsfläche in der Metropole Ruhr ist Dortmund der zweitgrößte Standort im Bereich des Handels. Dies entspricht einem realen Wert von 870.000 qm Verkaufsfläche.

In Dortmund werden die höchsten Einzelhandels-Spitzenmieten (1a-Lagen) in der Metropole Ruhr erzielt. Mit einer Spitzenmiete von aktuell 190 Euro/qm hält der Aufwärtstrend weiter an. Die Nettoanfangsrendite ist mit 5,8 % in 1a-Lagen konstant auf gleichem Niveau geblieben und spiegelt die anhaltende Zurückhaltung der Investoren wider.

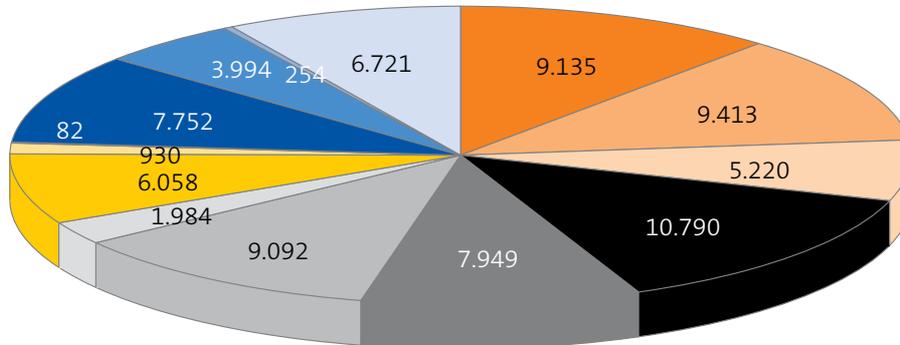
Mit der in Planung befindlichen Stadtgalerie Thier-Center wird die Einzelhandelslandschaft in Dortmund zusätzliche Impulse erhalten.

Wohnungsmarkt

Als Universitätsstandort sowie Standort für Unternehmen aus Zukunftsbranchen ist Dortmund als Wohnstandort gefragt. Eine relativ niedrige Kaufkraft beschränkt allerdings den Eigentumsmarkt. Die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren weist einen starken Rückgang beim Geschosswohnungsbau bei gleichzeitiger Belegung des Häusermarktes auf. In den vergangenen zwei Jahren zog die Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern aufgrund der gestiegenen Nachfrage insbesondere im mittleren Preissegment wieder an.

Die Preisentwicklung bei Wohnungen zeigt mit maximalen Kaufpreisen von 2.500 Euro/qm im Neubau/Erstbezug einen gleichbleibenden Trend. Im Bestand erreichen Wohnungen 2.000 Euro/qm in der Spitze. Die Spitzenmieten sind nach vorherigen Rückgängen seit dem letzten Jahr wieder leicht bis auf 7,60 Euro/qm bei Neubauobjekten gestiegen. Nach einem Tief bei den Bestandsmieten können aktuell wieder 6,80 Euro/qm in der Spitze erzielt werden.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Dortmund

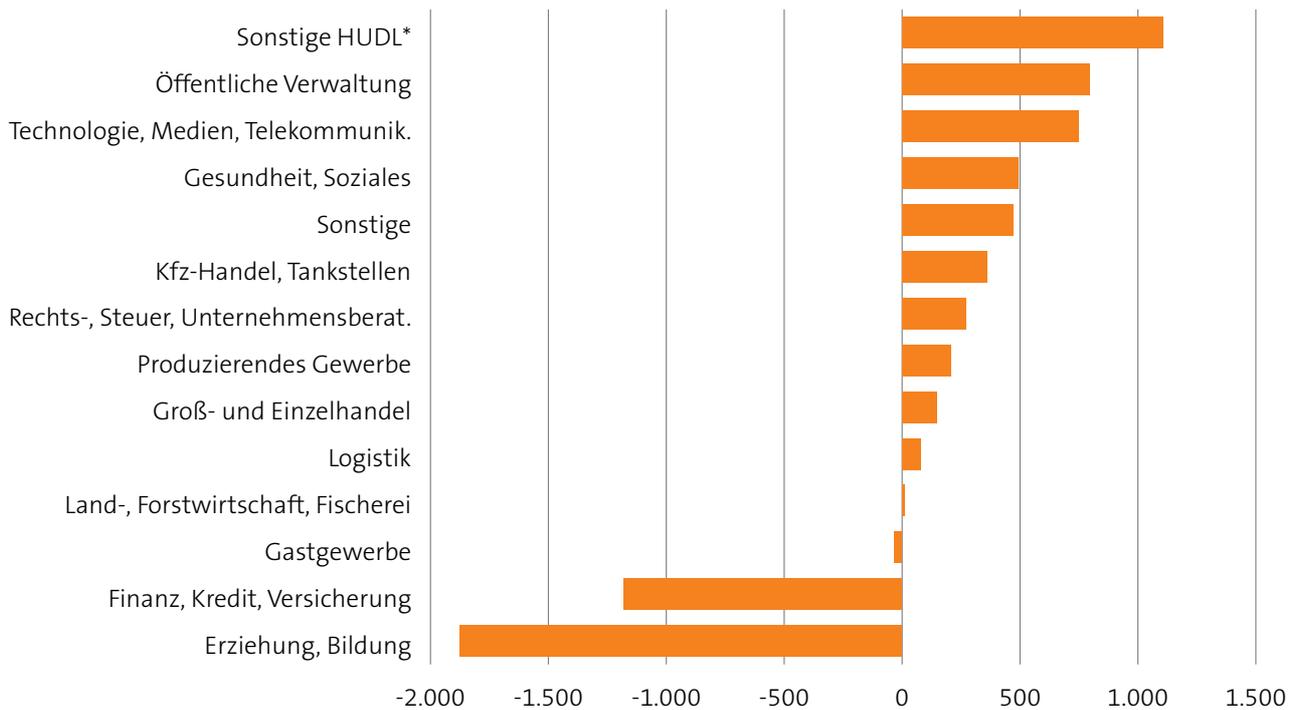


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

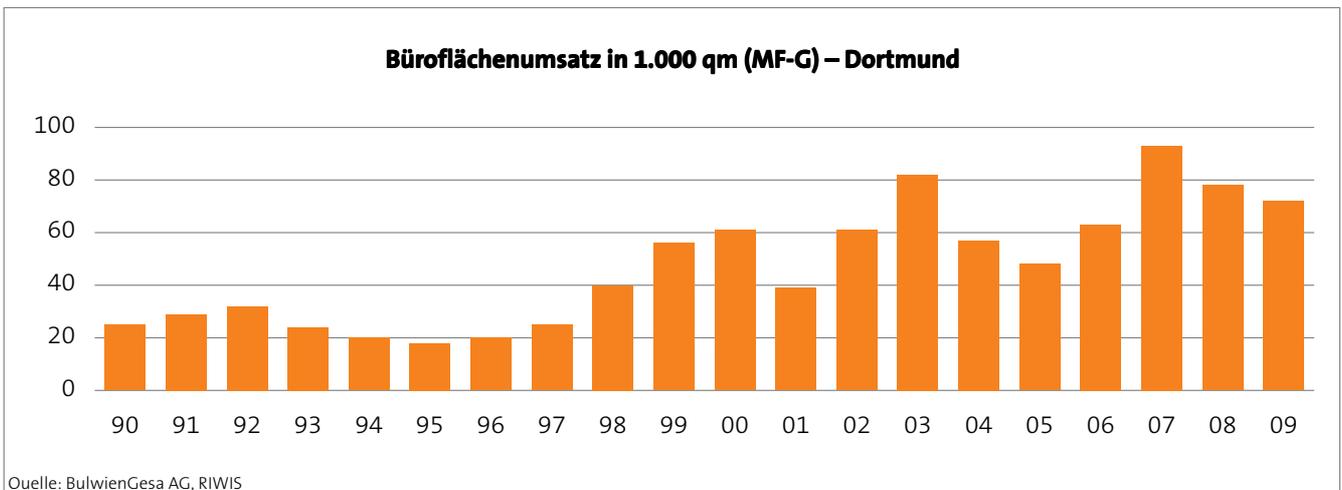
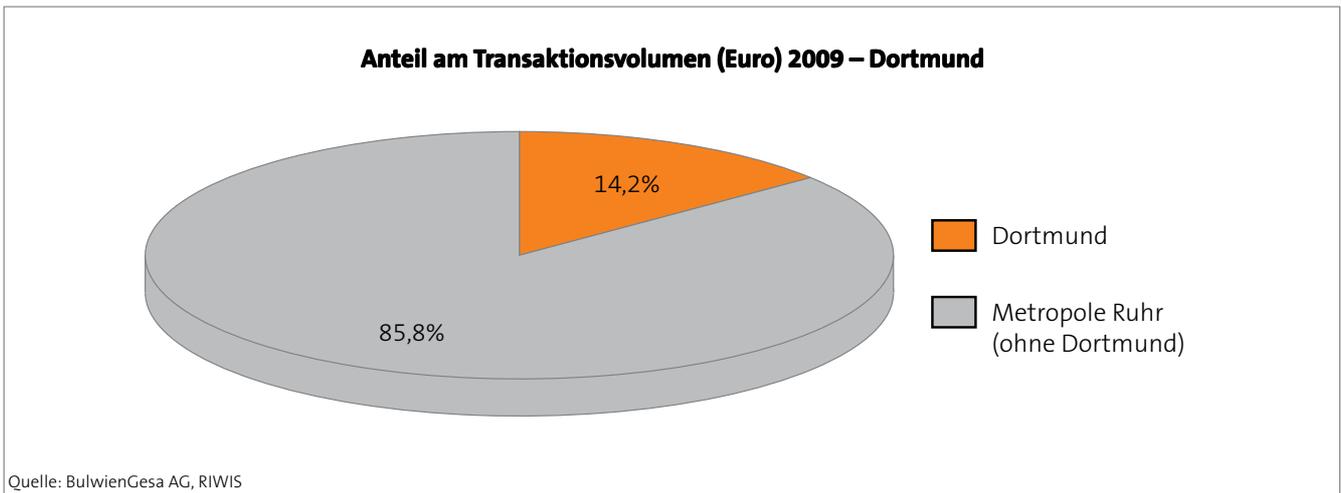
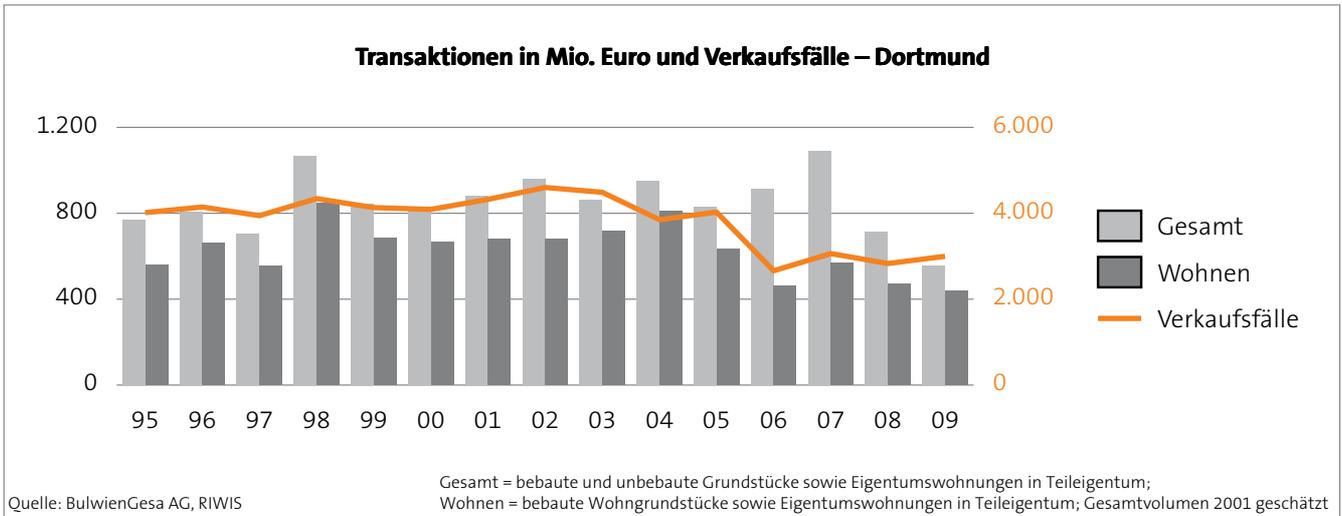
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Dortmund

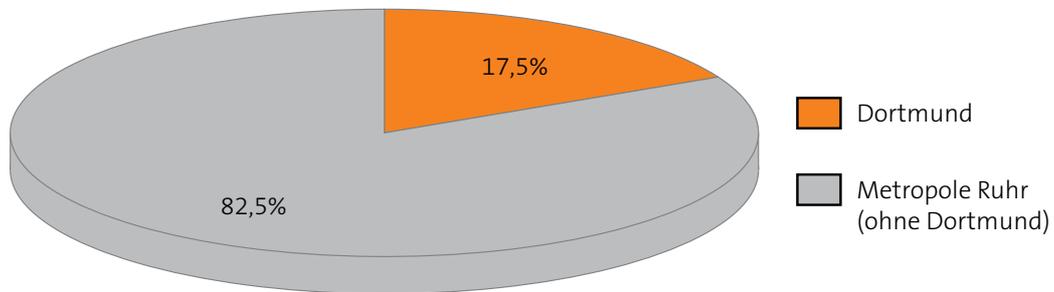


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

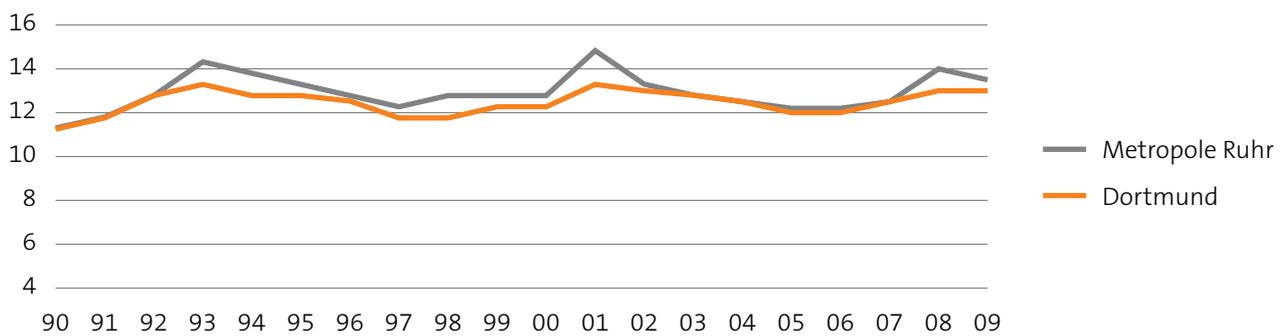


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Dortmund



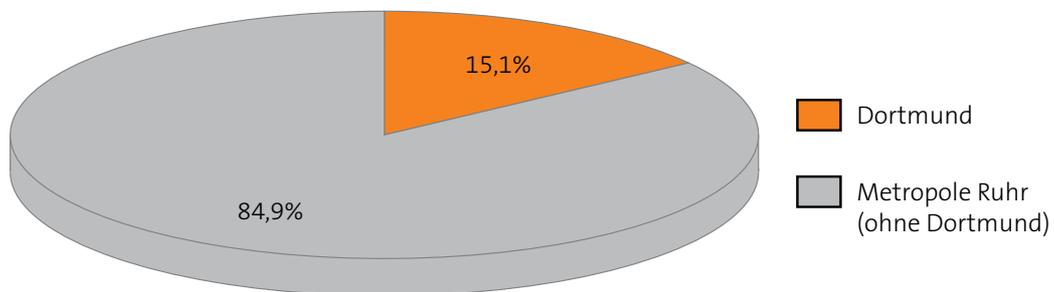
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Dortmund

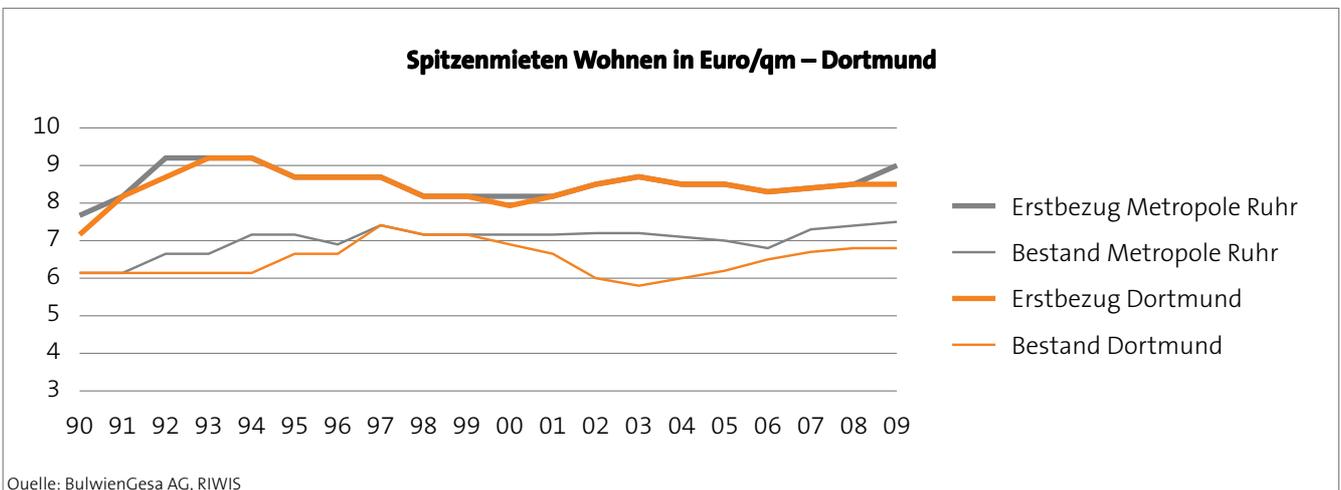
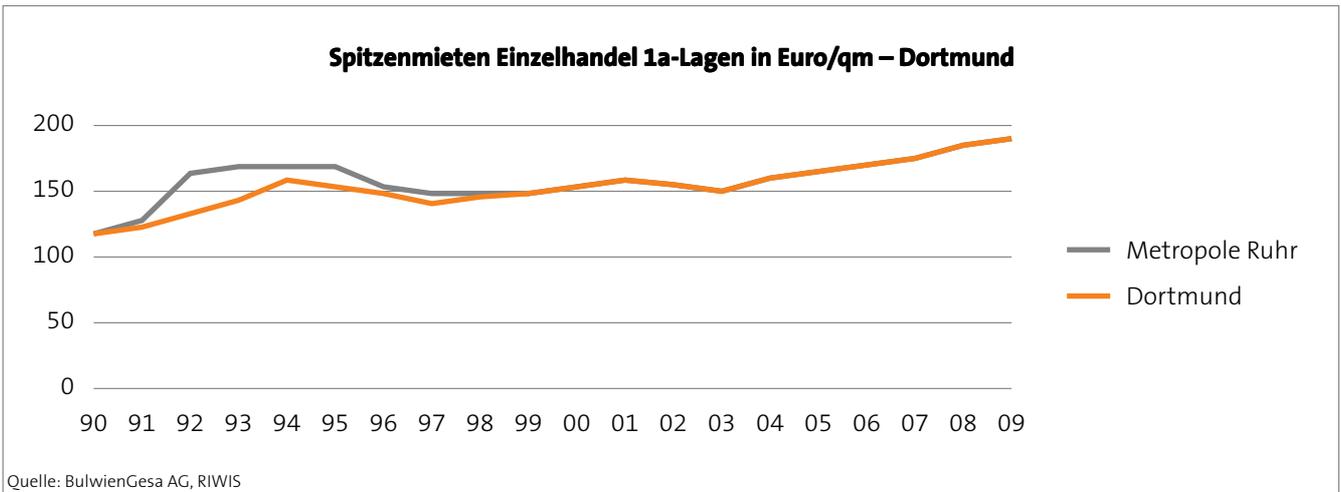
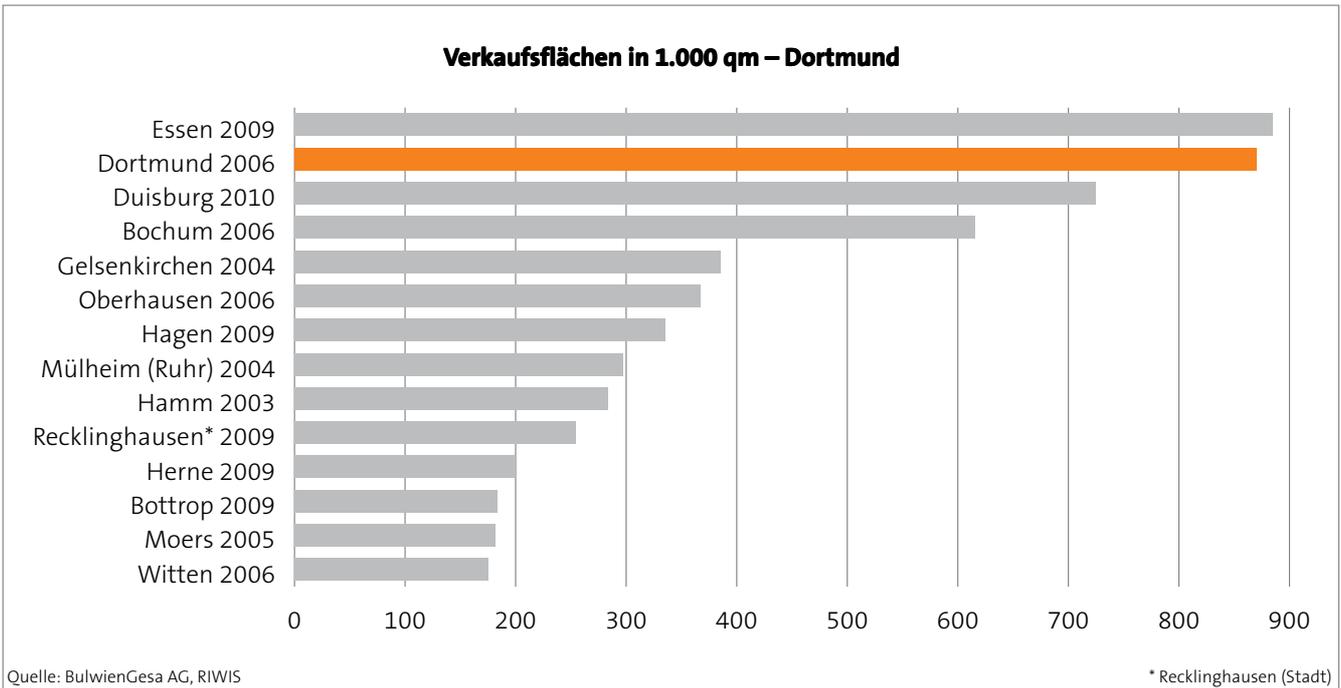


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Dortmund



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





3.3 Duisburg

Duisburg ist mit rund 490.000 Einwohnern bedeutendes Industrie- und Technologiezentrum in der Metropole Ruhr und Europas größter Stahlstandort. Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Duisburg einen deutlichen, unverändert anhaltenden Bevölkerungsrückgang um bislang -7,7%. Bis 2020 wird ein weiterer Rückgang auf knapp 470.000 Einwohner (-4,9%) prognostiziert. Die Entwicklung der Haushalte ist typisch für die meisten Ballungsräume. Sie ist gekennzeichnet von einem starken Anstieg insbesondere der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, die knapp 77% der Haushalte ausmachen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowohl im Straßen-, als auch im Schienen- und Wasserverkehr (größter Binnenhafen Europas) ist Duisburg eine wichtige Logistiktumsdrehkreuz (z. B. Imperial Logistics International, ABX Logistics, Lehnkering GmbH). Zudem gilt Duisburg als führender Stahlstandort in Europa (ThyssenKrupp Steel AG). Trotz Strukturkrise und Konsolidierungsprozessen im Bereich von Kohlebergbau und Stahl prägen die produzierenden Unternehmen die Branchenstruktur (30%). Die Zahl der SVP-Beschäftigten ist seit 1990 um ca. 28.400 Beschäftigte (-15,3%) zurückgegangen, aber seit 2006 wieder steigend (+5%). Selbst mit Beginn der Krise 2008 konnte Duisburg 2009 einen leichten Beschäftigtengewinn von 0,3% verzeichnen. Im Zuge des noch andauernden Strukturwandels haben sich in den vergangenen Jahrzehnten zunehmend Unternehmen aus zukunftsorientierten Branchen, schwerpunktmäßig aus den Bereichen Mikroelektronik, Systemanwendung sowie Energietechnik (Siemens Division Oil & Gas, Hitachi Power Europe) in Duisburg angesiedelt. Zudem sind die Handelsbranche und der Bereich Gesundheit/Soziales von Bedeutung (jeweils 12%).

Bürobeschäftigte

Duisburg zählt aktuell rund 55.700 SVP-Bürobeschäftigte und hat gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um +3,5% erfahren. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten halten das Produzierende Gewerbe mit ca. 23% (z. B. ThyssenKrupp Steel Europe), die öffentliche Verwaltung, Gesundheit und Soziales (z. B. Kliniken) sowie das Finanz-, Kredit- und Versicherungsgewerbe (z. B. Sparkasse Duisburg, TARGO Bank, Commerz Direktservice).

In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten in Duisburg um +1.859 Beschäftigte (+3,5%) gewachsen. Mit rund +1.370 (+11,9%) zusätzlichen SVP-Büroarbeitsplätzen haben vor allem der Bereich Produzierendes Gewerbe sowie die sonstigen höheren, unternehmensbezogenen Dienstleistungen zugenommen (+879, d. h. +34,6%).

Verluste mussten dagegen vor allem die sonstigen Branchen (-390, -7,4%) sowie der Sektor Groß- und Einzelhandel (-246, -4,4%) hinnehmen.

Mit fortschreitender Tertiärisierung entwickelte sich Bürobeschäftigung (insgesamt) in den letzten Jahren positiv (+5,8%) erreicht werden. Seit 2005 sind keine Verluste mehr zu verzeichnen. Durch das Medium Kurzarbeit kann auch in der aktuellen Krise eine Reduzierung der Belegschaft verhindert werden, so dass sich voraussichtlich auch 2009 (+0,5%) die stabile Entwicklung fortsetzen wird. Extreme Schwankungen in Form von Verlusten sind auch bis 2014 nicht zu erwarten (+3,8%).

Transaktionsvolumen

In Duisburg wurden seit Mitte der 1990er Jahre Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von durchschnittlich rund 680 Mio. Euro p. a. verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmo-

bilien liegt bei durchschnittlich 50 %. War das Transaktionsvolumen in der Vergangenheit stark von Gewerbeimmobilien geprägt, liegt der Anteil der Wohnimmobilien in den letzten zwei Jahren bei um die 60 %. Schwankende Gesamtumsätze kennzeichnen den Duisburger Markt, der 2007 seinen Höchststand von über 1 Mrd. Euro hatte. Nach einem Rückgang 2008 ist der Umsatz 2009 nochmals unter den Durchschnitt der letzten 15 Jahre gesunken. Die Verkaufsfälle auf dem Eigentumswohnungsmarkt liegen im Schnitt bei rund 1.500 Verträgen p. a. auf einem hohen Niveau (2,7 Verträge pro 1.000 Einwohner 2008).

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 4,5 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr sank der Anteil von Duisburg zuletzt auf 15,1 %.

Büromarkt

Die Büroflächenumsätze Duisburgs sind bis zum Rekordjahr 2007 von einer positiven Entwicklung gekennzeichnet, weisen seither aber wieder rückläufige Tendenzen auf und sinken 2009 auf 64.000 qm. Dabei hatten Eigennutzer an dem Umsatz einen Anteil von nur 6 %. Dass sich der Umsatz auf eine Vielzahl kleiner Mietverträge statt einer Großvermietung stützt, spiegelt die Diversität der Duisburger Büromarktes wider. Lediglich Xella (7.900 qm) und die Sparkasse Duisburg (3.850 qm) waren größere Anmietungen. Schwankende Neubaufertigstellungen auf niedrigem Niveau stehen für einen nach wie vor wenig spekulativen Büromarkt.

Duisburg ist mit rund 2 Mio qm (MF-G) Bürofläche nach Essen und Dortmund der drittgrößte Büromarkt in der Metropole Ruhr. Mit 2,9 % hat es allerdings das geringste Flächenangebot. Mit einem Umsatz von zuletzt 64.000 qm ist der Anteil Duisburgs am gesamten Büroflächenumsatz der Metropole Ruhr leicht auf 15,1 % gesunken.

Die Spitzenmiete in Duisburg ist 2009 auf 13,5 Euro/qm gesunken, sie stellt jedoch nach wie vor den Spitzenwert innerhalb der Metropole Ruhr dar. Vor allem bei Büroflächen mit gehobener Ausstattung im Innenhafen wird bei gleichzeitig verschärfter Angebotsknappheit die Spitzenmiete wirksam und in Einzelfällen sogar überschritten. Die Nettoanfangsrendite in zentralen Lagen hält sich wie im

Vorjahr bei 6,5 % und spiegelt die anhaltende Zurückhaltung der Investoren wider.

Die wichtigsten in den vergangenen Jahren realisierten Objekte sind mit den Five Boats, dem Hitachi Power Office, MCR Medical Center Ruhrort, Pier Eins, H2-Office (1. und 2. Bauabschnitt) und dem Looper überwiegend auf den Innenhafen konzentriert. Im Bau sind Anfang 2010 u. a. das ARGE Verwaltungsgebäude (kurz vor Fertigstellung), der RWSG-Speicher (Landesarchiv), die Xella Hauptverwaltung sowie das Gesundheitszentrum am Sittardsberg. Büroprojekte in der konkreten Planung sind u. a. das duisport sky center, die Waterfront sowie das Gesundheitszentrum Steinsche Gasse. Zukünftig bedeutende Büroflächenvolumina werden auf dem Güterbahnhofsareal Duisburger Freiheit entstehen.

Einzelhandel

Mit einer Zentralitätskennziffer von 105,0 Punkten ist die Bedeutung von Duisburg als Einzelhandelsstandort geringer ausgeprägt als bei den übrigen Ruhrgebietsstädten. Die Innenstadt Duisburgs ist einem sich verschärfenden Einzelhandelswettbewerb in der Metropole Ruhr ausgesetzt. Ihre Entwicklung ist in den vergangenen Jahren zwar von einer zunehmenden Filialisierung geprägt, der Filialisierungsgrad liegt mit 70,2 % jedoch unter dem vergleichbarer Metropolen. Die GfK-Kaufkraft bewegt sich mit 88,5 Punkten weit unter dem Bundes- wie Landesdurchschnitt, sowie dem Durchschnitt der Metropole Ruhr.

Mit einem Anteil von 12,6 % an der Verkaufsfläche in der Metropole Ruhr, d. h. 724.100 qm, liegt Duisburg unter den Städten mit der meisten Verkaufsfläche.

Die Spitzenmieten in 1a-Lagen sind seit Mitte der 1990er Jahre deutlich zurückgegangen und spiegeln die angespannte Situation des innerstädtischen Handels wider, wenngleich sich das Mietniveau zuletzt leicht erholte und auf 80 Euro/qm anstieg. Mit diesem Wert liegen Spitzenmieten fast 60 % unter dem Spitzenwert der Metropole Ruhr. Die Nettoanfangsrenditen halten sich seit Mitte der 1990er Jahre konstant bei ca. 6 % und stiegen zuletzt auf 6,2 %.

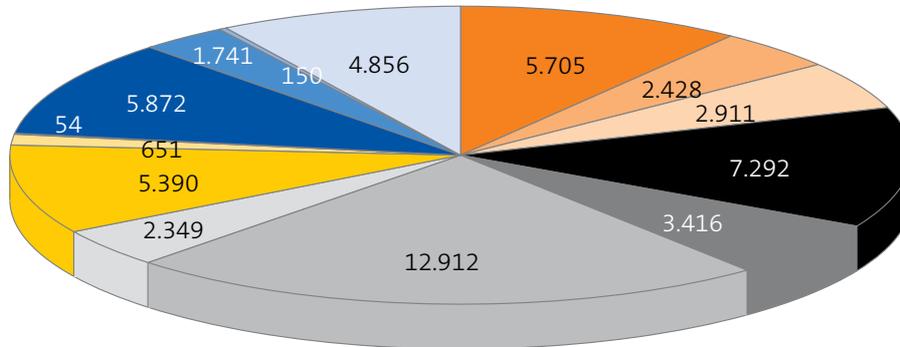
Mit dem 2008 fertig gestellten Shopping-Center Forum Duisburg (57.000 qm GLA) und der in der Sanierung befindlichen Königsgalerie (19.200 qm GLA) werden neue Akzente für die Belegung des innerstädtischen Einzelhandels gesetzt.

Wohnungsmarkt

Als Standort für Unternehmen aus Zukunftsbranchen sowie als Universitätsstandort wird Duisburg mehr und mehr als Wohnstandort gefragt. Die niedrige Kaufkraft beschränkt den Eigentumsmarkt. Eine wichtige Bezugsgröße stellt der Mietwohnungsmarkt bei Bestandsgebäuden, vor allem im mittleren Preissegment, dar. Die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren weist einen starken Rückgang zunächst beim Geschosswohnungsbau, mittlerweile jedoch auch beim Häusermarkt auf.

Die maximalen Kaufpreise für Eigentumswohnungen weisen seit Mitte der 1990er Jahre vor allem im Neubau ein stabiles Niveau auf und liegen bei bis zu 2.500 Euro/qm, während im Bestand bis zu 2.000 Euro/qm erzielt werden können. Die Spitzenmieten sind im Neubau auf 8,50 Euro/qm und im Bestand auf 7,30 Euro/qm gestiegen.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Duisburg

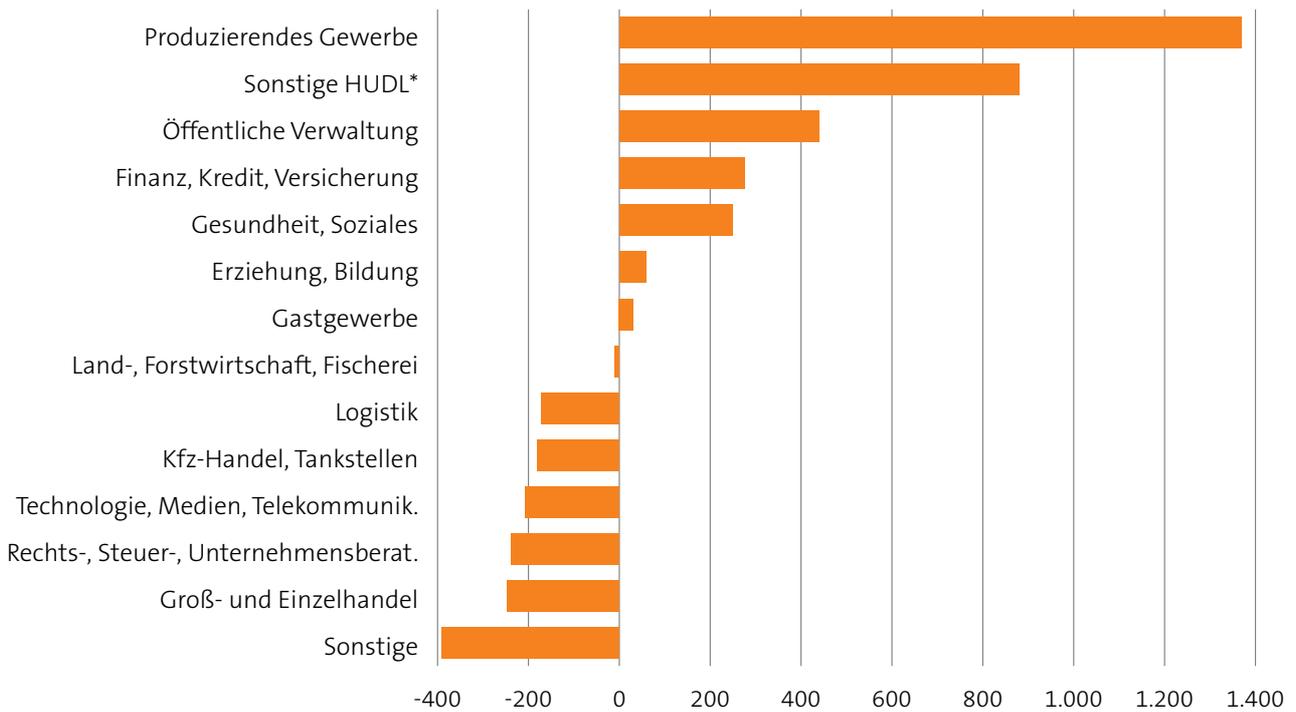


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

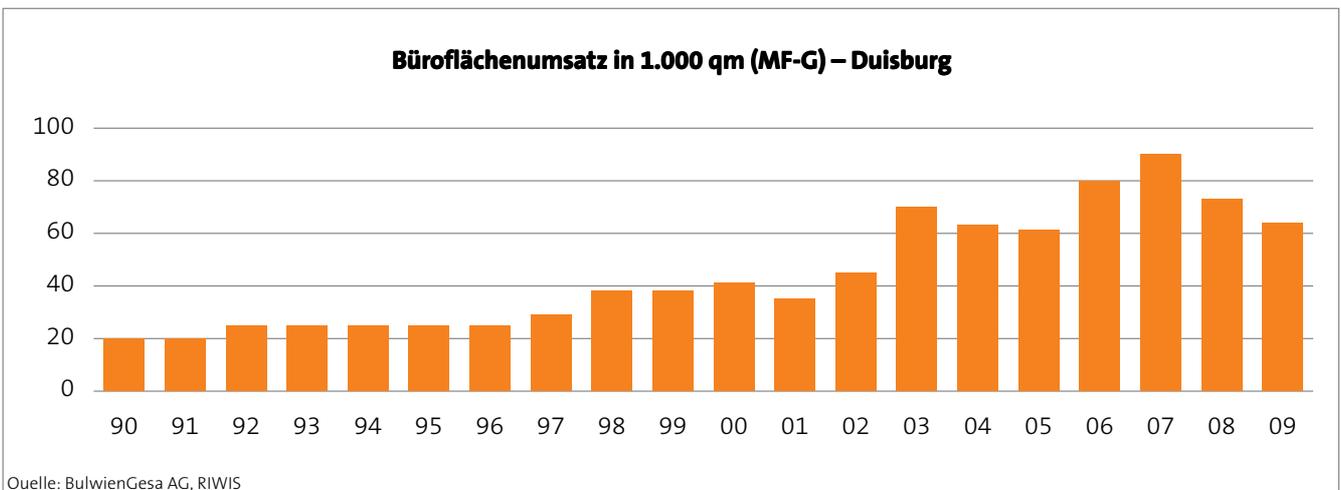
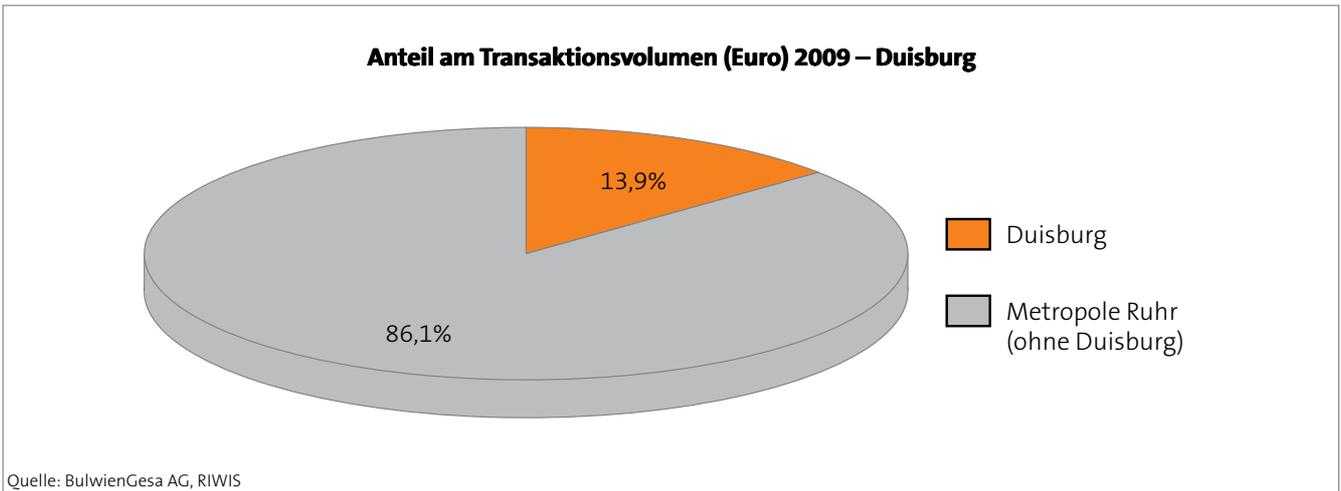
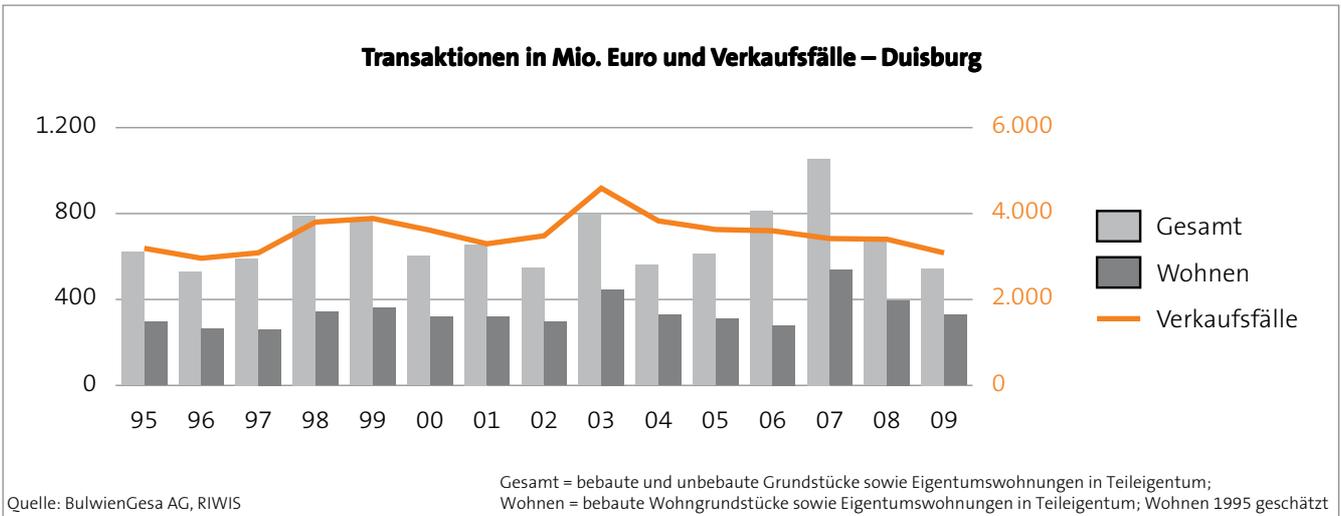
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Duisburg

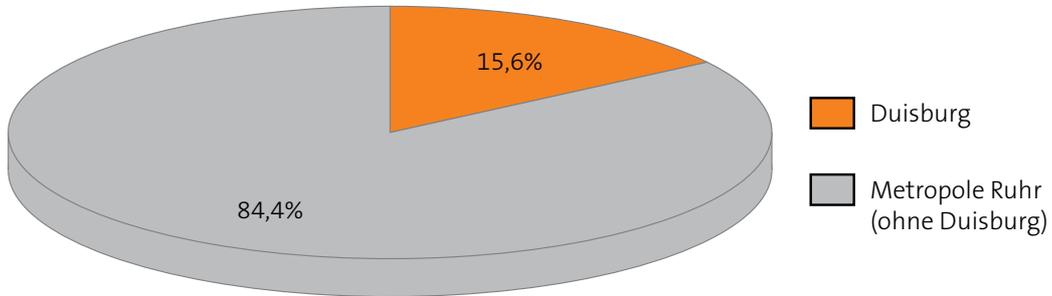


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

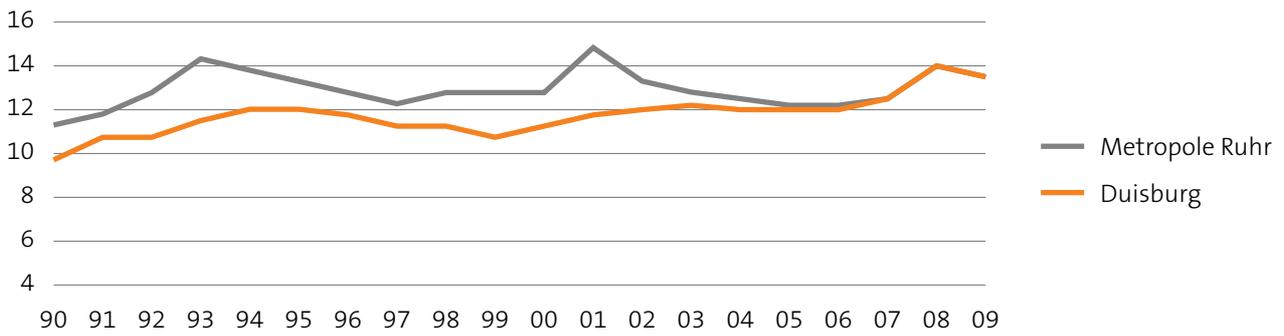


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Duisburg



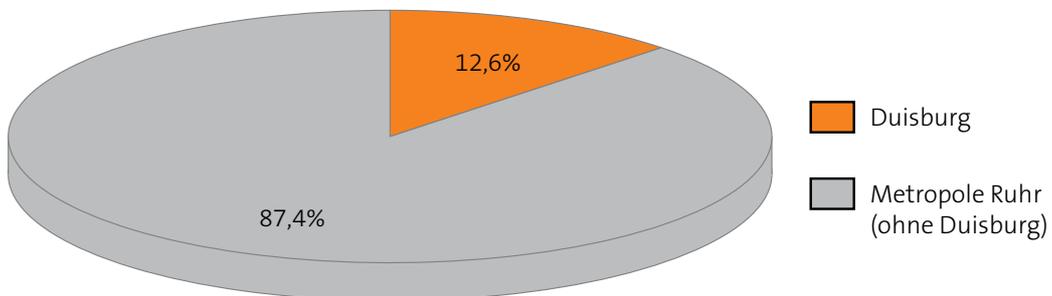
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Duisburg

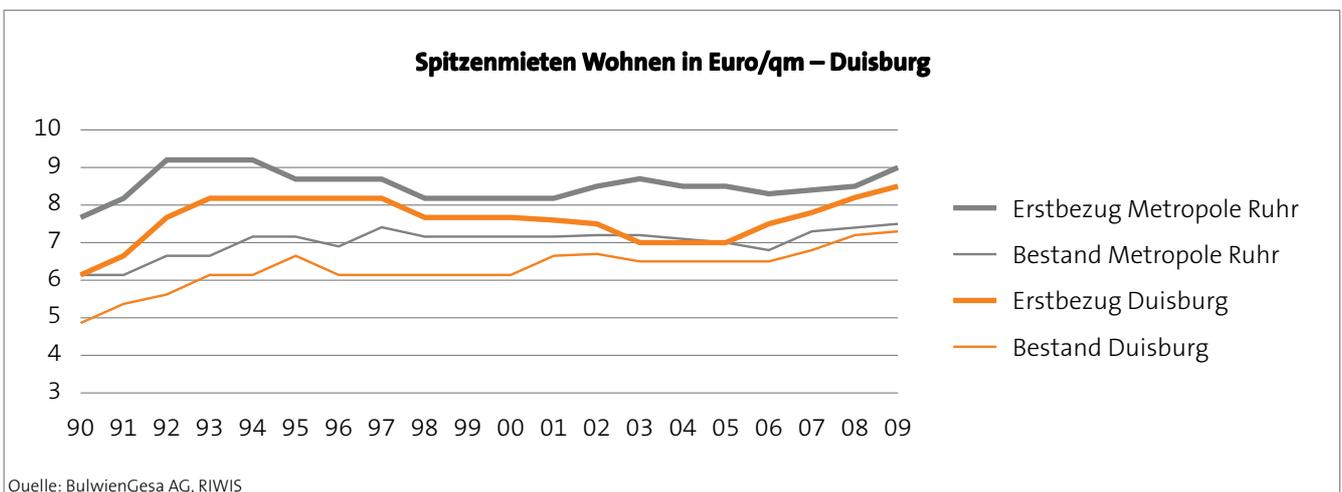
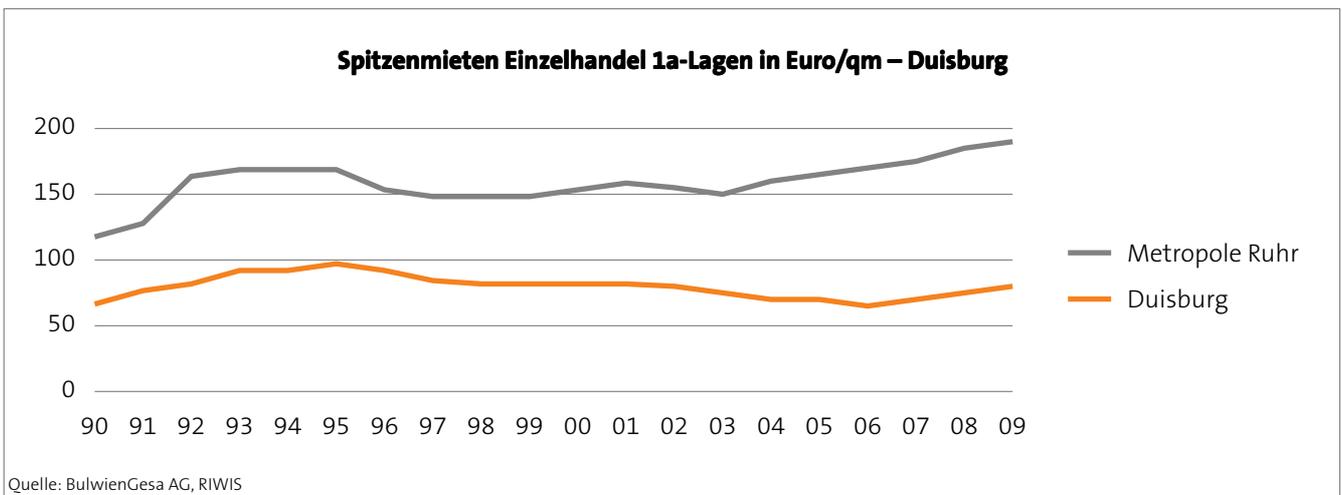
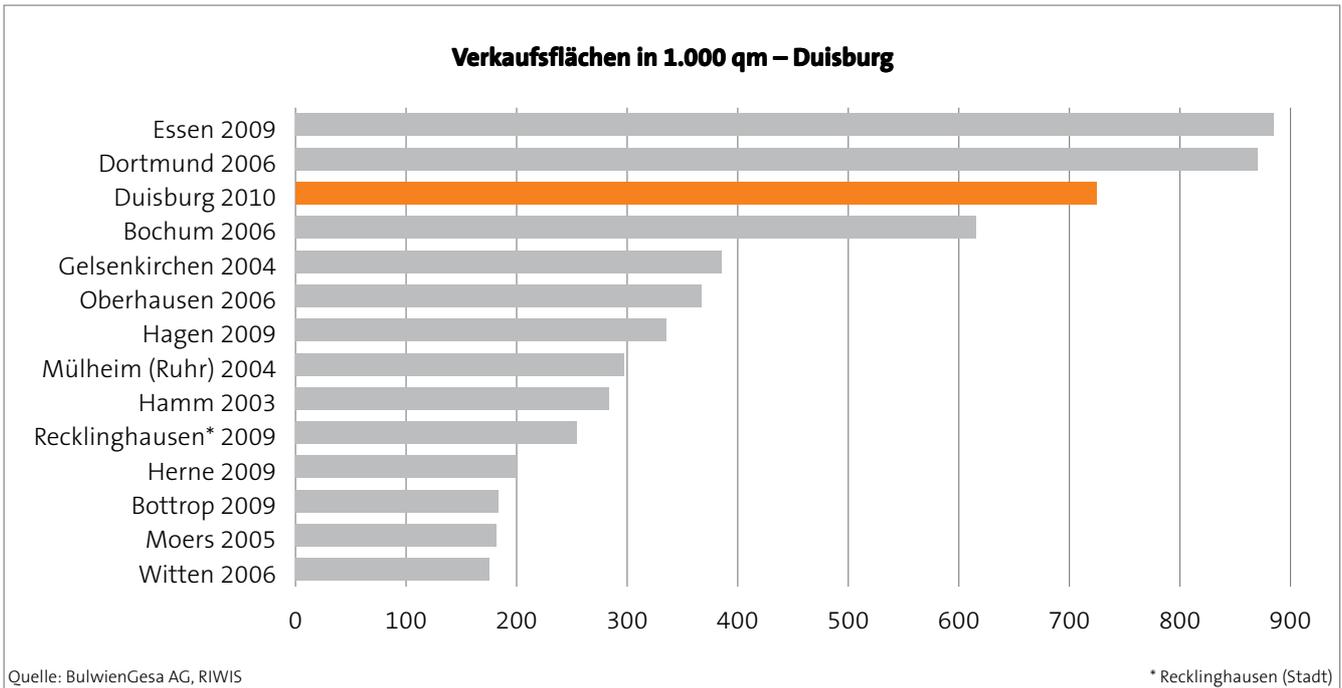


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Duisburg



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





3.4 Bochum

Bochum ist eines der vier Oberzentren in der Metropole Ruhr und gehört mit rund 379.000 Einwohnern zu den größten Städten Nordrhein-Westfalens. Mit sechs Hochschulen, darunter die Ruhr-Universität Bochum (RUB) mit über 30.000 Studierenden, ist Bochum eine der bedeutendsten Universitätsstädte Deutschlands. Nach einem Bevölkerungsanstieg bis Mitte der 1990er verzeichnet Bochum seither einen deutlichen Bevölkerungsrückgang. Bis 2020 wird ein weiterer Rückgang um -5,1 % bis 2020 prognostiziert. Die Haushaltsentwicklung zeigt eine leichte Abnahme der Haushalte seit Mitte der 1990er Jahre. Die kleinen Haushalte mit ein bis zwei Personen haben dennoch dem allgemeinen Trend entsprechend zugenommen und erreichen aktuell einen Anteil von rund 79 %.

Wirtschaft und Beschäftigung

Mit dem beginnenden Strukturwandel in den 1960er Jahren setzte Bochum mit dem Bau des Opel-Werks einerseits weiterhin auf das Produzierende Gewerbe andererseits mit Gründung der Ruhr-Universität Bochum (RUB) jedoch bereits auf Forschung und Technologie. Die Zahl der SVP-Beschäftigten ist jedoch seit Anfang der 1990er Jahre um ca. -19.600 Beschäftigte (-14 %) auf etwa 121.000 zurückgegangen. Die Ansiedlungen der Hauptverwaltungen von Unternehmen wie z. B. Deutsche BP, mg technologies/GEA und Deutsche Annington verdeutlichen innerhalb der Metropole Ruhr die wachsende Rolle als Wirtschaftsstandort.

Bürobeschäftigte

Bochum zählt rund 45.500 SVP-Bürobeschäftigte und hat gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um +1,3 % erfahren. Die SVP-Bürobeschäftigten verteilen sich schwerpunktmäßig auf die öffentliche Verwaltung (17,7 %), das produzierende Gewerbe (14,5 %) und Gesundheit und Soziales (11,2 %).

Seit 2004 hat sich die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten in Bochum um +1.138 Arbeitsplätze (+2,6 %) erhöht. Die sonstigen Branchen zählen zu den Gewinnern der vergangenen fünf Jahre mit einem Zuwachs um +1.113 Beschäftigte (+43,8 %), ebenso wie die sonstigen höheren unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+596 Arbeitsplätze, +18,2 %). So konnte der Verlust von u. a. 500 (-7,1 %) Büroarbeitsplätzen im Produzierenden Gewerbe aufgefangen werden.

Mit fortschreitenden Strukturwandel verlief die Bürobeschäftigtenentwicklung (insgesamt) positiv (+8,7 % seit 1991), wenn auch schwankend. Stieg die Zahl 2007 noch um +1,3 %, werden mit der Krise 2009 Beschäftigungsrückgänge von -1,3 % erwartet, obwohl bereits durch das Medium Kurzarbeit eine noch stärkere Reduzierung der Belegschaft verhindert werden konnte. Bis 2014 wird es zudem weiterhin zu negativen Anpassungen kommen (-0,5 %).

Transaktionsvolumen

In Bochum wurden seit Anfang der 1990er Jahre Transaktionen mit einem jährlichen Gesamtvolumen von durchschnittlich ca. 475 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 68 % einen Schwerpunkt. Der Bochumer Immobilienmarkt ist von schwankenden Gesamtumsätzen gekennzeichnet und erreichte 2007 mit 658 Mio. Euro seinen Höchststand. Mit der Krise 2008 und 2009 gingen die Umsätze wieder auf 428 Mio. Euro zurück. Mit dem Auslaufen der Eigenheimzulage Ende 2005 ging die Zahl der Verkaufsfälle zurück. Dass der Umsatz zunächst noch weiter stieg, lag neben einem starken Gewerbeimmobilienmarkt auch in den großen Paketverkäufen begründet, wo in wenigen Deals große Umsätze erzielt wurden. Die Zahl der Wohnungstransaktionen mit ist mit durchschnittlich 1.100 Wohnungsverkäufe p. a., d. h. 2,0 Verträge pro 1.000 Einwohner 2008 auf einem verhältnismäßig hohem Niveau.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil Bochums erneut leicht auf zuletzt 10,9 % an.

Büromarkt

Das Marktgeschehen in Bochum ist nachfrageorientiert und daher wenig spekulativ ausgerichtet. Die Zahl der Neubaufertigstellungen ist daher von einigen Schwankungen bei gleichzeitigem Ansteigen der Leerstände (Leerstandsrate 5,8 %) geprägt. Mit einem Flächenumsatz von rund 55.000 qm wurde das Rekordergebnis der letzten fünf Jahre um über 40 % unterschritten und das Durchschnittsniveau der letzten Jahre wieder erreicht. Anders als in den Vorjahren war der Eigennutzeranteil sehr gering. Zu den den größten Verträgen zählte die Vorvermietung von 5.700 qm für den Gesundheitscampus Nordrhein-Westfalen.

Bochum liegt mit rund 1,48 Mio. qm Flächenbestand (MF-G) unter den vier größten Büromärkten der Metropole Ruhr. Mit einem Umsatz von zuletzt 55.000 qm in Bochum ist der Anteil am gesamten Büroflächenumsatz der Metropole Ruhr auf 13 % zurückgegangen.

Insgesamt stellt sich der Büromarkt Bochum als ein wenig volatiler Markt dar, was durch ein seit Ende der 1990er Jahre stabiles Mietniveau bei den Spitzenmieten sowie konstante Renditen in den zentralen Lagen unterstrichen wird. Die Spitzenmieten in den zentralen Lagen konnten 2009 11,5 Euro/qm erreichen und liegen damit 15 % unter der Spitze in der Metropole Ruhr. Die Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen liegen bei 6,6 %.

Bedeutende großflächige Büroobjekte der letzten Jahre sind das Headquarter des BP-Konzerns mit 24.000 qm Nutzfläche, das Stadtarchiv Bochum, das Jahrhunderthaus, das Technische Rathaus, das Trimonte Park-Gebäude 1, Bio-MedizinZentrum-Ruhr sowie das Kortum-Karree. Mit dem Exzenterhaus, ID-Gebäude und dem Polizeipräsidium sind weitere großflächige Projekte in Bau.

Einzelhandel

Bochum gehört zu den 16 Oberzentren in Nordrhein-Westfalen. Die Zentralität ist mit 115,6 Punkten hoch, der Filial-

isierungsgrad ist mit 65,7 % vergleichsweise niedrig, liegt aber über dem Duisburgs. Das GfK-Kaufkraftniveau liegt mit 97,8 Punkten unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt.

Mit einem Anteil von 10,7 % an der Verkaufsfläche in der gesamten Metropole Ruhr, ist Bochum hinter Essen, Dortmund und Duisburg der viertgrößte Einzelhandelsstandort in der Region. Dies entspricht einem realen Wert von 615.000 qm Verkaufsfläche.

Seit Anfang der 1990er Jahre sind die 1a-Spitzenmieten in Bochum insgesamt konstant geblieben. Zwar gingen die Mieten nach einer Hochphase in 2000/2001 kontinuierlich zurück, doch ist zuletzt wieder ein positiver Trend zu verzeichnen. Mit 82 Euro/qm liegen 1a-Spitzenmieten in Bochum jedoch 57 % unter dem Spitzenwert von 190 Euro in der Metropole Ruhr.

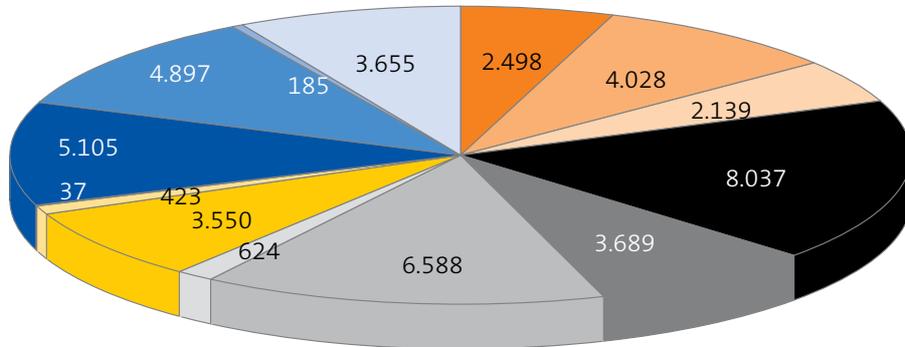
Mit der Stadtbadgalerie, dem Gertrudiscenter und insbesondere mit dem Kaufhaus Kortum (Ankermieter Saturn) sind in den vergangenen Jahren großflächige Einzelhandelsprojekte realisiert worden, die das Einzelhandelsgeschehen beleben und Bochum als Einzelhandelsstandort deutlich aufwerten.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Bochum ist wie in den meisten Großstädten seit 2000 von einem Rückgang der Bautätigkeit, vor allem im Geschosswohnungsbau, geprägt. Die geringe Kaufkraft beschränkt zudem die Nachfrage im Eigenheimmarkt. Bei Eigentumswohnungen ist ein weitgehend stabiles Preisniveau im Neubausektor zu erkennen, der Bestand jedoch von Preisrückgängen betroffen. Diese basieren vor allem auf den in 2003/04 erfolgten Privatisierungen großer Wohnungsbestände. Die maximalen Kaufpreise im Neubau liegen bei 2.500 Euro/qm, bei Bestandswohnungen bei 1.800 Euro/qm. Die Nachfrage auf dem Eigenheimmarkt ist zwar gering, aber beständig, so dass die Preise in den kommenden Jahren stabil bleiben werden.

Die Spitzenmieten im Neubau liegen aktuell bei 7,70 Euro/qm. Im Bestand dagegen bleibt Bochum mit 7,40 Euro/qm innerhalb der Metropole Ruhr nur hinter Mülheim an der Ruhr zurück.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Bochum

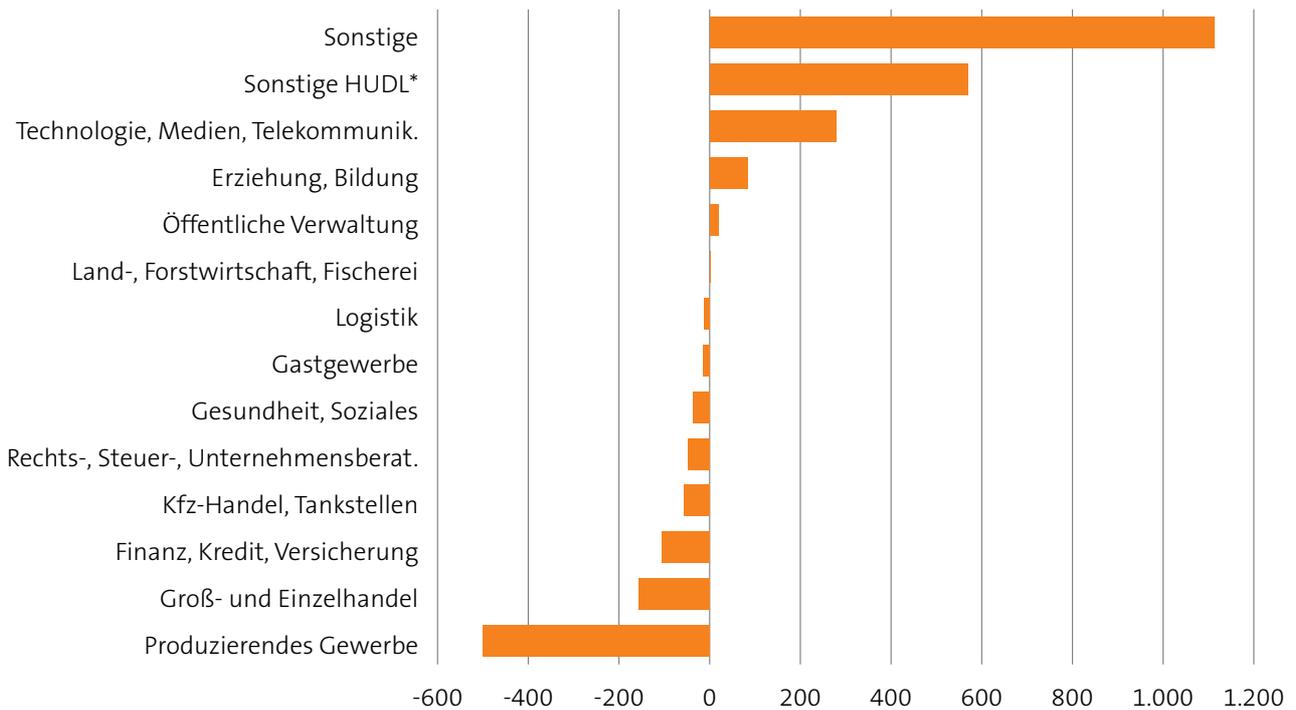


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

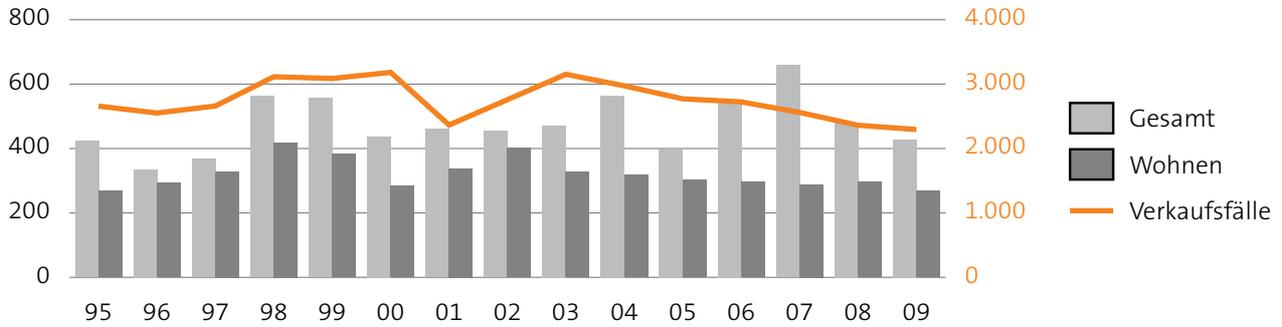
Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Bochum



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

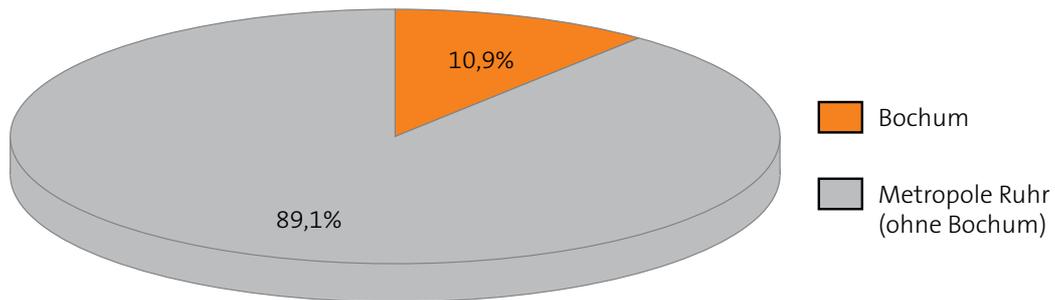
Transaktionen in Mio. Euro und Verkaufsfälle – Bochum



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

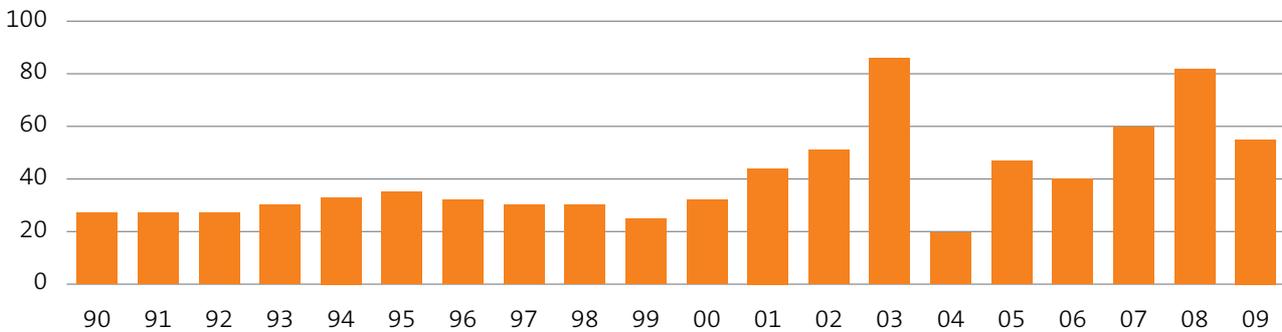
Gesamt = bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen in Teileigentum;
Wohnen = bebaute Wohngrundstücke sowie Eigentumswohnungen in Teileigentum

Anteil am Transaktionsvolumen (Euro) 2009 – Bochum



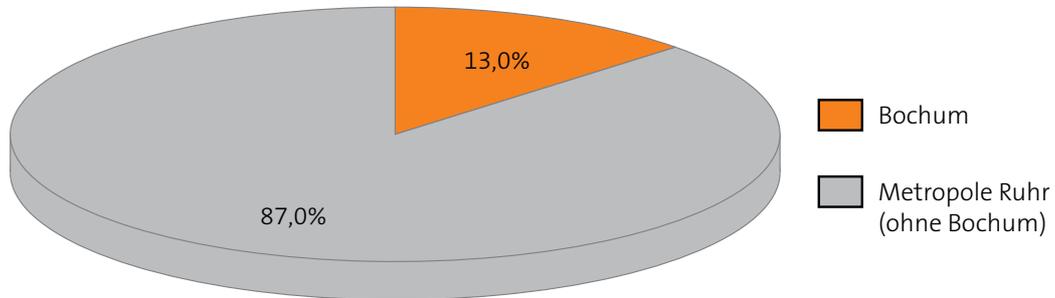
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Büroflächenumsatz in 1.000 qm (MF-G) – Bochum



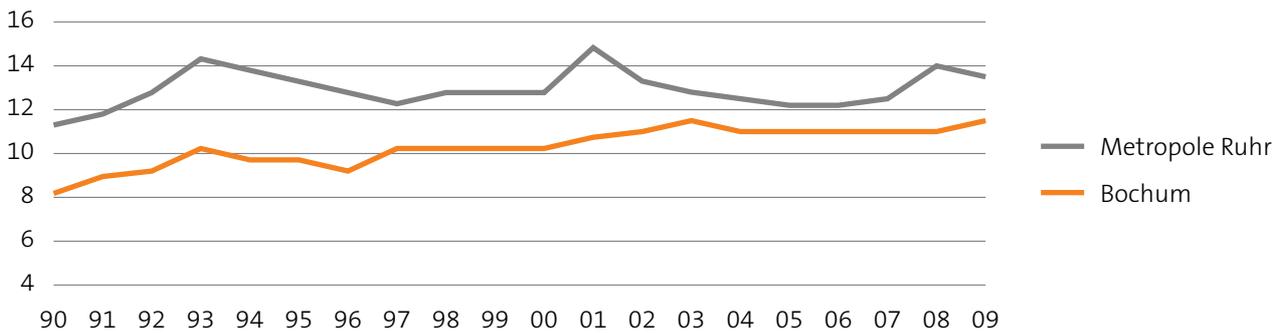
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Bochum



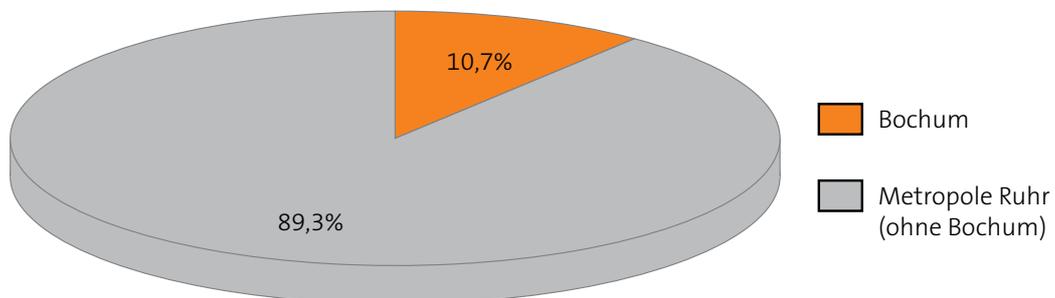
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Bochum

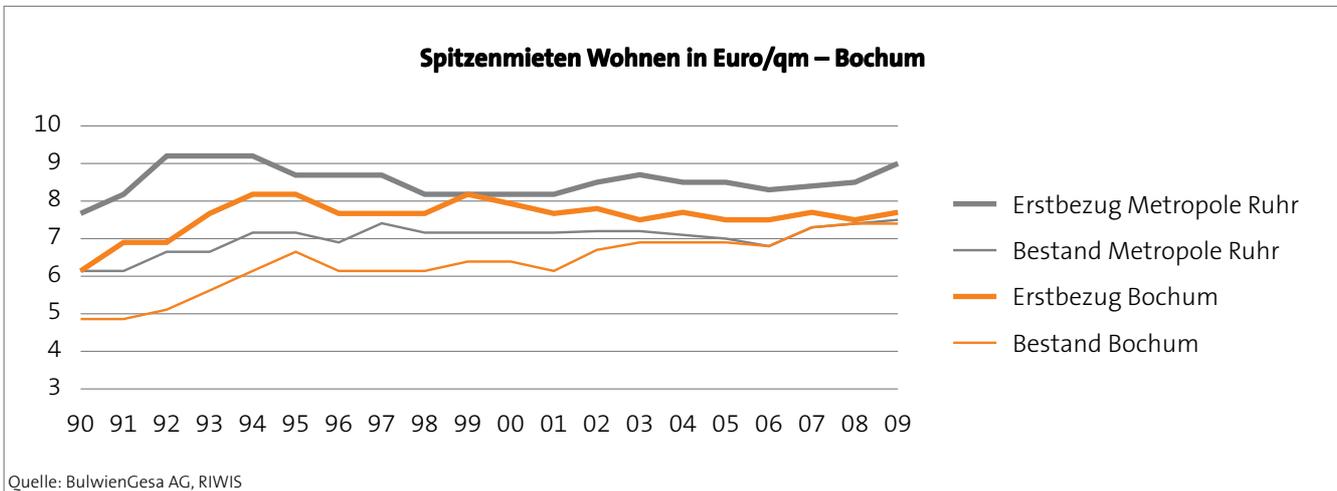
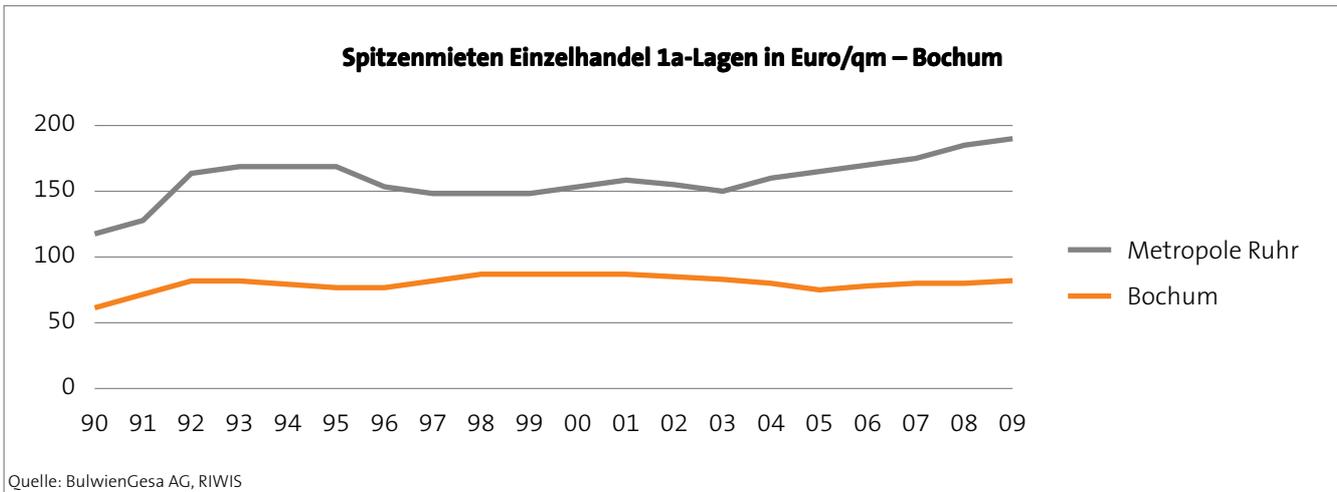
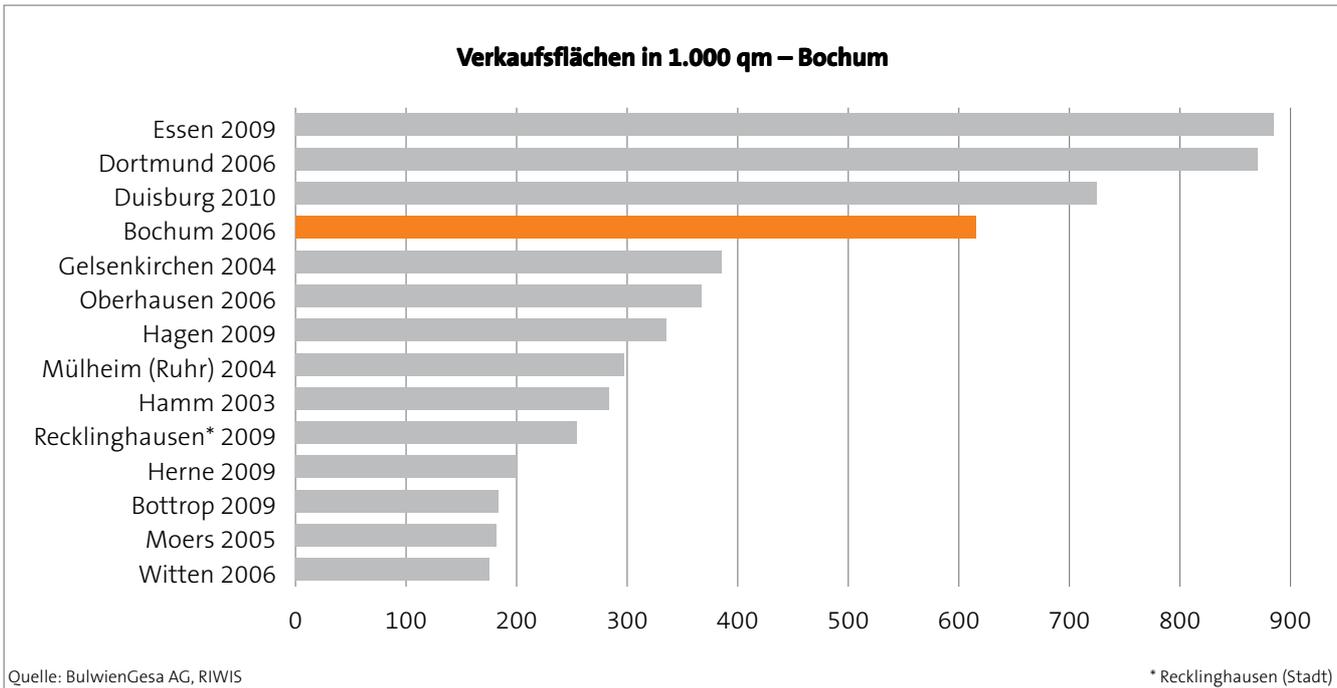


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Bochum



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





3.5 Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr zählt mit rund 168.000 Einwohnern zu den Mittelzentren der Metropole Ruhr. Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Mülheim einen vergleichsweise geringen, kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang um etwa -4,7 %. Bis 2020 wird ein weiterer Rückgang der Bevölkerung um -3,2 % prognostiziert.

Wirtschaft und Beschäftigung

Aufgrund der strategisch günstigen Lage an Ruhr und Hellweg sowie der verkehrlichen Anbindung ist die Mülheimer Wirtschaft traditionell auf Handel und Dienstleistungen ausgerichtet. Rund 30 % der Beschäftigten sind noch immer im Produzierenden Gewerbe tätig, gefolgt vom Einzelhandel mit 20 %. Im Bereich der Industrie liegen die Schwerpunkte auf dem Kraftwerks- und Röhrenbau und in der Energie- und Wasserwirtschaft. In Mülheim ist die Zahl der Beschäftigten seit Anfang der 1990er Jahre um ca. -8.600 Beschäftigte (-13,6 %) zurückgegangen und verdeutlicht den noch anhaltenden Strukturwandel von einem ehemaligen Industrie- zu einem modernen Dienstleistungsstandort. Seit 2005 zählt Mülheim wieder zu den Standorten mit steigender SVP-Beschäftigung mit aktuell ca. 55.000 sozialversicherungspflichtige (SVP-)Beschäftigte (+5,1 %).

Bürobeschäftigung

Mülheim an der Ruhr zählt aktuell rund 19.200 SVP-Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten können die allgemeinen Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (20 %) (z. B. Siemens Power Generation, RWE Aqua, Mannesmannröhren-Werke), Handel (TENGMANN-Gruppe, ALDI Süd) sowie in Beratungsunternehmen ((Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Steuerprüfungsgesellschaften, Marketing- und Medienberatungen) verzeichnen.

In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten in Mülheim um +547 Büroarbeitsplätze gestiegen, das entspricht einer Zunahme um +2,9 %. Die größte Zahl an Büroarbeitsplätzen ist mit etwa +250 (+6,6 %) im Produzierenden Gewerbe sowie mit knapp +200 (+16,1 %) im Bereich Medien, Telekommunikation und Technologie geschaffen worden. Die meisten Büroarbeitsplätze sind zwischen 2004 und 2008 mit -9,9 % in der öffentlichen Verwaltung (-211) verloren gegangen. Danach folgen Bildung und Erziehung mit einem Verlust von -75 Arbeitsplätzen. Insgesamt sind die Veränderungsquoten in Mülheim jedoch vergleichsweise verhalten.

Im Zuge fortschreitender Tertiärisierung konnte eine Stabilisierung der Bürobeschäftigung in den letzten Jahre erreicht werden. In der Entwicklung der Gesamtzahl sind derzeit keine Verluste mehr zu verzeichnen. Durch das Medium Kurzarbeit kann auch in der aktuellen Krise eine stärkere Reduzierung der Belegschaft verhindert werden, so dass es nur marginal zu negativen Anpassungen kommen wird.

Transaktionsvolumen

In Mülheim wurden seit Mitte der 1990er Jahre Immobilien-transaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 323 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 70 % einen deutlichen Schwerpunkt. Nach insgesamt leicht steigenden Gesamtumsätzen von maximal 329 Mio. Euro in 2005 markiert das Jahr 2006 mit einem Spitzenumsatz von 761 Mio. Euro eine Sondersituation. Ab 2007 sinken die Umsätze wieder auf 264 Mio. im Jahr 2008. Die Zahl der Verkaufsfälle nimmt in 2008 nach vorherigem Anstieg leicht ab (1.432 Verträge).

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 4,5 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr weist Mülheim einen Anteil an der Metropole Ruhr von 6,6 % auf.

Büromarkt

Innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs und mit einem teilweise nicht mehr zeitgemäßen Büroflächenbestand verzeichnet Mülheim vergleichsweise geringe Flächenumsätze. Nach Rekordumsätzen 2007/2008, vor allem durch Siemens, Höfer, Aldi und die Stadt Mülheim, gingen der Büroflächenumsatz wieder auf das Durchschnittsniveau der letzten 20 Jahre zurück. Dass sich der Umsatz auf eine Vielzahl kleiner Mietverträge stützt, spiegelt die Diversität der Mülheimer Büromarktes wider.

Der Umsatz von zuletzt ca. 16.400 qm entspricht einem Anteil von 4 % am gesamten Büroflächenumsatz der Metropole Ruhr.

Einzelhandel

Mülheim verfügt über ca. 297.400 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen allein rund 85.000 qm Verkaufsfläche auf die zwei wichtigsten Shopping-Center: das Rhein-Ruhr-Zentrum (73.200 qm GLA) und das Forum City Mülheim (28.000 qm GLA).

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Mülheim hat daran einen Anteil von 5,2 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen in Mülheim liegen mit 10 Euro/qm etwa 26 % unter dem Spitzenniveau von 13,50 Euro/qm (Duisburg). Nach einem deutlichen Rückgang 2001 stiegen die Mieten auf ein derzeit stabiles Niveau von 10 Euro/qm wieder an.

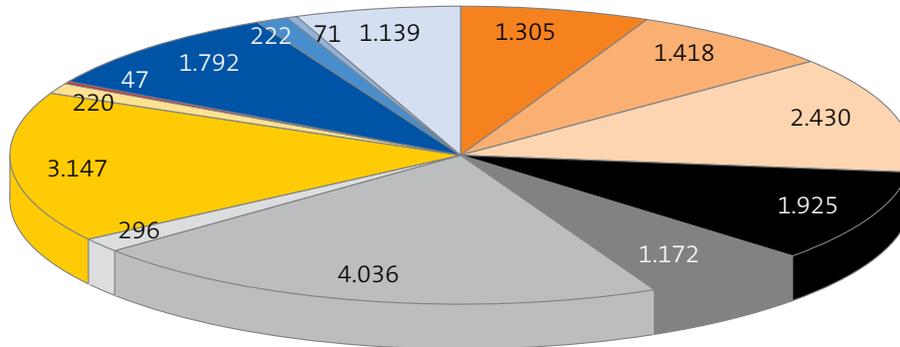
Die wichtigsten, in den vergangenen Jahren realisierten bzw. in der Realisierung befindlichen Objekte mit Relevanz für den Büromarkt sind der Siemens Technopark, das Technologie- und Gründerzentrum in der Wiesenstraße, die Unternehmenszentrale von ALDI-Süd sowie die Umnutzung eines Wohnturms zum Technischen Rathaus. Insgesamt sind im Kontext der Ruhrbania-Ruhrpromenade bis 2015 rund 25.000 qm Bürofläche geplant.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Mülheim werden aktuell Spitzenmieten von 35 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 1990er Jahre insgesamt deutlich gesunken ist. Trotzdem ist die Spitzenmiete zuletzt leicht angestiegen. Das Niveau in Mülheim liegt damit rund 82 % unter der Spitzenmiete von 190 Euro/qm (Dortmund). Dies zeigt, dass die Mülheimer City als Einzelhandelsstandort eine eher lokale Bedeutung innerhalb der Metropole Ruhr hat.

Als Wohnstandort genießt Mülheim in der Metropole Ruhr einen hohen Stellenwert. Entsprechend hoch ist das Mietniveau bei einer Spitzenmiete für Neubauwohnungen (Erstbezug) mit 9 Euro/qm. In Mülheim werden damit die höchsten Neubaumieten der gesamten Metropole Ruhr (8,50 Euro/qm in Essen und Duisburg) aufgerufen.

Auch im Segment Bestandswohnungen werden in Mülheim die höchsten Mieten mit bis zu 7,50 Euro/qm aufgerufen. Auf ähnlich hohem Niveau liegt Bochum mit 7,40 Euro/qm.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Mülheim

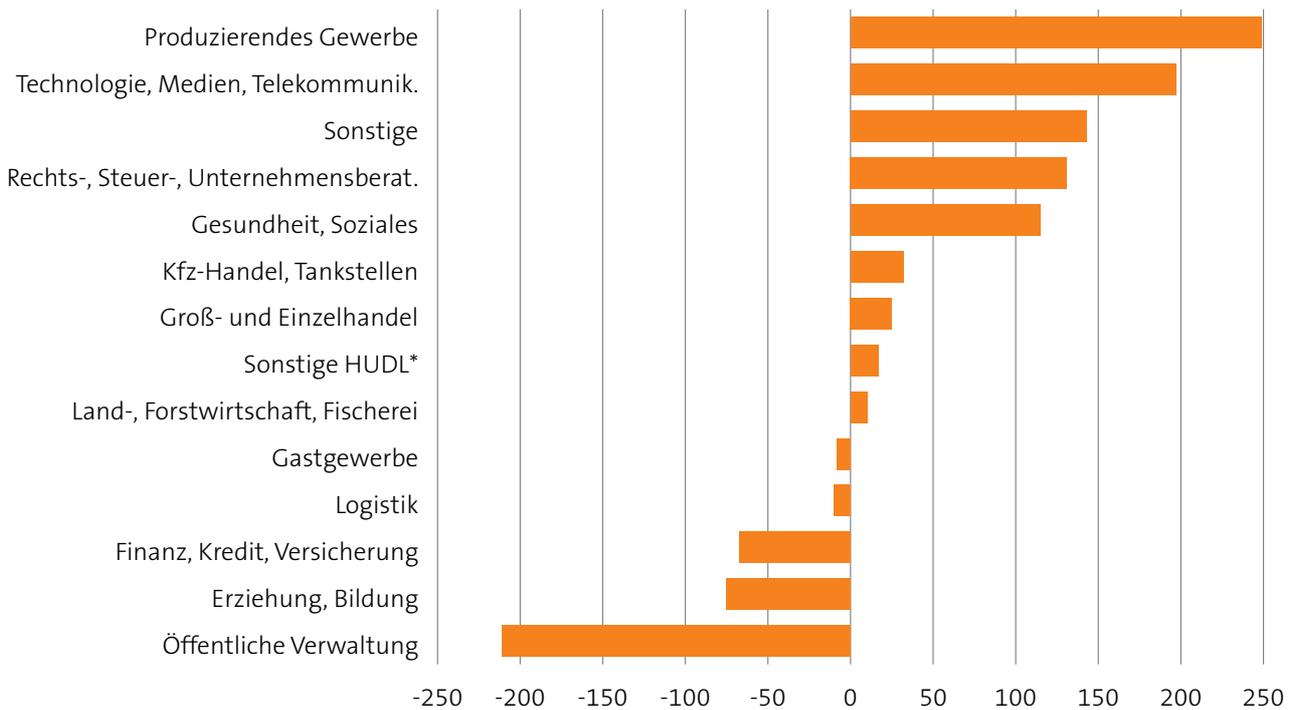


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

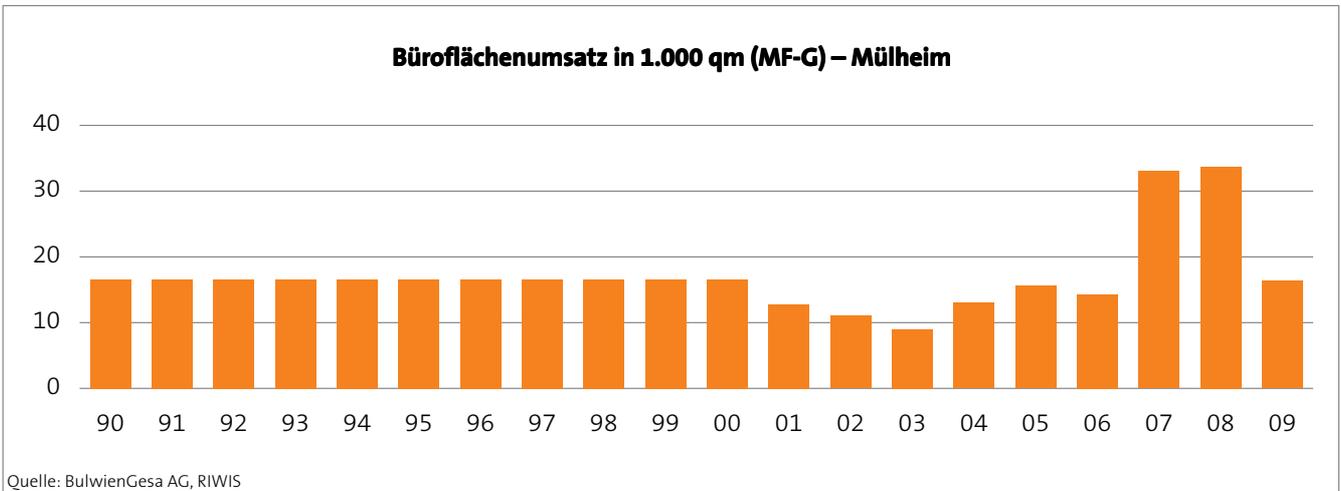
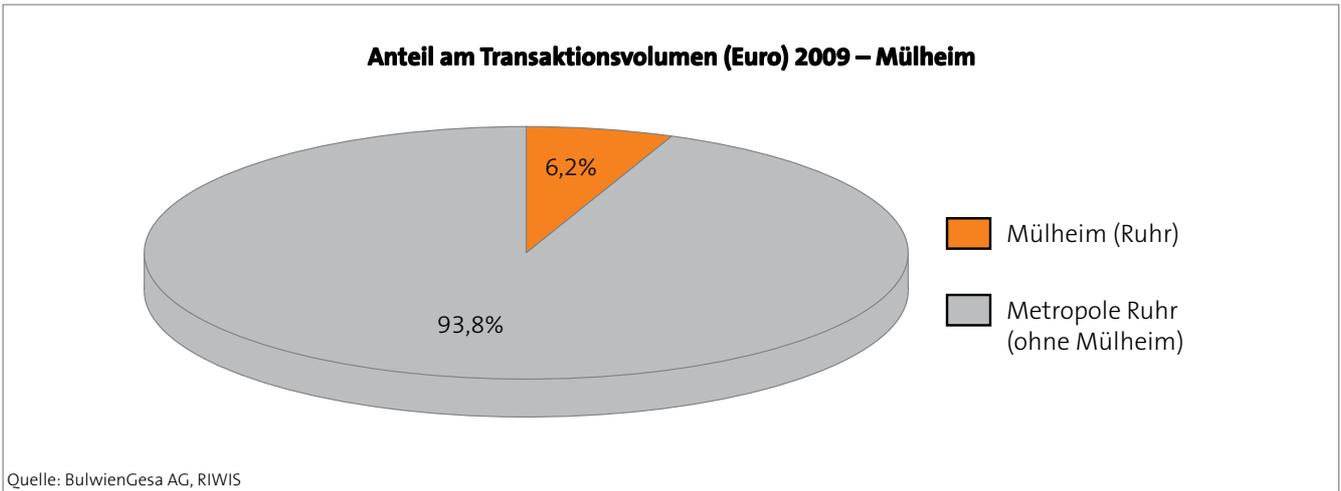
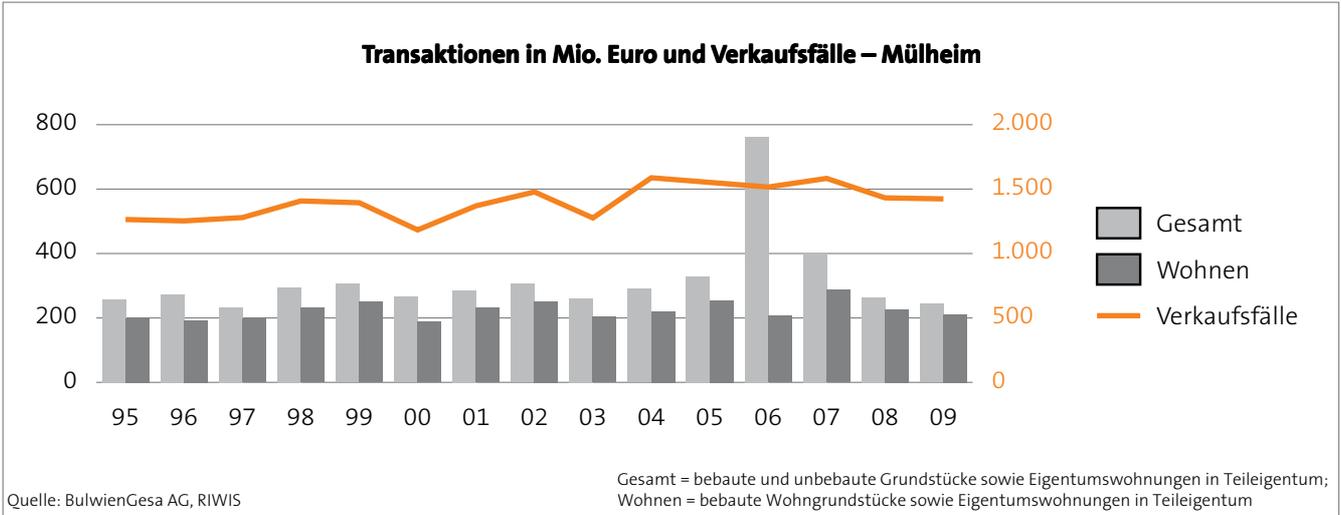
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2008 – Mülheim

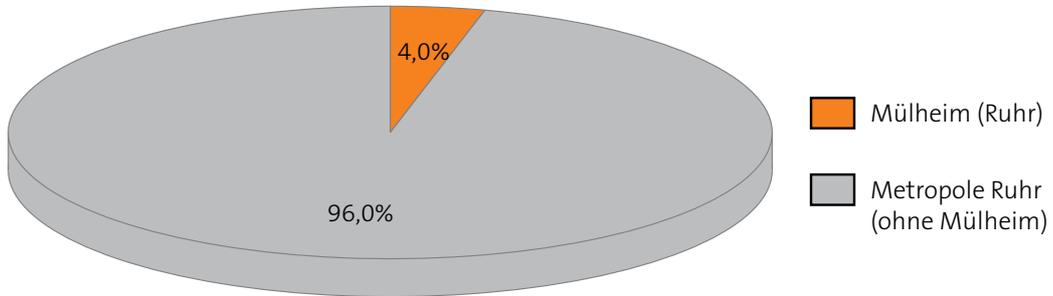


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

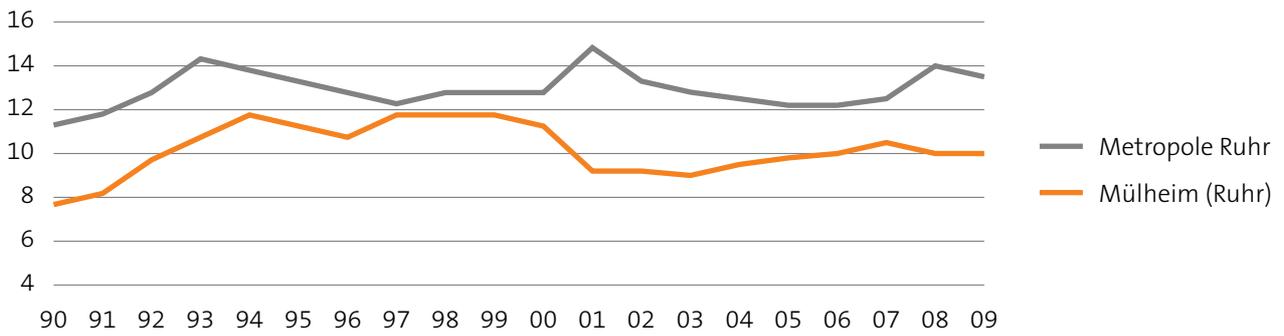


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Mülheim



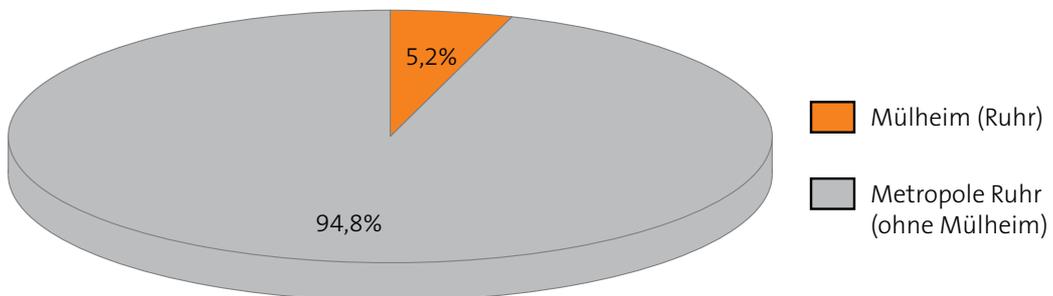
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Mülheim



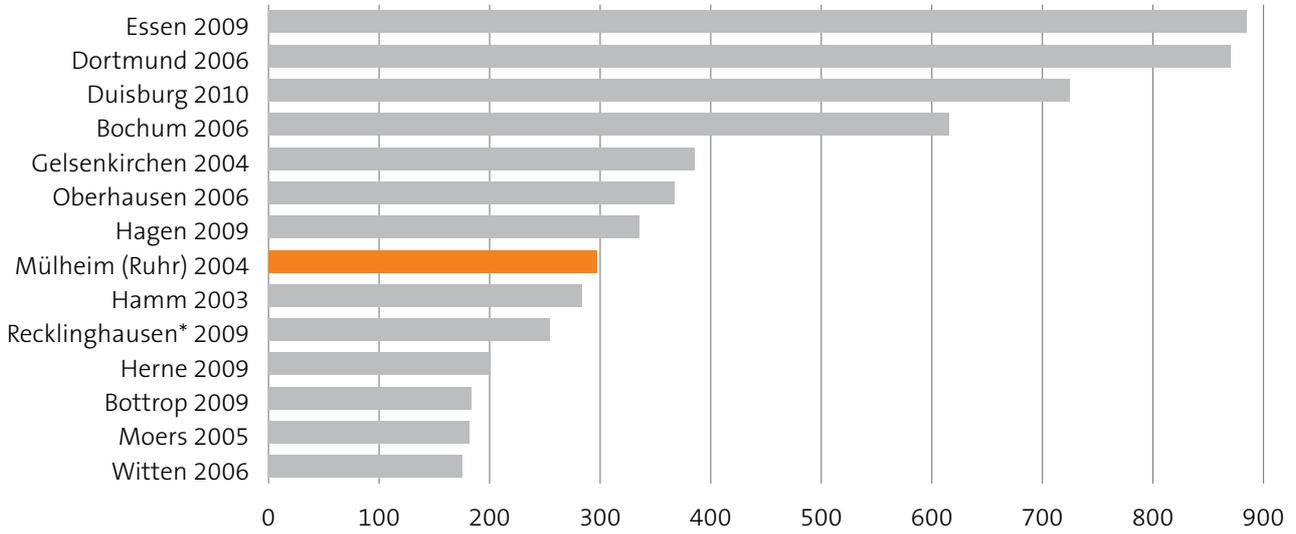
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Mülheim



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

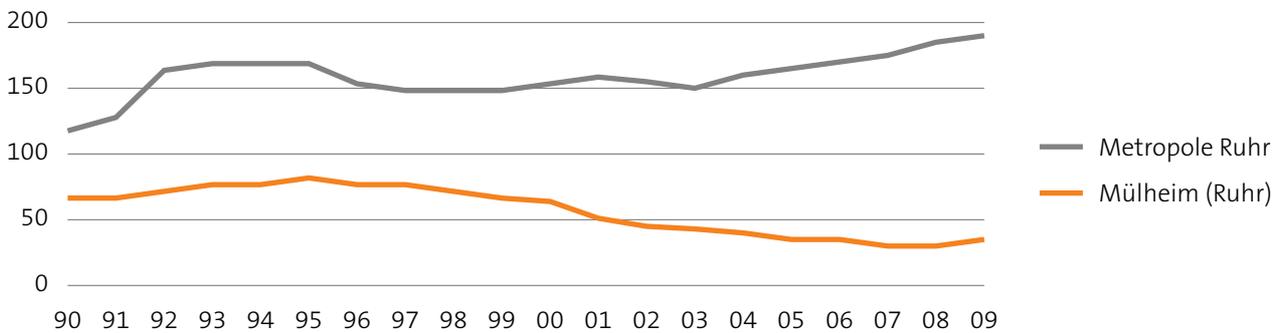
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Mülheim



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

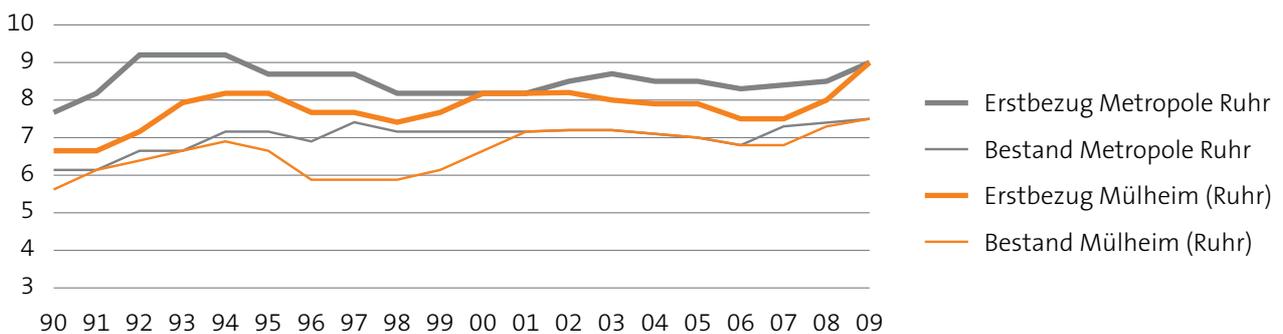
* Recklinghausen (Stadt)

Spitzenmieten Einzelhandel 1a-Lagen in Euro/qm – Mülheim



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Wohnen in Euro/qm – Mülheim



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



3.6 Oberhausen

Oberhausen ist mit etwa 216.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt in der Metropole Ruhr. Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Oberhausen einen kontinuierlichen, aber vergleichsweise geringen Rückgang der Bevölkerungszahl um -3,9 %. Bis 2020 wird sich der Einwohnerverlust voraussichtlich um rund -3,4 % fortsetzen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur von Oberhausen wurde bis zum Einsetzen des Strukturwandels maßgeblich von der Montanindustrie bestimmt. Neben der Stahlverarbeitung, der Energie- und Umwelttechnik hat sich Oberhausen mit der Neuen Mitte Oberhausen u. a. als Einzelhandels-, Kultur- und Freizeitstandort (z. B. CentrO, Gasometer) etabliert. In Oberhausen sind aktuell rund 56.100 SVP-Beschäftigte erfasst. Nach einem Anstieg Ende der 1990er Jahre, bedingt u. a. durch die Eröffnung des CentrO und angegliederter Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen, war die Zahl der SVP-Beschäftigten zunächst deutlich rückläufig. 2007 wurden jedoch erstmals wieder steigende Beschäftigungszahlen verzeichnet. Diese Entwicklungen dokumentieren einen eher langsamen Umstrukturierungsprozess, in dem sich – wie die gesamte Metropole Ruhr – auch Oberhausen befindet.

Bürobeschäftigung

Oberhausen zählt aktuell rund 19.000 SVP-Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten können die allgemeinen Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (17,4 %) (z. B. MAN Turbo AG, GHH FAHRZEUGE GmbH u. a. als Nachfolgegesellschaften der Gutehoffnungshütte), der Handel (z. B. KODi Diskontläden GmbH) sowie der Bereich Gesundheit/Soziales (u. a. durch Verbände, Kliniken, Pflegedienste) verzeichnen.

In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten in Oberhausen mit einem minimalen Rückgang der SVP-Büroarbeitsplätze um -29 (-0,2 %) sehr stabil geblieben. Die größte Zahl an SVP-Büroarbeitsplätzen ist mit +687 in den sonstigen höheren unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+40,1 %) hinzugekommen. Weitere Gewinner sind die Bereiche Medien, Telekommunikation und Technologie (+14,9 %) sowie der öffentliche Sektor. Das Wachstum im Medien-/Kommunikationsbereich ist insbesondere mit der Entstehung von modernen Dienstleistungsarbeitsplätzen im inneren Gewerbegebiet des CentrO seit 2000 zu erklären. Erfolgsgeschichten schreiben z. B. das Fraunhofer-Institut UMSICHT und der Computerspiele-Entwickler Funatics Software.

Zu den Verlierern zählen die sog. Sonstigen Bereiche, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind (-497 Arbeitsplätze, -19,9 %). Dies spiegelt die nun breit gestreute und vom Wandel geprägte Wirtschaftsstruktur Oberhausens wider. Zudem weist die Beratungsbranche eine rückläufige Entwicklung mit einer Abnahme um -193 Arbeitsplätze in den letzten fünf Jahren auf (-15,2 %).

Im Zuge fortschreitender Tertiärisierung konnte sich die Bürobeschäftigung (insgesamt) nur langsam stabilisieren (-1,3 % seit 1991). In der Entwicklung der Gesamtzahl sind noch immer Schwankungen zu verzeichnen. Durch das Medium Kurzarbeit kann jedoch in der aktuellen Krise eine voraussichtlich stärkere Reduzierung der Belegschaft verhindert werden, so dass es nur marginal zu negativen Anpassungen kommen wird.

Transaktionsvolumen

In Oberhausen wurden seit Mitte der 1990er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 290 Mio. Euro verzeichnet. Wohnimmobilien nehmen mit durchschnittlich rund 53 % einen

vergleichsweise geringen Anteil ein. Nach umsatzstarken Jahren 2005 und 2006 ist der Umsatz zuletzt unter das Niveau des langjährigen Durchschnitts gefallen (2009: 243 Mio. Euro). Die Zahl der Verkaufsfälle lag mit rund 1.500 Verträgen knapp unter dem langjährigen Durchschnitt von knapp 1.650 Verträgen.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr blieb der Anteil von Oberhausen auf ähnlichem Niveau (6,2 %).

Büromarkt

Auf dem Büromarkt Oberhausen wurden zuletzt Umsätze von etwa 13.000 qm erzielt. Dies entspricht nach wie vor einem Anteil am gesamten Büroflächenumsatz der Metropole Ruhr von 3,1 %. Das Marktgeschehen ist bedarfsorientiert und daher wenig spekulativ ausgerichtet. Die größten Vermietungen gingen an die Tectum Group mit 4.200 qm und an Stiebel Electron mit 3.000 qm. Ansonsten basiert der Flächenumsatz vor allem auf der Vermietung kleinteiliger Büroflächen.

Nach den großen Städten Essen, Dortmund, Bochum und Duisburg zählt Oberhausen damit mit erheblicher Differenz bereits zu den kleineren und lokalen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Oberhausen verfügt über ca. 367.300 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen allein rund 84.000 qm GLA auf das Centro, eines der prestigeträchtigsten und größten Shopping-Center Deutschlands, das in den nächsten Jahren um 30.000 qm GLA erweitert wird.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Oberhausen hat daran einen Anteil von 6,4 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 10,50 Euro/qm 22 % unter dem Spitzenniveau von 13,50 Euro/qm in

Duisburg. Das Spitzenmietniveau betrifft Bürozentren und hält sich seit 2005 konstant auf dem Niveau. 2001 wurden mit 14,80 Euro/qm im Bürozentrum entlang der Centro-Allee die höchsten Spitzenmieten in der Metropole Ruhr erzielt. In der City liegt das Mietniveau deutlich darunter, verhält sich aber insgesamt noch stabil. Hier werden in den vergangenen Jahren in der Spitze 8,50 Euro/qm erzielt.

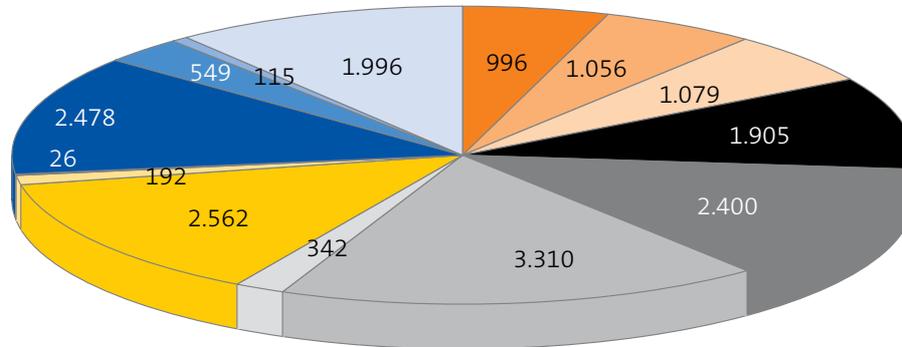
Die wichtigsten realisierten bzw. in der Realisierung befindlichen Objekte sind in der Neuen Mitte Oberhausen (z. B. Marina mit ca. 5.000 qm BGF) angesiedelt

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in der Oberhausener City werden aktuell Spitzenmieten von 42 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich sinkt. Das Mietniveau in Oberhausen liegt damit rund 78 % unter der Spitzenmiete von 190 Euro/qm in Dortmund. Dies zeigt, dass die Oberhausener City im Gegensatz zum Centro als Einzelhandelsstandort eine geringe Bedeutung innerhalb der Metropole Ruhr hat. Große überregionale Anziehungskraft in Oberhausen hat jedoch das Centro.

Die Wohnungsmieten in Oberhausen liegen im Neubau (Erstbezug) mit 7,20 Euro/qm etwa 20 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 9 Euro/qm in Mülheim aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden Mieten von bis zu 6,60 Euro/qm aufgerufen. Bei Wiedervermietungen werden die höchsten Mieten in Mülheim mit 7,50 Euro/qm erzielt. Oberhausen liegt etwa 12 % darunter.

Die Differenz zu den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum ist vergleichsweise gering, so dass Oberhausen durchaus zu den gefragten Wohnstandorten in der Metropole Ruhr zählt.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Oberhausen

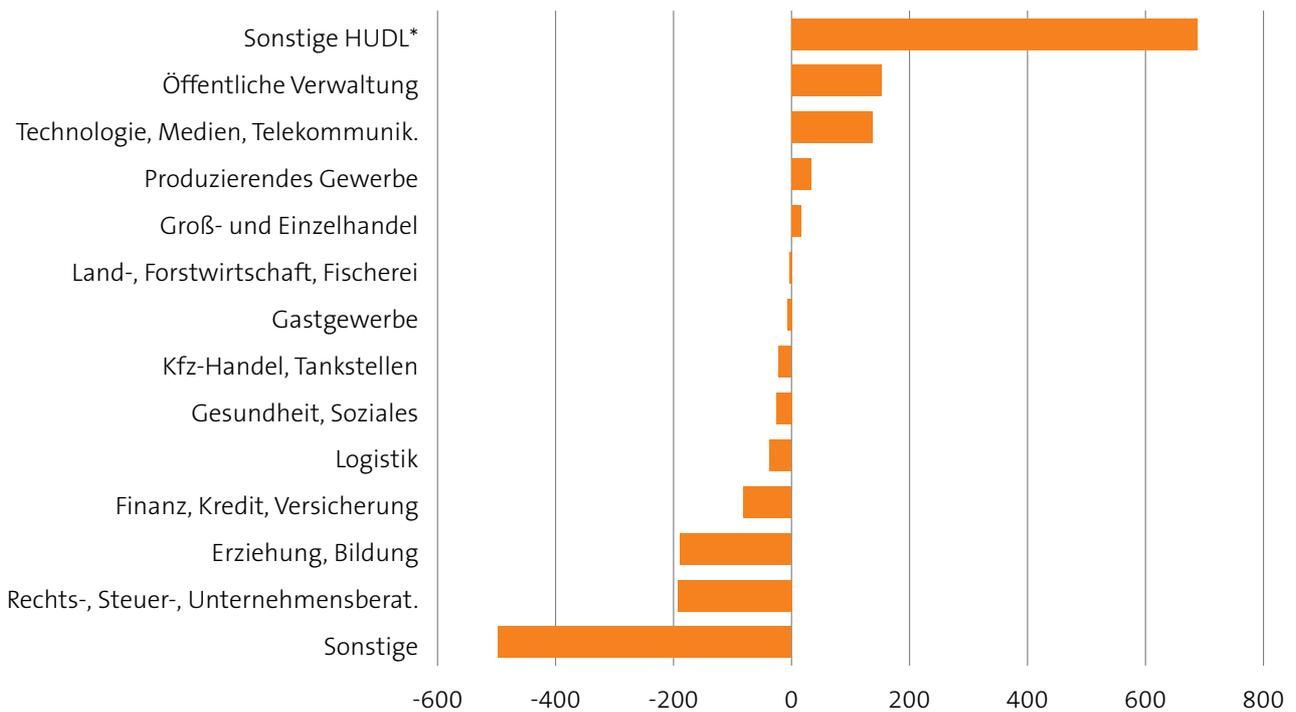


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

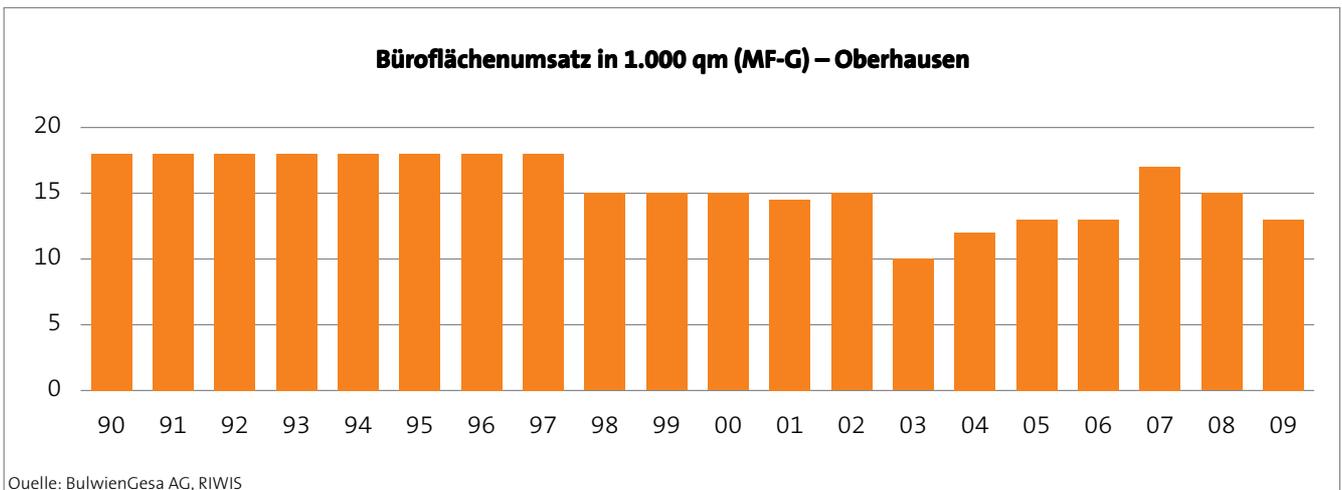
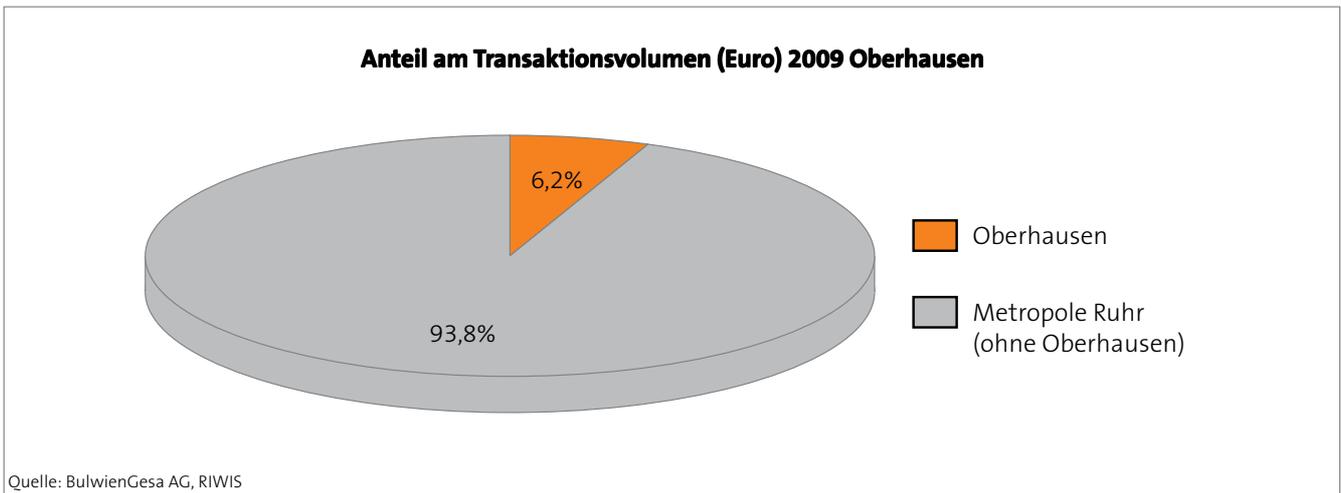
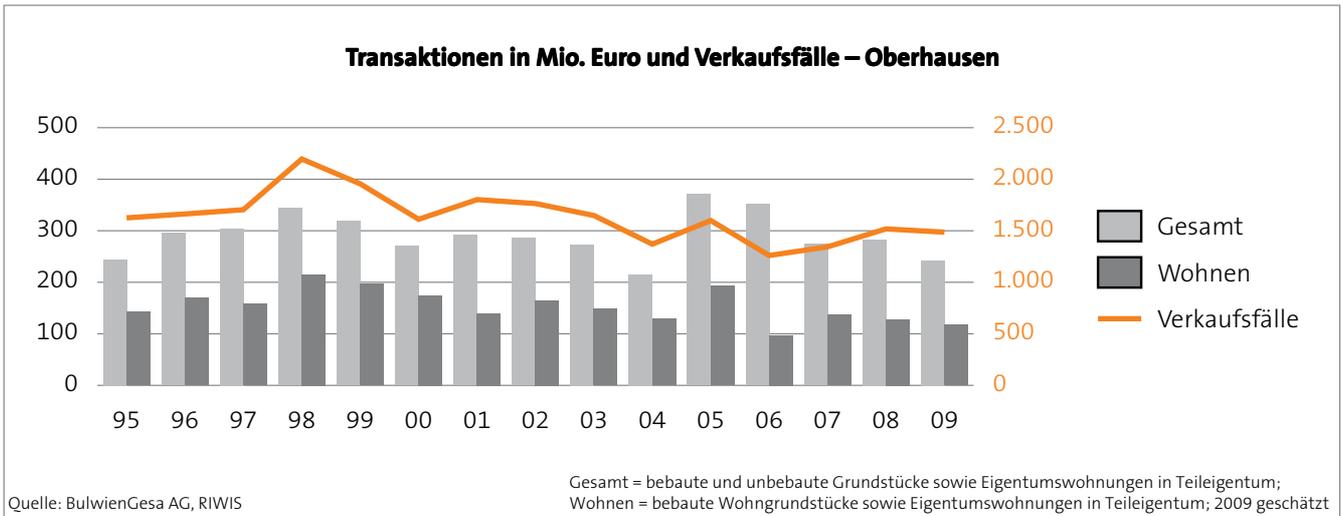
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Oberhausen

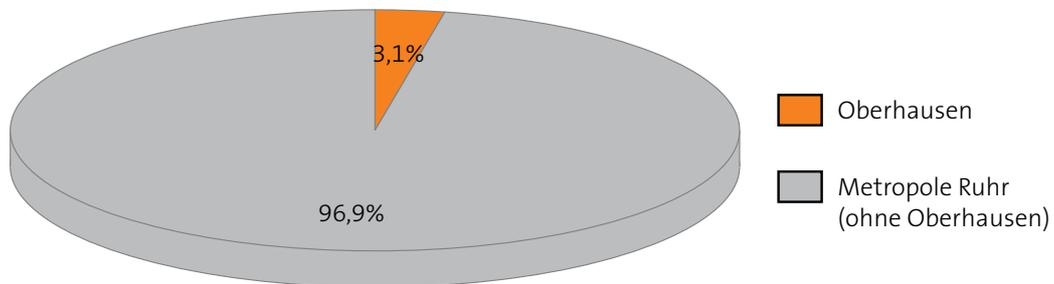


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

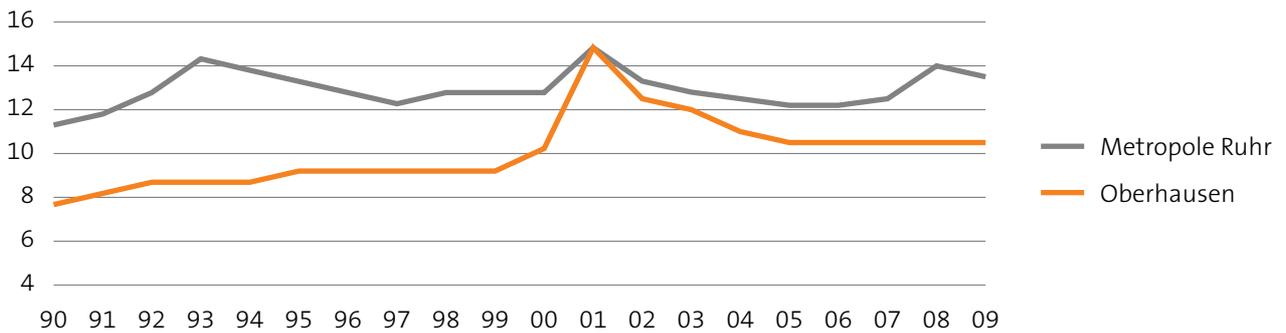


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Oberhausen



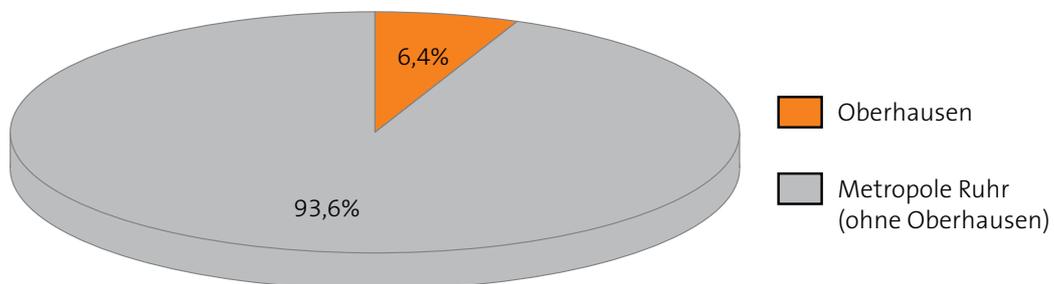
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Oberhausen



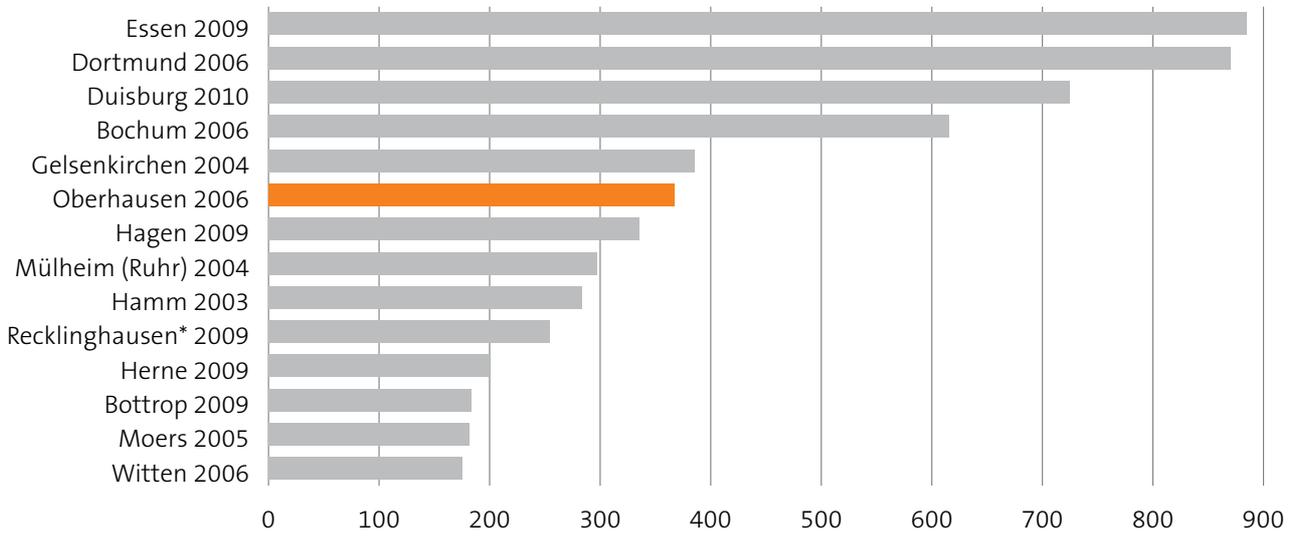
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Oberhausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

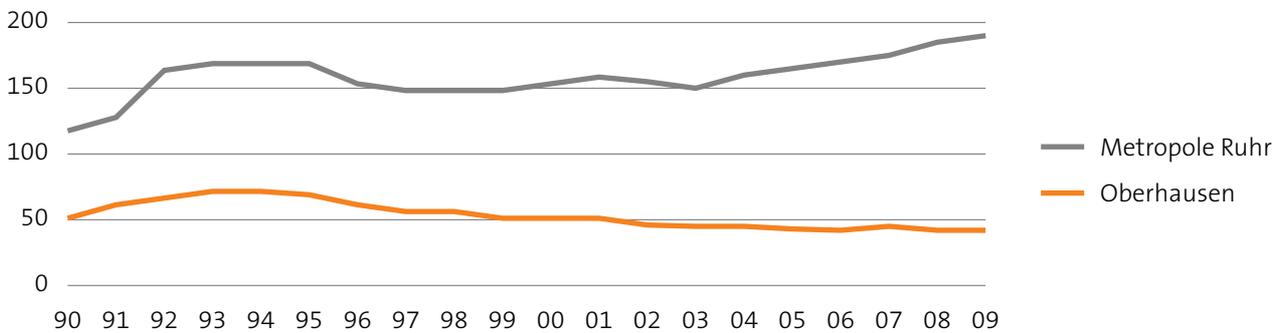
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Oberhausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

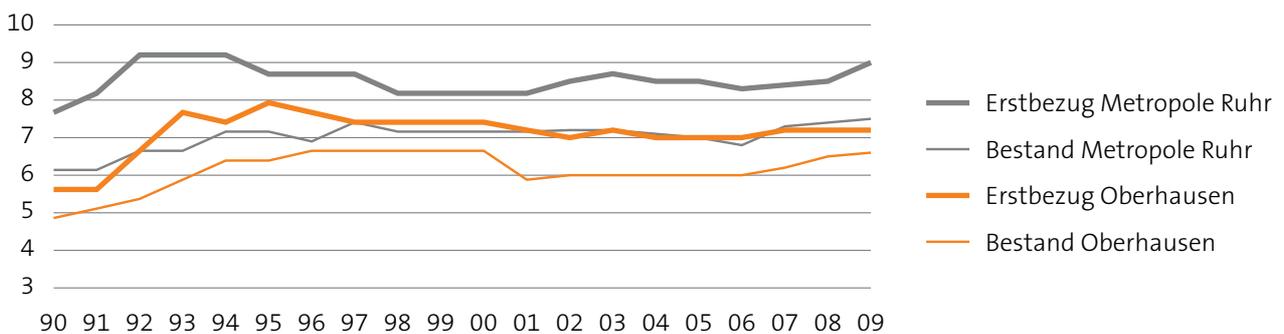
* Recklinghausen (Stadt)

Spitzenmieten Einzelhandel 1a-Lagen in Euro/qm – Oberhausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Wohnen in Euro/qm – Oberhausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



3.7 Gelsenkirchen

Gelsenkirchen zählt mit ca. 262.000 Einwohnern zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Gelsenkirchen einen kontinuierlichen, starken Rückgang der Bevölkerung um -10 %. Bis 2020 wird sich voraussichtlich der Einwohnerverlust um ca. -6,7 % fortsetzen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Bis in die 1980er Jahre war Gelsenkirchen stark von der Montanindustrie geprägt. Mit dem bereits in den 1960er Jahren einsetzenden Strukturwandel verlor dieser Industriezweig zunehmend an Bedeutung. In der Folge gewannen in Gelsenkirchen der Dienstleistungs-, der Technologie- und der Forschungsbereich an Bedeutung. Entsprechend haben sich Institutionen wie der Wissenschaftspark Rhein-Elbe, das Institut für Arbeit und Technik, das Hygieneinstitut Ruhrgebiet, das Institut für biologische und chemische Informatik, das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme und der Wissenschaftspark Gelsenkirchen etabliert.

Gelsenkirchen weist aktuell mit rund 70.000 SVP-Beschäftigten auch während der Krise eine leichte Steigerung (+0,1 %) auf, nach dem die Zahl der SVP-Beschäftigten in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen ist. Diese Entwicklung dokumentiert den noch anhaltenden Strukturwandel. Mittlerweile sind rund 75 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig.

Bürobeschäftigung

Gelsenkirchen zählt aktuell rund 23.700 SVP-Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten können die allgemeinen Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (19,4 %) (z. B. Masterflex AG, Küppersbusch Gruppe), im Bereich Gesundheit/Soziales (z. B. Hygiene-Institut des Ruhrgebiets, Kliniken, Pflegedienste) sowie in der Öffentli-

chen Verwaltung (z. B. Fachhochschule für öffentliche Verwaltung) und im Handel (z. B. Roller Möbel-Discount) verzeichnen.

In den vergangenen fünf Jahren ist die SVP-Bürobeschäftigung in Gelsenkirchen um -774 Arbeitsplätze gesunken, das entspricht einer Reduzierung um -3,2 %. Die größte Zahl an SVP-Büroarbeitsplätzen ist mit -577 in der Branche der Beratung (-30,5 %) verloren gegangen. Weiterhin verzeichneten die sog. Sonstigen Bereiche, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind, einen Rückgang von -529 Büroarbeitsplätzen (-20,9 %).

In den Bereichen Technologie, Medien und Telekommunikation (+234), z. B. mit der SBI Ruhr GmbH (IT-Services) und der Tectum Group (Call Center) und Gesundheit/Soziales (+164) ist ein Wachstum mit jeweils +18,5 % bzw. +4,7 % eingetreten.

Im Zuge fortschreitender Tertiärisierung konnte nur eine langsame Stabilisierung der Bürobeschäftigung (insgesamt) in den letzten Jahren erreicht werden (-0,7 % seit 1991). In der Entwicklung der Gesamtzahl sind in den letzten drei Jahren wieder leichte Rückgänge zu verzeichnen. Durch das Medium Kurzarbeit kann jedoch in der aktuellen Krise eine stärkere Reduzierung der Belegschaft verhindert werden, so dass es weiterhin nur marginal zu negativen Anpassungen kommen wird.

Transaktionsvolumen

In Gelsenkirchen wurden seit Mitte der 1990er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 330 Mio. Euro verzeichnet. Wohnimmobilien nehmen mit durchschnittlich 61 % einen vergleichsweise hohen Anteil ein. Nach insgesamt relativ gleichbleibenden Gesamtumsätzen lag der Umsatz zuletzt unterdurchschnittlich bei rund 200 Mio. Euro. Die Zahl der

Verkaufsfälle lag mit 1.325 Verträgen unter dem langjährigen Durchschnitt von rund 1.650 Verträgen.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr blieb der Anteil von Gelsenkirchen mit zuletzt 5,1 % auf gleichem Niveau.

Büromarkt

Auf dem Büromarkt wurden 2009 Umsätze von etwa 19.000 qm erzielt und das Vorjahresergebnis erneut deutlich übertroffen. Die Flächenumsätze in Gelsenkirchen zeigen damit nach zwischenzeitlich schwachen Jahren erneut einen Aufwärtstrend.

Mit rund 14.000 qm entfällt jedoch der Großteil des getätigten Umsatzes auf den Neubau des Hans-Sachs-Hauses (Eigennutzung der Stadt Gelsenkirchen). Auch in der Vergangenheit war der Büromarkt Gelsenkirchen überwiegend eigennutzerorientiert und dabei vorrangig auf die öffentliche Verwaltung ausgerichtet. Mit 1.300 qm ging 2009 zudem eine größere Flächen an Mr. Chicken, die ihre Firmenzentrale derzeit errichten.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 423.500 qm erreichen die Flächenumsätze in Gelsenkirchen einen geringen, aber deutlich gestiegenen Anteil von 4,5 % auf. Damit zählt Gelsenkirchen zu den kleineren, lokalen und vor allem eigennutzerorientierten Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Gelsenkirchen verfügt über etwa 385.000 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen 12.000 qm GLA auf das Bahnhofs-Center, 7.000 qm Verkaufsfläche auf das WEKA-Karree und weitere 17.800 qm Verkaufsfläche auf das Fachmarktzentrum Dahlbusch.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Gelsenkirchen hat daran einen Anteil von 6,7 %. Im Vergleich zur Nachbarstadt Oberhausen hat Gelsenkirchen damit einen wesentlich höheren Anteil innerstädtischer Einzelhandelsflächen aufzuweisen.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 8,50 Euro/qm etwa 37 % unter dem Spitzenniveau von 13,50 Euro/qm in Duisburg. Sie sind bis in die Mitte der 1990er Jahre dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen, verlaufen seither aber mit geringen Schwankungen auf anhaltend niedrigem Niveau.

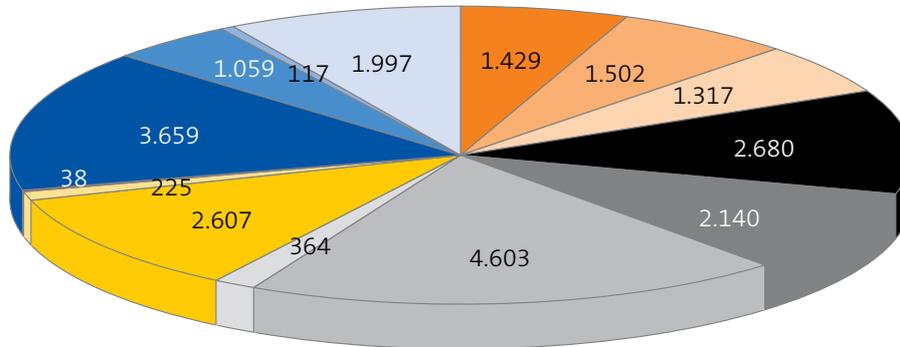
Die wichtigsten, in den vergangenen Jahren realisierten Objekte mit Relevanz für den Büromarkt sind im Nordsternpark und im Wissenschaftspark (z. B. Innova-Haus) angesiedelt. Planungen konzentrieren sich u. a. auf den Gewerbe- und Landschaftspark Nordstern in Gelsenkirchen-Horst, den Umbau des Hans-Sachs-Hauses in der Altstadt und das neue Justizzentrum.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Gelsenkirchen werden aktuell Spitzenmieten von 62 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich leicht sinkt. Das Mietniveau in Gelsenkirchen liegt damit etwa 67 % unter der Spitzenmiete von 190 Euro/qm in Dortmund. Dies zeigt, dass die Gelsenkirchener City als Einzelhandelsstandort eine lokale Bedeutung innerhalb der Metropole Ruhr hat.

Die Wohnungsmieten in Gelsenkirchen liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 6,70 Euro/qm etwa 26 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 9 Euro/qm in Mülheim aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Gelsenkirchen Mieten von bis zu 5,00 Euro/qm aufgerufen. Bei Wiedervermietungen liegt Gelsenkirchen damit 33 % unter der höchsten Bestandsmiete der Metropole Ruhr von 7,50 Euro/qm (Mülheim).

Die Differenz zu den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum ist vergleichsweise groß – und im Bestandswohnen gegenüber dem Vorjahr sogar weiter angewachsen, so dass Gelsenkirchen bereits zu den weniger gefragten Wohnstandorten innerhalb der Metropole Ruhr zählt.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Gelsenkirchen

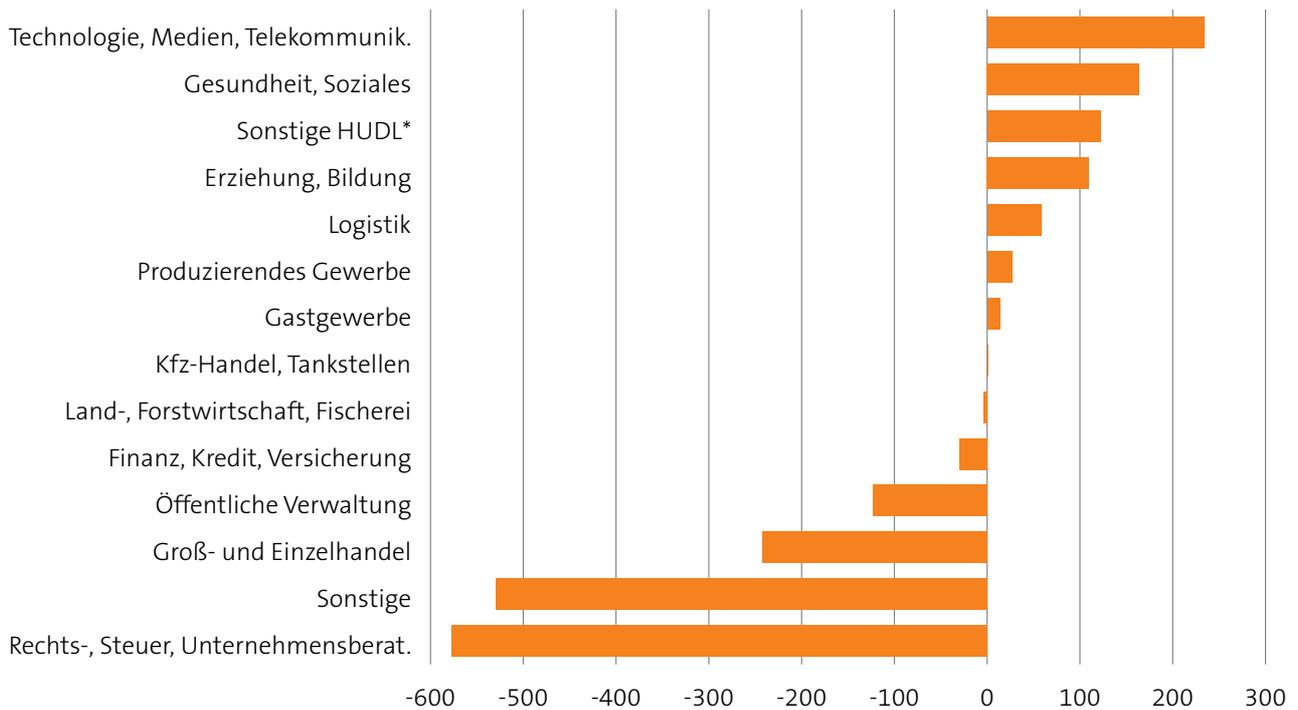


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Groß- und Einzelhandel
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Rechts-, Steuer, Unternehmensberatung
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Öffentliche Verwaltung
- Gesundheit, Soziales
- Sonstige HUDL*
- Erziehung, Bildung
- Produzierendes Gewerbe
- Gastgewerbe
- Logistik
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

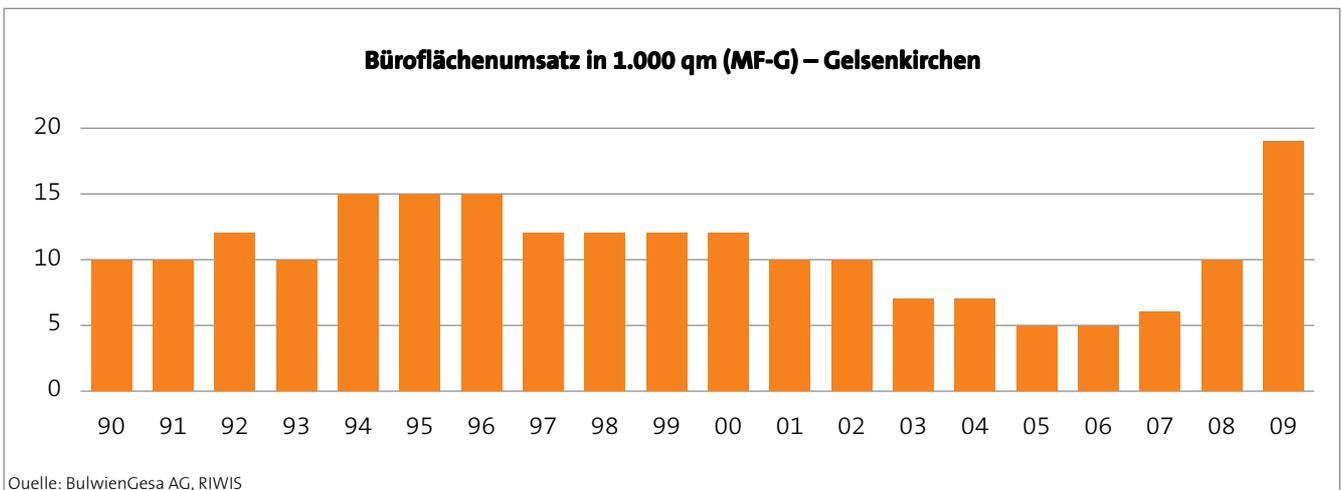
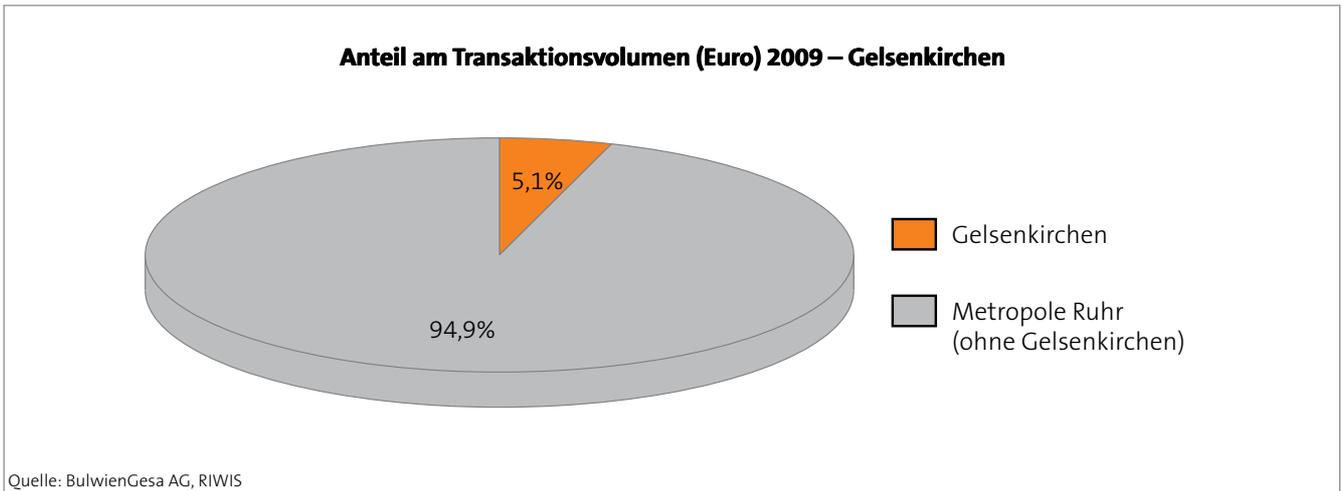
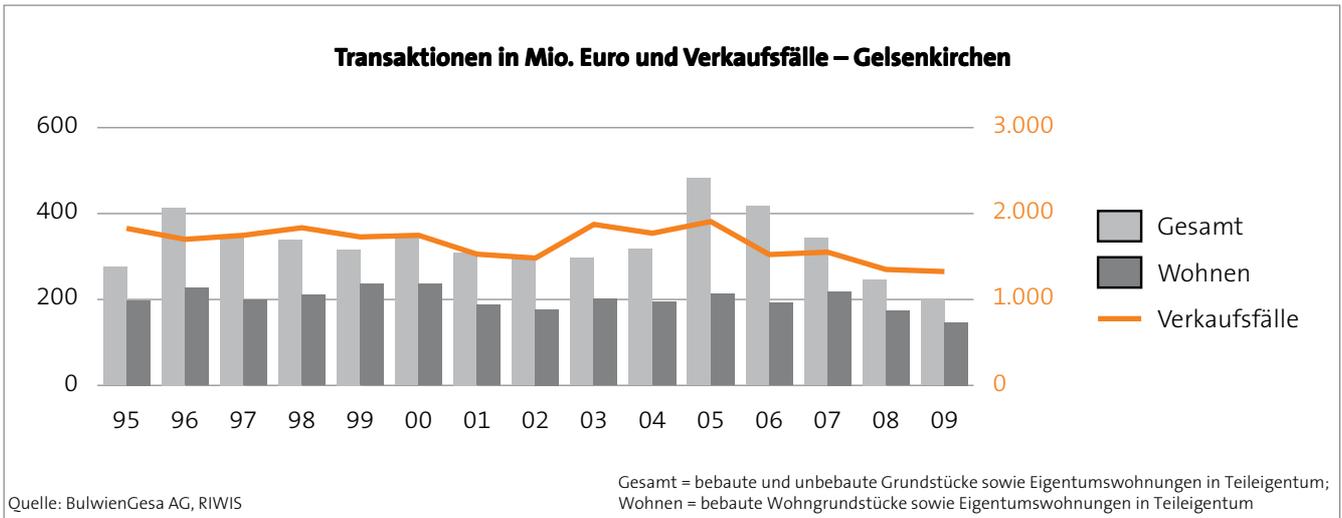
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Gelsenkirchen

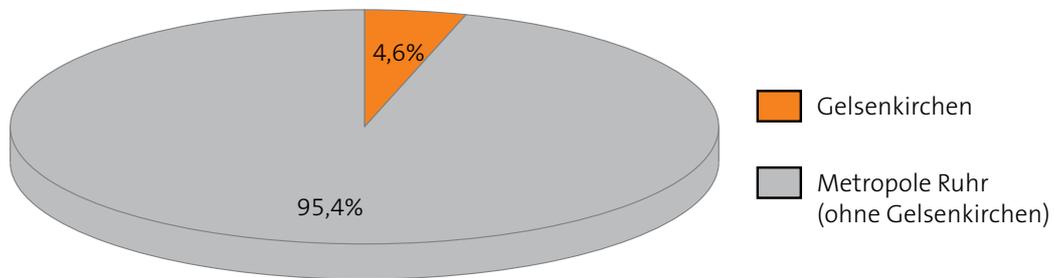


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

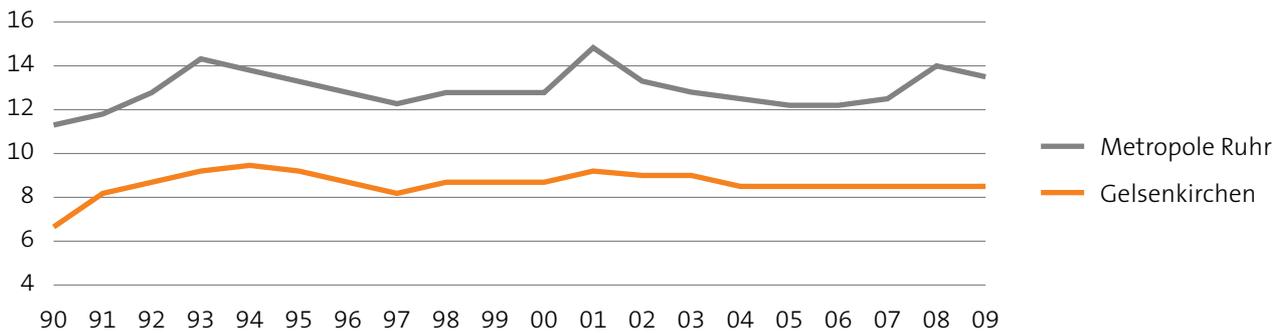


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Gelsenkirchen



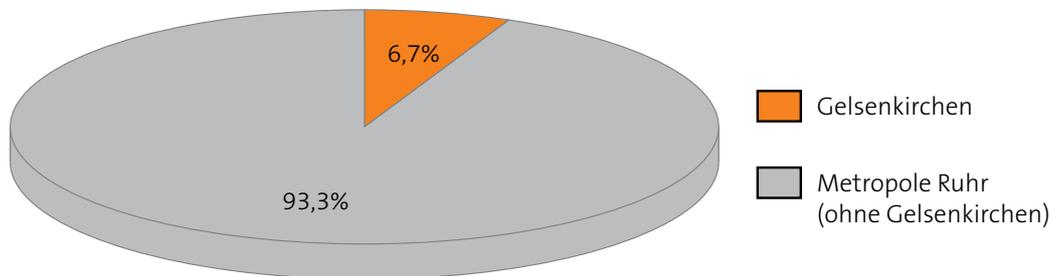
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Gelsenkirchen



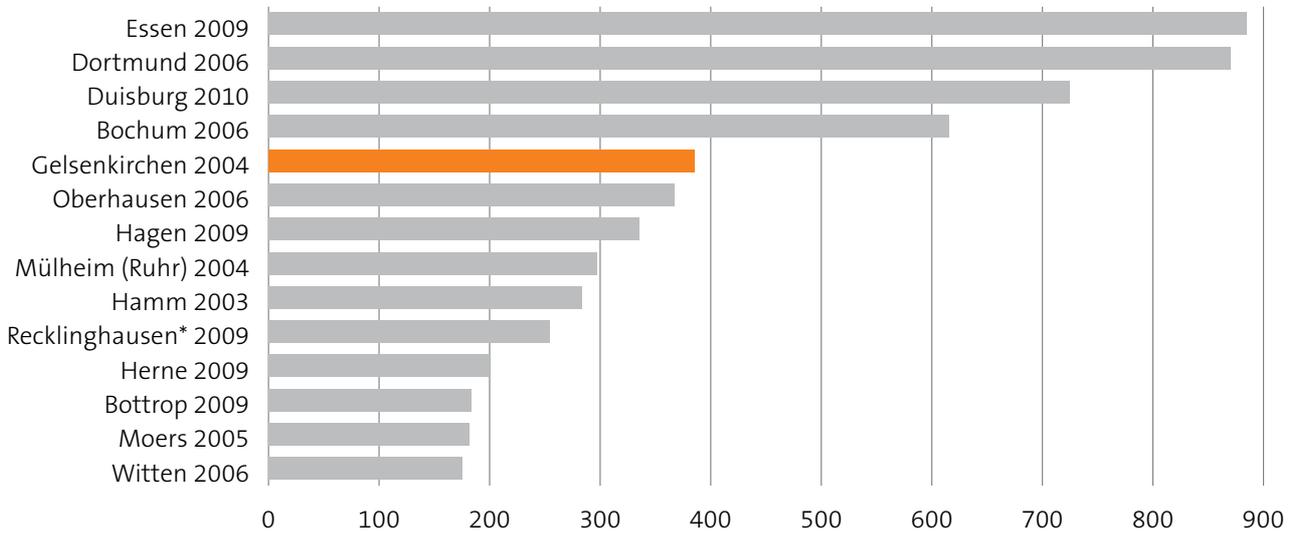
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Gelsenkirchen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

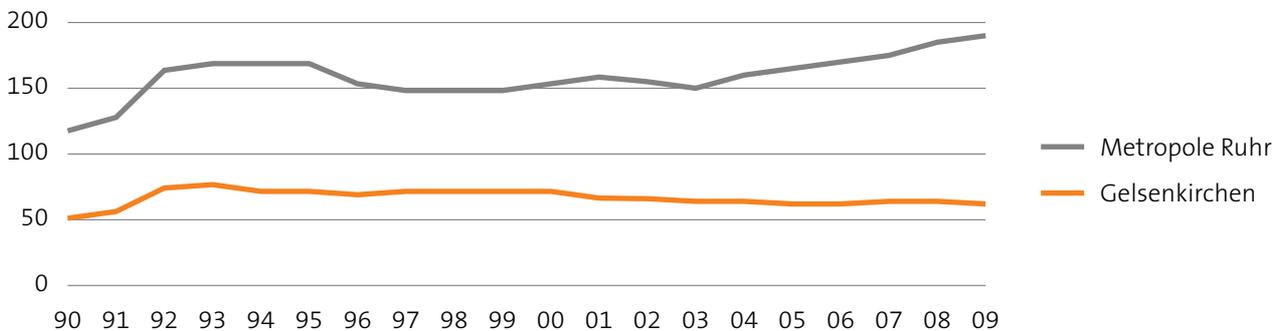
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Gelsenkirchen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

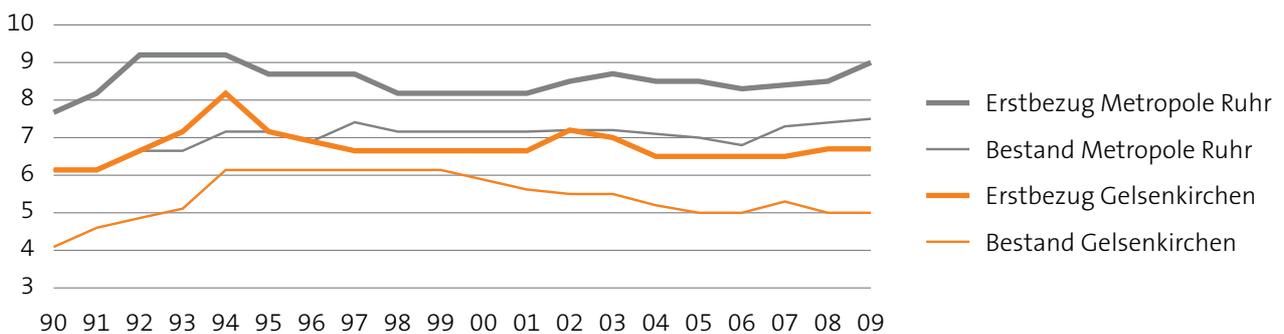
* Recklinghausen (Stadt)

Spitzenmieten Einzelhandel 1a-Lagen in Euro/qm – Gelsenkirchen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Wohnen in Euro/qm – Gelsenkirchen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



3.8 Recklinghausen

Die Stadt Recklinghausen gehört mit knapp 120.000 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr. Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Recklinghausen einen Einwohnerrückgang um -5,6 %. Bis 2020 wird es voraussichtlich zu weiteren Einwohnerrückgängen (-7,5 %) kommen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur Recklinghausens kennzeichnet sich durch einen breiten Branchenmix aus Elektrotechnik, Baugewerbe, Handel, Kredit- und Versicherungs- sowie Gesundheitswesen. Die seit Anfang der 1990er Jahre deutlich rückläufige Zahl der SVP-Beschäftigten (-16,4 %) spiegelt den noch anhaltenden Strukturwandel wider. Mit 19 % stellt das Verarbeitende Gewerbe den größten Beschäftigungsbereich, allerdings nimmt der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich deutlich zu. Hier sind Erziehung/Gesundheit sowie die Öffentliche Verwaltung die Kernbereiche.

Transaktionsvolumen

In Recklinghausen wurden seit Mitte der 1990er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich knapp 190 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil des Teilmarktes Wohnen erreicht mit durchschnittlich 103 Mio. Euro einen Anteil von rund 54 %.

Zuletzt wurde ein Gesamtumsatz von rund 155 Mio. Euro erzielt. Im Teilmarkt Wohnen lag der Umsatz bei rund 77 Mio. Euro. Von 2007 bis 2008 fiel der Gesamtumsatz zwar deutlich geringer aus, 2009 konnte trotz Krisenjahr ein Wachstum von +5,5 % verzeichnet werden. Der Anteil der Wohnimmobilien sank von 59 % auf 50 %.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Recklinghausen leicht auf 3,9 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Recklinghausen lag zuletzt bei 3.500 qm. Die Flächenumsätze in Recklinghausen sind seit Ende der 1990er Jahre kontinuierlich rückläufig und stagnieren derzeit auf niedrigem Niveau (Ø 7.500 qm in den letzten 20 Jahren). Der vor allem kleinteilige Büroflächenumsatz beruht einerseits auf einer im Vergleich geringen Nachfrage, andererseits auf einem z. T. nicht mehr zeitgemäßen und häufig sehr kleinteiliger Büroflächenangebots innerhalb des starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 410.400 qm erreichen die Flächenumsätze in Recklinghausen einen Anteil von lediglich 0,9 %.

Die aktuellen Bemühungen der Stadt Recklinghausen, des Kreises und der kreisangehörigen Städte, sich stärker im Bereich Büroimmobilien zu engagieren, äußert sich bereits in der regionalen Zusammenarbeit durch die gemeinsame Vermarktung von Flächen. Neben den lokalen privaten Marktakteuren ist vor allem auch die Verwaltung innerhalb der Entwicklung des Bürosektors präsent.

Einzelhandel

Recklinghausen verfügt über 254.600 qm Verkaufsfläche. Es entfallen rund 20.400 qm GLA auf die Recklinghausen Arcaden in der Recklinghauser City, die nach einem Neubau 36.000 qm GLA umfassen werden.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Recklinghausen hat daran einen Anteil von 4,4 %.

Innenstadt zu den beliebten Wohnstandorten innerhalb der Metropole Ruhr.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 7,50 Euro/qm etwa 44 % unter dem Spitzenniveau von 13,50 Euro/qm (Duisburg). Sie sind bis in die Mitte der 1990er Jahre dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen, jedoch nach 2000 in gleichem Maße gesunken.

Nennenswerte Fertigstellungen von Büroobjekten in Recklinghausen waren in den vergangenen Jahren nicht zu verzeichnen. Dies ist ebenso wie das rückläufige Mietniveau ein Indiz für die lokale Bedeutung von Recklinghausen als Bürostandort.

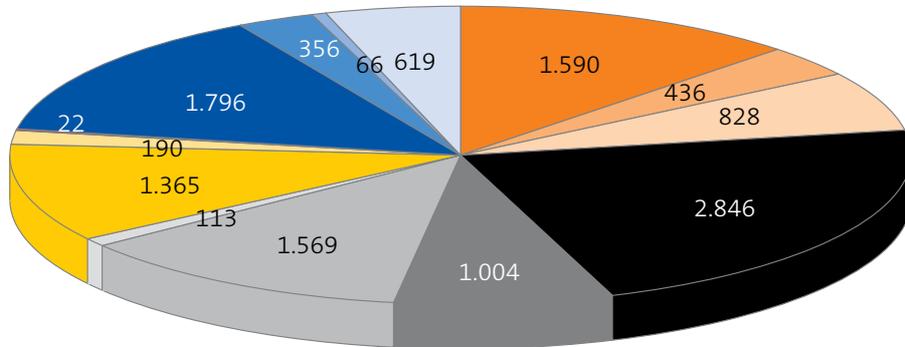
Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Recklinghausen werden aktuell Spitzenmieten von 47 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Beginn der 1990er Jahre kontinuierlich gesunken ist und sich zuletzt etwas stabilisiert hat, bzw. 2009 sogar gestiegen ist. Mit einer Spitzenmiete, die etwa 75 % unter dem höchsten, in der Metropole Ruhr erzielbaren Mietniveau von 190 Euro/qm (Dortmund) liegt, wird deutlich, dass die Recklinghausener City als Einzelhandelsstandort eine eher lokale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Recklinghausen liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 6,80 Euro/qm etwa 24 % unter dem regionalen Spitzenniveau von 9 Euro/qm in Mülheim. Für Bestandswohnungen werden in Recklinghausen Mieten von bis zu 5,80 Euro/qm aufgerufen. Hier liegt Recklinghausen etwa 23 % unter der mit 7,50 Euro/qm (Mülheim) höchsten Spitzenmiete in der Region.

Die Spanne zwischen Neubau- und Bestandsmieten ist in den vergangenen Jahren deutlich geschrumpft, was auf einer seit 2001 relativ stabilen Mietentwicklung im Bestandsbereich bei gleichzeitig stabilen bis rückläufigen Neubaumieten beruht.

Recklinghausen zählt u. a. aufgrund seines hohen Grünanteils, des historischen Stadtkerns und der traditionell guten und sehr guten Wohnlagen nördlich und nordwestlich der

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Recklinghausen

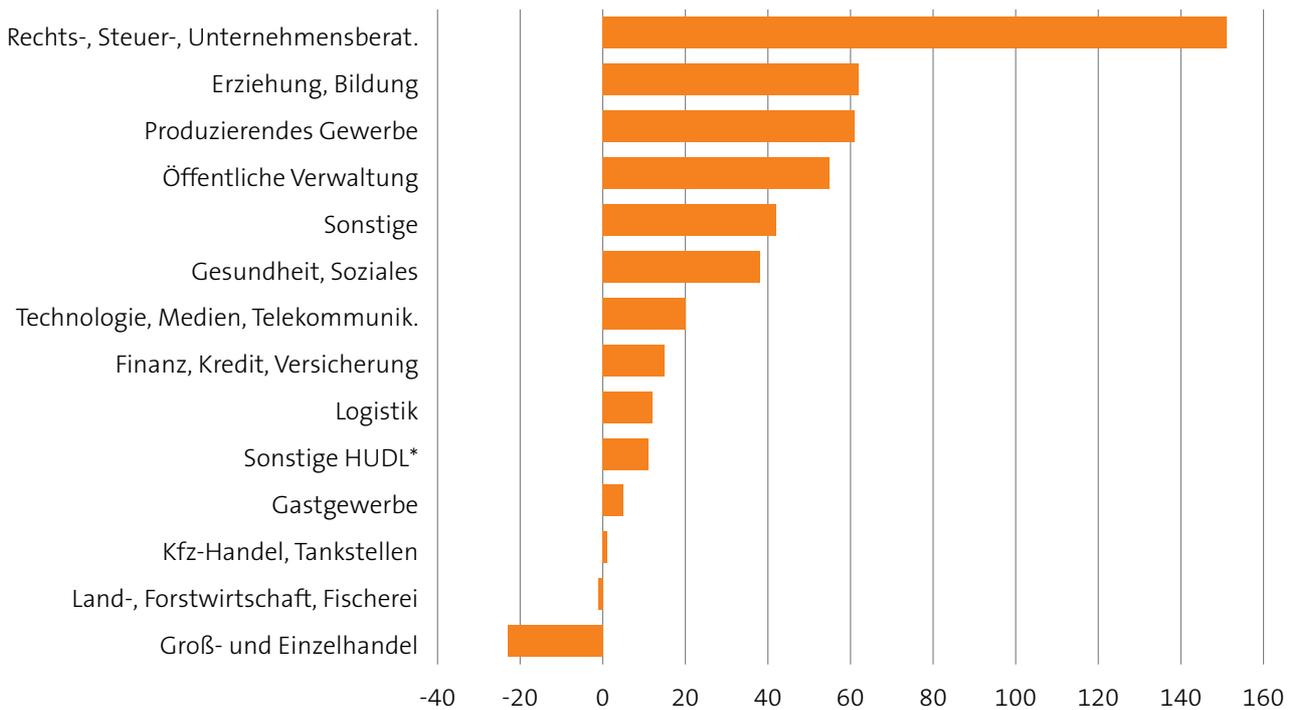


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

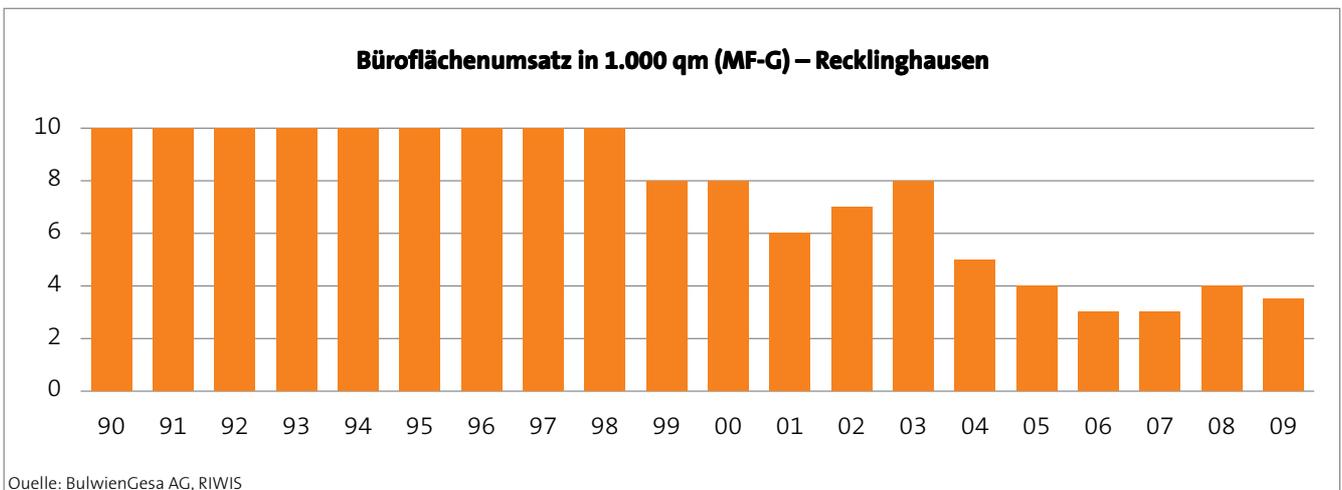
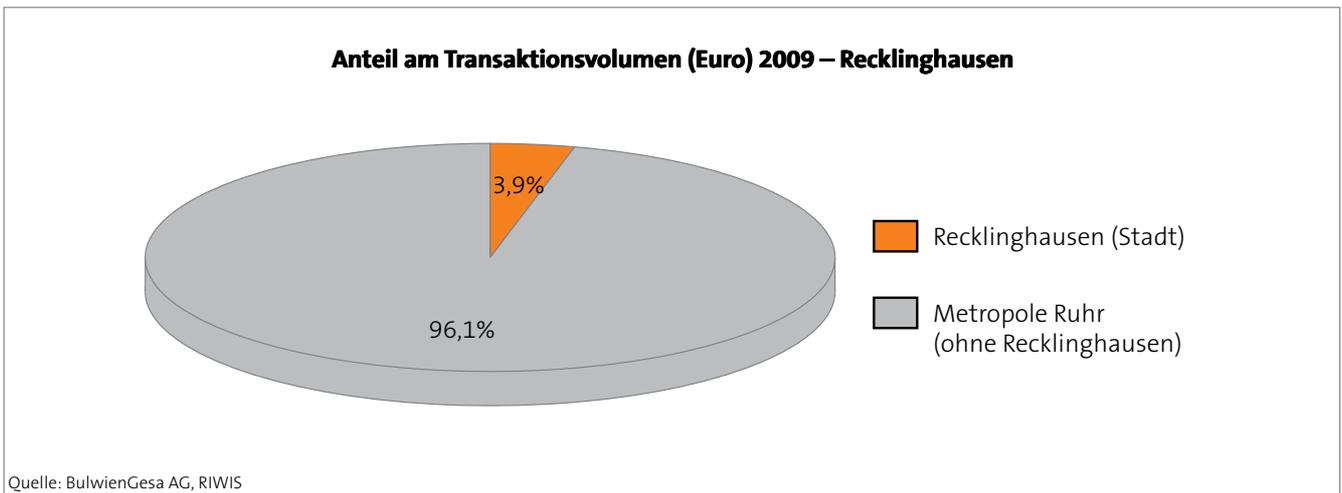
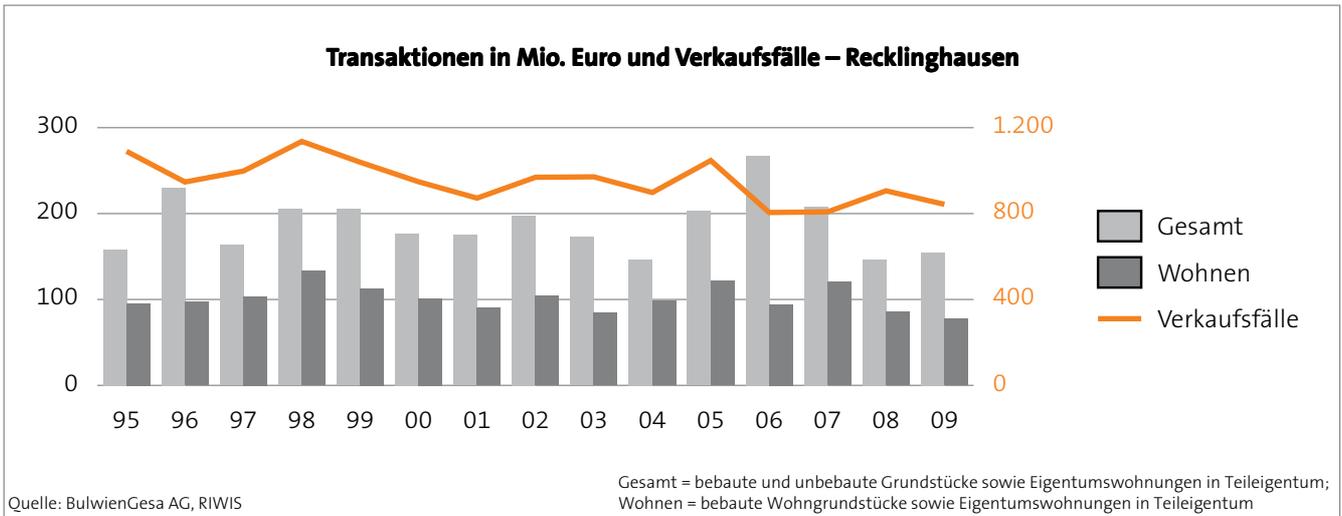
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2007 und 2008 – Recklinghausen

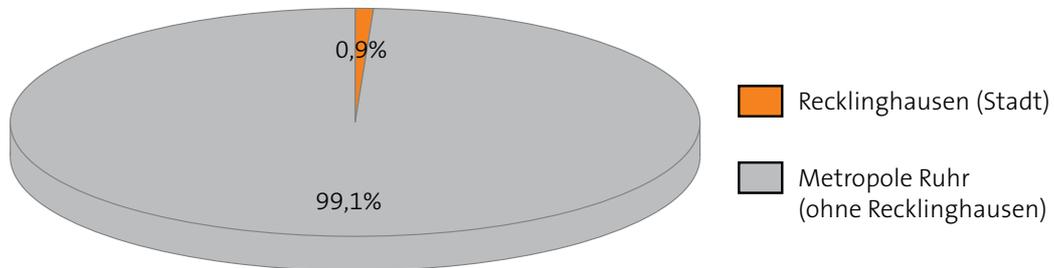


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

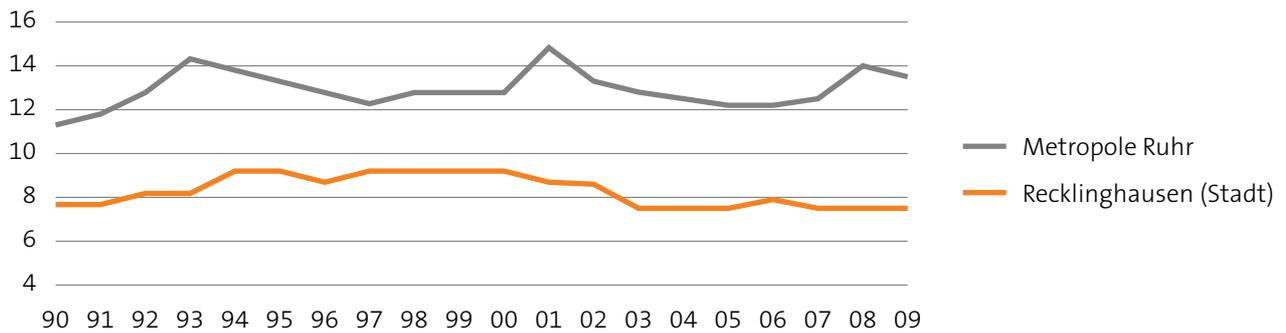


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Recklinghausen



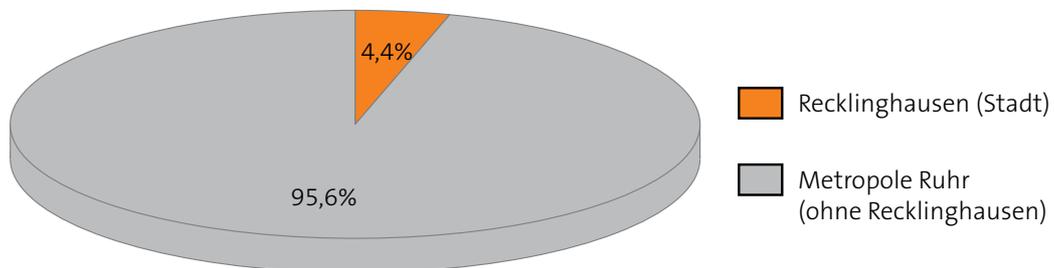
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Recklinghausen



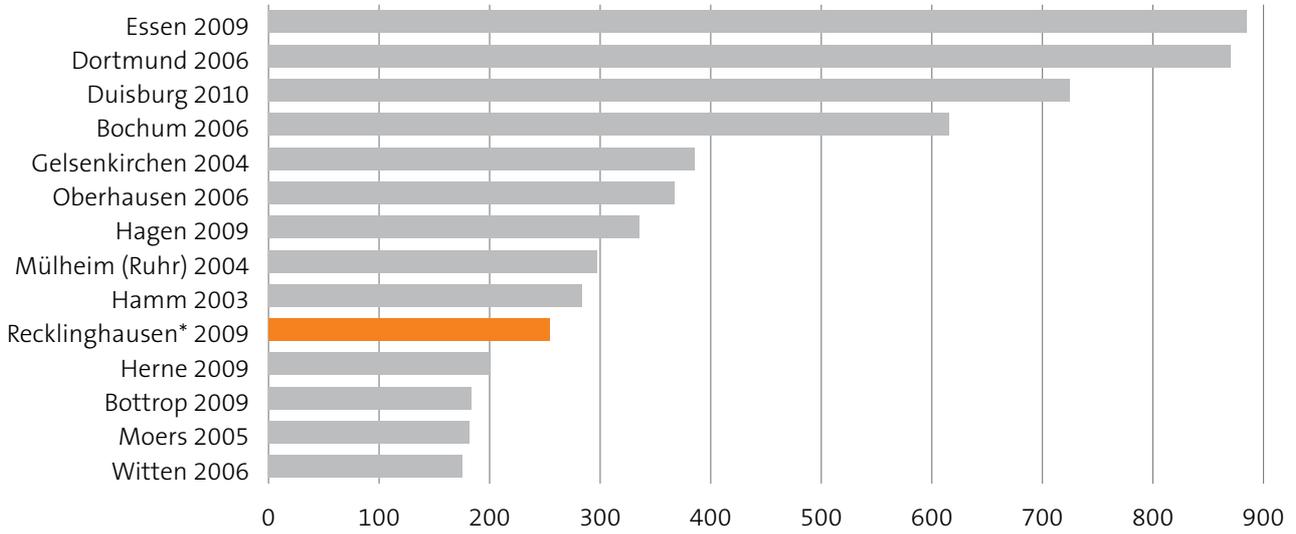
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Recklinghausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

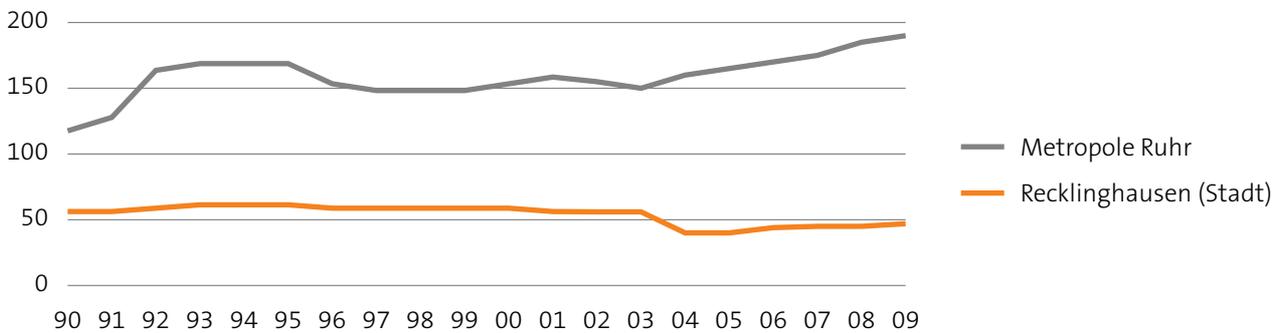
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Recklinghausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

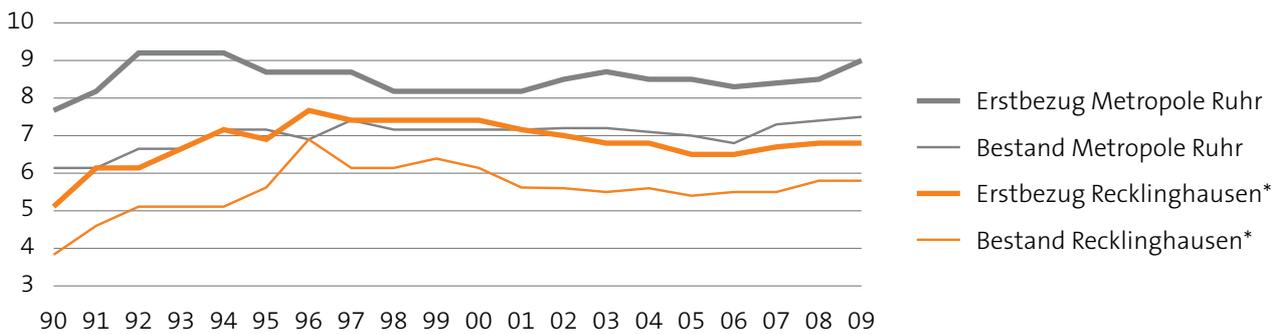
* Recklinghausen (Stadt)

Spitzenmieten Einzelhandel 1a-Lagen in Euro/qm – Recklinghausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Wohnen in Euro/qm – Recklinghausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



3.9 Herne

Herne gehört mit knapp 167.00 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr. Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen, aber vergleichsweise mäßigen Rückgang der Bevölkerung um -7,4 %. Bis 2020 wird sich der Einwohnerverlust voraussichtlich um -6,9 % fortsetzen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur in Herne war bis Ende der 1970er Jahre vom Bergbau geprägt. Geblieben davon ist der Sitz der Hauptverwaltung der Deutschen Steinkohle AG. Traditionell stark ist Herne im Verarbeitenden Gewerbe, dem Maschinenbau und der Chemie. Seit Mitte der 1980er Jahre vollzieht sich ein deutlicher Trend zum Dienstleistungsgewerbe als größtem Arbeitgeber. Herne hat aktuell ca. 43.700 SVP-Beschäftigte, davon rund 70 % im Dienstleistungsbereich. Die gute Verkehrsanbindung und die zentrale Lage innerhalb der Metropole Ruhr hat inzwischen zu den Schwerpunkten Logistik/Engineering und – nicht zuletzt durch die hohe Bevölkerungsdichte – zu einer zunehmenden Bedeutung des Gesundheitssektors geführt.

Bürobeschäftigung

Herne zählt aktuell rund 16.100 SVP-Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten haben Beratungsunternehmen (z. B. Donaldsons Deutschland GmbH), allgemeine Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (z. B. Deutsche Steinkohle AG, Evonik Degussa GmbH, Sasol Germany GmbH), der Bereich Gesundheit/Soziales (v. a. Kliniken und Pflegedienste) und als Sonstige klassifizierte Unternehmen. Als Sonstige werden durch die BfA all jene Bürobeschäftigten gelistet, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind, wie z. B. der bundesweit größte Busreiseveranstalter Anton Graf GmbH Reisen & Spedition.

In den vergangenen fünf Jahren ist die SVP-Bürobeschäftigung in Herne um -1.110 Büroarbeitsplätze gesunken, das entspricht einem Rückgang von -6,4 %. Die größte Zahl an Büroarbeitsplätzen ist mit -1.010 (-23,4 %) bei den Beratungsunternehmen (Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung) verloren gegangen. Weiterhin verzeichneten v. a. die Öffentliche Verwaltung (-257, -16,5 %) und die Logistik (-226, -37 %) einen Rückgang von SVP-Büroarbeitsplätzen. Hinzugewonnen hat hingegen der Bereich der Sonstigen Branchen (+266, +13,4 %) und die Erziehung/Bildung mit +159 (+48,9 %) Arbeitsplätzen.

Im Zuge fortschreitender Tertiärisierung konnte allmählich eine Stabilisierung der Bürobeschäftigung erreicht werden. In der Entwicklung der Gesamtzahl sind derzeit keine Verluste zu verzeichnen. Durch das Medium Kurzarbeit kann auch in der aktuellen Krise eine stärkere Reduzierung der Belegschaft verhindert werden, so dass es nur marginal zu negativen Anpassungen kommen wird.

Transaktionsvolumen

In Herne wurden seit Anfang der 1990er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich 228 Mio. Euro verzeichnet. Der Teilmarkt der Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich rund 162 Mio. Euro und einem Anteil von 71 % einen deutlichen Schwerpunkt.

Zuletzt lag der Umsatz von 128 Mio. Euro deutlich unter dem Durchschnitt und markiert zudem den absoluten bisherigen Tiefstand in der Entwicklung der Umsätze seit Anfang der 1990er Jahre. Dieser geringe Umsatz ist vor allem vor dem Hintergrund der Finanzkrise zu sehen. Im Teilmarkt Wohnen lag der Umsatz bei 107 Mio. Euro. Der Anteil der Wohnimmobilien lag, anders als noch 2000, bei überdurchschnittlichen 83 %.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr sank der Anteil von Herne auf 3,3 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Herne lag zuletzt bei etwa 7.500 qm. Die Flächenumsätze in Herne bewegen sich seit Mitte der 1990er Jahre und insbesondere seit 2003 auf anhaltend niedrigem Niveau. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs. 2009 ist der Umsatz nach vorherigem Rückgang durch das Eigennutzerobjekt Finanzamt Herne wieder erheblich gestiegen.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 410.400 qm erreichen die Flächenumsätze in Herne einen Anteil von lediglich 1,8 %. Damit zählt Herne zu den kleineren und lokalen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Herne verfügt über 200.000 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen allein rund 11.500 qm GLA auf das City-Center in der Herner Innenstadt. Mit der Fertigstellung des geplanten Fachmarktzentrums Stadttor-Center wird sich die Verkaufsfläche um 7.900 qm erhöhen.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Herne hat daran einen Anteil von 3,5 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 8,00 Euro/qm etwa 41 % unter dem Spitzenniveau von 13,50 Euro/qm (Duisburg). Das langjährig (entgegen dem allgemeinen Trend) stabile Mietniveau in Herne zeigt seit 2008 erstmals einen Rückgang in der Mietentwicklung. Zwar profitierte Herne bislang erheblich von der Nähe zu Bochum, die jüngsten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vom Nokia-Rückzug aus Bochum bis hin zur aktuellen Finanzkrise,

bewirken eine negative Mietentwicklung nunmehr auch in Herne.

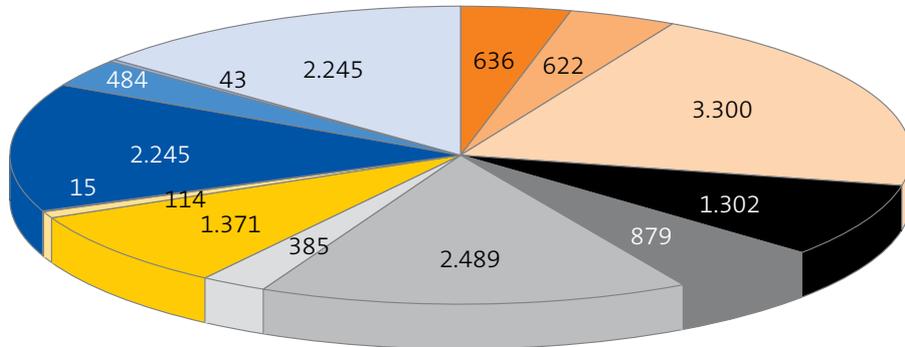
Nennenswerte Fertigstellungen von Büroobjekten in Herne waren in den vergangenen Jahren nicht zu verzeichnen. Der Baubeginn des Stadttor-Centers, wo u. a. etwa 1.900 qm Bürofläche (Netto-Nutzfläche) errichtet werden, wurde auf 2010 verschoben und der Neubau des Finanzamts Herne ebenfalls auf 2010 datiert.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Herne werden aktuell Spitzenmieten von lediglich 36 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Beginn der 1990er Jahre insgesamt gesunken ist. 2009 hat nun wieder eine leichte Erhöhung der Mieten stattgefunden. Mit einer Spitzenmiete, die 81 % unter dem höchsten in der Metropole Ruhr erzielbaren Mietniveau von 190 Euro/qm (Dortmund) liegt, wird deutlich, dass Herne als Einzelhandelsstandort eine lokale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Herne liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 6 Euro/qm ein Drittel unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 9 Euro/qm in Mülheim aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Herne Mieten von bis zu 5,50 Euro/qm gezahlt. Hier liegt Herne etwa 27 % unter der mit 7,50 Euro/qm (Mülheim) höchsten Spitzenmiete in der Region.

Die Spanne zwischen Neubau- und Bestandsmieten ist deutlich geschrumpft, was auf einer relativ stabilen Mietentwicklung im Bestandsbereich bei gleichzeitig rückläufigen Neubaumieten beruht. Die niedrigeren Preise für Mietimmobilien im Vergleich zu den benachbarten Städten sind vor allem auf ein vergleichsweise niedriges verfügbares Pro-Kopf-Einkommen in Herne zurückzuführen.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Herne

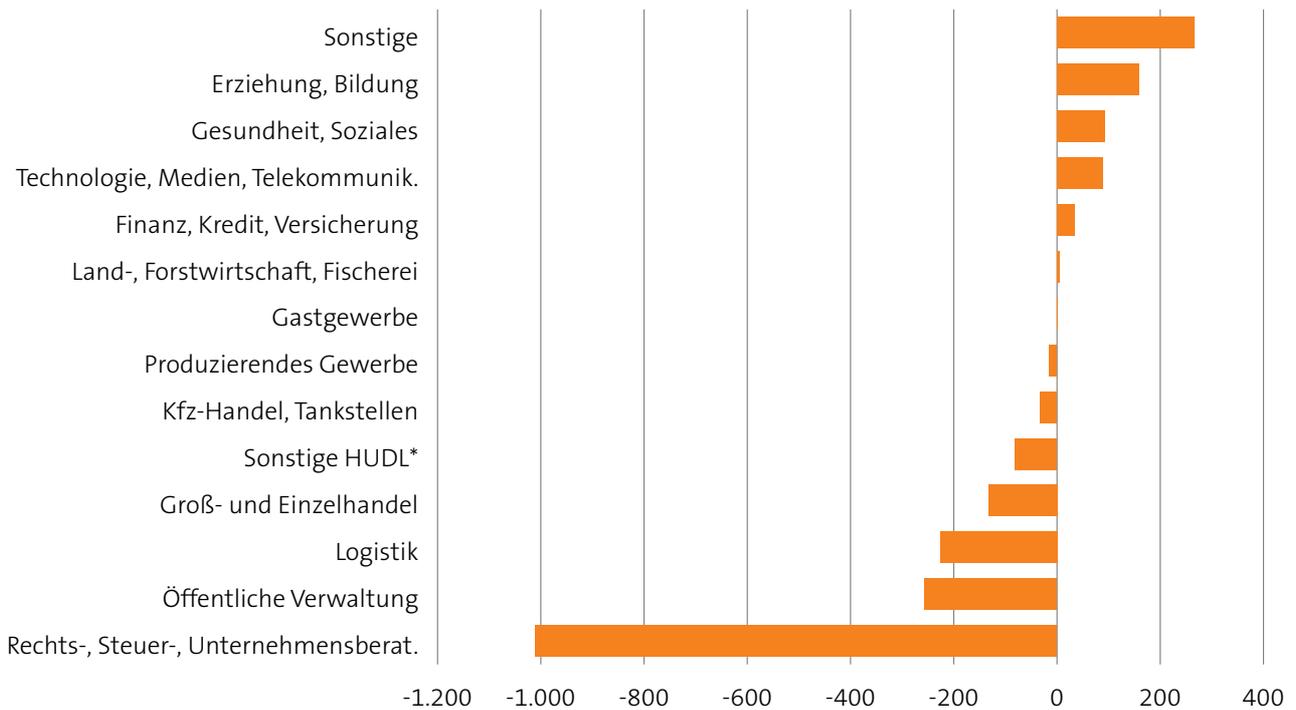


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

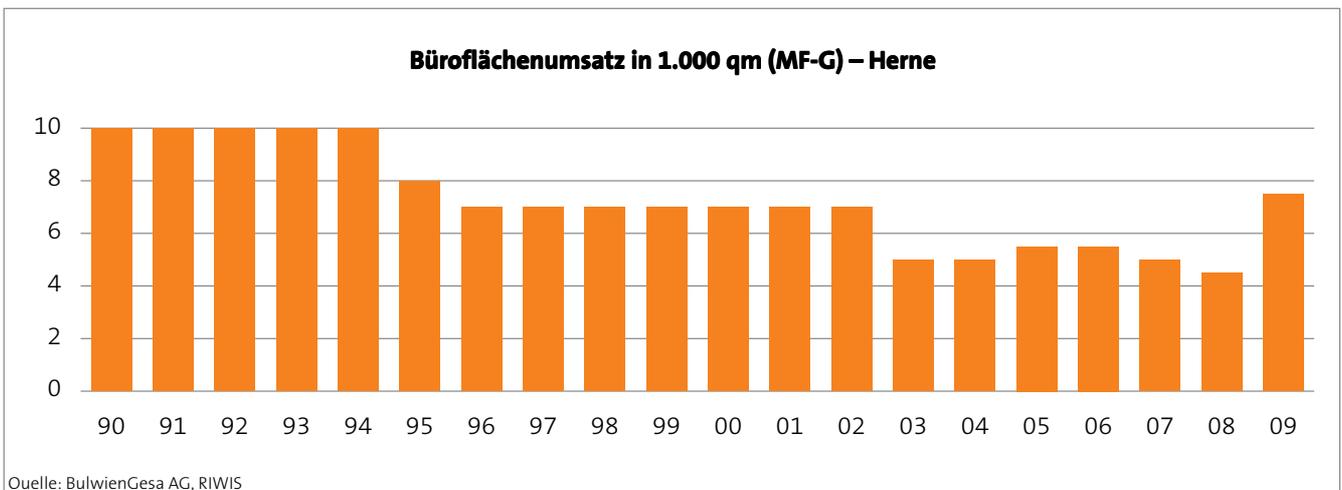
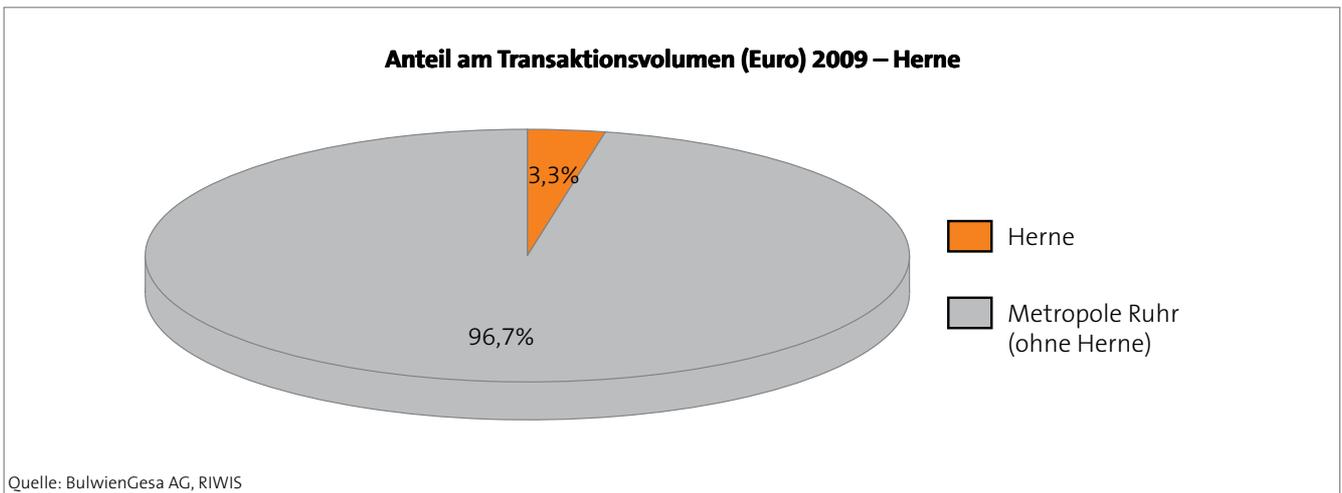
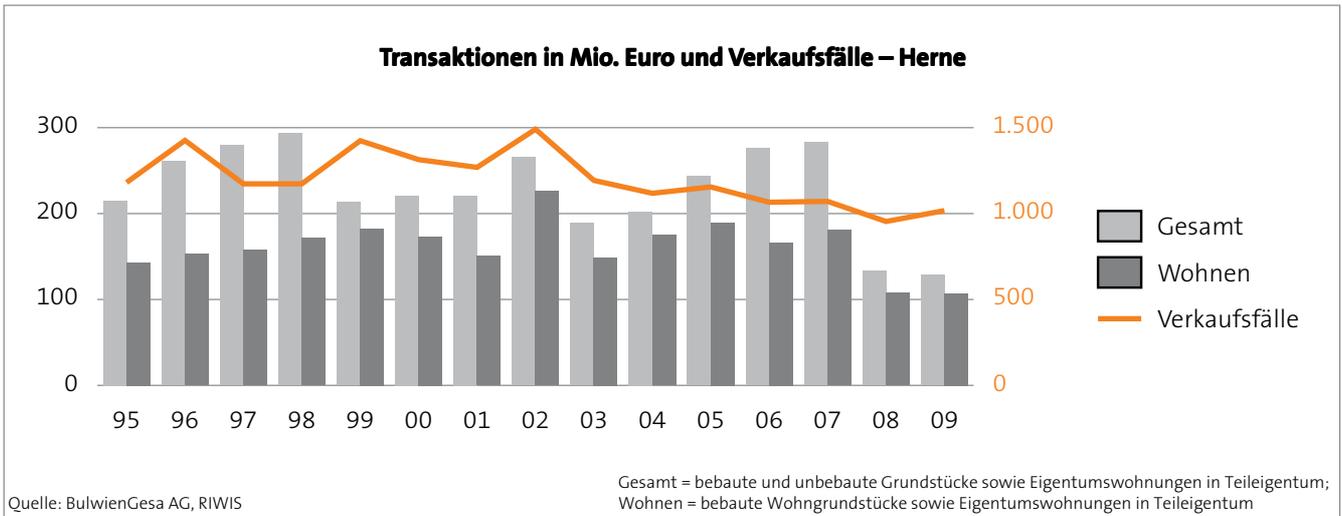
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Herne

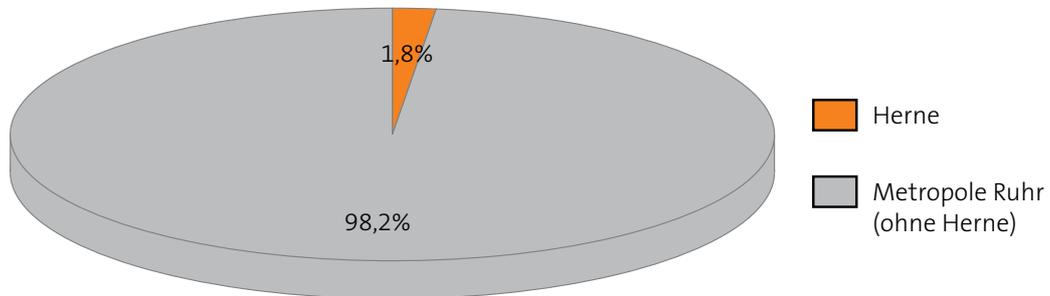


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

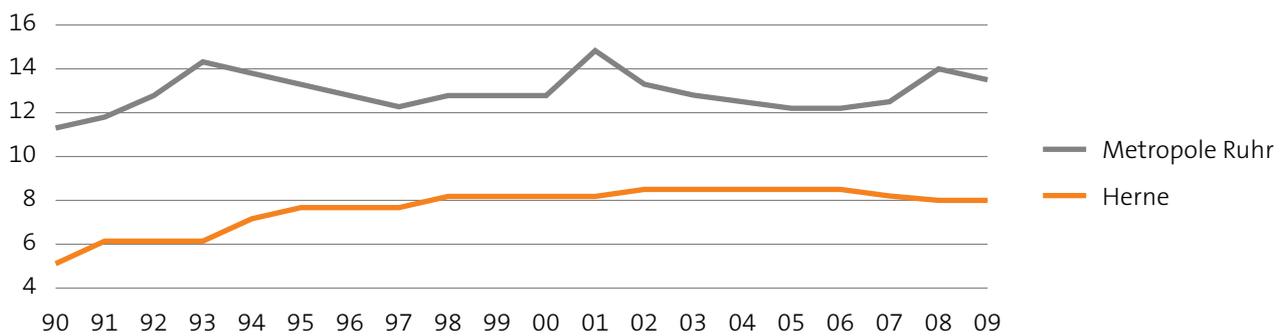


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Herne



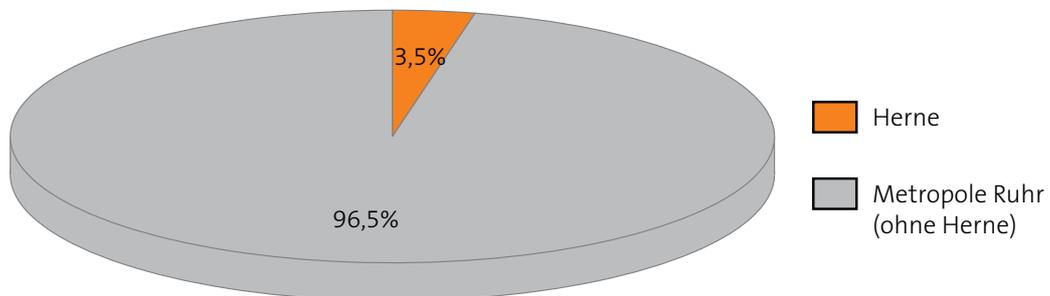
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Herne

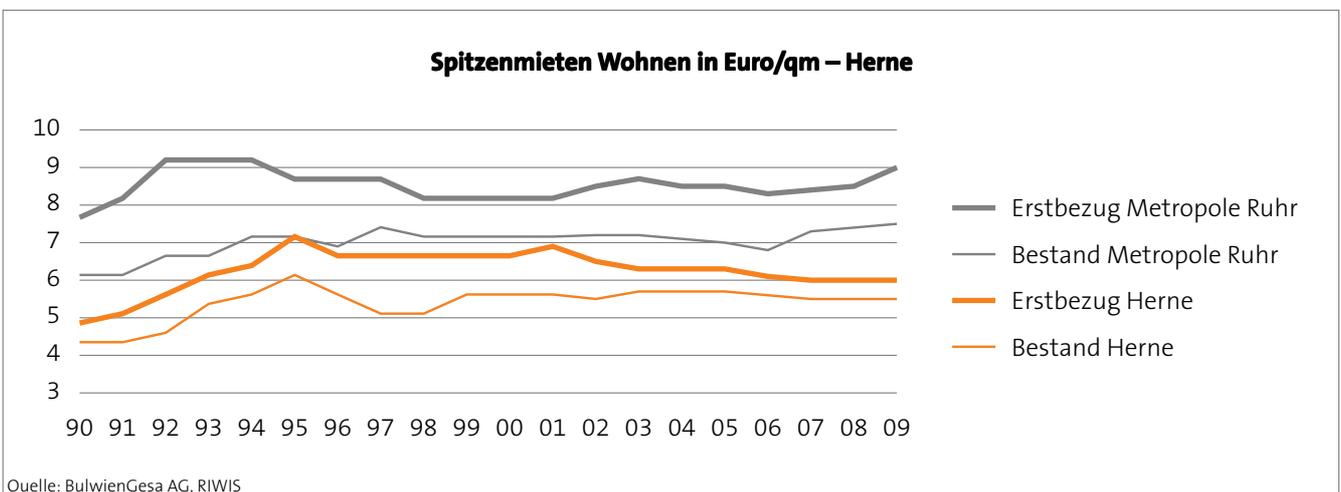
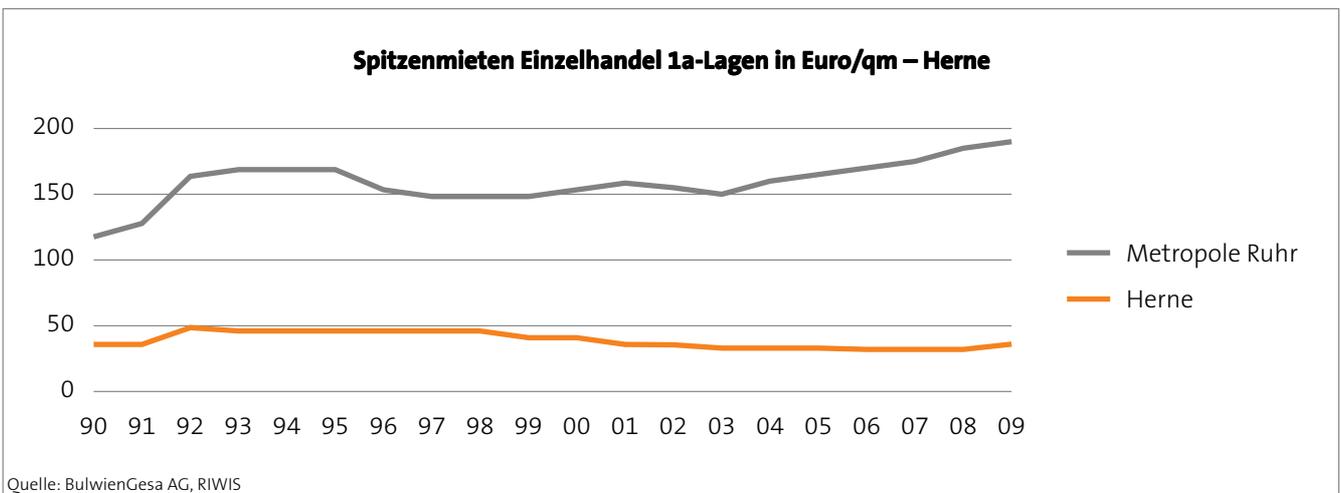
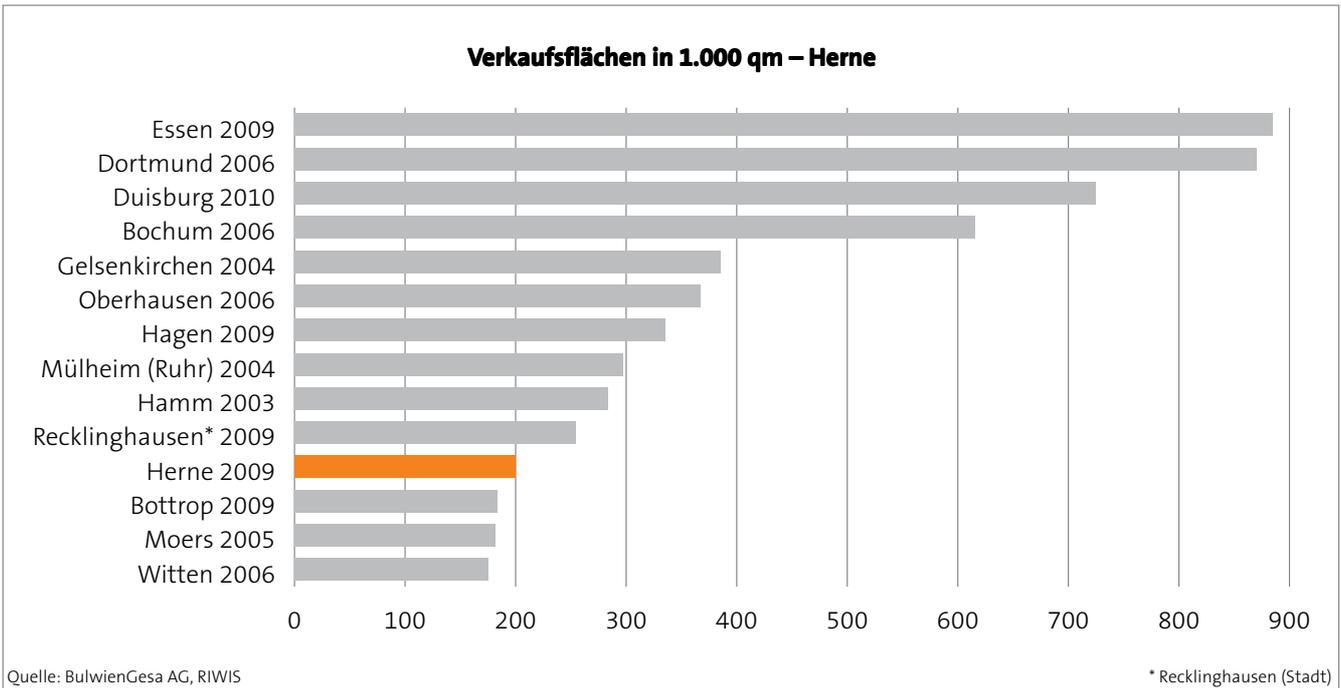


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Herne



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





3.10 Witten

Witten zählt mit rund 99.100 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr und ist eine große kreisangehörige Stadt des Ennepe-Ruhr-Kreises. Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnete Witten einen kontinuierlichen, aber vergleichsweise mäßigen Einwohnerrückgang um 5,4 %.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur in Witten ist geprägt von Stahlindustrie, Maschinenbau und chemischer Industrie. In den 1970er Jahren wurde eine Entwicklung als Standort für die Elektronikindustrie forciert. Der subventionierten Ansiedlung eines Siemens-Werks folgten jedoch nicht die gewünschten Standorteffekte. Aktuell prägen im produzierenden Sektor Unternehmen wie Bosch Rexroth AG, Deutsche Edelstahlwerke GmbH und Pilkington Automotive den Standort Witten. Im Dienstleistungssektor zählt die Ostermann GmbH zu den wichtigsten Arbeitgebern in Witten. Zudem ist die Stadt Sitz der Universität Witten/Herdecke. Witten zählt aktuell rund 29.300 SVP-Beschäftigte.

Transaktionsvolumen

In Witten wurden seit Ende der 1990er Jahre Immobilien-transaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 125 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien am Gesamtumsatz erreicht mit durchschnittlich etwa 90 Mio. Euro 72 %.

Zuletzt wurden ein Umsatzvolumen von nur 99 Mio. Euro erreicht, was den historischen Tiefstand markiert. Die Umsätze bei Wohnungsverkäufen fielen mit 82 Mio. Euro ebenfalls nochmals hinter das Vorjahr zurück. Der Anteil des Teilmarktes Wohnen liegt aktuell bei überdurchschnittlichen 84 %.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr sank der Anteil von Witten auf 2,5 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Witten lag zuletzt bei etwa 3.500 qm. Die Flächenumsätze in Witten bewegen sich im gesamten Betrachtungszeitraum auf anhaltend niedrigem Niveau und sind zuletzt sogar noch deutlich gesunken. Dies beruht auf einer insgesamt schwachen Nachfrage nach Büroflächen. Der Büromarkt ist sehr nachfrageorientiert. Die Umsätze sind häufig kleinteilig, abgesehen von vereinzelten größeren Vermietungen von über 1.000 qm.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 410.400 qm erreichen die Flächenumsätze in Witten einen Anteil von lediglich 0,9 %. Damit zählt Witten zu den kleinsten und lokalen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Witten verfügt über 175.000 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen rund 16.000 qm GLA auf die Stadtgalerie in der Wittener City.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Witten hat daran einen Anteil von 3,0 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen von 6,00 Euro/qm liegen etwa 56 % unter dem Spitzenniveau (Duisburg) von 13,50 Euro/qm. Sie sind bis in die Mitte der 1990er Jahre dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen,

dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen, seither jedoch anhaltend gesunken und verharren seit 2006 auf niedrigem Niveau.

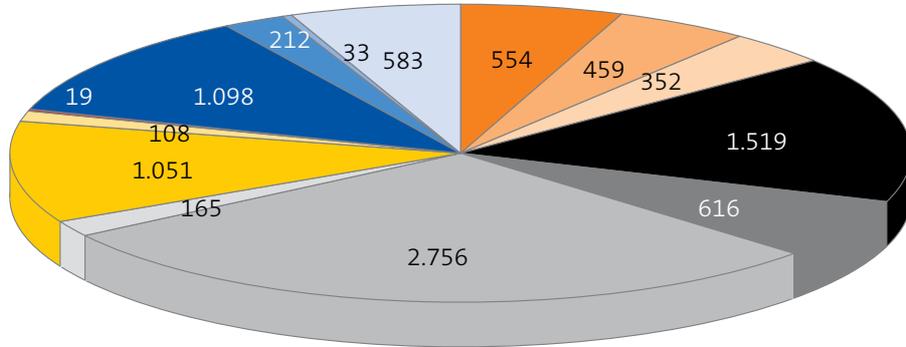
Nennenswerte Fertigstellungen von Büroobjekten in Witten waren in den vergangenen Jahren nicht zu verzeichnen. Dies ist ebenso wie das rückläufige Mietniveau ein deutliches Indiz für die geringe Bedeutung von Witten als Bürostandort.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Witten werden aktuell Spitzenmieten von lediglich 33 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich gesunken ist. Das Mietniveau in Witten liegt damit fast 83 % unter der Spitzenmiete von 190 Euro/qm (Dortmund). Dies zeigt, dass Witten als Einzelhandelsstandort eine lokale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Witten liegen vor allem im Neubaubereich (Erstbezug) mit 6,60 Euro/qm etwa 27 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 9 Euro/qm in Mülheim aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Witten Mieten von bis zu 5,60 Euro/qm erzielt. Bei Bestandswohnungen liegt Witten damit etwa 25 % unter dem höchsten Mietniveau, das mit 7,50 Euro/qm in Mülheim aufgerufen wird.

In beiden Marktsegmenten konnte das kurze Anziehen der Mieten nicht stabilisiert bzw. fortgesetzt werden, so dass das Mietniveau in zuletzt wieder leicht absank bzw. gleich niedrig blieb.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Witten

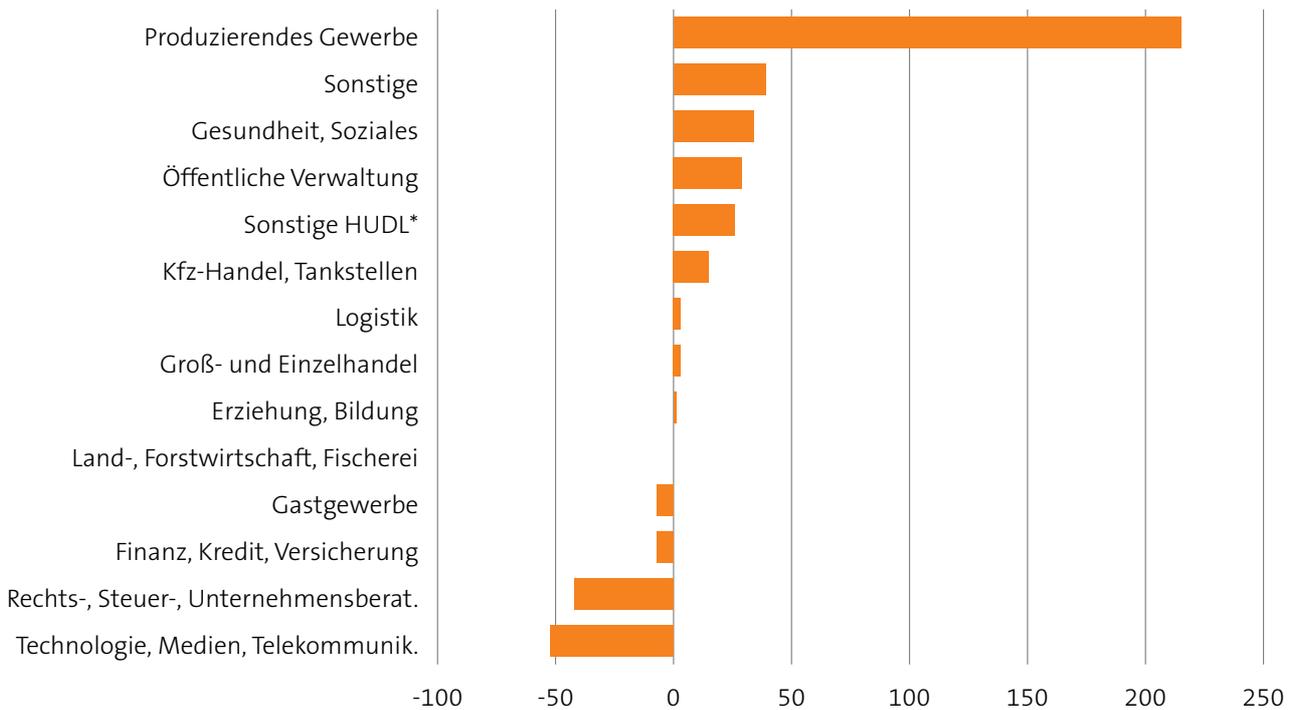


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

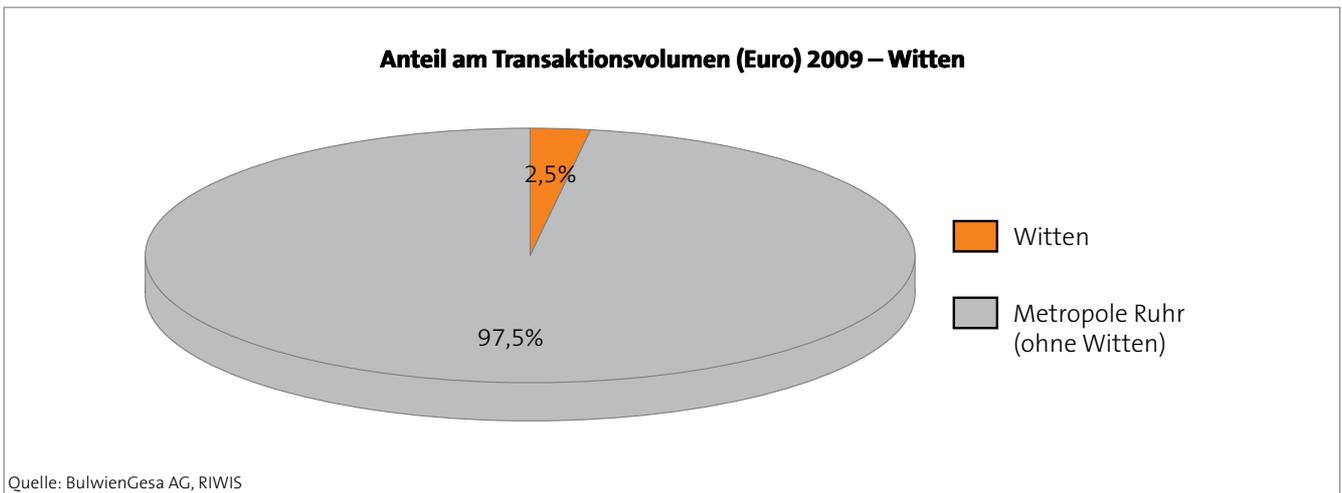
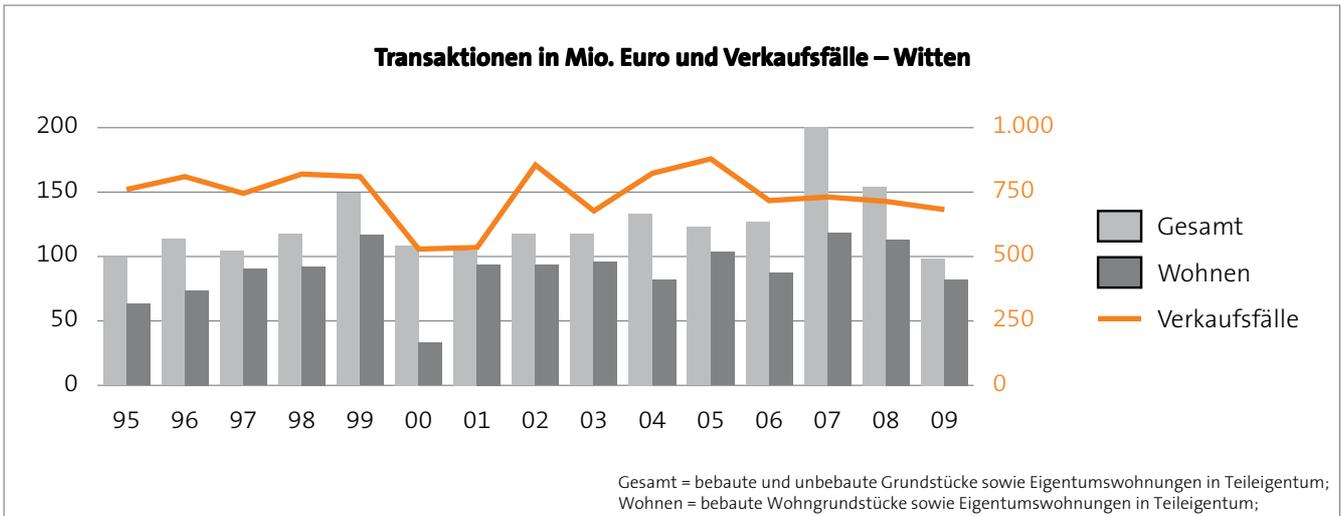
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2007 und 2008 – Witten

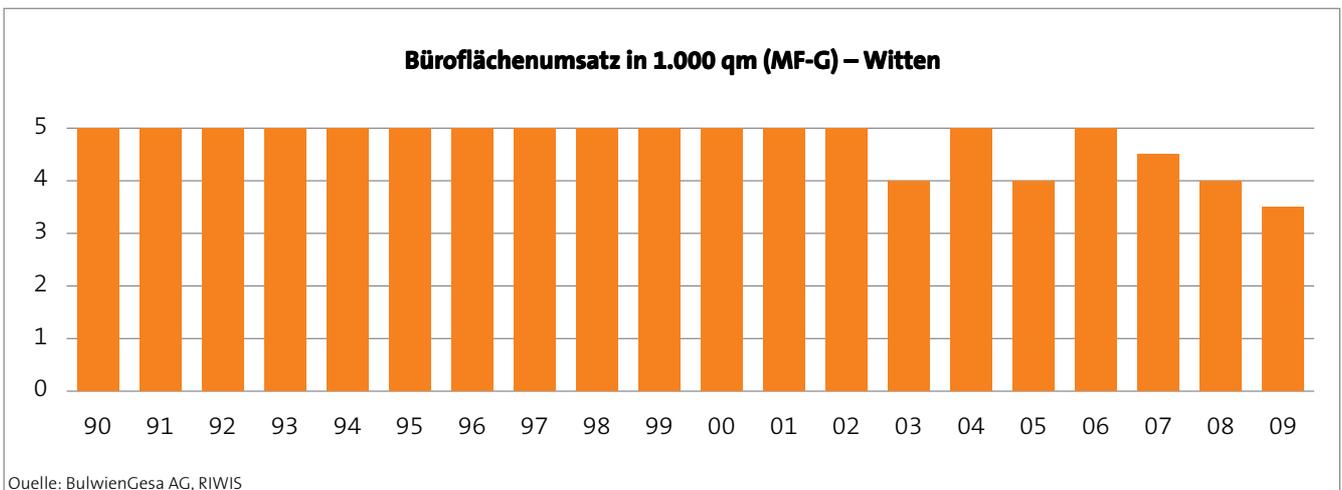


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

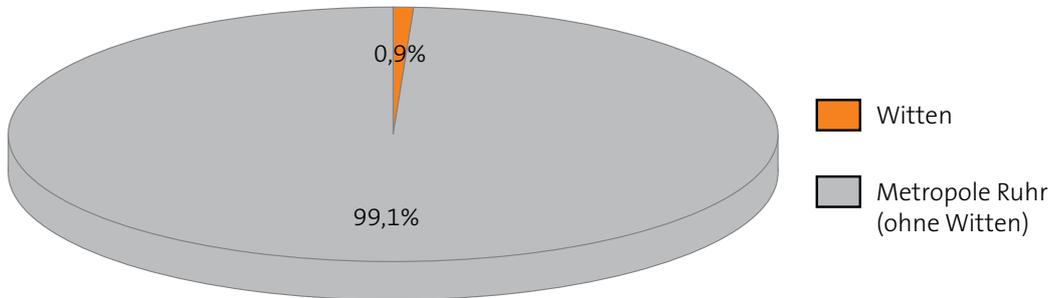


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



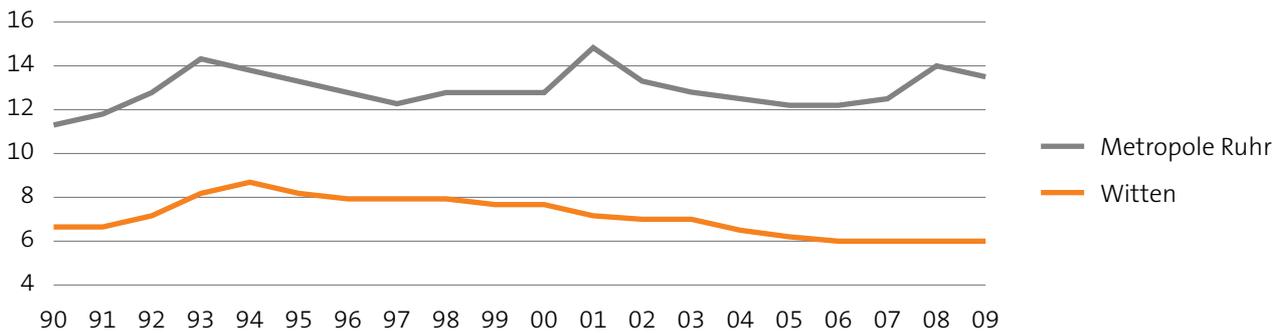
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Witten



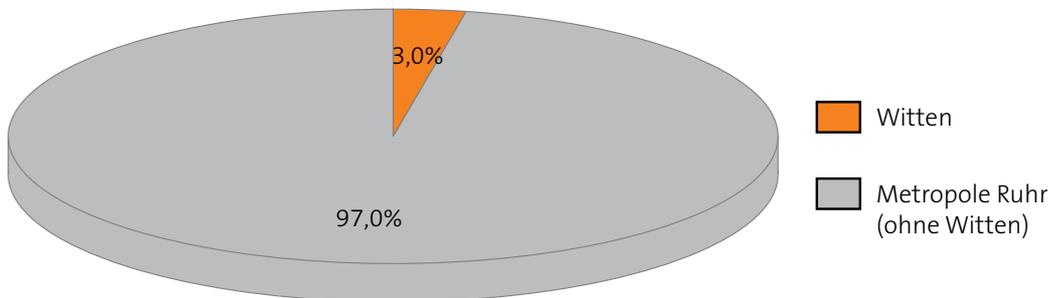
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Witten

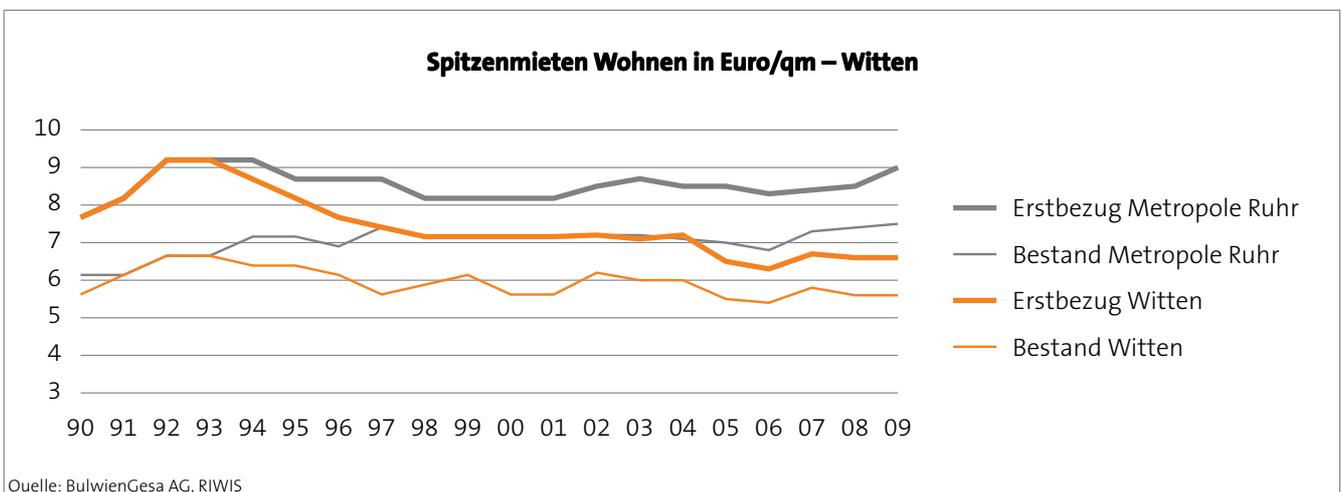
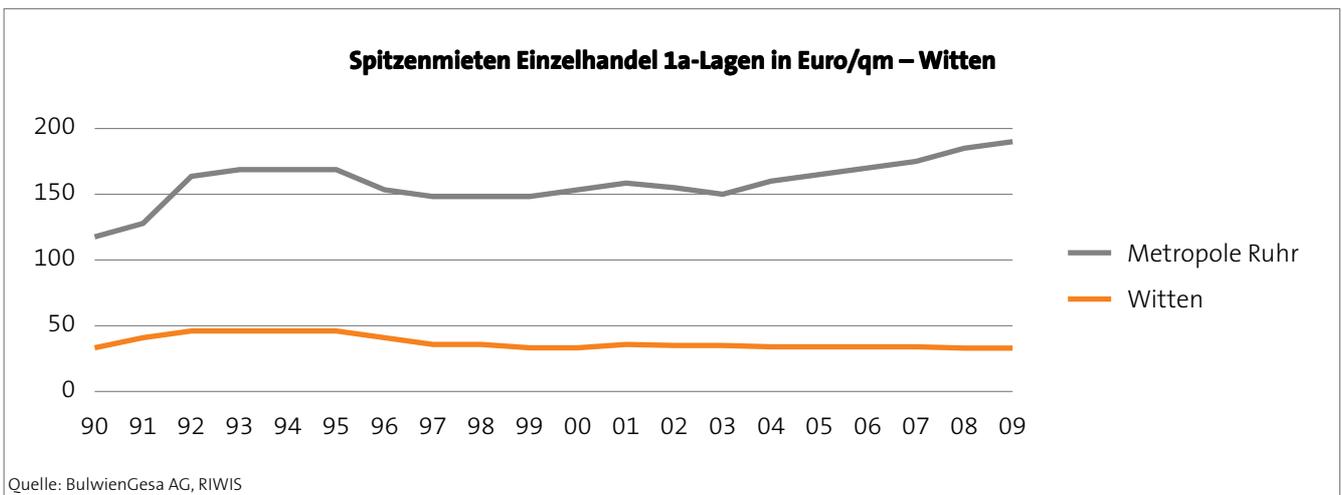
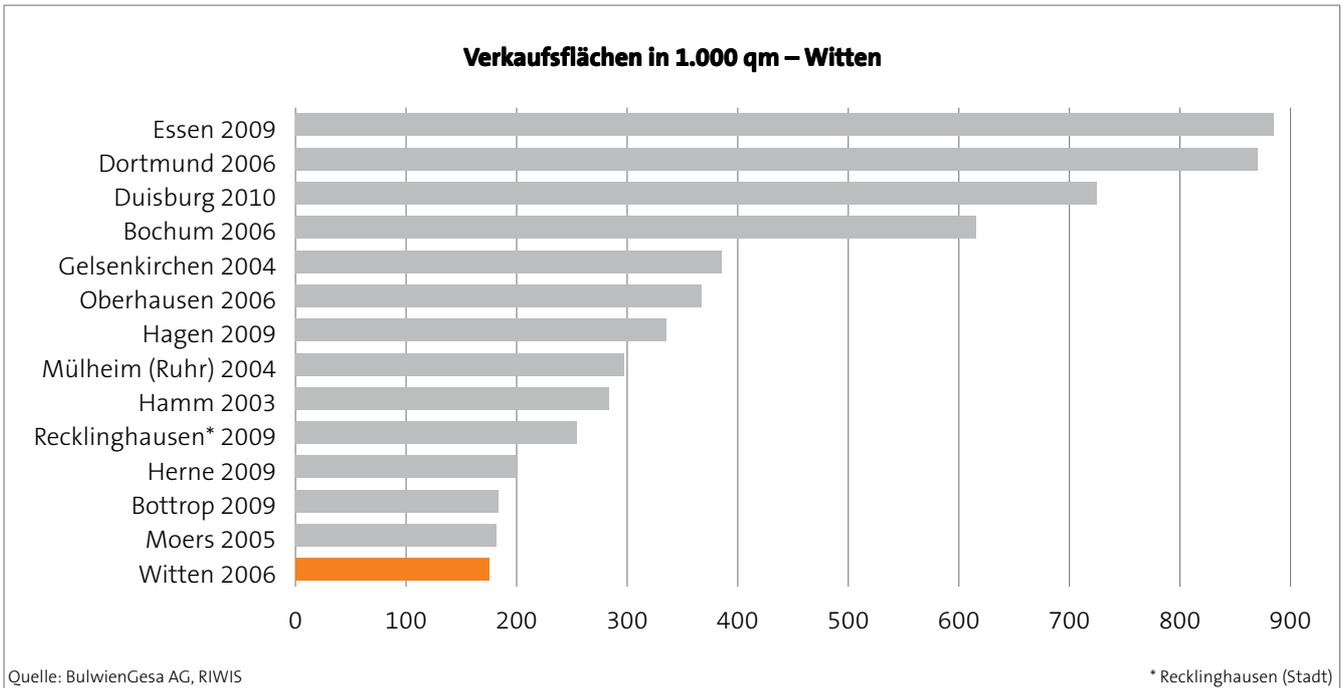


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Witten



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





3.11 Bottrop

Bottrop gehört mit knapp 118.000 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr. Die Einwohnerentwicklung verlief seit Mitte der 1990er Jahre relativ stabil, die Stadt verlor bislang lediglich 2,4 % ihrer Einwohner. Bis 2020 wird sich voraussichtlich der leichte Einwohnerrückgang um rund -4,0 % fortsetzen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Der Wirtschaftsstandort Bottrop wird von einer vielfältigen Branchenstruktur mit vorwiegend mittelständischen Unternehmen geprägt. Zu den wichtigsten Branchen gehören die Verpackungsindustrie, Recycling, Logistik, das Verlagswesen, Automotive, der Landschafts- und Gartenbau und die Lebensmittelherstellung. Seit Beginn der 1990er Jahre setzt Bottrop mit dem Movie Park im Stadtteil Kirchhellen und dem Alpin Center zunehmend auf die Freizeitindustrie. Die Zahl der SVP-Beschäftigten zeigt seit Anfang der 1990er Jahre eine insgesamt konstante Entwicklung und konnte sogar einen Zuwachs von 6,1 % auf 31.900 verzeichnen. Etwa ein Drittel der Beschäftigten sind im industriellen Bereich tätig. Der Dienstleistungssektor hat in den Bereichen Erziehung/Gesundheit sowie Handel seine Schwerpunkte. Auch die sonstigen Branchen sind mit 24 % recht stark vertreten.

Bürobeschäftigung

Bottrop zählt aktuell rund 10.500 SVP-Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten sind noch immer in den Sonstigen Bereichen, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind, zu verzeichnen. Daneben zählen die allgemeinen Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (z. B. Deutsche Steinkohle AG mit dem Bergwerk Prosper-Haniel, Brabus GmbH, Nadler Feinkost GmbH), im Sektor Gesundheit/Soziales (v. a. Kliniken und Pflegedien-

te) sowie in Beratungsunternehmen die größte Zahl an Bürobeschäftigten.

In den vergangenen fünf Jahren ist die SVP-Bürobeschäftigung in Bottrop um +1.267 Büroarbeitsplätze gestiegen, das entspricht einem Zuwachs von +13,7 %. Im Bereich Logistik und Erziehung/Bildung sind sehr wenige Büroarbeitsplätze verloren gegangen, weitere Verluste waren kaum zu verzeichnen. Eine Verdopplung der Bürobeschäftigten hat v. a. in Beratungsunternehmen, mit +679 (+118 %) Büroarbeitsplätzen, aber auch in sonstigen höheren unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+300, +100 %) stattgefunden. Sie haben die geringen Verluste aus den anderen Bereichen voll kompensiert.

Im Zuge fortschreitender Tertiärisierung verlief die Entwicklung der Bürobeschäftigung seit 1991 sehr positiv (+36,2 %), obwohl in der Entwicklung der Gesamtzahl jüngst noch Verluste mehr zu verzeichnen. Durch das Medium Kurzarbeit kann in der aktuellen Krise jedoch eine stärkere Reduzierung der Belegschaft verhindert werden, so dass es nur marginal zu negativen Anpassungen kommen wird.

Transaktionsvolumen

In Bottrop wurden seit Anfang der 1990er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 167 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 121 Mio. Euro und einem Anteil 73 % einen deutlichen Schwerpunkt.

Zuletzt wurde ein Gesamtumsatz von knapp 143 Mio. Euro erzielt. Die Zahl der Verkaufsfällen nahm im Vergleich zum Tiefstand in 2007 zu.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Bottrop geringfügig auf 3,7 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Bottrop lag 2009 bei 4.500 qm und verharrt auf niedrigem Niveau. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 410.400 qm erreichen die Flächenumsätze in Bottrop einen Anteil von lediglich 1,1 %. Damit zählt Bottrop zu den kleineren Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Bottrop verfügt über 183.700 qm Verkaufsfläche. Mit Fertigstellung des Fachmarktzentrums am Berliner Platz steigt der Bestand um 6.000 qm Verkaufsfläche im Vergleich zum Vorjahr.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Bottrop hat daran einen Anteil von lediglich 3,2 %.

Mieten in den Immobilienmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 9 Euro/qm etwa 33 % unter dem Spitzenniveau von 13,50 Euro/qm (Duisburg). Sie sind bis in die Mitte der 1990er Jahre dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen, haben sich jedoch seit Ende der 1990er Jahre relativ stabil und ohne Schwankungen entwickelt.

Nach der Fertigstellung der Neubebauung des Berliner Platzes ist eines der wichtigsten Vorhaben mit Relevanz für den Büromarkt abgeschlossen worden. Des Weiteren befinden sich der Energie- und Technologiepark Welheimer Mark und der Dienstleistungspark A 52 in der Planungs- bzw. Ideenphase

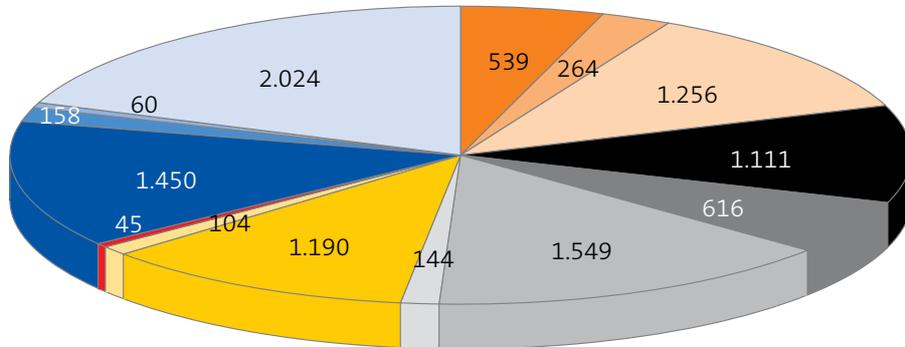
Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Bottrop werden aktuell Spitzenmieten von lediglich 40 Euro/qm erzielt. Insgesamt ist ein leichter und kontinuierlicher Rückgang der Spitzenmieten zu verzeichnen. Das Niveau in Bottrop liegt

damit rund 79 % unter der Spitzenmiete von 190 Euro/qm (Dortmund). Dies zeigt, dass die Bottroper City als Einzelhandelsstandort nur lokale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Bottrop liegen im Neubau (Erstbezug) mit 7 Euro/qm etwa 22 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 9 Euro/qm in Mülheim aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Bottrop Mieten von bis zu 6,40 Euro/qm bezahlt. Bottrop liegt damit rund 15 % unter der mit 7,50 Euro/qm (Mülheim) höchsten Bestandsmiete, die in der Metropole Ruhr aufgerufen wird.

Insgesamt, d. h. bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr, ist die Differenz zu den Mieten in den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum vergleichsweise gering, so dass Bottrop durchaus zu den gefragten Wohnstandorten zählt.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Bottrop

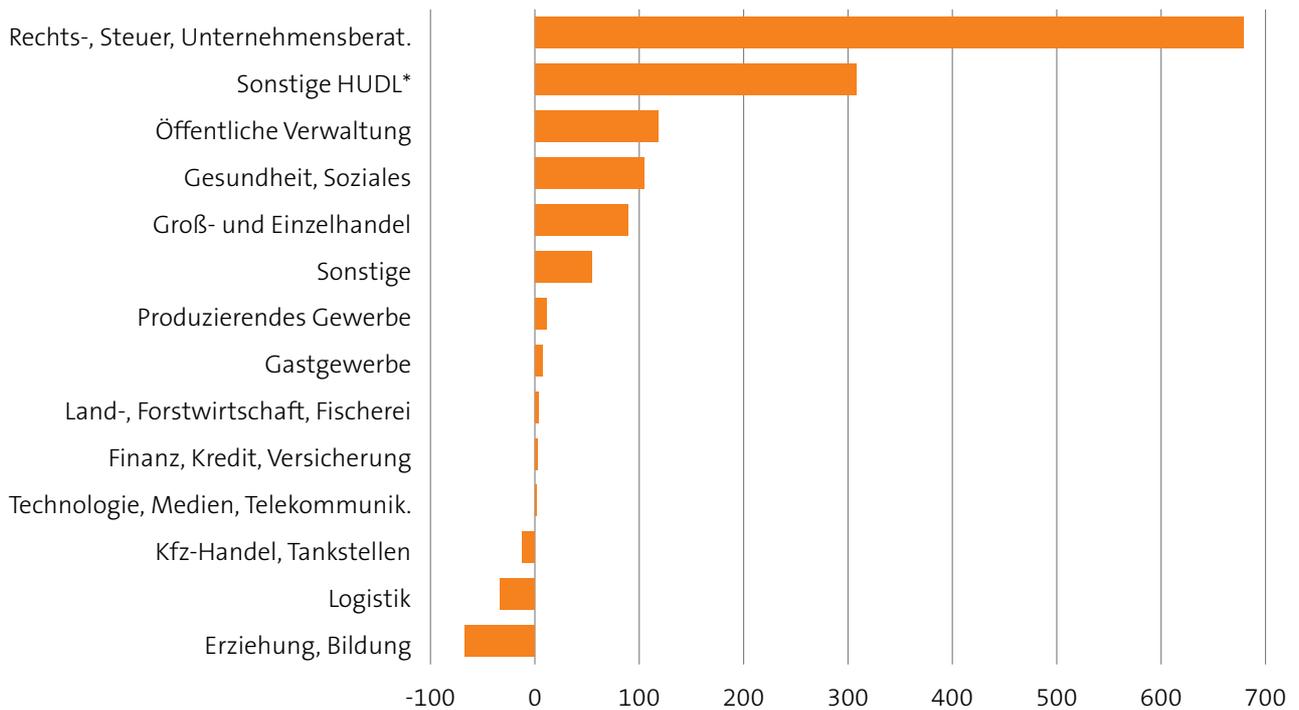


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

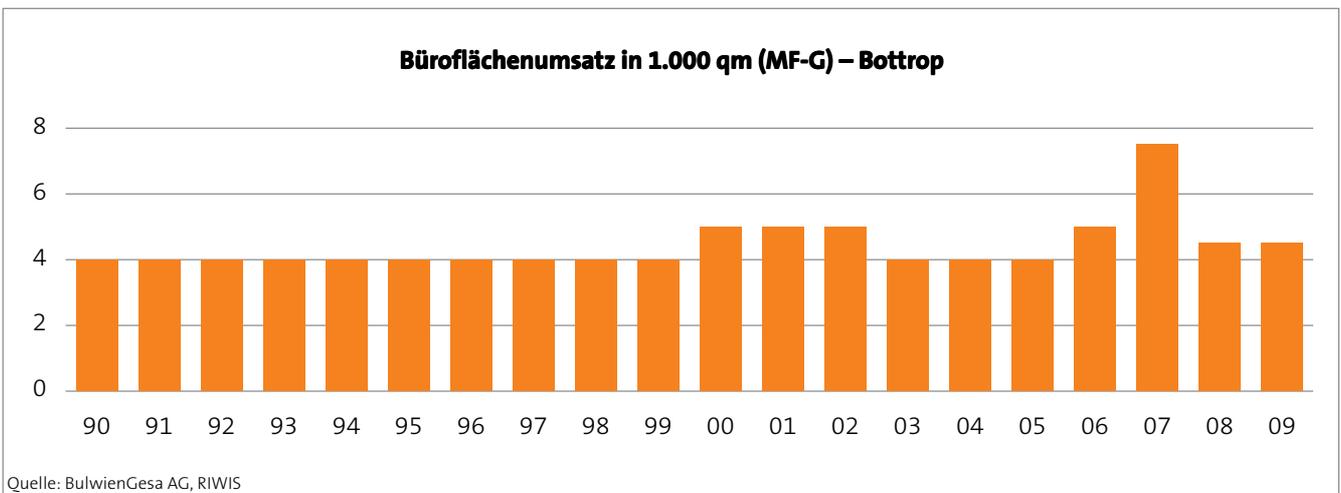
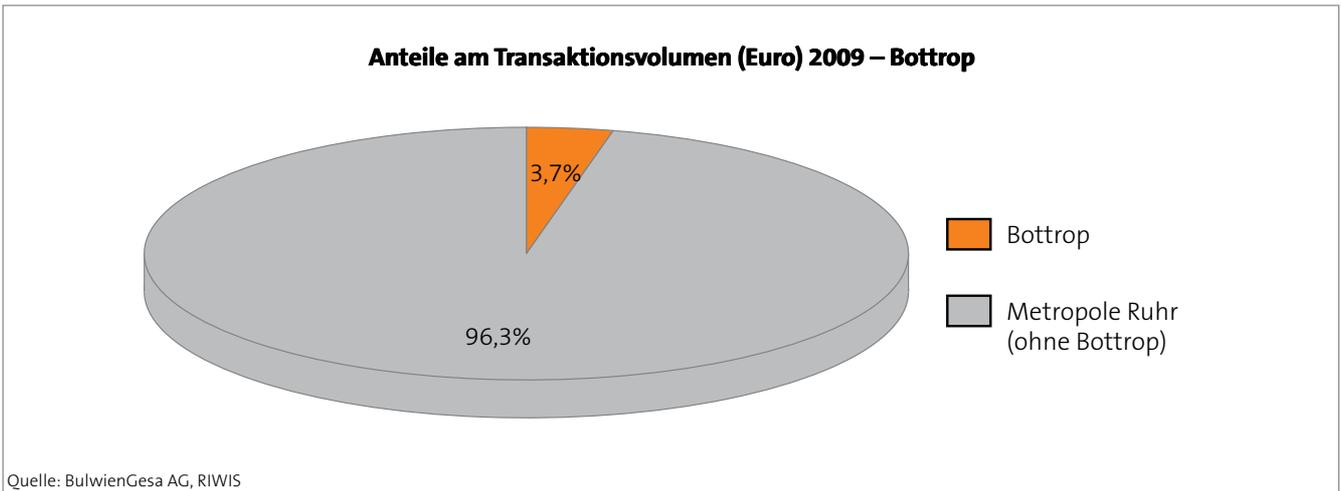
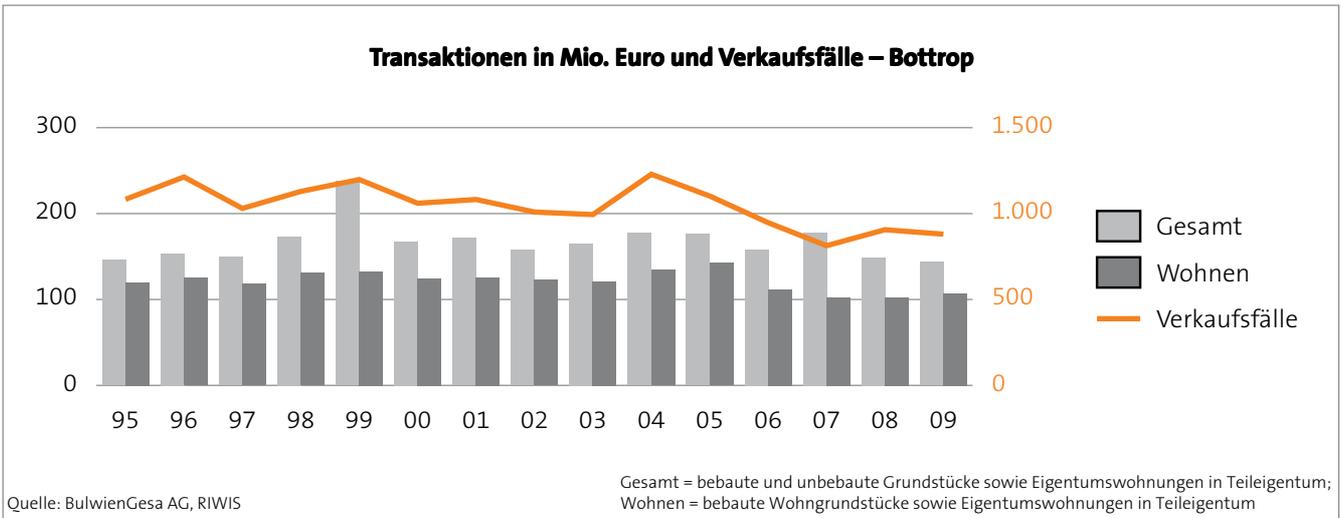
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Bottrop

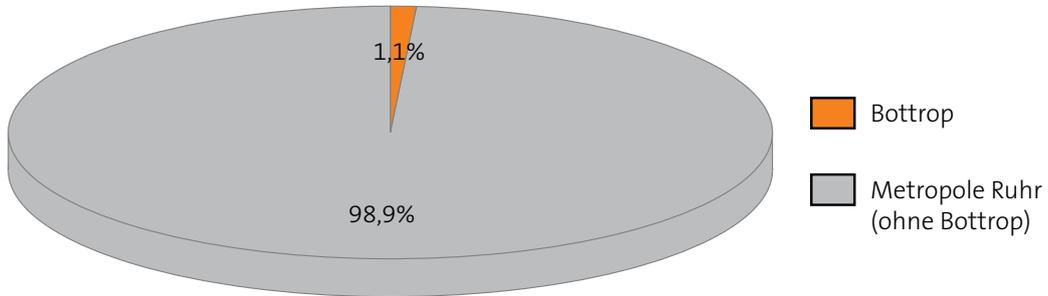


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

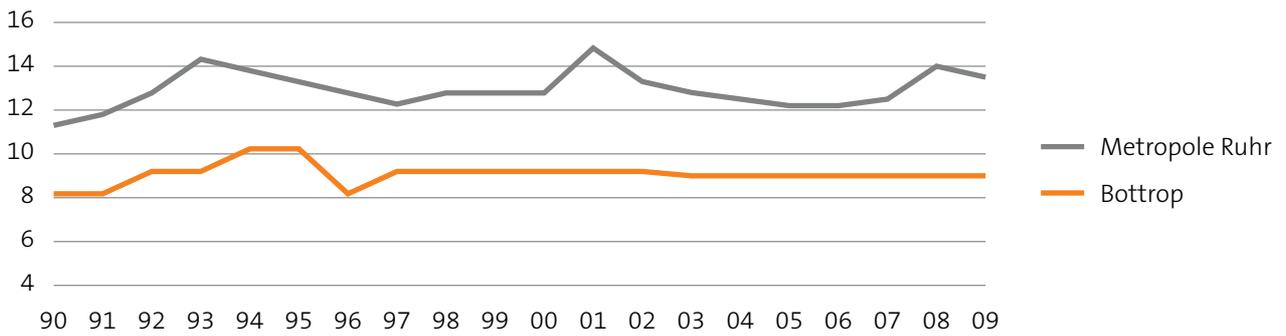


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Bottrop



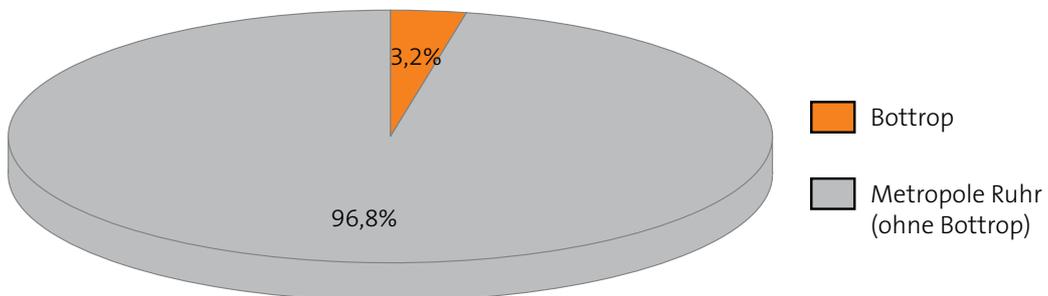
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Bottrop



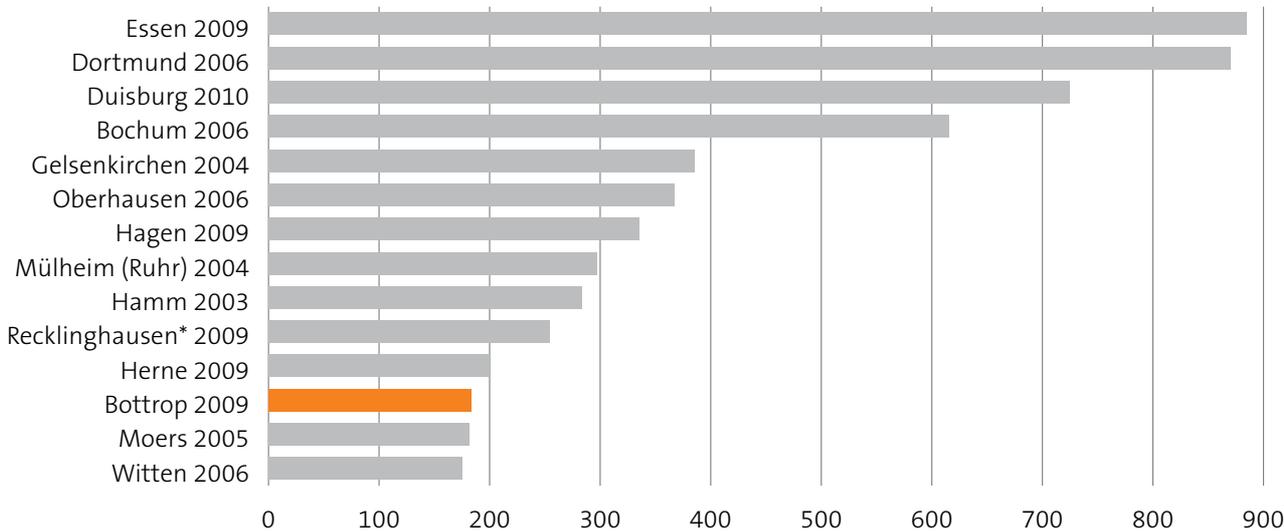
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Bottrop



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

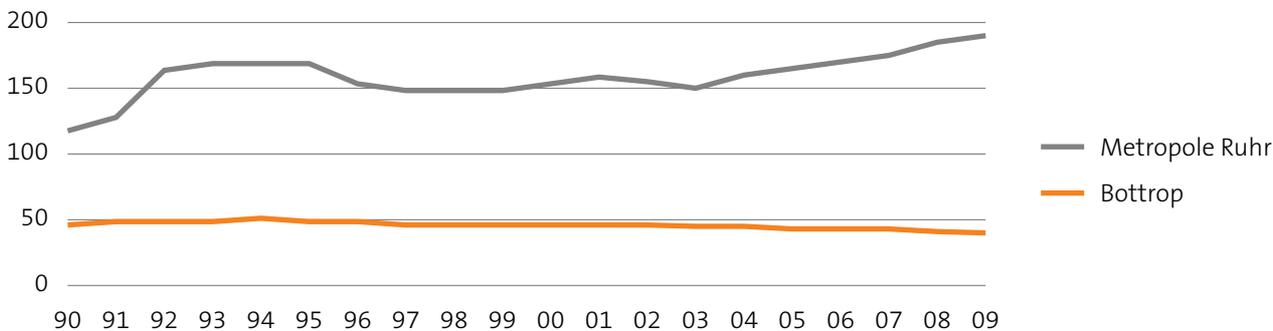
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Bottrop



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

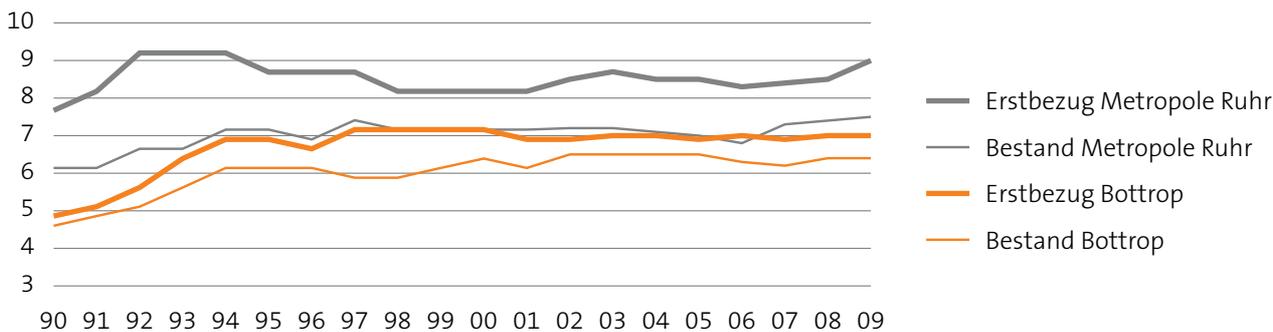
* Recklinghausen (Stadt)

Spitzenmieten Einzelhandel 1a-Lagen in Euro/qm – Bottrop



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Wohnen in Euro/qm – Bottrop



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



3.12 Moers

Moers zählt mit 106.600 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr und ist eine große kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel. Die Einwohnerentwicklung verläuft in Moers seit Mitte der 1990er Jahre sehr stabil und ohne die in der Region typischen Verluste.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur in Moers war traditionell stark vom Bergbau geprägt. Nach der Schließung der letzten Zeche 2001 ist lediglich das Bergamt Moers als Verwaltungsstelle der Landesregierung verblieben. Der Rückzug des Bergbaus hatte eine Neustrukturierung des Wirtschaftsstandortes Moers zur Folge. Gegenwärtig prägen vor allem mittelständische Unternehmen (z. B. Onken, Dr. Oetker) mit jeweils weniger als 500 Beschäftigten den Standort. Moers zählt aktuell rund 28.100 SVP-Beschäftigte.

Transaktionsvolumen

In Moers wurden seit Mitte der 1990er Jahre Immobilien-transaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 165 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 117 Mio. Euro und einem Anteil von 71 % einen deutlichen Schwerpunkt.

Zuletzt wurde ein unterdurchschnittlicher Gesamtumsatz von 112 Mio. Euro erzielt. Die Zahl der Verkaufsfälle ist mit 708 Verträgen ebenfalls unterdurchschnittlich.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Moers geringfügig auf +2,9 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Moers umfasste zuletzt 15.000 qm. Nachdem die Flächenumsätze in Moers seit Jahren kontinuierlich rückläufig waren und sich auf niedrigem Niveau bewegten, sind sie 2009 durch den Flächenumsatz des eigengenutzten Objektes Neues Rathaus kräftig angestiegen.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 410.400 qm erreichten die Flächenumsätze in Moers somit einen Anteil von 3,7 %. Damit zählt Moers weiterhin zu den kleineren Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Moers verfügt über knapp 181.800 qm Verkaufsfläche. Mit dem geplanten Shopping-Center Moers Arcaden am Königlichen Hof werden mittelfristig voraussichtlich weitere 18.000 qm GLA entstehen.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Moers hat daran einen Anteil von lediglich 3,2 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Nach rückläufiger Mietentwicklung vor allem seit Ende der 1990er Jahre ist derzeit eine Erholung der Büromieten zu verzeichnen. Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 8,50 Euro/qm etwa 37 % unter der Spitzenmiete von 13,50 Euro/qm (Duisburg).

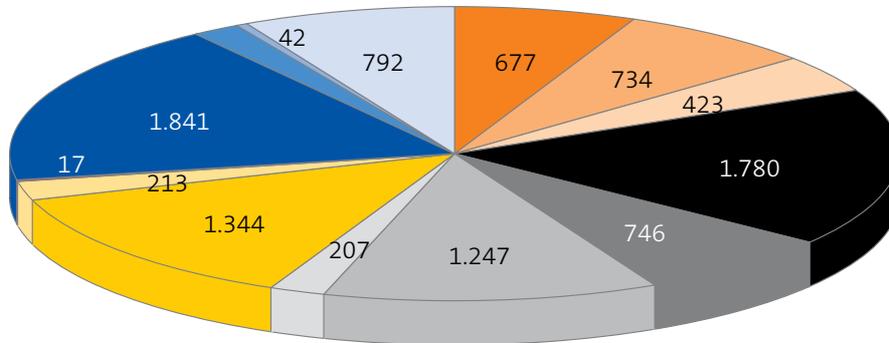
Nennenswerte Fertigstellungen von Büroobjekten in Moers waren in den vergangenen Jahren nicht zu verzeichnen. Das Neue Rathaus sowie der Umbau des ehemaligen Knuffmann Bau beleben das Marktgeschehen aktuell.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Moers werden aktuell Spitzenmieten von 45 Euro/qm erzielt, wobei sich das Mietniveau derzeit in einer Erholungsphase befindet und leicht ansteigt. Mit einer Spitzenmiete, die 76 % unter dem höchsten Mietniveau von 190 Euro/qm (Dortmund) liegt, wird jedoch deutlich, dass Moers als Einzelhandelsstandort eine lokale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Moers liegen im Neubau (Erstbezug) mit 7,30 Euro/qm etwa 19 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 9 Euro/qm in Mülheim aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Moers Mieten von bis zu 6,00 Euro/qm aufgerufen. Moers liegt damit rund 20 % unter der mit 7,50 Euro/qm (Mülheim) höchsten Bestandsmiete, die in der Metropole Ruhr aufgerufen wird.

Insgesamt, d. h. bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr, ist die Differenz zu den Mieten in den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum sehr gering, so dass Moers trotz zuletzt leicht rückläufiger Mieten zu den gefragten Wohnstandorten zählt.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Moers

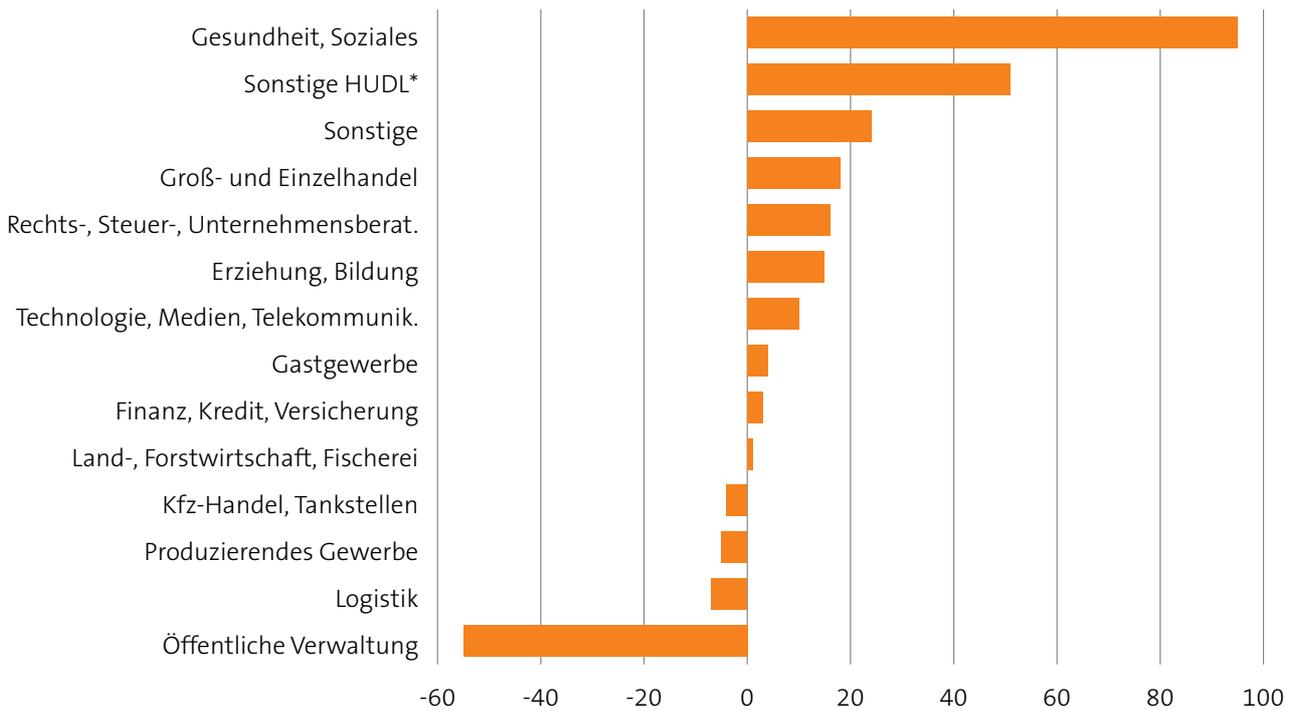


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

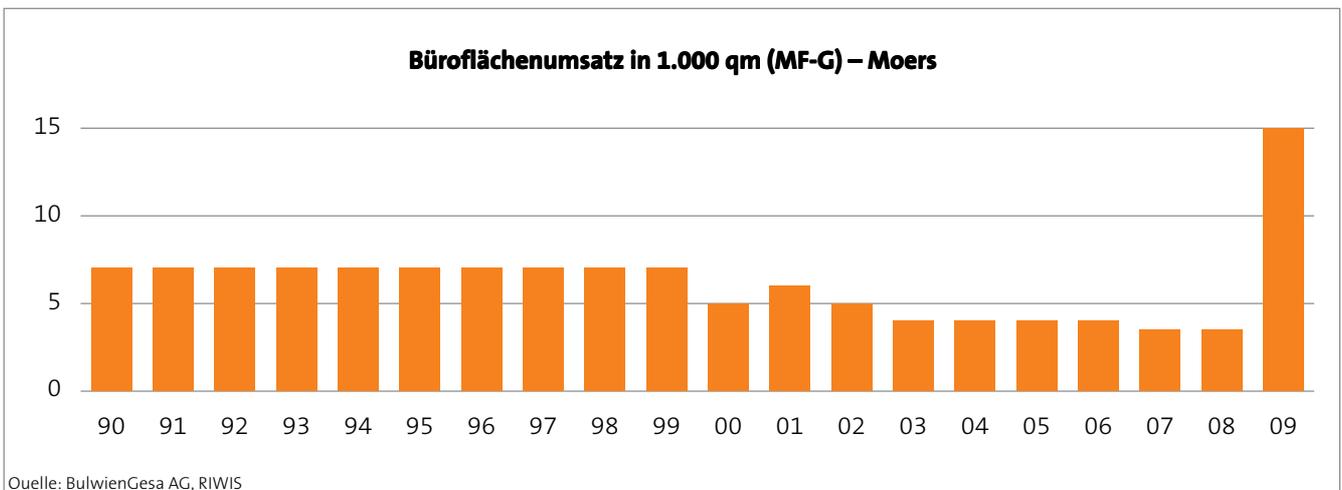
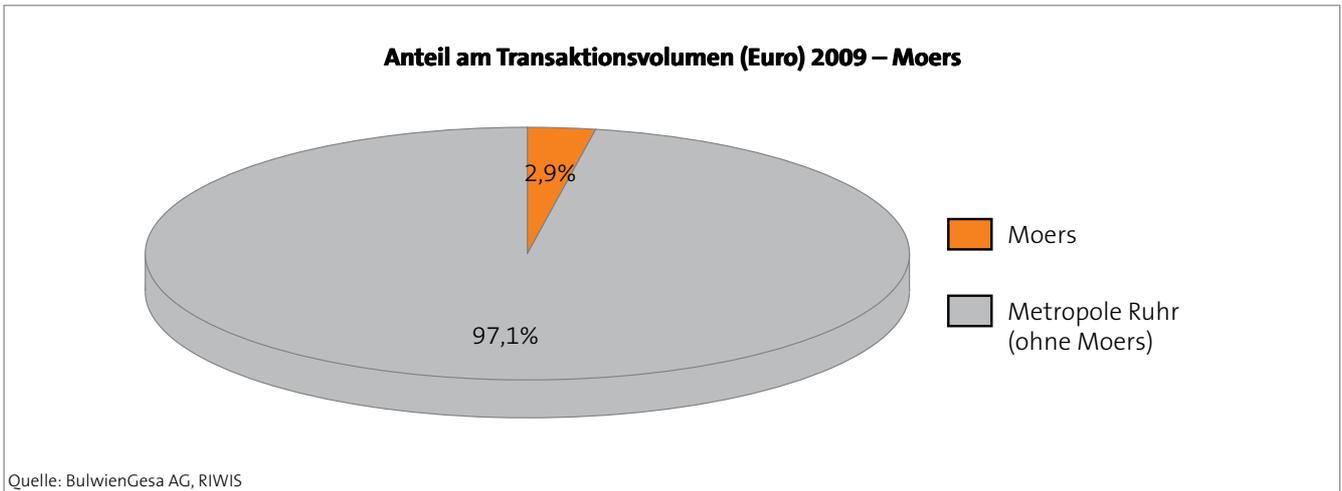
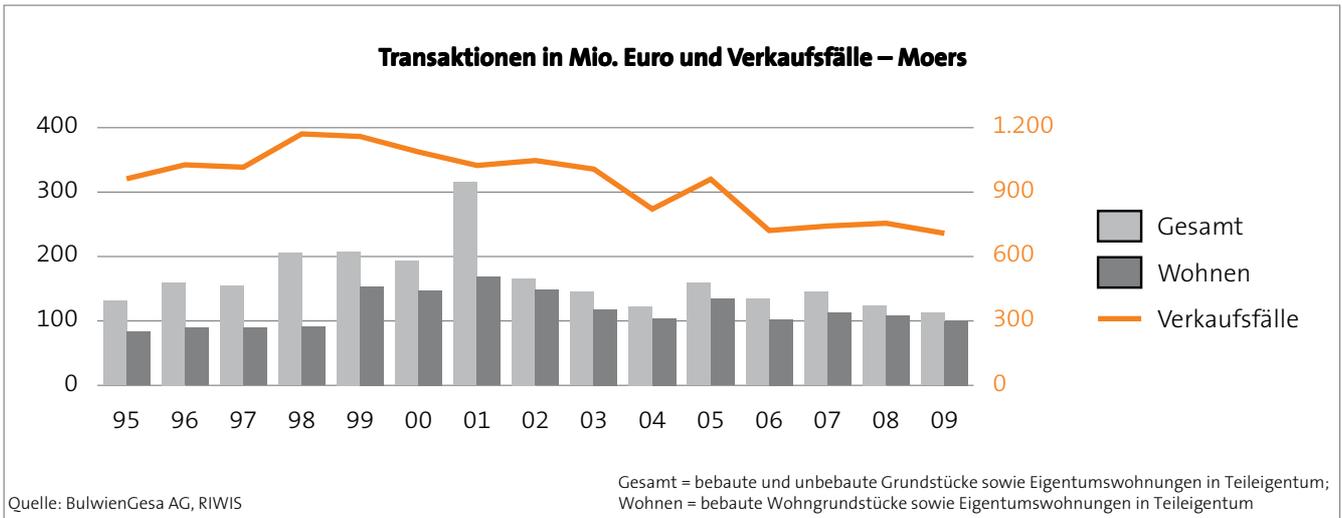
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2007 und 2008 – Moers

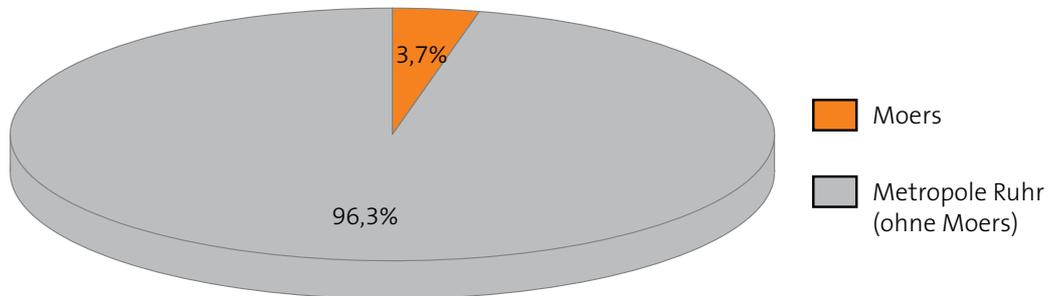


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

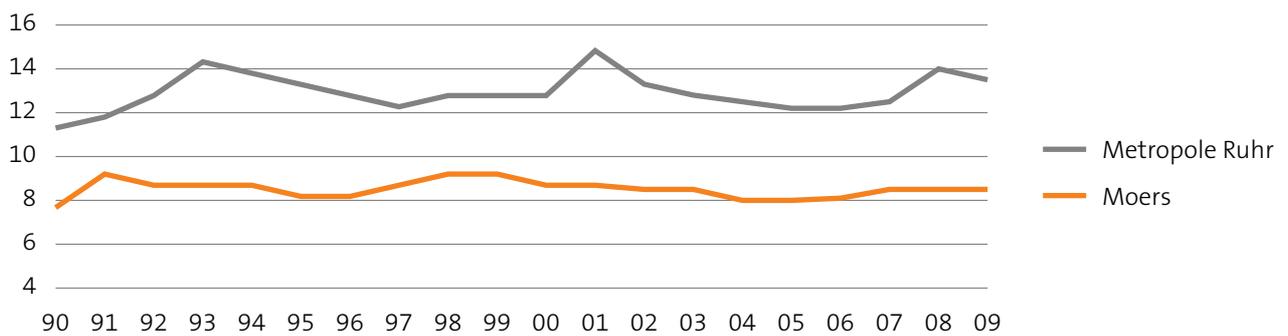


Anteile am Büroflächenumsatz 2009 – Moers



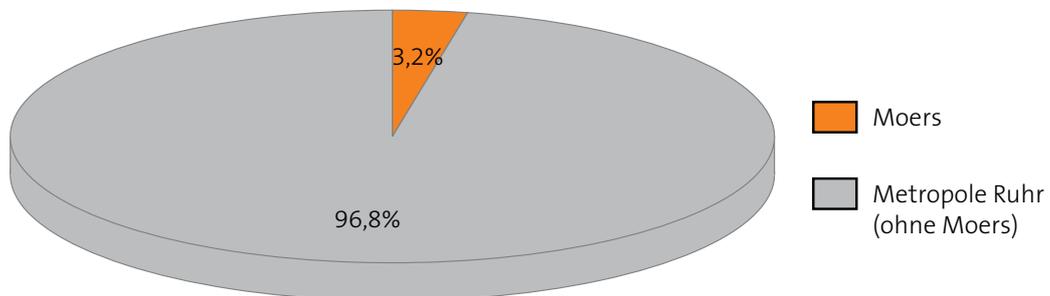
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Moers



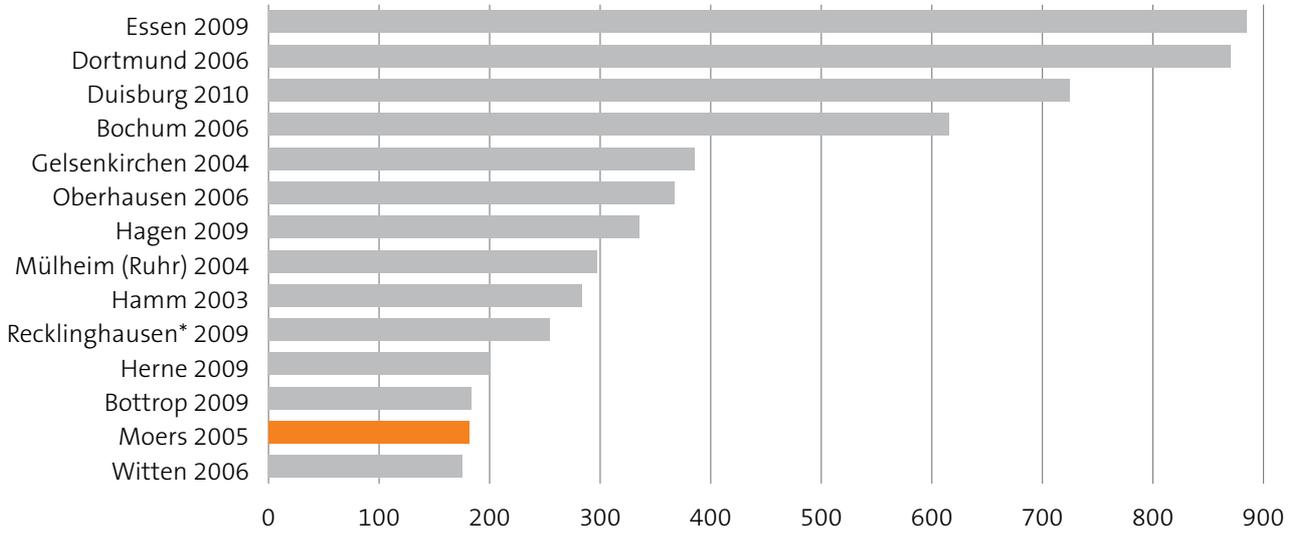
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Moers



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

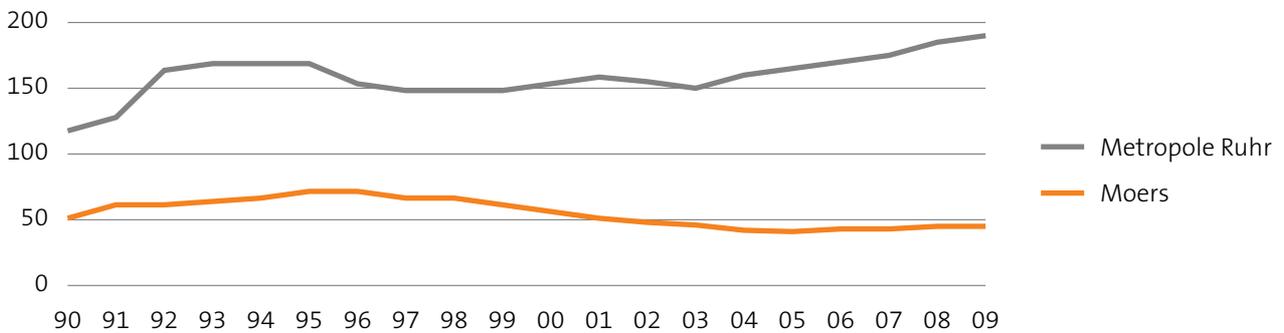
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Moers



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

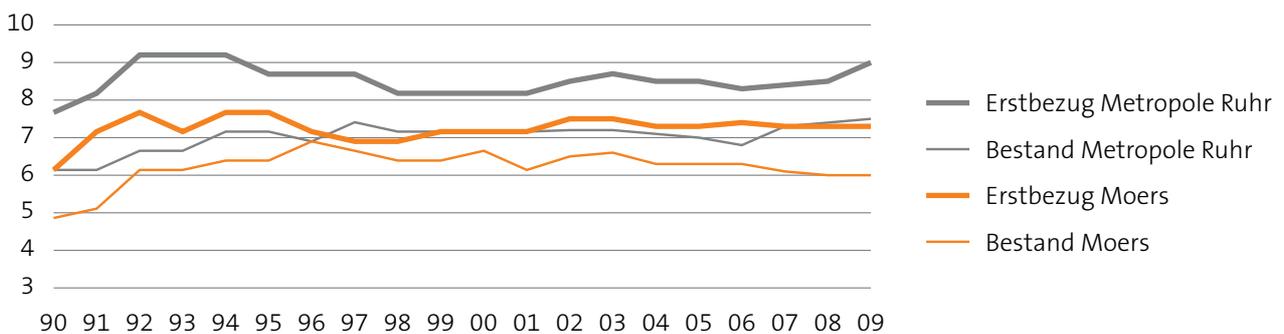
* Recklinghausen (Stadt)

Spitzenmieten Einzelhandel 1a-Lagen in Euro/qm – Moers



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Wohnen in Euro/qm – Moers



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



3.13 Hagen

Hagen gehört mit ca. 192.000 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr. Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Hagen einen kontinuierlichen, recht starken Bevölkerungsrückgang um -9,4 %. Bis 2020 wird ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahl um voraussichtlich -8,7 % prognostiziert.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur in Hagen war traditionell von der Schwerindustrie geprägt. Heute sind klein- und mittelständische Industriebetriebe aus der Metallverarbeitung, der Elektroindustrie, des Maschinen- und Fahrzeugbaus für den Standort bestimmend. Mit der FernUniversität in Hagen, der FH Südwestfalen und der FH für öffentliche Verwaltung bietet zudem der Bereich Forschung/Lehre ein wichtiges Beschäftigungspotenzial. Hagen zählt aktuell rund 65.000 SVP-Beschäftigte. Seit Anfang der 1990er Jahre ist ein deutlicher Beschäftigungsverlust eingetreten. Zunehmende Bedeutung gewinnt der Dienstleistungssektor, wo mittlerweile rund 65 % der Beschäftigten tätig sind.

Bürobeschäftigung

Hagen zählt aktuell ca. 22.900 SVP-Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten können die allgemeinen Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (z. B. Brandt Zwieback-Schokoladen GmbH, Funcke & Hueck), in der Öffentlichen Verwaltung (Bezirksregierung Arnsberg, vormals Staatliches Umweltamt), im Bereich Gesundheit/Soziales (v. a. Kliniken, Pflegedienste) sowie im Handel (z. B. Douglas Holding AG, NORDWEST Handel AG) verzeichnen.

In den vergangenen fünf Jahren ist die SVP-Bürobeschäftigung in Hagen um +1.088 Büroarbeitsplätze gestiegen, das entspricht einer Zunahme um +5 %. Die größte Zahl an SVP-Büroarbeitsplätzen konnten die sonstigen, höheren

unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit +532 (+35,3 %) hinzugewinnen, gefolgt vom Bereich Gesundheit/Soziales mit +284 (+10,4 %) Arbeitsplätzen. Verluste musste in erster Linie die Kredit-, Finanz- und Versicherungsbranche mit mehr als -150 (-10,6 %) Büroarbeitsplätzen hinnehmen.

Im Zuge fortschreitender Tertiärisierung konnte eine Stabilisierung der Bürobeschäftigung (insgesamt) in den letzten Jahre erreicht werden. In der Entwicklung der Gesamtzahl sind derzeit keine Verluste mehr zu verzeichnen. Durch das Medium Kurzarbeit kann auch in der aktuellen Krise eine stärkere Reduzierung der Belegschaft verhindert werden, so dass es nur marginal zu negativen Anpassungen kommen wird.

Transaktionsvolumen

In Hagen wurden seit Mitte der 1990er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 242 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien am Gesamtumsatz erreicht mit durchschnittlich 139 Mio. Euro rund 58 %.

Zuletzt wurde mit einem Gesamtumsatz von ca. 170 Mio. Euro der durchschnittliche Umsatz unterschritten und der historische Tiefstand erreicht. Bei Verkäufen von Wohnimmobilien wurden etwa 119 Mio. Euro umgesetzt. Die Zahl der Verkaufsfälle war zuletzt weitgehend stabil und erreichte leicht unterdurchschnittliche 1.066 Verträgen, die wieder unter der Anzahl des Vorjahres liegen.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr blieb der Anteil von Hagen mit 4,3 % auf gleich hohem Niveau.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Hagen lag 2009 bei etwa 7.000 qm. Die Flächenumsätze in Hagen erreichen ein insgesamt niedriges Niveau, das in den vergangenen Jahren nahezu kontinuierlich weiter rückläufig war. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von zuletzt 410.400 qm erreichen die Flächenumsätze in Hagen lediglich einen Anteil von 1,7 %. Damit zählt Hagen zu den kleineren und lokalen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Hagen verfügt über 335.000 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen allein 27.300 qm GLA auf die Volme-Galerie in der Hagener City.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Hagen hat daran einen Anteil von 5,8 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 9,8 Euro/qm etwa 27 % unter dem Spitzenniveau von 13,50 Euro/qm (Duisburg). Entgegen dem allgemeinen Trend sind in Hagen seit Ende der 1990er Jahre z. T. deutlich steigende Büromieten zu verzeichnen, wenngleich die Mietentwicklung zuletzt stagnierte.

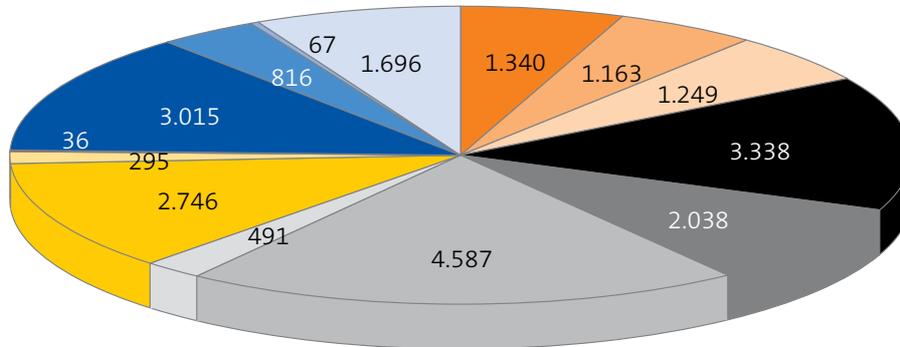
Die wichtigsten, in den vergangenen Jahren fertig gestellten Objekte mit Relevanz für den Büromarkt sind das Graf-von-Galen-Carré/Rathaus II und die Volme-Galerie. Zudem wurde 2008 der Umbau des Blauen Hauses beendet und das Haus unter seinem neuen Namen Mirador wieder eröffnet.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Hagen werden aktuell Spitzenmieten von 60 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich gesunken ist. Mit einer Spitzenmiete, die 68 % unter dem höchsten Mietniveau von 190 Euro/qm (Dortmund) liegt, wird deutlich, dass Hagen als Einzelhandelsstandort nur eine geringe regionale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Hagen liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 6,50 Euro/qm 28 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 9 Euro/qm in Mülheim aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Hagen Mieten von bis zu 5,70 Euro/qm aufgerufen. Hagen liegt damit 24 % unter der mit 7,50 Euro/qm (Mülheim) höchsten Bestandsmiete, die in der Metropole Ruhr aufgerufen wird.

Insgesamt, d. h. bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr, verdeutlicht die Differenz zu den Mieten in den Kernstädten der Metropole Ruhr die Randlage Hagens. Eine preisliche und funktionale Orientierung erfolgt am östlich angrenzenden Märkischen Kreis und Sauerland.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Hagen

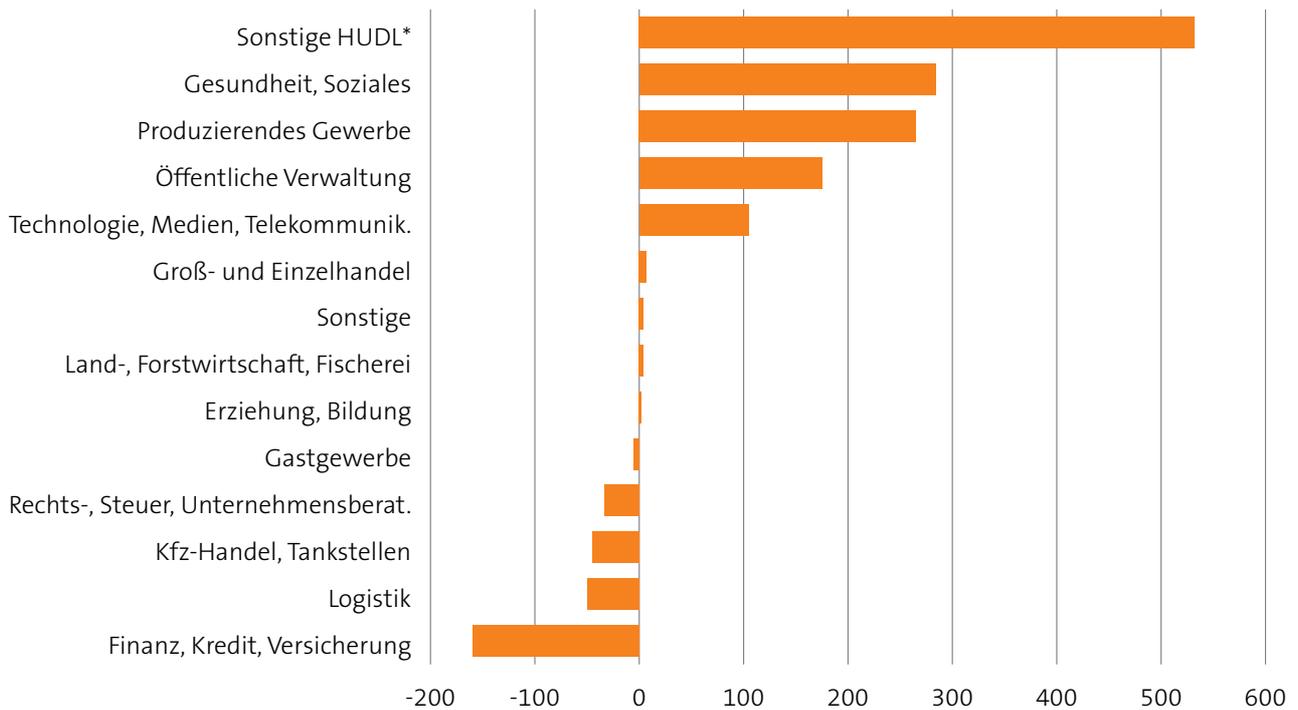


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Logistik
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

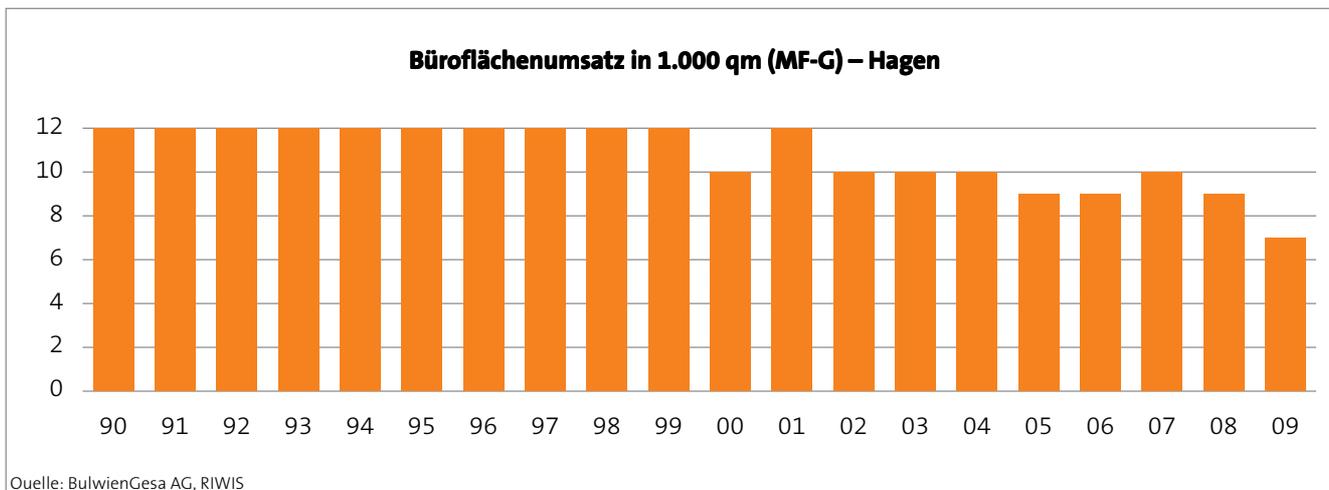
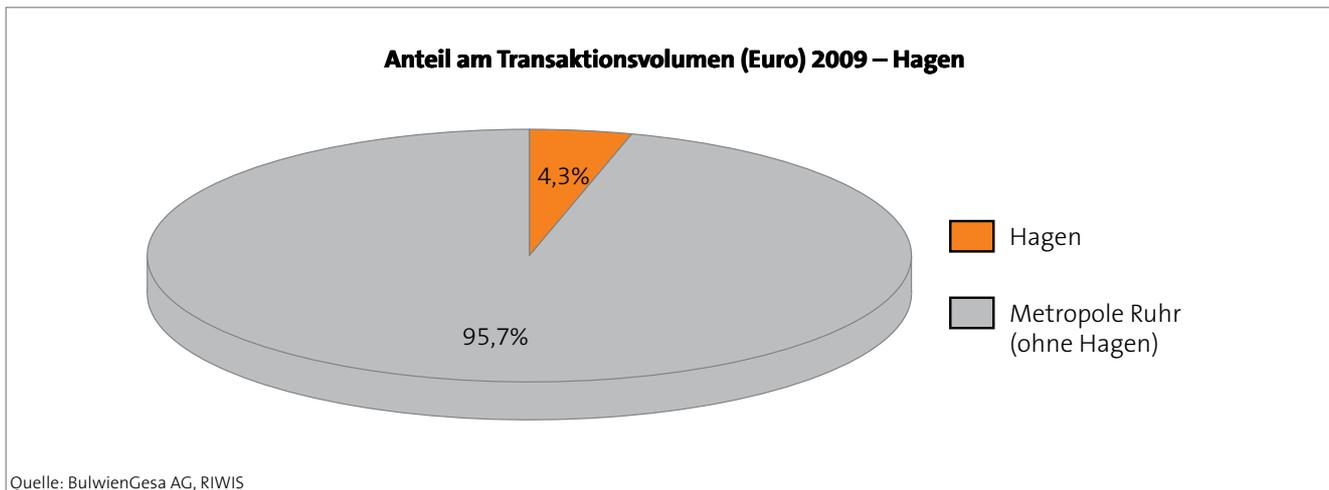
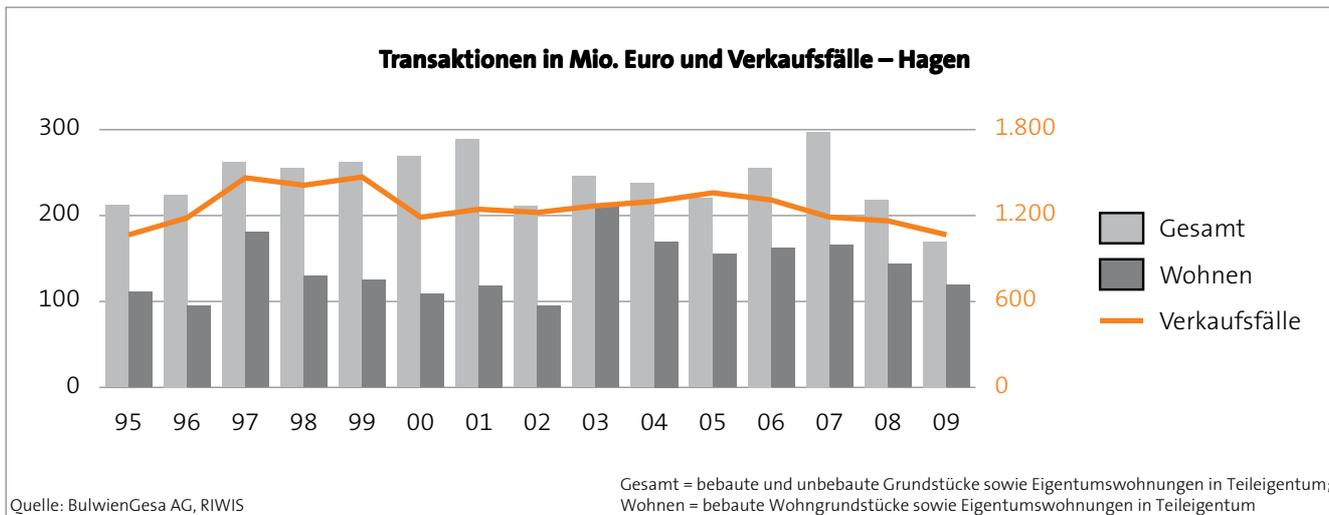
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Hagen

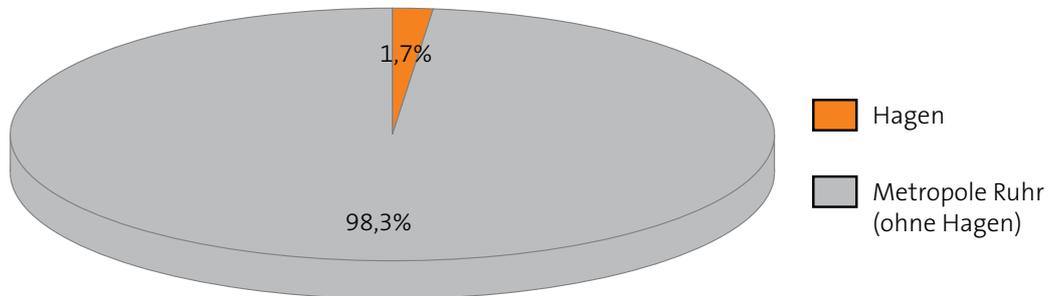


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

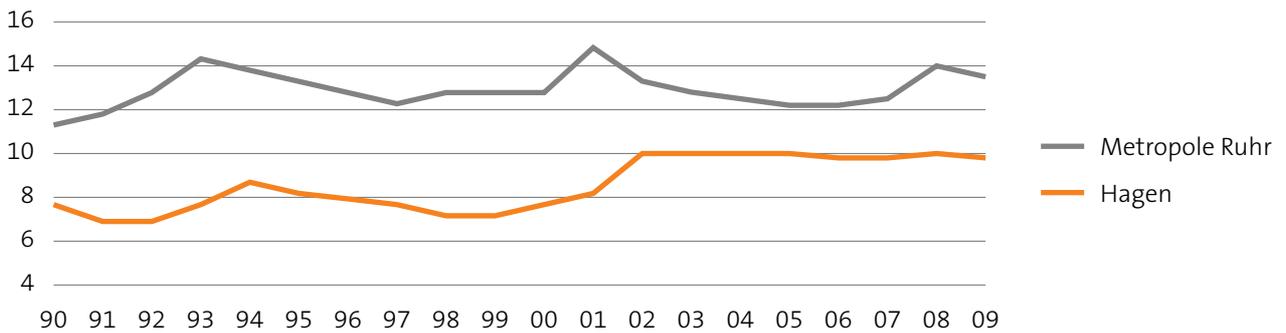


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Hagen



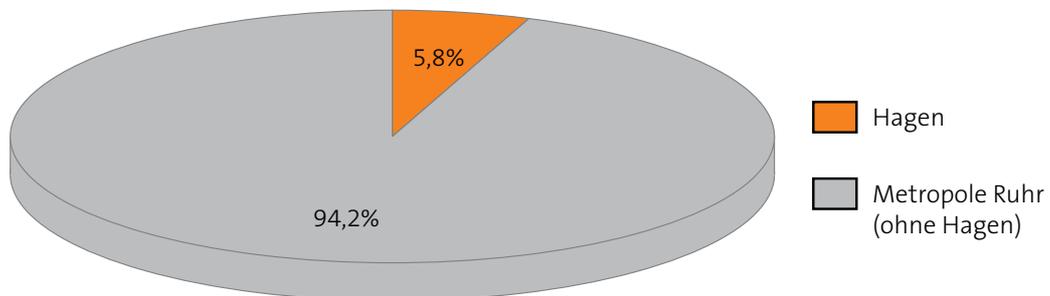
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Hagen

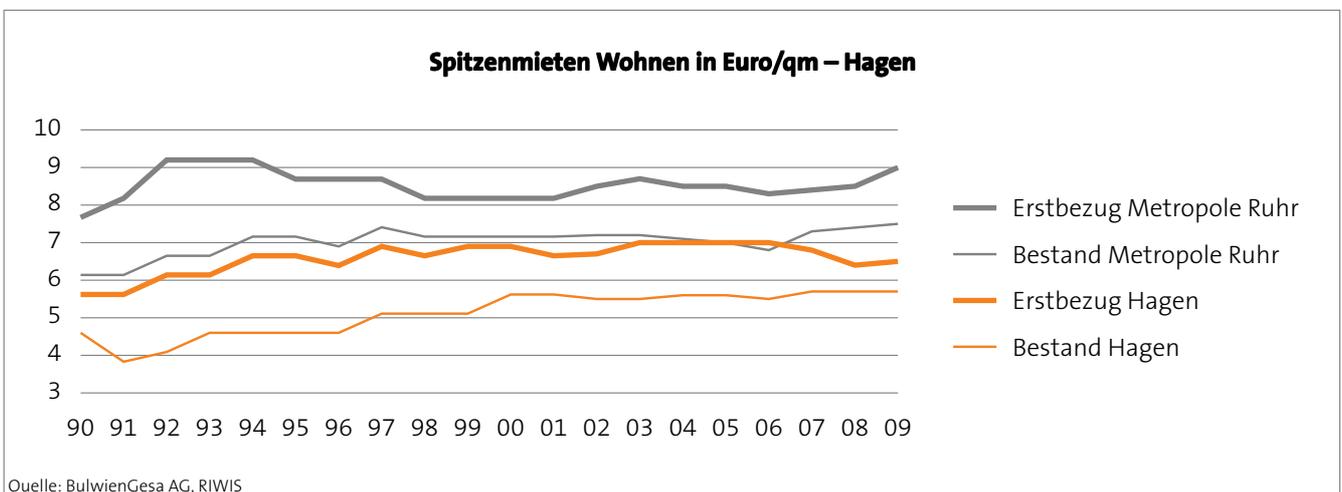
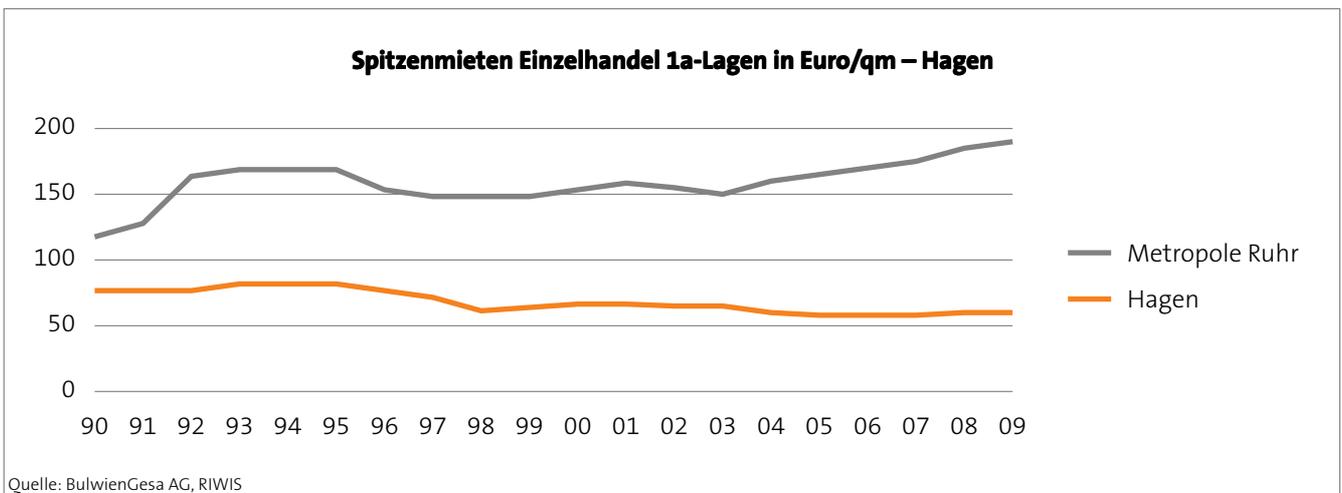
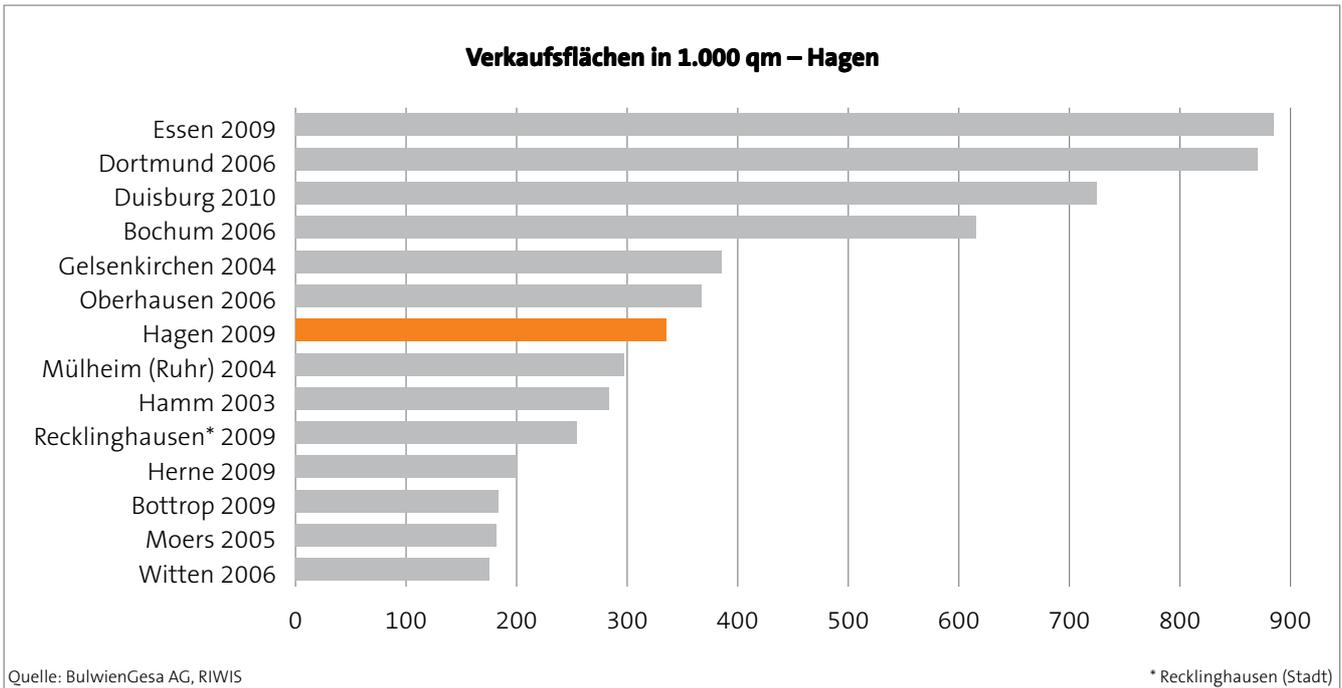


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Hagen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





3.14 Hamm

Die kreisfreie Stadt Hamm zählt mit derzeit rund 182.000 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropolregion Ruhr. Die Einwohnerentwicklung verläuft in Hamm seit Mitte der 1990er Jahre sehr stabil und ohne die in der Region typischen Verluste. Bis 2020 werden jedoch auch in Hamm geringfügige Einwohnerverluste um -3,4 % prognostiziert.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur wird traditionell vom Bergbau und der Stahlindustrie geprägt, ist jedoch infolge des Strukturwandels, z. B. um chemischen Industriebereiche, Autozulieferer und Logistiker (Plus, Edeka, Trinkgut), gewachsen. Mit Arbeitsgruppen wie LogSite, der Logistikinitiative Östliches Ruhrgebiet und der Bildungs Kooperation für die Fachrichtung Logistik (Friedrich-List-Berufskolleg) zeigt sich Hamm bestrebt, den Logistikstandort weiter aufzuwerten. Zudem hat die öffentliche Hand (Oberlandesgericht Hamm, Rechtsanwalts- und Notarkammer für den Oberlandesgerichtsbezirk Hamm) einen erheblichen Stellenwert in Hamm.

Nach einem deutlichen Anstieg Anfang der 1990er Jahre ist die Zahl der SVP-Beschäftigten seither leicht rückläufig. Aktuell zählt Hamm rund 52.000 SVP-Beschäftigte, von denen mittlerweile rund 75 % im Dienstleistungssektor tätig sind.

Bürobeschäftigung

Hamm zählt aktuell rund 17.300 SVP-Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten können die allgemeinen Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (z. B. Hella KG, Hesse GmbH, Brökelmann Oelmühle GmbH), im Bereich Gesundheit/Soziales (v. a. Kliniken, Pflegedienste)

und in der öffentlichen Verwaltung (v. a. Oberlandesgericht Hamm) verzeichnen.

In den vergangenen fünf Jahren verharrt die SVP-Bürobeschäftigung in Hamm auf stabilem Niveau, sie nahm lediglich um +0,4 % (+70 Arbeitsplätze) zu. Die größte Zahl an Büroarbeitsplätzen ist mit +471 (+55,5 %) in den sonstigen, höheren unternehmensbezogenen Dienstleistungen hinzugekommen, gefolgt vom Produzierenden Gewerbe mit +241 (+8 %) Arbeitsplätzen.

Im Finanz- und Versicherungsgewerbe sowie in den sonstigen Branchen sind die meisten Arbeitsplätze verloren gegangen (-250, -15 % bzw. -359, -16,8 %).

Im Zuge fortschreitender Tertiärisierung konnte eine Stabilisierung der Bürobeschäftigung (insgesamt) in den letzten Jahre erreicht werden. In der Entwicklung der Gesamtzahl sind derzeit keine Verluste mehr zu verzeichnen. Durch das Medium Kurzarbeit kann auch in der aktuellen Krise eine stärkere Reduzierung der Belegschaft verhindert werden, so dass es nur marginal zu negativen Anpassungen kommen wird.

Transaktionsvolumen

In Hamm wurden seit Anfang der 1990er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 215 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien am Gesamtumsatz erreicht durchschnittlich nur rund 55 % und liegt damit im regionalen Vergleich sehr niedrig.

Nach insgesamt relativ schwankenden Gesamtumsätzen wurde zuletzt ein unterdurchschnittlicher Umsatz von rund 178 Mio. Euro erzielt, der weit hinter den Vorjahreswerten liegt. Die Zahl der Verkaufsfälle nahm weiterhin zu und lag bei 1.343 Verträgen.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr und rund 178 Mio. Euro in Hamm stieg der Anteil von Hamm auf 4,5 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Hamm lag wie auch in den vergangenen Jahren bei 5.000 qm. Das anhaltend niedrige Niveau beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von zuletzt 423.500 qm erreichen die Flächenumsätze in Hamm einen Anteil von lediglich 1,2 %. Damit zählt Hamm zu den kleineren und weniger bedeutsamen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Hamm verfügt über 283.500 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen 25.200 qm GLA auf das Allee-Center und 6.000 qm Verkaufsfläche auf die City-Galerie.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,8 Mio. qm. Hamm hat daran einen Anteil von 4,9 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 8 Euro/qm etwa 41 % unter dem Spitzenniveau von 13,50 Euro/qm (Duisburg). Sie sind bis in die Mitte der 1990er Jahre dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen, nach einem deutlich Absinken des Niveaus jedoch mittlerweile weitgehend stabil.

Das wichtigste, in den vergangenen Jahren fertig gestellte Objekt mit Relevanz für den Büromarkt war das Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude der Bankaktiengesellschaft BAG in 2001. Langfristig bieten die Entwicklungsgebiete CityKAI und Bahnhof-West die größten Flächenpoten-

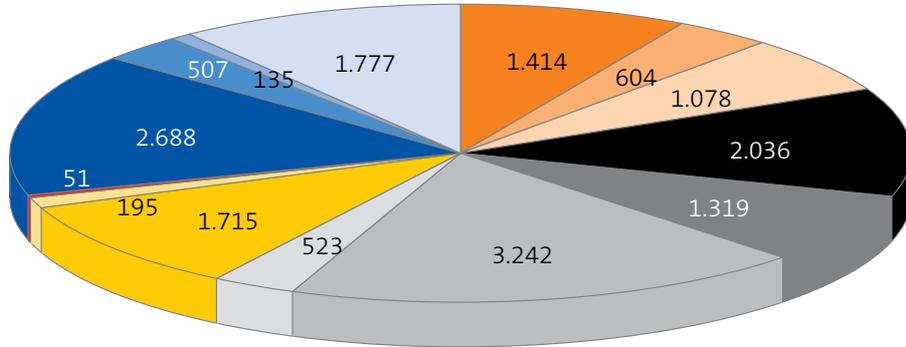
ziale in Hamm für Dienstleistungs- und Gewerbeansiedlungen.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Hamm werden aktuell Spitzenmieten von lediglich 33 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich gesunken ist. Mit einer Spitzenmiete, die 83 % unter dem höchsten Mietniveau von 190 Euro/qm (Dortmund) liegt, wird deutlich, dass Hamm als Einzelhandelsstandort keine regionale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Hamm liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 7,00 Euro/qm 22 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 9 Euro/qm in Mülheim aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Hamm Mieten von bis zu 5,70 Euro/qm aufgerufen. Hamm liegt damit 24 % unter der mit 7,50 Euro/qm (Mülheim) höchsten Bestandsmiete, die in der Metropole Ruhr aufgerufen wird.

Insgesamt, d. h. bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr, verdeutlicht die relativ geringe Differenz zu den Mieten in den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum die Attraktivität von Hamm als Wohnstandort.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2008 – Hamm

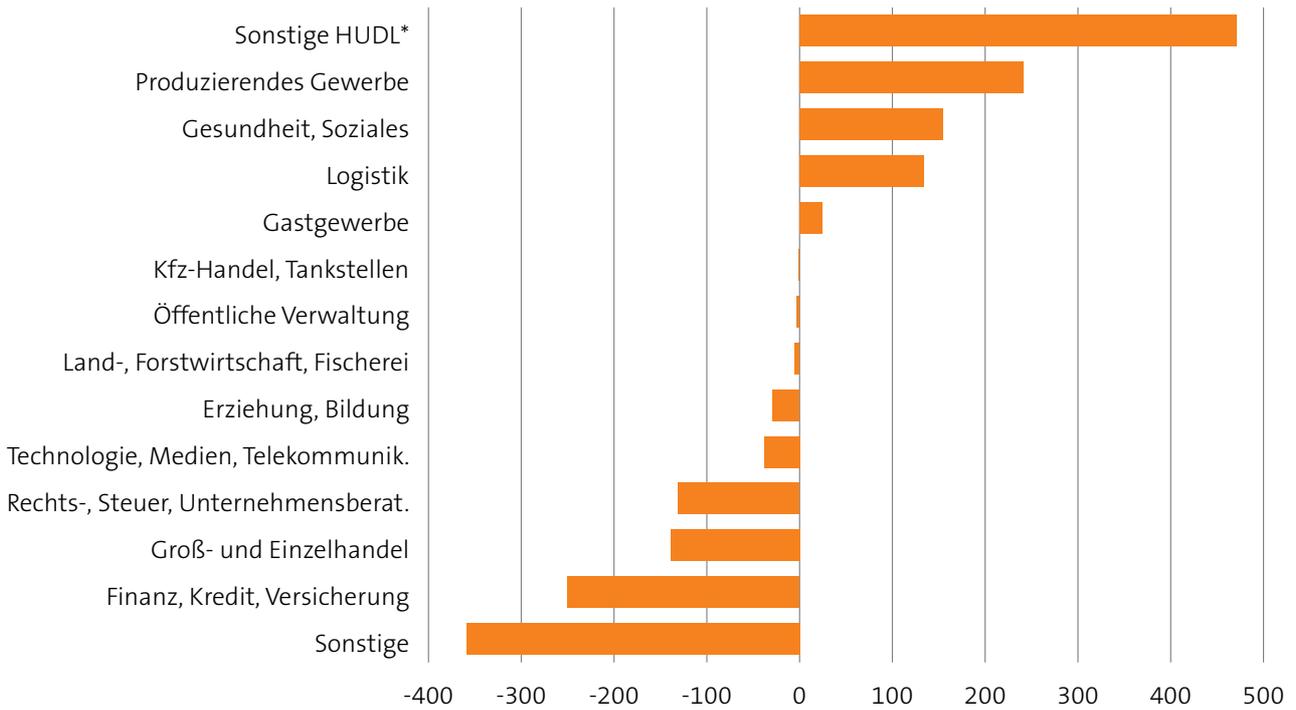


- Finanz, Kredit, Versicherung
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
- Öffentliche Verwaltung
- Logistik
- Sonstige HUDL*
- Produzierendes Gewerbe
- Groß- und Einzelhandel
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei
- Gesundheit, Soziales
- Erziehung, Bildung
- Gastgewerbe
- Sonstige

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

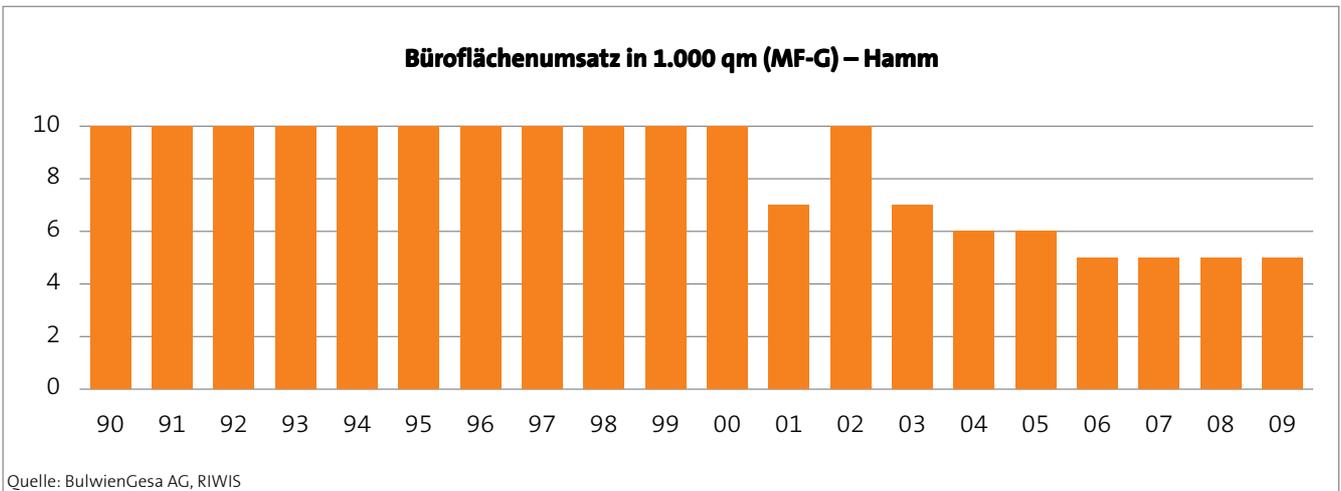
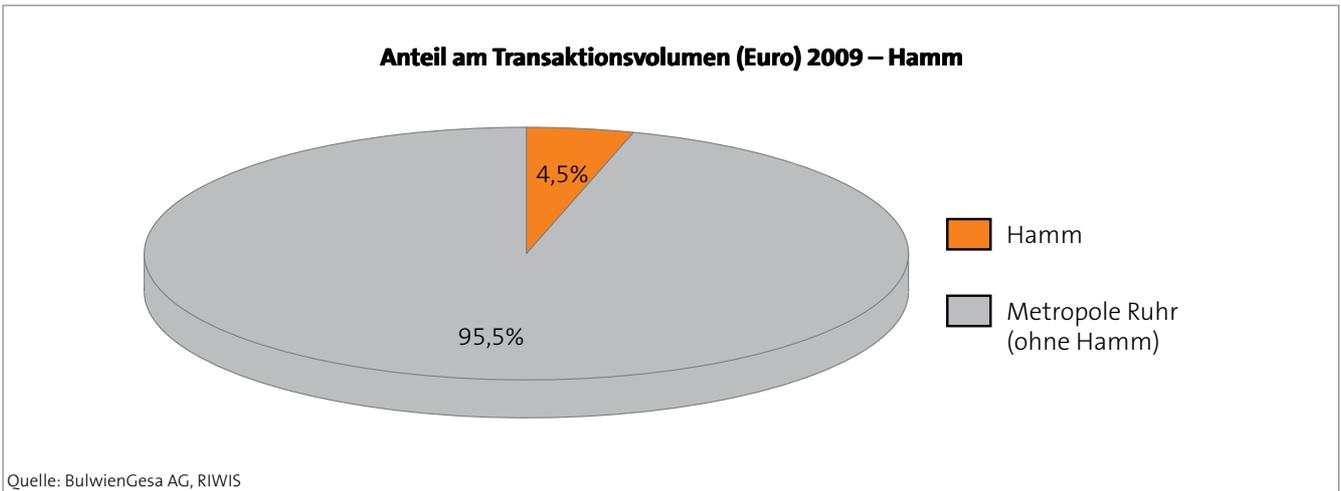
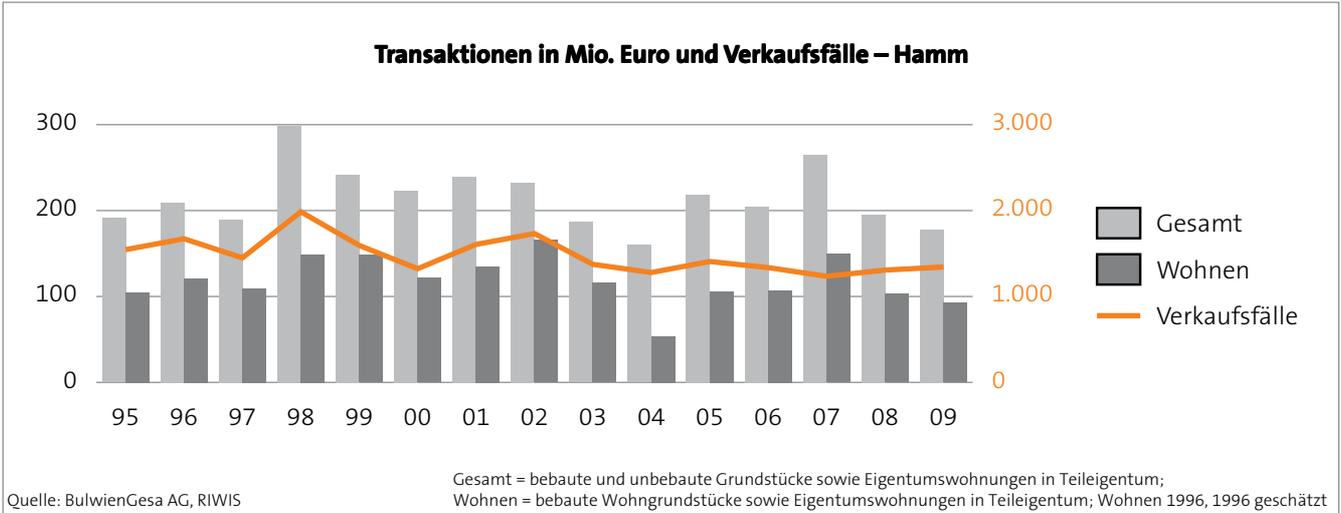
* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2004 und 2008 – Hamm

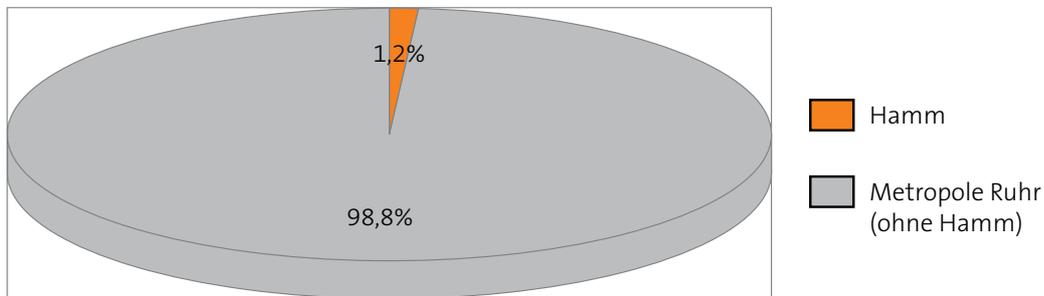


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Sonstige höherwertige unternehmensorientierte Dienstleistungen

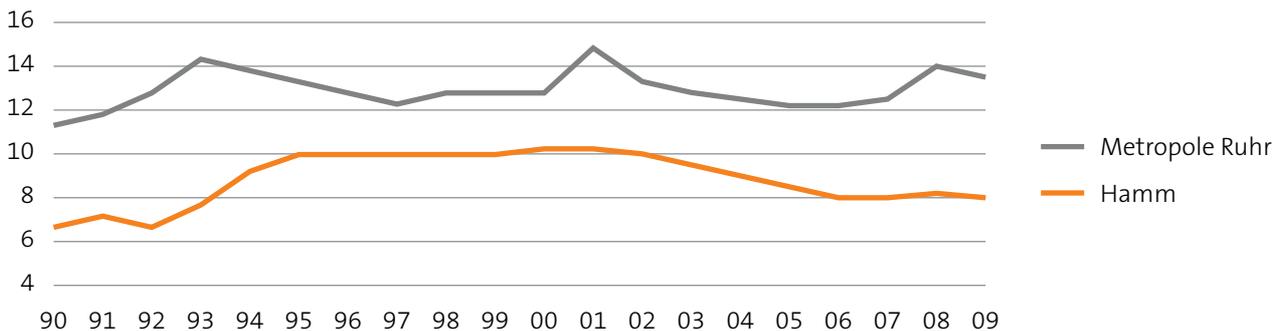


Anteil am Büroflächenumsatz 2009 – Hamm



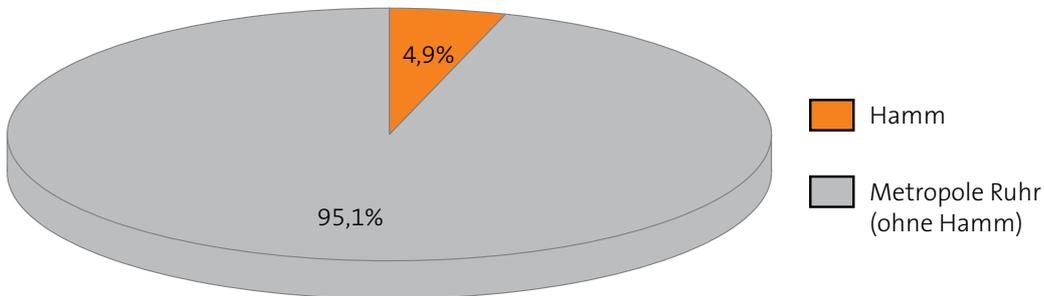
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Hamm

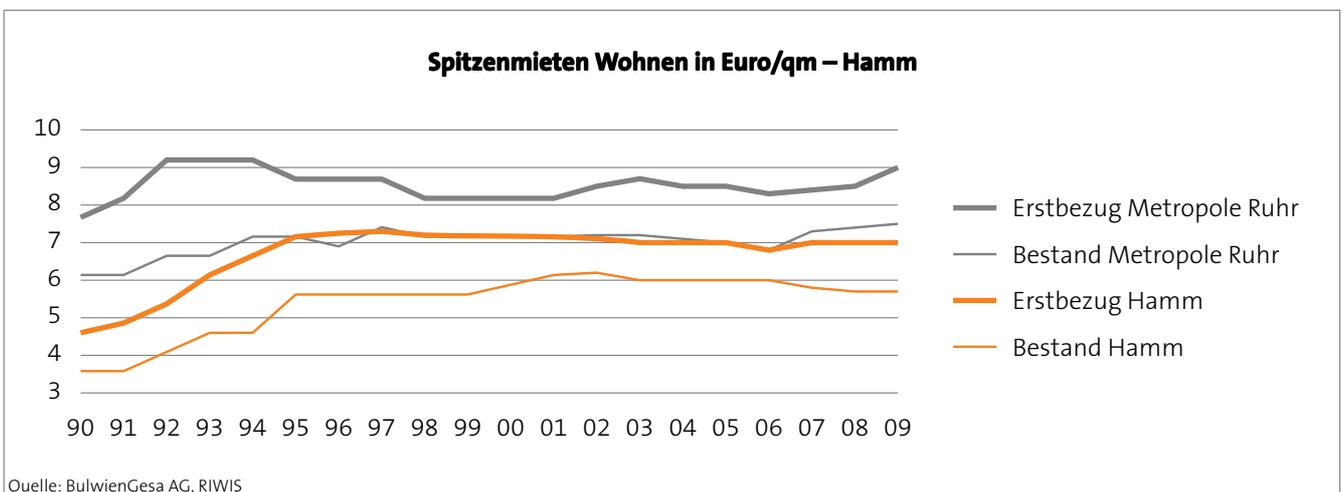
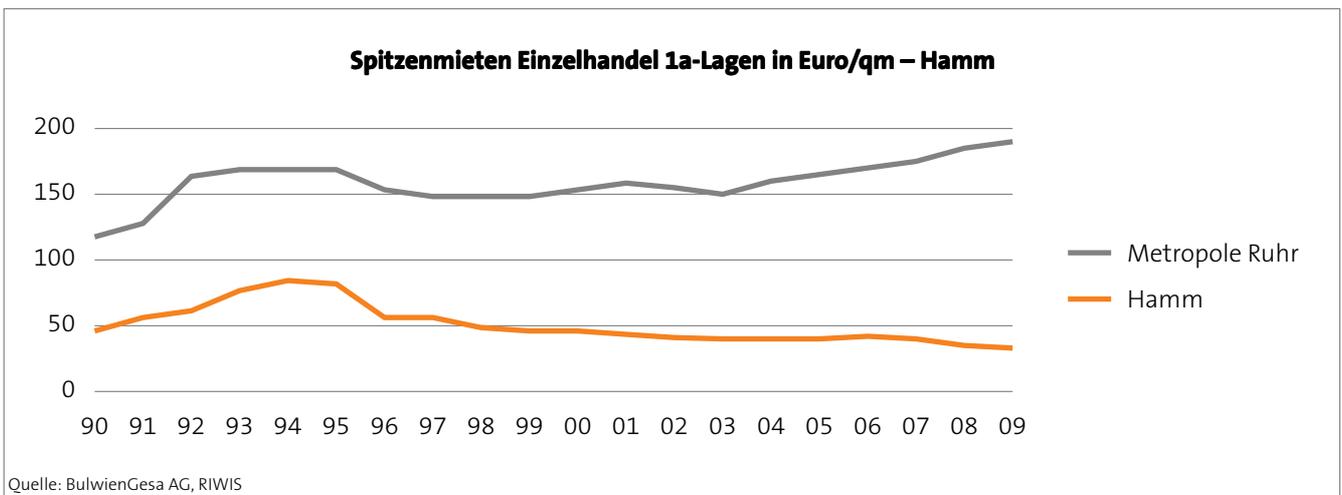
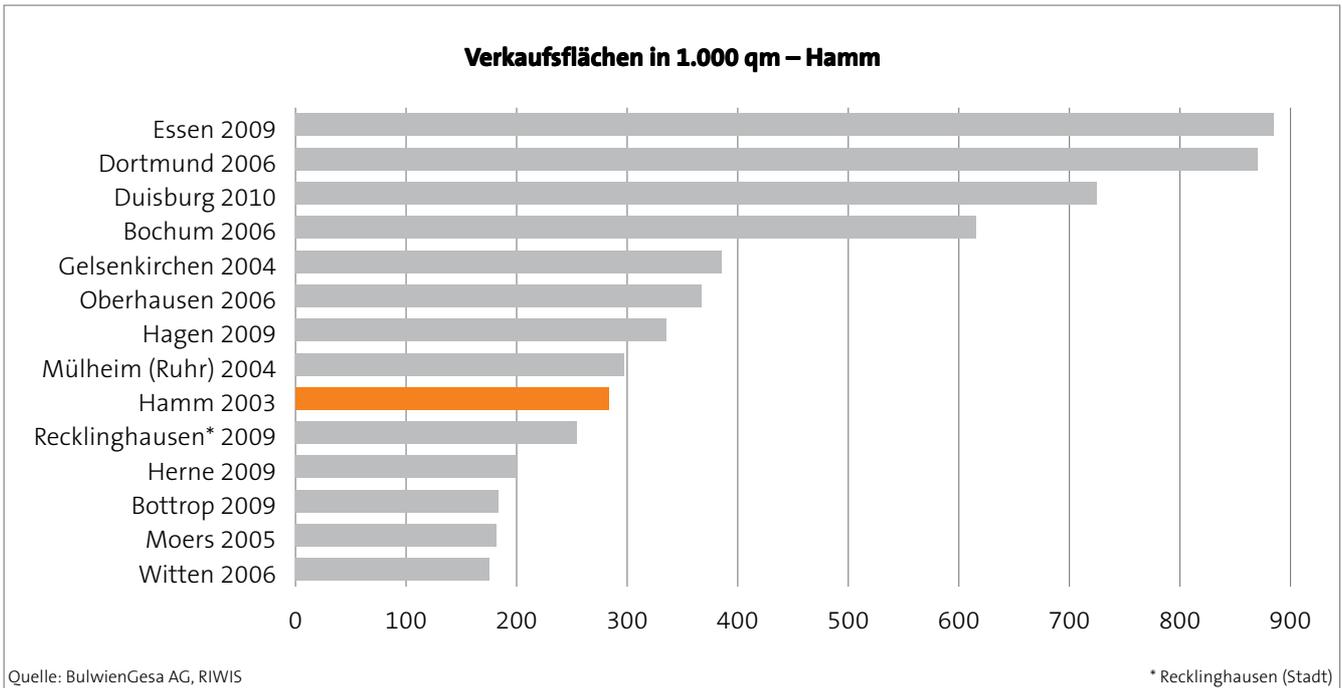


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteile an Verkaufsflächen – Hamm



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



4 Teil III: Unterschätzter Investmentmarkt

Rückgang des Investmentvolumens im Jahr 2009

Im Jahr 2009 wirkte sich die Wirtschaftskrise auf den Investmentumsatz in der Metropole Ruhr aus. Mit einem Gesamtinvestmentvolumen von 540 Mio. Euro musste die Metropole Ruhr Einbußen von 76 % hinnehmen. Investments im gewerblichen Immobilienmarkt sind 2009 gegenüber 2008 von ca. 605 Mio. Euro um 47 % auf 320 Mio. Euro zurückgegangen. Nach den hohen gehandelten Volumina der letzten Jahre brachen auch die Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt ein; mit 220 Mio. Euro stellen sie jedoch mit 41 % den größten Anteil am Gesamttransaktionsvolumen dar. Dahinter folgen Büroimmobilien mit 160 Mio. Euro, Handelsimmobilien mit 58 Mio. Euro sowie Logistikimmobilien mit 177 Mio. Euro. Damit setzen in der Metropole Ruhr Investoren nach wie vor auf Wohnimmobilien.

Hinsichtlich des Gesamtvolumens war die Gruppe der sogenannten sonstigen Investoren (Projektentwickler Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren) mit 58,0 % (313 Mio. Euro) die mit Abstand wichtigste Käufergruppe vor den geschlossenen Fonds (88 Mio. Euro).

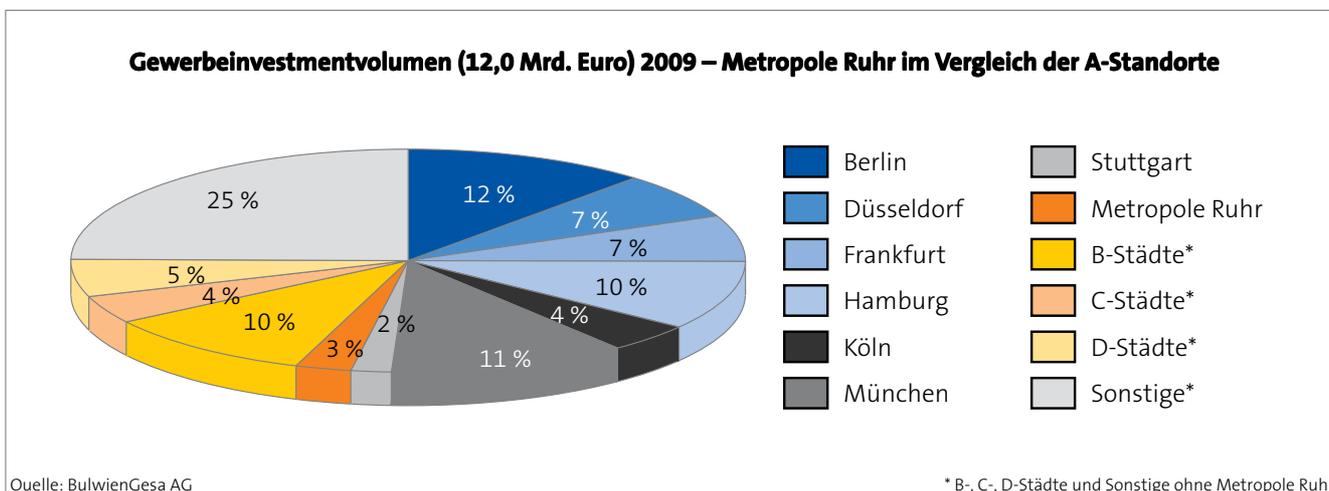
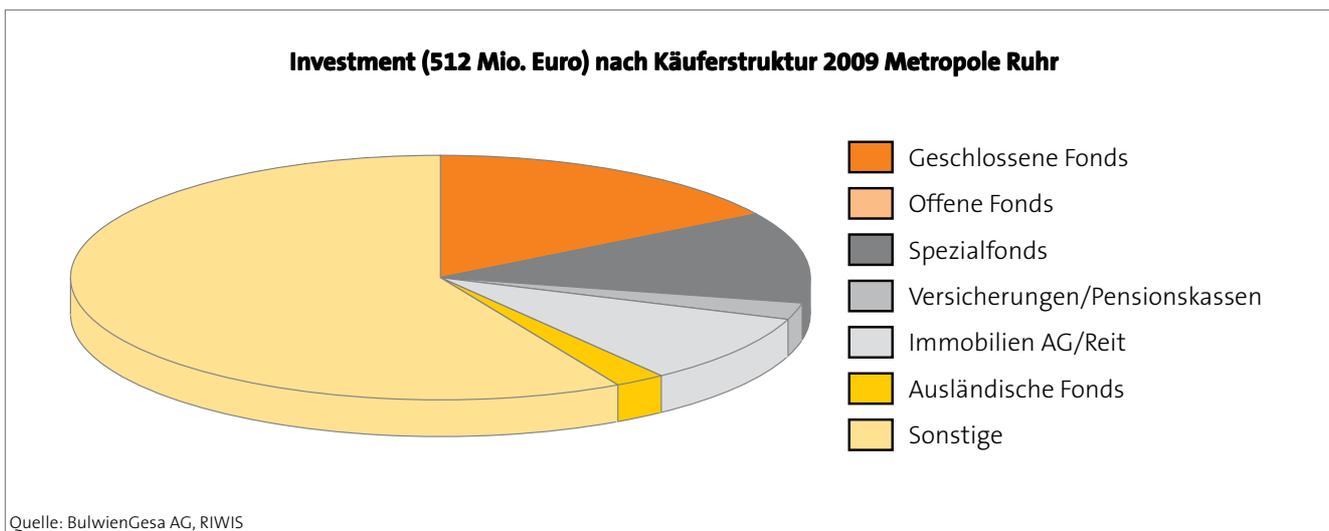
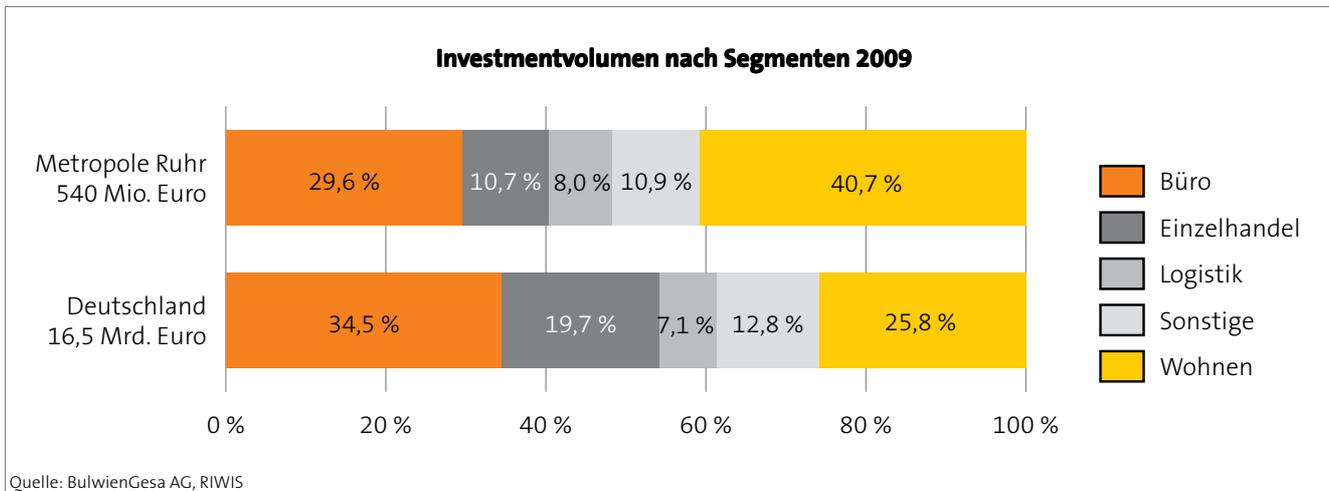
Wohninvestments 2009

Innerhalb der Wohninvestments 2009 lag der Anteil der sonstigen Investoren bei 75 %. Dies ist im Wesentlichen auf die Transaktion rund 2.300 Wohnungen durch Immeo Wohnen zurückzuführen. Verkäufer waren überwiegend staatliche bzw. kommunale Akteure wie Stadt Datteln, Verdi aber auch Immobilien AGs wie Vivacon AG oder Corestate Capital AG.

Gewerbeinvestments 2009

Gewerbeinvestments 2009 wurden nahezu ausschließlich durch deutsche Käufer getätigt. Es dominierten vor allem Eingennutzer wie TEDi GmbH & Co. KG. und Immobilienfonds (z. B. Hannover Leasing oder Hahn-Gruppe).

Im Jahr 2009 ist der Anteil der Gewerbeinvestments der Metropole Ruhr im bundesdeutschen Vergleich von 3,1 % auf 2,7 % zurückgegangen. Das absolute Volumen ist von 605 Mio. Euro auf 320 Mio. Euro gefallen. Dies entspricht der bundesdeutschen Entwicklung 2009. Damit liegt die Metropole Ruhr vor Stuttgart (230 Mio. Euro), aber hinter den übrigen A-Standorten. Das stärkste Investmentvolumen konnte 2009 in Berlin und München mit jeweils 1,4 Mrd. Euro realisiert werden. In den deutschen A-Standorten wurden 2009 rund 6,3 Mrd. Euro im Gewerbeimmobilienmarkt umgesetzt.



Akteure auf dem Investmentmarkt Metropole Ruhr 2009 (Auswahl)		
Käufer	Typ	Nationalität
meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	Wohnungsbaugesellschaft	DE
Immeo Wohnen Gruppe	Wohnungsbaugesellschaft	DE
WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG	Immobilien AG	DE
CONSUS Property Group AG	Investmentgesellschaft	GB
Häusser-Bau	Projektentwickler, Bauträger	DE
TEDi GmbH & Co. KG	Eigennutzer	DE
Hannover Leasing Substanzwerte Deutschland 5	Geschlossener Fond	DE
iii investments GmbH	Spezialfonds	DE
HEV GmbH & Co. KG (SFO GmbH)	Projektentwickler, Bauträger	DE
Quorum Grundbesitz- und Beteiligungs AG	Projektentwickler, Bauträger	DE
Rosco Centermanagement und Immobilienverwaltung	Projektentwickler, Bauträger	DE
Sal. Oppenheim	Bank	DE
Peek & Cloppenburg	Eigennutzer	DE
APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft	Spezialfonds	DE
Hahn-Pluswertfonds 150	Geschlossener Fond	DE
Hahn FCP-FIS – German Retail Fund	Spezialfonds	DE
LB Immo Invest GmbH	Spezialfonds	DE
Kaufland Stiftung	Eigennutzer	DE
RMA Real Estate Management Assistance GmbH	Projektentwickler, Bauträger	DE
MV Bauträger GmbH (Bochum), AMP Immobilien- und Verwaltungs GmbH (Essen)	Projektentwickler, Bauträger	DE
Gewerkschaftl. Vermögensgesellschaft	Pensionskasse, Versorgung	DE
European Estate Development GmbH	Projektentwickler, Bauträger	DE
Perfekta Dienstleistungen Betriebsverwaltungs mbH	Eigennutzer	DE
DP Immobilien GmbH	Investmentgesellschaft	DE
B.H.Grundstücks GmbH I.	Privat	DE
AMT Automatisierungstechnik GmbH	Eigennutzer	DE
Andreas Langner	Projektentwickler, Bauträger	DE

Quelle: BulwienGesa AG

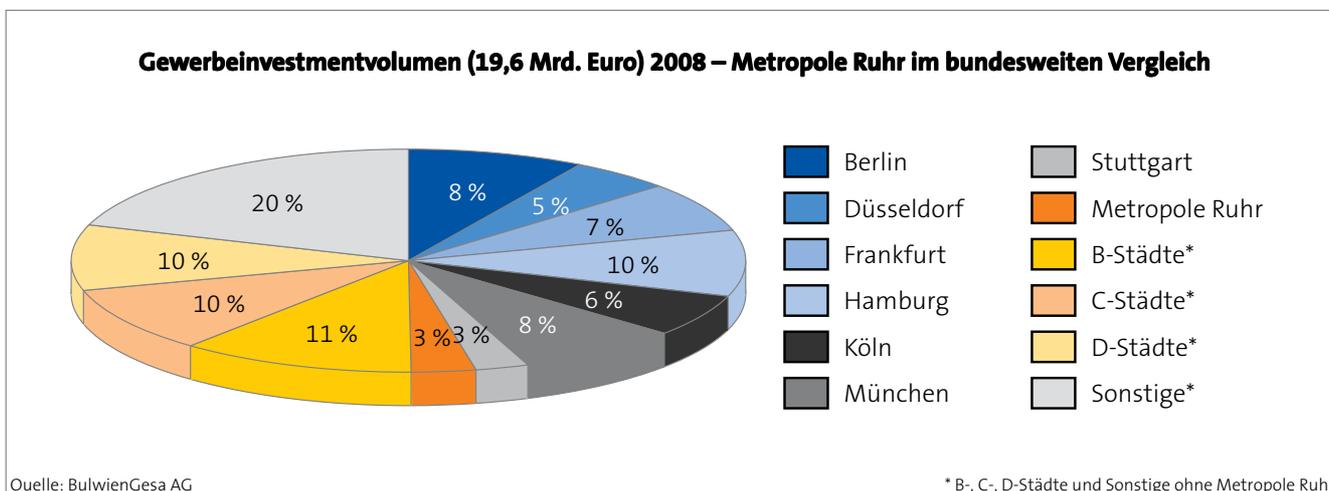
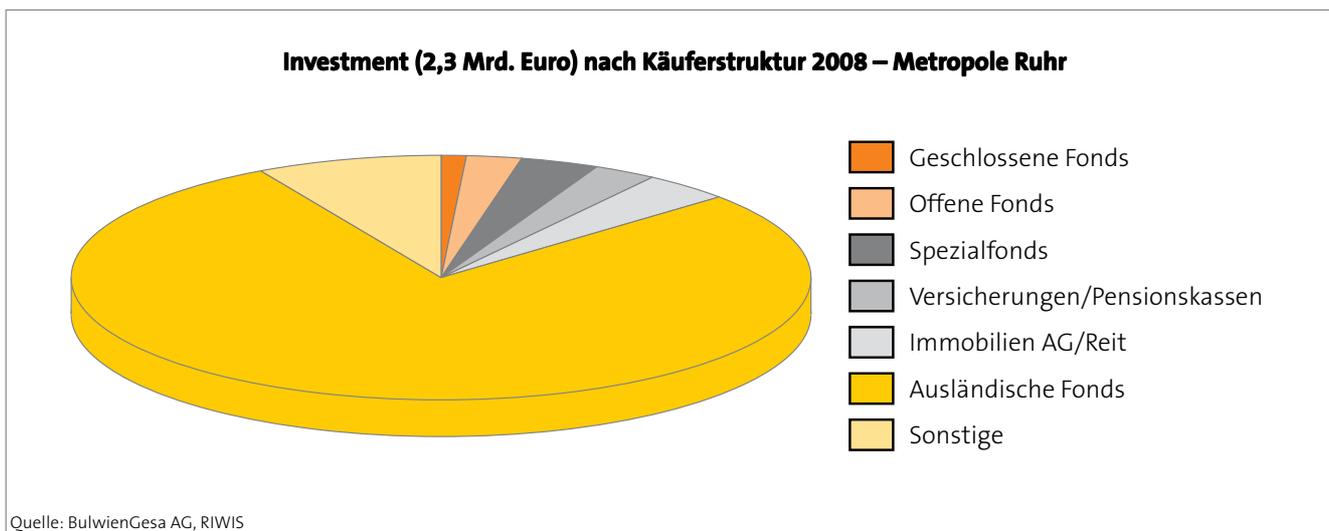
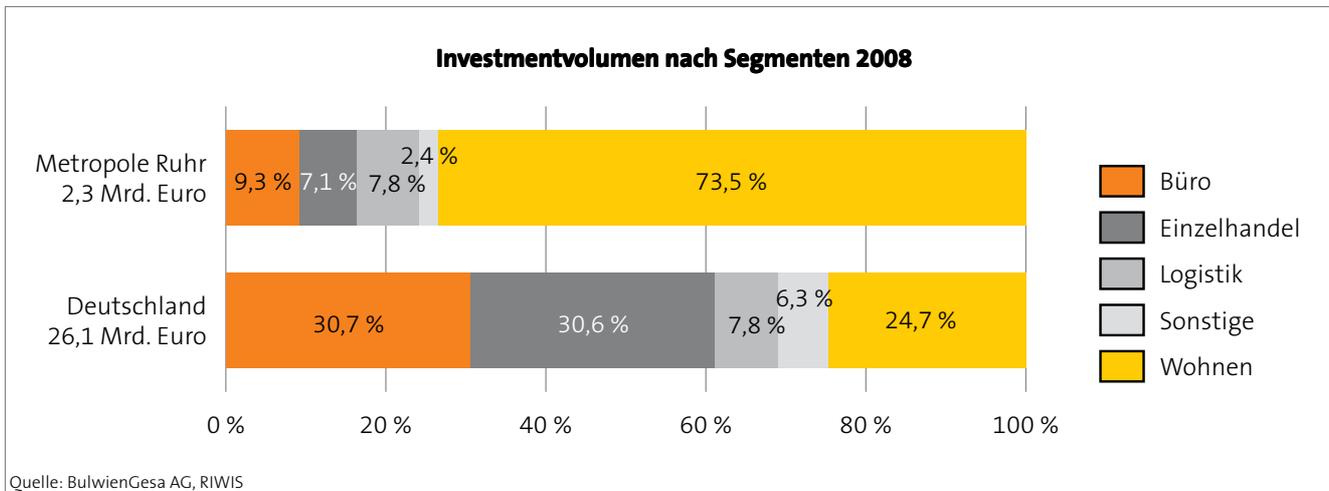
Rückblick bis 2008

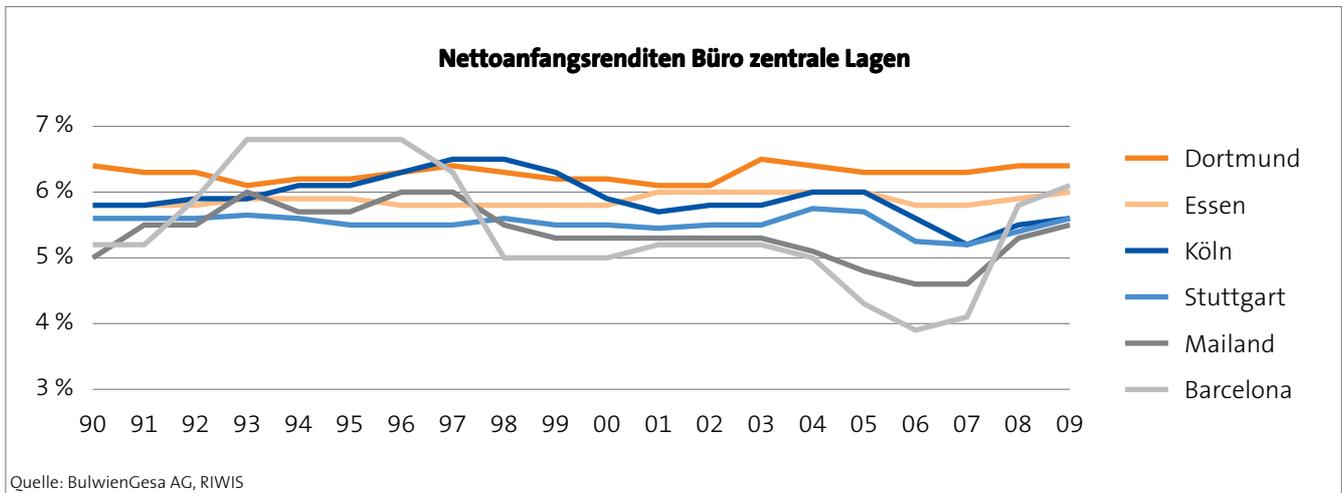
Durch die Wirtschaftskrise konnte die Metropole Ruhr 2008 mit 2,3 Mrd. Euro schon nicht mehr an das Investitionsvolumen aus 2007 anknüpfen. Die Investments im gewerblichen Immobilienmarkt sanken 2008 gegenüber 2007 um 75 % auf 605 Mio. Euro. Der Wohnungsmarkt blieb hingegen stabil, Wohnungsverkäufe machten mit 1,68 Mrd. Euro 74 % des Transaktionsvolumens aus. Dahinter folgten Büroimmobilien mit 212 Mio. Euro, Logistikimmobilien mit 177 Mio. Euro sowie Handelsimmobilien mit 162 Mio. Euro. Entgegen dem bundesdeutschen Trend setzten Investoren in der Metropole Ruhr noch verstärkt auf Wohnimmobilien. Ausländische Investoren waren mit 78 % (1,79 Mrd. Euro) wichtigste Käufergruppe vor Immobilien AGs/REITs (88 Mio. Euro) am Gesamtinvestment.

Gewerbeinvestments 2008

Bei Gewerbeinvestments waren 2008 deutlich stärker deutsche Käufer vertreten als noch 2007. Hier dominierten mit 63 % Bauträger/Projektentwickler wie KPE Projektentwicklung, Multi Development und OMD Objekt-Marketing & Development AG. Auch die Käuferstruktur des Auslands setzte sich aus Projektentwicklern wie ProLogis (US) und Euro Ejendomme A/S (DK) sowie Assetmanagern zusammen.

2008 ging der Anteil der Gewerbeinvestments der Metropole Ruhr zu den A-Städten auf 6,2 % zurück. Dem bundesdeutschen Trend nach fiel das Volumen von 2,4 Mrd. auf 605 Mio. Euro. Damit lag die Metropole Ruhr vor Stuttgart (500 Mio. Euro), aber hinter den übrigen A-Standorten. Das stärkste Volumen konnte in Hamburg mit 1,9 Mrd. Euro realisiert werden, in den A-Standorten wurden insgesamt 9,8 Mrd. Euro im Gewerbeimmobilienmarkt umgesetzt. Die Metropole Ruhr spielt dabei zwar eine untergeordnete Rolle, reiht sich aber dennoch in die Volumina der deutschen A-Standorte ein.





Entwicklung der Büro-Nettoanfangsrenditen

Der Vergleich der Büronettoanfangsrenditen und der zwischen 2003 und 2005 einsetzende Yield Shift an den Vergleichsstandorten verdeutlicht das gesteigerte Investmentinteresse an der Metropole Ruhr in den letzten Jahren. Auffällig bei Essen und Dortmund ist die geringe Volatilität der Renditen auf einem relativ hohen Niveau. Für Investoren war dies eines der ausschlaggebenden Kriterien für die zunehmende Fokussierung der Investmentstrategien auf deutsche B-Standorte. Im Zuge der Wirtschaftskrise sind die Renditen auch noch 2009 wieder gestiegen.

Gesamtinvestment Deutschland

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben das Anlageverhalten auf dem deutschen gewerblichen Immobilienmarkt im Jahr 2009 erheblich beeinflusst und das Investitionsvolumen auf den niedrigsten Wert der vergangenen 19 Jahre gedrückt. Das Investmentvolumen 2009 lag bei knapp 12 Milliarden Euro, was in etwa einer Halbierung des Vorjahreswertes entspricht.

Dabei sind Erholungstendenzen im Markt Ende 2009/Anfang 2010 deutlich spürbar. Während in den ersten zwei Quartalen des Jahres 2009 der Investmentmarkt fast komplett zum Erliegen gekommen war – das wirtschaftliche Umfeld war zu unsicher und Finanzierungen waren nur schwer zu bekommen – setzte ab August 2009, zeitgleich zu der positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Frühindikatoren, auch eine Belebung des Investmentmarktes ein.

Diese Entwicklung sollte, eine Fortschreibung der wirtschaftlichen Erholungstendenzen vorausgesetzt, auch im Jahr 2010 anhalten und zu einem Investmentvolumen von um die 20 Milliarden Euro führen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheit und der schwierigen Lage auf den Kreditmärkten waren hauptsächlich eigenkapitalstarke Investorengruppen, wie

- Family Offices,
- geschlossene und offene Immobilienfonds sowie
- Versicherungen und Pensionskassen und
- kleinere Immobilien AGs

mit entsprechendem Anlagedruck auf dem Markt aktiv. Gemäß der angestrebten Nachhaltigkeit der Investments bei diesen Investoren konzentrierte sich die Nachfrage auf Core-Immobilien, also Immobilien mit

- langfristig laufenden Mietverträgen,
- bonitätsstarken Mietern in
- Top-Bürolagen oder 1a-Einkaufslagen und in
- modernen Objekten mit zeitgemäßer Ausstattung.

Nachdem in den Jahren 2005 bis 2007 vor allem auch die großen Portfolioverkäufe (der offenen Immobilienfonds) den Markt geprägt und das Umsatzvolumen in die Höhe getrieben haben, so wurden bereits ab der zweiten Jahreshälfte 2008 nur noch wenige große Portfolios gehandelt. Diese Zurückhaltung hat bis in die zweite Jahreshälfte 2009 angehalten, erst ab Oktober kam es wieder zu nennenswerten Portfoliodeals, beispielsweise 6 Objekte für

93,4 Mio. Euro von Alstria Office Reit AG an einen deutschen Investor. Auch hier wird für das Jahr 2010 eine weitere Entspannung erwartet, sollte es nicht zu größeren Finanzierungsengpässen kommen.

Büroimmobilien

Die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in den A-Städten stiegen von 2008 bis 2009 zwischen 10 und 20 Basispunkte an. Aktuell sind die Nettoanfangsrenditen in den A-Städten alle oberhalb 5,0 %. Für 2010 ist bei A-Class Büroimmobilien in guten Lagen eine Stabilisierung der Renditen zu erwarten, andere Objekte oder Lagen werden nachwievor mit Risikoaufschlägen eingepreist.

Einzelhandelsimmobilien

2009 kam es nur noch zu marginalen Preissenkung bzw. sogar stabilen Preisen in 1a-Lagen. Die Nettoanfangsrenditen in den A-Städten bewegen sich zwischen 4,7 und 5,1 %. In peripheren Lagen sanken die Vervielfacher für Fachmärkte bereits 2008. 2009 pendelten sich die Preise beim 12,5- bis 13-fachen ein. 2007 war noch das 15- bis 16-fache der Jahresmiete üblich. 2010 ist von einer weiteren Stabilisierung der Preise insbesondere in 1a-Lagen auszugehen.

Logistikimmobilien

Während die Nachfrage nach Logistikimmobilien 2008 weitgehend stabil blieb, war die Nachfrage 2009 rückläufig, was gleichzeitig mit einer Reduktion der Preise einherging. Die Nettoanfangsrenditen bewegen sich zwischen 7,3 und 8,9 %. Für 2010 ist weiterhin mit einer rückläufigen Nachfrage nach Logistikimmobilien zu rechnen.

Wohnportfolios

Mit dem Verkauf des LEG NRW Portfolios an Whitehall Funds (Goldman Sachs) wurde im Sommer 2008 der vermutlich letzte große Wohn-Portfoliodeal getätigt. Insgesamt wurden 2009 116 Wohnportfolios mit insgesamt etwa 55.000 Wohnungen verkauft. Durchschnittlich lag die Portfoliogröße bei rund 500 Wohneinheiten. Mehr als die

Hälfte des gehandelten Transaktionsvolumens kam durch Portfolios von mehr als 1.000 Wohneinheiten zustande. Es wurden überwiegend Bestände mit deutlich unter 100 Mio. Euro gehandelt, lediglich neun Portfolios lagen darüber. In 2010 wird sich der Investmentmarkt für Wohnportfolios weiter leicht erholen. Trotzdem wird kein signifikanter Anstieg des Gesamtvolumens noch der Portfoliogrößen der Einzeldeals erwartet.

Fazit

- Trotz Finanz- und Wirtschaftskrise konnte sich der Immobilienmarkt an der Ruhr in 2009 im bundesweiten Vergleich stabil behaupten.
- Der Investmentmarkt Metropole Ruhr hat nach wie vor eine relevante Größe und gliedert sich in die Reihe der A-Standorte ein.
- Für 2010 ist für Deutschland und die Metropole Ruhr von einer weiteren Erholung auszugehen.
- Zwar haben Immobilien in der Metropole Ruhr wenig Potenziale für einen Wertanstieg, aber die Mieterträge sind in der Region über viele Jahre stabil. Daher bietet die Metropole Ruhr insbesondere für langfristige Investments bei gesichertem Cash-Flow auch zukünftig gute Investitionsmöglichkeiten.
- Angesichts der volatilen Aktienmärkte haben sich viele eigenkapitalstarke Investoren wieder auf die Vorzüge der vergleichsweise wertstabileren Assetklasse Immobilie konzentriert. Hierbei hat insbesondere der deutsche Markt mit seinen stabilen Rahmenbedingungen und einem guten Rendite-Risiko-Verhältnis gute Chancen.

4.1 Renditen und Total Returns

In der Immobilienbranche hängt die Bewertung der Kreditrisiken stark vom bestehenden Marktumfeld ab. Märkte, in denen eine hohe Nachfrage besteht, stellen in der Regel ein geringeres Risiko dar als Märkte mit Angebotsüberhang. Zur Marktbewertung ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und der daraus ableitbare Immobilienzyklus von zentraler Bedeutung.

Die Standortwahl ist eine zentrale Entscheidung bei Immobilieninvestitionen, da das Risikoprofil neben der Immobilien selbst insbesondere vom Standort charakterisiert wird. Zu den zentralen Elementen bei der Standortbewertung zählen die Lage, mit diversen Standortfaktoren wie Nachbarschaft, Synergiepotenziale und Erreichbarkeit. Der Preis einer Liegenschaft ergibt sich zudem aus den nachhaltigen Mieten, die an einem Standort erzielt werden können.

Immobilienmärkte sind im Vergleich zu anderen Asset-Klassen wenig volatil, daher gelten Immobilienanlagen generell als risikoarm. Um Risiken zu minimieren, ist es nötig, das Risiko innerhalb eines Immobilienportfolios zu streuen. Dies kann zum Beispiel bedeuten, nicht nur in eine Nutzungsart, sondern auch in unterschiedlichen Regionen zu investieren.

Büroimmobilien-Indizes der Metropole Ruhr

Die Städte innerhalb der Metropole Ruhr sind als B- und D-Standorte charakterisiert. Wie der Büroimmobilienindex verdeutlicht, sind A-Städte volatiler als B-Städte. Verursacht wird dies in den A-Standorten vor allem durch einen hohen Anteil internationaler Nutzer aus schwankungsanfälligen Branchen wie beispielsweise Banken und IT sowie ausgeprägte Bau- und Investitionszyklen. Die Volatilität eines Standortes ist ein wichtiger Faktor bei der Analyse des Risikoprofils bei Immobilieninvestments. Für die Eigenkapitalunterlegung von Banken im Rahmen von Basel II führt ein relativ geringes Risiko zu einer niedrigeren Eigenkapitalun-

terlegung. Die Volatilität alleine bestimmt jedoch nicht das Risikoprofil eines Standorts.

Da die vergleichsweise geringere Transparenz und Liquidität in den B-Standorten der höheren Volatilität und den höheren Leerständen an den A-Standorten gegenüber steht, konzentrieren sich Immobilieninvestments nicht mehr nur auf die klassischen Bürohochburgen. B-Standorte stellen innerhalb eines Immobilienportfolios einen stabilisierenden Faktor bei der Risikobeurteilung dar. Der Büroimmobilienindex Metropole Ruhr zeigt im Vergleich eine besondere Stabilität innerhalb der Marktzyklen. Vor allem in den letzten Jahren konnte die Metropole Ruhr die stabilste Mietentwicklung sowohl gegenüber den A-Standorten als auch den übrigen B-Standorten vorweisen.

Ein gesteigertes Investmentinteresse lässt sich an dem sogenannten „Yield-Shift“ (Absinken der Immobilienrenditen 2005 bis 2007) ablesen, der in den A-Standorten am stärksten ausfiel. Im Renditevergleich lagen die B-Städte daher immer noch weit über dem Niveau der A-Städte. Für die Metropole Ruhr ist das Rendite-Risiko-Verhältnis besonders gut ausgeprägt.

Der German Property Index (GPI) (= Total Return) der BulwienGesa AG ist ein Immobilien-Performance-Index, der sich aus der Summe von Capital Growth und Cash Flow ergibt. Der vorliegende GPI beruht auf den Marktdaten bis 2008 sowie dem Prognosewert 2009 der BulwienGesa AG. In die Berechnung fließen folgende immobilienwirtschaftlichen Markt- und Planungsinformationen ein: Für den Büromarkt sind es Flächenbestand, Leerstand, Fertigstellungen, Spitzenmiete sowie Spitzenrenditen, darüber hinaus weitere Variablen aus Wirtschaft und Beschäftigung. Einflüsse von Fremdfinanzierungen auf die Performance werden nicht berücksichtigt. Für die Berechnung setzt die BulwienGesa AG aufgrund ihrer Marktkenntnisse Annahmen für die Verwaltungs-, Instandhaltungs-, sowie den sonstigen nicht

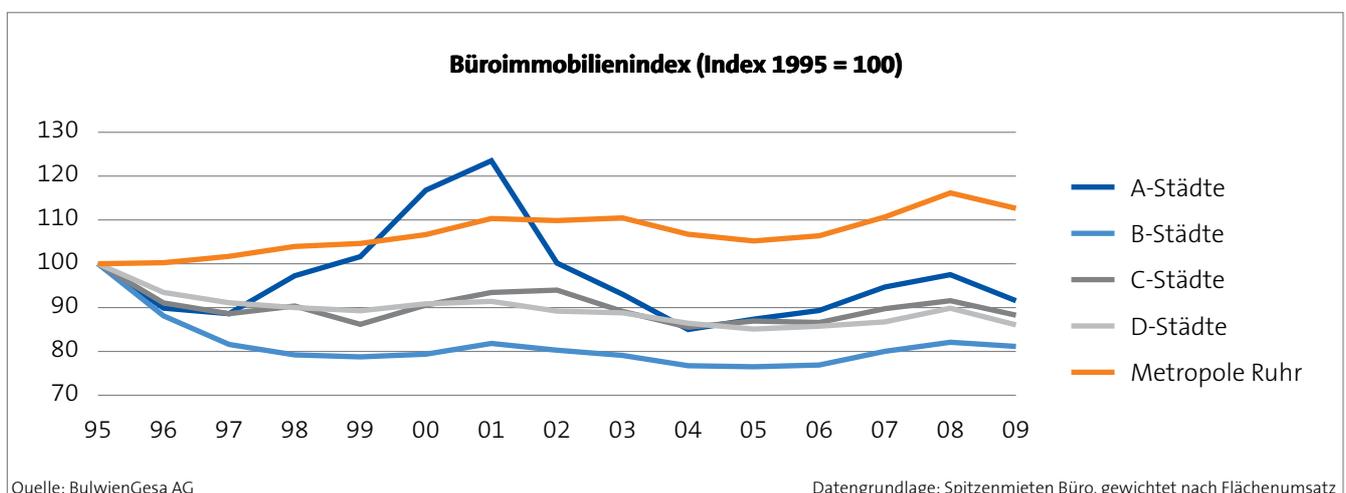
umlagefähigen Betriebskosten innerhalb der verschiedenen Marktsegmente voraus.

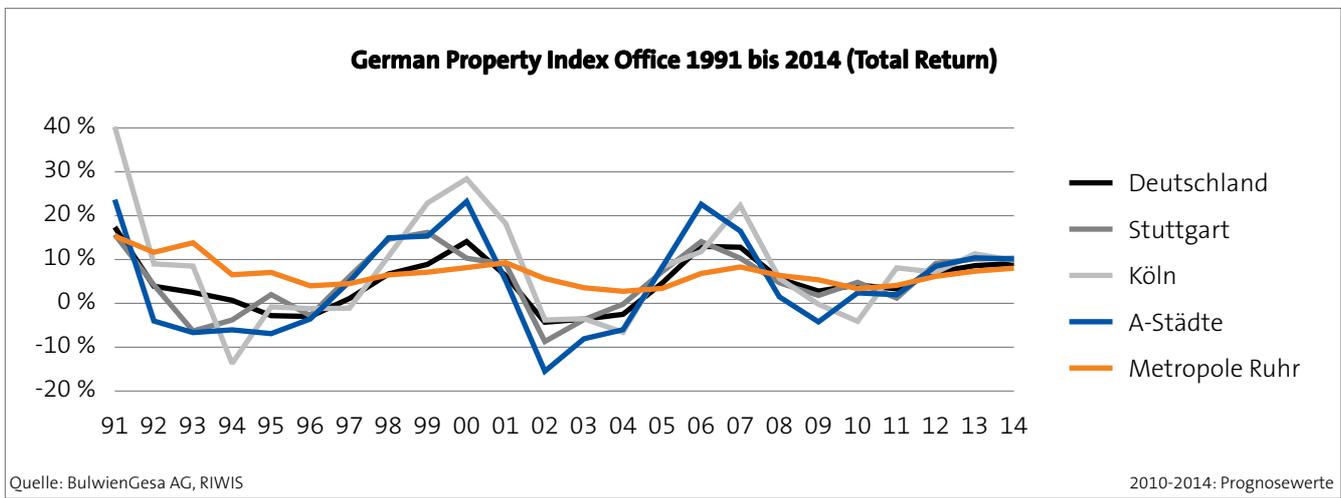
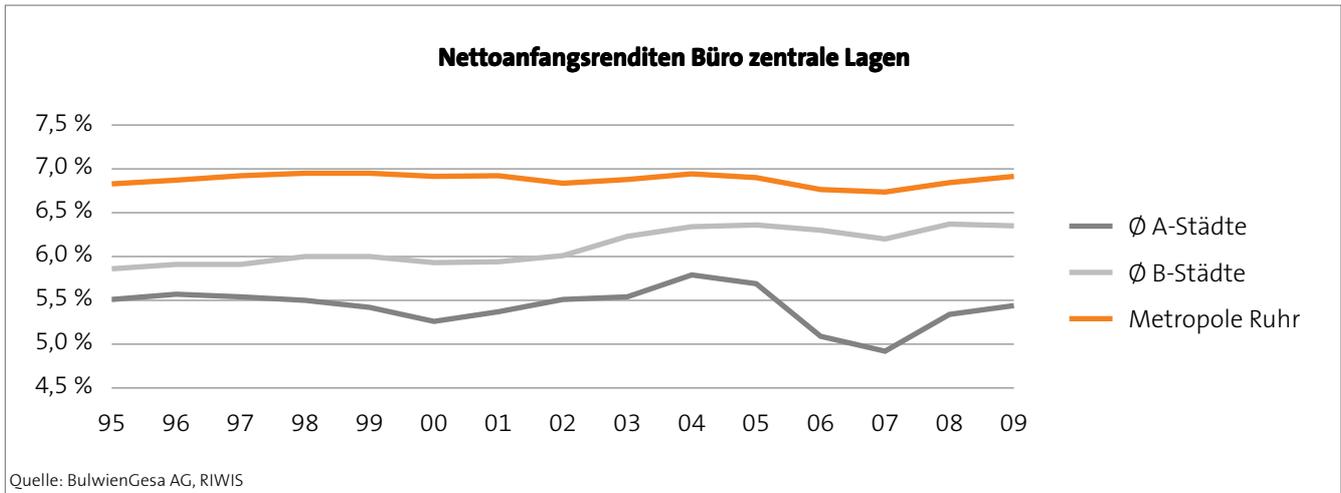
Der GPI der Metropole Ruhr ist im gesamtdeutschen Vergleich seit 1991 als relativ stabil zu bezeichnen. Auch in den Abschwungphasen des Immobilienzyklus liegt der GPI im Gegensatz zu den A-Standorten Köln und Stuttgart im positiven Bereich. Für 2010 geht die BulwienGesa AG aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutschlandweit von geringeren Total Return-Werten aus. Negative Werte sind wie vorerst angenommen nicht zu erwarten, da Ende 2009/Anfang 2010 die Talsohle bereits überschritten wurde. Die Kurzarbeit konnte stärkere Beschäftigungsrückgänge verhindern, die Wirtschaft hat den positiven Trend eingeschlagen. Die Metropole Ruhr wird durch ihre geringe Volatilität im Vergleich der A-Standorte einen vorerst höheren Total Return erzielen, allerdings fällt auch der Wiederanstieg ab 2012 geringer aus.

Damit steht den sehr volatilen A-Standorten eine höhere Rendite in den B-Standorten, sowohl gemessen als Netto-Anfangsrendite als auch als Total Return, gegenüber. Des Weiteren bedeutet dies, dass B-Standorte, darunter speziell die Metropole Ruhr, stabilisierende Eigenschaften innerhalb von Immobilienportfolios aufweisen.

Fazit

- Die Metropole Ruhr bietet als B-Standort Attraktivität durch Stabilität.
- Langfristige Portfoliostrategien erfordern Investitionsanlagen in der Metropole Ruhr, um das Risiko zu minimieren und Erträge zu sichern.
- Der Büroimmobilienindex zeigt für die Metropole Ruhr eine bessere Performance als für die Vergleichsräume.
- Für die Metropole Ruhr ist das Rendite-Risiko-Verhältnis besonders gut ausgeprägt.
- Für das Jahr 2010 wird aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein deutschlandweit negativer Total Return prognostiziert. Die Metropole Ruhr wird dabei voraussichtlich weniger betroffen sein als die entsprechenden Vergleichsräume, allerdings fällt auch der Wiederanstieg ab 2011 geringer aus.





Berechnung des Total Returns der BulwienGesa AG		
Mieteinnahmen		RIWIS®
Jahresmiete	Euro/qm	
- Bewirtschaftungskosten		Annahmen
Instandhaltung	Euro/qm	
Verwaltung	Euro/qm	
sonstige nicht umlagefähige Betriebskosten	Euro/qm	
- Leerstandskosten		RIWIS®
Miete Leerstand	Euro/qm	
Betriebskosten Leerstand	Euro/qm	
= Jahresmiete bereinigt (= Reinertrag)		
Netto(anfangs)rendite		RIWIS®
Gesamtkaufpreis _t (= Reinertrag _t / Nettorendite _t)		
Capital Growth _t (= [Gesamtkaufpreis _t / Gesamtkaufpreis _{t-1}] - 1)		
Cash Flow _t (= Reinertrag _t / Gesamtkaufpreis _{t-1})		
Total Return _t (= Capital Growth _t + Cash Flow _t)		

Quelle: BulwienGesa AG

4.3 Investments in Spezialimmobilienmärkte

Logistikzentren und Verflechtungsachsen in Deutschland

Der Logistikmarkt Deutschland ist regional in sechs Teilregionen aufgeteilt, die unabhängig von Landesgrenzen zu ziehen sind. Die Nähe zu Verdichtungsräumen wird wegen steigender Transportkosten zwar grundsätzlich gewünscht, sollen mehrere Verdichtungsräume gleichzeitig bedient werden, erscheinen Standorte „zwischen den Zentren“ oftmals wichtiger. Aus diesem Grund ist die Region um Kassel als das bedeutendste Zentrum der deutschen Logistikbranche zu sehen und bildet den Verteiler für die anderen Teilregionen.

Die europäische West-Ost-Verschiebung verhilft dem Ruhrgebiet zu steigender Bedeutung im Logistikmarkt. Die Achse Köln-Frankfurt-Stuttgart-München ist seit jeher eine der Hauptschlagadern der deutschen Logistik mit den drei der vier wichtigsten deutschen Frachtflughäfen (Frankfurt, Köln/Bonn, München; zusätzlich Leipzig) und sehr hohem Frachtaufkommen auf den Autobahnen. Hamburg mit seinem Seehafen und Hannover als Verteiler im Norden sind ebenfalls wichtige Zentren der deutschen Logistik. Nürnberg hat mit der Lage auf der Achse Berlin-München eine Umschlagbedeutung. Von den ostdeutschen Regionen haben lediglich Erfurt und Leipzig sowie Dresden mit Abschlägen einen gewissen Stellenwert.

Logistische Bedeutung der Metropole Ruhr

Die Metropole Ruhr liegt im Zentrum von Europa und besitzt eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur. Das leistungsstarke und engmaschige Autobahn-, Straßen- und Schienennetz ist führend in Europa. Neben expandierenden Frachtflughäfen (Dortmund) verfügt die Metropole Ruhr mit dem Rhein und seinen Häfen (Duisburg) über eine strategisch sehr bedeutende Wasserstraßenverbindung mit etwa 230 km Binnenschiffahrtswegen. Die trimodale Anbindung sowie die Nähe zu den ARA-Häfen (Amster-

dam-Rotterdam-Antwerpen) rechtfertigen die Bedeutung als einer der wichtigsten europäischen Warenumsschlagplätze. Autobahnen mit überregionaler Bedeutung und zahlreichen Anschlussstellen queren die Region in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung. Sie ermöglichen eine Anbindung an die transeuropäischen Netze. Insgesamt kreuzen ca. 600 km Autobahn die Metropole Ruhr. Die Metropole Ruhr verfügt über ein dichtes, weit verzweigtes Schienennetz mit einer Vielzahl von Güterverkehrszentren bzw. Gewerbegebieten mit Gleisanschluss, wie beispielsweise in Gelsenkirchen, Herne und Dortmund.

Am Niederrhein sind neben dem Rhein als Schlagader der Region (Häfen von Emmerich über Wesel nach Duisburg) eine Vielzahl von Kontraktlogistikern ansässig. Die mittlere Metropole Ruhr (Herne/Herten/Gelsenkirchen) ist bevorzugter Standort der „last mile logistik“. In der östlichen Metropole Ruhr, bestehend aus den Städten Dortmund, Unna und Hamm, ist das Zentrum der deutschen Handelslogistik sowie mit dem Fraunhofer IML auch das bedeutendste Forschungsinstitut für Logistik in Europa ansässig.

Logistikmieten in der Metropole Ruhr 2009

Im Vergleich mit ähnlich großen Logistikmärkten in Europa weist die Metropole Ruhr ein unterdurchschnittliches Spitzenmietniveau für Logistik- und Lagerflächen auf. Auffällig ist die geringe Volatilität der Logistikmieten in der Metropole Ruhr sowie die klare Hierarchie zwischen teuren Städten wie Dortmund, Essen oder Duisburg mit 4,90 bis 5,00 Euro/qm und günstigen Standorten wie Hamm und Recklinghausen mit 3,10 bis 3,20 Euro/qm. Gerade diese diversifizierte Struktur unterstreicht die Investmentattraktivität der Metropole Ruhr.

Die Kaufpreise für Gewerbegrundstücke streuen in der Metropole Ruhr stark. Spitzenpreise von rund 280 Euro/qm werden in Dortmund gezahlt, in Hamm kosten dagegen

Gewerbegrundstücke maximal nur 37 Euro/qm. Durchschnittlich werden in der Metropole Ruhr zwischen 60 und 80 Euro/qm gezahlt. Im Vergleich zu anderen westdeutschen B-Standorten sind die Preise relativ niedrig; dort ist ein durchschnittlicher Kaufpreis von gut 100 Euro/qm anzunehmen. Dies ermöglicht geringe Markteintrittsbarrieren für Investoren in den Logistikmarkt Metropole Ruhr.

Die Metropole Ruhr ist ein wichtiger Logistikmarkt in Deutschland. Insbesondere in Recklinghausen, Dortmund und Duisburg sind große Logistikflächenbestände konzentriert. Zwischen der Marktgröße und den Kaufpreisen für Gewerbegrundstücke besteht keine Korrelation.

Deutliche Unterschiede gibt es derzeit in der Metropole Ruhr bei den Nettoanfangsrenditen für Lagerhallen. Neben einigen sehr renditeträchtigen Städten, wie Hagen und Bottrop mit mehr als 10,0 % existieren sicherheitsorientierte Standorte mit einem geringen Investitionsrisiko wie Dortmund und Essen mit etwa 8,4 bis 8,6 %. Im Vergleich mit anderen großen Logistikstandorten in Deutschland bietet die Metropole Ruhr ein attraktives Chancen-Risiko-Profil mit hervorragenden Investmentmöglichkeiten.

Innerhalb des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen konzentrieren sich 31 % aller SVP-Beschäftigten in der Logistikbranche (rund 54.000 SVP-Beschäftigte) auf die Metropole Ruhr. Insbesondere die Städte Duisburg, Dortmund und Herne sowie der Landkreis Unna verzeichnen einen überdurchschnittlichen Besatz an SVP-Beschäftigten in der Logistikbranche.

Mietmarkt

Die Situation in der Transportbranche war im Jahr 2009 auf Grund der deutlichen Produktionsrückgänge in nahezu allen Industriezweigen von einem hohen Angebot freier Transportkapazitäten geprägt. Resultat der Wirtschaftskrise sind auch deutliche Umsatzrückgänge vieler Logistikunternehmen.

Dennoch konnten in der Metropole Ruhr im Jahr 2009 ca. 234.000 qm Logistikfläche vermietet. Gegenüber 2008 ist das nur ein geringer Rückgang um ca. 16.000 qm. Dies zeigt die hohe Stabilität der Region, die durch ein weiterhin gro-

ßes Angebot an Bestandsflächen und Grundstücken gekennzeichnet ist.

Die größten Einzelvermietungen in 2009 waren:

- 30.000 qm an Danone in Duisburg
- 15.000 qm an Hölscher Palettenservice in Dortmund
- 15.000 qm an Hanse Logistik in Duisburg
- 15.000 qm an DM in Bochum
- 12.000 qm an Caterpillar in Bochum

Für 2010 wird durch die wieder leicht anziehende Wirtschaft die Abschlussbereitschaft der Logistiker wieder steigen und größere Flächen durch Firmeninsolvenzen und Umstrukturierungen auf den Markt kommen und in bestimmten Regionen als Preisfaktor wirken.

Technologiezentren

In den vergangenen zwanzig Jahren sind im Ruhrgebiet mehr als vierzig Technologie- und Gründerzentren entstanden, die sich aktiv für technologieorientierte, innovative Unternehmen und eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Wirtschaft engagieren. Allein in Nordrhein-Westfalen gibt es zurzeit 63 Technologiezentren mit insgesamt 1.800 Unternehmen und rund 14.300 Beschäftigten. Ziel der Einrichtung von Technologiezentren ist es, die Zusammenarbeit von innovationsfreudigen Unternehmen und Existenzgründern mit wissenschaftlichen Einrichtungen zu fördern.

Innerhalb der Metropole Ruhr gibt es derzeit 23 Technologiezentren, wovon als Highlights das TechnologieZentrum Dortmund, die MST.factory Dortmund und das BioMedizin-Zentrum Ruhr in Bochum zu nennen sind. Die Zahl der Arbeitsplätze in allen Technologiezentren der Metropole Ruhr beträgt ca. 9.200. Eine Besonderheit in der Metropole Ruhr sind Technologiezentren, die sich auf ehemaligen Produktionsstätten der Montanindustrie niedergelassen haben, wie das Technologiezentrum Umweltschutz in Oberhausen. Die Zentren unterscheiden sich in ihren jeweiligen Schwerpunkten, wie Medizintechnik, Energietechnik, Mikroelektronik oder Umwelttechnologie.

Knapp 2/3 aller Arbeitsplätze in Technologiezentren in Nordrhein-Westfalen, aber nur etwa 1/3 aller Technologiezentren selbst, konzentrieren sich auf die Metropole Ruhr.

Dies verdeutlicht, dass gerade die besonders leistungsstarken und beschäftigungsintensiven Technologiezentren in der Metropole Ruhr situiert sind.

Investments in Spezialimmobilienmärkten in der Metropole Ruhr

In den 7A-Städten und der Metropole Ruhr gab es 2009 Investments im Wert von 1.702 Mio. Euro in den Spezialimmobilienmärkten. Investitionen in Logistikimmobilien summierten sich auf 301 Mio. Euro, mehr als fünfmal so viel wurde mit 1.401 Mio. Euro in die sonstigen Spezialimmobilienmärkte investiert. Bezogen auf den Logistikmarkt konnte die Metropole Ruhr hinter Frankfurt (112 Mio. Euro; 37,2 %) und Düsseldorf (64 Mio. Euro; 21,3 %) den dritten Rang mit einem Investmentvolumen von 43 Mio. Euro (14,3 %) einnehmen.

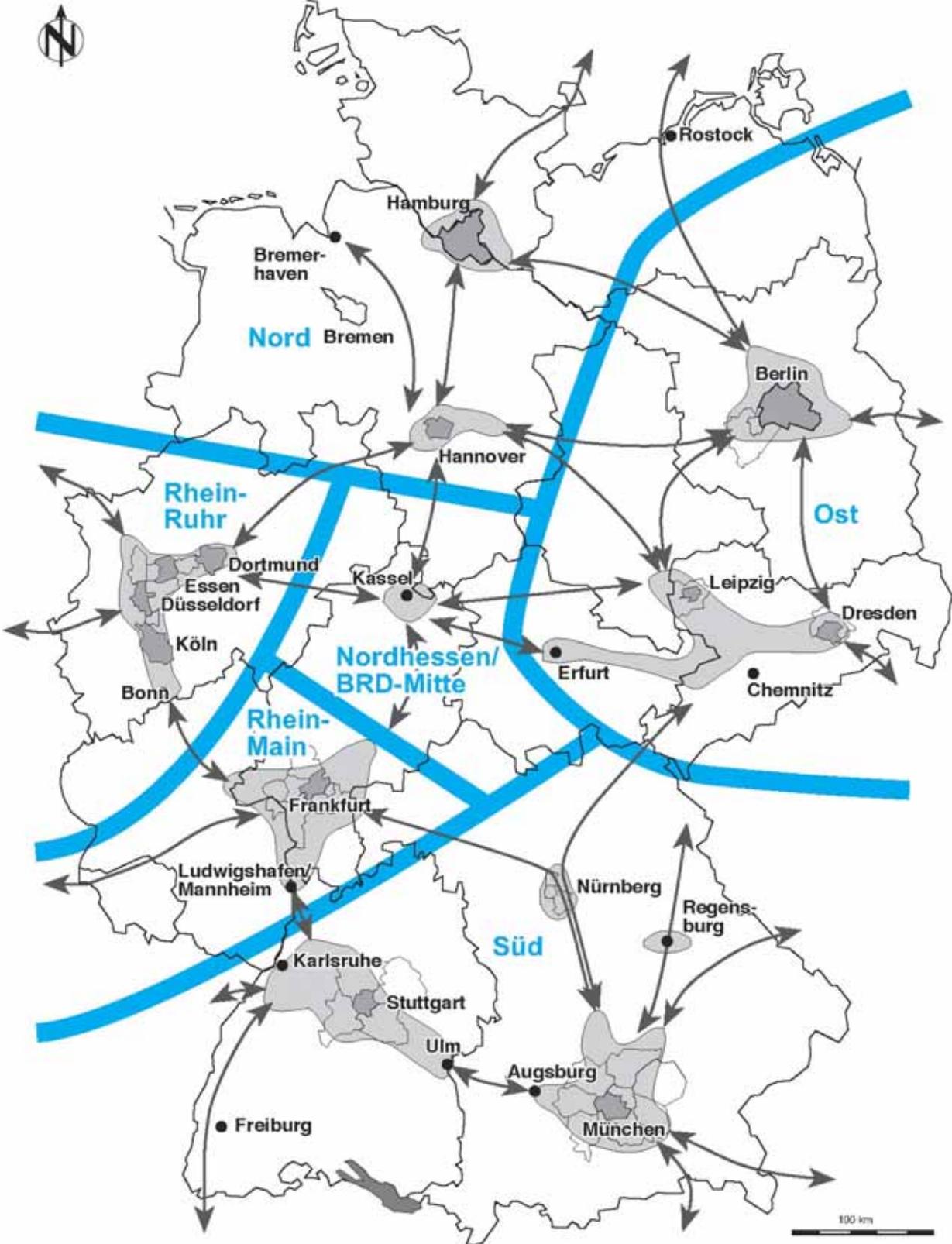
In den anderen Spezialimmobilienmärkten wurden in der Metropole Ruhr demgegenüber 59 Mio. Euro investiert; damit ist das Investmentvolumen im Vergleich zu den 7A-Städten deutlich niedriger und macht nur etwa 4,2 % des gesamten Investmentvolumens in die sonstigen Spezialimmobilien aus.

Der 2009 mit Abstand wichtigste Markt, Berlin, nimmt einen Anteil von 31,3 % (532 Mio. Euro) am Gesamtvolumen ein, die Metropole Ruhr rangiert mit 6,0 % (102 Mio. Euro) auf Rang 6.

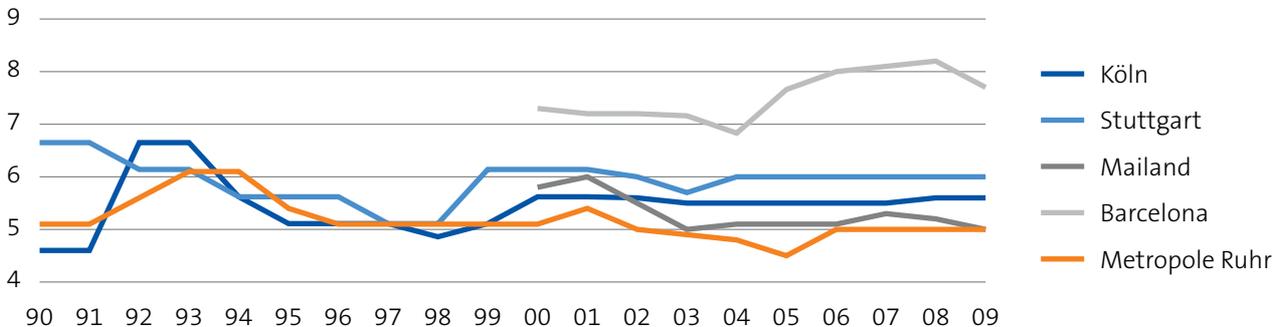
Fazit

- Der Technologie- und Logistikstandort Metropole Ruhr zeichnet sich durch eine zentrale Lage und sehr gute Erreichbarkeit aus.
- Nicht nur die breite Menge an Gewerbeflächen, sondern auch konzentrierte Standorte können die Nachfrage vielfältig und individuell binden.
- Die Metropole Ruhr verfügt über ein hohes und durch die dichte Hochschullandschaft qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial.
- Technische Kompetenz ist einer der wesentlichen harten Standortfaktoren der Metropole Ruhr, die sich im Zuge des Strukturwandels etabliert hat.

Räumliche Abgrenzung Logistik Entwicklungszentren und Verflechtungsachsen in Deutschland

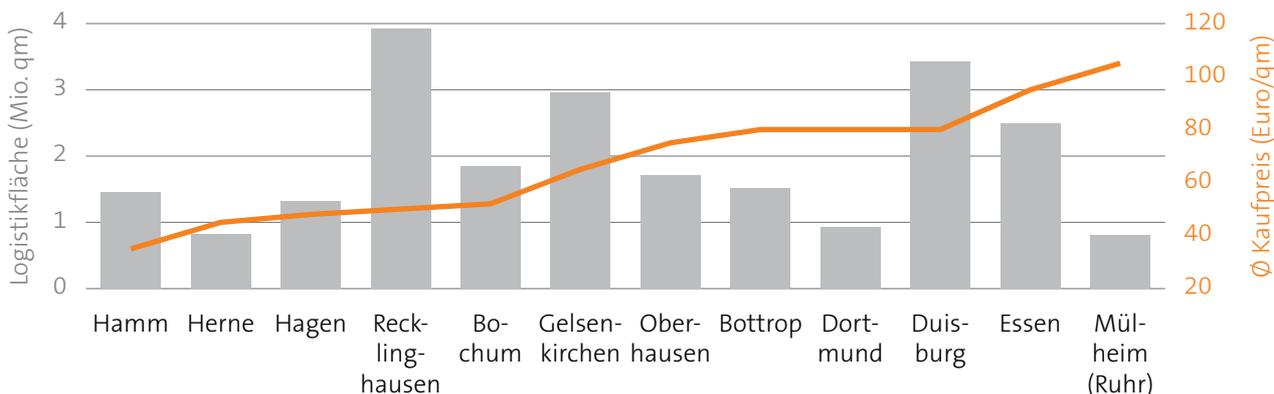


Entwicklung der Spitzenmieten für Logistik- und Lagerflächen (Euro/qm pro Monat)



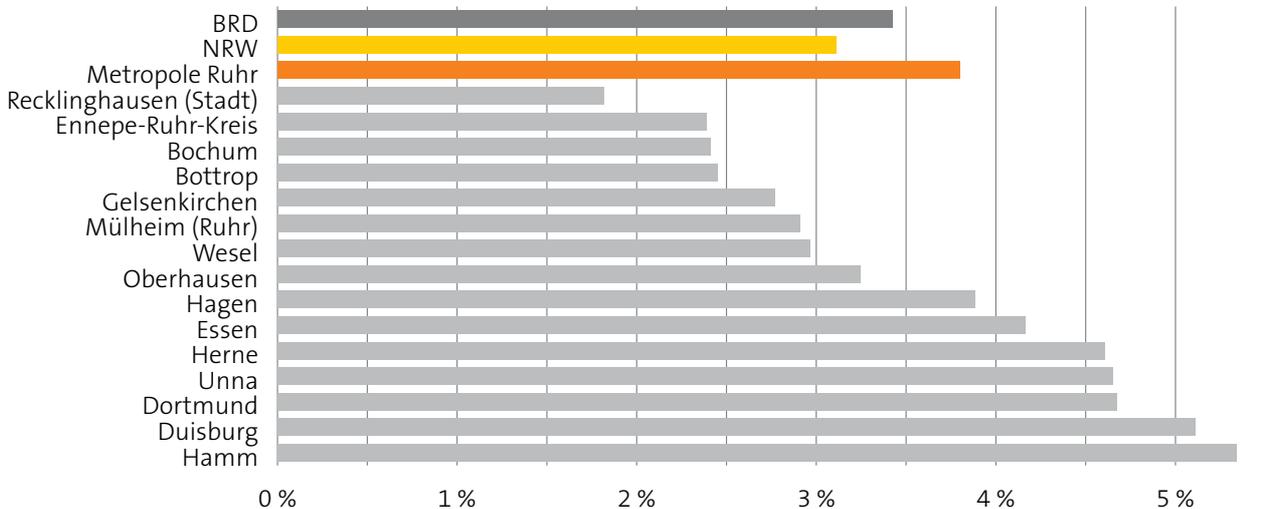
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Logistikfläche (Mio. qm) und Ø-Kaufpreis Gewerbegrundstücke (Euro/qm) 2009



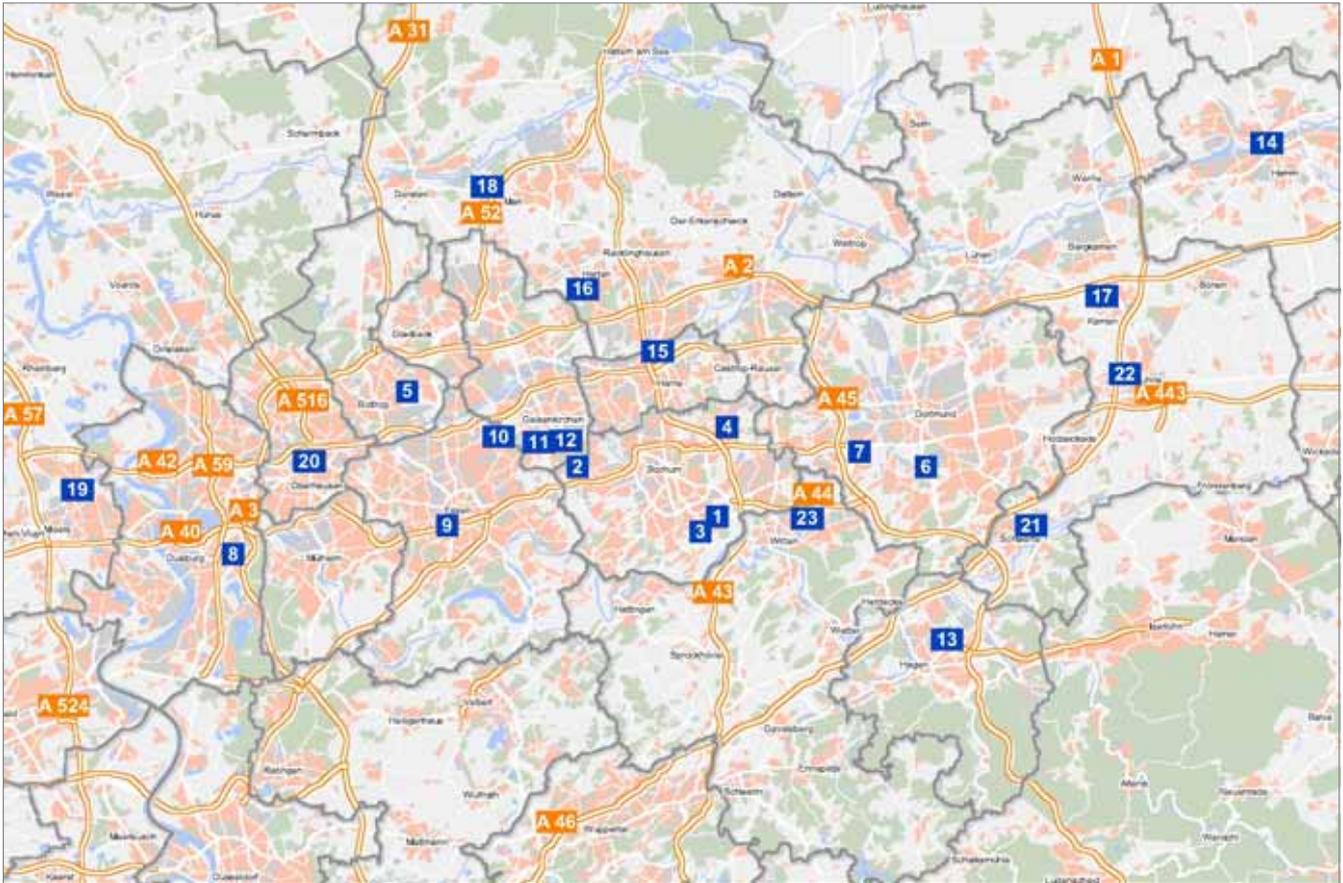
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil der SVP-Beschäftigten in der Logistikbranche an allen SVP-Beschäftigten 2008



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

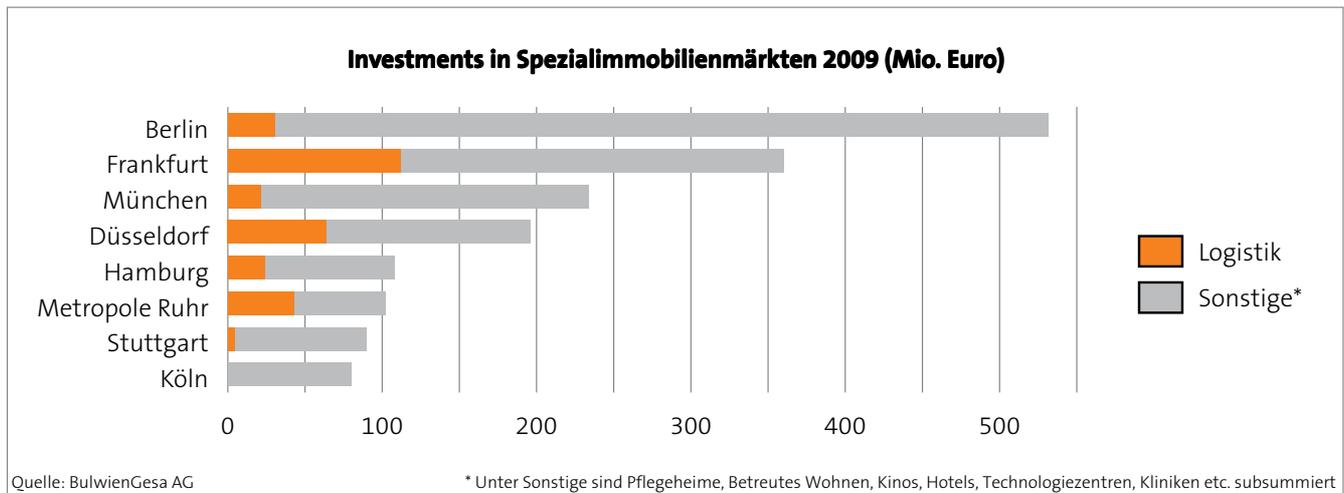
Technologiezentren Metropole Ruhr



© BulwienGesa AG

Nr. Technologiezentrum	Nr. Technologiezentrum
1 BioMedizinZentrum Ruhr	13 Technologie- und Gründerzentrum Hagen
2 Technologie- und Gründerzentrum Wattenscheid	14 Hammer Technologie- und Gründerzentrum
3 Technologiezentrum Ruhr	15 Innovationszentrum Herne
4 Technologie-Zentrum Wollschläger-Group	16 Zukunftszentrum Herten
5 Bottroper Gründer- und Technologie-Zentrum	17 Technopark Kamen
6 MST. factory Dortmund	18 Technologie- und Chemiezentrum Marl
7 TechnologieZentrumDortmund	19 Technologiepark Eurotec Rheinpreussen
8 TECTRUM Technologiezentrum für Duisburg	20 Technologiezentrum Umweltschutz Oberhausen
9 Essener Technologie- und Entwicklungs-Centrum	21 TechnoPark + Wirtschaftsförderung Schwerte
10 ZukunftszentrumZollverein Triple Z	22 Innovations- und Technologiezentrum Unna
11 Wissenschaftspark Gelsenkirchen	23 Forschungs- und Entwicklungs-Zentrum Witten
12 Innovationszentrum Wiesenbusch Gladbeck	

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



Wichtigste Einzeldeals in Spezialimmobilienmärkten 2009 in der Metropole Ruhr					
Objekt	Stadt	Objektart	Käufer	Verkäufer	qm
Logistikareal Brackeler Hellweg 305-315	Dortmund	Logistik	TEDi GmbH & Co. KG	Kenmore Property Group	70.000
Marktkauf Friedrichsfelder Straße 30	Voerde	SB-Warenhaus	Hahn-Pluswertfonds 150	n/a	11.513
Marktkauf Zunftweg, Grenzstraße 231	Voerde	SB-Warenhaus	Hahn Pluswertfonds 150	n/a	10.500
FMA Schmalkalder Strasse	Recklinghausen	Fachmarkt	Hahn FCP-FIS – German Retail Fund	n/a	10.000
Herold-Haus	Essen	Hotel	European Estate Development GmbH	Zürich Versicherung	8.226
Stern-Center	Lüdenscheid	Hotel	n/a	Sterncenter Lüdenscheid GmbH	8.000
Perfekta Dienstleistungen Betriebsverwaltungs mbH	Moers	Mischnutzung Gewerbe	Perfekta Dienstleistungen Betriebsverwaltungs mbH	n/a	7.345
Ehem. Hertie Aplerbecker Marktplatz 7 - 10	Dortmund	Handel	Kaufland Stiftung	Dawnay Day Treveria PLC	7.300
Wilhelmstraße 2 - 8	Lüdenscheid	Handel	Peek & Cloppenburg	n/a	7.000
Ehem. Hertie Gerichtsstraße 25	Essen	Handel	Kaufland Stiftung	Dawnay Day	5.000
Lange Straße 63	Lünen	Handel	Privat	n/a	5.000
Schanze 32 - 36	Bocholt	Pflegeheim	LB Immo Invest GmbH	n/a	4.823
Massener Straße 61	Unna	Handel	n/a	Züblin AG	1.090
AMT Von-Braun-Straße 16	Bottrop	Gewerbe	AMT Automatisierungstechnik GmbH	Privat	730

Quelle: BulwienGesa AG

4.3 Wohnungsmarktinvestments

Der Wohnungsbestand in Deutschland

Die Anbieterstruktur des Mietwohnungsbestandes von rund 23,7 Mio. Mietwohnungen in Deutschland wird durch einen Anteil von ca. 42 % (rund 9 Mio. WE) an gewerblichen Vermietern gegenüber ca. 58 % (rund 14,5 Mio. WE) an privaten Kleinvermietern gekennzeichnet.

Rund 80 % der Wohnungen professioneller Bestandhalter unterliegen der Bewirtschaftung durch Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Zur Besonderheit des deutschen Wohnungsmarktes zählt, dass nahezu die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes in der Wiederaufbauphase der 1950er bis 1970er Jahre errichtet wurde. Vor dem Hintergrund der Alterung dieses Bestandes, der Erfordernis der energetischen Sanierung, aber auch des Wandels moderner Lebensstile gelten etwa 20 bis 30 % dieser Wohnungen als nicht mehr sanierungsfähig. Für Bestandhalter großer Portfolios bedeutet dies einen Abwägungsprozess, der teilweise aufwendige Bestandspflegemaßnahmen oder aber Neubauinvestitionen zur Folge hat. Institutionelle Investoren zeigen jedoch angesichts des prognostizierten Bevölkerungsrückganges eine insgesamt geringe Bereitschaft zu Neubauinvestitionen.

Das Interesse internationaler Investoren seit Ende der 1990er Jahre galt zunächst vor allem dem Erwerb von Werkwohnungsbeständen, zunehmend dann auch von kommunalen Wohnungsunternehmen. Unternehmen, in der Regel Mischkonzerne, verkaufen Bestände mit dem Ziel der Konzentration auf ihr Kerngeschäft sowie zur Liquiditätssteigerung. Kommunen und Länder dagegen zielen mit den Verkäufen ihrer Wohnungen auf die Sanierung des Haushaltes und Erhalt der Handlungsfähigkeit ab.

Beispielhaft dafür steht der Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft NRW und ihrer 93.000 Wohnungen (davon ca. 39.000 in der Metropole Ruhr) im 2. Quartal 2008 an Whitehall, den Immobilienfonds der amerikanischen Investmentbank Goldman Sachs. Das Kernziel der LEG, günstigen Wohnraum für Familien in mittelmäßigen bis einfachen Lagen der Länder zu schaffen, in denen es für private Großinvestoren unwirtschaftlich war zu investieren, war damit obsolet.

Die Übernahme der LEG war vorerst die letzte große Transaktion durch die vorwiegend angloamerikanischen Investmentbanken, bis in Folge der Subprimekrise das Investmentklima hinsichtlich deutscher Wohnungsportfolios deutlich abkühlte. Bereits zuvor wurden innerhalb der Käufergruppe strukturelle Verschiebungen ersichtlich. Während die großen Transaktionen der ersten Jahre und schwerpunktmäßig 2004/2005 von internationalen Finanzinvestoren wie Fortress, Cerberus/Goldman Sachs, Blackstone oder Morgan Stanley getätigt wurden, kamen zwischenzeitlich kleinere Beteiligungsgesellschaften und börsennotierte Immobilienunternehmen hinzu.

Vergleich der Wohnungsverkäufe

Mit ihren klar aufgeteilten, großen Wohnungsbeständen standen die Städte der Metropole Ruhr bei den wichtigsten Transaktionen der vergangenen Jahre im Fokus des Interesses. Wesentliche unternehmensverbundene Bestände, z. B. die früheren Werkwohnungen des ThyssenKrupp-Konzerns, liegen aufgrund der industriellen Geschichte der Metropole Ruhr in der Region.

Nach Schätzungen wurden in der Metropole Ruhr seit 2000 rund 300.000 Wohnungen mehrheitlich in Portfolioverkäufen, aber auch im Rahmen von Mieterprivatisierungen, veräußert. Zudem liegen Teile der ehemaligen Bestände der Gagfah, Viterra und der LEG NRW in der Metropole Ruhr,

die jedoch detailliert nicht zu quantifizieren sind. Eine Differenzierung erfolgt nicht anhand von Erst- und Weiterkäufen, Transaktionen werden pro Vertrag erfasst.

Aufgrund der Wirtschaftskrise herrscht eine erhebliche Unsicherheit hinsichtlich des Wertes von Wohnungsportfolios, sodass konkrete Kaufabsichten an unterschiedlichen Preisvorstellungen scheiterten. Zum Anderen wirkten sich die restriktive Kreditvergabe und die teilweise geringe Eigenkapitalverfügbarkeit hemmend auf Portfolioverkäufe aus.

Ohne den Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft NRW (89.400 WE in NRW) beläuft sich die Zahl der in Portfolios gehandelten Wohnungen 2008 auf rund 42.000 Wohnungen. Damit ist bereits wieder die Dimension aus den Jahren vor dem massiven Eintritt ausländischer Investoren auf den deutschen Markt erreicht.

Auffällig ist in der Metropole Ruhr nicht nur der drastische Rückgang von Paketverkäufen, sondern die geringe Größe der gehandelten Wohnungspakete. Im Jahr 2007 hatten die Portfolios noch ein durchschnittliches Volumen von etwa 1.000 Wohnungen, Pakete umfassten teilweise mehr als 5.000 Einheiten. Im Durchschnitt beinhalten Pakete derzeit etwa 500 Wohnungen. Der größte Deal mit 2.300 Wohnungen kam durch die Immeo Wohnen Gruppe zustande, die 26,6 % der GEWO (Stadt Datteln) übernommen hat. Nachdem sich das Preisniveau von 2007 auf 2008 nahezu halbiert hat, zog es 2009 auf durchschnittlich rund 55.000 Euro pro Wohnung an.

Die Kaufpreisvolumina von Wohnungspaketen in der Metropole Ruhr liegen mehrheitlich deutlich unter 20 Mio. Euro und sind für eine breite Käuferklientel finanzierbar. Für klassische Finanzinvestoren sind diese Volumina dagegen zu klein und nicht interessant.

Auch für 2010 ist zu erwarten, dass sich der Trend zu kleineren Wohnungspaketen erstmal fortsetzt, zumal sich die großen Wohnungsbestände in der Hand internationaler Investoren befinden. Mangelnde alternative Anlagemöglichkeiten führen dazu, dass Wohnungen vorerst im Bestand gehalten werden, um von einem sicheren Cash Flow zu profitieren. Aktuelle Beispiele in Deutschland zeigen, dass zukünftig einerseits mit einer Aufteilung großer Wohnportfolios zu rechnen ist. Andererseits zeigen z. B. die Gagfah,

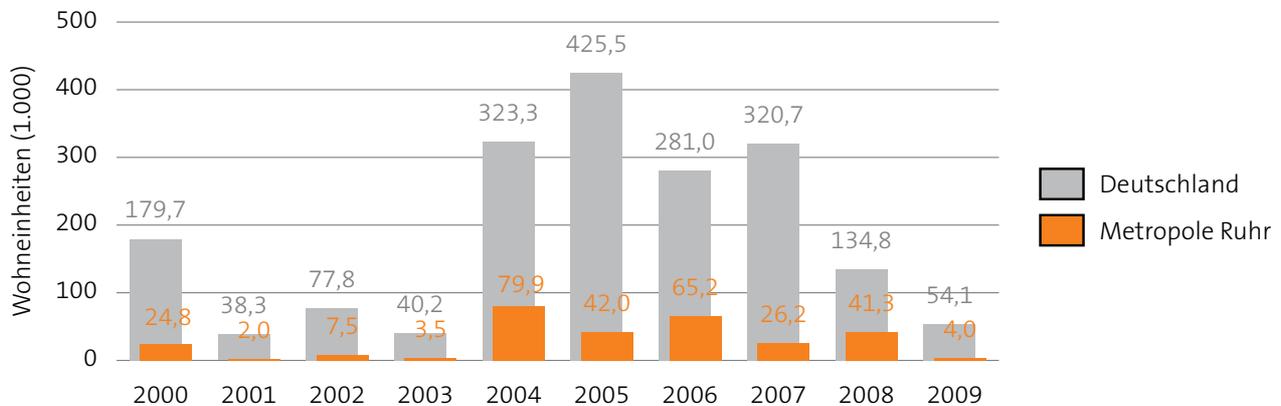
die größte börsennotierte Wohnungsgesellschaft, oder die jüngsten Sondierungen der GSW, dass der Börsengang wieder attraktiv wird.

Fazit

- Das große Volumen an Wohnungsbeständen in der Metropole Ruhr befindet sich nach den umfangreichen Transaktionen der letzten Jahre in der Hand weniger internationaler Investoren.
- Die zunehmende Sanierung von Wohnungsbeständen innerhalb der Portfoliostrategie sichert die Wertsteigerung der Immobilien.
- Der Wohnungsbestand bietet daher auch in Zukunft zahlreiche Investitionsmöglichkeiten und Potenziale.
- Derzeit charakterisiert der Verkauf von kleinteiligen, zur Weiterentwicklung vorgesehenen Immobilienbeständen den Transaktionsmarkt, an dem nach wie vor der Verkauf kommunaler Bestände einen wesentlichen Anteil hat.

Die wichtigsten überregionalen Wohnungsbestandshalter in der Metropole Ruhr (Auswahl)			
Name	Wohnungsbestand	Lage	Gesellschaften/Beteiligungen
Deutsche Annington Immobilien GmbH, Bochum	rund 190.000 WE	bundesweit	Terra Firma Capital Partners (UK) 2001: ca. 64.000 ehem. Eisenbahner-Wohnungen (BEV) 2003: ca. 10.000 WE nach Übernahme der BIG-Heimbau AG, Kiel 2004: ca. 4.500 WE von RWE übernommen 2005: ca. 138.000 WE der ehemaligen Viterra
GAGFAH Group, Essen	rund 170.000 WE	bundesweit	Fortress (us) GAGFAH, NILEG, Acquisition 1, WOBA Dresden
LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH, Düsseldorf	rund 93.000 WE (davon rund 39.000 WE in der Metropole Ruhr)	landesweit	Whitehall/Goldman Sachs (US) mit 13 Gesellschaften, z. B. • LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf • Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund (21.300 WE in Westfalen) • GeWo mbH, Castrop-Rauxel
Evonik Wohnen GmbH, Essen (ehem. RAG Immobilien)	rund 60.000 WE	landesweit	Evonik (DE) Tochtergesellschaften, u. a. • Rhein Lippe Wohnen, Kamp-Lintfort • Wohnbau Westfalen, Dortmund, Hamm • Wohnbau Auguste Victoria, Marl • Bauverein Glückauf, Ahlen
THS Wohnen GmbH, Gelsenkirchen	rund 70.000 WE (rund 60.000 WE in der Metropole Ruhr inkl. Ostwestfalen)	landesweit	5 Gesellschaften, z. B. 1973: VMW GmbH, Recklinghausen 1975: Glückauf GmbH, Lünen 2001: VWG mbH, Herne
Immeo Wohnen Service GmbH, Oberhausen	rund 47.000 WE	landesweit	Foncière Développement Logements (FR) Schwerpunkt Rhein-Ruhr-Region
Die wichtigsten regionalen Wohnungsbestandshalter in der Metropole Ruhr (Auswahl)			
Allbau AG, Essen	rund 18.000 WE	Essen	Allbau Management Gesellschaft mbH
DOGEWO21, Dortmund	rund 16.000 WE	Dortmund	DSW21 (Stadtwerke) (DE), Dortmunder gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Gebag, Duisburg	rund 15.000 WE	Duisburg	Stadt Duisburg (de), Duisburger gemeinnützige Baugesellschaft AG
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum	rund 12.700 WE	Bochum	Hauptgeschafter Stadtwerke Bochum (49,1 %) (DE), weiter u. a. Deutsche Annington, Eurohypo und Evonik Wohnen

Quelle: BulwienGesa AG, Öffentlichkeitsarbeit der Gesellschaften

Verkäufe von Wohnungsbeständen in der Metropole Ruhr seit 2000 (Erst- und Wiederverkäufe, Auswahl)

Anmerkung: Für die Metropole Ruhr sind die Verkäufe der GAGFAH mit 82.000 Wohneinheiten an Fortress Investment Group (2004) und der Viterra mit 138.000 Wohneinheiten an Deutsche Annington (2005) nicht berücksichtigt, da die Bestände bundes- bzw. landesweit verstreut und somit nicht regional zuzuordnen sind.

Quelle: BulwienGesa AG

Die wichtigsten Portfolioverkäufe in der Metropole Ruhr seit 2000 (Auswahl)

Jahr	Volumen (WE)	Standort	Deal/Verkäufer	Käufer	Verkaufspreis (Euro)
2000	9.000	Essen	Bund/Bundeseisenbahnvermögen	Deutsche Annington Immobilien GmbH, Bochum	2,1 Mrd.
2000	6.200	Herne	Bund/Bundeseisenbahnvermögen	THS TreuHandStelle, Gelsenkirchen	k. A.
2004	48.000	Essen, Mülheim, Oberhausen, Gelsenkirchen u. a.	Übernahme der Thyssen Krupp Immobilien	Morgan Stanley und Corpus Immobiliengruppe	2,1 Mrd.
2004	27.000	Dortmund, Bochum, Gelsenkirchen u. a.	Viterra AG, Essen	Mira Grundstücksgesellschaft, Grünwald	550 Mio.
2004	4.500	Raum Essen	Übernahme ehemaliger RWE-Werkwohnungen	Deutsche Annington Immobilien GmbH	225 Mio.
2005	13.500	Ruhrgebiet	DAL Deutsche Anlagen Leasing	Babcock & Brown	605 Mio.
2005	4.300	Ruhrgebiet	LEG NRW	GAGFAH Group, Essen	k. A.
2005	3.450	Rhein-Ruhr-Region	Mira Grundstücksgesellschaft, Grünwald	Häusser-Bau GmbH, Bochum u. a.	k. A.
2005	3.000	Bochum, Essen, Dortmund, Gelsenkirchen u. a.	Verkauf aus Privatbesitz	Cerberus Capital Management L.P.	k. A.
2006	40.000	Rhein-Ruhr-Region (weiterhin Düsseldorf)	Morgan Stanley	Foncière Développement Logements (FDL)	2,1 Mrd.
2007	5.660	Ruhrgebiet u. a.	Vivacon AG, Köln	Institutioneller Investor	220 Mio.
2007	4.300	Rhein-Ruhr-Region (und Berlin)	k. A.	BGP Investment S.à r.l.	k. A.
2007	3.000	Essen, Dortmund (weiterhin Berlin und Hamburg)	Janssen & Helbing, Dorsten	Suse Property GmbH, Beckum	k. A.
2008	89.400	Nordrhein-Westfalen	Land NRW	Whitehall Funds/Goldman Sachs	3,7 Mrd.
2009	2.259	Datteln	Stadt Datteln	Immeo Wohnen Gruppe	k. A.
2009	1.879	Nordrhein-Westfalen	Corestate Capital AG	WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG	100 Mio.

Quelle: BulwienGesa AG

4.4 Einzelhandelsimmobilien als Investment

Werthaltigkeit von Einzelhandelsimmobilien Nettoanfangsrendite

Das gesteigerte Investmentinteresse der Jahre 2006 und 2007 lässt sich an dem so genannten „Yield-Shift“ (Absinken der Immobilienrenditen) ablesen, der in den A-Standorten am stärksten ausfiel. Im Renditevergleich liegen die B-Städte daher immer noch weit über dem Niveau der A-Städte. Zum Vergleich: in den internationalen Vergleichsstädten Barcelona und Mailand liegen die Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen zwischen 4,7 % und 5,5 %. Daraus resultiert, dass B-Standorte ein deutlich günstigeres Rendite-Risiko-Verhältnis aufweisen als A-Standorte. Für die Metropole Ruhr ist dies besonders gut ausgeprägt.

In der Konsequenz sind an B-Standorten wie den Metropole Ruhr-Städten bei geringeren Schwankungen höhere Renditen, sowohl als Anfangsrendite als auch als Total Return, erzielbar. Das bedeutet, dass B-Standorte, darunter speziell die Metropole Ruhr, stabilisierende Eigenschaften auf Immobilienportfolios ausüben können.

Werthaltigkeit von Einzelhandelsimmobilien German Property Index

Der GPI der Metropole Ruhr ist im gesamtdeutschen Vergleich seit 1991 durchschnittlich und verläuft auch in Abschwungphasen positiv. Bezogen auf die Vergleichsstadt Köln zeigt der GPI der Metropole Ruhr einen vor allem in den Abschwungphasen des Immobilienzyklus geringfügig günstigeren Verlauf. Starke Jahre mit überdurchschnittlich hohem Total Return wie in Stuttgart sind weder in der Metropole Ruhr noch in Köln eingetreten. Für die kommenden zwei Jahre geht die BulwienGesa AG aufgrund der weiterhin angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutschlandweit von einem abnehmenden Verlauf des Total Return aus, der aber geringer als im letzten Jahr ausfällt. Die Metropole Ruhr wird durch ihre geringe Volatilität im

Vergleich der A-Standorte voraussichtlich weniger von dieser Entwicklung betroffen sein.

Spitzenmieten in 1a-Lagen in der Metropole Ruhr

Die Entwicklung der Spitzenmieten in den 1a-Lagen zeigt seit 2000 den Bedeutungsverlust aufgrund des zunehmenden regionalen Wettbewerbs der Städte sowie der fortschreitenden Shopping Center-Entwicklung. Mit Ausnahme von Dortmund, wo die Spitzenmiete um rd. 24 % gestiegen ist, sind die Mieten in der gesamten Region rückläufig.

Mittels der Zentralitätskennziffer ist es möglich, die Attraktivität der Städte in der Metropole Ruhr als Einzelhandelsstandort zu beschreiben. Die Zentralitätskennziffer bemisst sich aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft. Werte über 100 kennzeichnen Städte mit einem höheren Kaufkraftzufluss aus dem Umland, das Ausgabevolumen liegt über der ansässigen Kaufkraft. Werte unter 100 stehen für Standorte, in denen das Ausgabevolumen unter der ansässigen Kaufkraft liegt – hier fließt Kaufkraft an andere Standorte ab. Zu beachten ist, dass der hohe Zentralitätswert für Oberhausen nicht aus der besonderen Anziehungskraft der Innenstadt resultiert, im Gegenteil: Die Stadt verfügt mit dem Centro über eines der größten Shopping-Center bundesweit mit ca. 88.000 qm GLA, das bis 2011 noch einmal um rd. 26.000 qm erweitert werden soll.

In den Städten der Metropole Ruhr gibt es 19 Shopping-Center mit einer Gesamtmietfläche von rund 724.000 qm GLA. Allein die drei größten Center in Bochum, Oberhausen und Essen umfassen rund 296.000 qm GLA.

Weitere Center mit 50.000 qm Mietfläche befinden sich derzeit im Bau, außerdem liegen Planungen für 157.900 qm Shopping-Center Fläche bereit.

Im Vergleich mit der A-Stadt Köln und den Metropolen Mailand und Barcelona zeigt sich in der Metropole Ruhr eine geringere Shopping-Center-Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner. Aufgrund aktuell umfangreicher Neubauvorhaben und Planungen wird die Versorgung je Einwohner in der Metropole Ruhr jedoch künftig ein durchschnittliches Niveau erreichen.

Die Shopping-Center-Landschaft in der Metropole Ruhr weist u. a. mit dem Centro in Oberhausen sehr innovative Einzelhandelskonzepte mit Entertainment und Gastronomie auf. Daneben wurde 2009 in Essen der Limbecker Platz mit 82.000 qm GLA fertiggestellt. Das derzeit wichtigste SC-Bauprojekt ist das Thier-Center in Dortmund, welches 2012 fertiggestellt werden soll. Weiterhin gibts es noch einige ehemalige Warenhausstandorte, die Platz für potenzielle innerstädtische SC-Standorte bieten und somit eine Stärkung der Innenstadt nach sich ziehen würden.

Weitere Projekte in Essen (Essen Arkaden), Duisburg (multicasa) und Dortmund (3Do) mit insgesamt rund 151.000 qm Mietfläche wurden zwischenzeitlich verworfen. Diskussionspunkt war u. a. der potenzielle Wettbewerb zu den Innenstadtlagen mit der Folge eines weiteren Bedeutungsverlustes der Innenstädte. Ähnliche Probleme gibt es derzeit auch in Recklinghausen, wo sich der Bau der dortigen Arcaden durch Einwände der Nachbarstadt Gelsenkirchen verzögert.

Positiv zu bewerten ist dagegen der Bau des Forums Duisburg, der mit dem City Palais aufgrund der Lage mitten in der Haupteinkaufsstraße zu einer enormen Aufwertung der Duisburger Innenstadt geführt hat.

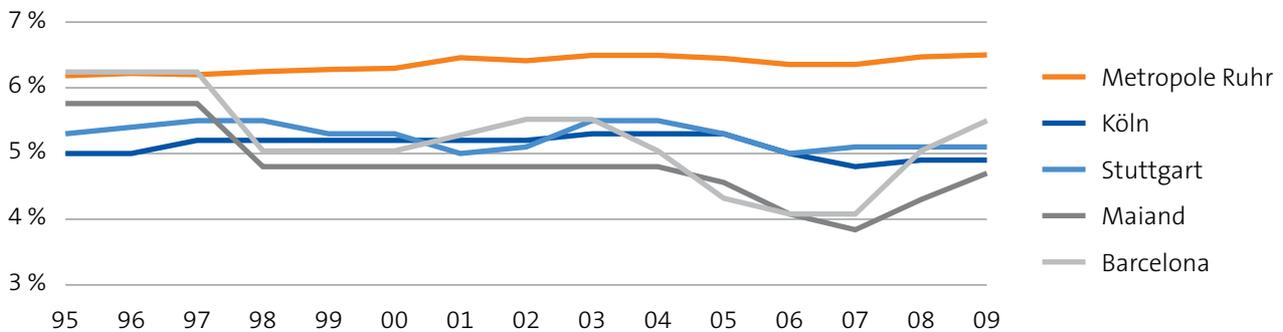
Investments im Einzelhandelsimmobilienmarkt in der Metropole Ruhr

In den 7 A-Städten und der Metropole Ruhr wurden 2009 Einzelhandelsinvestments im Wert von 1.211 Mio. Euro (2008: 2.582 Mio. Euro) umgesetzt. Die Metropole Ruhr lag mit einem Investmentvolumen von 58 Mio. Euro (4,8 %) vor Stuttgart (55 Mio., 4,5 %) auf dem fünften Rang. Die wichtigsten Märkte Berlin (448 Mio. Euro) und Hamburg (300 Mio. Euro) nehmen einen Anteil von 37 bzw. 24,8 % am Gesamtvolumen ein.

Fazit

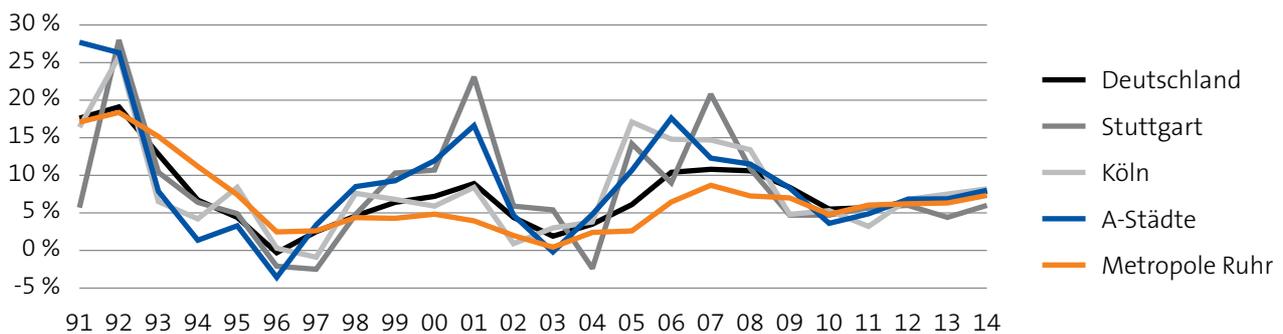
- Der Einzelhandelsstandort Metropole Ruhr zeichnet sich durch ein hohes Volumen an Kunden und dadurch einer absolut gesehen hohen Kaufkraft aus.
- Aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten Verkehrsanbindung, verfügt die Metropole Ruhr über ein großes Einzugsgebiet, das zudem kaufkräftige externe Kunden anzieht.
- Die vielfältige Einzelhandelsstruktur ist durch Shopping Center, Malls und innovative Konzepte gekennzeichnet.
- Die vergleichsweise geringe Shoppingcenter-Fläche pro Kopf bietet ein hohes Entwicklungs- und Investitionspotenzial.

Nettoanfangsrenditen Einzelhandel in zentralen Lagen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

German Property Index Retail 1991 bis 2014 (Total Return)



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* 2010-2014: Prognosewert

Entwicklung der Spitzenmieten (Euro/qm in 1a-Lagen in den Großstädten der Metropole Ruhr 2000 bis 2009)

	2000	2009	2000 - 2009
Dortmund	153,4	190,0	23,9 %
Essen	148,3	108,0	-27,2 %
Bochum	86,9	82,0	-5,7 %
Duisburg	81,8	80,0	-2,2 %
Gelsenkirchen	71,6	62,0	-13,4 %
Hagen	66,5	60,0	-9,7 %
Moers	56,2	45,0	-20,0 %
Recklinghausen (Stadt)	58,8	47,0	-20,1 %
Oberhausen	51,1	42,0	-17,9 %
Bottrop	46,0	40,0	-13,1 %
Hamm	46,0	33,0	-28,3 %
Witten	33,2	33,0	-0,7 %
Herne	40,9	36,0	-12,0 %
Mülheim (Ruhr)	63,9	35,0	-45,2 %

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Vergleich der Zentralitätskennziffern (BulwienGesa) in den Großstädten der Metropole Ruhr 2000 und 2010		
	2000	2010
Oberhausen	129,4	138,1
Hagen	111,8	125,9
Essen	108,5	119,2
Dortmund	108,7	117,0
Gelsenkirchen	111,1	116,5
Bochum	116,3	115,6
Mülheim (Ruhr)	112,7	110,9
Duisburg	97,7	105,0
Hamm	111,0	103,9
Bottrop	91,4	98,2
Herne	92,7	96,5
Nordrhein-Westfalen	99,2	101,9

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Shopping-Center (> 10.000 qm GLA) – Metropole Ruhr im nationalen und internationalen Vergleich 2009					
	qm GLA			qm je 1.000 EW	
	Bestand	im Bau	in Planung	aktuell	inkl. in Bau/Planung
Metropole Ruhr	724.000	49.600	132.100	144	174
im nationalen Vergleich					
Köln	178.000	–	11.000	179	190
Stuttgart	73.500	–	34.500	122	130
im internationalen Vergleich					
Barcelona	783.000	54.500	79.400	217	254
Mailand	911.000	45.500	76.300	262	297

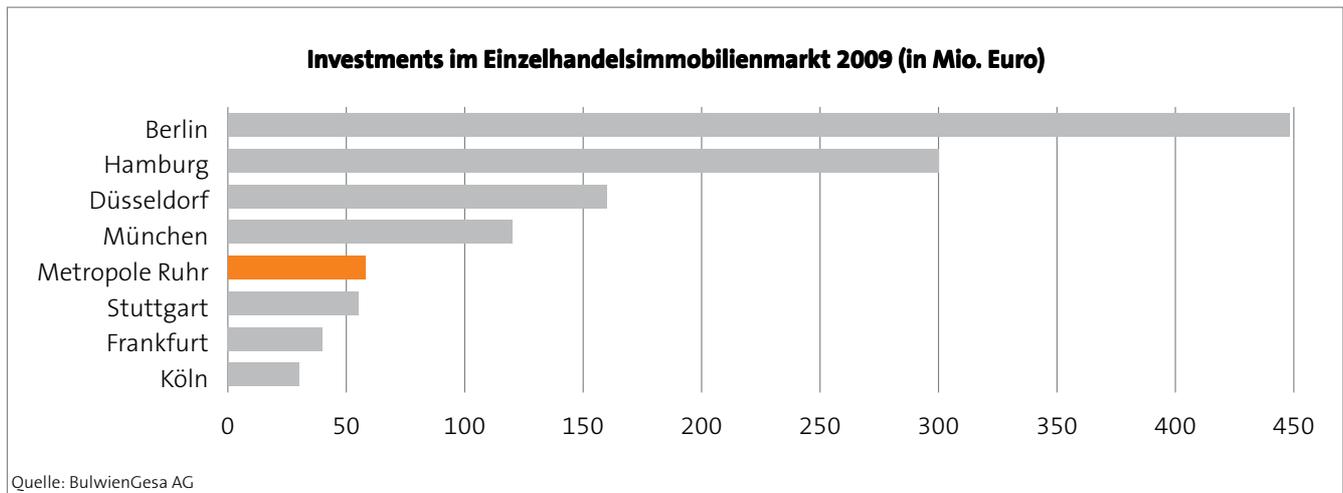
Quelle: BulwienGesa AG, euroPROMIS/PMA

Shopping-Center (> 10.000 qm Mietfläche) in der Metropole Ruhr						
Fertigstellung	Name	Investor	Centerverwaltung	Standort		qm GLA
Bestehende Shopping-Center						
1964	Ruhr-Park	Rheinisch-Westfälische Immobilien-Anlagegesellschaft Fonds 47 Dr. Paul Spelsberg KG	EPM Assetis GmbH	Bochum	Am Einkaufszentrum	126.000
1996	CentrO	REDEVCO Services Deutschland GmbH	CentrO Management GmbH	Oberhausen	Centroallee 1-x	87.700
2009	Limbecker Platz	Unilmmo: Europa (60 %), Arcandor AG (25 %), ECE (15 %)	ECE-Projektmanagement GmbH & Co. KG,	Essen	Berliner Platz, Limbecker Platz 1a	82.000
1973/ 2002	Rhein-Ruhr-Zentrum	Merrill Lynch / ECE	Gutav Geschäftsbesorgungs GmbH	Mülheim an der Ruhr	Humboldtring 13	73.200
2008	Forum Duisburg	Multi Development Germany	Multi Mall Management Duisburg GmbH	Duisburg	Königstraße 46-48, König-Heinrich-Platz	57.000
1974	Marler Stern	WELI Liegenschaftsverwaltung & Co. KG	Center Management Buschmann GmbH MARLER STERN	Marl	Bergstraße 228, Marler Stern	48.100
1979/ 1994	City Center Essen	CS Euroreal	EPM ASSETIS GmbH	Essen	Porscheplatz 67	30.000
1974/ 1994	Forum City Mülheim	DG AG, JP Morgan Asset Management	Pirelli RE Property Management Deutschland GmbH	Mülheim an der Ruhr	Hans-Böckler-Platz 1-19	28.000
1960/ 2003	Volme Galerie	SEB ImmoInvest	sec Strategisches Einzelhandels- und Centermanagement	Hagen	Friedrich-Ebert-Platz 1-3	27.300
1992	Allee-Center	Deutsche Euroshop AG	ECE Projektmanagement GmbH	Hamm	Richard-Matthaei-Platz 1	25.200
2001	Allee-Center Essen-Altenessen	KG Klosterstern	ECE Projektmanagement GmbH	Essen	Altenessener Straße 411	24.000
1975	Löhrhof-Center	German Shopping Centre Fonds aus mfi Management für Immobilien AG und Henderson Global Investors	mfi management für Immobilien AG	Recklinghausen	Kaiserwall 37, Löhrhof	24.000
1984/ 1994	Drehscheibe, City Point Bochum	Deka-ImmobilienEuropa	ECE Projektmanagement GmbH	Bochum	Kortumstraße 85-100	20.500
1973/ 1995	Uni-Center	Dakota Investments S.A., Luxemburg	Comer Immobilienmanagement GmbH & Co	Bochum	Querenburger Höhe 280	18.000
1976/ 2009	StadtGalerie Witten	Concepta Projektentwicklung GmbH, Westdeutsche Immobilienbank als Joint Venture Stadtgalerie Witten GmbH	EPM Assetis GmbH	Witten	Poststraße, Humboldtplatz, Hammerstraße 9-11, Berliner Straße	16.000

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Shopping-Center (> 10.000 qm Mietfläche) in der Metropole Ruhr						
Fertigstellung	Name	Investor	Centerverwaltung	Standort		qm GLA
2009	Reschop Carrée	Dawnay Day Treveria PLC	EPM Assetis GmbH	Hattingen	Am Reschop	13.500
2005	Gertrudiscenter	HGV Hanseatische Grundbesitz- und Vermögensverwaltungsges. mbH & Co KG; H + P Projektges. (HGV)	HGV Hanseatische Grundbesitz und Vermögensverwaltungs GmbH	Bochum	Alter Markt 1	12.500
2002	Stadtbadgalerie	DIC Asset AG	DIC Onsite GmbH	Bochum	Massenbergstraße 9-13	12.000
1983	Bahnhofs-Center	Property Gelsenkirchen S.a.r.l., Luxemburg	"Hochtief Property Management	Gelsenkirchen	Bahnhofsvorplatz 5	12.000
1973	City-Center Herne	Vail Retail und Ashdown Capital	Donaldsons Deutschland GmbH & Co. KG	Herne	Bahnhofstraße 7a	11.000
Shopping-Center im Bau						
2012	Stadtgalerie Thier-Center	Cremer Grundstücks- und Beteiligungsges. mbH & Co. KG, ECE; Hamburg Trust	ECE Projektmanagement GmbH	Dortmund	Westenhellweg, Silberstraße, Wall	39.000
1979/ 1994	Rathaus Galerie	CS Euroreal	EPM ASSETIS GmbH	Essen	Porscheplatz 67	30.000 (nur Sanierung)
2010	Königsgalerie	Multi Development Germany	Multi Mall Management	Duisburg	Sonnenwall 14-20, Kuhstraße 33, Friedrich-Wilhelm-Straße, Steinscher Gasse	10.600
Shopping-Center in Planung						
2012	CentrO	REDEVCO Services Deutschland GmbH	CentrO Management GmbH	Oberhausen	Centroallee 1-x	26.300
2012	Recklinghausen Arcaden (Abriss Löhrhof-Center, Löhrhof II)	German Shopping Centre Fonds aus mfi Management für Immobilien AG und Henderson Global Investors	mfi management für Immobilien AG	Recklinghausen	Kaiserwall 37, Löhrhof	36.000
2011	Ruhrbanium - Mall (ehem. Kaufhof)	Jochen Hoffmeister		Mülheim an der Ruhr	Friedrich-Ebert-Straße 35-39, Schlossstraße	19.800
2012	Königliche Höfe, Moers Arcaden	MAB		Moers	Uerdinger Straße, Kautzstraße, Homberger Straße 10	18.000
2013	Rathaus-Galerie	GEDO Grundstücksentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG		Hagen	Rathausstraße, Potthofstraße, Mittelstraße	18.000
2011	Shopping-center Lippeter		Hans Reidick	Dorsten	Nähe Westwall	14.000

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



Die wichtigsten Einzeldeals im Einzelhandelsimmobilienmarkt 2009 in der Metropole Ruhr

Objekt	Stadt	Käufer	Verkäufer	qm
Kauf-/Warenhaus	Essen	ECE Projektmanagement GmbH	Dawnay Day Treveria	10.900
Büro/Handel	Essen	Quorum Grundbesitz- und Beteiligungs AG	Merkur Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft	8.300
Geschäftshaus	Essen	Dawnay Day	Kaufland Stiftung	5.500
Büro- und Geschäftshaus	Herdecke	Rosco Centermanagement und Immobilienverwaltung	Insolvenzverwalter	4.180
Büro- und Geschäftshaus	Hagen	Privat	RMA Real Estate Management Assistance GmbH	2.600
Büro- und Geschäftshaus	Hagen	RMA Real Estate Management Assistance GmbH	IVG Institutional Funds GmbH EuroWest	2.405

Quelle: BulwienGesa AG

