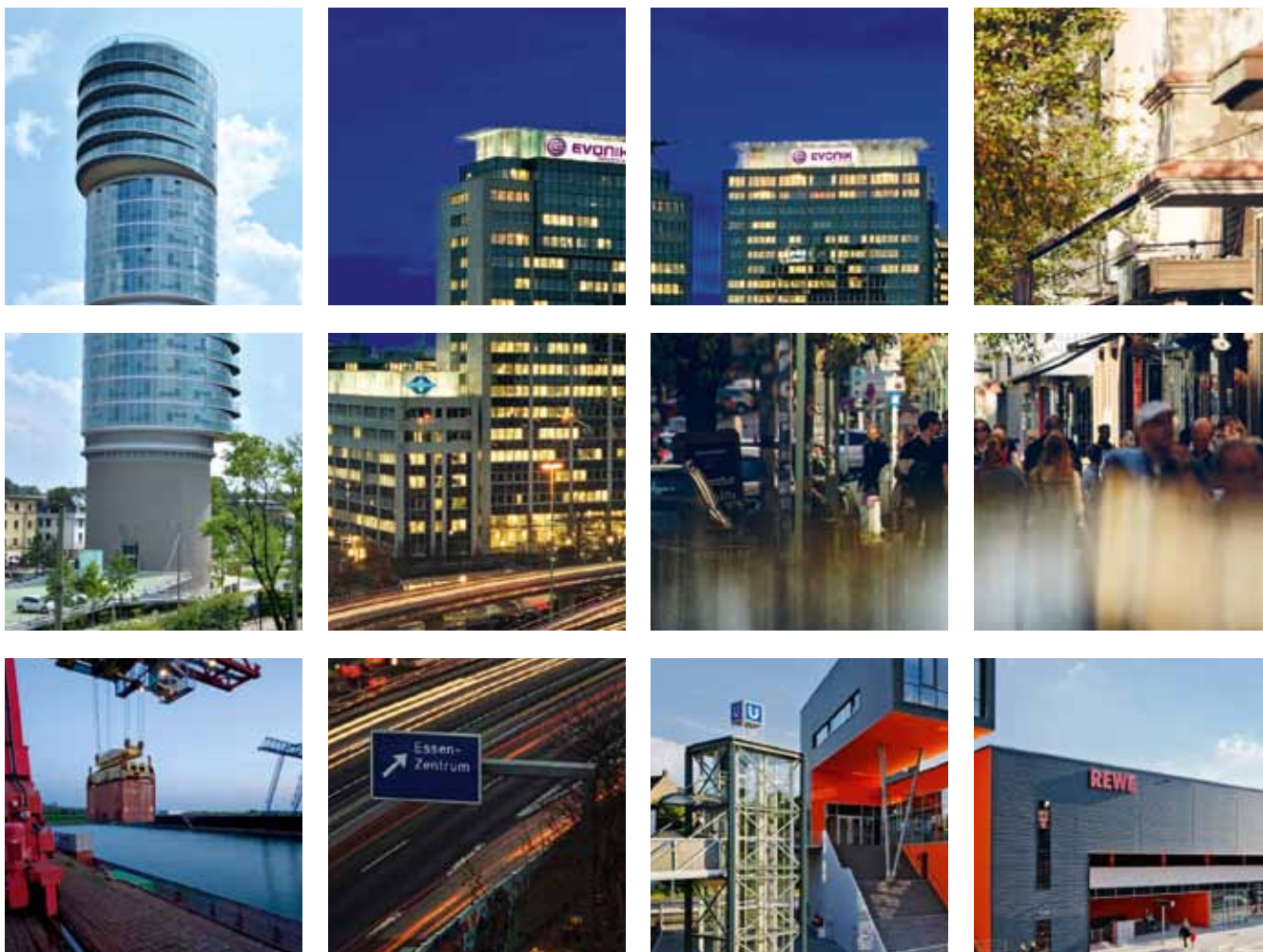




IMMOBILIENMARKTBERICHT METROPOLE RUHR 2015



Inhalt

Vorwort	5
Infrastrukturprojekte in der Metropole Ruhr	6
Zehn vitale Kerne der regionalen Immobilienwirtschaft	10
Neue Mitte Oberhausen	12
Essen-Rüttenscheid/Bredeney – GRUGACARREE	14
Essen City – Bahnhofsumfeld/Südviertel	16
Essen – Cityrand Northwest: ThyssenKrupp Quartier, Universitätsviertel, Limbecker Platz, Weststadt	18
Dortmund-Hörde – Phoenix-See und Phoenix-West	20
Dortmund City – Westenhellweg und Dortmunder U	22
Duisburg – logport I	24
Bochum Universitätsviertel – Gesundheitscampus und Technologie-Quartier	26
Bönen/Hamm – InlogParc und Rhynern – Logistikachse A2	28
Wesel/Voerde/Hünxe – Lippe-Mündungsraum/DeltaPort	30
Büroimmobilien	32
Unternehmensimmobilien	40
Logistikimmobilien	44
Einzelhandelsimmobilien	48
Gewerbeimmobilien	52
Metropole Ruhr: Daten und Fakten	56
Impressum	58

Vorwort

Rasmus C. Beck

Vorsitzender der Geschäftsführung der Wirtschaftsförderung
metropoleruhr GmbH (wmr)



Mit dem Immobilienmarktbericht Metropole Ruhr halten Sie ein hochaktuelles Nachschlagewerk für Chancen und Investitionen in der größten deutschen Wirtschaftsagglomeration in den Händen. Die Immobilienwirtschaft ist hier ein wichtiger Impulsgeber und Partner bei der Erhöhung von Lebensqualität und städtebaulicher Erneuerung.

In Deutschland sind knapp 90% des Gesamtvermögens in Immobilien gut und sicher investiert – ein Viertel davon in Gewerbeimmobilien. Das ist in der Metropole Ruhr nicht anders. Für einen erfolgreichen Strukturwandel ist eine leistungsfähige Immobilienwirtschaft von hoher Bedeutung. Denn ohne die verlässliche Verfügbarkeit von Flächen und Räumlichkeiten für Unternehmen und Bürger verliert ein Wirtschaftsstandort auf Dauer seine Attraktivität. Allerdings müssen Investitionen auch zur Generierung von dynamischen Renditen taugen. Markttransparenz ist diesbezüglich der erste wichtige Schritt, um Investitionen zu planen und umzusetzen. Dafür wird mit diesem Produkt die Basis gelegt.

Die Metropole Ruhr ist der größte urbane Ballungsraum in Deutschland mit über fünf Millionen Einwohnern. Sie liegt zentral in Westeuropa am Schnittpunkt der Handelsachsen Genua-Rotterdam und London-Moskau. Die spezifischen Vorteile des Standortes sind daher seine Infrastruktur sowie Volumen und Dichte verbunden mit einer Freizeit-, Kultur und Bildungslandschaft, die in Deutschland auf Augenhöhe mit Metropolen wie Berlin oder München liegt.

Allerdings verfügt die Metropole Ruhr genau wie jede andere Agglomeration dieser Größe nicht nur über Stärken. Ihre

polyzentrische Struktur birgt prosperierende Zentren und weniger starke Peripherien. Das ist für Außenstehende nicht immer leicht zu durchdringen, bietet aber viele immobilienwirtschaftliche Chancen, solange die Möglichkeiten der Region transparent, neutral und dienstleistungsorientiert für Investoren dargestellt werden.

Wir möchten Ihnen gern genau diese Möglichkeiten der Metropole Ruhr differenziert näher bringen.

Dabei zeigen wir in einem ersten Schritt zehn besonders starke Teilräume auf und stellen Ihnen diese genauer vor. Die in dem Bericht dargestellten vitalen Kerne zeigen anhand von Marktdaten, welche Assetklassen hohe Potenziale bieten.

In einem zweiten Schritt werden insgesamt fünf Assetklassen näher beleuchtet; Büro-, Unternehmens-, Logistik-, Einzelhandel- und Gewerbeimmobilien in der Metropole Ruhr. Insbesondere aktuell viel beachtete Assetklassen wie Unternehmensimmobilien werden perspektivisch die Investimentlandschaft in der Metropole Ruhr positiv verändern können. Denn die wissensbasierte Ausdifferenzierung und krisenerprobte regionale Wirtschaft hat heute viele Hidden Champions unter den kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) hervorgebracht, die in der Region weiter wachsen können. Diese besondere Chancen für die Immobilienwirtschaft wird in diesem Bericht näher betrachtet.

Dortmund, Bochum, Essen, Duisburg und der Kreis Wesel sind entlang der so genannten „Hellwegschiene“ starke vitale Kerne in der Metropole Ruhr. Ihre Prosperität verhilft

auch den anderen Städten im Metropolgefüge zu mehr Aufmerksamkeit und Investitionen. Der vorliegende Immobilienmarktbericht Metropole Ruhr macht die Ausstrahlungseffekte von starken Teilmärkten auf die Region sichtbar und zeigt, dass Markttransparenz auch bedeutet, räumliche Differenzierungen vorzunehmen und zu kommunizieren.

Der Immobilienmarktbericht Metropole Ruhr wird fortan jährlich erscheinen und ein unabhängiges Informationsmedium zu den Chancen für Investitionen in der Region sein. Darüber hinaus wird die Wirtschaftsförderung metropoluhr als Partner und Dienstleister weiter marktgerechte Impulse und Projekte unterstützen, um die Immobilienwirtschaft zu fördern.

Mein Dank für die Erhebung des Datensatzes und dessen Analyse gilt der bulwiengesa AG sowie den Kooperationspartnern RAG Montan Immobilien GmbH, der Duisburger Hafen AG und dem Regionalverband Ruhr, die diesen Immobilienmarktbericht mit ermöglicht haben.

Ihr



Infrastrukturprojekte in der Metropole Ruhr



Die Metropole Ruhr ist ein polyzentrischer Ballungsraum, der sich aus 53 Kommunen zusammensetzt. Eine einzigartige Region: in der Entwicklung vom Herzen der Montanindustrie zum breit aufgestellten Tausendfüßler. Trotz aller historisch entstandenen Heterogenität sind die planerischen und politischen Konzepte für die Metropole

Ruhr darauf ausgelegt, Projekte zu fördern, die Mehrwert für die gesamte Region generieren und die Lebensqualität der Menschen verbessern. Der Emscher Landschaftspark und der Radschnellweg RS1 sind solche einmaligen, international beachteten Modellprojekte des Regionalverband Ruhr (RVR).

Emscher Landschaftspark – der Regionalpark der Metropole Ruhr

Als grüne Mitte der Metropole Ruhr durchzieht der Emscher Landschaftspark (ELP) die Region von West nach Ost und trägt mit seinen Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und als attraktive Landschaft neuen Typs erheblich zur Lebensqualität der Millionenmetropole Ruhr bei. Die zentrale Parklandschaft der Region ist der lebendige Beweis ihres

strukturellen Wandels von einer Montanregion zu einer modernen, vielfältig ausgerichteten Wirtschaftsregion. Als Kohle und Stahl wichen, entstand eine Kulturlandschaft, die ebenso attraktiv für die Bevölkerung wie für Touristen und Investitionen in neue Wirtschaftszweige ist.

Der Emscher Landschaftspark begann als Leitprojekt der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park Mitte der

1980er Jahre. Er wurde vom RVR geplant und definierte die Region landschaftlich neu. Dieser Park neuen Typs mit regionaler Ausdehnung knüpfte dabei an das historische Konzept der Grünzüge von Robert Schmidt aus den 1920er Jahren an, erweiterte und erneuerte es. Ziel war es, mit Mitteln der Freiraumentwicklung den wirtschaftlichen und städtebaulichen Strukturwandel für das Ruhrgebiet voranzubringen und die Lebens- und Umweltbedingungen für die Bevölkerung nachhaltig zu verbessern. Leben, Wohnen und Arbeiten galt es unter Nutzung von Ressourcen und Potenzialen intelligent zu vernetzen. In der ersten Dekade des Parks wurden zahlreiche Projekte gestaltet, die heute die kulturelle Identität, die Freizeitqualität und die touristischen Destinationen im Kernraum der Metropole Ruhr ausmachen. Das Erbe der Montanzeit wurde als Industriekultur revitalisiert. Es entstanden zeitgleich die Route der Industriekultur mit ihren Ankerpunkten und Landmarken wie dem Tetraeder in Bottrop oder Richard Serras „Bramme für das Ruhrgebiet“ auf der Schurenbachhalde. Aus Industriebrachen wurden Parklandschaften wie der Landschaftspark Duisburg-Nord, der Zollverein-Park

in Essen oder der Nordsternpark in Gelsenkirchen angelegt und verbinden Industriekultur mit Industrienatur.

Der Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 schuf in der zweiten Parkdekade das planerisch-programmatische Fundament und definierte Entwicklungsleitlinien. Er wurde als gemeinsamer politischer Wille zur Entwicklung der Region von den Gremien sämtlicher Kommunen des Emscher Landschaftsparks ratifiziert. 2006 übernahm der Regionalverband Ruhr die Trägerschaft.

Die Kulturhauptstadt Europas, RUHR.2010, markiert den Übergang in die dritte Parkdekade bis 2020 – sie stellt sich neuen Herausforderungen der Parkentwicklung und hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Strukturwandel der Region insgesamt weiterzuführen.

Grüne Infrastruktur für die Metropole Ruhr

Anspruchsvolle Gestaltung und hoher Nutzwert zeichnen den Emscher Landschaftspark aus. Der Regionalpark hat die Region im postindustriellen Strukturwandel maßgeblich in Wert gesetzt. Eine lebendige urbane Kulturlandschaft ist entstanden. Der Emscher Landschaftspark ist der zentrale Bestandteil der regionalen Entwicklungsstrategie und trägt besonders zum Strukturwandel im Zentrum der alten Industrieregion Ruhrgebiet bei. Der Park setzt positive Impulse für Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft. Daher soll die Vernetzung der urbanen Landschaft mit den Innenstädten und Stadtteilen vorangetrieben werden – der Park kommt in die Städte. Durch die Steigerung der Lebensqualität wird der Kern des Ballungsraums zu einer guten Adresse mit hoher Standortqualität für Gewerbe und neue Technologiebranchen.

Der Park erfüllt heute unterschiedlichste Funktionen. Er dient nicht nur dem Ausgleich des Stadtklimas und einer zukünftigen Klimaanpassung sowie der Erholung, sondern steigert auch die Wirtschaftskraft der Region: Gut gepflegte und imagewirksame Freiräume begünstigen die Wirtschafts-

entwicklung und erzielen messbare Wertsteigerungen für Immobilien. Dies ist inzwischen durch umfangreiche Studien belegt. Faktoren wie Zugänglichkeit, Aufenthaltsqualität, Pflegezustand und Gestaltungsintensität haben starken Einfluss auf den Wert von Immobilien und Grundstücken. Investitionen in das Stadtgrün wirken sich positiv auf Kapitalwerte und die Wirtschaftskraft aus.

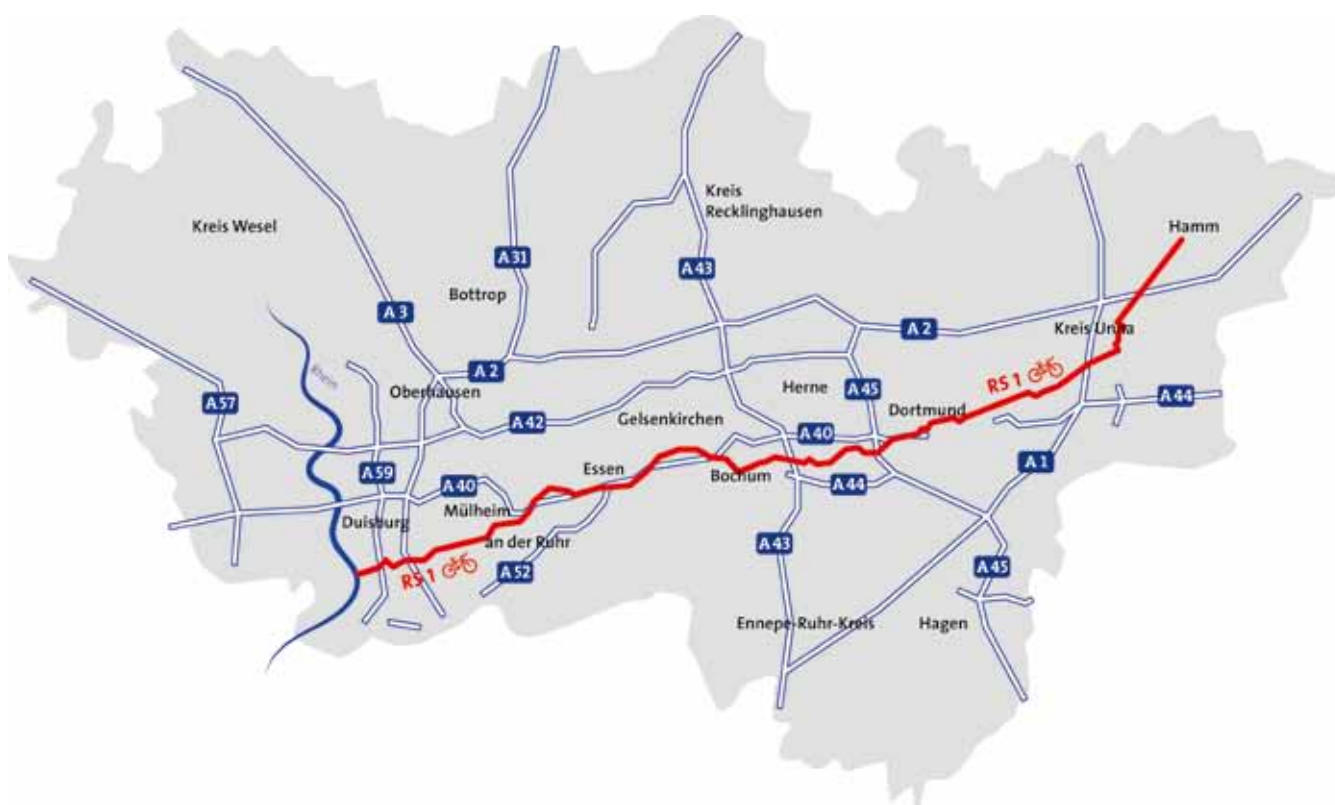
Ein Beispiel ist der Stadtteilpark Mont-Cenis in Herne-Sodingen. Die vom Freiraum ausgehende Aufwertung der Lage hat zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum und zu baulichen Investitionen im Stadtteil geführt. Paradebeispiel für einen stadtweiten Entwicklungsschub durch Investitionen in die Freiraumgestaltung ist der Phoenix-See im Neuen Emschertal in Dortmund. Hier sind ein neues Naherholungsgebiet im Freiraumsystem der Gesamtstadt und eine hoch begehrte Wohnlage sowie ein attraktives Areal für Gewerbe entstanden.

RS1 – Radschnellweg Ruhr, der schnellste Weg durchs Revier

Eine hervorragende Infrastruktur für klimaschonende Mobilität im Freizeitverkehr stellt die Metropole Ruhr mit ihrem weitverzweigten regionalen Radwegenetz, zu dem die Route der Industriekultur per Rad, der Ruhrtalradweg, die Römer-Lippe-Route und der Emscher Park Radweg zählen, längst zur Verfügung. Mit dem geplanten Radschnellweg

Ruhr, RS1, soll die Region eine effiziente Hauptachse bekommen, die vor allem auch dem umweltgerechten Alltagsverkehr auf innovative Weise Rechnung trägt!

Der RS1 soll als erster Radschnellweg in Deutschland eine Metropolregion durchziehen und dem Radverkehr neue Möglichkeiten eröffnen. Zwischen Duisburg und Hamm werden auf 100 Kilometer Länge die Zentren von sieben



Großstädten, vier Universitäten, mehrere Fachhochschulen, städtebauliche Neuentwicklungen und weitere Alltags- und Freizeitziele miteinander verbunden. Der RS1 verläuft in der Hauptachse der Verkehrsnachfrage und hat das Potenzial, die A40/B1 zu entlasten. Das Projekt ist vorbereitet: Der RVR hat eine Radtrasse auf der ehemaligen Rheinischen Bahn zwischen Mülheim an der Ruhr und Essen

gebaut, die für den RS1 genutzt werden kann. Weitere Teilabschnitte folgen.

Das Projekt ist von herausragender strategischer Bedeutung für die Realisierung einer zukunftsweisenden urbanen Mobilität und hat durch seinen Modellcharakter bundesweite Strahlkraft.



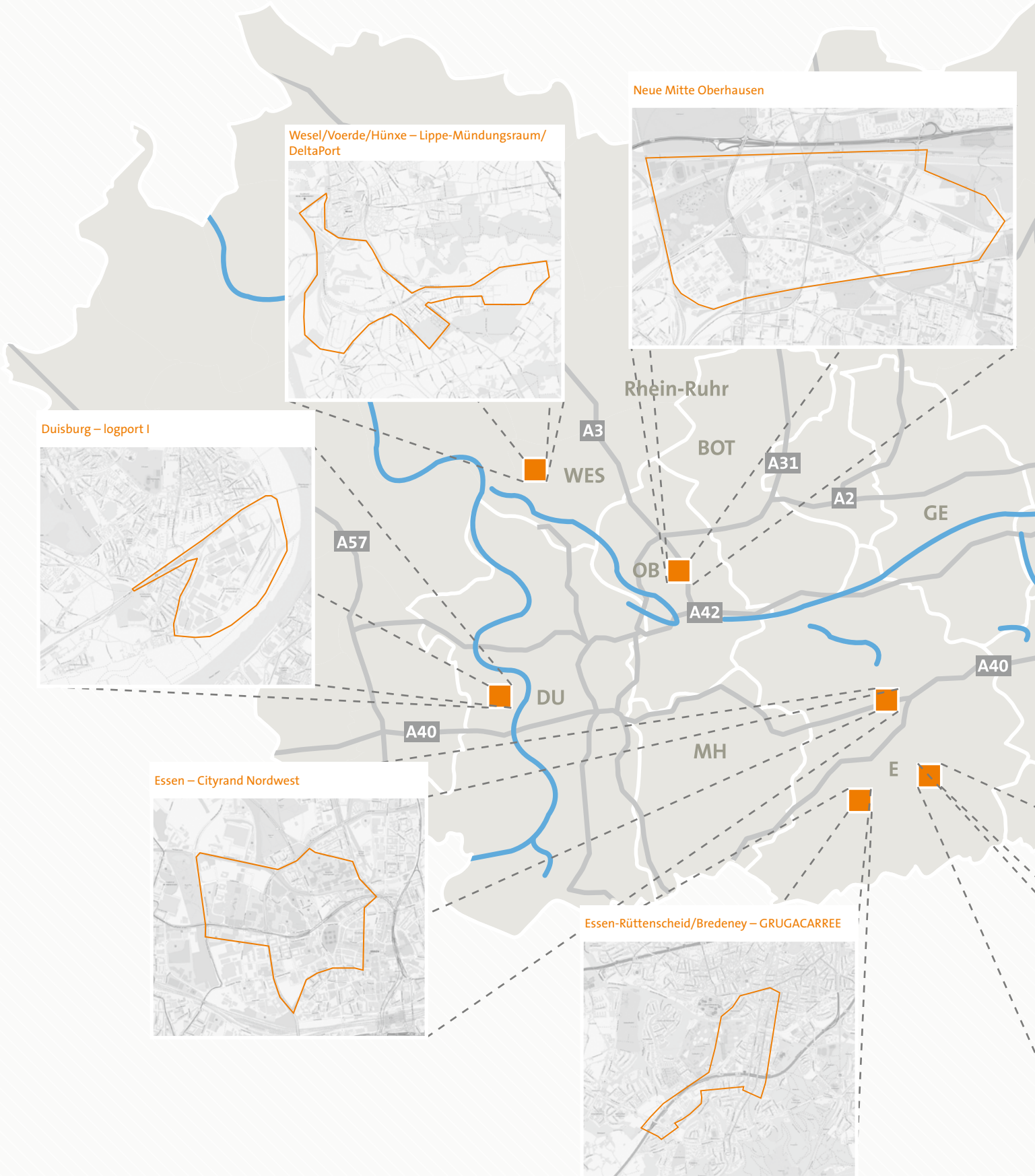
Vom industriellen Ballungsraum zur urbanen Kulturlandschaft

Der integrierte Ansatz des Emscher Landschaftsparks mit Querverbindungen zur Stadtentwicklung, zum Klimaschutz und zur Wirtschaftsentwicklung hat sich bewährt. In den letzten 20 Jahren hat ein gezielter Landschaftsumbau von einem stark industriell überprägten Ballungskern in eine lebenswerte und moderne Städtelandschaft mit einem starken, multifunktionalen Freiraumnetz stattgefunden. Gleichzeitig wurde eine landschaftliche Gestaltssprache entwickelt, die die industrielle Geschichte weiterhin ablesbar und nachvollziehbar macht. Der Emscher Landschaftspark bildet in seinem Ost-West-Grünzug den räumlichen Rahmen der „Industriellen Kulturlandschaft Ruhr“. Die Einzelstandorte vom Landschaftspark Duisburg-Nord über den Zollverein in Essen und den Westpark in Bochum bis zur Kokerei Hansa in Dortmund zeigen sich als Ensemble aus Industriearchitektur und funktional wie gestalterisch zugehörigen Freiflächen.

Diese kulturhistorische Dimension mit den Anforderungen an Lebenswelt und Wohnumfeld der Menschen und einer nachhaltigen Entwicklung der Ökosystemdienstleistungen zu vereinen, bleibt eine stetige Herausforderung. Unter der Überschrift Emscher Landschaftspark 2020+ zielt der Regionalverband Ruhr als Träger des Parks gemeinsam mit den Mitgliedskommunen darauf ab, Schwerpunkte und Projekte der zukünftigen Parkentwicklung voranzutreiben. Der strategische Ansatz des Emscher Landschaftsparks soll damit ausgeweitet und verstetigt werden.

Der landschaftsorientierte Ansatz im Emscher Landschaftspark für eine integrierte Stadtentwicklung, verbunden mit der gezielten Fortführung des wirtschaftlichen Strukturwandels, ist zugleich eine herausragende Kulturleistung dieser Region und eine tragfähige Zukunftsperspektive.

Zehn vitale Kerne der regionalen Immobilienwirtschaft







Real Estate Facts:

- Das CentrO ist mit 119.000 qm Verkaufsfläche und insgesamt über 830.000 qm Betriebsfläche das größte Einkaufs- und Freizeitzentrum Deutschlands
- Unibail-Rodamco zahlte beim Kauf einen Vervielfacher* von 22,7 für rund 50 % Anteile am CentrO
- Spitzenmiete für Einzelhandelsflächen bei 80 bis 100 Euro/qm
- Ca. 23 Mio. Besucher und Passanten jährlich
- Ca. 40.000 qm MF/G (Bürofläche) wurden neu errichtet
- Rund 2.000 Büroarbeitsplätze wurden geschaffen
- Neubau des Bilfinger Berger Power Services Headquarters mit rund 14.000 qm MF/G (Bürofläche) 2013
- 2014 Sale-and-lease-back des Bilfinger-Berger-Power-Services-Firmensitz für 32 Mio. Euro an die publity AG
- Vervielfacher für Büroobjekte zwischen 16 und 17
- Das Bürozentrum Neue Mitte erzielt mit 11,50 Euro/qm MF/G in der Spitze die höchsten Büromieten im Teilmarkt Oberhausen
- 1996 eröffnete das Tryp Hotel Oberhausen, es folgten ein Mercure Hotel der Gruppe Accor und 2009 ein B&B-Hotel
- Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik UMSICHT mit über 400 Mitarbeitenden

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum

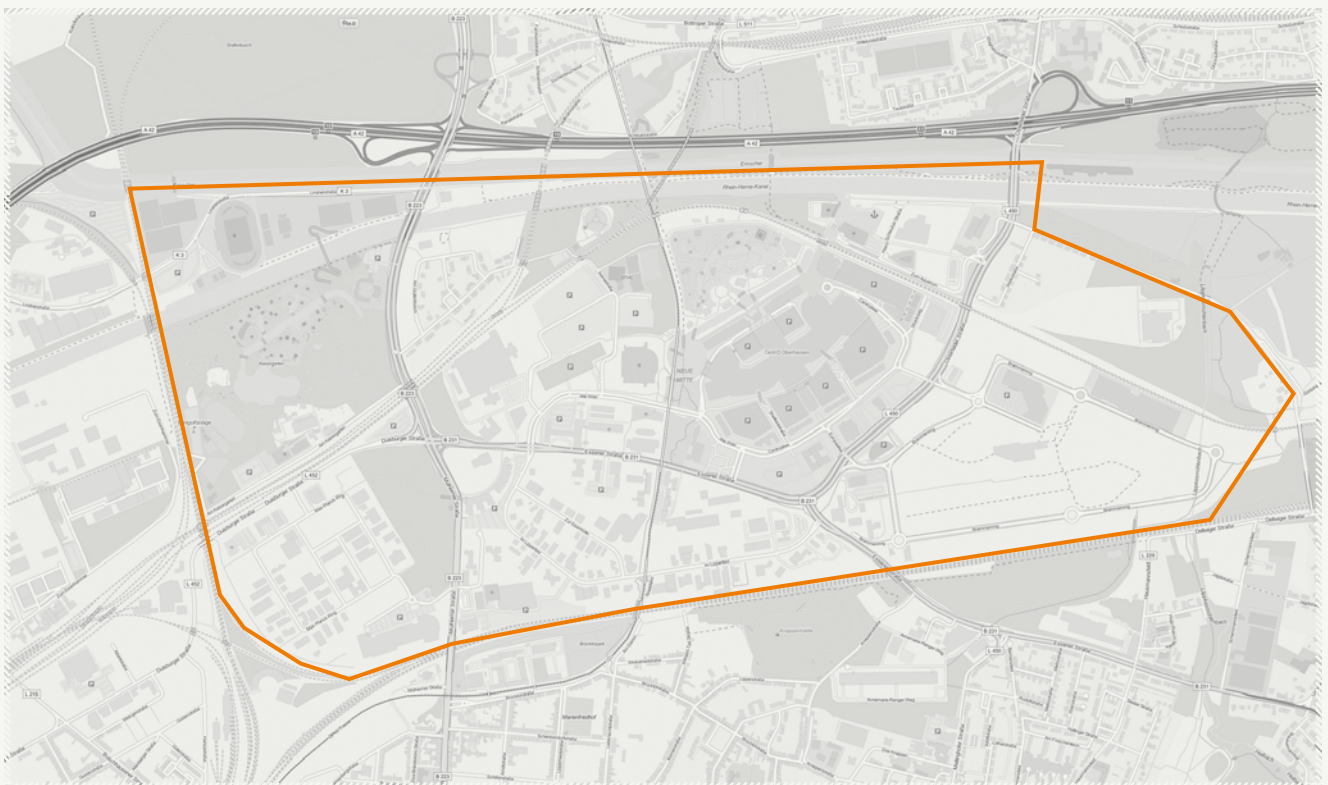
* Ein Vervielfacher errechnet sich durch den Immobilienpreis geteilt durch die Jahreskaltmiete.

Neue Mitte Oberhausen

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

Die Neue Mitte Oberhausen ist ein ehemaliges Industriegelände, das heute als Freizeit- und Einkaufszentrum sowie als Standort für weitere gewerbliche, sportliche und kulturelle Angebote genutzt wird. Auf einem fast 100 Hektar großen Gelände des ehemaligen Hütten- und Walzwerkes der Firma Thyssen errichtete ein britisches Konsortium aus den Unternehmensgruppen Stadium sowie P & O nicht nur das damals größte Einkaufszentrum Europas, sondern auch einen Freizeit- und Vergnügungspark sowie eine 400 Meter

lange Promenade mit Cafés, Kneipen und Restaurants, ein Multiplexkino, eine der modernsten Veranstaltungshallen Deutschlands mit 12.500 Plätzen und dem Tourismusmagneten „Landmarke Gasometer“. Im engeren und weiteren Gürtel um das Einkaufszentrum entstanden bis heute außerdem Hotels, ein Fachmarktzentrum, kleinteilige Gewerbeflächen, ein Businesspark sowie ein Musicaltheater, das seit 2005 vom Marktführer Stage Entertainment Group geführt und bespielt wird.





Essen-Rüttenscheid/Bredeney – GRUGACARREE

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Büro, Handel**

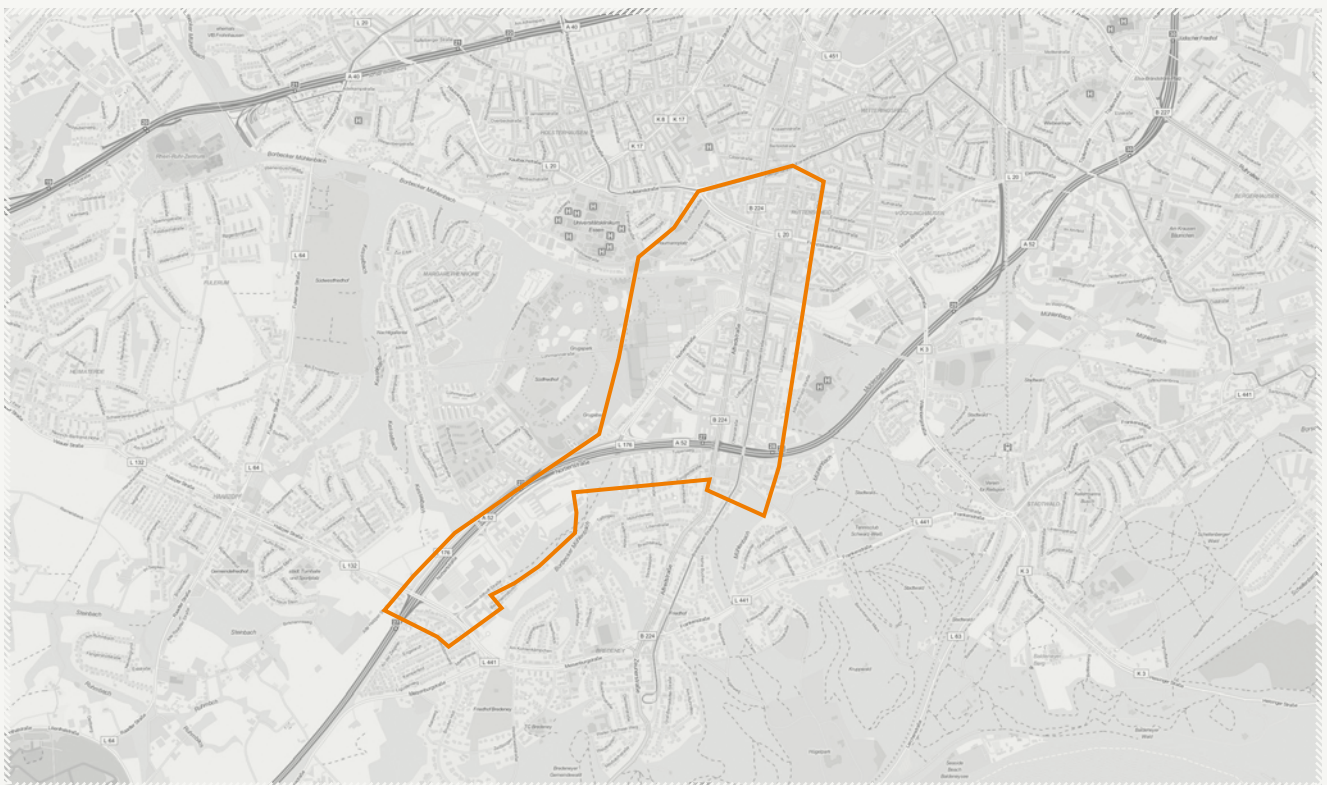
Der Stadtteil Rüttenscheid/Bredeney in Essen ist ein überaus beliebter Wohn- und Arbeitsstandort mit einer lebendigen und vielfältigen Struktur. Neben vielen kleinteiligen Nutzungen im Handel- und Gastrobereich steht vor allem die Bedeutung als Bürostandort. Während die Struktur entlang der Rüttenscheider Straße eher kleinräumiger Natur ist, bieten das GRUGACARREE und die Lagen entlang der Autobahn Potenziale für großflächige Büronutzung. Das GRUGACARREE besticht dabei vor allem durch seine Qualität

als attraktiver und hochwertiger Wohn- und Bürostandort. Energieeffiziente und moderne Büro- und Wohngebäude prägen das Quartier. Das rund 12,4 Hektar große Areal im Stadtteil Rüttenscheid punktet mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, der unmittelbaren Nachbarschaft zum Einkaufs- und Wohnstandort Rüttenscheid, zum Grugapark und zur Messe Essen. Der Flughafen Düsseldorf ist in 20 Autominuten erreichbar, die Innenstadt mit der U-Bahn in sechs Minuten.

Real Estate Facts:

- Rund 97.000 qm MF/G moderner Büroflächen neu errichtet im GRUGACARREE
- Spitzenmiete Büro von 14,00 Euro/qm MF/G
- Vervielfacher für Neubauten liegen zwischen 16 und 18
- 2014 Umzug des E.ON-Unternehmenssitzes von Düsseldorf in die Essener Verwaltung am GRUGACARREE von 2009 (40.000 qm MF/G)
- 2012 Eröffnung der Atos-Deutschlandzentrale (7.500 qm MF/G)
- ista Deutschland GmbH wird in Neubauprojekt Silberkuhlsturm (9.500 qm MF/G) seinen Unternehmenssitz einrichten (Baubeginn 2015)
- 1,4 Mio. Messebesucher und circa 100.000 Teilnehmer im Kongressbereich frequentieren jährlich den Standort
- Vielfältige und hochwertige Nahversorgung und Gastronomieangebote

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum





Essen City – Bahnhofsumfeld/Südviertel

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Büro, Handel**

Das Bahnhofsumfeld/Südviertel in Essen ist eines der größten Dienstleistungszentren innerhalb der Metropole Ruhr. Es ist geprägt von Bürohochhäusern und stellt die höchste Skyline in der Metropole Ruhr. Viele große Konzernverwaltungen haben hier ihren Sitz. Mit der angrenzenden City bietet das Bahnhofsumfeld/Südviertel ebenso ein umfangreiches Einzelhandelsangebot. Im angrenzenden

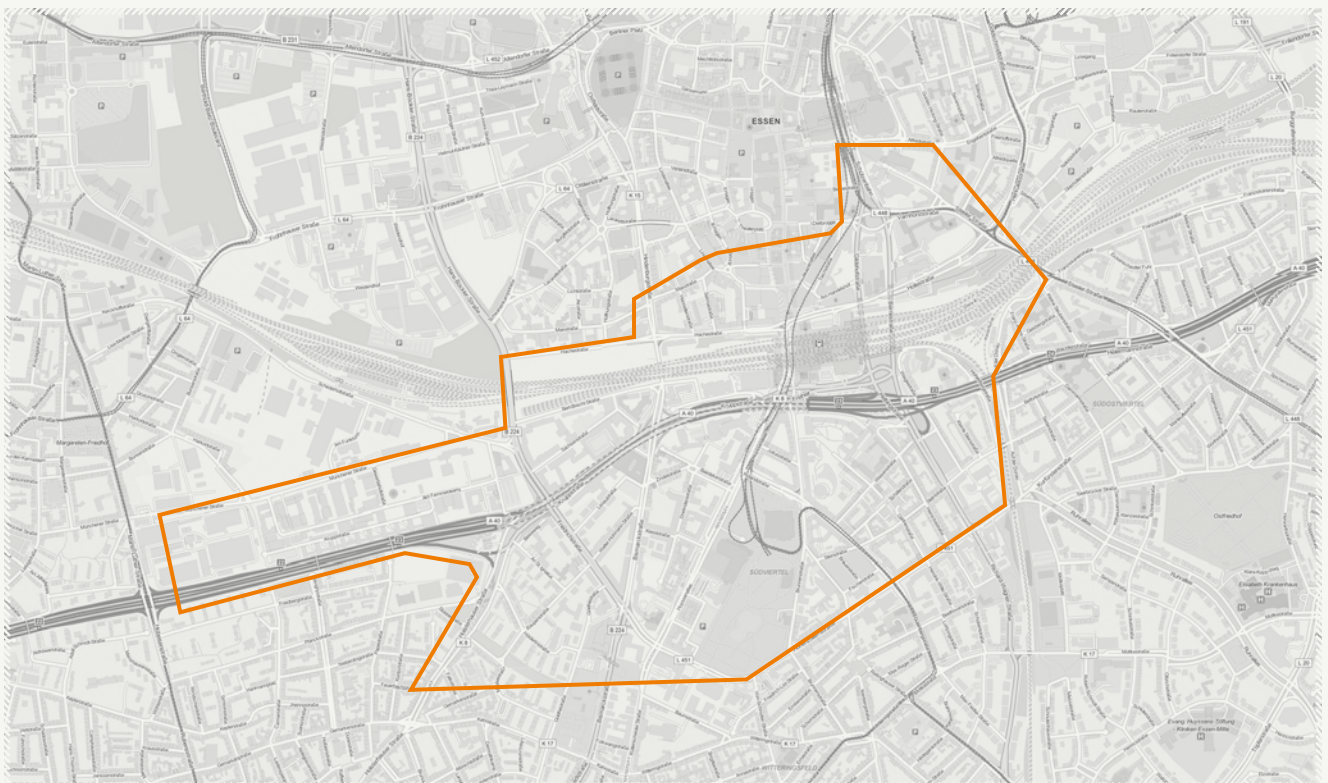
Stadtpark mit dem Aalto-Theater befindet sich zudem ein zentrales Naherholungsareal dieses Viertels. Neben den Bürohochhäusern sind Richtung Süden auch weitere Kultureinrichtungen wie das Folkwang-Museum vertreten. Zudem bietet das Südviertel ein vielfältiges Angebot an gastronomischen Einrichtungen.



Real Estate Facts:

- Vervielfacher Büro im Durchschnitt bei 16 – 17
- Neubau „The Grid“ – DB-Schenker-Zentrale zum 18,5-fachen veräußert
- Spitzenmiete Büro bei 14,00 Euro/qm MF/G
- Hauptverwaltungssitz von: Evonik Industries AG, Steag GmbH, RWE AG, Hochtief AG, MAN Ferrostaal AG

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum

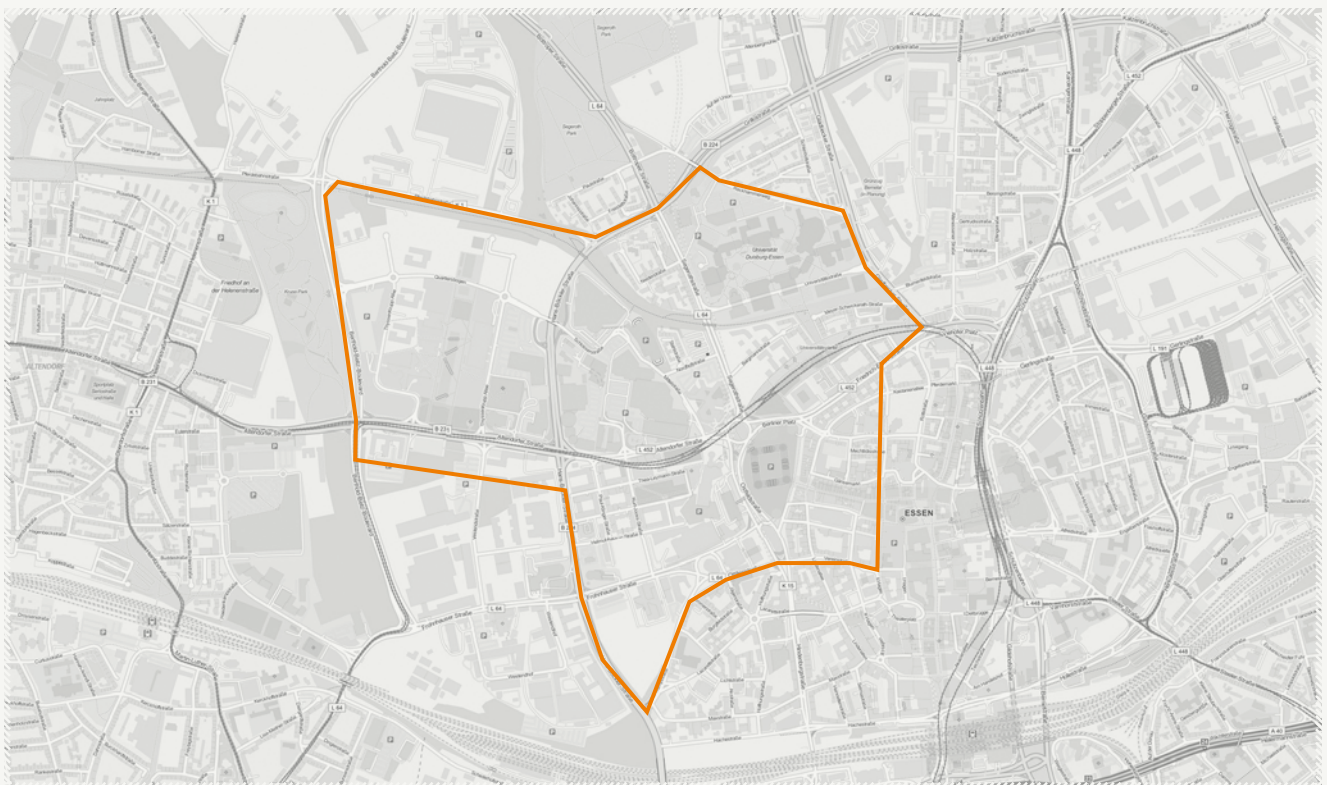


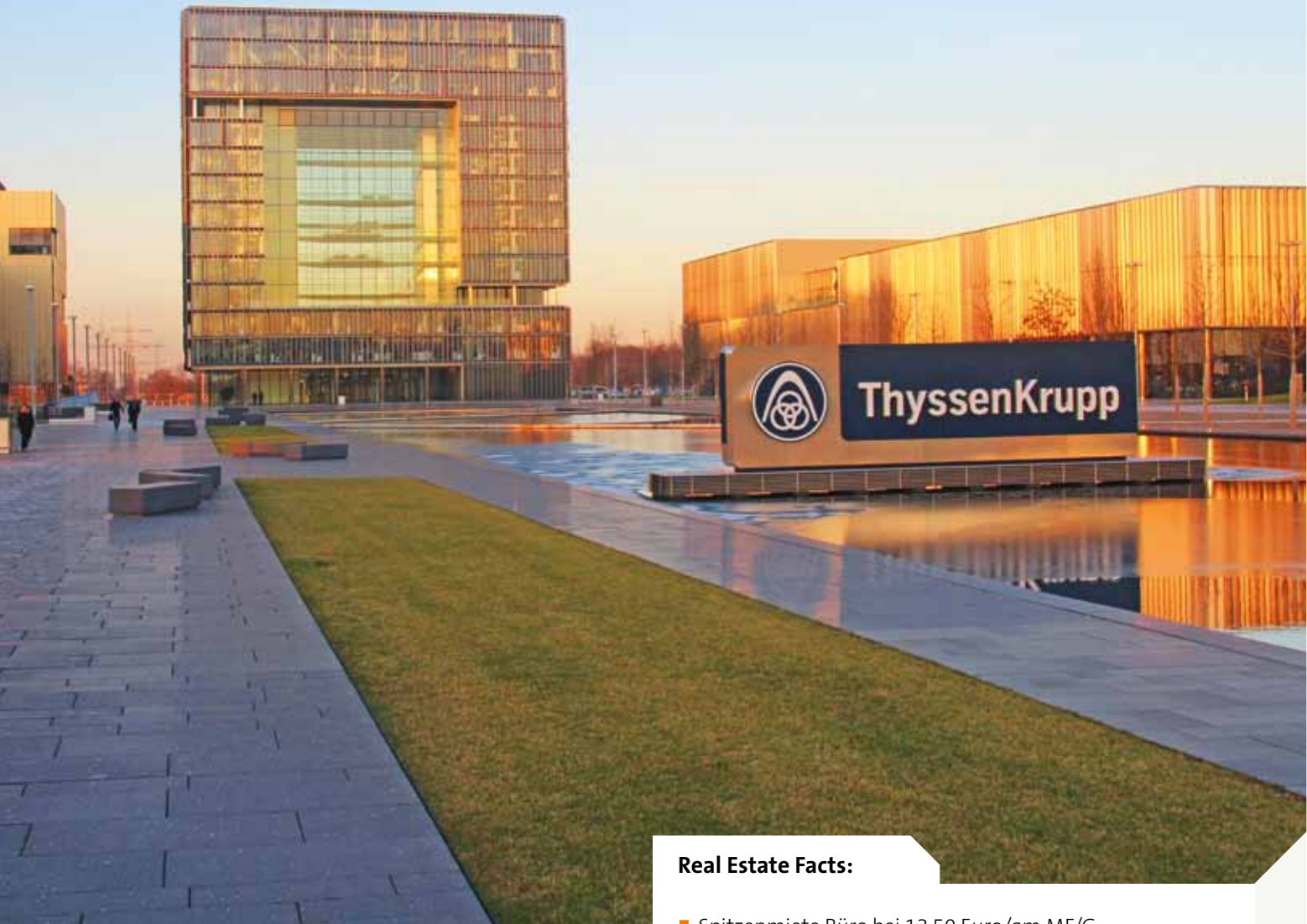
Essen Cityrand Northwest – ThyssenKrupp Quartier, Universitätsviertel, Limbecker Platz, Weststadt

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Büro, Handel, Bildung, Gewerbe**

Westlich der historischen Essener Innenstadt liegt Essens neue Weststadt. Auf dem bis in die achtziger Jahre industriell genutzten Gelände ist ein neues Stadtquartier entstanden, in dem gearbeitet und gewohnt wird, in dem man einkaufen und sich vergnügen kann – mit großflächigem Handel auf der Nordseite und einem kleinräumig strukturierten Quartier im zentralen Bereich. Westlich direkt im Anschluss liegt das ThyssenKrupp Quartier. Hier entsteht ein neues Viertel mit einer gemischten Nutzung aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit, geprägt durch den Unternehmenssitz der Thyssen-

Krupp AG im Herzen des Quartiers. Am nördlichen Cityrand zwischen Universität und Berliner Platz auf dem 13 Hektar großen Gelände des früheren Güterbahnhofs wurde das Universitätsviertel entwickelt. Ein neues Wohn- und Arbeitsquartier mit hohem Grünanteil entsteht hier auf ehemaligen Gleisanlagen. Südlich des Universitätsviertels schließt der Limbecker Platz an das Areal an. Hier ist das Tor zur Innenstadt mit klarer Einzelhandelsfunktion. Seit der Eröffnung des gleichnamigen Einkaufszentrums erfuh auch die angrenzende Fußgängerzone eine nachhaltige Aufwertung.





Real Estate Facts:

- Spitzenmiete Büro bei 13,50 Euro/qm MF/G
- Durchschnittsmiete Büro bei 10,50 Euro/qm MF/G
- Potenzielle Vervielfacher für Büro im Durchschnitt bei 15–16
- Spitzenmiete im Einzelhandel bei 110 Euro/qm
- Vervielfacher für Einzelhandelsobjekte bis zum 17-fachen
- ThyssenKrupp-Unternehmenssitz
- Bis zu 5.000 neue Arbeitsplätze
- Bis zu 260.000 qm MF/G (Neubauf Flächen) möglich; Büro ca. 60 %
- IKEA und Kröger bieten insgesamt rund 70.000 qm Verkaufsfläche allein zum Thema Wohnen und Einrichten
- Vielseitiges Kulturangebot durch Multiplexkino „Cinemaxx“, Musicaltheater „Colosseum“ und „weststadtHalle“
- Limbecker Platz mit 70.000 qm Verkaufsfläche seit 2009 eines der größten innerstädtischen Einkaufszentren Deutschlands

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum

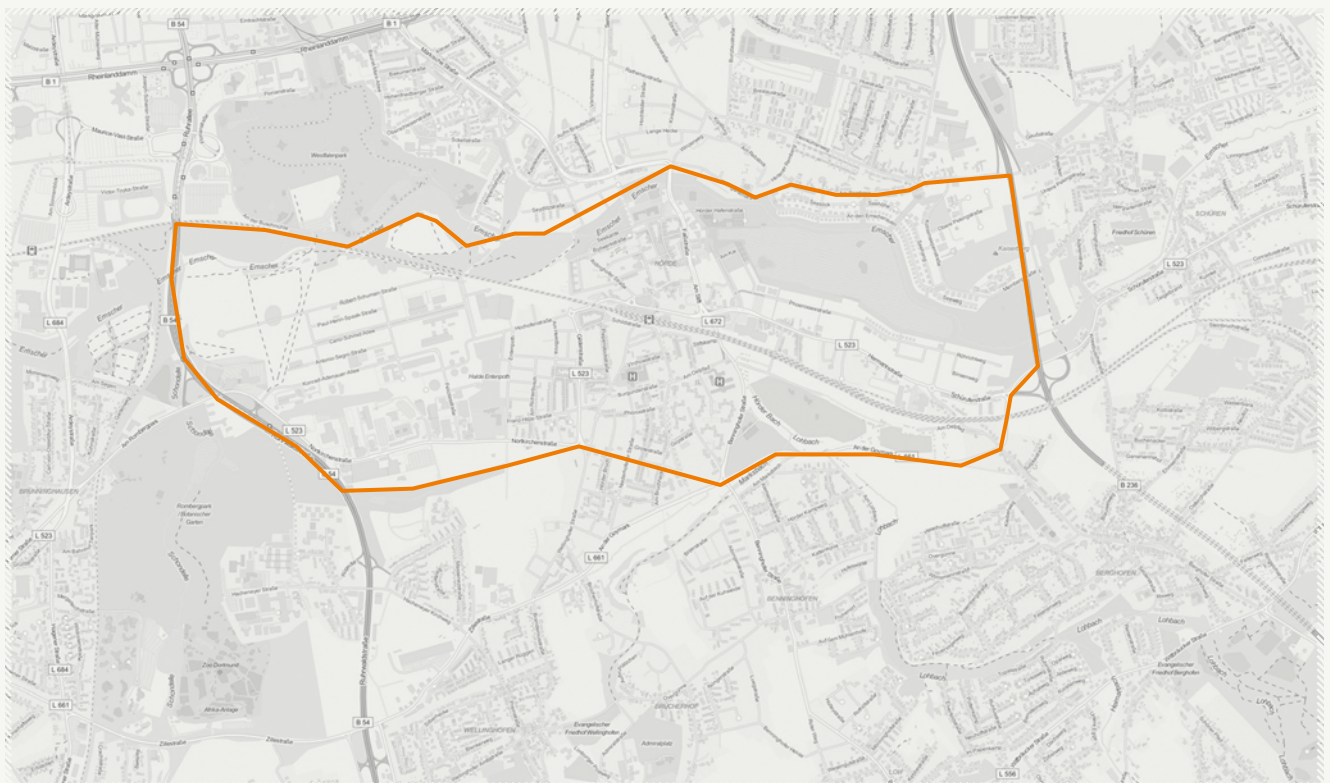




Real Estate Facts:

- Ca. 20.000 qm MF/G (neue Bürofläche) am Phoenix-See
- Spitzenmiete Büro am Phoenix-See bei 13,50 Euro/qm MF/G
- Sparkassenakademie NRW wird sich am Phoenix-See niederlassen
- Neubau der Firmenzentralen von Amprion und der Northwest Handels AG in Phoenix-West mit über 28.000 qm MF/G (Bürofläche)
- Schwerpunkt für Mikro-/Nanotechnologie, Produktions- und Informationstechnologie in Phoenix-West
- Ansässige Wilo SE plant umfangreiche Erweiterungen in Produktion, Logistik und Verwaltung am Standort – insgesamt über 75.000 qm Nutzfläche
- Bereits hoher Filialisierungsgrad in der Fußgängerzone im alten Hörder Zentrum

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum





Dortmund-Hörde – Phoenix-See und Phoenix-West

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

Nur fünf Kilometer von der Dortmunder City entfernt ist der Strukturwandel in der Metropole Ruhr offensichtlich. Auf dem ehemaligen Stahlproduktionsgelände Phoenix im Stadtteil Hörde mit hervorragender Anbindung an Autobahnen und den Dortmunder Flughafen werden auf über 200 Hektar Entwicklungsfläche Räume für moderne Lebens- und Arbeitsformen geschaffen. Dabei gliedert sich das Gebiet in einen östlichen (Phoenix-See) und einen westlichen

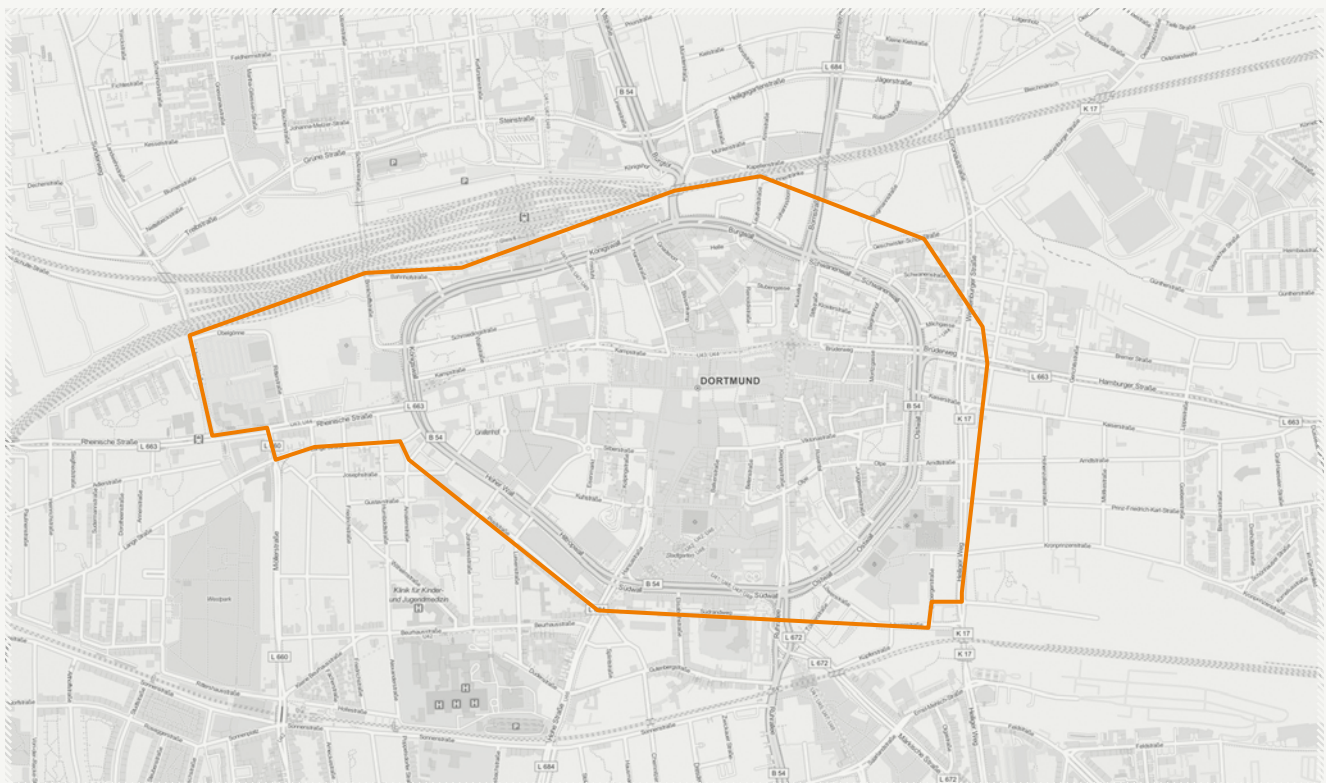
(Phoenix-West) Teil, die räumlich durch das alte Hörder Zentrum verbunden werden. Während rund um den neu geschaffenen Phoenix-See vor allem Wohn- und höherwertige Büronutzungen angesiedelt werden, ist das Gelände Phoenix-West gewerblichen Entwicklungen vorbehalten. Das alte Hörder Zentrum wird in diesem Rahmen ebenfalls umgebaut und revitalisiert – hier ist vor allem eine weitere Belebung durch Einzelhandel vorgesehen.



Real Estate Facts:

- 1a-Lage des Einzelhandels
- Westenhellweg bundesweit im Zehnjahresschnitt auf Rang 4 der deutschen Einkaufsstraßen
- Höchste Passantenfrequenz in der Metropole Ruhr (10.858 Passanten im Durchschnitt der Jahre 2004 – 2013)
- Spitzenmiete im Einzelhandel liegt bei 210 Euro/qm
- Spitzenmiete im Bürobereich liegt bei 13,50 Euro/qm MF/G
- Durchschnittliche Vervielfacher im Bürobereich zwischen 15,5 und 16,5
- Vervielfacher im Einzelhandel bei 18
- Neubau Berufskolleg (Büro, Bildung) zum Bruttovervielfacher 19,6 gehandelt

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum





Dortmund City – Westenhellweg und Dortmunder U

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Handel, Büro**

Die Dortmunder City umfasst die Grenzen der historischen Stadt Dortmund innerhalb der Wallanlagen der Stadt, das Areal Dortmunder U grenzt direkt westlich an die City in Verlängerung des Westenhellwegs und der Kampstraße an. Die ehemaligen Wallanlagen als Begrenzung der City sind heute als mehrspurige Ringstraße ausgebaut. In diesem historischen Areal finden sich alle zentralen Einrichtungen der Stadt. Der Stadtteil wird von West nach Ost durch die Einkaufsstraßen Westenhellweg und Ostenhellweg durchzogen, die zusammen mit Teilen der Kampstraße die 1a-Einkaufslage der Stadt bilden. Das Areal Dortmun-

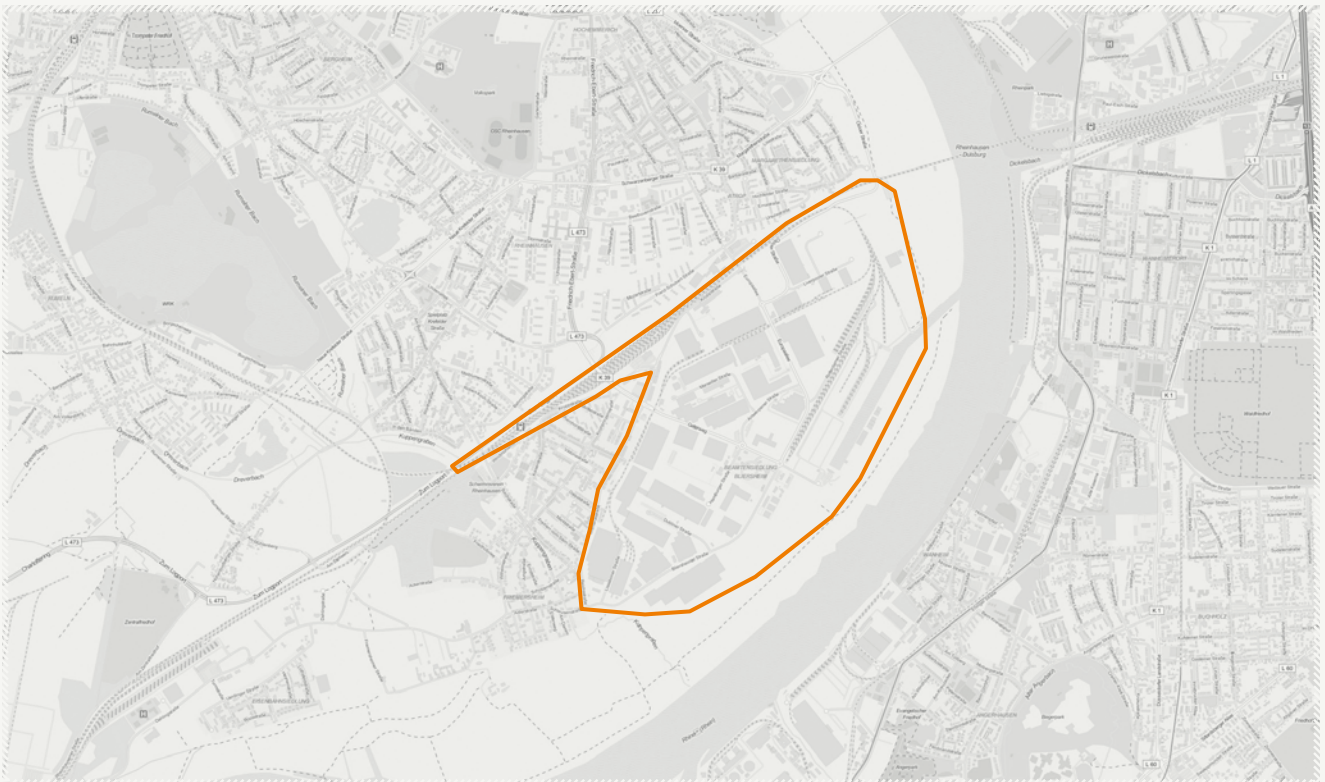
der U mit seiner Signalwirkung für Kunst und Kreativität entwickelt sich Richtung Westen mit einer inspirierenden jungen Künstlerszene und einer lebhaften Gastronomie sehr dynamisch. Für junge Leute ist „Union“ bereits Kult, die Szene um das U reizvoll, intellektuell, avantgardistisch. Der U-Turm ist zentraler kreativer Anlaufpunkt und bietet künstlerischen Szenarien von Museum über Fachhochschule bis hin zu Videoinstallationen des Filmdesigners Adolf Winkelmann eine Heimat. Das Areal Dortmunder U ist dabei, sich zu einem attraktiven Umfeld für Künstler, Kreative und innovative Gründer zu entwickeln.

Duisburg – logport I

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Logistik**

Die Duisburger Hafen AG (duisport) hat bereits 1998 unter der Marke logport mit der Entwicklung und Vermarktung des 2.650.000 qm großen ehemaligen Krupp-Hüttenwerk-Areals (logport I) im linksrheinischen Duisburg-Rheinhausen begonnen. Ziel war die Etablierung eines trimodalen Logistikzentrums für hochwertige Stückgüter sowie die Ansiedlung von international operierenden Logistikdienstleistern. Gerade logistikorientierte Unternehmen machen ihre Standort-

wahl vor allem von der Qualität der verfügbaren Verkehrsan-schlüsse und Hafeneinrichtungen wie Terminals abhängig. Der Ausbau des alten Krupp-Werkshafens, die Errichtung des Duisburg Intermodal Terminals (DIT), des Duisburg Trimodal Terminals (D3T) und des Duisburg Kombiterminals (DKT) sowie der Bau des Vorbahnhofs bildeten daher eine wichtige Basis für die erfolgreiche Vermarktung der Flächen.



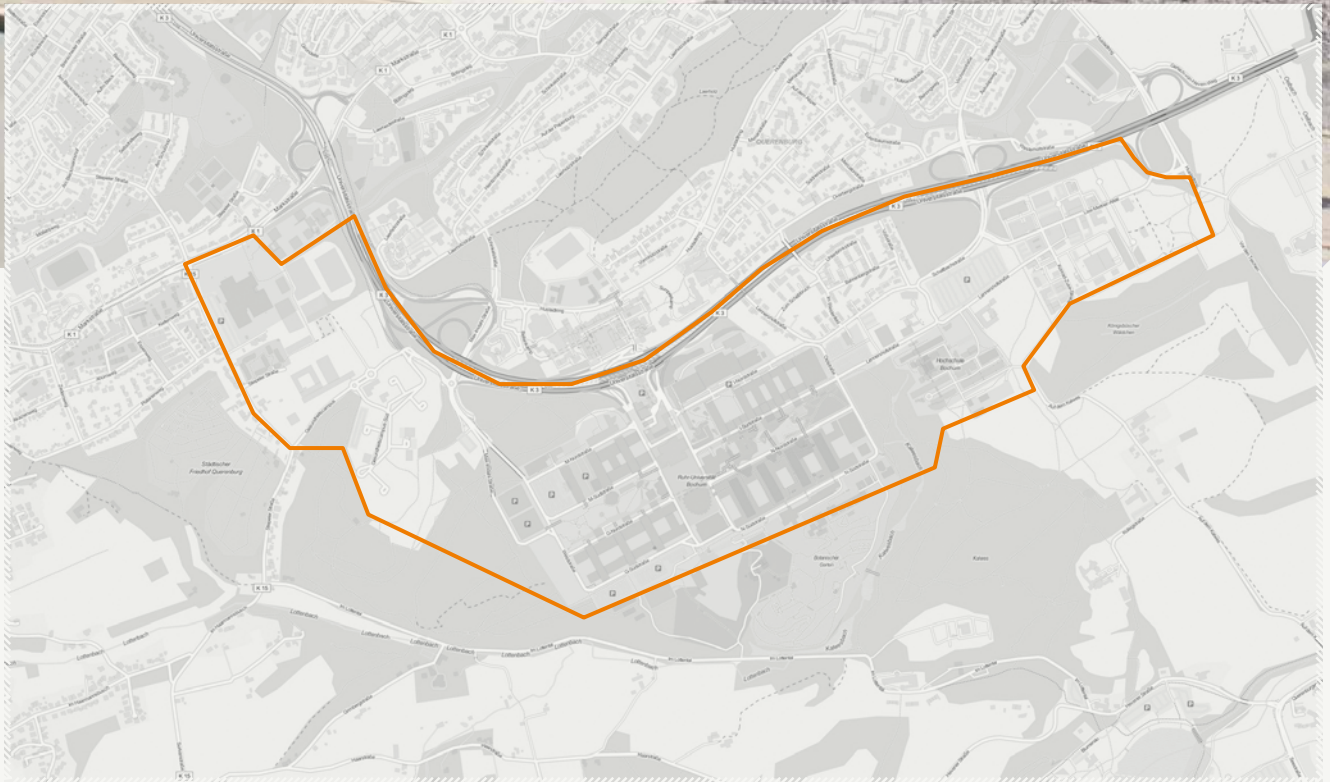


Real Estate Facts:

- Rund 700.000 qm neu geschaffene moderne Hallenflächen
- Ansiedlung von über 50 Unternehmen
- Über 4.000 direkte neue Arbeitsplätze
- 131 Mio. Tonnen Güterumschlag an den Duisburger Häfen
- 360 Verbindungen im KV-Zugverkehr zu 80 nationalen und internationalen Destinationen
- Containerumschlag von 3,4 Mio. TEU 2014
- Renommierete Logistiker vor Ort: Kühne + Nagel, Yusen Logistics, DB Schenker, BLG Logistics, Raben Logistik, Rainer Bohnen int. Spedition, Rhenus Logistics u. a.



MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum



Bochum Universitätsumfeld – Gesundheitscampus und Technologie-Quartier

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: Büro, Bildung, Gesundheit, Technologie

Im Umfeld der Ruhr-Universität Bochum wurde gezielt auf die wirtschaftlichen Schwerpunkte Gesundheit, Bildung und Technologie gesetzt. Außer für zahlreiche Bildungs- und Forschungseinrichtungen, die durch öffentliche Hand getragen werden, gibt es auch Platz für die Privatwirtschaft. Gesundheits- und technologieaffine Firmen sind die Hauptzielgruppe für diese Flächen. Unternehmen aus diesen Bereichen werden in ihrem Gründungsstadium bereits heute u. a. im BioMedizinZentrum Bochum und im Technologiezentrum Ruhr auf dem Gelände der Ruhr-Universität angesiedelt und betreut.

Der Gesundheitscampus im Westen der Ruhr-Universität Bochum besteht aus zwei jeweils selbstständig erschlossenen Teilflächen mit unterschiedlicher Belegung:

Der nördliche Teil, der „Gesundheitscampus Nordrhein-Westfalen“, hat eine Größe von circa 48.500 qm. Hier sind Instituts-, Verwaltungs- und Wissenschaftseinheiten, Büros, Seminarräume und Hörsäle ebenso untergebracht wie eine Mensa, eine Bibliothek und ein zentrales Veranstaltungszentrum. Zu den dort vertretenen Institutionen gehört unter anderem ab dem Wintersemester 2015/2016 die bundesweit erste öffentlich-rechtliche Hochschule für Gesundheit (hsg) in staatlicher Trägerschaft. Zudem wird in Kürze ein europäisches Proteinforschungszentrum realisiert. Der südliche Teil des Gesundheitscampus hat eine Größe von rund 55.000 qm und bietet damit innerhalb des integrativen Campuskonzeptes großräumig Ansiedlungsflächen für Unternehmen der Gesundheitswirtschaft.

Mit dem Technologie-Quartier ist auf der östlichen Seite in direkter Nachbarschaft zur Ruhr-Universität Bochum, zur Hochschule Bochum und zum Technologiezentrum Ruhr ein zukunftsfähiger Unternehmensstandort für den Hightech-Sektor in Bochum entstanden. Seit 1995 verfolgt die Stadt Bochum – eingebunden in das Entwicklungskon-

zept für die Region „Mittleres Ruhrgebiet“ – mit Erfolg das Ziel, einen hochwertigen, universitätsnahen Standort für Technologieunternehmen zu entwickeln. Um vorhandene Forschungs- und Entwicklungspotenziale geographisch zu bündeln, wurde die rund 12 Hektar große Fläche aufbereitet und erschlossen. Anders als beim Gesundheitscampus steht das Technologie-Quartier Nutzungen durch sämtliche Technologiebranchen offen.

Das Universitätsumfeld soll sich in Zukunft entlang der „Entwicklungssachse Universitätsstraße“ in Richtung Norden bis zur Innenstadt Bochums ausbreiten. Entlang dieser in den Gründungsjahren der Ruhr-Universität Bochum gebauten Straßen- und U-Bahn-Verbindung stehen noch mehrere hochwertige Grundstücke für eine immobilienwirtschaftliche Entwicklung bereit.

Real Estate Facts:

- Ca. 137.000 qm MF/G Büro-, Schulungs- und Laborflächen errichtet seit 2001
- Mieten für Büroflächen zwischen 9,00 und 10,00 Euro/qm MF/G
- Mieten für Laborflächen zwischen 12,00 und 13,00 Euro/qm MF/G
- Fokus auf Gesundheit, Bio- und Hightechnologie
- Direkte Nähe zu Ausbildungs- und Forschungseinrichtungen
- Grundstückspreise für Entwicklungsflächen bei 140,00 Euro/qm

MF/G: Mietfläche für gewerblichen Raum

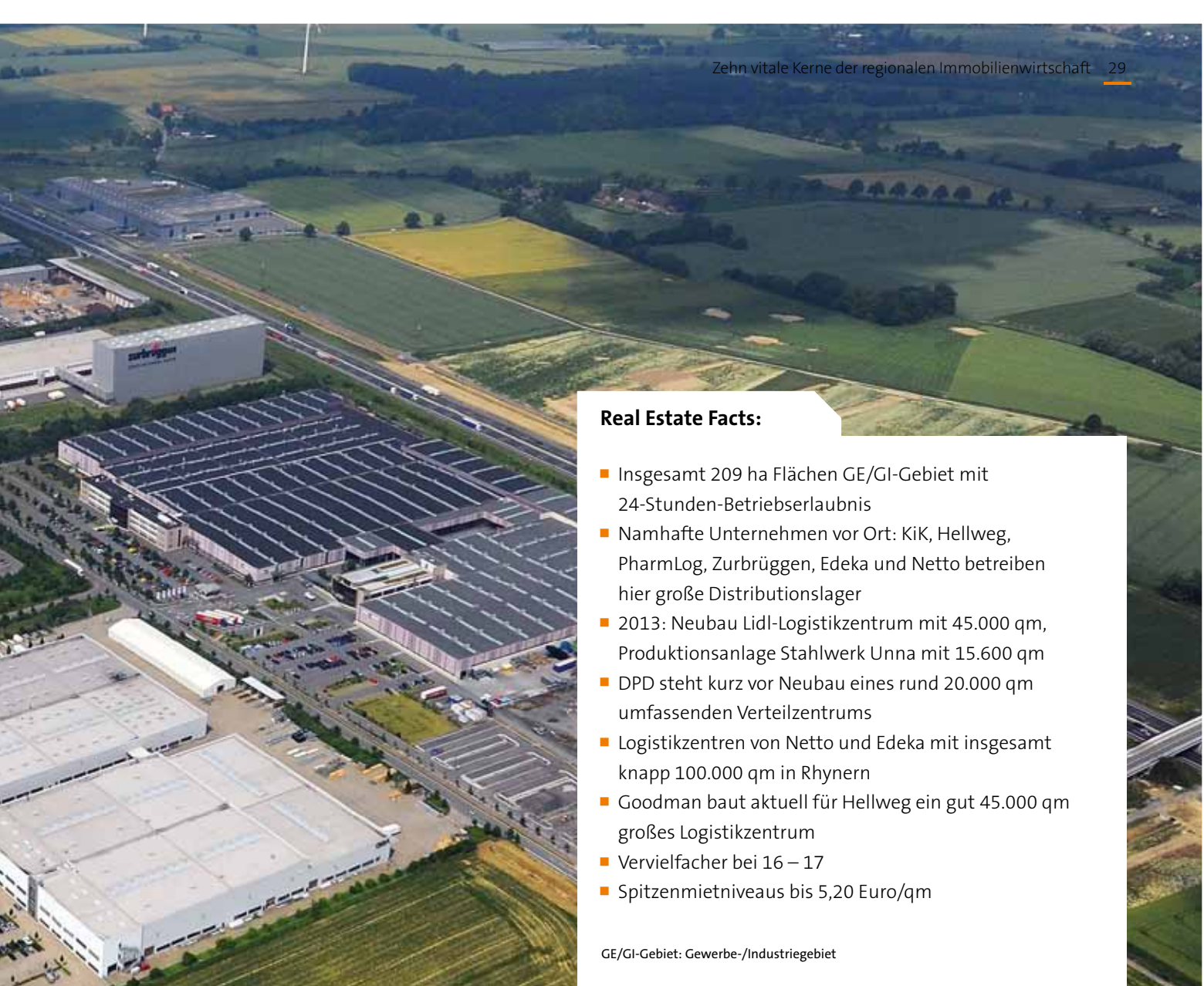


Bönen/Hamm – InlogParc und Rhynern – Logistikachse A2

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Logistik, Gewerbe**

Der InlogParc ist ein interkommunales Industriegebiet der Gemeinde Bönen (Kreis Unna) und der Stadt Hamm. Der Standort verfügt über hervorragende Ansiedlungsbedingungen für Logistiker. Er liegt direkt an der A2 in unmittelbarer Nähe zum Kamener Kreuz (A1/A2) mit Anbindung an das übergeordnete Schienennetz. Darüber hinaus ist in Hamm-Rhynern, knapp 3,5 Kilometer östlich, eine Verbindung von der A2 zur A445 geplant, die eine weitere Verbindungsachse Richtung Süden nach Werl bildet. Durch diese Erweiterung werden der InlogParc und das Gewerbegebiet Rhynern-Süd

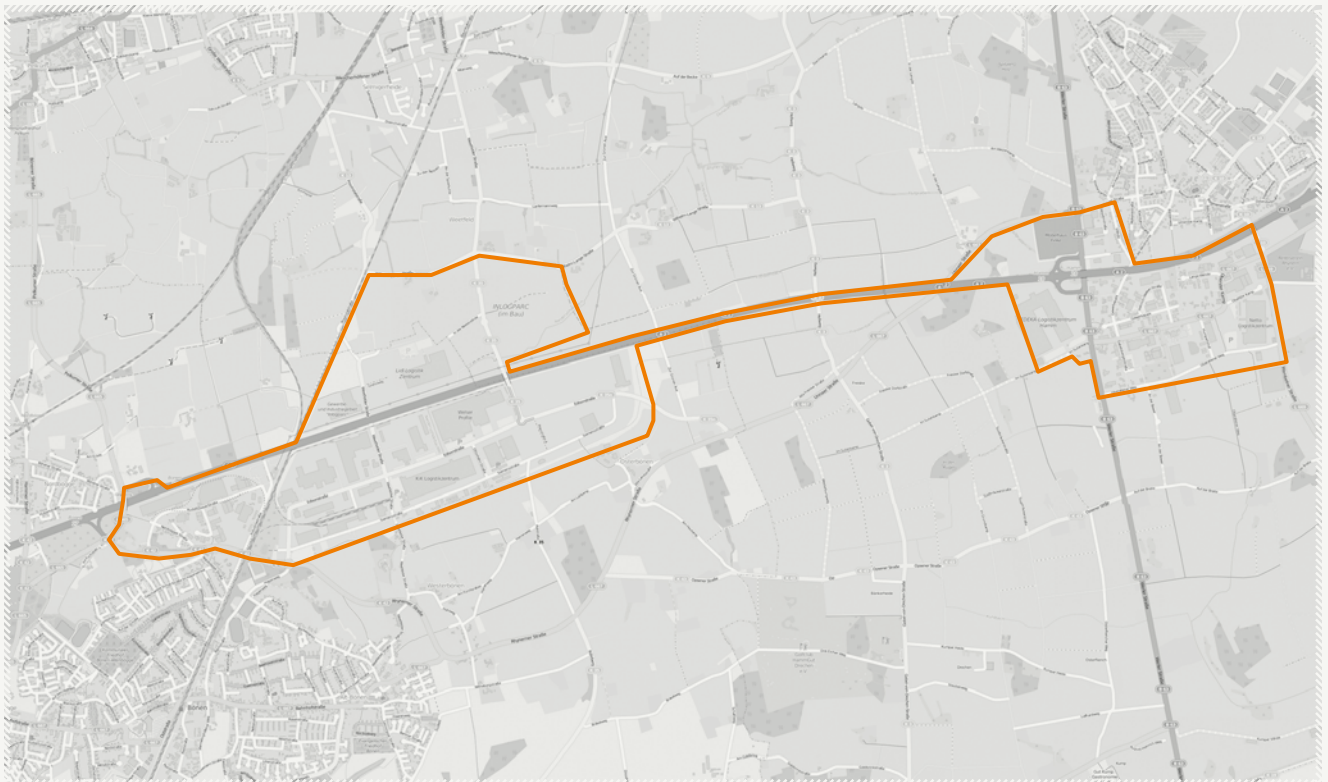
zum zentralen Logistikstandort des östlichen Ruhrgebietes ausgebaut. Ein weiteres Kriterium für die Standortentscheidung für den InlogParc und Rhynern ist das gute Angebot an Arbeitskräften und Ausbildungseinrichtungen vor Ort – die SRH Fachhochschule Hamm-Lippstadt bietet mit dem Studiengang Logistik praxisnahe Bachelor- und Masterabschlüsse. Des Weiteren stehen den Nutzern im Umfeld mit dem Zentrum für Ladungssicherung in Selm und dem Bio-Security-Kompetenzzentrum der Agrar- und Lebensmittelindustrie weitere Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung.



Real Estate Facts:

- Insgesamt 209 ha Flächen GE/GI-Gebiet mit 24-Stunden-Betriebserlaubnis
- Namhafte Unternehmen vor Ort: KiK, Hellweg, PharmLog, Zurbrüggen, Edeka und Netto betreiben hier große Distributionslager
- 2013: Neubau Lidl-Logistikzentrum mit 45.000 qm, Produktionsanlage Stahlwerk Unna mit 15.600 qm
- DPD steht kurz vor Neubau eines rund 20.000 qm umfassenden Verteilzentrums
- Logistikzentren von Netto und Edeka mit insgesamt knapp 100.000 qm in Rhynern
- Goodman baut aktuell für Hellweg ein gut 45.000 qm großes Logistikzentrum
- Vervielfacher bei 16 – 17
- Spitzenmietniveaus bis 5,20 Euro/qm

GE/GI-Gebiet: Gewerbe-/Industriegebiet





Wesel/Voerde/Hünxe – Lippe-Mündungsraum/DeltaPort

Immobilienwirtschaftlicher Schwerpunkt: **Logistik, Gewerbe**

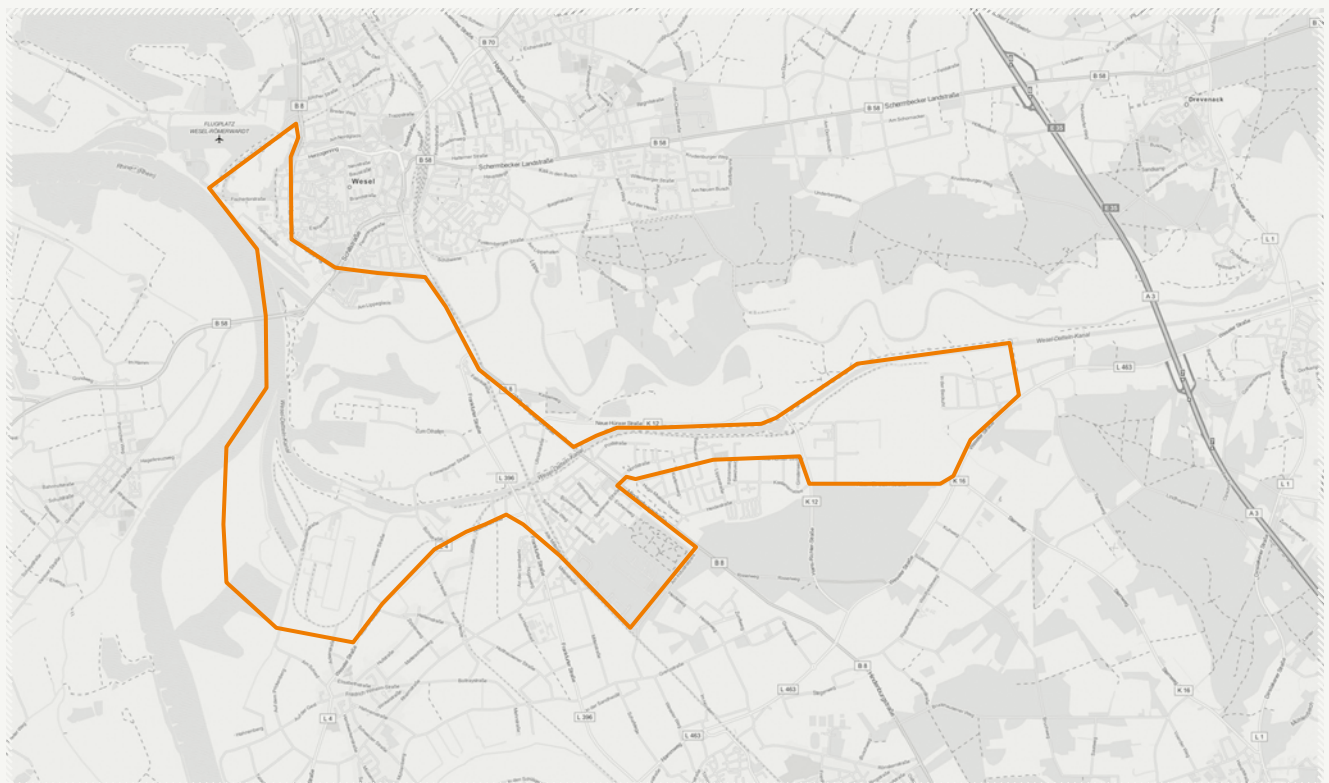
DeltaPort ist der Zusammenschluss des Rhein-Lippe-Hafens und des Stadthafens auf dem Gebiet der Stadt Wesel sowie des Hafens Emmelsum auf Voerder Stadtgebiet. Durch die Vereinigung der Hafenareale unter einem Dach im Jahre 2012 ist am Niederrhein ein in dieser Form einzigartiges Flächen- und Service-Angebot für hafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe entstanden: Logistikflächen in variablen Größen bieten jedem Investor optimale Entwicklungsmöglichkeiten. DeltaPort verfügt zudem über

eine optimale infrastrukturelle Anbindung mit zahlreichen Umschlagsmöglichkeiten für Schütt-, Stück-, Flüssig- und Schwergüter sowie Container. Zusätzlich verlaufen die A3 und A57 in der Nähe der Hafenareale und ermöglichen so die Einbindung in das übergeordnete Fernstraßennetz. Ein weiterer Pluspunkt ist das regional große Potenzial an sehr gut ausgebildeten Fachkräften aus den Bereichen Logistik, Transport, Wirtschaft und Verwaltung.



Real Estate Facts:

- Rund 3,3 Mio. Tonnen Güterumschlag pro Jahr
- Insgesamt 125 ha Grundstücke für logistische und produzierende Betriebe
- Bedeutende Unternehmen am Standort ansässig: Rhenus Scharrer GmbH, Contargo GmbH & Co. KG, Trimet Aluminium SE, Sappi Logistics Wesel GmbH, Hegmann Transit GmbH & Co. KG und TanQuid GmbH & Co. KG
- greenfield development AG plant auf den ehemaligen 80.000 qm Erweiterungsflächen des Aluminiumwerkes von Trimet einen modernen Logistikpark
- Spitzenmiete Logistik bis zu 5,00 Euro/qm
- Vervielfacher Logistik bis zu 16





Büroimmobilien

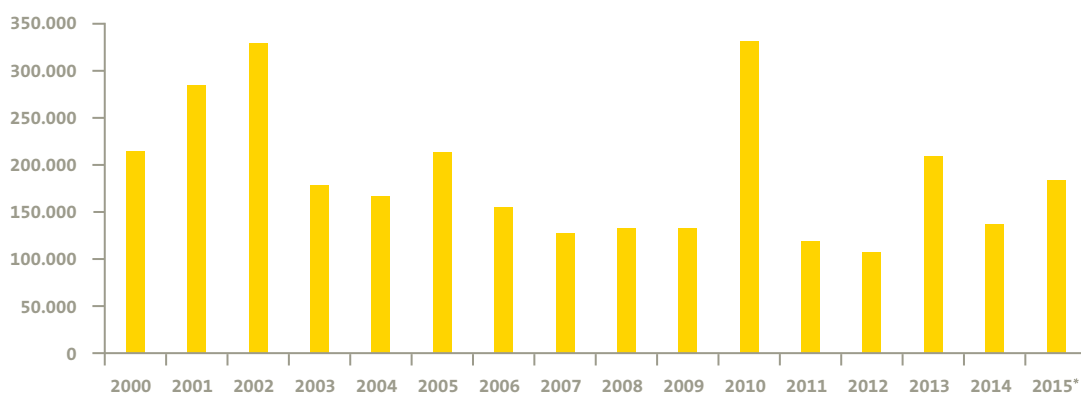
Bestand und Fertigstellungen

Der Büroimmobilienmarkt der Metropole Ruhr hatte 2014 mit rund 13,6 Mio. qm¹ Bestandsflächen die gleiche Größenordnung wie die Büromärkte in Hamburg oder München. Er gehört damit zu den größten Büromärkten in ganz Deutschland und spielt dahingehend in einer Liga mit den etablierten A-Standorten. Auch Fertigstellungen und Umsatz belegen diese nationale Bedeutung der Metropole Ruhr als Dienstleistungsmetropole. Die Schwerpunkte des Büromarktes liegen vor allem auf der zentralen Achse der Metropole Ruhr entlang des Hellwegs. Den größten Bestand weist der Teilmarkt Essen mit rund 3 Mio. qm auf, gefolgt von Dortmund mit rund 2,6 Mio. qm, Duisburg (circa 2,2

Mio. qm) und Bochum (circa 1,6 Mio. qm). Vor allem Essen, aber auch Dortmund sind somit die größten und auch dynamischsten Büroteilmärkte innerhalb der Metropole Ruhr.

Die nationale Bedeutung des Büromarktes der Metropole Ruhr zeigt sich auch bei den jährlichen Neubaufertigstellungen. So wurden 2014 bereits 140.000 qm Büroflächen neu geschaffen. Auch hier bewegt sich die Metropole Ruhr auf einer Ebene mit den A-Städten wie München oder Hamburg. Für 2015 werden insgesamt Fertigstellungen um die 180.000 qm erwartet. Dies entspricht dem fünfjährigen Mittel der Fertigstellungen in der Metropole Ruhr.

Fertigstellungen Büro in qm 2000 – 2015



* Prognose bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa auf Basis von Medien-, Makler- und Bauträgerangaben

Das hohe Niveau der Neubautätigkeit belegt die Nachfrage und den Bedarf nach neuwertigen Büroflächen. Auch bei den Fertigstellungen sind vor allem die Teilmärkte in den Hellweg-Städten von einer stetigen Dynamik gekennzeichnet. Großprojekte können dazu führen, dass in einzelnen Jahren das Niveau deutlich über dem Durchschnitt liegt. So wurden 2010 beispielsweise in Essen durch den Bau der

Konzernzentralen von ThyssenKrupp und E.ON rund 106.000 qm fertiggestellt, 2014 hingegen nur rund 34.000 qm. Von diesen entfielen jedoch wiederum gut 30.000 qm auf den zweiten Bauabschnitt im ThyssenKrupp Quartier. In Hagen wurde durch die Fertigstellung der Verwaltung des Energie- und Wasserversorgers Enervie (15.000 qm) mit rund 20.000 qm das höchste Ergebnis der letzten fünf Jahre erzielt.

¹ Alle Quadratmeterangaben in diesem Kapitel beziehen sich im Folgenden auf den gewerblichen Raum. MF/G nach gif.

Bedeutende Fertigstellungen von Büroimmobilienprojekten an der Ruhr 2014/2015

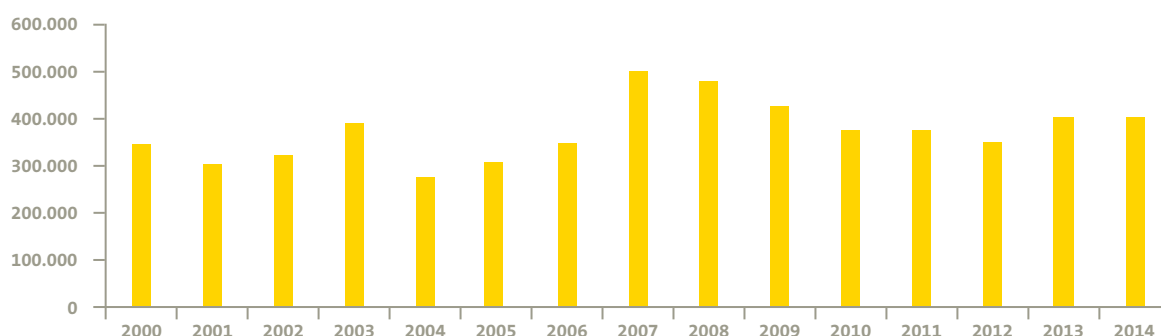
Objekt	Teilmarkt	Fertigstellung		Bürofläche in qm MF/G
Bildungszentrum Handwerkskammer	Dortmund	Q1	2014	4.920
Enervie-/Sewag-Verwaltung	Hagen	Q2	2014	15.000
ThyssenKrupp Quartier – 2. BA	Essen	Q2	2014	30.200
Stadtfenster	Duisburg	Q3	2014	11.000
Park View Business – Grundstück 5.2	Essen	Q3	2014	3.400
Dock 1 – 1. BA	Dortmund	Q3	2014	4.415
Adesso-Firmenzentrale	Dortmund	Q3	2014	6.000
Deutsch-chinesisches Handelszentrum	Duisburg	Q3	2014	2.000
Bominhaus	Bochum	Q2	2015	20.000
Kaiserhain-Campus	Dortmund	Q2	2015	13.909
Gesundheitscampus NRW – Hochschule für Gesundheit – Seminargebäude	Bochum	Q3	2015	14.300
Gesundheitscampus NRW – Hochschule für Gesundheit – Mensa, Bibliothek, Audimax	Bochum	Q3	2015	5.700
Gesundheitszentrum an der Güterstraße	Essen	Q3	2015	2.200
Justizzentrum	Gelsenkirchen	Q4	2015	15.300
Kontor am Kai – 1. BA	Dortmund	Q4	2015	7.500
Pier 4	Dortmund	Q4	2015	4.414

Flächenumsatz/Mietverträge

Der Flächenumsatz in der Metropole Ruhr zeigte sich in den letzten fünf Jahren sehr stabil und nicht so volatil wie in den A-Städten. Das fünfjährige Mittel von rund 380.000 qm wurde meist nur leicht über- oder unterschritten. Auch beim Flächenumsatz zeigt sich der größte Teilmarkt Essen als besonders dynamisch mit einem durchschnittlichen

Umsatz von über 100.000 qm in den letzten fünf Jahren. Dies ist nicht zuletzt dem erheblichen Angebot und der Vielzahl großer Unternehmen in dem Teilmarkt zu verdanken. Essen ist innerhalb der Metropole Ruhr eine der zentralen Adressen für überregional agierende Unternehmen. Im zweitstärksten Teilmarkt Dortmund beträgt der Fünfjahresdurchschnitt rund 80.000 qm.

Büroflächenumsatz in qm 2000–2014



Quelle: bulwiengesa auf Basis von Makler- und Eigentümerangaben

Bedeutende Mietverträge 2014 waren vor allem der Lease-back von RWE in der ehemals eigenen Konzernzentrale in Essen sowie Vermietungen an eine Commerzbank-Tochter und die Wilo SE im Dortmunder Teilmarkt Büroachse B1. Großflächige Eigennutzerbaustarts erfolgten in Gelsenkirchen mit dem Justizzentrum sowie der Erweiterung der Aldi-Süd-Zentrale in Mülheim an der Ruhr. Ein weiterer bedeutender, aber nicht

umsatzrelevanter Abschluss 2014 war die Vertragsverlängerung der BP AG in Bochum über knapp 25.000 qm, die sich entschieden hat, an ihrem Standort im Bochumer Cityrand zu verbleiben. Ebenso irrelevant für den Umsatz war der oben genannte Lease-back von RWE in Essen (siehe Graphik).

Der Büroimmobilienmarkt der Metropole Ruhr gehört zu den größten Büromärkten in ganz Deutschland und spielt in Bezug auf seine absolute Größe in einer Liga mit den etablierten A-Standorten.

Für 2015 konnte bereits ein Großabschluss mit der Funke Mediengruppe getätigt werden, die in einem Neubauprojekt der Kölbl Kruse GmbH im Universitätsviertel in Essen ihre Hauptverwaltung einrichtet – das Projekt soll noch dieses Jahr in den Bau gehen. Des Weiteren wird der Eigennutzerbaustart der

Brenntag AG am GRUGACARREE in Essen erwartet. Wiederum nicht umsatzrelevant ist die Verlängerung des Mietvertrages

mit dem weltweit agierenden Stahl-Service-Unternehmen Klöckner & Co SE über 10.000 qm im Silberpalais in Duisburg, das sich ebenfalls damit für den Standort Metropole Ruhr entschieden hat.

Bedeutende Mietvertrags- und Lease-back-Abschlüsse 2014/2015

Unternehmen	Objekt	Teilmarkt	Fertigstellung		Bürofläche in qm MF/G	Typ
Land NRW	Justizzentrum	Gelsenkirchen	Q1	2014	15.300	Eigennutzung
Nordwest Handel AG	Nordwest Handel AG	Dortmund	Q2	2014	9.350	Eigennutzung
Open Grid Europe	Bamler Servicepark – 2. BA	Essen	Q2	2014	8.900	Vermietung
Volksbank Rhein-Ruhr	Bürogebäude Volksbank Rhein-Ruhr (ehem. Alltours)	Duisburg	Q2	2014	8.000	Eigennutzung
RWE	RWE-Zentrale	Essen	Q3	2014	56.337	Lease-back
Aldi Einkauf GmbH & Co. oHG	Aldi-Süd-Zentrale, Erweiterung	Mülheim a. d. Ruhr	Q3	2014	11.500	Eigennutzung
Commerzbank-Tochter	Westalentower	Dortmund	Q4	2014	13.300	Vermietung
Wilo SE	Kaiserhain-Campus	Dortmund	Q4	2014	12.000	Vermietung
KROHNE Messtechnik GmbH	KROHNE-Unternehmenszentrale	Duisburg	Q4	2014	8.195	Eigennutzung
Funke Mediengruppe	Funke Mediengruppe	Essen	Q1	2015	36.900	Vorvermietung
Brenntag AG	Brenntag AG	Essen	Q2	2015	20.000	Eigennutzung
ista Deutschland GmbH	Silberkuhlsturm	Essen	Q2	2015	9.500	Vorvermietung

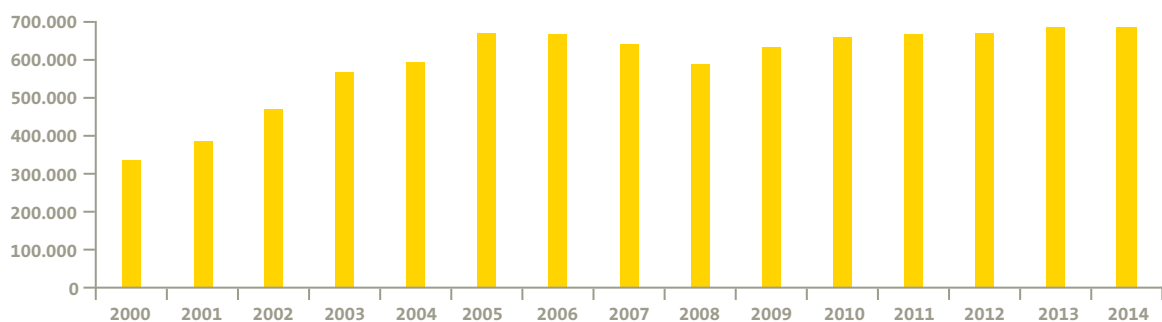


Leerstand

Mit einer Leerstandsquote von gerade einmal 5 % liegt die Metropole Ruhr auf einem vergleichbaren Niveau wie Berlin oder München und Stuttgart. Hier zeigt sich die Stabilität des Marktes durch wenig spekulative Fertigstellungen und eine gleichmäßig hohe Nachfrage. Insgesamt stehen rund 680.000 qm Büroflächen in der Metropole Ruhr leer. Dieses Niveau konnte seit 2013 gehalten werden und der Anstieg der Vorjahre seit 2008 somit gestoppt werden.

Prozentual liegt der Leerstand jedoch schon seit 2009 auf dem Niveau von 5 %. Umfangreiche Fertigstellungen und der stabile Umsatz zeugen von einer hohen Nachfrage nach neuwertigen Flächen, die aktuell in der Metropole Ruhr geschaffen werden. Leer stehen vor allem ältere Bestandsgebäude mit unzeitgemäßen Flächen und Objekte in peripheren Lagen. Neubauten weisen in der Regel hohe Vorvermietungsquoten auf, so dass der Leerstand nur in den dann freigezogenen Altbeständen verbleibt.

Büroflächenleerstand in qm 2000–2014



Quelle: bulwiengesa auf Basis von Maklerangaben

Den größten Leerstand verzeichnet der Teilmarkt Dortmund mit rund 160.000 qm, gefolgt von Essen mit rund 140.000 qm. Prozentual gesehen ist der Leerstand im Teilmarkt Essen jedoch mit 4,2 % sehr niedrig, während er in Dortmund mit 6,9 % fast am höchsten von allen Teilmärkten ist. Lediglich

in Moers (7 %), Gelsenkirchen (6,7 %) und Bochum (6,6 %) ist der Leerstand anteilig ähnlich hoch. Die niedrigsten Leerstände verzeichnet der Teilmarkt Duisburg mit gerade einmal 2,3 %, gefolgt von Herne (3,5 %) und Recklinghausen (ebenfalls 4,2 %).

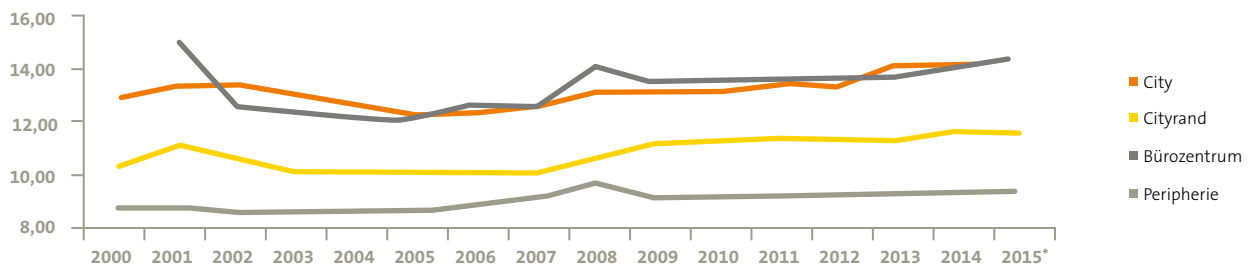
Mieten

Bezüglich des Mietniveaus liegt die Metropole Ruhr im Vergleich mit den A-Städten deutlich zurück. Andererseits ist ein positiver Aspekt dieses Daseins im Verborgenen eine hohe Stabilität und Kontinuität. In den letzten zehn Jahren betrug der Anstieg der Spitzenmiete circa 15 %. Lag die Spitzenmiete 2005 noch bei 12,20 Euro/qm, wurden 2014 in der Spitze rund 14,00 Euro/qm realisiert.

Die höchsten Spitzenmieten werden im Teilmarkt Essen erzielt. Besonders die Lagen um den Hauptbahnhof sowie in Rüttenscheid am GRUGACARREE sind hier preistreibend,

vereinzelt können in besonderen Neubauprojekten aber auch höhere Mieten registriert werden. In der Dortmunder City und am Duisburger Innenhafen liegt das Niveau bei gut 13,50 Euro/qm. Weitere Teilmärkte mit einem Spitzenmietniveau über 10,00 Euro/qm liegen in der Bochumer City und dem Universitätsumfeld, auf der Büroachse B1 sowie dem Phoenix-See in Dortmund, in der Duisburger, Mülheimer und Hagener City sowie in der neuen Mitte Oberhausen.

Marktübliche Spitzenmiete Büro in Euro/qm 2000–2015



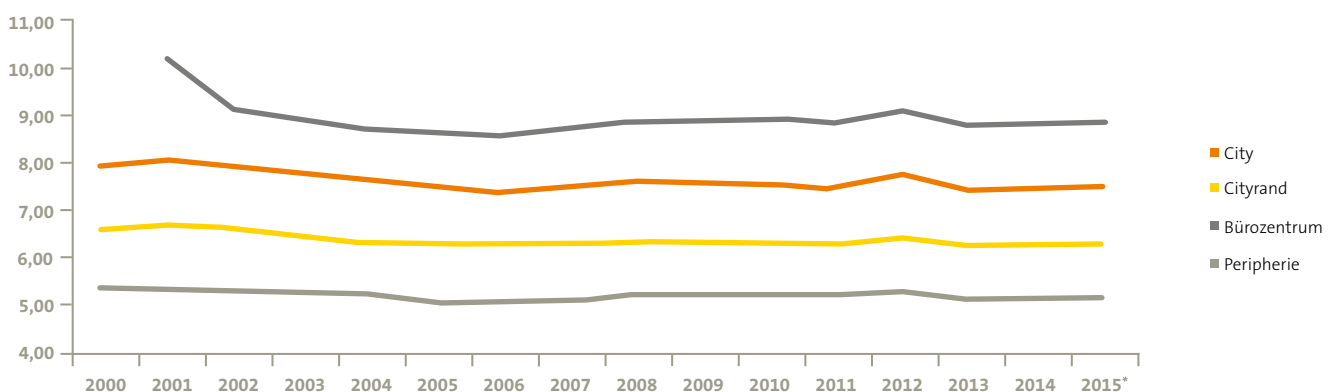
* Prognose bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa auf Basis von Makler- und Eigentümerangaben

Aufgrund der absoluten Größe und Ausdehnung der Metropole Ruhr liegt das Durchschnittsmietniveau sehr niedrig im Vergleich zu den A-Städten. Hier macht sich bemerkbar, dass viele periphere Teilmärkte mit kleinen Beständen und geringerer Dynamik in die Statistik mit einfließen, die in vielen A-Städten klar dem Umland zuzuordnen wären. Am höchsten ist das Durchschnittsmietniveau mit knapp 9,00 Euro/qm

in den Bürozentren, während in den besonders peripheren Lagen das Niveau bei gerade mal 5,20 Euro/qm liegt. Hier befinden sich in der Regel hauptsächlich alte Bestandsgebäude und die Nachfrage ist vor allem lokal bestimmt. Am Innenhafen in Duisburg und auch in der Dortmunder City hingegen liegt das durchschnittliche Mietniveau bei 11,20 bzw. 10,50 Euro/qm.

Durchschnittsmiete Büro in Euro/qm 2000–2015



* Prognose bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa auf Basis von Makler- und Eigentümerangaben

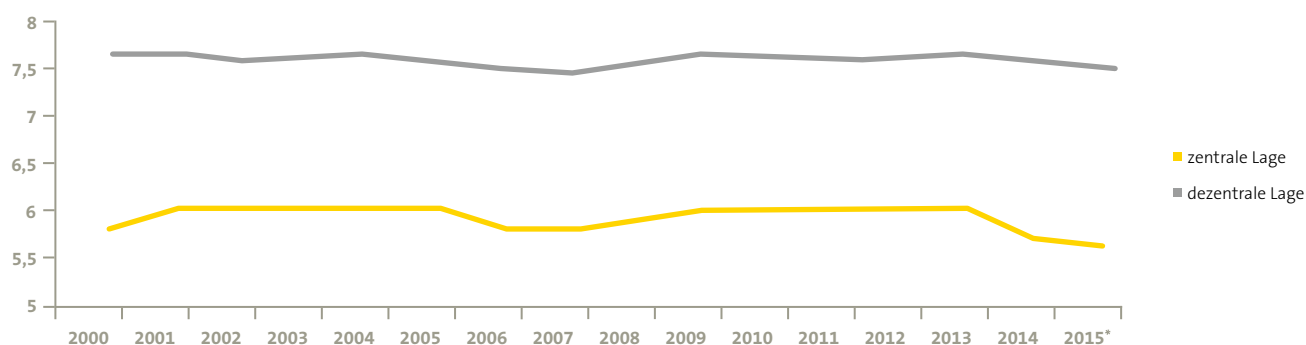


Renditen

Das aktuelle Marktgeschehen in Deutschland, getrieben durch die Zinspolitik und den hohen, weltweiten Anlage- und Druck, wirkt sich auch auf die Metropole Ruhr aus. Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in zentralen Lagen gab seit 2009 um gut 30 Basispunkte nach und sank somit von 6% auf 5,7% 2014. Für 2015 ist mit einem weiteren Rückgang um circa zehn Basispunkte auf 5,61% zu rechnen. Die

Investoren erkennen allmählich die Attraktivität des Büromarktes der Metropole Ruhr, der in den vergangenen Jahren auch durch viele große Unternehmen und ihre Standortentscheidung für die Metropole Ruhr (u. a. ThyssenKrupp, E.ON, Brenntag, BP) mitgetragen wurde. Die konstante Nachfrage und der geringe Leerstand spiegeln eine Stabilität wider, die aktuell von vielen Investoren geschätzt wird.

Nettoanfangsrendite Büro in % 2000–2015



* Prognose bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa nach Maklerangaben und Auswertung von Transaktionen

Einzigartige Adresse für Büroimmobilien auf einem Welterbe



Das UNESCO-Welterbe Zollverein in Essen mit seiner einzigartigen Kulisse und Adresse wird zu einem modernen Standort entwickelt. Das mehr als 100 Hektar große Welterbegelände vereint die Themen Kreativität, Bildung und Gewerbe. Auf dem Designstadt-Areal realisieren derzeit die RAG Montan Immobilien gemeinsam mit dem Essener Projektentwickler Kölbl Kruse den Neubau der Folkwang Universität der Künste und einen Hotelneubau. Beide Projekte entstehen bis 2017 auf dem Gelände neben den ehemaligen Zollverein-Schächten 1/2/8.

Auf dem 23 Hektar großen Kokerei-Gelände ist RAG Montan Immobilien mit der Adresse „Im Welterbe“ und dem Neubau des Unternehmenssitzes Pionier bei der Entwicklung des hoch-

wertigen Büroimmobilienstandortes. Auf dem südwestlichen Filetstück der Kokerei nahe der Koksofenbatterie wird bis Herbst 2017 der RAG Campus fertiggestellt sein. Er wird in direkter Nachbarschaft zum Unternehmenssitz der RAG Montan Immobilien ebenfalls mit der Adresse „Im Welterbe“ errichtet und Bestandteil des dort auf 70.000 Quadratmeter entstehenden Büroimmobilienparks sein. Der Neubau wird sich an modernsten Nachhaltigkeitsstandards orientieren.

Die Stiftung Zollverein als Entwickler des Gesamtstandortes und die RAG Montan Immobilien als Projektentwickler für einzelne Neubauprojekte auf dem Areal treiben gemeinsam mit weiteren Akteuren den Ausbau der ehemaligen Zeche und Kokerei Zoll-

verein im Essener Norden voran. Auf dem 100 Hektar großen Standort sind bis 2016 Investitionen von insgesamt rund 150 Millionen Euro geplant.



RAG Montan Immobilien GmbH
Projektleiter: Thomas Schürkamp

Im Welterbe 1 – 8
45141 Essen

☎ 0201 378 1818
☎ 0201 378 1827
✉ thomas.schuerkamp@rag-montan-immobilien.de
🌐 www.rag-montan-immobilien.de



Projektbeteiligte

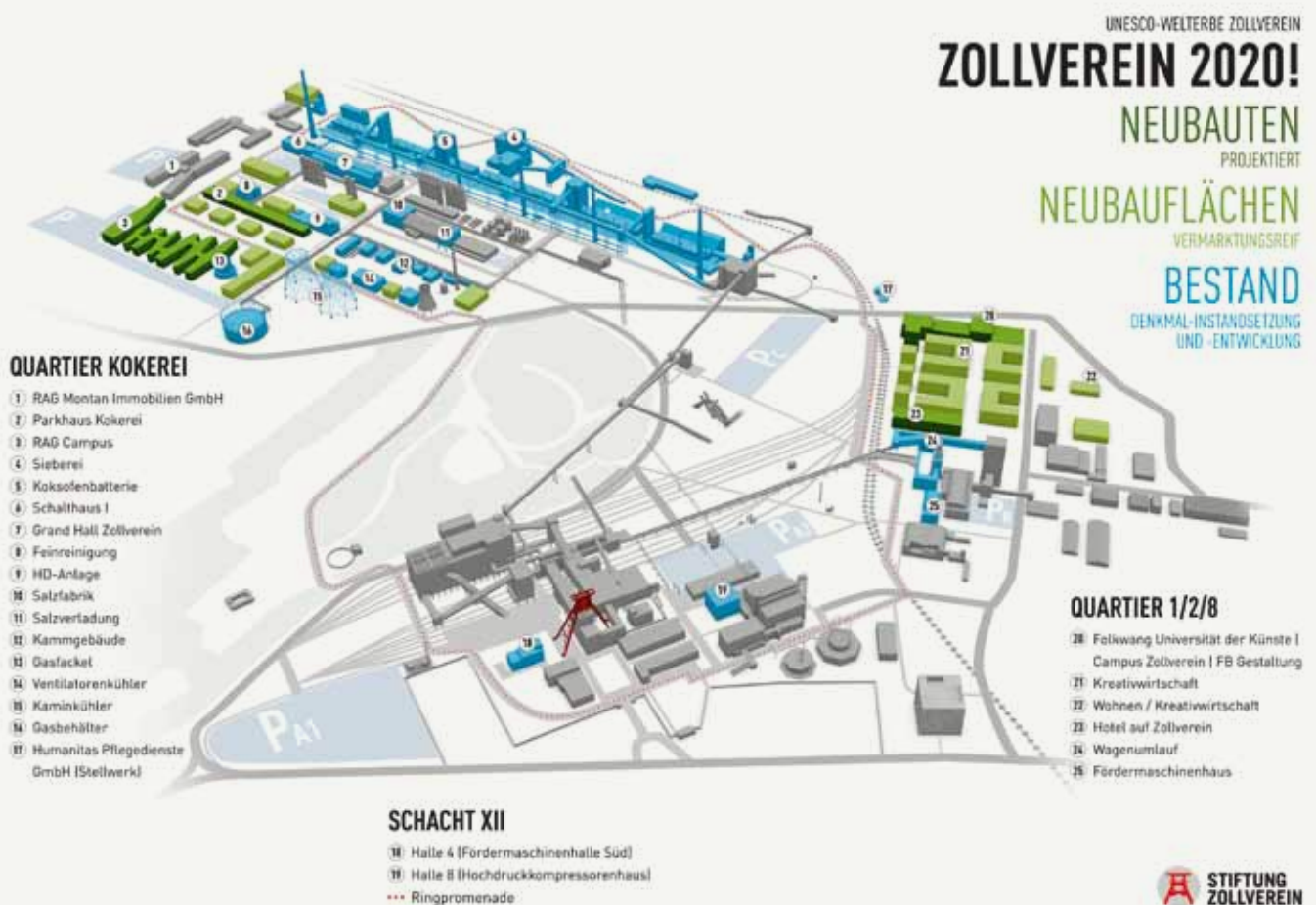
- RAG Montan Immobilien GmbH
- Stiftung Zollverein
- Kölbl Kruse
- Stadt Essen

Daten & Fakten

- Zollverein mit seinen jährlich rund 1,5 Millionen Besuchern ist ein UNESCO-Welterbe-Standort, auf dem sich Gewerbe ansiedeln darf
- Das UNESCO-Welterbe Zollverein ist Veranstaltungsort international renommierter Kulturfestivals und -messen wie Ruhrtriennale, Klavier-Festival Ruhr, ExtraSchicht oder contemporary art ruhr
- Rund 23.000 qm BGF stehen auf dem Neubauareal der Kokerei Zollverein noch zur Vermarktung.

Nutzung

- Büroimmobilien in besonderem industriehistorischem Ambiente mit Welterbe-Status





Unternehmensimmobilien

Hohe Flächennachfrage durch kleine und mittlere Unternehmen

Die Metropole Ruhr ist im Vergleich mit den A-Städten weniger durch den Dienstleistungssektor als stärker durch das verarbeitende Gewerbe geprägt. Dies zeigt sich vor allem an der Vielzahl kleiner und mittelständischer Unternehmen, deren Geschäftsaktivitäten zum Teil weit über die Metropole Ruhr hinausreichen. Aufgrund des noch immer anhaltenden Strukturwandels und des Rückbaus der Berg-

bauanlagen bietet die Metropole Ruhr ein gutes Standortpotenzial an zentralen und dezentralen Grundstücken mit moderaten Grundstückspreisen und einem diversifizierten Angebot an Lagekategorien. Viele Unternehmen kaufen Gewerbegrundstücke und errichten dort ihre Betriebs- und Produktionsräume in eigenen Immobilien. Die Flächennachfrage ist hoch und kann vielerorts nicht bedient werden – das lässt sich in fast allen Lagen und Teilmärkten der Metropole Ruhr beobachten.

Flächenangebot in Unternehmensimmobilien ist begrenzt

Alternativen zur eigenen Immobilie gibt es in der Metropole Ruhr für diese Unternehmen kaum. Flexible Mietflächen mit unterschiedlichen Möglichkeiten für die Nutzung – Büro, Produktion, Lager und/oder Service – sind als Komplettlösung selten anzumieten. Betreiberimmobilien, die

diese Kombinationen von Flächen anbieten, sind in der Metropole Ruhr vergleichsweise wenig vorhanden. Diese sogenannten Unternehmensimmobilien zeichnen sich durch einen Flächenmix und die Möglichkeit der Beherbergung von mehreren Unternehmen mit durchaus unterschiedlichsten Flächenansprüchen aus. Hier liegt ein Potenzial vor, das in der Metropole Ruhr noch unausgeschöpft ist.



Unternehmensimmobilien

Unternehmensimmobilien sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur. Die Mischung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandels- sowie Freiflächen.

Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien:

- Transformationsimmobilien
- Gewerbeparks
- Produktionsimmobilien
- Lager-/Logistikimmobilien

Alle vier Kategorien zeichnen sich durch die Merkmale Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungsreversibilität und eine grundsätzliche Eignung für Mehr-Parteien-Strukturen aus.

Beispiel für eine Unternehmensimmobilie:**Lager-/Servicefläche:** 9.700 qm**Bürofläche:** 4.800 qm**Nutzer aus den unterschiedlichsten Branchen:**

Spedition, Energietechnik, Handel und Dienstleistungen und zwei Rechenzentren

Standort: Teilungsweg 28, Essen (Altenessen)**Eigentümer:** BEOS**Flächenbestand und Umsatz**

Nur knapp 1,2 Mio. qm Nutzfläche steht in Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr zur Verfügung. Das größte Angebot liegt dabei in den Teilmärkten Dortmund (180.000 qm), Gelsenkirchen (143.000 qm), Essen (134.000 qm) und Bochum (133.000 qm). Die potenzielle Nachfrage hingegen ist über das gesamte Siedlungsgebiet zu sehen und manifestiert sich in der nicht zu bedienenden Nachfrage nach kleinen Gewerbegrundstücken. Dabei bietet die Metropole Ruhr mit ihrer ausgeprägten industriellen Vergangenheit viele und gute Möglichkeiten für Unternehmensimmobilien. Beliebte Unternehmensimmobilien sind alte, zentral gelegene Großproduktionsstandorte, die durch Umnutzung und Revitalisierung einen breiten Flächenmix bieten und aufgrund ihrer Größe mehrere Unternehmen beherbergen können. Doch auch neu konzipierte Gewerbeparks sind sehr gefragt und bieten je nach Konzeption unterschiedlichste Flächenangebote. Während in den A-Städten einige Akteure aktiv neue Gewerbeparks errichten, ist dieser Typus im Neubau in der Metropole Ruhr kaum zu finden. Das Angebot beschränkt sich meist auf um- oder nachgenutzte Produktionsanlagen.

Der Flächenumsatz in Unternehmensimmobilien betrug 2014 circa 32.500 qm. In Stuttgart, Berlin oder Frankfurt lag der Umsatz bei über 100.000 qm. In der Gesamtregion Rhein-Ruhr, die auch die A-Städte Düsseldorf und Köln umfasst, wurden 2014 ebenfalls gut 110.000 qm umgesetzt. Auf die Metropole Ruhr entfiel damit fast ein Drittel

Entscheidende Akteure im Segment der Unternehmensimmobilien*

Teilnehmer der Initiative Unternehmensimmobilien
ATOS Asset Management GmbH
aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
BEOS AG
CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH
Garbe Logistic AG
GSG Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH
Hansteen plc
Investa Projektentwicklungs- und Verwaltungs GmbH
M7 Real Estate
SEGRO plc
Sirius Facilities GmbH
Valad Germany GmbH

des Umsatzes. Bezogen auf Bevölkerungszahl und Fläche ist das für die Metropole Ruhr ein eher niedriges Umsatzvolumen. Wie bereits erwähnt ist diese Entwicklung nicht auf eine fehlende Nachfrage, sondern ein mangelndes Angebot zurückzuführen. Der größte Flächenumsatz wurde im Teilmarkt des Kreises Unna erzielt und hier vor allem in einem Objekt, das unter anderem auch großflächigere Logistik-/Lagerflächen vorhält, wodurch der hohe Umsatz zu erklären ist. Traditionell ist der Umsatz in Unternehmensimmobilien eher im kleinteiligen bis mittleren Segment anzusiedeln.

* Alle Daten und Bezüge zu Unternehmensimmobilien stammen aus den Erhebungen zum Marktbericht der Initiative Unternehmensimmobilien.

In der Metropole Ruhr liegt für die neue Assetklasse der Unternehmensimmobilien noch ein völlig unausgeschöpftes Potenzial vor, das perspektivisch auch die Investmentlandschaft im Ruhrgebiet verändern wird.



Mieten

Die einzelnen Flächentypen innerhalb der Unternehmensimmobilien weisen unterschiedliche Mietniveaus auf. Für Lager- und Logistikflächen in Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr ließen sich 2014 in der Spitze bis zu 6,50 Euro/qm realisieren. Dieses Niveau liegt deutlich über dem von klassischen Logistikflächen. Die Lagerflächen in Unternehmensimmobilien sind oft deutlich kleinteiliger und werden meist in Kombination mit Büro- und anderen Flächen angemietet. Die Büroflächen in Unternehmensimmobilien sind mit 9,80 Euro/qm in der Spitze teilweise recht

preisintensiv. Produktionsflächen liegen mit 5,20 Euro/qm hingegen nur leicht über den durchschnittlichen Preisen. Die Alternativform des Flex Space, der für unterschiedlichste Nutzungen geeignet ist, liegt bei einem Spitzenmietniveau von 8,90 Euro/qm – egal ob nun Büro-, Produktions- oder Lageraktivitäten ausgeführt werden. Diese teils hohen Mietansätze spiegeln die Spitze wider die sich vor allem in architektonisch hochwertigen und historisch gewachsenen revitalisierten Strukturen in zentralen Lagen beliebter Ballungsräume erzielen lässt.

i

Flex Space

Der im Rahmen der Unternehmensimmobilien als Flex Space bezeichnete Flächentyp ist nicht durch eine besondere Nutzung (Büro, Lager, Produktion etc.) geprägt, sondern eignet sich vielmehr für diverse Nutzungsanforderungen. Diese werden den Anforderungen der Nutzer entsprechend vom Vermieter angepasst und vermietet bzw. vom Mieter entsprechend umgenutzt. Bei Bedarf kann der Mieter die Nutzung von Büro zu Produktion oder vice versa im bestehenden Mietverhältnis ändern, ohne dass dies Einfluss auf den laufenden Mietvertrag bzw. die Miethöhe hat.

Im Durchschnitt liegen die Mieten in Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr auf einem niedrigeren Niveau. Für Lager-/Logistikflächen werden circa 3,90 Euro/qm gezahlt. Das Niveau entspricht in etwa auch dem Mietniveau in Bestandslogistikimmobilien. Produktionsflächen liegen im Durchschnitt bei 4,60 Euro/qm. Sie weisen die gerings-

te Spanne zwischen Spitzen- und Durchschnittsmietniveau auf. Bei Büroflächen und Flex Space ergeben sich die größten Spannen. Im Durchschnitt können Büroflächen in Unternehmensimmobilien für rund 5,40 Euro/qm angemietet werden. Flex Space liegt im Durchschnitt bei 6,50 Euro/qm.

Mietniveaus Unternehmensimmobilien nach Flächentyp

Gebietseinheit	Flächenkategorie	Spitzenmiete	Ø-Miete
Metropole Ruhr	Lager-/Logistikflächen	6,50	3,90
	Flex Space	8,90	6,50
	Büro-/Sozialflächen	9,80	5,40
	Produktionsflächen	5,20	4,60

Die Angaben zu den Mietpreisen basieren auf einer kleinen Stichprobe und können nur als Ansatzwerte verstanden werden – sie entsprechen nicht den Anforderungen für die Festlegung von Mietniveaus nach gif-Definition.

Logistikimmobilien

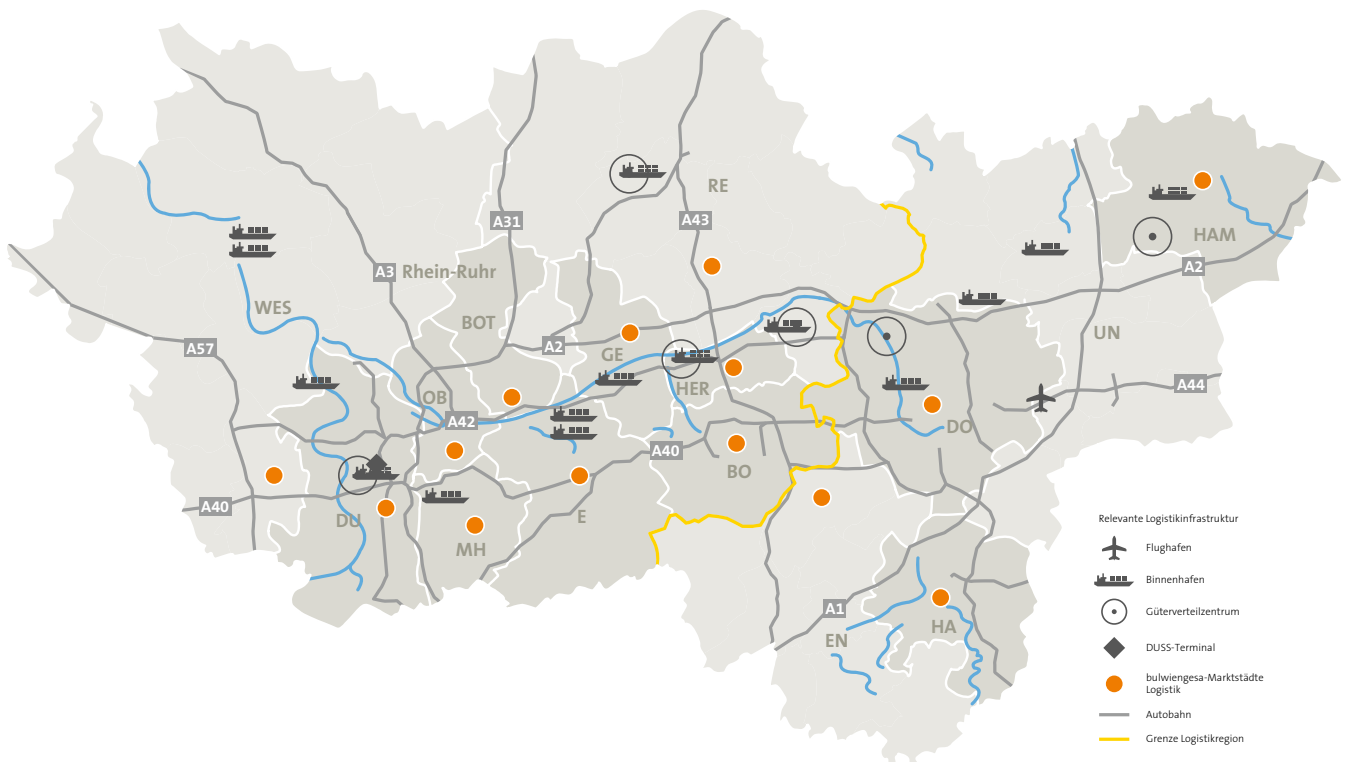


Qualität und Struktur

Die Metropole Ruhr ist einer der bedeutendsten Logistikmärkte in Deutschland. Grund für diese exponierte Stellung ist einerseits der Absatzmarkt mit über 5 Mio. Einwohnern sowie die Wirtschaftsstruktur, die noch stärker als in anderen Regionen durch das verarbeitende Gewerbe und seine vor- und nachgelagerten Zulieferbetriebe geprägt ist. Vor allem profitiert der Markt aber von der zentralen Lage in Deutschland und Europa – in einem der einwohnerstärksten Korridore von London über die Benelux-Staaten und Süddeutschland bis Norditalien und mit den großen Über-

seehäfen in Rotterdam und Antwerpen, mit denen die Metropole Ruhr über den Rhein direkt verbunden ist.

Die Schwerpunkte der Logistik liegen am westlichen und östlichen Rand der Metropole Ruhr, namentlich in Duisburg und Wesel im Westen sowie Dortmund, Hamm und dem Kreis Unna im Osten. Deswegen unterteilt sich die Metropole Ruhr auch in zwei Logistikregionen – die Region Rhein-Ruhr mit Duisburg und dem Kreis Wesel im Westen sowie die Region Dortmund mit Dortmund, Hamm und dem Kreis Unna im Osten.



Die Metropole Ruhr ist durch ihre Wirtschaftsstruktur und Größe als Absatzmarkt einer der bedeutendsten Logistikmärkte in Deutschland.

Duisburg mit seiner Lage an Rhein und Ruhr hat den größten Binnenhafen Europas mit einem Umschlagsvolumen von 131 Mio. Tonnen 2014. Die Nachfrage am Standort ist seit Jahren ungebrochen hoch, sämtliche Flächen in Duisburg wurden bereits vermarktet – Logistiker und Projektentwickler sind schon seit einiger Zeit gezwungen, sich nach Alternativen umzusehen. Hiervon profitiert auch der benachbarte Kreis Wesel. Gerade im Lippe-Mündungsraum bieten sich Alternativen für Standorte in einem direkten Hafenumfeld mit entsprechender Umschlagsinfrastruktur.

Im Osten der Metropole Ruhr konzentriert sich das Marktgeschehen vor allem entlang der A2 zwischen Dortmund und

Hamm. In unzähligen Märkten wie Unna, Bönen, Kamen, Hamm und Dortmund haben sich viele Logistiker niedergelassen, die durch die gut ausgebauten nationalen Straßennetze ideale Bedingungen für ihre Distributionszentren gefunden haben. Der große Absatzmarkt der Metropole Ruhr sowie die guten Cut-off-Zeiten zu den großen Autobahnachsen sind an diesem Standort sehr vorteilhaft für die Distributionslogistik. Zusätzlich bietet der Standort mit dem Security-Kompetenzzentrum der Agrar- und Lebensmittelindustrie sowie dem Zentrum für Ladungssicherung in Selm bedeutende Infrastruktureinrichtungen aus dem Logistikumfeld.

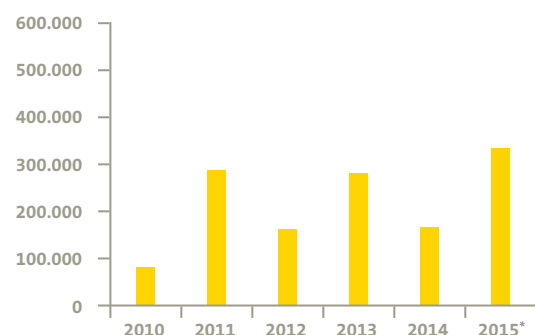
Flächenbestand und Fertigstellungen

Seit 2004 wurden in der Metropole Ruhr fast 3 Mio. qm Logistikfläche im modernen Standard entwickelt, der den Bedürfnissen der meisten Logistiker entspricht und somit gute Drittverwendungspotenziale aufweist. Über 600.000 qm entfielen dabei auf den Teilmarkt Duisburg und knapp 340.000 qm auf den Kreis Wesel. Im Osten war der Kreis Unna mit gut 650.000 qm der stärkste Teilmarkt für Fertigstellungen. Aber auch Dortmund (410.000 qm) und Hamm (280.000 qm) waren sehr gefragt. Das größte Hemmnis für weitere Entwicklungen ist vor allem die Flächenknappheit in guten Lagen. Viele Anfragen können nicht bedient werden und die Nutzer müssen in andere Märkte ausweichen.

Die jährlichen Fertigstellungen lagen im Schnitt der letzten fünf Jahre immer bei circa 200.000 qm Logistikflächen, wobei gerade in den letzten fünf Jahren in Duisburg mit jährlich rund 50.000 qm die meisten Flächen fertiggestellt wurden. 2015 hingegen ist ein Neubauvolumen von rund

327.450 qm prognostiziert. Im Kreis Wesel sind zwei große Projekte mit rund 120.000 qm im Industriepark Solvay in Rheinberg geplant, deren Fertigstellung 2015 allerdings noch fraglich bleibt.

Fertigstellungen moderne Logistikimmobilien
(Baujahr ≥ 2004) in qm NF 2010–2015



* Prognose bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa auf Basis von Bauträger- und Medienangaben

Im Bau befinden sich hingegen ein Schenker-Logistikzentrum für WMF in Bergkamen, ein Logistikprojekt von Harder & Partner im logport in Duisburg, ein Logistikzentrum für Hellweg, das von Goodman in Hamm an der A2 errichtet wird, sowie der erste Bauabschnitt der Garbe Logistik-Park Westfalenhütte in Dortmund und der erste Bauabschnitt

der Log.IQ in Gelsenkirchen der Deutschen Lagerhaus im Gewerbepark A42. Zusätzlich lässt sich der Stahlrohrhersteller Benteler in Duisburg ein Distributionszentrum für Deutschland errichten und die Heldt KG baut in Bergkamen ebenfalls ihr eigenes Logistikzentrum.

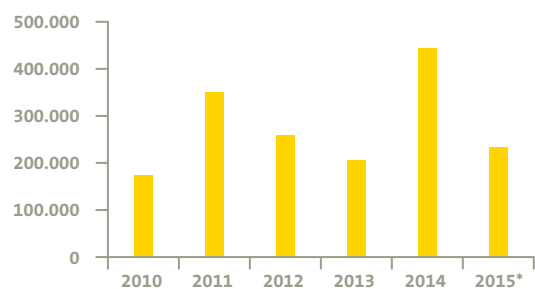
Bedeutende Fertigstellungen Logistik 2014/2015

Objekt	Teilraum	Fertigstellung		Nutzfläche in qm
Yusen Logistics – Neubau	Duisburg	Q1	2014	26.000
VW-Logistikzentrum	Duisburg	Q1	2014	24.000
GARBE Logistik-Park Westfalenhütte, 1. BA – Halle 1/Schenker	Dortmund	Q1	2014	20.809
Distributionszentrum van Eupen Wilo - Erweiterung	Unna	Q1	2014	11.000
Erweiterung Lidl-Zentrallager (Standort Rossenray)	Kamp-Lintfort	Q2	2014	25.233
Erweiterung Bepro; ehem. Schachtanlage Consol	Gelsenkirchen	Q2	2014	10.900
Fiege Mega Center Logistik GmbH – Erweiterung	Dortmund	Q3	2014	20.800
Logistikzentrum Schenker (WMF)	Bergkamen	Q2	2015	40.300
Stahlrohrhersteller Benteler Distribution Deutschland	Duisburg	Q2	2015	30.000
LOG.IQ Gelsenkirchen – 1. BA	Gelsenkirchen	Q2	2015	26.400
Herbert Heldt KG	Bergkamen	Q2	2015	24.000
GARBE Logistik-Park Westfalenhütte, 1. BA – Halle 2/Schenker	Dortmund	Q2	2015	20.800
Logistikobjekt Havi Global Logistics	Rheinberg	Q3	2015	12.450
Benteler Distribution Deutschland GmbH & Co. KG – Neubau	Duisburg	Q3	2015	10.000
Logistikprojekt Harder & Partner	Duisburg	Q4	2015	60.455
Hellweg-Logistikzentrum	Hamm	Q4	2015	45.000

Flächenumsatz/Mietverträge

Die besondere Dynamik der Logistik in der Metropole Ruhr zeigt sich auch bei den jährlichen Flächenumsätzen. Im Schnitt der letzten fünf Jahre wurden circa 286.000 qm Logistikflächen p. a. in modernen Objekten umgesetzt. Die höchsten Umsätze der letzten fünf Jahre wurden dabei im Kreis Unna mit jährlich rund 84.000 qm Flächenumsatz erzielt. Dicht dahinter liegt der Kreis Wesel mit einem durchschnittlichen jährlichen Umsatz von knapp 76.000 qm. Die Nachfrage ist zwar traditionell in Duisburg am höchsten, aufgrund der Flächenknappheit in diesem Teilmarkt ist jedoch auch der durchschnittliche jährliche Umsatz etwas geringer als in Teilmärkten mit mehr Potenzialflächen. Der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz beläuft sich in Duisburg auf rund 53.000 qm.

Flächenumsatz in modernen Logistikimmobilien
2010 – 2015 in qm NF



* Prognose bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa auf Basis von Makler- und Medienangaben

Bedeutende Vermietungen Logistik 2014/2015:

Nutzer	Teilraum	Fertigstellung		Nutzfläche in qm
DHL	Duisburg	Q1	2014	12.000
Handelsunternehmen	Unna	Q2	2014	27.000
Jago	Mülheim an der Ruhr	Q2	2014	11.820
Textilunternehmen	Holzwickede	Q3	2014	16.000
Hellweg	Hamm	Q4	2014	45.000
DB Schenker (für WMF)	Bergkamen	Q4	2014	40.300
Rhenus Scharrer	Castrop-Rauxel	Q4	2014	27.500
DB Schenker	Dortmund	Q4	2014	20.800
HAVI Global Logistics GmbH	Rheinberg	Q4	2014	20.500
Roeser Medical Group	Essen	Q4	2014	18.000
Simon Hegele	Duisburg	Q2	2015	35.000
FUTEC Europe GmbH	Duisburg	Q2	2015	14.000

2015 ist bisher vor allem durch Vertragsverlängerungen geprägt. Amazon erneuerte seinen Vertrag für das ehemalige IKEA-Hochregallager in Werne über 130.000 qm und die Rhenus AG ihren Vertrag für ihre Flächen im logport über

17.500 qm. Erwartet werden 2015 die Eigennutzerbaustarts des Wilo-Logistikzentrums in Dortmund mit über 40.000 qm auf Phoenix-West sowie der Neubau eines Paketverteilzentrums der DPD in Hamm über 19.500 qm.

Mieten

Mit gut 5,00 Euro/qm liegt das Spitzenmietniveau für Logistikflächen in der Metropole Ruhr auf einem ähnlichen Niveau wie in Berlin. Spitzenpreise wie in den Märkten München, Stuttgart oder Frankfurt mit einem Niveau oberhalb der 6,00 Euro werden aber bisher kaum erzielt. Die höchsten Preise lassen sich am Hafen in Duisburg erzielen. Die immer noch vergleichsweise niedrigen Grundstückspreise erlauben trotz der hohen Nachfrage noch moderate Spitzenmietniveaus. Die Umschlagsmöglichkeiten, sowie die

hervorragende Anbindung an Europa und die Welt über die Überseehäfen der Nordsee sowie die Flächenknappheit treiben die Mietpreise hier in die Höhe. Aber auch günstige Lagen entlang der A2 und zentrale Lagen innerhalb der Metropole Ruhr erreichen unter Umständen dieses Niveau. Im Durchschnitt liegen die Mieten mit 3,50 Euro/qm jedoch auf einem üblichen Niveau für Lagerflächen. In einzelnen Teilmärkten wie Witten, Hagen oder Bottrop mit wenig Neubauaktivität in den letzten Jahren liegen die Durchschnittsmieten sogar noch unterhalb der 3,00 Euro/qm.

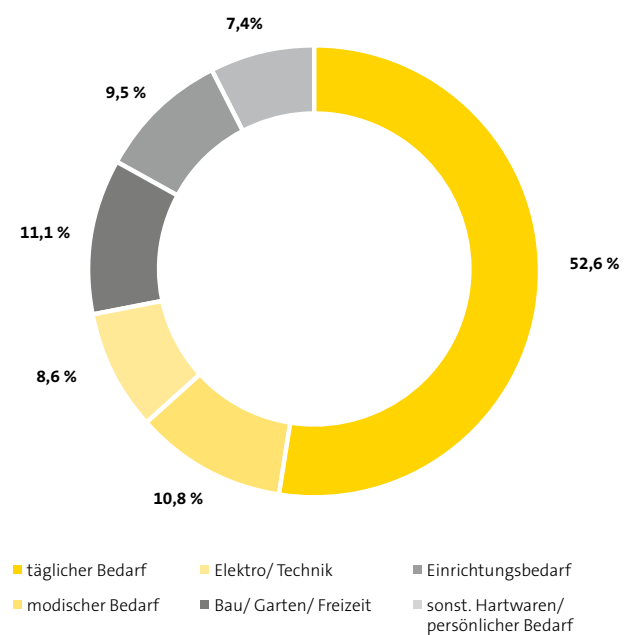
Einzelhandelsimmobilien



Marktpotenzial

Der Einzelhandelsmarkt in der Metropole Ruhr ist sehr dynamisch und profitiert von seiner hohen Bevölkerungsdichte. Über 5 Mio. Menschen leben in der Metropole Ruhr und müssen sowohl mit Gütern des periodischen als auch des aperiodischen Bedarfs versorgt werden. Hinzu kommt ein bevölkerungsreiches Umland, das vor allem im Osten und Norden im aperiodischen Bedarf stark auf die Metropole Ruhr fokussiert ist. Das Marktpotenzial des Nachfragevolumens belief sich 2014 insgesamt auf fast 25 Mrd. Euro, dabei entfielen alleine auf den periodischen Bedarf über 13 Mrd. Euro. Die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs hatten jeweils einen Anteil zwischen 2 und 3 Mrd. Euro.

Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen 2014 in %



Mit einer Kaufkraft von gut 20.000 Euro pro Kopf liegt die Metropole Ruhr zwar unterhalb des Niveaus der A-Städte in Westdeutschland, aber leicht über dem Niveau von Berlin, wobei auch innerhalb der Metropole Ruhr deutliche Unterschiede festzustellen sind. In Mülheim an der Ruhr und im Ennepe-Ruhr-Kreis liegt die Kaufkraft mit durchschnittlich 24.000 Euro pro Kopf deutlich höher als in den Teilmärkten Gelsenkirchen oder Herne mit rund 18.000 Euro pro Kopf. Die Kaufkraftkennziffer von 94,2 spiegelt die national unterdurchschnittliche Kaufkraft der Metropole Ruhr wider. Die Umsatzkennziffer und die Einzelhandelszentralität hingegen liegen auf einem durchschnittlichen bzw. leicht überdurchschnittlichen Niveau, was die Anziehungskraft der Region für das Umland unterstreicht.

	2015
Kaufkraftkennziffer	94,2
Umsatzkennziffer	100,5
Zentralitätskennziffer	103,8

Quelle: MB-Research

Die **Kaufkraftkennziffer** dient zur Darstellung des verfügbaren Einkommens je Einwohner. Sie beinhaltet zusätzlich auch den Einkommensanteil, der für Dienstleistungen, Wohnen, Reisen und Vorsorge ausgegeben wird.

Die **Umsatzkennziffer** zeigt die Bedeutung nach den erzielten Umsätzen im Einzelhandel. An diesem Umsatz sind neben den Einwohnern eines Gebietes auch die des Umlandes oder einreisender Personen beteiligt.

Miteinander verrechnet ergibt sich aus Kaufkraft und Umsatz die **Zentralitätskennziffer**. Ein Wert von über 100 kennzeichnet Standorte, in denen das Umsatzvolumen höher ist, als die am Ort bestehende Kaufkraft erwarten ließe. Werte unter 100 stehen für Standorte, in denen das Ausgabevolumen unter der ansässigen Kaufkraft liegt.

Verkaufsflächen-Angebot

Shopping-Center

Rund 700.000 qm Verkaufsfläche stehen den Bewohnern und Besuchern der Metropole Ruhr in Shopping-Centern zur Verfügung. Prominentestes Beispiel ist das Centro in Oberhausen, das weit über die Metropole Ruhr hinaus bekannt ist. Mit circa 87.000 qm reiner Verkaufsfläche verfügt es allein über circa 12% der Verkaufsfläche in Shopping-Centern in der Metropole Ruhr. Doch auch viele andere neuere Entwicklungen wie der Limbecker Platz in Essen oder die Thier-Galerie in Dortmund sind beliebte Shopping-Center, die moderne Verkaufsflächen auf den Markt gebracht haben und einen positiven Einfluss auf die Entwicklungen in den angrenzenden Einzelhandelslagen hatten. Gerade im innerstädtischen Einzelhandel zeigt sich auch ein gewisser Nachholbedarf in den einzelnen Teilmärkten. In vielen Städten und Gemeinden wurden oder werden gerade zentrale Einkaufszentren errichtet:

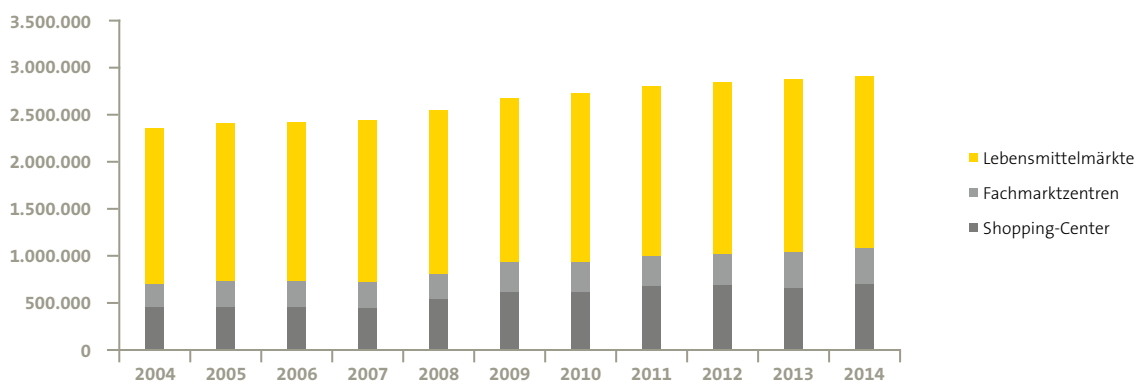
- Neutor-Galerie, Dinslaken, 16.000 qm, fertiggestellt
- Rathaus-Galerie, Hagen, 20.000 qm, fertiggestellt
- EK3, Kamp-Lintfort, 8.500 qm, fertiggestellt
- Palais Vest, Recklinghausen, 32.000 qm, fertiggestellt
- Mercaden Dorsten, Dorsten, 10.000 qm, in Bau
- Forum Herten, Herten, 10.000 qm, in Planung
- BergGalerie, Bergkamen, 8.000 qm, in Planung
- Grafen Galerie, Moers, 13.000 qm, in Planung

In Bochum stehen Stadt und Investoren noch in der Findung für ein zentrales Shopping-Areal im Stadtquartier Viktoriastraße (20.000 qm), das nach dem Umzug der Justiz dort großflächig Einzelhandelsflächen bieten soll. Diese Projekte sollen die Innenstädte stärken, um sich im Konkurrenzkampf gegen die großflächigen Einkaufsstandorte auf der grünen Wiese bewähren zu können, da auch bestehende und etablierte Einkaufszentren nachgerüstet oder erweitert werden. Paradebeispiel dafür ist der Ruhr-Park (72.000 qm) im Besitz der Axa und von Unibail-Rodamco, eines von

Die Metropole Ruhr hat eine starke
Anziehungskraft – insbesondere für das
nördliche und östliche Umland.

Deutschlands größten und ältesten Freiluft-Shopping-Centern zwischen Bochum und Dortmund an der A40, das gerade umfassend erweitert und modernisiert wird. Insgesamt hat das Angebot an Verkaufsfläche in Shopping-Centern in der Metropole Ruhr seit 2004 um fast 290.000 qm bzw. 65 % zugenommen.

Verkaufsfläche nach Typ in qm 2004–2014



Quelle: bulwiengesa, eigene Erhebungen

Fachmarktzentren und Lebensmittel

Auch im Bereich der Fachmarktzentren konnte seit 2004 eine beeindruckende Entwicklung beobachtet werden. Mit einem Zuwachs der Verkaufsflächen um rund 120.000 qm bzw. 44,7 % beweist die Metropole Ruhr auch in diesem Segment ihr großes Potenzial. Zu den neuesten Entwicklungen gehören das Mercator Center in Duisburg mit rund 22.000 qm Verkaufsfläche, das FMZ Dümptener Tor in Mülheim an der Ruhr mit rund 21.000 qm Verkaufsfläche und das FMZ

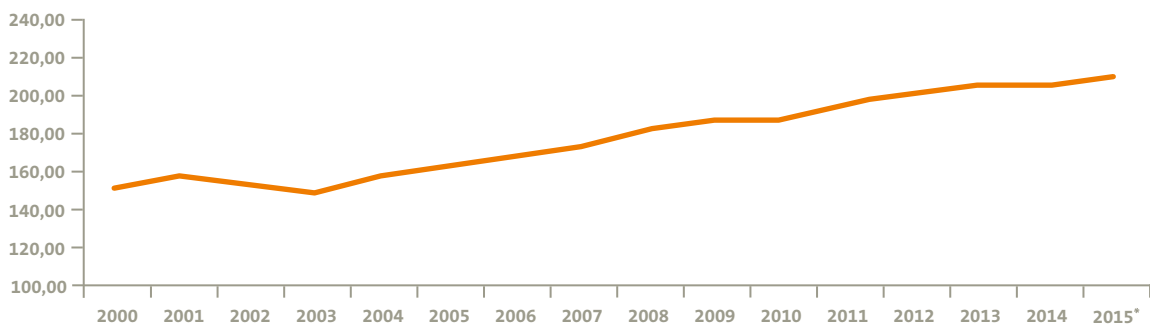
Iduna Park (circa 20.000 qm) in Dortmund oder das Kronenberg Center in Essen (20.500 qm). Im Bereich der Lebensmittelmärkte wuchs die Verkaufsfläche im gleichen Zeitraum um knapp circa 180.000 qm. Diese stehen jedoch nur für einen Zuwachs von gut 10 % Verkaufsfläche in diesem Segment. Die Versorgungslage ist in diesem Bereich bereits traditionell sehr gut, bietet aber auch noch genügend Potenzial für Entwicklungen und gerade auch Erneuerungen.

Mieten

Während sich die Metropole Ruhr im Westen und Süden einem starken Wettbewerb mit Düsseldorf oder Köln stellen muss, liegen im Osten und Norden kaum größere Zentren mit einem attraktiven Einzelhandelsangebot. Daher ist es nicht verwunderlich, dass gerade in Dortmund als Zentrum der östlichen Metropole Ruhr die Mieten für Einzelhandelsflächen in der Spitze am höchsten sind. Am Westenhellweg

in der Dortmunder 1a-Lage werden Werte um die 210 Euro/qm erzielt. Damit liegt die Metropole Ruhr zwar etwas unterhalb des Durchschnittsniveaus der A-Städte (270 Euro/qm; Spanne A-Städte: Stuttgart 235 Euro bis München 320 Euro), aber deutlich oberhalb des Durchschnittsniveaus der B-Städte (140 Euro/qm; Spanne B-Städte: 110 Euro in Dresden bis 195 Euro in Hannover).

Spitzenmiete Einzelhandel 1a-Lage in Euro/qm NF



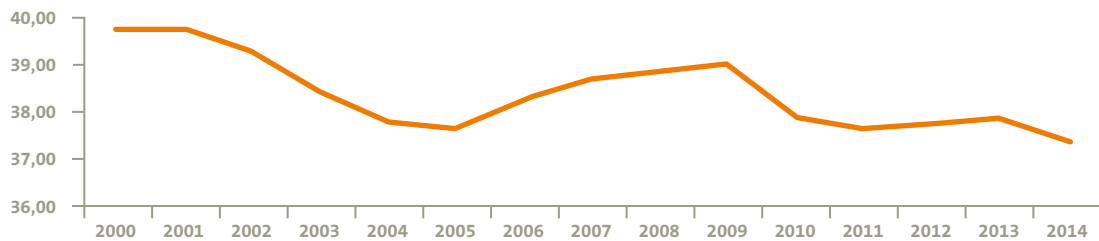
* Prognose bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa auf Basis von Makler- und Eigentümerangaben

Innerhalb der Metropole Ruhr ist der Teilmarkt Dortmund mit klarem Abstand an der Spitze. In Essen werden im Citybereich rund 120 Euro/qm in der Spitze erzielt, in Duisburg und Bochum um die 80 Euro/qm. Aber auch in den 1b-Lagen und den Stadtteillagen sind in Dortmund die höchsten Spitzenmieten zu erzielen: 72 bzw. 39 Euro/qm sind die Händler hier bereit für ihre Flächen zu bezahlen. Beim durchschnitt-

lichen Mietniveau zeigt sich die Bedeutung Dortmunds für den Einzelhandelsmarkt der Metropole Ruhr noch viel deutlicher: Mit einem durchschnittlichen Niveau von 105 Euro/qm in den 1a-Lagen liegt die Dortmunder City nur knapp unter dem Durchschnittsniveau der A-Städte mit fast 130 Euro/qm, aber über dem Durchschnittsniveau der B-Städte mit 80 Euro/qm.

Durchschnittsmiete Einzelhandel 1a-Lage in Euro/qm 2000–2014



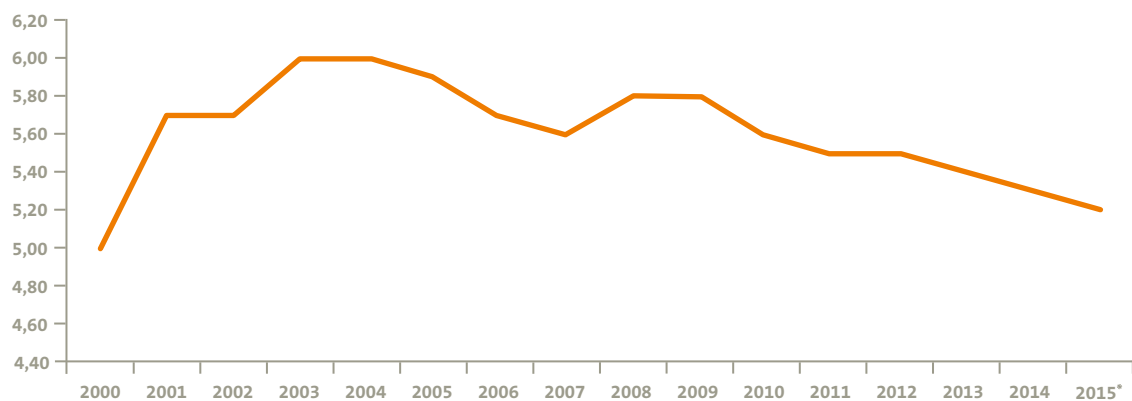
Quelle: bulwiengesa auf Basis von Makler- und Eigentümerangaben

Renditen

Die vielfältigen Potenziale, das hohe Nachfragevolumen und auch die aktuelle Marktsituation machen die Metropolregion Ruhr zu einem sehr beliebten Investitionsstandort für Einzelhandelsobjekte. Die Spitzenrendite für Handelsobjekte

belegt die hohe Nachfrage. Sie sank in den letzten zehn Jahren um 60 Basispunkte von 5,9 % 2005 auf 5,3 % 2014. Für 2015 wird von einem weiteren Rückgang um 10 Basispunkte auf ein Niveau von 5,2 % gerechnet.

Nettoanfangsrendite Einzelhandel zentrale Lagen in % 2000–2015



* Prognose bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa auf Basis von Maklerangaben und Transaktionsauswertungen

Dortmund ist auch hier der designierte Zielmarkt der Investoren und bietet neben einer guten Liquidität eine hohe Nachfrage der Einzelhändler nach Flächen in 1a-Lagen, die teilweise nicht bedient werden kann. Abseits der 1a-Lagen gibt es ebenfalls interessante Investmentobjekte aus dem Shopping-Center- und Fachmarktsegment. Stellvertretend

können für die Shopping-Center das Centro oder der Ruhr-Park genannt werden und für die aufstrebende Assetklasse Fachmarktzentrum der INDUPARK und das Hornbach-Zentrum in Dortmund, das Dümptener Tor in Mülheim an der Ruhr oder das Kronenberg Center in Essen.

Gewerbeimmobilien



Marktgeschehen

Der gewerbliche Investmentmarkt der Metropole Ruhr zeigt sich relativ volatil mit schwankenden Investitionssummen über die Jahre. 2014 wurde mit einem Volumen von knapp 1,8 Mrd. Euro der beste Wert seit 2011 (2,26 Mrd. Euro) erzielt. In den Jahren 2012 (1 Mrd. Euro) und 2013 (790 Mio. Euro) war das Marktgeschehen deutlich weniger dynamisch. Stärkste Assetklasse war dabei – außer 2013 – das Handelssegment. Ausschlaggebend für die besonders guten Ergebnisse der Jahre 2011 und 2014 waren dabei vor allem Teilverkäufe des Centro in Oberhausen, hier wurde 2014 eine Spitzenrendite von 4,4 % beim Verkauf an Unibail-Rodamco erzielt. Doch auch im Bürobereich konnten ungewöhnlich niedrige Renditen in jüngster Zeit erzielt werden. So veräußerte Kölbl Kruse den DB-Schenker-Neubau „The Grid“ am Essener Haupt-

bahnhof mit einer Rendite von 5,4 % an WealthCap und 2013 in Zusammenarbeit mit Hochtief die Projektierung des Berufskollegs am Dortmunder U mit einer Rendite von 5,1 %.

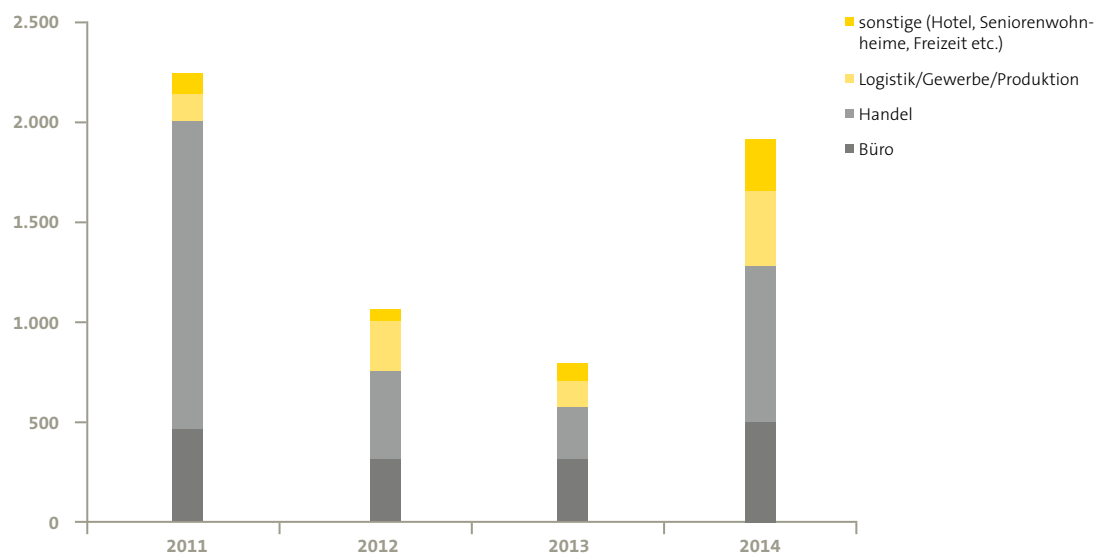
Dabei ist das Investitionsgeschehen in der Metropole Ruhr zum Großteil noch durch private Akteure geprägt, die im Schnitt für circa 30 bis 45 % des Transaktionsvolumen verant-

wortlich sind. Ebenso ist unter den institutionellen Investoren die ausländische Klientel mit Anteilen von 20 % 2013 bis fast 60 % 2014 stark vertreten.

**Der Ballungsraum Metropole Ruhr bietet
Investoren eine gute Grundlage für erfolgreiche
Immobilieninvestitionen.**

Die Zahlen sprechen für sich: 5 Mio. Einwohner auf engstem Raum bieten in den Augen vieler Investoren eine gute Grundlage für erfolgreiche Immobilieninvestitionen. Im Wohnungsbereich sieht dies auch schon deutlich besser aus, nur im gewerblichen Bereich, mit Ausnahme des Einzelhandels, haben vor allem die nationalen Investoren noch Bedenken.

Gewerbliches Transaktionsvolumen nach Segmenten in Mio. Euro 2011–2014



Quelle: bulwiengesa auf Basis von Transaktionsauswertungen

Der Anteil des Logistiksegments schwankt traditionell noch immer, ist aber inzwischen eine durchaus etablierte Assetklasse, was der Anteil am Gesamtvolumen von 15,6 % 2014 unterstreicht. Sonstige Assetklassen aus dem Bereich Betreiberimmobilien wie Hotels, Senioren- oder Studenten-

wohnheime sind hingegen eher marginal vertreten. Lediglich in dem gesamt als eher schwach zu bezeichnenden Jahr 2013 konnte für diese Gruppe circa 11 % der Investitionen verzeichnet werden.

Ausgewählte Transaktionen in der Metropole Ruhr 2014 und 2015

Objekt	Teilmarkt	Assetklasse	Investor	Kaufpreis in Mio. Euro
Faktorei 21	Duisburg	Büro	Coresis Management	vertraulich
Hitachi Power Office – Deutschlandzentrale	Duisburg	Büro	Inovalis REIT	45
Bürogebäude Alltours	Duisburg	Büro	Volksbank Rhein-Ruhr	vertraulich
Bürogebäude	Essen	Büro	ein Unternehmen der Familie Schmidt (Mercator-Stiftung)	vertraulich
RWE-Zentrale	Essen	Büro	American Realty Capital Global Trust (ARC Global)	120
Glückaufhaus	Essen	Büro- und Geschäftshaus	Cordea Savills Real Invest 1	144
Bürohaus	Bochum	Büro	Stapeline GmbH	0,6
Das Bürohaus – Businesspark Niederrhein (1. BA)	Duisburg	Büro	beneficium-benedictus-Gruppe	vertraulich
Hörder Burg	Dortmund	Büro	Dreier Immobilien	vertraulich
Villa Bredeney	Essen	Büro	publity Performance Fonds Nr. 6	vertraulich
DB-Schenker-Firmenzentrale „The Grid“	Essen	Büro	WealthCap	65
Märkisches Tor/Turm/ Märkisches Quartier	Dortmund	Büro- und Geschäftshaus	Schroder Real Estate	27
Airport Office Center	Holzwickede	Büro	NorthStar Realty Finance	vertraulich
Caritas Gesundheitszentrum am Marienhof	Mülheim an der Ruhr	Pflegeheim	Hemsö Fastighets	vertraulich
BKK-Gebäude	Essen	Büro	RVR	vertraulich
Targobank-Erweiterung	Duisburg	Büro	Targobank	vertraulich
Büro- und Geschäftshaus in der Innenstadt	Dortmund	Büro- und Geschäftshaus	k. A.	2
Stadtfenster	Duisburg	Geschäftshaus	Canfina AG	vertraulich
Westfalentower	Dortmund	Büro	Orion Capital Managers LLP (Orion European Real Estate Fund IV)	60
HQ Bilfinger Berger Power Services	Oberhausen	Büro	publity AG	32
OIT Oberhausener Industrie und Technologie Gewerbepark – Werkstadt Oberhausen	Oberhausen	Industrie	Henley360	25
ehem. Raab-Karcher-Bürohaus	Bochum	Büro	Kompernaß Handelsgesellschaft mbH	5
Bürogebäude	Essen	Büro	Fakt AG	5
Railion-Park	Duisburg	Büro	GoldTree	vertraulich
B&O-Wohnungswirtschaft	Bochum	Büro	Kompernaß Handelsgesellschaft mbH	vertraulich



Den Büromarkt betreffend bestätigt das aktuelle bulwiengesa-Scoring für die einzelnen Teilmärkte der Metropole Ruhr die aktuellen Entwicklungen. Über eine Bandbreite vieler Faktoren wie Mietentwicklung, Transaktionsumsätze, Flächenbestand und -umsatz wurden die einzelnen Teilmärkte der Metropole Ruhr einander gegenübergestellt und verglichen. Der Essener Teilmarkt stellt mit einem Scoring von 1,7 den Spitzenwert und somit den attraktivsten Teilmarkt für Büroinvestments dar. Dahinter folgen Dortmund und Duisburg mit einem Score von 2,23 bzw. 2,25. Ebenfalls Scores unterhalb der drei erzielten Bochum mit 2,45 und Mülheim an der Ruhr mit 2,98.

Investment-Scoring nach Attraktivität für Investoren

Stadt	Investment-Score Büro
Essen	1,71
Dortmund	2,23
Duisburg	2,25
Bochum	2,45
Mülheim an der Ruhr	2,98
Recklinghausen	3,09
Herne	3,20
Gelsenkirchen	3,24
Oberhausen	3,27
Hamm	3,35
Hagen	3,49
Witten	3,83
Bottrop	3,94
Moers	3,99

Quelle: bulwiengesa



Metropole Ruhr: Daten und Fakten

	2014	2013
Einwohner 31.12.	5.026.370	5.045.784
SVP-Beschäftigte	1.624.269	1.585.468
SVP-Bürobeschäftigte	591.505	577.786
SVP-Bürobeschäftigtenquote	37,3 %	36,4 %
Erwerbstätige	2.392.091	2.373.612
Gesamtbürobeschäftigte	739.933	725.931
Gesamtbürobeschäftigtenquote	30,9 %	30 %
Arbeitslosenquote	11,1 %	11,9 %
Büroflächenbestand (MF/G) in qm	13.591.449	13.485.667
Bürofläche in qm MF/G pro Bürobeschäftigten	18,4	18,6
Büroflächenumsatz in qm MF/G	402.423	403.700
Leerstand in qm (MF/G)	684.000	684.000
Leerstandsquote (MF/G)	5,0 %	5,07 %
Büro-Spitzenmiete City Euro/qm	14,00	14,00
Büro-Durchschnittsmiete City Euro/qm	7,50	7,50
EH-Spitzenmiete City Euro/qm	210	210
Kaufkraftkennziffer	94,2	94,5
Umsatzkennziffer	99,1	97,9
Zentralitätskennziffer	102,1	101,0

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



Herausgeber und Auftraggeber:

wirtschaftsförderung@metropoleruhr

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH
Kronprinzenstraße 6
45128 Essen

Auftragnehmer:



bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin

Gestaltung:

FREIWILD Kommunikation
www.freiwild-kommunikation.de

Bildnachweis:

Titel: Collage
Seite 4: ThyssenKrupp Quartier © WFO, Hans Blossey
Seite 6: Westpark Bochum mit Jahrhunderthalle © Kerstin Stelter
Seite 8: Karte © RVR
Seite 8/9: Collage RS1 © orange edge – Stadtplanung und Stadtforschung Hamburg
Seite 12: Luftbild Neue Mitte Oberhausen © WFO, Hans Blossey
Seite 14/15: Essen-Rüttenscheid © EWG, Christoph Fein
Seite 15: E.ON GRUGACARREE © EWG, Christoph Fein
Seite 15: Atos GRUGACARREE © EWG, Christoph Fein
Seite 15: Messe Essen © bulwiengesa AG
Seite 16/17: Essen-Skyline bei Nacht © EWG, Peter Wieler
Seite 17: Schenker © EWG
Seite 17: RWE-Turm © EWG, Christoph Fein
Seite 19: ThyssenKrupp Quartier © EWG
Seite 19: Limbecker Platz © EWG
Seite 20: Neubau Bhf Hörde-Zentrum © bulwiengesa AG
Seite 20/21: Hörder Burg 2 © bulwiengesa AG
Seite 22: Union-Viertel © bulwiengesa AG
Seite 22/23: Thier-Galerie © Stadt Dortmund, Olaf Heil
Seite 25: logport © Stadt Duisburg, Hans Blossey
Seite 25: Terminal logport I © duisport, Rolf Köppen
Seite 26: BioMedizinZentrum/Aesculap Akademie © Stadt Bochum, Presse- und Informationsamt
Seite 28/29: InlogParc © Wirtschaftsförderung Hamm
Seite 30: Luftbild Hafen © Kreis Wesel
Seite 31: Containerterminal Hafen Emmelsum © Kreis Wesel
Seite 31: BYK-Logistikanlage © bulwiengesa AG
Seite 31: Schiff im Kanal © Kreis Wesel
Seite 35: Rhesus-Verwaltung im Airport-Businesspark Holzwickede © bulwiengesa AG
Seite 37: Bürobau am Duisburger Hafen © bulwiengesa AG
Seite 41: Unternehmensimmobilie © BEOS AG
Seite 42: Gewerbegebiet in Bochum © Stadt Bochum, Presse- und Informationsamt
Seite 54: Excenterhaus Bochum © Stadt Bochum, Presse- und Informationsamt
Seite 55: Dock 1 und RIVA 1 am Phoenix-See © bulwiengesa AG
Seite 58: A59 © iStockphoto, Michael Utech

Mit freundlicher Unterstützung bei der Bildauswahl:



Stand: September 2015

www.business.metropoleruhr.de
978-3-9815722-6-1

