

IMMOBILIEN- MARKTBERICHT RUHR 2017

STADT
DER
STÄDTE



METROPOLE
RUHR
BUSINESS



**SEITE**

04	Vorwort
06	Übersichtskarte
08	Zehn vitale Kerne der regionalen Immobilienwirtschaft
32	Internationale Gartenausstellung 2027
36	Assetklassen
	38_ Markt für Büroimmobilien
	48_ Markt für Unternehmensimmobilien
	54_ Markt für Logistikimmobilien
	64_ Markt für Einzelhandelsimmobilien
	74_ Investmentmarkt
82	Impressum

TRANSPARENZ MACHT MÄRKTE

MEHR VERMARKTUNGSCHANCEN

VORWORT



Rasmus C. Beck
Geschäftsführer (Vorsitzender)
Business Metropole Ruhr GmbH

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die anhaltende Niedrigzinsphase beflügelt die deutschen Immobilienmärkte, die Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten bleibt hoch. Auch die Metropole Ruhr – mit 5,1 Millionen Einwohnern Deutschlands größte Stadt – profitiert davon.

Der Run auf das Betongold hat das Angebot an Core-Objekten in den sogenannten A-Lagen und A-Städten in den vergangenen Monaten weiter abschmelzen lassen. „Gute Anlageobjekte sind kaum noch zu haben“, klagen Profi-Investoren über alle Assetklassen hinweg.

Nicht so in der Metropole Ruhr, die immer noch einige attraktive Investmentopportunitäten bereithält. Vor allem können konservative Investmentstrategien ebenso bedient werden wie opportunistische, und das zu einem Rendite-Risiko-Profil, das Anleger in den A-Städten kaum noch finden können.

Nicht jeder Immobilienmarktwinkel in Deutschlands einwohnerstärkstem Ballungsraum ist heute schon komplett ausgeleuchtet, nicht jede Anlagechance klar zu erkennen.

Aus diesem Grund haben wir in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG die Datenbasis für den diesjährigen, inzwischen 3. Immobilienmarktbericht Ruhr, deutlich erweitert und dazu gezielt Daten, Zahlen, Deals sowie Experteneinschätzungen aus der Region in die Auswertung einfließen lassen. In einigen der kleineren Kommunen haben wir erstmalig Grundlagen für die standardisierte, professionelle Marktbeobachtung insbesondere bei Büroimmobilien geschaffen. Diese Daten werden – wie in den großen Städten seit langem üblich – in den kommenden Jahren weiter fortgeschrieben und dadurch die Markttransparenz in der Metropole Ruhr und für alle Beteiligten weiter erhöhen.

Die verbesserte Sichtbarkeit des Angebotes und nicht zuletzt die Größe des Marktes sprechen für sich. Allein 16,7 Millionen Büroquadratmeter sind in der Metropole Ruhr angesiedelt. Damit ist die Region zwischen Marl und Duisburg nach Berlin der zweitgrößte Büromarkt Deutschlands. Grund genug für uns, dieser Assetklasse im diesjährigen Report einen besonderen Schwerpunkt zu widmen.

Und das nicht etwa nur in den Bürohochburgen Essen und Dortmund, sondern auch an den bisher eher opportunistischen Standorten wie Marl, Bottrop oder Gelsenkirchen.

Aber auch in den übrigen Assetklassen – Handel, Logistik, Unternehmensimmobilien – hat sich in den vergangenen Monaten viel getan, wie die vorliegende Auswertung eindrucksvoll zeigt.

Die aktuelle Standortmarketingkampagne „Metropole Ruhr - Stadt der Städte“, mit der wir national und international Investoren, Unternehmer, junge Berufstätige und Studierende, für unsere Region gewinnen wollen, unterstreicht unseren Anspruch, einer der attraktivsten Standorte in Deutschland zu sein.

Die Business Metropole Ruhr GmbH ist als regionale Wirtschaftsförderung Ihr erster Ansprechpartner für Investitions- und Standortfragen in der „Stadt der Städte“. Als Dienstleister sind wir für Sie da, damit Sie in einem der spannendsten Immobilienmärkte der Republik investieren können.

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

Ihr
Rasmus C. Beck

ZEHN VITALE KERNE DER REGIONALEN IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

OBERHAUSEN -
Quartier231



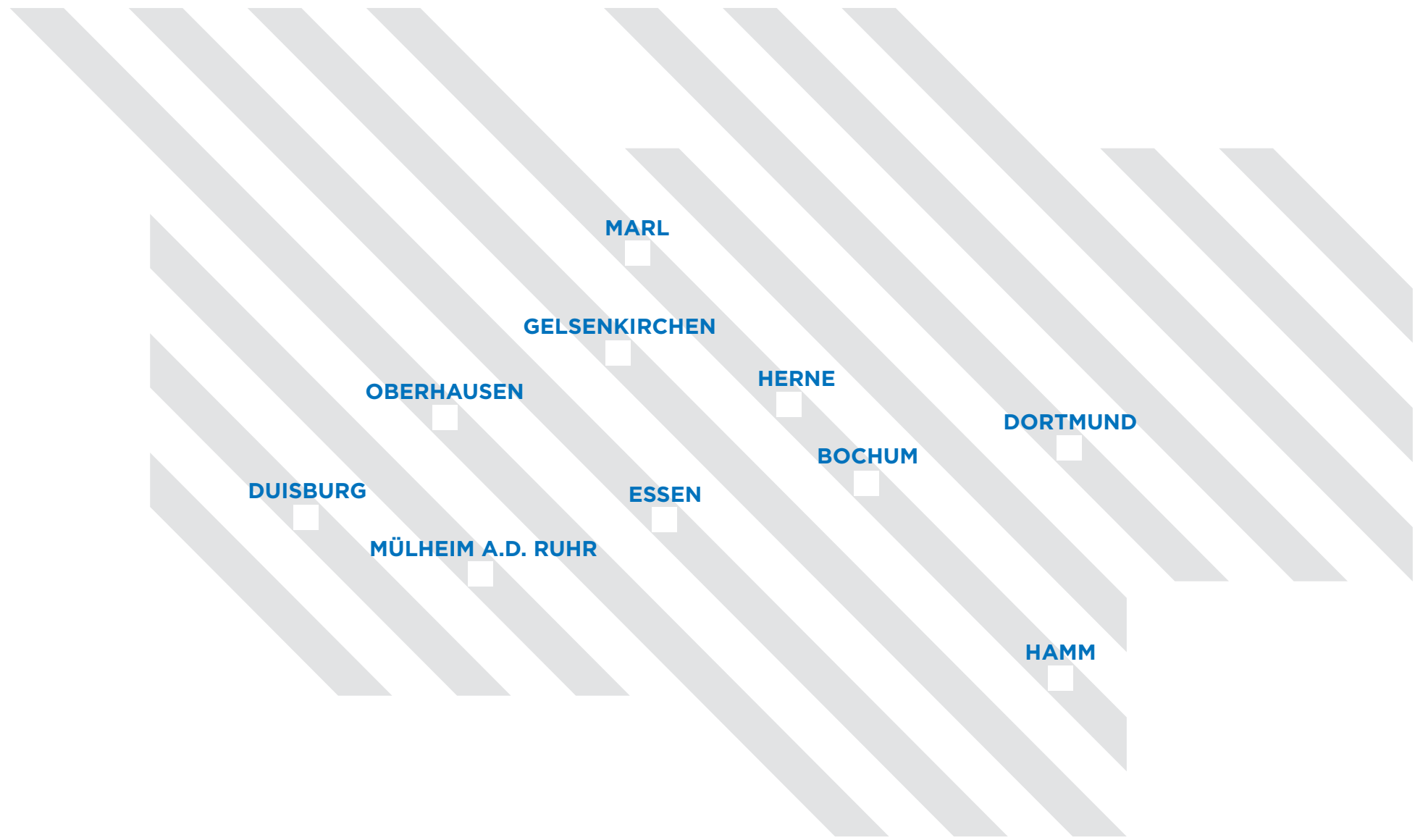
MÜLHEIM A. D. RUHR -
WERTSCHÖPFUNGSDREIECK
DES HANDELS



DUISBURG -
Innenhafen



ESSEN -
Essen 51



Investmentstrategien: Opportunistic  Value Add  Core / Core+ 

MARL -
Handelslogistikpark_Metro



BOCHUM -
Mark 51°7



GELSENKIRCHEN -
SchalkerVerein



DORTMUND -
Hafen



HERNE -
Logistikpark Schloss Grimberg



HAMM -
Science Quarter



ZEHN VITALE KERNE

DER REGIONALEN
IMMOBILIENWIRTSCHAFT



DETAILKERN:

BOCHUM – MARK 51°7

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT: **BÜRO, LAGER, PRODUKTION, AUSSTELLUNGS- UND WERKSTATTFLÄCHEN** INVESTMENTSTRATEGIE: **CORE+/VALUE ADD**

Die Entwicklungsgesellschaft Bochum Perspektive 2022 GmbH wandelt das ehemalige Opelwerk in den Gewerbe- und Industriestandort MARK 51°7 um. Das Potential des Areals im Stadtteil Laer ist gewaltig: 680.000 m² Fläche stehen für neue Nutzungen zur Verfügung. Davon können allein 455.000 m² gewerblich und industriell genutzt werden. MARK 51°7 sorgt somit für einen willkommenen Flächennachschub für den unter Angebotsknappheit leidenden Industrie- und Gewerbeflächenmarkt der Metropole Ruhr.

Ein großes Einzugsgebiet sowie eine exzellente Anbindung an das Autobahnnetz (A 40, A 43, A 44/A 45, ab 2017: A 448) zählen zu den Lagevorteilen des Entwicklungsgebiets, das mit MARK 51°7 einen ungewöhnlichen Namen erhalten hat: Er steht sowohl für die geografischen Koordinaten 51 Grad nördliche Breite und sieben Grad östliche Länge, aber auch für die Entwicklungsfortschritte technischer Produkte gerade im englischen Sprachraum. Durch die Lage im unmittelbaren Einzugsgebiet von Wissenschaft und Forschung sollen vor allem Unternehmen angesprochen werden, die an einer vernetzten und flexiblen Industrie-, Forschungs- und Ausbildungskultur interessiert sind.

Die Reaktivierung des einstigen Produktionsstandortes läuft bereits auf Hochtouren. Der erste der insgesamt vier

Bauabschnitte wurde in Rekordzeit fertiggestellt und erste Grundstücke werden noch in diesem Sommer baureif an die Investoren übergeben.

DIE NACHFRAGE NACH DEN GRUNDSTÜCKEN IST HOCH: ALLE GEWERBEFLÄCHEN DES ERSTEN BAUABSCHNITTS HABEN SICH NAMHAFTE INVESTOREN GESICHERT BZW. RESERVIERT. ÜBER 50% DER GESAMTEN VERFÜGBAREN INDUSTRIE-UNDGEWERBEFLÄCHEN AUF DEM AREAL KONNTEN BEREITS VERMARKTET WERDEN.

Als erster Ankermieter erwarb die Deutsche Post AG / DHL ein Grundstück im ersten Bauabschnitt, um dort ein High-Tech-Paketzentrum für das Ruhrgebiet zu errichten. Neben der Harpen Immobilien GmbH, die im vierten Bauabschnitt eine moderne Büroimmobilie für Planungsbüros errichtet, wird die Ruhr-Universität Bochum mehrere Pro-

jekte auf MARK 51°7 realisieren: Darunter befindet sich ein High-Tech-Forschungszentrum für das Engineering Smarter Produkt-Service-Systeme (ZESS). Die verbleibenden Flächen des ersten Bauabschnittes wurden im Juni für weitere Interessenten reserviert.

Zusätzlich bietet MARK 51°7 eine echte Landmarke: Das ehemalige Verwaltungsgebäude des Opel-Werks. Als „historischer Zeitzeuge“ unter vorläufigen Denkmalschutz gestellt, ist es mit knapp 12.000 m² Bürofläche auf 5 Etagen der Blickfang im Westen des Geländes und wird umfassend durch die Landmarken AG revitalisiert. Das zusammen mit RKW Architektur erarbeitete Nutzungskonzept sieht für das O-Werk eine Nutzungsmischung aus Büro-, Werkstatt-, Ausstellungs- und Lagerflächen vor. Ergänzt werden kann das Konzept durch ansprechende Gastronomie, Hotel und Boardinghouse sowie eine KiTa.

Die Mischung aus unterschiedlich großen Gewerbe- und Industrieansiedlungen macht den Standort einzigartig: Ob im denkmalgeschützten Bürogebäude oder auf den individuellen Flächenbedarf zugeschnittenen groß- oder kleinteiligen Grundstücken. MARK 51°7 bietet den angesiedelten Unternehmen nachhaltige Standortvorteile. Vernetzte Unternehmen sowie das Mit- und Nebeneinander von Wirtschaft und Wissenschaft an einem Ort – das ist das Erfolgskonzept von MARK 51°7.

REAL ESTATE FACTS

MARK 51°7

- ↘ Zentral gelegen im drittgrößten Ballungsraum Europas
- ↘ Kurze Wege zum Kunden und für die Mitarbeiter
- ↘ 9 Universitäten im direkten Einzugsgebiet
- ↘ Direkte Anbindung an die BAB (A 40/A 43/A 44/A 45/A 448)
- ↘ Dicht erschlossenes Nahverkehrsnetz mit Straßenbahn und Bus
- ↘ Sehr gute Schienen-, Flug- und Kanalanbindung
- ↘ Industrie- und Gewerbeflächen: 455.000 qm
- ↘ Verfügbare Grundstücksflächen ab 3.000 qm
- ↘ 50% der verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen sind bereits verkauft/reserviert. Übergabe weiterer baureifer Flächen ab Mitte 2019
- ↘ Zuschnitt der Grundstücke nach Kundenwunsch

REAL ESTATE FACTS

Immobilienmarkt Bochum

- ↘ Flächenumsatz in modernen Logistikimmobilien in Bochum 2016 über 150.000 qm
- ↘ 72.000 qm NF in Logistikimmobilien im Zeitraum von 2012 bis 2016 realisiert
- ↘ Flächenumsatz auf dem Bochumer Büromarkt 2016 92.300 qm



Das ehemalige Opelwerk



Der Umbau zu Mark 51°7



DETAILKERN:

DORTMUND – HAFENENTWICKLUNG SÜDLICHE UND NÖRDLICHE SPEICHERSTRASSE

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT: **BÜRO, GASTRONOMIE, EMISSIONSARMES GEWERBE**
INVESTMENTSTRATEGIE: **CORE+ / VALUE ADD**

Seit April 2017 ist es beschlossene Sache: Die Stadt Dortmund und die Dortmunder Hafen AG werden das Areal am Dortmunder Hafen in ein gemischt genutztes Hafenviertel mit Platz für Gewerbe, Kreativwirtschaft, Gastronomie und Büros umwandeln. Ziel der Entwicklung ist es, den Hafen näher an die Stadt zu rücken und unter Erhaltung hafentypischer Merkmale ein urbanes Quartier am Wasser zu etablieren. Die Aufgaben haben sich die beiden Projektpartner aufgeteilt: Während sich die Stadt mit der Entwicklung der südlichen Speicherstraße befasst, ist die Dortmunder Hafen AG für den nördlichen Abschnitt der Speicherstraße verantwortlich. Im zeitlichen Verlauf wird zunächst der südliche Teil, für den bereits der Rahmenplan verabschiedet wurde, entwickelt. Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Aufwertung der öffentlichen Freiflächen, Straßen- und Platzräume sowie eine Umgestaltung der Bestandsgebäude. Ein besonderes Augenmerk liegt auf einer einheitlichen Neugestaltung der Hafenpromenade, die als Bindeglied zwischen der südlichen Speicherstraße mit ihrem hafentypischen Bestand und der nördlichen Speicherstraße mit einer neuen baulichen Struktur fungieren soll.

Der Gründungscampus der Stadt Dortmund wird nach

dem Umbau in das Gebäude in der Speicherstraße 10-12 ziehen.

DER CAMPUS SOLL DIE ENTWICKLUNG DES HAFENS ZU EINEM DIGITALQUARTIER ANSCHIEBEN UND DAZU BEITRAGEN, IM UMFELD UNTERNEHMEN AUS DEN BEREICHEN NEUE TECHNOLOGIEN, DER GRÜNDER- UND INNOVATIONSSZENE, DER DIGITAL- UND KREATIVWIRTSCHAFT SOWIE DIENSTLEISTUNGSANBIETER ANZUSIEDELN.

Nachbar wird das Bildungs- und Begegnungszentrum „Heimathafen“ in der Speicherstraße 15 sein. Auch von der Nachbarschaft zum e-port-dortmund, dem Grün-

dungs- und Kompetenzzentrum für Logistik und Informationstechnologie, soll der neue Hafenstandort profitieren.

Perspektivisch erfolgt in einem nächsten Schritt die Entwicklung der nördlichen Speicherstraße. Zunächst soll die nördliche Speicherstraße in Richtung Osten verlagert werden, um auf der zur Wasser liegenden Seite größere Flächen für den Bau von modernen Büro- und Gewerbeimmobilien zu gewinnen. Flächennutzer könnten aus Bereichen Industrie, Handel, Dienstleistung und Bildung kommen. Das städtebauliche Konzept sieht zudem die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben vor. Entlang des Kanals ist eine Hafenpromenade geplant, die durch den Zugang zum Wasser die Erlebnisqualität des Dortmunder Hafens für alle Nutzer steigert. Außerdem verbindet sich die Hafenpromenade mit den Straßen und den Radwegen der Umgebung und fördert damit die Verzahnung des Hafens mit der Nordstadt und seiner Bevölkerung. Darüber hinaus soll im nördlichen Teil des Hafenviertels das Projekt Port Tower am Tankweg realisiert werden. Hier könnten über 40.000 qm MFG Bürofläche entstehen. Mit allen Vorhaben soll ein Beitrag zum Nordwärts-Projekt geleistet und der Dortmunder Hafen optisch weiter aufgewertet werden.

REAL ESTATE FACTS

Hafenentwicklung südliche und nördliche Speicherstraße

- **Stadtteil:** Nördliche Innenstadt
- **Adresse:** Speicherstraße, 44147 Dortmund, 2 km zur Stadtmitte
- **Gesamtfläche:** ca. 3 ha
- **Eigentümer:** Stadt Dortmund, Hafen AG, DE Infrastruktur GmbH
- **Zielgruppe:** Kreativwirtschaft, Gründer, Gastronomie sowie büroaffine Branchen mit digitalem Schwerpunkt.
- **Lage:** Ca. 2 km zur Stadtmitte. Direkt am Hafenbecken: Anleger des Ausflugschiffs Santa Monika, Eventschiff Herr Walter, Szenegastronomie Tyde, Altes Hafenamtsamt. In unmittelbarer Nachbarschaft: e-port-dortmund, Gründungs- und Kompetenzzentrum für Logistik- und Informationstechnologie.
- **Gebietsausweisung:** FNP: SO Hafen.
- **Planrecht:** Kein B-Plan vorhanden. Rahmenplan wird aktuell erstellt. Das Areal „Quartier Speicherstraße“ soll sich hinsichtlich der baulichen Entwicklung/Gestaltung in die Umgebung einfügen (§34 BauGB).

REAL ESTATE FACTS

Immobilienmarkt Dortmund

- Spitzenmiete in Bürozentren bis zu 13,50 Euro/qm
- Nettoanfangsrenditen von 5,0 % zentral bis 6,3 % dezentral
- Leerstandsquote 5,0 %
- Flächenumsatz von ca. 90.000 qm MFG im 5-Jahresschnitt
- Positive Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahl bis 2021
- Spitzenmiete Einzelhandel 1b-Lage bis 75,00 Euro/qm



Promenade



Port-Tower - Entwurf Kantine



Port-Tower

DETAILKERN:

DUISBURG – DIGITALKONTOR AM SCHWANEN- TORUFER, DUISBURG INNENHAFEN

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT: **GASTRONOMIE** INVESTMENTSTRATEGIE: **CORE+**

Der Innenhafen Duisburg ist eine beliebte und belebte Adresse für Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Überregional bedeutende Unternehmen wie der Kraftwerksbauer Mitsubishi Hitachi Power Systems Europe, der Logistik-Konzern Imperial, der Stahlhandel SPAETER, die Volksbank Rhein-Ruhr, der Novitas BKK, der Wirtschaftsprüfer PKF Fasselt Schlage und der Reiseveranstalter Schauinsland haben hier ihren Sitz. Mehrere Museen, eine abwechslungsreiche Gastro-Szene sowie eine Reihe von Events im und rund um das Wasser locken regelmäßig tausende von Besuchern an. Die Miet- und Eigentumswohnungen südlich des Hafenbeckens zählen zu den begehrtesten und darum auch teuersten der Stadt. Eine Reihe von Bauprojekten sind geplant oder schon in der Entwicklung: Derzeit wird an der Erweiterung des Museums Küppersmühle nach Plänen des international renommierten Architekturbüros Herzog & de Meuron gearbeitet. Bis Ende 2018 entstehen 2.500 qm neue Ausstellungsfläche für eine der wichtigsten Sammlungen deutscher Kunst nach 1945. Das Vorhaben wird durch das große Engagement der privaten MKM-Stiftung möglich, die von den Sammlern Sylvia und Ulrich Ströher gegründet wurde und den Erweiterungsbau vollständig finanziert. Auch auf dem letzten noch freien Wassergrundstück sollen sich bald Kräne drehen. Der Düsseldorfer Entwickler „Die

Developer“ hat sich das einstige „Eurogate“-Grundstück gesichert und will dort einen Mischkomplex mit Büros, einem Hotel mit 250 Betten und rund 100 Wohnungen bauen. Die Mieteransprache für „The Curve“ läuft.

Konkreter sind bereits die Pläne für neue Büroflächen am Schwanentorufer im Westteil des Innenhafens. Das Duisburger IT- und Beratungsunternehmen Krankikom bekennt sich zum Standort Duisburg und wird an der feinsten Büroadresse der Stadt eine neue Firmenzentrale errichten. Der spektakuläre Neubau soll das an dieser Stelle noch fehlende städtebauliche Scharnier zwischen Innenstadt und Innenhafen sein und auf einer Nutzfläche von 4.500 qm BGF auf sieben Etagen Platz für 120 Mitarbeiter bieten. Der Baubeginn für den neuen Heimathafen von Krankikom soll noch 2017 erfolgen. Der Name des Gebäudes – „Digitalkontor“ – ist zugleich Programm: Krankikom-Geschäftsführer Alexander Kranki plant eine „Ausstellung neuer Arbeitswelten“, die sich mit den technischen Veränderungen im Zeitalter der Industrie 4.0 beschäftigt und neue Arbeitsweisen aufzeigt. Geplant ist ein sogenanntes „smart Office“, also kein klassisches Büro mit Zellenstruktur und geschlossenen Türen, sondern ein agiles Büro mit einem digitalen Rückgrat, das sich an verändernde Arbeitsbedingungen und -weisen anpassen kann.

DIE MODERNITÄT IM INNERN DES GEBÄUDES WIRD WEIT- HIN SICHTBAR SEIN: DIE FAS- SADE SOLL NACH AUSSEN LEUCHTEN.

Im Inneren des neuen Duisburger „Hightech-Hauses“ soll vieles digital sein, etwa die Steuerung von Licht, Temperatur oder den Stand der Jalousien per Handy-App. Zugleich will Firmenchef Alexander Kranki ein Höchstmaß an Aufenthaltsqualität für die kreativen Mitarbeiter schaffen. So ist im Erdgeschoss nach bisherigen Planungen ein Café vorgesehen, das auch Innenhafen- und Altstadtbummlern offensteht.

Auf dem Nachbargrundstück ist ein weiterer Neubau geplant. Die chinesische Plateno Gruppe errichtet hier für eine Ihrer Marken, 7 Days Premium, ein Hotel. Baubeginn für die 169 Zimmer auf acht Etagen ist 2018.

REAL ESTATE FACTS

Digitalkontor am Schwanentorufer

- ↳ Büroneubau mit 4.500 qm BGF rund 3.800 qm MFG
- ↳ Neuer Heimathafen für 120 Mitarbeiter
- ↳ Investitionsvolumen: 10 Mio. Euro
- ↳ Architekten: Koschany + Zimmer Architekten GmbH (KZA)

REAL ESTATE FACTS

Immobilienmarkt Duisburg

- ↳ Büroflächenbestand Duisburg 2.172.000 qm MFG
- ↳ Büroflächenbestand Innenhafen Duisburg rund 210.000 qm MFG
- ↳ Spitzenmiete Büro 2016 bei 13,60 Euro/qm MFG
- ↳ Flächenneuzugang 2016: ca. 19.000 qm MFG
- ↳ Flächenumsatz 2016: 90.000 qm MFG
- ↳ Potenzielle Kaufpreiskoren für Neubauprojekte bis zum 17-fachen
- ↳ Leerstandsquote Büro: 2,4 %



Schwanentorufer



DETAILKERN:

ESSEN – LIVING & WORKING: NEUER STADTTEIL ESSEN 51

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT: **BÜRO, GEWERBE, HANDWERK, TECHNOLOGIE, WOHNEN**INVESTMENTSTRATEGIE: **VALUE ADD**

Das thyssenkrupp-Quartier und der westlich angrenzende Krupp-Park, der den Stadtteil Altendorf wieder stärker mit der Essener Stadtmitte zusammenrücken lässt, bilden das Herzstück des Krupp-Gürtels, der nun weiter wachsen soll. Im nördlichen Bereich des Krupp-Gürtels plant und entwickelt die Thelen-Gruppe mit Essen 51 auf einer Fläche von rund 52 Hektar ein neues Stadtviertel für Arbeiten, Handel, Technologie, Handwerk, Freizeit und Wohnen. Den baulichen Startschuss soll in der ersten Jahreshälfte 2018 der Neubau eines Ikea-Einrichtungshauses im nördlichen Bereich des Areals an der Bottroper Straße bilden. Östlich angrenzend besteht auf einer Fläche von ca. 4,5 ha Potenzial für gewerbliche Nutzungen. Geplant ist eine drei- bis sechsgeschossige Bebauung mit Flächen für Büros, Gewerbe-, Handwerks- und Technologiebetriebe. Das Planungsrecht für diese Teilfläche der Quartiersentwicklung Essen 51 besteht bereits. Mit dem Berthold-Beitz-Boulevard, dem dritten Stadtring, ist bereits eine Achse geschaffen worden, die den Krupp-Gürtel und mit ihm das neue Quartier erschließt.

Das räumliche Zentrum des neuen Stadtviertels wird ein grosszügiger Park mit offen gestalteter Wasserlandschaft sein. Die 3,2 Hektar große Grün- und Erholungs-

fläche soll den Stadtraum in südwestlicher Richtung mit dem künstlich angelegten und erst 2014 eingeweihten Niederfeldsee im Stadtteil Altendorf verbinden. Im südlichen Bereich von Essen 51 soll auf einer Fläche von 10,5 ha ein weiterer Wohnschwerpunkt mit rund 1.250 Wohnungen, einer Kita, einem Quartierszentrum sowie großzügigen Grünflächen entstehen. Gebäuderiegel mit weiteren Büro-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sollen das Wohnareal von den benachbarten Verkehrsachsen abschirmen. Für diese Areale mit einer Größe von insgesamt rund 30 Hektar muss entsprechendes Planungsrecht noch geschaffen werden.

Die durch den Masterplan unterstützte strategische Gesamtentwicklung ermöglicht die Umsetzung eines innovativen und intelligenten Entwässerungskonzeptes. So soll das Regenwasser der neuen Gebäude nicht in die Kanalisation, sondern das zentrale, neu angelegte Gewässer gespeist werden. Auf diese Weise sind neueste technische Lösungen, grüngestalterische Elemente und ökonomische Vorteile, wie die Ersparnis von Infrastrukturkosten, im nördlichen Krupp-Gürtel eng miteinander verknüpft. Das Verkehrskonzept für Essen 51 sieht zudem den sechsspürigen Ausbau der Bottroper Straße, den Neubau einer wei-

teren vierspurigen Straße innerhalb des Quartiers und eines Kreisverkehrs vor.

IM UMFELD DES NEUEN STADTQUARTIERS BIETET DER KRUPP-GÜRTEL EINE REIHE VON ZUSÄTZLICHEN ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN.

Mit dem modernen Kronenberg-Center und dem „Quartier West“ sind bereits zwei Zentren mit Handel, Dienstleistungen, Hotel und Gastronomie entstanden oder befinden sich derzeit in der Realisierung. Unweit des Quartiers West entsteht ein hochwertiges Wohngebiet mit ca. 500 Wohnungen unter dem Motto „Wohnen am Krupp-Park“.

Im unmittelbaren Umfeld des thyssenkrupp-Quartiers bieten zudem zwei Grundstücke Potenzial für großvolumige Büroentwicklungen. Auf einer weiteren Fläche am Berthold-Beitz-Boulevard im nördlichen Bereich entsteht eine hochwertige Gewerbeimmobilie, die ein Autohaus für sich errichten lässt.

REAL ESTATE FACTS

Essen 51

- Gesamtfläche ca. 52 Hektar
- Bis zu 150.000 qm MFG Büro- und Gewerbeflächen im Teilmarkt möglich
- Erwartete Spitzenmiete Büro bei 12,50 - 13,50 Euro/qm MFG
- Potenzial für bis zu 6.000 neue Arbeitsplätze
- Bis zu 1.800 neue Wohnungen
- Neubau IKEA Einrichtungshaus und Neubau Autohaus vor Realisierung



REAL ESTATE FACTS

Immobilienmarkt Essen

- Büroflächenneuzugang bis 2021 durchschnittlich 30.000 qm MFG p. a.
- Büroflächenumsatz im 5-Jahresmittel ca. 111.000 qm MFG
- Bürobeschäftigtenwachstum bis 2021 insgesamt rund 10.000 Beschäftigte bzw. durchschnittlich 1,4 % p. a.
- Mieten für Ausstellungs- und Serviceflächen von 4,40 bis zu 6,30 Euro/qm
- Zentralitätskennziffer: 114,1
- Umsatzkennziffer: 114,6



Neuer Stadtteil im Nordwesten der Essener City



Blick auf Essen 51

DETAILKERN:

GELSENKIRCHEN – SCHALKER VEREIN

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT: **GEWERBE, LOGISTIK, PRODUKTION, WOHNEN**
INVESTMENTSTRATEGIE: **VALUE ADD/OPPORTUNISTISCH**

Unweit des Gelsenkirchener Hauptbahnhofes liegt die derzeit größte Entwicklungsfläche der Stadt: das 100 Hektar große Areal des ehemaligen Hüttenwerkes Schalker Verein. Davon stehen rund 63 Hektar derzeit zur Neunutzung an. Wo über Jahrzehnte Stahl erzeugt und weiterverarbeitet wurde, sollen nun neue Quartiere mit Platz für Industrie, Gewerbe und Wohnungen entstehen. Das Entwicklungsgebiet teilt sich auf in einen westlichen Bereich (Gewerbepark Schalker Verein) und in einen östlichen Bereich (Industriepark Schalker Verein). Für den Westteil des Entwicklungsareals sieht der Bebauungsplan 13 ha Grundstücksflächen mit Größen zwischen 1.000 und 35.000 qm für gewerbliche Nutzungen, drei ha Mischgebietsflächen u.a. für mehrgeschossige Bauten sowie zwei ha Wohnbaufläche vor.

Eine Teilfläche von rund 37 ha werden NRW-Urban und die Stadt Gelsenkirchen in ein neues Stück Innenstadt mit Produktions-, Gewerbe- und Wohnflächen verwandeln. Städtebaulich wird sich der neue Standort in die umliegenden Stadtviertel eingliedern und über grüne Achsen mit ihnen verbunden sein. Der ehemalige Erz-/Kokshochbunker auf dem Gelände hat seine neue Bestimmung bereits gefunden: ein privater Investor hat den weithin sichtbaren Solitär in ein Solarkraftwerk umgebaut.

AUF EINER FLÄCHE VON RUND 5.000 QM IST HIER EINES DER GRÖSSTEN SOLARKRAFTWERKE GELSENKIRCHENS MIT EINER LEISTUNG VON 355 KILOWATT PEAK (KWP) INSTALLIERT WORDEN.

Das von Saint-Gobain PAM Deutschland in Kooperation mit der Stadt Gelsenkirchen entwickelte Nutzungskonzept für den Ostflügel des Schalker Vereins setzt vor allem auf industrielle Nutzungen. Neben Industrie- und Logistikflächen sollen auf dem 60 ha großen Areal aber auch Grünflächen entstehen. Unternehmen im Schalker Verein haben zahlreiche Optionen, Hallen/Gebäude für Produktion, Distribution, Verwaltung und Lager auf großzügig geschnittenen Grundstücken zu realisieren. Für Logistiker interessant: Die Industriegrundstücke sind an die Köln-Mindener Eisenbahnstrecke angeschlossen und damit auch für überregionale Güterverkehre gut erreichbar.

Dazu kommt ein großzügiges Angebot an Freiflächen für Mitarbeiterparkplätze und Außenlagern. Auf einer Breite von 1.200 Metern gliedert sich der Schalker Verein Ost in einen südlichen Industrieteil mit insgesamt 28,4 ha Grundstücksfläche sowie einen Nordteil mit Gewerbe, Wald- und Grünflächen.

Pioniere im Schalker Verein sind zum einen Nightfever Showtechnik, ein Spezialist für Licht-, Ton- und Medientechnik, welcher auf einem 1.500 qm großen Grundstück im Westteil seinen neuen Unternehmenssitz errichtet hat. Auf der anderen Seite im Industriepark Schalker Verein Ost hat sich Wheels Logistics, ein europaweit tätiger Anbieter von Logistikdienstleistungen auf 5,7 ha niedergelassen. Im August 2017 eröffnete die ProReServ GmbH ihren Sitz im Industriepark Schalker Verein.

Gelsenkirchen ist der Logistikregion Rhein-Ruhr zugeordnet und bietet durch die verkehrsgünstige Lage am Schnittpunkt mehrerer Autobahnen, Bundesstraßen und Eisenbahnlinien sowie durch die Anbindung an das Wasserstraßennetz über den Rhein-Herne-Kanal günstige Voraussetzungen für einen regionalen Logistikstandort.

REAL ESTATE FACTS

Schalker Verein

- ✓ Verkehrsanbindung
 - Gleisanschluss für Industriegrundstücke, Hauptbahnhof nur 800 m entfernt
 - Autobahnen A 2, A 31, A 40, A43 und A 44 in wenigen Minuten erreichbar
 - Flughäfen Düsseldorf in 35 Minuten, Dortmund in 30 Minuten, Weeze in 60 Minuten und Köln/Bonn in 60 Minuten erreichbar
- ✓ Grundstücksgröße: ca. 100 ha
- ✓ Entwicklungsstatus: Im Bau/Planungsphase
- ✓ Revitalisierungsmaßnahmen:
 - Solarkraftwerk auf ehemaligen Erz-Koks-Hochbunker
 - Grünzug als Natur- und Erholungsraum
 - Errichtung einer Freizeitlandschaft vor dem Erz-Koks-Hochbunker

REAL ESTATE FACTS

Immobilienmarkt Gelsenkirchen:

- ✓ Mieten für Lager/Logistik 3,10 bis 3,70 Euro/qm
- ✓ Mieten für Service- und Ausstellungsflächen 4,60 bis 5,50 Euro/qm
- ✓ Flächenumsatz in modernen Logistikimmobilien 2012 bis 2016 ca. 90.000 qm



Gewerbe- und Industriepark Schalker Verein

DETAILKERN:

HAMM – HOCHSCHULSTANDORT

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT: **BÜRO, GEWERBE, TECHNOLOGIE**INVESTMENTSTRATEGIE: **VALUE ADD/OPPORTUNISTISCH**

Hamm hat sich in der jüngeren Vergangenheit als Hochschulstandort etabliert.

Die private Hochschule SRH Hochschule für Logistik und Wirtschaft befindet sich im 2010 eröffneten Heinrich-von-Kleist-Forum direkt gegenüber des Hauptbahnhofes. Nach langem Leerstand des ehemaligen Horten-Gebäudes wurde die Einzelhandelsfläche abgerissen und das Bildungs- und Kulturzentrum ist entstanden. Neben der SRH mit ca. 750 Studenten befinden sich die Volkshochschule, die Stadtbücherei, ein großer Veranstaltungssaal und ein Café in dem neuen Gebäude.

Die Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL) hat 2013 einen neuen Campus auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses bezogen. Die Hochschule befindet sich an der Marker Allee und ist in fünf Minuten von der Hammer Innenstadt aus zu erreichen.

AKTUELL SIND AN DEN BEIDEN HOCHSCHULEN IN HAMM RUND 3.600 STUDENTEN EINGESCHRIEBEN.

Auf dem gegenüberliegenden Gelände der Hochschule Hamm-Lippstadt befindet sich das Science Quarter, das auf einer ehemaligen Kasernenfläche von einem privaten Investor geplant und entwickelt wurde.

Das Wissenschaftsquartier umfasst den TechPark als Technologiestandort, ein Studentenwohnheim mit 181 vermieteten modernen Studenten-Apartments, einen innovativen Supermarkt in futuristischer Architektur und ein Wohnquartier mit privaten Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Baugrundstücke sind bereits verkauft und überwiegend bebaut.

Der SCI:Q TechPark bietet als Herzstück des Wissenschaftsquartiers Ansiedlungsraum für Unternehmen, die im unmittelbaren Umfeld mit Hochschule, Fraun-

hofer Anwendungszentrum SYMILA und anderen Unternehmen durch die Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft Mehrwerte generieren wollen. Das Fraunhofer-Anwendungszentrum ist durch die Kooperation des Fraunhofer-Instituts für Angewandte Informationstechnik FIT und der Hochschule Hamm-Lippstadt entstanden und hat sich auf dem Campus Hamm der Hochschule Hamm-Lippstadt etabliert und wird als Ankermieter in ein neues Bürogebäude im TechPark umsiedeln.



SCI:Q
Science Quarter Hamm

SCI:Q
CampusLiving

SCI:Q
TechPark

SCI:Q
Living

SCI:Q
Market

REAL ESTATE FACTS

Hochschulstandort Hamm

- Wissenschaftsquartier und Technologiestandort
- Zentrale Lage Innenstadt Ost (nur 5 Minuten zum Bahnhof/zur City)
- Vis à Vis Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL) und Fraunhofer Anwendungszentrum SYMILA
- Vor Ort innovativer Supermarkt „Combi Erlebniswelt“ mit Cafeteria

REAL ESTATE FACTS

- Vernetzung von Forschung & Entwicklung, Wirtschaft & Wissenschaft, Work & Life
- Bebauungsplan: rechtskräftig (SO)
- Gebietsgröße: ca. 30.000 qm
- Verfügbare Fläche: ca. 26.000 qm
- Flexible Grundstückszuschnitte ab 1.000 qm
- Erschließung: vorhanden
- Sofortige Bebaubarkeit
- Ansiedlungsraum für forschungs-, entwicklungs- und technologieaffine Unternehmen

REAL ESTATE FACTS

Immobilienmarkt Hamm

- Nettoanfangsrenditen Büro von 6,1 % zentral bis 7,5 % dezentral
- Leerstandsrate: 4,6 %
- Büroflächenumsatz ca. 5.500 qm MFG im 5-Jahresmittel

Der SCI:Q TechPark ist das Herzstück des Wissenschaftsquartiers

DETAILKERN:

HERNE - LOGISTIKPARK SCHLOSS GRIMBERG

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT: **LOGISTIK, BÜRO**INVESTMENTSTRATEGIE: **VALUE ADD/OPPORTUNISTISCH**

Entwicklung des Gewerbegebietes Schloss Grimberg zu einem Logistik- und Büropark .

Der Logistikpark Schloss Grimberg ist auf dem Areal des ehemaligen Baustoffherstellers Wanit entstanden und umfasst insgesamt 15,7 ha Gewerbefläche. Davon stehen heute noch etwa 0,5 ha Fläche zur Verfügung. Neben renommierten Unternehmen wie dem Hersteller für Bauelemente Hörmann oder der Buchen UmweltService aus der Remondis-Gruppe hat sich 2016 auch der Logistikkonzern Duvenbeck entschieden, auf dem Gelände in Herne heimisch zu werden. Die Harpen Unternehmensgruppe hat das rund 117 000 qm große Areal von der Herner Wirtschaftsförderungsgesellschaft erworben. Harpen hat etwa 30 Mio. Euro in den Bau eines Logistikkomplexes investiert, den Duvenbeck als langfristiger Mieter nutzen wird.

**DAS LOGISTIKZENTRUM UM-
FASST NEBEN 25.000 QM
HALLENFLÄCHE AUCH EIN
BÜROGEBÄUDE MIT CA. 2.200
QM MFG.**

Dies zeigt, wie die steigenden Anforderungen an logistische Tätigkeiten allmählich zu einem Wandel in der Branche führen. Im Zuge der Digitalisierung, sowie der Vernetzung in der Industrie wird verstärkt qualifiziertes Personal in den Bereichen Prozesssteuerung und Organisation von Logistikketten benötigt, was zu einem höheren Bedarf an IT- und Büroarbeitsplätzen führt.

Hinzu kommen Parkflächen für Lkw-Gespanne. Duvenbeck wird an seinem neuen Standort rund 400 Arbeitsplätze schaffen und vor allem für die Automobilbranche in Deutschland und Europa tätig sein. Das Unternehmen wickelt seine logistischen Tätigkeiten auch auf der Schiene ab und verhandelt daher mit dem Container Terminal über eine Bahnverbindung.

Der Logistikpark Schloss Grimberg ist Teil des großräumig angelegten Last Mile Logistik Parks der Städte Gelsenkirchen - Herne - Herten, dessen Flächenportfolio speziell auf die Anforderungen und Wünsche der Logistikbranche zugeschnitten ist. Schloss Grimberg erfüllt alle Bedingungen, die an einen Premium-Standort bezüglich Lage, Erreichbarkeit und Marktpotenzial gestellt werden. Über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Bismarck ist das Areal unmittelbar an die Auto-

bahn A 42/A 43 angeschlossen, über das Herner Kreuz an die A 43. Jedes Ziel im gesamten Ruhrgebiet und der Peripherie kann in 45 Minuten erreicht werden. Innerhalb von nur 20 Minuten Fahrzeit leben 2,5 Millionen, innerhalb von 60 Minuten sogar zehn Millionen Menschen. Bis zum GVZ Emscher am Rhein-Herne-Kanal, der Schnittstelle zum Schienengüterverkehr und zur Binnenschifffahrt, sind es nur fünf Minuten Fahrzeit. Schloss Grimberg setzt als hochwertige Gewerbefläche auf Nachhaltigkeit und gewährleistet die nötige Ver- und Entsorgung. So können Nutzer auf ein flexibles Energiekonzept aus einer Hand zurückgreifen: Spezielle Contracting-Angebote verbinden Ökonomie mit Ökologie und bieten eine verlässliche Versorgung mit Wärme, Strom und Breitband-Infrastruktur.



Hörmann KG Verkaufsgesellschaft

REAL ESTATE FACTS

Logistikpark Schloss Grimberg

- 📍 Lage: Schloßstraße 44653 Herne
- 🏢 Gewerbegebiet gesamt: 222.000 qm
- 🏢 Gewerbefläche: 157.000 qm
- 🏠 Grundstücke zum Verkauf: 5.130 qm
- 🚗 Verkehrsanbindung: Autobahn A 42 (0,6 km) GE-Bismarck, ÖPNV-Anbindung auf dem Gelände
- 📄 Planungsrecht: Bebauungsplan 210 der Stadt Herne: GI, 24-Stunden-Betrieb/GE
- 🔌 Ver- und Entsorgung: Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, Entwässerung
- 📍 Besonderheiten: zentrale Lage in der Metropole Ruhr am Rhein-Herne-Kanal, in unmittelbarer Nähe des GVZ Emscher/Container Terminal

REAL ESTATE FACTS

Immobilienmarkt Herne

- 📍 Spitzenmiete Logistik: 4,00 Euro/qm
- 📍 Miete für Ausstellungs- und Serviceflächen: 4,00 bis 5,00 Euro/qm
- 📍 Flächenumsatz moderne Logistikimmobilien 2016: ca. 40.000 qm
- 📍 Mietabschlüsse Büro bis zu 9,50 Euro/qm MFG realisierbar
- 📍 Durchschnittsmiete Büro: 6,80 Euro/qm MFG



Bildunterschrift

DETAILKERN:

MARL - HANDELSLOGISTIK-PARK METRO

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT: **LOGISTIK**INVESTMENTSTRATEGIE: **CORE+**

Die METRO GROUP lässt in Marl vom internationalen Entwickler Goodman ihren größten Logistikstandort für die deutschen Großmärkte von METRO Cash & Carry und die Hypermärkte von real,- entwickeln.

MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON CA. 230.000 QM UND RUND 1.000 ARBEITSPLÄTZEN ENTSTEHT GLEICHZEITIG DER GRÖSSTE HANDELS-LOGISTIK-PARK IN DEUTSCHLAND.

Der neue Standort ist zentraler Bestandteil der neuen Logistik-Strategie der METRO GROUP, die im September 2015 angekündigt worden war. Mit dem neuen Standort komplettiert das Unternehmen das neue Logistiknetzwerk in Deutschland, um den Anforderungen der Vertriebslinien METRO Cash & Carry und real,- zukünftig noch besser gerecht zu werden. Durch neue moderne Logistikcenter, eine stärkere Zentralisierung der Warenströme sowie Anpassungen an bestehenden Standorten sollen die Warenverfügbarkeit, Produktqualität und -frische deutlich erhöht werden. Im Zuge der Neuorganisation sollen die Logistikleistungen anstatt von sieben

bisherigen Standorten von zwei neuen, moderneren und größeren Logistikcentern sowie einem erweiterten Standort erbracht werden und dabei deutlich mehr Volumen abwickeln.

Über Monate hatte die METRO GROUP intensiv geeignete Grundstücke untersucht. Dabei spielten Kriterien wie Grundstücksgröße, Erschließungskosten, Grundbeschaffenheit, Eigentümerstruktur und Verkehrsanbindung eine wesentliche Rolle. Die zwei neuen Standorte in Marl sowie Kirchheim an der Weinstraße sollen die Grundlage für das neue, modernisierte Logistiknetzwerk der METRO GROUP in Deutschland bilden. Im neu geschaffenen Logistikstützpunkt für METRO Cash & Carry und real,- in Marl sollen schrittweise ab Herbst 2017 etwa 1.000 Mitarbeiter beschäftigt werden. Allen Mitarbeitern aus den bestehenden Logistikstandorten in Essen, Kamen, Unna sowie Frechen werden dort Arbeitsplätze angeboten.

Darüber hinaus bietet die Nachbarschaft zum Standort von Evonik Industries allen Unternehmen am Ort Vorteile. Im Rahmen des Projekts planen Evonik und METRO die Nutzung gemeinsamer Infrastruktur, der zentralen Kälteversorgung für die Lager, den weiteren Ausbau der Verkehrsführung sowie die gemeinsame Nutzung der Werkfeuerwehr und des Werkschutzes. Zugleich plant Evonik,

weitere Investoren zu gewinnen, da auch nach der Ansiedlung der METRO in Marl ausreichend Flächen innerhalb des Chemieparks für die Entwicklung des Standorts zur Verfügung stehen.



REAL ESTATE FACTS

Handelslogistikpark Metro

- Baubeginn 3. Quartal 2016
- Grundstücksfläche ca. 543.000 qm
- Fläche Zentral- und Frischelager real,- SB-Warenhaus GmbH ca. 140.000 qm
- Fläche Zentral- und Frischelager METRO Cash & Carry ca. 80.000 qm
- ca. 9.500 qm Fläche für Büro- und Sozialräume
- Rund 1.000 Beschäftigte
- Investitionsvolumen ca. 200 Mio. Euro

REAL ESTATE FACTS

Immobilienmarkt Marl

- Spitzenmiete Logistik 4,00 Euro/qm
- Flächenumsatz moderne Logistikimmobilien: ca. 80.000 qm im 5-Jahresmittel

DETAILKERN:

MÜLHEIM – WERTSCHÖPFUNGS-DREIECK DES HANDELS

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT: **BÜRO**INVESTMENTSTRATEGIE: **VALUE ADD**

Mülheim an der Ruhr ist ein starker Handelsstandort und Sitz mehrerer Dependancen und Verwaltungszentralen von überregional bedeutsamen Einzelhandelskonzernen. Die größten und bekanntesten sind ALDI SÜD und Tengelmann. Beide Unternehmen nehmen immer wieder umfangreiche Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen vor, die auf den gesamten Immobilienmarkt in der Metropolregion ausstrahlen.

Die räumlichen Veränderungen großer Warenhandelshäuser haben am jährlichen Büroflächenumsatz in Mülheim an der Ruhr daher traditionsgemäß einen großen Anteil. Die Unternehmensgruppe ALDI SÜD zeigte sich in der jüngeren Vergangenheit als besonders expansionsfreudig: Neben dem nationalen Standort in Styrum hat ALDI SÜD parallel das internationale Dienstleistungszentrum an einem zweiten Standort in Saarn geschaffen und Mülheim an der Ruhr damit in seiner Funktion als wichtige nationale und internationale Drehscheibe im Lebensmittelwareverkehr weiter gestärkt. So wurde in 2016 der Standort an der Burgstraße um zwei fünfgeschossige Bürogebäude mit einer Nutzfläche von rund 17.500 qm MFG erweitert. Dort arbeiten nun mehr als 800 Beschäftigte aus der Verwaltung und der Logistik. Außerdem entstand ein Parkhaus für rund 950 Fahrzeuge sowie eine mehr-

gruppige Kindertagesstätte. Fast zeitgleich wurden auch an der Mintarder Straße zwei weitere fünfgeschossige Bürogebäude für die dort tätigen rd. 750 Mitarbeiter der ALDI International Services mit einer Nutzfläche von rund 11.700 qm MFG sowie ein Parkhaus mit 364 Stellplätzen fertiggestellt. Außerdem hat das Handelshaus seinen Immobilienbestand an Büro- und Verwaltungsgebäuden kürzlich zusätzlich durch Ankauf weiterer 3.500 qm Bürofläche an der Solinger str. vergrößert, so dass insgesamt an allen Standorten rund 2.000 Beschäftigte in Mülheim tätig sind.

AUCH DIE UNTERNEHMENSGRUPPE TENGELMANN BEKENNT SICH NACH DEM VERKAUF IHRER SUPERMARKTKETTE WEITERHIN KLAR ZUM STANDORT MÜLHEIM UND GEHÖRT ZU DEN GANZ GROSSEN IM WACHSTUMSMARKT E-COMMERCE.

Sie bildet mit ihren umfassenden Expansionsplänen eine weitere wichtige Säule des Mülheimer Wertschöpfungs-dreiecks im Bereich Handel. In der Unternehmenszentrale von Tengelmann wird derzeit intensiv an einer weiteren Schärfung des Portfolios der Handelsgruppe als führendes e-Commerce-Unternehmen gearbeitet.

Der Campus ist seit kurzem auch Standort des ersten unabhängigen Accelerators Starbuzz zur intensiven Förderung vielversprechender Startups im digitalen Handel und der Logistik. Hinter dem Unterstützungsprogramm in Trägerschaft der Mülheim & Business gmbh Wirtschaftsförderung stehen Mentoren führender Handels- und Logistikunternehmen weit über die Grenzen der Region hinaus.

Unterstrichen wird die Bedeutung Mülheims als wichtiger Handelsstandort innerhalb der Metropole Ruhr auch durch die Wissenschaftliche Begleitung gerade des wachsenden E-Commerce-Marktes durch die neue Hochschule Ruhr West. Nur ein Jahr nach Einweihung ihres neuen Mülheimer Campus bietet die HRW zum Wintersemester 2017/18 einen der ersten E-Commerce-Studiengänge deutschlandweit. Auch hier paart sich immobilienwirtschaftliches Engagement optimal mit einer Stärkung des hiesigen Wirtschaftsstandortes.

REAL ESTATE FACTS

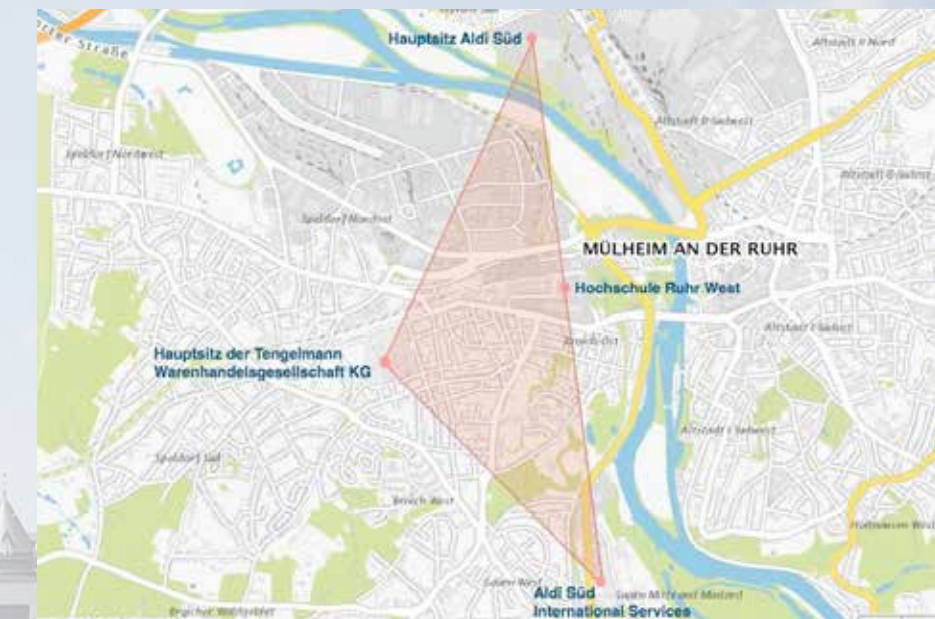
Mülheimer Handelswert-schöpfungs-dreieck

- ALDI SÜD (National/International) beschäftigt an drei Standorten im Mülheimer Stadtgebiet rd. 2.000 Mitarbeiter
- Tengelmann: Sitz der Unternehmens-Holding sowie der Trei Real Estate und Tengelmann Ventures mit aktuell rd. 800 Beschäftigten
- Hochschule Ruhr-West: Start des Studienganges E-Commerce zum WS 2017/18

REAL ESTATE FACTS

Immobilienmarkt Mülheim an der Ruhr

- Spitzenmiete Büro bei 11,50 bis 11,80 Euro/m² MFG
- Büroflächenneuzugang 2016 ca. 35.000 m² MFG
- Büroflächenumsatz im 5-Jahres-durchschnitt bei rund 18.000 m² MFG
- Bürobeschäftigtenentwicklung bis 2021 mit leicht positiven Trend
- Nettoanfangsrendite Büro in zentralen Lagen ca. 6,0 %
- Kaufkraft je Einwohner liegt mit rund 23.700 Euro deutlich über dem Niveau der Metropole Ruhr



DETAILKERN:

OBERHAUSEN - QUARTIER 231

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT: **BÜRO, GEWERBE, SERVICE, HANDWERK**
WERKSTATTFLÄCHEN INVESTMENTSTRATEGIE: **VALUE ADD/OPPORTUNISTISCH**

Auf dem ehemaligen Areal der Babcock Borsig Steinmüller GmbH an der Duisburger Straße in Oberhausen entwickelt der britische Entwickler und Asset Manager Henley 360 ein Mixed-Use-Ensemble für etablierte mittelständische Unternehmen, kommunale Einrichtungen, Handwerk und Start-Ups – das Quartier 231.

Das seit 20 Jahren in Deutschland und Europa aktive Unternehmen verbindet an diesem Standort sein langjähriges Know-how im Bereich Redevelopment mit einer neu konzipierten Vermarktungsstrategie:

INDIVIDUELLE FLÄCHEN- UND MÖBLIERUNGSANGEBOTE, ZUGESCHNITTEN AUF DEN JEWELIGEN BEDARF UND FINANZIELLEN HANDLUNGSRahmen DER VERSCHIEDENEN NUTZER WERDEN MIT FLEXIBLEN ANMIETUNGSZEITEN AB EINEM MONAT GEKOPPELT.

Mit diesem Angebot reagiert der zum Private-Equity-Unternehmen henley group gehörende Entwickler auf die steigenden Anforderungen hinsichtlich räumlicher und zeitlicher Flexibilität, die vor allem dynamisch wachsende Nutzergruppen heute an Büro- und Gewerbeflächen stellen. Das vielfältige Flächenangebot im Quartier 231 reicht von klassischen abgeschlossenen Büroetagen und- Gebäuden mit Größen von 200 qm bis 10.000 qm bis hin zu Einzel- oder Doppelbüros ab einer Größe von 15 qm.

Kleineren oder Start-Up-Unternehmen bietet das Quartier 231 zudem sogenannte Flexizones und Coworking Spaces an, die ad hoc und/oder für kürzere Projektphasen angemietet werden können. Vom reinen Schreibtischplatz bis hin zum voll ausgestatteten Arbeitsplatz mit WLAN-Anschluss und Flatrate-Servicepaket: auf dem einstigen Industrieareal sollen ideale Rahmenbedingungen für Existenzgründer und Unternehmen mit stark schwankenden Flächenbedürfnissen geschaffen werden.

Dabei stehen nicht bestimmte Nutzergruppen im Visier, vielmehr sollen Flächensuchende aus verschiedenen Branchen und Bereichen angesprochen werden: Dienstleister, soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Weiterbildungszentren oder auch gewerbliche, kreative oder handwerkliche Firmen. Fitnessstudios, Carsharing-

Unternehmen oder Reparaturwerkstätten könnten auf dem Areal ebenfalls heimisch werden und neben-, für- und miteinander arbeiten. Bereits etabliert haben sich im Quartier 231 Firmen wie Amevida, QSC AG, SAG, BABCOCK Fertigungszentrum GmbH und TÜV NORD Bildung mit rund 600 Beschäftigten.

Der Projektstart für das Quartier 231 ist bereits erfolgt. Die Revitalisierung geht mit einer Fülle von Aufwertungsmaßnahmen einher. Startschuss waren der Abriss der alten Gießerei und des Babcock-Hochhauses. Als Nächstes folgen die Renovierung der primären und sekundären technischen Gebäudeausstattung sowie die zeitgemäße Anpassung der IT-Technologie. Nach Einbau einer modernen Aufzuganlage richten sich die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen auf die Außenbereiche von Gebäude und Grundstück. So sollen die Travertin-Fassade gereinigt und die Park- und Außenanlagen neu gestaltet werden. Dazu gehört auch die Installation einer E-Mobility Schnellladestation für Elektrofahrzeuge.

Der Abschluss aller Maßnahmen ist für Ende des Jahres 2018 vorgesehen. Für die Architektur verantwortlich ist das Büro BauWerk Stadt, Decker | Jockers | Oelmann | Schraa aus Bonn.

REAL ESTATE FACTS

Quartier 231

- ↳ Verkehrsanbindung:
 - direkt an B231 gelegen, ÖPNV vor der Tür
 - Autobahnen A 42, A 40, A 3 und A 516 in wenigen Minuten erreichbar
 - Flughäfen Düsseldorf in 25 Minuten, Weeze in 50 Minuten und Köln/Bonn in 60 Minuten erreichbar.
- ↳ Grundstücksgröße: 98.340 qm
- ↳ Gesamtnutzfläche: 60.000 qm
- ↳ Verfügbare Mietfläche: 29.000 qm, davon
 - 55 %: klassischer Bürozuschnitt
 - 32 %: Büroflächen als Großraum
 - 10 %: Flexizones (Office & Desk, Workbox, Storage)
 - 3 %: Dienstleistung / Gewerbe
- ↳ Mieten ab 5 Euro/qm
- ↳ 700 Parkplätze

REAL ESTATE FACTS

Immobilienmarkt Oberhausen

- ↳ Spitzenmiete Büro: Peripherie: 6,00 Euro/qm MFG / Bürozentrum: 11,00 Euro/qm MFG
- ↳ Durchschnittsmiete Büro: Peripherie: 5,00 Euro/qm MFG / Bürozentrum: 9,00 Euro/qm MFG
- ↳ Spitzenmiete Logistik in Oberhausen bis zu 4,70 Euro/qm
- ↳ Miete für Ausstellungs- und Serviceflächen 4,50 bis 5,00 Euro/qm



5 MILLIONEN MENSCHEN. 53 STÄDTE. 1 METROPOLE.

BESUCHEN SIE UNS AUF DER EXPO REAL - MESSESTAND B1 330.
MEHR UNTER WWW.METROPOLE.RUHR



METROPOLE
RUHR

STADT
DER
STÄDTE

INTERNATIONALE GARTENAUSSTELLUNG 2027

CHANCEN FÜR NEUE UND INNOVATIVE STADTLANDSCHAFTEN

Die Internationale Gartenausstellung (IGA) wird im Jahr 2027 erstmals von einer ganzen Region ausgerichtet. Die Metropole Ruhr knüpft damit unmittelbar an die Tradition der Internationalen Bauausstellung Emscherpark und an die Europäische Kulturhauptstadt RUHR.2010 an. Dezentral soll die IGA Metropole Ruhr 2027 stattfinden und dabei den individuellen Schwerpunkten und der Vielfalt der gesamten Region Rechnung tragen. Zentral ist für alle geplanten Projekte und Veranstaltungen die Frage nach Zukunftsmodellen des urbanen Lebens. Soziale, ökonomische und stadtlandschaftliche Entwicklungsprozesse sollen angeschoben werden. Die IGA 2027 – ein Motor der Stadtentwicklung.

Ein Meilenstein in der nachhaltigen Entwicklung der Metropole Ruhr war die internationale Bauausstellung Emscherpark (1989 – 1999). Insgesamt wurden über 120 Projekte mit 2,5 Mrd. Euro gefördert und große Areale des Ruhrgebiets unter Einbeziehung ihrer historischen Nutzung landschaftlich weiterentwickelt. Die Erfolge der IBA wirken sich bis heute positiv auf die touristische Infrastruktur des Ruhrgebiets aus und bildeten die Basis für weitergehende Projekte. Exemplarisch dafür steht die Auszeichnung Kulturhauptstadt Europas „RUHR.2010“. Die IGA 2027 soll an diese Erfolge und Erfahrungen anknüpfen.

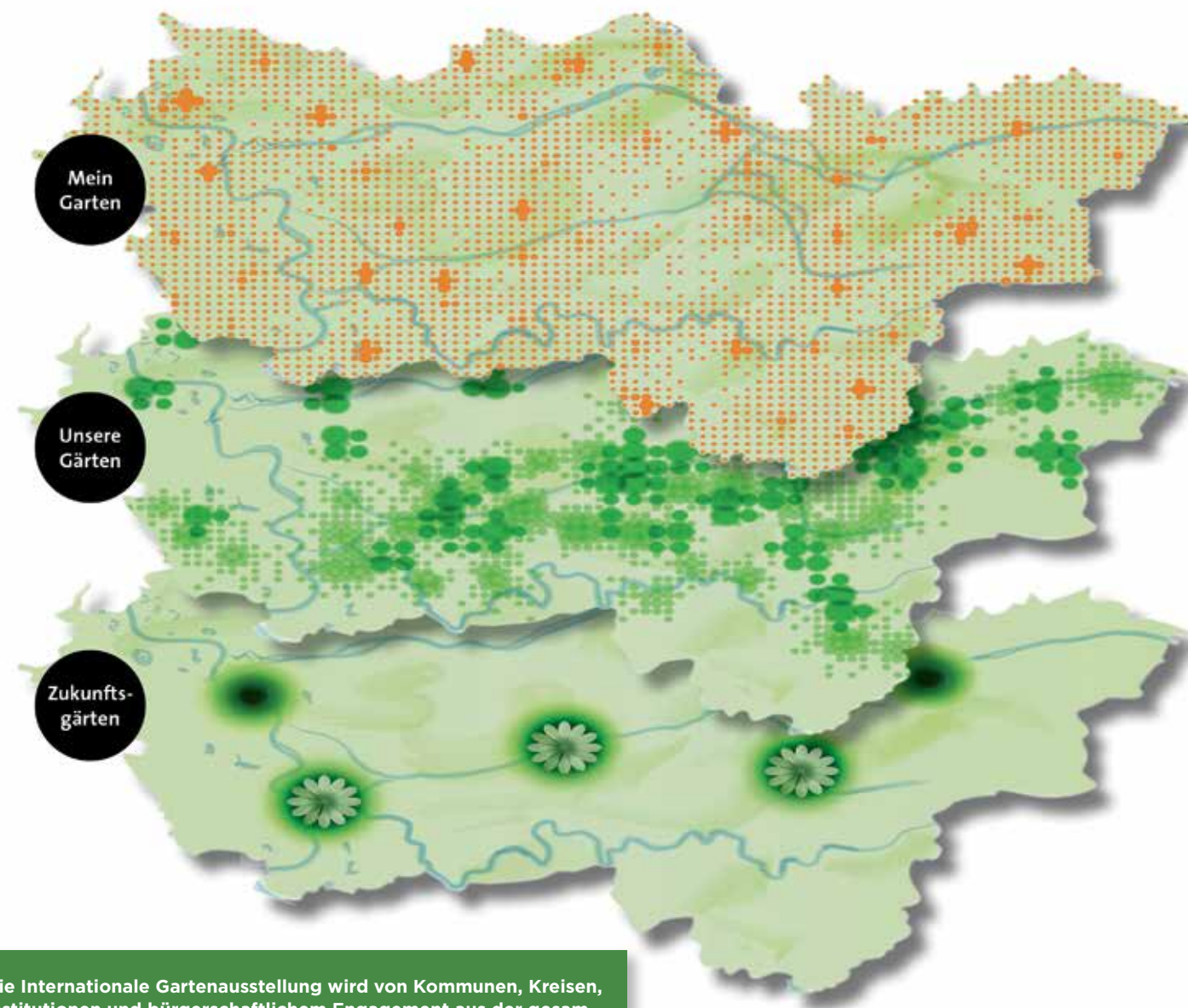
Nachhaltige Entwicklung

Vorhandene Parkanlagen, Gärten und Stadtentwicklungsprojekte bilden die Basis der Gartenschau. Darauf aufbauend sollen neue, innovative Stadt- und Freiraumprojekte mit überregionaler Bedeutung ins Leben gerufen werden. Somit sattelt die IGA auf vorhandene Konzepte

und Planungen auf und wird mit der übergeordneten Regionalentwicklung der Metropole Ruhr verzahnt. Die IGA 2027 findet in der gesamten Region statt und zeigt, welches große Potenzial in diesem dezentralen Ansatz steckt. Drei Ausstellungsebenen stehen im Fokus: „Mein Garten“, „Unsere Gärten“ und die „Zukunftsgärten“.



Visualisierung eines „Natur- und Wasser-Erlebnis-Parks“ im Rahmen der Textwerkstatt für den siebten Emscherroman „Willkommen@Emscherland“



Die Internationale Gartenausstellung wird von Kommunen, Kreisen, Institutionen und bürgerschaftlichem Engagement aus der gesamten Metropole Ruhr, von Verbänden wie Regionalverband Ruhr, Emschergenossenschaft und Lippeverband und der regionalen Wirtschaft getragen werden. Auch das Land NRW ist einbezogen.

MEIN GARTEN

ES GEHT UM:

- mitmachen
- von unten nach oben
- künstlerische Interventionen
- aktives Engagieren, statt passives Besuchen
- bürgerschaftliche Initiativprojekte
- z.T. sehr kleine Projekteinheiten
- fast vollständige Flächendeckung

UNSERE GÄRTEN

HIER GEHTS UM:

- kommunale Projekte und regionale Kooperationen
- thematische Aufbereitung mit IGA-Themen
- Nachhaltigkeit der Gärten und Parks
- Instrument der Strukturentwicklung
- Park- und Gartenschätze der Region aufwerten und präsentieren

ZUKUNFTSGÄRTEN

DAMIT SIND VOR ALLEM GEMEINT:

- zentrale Ausstellungsfläche mit „Gütesiegel IGA Metropole Ruhr 2027“
- IGA-Inhalten in Reinform
- repräsentative Großprojekte
- Botschafter des Internationalitätsgedankens
- Leistungsschau der grünen Branche an drei Standorten



Am Datteln-Hamm-Kanal entwickeln die Städte Bergkamen und Lünen attraktive Freizeit- und Wohnlagen.

INTERNATIONALE GARTENAUSSTELLUNG 2027

Modellregion Ruhr

Auf der Ebene „Mein Garten“ werden die Gärten der Nachbarnschaften, der Quartiere und der Stadtteile angesprochen. Es handelt sich hierbei um ein ganzes Netzwerk von aktiven nachbarschaftlichen „Vor-Ort-Initiativen“ als Gegenpol zum einfachen Besuchen und Anschauen. Durch Kleingartenvereine, Urban-Gardening-Projekte, Kunstinitiativen, Umfeldverbesserungsmaßnahmen an Gewerbebetrieben und im Umfeld des Wohnungsbaus wird auf lokaler Ebene die Leitfrage „Wie wollen wir morgen LEBEN?“ thematisiert und beantwortet.

Auf der Präsentationsebene „Unsere Gärten“ werden 30 bis 35 investive Projekte in den Kommunen bis 2027 so realisiert, dass jedes für sich als grüner Werte- und Image-träger strahlt, aber ihre Gesamtheit dem regionalen Freiraumnetz auch einen nachhaltigen Entwicklungsschub gibt. Das Spektrum reicht von historischen Garten- und Parkanlagen über die Parks der Industriekultur im Emscher Landschaftspark bis hin zu aktuellen Projekten der Freiraumgestaltung. Sie alle sind Teil einer integrierten Stadtentwicklung vom Freiraum aus und geben raumspe-

zifische Antworten auf die Fragen zu den Schlüsselbegriffen Gesundheit, Schönheit und Produktivität. Die „Zukunftsgärten“ zeigt die Metropole an sechs Kernstandorten als zentrale Ausstellungsflächen. Hier werden die Antworten auf die IGA-Leitfrage „Wie wollen wir LEBEN?“ mit repräsentativen Großprojekten als Botschafter des Internationalitätsgedankens präsentiert. Drei dieser Standorte sollen eintrittspflichtige „klassische“ Gartenausstellungen zeigen, die anderen drei werden sich ergänzend mit der Thematik auseinandersetzen.

Die Internationale Gartenausstellung 2027 wirkt in vieler Hinsicht grenzüberschreitend. Sie ist ein internationales Ereignis und beantwortet für Menschen aus vielen Regionen der Welt vor allem in den sechs Zukunftsgärten relevante Zukunftsfragen am Beispiel der Metropole Ruhr. Sie zeigt als Vorbild die Bewältigung des umfassenden strukturellen Wandels in dieser Region. Der fachliche Schwerpunkt liegt auf dem Wiederaufbau von Land-



Der Nordsternpark



Visionär: die neue Emscherpromenade



Wasserlagen an Flüssen und Kanälen spielen für die IGA Metropole Ruhr 2027 eine große Rolle, wie hier in Duisburg am Rhein.

Tourismus und Infrastruktur

Im Zuge der IGA 2027 werden 3,5 Mio. Besucher erwartet, die die verschiedenen Ausstellungen erkunden möchten. Dabei können sie auf das bereits heute vernetzte Infrastrukturnetz des Ruhrgebiets zurückgreifen, dass bis zur IGA weiter ausgebaut wird. Beispielhaft hierfür ist der neue Radschnellweg Ruhr RS1, dessen Bau bereits begonnen hat.

Durch die nachhaltige Planung der IGA 2027 können Imagegewinn und touristische Infrastruktur der IGA auch

in den Folgejahren ein Motor für die touristische Entwicklung der gesamten Metropole Ruhr sein. Schon heute haben private Investoren die Möglichkeit in verschiedene Projekte zu investieren, etwa bei der Entwicklung eines nachhaltigen Gebiets für Ferienhäuser in Bergkamen oder bei der Errichtung von neuen Hotels entlang des Radschnellwegs Ruhr.



Die Zukunftsgärten der IGA stellen die Frage: „Wie wollen wir leben?“

DIE ASSETKLASSEN



MARKT FÜR BÜRO- IMMOBILIEN



Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen

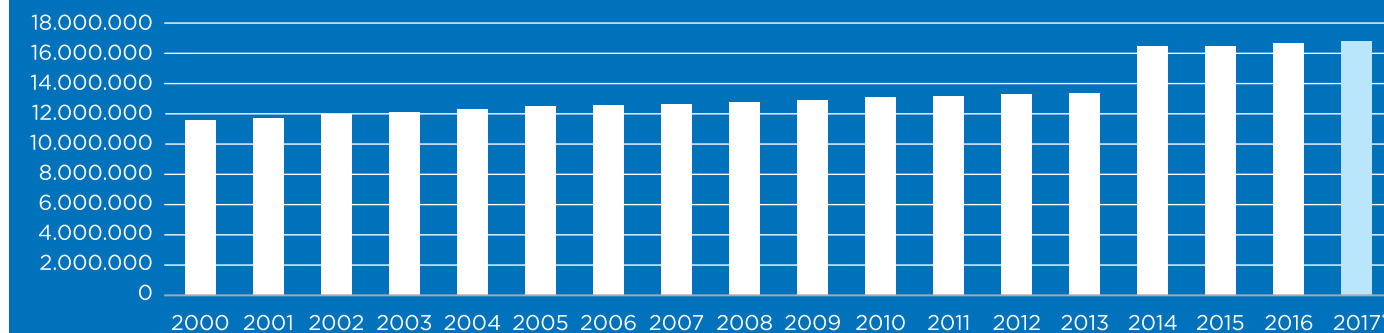
METROPOLE RUHR IST DER GRÖSSTE BÜROARBEITS- PLATZ DEUTSCHLANDS

Ansteigende Bürobeschäftigtenzahlen sind der entscheidende Einflussfaktor für die Dynamik von Büromärkten. 2016 zählte die Metropole Ruhr rund 750.000 Erwerbstätige im Bürosektor und weist verglichen mit den A-Standorten weiterhin die absolut höchste Anzahl von Bürobeschäftigten auf. Dabei ist die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen seit 2006 durch einen konstant positiven Trend gekennzeichnet. Der Anteil der Büro-

beschäftigten an den Erwerbstätigen liegt mit rund 31 % aber immer noch deutlich unter dem Mittel der A-Städte von 44,3 % und ist ein wichtiges Indiz dafür, dass der Strukturwandel in der Metropole Ruhr vielerorts noch nicht abgeschlossen ist. Bis 2021 werden weiter steigende Bürobeschäftigtenzahlen um durchschnittlich 0,5 % p. a. auf ca. 770.000 Beschäftigte in der Metropole Ruhr prognostiziert. Demnach kann auch künftig von einer stabilen Büroflächennachfrage ausgegangen werden.

Für Unternehmen, deren Flächengesuche in den etablierten A-Städten nicht mehr oder nur unzureichend bedient werden können, bietet die Metropole Ruhr neben der guten infrastrukturellen An- und Einbindung in das nationale und internationale Verkehrssystem, ein moderates Preisniveau und Zugang zu qualifizierten Arbeitskräften. Mit über 290.000 Studierenden an 22 Hochschulen punktet die Metropole Ruhr insbesondere als forschungsaffiner Standort und schafft optimale Voraussetzungen für die Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft.

Büroflächenbestand in qm MFG 2000 bis 2017*



*Prognose

**METROPOLE RUHR
WEIST DEN ZWEIT-
HÖCHSTEN FLÄCHEN-
BESTAND IN DER
BUNDESREPUBLIK AUF**

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN

ZWEITGRÖSSTER BÜROMARKT IN DEUTSCHLAND

Die Metropole Ruhr verfügte Ende 2016 über ca. 16,7 Mio. qm MFG Bürofläche und stellt damit nach Berlin den zweitgrößten Büromarkt in der Bundesrepublik dar. Der Flächenbestand errechnet sich aus ca. 13,7 Mio. qm MFG dokumentierter Bürofläche in den 14 Großstädten. Hinzukommen weitere rund 3 Mio. qm MFG Fläche, die sich aus Schätzungen auf Basis der Bürobeschäftigtenzahlen in den Mittel- und Kleinstädten sowie ländlichen Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises und der Kreise Recklinghausen, Wesel und Unna ergeben. Die lokalen Schwerpunkte bezogen auf den Flächenbestand liegen erwartungsgemäß in den vier Kernmärkten Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund. Diese vier Städte kommen zusammen auf ein Büroflächenvolumen von rund 9,4 Mio. qm MFG und machen damit 57 % des Gesamtbestandes der Metropole Ruhr aus.

Büroflächenneuzugang



Top 5 Neubauvolumen 2016	
qm MFG in 2016	
Essen	42.500
Mülheim an der Ruhr	35.000
Gelsenkirchen	21.000
Dortmund	18.900
Duisburg	18.800



Neu Konzernzentrale der KROHNE Messtechnik GmbH

NEUBAUTÄTIGKEIT NIMMT FAHRT AUF

2016 wurden in der Metropole Ruhr rund 170.000 qm MFG Bürofläche fertiggestellt, deutlich mehr als im Jahresschnitt der vergangenen fünf Jahre (132.000 qm MFG). Auch das Zehnjahresmittel von 138.000 qm MFG wurde damit übertroffen. Der Wert liegt ferner über dem durchschnittlichen Neubauvolumen der sieben deutschen A-Städte von 138.500 qm MFG. Zugpferde der Neubautätigkeit in der Metropole Ruhr waren traditionsgemäß die vier großen Hellweg-Städte Essen, Dortmund, Duisburg und Gelsenkirchen. Im vergangenen Jahr trugen sie mit ca. 84.600 qm MFG knapp die Hälfte zum Neubauvolumen bei. Gemessen an den Vorjahresergebnissen war dies allerdings ein vergleichsweise schwacher Wert. In der Regel entstehen rund 60 % aller neuen Büroflächen in diesen vier Städten. Die diesjährigen Fertigstellungszahlen zeigen aber recht deut-

lich, dass eigennutzerorientierte Projekte außerhalb der vier Kernstädte großen Einfluss auf die Neubaustatistik des Gesamtmarktes haben können.

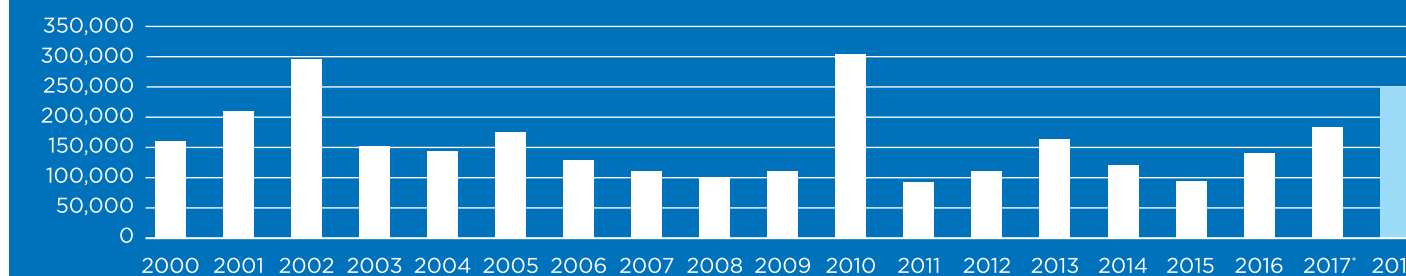
Den höchsten Anteil am Fertigstellungsvolumen sowohl in den vier Kernstädten als auch in der gesamten Metropole Ruhr hatte Essen mit 42.500 qm MFG. Die flächenmäßig größten Fertigstellungen waren dabei die neue DB Schenker Firmenzentrale The Grid mit ca. 18.500 qm MFG Bürofläche und der Verwaltungsneubau der Allbau AG mit 6.200 qm MFG im Quartier Kastanienhöfe. Auf Rang zwei folgt erstmals Mülheim an der Ruhr mit 35.000 qm MFG realisierter Bürofläche. Ausschlaggebend für dieses ungewöhnlich hohe Volumen sind die Konzernweiterungen von ALDI SÜD für die Nationale IT an der Burgstraße und die Internationale IT an der Mintarder Straße, die sich auf rund 26.000 qm MFG Bürofläche summieren.

Größere Neuzugänge gab es zudem in Dortmund mit der neuen Unternehmenszentrale der Nordwest Handel AG im Büroteilraum Phoenix West mit über 9.000 qm. In Duisburg stellte die KROHNE Messtechnik GmbH einen Neubau mit ca. 8.200 qm MFG im Cityrandbereich fertig. In Gelsenkirchen wurde zudem das Justizzentrum mit rund 15.000 qm MFG seinen Nutzern übergeben.



Neubau von Nordwesthandel AG

Fertiggestellte Bürofläche in qm MFG 2000 - 2018*



*Prognose

**NEUBAUTÄTIGKEIT
NIMMT AUCH 2016
WEITER ZU.**

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN



Ausgewählte Fertigstellungen von Büroobjekten an der Ruhr 2016			
Teilmarkt	Objekt	Fertigstellung	Bürofläche qm MFG
Mülheim an der Ruhr	Ruhrbania - Baufeld 2 - Schwerpunkt Gesundheit	Q2/2016	4.500
Gelsenkirchen	Justizzentrum	Q2/2016	15.300
Essen	DB Schenker Firmenzentrale „The Grid“	Q2/2016	18.500
Mülheim an der Ruhr	Aldi Süd - Internationale Gesellschaften (3. BA)	Q3/2016	11.700
Essen	Kastanienhöfe Quartier Kreuzeskirche - Allbau Verwaltung	Q3/2016	6.200
Duisburg	KROHNE Unternehmenszentrale	Q3/2016	8.195
Dortmund	Nordwest Handel AG	Q3/2016	9.350
Mülheim an der Ruhr	Aldi Süd Zentrale Erweiterung (national)	Q4/2016	14.800
Mülheim an der Ruhr	Neubau Vertriebs- und Marketingzentrale Turck	Q4/2016	4.200

Die Projektpipeline der Metropole Ruhr, die bulwiengesa durch Vor-Ort-Recherchen und den Austausch mit lokalen Marktakteuren plausibilisiert, geht von steigenden Fertigstellungszahlen in 2017 und 2018 aus. 2017 wird mit über 180.000 qm MFG fertiggestellter Bürofläche gerechnet. Stärkere Neuzugänge als im Vorjahr (2015: 4.300 qm) erwartet insbesondere Bochum mit ca. 57.000 qm MFG.

Getragen wird das Plus vor allem durch den Bauteil A des Gesundheitscampus NRW mit rund 8.000 qm und natürlich das neue Justizzentrum im Gerichtsviertel am Ostring mit rund 32.000 qm Flächen, die beide im dritten Quartal bezugsfertig sein sollen. Zu den großvolumigen Fertigstellungen zählen 2017 des Weiteren einige Projekte in Essen: die Folkwang Universität der Künste mit rund 15.000 qm MFG, das House of Elements der Brenntag AG mit 18.500 qm MFG sowie der Silberkuhlsturm, den sich die ista Deutschland GmbH mit rund 10.000 qm MFG als Nutzerin gesichert hat.

HOHES NEUBAUVOLUMEN FÜR 2018 ERWARTET

Neben Neubauten erhöhen auch Refurbishments das Büroflächenangebot in der Metropole Ruhr. Bereits abgeschlossen ist beispielsweise die Sanierung des City-Towers in Essen mit rund 10.000 qm MFG Bürofläche. Ferner wird derzeit das ehemalige Rheinstall-Hochhaus mit ca. 18.500 qm MFG von der Fakt AG bis Ende 2017 revitalisiert und als Fakt-Tower auf dem Essener Büromarkt neu positioniert. Erste Mietabschlüsse konnten bereits vor Baubeginn bzw. in der Bauphase verzeichnet werden. 2018 lassen einige großvolumige Büroprojekte ein Neubauvolumen im Bereich von 250.000 qm MFG erwarten, was die höchste Fertigstellungszahl in der Metropole Ruhr seit 2010 bedeuten würde.

Für Flächennachschub werden in Duisburg die Fertigstellungen der beiden Objekte für das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) mit zusammen rund 16.500 qm MFG sowie der Neubau von

Schauinsland-Reisen mit 6.600 qm MFG sorgen. Auch die Vonovia-Zentrale mit ca. 22.000 qm MFG in Bochum, das Funke media office mit 25.000 qm MFG und der dritte Bauabschnitt des Europa-Centers mit rund 16.000 qm MFG in Essen, sowie die neue Amprion-Zentrale mit 22.000 qm MFG in Dortmund werden den Büroflächenbestand in der Metropole Ruhr weiter verjüngen.

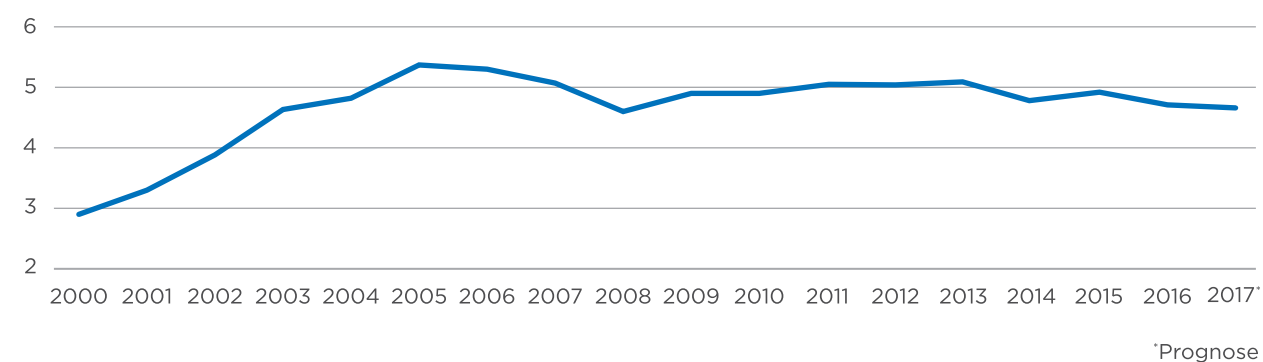
Perspektivisch dürften Essen und Dortmund bis 2019 die höchsten Flächenzuwächse erwarten. Auch in Duisburg könnte sich die Büroflächenproduktion in den nächsten Jahren weiter erhöhen. Allerdings fehlen bei einigen Projektentwicklungen – so dem DUO am Marientor, Waterside und Mercator One in der City sowie dem The Curve im Innenhafen – derzeit noch die nötigen Vorvermietungsquoten, um final angestoßen zu werden.

LEERSTAND GIBT DANK VITALER NACHFRAGE UND FLÄCHENABGÄNGEN LEICHT NACH

2016 sank der Büroflächenleerstand in der Metropole Ruhr gegenüber dem Vorjahr um 3,2 % auf ca. 785.000 qm MFG verfügbare Bürofläche. Die Leerstandsquote liegt bei 4,8 % und damit unter dem Durchschnittsniveau der A-Städte von 5,1 %. Der Rückgang lässt sich zum einen auf die ansteigende Flächennachfrage zurückführen, zum anderen machten sich Abrisse oder Umwidmungen nicht mehr marktfähiger Büroflächen in der Statistik bemerkbar. Allein in Essen wurden im vergangenen Jahr ca. 26.000 qm MFG Bürofläche abgerissen oder neuen Nutzungen zugeführt.

Innerhalb der Metropole Ruhr lassen sich in Bezug auf die Leerstandsquoten der einzelnen Städte allerdings deutliche Unterschiede feststellen. Das niedrigste Niveau wies wie in den Vorjahren Duisburg auf. Mit einer Angebotsreserve von 2,4 % des Gesamtbestandes können viele

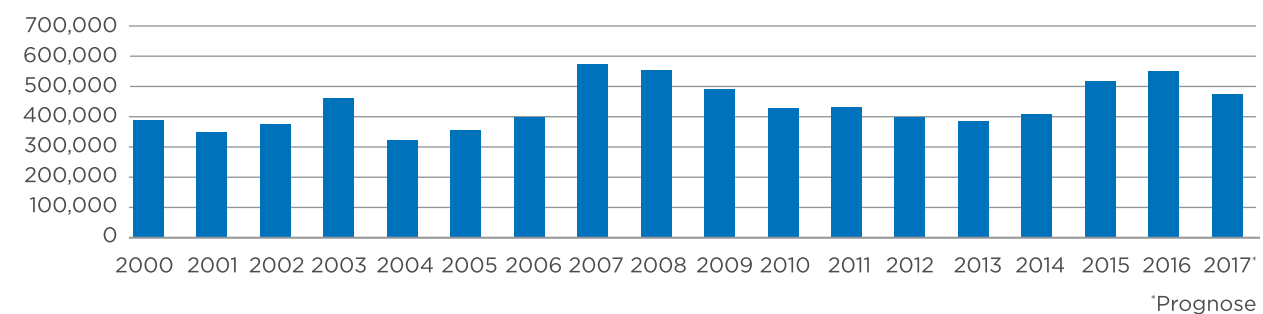
Leerstandsrate Büro in %, 2000 bis 2017*



Flächengesuche aus dem Markt heraus nicht mehr bedient werden. Insbesondere bei großen zusammenhängenden Flächen modernen Standards und/oder in zentraler Lage herrscht akuter Angebotsmangel. Entspannter stellt sich die Lage in Moers und Mülheim an der Ruhr dar, wo 7,8% bzw. 7,5 % des Bestandes ungenutzt sind. Das Flächenangebot konzentriert sich dabei hauptsächlich auf ältere Bestandsobjekte mit unterdurchschnittlicher

Ausstattung und daher deutlich eingeschränkter Vermarktbarkeit. Für 2017 wird mit einer stabilen Entwicklung des Büroflächenleerstandes in der Metropole Ruhr gerechnet. In einzelnen Märkten erscheint jedoch ein Leerstandsaufbau realistisch, insbesondere wenn Unternehmen Standorte in Neubauten zusammenziehen und die vormals genutzten Flächen dem Vermietungsmarkt wieder zur Verfügung gestellt werden.

Büroflächenumsatz in qm MFG 2000 bis 2017*



FLÄCHENUMSATZ

DYNAMISCHE MARKTENTWICKLUNG: UMSATZVOLUMEN ÜBERSTEIGT VORJAHRESERGEBNIS

Der Bürovermietungsmarkt der Metropole Ruhr präsentierte sich 2016 in sehr guter Verfassung. Der Flächenumsatz – die Summe aus Vermietungen und Eigennutzungen – lag bei 550.000 qm MFG und übertraf damit den mittelfristigen Durchschnitt von 450.000 qm MFG, aber auch den langfristigen Durchschnitt von 475.000 qm MFG deutlich. Auch gegenüber den Neuvermietungsergebnissen der A-Standorte mit Umsätzen von durchschnittlich jeweils 510.000 qm MFG hat sich der Büromarkt der Metropole Ruhr 2016 spürbar abgesetzt.

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN

Getragen wurde das sehr gute Umsatzergebnis einerseits durch großvolumige Eigennutzer-Abschlüsse wie bspw. von Amprion über rund 21.000 qm MFG im Dortmunder Büroteilraum Phoenix West oder Vonovia über 22.000 qm MFG in Bochum. Aber auch zahlreiche Abschlüsse im mittleren bis großen Flächensegment trugen zum guten Jahresergebnis bei. Bedeutende Vermietungen in 2016 waren u. a. die Anmietung von ca. 6.600 qm MFG durch Vonovia im Silberpalais in Duisburg, die Vermietung von ca. 7.000 qm MFG an das Gesundheitsamt im ehemaligen Dortmunder Postgiroamt und die Anmietung von rund 8.600 qm MFG durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) in Bochum.

Die höchsten lokalen Flächenumsätze verzeichneten erwartungsgemäß die vier Kernmärkte Dortmund mit 115.000 qm MFG, Essen mit 95.000 qm MFG, Bochum mit 90.000 qm MFG und Duisburg mit 60.000 qm MFG. Insbesondere in Bochum wurde mit 90.000 qm MFG das mittel- und langfristige Mittel deutlich überflügelt. Darüber hinaus gelang es auch Gelsenkirchen und Herne mit jeweils 20.000 qm MFG, Oberhausen mit 18.000 qm MFG und Mülheim an der Ruhr mit 17.400 qm MFG Umsatzleistungen von jeweils über 10.000 qm MFG Fläche zu erzielen.

An das gute Umsatzergebnis von 2016 wird die Metropole Ruhr 2017 aller Voraussicht nach nicht anknüpfen. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem fehlende, großvolumige Eigennutzerbaustarts sowie die verhaltene Marktentwicklung im ersten Halbjahr. Das geringe Angebot an modernen Büroflächen in guter Lage und zeitgemäßer Ausstattung macht sich in der diesjährigen Statistik abermals bemerkbar. Unter einem Mangel an attraktiven Flächen leidet vor allem der Büroimmobili-

enmarkt Duisburg. In einigen Teilmärkten der Metropole Ruhr wird das Marktgeschehen der nächsten Monate neben Vermietungen im Bestand auch durch Anmietungen in Projekten stark beeinflusst werden. Insgesamt erscheint daher eine Umsatzleistung im Bereich des mittel- bis langfristigen Durchschnitts durchaus möglich.

Top 5 Umsatz 2016

Top 5 Umsatz 2016	
qm MFG in 2016	
Dortmund	115.000
Essen	95.000
Bochum	90.000
Duisburg	60.000
Gelsenkirchen/Herne	20.000

Top 5 Spitzenmiete 2016

Top 5 Spitzenmiete 2016	
qm MFG in 2016	
Essen	14,50
Duisburg	13,60
Dortmund	13,50
Bochum	11,80
Mülheim an der Ruhr	11,20

MIETENTWICKLUNG

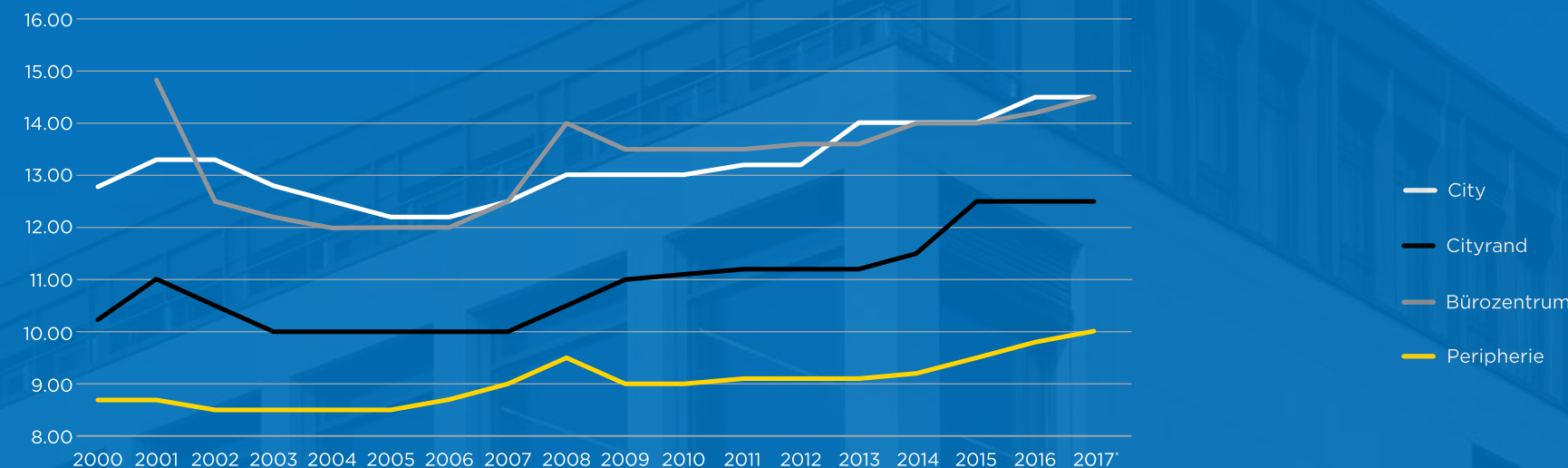
SPITZENMIETE ZIEHT AN - GROSSE REGIONALE UNTERSCHIEDE

Die Spitzenmiete der Metropole Ruhr stieg im vergangenen Jahr leicht um 0,50 Euro/qm auf 14,50 Euro/qm MFG, liegt aber weiterhin deutlich unter dem Mittel der A-Städte von rund 27,00 Euro/qm MFG. Dagegen wird das mittlere Niveau der B-Städte von 13,50 Euro/qm MFG deutlicher übertroffen als im Vorjahr.

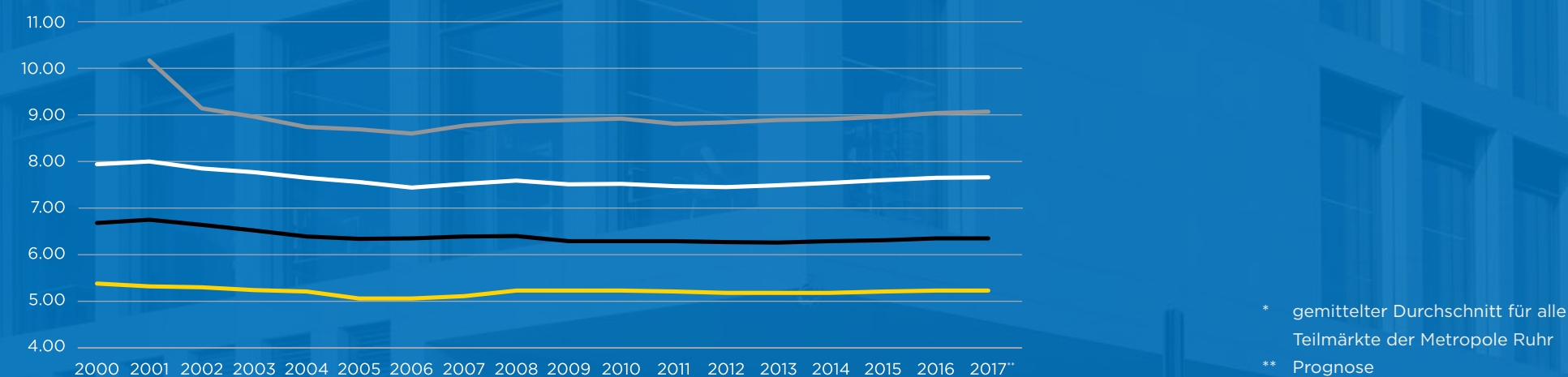
Die Spitzenmiete der Metropole Ruhr von bis zu 14,50 Euro/qm MFG wird in Essen in den Citylagen sowie im Südviertel realisiert. In Duisburg lässt sich die Spitzenmiete von 13,60 Euro/qm MFG in modernen Objekten am Innenhafen erzielen, während in Dortmund der Spitzenwert von 13,50 Euro/qm MFG ausschließlich in Citylagen akzeptiert wird. Mit etwas größerem Abstand dahinter folgen Bochum mit 11,80 Euro/qm MFG und Mülheim an der Ruhr mit 11,20 Euro/qm MFG.



Spitzenmiete Büro nach Lage in Euro/qm MFG 2000 bis 2017*



Durchschnittsmiete* Büro nach Lagen in Euro/qm MF/G 2000 bis 2017*



* gemittelter Durchschnitt für alle Teilmärkte der Metropole Ruhr

** Prognose

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN

Auch bei den Durchschnittsmieten ist noch deutliches Steigerungspotenzial zu erkennen. Die Durchschnittsmiete für Citylagen in der Metropole Ruhr entwickelte sich stabil und lag binnen Jahresfrist bei 7,65 Euro/qm MFG und damit erkennbar unterhalb des mittleren Niveaus der A-Städte von 18,40 Euro/qm MFG.

Die insgesamt geringen Büromieten sind in erster Linie der heterogenen Struktur der Metropole Ruhr geschuldet, die sich aus dem Zusammenspiel von großstädtischen Ballungszentren und vielen Klein- und Mittelstädten sowie ländlichen Gemeinden ergibt. Die Spannen bei den Durchschnittsmieten für Citylagen in der Metropole Ruhr reichen dabei von 10,70 Euro/qm MFG in Dortmund bis zu 6,10 Euro/qm MFG in Witten.

Die Durchschnittsmiete für Bürozentren (Büroagglomerationen außerhalb der Innenstädte) in der Metropole Ruhr liegt mit rund 9,00 Euro/qm MFG über dem Niveau der Citylagen. Eine Besonderheit, die der Struktur des Marktes geschuldet ist. Denn Teilmärkte mit überdurchschnittlichen Mietniveaus in Bürozentren fallen bei der Auswertung der Miethöhen stärker ins Gewicht. So werden beispielsweise in Duisburg und Oberhausen die höchsten Mietniveaus sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt nicht in Citylagen sondern in Bürozentren erreicht. Dem gegenüber finden sich im Marktgebiet aber auch eine Reihe von Städten, die keine als Bürozentrum ausgewiesenen Lagen besitzen, wie etwa Hamm, Herne,

Moers und Mülheim an der Ruhr, und daher nicht mit ausgewertet werden können.

Die Spanne bei den Durchschnittsmieten für Bürozentren liegt zwischen 11,50 Euro/qm MFG in Duisburg und 6,30 Euro/qm MFG in Hagen. Die Durchschnittsmiete für Cityrand- und periphere Lagen stabilisierte sich auf den Vorjahresniveaus von 6,40 bzw. 5,20 Euro/qm MFG.

In den nächsten Monaten werden die Mieten in der Metropole Ruhr lageübergreifend weitgehend stabile Trends zeigen. Dennoch können einige Projekte wie bspw. am Duisburger Innenhafen, am Dortmunder Hafen sowie am Phoenix-See auch kurzfristig Bewegung in die Mietentwicklung bringen.

NETTOANFANGS-RENDITEN

LIQUIDITÄT SUCHT RENDITE

Das Investmentjahr 2016 war bestimmt durch hohe Liquidität und niedrige Zinsen. Beides zusammen hat den Anlagendruck der Investoren weiter erhöht und die Zahl der akzeptierten Allokationsziele deutlich erweitert. Vor allem in den A-Städten treffen Immobilieninvestoren nur noch auf ein sehr begrenztes Angebot und müssen daher zunehmend auf B- und C-Lagen ausweichen, die kaum mehr als vier Prozent Rendite versprechen. Vom Ausverkauf an Core-Immobilien in den großen Metropolen profitierten ein-

mal mehr B-Standorte, die sogenannten Secondary Cities, die verstärkt das Interesse der Investoren auf sich zogen.

Ein Trend, der sich auch für den Immobilienmarkt der Metropole Ruhr positiv ausgewirkt hat. Mit ihrer polyzentrischen und heterogenen Städtelandschaft spricht die Region sowohl risikoaverse Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen an, die vor allem Investmentprodukte in Dortmund oder Essen nachfragen. Aber auch risikofreudigere Käufergruppen, die für höhere Renditen auch einen größeren Aufwand im Asset Management in Kauf nehmen, werden im Marktgebiet fündig.

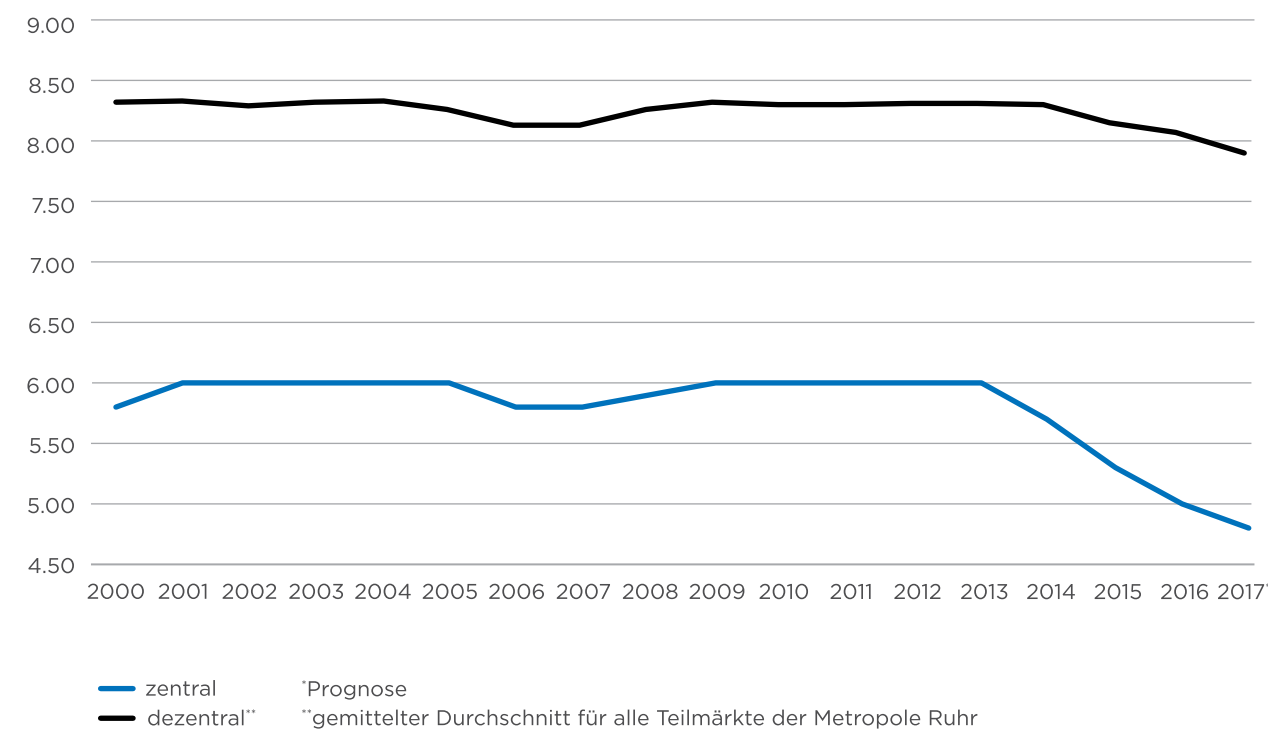
Die rege Nachfrage hat auch im Marktgebiet der Metropole Ruhr 2016 für sinkende Renditen gesorgt. So gab die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in zentralen Lagen um 30 Basispunkte auf 5,0 % nach, was zugleich das historisch niedrigste Niveau in der Metropole Ruhr bedeutete. Damit liegt das Ruhrgebiet aber dennoch zirka 130 Basispunkte über dem Durchschnitt der A-Standorte, wo das Preisniveau im Jahresverlauf 2016 nochmals spürbar angezogen hat.

Erzielt wird die Spitzenrendite der Metropole Ruhr in den Kernmärkten Essen und Dortmund, die im vergangenen Jahr eine Renditekompression von jeweils 30 Basispunkten verzeichneten. Bochum und Duisburg folgen mit Nettoanfangsrenditen von 5,5 bzw. 5,8 %. In Mülheim an der Ruhr und Oberhausen liegen die Nettoanfangsrenditen bei 6 %.

Bei der Renditeentwicklung für Objekte an dezentralen Standorten ist deutlich weniger Bewegung erkennbar. Gegenüber 2015 konnte ein leichtes Absinken um 10 Basispunkte auf 8 % verzeichnet werden. Die Spanne für Nettoanfangsrenditen in dezentralen Lagen liegt in einem recht breiten Korridor von 6,3 % in Essen und

Dortmund bis über 9 %, die in Bottrop, Hagen, Herne und Moers erzielt werden. Bis Ende 2017 wird von einem weiteren Absinken der Rendite für Objekte in zentralen Lagen auf 4,8 % gerechnet. Dezentral dürfte das Renditeniveau erstmals unter 8 % fallen.

Nettoanfangsrendite Büro nach Lage in %, 2000 bis 2017*



MARKT FÜR UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN

48



Neue Niederlassung von Deufol

MARKTPOTENZIAL

JUNGES MARKTSEGMENT MIT ZUNEHMENDER DYNAMIK

Der gewerbliche Investmentmarkt hat mit dem Immobilientypus Unternehmensimmobilien eine noch junge, aber nicht weniger attraktive Anlagealternative hinzubekommen. Unternehmensimmobilien werden im Allgemeinen als gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur definiert. Die Mischnutzung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen. Aus Investorensicht spricht insbesondere die hohe Nutzungsreversibilität und die damit verbundene Drittverwendungs- sowie Multi-Tenant-Fähigkeit für diese Assetklasse.

Die Metropole Ruhr birgt aufgrund des umfangreichen Angebotes an Konversionsarealen sowie industriellen Altbestands samt Verwaltungs- und Produktionsbereichen ein großes Potenzial für die Weiterentwicklung dieser Immobilienklasse. Bereits jetzt beklagen viele Kommunen eine zunehmende Angebotsverknappung an Gewerbegrundstücken. Zudem steht die gewerbliche Nutzung immer auch in Konkurrenz zu anderen Nutzungen. Eine Alternative hierzu können Unternehmensimmobilien sein.

BESTAND

UMNUTZUNGEN UND REFURBISHMENTS VERJÜNGEN SUBSTANZ

Der Flächenbestand an Unternehmensimmobilien in Deutschland wird von der Initiative Unternehmensimmobilien, eine Kooperation der größten Akteure in diesem Segment, erhoben und fortgeschrieben. Dabei werden



Mercator One

unternehmensinterne Daten zusammengetragen und um verfügbare Marktdaten zu diesem Segment ergänzt. Die Auswertung der Daten ergab für die Metropole Ruhr 2016 einen Flächenbestand von rund 1,8 Mio. qm. Die Bestandserhöhung von ca. 190.000 qm im Vergleich zum Vorjahr ist nur teilweise auf Neubautätigkeit bzw. der Umnutzung älterer Bestandsgebäude zurückzuführen. Die Datenlage bzw. der Zugang zu Informationen für den noch jungen Immobilientypus Unternehmensimmobilien verbessert sich ständig und führt demnach sukzessive zu einer höheren Markttransparenz. Die Bestandserhöhung lässt sich daher zu einem gewissen Grad auch mit bisher nicht erfassten bzw. anders klassifizierten Objekten erklären.

Bedeutende Fertigstellungen am Markt für Unternehmensimmobilien waren 2016 bspw. der Umbau eines

alten Praktiker-Baumarktes mit ca. 5.000 qm durch die Greyfield Real Estate GmbH in Duisburg. Der Abschluss der Umbaumaßnahmen erfolgte Mitte 2016. Neuer Nutzer des Objektes ist ein Großhändler für Laminat. In Mülheim an der Ruhr erwarb der Verpackungsspezialist Deufol West GmbH eine aus dem Markt gefallene Gewerbeliegenschaft mit einem Verwaltungsgebäude und sechs Hallen und eröffnete nach der Sanierung im September 2016 auf ca. 4.000 qm seine neue Niederlassung.

Der Baubeginn für ein großvolumiges Projekt aus dem Segment der Unternehmensimmobilien ist Mitte 2017 in Oberhausen erfolgt. Dort revitalisiert der britische Entwickler Henley360 unter dem Arbeitstitel „Quartier 231“ den ehemaligen Standort der Babcock Borsig Steinmüller GmbH mit ca. 60.000 qm Gesamtnutzfläche.

Bestand an Unternehmensimmobilien
in der Metropole Ruhr

Gebietseinheit	Fläche in qm		
	2016	2015	2014
Metropole Ruhr	1.819.899	1.633.558	1.999.425
Bochum	173.555	173.555	133.460
Bottrop		27.008	26.862
Dortmund	232.453	151.007	180.076
Duisburg	175.555	123.805	64.219
Essen	152.875	151.722	134.194
Gelsenkirchen	154.789	154.789	143.328
Hagen	1.041	1.041	1.041
Hamm			
Herne	55.409	22.169	22.084
Moers			
Mühlheim a. d. Ruhr	318.895	275.683	46.232
Oberhausen	42.734	132.000	47.000
Recklinghausen			
Witten			
Ennepe-Ruhr-Kreis	96.561	96.561	106.161
Kreis Recklinghausen	135.076	122.126	71.716
Kreis Unna	127.859	91.250	119.064
Kreis Wesel	153.006	110.842	103.988

Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

Flächenumsatz* in Unternehmensimmobilien
in der Metropole Ruhr

Gebietseinheit	Umsatz in qm NF*		
	2016	2015	2014
Metropole Ruhr	58.880	47.424	36.785
Bochum			
Bottrop			
Dortmund	11.000		900
Duisburg	41.042	10.819	4.300
Essen		9.910	364
Gelsenkirchen	450	1.234	1.656
Hagen			
Hamm			
Herne	1.932	11.646	6.000
Moers			
Mühlheim a. d. Ruhr		3.350	
Oberhausen			3.000
Recklinghausen			
Witten			
Ennepe-Ruhr-Kreis			639
Kreis Recklinghausen	2.886	1.404	1.728
Kreis Unna		2.000	16.284
Kreis Wesel	1.570	7.061	1.914

*Der Umsatz bezieht sich vornehmlich auf Angaben der Initiative Unternehmensimmobilien. Weitere Daten sind sehr intransparent und können noch nicht valide erhoben werden.

Alles was Recht ist – Fachberatung
für die Immobilienwirtschaft

Erfolgreiche Immobilienprojekte zeichnen sich durch eine ganzheitlich juristische Begleitung mit Steuerungselementen und Blick auf den wirtschaftlichen Hintergrund aus. Mit jahrzehntelanger Erfahrung auf allen Gebieten des Immobilienwirtschaftsrechts begleiten wir Transaktionen und Projektentwicklungen und decken die Schnittstellen zum öffentlichen und privaten Baurecht, zum Steuerrecht und zum Vergaberecht ab. Unsere Praxisgruppe verfügt über ein tiefes immobilienwirtschaftliches Verständnis und ist im Ruhrgebiet exzellent vernetzt.

www.aulinger.euPartner der
METROPOLE
RUHR
BUSINESS

4-6 Oktober 2017



Halle B1, Stand 330

BelleVie – Wohnen mit urbanem Flair in zentraler Lage Essens



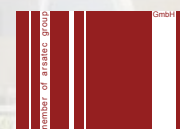
Zentral und dennoch ruhig wohnen in der Essener Innenstadt. Auf einem 6.000 Quadratmeter großen Areal an der Hachestraße entstehen in der Nähe zum Bankenviertel und zum Hauptbahnhof 114 moderne Mietwohnungen mit 143 Tiefgaragenstellplätzen. Die Oberhausener Projektentwicklungsgesellschaft Arsatec GmbH baut die neuen und hochwertigen Gebäude schlüsselfertig für VIVAWEST. VIVAWEST bewirtschaftet mehr als 120.000 Wohnungen in rund 80 Kommunen an Rhein und Ruhr und wird nach Fertigstellung der Maßnahme die Gebäude in seinen Wohnungsbestand übernehmen. In Essen betreut VIVAWEST über 9.200 Wohneinheiten. Somit ist die ehemalige Kulturhauptstadt nach Duisburg der zweitgrößte Standort des Unternehmens.

Der Startschuss für den Baubeginn fiel im Juli 2016, mit dem Projektabschluss wird im Sommer 2018 gerechnet. Die acht Mehrfamilienhäuser sind als KfW- Effizienzhaus 70-Standard geplant und als qualitativ hochwertige Sechsgeschosser konzipiert. Die Größe der barrierearmen Wohnungen variieren von 57 bis 130 Quadratmetern, die sich auf 2 bis 4 Zimmer verteilen. Darüber hinaus gibt es eine 5-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 161 Quadratmetern. Die Grundrisse bieten Singles, Paaren sowie Familien idealen Raum für gutes Wohnen. Es ist eine hochwertige Ausstattung unter anderem mit Parkettböden, Fußbodenheizungen, elektrischen Rollläden und Videogegensprechanlagen vorgesehen. Die Erdgeschosswohnungen werden über Terrasse und Garten verfügen, die darüber liegenden Wohnungen über einen großzügigen Balkon.

Das Projektgrundstück zwischen Hachestraße sowie Selma- und Henriettenstraße befindet sich rund 200 Meter nordwestlich des Hauptbahnhofes und ist rund 1000 Meter von dem exklusiven Neubaugebiet „Grüne Mitte“ entfernt. Hier errichtete VIVAWEST bereits mit dem Projekt „Limbecker Höfe“ 112 Wohnungen. In den nächsten Jahren erweitert VIVAWEST seinen Wohnungsbestand in Essen um weitere 850 Neubauten.



Bereichsleiter Portfoliomanagement/Akquisition:
Bernd-Michael Link
Nordsterplatz 1 • 45899 Gelsenkirchen
Tel.: +49 (209) 380-13013
bernd-michael.link@vivawest.de • www.vivawest.de



Arsatec GmbH
Geschäftsführer: Joachim Sälzer
Essener Str. 2-24 • 46047 Oberhausen
Tel.: +49 (208) 409637-0
joachim.saelzer@arsatec.de • www.arsatec.de

Mietniveaus in Unternehmensimmobilien nach Flächentypen (Euro/qm)

Gebietseinheit	Flächenkategorie	2016		2015	
		Spitzenmiete*	Ø-Miete*	Spitzenmiete*	Ø-Miete*
Metropole Ruhr	Lager-/Logistikflächen	7,60	4,80	7,80	4,80
	Flex Space	9,30	4,80	9,10	4,80
	Büro-/Sozialflächen	11,70	6,50	11,70	6,50
	Produktionsfläche	6,90	4,90	6,90	4,70

Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

FLÄCHENUMSATZ

VIELE DEALS UND PROJEKTE WERDEN NICHT PUBLIK

Die Erhebung der Flächenumsätze in Unternehmensimmobilien stützt sich auf Abschlüsse in bekannten bzw. entsprechend kategorisierten Objekten und erfüllt daher nur bedingt die Anforderungen an vollständiger Markttransparenz. Aufgrund der Ausdehnung der Metropole Ruhr und des hohen Anteils von kleinen und mittelständischen Unternehmen kann bei der umgesetzten Fläche in Unternehmensimmobilien eine gewisse Dunkelziffer unterstellt werden.

Die zur Verfügung stehenden Daten ergaben für 2016 folgendes Ergebnis: der Umsatz in bekannten Unternehmensimmobilien der Metropole Ruhr summierte sich auf ca. 59.000 qm und lag damit knapp ein Viertel über der Vorjahresbilanz. Perspektivisch ist nicht von deutlich stei-

genden Flächenumsätzen auszugehen, da das Angebot nach wie vor stark limitiert ist. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken kann in vielen Teilmärkten der Metropole Ruhr nicht mehr oder nur unbefriedigend bedient werden. Das Potenzial dieses Segmentes ist demnach weit größer als es die Umsatzzahlen vermuten lassen.

MARKTÜBLICHE MIETEN

MIETENTWICKLUNG WENIGER VOLATIL

Die Angaben zu den marktüblichen Mietniveaus verstehen sich aufgrund der noch überschaubaren Stichprobenanzahl als Ansatzwert. Insgesamt zeigt die Mietentwicklung für die unterschiedlichen Flächentypen eine

STABILE ENTWICKLUNG BEI SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN

weniger volatile Entwicklung als im Vorjahreszentrum. Für Logistik- und Lagerflächen in Unternehmensimmobilien lag das Spitzenmietniveau mit 7,60 Euro/qm leicht unter dem Vorjahresniveau. Demgegenüber legte der Quadratmeterpreis für den Flächentyp „Flex Space“ in der Spitze leicht auf 9,30 Euro/qm zu. Die Spitzenmieten für Büroflächen zeigten zum Jahresende mit 11,70 Euro/qm eine stabile Entwicklung. Ebenso die Mieten für Produktionsflächen, für die Preise von durchschnittlich 6,90 Euro/qm verlangt wurden.

Bei den Durchschnittsmieten konnten Produktionsflächen ein leichtes Mietwachstum um 0,20 Euro auf 4,90 Euro/qm verbuchen. Die übrigen Flächenkategorien zeigten in Bezug auf die Durchschnittsmiete stabile Trends.

MARKT FÜR LOGISTIK- IMMOBILIEN



Mechanisierte Zustellbasis der DHL

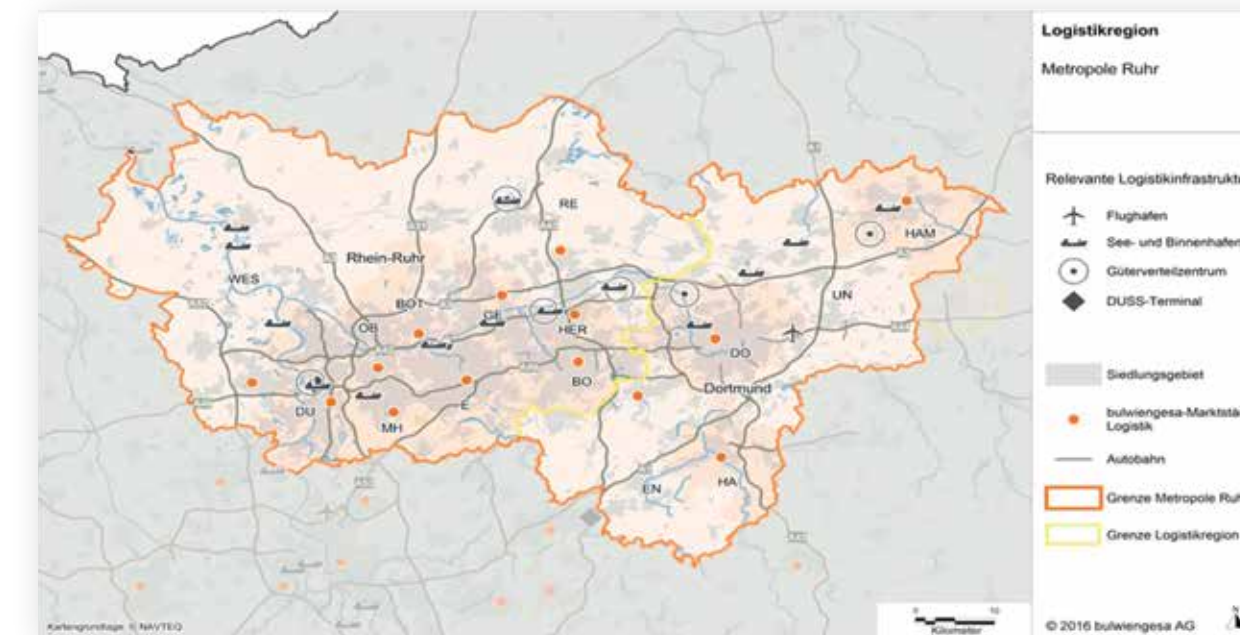
MAKROSTANDORT UND LOGISTISCHE INFRASTRUKTUR

Die Metropole Ruhr bietet der Transport- und Logistikwirtschaft optimale Standortbedingungen: einen Absatzmarkt mit mehr als fünf Mio. Einwohnern, einen vergleichsweise hohen Anteil an verarbeitenden Gewerbeunternehmen mit vor- und nachgelagerten Zuliefererbetrieben, eine zentrale Lage in Deutschland und Europa mit einer sehr guten Anbindung an das regionale und

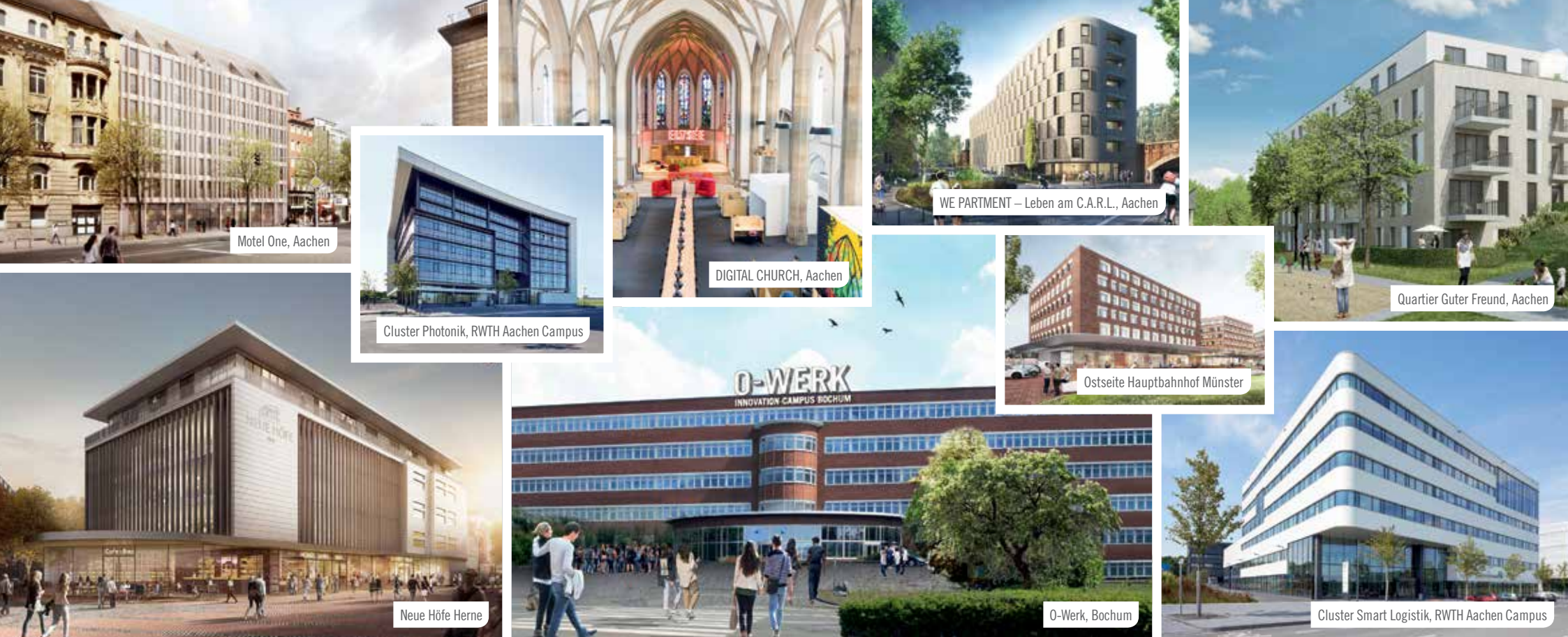
ationale Verkehrsnetz mit den Verkehrsträgern Straße, Schiene, Wasser und Luft. So ist der Duisburger Hafen als einer der größten Binnenhäfen der Welt über den Rhein direkt mit den großen Überseehäfen Rotterdam und Antwerpen verbunden. An Ruhr, Emscher, Lippe und weiteren Kanälen der Metropole Ruhr sind lokale Containerhäfen in die polyzentrischen Transportketten eingebunden.

Auch die optimale Anbindung an das nationale Schienennetz sowie an sechs Güterverkehrszentren und mehrere Terminals für den Kombinierten Ladungsverkehr zeichnen den Logistikstandort im Herzen Nordrhein-Westfalens aus. Und, nicht zu vergessen, der Luftweg: Auch über den internationalen Flughafen Düsseldorf sowie den Regionalflughafen in Dortmund spielen im Warenumschlag der Region eine bedeutende Rolle.

Logistikregionenkarte Rhein-Ruhr und Dortmund



Die anhaltend große Grundstücksnachfrage sowie der intensive Flächenwettbewerb mit Entwicklern anderer Assetklassen (Wohnen, Handel) haben das Angebot an logistikgeeigneten Grundstücken in der Metropole Ruhr 2016 weiter abschmelzen lassen. In Duisburg sind Entwicklungsgrundstücke rar geworden. Viele Eigennutzer und Logistiker sehen sich daher verstärkt nach Standortalternativen im angrenzenden Kreis Wesel bzw. der wir4-Region um. Auch im Kreis Recklinghausen bündeln sich vermehrt logistische Aktivitäten. Die eher ländliche Struktur im Norden des Kreises ist weniger anfällig für Verkehrsbeeinträchtigungen und bietet damit gerade im Straßenverkehr im Vergleich zum Kernbereich der Metropole Ruhr weniger Verkehrsrisiko. Im Osten der Metropole Ruhr ist Dortmund das logistische Zentrum, ergänzt durch verkehrs- und preisgünstigere Lagen im Kreis Unna und in Hamm. Somit ergibt sich in Bezug auf den Logistikmarkt eine Teilung der Metropole Ruhr in zwei Logistikregionen – die Region Rhein-Ruhr mit Duisburg als Zentrum und die Region Dortmund mit gleichnamigem Zentrum.



Landmarken AG – Impulse setzen. Zukunft gestalten. Auch in der Metropole Ruhr.

Mit erfolgreichen Projekten und Quartiersentwicklungen in vielen wichtigen Städten zählen wir zu den führenden Projektentwicklern in NRW. Dabei deckt unser interdisziplinäres Team aus den drei Bereichen Büro- und Spezialimmobilien, Handel und Wohnen eine große Anzahl von Immobilienklassen ab und arbeitet bei immer mehr Projekten, besonders bei Multi-Use-Immobilien, Hand in Hand bereichsübergreifend für das beste individuelle Ergebnis an jedem Standort. Wie beim O-Werk in Bochum und den Neuen Höfe Herne, wo Büros und Co-Working-Spaces, Fitness, Gastronomie, Handel und Wohnen miteinander kombiniert werden. So beschäftigen wir uns auch mit anspruchsvollen Quartieren und meistern höchste Projektanforderungen.

Darüber hinaus betreuen wir mit dem Bereich Immobilienmanagement den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie und halten mit dem Geschäftsbereich Investment ein hochkarätiges Angebot an Investitionsobjekten bereit. Unsere Projekte sind identitätsbildend, hinterlassen Spuren und gestalten Lebensräume mit. Das ist der Kern der Landmarke, die unserem Unternehmen den Namen gibt: ein Objekt mit prägender Wirkung auf sein Umfeld. Aus ihr ergibt sich unser Anspruch, aus einem Standort eine Marke zu machen.

MARKT FÜR LOGISTIK-IMMOBILIEN

BESTAND

MODERNER FLÄCHENBESTAND STEIGT AUF 3,5 MIO. QM

In der Metropole Ruhr haben sich ausgedehnte Logistikstandorte etabliert. Allerdings entsprechen Teile des Bestandes aufgrund des Gebäudealters nicht mehr den modernen Anforderungen und lassen sich daher nur schwer vermarkten. Die größten Mängel betreffen Flexibilität, technische Ausstattung, Gebäudekonzeption, Energieverbrauch und Drittverwendungsfähigkeit. In der Regel erfüllen Neubauobjekte nach 2.000 diese Kriterien und stehen daher auch vermehrt im Fokus der Investoren und Logistiker. 2016 summierte sich der Bestand an modernen Logistikimmobilien in der Metropole Ruhr auf ca. 3,5 Mio. qm auf. Die höchsten Volumina finden sich dabei in Duisburg mit ca. 830.000 qm, gefolgt von Unna mit knapp 730.000 qm und Dortmund mit 520.000 qm. Vor dem Hintergrund der bereits fertiggestellten Logistikimmobilien in 2017 und der in Bau befindlichen Objekte wird sich der Bestand an modernen Logistikimmobilien in der Metropole Ruhr bis Ende 2017 knapp unter 4,2 Mio. qm einpendeln. Die höchsten Bestandszuwächse werden in den Kreisen Unna und Wesel sowie in Dortmund erwartet.

FERTIGSTELLUNGEN

NEUBAUVOLUMEN ÜBERTRIFFT 5-JAHRESDURCHSCHNITT

2016 wurden in der Metropole Ruhr rund 275.000 qm Logistiknutzfläche fertiggestellt, was über dem mittelfristi-

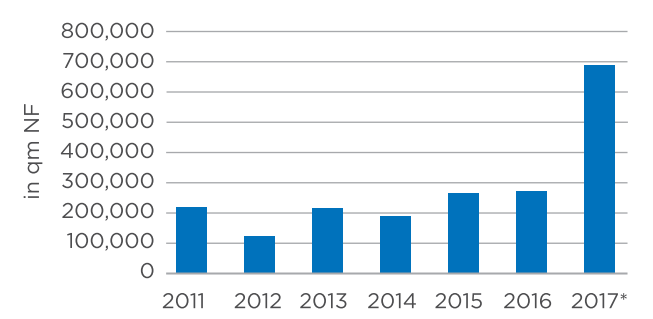
gen Durchschnitt von ca. 216.000 qm lag. Zwei Städte bildeten dabei die Entwicklungsschwerpunkte: Duisburg mit ca. 109.000 qm fertiggestellter Logistikfläche gefolgt von Dortmund mit einem Neubauvolumen von ca. 74.000 qm.

In Duisburg stellte der international tätige Entwickler Goodman am Duisburger Hafen ein 31.000 qm großes Logistikzentrum für Fressnapf fertig und entwickelte zudem eine ca. 32.000 qm große Logistikimmobilie, die größtenteils von dem Kfz-Zulieferer NGK Spark Plug Europe GmbH genutzt wird. Die flächenmäßig größten Projekte in Dortmund waren der 45.000 qm Fläche umfassende zweite Bauabschnitt des Garbe Logistikparks auf dem Gelände der Westfalenhütte sowie der ca. 23.000 qm große Neubau, den sich das Trans Service Team (TST) im Stadtteil Derne errichten ließ. Auf den Plätzen drei und vier landeten mit größerem Abstand der Kreis Wesel mit ca. 34.000 qm und Essen mit rund 31.000 qm. In Rheinberg im Kreis Wesel wurde ein Ersatzteillager mit ca. 32.000 qm an die BMW AG übergeben. In Essen wurde das neue Zentrallager mit 14.000 qm der Roeser Medical Group fertiggestellt. Darüber hinaus konnte in Essen-Steele die neue mechanisierte Zustellbasis mit 5.500 qm seinem Nutzer DHL übergeben werden. Die DHL hat ihr Paket-Verteilzentrum bereits kurz nach Fertigstellung an ein Investorenkonsortium mit einer großen deutschen Bank veräußert. In den übrigen Städten und Kreisen lagen die Fertigstellungszahlen im Bereich von 10.000 qm (Kreis Unna) und deutlich darunter.



Mechanisierte Zustellbasis

Fertigstellungen moderner Logistikimmobilien 2011 bis 2017*



*Prognose

MARKT FÜR LOGISTIK-IMMOBILIEN

FERTIGSTELLUNGEN IN 2017 ERREICHEN REKORD-NIVEAU

Unter Berücksichtigung der Fertigstellungspipeline wird für das Jahr 2017 mit einem Neubauvolumen von rund 690.000 qm für logistische Tätigkeiten in der Metropole Ruhr gerechnet. Das Zentrum der Bautätigkeit verschiebt sich dabei in das östliche Marktgebiet. Allein im Kreis Unna wird sich das Fertigstellungsvolumen dank großvolumiger Projekte auf rund 160.000 qm belaufen. So sind bspw. die Fertigstellung des 104.000 qm großen Logistikzentrums für Amazon in Werne und der ca. 41.000 qm großen teilspekulativen Logistikimmobilie von Prologis in Unna für Ende des Jahres vorgesehen. Vor Baubeginn konnten hier bereits 23.500 qm an die van Eupen Logistik GmbH & Co. KG vermietet werden.

Eine rege Entwicklungstätigkeit wird auch in Dortmund registriert, wo bis Ende des Jahres ein Neubauvolumen von rund 110.000 qm erreicht werden soll. Hier wird bspw. der dritte Bauabschnitt des Garbe Logistikparks auf dem Gelände Westfalenhütte mit ca. 31.000 qm bis Ende des Jahres errichtet. Die neuen Flächen hat sich noch vor dem Spatenstich der expandierende französische Sportartikelhändler Decathlon gesichert. Ebenfalls binnen Jahresfrist soll der vierte Bauabschnitt realisiert werden. Auch hier steht der Nutzer bereits fest: Die ca. 45.000 qm Logistikfläche wurden vor Baubeginn an Amazon vermietet.

In Kamp-Lintfort im Kreis Wesel hat der Möbelschmied Steinhoff bereits sein ca. 55.000 qm großes Global Warehouse auf dem Logistikareal logport IV bezogen.

Zudem hat die Habacker Holding Ende März Richfest für ein ca. 53.000 qm großes Logistikzentrum gefeiert. Hier wird das E-Commerce-Unternehmen Chal-Tec ansässig. Die Fertigstellung ist für Ende 2017 avisiert. In Bochum wurde bereits das neue Opel-Warenverteilzentrum im Stadtteil Langendreer eingeweiht. Auf rund 95.000 qm betreibt Opel hier eine der modernsten Waren-drehscheiben Europas und organisiert die Belieferung von rund 5.500 Händlern in Europa.

Nennenswerte Fertigstellungszahlen werden zudem in Hamm und Herne mit jeweils ca. 42.000 qm sowie im Kreis Recklinghausen mit knapp 33.000 qm erwartet.



Decathlon - Garbe Logistikpark



Decathlon - Garbe Logistikpark



Essen Kupferdreh



Essen Bergerhausen



Essen Überrauch



Wir machen Wohnen in der Stadt der Städte

Markus-Bau ist ein in der Stadt der Städte ansässiges Bauträgerunternehmen und entwickelt und realisiert seit über 30 Jahren hochwertige und individuelle Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen mit besonderen Schwerpunkten im Ruhrgebiet sowie in den Regionen Düsseldorf und Münster – bislang mehr als 9.000 Wohneinheiten in über 50 Städten und Gemeinden mit einem Investitionsvolumen von über 800 Mio. Euro.

Alleine in Bochum, Essen und Mülheim an der Ruhr haben wir in diesem Jahr über 400 Wohnungen und Einfamilienhäuser im Bau oder in der Planung. Fast täglich werden es mehr.

Derzeitig wohnen mehr als 25.000 Menschen in einer Markus-Bau-Immobilie. Diese virtuelle Kleinstadt wächst auch in Zukunft. Das ist das Markus-Bau-Versprechen.



Bochum Ehrenfeld



Mülheim Speldorf



Bochum Weitmar-Mark

Markus-Bau GmbH
Generalunternehmung
Wittener Straße 130 a
44789 Bochum

Telefon 0234/58878-0
Telefax 0234/58878-77
www.markus-bau.de
info@markus-bau.org

Wohnraum mit Lebensqualität



Jetzt den QR-Code scannen und die MARKUS-BAU-APP für's Smartphone laden.

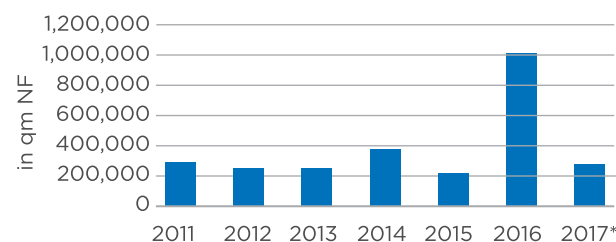
MARKT FÜR LOGISTIK-IMMOBILIEN

FLÄCHENUMSATZ

FLÄCHENNACHFRAGE AUF ALLZEITHOCH

In den vergangenen fünf Jahren wurden in der Metropole Ruhr rund 2,1 Mio. qm bzw. durchschnittlich 425.000 qm p.a. in modernen Logistikobjekten umgesetzt. Das Umsatzgeschehen der letzten fünf Jahre wurde dabei mit rund 320.000 qm durch den Kreis Recklinghausen geprägt, gefolgt von Duisburg mit rund 317.000, während Dortmund und der Kreis Wesel jeweils rund 260.000 qm umgesetzte Logistikfläche registrierten.

Flächenumsatz moderner Logistikimmobilien (Baujahr >= 2004) 2011 bis 2017*



*alle bekannten Abschlüsse bis einschließlich 30.06.2017 sowie geplante Eigennutzerbaustarts 2017

2016 wurde mit rund 1 Mio. qm ein absoluter Rekordumsatz verbucht, der mehr als viermal so hoch war wie die Vorjahresbilanz und deutlich über dem mittelfristigen Durchschnitt lag. Ausschlaggebend für diesen Höhenflug sind zahlreiche Großabschlüsse, für die verstärkt Handelsunternehmen verantwortlich zeichneten. Allein der neue Handeslogistik-Park, den der Entwickler Goodman für die Metro Group errichtet, umfasst ca. 230.000 qm.

Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Die Fertigstellung ist für Anfang 2018 geplant. Zudem mietete Amazon ca. 45.000 qm im vierten Bauabschnitt des Garbe Logistikparks Westfalenhütte in Dortmund und lässt sich in Werne im Kreis Unna derzeit ein neues Warenverteilzentrum mit 110.000 qm errichten.

Darüber hinaus trugen einige großvolumige Eigennutzer-Baustarts zu der hervorragenden Umsatzbilanz bei. Zu den flächenmäßig bedeutendsten Abschlüssen zählen die Neubauten von Opel mit 95.000 qm und DSV Global Transport and Logistics mit rund 40.000 qm in Bochum, das neue Logistikzentrum von Arvato mit ca. 29.000 qm im interkommunalen Industriepark Dorsten/Marl sowie das Distributionszentrum von Steinhoff in Kamp-Lintfort mit 55.000 qm.

Bis Ende des ersten Halbjahres 2017 belief sich die Summe aus Mietabschlüssen und Eigennutzungen auf ca. 280.000 qm Fläche. Der größte Abschluss wurde bislang in Herne registriert. Dort errichtet der Tiefkühllogistiker Nordfrost sein neues Logistikzentrum mit ca. 93.000 qm im Logistikpark Unser Fritz. Zudem mietete Amazon den fünften Bauabschnitt des Garbe Logistikparks Westfalenhütte in Dortmund mit 34.000 qm. Ferner hat Rhenus im ersten Quartal den Grundstein für ein 34.000 qm großes Logistikzentrum in Dortmund gelegt. In Duisburg mietete DB Schenker ca. 25.000 qm für das neue Verteilzentrum von Einzelteilen und Fahrzeugkomponenten von Mercedes-Benz Vans der Daimler AG.

Bis Ende des Jahres ist weiterhin von einer vitalen Nachfrage nach Logistikflächen in der Metropole Ruhr aus-

zugehen. Das Gesamtergebnis dürfte nicht ganz an das hervorragende Vorjahresresultat anknüpfen, dennoch ist eine Jahresbilanz deutlich oberhalb des mittelfristigen Niveaus zu erwarten.

MIETEN

WEITGEHEND STABILE MIETENTWICKLUNG

Die Spitzenmiete für Logistikflächen in der Metropole Ruhr zeigte 2016 eine stabile Entwicklung und lag binnen Jahresfrist auf dem Vorjahresniveau von 5,10 Euro/

qm. Erzielt wird sie weiterhin für moderne Flächen in Dortmund und mit einem marginalen Abschlag am Duisburger Hafen. Es folgen Essen und Oberhausen mit einem Spitzenmietniveau von 4,90 und 4,70 Euro/qm. In Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Moers und Recklinghausen konnten Logistikflächenanbieter die Marke von 4,00 Euro/qm bislang nicht knacken.

Die Durchschnittsmiete verzeichnete ein leichtes Plus um 0,10 Euro/qm auf 3,30 Euro/qm. Die Mietspanne reicht

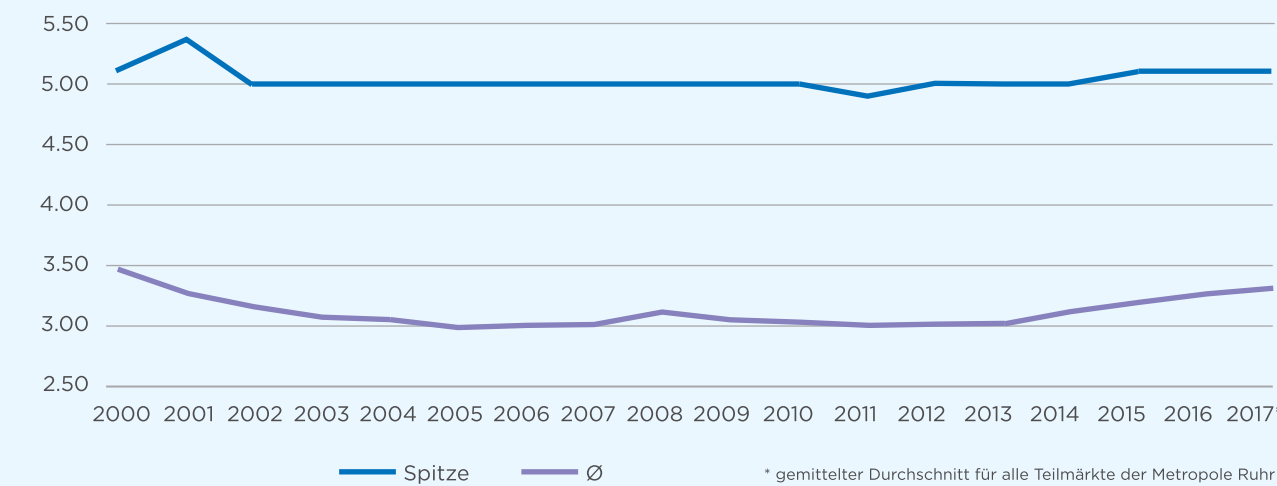
hierbei von 3,90 Euro/qm in Dortmund bis 3,00 Euro/qm, die in Hagen, Hamm, Herne und Witten durchschnittlich bezahlt werden. In den nächsten Monaten werden mit stabilen Mietniveaus sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt gerechnet.

Top 5 Spitzenmiete 2016	
Euro/qm	
Dortmund	5,10
Duisburg	5,00
Essen	4,90
Oberhausen	4,70
Mülheim a. d. Ruhr	4,40



Zentrallager ROESER Medical GmbH

Spitzen- und Durchschnittsmieten* Lager- und Logistikflächen 2000 bis 2017**



* gemittelter Durchschnitt für alle Teilmärkte der Metropole Ruhr
** Prognose

MARKT FÜR LOGISTIK-IMMOBILIEN

RENDITEN

HOHE NACHFRAGE LÄSST RENDITEN WEITER SINKEN

In der jüngeren Vergangenheit erfreuen sich Logistikimmobilien bei Anlegern immer größerer Beliebtheit. Zahlreiche nationale und internationale Investoren haben diese Assetklasse als attraktive Anlagealternative ausgemacht, was sich in kontinuierlich steigenden Transaktionsvolumen in diesem Segment widerspiegelt. Die hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien ließ die Spitzenrendite für Logistikimmobilien in der Metropole Ruhr stetig fallen. Mit einem Niveau von 5,6 % erreichte

die Nettoanfangsrendite für Logistikimmobilien 2016 ihr historisch niedrigstes Niveau. Der Rückgang gegenüber 2015 beträgt 20 Basispunkte, seit 2009 sind es insgesamt 150 Basispunkte. Erzielt wird die Spitzenrendite an dem logport-Areal am Duisburger Hafen. In Dortmund liegt das Niveau mit 6,0 % noch erkennbar darüber, auch wenn hier die Spitzenrendite um 50 Basispunkte im Jahresverlauf nachgegeben hat.

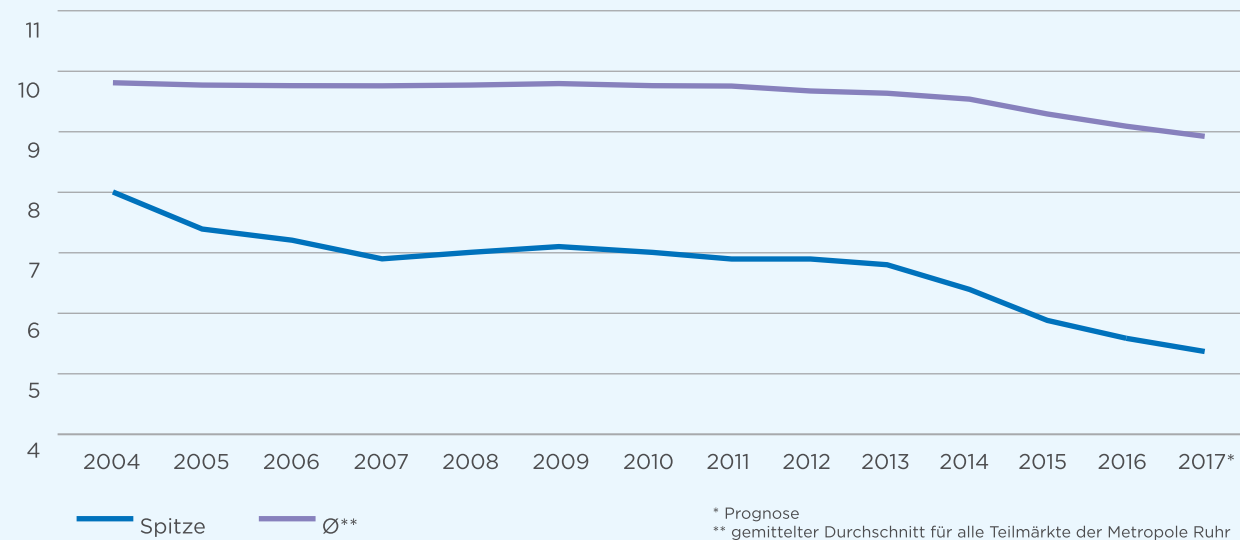
Die Durchschnittsrendite für Logistikimmobilien in der

Metropole Ruhr in 2016 sank ebenfalls um 20 Basispunkte und lag zum Jahresende bei 9,1 %. Hier lassen sich innerhalb der Metropole Ruhr deutliche Unterschiede erkennen. Die Spanne reicht hier von 7,2 % in Dortmund über 8,1 % in Hamm bis zu 10 % und darüber, die Hagen und Witten erzielt werden. Für die nächsten Monate wird von einem weiterhin lebhaften Investoreninteresse an Logistikimmobilien ausgegangen, in dessen Folge die Renditeniveaus um jeweils 20 Basispunkte auf 5,4 bzw. 8,9 % sinken dürften.



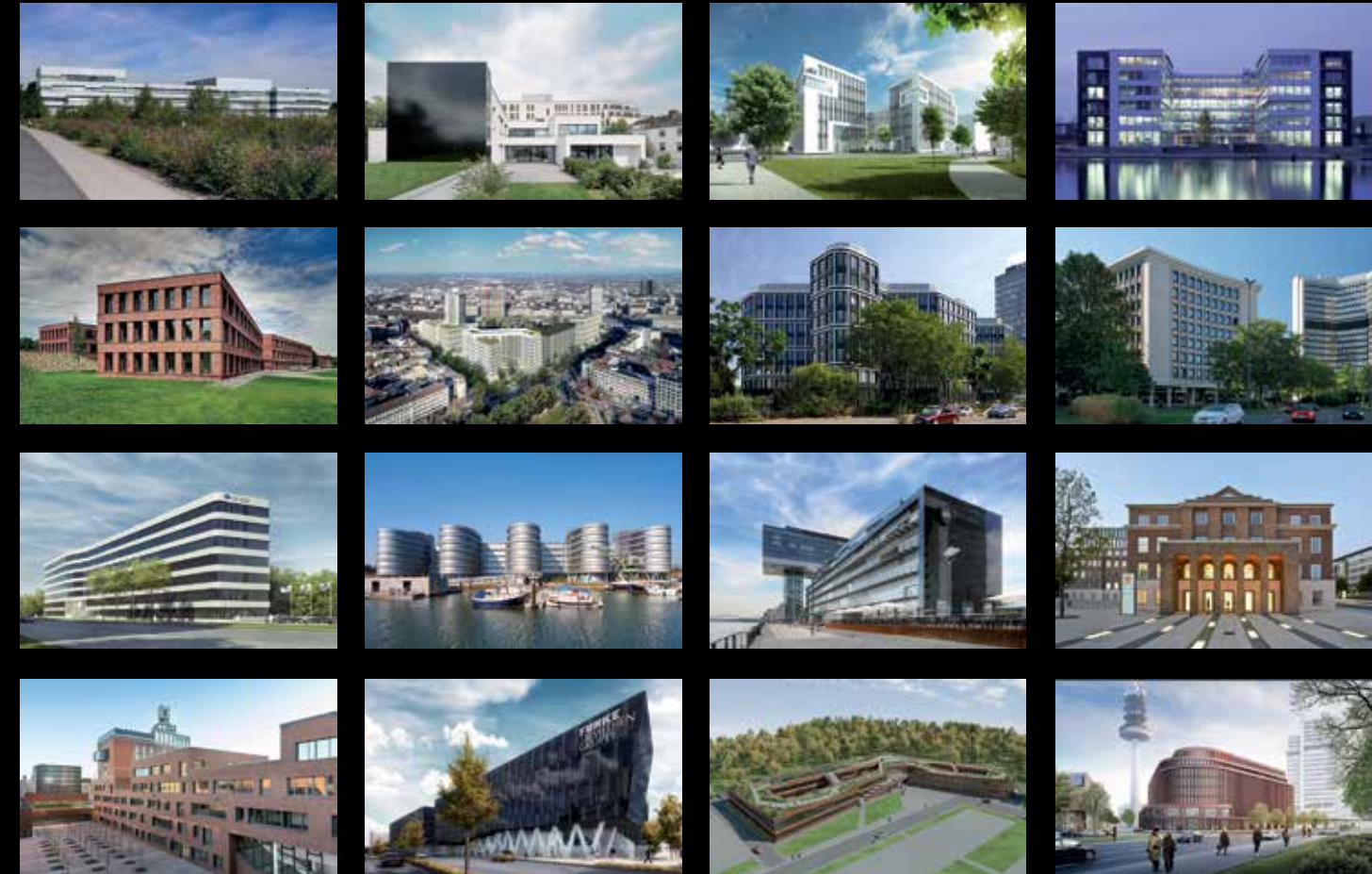
Logistikzentrum Habacker Engineering GmbH

Nettoanfangsrenditen Logistik- und Lagerflächen in %



* Prognose
 ** gemittelter Durchschnitt für alle Teilmärkte der Metropole Ruhr

KÖLBL KRUSE



IMMOBILIEN SIND FÜR UNS EINE HERZENSANGELEGENHEIT

MARKT FÜR EINZELHANDELS- IMMOBILIEN

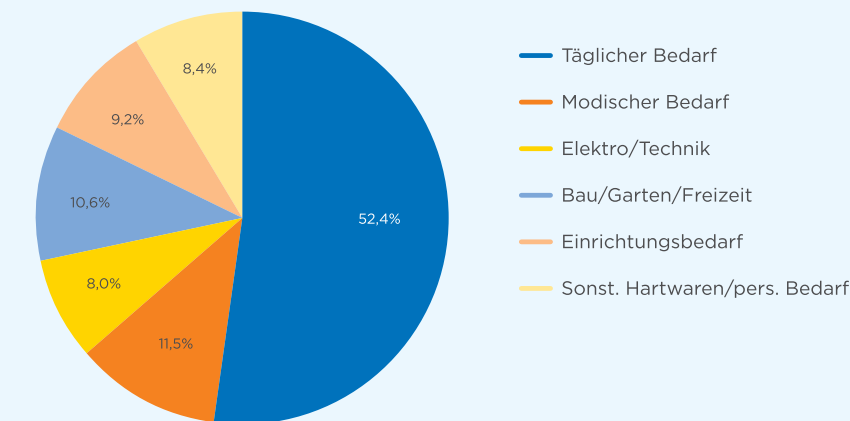


MARKTPOTENZIAL: ÜBERDURCHSCHNITTliche ZENTRALITÄT

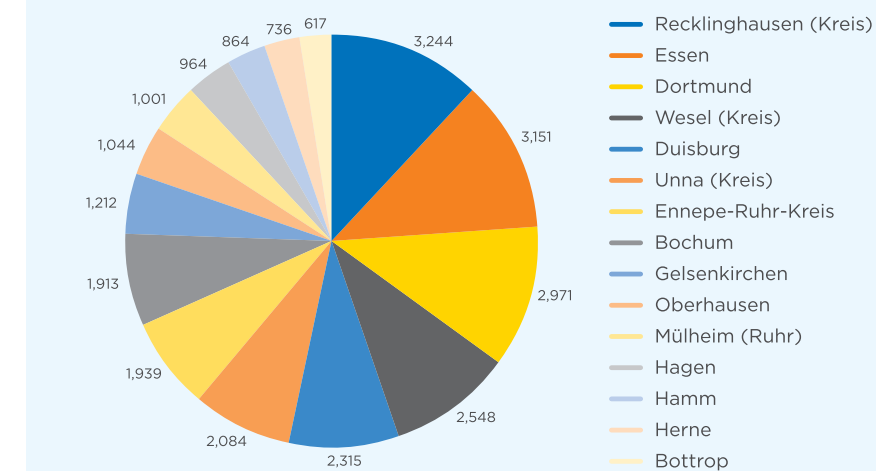
Mit rund 5,1 Mio. Einwohnern generiert die Metropole Ruhr ein ausgesprochen großes Marktpotenzial und bietet somit sehr gute Rahmenbedingungen für den Einzelhandel. Darüber hinaus besitzt sie insbesondere im Norden und Osten ein weites Einzugsgebiet, das vor allem in Bezug auf die aperiodische Bedarfsdeckung stark auf die Metropole Ruhr ausgerichtet ist. Dementsprechend liegt die Zentralitätskennziffer mit 105,3 über dem bundesdeutschen Schnitt und lässt auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland schließen. Im Süden und Westen dagegen muss sich die Metropole Ruhr dem intensivem Wettbewerb zu den A-Standorten Köln und Düsseldorf stellen. Das Nachfragevolumen über alle Hauptwarengruppen hinweg summierte sich im Jahr 2016 auf ca. 26,6 Mrd. Euro, was einen Anstieg von 1,6 % bzw. 406,5 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr bedeutete.

Allein die Waren des täglichen Bedarfs machten 52,4 % bzw. rund 13,9 Mrd. Euro des gesamten Nachfragevolumens aus. Bei den aperiodischen Warenggruppen dominierte der modische Bedarf mit einem Anteil von 11,5 % bzw. 3,05 Mrd. Euro, gefolgt von Bau/Garten/Freizeit mit 10,6 % bzw. 2,8 Mrd. Euro und dem Einrichtungsbedarf mit 9,2 % bzw. 2,45 Mrd. Euro.

Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen 2016 in %



Verteilung des Nachfragevolumens innerhalb der Metropole Ruhr 2016 in Mio. Euro



MARKT FÜR EINZELHANDELS-IMMOBILIEN

Bei der räumlichen Verteilung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens landeten, wie im Vorjahr, der einwohnerstärkste Kreis Recklinghausen (3,24 Mrd. Euro/12,2 %) sowie die Städte Essen (3,15 Mrd. Euro/11,8 %) und Dortmund (2,97 Mrd. Euro/11,2 %) auf den vordersten Plätzen.

Die durchschnittliche Kaufkraft in der Metropole Ruhr stieg gegenüber 2015 zwar nur moderat um 1,8 % auf 20.660 Euro/Einwohner, liegt damit aber dennoch leicht über dem Niveau von Berlin. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 93,8 weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Allerdings lassen sich in den Städten und Kreisen deutliche Unterschiede ausmachen. Während beispielsweise der Ennepe-Ruhr-Kreis mit rund 23.800 Euro pro Kopf und Jahr und Mülheim an der Ruhr mit über 23.700 Euro pro Kopf und Jahr in der gleichen Kaufkraft-Liga wie Köln und Hamburg spielen, liegen die absoluten Werte in Herne und Duisburg mit ca. 18.500 Euro pro Kopf und Jahr deutlich darunter. Gelsenkirchen ist innerhalb der Metropole Ruhr mit ca. 17.500 Euro pro Kopf und Jahr die Stadt mit der niedrigsten Kaufkraft.

ANGEBOT: BEIM FLÄCHENANGEBOT PRO KOPF NOCH NACHHOLBEDARF

Die Metropole Ruhr verfügte 2016 über knapp 780.000 qm Verkaufsfläche in Shoppingcentern, die über mehr als 8.000 qm Verkaufsfläche aufweisen. Die lokalen Schwerpunkte liegen dabei in Oberhausen (127.500 qm VK), Essen (115.600 qm VK), Bochum (104.200 qm VK) sowie im Kreis Recklinghausen (102.600 qm VK.). Die bedeutendsten Einzelhandelsdestinationen in der Metropole

Ruhr sind Essen und Dortmund, die sich jedoch strukturell deutlich voneinander unterscheiden. Während sich in Essen die Verkaufsfläche größtenteils auf Shoppingcenter konzentriert, wird das Erscheinungsbild des Dortmunder Einzelhandels vielmehr durch das klassische Geschäftshaus geprägt. Bei der Verkaufsfläche pro Kopf in Shoppingcentern (> 8.000 qm VKF) führt Oberhausen mit 0,60 qm knapp vor Mülheim an der Ruhr mit 0,56 qm. Mit größerem Abstand folgt auf dem dritten Platz Bochum mit 0,28 qm Verkaufsfläche/Kopf. Dortmund als bekanntester Einzelhandelsstandort in der Metropole Ruhr kommt lediglich auf 0,06 qm Verkaufsfläche/Kopf. In Bottrop und im Kreis Unna fehlen größere Shopping Center gänzlich. Die Verkaufsfläche in großflächigen-

Fachmarkttagglomerationen (> 8.000 qm VKF) in der Metropole Ruhr summierte sich 2016 auf ca. 350.000 qm, was in etwa 0,07 qm/Kopf entspricht. Die höchsten Flächenkontingente finden sich dabei in Dortmund (ca. 79.000 qm), Bochum (ca. 70.500 qm) und im Kreis Recklinghausen (ca. 42.000 qm). Mit etwas Abstand folgen Essen, Oberhausen und Duisburg, die auf Volumina von 30.000 bis 35.000 qm Verkaufsfläche kommen. In Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne sowie im Kreis Unna haben sich bislang keine größeren zusammenhängenden Fachmarkttagglomerationen herausgebildet. Bei der Pro-Kopf-Verkaufsfläche in Fachmarkttagglomerationen liegt Bochum mit 0,16 qm knapp vor Dortmund mit 0,15 qm und Oberhausen mit 0,11 qm.

	Verkaufsfläche/Kopf in qm		
	ShoppingCenter*	Fachmarkttagglomeration*	Lebensmitteleinzelhandel**
Bochum	0,28	0,16	0,36
Bottrop	0,00	0,09	0,26
Dortmund	0,03	0,15	0,38
Duisburg	0,14	0,06	0,31
Essen	0,20	0,06	0,29
Gelsenkirchen	0,04	0,00	0,34
Hagen	0,26	0,00	0,40
Hamm	0,12	0,00	0,38
Herne	0,06	0,00	0,37
Mülheim a. d. Ruhr	0,56	0,10	0,36
Oberhausen	0,60	0,11	0,34
Ennepe-Ruhr-Kreis	0,08	0,07	0,41
Kreis Recklinghausen	0,17	0,07	0,44
Kreis Unna	0,00	0,00	0,40
Kreis Wesel	0,03	0,04	0,37
Metropole Ruhr	0,15	0,07	0,37

* > 8.000 qm Verkaufsfläche
** > 400 qm Verkaufsfläche

UMBAU DES KARSTADT-WARENHAUSES: NEUE EINZELHANDELS- UND HOTELFLÄCHEN DIREKT IN DER CITY

Die Bottroper Innenstadt ist bald um einen Magneten reicher: Die Hamburger Devello Immobilien AG wandelt das ehemalige Karstadt-Haus in einen Mischkomplex mit Einzelhandelsnutzungen und Hotel um. Die Entkernung der 18.000 qm großen Immobilie ist inzwischen abgeschlossen, jetzt folgt der Innenausbau vom Kellergeschoss nach oben. 90 Prozent der Flächen sind inzwischen vermietet. Als Ankermieter konnte Eigentümer Devello die Unternehmensgruppe Moses-Sauer aus Neuenahr-Ahrweiler gewinnen, die auf 7.000 qm Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss ihr Kaufhaus betreiben werden.

Überzeugt hat das Unternehmen vom Standort Bottrop neben dem attraktiven Erscheinungsbild der Innenstadt auch die lokale Kaufkraft. Wie in der Filiale in Gotha soll in Bottrop zudem ein Bistro mit Vinothek Platz finden. Rund 100 Arbeitsplätze sollen bei Moses entstehen. Die beiden oberen Etagen werden bis Anfang 2018 in ein Hotel mit 127 Zimmern umgebaut. Betreiber ist die Best

Western Gruppe, die den Vertrag bereits vor zwei Jahren unterschrieben hat.

Die Revitalisierung und Umnutzung der ehem. Karstadt-Immobilie setzt die erfolgreiche Aufwertung der Bottroper Innenstadt fort. In der jüngeren Vergangenheit konnte der lokale Projektentwickler Oliver Helmke bereits durch zahlreiche Revitalisierungen und Nutzungsänderungen von älteren Geschäftshäusern in Bottroper Innenstadt erfolgreich erste Akzente setzen. Zudem hat der Neubau eines Geschäfts- und Ärztehauses mit 5.000 qm Nutzfläche verteilt auf vier Etagen das Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot in der Innenstadt erhöht. Verschiedene Fachärzte haben in dem Komplex an der Hochstraße ihre Praxen eröffnet. Im Erdgeschoss kehrten die Buchhandlung Erlenkämpfer, das Reformhaus Bacher und der Optiker Fielmann wieder an ihren alten Standort zurück. Zusätzlich wurde Woolworth als neuer Mieter gewonnen.



MARKT FÜR EINZELHANDELS-IMMOBILIEN

Das Angebot an Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel (> 400 qm) lässt sich in der Metropole Ruhr in 2016 auf ca. 1,87 Mio. qm beziffern, woraus sich ca. 0,37 qm Verkaufsfläche/Kopf ergeben. In dieser Statistik haben der Kreis Recklinghausen mit rund 270.000 qm und Dortmund mit rund 220.000 qm Verkaufsfläche – nicht zuletzt dank ihrer hohen Einwohnerzahlen – die Nase vorn. Auf die Bevölkerung verteilt, führt der Kreis Recklinghausen mit 0,44 qm vor dem Ennepe-Ruhr-Kreis mit 0,41 qm. Im Kreis Unna und in Hagen stehen jedem Einwohner ca. 0,40 qm Verkaufsfläche zur Verfügung. In Bottrop findet man mit 0,26 qm/Kopf das geringste Angebot.

Nachdem die Einzelhandelslandschaft in der jüngeren Vergangenheit durch eine rege Entwicklungstätigkeit geprägt war, verlor diese im Jahr 2016 etwas an Dynamik. Die Zahl der Shoppingcenter-Neubauten und Revitalisierungen ging im gesamten Marktgebiet zurück. Die abgeschlossenen Projekte trugen jedoch maßgeblich zur Stärkung des stationären Handels sowie der Attraktivitätssteigerung der jeweiligen lokalen Einkaufsglomerationen bei. Zu den wichtigsten Entwicklungen im Jahr 2016 zählten unter anderem die Sanierung der Volme Galerie mit ca. 33.900 qm in Hagen, der Umbau des ehemaligen Hertie-Hauses in Lünen mit ca. 20.000 qm, die Fertigstellung des Shoppingcenters Mercaden Dorsten mit 12.500 qm sowie der Umbau des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zum Linden-Karree in Gelsenkirchen. Auch künftig wird die Pipeline im Einzelhandelssegment in der Metropole Ruhr vor allem durch Maßnahmen im Bestand geprägt sein. Konkret in der Planung befinden sich derzeit beispielsweise der Umbau des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zu den „Neuen Höfen Herne“ mit

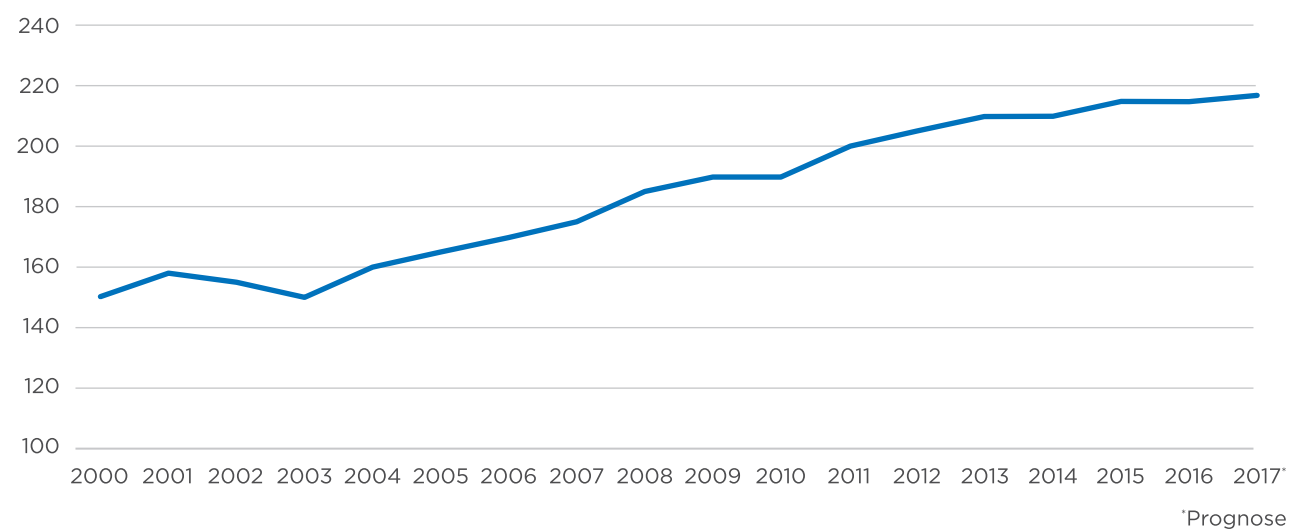
14.000 qm Fläche, der Umbau des Alten Justizzentrums Bochum zum „Viktoria Karree“ und die Revitalisierung des „Marler Stern“ mit insgesamt 48.000 qm. Vor kurzem ist zudem der Startschuss für den Umbau des ehemaligen Karstadt-Hauses in Bottrop zu einer Einkaufswelt mit Hotel auf ca. 18.500 qm Fläche gefallen.

Top 5 Spitzenmiete 2016 1a-Lage	
Euro /qm NF	
Dortmund	215
Essen	108
Bochum	78
Duisburg	73
Gesekirchen	55



Linden-Karree in Buer

Spitzenmiete Einzelhandel 1a-Lage Euro/qm NF



Mercaden Dorsten

MARKT FÜR EINZELHANDELS-IMMOBILIEN

Die Spitzenmiete für 1a-Einzelhandelslagen in der Metropole Ruhr entwickelte sich 2016 durchweg stabil und erreichte wie im Vorjahr einen Wert von 215 Euro/qm NF. Damit rangiert der Einzelhandelsstandort Metropole Ruhr zwar unter dem gewichteten Durchschnittswert der A-Städte von ca. 298 Euro/qm NF, jedoch deutlich über dem Durchschnitt der B-Städte von ca. 137 Euro/qm NF.

Erzielt wird die Spitzenmiete traditionell in der Dortmunder Top-Einkaufslage Westenhellweg, die sich im vergangenen Jahr zum wiederholten Mal als einzige Einkaufsstraße der Metropole Ruhr unter den zehn meistfrequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands platzieren konnte.

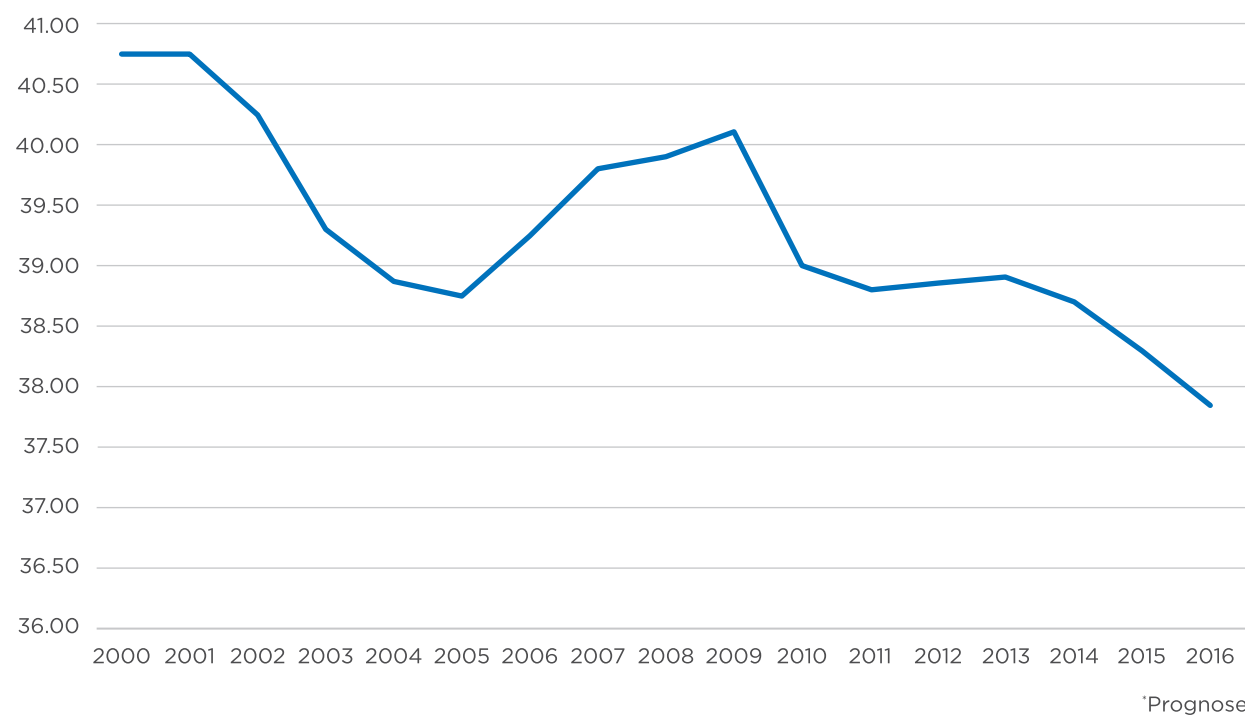
Die Borussiastadt profitiert eindeutig von ihrer exzellenten Lage in der östlichen Metropole Ruhr, in der sich keine weiteren Zentren mit einem vergleichbaren Einzelhandelsangebot befinden.

In den übrigen Städten und Gemeinden lässt sich dieses Mietniveau allerdings nicht erzielen. Die zweithöchste Miete wird mit 108 Euro/qm NF in Essen gezahlt, gefolgt von Bochum und Duisburg mit 78 bzw. 73 Euro/qm NF. Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass die Kommunen der Metropole Ruhr vom Strukturwandel im stationären Einzelhandel unterschiedlich stark betroffen sind. In Essen zum Beispiel hat das Spitzenmietniveau seit 2000 um 27,0 % bzw. ca. 40 Euro/qm NF abgenommen. Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie die Neuentwicklung und Revitalisierung innerstädtischer Verkaufsflächen, die den Wettbewerb in den etablierten Essener Handelslagen deutlich intensiviert haben. Zudem fehlt Essen aufgrund seiner zentralen Lage in der Metropole Ruhr sowie der Nähe zu Einzelhandelsagglomerationen wie Köln und Düsseldorf sowie zum Centro in Oberhausen ein erweitertes überregionales Einzugsgebiet.

Die Spitzenmieten für Verkaufsflächen in 1b-Lagen und Stadteillagen in der Metropole Ruhr haben sich 2016 durchweg stabil entwickelt. In 1b-Lagen wurden 75 Euro/qm NF gezahlt, sehr gute Flächen in Stadteillagen kosteten 40 Euro/qm NF. Diese Werte wurden ebenfalls in Dortmund erreicht.

Auch wenn vielerorts die Zeit der Mietzuwächse – insbesondere in 1a-Lagen – vorbei zu sein scheint, kann in Dortmunder 1a-Lagen mit einem leichten Anstieg der Spitzenmiete auf bis zu 217 Euro/qm NF gerechnet werden. Die Einzelhandelsmieten in 1b- sowie Stadteillagen in der Metropole Ruhr werden in den kommenden Monaten stabile Trends zeigen.

Durchschnittsmiete Einzelhandel 1a-Lage Euro/qm NF

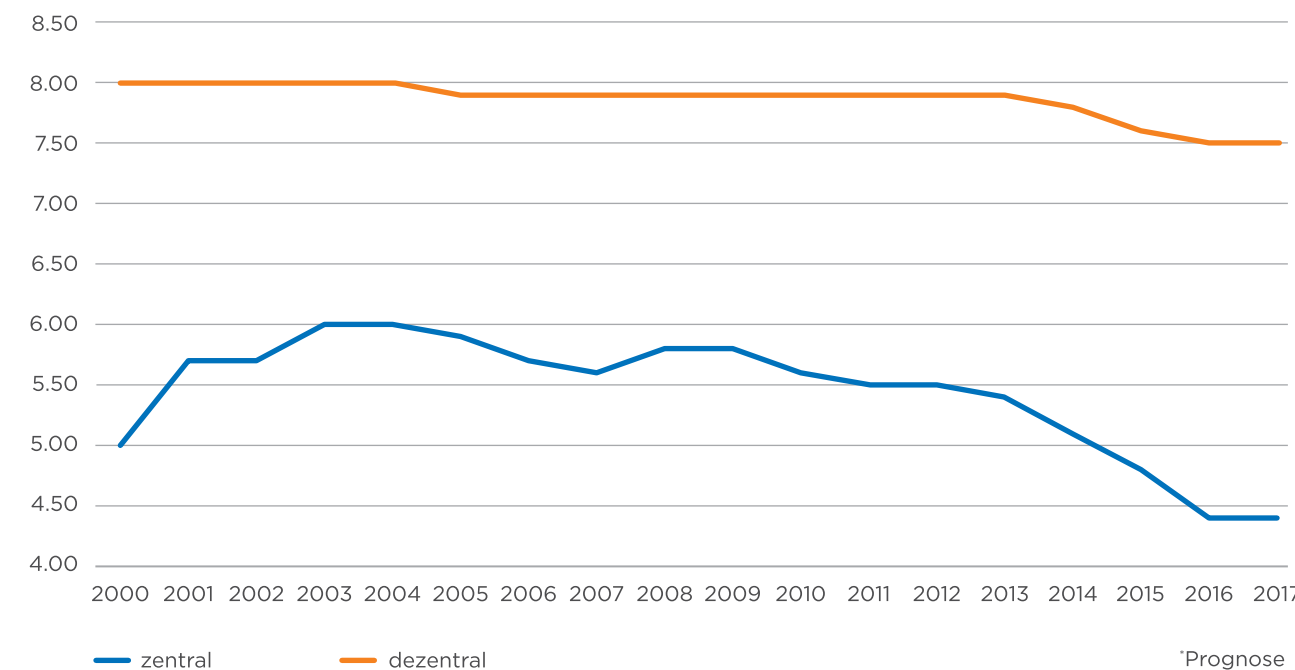


Top 5 Durchschnittsmiete 2016 1a-Lage	
Euro/qm NF	
Dortmund	117
Essen	78
Bochum	47
Duisburg	43
Hagen	38

RENDITEN: RENDITEN BLEIBEN ÜBER A-STADT-NIVEAU

Der anhaltende Anlagedruck im Niedrigzinsumfeld hat die Kaufpreise für Einzelhandelsimmobilien bundesweit steigen lassen. Auch in der Metropole Ruhr zeigte das Preisbarometer nach oben. Infolgedessen gab die Nettoanfangsrendite für attraktive Objekte in zentralen Lagen im Jahresverlauf um weitere 40 Basispunkte auf 4,4 % nach – was gleichzeitig einen neuen Tiefststand in der

Nettoanfangsrenditen Einzelhandel in %



Metropole Ruhr markiert. Im Vergleich zu den A-Städten, die in zentralen Lagen bei einer gewichteten Nettoanfangsrendite von nunmehr rund 3,6 Prozent angekommen sind, bieten die Kommunen der Metropole Ruhr Immobilieninvestoren mit dem Fokus Einzelhandel interessante Anlagemöglichkeiten zu attraktiveren Renditen.

Wie bei den Einzelhandelsmieten so belegt Dortmund auch bei den Kaufpreisen die Spitzenposition innerhalb der Metropole Ruhr. Die Nettoanfangsrenditen spiegeln im Allgemeinen die unterschiedlichen Mietniveaus in der Metropole Ruhr wider. In Witten lässt sich die Spitzenrendite bspw. auf 7,7 % beziffern, während in Herne, Gelsenkirchen und Oberhausen 6,7 % realisiert werden. In Duisburg und Essen werden mit Einzelhandelsimmobilien Spitzenrenditen von 6,0 % bzw. 5,2 % erreicht.

Doch nicht nur in zentralen Lagen wechseln Einzelhandelsimmobilien den Besitzer. Auch an den dezentralen Standorten ist etwas Bewegung im Markt, wie die Renditeentwicklung zeigt. So lag der gemittelte Wert für Objekte an peripheren Standorten in der Metropole Ruhr 2016 bei 7,5 % und damit zehn Basispunkte unter dem Vorjahresniveau. Analog zu den Renditeniveaus für zentrale Lagen können auch hierbei deutliche regionale Unterschiede identifiziert werden. In Dortmund (6,1 %), Essen (6,6 %), Duisburg (6,8 %) und Bottrop (7,2 %) bewegen sich die Nettoanfangsrenditen z. T. sehr deutlich unter dem Durchschnittswert. Dagegen fallen sie in Witten (8,4 %), Hamm (8,3 %), Oberhausen und Herne (8,0 %) nach wie vor deutlich höher aus.

2017 wird sowohl für zentrale als auch für dezentrale Lagen mit einer stabilen Renditeentwicklung gerechnet.

FLÄCHEN GESTALTEN, PROJEKTE ENTWICKELN.

Seit 40 Jahren sind wir im Verbund des RAG-Konzerns bekannt für erfolgreiche Lösungen in der Flächen- und Projektentwicklung.

Unser Spezialgebiet: die gewinnbringende Revitalisierung industriell vorge nutzter Areale - von der Sanierung über die Planung und Entwicklung bis zur Vermarktung. Bereits über 9.000 Hektar Fläche hat die RAG Montan Immobilien GmbH seit ihrer Gründung erfolgreich entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt.

Mit einem umfangreichen Flächenportfolio lassen wir unsere Kunden von unseren Kompetenzen im Umgang mit heterogenen Flächen und komplexen Projekten profitieren.

Stöbern Sie in unserem Angebot oder sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!



Stadt	Projektfläche	Grundstücksgröße in m ²	Zulässige Nutzung
Bergkamen	Grimberg 1/2	ca. 7200	GE
Castrop-Rauxel	Graf Schwerin	rd. 55.000	GE, GI, Logistik
Castrop-Rauxel	Mittelstandspark-West	rd. 25.000	GE
Dinslaken	Kreativ.Quartier Lohberg	1.500 - 8.000	GE, GI, MI
Dorsten	Fürst Leopold	ca. 13.000	GE
Dortmund	Fürst Hardenberg	ca. 9.500	GE
Dortmund	Fürst Hardenberg	rd. 18.600/13.700	Logistik
Dortmund	Gneisenau (PG)	rd. 9000 (verteilt), ab 1.400	GE
Dortmund	Gneisenau (SO)	ca. 8.000	Freizeit/Handel
Duisburg	Hafen Rheinpreussen	rd. 55.000	GE
Essen	Emil-Emscher	rd. 400.000	GE, GI, Logistik geplant
Essen	Matthias Stinnes	rd. 30.000	GE
Hamm	Lünener Straße	5.950	GE (KFZ)
Hamm	Lünener Straße	7.900	GE (Gastronomie/Freizeit)
Kamen	Am Mühlbach	7.870 (teilbar ab 2.000)	GE
Kamen	Grillo 1	2.000	GE
Neukirchen-Vluyn	Niederberg 1/2/5	1.500 - 8.000	GE
Recklinghausen	Karlstraße 55	ca. 5700	Büro
Waltrop	Leveringhäuser Feld	ca. 4.000	GE
Werne	Werne 1/2	rd. 7.000	GE
Kamp-Lintfort	Bergwerk West	rd. 2.000/4.000	GE

Stand: September 2017

ATTRAKTIVE GRUNDSTÜCKE AUS UNSEREM PORTFOLIO

Die RAG Montan Immobilien GmbH besitzt ein umfangreiches und attraktives Flächenportfolio in der gesamten Metropole Ruhr.

Auf zahlreichen Standorten stehen Grundstücke unterschiedlichster Größe sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für die Ansiedlung von Büroimmobilien zur Verfügung.

Über das Grundstückangebot hinaus bieten wir an einigen Standorten auch ehemalige Bestands- bzw. Verwaltungsgebäude für neue Nutzungen an. Detaillierte Informationen erhalten sie dazu auf Nachfrage von unseren Vertriebsmitarbeitern.



RAG Montan Immobilien GmbH

Im Welterbe 1-8, 45141 Essen
info@rag-montan-immobilien.de
www.rag-montan-immobilien.de
www.facebook.com/RAGMontanImmobilien

Ansprechpartner Vertrieb
 Herr Christoph Happe
Christoph.Happe@rag-montan-immobilien.de
 Telefon +49(0)201 378-1840

INVESTMENTMARKT



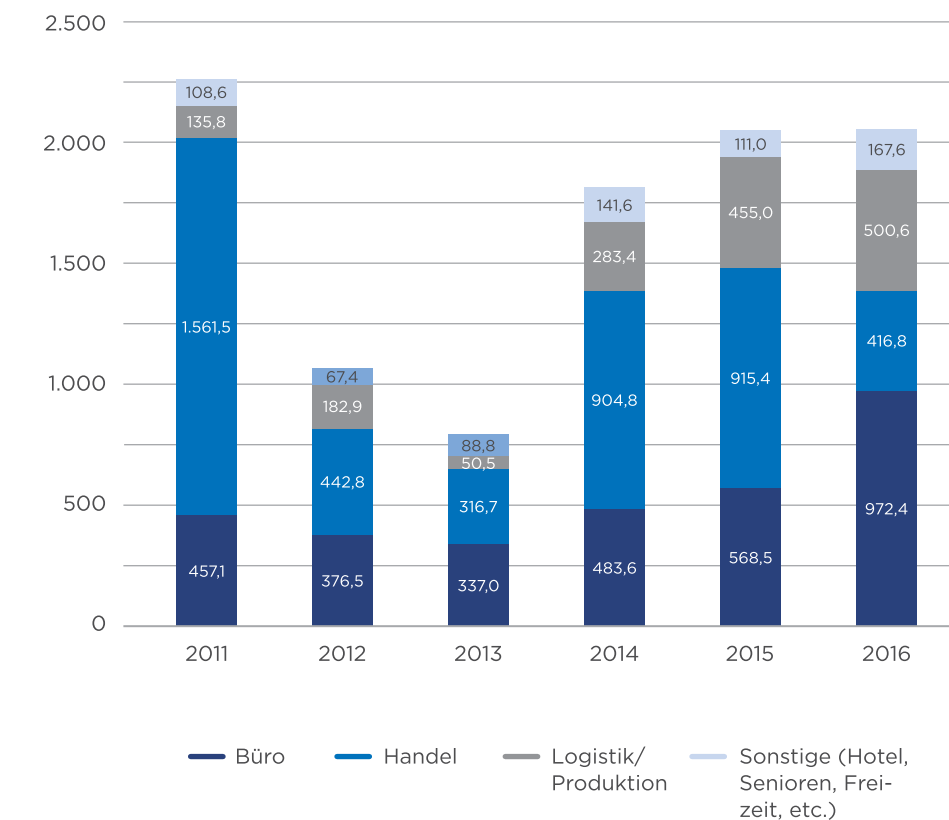
MARKTGESCHEHEN:

UMSATZREKORDE IN DEN ASSETKLASSEN BÜRO UND LOGISTIK / PRODUKTION

Der gewerbliche Immobilien-Investmentmarkt der Metropole Ruhr entwickelte sich 2016 durchweg stabil. Der Umsatz summierte sich auf auf ca. 2,06 Mrd. Euro, was fast genau dem guten Ergebnis des Vorjahres entspricht. Auf Jahresergebnisse vergleichbarer Größenordnung kamen unter den A-Städten beispielsweise Stuttgart (2,0 Mrd. Euro) und Köln (2,15 Mrd. Euro). Die am stärksten nachgefragte Assetklasse bildete - wie in den meisten A-Städten - das Bürosegment, auf das ca. 47,3 % bzw. 972,4 Mio. Euro des investierten Kapitals entfielen. Damit konnte das Vorjahresergebnis von 568,5 Mio. Euro um satte 71 % gesteigert werden. Ausschlaggebend für dieses kräftige Umsatzplus ist insbesondere die positive Konjunktur- und Beschäftigtenentwicklung, die eine stabile Büroflächennachfrage mit sich bringt und somit das Vertrauen der Investoren in diese Anlageklasse spürbar gestärkt hat.

Auf dem zweiten Platz folgen Logistik-/Produktionsimmobilien, die rund 24 % bzw. 500 Mio. Euro zum Umsatz beitrugen und damit sowohl absolut als auch relativ merklich zulegen konnten. Seit 2011 wurde in keinem Jahr mehr Kapital in diese Assetklasse investiert. Anleger vertrauen demnach auf die solide Flächennachfrage in der Metropole Ruhr aus den Wirtschaftszweigen Industrie, Logistik und Produktion.

Transaktionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Mio. Euro

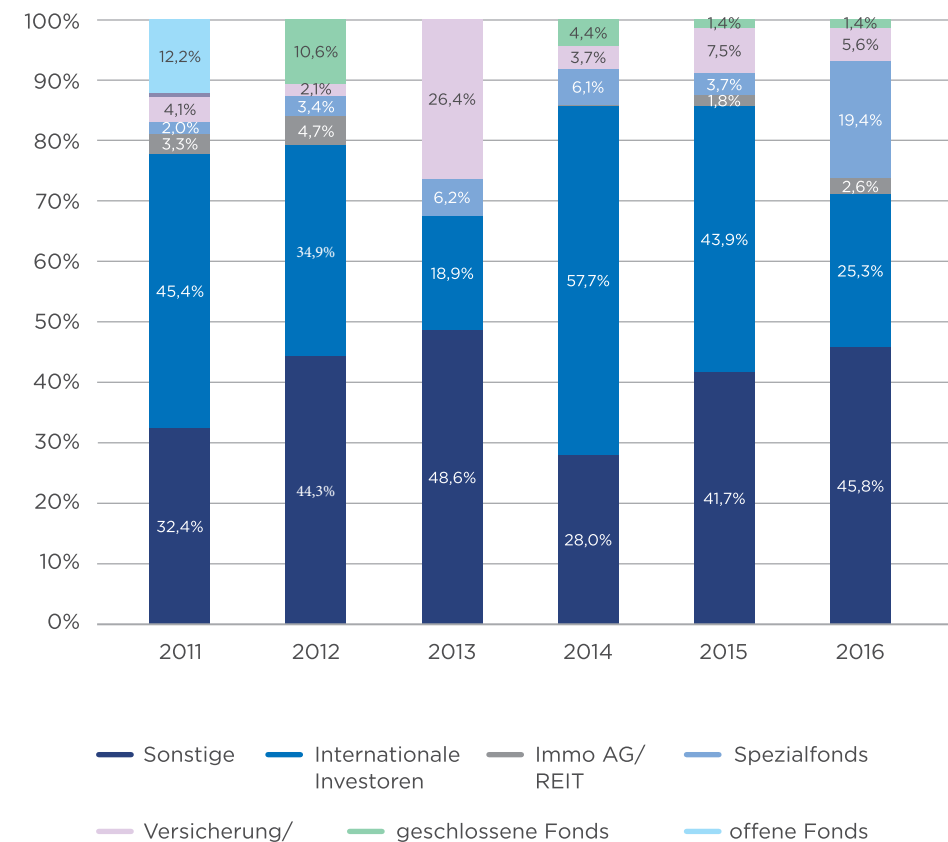


INVESTMENTMARKT

ASSETKLASSE EINZELHANDEL OHNE GROSSE DEALS

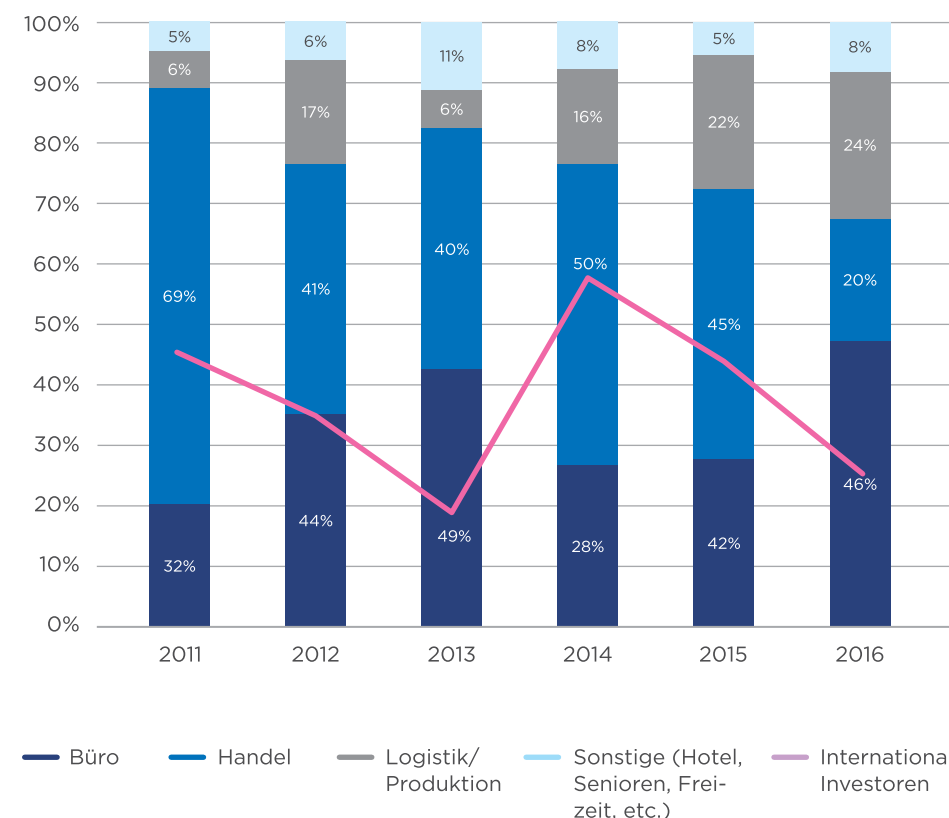
Während Büro-, Logistik- und Produktionsimmobilien in der Gunst der Käufer stiegen, ließ das Interesse an Einzelhandelsimmobilien in der Metropole Ruhr 2016 spürbar nach. Gegenüber den beiden Vorjahren musste dieses Segment deutliche Rückgänge um jeweils über 50 % auf 416,8 Mio. Euro hinnehmen. Allerdings waren die hohen Volumina aus den Jahren 2014 und 2015 vor allem durch einige Großdeals (Teilverkäufe Centro Oberhausen und Ruhr-Park Bochum) zustande gekommen, was den aktuellen Rückgang etwas relativiert. Immerhin trugen Einzelhandelsimmobilien auch ohne Großtransaktionen einen Anteil von rund 20 % zum Gesamtergebnis bei. Die Kategorie Sonstiges, zu denen auch die Betreiberimmobilien wie Hotels, Senioren- und Freizeitimmobilien gezählt werden, erzielt mit 167,6 Mio. Euro ihr bislang höchstes Ergebnis und einen Umsatzanteil von 8,2 %.

Transaktionsvolumen nach Käufergruppen



Silberkuhlsturm in Essen

Verteilung des Transaktionsvolumens auf die einzelnen Anlageklassen und Anteil Internationaler Investoren am Gesamtvolumen



INTERNATIONALE INVESTOREN ZWEITSTÄRKSTE KÄUFERGRUPPE

Bei der Betrachtung des Transaktionsvolumens nach Käufergruppen stehen wie in den beiden Vorjahren die hohen Anteile sonstiger und internationaler Investoren heraus. Bei den sonstigen Investoren, die rund ca. 941,6 Mio. Euro zum Umsatz beitrugen, waren Asset-/Fonds-Manager mit rund 435 Mio. Euro, Projektentwickler mit 205 Mio. Euro und private Akteure mit 188,6 Mio. Euro besonders aktiv. Das von internationalen Investoren eingesetzte Kapital sank im Vergleich zum Vorjahr um rund 42 % auf 521,2 Mio. Euro. Mit einem Umsatzanteil von 25,3 % waren sie im vergangenen Jahr aber dennoch zweitstärkste Käufergruppe, gefolgt von Spezialfonds mit 19,4 % bzw. 398,2 Mio. Euro. Letztere konnten ihren Anteil gegenüber 2015, sowohl absolut als auch relativ deutlich steigern.

Zu den wichtigsten Transaktionen im Bürosegment in 2016 zählten der Verkauf der Karstadt-Zentrale in Essen-Bredeney mit ca. 82.000 qm MFG an die publity AG, der Ankauf des 18.500 qm MFG umfassenden Finanzamtes im Essener Thyssen-Krupp-Quartier für über 40 Mio. Euro durch die Dietz AG und der Verkauf des im Bau befindlichen Silberkuhlsturms im Essener Büroteilraum Rütenscheid/Bredeney für ca. 40 Mio. Euro an die TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Die ca. 10.400 qm MFG Bürofläche werden nach der Fertigstellung Ende 2017 von der ista Deutschland GmbH genutzt. Auf dem benachbarten Grundstück Luxemburger Straße/Messeallee entsteht bis September 2017 die neue Firmenzentrale der Brenntag AG. Entwickler Hochtief veräußerte das im Grugacarree gelegene Projekt im zweiten Quartal 2016 an ein lokales Family Office.

INVESTMENTMARKT

In Dortmund wurden ebenfalls großvolumige Transaktionen registriert. 2016 veräußerte die ITCM Immobilien Consulting und Management GmbH das Büroobjekt Rheinlanddamm 24 an der Dortmunder Büroachse B1 mit ca. 32.000 qm MFG Bürofläche an eine norddeutsche Investorengruppe. Zudem erwarb erst kürzlich ein Spezialfonds der Patrizia Immobilien AG den Westfalentower mit rund 27.000 qm MFG Bürofläche.

Auch sanierungsbedürftige Objekte standen 2016 wieder hoch im Kurs. So erwarb die Landmarken AG das denkmalgeschützte Bürogebäude des Opel-Werks 1 mit 12.500 qm MFG im Büroteilraum Bochum-Ost und plant dort eine umfangreiche Revitalisierung und Neupositionierung der Immobilie als O-Werk – Innovation-Campus Bochum.

In Gelsenkirchen ging das Hamburg-Mannheimer-Haus mit rund 12.000 qm MFG Bürofläche als Teil eines Paketverkaufs an die Consus Commercial Property AG. Zudem veräußerte die BS Grundbesitz GmbH das ehemalige Verwaltungsgebäude von Consol für ca. 9,6 Mio. Euro an einen unbekanntenen Investor.

IM EINZELHANDELSSEGMENT VALUE-ADD-OBJEKTE BESONDERS GEFRAGT

Im Retail-Segment setzten Investoren ebenfalls auf Value-Add-Objekte. In Duisburg wurde beispielsweise das Averdunkcenter mit ca. 14.400 qm Gesamtnutzfläche zu großen Teilen an zwei niederländische Investoren veräußert. Das Einkaufszentrum kämpft derzeit mit Leerständen in den Ladenlokalen und bedarf vor einer Neuvermietung einer umfassenden Renovierung. Zudem

ging das Shoppingcenter Marler Stern Mitte 2017 mit ca. 50.000 qm Gesamtnutzfläche an die Fakt AG, die ihre Kompetenz in der Wiederbelebung problembehafteter Gewerbeimmobilien in der Metropole Ruhr bereits mehrmals unter Beweis gestellt hat. Die ersten Bauanträge für den Marler Stern wurden im Sommer gestellt, so dass der Startschuss für Revitalisierungsmaßnahmen im ersten Quartal 2018 fallen könnte. Ziel ist es, neben hochwertigen Einzelhandelsbrands auch ein Kino und neue gastronomische Angebote im Center zu etablieren. Auch das Forum City in Mülheim an der Ruhr hat seit 2016 einen neuen Besitzer: Fondsinitiator Commerz Real erwarb das innerstädtische Einkaufszentrum für den offenen Fonds hausinvest. Die Kaufsumme lag bei rund 120 Mio. Euro. Das Forum City wurde 2011 revitalisiert und bietet insgesamt ca. 47.000 qm Mietfläche, die sich auf ca. 30.000 qm Einzelhandelsfläche, Büros und ein Hotel verteilen.

LOGISTIK- UND PRODUKTIONSIMMOBILIEN ERZIELEN REKORDERGEBNIS

Der Investmentmarkt für Logistik-, Gewerbe- und Produktionsimmobilien war ebenfalls durch eine hohe Aktivität gekennzeichnet. Etwas mehr als eine halbe Milliarde Euro (500,1 Millionen Euro) gaben Investoren für Lagerhallen, Distributionsstandorte und Produktionsimmobilien in der Metropole Ruhr aus. Einen höheren Transaktionsumsatz hat es in dieser Assetklasse seit Jahren nicht gegeben. Der bedeutendste Deal bezogen auf das Objektvolumen wurde in Unna verzeichnet. Dort erwarb ein Spezialfonds der M7 Real Estate Ltd. aus Großbritannien das DHL-Logistikzentrum mit ca. 185.000 qm Nutzfläche. Darüber

hinaus ging das Kamen Logistics Center mit rund 114.000 qm Nutzfläche für ca. 103,7 Mio. Euro an den Staatsfonds aus Singapur.

Insgesamt ist aufgrund des derzeitigen hohen Anlagedrucks im Niedrigzinsumfeld der Spielraum für wirtschaftlich tragbare Investitionen in den etablierten A-Standorten bereits sehr eingeschränkt. Auch wenn die Metropole Ruhr einen deutlichen Rückgang der Nettoanfangsrenditen in allen Assetklassen spürt, bieten sich institutionellen Investoren vielfältige Anlagemöglichkeiten zu attraktiven Renditeniveaus – und das in sämtlichen Immobilienanlageklassen.

Metropole Ruhr		
Stadt	2017	Veränderung zum Vorjahr
Essen	1,47	↗
Dortmund	1,73	↗
Duisburg	2,17	↗
Bochum	2,45	↗
Mülheim	3,06	↘
Oberhausen	3,20	↘
Bottrop	3,23	↗
Recklinghausen	3,27	↗
Herne	3,31	↘
Gelsenkirchen	3,39	↗
Hamm	3,41	↘
Witten	3,59	→
Hagen	3,63	→
Moers	3,99	↗

INVESTMENTSCORING

ESSEN UND DORTMUND LIEGEN VORN ESSEN BÜSST AN VORSPRUNG EIN – BLEIBT ABER WEITERHIN DER KLASSENPRIMUS IN DER METROPOLE RUHR

Das Investmentscoring für die Metropole Ruhr berücksichtigt unterschiedliche Marktparameter auf der Angebots- und Nachfrageseite und setzt diese zueinander in Bezug. Wie im Vorjahr wird das Ranking vom Essener Büroimmobilienmarkt angeführt, der seinen Score im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 12 Basispunkte verbessert hat. Allerdings konnte Dortmund deutlich an Boden gut machen und steigerte seinen Score um 34 Basispunkte auf 1,73. Ausschlaggebend sind insbesondere bessere Wertungen in den Kategorien Flächennachfrage und Leerstand und eine sehr positive Performanceerwartung. Auf Platz drei liegt Duisburg mit einem Score von 2,17, was einem Plus von 11 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Besonders positive Signale stammen von den Büromärkten der Städte Bochum und Bottrop, die ihre Scores um 61 bzw. 79 Basispunkte nach oben korrigieren konnten und mit 2,45 bzw. 3,23 die Plätze vier und sieben im Tableau belegen. Beide Teilmärkte profitieren von besseren Ergebnissen in den angebotsseitigen Marktfaktoren wie bspw. Leerstand und einer allgemein positiveren Performanceerwartung.

Insgesamt konnte die Metropole Ruhr ihren durchschnittlichen Score von 3,11 um 12 Basispunkte auf 2,99 steigern.



Dortmund, Marina am Phönixsee

METROPOLE RUHR: DATEN UND FAKTEN

	2016	2015
Einwohner 31.12.	5.109.253	5.078.845
SVP-Beschäftigte	1.670.969	1.646.801
SVP-Bürobeschäftigte	607.754	599.229
Erwerbstätige	2.424.250	2.397.099
Gesamtbürobeschäftigte	752.745	744.293
Büroflächenbestand in qm MF/G*	16.664.467	16.672.531
Büroflächenumsatz in qm MF/G	550.735	516.914
Leerstand in qm MF/G	784.935	798.543
Büro-Spitzenmiete City Euro/qm	14,50	14,00
Büro-Durchschnittsmiete City Euro/qm	7,65	7,60
EH-Spitzenmiete City Euro/qm	215	215
Kaufkraftkennziffer	93,8	94,1
Umsatzkennziffer	105,3	100,5
Zentralitätskennziffer	105,3	103,8

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

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



KPW RECHTSANWÄLTE

DIE SPEZIALISTEN FÜR
IMMOBILIEN-, BAU-, ARCHITEKTEN-
UND INGENIEURRECHT
IN DER METROPOLE RUHR

www.kpw-kanzlei.de

KPW Rechtsanwälte PartG m.b.B. - Baumstr. 25 - 44128 Essen, Telefon: 0201-438 748 0

info@kpw-kanzlei.de

IMPRESSUM

Herausgeber und Auftraggeber:

Business Metropole Ruhr GmbH
Kronprinzenstraße 6
45128 Essen

Auftragnehmer:

bulwiengesa AG
Wallstraße 61

Gestaltung:**WDD Dr. Faltz, Stute & Partner**

Werbeagentur GWA
Driburger Straße 4
44143 Dortmund
wdd.de

Bildnachweis:

Seite	Bild	Nachweis
8/9	Schwanentorufer	GFW Duisburg
11	Luftbild Mark 51°7	Lutz Leitmann/Presseamt Stadt Bochum
13	Porttower, Promenade, Speicherstraße	Gerber Architekten GmbH
15	Duisburg Innenhafen	GFW Duisburg
17	Essen 51	Stahm Architekten
19	Luftbilder Schalker Verein	Stadt Gelsenkirchen / Fotograf Hans Blossey
20/21	Hochschulstandort	DA Gegener Architekten
22	Hörmann KG	Harpen Unternehmensgruppe Dortmund
23	Logistikpark	Harpen Unternehmensgruppe Dortmund
25	Modellansicht Logistikzentrum Metro	Goodman
27	Wertschöpfungsdreieck	ALDI SÜD
29	Luftbild Quartier 231	OWT GmbH / Hans Blossey BauWerkStadt
32	„Willkommen Emscherlandschaft“	Emschergenossenschaft 2016
33	Datteln-Hamm-Kanal 3 + 3	Stadt Bergkamen RVR (Hg.): Internationale Gartenausstellung Metropole Ruhr 2027, Machbarkeitsstudie. Essen 2015. Autoren: Sinai Berlin et al. Überarbeitet durch RVR 2017
34	Emscherweg Nordsternpark	Emschergenossenschaft/LAND Germany GmbH 2015 RVR/Claudia Dreyße
35	Wasseranlagen (2 Bilder)	Visualisierung: werk3 architekturvisualisierung
36/37	Bild: Assetklassen	iStock
38	Amprion Zentrale	Amprion
40	Neue Konzernzentrale	KROHNE Messtechnik GmbH
41	Neubau	Nordwest Handel AG
43	Heinrich-von-Kleist Forum	Thorsten Hübner
46/47	Quartier 231	BauWerkStadt
48	Deufol	Deufol West GmbH
49	Mercator One	Hadi Therani Architects GmbH
54	Mechanisierte Zustellbasis	Deutsche Post DHL Group
55	Logistikregionenkarte	Bulwiengesa AG
57	Mechanisierte Zustellbasis	Deutsche Post DHL Group
58	Decathlon - Garbe Logistikpark	GARBE Industrial Real Estate GmbH
60/61	Zentrallager	ROESER Medical GmbH
62	Logistikzentrum	Habacker Engineering GmbH
64	Mercaden	Mercaden
67	Shopping	iStock
68	Lindenkarree	Lindenkarree
69	Mercaden	Mercaden
74	FUNKE Media office	FUNKE Mediengruppe GmbH & Co. KGaA
76/77	Silberkuhlsturm	BN Architekten
79	Marina am Phönixsee	Dahler & Company Ruhr / CORE Values GmbH & Co. KG

immobilienmarktbericht.ruhr

