

**IMMOBILIEN-  
MARKTBERICHT  
RUHR 2020**



## INHALT

04-05 **SUMMARY**

06-33 **RUHRGEBIET: BEST PRACTICE**

06-07 **Mark 51°7 | Bochum**

08-09 Mercator One | **Duisburg**

10-11 RWE Campus | **Essen**

12-13 Fachmarktzentrum Brandt-Gelände |  
**Hagen**

14-15 Neue Höfe | **Herne**

16-17 Neues Forum | **Herten**

18-19 Hauptverwaltung Woolworth | **Kamen**

20-21 EDEKA Platz | **Moers**

22-23 Stadt Quartier | **Mülheim an der Ruhr**

24-25 DCO Duisburg Central Office |  
**BNP Paribas Real Estate**

26-27 Tengelmann-Areal | **Brockhoff**

28-29 Büropark an der Kronenburg | **Cubion**

30-31 Ocean21 | **JLL**

32-33 Businesspark Essen Nord 1 | **Ruhr Real**

34-55 **DIE ASSETKLASSEN**

34-39 Markt für **Büroimmobilien**

40-43 Markt für **Unternehmensimmobilien**

44-47 Markt für **Logistikimmobilien**

48-51 Markt für **Einzelhandelsimmobilien**

52-55 **Investmentmarkt**

56-57 **Glossar**

58 **Fotonachweis**

58 **Impressum**



# SUMMARY



## IMMOBILIENMARKT RUHR 2020

Corona prägte das Jahr 2020 – und auch den Immobilienmarkt im Ruhrgebiet. Viele Gespräche, viele Besichtigungen, folglich viele Deals fielen pandemiebedingt aus und wurden verschoben. Die Auswirkungen von COVID-19 auf die Wirtschaft sind noch gar nicht absehbar. Unter diesen Vorzeichen zeigte sich der gewerbliche Immobilienmarkt der Metropole Ruhr erfreulich robust.

Rund 211.000 qm Büroflächen wurden neu gebaut – ein Wert, der über dem lang- und mittelfristigen Mittel liegt. Nur Berlin und Frankfurt (Main) haben im vergangenen Jahr mehr gebaut. Das Ruhrgebiet blieb mit knapp 17,2 Millionen qm der zweitgrößte Büroimmobilienmarkt in Deutschland. Die Durchschnitts- und Spitzenmiete stiegen weiterhin.

Spuren hinterließ Corona beim Büroflächenumsatz, der sich auf rund 500.000 qm summierte. Ein Rückgang um rund 30.000 qm – oder 5,7 Prozent für die gesamte Metropole Ruhr. Sie Situation in den einzelnen Städten war dabei sehr differenziert. Die Assetklasse blieb mit einem Anteil von 57 Prozent oder 1,24 Milliarden Euro Umsatz die Top-Assetklasse in der Region.

Insgesamt lag das Transaktionsvolumen in der Region mit 2,2 Milliarden Euro knapp 29 Prozent unter dem Vorjahresresultat, aber immerhin noch drei Prozent über dem langjährigen Durchschnitt. Ein Rückgang, der vergleichbar ist mit den sieben A-Städten, die einen Rückgang um 31 Prozent auf 31,2 Milliarden Euro zu verzeichnen hatten.

Gerade im Einzelhandel machten sich Corona und die Einschränkungen der Bewegungsfreiheit bemerkbar: Die Assetklasse, die für 433 Millionen Euro oder rund 20 Prozent am Gesamttransaktionsvolumen steht, sah leicht sinkende Spitzen- und Durchschnittsmieten in allen Lagen.

Logistikimmobilien zählen dagegen zu den Krisengewinnlern. 2020 betrug der Flächenumsatz in modernen Logistikimmobilien rund 480.000 qm, was den dritthöchsten Wert in den letzten acht Jahren markiert. Der Flächenbestand dieser für das Ruhrgebiet so wichtigen Branche stieg von 3,3 Millionen qm (NF) auf 3,6 Millionen qm. Die Durchschnittsmiete stieg leicht.

## ROUNDTABLE

Daten, Fakten und spannende Immobilienprojekte: Der Immobilienmarktbericht Ruhr gibt Ein- und Überblick über die Marktentwicklung im Ruhrgebiet. Seit 2020 ist die Betrachtung noch umfangreicher. Der Roundtable Immobilienwirtschaft bringt zweimal jährlich die Branchenexperten aus der Region an einen Tisch, um die Entwicklung des Immobilienmarktes der Metropole Ruhr zu analysieren. Mehr Transparenz und mehr Sichtbarkeit – für die Branche und für wichtige Immobilienprojekte in der Fünf-Millionen-Metropole Ruhrgebiet.

Neben den Wirtschaftsförderungen der Kommunen beteiligen sich namhafte Maklerunternehmen wie Brockhoff und Partner, BNP Paribas, Cubion, Jones Lang LaSalle und Ruhr Real an der Analyse der Marktentwicklung zusammen mit der bulwiengesa AG. Der Roundtable Immobilienwirtschaft ist wie der Immobilienmarktbericht Ruhr ein Projekt der Business Metropole Ruhr GmbH.

# MARK 51°7 BOCHUM

## Auf dem Herzstück des Industrie-, Technologie- und Wissenscampus

werden in mehreren Bauabschnitten modernste Büroflächen mit passenden Angeboten für Single und Multi Tenants entwickelt. Die Planung ist in ihrer Struktur so flexibel, dass verschiedenste Bürokonzepte und Größenordnungen abgebildet werden können.

Bei der Entwicklung steht der Quartiersgedanke im Fokus. Es entsteht ein weiterer Beitrag zur Quartiersentwicklung auf MARK 51°7, der mit der Revitalisierung der alten Opel-Hauptverwaltung interagiert. Im Mittelpunkt stehen die Mitarbeiter der dort tätigen Unternehmen und Forschungseinrichtungen. Auch eine Quartiers-App mit vielen Services kann angeboten werden. Am O-Werk, der ehemaligen Opel-Hauptverwaltung, sind in zwei Neubauten auch eine Kita und eine Gastronomie vorgesehen.

Alle Gebäude, die auf dem Areal entstehen werden, sollen mittels Wärme versorgt werden, die unter Einsatz von Geothermie aus den alten Kohlegruben gewonnen wird. Ladesäulen für Elektroautos werden breitflächig im Areal platziert und ergänzen das innovative Energie- und Mobilitätskonzept. Der Aufbau eines leistungsstarken Glasfasernetzes schafft dafür die Voraussetzung. Der gesamte Campus soll später nach dem LEED-Standard Gold zertifiziert werden.

## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Neubau, in der Entwicklung
- Standort  
Suttner-Nobel-Allee, Bochum (MARK 51°7)
- Etagen & Flächen  
Mehrere Baukörper, bis zu 6-geschossig, bis zu 50.000 qm BGF möglich
- Nutzfläche  
ca. 20.000 qm
- Baubeginn & Fertigstellung  
Mitte 2020 / 2022
- Besonderheit / Sonstiges  
Urbanes Flächenrecycling, Quartiersentwicklung
- Projektentwickler  
Landmarken AG
- Investor  
Landmarken AG





# LANDMARKEN AG



## ANSPRECHPARTNER

Landmarken AG  
Constanze Justus  
0234 41566504  
cjustus@landmarken-ag.de

# MERCATOR ONE DUISBURG

**Einen starken städtebaulichen Akzent** setzt das neue Gebäude direkt am Duisburger Hauptbahnhof. Die Nutzung des Erdgeschosses durch Gastronomie und Einzelhandel belebt die angrenzenden Bereiche. Die Fassade ist hochwertig rundum mit großen Glas- und Aluminium Elementen verkleidet, das Erdgeschoss mit großen Glaselementen ermöglicht Transparenz und Leichtigkeit. In zwei Untergeschossen ist Platz für 120 PKW Stellplätze. Auf sechs Geschossen lässt die flexible Architektur unterschiedliche Büronutzungen zu, vom Einzelbüro bis zum Großraumbüro.

Mit dem „Mercator One“ sind hochwertige Büroflächen und ein städtebauliches Highlight im Duisburger Zentrum entstanden, um das Gesicht der Stadt neu zu prägen.



## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Neubau, fertiggestellt
- Standort  
Mercatorstraße 1, Duisburg
- Etagen  
6-geschossig
- Nutzfläche  
9.000 qm
- Baubeginn & Fertigstellung  
2018 / 2020
- Besonderheit / Sonstiges  
Städtebauliches Highlight
- Projektentwickler  
SK 62 Real Estate GmbH |  
Landguard Immobilien GmbH
- Investor  
Devario Mercator One GmbH & Co. KG



---

**GFW Duisburg**  
die Wirtschaftsförderung



---

**ANSPRECHPARTNER**

GFW Duisburg  
Christian Felix Hendel  
0203 3639-366  
hendel@gfw-duisburg.de

---

**DEVARIO**

---

**ANSPRECHPARTNER VERMIETUNG**

Landguard Immobilien GmbH  
Elmar Hammerschmidt  
0211 97264801  
hammerschmidt@landguard.de

# RWE CAMPUS ESSEN

**Der neue RWE Campus** stellt für den nachhaltigen Stadtentwicklungsprozess der Essener Nordstadt einen wichtigen Beitrag dar und ist ein Bindeglied zwischen dem Eltingviertel, dem neuen Universitätsviertel und der Nordstadt.

Der 2020 fertiggestellte erste Bauabschnitt umfasst drei der vier geplanten Gebäude und bildet bereits mit den beiden Bestandsimmobilien den neuen RWE Campus. Dies sind der 2009 erbaute Sitz der RWE Supply & Trading und das modernisierte Verwaltungsgebäude der früheren Zeche Victoria Mathias, das 2018 von der RWE AG bezogen worden ist. Mit Vollendung des zweiten Bauabschnitts für die Mitarbeiter der RWE Renewables im Herbst 2021 wird der RWE Campus vollendet sein.

Der erste Bauabschnitt wurde von rund 950 Mitarbeitern bezogen. Nach Vollendung des Campus werden, mit den schon dort beschäftigten etwa 1000 Mitarbeitern der RWE Supply & Trading, insgesamt rund 3.000 Menschen auf dem Campus arbeiten.

Der RWE Campus bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit zu flexiblem und kreativem Arbeiten. Damit erfüllt er die hohen Anforderungen für die Gestaltung von zeitgemäßen Büro-Arbeitsplätzen und wird darüber hinaus mit DGNB Gold für nachhaltiges Bauen zertifiziert. Große Fenster er-

möglichen den Blick nach draußen. Ein Betriebsrestaurant und eine Cafeteria versorgen die Beschäftigten. Das Außengelände ist mit großen Freiflächen und einem begrünten Innenhof attraktiv gestaltet. Eine kleine Besprechungsarena wird es nach Fertigstellung von Bauabschnitt D komplettieren.

Die bereits vorhandene Kindertagesstätte wird ebenso wie das Fitnessstudio in ihren Kapazitäten erweitert. Auf dem Parkplatz vor der KiTa ist eine DHL-Packstation für die Mitarbeiter eröffnet worden. Ergänzend wird zukünftig ein kleiner Supermarkt am Campus angesiedelt. Der RWE Campus ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

In Tiefgaragen und Parkhäusern mit insgesamt drei Zufahrten stehen mehr als 2.000 Auto- und über 200 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Dank einer sogenannten Einzelstellplatzdetektion können E-Ladeplätze und Behindertenparkplätze gesondert ausgewiesen werden. Entsprechend des Purpose der neuen RWE „Our energy for a sustainable life“ wurde der Campus nachhaltig und zukunftsorientiert gebaut. Rund 300 Ladesäulen für Elektroautos und E-Bikes, zusätzliche Stromerzeugung über eine Photovoltaikanlage und die Installation eines energieeffizienten Kühl- und Wärmefußbodens sind Belege hierfür.





## ANSPRECHPARTNER

EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH

Andreas Hill

0201 82024-36

andreas.hill@ewg.de

## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Neubau, fertiggestellt
- Standort  
Altenessener Straße 37-39, Essen
- Etagen  
5 bis 6-geschossig
- Nutzfläche  
22.000 qm, mehrere Einheiten
- Baubeginn & Fertigstellung  
2018/2020
- Besonderheit/Sonstiges  
Nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise
- Projektentwickler  
Lang & Cie. Rhein-Ruhr
- Investor  
REInvest Asset Management S.A.

# FACHMARKT- ZENTRUM BRANDT-GELÄNDE HAGEN

Wo einst Zwieback und Kekse gebacken wurden, ist ein Stadtteilcenter mit einer neuen Mixed-Use-Agglomeration entstanden. Das Fachmarktzentrum auf dem Brandt-Gelände verfügt über insgesamt 9.124 qm Einzelhandels- und Büroflächen sowie ein Fitness-Studio und weist eine diversifizierte Mieterstruktur auf. Die Rückkehr der Brandt-Hauptverwaltung ist ebenfalls erfolgt.

In Hagen verlagern REWE und Aldi ihre Standorte in das neue Fachmarktzentrum. Damit wollen beide Mieter die möglichen Agglomerationseffekte nutzen, die sich in Verbindung mit den weiteren Nutzungsarten vor Ort ergeben. Das Fitnessstudio, die Büroflächen und ein benachbartes Gesundheitszentrum wirken sich positiv auf die Kundenfrequenz aus. Das Gesundheitszentrum entsteht auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück und wird sich die Parkplätze mit dem Fachmarktzentrum teilen.



---

**HD** INVESTITIONS UND  
VERWALTUNGS GMBH

---

---

## ANSPRECHPARTNER

HD Investitions und Verwaltungs GmbH

Janis Ernst

0715 3817116

mail@hd-projekt-invest.de

---

**nuveen**  
REAL ESTATE

---

## ANSPRECHPARTNER

Nuveen Real Estate

Niederlassung Frankfurt am Main

069 667736871

infofrankfurt@nuveenglobal.com

---



## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Sanierung, fertiggestellt
- Standort  
Enneper Straße 146, Hagen
- Etagen  
3 bis 4-geschossig
- Nutzfläche  
7.400 qm
- Baubeginn & Fertigstellung  
2019/2020
- Besonderheit/Sonstiges  
Mixed-Use-Agglomeration von Einzelhandels- und Bürofläche
- Projektentwickler  
HD Investitions und Verwaltungs GmbH
- Investor  
Nuveen Real Estate



# NEUE HÖFE HERNE

**Ein Traditionsstandort** wird durch das Projekt „Neue Höfe“ in Herne revitalisiert. Das seit 2009 aufgegebene Kaufhaus-Gebäude verwandelt sich in eine moderne, zukunftsfähige und multifunktionale Immobilie.

Ziel ist es, den unverwechselbaren Charakter des Objekts zu erhalten und das Gebäude wieder zu einem Identifikations- und Anlaufpunkt in der Stadt zu machen. Die denkmalgeschützte Fassade und Gebäudekubatur sowie die Statik bleiben erhalten.

Von oben wurden zwei Lichthöfe in das Bestandsgebäude geschnitten, die den „Neuen Höfen“ nicht nur Helligkeit, sondern auch ihren Namen geben. In enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz erfolgte die komplette Erneuerung der Fassade, wobei die charakteristischen Lamellen wie in den 60er Jahren wiederhergestellt wurden, allerdings schmaler und weniger tief als heute.



## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Sanierung, im Bau
- Standort  
Bahnhofstraße 69-71, Herne
- Etagen  
8-geschossig
- Nutzfläche  
13.660 qm
- Baubeginn & Fertigstellung  
2018 / 2020
- Besonderheit / Sonstiges  
Revitalisierung eines Traditionsstandorts
- Projektentwickler  
Landmarken AG
- Investor  
Landmarken Neue Höfe Herne AG



# LANDMARKEN AG

## ANSPRECHPARTNER

Landmarken AG  
Christian Lothmann  
0241 1895-253  
clothmann@landmarken-ag.de

## Herne Business

## ANSPRECHPARTNER

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Herne mbH  
Holger Stoye  
02323 925100  
stoye@wfg-herne.de



# NEUES FORUM HERTEN

**Nach Abriss des alten Herten Forums** soll ein neues Shopping Center mit mehr als 20.000 Quadratmetern Mietfläche errichtet werden.

Das geplante Stadtquartier ergänzt die innerstädtischen Wege und Plätze und denkt diese mit einem offenen Gebäudeensemble weiter. Entlang eines neuen Fußgängerweges zwischen Innenstadt, dem Neuen Forum Herten und der S-Bahn-Station ist ein offenes Center mit einzelnen Baukörpern in Planung. Die Fassade aus rotem Ziegel entsteht in Anlehnung an den umliegenden Bestand. Geplant sind rund 30 Ladenlokale und sieben Gastronomen. Darunter soll eine „Sky-Bar“ im vierten Stock sein. Ein Fitnesscenter, Büros und ein Parkhaus sind ebenfalls geplant.



Phoenix Development

## ANSPRECHPARTNER

Phoenix development GmbH

Christina Kattwinkel, Immobilienfachwirtin

Asset Management Leasing

0228 81287313

c.kattwinkel@phoenix-development.de

## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Neubau in Planung
- Standort  
Kaiserstraße 73 / Ecke Konrad-Adenauer-Straße /  
Theodor-Heuss-Straße, Herten
- Etagen  
3 bis 4-geschossig
- Nutzfläche  
20.685 qm
- Baubeginn & Fertigstellung  
2021/2022
- Besonderheit/Sonstiges  
Offenes Center mit einzelnen Baukörpern
- Projektentwickler  
Phoenix Real Estate Development GmbH
- Investor  
THI Holding GmbH



© RKM Architektur +



# HAUPTVERWALTUNG WOOLWORTH KAMEN

**Der Neubau der Firmenzentrale** von Woolworth in Unna/Kamen ist mit fünf Hallenschiffen und dem solitären fünfgeschossigen Verwaltungsgebäude fertiggestellt.

Im Innenraum der Hallenschiffe zeige sich, so die Pressemitteilung, die Komplexität und die Vielfalt des Logistikzentrums. Die fünfgeschiffige Halle mit einer Grundfläche von 10.000 Quadratmetern pro Hallentrakt ist in Massivbauweise errichtet. An den beiden Längsseiten bedienen 87 integrierte Verladebrücken den Warenfluss der rund 37.900 Paletten-Plätze und zirka 34.300 Behälter im automatisierten Kleinteilelager im Logistikbereich. Der Palettentransport der bis zu zwölf Meter hohen Regalreihen wird durch Hubwagen und Schubmaststapler sowie zwei Lastenaufzüge geregelt.

Für die Kontrolle im Logistikbereich befinden sich an den Längsseiten der Hallen im Innenbereich oberhalb der Verladebrücken in einer Höhe von sechs Metern mehrere Mezzaninebereiche mit einer Tiefe von je zwölf Metern. An der Ostseite sei ein zweigeschossiger Bereich für den Wareneingangfluss, Technikräume sowie Flucht- und Treppenhäuser angeordnet.

An der Nordseite der Halle 1 befindet sich im Mezzaninebereich eine Musterfiliale mit einer Abmessung von 18 mal 38 Metern. Daneben bieten Sozialräume und sanitäre Anlagen den Mitarbeitern im Schichtbetrieb Komfort. In den Funktionsräumen im Logistikbereich befinden sich Umkleidemöglichkeiten und Teeküchen für Mitarbeiter und Kraftfahrer, die außerdem die hauseigene Großkantine im Verwaltungsneubau nutzen können, so die Angaben.

Woolworth setzt im Neubau auf nachhaltige Energie und ressourcenschonende Technik. Im gesamten Gebäude kommt eine LED-Beleuchtung zum Einsatz, die in Deckenspots und Standleuchten mit Bewegungssensoren verbaut ist. Ein Klima- und Belüftungssystem versorgt die Räumlichkeiten mit gefilterter Frischluft und die Baukernaktivierung sorgt für ein angenehmes Klima an kalten wie auch warmen Tagen.





© WFG Kreis Unna

## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Neubau, fertiggestellt
- Standort  
Kamen Karree, Kamen
- Etagen  
5-geschossig
- Nutzfläche  
78.000 qm, mehrere Einheiten
- Baubeginn & Fertigstellung  
2018/2020
- Besonderheit/Sonstiges  
Nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise
- Projektentwickler  
Armando Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG
- Investor  
Armando Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG

# WFG

Wirtschaftsförderung Kreis Unna

### ANSPRECHPARTNER

Wirtschaftsförderung Kreis Unna

Dr. Michael Dannebom

02303 271090

[m.dannebom@wfg-kreis-unna.de](mailto:m.dannebom@wfg-kreis-unna.de)

[www.wfg-kreis-unna.de](http://www.wfg-kreis-unna.de)

# EDEKA PLATZ MOERS

**Die Verwaltung der EDEKA Rhein-Ruhr** soll mit diesem Projekt an einem einzigen Ort wiedervereinigt werden; seit Jahren ist die Zentrale auf drei Standorte über das gesamte Moerser Stadtgebiet verteilt.

Am Bauort (125.000 qm Grundstücksfläche) entstehen mehrere Gebäude, so insbesondere der Neubau eines viergeschossigen Büro- und Schulungsgebäudes mit Mitarbeiterrestaurant (Verwaltung Edeka Rhein-Ruhr) für rund 700 Mitarbeiter (ca. 26.000 qm BGF).

Im Nahversorgungszentrum soll ein moderner Supermarkt (E-Center) mit mehr als 3.400 qm Verkaufsfläche entstehen. Im östlichen Bereich des Geländes entsteht der Neubau eines Trinkgut-Getränkemarktes (1.000 qm Verkaufsfläche) sowie ergänzende Ladenlokale für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Zudem ist ein Parkhaus mit über 834 Stellplätzen geplant. Entstehen sollen zudem 400 ebenerdige Außenstellplätze. Die Investition seitens EDEKA beträgt rund 100 Millionen Euro.





© EDEKA Rhein-Ruhr

Am künftigen EDEKA Platz entstehen neben der Verwaltung ein E-Center, ein trinkgut-Getränkemarkt und Flächen für lokale Geschäfte und Dienstleister. Noch können sich interessierte Unternehmer aus Moers und der Region um freie Flächen bewerben. Weitere Informationen zur Vermietung erhalten Interessierte unter [rr-vermietung@edeka.de](mailto:rr-vermietung@edeka.de).

## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Neubau, im Bau
- Standort  
EDEKA Platz
- Etagen & Flächen  
1 bis 4-geschossig
- Nutzfläche  
13.200 qm
- Baubeginn & Fertigstellung  
2019/Ende 2021
- Besonderheit/Sonstiges  
Wachsendes Nahversorgungszentrum
- Projektentwickler  
EDEKA Rhein-Ruhr
- Investor  
EDEKA Rhein-Ruhr

# STADT QUARTIER MÜLHEIM AN DER RUHR

**Städtebaulich und architektonisch** bildet das „StadtQuartier Schlossstraße“ eine attraktive Adresse für die Nutzungsmischung aus Hotel, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit und Sport sowie Pflege, Wohnen und Dienstleistungen. Somit vereint die gemischt genutzte Immobilie eine Reihe urbaner Ansprüche unter einem Dach.

Der fünf- bzw. sechsgeschossige markante und ansprechende Neubau auf dem ehemaligen Kaufhof-Gelände ist durch Passagen, Lichthöfe und Innengärten gegliedert und besticht durch eine hochwertige Fassadengestaltung mit großflächiger Verglasung und Natursteinverkleidung. Das Gebäude mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 22.000 qm zuzüglich 300 Stellplätzen weist eine stimmige Struktur mit gehobener Bauqualität und Gebäudeausstattung auf.

Die neu geschaffene offene Passage zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Stadthafen ist als Fußgängerzone ausgewiesen und beinhaltet neben einer stadt-raum-orientierten Begrünung hochwertige gastronomische Außenflächen. Durch die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Mülheimer Rathaus sowie der Ruhrpromenade bietet das „StadtQuartier Schlossstraße“ eine hohe Aufenthaltsqualität und verfügt über einen hervorragenden Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.





©Fortress Immobilien AG

## REAL ESTATE FACTS

- ✓ **Art & Projektstatus**  
Neubau, fertiggestellt
- ✓ **Standort**  
Friedrich-Ebert-Straße 35-39, Mülheim an der Ruhr
- ✓ **Etagen**  
5- bzw. 6-geschossig
- ✓ **Nutzfläche**  
26.808 qm, drei Einheiten zwischen 18.000 und 33.000 qm
- ✓ **Baubeginn & Fertigstellung**  
2017 / 2019
- ✓ **Besonderheit/Sonstiges**  
Attraktive Nutz Mischung mit städtebaulicher Innenstadt-Anbindung
- ✓ **Projektentwickler**  
Mülheimer Wohnungsbau Fortress
- ✓ **Investor**  
PATRIZIA AG



### ANSPRECHPARTNER

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
 Herr Nils Reschke  
 0821 50910-451  
[nils.reschke@patrizia.ag](mailto:nils.reschke@patrizia.ag)



Fairer wohnen!

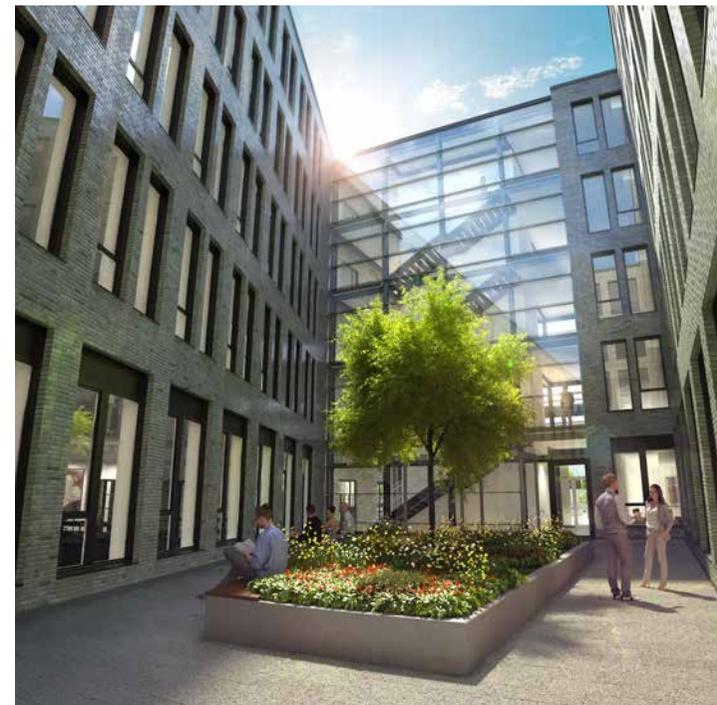
### ANSPRECHPARTNER

MWB  
 Herr Carsten Czaika  
 0208 69612170  
[carsten.czaika@mwb.info](mailto:carsten.czaika@mwb.info)

# DCO DUISBURG CENTRAL OFFICE BNP PARIBAS REAL ESTATE

**Das Quartier 1 wächst:** Direkt neben dem Duisburger Hauptbahnhof entsteht auf mehreren Baufeldern ein neues Büroquartier. Das Duisburg Central Office (DCO) umfasst eine Mietfläche von rund 11.400 qm und wird sich über fünf Etagen erstrecken. Das A-förmige Gebäude mit Klinkerfassade wird einen offenen Eingangsbereich und einen Innenhof erhalten. Es stehen knapp 50 eigene Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Trotz des schwierigen Corona-Jahres ist das Gebäude bereits vor Baubeginn vollvermietet. Für dieses Gebäude wird das Nachhaltigkeitszertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt.

Das DCO ist ein weiteres Projekt für das Quartier 1 nach dem Bau des Verwaltungs- und Laborgebäudes für das Landesumweltamt, der Errichtung des Parkhauses und dem aktuell laufenden Hochbauprojekt für die Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung (HSPV).



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

## **ANSPRECHPARTNER**

**BNP Paribas Real Estate GmbH**

**Amedeo Augenbroe**

0201 82022-16

[amedeo.augenbroe@bnpparibas.com](mailto:amedeo.augenbroe@bnpparibas.com)

## **ANSPRECHPARTNER**

**Aurelis Real Estate Service GmbH**

**Jana Ritterswürden**

0203 709028-75

[jana.ritterswuerden@aurelis-real-estate.de](mailto:jana.ritterswuerden@aurelis-real-estate.de)



## REAL ESTATE FACTS

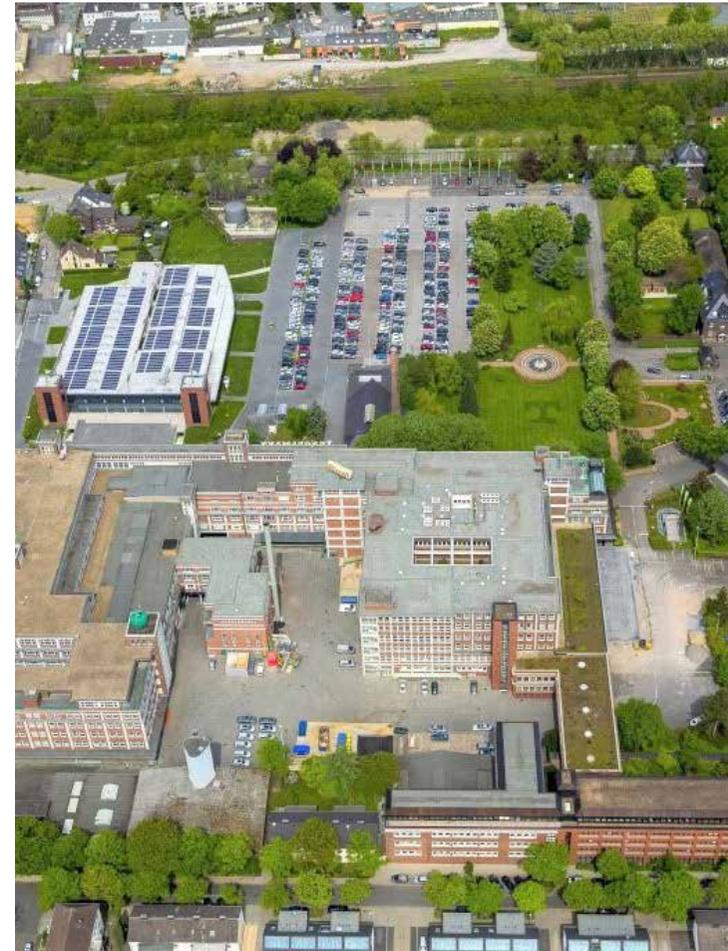
- ✓ **Art & Projektstatus**  
in Realisierung
- ✓ **Standort**  
Wuhanstraße 5, Duisburg
- ✓ **Etagen**  
5-geschossig
- ✓ **Nutzfläche**  
11.400 qm
- ✓ **Baubeginn & Fertigstellung**  
2020/2022
- ✓ **Besonderheit/Sonstiges**  
Nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise
- ✓ **Projektentwickler/Investor**  
Aurelis 21. Objektgesellschaft Duisburg Central Office GmbH & Co. KG



# TENGELMANN- AREAL BROCKHOFF

**Die ehemalige Schokoladenfabrik** an der Wissollstraße in Mülheim an der Ruhr wurde seit 1912 lange von der Tengelmann-Gruppe als Hauptquartier genutzt – und stets modernisiert. Das Grundstück von rund 136.000 qm bietet ein ca. 79.000 qm großes Gebäude.

Die Büroflächen befinden sich in einem außerordentlich guten Zustand. Diese können entweder passend bezogen oder nach den Wünschen des Mieters entsprechend hergerichtet werden. Die Flächen verteilen sich auf mehrere Gebäudekomplexe, die jeweils miteinander verbunden sind und sich über separierte Zugänge erschließen. Rund 800 Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Es entsteht ein campusähnliches Stadtquartier auf dem Bäcker, ein Restaurant, Schulungseinrichtungen, ein Sportstudio, eine Kita, Büros, sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen errichtet werden. Darüber hinaus bietet das Gelände eine große Technikhalle für Veranstaltungen und Ausstellungen. Teile des Grundstücks werden wohnwirtschaftlich bebaut, um Wohnen und Arbeit auf dem Campus geschickt zu kombinieren.



---

**BROCKHOFF**  
Office | Retail | Invest

---

## ANSPRECHPARTNER

Brockhoff & Partner Immobilien GmbH

0201 81092-23

leufkes@brockhoff.de

---



## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Sanierung, in Planung
- Standort  
Wissollstraße 5-43, Mülheim an der Ruhr
- Etagen  
4 bis 5-geschossig
- Nutzfläche  
79.500 qm, mehrere Einheiten
- Sanierungsbeginn & Fertigstellung  
Q4 2020 / Q4 202
- Besonderheit/Sonstiges  
Revitalisierung eines Traditionsstandortes
- Projektentwickler  
Soravia Group GmbH
- Investor  
Soravia Group GmbH

# BÜROPARK AN DER KRONENBURG CUBION

**Neuer Ankerpunkt an historischer Stätte in Dortmund:** Auf dem Gelände der ehemaligen Kronenbrauerei direkt am Rheinlanddamm entsteht der architektonisch ansprechende Büropark an der Kronenburg. Das sich in der Ideenphase befindliche Büroquartier verbindet eine Mischnutzung aus Büro-, Wohn- und ggf. Hotelflächen. Die Grundstücksgröße umfasst ca. 6.800 qm. Das Projekt könnte aus mehreren Gebäudeteilen auf unterschiedlich vielen Etagen gebaut werden. Auf ca. 17.000 qm Fläche wäre es möglich, eines von mehreren Alternativkonzepten zu planen: zum Beispiel Bürofläche mit ca. 14.500 qm und 2.500 qm Wohnfläche sowie 126 Tiefgaragenplätze.



**CUBION**  
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

## ANSPRECHPARTNER

Cubion Immobilien AG  
Markus Büchte  
0208 97067-19  
buechte@cubion.de

## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Neubau, Ideenphase
- Standort  
Kronenburgallee 3, Dortmund
- Etagen  
5 bis 8-geschossig
- Nutzfläche  
Ca. 17.000 qm
- Neubau  
2022/2024
- Investor  
Investor Developer aus Hamburg



# OCEAN21

## JLL

**Architektur trifft Technik:** An der Südseite des Dortmunder Phoenix Sees setzt das Neubauprojekt Ocean21 ein Zeichen. Mit dem witterungsgeschütztem Entree lädt das offene Gebäude in hochmodernen Büroflächen. Die optionale Verknüpfung der einzelnen Bereiche und Ebenen ermöglicht ein breites und äußerst interessantes Spektrum flexibel zu gestaltender Flächen: von ca. 310 qm in der kleinsten Einheit bis zu ca. 3.763 qm für einen alleinigen Nutzer.

Der optische Auftritt betont die hohe Qualität der Büroflächen im Inneren, welche durch den Hell-/Dunkelkontrast der teils opaken, teils transparenten Fassadensegmente intensiviert wird.

Das Gebäude sowie die technische Gebäudeausrüstung werden mit der zukunftsweisenden Methode BIM (Building Information Modeling) errichtet. Dazu zählen das intelligente KNX Beleuchtungskonzept oder der automatische außenliegende Sonnenschutz. Pendler finden in der Tiefgarage 42 Stellplätze und im Außenbereich 22 weitere – zusätzlich gibt es noch weitere Stellplätze für Fahrräder und Elektro-Fahrzeuge.



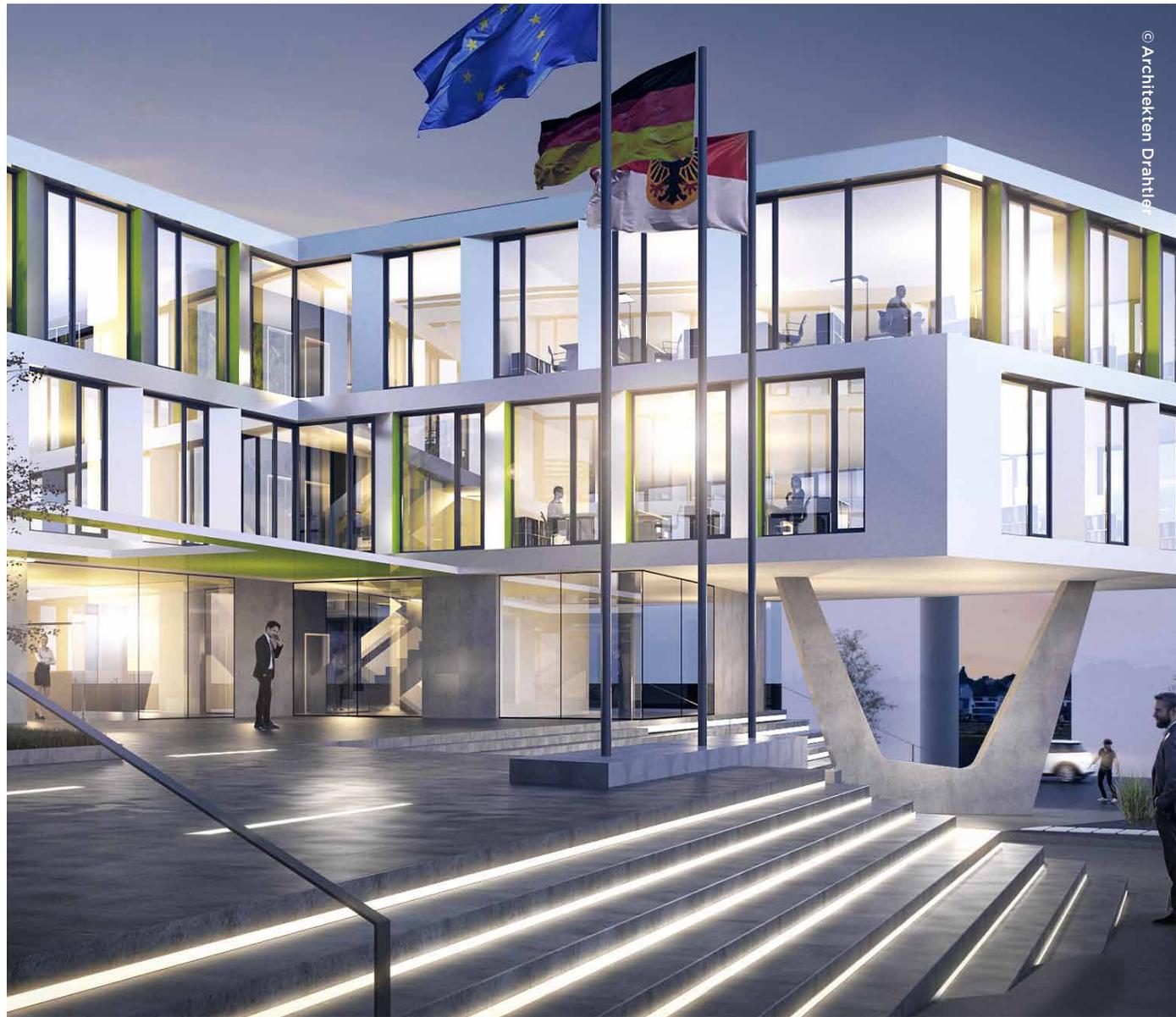
### ANSPRECHPARTNER

Martin Becker

0201 17003613

[martin.becker@eu.jll.com](mailto:martin.becker@eu.jll.com)

[www.ocean21.de](http://www.ocean21.de)



© Architekten Drahtler

## REAL ESTATE FACTS

- ✓ **Art & Projektstatus**  
Neubau, im Bau
- ✓ **Standort**  
Phoenixstraße 21, Dortmund
- ✓ **Etagen**  
3-geschossig
- ✓ **Nutzfläche**  
3.763 qm, mehrere Einheiten
- ✓ **Neubau**  
2021
- ✓ **Besonderheit/Sonstiges**  
Nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise
- ✓ **Projektentwickler**  
Phoenix300 GmbH & Co. KG
- ✓ **Investor**  
Phoenix300 GmbH & Co. KG



# BUSINESSPARK ESSEN NORD 1 RUHR REAL

**Eine flexible Mixed-Use-Immobilie** im Loft-Stil. Im Rahmen der Revitalisierung wird das als Produktionsgebäude konzipierte Objekt im Essener Norden neu gedacht. Das Gebäude hat hohe Raumhöhen, eine sehr gute, natürliche Belichtungssituation, flexible Raumstrukturen zur individuellen Verwirklichung, kleinere und größere zusammenhängende Flächen sowie teilweise anfahrbare Mietbereiche, hohe Deckenlasten und Lastenaufzüge.

Der Pioneer Business Campus bietet hochwertige Büro-, Service- und Laborflächen. Die moderne Ausstattung sowie eine grüne Außenumgebung versprechen einen exzellenten Workflow und eine hohe Aufenthaltsqualität. Im Herzen des Ruhrgebiets reiht sich der Pioneer Business Campus in den industriellen Ballungsraum ein.



## ANSPRECHPARTNER

RUHR REAL

Christian Hansmann

0201 99996332

hansmann@ruhr-real.de

## REAL ESTATE FACTS

- Art & Projektstatus  
Fertiggestellt
- Standort  
Schnieringshof 10-14
- Etagen  
3-geschossig
- Nutzfläche  
15.600 qm, mehrere Einheiten,  
davon 5.000 qm in Sanierung
- Sanierung  
2020/2021
- Besonderheit/Sonstiges  
Flexible Mixed-Use-Immobilie in Teilsanierung
- Investor  
Team Estate Objektverwaltung GmbH



© RUHR REAL GmbH





# MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN

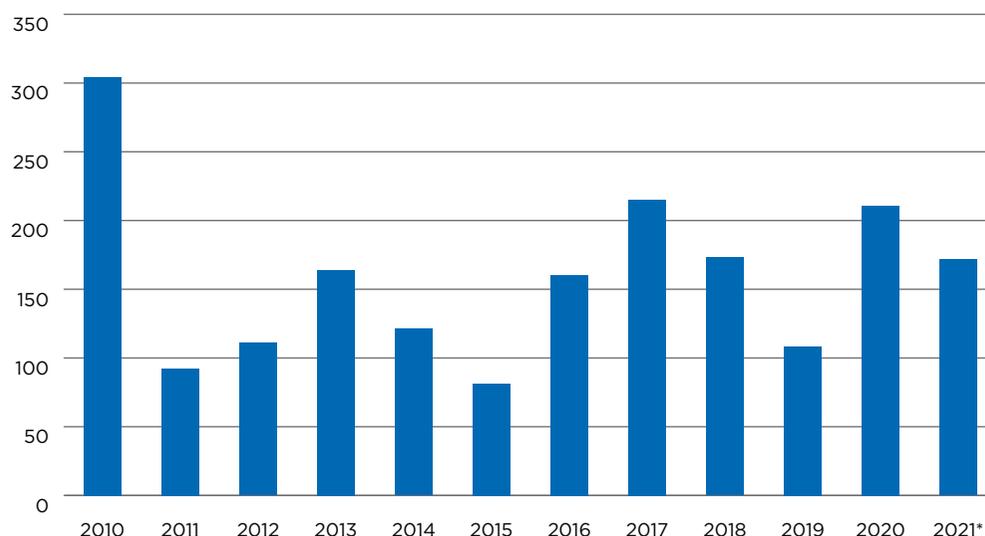
# BÜROMARKT - ANGEBOTSSITUATION

## Zweitgrößter Büromarkt in Deutschland

Ende 2020 summierte sich der Büroflächenbestand in der Metropole Ruhr auf knapp 17,2 Mio. qm MFG. Damit stellt sie hinter Berlin (19,8 Mio. qm MFG) den zweitgrößten Büromarkt in Deutschland. Unter den Teilmärkten verfügt Essen mit rund 3,2 Mio. qm über den höchsten Bestand, gefolgt von Dortmund mit 2,7 Mio. qm und Duisburg mit 2,2 Mio. qm.

## Neubauvolumen über dem mittel- und langfristigen Durchschnitt

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QM MFG



\* Prognose

Nach den vorläufigen Auswertungen wurden der Metropole Ruhr im vergangenen Jahr ca. 211.000 qm Neubaufäche zugeführt, was sich über dem mittel- und langfristigen Durchschnitt von 175.000 bzw. 145.000 qm bewegt. Im Vergleich mit den sieben A-Städten muss sich die Metropole Ruhr damit nur Berlin und Frankfurt (Main) geschlagen geben, wo 465.000 bzw. 213.000 qm fertiggestellt wurden.

Unter den Teilmärkten der Metropole Ruhr verzeichneten Dortmund mit rund 50.000 und Essen mit 43.000 qm die höchsten Volumina. Dahinter folgen Bochum mit 22.000 qm sowie Duisburg und Herne mit jeweils 14.000 qm.

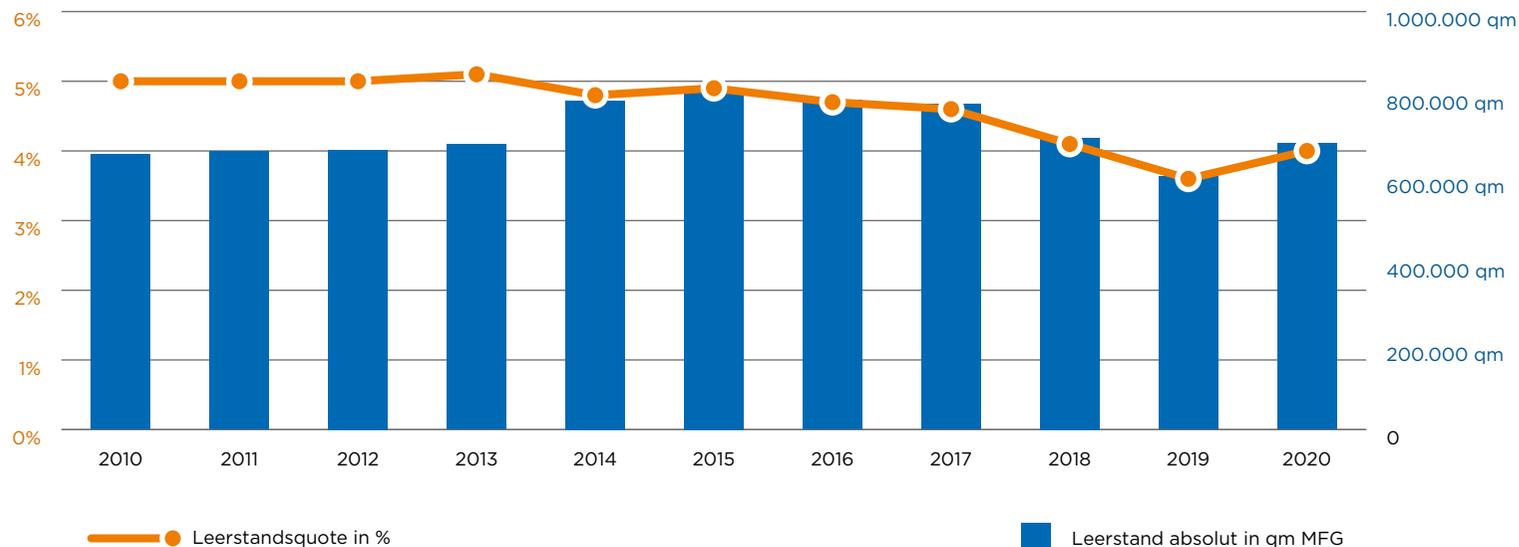
Für das laufende Jahr wird in der Metropole Ruhr ein Fertigstellungsvolumen von rund 170.000 qm erwartet. Baustopps aufgrund der Corona-Krise sind derzeit nicht bekannt und vor dem Hintergrund der hohen bis sehr hohen Vermietungsstände der in Realisierung befindlichen Büroobjekte auch nicht zu erwarten.

Aufgrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen sind dagegen Verschiebungen bei Planungen mit Lagenachteilen und geringen Vorvermietungsquoten realistisch.

Herausfordernd ist es den künftigen Flächenbedarf vor dem Hintergrund der Ausweitung von Homeoffice-Regelungen abzuschätzen. Jedenfalls scheint die Heimarbeit bzw. die Flexibilisierung des Arbeitsalltags für die Zukunft gesetzt. Es ist mehr als wahrscheinlich, dass auch nach der Covid-19-Pandemie ein relevanter Anteil der Büroarbeit von zu Hause erledigt wird. Die derzeitige Argumentation von Unternehmen pro Homeoffice wird jedoch sehr stark aus einer einseitigen Kostendiskussion heraus geführt. Ausgaben für die Heimarbeit werden dabei völlig ausgeblendet. Dabei sind hier neben einmaligen Aufwendungen wie Anschaffung von Möbeln, Software, Technik auch die laufenden Kosten zu beachten. Völlig offen ist in diesem Zusammenhang, wie hoch die Kosten für den zusätzlichen Raumbedarf (sei es im eigenen Arbeitszimmer oder für die Anmietung von wohnortnahen Büroflächen) im Einzelfall sind. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber bei den derzeitigen arbeitsrechtlichen Grauzonen, zwischen der Einordnung mobiler Arbeit und Homeoffice, nachbessern bzw. für Klarheit sorgen wird.

Einem geringeren Flächenbedarf durch Homeoffice steht die Überarbeitung von Raumkonzepten gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass auch nach der Pandemie die sehr verdichteten Bürokonzepte nicht mehr nachfragekonform sind und durch Belegungskonzepte ersetzt werden, die mehr Raum für den Einzelnen kalkulieren und zudem großzügigere Räumlichkeiten bspw. für Besprechungen und Teamarbeit vorsehen.

## ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES



## Entspannung auf der Angebotsseite

Der Büroflächenleerstand in der Metropole Ruhr stieg im Vergleich zum Vorjahr um knapp 85.000 qm auf 690.000 qm, was immer noch einer gesunden Angebotsreserve von 4,0% des Bestandes entspricht. Allein in Essen und Dortmund stehen Ende 2020 stehen dem Vermietungsmarkt rund 40.000 qm mehr Büroflächen leer als im Vorjahr. In diesem Zusammenhang ist auch der Anstieg von Untermietflächen zu nennen.

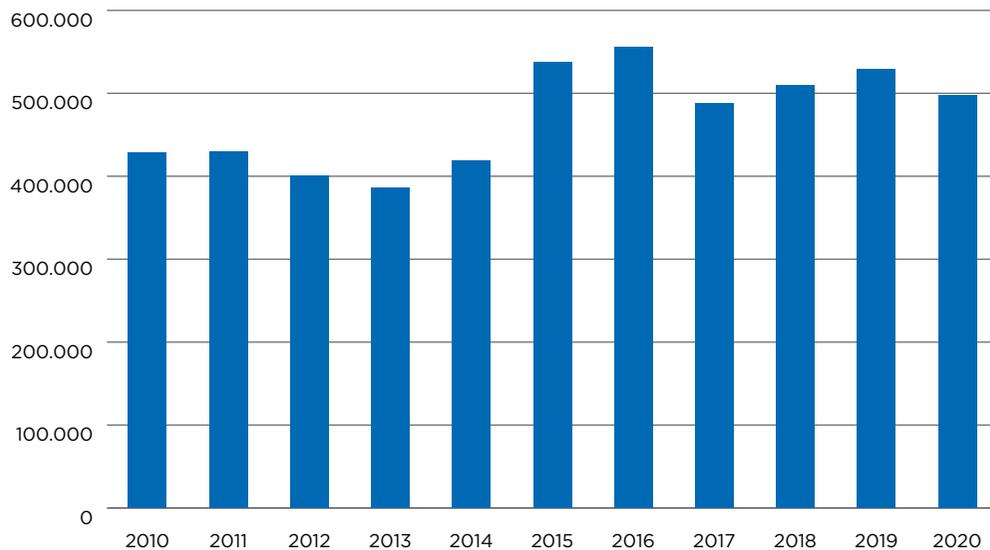
Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren u. a. ein leichter Rückgang der Gesamt-Bürobeschäftigten um ca. 1,0% auf ca. 768.500 (vorläufiger Wert) und eine Zurückhaltung bei Anmietungsentscheidungen, die in einigen Teilmärkten zu erkennbaren Umsatzrückgängen geführt hat.

Für die künftige Entwicklung des Leerstandes wird es auch darauf ankommen, wie die Metropole Ruhr aus der Corona-Pandemie kommt bzw. ob die Impflösungen zur deren Eindämmung bereits in diesem Jahr in ausreichender Menge zur Verfügung stehen. In der Folge dürfte die Konjunktur wieder anziehen und sich in Beschäftigtenzuwächsen und steigender Büroflächennachfrage niederschlagen. Ausgehend von der vergleichsweise geringen Bürobeschäftigtenquote von ca. 31% in der Metropole Ruhr durch den noch nicht abgeschlossenen Transformationsprozess hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft und den damit verbundenen Nachholbedarf sind derzeit keine Anzeichen für einen nachhaltigen Leerstandsaufbau zu erkennen.

# BÜROMARKT - NACHFRAGESITUATION

## Kein Nachfrageeinbruch in der Metropole Ruhr erkennbar

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN QM MFG



Der Büroflächenumsatz in der Metropole Ruhr summierte sich im abgelaufenen Jahr auf ca. 500.000 qm, was ca. 5,7% bzw. 30.000 qm unter dem Vorjahresniveau lag. Im Vergleich zu den sieben A-Städten, die Umsatzeinbußen zwischen 21% in München und 56% in Stuttgart verzeichneten, fällt der Rückgang in der Metropole Ruhr sehr moderat aus. Dabei haben manche Teilmärkte wie bspw. Duisburg, Moers und Herne sogar Umsatzergebnisse deutlich über ihren langfristigen Mitteln verbuchen können.

Größere Rückgänge wurden dagegen in Essen (-48%), Bochum (-28%) und Dortmund (-14%) registriert. Dies ist aber nicht allein auf die Pandemie und deren Auswirkungen zurückzuführen. Umsatzrückgänge waren angesichts der z. T. hohen Vorjahresniveaus ohnehin zu erwarten. Darüber hinaus sind einige Teilmärkte der Metropole Ruhr weiterhin durch einen ausgeprägten Angebotsmangel gekennzeichnet, der einem besseren Resultat im Weg stand.

Zu den marktprägenden Abschlüssen des vergangenen Jahres zählen bspw. die Eigennutzerbaustarts von Edeka mit ca. 28.000 qm sowie der Scheupen AG mit rund 6.000 qm in Moers, die Vermietung von 7.000 qm an die Autobahn GmbH im Essener Büropark Bredeneu sowie der Eigennutzerbaustart des TÜV Nord mit ca. 15.000 qm in Essen-Frillendorf, die Projektanmietung von 15.000 qm Bürofläche durch VW Infotainment auf Mark 51°7 in Bochum, der Eigennutzerbaustart von Thyssenkrupp Steel mit 8.800 qm in Duisburg sowie die Projektanmietung von 6.650 qm durch Vanderlande im Dortmunder Büroquartier Sebrathweg.

2021 ist vor allem in der ersten Jahreshälfte noch mit einer Zurückhaltung auf der Nachfrageseite zu rechnen. Mit zunehmenden Lockerungen sollten die derzeit noch zurückgestellten Anmietungsabsichten für eine spürbare Belebung der Büroflächennachfrage sorgen.

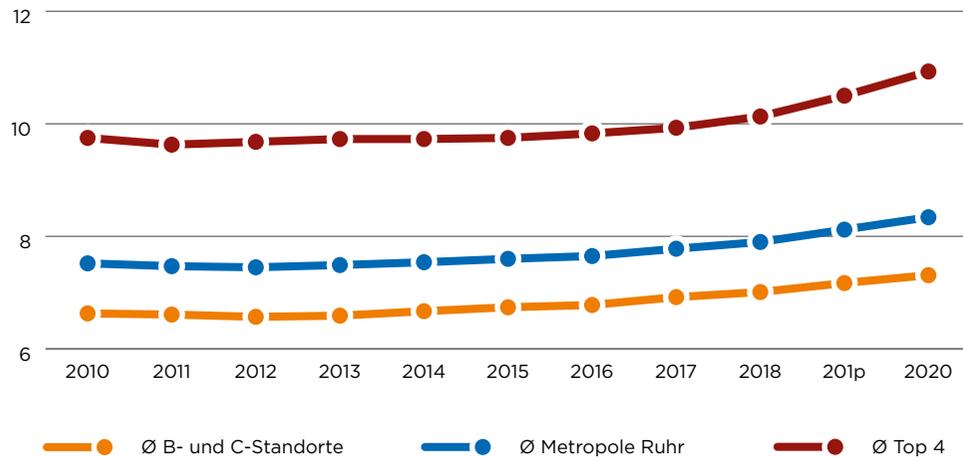
TOP 5 UMSATZ 2020 QM MFG

Essen	85.000
Duisburg	81.000
Dortmund	68.000
Bochum	55.000
Moers	42.000

## Mietentwicklung trotz der Corona-Pandemie

Die erzielbare Spitzenmiete in der Metropole Ruhr beträgt mittlerweile 16,50 Euro/qm, die für hochwertige Vermietungsflächen in sehr guten Lagen in den Teilmärkten Essen und Dortmund angegeben wird. In den Teilmärkten Bochum und Duisburg liegt diese bei 16,00 Euro/qm. In den kleineren Teilmärkten wie bspw. Bottrop, Gelsenkirchen, Herne oder Mülheim der Metropole Ruhr liegt die erzielbare Spitzenmiete bei 13,00 Euro/qm.

### ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTSMIETEN IN EURO/QM MFG



Die gemittelte Durchschnittsmiete für alle Teilmärkte der Metropole Ruhr stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,5% bzw. 0,20 Euro/qm auf 8,32 Euro/qm. Betrachtet man nur die größten Bürostandorte Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund liegt die gemittelte Durchschnittsmiete bei 10,85 Euro/qm und damit 3,3% bzw. 0,30 Euro/qm über dem Vorjahreswert. In den kleineren Teilmärkten der Metropole Ruhr stieg die Durchschnittsmiete binnen Jahresfrist um knapp um knapp 2% auf 7,31 Euro/qm. Ausschlaggebend für den positiven Trend in Bezug auf die Durchschnittsmieten sind zum einen die trotz der Corona-Pandemie insgesamt gute Nachfragesituation für Büroflächen sowie der gestiegene Anteil von Abschlüssen in qualitativ höherwertigen Gebäuden, der sich in entsprechend höheren Mietabschlüssen widerspiegelt.



OCEAN21: einzelne Bereiche und Ebenen lassen sich flexibel zu modernen Büroflächen gestalten



# MARKT FÜR UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN



# MARKTPOTENZIAL

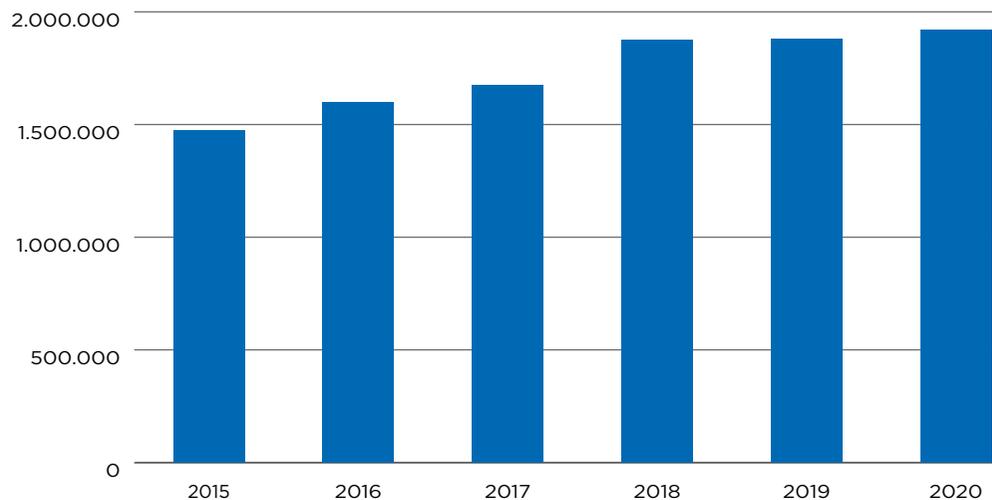
## Unternehmensimmobilien

Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt der Metropole Ruhr hat sich der Immobilientypus Unternehmensimmobilien mittlerweile fest etabliert und profitiert gerade in unsicheren Zeiten von seiner hohen Nutzungsreversibilität und damit verbundenen Drittverwendungs- sowie Multi-Tenant-Fähigkeit. 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.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Angebotsmangels an Gewerbegrundstücken und der sehr unzureichenden Ausweisung von Potenzialflächen (bspw. als GE-Gebiet) stellen Unternehmensimmobilien eine attraktive Alternative dar. Mit einem umfangreichen Angebot an Konversionsarealen sowie industriellem Altbestand samt Verwaltungs- und Produktionsbereichen bieten zahlreiche Teilmärkte der Metropole Ruhr hervorragende Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung dieser Immobilienklasse.

In Deutschland engagiert sich die Initiative Unternehmensimmobilien, eine Kooperation der größten Akteure in diesem Segment, für die Transparenz in dieser Assetklasse. Durch den regelmäßigen Austausch werden die wichtigsten Immobilienkennziffern erhoben, fortgeschrieben und ständig aktualisiert. Abweichungen zu den Datenständen aus Vorjahren sind möglich und auf die verbesserte Datenlage und Ausweitung des Immobilien-Researchs zurückzuführen.

FLÄCHENBESTAND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN QM



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

## Flächenbestand nähert sich der Marke von 2 Mio. qm

Nach der aktuellen Auswertung summiert sich der Flächenbestand von Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr auf ca. 1,9 Mio. qm. Dies bedeutet eine Bestandserhöhung von 30% bzw. ca. 440.000 qm seit Beginn der Erhebungen in der Metropole Ruhr.

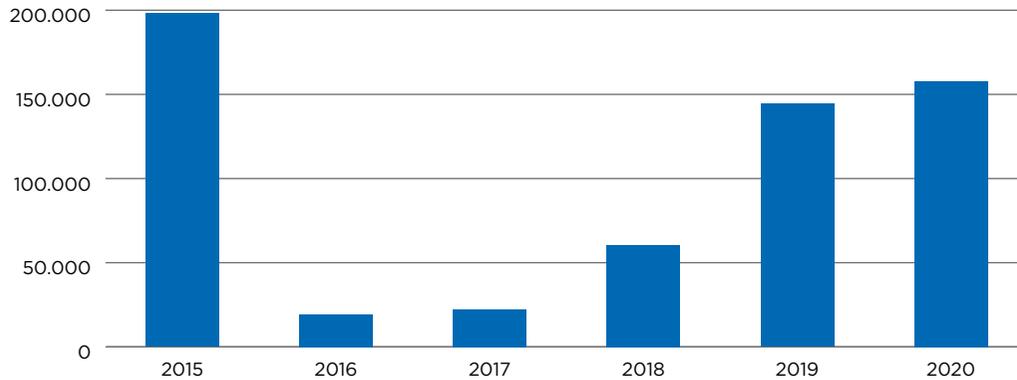
Die höchsten Volumina lassen sich in Mülheim an der Ruhr (373.000 qm), Essen (210.000 qm) und Bochum (190.000 qm), Duisburg (165.000 qm), Dortmund und Oberhausen (jeweils 140.000 qm) identifizieren.

44,5% des Gesamtbestandes an Unternehmensimmobilien oder ca. 853.000 qm lassen sich der Objektart Produktionsimmobilie zuordnen. Auf Distributionsimmobilien (< 10.000 qm) entfallen rund 372.000 qm bzw. 19,4% des Bestandes, Transformationsimmobilien vereinen 355.000 qm bzw. 18,5% und Gewerbeparks 330.000 qm bzw. 17,2% des Bestandes. Der Anteil von Produktionslagern liegt mit 9.000 qm bei 0,5%.

<sup>1</sup> Zum Immobilientypus der Unternehmensimmobilien werden Distributionsimmobilien (< 10.000 qm), Produktionslager (< 10.000 qm), Gewerbeparks, Transformations- und Produktionsimmobilien gezählt

## Nachfrage nach Unternehmensimmobilien ungebrochen

FLÄCHENUMSATZ IN UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN QM



Die Effekte der Covid-19-Pandemie sind bislang nicht auf dem Markt für Unternehmensimmobilien angekommen, was sich an der anhaltend hohen Nachfrage ablesen lässt. Der Flächenumsatz summierte sich auf ca. 158.000 qm und konnte gegenüber dem sehr guten Vorjahresergebnis nochmal um ca. 9,3% gesteigert werden. Hier erweist sich das breite Mieterspektrum und die hohe Flexibilität dieser Assetklasse als entscheidender Vorteil gegenüber anderen Immobiliensegmenten.

Bei der Betrachtung der Umsätze nach Teilmärkten setzt sich Dortmund mit rund 31.000 qm bzw. einem Umsatzanteil von 19,7% an die Spitze, gefolgt von Gelsenkirchen und dem Kreis Unna mit jeweils ca. 22.000 qm bzw. ca. 14,0%.

Angesichts der Unsicherheiten für den globalen und nationalen Konjunkturausblick lässt sich die Entwicklung der heimischen Wirtschaft derzeit nur schwer einschätzen, sodass Aussagen zu einer etwaigen nachhaltigen Veränderung des Nachfrageverhaltens kaum möglich sind.

Die Robustheit der diversifizierten Mieterschaft kann sich aber als entscheidender Positivfaktor in der Zukunft herausstellen und somit auch zur Stabilität der Assetklasse beitragen.

Das abgelaufene Jahr hat gezeigt, dass Unternehmensimmobilien eine erhöhte Resilienz in Krisenzeiten aufweisen. Damit ist trotz aller Unsicherheiten auch künftig von einer guten Nachfragesituation für Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr auszugehen.

## Marktübliche Mieten zeigen je nach Flächentyp breite Spannen

Auf dem Markt für Unternehmensimmobilien der Metropole Ruhr weisen die marktüblichen Mieten für die einzelnen Flächenkategorien je nach Ausstattungsqualität, Größe, Flexibilität sowie nutzerspezifischen Anforderungen ein breites Spektrum auf.

Die höchsten Mieten werden in den Kategorien Büro- und Sozialflächen sowie Flex Spaces erzielt. Weiterhin bleibt die ausgeprägte Spanne zwischen Spitzen- und Durchschnittsmieten für Flex Spaces beachtlich. Diese ist primär auf die stark unterschiedlichen Qualitäten der Flächen zurückzuführen, die unter dieser Kategorie zusammengefasst werden. Unter diese fallen so auch modernste Serviceflächen, welche für variable Nutzungsmöglichkeiten geeignet sind. In der Spitze können die Mietpreise sogar noch diejenigen der Büroflächen übertreffen.

MARKTÜBLICHES MIETEN 2020 METROPOLE RUHR

Flächentyp	marktübliches Spektrum der Spitzenmieten* in Euro/qm NF	marktübliches Spektrum der Durchschnittsmieten* in Euro/qm NF
Lagerflächen bis 99 qm	7,00 bis 11,00	5,50 bis 7,50
Lagerflächen bis 499 qm	5,50 bis 7,50	4,00 bis 5,00
Flexspace	8,00 bis 13,00	6,00 bis 7,00
Büro-/Sozialflächen	9,00 bis 12,50	7,50 bis 8,00
Produktionsflächen	6,50 bis 9,00	5,00 bis 5,50



Neue Höfe Herne: moderne und multifunktionale Immobilie

An aerial photograph of a large industrial and logistics complex. In the foreground, there are several large, rectangular piles of dark material, possibly coal or scrap metal, arranged in a grid pattern. To the left, a long, low industrial building is visible, with numerous yellow containers or trailers parked along its side. In the center and right, there are stacks of colorful shipping containers (orange, blue, and red) and several large, cylindrical storage tanks. The background shows a wide river flowing through a green, wooded area under a bright blue sky with scattered white clouds. The overall scene depicts a busy industrial and logistics hub.

# MARKT FÜR LOGISTIK- IMMOBILIEN

## FLÄCHENBESTAND MODERNER LOGISTIKIMMOBILIEN (BAUALTER ≤ 10 JAHRE) IN QM NF

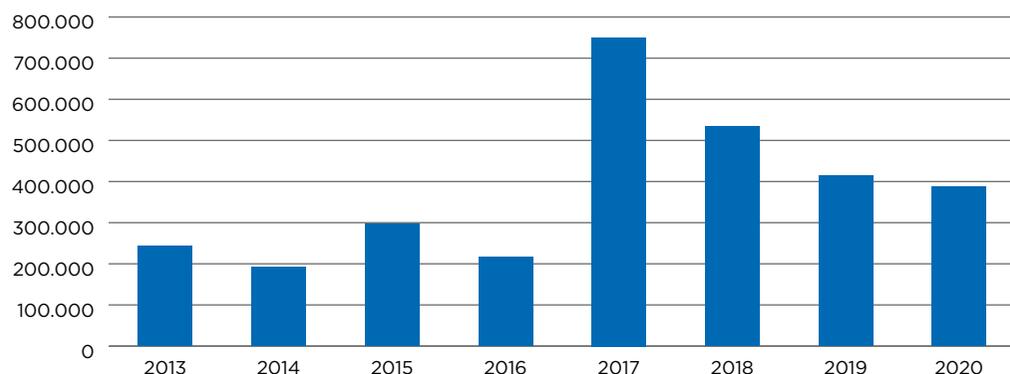
Gebietseinheit	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Bochum</b>	437.796	417.896	306.490	269.320	131.550	129.750
<b>Bottrop</b>	0	0	0	0	40.000	40.000
<b>Dortmund</b>	458.633	477.633	763.403	732.403	611.458	537.619
<b>Duisburg</b>	568.746	518.895	537.503	639.457	537.437	534.777
<b>Essen</b>	79.264	99.914	84.166	87.166	87.166	60.548
<b>Gelsenkirchen</b>	101.050	101.050	48.800	48.800	38.100	37.250
<b>Hagen</b>		0	21.610	21.610	21.610	26.000
<b>Hamm</b>	162.005	161.705	156.805	154.705	113.405	175.405
<b>Herne</b>	94.380	60.380	73.880	73.880	47.280	62.136
<b>Moers*</b>						
<b>Mülheim an der Ruhr</b>	0	0	0	19.802	29.952	29.952
<b>Oberhausen</b>	69.666	69.666	6.500	7.400	6.100	6.100
<b>Recklinghausen*</b>						
<b>Witten*</b>						
<b>Ennepe-Ruhr-Kreis</b>	49.252	49.252	15.252	37.252	34.252	34.252
<b>Kreis Recklinghausen</b>	468.566	409.060	451.219	207.538	156.133	158.933
<b>Kreis Unna</b>	606.069	488.340	401.989	516.338	415.398	401.677
<b>Kreis Wesel</b>	525.634	502.834	402.196	402.196	294.334	260.577
<b>Metropole Ruhr</b>	<b>3.621.061</b>	<b>3.356.625</b>	<b>3.269.813</b>	<b>3.217.867</b>	<b>2.564.175</b>	<b>2.494.976</b>

\* Die Bestandszahlen für Moers, Recklinghausen und Witten sind in den jeweiligen Kreisdaten berücksichtigt

Der Flächenbestand moderner Logistikimmobilien<sup>1</sup>, die nicht älter als 10 Jahre sind, stieg 2020 um 7,9% auf rund 3,6 Mio. qm. Die größten Bestände lassen sich im Kreis Unna und der Stadt Duisburg mit rund 600.000 bzw. ca. 570.000 qm lokalisieren.

<sup>1</sup> Zum Bestand moderner Logistikimmobilien werden folgende Objektarten (Gebäudealter ≤ 10 Jahre) gezählt: Distributionsimmobilien (≥ 10000 qm), Umschlagimmobilien, Produktionslager (≥ 10000 qm), Fullfilmentcenter, Gefahrgutlager, Hochregallager (freistehend), Kühlager und Tiefkühlager

## NEUBAUVOLUMEN LOGISTIKIMMOBILIEN IN M<sup>2</sup> NF



### Neubauvolumen verpasst fünfjährigen Durchschnittswert deutlich

2020 wurden dem Logistikimmobilienmarkt der Metropole Ruhr insgesamt ca. 330.000 qm Neubaufäche zugeführt, was sich deutlich unterhalb des 5-Jahresmittels von ca. 450.000 qm bewegt. Der Grundstücksmangel, die Zurückhaltung bei der Ausweisung von Potenzialflächen (z. B. als GE-Gebiet) sowie die Konkurrenz zu anderen Nutzungsarten drückt in der Metropole Ruhr auf die Fertigstellungszahlen.

Das höchste Neubauvolumen im vergangenen Jahr verzeichnete der Kreis Unna mit 118.000 qm, gefolgt vom Kreis Recklinghausen mit ca. 60.000 qm und Duisburg mit ca. 50.000 qm.

Zu den großvolumigen finalisierten Projekten im Jahr 2020 zählen u. a. der Neubau einer Distributionsimmobilie mit rund 63.000 qm Logistikfläche für die Einzelhandelskette Woolworth in Kamen, der Neubau einer Distributionsimmobilie mit ca. 35.000 qm für den Lebensmitteleinzelhändler REWE im Duisburger Logistikpark Alpha Industrial sowie die Fertigstellung des Nordfrost-Tiefkühlagers mit 34.000 qm im Logistikpark Unser Fritz in Herne.

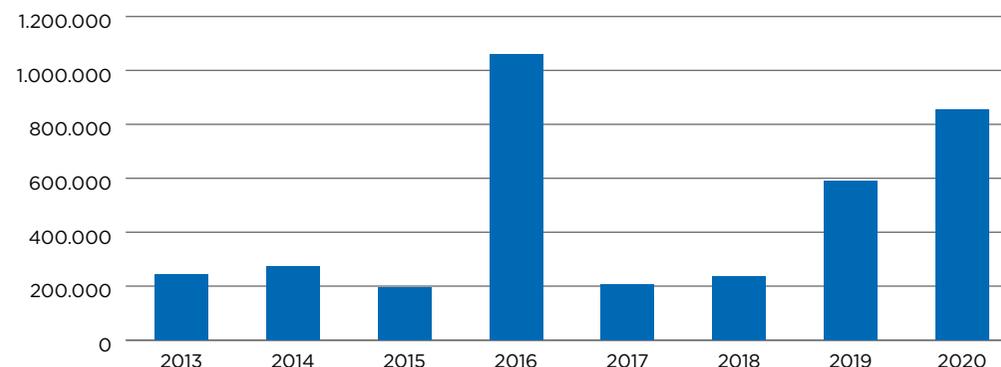
Der Pipeline zufolge befinden sich derzeit rund 440.000 qm Logistikfläche mit geplanten Fertigstellungszeitpunkt im Jahr 2021 in Bau. Dazu kommen noch rund 260.000 qm mit konkretem Planungsstatus und möglicher Fertigstellung in diesem Jahr, sodass ein deutlich höheres Neubauvolumen oberhalb der Marke von 600.000 qm möglich ist.

## Fehlende Großabschlüsse drücken auf das Umsatzergebnis

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt der Metropole Ruhr haben gezeigt, dass es unter den gewerblichen Objektarten vorwiegend Logistikimmobilien sind, die auf eine anhaltend hohe Nachfrage treffen. Im Gegensatz zu Einzelhandels- oder Hotelimmobilien zählen Logistikimmobilien in der Corona-Pandemie zu den Krisengewinnern. Die Systemrelevanz der Logistik wurde in der Krise sichtbar und die Nachfrage nach Logistik- und Lagerflächen befindet sich auf einem anhaltend hohen Niveau.

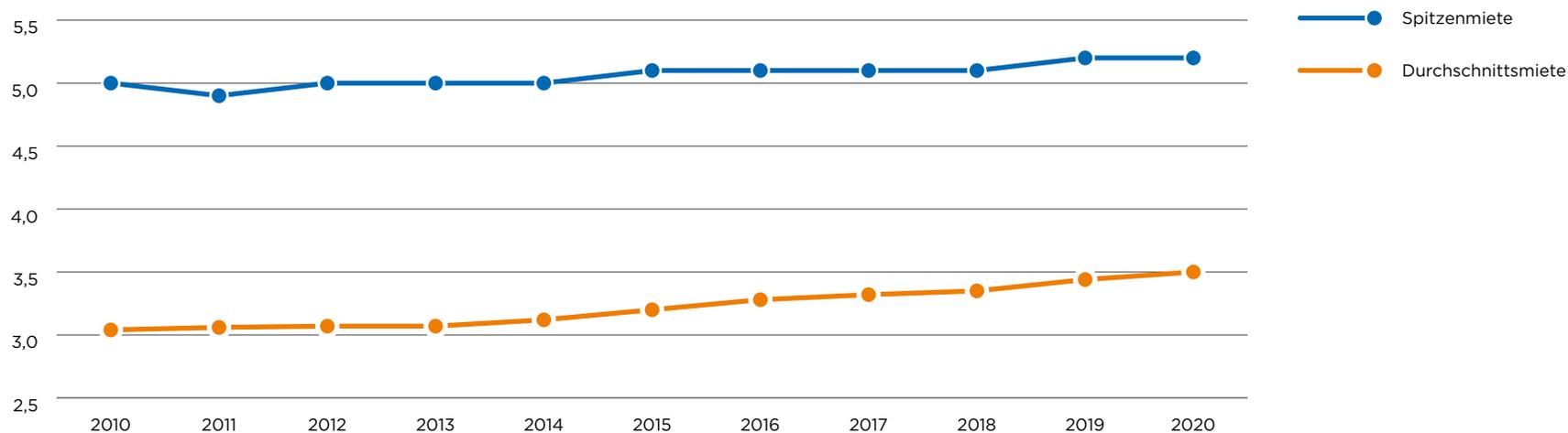
2020 betrug der Flächenumsatz in modernen Logistikimmobilien rund 480.000 qm, was den dritthöchsten Wert im betrachteten Zeitraum markiert. Regionale Schwerpunkte bilden der Kreis Unna mit rund 136.000 qm, gefolgt von Duisburg mit 110.000 qm und dem Kreis Recklinghausen mit ca. 53.000 qm.

## FLÄCHENUMSATZ IN MODERNEN LOGISTIKIMMOBILIEN (BAUALTER ≤ 10 JAHRE) IN M<sup>2</sup> NF



Der Eigennutzeranteil lag bei ca. 26,1% bzw. rund 126.000 qm. Vermietungen in Bau steuerten 26,3% bzw. ca. 128.000 qm zum Umsatzergebnis bei, was an der Zunahme der (teil-)spekulativen Bautätigkeit liegt. Es zeigt sich, dass Projektentwickler und Investoren optimistisch agieren und von einem weiter steigenden Bedarf an Logistikflächen ausgehen. Diesem begegnen sie auch durch spekulative Bautätigkeit, da sie eine relativ kurze Vermarktungszeit der Flächen in attraktiven Lagen erwarten.

## SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten\* FÜR LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IN EURO/M NF



\* gemittelter Durchschnitt für alle Teilmärkte der Metropole Ruhr

### Spitzenmiete stabilisiert sich auf hohem Niveau

Die Spitzenmiete für Logistikimmobilien der Metropole Ruhr hat sich auf dem hohen Niveau von 5,20 Euro/qm stabilisiert und wird in erster Linie in Dortmund und mit marginalem Abschlägen auch in Duisburg und Essen erzielt. In Einzelfällen sind bei deutlich überdurchschnittlichen Objekt- und Lagequalitäten auch Mieten oberhalb des derzeitigen Niveaus erzielbar.

Die gemittelte Durchschnittsmiete für die Teilmärkte der Metropole Ruhr zeigt seit 2013 einen konstant positiven Trend und lag Ende 2020 bei 3,50 Euro/qm, was ein leichtes Plus von 1,9% im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Kurz- bis mittelfristig ist ausgehend von einer anhaltend hohen Nachfrage und des Angebotsmangels Potenzial für steigende Logistikmieten in der Metropole Ruhr erkennbar.

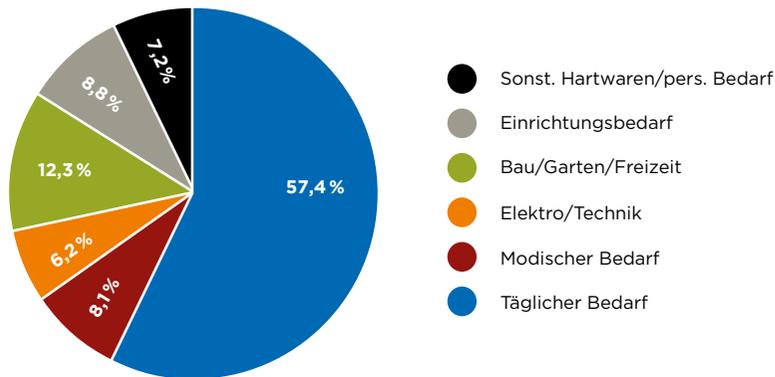
# MARKT FÜR EINZELHANDELS- IMMOBILIEN



# EINZELHANDEL - NACHFRAGEVOLUMEN

## Modischer Bedarf mit deutlichen Einbußen, Bau/Garten/Freizeit als Krisen-Gewinner

NACHFRAGEVOLUMEN NACH HAUPTWARENGRUPPEN 2020 IN %



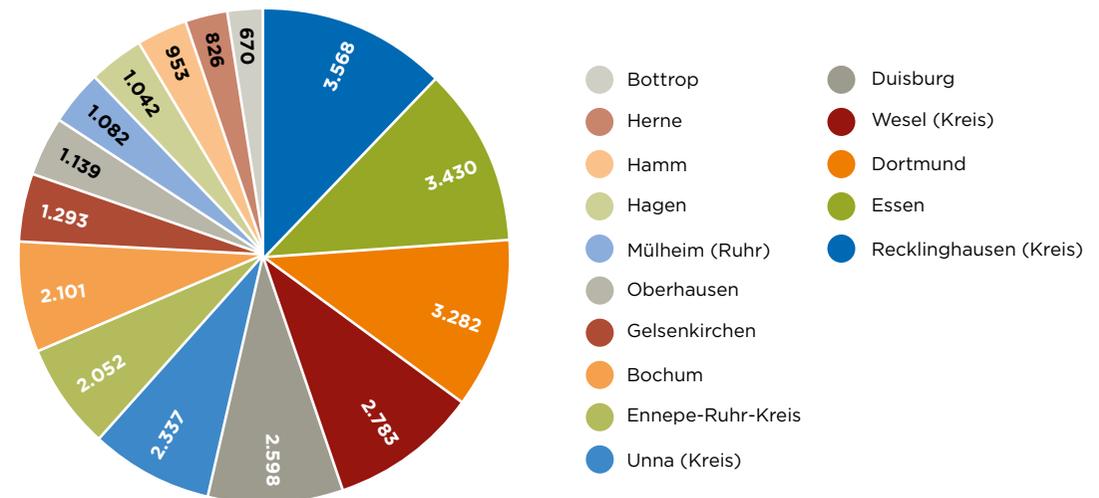
Das Nachfragevolumen (alle Hauptwarengruppen) im stationären Einzelhandel der Metropolregion Ruhr summierte sich im Jahr 2020 auf ca. 29,16 Mrd. Euro und lag damit 1,4% bzw. knapp 410 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau. Als Folge der Corona-Pandemie bzw. der Maßnahmen zu deren Eindämmung ergaben sich dabei größere Verschiebungen in Bezug auf die Verteilung nach Hauptwarengruppen. Der Anteil der Waren des täglichen Bedarfs stieg auf 57,4% bzw. 16,7 Mrd. Euro (2019: 54,2% bzw. 15,5 Mrd. Euro). Dies liegt insbesondere in der Ausweitung von Homeoffice-Regelungen und der damit verbundenen Mittagsversorgung in den eigenen vier Wänden sowie der im Allgemeinen kürzeren Öffnungszeiten bzw. Schließung von Gastronomiebetrieben begründet.

Auch die Warengruppe Bau/Garten/Freizeit profitierte von der Corona-Pandemie. Ihr Anteil am Nachfragevolumen stieg auf 12,3% bzw. 3,57 Mrd. Euro an (2019: 10,8% bzw. 3,1 Mrd. Euro). Man könnte hier fast von einem Anti-Urlaubs-Effekt sprechen, da Verbraucher das eingesparte Urlaubsgeld in die eigenen vier Wände investieren. Dazu konnte ein regelrechter Boom beim Handel mit Fahrrädern und E-Bikes beobachtet werden, die sich zum Fortbewegungsmittel der Stunde entwickelten.

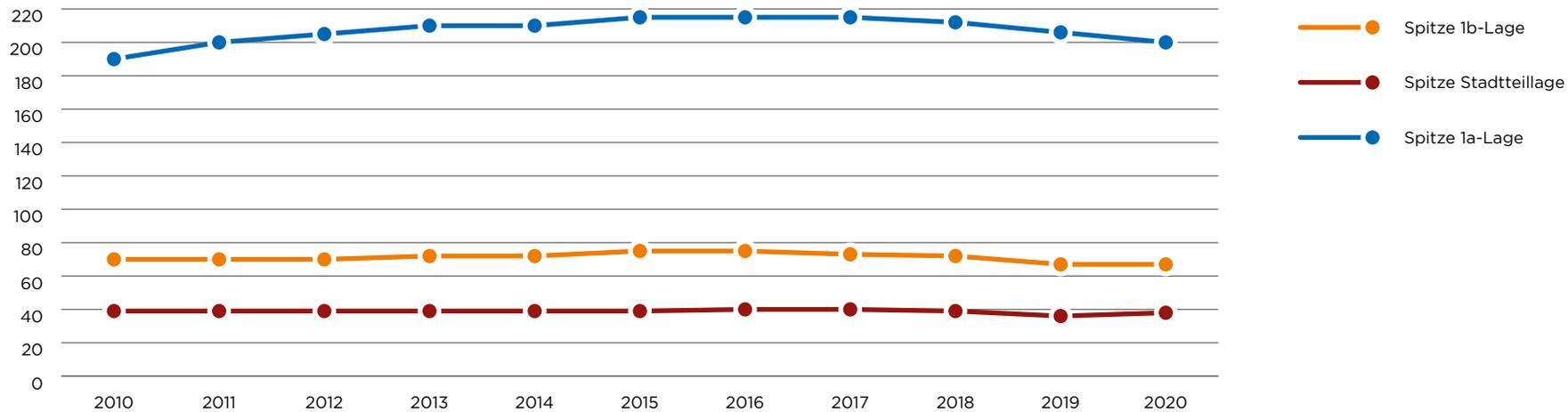
Deutliche Einbußen wurden beim stationären Modeeinzelhandel registriert, deren Anteil am Nachfragevolumen auf 8,1% bzw. 2,37 Mrd. Euro sank (2019: 11,6% bzw. 3,35 Mrd. Euro). Der stationäre Modeeinzelhandel stand schon vor der Pandemie durch die Konkurrenz zum Online-Handel deutlich unter Druck. Corona war hierfür ein weiterer Brandbeschleuniger. Darüber hinaus war im Zuge der Kontakt- bzw. Ausgangsbeschränkungen grundsätzlich eine geringere Nachfrage nach modischen Bedarfsgütern zu beobachten.

Bei der regionalen Verteilung des Nachfragevolumens liegt der einwohnerstärkste Kreis Recklinghausen (3,57 Mrd. Euro/12,2% Anteil) erwartungsgemäß an der Spitze. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Essen (3,43 Mrd. Euro/11,8%) und Dortmund (3,28 Mrd. Euro/11,3%).

NACHFRAGEVOLUMEN NACH HAUPTWARENGRUPPEN 2020 IN %



## SPITZENMIETE EINZELHANDEL NACH LAGEN IN EURO/QM



## Die Corona-Pandemie erhöht den Druck auf die Mietentwicklung in 1a-Lagen

Unter den Assetklassen der Immobilienbranche ist der Einzelhandel neben dem Hotelmarkt am stärksten von der Covid-19-Pandemie und den Maßnahmen zu deren Eindämmung betroffen. Der zeitweise komplette Shutdown des Einzelhandels bringt viele, insbesondere kleinere Unternehmen und Selbstständige, an die Grenze ihrer Existenz. Während in den vergangenen Jahren insbesondere die Frequenz in den Spitzenlagen der Erfolgsgarant war, führen geschlossene Geschäfte, bzw. die unter Beachtung geltender Hygienevorschriften nur eingeschränkt nutzbaren Ladenlokale zu weniger stark besuchten Einkaufsstraßen in der Metropole Ruhr.

In der Folge gab die Spitzenmiete für 1a-Lagen, die im Dortmunder Westenhellweg erzielt wird, um 6 Euro/qm auf 200 Euro/qm nach. Auch in anderen Teilmärkten der Metropole Ruhr konnten nachlassende Mieten für 1a-Lagen beobachtet werden.

Damit liegt die Metropole Ruhr weiterhin unter dem Mittel der A-Städte, das im vergangenen Jahr um ca. 6,80 Euro/qm auf 275 Euro sank.

### TOP 5 SPITZENMIETE 2020 1A-LAGE

<b>Dortmund</b>	200,0 €/qm
<b>Essen</b>	86,0 €/qm
<b>Bochum</b>	62,0 €/qm
<b>Duisburg</b>	58,0 €/qm
<b>Gelsenkirchen</b>	43,0 €/qm

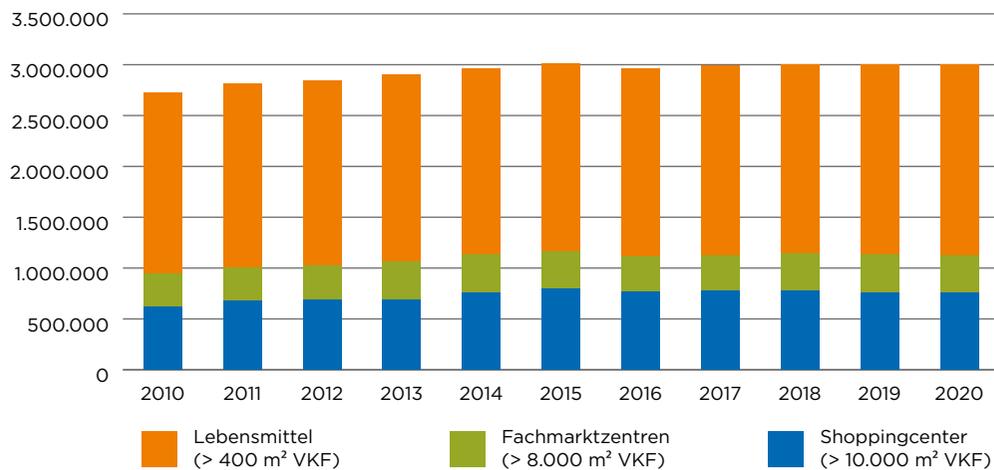
Die gemittelte Durchschnittsmiete für die 1a-Lagen aller Teilmärkte der Metropole Ruhr datierte binnen Jahresfrist 2020 bei 33,75 Euro/qm und damit 3,1% bzw. rund 1 Euro/qm unter dem Vorjahresniveau. Die gemittelte Miete für Stadtteillagen zeigte eine stabile Entwicklung und lag Ende 2020 bei 8,61 Euro/qm.

Bei einer Normalisierung der Einzelhandelsrahmenbedingungen, die bei der zu erwartenden Verlängerung des Lockdowns über den 31. Januar hinaus derzeit noch sehr schwierig abzuschätzen sind, wird sich der Druck auf die Einzelhandelsmieten wieder abmildern.

#### TOP 5 DURCHSCHNITTSMIETE 2020 1A-LAGE

<b>Dortmund</b>	112,0 €/qm
<b>Essen</b>	70,0 €/qm
<b>Bochum</b>	39,5 €/qm
<b>Duisburg</b>	37,0 €/qm
<b>Hagen</b>	32,0 €/qm

#### VERKAUFSFLÄCHE NACH BETRIEBSTYP IN QM



Bei der Betrachtung der Verkaufsfläche nach Betriebstypen sind im Vergleich zu 2019 nur geringfügige Änderungen zu verzeichnen, die sich auf die Betriebstypen Fachmarktzentren (> 8.000 qm VKF) und Lebensmittelgeschäfte (> 400 qm VKF) beschränken.

Die Verkaufsfläche in Fachmarktzentren der Metropole Ruhr sank leicht um 3,7% bzw. 13.750 qm auf rund 359.000 qm, während die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel um 0,6% bzw. 11.450 qm auf ca. 1,875 Mio. qm stieg.

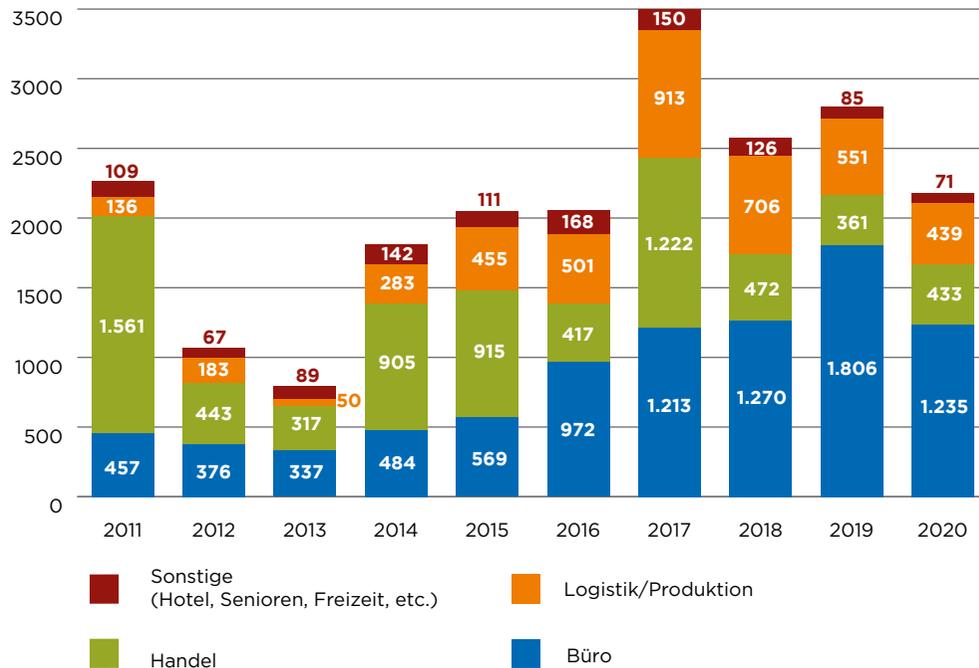
Die Verkaufsfläche in Shoppingcentern (> 10.000 qm VKF) lag Ende 2020 unverändert bei 764.800 qm.

# INVESTMENT- MARKT



## Investmentmarkt der Metropole Ruhr mit versöhnlichem Jahresabschluss

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH SEGMENTEN IN MIO. EURO



Die Covid-19-Pandemie und die umfangreichen Beschränkungen im öffentlichen und privaten Leben im Zuge des Lockdowns, spiegeln sich in einem deutlich abflauenden Transaktionsgeschehen im zweiten Quartal wider, das bis zum Jahresende nicht mehr aufgeholt werden konnte. Neben den Schwierigkeiten Objekt- und Standortbesichtigungen durchzuführen, war auch das kritischere Finanzierungsumfeld ausschlaggebend.

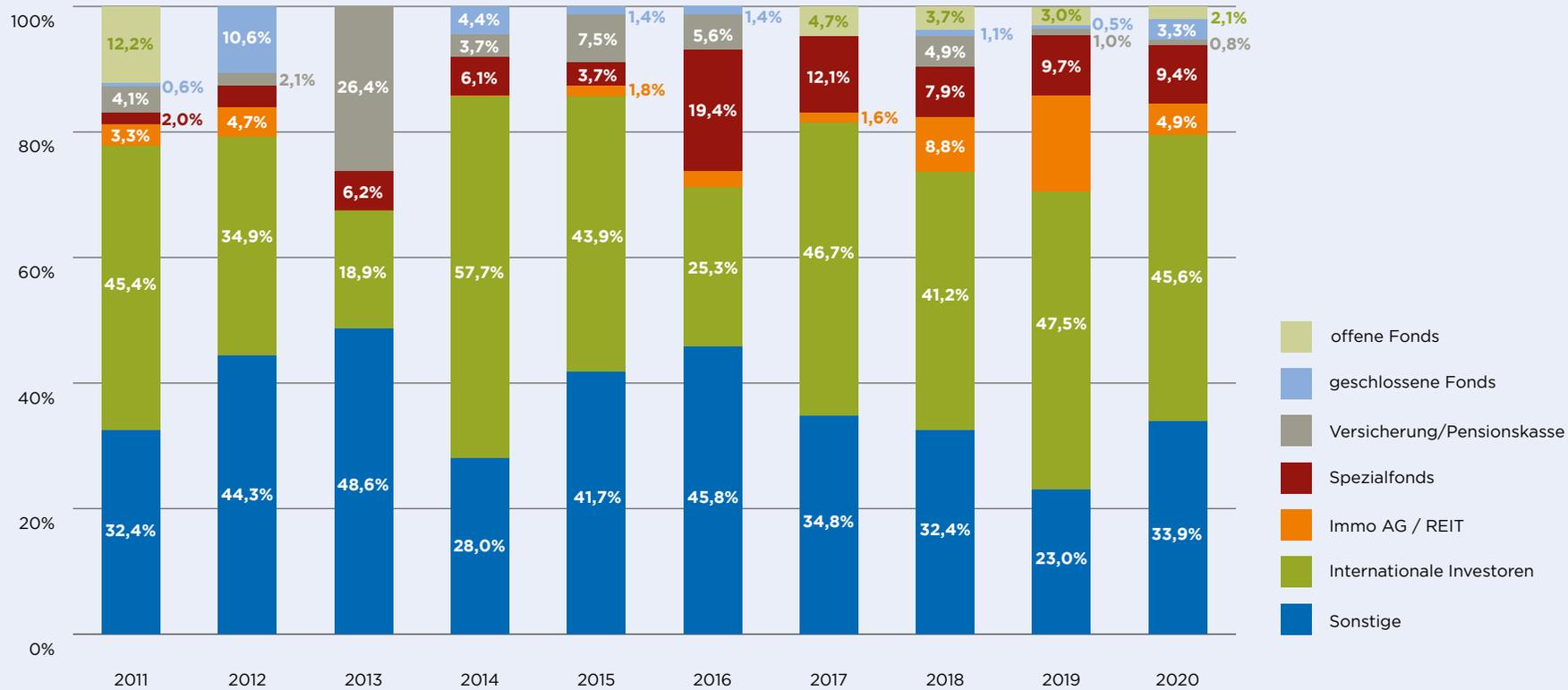
Wie in den beiden Vorjahren erfreuten sich Büroimmobilien größter Beliebtheit. Im vergangenen Jahr entfielen ca. 57% bzw. 1,24 Mrd. Euro auf diese Assetklasse. Auf den Rängen zwei und drei folgen die Segmente Logistik/Produktion mit rund 20% bzw. 439 Mio. Euro und Einzelhandelsimmobilien mit knapp 20% bzw. 433 Mio. Euro.

Zu den bedeutendsten Transaktionen von Büroimmobilien des abgelaufenen Jahres zählen bspw. der Verkauf des Neubaus der Hochschule für Polizei und Verwaltung im Duisburger Quartier 1 an den luxemburgischen Assetmanager REInvest, der das knapp 20.000 qm oberirdische Mietfläche umfassende Neubauobjekt für eine deutsche Versicherung erwarb. Zudem wurden in Essen das Büroobjekt The Brix mit rund 21.000 qm MFG für rund 38 Mio. Euro an CLS Holdings veräußert, ein Joint Venture aus La Française Real Estate Managers und Hyundai Investments sicherten ein Bestandsgebäude auf dem RWE Campus mit knapp 15.000 qm Mietfläche und die Signa Holding erwarb in Essen-Bredeney das Objekt Quattro mit ca. 55.000 qm Büro- und rund 33.000 qm Service- und Lagerfläche, das u. a. den Mutterkonzern von Galeria Karstadt Kaufhof und die Polizei Essen beheimatet.

Im Segment der Logistik- und Produktionsimmobilien ist der Verkauf des Amazon Logistikzentrums für ca. 140 Mio. Euro an das Joint Venture der Asset Manager Apeiron Capital Limited und Midas International im Rahmen eines Portfolioankaufs als marktprägend zu bezeichnen.

Das Transaktionsvolumen mit Wirtschaftsimmobilien auf dem Investmentmarkt der Metropole Ruhr lag mit fast 2,2 Mrd. Euro knapp 29% unter dem Vorjahresresultat und damit nur ca. 3% über dem langjährigen Durchschnitt. Der Rückgang des Investmentvolumens liegt damit in ähnlicher Größenordnung wie in den sieben A-Städten, die einen Rückgang um 31% auf 31,2 Mrd. Euro zu verzeichnen hatten. Lediglich Hamburg verzeichnete im vergangenen Jahr ein Plus von knapp 22% auf 5,3 Mrd. Euro. In den übrigen Städten lag der Rückgang zwischen 14% in Düsseldorf und 58% in Köln. Dennoch konnte man sich mit diesem Umsatzergebnis deutlich vor Stuttgart und Köln setzen, die Investmentvolumina von 1,1 bzw. 1,3 Mrd. erreichten.

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN

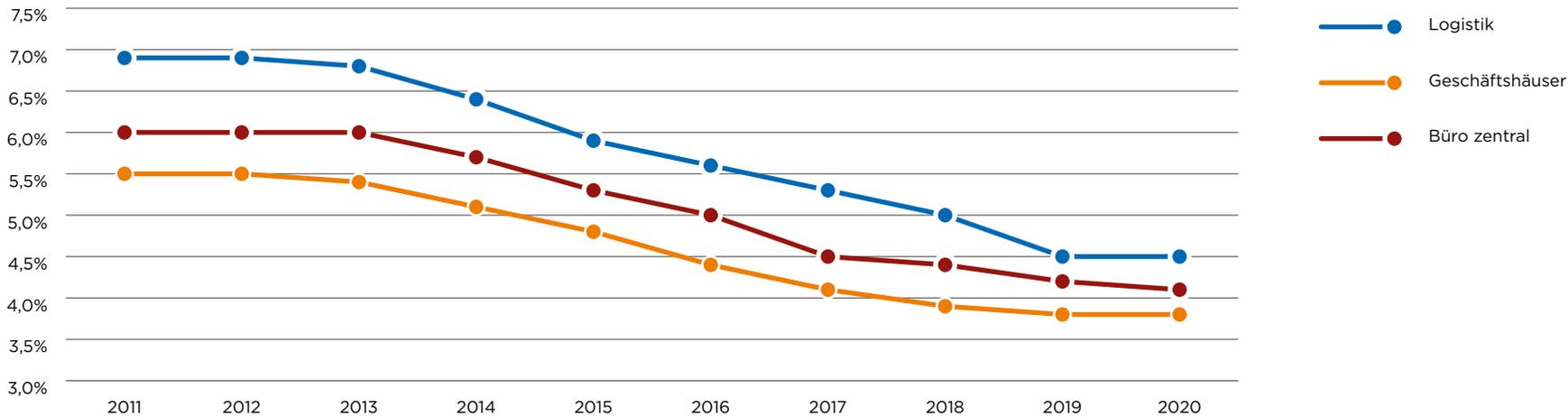


### Internationale Investoren am aktivsten

Bei internationalen Investoren gilt der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt auch in der Corona-Krise als sicherer Anlagehafen, wie ein Blick auf das Transaktionsvolumen nach Käufergruppen belegt. 45,6% bzw. knapp 1 Mrd. Euro entfielen auf ausländische Käufer, was angesichts der internationalen Reisebeschränkungen, insbesondere im zweiten Quartal, als gutes Ergebnis gewertet werden kann. Sonstige Investoren trugen 33,9%

bzw. 738 Mio. Euro zum Umsatzergebnis bei. Unter ihnen zeigten sich Asset- und Fondsmanager mit 269 Mio. Euro sowie Projektentwickler mit 237 Mio. Euro am aktivsten. Auf dem dritten Platz landeten Spezialfonds mit einem Umsatzanteil von 9,4% bzw. 205 Mio. Euro Umsatz.

## ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) NACH SEGMENTEN



### Nettoanfangsrenditen zeigen eine stabile Entwicklung

Die deutliche Renditekompression der jüngeren Vergangenheit, die in erster Linie die Assetklassen Büro und Logistik betraf, wurde im Zuge der Covid-19-Pandemie ausgebremst. Die niedrigsten Nettoanfangsrenditen weisen weiterhin Geschäftshäuser in 1a-Lagen auf, deren Nettoanfangsrenditen sich in dem herausfordernden Umfeld der Pandemie mit Einzelhandelsschließungen und Begrenzung der Kundenanzahl auf dem Vorjahresniveau von 3,8% stabilisierte.

Bei Büroimmobilien konnte im vergangenen Jahr nochmals ein leichtes Absinken der Nettoanfangsrendite um 10 Basispunkte auf 4,1% beobachtet werden. Dies betraf gut vermietete Objekte in zentralen Lagen mit gesichertem Cashflow, die in unsicheren Krisenzeiten vor dem Hintergrund der hohen Liquidität im Markt besonders gefragt sind. Die Rahmenbedingungen bleiben auch nach der Krise durch einen hohen Anlagedruck und ein Niedrigzinsumfeld gekennzeichnet, wodurch sich bei einigen Teilmärkten der Metropole Ruhr Potenzial für weiter nachlassende Renditen ergibt. Wertkorrekturen sind daher nur partiell zu erwarten und dürften sich auf Objekte mit benachteiligten Gebäude- und Lagequalitäten beschränken.

Nach einem deutlichen Absinken der Spitzenrenditen für Logistikimmobilien um 50 Basispunkte auf 4,5% im Jahr 2019, wurde 2020 eine Seitwärtsbewegung registriert. Ausschlaggebend für diese Entwicklung war nicht das fehlende Interesse seitens der Investoren, zumal Logistikimmobilien die großen Gewinner der Krise sind, sondern vielmehr der Mangel an geeigneten Assets. Die Investmentnachfrage nach Logistikimmobilien wird weiterhin hoch bleiben, zumal nationale und internationale Investoren weiterhin auf der Suche nach nachhaltigen Anlagezielen mit attraktiver Verzinsung sein werden. Der Logistikimmobilienmarkt der Metropole Ruhr bietet hier sehr gute Rahmenbedingungen mit namhaften Konzernen und einer breiten Basis an kleinen und mittelständischen Unternehmen, sodass künftig mit nachgebenden Renditen und einer Annäherung an die Renditeniveaus anderer Assetklassen gerechnet werden kann.

## Büroflächenbestand

Als Büroflächenbestand gilt die Gesamtläche der fertiggestellten Büroflächen zuzüglich der im Bau befindlichen Büroflächen, die innerhalb der nächsten drei Monate bezugsfähig sein können. Der Flächenbestand wird in Form der Nett Nutzfläche (MFG nach gif) als Netto-Flächenbestand dargestellt.

Die von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. erstellten Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) werden zur Bestimmung der Mietflächen herangezogen.

Die Mietfläche ergibt sich in der Regel aus den Maßen zwischen den ortsgebundenen Wänden in Fußbodenhöhe, wobei Fußleisten oder Schrammborde unberücksichtigt bleiben. Örtliche An- oder Einbauten wie beispielsweise Heizkörper werden nicht in die Ermittlung der Mietfläche einbezogen. Nicht-tragende, also ortsungebundene Wände werden übermessen. Keine Mietflächen sind zum Beispiel Treppenläufe, Aufzüge oder Installationsschächte, die der vertikalen Erschließung des Gebäudes dienen.

## Büroflächenleerstand

Leerstand ist die Summe aller Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt (hier: Jahresende) zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weitervermietung) zur Verfügung stehen und innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sein können.

Des Weiteren werden bei der Berechnung des Leerstandes Büroflächen berücksichtigt, die sich noch im Bau befinden und innerhalb von drei Monate bezugsfähig sein können.

Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, aber nicht zur Vermietung/zum Verkauf angeboten werden (i.d.R. Flächen in Gebäuden, für die eine Sanierung oder der Abriss vorgesehen sind), werden aus dem Bestand ausgebucht und zählen nicht zum Leerstand. Weiterhin gehören Flächen, die zwar angeboten werden, aber nicht innerhalb von drei Monaten bezogen werden können, nicht zum Leerstand. Dies gilt insbesondere für alle noch nicht fertiggestellten Neubauf lächen.

Die Leerstandsquote ist der Quotient aus dem Büroflächenleerstand und dem Büroflächenbestand.

## Büroflächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem definierten (Teil-)Markt für Büroimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet werden. Für die Erfassung der Vermietungsumsätze gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, auch wenn dieser ggf. konditioniert ist und nicht das Einzugsdatum des Mieters ist. Es spielt keine Rolle, ob die Flächen bezugsfertig sind oder erst ausgebaut bzw. errichtet werden müssen. Dies gilt auch bei im Vertrag genannten aufschiebenden Bedingungen.

Für die Erfassung von eigengenutzten Flächen gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sofern es sich um den Kauf eines bestehenden oder im Bau befindlichen Bürogebäudes handelt. Bei Projektentwicklungen für die Eigennutzung ist der tatsächliche Baubeginn für die Zuordnung entscheidend (Beginn der Hochbauarbeiten, Bodenplatte).

## Besonderheiten der Zuordnung zum Flächenumsatz:

- a) Für den Flächenumsatz sind auch (Unter-)Vermietungen innerhalb von Hauptmietverträgen oder eigengenutzten Objekten zu erfassen.
- b) Interimsanmietungen zählen zum Flächenumsatz.
- c) Mietvertragsverlängerungen werden nur dann als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte Fläche ist. Als Flächenumsatz wird in diesem Fall nur die Anmietung der zusätzlichen Mietflächen berücksichtigt.
- d) Bei Umzügen innerhalb eines Gebäudes werden nur die zusätzlich angemieteten Flächen zum Flächenumsatz gezählt.

## Erzielbare Spitzenmiete

Es werden erzielbare Spitzenmieten veröffentlicht. Die festgestellte Spitzenmiete repräsentiert die erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Vermietungsfläche von mindestens 500 qm Größe (in B-Standorten 300 qm) im besten Teilmarkt zum Berichtszeitpunkt/-zeitraum. Sie soll die Entwicklung im Spitzensegment des Marktes abbilden, selbst wenn im obersten Preissegment im Berichtszeitraum keine Mietverträge abgeschlossen wurden, d.h. sie kann auf Basis der realisierten Spitzenmiete geschätzt werden, wenn es im Berichtszeitraum keine entsprechenden Abschlüsse gab. Bei Veröffentlichungen von erzielbaren Spitzenmieten ist darauf hinzuweisen, dass es sich ggf. nicht um am Markt realisierte Mietpreisniveaus handelt.

## Durchschnittsmiete

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauewert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert).

# GLOSSAR UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN

## Flex Space

Der im Rahmen der Unternehmensimmobilien als Flex Space bezeichnete Flächentyp ist nicht durch eine besondere Nutzung (Büro, Lager, Produktion etc.) geprägt, sondern eignet sich vielmehr für diverse Nutzungsanforderungen. Diese werden den Anforderungen der Nutzer entsprechend vom Vermieter angepasst und vermietet bzw. vom Mieter entsprechend umgenutzt. Bei Bedarf kann der Mieter die Nutzung von Büro zu Produktion oder vice versa im bestehenden Mietverhältnis ändern, ohne dass dies Einfluss auf den laufenden Mietvertrag bzw. die Miethöhe hat. Im Vergleich zum ersten Marktbericht wurden nun auch Service- und Werkstattflächen in diese Flächenkategorie einsortiert, da diese Flächenarten tendenziell ebenfalls in Flex Spaces eingerichtet werden können. Eine separate Ausweisung findet aus Gründen der Einheitlichkeit nicht mehr statt.

## Gewerbeparks

Gewerbeparks wurden meist gezielt für die Vermietung entwickelt und gebaut. Sie bestehen häufig aus einem Ensemble einzelner Gebäude oder zusammenhängender Mietabschnitte. Sie verfügen über ein zentral organisiertes Management und eine gemeinsame Infrastruktur. Gewerbeparks beherbergen meist alle Flächentypen bei variierenden Anteilen von Büroflächen zwischen 20% und 50%. Auch Gewerbeparks sind durch eine Vielmietnerstruktur geprägt. Im Gegensatz zu den Transformationsimmobilien liegen Gewerbeparks eher in Stadtrandlage mit guter Erreich-

barkeit für den Autoverkehr. Demgegenüber werden sie häufiger von Nutzern aus dem Bereich Verarbeitendes Gewerbe und/oder Lager/Logistik bezogen.

## Lagerimmobilien

Lagerimmobilien werden im Rahmen der Unternehmensimmobilien schwerpunktmäßig als Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten verstanden. Stellenweise verfügen sie über Serviceflächen sowie moderate bis höhere Anteile an Büroflächen. Sie grenzen sich insbesondere durch ihre Größe von den modernen Logistikhallen ab, die meist deutlich über 10.000 qm Nutzfläche aufweisen. Auch liegen sie im Gegensatz zu den Neubauten eingebunden in gewachsenen Gewerbegebieten mit verkehrsgünstiger Anbindung in zumeist urbanen Lagen. Durch sehr unterschiedliche Baujahre sind sie durch verschiedene Ausbau- und Qualitätsstandards geprägt. Hierdurch stehen teilweise sehr flexible und preisgünstige Flächenarten zur Verfügung. Lagerimmobilien sind in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzung geeignet – etwa durch Nachrüsten von Rampen und Toren.

## Produktionsimmobilien

Produktionsimmobilien bestehen größtenteils nicht aus Ensembles, sondern aus einzelnen Hallenobjekten. Sie weisen meist nur einen moderaten Büroflächenanteil auf. Sie sind prinzipiell geeignet für vielfältige Arten der Fertigung. Sie sind grundsätzlich jedoch auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar und somit flexibel und reversibel nutzbar. Die Drittverwendungsfähigkeit ist dabei in erster Linie standortabhängig zu bewerten. Im Gegensatz zu den Multi-User-Objekten liegen Produktionsimmobilien häufiger in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.

## Transformationsimmobilien

Transformationsimmobilien sind meist umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften. Dabei handelt es sich in der Regel um ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial. Aufgrund des industriellen oder historischen Images sind sie oft mit besonderem Charme versehen (Red-Brick-Charakter). Durch den historischen Hintergrund liegen sie häufig an relativ innerstädtischen Lagen und weisen eine gute Erreichbarkeit per Individualverkehr und ÖPNV auf. Die Ensembles bestehen zumeist aus einem Mix aus revitalisierten Altbeständen und Neubauten. Die MultiTenant-Objekte weisen eine Vielzahl unterschiedlicher Flächentypen und -größen und somit Flexibilität auf.

## FOTONACHWEIS

Seite 04	© BMR
Seite 06-07	© Landmarken AHHH Vision
Seite 08-09	© Landguard Immobilien GmbH
Seite 10-11	© Pressestelle RWE AG/EWG - Johannes Kassenberg
Seite 12-13	© Johannes Schuchardt
Seite 14-15	© Landmarken AG
Seite 16-17	© RKW Architektur +
Seite 18-19	© WFG Kreis Unna
Seite 20-21	© EDEKA Rhein-Ruhr
Seite 22-23	© Fortress Immobilien AG
Seite 24-25	© HHVision, Köln
Seite 26-27	© Brockhoff & Partner Immobilien GmbH
Seite 28-29	© Investor Developer
Seite 30-31	© Architekten Drahtler
Seite 32-33	© RUHR REAL GmbH
Seite 34	© pixabay
Seite 38-39	© Architekten Drahtler
Seite 40	© Landmarken AHHH Vision
Seite 43	© Landmarken AG
Seite 44	© BMR
Seite 48	© Christoph Fein/EWG
Seite 52	© BMR

## IMPRESSUM

### Herausgeber:



Business Metropole Ruhr GmbH  
Am Thyssenhaus 1-3  
45128 Essen

### Auftragnehmer:

bulwiengesa AG  
Wallstraße 61  
10179 Berlin

### Gestaltung:

schmitz'design  
Wiedstraße 23  
47798 Krefeld  
schmitznetz.com



METROPOLE  
**RUHR**  
BUSINESS

