

# IMMOBILIENMARKT- BERICHT RUHR 1/2021





# INHALT

<b>4-5</b>	Vorwort
<b>6-33</b>	DIE ASSETKLASSEN
<b>8-13</b>	_ Markt für Büroimmobilien
<b>14-17</b>	_ Markt für Unternehmensimmobilien
<b>18-23</b>	_ Markt für Einzelhandelsimmobilien
<b>24-27</b>	_ Investmentmarkt
<b>28-33</b>	_ Markt für Logistikimmobilien
<b>34-63</b>	BEST PRACTICE
<b>36-37</b>	_ Königshof   Essen
<b>38-39</b>	_ UnternehmerPark   Duisburg
<b>40-41</b>	_ Stiftsquartier   Dortmund
<b>42-43</b>	_ Bottrop 7   Bottrop
<b>44-45</b>	_ SEEyou am Phoenix See   Dortmund
<b>46-47</b>	_ Parkstadt Mülheim   Mülheim an der Ruhr
<b>48-49</b>	_ office campus 51°7   Bochum
<b>50-51</b>	_ City Dock   Essen
<b>52-53</b>	_ DSV-Neubau   Duisburg
<b>54-55</b>	_ Neues Forum   Mülheim an der Ruhr
<b>56-57</b>	_ Gesundheitscampus Süd   Bochum
<b>58-59</b>	_ BrainFactory   Bochum
<b>60-61</b>	_ Neue Mitte Baukau   Herne
<b>62-63</b>	_ Prologis Park   Datteln
<b>64-65</b>	Glossar
<b>66</b>	Ansprechpartner
<b>67</b>	Bildnachweis
<b>67</b>	Impressum



# VORWORT



→ Liebe Leserin, lieber Leser,

die Metropole Ruhr verändert ihr Gesicht. Neue Fassaden und Quartiere, ganz neue Lagen sind in den vergangenen Jahren bereits entstanden. Vom Phoenixsee in Dortmund über Stölting Harbor in Gelsenkirchen bis zum Duisburger Innenhafen. In Essen wächst rund um den Königshof ein neues Entrée in die City. Auch ehemalige Areale von Gewerbe und Industrie werden mit neuem Leben gefüllt, wie Mark 51°7 in Bochum oder die Parkstadt in Mülheim an der Ruhr. Das Ruhrgebiet von heute zeichnet aus, dass modernes Arbeiten und Wohnen an immer neuen Orten möglich sind. Die Vielfalt der polyzentrischen Metropole Ruhr bietet der Immobilienwirtschaft viele Chancen.

Die neuen Projekte, denen dieser Immobilienmarktbericht eine kleine Bühne bietet, stärken ein Gefühl: Jetzt ist die richtige Zeit und die Metropole Ruhr ist der richtige Ort.

Es wird bereits kräftig gebaut. Rund 264.000 m<sup>2</sup> Bürofläche werden laut unserer Prognose in diesem Jahr in der Metropole Ruhr fertiggestellt, das wäre der höchste Wert seit 2010 und der dritthöchste in diesem Jahrtausend. Im Vergleich mit den A-Städten hat nur Berlin noch mehr gebaut. Die Metropole Ruhr ist mit 17,4 Millionen m<sup>2</sup> der zweitgrößte Büroimmobilienmarkt in Deutschland.

Für Investitionen ist die Region auch deshalb interessant, weil sie wirtschaftlich längst diversifiziert aufgestellt ist, stabiles Wachstum verspricht und viele sehr unterschiedliche Lagen bietet. Die erzielbare Spitzenmiete liegt mittlerweile bei 16,50 bis 17,00 Euro, in manchen Top-Märkten sogar oberhalb. In der Logistik ist die Spitzenmiete leicht gestiegen. Die Leerstandsquote bei Büroimmobilien bleibt mit 4,2 Prozent gesund.

Das zweite Corona-Jahr in Folge zeigt natürlich auch bei uns Auswirkungen. Die Umsätze blieben zwar stabil, wuchsen aber nicht mehr wie gewohnt im Ruhrgebiet.

Gerade in einer Metropolregion treibt uns die Frage um: Wie entwickeln sich die Innenstädte in Deutschland weiter? Corona hat den Druck auf den Einzelhandel nochmal erhöht. In den Spitzenlagen des Einzelhandels macht sich das auch im ersten Halbjahr 2021 durch sinkende Spitzenmieten bemerkbar. Eine Entwicklung, die in manchen Lagen Bewegung zu neuen Nutzungen bringen wird. Die Kommunen im Ruhrgebiet arbeiten hart daran, neue Wege zum Erfolg zu führen. Die Innenstadtkonferenz Ruhr der BMR im Juli stellte das unter Beweis.

Profiteur der Pandemie war die Logistikbranche. Systemrelevant, schnell und nah. Gerade in der Metropole Ruhr, deren Lage im Herzen Europas inmitten eines riesigen Ballungsraums als Standortvorteil erkannt wird. Der Flächenbestand moderner Logistikimmobilien stieg aufgrund des hohen Neubausvolumens im ersten Halbjahr 2021 gegenüber 2020 um rund 7,9 Prozent.

Die Potenziale der Region sind zunehmend auf dem Schirm der Immobilienbranche in ganz Deutschland. Der Erfolg der Investorentour Ruhr im September unterstreicht dies: Rund 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmer erkundeten die Region. Das freut uns, denn die BMR und die lokalen Wirtschaftsförderungen stehen als Ansprechpartnerinnen gerne zur Verfügung. Wenn Sie Immobilienprojekte planen, denken Sie an die Stadt der Städte: Wenn, dann hier.



**Prof. Dr. Julia Frohne**

Geschäftsführerin der  
Business Metropole Ruhr GmbH



# DIE ASSETKLASSEN









# MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN





# BÜROMARKT - ANGEBOTSSITUATION

## NEUBAUVOLUMEN FAST DOPPELT SO HOCH WIE DAS LANGFRISTMITTEL

Nach den vorläufigen Auswertungen werden in der Metropole Ruhr 2021 ca. 264.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, was ca. 84 % über dem Mittel der letzten 10 Jahre (144.000 m<sup>2</sup>) liegt und zugleich den dritthöchsten Wert seit 2000 bedeutet. Im Vergleich mit den sieben A-Städten muss sich die Metropole Ruhr damit nur Berlin geschlagen geben, wo mit rund 740.000 m<sup>2</sup> ein rekordverdächtiges Volumen realisiert wird.

Getragen wird das Neubausvolumen durch die beiden wichtigsten Teilmärkte Essen und Dortmund, die 65.000 m<sup>2</sup> bzw. 43.500 m<sup>2</sup> zum Ergebnis beisteuern. Hervorzuheben ist auch die Stadt Moers, deren Neubaufächenproduktion sich mit einer Reihe von Projekten (u. a. Eigennutzungen von Edeka) auf ca. 40.000 m<sup>2</sup> MFG belaufen wird. Dahinter folgen Bochum mit 18.500 m<sup>2</sup>, Gelsenkirchen mit 13.000 m<sup>2</sup> und Recklinghausen mit 12.800 m<sup>2</sup>.

Das Neubausvolumen wird sich damit deutlich dynamischer entwickeln als noch Ende 2020 angenommen. Damals wurde das Fertigstellungsvolumen für das Jahr 2021

auf rund 170.000 m<sup>2</sup> beziffert. Baustopps oder nennenswerte Projektverzögerungen blieben bislang aus, sodass bis Jahresende mit einem deutlich überdurchschnittlichen Ergebnis gerechnet werden kann.

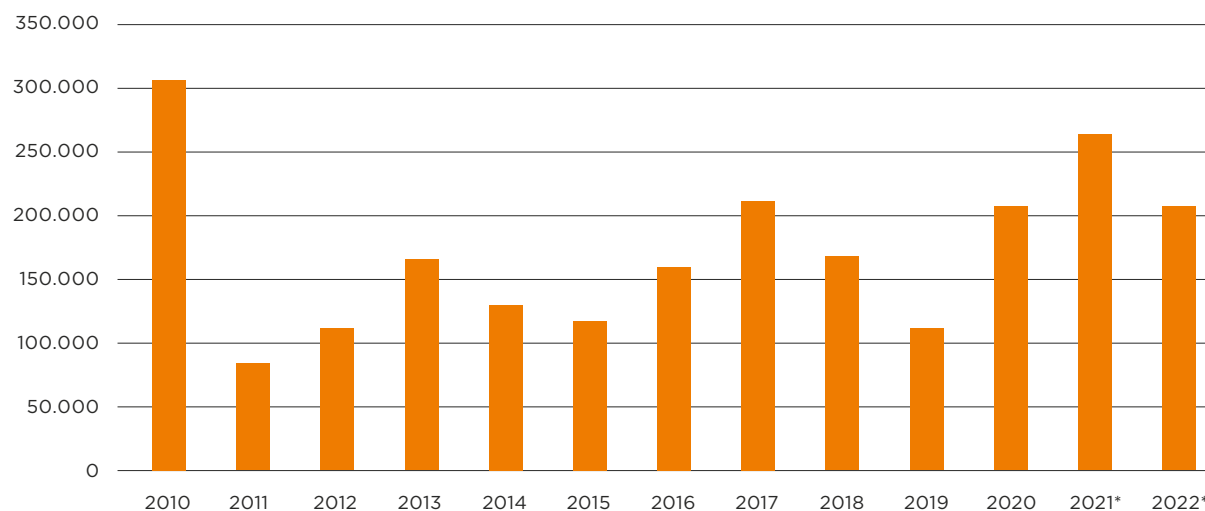
Die Metropole Ruhr wird mit einem Flächenbestand von rund 17,4 Mio. m<sup>2</sup> ihre Position als zweitgrößter Büromarkt Deutschlands hinter Berlin (20,3 Mio. m<sup>2</sup>) verteidigen.

Ausgehend von der konkreten Pipeline wird sich das Neubausvolumen 2022 auf rund 200.000 m<sup>2</sup> summieren. Verschiebungen bei Projekten mit Lagenachteilen oder nicht ausreichender Vorvermietungsquote sind aufgrund der veränderten Finanzierungsbedingungen infolge der Pandemie nicht auszuschließen.

## LEERSTANDSANSTIEG AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Nachdem der Leerstand in der Metropole Ruhr im Zuge der Corona-Pandemie um ca. 85.000 m<sup>2</sup> auf 690.000 m<sup>2</sup> bzw. 4,0 % angewachsen ist, wurde bis Ende des ersten Halbjahres 2021 ein weiterer Anstieg um rund 46.000 m<sup>2</sup> auf 736.000 m<sup>2</sup> verzeichnet. Die Leerstandsquote für die Metropole Ruhr steigt leicht auf 4,2 % und befindet sich weiterhin im Bereich einer gesunden Angebotsreserve. Ausschlaggebend für die weitere Entspannung auf der Angebotsseite war in erster Linie der deutliche Anstieg des kurzfristig bezugsfähigen Flächenangebotes in Essen. Hier stehen im Vergleich zum Jahresendwert 2020 ca. 30.000 m<sup>2</sup> mehr Bürofläche leer. Auch in Duisburg konnte ein weiterer Anstieg der Angebotsreserve im ersten Halbjahr festgestellt werden, wenngleich mit deutlich nachlassender Dynamik. Aktuell beläuft sich das Niveau auf 73.000 m<sup>2</sup> bzw. 3,2 % (2020: 64.000 m<sup>2</sup> bzw. 2,9 %).

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN M<sup>2</sup> MFG



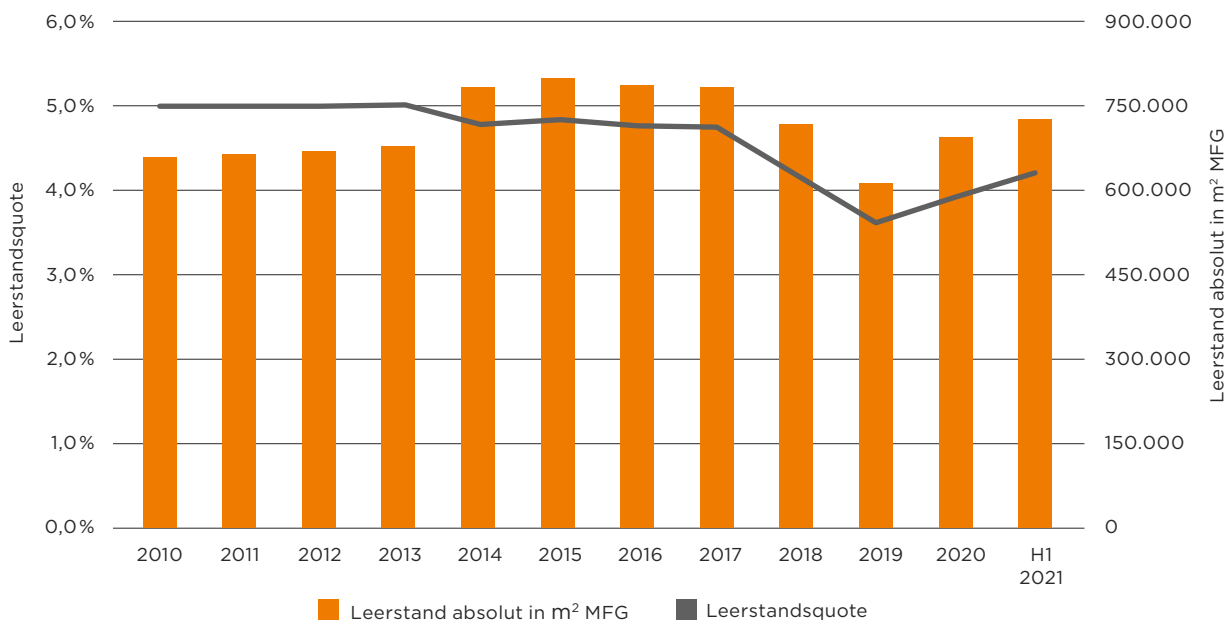
\*Prognose

In Dortmund scheint der Leerstandsaufbau des vergangenen Jahres nur von kurzer Dauer zu sein. Bis zum Ende des ersten Halbjahres wurden bereits 10.000 m<sup>2</sup> verfügbare Fläche abgebaut, sodass sich der Dortmunder Büromarkt mit einem Flächenangebot von 80.000 m<sup>2</sup> bzw. 2,9 % des Bestandes wieder dem Vorkrisenniveau annähert. In Bochum sank der Leerstand auf 45.000 m<sup>2</sup> bzw. 2,7 %.

Für die zweite Jahreshälfte ist aufgrund von Nachholeffekten im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Erholung und einer ansteigenden Impfquote ein optimistischer Blick erlaubt. Es ist davon auszugehen, dass sich das Flächenangebot eher auf dem derzeitigen Niveau stabilisieren wird, als mit vergleichbarer Dynamik wie in den letzten 12 Monaten anzusteigen. In diesem Kontext müssen auch

die weitreichenden Beschränkungen der ersten Jahreshälfte genannt werden, die einer raschen Erholung der Flächennachfrage und einem besseren Umsatzergebnis entgegenstanden.

ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES





# BÜROMARKT - NACHFRAGESITUATION

## KEIN NACHFRAGEEINBRUCH IN DER METROPOLE RUHR ERKENNBAR

Im ersten Halbjahr 2021 wurden in der Metropole Ruhr ca. 258.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt, was etwas mehr als die Hälfte des Vorjahreswertes entspricht. Die spürbare Belebung ist damit in der Metropole Ruhr bisher ausgeblieben. Privatwirtschaftliche Unternehmen agierten vor dem Hintergrund des langen Lockdowns immer noch sehr zurückhaltend oder verlegen Anmietungsentscheidungen auf einen späteren Zeitpunkt.

Zu den größten Abschlüssen des vergangenen Halbjahres zählten bspw. der Eigennutzerbaustart von Amprion mit ca. 15.600 m<sup>2</sup> und die Vorvermietung von 5.800 m<sup>2</sup> an Bechtle (beide Dortmund Phoenix West) und die Projekt-

anmietung von 6.000 m<sup>2</sup> durch das Polizeipräsidium Dortmund am Flughafen. Marktprägend waren auch die Anmietung des Neubauprojektes Moritz mit 8.300 m<sup>2</sup> durch Vonovia in der Essener Weststadt, die Eigennutzerbaustarts von Escrypt mit 7.500 m<sup>2</sup> und Zetcon Ingenieure mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> im Bochumer Innovationsquartier Mark 51°7 sowie die Vermietung von 6.000 m<sup>2</sup> an das Jobcenter in der ehemaligen Vonovia-Zentrale in Bochum.

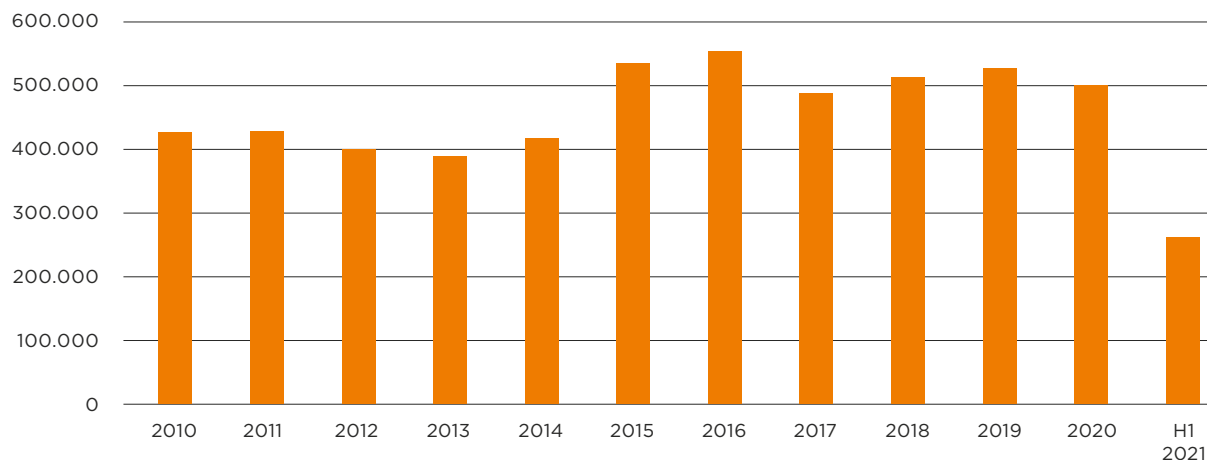
Dortmund setzte sich mit 74.000 m<sup>2</sup> umgesetzter Bürofläche an die Spitze der Teilmärkte in der Metropole Ruhr und konnte bereits das Gesamtergebnis aus dem Vorjahr um rund 6.000 m<sup>2</sup> übertreffen. Auf dem zweiten Platz folgt Essen trotz eines moderaten Halbjahresergebnisses von 40.000 m<sup>2</sup>, gefolgt von Duisburg mit 37.000 m<sup>2</sup>.

Im vergangenen Jahr trugen insbesondere die kleineren Städte und Kreise mit überdurchschnittlichen Flächenumsätzen zur Stabilität des Büromarktes der Metropole Ruhr bei, sodass mit insgesamt knapp 500.000 m<sup>2</sup> ein ordentliches Ergebnis erzielt wurde. Das zeichnet sich für 2021 allerdings nicht ab. Dennoch können aufgeschobene Anmietungen für eine weitere Nachfragebelebung in der zweiten Jahreshälfte sorgen, die einen Flächenumsatz im Bereich des 10-Jahresmittels von 475.000 m<sup>2</sup> realistisch erscheinen lassen.

### Top 5 Umsatz H1 2021 (m<sup>2</sup> MFG)

Dortmund	74.000
Essen	40.000
Duisburg	37.000
Bochum	34.000
Hagen	9.000

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN M<sup>2</sup> MFG 2010 BIS 2021 H1



## SPITZENMIETE LEGT LEICHT ZU

Die erzielbare Spitzenmiete in der Metropole Ruhr liegt mittlerweile in einer Spanne von 16,50 bis 17,00 Euro/m<sup>2</sup>, die für hochwertige Vermietungsflächen in sehr guten Lagen in den Teilmärkten Essen, Dortmund, Bochum und Duisburg angegeben werden. Teilweise wurden in den

Top-Märkten der Metropole Ruhr bereits Mieten oberhalb der Marke von 17,00 Euro/m<sup>2</sup> realisiert.

Vor dem Hintergrund des weiterhin sehr begrenzten Angebotes an modernen Flächen in den Top-Lagen, der steigenden Anforderungen der Mieter an die Ausstattungsqualität sowie anziehender Bau- und Grundstückskosten ist kurz- bis mittelfristig ein positiver Trend in Bezug auf die Spitzenmieten zu erwarten.

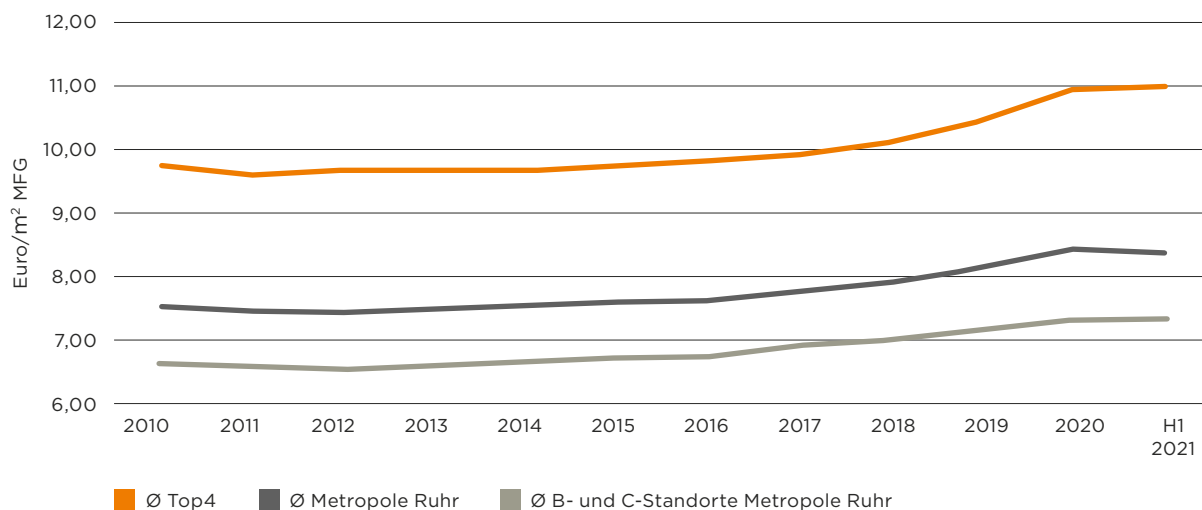
In den kleineren Teilmärkten der Metropole Ruhr wie bspw. Bottrop, Gelsenkirchen, Herne oder Mülheim liegt die erzielbare Spitzenmiete unverändert bei 13,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Die gemittelte Durchschnittsmiete für alle Teilmärkte der Metropole Ruhr stabilisierte sich im ersten Halbjahr 2021 auf 8,40 Euro/m<sup>2</sup>. In den vier größten Standorten Duisburg, Bochum, Essen und Dortmund konnte ein moderater Anstieg um 0,10 Euro/m<sup>2</sup> auf 11,00 Euro/m<sup>2</sup> verbucht

werden. In den B- und C-Städten der Metropole Ruhr datierte die Durchschnittsmiete binnen Halbjahresfrist mit 7,40 Euro/m<sup>2</sup> ebenfalls knapp 0,10 Euro/m<sup>2</sup> über dem Vorjahresniveau.

Insgesamt zeigen sich die Durchschnittsmieten sehr robust und geraten trotz einer Angebotsausweitung nicht unter Druck. Hier spiegelt sich zunehmend die höhere Qualität der vermieteten Flächen wider.

**ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTSMIETEN**





ESCRYPT-Entwicklungszentrum im Innovationsquartier MARK 51°7 in Bochum



# 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-Fähigkeiten. 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.

Ende 2020 belief sich der Flächenbestand von zum Erhebungszeitpunkt als Unternehmensimmobilien kategorisier-

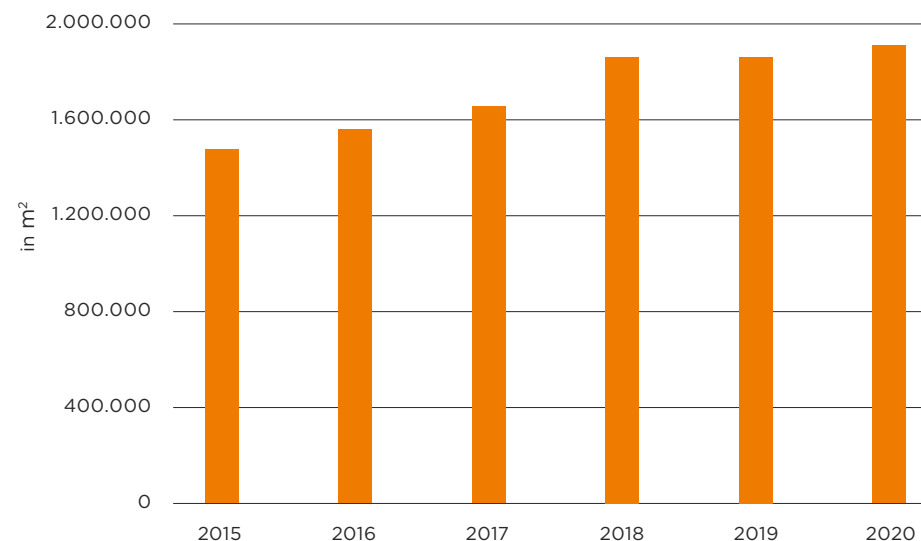
ten Objekten in der Metropole Ruhr auf ca. 1,9 Mio. m<sup>2</sup>. Der Bestand ist demnach um ca. 30 % bzw. ca. 440.000 m<sup>2</sup> seit Beginn der Erhebungen in der Metrople Ruhr gestiegen.

Die höchsten Bestände wurden in Mülheim an der Ruhr (374.000 m<sup>2</sup>), Essen (210.000 m<sup>2</sup>), Bochum (190.000 m<sup>2</sup>) und Duisburg (165.000 m<sup>2</sup>) sowie in Dortmund und Oberhausen (jeweils 140.000 m<sup>2</sup>) identifiziert.

Relevante Volumina lassen sich auch im Ennepe-Ruhr-Kreis sowie den Kreisen Recklinghausen, Unna und Wesel verorten, wo die Bestände jeweils die Marke von 100.000 m<sup>2</sup> übersteigen.

44,5 % des Gesamtbestandes an Unternehmensimmobilien oder ca. 853.000 m<sup>2</sup> lassen sich der Objektart Produktionsimmobilie zuordnen. Auf den Typus Distributionsimmobilien (< 10.000 m<sup>2</sup>) entfallen rund 372.000 m<sup>2</sup> bzw.

FLÄCHENBESTAND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN M<sup>2</sup>



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

**Flächenbestand nähert sich der Marke von 2 Mio. m<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Zum Immobilientypus der Unternehmensimmobilien werden Distributionsimmobilien (< 10.000 m<sup>2</sup>), Produktionslager (< 10.000 m<sup>2</sup>), Gewerbeparks, Transformations- und Produktionsimmobilien gezählt.

19,4 % des Bestandes, Transformationsimmobilien vereinen 355.000 m<sup>2</sup> bzw. 18,5 % und Gewerbeparks 330.000 m<sup>2</sup> bzw. 17,2 % des Bestandes. Der Anteil von Produktionslagern liegt mit 9.000 m<sup>2</sup> bei 0,5 %.

2020 hatte die Corona-Pandemie keine Auswirkungen auf die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien. Mit knapp 158.000 m<sup>2</sup> umgesetzter Fläche konnte das sehr gute Vorjahresergebnis nochmals um 9,0 % übertroffen werden. Hier erwies sich die breite Nachfragebasis und die Flexibilität der Assetklasse als entscheidender Vorteil gegenüber anderen Segmenten.

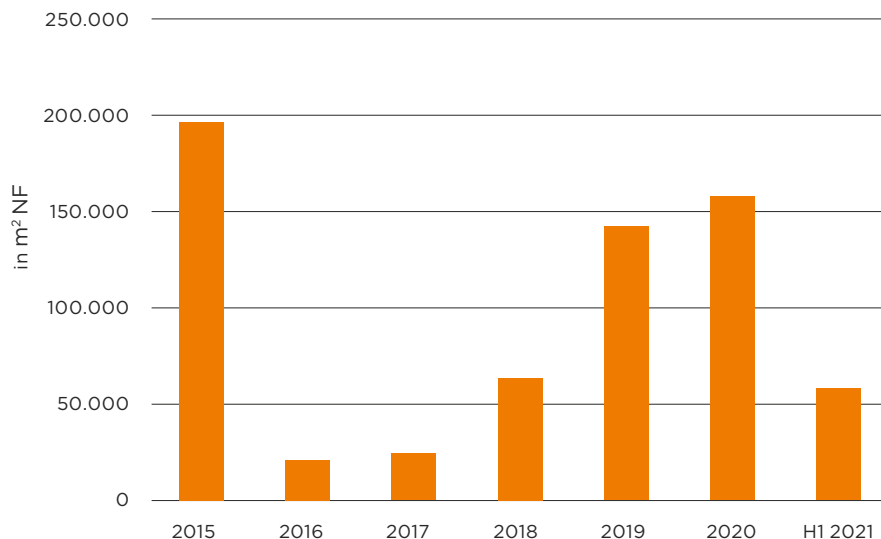
Die höchste Nachfrage entfiel auf die Stadt Dortmund, die 31.000 m<sup>2</sup> bzw. ca. 32 % zum Umsatzgeschehen beisteuerte, gefolgt von Gelsenkirchen und dem Kreis Unna mit jeweils ca. 22.000 m<sup>2</sup> bzw. ca. 14,0 %.

Im ersten Halbjahr 2021 wurde ein durchschnittliches Umsatzergebnis von rund 53.000 m<sup>2</sup> erzielt. Dies ist neben der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen auch auf die weitreichenden Beschränkungen zur Eindämmung der dritten Welle zurückzuführen. Das erste Halbjahr war z. T. noch durch Unsicherheiten in Bezug auf die Impfkampagne und eine rasche konjunkturelle Erholung geprägt.

Bei der Betrachtung der Umsätze nach Teilmärkten setzt sich Gelsenkirchen mit rund 17.400 m<sup>2</sup> bzw. einem Umsatzanteil von 33 % an die Spitze, gefolgt vom Kreis Recklinghausen mit 12.000 m<sup>2</sup> (23 %) und dem Ennepe-Ruhr-Kreis mit 4.600 m<sup>2</sup> (7 %).

Die Robustheit der diversifizierten Mieterschaft wird sich auch künftig als stabilisierender Faktor der Assetklasse Unternehmensimmobilien erweisen. 2020 hat bereits gezeigt, dass dieser Immobilientypus eine erhöhte Resilienz in Krisenzeiten aufweist. Damit ist trotz aller Unsicherheiten auch künftig von einer guten Nachfragesituation

FLÄCHENUMSATZ IN UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN M<sup>2</sup>



MARKTÜBLICHE MIETEN VARIIEREN JE NACH FLÄCHENTYP UND AUSSTATTUNG

2021			
Gebietseinheit	Flächenkategorie	marktübliches Spektrum der Spitzenmieten* in Euro/m <sup>2</sup> NF	marktübliches Spektrum der Durchschnittsmieten* in Euro/m <sup>2</sup> NF
Metropole Ruhr	Lagerflächen bis 99 m <sup>2</sup>	7,00 bis 11,00	5,50 bis 7,50
	Lagerflächen bis 499 m <sup>2</sup>	5,50 bis 7,50	4,50 bis 5,00
	Flexspace	8,00 bis 13,00	6,50 bis 7,50
	Büro-/Sozialflächen	9,00 bis 12,50	7,50 bis 8,50
	Produktionsflächen	6,50 bis 9,00	5,00 bis 5,50

für Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr auszugehen.

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 auf die unterschiedlichen Flächenqualitäten zurückzuführen, die unter dieser Kategorie zusammengefasst werden. Hierzu zählen bspw. auch modernste Serviceflächen, die sich für eine Vielzahl von Nutzungen eignen.





# MARKT FÜR EINZELHANDELS- IMMOBILIEN



## EINZELHANDEL - NACHFRAGEVOLUMEN

### MODISCHER BEDARF MIT DEUTLICHEN EINBUSSEN, BAU/GARTEN/FREIZEIT ALS KRISEN-GEWINNER

Das Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel der Metropole Ruhr belief sich im vergangenen Jahr auf ca. 29,2 Mrd. Euro und damit ca. 1,4 % bzw. 410 Mio. Euro höher als noch 2019. Pandemiebedingt ergaben sich z. T. recht deutliche Verschiebungen in den einzelnen Hauptwarengruppen.

Auf Waren des täglichen Bedarfs entfielen 57,4 % bzw. 16,7 Mrd. Euro (2019: 54,2 % 15,5 Mrd. Euro). Ausschlaggebend

für den markanten Anstieg gegenüber 2019 waren u. a. die Ausweitung von Homeoffice-Regelungen mit überwiegend heimischer Mittagsversorgung sowie die Schließung bzw. verkürzte Öffnungszeiten der Gastronomie. Zudem fanden auch hochwertigere Produkte den Weg in den Warenkorb der Verbraucher.

Für die Warengruppe Bau/Garten/Freizeit konnten im Zuge der Corona-Krise ebenfalls positive Effekte ermittelt werden. Ihr Anteil stieg auf 12,3 % bzw. 3,57 Mrd. Euro (2019: 10,8 % bzw. 3,1 Mrd. Euro). Durch die Reisebeschränkungen und Reiseverbote wurde das gesparte

Urlaubsgeld vielerorts in die heimischen vier Wände oder den Garten investiert. Zusätzlichen Auftrieb erhielt die Entwicklung dieser Warengruppe durch die hohe Nachfrage nach Fahrrädern und E-Bikes, die sich zum Fortbewegungsmittel der Stunde entwickelten.

Größter Verlierer der Corona-Pandemie war der stationäre Modeeinzelhandel, dessen Anteil am Nachfragevolumen auf 8,1 % bzw. 2,37 Mrd. Euro sank (2019: 11,6 % bzw. 3,35 Mrd. Euro). Der Handel mit Bekleidung und Schuhen stand schon vor der Pandemie durch die Konkurrenz zum Online-Handel unter Druck. Corona hat diesen Trend letztlich nur beschleunigt. Darüber hinaus war im Zuge der Kontakt- bzw. Ausgangsbeschränkungen grundsätzlich eine geringere Nachfrage nach modischen Bedarfsgütern zu beobachten.

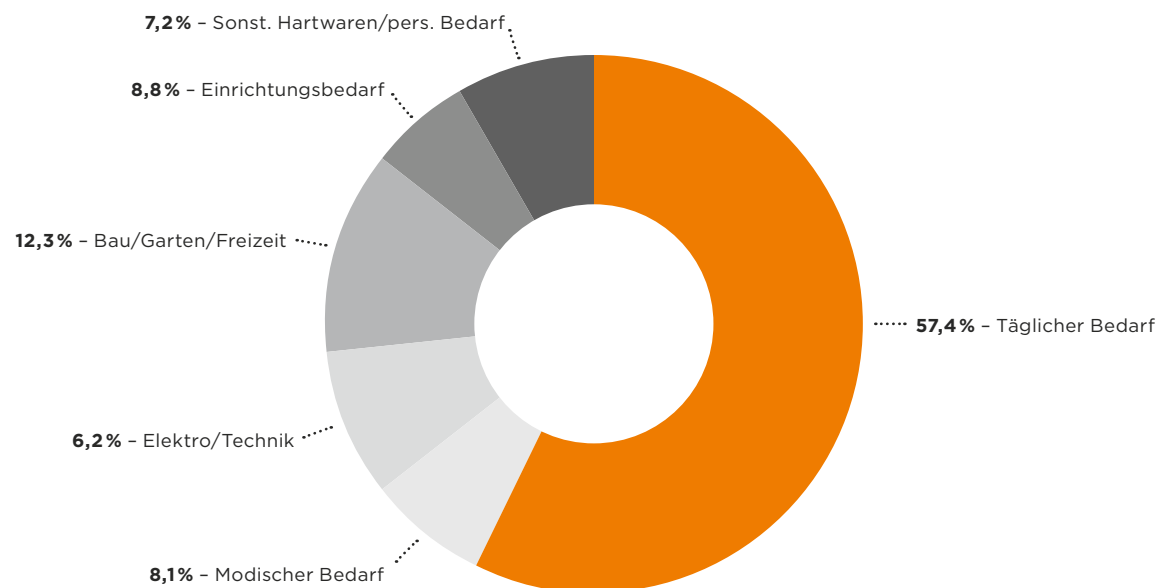
Insgesamt stellte sich das Jahr 2020 für den Einzelhandel vielschichtig dar. Während der stationäre Einzelhandel in der Tendenz gelitten hat, legte der Onlinehandel um ca. 24 % zu.

Auch das erste Halbjahr 2021 verlief aufgrund des langen Lockdowns für das Gros der Einzelhändler enttäuschend. Click & Collect entwickelte sich für einige, meist inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte als Überlebenshilfe und zeugt von der enormen Kreativität, Aktivität und Leistungsfähigkeit des stationären Einzelhandels.

Aber diese vielfältigen Aktivitäten sollten nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Umsatzsituation im stationären Einzelhandel, insbesondere in Branchen und Ladengeschäften in der Highstreet, angespannt bleibt.

Für 2021 ist eine Stabilisierung des Nachfragevolumens zu erwarten. Dabei können sich leichte Verschiebungen

NACHFRAGEVOLUMEN NACH HAUPTWARENGRUPPEN 2020 IN %



hinsichtlich der Verteilung auf die einzelnen Warengruppen ergeben. Im Bereich Bau/Garten/Freizeit ist weiterhin eine hohe Nachfrage zu verzeichnen, sodass ein Wert auf Vorjahresniveau im Bereich des Möglichen ist. Beim modischen Bedarf sind durch Nachholeffekte leichte Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr möglich. Dabei wird der stationäre Anteil in diesem Jahr aber keine relevanten Anteile des in den Online-Handel abgewanderten Nachfragevolumens zurückerobern können.

**CORONA SCHIEBT DIE DIGITALISIERUNG DER HANDELSUNTERNEHMEN AN**

Die Pandemie hat vor allem die Digitalisierung in den Fokus der Handelsunternehmen gerückt. Durch wiederkehrende Ladenschließungen und Einschränkungen beim Einkaufen waren die stationären Einzelhändler gezwungen, ihre Kunden auf neuen Kanälen zu erreichen (Omnichannel). Neben Click & Collect haben sich auch Online-Plattformen weiter etabliert. Dementsprechend steigen auch die Erwartungen der Verbraucher an Warenverfügbarkeit und Liefergeschwindigkeit (Same-Day-/Next-Day-Delivery).

Als Beispiel hierfür dienen auf den Markt drängende Online-Lebensmittellieferdienste aus dem Segment Quick-Commerce wie z. B. Gorillas, Flink oder Bring. Sie werben, zunächst nur an ausgewählten Standorten, mit einem Lieferfenster von 10 bis 20 Minuten. Um diese Zusage einhalten zu können, bleibt auch hier die größte Herausforderung „die letzte Meile“. An dieser Stelle kommen ggf. schon länger leergezogene Handelsflächen ins Spiel, die so als Verteilzentren eine neue Nachnutzung finden könnten. Im europäischen Vergleich gilt Deutschland eher als Nachzügler im Bereich der Lebensmittellieferungen. Dementsprechend stehen bereits internationale Player wie Getir, Wolt oder Knuspr in den Startlöchern, um sich

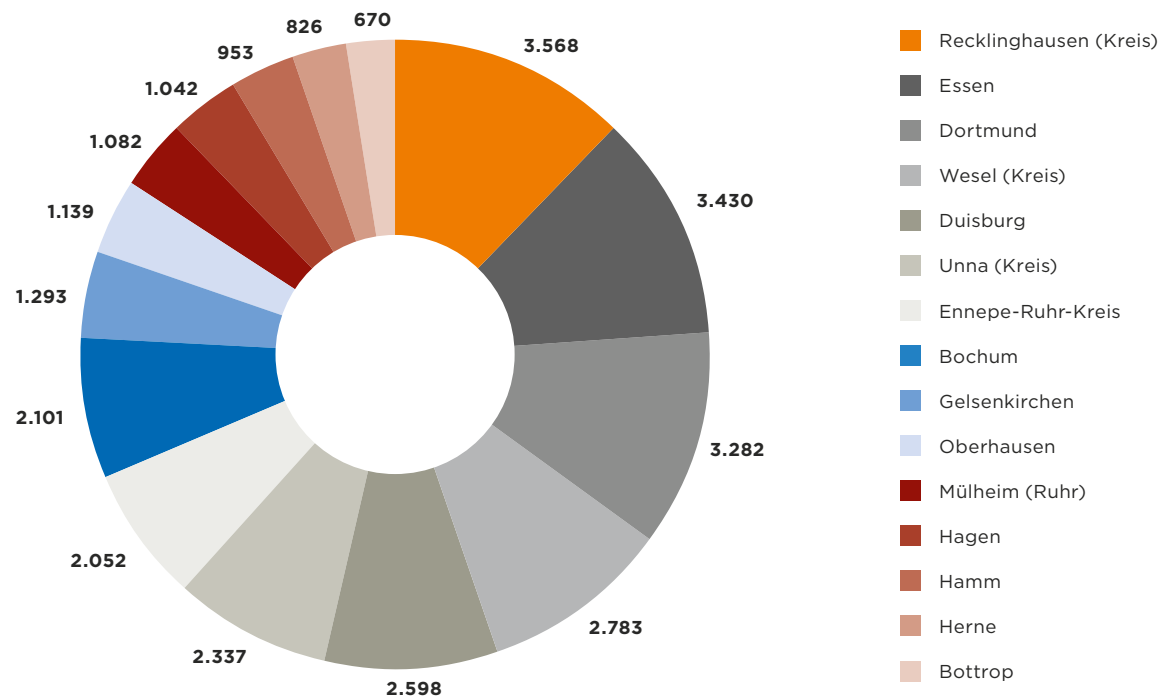
in diesem Segment ebenfalls auf dem deutschen Markt zu positionieren.

Auch bei MediaMarkt und Saturn stehen große Änderungen an. Mit neuen Ladenkonzepten (Core, Smart Xpress und Lighthouse) sollen Online- und Offline-Angebote besser miteinander kombiniert werden und über 1.000 Filialen in Europa umgebaut werden, wobei wohl zunehmend der Name MediaMarkt Aushängeschild des lokalen Handels wird. Auch Galeria Karstadt Kaufhof hat in diesem Zusam-

menhang eine weitreichende Modernisierung des Unternehmens angekündigt. In den nächsten vier Jahren sollen über 600 Mio. Euro investiert werden, 200 Mio. Euro allein für den Ausbau der E-Commerce-Infrastruktur.

Bei der regionalen Verteilung des Nachfragevolumens liegt der einwohnerstärkste Kreis Recklinghausen (3,57 Mrd. Euro / 12,2 % Anteil) weiterhin 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 %).

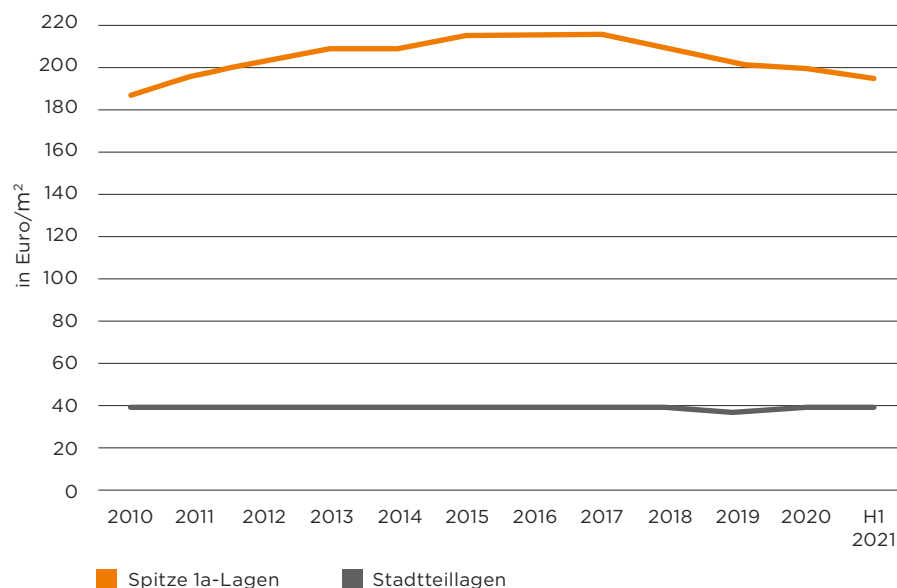
VERTEILUNG DES NACHFRAGEVOLUMENS INNERHALB DER METROPOLE RUHR 2020 IN MIO. EURO



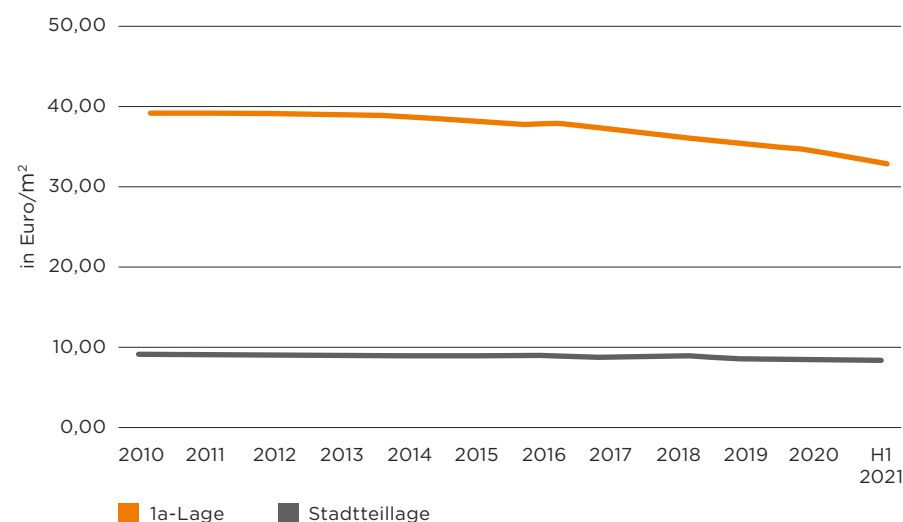


## DIE CORONA-PANDEMIE ERHÖHT DEN DRUCK AUF DIE MIETENTWICKLUNG IN 1A-LAGEN

### SPITZENMIETE EINZELHANDEL NACH LAGEN



### DURCHSCHNITZMIETE\* EINZELHANDEL NACH LAGEN



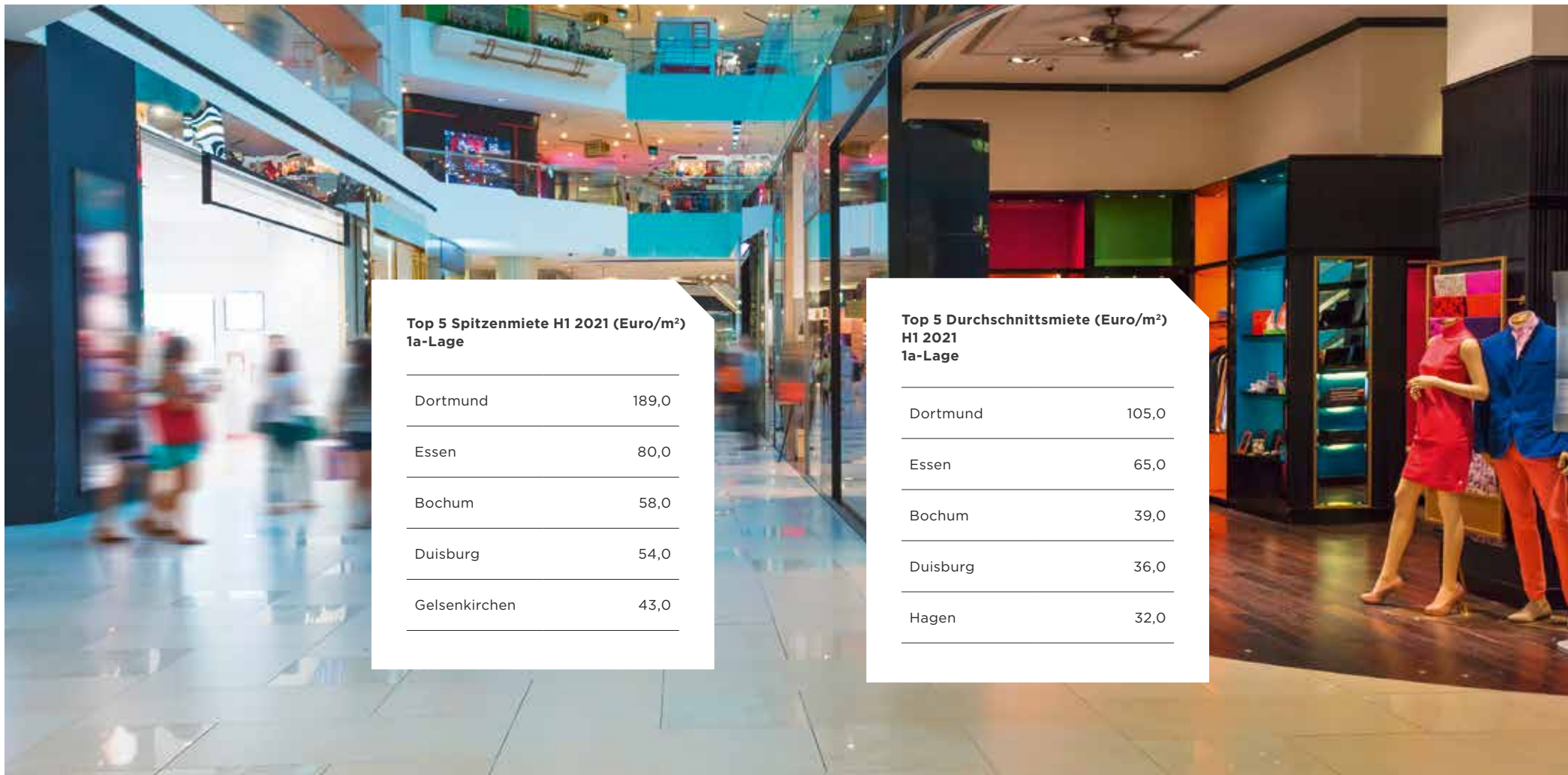
\* gemittelter Durchschnitt für alle Teilmärkte der Metropole Ruhr

Für das Gros des stationären Einzelhandels stellte sich erst mit den Lockerungen bzw. der Aufhebung corona-bedingter Auflagen eine leichte Umsatzbelebung ein, die seit Anfang Juni verstärkt Fahrt aufgenommen hat. Unverändert gilt die Pandemie ebenso wie der im Jahr 2020 deutlich gestiegene Umsatz im Online-Handel als Katalysator eines in den letzten Jahren gestiegenen Drucks auf innerstädtische Einzelhandelsmieten. Die Flächennachfrage in den Highstreet-Lagen reicht derzeit nicht aus, um die

Spitzenmieten zu stabilisieren. Die Schere der Städte mit steigenden und sinkenden Spitzenmieten wird dabei weiter auseinandergehen.

Entsprechend wird es in Abhängigkeit der Stadtkategorie, der stadttouristischen Relevanz, des spezifischen Highstreetbesatzes und damit der Einzelhandelsattraktivität der Innenstadt zu einer differenzierten Entwicklung der Spitzenmieten kommen.

Nachdem die Spitzenmiete für 1a-Lagen in der Metropole Ruhr, die im Dortmunder Westenhellweg erzielt wird, im vergangenen Jahr um 6 Euro/m² auf 200 Euro/m² nachgegeben hat, wurde bis zum Ende des ersten Halbjahres 2021 ein weiteres Absinken auf 189 Euro/m² registriert. Auch in anderen Teilmärkten der Metropole Ruhr konnten nachlassende Mieten für 1a-Lagen beobachtet werden.



**Top 5 Spitzenmiete H1 2021 (Euro/m<sup>2</sup>)  
1a-Lage**

Dortmund	189,0
Essen	80,0
Bochum	58,0
Duisburg	54,0
Gelsenkirchen	43,0

**Top 5 Durchschnittsmiete (Euro/m<sup>2</sup>)  
H1 2021  
1a-Lage**

Dortmund	105,0
Essen	65,0
Bochum	39,0
Duisburg	36,0
Hagen	32,0

Die gemittelte Durchschnittsmiete für 1a-Lagen aller Teilmärkte der Metropole Ruhr datierte binnen Jahresfrist 2020 bei 33,70 Euro/m<sup>2</sup> und damit 3,2 % bzw. rund 1,10 Euro/m<sup>2</sup> unter dem Vorjahresniveau. Die gemittelte Miete für Stadtteillagen zeigte eine stabile Entwicklung und lag Ende 2020 bei 8,60 Euro/m<sup>2</sup>.

Bis Mitte 2021 sank die gemittelte Durchschnittsmiete für 1a-Lagen nochmals um ca. 5,5 % auf 31,90 Euro/m<sup>2</sup>.

Eine Kernfrage im Highstreet-Einzelhandel ist: Wird es ein langer Weg zurück und wie sieht dieser aus? Wie sieht die Zukunft der Innenstädte aus? Hier gehen die Meinungen auseinander, doch klar ist, dass es lange dauern wird, die City wieder zu stabilisieren. Entsprechend unsicher sind die Mietprognosen, die genaue Höhe der Highstreet-Mieten ist kaum bezifferbar. Viele Filialisten denken darüber nach, ihr Filialnetz zu straffen, ziehen sich zurück oder verkleinern sich. Auf der anderen Seite überlegen Pure-In-

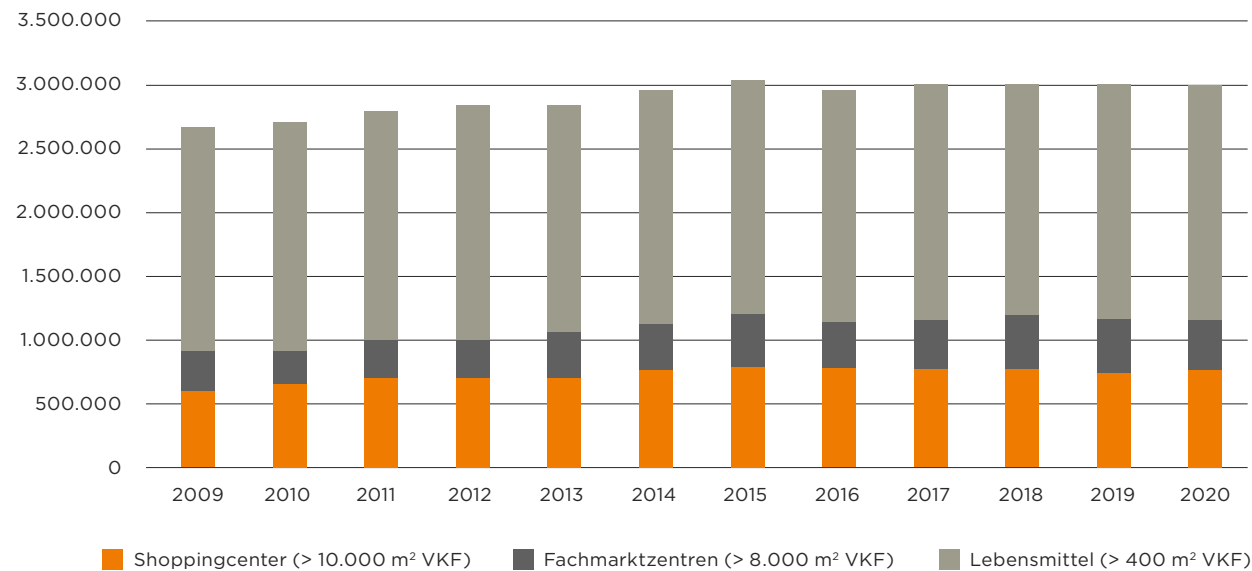
ternet-Player ins Stadtzentrum zu ziehen, um über Emotionalität ihr Internet-Geschäft zu stützen. Immer wichtiger wird das Thema Mixed Use – auch die Politik legt Programme auf, um Zentren zu stärken oder mietet beispielsweise leere Läden an. Konsens herrscht bei allen Akteuren darüber, die City zu stärken.

Bei der Betrachtung der Verkaufsfläche nach Betriebs-  
typen sind im Vergleich zu 2019 nur geringfügige Ände-  
rungen zu verzeichnen, die sich auf die Betriebstypen  
Fachmarktzentren (> 8.000 m<sup>2</sup> VKF) und Lebensmittelin-  
geschäfte (> 400 m<sup>2</sup> VKF) konzentrieren.

Die Verkaufsfläche in Fachmarktzentren der Metropole  
Ruhr sank leicht um 3,7 % bzw. 13.750 m<sup>2</sup> auf rund 359.000  
m<sup>2</sup>, während die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhan-  
del um 0,6 % bzw. 11.450 m<sup>2</sup> auf ca. 1,875 Mio. m<sup>2</sup> stieg.



VERKAUFSFLÄCHE NACH BETRIEBSTYP IN M<sup>2</sup>





# INVESTMENTMARKT



## LOGISTIK LÖST DAS BÜROSEGMENT VORERST ALS NACHGEFRAGTESTE ASSETKLASSE AB

Nachdem der gewerbliche Investmentmarkt der Metropole Ruhr mit einem Transaktionsvolumen von 2,2 Mrd. Euro im vergangenen Jahr ein solides Ergebnis erzielte, zeigten sich Investoren bislang noch etwas zurückhaltend, was sicherlich auch auf den harten Lockdown in den ersten sechs Monaten des Jahres zurückzuführen ist. Das Transaktionsvolumen mit gewerblich genutzten Immobilien lag im ersten Halbjahr bei ca. 982 Mio. Euro. Büroimmobilien

können bislang nur 300 Mio. Euro bzw. rund 30 % zum Ergebnis beitragen und wurden vom Logistiksegment vorerst als nachgefragteste Assetklasse abgelöst. Im ersten Halbjahr entfielen ca. 338 Mio. Euro bzw. rund 34 % auf den einzigen Gewinner der Corona-Pandemie. Damit verbuchte das Logistiksegment in den ersten 6 Monaten bereits rund drei Viertel des Jahresumsatzes 2020.

Auffällig ist das hohe Volumen der Sammelkategorie Sonstige Assets, zu denen bspw. Hotel-, Freizeit- und Seniorenimmobilien sowie Grundstücksverkäufe gezählt werden.

Im ersten Halbjahr wurde mit knapp 260 Mio. Euro Umsatz bereits ein Allzeithoch verzeichnet.

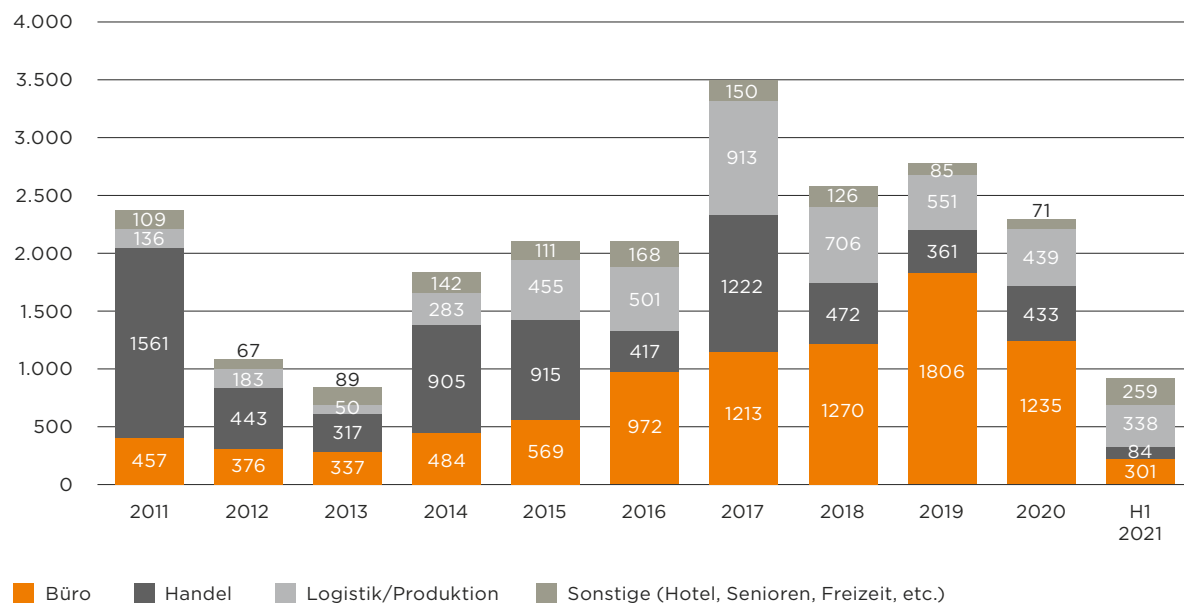
Einzelhandelsimmobilien starteten mit einem Transaktionsvolumen von 84 Mio. Euro schwach in das Jahr 2021, was angesichts der anhaltenden Skepsis der Investoren in Bezug auf die Zukunft von Warenhäusern und Shopping Centern zu erwarten war. Derzeit liegt der Investorenfokus im Einzelhandelssegment auf Supermärkten, Discountern und lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren. Die Metropole Ruhr bildet hierbei keine Ausnahme.

Zu den größten Büroinvestments des ersten Halbjahres zählten u. a. der Ankauf des ca. 25.000 m<sup>2</sup> großen BP-Headquarters in Bochum durch Union Investment für 85 Mio. Euro, der Verkauf der ehemaligen Vonovia-Zentrale in Bochum mit ca. 19.000 m<sup>2</sup> Mietfläche und des Duisburger Kontorhauses mit 11.000 m<sup>2</sup> Mietfläche an die DEVK sowie der Verkauf des Essener Bürogebäudes Rütterscheider Tor an die Catella Real Estate AG, die das Objekt für den neu aufgelegten Spezialfonds AVW European Real Estate Fund erwarb.

Im Segment der Logistik- und Produktionsimmobilien trugen die Verkäufe des Logistikzentrums Schenker mit ca. 40.000 m<sup>2</sup> Mietfläche in Bergkamen und eines von Havi Global Logistics genutzten Objekts in Rheinberg mit ca. 13.000 m<sup>2</sup> Mietfläche an Warburg HIH sowie der Ankauf eines von ThyssenKrupp genutzten BusinessParks mit ca. 14.700 m<sup>2</sup> im Essener Südwesten an Sirius Real Estate dazu bei.

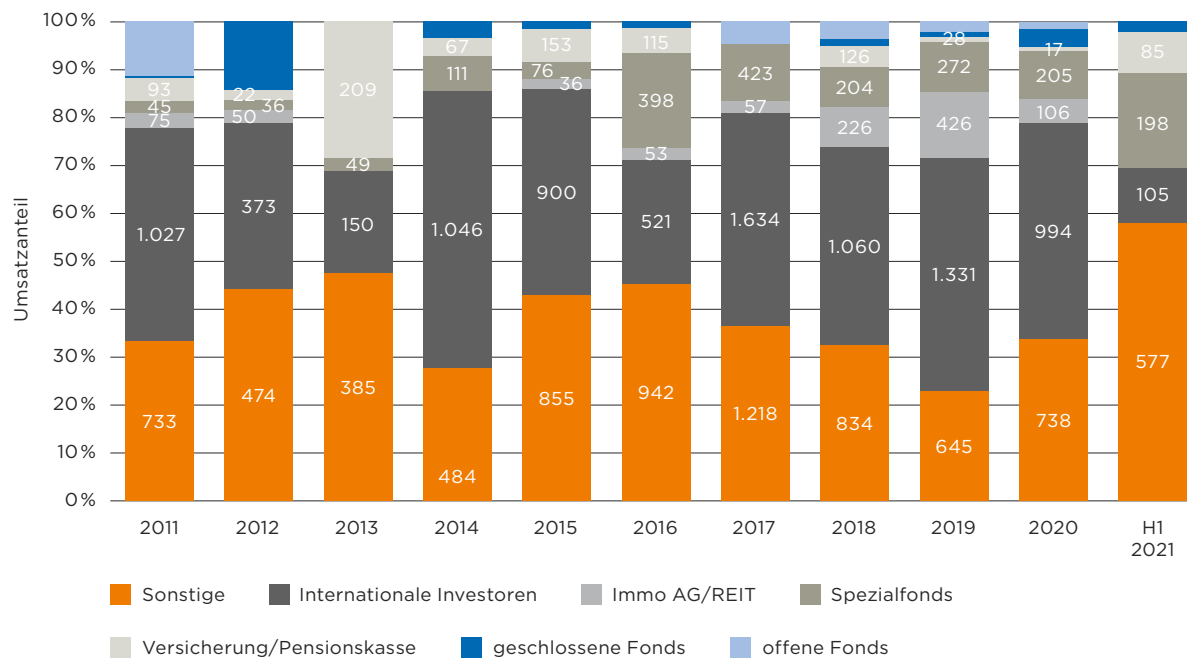
Bei den sonstigen Anlagenklassen ist der Forward Deal der Seniorenwohnanlage Nido mit 109 betreuten Wohneinheiten an Hamburg Team zu nennen.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH SEGMENTEN IN MIO. EURO



**SPEZIALFONDS UND PROJEKTENTWICKLER  
AM AKTIVSTEN**

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN IN %

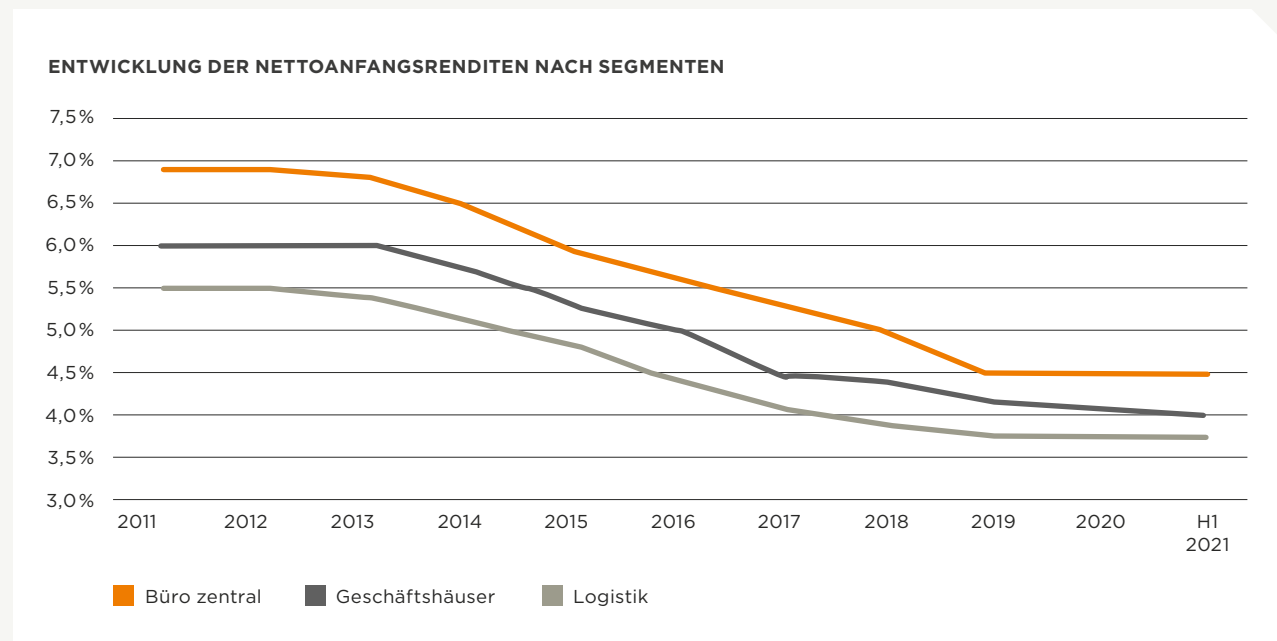


Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt stand bei internationalen Anlegern auch im ersten Corona-Jahr hoch im Kurs, wie die Auswertung des Investmentvolumens nach Käufergruppen im vergangenen Jahr belegt. Knapp 1 Mrd. Euro bzw. ca 46 % entfiel auf ausländisches Kapital. Im ersten Halbjahr 2021 trugen internationale Investoren lediglich 105 Mio. Euro bzw. 11 % zum Volumen bei, was z. T. auch auf die Maßnahmen zur Eindämmung der dritten Corona-Welle zurückgeführt werden kann. Am aktivsten zeigten sich bisher Spezialfonds, die für ca. 198 Mio. Euro bzw. rund 20 % des Volumens verantwortlich sind.

Sonstige Investoren trugen knapp 59 % bzw. 577 Mio. Euro zum Umsatzergebnis bei. Unter ihnen zeigten sich Projektentwickler mit 197 Mio. Euro und Asset- und Fondsmanager mit 135 Mio. Euro am aktivsten.



## ENTWICKLUNG DER NETTOANFANGSRENDITEN NACH SEGMENTEN



Die konstante Renditekompression, durch die der Investmentmarkt der Metropole Ruhr seit ca. 2014 in nahezu allen Assetklassen gekennzeichnet war, wurde durch die Pandemie ausgebremst. Die höchsten Preise werden weiterhin für Geschäftshäuser in Dortmunder 1a-Lagen erzielt. Die Nettoanfangsrendite stabilisierte sich in dem herausfordernden Marktumfeld bis zum Ende des 1. Halbjahres auf 3,8 %. In den übrigen Teilmärkten der Metropole Ruhr liegen die Nettoanfangsrenditen für Geschäftshäuser in einer Spanne von 4,7 % (Essen) bis 6,7 % in Oberhausen, was das höhere Risiko für diese Assetklasse zum Ausdruck bringt.

Die Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien sank 2020 leicht um 10 Basispunkte auf 4,1 % und konnte bis Ende des ersten Halbjahres 2021 nochmals um 5 Basispunkte nachgeben. Derzeit stehen besonders Objekte mit gesichertem Risikoprofil im Fokus. Wertkorrekturen sind partiell bei Objekten mit Lage- und Ausstattungsdefiziten realistisch.

Nachdem die Nettoanfangsrendite für Logistikimmobilien im Jahresverlauf 2019 um knapp 50 Basispunkte auf 4,5 % sank, ist die Entwicklung bis zum Ende des 1. Halbjahres in eine Seitwärtsbewegung übergegangen. Dies

ist nicht auf fehlendes Investoreninteresse zurückzuführen, sondern vielmehr dem Umstand geschuldet, dass seitdem die Transaktionen im absoluten Top-Segment aufgrund des Produktmangels fehlen. Der Logistikimmobilienmarkt der Metropole Ruhr hat mit einem beeindruckenden Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr bereits seine Attraktivität unter Beweis gestellt. Mit namhaften Konzernen und einer breiten Basis an kleinen und mittelständischen Unternehmen werden sich Logistikimmobilien im Ruhrgebiet bei Investoren auch weiterhin großer Beliebtheit erfreuen, sodass auch kurzfristig mit steigenden Preisen zu rechnen ist.

Aktuell sind keine Anzeichen für ein baldiges Ende der Niedrigzinspolitik in Sicht, da sonst die milliardenschweren Hilfspakete verpuffen würden und sich eine rasche Erholung der globalen Konjunktur auf das Vorkrisenniveau verzögern würde. Die Verzinsung vermeintlich risikoarmer Anleihen ist weiterhin verschwindend gering bis negativ. Somit ist auch mittelfristig davon auszugehen, dass institutionelle Investoren noch stärker in Immobilien investieren werden.

Die Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten haben sich infolge der Pandemie damit kaum verändert, jedoch treffen diese auf eine deutlich veränderte Bewertung der Risiken der einzelnen Immobiliensegmente.

Das Core-Segment hat in allen Assetklassen an Breite verloren und wird weiterhin auf einen hohen Anlagedruck institutioneller Investoren treffen. Damit dürften die Preise für absolute Core-Objekte weiter steigen. Vor diesem Hintergrund sind Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen (idealerweise mit Mietern der öffentlichen Hand), moderne Logistikimmobilien mit hoher Drittverwendungsfähigkeit sowie Einzelhandelsimmobilien mit Fokus auf Nahversorgung als Gewinner zu sehen.

# MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN



FLÄCHENBESTAND MODERNER LOGISTIKIMMOBILIEN (BAUALTER ≤ 10JAHRE) IN M<sup>2</sup> NF

Gebietseinheit	H1 2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Metropole Ruhr</b>	<b>3.949.825</b>	<b>3.662.473</b>	<b>3.398.037</b>	<b>3.289.615</b>	<b>3.217.867</b>	<b>2.564.175</b>	<b>2.494.976</b>
Bochum	437.796	437.796	417.896	306.490	269.320	131.550	129.750
Bottrop	0	0	0	0	0	40.000	40.000
Dortmund	458.633	458.633	477.633	763.403	732.403	611.458	537.619
Duisburg	568.746	568.746	518.895	537.503	639.457	537.437	534.777
Essen	103.104	79.264	99.914	84.166	87.166	87.166	60.548
Gelsenkirchen	142.490	101.050	101.050	48.800	48.800	38.100	37.250
Hagen	21.610	21.610	21.610	21.610	21.610	21.610	21.600
Hamm	174.805	162.005	161.705	156.805	154.705	113.405	175.405
Herne	121.580	94.380	60.380	73.880	73.880	47.280	62.136
Moers*							
Mülheim a. d. Ruhr	19.802	19.802	19.802	19.802	19.802	29.952	29.952
Oberhausen	158.778	69.666	69.666	6.500	7.400	6.100	6.100
Recklinghausen							
Witten							
Ennepe-Ruhr-Kreis	49.252	49.252	49.252	15.252	37.252	34.252	34.252
Kreis Recklinghausen	524.566	468.566	409.060	451.219	207.538	156.133	158.933
Kreis Unna	606.069	606.069	488.340	401.989	516.338	415.398	401.677
Kreis Wesel	562.594	525.634	502.834	402.196	402.196	294.334	260.577

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

Der Flächenbestand moderner Logistikimmobilien, die nicht älter als 10 Jahre sind, stieg in Folge des hohen Neubauvolumens im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Jahresendwert 2020 um ca. 7,9 % auf 3,95 Mio. m<sup>2</sup> NF. Die höchsten Bestände an modernen Logistikflächen lassen sich derzeit im Kreis Unna, der Stadt Duisburg und im Kreis Wesel verorten, auf die alleine ca. 44 % des Gesamtbestandes entfällt.

Bei einigen Teilmärkten der Metropole Ruhr stagniert der Bestand. Ausschlaggebend hierfür sind neben, Grundstücksangel die Zurückhaltung bei der Ausweisung von Potenzialflächen (z. B. als GE-Gebiet), eine restriktive Genehmigungspraxis und die Konkurrenz zu anderen Nutzungsarten.

<sup>1</sup> Zum Bestand moderner Logistikimmobilien werden folgende Objektarten (Gebäudealter ≤ 10 Jahre) gezählt: Distributionsimmobilien (≥ 10.000 m<sup>2</sup>), Umschlagimmobilien, Produktionslager (≥ 10000 m<sup>2</sup>), Fullfilmentcenter, Gefahrgutlager, Hochregallager (freistehend), Kühllager und Tiefkühllager



## NEUBAUVOLUMEN DEUTLICH ÜBER 5-JAHRESMITTEL ZU ERWARTEN

Im ersten Halbjahr 2021 wurden dem Logistikimmobilienmarkt der Metropole Ruhr insgesamt ca. 359.000 m<sup>2</sup> Neubaufäche zugeführt, was ca. 9 % bzw. 30.000 m<sup>2</sup> NF über dem Gesamtvolumen des Jahres 2020 liegt.

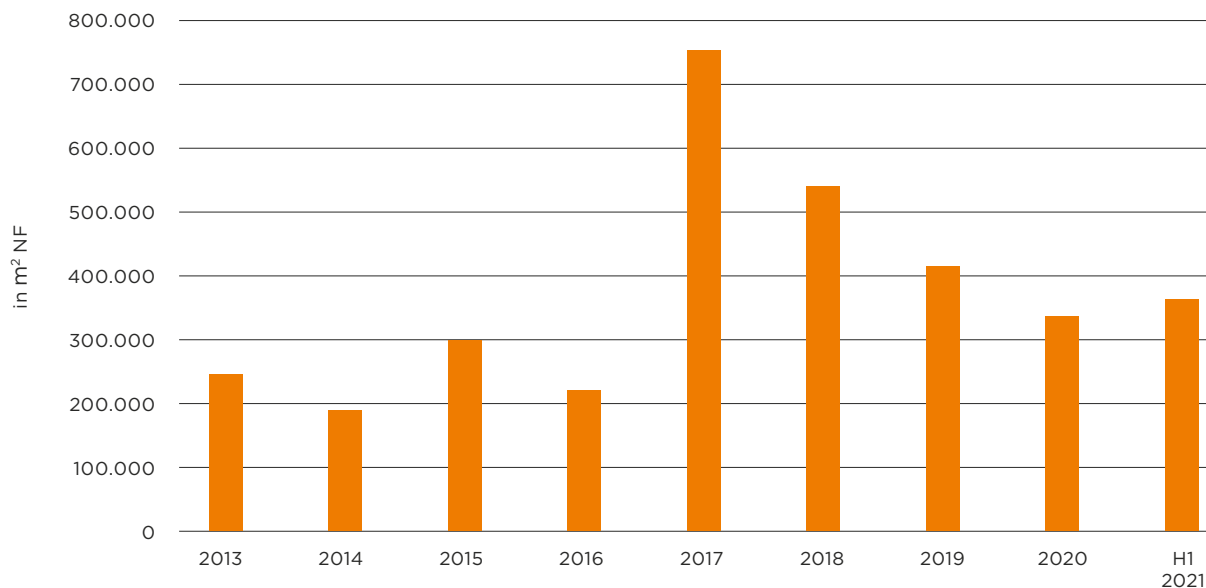
Das höchste Neubauvolumen der ersten sechs Monate wurde in Oberhausen mit 111.000 m<sup>2</sup>, gefolgt vom Kreis Recklinghausen mit ca. 70.000 m<sup>2</sup> und Gelsenkirchen mit ca. 52.000 m<sup>2</sup>, registriert.

Zu den großvolumigen finalisierten Projekten im 1. Halbjahr 2021 zählen u. a. das Edeka Auslieferungslager mit 96.700 m<sup>2</sup> in Oberhausen, der 1. BA des Bilstein-Logistikzentrums mit rund 45.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche in Gelsenkirchen, der Neubau des Amazon Fullfillmentcenters mit ca. 35.000 m<sup>2</sup> in Witten und der Neubau des Panattoni Park Essen mit ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

Der Pipeline zufolge befinden sich derzeit in Bau rund 632.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche mit geplantem Fertigstellungszeitpunkt im Jahr 2021. Dazu kommen noch rund 22.000 m<sup>2</sup> in der Planungsphase mit potenzieller Fer-

tigstellung in diesem Jahr. Das Fertigstellungsvolumen könnte bis zum Jahresende somit auf 654.000 m<sup>2</sup> steigen. In jedem Fall wird ein Niveau deutlich oberhalb des 5-Jahresmittels von 450.000 m<sup>2</sup> erreicht.

NEUBAUVOLUMEN LOGISTIKIMMOBILIEN



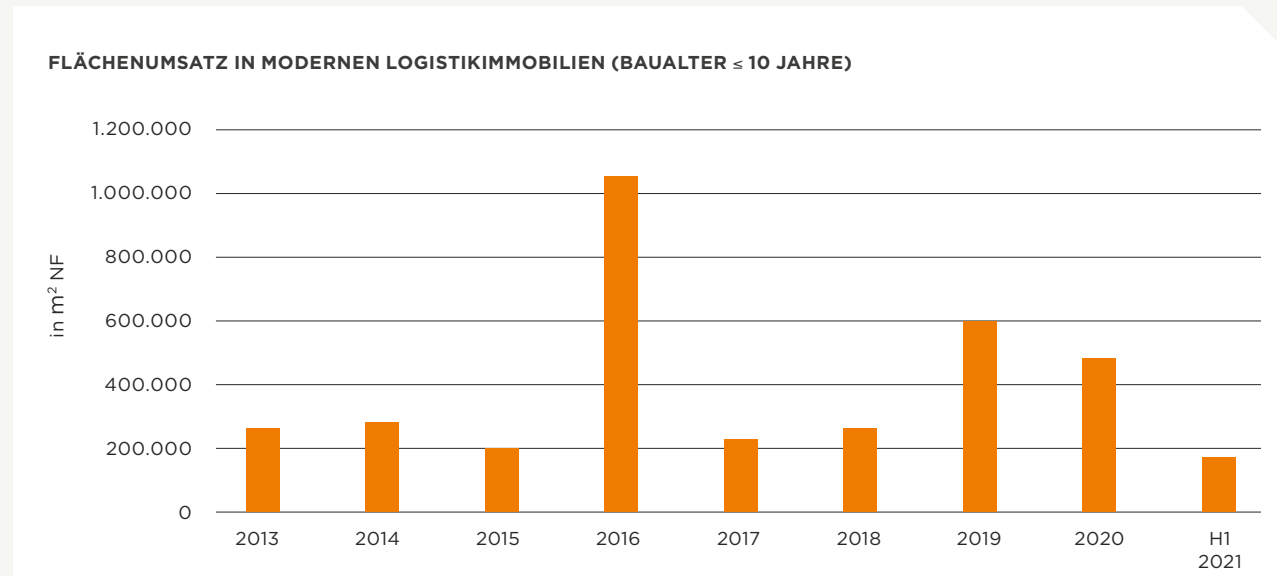
**ANGEBOTSMANGEL UND FEHLENDE GROSSVOLUMIGE EIGENNUTZUNGEN HEMMEN UMSATZ**

relativ kurze Vermarktungszeit der Flächen in attraktiven Lagen erwarten.

Das Vorvermietungsvolumen summierte sich auf rund 52.000 m<sup>2</sup>, was einem Umsatzanteil von ca. 10,9 % entspricht. Der höchste Anteil entfällt mit 36,6 % bzw. ca. 177.000 m<sup>2</sup> auf Vermietungen in Bestandsgebäuden.

Die branchenspezifische Nachfrage dominierten Handelsunternehmen mit ca. 35,8 % bzw. rund 173.000 m<sup>2</sup>, gefolgt vom Logistik- und Transportsektor mit ca. 26,6 % bzw. 128.000 m<sup>2</sup>. Auf die Nutzerbranche eCommerce entfielen ca. 17,3 % bzw. ca. 84.000 m<sup>2</sup>. Das verarbeitende Gewerbe trug 11,2 % bzw. 54.000 m<sup>2</sup> zum Umsatz bei, wissenschaftliche und technische Dienstleister kamen auf 6,8 % bzw. ca. 33.000 m<sup>2</sup> und der Umsatzanteil von sonstigen Nutzern (bspw. öffentliche Hand) lag bei 2,2 % bzw. 11.000 m<sup>2</sup>.

Im ersten Halbjahr 2021 summierte sich der Logistikflächenumsatz in der Metropole Ruhr auf ca. 155.000 m<sup>2</sup>, was verglichen mit den beiden Vorjahren als moderates Ergebnis gewertet werden kann. Hier macht sich das sehr begrenzte Angebot an kurzfristig bezugsfähigen, modernen Flächen bemerkbar, das in Verbindung mit fehlenden großvolumigen Eigennutzungen auf das Ergebnis drückte.



Das vergangene Jahr hat gezeigt, dass unter den gewerblichen Objektarten in der Metropole Ruhr in erster Linie Logistikimmobilien auf eine hohe Nachfrage treffen. Das Segment hat seine Systemrelevanz in der Pandemie unter Beweis gestellt und die Nachfrage nach Logistik- und Lagerflächen auf einem hohen Niveau stabilisiert.

2020 betrug der Flächenumsatz in modernen Logistikimmobilien rund 480.000 m<sup>2</sup>, was den dritthöchsten Wert im Betrachtungszeitraum markiert. Regionale Schwerpunkte fanden sich im Kreis Unna mit rund 136.000 m<sup>2</sup>,

gefolgt von Duisburg mit 110.000 m<sup>2</sup> und dem Kreis Recklinghausen mit ca. 53.000 m<sup>2</sup>.

Der Eigennutzeranteil betrug ca. 26,1 % bzw. rund 126.000 m<sup>2</sup>. Vermietungen in Bau steuerten 26,3 % bzw. ca. 128.000 m<sup>2</sup> zum Umsatzergebnis bei, was an der Zunahme der (teil-)spekulativen Bautätigkeit liegt. Ein Beleg für das Vertrauen von Projektentwicklern und Investoren, die das Segment positiv bewerten und von einem weiter steigenden Bedarf an Logistikflächen ausgehen. Diesem begegnen sie durch spekulative Bautätigkeit, da sie eine

Der Deal im ersten Halbjahr wurde in Dorsten im Kreis Recklinghausen abgeschlossen. Hier realisiert die Delta Projektentwicklung & Management GmbH ca. 70.000 m<sup>2</sup> für Levi's. Außerdem mieteten die Logistikdienstleister Hellmann und Euziel jeweils rund 20.000 m<sup>2</sup> auf dem ehemaligen Ikea-Areal in Werne.

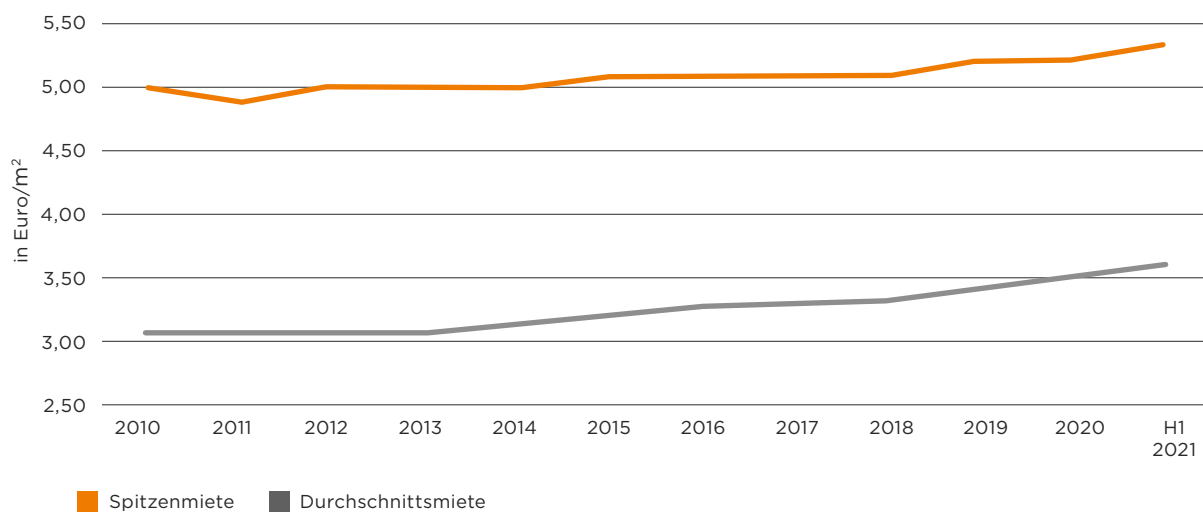
## MIENTWICKLUNG ZEIGT LEICHTEN AUFWÄRTSTREND

Die Spitzenmiete für Logistikimmobilien der Metropole Ruhr ist gegenüber dem Jahresendwert von 2020 um 0,10 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,30 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen und wird weiterhin in Duisburg und mit leichten Abschlägen auch in Dortmund und Essen erzielt. In Einzelfällen wurden bei deutlich überdurchschnittlichen Objekt- und Lagequalitäten auch Mieten oberhalb des derzeitigen Spitzenmieteniveaus realisiert.

Die gemittelte Durchschnittsmiete für die Teilmärkte der Metropole Ruhr zeigt seit 2013 einen konstant positiven Trend und lag im ersten Halbjahr 2021 bei 3,60 Euro/m<sup>2</sup>, was ein leichtes Plus von 1 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Kurz- bis mittelfristig ist von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Logistikflächen in der Metropole Ruhr auszugehen, wodurch sich der Trend leicht steigender Mieten fortsetzen dürfte.

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten\* FÜR LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN



\* gemittelter Durchschnitt für alle Teilmärkte der Metropole Ruhr





EDEKA Logistikzentrum für die Region Rhein-Ruhr in Oberhausen



# BEST PRACTICE









---

# KÖNIGSHOF

---

## ESSEN



→ Neue Chance für einen Traditionsstandort: Das Projekt „Königshof“ verwandelt die im Herbst 2020 aufgegebene Essener Kaufhof-Filiale am Eingang der zentralen Fußgängerzone vis á vis dem Essener Hauptbahnhof in eine attraktive Mixed-Use-Immobilie – mit prägender Wirkung und hohem Nutzen. Nach kompletter Entkernung sollen ins Erd- und Untergeschoss eine Markthalle samt Gastronomie, Supermarkt und Drogerie für die Nahversorgung einziehen. In den oberen Geschossen entstehen Multifunktions-/Büroflächen, die auch für Hochschulnutzung geeignet sind. Durch den direkten Zugang vom Willy-Brandt-Platz ins Basement wird zudem ein neuer Mall-Bereich an das Essener U-Bahnnetz „angedockt“.

Die geschwungene Fassade in Natursteinoptik erinnert an den früheren Baukörper des DeFaKa-Kaufhauses (Deut-

sches Familien Kaufhaus), das 1976 nach etwa 40 Jahren für das ehemalige Warenhaus weichen musste. Dieses wiederum stand an der Stelle eines 1910 gebauten Hotels, das zuletzt Königshof hieß. Für die Erschließung der oberen Geschosse ist eine Eingangshalle zum Willy-Brandt-Platz geplant sowie ein überdachtes Atrium im Innern des Gebäudes. Die Außenbestuhlung der gastronomischen Einrichtungen soll den Willy-Brandt-Platz neu beleben und zum Verweilen einladen. Optisch zeichnet sich der neue Königshof durch offene Geschossdecken, sichtbare Haustechnik sowie durchgängige Industrieböden aus. Dabei spiegeln die verwendeten Materialien auch die Geschichte der Stadt Essen mit Stahl und Kohle wider.



## REAL ESTATE FACTS



<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubau, in der Realisierung
<u>Standort:</u>	Willy-Brandt-Platz, Essen
<u>Etagen:</u>	Baukörper, Basement, 5-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	Obergeschosse (1.-6.- OG) ca. 10.000 m <sup>2</sup> Multifunktions- /Bürofläche Erdgeschoss 3.500 m <sup>2</sup> Basement 6.500 m <sup>2</sup>
<u>Fertigstellung:</u>	Ende 2023
<u>Besonderheit /Sonstiges:</u>	Prägende Mixed-Use-Immobilie (Handels-/Multifunktions-/Büroflächen) in zentraler Lage, Revitalisierung eines ehemaligen Warenhauses
<u>Projektentwickler:</u>	Koerfer-Gruppe
<u>Investor:</u>	Kölnische Haus- und Grundstücksverwaltung Dr. Koerfer GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der Koerfer-Gruppe

## ANSPRECHPARTNER

# KOERFER-GRUPPE

### Koerfer-Gruppe

Michael Gluth  
+49 221.99209920  
michael.gluth@koerfer-gruppe.de

## CUBION

REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

### CUBION Immobilien AG

Stewart Darman  
+49 208.979 67-18  
darman@cubion.de



### EWG - Essener Wirtschaftsförderungs- gesellschaft mbH

Andreas Hill  
+49 201.82024-36  
+49 152.33954458  
andreas.hill@ewg.de

---

# UNTERNEHMERPARK

---

## DUISBURG

→ Hohe Flexibilität mit Erweiterungspotenzial verspricht der neue UnternehmerPark „Am Wasserturm“ südlich der Duisburger Innenstadt im Stadtteil Hochfeld. In einem ersten Bauabschnitt entstehen auf dem über 19.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück sieben Hallen mit insgesamt 6.000 m<sup>2</sup> Fläche plus zusätzlicher Bürofläche von gut 1.200 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen zwei Freilagerflächen und knapp 100 Stellplätze. Die flexible Bauweise erlaubt es, die Lager-, Produktions- und Büroflächen an den individuellen Bedarf der Mieter anzupassen. Die Mietflächen für Hallen gibt es ab 670 m<sup>2</sup> nebst ca. 150 m<sup>2</sup> Bürofläche. Eine hohe Anzahl

an Smart Benches mit WLAN-Funktion sowie eine hochwertig angelegte Außenanlage sind weitere Pluspunkte des neuen Parks. Darüber hinaus sorgt eine Mieter-App für eine reibungslose Kommunikation mit der Verwaltung.

Vor der Gesamtfertigstellung des ersten Bauabschnittes im Herbst 2021 konnten bereits rund zwei Drittel der Flächen vermietet werden, zwei Hallen wurden bereits an die Mieter übergeben. Für einen zweiten Bauabschnitt soll noch 2022 ein Bauantrag eingereicht werden.



## ANSPRECHPARTNER



### Aurelis Real Estate Service GmbH

Jessica Evers

+49 203.709028-48

jessica.evers@aurelis-real-estate-de



### Aurelis Real Estate Service GmbH

Matthias Geiger

+49 203.709028-44

matthias.geiger@aurelis-real-estate.de

## REAL ESTATE FACTS



<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubauten, in Vermietung
<u>Standort:</u>	Heerstraße, Duisburg
<u>Etagen:</u>	2-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	Grundstück 19.000 m <sup>2</sup> , Hallen mit Büroanteil ab 670 m <sup>2</sup>
<u>Fertigstellung:</u>	Herbst 2021
<u>Besonderheit /Sonstiges:</u>	Gewerbepark mit flexiblen Lager- und Büroflächen
<u>Projektentwickler:</u>	Aurelis Real Estate Service GmbH
<u>Investor:</u>	Aurelis Asset GmbH





---

# STIFTSQUARTIER

---

## DORTMUND



→ Städtebaulich und architektonisch bildet das neue Stifts-quartier in Dortmund-Hörde eine attraktive Adresse für eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und Dienstleistungen in direkter Nähe zum Phoenixsee. Es fungiert als wichtiges Bindeglied zwischen der Altstadt Hördes und dem Areal rund um den See. Die vielfach gegliederten Fassaden unter Verwendung hochwertiger Materialien wie Klinker und Naturstein interpretieren die Gründerzeitbebauung der Altstadt auf moderne Art und Weise. Der ansprechende Neubau, für den das alte Stiftforum abgerissen wurde, besteht aus einem Wohn- und Geschäftskomplex.

In dem mehrgeschossigen Bürobau, der sich zur Fußstraße orientiert, entstehen flexibel nutzbare Büroflächen in

unterschiedlichen Größenordnungen von 400 m<sup>2</sup> bis maximal 6.300 m<sup>2</sup>, die sowohl jungen wie auch etablierten Unternehmen viel Platz für Kreativität und Wachstum bieten. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsflächen für Lebensmittel mit integriertem Markthallenkonzept, Gastronomie und einem Weinkontor mit Sommelier geplant. Die hauseigene Tiefgarage umfasst 327 Stellplätze. Durch Fassadenwechsel, Balkone, Loggien und Fensterformate ist das Wohnkaree mit seinen 58 Einheiten und dem geschlossenen Innenhof als eigenständiger Gebäudeteil erkennbar. Die Wohnbebauung entspricht allen Anforderungen an modernes, generationenübergreifendes Wohnen.



## REAL ESTATE FACTS

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubau, in Realisierung
<u>Standort:</u>	Ecke Faßstraße/Rudolph-Platte-Weg, Dortmund-Hörde
<u>Etagen:</u>	zweiteiliger Wohn- und Geschäftskomplex, 4-6-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 20.787 m <sup>2</sup>
<u>Baubeginn/Fertigstellung:</u>	Frühjahr 2020/Frühjahr 2023
<u>Besonderheit /Sonstiges:</u>	Attraktive städtebauliche Adresse nahe dem Phoenixsee
<u>Projektentwickler:</u>	Dreier Immobilien
<u>Investor:</u>	Dreier Immobilien



### ANSPRECHPARTNER



#### Dreier Immobilien

Jan Hallerberg  
+49 231.5171 -220  
jan.hallerberg@dreier-immobilien.com

## CUBION

REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

#### CUBION Immobilien AG

Niklas Klein  
Telefon: +49 208.970 67-32  
E-Mail: klein@cubion.de



Stadt Dortmund  
Wirtschaftsförderung

#### Wirtschaftsförderung Dortmund

Kirsten Rüßmann  
+49 231.50-24647  
kirsten.ruessmann@stadtdo.de

---

# BOTTROP 7

---

## BOTTROP



→ Erstrahlt in neuem Licht: Modernisiert und revitalisiert gewinnt die Bottroper Innenstadt eines ihrer Markenzeichen zurück. Neue attraktive Mieter aus zukunftsorientierten Branchen – darunter das 4-Sterne Best Western Hotel mit 155 Zimmern – ziehen Anfang kommenden Jahres in das ehemalige Karstadt-Warenhaus ein, das 2016 schließen musste. Mit einem ausgewogenen Mix aus Lebensmittel Einzelhandel, Drogerie, Fitness, Hotel und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs präsentiert es sich heute als modernes Multi-Tenant Geschäftshaus in zentraler Lage. Komplett kernsaniert ist die Gestaltung der Innenbereiche, entsprechend kleinteiliger wurde die gesamte Haustechnik ausgetauscht und auf den neuesten Stand gebracht. Zusätzlich verfügt das Geschäftshaus über 25 Kundenparkplätze.

Theodor Althoff hatte das Warenhaus im Jahr 1892 als zweite Filiale seines gerade gegründeten Konzerns in Bottrop eröffnet. Mehr als 100 Jahre lang gehörte es zu den wichtigsten Adressen im Herzen der Stadt mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup>. Durch einen Bombenangriff beschädigt, eröffnete es zwei Jahre später wieder und wurde 1963 wie alle Althoff-Warenhäuser in „Karstadt“ umbenannt. Die imposante Kaufhausfassade ließen die neuen Eigentümer überarbeiten, um sie als markanten Punkt der Bottroper Innenstadt zu erhalten. Das runderneuerte Geschäftshaus ist von allen Seiten zugänglich und bietet allen Mietern eine Anbindung an die Fußgängerzone.





### ANSPRECHPARTNER



#### Devello Capital AG

Christian Zöll  
+49 163.6923191  
zoell@devello.de

B7

### REAL ESTATE FACTS

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Geschäftshaus mit Hotel, in Realisierung
<u>Standort:</u>	Hansastraße 7/Hochstraße 1, Bottrop
<u>Etagen:</u>	6-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	17.780 m <sup>2</sup> Mietfläche, 24.741 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Handel, Hotel und Gewerbe
<u>Baubeginn/Fertigstellung:</u>	2017/Frühjahr 2022
<u>Besonderheit /Sonstiges:</u>	Moderner vielseitiger Mietermix, 1A Innenstadtlage, umfangreiche Revitalisierung
<u>Projektentwickler:</u>	Devello AG & Co. EKZ Bottrop KG
<u>Investor:</u>	Devello AG & Co. EKZ Bottrop KG





---

# SEEYOU AM PHOENIX SEE

---

## DORTMUND

→ Eine hervorragende Aussicht auf den Phoenix See in Dortmund bietet das neue Gebäudeensemble SEEyou, das aus außergewöhnlichen Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien besteht. Prominent liegt es direkt an der Seepromenade und bildet ein zentrales Verbindungsglied zwischen dem See und der Bebauung des Südufers. Mit ihren Blickachsen öffnen sich die Büroflächen hin zum Wasser, wodurch das gesamte Panorama des Sees und des Landschaftsparks spürbar wird. Auf dem zentralen Plateau des Ensembles entsteht ein hochwertig gestalteter Platz mit großer Aufenthaltsqualität für Büronutzer und Besucher.

Für das perfekte See-Feeling sind direkt an der Promenade Räumlichkeiten für den Yacht-, Segel- und Ruderclub der Stadt Dortmund vorgesehen. Gemeinsam mit der

dort angesiedelten Gastronomie beleben sie die Szenerie am Ufer und geben dem Gebäudekomplex eine ganz besondere Außenwirkung.

Auf zwei Tiefgaragenebenen stehen ca. 180 Stellplätze für die Nutzer zur Verfügung.

Die Büroräume verfügen über eine hohe Ausstattungsqualität, ästhetisch wie technisch. Verarbeitet sind hochwertige Materialien und eine neuartige Verglasung. Die Bürokonzepte mit Flächen zwischen 200 und 3.500 m<sup>2</sup> lassen sich individuell auf die Wünsche und Bedürfnisse der Mieter abstimmen. Zusätzlich erhält das Ensemble eine Penthouse-Ebene mit hochwertig ausgestatteten Mietwohnungen von ca. 105 bis ca. 200 m<sup>2</sup>.

**SEEyou**



**ANSPRECHPARTNER**

**DERWALD**  
DER DENKT. DER PLANT. DER LEISTET.

**Derwald Phoenix GmbH & Co. KG**

Maximilian Derwald

+49 231.8407165

m.derwald@derwald.de



## REAL ESTATE FACTS

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubau, in Fertigstellung
<u>Standort:</u>	Phoenixseestraße 22-24, Dortmund
<u>Etagen:</u>	4- bis 6-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 8.300 m <sup>2</sup>
<u>Baubeginn/Fertigstellung:</u>	2020/2022
<u>Besonderheit /Sonstiges:</u>	Neuer Yachtclub und Seebetrieb der Stadt Dortmund
<u>Projektentwickler:</u>	Unternehmensgruppe Derwald
<u>Investor:</u>	Unternehmensgruppe Derwald



---

# PARKSTADT MÜLHEIM

---

## MÜLHEIM AN DER RUHR

→ Grünes Vorzeigeprojekt mit Zaubergarten entsteht im Herzen von Mülheim an der Ruhr auf dem 13,6 Hektar großen Areal der ehemaligen Zentrale der Unternehmensgruppe Tengemann. Das Bestandsgebäude und die dazugehörige Liegenschaft gelten als architektonische Zeitzeugen deutscher Wirtschaftsgeschichte. Diese Geschichte will die österreichische SORAVIA-Gruppe als Eigentümerin und Projektentwicklerin nun mit einer neuen zeitgemäßen Nutzung weiterführen. Der einst geschlossene Campus soll sich öffnen und die Grünflächen für Außenstehende begehbar werden. In der ersten Phase der Neugestaltung lässt SORAVIA die Bestandsgebäude für einen attraktiven Mietermix umfangreich sanieren etwa mit neuen Foyers und Treppenhäusern. Zahlreiche Gebäudeteile, die flexibel gestaltbar sind, konnten bereits vermietet werden.

Für die zweite Phase startete SORAVIA im Frühjahr einen städtebaulichen Wettbewerb. Der soll die Leitlinien für die schrittweise Weiterentwicklung der Parkstadt Mülheim über die nächsten zehn bis 15 Jahre definieren. Ziel des Wettbewerbs ist die Schaffung eines lebendigen und zukunftsweisenden Stadtquartiers, das Raum für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Leben bietet. Die Entwürfe sollen modernsten Energiestandards entsprechen, ausgerichtet am ehrgeizigen Ziel der Stadt Mülheim, bis 2035 klimaneutral zu sein. Klimaresiliente Baustoffe sollen eingesetzt, die Dächer mit Solarpaneelen ausgestattet und begrünt werden. Als grüne Lunge und Ort der Entspannung wird der historische Baumbestand erhalten bleiben, insbesondere der „Zaubergarten“. Dem Element Wasser kommt bei der Planung eine zentrale Bedeutung zu.



Ein Projekt von

# SORAVIA

## PROJEKTLEITUNG

### SORAVIA

Wolfgang Kurzacz-Dörflinger  
+43 1 71690-1631  
w.kurzacz-doerflinger@soravia.at

### SORAVIA

Lorenz Tragatschnig  
+43 1 71690-1871  
l.tragatschnig@soravia.at

## ANSPRECHPARTNER - VERMARKTUNG

**BROCKHOFF**  
Office | Retail | Invest

### Brockhoff GmbH

Julia Winteroth  
+49 201.810 92-67  
winteroth@brockhoff.de

## REAL ESTATE FACTS

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Sanierte Bestandsgebäude, in der Vermietung Neubauten und Parkanlagen, in der Entwicklung
<u>Standort:</u>	ehemaliges Areal der Tengelmann-Gruppe, Mülheim an der Ruhr
<u>Etagen:</u>	5-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 65.000 m <sup>2</sup> Bestandsfläche, ca. 100.000 m <sup>2</sup> für Neuentwicklung
<u>Fertigstellung:</u>	Revitalisierung des Altbestandes bis 2022, Neuentwicklung bis 2027
<u>Projektentwickler:</u>	SORAVIA
<u>Vermarktung:</u>	BROCKHOFF GMBH





---

# OFFICE CAMPUS 51°7

---

## BOCHUM

→ Ein neues Ensemble von drei Bürogebäuden mit separatem Parkhaus erweitert schon bald den office campus 51°7. Es grenzt an die bereits realisierten Bürogebäude office 51°7 und SPACE 51°7, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen am Bochumer Zukunftsstandort MARK 51°7 befinden. In diesem nunmehr dritten Bauabschnitt, drei Jahre nach Fertigstellung des office 51°7, errichtet die Harpen Unternehmensgruppe drei Gebäude, die zusammen eine Mietfläche von ca. 11.300 m<sup>2</sup> besitzen. Das benachbarte neue Parkhaus wird über 250 Stellplätze verfügen. Die attraktiven funktional-modernen Büroflächen, teilweise mit Dachterrasse, bieten eine flexible Gestaltung der Grundrisse, eine ausgezeichnete IT-Infra-

struktur und einen hohen Energiestandard (KfW 55). So entstehen auf dem modernen Areal weitere zukunftsorientierte Büroarbeitsplätze in einem urbanen Umfeld.

Kurze Wegeverbindungen durch parkähnlich angelegte Grünflächen sorgen nicht nur für eine hohe Aufenthaltsqualität, sie unterstreichen den Campus-Charakter des neuen attraktiven Bürostandorts.

Die Vermarktung ist bereits angelaufen. Verfügbar sind Flächen ab 350 m<sup>2</sup>, die in Zuschnitt und Ausstattung nach individuellen Mieterwünschen konfiguriert werden können. Im Januar 2023 sind die neuen Büroflächen bezugsfertig.



## ANSPRECHPARTNER

# HARPEN

## Harpen Immobilien GmbH

Ronja Kuckshaus

+49 231.5199-250

+49 172.2785978

ronja.kuckshaus@harpen.de

## office campus 51°7



### REAL ESTATE FACTS

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubau, in der Realisierung
<u>Standort:</u>	Mark 51°7, Alte Wittener Straße 68-72, Bochum
<u>Etagen:</u>	drei Baukörper, bis zu 5-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	11.300 m <sup>2</sup>
<u>Baubeginn/Fertigstellung:</u>	Herbst 2021/Ende 2022
<u>Besonderheit /Sonstiges:</u>	Mietflächen ab 350 m <sup>2</sup> , KfW 55 Standard mit moderner Elektroladeinfrastruktur
<u>Projektentwickler und Investor:</u>	Harpen Immobilien Unternehmensgruppe, Dortmund



---

# CITY DOCK

---

## ESSEN



→ In urbaner Lage, unweit des Essener Hafens, entsteht ein innovativer Businesspark unter dem Namen „City Dock“. Nutzfläche: ca. 15.400 m<sup>2</sup>. Das gesamte Gewerbe-Areal des Projektes im Hafengebiet umfasst ca. 22.000 m<sup>2</sup>. „City Dock“ steht für ein neuartiges Konzept, das speziell für die Realisierung von Gewerbeflächen in innerstädtischen Lagen entwickelt worden ist. Es ist das erste seiner Art in Nordrhein-Westfalen, gut angebunden und günstig gelegen zwischen den Ballungszentren Oberhausen, Gelsenkirchen und Bottrop. Die modular aufgeteilten Mietflächen sind bedarfsorientiert nutzbar und flexibel gestaltbar. Adressiert ist der Businesspark an kleine bis mittelständische Unternehmen, produzierendes Gewerbe,

Filialbetreiber und Startups. Es entstehen insgesamt zehn Units mit Mietflächen zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 6.000 m<sup>2</sup>.

Die Nachhaltigkeit des Konzeptes spiegelt sich in einer modernen Gewerbearchitektur sowie der angestrebten DGNB-Goldzertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen wider. Zudem werden im Rahmen der Grundstücks-Revitalisierung die Bestandsgebäude auf dem Areal komplett zurückgebaut. Bis vor einigen Jahren stand hier eines der ältesten Ausbildungszentren für die Bauindustrie. Die „City Docks“ tragen damit zu einer städtebaulich attraktiven Flächenentwicklung bei.





## ANSPRECHPARTNER



**ADOLF WEBER**

**ADOLF WEBER Grundbesitz- und  
Projektgesellschaft**

Christian Peschges  
+49 231.70094113  
c.peschges@adolfwieber.de

**PANATTONI**

**Panattoni**

Clemens Schenk Graf von Stauffenberg  
+49 40.5257253121  
cstauffenberg@panattoni.com

## REAL ESTATE FACTS

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubau in Realisierung
<u>Standort:</u>	Essen, Lüschershofstraße 71-73, Essen
<u>Etagen:</u>	1- bis 2-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	rd. 15.400 m <sup>2</sup> , verteilt auf 10 Units und 3 Gebäude
<u>Baubeginn/Fertigstellung:</u>	Frühjahr 2021/Frühjahr 2022
<u>Besonderheit /Sonstiges:</u>	Revitalisierung eines Grundstücksareals
<u>Projektentwickler:</u>	Panattoni
<u>Investor:</u>	ADOLF WEBER Grundbesitz- und Projektgesellschaft



---

# DSV-NEUBAU

---

## DUISBURG



→ Größer, moderner und nachhaltiger: Der Duisburger Hafen baut seine Rolle als führende logistische Drehscheibe in Zentraleuropa weiter aus. Auf dem Areal logport VI im Duisburger Hafen entsteht ein modernes Logistikzentrum mit sechs zusammenhängenden Lagerhallen, Büro- und Sozialflächen sowie Pkw- und Lkw-Stellplätzen. Dem dänischen Logistikunternehmen DSV bietet der Standort beste Voraussetzungen für die Abwicklung multimodaler Transporte auf der Schiene, dem Wasser oder der Straße. Nach rund einjähriger Bauzeit startet der Betrieb auf dem 120.000 m<sup>2</sup> großen Gelände Ende 2021. Mit über 57.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in den 12,20 m hohen Hallen erschließt sich DSV mit dem Neubau neue Kapazitäten für die Waren seiner Kunden.

Der moderne Gebäudekomplex wurde nach neuesten Standards geplant und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. So lässt DSV auf den Dächern des Logistikzentrums eine Photovoltaik-Anlage installieren, um selbst Strom zu erzeugen. Bei der Realisierung des Projektes durch die Firma Goldbeck kommt außerdem eine ressourcenschonende und emissionsarme Bauweise zum Einsatz. Das Gebäude erfüllt die höchste Qualitätsstufe der DGNB und überzeugt durch seinen ganzheitlichen Ansatz, der Nachhaltigkeit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit vereint.

**ANSPRECHPARTNER****DSV Solutions GmbH**

Klaus Fuchs, Director Operations

+49 176.123780 29

klaus.fuchs@de.dsv.com

**DSV Solutions GmbH**

Uwe Ernst, Standortleiter DSV Duisburg

+49 1511.6132866

uwe.ernst@de.dsv.com

**REAL ESTATE FACTS**

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubau, in Realisierung
<u>Standort:</u>	Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße 60-72, Duisburg
<u>Etagen:</u>	Verwaltung: 2-geschossig Hallen: eingeschossig Hallen, davon Unit 1 und Unit 2 jeweils mit Zwischengeschoss
<u>Nutzfläche:</u>	58.371 m <sup>2</sup> , davon 57.418 m <sup>2</sup> Halle und 953 m <sup>2</sup> Verwaltung
<u>Baubeginn/Fertigstellung:</u>	2020/2021
<u>Besonderheit /Sonstiges:</u>	Nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise, u.a. Photovoltaik-(PV)-Anlage auf den Dächern des Gebäudes Option der trimodalen Nutzung per Land, Wasser und Schiene
<u>Projektentwickler:</u>	DSV Group Property mit der Projektgesellschaft DSV Real Estate Duisburg A/S



---

# NEUES FORUM

---

## MÜLHEIM AN DER RUHR



→ Eine neuartige Symbiose aus Nahversorgung, Gesundheit, Betreuung und Mobilität entsteht im Forum Mülheim, seit 1974 ein Shoppingcenter mitten in der City. Der Fokus liegt dabei auf dem Bereich Gesundheit. Für diese Neupositionierung werden das erste Obergeschoss und das Untergeschoss mit zusammen 14.500 m<sup>2</sup> umfassend umgebaut. Das so entstehende neue „Forum Medikum“ bietet Praxisflächen zwischen 150 und 2.500 m<sup>2</sup> für Dienstleister aus den Bereichen Medizin, Therapie und Pflege, die den Einzelhandel und die Gastronomie im Erd- und Untergeschoss ergänzen. Auch der Gastronomiebereich erhält ein neues modernes Design. Zusätzlich wird im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte eingerichtet. Investitionssumme der Neugestaltung: 50 Millionen Euro. Die Verzahnung der unterschiedlichen Lebensbereiche schafft Synergien

und mehr Aufenthalts- und Servicequalität für das gesamte Center.

Zusätzlich integriert die Neugestaltung zum ersten Mal in einem europäischen Center Elemente der „Healing Architecture“, die das psychische und physische Wohlbefinden der Menschen positiv beeinflussen und Stressfaktoren möglichst verringern sollen. Dazu zählen großflächige Bilder aus der „guten alten Zeit“ und viel Grün, die das Publikum in eine positive und offene Stimmung versetzen sollen. Getestet werden außerdem sensorische Stimulationen wie Düfte und Musik. Weitere Pluspunkte sind die Tiefgarage mit 860 Stellplätzen sowie die direkte Anbindung an die Fußgängerzone und den ÖPNV in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof mit ICE-Halt.



## ANSPRECHPARTNER



### COMMERZ REAL

#### Commerz Real AG

Mario Schüttauf

+49 611.7105 4304

mario.schuettauf@commerzreal.com



## REAL ESTATE FACTS

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neugestaltung, in der Realisierung
<u>Standort:</u>	Hans-Böckler-Platz 1H, Mülheim an der Ruhr
<u>Etagen:</u>	3-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 52.000 m <sup>2</sup> für Einzelhandel, Gastronomie und Gesundheitssektor
<u>Baubeginn/Fertigstellung:</u>	Ende 2023
<u>Besonderheit /Sonstiges:</u>	neuartige Symbiose von Gesundheit, Einzelhandel und Gastronomie/ Komponenten der „Healing Architecture“
<u>Investor:</u>	Commerz Real AG



---

# GESUNDHEITSCAMPUS SÜD

---

## BOCHUM

→ Die Erfolgsgeschichte geht weiter: Auf dem südlichen Teil des Gesundheitscampus in Bochum, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ruhr-Universität, entsteht ein neues Bürogebäude. Einziehen werden in den modernen Neubau mehr als 200 Mitarbeiter der cosinex GmbH. Das innovative Bochumer IT-Unternehmen gilt als einer der Pioniere von Lösungen für die elektronische Vergabe öffentlicher Aufträge und die Digitalisierung der Verwaltung. Der Gesundheitscampus ist eine einmalige Kombination aus öffentlichen Einrichtungen der Gesundheitsadministration und -forschung mit ganz eigener Innovationsdynamik. Der Neubau passt sich mit seiner Geometrie in die Gestaltungslinie des Campus ein: Die Grundfläche des Erdgeschosses ist kleiner ausgebildet als die darüber folgenden oberen Stockwerke. Die aus-

kragenden Obergeschosse bilden daher an den Ecken eine geschützte Terrassenfläche. Dadurch entsteht eine parallel zur Fassade verlaufende Zugangsmöglichkeit oberhalb der Gastronomieterrasse.

Im Erdgeschoss finden sich neben der Gastronomie mit viel Platz für die Pausengestaltung, ein Bereich für Konferenzen und die Haustechnik. Ein großzügiger Windfang zeichnet den Haupteingang aus, über den man den zweigeschossigen Empfangsbereich erreicht. Von dort gelangen die Mitarbeiter zu den zwei Erschließungskernen inmitten des Gebäudes. Die oberen Geschosse sind für Büros vorgesehen, die alle Formen moderner Bürolandschaften zulassen. Die zentrale Mittelzone dient als interner Treffpunkt mit Meeting Point und Teeküche.





## REAL ESTATE FACTS



<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubau, in Planung
<u>Standort:</u>	Gesundheitscampus Bochum
<u>Etagen:</u>	4-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 5.200 m <sup>2</sup> Mietfläche
<u>Baubeginn/Fertigstellung:</u>	Herbst 2021/Frühjahr 2023
<u>Projektentwickler:</u>	Kölbl Kruse GmbH
<u>Investor:</u>	cosinex GmbH

## ANSPRECHPARTNER

KÖLBL KRUSE

### Kölbl Kruse GmbH

Bea Steindor  
+49 201.3203320  
steindor@k-k-p.de

# BRAINFACTORY

## BOCHUM



→ Dreh- und Angelpunkt des innovativen Büroquartiers O-WERK | CAMPUS auf dem ehemaligen Opelgelände in Bochum-Laer bildet künftig die neue BRAINFACTORY BOCHUM. Mit ihrer modernen und nachhaltigen Bauweise schafft die BRAINFACTORY Voraussetzungen für eine weitere Vernetzung von Technologie und Wissen sowie für eine angenehme Aufenthaltsqualität in einem kreativen Umfeld. Als Teil des Büro-Produktes „Spirit Offices“ setzt sie auf die vier Grundwerte: Intelligence, E-Happy & Healthy, Respect Nature und gelebte Community. Die Bürolandschaften sind individuell gestaltbar: Beim „Inspire“-Ausstattungskonzept liegt der Fokus auf dem Open Office und das Konzept „Professional“ kombiniert Einzelbüros mit Coworking-Bereichen.

Die individuelle Fassadengestaltung, durch die das neue Bürogebäude zu einer prägenden Landmarke des gesamten Quartiers wird, entwarf der New Yorker Star-Architekt Matthias Hollwich/ HWKN. Ebenfalls von HWKN designt ist die Lobby im Hotel-Charakter, die als zentraler Erschließungskern die Orientierung im Gebäude erleichtert und kurze Wege zum Arbeitsplatz, zum Café oder zur Dachterrasse schafft. Wandbegrünungen, hochwertige gestaltete Flächen, Fitnessbereich, Innenhof und Dachterrasse ermöglichen die Umsetzung einer sehr guten Work-Life-Balance. Darüber hinaus kann man über die Quartiers-App weitere Features im Gebäude und am O-WERK | CAMPUS dazubuchen.



### ANSPRECHPARTNER

**LANDMARKEN AG** 

#### Landmarken AG

Constanze Justus

Projektleitung O-WERK I CAMPUS, Bochum

+49 175.223 5053

cjustus@landmarken-ag.de

**LANDMARKEN AG** 

#### Landmarken AG

Andrea Czaika

Projektleitung BrainFactoryBochum

+49 174.171 4883

aczaika@landmarken-ag.de

## REAL ESTATE FACTS

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubau Büro
<u>Standort:</u>	Suttner-Nobel-Allee, 44803 Bochum – Mark 51°7
<u>Etagen:</u>	6 Geschosse
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 8.700 m <sup>22</sup>
<u>Baubeginn/Fertigstellung:</u>	Beginn: Q3/2022, Fertigstellung: Q1/2024
<u>Besonderheit /Sonstiges:</u>	Urbanes Flächenrecycling   Neubau – Büro und Community Spaces wie Coworking, Café, Fitness
<u>Projektentwickler:</u>	Landmarken AG
<u>Investor:</u>	Landmarken Bochum 1 GmbH (Projektgesellschaft / 100%ige Tochter der LM AG)





---

# NEUE MITTE BAUKAU

---

## HERNE

→ Dort, wo einst der Ball rollte, entsteht im Herner Stadtteil Baukau ein modernes Wohn- und Geschäftszentrum in zwei Bauabschnitten. So wird aus dem 24.500 m<sup>2</sup> großen Areal einer ehemaligen Sportstätte für Fußball ein moderner, neuer Versorgungsbereich – die Neue Mitte Baukau, genannt „Quartier Kaiserstraße“. Das Gebäudeensemble des Geschäftszentrums verfügt im Erdgeschoss über eine Handelsfläche von 5.250 m<sup>2</sup>, für die ein Vollversorger, eine Drogerie, ein Discounter sowie eine kleine Gastronomie-Einheit vorgesehen sind. Die Obergeschosse besitzen ca. 1.725 m<sup>2</sup> Praxis- und ca. 4.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Aufteilung der jeweiligen Flächen ist dabei flexibel und auf vielfältige Weise gestaltbar.

Außerdem erhält die Immobilie eine begrünte Dachfläche oberhalb der Handelsflächen, die zum Verweilen einlädt und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Ein zusätzlicher Ausgang der angrenzenden Büro- und Praxisgebäude wird ebenfalls auf die grüne Oase des Dachs führen. Darüber hinaus sind auf dem Gelände Parkmöglichkeiten wie auch ein Marktplatz geplant. Das Wohnzentrum entsteht in einem zweiten Bauabschnitt im Süden des Areals und besteht aus vier weiteren, modernen Geschossbauten. Damit punktet das Quartier nicht nur mit seiner zentralen Lage im Stadtteil Baukau, sondern auch durch einen Nutzungsmix, der sich am täglichen Leben und Arbeiten orientiert.



## REAL ESTATE FACTS

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubau, Baugenehmigung in Kürze erwartet
<u>Standort:</u>	Kaiserstraße, Herne-Baukau
<u>Etagen:</u>	bis zu 6-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 11.000 m <sup>2</sup> Mietfläche (Bauabschnitt 1)
<u>Baubeginn/Fertigstellung:</u>	Ende 2021, Ende 2023
<u>Besonderheit/Sonstiges:</u>	Mixed-Use-Quartier mit begrünter Dachfläche
<u>Projektentwickler:</u>	LIST Develop Commercial



## ANSPRECHPARTNER

**LIST**  
**Develop**  
Commercial

### LIST Develop Commercial GmbH & Co. KG

Sebastian Grochowiak  
+49 5921.884070  
+49 172.2597731  
sebastian.grochowiak@list-develop.de

---

# PROLOGIS PARK

---

## DATTELN



→ Das Wohlbefinden der Arbeitskräfte steht im Mittelpunkt des Prologis Park Datteln DC1. Als erste Logistikimmobilie in Deutschland erfüllt sie alle WELL Building Standards. So gibt es für die Mitarbeiter eine „Living Zone“ mit besonderer Beleuchtung und Belüftung, Wasserspender, Sitzcken sowie Begrünung in den Innen- und Außenbereichen. Im September 2020 wurde die hochmoderne Logistikanlage mit einer Gesamtfläche von 27.800 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Der stärker auf den Menschen ausgerichtete Ansatz der Immobilie kann den Kunden helfen, schneller qualifizierte Fachkräfte zu finden. Eine nachhaltige Bauweise trägt außerdem dazu bei, die Betriebskosten gering zu halten und einen langfristigen Werteeerhalt der Immobilie zu sichern.

Beim Prologis Park Datteln handelt es sich um ein Brownfield Development in optimaler Lage nahe von Autobahnen und in guter Erreichbarkeit zum Dortmunder Flughafen. Auch an den Nahverkehr ist die Immobilie sehr gut angebunden. In der Vergangenheit wurde die Fläche von der Ruhr Zink zur Herstellung von Metalllegierungen genutzt. Wegen der jahrzehntelangen Belastung musste das Grundstück aufwändig saniert werden. Die spekulative Immobilie war schon vor der Fertigstellung an den Online-Retailer EUZIEL International GmbH vermietet. Das Unternehmen beliefert von Datteln aus Kunden in ganz Europa unter anderem mit Möbeln, Wohn- und Gartenaccessoires.





## REAL ESTATE FACTS

<u>Art &amp; Projektstatus:</u>	Neubau, fertiggestellt
<u>Standort:</u>	Zum Schleusenpark, Datteln
<u>Etagen:</u>	bis zu 3-geschossig
<u>Nutzfläche:</u>	Logistikfläche: 23.637 m <sup>2</sup> /Gesamtfläche: 27.800 m <sup>2</sup>
<u>Fertigstellung:</u>	Herbst 2020
<u>Besonderheit/Sonstiges:</u>	Brownfield-Entwicklung/entwickelt nach den Kriterien des WELL Building Standards™



## ANSPRECHPARTNER



### Prologis Germany Management GmbH

Christina Deuß,  
+49 173.54 54 977  
cdeus@prologis.com

# GLOSSAR BÜROIMMOBILIEN

## BÜROFLÄCHENBESTAND

Als Büroflächenbestand gilt die Gesamtfläche der fertiggestellten Büroflächen zuzüglich der im Bau befindlichen Büroflächen, die innerhalb der nächsten drei Monate bezugsfähig sein können. Der Flächenbestand wird in Form der Nettonutzfläche (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. Nichttragende, 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 zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) 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 Monaten bezugsfähig sein können.

Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, aber nicht zur Vermietung/zum Verkauf angeboten wer-

den (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 Flächen.

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 m<sup>2</sup> Größe (in B-Standorten 300 m<sup>2</sup>) 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 Mietpreinsniveaus handelt.

## DURCHSCHNITTMIETE

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

## GLOSSAR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

### 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.

### 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 Vielmieterstruktur geprägt. Im Gegensatz zu den Transformationsimmobilien liegen Gewerbeparks eher in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit 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 m<sup>2</sup> 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.

### 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 Nutzungsanfor-

derungen. 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.



## ANSPRECHPARTNER

### **Business Metropole Ruhr**

Gernot Pahlen, Hubmanager Flächen und Invest  
0201-632488-23 pahlen@business.ruhr  
Stephan Beckers, Projektmanager Flächen und Invest  
0201-632488-37 beckers@business.ruhr  
www.business.ruhr

### **Bochum Wirtschaftsentwicklung**

Katrin Merchiers, Unternehmen und Flächen  
0234 - 61063-150 katrin.merchiers@bochum-wirtschaft.de  
www.bochum-wirtschaft.de

### **Stadt Bottrop: Amt für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement**

Gernot Miller, Abteilungsleiter Wirtschaftsförderung und Gründungsberatung,  
02041-704792 gernot.miller@bottrop.de  
Frank Paluch, Sachgebietsleiter,  
02041-703489 frank.paluch@bottrop.de  
Oliver Zurnieden  
02041-703356 oliver.zurnieden@bottrop.de  
www.bottrop.de/gewerbeflaechen

### **Wirtschaftsförderung Dortmund**

Kirsten Rübmann  
+49 231.50-24647 kirsten.ruessmann@stadtdo.de  
www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de

### **Duisburg Business & Innovation GmbH**

Rasmus C. Beck, Geschäftsführer (CEO)  
0203 36 39 399 beck@duisburg.business  
Christian Felix Hendel, Projektmanager Investorenservice  
0203 36 39 366 hendel@duisburg.business  
www.duisburg-business.de

### **Wirtschaftsförderungsagentur Ennepe-Ruhr GmbH**

Brigitte Drees  
+49176 / 43692559 drees@en-agentur.de  
www.en-agentur.de

### **EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH**

Andreas Hill, Prokurist und Leiter Flächen und Immobilien  
0201 820 24 36 andreas.hill@ewg.de  
www.ewg.de

### **Stadt Gelsenkirchen: Wirtschaftsförderung**

Guido Gremm  
0209-1694636 guido.gremm@gelsenkirchen.de  
Sandra Baerwolf  
0209-1696139 sandra.baerwolf@gelsenkirchen.de  
www.gelsenkirchen.de/Wirtschaft/

### **Hagen.Business**

Burkhard Schwemin,  
02331-8099925 burkhard.schwemin@hagenareal.de  
www.hagenagentur.de

### **Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hamm mbH**

Prof. Dr. Karl-Georg Steffens, Geschäftsführer  
02381 9293-100 steffens@wf-hamm.de  
Carsten Lantzerath-Flesch, Leiter Standortmarketing  
02381 9293-103 lantzerath-flesch@wf-hamm.de  
www.wf-hamm.de

### **Herne.Business - Wirtschaftsförderungsgesellschaft Herne mbH**

Holger Stoye, Geschäftsführer  
02323-925-105 gf@herne.business  
www.herne.business

### **Kreis Recklinghausen Fachdienst Wirtschaft**

Dr. Uta Willim, Leiterin  
02361- 534340 U.Willim@kreis-re.de  
Julia Watermeyer  
2361-534632 j.watermeyer@kreis-re  
www.regioplaner.de

### **Wirtschaftsförderung Kreis Unna - WFG**

Christoph Gutzeit  
02303 27-2190 c.gutzeit@wfg-kreis-unna.de  
www.wfg-kreis-unna.de

### **EntwicklungsAgentur Wirtschaft Kreis Wesel**

Michael Düchting  
0281/207-2024 eaw@kreis-wesel.de  
www.eaw-kreiswesel.de

### **Stadt Mülheim an der Ruhr: Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung**

Fabian Lüdtke, Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien, Unternehmensservice  
0208-4556141 fabian.luedtke@muehheim-ruhr.de  
Nicolai Rozek, Standortanalyse und Gewerbeimmobilien  
0208-4556121 nicolai.rozek@muehheim-ruhr.de  
www.muehheim-business.de/

### **OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung**

Michael Rüscher, Geschäftsführer  
0208 85036-14 michael.ruescher@owtgmbh.de  
Maximilian Tschamler, Immobilienservice  
0208 85036-16 maximilian.tschamler@owtgmbh.de  
www.owtgmbh.de

## BILDNACHWEIS

Seite	Bild
01	Hochhaus
04	Hochhaus Dortmund
05	Prof. Dr. Julia Frohne
06/07	Neues Forum Herten
08	Hochhaus
13	ESCRYPT Home, 3D-Simulation
14	Büro
17	Rüttenscheider Tor, Essen
18	Geschäft
22	Einkaufszentrum
24	Büro
28	Lager
33	EDEKA Logistikzentrum, Oberhausen
34/35	O-WERK   CAMPUS, Bochum
36/37	Königshof, Essen
38/39	Unternehmerpark, Duisburg
40/41	Stiftsquartier, Dortmund
42/43	Bottrop 7
44/45	SEEyou, Dortmund
46/47	Parkstadt, Mülheim an der Ruhr
48/49	Office Campus 51°7, Bochum
50/51	City Dock, Essen
52/53	DSV-Neubau, Duisburg
54/55	Neues Forum, Mülheim an der Ruhr
56/57	Gesuntheitscampus Süd, Bochum
58/59	BRAINFACTORY, Bochum Lobby und Seitenansicht
59	Campus
60/61	Neue Mitte Baukau, Herne
62/63	Prologis Park, Datteln

## Nachweis

© PPAMPicture; istockphoto.com  
© shutterstock  
© BMR/Volker Wiciok  
© RKW Architektur  
© Vladitto; Adobe Stock  
© agn Niederberghaus & Partner GmbH  
© KB3; Adobe Stock  
© CUBION  
© zhu difeng; Adobe Stock  
© shutterstock  
© shutterstock  
© Aleksei; Adobe Stock  
© EDEKA  
© Landmarken AHHH Vision  
© Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH - EWG  
© aurelis  
© Wirtschaftsförderung Dortmund  
© Devello Capital AG  
© Derwald Unternehmensgruppe GmbH & Co. KG  
© Soravia  
© HARPEN Immobilien GmbH  
© Adolf Weber Investment GmbH  
© Goldbeck  
© Commerz Real AG / hausinvest  
© Kölbl Kruse GmbH  
© Vero/HWKN  
© HHVision/Masterplan HPP  
© RKW Architektur+  
© Prologis

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER:



Business Metropole Ruhr GmbH  
Am Thyssenhaus 1-3  
45128 Essen

Prof. Dr. Julia Frohne, Geschäftsführerin

Projekt:

Benjamin Legrand, Pressesprecher (V.i.S.d.P)  
Antje Felchner, Projektmanagerin

### AUFTRAGNEHMER:

#### bulwiengesa AG

Huysenallee 74  
45128 Essen  
-

bulwiengesa.de

### GESTALTUNG:

#### FREIWILD Kommunikation

Witteringstraße 79  
45130 Essen  
-

freiwild-kommunikation.de

Stand: September 2021  
business.ruhr

METROPOLE  
**RUHR**  
BUSINESS

