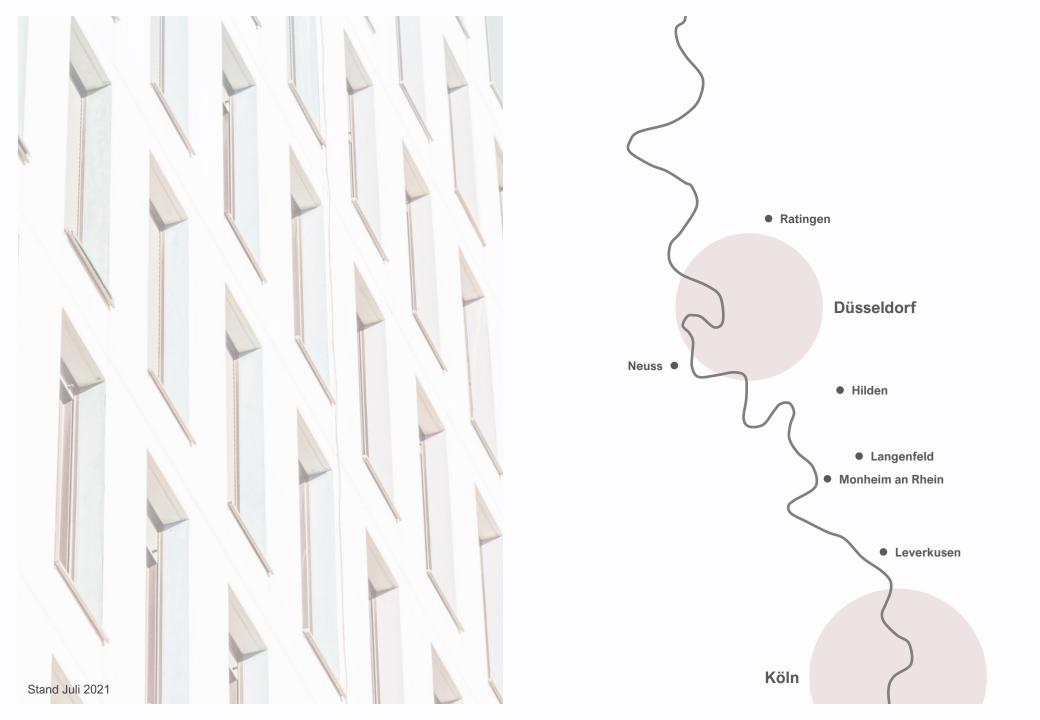




ratingen



Inhaltsverzeichnis

ÜBER UNS 04 05 **RHEINSCHIENE** 06 **RATINGEN** 10 **NEUSS** 14 HILDEN 18 LANGENFELD 22 MONHEIM AM RHEIN 26 **LEVERKUSEN** ÜBERSICHT KENNZAHLEN 30

ÜBER UNS

Rheinwert ist eine inhabergeführte Immobilien-Beratungsboutique mit Sitz in Düsseldorf. Unser Schwerpunkt liegt auf der Betreuung vermögender Familien und ausgewählter Institutionen bei strategischen Immobilienentscheidungen sowie An- und Verkäufen von Immobilien.

Wir fokussieren unsere Mandate auf die Anlageklassen Büro, Einzelhandel, Hotel und Wohnen mit einem Investitionsvolumen größer € 5 Mio. Geografisch setzen wir auf die attraktiven Ballungsräume Düsseldorf und Köln/Bonn sowie auf das Ruhrgebiet. Darüber hinaus sind wir über unsere Netzwerkpartner auch bundesweit aktiv.

» WIR GEHEN GEMEINSAM MIT IHNEN DIE EXTRA-MEILE «

Kunden: Family Offices, Institutionelle Investoren

Assetklassen: Büro / Wohnen / Handel / Hotel / Mixed-Use

Volumina: ab € 5 Millionen

NRW: Düsseldorf, Köln, Rheinschiene, Ruhrgebiet, Aachen, Bonn, Münster

Bundesweit: Über Netzwerkpartner

REFERENZEN RHEINSCHIENE



Leverkusen, CUBE OFFICES 574



Düsseldorf, B8 Center Flingern



Neuss. EUROCENTER



Leverkusen, Marie-Curie-Straße 10



Ratingen, D2-Park 5



Langenfeld, Campus Elisabeth

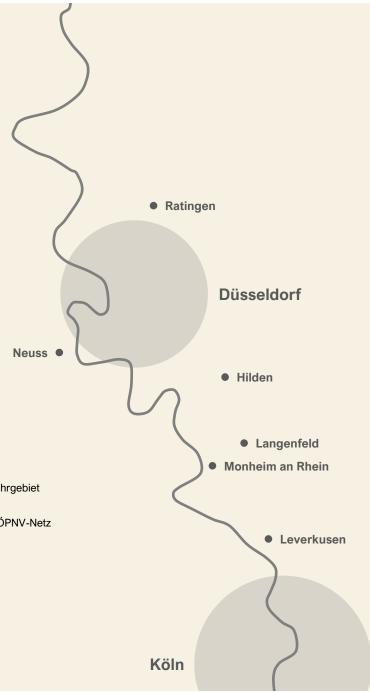
Erweitern sie mit uns Ihr Blickfeld und entdecken Sie neue Potenziale. Die Rheinschiene.

Als "Rheinschiene" wird die wirtschaftlich sehr starke Region zwischen den beiden Metropolen Düsseldorf und Köln sowie deren unmittelbares Einzugsgebiet bezeichnet.

Rheinwert möchte in diesem Marktbericht die aus ihrer Sicht bürorelevanten Städte Ratingen, Neuss, Hilden, Langenfeld, Monheim am Rhein und Leverkusen näher beleuchten und im Rahmen eines Kurzprofils vorstellen.

Überzeugen Sie sich selbst auf den folgenden Seiten unseres Marktberichts.

- Strategisch sehr günstige Lage zwischen den beiden Metropolen Düsseldorf und Köln mit direkter Anbindung an das Ruhrgebiet
- Erreichbarkeit von über 10 Mio. Menschen innerhalb einer Autostunde
- Hervorragende infrastrukturelle Anbindung über zahlreiche Autobahnen und Bundesstraßen, ein sehr gut ausgebautes ÖPNV-Netz sowie die Nähe zu den beiden internationalen Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn
- Sehr unternehmensfreundliche Politik mit günstigen Gewerbesteuerhebesätzen
- Zentrale zweier Dax-Konzerne Bayer und Covestro sowie zahlreicher internationaler Hidden Champions wie DKV Euro Service, Ecolab, Emerson, Eplan oder Qiagen
- Besseres Preis-Leistungsverhältnis (Büromieten und Renditen) als in den Metropolen
- Stark zunehmendes Interesse institutioneller Investoren



RATINGEN

88,72 km²

1.043

he Einwohnerdichte / km²



Einwohner Prognose 2018 bis 2040

+0,5%

ca. 92.500

Einwohner (2020)

44.916

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte +9.748

Pendlersaldo

7,50%

Arbeitslosenquote (vgl. Ø-NRW 7,7%)

118,14
Kaufkraftkennziffer

108,78
Umsatzkennziffer

92,08
Zentralitätskennziffer

400% Gewerbesteuerhebesatz



Standort Ratingen RHEINWERT

TOP FACTS



Bindeglied zwischen Düsseldorf und dem Ruhrgebiet; grenzt direkt an Düsseldorf, Duisburg, Mülheim und Essen



Exzellente Verkehrsanbindung an internationalen Flughafen Düsseldorf und ICE-Bahnhof



Höchste Kaufkraftkennziffer aller Rheinschiene-Standorte



Vergleichswiese hohe Neubauaktivität im Bürobereich



HOT SPOT Schwarzbach Quartier (Ratingen-Ost) mit bekannten Unternehmen und eigenem S-Bahn-Anschluss



Relevante Büroteilmärkte: Ratingen-Ost und Ratingen-West Standort Ratingen RHEINWERT

Unternehmen (Auszug)

- 1 ABB
- 2 Hewlett-Packard
- 3 Makita Werkzeuge
- 4 ASUS COMPUTER
- 5 Vodafone
- 6 DKV Euro Service
- 7 Capgemini
- 8 SAP
- 9 Esprit





Informationstechnologie





Dienstleistungen



Teilmärkte

Ratingen-West:

- Flächenmäßig größter Teilmarkt
- Mischnutzung Büro, Produktion und Gewerbe
- Vorwiegend Bestandsgebäude 80er/90er Jahre

Ratingen-Ost:

- Überwiegend Büronutzung
- Eigener S-Bahn-Anschluss
- Jüngerer Gebäudebestand / Büroneubauten
- Projektentwicklung: Schwarzbach Quartier mit 82.000 m² Mietfläche für Büro und Hotel



Standort Ratingen RHEINWERT

Büromarkt 2020*

Entwicklung zu 2019

 Umsatz:
 28.000 m²

 Leerstand:
 94.500 m²

 Leerstandsquote:
 12,00 %

Durchschnittsmiete: 10,50 €/m²

Spitzenmiete: 16,50 €/m² Spitzenrendite**: 4,60 %







D2-Park 5, Ratingen-West Verkauf durch Rheinwert, 2020

* Quelle: Eigene Erhebung, BNP Research

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER / BRANCHE	ABSCHLUSS
The Square, Balcke-Dürr-Allee	Ratingen-Ost	1.700 m²	16,00 €/m²	Mess- und Regeltechnik	2021 / Q2
Balcke-Dürr-Haus, Ernst-Dietrich-Platz 2	Ratingen-Ost	1.800 m²	12,50 €/m²	PostCon Deutschland	2021 / Q1
The Square, Balcke-Dürr-Allee	Ratingen-Ost	10.200 m²	16,50 €/m²	FUJIFILM Europe	2020 / Q1

Investmentdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
Zwei-Scheiben-Haus, Balcke-Dürr-Allee 1 / Kokkolastr. 2	Ratingen-Ost	10.500 m²	€ 40,0 Mio.	BNP REIM + SCPI Opus Real / LaSalle IM	2021 / Q1
Kokkolastr. 1	Ratingen-Ost	5.350 m ²	€ 14,0 Mio.	Montano / Barmenia	2020 / Q3
Esprit Headquarter, Esprit-Allee 1	Ratingen-Ost	20.600 m²	€ 60,0 Mio.	SDK / Gold Tree	2020 / Q1

^{**} Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 5 Jahre

NEUSS

99,48 km²

1.608

läche

Einwohnerdichte / km²



Einwohner Prognose 2018 bis 2040

+7,3 %

ca. 160.000

Einwohner (2020)

71.963

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte +11.950

6,20%Arbeitslosenquote

Pendlersaldo

Arbeitslosenquote (vgl. Ø-NRW 7,7%)

103,00 Kaufkraftkennziffer

120,60
Umsatzkennziffer

117,10
Zentralitätskennziffer

455%
Gewerbesteuerhebesatz



Standort Neuss RHEINWERT

TOP FACTS



Eine der ältesten Städte Deutschlands mit römischer Vergangenheit; linksrheinisch an Düsseldorf angrenzend



Drittgrößter Binnenhafen Deutschlands



Bürobestand vorwiegend aus den 80iger/90iger Jahren



Hohes Pendlersaldo und große Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Unterschätzter Bürostandort mit Potential: Vergleichsweise geringes Mietniveau



Relevante Büroteilmärkte: Innenstadt, Hammfelddamm und Grimmlinghausen Standort Neuss RHEINWERT

Unternehmen (Auszug)

- 1 Xerox (HQ Deutschland)
- 2 UPS (HQ Deutschland)
- 3 3M Deutschland
- 4 Toshiba
- 5 Creditreform (HQ Deutschland)
- 6 Johnson-Controls / Yangfeng
- 7 Yamaha Motor
- 8 FIEGE Logistik
- 9 AluNorf











_ogistik



Dienstleistungen

Teilmärkte

Innenstadt:

 Kleinster Teilmarkt mit teilweise sanierten Bestandsgebäuden / Neubauten am Hafen

Hammfelddamm:

- · Flächenmäßig größter Teilmarkt
- Vorwiegend Bürobestand aus 80er/90er Jahre
- Umnutzung zum mischgenutzten Quartier (Wohnen/Arbeiten) geplant

Grimmlinghausen:

Mischnutzung Büro, Produktion und Logistik



Standort Neuss RHEINWERT

Büromarkt 2020*

Entwicklung zu 2019

Umsatz: 12.000 m^2 12.000 m^2 Leerstand: 97.000 m^2 Leerstandsquote:11,20 %Durchschnittsmiete: $8,25 €/m^2$ Spitzenmiete: $13,00 €/m^2$ Spitzenrendite**:5,40 %



Hellersbergstaße 10 B, Hammfelddamm Verkauf durch Rheinwert, 2019



Europadamm 2-6, Hammfelddamm Verkauf durch Rheinwert, 2020

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER	ABSCHLUSS
Düsseldorfer Str. 232	Sonstige	880 m²	13,00 €/m²	ALHO Systembau	2021 / Q1
Arcus, Carl-Schurz-Str. 2	Hammfelddamm	1.300 m²	> 11,00 €/m²	Medisana	2020 / Q4
Hammfelddamm 8	Hammfelddamm	8.000 m²	< 11,00 €/m²	WISAG	2020 / Q1

Investmentdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
EUROCENTER, Europadamm 2-6	Hammfelddamm	10.750 m²	€ 15,0 Mio.	Allegron Group / Drinagh Co-operative	2020 / Q4
Hammfelddamm 8	Hammfelddamm	9.700 m²	€ 26,0 Mio.	CORESTATE / WISAG	2020 / Q2
Business Park "Neuss II", Fuggerstraße 7-11	Sonstige	34.000 m²	€ 19,1 Mio.	Sirius / Family Office	2020 / Q1

^{*} Quelle: Eigene Erhebung, BNP Research, THOMAS DAILY

^{**} Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 5 Jahre

HILDEN

25,96 km²

2.234

Einwohnerdichte / km²

Einwohner Prognose 2018 bis 2040

+3,1 %

ca. 58.000

Einwohner (2020)

23.600

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte +2.039

6,70%

Pendlersaldo

Arbeitslosenquote (vgl. Ø-NRW 7,7%)

109,60
Kaufkraftkennziffer

137,43Umsatzkennziffer

125,39
Zentralitätskennziffer

400% Gewerbesteuerhebesatz

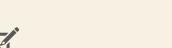


Standort Hilden RHEINWERT

TOP FACTS



Attraktiver Einkaufsstandort mit hoher Zentralität; unmittelbar südöstlich an Düsseldorf angrenzend



Hohe Neubauaktivität vorwiegend im Wohnbau



Diversifizierte Wirtschaftsstruktur; namhafte Großunternehmen sowie starker Mittelstand



Hoher Eigennutzeranteil und Standorttreue



Eine der am dichtesten besiedelten Städte NRWs mit Flächenknappheit im gewerblichen Bereich



Relevante Büroteilmärkte: Innenstadt, West und Ost Standort Hilden RHEINWERT

Unternehmen (Auszug)

- 1 ASK Chemicals
- 2 3M Hilden
- 3 Akzo Nobel
- 4 Wenko Wenselaar
- 5 WACHTEL
- 6 MMC Hitachi Tool
- 7 QIAGEN
- 8 Gebr. Wielpütz





Produktion & Logistik



ekommunikation





Biotechnologie

Teilmärkte

Innenstadt:

 Flächenmäßig größter Teilmarkt mit Mix aus Büro, Ärztehäusern und teilweise Gewerbeparks

West / Ost:

- · Industriell, gewerblich geprägt
- Nur teilweise Bürobestand
- · Hoher Eigennutzeranteil



Standort Hilden RHEINWERT

Büromarkt 2020*

Entwicklung zu 2019

Umsatz: 11.000 m²

Leerstandsquote: > 5,00 %

→

Durchschnittsmiete: 8,50 €/m² 🖜

Spitzenmiete: 13,50 €/m² →

Spitzenrendite**: 5,40 %



Berliner Straße 44, Innenstadt Verkauf durch Rheinwert, 2019



Walder Straße 53 & Itterpark, Innenstadt

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER	ABSCHLUSS
Forststr. 1	Hilden-West	5.500 m²	-	FitX Deutschland	2020 / Q3
Itterpark 1-12	Innenstadt	1.200 m²	11,00 €/m²	SHARP BUSINESS SYSTEMS	2020 / Q3
Hochdahler Str. 14	Innenstadt	3.200 m²	< 14,00 €/m²	Agentur für Arbeit	2020 / Q2

Investmentdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
Am Kronengarten 4-14	Innenstadt	2.500 m ²	€ 7,5 Mio.	AIF Capital / Am Kronengarten GmbH	2021 / Q1
Itterpark 1-12 + Walder Str. 51 / Walder Str. 53 (Gewerbepark)	Innenstadt	39.000 m²	€ 58,9 Mio.	Sirius Real Estate / Deka Immobilien	2020 / Q1

^{*} Quelle: Eigene Erhebung

^{**} Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 5 Jahre

LANGENFELD

41,15 km²

1.439

Einwohnerdichte / km²



Einwohner Prognose 2018 bis 2040

+0,6 %

ca. 59.200

Einwohner (2020)

29.099

Kaufkraftkennziffer

+5.127

Pendlersaldo

Umsatzkennziffer

6,50% Arbeitslosenquote

(vgl. Ø-NRW 7,7%)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

110,50 115,29 104,33 Zentralitätskennziffer

Gewerbesteuerhebesatz

Langenfeld

TOP FACTS



Zwischen Düsseldorf und Köln gelegen



Exzellente Autobahn- sowie S-Bahn-Anbindung an beide Metropolen



Geringer Gewerbesteuerhebesatz von 299 %



Starker Wirtschaftsstandort / schuldenfrei seit 2008 / geringe Arbeitslosigkeit



Hoher Anteil an Eigennutzern



Relevante Bürostandorte: Berghausen, Am Solpert und Katzberg Standort Langenfeld RHEINWERT

Unternehmen (Auszug)

- 1 Tomra
- 2 ControlExpert
- 3 Orthomol
- 4 Bayer CropScience
- 5 MacDermid Enthone
- 6 Cancom
- 7 Geberit
- 8 Emerson





Dienstleistungen







Teilmärkte

Berghausen:

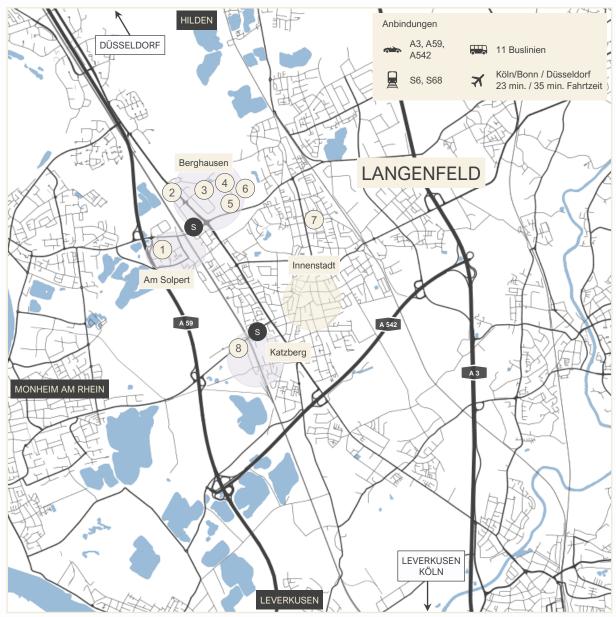
- "Ältester" und flächenmäßig größter Bürostandort
- Mix aus Büro, Logistik und Produktion

Am Solpert:

- Neuer Standort mit Grundstückspotentialen
- Direkter S-Bahn-Anschluss

Katzberg:

- Flächenmäßig kleinster Markt mit hoher Gebäudequalität und Fokus auf Büro
- Direkter S-Bahn-Anschluss



Standort Langenfeld RHEINWERT

Büromarkt 2020*

Entwicklung zu 2019

 Umsatz:
 7.300 m²

 Leerstandsquote:
 4,00 - 5,00 %

Durchschnittsmiete: 8,25 €/m² •

Spitzenmiete: 13,50 €/m² →

Spitzenrendite**: 5,40 %



Campus Elisabeth Elisabeth-Selbert-Straße 1-5, Berghausen Verkauf durch Rheinwert/corealis, 2020



TRICOM Katzbergstraße 1/1a, Katzberg Verkauf durch Rheinwert/corealis, 2018

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER	ABSCHLUSS
LogProject Unternehmer Park, Winkelsweg 177-179	Sonstige	1.055 m²	9,50 €/m²	Picnic	2021 / Q1
Campus Elisabeth, Elisabeth-Selbert-Str. 1-5	Berghausen	370 m²	11,50 €/m²	permendo	2020 / Q3
Felix-Wankel-Str. 9	Berghausen	4.700 m²	> 13,00 €/m²	Tomra Systems	2020 / Q1

Investmentdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
Solinger Str. 5-11	Innenstadt	6.300 m ²	<€ 16,0 Mio.	Family Office / Immobilien AG	2021 / Q2
Felix-Wankel-Str. 9	Berghausen	4.700 m²	€ 10,0 Mio.	HanseMerkur / Lages PE	2020 / Q4
Campus Elisabeth, Elisabeth-Selbert-Str. 1-5	Berghausen	12.500 m²	<€ 30,0 Mio.	Deutsche Versicherung / N A S & Bluerock	2020 / Q1

^{*} Quelle: Eigene Erhebung, corealis

^{**} Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 5 Jahre

MONHEIM AM RHEIN

23,05 km²

1.918

he Einwohnerdichte /

Einwohner Prognose 2018 bis 2040

-3,5 %

ca. 44.200

Einwohner (2020)

15.695

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte -1.060

Pendlersaldo

8,20%
Arbeitslosenquote

Arbeitslosenquote (vgl. Ø-NRW 7,7%)

99,75
Kaufkraftkennziffer

97,76
Umsatzkennziffer

98,01
Zentralitätskennziffer

250%
Gewerbesteuerhebesatz



Standort Monheim am Rhein RHEINWERT

TOP FACTS



Hohe Anziehungskraft für Unternehmen aufgrund des niedrigen Gewerbesteuerhebesatzes



Starker Wirtschaftsstandort und schuldenfrei seit 2013



Vergleichsweise hohe Neubauaktivität im Büro- und Wohnbereich



Hervorragende digitale Anbindung durch flächendeckendes Glasfasernetz



Kein direkter ÖPNV-Anschluss (S-Bahn-Anbindung über Langenfeld)



Relevante Bürostandorte: RheinPark und Creativ Campus Standort Monheim am Rhein RHEINWERT

Unternehmen (Auszug)

- 1 OXEA
- 2 BASF
- 3 UPS
- 4 Ecolab
- 5 EPLAN (2 Standorte)
- 6 Jenoptik Robot
- 7 Bayer CropScience
- 8 UCB Pharma







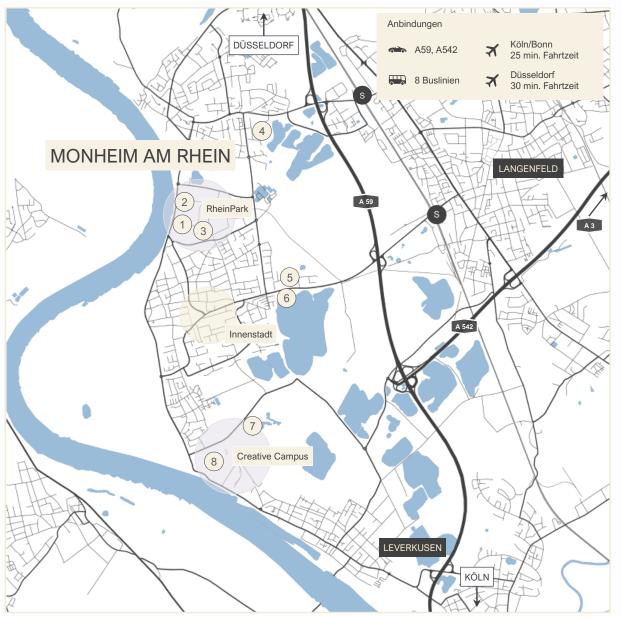
Teilmärkte

RheinPark:

- Relativ junges Büroquartier mit Nutzungsmix aus Neubauten und sanierten Bestandsgebäuden
- Direkt am Rhein gelegen

Creative Campus:

- Wurde vor kurzem von der Stadt Monheim erworben und soll weiter als Bürostandort etabliert werden
- Eher ältere Gebäudesubstanz
- · Mix aus Büro, Produktion und Gewerbe



Standort Monheim am Rhein RHEINWERT

Büromarkt 2020*

Entwicklung zu 2019

Umsatz: 6.100 m²

Leerstandsquote: < 2,50 %

■

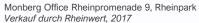
Durchschnittsmiete: 9,00 €/m² →

Spitzenmiete: 16,00 €/m² →

Spitzenrendite**: 5,40 % **★**

* Quelle: Eigene Erhebung, corealis







Rheinpromenade 3, Rheinpark

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER / BRANCHE	ABSCHLUSS
MonheimV, Rheinpromenade 10	RheinPark	3.400 m²	13,50 €/m²	Protection One	2021 / Q1
Gesundheitscampus I, Alte Schulstraße 17-23	Innenstadt	3.200 m²	< 16,00 €/m²	Diverse Arztpraxen	2020 / Q1-Q4
Rheinpromenade 11	RheinPark	610 m²	13,50 €/m²	Goldbeck	2020 / Q1

Investmentdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
Rheinpromenade (Grundstück)	RheinPark	7.000 m ²	-	Landmarken / Stadt Monheim	2020 / Q4
Geschwister-Scholl-Straße (Grundstück)	Sonstige	3.700 m²	-	Paeschke / Stadt Monheim	2020 / Q2

^{**} Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 5 Jahre

LEVERKUSEN

78,85 km²

2.131

läche

Finwohnerdichte / km²



Einwohner Prognose 2018 bis 2040

+6,5 %

ca. 168.000

Einwohner (2020)

65.077

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte +1.494

Pendlersaldo

8,30%

Arbeitslosenquote (vgl. Ø-NRW 7,7%)

101,30
Kaufkraftkennziffer

105,00 Umsatzkennziffer

103,60
Zentralitätskennziffer

250% Gewerbesteuerhebesatz



Standort Leverkusen RHEINWERT

TOP FACTS



Sitz von zwei DAX-Konzernen: Bayer & Covestro



Direkt nord-östlich an Köln angrenzend



Hervorragende ÖPNV-Anbindung über ICE-Bahnhof sowie diverse Regionalbahnund S-Bahnhöfe



Seit 2020 nahezu Halbierung des Gewerbesteuerhebesatzes auf 250%



Vergleichsweise hohe Neubauaktivität im Büro- und Wohnbereich



HOT SPOT's: Neue Bahnstadt Opladen sowie Innovationspark Leverkusen Standort Leverkusen RHEINWERT

Unternehmen/Institutionen (Auszug)

1 Covestro

2 Bayer

3 LANXESS

4 KRONOS TITAN

5 pronova BKK

6 Med 360°

7 Biofrontera

8 Technische Hochschule Köln (Neubau)





Medizinische Dienstleistungen



Biotechnologie

Teilmärkte

Neue Bahnstadt Opladen:

- Neues, attraktives, mischgenutztes Stadtquartier (Büro/Wohnen) auf ehemaligem Güterbahnhof
- · Eigener Regionalbahnhof

Innovationspark:

- Schwerpunkt Büro mit teilweise Lager und Produktion
- Mix aus Bestandsgebäuden und Neubauten
- Direkte S-Bahnanbindung

Schusterinsel:

 "Älterer" Gewerbestandort in Opladen mit 80er/90er Jahre Gebäudestruktur

Innenstadt:

 Mischnutzung aus Bestandsgebäuden und wenigen Neubauten



Standort Leverkusen RHEINWERT

Büromarkt 2020*

Entwicklung zu 2019

 Umsatz:
 31.200 m²
 1

 Leerstandsquote:
 2,80 %
 →

Durchschnittsmiete: 9,25 €/m² •

Spitzenmiete: 17,50 €/m² •

Spitzenrendite**: 4,65 %

* Quelle: Eigene Erhebung, corealis, THOMAS DAILY

** Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 5 Jahre



Marie-Curie-Straße 10, Innovationspark Verkauf durch Rheinwert, 2020



CUBE OFFICE 574, Neue Bahnstadt Opladen Verkauf durch Rheinwert, 2021

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER / BRANCHE	ABSCHLUSS
Cube Factory, Werkstättenstr.	Neue Bahnstadt Opladen	1.500 m²	17,50 €/m²	Medien	2021 / Q2
Opus Office, Werkstättenstr. 41-43	Neue Bahnstadt Opladen	425 m²	16,00 €/m²	Immobilien	2020 / Q4
Opus Office, Werkstättenstr. 41-43	Neue Bahnstadt Opladen	600 m²	15,00 €/m²	Nagarro Allgeier	2020 / Q1

Investmentdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
Bahnhofsquartier Opladen, Europa-Allee (Grundstück)	Neue Bahnstadt Opladen	15.400 m²	-	Cube Real Estate / AK Projektmanagement	2021 / Q2
CUBE OFFICE 574, Werkstättenstr. 39 a-d	Neue Bahnstadt Opladen	4.600 m²	<€ 14,5 Mio.	CORESIS / Cube Real Estate	2021 / Q2
Marie-Curie-Str. 10	Innovationspark	3.500 m²	€ 9,0 Mio.	Deutsche Stiftung / Institutioneller Investor	2020 / Q3

Übersicht Kennzahlen RHEINWERT

Sozioökonomische Daten 2020

STANDORT	EINWOHNER	SOZIALVERS. BESCHÄFTIGTE	PENDLER- SALDO	ARBEITSLOSEN- QUOTE	EINWOHNERDICHTE / M²	KAUFKRAFT- KENNZIFFER	UMSATZ- KENNZIFFER	ZENTRALITÄTS- KENNZIFFER	GEWERBE- STEUER
Ratingen	92.500	44.916	+9.748	7,50 %	1.043	118,14	108,78	92,08	400 %
Neuss	160.000	71.963	+11.950	6,20 %	1.608	103,00	120,60	117,10	455 %
Hilden	58.000	23.600	+2.039	6,70 %	2.234	109,60	137,43	125,39	400 %
Langenfeld	59.200	29.099	+5.127	6,50 %	1.439	110,50	115,29	104,33	299 %
Monheim am Rhein	44.200	15.695	-1.060	8,20 %	1.918	99,75	97,76	98,01	250 %
Leverkusen	168.000	65.077	+1.494	8,30 %	2.131	101,30	105,00	103,60	250 %

Büromarktzahlen 2020

STANDORT	UMSATZ	LEERSTAND	LEERSTANDS- QUOTE	DURCHSCHNITTS-MIETE	SPITZENMIETE	SPITZENRENDITE
Ratingen	28.000 m²	94.500 m²	12,00 %	10,50 €/m²	16,50 €/m²	4,60 %
Neuss	12.000 m²	97.000 m²	11,20 %	8,25 €/m²	13,00 €/m²	5,40 %
Hilden	11.000 m²	-	> 5,00 %*	8,50 €/m²	13,50 €/m²	5,40 %
Langenfeld	7.300 m²	-	4,00 - 5,00 %*	8,25 €/m²	13,50 €/m²	5,40 %
Monheim am Rhein	6.100 m²	-	< 2,50 %*	9,00 €/m²	16,00 €/m²	5,40 %
Leverkusen	31.200 m²	-	2,80 %	9,25 €/m²	17,50 €/m²	4,65 %

^{*} Zur Leerstandsquote liegen leider keine detaillierten Zahlen vor. Bei diesen Angaben handelt es sich um Schätzungen.

Quellenangaben & Disclaimer RHEINWERT

Quellenangaben

- Bundesagentur für Arbeit, (Arbeitslosenquote, Stand März 2021)
- BNP Paribas Real Estate, BNP Research
- Catella Group, Research
- corealis Commercial Real Estate GmbH
- Deal Magazine, www.deal-magazine.com
- IHK Düsseldorf, regioGuide, www.duesseldorf.ihk.de
- IHK zu Köln, www.ihk-koeln.de
- Immobilien Zeitung, www.immobilien-zeitung.de
- Landeshauptstadt Düsseldorf, www.duesseldorf.de
- Landesbetrieb IT.NRW, www.it.nrw
- Pendleratlas, www.pendleratlas.de
- Rhein-Kreis Neuss, www.rhein-kreis-neuss.de
- Stadt Hilden, www.hilden.de
- Stadt Langenfeld / Wirtschaftsförderung, www.langenfeld.de
- Stadt Leverkusen, www.leverkusen.de
- Stadt Monheim / Wirtschaftsförderung, www.monheim.de
- Stadt Ratingen, www.stadt-ratingen.de
- Stadtverwaltung Neuss, www.neuss.de
- THOMAS DAILY, www.thomas-daily.de
- WFL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH, www.wfl-leverkusen.de
- Wirtschaftsförderung Düsseldorf, www.duesseldorf.de/wirtschaftsfoerderung

Disclaimer

Der Herausgeber, die Rheinwert Immobilienconsulting GmbH, übernimmt trotz sorgfältiger und eingehender Prüfung keine Gewähr für die Vollständigkeit, Aktualität, Richtigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen. Alle Informationen in diesem Marktbericht beruhen auf Informationen Dritter sowie auf Grundlage eigener Erhebung und Schätzung. Trotz sorgfältiger Bearbeitung ist deshalb nicht auszuschließen, dass Angaben in diesem Marktbericht nicht oder nicht mehr zutreffend sind. Aus diesem Grunde übernehmen wir keine Gewähr für deren Richtigkeit. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich vermerkt, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Dieser Marktbericht / dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum der Rheinwert Immobilienconsulting GmbH © 2021





rheinwert immobilienconsulting gmbh Steinstraße 16-18 40212 Düsseldorf

> +49 (0)211 176007 0 +49 (0)211 176007 49

info@rheinwert.com www.rheinwert.com

