RHEIN WERT

rheinschiene marktbericht

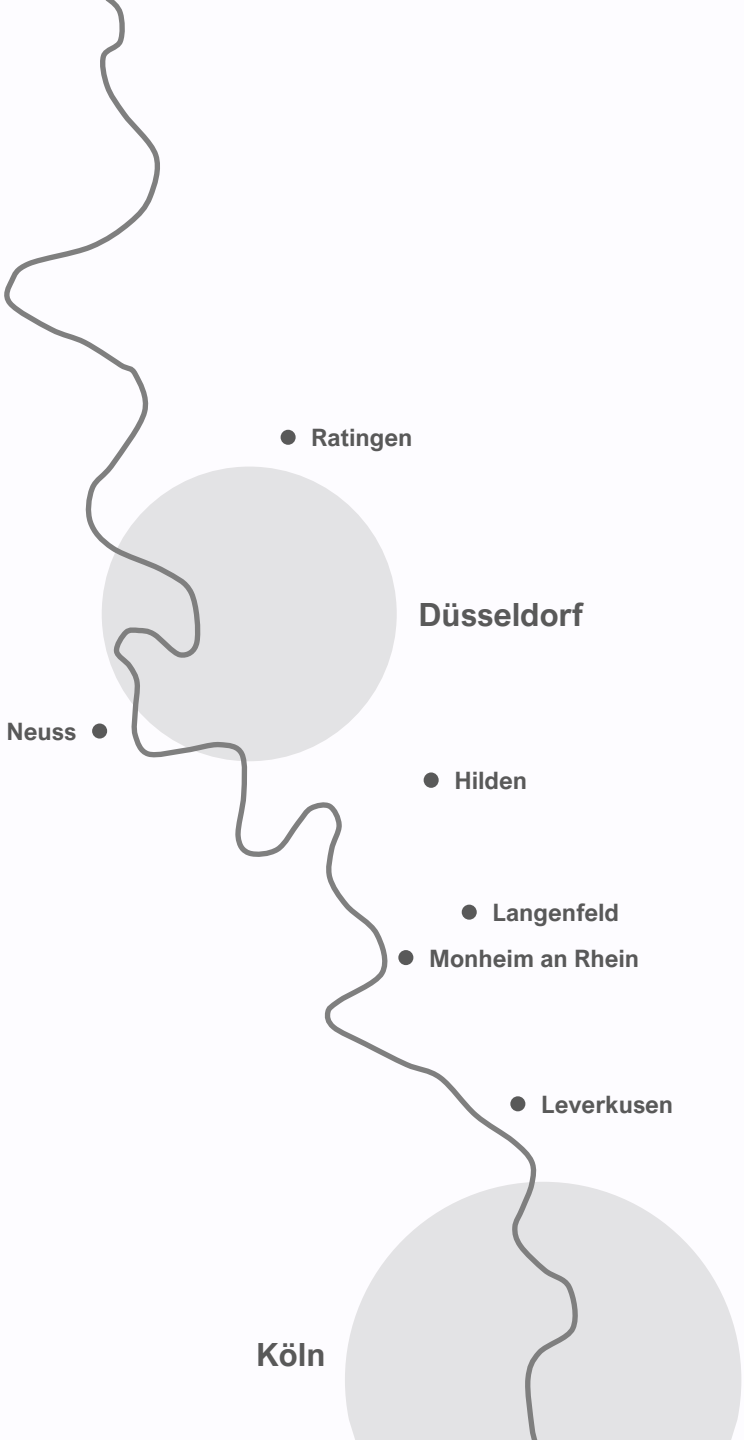
ratingen
neuss
hilden
langenfeld
monheim
leverkusen

2022

auch hier sind wir zuhause. rheinwert. mehrwert.

rheinwert immobilienconsulting gmbh

die rheinschiene
Stand Juli 2022


Ratingen
Düsseldorf
Neuss
Hilden
Langenfeld
Monheim an Rhein
Leverkusen
Köln

Inhaltsverzeichnis

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

ÜBER UNS

Rheinwert ist eine inhabergeführte Immobilien-Beratungs- und Investmentboutique 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 – die „Rheinschiene“ – sowie auf das Ruhrgebiet. Darüber hinaus sind wir über unsere Netzwerkpartner auch bundesweit aktiv.

Family Offices, Institutionelle Investoren
Kunden

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

ab € 5 Millionen
Volumina

Düsseldorf, Köln, Rheinschiene, Ruhrgebiet, Aachen, Bonn, Münster
Nordrhein-Westfalen

Über Netzwerkpartner
Bundesweit

Unsere Kunden
Auswahl

Blackstone · Union Investment · VALUES. Real Estate · PATRIZIA · alstria · cuberealestate · Goldman Sachs · Deka Immobilien · HanseMerkur Grundvermögen · Sparkassen Versicherung

Referenzen Rheinschiene

Leverkusen, CUBE OFFICES 574

Langenfeld, Campus Elisabeth

Düsseldorf, Burgunderhof

Düsseldorf, Martinstr. 42 a-g

Düsseldorf, Ratingen, Hilden, Essen

Hilden, Berliner Str. 44 (2 Verkäufe)

Die Rheinschiene.
Potenziale (er)kennen und nutzen.

Die Rheinschiene mit den immobilienrelevanten Standorten zwischen Düsseldorf und Köln stellt eine starke Immobilienachse in Nordrhein-Westfalen dar. Auch wenn die kleineren Standorte teilweise weniger als 100.000 Einwohner haben, profitieren sie besonders von ihrer Nähe zu den großen Metropolen sowie ihrer zentralen Lage im bevölkerungsstärksten Bundesland im Westen Deutschlands.

Derzeit bestimmen die allgemeine Unsicherheit und sich verändernde Rahmenbedingungen natürlich auch in dieser Region den Immobilienmarkt. Dabei sind insbesondere folgende Punkte entscheidend:

- Zinsentwicklung
- Inflation
- Baukosten und eingeschränkte Verfügbarkeiten
- Büromärkte / Nachfrage
- Makroökonomischer Ausblick / Perspektive
- ESG und fossile Brennstoffe

Die drei erstgenannten Punkte Zinsen, Inflation und Baukosten kannten in den letzten Monaten nur eine Richtung: nach oben! Der Rückgang der Nachfrage während der Corona-Pandemie und die auch im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine noch offene Frage der weiteren konjunkturellen Entwicklung bewegt die Nutzer, Nachfrager und damit auch die Investoren. Notwendige Veränderungen hin zur CO^2-Neutralität von Gebäuden erhöht die Zahl der Aufgaben von Eigentümern.

Aktuell befinden wir uns in einer Phase der Orientierung. Der weitere Verlauf des Jahres 2022 wird spannend und sicherlich mit neuen Herausforderungen belegt sein.

RATINGEN

88,72 km²
Fläche

1.039
Einwohnerdichte / km²

Einwohner Prognose
2018 bis 2040

+0,5 %

ca. 92.217
Einwohner (2021)

45.692
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

+12.451
Pendlersaldo

6,1%
Arbeitslosenquote
(vgl. Ø-NRW 6,7%)

117,41
Kaufkraftkennziffer

108,83
Umsatzkennziffer

92,69
Zentralitätskennziffer

400%
Gewerbesteuerhebesatz

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 Wohnen Projekt Wallhöfe, im Gewerbe Schwarzbach Quartier

Relevante Büroteilmärkte: Ratingen-Ost und Ratingen-West

NEU: Erweiterung DKV um ca. 10.000 m² im Schwarzbach Quartier (Ratingen-Ost)

Unternehmen

1. ABB
2. Hewlett-Packard
3. Makita Werkzeuge
4. ASUS COMPUTER
5. Vodafone
6. DKV Mobility
7. Capgemini
8. SAP
9. Esprit
10. FujiFilm Europe

Maschinenbau

Informationstechnologie

Telekommunikation

Dienstleistungen

Handel

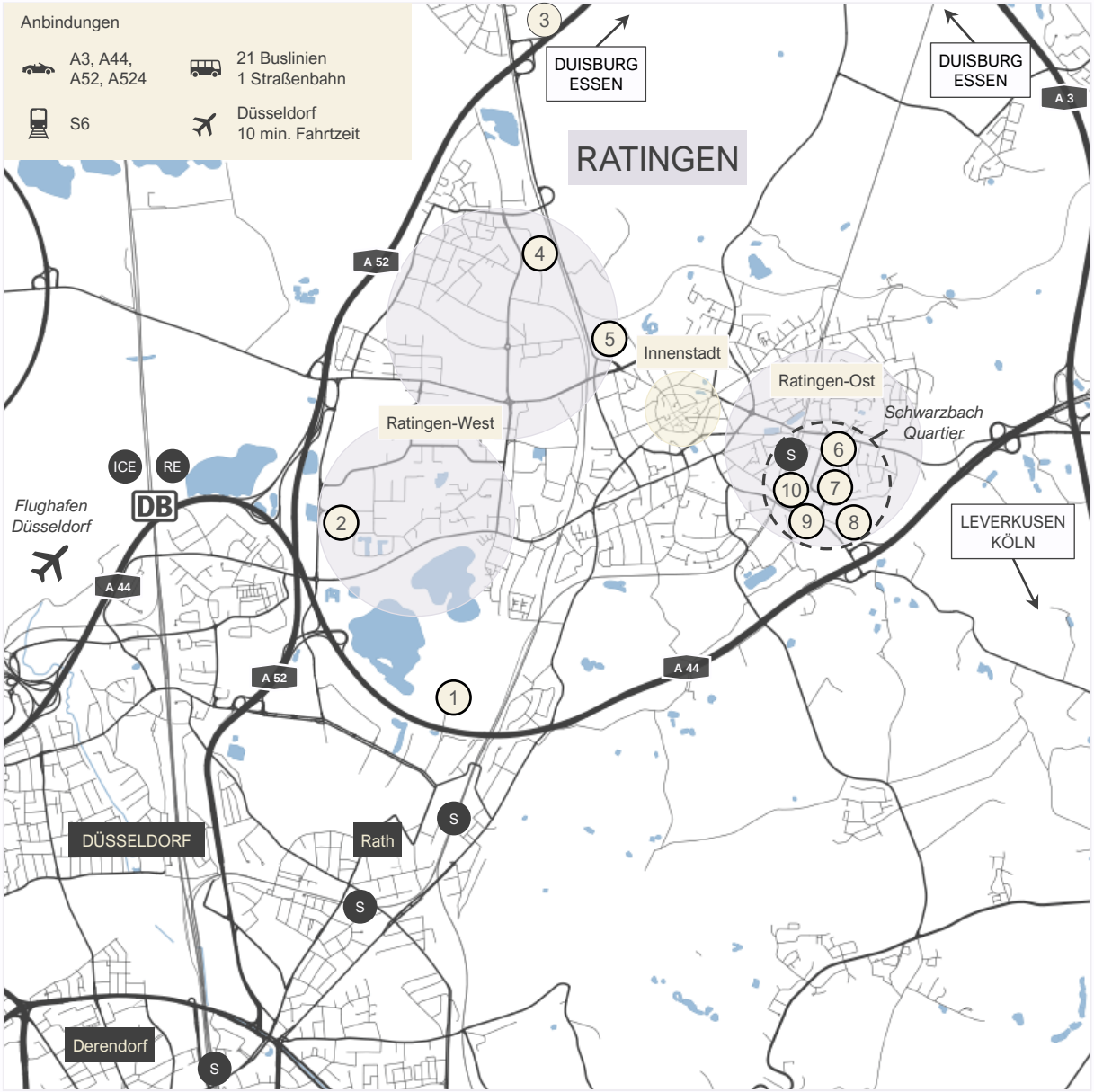
Teilmärkte

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



Büromarkt 2021*

		Entwicklung zu 2020
Umsatz:	22.000 m²	↘
Leerstandsquote:	12,00 %	→
Durchschnittsmiete:	11,00 €/m²	↗
Spitzenmiete:	16,50 €/m²	→
Spitzenrendite**:	4,60 %	→

* Quelle: Eigene Erhebung, BNP Research
** Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 5 Jahre

Poststraße 24-26, Innenstadt
Verkauf durch Rheinwert, 2021

Gothaer Straße 27-31, Ratingen-West
Verkauf durch Rheinwert, 2022

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER / *BRANCHE*	ABSCHLUSS
Business IN-West Berliner Straße 91-101	Ratingen-West	1.700 m²	13,00 €/m²	*Logistikdienstleister*	2022 / Q1
Erweiterungsbau DKV Balcke-Dürr-Allee / Oststraße	Ratingen-Ost	10.000 m²	-	DKV ***	2021 / Q3
ROC Ratingen Office Center Pempelfurtstraße 1	Ratingen-West	2.100 m²	13,10 €/m²	*Industriesteuerung*	2021 / Q3

Investmentdeals

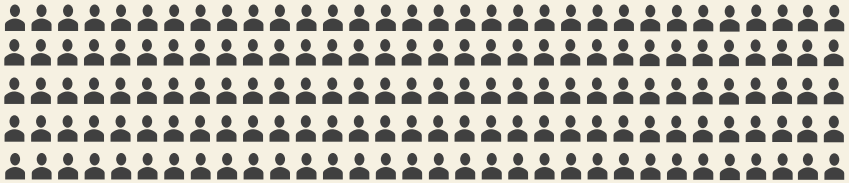
ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
Goldbach Office Park Daniel-Goldbach-Straße 17-27	Ratingen-West	26.800 m²	-	Verifort / -	2022 / Q2
Gothaer Straße 27-31	Ratingen-West	14.200 m²	€ 12,0 Mio.	Privatinvestor / Bestandshalter	2022 / Q1
Zwei-Scheiben-Haus Balcke-Dürr-Allee 1 / Kokkolastraße 2	Ratingen-Ost	10.500 m²	€ 40,0 Mio.	BNP REIM / LaSalle IM	2021 / Q1

*** Eigennutzer

NEUSS

99,48 km²
Fläche

1.600
Einwohnerdichte / km²



Einwohner Prognose
2018 bis 2040

+7,3 %

ca. 159.190
Einwohner (2022)

76.610
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

+15.422
Pendlersaldo

6,7%
Arbeitslosenquote
(vgl. Ø-NRW 6,7%)

103,10
Kaufkraftkennziffer

125,60
Umsatzkennziffer

123,20
Zentralitätskennziffer

455%
Gewerbesteuerhebesatz

TOP FACTS

Eine der ältesten Städte Deutschlands mit römischer Vergangenheit; links-rheinisch an Düsseldorf angrenzend

Drittgrößter Binnenhafen Deutschlands nach Duisburg und Hamburg

Bürobestand vorwiegend aus den 80iger/90iger Jahren

Hohes Pendlersaldo und Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 6,5% im Vergleich zum Vorjahr

Relevante Büroteilmärkte: Innenstadt, Hammfelddamm und Grimmlinghausen

Unterschätzter Bürostandort mit Potential: geringste Spitzenmieten aller Nebenstandorte

Unternehmen

1. Xerox *(HQ Deutschland)*
2. UPS *(HQ Deutschland)*
3. 3M Deutschland *(HQ Deutschland)*
4. Toshiba
5. Creditreform *(HQ Deutschland)*
6. Johnson-Controls / Yangfeng
7. Yamaha Motors
8. FIEGE Logistik
9. AluNorf
10. Werhahn KG

Energie

Chemie

Verarbeitendes Gewerbe

Logistik

Dienstleistungen

Teilmärkte

Innenstadt:

- Kleinster Teilmarkt mit teilweise sanierten Bestandsgebäuden / Neubauten am Hafen

Hammfelddamm:

- Flächenmäßig größter Teilmarkt
- Vorwiegend Bürobestand aus 80er/90er Jahren
- Neubauten und Sanierungen erfolgen zunehmend
- Umnutzung zum mischgenutzten Quartier (Wohnen/Arbeiten) geplant

Grimmlinghausen:

- Mischnutzung Logistik, Produktion und Büro

Büromarkt 2021*

		Entwicklung zu 2020
Umsatz:	15.000 m²	↗
Leerstandsquote:	10,50 %	↘
Durchschnittsmiete:	10,00 €/m²	↗
Spitzenmiete:	13,00 €/m²	→
Spitzenrendite**:	5,56 %	↗

Hellersbergstaße 10A, Hammfelddamm
Verkauf durch Rheinwert, 2019

Hammfelddamm 8, Hammfelddamm

* Quelle: Eigene Erhebung, BNP Research, THOMAS DAILY
** Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 5 Jahre

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER / *BRANCHE*	ABSCHLUSS
Hammfelddamm 11	Hammfelddamm	4.500 m²	11,00 €/m²	Zahnärztekammer Nordrhein	2021 / Q3
Sirius Business Park Neuss Fuggerstraße 7-11	Uedesheim	3.650 m²	12,80 €/m²	*Automotive*	2021 / Q2
Hansemannstraße 67	Grimmlinghausen	1.450 m²	10,00 €/m²	Canon Medical Systems	2021 / Q1

Investmentdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
Bockholtstraße 129 (Projekt)	Neuss-Nord	11.900 m²	-	OXENWOOD / Red Property	2021 / Q4
Inbus-Viertel (Grundstück)	Innenstadt	48.000 m²	-	P+B Group / BEMA	2021 / Q1
Modecenter Haus Paris Breslauer Straße 6	Hammfelddamm	20.000 m²	-	Haus Paris / Flacks Group	2021 / Q1

HILDEN

25,96 km²
Fläche

2.212
Einwohnerdichte / km²

Einwohner Prognose
2018 bis 2040

+3,1 %

ca. 57.427
Einwohner (2021)

22.873
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

+764
Pendlersaldo

6,0%
Arbeitslosenquote
(vgl. Ø-NRW 6,7%)

108,91
Kaufkraftkennziffer

139,71
Umsatzkennziffer

128,28
Zentralitätskennziffer

400%
Gewerbesteuerhebesatz

TOP FACTS

Attraktiver Einkaufsstandort mit hoher Zentralität und höchster Umsatzkennziffer. Unmittelbar an Düsseldorf angrenzend

Diversifizierte Wirtschaftsstruktur; namhafte Großunternehmen sowie starker Mittelstand

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

Hohe Neubauaktivität im Wohnbau sowie in einzelnen Gewerbestandorten

Relevante Büroteilmärkte: Innenstadt, West und Ost. Neues Gewerbegebiet „Kreuz Hilden“ fast fertig entwickelt

NEU: „Unternehmerpark Hildener Tor“ mit Hallen und Büros auf 82.000 m² Grundstück mit Bezug Ende 2022

Unternehmen

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

Maschinenbau

Produktion & Logistik

Telekommunikation

Chemie

Biotechnologie

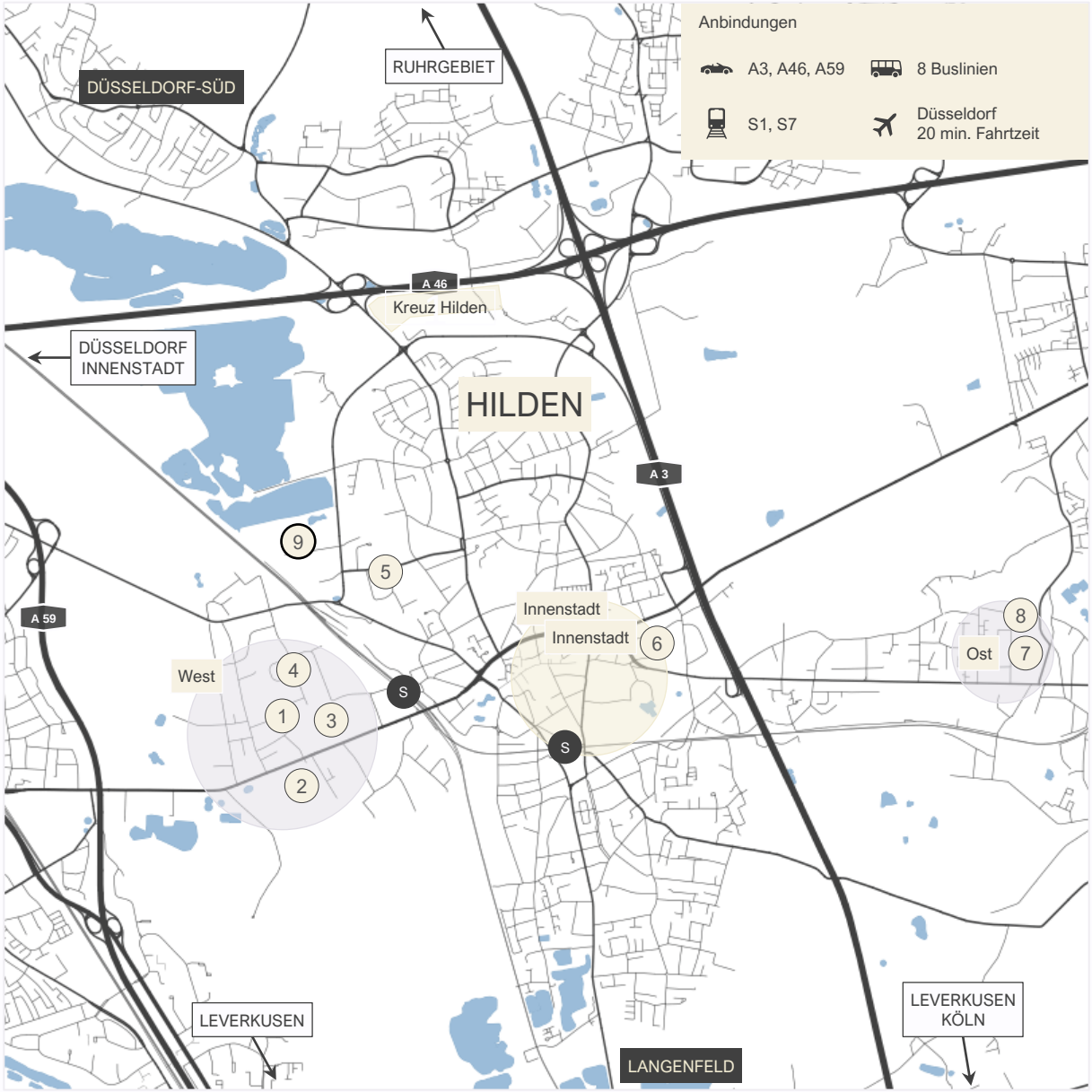
Teilmärkte

Innenstadt/Mitte:
- Flächenmäßig größter Teilmarkt mit Mix aus Büro, Ärztehäusern und teilweise Gewerbeparks

West / Ost:
- Industriell, gewerblich geprägt
- Nur teilweise Bürobestand
- Hoher Eigennutzeranteil

Nordwest
- Gewerblich geprägt, Mischnutzung
- Automeile und Fachmärkte ansässig

Kreuz Hilden
- Unmittelbar am BAB-Kreuz A3/A46
- Grosshandel, Dienstleistung, Produktion
- „Unternehmerpark Hiildener Tor“ auf 82.000 m² Grundstück



Büromarkt 2021*

		Entwicklung zu 2020
Umsatz:	7.400 m²	↘
Leerstandsquote:	> 5,00 %	→
Durchschnittsmiete:	9,75 €/m²	↗
Spitzenmiete:	14,00 €/m²	↗
Spitzenrendite**:	4,35 %	↘

* Quelle: Eigene Erhebung
** Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 10 Jahre

Poststraße 21-23, Innenstadt
Verkauf durch Rheinwert, 2021

Berliner Straße 44, Innenstadt
Verkauf durch Rheinwert, 2019 + 2021

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER / *BRANCHE*	ABSCHLUSS
Poststraße 21-23	Innenstadt	2.200 m²	< 8,50 €/m²	Deutsche Post	2021 / Q3
Berliner Straße 44	Innenstadt	1.000 m²	> 14,00 €/m²	ARGE	2021 / Q1
Berliner Straße 44	Innenstadt	470 m²	12,50 €/m²	PhysioUp	2021 / Q1

Investmentdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
Berliner Straße 44	Innenstadt	7.050 m²	> € 20,0 Mio.	VALUES / Auric Investment	2021 / Q4
Beethovenstr. / Johann-Sebastian-Bach-Str.	Norden	7.500 m²	< € 35,0 Mio.	Fundamenta / LIWON	2021 / Q4
Poststr. 21-23	Innenstadt	2.500 m²	< € 4,5 Mio.	Family Office / Institutioneller Investor	2021 / Q4

LANGENFELD

41,15 km²
Fläche

1.437
Einwohnerdichte / km²

Einwohner Prognose
2018 bis 2040

+0,6 %

ca. 59.112
Einwohner (2021)

28.701
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

+4.324
Pendlersaldo

4,6%
Arbeitslosenquote
(vgl. Ø-NRW 6,7%)

110,69
Kaufkraftkennziffer

118,17
Umsatzkennziffer

106,76
Zentralitätskennziffer

299%
Gewerbesteuerhebesatz

TOP FACTS

Zwischen Düsseldorf und
Köln bzw. A59 und A3 gelegen

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

Geringer Gewerbesteuerhebesatz
von 299%

Starker Mittelstand mit Unternehmen aus
den Bereichen Technologie, Pharmazie,
Medizin und Biotechnologie

Relevante Bürostandorte:
Berghausen, Am Solpert, Katzberg und
Innenstadt

Starker Wirtschaftsstandort / schuldenfrei
seit 2008 / geringe Arbeitslosigkeit

Unternehmen

1. Tomra
2. ControlExpert
3. Orthomol
4. Bayer CropScience
5. Cancom
6. MacDermid Enthone
7. Deutsche Post Verteilerzentrum
8. Geberit
9. Emerson

Medizin

Dienstleistungen

Technologie

Biotechnologie

Pharmazie

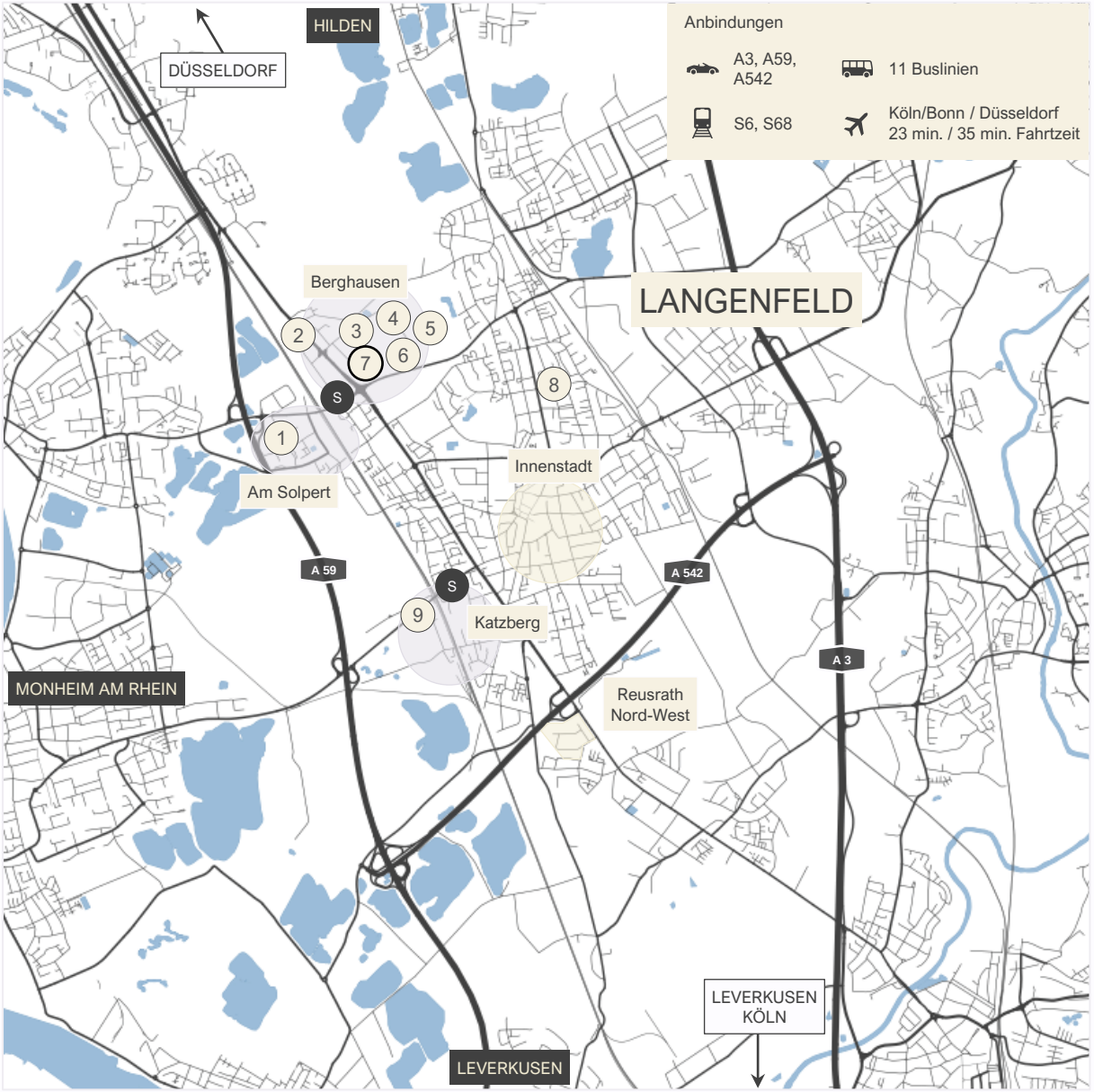
Teilmärkte

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

Reusrath Nord-West (Gewerbe):
- Neues Gewerbegebiet, ca. 17 ha
- Anbindung an A 542, A59, A3
- Dienstleistung, Produktion, Büro



Büromarkt 2021*

		Entwicklung zu 2020
Umsatz:	11.300 m²	↗
Leerstandsquote:	< 5,00 %	→
Durchschnittsmiete:	10,00 €/m²	↗
Spitzenmiete:	13,50 €/m²	→
Spitzenrendite**:	5,40 %	→

Felix-Wankel-Straße 9, Am Solpert

Business-Park Katzberg, Katzberg

* Quelle: Eigene Erhebung, corealis
** Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 5 Jahre

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER / *BRANCHE*	ABSCHLUSS
Business-Park Katzberg Katzbergstraße 3	Katzberg	1.000 m²	13,50 €/m²	*Diverse Bestandsmieter*	2021 / Q4
Raiffeisenstraße 16	Berghausen	2.800 m²	10,00 €/m²	Xtrafit	2021 / Q1
Mühlenstraße 42	Berghausen	600 m²	13,00 €/m²	S.Franzen & Söhne	2021 / Q1

Investmentdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
MarktKarree Langenfeld, Solinger Straße 20 / Friedhofstraße	Innenstadt	11.300 m²	€ 28,0 Mio.	Family Office / -	2022 / Q2
Logistikzentrum Ernst-Tellering-Straße 54	Nord	13.550 m²	€ 12,2 Mio.	OXENWOOD / C. Friedrich Ern	2021 / Q4
Stadtgalerie Langenfeld Galerieplatz 1	Innenstadt	14.750 m²	-	Union Investment / Wohninvest	2021 / Q1

MONHEIM AM RHEIN

23,05 km²
Fläche

1.920
Einwohnerdichte / km²

Einwohner Prognose
2018 bis 2040

-3,5 %

ca. 44.250
Einwohner (2021)

16.721
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

+756
Pendlersaldo

7,2%
Arbeitslosenquote
(vgl. Ø-NRW 6,7%)

99,15
Kaufkraftkennziffer

100,25
Umsatzkennziffer

101,10
Zentralitätskennziffer

250%
Gewerbesteuerhebesatz

TOP FACTS

Hohe Anziehungskraft für Unternehmen aufgrund des niedrigen Gewerbesteuer-hebesatzes von 250%

Starker Wirtschaftsstandort und schuldenfrei seit 2013

Vergleichsweise hohe Neubauaktivität im Büro- und Wohnbereich bei einem Leerstand unter 2,50%

Relevante Bürostandorte:
RheinPark, Creativ Campus und teilweise Innenstadt

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

Smart City Monheim seit 2016 mit Flächendeckendem Glasfasernetz, autonomen Bussen, kostenlosem W-LAN in der gesamten Stadt und weiteren, digitalen Features

Unternehmen

1. OXEA
2. BASF
3. UPS
4. Ecolab
5. EPLAN *(2 Standorte)*
6. Jenoptik Robot
7. Bayer CropScience
8. UCB Pharma
9. Apt Holding

Dienstleistungen

Produzierende Gewerbe

Telekommunikation

Chemie

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 Forschung

Büromarkt 2021*

		Entwicklung zu 2020
Umsatz:	8.100 m²	↗
Leerstandsquote:	< 2,50 %	→
Durchschnittsmiete:	10,00 €/m²	↗
Spitzenmiete:	16,00 €/m²	→
Spitzenrendite:	-	

* Quelle: Eigene Erhebung, corealis

Rheinparkcarree Monheim I, Rheinpark

Rheinparkcarree Monheim II, Rheinpark

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER / *BRANCHE*	ABSCHLUSS
Rathauscenter, Heinestraße 3-9 Rathausplatz 2a-10a	Innenstadt	1.700 m²	14,00 €/m²	Deutsche Post	2021 / Q3
Gesundheitscampus I Alte Schulstraße 17-23	Innenstadt	1.600 m²	< 16,00 €/m²	*Diverse Mieter aus dem Gesundheitssektor*	2021 / Q4
MonheimV Rheinpromenade 10	RheinPark	3.400 m²	13,50 €/m²	Protection One	2021 / Q1

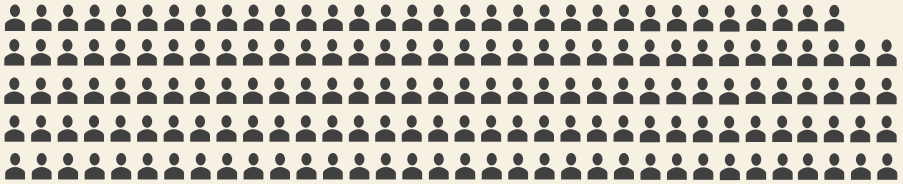
Investmentdeals

IM JAHR 2021 SIND KEINE TRANSAKTIONEN > 5,0 MIO. EUR ERFOLGT.

LEVERKUSEN

78,85 km²
Fläche

2.119
Einwohnerdichte / km²



Einwohner Prognose
2018 bis 2040

+6,5 %

ca. 167.078
Einwohner (2021)

64.204
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

+1.203
Pendlersaldo

7,4%
Arbeitslosenquote
(vgl. Ø-NRW 6,7%)

101,00
Kaufkraftkennziffer

106,20
Umsatzkennziffer

105,20
Zentralitätskennziffer

250%
Gewerbesteuerhebesatz

TOP FACTS

Höchste Durchschnitts- und Spitzenmiete bei geringstem Rendite-Niveau aller Nebenstandorte

Direkt nordöstlich an Köln angrenzend

Hervorragende ÖPNV-Anbindung über ICE-Bahnhof sowie diverse Regionalbahn Und S-Bahnhöfe. Nur eine Bahnstation von Köln-Deutz entfernt

Seit 2020 nahezu Halbierung des Gewerbesteuerhebesatzes auf 250%

Leuchtturmprojekt neue Bahnstadt Opladen, 70 ha Fläche für Büro, Wohnen, Bildung und Freizeit

Sitz von zwei DAX-Konzernen: Bayer & Covestro

Unternehmen/Institutionen

1. Covestro
2. Bayer
3. LANXESS
4. KRONOS TITAN
5. pronova BKK
6. Med 360°
7. Biofrontera
8. Technische Hochschule Köln (Neubau)

Chemie

Informationstechnologie

Medizinische Dienstleistungen

Biotechnologie

Teilmärkte

Neue Bahnstadt Opladen:
- Neues, attraktives, mischgenutztes Stadtquartier auf 70 ha (Büro/Wohnen) auf ehemaligem Güterbahnhof
- Eigener Regionalbahnhof (Opladen)
- Campus Leverkusen der TU Köln

Innovationspark:
- Schwerpunkt Büro mit teilweise Lager und Produktion
- Mix aus Bestandsgebäuden und Neubauten
- Direkte S-Bahnanbindung (LEV-Schlebusch)

Schusterinsel:
- „Älterer“ Gewerbestandort in Opladen mit 80er/90er Jahre Gebäudestruktur

Innenstadt:
- Mischnutzung aus Bestandsgebäuden und wenigen Neubauten

Büromarkt 2021*

		Entwicklung zu 2020
Umsatz:	7.600 m²	↘
Leerstandsquote:	2,70 %	↘
Durchschnittsmiete:	13,50 €/m²	↗
Spitzenmiete:	18,50 €/m²	↗
Spitzenrendite**:	4,35 %	↘

* Quelle: Eigene Erhebung, corealis, THOMAS DAILY
** Bzgl. Büro, 100% occ., WALT mind. 5 Jahre

CUBE FACTORY 577, Neue Bahnstadt Opladen

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

Vermietungsdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	MIETPREIS	MIETER / *BRANCHE*	ABSCHLUSS
Campusallee / Fakultätsstraße	Neue Bahnstadt Opladen	11.400 m²	-	TH Köln ***	2022 / Q2
CUBE FACTORY 577 Werkstättenstraße	Neue Bahnstadt Opladen	1.600 m²	18,50 €/m²	GRB Bildungszentrum	2022 / Q1
CUBE FACTORY 577 Werkstättenstraße	Neue Bahnstadt Opladen	1.500 m²	17,95 €/m²	Etteplan	2021 / Q4

Investmentdeals

ANSCHRIFT	TEILMARKT	FLÄCHE	KAUFPREIS	KÄUFER / VERKÄUFER	ABSCHLUSS
Siemensstraße	Fixheide	25.000 m²	-	PGIM + Aventos / -	2022 / Q1
Level (Projekt) Europa-Allee 10 a+b ****	Neue Bahnstadt Opladen	7.600 m²	-	Stiftung / DERICHS & KONERTZ + Semodu	2021 / Q2
Bahnhofsquartier Opladen Europa-Allee (Grundstück)	Neue Bahnstadt Opladen	15.400 m²	-	Cube Real Estate / AK Projektmanagement	2021 / Q2

*** Eigennutzer
**** Wohnen und Gewerbe

Sozioökonomische Daten 2021

STANDORT	EINWOHNER	SOZIALVERS. BESCHÄFTIGTE	PENDLER-SALDO	ARBEITSLOSEN-QUOTE	EINWOHNERDICHTE / KM²	KAUFKRAFT-KENNZIFFER	UMSATZ-KENNZIFFER	ZENTRALITÄTS-KENNZIFFER	GEWERBE-STEUER
Ratingen	92.217	45.692	+12.451	6,1 %	1.039	117,41	108,83	92,69	400 %
Neuss	159.190	76.610	+15.422	6,7 %	1.600	103,10	125,60	123,20	455 %
Hilden	57.427	22.873	+764	6,0 %	2.212	108,91	139,71	128,28	400 %
Langenfeld	59.112	28.701	+4.324	4,6 %	1.437	110,69	118,17	106,76	299 %
Monheim am Rhein	44.250	16.721	+756	7,2 %	1.920	99,15	100,25	101,10	250 %
Leverkusen	167.078	64.204	+1.203	7,4 %	2.119	101,00	106,20	105,20	250 %

Büromarktzahlen 2021

STANDORT	UMSATZ	LEERSTANDSQUOTE	DURCHSCHNITTSMIETE	SPITZENMIETE	SPITZENRENDITE
Ratingen	22.000 m²	12,00 %	11,00 €/m²	16,50 €/m²	4,60 %
Neuss	15.000 m²	10,50 %	10,00 €/m²	13,00 €/m²	5,56 %
Hilden	7.400 m²	*> 5,00 %**	9,75 €/m²	14,00 €/m²	4,35 %
Langenfeld	11.300 m²	*< 5,00 %**	10,00 €/m²	13,50 €/m²	5,40 %
Monheim am Rhein	8.100 m²	*< 2,50 %**	10,00 €/m²	16,00 €/m²	-
Leverkusen	7.600 m²	2,70 %	13,50 €/m²	18,50 €/m²	4,35 %

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

Quellenangaben

- Bundesagentur für Arbeit, (Arbeitslosenquote, Stand Juni 2022)
- BNP Paribas Real Estate, BNP Research
- Catella Group, Research
- COMPLEMUS Real Estate GmbH, Bildrechte (Seite 1,2, 28, 32, 33)
- corealis Commercial Real Estate GmbH
- Cube Real Estate GmbH, Bildrechte (Seite 29)
- Deal Magazine, www.deal-magazine.com
- DIHK Deutscher Industrie- und Handelskammertag, www.dihk.de
- 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 © 2022

RHEIN
WERT

rheinwert
immobilienconsulting gmbh
Steinstraße 16-18
40212 Düsseldorf

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

info@rheinwert.com
www.rheinwert.com

RHEIN
WERT
www.rheinwert.com