



Immobilienmarktbericht Mülheim an der Ruhr 2015

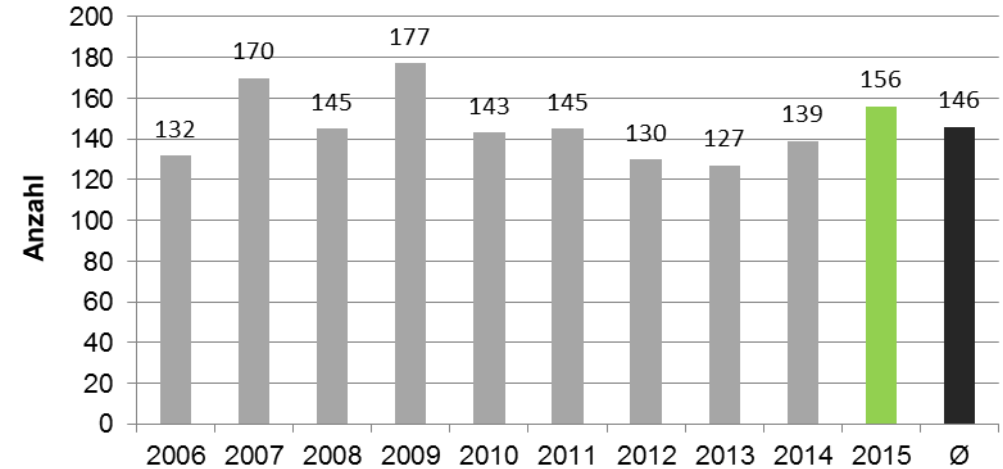




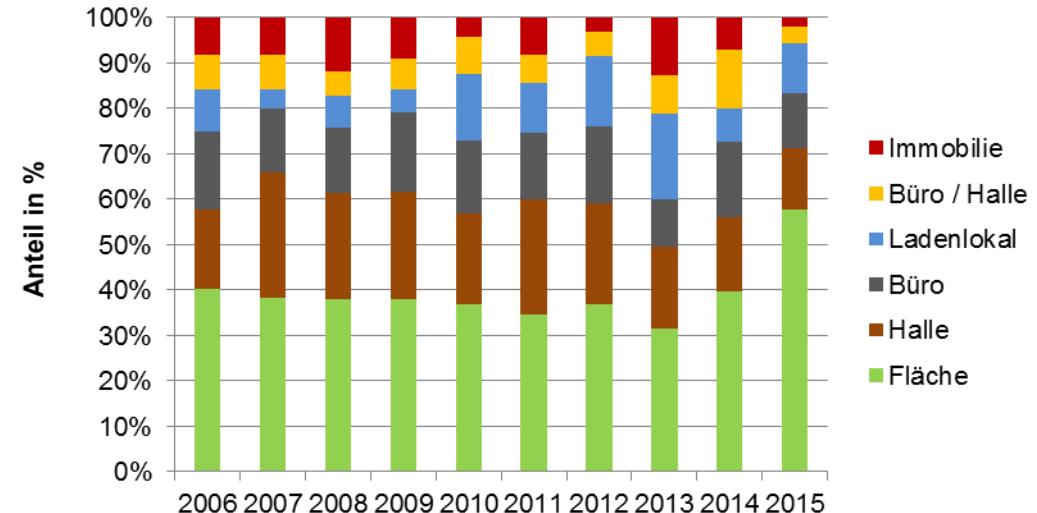
Jahresbilanz 2015: Erneutes Nachfragewachstum

- Weiterhin positive Entwicklung der Anfrageaktivitäten
 - 156 Anfragen im Jahr 2015, +12 %
- Absoluter Schwerpunktmarkt (unbebaute) Gewerbe- und Industriegrundstücke
 - **90 Anfragen, +64 % zum Vorjahr**
- Deutlich stärkeres Interesse nach Büroflächen im Vergleich zu 2014
- Auch größere Nachfrage nach Produktions- und Lagerhallen im Vergleich zum Vorjahr
- 29% der insgesamt 156 Anfragen stammen von Mülheimer Unternehmen

Anfrageaktivitäten



Anfragen nach Teilmärkten

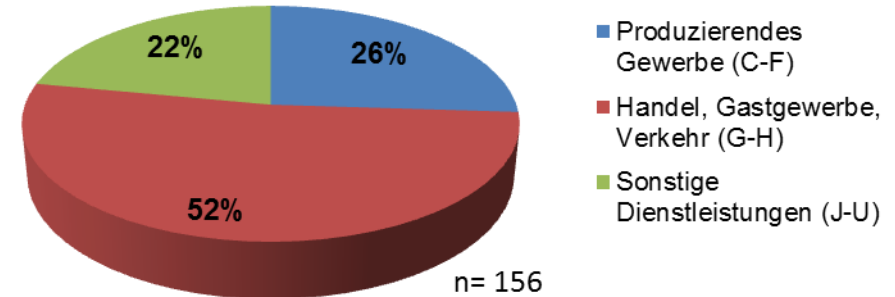




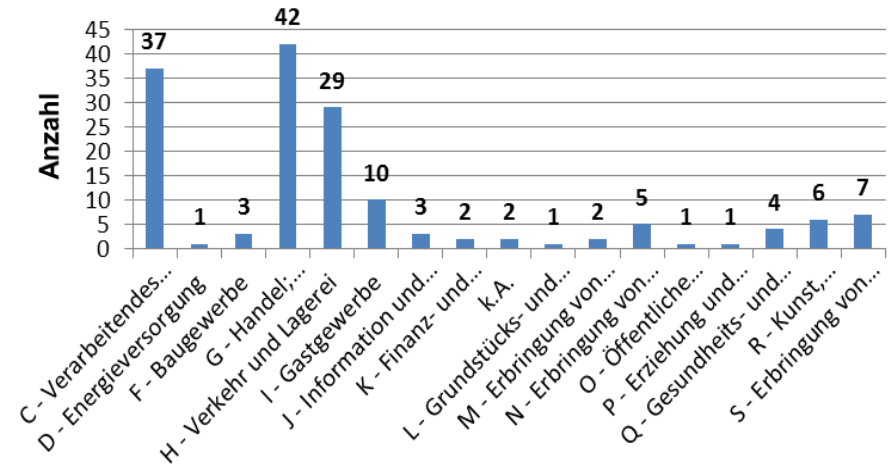
Anfragen nach Wirtschaftszweigen/-sektoren

- Anfragen nach Wirtschaftssektoren insgesamt
 - Produzierendes Gewerbe (41 Anfragen) = 26%
 - Handel, Gastgewerbe, Verkehr (81 Anfr.) = 52%
 - Sonstige Dienstleistungen (34 Anfragen) = 22%
- Von insgesamt 41 Anfragen des produzierenden Gewerbes fallen allein 37 Anfragen auf den Wirtschaftszweig „**C – Verarbeitendes Gewerbe**“
- Von insgesamt 81 Anfragen der Branchen Handel, Gastgewerbe und Verkehr fällt die Hälfte auf den Wirtschaftszweig „**G – Handel; Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen**“
 - 36 Anfragen aus dem Bereich Groß- und Einzelhandel und 6 Anfragen aus der Fahrzeugbranche
 - Gegenüber 2014 Verdoppelung der Anfragen!
 - 9 Anfragen aus Mülheim, 33 Anfragen von Auswärtigen

Anfragen nach Wirtschaftssektoren



Anfragen nach WZ 2008





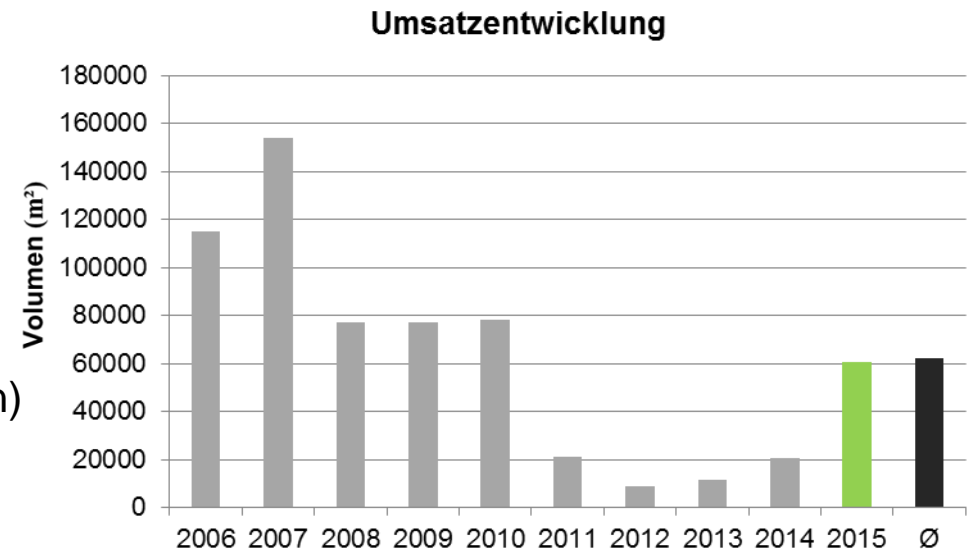
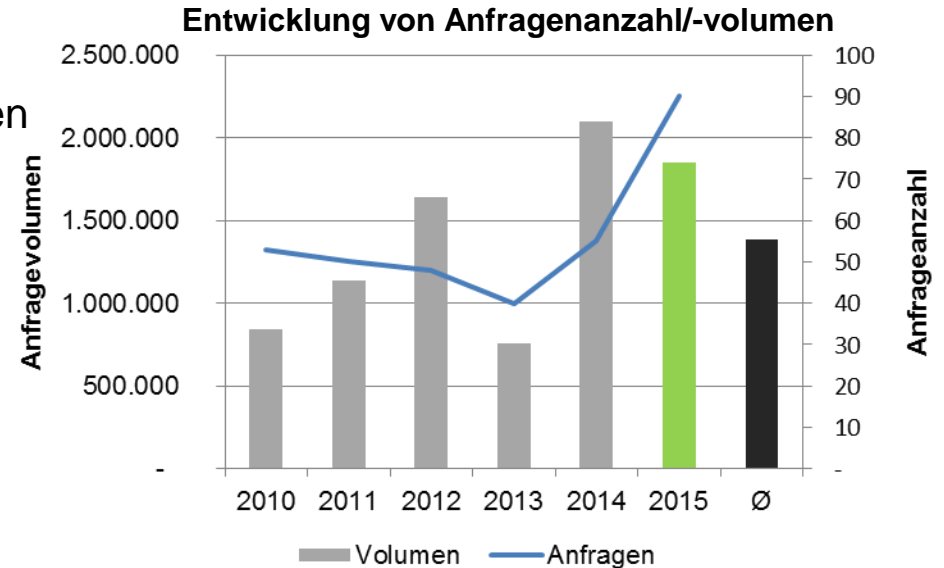
Gewerbe- und Industriegrundstücke

Nachfrageaktivitäten

- Anfragen: 90 (+64 %) nach unbebauten Flächen
- Deutlich höhere Nachfrage nach attraktiven Gewerbeflächen für die Wirtschaftszweige Verarbeitendes Gewerbe und Handel
- Anfragevolumen: 185 ha; davon:
 - Verkehr und Lagerei 965.000 m²
 - Verarbeitendes Gewerbe 462.000 m²
- Größte Flächenanfragen von 300.000 m² und 160.000 m² stammen aus Logistikbranche
- Aber: Rund 2/3 aller Anfragen ≤ 10.000 m²
- Flächenumsatz:
 - 2015: 60.540 m²** (10 Abschlüsse)
 - 2014: 20.600 m²

Angebotsreserve

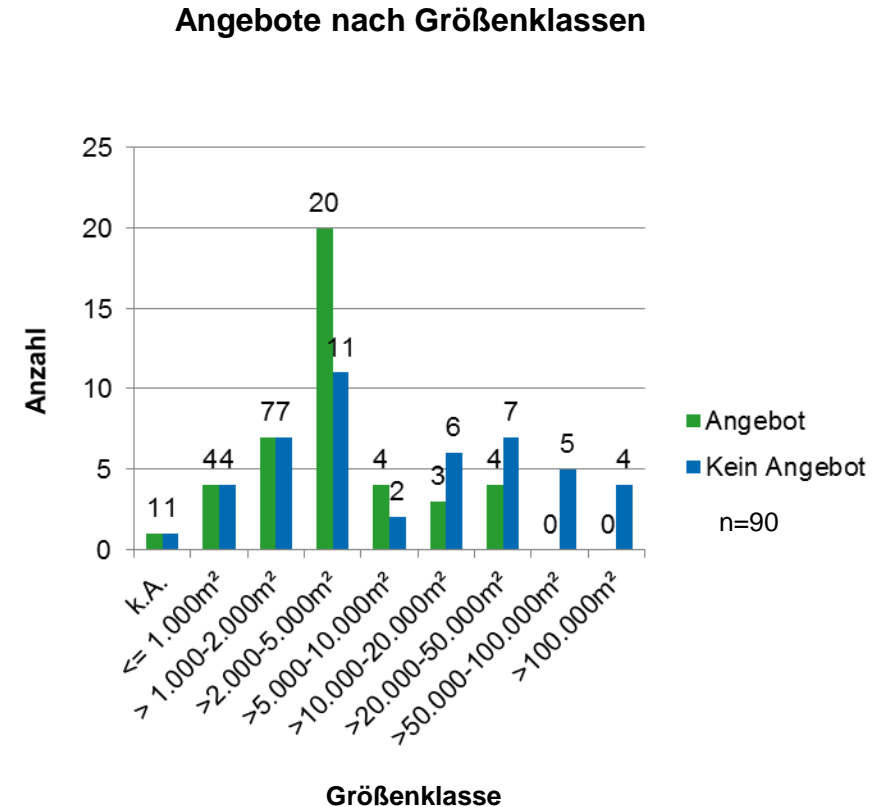
- Theoretische Verfügbarkeit: 8,55 ha (7 Flächen)
- **Tatsächliche Option: 5,35 ha (3 Flächen)**





Gewerbe- und Industriegrundstücke

- 47 (52 %) der insgesamt 90 Anfragen nach Gewerbe-/ Industriegrundstücken konnten nicht bedient werden!
- 43 (48%) der Anfragen erhielten ein Angebot von M&B, davon 29 Nachfrager nicht zurückgemeldet und auf Rückfrage „kein Interesse mehr...“ geäußert
- Keine GI-Flächen mehr für Logistik und Produktion
- Defizitäre Gewerbeflächensituation führt unweigerlich zur Einschränkung der Handlungsfähigkeit
- M&B hat mit IHK, UMW und Dezernat VI Gewerbeflächenmobilisierungskonzept entwickelt
- Grundsatzbeschluss zur Mobilisierung gefasst, aber mühsame Einzelmobilisierung in Abstimmung mit anderen Nutzungsinteressen in kommunalen Flächenkonferenzen
- Konstantes Kaufpreisniveau
 - 80 €/m² für mittlere Lagen
 - 100 €/m² für gute Lagen
 - 130 – 230 €/m² für tertiäres Gewerbe



(Grundstücksmarktbericht 2015)

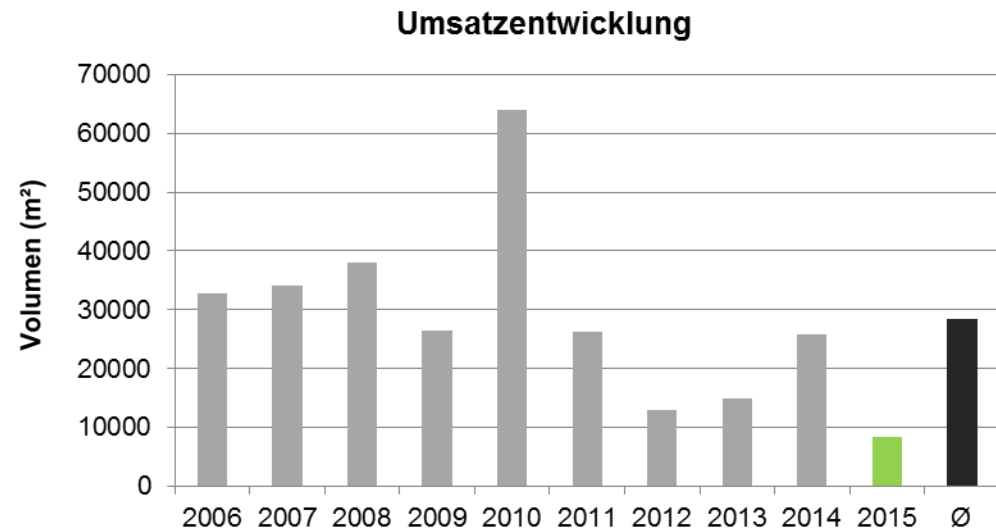
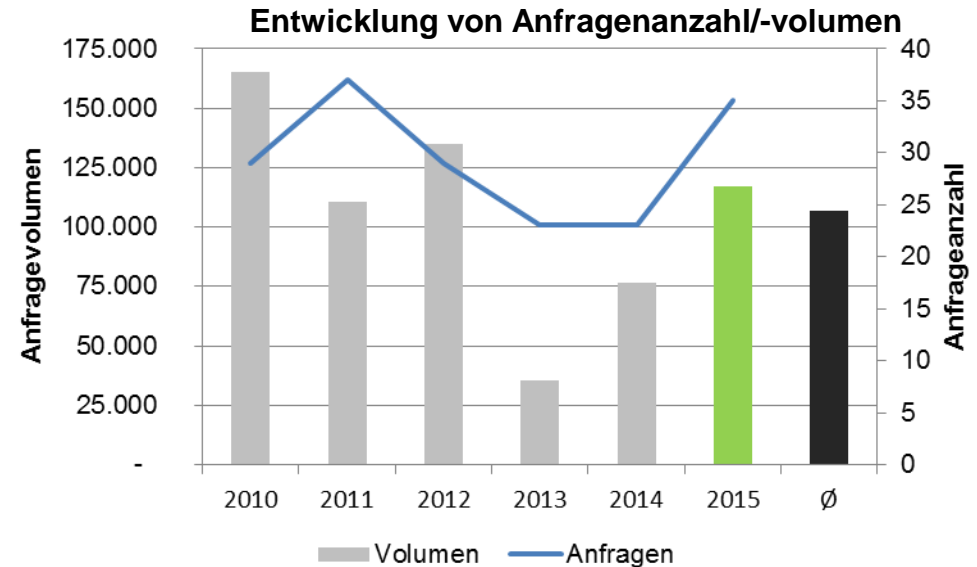


Lager- und Produktionshallen

Nachfrageaktivitäten

- Anfragen: 35 (14 mehr als im Vorjahr)
- Anfragevolumen: 117.290 m² (+53 %)
- Die Hälfte der Anfrager suchten Hallen ≤ 1.000 m²

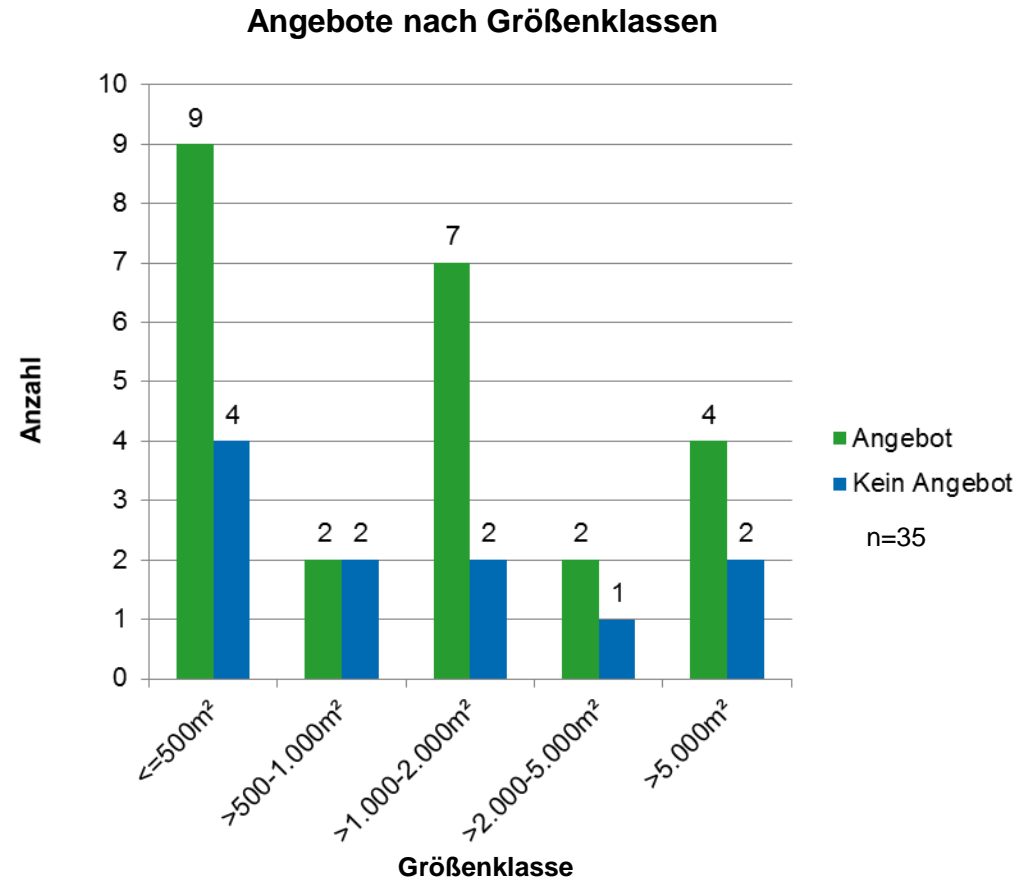
- Flächenumsatz:
2015: 8.400 m² (9 Abschlüsse)
2014: 25.700 m²
- 69 % der Anfragen nach Lager-/Produktionshallen konnten bedient werden
- Geringer Umsatz nicht durch mangelnde Angebotsreserve begründet, sondern durch fehlende Rückmeldungen oder fehlendes Interesse seitens der Nachfrager
- **Angebotsreserve:**
2015: 80.000m²
2014: 50.000 m²
- Größte verfügbare Hallenfläche: 15.690 m² an der Pilgerstraße (insg. 4 verfügbare Hallen mit >10.000m²)





Lager- und Produktionshallen

- Konstantes Mietpreisniveau
 - 3,50 – 5,00 €/m² (Hallen < 10 J.)
 - 2,50 – 3,70 €/m² (Altbauhallen)
- (immopro.meo 2015)





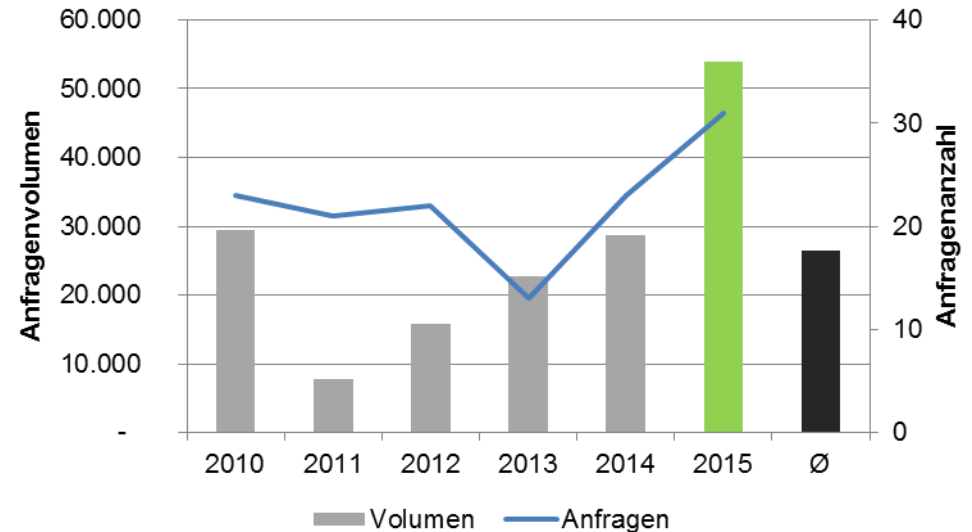
Nachfrageaktivitäten

- 19 klassische Anfragen nach reiner Bürofläche
- 12 weitere Interessenten nach Büro-Hallen-Flächen-Kombinationen
- Nachfragevolumen: 54.000 m² (+88%), davon 1 mit 16.000 m² sowie 1 mit 20.000 m²
- Rund 2/3 aller Anfragen ≤ 500 m²
- Flächenumsatz:
2015: 14.900 m² (30 Abschlüsse)
2014: 10.500 m²

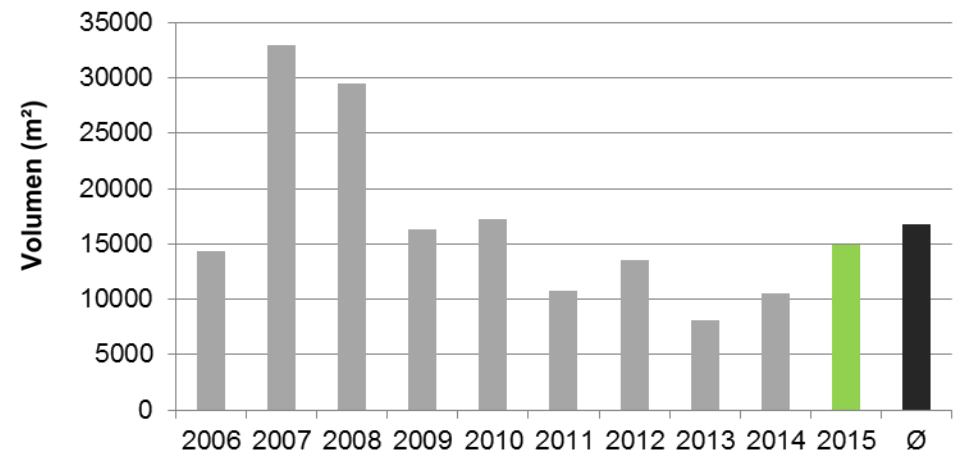
Angebotsreserve

- Positivbeispiele für Revitalisierung von Bestandsimmobilien:
Aktienstraße 23-53 (Inplan)
Aktienstraße 56-58 (Alte Feuerwache)
- Angebotsreserve: rd. 33.000 m² (inkl. aller bekannten Altbestände - Erfassung entspricht daher nicht der GIF-Definition)

Entwicklung von Anfrageanzahl/-volumen



Umsatzentwicklung

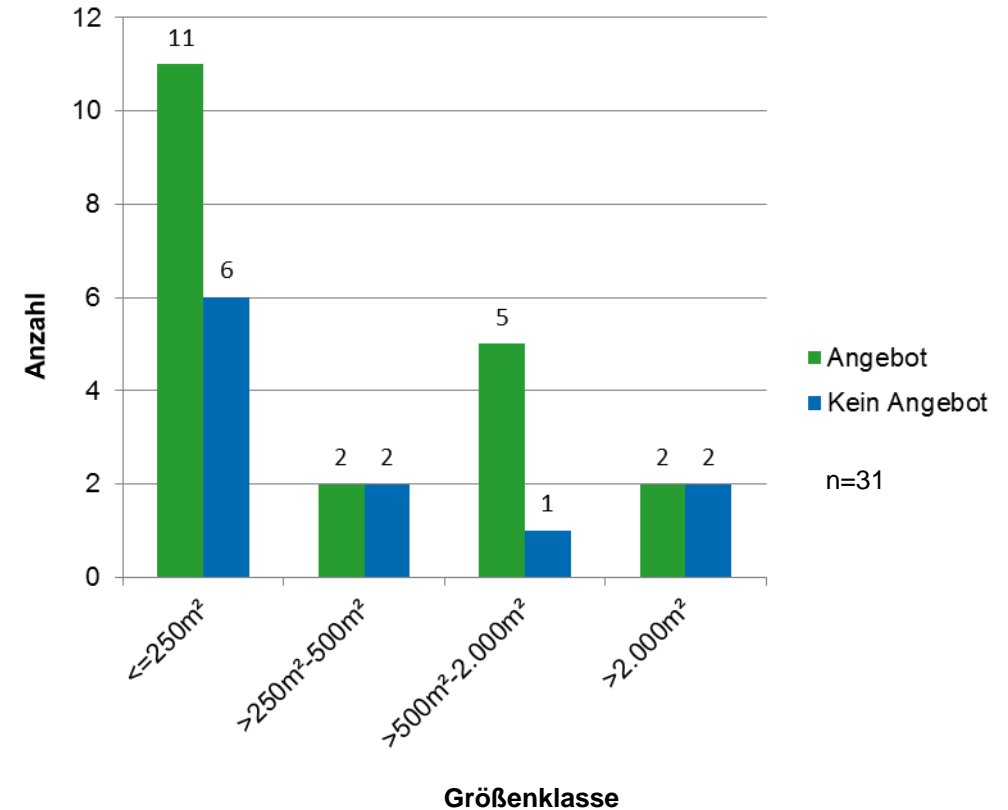




Büroflächen

- 2/3 der insgesamt 31 Anfragen nach Büroflächen konnten bedient werden
- Größte aktuelle Projektentwicklungen: Aldi Süd (Düsseldorfer Straße und Burgstraße)
- Konstantes Mietpreisniveau
 - 6,50 – 8,50 €/m² für bevorzugte Bürolagen
 - 5,00 – 7,00 €/m² für mittlere Bürolagen
 - 4,00 – 5,00 €/m² für einfache Bürolagen
 - bis zu 30 % Zuschlag für Neubauzustand (immopro.meo 2015)

Angebote nach Größenklassen





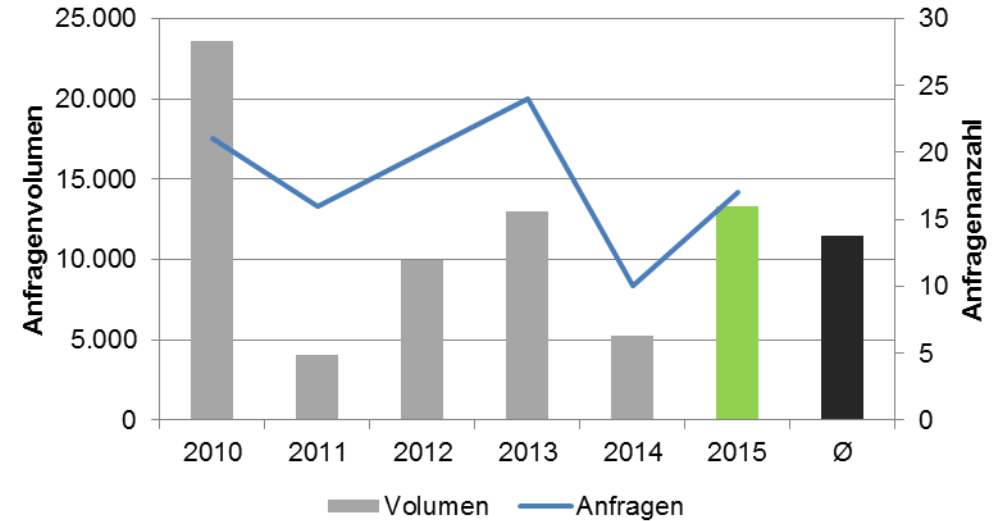
Nachfrageaktivitäten

- Anfragen: 17 bei M&B (+70% zu 2014)
- **Anfragevolumen:** 13.275 m²
- **Flächenumsatz:**
2015: 11.000 m²
2014: 7.000 m²
- Abschlüsse: 31
 - Insbesondere in der Innenstadt und im Forum
 - Aber auch in Speldorf und Saarn (Rewe)

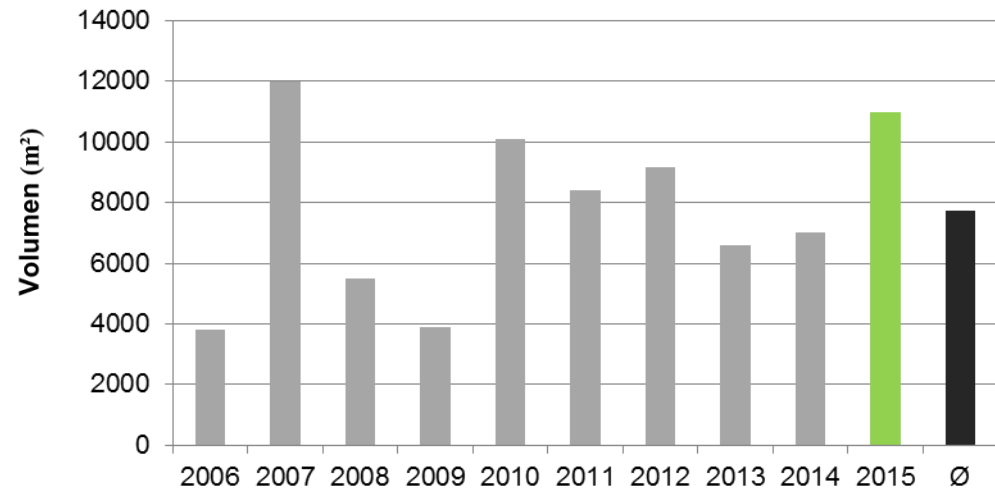
Angebotsreserve

- 15% Leerstand in der Innenstadt (85 der insgesamt 582 Ladenlokale)
- Insgesamt rd. 17.500m², davon in der Innenstadt rd. 10.500 m²

Entwicklung von Anfrageanzahl/-volumen



Umsatzentwicklung





Ladenlokale

- 15 (83 %) der insgesamt 17 Anfragen für Ladenlokale konnten bedient werden, davon haben sich 10 der Anfrager später aus den unterschiedlichsten Gründen nicht mehr gemeldet

- Mietpreisniveau in der Innenstadt:

A-Lage (Schloßstraße in Teilstücken)

- 20 – 50 m²: 30,00 – 35,00 €/m²
- 50 – 100 m²: 20,00 – 35,00 €/m²
- > 100 m²: 10,00 – 20,00 €/m²

B-Lagen (Kohlenkamp, Leineweber Straße, Löhberg)

- 20 – 50 m²: 15,00 – 20,00 €/m²
- 50 – 100 m²: 10,00 – 15,00 €/m²
- > 100 m²: 6,00 – 10,00 €/m²

Bevorzugte Stadtteillage Saarn

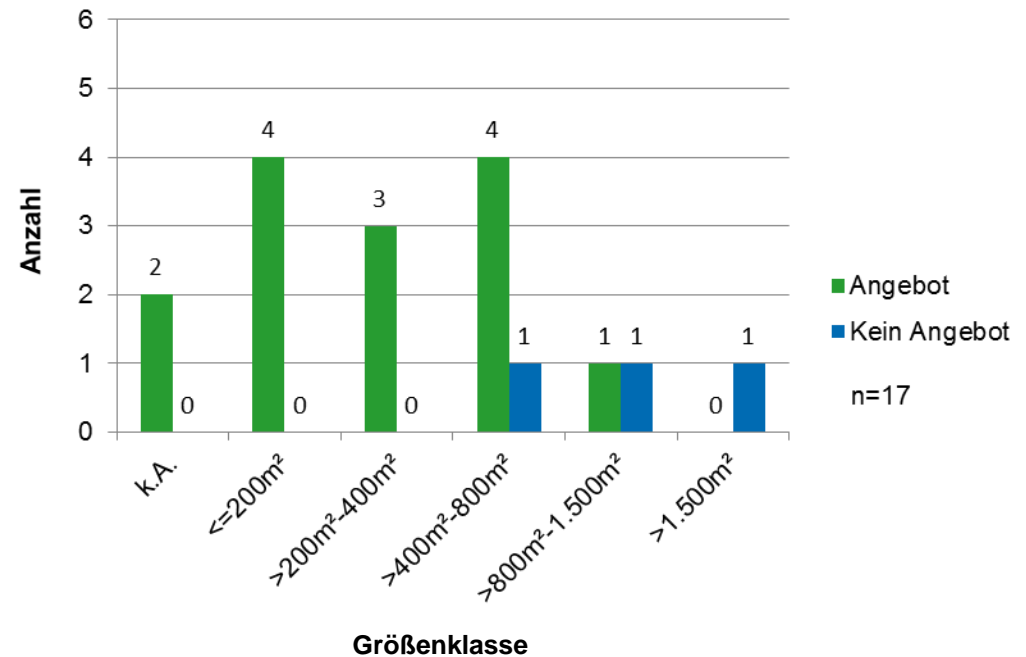
- 20 – 50 m²: 15,00 – 35,00 €/m²
- 50 – 100 m²: 15,00 – 25,00 €/m²
- > 100 m²: 10,00 – 15,00 €/m²

Bevorzugte Stadtteillage Heißen

- 20 – 50 m²: 10,00 – 20,00 €/m²
- 50 – 100 m²: 10,00 – 15,00 €/m²
- > 100 m²: 6,00 – 10,00 €/m²

(immopro.meo 2015)

Angebote nach Größenklassen





- Gewerbeflächensituation in Mülheim ist weiterhin katastrophal, insbesondere im Teilmarkt unbebaute Gewerbeflächen.
- Brachflächen und Immobilien-Revitalisierung wird Schwerpunkt der nächsten Jahre.
- Neuausweisungen von Gewerbeflächen am Flughafen und an Kölner Straße sind unerlässlich.
- Strategische Ausrichtung der Ansiedlungs-/Entwicklungspolitik: Wissensbasierte Wirtschaft (rund um HRW-Campus; Tengemann)
- Aktuell schwierige Situation bei Mülheimer Industrieunternehmen (Siemens, MRW, Europipe, ThyssenKrupp Presta SteerTec)