

Immobilienmarktbericht

Gewerblicher Immobilienmarktbericht des Rhein-Kreises Neuss



Bulwiengesa AG
research • analysis • consulting

erstellt für: Rhein-Kreis Neuss - Der Landrat
Wirtschaftsförderung
Oberstraße 91, 41460 Neuss

Projekt-Nr.: 102984

Berlin, 1. Oktober 2009



Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. (030) 27 87 68-0
Fax (030) 27 87 68-68
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 VORBEMERKUNG	1
2 ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Verkehrsanbindung	2
2.2 Demografische Entwicklung	3
2.3 Impulsgebende Unternehmen	5
2.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt	8
3 BÜROIMMOBILIENMARKT	12
3.1 Angebot	12
3.1.1 Flächenbestand	12
3.1.2 Flächenneuzugänge	12
3.1.3 Leerstand	15
3.2 Nachfrage	17
3.2.1 Bürobeschäftigte	17
3.2.2 Flächenumsatz	18
3.2.3 Mieten	20
4 LOGISTIKMARKT	22
4.1 Bestand	22
4.2 Nachfrage	24
5 INVESTMENTMARKT	28



1 VORBEMERKUNG

Der Rhein-Kreis Neuss setzt seine innovative Außendarstellung mit der zweiten Auflage des gewerblichen Immobilienmarktberichtes für den Rhein-Kreis Neuss fort. Nach der Erstausgabe im Oktober 2007 erfolgt nun pünktlich zur Expo-Real 2009 die Aktualisierung.

Der Rhein-Kreis Neuss mit seinen knapp 450.000 Einwohnern, verteilt auf acht Kommunen, ist eine der prosperierendsten Regionen in Nordrhein-Westfalen. Die heterogen aufgestellte regionale Wirtschaftskraft sorgt zum einen für eine nachhaltige Entwicklung des Standortes und beinhaltet – im Verhältnis zu den großen deutschen Wirtschaftsregionen München, Frankfurt, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, die nur ein geringes Angebot an neuen Flächen aufweisen – nur mäßig starke Schwankungen in den Mietniveaus der gewerblichen Immobilienmärkte. Daraus ergeben sich deutlich geringere Risiken als in den volatilen Märkten der A- und B-Städte.

Die Wirtschaftsförderung des Rhein-Kreises Neuss möchte mit dem aktualisierten Marktüberblick über alle Kommunen des Kreises wieder einen wissenschaftlich und immobilienökonomisch hochwertigen Report anbieten, der die Akteure auf dem regionalen Immobilienmarkt bei ihren Investitionen und Projekten mit einer professionellen Basis unterstützt.

Hierfür wurde die BulwienGesa AG beauftragt, einerseits mit Daten und Informationen aus der eigenen deutschlandweiten Immobilienmarktforschung, andererseits mit den Kenntnissen und Beurteilungen der lokalen Makler, Grundstückseigentümer und Bauherren aus dem gewerblichen Immobilienmarkt einen detaillierten und von unabhängiger Seite erarbeiteten Bericht über die aktuellen Strukturen und Tendenzen des gewerblichen Immobilienmarktes mit seinen Teilmärkten

Büro und Logistik vorzulegen. Dieser basiert auf der Erstausgabe aus dem Jahr 2007.

Der vorliegende Bericht wurde in den Monaten August und September 2009 erstellt. Er erhebt den Anspruch, unter Einbezug der maßgeblichen Experten vor Ort, einen konsensfähigen und über die Parteiinteressen hinaus Verbindlichkeit genießenden Marktüberblick zu geben.

2 ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Verkehrsanbindung

Der Rhein-Kreis Neuss verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung bei allen Verkehrsträgern. So wird das Gebiet des Kreises von einem dichten Autobahnnetz erschlossen (BAB 44, 46, 52, 57 61, 540), was eine sehr gute überregionale Erreichbarkeit in alle Richtungen garantiert. Die Fahrzeiten in die nächstgelegenen Oberzentren Düsseldorf und Köln betragen je nach Lage der Kommune im Rhein-Kreis Neuss zwischen 10 und 30 Minuten.

Auch die internationalen Flughäfen Düsseldorf und Köln sind je nach Lage im Kreisgebiet ebenso innerhalb geringer Fahrzeiten erreichbar, wie die Messen in Düsseldorf, Köln und Essen.

Hinzu kommt die Anbindung an die wichtigste europäische Wasserstraße, den Rhein. Über den Hafen in Neuss, der seit der Fusion mit dem Düsseldorfer Hafen im Jahr 2003 von einer gemeinsamen Betreibergesellschaft geführt wird, werden jährlich rund 16,4 Mio. Tonnen Güter umgeschlagen. Die Neuss Düsseldorfer Häfen stellen somit den drittgrößten Binnenhafen Deutschlands und den größten Containerhafen entlang des Rheins. Daneben ist der private Hafen UCT in Dormagen eine bedeutende Umschlagadresse.

Über das dichte Eisenbahnnetz sind alle Kommunen des Rhein-Kreises Neuss an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden.

Fazit

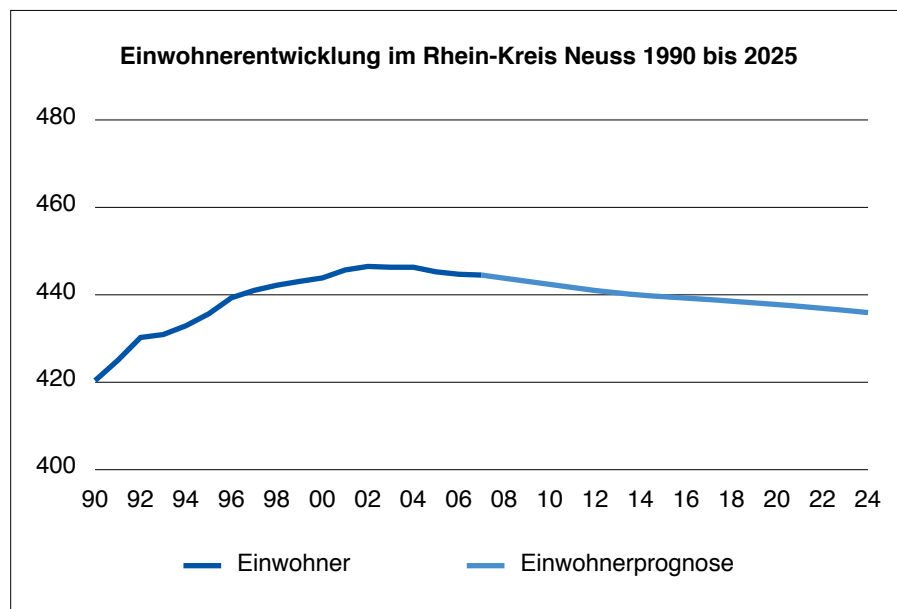
Der Rhein-Kreis Neuss verfügt bei allen Verkehrsträgern über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Damit ist eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung des Kreises gegeben, die für die ansässigen Unternehmen – insbesondere aus der Logistikbranche – einen Standortvorteil bieten.



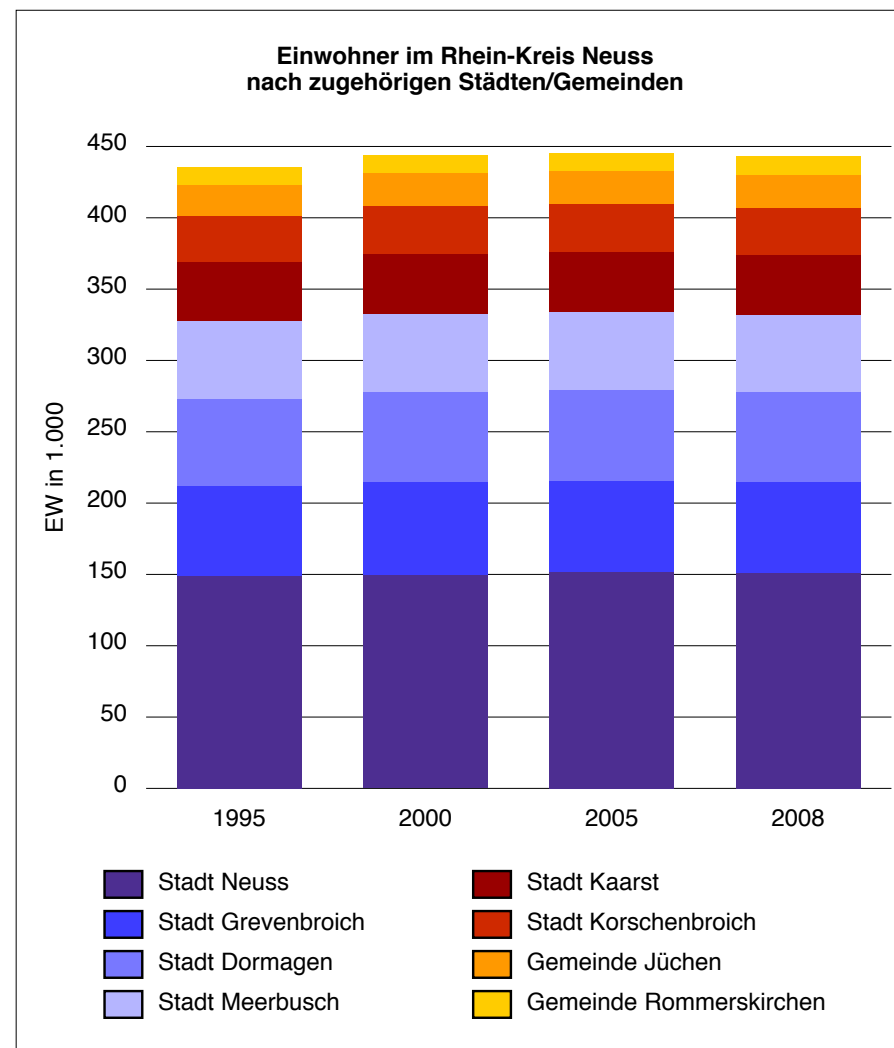
Fiege Logistikzentrum Rhein-Ruhr in Neuss, Foto © by Fiege

2.2 Demografische Entwicklung

Im Rhein-Kreis Neuss wohnen derzeit rund 445.000 Personen, wobei die Einwohnerzahl von 1990 bis 2004 um rund 25.000 Personen zugenommen hat. Dabei konnten insbesondere die Kommunen Korschenbroich und Dormagen überdurchschnittlich von den Bevölkerungszuwächsen profitieren. Nach der 11. koordinierten Bevölkerungsprognose der Länder ist bis zum Prognosehorizont im Jahr 2025 mit einem leichten Bevölkerungsrückgang auf 435.000 Einwohner auszugehen. Dies stellt im bundesweiten Kontext eine vergleichsweise stabile Entwicklung dar.



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, 11. koordinierte Bevölkerungsprognose der Länder



Quelle: Statistisches Landesamt NRW

Die Einwohner des gesamten Rhein-Kreises Neuss verteilen sich sehr heterogen auf die einzelnen Kommunen. Während rund ein Drittel aller Einwohner in der Stadt Neuss ansässig sind, haben jeweils rund 14 % der Einwohner des Rhein-Kreises Neuss ihren Wohnsitz in Dormagen bzw. Grevenbroich und rund 12 % in Meerbusch. Auf die anderen Kommunen entfällt ein Einwohneranteil zwischen 3 % (Rommerskirchen) und 10 % (Kaarst).

Fazit

Der Rhein-Kreis Neuss weist eine positive stabile Bevölkerungsentwicklung auf, die tendenziell zum einen auf ein hohes Angebot an attraktiven Arbeitsplätzen aber auch auf attraktive Wohnmöglichkeiten schließen lässt. Auch zukünftig ist nach den aktuellen Prognosen nur mit einem sehr leichten Rückgang der Einwohnerzahlen zu rechnen.



Polo - Europazentrale in Jüchen

2.3 Impulsgebende Unternehmen

Der Rhein-Kreis Neuss verfügt über eine heterogene Wirtschaftsstruktur, die neben einigen Großunternehmen vor allem von mittelständischen Unternehmen geprägt ist. Dadurch ist der Arbeitsmarkt im Gegensatz zu Regionen mit einseitigen Unternehmensstrukturen gegenüber wirtschaftlichen Schwankungen weniger anfällig.

Leitunternehmen im Rhein-Kreis Neuss 2008 – Meerbusch			
Unternehmen	Branche	Beschäftigte insgesamt	Beschäftigte in Meerbusch ca.
Wendt GmbH	Maschinenbau	1.000	430
Medtonic GmbH	Medizintechnik	380	380
MMC Hardmetal Europe GmbH	Holding	235	235
Epson Deutschland GmbH	Kommunikationstechnik	232	180
Kyocera	Kommunikationstechnik	229	229
Iseki Maschinen GmbH	Handel	122	122

Quelle: Hoppenstedt, Wirtschaftsförderung Rhein-Kreis Neuss, Unternehmensangaben

Eine starke industrielle Basis bilden die im Chempark Dormagen ansässigen Teilkonzerne und Servicegesellschaften der Bayer Holding sowie der dort lokalisierten Chemieparkpartner (bspw. Lanxess, Hoyer, etc.). Hinzu kommt das Technologieunternehmen 3M, das in verschiedenen Produkten Weltmarktführer ist (z. B. Reflexmaterialien, Touchscreens, etc.).

Leitunternehmen im Rhein-Kreis Neuss 2008 – Kaarst			
Unternehmen	Branche	Beschäftigte insgesamt	Beschäftigte in Kaarst ca.
IKEA	Handel	–	280
11883Telecom GmbH	Telekommunikation	250	250
Parker Hannifin GmbH	Produktion	660	250
Gärtner Pötschke GmbH	Handel	200	200
Benteler Handel GmbH	Handel	1.500	50
L'Oréal	Produktion/Logistik	–	120

Quelle: Hoppenstedt, Wirtschaftsförderung Rhein-Kreis Neuss, Unternehmensangaben

Leitunternehmen im Rhein-Kreis Neuss 2008 – Jüchen			
Unternehmen	Branche	Beschäftigte insgesamt	Beschäftigte in Jüchen ca.
3M	Technologie	2.950	250
Birkhart	Transport	156	156
Polo Expressversand	Handel	150	150

Quelle: Hoppenstedt, Wirtschaftsförderung Rhein-Kreis Neuss, Unternehmensangaben

Leitunternehmen im Rhein-Kreis Neuss 2008 – Neuss			
Unternehmen	Branche	Beschäftigte insgesamt	Beschäftigte in Neuss ca.
UPS Deutschland	Transport	16.000	1.250
Werhahn KG	Produktion, Industrie	9.053	k. A.
Aluminium Norf	Produktion	k. A.	2.129
Verband der Vereine Creditreform e. V.	Dienstleistung	4.200	250
Kolbenschmidt-Pierburg	Automotive	3.391	1.000
3M Solutions	Technologie	2.950	1.000
Toshiba of Europe Ltd.	Kommunikationstechnik	1.249	880
Janssen-Cilag GmbH	Pharmazie/Chemie	1.150	500 (ohne J&J)
Willems Stahl GmbH	Produktion	1.142	49
Rheinlandversicherung	Versicherung	850	791
Micros-Fidelio GmbH	Software	850	304
Johnson & Johnson GmbH	Produktion	715	k. A.
RCI Banque S:A:	Bank	700	600
Xerox	Kommunikationstechnik	554	554
IBM Deutschland Mittelstand Services GmbH	Software	530	150
ICT Internationale Container Transport	Transport	450	75
Beko Technologies	Technologie	280	280
Hendricks Internationale Spedition	Transport	275	275
Mitutoyo Messgeräte GmbH	Kommunikationstechnik	266	170
Neufra Speditionsgesellschaft mbH	Transport	250	62
Techno Cargo Logistik GmbH	Transport	220	220
allrounder winterworld	Freizeit	220	220
Asics Deutschland	Vertrieb	120	80
AVL Emission Test Systems GmbH	Technologie	180	180
Euromoda	Mode	k. A.	k. A.
Procter & Gamble (SCA)	Produktion	k. A.	630

Quelle: Hoppenstedt, Wirtschaftsförderung Rhein-Kreis Neuss, Unternehmensangaben

Daneben sind Anbieter von Kommunikationstechnik und Hardware aus dem asiatischen Raum wichtige Arbeitgeber. Hier kann der Rhein-Kreis Neuss von der Stärke Düsseldorfs als europaweit wichtigster Cluster japanischer Unternehmen profitieren. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang bekannte Namen wie Toshiba, Epson und Kyocera, die in Neuss und in Meerbusch ansässig sind. Seit dem Jahr 2008 ist auch der weltweit tätige Medizintechnikhersteller Medtronic mit seiner Deutschlandzentrale in Meerbusch ansässig.

Leitunternehmen im Rhein-Kreis Neuss 2008 – Korschenbroich			
Unternehmen	Branche	Beschäftigte insgesamt	Beschäftigte in Korschenbroich ca.
Sempell GmbH	Produktion	500	500
Alux Luxar GmbH	Automotive	270	245
Hans Sasserath & Co. KG	Produktion	250	220
Autoteile Post AG	Handel	150	150
Baumeister & Trabandt GmbH	Produktion	125	125
MEXX Deutschland GmbH	Handel	103	103

Quelle: Hoppenstedt, Wirtschaftsförderung Rhein-Kreis Neuss, Unternehmensangaben

Andererseits ist der Rhein-Kreis Neuss auch Sitz von zahlreichen Transportunternehmen, wie bspw. dem internationalen Logistikanbieter UPS und Fed Ex, der Offergeld Logistik GmbH, der Neufra Speditionsgesellschaft, der CTJ Chemietransport Jansen, der ICT Internationale Container Transport, der Elmer Logistik GmbH, der Hoyer Logistik oder der Spedition Kleine.

Leitunternehmen im Rhein-Kreis Neuss 2008 – Dormagen			
Unternehmen	Branche	Beschäftigte insgesamt	Beschäftigte in Dormagen ca.
Chempark Dormagen gesamt, darunter:	Produktion	9.800	9.800
Bayer Crop Science Deutschland GmbH	Pharmazie/Chemie	17.900	1.000
Lanxess Deutschland GmbH	Pharmazie/Chemie	14.800	1.000
Hoyer GmbH, int. Fachspedition	Logistik	5.000	294
Dralon GmbH	Pharmazie/Chemie	500	500
neben den in Chempark ansässigen Leitunternehmen sind folgende in Dormagen von Bedeutung:			
Offergeld Logistik GmbH	Transport	178	178
Deutsche Pentosin Werke GmbH	Pharmazie/Chemie	122	70
Elmer Logistik GmbH	Transport	120	120
Becker Industrielack GmbH	Pharmazie/Chemie	120	120
Coatema GmbH	Pharmazie/Chemie	75	75
Hilfrich Hydraulik GmbH	Maschinenbau	66	66

Quelle: Hoppenstedt, Wirtschaftsförderung Rhein-Kreis Neuss, Unternehmensangaben

Leitunternehmen im Rhein-Kreis Neuss 2008 – Grevenbroich			
Unternehmen	Branche	Beschäftigte insgesamt	Beschäftigte in Grevenbroich ca.
Hydro Aluminium Deutschland GmbH	Industrie	k. A.	1.950
Erfcarbon GmbH	Produktion	k. A.	250
Aleris Recycling GmbH	Produktion	478	280
Spedition Kleine GmbH	Transport	180	153
Magna Steyr Fuel Systems	Automotive	160	160
CTJ Chemie-Transport Janssen	Transport	152	k. A.
RWE	Produktion	k. A.	1.122
Actega Rhenania Coatings	Produktion	k. A.	134
Intersnack	Lebensmittel	k. A.	135

Quelle: Hoppenstedt, Wirtschaftsförderung Rhein-Kreis Neuss, Unternehmensangaben

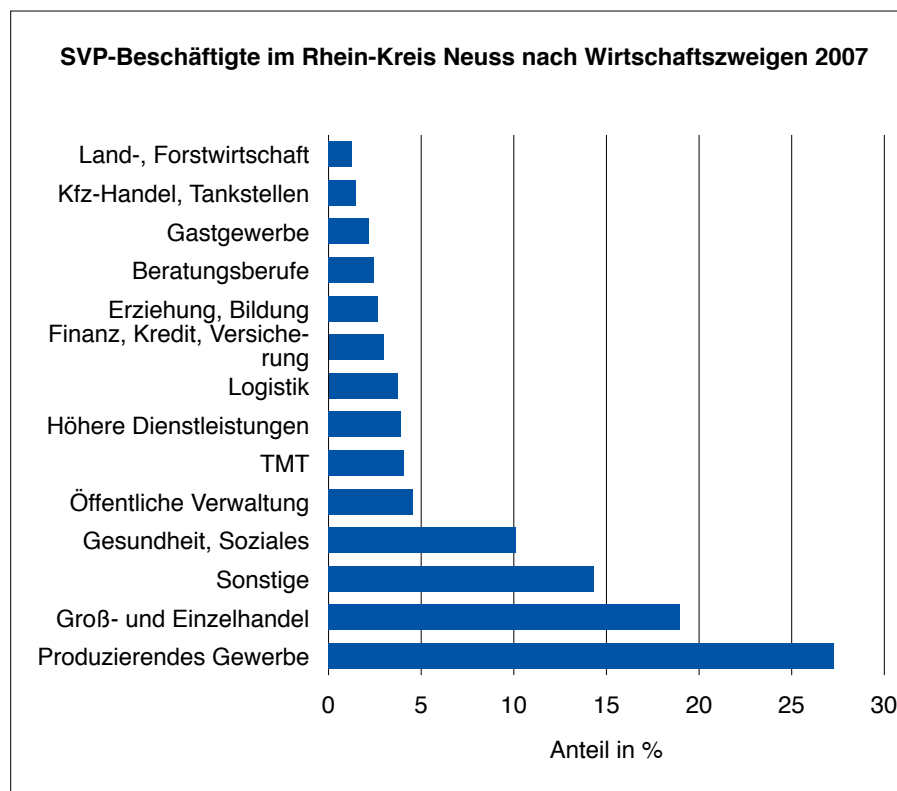
Wie die Übersicht für die jeweiligen Kommunen deutlich macht, sind diese Leitunternehmen nicht auf eine Gebietseinheit des Rhein-Kreises Neuss konzentriert, sondern heterogen über fast alle Gebietseinheiten verteilt. Dies gilt ebenso für die Sparkasse Neuss, das führende Kreditinstitut in der Region, mit mehr als 1.300 Beschäftigten in 54 Filialen, ergänzt durch 15 SB-Standorte.

Fazit

Der Rhein-Kreis Neuss verfügt über eine heterogene Wirtschaftsstruktur, die neben einigen Großunternehmen vor allem von mittelständischen Unternehmen geprägt ist. Diese Heterogenität ist in vielen wirtschaftlichen Kennzahlen positiv erkennbar und wirkt sich vor allem in wirtschaftlich schwierigen Zeiten stabilisierend auf die Beschäftigtenzahlen aus.

2.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Im Rhein-Kreis Neuss waren 2007 rund 124.000 SVP-Beschäftigte registriert. Mehr als ein Viertel davon, also rund 34.000 Beschäftigte waren im Produzierenden Gewerbe angestellt. Zweitwichtigster Arbeitgeber war mit rund 23.500 Beschäftigten der Groß- und Einzelhandel.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen BulwienGesa AG

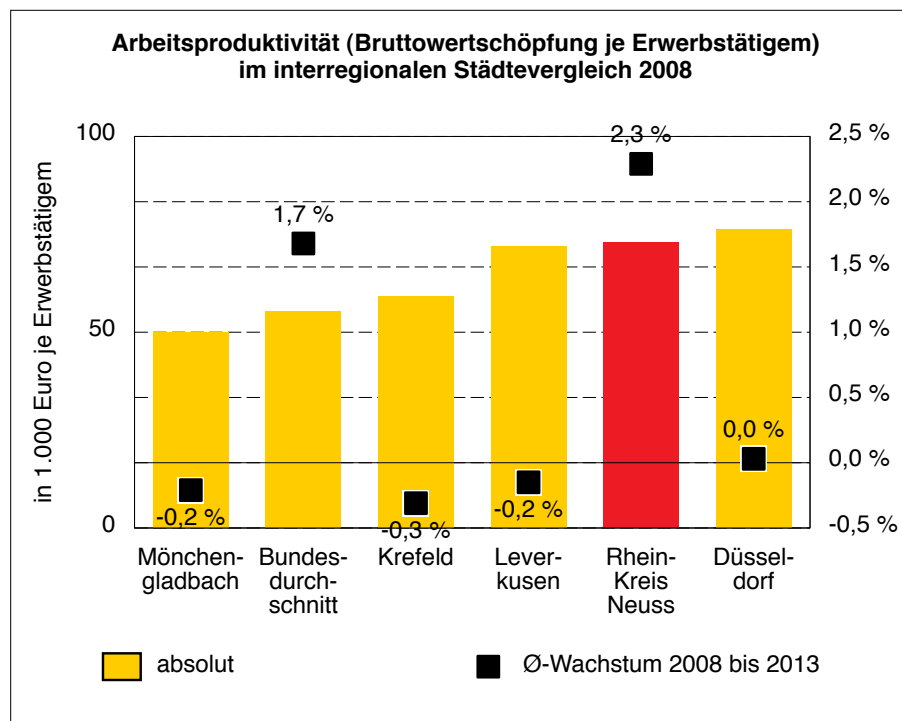
Während im Produzierenden Gewerbe und in der Kredit- und Versicherungsbranche in den vergangenen Jahren Beschäftigte abgebaut wurden, konnten insbesondere die innovativen und zukunftsorientierten Bereiche TMT (Technologie, Medien und Telekommunikation) sowie die Beratungsberufe und höhere Dienstleistungen die Beschäftigtenzahl um rund 74 %, bzw. 22,5 % und 15,5 % steigern. Ebenfalls deutlich positiv entwickelt haben sich die Branchen Gesundheit und Soziales sowie die Logistiksparte.

Stuktur der SVP-Beschäftigten im Rhein-Kreis Neuss				
	1999	2007	2007 zu 1999 in %	Anteil 2007 in %
Produzierendes Gewerbe	43.012	33.752	-21,5	28
Groß- und Einzelhandel	22.011	23.497	6,8	19
Sonstige	16.381	17.732	8,2	14
Gesundheit, Soziales	11.136	12.528	12,5	10
Öffentliche Verwaltung	5.475	5.627	2,8	4
TMT	2.876	5.015	74,4	4
Höhere Dienstleistungen	4.206	4.857	15,5	4
Logistik	4.003	4.602	15,0	4
Finanz, Kredit, Versicherung	4.025	3.673	-8,7	3
Erziehung, Bildung	3.262	3.312	1,5	3
Beratungsberufe	2.488	3.048	22,5	2
Gastgewerbe	2.675	2.715	1,5	2
Kfz-Handel, Tankstellen	2.034	1.837	-9,7	2
Land-, Forstwirtschaft	1.227	1.538	25,3	1
Gesamt	124.811	123.733	-0,9	100

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Der immer noch hohe Anteil des Produzierenden Gewerbes in Verbindung mit den Zuwächsen bei Wirtschaftsbereichen mit hohen Wertschöpfungspotenzialen wirkte sich in den vergangenen Jahren auch

sehr positiv auf die Arbeitsproduktivität, also den Quotienten aus Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem aus.



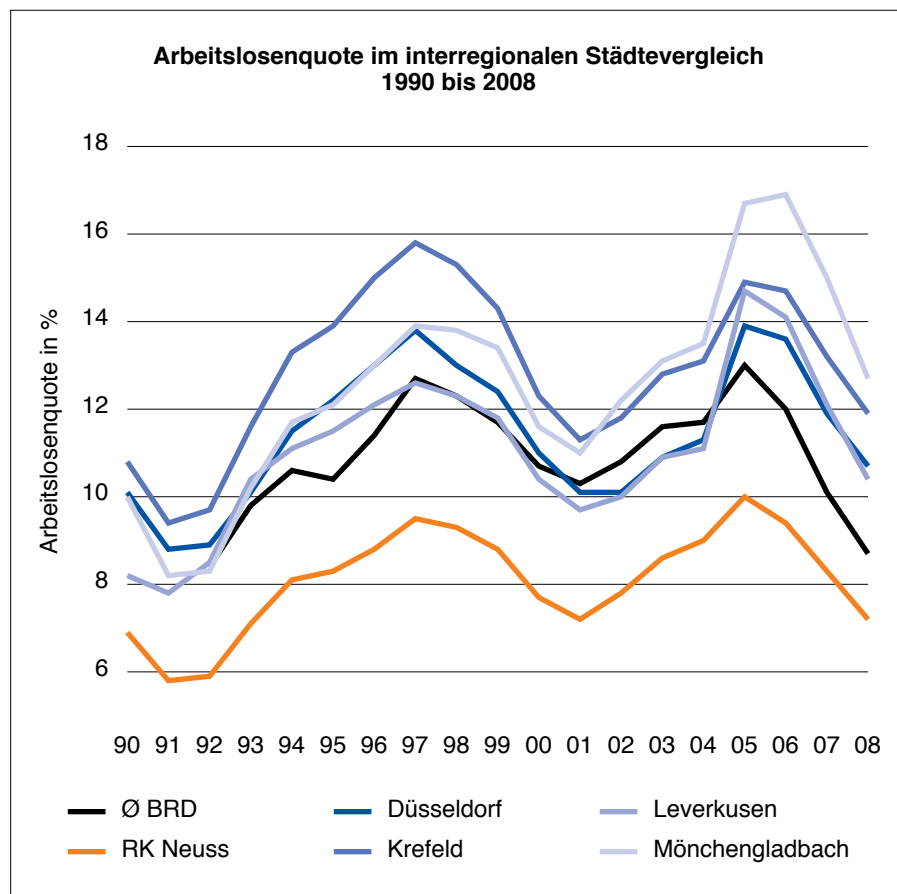
Quelle: Statistische Landesämter, Statistisches Bundesamt, Berechnungen BulwienGesa AG

Der Wert von rund 73.000 Euro/Erwerbstätigem/Jahr reicht fast an den der Landeshauptstadt Düsseldorf von rund 76.000 Euro/Erwerbstätigem/Jahr heran und stellt auch bundesweit einen Spitzenwert dar (Bundesdurchschnitt 2008: ca. 55.420 Euro/Erwerbstätigem/Jahr). Im interregionalen Städtevergleich liegt der Rhein-Kreis Neuss somit auch deutlich vor den Städten Krefeld und Mönchengladbach.

Im Zuge der Weltwirtschaftskrise wies auch Deutschland 2009 ein negatives Wirtschaftswachstum auf. Derzeit sind leichte Anzeichen einer Trendwende erkennbar, allerdings stellen sich die Perspektiven bei der Entwicklung der Arbeitsproduktivität aufgrund der stark eingebrochenen Auftragslage mittelfristig negativ dar.

Während in den anderen Gebietseinheiten die Arbeitsproduktivität um ein Nullwachstum aufweist (Düsseldorf) oder sich sogar negativ entwickeln wird, (und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von + 1,7 % liegen wird), prognostiziert die BulwienGesa AG für den Rhein-Kreis Neuss ein durchschnittliches jährliches Wachstum der Arbeitsproduktivität von 2,3 %.

Diese noch 2008 spürbare positive Wirtschaftsentwicklung schlug sich auch in einer geringen Arbeitslosenquote von nur 9,4 % (Jahresdurchschnitt 2008) bezogen auf den gesamten Rhein-Kreis Neuss nieder. Tendenziell lag auch in der Vergangenheit der Jahresdurchschnittswert der Arbeitslosenquote im interregionalen Städtevergleich deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und unter den Werten der Vergleichsstädte Mönchengladbach, Krefeld und Leverkusen aber auch Düsseldorf.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, lokales Maklernetz

Differenziert nach den im Rhein-Kreis Neuss befindlichen Geschäftsstellen des Arbeitsamtsbezirkes Mönchengladbach hat sich die Arbeitslosenquote innerhalb der vergangenen acht Monate – entsprechend der allgemeinen wirtschaftlichen Lage – negativ entwickelt, so-

dass im Juli 2008 im Geschäftsstellenbereich Neuss, also inkl. Kaarst, Meerbusch und Korschenbroich die Arbeitslosenquote bei rund 7,5 % lag. Dabei ist die Quote mit 5,7 % in Kaarst am niedrigsten. In den anderen Geschäftsstellenbereichen lag der Wert bei 6,6 % (Grevenbroich inkl. Jüchen und Rommerskirchen) bzw. 6,6 % (Dormagen). Im bundesweiten Vergleich ist der Anstieg der Arbeitslosenquote jedoch als unterdurchschnittlich anzusehen.

Fazit

Der Rhein-Kreis Neuss konnte in den vergangenen Jahren insbesondere in den innovativen und zukunftsorientierten Bereichen TMT sowie den Beratungsberufen und höhere Dienstleistungen die Beschäftigtenzahlen deutlich steigern. Trotz des Arbeitsplatzabbaus im Produzierenden Gewerbe lag die Arbeitslosigkeit mit nur 7,0 % (Jahresdurchschnitt 2008) weit unter den Vergleichswerten der anderen Städte. Daraus resultiert auch eine sehr hohe Arbeitsproduktivität, die deutlich über dem Bundesdurchschnitt und den Werten der Vergleichsstädte liegt.

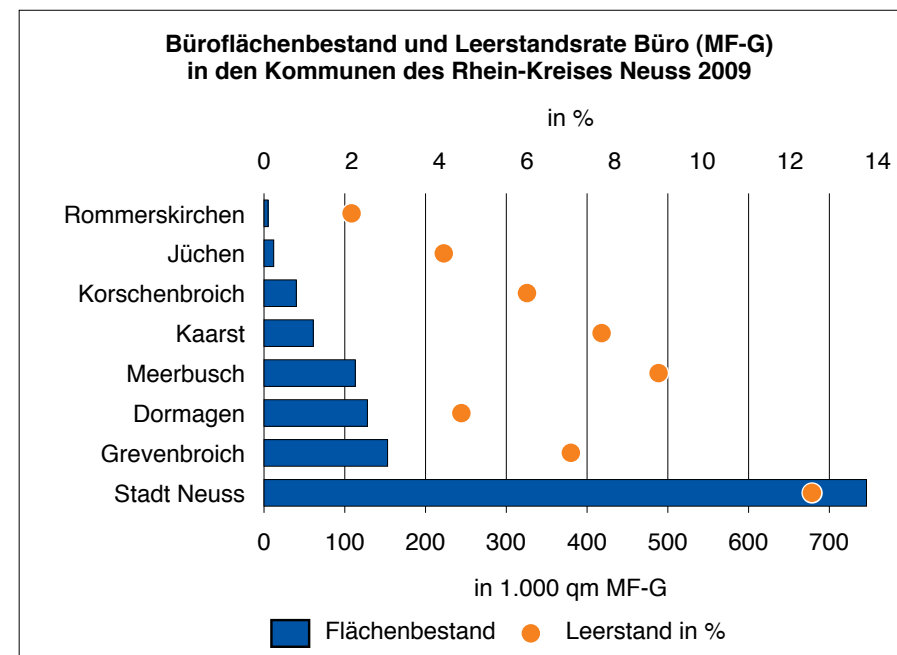
3 BÜROIMMOBILIENMARKT

3.1 Angebot

3.1.1 Flächenbestand

Der Büroflächenbestand¹ im gesamten Rhein-Kreis Neuss summiert sich auf rund 1,25 Mio. qm MF-G. Dabei weisen die Büromärkte in den einzelnen Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss aufgrund der strukturellen und demografischen Differenzen erhebliche Unterschiede auf.

Neben dem dominierenden Markt Neuss mit rund 746.000 qm MF-G Bürofläche folgen die Gemeinden Grevenbroich und Dormagen mit rund 153.000 bzw. rund 127.000 qm auf den Plätzen. Meerbusch, an der Stadtgrenze zu Düsseldorf gelegen, weist einen Flächenbestand von rund 113.000 qm auf. Die Märkte der oben genannten Kommunen sind als durchaus funktionierende Büromärkte zu verstehen, während die anderen Gemeinden aufgrund des geringen Flächenbestandes und des geringen Nachfragevolumens eine eher untergeordnete Rolle als Büromärkte spielen.



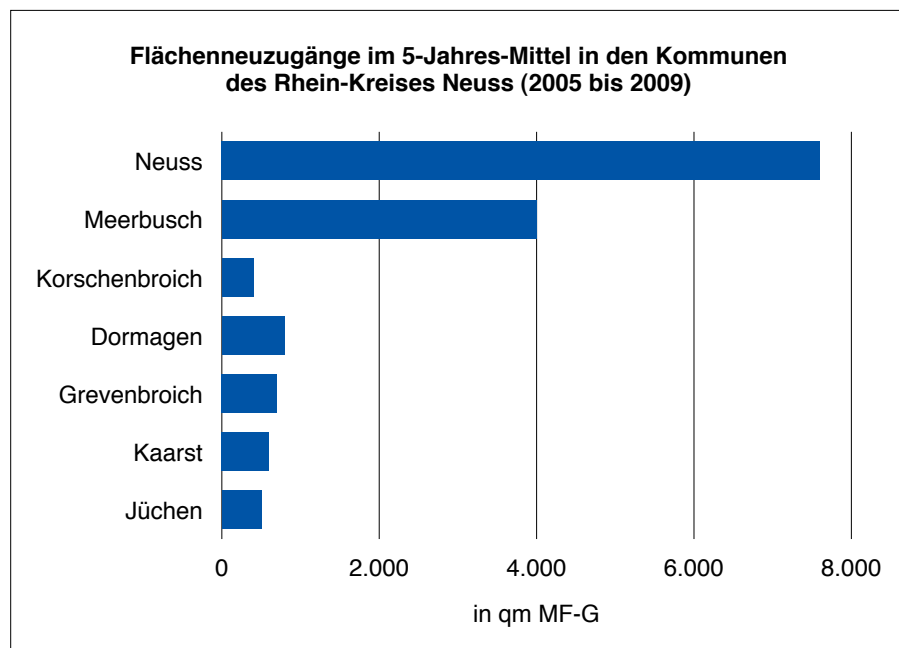
Quelle: BulwienGesa AG, lokales Maklernetz

3.1.2 Flächenneuzugänge

Diese Tendenz schlägt sich auch in den durchschnittlichen Baufertigstellungen (Büro) der vergangenen fünf Jahre nieder. Bei einem durchschnittlichen Nettobüroflächenzugang von nur noch rund 14.600 qm MF-G (2003–2007: 26.000 qm MF-G) im Rhein-Kreis Neuss in den vergangenen fünf Jahren wurden davon in Neuss jährlich rund 7.600 qm MF-G Bürofläche errichtet. Damit ist das Fertigstellungsvolumen in Neuss zum Vergleichszeitraum 2003–2007 um rund 55 % zurückgegangen, was auf das Fehlen von spekulativ errichteten Groß-

¹ Fortgeschriebene Schätzung auf Basis der Bürobeschäftigten aus dem Jahr 2007

projekten, wie sie noch in den Jahren 2002–2004 zu beobachten waren, zurückzuführen ist. In den anderen Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss liegt dieser Wert um die 1.000 qm MF-G oder darunter. Die einzige Ausnahme in diesem Vergleich bildet Meerbusch. Hier macht sich die Nähe zum Düsseldorfer Markt auch bei den Fertigstellungszahlen bemerkbar. Durchschnittlich wurden hier in den vergangenen fünf Jahren dem Markt jährlich rund 4.000 qm MF-G Bürofläche neu zugeführt (2003–2007: ca. 5.100 qm MF-G).



Quelle: BulwienGesa AG, lokales Maklernetz

Der einzige Neuzugang des laufenden Jahres in Neuss war die Fertigstellung des SP8 Sperberweg. Das Objekt, das von Thomas Becker entwickelt wurde umfasst 3.900 qm MF-G und ist bereits zur Hälfte vermietet. Bereits im Jahr 2008 wurde von der Objektplan Bauräger GmbH das Ärztehaus in der Drususallee 1–3 mit einer Gesamtfläche von rund 2.700 qm MF-G fertiggestellt.

Wichtige Büroprojekte in Neuss				
Objekt	Straße	Entwickler/Investor	Nutzfläche in qm MF-G ca.	Fertigstellung
Ärztehaus	Drususallee 1–3	Objektplan Bauräger GmbH	2.700 (davon ca. 1.200 Wohnen)	Q3/2008
SP8	Sperberweg 8	Thomas Becker	3.900	Q1/2009
Dachser Verwaltungsgebäude	Hochofenstraße	Dachser	4.500	Q4/2009

Quelle: eigene Recherchen

Auch in anderen Teilmärkten des Rhein-Kreises Neuss sind derzeit neue Büroflächen geplant oder wurden in den vergangenen zwei Jahren fertiggestellt. Meist handelt es sich dabei um gemischt genutzte Objekte. Neben einem Büro- und Geschäftshaus in der Montzstraße 22 mit rund 900 qm MF-G Bürofläche wurde auch eine größere Entwicklungsmaßnahme auf dem Marktplatz in Wevelinghoven fertiggestellt. Die Marktplatz-Arkaden umfassen insgesamt 5.600 qm Nutzfläche, von denen rund 4.500 qm auf Einzelhandel (u. a. Rewe, Aldi) und rund 1.100 qm MF-G auf Büroflächen entfallen.

Wichtige Büroprojekte in Grevenbroich				
Objekt	Straße	Entwickler	Nutzfläche in qm MF-G ca.	Fertigstellung
Marktplatz-Arkaden	Marktplatz 3	TBP Generalplaner	5.600 (davon rund 1.100 qm MF-G Büro)	Q2/2009
Büro- und Wohnhaus	Montzstraße 22	Christel-Rheydt Bauträger GmbH	1.200 (davon rund 300 Wohnen)	Q2/2009
Neubau Finanzamt	Merkatorstraße 12	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	7.000	Q2/2011

Quelle: eigene Recherchen

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW wird ab Q1/2010 mit dem Neubau des Finanzamtes in der Merkatorstraße 12 beginnen. Im 2. Quartal 2011 sollen die rund 7.000 qm MF-G fertiggestellt sein.

In Meerbusch ist das Headquarter von Medtronic die wichtigste Projektentwicklung der vergangenen Jahren gewesen. Für den Medizintechnikhersteller wurden rund 8.038 qm MF-G Bürofläche von der Deutschen Immobilien Leasing errichtet, das Objekt wurde bereits in der Bauphase an den Endinvestor Prime Office AG für 19,2 Mio. Euro veräußert.

Wichtige Büroprojekte in Meerbusch				
Objekt	Straße	Entwickler	Nutzfläche in qm MF-G ca.	Fertigstellung
Headquarter Medtronic	Earl Bakken Platz 1	Deutsche Immobilien Leasing	8.038	Q3/2008

Quelle: eigene Recherchen

In Kaarst ist die Wisa Bauträger GmbH mit zwei Projekten aktiv. Das Büro- und Geschäftshaus in der Friedensstraße 1 wurde im 1. Quartal des Jahres 2009 fertiggestellt, die knapp 2.000 qm MF-G Nutzfläche sind voll vermietet. Von den in der Ludwig-Erhard-Straße im Bau

befindlichen 3.000 qm MF-G sind kurz nach Baubeginn auch schon 50 % vorvermietet. Bis zum 3. Quartal 2010 soll dieses Projekt abgeschlossen sein.

Wichtige Büroprojekte in Kaarst				
Objekt	Straße	Entwickler	Nutzfläche in qm MF-G ca.	Fertigstellung
Büro- und Geschäftshaus	Friedensstraße 1	Wisa Bauträger GmbH	1.890 (davon rd. 1.160 qm Büro)	Q1/2009
Büro- und Gewerbeobjekt Am Kaarster See	Ludwig-Erhard-Straße 2 a, b, c	Wisa Bauträger GmbH	3.000	Q3/2010

Quelle: eigene Recherchen

In der Innenstadt von Dormagen wurden von der Herzogenrath Real Estate GmbH die Rathaus-Arkaden mit insgesamt rund 1.260 qm Nutzfläche gebaut. Dieses Objekt soll zeitgleich mit der Erweiterung des Neuen Rathauses (ca. 1.300 qm MF-G) im 1. Quartal 2010 in Betrieb gehen.

Wichtige Büroprojekte in Dormagen				
Objekt	Straße	Entwickler	Nutzfläche in qm MF-G ca.	Fertigstellung
Rathaus-Arkaden	Römerstraße 23, 25	Herzogenrath Real Estate GmbH	1.260	Q1/2010
Erweiterung Neues Rathaus	Paul-Wierich-Platz 2	Stadt Dormagen	1.300	Q1/2010

Quelle: eigene Recherchen

Aufgrund des hohen Leerstands und der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (darunter auch Finanzierungsschwierigkeiten) werden nach derzeitigem Informationsstand im Rhein-Kreis Neuss aktuell keine Flächen spekulativ errichtet.



Marktplatz-Arkaden in Grevenbroich-Wevelinghoven

3.1.3 Leerstand

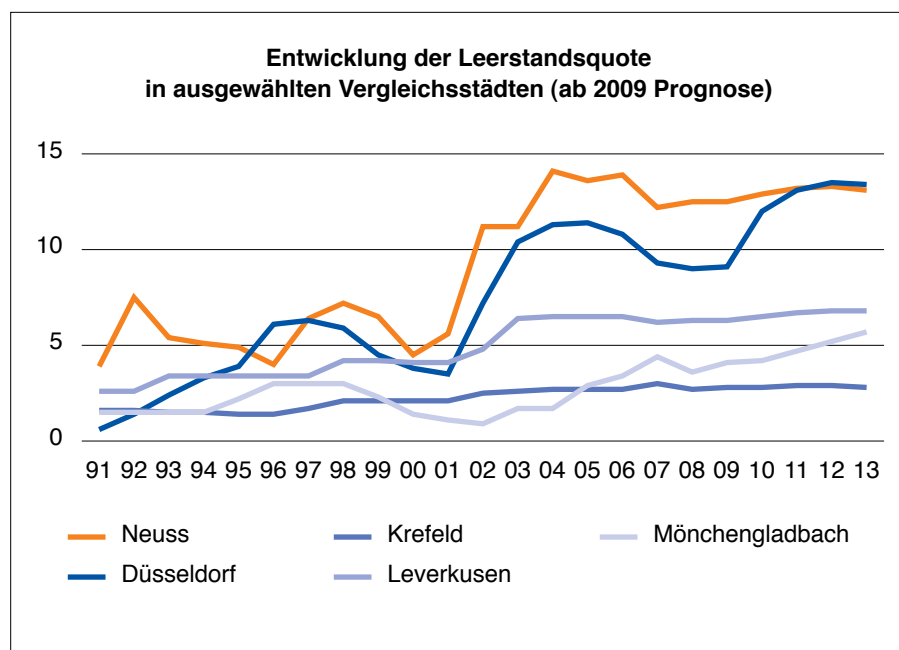
Der Büroflächenleerstand im Rhein-Kreis Neuss ist aufgrund der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung seit dem ersten Marktbericht im Jahr 2007 auf rund 128.000 qm MF-G gesunken (-5,2 %). Angebotsseitig unterscheiden sich auch die Leerstandsquoten innerhalb der Kommunen des Rhein-Kreises Neuss weiterhin erheblich. Tendenziell weisen größere Büromärkte oder Märkte, die an Düsseldorf angelagert sind, wie Neuss und Meerbusch eine höhere Leerstandsquote auf als peripher gelegene Märkte mit geringem Bestand und geringen Flächenumsätzen.

Dieses Phänomen ist dadurch erklärbar, dass in Märkten mit vergleichsweise hohen Flächenumsätzen wie Meerbusch und Neuss in der Vergangenheit auch spekulativ Büroflächen entstanden sind, während in Grevenbroich, Korschenbroich, Kaarst, Dormagen, Jüchen und Rommerskirchen nur Objekte mit Vorvermietungsstand errichtet wurden. Hinzu kommt, dass der Büroimmobilienmarkt in diesen Kommunen einen hohen Anteil an Eigennutzern aufweist. Die Leerstandsquoten bewegen sich somit bei den aktiveren Märkten zwischen 9,0 % in Meerbusch und 12,5 % in Neuss, an den anderen Standorten zwischen 2,0 und knapp 8 %.

Im interregionalen Städtevergleich liegt die Stadt Neuss weiterhin deutlich über den Werten von Leverkusen, Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf. Nach den aktuell Prognosen der BulwienGesa AG wird sich der Leerstand in diesen vier Städten bis zum Prognosehorizont im Jahr 2013 erhöhen. Dabei fällt die Steigerung in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich aus.

Insbesondere Bürogebäude mit konzeptionellen Mängeln und einem schlechten Preis-Leistungs-Verhältnis werden (nicht nur) im Rhein-

Kreis Neuss auch künftig schwer oder nur mit weitreichenden Incentives vermietet werden können. Neue Gebäude mit moderner Ausstattung, marktgerechter Konzeption und in attraktiver Lage werden von Nutzerseite bevorzugt und weisen derzeit ein reduziertes Leerstandsrisiko auf



Quelle: BulwienGesa AG, lokales Maklernetz

Fazit

Das Angebot an Büroflächen im Rhein-Kreis Neuss konzentriert sich auf die Gemeinden mit größerer Einwohnerzahl, darunter auch Neuss und Meerbusch, die vom Nachfrageüberhang nach preiswerten Büroflächen aus Düsseldorf profitieren können. Zusätzliche Büroflächen werden künftig nur nach Vorvermietung oder für Eigennutzer entstehen, spekulative Büroneubauten sind derzeit auf dem Markt nicht geplant. Qualitative und lagebedingte Nachteile in einzelnen Objekten wirken sich auch signifikant negativ auf die Vermietbarkeit aus.

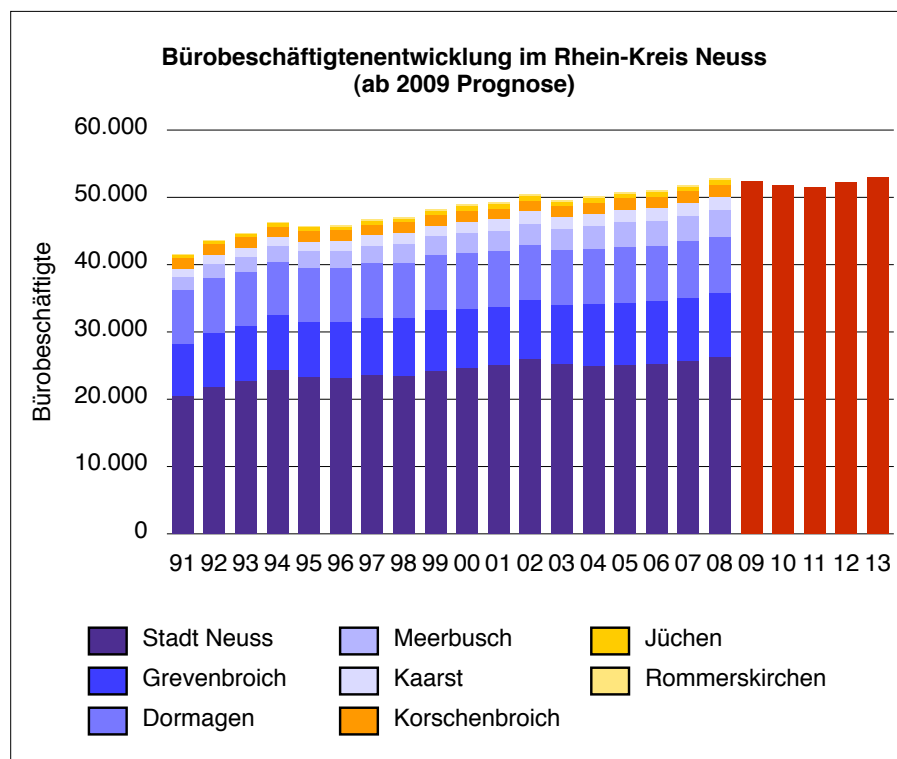


Bürozentrum Hammfeld in Neuss

3.2 Nachfrage

3.2.1 Bürobeschäftigte

Die Entwicklung der Bürobeschäftigten verlief im Rhein-Kreis Neuss seit 1991 positiv. Bis auf kleinere Rückgänge in gesamtwirtschaftlichen Schwächephasen (1994–1996 und 2003–2004) stieg die Zahl der Bürobeschäftigten von 1991 bis 2008 um rund 11.300 (+27 %).



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen BulwienGesa AG

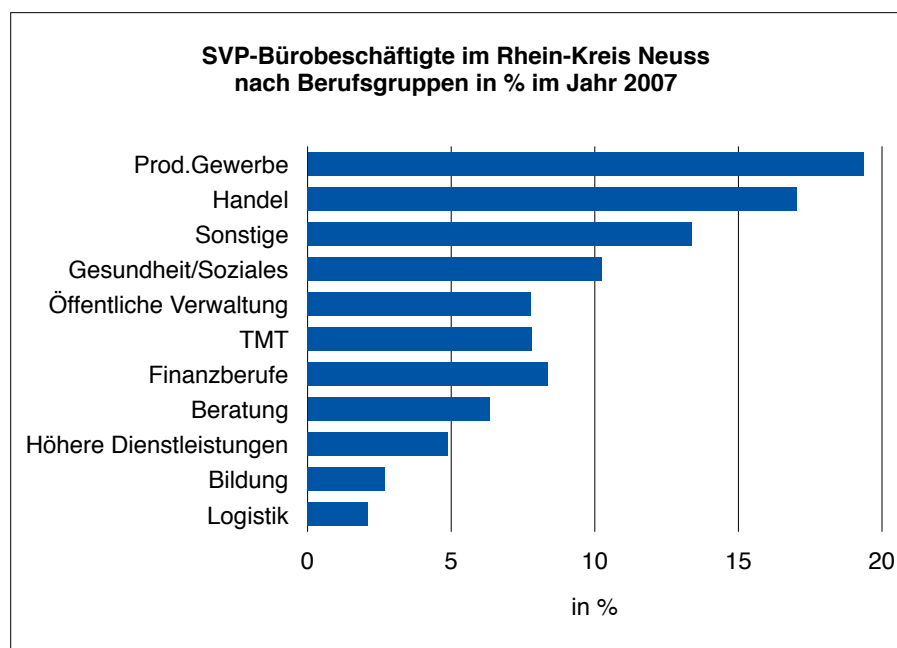
Die Verteilung der Bürobeschäftigten auf die einzelnen Gemeinden im Rhein-Kreis Neuss ist sehr heterogen. Knapp die Hälfte der Bürobeschäftigten ist erwartungsgemäß in der Stadt Neuss beschäftigt. Die Städte Grevenbroich (ca. 18 %), Dormagen (ca. 16 %) und Meerbusch (ca. 7,6 %) folgen auf den Plätzen.



Hoffmann Verpackungen in Kaarst

Die Prognose der BulwienGesa AG geht im Prognosezeitraum zunächst von einem leichten Rückgang der Bürobeschäftigten bis zum Jahr 2011 auf rund 51.500 aus. Danach wird ein Anstieg der Bürobeschäftigten von rund 1.500 Beschäftigten prognostiziert, sodass der Jahreswert aus 2008 dann wieder erreicht sein dürfte. Damit ist aktuell keine zusätzliche regionale Nachfrage nach Büroflächen erkennbar, die durch Mehrbedarf induziert wird. Dennoch werden auch in Zukunft umzugswillige Unternehmen mit Bedarf an Neubauflächen vorhanden sein. Diese Binnennachfrage erzeugt im Umzugs-

fall Leerstand an anderer Stelle. Somit sollte auch weiterhin darauf geachtet werden, nicht nur Büroraum in neu errichteten Objekten zur Verfügung zu stellen sondern auch Sanierungsobjekte wieder dem Markt zuzuführen.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen BulwienGesa AG

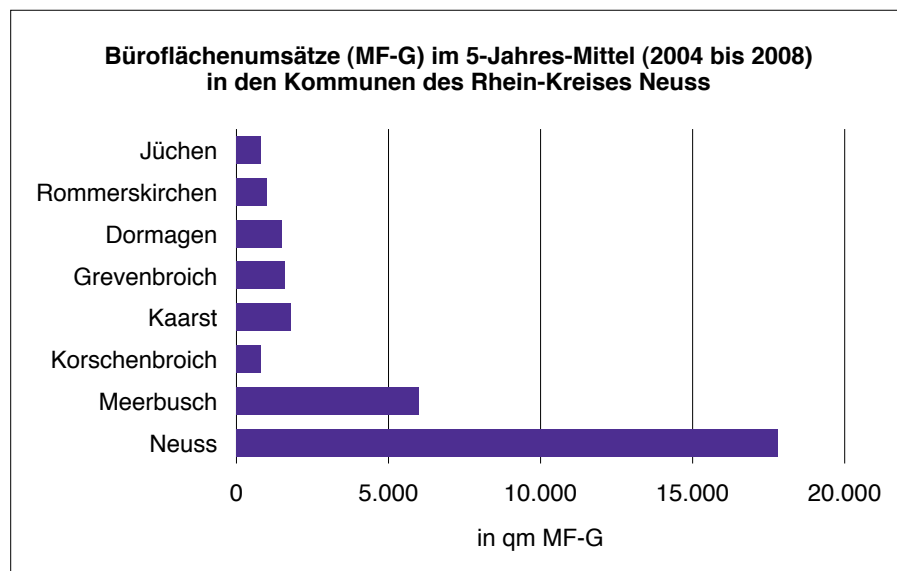
Wie bereits bei den SVP-Beschäftigten angedeutet, ist mit knapp 20 % der größte Teil der Bürobeschäftigten im Rhein-Kreis Neuss im Produzierenden Gewerbe tätig. Auch der Handel stellt eine wichtige Nachfragegruppe nach Büroflächen dar. Allerdings arbeiten beide Nutzergruppen eher in gemischt genutzten Objekten und nicht in reinen Bürogebäuden.

Weitere wichtige Nachfragegruppen stellen die öffentliche Verwaltung und die Beschäftigten aus dem TMT-Bereich und dem Finanzbereich dar. Deren Anteil an der Zahl aller SVP-Bürobeschäftigten liegt bei jeweils rund 7,5 %.

Dennoch werden auch künftig Büroneubauten neu auf den Markt kommen, dann aber nur mit entsprechendem Vorvermietungsstand, wie derzeit in Meerbusch zu beobachten ist. Das Headquarter für Medtronic in Meerbusch stellt einen klassischen nutzerbezogenen Neubau dar, der mit entsprechender Laufzeit der Mietverträge und einem bonitätsstarken Mieter auch für Endinvestoren lukrativ ist. Auch bei anderen Projekten im Rhein-Kreis Neuss wie bspw. in Grevenbroich werden die Objekte nur bei entsprechendem Vorvermietungsstand realisiert.

3.2.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz im Rhein-Kreis Neuss belief sich in den vergangenen fünf Jahren im Durchschnitt auf rund 31.300 qm MF-G und lag damit in einer ähnlichen Größenordnung des Vergleichszeitraumes 2002–2006. Da der Büroflächenumsatz häufig an die absolute Marktgröße gekoppelt ist, fällt auch im Rhein-Kreis Neuss der durchschnittliche Flächenumsatz der letzten fünf Jahre in Neuss am umfangreichsten aus. Von 2004 bis 2008 wurden in der Stadt Neuss jährlich rund 17.800 qm MF-G Bürofläche umgesetzt. Aufgrund seiner bereits mehrfach erwähnten Sonderstellung zu Düsseldorf verbuchte Meerbusch – obwohl es nur den viertgrößten Markt im Rhein-Kreis Neuss stellt – mit rund 6.000 qm MF-G das zweitbeste Ergebnis im gesamten Kreis, nach rund 6.700 qm MF-G im Vergleichszeitraum.



Quelle: BulwienGesa AG

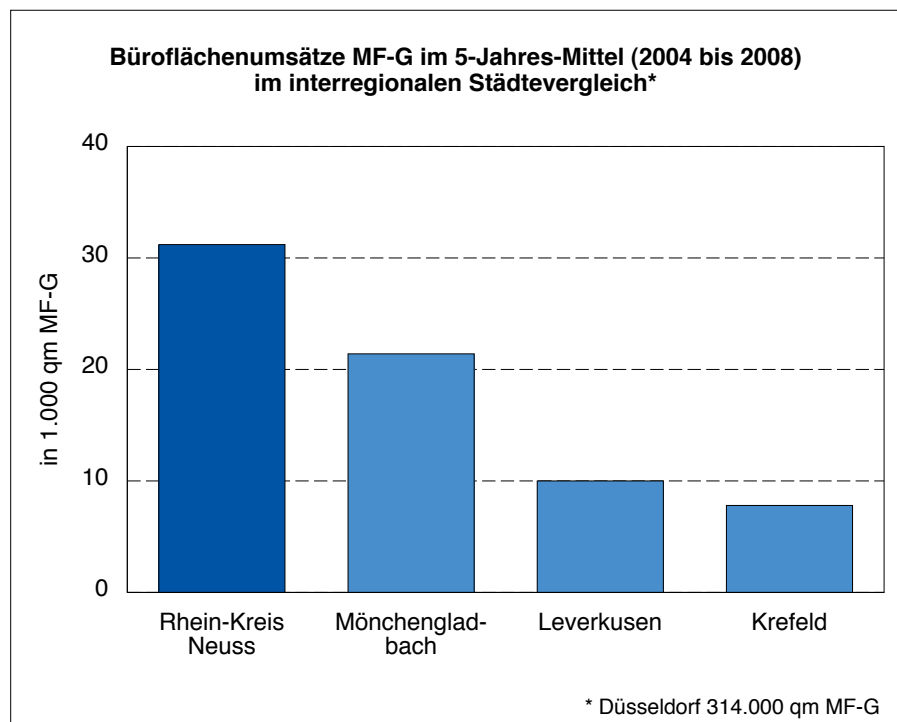
Die Umsätze in den anderen Gemeinden fallen mit nur 800 bis 1.800 qm MF-G eher gering aus, stellen aber die dortige Marktsituation realistisch dar. Dabei war für alle Gemeinden, bis auf die Stadt Neuss, ein leichter Rückgang bei den Umsatzzahlen zu beobachten. Auch in Bezug auf größere Einzelvermietungen der vergangenen Jahre können nur für Neuss Einzeldeals über 1.000 qm MF-G genannt werden.

Großvermietungen in Neuss 2008/2009				
Mieter	Straße	Nutzfläche in qm MF-G ca.	Vertragsabschluss	Vermietungsart
Dachser	Hochofenstraße	4.500	Q1/2009	Eigennutzer
Assendorf	Hafenmole 1	2.800	Q4/2008	Vermietung
ITM	Sperberweg 8	1.940	Q4/2008	Vermietung
LeasePlan Leasing- u. Beteiligungs GmbH	Carl-Schurz-Straße 2	1.460	Q2/2008	Vermietung
Veolia Umweltservice GmbH	Hansemannstraße 57	1.200	Q2/2008	Vermietung

Quelle: eigene Recherche

Der Flächenumsatz im Rhein-Kreis Neuss liegt fast doppelt so hoch wie der in Mönchengladbach. Im Rhein-Kreis Neuss wurden in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich rund 19.000 qm MF-G Bürofläche umgesetzt. Die Umsätze in Leverkusen und Krefeld lagen im 5-Jahres-Schnitt deutlich unter der Marke von 10.000 qm, was zum einen auf die schwächere Wirtschaftsstruktur, aber auch auf die insgesamt kleineren Märkte zurückzuführen ist.

Auch künftig wird sich das Marktgeschehen nach absoluten Flächenumsätzen hauptsächlich in den Märkten Neuss und Meerbusch abspielen. Hier sind weiterhin stabile Umsätze zu erwarten. In Neuss könnte aufgrund der beiden Großvermietungen im laufenden Jahr der Flächenumsatz wieder deutlich über das 5-Jahresmittel steigen.

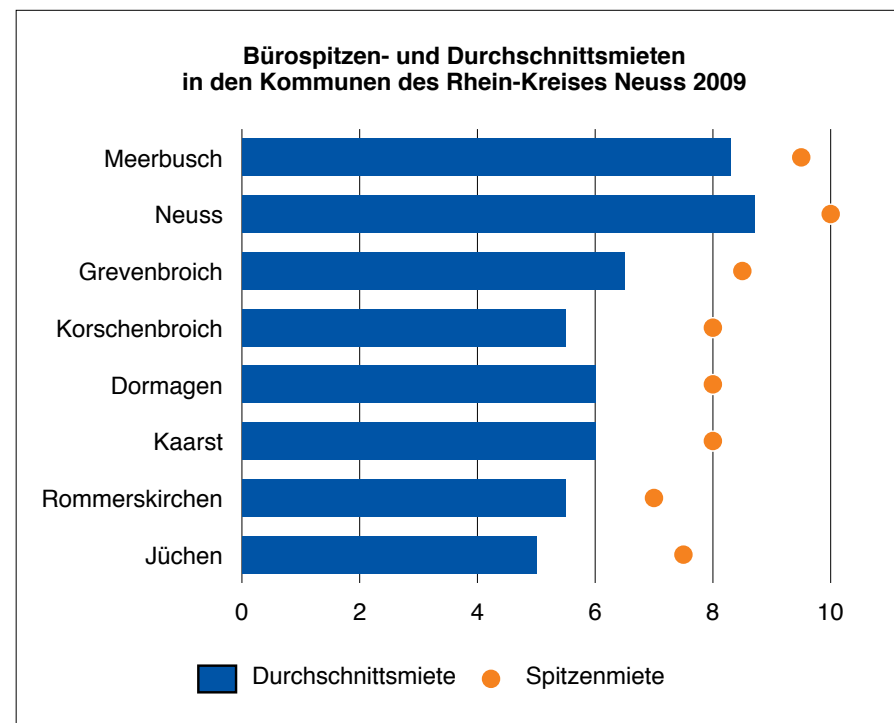


Quelle: BulwienGesa AG, lokales Maklernetz

3.2.3 Mieten

Die nachfolgend genannten Mietansätze sind (außer in der Stadt Neuss und Meerbusch) als Orientierungshilfe im Markt zu sehen. Aufgrund der teilweise geringen Flächenumsätze kann nicht immer von einer Festlegung der Marktniveaus auf Basis des gif e. V. erfolgen. Somit kann es in einzelnen Märkten zu durchaus höheren Einzelabschlüssen kommen. Diese stellen allerdings objektbezogene

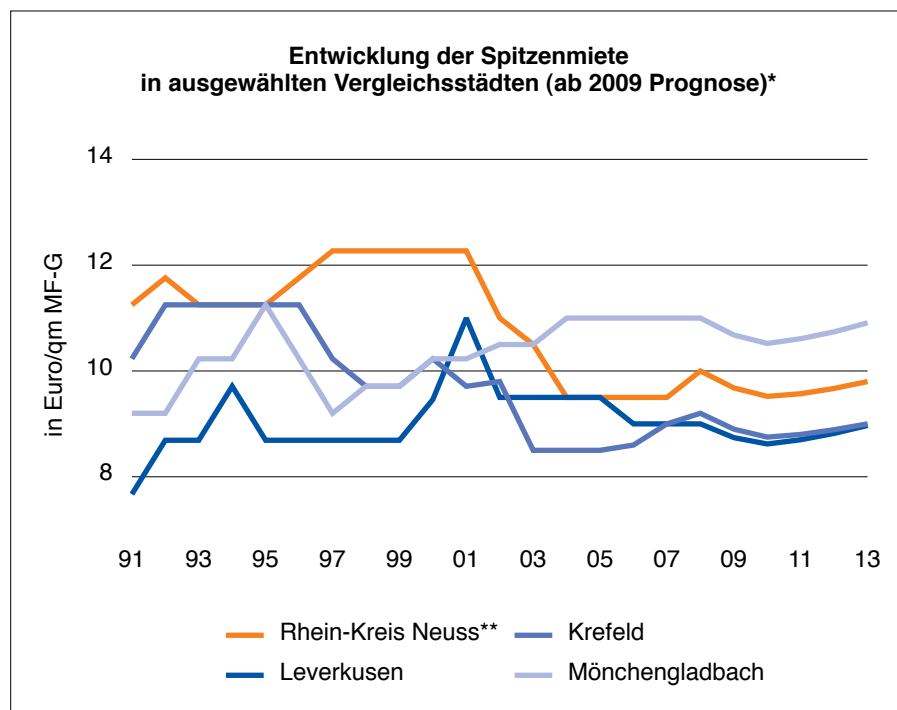
Abschlüsse dar, die nicht unbedingt die Gesamtheit des Marktes darstellen.



Quelle: BulwienGesa AG, lokales Maklernetz

In Meerbusch und in der Stadt Neuss werden in Bezug auf den Rhein-Kreis Neuss mit rund 9,50 bzw. 10,00 Euro/qm MF-G die höchsten Mieten erzielt. Im Vergleich zum ersten Bericht aus dem Jahr 2007, sind die Spitzenmieten hier leicht zurückgegangen, wobei die Sonderstellung von Meerbusch und Neuss im Zusammenhang mit Düsseldorf weiterhin deutlich zutage tritt. In Grevenbroich kann eine Spitzenmiete

von 8,50 Euro/qm MF-G angesetzt werden. In den übrigen Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss liegen die Spitzenmieten zwischen 7,50 und 8,00 Euro/qm MF-G.



* Spitzenmiete Düsseldorf Ende 2008: 23,60 Euro/qm MF-G

** in den Städten Neuss und Meerbusch

Quelle: BulwienGesa AG, lokales Maklernetz

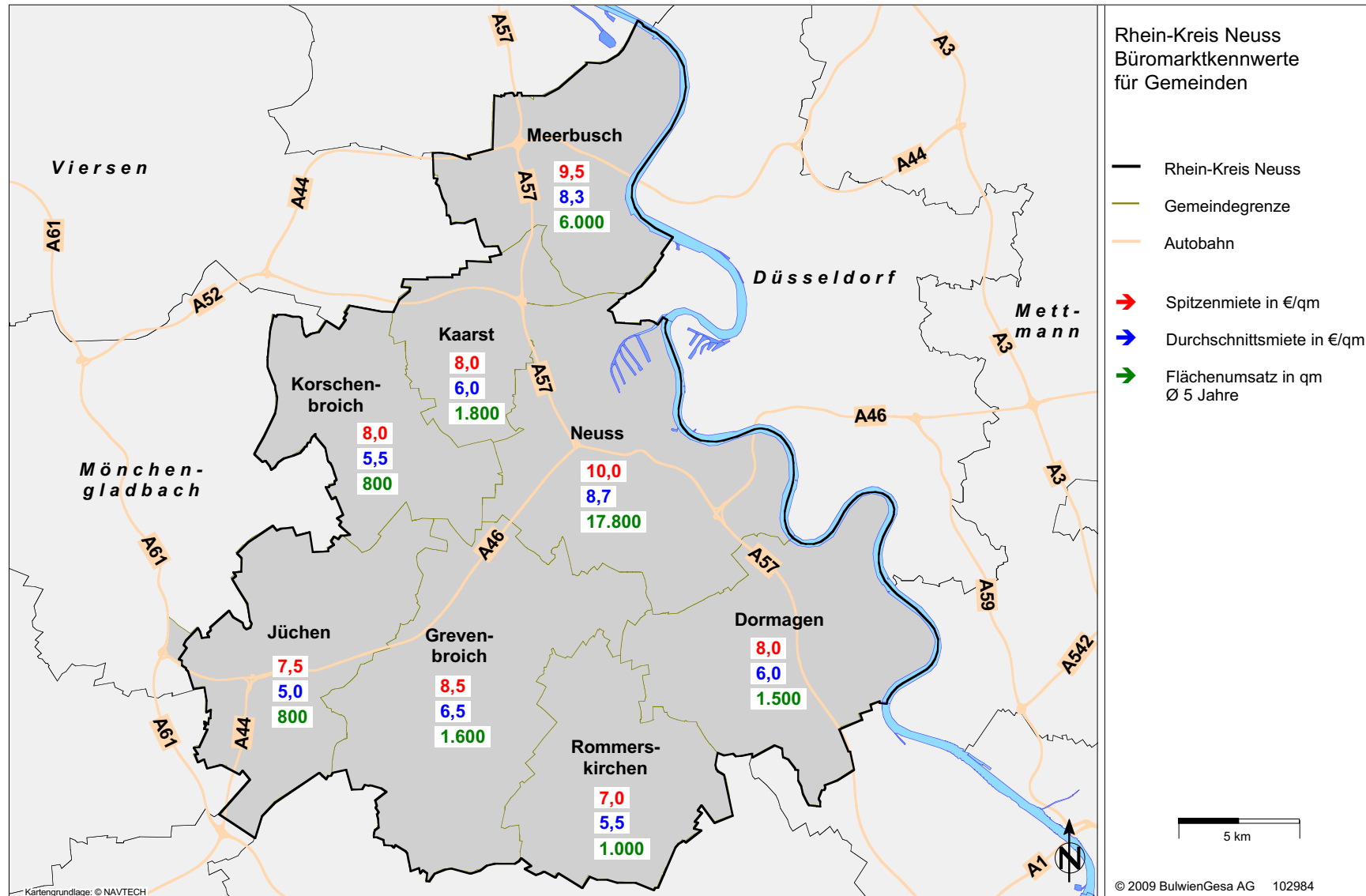
Während in Neuss bei der Spitzenmiete eine gewisse Volatilität beobachtet werden konnte, sind die Märkte in den anderen Kommunen des Rhein-Kreises Neuss stabile Märkte mit wenigen Schwankungen. In diesen Märkten werden keine spekulativen Bürogebäude

errichtet, die einen Marktzyklus in Bewegung setzten könnten. Aus Investorensicht kann in diesen Märkten aufgrund der geringen Flächenumsätze auch nicht auf steigende Mieten spekuliert werden.

Im interregionalen Städtevergleich lag Mönchengladbach 2008 mit einer Spitzenmiete von 11 Euro/qm MF-G knapp vor der Stadt Neuss und den anderen Vergleichsstädten. Dieser relative Abstand wird sich auch zukünftig nicht verändern. Nach einem weiteren leichten Mietrückgang im Jahr 2009 und 2010 soll nach den aktuellen Prognosen der BulwienGesa AG sich das Mietniveau in Neuss und den Vergleichsstädten bis 2013 wieder erholen.

Fazit

Die Nachfrage nach zusätzlichen Büroflächen im Rhein-Kreis Neuss wird in den kommenden Jahren aufgrund sinkender Bürobeschäftigungszahlen tendenziell abnehmen. Dennoch wird es zu Flächenverlagerungen in Neubauprojekte kommen, was wiederum zur Zunahme von Leerstand an anderer Stellen führen wird. Die Gründe für diese Entwicklung sind differenziert zu betrachten: Zum einen sind Neubauflächen teilweise effektiver zu nutzen (Kostensparnis) als ältere Bestandsflächen, zum anderen bedienen Neubauflächen teilweise das Repräsentationsbedürfnis einiger Unternehmen besser als Bestandsflächen. Die Spitzenmiete im Rhein-Kreis Neuss verhält sich in den kleineren Kommunen weiterhin wenig volatil.



4 LOGISTIKMARKT

4.1 Bestand

Der Flächenbestand bei gewerblich und industriell genutzten Gebäuden und Freiflächen im Rhein-Kreis Neuss beläuft sich auf insgesamt rund 1,45 Mio. qm². Davon entfallen rund 1,26 Mio. qm³ auf überdachte Nutzflächen gewerblich, industriell oder logistisch genutzter Objekte. Erwartungsgemäß entfällt mit knapp 60 % auf die Stadt Neuss der größte Flächenanteil, was auch auf die umfangreichen Logistikflächen im Hafengebiete zurückzuführen ist. Bedingt durch die Autobahnnähe und damit die hohe Attraktivität für Logistiker folgen die Städte Dormagen und Grevenbroich auf den Plätzen.

Verteilung der überdachten Industrie/Gewerbe- und Logistikflächen im Rhein-Kreis Neuss im Jahr 2009		
Kommune	überdachte Logistik- und Industriefläche in qm	Anteil in % am Gesamtbestand
Rhein-Kreis Neuss Gesamt	1.256.000	100,0
Stadt Neuss	662.000	52,7
Stadt Dormagen*	268.000	21,3
Stadt Meerbusch	96.000	7,6
Stadt Grevenbroich	90.000	7,2
Gemeinde Jüchen	76.000	6,1
Stadt Kaarst	40.000	3,2
Stadt Korschenbroich	18.000	1,4
Gemeinde Rommerskirchen	6.000	0,5

* inkl. Industriekomplex Böhler in Büberich

Quelle: fortgeschriebene Schätzung BulwienGesa AG auf Basis von Luftbildauswertungen 2007

² laut Flächenerhebung 2007 der amtlichen Statistik des LDS NRW. (Auswertung aus Flächenkataster)

³ Schätzung der BulwienGesa AG auf Basis von Luftbildauswertungen

Gewerbegebiete im Rhein-Kreis Neuss				
Gemeinde	Gewerbegebiet	Fläche gesamt in qm	Verfügbare Fläche in qm	Kaufpreis/qm in Euro
Korschenbroich	Glehn	259.300	8.500	75
Korschenbroich	Holzcamp/Ladestraße	93.000	2.700	75
Korschenbroich	Korschenbroich	498.100	59.100	k. A.
Korschenbroich	Püllenweg	297.900	31.500	k. A.
Korschenbroich	Glehner Heide	66.000	66.000	75
Korschenbroich	Friedrich-Ebert-Str.	51.200	1.200	k. A.
Neuss	Hammfeld	700.000	220.000	k. A.
Neuss	Habichtweg	100.000	45.000	k. A.
Neuss	Bonner Straße	1.015.000	20.000	k. A.
Neuss	Tucher Straße	450.000	260.000	k. A.
Neuss	Hafen	2.330.000	k. A.	k. A.
Grevenbroich	Kapellen	45.000	25.000	55–65
Grevenbroich	Industriegebiet Ost	1.485.000	20.000	k. A.
Dormagen	Chempark	3.600.000	250.000	Verpachtung
Dormagen	Delrath	1.369.100	36.000	ab 70
Dormagen	Hackenbroich	529.700	121.000	ab 65
Dormagen	Nord/Rosellerstraße	131.100	1.800	ab 85
Dormagen	Top-West	530.000	17.000	ab 115
Dormagen	St. Peter	706.200	83.000	ab 70
Dormagen	Stürzelberg	299.200	15.000	ab 70
Meerbusch	Mollsfeld Nord	75.000	12.000	ab 103
Meerbusch	Strümper Busch	80.000	50.000	ab 75
Kaarst	Kaarster Kreuz	160.000	10.000	ab 120
Kaarst	Kaarster See	10.000	3000	ab 120
Jüchen/MG	regiopark	1.200.000	1.100.000	60–80
Jüchen	Neusser Straße	2.120.000	43.000	ab 60
Rommerskirchen	Gillbach	55.000	15.000	ab 48,50

Quelle: Städte und Gemeinden Rhein-Kreis Neuss

Die Standortqualität des Rhein-Kreises Neuss für Logistiker zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass hier durch ein engmaschiges Netz wichtiger Autobahnverbindungen eine schnelle Erreichbarkeit in alle Richtungen gegeben ist.

Ergänzt werden die gute Lage und die guten Anbindungsqualitäten durch die Verknüpfung von Straße mit anderen Verkehrsträgern wie Schiene und Schiff, die am Standort Rhein-Kreis Neuss mit hoher Leistungsfähigkeit vorhanden sind. Wichtige regionale Distributionszentren und Europa-Hubs einzelner Unternehmen sind im Rhein-Kreis Neuss angesiedelt:

Logistik-Hubs bzw. Zentrallager bedeutender Unternehmen im RKN (Auswahl)			
Unternehmen	überdachte Logistikfläche	Status	Standort
L'Oreal	13.900	Zentrallager Mitteleuropa	Kaarst
Asics	18.000	Zentrallager Europa	Neuss
United Parcel Service	20.000	regionales Distributionszentrum	Neuss
Offergeld Logistik	40.000	diverse Regionallager	Dormagen
Dachser	30.000	regionales Distributionszentrum*	Neuss
TechnoCargo Logistik (Joint Venture von Fiege und Vaillant)	40.000	Europa Zentrallager	Neuss
3M Solutions	42.000	Zentrallager Europa	Jüchen
Geis für Royal Appliance	20.000	Zentrallager Europa	Neuss
Motorradzubehör-Logistik-center Polo Express	25.000	Zentrallager Europa	Jüchen

* (Erweiterung um 5.000 qm bis Q2/2010)
Quelle: Zusammenstellung BulwienGesa AG

Die präferierten Ansiedlungsräume werden durch entsprechende Flächenentwicklung bestätigt. Im Rhein-Kreis Neuss gibt es ausreichende Potenziale für Gewerbeansiedlungen, auch im Logistikbereich. Für eine Weiterentwicklung der Logistikkapazitäten, sei es durch Spezialisierung oder auch vermehrte Integration in die Prozessketten von Industrie und Handel, steht ein großes Angebot bebaubarer Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung.

Gewerbegebiete mit Logistikscharnpunkt im Rhein-Kreis Neuss					
Gemeinde	Gewerbegebiet	wichtige Nutzer	Fläche gesamt in qm	Verfügbare Fläche in qm	Kaufpreis/qm in Euro
Neuss	Hafen	Dachser	2.330.000	–	–
Neuss	Bonner Straße	Asics, UPS, Geis	1.015.000	20.000	–
Neuss	Tucher Straße	TechnoCargo Logistik	450.000	260.000	–
Dormagen	Stürzelberg	Offergeld	299.200	15.000	ab 70
Dormagen	Delrath	Aldi, L.T.S. Logistik-Terminal	–	0	–
Grevenbroich	Kapellen	ehemal. DHL	45.000	25.000	55–65
Kaarst	Kaarster Kreuz	L'Oréal	160.000	10.000	ab 120
Jüchen	Neusser Straße	3M Solutions, Polo Express	–	0	–
Jüchen	Regiopark	Nippon Express, Fed Ex, Birhart Systemverkehre	1.200.000	1.100.000	60–80

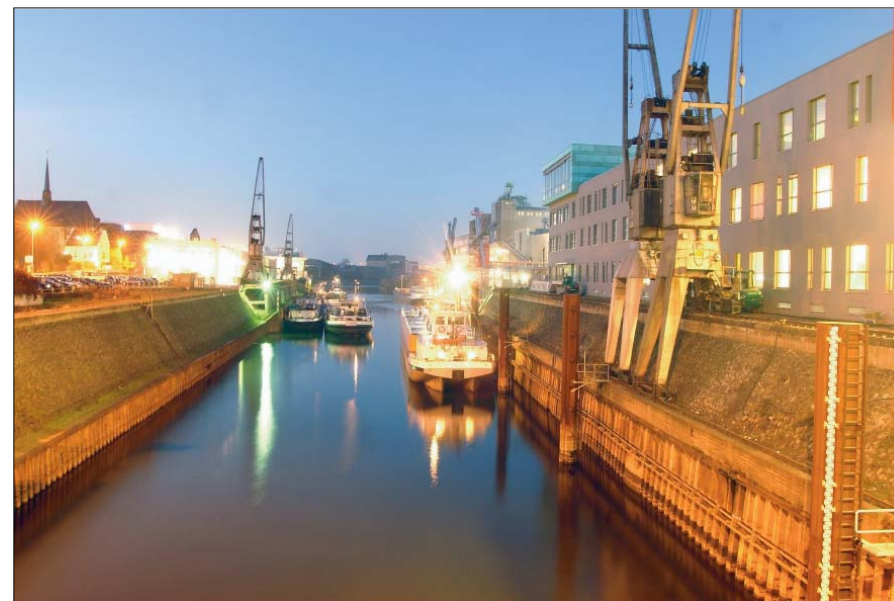
Quelle: Wirtschaftsförderung Rhein-Kreis Neuss, Zusammenstellung BulwienGesa AG

Wichtige Logistikcluster im Rhein-Kreis Neuss sind zum einen der Hafen Neuss mit allen angegliederten Einrichtungen und das Gewerbegebiet Bonner Straße in Neuss mit Logistikeinrichtungen von u. a. Asics, UPS und Geis sowie die Tucher Straße mit dem Nutzern TechnoCargo Logistics, etc. In Dormagen sind insbesondere die Gewerbegebiete Stürzelberg (u. a. Offergeld Logistik) und Delrath (Aldi, L.T.S. Logistik Terminal Viktor Seifert GmbH) als Logistikstandorte hervorzuheben, in Grevenbroich das Gewerbegebiet Kapellen (DHL) und das Gewerbegebiet Ost.

Der Standort Kaarster Kreuz ist durch seine unmittelbare Lage am Autobahnkreuz als wichtigster Logistikstandort in Kaarst (u. a. L'Oréal) einzustufen, während in Jüchen das Gewerbegebiet Jüchen (3M Solutions, Polo Express) und der Regiopark (Nippon Express, Fed Ex, Birkhart Systemverkehre) die bedeutendsten Standorte für Logistiktutzung darstellen.

Fazit

Der Rhein-Kreis Neuss verfügt bereits jetzt – wie die Vielzahl namhafter Unternehmen zeigt – über ein attraktives Angebot an Gewerbeflächen, die für regionale und überregionale Logistiker standortrelevant sind. Neben einzelnen Vermietungsobjekten ist der Logistik- und Gewerbemarkt vor allem im kleinteiligen Bereich überwiegend eigennutzergeprägt.



Neuss-Düsseldorfer Häfen, Hafenbecken

4.2 Nachfrage

Auch in jüngster Vergangenheit wurden an den Logistikstandorten Dormagen und Neuss größere Logistikprojekte realisiert. Die beiden wichtigsten Vorhaben, die beide bis zum 1. Quartal 2008 realisiert wurden, ist die Erweiterung der Kapazitäten von Offergeld um rund 20.000 qm Nutzfläche sowie der L.T.S. Logistik-Terminal der Viktor Seifert GmbH mit rund 3.300 qm Nutzfläche.

Wichtige Logistikprojekte in Dormagen				
Objekt	Straße	Entwickler	Nutzfläche in qm ca.	Fertigstellung
Offergeld	Zinkhüttenweg	Offergeld Logistik	20.000	Q1/2008
L.T.S. Logistik-Terminal Viktor Seifert GmbH	Edisonstraße 25	Edisonstraße 25	3.300	Q1/2008

Quelle: eigene Recherche

Am Standort Neuss war die Fertigstellung der Großlogistikhalle von Fiege im Gewerbegebiet am Blankenwasser die bedeutendste Investition im Logistikbereich in den vergangenen Jahren. Die neue Halle von Fiege Logistik umfasst insgesamt rund 88.500 qm Nutzfläche (darunter auch rund 5.000 qm Büro. In einem Joint Venture betreibt Vaillant zusammen mit Fiege unter dem Namen Techno Cargo Logistik auf 45.000 qm Nutzfläche das Europa Zentrallager für Vaillant. Der Deka Immobilienfonds hat das Objekt Ende 2007 für rund 80 Mio. Euro erworben. Ein weiteres voll vermietetes Logistikobjekt in der Sundermannstraße 1 wurde von der Opheis Lager- und Gewerbehallen GmbH im 1. Quartal 2009 an den Mieter übergeben und Ende 2008 an den österreichischen Offenen Fonds Constantia Real Estate veräußert. Die Erweiterung einer Logistikhalle von Dachser am Standort Hochofenstraße von 6.000 auf 11.000 qm Nutzfläche ist das derzeit größte laufende Logistikprojekt in Neuss.

Wichtige Logistikprojekte in Neuss				
Objekt	Straße	Entwickler	Nutzfläche in qm ca.	Fertigstellung
Logistikzentrum Fiege Rhein-Ruhr	Am Blankenwasser 22	Fiege AG	88.500 davon 5.000 qm Büro	Q4/2008
Dachser Erweiterung	Hochofenstraße	Dachser	Erweiterung von 6.000 auf 11.000 qm	Q2/2010
Logistikobjekt für Logit Services	Sudermannstraße 1	Opheis Lager- u. Gewerbehallen GmbH & Co. KG	10.000, davon 1.000 qm Büro	Q1/2009

Quelle: eigene Recherche

In Jüchen wurde Ende 2008 das Motorradzubehör-Logistikcenter Polo Express fertiggestellt. Auf einem rund 70.000 qm großen Grundstück sind auch ein Verwaltungsgebäude sowie Verkaufsräume und Gastronomieeinrichtungen entstanden.

Wichtige Logistikprojekte in Jüchen				
Objekt	Straße	Entwickler	Nutzfläche in qm ca.	Fertigstellung
Motorradzubehör-Logistikcenter Polo Express	Polostraße 1	AVI Allgemeine Verwaltung von Immobilien GmbH	80.000, davon rd. 7.300 Büro, Verkauf, Gastronomie, etc.	Q3/2008

Quelle: eigene Recherche

In Korschenbroich hat die Autoteile Post AG im August 2009 ihr neues Logistikzentrum mit rund 5.000 qm Nutzfläche in Betrieb genommen und versendet von hier Autoersatzteile verschiedener Marken.

Wichtige Logistikprojekte in Korschenbroich				
Objekt	Straße	Entwickler	Nutzfläche in qm ca.	Fertigstellung
Autoteile Post AG	Fuggerstraße 9–11	Autoteile Post AG	5.000, davon 900 qm Büro	

Quelle: eigene Recherche

Die C.B. Hoffmann GmbH hat ihre Lagerkapazitäten im Hüngert 5 in Kaarst bis zum Juli 2009 von 4.800 qm auf 9.600 qm verdoppelt.

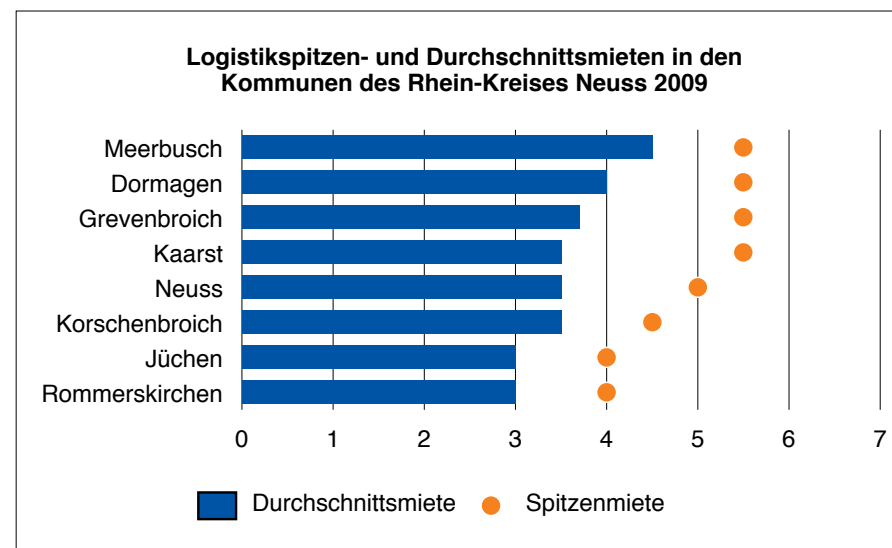
Wichtige Logistikprojekte in Kaarst				
Objekt	Straße	Entwickler	Nutzfläche in qm ca.	Fertigstellung
Verpackungen Hoffmann	Hüngert 5	C.B. Hoffmann GmbH	Erweiterung von 4.800 auf 9.600 qm	Q2/2009

Quelle: eigene Recherche

In den Gewerbegebieten der Gemeinden Korschenbroich, Grevenbroich, Kaarst und Rommerskirchen spielt der Logistikmarkt (Großlogistiker) eine untergeordnete Rolle. Diese Gewerbegebiete werden überwiegend von mittelständisch geprägten Eigennutzern aus dem gewerblichen Bereich genutzt. Dabei dominieren gemischt genutzte Objekte mit Lager-, Service, Ausstellungs- und Büroflächen in unterschiedlicher Kombination. Beispielhaft für solche Ansiedlungen ist das Projekt von Ismar in Korschenbroich (insgesamt rund 2.600 qm Nutzfläche, Fertigstellung geplant für Anfang 2010).

Aufgrund des hohen Eigennutzeranteils und der geringen Flächenumsätze ist eine Definition von marktgerechten Mietansätzen – in den kleineren Märkten des Rhein-Kreises Neuss – als schwierig anzusehen. Die nachgehend genannten Mietansätze können somit nur als Orientierungshilfe im jeweiligen Markt gesehen werden, wobei grund-

sätzlich von Hallen mit moderner marktgerechter Ausstattung (befahrbar, Rampen, beheizbar, etc.) ausgegangen wird. Im Einzelfall kann bei sehr hochwertigen Hallen mit Spezialausstattung die Miete über der aufgerufenen Spitzenmiete liegen. Bei älteren und/oder einfachen Objekten ist eine Miete unter dem angegebenen Durchschnittsmietniveau wahrscheinlich.

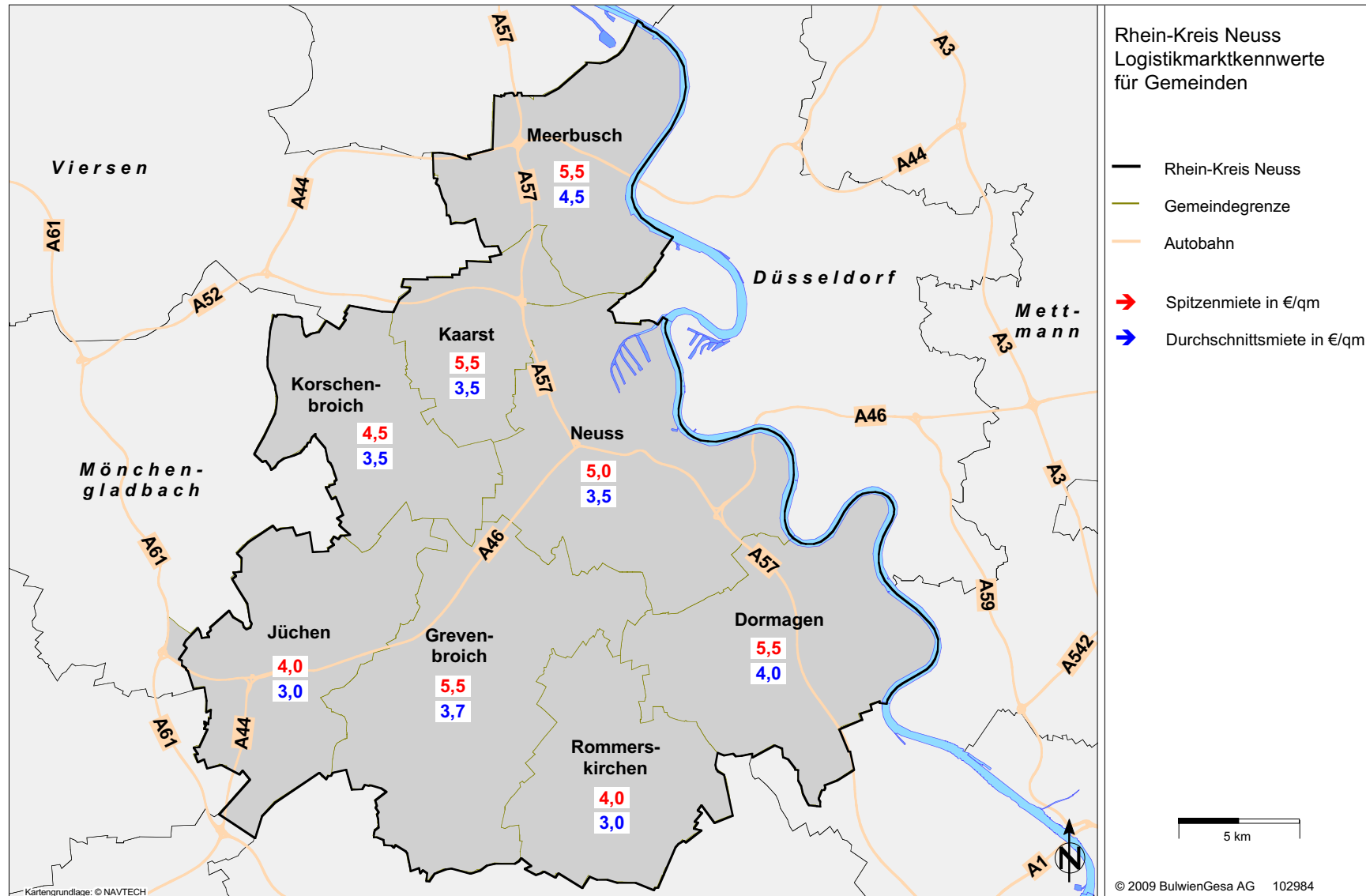


Quelle: BulwienGesa AG, lokales Maklernetz

Mietvolatilität spielt in den Märkten wegen der eingangs geschilderten Voraussetzungen (Eigennutzeranteil, geringe Flächenumsätze, etc.) derzeit keine Rolle.

Fazit

Die Nachfrage nach Logistikflächen im Rhein-Kreis Neuss bildet teilweise Cluster in einzelnen Kommunen (Dormagen, Neuss), dennoch können auch die anderen Kommunen weiterhin von der Nachfrage nach Logistikflächen profitieren. Das wenig volatile Spitzenmietniveau bewegt sich derzeit zwischen 4,00 und 5,50 Euro/qm.

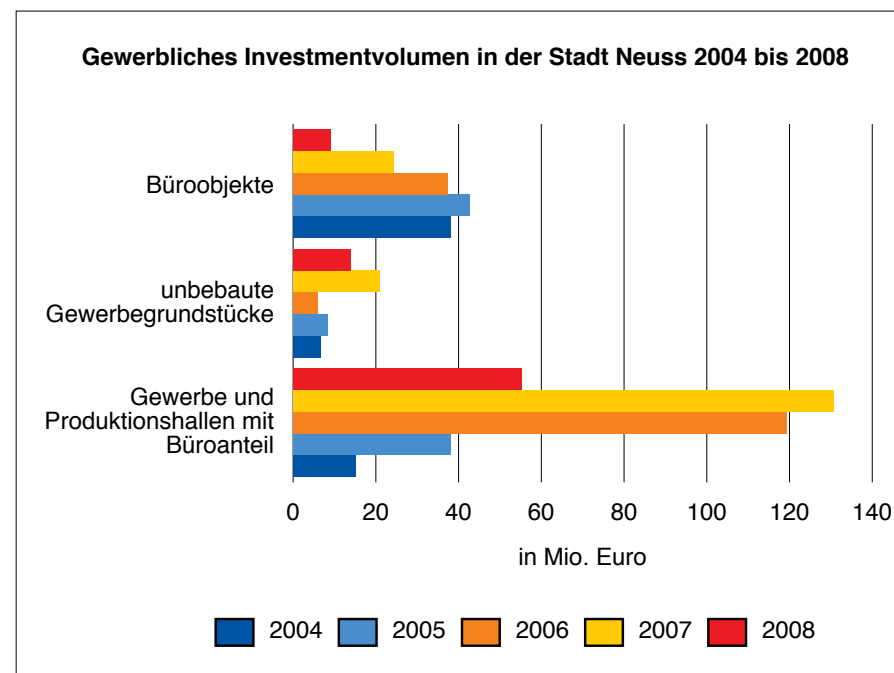
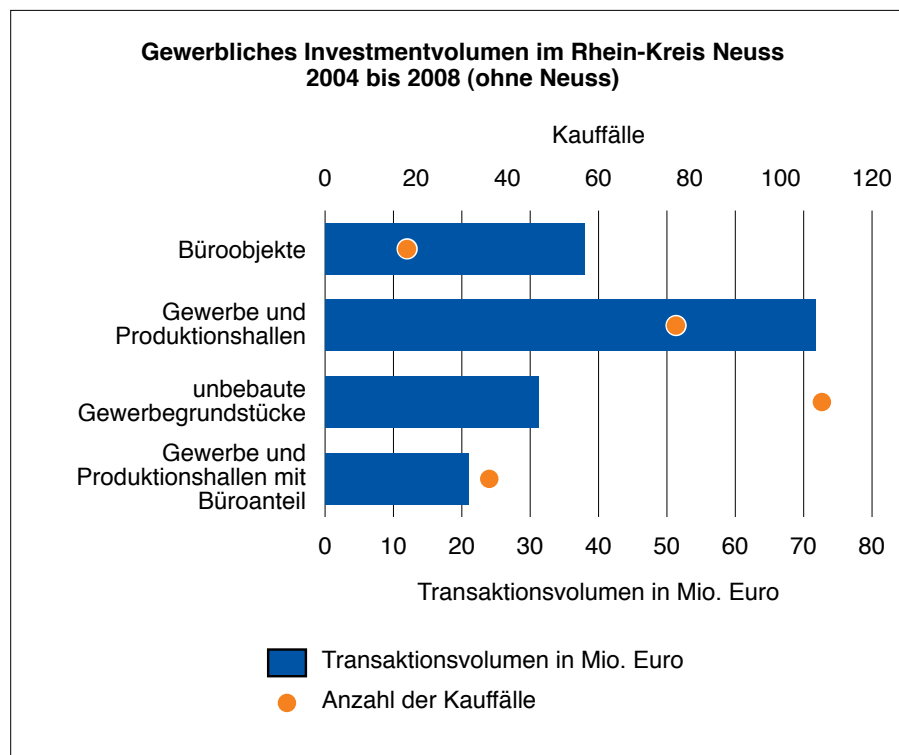




5 INVESTMENTMARKT

Der Investmentmarkt im Rhein-Kreis Neuss (Stadt Neuss) wies in den Jahren 2004–2008 ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 727 (565) Mio. Euro auf. Dabei lag der Schwerpunkt nach Verkaufsvolumen bei der Klasse der reinen Gewerbe- und Produktionshallen bei insgesamt rund 70 Mio. Euro, gefolgt von den reinen Büroobjekten mit knapp 40 Mio. Euro.

Insbesondere in den Jahren 2006 und 2007 wurde – parallel zum Bundestrend – ein sehr überdurchschnittliches Ergebnis erzielt. Diese hohen Transaktionsvolumina waren auch auf eine hohe Anzahl von Portfoliodeals zurückzuführen, die mehrere Objekte im Bundesgebiet umfassten. Der Rheinkreis-Neuss sowie die Stadt Neuss insbesondere konnten von diesem Trend profitieren. Bereits 2008 kam es zu einer deutlichen Abkühlung des Marktes und einem Rückgang bei den Transaktionsvolumina in allen Segmenten. Für 2009 ist ein weiterer Rückgang zu erwarten.





Wichtige Logistikinvestmentdeals im Rhein-Kreis Neuss 2007 bis 2009						
Objekt	Adresse	Verkäufer	Investor	Nutzfläche in qm	Kaufpreis in Mio. Euro	Jahr
Logistikobjekt	Sudermannstraße 1	Opheis Lager- und Gewerbehallen GmbH & Co. KG	Constantia Real Estate	10.000	10,1	2008
Logistikfläche	Rampenstraße 2	n/a	B. Hergarten Stahlspedition	7.500	32	2008
Kaufhof Distributionszentrum Neuss	Mainstraße 113	Royal Bank of Scotland (RBS)	n/a	n/a		2008
Graf-Landsberg-Park	Graf-Landsberg-Straße 1	Falk-Fonds 74	Strategic Value Partners SVP/ Rock Ridge	13.197		2007
Europa-Logistik-Zentrum Asics	Bonner Straße	Slough Commercial Properties GmbH	Standard Life European Property Growth Funds	22.000	17	2007
Fiege Logistikzentrum Rhein-Ruhr	Am Blankenfeld	Fiege AG	Deka-ImmobilienFonds	88.500	80	2007

Quelle: eigene Recherche

Die Nettoanfangsrenditen lagen 2008 bei Büroobjekten in Neuss im Citybereich bei rund 6,7 % und in dezentralen Lagen bei rund 8,5 %. In den weiteren Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss kann für Bürogebäude eine Nettoanfangsrendite zwischen 8 und 9 % angesetzt werden, in Einzelfällen auch darüber.

Im gewerblichen Bereich mischgenutzter Hallen oder reiner Logistik-einrichtungen lag die Nettoanfangsrendite in der Stadt Neuss bei 8 bis 8,6 %. Für die übrigen Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss mit gutem Autobahnanschluss kann von einem ähnlichen Niveau ausgegangen werden, da bei Logistikinvestments vor allem die Bonität des Mieters und die Vertragslaufzeit für die Rendite ausschlaggebend sind und nicht die Lage innerhalb einer bestimmten Gemeinde.

Wichtige Büroinvestmentdeals im Rhein-Kreis Neuss 2007 bis 2009						
Objekt	Adresse	Verkäufer	Investor	Nutzfläche in qm	Kaufpreis in Mio. Euro	Jahr
Gewerkschaftshaus	Oberstraße 4, Neuss	n/a	Rainer Maassen	600	–	2007
Zentrale Medtronic	Earl Bakken Platz 1, Meerbusch	Deutsche Immobilien Leasing	Prime Office AG	8.038	19,2	2007
Jagenberg Verwaltungsgebäude	Jagenbergstraße 1, Neuss	UBS (D) Euroinvest Immobilien	Alstria Office AG	20.502	–	2007
Creditreform Hauptverwaltung	Hellersbergstr. 12, Neuss	DIC Deutsche Immobilien Chancen	Luxemburgische Gesellschaft mit Versicherung	7.500	–	2007

Quelle: eigene Recherche

Fazit

Der Investmentmarkt im Rhein-Kreis Neuss war in den Jahren 2006 und 2007 vor allem durch die Investitionstätigkeit ausländischer Investoren geprägt, die bundesweit Portfolios angekauft haben. Dieser Trend ist aufgrund der Finanzkrise mittlerweile gebrochen, das Investitionsvolumen deutlich zurück gegangen. Das Renditeniveau lag 2008 bei Büroobjekten zwischen 6,7 % in den Citylagen in Neuss und bis zu 8,5 % in den weiteren Gemeinden. Bei Logistik- und Gewerbeobjekten ist eine Nettoanfangsrendite zwischen 8 und 8,6 % im gesamten Kreis anzusetzen.



BulwienGesa AG

Die Wirtschaftsförderung des Rhein-Kreises Neuss steht als Ansprechpartner und Dienstleister von der Existenzgründerberatung bis zur Außenwirtschaftsförderung jederzeit gern zur Verfügung.

Sprechen Sie uns an!



Rhein-Kreis Neuss - Der Landrat
Wirtschaftsförderung
Oberstraße 91
41460 Neuss
wirtschaftsforderung@rhein-kreis-neuss.de
www.rhein-kreis-neuss.de
www.wfgkrkn.de

Dieser Marktbericht wurde erstellt mit freundlicher Unterstützung der



Sparkasse Neuss
Oberstraße 114–124
41460 Neuss
www.sparkasse-neuss.de

sowie den Wirtschaftsförderern der Städte und Gemeinden im Rhein-Kreis Neuss.

Herzlichen Dank!