

# GEMEINSCHAFTSSTUDIE

Wertpotenziale und Nachhaltigkeit gewerblich vermieteter Freiflächen



Projekt-Nr.: 104471

Berlin, 28. Januar 2011

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

---

## INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE		SEITE
1	1	7	30
2	2	7.1	30
3	6	7.2	32
3.1	6	8	34
3.2	7	8.1	34
3.2.1	7	8.2	35
3.2.2	10	8.3	39
3.2.3	12	8.4	43
3.2.4	13	9	45
4	15	Anhang 1	Stadtweise Darstellung der Marktattraktivität für Freiflächen
4.1	15	Anhang 2	Steckbriefe: Lager/Umschlag Schrottplatz Stellplatz
4.2	16	Anhang 3	Steckbriefe Marktattraktivität ausgewählter Städte
5	19		
5.1	19		
5.2	21		
6	23		
6.1	23		
6.2	24		
6.3	26		



## 1 VORBEMERKUNG

### *Auftraggeber und Problemstellung*

In einer Reihe von Grundsatzstudien hat die BulwienGesa AG Teilsegmente des deutschen Immobilienmarktes untersucht, die sowohl hinsichtlich der Datenverfügbarkeit als auch der Datentiefe als unterentwickelt gelten. Hierzu gehören beispielsweise die Untersuchung der Assetklasse "Self Storage Immobilien" oder auch das Segment Industrieimmobilien.

"Vermietete Freiflächen" gelten in Deutschland als nur kaum wahrgenommene Assetklasse. Anders als bei den etablierten Gewerbeimmobiliensegmenten – Büro, Logistik und Retail – existieren keine quantitativen Angaben hierzu am Markt. Auch Aussagen über Risikoprofile und Ertragssicherheiten sind auf Basis vorliegender Daten kaum möglich. Dabei gilt dieses Informationsdefizit nicht nur für den deutschen Markt. Auch international ist die Datenverfügbarkeit für das Segment "Vermietete Freiflächen" sehr gering.

Die BulwienGesa AG hat daher im Rahmen dieser Gemeinschaftsstudie den Markt für Freiflächen untersucht und ihn sowohl qualitativ als auch quantitativ beschrieben. Ein besonderer Fokus wurde dabei auf das Segment "Vermietete Freiflächen" gelegt.

Aufbauend auf einer klaren definitorischen Festlegung wurden städte-weise Marktprofile erstellt, die das Chancen-/Risikocluster der regionalen Märkte für vermietete Freiflächen widerspiegeln.

Basierend auf den generierten Datenkranz und den Erkenntnissen erfolgt zudem eine Gegenüberstellung der Assetklasse "Vermietete

Freiflächen" mit anderen Assetklassen im deutschen gewerblichen Immobilienbereich.

Die hiermit vorliegende Studie ermöglicht somit eine fundierte Chancen-/Risikoeinschätzung für vermietete und unvermietete Freiflächen.

## 2 METHODIK

Die Studie basiert auf einem mehrstufigen Untersuchungsdesign, wobei bei jeder Stufe unterschiedliche Elemente aus Sekundär- und Primärdatenquellen eingeflossen sind:

### Quantitative Ermittlung des Bestandes an Freiflächen

Zunächst erfolgte eine Ableitung des Bestandes an Freiflächen. Die Basis dieser Herleitung stellt die "Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung 2008" des statistischen Bundesamtes dar.

In der folgenden Tabelle sind die Flächenunterscheidungen nach Nutzungsarten des statistischen Bundesamtes dargestellt.

Gemäß Definition setzen sich Freiflächen aus den Betriebsflächen Halde (Flächentyp 320) und Lager (Flächentyp 330) zusammen.

Der Ausweis durch das statistische Bundesamt erfolgt ausschließlich für den Flächenoberbegriff Betriebsfläche – ohne Abbauwand. Hierunter fallen somit – neben den Flächen Halde und Lager – auch die Ver- und Entsorgungsflächen (340 und 350), betrieblich ungenutzte Flächen (360) und sonstige, nicht weiter benannten Flächen. Zur Ableitung des Volumens an Freiflächen im Sinne dieser Studie ist daher die Festlegung eines Anteilschlüssels der Flächenarten 320 und 330 vorzunehmen.

Detaillierte Angaben zu den Flächennutzungen lagen nur für die Bundesländer Rheinland Pfalz und Nordrhein Westfalen vor:

Betriebsflächenart	Bestand in ha	
	RP*	NRW**
310 Abbauwand	4.778	19.075
320 Halde	791	5.445
330 Lagerplatz	2.177	3.298
340 Versorgungsanlage	546	2.206
350 Entsorgungsanlage	1.205	4.181
360 Betriebsflächen ungenutzt	1.236	1.821
nicht weiter unterteilt	0	133
Betriebsflächen gesamt	10.733	36.159
Betriebsflächen ohne Abbauwand	5.955	17.084
Anteil Halde/Lager an Betriebsflächen	27,7 %	24,2 %
Anteil Halde/Lager an Betriebsflächen ohne Abbauwand	<b>49,8 %</b>	<b>51,2 %</b>

\* Rheinland Pfalz

\*\* Nordrhein Westfalen

Quelle: Statistisches Bundesamt, BulwienGesa AG

Im Ergebnis zeigt sich sowohl für Nordrhein Westfalen als auch für Rheinland Pfalz ein ähnliches Verhältnis von Freiflächen (Halde + Lager) zu den Betriebsflächen ohne Abbauflächen von ca. 50 %. Dieses Verhältnis wurde auf Gesamtdeutschland übertragen. Mögliche Unplausibilitäten, die insbesondere bei Städten mit geringen Flächenpotenzialen aufgetreten sind, wurden durch individuelle Schätzungen angepasst.

Für die Städte aus Nordrhein Westfalen lagen detailliertere Angaben vor. Hier mussten keine Ableitungen vorgenommen werden.

## Beurteilung regionaler Marktattraktivitäten

Zur Herleitung der Chancen und Risiken für Freiflächenvermietungen auf regionalen Märkten wurde ein Benotungssystem entwickelt. Dieses setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

### 1 Lagerflächenmarkt

#### *Mietentwicklung für Lagerflächen*

Lagergebäude stellen für viele Freiflächen einen direkten Wettbewerber auf der Angebotsseite dar. Das Preisniveau für Lagerflächen spiegelt einerseits die Vitalität des Gesamtmarktes wider. Andererseits lässt eine hohe Nachfrage nach Lagerflächen auch auf die hohe Attraktivität für Freiflächenvermietungen schließen.

Datenbasis: RIWIS; BulwienGesa AG

#### *Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke*

Die Preise für unbebaute Gewerbegrundstücke stellen einen Attraktivitätsindikator für den Markt für vermietete Freiflächen dar: je günstiger die Grundstückspreise, desto wahrscheinlicher wird die Alternative Kauf bei Investitionsentscheidungen in Betracht gezogen werden. Die Prosperität des Mietmarktes ist damit ebenso niedrig.

Datenbasis: RIWIS

### 2 Makrostandort

#### *Analyse Bruttowertschöpfung*

Die Bruttowertschöpfung als Maß für die wirtschaftliche Leistung eines Wirtschaftsbereichs ergibt sich durch Abzug der bei der Produktion verbrauchten Vorleistungen (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Halbfabrikate und Handelsware, Transportkosten, Mieten u. a.) von der gesamten Gütererzeugung (Umsatz, Wert der Bestandsveränderung an eigenen Erzeugnissen und der Selbsterstellten Anlagen) in einem Berichtsjahr.

Das Produzierende Gewerbe stellt mit seinem Lagerbedarf eine relevante Nachfragegruppe nach Freiflächen dar. Es ist davon auszugehen, dass Märkte mit einem hohen Grad an Produktionstätigkeit eine höhere Nachfrage generieren als unterentwickelte Standorte. Die Nachfrage nach Freiflächen bei Märkten mit einer ansteigenden Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Bereich Produktion wird sich dynamischer verhalten als bei Märkten mit rezessiven Tendenzen.

### 3 Angebot/Nachfrage

Insbesondere der Wirtschaftsbereich Logistik/Lagerwirtschaft ist für die Nachfrage bei der Freiflächenvermietung von vitaler Bedeutung. Eine dynamische Beschäftigtenentwicklung deutet hierbei auf eine Erhöhung der Attraktivität des Marktes für Freiflächenvermietungen hin. Zudem wurden die Beschäftigten in Relation zum Freiflächenbestand gesetzt: ein hoher Bestand/Logistikbeschäftigte lässt auf einen Angebotsüberhang schließen und umgekehrt.

Datenbasis: RIWIS; Bundesagentur für Arbeit; Destatis; eigene Analysen

Für die genannten Punkte wurde ein Benotungsmodell (1–5) erarbeitet. Die Wichtung wurde hierbei gutachterlicherseits festgelegt. Soweit stadtscharfe Daten vorlagen, wurden diese verwendet, für nicht kreisfreie Städte wurden die makroökonomischen Komponenten (Bruttowertschöpfung) auf Landkreisbasis analysiert.

Die Relation Logistikbeschäftigte/Freiflächenbestand wurde – soweit der Freiflächenbestand stadtscharf vorlag – auf Stadtbasis erstellt. Für nicht-kreisfreie Städte, bei denen der Bestand an Freiflächen nur auf Landkreisbasis ermittelt werden konnte, wurde die Beschäftigtenzahl auf gleicher Ebene gewählt.

Die Abstufung der Marktattraktivität in der kartografischen Darstellung erfolgte dabei nach folgenden Grenzwerten:

Sehr hoch:	1	–	2
Hoch:	2	–	2,75
Durchschnittlich:	2,75	–	3,25
Niedrig:	3,25	–	4
Sehr niedrig:	4	–	5

Quelle: RIWIS; Statistisches Bundesamt

### *Erstellen von stadtscharfen Profilen*

Auf Basis der vorhergehenden Untersuchungen wurden für die Städteauswahl Profile erstellt. Hierbei wurden insbesondere die Angebots- und Bestandsvolumina, die Anbieterstruktur und das Marktrisiko dargestellt.

### **Ermittlung des Angebotsvolumens an vermieteten Freiflächen**

Das Angebotsvolumen an vermieteten Freiflächen wurde für eine – von den Studienteilnehmern festgelegte – Städteauswahl geschätzt. Basis dieser Schätzung waren intensive Internetrecherchen. Parameter, die hierbei aufgenommen wurden waren:

- Flächengröße
- Flächenqualität (befestigt/unbefestigt)
- Lage
- Anbieter
- Mietniveau

### **Bestandsanalyse vermietete Freiflächen**

Auf Basis bestehender Portfoliodaten wurden Auswertungen auf Städtebasis und nach Nutzungen vorgenommen. Aufgrund unklarer und differierender Nutzungszuweisungen konnten nur Clusterungen nach Schrottplatz, Stellplatz und Lager/Umschlagflächen vorgenommen werden.

Bei der Analyse der Portfolios wurden die gelieferten Daten zunächst plausibilisiert. Es erfolgte eine Ausfilterung der Ausreißer.

Im Einzelnen wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Zusammenführung der Daten
- Plausibilisierung: Beschränkung auf die Datensätze mit einer Miete von mindestens 0,10 Euro/qm/Monat + Ausreißer > 10 Euro/qm/Monat entfernt
- Nutzungsclusterung
- Auswertung der Daten nach "Stadt" und nach "Segment"

Bei der Analyse der unbefristeten Mietverträge wurde der 30.06.2010 als Stichtag gesetzt.

### **Führen von Expertengesprächen**

Es wurden Expertengespräche mit einer Reihe von Bestandhaltern, Maklern und Projektentwicklern mit relevanten Erfahrungen im Bereich "Vermietete Freiflächen" geführt. Die Ergebnisse flossen in die Studie ein bzw. wurden zur Plausibilisierung herangezogen. Dies gilt insbesondere zu den Angaben über die lagebedingten Anforderungsprofile und nutzungsbedingten Risikoprofile sowie zum Vermietungs- und Investmentmarkt.

### **Marktangaben**

Immobilienmarktdaten basieren in der Regel auf RIWIS - dem Regionalen Immobilienwirtschaftlichen Informationssystem der BulwienGesa AG. Marktangaben zu Freiflächen basieren im Wesentlichen auf Expertengesprächen und eigenem Expertenwissen.

Die Angaben zum Wert des gewerblichen Immobilienbestandes basieren auf eigenen Berechnungen. Der Wert der Freiflächen wurde etragsorientiert ermittelt, wobei die Berechnung auf einer monatlichen Miete von 0,40 Euro/qm und einem Vervielfacher von 10 fußt.

### 3 FREIFLÄCHEN - DEFINITION UND ENTSTEHUNG

#### 3.1 Definition Freiflächen/Freiflächenvermietung

##### *Freiflächen - Definition*

Das Statistische Bundesamt definiert Betriebsflächen als unbebaute Flächen, die gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden.

Sie werden unterschieden in:

- Abbauland
- Halde
- Lagerplatz
- Versorgungsanlage
- Entsorgungsanlage
- Sonstige.

Freiflächen im Sinne dieser Studie setzen sich aus den Betriebsflächen:

*Halde* Unbebaute Flächen, auf denen vorherrschend aufgeschüttetes Material dauerhaft gelagert wird

*und*

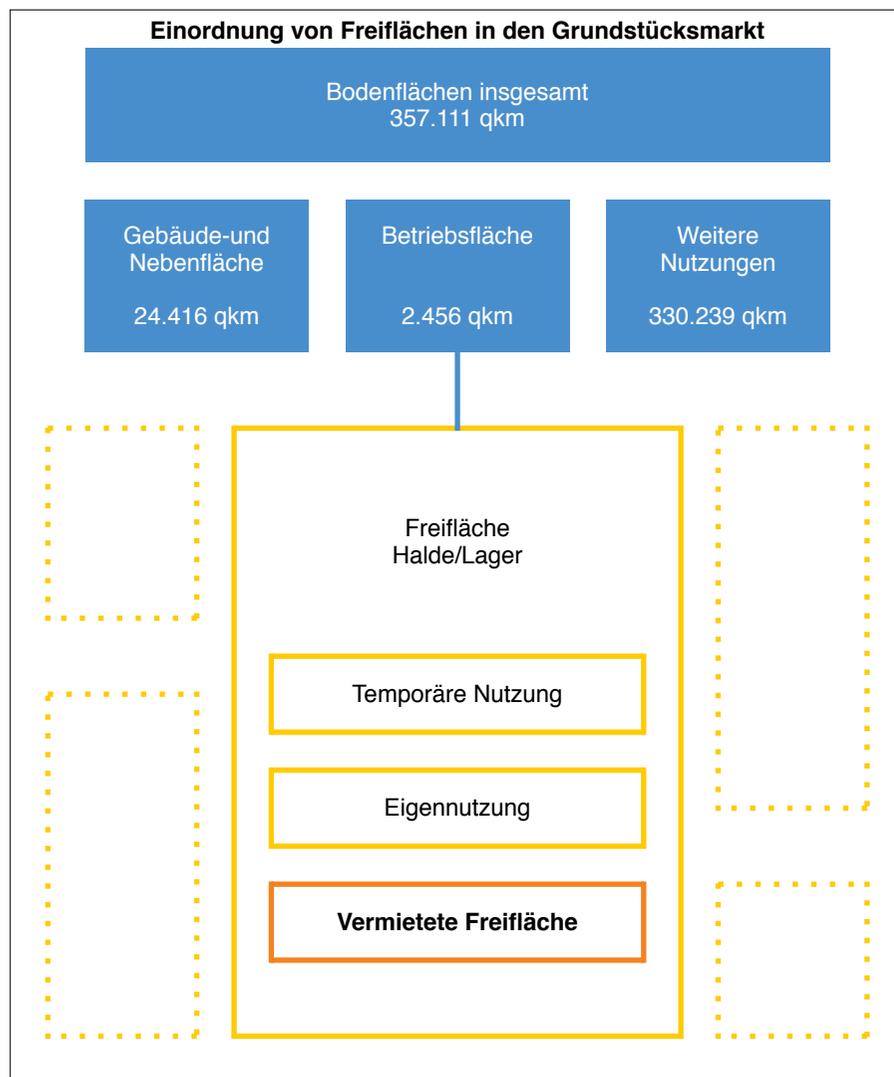
*Lager* Zielbebaute Flächen, auf denen vorherrschend Güter (Rohstoffe, Schrott, Halb- oder Fertigfabrikate u. dgl.) vorübergehend gelagert werden

zusammen.

"Vermietete Freiflächen" als Assetklasse stellen Halden und Lagerflächen dar, bei denen:

- der Freiflächenanteil am Gesamtgrundstück mindestens 75 % beträgt und
- mindestens 75 % des Gesamtertrages aus der Nutzung der Freifläche erzielt werden und etwaige Gebäude daher eine untergeordnete Ertragsfunktion haben und
- die Ertragserzielung oder Ertragserzielungsabsicht aus der Nutzung der Freifläche heraus nachhaltigen Charakter hat (mindestens 5 Jahre), die Nutzung des Grundstücks somit keine temporäre Lösung/Überbrückung darstellt.

Im nachfolgenden Schema ist die vorgeschlagene Definition des Begriffes "Vermietete Freifläche" vereinfacht dargestellt (deutschlandweiter Bestand gemäß Statistisches Bundesamt):



Quelle: Statistisches Bundesamt

### 3.2 Entstehung von Freiflächen

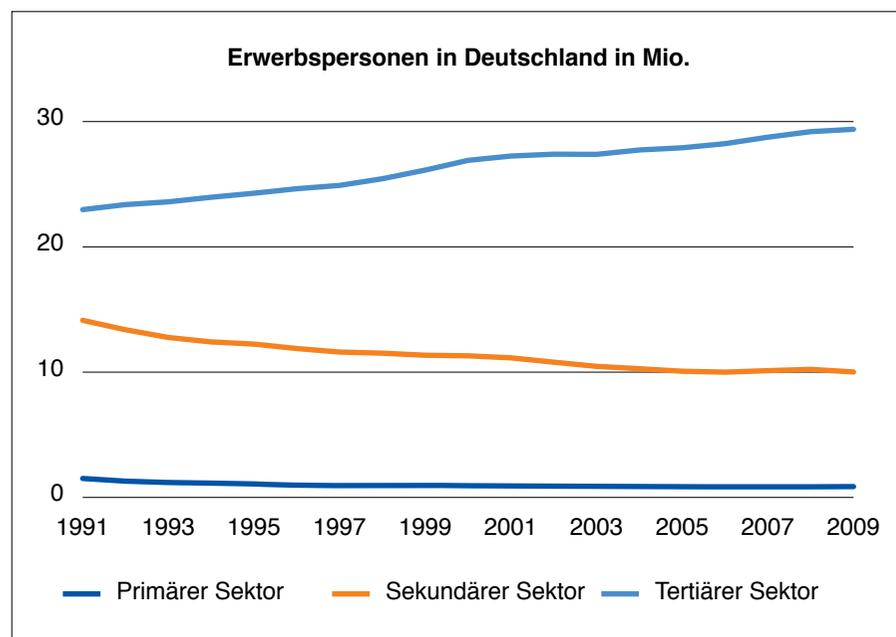
Die Motivation zur Erstellung von Gebäuden ist unterschiedlich gelagert: Es können sowohl Ertragserwartungen (bei professionellen Projektentwicklungen) als auch konkreter Eigenbedarf bzw. öffentlicher Bedarf den Ausschlag für die Baumaßnahme gegeben haben. Die Entstehung von Freiflächen ist im Gegensatz hierzu auf unterschiedliche Ursächlichkeiten zurückzuführen. Diese sind im Folgenden kurz dargestellt:

#### 3.2.1 Strukturwandel in Deutschland

In den Wirtschaftsstrukturen der Industrieländer vollzieht sich seit Jahren ein tiefgreifender Umbruch: Veränderungen des globalen Faktorangebotes, dynamische Entwicklungen in den internationalen Marktstrukturen, das Entstehen weltweiter Produktionsnetzwerke und technologische Umwälzungen stellen die Anpassungsfähigkeit der nationalen Volkswirtschaften vor völlig neuartige Herausforderungen. Der hieraus resultierende Anpassungsdruck lastet dabei sowohl auf den Unternehmen als auch auf den Beschäftigten in diesen Firmen. So gibt es kaum einen Unternehmensbereich, in dem kein Umstrukturierungsbedarf besteht. Die Organisationsstrukturen dezentralisieren sich, die geografische Entfernung verliert an Bedeutung, die Beziehungen zu Kunden, Lieferanten und Wettbewerbern werden umgestaltet, der Produktionsprozess erfährt sowohl technologisch als auch organisatorisch grundlegende Veränderungen und die Erhöhung der Effizienz des Innovationsprozesses wird zu einer Überlebensnotwendigkeit.

Diese Anpassungserfordernisse in den Unternehmen führen gleichzeitig zu neuen Anforderungen an die Qualifikation der Arbeitskräfte in

den jeweiligen Ländern. Dabei steigt die seit mehreren Jahrzehnten anhaltende Verschiebung von Erwerbstätigen des primären und sekundären Sektors in den tertiären Sektor.



Quelle: Statistisches Bundesamt

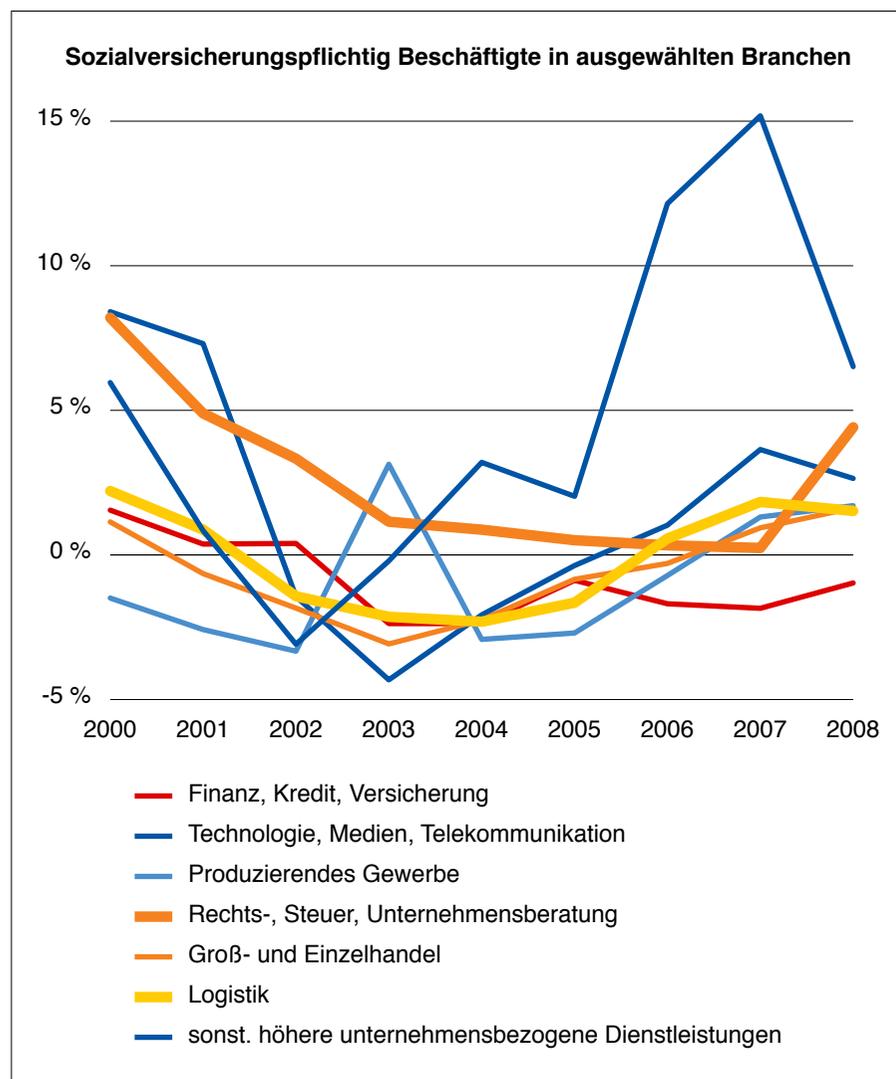
Strukturwandel und Arbeitsmarkt sind eng miteinander verknüpft. Der Strukturwandel verändert Arbeitsangebot und -nachfrage. Er ist das Kennzeichen einer jeden Marktwirtschaft und der Grund für diese Entwicklung liegt im marktwirtschaftlichen Wettbewerb und seinen Folgen.

Die Globalisierung führt zu einem hohen Wettbewerbsdruck, der zwangsläufig den Innovationsdruck verstärkt. Heutzutage müssen

sich die Unternehmen schnell und flexibel auf die Veränderungen der internationalen Märkte einstellen können, um weiterhin dort präsent zu sein und im internationalen Wettbewerb bestehen zu können.

Dabei verschiebt sich die Nachfrage nach wissensintensiven Tätigkeiten; die Arbeitsmarktchancen für besonders gut qualifizierte hochproduktive Beschäftigte steigen.

Daneben ist der technische Fortschritt einer der wichtigsten Faktoren des wirtschaftlichen Strukturwandels. Seit dem Übergang von der Agrar- zur Industriegesellschaft schreitet der technische Fortschritt stetig voran, gerade die Entwicklungen im IuK-Bereich verkörpern den Übergang zur Dienstleistungs- bzw. Wissensgesellschaft. Die veränderte Industriestruktur ist auch anhand der rückläufigen Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe abzulesen. Während in den Dienstleistungsbereichen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden konnten, setzt sich der Trend im Produzierenden Gewerbe gegenwärtig fort und dürfte durch den konjunkturell bedingten Abbau von Arbeitsplätzen noch verstärkt werden. Bereits seit den 60er-Jahren resultieren strukturelle Veränderungen der deutschen Industrielandschaft aus Veränderungen in den Wertschöpfungsketten, die mit der zunehmenden interindustriellen und internationalen Arbeitsteilung einhergehen.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Im Zuge dieser Entwicklung geraten insbesondere arbeitsintensive Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes verstärkt unter Wettbewerbsdruck. Beispielsweise haben sich mittel- und osteuropäische Länder auf Wertschöpfungstätigkeiten im Bereich der Fertigung spezialisiert, während die Standorte in den westlichen Industrieländern weiterhin strategisch wichtige Bereiche der Produktdefinition und -entwicklung sowie Forschung und Entwicklung im Inland behalten haben.

Diese Arbeitsteilung erklärt, weshalb der relative Verlust von Arbeitsplätzen am stärksten in arbeitsintensiven Wirtschaftsbereichen des Verarbeitenden Gewerbes ausgeprägt war. Die amtliche Statistik stuft diese Wirtschaftszweige aufgrund ihrer Struktur als vergleichsweise wenig wissensintensiv ein, die betreffenden Firmen beschäftigen einen relativ geringen Anteil von hoch qualifizierten Arbeitnehmern. Diese Unternehmen sind dem internationalen Wettbewerb mit arbeitsreichen Ländern und Regionen mit geringen Lohnkosten relativ stark ausgesetzt. Wissensintensive Wirtschaftszweige, die sich durch einen hohen Anteil der Forschungs- und Entwicklungsaufwendungen am Umsatz der zugehörigen Firmen auszeichnen, haben im Zuge der Entwicklung humankapitalintensiverer industrieller Strukturen in Deutschland zunehmend an Gewicht gewonnen.

Im Zuge dieser skizzierten Entwicklung werden ehemals industriell genutzte Flächen sowohl bebaut als auch unbebaut – freigesetzt. Durch den Wegfall der bisherigen industriellen Nutzung entstehen daher völlig neue Funktionalitäten für die Flächen. Insbesondere im Zuge eines Eigentümerwechsels, der meist mit der Professionalisierung der Immobilienbewirtschaftung einhergeht, werden diese Funktionsübergänge umgesetzt.

Reserve- und Nebenflächen von ehemaligen Industrieanlagen können in diesem Zusammenhang als eigene Flächenangebote im Freiflächenmarkt platziert werden.

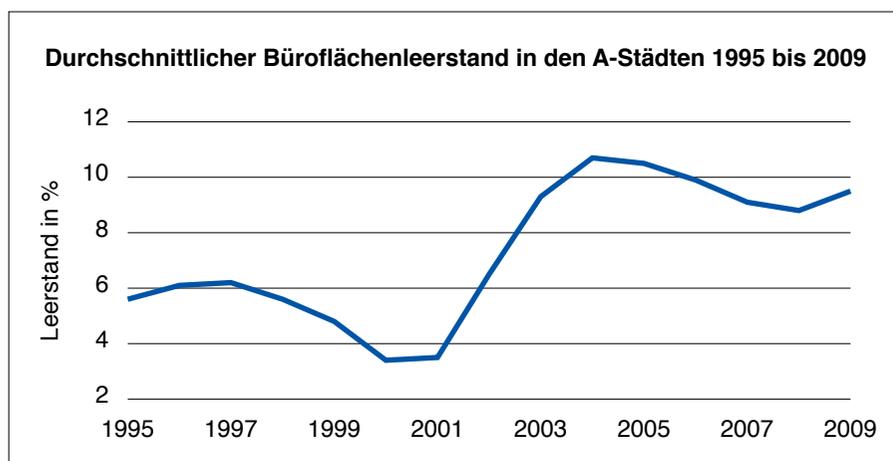
### 3.2.2 Nicht realisierte Projektentwicklungsflächen

Projektentwicklungen stellen das Rückgrat der Immobilienwirtschaft dar. Neue oder revitalisierte Flächen werden dem Markt zugeführt, Bedürfnisse und Anforderungsprofile von Nutzern aufgegriffen und umgesetzt.

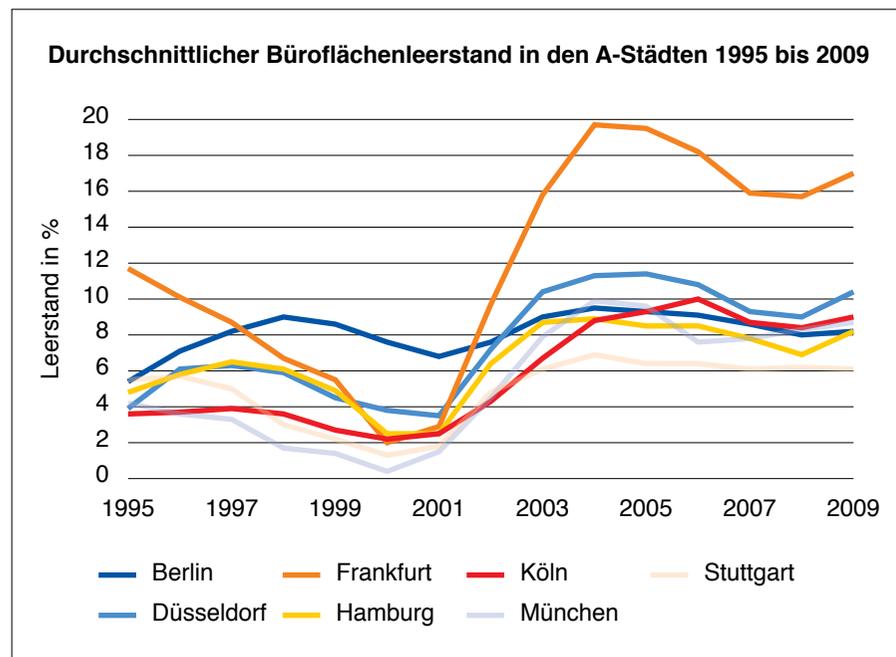
Für den zeit- und kapitalintensiven Projektentwicklungsprozess ist dabei eine genaue Analyse des Marktes notwendig. Die Kunst des Projektentwicklers ist es, nicht nur die aktuelle sondern auch die zukünftige Marktsituationen zu beurteilen. Fehleinschätzungen können zu enormen Kapitalverlusten führen.

Insbesondere in konjunkturellen Abschwungphasen kann es zu einem deutlichen Angebotsüberhang kommen, der sinkende Preise und steigende Leerstände zur Folge hat. Nicht marktkonforme Projektentwicklungen oder Projekte mit Lage- oder Qualitätsdefiziten sind davon besonders betroffen.

Dieser Zusammenhang wurde insbesondere zu Beginn der 2000er-Jahre erkennbar: In den deutschen Büroimmobilienhochburgen schnellten die Büroleerstände massiv nach oben. Allein in Frankfurt (Main) von 2 % im Jahr 2000 auf 19,7 % in 2004. Auch im Durchschnitt über alle A-Städte ist dieser deutliche Anstieg erkennbar, auch wenn dieser mit einem Wachstum von rund 3,5 % im Jahre 2000 auf rund 11 % im Jahr 2004, deutlich geringer ausfällt.



Quelle: RIWIS



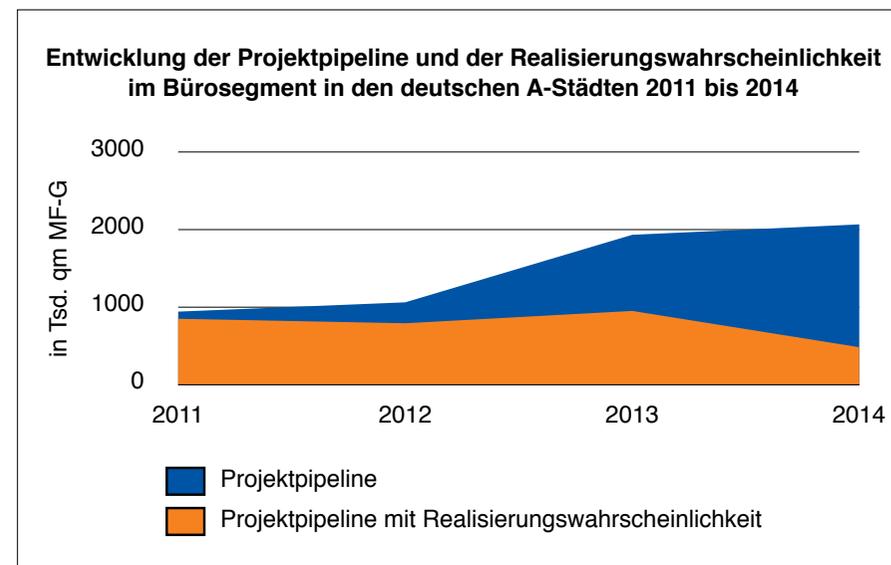
Quelle: RIWIS

Projektentwickler sehen sich zudem mit einem zunehmend erschweren Zugang zu Fremdkapital konfrontiert. Einerseits wirken die in den Basel 2/3 - Prozessen initiierten verschärften Eigenkapitalvorschriften an Kreditinstitute. Andererseits haben sich eine Reihe von Banken im Zuge der Finanzmarktkrise strategisch neu positioniert und ihr Risikoprofil geändert. Gemäß einer aktuellen Studie der BulwienGesa AG, im Auftrag des BFW und der IBB, hat die Bereitschaft zur Finanzierung von Projektentwicklungen im Deutschen Bankensystem erheblich nachgelassen.<sup>1</sup> Dies erschwert die Realisierung von Projekten nachhaltig.

<sup>1</sup> BFW/IBB - Kreditvergabepraxis in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, 2010

Vor diesem Hintergrund hat sich ein nicht unerhebliches Volumen an potenziellen Projektentwicklungsflächen gebildet. Diese große Projektpipeline führt bei Entwicklungsflächen in mittleren bis einfachen Lagen, die zudem konzeptionelle Schwächen aufweisen, zu sehr niedrigen Realisierungswahrscheinlichkeiten.

Da die Realisierungswahrscheinlichkeit der Projekte mit zunehmendem Fertigstellungshorizont abnimmt, wird die Spanne von ursprünglich geplantem und tatsächlich realisiertem Flächenvolumen zunehmend größer.



Quelle: RIWIS

Freiflächenvermietungen – die ursprünglich zur Generierung von Cash-Flow bis zur Realisierung des eigentlichen Projektes angedacht waren – werden somit zur Mittel- bis Langfristlösung.

### 3.2.3 Flächenaktivierungsprozesse

Der Bestand an betrieblichen Reserveflächen wird in Deutschland auf 110–150 Tsd. qkm geschätzt.

Insbesondere große Unternehmen und ehemalige Staatsbetriebe weisen einen erheblichen Bestand an diesen Flächen auf. Je nach ursprünglicher Funktion bleiben diese Flächen bis zur Bebauung mit Betriebsgebäuden Baureserve. Nicht selten werden diese Flächen jedoch auch durch das CREM (Corporate Real Estate Management) aktiviert.

#### CREM als Katalysator für (betriebliche) Freiflächenentwicklung

Die Dienstleistungskette der unternehmerischen Immobilienwirtschaft (Properties) umfasst die komplette Funktionskaskade von Grundstücksauswahl über Markt- und Standortanalysen, Finanzierung, Errichtung, Betrieb, Abriss und Neuplanung. Dabei spielt diese beim Flächenvolumen nur eine untergeordnete Rolle, denn 95 % der Flächen können den "Corporates", also den Unternehmen, deren Kerngeschäft nicht aus Immobilien generiert wird und die Immobilien nur als Produktionsfaktor sehen, zugerechnet werden<sup>2</sup>. Die Hauptwirtschaftskraft, die aus Immobilien erzeugt wird, unterliegt in der Folge den Corporates.

Die Bewirtschaftung dieser Betriebsimmobilien wird innerhalb des CREM realisiert. Beispiele für Unternehmen, die ein umfassendes CREM eingerichtet haben, sind Siemens (Siemens Real Estate) oder BASF. Auch die öffentliche Hand hat das Management ihrer Immobilienbestände mittlerweile professionalisiert und in ein dementsprechendes Public Real Estate Management (PREM) überführt. Bei ehemali-

gen Staatsbetrieben (Deutsche Post, Deutsche Bahn, Deutsche Telekom, etc.) wurde das PREM zwischenzeitlich in ein CREM überführt. Inhalte, Strukturen und Prozesse sind jedoch bei beiden ähnlich strukturiert.

#### *Entwicklung und Aufgabenbereiche des CREMs*

Unternehmen im Verarbeitenden und Produzierenden Gewerbe, insbesondere die großen und flächenintensiven Unternehmen der Schwerindustrie, z. B. DAX-gelistete Betriebe des Maschinen- und Fahrzeugbaus sowie der chemischen Industrie, haben im Verlauf ihrer z. T. bis in die Gründerjahre zurückreichenden Vergangenheit gleichsam wie die ehemaligen Staatsbetriebe große Immobilienbestände und Flächenreserven aufgebaut. Bis in die späten 1980er-Jahre hat man diesen Flächen bilanziell wenig Wert zugemessen, da sie als betriebsnotwendige Anlagen betrachtet wurden, die als inaktive Strukturkomponenten der Betriebsabläufe in keinen wertschöpfenden Prozessen integriert waren. Erst mit der zunehmenden Globalisierung unterlagen diese Unternehmen dem zunehmenden Druck ihre Wertschöpfungsprozesse effektiver zu gestalten. Das Immobilienmanagement, also die Verwaltung und Steuerung der betriebseigenen Immobilien, Produktionsgebäude, Anlagen und Grundstücke unter wertschöpfenden Gesichtspunkten, gewann erst ab den frühen 1990er-Jahren an Bedeutung.

#### *Flächenaktivierungsprozesse durch wirtschaftliche Effekte*

Wirtschaftliche Verwerfungen oder finanzielle Engpässe führen verstärkt dazu, dass versucht wird, das in Betriebsliegenschaften gebundene Kapital (Stille Reserven) freizusetzen. Dies kann entweder durch

<sup>2</sup> industrieBau 02/2010: Real Estate Strategien der Corporates

Vermietung oder Verkauf (meist per Sale-and-Lease-Back) geschehen. Eine weitere, bisher vernachlässigte Möglichkeit besteht darin, die für Erweiterungen vorgesehenen Baureserven einer alternativen Nutzung zuzuführen. Die Baureserven wurden dabei ursprünglich erworben, um bei wirtschaftlichen Expansionsphasen flexibel auf steigende Flächenanforderungen reagieren zu können. In diesem Fall hätten in räumlicher Nähe zu den Bestandsgebäuden ad hoc betriebsnotwendige Einrichtungen ergänzt werden können. Da diese Flächenpolitik meist seit Jahrzehnten betrieben wird, konnten sich stellenweise Übervolumina bilden. Daneben ist die Flächenproduktivität in dieser Zeit enorm angestiegen und erwartete Expansionsnotwendigkeiten sind nicht eingetreten. Die potenziellen Erweiterungsflächen mussten in der Folge nur selten aktiviert werden. Bei der alternativen Nutzung dieser Flächen wird die vorgehaltene Baureserve nicht länger unproduktiv brach gelassen, sondern ertragsorientiert bewirtschaftet. Diese Ausgestaltung kann dabei als Interimslösung erfolgen oder die Flächen werden permanent einer Drittverwertung, z. B. als Lager- oder Haldenflächen, zugeführt.

### 3.2.4 Freiflächen als originäre Betriebsnutzung

Unternehmen aus der Industrie, dem Handels- oder Transportsegment weisen oft einen hohen Bedarf an Flächen zur Lagerung oder Disposition von Gütern oder Gerätschaften auf. Je nach Betriebsart kann es sich dabei um Lagerflächen, Stellplätze oder Flächen mit Umschlagsfunktion für verschiedenste Produkte handeln.

Freiflächen kommt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle bei der Unterstützung betrieblicher Prozesse zu. Gerade in flächenintensiven Industrien sind ausreichende Lager- und Umschlagskapazitäten für den reibungslosen Betriebsablauf von fundamentaler Bedeutung.

Beispielhaft ist in diesem Zusammenhang die Hafenindustrie zu nennen, die einen besonders hohen Anteil an Freiflächen benötigt. Genutzt werden diese beispielsweise zur kurzfristigen Lagerung und Umschlag von Greifergut wie Kohle, Erzen sowie Baustoffen oder von Containern. Am Beispiel des Hamburger Hafens ist in der folgenden Tabelle die Flächenaufteilung des Hafensareals dargestellt.

<b>Hauptnutzungen der Landflächen im Hamburger Hafen</b>		
<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in Hektar</b>	<b>Anteil in %</b>
Gesamte Landfläche im Hafennutzungsgebiet	3.403	100
<b>Umschlag</b>		
Containerumschlag	418	12
Mehrzweckumschlaganlagen	203	6
Massengutumschlag	231	7
<b>Logistik</b>		
Logistik	315	9
Sonstige Lagerei	109	3
Transport	41	1
<b>Industrie und Gewerbe</b>		
Mineralölindustrie	416	12
Sonstige Industrie	376	11
Dienstleistung/Büronutzung	14	0,4
Übriges Gewerbe	248	7
<b>Sonstige</b>		
Flächen für Verkehrsinfrastruktur	406	12
Ver- und Entsorgung	119	4
Grünflächen	83	3
Freiflächen*	94	3
weitere Flächen	330	9,6

\* davon frei verfügbar: 13 Flächen mit 35 Hektar  
Quelle: Hamburg Port Authority 2010

Die Zahlen beziehen sich auf die Hauptnutzungen der Landflächen innerhalb des Hafennutzungsgebietes. Detaillierte Angaben zum Anteil der Freiflächen liegen nach Angaben der Hamburg Port Authority (HPA) nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass neben den separat aufgeführten Freiflächen, ein nicht unerheblicher Teil der Umschlag- und Logistikflächen als Freiflächen ausgeführt sind. Insbesondere Lagerflächen, die beispielsweise für Schüttgut überwiegend als Außenlager bestehen sowie Umschlagflächen für Container oder Massengüter sind hierbei hervorzuheben.

Da für den Umschlag und die Lagerung der Güter große Flächeneinheiten benötigt werden, stellen Freiflächen einen großen Anteil der gesamten Landfläche des Hamburger Hafenareals.

## 4 QUANTITATIVE ANALYSE FREIFLÄCHEN

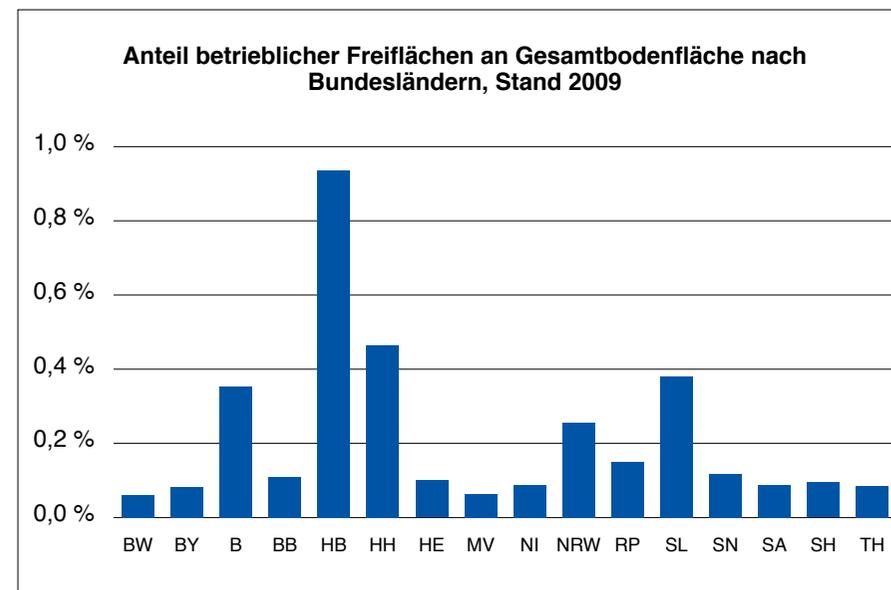
### 4.1 Betrachtung des Freiflächenbestandes nach Bundesländern

Der Bestand an Freifläche im Sinne dieser Studie für Gesamtdeutschland beträgt rund 396 qkm. Während Bayern mit 70.550 qkm mit deutlichem Abstand das Bundesland mit der höchsten Bodenfläche darstellt, entfällt mit rund 87 qkm der höchste Freiflächenbestand auf Nordrhein Westfalen. Bayern und Niedersachsen folgen mit jeweils 58 qkm und 42 qkm.

Im Vergleich der Flächenländer ist der relative Anteil der betrieblichen Freifläche an der Gesamtbodenfläche im Saarland mit 0,38 % am höchsten, gefolgt von Nordrhein Westfalen mit 0,26 %. In Bayern liegt er bei 0,08 % und in Niedersachsen bei 0,09 %. Nur die Stadtstaaten Bremen, Hamburg und Berlin weisen mit 0,35 % bis 0,94 % erwartungsgemäß deutlich höhere Anteile auf.

Der hohe Anteil von Freiflächen im Saarland und in Nordrhein Westfalen erklärt sich mit dem Strukturwandel der vergangenen Jahre. Im Zuge des Abbaus von Subventionen musste eine Vielzahl von Förderstätten schließen. Dieses "Zechensterben" manifestiert sich auch in den Zahlen an Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte). Allein im Bergbau sank sie von knapp 68.000 (1990) auf etwa 34.000 Personen (2009).

Die Schließung von Zechen in Folge des Abbaus von Bergbausubventionen führte zum Freisetzen von enormen Flächenvolumina. Neben Kultivierungen und anderen Umnutzungen wurden und werden diese Flächen auch als Freiflächen genutzt – hier insbesondere mit Haldenfunktion.



BW = Baden-Württemberg, BY = Bayern, B = Berlin, BB = Brandenburg, HB = Bremen, HH = Hamburg, HE = Hessen, MV = Mecklenburg-Vorpommern, NI = Niedersachsen, NRW = Nordrhein-Westfalen, RP = Rheinland-Pfalz, SL = Saarland, SN = Sachsen, SA = Sachsen-Anhalt, SH = Schleswig-Holstein, TH = Thüringen

Quelle: BulwienGesa AG, Statistisches Bundesamt



#### 4.2 Stadtweise Betrachtung des Freiflächenbestandes

Kreisfreie Städte mit hohem Freiflächenbestand in ha*	
Stadt	Gesamtfläche in ha
Hamburg	561
Berlin	316
Bremen	283
Bottrop	252
Gelsenkirchen	238
Duisburg	232
Köln	195
Hamm	166
Dortmund	148
Braunschweig	129
Essen	114
Wilhelmshaven	113
Bochum	110
Erfurt	108
München	102
Leipzig	97
Bremerhaven	96
Oberhausen	93
Wiesbaden	93
Dresden	90

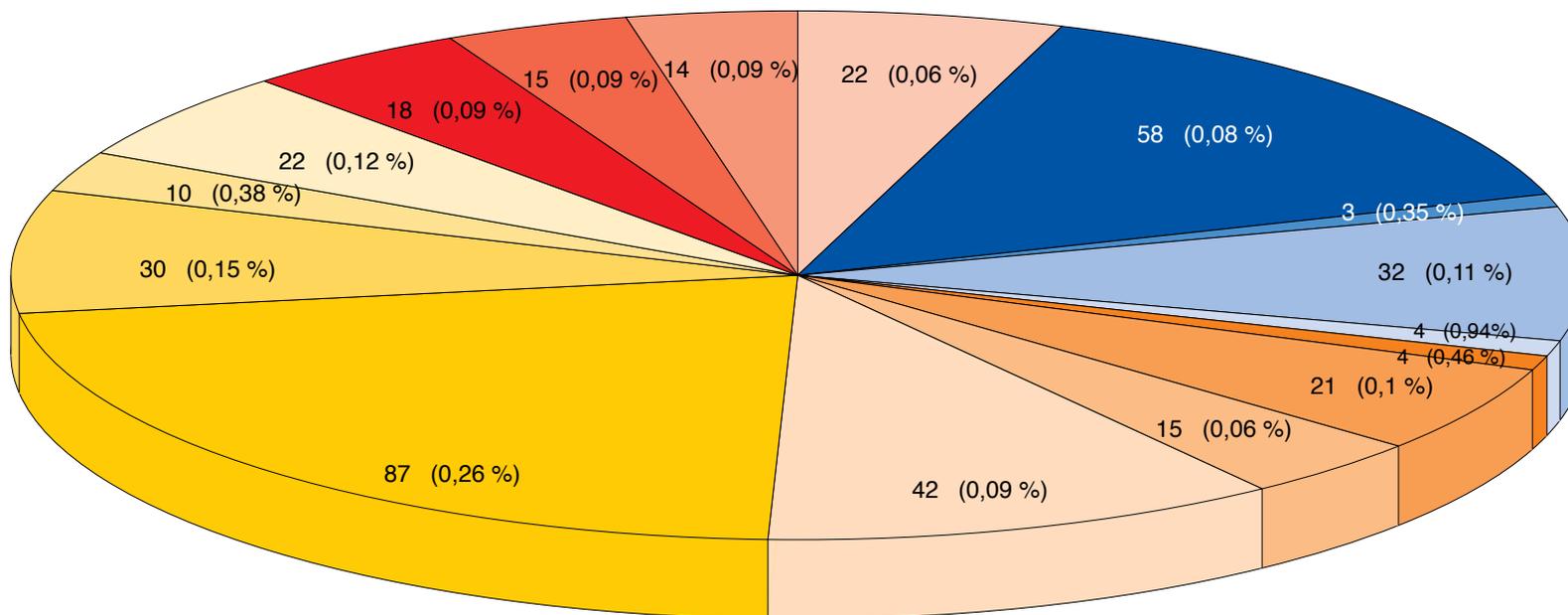
\* Nur Berücksichtigung von Städten, die im RIWIS-System erfasst sind  
Quelle: BulwienGesa AG, Statistisches Bundesamt

Bei der stadtweisen Betrachtung des Freiflächenbestandes in deutschen Städten wird die Dominanz der Stadtstaaten Hamburg, Berlin und Bremen deutlich.

Mit geschätzten 561 ha an Freiflächen ist Hamburg die Stadt mit dem höchsten Volumen. Die Relevanz der Hafenwirtschaft mit einem hohen Anteil an Flächen z. B. für Containerumschlag kommt hierbei zum Tragen.

Während der hohe Bestand an Freiflächen also einerseits durch die wirtschaftliche Ausrichtung der jeweiligen Stadt begründet werden kann, ist er in anderen Städten auf den im Punkt 3.2.1 dargestellten Strukturwandel zurückzuführen. Hiervon besonders betroffen waren die industriellen Zentren der ehemaligen DDR (z. B. Leipzig) und die Städte des Ruhrgebietes (z. B. Bottrop und Gelsenkirchen).

**Bestand an Freiflächen nach Bundesländer in qkm - gesamt: 396 qkm  
(in Klammern Anteil Freifläche an der Gesamtfläche)**



- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  Baden-Württemberg |  Bremen                 |  Niedersachsen        |  Sachsen            |
|  Bayern            |  Hamburg                |  Nordrhein-Westfalen* |  Sachsen-Anhalt     |
|  Berlin            |  Hessen                 |  Rheinland-Pfalz*     |  Schleswig-Holstein |
|  Brandenburg       |  Mecklenburg-Vorpommern |  Saarland             |  Thüringen          |

\* Statistische Landesämter  
Quelle: Destatis



<b>Städte mit hohem relativen Freiflächenanteil</b>			
Stadt	Gesamtfläche in ha	Freifläche in ha	Anteil an Gesamtfläche
Bottrop	10.061	252	2,50 %
Gelsenkirchen	10.486	238	2,27 %
Herne	5.141	74	1,44 %
Bremerhaven	7.887	96	1,21 %
Oberhausen	7.711	93	1,21 %
Wilhelmshaven	10.691	113	1,06 %
Duisburg	23.281	232	1,00 %
Bremen	32.546	283	0,87 %
Ludwigshafen	7.755	62	0,80 %
Bochum	14.544	110	0,76 %
Hamburg	75.530	561	0,74 %
Hamm	22.624	166	0,73 %
Braunschweig	19.215	129	0,67 %
Greifswald	5.051	33	0,65 %
Stralsund	3.902	22	0,55 %
Essen	21.031	114	0,54 %
Dortmund	28.041	148	0,53 %
Köln	40.516	195	0,48 %
Wuppertal	16.839	78	0,46 %
Rostock	18.143	84	0,46 %

\* Nur Berücksichtigung von Städten, die im RIWIS-System erfasst sind  
Quelle: BulwienGesa AG, Statistisches Bundesamt

gekennzeichnet. Während diese in der Regel unterhalb der 1 %-Marke liegt, erreichen Städte des Ruhrgebietes wie Bottrop (2,5 %) oder Gelsenkirchen (2,27 %) Werte weit oberhalb dieser Markierung.

Die relative Betrachtung der Freiflächen, also das Verhältnis von Freiflächen zur Gesamtfläche lässt dieses Bild noch klarer erscheinen.

Städte, die einem starken strukturellen Wandel unterworfen sind, sind durch einen hohen Anteil der Betriebsfläche an der Gesamtfläche



## 5 BEURTEILUNG REGIONALER MARKT-ATTRAKTIVITÄTEN

Zur Herleitung der Chancen und Risiken für Freiflächenvermietungen auf regionalen Märkten wurde ein Benotungssystem der Marktattraktivitäten entwickelt. Die Methodik und die Beschreibung hierzu sind im Punkt 2 dieser Studie ausführlich dargestellt.

### 5.1 Ergebnisse auf Städtebasis

Die Marktattraktivität für Freiflächen ist in Städten wie München, Regensburg, Mannheim und Frankfurt (Main) deutlich höher einzustufen als beispielsweise in Frankfurt (Oder) mit einem Wert von 4,46.

Auffällig ist, dass Städte wie Stuttgart und München ein ausgewogenes Verhältnis von Preisentwicklung, wirtschaftlichem Umfeld und Angebots-/Nachfragerelation aufweisen. Die Analyse der Einzelbenotungen lässt das Risikoprofil des einzelnen Standorts noch deutlicher werden.

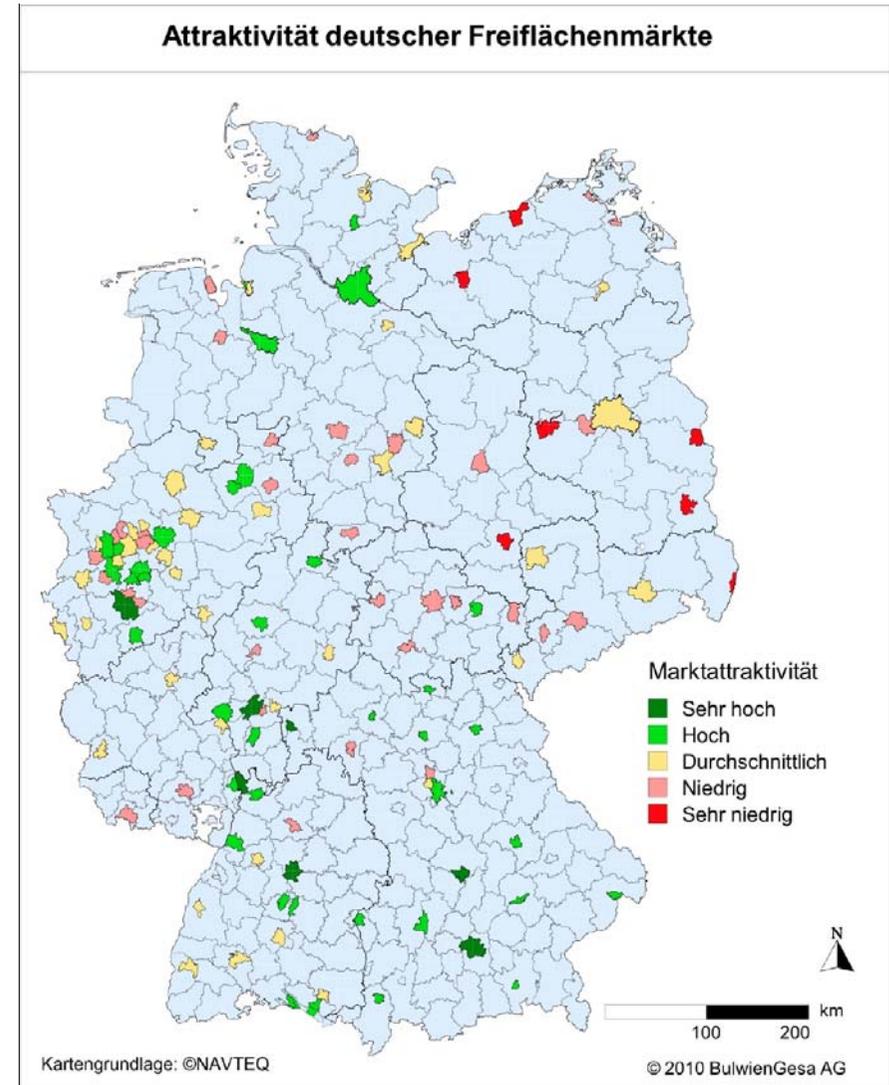
München und Frankfurt (Main) liegen mit jeweils 1,38 Punkten beim Lagerflächenmarkt an der Spitze. Sowohl bei den Mietpreisen für Lagerflächen als auch bei den Preisen für Gewerbegrundstücke zeigen diese Märkte eine deutliche Prosperität, was sich auch bei den Freiflächenvermietungen niederschlägt.

Die Städte Ingolstadt, Regensburg, Schweinfurt, Reutlingen, Friedrichshafen und Salzgitter weisen sowohl in ihrer Struktur als auch in ihrer Entwicklung eine hohe Vitalität des produzierenden Gewerbes auf. Aber auch Städte wie Jena, Duisburg oder Marburg liegen bei der

Makroökonomie in den vorderen Bereichen. Dabei ist insbesondere die Zunahme der Vitalität des Produzierenden Sektors eine entscheidende Triebfeder.

Bei der Angebots-/Nachfragerelation, die sich aus dem Freiflächenbestand und der Beschäftigung im Lager- und Logistikbereich zusammensetzt liegt Frankfurt (Main) mit 1,0 an der Spitze, gefolgt von Mannheim, Kempten, Neumünster, Augsburg, Hamburg, Bielefeld und Mainz mit einem Wert von jeweils 1,5. Einerseits lässt hier eine dynamische Beschäftigungsentwicklung im Logistik/Lagerbereich auf eine ansteigende Nachfrage schließen. Andererseits ist aufgrund eines sehr geringen Freiflächen Ratios (gemessen an der Zahl der Logistikbeschäftigten) in diesen Städten von einem stark limitierten Angebot auszugehen.

Stadt	Lagerflächenmarkt	Makro-ökonomie	Angebot/Nachfrage	Gesamt
1 Mannheim	2,00	1,25	1,50	1,58
2 Frankfurt (Main)	1,38	2,50	1,00	1,63
2 Regensburg	1,88	1,00	2,00	1,63
2 München	1,38	1,50	2,00	1,63
5 Stuttgart	1,75	1,25	2,00	1,67
6 Aschaffenburg	1,88	1,25	2,00	1,71
7 Köln	1,88	1,75	2,00	1,88
7 Hamburg	1,63	2,50	1,50	1,88
9 Mülheim (Ruhr)	2,00	1,25	2,50	1,92
9 Augsburg	2,25	2,00	1,50	1,92
11 Ingolstadt	1,50	1,00	3,50	2,00
12 Nürnberg	1,88	2,25	2,00	2,04
13 Friedrichshafen	2,75	1,00	2,50	2,08
14 Kempten (Allgäu)	3,38	1,50	1,50	2,13
15 Bamberg	3,25	1,25	2,00	2,17
15 Konstanz (Stadt)	2,25	1,25	3,00	2,17
15 Remscheid	2,75	1,75	2,00	2,17
15 Karlsruhe	1,75	2,25	2,50	2,17
19 Schweinfurt	2,13	1,00	3,50	2,21
19 Bayreuth	2,63	1,50	2,50	2,21
21 Passau	2,75	1,50	2,50	2,25
22 Ulm	2,63	1,25	3,00	2,29
23 Heidelberg	1,75	2,25	3,00	2,33
24 Reutlingen (Stadt)	3,13	1,00	3,00	2,38
24 Kassel	3,63	1,50	2,00	2,38
24 Dortmund	2,38	1,75	3,00	2,38
24 Wiesbaden	2,13	2,50	2,50	2,38
28 Tübingen (Stadt)	2,75	1,50	3,00	2,42



Quelle: BulwienGesa AG

## 5.2 Marktprofile nach Stadtklassen

Die 125 RIWIS Standorte wurden von der BulwienGesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in 4 Klassen unterteilt.

### A-Städte

Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

- Bsp: Büroflächenbestand (BGF) über 5 Mio. qm, Umsätze im langjährigen Mittel über 100.000 qm.

### B-Städte

Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung

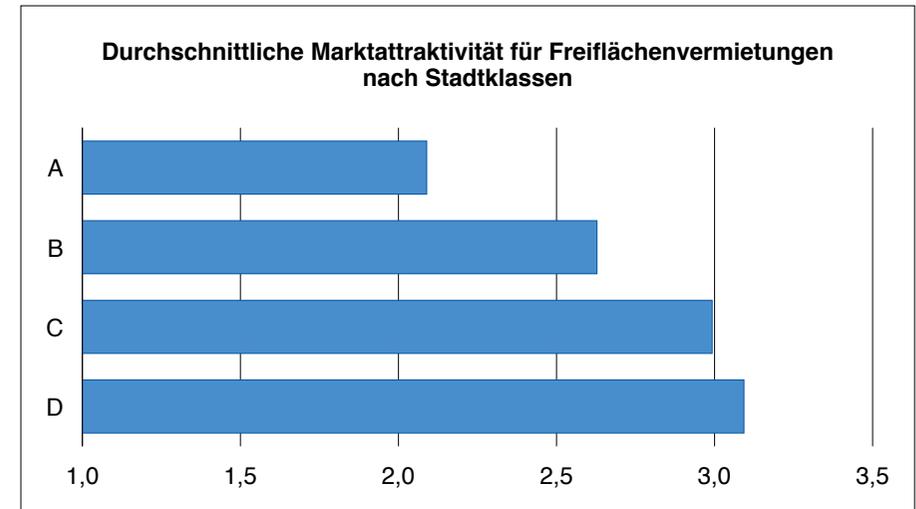
- Bsp: Büroflächenbestände zwischen 1,5 und 4 Mio. qm, Umsätze i. d. R. über 35.000 qm.

### C-Städte

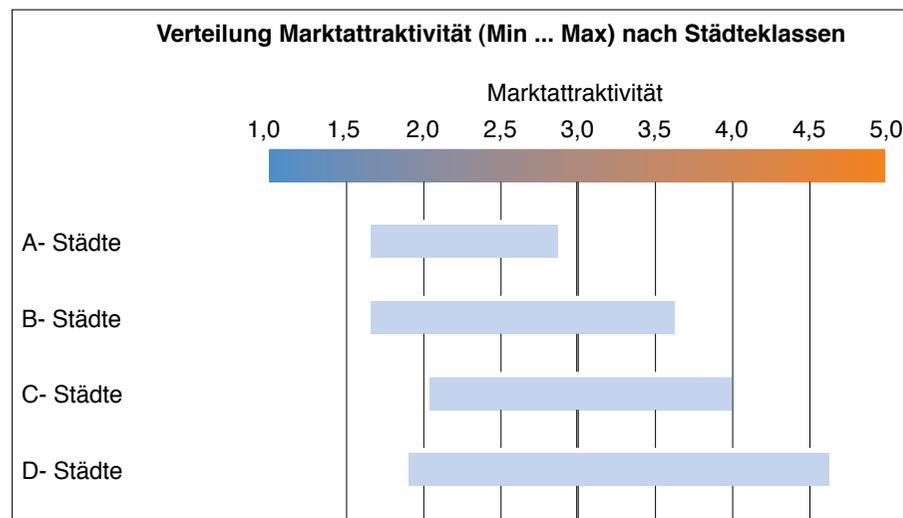
Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

### D-Städte

Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.



Quelle: BulwienGesa AG; 1 = sehr hoch / 5 = sehr niedrig



Quelle: BulwienGesa AG; 1 = sehr hoch / 5 = sehr niedrig

Mit einer durchschnittlichen Marktattraktivität von 2,1 stellen die A-Städte die Freiflächenmärkte mit dem geringsten Risiko dar. Generell kann aufgrund der Prosperität und wirtschaftlichen Dynamik dieser Standorte von einer regen Nachfrage bei begrenzten Flächenpotenzialen ausgegangen werden. In der Detailanalyse werden jedoch die Unterschiede zwischen den einzelnen Städten deutlich. Während das marktseitige Risiko in den süddeutschen Metropolen München und Stuttgart mit Werten von 1,6 und 1,7 als niedrig einzustufen ist, weist Berlin mit einem Wert von 3,1 einen erhöhten Risikowert auf.

Mit einer Marktattraktivität von 2,6 liegt der Durchschnitt der B-Städte weit oberhalb des Wertes der A-Städte (2,1). Hier spiegelt sich die starke Spreizung von attraktiven Märkten wie Mannheim (1,6) und Städten mit sehr geringer Attraktivität für Freiflächenvermietungen wie Bochum (4,1) wider.

Als ehemaliger Bergbaustandort weist Bochum ein hohes Volumen an Freiflächen auf. Die Bruttowertschöpfung des Produzierenden Gewerbes ist jedoch von 1999 bis 2007 um knapp 17 % zurückgegangen, auch aus der Lager- und Logistikindustrie konnten keine zusätzlichen Nachfrageimpulse gesetzt werden.

Sehr uneinheitlich verteilen sich die Werte bei den C- und D-Städten. Beide Stadtklassen weisen einerseits mit Märkten wie Heidelberg (2,3), Kempten (2,1) oder Aschaffenburg (1,7) überdurchschnittlich attraktive Standorte auf.

Andererseits sind insbesondere ostdeutsche Städte wie Rostock, Erfurt, Görlitz, Halle (Saale) oder Frankfurt (Oder) von starken strukturellen Einschnitten der vergangenen zwanzig Jahre betroffen. Einem hohen Angebot an Freiflächen steht hier eine stark geschrumpfte Nachfrage gegenüber. Die Attraktivitätswerte liegen daher im Bereich oberhalb der 4.

Mit Durchschnittswerten von 3,0 (C-Städte) und 3,1 (D-Städte) sind beide Stadtklassen eher unattraktiv für Freiflächenvermietungen.

## 6 LAGEBEDINGTE ANFORDERUNGSPROFILE

### 6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die gewerbliche Nutzung einer Freifläche hängt entscheidend von der Einstufung des Areals innerhalb des Flächennutzungsplans auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauNvO) ab.

Grundsätzlich können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als:

1. Wohnbauflächen (W)
2. gemischte Bauflächen (M)
3. gewerbliche Bauflächen (G)
4. Sonderbauflächen (S).

Wohnbauflächen (W), die nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB) dargestellt werden können, sowie Dorfgebiete (MD) werden aufgrund der festgelegten Nutzungen in der folgenden Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

Die Paragraphen 6 bis 10 und 12 der Baunutzungsverordnung sind dagegen aus gewerblicher Sicht aufgrund der dort festgelegten Nutzungsarten für die mögliche Nutzung einer Freifläche von besonderer Relevanz. Nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen dargestellt werden als:

**Mischgebiete (MI)** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**Kerngebiete (MK)** dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

**Gewerbegebiete (GE)** dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

**Industriegebiete (GI)** dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen.

**Stellplätze und Garagen** sind in allen Baugebieten zulässig, soweit im Bebauungsplan keine einschränkenden Angaben dazu gemacht werden.

## 6.2 Planungsrechtliche Grundlagen aus Sicht der Nachnutzung von Freiflächen

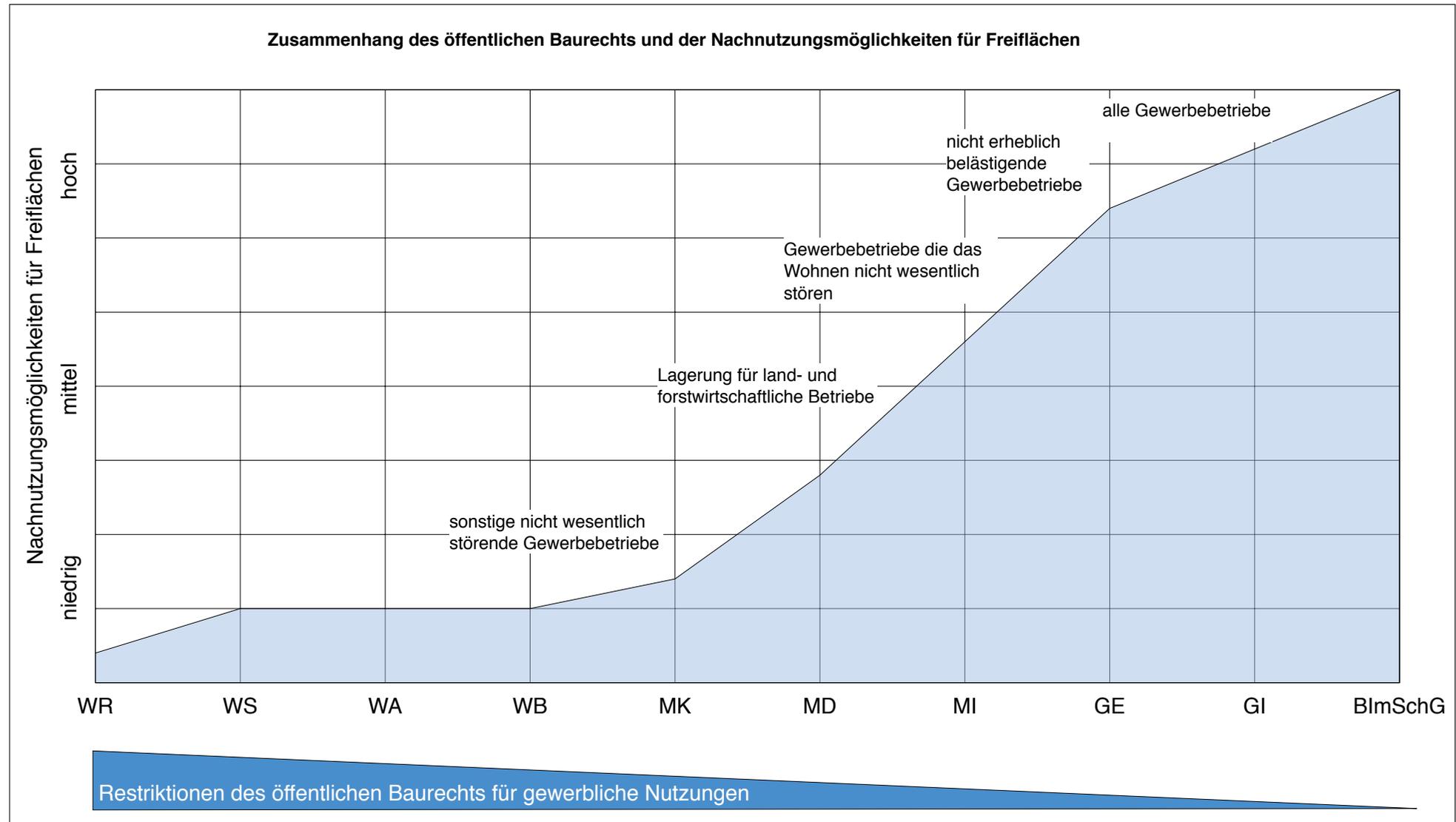
In sämtlichen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) deklarierten Grundstücken sind aus Sicht der Nachnutzungsmöglichkeiten von Freiflächen ausschließlich Stellplätze möglich, soweit der Bebauungsplan keine anderen Angaben dazu macht. Einschränkend sind nach Baunutzungsverordnung nur Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Kerngebiete (MK) sind für sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen. Für die Nachnutzung von Freiflächen ist dennoch nur die Möglichkeit der Nutzung mit Stellplätzen gegeben. Einschränkungen werden dazu nicht gemacht.

Dorfgebiete (MD) eignen sich nach Angaben der Baunutzungsverordnung unter anderem für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie sonstige Gewerbebetriebe. Vorgesehen sind diese vor allem für die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. Eine Nutzung als Lager ist daher bedingt möglich.

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Nutzung von Freiflächen als Stellplatz oder Lager ist damit grundsätzlich möglich.

Für die Vermietung von Freiflächen und deren nachhaltiger Nutzung als Lager, Stellplatz, Halde o. ä. sind aufgrund der zulässigen Nutzungen vor allem als Gewerbe- und Industriegebiete deklarierte Flächen von Relevanz. Einschränkungen aufgrund von Interessenskonflikten mit konkurrierenden Nutzungen sind in diesem Fall nicht gegeben.



Quelle: BulwienGesa AG

Da Industriegebiete und Gewerbegebiete den Hauptteil der gewerblich genutzten Flächen auf sich vereinen, ergibt sich hieraus grundsätzlich ein großes Potenzial für die nachhaltige Nutzung von Freiflächen.

#### *Genehmigungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen oder ähnliche Vorgänge) und stellt besondere Anforderungen an Industrie- und Gewerbeanlagen. Bestimmte Nutzungen (z. B. Recycling, Abfalllagerung) mit einem hohen Umweltverunreinigungsrisiko unterliegen somit einer Genehmigungspflicht.

Eine Genehmigung wird nur erteilt, wenn bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen sichergestellt ist, dass

- keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden
- durch die Nutzung technischer Standards eine entsprechende Vorsorge gegen schädliche Immissionen getroffen wird
- die Vermeidung von Abfällen grundsätzlich eine sehr hohe Priorität hat und
- Energie sparsam und effizient verwendet wird.

Zusätzlich muss gewährleistet sein, dass andere gesetzliche Vorschriften wie beispielsweise Regelungen zum Brandschutz, Bauordnungsrecht oder Natur- und Landschaftsschutz eingehalten werden.

Besonders hohe Nachnutzungsmöglichkeiten bestehen demnach für Freiflächen, die Nutzungen gemäß BImSchG zulassen.

Die Neuausweisung von Flächen nach BImSchG wird sehr restriktiv gehandhabt, was sich in den Mietpreisen niederschlägt. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend noch verstärkt.

### **6.3 Lageparameter und Größenordnungen**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen für die jeweiligen Flächen, sind die Größe und Ausstattung des Areals sowie die Verkehrsanbindung und die Lage der Fläche im Stadtgebiet wichtige Faktoren für die mögliche Nutzung eines Grundstückes.

#### *Größe und Ausstattungsmerkmale*

Die Größen der Freiflächen können stark variieren. Je nach Größe des Areals unterscheiden sich dabei die Möglichkeiten der Nutzung sowie die Ansprüche an die Lage im Stadtgebiet und die verkehrliche Erreichbarkeit.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Erschließung für Strom und Wasser sowie eine Befestigung des Grundstückes können je nach Art der Nutzung bei der Vermietung/Verpachtung zweckdienlich sein. Ebenfalls eine Rolle spielen in diesem Zusammenhang eine mögliche Belastung des Bodens mit Altlasten sowie etwaiger Altbestand an Gebäuden.

#### *Verkehrsanbindung*

Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit ist insbesondere eine gute Einbindung in das regionale und überregionale MIV-Netz von

Bedeutung. Eine schnelle Anbindung an Autobahnen oder Autobahnzubringer bzw. Ausfallstraßen ist daher von Vorteil. Je nach Nutzung kann auch die Verkehrsbelastung und die Straßenbreite von Bedeutung sein.

Aus multimodaler Sicht kommt der Anbindung an befahrbare Wasserstraßen oder Häfen sowie Gleisanschluss und Netzeinfügungen, die größtenteils bei Bahnliegenschaften vorzufinden sind, eine wichtige Bedeutung zu. Für vermietbare Freiflächen können sich diese Aspekte signifikant auf die Lagequalitäten und damit die Miet- und Pachtpreise auswirken. Ein guter Anschluss des ÖPNV mit entsprechender Frequenz kann in diesem Zusammenhang ebenfalls von Relevanz sein.

#### *Lage im Stadtgebiet*

Die Lage einer Freifläche im gesamtstädtischen Kontext ist für die mögliche Nutzung ebenfalls von entscheidender Bedeutung. Citynahe Areale sind in der Regel gut angebunden und eignen sich eher für kleinere Flächen. Bestimmte Nutzungen werden dadurch ausgeschlossen. Peripher oder cityfern gelegene Areale sind dagegen eher für großflächige Nutzungen, beispielsweise mit überregionaler Versorgungsfunktion, geeignet.

#### *Standortpräferenzen nach Lage und Flächengröße*

Generell sind peripher/cityfern gelegene Freiflächen umso attraktiver, desto größer sie sind. Da Grundstücke in diesen Lagen häufig zur großflächigen Zwischenlagerung genutzt werden oder über eine überregionale Versorgungsfunktion verfügen, werden insbesondere Grundstücksgößen über 5.000 qm nachgefragt. Eine innerstädtische Lage ist für Nutzungen dieser Art nicht von entscheidender Bedeutung.

Die Verkehrsanbindung für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist für die Funktionalität peripher gelegener Flächen außerordentlich wichtig um trotz der cityfernen Lage einerseits das Stadtgebiet aber auch das überregionale Verkehrsnetz schnell erreichen zu können. Je nach Art der Nutzung können auch Gleis- und Wasserstraßenanschlüsse hilfreich sein.

Mit abnehmender Größe lässt die Funktionalität der peripher gelegenen Grundstücke nach. Die Nutzungsmöglichkeiten sind eingeschränkt und daher die Nachfrage und damit die Chancen für Nachvermietungen für kleine Grundstücke geringer. Da Grundstücke dieser Art oft nur kurzfristig angemietet werden, ist die Mieterfluktuation deutlich erhöht.

In innerstädtischen Lagen sind dagegen kleinere Freiflächen grundsätzlich leichter vermiet- oder verpachtbar. Die Freiflächen dienen hier abhängig von den planungsrechtlichen Voraussetzungen überwiegend zur kleinteiligen Lagerung, für Stellplätze oder der Versorgung des unmittelbar angrenzenden Stadtgebietes. Eine umlandversorgende Funktion haben diese Areale in der Regel nicht. Nachgefragt werden Freiflächen dieser Art vor allem von kleineren, privaten Unternehmen.

Kleine Flächen weisen dabei eine hohe Nachfrage als Lager- oder Stellplatzfläche auf und verfügen in der Regel kaum über Umschlagfunktion. Die Nachvermietungschancen sind entsprechend hoch, die Mieterfluktuation ist gering. Mit zunehmender Größe ist bei entsprechender Verkehrsanbindung auch innerstädtischer Warenumschlag auf den Freiflächen möglich.

Für die innerstädtischen Flächen ab einer bestimmten Mindestgröße sowie einen Teil der gut angebundenen peripheren Lagen gelten diese



Angaben unter Vorbehalt, da diese Areale als Projektentwicklungsflächen in Frage kommen. In der Regel werden für Grundstücke in diesen Lagen so hohe Kaufpreise aufgerufen, dass eine Nutzung als Freifläche nicht den erwünschten Cash-Flow generiert. Dieser ist nur über Projektentwicklungen erzielbar.

### Standortpräferenzen nach Lage und Flächengröße

		periphere Lage		innerstädtische Lage		
		schlechte Verkehrsanbindung	gute Verkehrsanbindung	schlechte Verkehrsanbindung	gute Verkehrsanbindung	
Flächengröße	klein	kaum Funktionalität kein Umschlag bedingt Lager und Stellplätze  <i>kaum Nachfrage hohe Mieterfluktuation</i>	mittlere Funktionalität kaum Umschlag  <i>mittlere Nachfrage hohe Mieterfluktuation</i>	mittlere Funktionalität kein Umschlag bedingt Stellplätze  <i>hohe Nachfrage als Lager geringe Mieterfluktuation</i>	sehr gute Funktionalität Lager und Stellplätze kaum Umschlag  <i>Hohe Nachfrage geringe Mieterfluktuation</i>	
	mittel	geringe Funktionalität kein Umschlag bedingt Lager und Stellplätze  <i>geringe Nachfrage hohe Mieterfluktuation</i>	gute Funktionalität Lager mit Versorgungs- und Umschlagfunktion  <i>Hohe Nachfrage geringe Mieterfluktuation</i>	mittlere Funktionalität bedingt Stellplätze und Lager kein Umschlag  <i>mittlere Nachfrage hohe Mieterfluktuation</i>	sehr gute Funktionalität Lager und Stellplätze kaum Umschlag  <i>Hohe Nachfrage geringe Mieterfluktuation</i>	
	groß	bedingte Funktionalität Lager ohne Umschlagbedarf  <i>geringe Nachfrage hohe Mieterfluktuation</i>	sehr gute Funktionalität Lager mit Versorgungs- und Umschlagfunktion  Sehr hohe Nachfrage geringe Mieterfluktuation	<b>Projektentwicklungspotenzial</b> 1,5		geringe Funktionalität kein Umschlag bedingt Stellplätze und Lager  <i>geringe Nachfrage hohe Mieterfluktuation</i>

Quelle: BulwienGesa AG



## 7 NUTZUNGSBEDINGTE RISIKOPROFILE

### 7.1 Nutzungsrisiken von gewerblichen Freiflächen

Neben den allgemeinen und strukturellen Marktrisiken und dem nutzerseitigen Risiko liegt die Hauptproblematik für gewerbliche Freiflächen in nutzungsbedingten Emissionen auf das Grundstück und das Umfeld.

Für Freiflächen kommen hierbei insbesondere Staub- (bei Halden), Schall- und Lärm sowie Schadstoffemissionen verschiedenster Art in Frage. Insbesondere Letztere kann dabei erhebliche wirtschaftliche und strafrechtliche Konsequenzen für den Vermieter zur Folge haben.

Die einzelnen Nutzungsarten unterscheiden sich dabei hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz zum Teil deutlich voneinander.

#### *Umweltstraftaten*

Zur Sensibilisierung und Vertiefung des Themenfeldes "emissionsbedingte Straftaten" im Rahmen der Freiflächenvermietung bietet sich eine Analyse der Umweltstrafstatistik an:

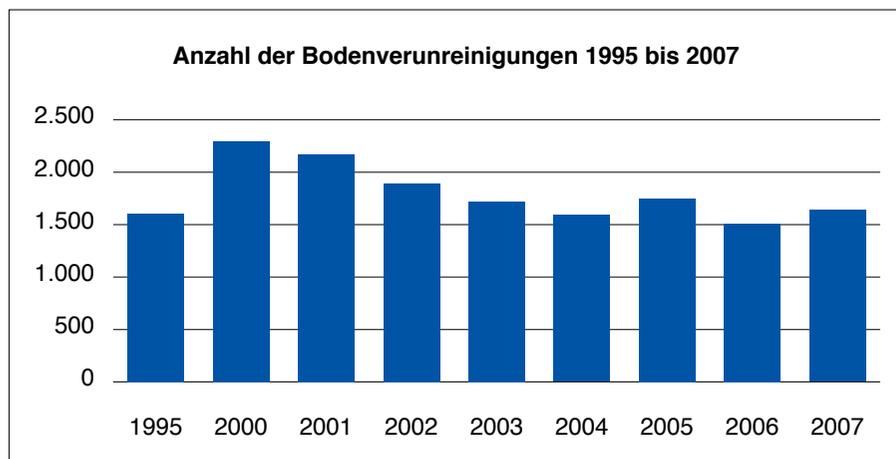
Insgesamt wurden vom Bundeskriminalamt Wiesbaden im Jahr 2007, 16.528 Straftaten gegen die Umwelt (nach dem Strafgesetzbuch) erfasst. Mit 62,7 % entfallen annähernd zwei Drittel der Umweldelikte auf den Tatbestand der umweltgefährdenden Abfallbeseitigung, also die Verunreinigung oder nachteilige Veränderung der Umwelt durch Ablagerung, Ablassen oder sonstige Beseitigung von Abfall außerhalb zugelassener Anlagen.

Die Gewässerverunreinigung, also die absichtliche und gesetzeswidrige Gewässerverschmutzung, weist mit 20,8 % den nächsthöheren Anteil an den Umweldelikten auf. Es folgen Bodenverunreinigungen mit 9,9 %.

#### *Bodenverunreinigungen*

Aus Sicht der nachhaltigen Vermietung einer Freifläche ist insbesondere der Tatbestand der Bodenverunreinigung (-kontamination) von großer Bedeutung, da mieterseitige Bodenverunreinigungen Sanierungsmaßnahmen und damit Kosten mit sich bringen können. Diese können sich ggf. auch für den Vermieter als wirtschaftlich relevant darstellen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne einer Straftat sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.



Quelle: Statistisches Jahrbuch 2009

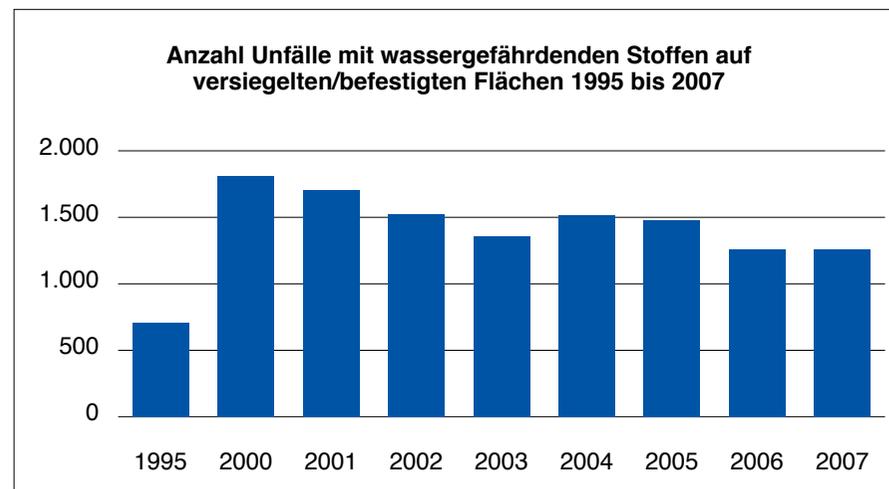
Trotz einer zunehmenden Sensibilisierung für den Umweltschutz lässt sich feststellen, dass die Anzahl der Bodenverunreinigungen per Strafgesetzbuch (§ 324a) weiterhin hoch ist. Zwar ist seit dem Jahr 2000 ein grundsätzlich absteigender Trend erkennbar, das Niveau liegt mit durchschnittlich rund 1.500 Straftaten in diesem Bereich aber etwa auf Höhe des Wertes des Jahres 1995.

Für Freiflächenvermietungen stellen Bodenverunreinigungen damit weiterhin eine Risikogruppe dar, der auch zukünftig große Beachtung geschenkt werden muss.

#### Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen

Im Zuge von Bodenverunreinigungen stellen Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen ["überwiegend feste und flüssige Stoffe, die geeignet sind, nachhaltig die physikalische, chemische oder biolo-

gische Beschaffenheit des Wassers nachteilig zu verändern" (vgl. Statistisches Jahrbuch 2009)] eine weitere Risikogruppe für Freiflächen dar.



Quelle: Statistisches Jahrbuch 2009

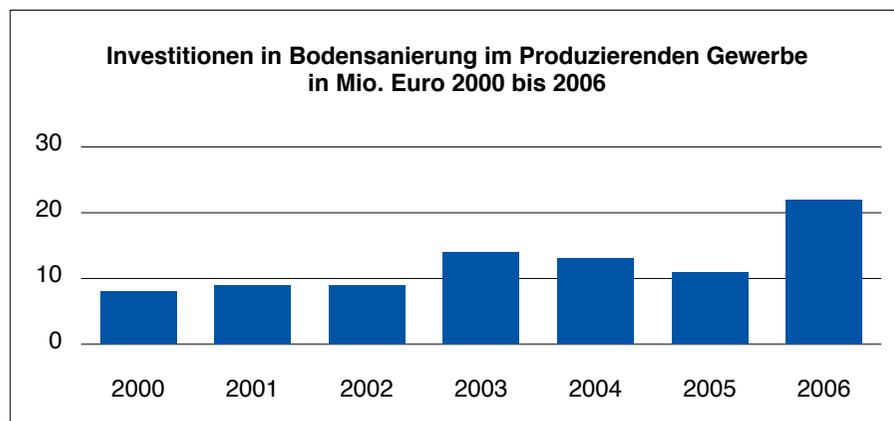
Die Auflistung der Unfälle durch das Statistische Jahrbuch zeigt einen deutlichen Anstieg der Unfallzahlen bis zum Jahr 2000. Seit dem ist zwar eine abnehmende Tendenz erkennbar, das Niveau liegt jedoch weiterhin deutlich über dem des Jahres 1995.

Dies macht deutlich, dass auch Unfälle dieser Art ein erhöhtes Risiko für Anbieter von gewerblichen Freiflächen aufweisen, da Kosten für die Beseitigung von Verunreinigungen sehr hoch sein können und nicht immer vom Mieter und Verursacher getragen werden können.

### *Laufende Aufwendungen und Investitionen für Bodensanierungen im Produzierenden Gewerbe*

Die jährlichen Aufwendungen für den Umweltschutz zeigen in den letzten Jahren eine nahezu stetige Zunahme. Eine erhöhte Sensibilisierung gegenüber Belangen des Umweltschutzes und die öffentliche Wahrnehmung begünstigen diesen Trend.

Das Produzierende Gewerbe als Hauptnutzer von Freiflächen ist bei der Betrachtung der Ausgaben für den Umweltschutz (insbesondere für Bodensanierungen) von besonderem Interesse.



Quelle: Statistisches Jahrbuch 2009

Insgesamt beliefen sich die laufenden Aufwendungen für Bodensanierungen des Produzierenden Gewerbes in Deutschland im Jahr 2006 auf knapp 175 Mio. Euro. Zusätzlich wurden im Jahr 2006 knapp 22 Mio. Euro an Investitionen (Zugänge an Sachanlagen zum Umweltschutz) für den Bereich Bodensanierung aufgewendet.

Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies in beiden Fällen eine deutliche Zunahme der Aufwendungen. Die größten Kostenverursacher sind dabei die Hersteller von chemischen Erzeugnissen, die Metallverarbeitende Industrie und der Maschinenbau.

Die Betrachtung zeigt, dass aufgrund gestiegener Umweltschutzaufgaben und einer erhöhten Sensibilisierung die Kosten für Umweltschutz, im speziellen der Bodensanierung, deutlich gestiegen sind. Für Vermieter von Freiflächen ist dies ein relevantes Risiko, da diese im Falle eines nicht zahlungsfähigen Mieters, für etwaige Verunreinigungen und die damit verbundenen Kosten aufkommen müssen.

## 7.2 Umgang mit Nutzungsrisiken

Um sich gegen nutzungsbedingte Folgerisiken abzusichern, gibt es für den Vermieter verschiedene Sicherungselemente.

So können bereits vor Abschluss eines Mietvertrages Risikobewertungen der jeweiligen Nutzungen vorgenommen werden und bestimmte Nutzungen komplett ausgeschlossen werden.

Zudem besteht die Möglichkeit, vor Beginn einer Nutzung den Status Quo des Grundstückes gutachterlich festzuhalten und prüfen zu lassen, um spätere Haftungsansprüche bei Verunreinigungen geltend machen zu können. Zur finanziellen Absicherung eignen sich Bürgschaften oder stark erhöhte Versicherungsnachweise, die im Falle späterer Haftungsansprüche dem Ausgleich dienen können.

Während der Mietvertragslaufzeit ist die Überprüfung der ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstückes über Kontrollen möglich.

Nach Ablauf des Mietverhältnisses kann durch eine erneute gutachterliche Prüfung und einem Abgleich mit den Ergebnissen der Untersuchung vor Mietbeginn, die Veränderung der Ist-Situation und etwaige Verunreinigungen durch Altlasten geprüft werden. Über die vorab festgehaltenen Bürgschaften lassen sich Nutzungsausfälle durch ausfallende Mieterträge bei Verunreinigungen kompensieren.

Freiflächennutzung und Risiken		
Nutzungsart	beispielhafte Untergruppen	Risikobewertung
Recycling	Autoverwertung, Industrie- und Schrottabfälle	mittel bis hoch
	Hausabfälle	mittel
	Glas- und Papierrecycling	gering
	Bodenaushub (kontaminiert)	hoch
	Bauschuttrecycling	mittel
Lager	Holzlager	gering bis mittel
	Schüttgut	gering bis hoch
	Schrottlager	mittel bis hoch
	Baustelleneinrichtung (Kräne, Gerüste)	gering
	Baustoffe	mittel
Umschlag	Lebensmittel	gering
	Getränke	gering
	weitere Konsumgüter	gering bis mittel
	Speditionsgüter (Container)	gering bis mittel
Service	Stellplätze	gering
	Park & Ride/Parkplätze	gering

Quelle: BulwienGesa AG

## 8 VERMIETETE FREIFLÄCHEN ALS ASSETKLASSE IM DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT

### 8.1 Die Bedeutung von Freiflächen im deutschen Immobilienmarkt

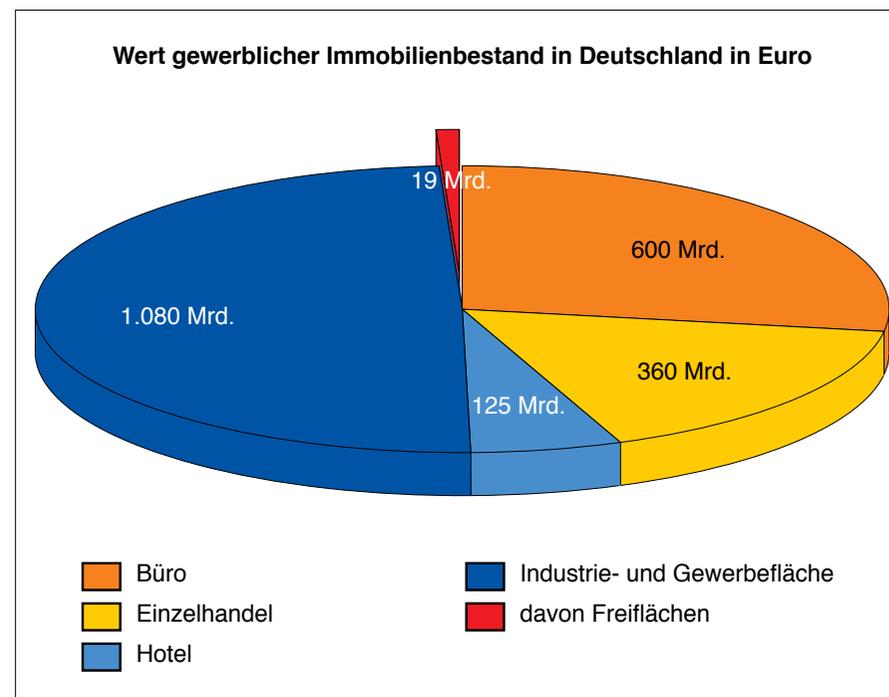
Der Gesamtbestand an gewerblichen Immobilien in Deutschland wird auf einen Wert von ca. 2,2 Bio. Euro geschätzt. Rund die Hälfte hiervon entfallen auf Industrie- und Gewerbeimmobilien.

Der Wert von Büroimmobilien wird mit 600 Mrd. Euro beziffert, auf den Einzelhandelssektor entfallen rund 360 Mrd. Euro.

Der Wert von Gewerbeimmobilien korreliert stark mit der Nachhaltigkeit ihrer Erträge und ihrer Transaktionsfähigkeit. Bei der Schätzung des Gesamtwertes der Freifläche in Deutschland wurde daher auch dieser ertragsorientierte Ansatz gewählt (siehe Methodikteil).

Hiernach beziffert sich der Wert der Freifläche auf rund 19 Mrd. Euro, was einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von etwa 48 Euro entspricht.

Damit machen Freiflächen ca. 1,7 % des gesamten gewerblichen Immobilienbestandes in Deutschland aus.



Quelle: BulwienGesa AG

Ein Vergleich mit der Marktkapitalisierung von großen DAX-Unternehmen wie der Metro AG (14 Mrd. Euro; Stand 24.06.2010) bzw. BMW (25 Mrd. Euro; Stand 24.06.2010) unterstreicht die volkswirtschaftliche Bedeutung von Freiflächen.

#### Anbieter von Freiflächen

Die Anbieterstruktur für vermietete Freiflächen ist sehr heterogen. Einerseits gibt es Märkte, die von regionalen Akteuren dominiert werden. Andererseits haben insbesondere ehemals staatliche Großbetriebe



wie die Deutsche Bahn und die aus ihr hervorgegangenen Unternehmen national verbreitete Freiflächenbestände. Dies führt zu Märkten, in denen einzelne Anbieter eine deutliche Dominanz aufweisen. Als Beispiele können hier München (aurelis), Köln (DB) oder Recklinghausen (RAG Montan Immobilien GmbH) genannt werden. Dies kann zu monopolartigen Stellungen dieser Anbieter in den Märkten führen. Anders als bei Märkten mit ausgeglichener Anbieter-Nachfrager-Relation sind dadurch höhere Preise in den Märkten durchsetzbar.

#### *Nachfrager nach Freiflächen*

Da Freiflächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aufweisen, ist auch das Nachfragerspektrum sehr breit: Beispielsweise nutzt das produktive Gewerbe Freiflächen als Lager- und Zwischenlagermöglichkeit, für das Transportgewerbe dienen Freiflächen als kurz- bis mittelfristiger Lager- und Umschlagplatz und die Abfallindustrie nutzt Freiflächen ebenfalls zu Lagerzwecken. Eine Auswertung der vorliegenden Freiflächenportfolios ergab keine schlüssigen Ergebnisse hinsichtlich dominierender Branchen bzw. Industriezweige. Zukünftig wird vom Markt eine verstärkte Nachfrage von Anbietern alternativer Energien wie zum Beispiel seitens der Solarindustrie erwartet. Dieser Trend spiegelt sich derzeit aber eher marginal in den Vermietungsaktivitäten wider.

## **8.2 Freiflächen im Investmentmarkt**

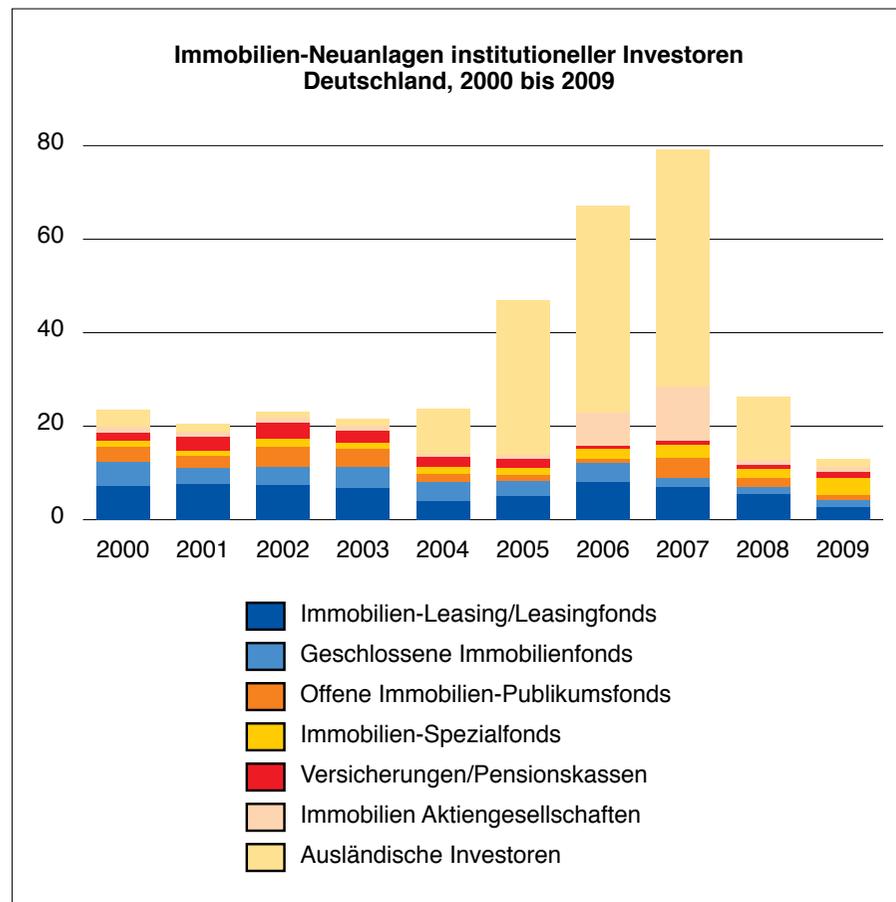
#### *Institutionelle Anleger*

Im deutschen Immobilieninvestmentmarkt gab es in den Jahren 2005–2007 eine deutliche Zäsur: Während die etablierten Marktakteure wie offene und geschlossene Fonds kaum als Investoren auftraten, war die Nachfrage von ausländischer Seite von einer enormen Dyna-

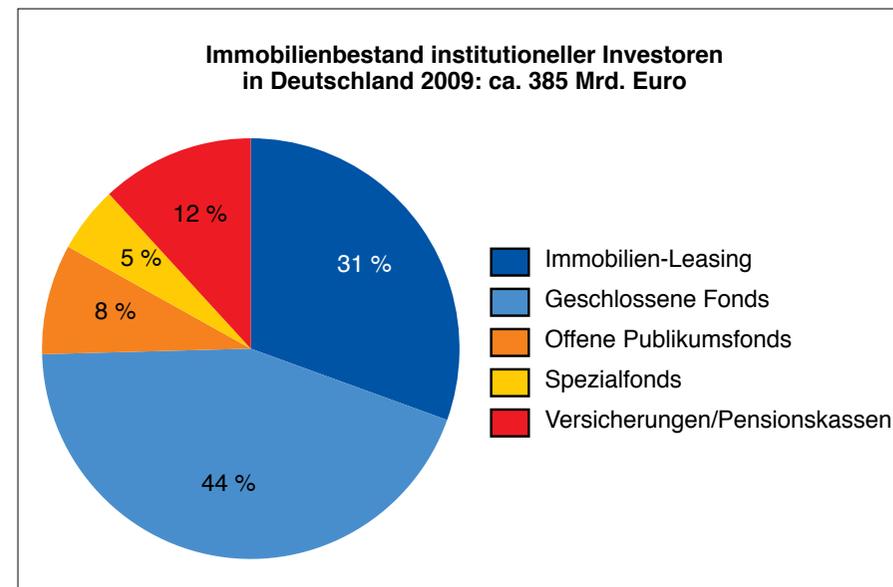
mik geprägt. Das Transaktionsvolumen gipfelte bei einem Wert von ca. 80 Mrd. Euro im Jahr 2007. Mit dem Einsetzen der Finanz- und späteren Wirtschaftskrise ebten die Transaktionsaktivitäten spürbar ab.

Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien sind die Assetklassen mit den höchsten Nachfragevolumina, wobei die Bedeutung von Wohnimmobilien (Portfoliodeals) stark zugenommen hat. Auch die Bedeutung von Logistikimmobilien – insbesondere als Beimischung zu Portfolios – weist eine steigende Tendenz auf. Industrieimmobilien, die den überwiegenden Teil des gewerblichen Immobilienbestandes in Deutschland ausmachen, spielen im Transaktionsmarkt eine untergeordnete Rolle. Insbesondere spezialisierte Assetmanager und Projektentwickler, die durch Entwicklung innerhalb des Bestandes Wertsteigerungen generieren, dominieren dieses Segment.

Die Insolvenz des Bankhauses Lehman Brothers im Herbst 2008 führte zu einer Erstarrung der Investmentaktivitäten. Seit Mitte 2009 sind wieder deutliche Belebungseffekte spürbar, die im Jahr 2010 an Dynamik gewonnen haben.



Quelle: BVI, BAFin, Bundesverband Deutscher Leasing-Gesellschaften; Deutsche Bundesbank-Kapitalmarktstatistik, Bankhaus Ellwanger & Geiger; BulwienGesa AG



Quelle: BVI, BAFin, Bundesverband Deutscher Leasing-Gesellschaften; Deutsche Bundesbank-Kapitalmarktstatistik, Bankhaus Ellwanger & Geiger; BulwienGesa AG

### Freiflächen als Investmentprodukt

Die derzeitige Motivation zum Kauf von Freiflächen basiert im Wesentlichen auf persönlichem Nutzungsbedarf der Mieter bzw. Nachbarn von betreffenden Grundstücken. Je dringlicher dieser Bedarf ist, desto geringer ist die Preissensibilität der Kaufinteressenten. Es kommt daher nicht selten vor, dass für vermietete Freiflächen Preise weit oberhalb von Bodenrichtwerten gezahlt werden. Unabhängig von diesen Eigennutzungen spielen vermietete Freiflächen im Transaktionsmarkt keine Rolle.

Um Immobilien bei institutionellen Investoren wie Fonds, Versicherungen, Immobilien AGs oder Reits als Assetklasse zu etablieren, muss – unabhängig von Strategie und Risikoprofil – eine gewisse kritische Investitionsgröße überschritten werden. Diese schwankt je nach Anlagevolumen des Investors sehr stark. Für Einzelinvestments unterhalb der 5 Millionen Euro Grenze beschränkt sich die Nachfrage jedoch zunehmend auf den Bereich der Privatanleger und privat Offices.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Investmentnachfrage in Deutschland sind vor allem ertragsstarke Core-Immobilien gefragt. Die Nachfrage konzentriert sich dabei stark auf Büro- und Handelsobjekte.

Aber auch Wohnimmobilien haben aufgrund ihrer Wertstabilität und der anhaltenden Inflationsdiskussion an Bedeutung gewonnen.

Logistikimmobilien fungieren in der Regel als Beimischung zu Portfolios, einzelne Investoren haben sich auf diese Assetklasse jedoch auch spezialisiert.

Freiflächen im Sinne dieser Studie, die also nicht als Grundstücke für Projektierungen vorgesehen sind, spielen am Anlagemarkt derzeit noch keine Rolle, bieten aber erkennbares Potenzial.

Freiflächen spielen im Investmentmarkt keine oder eine nur geringe Rolle. Wenn es Verkäufe gibt, dann als untergeordnete Elemente im Rahmen eines Verkaufs (Gewerbehöfe o. ä. mit Freiflächen) oder an Eigennutzer.

Insbesondere die sehr günstige Kosten-/Ertragsrelation spricht jedoch für Investments in Freiflächen. Die Perspektive einer Assetklasse "Freifläche" wird aber auch mittelfristig als Nischenprodukt für Spezial-

investoren mit hoher regionaler Kenntnis bzw. als Portfoliobestandteil liegen. Für große institutionelle Investoren die hohe Anlagevolumina suchen, werden Freiflächen auch weiterhin keine Rolle spielen.

### *Preisfindung*

Freiflächen werden derzeit nicht als Assetklasse auf dem Investmentmarkt gehandelt. Einzig Eigennutzer treten sporadisch als Käufer auf. Die Kaufpreise berechnen sich hierbei in der Regel auf qm-Basis, wobei Lageparameter und Nutzungsmöglichkeiten (öffentliches Baurecht; Genehmigungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) stark wertbeeinflussend wirken. Der Bodenrichtwert gilt in Einzelfällen als Indikator für die Preisfindung, wird in der Regel jedoch nur bei zeitnaher Bebauung (Projektentwicklungen) angewendet.

Bei der Ermittlung von Kaufpreisen für ertragsorientierte Immobilien wird sich an den derzeitigen oder zukünftigen Erträgen orientiert. Auch bei der Wertermittlung wird auf die Erträge abgestellt, das deutsche Ertragswertverfahren berücksichtigt jedoch auch die Bodenwerte. Neben den Erträgen sind die Vervielfacher/Renditen die preisbeeinflussenden Komponenten im gewerblichen Immobilienmarkt. Sie drücken die Risiken (systematische und unsystematische) des Immobilieninvestments aus.

Für Freiflächen gibt es jedoch bislang keinen anerkannten Preisfindungsansatz. Dieser wäre aber die Voraussetzung zur Etablierung von Freiflächen als investmentfähige Assetklasse.

Anders als bebaute Grundstücke haben vermietete Freiflächen dabei zwei Ertragsansätze:

- Die derzeitigen Erträge durch die Freiflächennutzung
- Zukünftige mögliche Erträge durch eine Bebauung.

Auch wenn Freiflächen im Sinne dieser Studie eine – zumindest mittelfristige – Nutzungsperspektive als Freiflächen haben, es sich somit nicht um unmittelbare Projektentwicklungspotenziale handelt, ist die zukünftige Bebauungsperspektive bei der Preisfindung zu berücksichtigen. Je nach Art und Weise der möglichen baulichen Nutzung, der Lage- und Grundstückseigenschaften und der Situation am Immobilienmarkt ist der Wahrscheinlichkeitsgrad dieser Perspektive von Grundstück zu Grundstück unterschiedlich.

Bei der marktadäquaten Preisfindung für Freiflächen sind somit die Bebauungsperspektive und die Erträge aus der derzeitigen Nutzung zu berücksichtigen. Zusätzliche Aspekte zu Nutzungsmöglichkeiten wie beispielsweise Genehmigungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind weitere wertbeeinflussende Komponenten.

Dieser mehrdimensionale Ansatz bei der Ermittlung von marktadäquaten Kaufpreisen für Freiflächen lässt keine vereinfachte Darstellung von Kaufpreisableitungen auf Basis von Erträgen und Renditen zu.

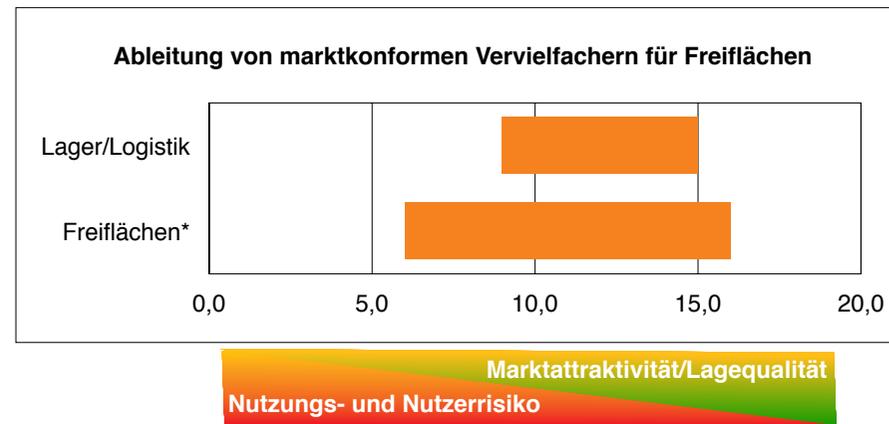
#### Ableitung von Vervielfachern der Istmiete für Freiflächen ohne Bebauungsperspektive

Wie dargestellt gelten Freiflächen nur sehr limitiert als Investmentprodukte. Marktkonforme Vervielfacher sind daher nur im Vergleich mit anderen Assetklassen abzuleiten. Hierbei ist die Bebauungsperspektive nicht berücksichtigt worden.

Zur Ableitung für Freiflächen eignet sich die Orientierung an Lager- und Logistikimmobilien, die in der Nutzungsspezifik den Freiflächen am nächsten sind und daher marktseitig ähnliche Risikoparameter aufweisen. Weiterhin sind hierbei die:

- unbegrenzte Nutzungsdauer von Freiflächen
- das niedrige Kostenniveau
- die Nutzungs- und Nutzerrisiken sowie
- die Marktrisiken

zu beachten. Diese Punkte werden im Rahmen dieser Studie eingehend analysiert. Hieraus lassen sich folgende Vervielfacheransätze ableiten:



\* geschätzt, Transaktionen liegen nicht in auswertbarer Anzahl vor  
Quelle: RIWIS

Für Freiflächen in sehr attraktiven Lagen und Märkten können Vervielfacher von bis zu 16-fach als marktadäquat angesehen werden. Dies

gilt für Flächen mit sehr guten Lagequalitäten und sehr niedrigem Risiko von Seiten der Nutzer und der Nutzung.

Für sehr risikoreiche Flächen sind hierbei Vervielfacher von bis zu 6 als marktkonform anzusetzen. Diese beiden Werte bilden die Extrempole des Vervielfacheransatzes.

Für die Herleitung eines marktfähigen Vervielfachers sind Einzelprüfungen des Markt- und Risikoprofils der jeweiligen Freifläche unbedingt erforderlich.

### **8.3 Freiflächen und andere Assetklassen im Vergleich**

#### *Transparenzproblematik*

Freiflächen und vermietete Freiflächen spielen im professionellen Immobilienmarkt bislang eine eher untergeordnete Rolle. Professionelle Untersuchungen des Marktes für Freiflächen liegen daher nicht vor.

Die Verfügbarkeit von Marktdaten und Informationen ist entsprechend limitiert und wird mit dieser Studie erstmals auf ein höheres Niveau gehoben.

Auf dieser Basis ist ein pauschaler Vergleich der Assetklasse "Freifläche" mit anderen Produkten des professionellen Immobilienmarktes möglich. Hierdurch werden die Besonderheiten der einzelnen Immobilienarten veranschaulicht.

Als relevante Assetklassen wurden Büro, Handel, Wohnen sowie Logistik/Industrie den Freiflächen gegenübergestellt. Die Vergleichsindikatoren wurden dabei aus Kosten- und Ertragsseite gewählt.

#### *Ertragssituation*

Das durchschnittliche Miet- bzw. Pachtniveau ist bei Freiflächen durch die fehlende Bebauung und die damit verbundenen Kosten als am geringsten zu beziffern.

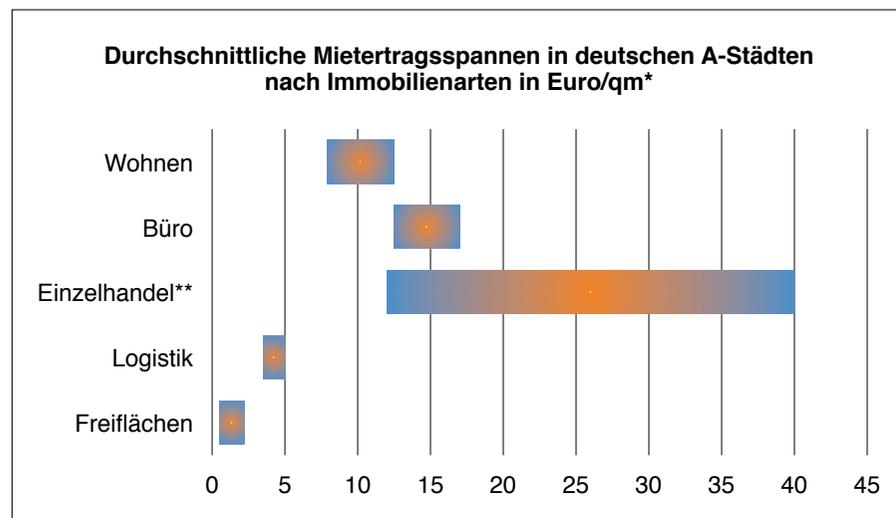
Es liegt bei den A-Städten im Durchschnitt zwischen monatlich 0,48 und 1,72 Euro/qm. Die Spitzenwerte sind hierbei deutlich höher und variieren regional sehr stark. In München wurden beispielsweise Vermietungswerte von monatlich über 7 Euro/qm registriert.

Vor allem in zentralen A-Lagen ist die Handelsmiete traditionell am höchsten einzustufen. In Nebenlagen schwankt sie zwischen 12 und 40 Euro/qm. Hierbei sind die unterschiedlichen Handelsformen zu beachten.

Bei Büro- und Wohnimmobilien ergibt sich im deutschlandweiten Vergleich ein etwa gleiches Niveau. In zentralen Lagen sind die Büromieten (ca. 30 Euro/qm in der Spitze) deutlich höher als im Wohnsegment, wohingegen die Wohnungsmiete die Büromiete in der Peripherie übersteigt.

Im Durchschnitt liegen die Mieten für zentral gelegene Bürogebäude bei 12,50 bis 17,50 Euro/qm MF-G. Moderne Wohngebäude in den A-Städten weisen ein durchschnittliches Mietniveau von 8,00 Euro/qm Wfl. bis 12,50 Euro/qm Wfl. auf.

Für Logistik- und Industrieflächen liegt das durchschnittliche Mietniveau für Neubauten zwischen 3,50 und 5,00 Euro/qm.



\* jeweils marktgängige Gebäude  
 \*\* großflächig in Nebenlagen  
 Quelle: RIWIS

bezziffern lassen, liegen sie bei Büroimmobilien (mittlerer Standard) bei 2.190 Euro/qm NF.

Für Handelsimmobilien (großflächig) werden 880 Euro/qm NF angenommen, die Hochbaukosten für Mehrfamilienhäuser auf 1.110 Euro/qm NF geschätzt.

**Durchschnittliche Hochbaukosten verschiedener Nutzungsklassen, mittlerer Standard**

	Euro/qm NF
Wohnen*	1.110
Büro	2190
Einzelhandel (großflächig)	880
Logistik/Lager	640
Freiflächen	50**

\* Mehrfamilienhaus mittlerer Standard  
 \*\* qm Außenfläche Schätzung BulwienGesa AG nach BKI 2007  
 Quelle: BKI; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern; 2007

### Kosten/Investitionen

In der Regel sind Immobilien sehr kapitalaufwendige Investitionen mit einem relativ großen Zeitfenster von der Projektinitiierung (Planungsstart) bis zur Realisierung (Fertigstellung).

Hierbei schlagen insbesondere die Kosten für Grundstücksbeschaffung und die Baukosten zu Buche.

Dabei differieren die Kostenansätze für den Hochbau von Assetklasse zu Assetklasse stark. Während sich die durchschnittlichen Hochbaukosten für Logistik- und Lagerimmobilien auf ca. 640 Euro/qm

### Mietvertragslaufzeiten

Im gewerblichen Bereich differieren die Mietverträge sehr stark. Bei Büroobjekten sind Vertragslaufzeiten von 5 bis 15 Jahren als realistisch einzuschätzen, insbesondere in Marktphasen mit geringerer Prosperität sind auch kürzere Laufzeiten üblich.

Im Handelssegment sind abhängig von der Ausprägung der Immobilie Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren marktkonform, wobei besonders "Freestander" oft nur mit langfristiger Vorvermietung errichtet werden.

Logistik- bzw. Industrieimmobilien bieten sehr breite Spannen bei den Vertragslaufzeiten. Großflächige Single-Tenant-Objekte werden meist

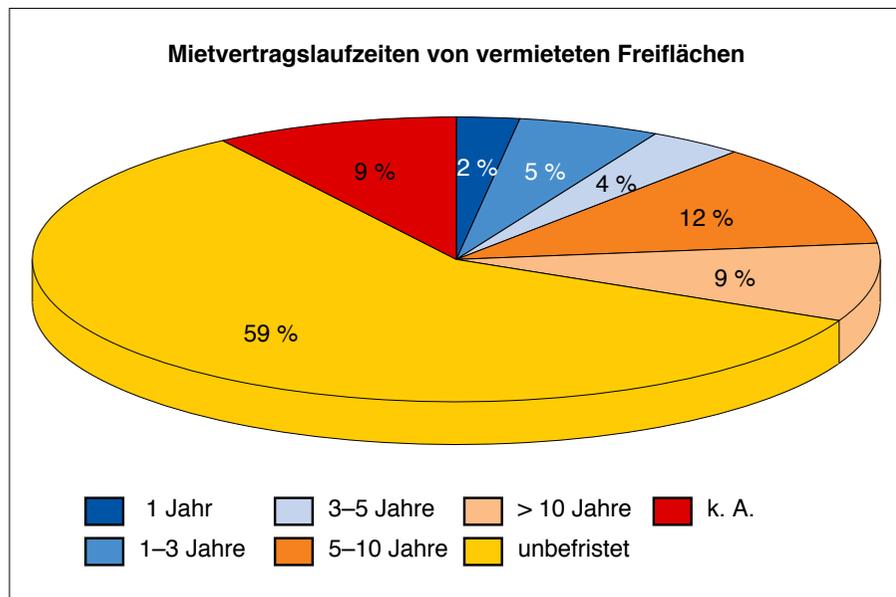


erst mit Abschluss von min. 10 Jahres-Mietverträgen errichtet, bei kleineren Flächen in Bestandsobjekten sind in der Kontraktlogistik 2 bis 3 Jahre durchaus üblich.

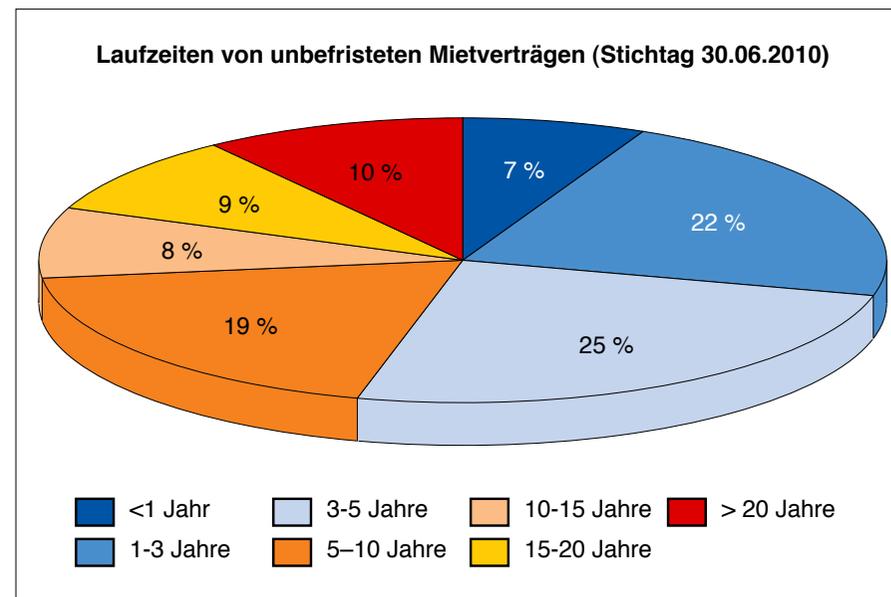
Im Wohnsegment werden in der Regel unbefristete Mietverträge abgeschlossen, die durchschnittliche Mietdauer liegt aber oft über den Vertragsverhältnissen gewerblicher Nutzer.

Bei Freiflächen ergibt sich ein ähnlich differenziertes Bild wie im Logistiksegment. In Abhängigkeit von Lage und Nutzung auf dem Grundstück laufen Kontrakte zwischen temporär sehr kurzen Laufzeiten bis zu 20 Jahren.

Die überwiegende Anzahl der analysierten Freiflächenvermietungen hat eine unbefristete Laufzeit. Für den Vermieter bedeutet dies einerseits Unsicherheiten auf der Cash Flow-Seite, andererseits wird hierdurch die optimale Flexibilität hinsichtlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten gewahrt. Auch für viele Mieter ist diese Flexibilität von hoher Wichtigkeit. Die detaillierte Betrachtung der Freiflächenverträge zeigt jedoch, dass rund die Hälfte der analysierten Verträge bereits 5 Jahre oder länger laufen. Dies belegt eindrucksvoll, dass trotz unbefristeter Laufzeiten und der damit verbundenen Flexibilität, Freiflächenmietverträge in der Regel längerfristig laufen.



Quelle: BulwienGesa AG



Quelle: BulwienGesa AG

### Anschlussmietniveau/Wertstabilität

Eine der wesentlichen Komponenten bei der Risikoanalyse von Immobilien ist die Wiedervermietbarkeit bzw. Drittverwertbarkeit.

Das diesbezüglich stabilste Segment stellen Wohnnutzungen dar. Abhängig von der Prosperität des Standortes und der Objektqualität sind auch für ältere Objekte Wiedervermietungen auf stabilem Mietniveau in der Regel möglich.

Gute Chancen auf Wiedervermietung bei stabilem bis ansteigendem Mietniveau bieten im Handelsbereich innerstädtische Lagen in Geschäftshäusern oder in Centerformen. Abstriche müssen jedoch bei frei stehenden Gebäuden wie Discountern oder Supermärkten in Kauf genommen werden, auch wenn die Flächendimensionierung und Grundstücksgröße den marktüblichen Ansprüchen genügt.

Büroimmobilien müssen im Wiedervermietungsfall oftmals Konzessionen bei der erzielbaren Miete hinnehmen, vor allem wenn die Energieeffizienz nicht mehr modernen Ansprüchen genügt bzw. die Nebenkosten überdurchschnittlich hoch sind. Da in fast allen großen Märkten derzeit erhebliche Überkapazitäten und damit Leerstandsflächen vorzufinden sind, ist das Risiko von ausbleibenden Anschlussvermietungen bei Objekten mit Qualitäts- und Lagenachteilen entsprechend hoch.

Logistikimmobilien sind bei moderner und flexibler Gebäudestruktur wiedervermarktbar. Dies trifft jedoch nur auf einen sehr geringen Teil des Logistikimmobilienbestandes zu, bei Industrieimmobilien ist eine

Wiedervermietung ohne grundlegende Umstrukturierung fast auszuschließen.

Generell ist das Wiedervermietungsrisiko von Freiflächen vergleichsweise gering. Dabei hängt es von den im Rahmen dieser Studie untersuchten maßgeblichen Faktoren:

- Regionaler Markt
- Lage
- Nutzbarkeit (öffentl. Baurecht)

ab.

Vergleich von Freiflächen und anderen Assetklassen					
	Freiflächen	Büro	Handel	Wohnen	Logistik/Industrie
Ertragssituation	o	++	+++	++	+
Kosten	+++	+	+	+	++
Investmentfähigkeit	o	++	+++	+++	+
Mietvertragslaufzeiten	+	++	+++	++	++
Anschlussmietniveau/Wertstabilität	+++	+	++	++	o

+++ = Sehr gut; ++ = gut; + = mäßig; o = unterdurchschnittlich  
Quelle: BulwienGesa AG

### Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Gebäude und bauliche Anlagen unterliegen unterschiedlichen Einflüssen, die ihre Nutzungsdauer beschränken. Einerseits hat jede bau-

liche Anlage – konstruktiv bedingt – eine limitierte Nutzungszeit. Noch stärkeren Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer – insbesondere von Gewerbeimmobilien – üben jedoch Marktentwicklungen und Änderungen von nutzerspezifischen Anforderungsprofilen aus. Diese begrenzen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer stark; in sehr dynamischen Büromärkten wie Frankfurt (Main) wird sie daher auf 15–20 Jahre geschätzt.

Diesbezügliche empirische Untersuchungen liegen im Markt nicht vor. In der folgenden Tabelle werden die Ansätze der Restnutzungsdauer gemäß geltender Richtlinien eigenen Schätzungen gegenübergestellt:

Immobilientyp	RND gemäß Bewertungsrichtlinie* in Jahren	Schätzung BulwienGesa in Jahren
Mehrfamilienhaus (Mietwohngebäude)	60–80	40–60
Verwaltungsgebäude, Bankgebäude	50–80	20–40
Kauf- und Warenhäuser	40–60	30–40
Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude	40–60	20–30
Freifläche	–	–

\* Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken 2002; Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

#### 8.4 Risikobetrachtung Freiflächen vs. Projektentwicklungen

Ein nicht unerheblicher Teil an Freiflächen entsteht aufgrund von Zwischennutzungen von für Projektentwicklungen vorgesehene Grundstücke. Unterschiedliche Zwänge können zur Nichtrealisierung des Projektes führen, was zur Persistenz der Zwischennutzung führt.

Für den Projektentwickler bedeutet dies in der Regel starke wirtschaftliche Einbußen, da der Cash-Flow aus der Freiflächenvermietung in der Regel den Bodenpreis nur ungenügend amortisieren kann.

Bestehen diese wirtschaftlichen Zwänge jedoch nicht, weil beispielsweise der Grund und Boden sich bereits im Eigentum des Projektentwicklers befindet und nun aktiviert werden soll (Flächenaktivierungsprozesse), ist eine Risikoabwägung Freiflächen vs. Projektentwicklung als Entscheidungsgrundlage angebracht.

Im Folgenden sind Risiken einer Projektentwicklung kurz skizziert und ihre Relevanz für Freiflächen dargestellt:

##### Prognose-/Timingrisiko

Die Erwartungen, die in die Entwicklung des Marktes gesetzt wurden, treten nicht ein – Marktbedingungen verschlechtern sich.

Durch Verzögerungen – sei es durch längere Bauzeit oder längere Vermarktungszeit – kommt es zu zusätzlichen Zinsbelastungen.

*Relevanz für Freiflächen: gering*

##### Kostenrisiko für Projektvorbereitung

Projektentwickler gehen mit Planungsleistungen etc. in Vorleistung. Die diesbezüglich anfallenden Kosten werden bei einer Nichtrealisierung des Projektes verloren.

*Relevanz für Freiflächen: keine*

### **Risiko der Genehmigungserteilung**

Durch die genehmigenden Stellen können zusätzliche Auflagen erteilt werden oder andere Hindernisse für die Projektrealisierung entstehen. Hierdurch kann die Wirtschaftlichkeit des Projektes gefährdet werden. Mögliche Hindernisse können sein:

- Verzögerungen durch langwierige Genehmigungsverfahren
- Auflagen, die die Wirtschaftlichkeit des Projektes beeinflussen.

*Relevanz für Freiflächen: gering*

### **Finanzierungsrisiko**

Projektentwickler arbeiten in der Regel mit hohem Fremdkapitaleinsatz, die Zinsbindungen sind zumeist kurzfristig. Unabhängig vom Projektfortschritt muss der Kapitaldienst bedient werden. Sämtliche Zeitverzögerungen wirken unmittelbar auf das Finanzierungsrisiko. Das Risiko von Zinsänderungen nimmt zudem bei Verzögerungen zu.

*Relevanz für Freiflächen: keine*

### **Bodenrisiko**

Im Boden (Baugrund) können Kontaminationen aus Altlasten o. ä. vorliegen. Es kann zu Bauzeitverzögerungen aus vorgefundenen Baudenkmalern kommen. Außerdem sind Überraschungen möglich, die auf Besonderheiten (z. B. hydrologische Aspekte oder Unterhüllung durch ehemaligen Bergbau) zurückzuführen sind.

*Relevanz für Freiflächen: hoch*

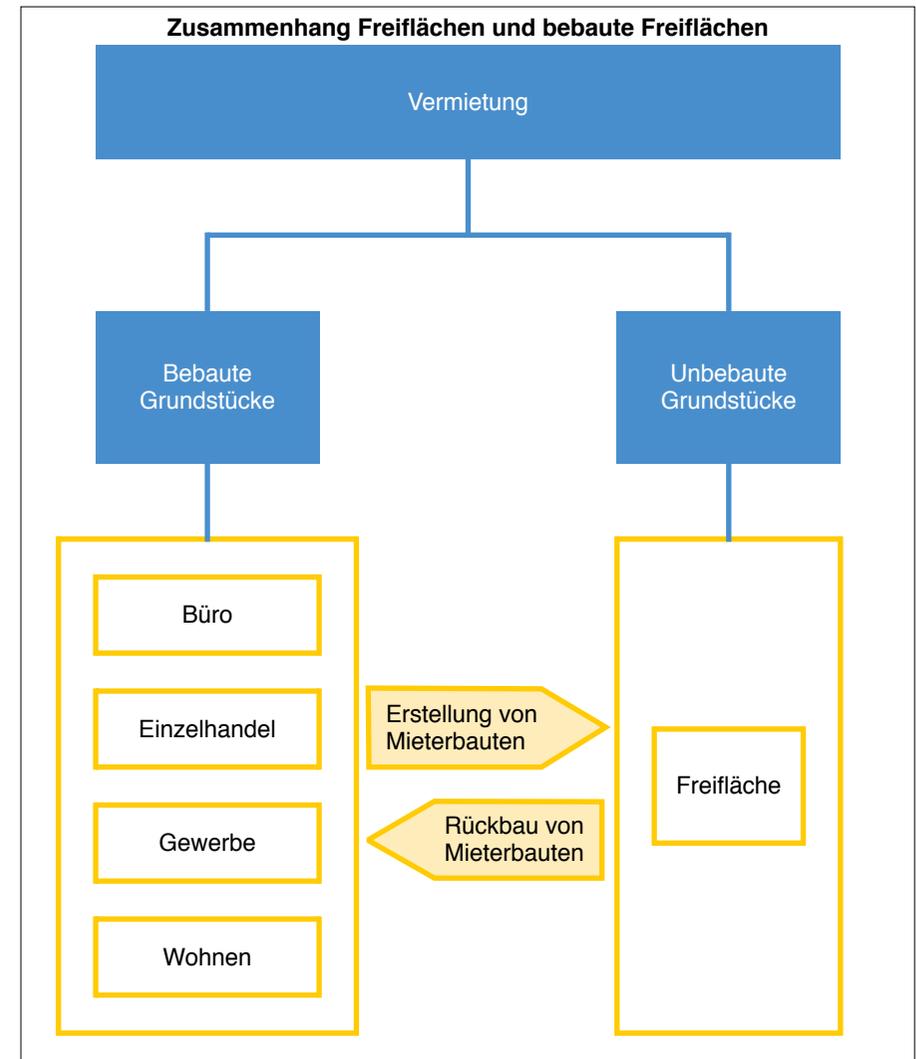
## 9 EXKURS BEBAUTE FREIFLÄCHEN

Eine Sonderform von Grundstücken, die nach Definition nicht Bestandteil dieser Studie ist, sind bebaute Freiflächen. Diese stellen ein Hybrid aus Freiflächen und bebauten Grundstücken dar.

So besteht, je nach Vertragskonstruktion, für den Mieter die Möglichkeit, unter Zustimmung des Vermieters, bauliche Veränderungen an der angemieteten Freifläche vorzunehmen. Dies kann in Form von An-, Ein- oder Umbauten geschehen. Die Kosten dafür trägt der Mieter selbst. Bauliche Anlagen gelten in diesem Zusammenhang als Scheinbestandteile des Grundstückes und befinden sich im Eigentum des Mieters, auch wenn sie mit dem Grund und Boden fest verbunden sind.

Die baulichen Anlagen des Mieters sind dabei nur für die Dauer des Mietverhältnisses zugelassen. Im Anschluss daran sind die vom Mieter errichteten baulichen Anlagen sowie Ein- und Umbauten zu beseitigen. Gleiches gilt für bauliche Ergänzungen vermietereigener baulichen Anlagen durch den Mieter. Ebenfalls sind bereits bei Mietbeginn auf oder unter dem Mietgegenstand befindliche bauliche Anlagen, die nicht im Eigentum des Mieters sind oder von diesem übernommen wurden, zu beseitigen.

Der Vermieter ist jedoch auch berechtigt, anstelle der Beseitigung der mieter eigenen Gebäude und baulichen Anlagen, die Übereignung bestimmter oder sämtlicher baulicher Anlagen zu verlangen. Dem Mieter ist in diesem Fall ein vorab festgelegter Prozentsatz der Herstellungskosten, höchstens aber der Zeitwert der Gebäude und baulichen Anlagen abzüglich der ersparten Rückbaukosten zu ersetzen.



Quelle: BulwienGesa AG

Die Bebauung einer Freifläche wirkt sich nachhaltig auf das Chancen-Risiko-Profil des Grundstückes aus, da mit einer Bebauung bzw. baulichen Veränderungen der Charakter des Grundstückes signifikant verändert wird.

Mit der Bebauung ändert sich zunächst nichts an der zu zahlenden Miete, da weiterhin ausschließlich die Grundstücksfläche zu bezahlen ist. Die bauliche Anlage befindet sich im Besitz des Mieters, der diese mietfrei nutzen kann.

Aufgrund dessen sind auch die Investitionskosten beispielsweise Bau- oder Instandhaltungskosten sowie die laufenden Kosten (Wasser, Strom, Entsorgung) vom Mieter zu tragen. Die finanzielle Belastung für den Vermieter verändert sich nicht und bleibt gering.

Chancen-Risiko-Profil der Vermietung verschiedener Assetklassen					
	Mietniveau	Investitionen	laufende Kosten	Cash-Flow Stabilität	Wertsteigerungspotenziale
Gebäudevermietung	hoch	hoch	mittel	mittel	mittel
Freiflächenvermietung	gering	gering	gering	mittel/gering	gering
Vermietung bebauter Freiflächen	gering	gering	gering	mittel/hoch	mittel

Quelle: BulwienGesa AG

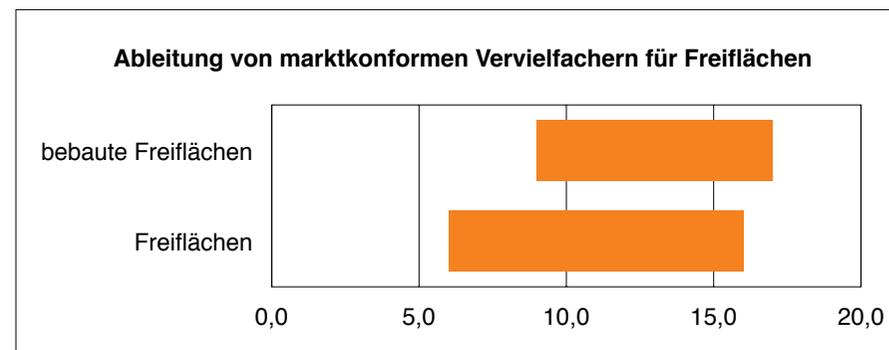
Chancen birgt die Bebauung für den Vermieter durch die erhöhte Cash-Flow-Stabilität, da davon auszugehen ist, dass ein Mieter der auf einem Grundstück für eine Bebauung investiert, auch langfristig an einer Nutzung des Areals interessiert ist. Die Risiken erhöhter Mieterfluktuation sind damit eingeschränkt. Gleichzeitig erhöht sich

die Wahrscheinlichkeit einer Anschluss- und Nachvermietung, da das Grundstück im Idealfall qualitativ hochwertiger ausgestattet ist.

Die Bebauung einer Freifläche kann sich zudem wertsteigernd auswirken. Mit einer marktgerechten Immobilie sind im Rahmen von Nachvermietungen höhere Erträge erzielbar, da neben dem Grundstück auch die bauliche Anlage vom Nutzer angemietet werden muss. Da das Mietniveau für Immobilien deutlich über dem von Freiflächen liegt, sind dadurch enorme Wertzuwächse möglich.

#### Ableitung von Vervielfachern der Istmierte für bebaute Freiflächen

Wie dargestellt sind bebaute Freiflächen nur im limitierten Ausmaße im deutschen Immobilienmarkt vorhanden. Ähnlich wie Freiflächen spielen sie derzeit im professionellen Investmentmarkt nur eine geringe Rolle. Die bekannten Transaktionen begründen sich auf Eigennutzungen. Ertragsorientierte Investments sind hingegen nicht bekannt. Trotzdem können bebaute Freiflächen aufgrund ihres günstigen Chancen-/Risiko-Profiles attraktive Investmentmöglichkeiten bieten.



Quelle: Schätzung BulwienGesa AG, Transaktionen liegen nicht in auswertbarer Anzahl vor

Die Ertragsperspektive von neu abgeschlossenen Mietverträgen ist aufgrund der Mieterbauten und der damit verbundenen Verbindlichkeit der Standortentscheidung nachhaltiger als bei der herkömmlichen Freiflächenvermietung. Dies würde sich auch im professionellen Immobilieninvestmentmarkt in den Vervielfachern der Istmiete widerspiegeln. Die geschätzten Ansätze liegen damit oberhalb der für herkömmliche Freiflächen angenommenen Werte. Als Extrempunkte können die Faktoren 10 und 17 bei neu abgeschlossenen Verträgen mit nachhaltiger Bebauung (keine provisorischen Gebäude) angesetzt werden.

# ANHANG 1

## Stadtweise Darstellung der Marktattraktivität für Freiflächen

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



Rang	Stadt	Lagerflächenmarkt	Makroökonomie	Angebot/Nachfrage	Gesamt
1	Mannheim	2,00	1,25	1,50	1,58
2	Frankfurt (Main)	1,38	2,50	1,00	1,63
2	Regensburg	1,88	1,00	2,00	1,63
2	München	1,38	1,50	2,00	1,63
5	Stuttgart	1,75	1,25	2,00	1,67
6	Aschaffenburg	1,88	1,25	2,00	1,71
7	Köln	1,88	1,75	2,00	1,88
7	Hamburg	1,63	2,50	1,50	1,88
9	Mülheim (Ruhr)	2,00	1,25	2,50	1,92
9	Augsburg	2,25	2,00	1,50	1,92
11	Ingolstadt	1,50	1,00	3,50	2,00
12	Nürnberg	1,88	2,25	2,00	2,04
13	Friedrichshafen	2,75	1,00	2,50	2,08
14	Kempten (Allgäu)	3,38	1,50	1,50	2,13
15	Bamberg	3,25	1,25	2,00	2,17
15	Konstanz (Stadt)	2,25	1,25	3,00	2,17
15	Remscheid	2,75	1,75	2,00	2,17
15	Karlsruhe	1,75	2,25	2,50	2,17
19	Schweinfurt	2,13	1,00	3,50	2,21
19	Bayreuth	2,63	1,50	2,50	2,21
21	Passau	2,75	1,50	2,50	2,25
22	Ulm	2,63	1,25	3,00	2,29
23	Heidelberg	1,75	2,25	3,00	2,33
24	Reutlingen (Stadt)	3,13	1,00	3,00	2,38
24	Kassel	3,63	1,50	2,00	2,38

Quelle: eigene Berechnungen



Rang	Stadt	Lagerflächenmarkt	Makroökonomie	Angebot/Nachfrage	Gesamt
24	Dortmund	2,38	1,75	3,00	2,38
24	Wiesbaden	2,13	2,50	2,50	2,38
28	Tübingen (Stadt)	2,75	1,50	3,00	2,42
28	Neumünster	3,50	2,25	1,50	2,42
30	Darmstadt	2,00	2,25	3,00	2,42
31	Gütersloh (Stadt)	4,00	1,00	2,50	2,50
31	Bonn	2,50	2,00	3,00	2,50
31	Freiburg (Breisgau)	1,50	2,50	3,50	2,50
34	Bielefeld	3,13	3,00	1,50	2,54
34	Mainz	2,13	4,00	1,50	2,54
35	Leipzig	3,75	1,50	2,50	2,58
35	Essen	3,00	2,25	2,50	2,58
35	Rosenheim	1,50	2,25	4,00	2,58
35	Düsseldorf	2,25	2,50	3,00	2,58
40	Jena	3,13	1,25	3,50	2,63
40	Duisburg	2,63	1,25	4,00	2,63
42	Pforzheim	2,25	2,25	3,50	2,67
43	Landshut	2,25	1,50	4,50	2,75
43	Fürth	2,00	2,25	4,00	2,75
43	Mönchengladbach	2,75	3,00	2,50	2,75
46	Wuppertal	3,13	2,75	2,50	2,79
46	Marburg	3,63	1,25	3,50	2,79
48	Ratingen	1,50	2,00	5,00	2,83
49	Münster	3,38	1,75	3,50	2,88
49	Coburg	2,88	2,25	3,50	2,88

Quelle: eigene Berechnungen



Rang	Stadt	Lagerflächenmarkt	Makroökonomie	Angebot/Nachfrage	Gesamt
49	Hanau	1,88	2,75	4,00	2,88
49	Aachen	2,63	3,00	3,00	2,88
53	Solingen	4,00	1,25	3,50	2,92
53	Recklinghausen (Stadt)	3,75	1,50	3,50	2,92
53	Gelsenkirchen	3,75	2,00	3,00	2,92
53	Hagen	3,75	2,00	3,00	2,92
53	Lübeck	3,00	2,25	3,50	2,92
58	Witten	3,75	1,75	3,50	3,00
58	Moers	3,75	2,25	3,00	3,00
58	Koblenz	2,25	3,25	3,50	3,00
61	Albstadt	3,38	1,75	4,00	3,04
61	Fulda (Stadt)	3,38	2,25	3,50	3,04
63	Ravensburg (Stadt)	3,00	1,25	5,00	3,08
63	Dresden	4,25	1,50	3,50	3,08
63	Ludwigshafen	3,50	1,75	4,00	3,08
63	Paderborn (Stadt)	3,75	2,00	3,50	3,08
63	Erlangen	2,75	2,50	4,00	3,08
63	Neuss (Stadt)	2,75	3,00	3,50	3,08
63	Berlin	3,00	3,25	3,00	3,08
70	Salzgitter	3,88	1,00	4,50	3,13
70	Hamm	4,13	2,25	3,00	3,13
70	Osnabrück	3,13	2,25	4,00	3,13
73	Villingen-Schwenningen	3,50	1,00	5,00	3,17
73	Trier	3,50	2,50	3,50	3,17
73	Wolfsburg	3,50	2,50	3,50	3,17

Quelle: eigene Berechnungen



Rang	Stadt	Lagerflächenmarkt	Makroökonomie	Angebot/Nachfrage	Gesamt
73	Offenbach (Main)	2,25	3,75	3,50	3,17
77	Offenburg	3,63	1,00	5,00	3,21
77	Siegen (Stadt)	3,63	1,00	5,00	3,21
77	Lüdenscheid	4,38	1,75	3,50	3,21
80	Bremen	4,00	2,25	3,50	3,25
80	Plauen	4,25	1,50	4,00	3,25
80	Lüneburg (Stadt)	3,50	3,25	3,00	3,25
83	Eisenach	4,25	1,75	4,00	3,33
83	Düren (Stadt)	4,00	3,00	3,00	3,33
85	Leverkusen	2,63	2,50	5,00	3,38
85	Bremerhaven	4,13	4,00	2,00	3,38
86	Kiel	4,13	4,00	2,00	3,38
88	Heilbronn	2,50	3,75	4,00	3,42
88	Saarbrücken (Stadt)	3,75	1,50	5,00	3,42
88	Würzburg	2,75	4,00	3,50	3,42
91	Oberhausen	3,13	2,25	5,00	3,46
91	Wilhelmshaven	3,38	2,50	4,50	3,46
91	Hannover	3,38	3,00	4,00	3,46
91	Flensburg	4,13	3,75	2,50	3,46
95	Bergisch Gladbach	2,50	3,00	5,00	3,50
95	Herne	3,75	3,75	3,00	3,50
97	Neubrandenburg	4,13	2,50	4,00	3,54
97	Minden	4,13	2,00	4,50	3,54
99	Krefeld	4,63	1,75	4,50	3,63
99	Gießen (Stadt)	3,38	2,50	5,00	3,63

Quelle: eigene Berechnungen



Rang	Stadt	Lagerflächenmarkt	Makroökonomie	Angebot/Nachfrage	Gesamt
99	Magdeburg	4,63	3,25	3,00	3,63
102	Weimar	4,50	4,00	2,50	3,67
103	Hildesheim (Stadt)	4,38	2,25	4,50	3,71
103	Braunschweig	4,13	3,00	4,00	3,71
103	Potsdam	3,63	3,50	4,00	3,71
106	Suhl	4,50	1,75	5,00	3,75
106	Chemnitz	4,25	3,00	4,00	3,75
108	Zwickau	4,63	1,75	5,00	3,79
108	Greifswald	4,63	1,75	5,00	3,79
110	Brandenburg (Havel)	4,38	2,25	5,00	3,88
110	Stralsund	4,13	3,50	4,00	3,88
110	Oldenburg	3,63	3,50	4,50	3,88
110	Kaiserslautern	3,88	3,75	4,00	3,88
114	Detmold	4,00	2,75	5,00	3,92
114	Göttingen (Stadt)	4,25	3,00	4,50	3,92
116	Gera	4,63	3,25	4,00	3,96
117	Bottrop	3,00	4,00	5,00	4,00
118	Görlitz	4,63	4,00	3,50	4,04
118	Rostock	4,13	4,00	4,00	4,04
120	Bochum	3,75	4,00	4,50	4,08
121	Erfurt	4,63	3,25	4,50	4,13
122	Halle (Saale)	4,25	4,75	3,50	4,17
123	Cottbus	4,63	4,25	4,00	4,29
124	Schwerin	4,63	4,00	4,50	4,38
125	Frankfurt (Oder)	4,63	4,25	4,50	4,46

Quelle: eigene Berechnungen

## ANHANG 2

Steckbriefe: Lager/Umschlag

Schrottplatz

Stellplatz

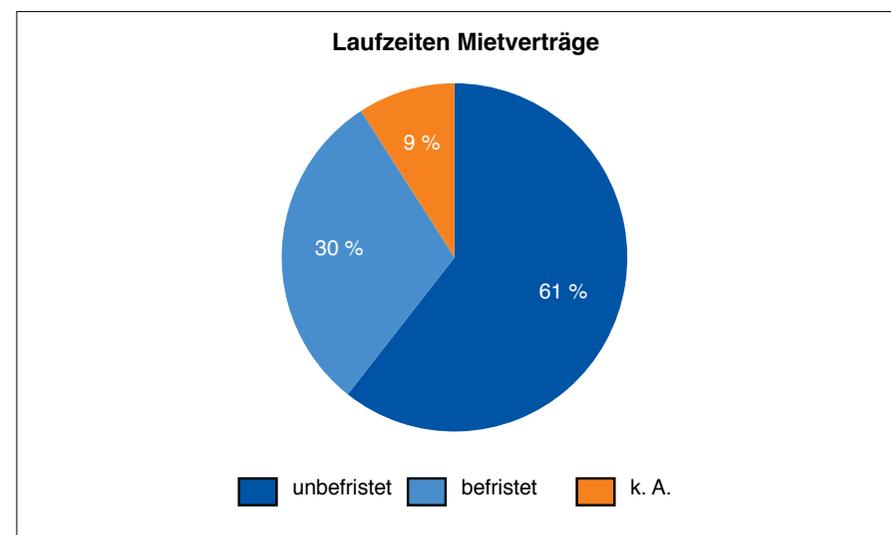
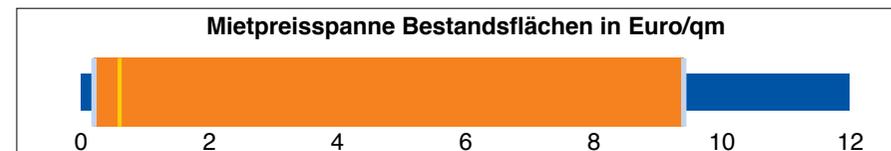
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. (030) 27 87 68-0  
Fax (030) 27 87 68-68  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

## STECKBRIEF LAGER/UMSCHLAG



Risikoeinschätzung Lager/Umschlag	
Holzlager (unbehandeltes Holz)	gering/mittel
Schüttgut	mittel/hoch
Baustelleneinrichtung (Kräne, Gerüste)	mittel
Baustoffe	mittel
Lebensmittel/Getränke	gering
Abfalllagerung	hoch
Speditionsgüter (Container)	gering/mittel

Dimensionen der Bestandsflächen in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
89	200.000	1.982



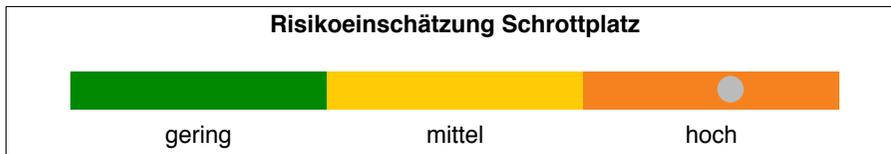
Mietvertrags-Laufzeiten						
<1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	5–10 Jahre	>10 Jahre	unbefristet	k. A.
2 %	5 %	3 %	12 %	8 %	61 %	9 %

σ-Mieten der Mietverträge in Euro/qm					
<1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	5–10 Jahre	>10 Jahre	unbefristet
0,76	0,82	0,96	0,7	1,18	0,48

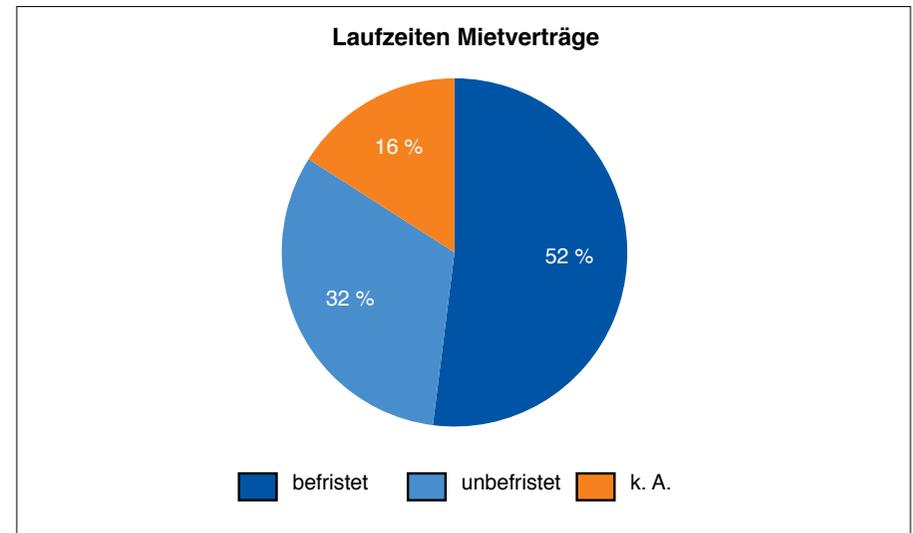
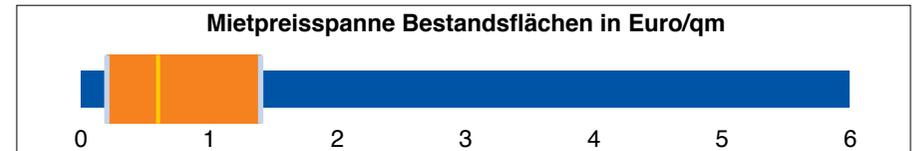
\* Auswertung von insgesamt 3.097.944 qm



## STECKBRIEF SCHROTTPLATZ



Dimensionen der Bestandsflächen in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
315	18.722	4.424



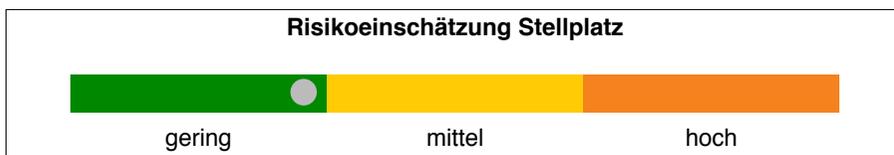
Mietvertrags-Laufzeiten						
<1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	5–10 Jahre	>10 Jahre	unbefristet	k. A.
–	30 %	7 %	3 %	12 %	32 %	16 %

Ø-Mieten der Mietverträge in Euro/qm					
<1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	5–10 Jahre	>10 Jahre	unbefristet
–	1,2	0,23	1,43	0,24	0,45

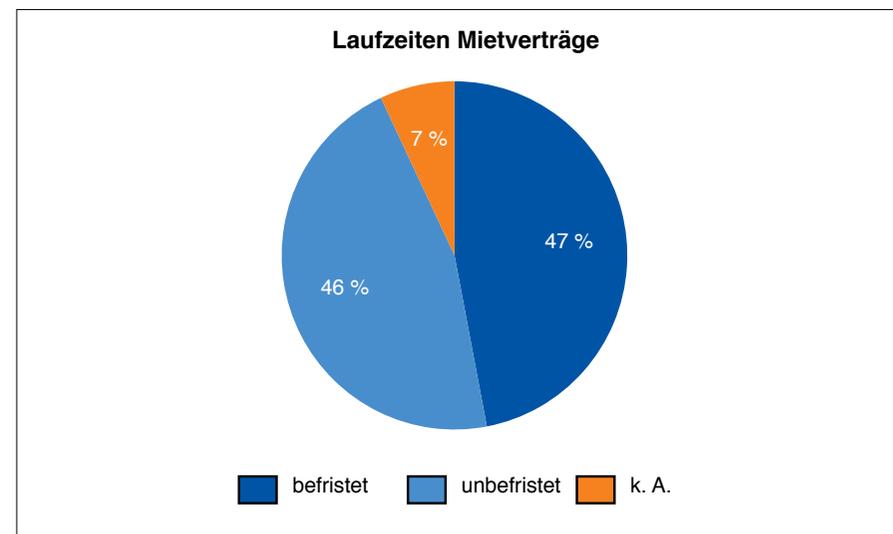
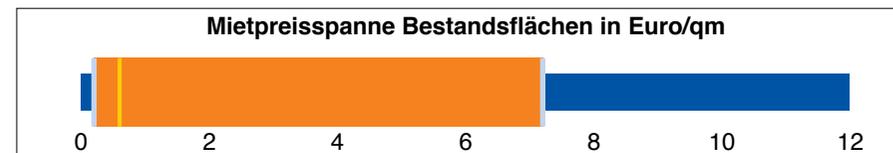
\* Auswertung von insgesamt 61.931 qm



**STECKBRIEF  
STELLPLATZ**



Dimensionen der Bestandsflächen in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
115	21.254	1.214



Mietvertrags-Laufzeiten						
<1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	5–10 Jahre	>10 Jahre	unbefristet	k. A.
2 %	3 %	11 %	8 %	24 %	46 %	7 %

Ø-Mieten der Mietverträge in Euro/qm					
<1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	5–10 Jahre	>10 Jahre	unbefristet
1,02	0,91	0,56	1,07	0,66	0,76

\* Auswertung von insgesamt 274.390 qm

## ANHANG 3 Steckbriefe Städte

Aachen  
Albstadt  
Aschaffenburg  
Augsburg  
Bamberg  
Bayreuth  
Bergisch Gladbach  
**Berlin**  
Bielefeld  
**Bochum**  
Bonn  
**Bottrop**  
Brandenburg (Havel)  
Braunschweig  
**Bremen**  
Bremerhaven  
Chemnitz  
Coburg  
Cottbus  
**Darmstadt**  
Detmold  
**Dortmund**  
Dresden  
**Duisburg**  
Düren (Stadt)

**Düsseldorf**  
Eisenach  
Erfurt  
Erlangen  
**Essen**  
Flensburg  
**Frankfurt (Main)**  
Frankfurt (Oder)  
**Freiburg (Breisgau)**  
Friedrichshafen  
Fulda (Stadt)  
Fürth  
**Gelsenkirchen**  
Gera  
Gießen (Stadt)  
Görlitz  
Göttingen (Stadt)  
Greifswald  
Gütersloh (Stadt)  
Hagen  
Halle (Saale)  
**Hamburg**  
**Hamm**  
Hanau  
**Hannover**

Heidelberg  
Heilbronn  
**Herne**  
Hildesheim (Stadt)  
Ingolstadt  
Jena  
Kaiserslautern  
**Karlsruhe**  
Kassel  
Kempten (Allgäu)  
Kiel  
Koblenz  
**Köln**  
Konstanz (Stadt)  
Krefeld  
Landshut  
**Leipzig**  
Leverkusen  
Lübeck  
Lüdenscheid  
Ludwigshafen  
Lüneburg (Stadt)  
Magdeburg  
Mainz  
Mannheim

Marburg  
Minden  
**Moers**  
Mönchengladbach  
Mülheim (Ruhr)  
**München**  
Münster  
Neubrandenburg  
Neumünster  
Neuss (Stadt)  
**Nürnberg**  
**Oberhausen**  
Offenbach (Main)  
Offenburg  
Oldenburg  
Osnabrück  
Paderborn (Stadt)  
Passau  
**Pforzheim**  
Plauen  
Potsdam  
Ratingen  
Ravensburg (Stadt)  
**Recklinghausen (Stadt)**  
**Regensburg**

Remscheid  
Reutlingen (Stadt)  
Rosenheim  
Rostock  
**Saarbrücken (Stadt)**  
Salzgitter  
Schweinfurt  
Schwerin  
Siegen (Stadt)  
Solingen  
Stralsund  
**Stuttgart**  
Suhl  
Trier  
Tübingen (Stadt)  
Ulm  
Villingen-Schwenningen  
Weimar  
Wiesbaden  
Wilhelmshaven  
Witten  
Wolfsburg  
**Wuppertal**  
Würzburg  
Zwickau

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



## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN BERLIN

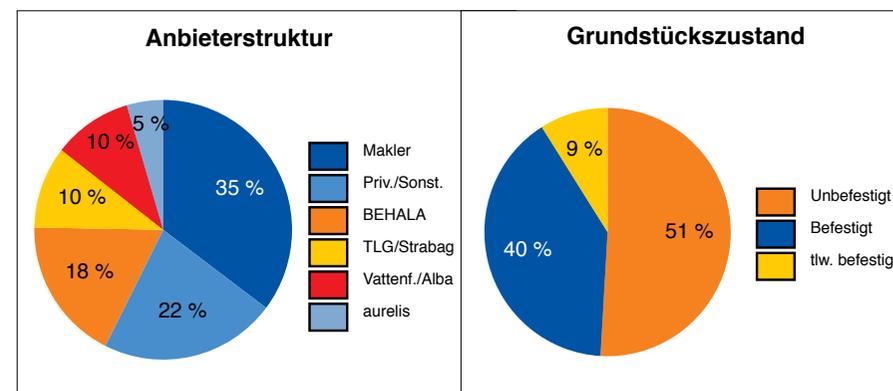
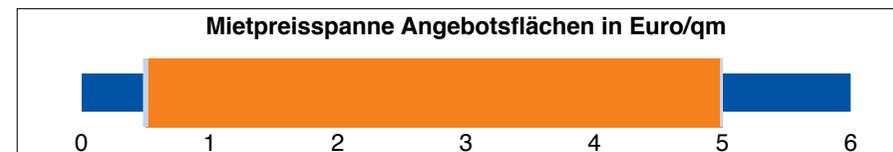


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

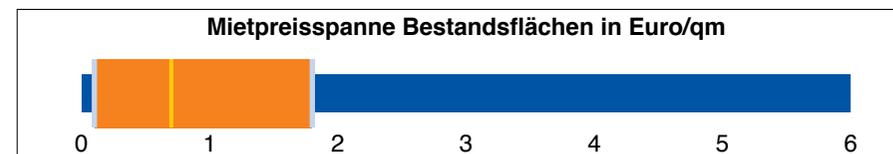
Keyfacts Freiflächen Berlin		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	4,72	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	14,16	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,50	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,35	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	8,05	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
360	45.000	8.189



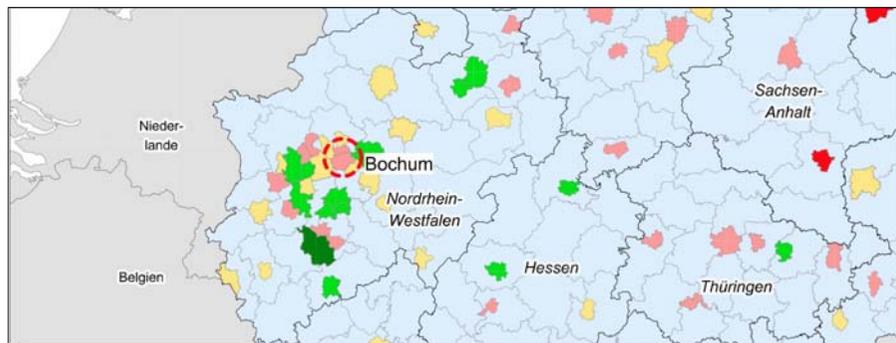
Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	100 %	0 %
cityfern	0 %	15 %	85 %



Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
108	7.889	691

\* Auswertung von insgesamt 253.864 qm \*\* Auswertung von insgesamt 48.378 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN BOCHUM

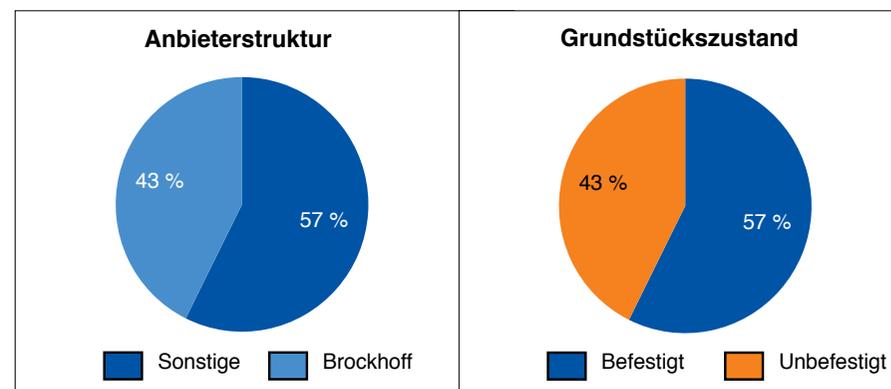
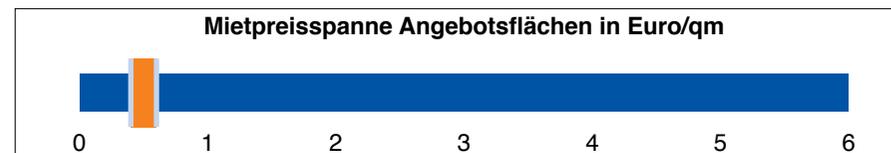


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

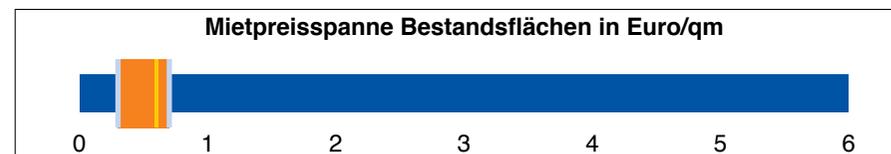
Keyfacts Freiflächen Bochum		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	2,41	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	2,26	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,20	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,76	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	1,36	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
775	6.377	3.738



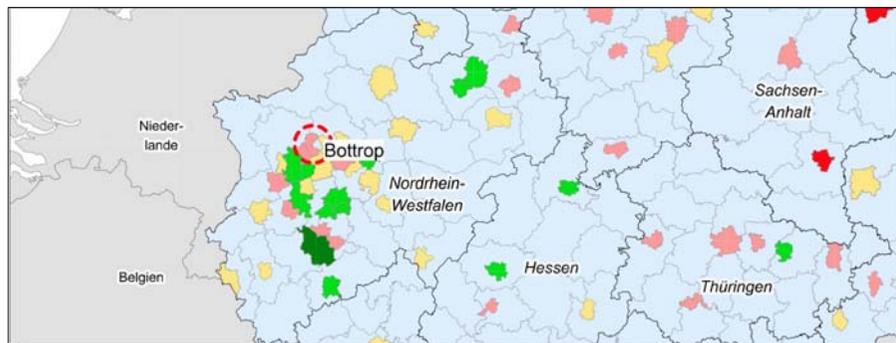
Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	5 %	5 %	83 %



Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
111	2.400	991

\* Auswertung von insgesamt 14.952 qm \*\* Auswertung von insgesamt 2.973 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN BOTTROP

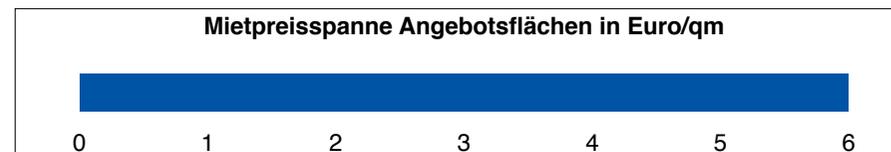


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

Keyfacts Freiflächen Bottrop		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	2,45	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	0,29	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,00	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	2,50	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	0,00	k. A.

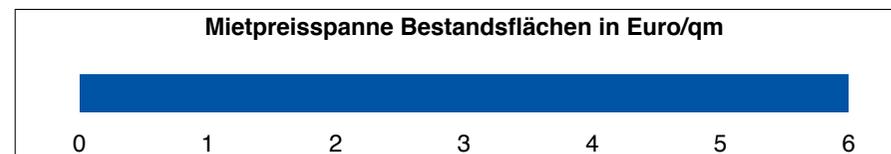
\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
-	-	-



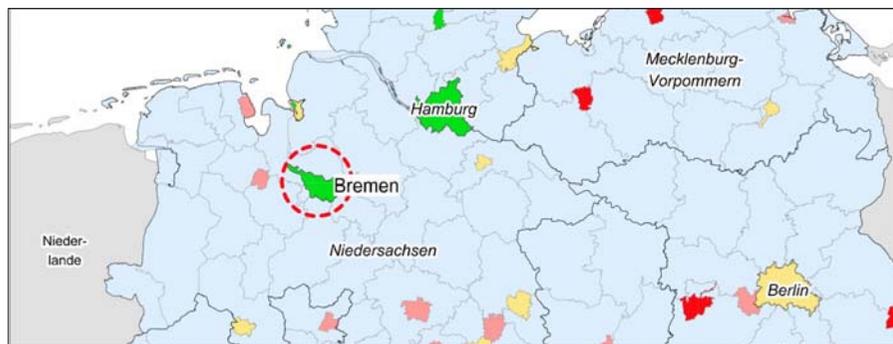
Anbieterstruktur	Grundstückszustand
Aktuell sind keine Angebote vorhanden.	

Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	-	-	-
cityfern	-	-	-



Dimensionen der Bestandsflächen in qm		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
-	-	-

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN BREMEN

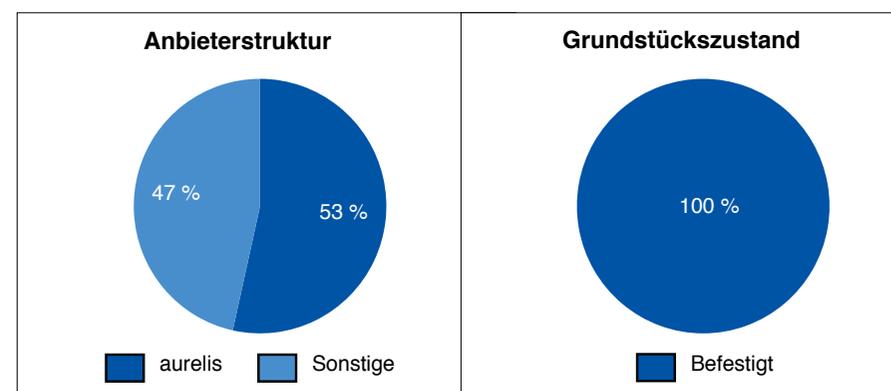
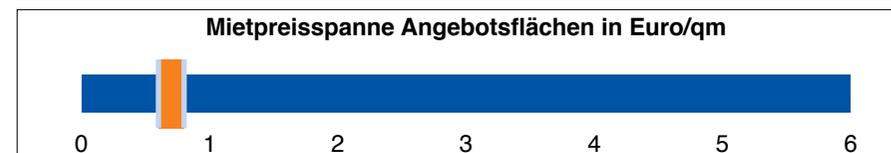


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

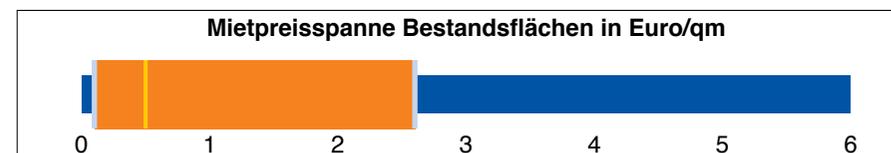
Keyfacts Freiflächen Bremen		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	5,62	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	5,74	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	2,60	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,87	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	1,36	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
26.108	30.000	28.054



Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	100 %
cityfern	0 %	0 %	100 %

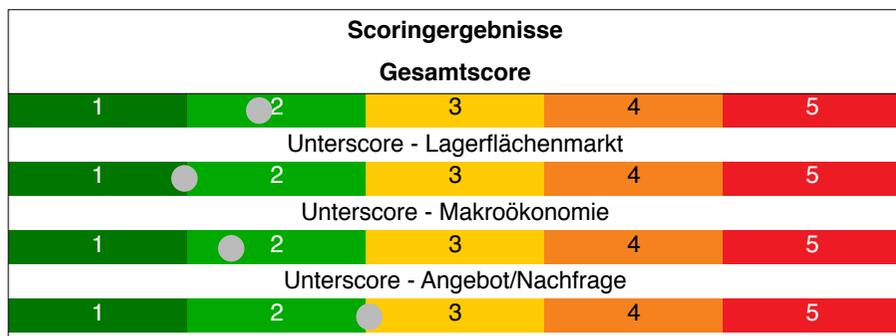
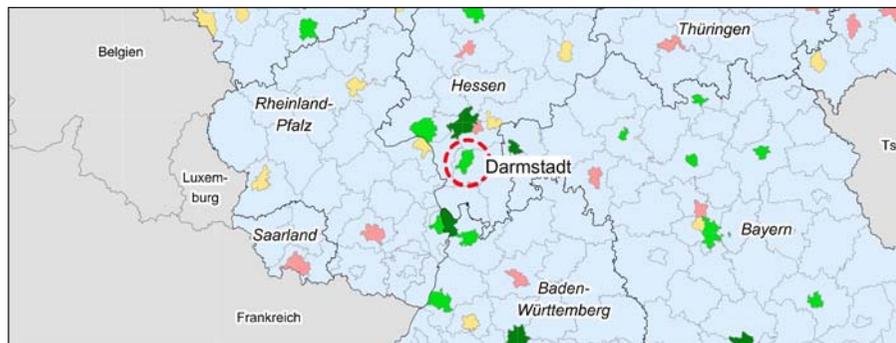


Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
422	11.070	2.163

\* Auswertung von insgesamt 56.108 qm \*\* Auswertung von insgesamt 41.088 qm



## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN DARMSTADT



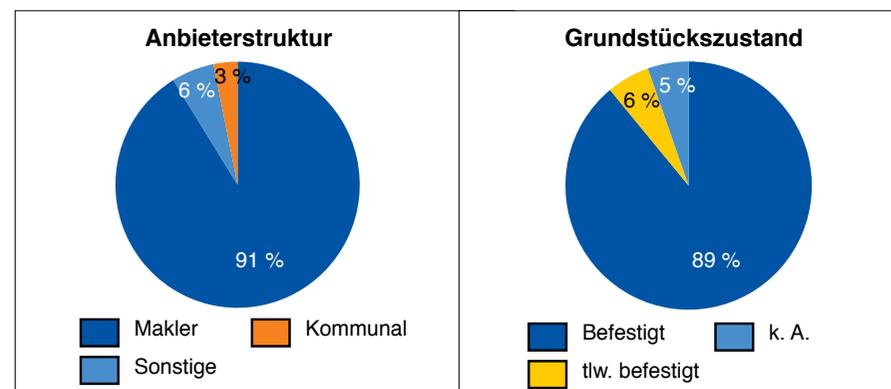
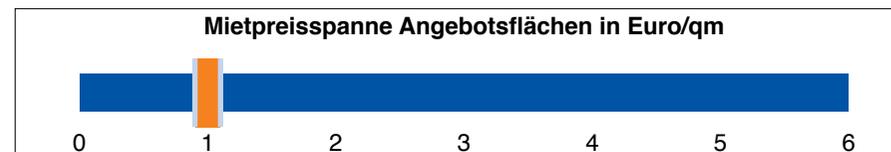
**Keyfacts Freiflächen Darmstadt**

	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	2,18	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	1,74	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	4,30	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,12	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	25,19	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

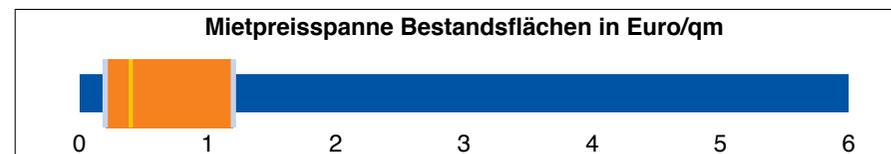
**Dimensionen der Angebote in qm\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
800	30.000	7.304



**Angebotsstruktur**

Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	2 %	16 %	82 %

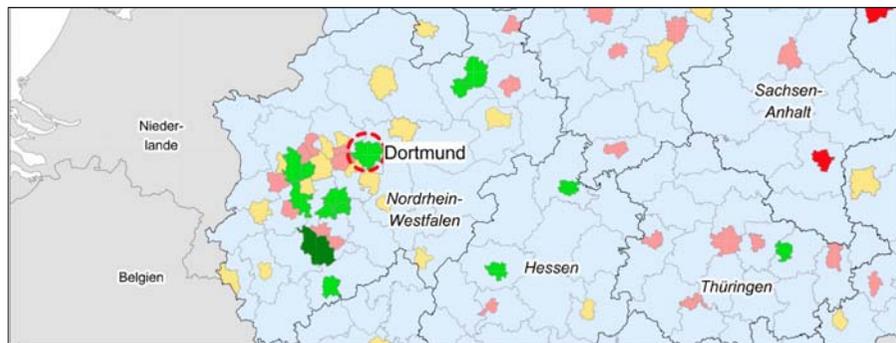


**Dimensionen der Bestandsflächen in qm\*\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
2.029	49.000	22.134

\* Auswertung von insgesamt 36.521 qm \*\* Auswertung von insgesamt 88.537 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN DORTMUND

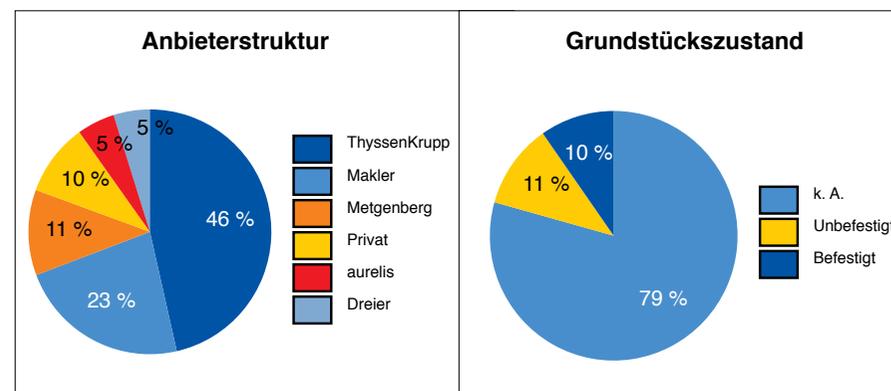
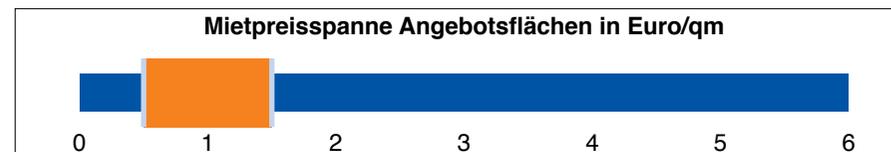


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

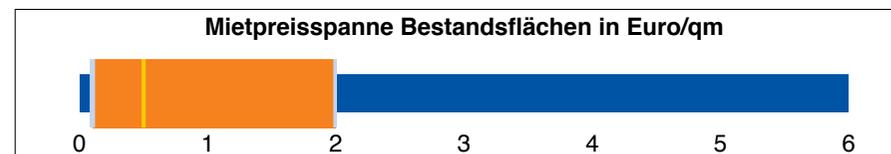
Keyfacts Freiflächen Dortmund		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	4,67	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	3,59	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	4,00	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,53	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	3,00	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
550	11.362	4.932



Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	5 %	19 %	77 %
cityfern	0 %	35 %	65 %

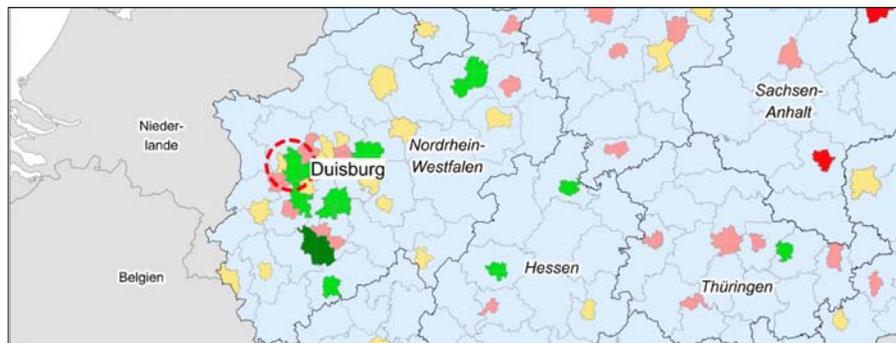


Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
225	6.000	1.337

\* Auswertung von insgesamt 44.389 qm \*\* Auswertung von insgesamt 14.711 qm



## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN DUISBURG

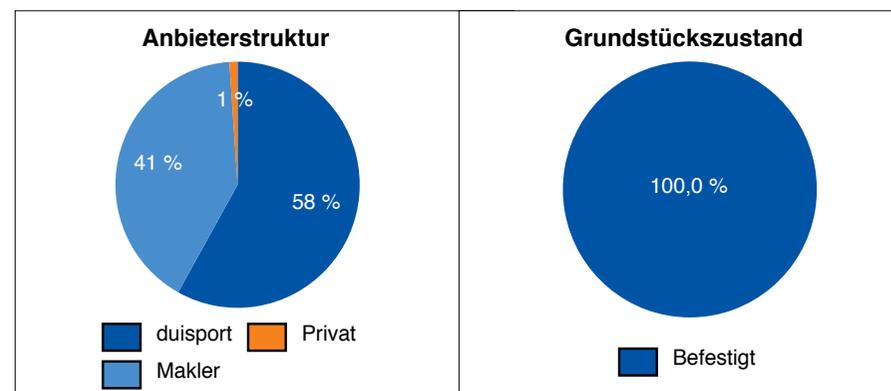
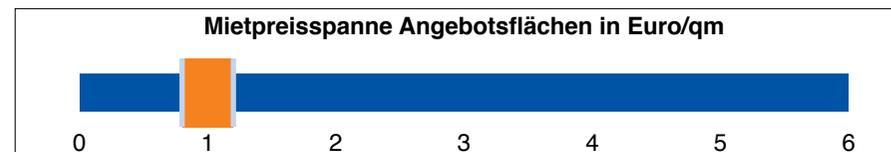


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

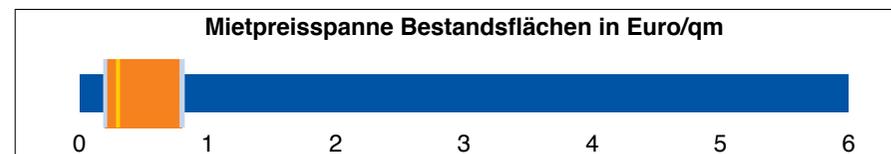
Keyfacts Freiflächen Duisburg		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	5,11	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	4,89	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,60	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	1,00	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	14,47	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
3.600	150.000	67.150



Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	100 %
cityfern	0 %	1 %	99 %

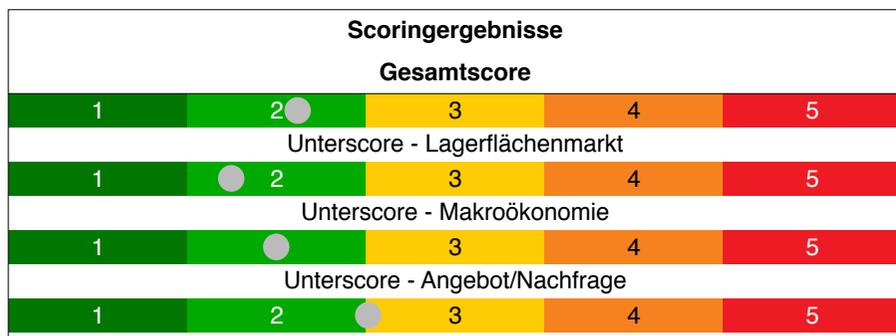
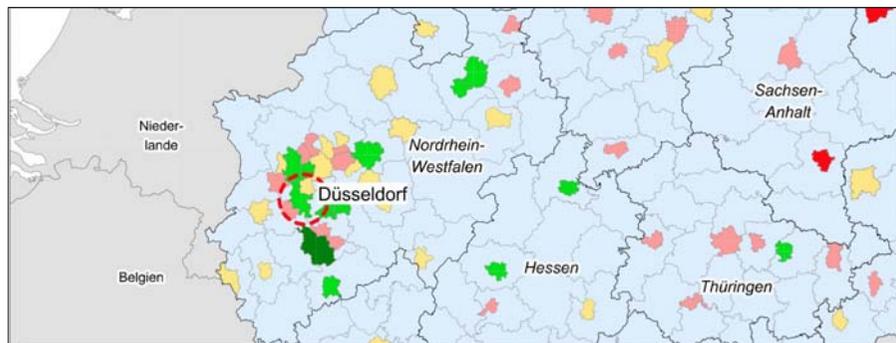


Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
120	73.447	7.359

\* Auswertung von insgesamt 335.749 qm \*\* Auswertung von insgesamt 110.387 qm



## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN DÜSSELDORF



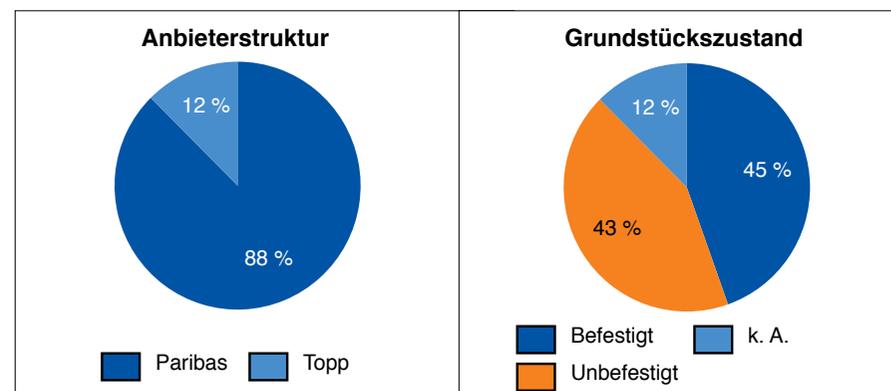
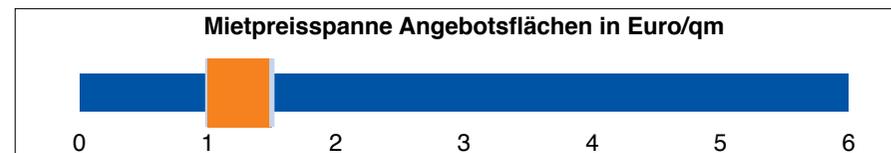
**Keyfacts Freiflächen Düsseldorf**

	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	4,30	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	4,96	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	4,10	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,35	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	1,67	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

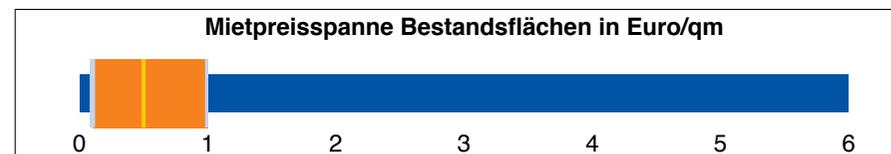
**Dimensionen der Angebote in qm\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
1.600	5.717	4.275



**Angebotsstruktur**

Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	0 %	12 %	88 %

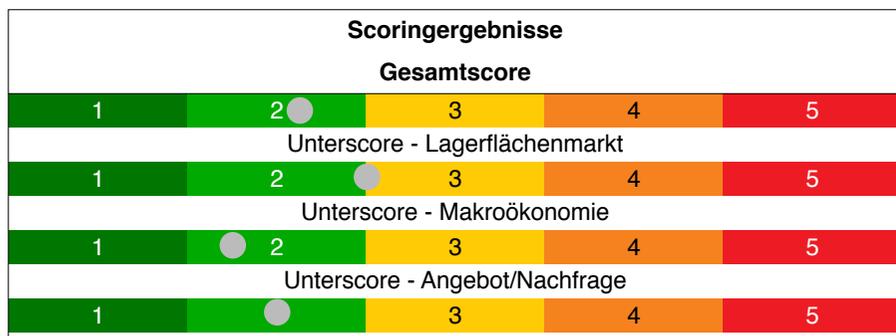
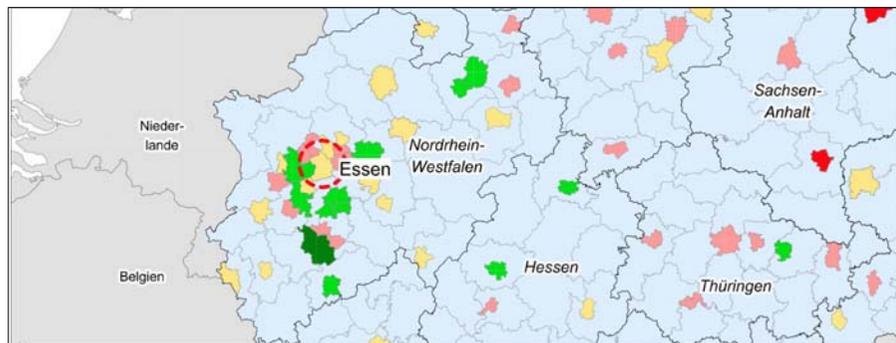


**Dimensionen der Bestandsflächen in qm\*\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
133	29.871	2.887

\* Auswertung von insgesamt 12.826 qm \*\* Auswertung von insgesamt 72.174 qm

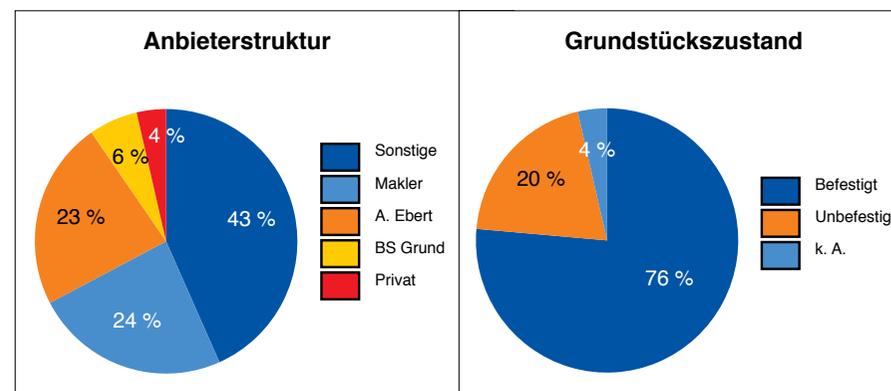
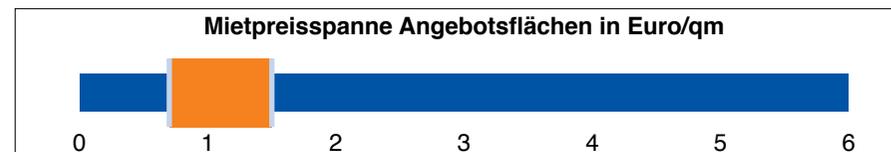
## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN ESSEN



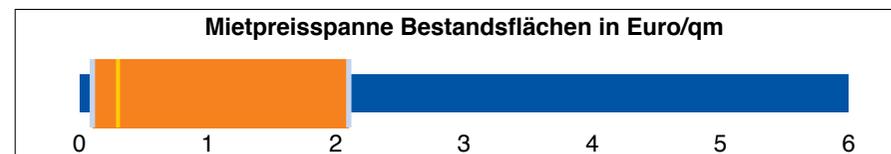
Keyfacts Freiflächen Essen		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	4,16	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	4,66	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,30	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,54	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	4,41	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
550	20.000	4.188



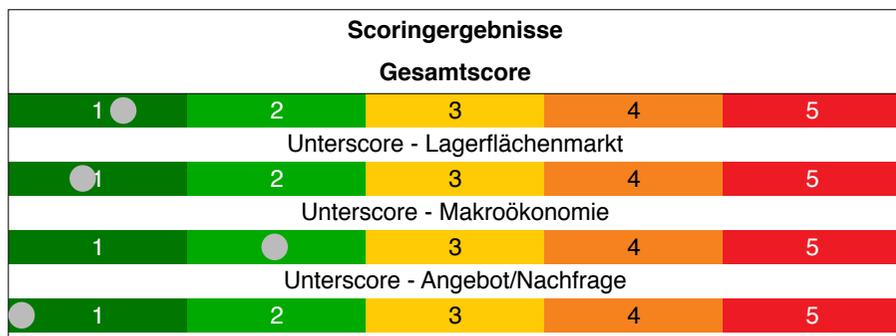
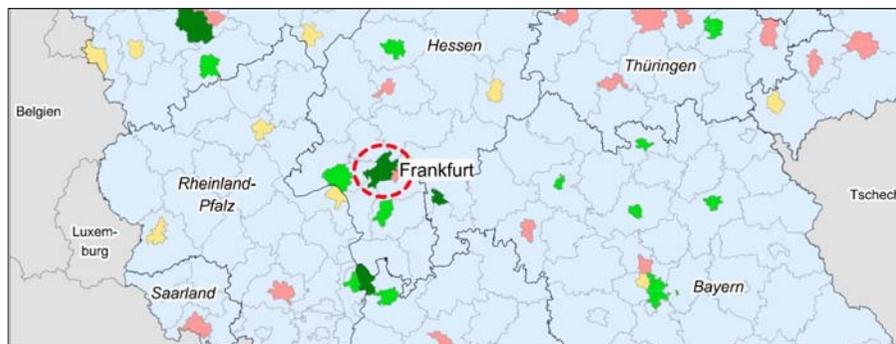
Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	3 %	37 %	60 %



Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
104	15.820	1.841

\* Auswertung von insgesamt 50.250 qm \*\* Auswertung von insgesamt 44.182 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN FRANKFURT/MAIN



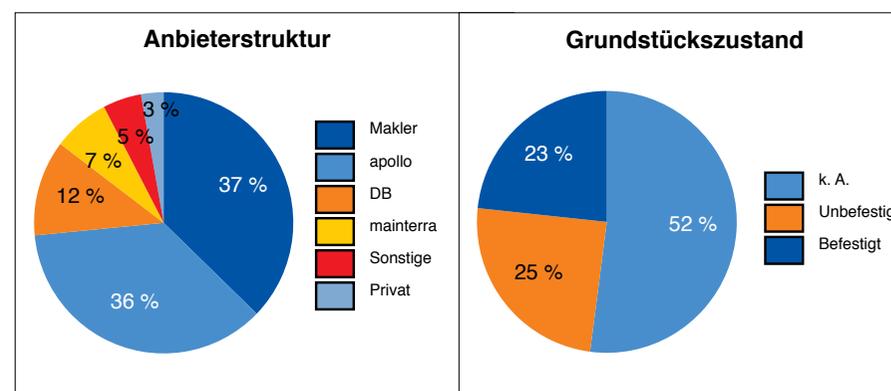
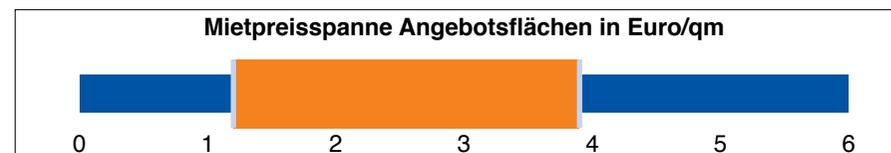
**Keyfacts Freiflächen Frankfurt/Main**

	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	12,39	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	7,29	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	5,00	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,38	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	19,15	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

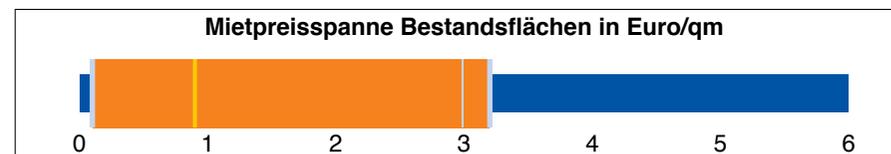
**Dimensionen der Angebote in qm\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
650	29.300	6.642



**Angebotsstruktur**

Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	19 %	24 %	57 %
cityfern	2 %	10 %	37 %

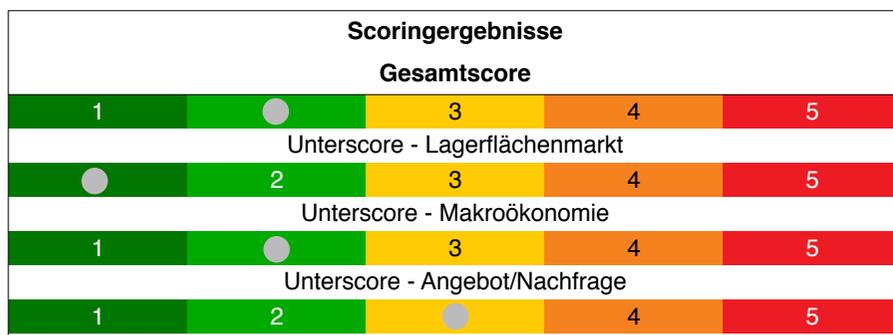
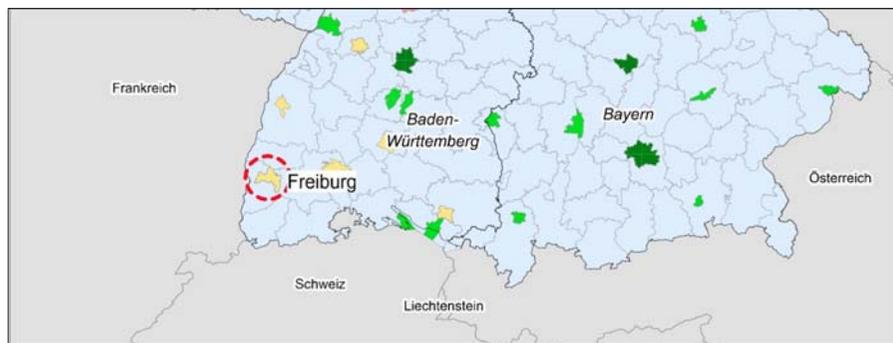


**Dimensionen der Bestandsflächen in qm\*\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
126	13.200	2.182

\* Auswertung von insgesamt 106.268 qm \*\* Auswertung von insgesamt 56.727 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN FREIBURG



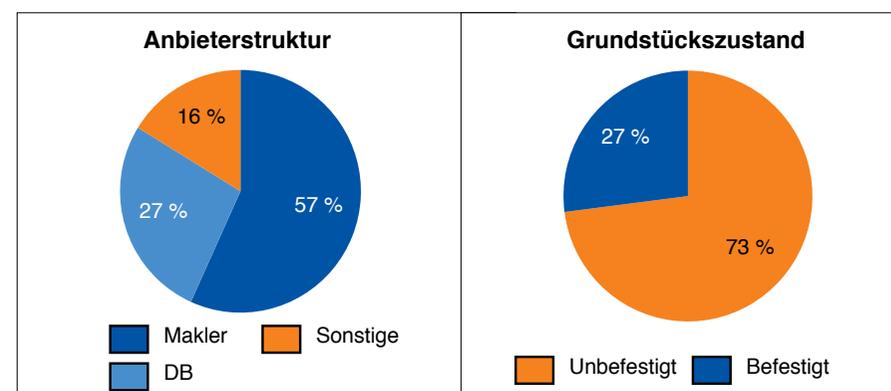
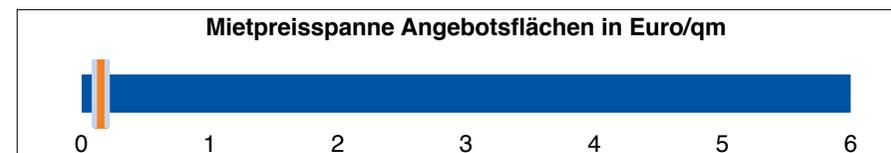
**Keyfacts Freiflächen Freiburg**

	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	2,83	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	1,51	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,50	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,10	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	12,33	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

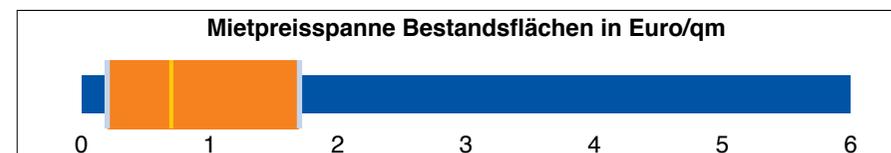
**Dimensionen der Angebote in qm\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
3.000	10.500	6.167



**Angebotsstruktur**

Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	0 %	43 %	57 %

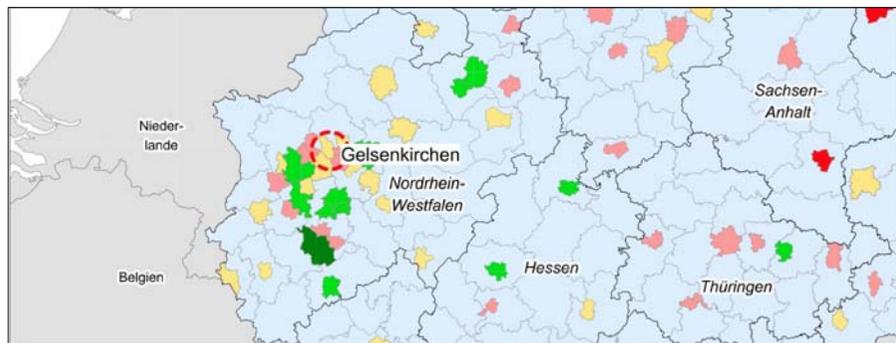


**Dimensionen der Bestandsflächen in qm\*\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
320	6.383	1.758

\* Auswertung von insgesamt 18.500 qm \*\* Auswertung von insgesamt 36.914 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN GELSENKIRCHEN

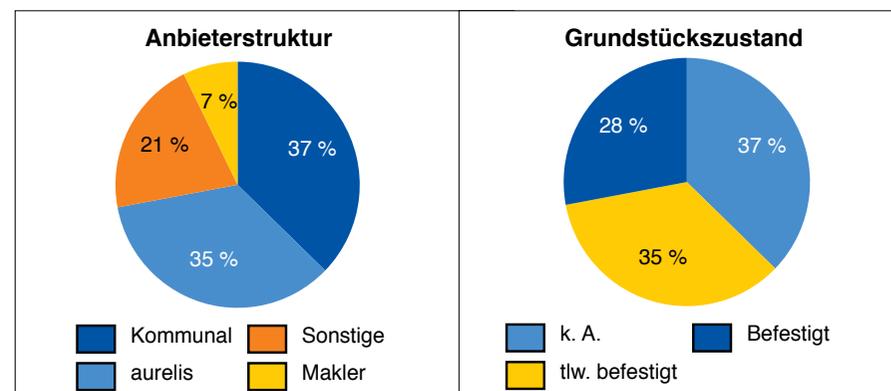
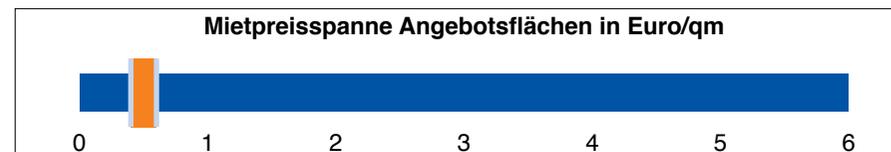


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

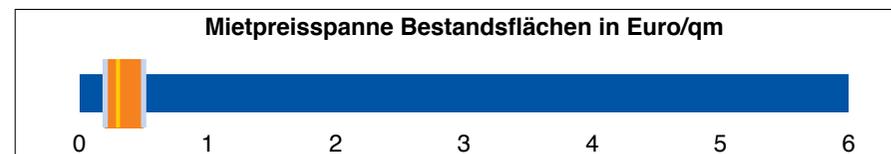
Keyfacts Freiflächen Gelsenkirchen		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	2,77	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	2,44	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	2,80	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	2,27	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	1,01	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
1.750	9.000	6.038



Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	100 %
cityfern	0 %	45 %	55 %

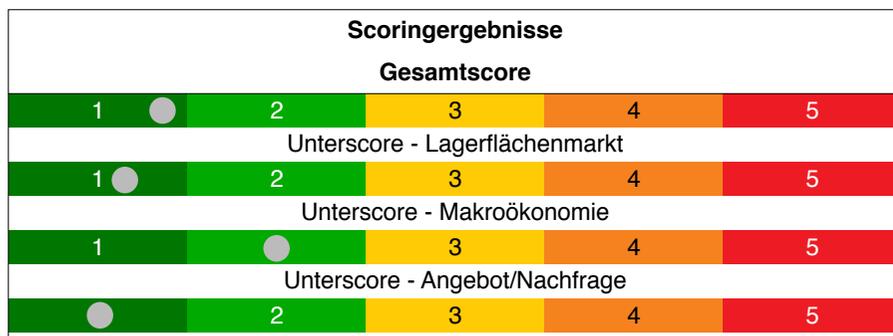
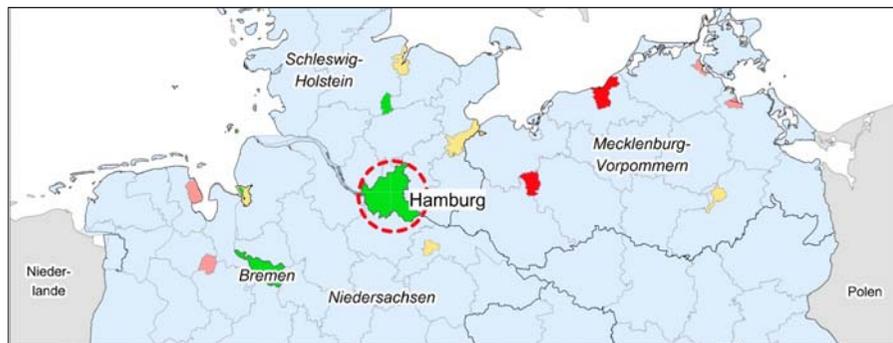


Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
180	200.000	100.090

\* Auswertung von insgesamt 24.150 qm \*\* Auswertung von insgesamt 200.180 qm



## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN HAMBURG



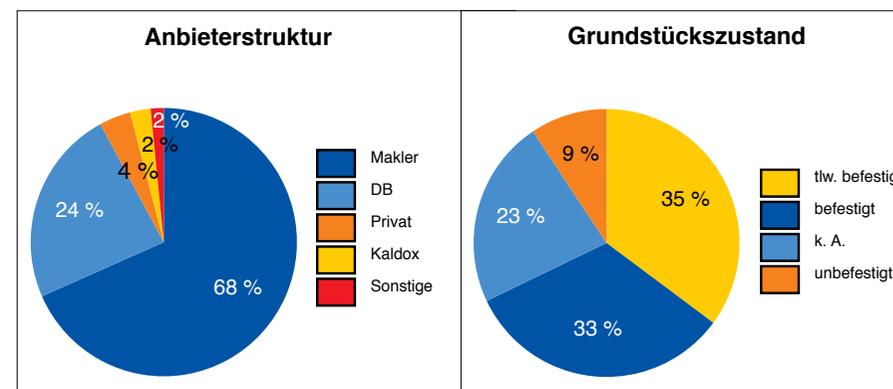
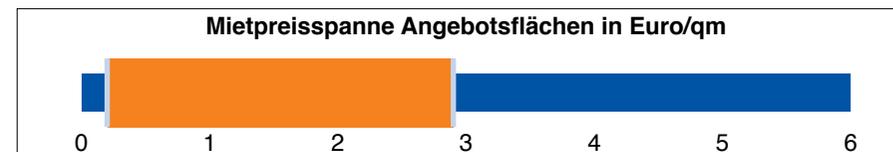
**Keyfacts Freiflächen Hamburg**

	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	6,36	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	13,10	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	4,30	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,74	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	2,26	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

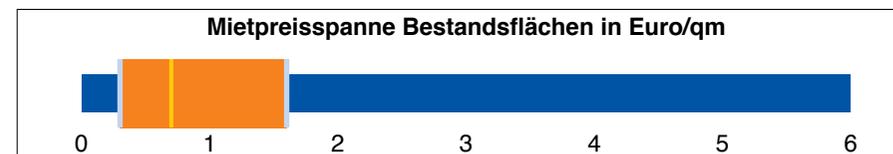
**Dimensionen der Angebote in qm\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
800	30.000	5.502



**Angebotsstruktur**

Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	1 %	21 %	78 %



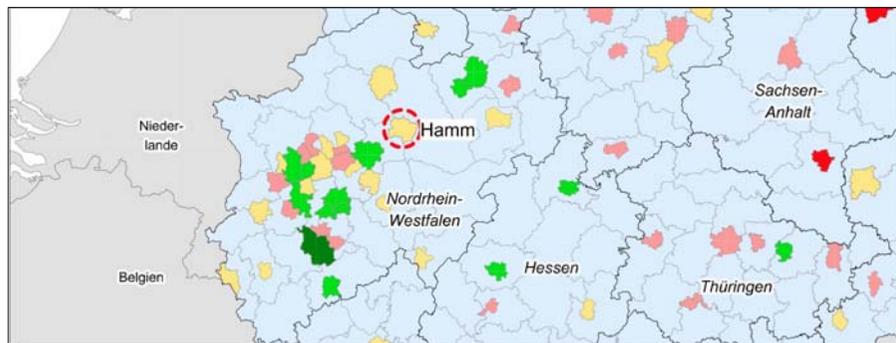
**Dimensionen der Bestandsflächen in qm\*\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
200	7.628	2.728

\* Auswertung von insgesamt 126.542 qm \*\* Auswertung von insgesamt 32.740 qm



## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN HAMM

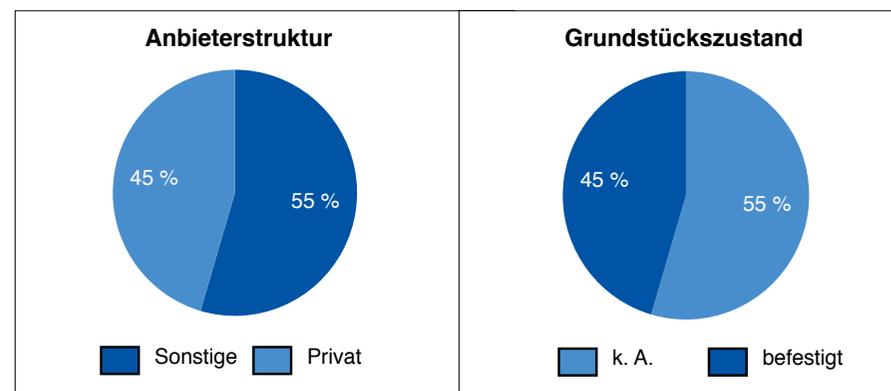
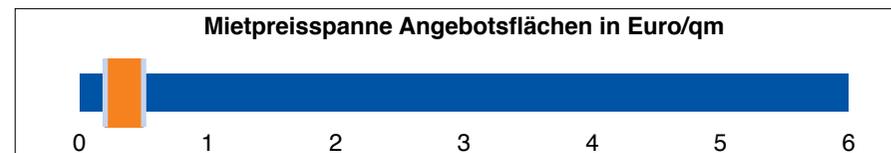


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

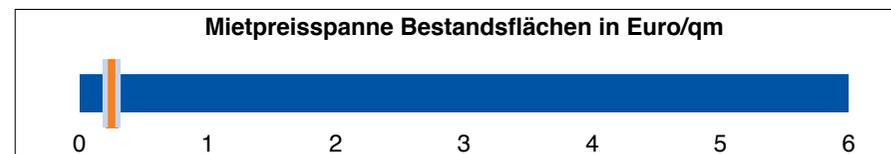
Keyfacts Freiflächen Hamm		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	5,34	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	1,00	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	2,80	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,73	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	0,33	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
2.500	3.000	2.750



Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	0 %	100 %	0 %

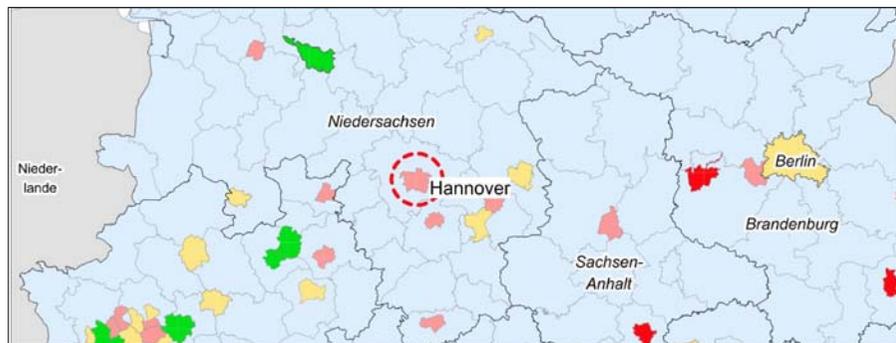


Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
360	360	360

\* Auswertung von insgesamt 5.500 qm \*\* Auswertung von insgesamt 360 qm



## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN HANNOVER

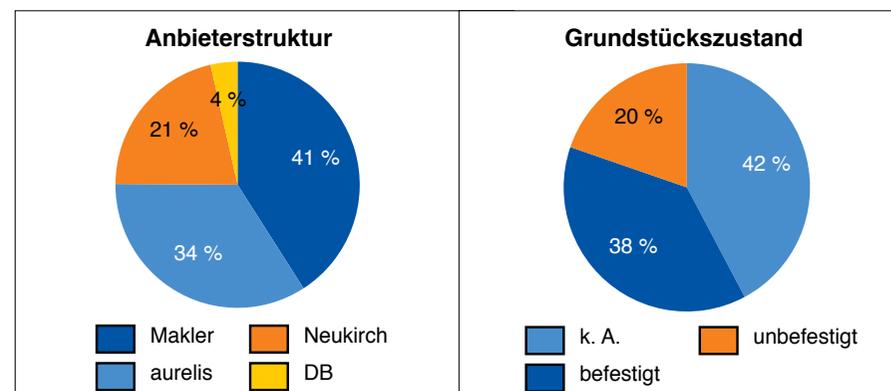
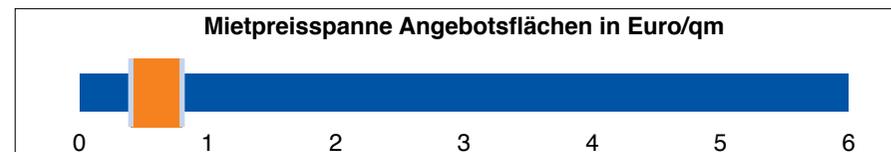


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

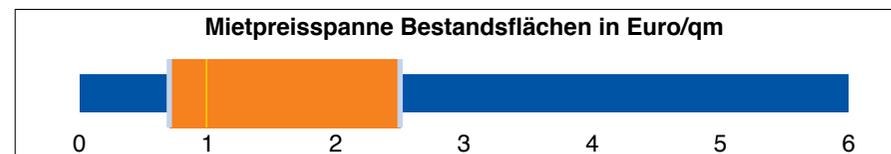
Keyfacts Freiflächen Hannover		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	3,25	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	5,15	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,10	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,76	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	6,37	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
800	28.840	8.199



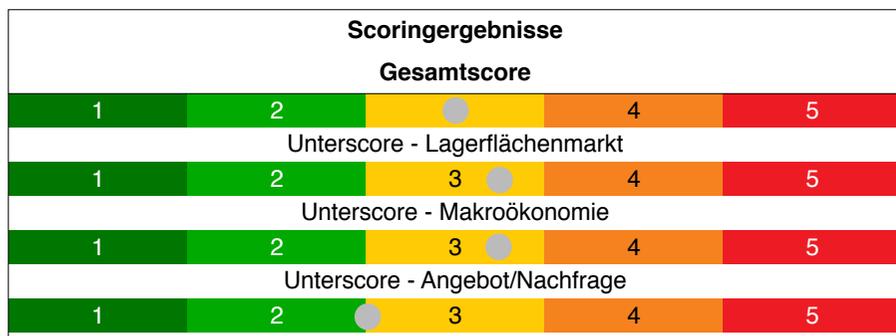
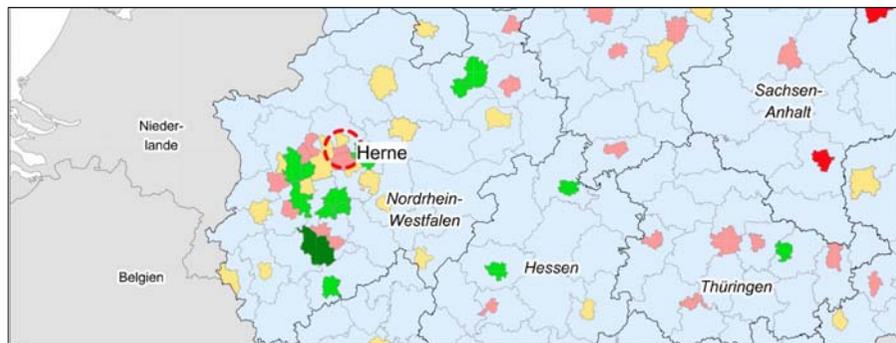
Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	100 %	0 %
cityfern	1 %	15 %	84 %



Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
182	1.030	536

\* Auswertung von insgesamt 98.392 qm \*\* Auswertung von insgesamt 2.682 qm

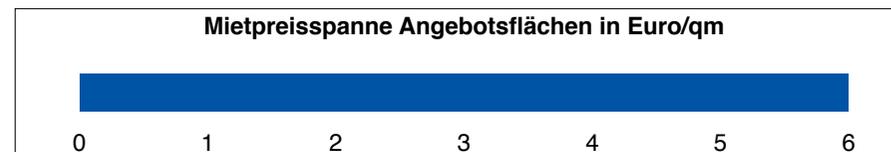
## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN HERNE



Keyfacts Freiflächen Herne		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	4,61	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	0,75	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	2,70	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	1,44	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	0,00	k. A.

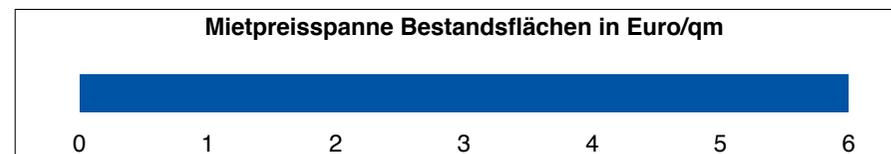
\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
-	-	-



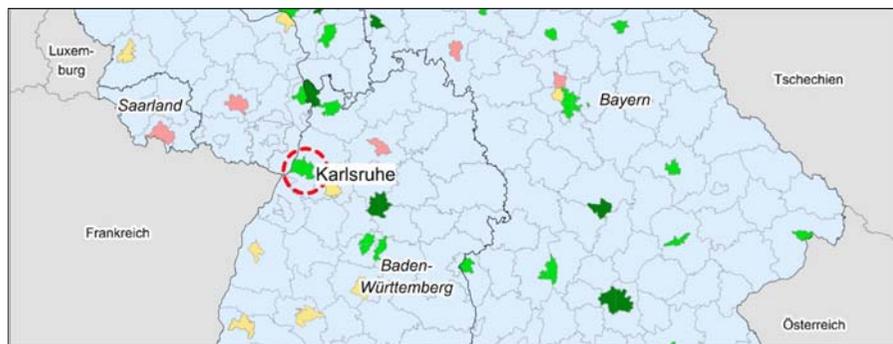
Anbieterstruktur	Grundstückszustand
Aktuell sind keine Angebote vorhanden.	

Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	-	-	-
cityfern	-	-	-



Dimensionen der Bestandsflächen in qm		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
-	-	-

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN KARLSRUHE

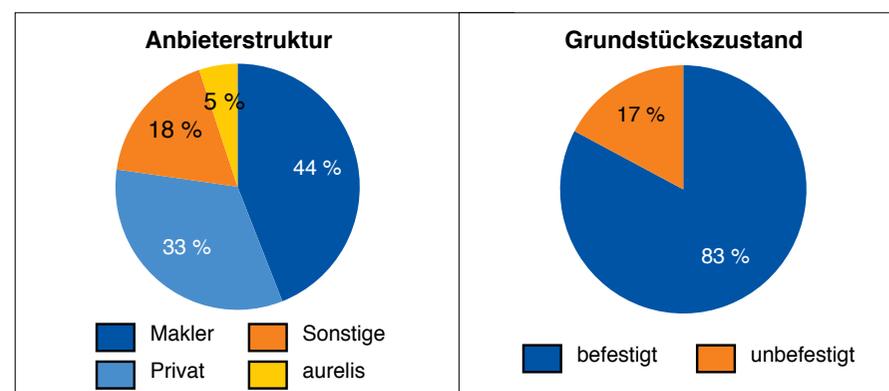
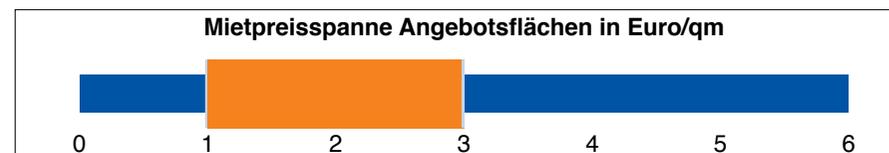


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

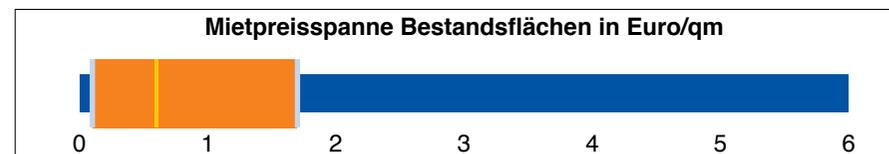
Keyfacts Freiflächen Karlsruhe		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	4,08	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	2,82	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,50	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,13	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	20,90	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
300	11.626	5.225



Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	24 %	76 %
cityfern	2 %	11 %	87 %

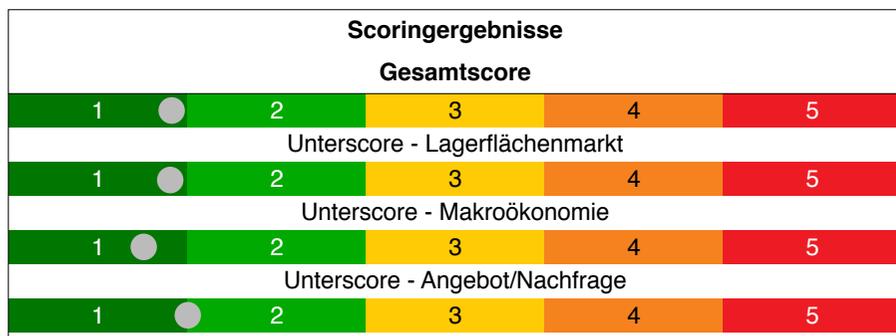
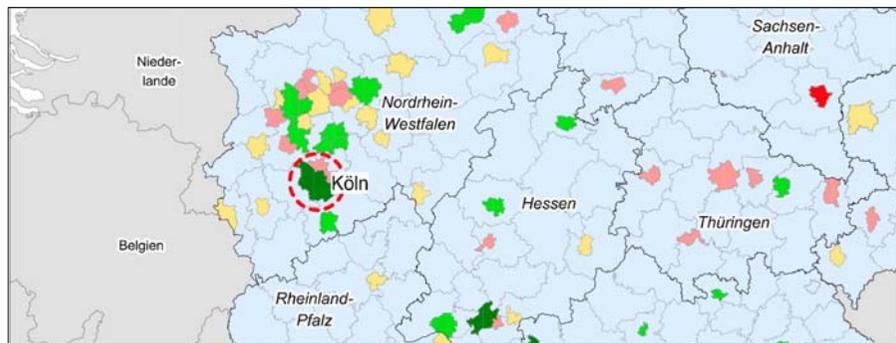


Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
150	5.480	1.632

\* Auswertung von insgesamt 47.026 qm \*\* Auswertung von insgesamt 19.581 qm



## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN KÖLN



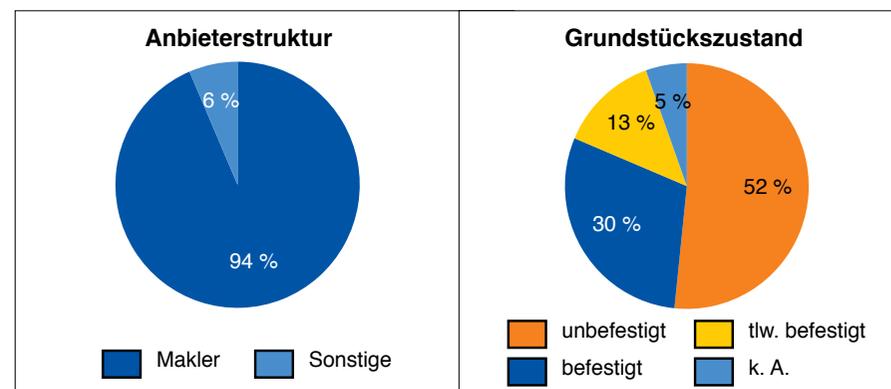
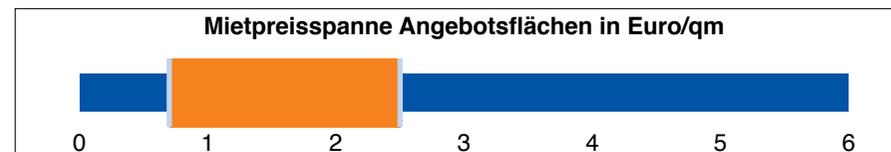
**Keyfacts Freiflächen Köln**

	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	4,90	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	7,85	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	4,00	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,48	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	4,50	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

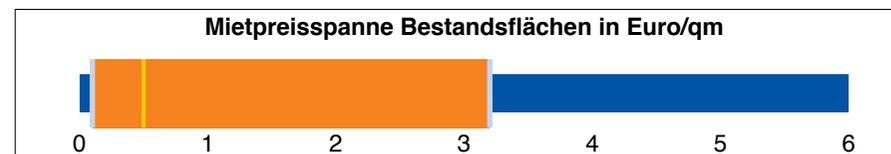
**Dimensionen der Angebote in qm\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
250	45.000	9.750



**Angebotsstruktur**

Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	100 %
cityfern	1 %	8 %	91 %

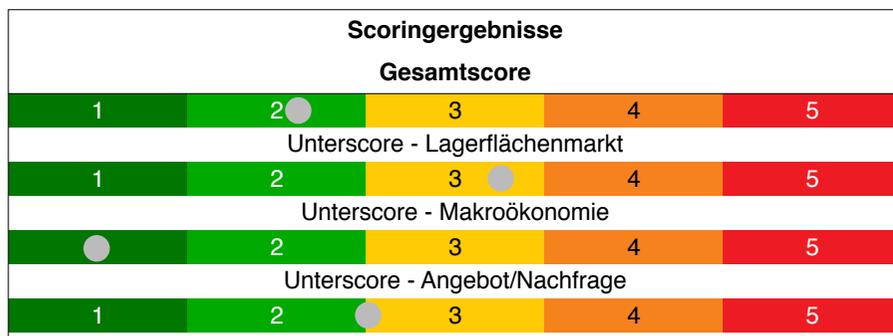
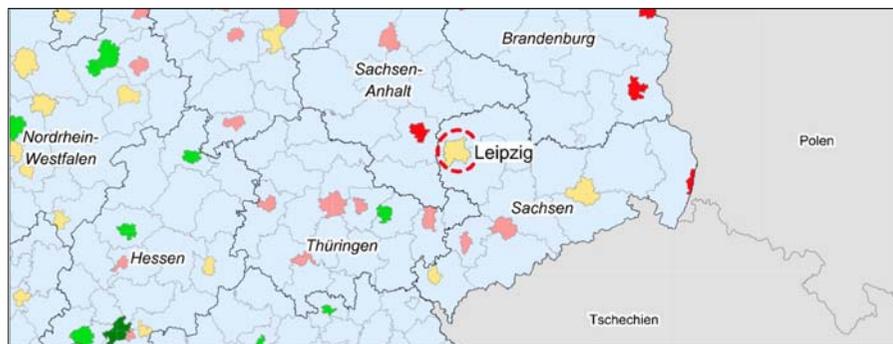


**Dimensionen der Bestandsflächen in qm\*\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
106	65.395	1.998

\* Auswertung von insgesamt 87.747 qm \*\* Auswertung von insgesamt 195.793 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN LEIPZIG



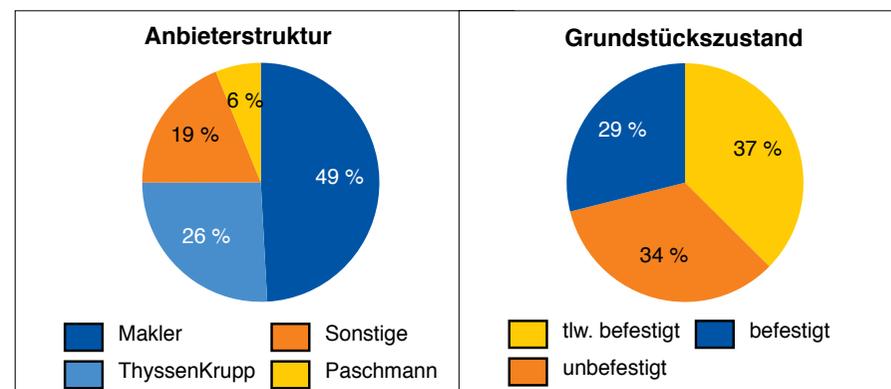
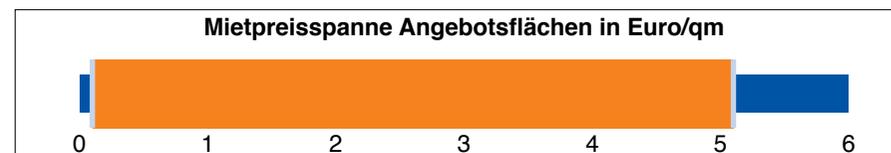
**Keyfacts Freiflächen Leipzig**

	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	4,86	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	2,75	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,10	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,33	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	4,99	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

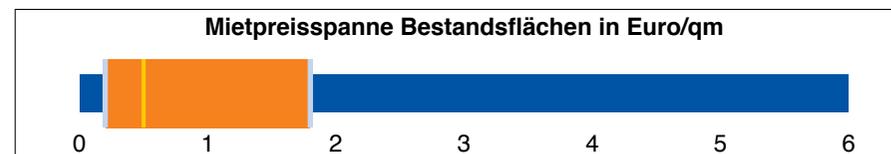
**Dimensionen der Angebote in qm\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
660	14.000	4.845



**Angebotsstruktur**

Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	3 %	18 %	79 %

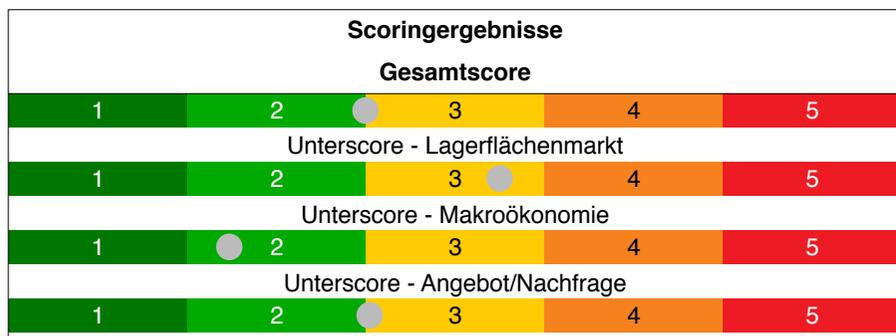
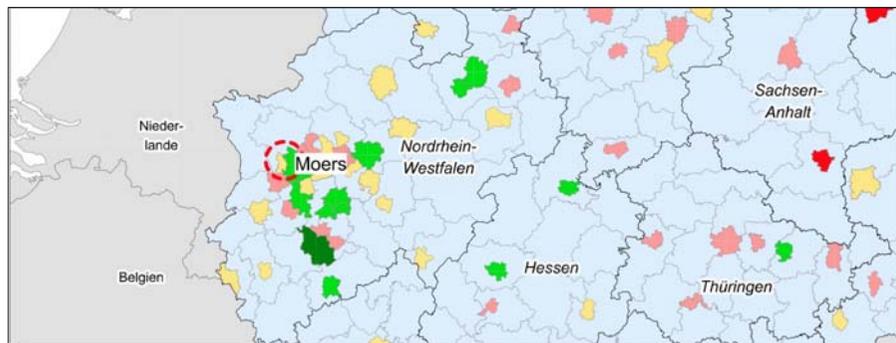


**Dimensionen der Bestandsflächen in qm\*\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
150	1.390	628

\* Auswertung von insgesamt 48.445 qm \*\* Auswertung von insgesamt 9.418 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN MOERS



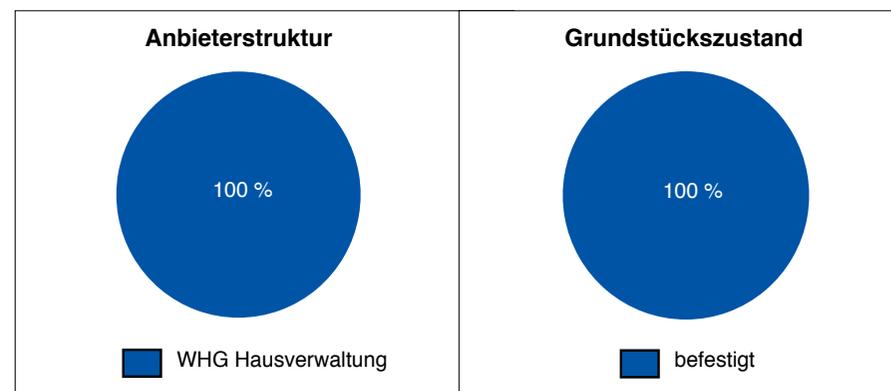
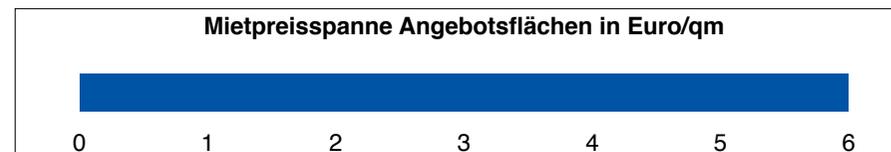
**Keyfacts Freiflächen Moers**

	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	3,83	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	2,28	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,00	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche** in %	0,47	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand** in %	0,02	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte \*\* Wesel-Kreis

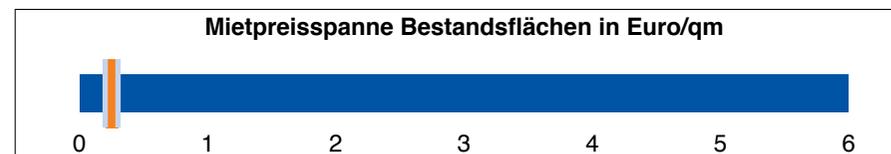
**Dimensionen der Angebote in qm\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
1.000	1.000	1.000



**Angebotsstruktur**

Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	100 %	0 %	0 %
cityfern	0 %	0 %	0 %



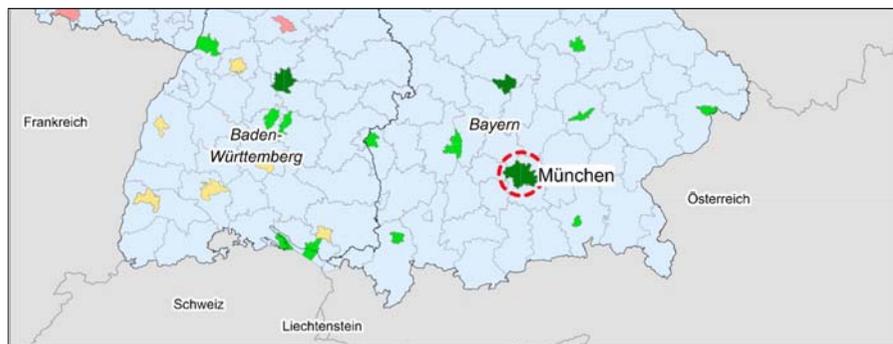
**Dimensionen der Bestandsflächen in qm\*\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
1.500	3.748	2.354

\* Auswertung von insgesamt 1.000 qm \*\* Auswertung von insgesamt 7.063 qm

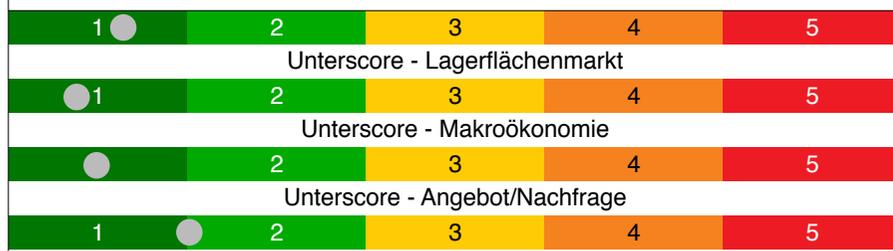


## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN MÜNCHEN



### Scoringergebnisse

#### Gesamtscore

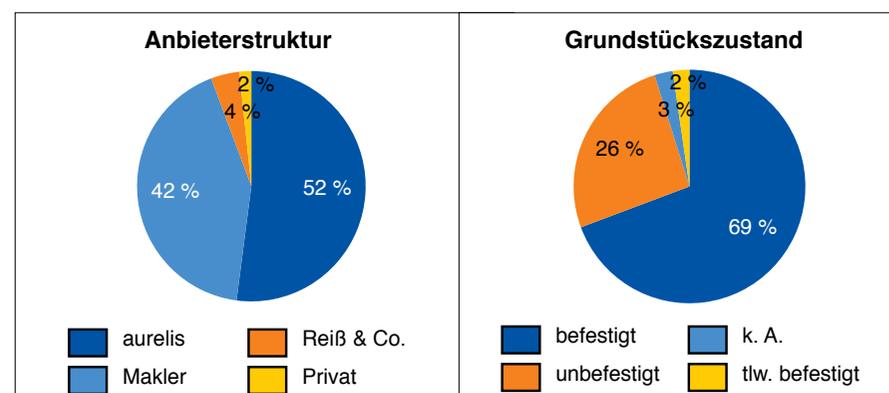
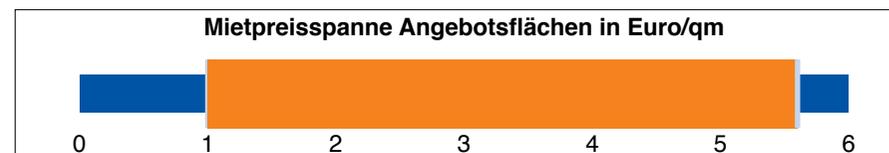


### Keyfacts Freiflächen München

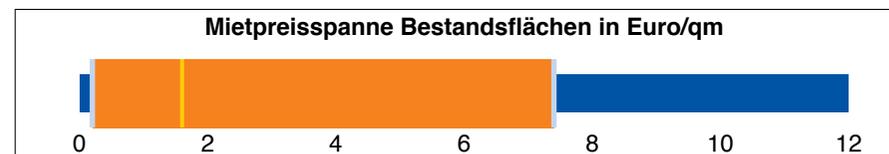
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	2,47	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	17,59	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	5,00	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,33	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	10,43	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
270	30.000	5.569



Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	100 %	0 %
cityfern	3 %	18 %	79 %

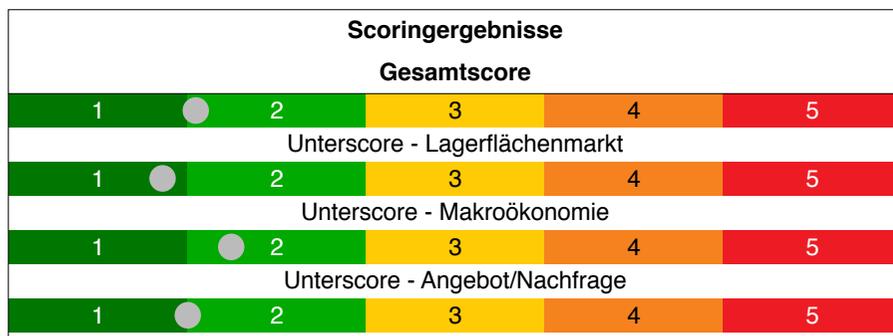


Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
160	62.722	5.990

\* Auswertung von insgesamt 105.814 qm \*\* Auswertung von insgesamt 209.657 qm



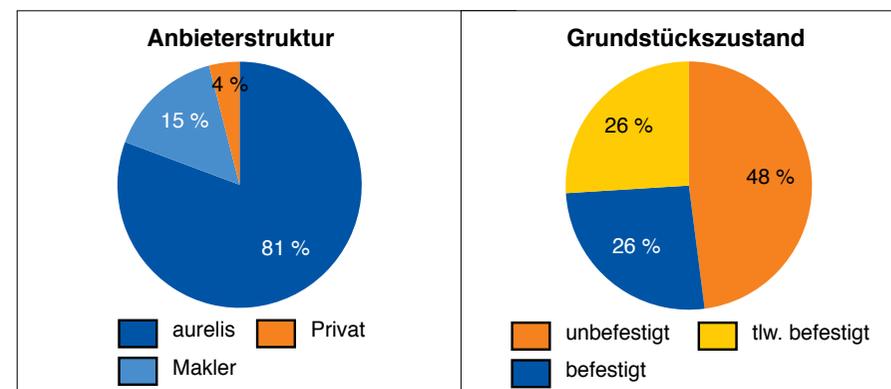
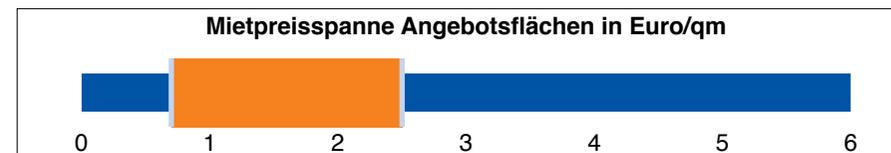
## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN NÜRNBERG



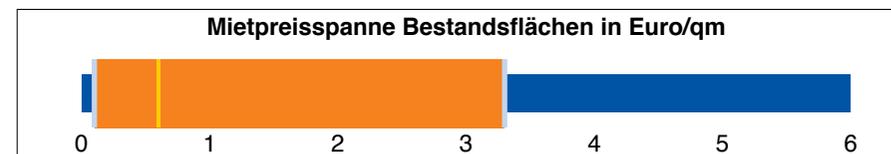
Keyfacts Freiflächen Nürnberg		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	4,58	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	5,14	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,65	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,29	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	10,43	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
270	29.571	6.566



Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	100 %	0 %
cityfern	1 %	23 %	76 %

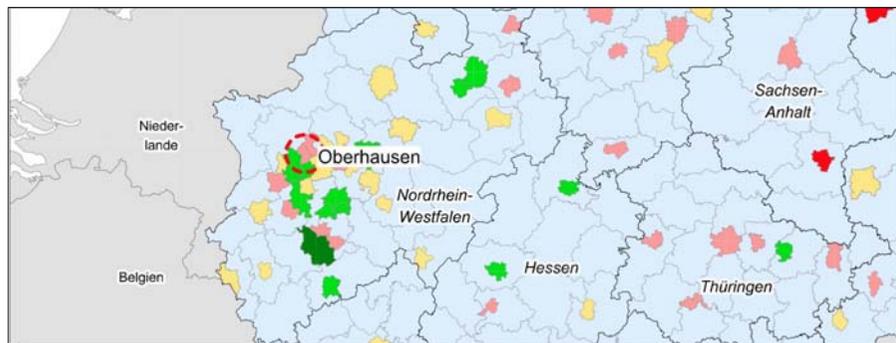


Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
120	9.100	1.198

\* Auswertung von insgesamt 111.621 qm \*\* Auswertung von insgesamt 45.517 qm



## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN OBERHAUSEN

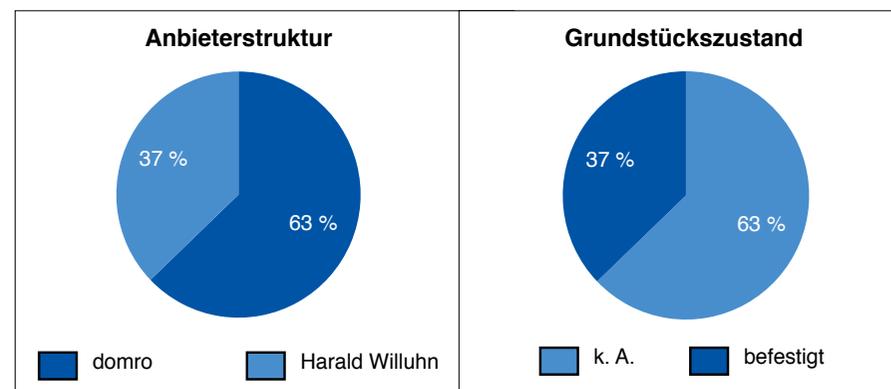
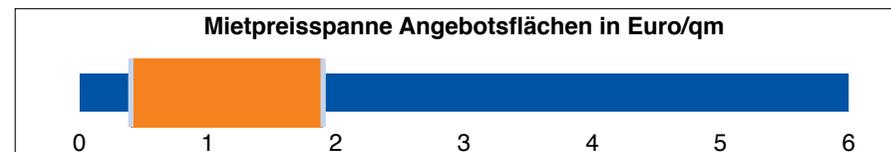


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

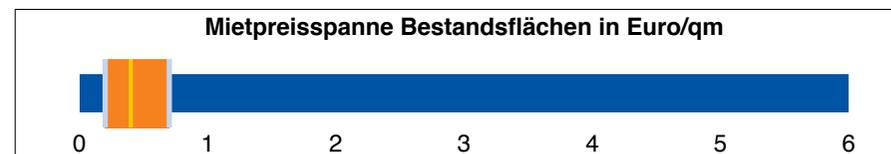
Keyfacts Freiflächen Oberhausen		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	3,24	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	1,13	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,30	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	1,21	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	0,17	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
600	1.000	800



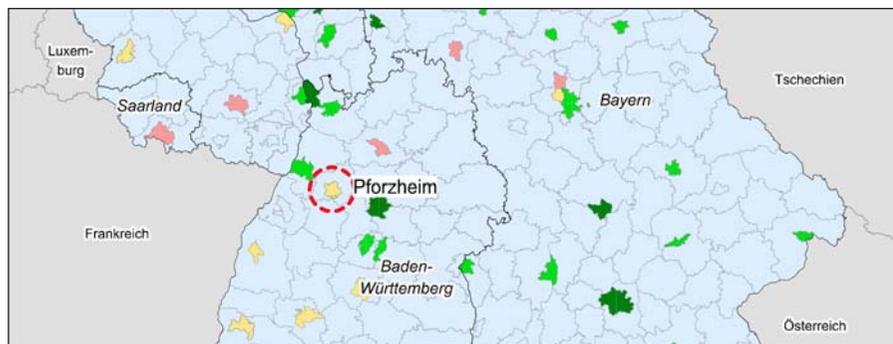
Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	100 %	0 %	0 %
cityfern	100 %	0 %	0 %



Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
264	1.916	900

\* Auswertung von insgesamt 1.600 qm \*\* Auswertung von insgesamt 7.197 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN PFORZHEIM

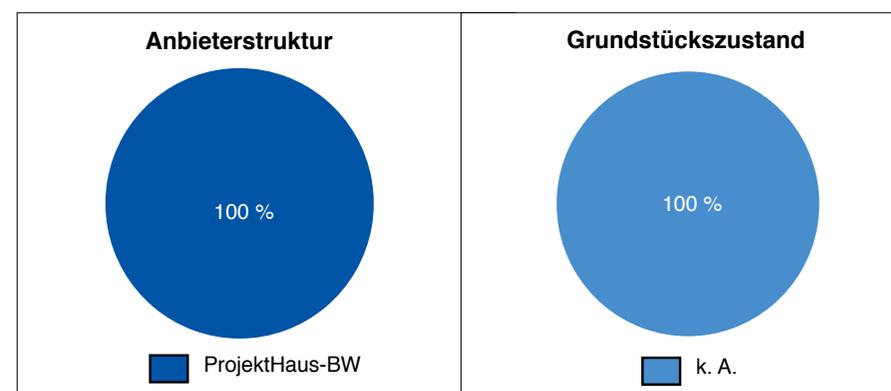
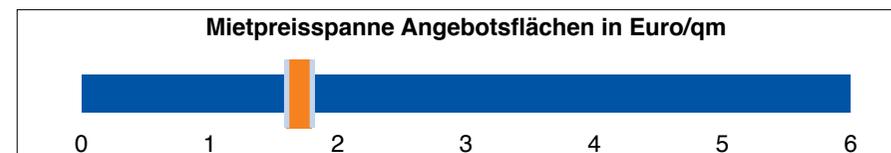


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

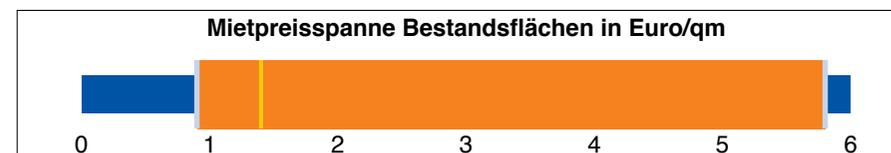
Keyfacts Freiflächen Pforzheim		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	1,65	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	1,18	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	2,60	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,17	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	0,71	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
1.200	1.200	1.200



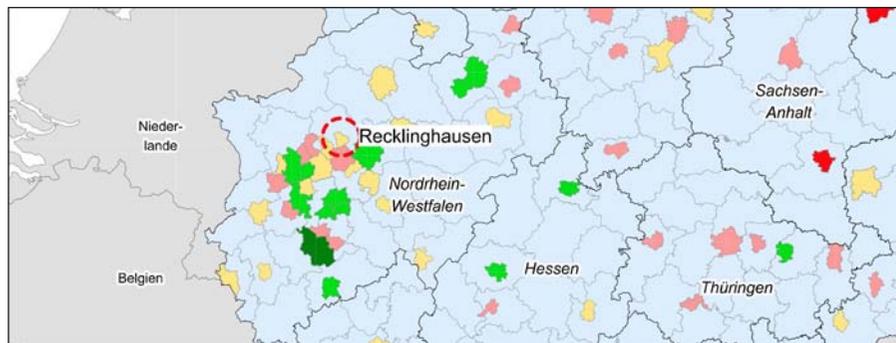
Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	100 %	0 %
cityfern	0 %	0 %	0 %



Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
132	7.002	1.577

\* Auswertung von insgesamt 1.200 qm \*\* Auswertung von insgesamt 9.465 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN RECKLINGHAUSEN

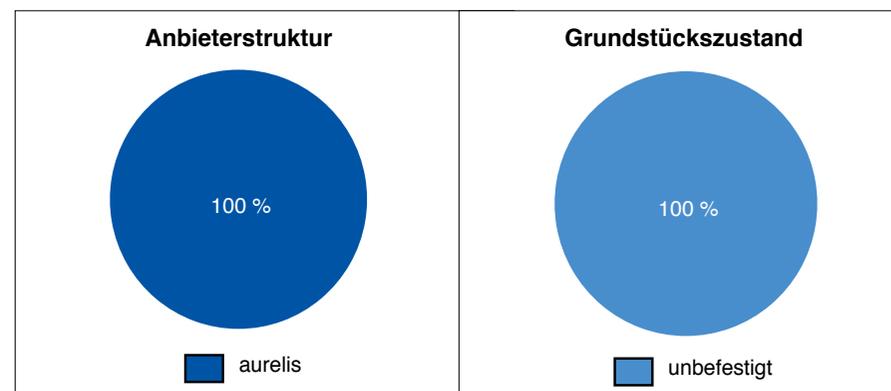
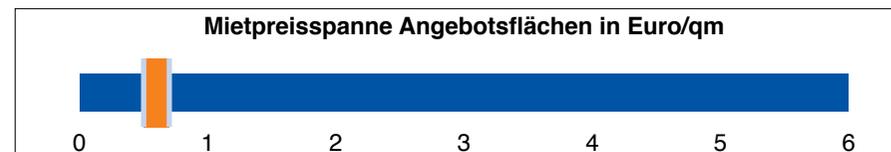


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

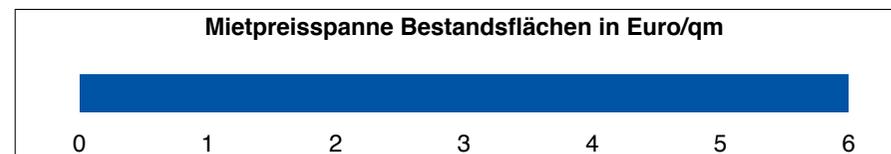
Keyfacts Freiflächen Recklinghausen		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	1,82	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	3,28	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	2,60	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche** in %	0,94	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand** in %	0,44	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte \*\* Kreis Recklinghausen

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
13.306	13.306	13.306



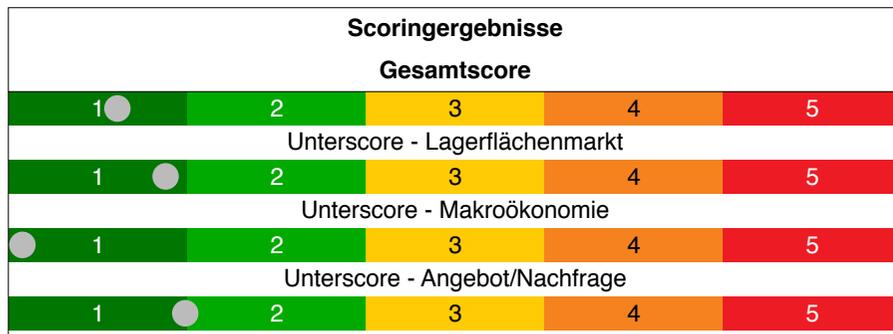
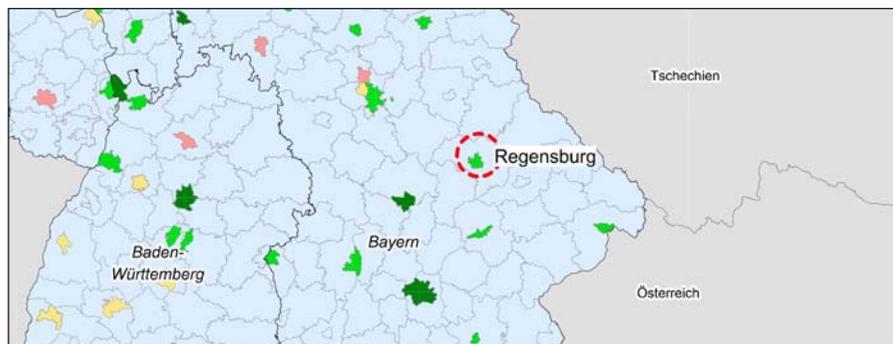
Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0
cityfern	0 %	0 %	100 %



Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
50.000	50.000	50.000

\* Auswertung von insgesamt 13.306 qm \*\* Auswertung von insgesamt 50.000 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN REGENSBURG



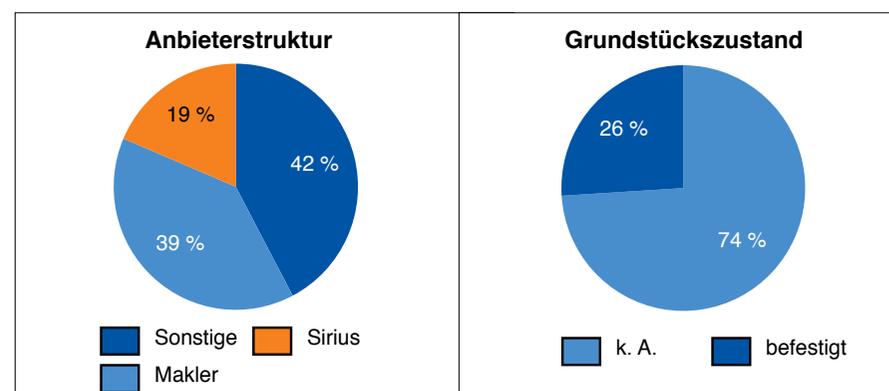
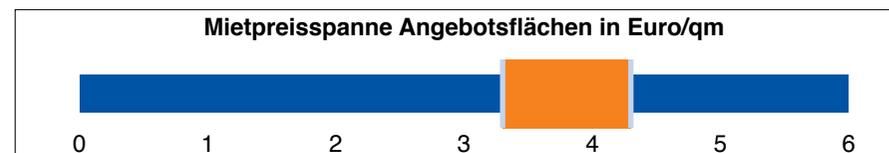
**Keyfacts Freiflächen Regensburg**

	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	3,20	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	3,46	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,50	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,45	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	0,88	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

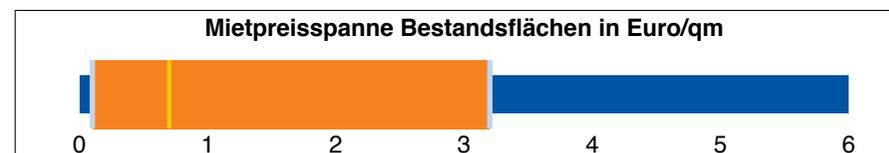
**Dimensionen der Angebote in qm\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
700	4.000	2.365



**Angebotsstruktur**

Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	7 %	93 %	0 %

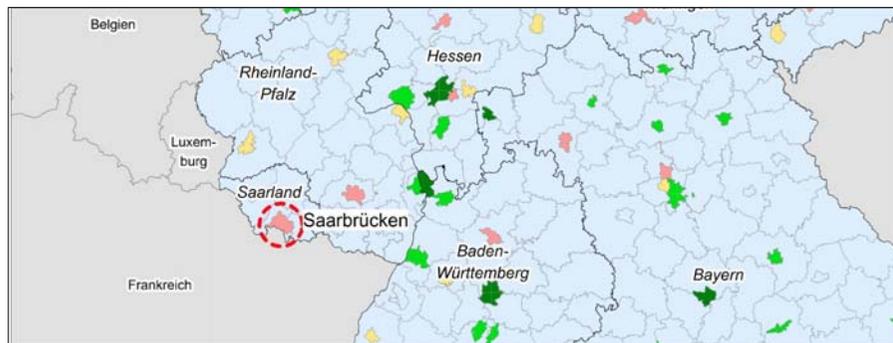


**Dimensionen der Bestandsflächen in qm\*\***

Minimum	Maximum	Durchschnitt
188	18.722	3.360

\* Auswertung von insgesamt 9.460 qm \*\* Auswertung von insgesamt 53.757 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN SAARBRÜCKEN

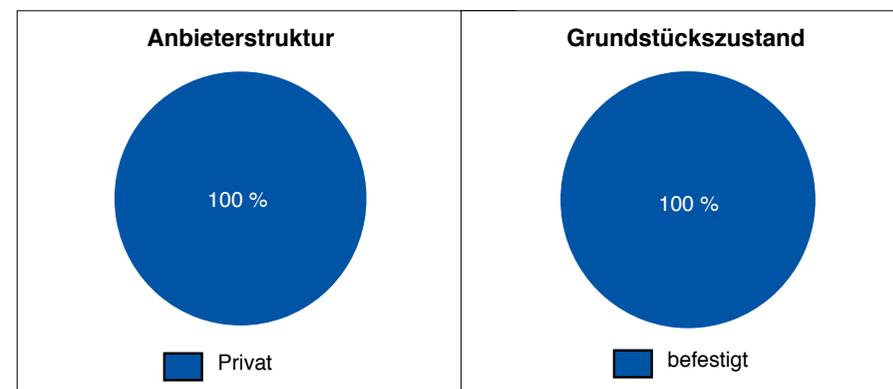
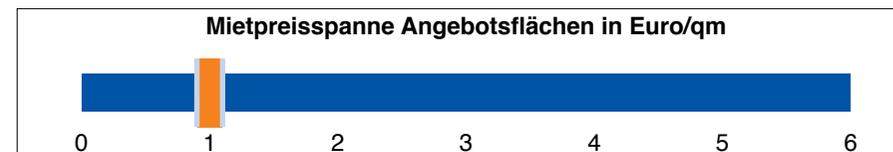


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

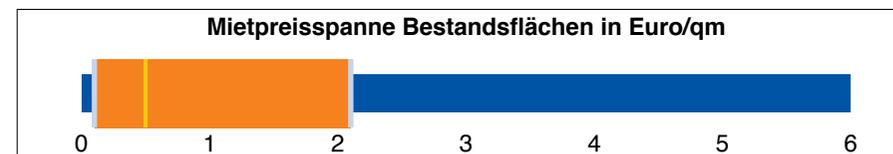
Keyfacts Freiflächen Saarbrücken		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	3,77	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	2,95	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	2,80	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche** in %	0,78	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand** in %	0,06	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte \*\* Stadtverband Saarbrücken

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
2.000	2.000	2.000



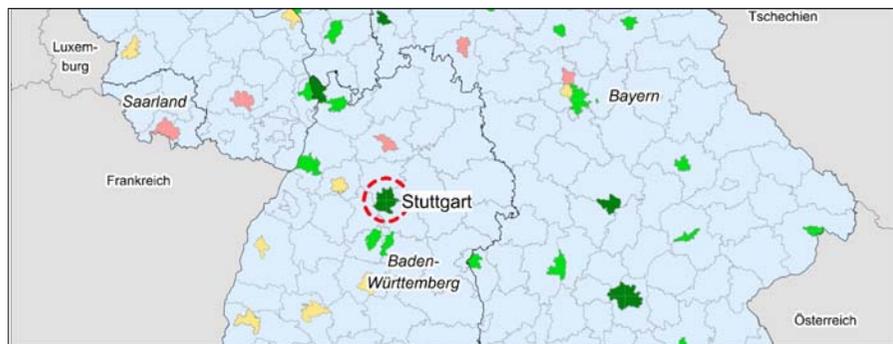
Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	0 %	100 %	0 %



Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
129	104.000	9.705

\* Auswertung von insgesamt 2.000 qm \*\* Auswertung von insgesamt 145.574 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN STUTTGART

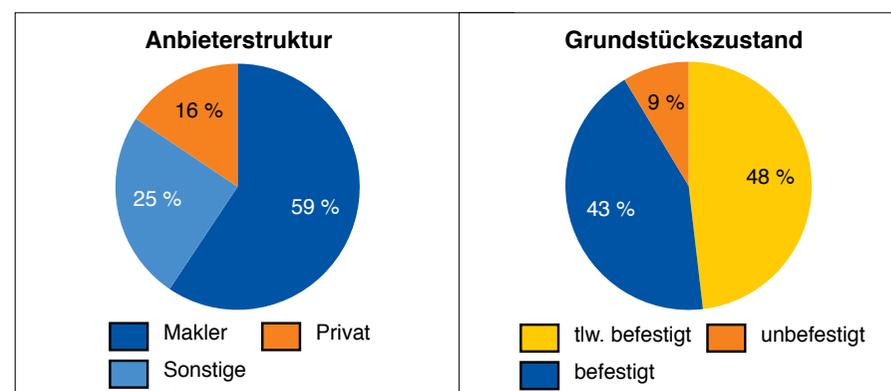
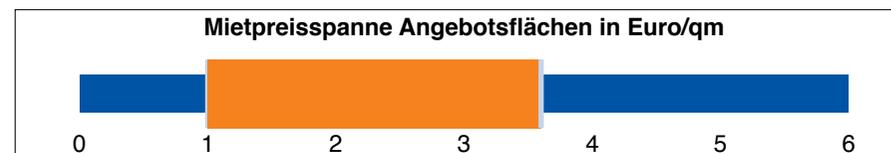


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

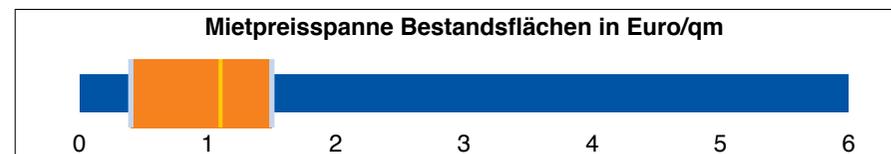
Keyfacts Freiflächen Stuttgart		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	2,37	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	11,61	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	4,60	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,13	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	3,32	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
600	2.800	1.078



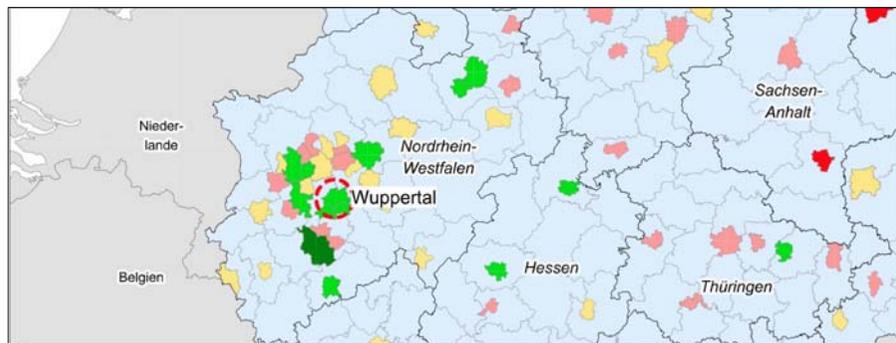
Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	52 %	48 %	0 %



Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
281	756	537

\* Auswertung von insgesamt 8.620 qm \*\* Auswertung von insgesamt 2.686 qm

## STECKBRIEF VERMIETETE FREIFLÄCHEN WUPPERTAL

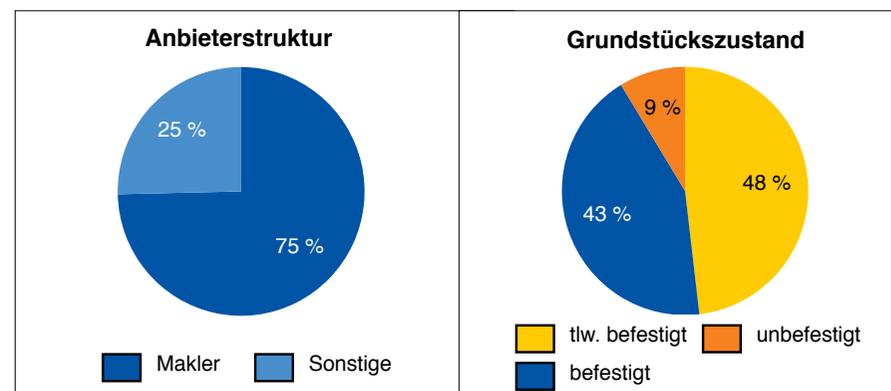
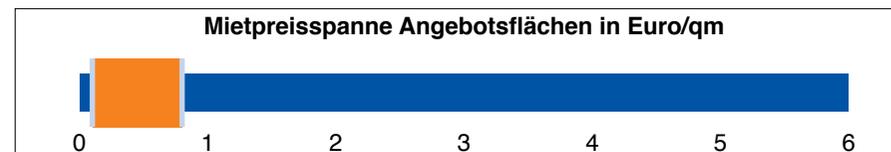


Scoringergebnisse				
Gesamtscore				
1	2	3	4	5
Unterscore - Lagerflächenmarkt				
1	2	3	4	5
Unterscore - Makroökonomie				
1	2	3	4	5
Unterscore - Angebot/Nachfrage				
1	2	3	4	5

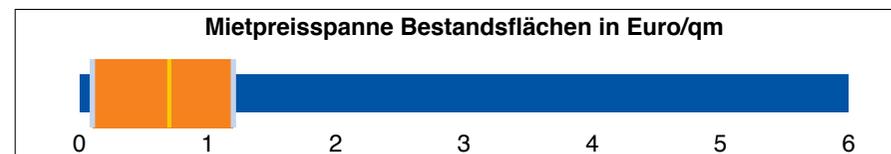
Keyfacts Freiflächen Wuppertal		
	Standort	Ø Deutschland*
Anteil Lagerbeschäftigte (SVP) an Gesamtbeschäftigung in %	2,98	3,14
BWS des Produzierenden Gewerbes in Mrd. Euro	3,08	2,37
Durchschnittsmieten für Lagerflächen in Euro/qm	3,20	2,96
Anteil Freifläche an Gesamtfläche (Stadt) in %	0,46	0,33
Anteil Angebotsfläche an Freiflächenbestand in %	6,06	k. A.

\* Städteauswahl 125 Städte

Dimensionen der Angebote in qm*		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
5.000	35.292	15.764



Angebotsstruktur			
Kategorie	Klein	Mittel	Groß
Größe in qm	1–1.000	1.000–5.000	>5.000
citynah	0 %	0 %	0 %
cityfern	0 %	11 %	89 %



Dimensionen der Bestandsflächen in qm**		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
205	7.578	1.956

\* Auswertung von insgesamt 47.292 qm \*\* Auswertung von insgesamt 37.171 qm

## URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

Berlin, der 28. Januar 2011