



Real Estate Market Report Ruhr H1 2024

IMMOBILIENMARKTBERICHT

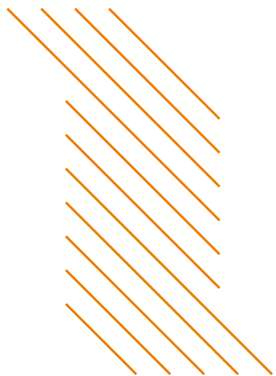
RUHR H1 2024



\ Inhalt

\ Content

Vorwort	4
Preface	
1. Wirtschaft	6
Economy	
2. Büroimmobilienmarkt	14
Office property market	
3. Markt für Logistikimmobilien	20
Market for Logistics Properties	
4. Markt für Unternehmensimmobilien	24
Market for Corporate Real Estate	
5. Markt für Einzelhandelsimmobilien	28
Market for Retail Properties	
6. Investmentmarkt der Metropole Ruhr	32
Investment Market of the Ruhr Metropolis	
7. Best-Practice-Projekte	37
Best Practice Projects	
Services	68
Roundtable	70
Impressum	71
Imprint	





\ Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

hochwertiger, urbaner und oft auch etwas weniger. Wenn sich Unternehmen räumlich verändern wollen, achten sie heute auf andere Parameter bei der Suche nach einer neuen Immobilie. In herausfordernden Zeiten reagiert die Nachfrage mit neuen Anforderungen an das Angebot. Die seit Corona anhaltende Veränderung des Immobilienmarktes hält auch 2024 an – mit weiterhin offenem Ausgang.

Konjunktursorgen, Baukosten und das Einpegeln der Finanzierungsinstrumente sind die schwankende Grundlage des Immobilienmarktes in Deutschland. Der Markt im Ruhrgebiet zeigt sich, angesichts der Herausforderungen, relativ resilient. Gerade der Büromarkt bestätigt seine robuste Verfassung. Im ersten Halbjahr 2024 wurden 143.000 qm neue Büroflächen fertiggestellt, das sind rund 58 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Zugpferde sind und bleiben die vier großen Kernstädte am Hellweg, die rund 86 Prozent der Fertigstellungen feiern konnten.

Richtfeste sind selten geworden, aber feiern ist dennoch das richtige Wort, denn im Ruhrgebiet wurde trotz aller Krisen und steigender Kosten an großen Projekten weitergearbeitet. Auch hier zeigt sich, dass in der Transformationsregion ein breiter und zugkräftiger Mittelstand gewachsen ist, der Eigennutzungen auch stemmen kann und will. Die öffentliche Hand bleibt ein wichtiger Treiber der Projekte und Transaktionen.

Ein Plus gibt es wieder bei der Logistik; um 35 Prozent stieg das Neubauvolumen im ersten Halbjahr, der Flächenumsatz stieg um 12 Prozent. Einzelhandel und auch die Assetklasse der Unternehmensimmobilien hingegen setzten ihren negativen Trend fort.

Die erzielbare Spitzenmiete ist ein entscheidender Indikator für Investoren und Projekteentwickler, ob ein Neubau angesichts der gestiegenen Baukosten rentierbar ist. Die nun ermittelten Spitzenmieten von 17,00 bis 22,50 Euro pro Quadratmeter im Kern Ruhrgebiet im Bürosegment sind vielen Investoren derzeit zu niedrig. Aber der Immobilienmarkt ist ein dynamisches System. Mit einem Plus von fünf Prozent bei der Spitzenmiete hat die Metropole Ruhr deutlich mehr zugelegt als A-Städte wie Hamburg, Köln oder Berlin. Das Ruhrgebiet hat durchaus noch einen Bedarf an qualitativ hochwertigen Büroflächen; insbesondere in begehrten Spitzenlagen. Zusammen mit neuen Ansätzen, den Bestand modern zu reaktivieren, bieten sich hier vielfältige Chancen. Es gibt also weiterhin viele gute Gründe, im Ruhrgebiet nicht pessimistisch auf den Immobilienmarkt zu schauen.

\ Preface

Dear reader,

Higher quality, more urban and often a bit smaller too. Today, companies are looking at different parameters in their search for a new commercial property. In challenging times, demand responds to supply with new requirements. Changes to the property market that we have seen since the coronavirus pandemic are continuing in 2024 – it remains unclear how this will play out.

Economic concerns, construction costs and shifting financing instruments make for unsteady ground in the German property market. Considering these challenges, the market in the Ruhr region has shown itself to be relatively resilient. The office market in particular has proven to be in good shape. In the first half of 2024, 143,000 sqm of new office space was completed, which is about 58 per cent more than in the same period last year. The four key cities along the Hellweg remain the driving forces and can celebrate approximately 86 per cent of completions.

Topping out is rare these days, but celebration is still the right word, because despite all of the crises and increasing costs, work continues on major projects in the Ruhr region. Here too, we have seen a solid base of small and medium-sized businesses – who can and want to have property for their own use – carrying the

growth in this transforming region. However, it is also true that the public sector has been a key driver of projects and transactions.

The logistics sector has seen an uptick again; the volume of new buildings increased by 35 per cent in the first half of the year, while sales of floor space increased by 12 per cent. However, retail and the asset class of commercial property continued their negative trend.

Achievable prime rent is a key indicator for investors and project developers as to whether a new building is profitable in light of increased construction costs. Prime rents of 17.00 to 22.50 euros per square metre in the office sector are currently too low for many investors. But the property market is a dynamic landscape. With an increase of six per cent in prime rents, the Ruhr Metropolis has grown much more than other big cities like Hamburg, Cologne and Berlin. The Ruhr region certainly still has a need for high-quality office space, especially in sought-after prime locations. A wide range of opportunities exist in this respect, including the modernisation of existing commercial property. In any case, there are still many good reasons to feel positive about the property market in the Ruhr region.



Jörg Kemna
Vorsitzender der Geschäftsführung
Business Metropole Ruhr GmbH

1. WIRTSCHAFT ECONOMY



Das Ruhrgebiet und seine Kernzone

The Ruhr region and its Core Zone



-  Kernzone | core area
-  Ruhrgebiet | Ruhr region

Das Ruhrgebiet im Vergleich mit den deutschen A-Städten

The Ruhr region compared with the A-cities



Flächenvergleich

Comparison of areas



- Ruhrgebiet 4.439 km²
- Berlin 892 km²
- Kernzone Ruhrgebiet 868 km²
- Hamburg 755 km²
- Köln 405 km²
- München 311 km²
- Frankfurt 248 km²
- Düsseldorf 217 km²
- Stuttgart 207 km²

Das Bruttoinlandsprodukt verzeichnete im ersten Quartal des Halbjahrs 2024 ein Plus von 0,2 Prozent, schrumpfte aber im zweiten Quartal unerwartet um minus 0,1 Prozent. Die erhoffte konjunkturelle Erholung bzw. der prognostizierte Umschwung blieben aus. Auch das Bundeswirtschaftsministerium äußerte sich in der Frühjahrsprojektion aus dem April mit einem Wachstum von 0,3 Prozent auf Jahressicht lediglich verhalten optimistisch und korrigierte die Aussicht auf ein Wachstum von 0,2 Prozent im darauffolgenden Jahreswirtschaftsbericht. Die Aussichten für 2025 werden hingegen etwas positiver bewertet, wobei ein Plus von ca. 1,0 Prozent prognostiziert wird. Diese Annahme basiert auf der Prognose, dass die Realeinkommen weiterhin steigen und die deutsche Wirtschaft ab 2025 eine Inflationsrate von unter 2,0 Prozent aufweisen wird. In die Prognose sind hohe Tarifabschlüsse sowie eine Stabilisierung der Energiepreise auf einem Niveau, das dem vor der Krise entspricht, eingeflossen.

Die Förderung von Investitionen und Innovationen stellt ein wesentliches Element zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland in der Zukunft dar. Potenzielle Ansatzpunkte einer zukunftsorientierten Wirtschaftspolitik umfassen unter anderem die Stärkung der Investitionsdynamik, den Abbau bürokratischer Hindernisse sowie eine Ausweitung von Fördermaßnahmen im Bereich der Innovation. Des Weiteren müssen zentrale Fragen der Wettbewerbsfähigkeit auch bei der Knappheit von Arbeitskräften und der Wohnraumversorgung gelöst werden. Infolgedessen betrifft das Thema alle gesellschaftlichen Schichten, von der Politik über die Wirtschaft bis zu den Kommunen.

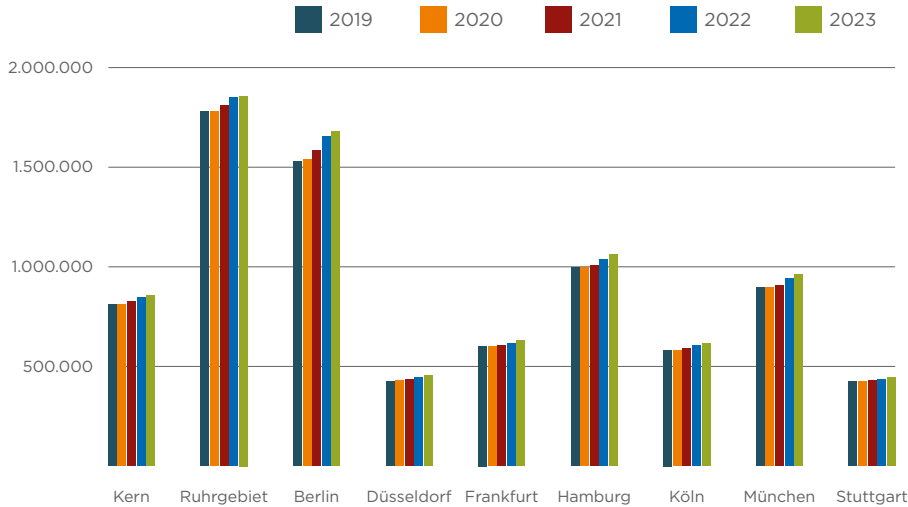
Mit Blick auf das industriell geprägte Ruhrgebiet sind Fragestellungen zur Stärkung des Außenhandels, die Dekarbonisierung der Industrie, der Aufbau der Wasserstoffindustrie oder die Sicherstellung der Mobilität des Ballungsraums Ruhrgebiet über eine modernisierte Verkehrsinfrastruktur von zentraler Bedeutung.

Die jüngsten Rückschläge erschweren jedoch die Marktbelebung. Die Konjunktur- und Stimmungsindikatoren, exemplarisch sei hier der ifo-Geschäftsklima-Index genannt, lassen eine gewisse Zurückhaltung erkennen, gleich-

SVP-BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG 2019–2023

DEVELOPMENT OF EMPLOYMENT SUBJECT TO SOCIAL SECURITY CONTRIBUTIONS 2019 – 2023

	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	808.889	812.980	825.167	844.963	854.139	1,1 %
Ruhrgebiet Ruhr region	1.780.332	1.780.269	1.809.054	1.847.581	1.857.371	0,5 %
Berlin	1.527.912	1.539.285	1.582.539	1.653.911	1.680.089	1,6 %
Düsseldorf	424.470	429.514	435.317	443.963	454.537	2,4 %
Köln	582.613	579.638	591.408	606.633	613.600	1,1 %



KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN EURO 2021 BIS H1 2024

PURCHASING POWER PER INHABITANT IN EUROS 2021 TO H1 2024

	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	22.116	23.250	24.317	25.062	3,1 %
Ruhrgebiet Ruhr region	22.303	23.690	24.767	25.527	3,1 %
Frankfurt	26.917	28.820	29.770	30.648	2,9 %
Hamburg	26.474	28.363	29.122	30.648	5,2 %
Stuttgart	27.451	29.390	30.230	30.998	2,5 %

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN MRD. EURO 2017 BIS 2021

GROSS VALUE ADDED IN BILLION EUROS 2017 TO 2021

	2017	2019	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	68,2	72,9	72,0	75,8	5,3 %
Ruhrgebiet Ruhr region	146,5	156,0	154,3	162,1	5,1 %
Berlin	127,3	141,6	142,1	149,7	5,3 %
Düsseldorf	44,0	46,9	47,2	49,0	3,8 %
Köln	57,4	59,8	57,5	60,3	5,0 %

wohl werden Impulse auf mehreren Ebenen erwartet. Auf politischer Ebene sollte die Wachstumsinitiative der Bundesregierung positive Effekte generieren. Die Weltwirtschaft befindet sich in einer Phase des Aufschwungs, was zu einer Belebung der Nachfrage nach deutschen Industrieprodukten führen sollte. Allerdings lassen sich diese Aufhellungen noch nicht in den Auftragsbeständen des produzierenden Gewerbes ablesen. Der Arbeitsmarkt präsentiert sich ambivalent. Einerseits ist die Arbeitslosigkeit nach wie vor gering, andererseits zeigt sich eine gewisse Zurückhaltung bei Neueinstellungen. Eine höhere wirtschaftliche Stabilität sollte schließlich den privaten Konsum stärken. Diesbezüglich ist zu beobachten, dass die Löhne zuletzt gestiegen sind, die Sparquote hoch war und die Inflation sinkt, was langfristig mehr Spielraum für Konsumgüter lässt.

Die fortwährende Transformation des Arbeitsmarktes deutscher Stadt- und Metropolregionen ist trotz anhaltender Konjunkturschwäche nach wie vor zu beobachten. Diesbezüglich ist insbesondere ein Rückgang des Anteils der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe zu verzeichnen. Im Gegenzug gewinnen Beschäftigungsverhältnisse im tertiären und quartären Sektor an Bedeutung. Bei Betrachtung des gesamten Arbeitsmarktes zeigt sich für die vergangenen Jahre eine kontinuierliche Steigerung der Beschäftigtenzahlen in der Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP). Dieses Muster lässt sich sowohl für das Ruhrgebiet als auch für die A-Städte beobachten. Auch im Jahr 2023 stellt das Ruhrgebiet mit 1,9 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den größten Markt im Vergleich mit den A-Städten dar. Im Vergleich zwischen 2022 und 2023 weist das Ruhrgebiet mit einer Veränderungsrate von 0,5 Prozent ein verhaltenes Wachstum auf. Die Kernstädte Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund verzeichnen im Aggregat eine ähnliche Entwicklung wie die Städte Köln und Berlin (+1,1 Prozent). Standorte wie Hamburg, München oder Düsseldorf zeigen mit einer Veränderungsrate von über 2 Prozent eine stärkere Beschäftigungsdynamik.

Die Entwicklung der verfügbaren Einkommen ist weiterhin von Dynamik geprägt. Als wesentliche Einflussfaktoren sind ein hoher Beschäftigungsgrad sowie die abgeschlossenen Tarifrunden zu nennen. Im Vergleich zu den deut-

schen A-Städten zeigt sich, dass die Dynamik der Kaufkraft je Einwohner in der Metropole Ruhr im vergangenen Jahr über den Werten von A-Städten wie Frankfurt oder Stuttgart liegt. Allerdings werden die Steigerungen an der Rheinschiene oder auch in Hamburg (+5,2 Prozent) nicht erreicht. Dennoch wird die Steigerung der Kaufkraft die zu erwartende Inflation im Jahr 2024 übertreffen, was zu einer Zunahme von Investitionen in Konsumgüter führen sollte.

Die Bruttowertschöpfung dient als statistischer Indikator für die regionale Wirtschaftskraft und verzeichnete im Ruhrgebiet in den Jahren 2016 bis 2019 einen kontinuierlichen Anstieg. Im Jahr 2020 ist diese Entwicklung in den meisten A-Städten sowie in der Metropole Ruhr aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen wirtschaftspolitischen Maßnahmen rückläufig. Im Vergleich zu den Top 7 fällt der Rückgang in der Metropole Ruhr mit einem Minus von 1,1 Prozent moderater aus. Die Werte für 2021 zeigen eine ähnlich starke Erholung in der Metropole Ruhr wie in Köln oder Frankfurt und eine dynamischere als in Düsseldorf oder Stuttgart. In der Metropole Ruhr beträgt die Erholung 5,1 Prozent, in den Kernstädten sogar 5,3 Prozent.

Gross Domestic Product (GDP) recorded an increase of 0.2% in the first quarter of the first half of 2024, but unexpectedly shrank by 0.1% in the second quarter.

The anticipated economic recovery and the predicted turnaround did not materialise. The Federal Ministry for Economic Affairs also expressed cautious optimism in its spring projection from April, forecasting an annual growth rate of 0.3%, but later revised this to growth of 0.2% in the subsequent annual economic report. However, the outlook for 2025 is somewhat more positive, with a growth rate of approximately 1.0% expected. This assumption is based on the forecast that real incomes will continue to rise and that the German economy will experience an inflation rate of below 2.0% from 2025 onwards. The forecast takes into account high collective wage agreements and a stabilisation of energy prices at a level similar to that before the crisis.

Promoting investments and innovations is a key element in strengthening Germany's economic position in the future. Potential approaches to forward-looking economic policy include strengthening investment dynamics, reducing bureaucratic obstacles and expanding support measures in the field of innovation. Furthermore, key issues regarding competitiveness must be addressed, including the scarcity of labour and housing supply. As a result, this issue concerns all societal sectors, from politics and the economy to local municipalities.

With a focus on the industrially oriented Ruhr area, issues such as strengthening foreign trade, decarbonising the industry, developing the hydrogen industry and ensuring mobility in the Ruhr Metropolis through a modernised transport infrastructure are of central importance.

However, recent setbacks are making market revitalisation more difficult. Economic and sentiment indicators, such as the ifo Business Climate Index, show a certain level of caution, although impulses are expected on several levels. On a political level, the federal government's growth initiative is expected to generate positive effects. The global economy is in a phase of upswing, which should lead to a revival in demand for German industrial products. However, these improvements are not yet reflected in the order books of the manufacturing sector. The labour market presents an ambivalent picture. On the one hand, unemployment remains low, but on the other hand, there is a certain reluctance to hire new employees. Greater economic stability should ultimately strengthen private consumption. In this regard, it is notable that wages have recently increased, the savings rate has been high and inflation is falling, which should allow more room for consumer goods in the long term.

The ongoing transformation of the labour market in German cities and metropolitan regions remains evident despite the persistent economic weakness. In this regard, a decline in the share of employment in the manufacturing sector is particularly notable. Conversely, employment in the tertiary and quaternary sectors is gaining importance. An examination of the overall labour market shows a continuous increase in the number of employees subject to social security contributions in recent years. This pattern can be seen both in the Ruhr area and in the A-cities. Even in 2023, the Ruhr area, with 1.9 million employees subject to social security contributions, represents the largest market compared to the A-cities (major cities of national and international importance). The Ruhr area shows a modest growth rate of 0.5% between 2022 and 2023. The core cities of Duisburg, Essen, Bochum and Dortmund exhibit a similar development to cities like Cologne and Berlin (+1.1%). Locations such as Hamburg, Munich or Düsseldorf show stronger employment dynamics with a growth rate of over 2%.

The development of disposable incomes continues to be dynamic. Key influencing factors include a high level of employment and recently concluded collective wage agreements. Compared to the German A-cities, the dynamic growth in purchasing power per inhabitant in the Ruhr Metropolis over the past year exceeds that of A-cities like Frankfurt or Stuttgart. However, the increases along the Rhine corridor and in Hamburg (+5.2%) have not been matched. Nevertheless, the increase in purchasing power is expected to exceed the anticipated inflation rate in 2024, leading to increased investments in consumer goods.

Gross value added, which serves as a statistical indicator of regional economic strength, recorded a continuous increase in the Ruhr area between 2016 and 2019. In 2020, this trend reversed in most A-cities and the Ruhr Metropolis due to the COVID-19 pandemic and the associated economic policy measures. Compared to the top 7 cities, the decline in the Ruhr Metropolis, at -1.1%, was more moderate. The figures for 2021 show a similarly strong recovery in the Ruhr Metropolis as in Cologne or Frankfurt and a more dynamic recovery than in Düsseldorf or Stuttgart. In the Ruhr Metropolis, the recovery amounted to 5.1% and in the core cities even 5.3%.

2. BÜROIMMOBILIENMARKT OFFICE PROPERTY MARKET



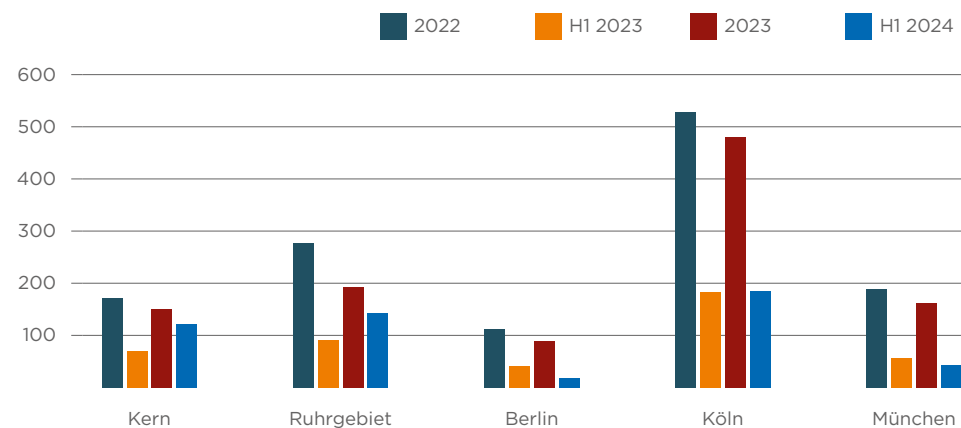
BÜROFLÄCHENBESTAND IN MIO. QM MF-GIF OFFICE SPACE INVENTORY IN MILLION M² LEASABLE AREA

	2018	2019	2020	2021	2022	H1 2023	2023	H1 2024
Metropole Ruhr* Ruhr region	16,9	17,0	17,1	17,3	17,5	17,6	17,7	17,9
Berlin	19,1	19,4	19,8	20,4	20,9	21,0	21,3	21,4
Hamburg	13,8	13,8	13,9	13,9	13,9	14,1	14,2	14,2
München	13,8	14,0	14,1	14,3	14,4	14,4	14,5	14,6

* für den Ennepe-Ruhr-Kreis und die Kreise Recklinghausen, Unna und Wesel wird der Flächenbestand auf Basis der Bürobeschäftigten (18 qm/Arbeitsplatz) geschätzt | For the Ennepe-Ruhr district and the districts of Recklinghausen, Unna and Wesel, the space inventory is estimated based on office employment (18 m² per workplace)

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN TSD. QM MF-GIF NEW OFFICE SPACE SUPPLY IN THOUSAND M² LEASABLE AREA

	2022	H1 2023	2023	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	171,0	70,8	150,1	122,2	+72,6 %
Ruhrgebiet Ruhr region	278,0	90,5	192,2	142,7	+57,7 %
Berlin	528,0	182,3	481,1	184,2	+1,0 %
Köln	112,8	41,2	89,5	18,0	-56,4 %
München	188,2	57,1	161,4	43,4	-24,1 %



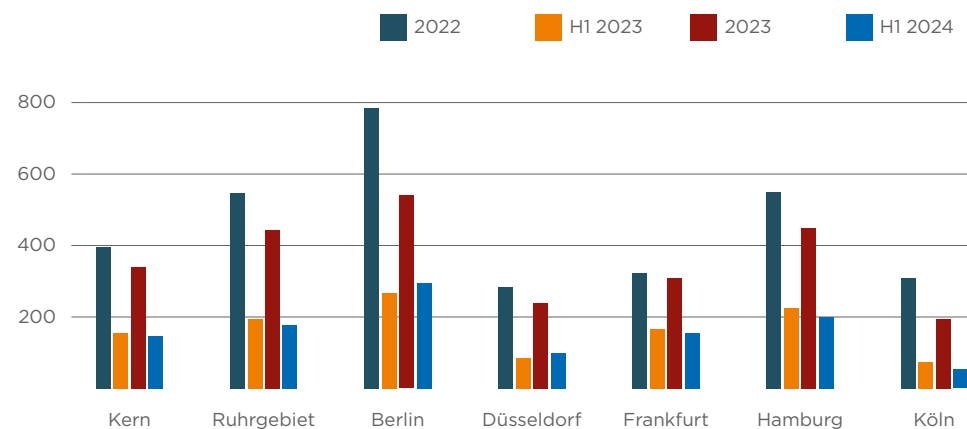
Quelle: RIWIS und Roundtable Immobilienwirtschaft Metropole Ruhr
Source: RIWIS and Roundtable Immobilienwirtschaft Metropole Ruhr

BÜROFLÄCHENLEERSTAND IN QM MF-GIF UND % OFFICE SPACE VACANCY IN M² LEASABLE AREA AND %

	Leerstand abs. qm MFG Vacancy m ² leasable area		Leerstandsquote % Vacancy rate %	
	H1 2023	H1 2024	H1 2023	H1 2024
Kernzone Core	510.500	545.500	5,1	5,4
Ruhrgebiet Ruhr region	863.900	911.800	4,9	5,1
Berlin	900.000	1.250.000	4,3	5,8
Düsseldorf	625.000	720.000	8,0	9,3
Frankfurt	853.000	1.005.000	8,4	9,8
Köln	244.000	305.000	3,1	4,6
München	625.000	810.000	4,3	5,6

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN TSD. QM MF-GIF OFFICE SPACE TAKE-UP IN THOUSAND M² LEASABLE AREA

	2022	H1 2023	2023	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	396,0	154,0	339,5	147,9	-4,0 %
Ruhrgebiet Ruhr region	548,1	193,1	443,4	178,0	-7,8 %
Berlin	785,0	266,0	540,0	295,0	+10,9 %
Düsseldorf	285,0	84,0	239,0	100,0	+19,0 %
Frankfurt	322,2	167,6	309,0	156,3	-6,7 %
Hamburg	550,0	225,0	450,0	200,0	-11,1 %
Köln	310,0	75,0	194,0	53,0	-29,3 %



Quelle: RIWIS und Roundtable Immobilienwirtschaft Metropole Ruhr
Source: RIWIS and Ruhr Metropolis Real Estate Industry Roundtable

SPITZENMIETEN IN EURO/QM MF-GIF PRIME RENTS IN €/M² LEASABLE AREA

	2022	H1 2023	2023	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	16,50– 19,00	17,00– 20,50	16,50– 21,00	17,00– 22,50	5,3 %
Ruhrgebiet Ruhr region	12,50– 19,00	13,00– 20,50	13,00– 21,00	13,00– 22,50	+6,0 %
Berlin	43,50	44,00	44,50	44,50	+1,1 %
Düsseldorf	32,50	35,00	36,10	40,00	+14,3 %
Hamburg	33,70	34,50	34,50	34,80	+0,9 %
Köln	27,50	31,50	32,00	32,00	+1,6 %
Stuttgart	28,00	29,00	30,00	33,00	+13,8 %

SPITZENRENDITEN BÜRO (NETTO) PRIME YIELDS FOR OFFICES (NET)

	2022	H1 2023	2023	H1 2024
Kernzone Core	4,30 %–4,80 %	4,60 %–5,00 %	5,00 %–5,10 %	5,30 %–5,40 %
Ruhrgebiet Ruhr region	4,30 %–6,90 %	4,60 %–6,90 %	5,00 %–7,20 %	5,30 %–7,20 %
Berlin	3,10 %	3,70 %	4,00 %	4,40 %
Düsseldorf	3,35 %	3,90 %	4,20 %	4,60 %
Frankfurt	3,15 %	3,80 %	4,10 %	4,60 %
Hamburg	3,10 %	3,80 %	4,10 %	4,50 %
Köln	3,30 %	3,90 %	4,10 %	4,50 %
München	3,10 %	3,70 %	3,90 %	4,30 %
Stuttgart	3,30 %	3,85 %	4,20 %	4,50 %

Der Büromarkt der Metropole Ruhr bestätigt seine robuste Verfassung aus dem Vorjahr, auch wenn die Konjunkturschwäche und die noch nicht abschließend zu beurteilenden Auswirkungen von Remote Work auf den künftigen Flächenbedarf weiterhin die Flächennachfrage hemmen.

Im ersten Halbjahr wurden im Ruhrgebiet rund 143.000 qm neue Büroflächen fertig gestellt, rund 58 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Allein auf die vier Kernstädte entfielen rund 122.000 qm bzw. rund 86 % des Fertigstellungsvolumens. Angeführt wird die Fertigstellungsstatistik von Dortmund mit 64.000 qm, gefolgt von Essen mit 28.500 qm und Bochum mit 25.800 qm. Größte Fertigstellung im 1. Halbjahr war die neue Zentrale des IT-Dienstleisters Materna auf Phoenix-West mit 44.000 qm. Für das Gesamtjahr ist in der Metropole Ruhr ein höheres Neubauvolumen als 2023 (192.200 qm) zu erwarten. Allein die Dortmunder Pipeline lässt für 2024 bis zu 130.000 qm neue Büroflächen erwarten.

Perspektivisch werden die Fertigstellungszahlen in der Metropole Ruhr zurückgehen. Projekte ohne nennenswerte Vorvermietungen stehen weiterhin auf dem Prüfstand und werden vorerst nicht realisiert. Dies gilt nicht nur für das Ruhrgebiet, sondern ist in allen großen Bürometropolen zu beobachten, die ab 2025, spätestens ab 2026 rückläufige Fertigstellungszahlen verzeichnen werden.

Positiv ist, dass der Leerstandsanstieg deutlich an Dynamik verliert. Zum Ende des 1. Halbjahres standen in der Metropole Ruhr 5,1 % der Büroflächen leer. In den Kernstädten waren es 5,4 %. Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist vor allem, dass die Neubauprojekte – anders als in den sieben A-Städten – bereits weitgehend vom Markt absorbiert wurden und somit nicht zu weiteren Verwerfungen führen.

Für eine Belebung der Nachfragesituation fehlen derzeit die konjunkturellen Impulse. Unternehmen, die nicht zwingend umziehen müssen, stellen Anmietungsentscheidungen zurück. Der Flächenumsatz lag im ersten Halbjahr mit 178.000 qm rund 8 % unter dem Vorjahresniveau. In den vier wichtigsten Büromärkten Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen ging der Flächen-

umsatz um 4,0 % auf ca. 148.000 qm zurück. Insbesondere Essen verzeichnete aufgrund fehlender Großabschlüsse mit rund 37.000 qm im ersten Halbjahr ein schwaches Ergebnis (1. Halbjahr 2023: 70.000 qm). Dortmund hingegen konnte dank einiger Anmietungen der öffentlichen Hand mit 55.000 qm ein solides Ergebnis erzielen (Vorjahr 38.500 qm). Auch großvolumige Eigennutzerbaustarts, die in den letzten Jahren regelmäßig zu guten Umsatzergebnisse führten, blieben im ersten Halbjahr aus.

Die Analyse der Umsatzergebnisse der A-Städte zeigt ein ambivalentes Bild. Während Städte wie Berlin und Düsseldorf nach deutlichen Rückgängen im Vorjahreszeitraum eine leichte Erholung verzeichneten, mussten Hamburg und Köln erneut deutliche Einbußen hinnehmen. Die Nachfrageschwäche ist somit nicht auf das Ruhrgebiet beschränkt, sondern stellt derzeit eine Reihe der wichtigsten deutschen Büromärkte vor große Herausforderungen.

Eine Umsatzprognose für das Gesamtjahr in der Metropole Ruhr ist aufgrund der aktuellen Unsicherheiten schwierig. In den Jahren 2022 und 2023 war jeweils das zweite Halbjahr von einem lebhafteren Umsatzgeschehen geprägt, so dass ein Gesamtergebnis im Bereich von 400.000 qm realistisch erscheint.

Die erzielbaren Spitzenmieten verzeichnen erneut einen leichten Aufwärtstrend, wenngleich dieser primär auf die Kernstädte beschränkt ist. Hier liegen die Spitzenmieten mittlerweile in einer Spanne von 17,00 bis 22,50 Euro/qm. Es bleibt abzuwarten, wie schnell diese tatsächlich am Markt realisiert werden.

Trotz des Erreichens des Zinsgipfels und einer ersten Zinssenkung sind die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien nochmals leicht angestiegen. In den vier Kernstädten liegen die Spitzenrenditen zwischen 5,30 % und 5,40 % und damit rund 20 bis 30 Basispunkte über dem Niveau von Ende 2023. Auf der Investorenseite ist nach wie vor eine gewisse Unsicherheit über die Entwicklung der Nutzermärkte spürbar, die sich erst mit einer Verbesserung der konjunkturellen Aussichten auflösen dürfte. Positiv zu werten sind hingegen

die rückläufige Inflation und die Aussicht auf weitere Zinssenkungen. Auf den Investmentmarkt für Büroimmobilien dürfte sich dies allerdings erst mit einer gewissen Zeitverzögerung belebend auswirken.

The office market in the Ruhr Metropolis continues to demonstrate its robust condition from the previous year, despite economic weakness and the yet to be determined impacts of remote work on future space demand, which continue to dampen demand for office space.

In the first half of 2024, approximately 143,000 m² of new office space was completed in the Ruhr area, about 58% more than in the same period last year. The four core cities alone accounted for around 122,000 m², or approximately 86% of the completion volume. Leading the completion statistics is Dortmund with 64,000 m², followed by Essen with 28,500 m² and Bochum with 25,800 m². The largest completion in the first half was the new headquarters of the IT service provider Materna at Phoenix-West with 44,000 m². For the full year, a higher volume of new construction is expected in the Ruhr Metropolis than in 2023 (192,200 m²). Dortmund's pipeline alone is expected to deliver up to 130,000 m² of new office space in 2024.

Looking ahead, completion figures in the Ruhr Metropolis are expected to decline. Projects without significant pre-leasing agreements remain under review and are unlikely to be realised in the near term. This trend is not limited to the Ruhr area but is also observed in all major office metropolises, which are expected to see declining completion figures from 2025, at the latest by 2026.

On a positive note, the increase in vacancy rates is losing momentum. By the end of the first half of the year, 5.1% of office space in the Ruhr Metropolis was vacant. In the core cities, the rate was 5.4%. This development is primarily due to the fact that new construction projects – unlike in the seven A-cities (major cities of national and international importance) – have largely been absorbed by the market and thus have not led to further disruptions.

Currently, the lack of economic stimuli is hindering a revival in demand. Companies that do not urgently need to relocate are postponing leasing decisions. The take-up in the first half of the year was around 8% below the previous year's level, at 178,000 m². In the four key office markets of Bochum, Dortmund, Duisburg and Essen, take-up fell by 4.0% to around 148,000 m². In particular, Essen recorded a weak result in the first half of the year with around 37,000 m², due to the lack of large transactions (H1 2023: 70,000 m²). Dortmund, on the other hand, achieved a solid result with 55,000 m², thanks to some leases by public sector entities (previous year: 38,500 m²). In addition, large-scale owner-occupier projects, which have regularly led to strong take-up results in recent years, were absent in the first half of the year.

An analysis of the take-up results in the A-cities presents an ambivalent picture. While cities like Berlin and Düsseldorf experienced slight recoveries following significant declines in the previous year, Hamburg and Cologne suffered further substantial losses. The weak demand is therefore not confined to the Ruhr area but is currently posing significant challenges for several of Germany's major office markets.

Due to current uncertainties, it is difficult to make a forecast for the full year's take-up in the Ruhr Metropolis. In 2022 and 2023, the second half of the year saw more active take-up, so a total result in the range of 400,000 m² appears realistic.

Prime achievable rents are again showing a slight upward trend, although this is primarily limited to the core cities. Here, prime rents now range from €17.00 to €22.50 per m². It remains to be seen how quickly these rates will actually be realised in the market.

Despite reaching the peak of interest rates and the first interest rate cut, net initial yields for office properties have risen slightly once more. In the four core cities, prime yields range between 5.30% and 5.40%, around 20 to 30 basis points higher than at the end of 2023. Investor uncertainty about the development of user markets remains, which is unlikely to be resolved until the economic outlook improves. On the positive side, declining inflation and the prospect of further interest rate cuts are encouraging. However, these factors are expected to stimulate the office investment market only after a certain delay.

3. MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN

MARKET FOR
LOGISTICS PROPERTIES



Die Auswertung der Marktdaten in den Segmenten Logistik- und Unternehmensimmobilien erfolgt auf Basis der jeweiligen Logistikregionen als räumliches Aggregat. Dadurch werden nicht nur die jeweiligen Kernstädte, sondern auch Transaktionen und Projekte im Umland der jeweiligen Marktstädte einbezogen. Das Ruhrgebiet setzt sich aus den Logistikregionen Rhein-Ruhr und Dortmund zusammen.

The analysis of market data in the logistics and corporate real estate segments is based on the respective logistics regions as spatial aggregates. This approach includes not only the core cities but also transactions and projects in the surrounding areas of the respective market cities. The Ruhr area consists of the logistics regions of Rhein-Ruhr and Dortmund.

NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN IN QM NF NEW CONSTRUCTION COMPLETIONS IN M² USABLE AREA

	2022	H1 2023	2023	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	67.500	51.800	140.500	0	-
Ruhrgebiet Ruhr region	462.800	115.800	564.300	156.150	+34,8 %

FLÄCHENUMSATZ IN QM NF TAKE-UP OF SPACE IN M² USABLE AREA

	2022	H1 2023	2023	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	120.250	101.350	206.200	184.840	+82,4 %
Ruhrgebiet Ruhr region	562.450	228.150	511.200	255.540	+12,0 %

SPITZENMIETE LAGER UND LOGISTIKFLÄCHEN IN EURO/QM NF PRIME RENTS FOR WAREHOUSE AND LOGISTICS SPACE IN €/M² USABLE AREA

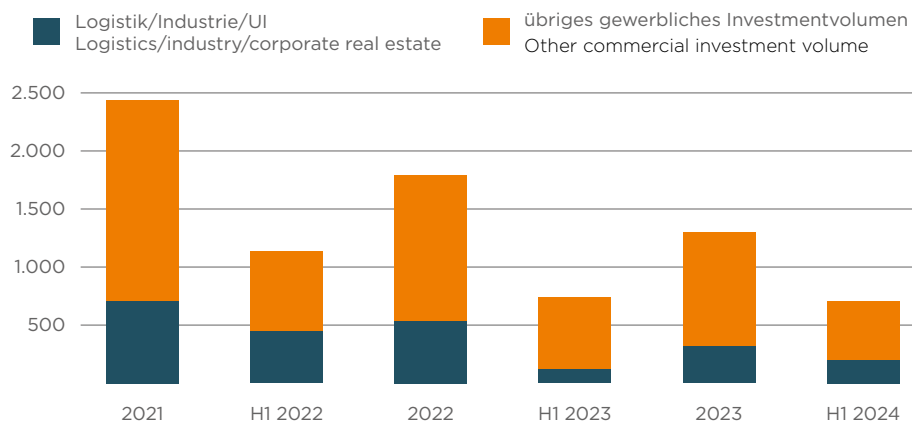
	2022	H1 2023	2023	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	5,30-6,20	6,00-7,00	6,00-7,60	6,50-8,00	+11,5 %*
Ruhrgebiet Ruhr region	4,40-6,20	4,70-7,00	5,00-8,00	5,00-8,00	+11,1 %*
Berlin	8,10	9,00	9,10	9,30	+3,3 %
Düsseldorf	7,00	8,00	8,00	9,30	+16,3 %
Frankfurt	7,50	8,40	8,30	8,60	+2,4 %
Köln	6,80	7,80	8,00	8,40	+7,7 %
München	8,10	9,20	10,30	10,70	+16,3 %

* bezogen auf den Mittelwert | based on the average

SPITZENRENDITEN LOGISTIK PRIME YIELDS FOR LOGISTICS PROPERTIES

	2022	H1 2023	2023	H1 2024
Kernzone Core	4,20 %-5,50 %	4,60 %-6,00 %	4,70 %-6,00 %	5,00 %-6,20 %
Ruhrgebiet Ruhr region	4,20 %-6,30 %	4,60 %-6,80 %	4,70 %-6,80 %	5,00 %-6,90 %
Berlin	3,50 %	4,10 %	4,10 %	4,40 %
Düsseldorf	3,70 %	4,30 %	4,30 %	4,70 %
Köln	3,80 %	4,30 %	4,30 %	4,60 %
München	3,50 %	4,10 %	4,00 %	4,30 %
Stuttgart	3,70 %	4,30 %	4,00 %	4,60 %

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT LOGISTIK-, INDUS- TRIE- UND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN MIO. EURO, METROPOLE RUHR TRANSACTION VOLUME FOR LOGISTICS, INDUST- RIAL AND CORPORATE REAL ESTATE IN MILLION EUROS, RUHR METROPOLIS



Quelle: RIWIS und Roundtable Immobilienwirtschaft Metropole Ruhr
Source: RIWIS and Roundtable Immobilienwirtschaft Metropole Ruhr

Der Logistikmarkt der Metropole Ruhr blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2024 zurück. Der Flächenumsatz summierte sich auf knapp 256.000 qm, was 12 % über dem Vorjahreszeitraum lag. Das Kerngebiet mit den Städten Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen steuerte ca. 72 % bzw. 185.000 qm zum Halbjahresergebnis bei. Der nachgefragteste Standort war Duisburg mit rund 74.000 qm. Dies ist unter anderem auf zwei großvolumige Anmietungen von Euziel (rund 57.000 qm) und die Anmietung von 15.000 qm Hallenfläche durch TST im Garbe Logistikcenter am Container-Terminal zurückzuführen.

Getragen wurde das gute Ergebnis des ersten Halbjahres durch eine wiedererstarkte Nachfrage von Handels- und E-Commerce-Unternehmen, die im vergangenen Jahr zurückhaltender auf der Nachfrageseite auftraten.

Die Umsatzentwicklung in der zweiten Jahreshälfte hängt im Wesentlichen vom verfügbaren Angebot ab. Die Flächengesuche des ersten Halbjahres wurden überwiegend in Bestandsgebäuden bedient, zumal vor allem spekulative Logistikneubauten aufgrund der veränderten Finanzierungskonditionen deutlich zurückgehen.

Immerhin konnte das Neubauvolumen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um ca. 35 % auf rund 156.000 qm gesteigert werden. Hier zeigte sich der Kreis Unna mit knapp 57.000 qm am aktivsten. Es folgen der Ennepe-Ruhr-Kreis mit rund 51.000 qm und der Kreis Wesel mit 24.500 qm.

Die Pipeline und das allgemein herausfordernde Projektentwicklungsgeschäft lässt für das Gesamtjahr ein geringeres Fertigstellungsvolumen als 2023 erwarten.

Gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 ist ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Mieten erkennbar. Der Logistikmarkt der Metropole Ruhr kann hierbei auch deutlich höhere Wachstumsraten verbuchen als die Logistikmärkte Berlin, Frankfurt und Köln. Hierbei sei allerdings erwähnt, dass die Mietsteigerungen zum überwiegenden Teil bereits in der zweiten Jahreshälfte 2023

verzeichnet wurden und sich allmählich eine Seitwärtsbewegung der Spitzenmieten einstellt. Die Spitzenmieten liegen in den meisten Teilmärkten des Ruhrgebiets in einer Spanne von 7,00 bis 8,00 Euro/qm. Sekundärstandorte liegen zwischen 5,00 und 6,50 Euro/qm je nach Lagequalität und Objektart.

Der Transaktionsmarkt der Metropole Ruhr konnte bislang nicht vom Erreichen des Zinshöhepunktes und der sinkenden Inflation profitieren. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 sank der Umsatz mit Wirtschaftsimmobilien um rund 5 % auf ca. 703 Mio. Euro. Der Umsatz mit Logistik- und Industrieimmobilien betrug 198 Mio. Euro und lag damit ca. 55 % über dem Vorjahreszeitraum. Die Spitzenrenditen sind gegenüber dem Jahresniveau von 2023 nochmals um 20 bis 30 Basispunkte gestiegen. Duisburg bleibt mit einer Nettoanfangsrendite von 5,00 % der teuerste Logistikstandort, gefolgt von Dortmund mit 5,30 % und Essen mit 5,50 %.

Aufgrund der ersten Leitzinssenkung im Juni sowie der Aussicht auf weitere Zinssenkungen in der Zukunft ist für die zweite Jahreshälfte eine leichte Belebung der Investmentaktivitäten zu erwarten. Der Preisfindungsprozess ist nahezu abgeschlossen und das Angebot an Investmentopportunitäten wird sich durch schwierige Refinanzierungskonditionen und Mittelabflüsse bei Immobilienfonds erhöhen, was sich positiv auf die Transaktionszahlen auswirken dürfte.

The logistics market in the Ruhr Metropolis had a successful first half of 2024. The take-up of space totalled nearly 256,000 m², which is 12% higher than the same period last year. The core region, including the cities of Bochum, Dortmund, Duisburg and Essen, contributed approximately 72%, or 185,000 m², to the half-year result. The most in-demand location was Duisburg, with around 74,000 m², partly due to two large leases by Euzeil (around 57,000 m²) and the lease of 15,000 m² of hall space by TST in the Garbe Logistics Centre at the container terminal.

The strong result in the first half was driven by a renewed demand

from retail and e-commerce companies, which were more cautious on the demand side last year.

The sales performance in the second half of the year will largely depend on the available supply. The space requirements in the first half of the year were mainly met in existing buildings, especially as speculative new logistics developments have significantly decreased due to the changed financing conditions.

Nevertheless, the new construction volume increased by approximately 35% compared to the first half of 2023, to around 156,000 m². The district of Unna was the most active, with nearly 57,000 m², followed by the Ennepe-Ruhr district with around 51,000 m² and the Wesel district with 24,500 m².

The pipeline and the generally challenging project development environment suggest that the total completion volume for the year will be lower than in 2023.

A significant upward trend in rents can be observed compared to the first half of 2023. The logistics market in the Ruhr Metropolis has recorded significantly higher growth rates than the logistics markets in Berlin, Frankfurt and Cologne. However, it should be noted that the majority of rent increases were already recorded in the second half of 2023 and a sideways movement in prime rents is gradually setting in. Prime rents in most submarkets of the Ruhr area range between €7.00 and €8.00 per m². Secondary locations range between €5.00 and €6.50 per m², depending on the quality of the location and type of property.

Compared to the first half of 2023, sales of commercial real estate fell by about 5% to approximately €703 million. Sales of logistics and industrial properties amounted to €198 million, which is approximately 55% higher than in the same period last year. Prime yields have risen again by 20 to 30 basis points compared to the levels at the end of 2023. Duisburg remains the most expensive logistics location, with a net initial yield of 5.00%, followed by Dortmund at 5.30% and Essen at 5.50%.

4. MARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

MARKET FOR CORPORATE REAL ESTATE



Unternehmensimmobilien sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit einer typischerweise mittelständischen Mieterstruktur. Die Mischung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie Freiflächen. Aufgrund ihrer Heterogenität und Nutzungsvielfalt ist diese Assetklasse entsprechend schwierig zu erfassen.

Zum Segment der Unternehmensimmobilien zählen Distributionsimmobilien (< 10.000 qm), Produktionslager (< 10.000 qm), Gewerbeparks und Transformationsimmobilien

Corporate real estate refers to mixed-use commercial properties typically rented by medium-sized enterprises. These properties often include a combination of office, warehouse, manufacturing, research, service and/or wholesale spaces, as well as open areas. Due to their heterogeneity and diverse uses, this asset class is particularly challenging to categorise.

The segment of corporate real estate includes distribution properties (< 10,000 m²), production warehouses (< 10,000 m²), business parks and transformation properties.

NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN IN QM NF NEW CONSTRUCTION COMPLETIONS IN M² USABLE AREA

	2022	2023	H1 2024
Kernzone Core	30.399	21.400	-
Ruhrgebiet Ruhr region	106.369	58.850	19.900
Hamburg	90.000	125.900	73.400
Köln	17.800	103.700	11.200
München	30.400	86.000	19.450

FLÄCHENUMSATZ IN UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN IN QM NF TAKE-UP OF CORPORATE REAL ESTATE IN M² USABLE AREA

	2022	H1 2023	2023	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	87.150	28.340	39.700	5.350	-81 %
Ruhrgebiet Ruhr region	171.676	44.390	80.500	40.590	-9 %

MARKTÜBLICHE MIETEN FÜR LAGERFLÄCHEN DER MITTLEREN FLÄCHENGROSSE*

MARKET RENTS FOR MEDIUM-SIZED WAREHOUSE SPACES*

	2022	H1 2023	2023	H1 2024	Veränderung zum H1 Vorjahr Change from H1 previous year
Kernzone Core	6,10–8,00	6,50–8,20	6,30–8,20	6,50–8,50	+5,6 %**
Ruhrgebiet Ruhr region	5,50–8,00	5,70–8,20	5,70–8,20	6,00–8,50	+4,3 %**
Berlin	11,50	11,7	12,20	12,20	+4,3 %
Hamburg	9,40	9,7	10,30	10,50	+8,2 %
Köln	8,50	8,8	9,50	9,70	+10,2 %
Stuttgart	8,60	8,9	9,40	9,60	+7,9 %

* mittlere Flächengröße umfasst Einheiten zwischen 100 und 499 m² | Medium-sized spaces refer to units between 100 and 499 m²

** bezogen auf den Mittelwert | Based on the average

MARKTÜBLICHE MIETSPANNEN NACH FLÄCHENTYP

MARKET RENT RANGES BY SPACE TYPE

Flächenkategorie Space category	H1 2023	H1 2024
Lagerflächen bis 99 m ² Warehouse spaces up to 99 m ²	8,50–11,50	9,00–11,50
Lagerflächen bis 499 m ² Warehouse spaces up to 499 m ²	5,70–8,20	6,00–8,50
Flexspace Flex space	9,00–14,00	9,50–14,50
Büro-/Sozialflächen Office/social spaces	10,50–14,00	10,50–14,50
Produktionsflächen Production spaces	6,80–9,30	7,00–9,80

RENDITENIVEAUS VON UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

YIELD LEVELS FOR CORPORATE REAL ESTATE

	2022	H1 2023	2023	H1 2024
Kernzone Core	4,70 %–5,80 %	5,20 %–6,00 %	5,60 %–6,20 %	5,70 %–6,20 %
Ruhrgebiet Ruhr region	4,70 %–6,50 %	5,20 %–7,00 %	5,60 %–7,20 %	5,70 %–7,20 %
Berlin	3,90 %	4,50 %	5,00 %	5,10 %
Köln	4,20 %	4,80 %	5,20 %	5,30 %
München	3,90 %	4,50 %	4,80 %	5,00 %

Die Fertigstellungszahlen für Unternehmensimmobilien zeigen im ersten Halbjahr 2024 im Vergleich zu 2023 eine rückläufige Tendenz. Bis zum Ende des ersten Halbjahres 2024 wurden knapp 20.000 qm NF neu erstellt, wobei die Projektentwicklungen in den Märkten Hagen, Oberhausen sowie dem Ennepe-Ruhr-Kreis und dem Kreis Recklinghausen zu verzeichnen waren. Es sei darauf verwiesen, dass im Kerngebiet keine aktuellen Fertigstellungen registriert wurden. Diesen Trend bilden auch die A-Städte ab, bei denen die Fertigstellungszahlen im Segment der Unternehmensimmobilien im ersten Halbjahr stark rückläufig sind.

Im Vergleich zum Jahr 2023 haben sich die negativen Rahmenbedingungen kaum verändert, zumal der erhoffte Konjunkturschub für kleine und mittelständische Unternehmen ausgeblieben ist. Die Nachfragegruppe reagiert sensibel bei Verlagerungs- oder Optimierungsgesuchen, da das finanzielle Risiko stets im Fokus steht und aktueller Auftragseingang und Betriebsgröße schwer kalkulierbar sind. Bei den Projektentwicklern stehen die bekannten Themen Flächenverfügbarkeit, Grundstückskosten, Baukosten und der erschwerte Zugang zum Kapitalmarkt bei Projektfinanzierungen im Vordergrund. Ohne entsprechende Vorvermietung sind Projekte kaum umsetzbar, sodass spekulative Neubauten eine absolute Ausnahme sind.

Nach dem ersten Halbjahr 2024 wurde im Ruhrgebiet bereits ein Flächenumsatz von über 40.000 qm NF für Unternehmensimmobilien registriert. Dieser Wert liegt zwar deutlich unter den Werten der Jahre 2019 bis 2022, stellt aber ziemlich genau die Hälfte des Gesamtjahreswertes für 2023 dar. Somit lässt sich eine Stabilisierung des Flächenumsatzes auf moderatem Niveau festhalten, der das Erreichen des Vorjahreswertes möglich macht.

Die Entwicklung der Mietpreise zeigt trotz der schwierigen Marktlage weiterhin leicht positive Trends. Die höchsten Mieten werden traditionell für Büro-, Sozial- und Flex-Flächen erzielt. Ausgehend von einer konjunkturellen Aufhellung sollte sich die Absorption von flexibel nutzbaren Flächen mit hohen Nachhaltigkeitsstandards, wie sie vor allem in modernen Businessparks zu finden sind, wieder erhöhen. Sie sprechen potenziell eine breite Nutzerbasis an und ermöglichen eine Risikostreuung. Drittverwendungsfähigkeit, Reversibilität der Nutzung und die Einhaltung von ESG-Standards sind grundlegende Anforderungen an zeitgemäße Objekte. Dies führt dazu, dass insbesondere ältere Bestandsobjekte nur eingeschränkt marktfähig sind. Moderne Objekte dürften von weiter steigenden Mieten profitieren.

Wie Ende des letzten Jahres prognostiziert, fallen die Preiskorrekturen im Segment der Unternehmensimmobilien nach Erreichen des Zinshöhepunktes und einer ersten Leitzinssenkung deutlich moderater aus. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich weitere Zinssenkungen auf die Preise auswirken werden. Die Renditeniveaus im Segment der Unternehmensimmobilien werden entscheidend durch die Nutzermärkte, sprich die Flächennachfrage, bestimmt. Da gegenwärtig noch keine konjunkturellen Impulse zu verzeichnen sind, fehlen hier die entscheidenden Einflussfaktoren.

The completion figures for corporate real estate show a downward trend in the first half of 2024 compared to 2023. By the end of H1 2024, just under 20,000 m² usable area of new space was created, with projects mainly recorded in the markets of Hagen, Oberhausen,

the Ennepe-Ruhr district and the district of Recklinghausen. It should be noted that no recent completions were recorded in the core region. This trend is also reflected in the A-cities (major cities of national and international importance), where the completion figures for corporate real estate have significantly declined in the first half of the year.

As of the first half of 2024, over 40,000 m² usable area of corporate real estate take-up has been registered in the Ruhr area. While this figure is significantly lower than the values recorded from 2019 to 2022, it represents approximately half of the total annual figure for 2023. Thus, a stabilisation of take-up volumes at a moderate level can be observed, making it possible to reach the previous year's figure. The development of rental prices shows slightly positive trends despite the challenging market conditions. The highest rents are traditionally achieved for office, social and flex spaces. Assuming an economic upturn, the absorption of flexible spaces with high sustainability standards, such as those found in modern business parks, should increase again. These spaces potentially appeal to a broad user base and allow for risk diversification. Flexibility of use, reversibility and compliance with ESG standards are fundamental requirements for contemporary properties. As a result, older existing properties are often only partially marketable. Modern properties are likely to benefit from further rent increases.

As predicted at the end of last year, price corrections in the corporate real estate segment are significantly more moderate following the peak in interest rates and the first base rate cut. It remains to be seen how further interest rate cuts will impact prices. Yield levels in the corporate real estate segment are largely determined by the user markets, i.e. demand for space. Since there are currently no economic stimuli, the decisive influencing factors are missing.

5. MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN MARKET FOR RETAIL PROPERTIES



SPITZENMIETE 1A-LAGE EURO/QM PRIME RENT IN 1A (TOP) LOCATIONS (€ PER M²)

	2022	H1 2023	2023	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	55-165	52-162	45-160	45-160	-4,2 %
Ruhrgebiet Ruhr region	20-165	19-162	18-160	18-160	-1,7 %
Düsseldorf	270	270	270	270	0,0 %
Frankfurt	270	265	265	255	-3,8 %
Köln	215	215	215	210	-2,3 %
Stuttgart	195	195	195	190	-2,6 %
München	310	310	305	295	-4,8 %

SPITZENRENDITE EINZELHANDEL IN ZENTRALEN LAGEN IN % PRIME YIELD FOR RETAIL PROPERTIES IN CENTRAL LOCATIONS (%)

	2022	H1 2023	2023	H1 2024
Kernzone Core	4,30 %-6,30 %	4,50 %-6,50 %	4,80 %-6,50 %	5,00 %-6,50 %
Ruhrgebiet Ruhr region	4,30 %-7,10 %	4,50 %-7,10 %	4,80 %-7,30 %	5,00 %-7,30 %
Düsseldorf	3,40 %	3,85 %	3,95 %	4,00 %
Frankfurt	3,30 %	3,75 %	3,80 %	3,90 %
Köln	3,60 %	3,95 %	4,00 %	4,10 %
München	3,00 %	3,45 %	3,65 %	3,70 %
Stuttgart	3,65 %	4,10 %	4,10 %	4,20 %

Im Jahr 2023 erreichte der Einzelhandelsumsatz in Deutschland mit 649 Milliarden Euro einen Rekordwert, was einem nominalen Wachstum von 2,9 % entspricht. Dennoch führte die hohe Inflationsrate von 6 % zu einem realen Umsatzrückgang von 3,4 %, dem größten seit der Jahrtausendwende. Der Lebensmitteleinzelhandel verzeichnete trotz eines nominalen Anstiegs von 5,4 % einen realen Rückgang von 3,9 %, bedingt durch stark gestiegene Lebensmittelpreise. Der stationäre Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren konnte sich dem allgemeinen Trend entziehen, liegt jedoch real 4,6 % unter dem Niveau von 2019.

Das Konsumklima in Deutschland zeigt nach der Stagnation im Juli auch im August keine Erholungstendenzen. Ein zunehmender Pessimismus bei den Verbrauchern ist jedoch nicht festzustellen, ihr Stimmungsniveau bleibt stabil. Mit einem Wert von 97,70 Punkten liegt das HDE-Konsumbarometer nahezu auf dem Niveau des Vormonats. Immerhin liegt der Indexwert gut 3,0 Punkte über dem Niveau des Vorjahresmonats, was auf einen leichten Optimismus hindeutet.

Nichtsdestotrotz deuten die Werte aus dem Juli und August darauf hin, dass die Konsumlaune zum Start der zweiten Jahreshälfte verhalten ist. Es mehren sich die Anzeichen, dass sowohl für die Gesamtwirtschaft als auch für den privaten Konsum in diesem Jahr keine nennenswerten Impulse zu erwarten sind.

Währenddessen rollt die Pleitewelle im stationären Einzelhandel weiter. Zum Jahresbeginn ging die mittlerweile nunmehr dritte Insolvenzwelle von Galeria Karstadt Kaufhof durch die Schlagzeilen, im April 2024 wurde das Insolvenzverfahren eröffnet. Mittlerweile steht die Übernahme der insolventen Warenhauskette von der amerikanischen Investmentgesellschaft NRDC Equity Partners sowie der BB Kapital SA fest. Nachdem Ende April in einer Schließungsliste bekannt wurde, dass 16 der noch vorhandenen 92 Warenhäuser geschlossen werden sollen, sind es mit Stand Juni 2024 lediglich zehn Schließungen, sodass 82 Filialen erhalten bleiben sollen.

In der Metropole Ruhr betrifft dies die Galeria-Filialen im Shopping Center am Limbecker Platz in Essen und in der Hohen Straße in Wesel, die Ende August geschlossen wurden.

Damit bleiben die Rahmenbedingungen für den stationären Handel weiterhin schwierig. Die größte Herausforderung besteht zukünftig in der Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte. Die Städte verlieren massiv an Handelsbetrieben, ganze Einkaufslagen verlagern sich oder werden aufgegeben. Die großen Filialisten dünnen ihre Filialnetze aus und konzentrieren sich auf die guten, stark frequentierten Lagen. Gleichzeitig findet ein Umdenken bei den Flächenansprüchen statt. In der Metropole Ruhr und vielen deutschen Innenstädten sind neben Geschäftsschließungen zunehmend Flächenreduzierungen zu beobachten. Die Nutzung mehrerer Etagen im Einzelhandel nimmt ab, da Konzepte angepasst werden oder die Flächenproduktivität gesunken ist. Dies führt dazu, dass die benötigten Umsätze zur Mietzahlung nicht mehr erreicht werden. Der Fokus verschiebt sich auf Erdgeschossflächen mit der höchsten Kundenfrequenz, während für Unter- und Obergeschosse ein erhöhtes Nachvermietungsrisiko entsteht.

Große Filialisten mussten Insolvenz anmelden oder befinden sich im Insolvenzverfahren. Inhabergeführte Geschäfte geben u.a. wegen fehlender Nachfolgeregelung auf. Insgesamt sinkt die Nachfrage nach Handelsflächen, was den Druck auf das Mietniveau erhöht.

In der Metropole Ruhr ist das Mietniveau für Einzelhandelsflächen in zentralen Lagen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in den Kernstädten um 4,2 % und in der gesamten Metropole Ruhr um 1,7 % gesunken. Die Mietpreiserückgänge im stationären Einzelhandel beschränken sich jedoch nicht auf das Ruhrgebiet, sondern sind in den meisten A-Städten zu beobachten.

Die Nettoanfangsrenditen für Geschäftshäuser in der Metropole Ruhr liegen aktuell zwischen 5,00 % und 6,50 % in den Kernstädten und erreichen ein Niveau bis zu 7,30 % in der gesamten Metropole Ruhr. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind demnach Aufschläge zwischen 20 und 50 Basispunkten zu verzeichnen.

Die Aussichten für den stationären Einzelhandel im Ruhrgebiet sind derzeit verhalten, was vor allem auf die stagnierende Konjunktur und das gedämpfte Konsumklima zurückzuführen ist. Die Mietentwicklung zeigt eine zunehmende Polarisierung: Während sich in den Top-Handelslagen der Metropole Ruhr (wie bspw. Westenhellweg in Dortmund) die Mieten stabilisieren, stehen die Mieten in den Essener und Duisburger Einzelhandelslagen weiterhin unter Druck. Verschärft wird diese Situation durch den zunehmenden Leerstand von Ladenlokalen, deren Vermietung immer schwieriger wird.

In 2023, retail sales in Germany reached a record value of €649 billion, representing a nominal growth of 2.9%. However, the high inflation rate of 6% led to a real sales decline of 3.4%, the largest drop since the turn of the millennium. The food retail sector, despite a nominal increase of 5.4%, experienced a real decline of 3.9% due to significantly rising food prices. Physical retail of textiles, clothing, shoes and leather goods managed to buck the general trend but remains 4.6% below the 2019 level in real terms.

The consumer climate in Germany shows no signs of recovery in August, following stagnation in July. However, there is no increasing pessimism among consumers, as their sentiment remains stable. With a value of 97.70 points, the HDE consumer barometer is almost at the same level as the previous month. Moreover, the index is about 3.0 points above the level of the same month last year, indicating slight optimism.

Nevertheless, the figures from July and August suggest that consumer sentiment is subdued as the second half of the year begins. There are increasing signs that neither the overall economy nor private consumption will receive any significant stimuli this year.

Meanwhile, the wave of bankruptcies in physical retail continues. At the beginning of the year, the third wave of insolvencies at Galeria Karstadt Kaufhof made headlines. In April 2024, insolvency proceedings were opened. The takeover of the insolvent department store chain by American investment firm NRDC Equity Partners and BB Kapital SA has since been confirmed. By the end of April, a closure list revealed that 16 of the remaining 92 department stores would be shut down. As of June 2024, only ten closures have been confirmed, meaning 82 stores are set to remain open.

In the Ruhr Metropolis, this affects the Galeria branches in the Limbecker Platz shopping centre in Essen and on Hohen Straße in Wesel, both of which are due to close at the end of August.

The outlook for physical retail remains challenging. The greatest difficulty lies in revitalising and enhancing the attractiveness of city centres. Cities are experiencing a significant loss of retail businesses, with entire shopping areas either shifting or being abandoned. Major retail chains are thinning out their branch networks and focusing on prime, high-traffic locations. At the same time, there is a shift in floor space requirements. In the Ruhr Metropolis and many German city centres, shop closures are increasingly being accompanied by a reduction in retail space. The use of multiple floors in retail is declining, either due to adjusted concepts or lower productivity per square metre. This leads to lower revenues, which are insufficient to cover rent payments. The focus is shifting to ground-floor spaces with the highest customer traffic, while upper and lower floors face an increased risk of vacancy.

Major retailers have had to file for bankruptcy or are in insolvency proceedings, while owner-operated businesses are closing due in part to the lack of succession plans. Overall, demand for retail space is decreasing, which is putting pressure on rental prices.

In the Ruhr Metropolis, rental levels for retail space in central locations have fallen by 4.2% in the core cities and 1.7% across the entire region compared to the previous year. However, the decline in retail rental prices is not limited to the Ruhr area but is also being observed in most of the A-cities (major cities of national and international importance).

Net initial yields for commercial properties in the Ruhr Metropolis currently range between 5.00% and 6.50% in the core cities and up to 7.30% across the wider Ruhr Metropolis. Compared to the previous year, yields have increased by 20 to 50 basis points.

The outlook for physical retail in the Ruhr area is currently cautious, largely due to the stagnating economy and subdued consumer climate. Rental trends show increasing polarisation: while rents are stabilising in prime retail locations in the Ruhr Metropolis (e.g. Westenhellweg in Dortmund), rents in Essen and Duisburg's retail locations remain under pressure. This situation is exacerbated by increasing vacancies in retail units, which are becoming harder to let.

6. INVESTMENTMARKT DER METROPOLE RUHR

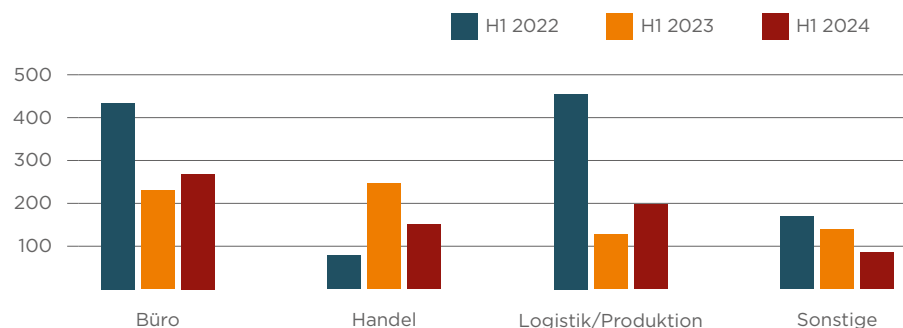
INVESTMENT MARKET OF THE RUHR METROPOLIS



TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT WIRTSCHAFTS- IMMOBILIEN GESAMT (IN MIO. EURO) TOTAL TRANSACTION VOLUME FOR COMMER- CIAL PROPERTIES (IN MILLION EUROS)

	H1 2022	2022	H1 2023	2023	H1 2024	Veränderung zum H1 Vorjahr Change from H1 previous year
Ruhrgebiet Ruhr region	1.137	1.787	743	1.298	703	-5,4
Berlin	4.210	8.060	2.049	3.149	1.960	-4,3
Düsseldorf	1.610	2.900	519	804	640	23,3
Frankfurt	3.030	4.280	326	896	820	151,5
Hamburg	2.330	4.600	443	1.243	630	42,2
Köln	640	1.260	184	569	600	226,1
München	1.400	3.470	661	1.221	1.540	133,0
Stuttgart	710	1.060	378	528	160	-57,7

TRANSAKTIONSVOLUMEN H1 2024 NACH SEGMENTEN IN DER METROPOLE RUHR (IN MIO. EURO) TRANSACTION VOLUME H1 2024 BY SEGMENTS IN THE RUHR METROPOLIS (IN MILLION EUROS)



Quelle: RIWIS und Roundtable Immobilienwirtschaft Metropole Ruhr
Source: RIWIS and Ruhr Metropolis Real Estate Industry Roundtable

Im ersten Halbjahr 2024 positioniert sich der Investmentmarkt der Metropole Ruhr im Vergleich mit den sieben A-Städten im Mittelfeld. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 703 Millionen Euro liegt die Region im Vergleich mit den deutschen A-Städten auf dem vierten Platz. Berlin führt mit einem Volumen von 1,96 Milliarden Euro, gefolgt von München mit 1,54 Milliarden Euro. Frankfurt belegt mit 820 Millionen Euro knapp vor der Metropole Ruhr den dritten Platz.

Das Transaktionsvolumen liegt nur geringfügig unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (743 Mio. Euro). Zwar ist die Metropole Ruhr mit Stuttgart und Berlin der einzige Markt mit einem Rückgang des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, jedoch war auch der Rückgang von 2022 auf 2023 in der Metropole Ruhr geringer als in den A-Städten.

Trotz des etwas unter den Erwartungen liegenden Ergebnisses zeigt der Investmentmarkt wieder eine leichte Belebung. Dies lässt sich Marktteilnehmern zufolge insbesondere an der Zunahme der Pitches erkennen. Trotz Erreichens des Zinshöhepunktes und einer ersten Zinssenkung im Juni sind weitere, wenn auch moderatere, Preiskorrekturen in allen Segmenten zu verzeichnen. Aus ersten Auswertungen geht hervor, dass diese im Bürosegment am stärksten zu spüren sind. Die Skepsis gegenüber dieser Assetklasse ist nach wie vor auf das Thema Remote Work und die Unsicherheit über den zukünftigen Flächenbedarf der Unternehmen zurückzuführen.

Das weiterhin sehr zurückhaltende Investmentgeschehen ist in allen A-Städten zu beobachten. Die Anstiege des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2024 sind häufig auf besondere Einzeldeals zurückzuführen, wie beispielsweise der Verkauf des KaDeWe in Berlin oder der Fünf Höfe in München. Allein diese Transaktionen trugen rund 50 % zum jeweiligen Gesamtvolumen in den Städten im ersten Halbjahr bei.

Das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in Deutschland ist im ersten Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 20 % auf 12 Mrd. Euro gestiegen. Das Niveau entspricht dem kurz nach der Finanzkrise.

AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN IM ERSTEN HALBJAHR 2024 IN DER METROPOLE RUHR

SELECTED TRANSACTIONS IN THE FIRST HALF OF 2024 IN THE RUHR METROPOLIS

Stadt	Objekt	Käufer	Objektart	Gebäudefläche in qm	Kaufpreis in Euro
Duisburg	Infineon Development Center - The Campus	n/a	Büro	10.700	19.200.000
Mülheim an der Ruhr	ehem. Europipe Zentrale	n/a	Büro	4.500	k.A.
Bochum	Husemann-Karree- Bauteil A	LHI Leasing GmbH	Büro	27.000	130.000.000
Duisburg	Logistikobjekt	Bowery Europe Ltd	Lager/Logistik	14.500	12.000.000
Essen	DHL Mechanische Zustellbasis (MechZB) Essen-Steele	Values Real Estate	Lager/Logistik	6.600	14.400.000
Werne	Distributionszentrum NextPharma GmbH	Clarion Partners Europe	Lager/Logistik	16.900	18.900.000
Dortmund	Dortmund Logistics Centre	Clarion Partners Europe	Lager/Logistik	21.500	24.000.000
Essen	ehem. Minimax	Stadt Essen	Sonstige	4.400	k.A.
Essen	Bildungszentrum Neue Arbeit der Diakonie Essen	Allbau AG	Büro	4.400	k.A.
Duisburg	ehem. Möbelhaus Dvorak	n/a	Handel	4.500	k.A.
Essen	ehem. Leuchten-Kaiser	SECA Vermögensverwaltung GmbH	Handel	4.000	k.A.
Voerde	Panattoni Park Duisburg Nord - Halle 1 + 2	Clarion Partners Europe	Lager/Logistik	69.500	75.000.000

Bei der Betrachtung des gewerblichen Investmentvolumens in der Metropole Ruhr nach Segmenten liegt der Fokus auf Büroimmobilien. Mit einem Volumen von 270 Mio. Euro und einem Anteil von ca. 38 % setzen sie sich an die Spitze. An dem Ergebnis waren zudem Logistik- und Produktionsimmobilien mit rund 200 Mio. Euro bzw. 28 % beteiligt. Das gute Ergebnis bei Büroimmobilien stellt im Vergleich der A-Städte eine Besonderheit dar. Es ist insbesondere auf den Ankauf des Husemann-Karrees durch LHI für etwa 130 Mio. Euro zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr haben Handelsimmobilien, die 2023 noch ein sehr gutes Ergebnis erzielten, im ersten Halbjahr 2024 mit rund 150,0 Mio. Euro bzw. 21 % das schlechteste Ergebnis erzielt. Auf die Sammelkategorie „Sonstige“, zu der Grundstückskäufe, Pflegeimmobilien sowie Hotel- und Freizeitimmobilien gezählt werden, entfielen rund 86 Mio. Euro bzw. 12 %.

Zusammenfassung und Ausblick

Derzeit mehren sich die Anzeichen dafür, dass der gewerbliche Investmentmarkt in der zweiten Jahreshälfte eine, wenn auch nur moderate, Belebung erfahren wird. Das Transaktionsvolumen wird voraussichtlich nur leicht über dem Vorjahresniveau liegen.

Ausschlaggebend hierfür ist einerseits die schwache Konjunktur, die auf die Stimmung an den Nutzermärkten drückt, andererseits ist der Zinshöhepunkt überschritten und die finale Preisfindungsphase sollte bis zum Jahresende abgeschlossen sein und die Investmentaktivitäten wieder etwas Fahrt aufnehmen.

Darüber hinaus sind durch die zahlreichen Insolvenzen von Projektentwicklern, die anstehenden Refinanzierungen und Mittelabflüsse bei Immobilienfonds Impulse für den Markt zu erwarten. Die veränderten Finanzierungsbedingungen stellen Bestandshalter nach der Neubewertung ihrer Objekte vor große Herausforderungen. Kurz- bis mittelfristig werden Verkäufe zur Liquiditätssicherung die Folge sein. Insbesondere bei Büroimmobilien ist in den kommenden Jahren mit einem Anstieg des Angebots zu rechnen, da eine

Vielzahl von Refinanzierungen aufgrund des veränderten Preisniveaus nicht erfolgreich verlaufen könnte. Für opportunistische und Value-Add-Investoren mit Manage-to-ESG-Ansätzen bieten sich hier vielversprechende Möglichkeiten. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Preisunterschiede zwischen Immobilien mit hohem ESG-Rating und solchen mit ESG-Defiziten weiter vergrößern werden. Nachhaltigkeitskriterien werden bei der Preisfindung von Immobilien künftig eine noch größere Rolle spielen.

In the first half of 2024, the investment market of the Ruhr Metropolis positioned itself in the mid-range compared to the seven A-cities (major cities of national and international importance). With a transaction volume of around €703 million, the region ranks fourth among the other German A-cities. Berlin leads with a volume of €1.96 billion, followed by Munich with €1.54 billion. Frankfurt is in third place with 820 million euros, just ahead of the Ruhr metropolis.

The transaction volume is only slightly below the result of the previous year's period (€743 million). While the Ruhr Metropolis, along with Stuttgart and Berlin, is one of the few markets to see a decline in transaction volume compared to the previous year's period, the decline from 2022 to 2023 in the Ruhr Metropolis was also less severe than in the A-cities.

Despite the somewhat lower than expected result, the investment market is showing signs of a slight recovery. This can be seen, according to market participants, particularly in the increase in pitches.

Despite reaching the peak interest rate and a first interest rate cut in June, further – albeit more moderate – price corrections are being observed across all segments. Initial evaluations indicate that these are most noticeable in the office segment. The scepticism towards this asset class remains due to the ongoing topic of remote work and uncertainty about future space requirements for companies.

The still very cautious investment activity is being observed in all A-cities. The increases in transaction volumes in the first half of 2024 are often attributed to special individual deals, such as the sale of KaDeWe in Berlin or the Fünf Höfe in Munich. These transactions alone accounted for around 50% of the total volume in these cities in the first half of the year.

The transaction volume for commercial real estate in Germany increased by around 20% to €12 billion in the first half of 2024 compared to the previous year's period. This level is comparable to the period shortly after the financial crisis.

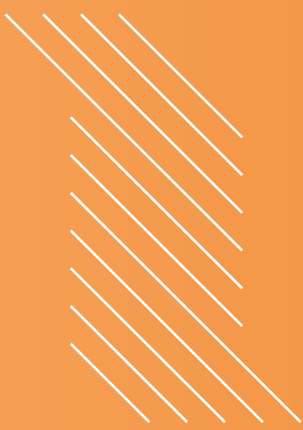
When considering the commercial investment volume in the Ruhr Metropolis by segment, the focus is on office properties. With a volume of €270 million and a share of about 38%, they lead the market. Logistics and production properties also contributed to the result with around €200 million or 28%. The strong performance of office properties is a notable exception compared to the A-cities. This is primarily due to the acquisition of the Husemann Karree by LHI for approximately €130 million. Compared to the previous year, retail properties – which achieved a very good result in 2023 – performed worst in the first half of 2024 with around €150 million or 21%. The miscellaneous category, which includes land purchases, care homes, hotel and leisure properties, accounted for around €86 million or 12%.

Summary and outlook

Currently, there are increasing signs that the commercial investment market will experience a revival, albeit moderate, in the second half of the year. The transaction volume is expected to be slightly above the previous year's level.

This is driven on the one hand by the weak economy, which is dampening sentiment in the user markets, and on the other hand, the peak interest rate has been surpassed and the final price discovery phase should be completed by the end of the year, allowing investment activity to regain some momentum.

In addition, numerous project developer bankruptcies, upcoming refinancing and cash outflows from real estate funds are expected to stimulate the market. The changed financing conditions are posing significant challenges for property holders after the revaluation of their assets. In the short to medium term, sales to secure liquidity are expected. Particularly in the office property sector, an increase in supply is anticipated in the coming years, as many refinancing operations may not succeed due to the changed price levels. This presents promising opportunities for opportunistic and value-add investors with manage-to-ESG approaches. Furthermore, it is expected that the price differences between properties with high ESG ratings and those with ESG deficits will continue to widen. Sustainability criteria will play an even greater role in the pricing of real estate in the future.



BEST-PRACTICE PROJEKTE

BEST-PRACTICE PROJECTS

Innovationsquartiere, Campus, Gewerbeflächen – Die Quartiere in der Metropole Ruhr erhalten ein neues Gesicht. Viele ehemalige Industrieareale wurden zu modernen Wohn- und Geschäftsvierteln entwickelt oder bieten Raum für nachhaltige, innovative Gebäudekomplexe. Der Wandel im Ruhrgebiet wird durch die Immobilienbranche entscheidend geprägt. Und Flächen in der Metropole Ruhr bieten Investoren die Chance, diese Entwicklung mitzugestalten.

Innovation districts, campuses, commercial areas – many districts in the Ruhr metropolis are getting a new look. Many former industrial areas have been developed into modern residential and business districts or offer space for sustainable and innovative building complexes. The transformation of the Ruhr Region is being decisively shaped by the real estate sector and sites like these offer investors the opportunity to help shape this development.

BOCHUM

FIRMENZENTRALE VOLKSWAGEN INFOTAINMENT



Scan the QR code for
the English version.

Seit diesem Jahr hat die Volkswagen Infotainment GmbH auf dem Innovationsquartier MARK 51°7 in Bochum ihren neuen Hauptstandort. Investor und Bauunternehmer ist die Ten Brinke Group, die das Projekt erfolgreich realisiert hat. Innerhalb von nicht einmal zwei Jahren ging es dabei von der Grundsteinlegung im März 2022 zum Regelbetrieb des neuen Gebäudes im Februar dieses Jahres.





Der ca. 20.000 Quadratmeter große Gebäudekomplex ist seitdem die Arbeitsstätte für mehr als 1.000 Beschäftigte der CARIAD-Tochter in Bochum, die zuvor auf drei separate Standorte verteilt waren.

Unmittelbar am geschichtsträchtigen Opelring und somit an den Toren des Technologiecampus MARK 51°7 gelegen, strahlt der hauptsächlich weiße Gebäudekomplex Besucher und Besucherinnen des Areals an. Reisende auf der A448 werden ebenfalls vom markanten Zuhause der Volkswagen Infotainment herzlich begrüßt.

Die neue Firmenzentrale besteht aus einem fünfstöckigen Büroteil, einem Parkhaus mit 425 Stellplätzen auf 12 Ebenen, einem Engineering-Gebäude und einer Forschungs- und Entwicklungswerkstatt. Letztere bilden mit Testräumen, Werkstätten und akustischen sowie Hochfrequenz-Messkammern gewissermaßen das technische Herzstück des neuen Gebäudekomplexes. Das neue Zuhause bedeutet darüber hinaus auch eine deutliche Steigerung der Kapazitäten: Die Anzahl der Stellplätze in der Fahrzeughalle unserer Experimentalwerkstatt hat sich mit einem starken Zuwachs auf 30 Plätze verdreifacht. Das Highlight der neuen Werkstatt: Eine Testkammer, die groß genug ist für ganze Fahrzeuge und damit die idealen Forschungs- und Entwicklungsbedingungen für das Techunternehmen in der Entwicklung von Soft- und Hardwarekomponenten im Bereich Konnektivität für die Fahrzeugmarken im Volkswagen Konzern bietet.

\ Real Estate Facts

Art & Projektstatus

Neubau, fertig gestellt, bezogen, Engineering-Gebäude, Büros und Forschungs- und Entwicklungswerkstatt + Parkhaus

Standort

Grete-Schickedanz-Straße 7, 44803 Bochum

Etagen

5 Etagen

Nutzfläche

20.000 qm

Baubeginn & Fertigstellung

2022-2024

Projektentwickler/Investor

Ten Brinke Group



Ansprechpartner

Projektleiter/Projektentwicklung

Michael Bußkamp
Dipl.-Ing. Architekt
+49 163 4193738
MBusskamp@tenbrinke.com

VOLKSWAGEN

INFOTAINMENT

Für Volkswagen Infotainment

Abdulhamit Isik
Facility Management
+49 162 2356441
abdulhamit.isik@volkswagen-infotainment.com

BOCHUM TRIUM



Scan the QR code for
the English version.

Drei Gebäude, ein Campus: TRIUM. Bis Frühjahr 2025 wird in unmittelbarer Nähe zur Bochumer Jahrhunderthalle ein neues Bürogebäude-Ensemble, TRIUM genannt, entstehen. Der Business-Campus bildet den kraftvollen Büro-Abschluss einer erfolgreichen Entwicklung der ehemals industriell genutzten Flächen für Arbeiten, Kultur und Freizeit.





© CFI/DigitalArtCore

TRIUM punktet mit seiner zentralen Lage im Herzen des Rhein-Ruhr-Gebietes und einer hervorragenden Anbindung ans Autobahnnetz, aber auch an drei U-Bahnlinien und an den Radschnellweg. Moderne, flexible Raumkonzepte, Strom-tankstellen, PKW-Stellplätze, Terrassen/Dachterrassen, einladende Außenflächen und ein Konzept, das auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit setzt, bieten Unternehmen hervorragende Bedingungen.

Baubeginn war im Frühjahr 2023. Anfang dieses Jahres konnte Projektentwickler „TRIUM Bürogebäude Bochum GmbH & Co. KG“ mit „Daikin Airconditioning Germany GmbH“ bereits einen renommierten Mieter gewinnen. DAIKIN wird im TRIUM seine Verwaltung sowie Schulungs- und Trainingsräume unterbringen, perspektivisch entstehen bis zu 200 Arbeitsplätze. Ein Gebäude des Ensembles ist bereits komplett vermietet, aber es gibt noch freie Flächen in der ersten Reihe - wer eine attraktive Büroadresse sucht, der findet sie hier.

CFI

www.trium-businessparkbochum.de

\ Real Estate Facts

Art & Projektstatus

Neubau (in Realisierung)

Standort

An der Jahrhunderthalle 50 bis 54

Etagen

5 Vollgeschosse und Staffelgeschoss mit Terrassen

Nutzfläche

13.500 qm (GIF) Mietflächen

Baubeginn & Fertigstellung

Baubeginn: Frühjahr 2023. Fertigstellung: Anfang 2025

Besonderheiten/Sonstiges

Bürohauskonzept: flexibles, multifunktionales Baukastenprinzip
 Moderne, einladende Aluminiumfassade
 Leed Gold Zertifizierung
 Nachhaltige Betonkernaktivierung (Heizen und Kühlen)
 Effizientes Luft/Wärmepumpen-System
 Unterstützende Be- und Entlüftung
 Einladende Außenbereiche und großzügig gestaltete Terrassen
 Lichte Raumhöhen bis zu 3,3 m (für Schulungen, Konferenzen, Ausstellungen etc.)
 Multifunktionsflächen im Erdgeschoss und Dachgeschoss

Projektentwickler/Investor

TRIUM Bürogebäude Bochum GmbH & Co. KG

DORTMUND SCHWANEN- TURM

Mit dem Neubau „Schwanenturm“ entsteht der bauliche Schlussakkord für die historischen Krämer Höfe in der Dortmunder Innenstadt. 2.700 m² Büro- und Geschäftsflächen sowie drei hochwertige Wohnungen ergänzen die traditionsreiche Brennerei, Likörfabrik und Schokolaterie August Krämer. Die besondere Gestaltung und feine Materialität setzen neue Maßstäbe für die architektonische Gestaltung in der Dortmunder Innenstadt.



Scan the QR code for
the English version.



Die Krämer Höfe sind ein vom Verkehr abgeschirmtes Mikroquartier für Wohnen und Arbeiten, für Geschäfte, Gastronomie und Freizeit. Begrünte Bereiche umgeben die Innenhöfe auf verschiedenen Ebenen und schaffen Aufenthaltsräume im Freien. Die Höfe selbst sind geprägt von Gebäuden mit historischem Charakter, aber auch von besonderen Elementen wie Einfahrten, Toren, ungewöhnlichen Treppen, begrünten Fassaden, Dachgärten und von einer großen, alten Platane.

Der geplante Neubau „Schwanenturm“ wird ein für Dortmund einzigartiges und repräsentatives Geschäftshaus, welches die Diversität der Nutzer am Standort vergrößert und den hohen architektonischen Standard fortsetzt. Die Jahrzehnte währende Freundschaft zwischen Architekten und Bauherren haben dieses besondere Werk mit viel gegenseitigem Verständnis, Arbeitswillen und hoher Liebe zum Detail hervorgebracht.

Der seit 1863 bestehende Familienbetrieb der Bauherren ist dabei das Herzstück der Höfe und zugleich Ansprech- und Netzwerkpartner für die Mieter, die sich am Hof ansiedeln. Hier werden nach alten Rezepten Liköre, Spirituosen und feine Trüffelpralinen in Handarbeit hergestellt und als Spezialitäten für die Dortmunder Stadt verkauft.

Krämer

BRENNEREI, LIKÖRFABRIK & SCHOKOLATERIE
SEIT 1863 IN DORTMUND

Ansprechpartner

Krämer Höfe KG
Felix Krämer
+49 177 5464007
schwanenturm@kraemerhoefe.de
www.kraemerhoefe.de

BARBARA & WALTER THIESS ARCHITEKTEN BDA

Ansprechpartner

Barbara & Walter Thiess Architekten BDA
+49 221 9439849
info@thiess-architekten.de
www.thiess-architekten.de



© Thiess Architekten BDA

\ Real Estate Facts

Art & Projektstatus

Neubau (Baugenehmigung läuft)

Standort

Schwanenwall 31, 44135 Dortmund

Etagen

7 Obergeschosse und 2 UG mit Tiefgarage

Nutzfläche

2.700 m² Mietfläche, 40 PKW Stellplätze

Baubeginn & Fertigstellung

Baubeginn 2025, Fertigstellung 2027

Besonderheiten/Sonstiges

flexible Büro-Lösungen und Grundrisse, begrünte Hof-, Balkon- und Terrassenflächen, minimale Nebenkosten, Fernwärme, E-Ladestationen für PKW und E-Bikes

Projektentwickler/Investor

Krämer Höfe KG (vor Ort)

DORTMUND OSTENHELL- WEG



Scan the QR code for
the English version.

Das C&A-Gebäude am Ostenhellweg soll mit seiner heutigen reinen Einzelhandelsnutzung zukünftig in eine moderne Immobilie mit mehreren, sich ergänzenden Nutzungen nachhaltig transformiert werden.





© Tchoban Voss Architekten

\ Real Estate Facts

Art & Projektstatus

Refurbishment

Standort

Ostenhellweg 18–24, 44135 Dortmund

Etagen

6 o.i. Geschosse + 2 u.i. Geschosse

Nutzfläche

ca. 22.700 m² Bruttogeschossfläche, ca. 17.500 m² Mietfläche

Baubeginn & Fertigstellung

2025–2027

Besonderheiten / Sonstiges

Transformation eines Einzelhandelskaufhauses in eine moderne Multi-Tenant-Immobilie, Realisierung nach aktuellen ESG- und Nachhaltigkeitsstandards mit DGNB-Zertifizierung

Projektentwickler

VALUES. Real Estate Holding GmbH

Im Zentrum der Dortmunder Innenstadt gelegen, ist das Objekt optimal verkehrstechnisch an das Umland angebunden. Auf ca. 17.500 m² Mietfläche soll ein zukunftsorientierter Nutzungsmix aus Handel, Gastronomie, Bildung und Hospitality realisiert werden.

Bildungseinrichtungen sowie zukunftsweisende Branchen aus Wissenschaft und Technologie sind prädestiniert für den Standort und stärken die besondere Identität Dortmunds als Wissenschaftsstandort. Zu dem zukunftsfähigen Konzept gehört auch eine wohnwirtschaftliche Nutzung, die die Innenstadt nachhaltig belebt und ihre Attraktivität erhöht. Handel entlang der historischen Achse des Hellwegs wird weiterhin eine zentrale Rolle spielen, während Gastronomie am Willy-Brandt-Platz gemeinschaftliche Erlebnisse schafft.

Die neue Fassadengestaltung wird städtebaulich respektvoll mit dem Standort vis à vis der historischen St. Reinoldi-Kirche umgehen. Anstelle der abweisenden Fassade der heutigen Kaufhausimmobilie wird das Gebäude nach der Transformation eine einladende Offenheit schaffen.

Bei der Planung wird äußerster Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Statt eines Abrisses wird das Gebäude neu gedacht, wodurch im Vergleich zum Neubau wertvolle Ressourcen gespart und graue Energie gebunden wird. Eine effiziente Fernwärmeversorgung und Solarstrom sorgen für einen CO₂-armen Gebäudebetrieb. Begrünte Dachflächen speichern das Regenwasser und wirken sich über die Verdunstung positiv auf das Stadtklima aus. Zudem fördern tierfreundliche Einbauten für Vögel und Insekten die Biodiversität.

VALUES.

Real Estate

Ansprechpartner

VALUES. Real Estate Holding GmbH

Projektleitung:

Kevin Collin, Hannah Müller

+49 30 208492 400

dortmund@values-realestate.de

DUISBURG LOGPORT VI



Scan the QR code for
the English version.

Der neue Logistik-Hub auf dem ehemaligen Papierfabrik-Gelände im Duisburger Norden setzt das Erfolgskonzept der „logport-Familie“ weiter fort.



\ Real Estate Facts

DSV

Art & Projektstatus

Warehouse, Status abgeschlossen

Standort

Duisburg Walsum

Nutzfläche

57.000 m² Lagerfläche

Baubeginn & Fertigstellung

Baubeginn November 2020/Fertigstellung Oktober 2021

Investor

AEW

Maersk/ Damco

Art & Projektstatus

Warehouse, Status abgeschlossen

Standort

Duisburg Walsum

Nutzfläche

43.000 m² Lagerfläche

Baubeginn & Fertigstellung

Baubeginn November 2022/Fertigstellung September 2023

Projektentwickler

CBRE

Das rund 40 Hektar große Areal gilt als das zweitgrößte Projekt aus dem Hause duisport. Flächenmäßiger Spitzenreiter bleibt logport I, das einstige Pilotprojekt in der Brownfield-Entwicklung und Paradebeispiel des Hafens in Duisburg-Rheinhausen.

logport VI stärkt Duisburgs Image als einer der wichtigsten Industriestandorte Deutschlands. Denn duisport schafft mit dem Areal einen weiteren Knotenpunkt nachhaltiger Logistik mitten in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Die trimodale Anbindung direkt am Rhein, einschließlich einer 500 Meter langen Kaimauer, einem integrierten Containerterminal (MTD Multimodal Terminal Duisburg) mit circa sechs ha Fläche und der direkte Anschluss an intermodale Transportketten im europäischen Hinterland und Asien, liefern deutliche Wettbewerbsvorteile.

Im November 2021 hat der bekannte Logistikkonzern DSV auf einer Gesamtfläche von 120.000 Quadratmetern als erstes Unternehmen den Betrieb einer 57.000 m² großen Halle auf logport VI in Duisburg-Walsum aufgenommen. Im Dezember 2021 folgte die Ansiedlung des internationalen Logistik-Riesen Maersk auf logport VI. Im Sommer 2023 errichtete die weltweit bekannte Containerreederei ein neues Mega-Distributionszentrum mit 43.000 m² Hallenfläche. Insgesamt rund elf ha stehen Maersk hier zur Verfügung. Angrenzend an das trimodale Containerterminal sind noch rund fünf ha verfügbar.



Ansprechpartnerin

Duisburger Hafen AG

Dr. Sandra Strohbücker

+49 203 8034322

sandra.strohbuecker@duisport.de

ESSEN WEBER1



Scan the QR code for
the English version.

WEBER1 nimmt Fahrt auf: Die Allbau GmbH, Essens größter Wohnungsanbieter, feierte Ende April 2024 den Spatenstich für „WEBER1“ – ein Neubau mit herausragender städtebaulicher und gesellschaftlicher Wirkung für die nördliche Innenstadt in Essen. Investitionsvolumen: rund 54 Mio. Euro.



\ Real Estate Facts

Art & Projektstatus

Herstellung der Baugrube läuft

Standort

Baublock nördlich des Weberplatzes an der I.Weberstraße und der Kastanienallee

Etagen

2 Untergeschosse, 5–6 Obergeschosse

Nutzfläche

ca. 10.000m²

Baubeginn & Fertigstellung

Baubeginn Rohbau: Okt. 2024, Fertigstellung: Anfang 2. Quartal 2027

Besonderheit/Sonstiges

DGNB Zertifizierung, EH40

Projektentwickler/Investor

Allbau Managementgesellschaft mbH

Im 4. Quartal 2024 wird mit den Rohbauarbeiten für den Neubau des vom Architekturbüro gna geplanten Gebäudekomplexes mit Tiefgarage und insgesamt rund 10.000 qm Nutzfläche begonnen. Neben 51 öffentlich geförderten Wohnungen wird bis Ende 2026 ein neues Standesamt der Stadt Essen gebaut, das einen großen Teil (fast 4.000 Quadratmeter) der neu entstehenden Nutzflächen übernimmt. Dazu entstehen moderne, zeitgemäße Büroflächen für die sonstigen Zwecke und Anforderungen eines Standesamtes. Die Lage direkt am dann ebenfalls neu gestalteten Weberplatz gibt den Hochzeitsgesellschaften Raum für ein schönes Zusammenkommen.

Im Erdgeschoss wird eine Gastronomie angesiedelt. Diese wird mit einem qualitativ ansprechenden Angebot die gastronomische Vielfalt in der Innenstadt erweitern und soll zu einer Belebung des Weberplatzes beitragen. Dieser bekommt ebenfalls ein neues Gesicht durch die Stadt Essen. Unter der Überschrift „Das begrünte Wohnzimmer am Weberplatz“ wird ein Konzept der Greenbox Landschaftsarchitekten umgesetzt.

Essens Oberbürgermeister Thomas Kufen und Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski glauben an WEBER1 und den Standort nördliche Innenstadt: „Wir schaffen hier ein modernes, stadtbildprägendes und attraktives neues Quartier mit Strahlkraft!“



Ansprechpartner

Allbau GmbH

Stefan Messink

Bereichsleiter Projektentwicklung

+49 201 207425

s.messink@allbau.de



HAGEN

PANATTONI PARK HAGEN



Scan the QR code for
the English version.

Auf dem historischen Gelände der ehemaligen Dolomitwerke in Hagen entsteht ein moderner Gewerbe- und Industriepark am Autobahnkreuz Hagen. Panattoni revitalisiert das 121.000 m² große Areal.





Ansprechpartnerin

Panattoni Park Hagen
Melanie Pfeffer
+49 151 12096315
mpfeffer@panattoni.com

Vor Ort entstehen 35.000 m² Logistik- und Industriefläche, 1.800 m² Büro- und Sozialfläche sowie 2.700 m² Lagermezzanin, aufgeteilt auf 4 Hallenabschnitte ab 8.200 m².

Seit 2021 wird das anspruchsvolle Gelände der ehemaligen Steinfabrik umfassend revitalisiert, wobei Nachhaltigkeit im Mittelpunkt steht. Ein Großteil des Abbruchmaterials wurde recycelt, umfangreiche Bodensanierungen durchgeführt und der verrohrte Ölmühlenbach renaturiert. Panattoni strebt eine DGNB-Gold-Zertifizierung für das neue Gebäude an und setzt auf zahlreiche nachhaltige Maßnahmen. Dazu gehören Photovoltaikanlagen, Regenwassernutzung und naturnahe Außenanlagen. Wildblumenwiesen und Nistkästen fördern die Biodiversität. Die umweltgerechte Fassadengestaltung und die harmonische Einbettung in das Gelände machen das Projekt zu einem Vorbild für nachhaltige Gewerbe- und Industrieentwicklung.

Auf dem Gelände werden 130 PKW- und 13 LKW- Stellplätze geschaffen. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen den Standort besonders attraktiv für Arbeitnehmende.

Interessierte Unternehmen können Kontakt aufnehmen, um Verfügbarkeiten in den vier Units zu prüfen.

\ Real Estate Facts

Art & Projektstatus

im Bau

Standort

Dolomitstraße 10, 58099 Hagen

Nutzfläche

rund 35.200 m² Hallenfläche, 1.800 m² Büro, 2.750 m² Mezzanin

Baubeginn & Fertigstellung

Q3 2024–Q3 2025

Besonderheiten/Sonstiges

Zentral direkt am Kreuz Hagen gelegen
LED Beleuchtung sowohl im Lager als auch im Außenbereich
DGNB-Gold-Zertifizierung
Installation einer PV Anlage
Naturnahe Gestaltung im Außenbereich

Projektentwickler

Panattoni

HERNE/BOCHUM

LEBENSMITTEL- VERTEILZENTRUM „HERBO 43“



Scan the QR code for
the English version.

Lidl optimiert die Nahversorgung im Ruhrgebiet: Mit dem Bau des neuen nachhaltigen Lebensmittelverteilzentrums „HerBo 43“ auf dem Gebiet von Herne und Bochum wird die Versorgungssicherheit für die Region ausgebaut.





Ansprechpartner

Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG
 Alexander Reiche
 + 49 7063 931696205
 Alexander.Reiche@lidl.de



Die Industriebrache der Bestandsfläche wurde zurückgebaut und dabei werden sowohl aus den vorhandenen Baustoffen der Industriebrache als auch aus dem Bestandslager, Recyclingmaterialien zur Wiederverwendung von bis zu 50.000 Kubikmetern gewonnen.

\ Real Estate Facts

Art & Projektstatus

Industriebau, Lidl Warenverteil- und Verwaltungszentrum; im Bau

Standort

44625 Herne, Südstraße 110

Grundstücksfläche

ca. 200.000 m²

Davon: 90.000 m² Bestandsfläche, 110.000 m² Zukauffläche

Gesamtfläche Gebäude

ca. 54.000 m²

Baukörper

435 m/124 m/20 m (L/B/H)

Baubeginn & Fertigstellung

Inbetriebnahme 1: Sommer 2024, Inbetriebnahme 2: Frühjahr 2026

Besonderheit/Sonstiges

Umweltfreundliche und nachhaltige Bauweise

Projektentwickler/Investor

Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG

Das neue Gebäude setzt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit: Die energieeffiziente Kälteanlage mit Wärmerückgewinnung des neuen Lebensmittelverteilzentrums „HerBo 43“ wird ausschließlich mit natürlichen Kältemitteln betrieben, was den ökologischen CO₂-Fußabdruck um bis zu 200 Tonnen pro Jahr verringert. Die Abwärme der Kälteanlage wird für die Heizung des gesamten Lagers und des Verwaltungstraktes genutzt. Somit kommt der Standort ohne fossile Energieträger aus. Die Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach des ersten Bauabschnitts hat eine Leistung von 500 kWp und wird rund 460.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr produzieren. Dies entspricht einem Jahresverbrauch von rund 100 Vier-Personen-Haushalten. Darüber hinaus werden E-Ladesäulen mit AC- und DC-Anschlüssen zur Verfügung stehen, an denen E-Fahrzeuge geladen werden können.

In der bestehenden Lidl-Regionalgesellschaft in Herne sind derzeit etwa 250 Mitarbeiter beschäftigt. Diese Zahl soll sich nach der Vergrößerung mittelfristig fast verdoppeln. Die Mitarbeiter sind in mehr als 15 verschiedenen Berufsfeldern in den Bereichen Logistik, Vertrieb, Warengeschäft, Immobilien und Personal tätig.

HERTEN HERTENER HÖFE



Scan the QR code for
the English version.

Neues Innenstadtquartier: Das frühere Karstadtgebäude, das in den 80er Jahren zum Herten Forum umgebaut wurde, stand lange leer. 2019 kaufte der Bonner Investor Phoenix development GmbH das zentrale Grundstück mit der Vision, hier den Grundstein für eine neue Quartiersentwicklung zu legen.



Die Stadt folgte den Plänen des Entwicklers, verkaufte weitere für die Realisierung notwendige Grundstücke an den Investor und gemeinsam wurde ein Bebauungsplanverfahren auf den Weg gebracht. Corona, Ukraine-Krieg und viele Altlasten im Grundstück erschwerten vorübergehend die Realisierung – im Herbst 2024 kann in Herten nun die große Eröffnungsfeier stattfinden.

Nach den Plänen der Düsseldorfer Architekten von RKW+ wurde das Quartier bestehend aus drei Gebäudekörpern errichtet, die die Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und der neuen S-Bahnhaltestelle aufnehmen. Das Center ist kein abgeschlossener Baukörper, sondern ein offenes Ensemble. Die Nutzungen sind aufgeteilt in Einzelhandel, Dienstleistungen, Büro und einem Ärztezentrum. Zu den Hauptmietern zählen EDEKA, ALDI, Rossmann und der Kreis Recklinghausen, der hier langfristig das Jobcenter betreiben möchte. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Gastronomie: von Subway bis zu einer Cocktailbar auf dem Dach wird eine große Bandbreite der Bevölkerung im Ruhrgebiet angesprochen. Durch langfristige Mietverträge, viele sogar länger als 10 Jahre, ist das Objekt für die Zukunft gut aufgestellt.



Ansprechpartner

Phoenix development GmbH
Dr. Stephan Schnitzler
+49 228 812873 0
info@phoenix-development.de



© Phoenix development GmbH

\ Real Estate Facts

Art & Projektstatus

Quartier mit Einzelhandel, Büro, Dienstleistung und Gastronomie/
kurz vor Eröffnung

Standort

Herten Innenstadt

Etagen

Bis zu 3 Etagen

Nutzfläche

20.000 m²

Baubeginn & Fertigstellung

November 2021 & 4. Quartal 2024

Besonderheiten/Sonstiges

Entwicklung eines Quartiers in der Innenstadt

Projektentwickler

Phoenix development GmbH Bonn

Investor

Phoenix Herten GmbH

BOTTROP/ESSEN

FREIHEIT EMSCHER

Freiheit Emscher steht für eines der derzeit größten Stadtentwicklungsprojekte in NRW. Auf einer Gesamtprojektfläche von insgesamt rund 1.700 Hektar im Essener Norden und Bottroper Süden entsteht in den kommenden Jahren aus einer gewachsenen, typischen „Zwischenstadt“ des Ruhrgebiets ein neuer, zukunftsweisender urbaner Stadtraum.



Scan the QR code for
the English version.



© Hans Bloßey - Luftbild Emil Emscher (Entwicklungsflächen)



Das Gebiet von Freiheit Emscher qualifiziert sich dank eines bemerkenswerten Alleinstellungsmerkmals als zentraler Entwicklungspol: Hier bilden fünf ehemalige Standorte des Bergbaus mit insgesamt rund 150 ha Entwicklungsfläche eine der letzten großen Flächenreserven des Ruhrgebiets und bieten Raum für Innovationen und neue Qualitäten in der Stadtentwicklung.

Die Vision geht dabei weit über die Revitalisierung dieser Altindustrietrassen hinaus. Freiheit Emscher bedeutet urbane Transformation in ihrer ganzen Vielfalt. Auf der thematischen Agenda stehen Klimaresilienz, grüne Energie, nachhaltige Mobilität, Zukunftstechnologien, Digitalisierung und Biodiversität. Auf der ersten zu entwickelnden Bergbaufäche Emil Emscher sollen auf rund 18,6 ha großflächige und wissensbasierte Unternehmen sowie innovative Produktionen einen neuen Standort finden. Der Vermarktungsstart ist für die zweite Jahreshälfte 2024 vorgesehen.

Facts

Lage

Gladbecker Straße/Daniel-Eckhardt-Straße
Interkommunales Entwicklungsprojekt Bottrop/Essen/RAG MI

Infrastruktur/Anbindung

Autobahnanbindung inkl. Fahrtzeiten: A42 „Essen-Nord“ (2 Min.), A40 „Essen-Zentrum“ (15–20 Min.), A2 „Essen/Gladbeck“ (10 Min.)
Entfernungen zu Bahnhöfen: Essen Hbf. (15–20 Min.), Bottrop Hbf. (10–15 Min.), Altenessen Bf. (5–10 Min.);
Entfernungen zu Flughäfen: Düsseldorf (35–40 Min.)

Flächengröße

Grundstücksgröße Emil Emscher: Entwicklungsfläche 26 ha
Vermarktungsfläche: ca. 18,6 ha

Ausweisung

Gewerbegebiet

Status

In Entwicklung – Vermarktungsstart zweite Jahreshälfte 2024

Ansiedlungspräferenzen

Wissensbasiertes Gewerbe und innovative Produktion

Flächeneigentümer/in

RAG Montan Immobilien GmbH, perspektivisch Freiheit Emscher
Entwicklungsgesellschaft mbH



Ansprechpartner

Freiheit Emscher
Entwicklungsgesellschaft mbH
Gernot Pahlen
+49 201 5657740
gernot.pahlen@freiheit-emscher.de

FRÖNDENBERG/RUHR INNOVATIONSPARK FRÖNDENBERG



Scan the QR code for
the English version.

Ab 2025 wird der Innovationspark Fröndenberg zum Standort für intelligente Produktion, so sehen es die Planungen der Stadt Fröndenberg/Ruhr und der Wirtschaftsförderung Kreis Unna (WFG) vor.



Innovative kleine und mittlere Unternehmen können dort ihre modernen, nachhaltigen Produktions- und Werkstätten sowie ihre attraktiven Bürogebäude errichten.

Der Gewerbepark befindet sich an der Bundesstraße 233, nur sieben Minuten von der Autobahn 44 und zehn Minuten vom Kreuz Dortmund/Unna (A1 und A44) entfernt. Er liegt an der Schnittstelle von Deutschlands größtem Ballungsraum, der Metropole Ruhr, und der Technologie- und Industrieregion Südwestfalen.

Insgesamt ist der Innovationspark 18 Hektar groß. Davon stehen 12 Hektar Fläche für Ansiedlungen zur Verfügung. Das Flächenangebot sieht 17 Gewerbegrundstücke in einer Größe zwischen 2.000 und 28.000 Quadratmeter vor.

Schauen Sie sich im Innovationspark Fröndenberg um und entdecken Sie die verfügbaren Flächen unter: <https://360.innovationspark-froendenberg.de/>



Ansprechpartner
Wirtschaftsförderung Kreis Unna
Dr. Petra Bergmann
+49 2303 272190
p.bergmann@wfg-kreis-unna.de



Stadt Fröndenberg/Ruhr
Anna Wehrmann
+49 2373 976105
a.wehrmann@froendenberg.de

Facts

Lage

Toplage zwischen Metropole Ruhr und Südwestfalen
(Anschrift: Unnaer Straße, Fröndenberg)

Infrastruktur/Anbindung

Direkt an der B233, das Kreuz Unna-Ost liegt in ca. 5 km Entfernung,
der Flughafen Dortmund liegt in ca. 12 km Entfernung

Flächengröße

ca. 12 ha (Teilflächen zwischen 2.000 und 28.000 m²)

Ausweisung

Gewerbegebiet

Status

in Vermarktung

Ansiedlungspräferenzen

Intelligente Produktion, Handwerk und Dienstleistung

Flächeneigentümer/in

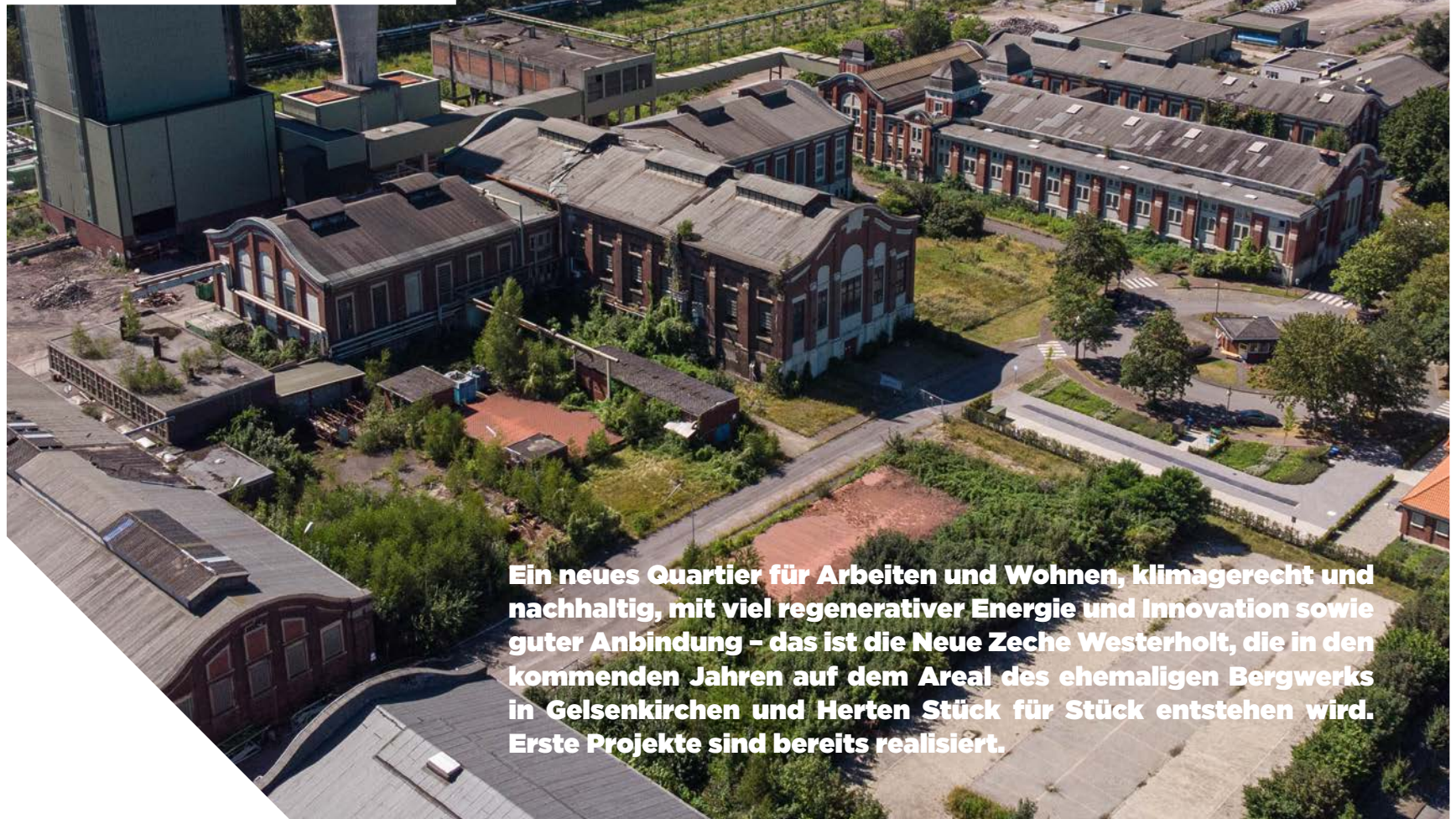
Stadt Fröndenberg/Ruhr

GELSENKIRCHEN/ HERTEN

NEUE ZECH WESTERHOLT



Scan the QR code for
the English version.



© Hansjürgen Smit

Ein neues Quartier für Arbeiten und Wohnen, klimagerecht und nachhaltig, mit viel regenerativer Energie und Innovation sowie guter Anbindung – das ist die Neue Zeche Westerholt, die in den kommenden Jahren auf dem Areal des ehemaligen Bergwerks in Gelsenkirchen und Herten Stück für Stück entstehen wird. Erste Projekte sind bereits realisiert.

NEUE ZEche WESTERHOLT

Ansprechpartner

Entwicklungsgesellschaft Neue Zeche Westerholt mbH

Geschäftsführer: Bernd Lohse

+49 209 1696956

bernd.lohse@egnzw.de



Die Zeche Westerholt liegt mit knapp 39 Hektar auf den Gemeindegebieten der beiden Städte Gelsenkirchen und Herten und bildet die wichtigste räumlich-funktionale Verbindung. Es soll ein neues Stadtquartier entstehen, das Zukunftsaufgaben wahrnehmen kann und dabei die Zeugnisse der langen Bergbautradition bewahrt. Das neue interkommunale Quartier ist ein Standort der kurzen Wege aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur, die beispielsweise weites Pendeln reduziert, aber auch durch seine Kleinteiligkeit in der Fläche, was einzigartig für ein altes Zechengelände ist.

Die Neue Zeche Westerholt zeichnet eine Nutzungsmischung in einem historisch geprägten Quartier mit der Besonderheit industriehistorischer Bestandsgebäude aus. Eine kraftvolle mittlere Erschließungsachse mit parallel verlaufender Promenade wird zum Rückgrat der Projektfläche. Diese Achse ist die Fortführung der zum Teil bereits bestehenden „Allee des Wandels“, die acht Stadtteile in Herten und Gelsenkirchen miteinander verbindet.

An der Egonstraße entsteht ein Mischgebiet, das die Nutzungen Wohnen und Arbeiten nebeneinander harmonisieren wird. Der ehemalige Mitarbeiterparkplatz nördlich der Egonstraße wandelt sich zu einem neuen, gartenstädtischen Wohnquartier. Im östlichen Bereich der Geschwisterstraße und im direkten Übergang zum Stadtteilzentrum Westerholt, der Bahnhofstraße, wird der Hertener Stadtteil erweitert. Durch den neuen S-Bahnhaltepunkt ein optimaler Standort, denn hier bestehen die besten Verknüpfungsmöglichkeiten. Den Hauptteil der Fläche nimmt künftig das Gewerbe-Quartier ein. Für nachhaltige Investments werden nach Herrichtung und Erschließung flexible Grundstücksgrößen von 1.000 bis 10.000 Quadratmetern angeboten. Beste Perspektiven für Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung und Wohnen.

\ Facts

Lage

Egonstr. 12, 45896 Gelsenkirchen

Infrastruktur/Anbindung

Anschluss an die Autobahnen A 52, A 43 und A 2, ab Anfang 2025 über eine eigene S-Bahn-Station Westerholt und für Radfahrer über die „Allee des Wandels“

Flächengröße

39 ha

Ausweisung (geplant)

GI, MI, Wohnen

Status

In Entwicklung

Ansiedlungspräferenzen

Gewerbe, Dienstleistungen, Forschung und Bildung, Freizeitwirtschaftliche Aktivitäten, Wohnen

Eigentümer/in

Entwicklungsgesellschaft Neue Zeche Westerholt mbH

HERNE

FUNKENBERG- QUARTIER OST

Auf dem ehemals industriell genutzten Areal des Bergbauzulieferers Pumpen-Müller soll in den nächsten Jahren ein für Herne einzigartiges Chancenquartier entstehen – das FunkenbergQuartier. Das Areal nördlich des Herner Bahnhofs und der Fußgängerzone ist als Ort der wissensbasierten Stadtentwicklung geplant und ein zentraler Baustein für die zukunftsorientierte Neuausrichtung der Stadt.



Scan the QR code for
the English version.





Den Anker der Quartiersentwicklung bildet die Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW (HSPV). Institute sowie wissens- und technologieorientierte Dienstleistungsunternehmen aus den Bereichen Bildung, Forschung und Entwicklung sollen das Quartier ergänzen - wie das Transformationszentrum für Georessourcen und Ökologie. Darüber hinaus setzt das Quartierskonzept auf bedarfsgerechten Wohnraum, Gastronomie- und Kultureinrichtungen.

Das von STAHM Architekten entwickelte städtebauliche Konzept sieht ein robustes Grundgerüst vor, das eine flexible Entwicklung der Nutzungsbausteine und Baufelder erlaubt. Ein zentraler Platz sowie eine autofreie Freiraumachse bilden den Mittelpunkt des Quartiers und schaffen attraktive und großzügige Freiräume. Auf diese Weise entsteht ein Ort, der zum Aufenthalt einlädt und für die Stadt Herne ein Meilenstein im Strukturwandel ist.

Facts

Lage

Herne Mitte

Infrastruktur/Anbindung

Bahnhof Herne

Autobahn A42

Flächengröße

6 ha (davon ca. 3,3 ha Nettobauland)

Ausweisung (geplant)

Urbanes Gebiet, Sondergebiet Forschung und Entwicklung

Status

In Entwicklung, geplanter Baustart 2026

Ansiedlungspräferenzen

Wissens- und technologieorientierte Dienstleistungsunternehmen/Institute aus den Bereichen F&E, Wohnungsbau, Gastronomie, Kultureinrichtungen

Flächeneigentümer/in

Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG, Stadt Herne

FEG Herne

Ansprechpartner

Funkenbergquartier-Entwicklungsgesellschaft

Herne mbH & Co. KG

Lukas Issinger

+ 49 2323 163815

lukas.issinger@herne-seg.de

HOLZWICKEDE ECO PORT SÜD



Scan the QR code for
the English version.

Südlich angrenzend an den Top Standort ECO PORT planen WFG und Gemeinde Holzwicke mit dem ECO PORT Süd ein neues attraktives Gewerbegebiet.



Der ECO PORT ist die erste Adresse für hochmoderne Dienstleister, produzierende Unternehmen sowie Forschungs- und Bildungseinrichtungen. International tätige Konzerne wie Rhenus AG und die ZF Friedrichshafen AG sind im Gewerbepark ECO PORT ebenso zuhause wie technologieorientierte kleine Unternehmen.

Die Gesellschaft zur Förderung des Westfälischen Baugewerbes hat im ECO PORT ein Bildungszentrum errichtet und das Chemische und Veterinäruntersuchungsamt Westfalen wird dort ein neues Laborgebäude bauen. Die Wirtschaftsförderung Kreis Unna (WFG) plant nun in Kooperation mit der Gemeinde Holzwickede die südliche Erweiterung des Gebiets.

Mit einer Toplage zwischen Dortmund und Unna, direkt am Flughafen Dortmund, bietet der ECO PORT Süd auf einer Fläche von 9,5 Hektar eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung und ein attraktives Arbeitsumfeld in einer dynamischen Wirtschaftsregion. Für die Ansiedlung von Betrieben steht eine vermarktbare Fläche von 7 Hektar zur Verfügung. Die 17 Grundstücke variieren in ihrer Größe zwischen 2.000 und 9.500 Quadratmetern. Anfang 2025 starten die Arbeiten für die Erschließung des Gebiets, so dass Ende 2025 die ersten Betriebe mit dem Bau beginnen können. Gewünscht ist die Ansiedlung von innovativen kleinen und mittleren Unternehmen aus Handwerk, produzierendem Gewerbe und dem Dienstleistungsbereich, die neue Arbeitsplätze schaffen und zur Wertschöpfung beitragen.



Facts

Lage

Toplage direkt am Flughafen Dortmund
(Anschrift: Wiederholt-Straße, Holzwickede)

Infrastruktur/Anbindung

Direkt an der B1/A40, das Kreuz Dortmund/Unna liegt in ca. 4 km Entfernung, der Bahnhof Holzwickede liegt in ca. 1,5 km Entfernung

Flächengröße

ca. 7 ha (Teilflächen zwischen 2.000 und 9.500 m²)

Ausweisung

Gewerbegebiet

Status

In Vermarktung

Ansiedlungspräferenzen

Dienstleistungen und höherwertiges Gewerbe

Flächeneigentümer/in

Wirtschaftsförderung Kreis Unna und Gemeinde Holzwickede



Ansprechpartner

Wirtschaftsförderung Kreis Unna

Dr. Petra Bergmann

+49 2303 272190

p.bergmann@wfg-kreis-unna.de



Gemeinde Holzwickede

Stefan Thiel

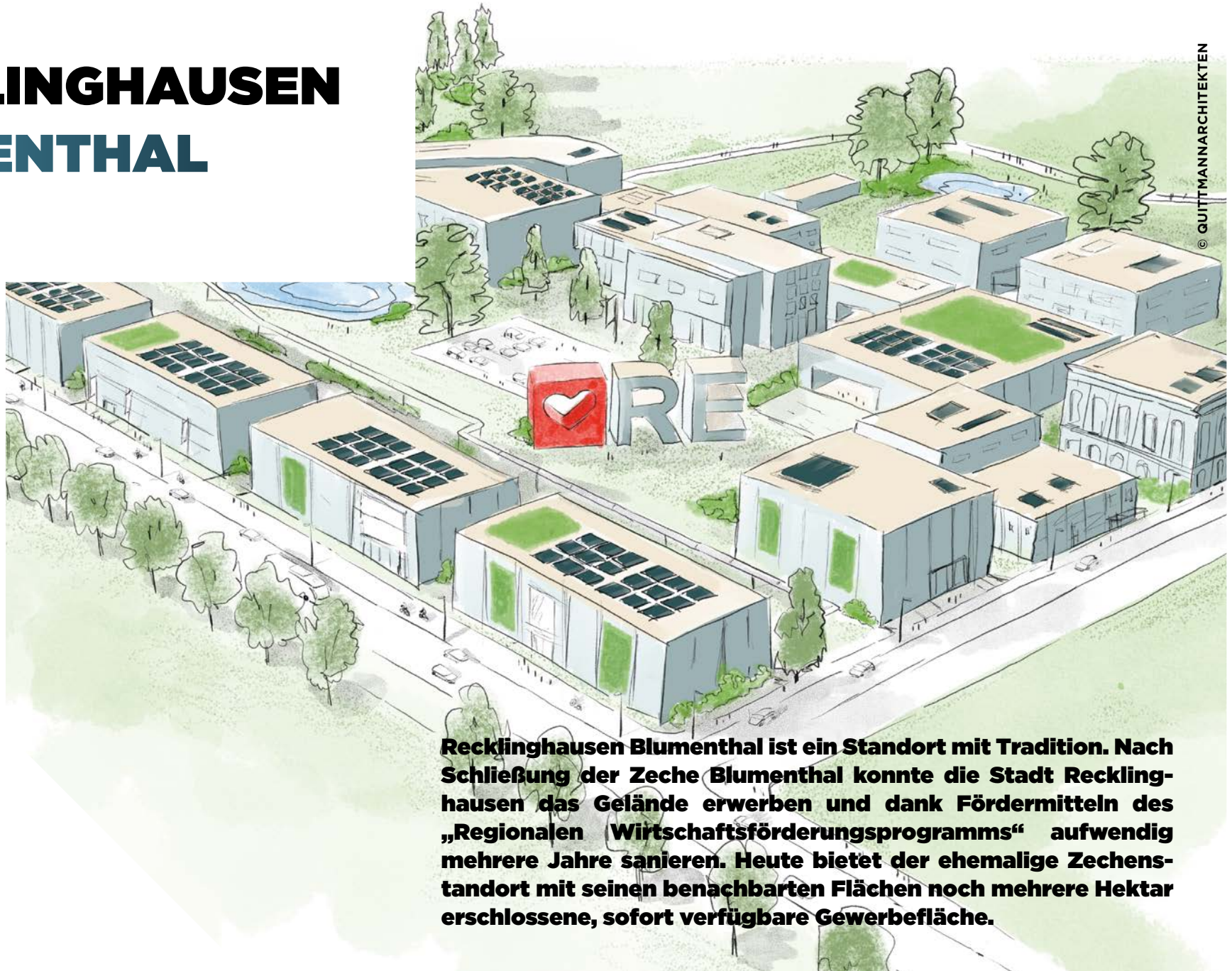
+49 2301 915413

s.thiel@holzwickede.de

RECKLINGHAUSEN BLUMENTHAL



Scan the QR code for
the English version.



Recklinghausen Blumenthal ist ein Standort mit Tradition. Nach Schließung der Zeche Blumenthal konnte die Stadt Recklinghausen das Gelände erwerben und dank Fördermitteln des „Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms“ aufwendig mehrere Jahre sanieren. Heute bietet der ehemalige Zechenstandort mit seinen benachbarten Flächen noch mehrere Hektar erschlossene, sofort verfügbare Gewerbefläche.



Akzente des Bergbaus, wie das ehemalige Fördermaschinenhaus und der Lokschuppen, aber auch die oberirdischen Leitungen zeugen vom Industriecharme der Flächen. Nicht nur Gewerbeflächen stehen zum Verkauf zur Verfügung, auch das neu erbaute Bürogebäude neben dem Lokschuppen bietet noch 300m² Bürofläche zur Miete.

Aufgeteilt auf drei Teilflächen bietet Blumenthal perfekte Möglichkeiten für Investitions- und Bauvorhaben – ob auf 2.000 oder 20.000m². Alle Flächen liegen nahe an der Recklinghäuser Altstadt, der Guten Stube des Ruhrgebiets, sowie dem Hauptbahnhof, der auch von der ICE-Linie Hamburg-Köln-München angefahren wird. Wenige Autominuten entfernt führen die A2 und die A43 entlang. Die Flughäfen Düsseldorf, Dortmund und Münster-Osnabrück sind schnell erreichbar. Der Stadthafen am Rhein-Herne-Kanal ermöglicht außerdem auch den Gütertransfer per Binnenschiff.

In Recklinghausen kann man nicht nur gut arbeiten, sondern auch gut leben: Die weltweit bekannten Ruhrfestspiele, die Museumslandschaft, eine charmante Altstadt und das Leben in einer „Stadt im Grünen“ prägen Recklinghausen.

Facts

Lage

Entlang der Herner Straße und Kurt-Schumacher-Allee nah der Recklinghäuser Altstadt

Infrastruktur/Anbindung

Circa 1,5 km südlich der Altstadt Recklinghausens sowie des Hauptbahnhofs Recklinghausen; circa 2 km zu Anschlussstellen der A2 und A43; Bushaltestelle unmittelbar am Gelände; Flughafen Dortmund (40km), Flughafen Düsseldorf (65km); Breitbandanbindung über flächendeckenden, datenredundanten Glasfaserausbau

Flächengröße

Circa 9 Hektar Vermarktungsfläche auf drei Teilflächen; Parzellierung nach Bedarf

Ausweisung

GE-Gebiet

Status

In Vermarktung; Alle Flächen sind erschlossen, aufbereitet und sofort verfügbar

Ansiedlungspräferenzen

Förderkonformes Gewerbe laut „Regionalem Wirtschaftsförderungsprogramm“; Keine Sorge: Wir begleiten Sie!

Flächeneigentümer/in

Stadt Recklinghausen



**Ruhrfestspielstadt
RECKLINGHAUSEN**

Ansprechpartner

Wirtschaftsförderung Stadt Recklinghausen

Frau Natalie Utgenannt

+ 49 2361 501415

natalie.utgenannt@recklinghausen.de

\ Services der Business Metropole Ruhr



Flächen- und Investorenservice

- \ **Investor sucht Fläche:** Bei der Business Metropole Ruhr sind Sie in besten Händen. Wir sind eng vernetzt mit allen Wirtschaftsförderungen und Unternehmen. Diese Netzwerke sind Ihr Vorteil: Sie erhalten einen umfangreichen Überblick über Ihre Ansiedlungs- und Standortoptionen und wir vermitteln Sie an die richtigen Kontakte.
- \ **Fläche sucht Investor:** Durch unseren Service der Standortsuche sind wir bei Ansiedlungsvorhaben am Puls der Region. Gerne unterstützen wir Sie, damit Miet- oder Kaufinteressenten zeitnah gefunden werden.



ruhrAGIS

ruhrAGIS informiert über die Nutzung aller Industrie- und Gewerbeflächen der Metropole Ruhr. Das digitale Tool der Business Metropole Ruhr liefert aktuelle, detaillierte Facts zu Flächenpotenzialen und angesiedelten Unternehmen. Mit verschiedenen Tool-Varianten unterstützt ruhrAGIS bei der Projektentwicklung, bei Marktrecherchen und der Standort- und Branchenanalyse. Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles Angebot oder ermöglichen Ihnen Einblicke via Testzugang.



RuhrSite

Die RuhrSite ist unser regionales Immobilienportal für Ihre Suchen oder Angebote. Das Immobilienportal verschafft suchenden Unternehmen und interessierten Investoren einen Überblick über verfügbare Gewerbeimmobilien im Ruhrgebiet. Verschiedene Filterfunktionen ermöglichen eine effiziente Suche nach passenden Flächen. Die Nutzung der RuhrSite ist komplett kostenfrei.



Scan the QR code for
the English version.

Unser Service für Ihre Projekte:

- \ Individuelle Beratung, Analysen und Recherchen rund um das Thema Gewerbeflächenmarkt in der Metropole Ruhr
- \ Persönliche Betreuung im Rahmen Ihres Projektes
- \ Einheitliche Datenbasis und Datenaktualität



Scan the QR code for
the English version.



Immobilienmarkt- bericht

Ein weiteres Angebot der BMR halten Sie gerade in Ihren Händen – den Immobilienmarktbericht Ruhr. Zweimal jährlich analysiert die BMR in Zusammenarbeit mit dem Roundtable Immobilienwirtschaft und bulwiengesa AG die Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes der Metropole Ruhr. Neben den Wirtschaftsförderungen der Kommunen aus der Metropole Ruhr beteiligen sich etablierte Maklerunternehmen.

Unser Team Flächen- und Investorenservice hilft Ihnen bei Fragen zum Immobilienmarkt im Ruhrgebiet weiter und berät Sie gerne.



5-Standorte- Programm

Das 5-StandorteProgramm gestaltet den Wandel in der Metropole Ruhr proaktiv. Die Steinkohleverstromung endet bis 2038. An den fünf Kraftwerksstandorten setzt die Region auf innovative Projekte in den Bereichen Flächenentwicklung, Mobilität, Energie, Innovation und Bildung. Duisburg, Gelsenkirchen, Herne, Hamm und der Kreis Unna nutzen dafür 662 Millionen Euro.

Das Projektbüro bei der Business Metropole Ruhr arbeitet eng mit den Standorten zusammen und hilft im Prozess bei der Erstellung konkreter Projektskizzen. Zudem kordiert es Expertinnen und Experten, um die Region als Vorreiter in Nachhaltigkeit und Innovation zu positionieren. Aktuelle Flächenprojekte in den fünf Standorten umfassen unter anderem die Revitalisierung der Flächen des ehemaligen Bergwerks General Blumenthal und der Neuen Zeche Westerholt, die Entwicklung des Rangierbahnhofs Hamm sowie die Aufbereitung der Entwicklungsfläche 6-Seen-Wedau.

Das 5-StandorteProgramm fördert mit bis zu 90 Prozent Förderquote Projekte, die Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte in die Region bringen sowie Innovations- und Nachhaltigkeitseffekte haben.

Das Projektbüro wird gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.



Scan the QR code for
the English version.

\ Roundtable

Daten, Fakten und spannende Immobilienprojekte: Der Immobilienmarktbericht Ruhr gibt Ein- und Überblick über die Marktentwicklung im Ruhrgebiet. Seit 2020 ist die Betrachtung noch umfänglicher. Der Roundtable Immobilienwirtschaft bringt zweimal jährlich die Branchenexperten aus der Region an einen Tisch, um die Entwicklung des Immobilienmarktes der Metropole Ruhr zu analysieren.

Mehr Transparenz und mehr Sichtbarkeit für die Branche und für wichtige Immobilienprojekte in der Fünf-Millionen-Metropole Ruhrgebiet.

Neben den Wirtschaftsförderungen der Kommunen beteiligen sich namhafte Maklerunternehmen wie Anteon, Brockhoff und Partner, BNP Paribas, Cubion, Jones Lang LaSalle und Ruhr Real an der Analyse der Marktentwicklung zusammen mit der bulwiengesa AG. Der Roundtable Immobilienwirtschaft ist wie der Immobilienmarktbericht Ruhr ein Projekt der Business Metropole Ruhr GmbH.

Data, facts and exciting real estate projects: The Ruhr Real Estate Market Report provides an insight and overview of market developments in the Ruhr region. Since 2020, the analysis has been even more comprehensive. Twice a year, the Real Estate Industry Roundtable brings together industry experts from the region to analyse the development of the real estate market in the Metropole Ruhr.

More transparency and more visibility for the industry and for important real estate projects in the Ruhr metropolis with its five million inhabitants.

In addition to the economic development agencies of the municipalities, well-known brokerage firms such as Anteon, Brockhoff und Partner, BNP Paribas, Cubion, Jones Lang LaSalle and Ruhr Real are participating in the analysis of market developments together with bulwiengesa AG. Like the Real Estate Market Report Ruhr, the Real Estate Roundtable is a project of Business Metropole Ruhr GmbH.

ANTEON

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

BROCKHOFF
Office | Retail | Invest | Logistics

 bulwiengesa

CUBION
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

 JLL®

RUHR
REAL
Business Immobilien

\ Impressum

Herausgeber

Publisher



Business Metropole Ruhr GmbH
Kronprinzenstr. 30
45128 Essen

Jörg Kemna
Vorsitzender der Geschäftsführung

Projekt

Project

Antje Felchner, Projektmanagerin
Benjamin Legrand, Pressesprecher (V.i.S.d.P)

Auftragnehmer

Entrepreneur
bulwiengesa AG
Huyssenallee 74
45128 Essen

Gestaltung

Design
schmitz'design
Wiedstraße 23
47799 Krefeld
schmitznetz.com

Bildnachweis

Photo proof

6	TZR © loom
14	adesso © Schwier
20	Logicor Park © Peter Bastian Architekten BDA
24	Quartier 231 © Sirius Facilities GmbH
28	Torhäuser © Fokus Development AG
32	Unternehmerpark © Phase 5, Düsseldorf
38/39	Firmenzentrale © Volkswagen Infotainment/MW
40/41	Trium © CFI/DigitalArtCore
42/43	Schwanenturm © Thiess Architekten BDA
44	Ostenhellweg © bloomimages
45	Ostenhellweg © Tchoban Voss Architekten
46	LOGPORT VI © Hans Blossey
48/49	Weber1 © Immobilien Management Essen GmbH (IME)
50/51	Panattoni Park Hagen © Panattoni
52/53	HERBO 43 © Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
54	Hertener Höfe © RKW Architektur
55	Hertener Höfe © Phoenix development GmbH
56	Freiheit Emscher © Hans Blossey – Luftbild Emil Emscher (Entwicklungsflächen)
57	Karte © Stahm Architekten; Freiheit Emscher Entwicklungsgesellschaft mbH-Vermarktungsflächen
58	Innovationspark Fröndenberg © QUITTMANNARCHITEKTEN
59	Innovationspark Fröndenberg © WFG
60/61	Neue Zeche Westerholt © Hansjürgen Smit
62/63	FunkenbergQuartier © STAHM Architekten
64/65	ECO PORT Süd © Wirtschaftsförderung Kreis Unna
66	Recklinghausen Blumenthal © QUITTMANNARCHITEKTEN
67	Recklinghausen Blumenthal © WFG

