



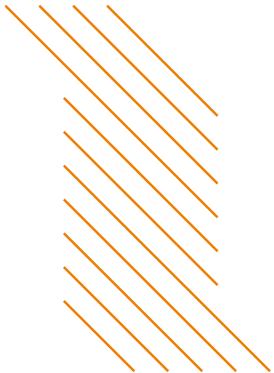
Real Estate Market Report Ruhr H1 2025

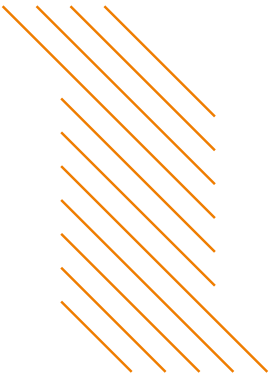
IMMOBILIENMARKTBERICHT RUHR H1 2025

\ Inhalt

\ Content

Vorwort	4
Preface	
1. Wirtschaft/Strukturwandel	6
Economy/structural change	
2. Büroimmobilienmarkt	14
Office property market	
3. Der Markt für Logistikimmobilien	22
The market for logistics properties	
4. Der Markt für Unternehmensimmobilien	26
The market for corporate property	
5. Der Markt für Einzelhandelsimmobilien	30
The market for retail properties	
6. Investmentmarkt im Ruhrgebiet	34
Investment market in the Ruhr area	
7. Best-Practice-Projekte	40
Best Practice Projects	
Services	72
Roundtable	74
Impressum	75
Imprint	





\ Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

ambivalente Umsatz- und Leerstandsentwicklungen, stagnierende Spitzenmieten, rückläufige Fertigstellungsvolumina, aber stabile Renditen: Der Immobilienmarkt des Ruhrgebiets zeigt im ersten Halbjahr 2025 ein Bild, das in vielen Punkten den großen deutschen Büromärkten ähnelt – mit einigen eigenen Akzenten.

Ambivalenz ist schwer zu greifen und sie ist nicht per se eine gute Werbung für einen Standort. Sie erfordert eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den Bedingungen und einen 360-Grad-Blick. Aber genau diese Investoren suchen und brauchen wir.

Denn es gibt sie im Ruhrgebiet, Beispiele für erfolgreiche Projektentwicklungen und städtebauliche Qualitäten – trotz Konjunktur und Krisenachwehen. Auch im vergangenen Jahr wurden spannende Projekte auf den Weg gebracht, noch mehr vollendet. Vom Kaiserquartier in Herne bis zur Revitalisierung des Eingangstores der Bochumer Kortumstrasse.

Was Hoffnung macht: Fertigstellungen und neue Quartiere, die An Schub für weitere Entwicklungen sein werden. Das Hafenquartier in der Dortmunder Hafenstraße wird weiterwachsen. Die Hochschule für Polizei in Herne ist noch ein Rohbau, stärkt aber schon jetzt die Vermarktung des benachbarten Funkenbergquartiers.

Mit diesem Immobilienmarktbericht Ruhr wollen wir gerade auf diese Möglichkeiten aufmerksam machen. Und auch Lichtblicke in der Datenlage aufzeigen. Schwarzmalen braucht es nicht, durch die rosarote Brille sollte man auch nicht auf die Märkte blicken. Glaubwürdigkeit und Transparenz schaffen langfristig einen Mehrwert für den Standort.

Deutlich weniger Bürofertigstellungen, eine spürbare Zurückhaltung am Transaktionsmarkt, weniger Baustellen im Logistikbereich. Das waren Entwicklungen des ersten Halbjahres 2025, welche aufhorchen lassen.

Aber dennoch: in allen Segmenten zeigen seitwärtsziehende Renditen günstige Einstiegsopportunitäten an. Der Leerstand bei Büroimmobilien bleibt stabil: Ende Juni 2025 lag die Leerstandsquote im Ruhrgebiet bei 5,5 Prozent, in den Kernstädten bei 5,9 Prozent – jeweils nur 0,1 Prozentpunkte mehr als Ende 2024. Die stabilen Leerstandsquoten trotz Fertigstellungen mit rund 30.000 qm allein in den vier großen Kernstädten beweisen, dass Neubauqualitäten im Bürosegment vom Markt abgenommen werden.

Der Markt verlangt zunehmend nach Sanierungen und Modernisierungen, insbesondere in Bezug auf Energie, Nutzungskonzepte und Gebäudetechnik – oft sind diese Maßnahmen ohnehin dringend geboten. 63 Prozent der Büros im Ruhrgebiet wurden vor 1990 errichtet. Genau dieser Altbestand ist es, der große Chancen für den Büroimmobilienmarkt im Ruhrgebiet bietet.

\ Preface

Dear reader,

Ambivalent take-up and vacancy trends, stagnating prime rents, declining completion volumes, but stable yields: in the first half of 2025, the real estate market in the Ruhr area presents a picture that in many respects resembles the major German office markets – with some distinctive features of its own.

Ambivalence is hard to grasp and is not in itself good publicity for a location. It calls for serious engagement with the underlying conditions and a 360-degree perspective. But it is precisely this kind of investor that we seek and need.

For the Ruhr region does have them: examples of successful project developments and urban qualities – despite the economy and the after-effects of crises. Even last year, exciting projects were launched and even more were completed: from the Kaiser quarter in Herne to the revitalisation of the gateway to Bochum's Kortumstrasse.

What gives cause for optimism are completions and new quarters that will provide momentum for further development. The harbour quarter on Dortmund's Hafenstrasse will continue to grow. The Police University in Herne is still a shell building, but even now it is already strengthening the marketing of the neighbouring Funkenberg quarter.

With this Ruhr real estate market report, we want to draw particular attention to these opportunities – and also highlight bright spots in the data. There is no need for doom-mongering, but one should not view the markets through rose-tinted glasses either. Credibility and transparency create long-term added value for the location.

Significantly fewer office completions, a noticeable restraint in the transactions market, fewer construction sites in the logistics sector – these were the developments in the first half of 2025 that give pause for thought.

And yet: across all segments, sideways-moving yields indicate favourable entry opportunities. Office vacancies remain stable: at the end of June 2025, the vacancy rate in the Ruhr area was 5.5%, and in the core cities 5.9% – only 0.1 percentage points higher than at the end of 2024. The stable vacancy rates despite completions of around 30,000 m² in the four major core cities alone demonstrate that new-build qualities in the office segment are being absorbed by the market.

The market is increasingly demanding refurbishments and modernisations, particularly regarding energy, usage concepts and building technology – measures which are often urgently required in any case. In the Ruhr area, 63% of offices were built before 1990. It is precisely this older stock that offers great opportunities for the office property market in the Ruhr area.



Jörg Kemna
Vorsitzender der Geschäftsführung
Business Metropole Ruhr GmbH

1. WIRTSCHAFT/STRUKTURWANDEL ECONOMY/STRUCTURAL CHANGE



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

Die deutsche Wirtschaft steht 2025 nach zwei Jahren Schrumpfung an einem Wendepunkt. Nach der anhaltenden Rezession mehren sich die Anzeichen einer vorsichtigen Stabilisierung – auch wenn das Wachstumstempo klar unter dem langfristigen Durchschnitt bleibt. Die Europäische Kommission erwartet für 2025 eine Stagnation des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts, gefolgt von einem moderaten Plus von 1,1 % im Jahr 2026.

Die verhaltene Dynamik ist vor allem auf strukturelle Herausforderungen zurückzuführen, die Deutschland seit Jahren bremsen: der demografische Wandel, eine wachsende Digitalisierungslücke und eine als zu komplex empfundene Bürokratie. Hinzu kommen externe Risiken wie die handelspolitischen Spannungen mit den USA, wo ein einheitlicher Zollsatz von 15 % auf die meisten deutschen Exporte zusätzlichen Druck auf die exportorientierte Industrie ausübt.

Gleichzeitig gibt es Lichtblicke: Der private Konsum erholt sich nach Jahren der Zurückhaltung, gestützt durch real steigende verfügbare Einkommen. Nominale Bruttolöhne legen 2025 um rund 3,1 % zu, während die Inflation auf durchschnittlich 2 % sinkt – erstmals seit Jahren profitieren Haushalte wieder von spürbaren realen Einkommenszuwächsen. Eine leicht sinkende Sparquote deutet zudem auf eine Normalisierung des Konsumverhaltens hin.

Auch der Arbeitsmarkt zeigt sich widerstandsfähig. Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2025 bei 6,2 % und damit nur moderat über Vorjahr. Mit 2,91 Mio. registrierten Arbeitslosen blieb der befürchtete massive Beschäftigungsabbau bislang aus. Ein wesentlicher stabilisierender Faktor ist der anhaltende Fachkräftemangel: Viele Unternehmen halten selbst in schwierigen Zeiten an ihrem Personal fest, aus Sorge, im Aufschwung nicht genügend qualifizierte Arbeitskräfte zu finden.

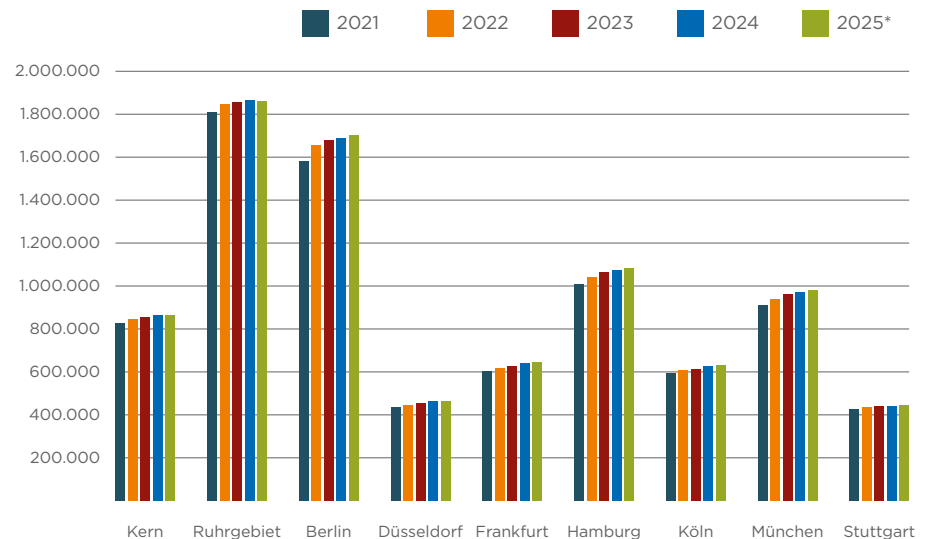
Das Ruhrgebiet, als größter urbaner Ballungsraum Deutschlands steht exemplarisch für den erfolgreichen Wandel einer traditionellen Industrieregion. Der seit Jahrzehnten andauernde Strukturwandel hat die Region grundlegend transformiert: Waren 1960 noch 400.000 Menschen im Steinkohlenbergbau beschäftigt, arbeiten heute über 77 Prozent der Beschäftigten im Dienstleistungssektor.

SVP-Beschäftigtenentwicklung 2021-2025*

Development of employment subject to social security contributions 2021 – 2025*

	2021	2022	2023	2024	2025*	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	825.167	844.963	854.139	862.316	862.660	0,0%
Ruhrgebiet Ruhr area	1.809.054	1.847.581	1.857.371	1.866.914	1.861.906	-0,3%
Berlin	1.582.539	1.653.911	1.680.089	1.686.597	1.702.628	1,0%
Düsseldorf	435.317	443.963	454.537	461.021	463.196	0,5%
Frankfurt	603.149	616.293	628.573	642.366	647.066	0,7%
Hamburg	1.008.635	1.038.539	1.061.826	1.073.152	1.080.870	0,7%
Köln	591.408	606.633	613.600	627.208	630.581	0,5%
München	908.457	939.542	960.354	970.646	980.351	1,0%
Stuttgart	427.401	435.483	442.254	442.289	444.569	0,5%

*Prognose | forecast



Kaufkraft je Einwohner in Euro 2022 bis 2025

Purchasing power per inhabitant in euros 2022 to 2025

	2022	2023	2024	2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	24.252	25.685	26.739	27.206	1,7%
Ruhrgebiet Ruhr area	24.754	26.200	27.266	27.746	1,8%
Berlin	25.731	27.492	28.458	28.889	1,5%
Düsseldorf	32.010	34.039	35.263	35.876	1,7%
Frankfurt	29.690	31.668	32.760	33.273	1,6%
Hamburg	29.514	31.298	32.308	33.273	3,0%
Köln	28.775	30.601	31.828	32.419	1,9%
München	36.435	38.995	40.549	41.400	2,1%
Stuttgart	30.451	32.330	33.449	33.968	1,6%

Bruttowertschöpfung in Mrd. Euro 2020/2023

Gross value added in billion euros 2020/2023

	2020	2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	71,9	76,6	82,6	88,1	6,7%
Ruhrgebiet Ruhr area	154,1	163,6	175,5	187,1	6,6%
Berlin	141,9	150,3	162,0	176,6	9,0%
Düsseldorf	47,2	49,6	52,9	56,6	7,0%
Frankfurt	65,2	68,3	72,6	79,1	9,0%
Hamburg	109,2	121,5	134,2	137,6	2,5%
Köln	57,4	62,1	67,2	71,9	7,0%
München	109,3	118,7	125,4	136,1	8,6%
Stuttgart	48,1	50,2	53,1	57,3	7,7%

Die Beschäftigungsentwicklung im Ruhrgebiet zeigt trotz bundesweiter konjunktureller Schwierigkeiten bemerkenswerte Stärken. Mit ca. 1,87 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurde 2024 ein historischer Höchststand seit 1976 erreicht. Besonders dynamisch entwickeln sich die sogenannten Zukunftsberufe: Das Ruhrgebiet belegt bei der Beschäftigungsentwicklung in den Bereichen Bau und Architektur (+19,5 Prozent) sowie Hochbau (+11,5 Prozent) bundesweit den Spitzenplatz.

In den digitalen Bereichen zeigt sich ein deutlicher Aufholprozess. Bei IT-Systemanalyse, -Anwendungsberatung und -Vertrieb (+35,3 Prozent), IT-Netzwerktechnik und -Administration (+30,1 Prozent) sowie Informatik (+27,7 Prozent) belegt das Ruhrgebiet jeweils den zweiten Platz im Vergleich der deutschen Metropolregionen. Diese Entwicklung unterstreicht die erfolgreiche Transformation zur Wissensregion, unterstützt durch die dichteste Hochschullandschaft Europas mit fünf Universitäten, 17 Hochschulen und rund 290.000 Studierenden.

Jedoch bleibt die Arbeitsmarktlage im Ruhrgebiet herausfordernd. Mit einer Arbeitslosenquote von rund 10 Prozent liegt die Region deutlich über dem Bundesschnitt von 6,2 Prozent. Besonders betroffen sind die Städte Gelsenkirchen und Duisburg mit Arbeitslosenquoten von rund 12 bzw. 13 %.

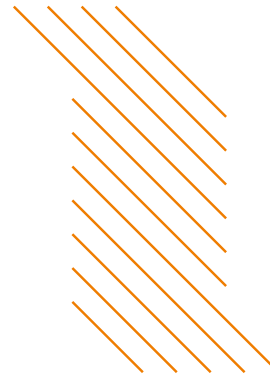
Die Einkommensentwicklung in der Metropole Ruhr folgt dem bundesweiten Trend zu real wieder steigenden verfügbaren Einkommen. Nach Jahren hoher Inflation und schwacher Reallohnentwicklung profitieren auch die Haushalte im Ruhrgebiet von der Rückkehr zu moderater Inflation und nominalen Lohnsteigerungen. Die deutliche Verbesserung der realen verfügbaren Einkommen stärkt die Nachfrage nach Wohnraum und schafft wichtige Voraussetzungen für eine Stabilisierung des regionalen Immobilienmarktes.

Die wirtschaftliche Struktur des Ruhrgebiets hat sich fundamental gewandelt. Mit einem industriellen Wertschöpfungsanteil von 16 Prozent liegt die Region heute deutlich unter dem deutschen Durchschnitt, was zunächst als Schwäche erscheinen könnte. Tatsächlich aber spiegelt diese Entwicklung die erfolgreiche Diversifizierung der regionalen Wirtschaftsstruktur wider.

Die Gesundheitsbranche ist mit über 330.000 Arbeitsplätzen zum größten Beschäftigungsfaktor geworden und trägt wesentlich zur regionalen Wertschöpfung bei. Daneben haben sich starke Cluster in der Logistik, der chemischen Industrie und der digitalen Kommunikation etabliert. Diese Diversifizierung macht die Region weniger anfällig für branchenspezifische Krisen und schafft eine stabilere Basis für die wirtschaftliche Entwicklung.

Die geografische Lage des Ruhrgebiets im Herzen Europas bleibt ein wichtiger Standortvorteil, insbesondere für die Logistikbranche. Die gut ausgebauten Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen europäischen Märkten machen die Region zu einem attraktiven Standort für Unternehmen verschiedener Branchen.

Diese Branchenvielfalt reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Wirtschaftszweigen und stärkt die Resilienz des gewerblichen Immobilienmarktes. Für Investoren eröffnen sich so Chancen in allen relevanten Segmenten: Logistikimmobilien profitieren von der zentralen Lage, Büroflächen von der Wissensökonomie, Gesundheitsimmobilien vom demografischen Trend und der Einzelhandel vom urbanen Verdichtungsraum mit 5,1 Mio. Einwohnern.



The German economy stands at a turning point in 2025 after two years of contraction.

Following the prolonged recession, signs of cautious stabilisation are increasing – even if the pace of growth remains clearly below the long-term average. The European Commission expects stagnation of the inflation-adjusted gross domestic product in 2025, followed by a moderate increase of 1.1% in 2026.

The subdued dynamics are mainly attributable to structural challenges that have been slowing Germany for years: demographic change, a growing digitalisation gap and a bureaucracy perceived as overly complex. In addition, there are external risks such as trade policy tensions with the USA, where a uniform tariff rate of 15% on most German exports exerts additional pressure on the export-oriented industry.

At the same time, there are bright spots: private consumption is recovering after years of restraint, supported by real increases in disposable income. Nominal gross wages are expected to rise by around 3.1% in 2025, while inflation falls to an average of 2% – for the first time in years, households are once again benefiting from tangible real income growth. A slight decline in the savings rate also points to a normalisation of consumer behaviour.

The labour market is also proving resilient. The unemployment rate stood at 6.2% in June 2025, only moderately above the previous year. With

2.91 million registered unemployed, the massive job losses that were feared have so far failed to materialise. A key stabilising factor is the ongoing shortage of skilled workers: many companies are holding on to their staff even in difficult times for fear of not being able to find sufficient qualified labour when the economy recovers.

The Ruhr area, as Germany's largest urban agglomeration, exemplifies the successful transformation of a traditional industrial region. Decades of structural change have fundamentally transformed the region: while in 1960, 400,000 people were still employed in the coal mining industry, today more than 77% of employees work in the service sector.

Employment trends in the Ruhr area are showing remarkable strengths despite nationwide economic difficulties. 2024 saw a historic high, with around 1.87 million employees subject to social security contributions, the highest level since 1976. Particularly dynamic are the so-called future occupations: the Ruhr area holds the top national position in employment development in the fields of construction and architecture (+19.5%) as well as building construction (+11.5%).

In the digital sectors, a clear catch-up process is evident. In IT systems analysis, application consulting and sales (+35.3%), IT network technology and administration (+30.1%), as well as computer science (+27.7%), the Ruhr area ranks second among German metropolitan regions.

This development underscores the successful transformation into a knowledge region, supported by the densest higher education landscape in Europe with five universities, 17 universities of applied sciences and around 290,000 students.

However, the labour market situation in the Ruhr area remains challenging. With an unemployment rate of around 10%, the region is significantly above the national average of 6.2%. The cities of Gelsenkirchen and Duisburg are particularly affected, with unemployment rates of around 12% and 13% respectively.

Income development in the Ruhr metropolis follows the nationwide trend of real disposable income increasing again. After years of high inflation and weak real wage development, households in the Ruhr area are also benefiting from the return to moderate inflation and nominal wage increases. The significant improvement in real disposable income strengthens demand for housing and creates important conditions for stabilising the regional property market.

The economic structure of the Ruhr area has fundamentally changed. With an industrial value added share of 16%, the region today is well below the German average, which might at first glance appear a weakness. In fact, however, this development reflects the successful diversification of the regional economic structure.

The healthcare sector has become the largest employment factor with more than 330,000 jobs and makes a significant contribution to regional value added. In addition, strong clusters have been established in logistics, the chemical industry and digital communication. This diversification makes the region less vulnerable to sector-specific crises and creates a more stable basis for economic development.

The geographical location of the Ruhr area in the heart of Europe remains an important locational advantage, especially for the logistics sector. The well-developed infrastructure and proximity to key European markets make the region an attractive location for companies in various industries.

This diversity of industries reduces dependence on individual economic sectors and strengthens the resilience of the commercial property market. For investors, this opens up opportunities in all relevant segments: logistics properties benefit from the central location, office space from the knowledge economy, healthcare properties from demographic trends, and retail from the urban agglomeration with 5.1 million inhabitants.

2. BÜROIMMOBILIENMARKT OFFICE PROPERTY MARKET



Büroflächenbestand in Mio. qm MF-GIF 2020 bis 2025

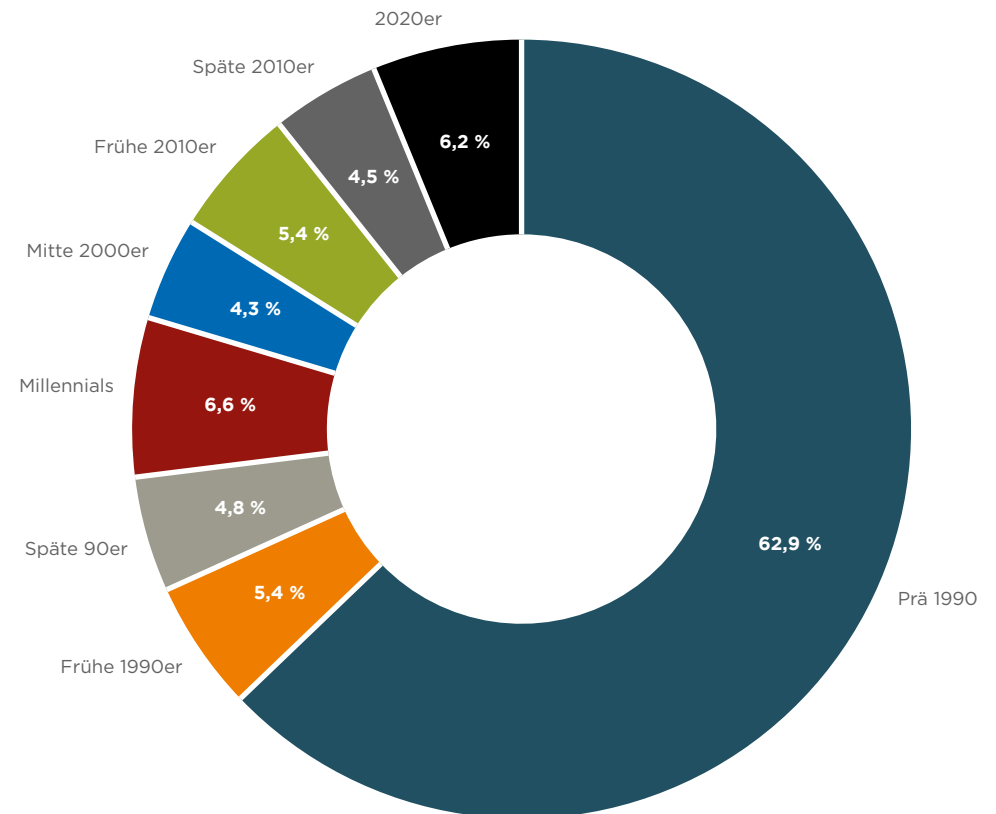
Office space inventory in million m² leasable area
2020 to 2025

	2020	2021	2022	H1 2023	2023	2024	H1 2025
Ruhrgebiet Ruhr area	17,1	17,3	17,5	17,6	17,7	18,1	18,1
Berlin	19,8	20,4	20,9	21,0	21,3	21,7	21,7
Hamburg	13,9	13,9	13,9	14,1	14,2	14,3	14,3
München	14,1	14,3	14,4	14,4	14,5	14,6	14,7

* für den Ennepe-Ruhr-Kreis und die Kreise Recklinghausen, Unna und Wesel wird der Flächenbestand auf Basis der Bürobeschäftigten (18 m²/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)

Büroflächen nach Baualtersklassen im Ruhrgebiet

Office space according to building age classes in
the Ruhr Metropolis



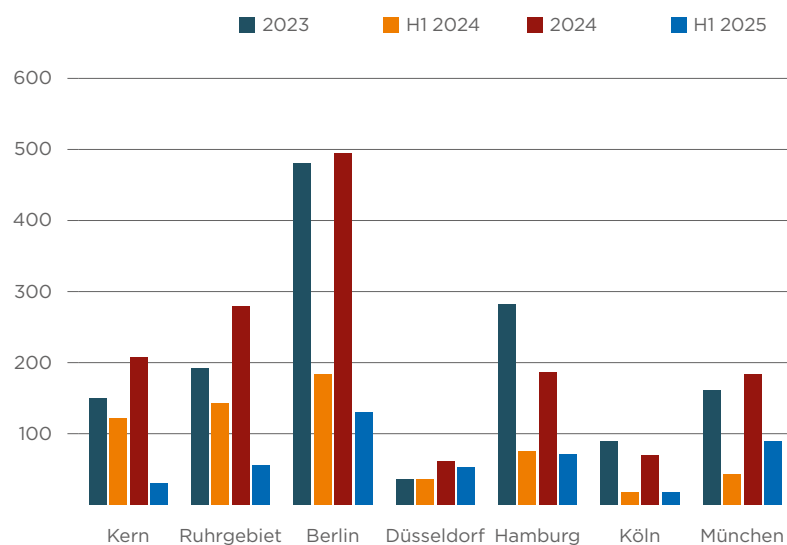
* überschlägige Schätzung nach Baufertigstellungsstatistik der bulwiengesa AG (RIWIS) ab 1990
approximate estimate according to building completion statistics by bulwiengesa AG (RIWIS)
from 1990 onwards

Büroflächenneuzugang in Tsd. qm MF-GIF

New office space supply in thousand m² leasable area

	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	150,1	122,2	208,2	30,2	-75,3 %
Ruhrgebiet Ruhr area	192,2	142,7	279,1	55,9	-60,8 %
Berlin	481,1	184,2	494,8	129,5	-29,7 %
Düsseldorf	35,4	36,2	60,6	52,1	43,9 %
Hamburg	282,5	75,8	185,9	71,2	-6,0 %
Köln	89,5	18,0	69,6	17,1	-4,7 %
München	161,4	43,4	183,7	89,5	106,5 %

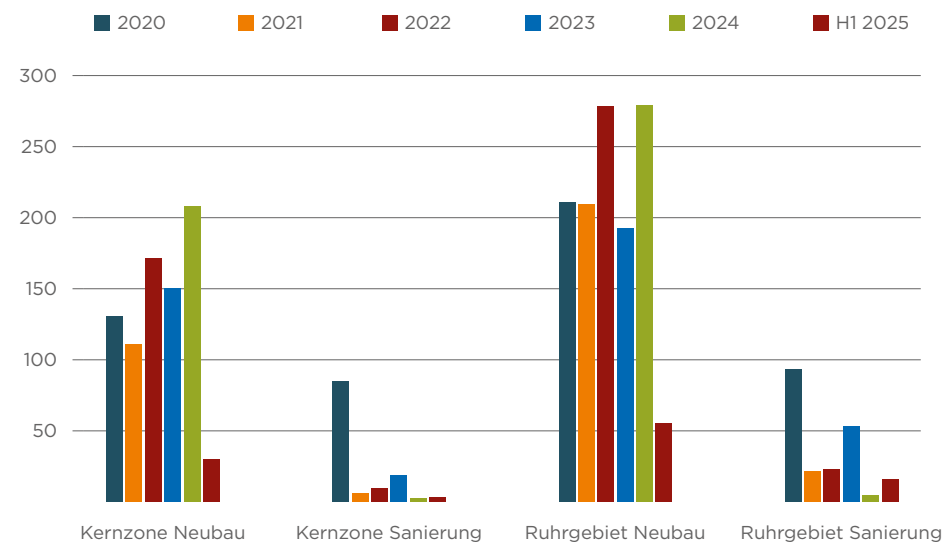
Quelle: RIWIS und Roundtable Immobilienwirtschaft Metropole Ruhr
Source: RIWIS and Ruhr Metropolis Real Estate Industry Roundtable



Neubau und Sanierungen in Tsd. qm MF-GIF

New construction and refurbishments in thousand m² leasable area

	2020	2021	2022	2023	2024	H1 2025
Kernzone Neubau Core new construction	130,3	110,5	171,0	150,1	208,2	30,2
Kernzone Sanierung Core refurbishments	85,0	6,1	9,6	18,6	2,8	3
Ruhrgebiet Neubau Ruhr area new construction	210,7	209,0	278,0	192,2	279,1	54,9
Ruhrgebiet Sanierung Ruhr area refurbishments	93,4	21,8	22,9	53,0	4,7	15,7

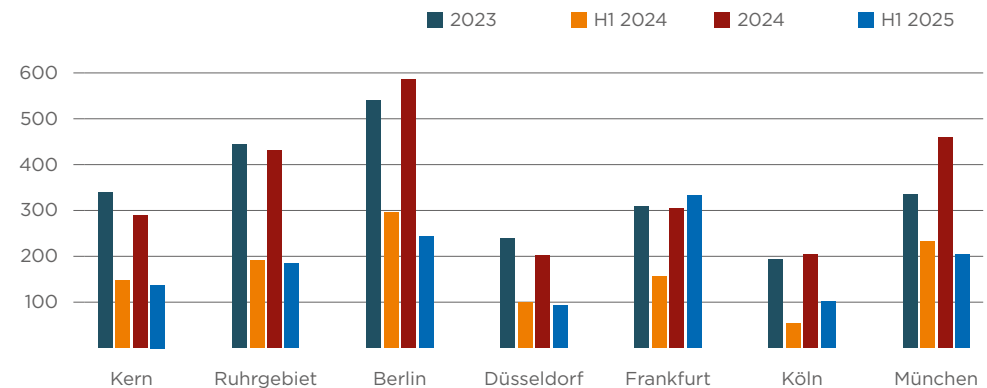


Büroflächenleerstand Vacant office space

	Leerstand abs. qm MF-GIF Vacancy rate in absolute m ² leasable area		Leerstandsquote % Vacancy rate %	
	2024	H1 2025	2024	H1 2025
Kernzone Core	596.000	609.500	5,8	5,9
Ruhrgebiet Ruhr area	978.000	992.500	5,4	5,5
Berlin	1.490.000	1.700.000	6,9	6,9
Düsseldorf	805.000	875.000	10,4	11,2
Frankfurt	1.125.900	1.198.000	11,1	11,9
Köln	380.000	440.000	4,7	5,5
München	1.050.000	1.190.000	7,2	8,1

Büroflächenumsatz in Tsd. qm MF-GIF Office space take-up in thousand m² leasable area

	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	339,5	147,9	289,0	137,9	-6,8 %
Ruhrgebiet Ruhr area	443,4	191,3	431,7	186,2	-2,7 %
Berlin	540,0	295,0	585,0	244,0	-17,3 %
Düsseldorf	239,0	100,0	201,0	92,0	-8,0 %
Frankfurt	309,0	156,3	304,6	332,7	+112,9 %
Köln	194,0	53,0	205,0	101,0	+90,6 %
München	335,0	233,0	460,0	205,0	-12,0 %



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

	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	16,50–21,00	17,00–22,50	18,50–26,00	18,50–26,00	+12,7 %*
Ruhrgebiet Ruhr area	13,00–21,00	13,00–22,50	13,00–26,00	13,00–26,00	+9,9 %*
Frankfurt	36,10	46,50	47,50	51,00	+9,7 %
Köln	32,00	32,00	33,00	33,00	+3,1 %
Berlin	44,50	44,50	45,00	45,00	+1,1 %
Düsseldorf	36,10	40,00	42,00	41,00	+2,5 %
München	46,50	51,50	54,00	55,00	+6,8 %

*bezogen auf den Median

Spitzenrenditen Büro (netto) in %

Prime yields for offices (net) (%)

	2023	H1 2024	2024	H1 2025
Kernzone Core	5,00–5,10 %	5,30–5,50 %	5,20–5,40 %	5,30–5,50 %
Ruhrgebiet Ruhr area	5,00–7,20 %	5,30–7,20 %	5,20–7,20 %	5,30–7,20 %
Berlin	4,00 %	4,40 %	4,40 %	4,40 %
Düsseldorf	4,20 %	4,60 %	4,60 %	4,60 %
Frankfurt	4,10 %	4,60 %	4,60 %	4,60 %
Hamburg	4,10 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
Köln	4,10 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
München	3,90 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %
Stuttgart	4,20 %	4,50 %	4,50 %	4,60 %

Rückläufige Fertigstellungsvolumina, ambivalente Umsatz- und Leerstandsentwicklungen, stagnierende Spitzenmieten und stabile Renditen:

Das Ruhrgebiet zeigt im ersten Halbjahr 2025 ein Bild, das in vielen Punkten den großen deutschen Büromärkten ähnelt – mit einigen eigenen Akzenten.

Mit rund 56.000 qm MF-GIF wurden 60 % weniger Fläche fertiggestellt als im Vorjahreszeitraum. Die Kernstädte steuerten rund 30.000 qm (55 %) bei. Essen lag mit 15.000 qm vorn, gefolgt von Duisburg und Bochum (je 7.000 qm). Dortmund bildete mit 900 qm das Schlusslicht.

Der Rückgang reiht sich in den bundesweiten Trend ein: In vielen A-Städten wurden 2024 Bauprojekte aus der Vor-Corona-Zeit fertiggestellt, sodass die Volumina dort ebenfalls ihren Höhepunkt erreichten. Künftig ist auch dort, wie im Ruhrgebiet, mit weiter sinkenden Fertigstellungszahlen zu rechnen. Projekte ohne nennenswerte Vorvermietungen stehen weiterhin auf dem Prüfstand und liegen vielfach auf Eis.

Vor dem Hintergrund verschärfter ESG-Anforderungen rückt die Modernisierung bestehender Büroflächen stärker in den Fokus. Im Ruhrgebiet wurden rund 63 % der Flächen vor 1990 und weitere 10 % in den 1990er-Jahren errichtet – viele davon entsprechen weder heutigen Energie- und Technologiestandards noch den Anforderungen an flexible und digitale Arbeitswelten.

Sanierungen bieten in diesem Umfeld großes Potenzial: Energieoptimierungen, moderne Gebäudetechnik und flexible Nutzungskonzepte senken Betriebskosten, verbessern ESG-Ratings und erhöhen die Vermarktungschancen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit solcher Maßnahmen hängt vor allem von drei Faktoren ab: dem Investitionsvolumen im Verhältnis zu erwarteten Wert- und Mietsteigerungen, der Performance des jeweiligen Teilmarkts sowie der Verfügbarkeit öffentlicher Fördermittel und steuerlicher Anreize.

Angesichts wachsender ESG-Transparenzpflichten, steigender Nachfrage nach nachhaltigen Arbeitswelten und zunehmendem Wettbewerb um qualitätsorientierte Mieter wird die Bestandsmodernisierung zu einem zentralen Hebel, um Portfoliowerte zu sichern und langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben.

In der Praxis fällt die Bilanz bislang jedoch gering aus: Seit 2020 wurden nur rund 211.000 qm Bürofläche saniert – deutlich weniger als das Neubauvolumen von 1,22 Mio. qm im gleichen Zeitraum. Ein ähnliches Muster zeigt sich auch in den A-Städten, wo der Sanierungsanteil trotz steigender regulatorischer Anforderungen noch niedrig ist.

Die moderaten Fertigstellungszahlen hatten einen positiven Effekt auf die Leerstandsentwicklung: Ende Juni 2025 lag die Leerstandsquote im Ruhrgebiet bei 5,5 %, in den Kernstädten bei 5,9 % – jeweils nur 0,1 Prozentpunkte mehr als Ende 2024. Essen verzeichnete sogar einen leichten Rückgang.

Bochum blieb stabil, während Dortmund (+11.000 qm auf 157.000 qm/5,3 %) und Duisburg (+7.000 qm auf 112.000 qm/4,9 %) Zuwächse verzeichneten. In den meisten A-Städten war der Leerstand im ersten Halbjahr leicht steigend oder stabil. Auffällig ist, dass sich die Qualität des Leerstands bundesweit zunehmend polarisiert: moderne, ESG-konforme Flächen bleiben gefragt, während Objekte mit Lage- oder Qualitätsdefiziten stärker unter Druck geraten.

Mit 186.200 qm lag der Umsatz im Ruhrgebiet nur knapp unter dem Vorjahreswert (191.000 qm). In den Kernstädten sank das Volumen um 7 % auf 137.000 qm. Duisburg (–36 % auf 19.400 qm) und Essen (–14 % auf 32.000 qm) verzeichneten die stärksten Rückgänge, vor allem wegen fehlender Großabschlüsse.

Dortmund hingegen konnte um 16 % auf 64.500 qm zulegen, getrieben durch mehrere große Eigennutzerdeals durch die Stadt Dortmund, darunter knapp 8.500 qm im Heiliger Weg und 15.000 qm am Dortmunder U. Die größte Vermietung entfiel auf Thalia, die sich rund 9.000 qm im ehemaligen Bundesbankgebäude am Hiltropwall sicherte (Bezug 2028).

In den A-Städten war das Bild uneinheitlich: Berlin (–17 %), München (–12 %) und Düsseldorf (–8 %) meldeten Rückgänge, während Frankfurt und Köln deutlich zulegen konnten – teils durch großvolumige Einzelabschlüsse, wie die 73.000 qm-Anmietung der Commerzbank in Frankfurt.

Eine Umsatzprognose für das Gesamtjahr im Ruhrgebiet ist aufgrund der aktuellen Unsicherheiten weiterhin schwierig. In den vergangenen Jahren war jeweils das zweite Halbjahr von einem lebhafteren Umsatzgeschehen geprägt, so dass ein Gesamtergebnis im Bereich von 360.000 qm bis 380.000 qm realistisch erscheint.

Im Ruhrgebiet blieben die Spitzenmieten stabil: Kernstädte bei 18,50–26,00 Euro/qm, kleinere Teilmärkte in der Spitze bei 15,00 Euro/qm. Auch in den meisten A-Städten ist die Dynamik gedämpft. Ausnahmen bilden Frankfurt (+7,4 % auf 51,00 Euro/qm) und München (+1,9 % auf 55,00 Euro/qm). In Düsseldorf ging die Spitzenmiete hingegen leicht zurück (–2,4 % auf 41,00 Euro/qm).

Der Büroinvestmentmarkt im Ruhrgebiet bleibt von Zurückhaltung geprägt. Im ersten Halbjahr 2025 wurden rund 132 Millionen Euro in Büroimmobilien investiert – ein Rückgang von rund 50 % gegenüber dem bereits schwachen Vorjahreshalbjahr. Auf der Investorensseite ist nach wie vor eine gewisse Unsicherheit über die Entwicklung der Nutzermärkte spürbar, die sich erst mit einer spürbaren wirtschaftlichen Aufhellung auflösen dürfte.

Die Spitzenrenditen legten im Schnitt um 10 Basispunkte zu, in einzelnen Teilmärkten sogar um bis zu 20 Basispunkte. Die geringe Zahl an Transaktionen – insbesondere im Core-Segment – erschwert jedoch weiterhin die belastbare Ermittlung von derzeit marktgängigen Kennwerten.

Größere Preiskorrekturen sind im weiteren Jahresverlauf kaum noch zu erwarten. Zum Jahresende sollte die Nettoanfangsrendite ca. 10 bis 20 Basispunkte über dem Vorjahr liegen. Anders sieht es bei Objekten mit erheblichen Nachhaltigkeitsdefiziten oder eingeschränkten Gebäudequalitäten aus – hier könnten weitere Wertanpassungen notwendig werden.

Auch bei den A-Märkten ist für das laufende Jahr kein Spielraum für sinkende Renditen zu erwarten – im Mittel wird hier ebenso ein weiterer Renditeanstieg von ca. 10 Basispunkten prognostiziert. Ein Renditerückgang ist erst bei einer deutlichen Verbesserung der Finanzierungskonditionen und einer Belebung der Nutzermärkte zu erwarten.

Falling completion volumes, ambivalent take-up and vacancy trends, stagnating prime rents and stable yields:

in the first half of 2025, the Ruhr area presents a picture that in many respects resembles the major German office markets – with some distinctive features of its own.

With around 56,000 m² leasable area, 60% less space was completed than in the same period of the previous year. The core cities contributed around 30,000 m² (55%). Essen led the way with 15,000 m², followed by Duisburg and Bochum (7,000 m² each). Dortmund brought up the rear with 900 m².

The decline is in line with the nationwide trend: in many A-cities, construction projects dating from before the coronavirus crisis were completed in 2024, so volumes there also reached their peak. Going forward, further declines in completion figures are to be expected both there and in the Ruhr area. Projects without significant pre-letting are still under scrutiny and are often on hold.

Against the backdrop of tightened ESG requirements, the modernisation of existing office space is becoming increasingly relevant. In the Ruhr area, around 63% of space was built before 1990 and a further 10% in the 1990s – many of these buildings no longer meet today's energy and technology standards nor the requirements of flexible and digital working environments.

Refurbishments offer great potential in this environment: energy optimisation, modern building technology and flexible usage concepts reduce operating costs, improve ESG ratings and increase marketing opportunities. The economic viability of such measures depends above all on three factors: the volume of investment in relation to the expected increases in value and rents, the performance of the respective submarket, and the availability of public funding and tax incentives.

Given growing ESG transparency obligations, rising demand for sustainable working environments and increasing competition for quality-focused tenants, modernising existing buildings is becoming a central lever to secure portfolio values and remain competitive in the long term.

In practice, however, the record so far is modest: since 2020, only around 211,000 m² of office space has been refurbished – significantly less than the new-build volume of 1.22 million m² in the same period. A similar pattern is evident in the A-cities, where the refurbishment share also remains low despite rising regulatory requirements.

The moderate completion figures had a positive effect on vacancy trends: at the end of June 2025, the vacancy rate in the Ruhr area was 5.5%, and in the core cities 5.9% – only 0.1 percentage points higher than at the end of 2024. Essen even recorded a slight decline.

Bochum remained stable, while Dortmund (+11,000 m² to 157,000 m²/5.3%) and Duisburg (+7,000 m² to 112,000 m²/4.9%) saw increases. In most A-cities, the vacancy rate in the first half of the year rose slightly or remained stable. Notably, the quality of vacant property nationwide is increasingly polarising: modern, ESG-compliant space remains in demand, while properties with locational or quality deficits are coming under greater pressure.

At 186,200 m², take-up in the Ruhr area was only slightly below the previous year's figure (191,000 m²). In the core cities, the volume fell by 7% to 137,000 m². Duisburg (–36% to 19,400 m²) and Essen (–14% to 32,000 m²) recorded the sharpest declines, mainly due to the absence of major deals.

Dortmund, on the other hand, increased by 16% to 64,500 m², driven by several large owner-occupier deals by the City of Dortmund, including nearly 8,500 m² on Heiliger Weg and 15,000 m² at the Dortmunder U. The largest letting was to Thalia, which secured around 9,000 m² in the former Bundesbank building on Hiltropwall (occupation 2028).

In the A-cities, the picture was mixed: Berlin (–17%), Munich (–12%) and Düsseldorf (–8%) reported declines, while Frankfurt and Cologne recorded strong increases – in part due to large-scale individual deals, such as Commerzbank's 73,000 m² lease in Frankfurt.

A forecast for the full year's take-up in the Ruhr area remains difficult due to current uncertainties. In previous years, the second half of the year was always marked by more lively take-up activity, so a full-year result in the range of 360,000 to 380,000 m² appears realistic.

In the Ruhr area, prime rents remained stable: core cities at €18.50–26.00/m², smaller submarkets at a maximum of €15.00/m². In most A-cities too, dynamics are muted. Exceptions are Frankfurt (+7.4% to €51.00/m²) and Munich (+1.9% to €55.00/m²). In Düsseldorf, however, prime rent fell slightly (–2.4% to €41.00/m²).

The office investment market in the Ruhr area continues to be characterised by restraint. In the first half of 2025, around €132 million was invested in office properties – a decline of around 50% compared with the already weak first half of the previous year. On the investor side, there remains a certain uncertainty about the development of the user markets, which is unlikely to be resolved until there is a noticeable economic improvement.

Prime yields increased on average by 10 basis points, in some submarkets by as much as 20 basis points. However, the low number of transactions – particularly in the core segment – continues to make it difficult to reliably determine currently marketable indicators.

Larger price adjustments are unlikely in the remainder of the year. By year-end, the net initial yield should be about 10 to 20 basis points above the previous year. The situation is different for properties with significant sustainability deficits or limited building quality – further value adjustments may be necessary here.

For the A-markets too, no scope for falling yields is expected for the current year – on average, a further yield increase of around 10 basis points is forecast. A decline in yields can only be expected once financing conditions improve significantly and there is an upturn in the user markets.



3. DER MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN

THE MARKET FOR
LOGISTICS PROPERTIES



Die Analyse der Marktaktivitäten in den Segmenten Logistik- und Unternehmensimmobilien basiert auf einer räumlichen Aggregation nach definierten Logistikregionen. Auf diese Weise fließen nicht nur Entwicklungen in den jeweiligen Kernstädten ein, sondern auch Transaktionen und Projekte im näheren Umland. Das Ruhrgebiet wird dabei durch die Logistikregionen Rhein-Ruhr und Dortmund abgebildet.

The analysis of market activity in the logistics and corporate property segments is based on a spatial aggregation of defined logistics regions. In this way, not only developments in the respective core cities are taken into account, but also transactions and projects in the surrounding areas. The Ruhr area is represented by the Rhine-Ruhr and Dortmund logistics regions.

Neubaufertigstellungen in qm NF

New construction completions in m² usable area

	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	140.500	0	0	42.240	
Ruhrgebiet Ruhr area	564.300	156.150	226.400	102.650	-34,3 %

Flächenumsatz in qm NF

Take-up of space in m² usable area

	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	206.200	184.840	244.740	19.070	-89,7 %
Ruhrgebiet Ruhr area	511.200	255.540	351.100	210.720	-17,5 %

Spitzenmiete Lager und Logistikflächen in Euro/qm NF

Prime rents for warehouse and logistics space in €/m² usable area

	H1 2023	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	6,00–7,00	6,00–7,60	6,50–8,00	6,50–8,00	6,50–8,00	0,0%
Ruhrgebiet Ruhr area	4,70–7,00	5,00–7,60	5,00–8,00	5,00–8,00	5,50–8,00	+3,8%
Berlin	9,00	9,10	9,30	9,50	9,40	+4,4%
Düsseldorf	8,00	8,00	8,30	8,40	8,50	+5,0%
Frankfurt	8,40	8,30	8,60	8,70	8,80	+4,8%
Köln	7,80	8,30	8,40	8,50	8,50	+2,4%
München	9,20	10,30	10,70	10,80	10,80	+4,9%

* bezogen auf den Median | based on the median

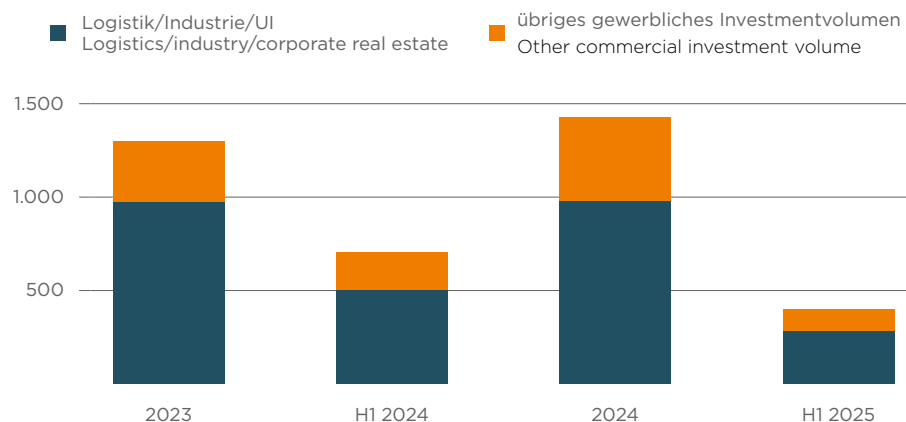
Spitzenrenditen Logistik

Prime yields for logistics properties

	2023	H1 2024	2024	H1 2025
Kernzone Core	4,70 %-6,00 %	5,00 %-6,20 %	5,00 %-6,30 %	5,10 %-6,30 %
Ruhrgebiet Ruhr region	4,70 %-6,80 %	5,00 %-6,90 %	5,00 %-6,90 %	5,10 %-7,00 %
Berlin	4,10 %	4,40 %	4,40 %	4,50 %
Düsseldorf	4,30 %	4,70 %	4,70 %	4,70 %
Köln	4,30 %	4,60 %	4,60 %	4,60 %
München	4,00 %	4,30 %	4,50 %	4,50 %
Stuttgart	4,00 %	4,60 %	4,60 %	4,60 %

Transaktionsvolumen mit Logistik-, Industrie- und Unternehmensimmobilien in Mio. Euro, Metropole Ruhr

Transaction volume for logistics, industrial and corporate properties in million euros, Ruhr Metropolis



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

Der Logistikmarkt im Ruhrgebiet startete mit verhaltener Dynamik ins Jahr 2025.

Im ersten Halbjahr belief sich der Flächenumsatz auf rund 210.000 m², was einem Rückgang von 17,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Die vier Kernstädte Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen trugen mit lediglich 19.000 m² beziehungsweise 9 % vergleichsweise wenig zum Gesamtergebnis bei. Die stärksten Impulse gingen von den peripheren Lagen aus, insbesondere von Oberhausen (ca. 61.000 qm), gefolgt von den Kreisen Unna (60.800 qm), Recklinghausen (37.200 qm) und Wesel (32.450 qm).

In Oberhausen sorgten zwei großvolumige Abschlüsse mit insgesamt rund 55.000 qm durch Logistikdienstleister für das deutliche Umsatzplus. Ein ebenfalls markanter Abschluss fand in Werne im Kreis Unna statt, wo das E-Commerce-Unternehmen Blitz Distribution rund 38.000 qm im Garbe Industrial Park bezog.

Auch im Eigennutzersegment zeigte sich im ersten Halbjahr Aktivität: Die Rottbeck Spedition startete in Schermbeck (Kreis Wesel) mit einem Neubau von rund 30.000 qm. Darüber hinaus sicherte sich der chinesische Anbieter Shaoke 22.800 qm in Bönen (Kreis Unna). Im Kreis Recklinghausen erweiterten die Haberkorngruppe und ein namhaftes Unternehmen ihre Kapazitäten in Herten um zusammen 31.000 qm.

Die Umsatzentwicklung für das zweite Halbjahr wird maßgeblich durch die Angebotslage bestimmt. Ein Großteil der Abschlüsse des ersten Halbjahres erfolgte in Bestandsflächen. Spekulative Projektentwicklungen bleiben aufgrund der weiterhin restriktiven Finanzierungslage die Ausnahme.

Das Neubauvolumen erreichte im ersten Halbjahr ca. 103.000 qm – ein Rückgang um rund 34 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Nach einer Nullrunde im Jahr 2024 konnten die Kernstädte – hier ausschließlich Essen – wieder 42.000 qm zum Fertigstellungsvolumen beitragen. Die größte Einzelentwicklung entfiel auf Bottrop mit rund 59.000 qm durch die Fertigstellung des Prologis Park Bottrop.

Im Mietsegment setzte sich die Stabilisierung aus dem Vorjahr fort. In den Toplagen des Ruhrgebiets sind Spitzenmieten von bis zu 8,00 Euro/qm weiterhin erzielbar. In sekundären Lagen bewegen sich die Höchstmieten je nach Objektqualität und Lage zwischen 5,50 und 6,50 Euro/qm.

Der Logistikinvestmentmarkt konnte bislang nicht vom verbesserten Zinsumfeld profitieren. Trotz vier EZB-Zinssenkungen im Jahr 2025 und einer sich normalisierenden Inflation blieb die Marktdynamik verhalten. Das Transaktionsvolumen ging gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 42 % auf rund 114 Mio. Euro zurück. Die Nettoanfangsrenditen stiegen leicht um rund 10 Basispunkte. Duisburg bleibt mit 5,10 % weiterhin der teuerste Standort in der Region, gefolgt von Dortmund (5,40 %) und Essen (5,60 %).

Die Preiskorrekturen der vergangenen Monate haben das Marktgefüge neu justiert. Eine weitere spürbare Abwärtsbewegung ist aktuell nicht zu erwarten – vielmehr deutet sich eine Phase der Preisstabilisierung an. Gleichzeitig bleibt die strukturelle Nachfrage nach Logistikflächen intakt und dürfte sich bei zunehmender wirtschaftlicher Erholung wieder beleben. Zusätzliche Impulse könnten insbesondere aus dem wachsenden E-Commerce-Sektor sowie der steigenden Nachfrage aus der Rüstungs- und Verteidigungsindustrie kommen. Die Marktbedingungen sprechen somit mittelfristig für eine moderate Erholung bei stabileren Preisniveaus.

The logistics market in the Ruhr area started 2025 with subdued momentum. In the first half of the year, take-up amounted to around 210,000 m², representing a decline of 17.5% compared with the same period of the previous year. The four core cities of Bochum, Dortmund, Duisburg and Essen contributed comparatively little to the overall result, with just 19,000 m² or 9%. The main momentum came from peripheral locations, in particular Oberhausen (approx. 61,000 m²), followed by the districts of Unna (60,800 m²), Recklinghausen (37,200 m²) and Wesel (32,450 m²).

In Oberhausen, two large-scale deals totalling around 55,000 m² by logistics service providers accounted for the significant increase in take-up. Another notable deal took place in Werne in the district of Unna, where the e-commerce company Blitz Distribution occupied around 38,000 m² in the Garbe Industrial Park.

There was also activity in the owner-occupier segment in the first half of the year: Rottbeck Spedition started a new build of around 30,000 m² in Schermbeck (Wesel district). In addition, the Chinese provider Shaoke se-

cured 22,800 m² in Bönen (Unna district). In the Recklinghausen district, the Haberkorn Group and a well-known company expanded their capacities in Herten by a total of 31,000 m².

Take-up development for the second half of the year will be determined largely by supply. A large proportion of the deals in the first half of the year involved existing stock. Speculative project developments remain the exception due to the financing environment remaining restrictive.

New-build volume reached approx. 103,000 m² in the first half of the year – a decline of around 34% compared with the same period of the previous year. After a zero result in 2024, the core cities – here exclusively Essen – were again able to contribute 42,000 m² to the completion volume. The largest single development was in Bottrop with around 59,000 m² following the completion of Prologis Park Bottrop.

In the rental segment, the stabilisation seen in the previous year continued. In prime Ruhr area locations, prime rents of up to €8.00/m² remain achievable. In secondary locations, maximum rents range between €5.50 and €6.50/m² depending on the property quality and location.

The logistics investment market has not yet been unable to benefit from the improved interest rate environment. Despite four ECB interest rate cuts in 2025 and inflation levels returning to normal, market dynamics remained subdued. Transaction volume fell by 42% year-on-year to around €114 million. Net initial yields increased slightly by around 10 basis points. Duisburg remains the most expensive location in the region at 5.10%, followed by Dortmund (5.40%) and Essen (5.60%).

The price adjustments of recent months have readjusted the market structure. A further significant downward trend is not currently expected – rather, a phase of price stabilisation is emerging. At the same time, structural demand for logistics space remains intact and is likely to pick up again with increasing economic recovery. Additional momentum may come particularly from the growing e-commerce sector and the rising demand from the defence industry. The market conditions therefore point in the medium term to a moderate recovery with more stable price levels.

4. DER MARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

THE MARKET FOR CORPORATE PROPERTY



Unternehmensimmobilien bilden ein vielseitiges Segment innerhalb des gewerblichen Immobilienmarktes.

Sie zeichnen sich durch eine Nutzungskombination aus Büro-, Lager-, Produktions-, Service- oder Forschungsflächen aus und richten sich typischerweise an mittelständisch geprägte Mieterstrukturen. Ergänzt werden sie häufig durch Freiflächen oder kleinteiligen Großhandel. Die Heterogenität und Nutzungsflexibilität dieser Objekte macht die Marktbeobachtung anspruchsvoll, zugleich aber auch besonders relevant – gerade in Regionen wie dem Ruhrgebiet, in denen Nutzungsprofile zunehmend hybrid werden. Zum Segment zählen unter anderem Distributionsimmobilien und Produktionslager unter 10.000 qm, ebenso wie Gewerbeparks und Transformationsimmobilien.

Corporate property is a versatile segment within the commercial property market.

It is characterised by a combination of uses – office, warehouse, production, service or research space – and is typically aimed at tenant structures shaped by medium-sized enterprises. They are often complemented by open spaces or small-scale wholesale. The heterogeneity and utilisation flexibility of these properties makes market monitoring demanding, but at the same time particularly relevant – especially in regions such as the Ruhr area, where usage profiles are increasingly becoming hybrid. The segment includes distribution properties and production warehouses under 10,000 m², as well as business parks and transformation properties.

Neubaufertigstellungen in qm NF

New construction completions in m² usable area

	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	21.400	0	37.250	16.000	
Ruhrgebiet Ruhr area	58.850	19.900	73.650	19.640	-1,3 %
Hamburg	125.900	33.800	129.000	8.400	-75,1 %
Köln	103.700	23.700	85.700	8.000	-66,2 %
München	86.000	15.000	63.700	11.950	-20,3 %

Flächenumsatz in Unternehmensimmobilien in qm NF

Take-up of corporate property in m² usable area

	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	39.700	5.350	21.750	1.755	-67 %
Ruhrgebiet Ruhr area	80.500	40.590	147.115	26.155	-36 %

Marktübliche Mieten für Lagerflächen der mittleren Flächengröße*

Market rents for medium-sized warehouse spaces*

	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	6,30-8,20	6,60-8,50	6,80-8,60	6,80-8,60	+2,0 %
Ruhrgebiet Ruhr area	5,70-8,20	6,00-8,50	6,00-8,60	6,00-8,60	+0,7 %
Berlin	12,20	12,30	12,30	12,30	+0,0 %
Hamburg	10,30	10,50	10,60	10,60	+1,0 %
Köln	9,50	9,70	9,80	9,80	+1,0 %
Stuttgart	9,40	9,50	9,70	9,80	+3,2 %

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

** bezogen auf den Median | Based on the median

Marktübliche Mietspannen nach Flächentyp

Market rent ranges by space type

Flächenkategorie Space category	H1 2024	H1 2025
Lagerflächen bis 99 m² Warehouse spaces up to 99 m²	9,00-11,50	9,00-11,60
Lagerflächen bis 499 m² Warehouse spaces up to 499 m²	6,00-8,50	6,00-8,60
Flexspace Flex space	9,50-14,50	9,50-14,60
Büro-/Sozialflächen Office/social spaces	10,50-14,50	10,50-14,50
Produktionsflächen Production spaces	7,00-9,80	7,00-9,50

Renditeniveaus von Unternehmensimmobilien

Yield levels for corporate properties

	2023	H1 2024	2024	H1 2025
Kernzone Core	5,60 %-6,20 %	5,70 %-6,30 %	5,80 %-6,30 %	5,80 %-6,40 %
Ruhrgebiet Ruhr area	5,60 %-7,20 %	5,70 %-7,30 %	5,80 %-7,30 %	5,80 %-7,40 %
Berlin	5,00 %	5,00 %	5,10 %	5,20 %
Köln	5,20 %	5,30 %	5,40 %	5,50 %
München	4,80 %	5,00 %	5,00 %	5,10 %

Im ersten Halbjahr 2025 zeigte sich die Neubautätigkeit im Ruhrgebiet stabil.

Mit rund 20.000 qm fertiggestellter Nutzfläche bewegt sich das Volumen auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Anders als in den Vorjahren lag der Schwerpunkt diesmal klar in den Kernstädten – insbesondere Duisburg, wo im Garbe Gewerbepark Nord allein 16.000 qm neu entstanden. Insgesamt gelingt es der Region, das Neubaugeschehen auf moderatem Niveau zu halten, während viele A-Städte teils deutliche Rückgänge verzeichnen.

Trotz dieser Stabilität bleibt die Nachfrageseite verhalten. Nach zwei Jahren negativen Wirtschaftswachstums zeigen sich zwar erste Anzeichen konjunktureller Stabilisierung, doch am Markt für Unternehmensimmobilien ist dies bislang nur begrenzt spürbar. Der Flächenumsatz lag mit ca. 26.000 qm rund 36 % unter dem Vorjahresniveau – vor allem die Kernstädte verzeichnen eine merklich schwächere Nachfrage. Gerade die für Unternehmensimmobilien zentrale Nachfragegruppe der kleinen und mittleren Unternehmen zeigt sich derzeit ausgesprochen zurückhaltend. Verlagerungs- oder Optimierungsentscheidungen werden häufig zurückgestellt, da Auftragssituation, Investitionsspielräume und Personalplanung schwer kalkulierbar bleiben.

Auch bei den Projektentwicklern ist Zurückhaltung spürbar. Die bekannten Themen – begrenzte Flächenverfügbarkeit, steigende Grundstücks- und Baukosten sowie eingeschränkter Kapitalmarktzugang – bremsen neue Projekte spürbar. Ohne gesicherte Vorvermietung bleiben spekulative Vorhaben die Ausnahme.



Dennoch zeigen sich bei den Mieten leicht positive Tendenzen. Besonders gefragt bleiben flexibel nutzbare Büro- und Sozialflächen sowie hochwertige Hybridflächen in modernen Businessparks. Objekte mit hoher Nachhaltigkeit, Drittverwendungsfähigkeit und reversibler Nutzung stoßen auf vergleichsweise breite Nachfrage – sie gelten als zukunftsfähig und ermöglichen eine effektive Risikostreuung. Ältere Bestände hingegen verlieren zunehmend an Marktfähigkeit. Moderne Objekte mit ESG-Konformität haben gute Chancen, von einer weiteren Mietdynamik zu profitieren.

Auf der Investmentseite bleiben die Rendite niveaus unter Druck. Trotz bereits vier Leitzinssenkungen im laufenden Jahr sind die Auswirkungen auf das Pricing bislang überschaubar. Die verhaltene Nachfrage, das schwache gesamtwirtschaftliche Umfeld und die niedrige Transaktionsdichte sorgen weiterhin für fehlende Marktevidenz. Eine spürbare Belebung ist erst dann zu erwarten, wenn sich die Nutzermärkte erholen und die Flächennachfrage wieder anzieht – bislang bleibt dies aus.

In the first half of 2025, new construction activity in the Ruhr area remained stable.

With around 20,000 m² of completed usable space, the volume was at the level of the previous year's period. Unlike in previous years, the focus this time was clearly in the core cities – particularly Duisburg, where 16,000 m² were completed in the Garbe Gewerbepark Nord alone. Overall, the region is managing to maintain new-build activity at a moderate level, while many A-cities are recording significant declines in some cases.

Despite this stability, demand remains subdued. After two years of negative economic growth, there are initial signs of stabilisation, but in the corporate property market this has so far been seen only to a limited extent. At around 26,000 m², take-up was about 36% below the previous year's level – the core cities in particular are recording noticeably weaker demand. Small and medium-sized enterprises, the key target group for corporate property, are currently showing considerable restraint. Relocation or optimisation decisions are often postponed as order situations, investment leeway and personnel planning remain difficult to assess.

Project developers are also showing caution. Well-known issues – limited land availability, rising land and construction costs, and restricted access to the capital markets – are noticeably slowing down new projects. Without secured pre-letting, speculative developments remain the exception.

Nevertheless, rents are showing slightly positive trends. Flexible office and social spaces as well as high-quality hybrid spaces in modern business parks remain particularly sought after. Properties with high sustainability ratings, third-party usability and reversible use are in relatively strong demand – they are considered future-proof and allow for effective risk diversification. Older stock, on the other hand, is increasingly losing marketability. Modern, ESG-compliant properties have good chances of benefiting from further rental growth.

On the investment side, yield levels remain under pressure. Despite four interest rate cuts already this year, the effects on pricing have so far been limited. The subdued demand, the weak overall economic environment and the low transaction density continue to result in a lack of market evidence. A noticeable upturn can only be expected once the user markets recover and demand for space picks up again – so far, this has not been the case.

5. DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

THE MARKET FOR RETAIL PROPERTIES



Spitzenmiete 1a-Lage Euro/qm

Prime rent in 1a (top) locations (€ per m²)

	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Kernzone Core	45-160	45-160	35-150	35-150	-9,8 %
Ruhrgebiet Ruhr area	18-160	18-160	16-150	16-150	-6,7 %
Berlin	255	255	255	255	0,0 %
Düsseldorf	270	270	270	270	0,0 %
Hamburg	235	235	235	230	-2,1 %
Köln	215	210	210	210	0,0 %
Stuttgart	195	190	195	190	0,0 %

Spitzenrendite Einzelhandel in zentralen Lagen in %

Prime yield for retail properties in central locations (%)

	H1 2023	2023	H1 2024	2024	H1 2025
Kernzone Core	4,50-6,50	4,80-6,50	5,00-6,50	5,00-6,50	5,10-6,70
Ruhrgebiet Ruhr area	4,50-7,10	4,80-7,30	5,00-7,30	5,00-7,30	5,10-7,60
Berlin	3,6	3,9	3,9	3,9	3,9
Düsseldorf	3,9	4,0	4,0	4,1	4,1
Hamburg	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9
Köln	4,0	4,0	4,1	4,0	4,1
Stuttgart	4,1	4,1	4,2	4,2	4,2

Der deutsche Einzelhandel erlebt 2025 ein Jahr der Gegensätze. Mit einem prognostizierten Gesamtumsatz von 678,4 Mrd. Euro netto gemäß HDE (Handelsverband Deutschland) soll die Branche nominal um 2,1 % wachsen, real jedoch nur um bescheidene 0,5 %. Damit rückt erstmals die 700-Mrd.-Euro-Marke in greifbare Nähe, während die Ertragslage vieler Händler angespannt bleibt. Sinkende Kundenfrequenzen, steigende Betriebskosten und eine anhaltende Konsumzurückhaltung belasten das Geschäft, trotz verhalten optimistischer gesamtwirtschaftlicher Prognosen.

Gemäß Daten des Statistischen Bundesamtes zeichnen die ersten fünf Monate 2025 ein leicht freundlicheres Bild: Der Einzelhandel wuchs nominal um 3,7 % und real um 2,7 %. Der Lebensmitteleinzelhandel profitierte von der rückläufigen Inflation (+3,6 % nominal, +1,0 % real), während der Nonfood-Bereich um 4,3 % nominal bzw. 3,9 % real zulegte. Dennoch erwarten gemäß der Konjunkturumfrage Sommer 2025 des HDE 53 % der befragten Händler für das Gesamtjahr Umsatzrückgänge, nur 26 % rechnen mit Zuwächsen. Das Konsumklima stabilisierte sich im Sommer auf einem Wert rund drei Punkte über Vorjahr, blieb aber ohne klaren Aufwärtstrend – Impulse für die zweite Jahreshälfte sind weder von der Gesamtwirtschaft noch vom privaten Konsum zu erwarten.

Parallel verschärft sich der Wettbewerb: Der Onlinehandel wächst voraussichtlich um 4,1 % auf 92,4 Mrd. Euro (13,6 % Marktanteil). Zwei Drittel des gesamten Wachstums im Onlinehandel gehen auf das Konto von Plattformen wie Temu und Shein, die nach einer Studie des E-Commerce-Verbands bevh (Wachstumstreiber Asien, Quarterly-Analyse Q2 2025) im zweiten Quartal ein kumuliertes Umsatzwachstum von über 37 % auf fast 1 Mrd. Euro verzeichneten. Zusätzlich gewinnt der Re-Commerce-Markt, 2024 mit 9,9 Mrd. Euro Umsatz, weiter an Bedeutung – insbesondere in der Modebranche. Für stationäre Händler steigt damit der Druck, Frequenzen zu sichern und die Flächenproduktivität zu erhöhen.

Im stationären Handel setzt sich der Strukturwandel fort. Die dritte Insolvenzwellen von Galeria Karstadt Kaufhof führte im Frühjahr 2024 zur Ankündigung weiterer Standortschließungen – im Ruhrgebiet u. a. die Filialen im Essener Limbecker Platz und in Wesel. Auch andere große Filialisten wie Kaufland reduzierten selektiv ihr Standortnetz, während inhabergeführte Geschäfte vermehrt aufgrund ungelöster Nachfolgeprobleme aufgeben.

Im Ruhrgebiet nimmt die Flächenreduktion zu. Mehrgeschossige Verkaufsflächen sind seltener gefragt, der Fokus liegt auf hochfrequentierten Erdgeschosslagen. Unter- und Obergeschosse bergen ein steigendes Nachvermietungsrisiko. Sinkende Nachfrage und steigender Leerstand setzen die Mieten unter Druck.

Im Vorjahresvergleich sanken die Spitzenmieten in zentralen Lagen der Kernstädte um 9,8 % auf 35–150 Euro/qm, im Gesamtmarkt Ruhrgebiet um 6,7 % auf 16–150 Euro/qm. Die positive Nachricht ist, dass gegenüber der Jahresfrist eine stabile Entwicklung zu verzeichnen ist. In den Toplagen der A-Städte hat die Seitwärtsentwicklung schon früher eingesetzt. Lediglich Hamburg hat gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 nur einen leichten Dämpfer hinnehmen müssen.

Die Nettoanfangsrenditen liegen in den Kernstädten zwischen 5,10 % und 6,70 %, im Gesamtmarkt Ruhrgebiet bei bis zu 7,60 % (+ bis zu 30 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr).

Die Bedingungen für den stationären Einzelhandel im Ruhrgebiet bleiben herausfordernd. Online- und Re-Commerce-Wachstum, strukturelle Anpassungen im Filialnetz und schwache Konsumimpulse setzen Mieten und Umsätze weiter unter Druck. Chancen bestehen vor allem in stabilen Toplagen, wo die Frequenz hoch und das Mietniveau weitgehend stabil ist. In schwächeren Lagen hingegen dürfte die Nachvermietung leerstehender Flächen zunehmend schwierig werden.



German retail is experiencing a year of contrasts in 2025. With a forecast total turnover of €678.4 billion net, according to the German Retail Association (HDE), the sector is expected to grow nominally by 2.1%, but in real terms by only a modest 0.5%. This brings the €700 billion mark within reach for the first time, while the earnings situation of many retailers remains strained. Falling customer footfall, rising operating costs and continued consumer restraint weigh on business, despite cautiously optimistic macroeconomic forecasts.

According to data from the German Federal Statistical Office, the first five months of 2025 paint a slightly more positive picture: retail grew nominally by 3.7% and in real terms by 2.7%. Food retail benefited from declining inflation (+3.6% nominal, +1.0% real), while the non-food sector increased by 4.3% nominal and 3.9% real. Nevertheless, according to the HDE's Summer 2025 Business Survey, 53% of retailers surveyed expect declining sales for the full year, while only 26% expect growth. Consumer sentiment stabilised in the summer at a level about three points above the previous year, but without a clear upward trend – neither the economy as a whole nor private consumption are expected to provide significant momentum for the second half of the year.

At the same time, competition is intensifying: online retail is expected to grow by 4.1% to €92.4 billion (13.6% market share). Two thirds of the total growth in online retail is attributable to platforms such as Temu and Shein, which, according

to a study by the e-commerce association bevh (Growth Driver Asia, Quarterly Analysis Q2 2025), recorded cumulative sales growth of more than 37% to almost €1 billion in the second quarter. In addition, the recommerce market, which generated €9.9 billion in sales in 2024, is growing in importance – particularly in the fashion sector. This increases the pressure on bricks-and-mortar retailers to secure footfall and increase space productivity.

Structural change is continuing in physical retail. In spring 2024, the third wave of insolvencies at Galeria Karstadt Kaufhof led to the announcement of further store closures – in the Ruhr area this included, among others, the branches in Limbecker Platz in Essen and in Wesel. Other major chains such as Kaufland also reduced their networks selectively, while owner-operated businesses increasingly closed due to unresolved succession issues.

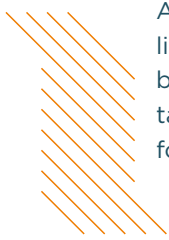
In the Ruhr area, space reduction is on the rise. Multi-storey retail spaces are less in demand; the focus is on high-footfall ground floor locations. Basement and upper floors pose an increasing risk of re-letting. Declining demand and rising vacancy are putting rents under pressure.

Compared with the previous year, prime rents in central locations of the core cities fell by 9.8% to €35-150/m², and in the Ruhr area as a whole by 6.7% to €16-150/m². The positive news is that there has been a stable development compared

with year-end. In prime locations in A-cities, this sideways trend had already started earlier. Only Hamburg recorded a slight setback compared with the first half of 2024.

Net initial yields in the core cities range between 5.10% and 6.70%, and in the Ruhr area as a whole up to 7.60% (+ up to 30 basis points compared with the previous year).

The conditions for bricks-and-mortar retail in the Ruhr area remain challenging. Growth in online and recommerce, structural adjustments in branch networks and weak consumer spending are putting further pressure on rents and sales. Opportunities exist above all in stable prime locations, where footfall is high and rent levels largely stable. In weaker locations, by contrast, the re-letting of vacant space is likely to become increasingly difficult.



6. INVESTMENTMARKT IM RUHRGEBIET

INVESTMENT MARKET IN THE RUHR AREA



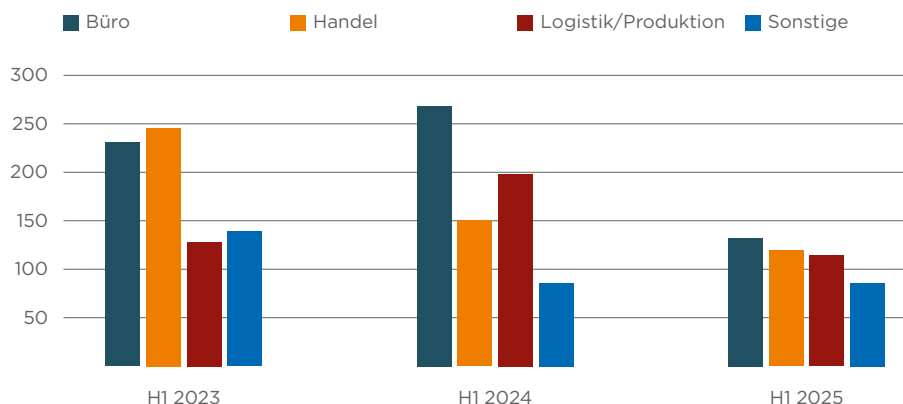
Transaktionsvolumen mit Wirtschaftsimmobilien gesamt (in Mio. Euro)

Total transaction volume for commercial properties (in million euros)

	H1 2023	2023	H1 2024	2024	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
Ruhrgebiet Ruhr area	743	1.298	703	1.427	398	-305
Berlin	2.049	3.149	1.960	3.430	1.265	-695
Düsseldorf	519	804	640	985	460	-180
Frankfurt	326	896	820	1.493	193	-627
Hamburg	443	1.243	630	2.143	775	145
Köln	184	569	600	1.040	300	-300
München	661	1.221	1.540	2.465	870	-670
Stuttgart	378	528	160	483	160	0

Transaktionsvolumen nach Segmenten im Halbjahresvergleich – Ruhrgebiet (in Mio. Euro)

Transaction volume by segment, half-year
comparison – Ruhr area (in million euros)



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

Investmentmarkt im Städtevergleich

Im ersten Halbjahr 2025 positioniert sich der Investmentmarkt im Ruhrgebiet im Vergleich mit den sieben A-Städten im Mittelfeld. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 400 Mio. Euro belegt die Region den vierten Platz unter den deutschen A-Städten. Berlin führt das Ranking mit 1,265 Mrd. Euro an, gefolgt von München mit 870 Mio. Euro. Düsseldorf belegt mit 460 Mio. Euro knapp vor dem Ruhrgebiet den dritten Platz.

Das Transaktionsvolumen liegt in fast allen A-Städten und im Ruhrgebiet unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums. Lediglich in Hamburg ist das Transaktionsvolumen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 angestiegen, und in Stuttgart blieb das Volumen stabil. Insgesamt spiegelt das Ergebnis des gewerblichen Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2025 an allen Standorten die verhaltene Stimmung am gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt wider.

Marktumfeld und Zinsentwicklung

Die erhoffte Belebung des Investmentmarktes ist aufgrund der aktuell großen wirtschaftlichen Unsicherheiten und der weiterhin relativ hohen Kosten für Baufinanzierungen ausgeblieben. Die EZB hat ihren Einlagesatz Ende Juli bei 2,00 % belassen, nach zuvor sieben Senkungen in Folge. Aktuell geht von der Geldpolitik nach weit verbreiteter Auffassung weder ein bremsender noch ein stimulierender Einfluss auf die Konjunktur aus. Da sich die Inflation aktuell exakt am Zielwert befindet, ist der Handlungsdruck für die Notenbanker gering, ihre Leitzinsen erneut anzupassen. Zumal die Zeiten größerer Schwankungen der Inflationsrate vorerst vorbei sein dürften. Vom Handelskonflikt mit den USA gehen weiterhin Abwärtsrisiken für das BIP-Wachstum im Euroraum aus.

Aktuell sind in allen gewerblichen Immobiliensegmenten weitere, wenn auch moderatere, Preiskorrekturen zu verzeichnen. Die Preiskorrekturen sind im Bürosegment weiterhin am stärksten zu spüren. Die große Zurückhaltung gegenüber dieser Assetklasse ist jedoch nicht mehr nur auf das Thema

Ausgewählte Transaktionen im ersten Halbjahr 2025 im Ruhrgebiet

Select transactions in the Ruhr area in the first half of 2025

Stadt	Objektname	Verkäufer	Käufer	Objekt/Art	Gebäudefläche	Kaufpreis
Herten		E-Gruppe	HIH Invest Real Estate GmbH/ NREP Logicenters	Lager/Logistik	36.821 m ²	k.A.
Essen	Gewerbepark	n/a	Beyer Real Estate	Lager/Logistik	26.000 m ²	8.000.000 €
Dortmund	FMZ INDUPARK Center	Wüstenrot & Württembergische AG	Redevco B.V.	Handel	24.100 m ²	k.A.
Dortmund	Büroneubau am Dortmunder U	Hannover Leasing	Stadt Dortmund	Büro	20.618 m ²	67.000.000 €
Duisburg	HaLog Logistic Center Duisburg (1. BA)	n/a	WERTCONTOR Immobilien GmbH & Co. KG	Lager/Logistik	17.000 m ²	15.000.000 €
Bergkamen	Berg Karree	INTERRA Immobilien AG	Stadt Bergkamen/L. Stroetmann Lebensmittel GmbH & Co. KG	Sonstige	16.550 m ²	k.A.
Bottrop	Bottrop 7 / Althoff Arkaden (ehem. Karstadt)	Devello Immobilien AG	Bottrop Immobilien GmbH	Handel	15.500 m ²	k.A.
Dortmund	Büroobjekt	Wohninvest Holding GmbH	Stadt Dortmund	Büro	10.276 m ²	17.500.000 €
Castrop-Rauxel		n/a	Highbrook Investors	Lager/Logistik	9.472 m ²	4.500.000 €
Mülheim/Ruhr		Menerga GmbH	Öffentliche Hand	Lager/Logistik	8.000 m ²	k.A.

Remote Work und die Unsicherheit über den zukünftigen Flächenbedarf zurückzuführen, sondern auch auf die allgemeine Zurückhaltung der Unternehmen bei Anmietentscheidungen aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Aussichten.

Das weiterhin sehr zurückhaltende Investmentgeschehen ist in allen A-Städten zu beobachten. Der Anstieg des Transaktionsvolumens in Hamburg im ersten Halbjahr 2025 ist auf mehrere mittelgroße Einzeldeals zurückzuführen. Der größte Deal war der Kauf der Kaufhausimmobilie Alsterhaus durch die Schoeller Group GmbH für etwa 175 Mio. Euro. In Berlin sicherte sich die Schoeller Group zudem das Upper West für ca. 450 Mio. Euro.

Das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in Deutschland ist im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 12 % auf 10,6 Mrd. Euro gesunken (H1 2024: 12,0 Mrd. Euro).

Segmentanalyse Ruhrgebiet

Bei der Betrachtung des gewerblichen Investmentvolumens im Ruhrgebiet nach Segmenten liegt der Fokus auf Büroimmobilien. Mit einem Volumen von 130 Mio. Euro und einem Anteil von ca. 38 % setzen sie sich an die Spitze. Das gute Ergebnis bei Büroimmobilien stellt im Vergleich der A-Städte eine Besonderheit dar.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Käufe in Dortmund, die durch die Stadt Dortmund getätigt wurden. Der Bürokomplex am Dortmunder U wurde von der Stadt für rund 67 Mio. Euro von Hannover Leasing erworben. Dies stellt die größte Transaktion im ersten Halbjahr 2025 dar. Ebenfalls erwarb die Stadt Dortmund für 17,5 Mio. Euro ein Büroobjekt von der Wohninvest Holding GmbH.

Am Gesamtergebnis waren zudem Logistik- und Produktionsimmobilien mit rund 115 Mio. Euro bzw. 28 % beteiligt. Die größte Transaktion war der Ankauf durch HIH Invest im Joint Venture mit dem internationalen Private-Equity-Investor Nrep (Nordic Real Estate Partners) und deren Logistikplattform

Logicenters. Es wurde eine Logistikentwicklung in Herten erworben. Das im Bau befindliche und zu rund 50 % vorvermietete Objekt wurde im Rahmen eines Forward-Fundings vom Projektentwickler, der E-Gruppe, verkauft. Die übrigen Transaktionen im Logistiksegment waren überwiegend kleinteiliger.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben Handelsimmobilien im ersten Halbjahr 2025 mit rund 120 Mio. Euro bzw. 30 % einen Rückgang um rund 30 Mio. Euro zu verzeichnen. Damit belegen sie dennoch Platz 2 im Segmentvergleich. Auf die Sammelkategorie „Sonstige“, zu der Grundstückskäufe, Pflegeimmobilien sowie Hotel- und Freizeitimmobilien gezählt werden, entfielen rund 32 Mio. Euro bzw. 8 %.

Zusammenfassung und Ausblick

Die ersten sechs Monate des Jahres 2025 bestätigen die im Vorjahr prognostizierte moderate Entwicklung des gewerblichen Investmentmarktes im Ruhrgebiet. Mit einem Transaktionsvolumen von 400 Mio. Euro bewegt sich die Region erwartungsgemäß im Mittelfeld der deutschen A-Städte, wobei die Erholung langsamer verläuft als ursprünglich erhofft. Neutralere Geldpolitik und Zielinflation stehen einem von Unsicherheit geprägten Umfeld gegenüber; Refinanzierungsdruck und Portfolioanpassungen dürften im weiteren Jahresverlauf erste Impulse setzen.

Im Bürosegment werden strukturelle Unterschiede deutlicher: ESG-konforme, zukunftsfähige Objekte behaupten sich, während sanierungsbedürftige Bestände weiter unter Druck stehen. Für Manage-to-ESG-Strategien eröffnen sich Chancen; die Preisspreizung zwischen nachhaltigen und konventionellen Assets dürfte zunehmen.

Für das zweite Halbjahr ist eine vorsichtige Belebung wahrscheinlich. Bundesweit dürfte das Transaktionsvolumen leicht über Vorjahresniveau schließen – bei einem weiter zunehmenden Fokus auf Deal-Qualität statt Quantität. Im Ruhrgebiet setzt dieses Szenario jedoch eine deutlich höhere Transaktionsaktivität voraus.

Investment market comparison between cities

In the first half of 2025, the investment market in the Ruhr area placed in the middle of the pack compared to the seven A-cities in Germany (major cities of national and international importance). With a transaction volume of approximately 400 million euros, the region ranks fourth among German A-cities. Berlin leads the ranking with a transaction volume of 1.265 billion euros, followed by Munich with 870 million euros. Düsseldorf takes third place with 460 million euros, just ahead of the Ruhr area.

In almost all A-cities and in the Ruhr area, the transaction volume fell below the result for the same period last year. Only Hamburg saw an increase in transaction volume compared to the first half of 2024, while in Stuttgart the volume remained stable. Overall, the commercial transaction volumes in the first half of 2025 across all locations reflected the subdued mood on the commercial property investment market.

Market environment and interest rate movements

Due to the current high level of economic uncertainty and the continuing relatively high costs of construction financing, the market revival that many had hoped for failed to materialise. The ECB kept its deposit facility rate unchanged at 2.00% at the end of July, following seven consec-

utive cuts. There is currently a widespread belief that monetary policy is having neither a slowing nor stimulating effect on the economy. As inflation is currently on target, there is little pressure on central banks to adjust their key interest rates again. Especially since the period of major interest rate fluctuations appears to be over for the time being. The trade dispute with the USA continues to pose downside risks to GDP growth in the euro area.

Further price adjustments, albeit more moderate ones, are now being seen in all commercial property segments. The price adjustments continue to be most noticeable in the office segment. However, the great caution being shown towards this asset class is no longer solely down to remote working and uncertainty about future requirements in terms of space, but also the general reluctance of companies to make rental decisions due to the macroeconomic outlook.

Investment activity remains at a cautious level in all A-cities. The increase in transaction volume in Hamburg in the first half of 2025 is a result of several medium-sized transactions, the largest of which was the purchase of the Alsterhaus department store by Schoeller Group GmbH for around 175 million euros. In Berlin, the Schoeller Group acquired Upper West for around 450 million euros.

The transaction volume for commercial properties in Germany decreased by around 12% to

10.6 billion euros in the first half of 2025 compared to the same prior year period (H1 2024: 12.0 billion euros).

Ruhr area segment analysis

Looking at the commercial investment volume in the Ruhr area by segment, the focus has been on office properties. They lead the market with a volume of 130 million euros and a share of approximately 38%. The strong performance of office properties is a notable exception compared to the A-cities.

The two purchases in Dortmund, made by the City of Dortmund, are particularly noteworthy. The city acquired the office building in the Dortmunder U complex from Hannover Leasing for approximately 67 million euros. This represents the largest transaction in the first half of 2025. The City of Dortmund also acquired an office property from Wohninvest Holding GmbH for 17.5 million euros.

Logistics and manufacturing properties also contributed to the overall result, accounting for around 115 million euros or 28%. The largest transaction was the purchase made by HIH Invest in a joint venture with the international private equity investor Nrep (Nordic Real Estate Partners) and its logistics platform Logicenters. They acquired a logistics development in Herten. The property, which is currently under construction and around 50% pre-let, was sold as part of a forward funding

arrangement by the project developer E-Gruppe. The remaining transactions in the logistics segment were mostly smaller.

Compared to the previous year, retail properties saw a decline of around 30 million euros in the first half of 2025, accounting for around 120 million euros or 30%. Nevertheless, retail still ranks second in the segment comparison. The miscellaneous category, which includes land purchases, care homes, hotel and leisure properties, accounted for around 32 million euros or 8%.

Summary and outlook

The first six months of 2025 have confirmed the moderate growth of the commercial investment market in the Ruhr area as forecast in the previous year. With a transaction volume of 400 million euros, the region finds itself in the middle of the pack of German A-cities as was expected, although the recovery has been slower than originally hoped. While there is a more neutral monetary policy and inflation target at present, the market remains shaped by uncertainty; refinancing pressure and portfolio adjustments are likely to set the trend for the rest of the year.

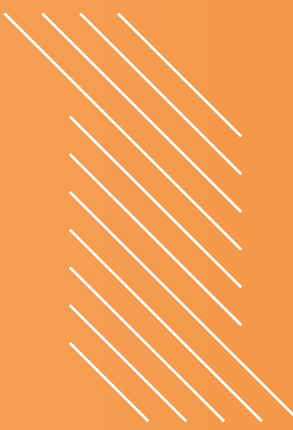
Structural differences are becoming clearer in the office segment: ESG-compliant, future-proof properties are holding their own, while properties in need of renovation are continuing to feel the pressure. Opportunities are arising for manage-to-ESG strategies; the price spread between sus-

tainable and conventional assets is expected to increase.

A tentative recovery is likely for the second half of the year. The volume of transactions across Germany is forecast to finish slightly above the level of last year – with the focus remaining on the quality of transactions as opposed to quantity. In the Ruhr area, however, this scenario is reliant upon a significantly higher level of transaction activity.





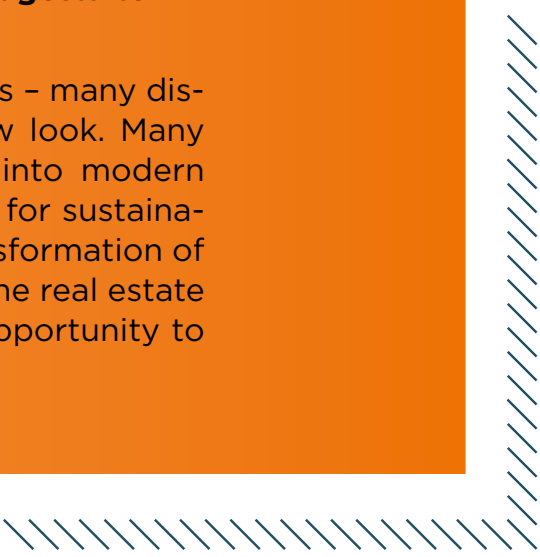


BEST-PRACTICE PROJEKTE

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

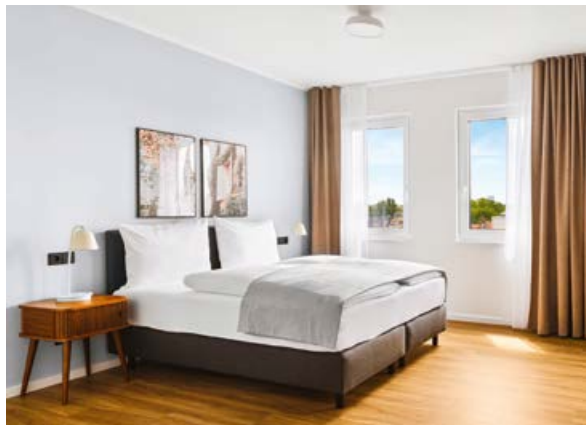
KORTUMSTRASSE



Scan the QR code for
the English version.



Revitalisierung im Herzen Bochums: An der markanten Ecke Kortumstraße/Südring, in der Bochumer Innenstadt, hat die Freundlieb Bauunternehmung eines der sichtbarsten Gebäude umfassend revitalisiert. Das Objekt bildet die Schnittstelle zwischen dem gastronomisch geprägten Bermuda3Eck und der beliebten Einkaufsstraße Kortumstraße.



Ursprünglich in den 1970er Jahren als Möbelhaus erbaut, entwickelte sich das Gebäude in den letzten Jahren zur Problemimmobilie. Unterschiedliche Nutzungen und ein hoher Leerstand machten einen grundlegenden Neustart erforderlich.

Das rund 4.300 m² große Gebäude (oberirdische BGF) sowie ca. 1.200 m² in zwei Untergeschossen wurden vollständig entkernt, schadstoffsaniert und in allen Gewerken neu errichtet. Seit Jahresbeginn ist das Objekt vollständig vermietet: Der Serviced-Apartment-Anbieter Limehome betreibt vom 1. bis zum 7. Obergeschoss insgesamt 63 Apartments. Für die Flächen im Erdgeschoss konnte der Premium-Möbel-Einrichter BoConcept gewonnen werden.

Mit seiner neuen Ausstrahlung und den hochwertigen Mietern wurde der frühere Schandfleck in ein modernes, attraktives Gebäude verwandelt. Die angestrebte LEED-Gold-Zertifizierung unterstreicht den nachhaltigen Anspruch der Immobilie, die durch ihre architektonische Qualität und namhafte Nutzer neue Impulse für die Bochumer Innenstadt setzt.

REAL ESTATE FACTS

Art & Projektstatus

Revitalisierung/Fertiggestellt/vollvermietet

Standort

Bochum (Innenstadt)

Etagen

8 Vollgeschosse, 2 Untergeschosse

Nutzfläche

Netto-Raumfläche 4610 m², Bruttogeschossfläche 5.500 m²

Baubeginn & Fertigstellung

Q1 2024-Q2 2025

Projektentwickler

Freundlieb Real Estate GmbH & Co. KG

REUNDLIEB
BAUEN AUF VERTRAUEN

Ansprechpartner

Tim Kubiak
Leiter Projektentwicklung
0231 4343124
0175 2252162
t.kubiak@freundlieb.de

BOCHUM

FASSADENERNEUERUNG UND NEUBAU AM DR.-RUER-PLATZ



Scan the QR code for
the English version.

Ein neues Ensemble am Dr.-Ruer-Platz stärkt die Bochumer Innenstadt: „Was schon da ist, wird nicht abgerissen, sondern bewahrt und geschätzt. Es bekommt eine neue Bedeutung, indem man es weiterentwickelt und in die Zukunft denkt. Dabei ist es wichtig, umweltfreundlich und nachhaltig zu bauen.“ – Prof. Heuchel (URBANLUST, ehemals O&O Baukunst Köln)

Bis Ende 2025 entsteht am Dr.-Ruer-Platz ein modernes Bürogebäude der Sparkasse Bochum. Der Neubau auf dem Grundstück der ehemaligen „Uhle“ ergänzt die zentrale Innenstadtlage und bildet gemeinsam mit der sanierten Fassade des benachbarten Bestands aus den 1970er Jahren ein architektonisch stimmiges Ensemble.

Durch die Neugestaltung erfährt die vierte Platzkante eine deutliche städtebauliche Aufwertung. Der zuvor unklar gefasste Stadtraum wird geschlossen und erhält ein neues, prägendes Gesicht.

Das neue Gebäude überzeugt mit einer hochwertigen Natursteinfassade. Ihre feingliedrige, vertikal betonte Lisenenstruktur verleiht dem Baukörper eine elegante, zeitlose Erscheinung. Ein leicht gefalteter Fassadenverlauf verbindet Hauptgebäude, Café und Neubau. So entsteht eine gestalterische Einheit, die die Eigenständigkeit der einzelnen Baukörper wahrt und zugleich ein harmonisches Gesamtbild schafft. Das Projekt vereint Altes und Neues und trägt dazu bei, die Identität des Dr.-Ruer-Platzes zu stärken und seine architektonische Qualität nachhaltig zu steigern.



REAL ESTATE FACTS

Art & Projektstatus

Neubau eines Bürogebäudes, Gastronomie und Tiefgarage

Standort

Dr.-Ruer-Platz 7 + 8, 44787 Bochum

Etagen

4 Vollgeschosse, 1 Staffelgeschoss, 3 Untergeschosse

Nutzfläche

Nutzfläche 4.164 m²

Nettogrundrissfläche 7.037 m²

Bruttogrundrissfläche 8.447 m²

Baubeginn & Fertigstellung

2020-2025

Bauherrin

Sparkasse Bochum

URBANLUST

Ansprechpartner

URBANLUST

Prof. Christian Heuchel

kontakt@urbanlust.de

www.urbanlust.de

DORTMUND

ZENTRUM FÜR INTEGRIERTE WIRK- STOFFFORSCHUNG



Scan the QR code for
the English version.

Das neue Zentrum für integrierte Wirkstoffforschung Dortmund (ZIW) entsteht auf dem Wissenschafts- und Technologiecampus Dortmund. Es ist Teil des Biomedizin Zentrum Dortmund (BMZ), dem Kompetenzzentrum des TechnologieZentrumDortmund (TZDO) für die Bereiche Biomedizin, Biotechnologie, Bioinformatik, Medizintechnik, Proteomik und Wirkstoffforschung.



Das ZIW wird Startups sowie etablierten Technologieunternehmen hochspezialisierte Entwicklungs- und Laborflächen auf Mietbasis für den Technologietransfer im Bereich der Biotechnologie zur Verfügung stellen. Die ersten Mieterinnen und Mieter sollen 2026 einziehen.

Das viergeschossige Gebäude mit über 8.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche wird unmittelbar neben dem Max-Planck-Institut für molekulare Physiologie Dortmund neu gebaut.

Die Nutzerinnen und Nutzer profitieren für die Umsetzung ihrer Visionen und Ideen von einer bedarfsgerechten Infrastruktur, umfassenden Serviceangeboten, dem starken Netzwerk des TZDO sowie der direkten Nähe zu den Biotechnologie-Unternehmen im BMZ.

Das ZIW bietet Unternehmen moderne Büroflächen und hochwertige Laborflächen für S1- und S2-Nutzung. Der Neubau verfügt bereits über eine Grundausstattung mit Labormöbeln für biologische/chemische Labore, eine Teilklimatisierung in allen Labor- und Büroflächen sowie eine vorgerüstete etagenweise IT-Infrastruktur.

Die Versorgung mit technischen Gasen gehört genauso zum Angebot wie die Bereitstellung und Betreuung von Anlagen und technischen Geräten. Die Mieterinnen und Mieter können zudem Seminar- und Besprechungsräume im BMZ nutzen.

Das Gebäude entsteht mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Europäischen Union.



REAL ESTATE FACTS

Art & Projektstatus

Neubau (in Realisierung)

Standort

Wissenschafts- und Technologiecampus Dortmund/
Otto-Hahn-Str. 15, 44227 Dortmund

Etagen

4 Obergeschosse plus Technikzentrale,
1 Untergeschoss und Stellplätze

Bruttogeschossfläche

über 8.000 m²

Baubeginn & Fertigstellung

Baubeginn 2023, Fertigstellung 2026

Besonderheiten

Biotechnologie-Laborflächen für S1-/S2-Nutzung,
Teilklimaanlage in allen Labor- und Büroflächen

Investor

Stadt Dortmund, Sondervermögen „Verpachtung
Technologiezentrum Dortmund“



Ansprechpartnerin

Dr. Joanna Stachnik
Leiterin Biomedizin
Zentrum Dortmund
+ 49 231 97 42-164
stachnik@tzdo.de

DORTMUND **THALIA**



Scan the QR code for
the English version.

Thalia zieht nach Dortmund: Bis Mitte 2028 entsteht in der ehemaligen Bundesbank-Filiale Dortmund die neue Zentrale des Buchhändlers Thalia. Die KÖLBL GROUP revitalisiert das denkmalgeschützte Gebäude am Hiltropwall und schafft moderne Arbeitswelten für rund 500 Mitarbeitende.



© Grauwald, BAID, KÖLBL GROUP

Das denkmalgeschützte Gebäude wird im Rahmen eines umfassenden Refurbishments revitalisiert und erweitert. Geplant sind rund circa 11.000 m² Mietfläche sowie eine Tiefgarage. Die historische Eingangshalle erhält ihre ursprüngliche Großzügigkeit zurück, während ein begrünter Innenhof als neuer urbaner Treffpunkt dient. Der Bauantrag wird 2025 gestellt.

„Wir schaffen Orte, die mehr bieten als Homeoffice – inspirierende Räume für Zusammenarbeit und Innovation“, betont Stephan Kölbl, Inhaber der KÖLBL GROUP. Das renommierte Architekturbüro BAID aus Hamburg setzt auf einen Dialog zwischen Alt und Neu. „Gute Architektur entsteht dort, wo Geschichte und Zukunft gemeinsame Räume formen“, erklärt Inhaberin Jessica Borchardt.

Auch Thalia zeigt sich begeistert: „Die zentrale Lage, moderne Büroflächen, eine Cafeteria im Thalia-Stil und grüne Außenräume – das neue Umfeld wird unsere Arbeitskultur bereichern“, so Ingo Kretzschmar, Vorsitzender der Geschäftsführung. Mit dem Projekt erhält ein architektonisches Wahrzeichen ein neues Kapitel – nachhaltig, identitätsstiftend und zukunftsweisend. Aktuell sind die obersten 1,5 Geschosse im Neubau mit insgesamt 1.600 qm Mietfläche, welche über einen exklusiven Eingang verfügen, noch vakant.

REAL ESTATE FACTS

Art & Projektstatus

Ehemalige Bundesbank
Revitalisierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes und Neubau eines Verwaltungsgebäudes. Der Bauantrag ist eingereicht.

Standort

Hiltropwall 16, 44137 Dortmund, Innenstadt West

Etagen

5 oberirdisch, 1 unterirdisch

Nutzfläche

10.631,20 m² gesamt, davon 4.854,40 m² im Bestand und 5.776,80 m² im Neubau (inkl. unterirdischer Etagen)

Baubeginn & Fertigstellung

Oktober 2025 bis Mai 2028

Besonderheiten

Denkmalschutz

Projektentwickler/Investor

KÖLBL GROUP GmbH

KÖLBL GROUP

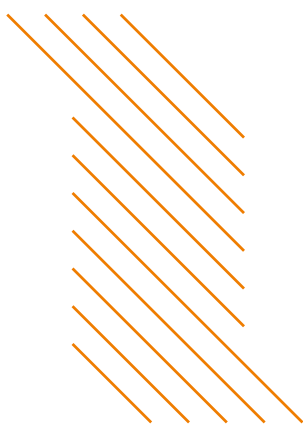
Ansprechpartnerin

Johanna Gühne

+49 151 57 62 45 80

guehne@koelbl-group.com

www.koelbl-group.com



DUISBURG

DÜSSELDORFER LANDSTRASSE 401



Scan the QR code for
the English version.



© RUHR REAL GmbH

Moderne Büro- und Laborflächen im ehemaligen Intel-Hauptquartier: Das markante Gebäude an der Düsseldorfer Landstraße 401 in Duisburg bietet Unternehmen einen attraktiven Standort und erstreckt sich über vier Etagen mit insgesamt 11.000 m² Fläche. Als ehemaliges Hauptquartier von Intel bringt die Immobilie eine besondere Geschichte mit und wurde bereits mit Architekturpreisen ausgezeichnet.



Aktuell können Unternehmen insgesamt 4.440 m² Büro- & Laborflächen anmieten. Im zweiten Obergeschoss stehen ca. 3.060 m² Büroflächen zur Verfügung. Das Untergeschoss bietet mit seinen Laborflächen weitere 1.380 m². Die BREEAM-Zertifizierung „sehr gut“ bestätigt die nachhaltige Bauweise, Wärmepumpe und Solarenergie sorgen für einen 95% CO₂-neutralen Betrieb. Während das Untergeschoss sofort verfügbar ist, kann das zweite Obergeschoss ab Januar 2026 bezogen werden.

Die Lage im Süden Duisburgs punktet mit kurzen Wegen: Vier Autobahnen (A57, A44, A40, A59) sind innerhalb von zwei Minuten zu erreichen, die S-Bahn- und Bushaltestellen liegen direkt vor der Tür. Zum Fernbahnhof und Flughafen Düsseldorf braucht man nur rund 15 Minuten. Über das angrenzende Parkhaus können die Mieter ausreichend Stellplätze anmieten. Für die Nahversorgung sind Supermärkte und Restaurants in der Nachbarschaft ansässig.



Zur Ausstattung der Immobilien gehören CAT-7-Verkabelung, Kühldecken und Teeküchen, alle Stockwerke sind per Personenaufzug erreichbar. Die Flächen eignen sich sowohl als Büros als auch als Labore und lassen sich flexibel an unterschiedliche Nutzungskonzepte der zukünftigen Mieter anpassen.



REAL ESTATE FACTS

Art & Projektstatus

Sanierung

Standort

Düsseldorfer Landstraße 401 in Duisburg

Etagen

4 Etagen

Nutzfläche

11.000 m²

Baubeginn & Fertigstellung

Baujahr 2005

Besonderheiten

Zertifizierung im Bestand + Laborflächen

Eigentümer

OMSW Verwaltungsgesellschaft mbH

RUHR
REAL
Business Immobilien

Ansprechpartner

Jonas Bruckmann

Prokurist | Director Bürovermietung

+49 172 708 887 0

bruckmann@ruhr-real.de

DUISBURG

TORHAUS NORD



Scan the QR code for
the English version.

Am Standort der ehemaligen Stadtbibliothek an der Düsseldorfer Straße errichtet Fokus Development AG ein siebengeschossiges Geschäftshaus mit Büro-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen. Für das Erdgeschoss hat die AOK Rheinland / Hamburg einen Mietvertrag über ca. 1.700 Quadratmetern abgeschlossen.



© Tconcept, Dan-Hard / Nidelande

REAL ESTATE FACTS

Art & Projektstatus

Büro- und Geschäftshaus mit ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsflächen

Standort

Duisburg City
Düsseldorfer Str. 5, 7/Börsenstr. 5, 7
47051 Duisburg

Etagen

7

Nutzfläche

ca. 12.500 m²

Baubeginn & Fertigstellung

Herbst 2025 & Frühjahr 2027

Besonderheiten

Die gemeinsame Tiefgarage ist ein Merkmal, das die beiden Torhäuser miteinander verbindet und für eine effiziente Nutzung der Parkflächen sorgt. Die Tiefgarage bietet Platz für eine große Anzahl von Fahrzeugen und trägt zur Belebung der City bei, indem sie die Erreichbarkeit der Torhäuser und der umliegenden Bereiche verbessert.

Projektentwickler/Investor

Fokus Duisburg GmbH

Das erste Obergeschoss wurde an die Limehome GmbH mit Sitz in München vermietet. Die Projektentwicklung sieht die Realisierung von 42 Serviced Apartments mit einer Gesamtgröße von rund 1.960 Quadratmetern vor.

Hauptmieter des Gebäudes wird die Wirtschaftsprüferkanzlei PKF Fasselt mit rund 6.800 Quadratmeter Bürofläche in den Obergeschossen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) ein sechsgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet und wird dieses ab September 2025 als ihre neue Duisburger Bezirksverwaltung nutzen.

Zusammen werden beide Gebäude als „Torhäuser an der Düsseldorfer Straße“ zu einer der ersten Adressen für innerstädtische Büroflächen. Mit der damit einhergehenden Neugestaltung der Börsenstraße wird ein relevanter Abschnitt der Duisburger Fußgängerzone städtebaulich aufgewertet und attraktiver gestaltet.

Das Investitionsvolumen für das „Torhaus Nord“ liegt bei ca. 53 Mio. Euro.



Ansprechpartner

Sladjan Marinković
+49 203 73996 111
+49 172 2397078
s.marinkovic@fokus-development.de

Samira Akkar
+49 203-73996 105
+49 173-2664005
s.akkar@fokus-development.de

ESSEN

NEUE VERWALTUNGS- ZENTRALE DER FOM HOCHSCHULE



Scan the QR code for
the English version.

Die FOM Hochschule baut an der Essener Leimkugelstraße derzeit eine neue Verwaltungszentrale. Der Neubau bietet auf einer Fläche von mehr als 10.000 m² 400 moderne Arbeitsplätze und vereint zentrale Verwaltungseinheiten an einem Standort.

REAL ESTATE FACTS

Art & Projektstatus

Neubau (im Bau)

Standort

Leimkugelstraße 3, 45141 Essen

Etagen

Vier Obergeschosse, zwei Untergeschosse und ein Pavillon

Nutzfläche

ca. 10.000 m² + zwei Tiefgaragenebenen

Baubeginn & Fertigstellung

2023/Frühjahr 2026

Besonderheiten

Förderung als Effizienzhaus KfW 55

Projektentwickler/Investor

k.A.



Ansprechpartner

presse@fom.de

Das neue Gebäude zeichnet sich durch lichtdurchflutete Büros, Aufenthalts- und Rückzugsbereiche, Besprechungs- und Veranstaltungsräume sowie multimediale TV-Studios für die digitale Lehre aus.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf ökologischer Innovation: Eine Solarfassade erzeugt Strom, begrünte Dachflächen und ein Biotop verbessern das Mikroklima und schaffen Lebensraum für Insekten und Vögel. Durch die hohe Energieeffizienz wird das Bauprojekt als Effizienzhaus KfW 55 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert.

Seit 2023 wird mit Hochdruck gebaut: Insgesamt entstehen vier Geschosse, eine Tiefgarage mit zwei Ebenen und ein Pavillon. Im Frühjahr 2026 soll die neue FOM Verwaltungszentrale bezugsfertig sein – als moderner und nachhaltiger Arbeitsort, der Kreativität, Kommunikation und Zusammenarbeit optimal fördert.



© HRVISION GmbH & Co. KG

HERNE

NEUBAU DER HOCHSCHULE FÜR POLIZEI UND ÖFFENT- LICHE VERWALTUNG NRW



Scan the QR code for
the English version.

Im FunkenbergQuartier in Herne entsteht ein neuer Hochschulcampus für die Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung (HSPV) Nordrhein-Westfalen. Mit dem Baubeginn im September 2023 wurde ein Projekt gestartet, das die Stadt Herne städtebaulich bereichert und für die Ausbildung künftiger Führungskräfte im öffentlichen Dienst von großer Bedeutung ist.



Das Ensemble umfasst ein Lehr- und Verwaltungsgebäude, ein Mehrzweckgebäude mit Mensa und Bibliothek sowie ein Parkhaus mit rund 1.200 Stellplätzen. Mit einer Gesamtmietfläche von 31.737 Quadratmetern entstehen moderne Lern- und Arbeitsumgebungen. Nach der geplanten Fertigstellung Anfang 2027 wird die Hochschule Platz für etwa 4.200 Studierende sowie Lehrende und Beschäftigte bieten und sich zu einem Bildungsstandort mit überregionaler Strahlkraft entwickeln.

Auf Basis eines 20 jährigen Mietvertrages mit dem Landes Nordrhein-Westfalen und des Entwurfes von Auer und Weber Architekten plant und errichtet die HOCHTIEF Niederlassungen Soziale Infrastruktur Europa und Builing NRW den Campus der HSPV. Als Vermieter und für den späteren Investor wird auch der langfristige Betrieb sichergestellt.

Besonderes Augenmerk gilt der nachhaltigen Bauweise. Sowohl das Lehr- und Verwaltungsgebäude als auch das Mehrzweckgebäude werden nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Gold-Standard zertifiziert. Mit der Realisierung entsteht ein Hochschulstandort, der die Bildungslandschaft in Nordrhein-Westfalen nachhaltig prägen wird und für die Entwicklung des gesamten FunkenbergQuartier für die Stadt Herne ein wichtiger Ankermieter ist..

REAL ESTATE FACTS

Art & Projektstatus

Neubau eines Hochschulcampus, Fertigstellung Mitte 2027

Standort

FunkenbergQuartier, Herne, Nordrhein-Westfalen

Etagen

Mehrere Gebäude mit Lehr- und Verwaltungsgebäude, Mehrzweckgebäude (Mensa, Bibliothek) sowie Parkhaus; genaue Anzahl der Etagen nicht spezifiziert

Nutzfläche

Gesamtmietfläche 31.737 Quadratmeter

Baubeginn & Fertigstellung

Beginn September 2023, geplante Fertigstellung Anfang 2027

Besonderheit/Sonstiges

Nachhaltige Bauweise mit Zertifizierung nach DGNB Gold-Standard, Parkhaus mit circa 1.200 Stellplätzen, Ausrichtung auf circa 4.200 Studierende sowie Lehrende und Beschäftigte

Projektentwickler

HOCHTIEF PPP Solutions Niederlassung Soziale Infrastruktur Europa

Planung und Bau

Auer und Weber und HOCHTIEF Infrastruktur Niederlassung Building NRW

Mieter

20 jähriger Mietvertrag mit dem Land Nordrhein-Westfalen



Ansprechpartnerin

Silke Thielen

Silke.Thielen@hochtief.de

www.hochtief-pppsolutions.de

MARL

THALIA OMNI- CHANNEL-HUB



Scan the QR code for
the English version.



Der Omni-Channel-Buchhändler Thalia mit Sitz im westfälischen Hagen und das Hamburger Immobilienunternehmen ECE entwickeln und realisieren einen innovativen Gewerbe- und Produktionsstandort im neu entstehenden Gewerbegebiet gate.ruhr in Marl.



Thalia ist in den vergangenen Jahren durch die Weiterentwicklung seines Omni-Channel-Geschäftsmodells stark gewachsen und heute marktführend in der deutschen Buchhandelsbranche. Mit dem Omni-Channel-Hub in Marl will das Unternehmen seine Leistungsfähigkeit weiter ausbauen. In mehreren Entwicklungsstufen werden daher eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen und Prozesse von der Warenkommissionierung bis hin zu innovativen Produktionstechnologien realisiert.

Die Gewerbeimmobilie wird sich in mehrere hochwertig gestaltete Hallenbereiche sowie ein repräsentatives, mehrgeschossiges Bürogebäude aufteilen. Bis zur geplanten Inbetriebnahme in 2026, entsteht am gate.ruhr eine rund 56.000 m² große Immobilie für Gewerbe und Produktion, die attraktive, qualifizierte Arbeitsplätze für bis zu 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der vollen Ausbaustufe des Standorts bietet.

Neben technischen Innovationen setzt Thalia in Marl auch auf ökologische Aspekte und stellt daher eine moderne und ressourcenschonende Bauweise sowie höchste Anforderungen an die Nachhaltigkeit beim Betrieb in den Fokus. So entspricht die Immobilie den höchsten Nachhaltigkeitsstandards und wird u.a. zahlreiche E-Ladepunkte für PKW und Fahrräder bieten, über begrünte Dachflächen und Fassadenbereiche verfügen und unter Verwendung nachwachsender Rohstoffe gebaut. Das Gebäude wird dem Energieeffizienzhaus-40-Standard entsprechen und erhält eine PV-Anlage auf dem Dach. Eine DGNB-Zertifizierung in Gold ist angestrebt.

REAL ESTATE FACTS

Art & Projektstatus

im Bau

Standort

Nordstraße 1, 45772 Marl

Etagen

Bürogebäude mit drei Etagen, Produktions- und Logistikhallen in eingeschossiger Bauweise

Nutzfläche

56.000 m²

Baubeginn & Fertigstellung

Dezember 2024 & Anfang 2026

Projektentwickler/Investor

ECE Work & Live, Hamburg

BOCHUM

MARK 51°7



Scan the QR code for
the English version.



© Bochum Perspektive GmbH

MARK 51°7 ist die Ermöglicherfläche im Ruhrgebiet: Auf dem insgesamt 70 Hektar großen Areal finden Unternehmen, von Start-Ups bis DAX-Unternehmen, und Institutionen ein neues Zuhause, die in Wissen und Technologie investieren.



Ein Leuchtturmprojekt für die Innovationskraft in Bochum: MARK 51°7. Bochum liegt im Zentrum der Metropole Ruhr, das heißt: erstklassige Infrastruktur, leistungsfähige Netzwerke und ein riesiger Absatzmarkt. Als drittgrößter europäischer Ballungsraum mit mehr als 5 Millionen Einwohnern liegt die Metropole Ruhr und somit auch MARK 51°7 im Herzen Europas. Es ist von größter Bedeutung, ein Quartier zu entwickeln, das auf Bochums Stärken als Wissensstadt aufbaut. Unsere Ansiedlungen zahlen darauf ein. Wissenschaft allein reicht jedoch nicht aus, um wettbewerbsfähig zu sein. Ob Unternehmen, Kultur oder Talent, Bochum bietet einen erstklassigen Standort zum Leben, Lernen, Wohnen und Arbeiten und vereint damit ideale Arbeits- und Lebensbedingungen.

Der Standort wurde zu einem bedeutenden Innovationsquartier in Deutschland. Mit seiner Ausrichtung auf Technologie, Forschung und nachhaltige Stadtentwicklung setzt MARK 51°7 neue Maßstäbe und stärkt Bochums Position als Standort der Wissensarbeit. Für seine herausragende Konzeption und Umsetzung wurde MARK 51°7 mehrfach ausgezeichnet: polis- & Brownfield Award. Diese Ehrungen unterstreichen den Erfolg des Projekts, das als Leuchtturm für nachhaltige Flächenentwicklung gilt.

Deutschlandweit, gerade in der Zeit der allgemeinen Automobilkrise, wird die Entwicklung in Bochum medial begleitet und schon als „Wunder von Bochum“ betitelt.



Ansprechpartnerin

Heike Mirbach

Vermarktung Gewerbeflächen

+49 234 61063-166

Heike.Mirbach@bochum-wirtschaft.de

Innovationsquartier MARK 51°7

Wissen schafft Wirtschaft



FACTS

Lage innerhalb Bochums/Infrastruktur/Anbindung

Direkte Autobahnanbindung an den wichtigen Nord/Süd- und Ost/West-Verbindungen (A43 & A448 unter 500 m), • Stadtmitte Bochum: ca. 3 km, ÖPNV – Bus & Bahn auf dem Gelände, mit direkter Anbindung zum Zentrum, Bahnhof und Hochschulen

Flächengröße

Gesamtfläche des Areals: ca. 70 ha, Gewerbefläche des Areals: ca. 44 ha, Grün- und Freiflächen: ca. 15 ha, verschiedene Teilgrundstücke von ca. 8.700 bis ca. 12.800 m², Freie Gewerbegrundstücke: GS 12 + GS 34

Ausweisung: Bebauungsplan Stadt Bochum

Nr. 947 Teil 1a (GS 12), Nr. 947 Teil 2 (GS 34), Gewerbegebiet & Sondergebiet

Status

in Vermarktung, mehr als 95 % der Fläche wurde bereits an namhafte Investoren verkauft.

Ansiedlungspräferenzen:

Wissenschaft und Wirtschaft in verschiedenen Clustern

Besonderheiten

Versorgung von MARK 51°7 durch kombinierter Wärme- und Kälteenergie aus Geothermie, niedriger Primärenergiefaktor

Schnelle Datenübertragung durch flächendeckendes Glasfasernetz mit Übertragungsraten > 10 GB/sec

Flächeneigentümerin

Bochum Perspektive GmbH

BOTTROP/ESSEN

FREIHEIT EMSCHER – WELHEIMER MARK



Scan the QR code for
the English version.



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.



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.

Die Vision geht dabei weit über die Revitalisierung dieser Altindustrietrassen hinaus. Freiheit Emscher bedeutet urbane Transformation in ihrer ganzen Vielfalt. Auf unserer thematischen Agenda stehen wesentliche Aufgabenfelder des modernen Stadtwandels, die wir gemeinsam mit den beteiligten Städten sowie Partnern aus Wissenschaft und Wirtschaft angehen, darunter Klimaresilienz, grüne Energie, nachhaltige Mobilität, Zukunftstechnologien, Digitalisierung und Biodiversität.

Auf einer dieser fünf Flächen sollen im Stadtteil Welheimer Mark auf rund 11 ha Forschungsinstitute und wissenschaftliche Unternehmen einen neuen Standort finden. Unter dem Titel „Reallaborcampus Wertwasser“ entwickeln die Projektpartner derzeit ein gemeinsames Standortkonzept, in dem Zukunftstechnologien aus dem Themenfeld „Wasser“ erforscht, weiterentwickelt und unmittelbar vor Ort zur Marktreife geführt werden sollen.



Ansprechpartner

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



Lage/Anschrift des Projektes

In der Welheimer Mark
Interkommunales Entwicklungsprojekt Bottrop/
Essen/RAG MI

Autobahnanbindung inkl. Fahrtzeiten

A42 „Essen-Nord“ (5 Min.), A2 „Essen/Gladbeck“
(10 Min.)

Entfernungen zu Bahnhöfen

Essen Hbf. (25 Min.), Bottrop Hbf. (10 Min.)

Entfernungen zu Flughäfen:

Düsseldorf (40 Min.)

DETAIL- UND FLÄCHENANGABEN

Grundstücksgröße

Welheimer Mark: Entwicklungsfläche ca. 18 ha

Vermarkungsfläche

ca. 11 ha

Verfügbarkeit

Ab vsl. 2029

Bebauungsplan

Nr. 7.09/1 „Gewerbegebiet Welheimer Mark“ in
aufstellung

Ausweisung

GE

Ansiedlungspräferenzen

Wissensbasiertes Gewerbe/Reallaborcampus
Wertwasser

Eigentümer

RAG Montan Immobilien GmbH, perspektivisch
Freiheit Emscher Entwicklungsgesellschaft mbH

Status

In Entwicklung

Bauzeit

2027–2029 (Erschließungsanlagen)

Besonderheiten

Laufende Machbarkeitsstudie Reallaborcampus
Wertwasser

Flächenentwicklung

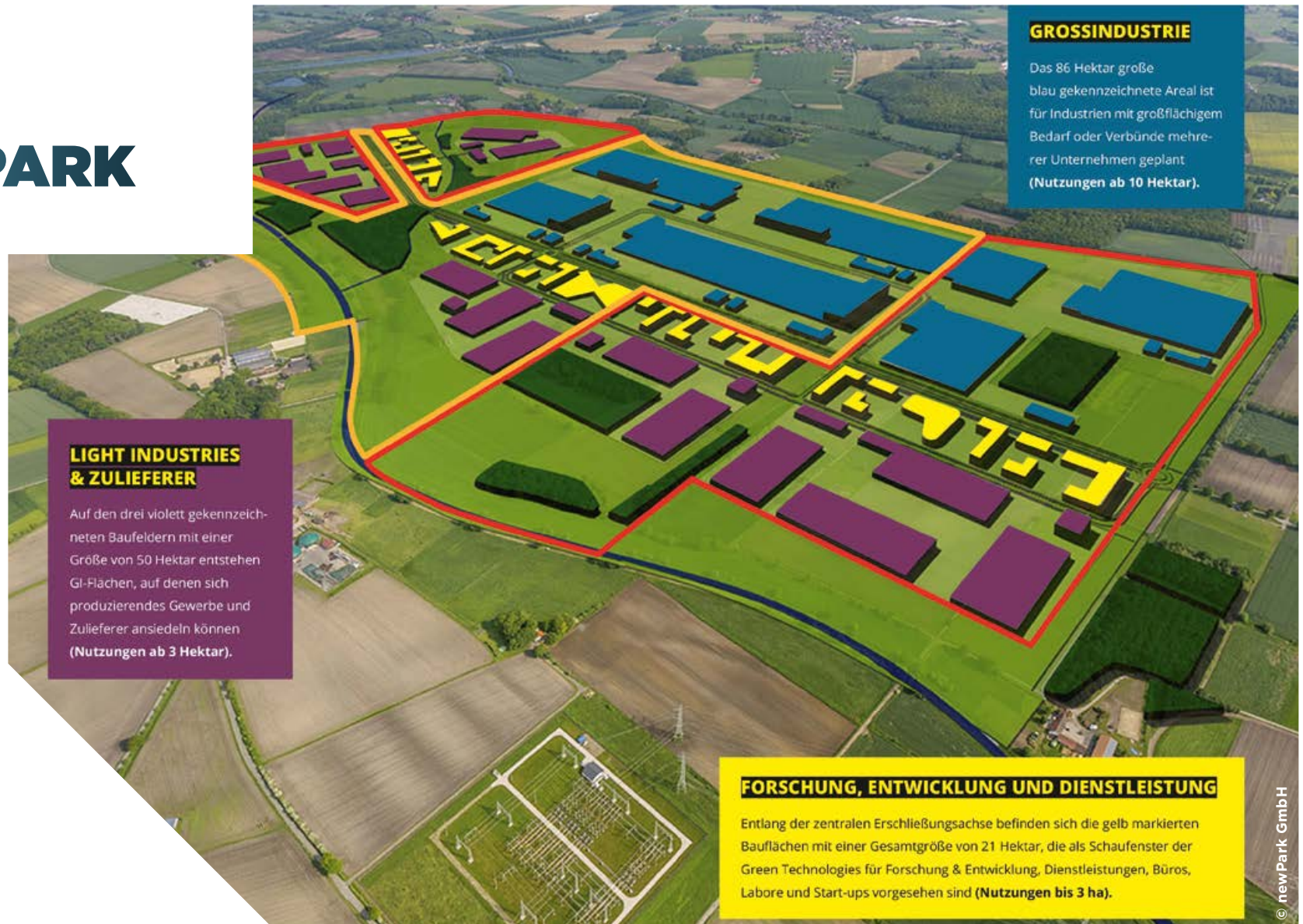
Freiheit Emscher Entwicklungsgesellschaft mbH ->
Erschließung und Vermarktung

DATTELN

newPARK



Scan the QR code for the English version.



Im nördlichen Ruhrgebiet entsteht mit dem newPark eines der größten Industrieprojekte Nordrhein-Westfalens. Auf einer Gesamtfläche von rund 290 Hektar bietet das Areal optimale Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen aus zukunftsweisenden Branchen. Mit seiner Lage in Datteln, direkt an der neuen B 474n und in Nähe zur A 2, verfügt der Standort über eine exzellente Verkehrsanbindung.

newPark

VISIONS FIND SPACE



Die Vermarktungsfläche umfasst rund 156 Hektar und ist in drei Teilbereiche gegliedert: großflächige Industrieansiedlungen ab 10 Hektar, produzierendes Gewerbe ab 3 Hektar sowie kleinere Flächen für Forschung, Entwicklung und Dienstleistungen. Ergänzend wird das Gebiet durch großzügige Grünzüge und Freiflächen in eine attraktive Parklandschaft eingebettet. Für die ersten 60 Hektar vermarktbaren Industriefläche besteht Planungsrecht.

Der Bebauungsplan weist das Areal als Industriegebiet und Gewerbegebiet aus. Derzeit befindet sich das Projekt in der Vermarktungsphase. Bevorzugt werden Unternehmen aus innovativen Industrien, insbesondere aus den Bereichen GreenTech, Zukunftsmobilität, digitale Produktion. Eigentümerin der Flächen ist die VGV GmbH, eine 100-prozentige Gesellschaft des Kreises Recklinghausen.

Der newPark steht für moderne Industrieansiedlung, nachhaltige Standortentwicklung und die Stärkung der wirtschaftlichen Zukunftsregion Ruhrgebiet.

Ansprechpartner

Andreas Täuber
Geschäftsführer
+49 2363 107-322
andreas.taeuber@newPark.de

FACTS

Lage

Datteln, nördliches Ruhrgebiet, direkt an der B 474n / Nähe A 2

Infrastruktur/Anbindung

Nähe zu Ballungsräumen, ÖPNV-Anbindung

Flächengröße

ca. 290 ha Gesamtfläche / ca. 156 ha Vermarktungsfläche

Ausweisung

Industriegebiet und Gewerbegebiet (SO)

Status

In Vermarktung

Ansiedlungspräferenzen

GreenTech, Zukunftsmobilität, digitale Produktion, Forschung & Entwicklung

Flächeneigentümerin

VGV GmbH (100 % Kreis Recklinghausen)

DINSLAKEN

MCS-GELÄNDE



Scan the QR code for
the English version.

Konversion zum Gewerbegebiet: Das zirka 8 Hektar große ehemalige MCS-Gelände liegt am Rande der Dinslakener Innenstadt und gehört zu den wichtigsten Flächenreserven für eine gewerbliche Nutzung. Nach mehr als 100 Jahren Tätigkeit im Bereich der Stahlverarbeitung wurde die Produktion am Standort Anfang 2013 vollständig eingestellt.



© DIN FLEG mbH

Ende 2019 gelang es der Stadt Dinslaken in Zusammenarbeit mit der DIN FLEG mbH, das Gelände der MCS Technologies GmbH zu erwerben. Damit besteht die einzigartige Chance, diesen bedeutenden Standort nach Jahren des Stillstands zu einem innovativen Gewerbestandort zu entwickeln.

Zwischen Ruhrgebiet und Niederrhein besticht der zentrale Standort in Dinslaken durch die Nähe zur Innenstadt und die gleichzeitig hervorragende Anbindung an die Autobahn A59 und A3. Die Autobahn ist in nur 5 bis 7 Minuten zu erreichen. Der Düsseldorf Flughafen ist etwa eine halbe Stunde entfernt.

Das MCS-Gelände bietet auf zirka 4,5 Hektar Vermarktungsfläche Platz für Ansiedlungen im Bereich Gewerbe, Wissenschaft und Wirtschaft. Durch die Entwicklung soll die Fläche geöffnet und städtebaulich wieder an die Innenstadt angebunden werden. Das Areal steht in Teilen unter Denkmalschutz. Durch einen innovativen Nutzungsmix mit dem Schwerpunkt Gewerbe und die Integration des Denkmals hat der Standort das Potenzial, zu einem neuen Anziehungspunkt mit historischer Identität zu werden.

FACTS

Lage

Karlstraße / Thyssenstraße, 46535 Dinslaken
In hervorragender, innerstädtischer Lage (300 m, 3 Min.)

Infrastruktur/Anbindung

A59 (5 Min.), A3 (7 Min.), B8 (4 Min.)
Bf Dinslaken (4 Min.), Hbf Duisburg (20 Min.)
Flughafen DUS (30 Min.), Flughafen DTM (55 Min.)

Flächengröße

ca. 8 ha Bruttobauland, ca. 4,5 ha Vermarktungsfläche, in Teilen unter Denkmalschutz

Ausweisung (geplant)

vgl. Gewerbegebiet (GE)

Status

in Entwicklung

Ansiedlungspräferenzen

Gewerbe, Wissenschaft und Wirtschaft

Flächeneigentümerin

Stadt Dinslaken

Ansprechpartnerin

DIN FLEG mbH

Natalie Telders

+ 49 2064 6010590

natalie.telders@dinslaken.de

DORTMUND

HAFENQUARTIER SPEICHERSTRASSE



Scan the QR code for
the English version.



© COBE Architects

Mit der Quartiersentwicklung der südlichen und nördlichen Speicherstraße wird in den nächsten Jahren unter dem Motto „Quartier für alle“ das neue Hafenquartier Speicherstraße entstehen. Bei einer Gesamtfläche von etwa 13,5 Hektar ist es eines der wichtigsten Entwicklungsprojekte der Stadt Dortmund. Das Entwicklungsgebiet befindet sich am Dortmunder Hafen, der als Industrie- und Logistikstandort internationale Bedeutung hat. Durch die Ansiedlung von Büro-, Gewerbe- sowie Gastronomiebetrieben sollen bis zu 4.000 neue Arbeitsplätze entstehen.



In der südlichen Speicherstraße sind bereits einige innovative Projekte wie der Leuchtturm am Anleger mit dem Fraunhofer ISST, der Lensing Media Port oder die Akademie für Theater und Digitalität erfolgreich fertiggestellt. Die Planungen für das ca. 10 Hektar große Areal der nördlichen Speicherstraße nehmen derzeit konkretere Züge an. Ziel ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit Unternehmen aus der Digital- und Kreativwirtschaft und hoher Arbeits- und Aufenthaltsqualität. Das Herzstück des Quartiers bildet die Stahlkonstruktion einer alten, mehrere hundert Meter langen Industriehalle. Das Innere des Stahlkonstrukts bietet Raum für kleinere, flexible Bauten mit unterschiedlichen Nutzungen, wie z.B. Start-Ups und Bistros. Während die Promenade mit mehrgeschossigen Baukörpern auf die Nutzung durch größere Unternehmen zugeschnitten ist, bietet die kleinteilige Gebäudestruktur zur Kleingartenanlage Raum für kleinere Unternehmen und Start-ups. Weiterhin soll eine attraktiv gestaltete Hafenpromenade mit vielen gastronomischen und kulturellen Einrichtungen zum Flanieren und Verweilen einladen.

d-Port21

Ansprechpartner **d-Port21**

Dominik Serfling (Geschäftsführer)
Deggingstr. 40
44141 Dortmund
+49 231 955 2190
dominik.serfling@d-port21.com



Stadt Dortmund
Wirtschaftsförderung

Ansprechpartner **Wirtschaftsförderung Dortmund**

Arne van den Brink
Grüne Straße 2-8
44171 Dortmund
+49 231 50 29230
arne.vandenbrink@stadtdo.de

FACTS

Lage

Dortmund Hafen, Stadtbezirk Innenstadt Nord

Infrastruktur/Anbindung:

Autobahnen A45 (5 Min.), A40 (8 Min.), A42 (10 Min.)
A2 (13 Min.)
ca. 2 km zur Stadtmitte
Entfernung zum Flughafen Dortmund: ca. 20 km
Entfernung zum Flughafen Düsseldorf: ca. 62 km
ÖPNV: U-Bahnhaltestelle Hafen (U45, U47, U49) 4 Min. zum Hbf

Flächengröße

ca. 13,5 Hektar

Ausweisung (geplant)

Sondergebiet (SO)

Status

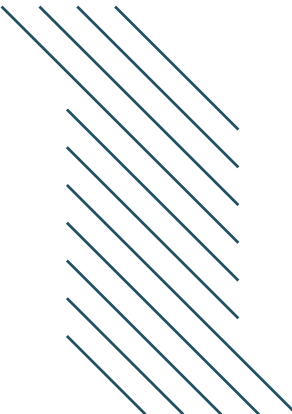
in Vermarktung

Ansiedlungspräferenzen

Digital- und Kreativwirtschaft, Start-Ups, Gastronomie, Kultur, Büro- und Freizeit

Flächeneigentümer/in

d-Port21, Stadt Dortmund



GELSENKIRCHEN

ARENA PARK



Scan the QR code for
the English version.



Der ARENA PARK in Gelsenkirchen zählt zu den zukunftsweisenden Wirtschaftsstandorten der Metropole Ruhr und überzeugt mit einzigartigen Standortqualitäten. Eingebettet in ein dynamisches Umfeld, bietet er ideale Bedingungen für Unternehmen aus der Gesundheits-, Freizeit- und Digitalwirtschaft. Genau hier ermöglicht das Open Innovation Lab praxisnahe Entwicklung und Erprobung von Smart City-Lösungen. Dafür schafft die modernste digitale Infrastruktur – inklusive WLAN, 5G, 6G und LoRaWAN – perfekte Voraussetzungen für digitale Geschäftsmodelle und KI-Entwicklungen.



FACTS

Anschrift / Lage des Projektes

Rudi-Assauer-Platz 1, 45891 Gelsenkirchen

Entfernung zu Bahnhöfen

Bf GE-Buer Nord (ca. 4 km),
Hbf Gelsenkirchen (ca. 8 km)

Entfernung zu Flughäfen

Flughafen DUS (50 km), Flughafen DTM
(50 km), Flughafen FMO (96 km)

Hinweise zu Busverbindungen

ÖPNV: Straßenbahnlinie 302

DETAIL-UND FLÄCHENANGABEN

Grundstückgröße

ca. 120 ha

Vermarktungsfläche

ca. 8,5 ha

Verfügbarkeit

Auf Nachfrage

Bebauungspläne

B-Plan 144

Ausweisung

SO

Status

In Entwicklung

Ansiedlungspräferenzen

Freizeit, Tourismus, Gesundheit, Sport,
Büronutzungen und Dienstleistungen

Eigentümer

Stadt Gelsenkirchen, FC Schalke 04,
verschiedene Privateigentümer

Namhafte Unternehmen haben sich bereits etabliert: Das medicos.AufSchalke, Europas größtes ambulantes Reha- und Gesundheitszentrum, verbindet modernste Rehabilitationsdienstleistungen mit Sportwissenschaft. Die GELSENWASSER AG betreibt hier ihren Campus inklusive des „Digital Hub Ruhr“ als Demonstrationsort für digitale Anwendungen und steht für Innovation in Wasser- und Energiewirtschaft.

In Sichtweite zur VELTINS-Arena und dem medicos.AufSchalke bietet der Standort beste Voraussetzungen für touristische und freizeitorientierte Ansiedlungen: hohe Besucherzahlen und ganzjährige Nachfrage durch Events, Reha-Gäste und Geschäftsreisende sichern eine stabile Auslastung. Mit rund 8 Hektar Sonderbaufläche, insbesondere entlang der Adenauerallee, bietet der ARENA PARK Potenzial für Büro-, Forschungs- und Entwicklungsstandorte und ist bereit für Visionen – New Work, urbane Gesundheit und digitale Zukunft treffen hier auf Raum zur Entfaltung. So entsteht ein lebendiger Standort, der Wirtschaftskraft, digitale Innovation und Lebensqualität miteinander verbindet.



Ansprechpartner

Simon Nowack

Stadtrat und Vorstand Wirtschaftsförderung Stadt Gelsenkirchen

Hans-Sachs-Haus

Ebertstraße 11, 45879 Gelsenkirchen

+49 209 169 2204

simon.nowack@gelsenkirchen.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 im Ruhrgebiet. 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.



5-Standorte-Programm

Das 5-Standorte-Programm gestaltet den Wandel in der Metropole Ruhr proaktiv. Die Steinkohleverstromung endet bis 2038. An den fünf Kraftwerksstandorten setzt die Region auf zukunftsweisende 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 koordiniert 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 des ehemaligen Bergwerks General Blumenthal und der Neuen Zeche Westerholt sowie die Entwicklung des Rangierbahnhofs Hamm. Weitere Flächenentwicklungen sind in der Ausarbeitung.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Schaffung von Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekten sowie hohen Innovations- und Nachhaltigkeitseffekten. Dafür gibt es Förderungen bis zu 90 Prozent.

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.

Das Ruhrgebiet erfindet sich ständig neu – dynamisch, vielfältig und voller Chancen.



In unserem **Newsletter** halten wir Sie regelmäßig über spannende Transformationen, starke Netzwerke und wegweisende Projekte in der Region auf dem Laufenden. Jetzt abonnieren und nichts verpassen!



Oder folgen Sie uns auf **LinkedIn**.

\ 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

5	Jörg Kemna © BMR/Wiciok
6	Firmenzentrale © Volkswagen Infotainment/MW
14/21	Trium © CFI/DigitalArtCore
22	LOGPORT VI © Hans Blossey
26	Ostenhellweg © bloomimages
30/32	Hertener Höfe © RKW Architektur
34	FunkenbergQuartier © STAHM Architekten
39	ECO PORT Süd © Wirtschaftsförderung Kreis Unna
42/43	Kortumstrasse © Limehome GmbH
44/45	Dr.-Ruer-Platz © urbanlust
46	ZIW © 3dpixel company / Daniel Britsch
47	ZIW © TZDO/Hans Blossey
48/49	Thalia Dortmund © Grauwald, BAID, KÖLBL GROUP
50/51	Düsseldorfer Landstrasse © RUHR REAL GmbH
52/53	Torhaus Nord © TconceptT, Den Haag / Niederlande
54/55	FOM © HHVISION GmbH & Co. KG.
56/57	HSPV © Auer Weber
58/59	Thalia Marl © ECE Work & Live GmbH & Co. KG
60/61	Mark 51°7 © Bochum Perspektive GmbH
62/63	Freiheit Emscher © Stahm Architekten
64/65	Datteln © newPark GmbH
66	MCS © Hans Blossey
67	MCS © DIN FLEG mbH
68	Hafen © COBE Architects
69	Luftbild © Andreas Buck
	Mitte © COBE Architects
	Rechts © Loop
70/71	ARENA PARK © ch-quadrat Christian Hansen

