

Essen 26.02.2025

## **Pressemitteilung:**

# **Viele neue Büros im Ruhrgebiet: Immobilienmarkt liefert so viele Fertigstellungen wie seit 2010 nicht mehr**

**Essen.** Der gewerbliche Immobilienmarkt des Ruhrgebiets verharrt in einer Wartestellung: In einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld gingen die Flächenumsätze und das Transaktionsvolumen 2024 weiter zurück, der Leerstand stieg leicht an. Dafür wurden im vergangenen Jahr so viele Büroimmobilien fertiggestellt wie lange nicht mehr.

Im Ruhrgebiet wurden 2024 rund 279.000 qm Büroimmobilien fertiggestellt – der höchste Wert seit 2010 und ein Anstieg um 45 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Knapp drei Viertel des Neubauvolumens entfiel auf die Kernstädte.

„Trotz dieser starken Neubaufertigstellungen in 2024 ist in naher Zukunft zunächst nicht mehr mit so hohen Fertigstellungen zu rechnen“, sagt Jörg Kemna, Geschäftsführer der Business Metropole Ruhr GmbH: „Viele Unternehmen warten weiterhin mit Investitionsentscheidungen bis die Konjunktur wieder anspringt.“

Der Flächenumsatz blieb mit einem leichten Rückgang von drei Prozent stabil. Insgesamt 432.000 qm Bürofläche wurden im gesamten Ruhrgebiet neu vermietet. Die Leerstandsquote stieg wegen des hohen Neubauvolumens auf 5,4 Prozent an (+0,3 Prozent). Die erzielbare Spitzenmiete erhöhte sich angesichts der zunehmenden Baukosten und steigender Anforderungen an die Ausstattungsqualität und liegt in den Kernstädten zwischen 18,50 und 26,00 Euro/qm. In den kleineren Teilmärkten des Ruhrgebiets liegt sie zwischen 13,00 und 14,50 Euro/qm.

Die Herausforderungen für den Einzelhandel spiegelten sich 2024 in weiter sinkenden Mieten. In den zentralen Lagen des Ruhrgebiets sanken die Spitzenmieten im Durchschnitt um 6,7 Prozent, in den Kernstädten um 9,8 Prozent. Damit lag das Ruhrgebiet leicht über den Rückgängen der A-Städte.

Nach starken Jahren bei Logistikkimmobilien trat 2024 eine leichte Sättigung ein. Nur noch 226.400 qm wurden fertiggestellt (-59,9 Prozent). Der Umsatz in der Gesamtregion sank um 31,3 Prozent. Die Spitzenmieten zogen moderat an (+6,6 Prozent).

**Benjamin Legrand**

Pressesprecher

T +49 201 632488 24

E legrand@business.ruhr

Business Metropole Ruhr GmbH  
Kronprinzenstraße 30  
45128 Essen

T +49 201 632488 0

E info@business.ruhr

www.business.ruhr

Konto: Sparkasse Essen  
IBAN: DE86 3605 0105 0000  
259275  
BIC: SPESDE33EXXX  
Sitz der Gesellschaft: Essen  
Amtsgericht Essen HRB 14140  
UStIdNr.: DE207063718

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Garrelt Duin  
Stellvertretender Vorsitzender des  
Aufsichtsrats: Roland Mitschke  
Geschäftsführer: Jörg Kemna  
(Vorsitzender), Markus Schlüter

Wirtschaftsimmobilien erreichten im Ruhrgebiet im Jahr 2024 einen Umsatz von 1,43 Milliarden Euro, was einen deutlichen Anstieg von 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dabei übernahmen Logistik-, Produktions- und Unternehmensimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 446,2 Millionen Euro einen Marktanteil von 31 Prozent. Büroimmobilien erreichten mit 411,2 Millionen einen Anteil von 29 Prozent.

Weitere Informationen finden Sie hier:

[https://www.business.ruhr/ueber-  
uns/projekte/immobilienmarktbericht-ruhr/immobilienmarkt-  
ruhr-2025.html](https://www.business.ruhr/ueberuns/projekte/immobilienmarktbericht-ruhr/immobilienmarkt-ruhr-2025.html)

