

Pressemitteilung

8.3.2024

Immobilienmarkt Ruhr 2023: Widerstandsfähig trotz schwieriger gesamtdeutscher Wirtschaftslage

ESSEN. Die verhaltene wirtschaftliche Lage in Deutschland und die schwierigen Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt prägen die Immobiliengeschäfte in der Metropole Ruhr unterschiedlich. Während der Immobilienmarktbericht Ruhr für das Jahr 2023 weniger Neubauflächen und Transaktionen verzeichnete, blieb der Logistikmarkt sehr dynamisch. Insgesamt zeigte sich der Markt der Metropole Ruhr bei einer Reihe von Kennzahlen widerstandsfähiger als andere Top-Standorte in Deutschland.

Anke Kalmbach
Unternehmenskommunikation
Tel: 0201 632488-49
Fax: 0201 632488-99
kalmbach@business.ruhr

Die Spanne der erzielbaren Spitzenmieten für Büroimmobilien vergrößerte sich hierbei immer weiter, denn gerade die Mieten bei Top-Objekten wiesen einen anhaltend leichten Aufwärtstrend auf. So lagen die erzielbaren Spitzenmieten in den Kernstädten des Ruhrgebiets im Jahr 2023 zwischen 16,50 und 21,00 Euro/m² - ein Plus von 7,9 Prozent. Für Neubauflächen in Top-Lagen könnten in absehbarer Zeit sogar weitere Mietsteigerungen erzielt werden. Denn die Nutzerinnen und Nutzer stellen immer höhere Anforderungen an Lage und Qualität der Immobilien und wären bereit, dafür auch mehr zu bezahlen. Zusätzlich wird diese Entwicklung durch die anhaltend hohen Baukosten verstärkt, die sich in entsprechend höheren Mieten niederschlagen. Im Gegenzug stehen gerade Mieten im unsanierten Bestand und abseits der Kernstädte unter Druck. Die konjunkturelle Lage zeigt sich auch beim Büroflächenumsatz, der sich in der Metropole Ruhr auf rund 443.000 m² summierte und somit unter dem 10-Jahres-Mittel von 510.000 m² lag.

Business Metropole Ruhr GmbH
Kronprinzenstraße 30
45128 Essen

Tel: +49 (0)201 632488-0
Fax: +49 (0)201 632488-99
www.business.ruhr
info@business.ruhr

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

Das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in der Metropole Ruhr lag 2023 bei knapp 1,3 Mrd. Euro und damit rund 28 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Im Vergleich zu den A-Städten fiel der Rückgang im Ruhrgebiet deutlich moderater aus. Das Ruhrgebiet verzeichnete dennoch das zweithöchste Transaktionsvolumen in Deutschland, lediglich Berlin schnitt besser ab.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Thomas Eiskirch
Stellvertretender Vorsitzender des
Aufsichtsrats: Roland Mitschke
Geschäftsführer: Jörg Kemna
(Vorsitzender), Markus Schlüter

„Der Immobilienmarkt in der Metropole Ruhr kann sich natürlich nicht von den gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen in Deutschland lösen. Dennoch zeigt sich, dass der Immobilienmarkt im Ruhrgebiet breit aufgestellt ist und dadurch widerstandsfähig auf die Herausforderungen reagiert“, sagt Jörg Kemna, Vorsitzender der Geschäftsführung der Business Metropole Ruhr. „Das Abwarten bei Bauherren und Unternehmen wird aufgrund dessen noch etwas anhalten. Wenn Klarheit über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung besteht, bietet das Ruhrgebiet gute und solide Chancen zum Wiedereinstieg.“



Der Büroflächenneuzugang in der Metropole Ruhr ist 2023 im Vergleich zu 2022 um rund 30 Prozent zurückgegangen. Während 2022 mit rund 278.000 m² Mietfläche der höchste Wert seit 2010 registriert wurde, waren es 2023 nur noch rund 192.000 m².

In der Assetklasse Logistik trotzte das Ruhrgebiet den schwierigen Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen und verzeichnete im Jahr 2023 mit knapp 565.000 m² fertiggestellter Logistikfläche das höchste Neubauvolumen seit 2017 (750.000 m²). Der Umsatz von Logistikflächen belief sich im vergangenen Jahr auf rund 510.000 m². Dies sind zwar gut 9 Prozent weniger als im Vorjahr, der 10-Jahres-Durchschnitt konnte jedoch um gut 13 Prozent übertroffen werden.

Die Mieten für Einzelhandelsimmobilien sind in der Metropole Ruhr erneut gesunken. Die Spanne liegt nun ruhrgebietsweit zwischen 16 Euro/m² und 160 Euro/m² in der absoluten Spitzenlage, ein Rückgang zum Vorjahr von 4,9 Prozent bezogen auf den Median.

Die Business Metropole Ruhr GmbH veröffentlicht den Immobilienmarktbericht Ruhr zweimal im Jahr, unterstützt von der bulwiengesa AG und in Zusammenarbeit mit dem Roundtable Immobilienwirtschaft. Hier sind die wichtigsten Maklerhäuser der Metropole Ruhr versammelt. Dazu zählen Anteon Immobilien GmbH & Co. KG, Brockhoff GmbH, BNP Paribas Real Estate Holding GmbH, CUBION Immobilien AG, Jones Lang LaSalle SE und RUHR REAL GmbH.

Weitere Informationen finden Sie hier:

www.business.ruhr/immobilienmarkt

