



# IMMOBILIEN- MARKTBERICHT RUHR H1 2023

REAL ESTATE MARKET REPORT RUHR H1 2023

# INHALT CONTENT

<b>1. Die Metropole Ruhr</b> _____	<b>4</b>
The Ruhr Metropolitan Area	
<b>2. Büroimmobilienmarkt</b> _____	<b>8</b>
Office real estate market	
<b>3. Markt für Logistikkimmobilien</b> _____	<b>16</b>
Market for logistics property	
<b>4. Markt für Unternehmensimmobilien</b> _____	<b>20</b>
Light industrial properties market	
<b>5. Innerstädtischer Einzelhandel</b> _____	<b>24</b>
Inner-city retail	
<b>6. Investmentmarkt der Metropole Ruhr</b> _____	<b>28</b>
Investment Market of the Ruhr Metropolitan Area	
<b>7. Zusammenfassung und Ausblick</b> _____	<b>32</b>
Summary and outlook	
<b>8. Best-Practice Projekte</b> _____	<b>33</b>
Best-Practice Projects	
<b>Wirtschaftsförderungen</b> _____	<b>54</b>
<b>Roundtable</b> _____	<b>55</b>
<b>Services</b> _____	<b>56</b>
<b>Impressum</b> _____	<b>58</b>
Imprint	

# PREFACE

Dear Reader,

how do we go on? When will the engine start again? The German economy is searching for answers. As always, the real estate sector is both an early indicator and a driver. It invests, it generates demand and it literally creates the space for economic growth.

Stability and growth are key factors for decision-makers. The Ruhr region has continuously developed over the past few years. It recorded constant growth in rents in commercial real estate. Purchasing power and gross value have steadily caught up with the rest of the country. The Metropole Ruhr is also well-equipped in terms of job development. In 2022, the number of employees subject to social security contributions increased by 2.1 per cent, more than in NRW (North Rhine-Westphalia) and Germany (both +1.9 %). The region is economically broad-based, significantly reducing the risk in the event of economic fluctuations.

Of course: Transaction volumes and new construction space have also shrunk in the Metropole Ruhr in recent months. There is a noticeable hesitation in new construction projects.

The development that can be observed throughout Germany, the slowdown initiated by the interest rate development, is not quite as severe in the Ruhr region as in many other locations. New office space (-0.4) in the core zone and transaction volumes (-34.7%) declined little in the first half of 2023 compared to most A-locations. The prime rent in the of-

fice asset class even rose by 6.3%. In the first half of 2023, the investment market of the Ruhr metropolitan area is positioned in the upper ranks compared to the seven A-cities. With a transaction volume of around 743 million euros, it ranks behind Berlin with around 2 billion euros and ahead of Munich with 661 million euros.

Nevertheless: We all hope for a speedy recovery. The resilient and robust Ruhr region is a good platform for this. The region, in constant flux, is constantly changing its face but remains home to over 5 million people. Here, opportunities open up again and again in very different locations.

This property market report provides an overview and the Business Metropole Ruhr is happy to be your competent contact for orientation in this exciting economic area. You can also benefit from the expertise of our partners in the local business development agencies and in the real estate industry. Our special thanks also go to Anteon, BNP Paribas Real Estate, Brockhoff, Cubion, JLL and Ruhr Real. Their experience and market analyses enrich the Property Industry Ruhr Roundtable and, above all, benefit their clients. Together, we in the Metropole Ruhr benefit from this.

**Prof. Dr. Julia Frohne**

Chairwoman of the Management Board  
Business Metropole Ruhr GmbH

# VORWORT

## Liebe Leserin, lieber Leser,

wie geht es weiter? Wann springt der Motor wieder an? Gebannt sucht die deutsche Wirtschaft nach Antworten. Die Immobilienbranche ist wie immer Frühindikator und Antreiber zugleich. Sie investiert, sie sorgt für Nachfrage und sie erarbeitet wortwörtlich den Raum für Wirtschaftswachstum.

Stabilität und Wachstum sind zentrale Faktoren für Entscheiderinnen und Entscheider. Das Ruhrgebiet hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. Es verzeichnete konstant wachsende Mieten in gewerblichen Immobilien. Kaufkraft und Bruttowertschöpfung haben stetig aufgeholt zum Rest des Landes. Auch bei der Arbeitsplatzentwicklung zeigt sich die Metropole Ruhr gut gerüstet. 2022 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 2,1 Prozent, mehr als in NRW und Deutschland (je +1,9 %). Die Region ist wirtschaftlich breit aufgestellt, was das Risiko bei konjunkturellen Schwankungen deutlich mindert.

Natürlich: Auch in der Metropole Ruhr sind in den vergangenen Monaten Transaktionsvolumen und Neubauf Flächen geschrumpft. Bei Neubauprojekten gibt es eine spürbare Zurückhaltung.

Die deutschlandweit beobachtbare Entwicklung, das durch die Zinsentwicklung initiierte Abbremsen, ist im Ruhrgebiet nicht ganz so hart wie an so manch anderem Standort. Der Büroflächenneuzugang (-10,4) in der Kernzone und das Transaktionsvolumen (-34,7 %) sind im ersten Halbjahr 2023 ver-

glichen mit den meistern A-Standorten wenig zurückgegangen. Die Spitzenmiete in der Assetklasse Büro ist sogar um 6,3 % gestiegen. Der Investmentmarkt der Metropole Ruhr positioniert sich im Vergleich mit den sieben A-Städten im ersten Halbjahr 2023 auf den oberen Rängen. Er reiht sich mit einem Transaktionsvolumen von rund 743 Mio. Euro hinter Berlin mit rund 2 Mrd. Euro und vor München mit 661 Mio. Euro ein.

Aber trotzdem: Wir alle hoffen auf eine schnelle Erholung. Das resiliente und robuste Ruhrgebiet ist dafür eine gute Plattform. Die Region im Wandel verändert stetig ihr Gesicht, bleibt das Zuhause für über 5 Millionen Menschen. Hier eröffnen sich immer wieder Möglichkeiten in ganz unterschiedlichen Lagen.

Dieser Immobilienmarktbericht gibt einen Überblick und die Business Metropole Ruhr ist gerne Ihre kompetente Ansprechpartnerin zur Orientierung in diesem spannenden Wirtschaftsraum. Nutzen Sie auch die Expertise unsere Partner in den lokalen Wirtschaftsförderungen und in der Immobilienwirtschaft. Unser besonderer Dank gilt darüber hinaus auch Anteon, BNP Paribas Real Estate, Brockhoff, Cubion, JLL und Ruhr Real. Ihre Erfahrungen und Marktanalysen bereichern den Roundtable Immobilienwirtschaft Ruhr und nutzen vor allem ihren Kundinnen und Kunden. Und davon profitieren wir gemeinsam in der Metropole Ruhr.



**Prof. Dr. Julia Frohne**

Vorsitzende der Geschäftsführung  
Business Metropole Ruhr GmbH

An architectural rendering of a modern, multi-story building complex. The main building is a large, rectangular structure with a light-colored facade and a grid of windows, many of which have dark, horizontal louvers. A large, stylized orange number '1' is positioned on top of the building. To the right, a smaller, similar building is visible. The scene is set against a clear blue sky, with green trees and a street with cars and pedestrians in the foreground.

1

DIE  
METROPOLE  
RUHR  
THE RUHR  
METROPOLITAN  
AREA

## DAS RUHRGEBIET UND SEINE KERNZONE

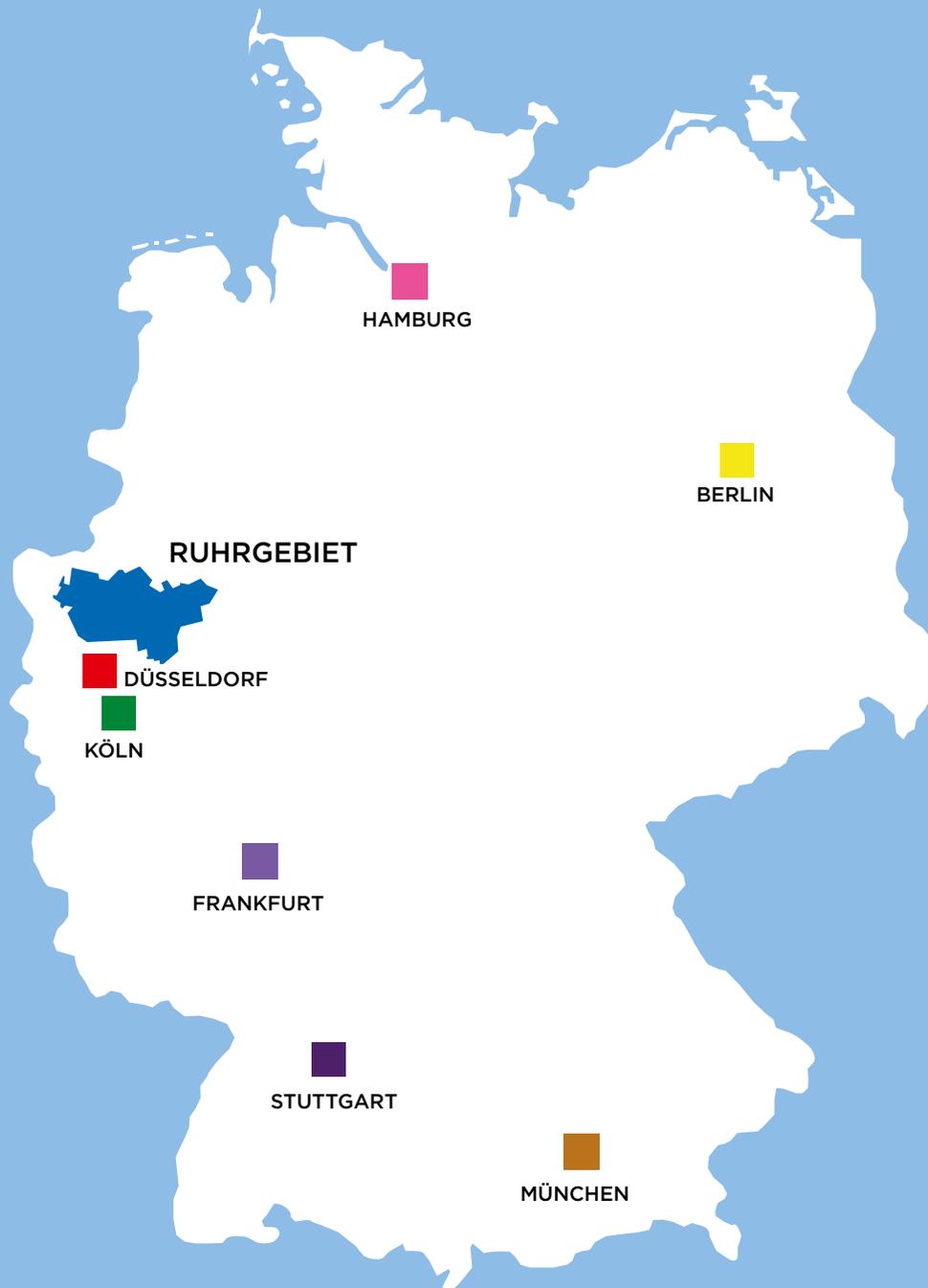
### THE RUHR REGION AND ITS CORE ZONE

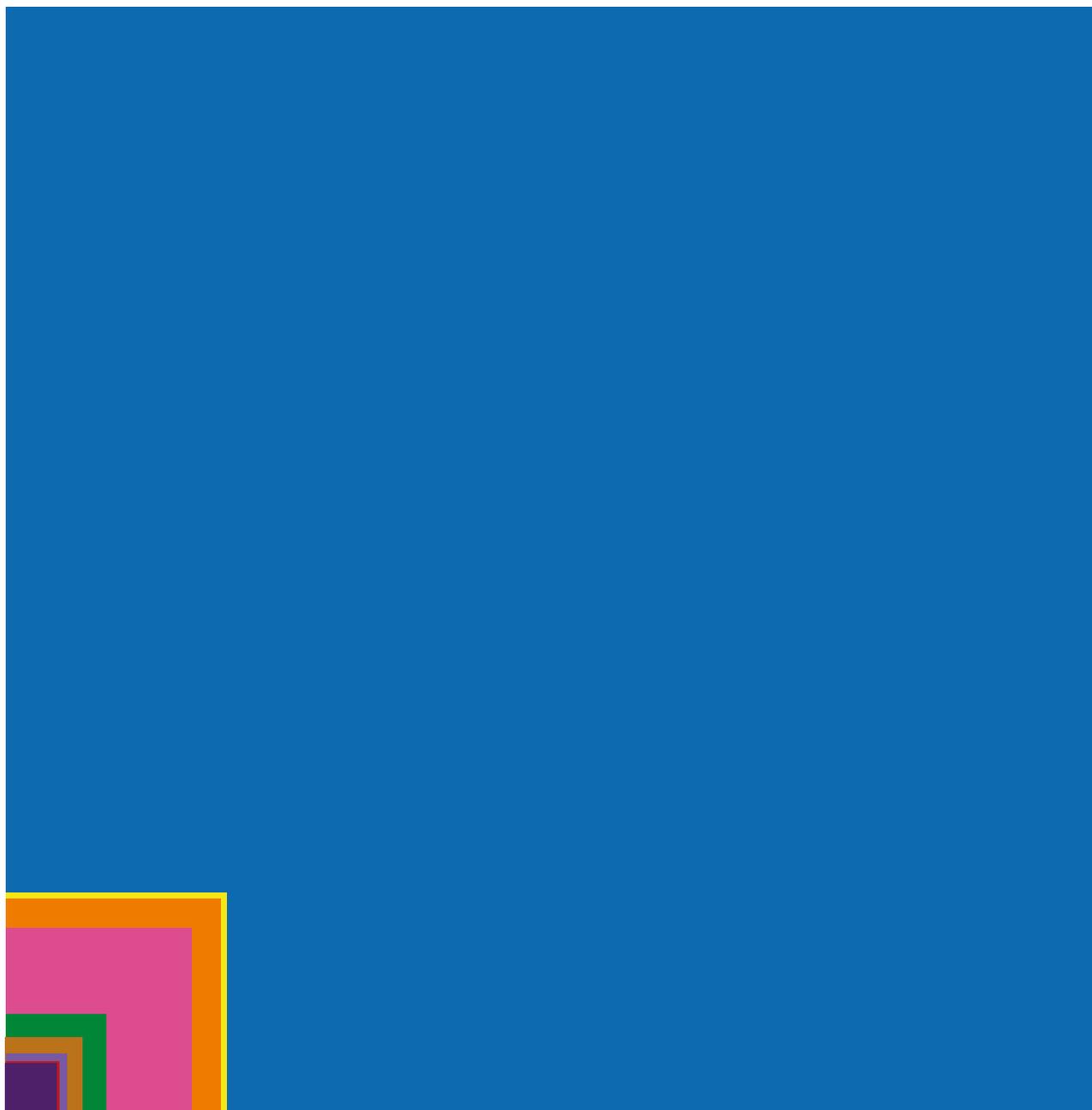


-  Kernzone | core area
-  Ruhrgebiet | Ruhr region

# DAS RUHRGEBIET IM VERGLEICH MIT DEN DEUTSCHEN A-STÄDTEN

## THE RUHR REGION COMPARED WITH THE A-CITIES





## FLÄCHENVERGLEICH COMPARISON OF AREAS

-  Ruhrgebiet 4.439 km<sup>2</sup>
-  Berlin 892 km<sup>2</sup>
-  Kernzone Ruhrgebiet 868 km<sup>2</sup>
-  Hamburg 755 km<sup>2</sup>
-  Köln 405 km<sup>2</sup>
-  München 311 km<sup>2</sup>
-  Frankfurt 248 km<sup>2</sup>
-  Düsseldorf 217 km<sup>2</sup>
-  Stuttgart 207 km<sup>2</sup>

2

BÜRO-  
IMMOBILIEN-  
MARKT  
OFFICE  
REAL ESTATE  
MARKET



### Büroflächenbestand in Mio. qm MF-GIF 2017 bis H1 2023

Office space stock in millions of sqm of rental space according to GIF (German directive for the measurement of area for commercial spaces) 2017 to H1 2023

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	H1 2023
<b>Ruhrgebiet*</b> Ruhr region	<b>16,8</b>	<b>16,9</b>	<b>17,0</b>	<b>17,1</b>	<b>17,3</b>	<b>17,5</b>	<b>17,6</b>
Berlin	18,9	19,1	19,4	19,8	20,4	20,9	21,0
Hamburg	13,7	13,8	13,8	13,9	13,9	13,9	14,1
München	13,7	13,8	14,0	14,1	14,3	14,4	14,4

\* für den Ennepe-Ruhr-Kreis und die Kreise Recklinghausen, Unna und Wesel wird der Flächenbestand auf Basis der Bürobeschäftigten (18 m<sup>2</sup>/Arbeitsplatz) geschätzt

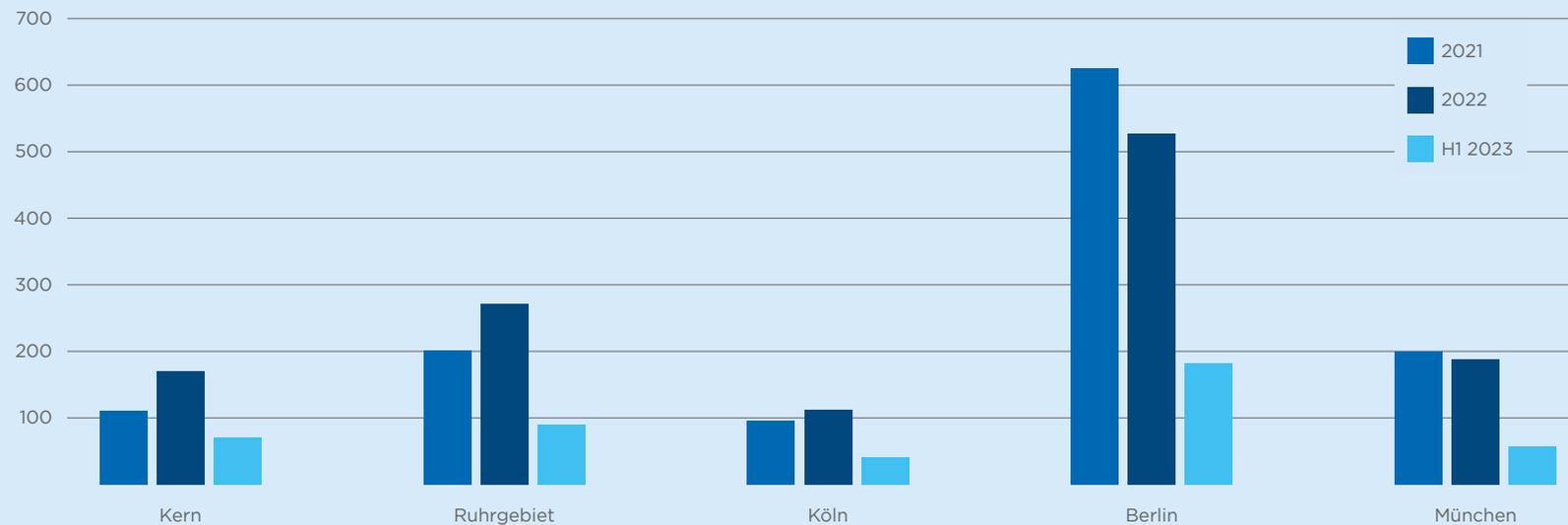
For the Ennepe-Ruhr district and the districts of Recklinghausen, Unna and Wesel, the floor space inventory is estimated on the basis of office employees (18 sqm/workplace)

## Büroflächenneuzugang in Tsd. qm MF-GIF

New office space in thousands of sqm of rental space according to GIF

	2021	H1 2022	2022	H1 2023	Veränderung zum H1 Vorjahr in % Change compared to H1 of previous year in %
<b>Kernzone Core</b>	<b>110,5</b>	<b>79</b>	<b>171,0</b>	<b>71</b>	<b>-10,4</b>
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>202,2</b>	<b>124</b>	<b>271,9</b>	<b>90,5</b>	<b>-27,0</b>
Berlin	626,0	230	528,0	182,3	-20,7
Düsseldorf	122,5	15	61,7	18,6	24,0
Frankfurt	126,6	22	120,4	35,1	59,4
Hamburg	114,9	66	110,8	208,0	215,1
Köln	96,0	57	112,8	41,2	-27,8
München	199,8	74	188,2	57,1	-22,8
Stuttgart	145,6	49	135,4	10,3	-79,0

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



## Büroflächenleerstand in qm MF-GIF und %

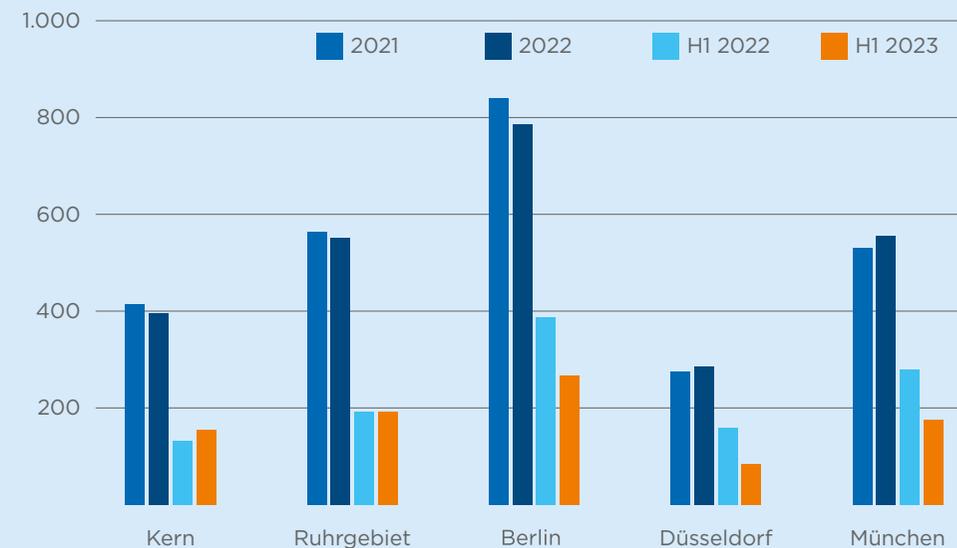
Office space vacancy in sqm of rental space according to GIF and %

	2022 qm/MF-GIF 2022 sqm/rental space according to GIF	H1 2023 Qm/MF-GIF H1 2023 sqm/rental space according to GIF	2022 Leerstandsquote in % 2022 Vacancy rate in %	H1 2023 Leerstandsquote in % H1 2023 vacancy rate in %
<b>Kernzone Core</b>	<b>502.000</b>	<b>510.500</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>859.100</b>	<b>863.900</b>	<b>4,9</b>	<b>4,9</b>
Berlin	770.000	900.000	3,7	4,3
Düsseldorf	610.000	625.000	7,9	8,0
München	615.000	625.000	4,3	4,3

## Büroflächenumsatz in Tsd. qm MF-GIF

Office space take-up in thousands of sqm of rental space according to GIF

	2021	2022	H1 2022	H1 2023
<b>Kernzone Core</b>	<b>414,4</b>	<b>396,0</b>	<b>131,5</b>	<b>154,0</b>
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>564,0</b>	<b>551,0</b>	<b>192,3</b>	<b>193,0</b>
Berlin	840,0	785,0	388,0	266,0
Düsseldorf	275,0	285,0	159,0	84,0
München	530,0	555,0	279,0	175,0



## Spitzenmiete in Euro/qm MF-GIF

Prime rent in euro/sqm of rental space according to GIF

	2021	2022	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
<b>Kernzone Core</b>	<b>16,00-19,00</b>	<b>16,50-19,00</b>	<b>17,00-20,50</b>	<b>+5,6 %*</b>
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>12,50-19,00</b>	<b>12,50-19,00</b>	<b>13,00-20,50</b>	<b>+6,3 %*</b>
Berlin	40,50	43,50	44,00	+1,1 %
Düsseldorf	26,50	32,50	35,00	+7,7 %
Stuttgart	24,00	28,00	29,00	+3,6 %

\* bezogen auf den Mittelwert | in reference to the mean value

## Nettoanfangsrenditen Büro in %

Net initial yields for offices in %

	2022	H1 2023
<b>Kernzone Core</b>	<b>4,3 % bis 4,8 %</b>	<b>4,6 % bis 5,0 %</b>
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>4,3 % bis 6,9 %</b>	<b>4,6 % bis 6,9 %</b>
Berlin	3,1 %	3,7 %
Düsseldorf	3,4 %	3,9 %
Frankfurt	3,2 %	3,8 %
Hamburg	3,1 %	3,8 %
Köln	3,3 %	3,9 %
München	3,1 %	3,7 %
Stuttgart	3,3 %	3,9 %

## Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in Mio. Euro

Transaction volume for commercial real estate in millions of euros

	2021	2022	H1 2022	H1 2023	H1 2023
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>2.434</b>	<b>1.787</b>	<b>1.137,5</b>	<b>743,1</b>	<b>-34,7 %</b>
Berlin	10.800	8.060	4.210	2.049	-51,3 %
Düsseldorf	2.100	2.900	1.610	519	-67,8 %
Köln	3.400	1.260	640	184	-89,2 %

## **DER BÜROFLÄCHENUMSATZ IN DER METROPOLE RUHR SUMMIERT SICH IM ERSTEN HALBJAHR 2023 AUF RUND 193.000 QM MF-GIF<sup>1</sup> UND DAMIT LEICHT ÜBER DEM NIVEAU DES VORJAHRESZEITRAUMS.**

Zugpferde sind wie in der Vergangenheit Essen, Dortmund sowie Duisburg und Bochum, die insgesamt 154.000 qm zum Umsatzergebnis beitragen und damit das Resultat des Vorjahres um ca. 17,1 % übertreffen konnten. Besonders Essen verzeichnet mit rund 70.000 qm Umsatz ein vitales Marktgeschehen. Zurückzuführen ist dies auf eine erhöhte Aktivität im Größensegment ab 5.000 qm. So stellt beispielsweise die Anmietung der Stadt Essen in der Büroimmobilie „The Brix“ mit rund 17.400 qm den größten Abschluss in den ersten sechs Monaten in der Metropole Ruhr dar. Weitere marktprägende Abschlüsse sind die Anmietungen von rund 9.000 qm Bürofläche durch E.ON und 5.600 qm durch Siemens im Thyssenkrupp-Quartier in Essen. Zudem geht das Verwaltungsgebäude der Hochschule FOM in Essen mit rund 6.600 qm in Bau und findet in den Umsatzzahlen als Eigennutzung entsprechend Berücksichtigung.

Auch der Dortmunder Büromarkt verzeichnet mit rund 38.500 qm im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 (29.000 qm) ein Umsatzplus. Größter Abschluss ist hier die Projektanmietung der BIG direkt gesund über 7.400 qm im Projekt Südtor am Phoenix-See. Zudem mietet das Land NRW ca. 4.200 qm im Büroquartier Sebrathweg und Zalando sichert sich 3.200 qm Bürofläche in dem in Realisierung befindlichen SKOffice im Teilraum Stadtkrone Ost.

Nachdem sich Bochum auf Gesamtjahresebene 2022 mit einem Rekord-Umsatz von 86.000 qm deutlich gegenüber Duisburg mit einem Umsatz von rund 50.000 qm behaupten konnte, liegt im ersten Halbjahr 2023 Duisburg mit rund 27.500 qm wieder vor Bochum mit rund 18.000 qm. In beiden Teilmärkten drückt der Mangel an kurzfristig bezugsfähigen Flächen modernen Standards erheblich auf die Umsatzdynamik. Hinzu kommt das schwierige gesamtwirtschaftliche Umfeld, dass Unternehmen wieder deutlich zurückhaltender bei Neuanmietungen agieren lässt.

Derzeit spricht vieles dafür, dass der Gesamtumsatz nicht an den Vorjahreswert von rund 550.000 qm heranreichen und sogar das Niveau aus dem ersten Corona-Jahr (498.000 qm) unterschreiten wird. Größere Eigennutzerbaustarts, die regelmäßig das Umsatzergebnis der Metropole Ruhr mit gestützt haben, stehen für die zweite Jahreshälfte nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an. Zudem beschäftigt viele Unternehmen im Zuge von Homeoffice und Remote Work weiterhin die Frage, wieviel Fläche sie künftig noch benötigen.

Der mit der Corona-Pandemie begonnene Leerstandsanstieg setzt sich auch im ersten Halbjahr 2023 fort, wenngleich mit deutlich nachlassender Dynamik. Das Leerstandsvolumen für die gesamte Metropole Ruhr liegt momentan bei knapp unter 5,0 %. Während Bochum und Dortmund leichte Leerstandsanstiege verzeichnen (Bochum +5.000 qm auf 2,9 % und Dortmund +4.500 qm auf 5,1 %), stagniert in vielen Städten der Leerstand oder reduziert sich leicht, wie in Duisburg (-2.000 qm auf 3,8 %) oder Essen (+1.000 qm auf 7,2 %). Die positive Nachricht ist, dass Neubauf Flächen wie in den letzten drei Jahren so gut wie nicht zum steigenden Leerstandsvolumen beitragen. Das kurzfristig bezugsfähige Angebot konzentriert sich auf Bestandsgebäude mit überwiegend eingeschränkter Vermarktungsperspektive. In Essen dagegen sind auch marktfähige Flächen verfügbar, die dem Vermietungsmarkt als Untermietflächenangebote oder durch Leerzüge zur Verfügung gestellt werden.

Auch wenn die Leerstände erneut leicht gestiegen sind, zeigen die erzielbaren Spitzenmieten weiterhin steigende Trends und liegen in den Kernstädten zwischen 17,00 und 20,50 Euro/qm. Für Neubauf Flächen in Top-Lagen erscheinen mittelfristig sogar noch höhere Mieten erzielbar. Die gestiegenen Anforderungen der Nutzer hinsichtlich Gebäudequalität und Nachhaltigkeit treiben die Mietniveaus weiter nach oben und werden auch künftig günstige Rahmenbedingungen für Büroprojektentwicklungen in der Metropole Ruhr bieten. Die jüngere Vergangenheit hat gezeigt, dass Neubauf Flächen in der Metropole Ruhr trotz multipler Krisen zügig vermarktet werden.

<sup>1</sup> Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die qm-Angaben in diesem Kapitel auf die Nettotonutzfläche (MF-GIF gemäß Definition der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.).

Bei den Neubaufertigstellungen ist, wie insgesamt in Deutschland, ein deutlicher Rückgang zu beobachten. Während im ersten Halbjahr 2022 in der Metropole Ruhr noch rund 124.000 qm fertiggestellt wurden, sind es im ersten Halbjahr 2023 nur noch rund 90.000 qm. Teilweise ist der Neubau von Büros fast zum Erliegen gekommen. Besonders Planungen ohne relevante Vorvermietung stehen wie in den sieben A-Städten auf dem Prüfstand. Erschwerend kommt hinzu, dass im aktuellen Marktumfeld Trader-Developer kaum ein plausibles beziehungsweise wirtschaftlich tragfähiges Exit-Szenario ableiten können, da die Unsicherheiten in Bezug auf die weitere Zinsentwicklung weiterhin hoch sind. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Pipeline kurz- bis mittelfristig ausdünnen wird.

Der Investmentmarkt hat erwartungsgemäß den Trend aus der zweiten Jahreshälfte 2022 bestätigt. Das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien summiert sich auf rund 743 Mio. Euro und liegt damit rund 35 % unter dem Vorjahreszeitraum. Die Metropole Ruhr folgt dem bundesweiten Trend deutlich nachlassender Transaktionszahlen. Eine sichtbare Belebung ist erst wieder zu erwarten, wenn Investoren die künftigen Zinsschritte besser abschätzen können und die neue Preisbildungsphase zum Abschluss kommt.

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien sind im ersten Halbjahr mit bis zu 30 Basispunkten in der Metropole Ruhr moderater gestiegen als in den deutlich teureren A-Städten, die Aufschläge von 50 bis 70 Basispunkten verzeichnen. Das derzeitige Marktumfeld, die Zurückhaltung der Investoren und die voraussichtlichen, weiteren Zinserhöhungen, lassen bis zum Jahresende weitere Preiskorrekturen erwarten.

### **THE TAKE-UP OF OFFICE SPACE IN THE RUHR METROPOLITAN AREA AMOUNTED TO AROUND 193,000 SQM OF RENTAL SPACE ACCORDING TO GIF<sup>1</sup> IN THE FIRST HALF OF 2023, SLIGHTLY ABOVE THE LEVEL OF THE SAME PERIOD IN THE PREVIOUS YEAR.**

As in the past, Essen, Dortmund, Duisburg and Bochum were the driving forces, contributing a total of 154,000 sqm to the take-up and thus outperforming the previous year's result by about 17.1%. Essen in particular, with a take-up of approx. 70,000 sqm, experienced a lively market. This is attributable to increased activity in the size segment from 5,000 sqm. For example, the city of Essen's rental in the office building "The Brix" of approx. 17,400 sqm was the most significant deal in the first six months in the Ruhr metropolitan area. Other notable transactions included E.ON's rental of around 9,000 sqm of office space and Siemens' 5,600 sqm in the Thyssenkrupp Quarter in Essen. In addition, the FOM University of Applied Sciences' administrative building in Essen, comprising around 6,600 sqm, started construction and is accordingly reflected in the take-up figures as owner-occupancy.

The Dortmund office market also recorded an increase in take-up to approximately 38,500 sqm compared to the first half of 2022 (29,000 sqm). The most significant deal was the project rental of BIG direkt gesund over 7,400 sqm in the Südtor project at Lake Phoenix. Furthermore, the State of North Rhine-Westphalia rented approximately 4,200 sqm in the Sebrathweg office district, while Zalando secured 3,200 sqm of office space in the SKOffice under construction in the Stadtkrone Ost sub-area.

<sup>1</sup> Unless otherwise indicated, the sqm figures in this chapter refer to the net usable area (rental space according to the definition of gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., the German Society of Property Researchers).

After Bochum posted a record take-up of 86,000 sqm for the whole of 2022, significantly surpassing Duisburg's approx. 50,000 sqm, Duisburg led the first half of 2023 with approx. 27,500 sqm, ahead of Bochum's approx. 18,000 sqm. Both submarkets suffer from a shortage of immediately available spaces that are up to today's standards, significantly impacting the sales dynamics. Furthermore, the challenging macroeconomic environment has made companies much more cautious about new rentals.

The current indicators suggest that the total take-up will not reach last year's figure of around 550,000 sqm and may even fall below the level of the first year of COVID-19 (498,000 sqm). The starts of major owner-occupier construction, which regularly supported the take-up results of the Ruhr metropolitan area, are not expected in the second half of the year based on current knowledge. Moreover, due to the increased adoption of working from home and remote work, many companies are still grappling with how much space they will need in the future.

The increase in vacant space, which began with the COVID-19 pandemic, continued in the first half of 2023, albeit at a significantly slower pace. The vacancy volume for the entire Ruhr metropolitan area currently stands at just under 5.0%. While Bochum and Dortmund experienced slight increases in vacancies (Bochum +5,000 sqm to 2.9% and Dortmund +4,500 sqm to 5.1%), many cities' vacancy rates remained stable or slightly decreased, as in Duisburg (-2,000 sqm to 3.8%) or Essen (+1,000 sqm to 7.2%). The positive news is that new construction spaces have hardly contributed to the increasing vacancy volume in recent years. The short-term available offer focuses on existing buildings with predominantly limited marketing prospects. In Essen, on the other hand, marketable spaces are available that have been offered to the rental market as subletting offers or through vacating.

Even though the vacancies have slightly increased again, the achievable prime rents continue to show upward trends and are between 17.00 and 20.50 euro/sqm in the core cities. For new construction space in prime locations, even higher rents appear achievable in the medium term. The increased demands of users regarding building quality and sustainability are driving rental levels even higher and will continue to provide favourable conditions for office project developments in the Ruhr metropolitan area in the future. The recent past has shown that new construction space in the Ruhr metropolitan area is being marketed quickly despite multiple crises.

A significant decline is observed in new building completions. While in the first half of 2022 in the Ruhr metropolitan area, approx. 124,000 sqm was completed, in the first half of 2023 it was only about 90,000 sqm. To some extent, the construction of new offices has almost come to a standstill. Plans without relevant pre-letting are under particular scrutiny, as in the seven A-cities. Making matters worse, trader-developers can hardly derive a plausible or economically viable exit scenario in the current market environment, as uncertainties regarding future interest rate developments remain high. Overall, it is expected that the pipeline will thin out in the short to medium term.

As expected, the investment market confirmed the trend from the second half of 2022. The transaction volume for commercial real estate amounted to around €743 million, which was about 35% below the same period of the previous year. The Ruhr metropolitan area follows the nationwide trend of significantly declining transaction numbers. A significant revival is only expected when investors can better estimate future interest rate hikes and the new price formation phase comes to an end.

The prime yields for office properties in the first half of the year increased more moderately in the Ruhr metropolitan area, by up to 30 basis points, compared to the significantly more expensive A-cities, which recorded increases of 50 to 70 basis points. The current market environment, investor restraint and anticipated further interest rate hikes suggest further price corrections by the end of the year.

An aerial photograph of a large industrial building complex, likely a logistics hub, with a tall tower in the background. The image is overlaid with a blue tint and white text. The text is arranged in two columns: the left column contains the German words 'MARKT FÜR LOGISTIK-IMMOBILIEN' and the right column contains the English words 'MARKET FOR LOGISTICS PROPERTY'. A large orange number '3' is positioned to the left of the main text.

MARKT FÜR  
LOGISTIK-  
IMMOBILIEN  
MARKET FOR  
LOGISTICS  
PROPERTY

3

**Für die Auswertung der Marktdaten in den Segmenten Logistik- und Unternehmensimmobilien** werden die jeweiligen Logistikregionen als räumliches Aggregat genutzt und dementsprechend nicht nur die jeweiligen Kernstädte betrachtet. So können auch Transaktionen oder Projekte im Umland der jeweiligen Marktstädte mit einbezogen werden. Das Ruhrgebiet setzt sich demnach aus den Logistikregionen Rhein-Ruhr und Dortmund zusammen.

**For the evaluation of market data in the logistics and light industrial property segments,** the respective logistics regions are used as a spatial aggregate. Accordingly, not only the core cities are considered. This allows for the inclusion of transactions or projects in the surrounding areas of the respective market cities. The Ruhr region is thus composed of the Rhein-Ruhr and Dortmund logistics regions.

## Neubaufertigstellungen in qm NF New buildings completed in sqm GFA

	2021	2022	H1 2022	H1 2023
<b>Kernzone</b> Core	99.900	67.500	48.500	51.800
<b>Ruhrgebiet</b> Ruhr region	490.800	462.800	290.800	115.800

## Flächenumsatz in qm NF Take-up of space in sqm GFA

	2021	2022	H1 2022	H1 2023
<b>Kernzone</b> Core	39.900	120.250	79.650	101.350
<b>Ruhrgebiet</b> Ruhr region	392.770	562.450	299.950	228.150

## Spitzenmiete Lager und Logistikflächen in Euro/qm NF | Prime rent for warehouse and logistics spaces in euro/sqm GFA

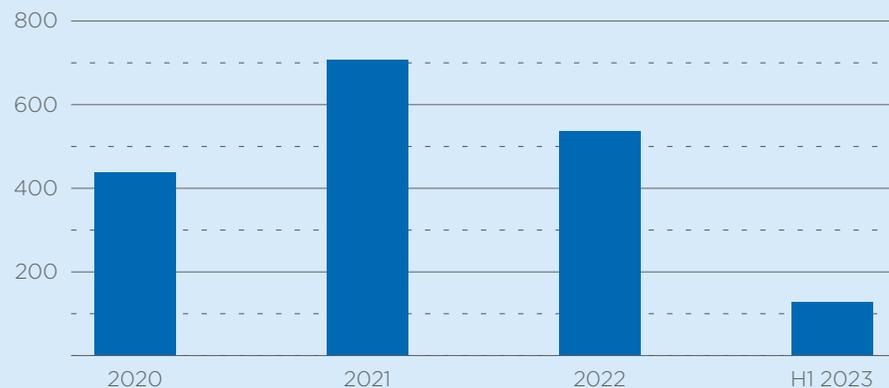
	2021	2022	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
<b>Kernzone</b> Core	4,90 bis 5,70	5,30 bis 6,20	6,00–7,00	+13,0 %*
<b>Ruhrgebiet</b> Ruhr region	4,00 bis 5,70	4,40 bis 6,20	4,70–7,00	+10,4 %*
Berlin	7,30	8,10	9,00	+11,0 %
Köln	6,20	6,80	7,80	+9,7 %
München	7,50	8,10	9,20	+8,0 %

\* bezogen auf den Mittelwert | in reference to the mean value

## Spitzenrendite Logistik in % Prime yield for logistics in %

	2021	2022	H1 2023
<b>Kernzone Core</b>	<b>3,9 % bis 5,4 %</b>	<b>4,2 % bis 5,5 %</b>	<b>4,6 % bis 6,0 %</b>
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>3,9 % bis 6,0 %</b>	<b>4,2 % bis 6,3 %</b>	<b>4,6 % bis 6,8 %</b>
Berlin	3,2 %	3,5 %	4,1 %
Köln	3,5 %	3,8 %	4,3 %
München	3,1 %	3,5 %	4,1 %

## Transaktionsvolumen Logistik-, Industrie- und Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr (in Mio. Euro) Transaction volume for logistics, industrial and light industrial properties in the Ruhr metropolitan area (in millions of euros)



## ERWARTUNGSGEMÄSS KANN DIE HOHE SCHLAGZAHL BEI DEN FERTIGSTELLUNGEN VON LOGISTIKFLÄCHEN IN DER METROPOLE RUHR NICHT WIEDER ERREICHT WERDEN.

Im ersten Halbjahr 2023 summiert sich das Neubauvolumen auf 115.800 qm NF, was einen Rückgang von 60 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet. Neben hohen Baukosten und den gestiegenen Finanzierungskosten limitiert in erster Linie der Grundstücksmangel die Fertigstellungszahlen.

Die dem Markt neu zugeführten Flächen entfallen auf den Kreis Wesel (48.000 qm), Dortmund (34.500 qm), Duisburg (17.300 qm) und den Kreis Recklinghausen (16.000 qm).

Der Flächenumsatz sinkt gegenüber dem vitalen Vorjahreszeitraum um zirka 24 % auf rund 228.000 qm. Neben der kritischen Angebotssituation drückt auch die geringere Nachfrage aus dem Online-Handel auf das Umsatzergebnis. Der Gewinner der Corona-Pandemie agiert aufgrund der gebremsten Konsumlaune der Deutschen wegen der hohen Inflation deutlich zurückhaltender als in der jüngeren Vergangenheit. Nearshoring-Tendenzen machen sich bislang in der Metropole Ruhr noch nicht in dem Umfang bemerkbar, als dass sie die schwächelnde Nachfrage des Online-Handels ausgleichen können.

Auf Gesamtjahressicht erscheint dennoch ein Umsatzergebnis über dem 10-Jahresmittel von etwa 410.000 qm realistisch.

Der Aufwärtstrend bei den Mieten setzt sich auch im ersten Halbjahr fort. Das knappe Angebot und die weiterhin gute Nachfragesituation treiben die Spitzenmieten bis auf 7,00 Euro/qm in den Top-Logistikstandorten der Metropole Ruhr. Vereinzelt werden bereits 7,50 Euro/qm bei Neuabschlüssen realisiert.

Da viele Gesuche vermehrt nur noch abseits der Top-Agglomerationen bedient werden können, verzeichnen auch die Sekundärstandorte der Metropole Ruhr eine positive Mietentwicklung. Die Mieten liegen größtenteils in einer Spanne von 5,00 bis 6,00 Euro/qm.

Der Investmentmarkt ist weiterhin durch Zurückhaltung geprägt. Die derzeitigen Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten drücken erheblich auf die Transaktionsaktivitäten in allen Assetklassen. Im ersten Halbjahr liegt der Transaktionsumsatz mit Logistik- und Industrieimmobilien in der Metropole Ruhr bei zirka 128 Mio. Euro und damit immerhin 47 Mio. Euro über dem Wert des zweiten Halbjahres 2022. Insgesamt ist das Ergebnis im Vergleich der letzten Jahre als schwach zu werten.

Derzeit spricht vieles dafür, dass in der zweiten Jahreshälfte weitere, wenngleich moderatere Zinsschritte folgen werden, die das Ende der derzeitigen Preisfindungsphase noch weiter hinauszögern werden. Nachdem die Spitzenrenditen im ersten Halbjahr um 40 Basispunkte auf 4,6 % für Top-Objekte in der Metropole Ruhr gestiegen sind, muss derzeit mit weiteren Preiskorrekturen bis zum Jahresende gerechnet werden.

**AS EXPECTED, THE HIGH PACE OF COMPLETIONS OF LOGISTICS SPACES IN THE RUHR METROPOLITAN AREA COULD NOT BE MAINTAINED.** In the first half of 2023, the volume of new construction amounted to 115,800 sqm GFA, representing a decrease of 60% compared to the same period last year. In addition to high construction costs and increased financing costs, the shortage of land is primarily limiting the completion figures.

The newly added areas are distributed among the Wesel district (48,000 sqm), Dortmund (34,500 sqm), Duisburg (17,300 sqm) and the Recklinghausen district (16,000 sqm).

The take-up of space fell by about 24% compared to the robust previous year, amounting to around 228,000 sqm. In addition to the critical supply situation, reduced demand from online retail also impacts the take-up result. The winner of the COVID-19 pandemic is acting much more cautiously than in the recent past due to the restrained mood of German consumers owing to high inflation. Nearshoring trends have not yet made themselves felt in the Ruhr metropolitan area to the extent that they can compensate for the weakening demand from online retail.

Nevertheless, a take-up result above the 10-year average of about 410,000 sqm seems realistic for the whole year.

The upward trend in rents continued in the first half of the year. The scarce supply and the continued strong demand are driving prime rents up to 7.00 euro/sqm in the top logistics locations of the Ruhr metropolitan area. In some cases, contracts are already being concluded at 7.50 euro/sqm.

As many requests can increasingly only be served outside of the top agglomerations, the secondary locations of the Ruhr metropolitan area are also recording positive rent developments. The rents are mostly in the range of 5.00 to 6.00 euro/sqm.

The investment market continues to be characterised by restraint. The current framework conditions on the capital markets are exerting considerable pressure on transaction activities in all asset classes. In the first half of the year, the transaction volume for logistics and industrial properties in the Ruhr metropolitan area was approximately €128 million, which is still €47 million above the value for the second half of 2022. Overall, the result is considered weak compared to recent years.

There are currently indications that further, albeit more moderate, interest rate hikes will follow in the second half of the year, prolonging the current pricing phase even further. After prime yields increased by 40 basis points to 4.6% for top properties in the Ruhr metropolitan area in the first half of the year, further price corrections are expected by the end of the year.

An architectural rendering of a modern office park at dusk. Three multi-story office buildings with white facades and large glass windows are shown. The windows are illuminated from within, and some have yellow accents. A large, stylized orange number '4' is overlaid on the left side of the image. In the foreground, there is a landscaped area with green grass, trees, and several people walking or sitting on a bench. The sky is a deep blue.

4

MARKT FÜR  
UNTERNEHMENS-  
IMMOBILIEN  
LIGHT INDUSTRIAL  
PROPERTIES MARKET

### Unternehmensimmobilien sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur.

Die Mischung umfasst dabei Büro, Lager, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie Freiflächen. Aufgrund ihrer Heterogenität und Nutzungsvielfalt ist diese Assetklasse entsprechend schwierig zu erfassen. Zum Segment der Unternehmensimmobilien zählen Distributionsimmobilien (< 10.000 qm), Produktionslager (< 10.000 qm), Gewerbestandorte und Transformationsimmobilien.

### Light industrial properties are commercial properties for mixed use, typically with a medium-sized tenant structure.

The mix includes offices, warehouses, production, research, service and/or wholesale areas, as well as open areas. Due to its heterogeneity and variety of uses, this asset class is correspondingly difficult to record. Distribution properties (< 10,000 sqm), production warehouses (< 10,000 sqm), business parks and transformation properties all fall under the light industrial properties segment.

## Neubaufertigstellungen in qm NF New buildings completed in sqm GFA

	2021	2022	H1 2023
<b>Kernzone Core</b>	<b>59.567</b>	<b>30.399</b>	<b>10.900</b>
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>131.397</b>	<b>106.369</b>	<b>42.850</b>
Berlin	535.097	23.400	111.000
Köln	87.353	17.800	22.800
München	15.000	30.400	7.000

## Marktübliche Mieten für Lagerflächen der mittleren Flächengröße\* Market rents for medium-sized storage spaces\*

	2022	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
<b>Kernzone Core</b>	<b>6,10 bis 8,00</b>	<b>6,50-8,20</b>	<b>+4,3 %**</b>
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>5,50 bis 8,00</b>	<b>5,70-8,20</b>	<b>+3,0 %**</b>
Berlin	11,50	11,70	+1,7 %
Köln	8,50	8,80	+3,5 %
München	10,50	10,70	+1,9 %

\* mittlere Flächengröße umfasst Einheiten zwischen 100 und 499 qm  
medium-sized includes units between 100 and 499 sqm

\*\* bezogen auf den Mittelwert | in reference to the mean value

## Renditeniveaus Unternehmensimmobilien

### Yield levels of light industrial properties

	2021	2022	HI 2023
<b>Kernzone</b> Core	<b>4,30 bis 5,70 %</b>	<b>4,70 bis 5,80 %</b>	<b>5,20 bis 6,00 %</b>
<b>Ruhrgebiet</b> Ruhr region	<b>4,30 bis 6,30 %</b>	<b>4,70 bis 6,50 %</b>	<b>5,20 bis 7,00 %</b>
Berlin	3,40 %	3,90 %	4,50 %
Köln	3,70 %	4,20 %	4,80 %
München	3,30 %	3,90 %	4,50 %

## DAS FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN VON UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IST IM ERSTEN HALBJAHR 2023 RÜCKLÄUFIG UND FOLGT DAMIT DEM ALLGEMEINEN MARKTGESCHEHEN.

Das bisherige Jahr ist geprägt von anhaltend hohen Inflationsraten und einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Negativ wirken sich in diesem Zusammenhang insbesondere die sinkenden Konsumausgaben aus. In Summe sind die Konjunkturaussichten derzeit also eher trüb, was zu einer abwartenden Haltung vieler Akteure führt. Projektentwicklungen werden folglich geschoben oder gänzlich aufgegeben und müssen unter den gegebenen Rahmenbedingungen neu kalkuliert werden. Steigende Baukosten und das veränderte Zinsregime verteuern Neubauten und deren Finanzierung zusätzlich. In diesem wirtschaftlichen Umfeld sinkt auch die Zahl der spekulativen Projektentwicklungen und der erhoffte Nachfrageschub durch verstärktes Near-Shoring bleibt bis dato größtenteils aus.

Trotz der genannten Rahmenbedingungen herrscht, insbesondere bei modernen industriell-gewerblich nutzbaren Flächen, weiterhin ein Nachfrageüberhang. Die unklaren Konjunkturaussichten lösen das Spannungsfeld aus begrenztem Angebot und vitaler Nachfrage, in dem sich die Mieten bisher entwickelten, also keinesfalls auf. In Folge sind auch in der ersten Hälfte des Jahres 2023 steigende Mietpreise zu verzeichnen – bei Lagerflächen der mittleren Größenkategorie übersteigen die marktüblichen Mieten erstmals die Marke von 8,00 Euro/qm. Flexibel nutzbare Flächen mit hohen Nachhaltigkeitsstandards, wie sie insbesondere in modernen Gewerbeparks zu finden sind, verfügen somit auch weiterhin über gute Marktchancen, da sie potenziell breite Nutzergruppen ansprechen und eine Risikostreuung ermöglichen. Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungsreversibilität und ESG-Konformität gelten mehr denn je als Voraussetzung für top-fungible Objekte. Dies hat zur Folge, dass insbesondere

ältere Produktionsimmobilien, wie sie im Ruhrgebiet vielfach existieren, in Zeiten hoher Energiepreise keine günstigen Zukunftsperspektiven bieten. Moderne Objekte können zumindest auf absehbare Zeit von weiteren Mietsteigerungen profitieren bis sich die Mieten voraussichtlich auf einem relativ konstanten Niveau einpendeln.

Nach dem Ende der langjährigen Renditekompression im vergangenen Jahr befinden sich Unternehmensimmobilien weiterhin in der Preisfindungsphase. Im bisherigen Verlauf des Jahres sind die Renditen je nach Standort und Unternehmensimmobilientypus zwischen 20 und 50 Basispunkten gestiegen. Für Spitzenobjekte, in Form von top-fungiblen, modernen Gewerbeparks, wird erwartet, dass sich die Renditen oberhalb des Niveaus von Logistikimmobilien einpendeln.

**THE COMPLETION VOLUME OF LIGHT INDUSTRIAL PROPERTIES** continued to decline in the first half of 2023, following the general market trend. The year so far has been characterised by persistently high inflation rates and a challenging macroeconomic environment. In this context, declining consumer spending had a particularly negative impact. Overall, the current economic outlook is rather gloomy, leading to a wait-and-see attitude among many players. As a result, project developments are either postponed or completely abandoned and need to be recalculated under the given framework conditions. Rising construction costs and the changed interest rate regime further increase the cost of new buildings and their financing. In this economic environment, the number of speculative project developments is also declining, and the hoped-for surge in demand due to increased nearshoring has largely failed to materialise so far.

Despite the mentioned conditions, there continues to be a demand surplus, especially for modern industrial and commercial usable areas. The unclear economic outlook does not resolve the tension between limited supply and vital demand, which has driven rents until now. As a result, rising rental prices were recorded in the first half of 2023: for medium-sized storage areas, market rents exceeded the 8.00 euro/sqm mark for the first time. Flexibly usable spaces with high sustainability standards, especially those found in modern business parks, still have good market opportunities as they can potentially appeal to broad user groups, thus enabling risk diversification. Third-party usability, reversibility of use and ESG compliance are more crucial than ever for top-fungible properties. This means that older production properties in particular, which exist in large numbers in the Ruhr region, do not offer promising future prospects in times of high energy prices. Modern properties, however, can benefit from further rent increases for the foreseeable future until rents are expected to stabilise at a relatively constant level.

After the end of the long-term yield compression last year, light industrial properties continue to be in the pricing phase, which is expected to conclude later in the year. So far this year, yields have risen by between 20 and 50 basis points, depending on the location and type of light industrial property. For prime properties, in the form of top-fungible, modern business parks, yields are expected to stabilise above the level of logistics properties.

# INNERSTÄDTISCHER EINZELHANDEL INNER-CITY RETAIL

5



## Spitzenmiete 1a-Lage Euro/qm Prime rent A-plus location in euro/sqm

	2021	2022	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr Change from previous year
<b>Kernzone Core</b>	<b>56-195</b>	<b>55-165</b>	<b>52-162</b>	<b>-2,8 %*</b>
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>20-195</b>	<b>20-165</b>	<b>19-162</b>	<b>-2,2 %*</b>
Berlin	270	255	255	0 %
Hamburg	250	240	240	0 %
Köln	225	215	215	0 %

\* bezogen auf den Mittelwert | in reference to the mean value

## Spitzenrendite Einzelhandel zentrale Lage in % Prime yield retail central location in %

	2021	2022	H1 2023
<b>Kernzone Core</b>	<b>3,90 bis 6,00 %</b>	<b>4,30 % bis 6,30 %</b>	<b>4,50 % bis 6,50 %</b>
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>3,90 bis 6,90 %</b>	<b>4,30 % bis 7,10 %</b>	<b>4,50 % bis 7,10 %</b>
Berlin	2,90 %	3,20 %	3,55 %
Hamburg	3,10 %	3,40 %	3,75 %
Köln	3,30 %	3,60 %	3,95 %

**DER DEUTSCHE EINZELHANDEL STEHT WEITER UNTER DRUCK** und insbesondere die Anbieter im aperiodischen Bedarf haben mit den Auswirkungen der Krisen der letzten Jahre zu kämpfen. Laut den neuesten Prognosen vom Handelsverband Deutschland (HDE) soll der Einzelhandelsumsatz in Deutschland in 2023 real um rund 4 % gegenüber 2022 zurückgehen. In Umfragen ist ein häufig genannter Grund ein gefürchteter finanzieller Engpass aufgrund der gestiegenen Lebensmittelpreise. Von diesem Rückgang ist allerdings nicht nur der stationäre Handel betroffen, sondern auch im Online-Handel macht sich die getrüübte Konsumstimmung bemerkbar.

Während der Pandemie stellte der Online-Handel vielfach die Versorgung sicher und ermöglichte den Einkauf von Warengruppen, die ansonsten wegen des Lockdowns nicht erhältlich gewesen wären, wodurch der Online-Handel ein enormes Umsatzwachstum erzielte. Mittlerweile tritt eine gewisse Ernüchterung ein. Die vom Umsatzwachstum verwöhnte Branche muss sich mit Umsatzrückgängen beschäftigen. Bisher auf Wachstum getrimmte Konzepte, setzten sich mit Stellenabbau oder Konsolidierungsstrategien auseinander. Hier sind insbesondere die Zustellheimdienste wie beispielsweise Flink, Getir & Co. zu nennen, die ihre Marktgebiete verkleinern oder sich aus einzelnen Städten vollständig zurückziehen.

Im gegenwärtigen Marktumfeld haben die Einzelhandelsmieten weiter nachgegeben. Im Gegensatz zum Vorjahr allerdings in einem geringeren Umfang, was die Hoffnung auf das Erreichen einer Talsohle nährt. Dies hängt im Wesentlichen vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld und der Entwicklung der Verbraucherpreise in den nächsten Monaten ab, die die Konsumlaune der Deutschen entscheidend beeinflusst.

Die Nettoanfangsrenditen sind, etwas geringer als in den A-Städten, in den zentralen Lagen um rund 20 Basispunkte gestiegen.

Das höchste Nachfragevolumen bleibt mit 61,2 % anteiligem Marktpotenzial beim täglichen Bedarf, welcher nach wie vor am geringsten vom Online-Handel betroffen ist. Dies wird durch die Tatsache unterstützt, dass es um die Lieferdienste für Lebensmittel in den letzten Monaten wieder ruhiger geworden ist.

Zu beobachten ist, dass von Seiten der Konsumenten der zuletzt in den Hintergrund getretene Preiseinkauf wieder in den Vordergrund tritt und vielfach die Einkaufsentscheidung dominiert, wovon derzeit insbesondere die Lebensmittel-Discounter profitieren.

**THE GERMAN RETAIL SECTOR CONTINUES TO BE UNDER PRESSURE,** and in particular, providers in non-periodic demand continue to grapple with the effects of the crises of recent years. According to the latest forecasts from the German Retail Federation (HDE), retail sales in Germany are expected to decline in real terms by around 4% in 2023 compared to 2022. In surveys, a frequently cited reason is a feared financial bottleneck due to increased food prices. However, this decline does not only affect brick-and-mortar retailers: the dampened consumer mood is also noticeable in online retail.

During the pandemic, online retail often ensured supply and enabled the purchase of product categories that would otherwise not have been available due to lockdowns, resulting in tremendous sales growth for online retailers. Now, some disillusionment is setting in. The industry, which had grown accustomed to sales growth, had to deal with revenue declines. Concepts that had previously been geared towards growth are now grappling with job cuts or consolidation strategies. It is especially worth noting delivery services like Flink, Getir & Co., which are reducing their market areas or completely withdrawing from certain cities.

In the current market environment, retail rents have continued to decline. However, compared to the previous year, the extent of the decline is less, raising hopes of reaching a bottom. This largely depends on the overall economic environment and the development of consumer prices in the coming months, which significantly influence the German consumer mood.

Net initial yields have risen by around 20 basis points in the central locations, slightly lower than in the A-cities.

With 61.2% of the market potential, the highest demand volume remains for daily needs, which is still least affected by online retail. This is supported by the fact that food delivery services have quietened down in recent months.

It is also noteworthy that consumers are bringing price shopping – which had recently receded into the background – back to the fore, and it often dominates the purchasing decision. Currently, food discounters in particular are benefiting from this trend.



INVESTMENT-  
MARKT DER  
METROPOLE  
RUHR  
INVESTMENT  
MARKET OF THE  
RUHR  
METROPOLITAN  
AREA

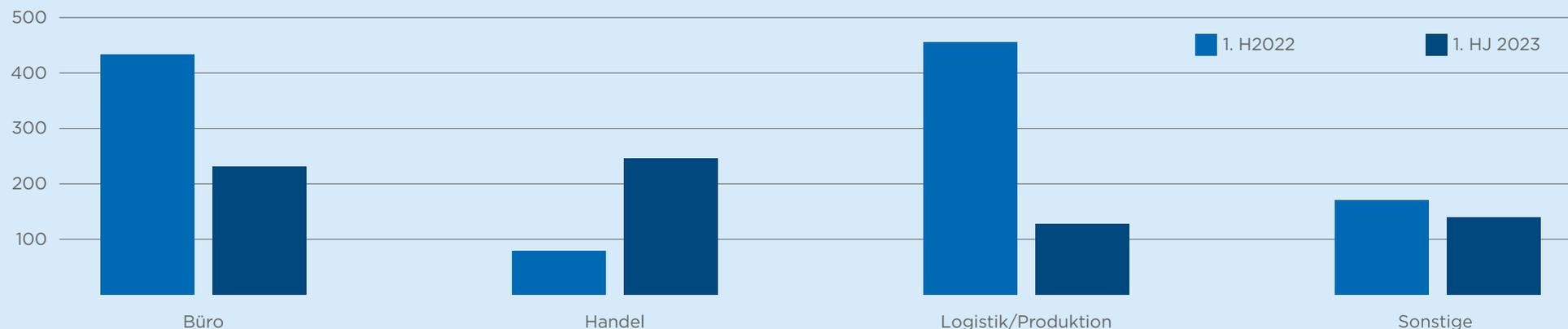
6



## Transaktionsvolumen mit Wirtschaftsimmobilien gesamt (in Mio. Euro) Total transaction volume for commercial real estate (in millions of euros)

	2021	2022	H1 2022	H1 2023	Veränderungen H1 Vorjahr Changes H1 previous year
<b>Ruhrgebiet Ruhr region</b>	<b>2.434</b>	<b>1.787</b>	<b>1.137</b>	<b>743</b>	<b>-34,7</b>
Berlin	10.800	8.060	4.210	2.049	-51,3
Düsseldorf	2.100	2.900	1.610	519	-67,8
Frankfurt	6.000	4.280	3.030	326	-89,2
Hamburg	3.200	4.600	2.330	443	-81,0
Köln	3.400	1.260	640	184	-71,3
München	7.400	3.470	1.400	661	-52,8
Stuttgart	1.900	1.060	710	378	-46,8

## Transaktionsvolumen H1 2023 nach Segmenten in der Metropole Ruhr (in Mio. Euro) Transaction volumes H1 2023 by segments in the Ruhr metropolitan area (in millions of euros)



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

## Ausgewählte Transaktionen im ersten Halbjahr 2023

### Selected transactions in the first half of 2023

Stadt	Objekt	Käufer	Objektart	Gesamtnutzfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro
Dortmund	Westfalen-Center	Union Investment	Büro/Hotel	30.400	105.000.000
Mülheim an der Ruhr	Rhein-Ruhr-Zentrum inkl. Karstadt Arkaden	Eurofund Group/ Signal Capital	Shopping Center	126.345	58.000.000
Hamm	Hellweg Logistikzentrum	Clarion Partners Europe	Lager/Logistik	44.255	46.500.000
Dortmund	Karlsquartier	Vivawest Wohnen GmbH	Wohnen	13.900	29.000.000
Voerde	FMA Friedrichsfelder Straße	Hahn Gruppe	SB-Warenhaus	11.513	26.360.000
Bochum	Die Ideenschmiede: 3	La Francaise Real Estate Partners	Büro	5.290	21.900.000
Selm	Seniorenresidenz Selm	Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH	Pflegeheim	5.410	15.000.000
Bochum	Mönninghoff Quartier - Haus Bessemer Stayery	Catella Residential IM GmbH	Boardinghaus	3.080	10.500.000
Bochum	Sport Voswinkel Zentrallager	Highbrook Investors	Lager/Logistik	12.000	8.000.000
Mülheim an der Ruhr	Lagerimmobilie mit solitärem Bürogebäude	URBZ Capital/ Ivanhoe Cambridge	Lager/Logistik	9.943	7.000.000

## **DER INVESTMENTMARKT DER METROPOLE RUHR POSITIONIERT SICH IM VERGLEICH MIT DEN SIEBEN A-STÄDTEN IM ERSTEN HALBJAHR 2023 AUF DEN OBEREN RÄNGEN.**

Er reiht sich mit einem Transaktionsvolumen von rund 743 Mio. Euro hinter Berlin mit rund 2 Mrd. Euro und vor München mit 661 Mio. Euro ein.

Dennoch bleibt das Transaktionsvolumen erkennbar unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums, in dem rund 1,1 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Der Rückgang kommt im derzeitigen Marktumfeld nicht überraschend und hat sich bereits in der zweiten Jahreshälfte des letzten Jahres angedeutet. Aufgrund der Unsicherheiten in Bezug auf die weitere Zinsentwicklung agieren Investoren weiterhin sehr zurückhaltend. Auch wenn die Preisfindungsprozesse in allen Assetklassen bereits weit fortgeschritten sind, nehmen die Verkaufsprozesse sehr viel mehr Zeit in Anspruch als noch Ende 2021 beziehungsweise Anfang 2022. Oftmals können Verkäufer ihre Preisvorstellungen nicht durchsetzen und Transaktionen kommen nicht zum Abschluss.

Das deutlich abflauende Investmentgeschehen lässt sich in allen A-Städten beobachten und führte zum schwächsten Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in Deutschland seit den Jahren kurz nach der Finanzkrise. In der Summe wurden im ersten Halbjahr knapp 9,6 Mrd. Euro investiert.

Bei der segmentspezifischen Betrachtung des gewerblichen Investmentvolumens setzten sich Handelsimmobilien mit 245,5 Mio. beziehungsweise einem Anteil von ca. 33,0 am Gesamtumsatz vor Büroimmobilien, die 230,7 Mio. beziehungsweise 31,0 % zum Ergebnis beisteuern, an die Spitze. In dieser schwächelnden und durch Unsicherheiten gekennzeichneten Marktphase verhelfen unter anderem die Ankäufe des Rhein-Ruhr-Zentrums durch ein Joint Venture aus Signa Capital Partners und Eurofund Group und der Verkauf eines Nahversorgungszentrums in Voerde an die Hahn Gruppe dem Einzelhandelssegment zur vorläufigen Spitzenposition.

Logistik- und Produktionsimmobilien, die sich in der Vergangenheit einer hohen Nachfrage erfreuen, bilden im ersten Halbjahr 2023 mit zirka 128,0 Mio. Euro beziehungsweise 17,2 % das Schlusslicht im Ranking. Auf die Sammelkategorie „Sonstige“, zu der Grundstückskäufe, Pflegeimmobilien sowie Hotel- und Freizeitimmobilien gezählt werden, entfallen 139,0 Mio. Euro beziehungsweise 18,7 %.

## **IN THE FIRST HALF OF 2023, THE INVESTMENT MARKET OF THE RUHR METROPOLITAN AREA IS POSITIONED IN THE UPPER RANKS COMPARED TO THE SEVEN A-CITIES.**

With a transaction volume of approx. €743 million, it ranks behind Berlin with approx. €2 billion and ahead of Munich with €661 million.

Nevertheless, the transaction volume remains noticeably below the result for the same period in the previous year, when around €1.1 billion was turned over. The decline is not surprising in the current market environment and had already been indicated in the second half of last year. Due to uncertainties regarding further interest rate developments, investors continue to act very cautiously. Even if the pricing processes in all asset classes are already well advanced, the sales processes take much longer than at the end of 2021 or the beginning of 2022. Often, sellers cannot enforce their price expectations and transactions are not concluded.

The marked decline in investment activity can be observed in all A-cities and led to the lowest transaction volume for commercial real estate in Germany since the years shortly after the financial crisis. In total, almost €9.6 billion was invested in the first half of the year.

When examining the commercial investment volume by segment, retail properties took the lead with €245.5 million or a share of approx. 33.0% of total sales, ahead of office properties, which contributed €230.7 million or 31.0% to the result. In this weakening market phase characterised by uncertainties, the acquisition of the Rhein-Ruhr Zentrum by a joint venture between Signa Capital Partners and Eurofund Group and the sale of a local supply centre in Voerde to the Hahn Group, among others, temporarily propelled the retail segment to the top.

Logistics and production properties, which have enjoyed high demand in the past, are at the bottom of the ranking in the first half of 2023 at about €128.0 million or 17.2%. The collective category “Other”, which includes land purchases, healthcare properties and hotel/leisure properties, accounted for €139.0 million or 18.7%.

# 7. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

## SUMMARY AND OUTLOOK

**DERZEIT MEHREN SICH DIE ANZEICHEN DAFÜR, DASS DER GEWERBLICHE INVESTMENTMARKT AUCH IN DER ZWEITEN JAHRESHÄLFTE DURCH ZURÜCKHALTUNG GEPRÄGT SEIN WIRD** und somit nicht mit einer nennenswerten Belebung des Transaktionsgeschehens zu rechnen ist.

Ausschlaggebend hierfür sind die anhaltend hohe Inflation, die weitere Zins-schritte erwarten lässt, und das schwierige gesamtwirtschaftliche Umfeld. Damit dürfte die neue Preisfindungsphase noch etwas andauern und die Investment-aktivitäten erst wieder Fahrt aufnehmen, wenn die künftige Zinsentwicklung besser eingeschätzt werden kann und die Preise sich stabilisieren.

Bereits jetzt ist absehbar, dass sich die Preisschere für Immobilien mit hohem ESG-Rating und solchen mit ESG-Defiziten weiter öffnet. Die Bepreisung der Immobilien wird künftig noch stärker durch Nachhaltigkeitskriterien determiniert. Gleichzeitig steigt die Gefahr von "Stranded Assets", also Immobilien die aufgrund ihres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks eine schwierige Drittverwendungsfähigkeit aufweisen und somit am Transaktionsmarkt kaum mehr handelbar sind.

Die Preisfindungsprozesse in den einzelnen Assetklassen sind nach wie vor noch nicht abgeschlossen und lassen in der zweiten Jahreshälfte noch weitere Preis-korrekturen erwarten.

**CURRENTLY, THERE ARE INCREASING SIGNS THAT THE COMMERCIAL INVESTMENT MARKET WILL CONTINUE TO BE CHARACTERISED BY RESTRAINT IN THE SECOND HALF OF THE YEAR**, and thus a significant upturn in transaction activity is not expected.

The main reasons for this are the persistently high inflation, which makes further interest rate hikes likely, and the challenging macroeconomic environment. As a result, the new pricing phase might continue for a while, and investment activities will only pick up again when future interest rate developments can be better assessed and prices stabilise.

It is already foreseeable that the price gap between properties with a high ESG rating and those with ESG deficits will widen further. The pricing of real estate will be even more strongly determined by sustainability criteria in the future. At the same time, there is an increasing risk of "stranded assets", i.e. properties that, due to their CO<sub>2</sub> footprint, have challenging third-party usability and are therefore hardly tradable on the transaction market anymore.

The pricing processes in the individual asset classes are still not completed and further price corrections are expected in the second half of the year.

# BEST-PRACTICE PROJEKTE BEST-PRACTICE PROJECTS

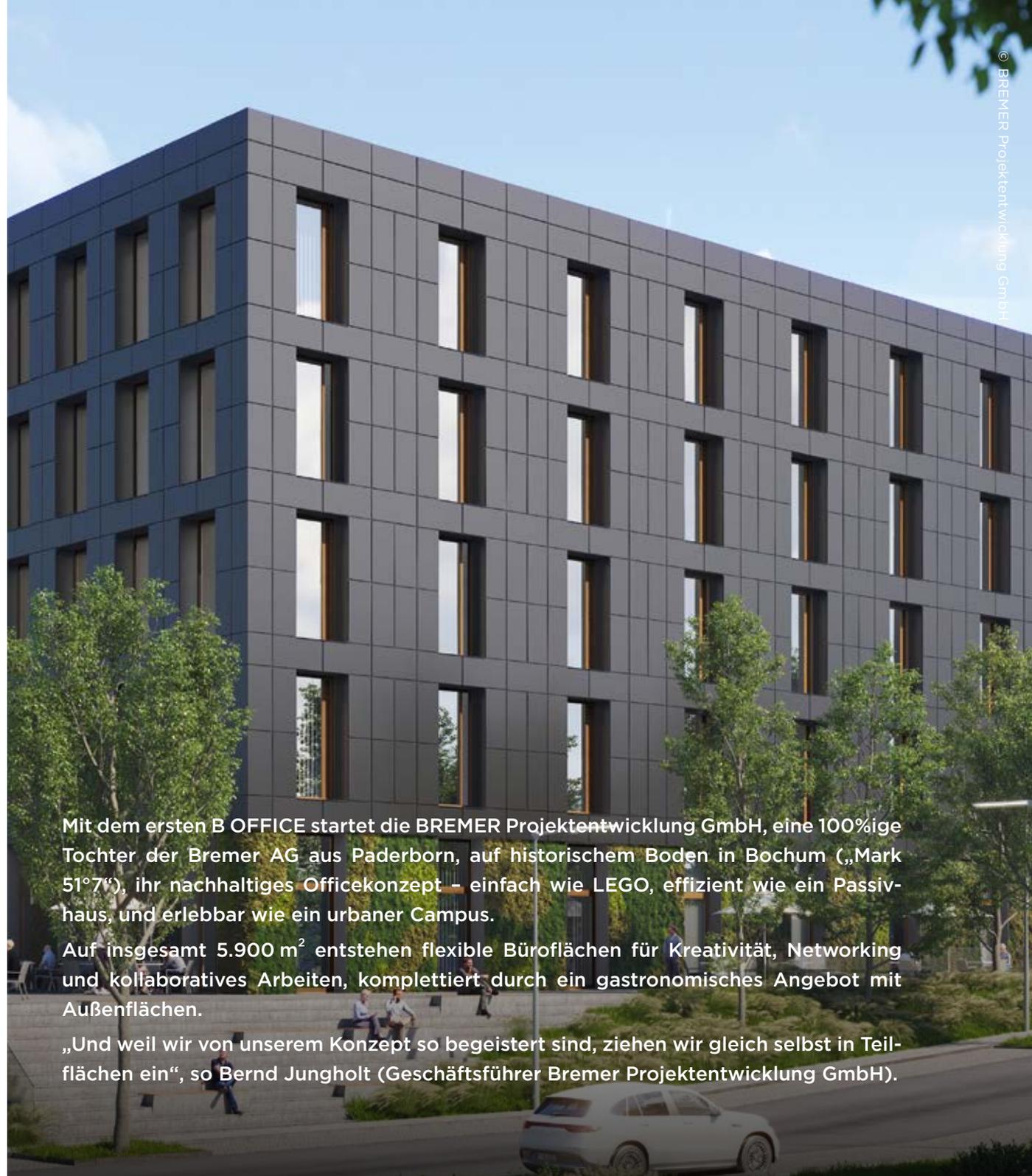
8



# BOCHUM B OFFICE

B yourself, inspire others.

Scan the QR code for  
the English version.



Mit dem ersten B OFFICE startet die BREMER Projektentwicklung GmbH, eine 100%ige Tochter der Bremer AG aus Paderborn, auf historischem Boden in Bochum („Mark 51°7“), ihr nachhaltiges Officekonzept – einfach wie LEGO, effizient wie ein Passivhaus, und erlebbar wie ein urbaner Campus.

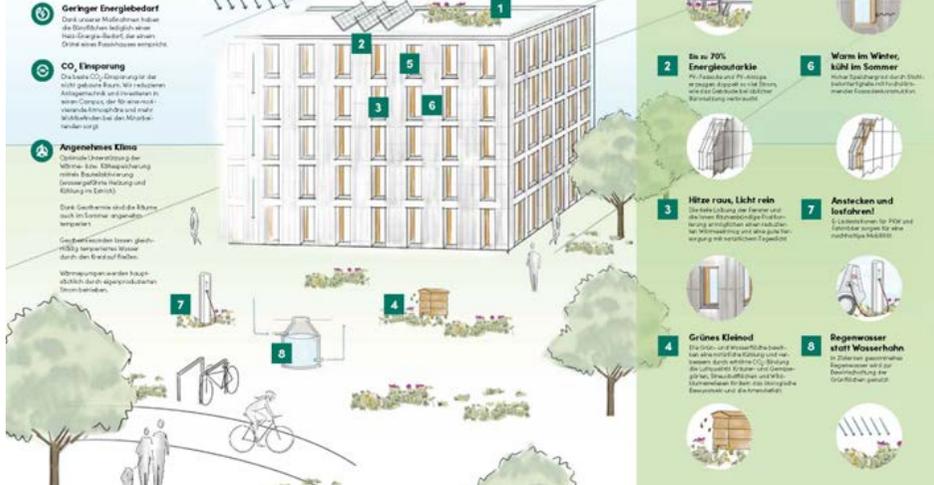
Auf insgesamt 5.900 m<sup>2</sup> entstehen flexible Büroflächen für Kreativität, Networking und kollaboratives Arbeiten, komplettiert durch ein gastronomisches Angebot mit Außenflächen.

„Und weil wir von unserem Konzept so begeistert sind, ziehen wir gleich selbst in Teilflächen ein“, so Bernd Jungholt (Geschäftsführer Bremer Projektentwicklung GmbH).

## Einfach Bauen!

Intelligente Planung, massive Bauweise, reduzierte Technik.

Ihr Vorteil: Minimale Betriebskosten, hohe Behaglichkeit, minimaler CO<sub>2</sub>-Fußabdruck Ihrer Büroflächen.



### NACHHALTIGKEIT IM FOKUS

B OFFICE setzt Maßstäbe in punkto Nachhaltigkeit! Erklärtes Ziel ist es, das Gebäude zu 70 % energieautark zu betreiben. Dazu tragen Photovoltaik auf dem Gründach und die innovative Vorhangsfassade aus Photovoltaik-Verbundglas-Elementen bei. Das intelligente Zusammenspiel aus reduzierter Haustechnik und den Vorteilen einer massiven Gebäudekonstruktion bilden die Basis für den planerischen Grundgedanken. Wasser aus Geothermie speist hoch-effiziente Wärmepumpen zur Raumtemperierung. Raumhohe Fenster mit intelligent gesteuerten Lüftungsflügeln steuern CO<sub>2</sub>-Gehalt und Lufttemperatur. Den selbsterzeugten, grünen Strom können die Nutzer direkt verbrauchen und profitieren somit von minimalen Nebenkosten.



## REAL ESTATE FACTS

### Art & Projektstatus

Neubau (Baugenehmigung liegt vor)

### Standort

Sophie Opel Straße 19, 44803 Bochum

### Etagen

5

### Nutzfläche

5.900 m<sup>2</sup> Mietfläche

### Baubeginn & Fertigstellung

Baubeginn voraussichtlich Q1 2024, Fertigstellung voraussichtlich Q1 2025

### Besonderheit / Sonstiges

flexible Office Lösungen im „loft design“

2.500 m<sup>2</sup> green workspace + urban gardening + Außengastronomie

min 70 % Energieautarkie durch PV-Fassade und Geothermie

minimale Nebenkosten und Mieterstrom

E-Ladestationen für PKW und E-Bikes

Gründach + Regenrückhaltung zur Grundstücksbewässerung

DGNB PLATIN und KLIMAPOSITIV Zertifizierung (angestrebt)

### Projektentwickler / Investor

BREMER Projektentwicklung GmbH/BO 1 GmbH (Projektgesellschaft / 100 % Tochter der Bremer Projektentwicklung GmbH)



### Ansprechpartner

BREMER Projektentwicklung GmbH

+49 (0)234 558040-831

projektentwicklung@bremerbau.de

# BOCHUM COMMUNITY CAMPUS

Scan the QR code for  
the English version.



In Deutschlands fünfgrößter Universitätsstadt Bochum entsteht mit dem Community Campus Bochum bisher das höchste modulare Wohngebäude der EU. Der H-förmige Gebäudekomplex mit einem zehn- und einem zwölfgeschossigen Gebäudeteil, wird durch einen zweigeschossigen Baukörper für Gemeinschaftsflächen miteinander verbunden.





#### **Ansprechpartner**

Andreas Göbel  
Senior Projektentwickler  
+49 (0)151 9000 4326  
Daiwa House Modular Europe GmbH  
Universitätsstraße 110e  
D 44799 Bochum

Diese Wohnanlage verfügt über 737 voll möblierte Wohnungen und bietet neben den Apartments einen lebenswerten Gemeinschaftscampus mit Fitnessstudio, Cafeteria, Lounge und weiteren komfortablen Angeboten. Für den kurzen Weg zur Universität stehen den Studierenden hauseigene Fahrräder zur Verfügung. Das Wohngebäude mit seiner auffallenden Fassade ist Teil des Klimaschutzquartiers Seven-Stones, das einen maßgeblichen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele 2050 leisten soll.

Die Vorteile des seriellen modularen Bauens werden im Hinblick auf zeitsparende und nachhaltige Bauweise konsequent genutzt. Im Halbstundentakt wurde je eine komplette Wohnung mit 20 m<sup>2</sup>, bezugsfertig eingerichtet und mit vorgefertigter Küche und Bad im Werk produziert. Durch ein ausgeklügeltes Stecksystem wurden die Module vor Ort lediglich über Zapfen miteinander verbunden. Aufgrund des hohen Vorfertigungsgrads verkürzte sich die Dauer der Baustelle um bis zu 50 %, da parallel zu den Betonarbeiten der Tiefgarage und Treppenhäuser die Vorfertigung der Module erfolgte. Rohbau und Ausbau finden gleichzeitig statt – nur an verschiedenen Orten. Diese flexible Bauweise wird als „Bauen der Zukunft“ bezeichnet.

Das Projekt konzentriert sich auf Flexibilität und Wiederverwendbarkeit, wodurch dieses modulare Gebäude zur nachhaltigen und umweltbewussten Lösung wird. Cradle to Cradle ist bei Daiwa House Modular Europe seit Jahren ein gelebtes Prinzip. Schon heute werden 80 % der Module wiederverwendet.

## REAL ESTATE FACTS

### **Art & Projektstatus**

Neubau (Modulbauweise), in Fertigstellung

### **Standort**

Universitätsstraße 116, 44799 Bochum

### **Etagen**

10 + 12

### **Nutzfläche**

737 Apartments mit je 20 m<sup>2</sup> zzgl. Gemeinschaftsflächen auf 8.000 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

### **Baubeginn & Fertigstellung**

2021–2023

### **Besonderheit / Sonstiges**

höchste modulare Wohngebäude der EU

### **Projektentwickler / Investor**

Daiwa House Modular Europe

# BOCHUM TECHNOLOGIE- ZENTRUM RUHR (TZR)

Scan the QR code for  
the English version.



In unmittelbarer Nähe zu den größten Bochumer Hochschulen erbaut die chip GmbH ein neues Technologiezentrum, das hinsichtlich seiner Gestaltung und seiner Ausstattung modernsten Anforderungen gerecht wird. Auf rund 12.000 qm Mietfläche sollen in hoch flexiblen und wandelbaren Flächen Gründer, Technologiefirmen und zukunftsorientierte Unternehmen verschiedener Branchen ihre neue Heimat finden.



Der Neubau, mit einer der größten Grünfassaden im Ruhrgebiet, hat sechs Vollgeschosse und eine Tiefgarage. Das Kernstück ist das Innovationsforum im Basisgeschoss, das die Vernetzung verschiedenster kommunaler und regionaler Akteure organisiert und mit Veranstaltungen, Workshops und Werkstattverfahren die neusten interdisziplinären Forschungsprojekte und Arbeitsaufträge aus der Wirtschaft präsentiert. Diese können auch von Start-ups und jungen regionalen Unternehmen für Kooperationsprojekte und Gründungsvorhaben angemietet und genutzt werden.

Das Gebäude setzt die Nachhaltigkeitsstrategien Effizienz (Energie und Ressourcen), Konsistenz (Cradle to Cradle) und Suffizienz (Vermeidung unnötiger Baustoffe und Elemente) eindrücklich um und berücksichtigt mit der grünen Klima Südfassade sowie der Wasserspeicherung bei Dach, Fassade und Grundstück wichtige Klimaanpassungsmaßnahmen. Das TZR wird gefördert mit Mitteln aus der Bund Länder Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur.“



## REAL ESTATE FACTS

### Art & Projektstatus

Neubau, in Fertigstellung

### Standort

Konrad-Zuse-Str. 18, 44801 Bochum

### Etagen

6 oberirdische Geschosse und 1 Untergeschoss

### Nutzfläche

16.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, 11.800 m<sup>2</sup> Mietfläche mit freien Grundrissen

### Baubeginn & Fertigstellung

08/2022 – voraussichtlich 12/2023

### Besonderheit / Sonstiges

eine der größten Grünfassaden im Ruhrgebiet

### Projektentwickler / Investor

chip GmbH Cooperationsgesellschaft Hochschulen und Industrielle Praxis

**chip** GmbH  
Cooperationsgesellschaft  
Hochschulen und Industrielle Praxis

### Ansprechpartner bei der Chip GmbH

Jörg Hakenesch  
Geschäftsführer  
+49 (0)234 97060-70  
j.hakenesch@chip-tzr.de

**SSP** Architekten | Ingenieure  
Integrale Planung

### Ansprechpartner Planung bei der SSP AG

Matthias Kraemer  
Dipl.-Ing. Architekt  
+49 (0)234 30709-0  
M.Kraemer@ssp.ag  
www.ssp.ag

# DORTMUND MATERNA HEADQUARTER

Scan the QR code for  
the English version.



Auf dem Dortmunder Technologie- und Dienstleistungsstandort Phoenix West entsteht nach dem Entwurf der Gerber Architekten das neue Headquarter der Materna Information & Communications SE mit insgesamt 1.800 Arbeitsplätzen.



#### **Ansprechpartner**

Materna Information & Communications SE  
Voßkuhle 37  
44141 Dortmund

Das neue Headquarter des IT-Dienstleisters auf dem ehemaligen Industrieareal im Dortmunder Süden spiegelt das Selbstverständnis des 1980 in Dortmund gegründeten Familienunternehmens als Innovationsmotor des erfolgreichen Strukturwandels in Nordrhein-Westfalen wider.

Als klares Bekenntnis zum Standort Dortmund ist das dynamisch spitzzulaufende Gebäude auf einem Plateau in Richtung der Dortmunder Innenstadt positioniert. Zentraler Entwurfsgedanke ist es, ein System offener und sozialer Raumstrukturen für dynamische Kommunikationsprozesse und innovative Lösungen anzubieten. Elemente wie das gläserne Foyer mit Café-Bar, das Restaurant mit Innen- und Außenbereich, die terrassenartige Landschaftstreppe und die als „grüne Mitte“ begehbbare Hoflandschaft befördern die Kreativität und Kommunikation der Mitarbeitenden untereinander und sollen zur Identifikation mit dem Unternehmen beitragen. Auch die Öffnung zur Landschaft und die räumlichen Schnittstellen sind von zentraler Bedeutung im architektonischen Entwurf. So entsteht ein fließender Übergang zwischen Architektur und Landschaft sowie ein Informations- und Wissenstransfer oder: nach innen und außen.

Die ersten Umzüge der Firmenzentrale an den neuen Dortmunder Standort sind für Ende 1. Quartal 2024 geplant.

## REAL ESTATE FACTS

### **Art & Projektstatus**

Büro- und Verwaltungsstandort

### **Standort**

Phoenix-West, Robert-Schuman-Straße 20, Dortmund

### **Etagen**

7

### **Nutzfläche**

Gesamt 44.668 m<sup>2</sup>

### **Baubeginn & Fertigstellung**

Baubeginn: März 2022 / Fertigstellung: Sommer 2024

### **Besonderheit / Sonstiges**

Großzügiger Meeting- und Schulungsbereich, Restaurant mit Bistrobereich und Außenterrasse, Terrassenartige Landschaftstreppe zum grünen Innenhof, Sportraum, Skylounge

### **Projektentwickler / Investor**

MMDO Immobilien GmbH & Co KG

# DORTMUND STADTKRONE OST

Scan the QR code for  
the English version.



Auf dem Baufeld 4 der Stadtkrone Ost in Dortmund ist ein 6-geschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage und einer flexibel aufteilbaren Nutzungsstruktur entstanden.





Die Gebäudeform wurde als Kammstruktur geplant, die sich nach Süden öffnet, wobei das aufgehende Gebäude auf einer Tiefgarage mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und 150 unterirdischen sowie 60 oberirdischen Stellplätzen gründet.

Das Gebäude mit insgesamt ca. 11.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche wird von Norden her über ein Foyer mit einem viergeschossigen Luftraum erschlossen. Aus dem Foyer beziehungsweise von den Galeriegängen der oberen Geschosse können die einzelnen Gebäudeteile separat durch das Haupttreppenhaus erreicht werden, was eine flexible Nutzung des Gebäudes mit mehreren Mieteinheiten ermöglicht.

Das Gebäude wird mit Geothermie beheizt und gekühlt. Die Rohdecken sind mit einer Betonkernaktivierung ausgestattet. Zur Stromversorgung wurde eine eigene Trafostation auch für die 60 Ladestellen für die Elektromobilität errichtet. Alle Dachflächen wurden als Gründach ausgeführt.

Die außergewöhnliche Fassade besteht aus gegeneinander pro Geschoss versetzten, geschuppten Fassadenboxen aus Aluminium-Verbundblech. Die Schuppung der Fassade verläuft nur in eine Richtung und wurde so ausgerichtet, dass im Laufe eines Tages unterschiedliche Schatten- und Tiefenwirkungen auf der Fassade entstehen. Auf diese Weise wirkt der ca. 100 m lange, 34 m breite und 22 m hohe Baukörper dynamischer und leichter.

Der Eingangsbereich wurde mit einer in der Ebene zurückversetzten Pfosten-Riegelfassade über vier Geschosse repräsentativ gestaltet. Diese lässt spannende Einblicke in das beziehungsweise Ausblicke aus dem Foyer oder den Galeriegängen zu.

## REAL ESTATE FACTS

### Bauherr

BF4 Stadtkrone Ost GmbH & Co. KG

### Generalunternehmer

Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG

### Mieter

adesso SE, Dortmund

### Bauort

Stadtkrone Ost, Dortmund

### Architekt

Kemper, Steiner & Partner Architekten GmbH, Bochum

### Baustart

Sommer 2021

### Baufertigstellung

Sommer 2023

**FREUNDLIEB**

BAUEN AUF VERTRAUEN

### Ansprechpartner

Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG

Jürgen Walters

+49 (0)231 4343156

j.walters@freundlieb.de

# DUISBURG UNTER- NEHMERPARK

Scan the QR code for  
the English version.



Ziemlich genau ein Jahr nach Vollvermietung des Unternehmerparks „Am Wasserturm“ in Duisburg-Hochfeld baut die Aurelis Real Estate einen zweiten Unternehmerpark auf der anderen Rheinseite in Homberg. Das Unternehmen investiert im ersten Bauabschnitt rund 10 Millionen Euro.

Unter der Regie des Generalunternehmers Max Bögl laufen die Bauarbeiten auf dem rund 12.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Baumstraße auf Hochtouren. Bis zum vierten Quartal 2023 wird unter Berücksichtigung der Kriterien für nachhaltiges Bauen eine Immobilie mit rund 5.900 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche errichtet, die in bis zu vier Mieteinheiten flexibel aufgeteilt werden kann. Mit einer großformatigen Gewerbehalle sollen in erster Linie Flächensuche ab 2.000 m<sup>2</sup> bedient werden. Die Andienung erfolgt über vier Rampen mit Überladebrücken und vier ebenerdige Tore.

Die Hallen- und Büroflächen sind mit Luft-Luft-Wärmepumpen ausgestattet, so dass eine ressourcenschonende Beheizung und Kühlung erfolgt. Die energieeffiziente Beheizung trägt zu einer Optimierung der Heizkosten bei. Die Dachflächen werden mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Selbst erzeugter Strom sorgt für ökologisch und ökonomisch nachhaltige Mietflächen. Ladesäulen für Elektrofahrzeuge sind ebenso Bestandteil der Mietflächen. Aurelis strebt für die Immobilie ein DGNB-Zertifikat in Gold an. Als Zielgruppen für die Vermietung sieht Aurelis Unternehmen, die sich im Kern mit Lagerung und Speditionslogistik beschäftigen. Denkbar sind auch kleinere Industriebetriebe, Umzugs- oder Großhandelsunternehmen sowie Unternehmen und Dienstleister aus dem Bereich E-Commerce.



#### **Ansprechpartner**

Aurelis Real Estate Service GmbH  
Region West  
Zum Portsmouthplatz 6  
47051 Duisburg

Projektleiter: Matthias Geiger  
+49 (0)203 70 90 28-44  
matthias.geiger@aurelis.de

## **REAL ESTATE FACTS**

### **Art & Projektstatus**

Neubau, in Bau

### **Standort**

Baumstraße 61-67, 47198 Duisburg

### **Etagen**

2

### **Nutzfläche**

rund 432 m<sup>2</sup> für Büro, 5.962 m<sup>2</sup> Hallenflächen, aufteilbar

### **Baubeginn & Fertigstellung**

Baubeginn: November 2022

Fertigstellung: Ende 2023

### **Besonderheit / Sonstiges**

Gewerbecampus mit hoher Funktionalität und Aufenthaltsqualität, reduzierter Energiebedarf dank erhöhter Hallendämmung und LED-Beleuchtung, selbst erzeugter Mieterstrom mit Photovoltaik-Anlage

### **Projektentwickler / Investor**

Aurelis Real Estate Service GmbH

# ESSEN OPTA DATA CAMPUS

Scan the QR code for  
the English version.



Die opta data Gruppe ist ein Familienunternehmen aus Essen, das seit über 50 Jahren passgenaue Services und digitale Lösungen für den betrieblichen Alltag in verschiedensten Bereichen des Gesundheitswesens entwickelt. Ihre neue Firmenzentrale - der opta data Campus - sollte dort entstehen, wo 1970 alles anfing: im Essener Norden.

Am Berthold-Beitz-Boulevard 512/514 in Essen wird aktuell der zweite Bauabschnitt des opta data Campus gebaut. Der moderne Bürokomplex ergänzt den ersten Bauabschnitt, der 2021 fertiggestellt wurde, um 430 Arbeitsplätze.

Das 5-stöckige Gebäude wurde nach KfW 40 geplant und errichtet und ist energetisch auf dem neusten Stand der Technik. Die komplette LED-Beleuchtung im Gebäude wird über Präsenzmelder geschaltet. Auf dem Dach des Campus ist eine 99,6 kWp PV-Anlage geplant, die das Gebäude unterstützend mit Energie versorgt.

Neben den Arbeitsplätzen befindet sich im zweiten Bauabschnitt des Campus eine Großtagespflege für Kinder der opta data Kolleg:innen bis zum 3. Lebensjahr. In der obersten Etage entsteht ein großzügiger Sportbereich mit Duschen. Das Angebot umfasst dort Trainingsgeräte und einen Gymnastikbereich mit unterschiedlichen Angeboten für alle Kolleg:innen.

Der erste Bauabschnitt des opta data Campus beinhaltet außerdem bereits moderne Besprechungs- und Tagungsräume mit modernster Konferenztechnik und einen großzügigen Pausenbereich mit 150 Plätzen und Cateringangebot für die Kolleg:innen.



## REAL ESTATE FACTS

### Art & Projektstatus

Neubau der opta data Firmenzentrale. Vorbereitend zum Baubeginn musste ein altes Bürogebäude abgerissen und der Baugrund aufbereitet werden.

### Standort

Berthold-Beitz-Boulevard 512/514, 45141 Essen

### Etagen

4/5 Etagen

### Nutzfläche

Die Nutzfläche des ersten Bauabschnitts beträgt 8.531,27 m<sup>2</sup>.

Im zweiten Bauabschnitt beträgt die Fläche 8.113 m<sup>2</sup>.

### Baubeginn & Fertigstellung

Der Bau des zweiten Abschnitts des Campus begann im Juni 2022 mit der Grundsteinlegung. Die Fertigstellung und der Einzug ist auf April/Mai 2024 terminiert.

### Besonderheit / Sonstiges

Zum opta data Campus gehört in unmittelbarer Nähe ein Parkhaus für opta data Kolleg:innen und Besucher:innen mit 630 Stellplätzen. 55 Stellplätze verfügen über eine 11 kW Ladestation zum Laden von E-Fahrzeugen. Auf dem Parkhausdach befindet sich eine 258 kWp PV-Anlage bestehend 635 Modulen mit einer Fläche von 1.245 m<sup>2</sup>, die ausschließlich unterstützend für die Fahrzeugladung zur Verfügung steht.

### Projektentwickler / Investor

Bauherr: brsw Grundstücks- & Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG  
 Generalunternehmer: dekon Bau- & Immobilien-Entwicklungsgesellschaft mbH  
 Architekten: Peter Bastian Architekten BDA

**opta data**  
GRUPPE

### Ansprechpartner

brsw Grundstücks- & Vermögensverwaltung  
 GmbH & Co. KG  
 Oliver Langen, Geschäftsführer  
 +49 (0)201 3196-775  
 o.langen@brsw.de

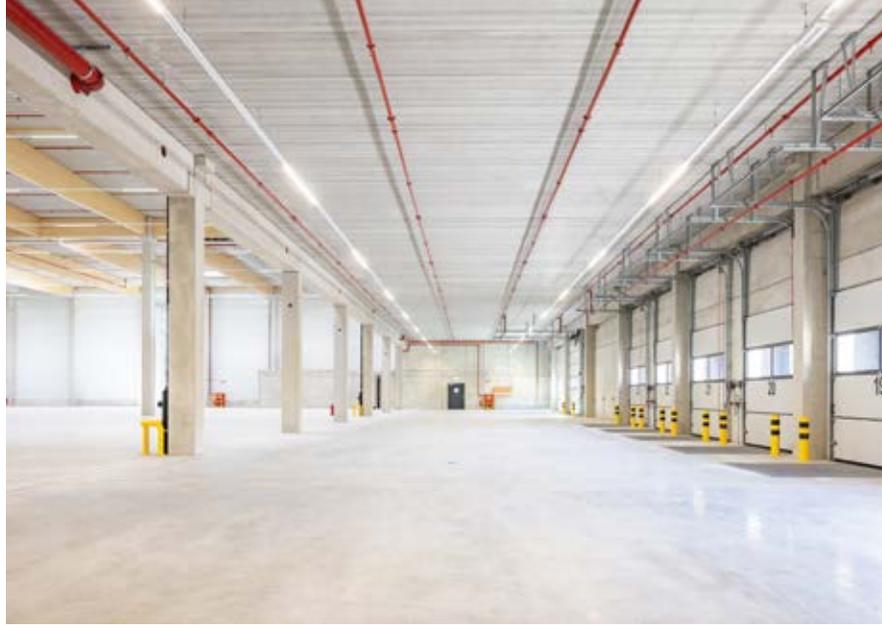
# HAMM LOGICOR PARK

Scan the QR code for  
the English version.



Auf dem 27.822 Quadratmeter großen Grundstück im nordöstlichen Ruhrgebiet befand sich viele Jahre eine mehrstöckige Verkaufsfläche mit angrenzendem Lager. Nach dem Auszug des ehemaligen Mieters haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, dieses nachhaltig aufzuwerten, Gefahrenstoffe wie Asbest gänzlich zu entfernen und eine Immobilie für die unterschiedlichsten Zwecke zu schaffen.





#### **Ansprechpartner**

LOGICOR

Bockenheimer Landstraße 13-15

60325 Frankfurt am Main

Lösungen@logicor.de

www.logicor.eu

## REAL ESTATE FACTS

### **Art & Projektstatus**

Projektentwicklung/Development, Fertigstellung Juni 2023

### **Standort**

Hamm, Oberster Kamp 4

### **Etagen**

EG und Mezzanine

### **Nutzfläche**

17.872 qm

### **Baubeginn & Fertigstellung**

März 2022 (Abbruch) - Juni 2023

### **Besonderheit / Sonstiges**

100% extensive Grünbedachung

BREEAM Very Good

Luft-Wärme-Pumpe

Senkrechte Lichtbänder für besseres Tageslicht und

bessere Arbeitsbedingungen

457 Tonnen CO<sub>2</sub> Einsparung pro Jahr durch Photovoltaik-Systeme

### **Projektentwickler / Investor**

Logicor

Der Abbruch der alten Immobilie erfolgte vom 01. März 2022 bis zum 30. August 2022 in mehreren Phasen: Abbruch der ehemaligen Verkaufsfläche, Gebäudestoffsanierungs- und Entsorgung und der parallele Neubau der Unternehmensimmobilie.

Unsere nachhaltige Immobilie wurde nach den EG 40 Standards konzipiert und errichtet, mit dem Ziel einer BREEAM Very Good Zertifizierung, um für unsere Mieter und Mitarbeiter eine umweltfreundliche Umgebung zu schaffen. So können wir im weiteren Verlauf ressourcenschonend mehr Raum für die unterschiedlichsten Arbeitsplätze gestalten.

Die Unternehmensimmobilie in Hamm ist großzügig angelegt und bietet reichlich Lagerflächen, die mit robusten Holzleimbändern konstruiert sind. Die Bindersysteme aus Holz verleihen der Halle nicht nur eine solide Struktur, sondern auch eine natürliche und warme Atmosphäre.

Unser in 2022 neu entwickeltes, modernes Gebäudedesign umfasst neben einer zeitgemäßen Fassadengestaltung die aktuellsten Innovationen des nachhaltigen Bauwesens.

Ob E-Ladesäulen, PV-Anlagen, neue Gebäudedämmungen oder großzügige Grünanlagen: Wir reduzieren kontinuierlich die CO<sub>2</sub>-Emissionen und auch Betriebskosten unserer Gebäude – für Umwelt, Kommunen und Kunden gleichermaßen.

# OBERHAUSEN QUARTIER 231

Scan the QR code for  
the English version.



Auf dem ca. 120.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück auf der Duisburger Straße in Oberhausen findet sich das Quartier 231 – managed by Sirius Facilities. Die zentrale Lage mit Einzugsgebiet Duisburg, die direkte Verkehrsanbindung an die A3, als auch den öffentlichen Nahverkehr, bieten beste Voraussetzungen für eine große Vielfalt an Unternehmen.

## REAL ESTATE FACTS

### Art & Projektstatus

Gewerbepark, Bürogebäude, Lagerhallen, Selfstorage

### Standort

Quartier 231, Duisburger Str. 375, Oberhausen

### Etagen

7

### Nutzfläche

82.873 m<sup>2</sup>

### Baubeginn & Fertigstellung

Work in Progress

### Besonderheit / Sonstiges

Zentrumsnah

Eigene Bushaltestelle

EKZ in unmittelbarer Umgebung

3 min bis zur A3

Pförtnerdienst

Flexible Büroeinheiten

### Projektentwickler / Investor

SFG Nova Construction and Services GmbH

Sirius Facilities GmbH

Ca. 50.000 m<sup>2</sup> Bürofläche aufgeteilt auf 8 Gebäude, als auch ca. 30.000 m<sup>2</sup> Lager- und Produktionsfläche sind auf dem ehemaligen, geschichtsträchtigen Babcock-Gelände zu-gegen. Ob ein Einzelbüro für aufstrebende Startups, eine eigene Büroetage für etablierte Unternehmen oder Lager- und Hallenflächen, im Quartier 231 kann man zu all dem fündig werden.

Das Quartier 231 befindet sich in einer ständigen und zukunftsorientierten Weiterentwicklungsphase, um die lebendige Geschäftsgemeinschaft zu erhalten und zu fördern.

Mit der Präsentation des Produkts - mylager - auf der Liegenschaft, bietet man ab sofort Gewerben und auch Privatpersonen die Möglichkeit auszulagern, was einen belagert. Der neue Self-Storage Komplex befindet sich im Gebäude S auf ca. 7.000 m<sup>2</sup> und bietet mit kleinen Storage-Cubes 1 m<sup>2</sup> bis hin zu 200 m<sup>2</sup> Lager, Flächen für privat und gewerbliche Nutzung.



### Ansprechpartner

Sirius Facilities GmbH

Oliver Blanck

Property Manager - Quartier 231

+49 (0)174 491 74 46

oblanck@siriusfacilities.com

www.siriusfacilities.com

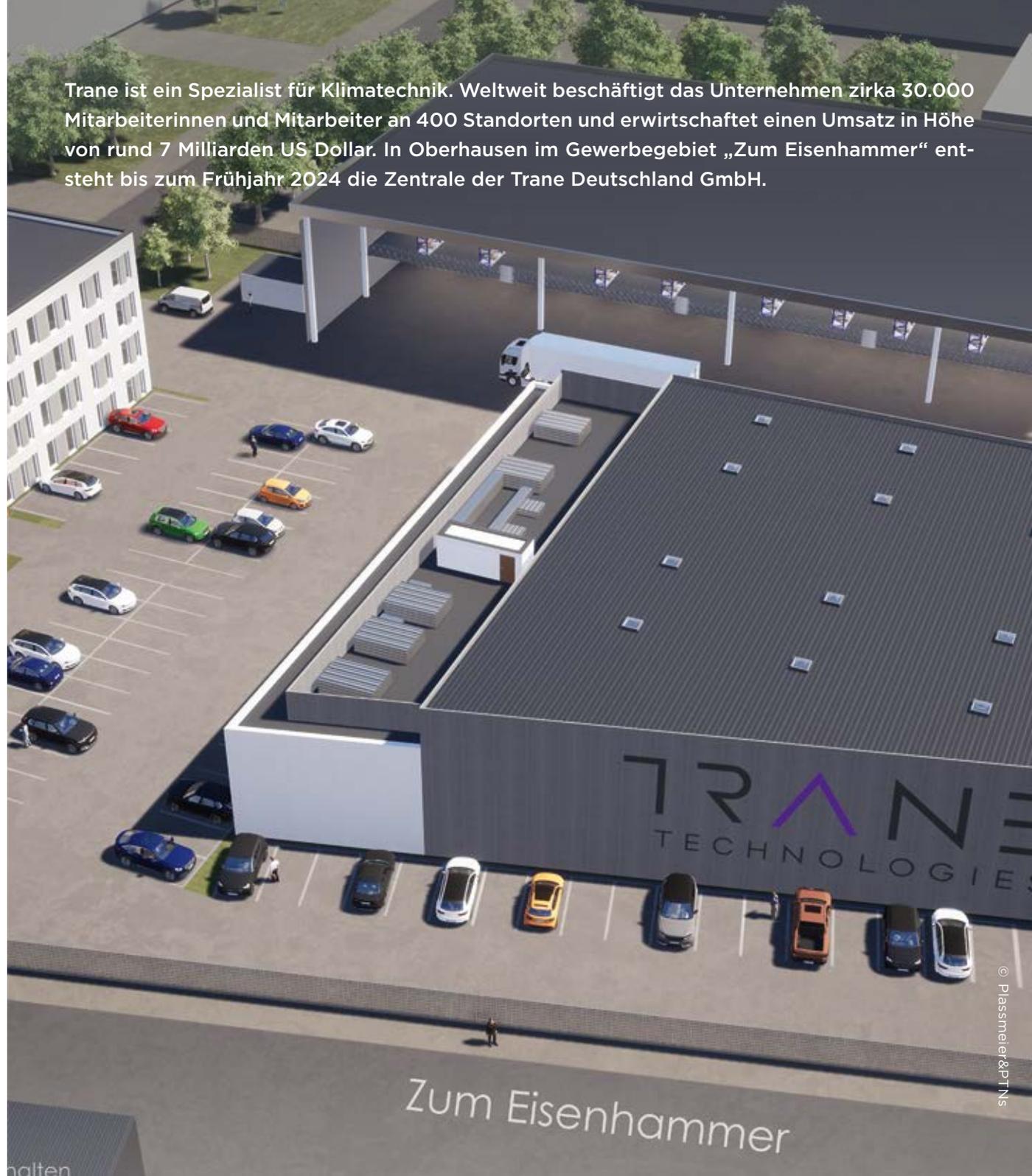
www.mylager.de

# OBERHAUSEN ZENTRALE DER TRANE DEUTSCHLAND GMBH

Scan the QR code for  
the English version.



Trane ist ein Spezialist für Klimatechnik. Weltweit beschäftigt das Unternehmen zirka 30.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 400 Standorten und erwirtschaftet einen Umsatz in Höhe von rund 7 Milliarden US Dollar. In Oberhausen im Gewerbegebiet „Zum Eisenhammer“ entsteht bis zum Frühjahr 2024 die Zentrale der Trane Deutschland GmbH.



Der neue Gebäudekomplex bietet neben Büros auch Platz für Werkstätten und Lagerräume. Umwelt- und Ressourcenschutz werden beim Betrieb der Zentrale mitgedacht. Das Unternehmen entwickelt, produziert und wartet Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik-Systeme für ein nachhaltig sicheres, komfortables und effizientes Raum Arbeitsklima sowie für industrielle Prozesse. In Deutschland ist Trane seit 1977 vertreten. Der hier erzielte Jahresumsatz beträgt rund 60 Millionen Euro. Eigentümer der Immobilie ist ein Spezial-Fonds der Magna Asset Management AG zu dessen Anteilseignern die Babcock Pensionskasse gehört.

Projektiert und umgesetzt wird das Projekt von der Oberhausener PLASSMEIER & PTNs GmbH, die über beste Referenzen in den Bereichen Gewerbe- und Verwaltungsimmobilien, seniorenrechtliche Wohnanlagen und Sozialimmobilien verfügt. Der neue Standort im Gewerbegebiet „Zum Eisenhammer“ entspricht den Bedürfnissen, Zielen und Ansprüchen des Global Players. Die Herausforderung bei der Planung des Projekts mit einem Investment von rund 16,5 Millionen Euro bestand für Plassmeier darin, die diversen Bereiche von Trane auf ideale Weise miteinander zu verbinden.



PLASSMEIER & PTNs GmbH

**Ansprechpartner**

PLASSMEIER & PTNs GmbH

Dipl.-Ing. Arch. Norbert Dosiehn

Geschäftsführender Gesellschafter

Zum Steigerhaus 8

46117 Oberhausen

+49 (0)208 635985-0

[dosiehn@plassmeier-bau.de](mailto:dosiehn@plassmeier-bau.de)

## REAL ESTATE FACTS

### Art & Projektstatus

Neubau von Büro-, Labor-, Test- und Lagerflächen, in Realisierung

### Standort

Zum Eisenhammer 23 a, 46049 Oberhausen

### Etagen

Büro 4/Werkstattgebäude 2/ Hallen bis ca. 15 m hoch

### Nutzfläche

11.000 m<sup>2</sup>

### Baubeginn & Fertigstellung

Oktober 2022 bis März 2024

### Besonderheit / Sonstiges

Wiederbelebung einer industriell vorgeutzten innerstädtischen Brachfläche und Entwicklung moderner Forschungs- und Produktionsflächen

### Projektentwickler / Investor

PLASSMEIER & PTNs GmbH

HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH

handelnd für das Sondervermögen Magna Babcock Select



# WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGEN IN DER METROPOLE RUHR

## **Bochum Wirtschaftsentwicklung**

Viktoriastraße 10, 44787 Bochum  
[www.bochum-wirtschaft.de](http://www.bochum-wirtschaft.de)

## **Stadt Bottrop: Amt für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement**

Ernst-Wilczok-Platz 1, 46236 Bottrop  
[www.bottrop.de/gewerbeflaechen](http://www.bottrop.de/gewerbeflaechen)

## **Wirtschaftsförderung Dortmund**

Grüne Straße 2-8, 44147 Dortmund  
[www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de](http://www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de)

## **Duisburg Business & Innovation GmbH**

Calaisplatz 5, D-47051 Duisburg  
[www.duisburg-business.de](http://www.duisburg-business.de)

## **EN-ARGENTUR**

Eickener Straße 41, 45525 Hattingen  
[www.en-agentur.de](http://www.en-agentur.de)

## **EWG -**

### **Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH**

Kennedyplatz 5, 45127 Essen  
[www.ewg.de](http://www.ewg.de)

## **Stadt Gelsenkirchen - Wirtschaftsförderung**

Wissenschaftspark  
Munscheidstraße 14, 45886 Gelsenkirchen  
[www.gelsenkirchen.de/de/wirtschaft/services\\_und\\_ansprechpartner/wirtschaftsfoerderung\\_gelsenkirchen/index.aspx](http://www.gelsenkirchen.de/de/wirtschaft/services_und_ansprechpartner/wirtschaftsfoerderung_gelsenkirchen/index.aspx)

## **Hagen.Business**

Rathausstraße 2, 58095 Hagen  
[www.hagen-wirtschaft.de](http://www.hagen-wirtschaft.de)

## **IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur**

Münsterstraße 5, Haus 4, 59065 Hamm  
[www.impuls-hamm.de](http://www.impuls-hamm.de)

## **Herne.Business - Wirtschaftsförderungsgesellschaft Herne mbH**

Friedrich-Ebert-Platz 2, 44623 Herne  
[www.herne.de/Wirtschaft-und-Infrastruktur/Standort-Herne/Wirtschaftsförderung](http://www.herne.de/Wirtschaft-und-Infrastruktur/Standort-Herne/Wirtschaftsförderung)

## **Wirtschaftsförderung Stadt Mülheim**

Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr  
[www.muelheim-business.de](http://www.muelheim-business.de)

## **OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH**

Centroallee 269, 46047 Oberhausen  
[www.owtgmbh.de](http://www.owtgmbh.de)

## **Kreis Recklinghausen Fachdienst Wirtschaft**

Rathausplatz 3/4, 45657 Recklinghausen  
[www.recklinghausen.de/Inhalte/Startseite/Wirtschaft\\_Einkaufen/Dienstleistungen\\_der\\_Wirtschaftsfoerderung/index.asp](http://www.recklinghausen.de/Inhalte/Startseite/Wirtschaft_Einkaufen/Dienstleistungen_der_Wirtschaftsfoerderung/index.asp)

## **Kreis Unna Wirtschaftsförderung**

Friedrich-Ebert-Straße 19, 59425 Unna  
[www.wfg-kreis-unna.de](http://www.wfg-kreis-unna.de)

## **Kreis Wesel Wirtschaftsförderung**

Reeser Landstraße 31  
46483 Wesel  
[www.kreis-wesel.de](http://www.kreis-wesel.de)

# ROUNDTABLE

**DATEN, FAKTEN UND SPANNENDE IMMOBILIENPROJEKTE:** Der Immobilienmarktbericht Ruhr gibt Ein- und Überblick über die Marktentwicklung im Ruhrgebiet. Seit 2020 ist die Betrachtung noch umfangreicher. 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

# 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.



### 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.



### RUHRAGIS

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

#### 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





## IMMOBILIENMARKT- BERICHT

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

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



## 5-STANDORTE- PROGRAMM

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

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

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

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



# IMPRESSUM

## IMPRINT

### Herausgeber

Publisher



Business Metropole Ruhr GmbH  
Kronprinzenstr. 30  
45128 Essen

Prof. Dr. Julia Frohne,  
Vorsitzende der Geschäftsführung

### Projekt

Project

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

### Auftragnehmer

Entrepreneur

bulwiengesa AG  
Huyssenallee 74  
45128 Essen

### Gestaltung

Design

schmitz'design  
Wiedstraße 23  
47799 Krefeld  
schmitznetz.com

### Bildnachweis

Photo proof

S. 3 Prof. Dr. Julia Frohne © BMR  
S. 4 Novitas BKK im Quartier 1 © HHVision, Köln  
S. 8 Diamond Offices © kadawittfeldarchitektur/rendertaxi  
S. 16 Logistik Hub © Jens Hauer + Greyfield Group  
S. 20 Ideenschmiede © Landmarken/HHVision  
S. 24 Torhäuser © Fokus Development AG  
S. 27 Königshof © Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH - EWG  
S. 28 Beust-Campus © Graf-Beust Campus GmbH  
S. 33 Komposition © BMR  
S. 34/35 B Office © BREMER Projektentwicklung GmbH  
S. 36/37 Community Campus © Cojanvan Toor und Wolfgang Eschenbach  
S. 38/39 TZR © loomn  
S. 40/41 Materna Headquarter © Gerber Architekten  
S. 42/43 Stadtkrone Ost © Marcus Schwier  
S. 44/45 Unternehmerpark © Phase 5, Düsseldorf  
S. 46/47 Opta Data Campus © Peter Bastian Architekten BDA  
S. 48/49 Logikor Park © Peter Bastian Architekten BDA  
S. 50/51 Quartier 231 © Sirius Facilities GmbH  
S. 52/53 Zentrale Trane Deutschland GmbH © Plassmeier&PTNs



METROPOLE  
**RUHR**  
BUSINESS

