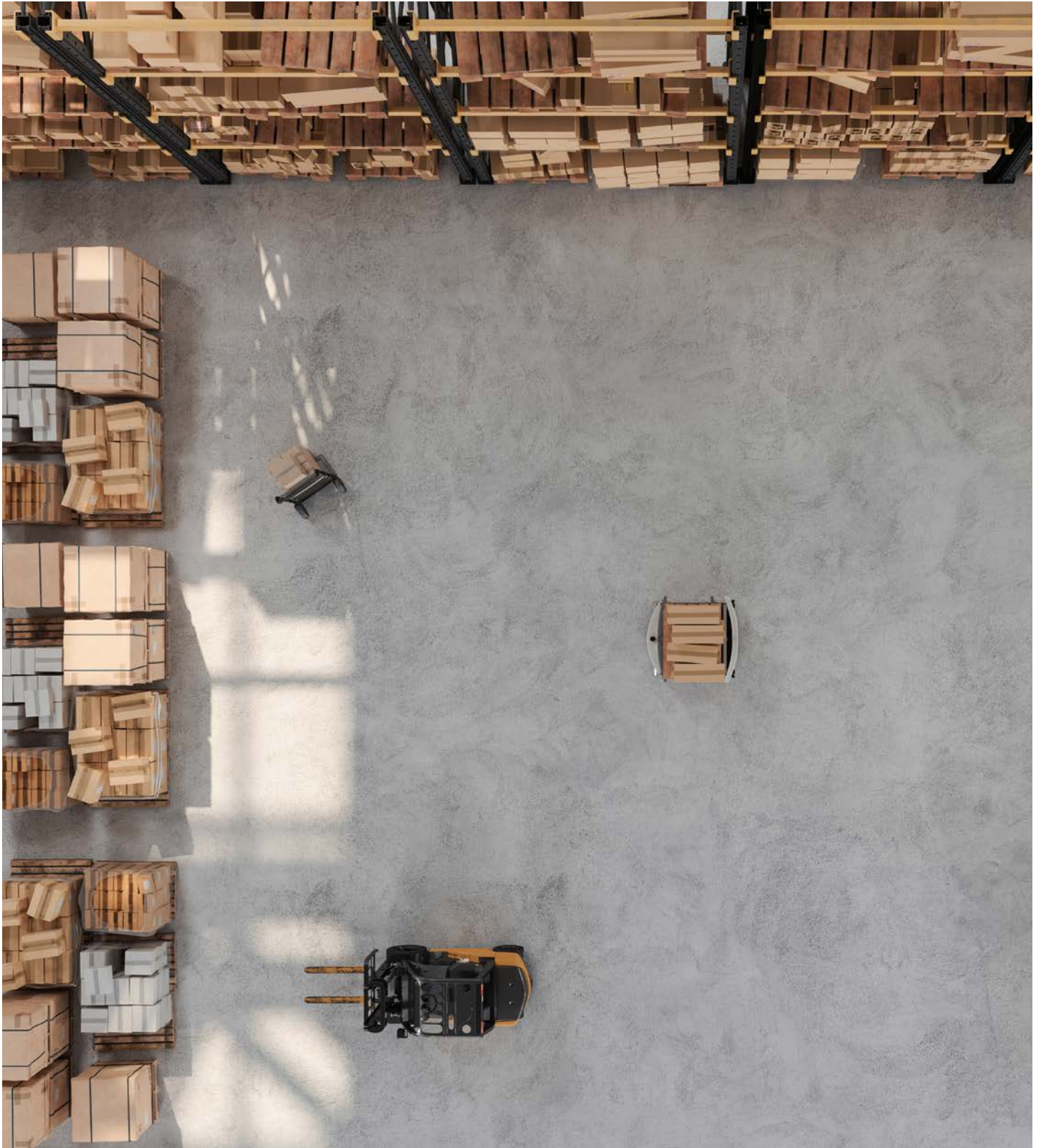


ENGEL & VÖLKERS

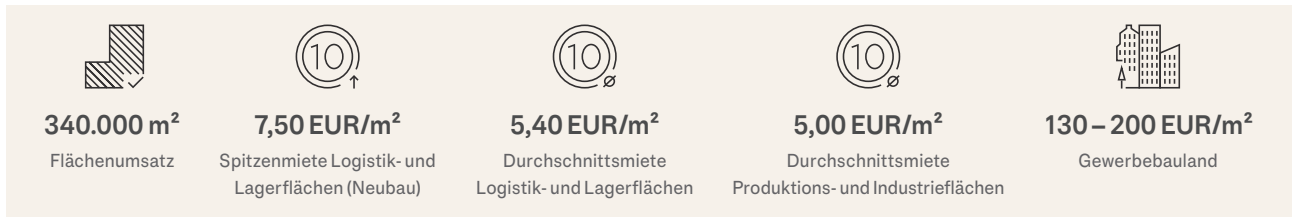
COMMERCIAL



Marktreport 2024 · Ruhrgebiet

INDUSTRIE- & LOGISTIKFLÄCHEN

Mittleres und östliches Ruhrgebiet



Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Rückläufiger Flächenumsatz wegen fehlender Großabschlüsse

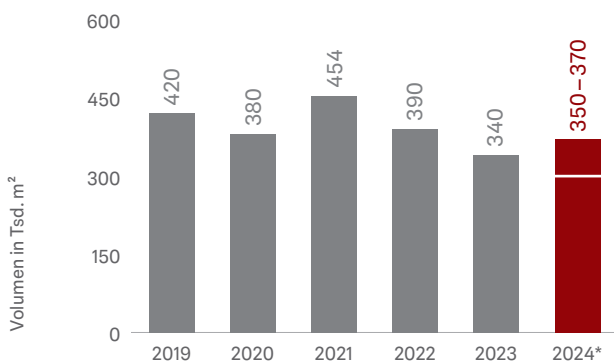
Die wirtschaftlichen Herausforderungen haben im Jahr 2023 auch im östlichen Ruhrgebiet zu einem Rückgang der Vermietungsaktivität beigetragen. Dies betraf insbesondere das erste Halbjahr, während im zweiten eine leichte Belebung beobachtet werden konnte. Der Gesamtflächenumsatz auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt belief sich 2023 auf rund 340.000 m² und fiel damit um etwa 15 % geringer aus als im Fünfjahresdurchschnitt. Zu diesem Ergebnis trug bei, dass sich die Vermarktungsdauer bei Großvermietungen, sofern sie zustande kamen, spürbar verlängert hat. Das Angebot an Grundstücken ist weiterhin knapp. In der Folge ist das Preisniveau weiter angestiegen – trotz hoher Bau- und Finanzierungskosten. Nicht nur im Ruhrgebiet stockt aufgrund von politischen und standortbasierten Unsicherheiten der erhoffte Auf-

bau von größeren Produktionskapazitäten. Dennoch bleiben Logistik- und Industrieimmobilien im Investoren-Fokus und bildeten 2023 erstmals die stärkste Assetklasse am deutschen Markt für Immobilieninvestments.

Mietniveau steigt weiterhin

Im Jahr 2024 ist aufgrund von voraussichtlich sinkenden Inflationszahlen und dem dadurch verbesserten Finanzierungsumfeld eine zunehmende Dynamik im Investmentbereich zu erwarten. Außerdem ist von weiteren Mietpreiserhöhungen auszugehen, die Projektentwicklern die Kompensation hoher Bau- und Finanzierungskosten und Bestandhaltern den Erhalt von Kapitalwerten ermöglichen. Ferner wird es auf dem Vermietungsmarkt durch die spekulative Entwicklung von 200.000 m² Fläche in Dortmund durch SEGRO zu interessanten Flächenneuzugängen kommen.

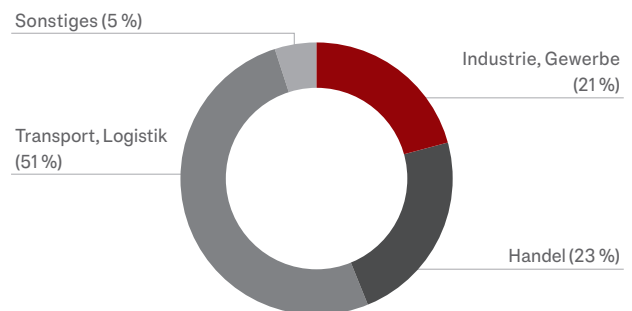
Flächenumsatz



* Prognosespanne

Quelle: Engel & Völkers Commercial

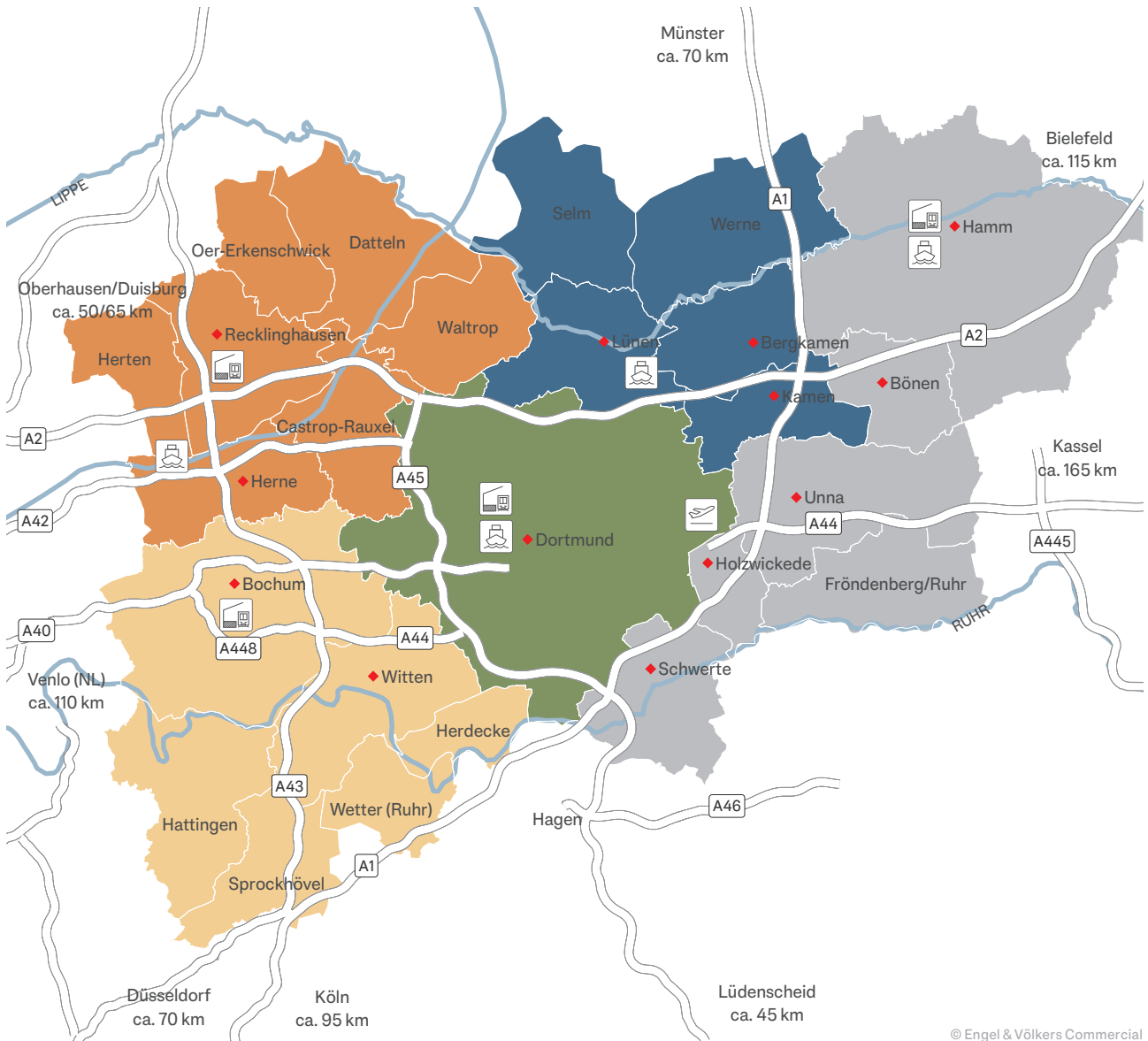
Flächenumsatz – Branche*



* Jahr 2023

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Industrie- und Logistiklagen mittleres und östliches Ruhrgebiet



© Engel & Völkers Commercial

Mietpreise in EUR/m² nach Nutzungsart*

	◆ Dortmund	◆ Herne/ Recklinghausen	◆ Bochum/ Witten	◆ Bergkamen/ Lünen	◆ Unna/Bönen/ Hamm
Lager und Logistik	5,20 – 6,20	4,60 – 5,90	5,00 – 6,10	5,00 – 6,10	5,10 – 6,10
Produktion und Industrie	4,20 – 5,80	3,90 – 5,50	4,10 – 5,80	3,80 – 5,70	4,00 – 5,80

Quelle: Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf durchschnittl. Bestandsimmobilien; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattung u. Lagen sind möglich

Bedeutende Flächenumsätze

Nutzer	Fläche (m ²)	Umsatzart	Lage
PFENNING-GRUPPE	30.000	Miete Neubau	Dortmund
RECHT Logistik Gruppe	27.000	Miete Neubau	Bönen
Bayer AG	15.000	Eigennutzer Neubau	Bergkamen
Versandmanufaktur GmbH	9.000	Miete Bestand	Bochum
Luchs AG	7.300	Miete Bestand	Bochum

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.
Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet.
Stand der Informationen: Januar 2024.

RUHRGEBIET

+49 (0)231 999 66 999 | DortmundCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/dortmundcommercial
EVC Dortmund Immobilien GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Westfalendamm 69 | 44141 Dortmund
engelvoelkers.com/commercial/research