



Marktreport 2023 · Ruhrgebiet
Industrie- & Logistikflächen

MITTLERES & ÖSTLICHES RUHRGEBIET



390.000 m²
Flächenumsatz



6,20 EUR/m²
Spitzenmiete Logistik- und Lagerflächen (Neubau)



5,40 EUR/m²
Ø-Miete Logistik- und Lagerflächen



5,00 EUR/m²
Ø-Miete Produktions- und Industrieflächen



130-190 EUR/m²
Gewerbebauland

Bezugsjahr der Kennzahlen: 2022; Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

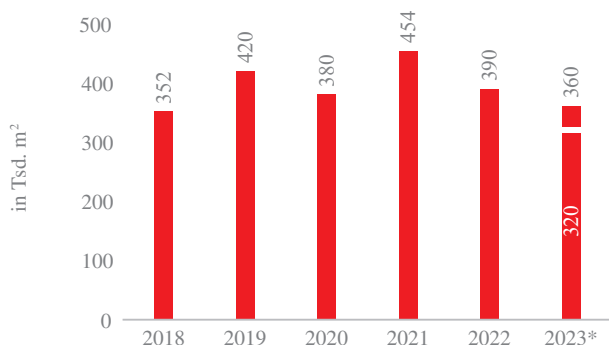
Mietpreise steigen weiterhin

Im mittleren und östlichen Ruhrgebiet trifft eine starke Nachfrage nach Grundstücken und Logistikflächen weiterhin auf ein begrenztes Angebot. Dies hat auch im Jahr 2022 zu einem Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmiete auf zuletzt 6,20 EUR/m² bzw. 5,40 EUR/m² beigetragen. Wo vormals Verträge über zehn oder 15 Jahre abgeschlossen wurden, neigen Eigentümer heute häufiger zu einer Verringerung der Vertragslaufzeiten auf fünf Jahre und weniger. Dies geschieht in Erwartung von mittelfristig weiterhin anziehenden Mietpreisen. Der deutliche Nachfrageüberhang bleibt vorerst insbesondere im Bereich von Bochum und Dortmund bestehen und drückt sich neben dem Anstieg des Mietniveaus auch in einem marginalen Leerstand insbesondere bei großflächigen Objekten aus.

Logistik bleibt ein starkes Segment

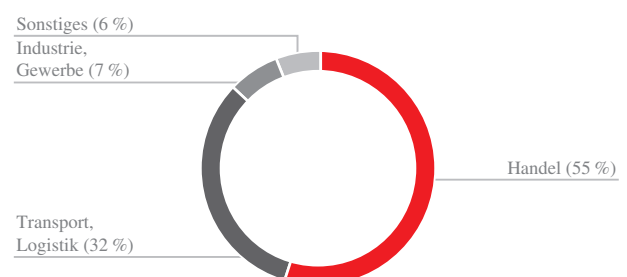
Investorinnen und Investoren zeigen sich wegen der gegenwärtigen Zins- und Finanzierungssituation bis auf Weiteres zurückhaltend – eigenkapitalstarke Akteure sind mit Sicherheit im Vorteil. Eine wachsende Bedeutung kommt der Frage zu, wie Deutschland als Industriestandort attraktiv bleiben kann. Produktions- und Industrieflächen im Ruhrgebiet sind jedoch nach wie vor gefragt. Die Logistikbranche zählt unter anderem wegen des Trends zur Multi-Channel-Logistik (Vertrieb sowohl im B2B als auch im B2C) und des starken E-Commerce eindeutig zu den Gewinnern der Immobilienwirtschaft. Für das mittlere und östliche Ruhrgebiet ist daher zu erwarten, dass im Jahr 2023 insbesondere Vermietungen in diesem Segment zu einem Gesamtflächenumsatz in Höhe des langjährigen Mittels beitragen werden.

Flächenumsatz



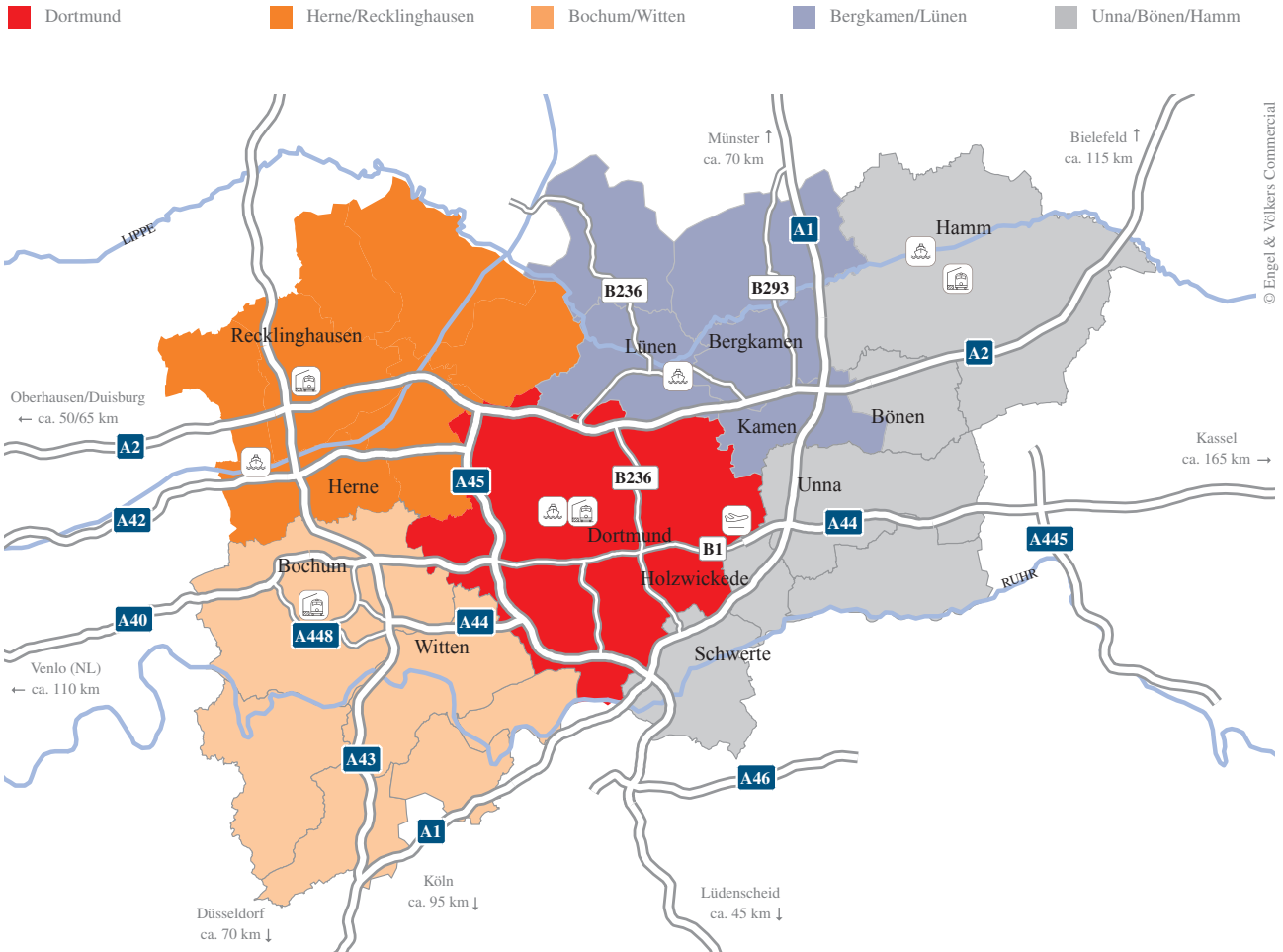
* Prognosespanne
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Flächenumsatz - Branche*



* Jahr 2022
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Industrie- und Logistiklagen mittleres und östliches Ruhrgebiet



Mietpreise in EUR/m²*

	Dortmund	Herne/Recklinghausen	Bochum/Witten	Bergkamen/Lünen	Unna/Bönen/Hamm
Lager und Logistik	4,50 – 6,00	4,00 – 5,60	4,40 – 5,90	4,00 – 4,60	4,40 – 5,90
Produktion und Industrie	3,95 – 5,80	3,80 – 5,50	3,95 – 5,80	3,60 – 5,80	3,90 – 5,60

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

*bezogen auf durchschnittl. beheizbare Bestandsimmobilien; höhere Mieten für Neubauten o. besondere Ausstattungsmerkmale u. Lagen sind möglich

Bedeutende Flächenumsätze

Nutzer	Fläche (m²)	Umsatzart	Lage
L-Shop-Team	57.000	Miete Bestand	Unna
Cordes & Graefe	41.000	Eigennutzer Neubau	Selm
JW Fulfillment	28.000	Miete Bestand	Unna
IKEA	20.000	Miete Neubau	Bergkamen
Syncreon	18.000	Miete Bestand	Dortmund
Sonepar	10.000	Miete Bestand	Dortmund

Quelle: 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 2023.

EVC Dortmund Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Westfalendamm 69 · 44141 Dortmund
Tel. +49-(0)231-999 66 999 · DortmundCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/dortmundcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL