



IMMOBILIENMARKTBERICHT RUHR 2022

REAL ESTATE MARKET
REPORT RUHR 2022

DAS RUHRGEBIET UND SEINE KERNZONE

THE RUHR REGION AND ITS CORE ZONE



Kernzone | core area



Ruhrgebiet | Ruhr region



1. BLICK IN DIE METROPOLE RUHR

VIEW INTO THE RUHR METROPOLIS

Das Ruhrgebiet zeigt sich trotz aktueller Herausforderungen relativ resilient. Mit

911 Millionen Euro Büroinvestments (24 % Wachstum gegenüber 2021) widersetzt es sich der allgemeinen Marktstimmung. Zwar hat die Trendwende bei den Renditen auch die Region erreicht, allerdings in abgeschwächter Form.

Trotz gestiegener Leerstände zeigen die Spitzenmieten stabile bis leicht steigende Trends. Diese liegen in den Kernstädten zwischen 16,50 und 19,00 Euro/qm MFG. Miet- und Leerstandsentwicklung haben sich voneinander entkoppelt, damit zeichnet die Metropole Ruhr die Entwicklung der sieben deutschen A-Städte nach.

Großer Markt – große Nachfrage: Stark ansteigend sind an der Ruhr auch die Logistikmieten. Die Spitzenmieten steigen um 9,3 % zum Vorjahr.

The Ruhr region, in western Germany, in the heart of the federal state of North Rhine Westphalia, shows resilience despite current challenges. With 911 million euros in office investments (24% growth compared to 2021), it is resisting the negative trend in Germany. The trend reversal in yields has also reached the region, but in a weaker form.

In spite of increased vacancy rates, prime rents are showing stable to slightly upward trends. In the core cities, these range from 16.50 to 19.00 euros/sqm MFG. Rental and vacancy trends have decoupled from another, therefore the Metropole Ruhr replicates the development of the top seven A-cities.

Big market – big demand. Logistics rents are also rising in the Ruhr region. Top rents increased by 9.3% compared to the previous year.

2. BÜROIMMOBILIENMARKT OFFICE REAL ESTATE MARKET

Spitzenmiete in Euro/m² MFG

Prime rent in euros/sqm MFG

	2020	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr Changes from previous year
Kernzone Core	16,00-17,00	16,00-19,00	16,50-19,00	+1,4%*
Ruhrgebiet Ruhr region	12,50-17,00	12,50-19,00	12,50-19,00	0%*
Berlin	39,00	40,50	43,50	+7,4%
Düsseldorf	26,50	26,50	32,50	+22,6%
Stuttgart	24,00	24,00	28,00	+16,7%

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

Nettoanfangsrenditen in %

Net initial yields in %

	2021	2022
Kernzone Core	4,00 %-4,60 %	4,30 %-4,80 %
Ruhrgebiet Ruhr region	4,00 %-6,80 %	4,30 %-6,90 %
Frankfurt	2,70 %	3,15 %
Hamburg	2,60 %	3,10 %
Köln	2,80 %	3,30 %

↘ **Der Büroflächenumsatz** in der Metropole Ruhr summiert sich 2022 auf rund 550.000 qm MFG, was deutlich über dem 10-Jahresmittel von 504.000 qm MFG liegt.

↘ Trotz gestiegener **Leerstände** zeigen die Spitzenmieten bislang stabile bis leicht steigende Trends und liegen in den Kernstädten zwischen 16,50 und 19,00 Euro/qm MFG. Für Neubauf lächen in Toplagen wird bereits die 20,00 Euro-Marke überschritten.

↘ Insgesamt werden in Büroimmobilien rund 911 Mio. Euro **investiert**, was über dem 10-Jahresschnitt von 860 Mio. Euro liegt.

↘ Die **Renditeaufschläge** mit bis zu 30 Basispunkten sind jedoch in der Metropole Ruhr moderater ausgefallen als in den deutlich teureren A-Städten mit bis 45 bis 60 Basispunkten.

↘ **Sales of office premises** in the Ruhr metropolitan area in 2022 totalled around 550,000 sqm calculated according to the MFG which is substantially above the 10-year average of 470,000 sqm MFG.

↘ In spite of increased **vacancies**, peak rents have so far shown stable to slightly upward trends and range between 16.50 and 19.00 euros/sqm MFG in the core cities. Plots for new construction in top locations already broke the benchmark of 20.00 euros.

↘ Overall, rounded 911 million euros were **invested** in office real estate, which is above the 10-year average of 860 million euros.

↘ The **yield growth** of up to 30 base points meanwhile turned out to be more modest in the Ruhr metropolitan area than in the much pricier A-rated cities that grew by as much as 45 to 60 base points.



Weitere Informationen

Further information



3. DER MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN

THE MARKET FOR LOGISTICS REAL ESTATE

Spitzenmiete Lager und Logistikflächen in Euro/qm NF | Prime rent for warehouse and logistics spaces in euros/sqm net area

	2020	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr Changes from previous year
Kernzone Core	4,70-5,30	4,90-5,70	5,30-6,20	+8,5%*
Ruhrgebiet Ruhr region	3,70-5,30	4,00-5,70	4,40-6,20	+9,3%*
Köln	5,80	6,20	6,80	+9,7%
Berlin	6,40	7,30	8,10	+11,0%
München	7,30	7,50	8,10	+8,0%

Spitzenrendite Logistik in % | Prime yield for logistics in %

	2020	2021	2022
Kernzone Core	4,50 %-6,00 %	3,90 %-5,40 %	4,20 %-5,50 %
Ruhrgebiet Ruhr region	4,50 %-7,00 %	3,90 %-6,00 %	4,20 %-6,30 %
Köln	4,00 %	3,50 %	3,80 %
Berlin	3,70 %	3,20 %	3,50 %
München	3,60 %	3,10 %	3,50 %

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

Für die Auswertung der Daten in den Segmenten Logistik- und Unternehmensimmobilien werden die jeweiligen Logistikregionen als räumliches Aggregat genutzt und nicht nur die Kernstädte betrachtet. So können auch Transaktionen oder Projekte im Umland der jeweiligen Städte mit einbezogen werden.

The respective logistics regions are used for the analysis of the market data in the logistics and light industrial property segments as a spatial aggregate and accordingly, not only the respective key cities are considered. Transactions or projects in the broader region of the cities in the respective markets can also be taken into account.

\\ **Der Logistikmarkt** in der Metropole Ruhr folgt dem gesamtdeutschen Trend, wonach Logistikimmobilien weiterhin stark nachgefragt sind und Flächenumsätze in erster Linie durch ein knappes Flächenangebot ausgebremst werden. Dieser Nachfrageüberhang treibt letztlich das Mietniveau und führt in allen Teilmärkten der Metropole Ruhr zu steigenden Mieten.

\\ **Der Transaktionsumsatz** beläuft sich in der zweiten Jahreshälfte lediglich auf 81 Mio. Euro, auf Jahressicht wird ein Gesamtvolumen in Höhe von 536 Mio. Euro verzeichnet.

\\ **Der Renditeanstieg** in der Metropole Ruhr bewegt sich mit +30 Basispunkten im Core-Segment und +10 bis +30 Basispunkten im Durchschnitt (Kerngebiet/Metropole Ruhr) gegenüber den Jahresendwerten 2021 im Rahmen der allgemeinen Marktentwicklung.

\\ **The logistics market** in the Ruhr metropolitan area follows the overall trend in Germany according to which logistics real estate continues to be in high demand and sales of premises are primarily slowed down by the short supply of premises. This overhang of demand ultimately drives the level of rents up, having led to increasing rents in all sub-markets of the Ruhr metropolitan area.

\\ **Transaction** revenues in the second half of the year reached merely 81 million euros, while a total volume in the amount of 536 million euros was reported for the full year.

\\ **The yield** increase in the Ruhr metropolitan area is moving on the scale of the general market development at +30 base points in the core segment and +10 to +30 base points on average (core region/Ruhr metropolitan area) compared to the values at the end of the year 2021.



Weitere Informationen
Further information

4. DER MARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

THE LIGHT INDUSTRIAL PROPERTIES MARKET

Marktübliche Mieten für Lagerflächen der mittleren Flächengröße* | Market rents for warehouse space of average size*

	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr Changes from previous year
Kernzone Core	6,00-7,50	6,10-8,00	+4,4%**
Ruhrgebiet Ruhr region	5,50-7,50	5,50-8,00	+3,8%**
Köln	8,00	8,50	+6,3%
Berlin	11,40	11,50	+0,9%
München	9,60	10,50	+9,4%

* mittlere Flächengröße umfasst Einheiten zwischen 100 und 499 qm
average area size includes units between 100 and 499 sqm

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

Renditeniveaus Unternehmensimmobilien
Yield Levels Corporate Real Estate

	2020	2021	2022
Kernzone Core	4,80%-6,30 %	4,30%-5,70 %	4,70%-5,80 %
Ruhrgebiet Ruhr region	4,80%-7,30 %	4,30%-6,30 %	4,70%-6,50 %
Köln	4,20 %	3,70 %	4,20 %
Berlin	3,90 %	3,40 %	3,90 %
München	3,80 %	3,30 %	3,90 %

Zum Segment der Unternehmensimmobilien zählen Distributionsimmobilien (< 10.000 qm), Produktionslager (< 10.000 qm), Gewerbeparks und Transformationsimmobilien.

The light industrial real estate segment includes distribution properties (< 10,000 sqm), production warehouses (< 10,000 sqm), industrial parks, and converted properties, so-called transformation real estate.

↘ **Das Fertigstellungsvolumen** ist im Jahr 2022, verglichen mit den Vorjahren, rückläufig. Diese Zahlen bestätigen den Eindruck, der sich bereits zum Halbjahr 2022 abgezeichnet hat. Die Konkurrenz zu anderen Nutzungsarten sowie steigende Bau- und Finanzierungskosten, in Kombination mit weiteren wirtschaftlichen Unsicherheiten, limitieren weiterhin das Projektentwicklungsgeschäft.

↘ **Die Mieten** entwickeln sich im Spannungsfeld von begrenztem Angebot und vitaler Nachfrage und zeigen folglich ein leichtes Wachstum.

↘ Die Renditekompression der letzten Jahre hat auch in diesem Segment durch höhere Finanzierungskosten und konjunktureller Unsicherheiten ihr vorzeitiges Ende gefunden.

↘ Im Jahresverlauf 2022 sind **die Renditen** je nach Standort und Unternehmensimmobilientypus zwischen 10 und 40 Basispunkte gestiegen, was verglichen mit den A-Standorten moderat ist.

↘ **The completed volume** in the year 2022 compared to previous years was on the decline. These figures confirm the impression, which already emerged midpoint in the year 2022. The causes of his have not changed either in the second half of the year. Competition with other types of use and rising construction and financing costs, in combination with additional economic uncertainties, continue to restrict the project development business.

↘ **Rents** are developing in between the conflicting poles of limited supply and robust demand, and consequently show modest growth.

↘ The yield compression of recent years has also found an early end in this segment due to higher financing costs and cyclical uncertainties.

↘ In the course of the year 2022, **yields** have risen depending on location and the type of light industrial property between 10 and 40 base points, which is modest compared to the A-rated locations.



Weitere Informationen

Further information



5. INNERSTÄDTISCHER EINZELHANDEL

INNER-CITY RETAIL

Spitzenmiete 1a-Lage Euro/qm

Prime rent A-plus location in euro/sqm

	2020	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr Changes from previous year
Kernzone Core	58-200	56-195	55-165	-12,4 %*
Ruhrgebiet Ruhr region	21-200	20-195	20-165	-14,0 %*
Hamburg	270	250	240	-4,0%
Köln	245	225	215	-4,4%
Berlin	290	270	255	-5,6%

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

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

	2020	2021	2022
Kernzone Core	3,80-5,80%	3,90-6,00%	4,30 %-6,30%
Ruhrgebiet Ruhr region	3,80-6,70%	3,90-6,90%	4,30-bis 7,10%
Hamburg	2,90%	3,10%	3,40%
Köln	3,20%	3,30%	3,60%
Berlin	2,70%	2,90%	3,20%

↘ **Die Einzelhandelsmieten** haben nochmals leicht nachgegeben, da die geforderten Mieten insbesondere für den Textileinzelhandel vielerorts kaum darstellbar sind. Die notwendigen Umsätze können nicht mehr erwirtschaftet werden.

↘ Auf der Konsumentenseite drücken höhere Ausgaben für Energie und Güter des täglichen Bedarfs auf die Kaufkraft. Diese Grundlagen äußern sich vielerorts, nicht nur im Ruhrgebiet, in einer Zunahme an leerstehenden Ladeneinheiten.

↘ **Die Nettoanfangsrenditen** sind, etwas stärker als in den A-Städten, in den zentralen Lagen um 30 bis 40 Basispunkte, gestiegen.

↘ Das höchste **Nachfragevolumen** bleibt mit 63,2 % anteiligem Marktpotenzial bei der Warengruppe „Täglicher Bedarf“, während alle weiteren Marktbereiche im Jahr 2022 in der Nachfrage vorwiegend gesunken sind.

↘ **Rents for retail properties** once more sagged slightly in this market environment, as the asking rents are hardly realistic in many places for textile retail shops, since they cannot generate the sales they need anymore.

↘ Higher expenses for energy and items of daily need pressure consumers and dampen their buying mood in the non-seasonal products segment. These basic conditions are expressed in many places, not just in the Ruhr region, in an increasing number of vacant shop units.

↘ **The initial net yields** in central locations have risen by 30 to 40 base points and a little stronger in the A-rated cities.

↘ **The highest demand volume** with 63.2% of the proportionate market potential remains for items of daily need, while all other market segments have seen mostly falling demand in the year 2022.



Weitere Informationen
Further information



6. INVESTMENTMARKT DER METROPOLE RUHR INVESTMENT MARKET OF THE RUHR METRO- POLITAN AREA

Transaktionsvolumen mit Wirtschaftsimmobilien gesamt (in Mio. Euro)

Total transaction volume with commercial real estate (in million euros)

	2020	2021	2022
Ruhrgebiet Ruhr region	2.179	2.434	1.787
Berlin	8.640	10.800	8.060
Hamburg	5.290	3.200	4.600
Frankfurt	6.420	6.000	4.280
München	5.029	7.400	3.470
Düsseldorf	3.400	2.100	2.900
Köln	1.320	3.400	1.260
Stuttgart	1.110	1.900	1.060

↘ **Der Investmentmarkt** der Metropole Ruhr positioniert sich im Vergleich mit den sieben A-Städten im Jahr 2022 im unteren Mittelfeld. Er reiht sich, was das Transaktionsvolumen angeht, hinter Düsseldorf ein, liegt aber diesmal klar vor Köln und Stuttgart.

↘ Bei der segmentspezifischen Betrachtung des gewerblichen **Investmentvolumens** haben sich gegenüber 2021 einige Verschiebungen ergeben. Die Büroimmobilien liegen mit rd. 911 Mio. Euro Transaktionsvolumen vor den Logistikimmobilien mit knapp 536 Mio. Euro an der Spitze.

↘ Nach einem dynamischen Jahresbeginn im ersten Quartal mit 772 Mio. Euro ist die **Transaktionsaktivität** in Folge der veränderten Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten und den damit verbundenen Unsicherheiten über die zukünftige Preisentwicklung mit 365 Mio. Euro im zweiten Quartal deutlich eingebrochen.

↘ **Compared to the top seven cities, the investment market** of the Ruhr metropolitan area is positioned in the lower mid-field in the year 2022. It is listed behind Düsseldorf when it comes to transaction volume, but it is clearly ahead of Cologne and Stuttgart this time around.

↘ In a segment-specific analysis of **the commercial investment volume**, a few shifts compared to 2021 have emerged so far. The office real estates with a transaction volume of rounded 911 million euros ranked at the top before logistics real estate with 536 million euros in 2022.

↘ Following a dynamic start of the year in the first quarter with sales of 772 million euros, **the transaction activity** has dropped steeply in consequence of the changed framework conditions on the capital markets and the related insecurities about future price development of 365 million euros in the second quarter.



Weitere Informationen

Further information





ROUNDTABLE

Daten, Fakten und spannende Immobilienprojekte:

Der Roundtable Immobilienwirtschaft bringt zweimal jährlich die Branchenexperten aus der Region an einen Tisch, um die Entwicklung des Immobilienmarktes der Metropole Ruhr zu analysieren.

Neben den Wirtschaftsförderungen der Kommunen beteiligen sich namhafte Maklerunternehmen wie Anteon, Brockhoff GmbH, 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: 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.

In addition to the economic development agencies of the municipalities, well-known brokerage firms such as Anteon, Brockhoff GmbH, 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



BROCKHOFF
Office | Retail | Invest | Logistics



CUBION
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.





IMPRESSUM IMPRINT

Herausgeber | Publisher



Business Metropole Ruhr GmbH
Kronprinzenstraße 30
45128 Essen

Prof. Dr. Julia Frohne,
Vorsitzende der Geschäftsführung

Projekt | Project

Vivien Hoffmann, Projektmanagerin
Antje Felchner, Projektmanagerin
Benjamin Legrand, Pressesprecher
(V.i.S.d.P)

Auftragnehmer | Entrepreneur

bulwiengesa AG
Huysenallee 74
45128 Essen

Gestaltung | Design

schmitz'design
Wiedstraße 23
47799 Krefeld
schmitznetz.com

Bildnachweis | Photo proof

Seite | page 5
Diamond Offices © kadawittfeldarchi-
tektur/rendertaxi

Seite | page 7
Logistik Hub © Jens Hauer + Greyfield
Group

Seite | page 9
ESCRYPT Home, 3D-Simulation © agn
Niederberghaus & Partner GmbH

Seite | page 11
Königshof © Essener Wirtschaftsförde-
rungsgesellschaft mbH - EWG

Seite | page 13
Torhäuser © Fokus Development AG

