

# CUBION

Immobilien  
Chartered Surveyors

# 10

10. Ausgabe

# BÜROMARKT Ruhrgebiet

# VORWORT



Stefan Orts



Markus Büchte

2015 war in mehrfacher Hinsicht ein besonderes und spannendes Jahr. Dies gilt für die Büromärkte im Ruhrgebiet ebenso, wie für unser Unternehmen.

CUBION Immobilien wurde 10 Jahre alt und wir konnten zu diesem Jubiläum das bislang erfolgreichste und umsatzstärkste Jahr unserer Unternehmensgeschichte schreiben. Zudem gelang uns der Abschluss unseres bisher größten Mietvertrages mit einer vermittelten Bürofläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> (s. Seite 32 ff. dieses Berichtes)

Nicht zuletzt durch diesen Vertragsabschluss verbuchte der Büromarkt Essen - und damit der wichtigste Markt im Ruhrgebiet - ein Ausnahmejahr. Der Flächenumsatz dort stieg mit rd. 139.500 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr um 36 % (!) an. Es handelt sich um das drittbeste Ergebnis nach den Jahren des Immobilien-Booms in 2007 und 2008.

In einem turbulenten und außergewöhnlichen Umfeld verlief das Tagesgeschäft. Dies war gezeichnet durch Tiefststände bei Zinsen und Renditen sowie Angebotsknappheit bei Immobilien im Investment- und Vermietungsmarkt. Wir konnten uns erfolgreich behaupten.

Die detaillierten Ergebnisse eines besonderen Büromarktjahres entnehmen Sie diesem 10. Büromarktbericht Ruhrgebiet aus dem Hause CUBION!

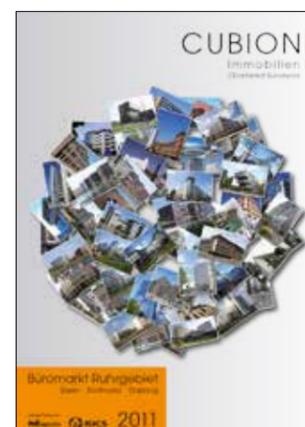
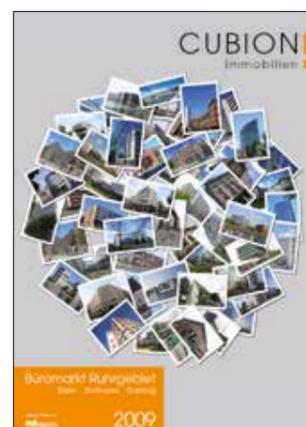
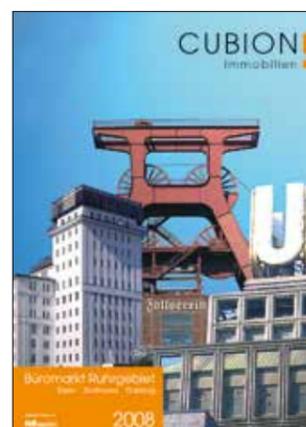
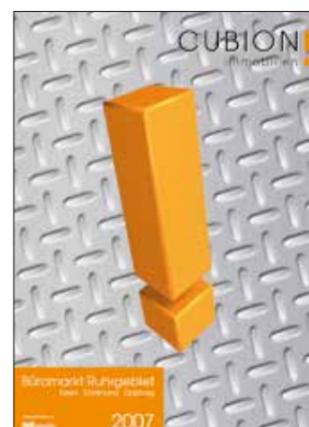
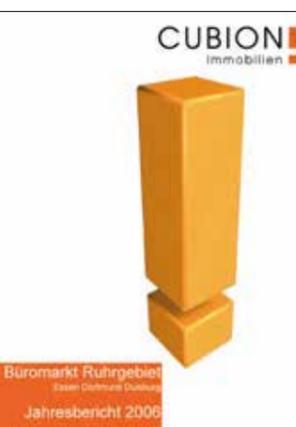
Auch das Jahr 2016 startete mit der gleichen atemberaubenden Geschwindigkeit. Täglich erkennen wir den Wert des Vertrauens, welches uns als inhabergeführtem Unternehmen von unseren Geschäftspartnern entgegengebracht wird und nicht selbstverständlich ist. Dieses Vertrauen ist die Grundlage für gute Geschäfte.

Für genau dieses inzwischen langjährige Vertrauen und die daraus resultierenden Erfolge bedanken wir uns bei den Geschäftspartnern, Kunden und Freunden unseres Hauses ausdrücklich.

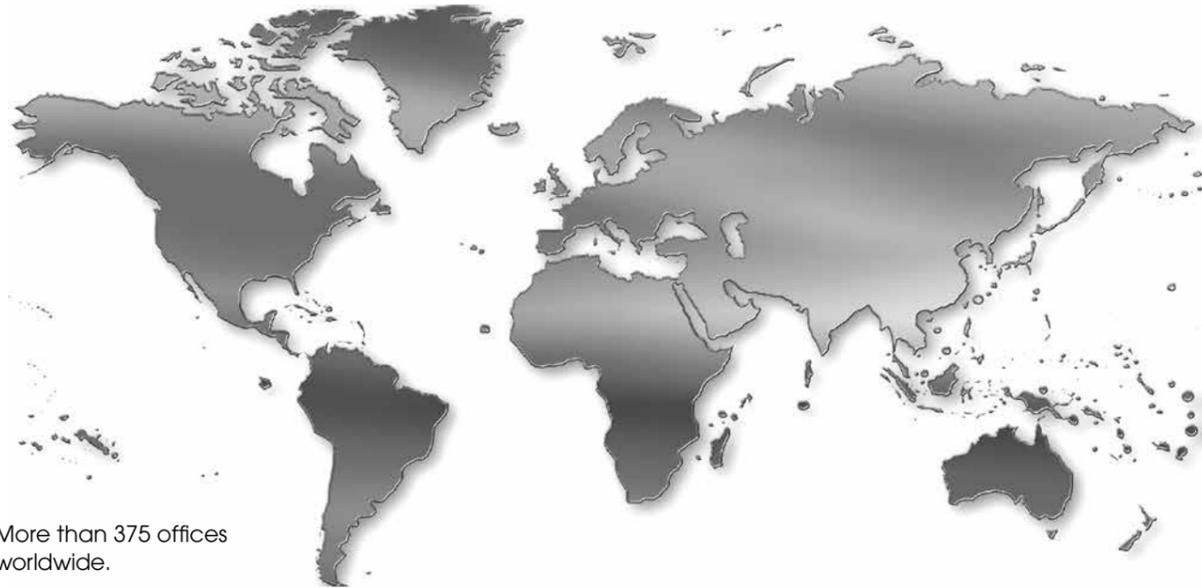
Herzlichen Dank & Glückauf!

Stefan Orts

Markus Büchte MRICS



## Unser Markt weltweit.



More than 375 offices worldwide.

### NAI apollo group.

CUBION ist seit Gründung des Netzwerkes Partner der NAI apollo group.

Die NAI apollo group ([www.nai-apollo.de](http://www.nai-apollo.de)) ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 25 Jahren beraten die Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg.

Das Leistungsspektrum umfasst die Bereiche

- Verkauf,
  - Vermietung,
  - Baumanagement,
  - Bewertung,
  - Research,
  - Investment Management,
  - Property- und Asset-Management sowie
  - Corporate Finance
- in den Segmenten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel.

Mit neun Büros in Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, München, Düsseldorf, Stuttgart, Ulm, Mannheim und im Ruhrgebiet ist die NAI apollo group deutschlandweit mit rund 130 Mitarbeitern aktiv tätig.

NAI apollo hat im Jahr 2015 Transaktionen im Wert von fast 1,5 Milliarden Euro bzw. über 1,9 Millionen m<sup>2</sup> begleitet. Der größte Anteil entfiel hier auf Lager- und Logistikimmobilien mit über 1,4 Millionen m<sup>2</sup>. Im Bürosegment waren es fast 420.000 m<sup>2</sup>.

Auch im Vermietungsbereich kann NAI apollo deutliche Zuwächse realisieren. Fast 300.000 m<sup>2</sup> wurden in 456 Deals umgesetzt. Der Fokus liegt dabei klar auf Büro- sowie Lager- und Logistikimmobilien mit jeweils gut 139.000 m<sup>2</sup> Fläche.

NAI Global verfügt über einen weltweiten Zugang zu über 6.700 Immobilienspezialisten. Mit seinen Partnern in über 375 Büros steht das inhabergeführte Netzwerk NAI Global ([www.naiglobal.com](http://www.naiglobal.com)) seinen Kunden weltweit als kompetenter Ansprechpartner und Berater zur Seite. Heute schließt NAI Global jährlich Transaktionen im Wert von mehr als \$ 20 Mrd. ab und betreut im Bereich Asset- und Property-Management Immobilien mit einer Gesamtfläche von über 38 Millionen Quadratmetern.

Exklusiver Partner der  
**NAI apollo group**

## Unser Markt in der Metropole Ruhr.



**CUBION Immobilien.** Ihr professioneller Partner für bundesweite Verkäufe und Bürovermietungen im Ruhrgebiet.

### Langjährige Markterfahrung

Seit nunmehr elf Jahren sind wir erfolgreich in der Ruhrgebiets-Region und darüber hinaus tätig. Innerhalb dieser Zeit sind wir eine feste Größe für die Vermarktung von Gewerbeimmobilien geworden. Viele der großen Büromietverträge, die über Makler in den letzten Jahren abgewickelt wurden, haben wir aktiv begleitet.

### Marktresearch

Wir schreiben nicht ab, denken uns nichts aus, sondern nehmen unsere Aufgabe als Informationslieferant für wichtige Immobilienentscheidungen sehr ernst. Daher dürfen Sie bei uns detailliertes und geprüftes Research erwarten. Wir kennen die Daten hinter den Zahlen – auch das unterscheidet uns von anderen Marktteilnehmern. Wir sind selten die Ersten, die Zahlen veröffentlichen, aber diejenigen mit tiefgründig recherchierten Daten. Unsere Kunden profitieren von der sehr hohen Markttransparenz, die wir ihnen bieten können. Diese ist Basis für zahlreiche Transaktionen im Ruhrgebiet.

### Ein ehrliches Wort

Gleichermaßen profitieren unsere Kunden von unserer schonungslosen Ehrlichkeit in Bezug auf die Marktfähigkeit ihrer Projekte. Wir versprechen nichts, was wir nicht glauben halten zu können. Wir lehnen durchaus auch Vermarktungsaufträge ab, von deren Erfolg wir nicht selbst überzeugt sind.

### Vorteil eines inhabergeführten Unternehmens

Wir setzen auf die Werte und Stärken eines inhabergeführten Unternehmens. Die Vorteile für den Kunden liegen auf der Hand: Wir versprechen personelle Kontinuität auf hohem Niveau. Unternehmerische Verantwortung und Weitblick sind uns nicht fremd.

### Professionelles Team

Unser Anspruch: Wir stellen nicht den günstigsten Mitarbeiter ein, sondern den Besten. Daher wachsen wir langsam, aber stetig – zu Gunsten der Qualität. Dieses Vorgehen ist nicht selbstverständlich.

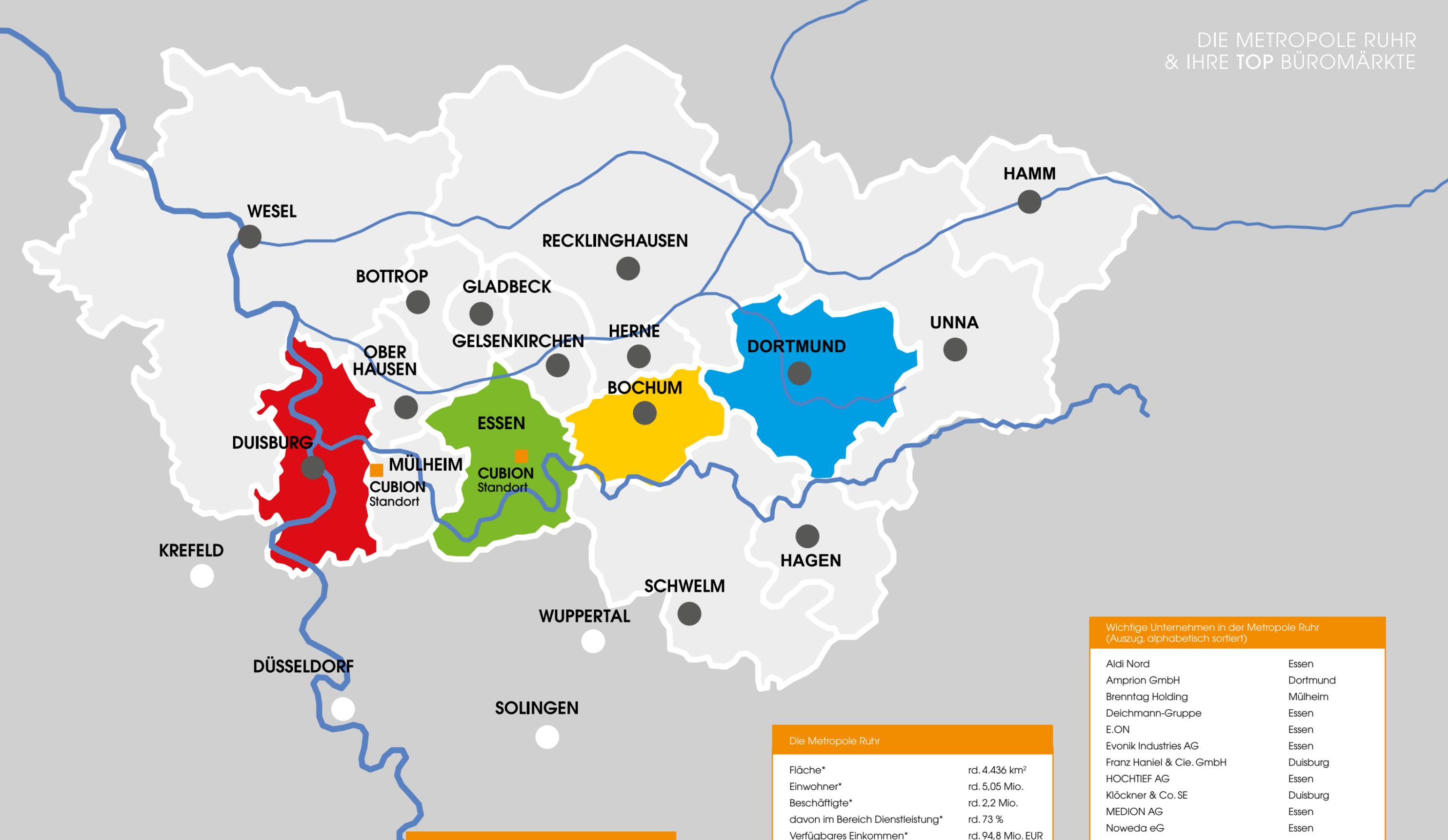
### Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Der Aufbau langfristiger partnerschaftlicher Zusammenarbeit steht deutlich vor jeglicher Möglichkeit zu einem „schnellen Geschäft“. Diese Philosophie bestimmt unser Handeln, dessen Erfolg sich nahezu täglich bestätigt.

### Chartered Surveyors

Seit nunmehr acht Jahren ist CUBION von der Royal Institution Of Chartered Surveyors (RICS) berechtigt, den Titel Chartered Surveyors zu führen. Diese Auszeichnung ist zusätzlich für Sie Garant für vertrauensvolles und ethisches Arbeiten.





**CUBION Büros vor Ort:**

- Essen
- Mülheim / Duisburg

Die 5 größten Städte des Ruhrgebietes:

Dortmund	597.000 Einwohner
Essen	585.000 Einwohner
Duisburg	491.000 Einwohner
Bochum	369.000 Einwohner
Gelsenkirchen	258.000 Einwohner

(Stand 12/2015)

Die Metropole Ruhr

Fläche*	rd. 4.436 km <sup>2</sup>
Einwohner*	rd. 5,05 Mio.
Beschäftigte*	rd. 2,2 Mio.
davon im Bereich Dienstleistung*	rd. 73 %
Verfügbares Einkommen*	rd. 94,8 Mio. EUR

Arbeitslosenquote (Januar 2016)

NRW	ca. 8,0 %
Metropole Ruhr	ca. 10,8 %
Bundesrepublik Deutschland	ca. 6,7 %

Quellen: Arbeitsagentur, IHK Essen, IHK Niederrhein, IHK Dortmund, IHK Bochum  
\* laut aktueller Veröffentlichung der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr

Wichtige Unternehmen in der Metropole Ruhr  
(Auszug, alphabetisch sortiert)

Aldi Nord	Essen
Amprion GmbH	Dortmund
Brenntag Holding	Mülheim
Deichmann-Gruppe	Essen
E.ON	Essen
Evonik Industries AG	Essen
Franz Haniel & Cie. GmbH	Duisburg
HOCHTIEF AG	Essen
Klöckner & Co. SE	Duisburg
MEDION AG	Essen
Noweda eG	Essen
Rhenus SE	Holzwickede
RWE AG	Essen
Schenker AG	Essen
Steag GmbH	Essen
Tengelmann-Gruppe	Mülheim
thyssenkrupp AG	Essen

Zahlen gerundet, gemessen am vor Ort bilanzierten Umsatz, unselbständige Tochterunternehmen und Niederlassungen unberücksichtigt.

## Transaktionsvolumen & Rendite

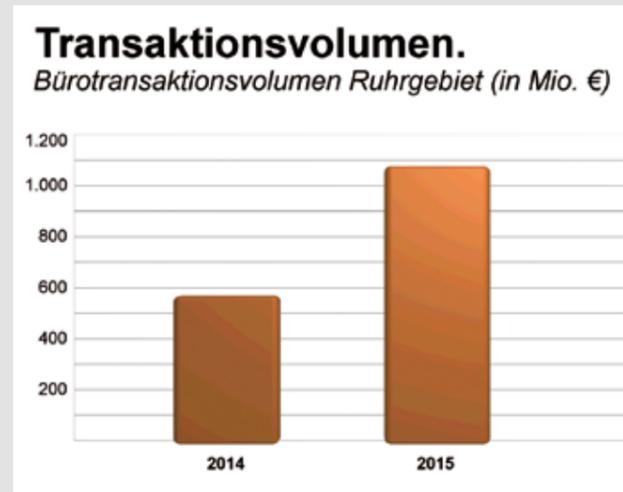
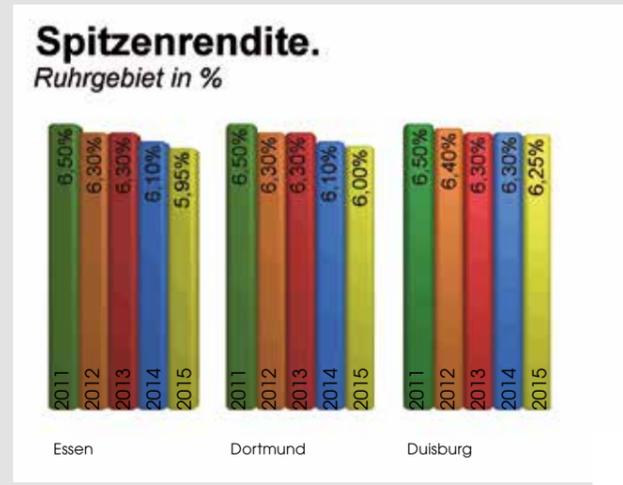
Nachdem im Ruhrgebiet im Jahr 2014 Büroimmobilien von über 570 Mio. Euro veräußert wurden, konnte in 2015 ein enormer Zuwachs erfasst werden. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen dieser Assetklasse auf 1,07 Mrd. Euro, womit gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 87,7 % realisiert worden ist. Insofern hat das Ruhrgebiet ca. 4,3 % des gesamtdeutschen Bürotransaktionsvolumens auf sich vereint und ist gegenüber 2014 um 1,2 %-Punkte angestiegen.

Die deutschlandweit gestiegene Nachfrage nach der Assetklasse Büro spiegelt sich auch in einer Renditereduktion im Ruhrgebiet wider. Die drei großen Städte Dortmund, Essen und Duisburg sind durch eine Abnahme im Vergleich zum Vorjahr von 5 bis 15 Basispunkten geprägt. Mit 5,95 % wird in Essen die derzeit niedrigste Spitzenrendite des Ruhrgebietes erzielt.

### Investorentyp & Herkunft

Entsprechend der Zusammensetzung des Ruhrgebietsmarktes aus B-Standorten ist die Internationalität nicht sehr stark ausgeprägt. Deutsche Investoren dominierten das Geschehen im Jahr 2015 mit über 70 %. Unter den ausländischen Anlegern sind britische, israelische sowie US-amerikanische Investoren mit den höchsten Anteilen an Bürotransaktionen.

Als Büroinvestmentstandort ist der Ruhrgebietsmarkt zudem von einer Vielzahl an Investorentypen geprägt, von denen jedoch keiner mit einem besonders hohen Volumen hervorsticht. Dazu zählen „Assetmanager“, „Immobilien-gesellschaften“, „Private-Equity-Fonds / Opportunity Fonds“ sowie „Privatinvestoren / Family Offices“, die jeweils Anteile von 10 bis 15 % am Transaktionsvolumen aufweisen. Infolge der Kleinteiligkeit einer Vielzahl von Objekten ist auch nahezu 50 % des Volumens in Büros der Größenklasse „kleiner 25 Mio. Euro“ geflossen. Somit hat die durchschnittliche Objektgröße im Ruhrgebiet bei rund 14 Mio. Euro gelegen.



## Top-3-Transaktionen

1. „Märkisches Quartier“  
Märkische Str. 8-10, Löwenstr. 11-13  
in Dortmund

Schroder Investment Management  
- ca. 80.000.000 €



2. „The Grid“  
Kruppstr. 4-6 in Essen

WealthCap  
ca. 65.000.000 €



3. „Westfalen-tower“  
Westfalen-damm 87 in Dortmund

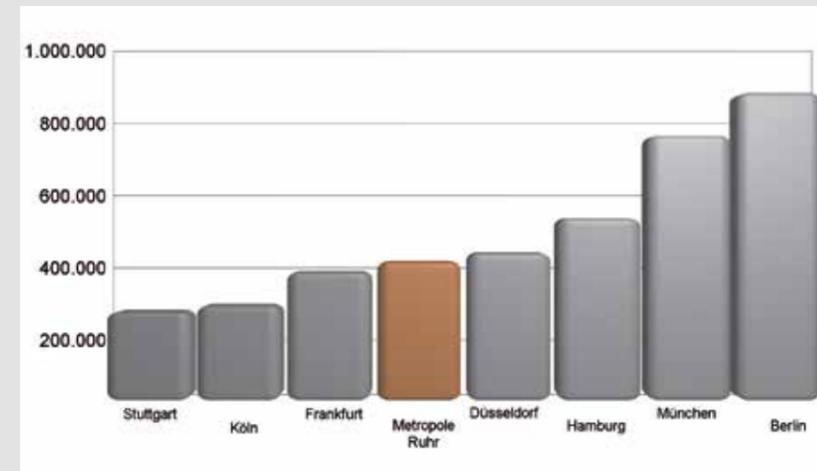
Orion Capital Managers  
ca. 61.500.000 €



Büromärkte Deutschland 2015  
Übersicht

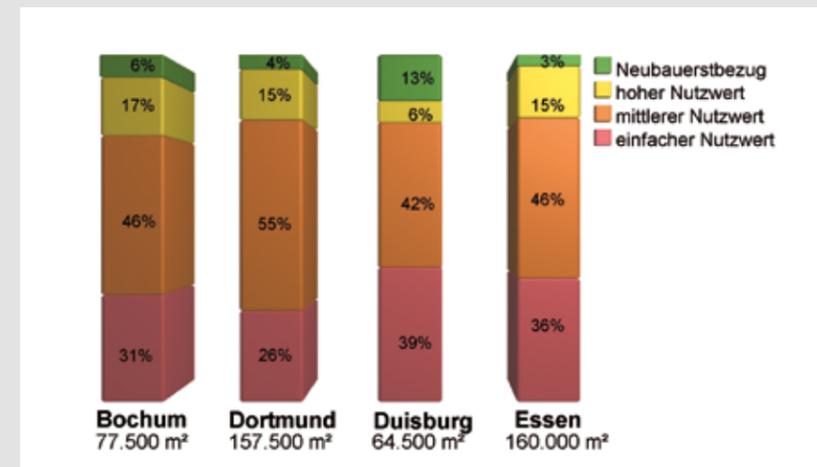
	Bestand m <sup>2</sup>	Leerstand %	Leerstand m <sup>2</sup>	Gesamtumsatz m <sup>2</sup>	Spitzen-Miete EUR/m <sup>2</sup>
Berlin	18.400.000	4,9 %	902.000	876.000	24,50
Bochum	1.572.000	4,9 %	77.500	39.000	12,00
Dortmund	3.003.000	5,2 %	157.500	97.000	13,50
Duisburg	2.155.500	3,0 %	64.500	81.000	14,00
Düsseldorf	9.140.000	9,4 %	859.000	445.000	26,00
Essen	3.094.000	5,2 %	160.000	139.500	14,00
Frankfurt	11.520.000	10,9 %	1.251.000	394.000	39,20
Hamburg	13.550.000	5,5 %	745.000	538.000	24,80
Köln	7.750.000	6,1 %	473.000	295.000	21,30
München	20.100.000	5,5 %	1.106.000	761.000	34,00
Stuttgart	7.600.000	3,9 %	296.000	287.000	21,50

Quellen: CUBION-Research(Ruhrgebiet), NAI apollo group (andere Städte)

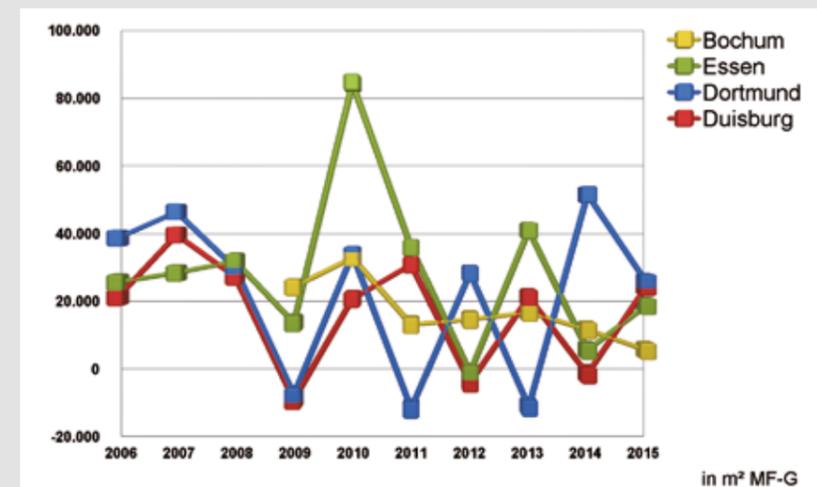


Quellen: CUBION-Research (Metropole Ruhr), NAI apollo group (andere Städte)

Büroimmobilienmarkt 2015  
Büroflächenumsatz in m<sup>2</sup>

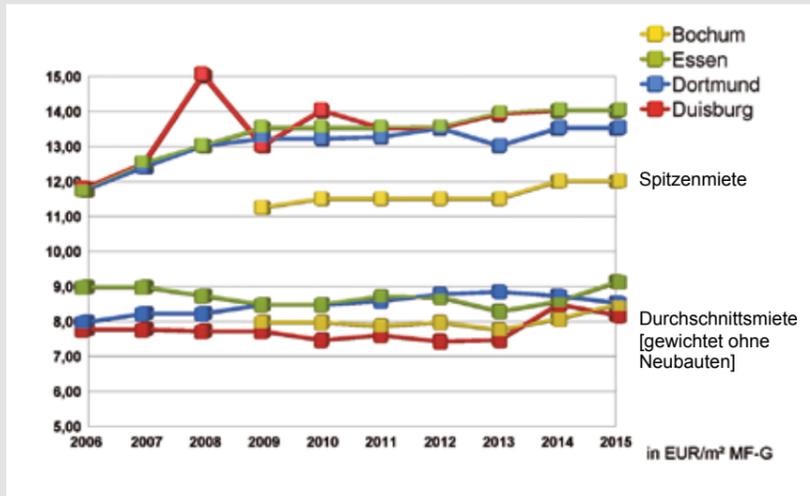


Qualitäten des Leerstandes  
Bochum, Dortmund,  
Duisburg, Essen  
2015



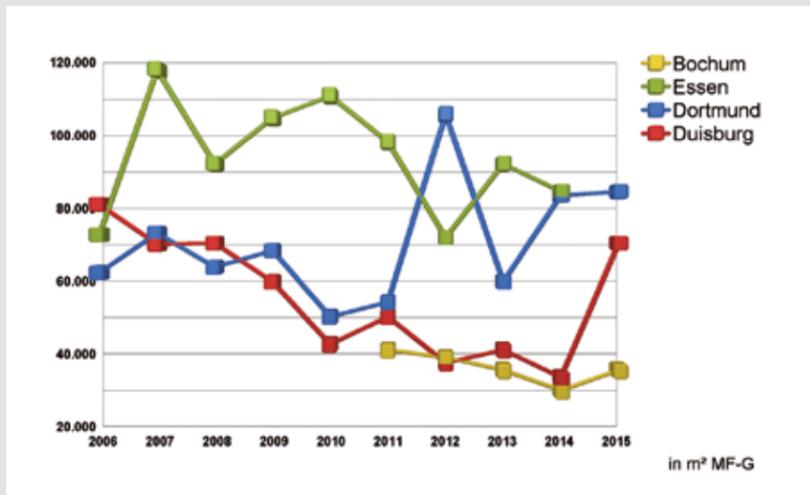
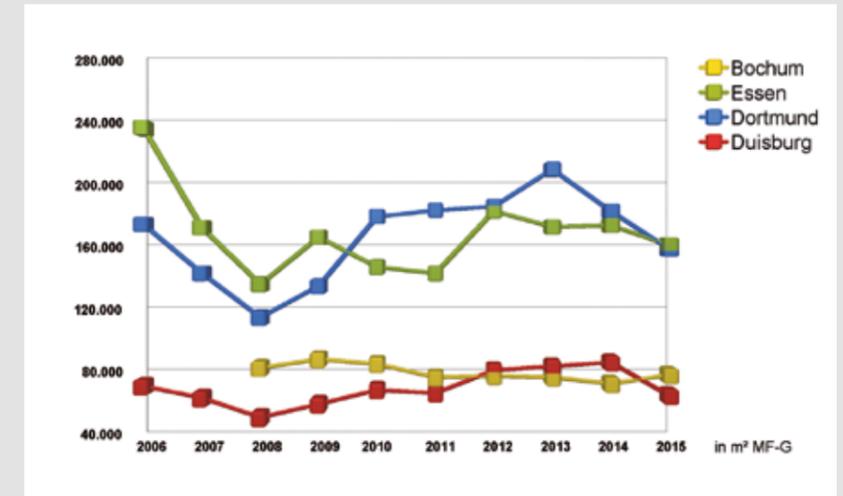
Nettoabsorptionen  
Bochum, Dortmund,  
Duisburg, Essen  
2006 - 2015

Die Metropole Ruhr im Überblick – Die Städte im Vergleich.



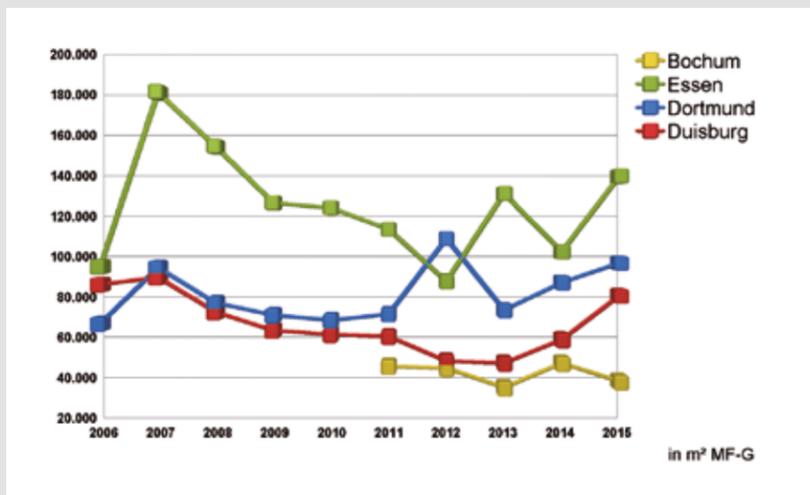
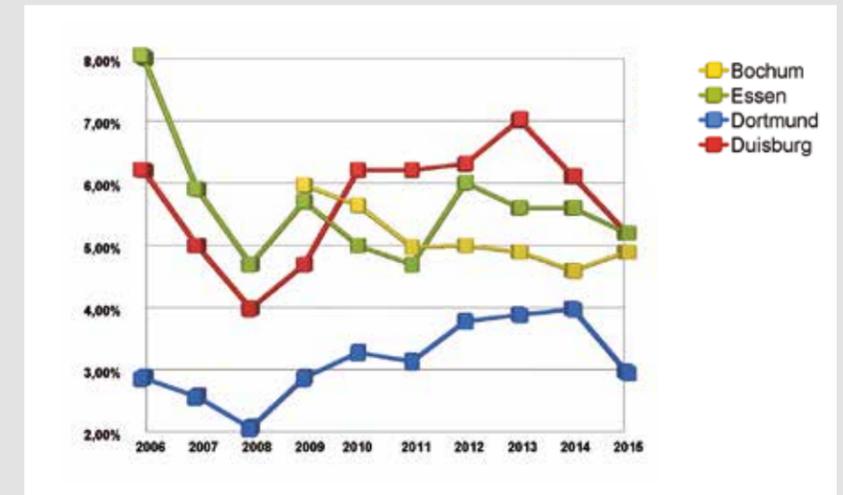
Büromieten  
Bochum, Dortmund,  
Duisburg, Essen  
(2006-2015)

Angebotsreserve  
Bochum, Dortmund,  
Duisburg, Essen  
(2006-2015)



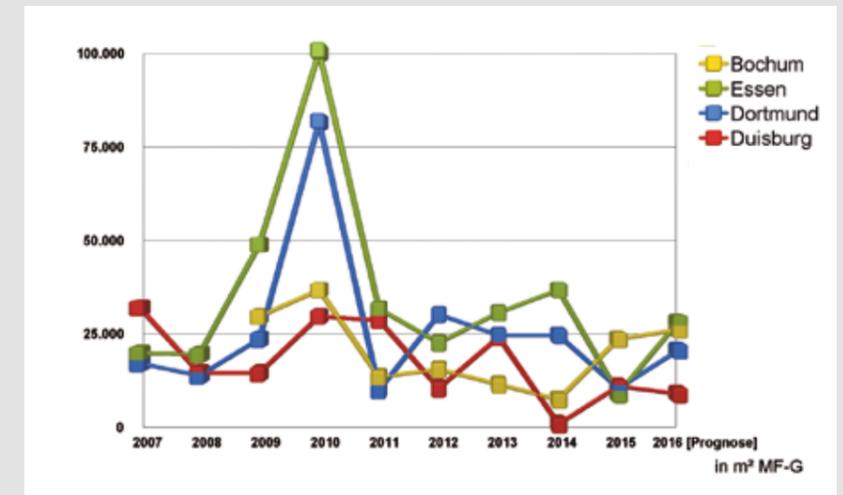
Vermietungsleistung  
Bochum, Dortmund,  
Duisburg, Essen  
(2006-2015)

Leerstandsquote  
Bochum, Dortmund,  
Duisburg, Essen  
(2006-2015)



Absatzleistung  
Bochum, Dortmund,  
Duisburg, Essen  
(2006-2015)

Fertigstellungen  
Bochum, Dortmund,  
Duisburg, Essen  
(2007-2016)





„Kortumhaus“,  
Harmoniestr. 1,  
Leadmaklermandat:  
Vermietung CUBION

## Büromarkt Bochum auf einen Blick

Marktdaten	2015	Vorjahr
Flächenbestand	1.572.000 m <sup>2</sup>	1.564.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	36.000 m <sup>2</sup>	30.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	3.000 m <sup>2</sup>	17.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	39.000 m <sup>2</sup>	48.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	77.500 m <sup>2</sup>	72.000 m <sup>2</sup>
Davon Untermietangebote	3.500 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
Leerstand in %	4,9 %	4,6 %
Spitzenmiete	12,00 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	8,51 €/m <sup>2</sup>	8,10 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	8,59 €/m <sup>2</sup>	8,27 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	24.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>
Nettoabsorption	6.000 m <sup>2</sup>	12.000 m <sup>2</sup>

© CUBION Research

Strukturdaten	
Einwohner (12/2015)	369.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bereich Dienstleistung	ca. 81,0 %
Arbeitslosenquote (01/2016)	ca. 10,1 %

Steuersätze	
Gewerbsteuerhebesatz (2016)	495 %
Grundsteuerhebesatz B (2016)	645 %

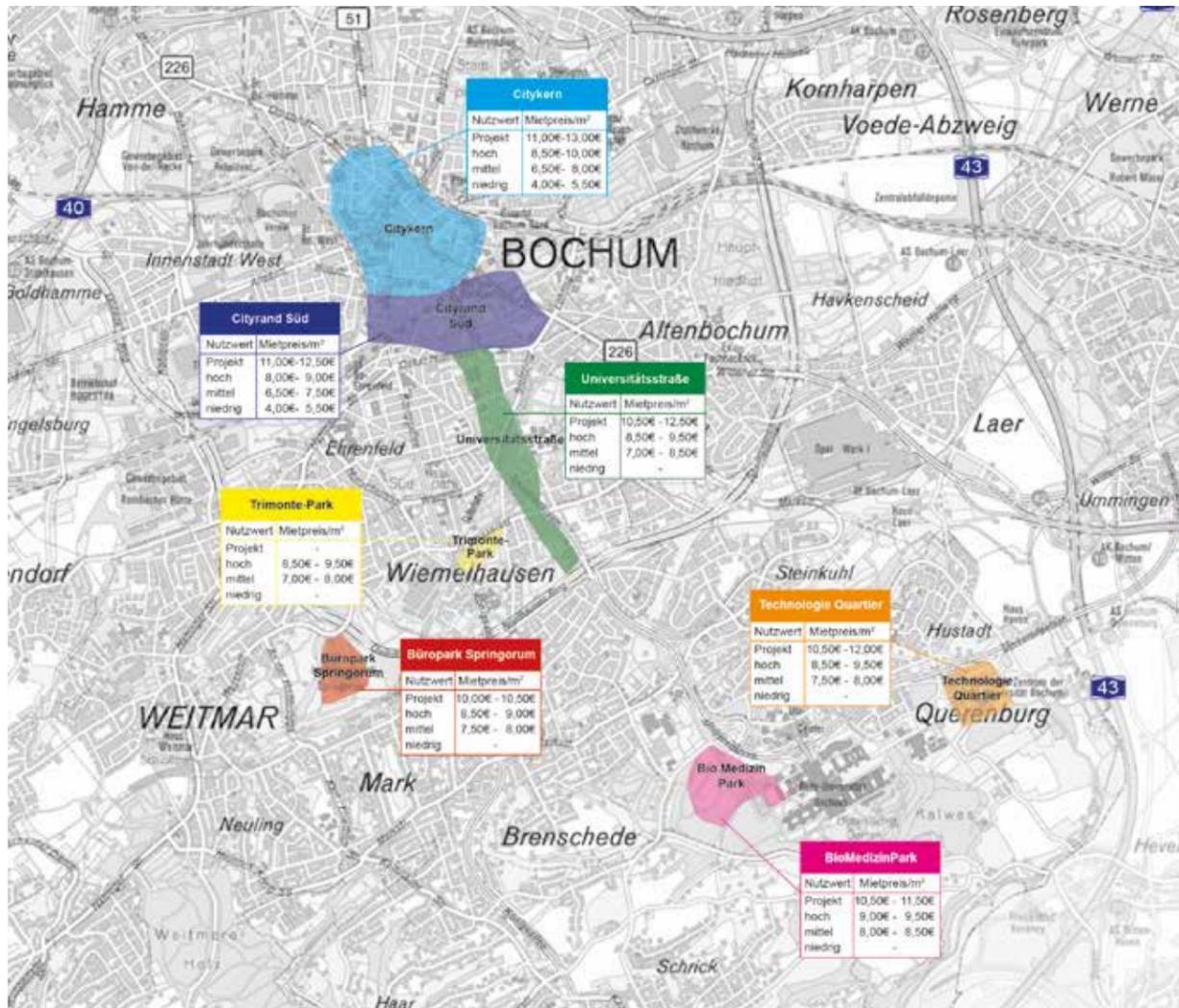


Universitätsstr. 105, Anmietung Ruhr-Universität Bochum, ca. 4.300 m²

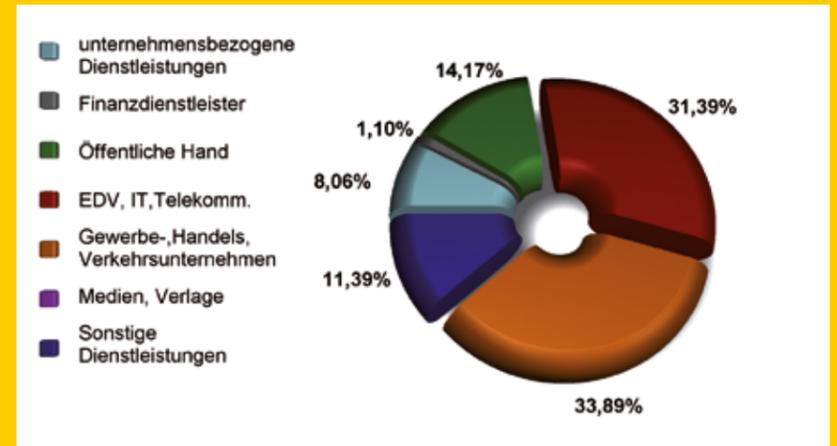


Wasserstr. 223, insgesamt 3.100 m² vermietet durch CUBION, anschließender Verkauf durch CUBION

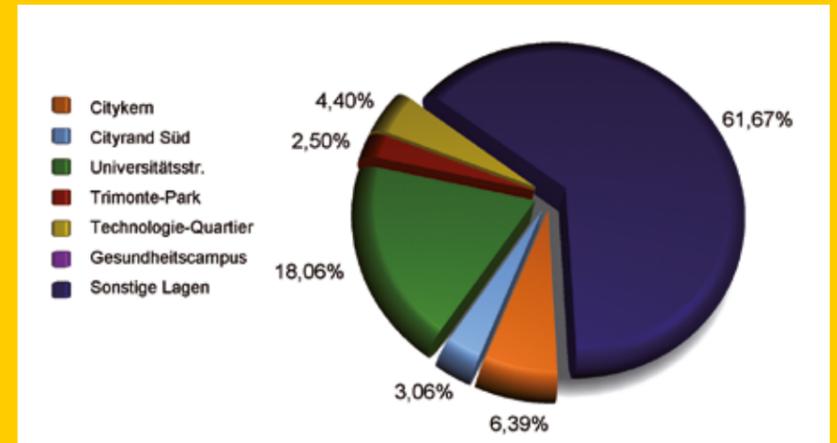
Mieten der einzelnen Büromarktzonen (Auszug)



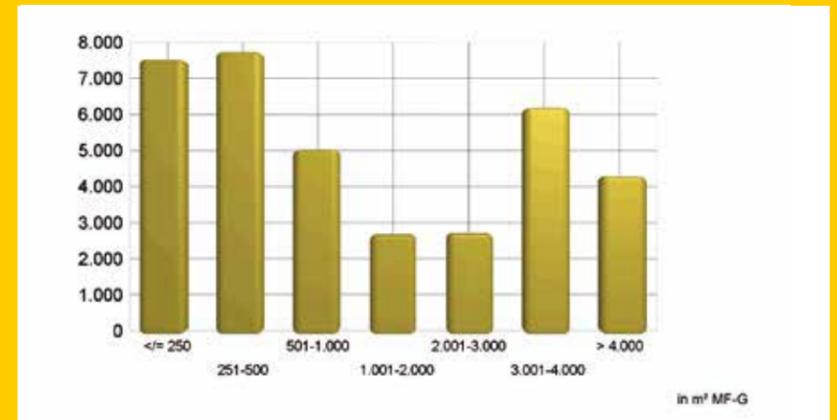
CUBION publiziert für alle relevanten Bochumer Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Bochum, Lagen & Mieten 2016/2017“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Karte zu Lagen & Mieten.



Bochum 2011-2015. Entwicklung Nachfrage Branchen



Bochum 2015. Mietvertragsabschlüsse nach Lagen

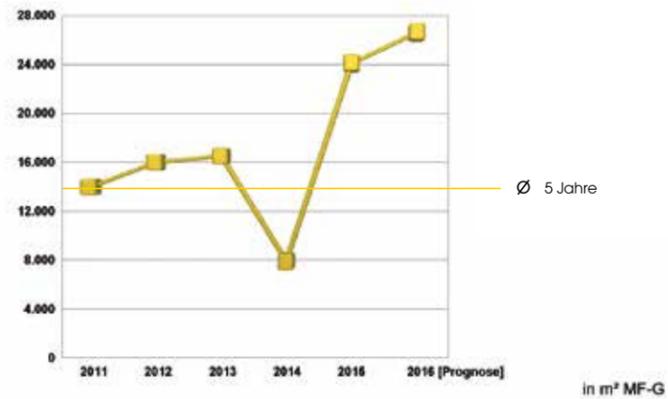


Bochum 2015. Vermietungsumsatz nach Branchen

Die 5 größten Mietverträge 2015		
RUB Ruhr-Universität Bochum	Universitätsstraße 105	rd. 4.300 m²
Amevida (Erweiterung)	Meemannstraße 101-103	rd. 3.100 m²
TK Bilstein	Herner Straße 299	rd. 3.050 m²
CSC (ehem. iSoft Health GmbH)	Lohrheidestraße 1	rd. 2.700 m²
Deutsche Annington	Universitätsstraße 104	rd. 1.500 m²

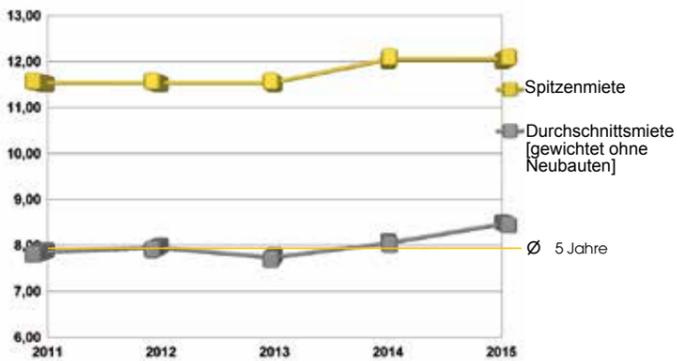
**Fertigstellungen.**

Bochum 2011 - 2016



**Mietpreisentwicklung.**

Bochum 2011 - 2015



**Fazit & Trends**

In Bochum wurde 2015 ein Büroflächenumsatz von rund 39.000 m² erzielt. Das Ergebnis liegt damit rund 19 % unter Vorjahr und etwa 11 % unter dem mittelfristigen Durchschnitt. Maßgeblich beeinflusst ist das Ergebnis durch eine sehr niedrige Eigennutzerquote. Nach einem Rekordwert im Vorjahr (17.500 m²) wurden 2015 nur rd. 3.000 m² Bürofläche durch Eigennutzer umgesetzt. Die Vermietungsleistung indes wurde im Vorjahresvergleich um rd. 18 % auf 36.000 m² gesteigert.

Die Vermietungsleistung wurde wieder aus einer Vielzahl kleiner Mietverträge gespeist. Rund 78 % aller erfassten Mietverträge kamen über eine Mietfläche von 500 m² nicht hinaus. Diesmal allerdings kommen auch drei Verträge oberhalb von jeweils 3.000 m² Mietfläche hinzu, eine Größenklasse, die im Vorjahr gar nicht erreicht wurde. Insgesamt registrierte CUBION 60 relevante Mietverträge (Vorjahr: 88 Mietverträge).

Rund 62 % (Vorjahr 37 %) der vermieteten Flächen wurden außerhalb der typischen Bochumer Büromarktzonen im übrigen Stadtgebiet abgesetzt. In der Beliebtheit bei den Mietern folgt die „Universitätsstraße“ mit rund 18 % relativem Anteil an der Vermietungsleistung und der „Citykern“ mit nur etwa 6 %. Die großen Mietverträge verursachen dabei diese für Bochum untypische Lagenverteilung. Solche Einflüsse verzerren in kleinen Märkten leider schnell das Gesamtbild.

Die Leerstandsquote ist binnen Jahresfrist von 4,6 % auf 4,9 % wieder leicht angestiegen, nachdem Sie im Vorjahr genau in derselben Spanne gesunken war. Dieser Wert entspricht etwa 77.500 m² verfügbarer Bürofläche. Davon entfallen etwa 3.500 m² auf Untermietangebote. Etwa 31 % der Angebotsreserve verfügt altersbedingt über einen nur geringen Nutzwert. Etwa 23 % der verfügbaren Flächen hat einen hohen Nutzwert oder steht sogar zum Erstbezug bereit.

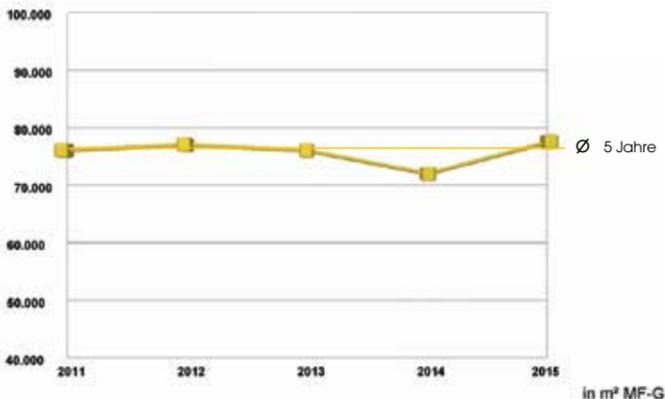
Im Jahr 2015 wurden in Bochum etwa 24.000 m² Bürofläche neu fertiggestellt und damit etwa 38 % mehr Fläche, als im Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre. Von dem Fertigstellungsvolumen profitiert die Angebotsreserve allerdings nicht, da es sich mit der Hochschule für Gesundheit sowie dem Neubau eines Steuerberatungsunternehmens jeweils um durch Eigennutzer belegte Flächen handelt. Für 2016 erwarten wir ein Fertigstellungsvolumen von knapp 27.000 m². Dem Markt stehen davon aber nur noch etwa 2.000 m² zur Verfügung.

Die erzielbare Spitzenmiete liegt unverändert bei rd. 12,00 EUR/m² und wird in den Büromarktzonen „Citykern“ und „Universitätsstraße“ realisiert. Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 8,59 EUR/m² (Vorjahr 8,27 EUR/m²). Rechnet man Vertragsabschlüsse über Neubauerstbezüge heraus, so ergibt sich für Bestandsobjekte eine Durchschnittsmiete von rd. 8,51 EUR/m² (Vorjahr: 8,10 EUR/m²).

Abschließend erwähnenswert ist -außerhalb des klassischen Büromarktes- der Umsatz von weiteren 76.300 m² Fläche im Jahr 2015 durch die Ruhr-Universität Bochum im Bereich des Universitätscampus. 43.000 m² entfallen dabei auf Ersatzbauten für die Universitätsgebäude IA und IB der Ingenieurwissenschaften. Weitere 33.300 m² Nutzfläche umfasst der zusätzliche Neubau GD der Geisteswissenschaften. Diese Umsätze haben wir bewusst nicht dem Büromarkt Bochum zugeordnet. Neben zwar büroähnlichen Nutzungen der Fachschaften sind in diesen Immobilien Vorlesungs- und Seminarräumlichkeiten, Cafeterien und andere Sondernutzungen untergebracht.

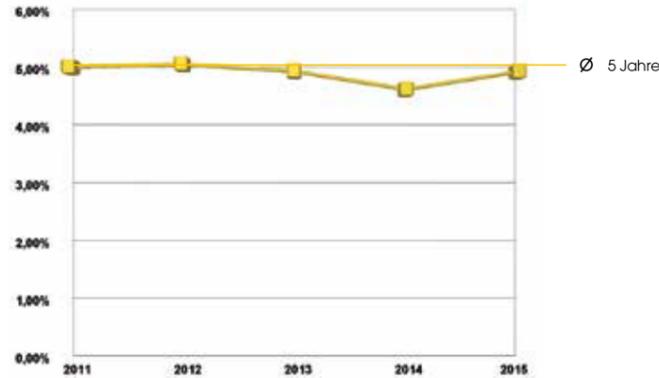
**Angebotsreserve in m².**

Bochum 2011 - 2015



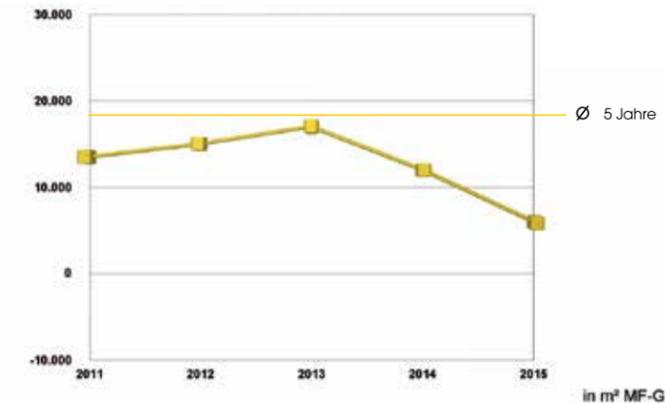
**Angebotsreserve in %.**

Bochum 2011 - 2015



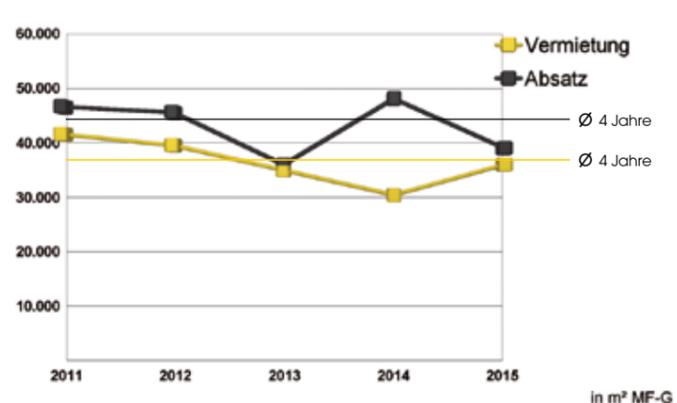
**Nettoabsorptionen.**

Bochum 2011 - 2015



**Vermietung & Absatz.**

Bochum 2011 - 2015



**Prognose 2016.**

- Spitzenmiete →
- Durchschnittsmiete →
- Leerstand ↘
- Vermietungsleistung →

Herner Str. 299  
Vermietung an thyssenkrupp Bilstein ca. 3.050 m² durch CUBION





Saint-Barbara-Allee 1  
Projekt LEIOn  
(Fertigstellung 2016,  
rd. 1.800m<sup>2</sup> Bürofläche)

### Büromarkt Dortmund auf einen Blick

Marktdaten	2015	Vorjahr
Flächenbestand	3.003.000 m <sup>2</sup>	2.978.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	84.500 m <sup>2</sup>	83.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	12.500 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	97.000 m <sup>2</sup>	87.500 m <sup>2</sup>
Leerstand	157.500 m <sup>2</sup>	181.500 m <sup>2</sup>
Davon Untermietangebote	4.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
Leerstand in %	5,2 %	6,1 %
Spitzenmiete	13,50 €/m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	8,55 €/m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	9,62 €/m <sup>2</sup>	9,85 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	11.000 m <sup>2</sup>	25.000 m <sup>2</sup>
Nettoabsorption	26.000 m <sup>2</sup>	51.500 m <sup>2</sup>

© CUBION Research

Strukturdaten	
Einwohner (12/2015)	597.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bereich Dienstleistung	ca. 81,0 %
Arbeitslosenquote (01/2016)	12,6 %

Steuersätze	
Gewerbsteuerhebesatz (2016)	485 %
Grundsteuerhebesatz B (2016)	610 %

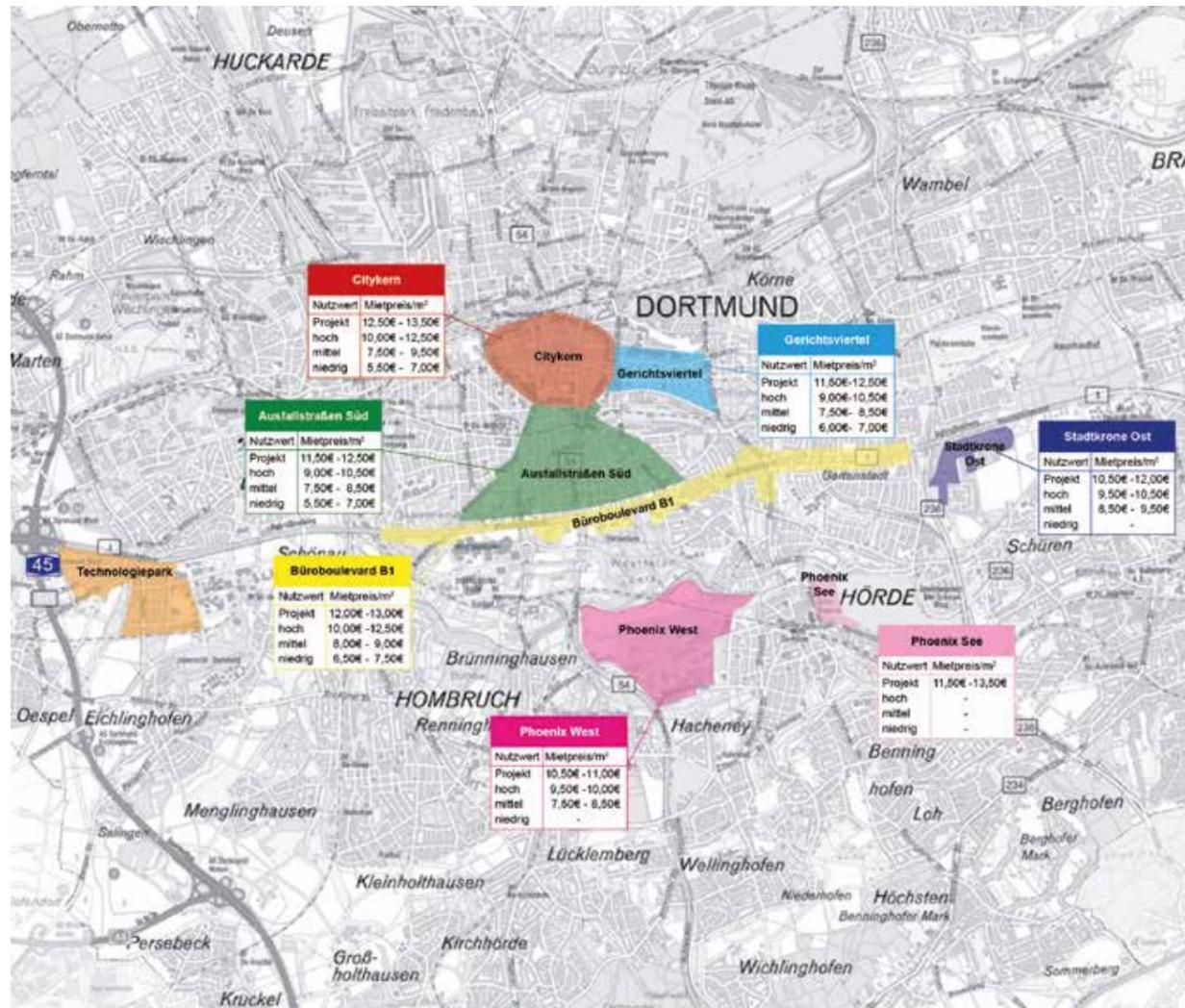


Brennaborstr. 48. BKK vor Ort mietete über CUBION ca. 2.700 m<sup>2</sup>

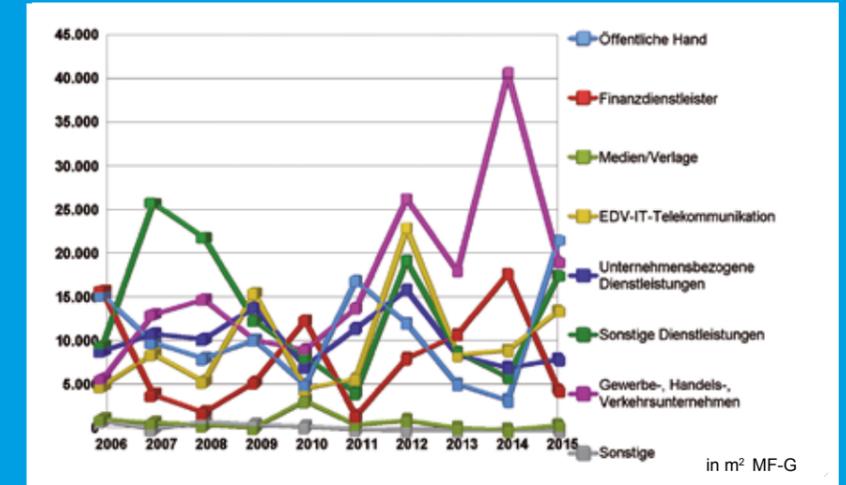


Stockholmer Allee 32 a-c. CUBION vermietete ca. 2.500 m<sup>2</sup>

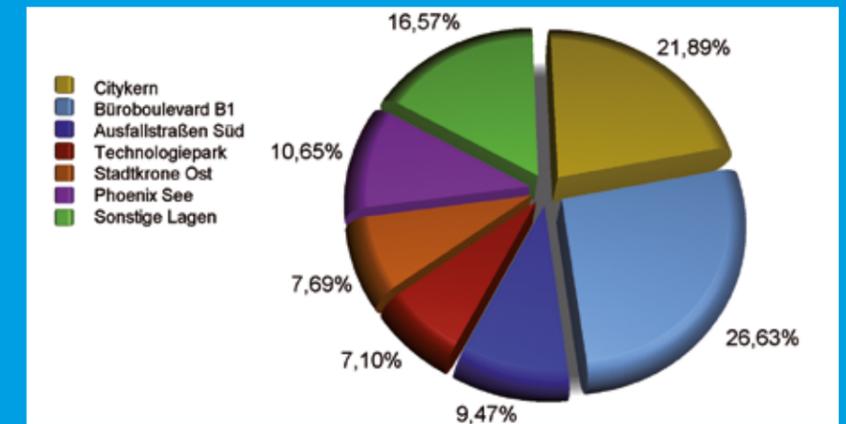
Mieten der einzelnen Büromarktzonen (Auszug)



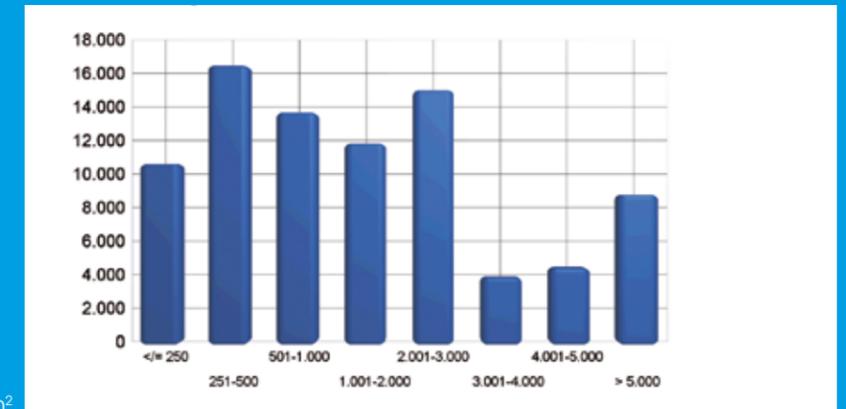
CUBION publiziert für alle relevanten Dortmunder Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Dortmund, Lagen & Mieten 2016/2017“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine Luftbildbasierte Karte zu Lagen & Mieten.



Dortmund 2006-2015. Entwicklung Nachfrage Branchen in m<sup>2</sup> MF-G



Dortmund 2015. Mietvertragsabschlüsse nach Lagen

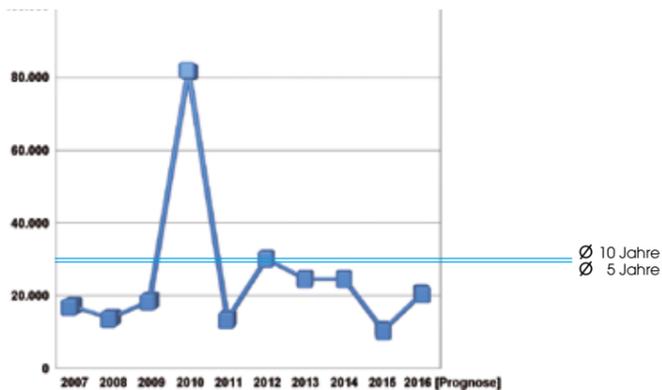


Dortmund 2015. Vermietungsumsatz nach Größen in m<sup>2</sup>

5 größte Einzelabschlüsse (Vermietung) 2015		
Öffentliche Verwaltung	Semerteichstraße 47-49	rd. 8.800 m <sup>2</sup>
Vivento Customer Services	Westfalendamm 87	rd. 4.500 m <sup>2</sup>
Thyssengas	Brinkhoffstraße	rd. 4.000 m <sup>2</sup>
DEW	Märkische Straße 249	rd. 3.000 m <sup>2</sup>
BKK vor Ort	Brennaborstraße 48	rd. 2.700 m <sup>2</sup>

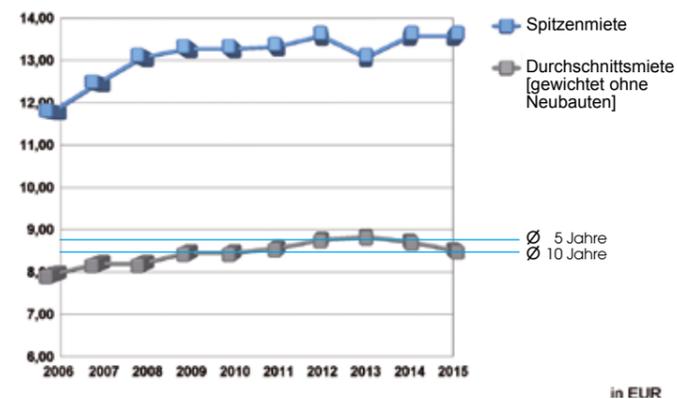
**Fertigstellungen.**

Dortmund 2007 - 2016



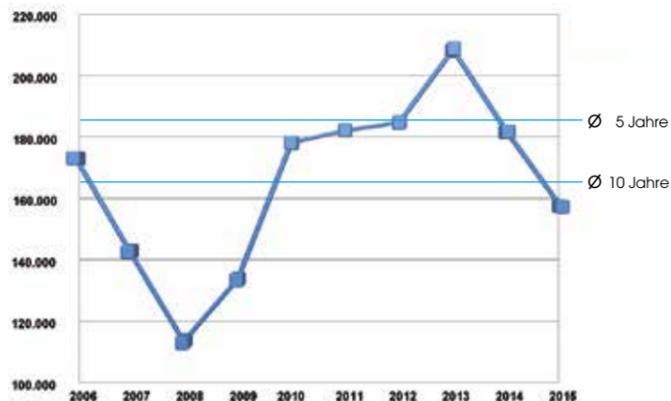
**Mietpreisentwicklung.**

Dortmund 2006 - 2015



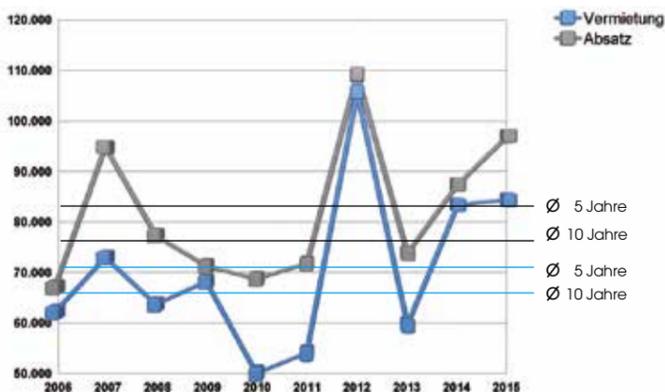
**Angebotsreserve.**

Dortmund 2006 - 2015



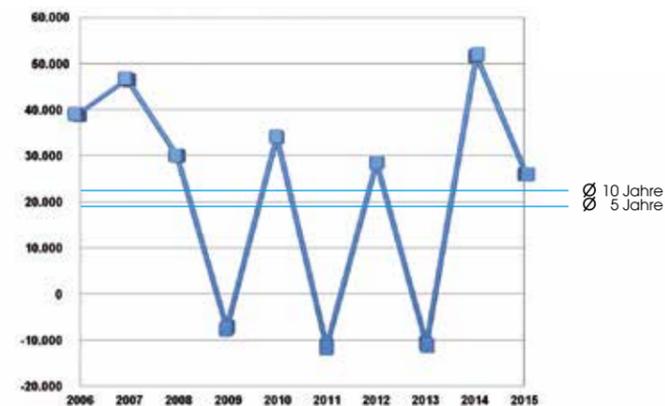
**Vermietung & Absatz.**

Dortmund 2006 - 2015



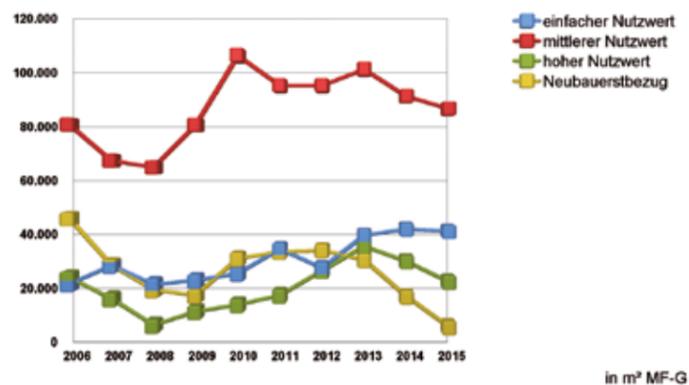
**Nettoabsorptionen.**

Dortmund 2006 - 2015



**Angebot nach Qualitäten.**

Dortmund 2006 - 2015



**Fazit & Trends**

Der Büromarkt im Wirtschaftsraum Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) erzielte 2015 hervorragende Ergebnisse. Mit einem Umsatz von 97.000 m² Bürofläche erreichte Dortmund das zweitbeste Ergebnis in der Historie und steigerte den Vorjahresumsatz um rd. 11 %. Besonders erfreulich ist dabei der sehr hohe Vermietungsumsatz, der mit ca. 84.500 m² klarer Ausdruck der Stabilität des Dortmunder Büromarktes ist. Insbesondere auch deshalb, da in diesem Jahr keine extremen Großabschlüsse das Ergebnis beeinflussten. Der Flächenumsatz durch Eigennutzer entspricht mit 12.500 m² einer Quote von rd. 13 %. Der langfristige Durchschnitt der Eigennutzungsquote liegt bei 14 %.

Der größte Mietvertrag wurde mit rd. 8.800 m² an der Semerteichstraße 47-49 durch die Bima für das Hauptzollamt Dortmund abgeschlossen. Es folgt ein Kontrakt der Telekom-Tochter Vivento Customer Services über ca. 4.500 m² im Westfalentower. Thyssengas mietete rd. 4.000 m² in einem Neubau an der Brinkhoffstraße. Sieben weitere Mietverträge in der Größenordnung zwischen 2.000 m² und 3.000 m² vervollständigen das Bild eines regen Marktgeschehens im großvolumigen Bereich. Dennoch betrafen auch 2015 wieder fast 70 % aller Mietverträge Flächen unterhalb von je 500 m². Insgesamt wurden 119 relevante Mietverträge registriert (Vorjahr: 102 Verträge). Als größter Eigennutzer verewigt sich im Zahlenwerk 2015 die Northwest Handel AG, die bei Ihrer Standortsuche von CUBION beraten wurde. Das börsennotierte Unternehmen verlegt seinen Zentralsitz von Hagen nach Dortmund und errichtet auf Phönix-West einen Neubau mit rd. 9.700 m² Bürofläche.

Die Leerstandquote inklusive der Untermietangebote hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich vermindert. Sie sank von 6,1 % im Vorjahr auf jetzt nur noch 5,2 %. Damit nähert sich die Angebotsreserve allmählich wieder einer kritischen Masse. Insbesondere da von den rund 157.500 m² Leerstand nur etwa 30.000 m² eine wirklich gute Qualität aufweist.

Aus dem Neubaubereich ist wenig Entspannung zu erwarten. Die derzeitige Angebotsreserve in Neubauqualität liegt nur knapp über der aktuellen jährlichen Nettoflächenabsorption. Sämtliche in 2015 fertiggestellten Objekte (rd. 11.000 m²) sind voll vermietet. Auch das für 2016 erwartete Fertigstellungsvolumen (rd. 21.000 m²) ist bereits zu 90 % vergriffen. Zukünftig wird es eng auf dem Büromarkt in Dortmund.

Die Spitzenmiete pendelte 2015 in Dortmund unverändert um 13,50 EUR/m² und wird im Citykern erzielt. Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete liegt bei guten 9,62 EUR/m², gab im Vergleich zum Vorjahr allerdings um 2,5 % nach. Rechnet man alle Neubauabschlüsse heraus, so ergibt sich im Bestand eine gewichtete effektive Durchschnittsmiete von rund 8,55 EUR/m².

Für 2016 erwartet CUBION einen Flächenumsatz im Bereich der langfristigen Durchschnittswerte. Realistisch ist dabei ein Vermietungsumsatz von rd. 65.000 m² bei einem Gesamtflächenabsatz von etwa 75.000 m². Auch wenn bereits einige größere Umsätze als sicher gelten, werden die aktuellen Rekordwerte nur schwer erreichbar sein. Die Mieten in Spitze und Durchschnitt dürften sich nur wenig verändern. Da die durchschnittliche Qualität der gesamten Angebotsreserve tendenziell abnimmt, wäre allerdings auch ein weiteres Sinken der Durchschnittsmiete keine Überraschung. Der Leerstandabbau wird sich in Anbetracht geringer Fertigstellungsvolumina weiter fortsetzen.

**Prognose 2016.**

- Spitzenmiete →
- Durchschnittsmiete →
- Leerstand ↘
- Vermietungsleistung ↘

„Westfalen-Tower“ Westfalendamm 87, vivento-Service-Center mietete ca. 4.500 m²





„Quartier 1“  
Das Landesamt für Natur, Umwelt  
und Verbraucherschutz  
Nordrhein-Westfalen (LANUV)  
mietet bei aurelis ca. 16.500 m<sup>2</sup>

## Büromarkt Duisburg auf einen Blick

Marktdaten	2015	Vorjahr
Flächenbestand	2.155.000 m <sup>2</sup>	2.154.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	70.500 m <sup>2</sup>	34.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	10.500 m <sup>2</sup>	25.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	81.000 m <sup>2</sup>	59.500 m <sup>2</sup>
Leerstand	64.500 m <sup>2</sup>	85.500 m <sup>2</sup>
Davon Untermietangebote	6.500 m <sup>2</sup>	5.800 m <sup>2</sup>
Leerstand in %	3,0 %	4,0 %
Spitzenmiete	14,00 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,51 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	9,86 €/m <sup>2</sup>	8,71 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	11.500 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Nettoabsorption	24.500 m <sup>2</sup>	-1.000 m <sup>2</sup>

© CUBION Research

Strukturdaten	
Einwohner (12/2015)	491.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bereich Dienstleistung	ca. 71,0 %
Arbeitslosenquote (01/2016)	ca. 13,6 %

Steuersätze	
Gewerbsteuerhebesatz (2016)	510 %
Grundsteuerhebesatz B (2016)	855 %

Quellen: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, RVR, Bundesagentur für Arbeit, www.duisburg.de

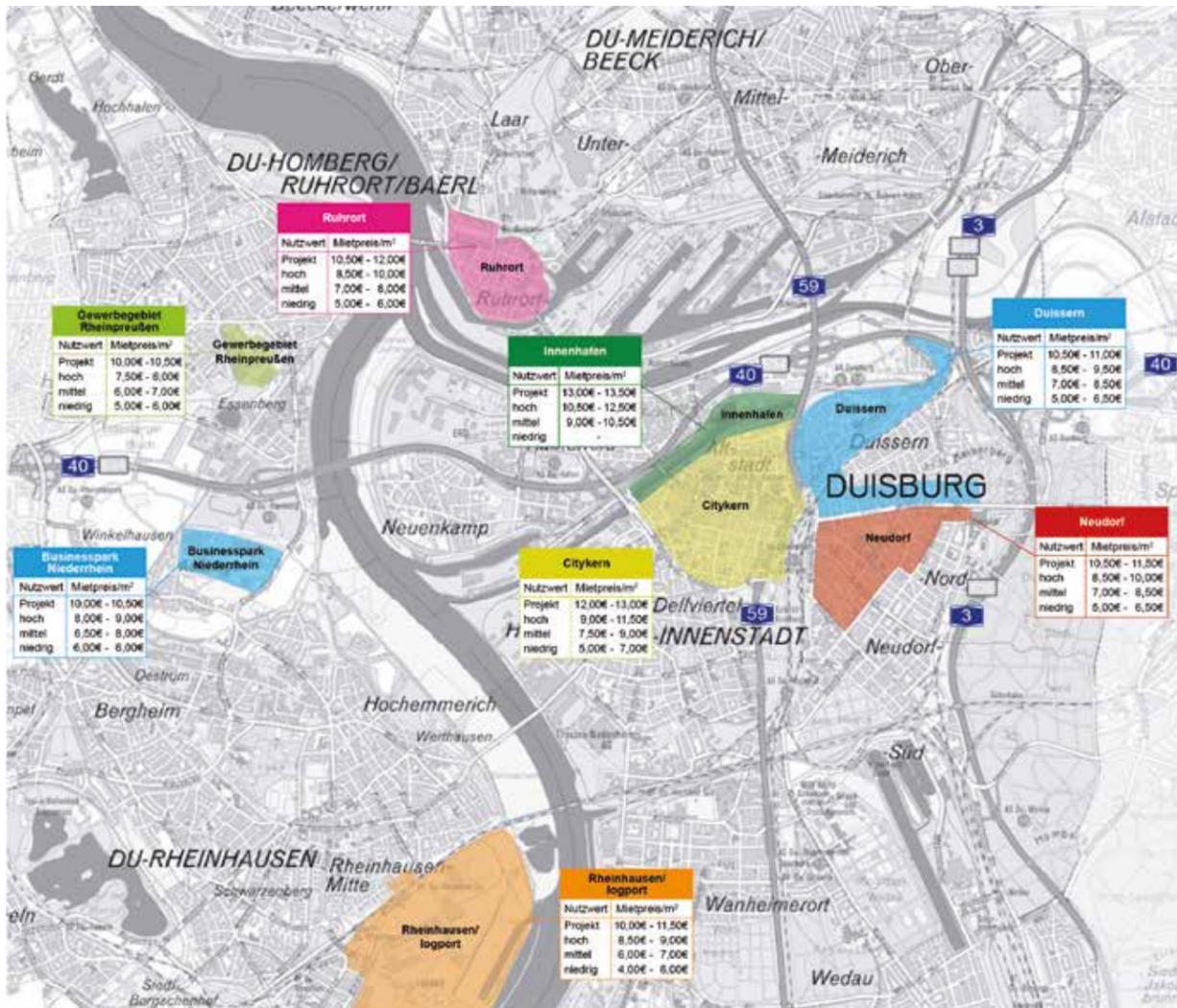


Refurbishment „Eller-Haus“ Mercatorstr. 131-133,  
Vermietungsmandat: CUBION

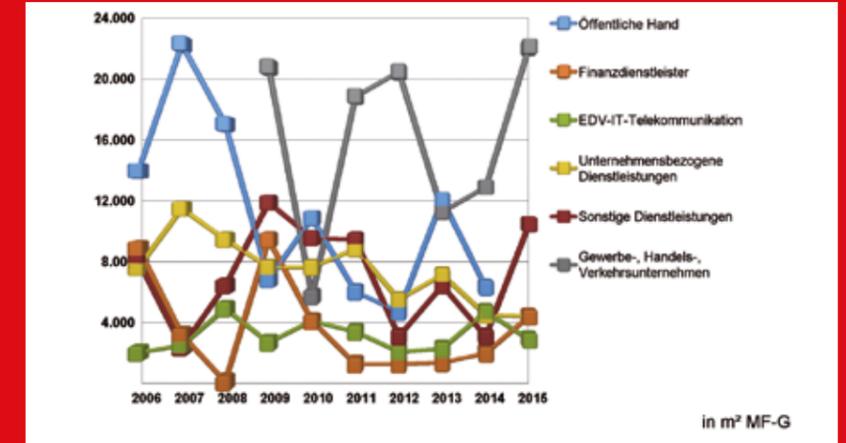


Saarstr. 6-8, Ergänzungsneubau TARGOBANK.

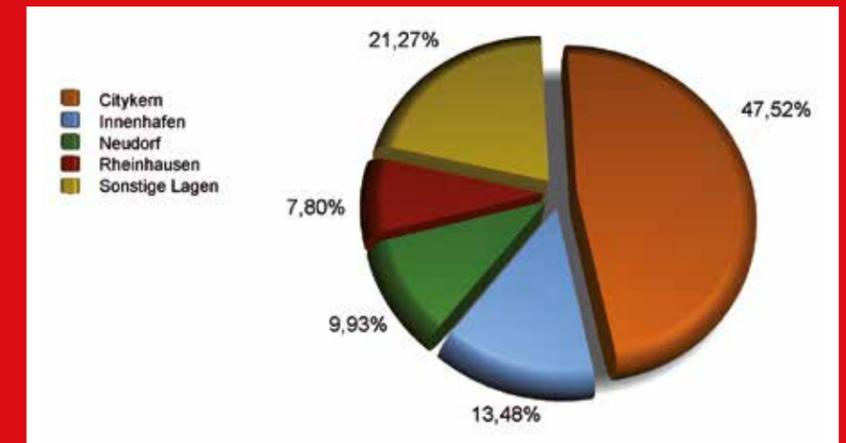
Mieten der einzelnen Büromarktzonen (Auszug)



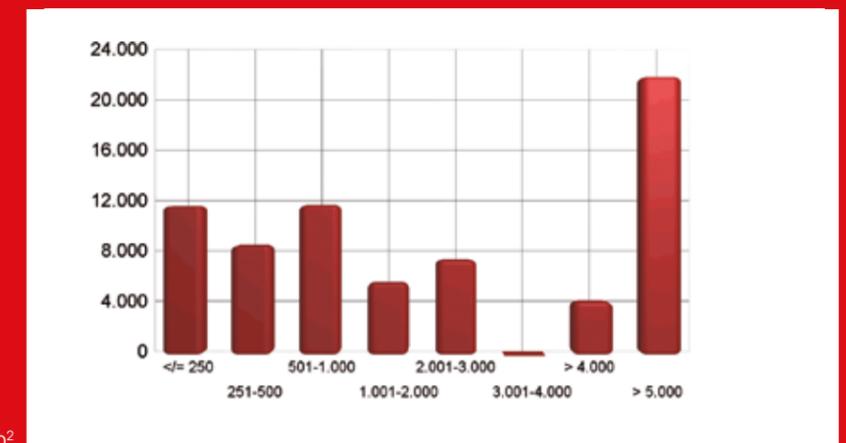
CUBION publiziert für alle relevanten Duisburger Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Duisburg, Lagen & Mieten 2016/2017“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine Luftbildbasierte Karte zu Lagen & Mieten.



Duisburg 2006-2015.  
Entwicklung Nachfrage Branchen



Duisburg 2015.  
Mietvertragsabschlüsse nach Lagen



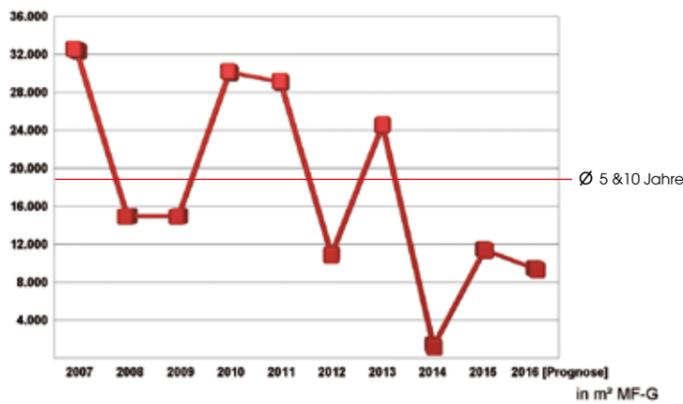
Duisburg 2015.  
Vermietungsumsatz nach Größen in m²

Die 5 größten Mietverträge 2015

Landesamt (für Natur, Umwelt u. Verbraucherschutz)	Wuhanstraße (Quartier 1)	rd. 16.500 m²
Stadt Duisburg (Asylantragstelle)	Beekstraße 38-42	rd. 5.100 m²
Deutsche Bahn AG	Mülheimer Straße 50	rd. 4.100 m²
Commerz Direktservice GmbH	Am Silberpalais 1-3	rd. 2.800 m²
Simon Hegele	Bliersheimer Straße 22-34 (Logport I)	rd. 2.500 m²

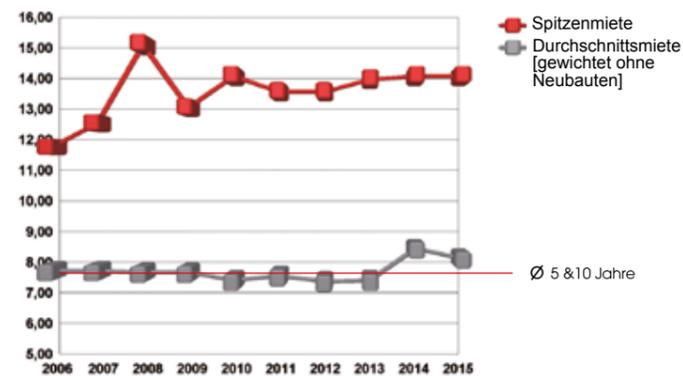
**Fertigstellungen.**

Duisburg 2007 - 2016



**Mietpreisentwicklung.**

Duisburg 2006 - 2015



**Fazit & Trends**

Mit einem Büroflächenumsatz von rund 81.000 m² knüpfte der Duisburger Büromarkt 2015 an fast vergessene Rekorde an. Das hervorragende Ergebnis liegt weit über den mittel- und langfristigen Durchschnittswerten. Die reine Vermietungsleistung erreichte mit rd. 70.500 m² sogar den zweitbesten Wert der Research-Historie.

Für 2016 wird ein Fertigstellungsvolumen von knapp 9.500 m² erwartet.

Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete im Bestand liegt aktuell bei 8,20 EUR/m². Unter Hinzurechnung der Abschlüsse in Neubauten errechnet sich die Durchschnittsmiete auf 9,86 EUR/m². Die Spitzenmiete rangiert weiterhin im Bereich von etwa 13,50 - 14,00 EUR/m² und kann in neuwertigen Objekten am Innenhafen oder in Neubauten im Citykern erreicht werden.

Als größter Eigennutzer errichtet das Evangelische Krankenhaus Duisburg Nord an der Fahrner Str. 133 einen Verwaltungstrakt über rd. 3.700 m² Bürofläche. Die Heim und Haus Holding GmbH baut zurzeit ihre neue rd. 2.300 m² große Firmenzentrale „Am weißen Stein“. Die Eigennutzerquote von 13 % entspricht insgesamt einem Flächenumsatz von 10.500 m².

Für 2016 erwartet CUBION in Duisburg wieder einen geringeren Flächenumsatz im Bereich des mittelfristigen Durchschnittes, also in Höhe von rund 55.000 bis 60.000 m². Die Phantasie nach höheren Vermietungsumsätzen verbietet sich schon allein mit Blick auf das magere Flächenangebot. Man fragt sich, wo diese Umsätze her kommen sollen. Mehr denn je wird Duisburg im kommenden Jahr auf Eigennutzer angewiesen sein, um zu respektablen Ergebnissen zu kommen.

Die Anzahl der relevanten analysierten Mietverträge erhöhte sich leicht auf 95 Stück (2014: 90 Stück). Dabei betrafen knapp dreiviertel aller Mietverträge Flächen in einer Größenordnung von weniger als jeweils 500 m². Fast die Hälfte aller abgeschlossenen Mietverträge war sogar kleiner als 250 m².

Die Duisburger Leerstandquote sinkt weiter und liegt jetzt bei 3,0 % (Vorjahr 4,0 %). Dies entspricht einem absoluten Wert von nur etwa 64.500 m² verfügbarer Bürofläche. Davon werden etwa 6.500 m² zur Untermiete angeboten.

**Prognose 2016.**

- Spitzenmiete →
- Durchschnittsmiete →
- Leerstand ↘
- Vermietungsleistung ↘

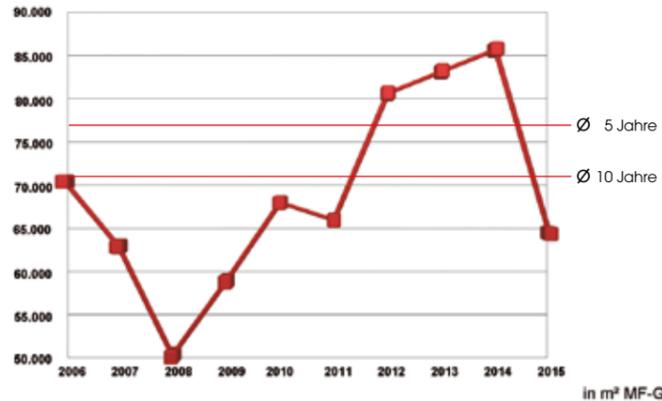
2015 wurden etwa 11.500 m² neuer Bürofläche fertig gestellt. Davon steht dem Markt aber nur noch eine Restfläche von 500 m² zur Verfügung.

„Welle 30“, Schifferstr. 30 . Anmietung Techniker Krankenkasse mit ca. 1.500 m² Bürofläche.



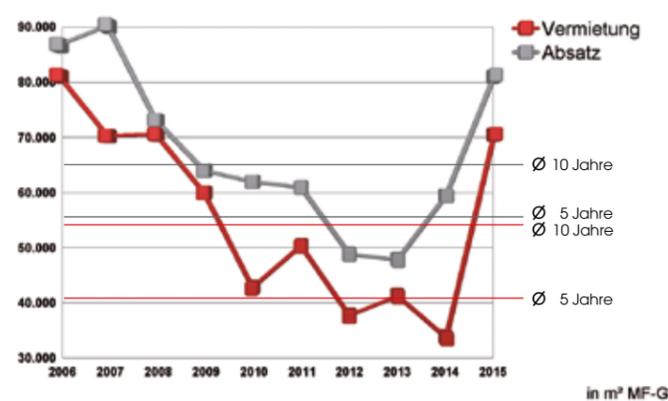
**Angebotsreserve.**

Duisburg 2006 - 2015



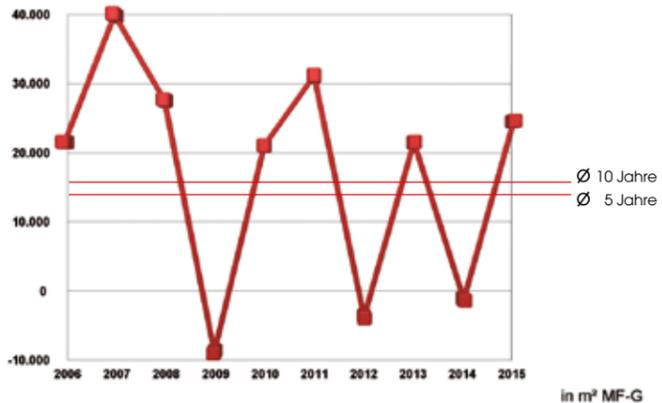
**Vermietung & Absatz.**

Duisburg 2006 - 2015



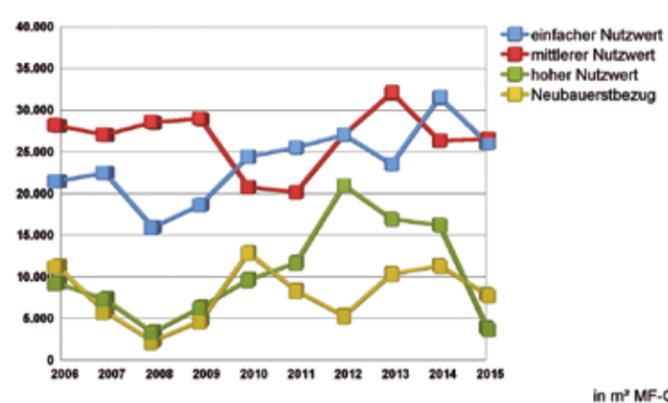
**Nettoabsorptionen.**

Duisburg 2006 - 2015



**Angebot nach Qualitäten.**

Duisburg 2006 - 2015





Am Europa-Center  
Kruppstraße 64  
CUBION vermittelt ca. 15.000 m<sup>2</sup>  
Bürofläche an BITMARCK Holding

# ESSEN

## Büromarkt Essen auf einen Blick.

Marktdaten	2015	Vorjahr
Flächenbestand	3.094.000 m <sup>2</sup>	3.087.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	136.000 m <sup>2</sup>	84.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	3.500 m <sup>2</sup>	18.000 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	139.500 m <sup>2</sup>	102.500 m <sup>2</sup>
Leerstand	160.000 m <sup>2</sup>	172.500 m <sup>2</sup>
Davon Untermietangebote	13.500 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Leerstand in %	5,2 %	5,6 %
Spitzenmiete	14,00 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	9,15 €/m <sup>2</sup>	8,59 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	11,27 €/m <sup>2</sup>	9,17 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	9.500 m <sup>2</sup>	37.000 m <sup>2</sup>
Nettoabsorption	19.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>

© CUBION Research

Strukturdaten	
Einwohner (12/2015)	585.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bereich Dienstleistung	ca. 83,0 %
Arbeitslosenquote (01/2016)	12,4 %

Steuersätze	
Gewerbesteuerhebesatz (2016)	480 %
Grundsteuerhebesatz B (2016)	670 %

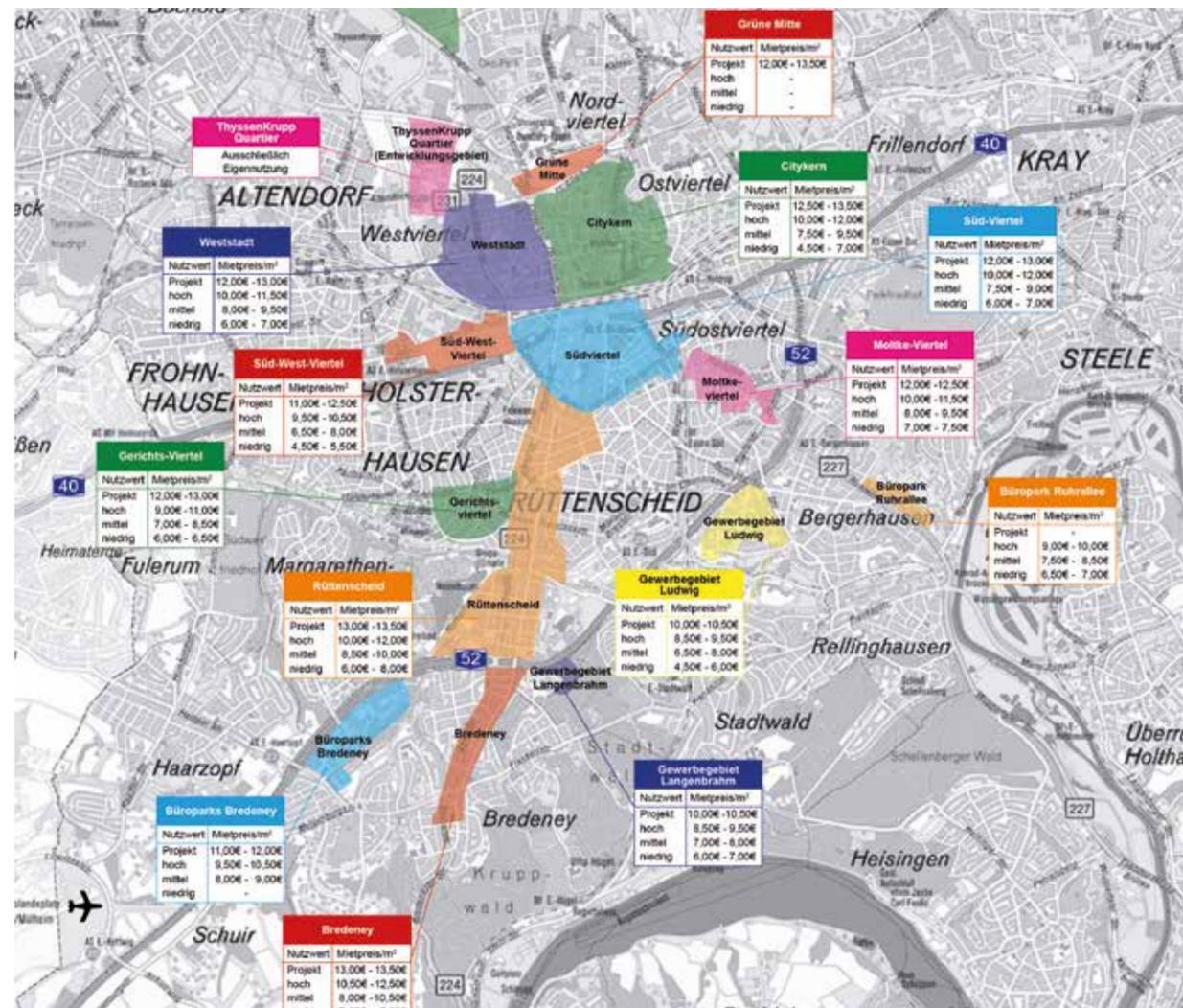


Bismarckplatz 1, Lindorff Deutschland mietet über CUBION ca. 1.800 m²

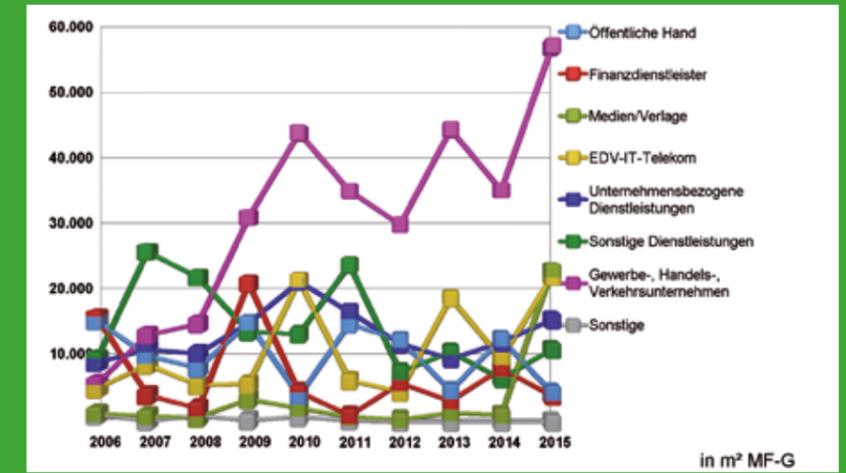


Paul-Klinger Str.-7-11 (S05 weststadt OFFICE), CUBION vermietet ca. 1.600 m² Bürofläche an Deutsche Rentenversicherung

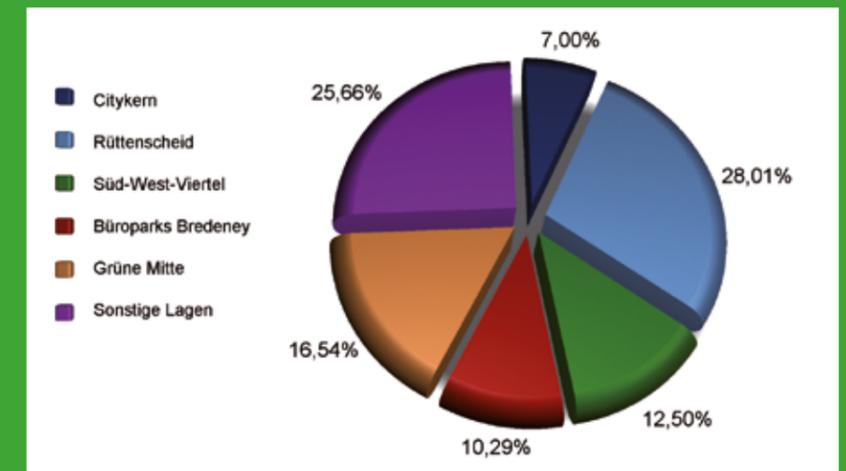
Mieten der einzelnen Büromarktzonen (Auszug)



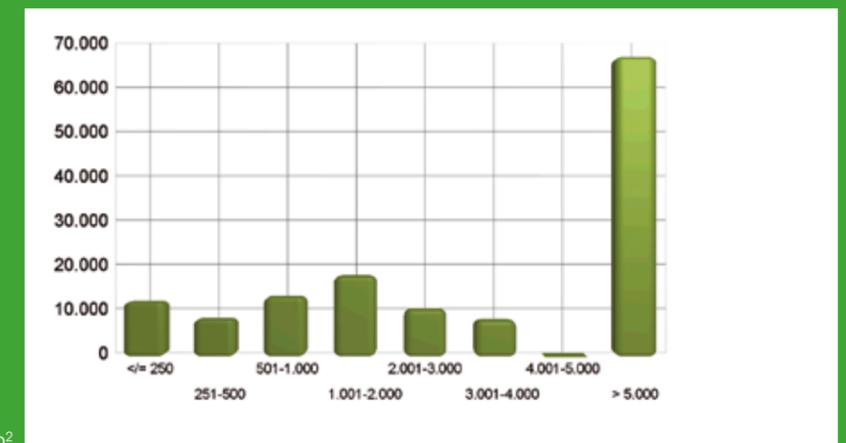
CUBION publiziert für alle relevanten Essener Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Essen, Lagen & Mieten 2016/2017“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Karte zu Lagen & Mieten.



Essen 2006-2015. Entwicklung Nachfrage Branchen in m² MF-G



Essen 2015. Mietvertragsabschlüsse nach Lagen

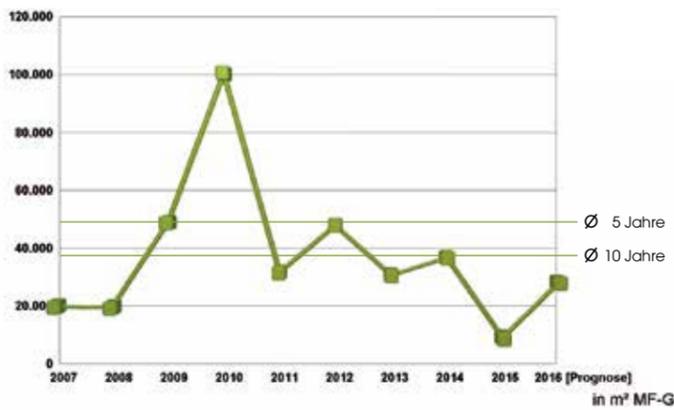


Essen 2015. Vermietungsumsatz nach Größen in m²

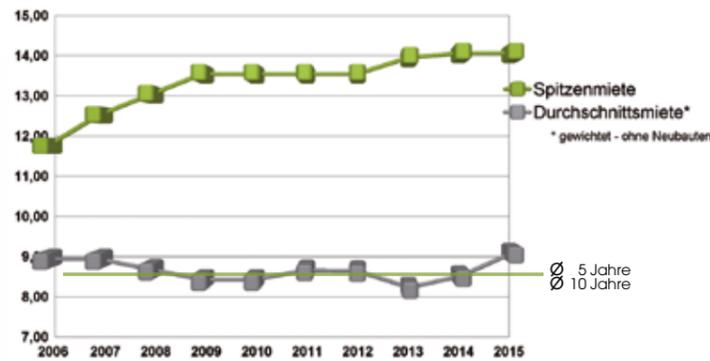
5 größte Einzelabschlüsse (Vermietungen) 2015

Funke Mediengruppe	Grüne Mitte	22.500 m²
Brenntag AG	Straßburger Straße/Messeallee	18.500 m²
Bitmarck Unternehmensgruppe	Am Europa-Center/Kruppstraße 64	15.000 m²
ista Deutschland GmbH	Luxemburger Straße/Messeallee	10.400 m²
Cofely Deutschland GmbH	Büropark Bredene	4.000 m²

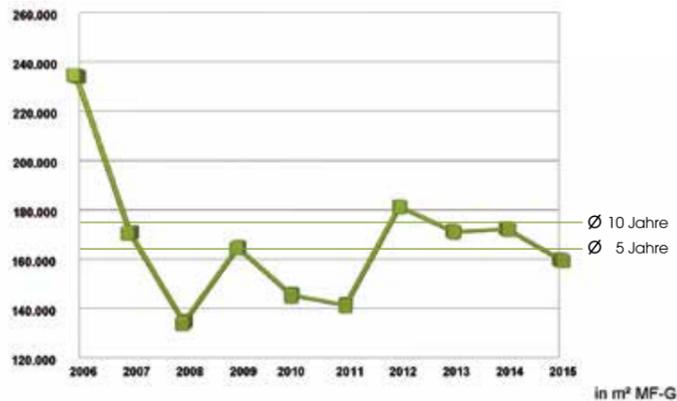
**Fertigstellungen.**  
Essen 2007 - 2016



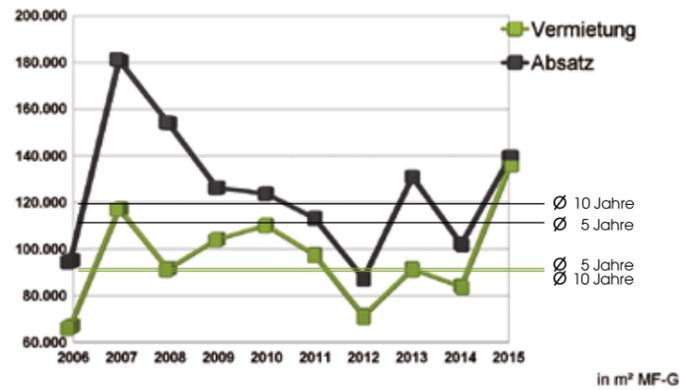
**Mietpreisentwicklung.**  
Essen 2006 - 2015



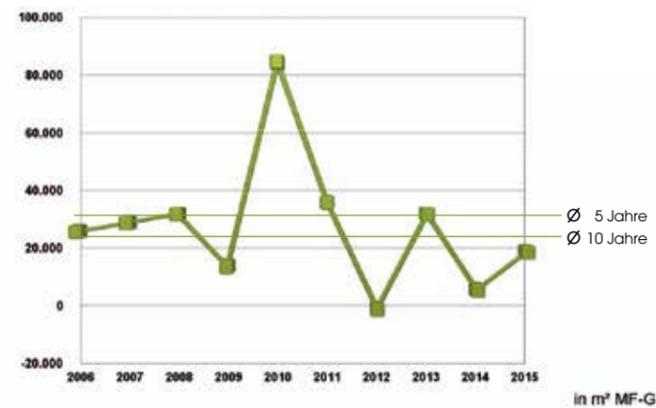
**Angebotsreserve.**  
Essen 2006 - 2015



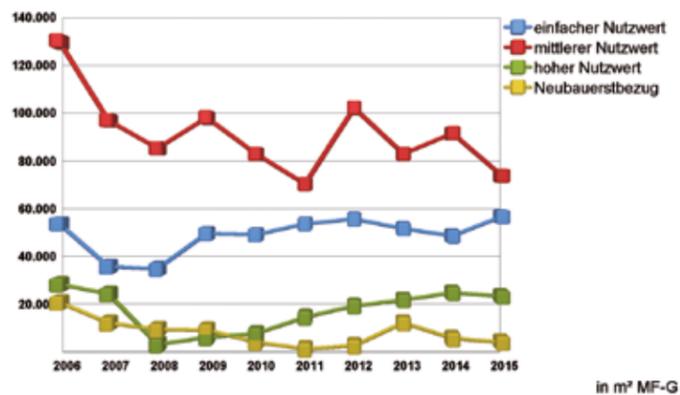
**Vermietung & Absatz.**  
Essen 2006 - 2015



**Nettoabsorptionen.**  
Essen 2006 - 2015



**Angebot nach Qualitäten.**  
Essen 2006 - 2015



**Fazit & Trends**

Der Büromarkt in Essen erreichte 2015 mit einem Büroflächenumsatz von rd. 139.500 m² das drittbeste Ergebnis nach den Boom-Jahren 2007 und 2008. Der Umsatz ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 36 % gestiegen.

Maßgeblich getrieben wurde das sehr gute Ergebnis durch eine fulminante Vermietungsleistung von ca. 136.000 m², die in dieser Höhe nie zuvor erreicht wurde. Eigennutzer spielten mit nur 3.500 m² Flächenumsatz kaum eine Rolle. Die Eigennutzerquote von 3 % markiert dabei einen historischen Tiefstwert, liegt doch der langfristige diesbezügliche Durchschnitt bei 22 %.

Die sehr gute Vermietungsleistung ist etwa zur Hälfte auf vier Großabschlüsse in verschiedenen Neubauprojekten und zur Hälfte auf ein sehr reges übriges Marktgeschehen in mittel- und kleinteiligen Flächensegmenten zurückzuführen:

Den größten Vertragsabschluss über 22.500 m² Bürofläche vollzog die Funke Mediengruppe, die im Universitätsviertel - Grüne Mitte Essen das „FUNKE Media Office“ als neue Zentrale errichten lässt. Im Grugacarree an der Messeallee entstehen zeitgleich zwei neue Gebäude. Einerseits das „house of elements“ mit rd. 18.500 m², welches für den Chemiedistributor Brenntag AG erstellt wird. Zudem sicherte sich der Energiedienstleister ista den ca. 10.400 m² umfassenden „Silberkühlturm“. Die BIT-MARCK Unternehmensgruppe wird ihre drei Essener Standorte im dritten Bauabschnitt des EUROPA-CENTER bündeln und mietete dort -beraten durch CUBION- rd. 15.000 m² Bürofläche an. Insgesamt wurden von CUBION im Jahr 2015 113 relevante Mietverträge registriert (Vorjahr: 123 Verträge).

Die Leerstandquote ist binnen Jahresfrist von 5,6 % auf 5,2 % gesunken. Die enthaltenen Untermietangebote repräsentieren dabei unverändert 0,5%.

2015 wurden nur 9.500 m² neuer Bürofläche fertig gestellt, von der dem Markt am Jahresende noch knapp 2.300 m² zur Verfügung standen. Für 2016 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 28.500 m² erwartet. Aufgrund umfangreicher Vorvermietung sind aber auch davon heute nur noch rd. 2.700 m² vakant.

Die Spitzenmiete lag 2015 bei rund 14,00 EUR/m² und kann in der Innenstadt oder in Rüttenscheid erzielt werden. Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete stieg deutlich von 9,17 EUR auf jetzt 11,27 EUR, was auf realisierte Projektmieten in den großvolumigen Neubauten zurückzuführen ist. Rechnet man die Abschlüsse in Neubauten heraus, so liegt der gewichtete Durchschnittswert für Vertragsabschlüsse im Bestand bei effektiv 9,15 EUR/m² (Vorjahr: 8,59 EUR/ m²).

**Prognose 2016.**

- Spitzenmiete →
- Durchschnittsmiete →
- Leerstand →
- Vermietungsleistung ↓

Theodor-Althoff-Str. 1, CUBION vermietet an KARSTADT sports gut 3.000 m²



Vermietung	In der Vermietungsleistung sind alle uns bekannten Vertragsabschlüsse des Kalenderjahres erfasst, maßgeblich ist das Datum des Vertragsabschlusses – nicht der Bezug der Fläche.
Konditionen	Vertragsverlängerungen oder Abschlüsse mit veränderten Konditionen gelten nicht als Vermietungsleistung. Mietflächen unter 200 m <sup>2</sup> werden pauschal erfasst, sofern sie nicht bekannt sind.
Eigennutzung/Eigennutzer	Eigennutzer sind Unternehmen/Institutionen etc., die ein Gebäude nicht anmieten, sondern für eigene Nutzungszwecke erwerben. Berücksichtigt wird der Zeitpunkt des Erwerbs, nicht der Bezug der Flächen.
Gesamtabsatz	Summe der Vermietungsleistung zuzüglich Summe der Eigennutzer.
Mietpreise	Alle Mietpreise werden als Kaltmiete berücksichtigt. Es gilt der nominale Mietzins, sofern sich die gewährten Incentives nicht marktverzerrend auswirken (Beispiel: Nominalzins 14,00 EUR/ m <sup>2</sup> /mtl. bei einer mietfreien Zeit von 12 Monaten und einem 5-Jahres-Vertrag werden mit 11,29 EUR/ m <sup>2</sup> /mtl. bewertet. Mietfreie Zeiten von bis zu drei Monaten oder ein entsprechender monetärer Gegenwert werden nicht berücksichtigt.
Angebotsreserve / Leerstand	Zum Leerstand zählen Mietflächen, die innerhalb von 3 Monaten bezugsfertig sind. Zu sanierende Flächen oder Flächen, die aufgrund ihrer Substanz nicht kurzfristig dem Markt zur Verfügung stehen, sind unberücksichtigt. Untermietflächen sind in der Angebotsreserve enthalten, da auch diese Flächen marktrelevant sind und sich bei erfolgreicher Vermietung im Umsatz widerspiegeln.
Flächen	Die Mietflächen werden als im Mietvertrag ausgewiesener Wert üblicherweise Flächenberechnung MF-G der gif - Gesellschaft für Immobilienforschung übernommen. Büroflächenbestand und -fertigstellungen werden in m <sup>2</sup> BGF (Bruttogrundfläche) angegeben. Ausschlaggebend ist nicht der Zeitpunkt der ersten Vermietungsleistung, sondern die Gebäudefertigstellung.
Nettoabsorption	Verwendete Berechnungsmethode: Neu auf den Markt kommende Büroflächen abzüglich des Abgangs an Büroflächen (Abriß, Umwidmung etc.) und der Differenz zwischen Leerstand am Ende und zu Beginn des betrachteten Jahres.  Die Nettoabsorption ist die Veränderung der in Anspruch genommenen Büroflächen während eines bestimmten Zeitraumes innerhalb eines definierten Marktgebietes.  (Vereinfachtes Beispiel: Kunde A zieht von Gebäude 1 in Gebäude 2 und vergrößert seine Fläche von 1.000 auf 2.500 m <sup>2</sup> . Der Flächenumsatz beträgt 2.500 m <sup>2</sup> , die Nettoabsorption lediglich 1.500 m <sup>2</sup> )

**Quellenangaben / Bildnachweis.**

Wir bedanken uns bei folgenden Unternehmen/Personen für die zur Verfügung gestellten Fotos/Grafiken/Daten:

Seite 16, 22, 28, 34:	Kartenbasis Regionalverband Ruhr – RVR
Seite 20:	Industriebau HOFF und Partner GmbH
Seite 26+27:	Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Duisburg
Seite 28 links:	IMOBA Immobilien GmbH
Seite 32+33:	EUROPA-CENTER AG
Seite 34 rechts:	LEG Standort- und Projektentwicklung GmbH

Strukturdaten:	Regionalverband Ruhr - RVR
Steuersätze:	Städte Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen

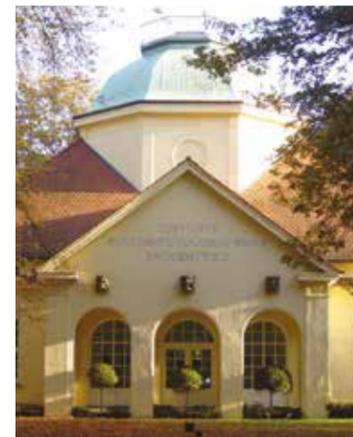
**Impressum & rechtliche Hinweise.**

Herausgeber:	CUBION Immobilien AG, Akazienallee 65, 45478 Mülheim an der Ruhr
Grafik & Layout:	be to be gmbh, Mellingerhofer Str. 55, 45473 Mülheim an der Ruhr, www.b2bgmbh.com
Copyright:	CUBION Immobilien AG
Hinweise:	CUBION ist eine eingetragene Marke der CUBION Immobilien AG.

Alle Angaben und Daten sind gewissenhaft und sorgfältig recherchiert worden. Dennoch übernehmen wir keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen.

Diese Publikation ist einschließlich aller Texte und Grafiken/Fotos urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit Zustimmung der CUBION Immobilien AG möglich. Jede Verwendung - auch in Teilen - ist ohne Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Dieses gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Stammsitz CUBION Immobilien AG, „Solbad Raffelberg“ in Mülheim an der Ruhr



**CUBION Immobilien AG**

Chartered Surveyors

Büro Mülheim an der Ruhr  
Unternehmenssitz & Postanschrift

Akazienallee 65  
45478 Mülheim an der Ruhr

Telefon 0208 . 970 67-0  
Telefax 0208 . 970 67-22

e-mail info@cubion.de  
net www.cubion.de

Büro Essen

Telefon 0201 . 49 07 44-44  
Telefax 0201 . 49 07 44-45

e-mail essen@cubion.de



**NAI** apollo group