

CUBION

Immobilien
Chartered Surveyors

GT7

Büromarkt Ruhrgebiet

Bochum Dortmund Duisburg Essen

Exklusiver Partner der
Nalapollo group
Commercial Real Estate Services, Worldwide



VORWORT



Stefan Orts



Markus Büchte

Im Jahr 2016 verlief auf den Büromärkten im Ruhrgebiet nur wenig normal.

Während sich der Flächenumsatz in Bochum zum Vorjahr mehr als verdoppelte, verbuchte Essen einen herben Rückgang um ein Drittel. Dortmund stellte Essen mit einem Rekordergebnis in den Schatten, während Bochum und Duisburg auf den Rängen die Plätze tauschten.

Die Gemeinsamkeit aller Teilmärkte liegt in einer unzureichenden Angebotsreserve, die immer knappere Ausmaße annimmt. Dies betrifft die Quantität, insbesondere aber auch die Qualität der angebotenen Flächen. Die Leerstandquoten in Dortmund und Duisburg sackten weiter dramatisch ab. Hier liegt die Herausforderung der nächsten Jahre.

In einem turbulenten Geschäftsumfeld, gezeichnet durch weitere Tiefstände bei Zinsen und Renditen sowie Angebotsknappheit bei Immobilien im Investment- und Vermietungsmarkt konnten wir unser Umsatzrekordjahr 2015 nochmals steigern. Diese Kontinuität des jährlich steigenden Erfolgs macht uns stolz.

Die Konsequenzen sind spürbar. Im vergangenen Jahr hat uns das renommierteste Unternehmernmagazin des Ruhrgebietes, der REVIERMANAGER, zum erfolgreichsten Gewerbeimmobilienmakler im Ruhrgebiet gekürt. Das Ergebnis war für uns wenig überraschend, freute uns aber dennoch sehr.

Unser Dank aber gilt Ihnen: Unseren Auftraggebern, unseren Geschäftspartnern und den Freunden des Hauses CUBION.

Als inhabergeführtes Unternehmen setzen wir seit jeher auf langfristige Geschäftsbeziehungen. Im nunmehr dreizehnten Geschäftsjahr zeigen sich nahezu täglich die positiven Effekte langfristiger Zusammenarbeit. Vertrauen ist die beste Grundlage hierfür.

Wir hoffen, Ihnen mit den vorliegenden detaillierten und akribisch recherchierten Ergebnissen des Büromarktjahres 2016 wieder eine gute Grundlage für Ihre anstehenden immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen zu liefern.

Ein herzliches Glückauf!

Stefan Orts
Stefan Orts

M. Büchte
Markus Büchte MRICS



Unser Markt weltweit.

NAI apollo group.

CUBION ist Gründungsmitglied des Netzwerkes NAI apollo group.

Die NAI apollo group (www.nai-apollo.de) ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatersunternehmen 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
- Corporate Finance Beratung

in den Segmenten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel.

Mit zwölf Büros in

- Hamburg
- Berlin
- dem Ruhrgebiet
- Düsseldorf
- Leverkusen
- Köln
- Bonn
- Frankfurt
- Mannheim
- Stuttgart
- Ulm
- München

ist die NAI apollo group deutschlandweit mit mehr als 180 Mitarbeitern aktiv tätig.

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) 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
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

Unser Markt in der Metropole Ruhr.



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

Langjährige Markterfahrung

Seit nunmehr zwölf 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.

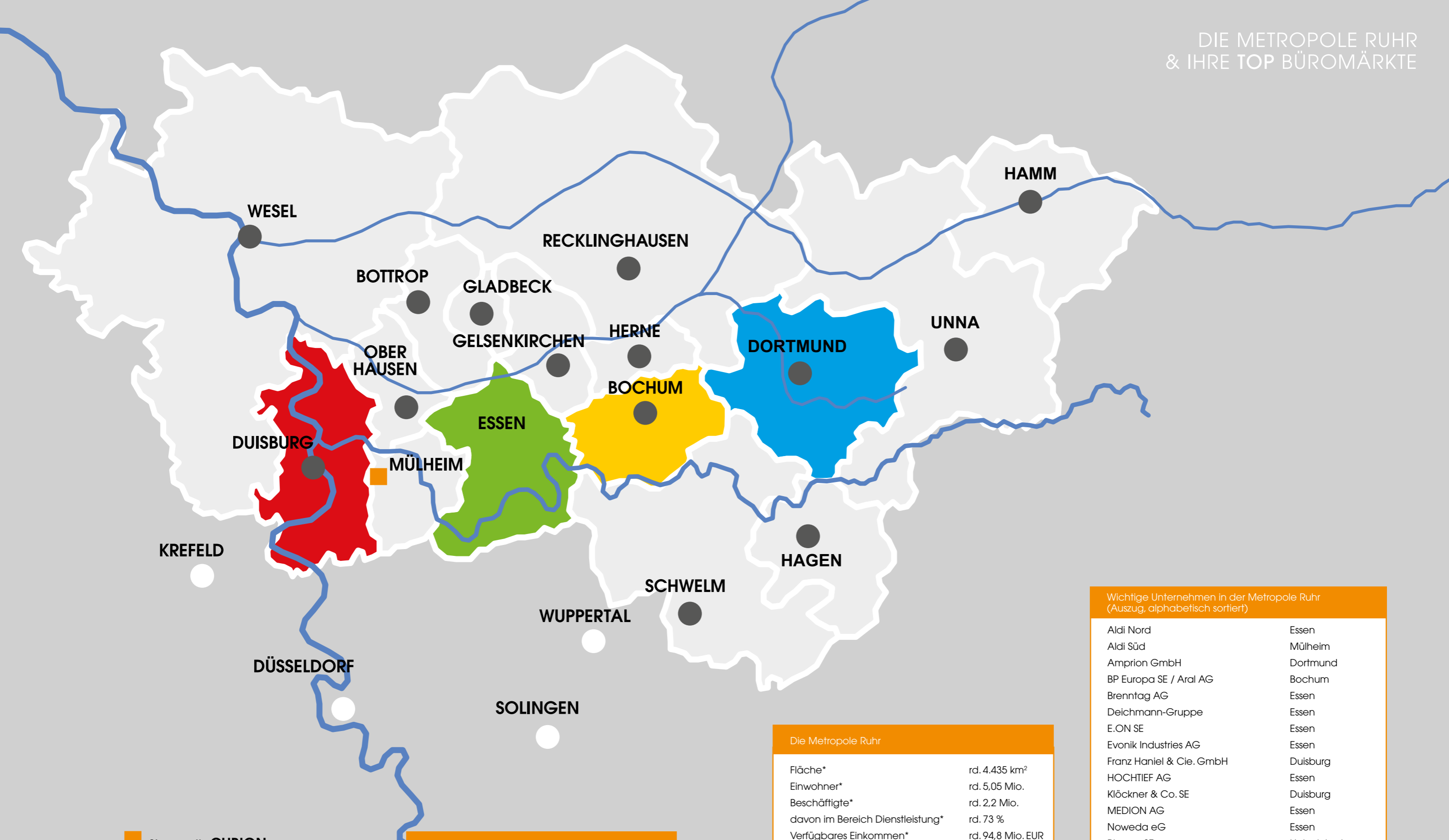
Partnerschaftliche Zusammenarbeit


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 neun 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.





 Stammsitz **CUBION**

Die 5 größten Städte des Ruhrgebietes:

Dortmund	601.000 Einwohner
Essen	589.000 Einwohner
Duisburg	503.000 Einwohner
Bochum	371.000 Einwohner
Gelsenkirchen	265.000 Einwohner

(Stand 12/2016)

Die Metropole Ruhr

Fläche*	rd. 4.435 km ²
Einwohner*	rd. 5,05 Mio.
Beschäftigte*	rd. 2,2 Mio.
davon im Bereich Dienstleistung*	rd. 73 %
Verfügbares Einkommen*	rd. 94,8 Mio. EUR
Arbeitslosenquote (12/2016)	
NRW	ca. 7,4 %
Metropole Ruhr	ca. 10,0 %
Bundesrepublik Deutschland	ca. 5,8 %

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

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

Aldi Nord	Essen
Aldi Süd	Mülheim
Amprion GmbH	Dortmund
BP Europa SE / Aral AG	Bochum
Brenntag AG	Essen
Deichmann-Gruppe	Essen
E.ON SE	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
VONOVIA SE	Bochum

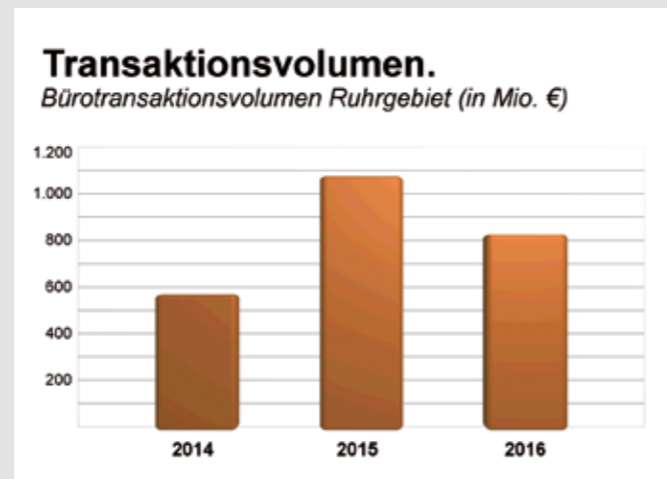
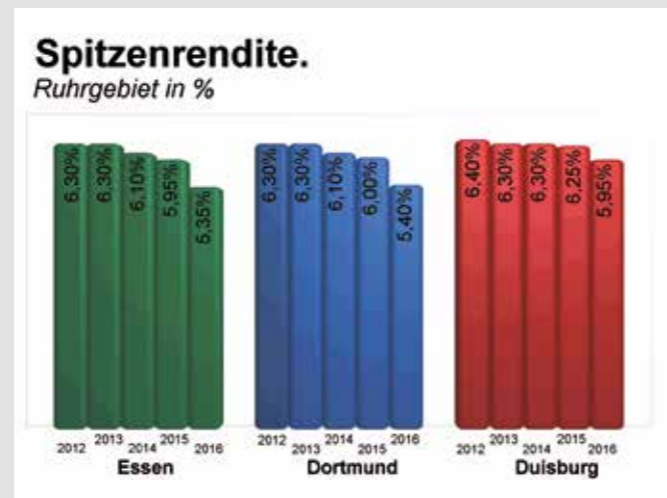
Quellen: Wirtschaftsblatt, CUBION RESEARCH

Transaktionsvolumen & Rendite

Nachdem im Vorjahr das Bürotransaktionsvolumen im Ruhrgebiet deutlich zulegen konnte, ist für 2016 eine Reduzierung zu verzeichnen. Insgesamt beläuft sich das Verkaufstransaktionsvolumen des Jahres 2016 auf 825 Mio. Euro, womit es sich 22,9 % unter dem Vorjahresniveau bewegt. Dies ist jedoch nicht in einem nachlassenden Investoreninteresse, sondern in der limitierten Produktverfügbarkeit begründet. Wären in 2016 mehr Objekte verfügbar gewesen, hätte das Transaktionsgeschehen das Vorjahr spürbar übertreffen können. Entsprechend der unverändert hohen Nachfrage nach Core-Objekten in den B-Standorten hat sich die Renditekompression in 2016 auch im Ruhrgebiet weiter fortgesetzt. In den drei großen Städten Essen, Dortmund und Duisburg hat die Bürospitzenrendite im Laufe des Jahres 2016 zwischen 30 und 60 Basispunkten nachgegeben. Mit 5,35 % ist Essen dabei weiterhin der teuerste Bürostandort des Ruhrgebietes.

Investorentyp & Herkunft

Der Büroinvestmentmarkt des Ruhrgebietes ist in 2016 in hohem Maße durch nationale Investoren geprägt. Diese steuern 81,7 % zum Gesamtvolumen bei. Weitere Anlegernationen sind die Niederlande, Kanada, die Schweiz oder auch Großbritannien. Mit Blick auf die Lokalität des Marktes ist es wenig verwunderlich, dass sich nach den „Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 21,8 % die „Privatinvestoren / Family Offices“ mit 19,5 % als zweitstärkste Investorengruppe zeigen. Weitere Akteure mit jeweils über 10 % Marktanteil sind „Assetmanager“, „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ und „Projektentwickler / Bauträger“. Marktprägend spielt sich mehr als 50 % des Transaktionsvolumens unterhalb der 25-Millionenmarke ab. Folglich ist die durchschnittliche Dealgröße von rund 14 Mio. Euro in 2015 auf 12,5 Mio. Euro in 2016 gesunken. Aufgrund der Renditedifferenz und der soliden Büromarktentwicklung der Ruhrgebietsstandorte werden diese auch in 2017 weiter im Fokus der Investoren stehen. Insofern kann in Abhängigkeit der Produktverfügbarkeit ein Bürotransaktionsvolumen von einer Milliarde Euro prognostiziert werden.



Top-Transaktionen 2016



Essen: Kölbl Kruse hat das Projekt „Silberkuhlsturm“ an Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft vollvermietet für über € 40 Mio. verkauft.



Duisburg: Das Medical Center Ruhrort und das Business Center Ruhrort mit gut 14.000 m² Mietfläche wurde an eine ausländische Kapitalgesellschaft verkauft.



Dortmund: Die Florianstr. 11 wurde an den US-Investor Apollo verkauft. Das Gebäude hat eine Fläche von über 20.000 m².



Dortmund: Der Rheinlanddamm 24 mit gut 34.000 m² Mietfläche ist an eine norddeutsche Investorengruppe verkauft worden.



Essen: Das Finanzamt der Stadt Essen ist an die Dietz AG verkauft worden. Der Preis lag bei ca. € 40 Mio.

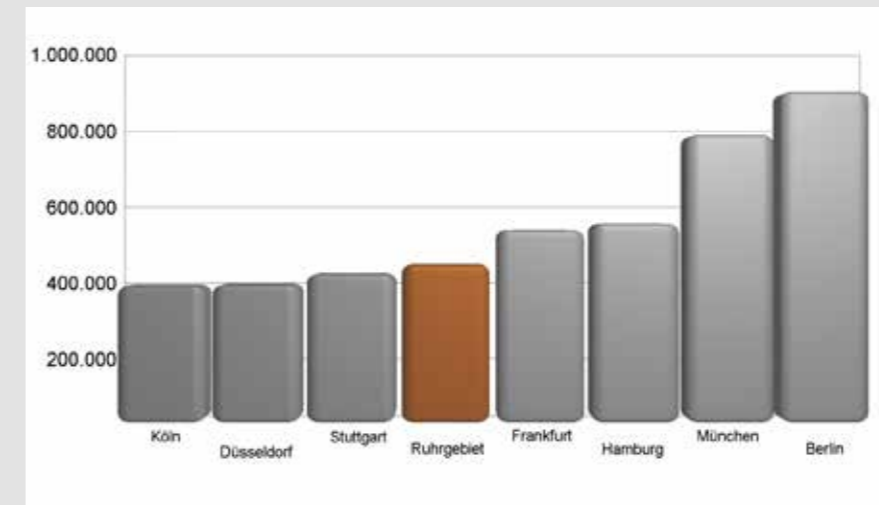


Essen: Die Karstadt Hauptverwaltung mit über 100.000 m² Mietfläche ist an die pubity AG verkauft worden.

Büromärkte Deutschland 2016
Übersicht

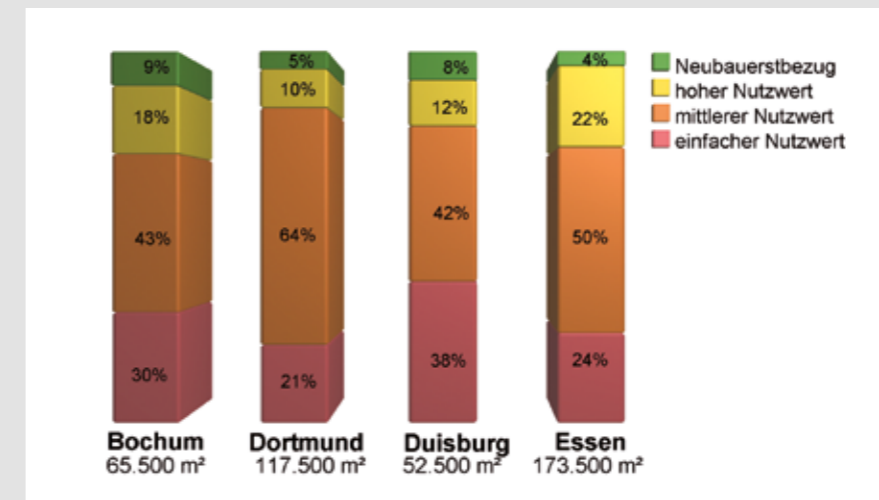
	Bestand m ²	Leerstand %	Leerstand m ²	Flächenumsatz m ²	Spitzen-Miete EUR/m ²
Berlin	18.520.000	2,9 %	537.000	895.000	28,20
Bochum	1.584.000	4,1 %	65.500	92.500	12,00
Dortmund	3.005.000	3,9 %	117.500	116.000	13,50
Duisburg	2.159.000	2,4 %	52.500	65.500	14,00
Düsseldorf	9.120.000	8,4 %	766.000	401.000	26,50
Essen	3.101.000	5,6 %	173.500	94.500	14,00
Frankfurt	11.490.000	10,8 %	1.246.000	541.000	39,00
Hamburg	13.620.000	5,2 %	708.000	557.000	26,00
Köln	7.840.000	5,0 %	392.000	399.000	21,00
München	20.140.000	4,2 %	846.000	784.000	35,50
Stuttgart	7.700.000	3,0 %	231.000	429.000	22,50

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

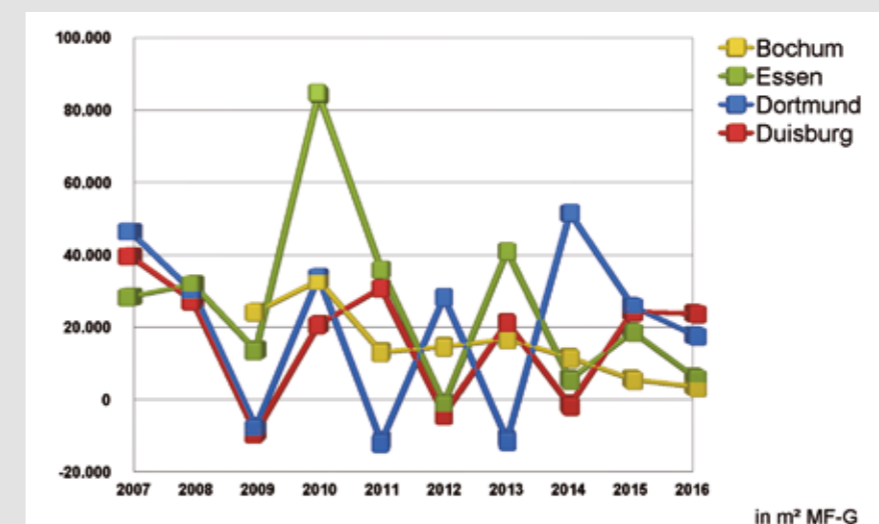


Quellen: CUBION-Research (Metropole Ruhr), NAI apollo group (andere Städte)

Büroimmobilienmarkt 2016
Büroflächenumsatz in m²

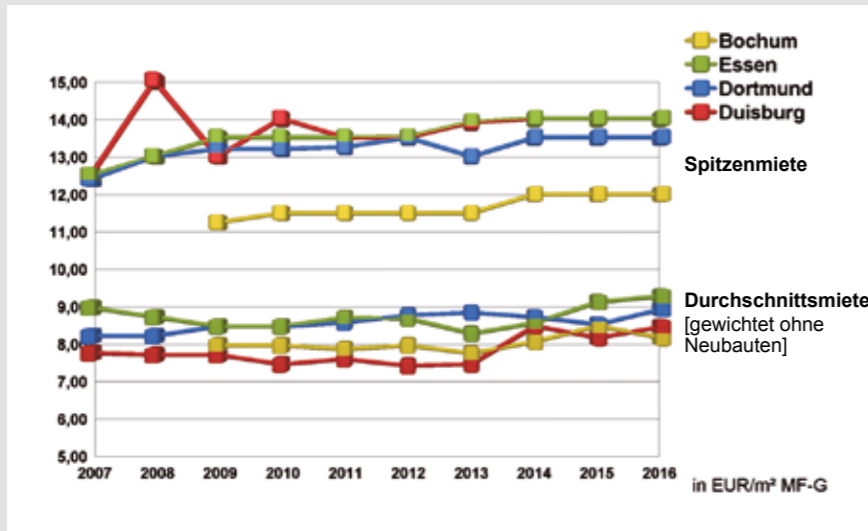


Qualitäten des Leerstandes
Bochum, Dortmund,
Duisburg, Essen
2016

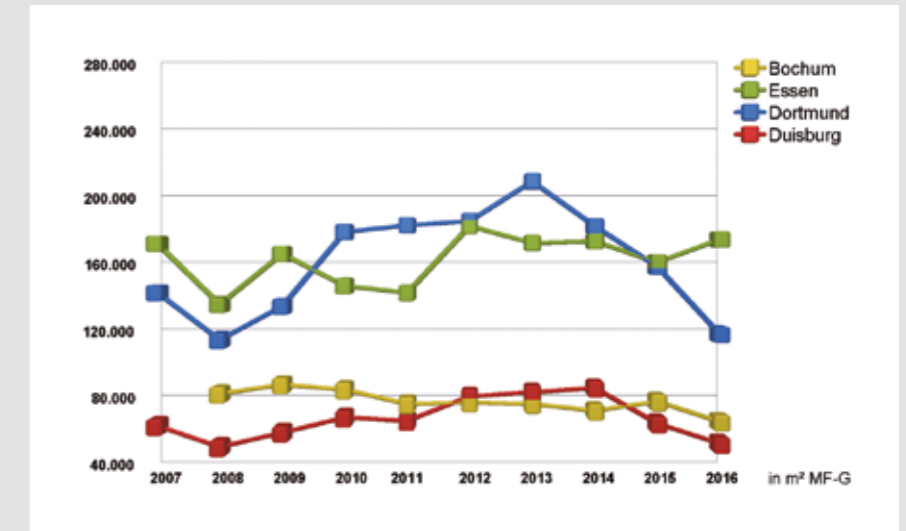


Nettoabsorptionen
Bochum, Dortmund,
Duisburg, Essen
2007 - 2016

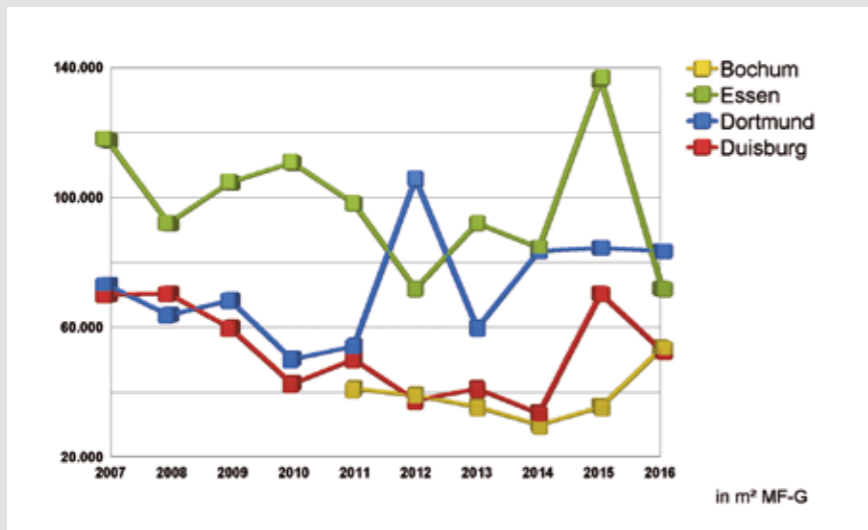
Die Metropole Ruhr im Überblick – Die Städte im Vergleich.



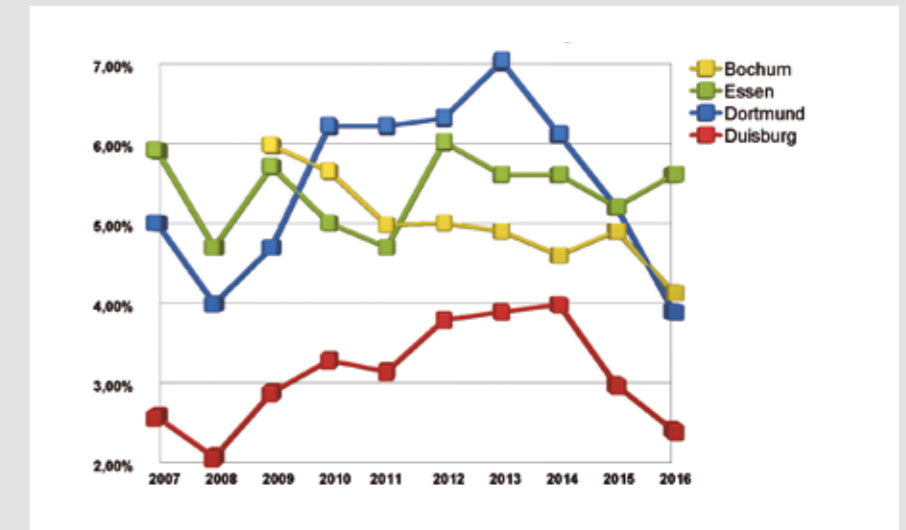
Büromieten
Bochum, Dortmund,
Duisburg, Essen
(2007-2016)



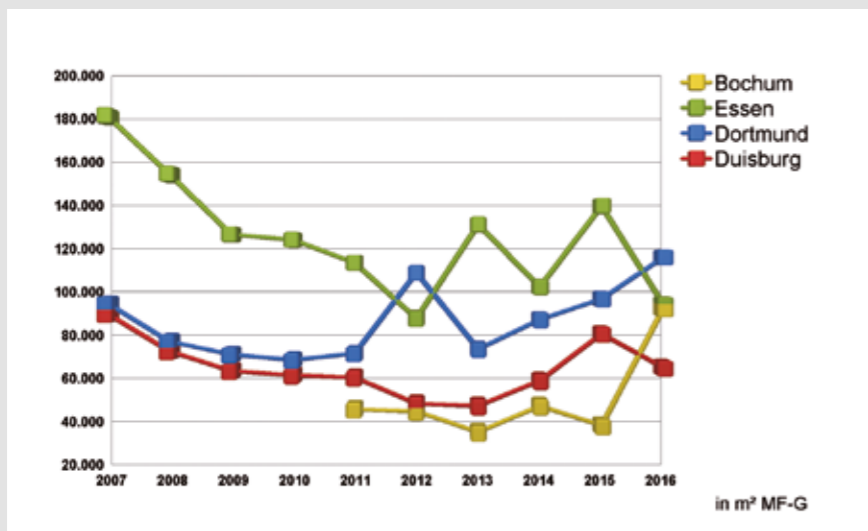
Angebotsreserve
Bochum, Dortmund,
Duisburg, Essen
(2007-2016)



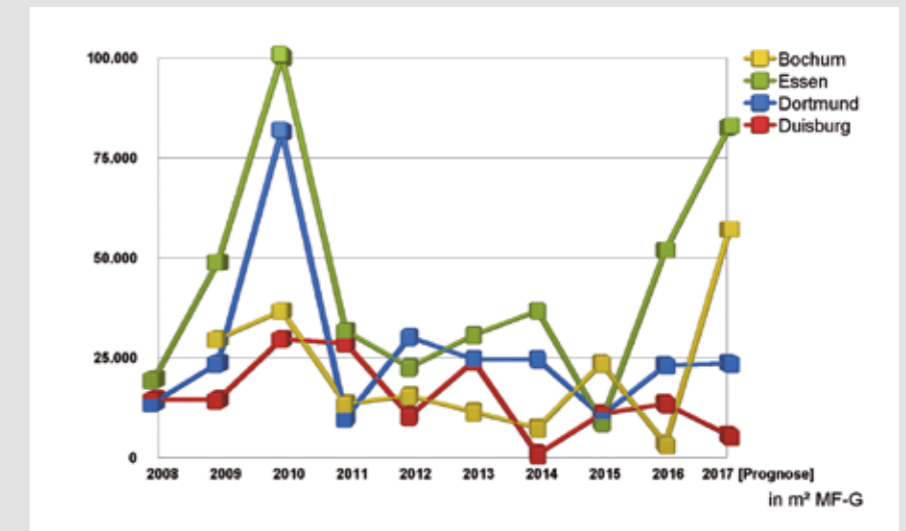
Vermietungsleistung
Bochum, Dortmund,
Duisburg, Essen
(2007-2016)



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



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



Fertigstellungen
Bochum, Dortmund,
Duisburg, Essen
(2008-2017)



Alte Wittener Str. 50;
Projekt OFFICE 51*7
(Fertigstellung 2017,
rd. 3.100 m²)

Büromarkt Bochum auf einen Blick

Marktdaten	2016	Vorjahr
Flächenbestand	1.548.000 m ²	1.572.000 m ²
Vermietungsleistung	54.000 m ²	36.000 m ²
Eigennutzer	38.500 m ²	3.000 m ²
Büroflächenumsatz	92.500 m ²	39.000 m ²
Leerstand	65.500 m ²	77.500 m ²
Davon Untermietangebote	4.000 m ²	3.500 m ²
Leerstand in %	4,1 %	4,9 %
Spitzenmiete	12,00 €/m ²	12,00 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	7,97 €/m ²	8,51 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	8,20 €/m ²	8,59 €/m ²
Neubaufertigstellungen	4.000 m ²	24.000 m ²
Nettoabsorption	4.000 m ²	6.500 m ²

© CUBION Research

Strukturdaten	
Einwohner (12/2016)	371.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bereich Dienstleistung	ca. 80,0 %
Arbeitslosenquote (12/2016)	ca. 9,8 %

Steuersätze	
Gewerbsteuerhebesatz (2017)	495 %
Grundsteuerhebesatz B (2017)	645 %

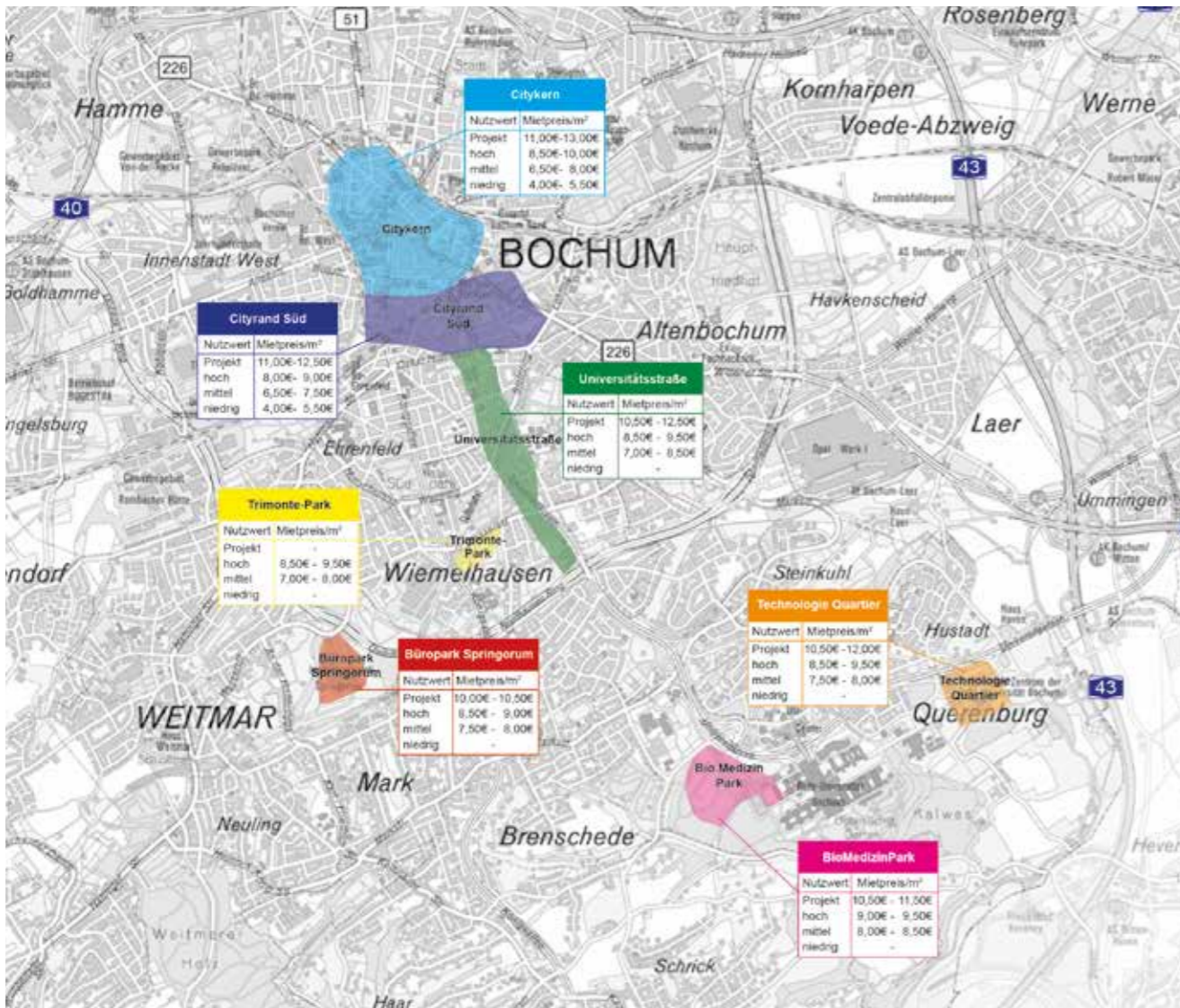


Wasserstraße 223, Mendel Verlag mietete über CUBION rd. 750 m²

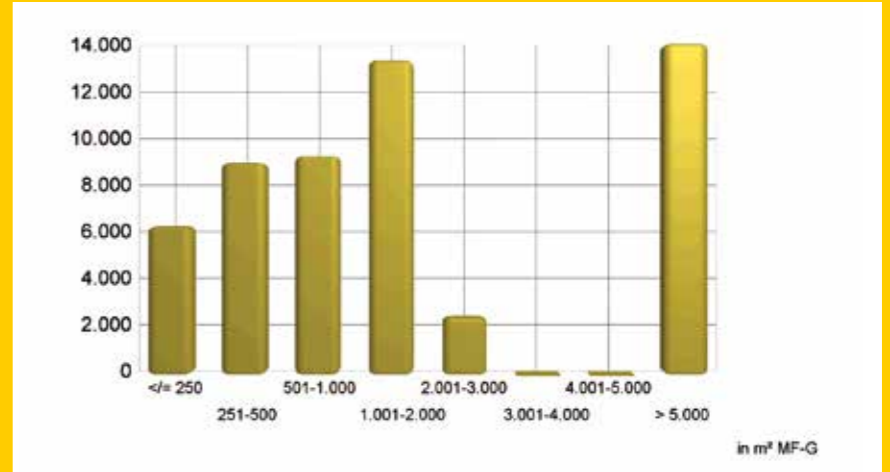


Alleestr. 165, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mietete für Nutzung durch Bundesamt für Migration und Flüchtlinge rd. 8.600 m²

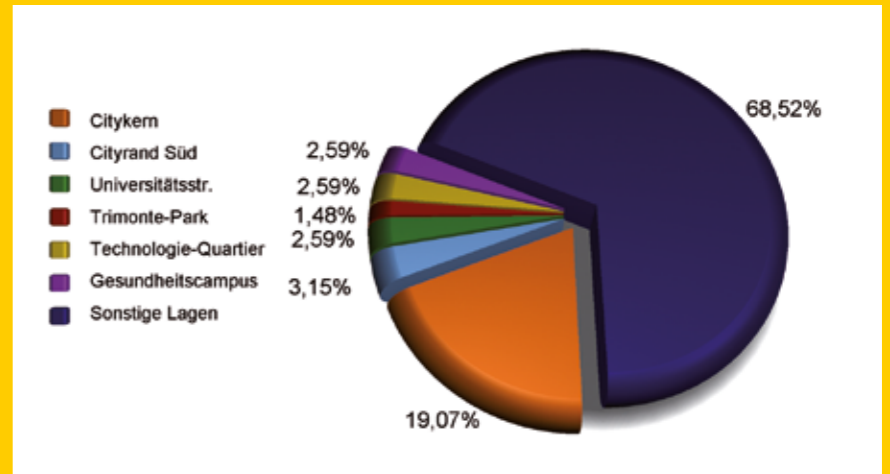
Mieten der einzelnen Büromarktzonen (Auszug)



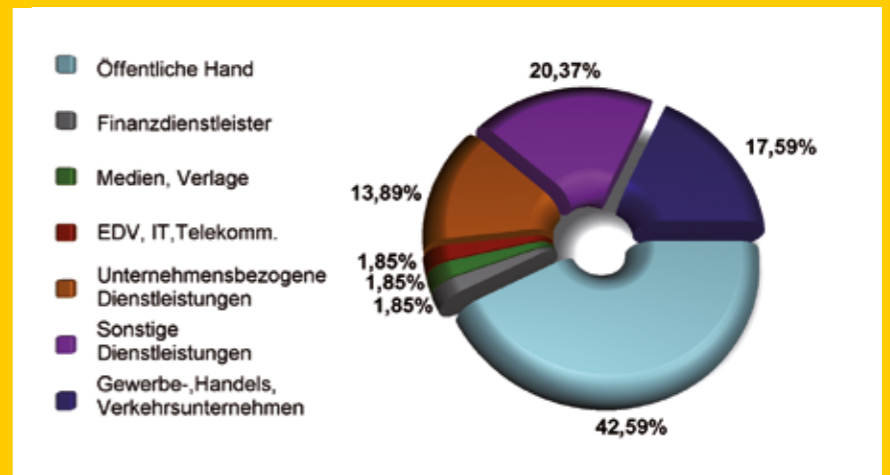
CUBION publiziert für alle relevanten Bochumer Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Bochum, Lagen & Mieten 2016/2017“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte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



Bochum 2016. Vermietungsumsatz nach Größen



Bochum 2016. Mietvertragsabschlüsse nach Lagen

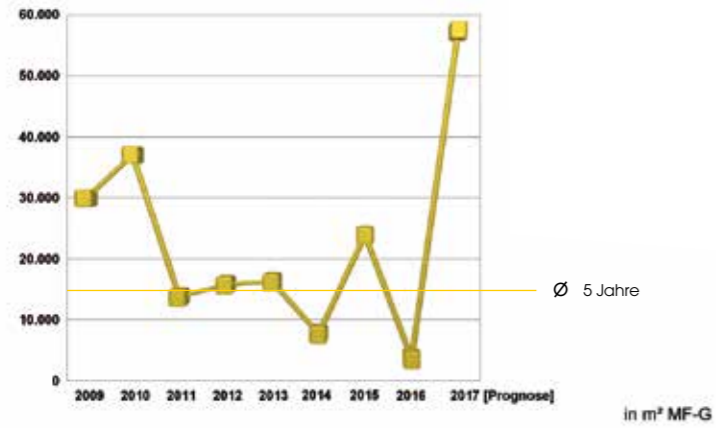


Bochum 2016. Vermietungsumsatz nach Branchen

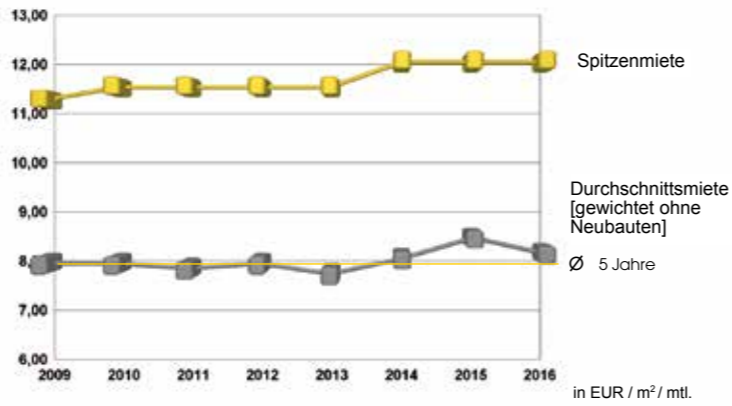
TOP 5-Vermietungen 2016

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Alleestr. 165	rd. 8.650 m²
Bezirksregierung	Gersteinring 52	rd. 5.300 m²
Stadt Bochum (für Zentrale Dienste/Sozialamt)	Diekampstr. 26	rd. 2.400 m²
bfw - Unternehmen für Bildung	Burgstr. 15-19	rd. 1.850 m²
Kultur Ruhr GmbH	Krupp-Plateau	rd. 1.650 m²

Fertigstellungen.
Bochum 2009 - 2017



Mietpreisentwicklung.
Bochum 2009 - 2016



Fazit & Trends

Der Büromarkt in Bochum erzielte 2016 bei Flächenumsatz und Vermietungsleistung Rekordwerte. Der Flächenumsatz liegt mit 92.500 m² um mehr als das Doppelte über dem mittelfristigen Durchschnitt und nur knapp hinter den Ergebnissen der Stadt Essen. Maßgeblich beeinflusst ist das Ergebnis durch eine sehr hohe Eigennutzerquote von rd. 42 % (38.500 m²). Die Vermietungsleistung stieg im Vorjahresvergleich um rd. 50 % auf 54.000 m².

Zwar entfielen auch 2016 wieder viele Mietverträge auf Flächen unterhalb von 500 m², jedoch wurden nun 24 Kontrakte im größeren Segment zwischen 500 - 1.000 m² geschlossen gegenüber nur neun im Vorjahr. Insgesamt registrierte CUBION 82 relevante Mietverträge (Vorjahr: 60 Mietverträge).

Im Jahr 2016 wurden in Bochum nur 4.000 m² Büroflächen neu fertiggestellt. Für 2017 erwarten wir zwar ein hohes Fertigstellungsvolumen von knapp 57.000 m², dem Vermietungsmarkt stehen davon jedoch weniger als 3.000 m² zur Verfügung, da es sich im Wesentlichen um Neubauten für Eigennutzer handelt.

Die erzielbare Spitzenmiete liegt unverändert bei rd. 12,00 EUR/m² und wird in den Büromarktzonen „Citykern“ und „Gesundheitscampus“ realisiert. Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 8,20 EUR/m² (Vorjahr 8,59 EUR/m²). Rechnet man Vertragsabschlüsse über Neubauerstbezüge heraus, so ergibt sich für Bestandsobjekte eine Durchschnittsmiete von rd. 7,97 EUR/m² (Vorjahr: 8,51 EUR/m²).

Den größten Mietvertrag zeichnete die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die zur Nutzung durch das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) ca. 8.650 m² in der Alleestraße 165 angemietet hat. Es folgt die Anmietung der ehemaligen Polizeikaserne am Gersteinring 52 durch die Bezirksregierung, die dieses Objekt als Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge nutzen wird.

Die hohe Eigennutzerquote wurde im Wesentlichen durch Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen erzielt. Die VONOVIA SE errichtet derzeit an der Paulstraße/Wasserstraße eine neue zentrale Verwaltung im Volumen von rd. 22.000 m². Ebenfalls einen eigenen Unternehmenssitz errichtet aktuell die VISUS Technology Transfer GmbH am Gesundheitscampus. Dort entsteht ein Bürohaus mit ca. 4.300 m² Fläche.

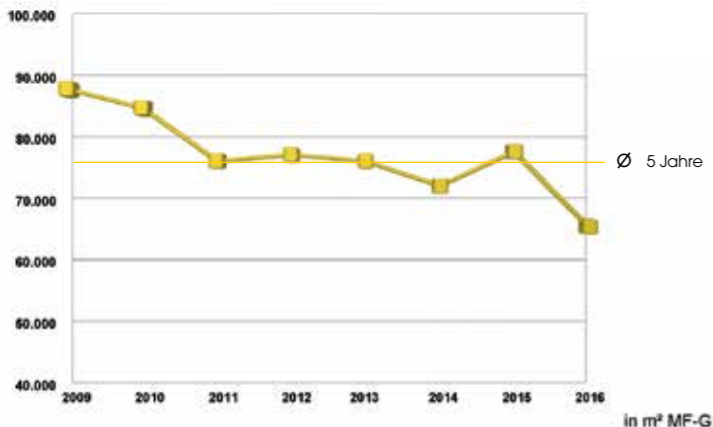
Rund 69 % (Vorjahr 63 %) der vermieteten Flächen wurden außerhalb der typischen Bochumer Büromarktzonen im übrigen Stadtgebiet abgesetzt. In der Beliebtheit bei den klassischen Büromarktzonen führt der „Citykern“ mit rund 19 % relativem Anteil an der Vermietungsleistung. Der „Cityrand Süd“, die „Universitätsstraße“, das „Technologie-Quartier“ und der „Gesundheitscampus“ gehören zu den weiteren beliebten Bürolagen.

Die Leerstandquote ist infolge des hohen Flächenabsatzes von 4,9 % auf jetzt 4,1 % deutlich gesunken. Dieser Wert entspricht etwa 65.500 m² verfügbarer Bürofläche. Davon entfallen etwa 4.000 m² auf Untermietangebote. Etwa 30 % der Angebotsreserve verfügt altersbedingt über einen nur geringen Nutzwert. Etwa 27 % der verfügbaren Fläche hat einen hohen Nutzwert oder steht sogar zum Erstbezug bereit.

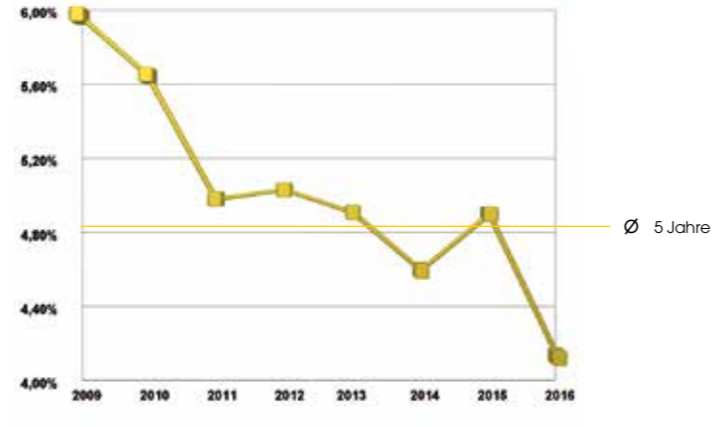
Prognose 2017.

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

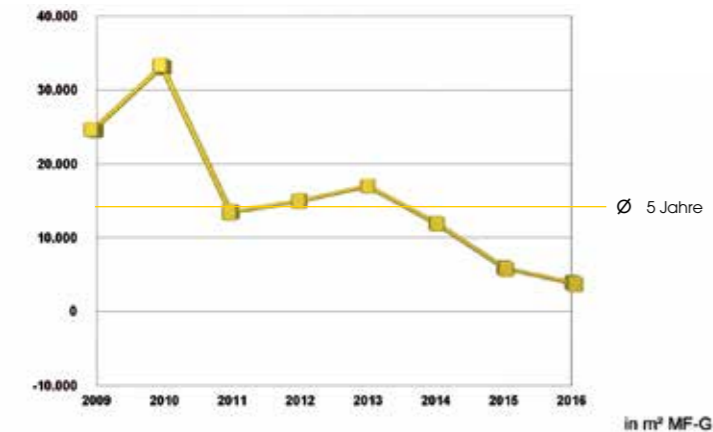
Angebotsreserve.
Bochum 2009 - 2016



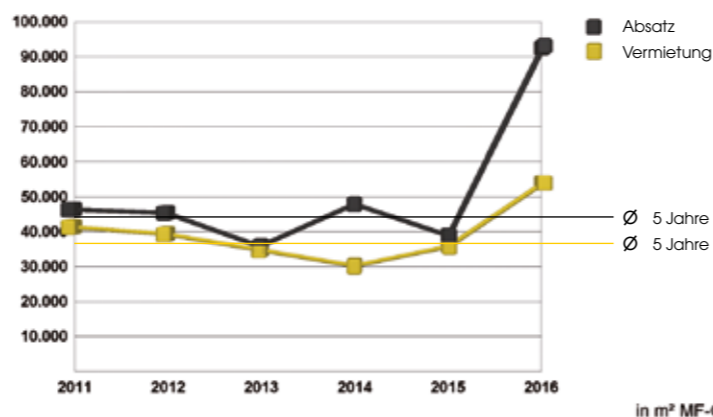
Angebotsreserve.
Bochum 2009 - 2016



Nettoabsorptionen.
Bochum 2009 - 2016



Vermietung & Absatz.
Bochum 2011 - 2016



Stadionring 1, Makleralleinauftrag CUBION (Fertigstellung 2016)





Semerteichstr. 54-56,
BAD Gesundheitsvorsorge
mietete ca. 1.100 m²
über CUBION

Büromarkt Dortmund auf einen Blick

Marktdaten	2016	Vorjahr
Flächenbestand	3.005.000 m ²	3.003.000 m ²
Vermietungsleistung	83.500 m ²	84.500 m ²
Eigennutzer	32.500 m ²	12.500 m ²
Büroflächenumsatz	116.000 m ²	97.000 m ²
Leerstand	117.500 m ²	157.500 m ²
Davon Untermietangebote	0 m ²	4.000 m ²
Leerstand in %	3,9 %	5,2 %
Spitzenmiete	13,50 €/m ²	13,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	8,96 €/m ²	8,55 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	9,16 €/m ²	9,62 €/m ²
Neubaufertigstellungen	23.500 m ²	11.000 m ²
Nettoabsorption	18.000 m ²	26.000 m ²

© CUBION Research

Strukturdaten

Einwohner (12/2016)	601.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bereich Dienstleistung	ca. 82,0 %
Arbeitslosenquote (12/2016)	ca. 11,1 %

Steuersätze

Gewerbsteuerhebesatz (2017)	485 %
Grundsteuerhebesatz B (2017)	610 %

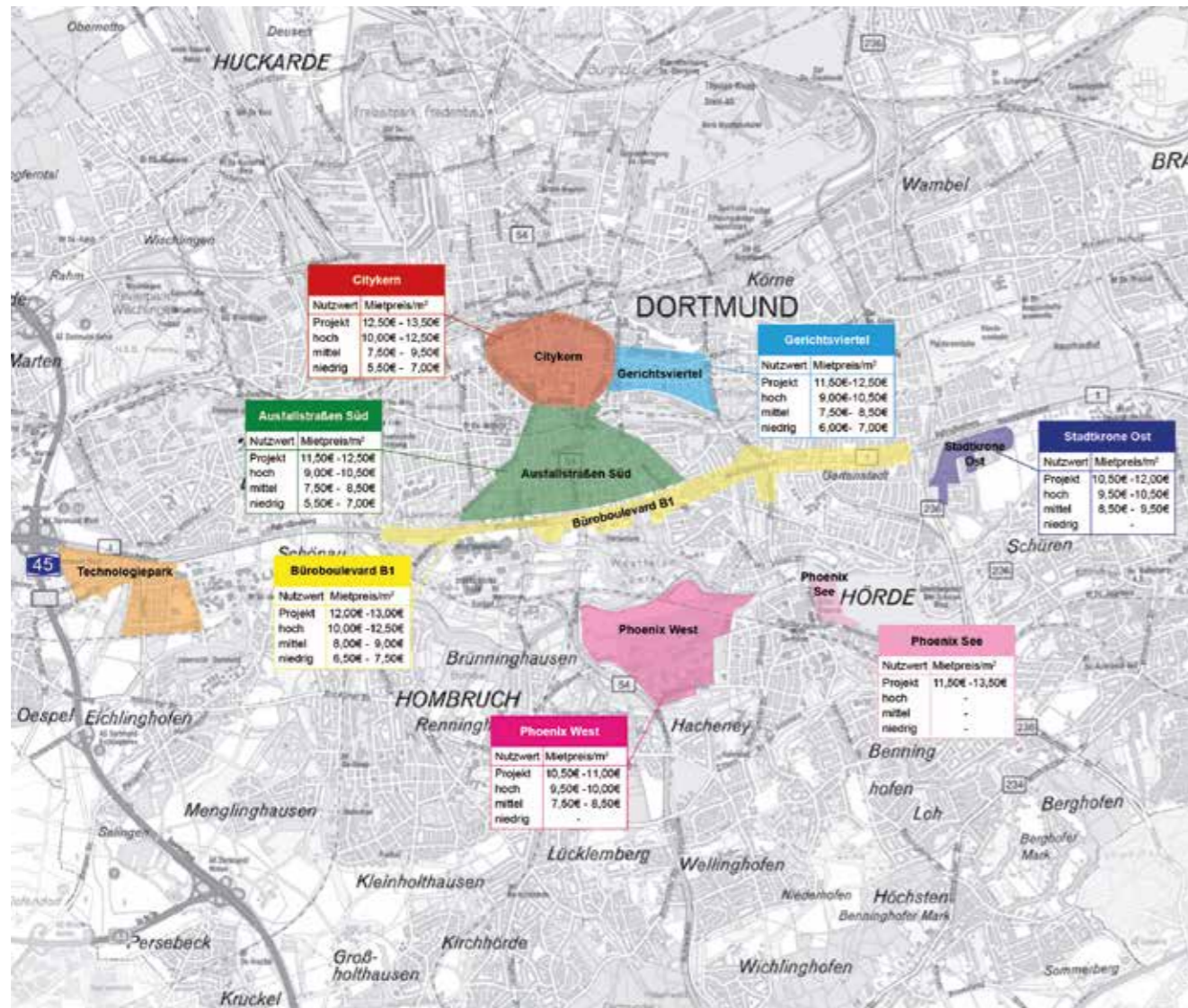


Revierstr. 5-11 (Servicepark West),
CUBION vermietete ca. 2.000 m² an Infoscore Forderungsmanagement

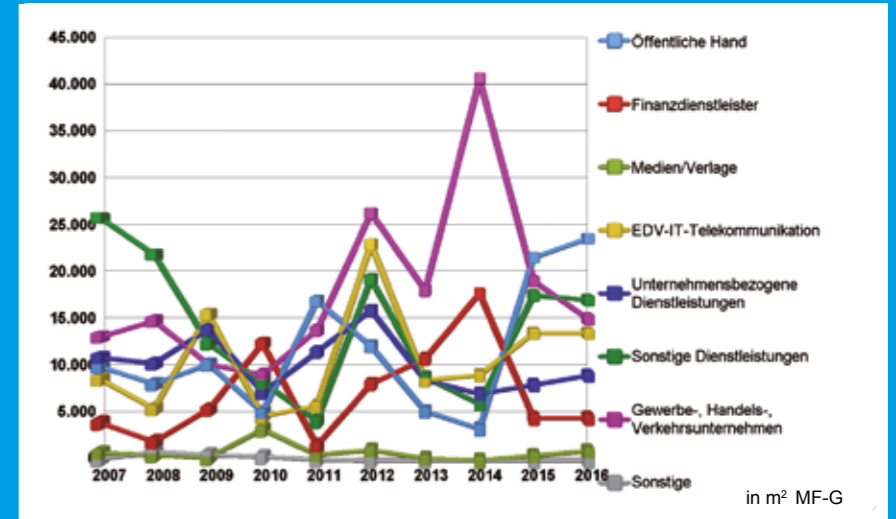


Löwenstr. 11-13a u. Märkische Str. 8-10 (Märkisches Quartier)
Computacenter AG und Familienkasse mieteten ca. 1.500 m² über CUBION

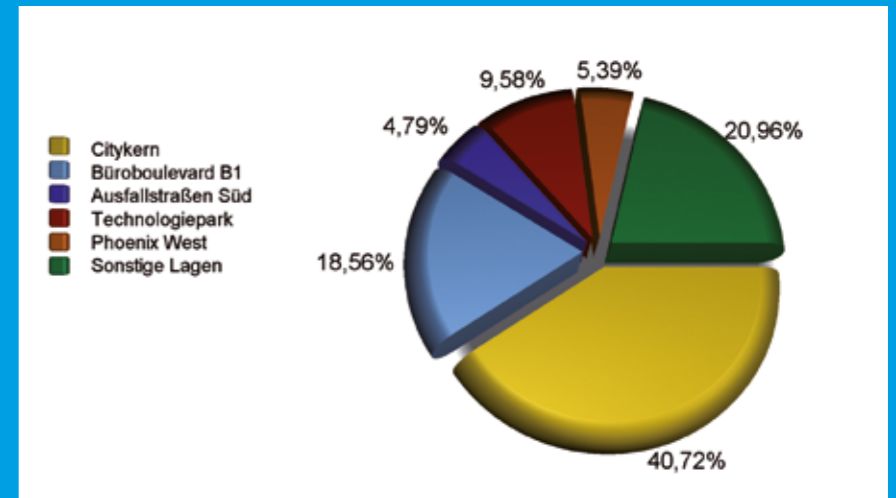
Mieten der einzelnen Büromarktzonen (Auszug)



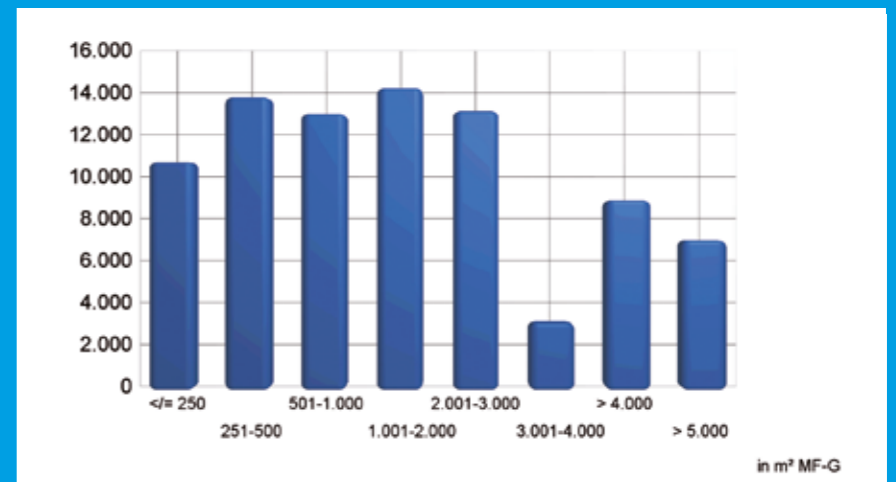
CUBION publiziert für alle relevanten Dortmunder Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Dortmund, Lagen & Mieten 2016/2017“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine Luftbildbasierte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



Dortmund 2007-2016.
Entwicklung Nachfrage Branchen



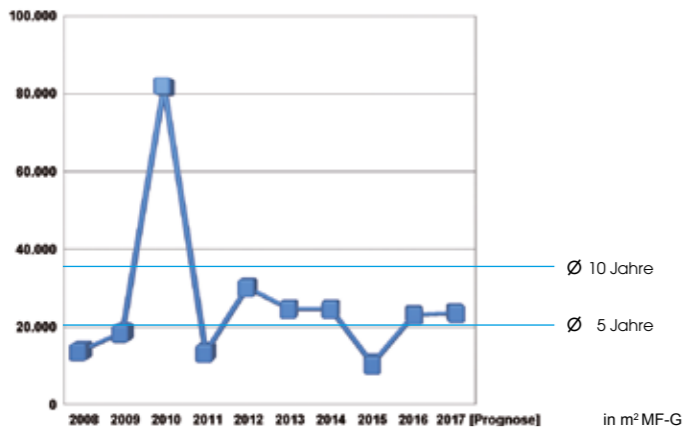
Dortmund 2016.
Mietvertragsabschlüsse nach Lagen



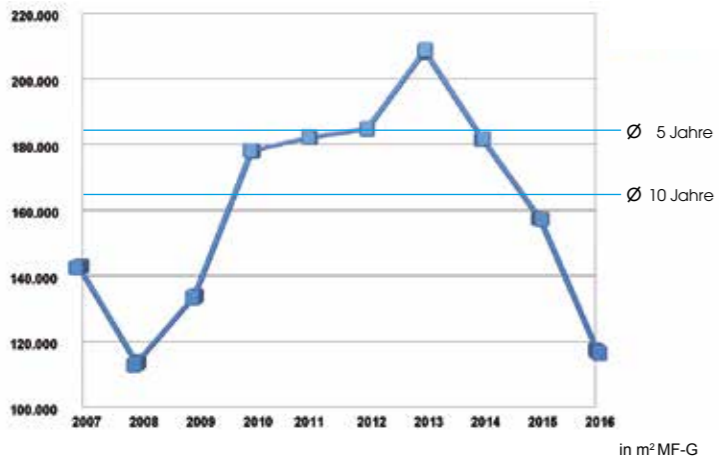
Dortmund 2016.
Vermietungsumsatz nach Größen

TOP 5-Vermietungen 2016		
Stadt Dortmund - Gesundheitsamt	Hoher Wall 9-11	rd. 7.000 m ²
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Hansastraße 95	rd. 4.800 m ²
MVZ Dr. Eberhard & Partner	Balkenstraße 14-20	rd. 4.100 m ²
Studieninstitut Ruhr	Königswall 23-25	rd. 3.200 m ²
Bechtle AG	Walter-Bruch-Straße 9	rd. 3.000 m ²

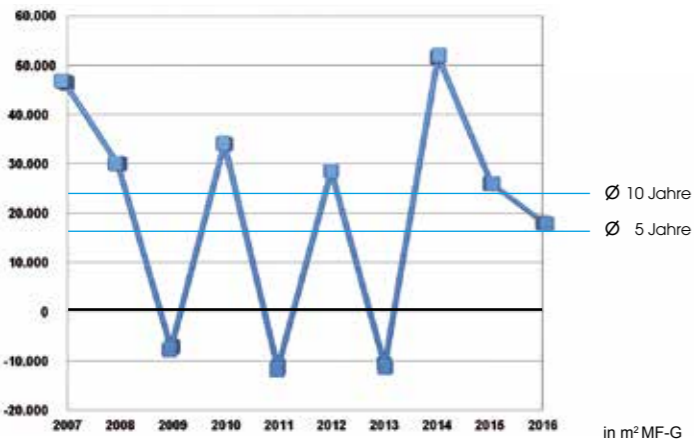
Fertigstellungen. Dortmund 2008 - 2017



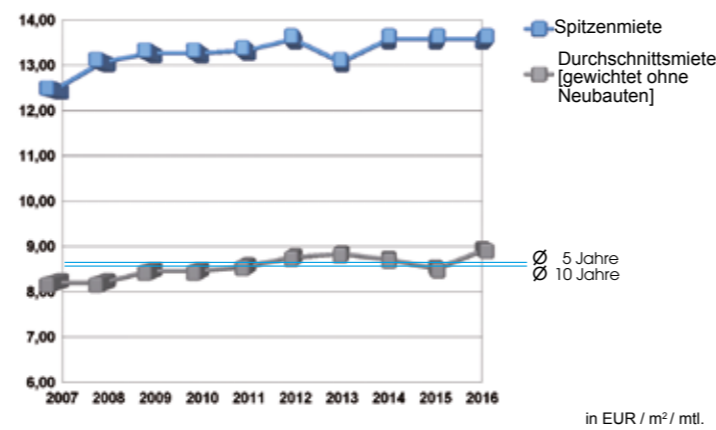
Angebotsreserve. Dortmund 2007 - 2016



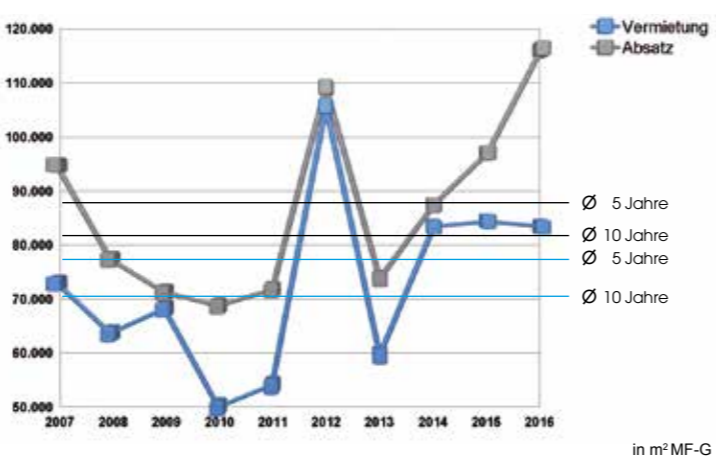
Nettoabsorptionen. Dortmund 2007 - 2016



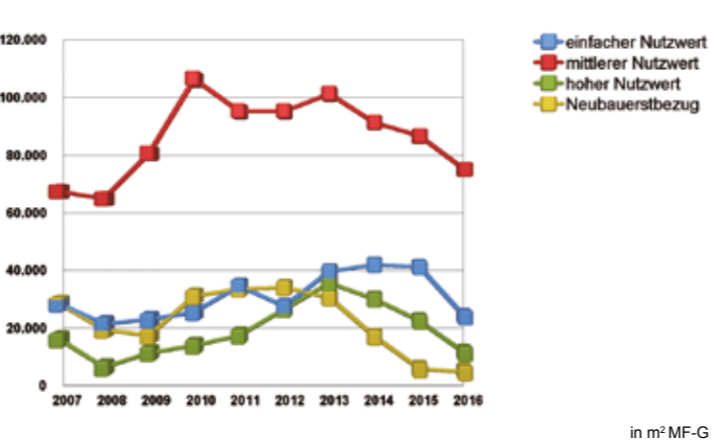
Mietpreisentwicklung. Dortmund 2007 - 2016



Vermietung & Absatz. Dortmund 2007 - 2016



Angebot nach Qualitäten. Dortmund 2007 - 2016



Fazit & Trends

Nach 2012 nimmt Dortmund 2016 zum zweiten Mal die Position des umsatzstärksten Büromarktes im Ruhrgebiet ein. Für den Wirtschaftsraum Dortmund (inklusive der Büromarktzone „Airport“ in Holzwickede) ermittelte CUBION für 2016 ein Rekordergebnis. Mit einem Umsatz von 116.000 m² Bürofläche erreicht Dortmund das beste Ergebnis in der Historie des professionellen Researchs und steigert den bereits hervorragenden Vorjahresumsatz (97.000 m²) nochmals um rd. 20 %. Besonders erfreulich ist dabei der abermals hohe Vermietungsumsatz, der mit ca. 83.500 m² bereits das dritte Jahr in Folge auf fast exakt diesem Niveau abschließt. Der Büromarkt Dortmund hat damit zu sehr konstanter Stabilität gefunden.

Auch in diesem Jahr wurde der Vermietungsumsatz nicht durch einen besonderen Megadeal beeinflusst, sondern in der Breite über alle Größencluster erzielt. Der größte Mietvertrag mit rund 7.000 m² wurde für das Gesundheitsamt der Stadt Dortmund am Hohen Wall 9-11 abgeschlossen. Es folgt ein Kontrakt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über rund 4.800 m² an der Hansastraße 95 für das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. 2016 entfiel etwa ein Drittel aller Mietverträge auf Flächen unterhalb von je 500 m². Insgesamt wurden 111 relevante Mietverträge registriert (Vorjahr: 119 Verträge).

Größter Eigennutzer war 2016 das Unternehmen Amprion, welches an der Robert-Schumann-Straße auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände Phoenix-West eine neue Zentrale mit rund 21.300 m² Bürofläche errichtet.

Das hohe Umsatzergebnis schlägt sich massiv auf den marktaktiven Leerstand nieder. Die Leerstandquote sank von 5,2 % in 2015 auf jetzt nur noch 3,9 %. Damit hat die Angebotsreserve in Dortmund eine kritischen Masse erreicht, insbesondere da von den rund 117.500 m² Leerstand nur etwa 18.000 m² eine wirklich gute Qualität aufweist. Die derzeitige Angebotsreserve speziell in Neubauten oder Objekten gleichwertig guter Qualität liegt auf Niveau der aktuellen jährlichen Nettoflächenabsorption. Sämtliche in 2016 fertiggestellten Objekte (rd. 23.500 m²) sind voll vermietet. Auch für 2017 ist mit wenig Entspannung zu rechnen, da das erwartete Fertigstellungsvolumen in Höhe von rund 24.000 m² bereits jetzt zu 54 % vergriffen ist.

Die Spitzenmiete hat am Ende des Jahres 2016 unverändert bei 13,50 €/m² gelegen und wird im Citykern erzielt. Die Durchschnittsmiete hat mit 9,16 €/m² im Vergleich zu 2015 allerdings um knapp 5 % nachge-

geben, was sich über weniger Vermietungen in teureren Neubauten erklärt. Rechnet man Neubauerstbezüge heraus, ergibt sich für Bestandsobjekte eine Durchschnittsmiete von rund 8,96 EUR/m². Dieser Wert hat sich binnen Jahresfrist um 4,8 % erhöht.

Für 2017 erwartet CUBION einen im Verhältnis zum aktuellen Rekord wieder reduzierten Flächenumsatz im Bereich des mittelfristigen Durchschnittswertes um 80.000 m². Wir gehen von einer anhaltend guten Nachfrage aus, die jedoch über die unzureichende Angebotsreserve etwas ausgebremst wird. Die Mieten in Spitze und Durchschnitt dürften sich kaum verändern. Der Leerstandabbau wird sich in Anbetracht geringer Fertigstellungsvolumina weiter fortsetzen.

Prognose 2017.

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

Der Citykern, ca. 41% der 2016 vermieteten Flächen entfielen auf die beliebteste Büromarktzone in Dortmund





Am Silberpalais 1-3,
VONOVIA SE
mietete über CUBION
rd. 6.600 m²

Büromarkt Duisburg auf einen Blick

Marktdaten	2016	Vorjahr
Flächenbestand	2.159.000 m ²	2.155.000 m ²
Vermietungsleistung	53.000 m ²	70.500 m ²
Eigennutzer	12.500 m ²	10.500 m ²
Büroflächenumsatz	65.500 m ²	81.000 m ²
Leerstand	52.500 m ²	64.500 m ²
Davon Untermietangebote	4.000 m ²	6.500 m ²
Leerstand in %	2,4 %	3,0 %
Spitzenmiete	14,00 €/m ²	14,00 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	8,49 €/m ²	8,20 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	8,93 €/m ²	9,86 €/m ²
Neubaufertigstellungen	14.000 m ²	11.500 m ²
Nettoabsorption	26.000 m ²	24.500 m ²

© CUBION Research

Strukturdaten	
Einwohner (12/2016)	503.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bereich Dienstleistung	ca. 72,0 %
Arbeitslosenquote (12/2016)	ca. 12,6 %

Steuersätze	
Gewerbesteuerhebesatz (2017)	520 %
Grundsteuerhebesatz B (2017)	855 %

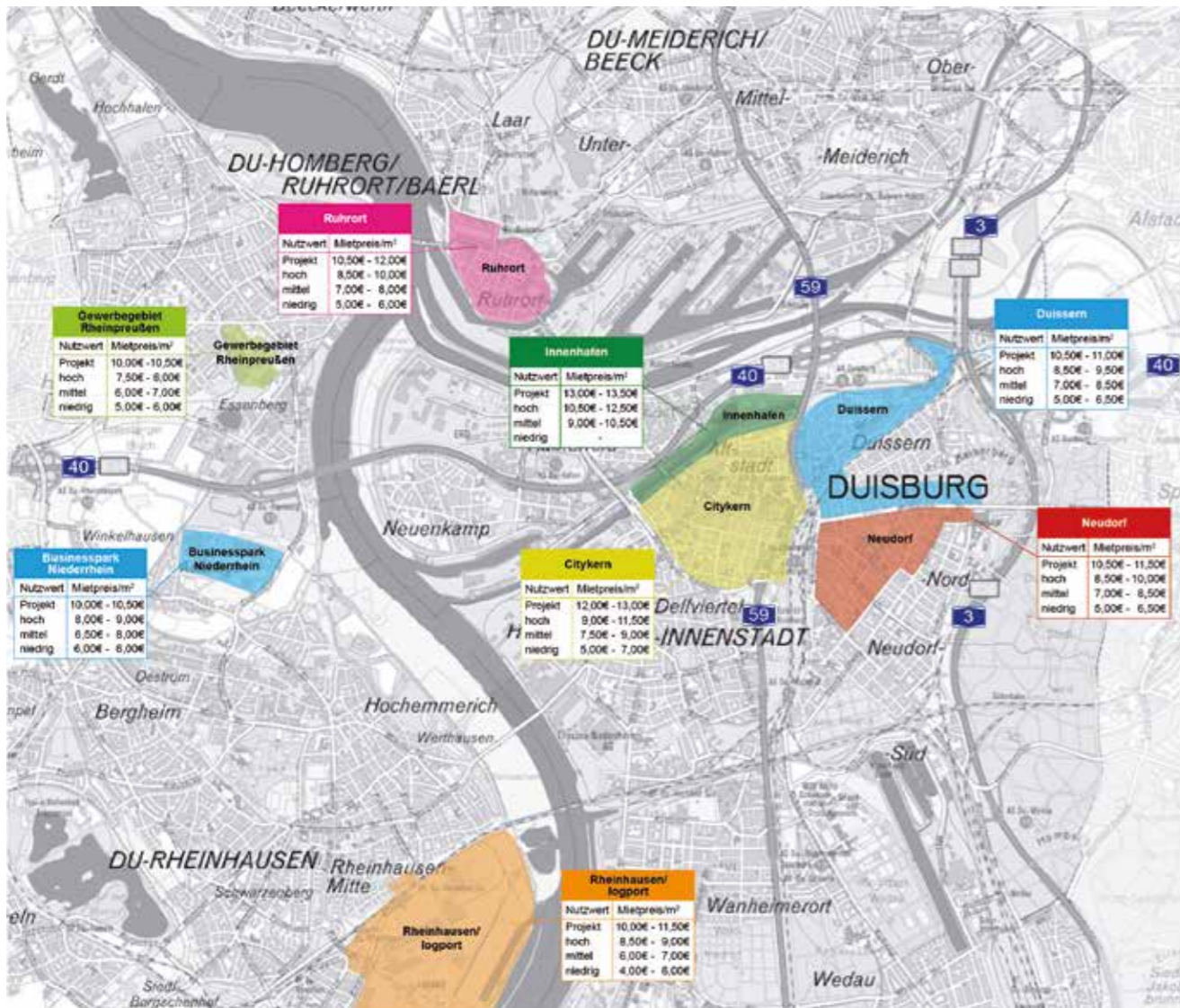


Mercatorstr. 131-133 (Refurbishment ELLER-HAUS)
CUBION vermietete ca. 1.400 m² an Depenbrock Systembau

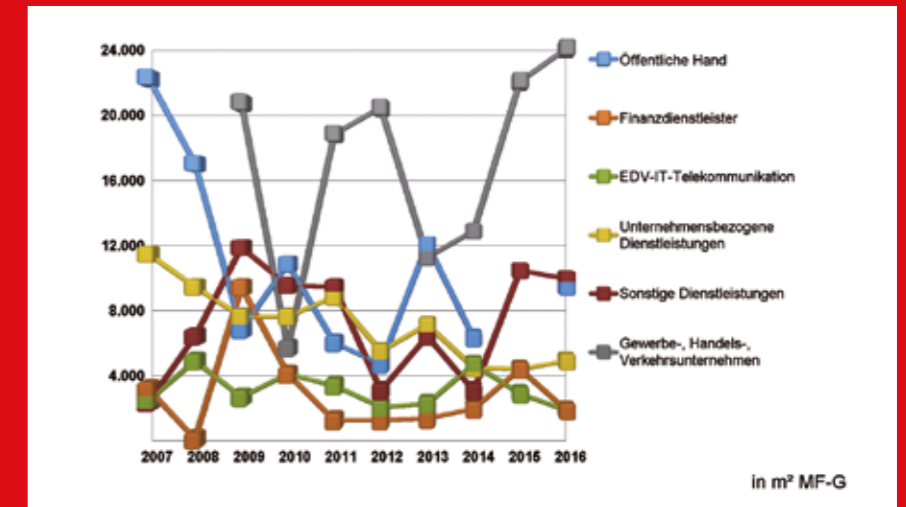


Neudorfer Str. 43-45 (Neudorfer Tor),
IAS Gruppe mietete rd. 900 m² über CUBION

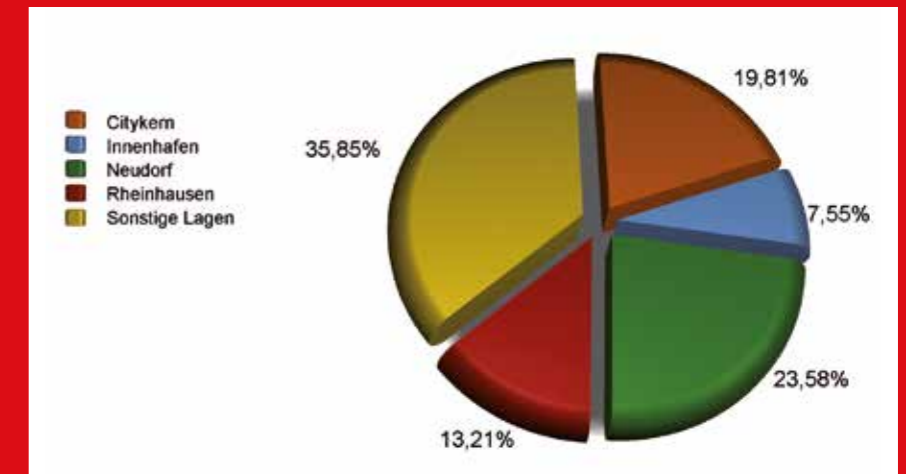
Mieten der einzelnen Büromarktzonen (Auszug)



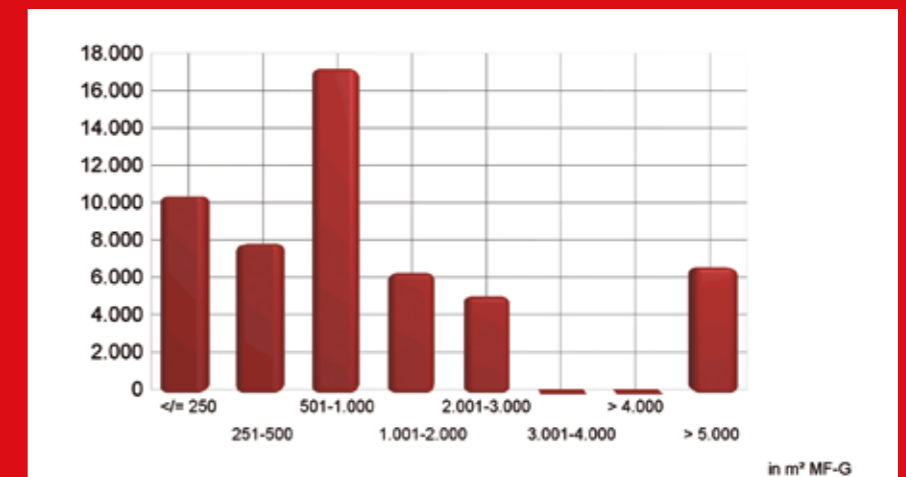
CUBION publiziert für alle relevanten Duisburger Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Duisburg, Lagen & Mieten 2016/2017“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte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



Duisburg 2007-2016.
Entwicklung Nachfrage Branchen



Duisburg 2016.
Mietvertragsabschlüsse nach Lagen



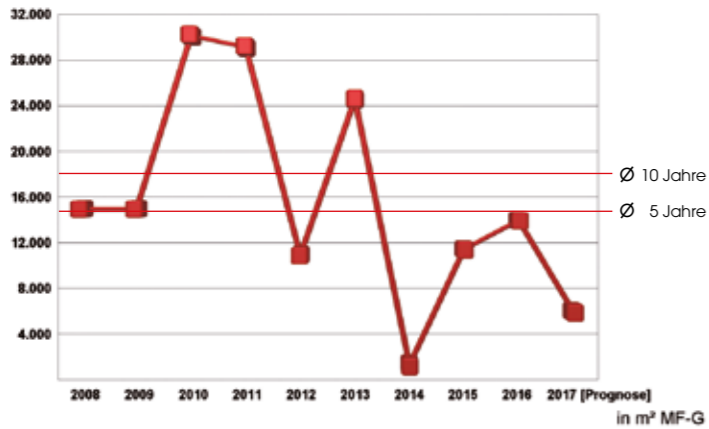
Duisburg 2016.
Vermietungsumsatz nach Größen

TOP 5-Vermietungen 2016

Vonovia SE	Am Silberpalais 1-3	rd. 6.550 m ²
Brabender-Technologie	Kulturstr. 49	rd. 2.650 m ²
Dienststelle der Öffentlichen Hand	Friedrich-Ebert-Str. 134	rd. 2.350 m ²
Depenbrock Systembau	Mercatorstr. 131-133	rd. 1.400 m ²
Trinkontor Bacher-Carina & Stams	Bremerhavener Str. (Logport I)	rd. 1.350 m ²

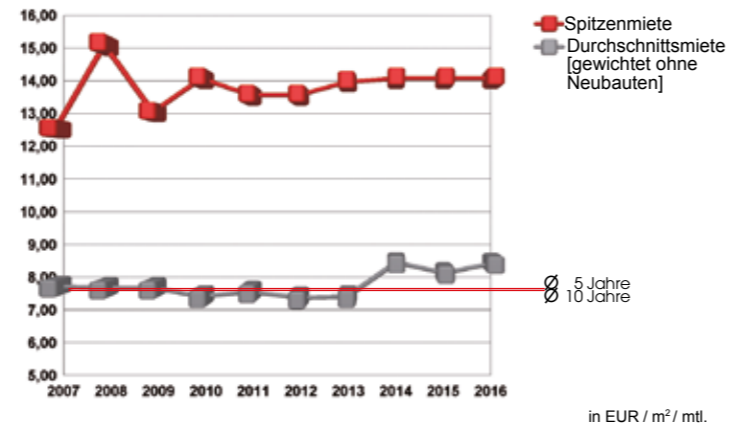
Fertigstellungen.

Duisburg 2008 - 2017



Mietpreisentwicklung.

Duisburg 2007 - 2016



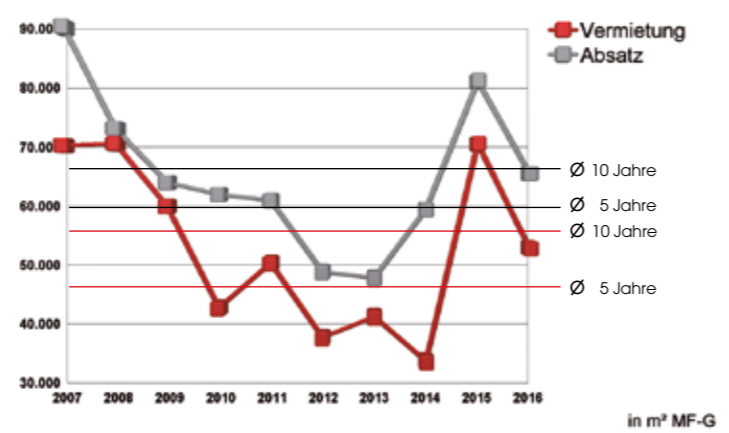
Angebotsreserve.

Duisburg 2007 - 2016



Vermietung & Absatz.

Duisburg 2007 - 2016



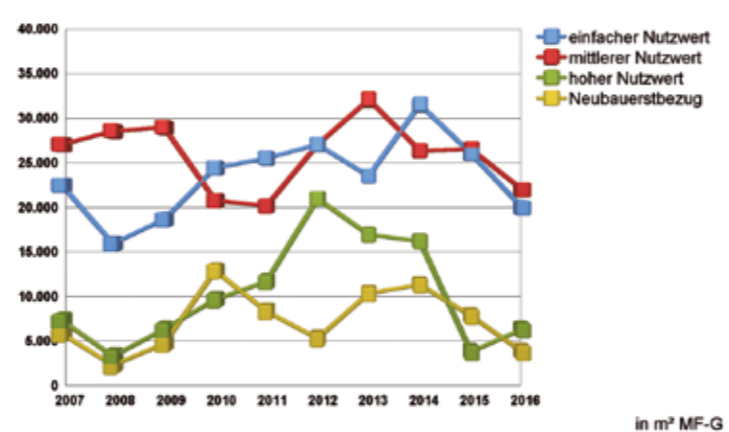
Nettoabsorptionen.

Duisburg 2007 - 2016



Angebot nach Qualitäten.

Duisburg 2007 - 2016



Fazit & Trends

Mit einem Flächenumsatz von rund 65.500 m² kehrt der Büromarkt Duisburg nach einem überdurchschnittlich guten Vorjahr in 2016 in etwa wieder auf sein langfristiges Durchschnittsniveau zurück. Unter dem Strich bedeutet dies im Vorjahresvergleich einen Umsatzrückgang um rd. 19 %.

Den größten Mietvertrag, vermittelt durch CUBION, schloss dabei VONOVIA SE über rund 6.600 m² im „Silberpalais“ am Hauptbahnhof ab. Als größter Eigennutzer von ebenfalls rd. 6.600 m² Bürofläche wurde die erneute Gebäudeerweiterung von Schauland-Reisen an der Stresemannstraße erfasst. Insgesamt lag der Eigennutzer-Anteil am Flächenumsatz bei 12.500 m² und entspricht damit einer für Duisburger Verhältnisse normalen Quote von 19 %.

Die Duisburger Leerstandquote befindet sich weiter im steilen Sinkflug und lag am Ende des Jahres bei nur noch 2,4 % (Vorjahr 3,0 %). Dies entspricht einem absoluten Wert von nur rund 52.500 m² verfügbarer Bürofläche. Etwa 80 % der ohnehin geringen Angebotsreserve verfügt dabei nur über einen einfachen oder allenfalls mittleren Nutzwert.

14.000 m² Büroflächen wurden neu fertig gestellt. Davon steht dem Markt aber praktisch nichts mehr zur Verfügung. Für 2017 wird ein Fertigstellungsvolumen von nur 6.000 m² erwartet, welches zudem bis auf eine Restfläche von 400 m² einer zukünftigen Nutzung bereits zugeführt ist. Der Büromarkt Duisburg hat somit in Bezug auf seine Angebotsreserven wieder ein massives Problem. Etwa zwei Drittel aller Mietverträge betrafen Flächen in einer Größenordnung von weniger als jeweils 500 m². Fast die Hälfte aller abgeschlossenen Mietverträge war

sogar kleiner als 250 m², was in Anbetracht fehlender großer zusammenhängender Flächen aber auch nicht verwundert.

Die Spitzenmiete erreicht unverändert einen Wert von 14,00 €/m² und wird in neuwertigen Objekten am Innenhafen erreicht. Die Durchschnittsmiete im Bestand – ohne Neubauten – liegt am Jahresende bei 8,49 €/m² und damit 3,5 % über dem vergleichbaren Wert aus 2015. Unter Hinzurechnung der Abschlüsse in Neubauten errechnet sich eine Durchschnittsmiete von rund 8,93 €/m².

Die Aussichten für 2017 sind aufgrund der dargestellten strukturellen Probleme sehr eingetrübt. Die Vermietungsleistung wird im Bestand kaum 40.000 m² erreichen können und große Eigennutzer sind aktuell kaum in Sicht. Andererseits ist dies die Chance von attraktiven Projektentwicklungen, die mit dem DUO am Marienort und am Innenhafen angestoßen wurden. Die Leerstandquote wird voraussichtlich weiter deutlich unter 2 %, wie zur Jahrtausendwende, sinken. Größere zusammenhängende Flächen ab bereits 1.500 m² bleiben in Duisburg Mangelware.

Prognose 2017.

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

DUO am Marienort, eine HOFF Projektentwicklung über rd. 15.000 m², Alleinvermietungsmandat CUBION





Brunnenstr. 15-23
Alleinvermietungsauftrag CUBION,
rd. 5.000 m² exklusive
Bürofläche am Stadtpark

ESSEN

Büromarkt Essen auf einen Blick.

Marktdaten	2016	Vorjahr
Flächenbestand	3.101.000 m ²	3.094.000 m ²
Vermietungsleistung	72.000 m ²	136.000 m ²
Eigennutzer	22.500 m ²	3.500 m ²
Büroflächenumsatz	94.500 m ²	139.500 m ²
Leerstand	173.500 m ²	160.000 m ²
Davon Untermietangebote	13.500 m ²	13.500 m ²
Leerstand in %	5,6 %	5,2 %
Spitzenmiete	14,00 €/m ²	14,00 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	9,30 €/m ²	9,15 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	9,94 €/m ²	11,27 €/m ²
Neubaufertigstellungen	52.000 m ²	9.500 m ²
Nettoabsorption	6.500 m ²	19.500 m ²

© CUBION Research

Strukturdaten	
Einwohner (12/2016)	589.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bereich Dienstleistung	ca. 83,0 %
Arbeitslosenquote (12/2016)	ca. 11,7 %

Steuersätze	
Gewerbsteuerhebesatz (2017)	480 %
Grundsteuerhebesatz B (2017)	670 %

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

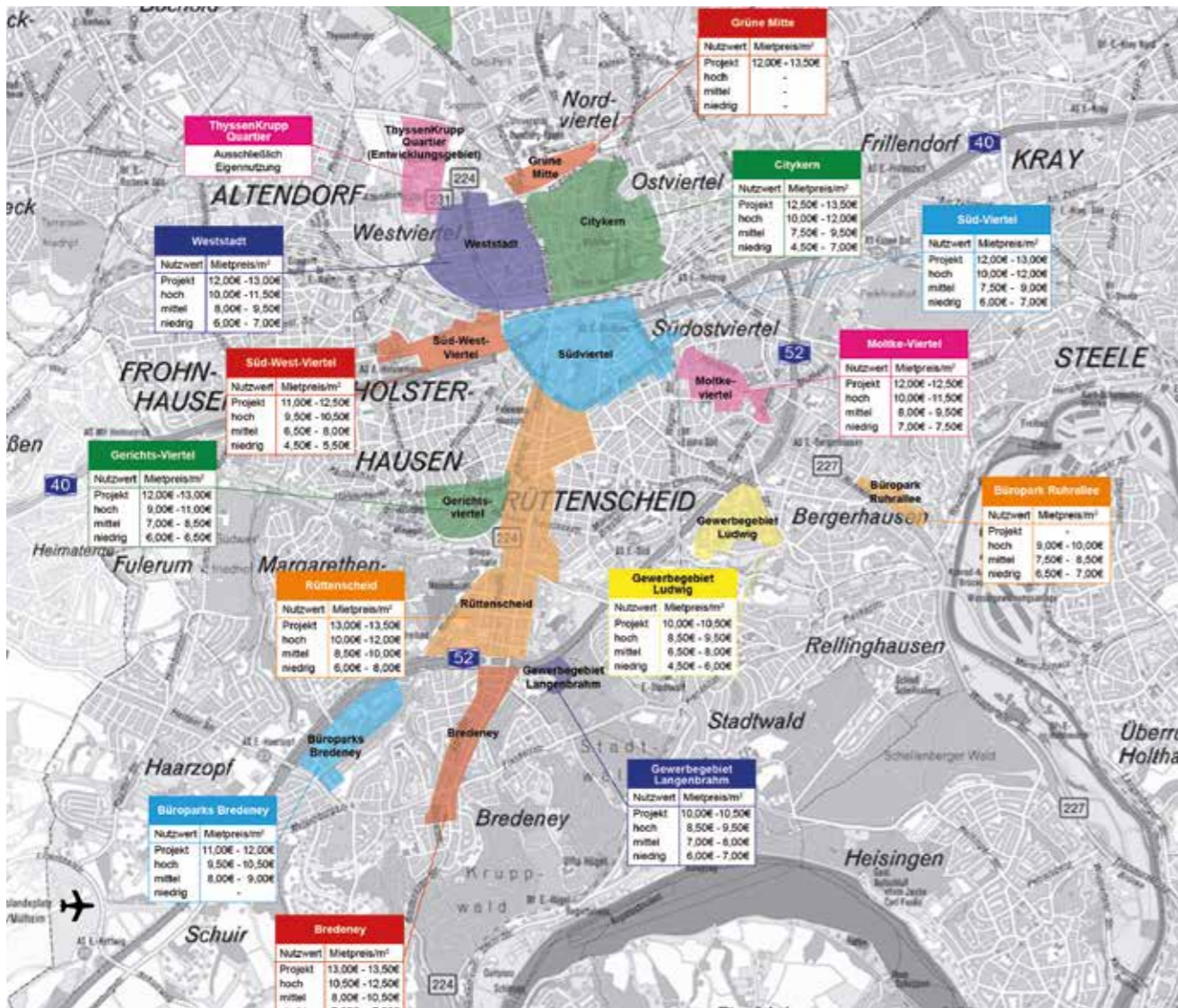


Hollestr. 7a (Holle Karree)
CUBION vermietete rd. 1.700 m² an Comcave College

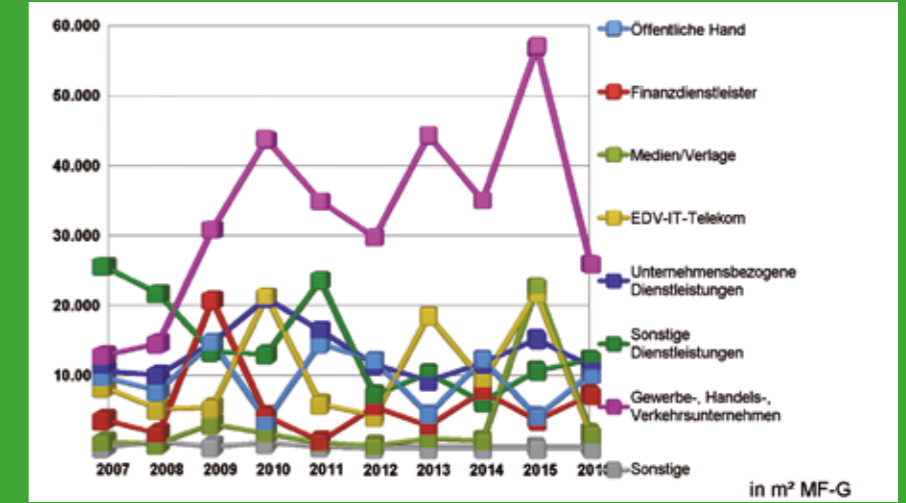


Limbecker Str. 20-28. CUBION vermietete rd. 1.600 m² an Hornbach und Ströer Media, Alleinvermietungsauftrag

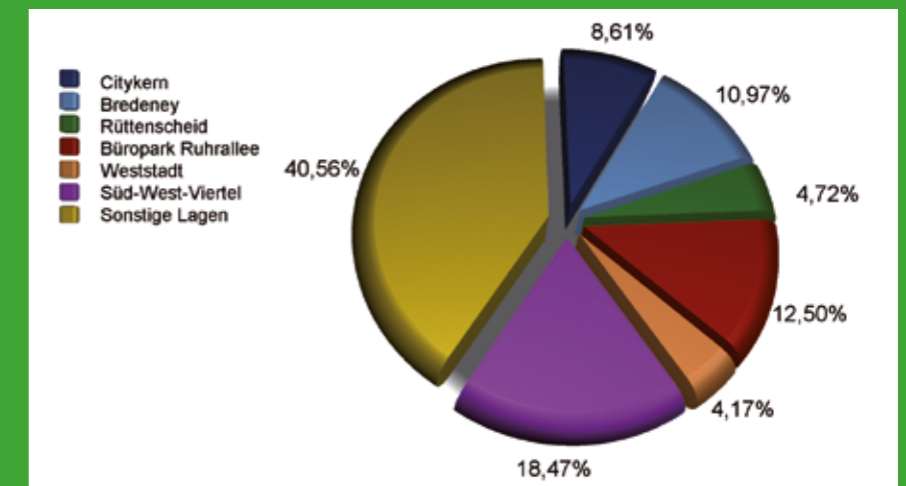
Mieten der einzelnen Büromarktzonen (Auszug)



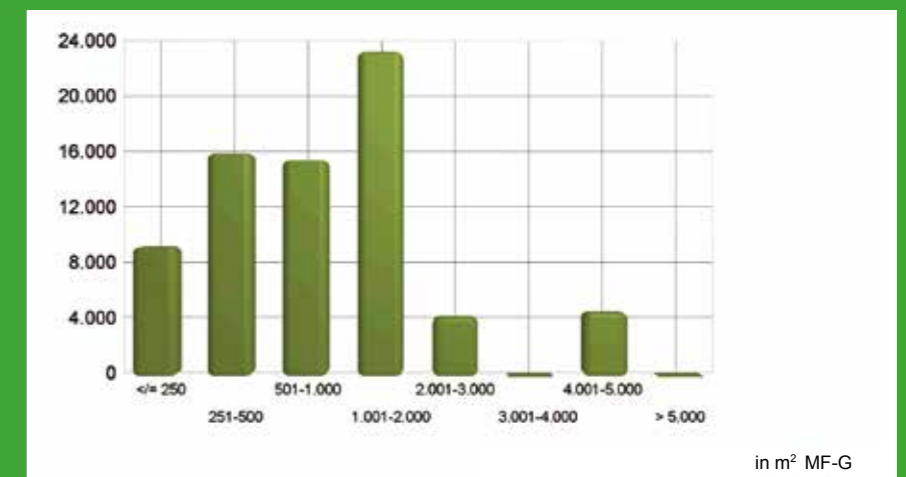
CUBION publiziert für alle relevanten Essener Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Essen, Lagen & Mieten 2016/2017“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte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



Essen 2007-2016.
Entwicklung Nachfrage Branchen
in m² MF-G



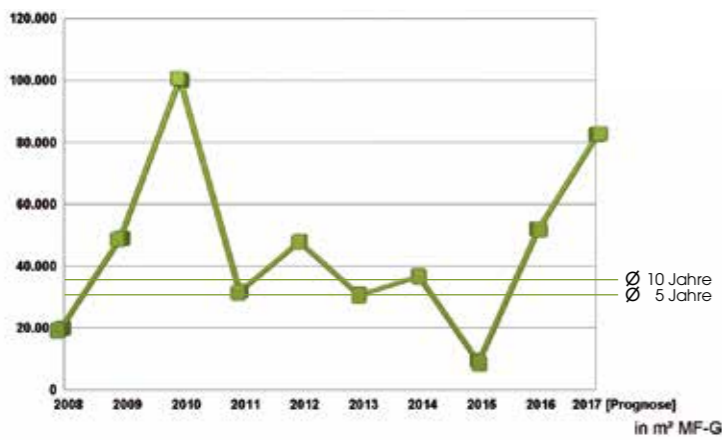
Essen 2016.
Mietvertragsabschlüsse nach Lagen



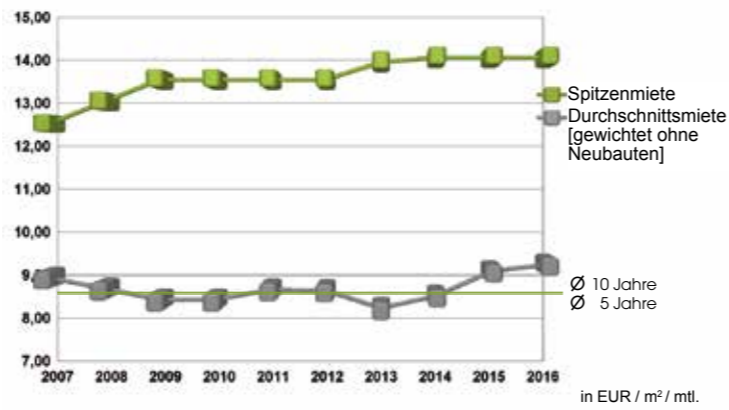
Essen 2016.
Vermietungsumsatz nach Größen
in m² MF-G

TOP 5-Vermietungen 2016		
RAG Aktiengesellschaft	Zollverein	4.500 m²
Ista International GmbH	Paul-Klinger-Str. 7-11	2.100 m²
thyssenkrupp	Büropark Bredene	2.100 m²
MEHRKANAL GmbH	Theodor-Althoff-Straße 2	2.000 m²
Anlagenbau-Unternehmen	Grugaplatz 2-4	1.800 m²

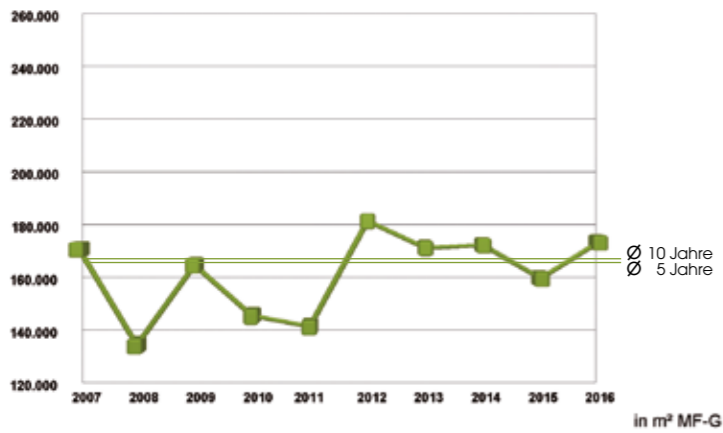
Fertigstellungen.
Essen 2008 - 2017



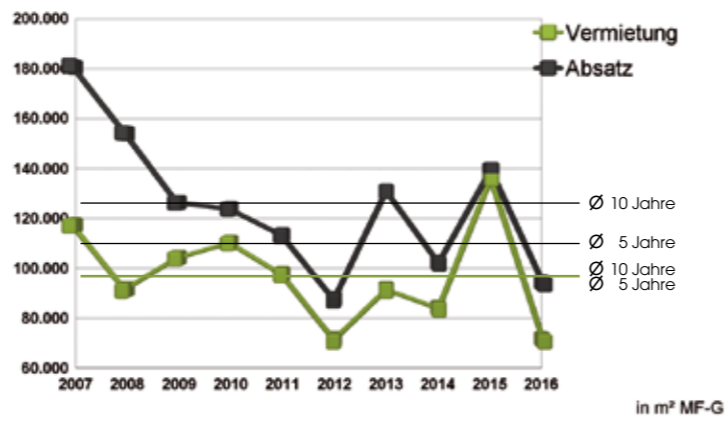
Mietpreisentwicklung.
Essen 2007 - 2016



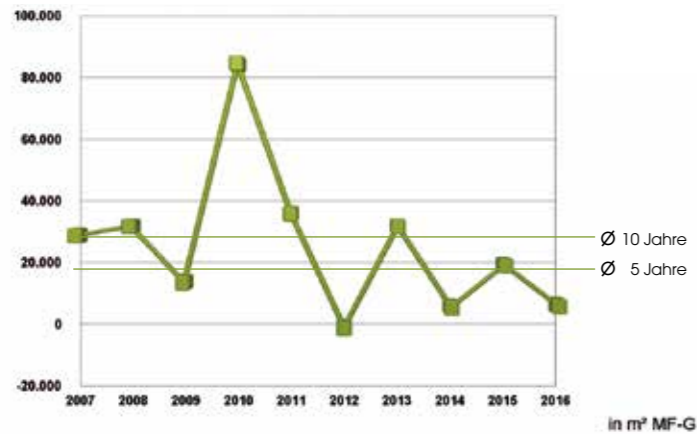
Angebotsreserve.
Essen 2007 - 2016



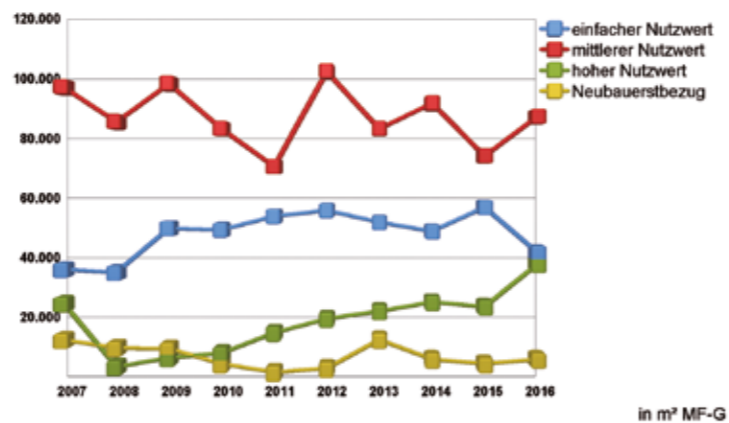
Vermietung & Absatz.
Essen 2007 - 2016



Nettoabsorptionen.
Essen 2007 - 2016



Angebot nach Qualitäten.
Essen 2007 - 2016



Fazit & Trends

Der Büroflächenumsatz in Essen verfehlt mit rd. 94.500 m² die 100.000 m² Marke, was in den letzten 10 Jahren bisher nur einmal der Fall war. Auch der langfristige (10 Jahre: rd. 125.000 m²) und mittelfristige Durchschnittswert (5 Jahre: rd. 115.000 m²) wurde deutlich verfehlt. In Anbetracht von gleich vier überdurchschnittlich großen Mietverträgen, die geballt auf das Vorjahr entfallen waren, ist der Umsatzrückgang jedoch relativierend zu betrachten.

Die Vermietungsleistung verminderte sich im Vorjahresvergleich deutlich auf 72.000 m² (-53%), während die durch Eigennutzer abgenommene Fläche sich mit ca. 22.500 m² vervielfacht hat. Die Eigennutzerquote hat sich dabei allerdings nur wieder normalisiert und liegt bei leicht überdurchschnittlichen 24 %. Als größter Eigennutzer trat im Jahr 2016 der Pharmagroßhändler Noweda auf, der seine Essener Zentrale an der Heinrich-Strunk-Straße um ca. 7.500 m² erweitert.

Den größten Mietvertrag 2016 schloss die RAG Aktiengesellschaft über rd. 4.500 m² Bürofläche in einem Projekt im Weiterbe auf Zollverein. Es folgen zwei Verträge über je 2.100 m²: Ista International mietete über CUBION im „S05“ an der Paul-Klinger-Straße und die thyssenkrupp AG erweiterte ihre Flächen im Büropark Bredeney. Insgesamt wurden von CUBION im Jahr 2016 129 relevante Mietverträge registriert (Vorjahr: 113 Verträge).

Die Angebotsreserve hat sich binnen Jahresfrist ein wenig erholt und liegt nun bei rd. 5,6 % nach 5,2 % im Vorjahr. Das Volumen der enthaltenen

Untermietangebote ist mit ca. 13.500 m² zum Vorjahr unverändert.

2016 wurden 52.000 m² neue Bürofläche fertig gestellt, wovon aktuell aber nur noch rd. 2.800 m² vakant sind. Für 2017 wird ein überdurchschnittlich hohes Fertigstellungsvolumen von rd. 82.500 m² erwartet. Hier sind auch spekulative Projektentwicklungen (Refurbishments) enthalten, die dem freien Markt zugeführt werden und für Entspannung auf der Angebotsseite sorgen. Derzeit sind aus dem Fertigstellungsvolumen 2017 noch rd. 22.000 m² verfügbar.

Die Spitzenmiete (Höchstwert) lag 2016 unverändert bei rd. 14,00 EUR/m². Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete verminderte sich von 11,27 EUR/m² auf jetzt 9,94 EUR/m², was maßgeblich auf weniger Abschlüsse in Neubauten (zu höheren Projektmieten) zurückzuführen ist. Der gewichtete Durchschnittswert für Vertragsabschlüsse im Bestand (ohne Neubau) liegt bei effektiv 9,30 EUR/m² und hat sich in Relation zum Vorjahr um 1,6 % erhöht.

Prognose 2017.

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



Paul-Klinger-Str. 7-11 (S05 weststadt OFFICE), CUBION vermietete ca. 2.100 m² an Ista International

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 ² 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 ² /mtl. bei einer mietfreien Zeit von 12 Monaten und einem 5-Jahres-Vertrag werden mit 11,29 EUR/ m ² /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 ² 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 ² . Der Flächenumsatz beträgt 2.500 m ² , die Nettoabsorption lediglich 1.500 m ²)

Quellenangaben / Bildnachweis.

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

Seite 9 links oben:	KÖLBL KRUSE
Seite 14, 15:	Harpen Immobilien GmbH
Seite 16, 22, 28, 34:	Kartenbasis Regionalverband Ruhr – RVR
Seite 19:	VBW Bauen und Wohnen GmbH
Seite 20, 21:	HANSAINVEST GmbH
Seite 22 links:	SCI Sadighpur Consulting & Investment GmbH & Co. KG
Seite 28 links:	IMOBIA Immobilien GmbH
Seite 31:	Industriebau HOFF und Partner GmbH
Seite 32, 33:	Marcellini Media 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 Verwertung - 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



