

**BÜROMARKT
RUHRGEBIET
2019/2020
BOCHUM
DORTMUND
DUISBURG
ESSEN**

**MOTTO 2020:
WIR BLEIBEN
HERR DER LAGE.**

**IM RUHRGEBIET
KENNEN WIR JEDEN
STEIN. UND WAS
AUS IHNEN GEBAUT
WURDE.**



MARKUS BÜCHTE
Vorstand



STEFAN ORTS
Vorstand

LIEBE GESCHÄFTS- PARTNER UND FREUNDE UNSERES HAUSES,

Büroimmobilien im Ruhrgebiet werden immer stärker nachgefragt.

2019 war ein ebenso herausforderndes wie erfolgreiches Immobilienjahr.

Die Mieter-Nachfrage nach Büroflächen war sehr hoch. Noch gefragter waren Büroimmobilien als Anlageobjekte. Nachdem das Angebot in den deutschen TOP-7-Standorten kaum mehr existent ist, rücken immer deutlicher die B-Standorte und damit das Ruhrgebiet in den Blick der Investoren. Zu Recht, denn das Chance-Risiko-Potenzial in unserer Region ist sehr interessant. Das ausgeprägt hohe Investoreninteresse bei gleichzeitiger Produktknappheit hat dadurch auch in der Metropole Ruhr zu deutlich steigenden Kaufpreisen und damit einer weiteren Renditeabnahme geführt.

Die Flächenumsätze in der Büovermietung erreichten trotz sehr niedriger Leerstandsdaten von nur etwa 2 bis 3 % in allen betrachteten Städten enorme Volumina. Es schlug die Stunde der Projektentwicklungen. Mangels Flächen im Bestand entschieden sich viele Unternehmen für Neubauprojekte, was aufgrund hoher Baupreise wiederum zu Rekordhöhen bei den erzielten Spitzenmieten führte.

Für CUBION ist 2019 folgerichtig zum Rekord-Geschäftsjahr seit der Unternehmensgründung 2005 geworden. Wir konnten in diesem Jahr fast 90.000 m² Bürofläche vermieten. Dazu wurden hohe Investmentumsätze bewegt. Oftmals lautlos, dafür umso erfolgreicher.

Mehrere Auszeichnungen im Makler ranking 2019 des Immobilienmanager haben uns besonders gefreut:

CUBION ist sowohl in der Vermietung als auch im Verkauf der umsatzstärkste Büromakler in der Metropole Ruhr. Auch im Verkauf von Industrie-Immobilien belegt CUBION die führende Position im Ruhrgebiet. Zudem erreichten wir insgesamt und bundesweit betrachtet unter den umsatzstärksten lokalen Gewerbeimmobilienmaklern einen hervorragenden zweiten Platz.

Auch intern hat uns 2019 bewegt. Neben einer neuen Homepage haben wir nach einem inzwischen 15-jährigen Markenauftritt unser Corporate Design modernisiert.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren gewissenhaft recherchierten Marktzahlen in diesem Bericht wieder eine Grundlage für gute Immobilienentscheidungen 2020 zu liefern.

Als langjährig agierendes und inhabergeführtes Maklerhaus mit tiefstem Büromarkt-Research und einem unschlagbaren Netzwerk im Ruhrgebiet sind wir gerne weiterhin oder zukünftig Ihr Partner für die immobilienwirtschaftlichen Aufgaben, die vor Ihnen liegen.

Ein herzliches Glückauf!

Stefan Orts . Markus Büchte

Stefan Orts

Markus Büchte MRICS

WELTWEIT ERFOLGREICH. UNSER NETZWERK.

NAI Global / NAI apollo group.

CUBION ist Gründungsmitglied des 2005 gegründeten Netzwerkes NAI apollo group.

STARKE PARTNERSCHAFT – DEUTSCHLANDWEIT

Die NAI apollo group ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 30 Jahren beraten unsere Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Dabei agieren wir mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland. Das Leistungsspektrum unserer Gruppe umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Baumanagement, Bewertung, Research, Corporate Finance, Healthcare, Investment-Management sowie Property- und Asset-Management.

Jedes Unternehmen im Netzwerk ist inhabergeführt. Daher agieren wir mit hohen ethischen Standards als Unternehmer für Unternehmer. Dieser unternehmerische Ansatz unterscheidet uns vom Wettbewerb und zeigt Erfolg:

Im vergangenen Jahr konnten wir als NAI apollo group unser Wachstum fortsetzen. So vermittelten wir erstmals über 500.000 Quadratmeter Fläche, was einem Plus von 8,2 Prozent zum Vorjahr entspricht. Dieses Plus fällt mit 10,6 Prozent beim Transaktionsvolumen sogar noch deutlicher aus. Hier begleiteten wir 2019 An- und Verkäufe von insgesamt rund 1,23 Milliarden Euro.

INTERNATIONAL VERNETZT

Die NAI apollo group ist Teil des übergeordneten internationalen Netzwerkes NAI Global. Mit mehr als 7.000 Immobilienspezialisten in über 400 Partnerbüros steht NAI Global seinen Kunden weltweit als kompetenter Ansprechpartner und Berater zur Seite.



■ Standorte der NAI apollo group

WIR SIND VON HIER.



CUBION

REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

LANGJÄHRIGE MARKTERFAHRUNG.

Seit fast drei Jahrzehnten werden die Immobilienmärkte an Rhein und Ruhr durch unser Führungsteam beobachtet und bearbeitet. In kurzer Zeit haben wir CUBION zum Marktführer im Ruhrgebiet entwickelt. Und wir arbeiten täglich mit Leidenschaft daran, es auch zu bleiben.

ERFOLG. Im Jahr 2019 haben wir fast 90.000 m² Bürofläche vermietet – und so unsere Position im Markt nochmals unterstrichen. Dazu wurden hohe Investmentumsätze bewegt – die meisten davon still und leise. Der lautlose Erfolg erfreut uns und unsere Kunden besonders.

TEAM. Wir haben das beste Team im Markt. Darauf sind wir stolz. Ausbildung und Enthusiasmus unserer „Player“ genügt höchsten Ansprüchen. Eine gesunde Mischung aus Young Performern und alten Hasen steht für Dynamik statt Traditionsclub.

MARKTRESEARCH. Wie lief der Markt? Wo läuft er hin? Das weiß niemand so genau wie wir, denn wir kennen im Ruhrgebiet jeden Stein. Unser Marktresearch deckt die vergangenen 15 Jahre ab – und das in einem unerreichten Detailgrad.

EIN EHRliches WORT. Schonungslose Ehrlichkeit verträgt nicht jeder. Aber in Bezug auf die Marktfähigkeit Ihrer Projekte profitieren Sie von unserem offenen Wort. Wir versprechen nichts, was wir nicht halten können. Wenn wir vom Erfolg eines Projektes nicht überzeugt sind, lehnen wir den Auftrag ab. Alles andere wäre reiner Zeitdiebstahl. Das wollen wir nicht – und Sie erst recht nicht.

WEIL WIR UNTERNEHMER SIND. Wir sind inhabergeführt und handeln unternehmerisch. Unser Denken und Tun unterscheidet sich von den meisten Mitbewerbern, nicht nur weil unser Management in der persönlichen Verantwortung steht, sondern weil Sie es verdient haben. Deshalb suchen wir auch keine Kunden, wir finden Geschäftspartner. Denn nur eine Partnerschaft garantiert das bestmögliche Ergebnis für beide Seiten – und das langfristig.

CHARTERED SURVEYORS. Seit über einer Dekade ist CUBION von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) berechtigt, den Titel Chartered Surveyors zu führen. Diese Auszeichnung ist für Sie zusätzlicher Garant für unser vertrauensvolles und ethisches Arbeiten.

DIE METROPOLE DES NEUEN JAHRZENTS.

DIE METROPOLE RUHR

Fläche	:	rd. 4.435 km ²
Einwohner	:	rd. 5,11 Mio.
Beschäftigte	:	rd. 1,75 Mio.
im Bereich Dienstleistung	:	rd. 76 %



DIE VIER GRÖSSTEN STÄDTE IM RUHRGEBIET

gemessen an der Einwohnerzahl

■ Essen	:	591.000
■ Dortmund	:	587.000
■ Duisburg	:	503.000
■ Bochum	:	365.000

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

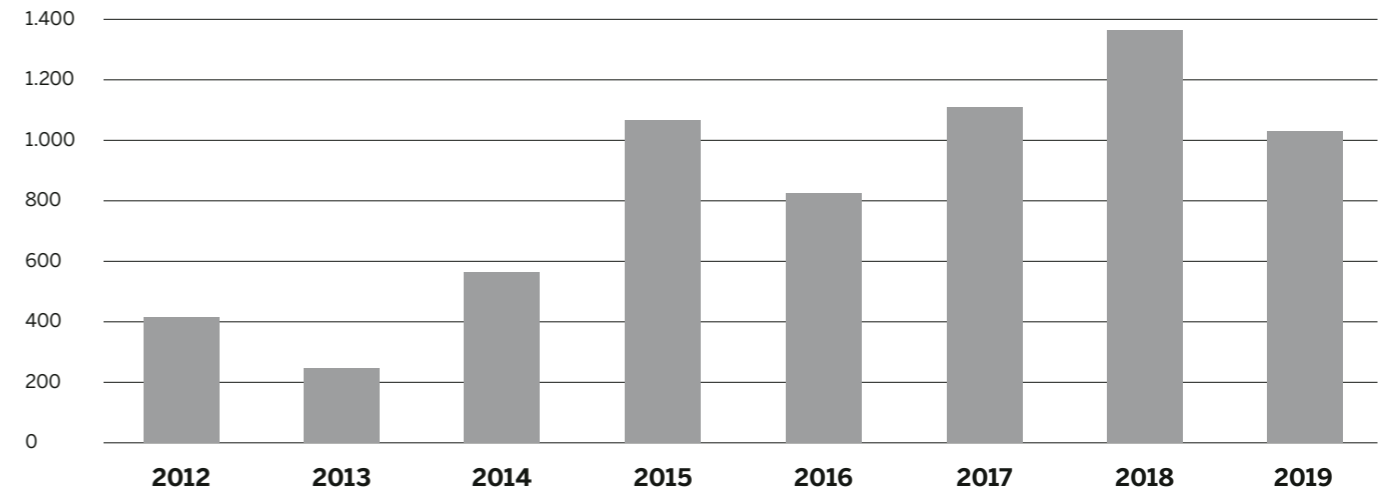
**UNSERE
EXPERTISE:
FREIE FLÄCHEN
FINDEN.**



BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Bürotransaktionsvolumen Ruhrgebiet (in Mio. €)



TRANSAKTIONSVOLUMEN & RENDITE

Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet ist im Jahr 2019 erneut durch eine hohe Investorennachfrage geprägt gewesen. Insgesamt ist ein Investmentvolumen in Höhe von 1,02 Mrd. Euro erfasst worden, womit es sich jedoch ein Viertel unter dem im Vorjahr erzielten Rekord bewegt. Gleichzeitig liegt das Ergebnis im Bereich des fünfjährigen Durchschnitts. Vor allem das limitierte Angebot an größeren Objekten mit Verkaufsabsicht hat in 2019 ein höheres Volumen verhindert. So wurden im Jahresverlauf 2019 auch keine Deals oberhalb der 100 Mio. Euro Marke erfasst. Die größten Verkäufe im Ruhrgebiet fanden überraschenderweise in Duisburg statt. Hierzu zählen die „Bahn-Verwaltung“ an der Hansastrasse 15/Königsberger Allee 28 mit einem Kaufpreis von ca. 95 Mio. Euro und das „Silberpalais“, das für ca. 70 Mio. Euro veräußert wurde. Drittgrößtes Einzelobjekt, welches verkauft wurde, ist der „Ruhr-Tower“ Am Thyssenhaus 1–3 in Essen, mit einem Volumen von gut 62 Mio. Euro.

Das ausgeprägt hohe Investoreninteresse bei gleichzeitiger Produktlimitierung hat im Ruhrgebiet zu einer erneuten Renditeabnahme geführt. So notieren die Bürospitzenrenditen zum Jahresende 2019 in Essen bei 4,20 % und in Dortmund bei 4,25 %. Damit haben diese in beiden Städten innerhalb der letzten 12 Monate um zusätzliche 25 Basispunkte nachgegeben.

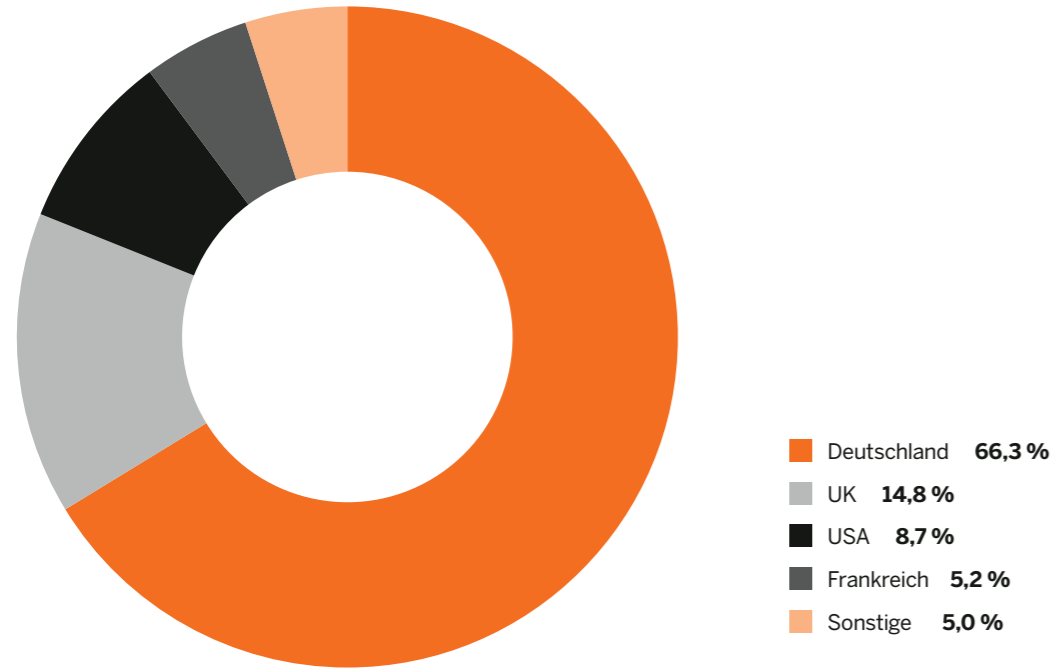
INVESTORENTYP & HERKUNFT

Mit dem Fehlen von Büroverkäufen oberhalb von 100 Mio. Euro hat der durchschnittliche Preis pro Büroimmobilie von fast 23 Mio. Euro in 2018 auf nun rund 16 Mio. Euro abgenommen. Hinzu kommt eine Abnahme des Transaktionsvolumens in alle Größenklassen, mit Ausnahme des Clusters „<10 Mio. Euro“. Dieses verzeichnet ein Plus des investierten Kapitals in Höhe von 51,2 %.

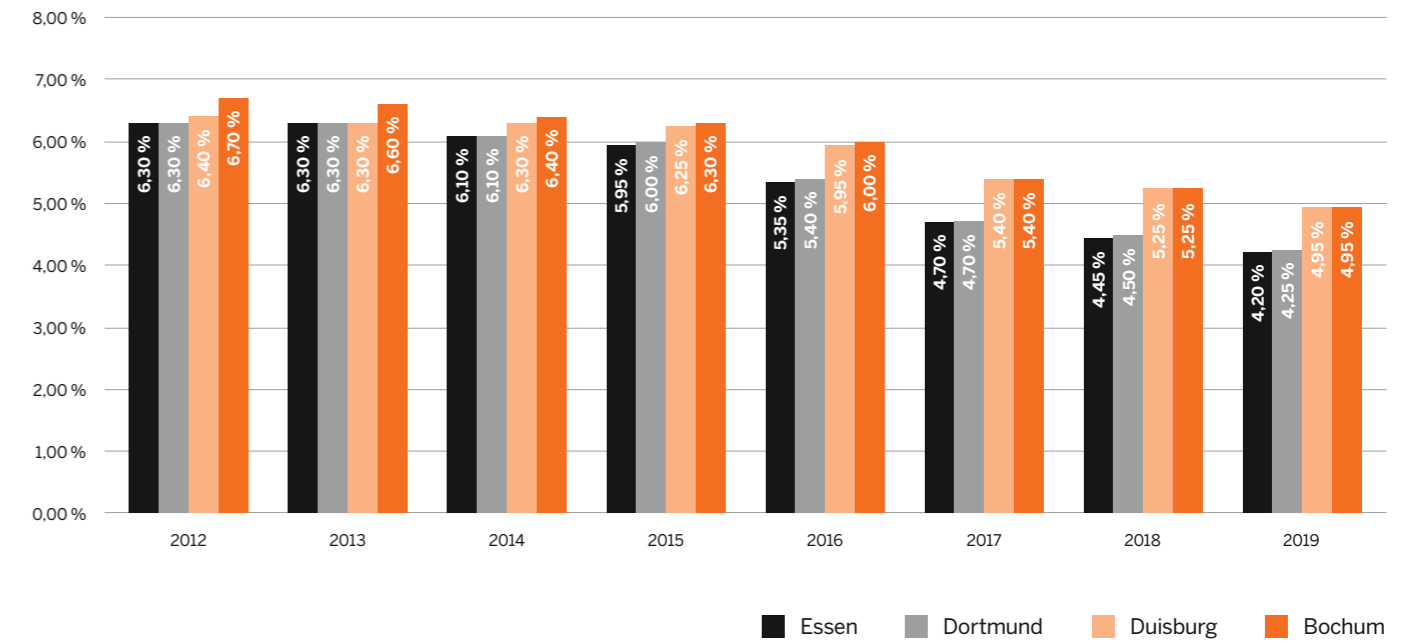
Unverändert befindet sich der Büroinvestmentmarkt des Ruhrgebietes fest in der Hand deutscher Investoren. Diese haben absolut zwar verloren, sind aber weiterhin für zwei Drittel des Marktgeschehen verantwortlich. Hingegen bewegt sich das durch ausländische Akteure angelegte Kapital mit 0,34 Mrd. Euro nahezu auf dem Vorjahresniveau. Dies kann als Beleg gewertet werden, dass das Ruhrgebiet unvermindert im Fokus ausländischer Büroinvestoren steht. Zu den stärksten Investorentypen zählen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager“, „Immobilien-gesellschaften“, aber auch „Privatinvestoren / Family Offices“, die allesamt im dreistelligen Millionenbereich investiert haben.

Die verstärkte Fokussierung der Investoren auf B-Standorte sowie die anhaltend gute Büromarktpformance der Ruhrgebietsstädte wird auch in 2020 für ein reges Investoreninteresse sorgen. Dementsprechend kann auch für das Jahr 2020 ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich von 1,0 Mrd. Euro prognostiziert werden.

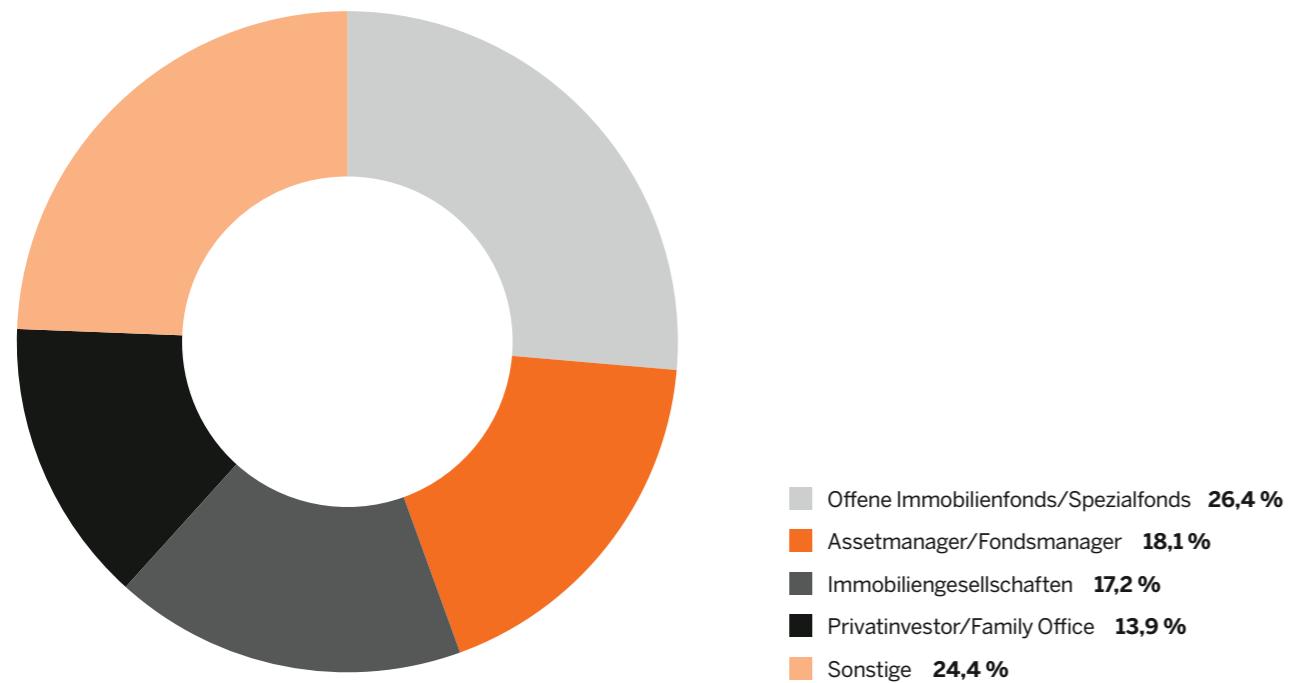
TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO
NACH INVESTORENHERKUNFT



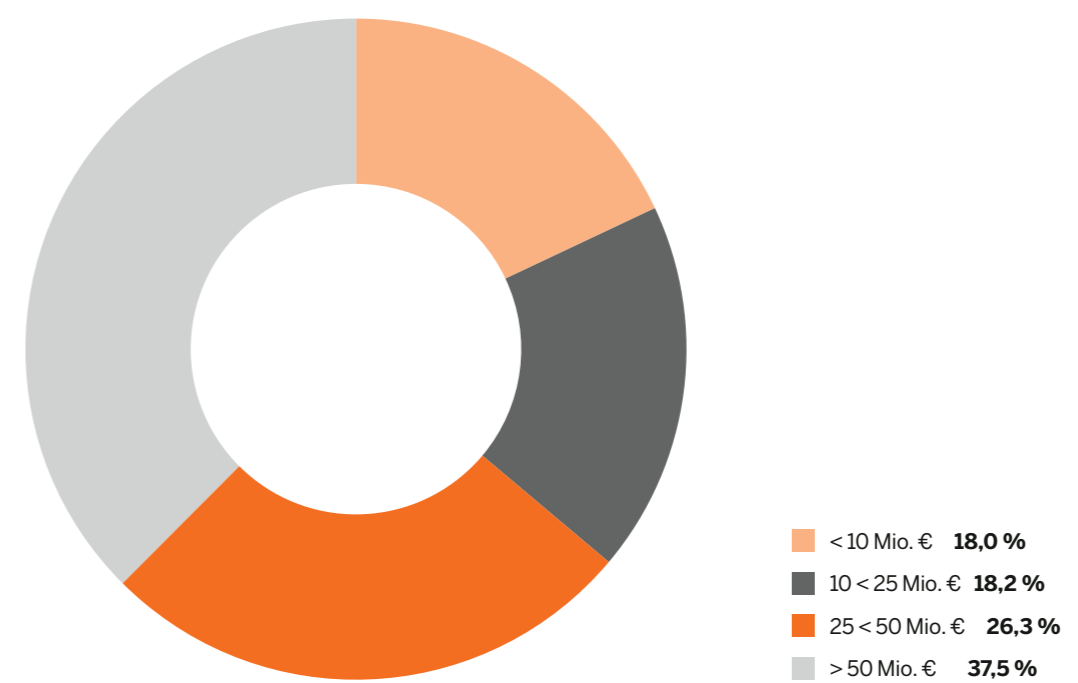
SPITZENRENDITE



TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO
NACH INVESTORENTYP



TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO
NACH GRÖSSENKLASSEN



TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2019



DUISBURG HansasträÙe 15/Königsberger Allee 28
Käufer: Aviva Investors
Verkäufer: DIC
Objektgröße: 28.700 m²
Kaufpreis: 95 Mio. EUR



DUISBURG Am Silberpalais 1-3 (Silberpalais)
Käufer: Vertraulich
Verkäufer: Nude Estates Ltd.
Mietfläche: 40.000 m²
Kaufpreis: 70 Mio. EUR



ESSEN Am Thyssenhaus 1-3 (Ruhr-Tower)
Käufer: Wealthcap
Verkäufer: Fakt AG
Objektgröße: 17.200 m²
Kaufpreis: 62 Mio. EUR

BEISPIELE CUBION- TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2019



DÜSSELDORF Cecilienallee 4
Käufer: CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 GmbH & Co. KG
Verkäufer: Privatperson
Größe: 1.500 m²
Kaufpreiscluster: 10-15 Mio. EUR

HERNE Fachmarktzentrum
Käufer: Privatperson
Verkäufer: Vertraulich
Mietfläche: 12.000 m²
Kaufpreiscluster: 10-15 Mio. EUR



ESSEN Im Teelbruch 118
Käufer: Family Office
Verkäufer: Privatperson
Objektgröße: 4.500 m²
Kaufpreiscluster: 1-5 Mio. EUR



OBERHAUSEN Emschertalstraße 12
Käufer: PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH
Verkäufer: Family Office
Objektgröße: 2.500 m²
Kaufpreiscluster: 5-10 Mio. EUR

DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK –
DIE STÄDTE IM VERGLEICH.

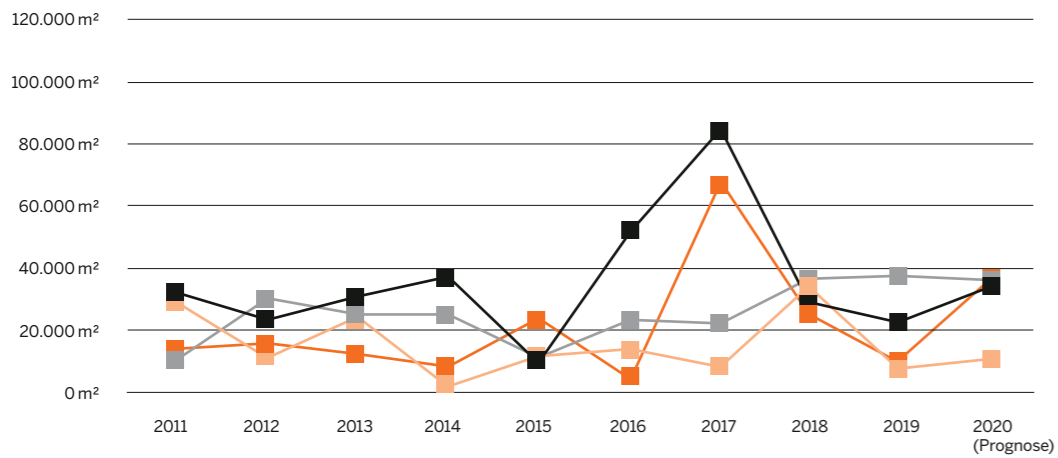
BOCHUM

DORTMUND

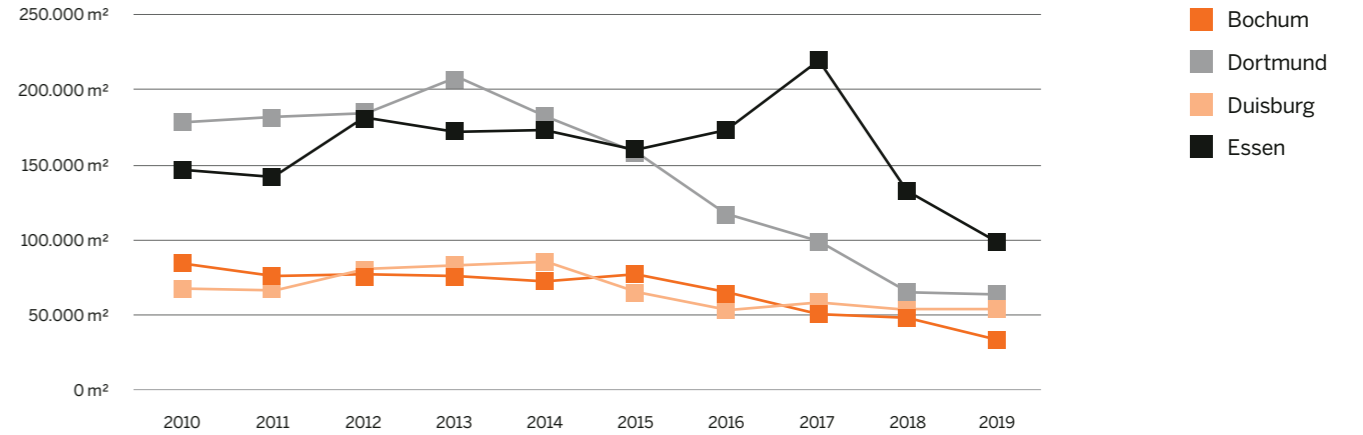
DUISBURG

ESSEN

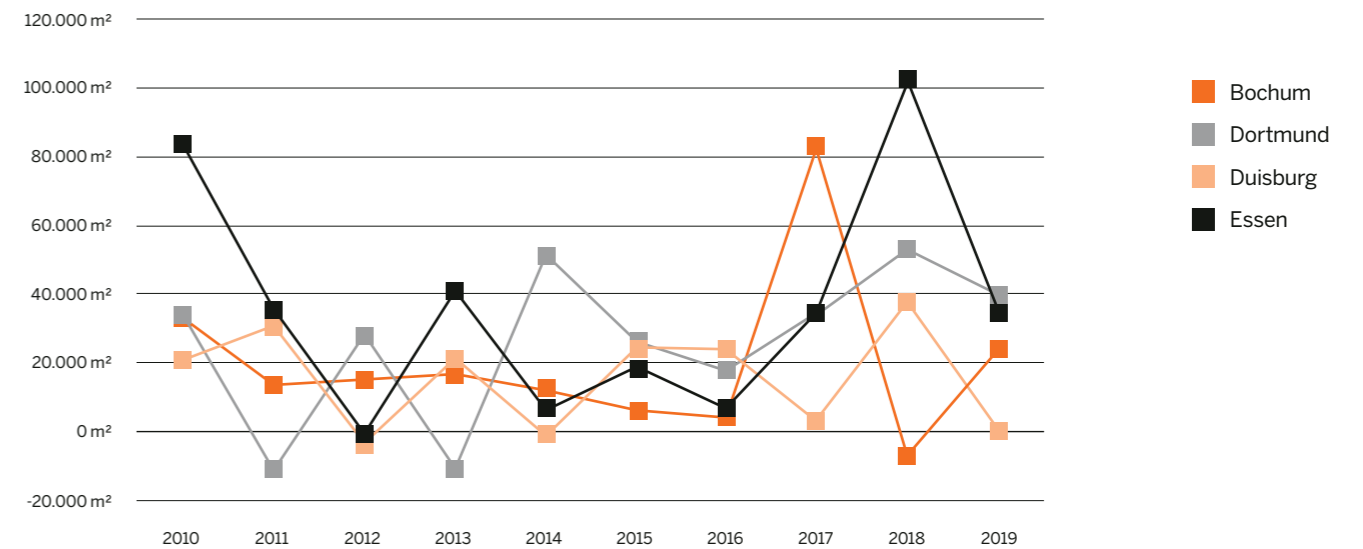
FERTIGSTELLUNGEN



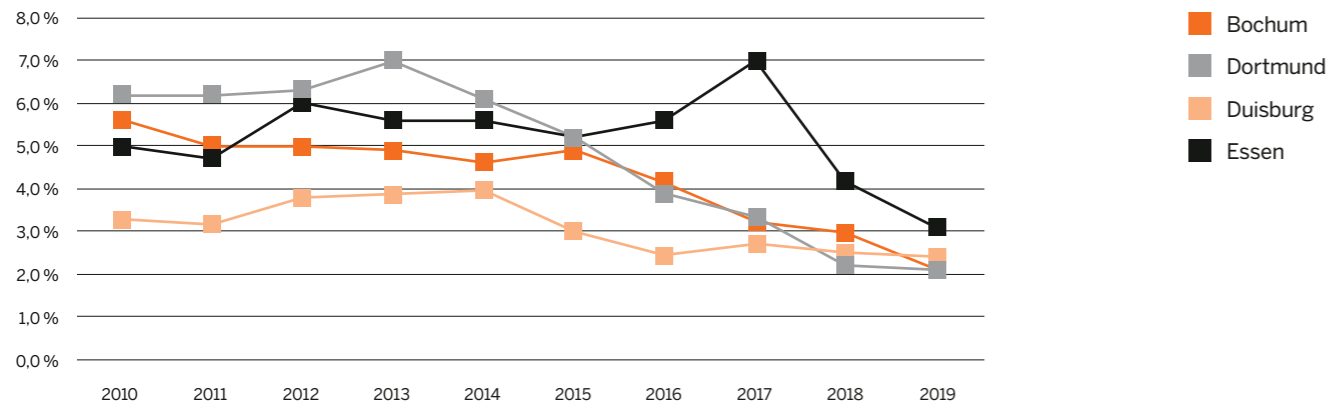
ANGEBOTSRESERVE



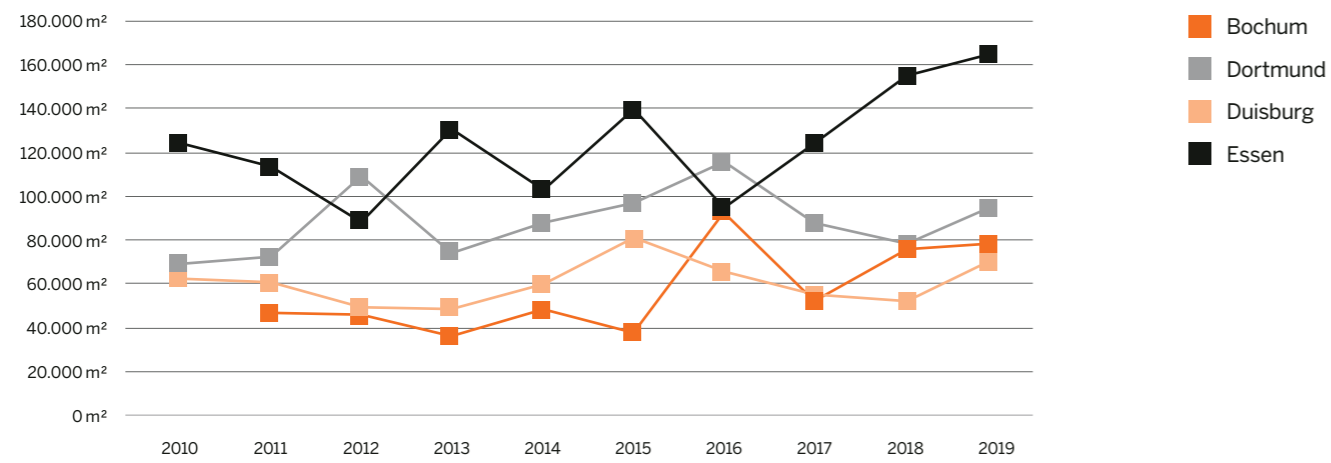
NETTO-ABSORPTION



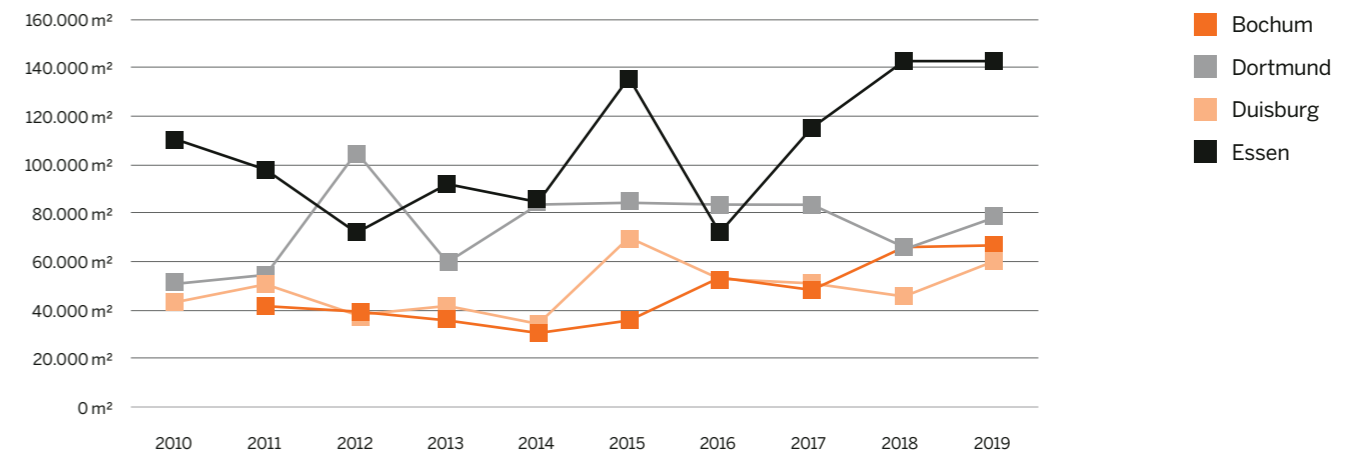
LEERSTAND



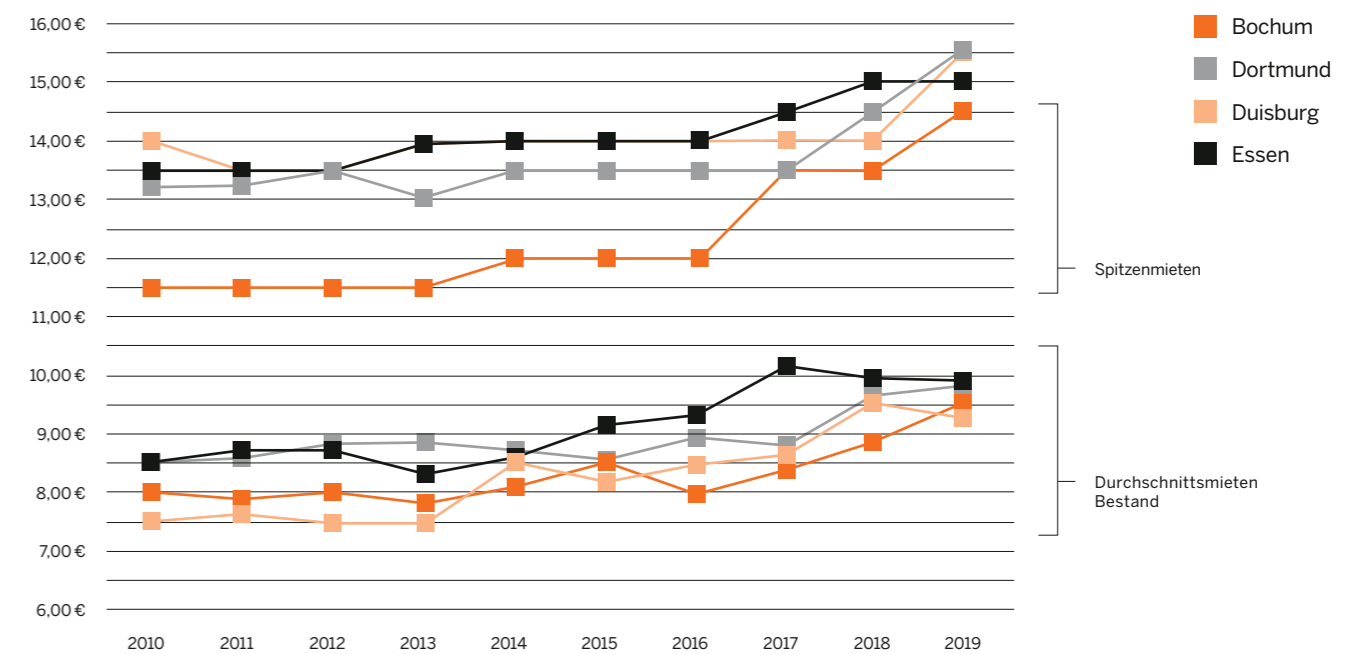
BÜROFLÄCHENUMSATZ



VERMIETUNGSLEISTUNG



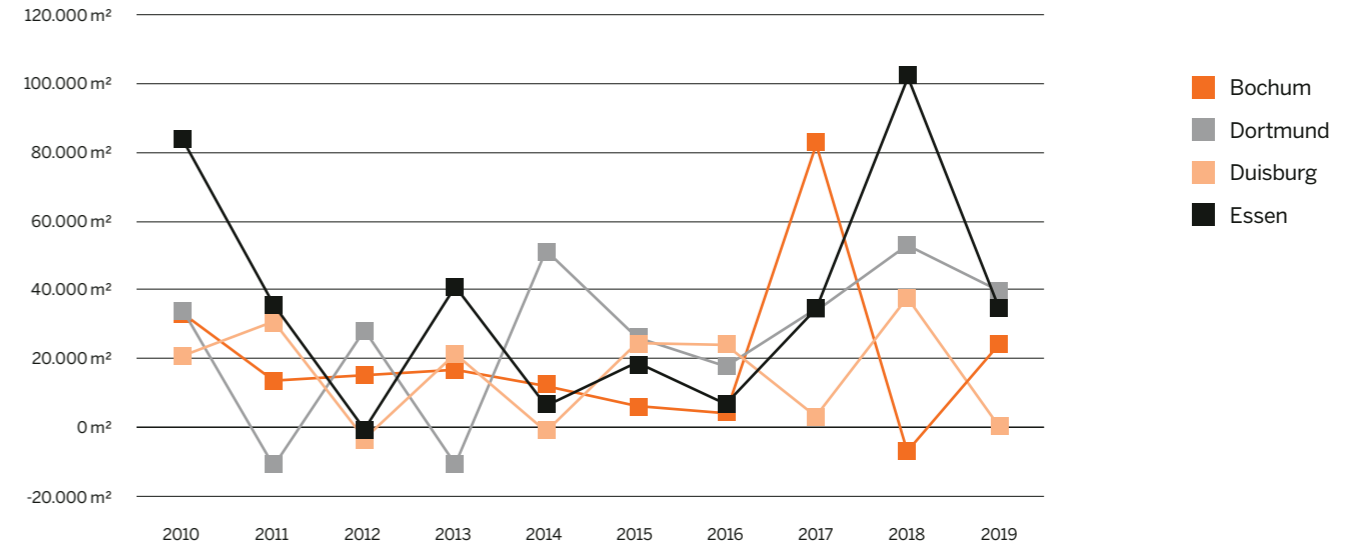
MIETPREISE



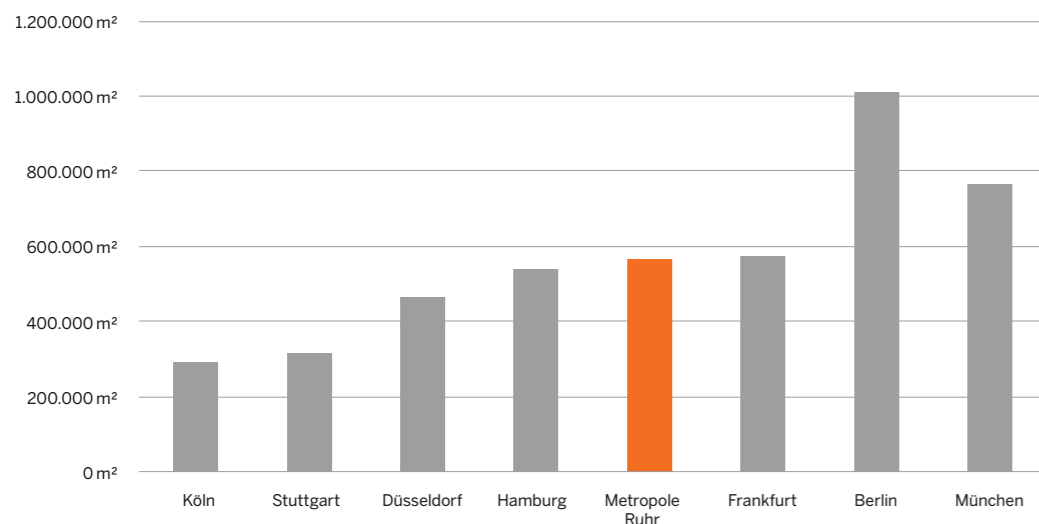
BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2019

	Flächenbestand	Flächenumsatz	Spitzenmiete (m²/mtl.)	Durchschnittsmiete (m²/mtl.)	Leerstandsquote	Spitzenrendite	Büroinvestmentvolumen (in Mio.)
BERLIN	18.800.000 m²	1.015.000 m²	39,50 €	26,00 €	1,2 %	2,65 %	7.520 €
HAMBURG	13.810.000 m²	538.000 m²	30,00 €	17,60 €	2,8 %	2,85 %	2.630 €
MÜNCHEN	20.420.000 m²	767.000 m²	39,50 €	20,00 €	2,1 %	2,70 %	7.840 €
FRANKFURT	11.430.000 m²	574.000 m²	45,50 €	22,30 €	6,1 %	2,85 %	6.470 €
STUTT GART	8.000.000 m²	315.000 m²	24,50 €	16,20 €	1,9 %	3,10 %	1.750 €
DÜSSELDORF	7.460.000 m²	462.000 m²	28,50 €	16,71 €	7,0 %	3,10 %	2.730 €
KÖLN	8.011.500 m²	293.000 m²	27,14 €	13,80 €	2,2 %	3,25 %	2.230 €
BOCHUM	1.634.000 m²	78.500 m²	14,50 €	11,89 €	2,1 %	4,95 %	1.020 € Ruhrgebiet insgesamt
DORTMUND	3.011.000 m²	94.500 m²	15,60 €	11,13 €	2,1 %	4,25 %	
DUISBURG	2.216.000 m²	70.000 m²	15,50 €	13,19 €	2,4 %	4,95 %	
ESSEN	3.220.000 m²	165.000 m²	15,00 €	10,94 €	3,1 %	4,20 %	

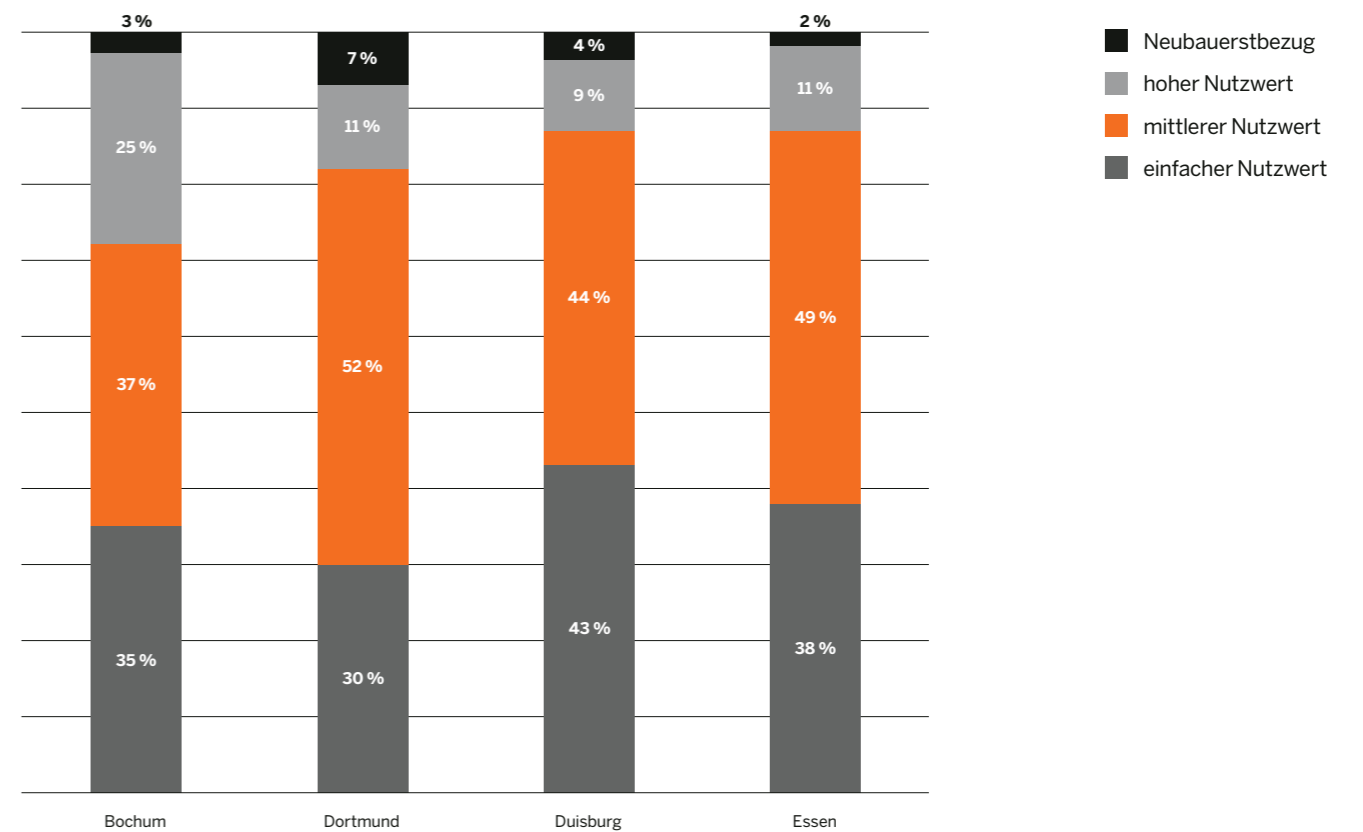
NETTO-ABSORPTION



BÜROFLÄCHENABSATZ 2019



QUALITÄTEN DES LEERSTANDS



DORTMUND

Hans Tilkowski
 PHOENIX See
 Kokerei Hansa
 BVB
 Currywurst

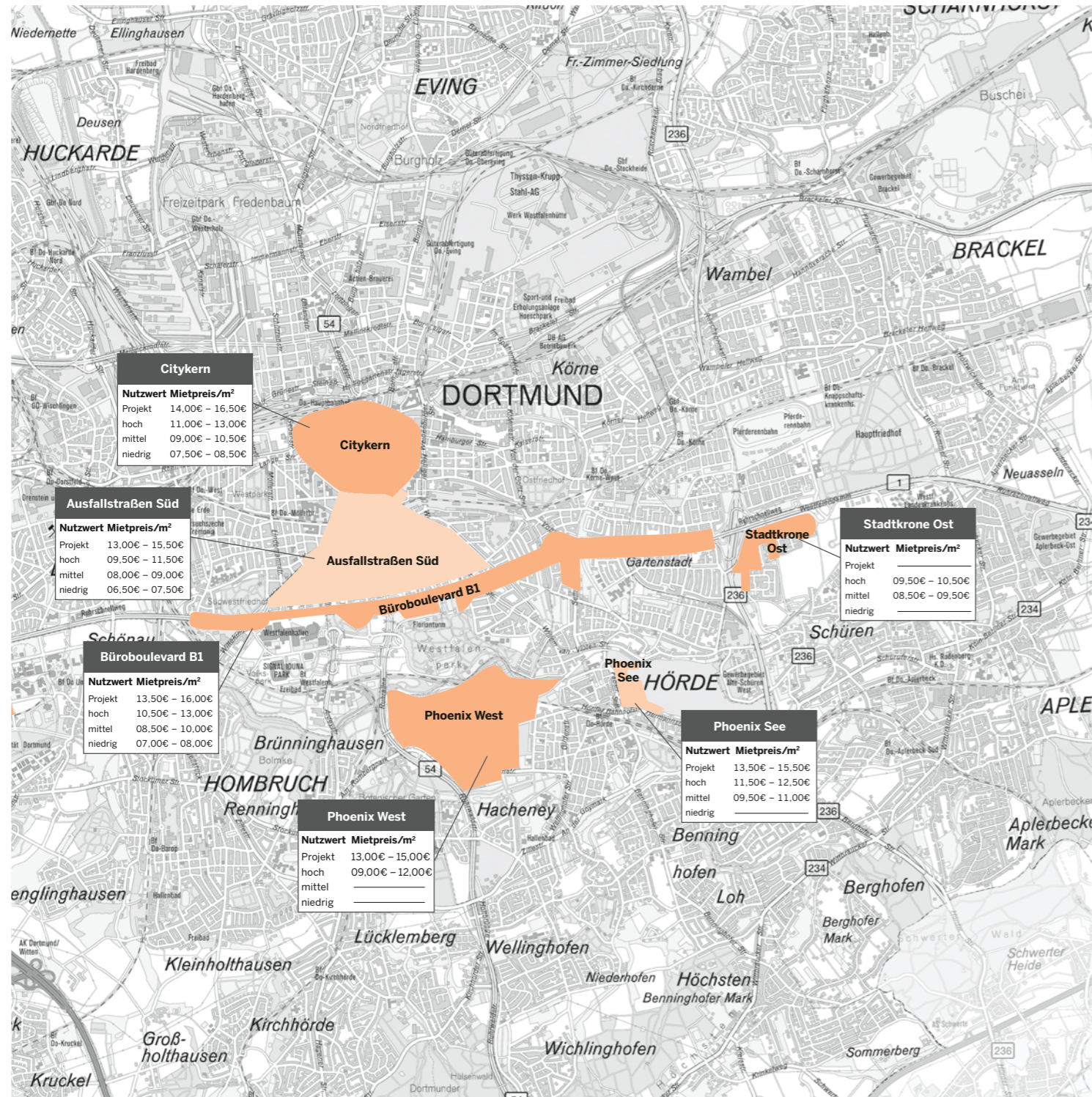
Büromarkt Dortmund auf einen Blick

MARKTDATEN

	2019	Vorjahr
Einwohner	*	587.000
Flächenbestand	3.011.000 m ²	2.990.000 m ²
Vermietungsleistung	78.500 m ²	66.000 m ²
Eigennutzer	16.000 m ²	13.500 m ²
Büroflächenumsatz	94.500 m ²	79.500 m ²
Leerstand	63.000 m ²	67.000 m ²
Leerstand in %	2,1 %	2,2 %
Davon Untermietangebote	0,1 %	0 %
Spitzenmiete	15,60 €/m ²	14,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	9,85 €/m ²	9,66 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	11,13 €/m ²	10,06 €/m ²
Neubaufertigstellungen	38.000 m ²	37.000 m ²
Davon noch im Markt verfügbar	2.800 m ²	500 m ²
Netto-Absorption	40.000 m ²	52.500 m ²

* Bis zum Redaktionsschluss nicht veröffentlicht

**MIETEN DER EINZELNEN
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



CUBION publiziert für alle relevanten Dortmunder Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Dortmund Lagen & Mieten 2020/2021“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adresseingabefunktion.

**DORTMUNDS TOP-5
VERMIETUNGEN IM
JAHR 2019:**

STADT DORTMUND (für Wirtschaftsförderung)

Grüne Str. 2-8
rd. 3.550 m²

STADT DORTMUND (für Liegenschaftsamt)

Kronenburgallee 7
rd. 3.400 m²

MATERNA

Westfalendamm 96-100
rd. 2.350 m²

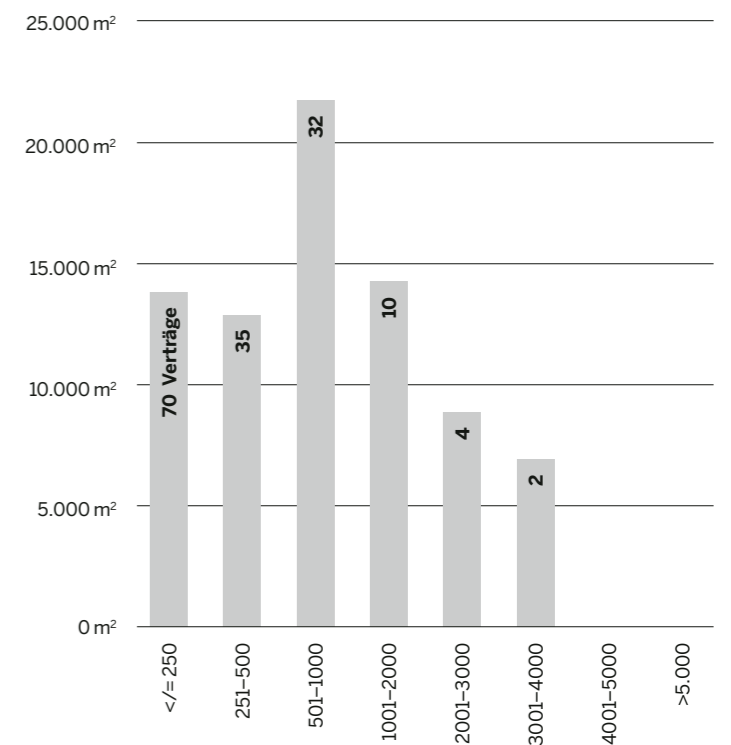
BILDUNGSKADEMIE GRAF

Adi-Preißler-Allee 2
rd. 2.300 m²

ENERGIEUNTERNEHMEN

Florianstr. 1
rd. 2.200 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ
NACH GRÖSSEN (m²)**



**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE
NACH LAGEN**



- Citykern 20 %
- Büroboulevard B1 16 %
- Ausfallstraßen Süd 9 %
- Technologiepark 8 %
- Stadtkrone Ost 17 %
- Phoenix See 8 %
- Sonstige Lagen 22 %

**VERMIETUNG
NACH BRANCHEN**



- Öffentliche Hand 20 %
- Finanzdienstleister 5 %
- Medien, Verlage 1 %
- EDV, IT, Telekommunikation 13 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 15 %
- Sonstige Dienstleistungen 20 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 26 %



**FLORIANSTRASSE 1-3 /
AM KAISERHAIN 19**
CUBION vermittelt rd. 2.200 m² Bürofläche
an RWE Technology International



FREIE-VOGEL-STRASSE 367-371
CUBION vermietet ca. 1.850 m²
an die blick Holding GmbH

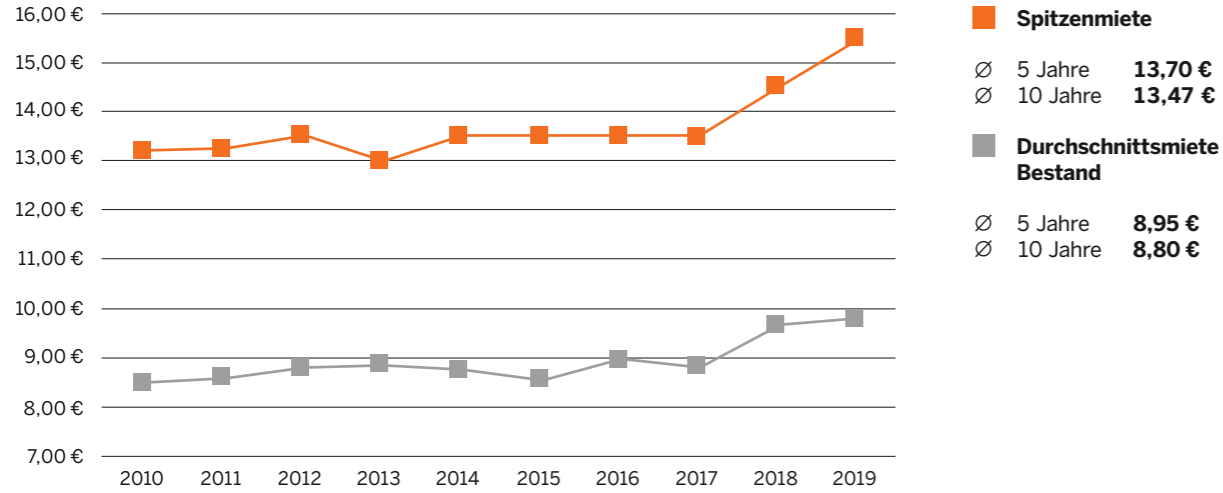


ADI-PREISSLER-ALLEE 2 (LUVIS)
CUBION vermittelt rd. 2.300 m² an die
Bildungsakademie Graf

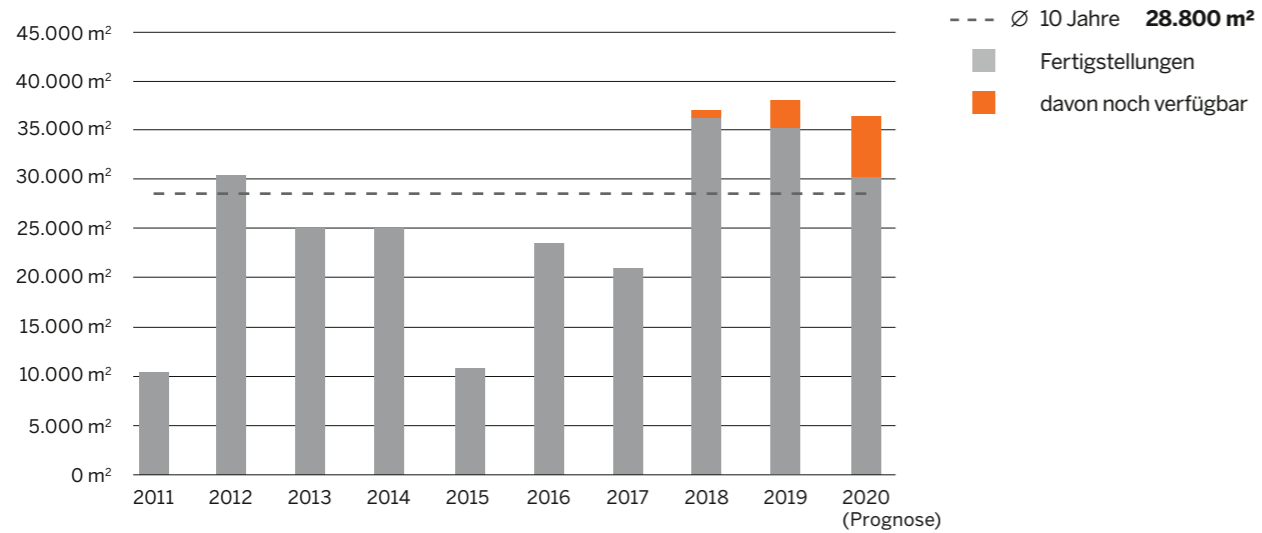


KRONENBURGALLEE 7
CUBION vermietet rd. 3.400 m²
Bürofläche an die Stadt Dortmund
(Liegenschaftsamt)

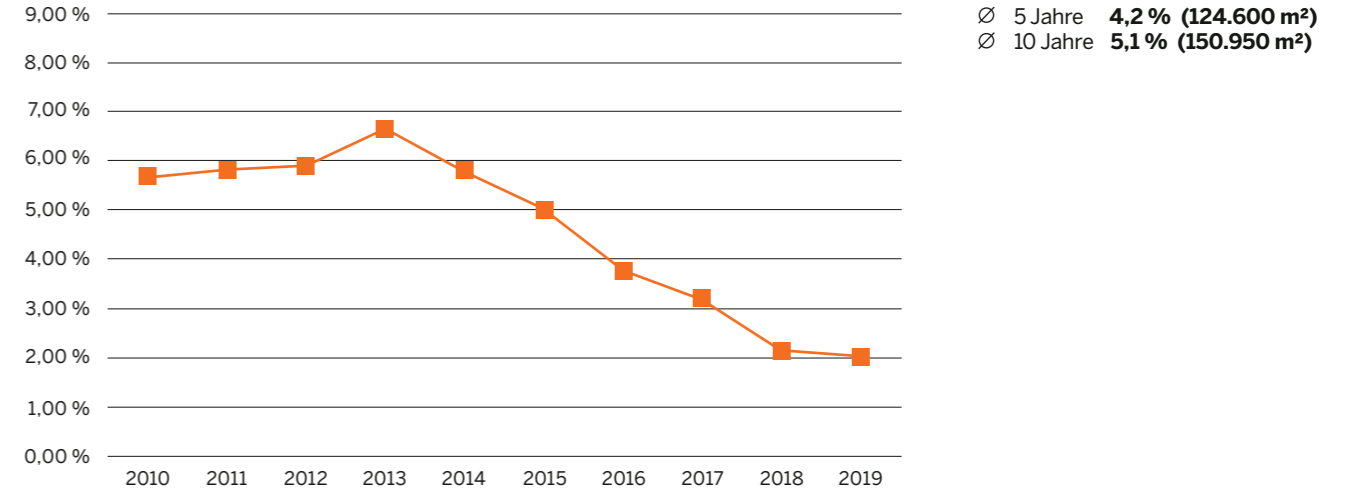
MIETPREISENTWICKLUNG



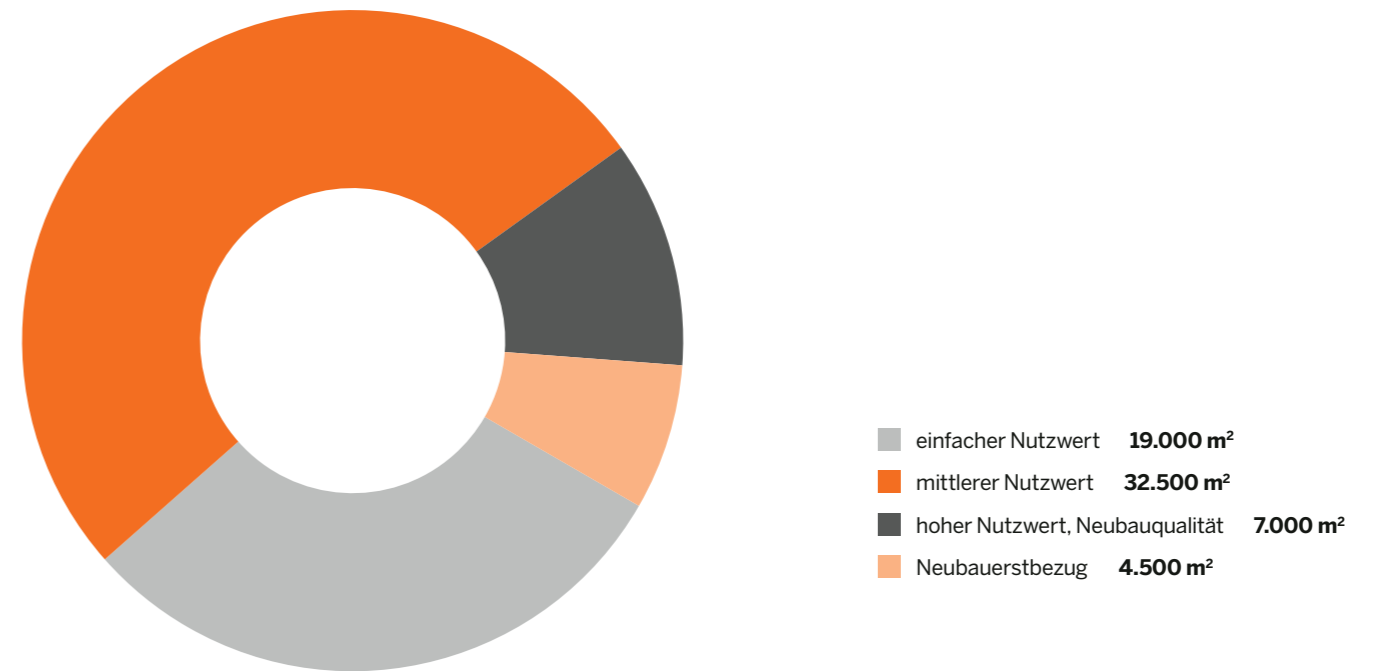
FERTIGSTELLUNGEN



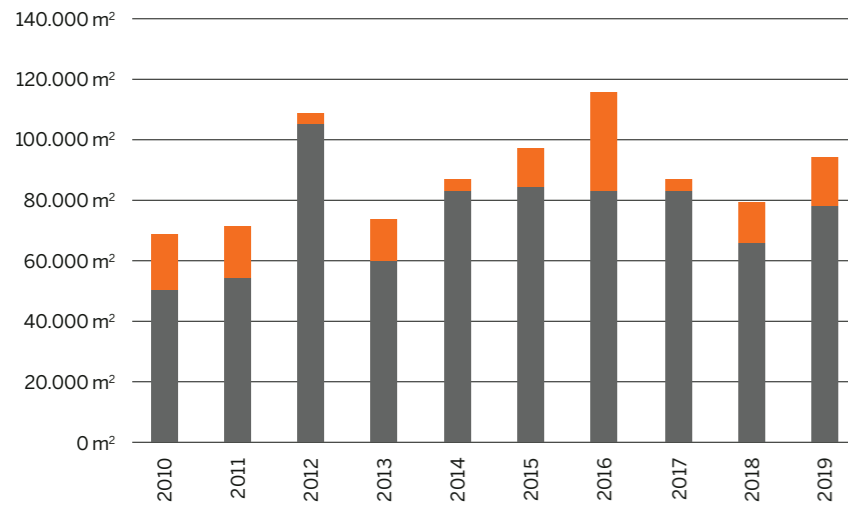
LEERSTAND



ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ

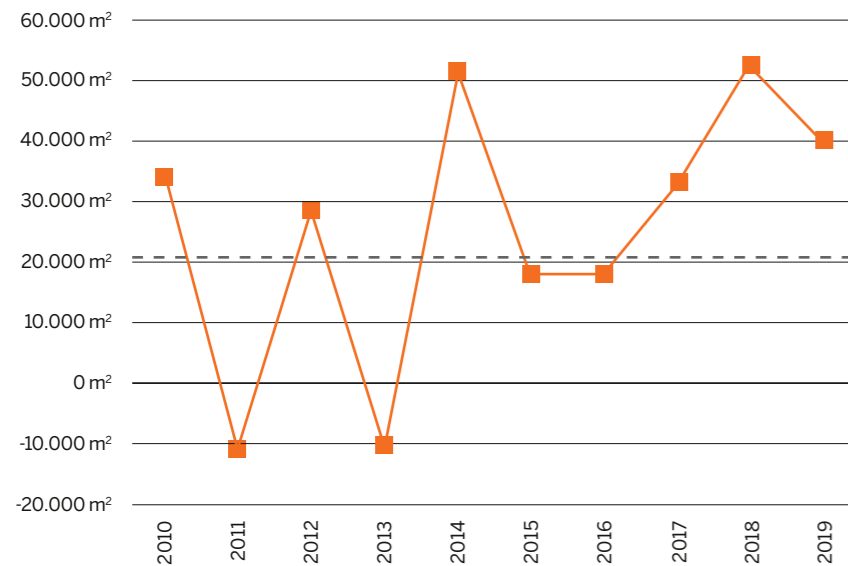


Vermietungsleistung
 Ø 5 Jahre: **80.200 m²**
 Ø 10 Jahre: **74.000 m²**

Eigennutzer
 Ø 5 Jahre: **13.300 m²**
 Ø 10 Jahre: **12.300 m²**

Flächenabsatz
 Ø 5 Jahre: **93.500 m²**
 Ø 10 Jahre: **86.300 m²**

NETTO-ABSORPTION



--- Ø 10 Jahre **20.700 m²**

MARKT 2019 & AUSBLICK

FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenmarkt Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) hat das Jahr 2019 mit einem Umsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 94.500 m² beendet. Damit ist gegenüber dem Vorjahr (2018: 79.500 m²) ein Umsatzzuwachs von rund 19 % verzeichnet worden. Mit diesem Ergebnis wurden zudem auch die mittel- und langfristigen Durchschnittswerte übertroffen. Diese Entwicklung ist auf eine deutliche Belebung der Vermietungsleistung auf 78.500 m² zurückzuführen, womit diese um rund 19 % zugelegt hat. Vor dem Hintergrund sehr geringer Flächenvakanz und einer moderaten Wirtschaftslage ist diese Vermietungsleistung als sehr positiv zu bewerten. Der Eigennutzeranteil liegt mit 16.000 m² und einer Eigenutzerquote von rund 17 % leicht über dem Dortmunder Durchschnittswert von 14 %. Unterstützt wurde die Vermietungsleistung, wie bereits im Vorjahr, auch durch städtische Bewegungen am Büromarkt. Die beiden größten Mietverträge wurden wieder mit der Stadt Dortmund abgeschlossen. Für die Wirtschaftsförderung mietete die Kommune rund 3.550 m² in der Kurfürstenstraße 2 an. An der Kronenburgallee 7 unterzeichnete die Stadt durch Vermittlung von CUBION einen Kontrakt über rd. 3.400 m² für das Liegenschaftsamt. Dennoch wird die Branchenverteilung von den „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit einem Anteil von ca. 26 % angeführt. Es folgen die „öffentliche Hand“ sowie „sonstige Dienstleistungen“ nahezu gleichauf mit jeweils etwa 20 %.

ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandsquote ist 2019 erwartungsgemäß weiter gesunken. Die aktuell noch verfügbaren rund 63.000 m² Bürofläche entsprechen einer Leerstandsquote von nur noch 2,1 %, die damit im Jahresvergleich um zusätzliche 0,1 %-Punkte abgenommen hat. Die verfügbaren Flächen entsprechen etwa zu einem Drittel einem Qualitätsniveau, das den nachgefragten Anforderungen nur sehr mäßig entspricht. Von der Projektierungsseite ist derzeit mit keiner Entlastung zu rechnen. So sind von den im Jahr 2019 fertiggestellten Flächen (rd. 38.000 m²) lediglich noch 7 % verfügbar. Das für 2020 erwartete Fertigstellungsvolumen (rd. 36.500 m²) ist bereits zu 83 % vergeben.

MIETEN

Die Spitzenmiete ist 2019 weiter gestiegen und liegt mittlerweile bei 15,60 €/m², was einem Zuwachs von 7,6 % im Vorjahresvergleich entspricht. Diese Spitzenmiete wird in hochwertigen Neubauprojekten im zentralen Stadtkern, aber auch in Bestandsobjekten erzielt. Für einzelne Topflächen werden auch Mieten deutlich oberhalb dieses Preisansatzes bezahlt. Die Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt beträgt 11,13 €/m² und ist infolge der derzeitigen Marktlage um weitere 10,6 % gestiegen.

AUSBLICK

Für 2020 kann aufgrund der niedrigen Flächenverfügbarkeit mit einem sinkenden Flächenumsatz gerechnet werden, sofern dieser nicht wieder durch vermehrte Abschlüsse in Projektentwicklungen aufgefangen wird. Dementsprechend ist keine Trendwende in Bezug auf sinkende oder zumindest stagnierende Angebotsreserven und steigende Mieten in Sicht.

PROGNOSE 2020

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

ESSEN

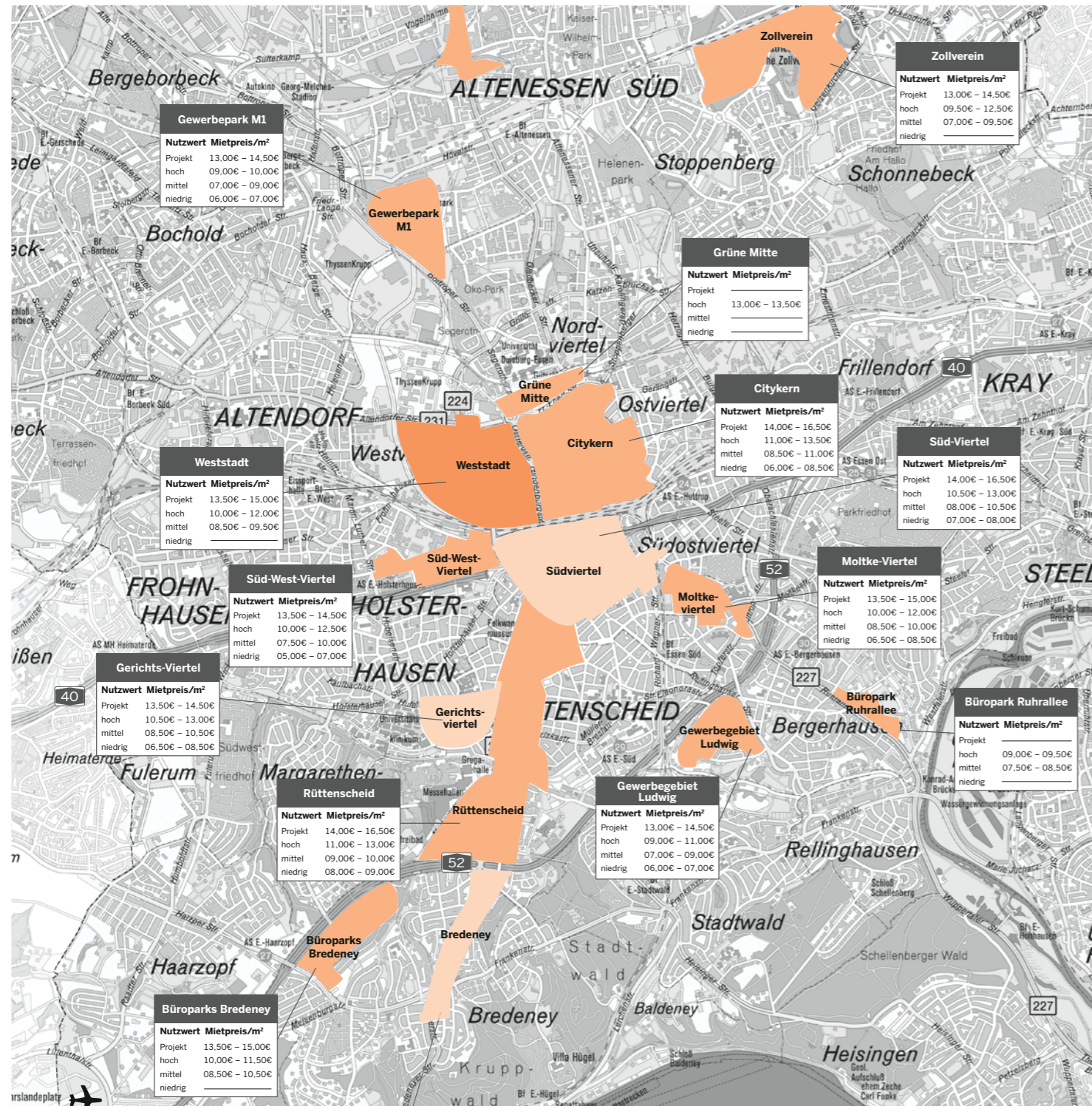
**Willi „Ente“ Lippens
Baldeneysee
Zeche Zollverein
Rot-Weiss Essen
Currywurst**

Büromarkt Essen auf einen Blick

MARKTDATEN

	2019	Vorjahr
Einwohner :	591.000	591.000
Flächenbestand :	3.220.000 m ²	3.202.000 m ²
Vermietungsleistung :	142.500 m ²	142.500 m ²
Eigennutzer :	22.500 m ²	13.000 m ²
Büroflächenumsatz :	165.000 m ²	155.500 m ²
Leerstand :	100.000 m ²	134.000 m ²
Leerstand in % :	3,1 %	4,2 %
Davon Untermietangebote :	0,1 %	0,2 %
Spitzenmiete :	15,00 €/m ²	15,00 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten :	9,92 €/m ²	9,97 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten :	10,94 €/m ²	11,32 €/m ²
Neubaufertigstellungen :	23.000 m ²	29.000 m ²
Davon noch im Markt verfügbar :	1.000 m ²	0 m ²
Netto-Absorption :	35.500 m ²	104.500 m ²

**MIETEN DER EINZELNEN
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



CUBION publiziert für alle relevanten Essener Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Essen Lagen & Mieten 2020/2021“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adresseingabefunktion.

**ESSENS TOP-5
VERMIETUNGEN
IM JAHR 2019:**

HOCHTIEF AG
Alfredstr. 234-238
rd. 15.800 m²

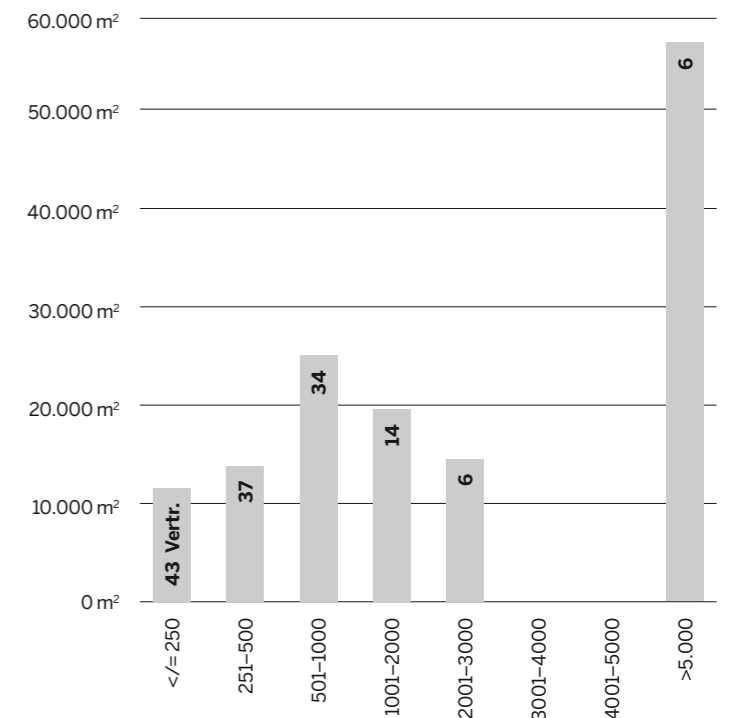
RWE AG
RWE Platz
rd. 15.000 m²

KARSTADT
Theodor-Althoff-Str. 2
rd. 8.000 m²

DESIGN OFFICES
Am Thyssenhaus 1-3
rd. 7.000 m²

RWE AG
Helenenstr. 149
rd. 6.200 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ
NACH GRÖSSEN (m²)**

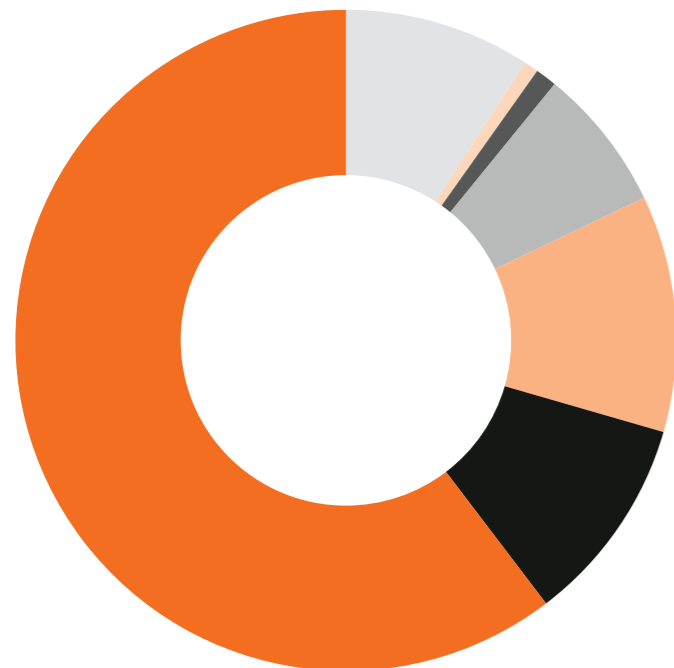


**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE
NACH LAGEN**



- Citykern 11 %
- Südviertel 12 %
- Rüttenscheid 23 %
- Büroparks Bredeney 7 %
- Süd-West-Viertel 6 %
- Sonstige Lagen 41 %

**VERMIETUNG
NACH BRANCHEN**



- Öffentliche Hand 9 %
- Finanzdienstleister 1 %
- Medien, Verlage 1 %
- EDV, IT, Telekommunikation 7 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 12 %
- Sonstige Dienstleistungen 10 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 60 %



WOLBECKSTRASSE 25
CUBION verkauft 20.000 m² light-industrial-Areal und vermietet rd. 1.900 m² Bürofläche an Q.One Technologies

GRUGAPLATZ 2-4
CUBION vermietet rd. 2.400 m² Bürofläche an Immobiliendienstleistungsunternehmen

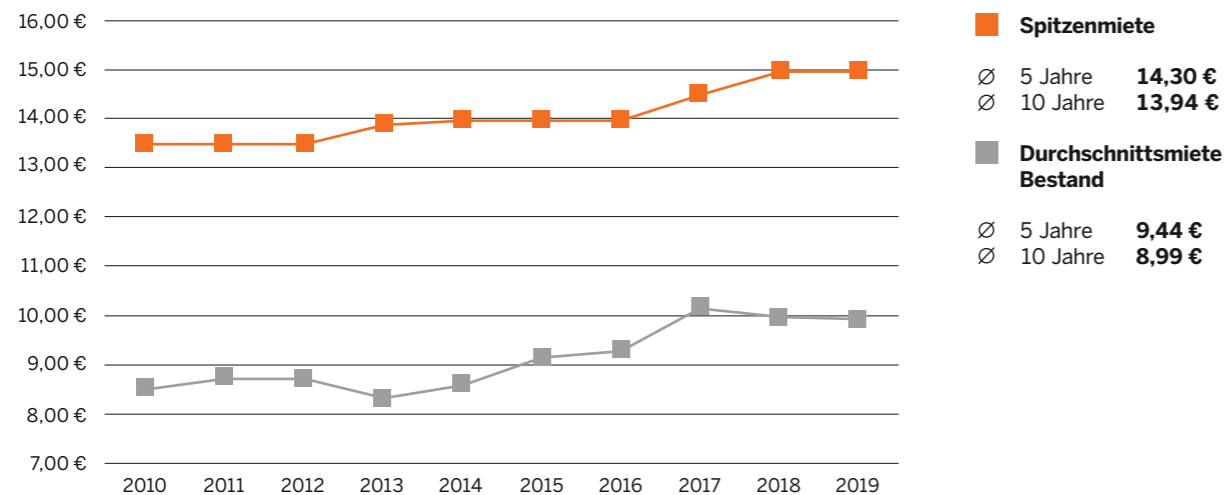


**ALFREDSTRASSE 220
(RÜTTENSCHIEDER TOR)**
Alleinvermietungsmandat CUBION

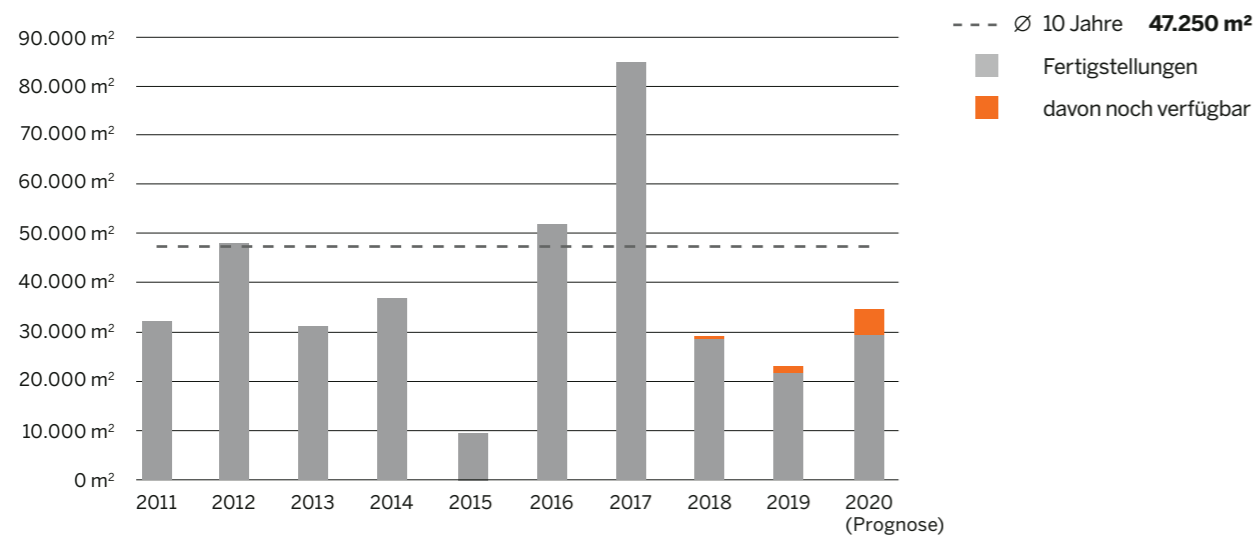
HACHESTRASSE
Projekt TRIUM-Essen von Aurelis
Alleinvermietungsmandat CUBION



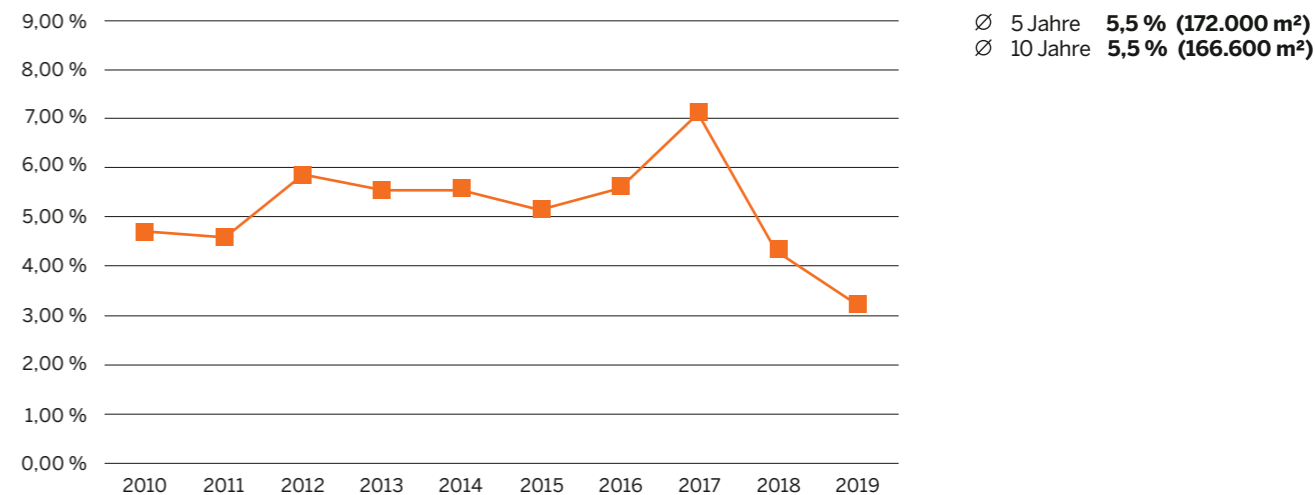
MIETPREISENTWICKLUNG



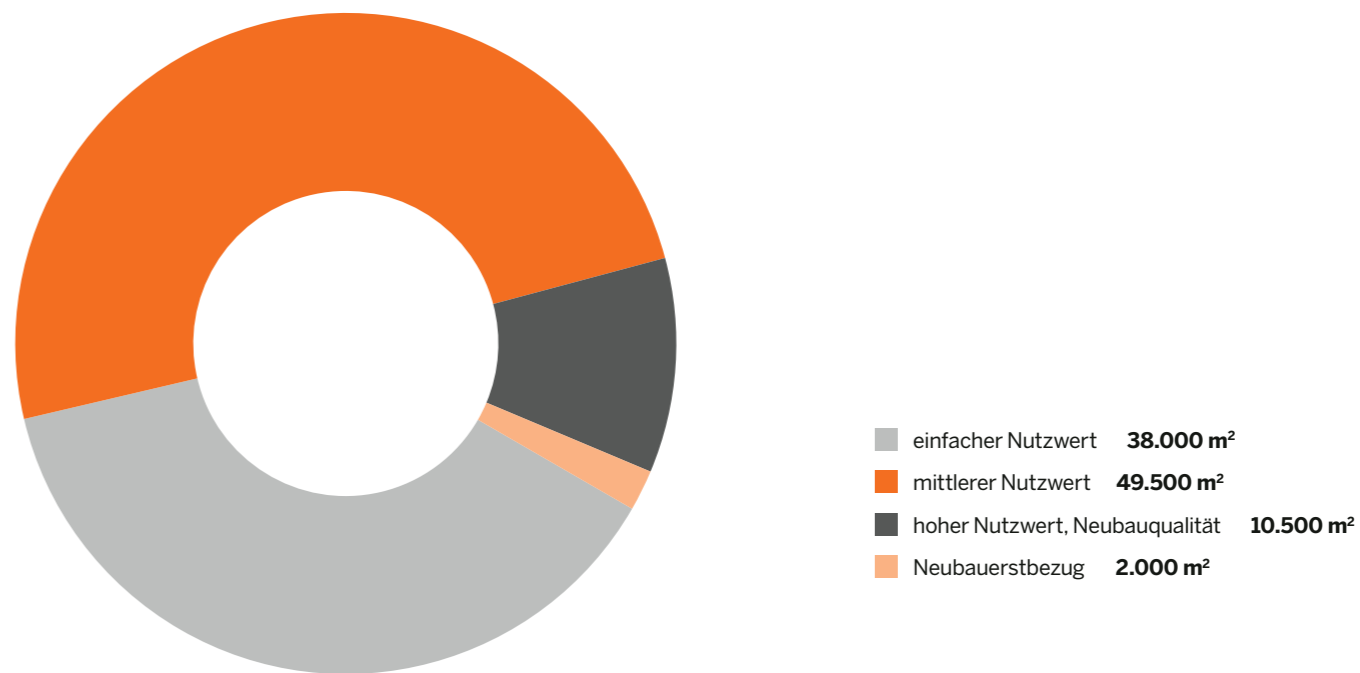
FERTIGSTELLUNGEN



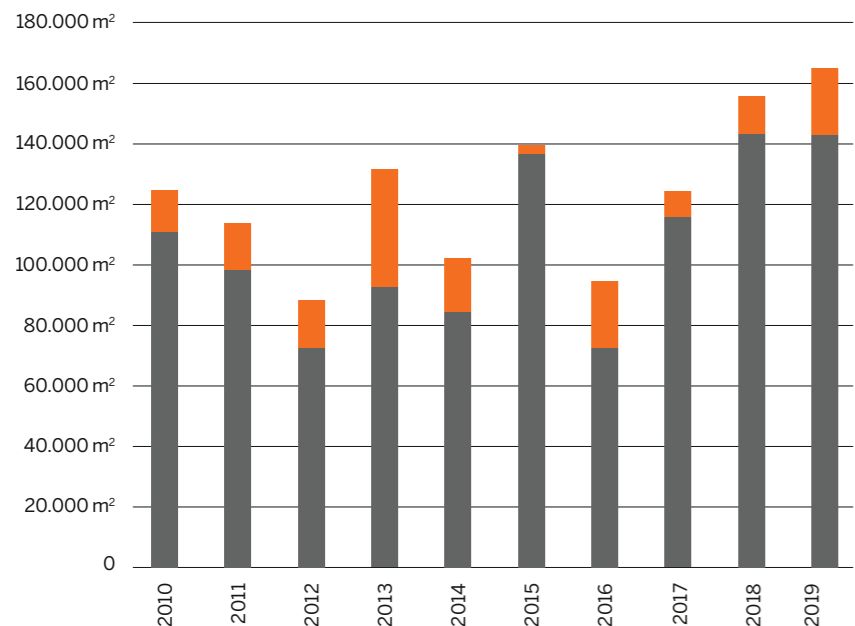
LEERSTAND



ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ

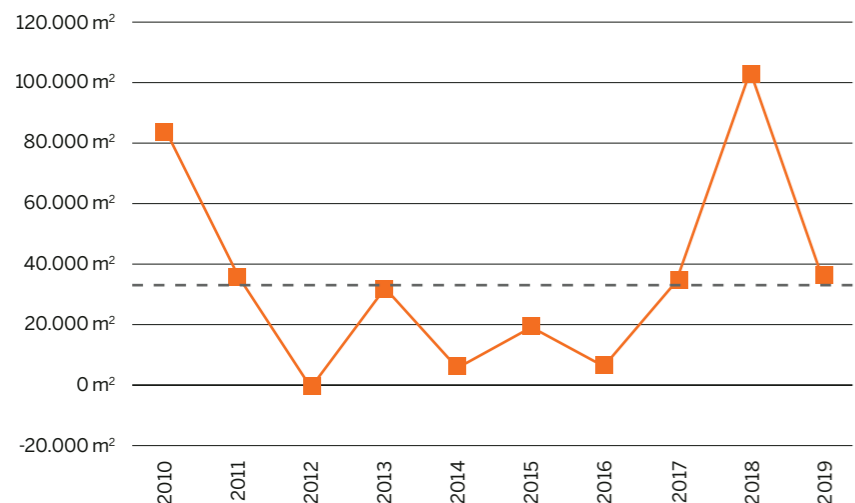


■ Vermietungsleistung
 ∅ 5 Jahre: **110.200 m²**
 ∅ 10 Jahre: **102.800 m²**

■ Eigennutzer
 ∅ 5 Jahre: **13.000 m²**
 ∅ 10 Jahre: **17.100 m²**

Flächenabsatz
 ∅ 5 Jahre: **123.200 m²**
 ∅ 10 Jahre: **119.900 m²**

NETTO-ABSORPTION



--- ∅ 10 Jahre **33.600 m²**

MARKT 2019 & AUSBLICK

FLÄCHENUMSATZ

Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 165.000 m² hat der Essener Büroflächenmarkt im Jahr 2019 ein herausragendes Ergebnis erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Zuwachs um 6 %. Die mittel- und langfristigen Durchschnittswerte wurden damit bei weitem übertroffen. Die anteilige Vermietungsleistung erreichte mit 142.500 m² nochmals exakt den Vorjahresrekord. In Anbetracht der geringen Angebotsreserven war dies so nicht zu erwarten. Mit 22.500 m² Bürofläche wurde in 2019 wieder deutlich mehr von Unternehmen zur eigenen Nutzung erworben oder gebaut. Entsprechend erreicht die Eigennutzerquote mit 14 % einen für Essen üblichen Wert. Die größten Mietverträge unterzeichneten die in Essen ansässigen Konzerne. So zeichnete die RWE AG einen Kontrakt über den rund 15.000 m² großen zweiten Bauabschnitt des „RWE-Campus“. Zudem mietete der Energiekonzern Übergangsweise ca. 6.200 m² Bürofläche an der Helenenstraße 149. Die HOCHTIEF AG hat sich weitere rd. 15.800 m² an der Alfredstraße 234-238 zur Überbrückung der Bauzeit für eine neue Konzernzentrale am Opernplatz gesichert. Darüber hinaus erweiterte Karstadt aufgrund der Fusion mit Galeria Kaufhof seine Flächen an der Theodor-Althoff-Str. 2 um zusätzlich etwa 8.000 m². In der Branchenauswertung dominieren die „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit 60,4 %, gefolgt von „unternehmensbezogene Dienstleistungen“ mit 11,6 %.

ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandsquote hat sich binnen Jahresfrist von 4,2 % auf aktuell nur noch 3,1 % weiter stark reduziert. Dies entspricht einer kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve von nur noch rd. 100.000 m² und damit rund 70 % der jährlichen Vermietungsleistung der vergangenen beiden Jahre. 2019 wurde mit Neubauten über 23.000 m² nochmals weniger Bürofläche fertiggestellt als im Vorjahr (29.000 m²), wovon lediglich noch 1.000 m² verfügbar sind. Für 2020 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 34.500 m² erwartet, welches überwiegend aber ebenfalls bereits belegt ist. Insofern wird die Flächenverfügbarkeit im Gesamtmarkt weiter deutlich in Richtung von 2 % sinken.

MIETEN

Die in Essen realisierte Spitzenmiete liegt 2019 auf Vorjahresniveau bei 15,00 €/m². Dennoch bewegt sich die erzielbare Spitzenmiete mit 16,00 €/m² deutlich darüber und wird in guten Lagen der Innenstadt, am südlichen Innenstadtrand und in Rüttenscheid verlangt. Hingegen ist die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf 2019 um 3,4 % auf aktuell 10,94 €/m² gesunken. Hauptgrund hierfür ist, dass mit weiterer Abnahme der Angebotsreserve zunehmend auch Flächen schlechterer Qualität zu günstigeren Preisen angemietet werden.

AUSBLICK

Für 2020 ist aufgrund der weiterhin vorhandenen Nachfrage mit einem guten Büroflächenumsatz zu rechnen. Ob nochmals Vermietungsvolumina in Richtung des Rekordwertes der vergangenen Jahre erreicht werden, darf aufgrund der geringen Angebotsreserve allerdings bezweifelt werden.

PROGNOSE 2020

- Spitzenmiete** ↗
- Durchschnittsmiete** →
- Leerstand** ↘
- Vermietungsleistung** ↘

BOCHUM

**Hermann Gerland
Kemnader See
Bergbau Museum
VfL
Currywurst**

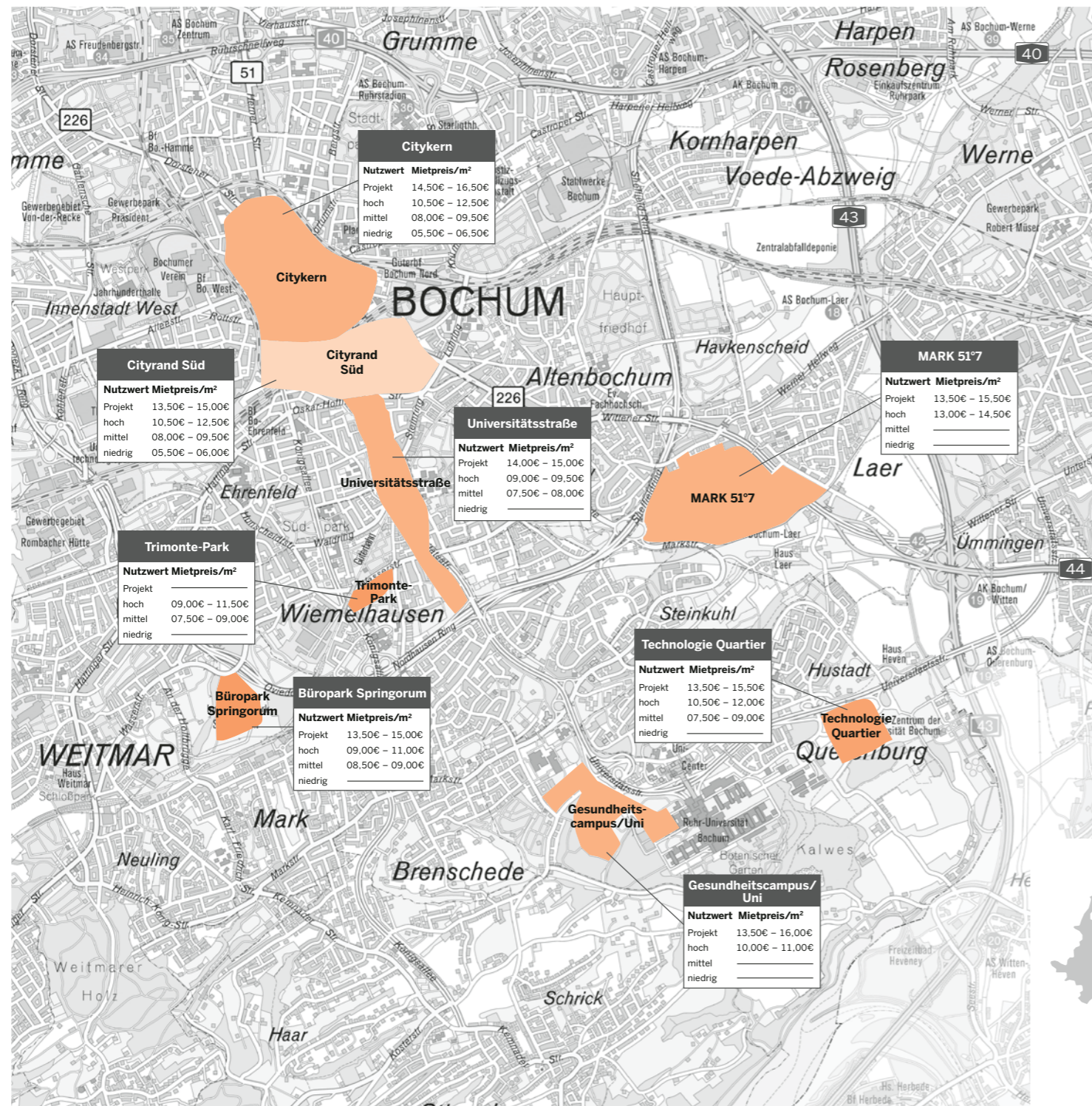
Büromarkt Bochum auf einen Blick

MARKTDATEN

	2019	Vorjahr
Einwohner	*	365.000
Flächenbestand	1.634.000 m ²	1.644.000 m ²
Vermietungsleistung	66.000 m ²	66.000 m ²
Eigennutzer	12.500 m ²	10.000 m ²
Büroflächenumsatz	78.500 m ²	76.000 m ²
Leerstand	34.000 m ²	48.000 m ²
Leerstand in %	2,1 %	2,9 %
Davon Untermietangebote	0,0 %	0,0 %
Spitzenmiete	14,50 €/m ²	13,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	9,83 €/m ²	8,86 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	11,89 €/m ²	10,59 €/m ²
Neubaufertigstellungen	10.000 m ²	25.500 m ²
Davon noch im Markt verfügbar	600 m ²	500 m ²
Netto-Absorption	24.000 m ²	-7.500 m ²

* Bis zum Redaktionsschluss nicht veröffentlicht

**MIETEN DER EINZELNEN
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



CUBION publiziert für alle relevanten Bochumer Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Bochum Lagen & Mieten 2020/2021“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adresseingabefunktion.

**BOCHUMS TOP-5
VERMIETUNGEN IM
JAHR 2019:**

VIACTIV KRANKENKASSE
MARK 51°7
rd. 13.700 m²

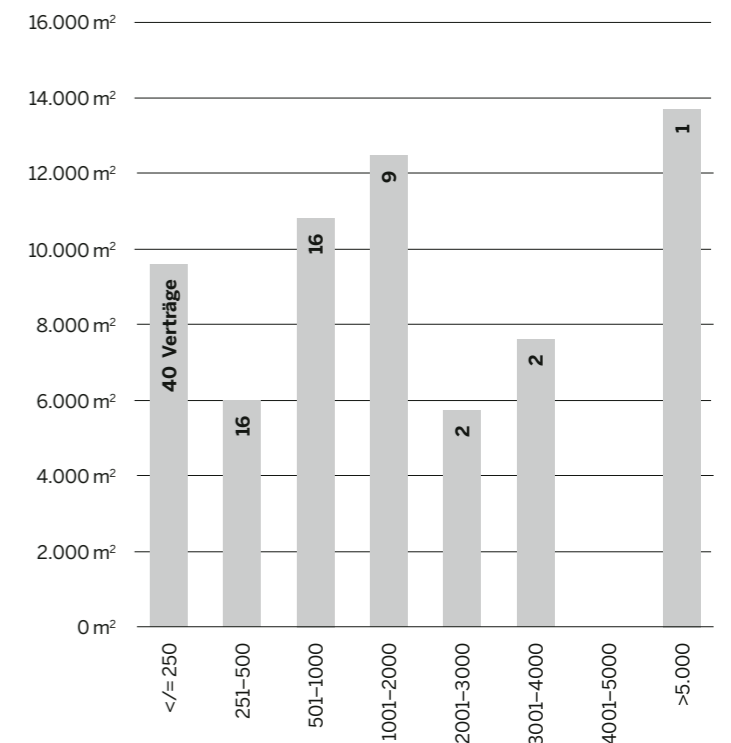
WABTEC CORPORATION
Sophie-Opel-Str. 5
rd. 4.000 m²

LAND NRW (für Oberfinanzdirektion)
Philippstr. 3
rd. 3.600 m²

ASS ATHLETIC SPORT SPONSORING
Philippstr. 3
rd. 2.950 m²

VW INFOTAINMENT
Wittener Str. 45
rd. 2.800 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ
NACH GRÖSSEN (m²)**



**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE
NACH LAGEN**



- Citykern 14 %
- Cityrand Süd 5 %
- Universitätsstraße 12 %
- Trimonte-Park 5 %
- Gesundheitscampus/RUB 4 %
- Mark 51°7 27 %
- Sonstige Lagen 33 %

**VERMIETUNG
NACH BRANCHEN**



- Öffentliche Hand 19 %
- Finanzdienstleister 1 %
- EDV, IT, Telekommunikation 7 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 11 %
- Sonstige Dienstleistungen 30 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 32 %



WASSERSTRASSE 223
CUBION vermittelt rd. 1.200 m² Bürofläche an Caverion Deutschland sowie rd. 1.050 m² an die ZETCON Ingenieure

PHILIPPSTRASSE 3
CUBION vermietet ca. 3.600 m² Bürofläche an das Land NRW (für Oberfinanzdirektion)

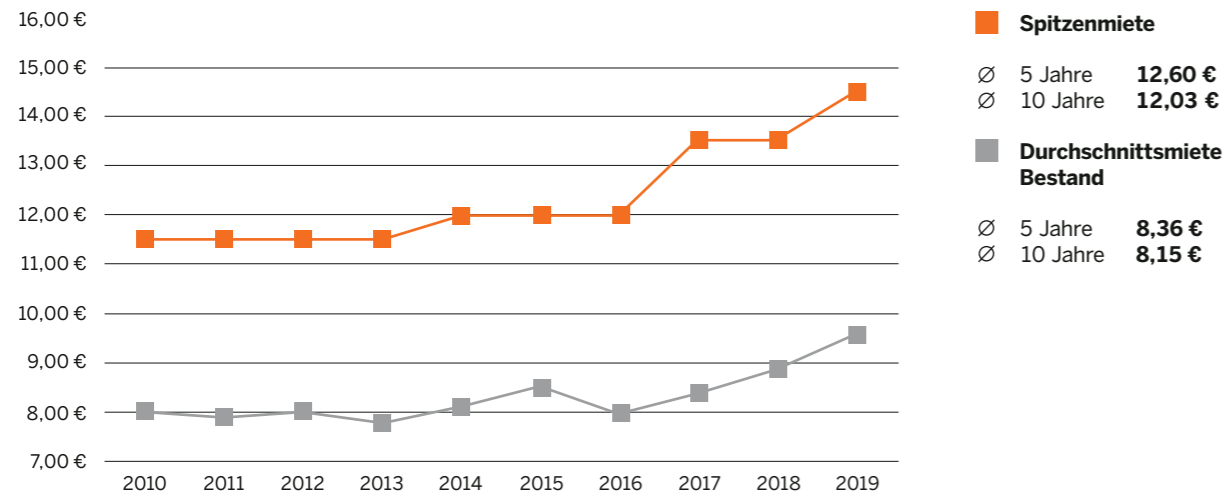


MARK 51°7
CUBION vermittelt in einem Projekt der Landmarken AG rd. 13.700 m² an die VIACTIV Krankenkasse

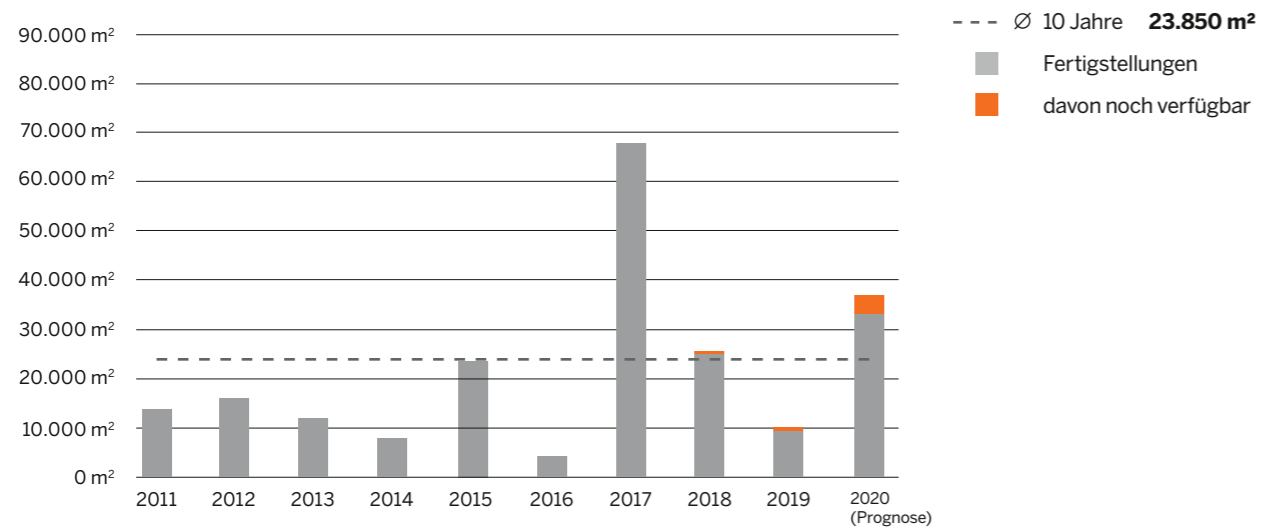
KONRAD-ADENAUER-PLATZ/BERMUDA3ECK (BE.CAUSE)
Ein Projekt der Landmarken AG mit rd. 15.000 m² Bürofläche
Leading Makler CUBION



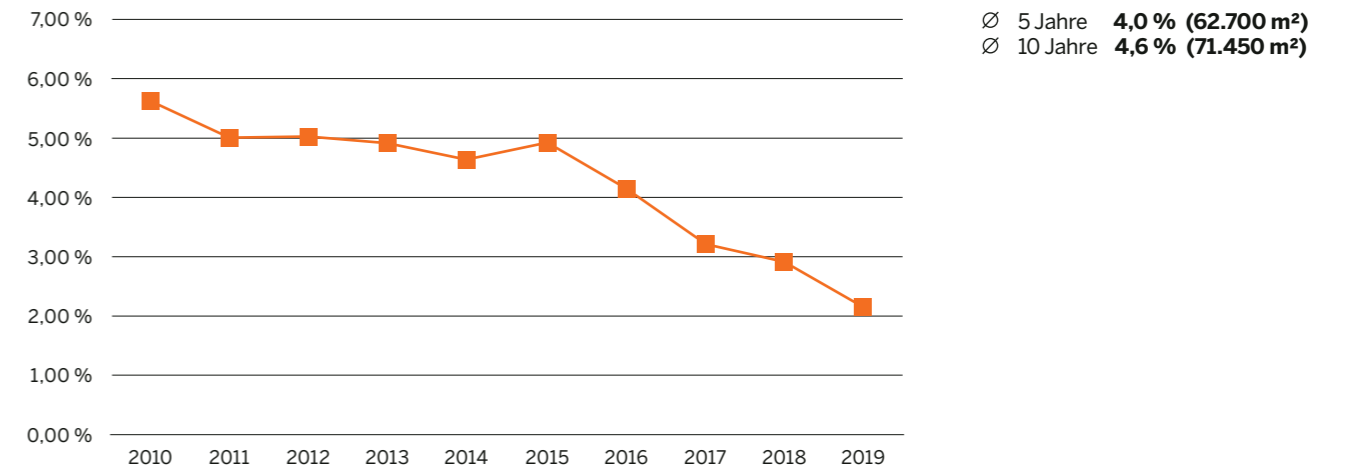
MIETPREISENTWICKLUNG



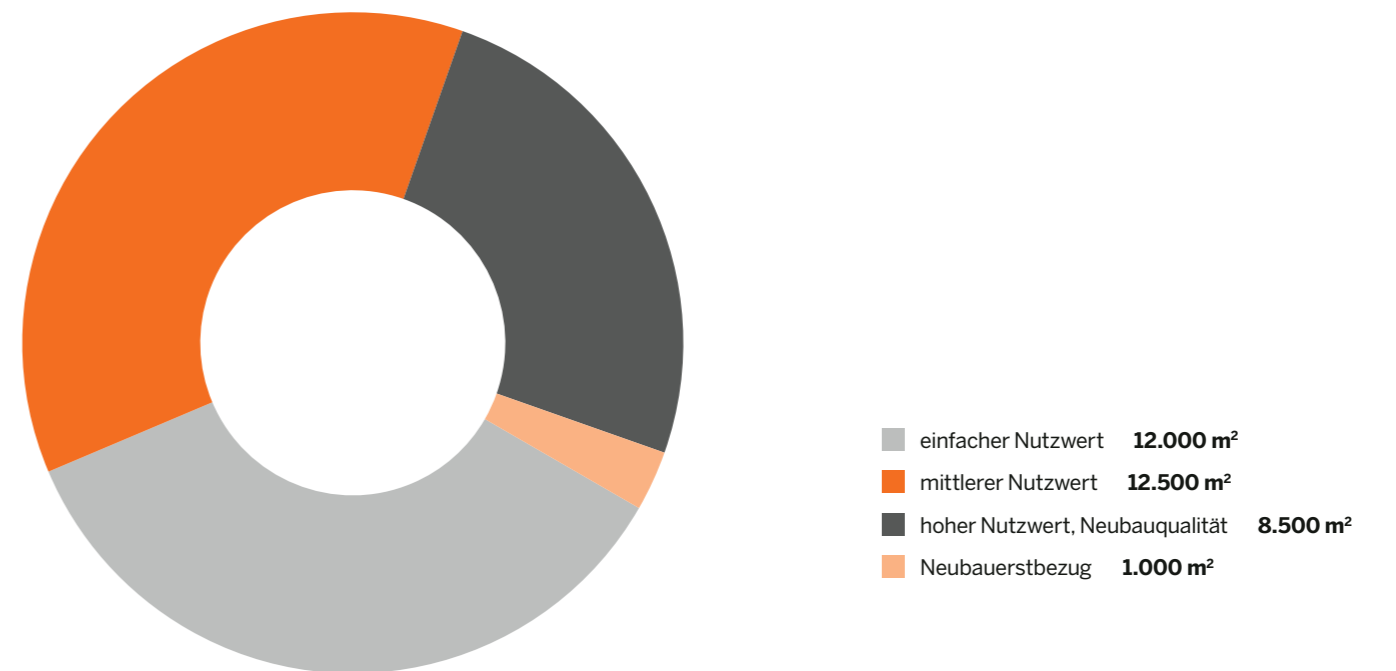
FERTIGSTELLUNGEN



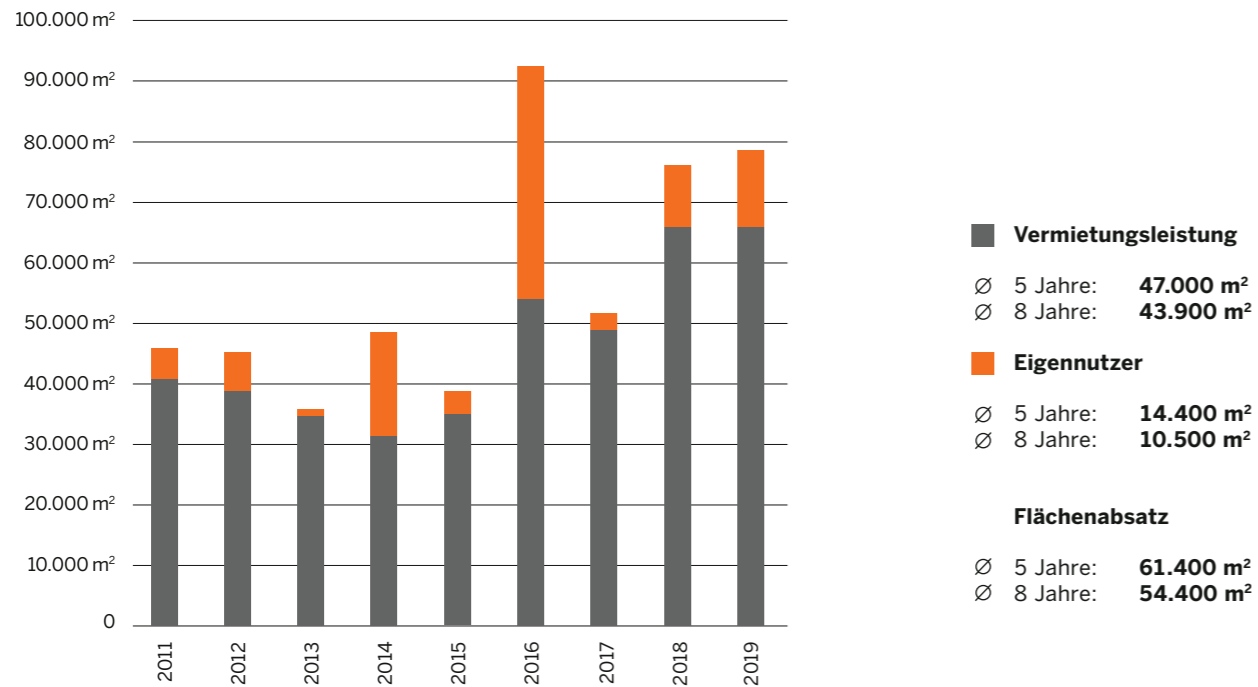
LEERSTAND



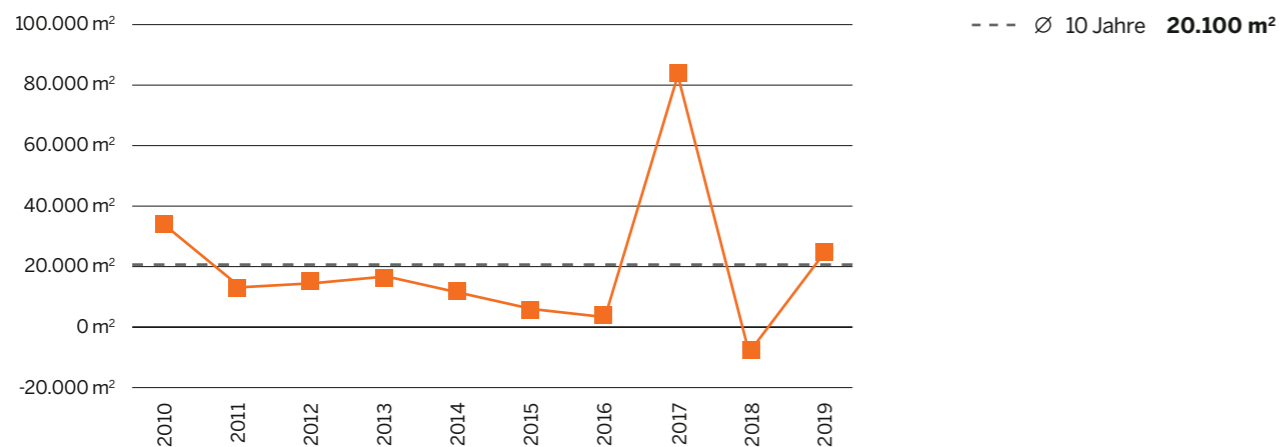
ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ



NETTO-ABSORPTION



MARKT 2019 & AUSBLICK

FLÄCHENUMSATZ

Wiederholter Vermietungsrekord in Bochum! Es wurden wieder exakt 66.000 m² Bürofläche vermietet. Zusätzlich zur Vermietung wurden weitere 12.500 m² durch Eigennutzer belegt. Der Flächenumsatz erreichte somit insgesamt rund 78.500 m². Dieses Ergebnis entspricht dem zweithöchsten Wert der letzten 10 Jahre und liegt 28 % über dem langfristigen Durchschnitt.

In Bochum werden zunehmend größere Flächen angemietet. Wurden im Vorjahr noch 16 Verträge zwischen 500 m² und 3.000 m² Mietfläche abgeschlossen, waren es in diesem Segment 2019 bereits 27 Mietverträge. Ein außergewöhnlicher Großabschluss war ebenfalls zu verzeichnen. CUBION vermittelte einen Mietvertrag mit der VIACTIV Krankenkasse über rd. 13.700 m² Bürofläche in einem Projekt der Landmarken AG auf MARK 51°7. Zudem unterzeichnete die Wabtec Corporation einen Kontrakt über rd. 4.000 m² Bürofläche an der Sophie-Opel-Str. 5 (ebenfalls MARK 51°7) sowie das Land NRW für die Oberfinanzdirektion einen Mietvertrag über rd. 3.600 m² an der Philipenstr. 3.

Als jüngste Bochumer Büromarktzone belegt MARK 51°7 auch gleich Platz zwei unter den beliebtesten Lagen. Mit einem Anteil von 27 % liegt MARK 51°7 mit dem Spitzenreiter „sonstige Lagen“ (28 %) fast gleichauf. Der „Citykern“ erreichte mit 14 % relativem Anteil den dritten Rang.

ANGEBOT & LEERSTAND

Die Angebotsreserve ist 2019 erwartungsgemäß weiter abgeschmolzen und die Leerstandquote liegt aktuell nur noch bei historisch niedrigen 2,1 %, nach 2,9 % im Vorjahr.

Neben den äußerst niedrigen Leerständen verschärft angebotsseitig eine unzureichende Neubautätigkeit die angespannte Marktlage. 2019 wurden gerade einmal 10.000 m² Büroflächen neu fertiggestellt. Der langfristige 10-Jahres-Durchschnittswert liegt bei immerhin rd. 24.000 m². Für 2020 wird zwar wieder ein höheres Fertigstellungsvolumen von etwa 37.000 m² erwartet, allerdings stehen hiervon schon heute nur noch rund 3.900 m² zur Anmietung zur Verfügung. Der Rest ist bereits vergeben.

MIETEN

Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt inzwischen bei 11,89 €/m² (Vorjahr 10,59 €/m²). Der erneut starke Anstieg ist durch hohe Neuvertragsmieten in Projektentwicklungen zu erklären. Aber auch die Bestandsmieten zogen spürbar an. Rechnet man die Vertragsabschlüsse über Neubauerstbezüge heraus, so ergibt sich für Bestandsobjekte eine Durchschnittsmiete von rund 9,83 €/m² (Vorjahr: 8,86 €/m²). Die realisierte Spitzenmiete (Mittelwert im obersten Mietpreissegment) lag 2019 bei rd. 14,50 €/m², der Höchstwert sogar oberhalb von 17,00 €/m².

AUSBLICK

Neben Neubauprojekten auf MARK 51°7 werden auch im Innenstadtbereich neue Projektentwicklungen erwartet. Vermietungserfolge in diesen Neubauprojekten könnten auch 2020 wieder zu einem guten Büroflächenumsatz führen. Dieser Effekt wurde bereits 2018 und 2019 registriert, nachdem aufgrund sehr geringer Leerstandsquoten im Bestand jeweils ein rückläufiger Büroflächenumsatz logisch erschien. Kurzfristige Bedarfe werden die Angebotsreserve voraussichtlich jedoch noch weiter abschmelzen und unter 2 % drücken. Marktentspannung ist bis auf Weiteres nicht in Sicht.

PROGNOSE 2020

Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	→
Leerstand	↘
Vermietungsleistung	↘

DUISBURG

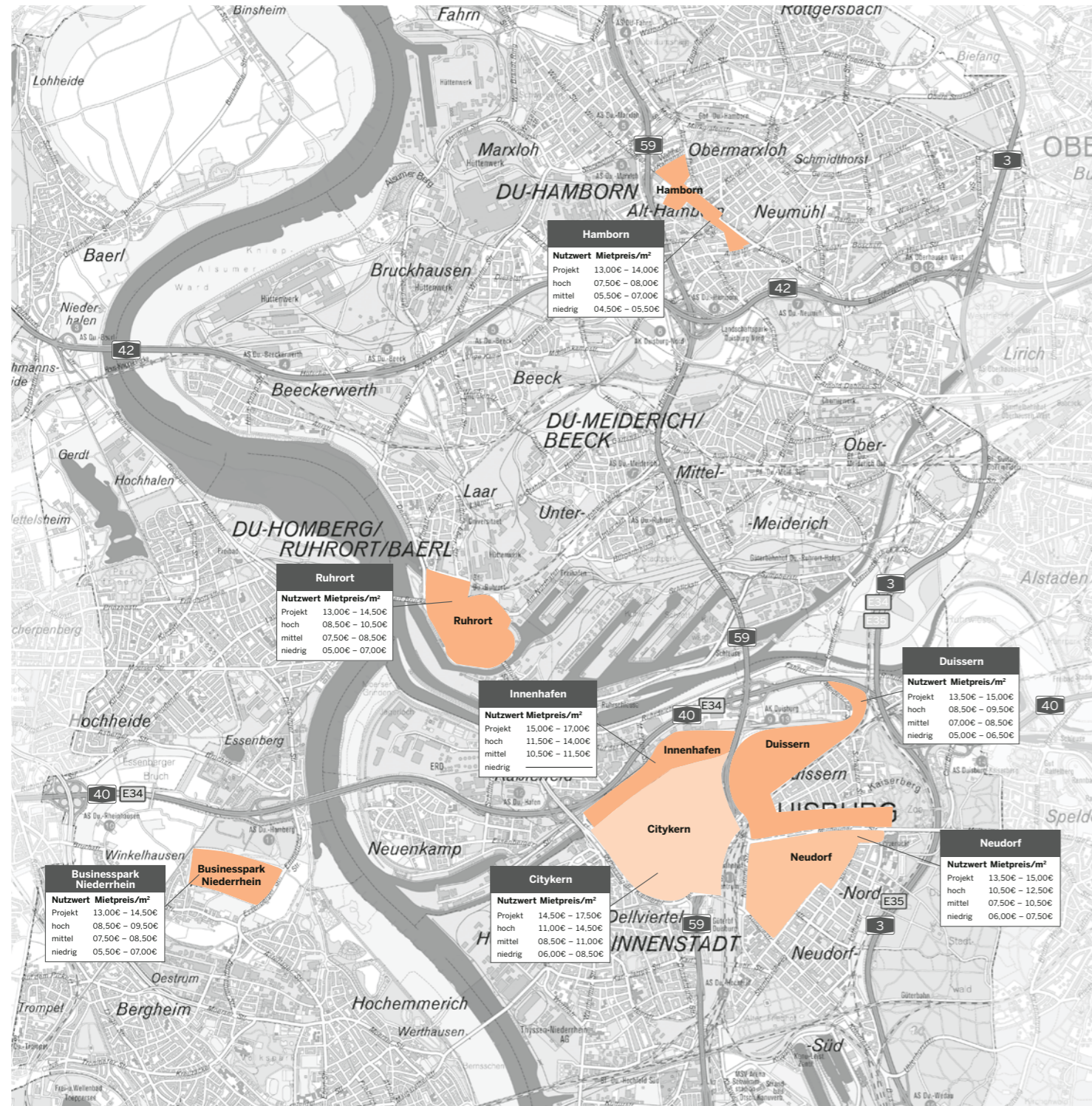
Hartmut Heidemann Sechs-Seen-Platte Landschaftspark Nord MSV Currywurst

Büromarkt Duisburg auf einen Blick

MARKTDATEN

	2019	Vorjahr
Einwohner :	503.000	502.000
Flächenbestand :	2.216.000 m ²	2.181.000 m ²
Vermietungsleistung :	60.500 m ²	46.000 m ²
Eigennutzer :	9.500 m ²	6.000 m ²
Büroflächenumsatz :	70.000 m ²	52.000 m ²
Leerstand :	54.000 m ²	54.000 m ²
Leerstand in % :	2,4 %	2,5 %
Davon Untermietangebote :	0,2 %	0,2 %
Spitzenmiete :	15,50 €/m ²	14,00 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten :	9,27 €/m ²	9,52 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten :	13,19 €/m ²	9,65 €/m ²
Neubaufertigstellungen :	7.500 m ²	34.500 m ²
Davon noch im Markt verfügbar :	1.800 m ²	250 m ²
Netto-Absorption :	0 m ²	38.500 m ²

**MIETEN DER EINZELNEN
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



CUBION publiziert für alle relevanten Duisburger Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Duisburg Lagen & Mieten 2020/2021“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adresseingabefunktion.

**DUISBURGS TOP-5
VERMIETUNGEN IM
JAHR 2019:**

**FH FÜR ÖFFENTLICHE
VERWALTUNG NRW**

Wuhanstr.
rd. 19.800 m²

JOBCENTER DUISBURG

Duisburger-/Walther-Rathenau-Str.
rd. 7.500 m²

REGUS

Schifferstr. 80
rd. 2.500 m²

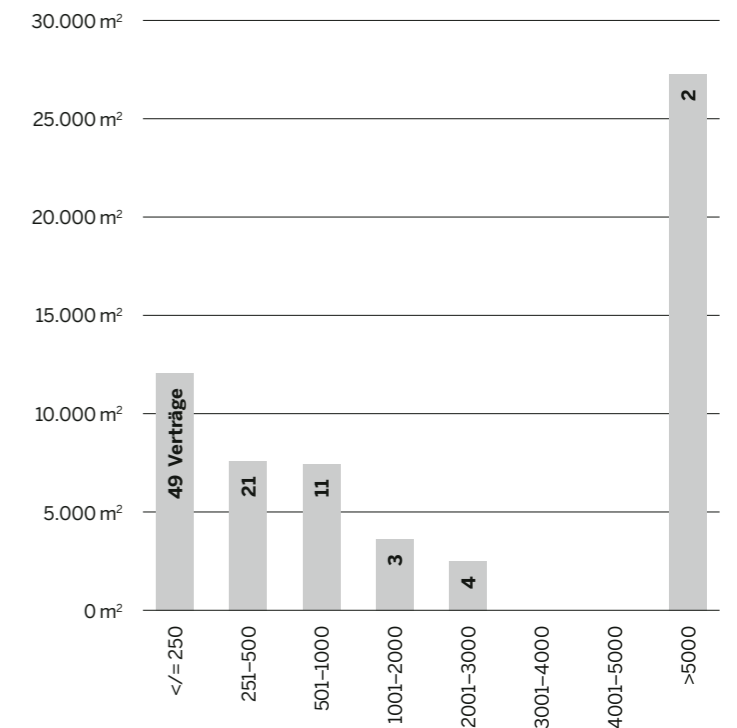
CONVALESKO THERAPIEZENTRUM

Albert-Hahn-Str. 25
rd. 1.300 m²

SBB CARGO DEUTSCHLAND

Mercatorstr. 1 (Mercator One)
rd. 1.200 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ
NACH GRÖSSEN (m²)**



**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE
NACH LAGEN**



- Citykern 45 %
- Innenhafen 8 %
- Neudorf 7 %
- Ruhrort 5 %
- Gewerbegebiet Großenbaum 5 %
- Hamborn 13 %
- Sonstige Lagen 17 %

**VERMIETUNG
NACH BRANCHEN**



- Öffentliche Hand 53 %
- Finanzdienstleister 3 %
- Medien, Verlage 1 %
- EDV, IT, Telekommunikation 3 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 8 %
- Sonstige Dienstleistungen 13 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 19 %



**MERCATORSTRASSE 1
(MERCATOR ONE)**

CUBION vermietet rd. 1.150 m² Bürofläche
an die SBB Cargo Deutschland GmbH



**DÜSSELDORFER LANDSTRASSE
(GREENVIEW)**

Eine CONCEPTA Projektentwicklung über rd. 4.500 m²
Vermietungsauftrag CUBION



SCHIFFERSTRASSE 80

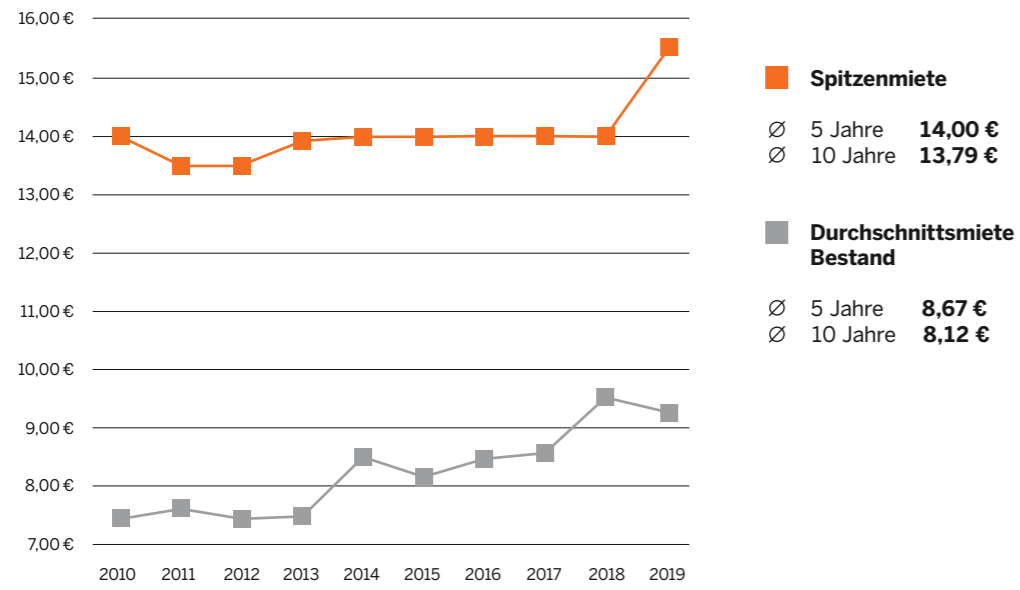
Regus mietet rd. 2.500 m² Bürofläche



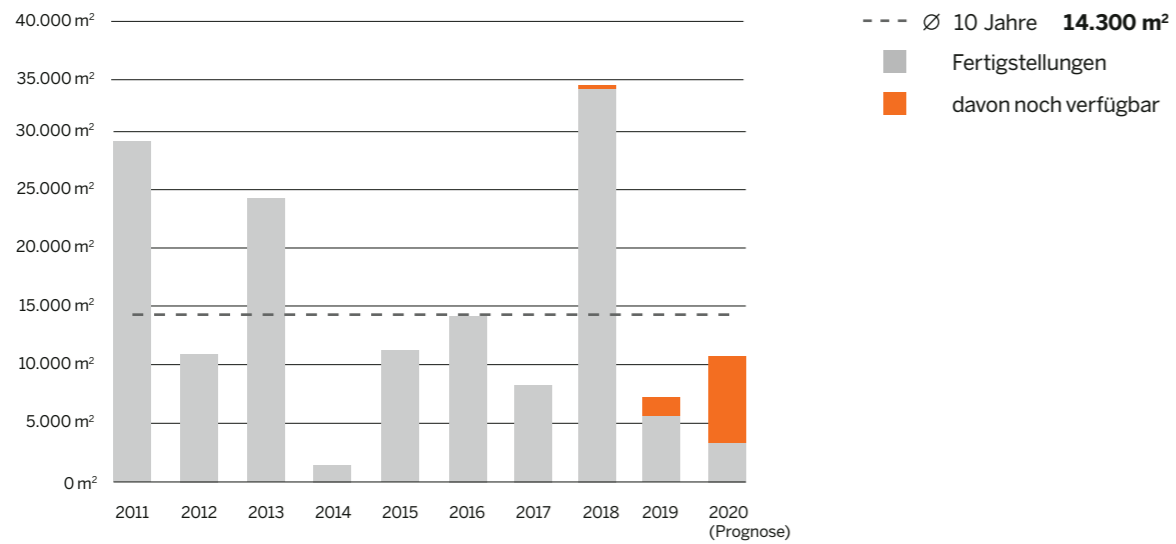
WUHANSTRASSE (QUARTIER 1)

Größter Mietvertrag 2019 über rd. 19.800 m²
Bürofläche durch Fachhochschule für öffentliche
Verwaltung in einem Projekt der Aurelis

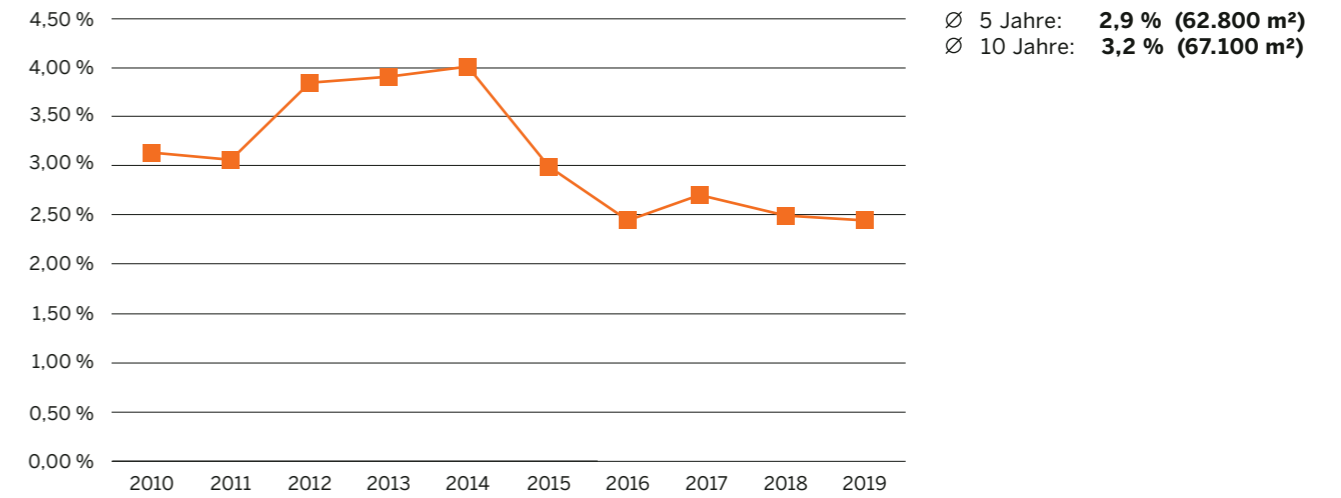
MIETPREISENTWICKLUNG



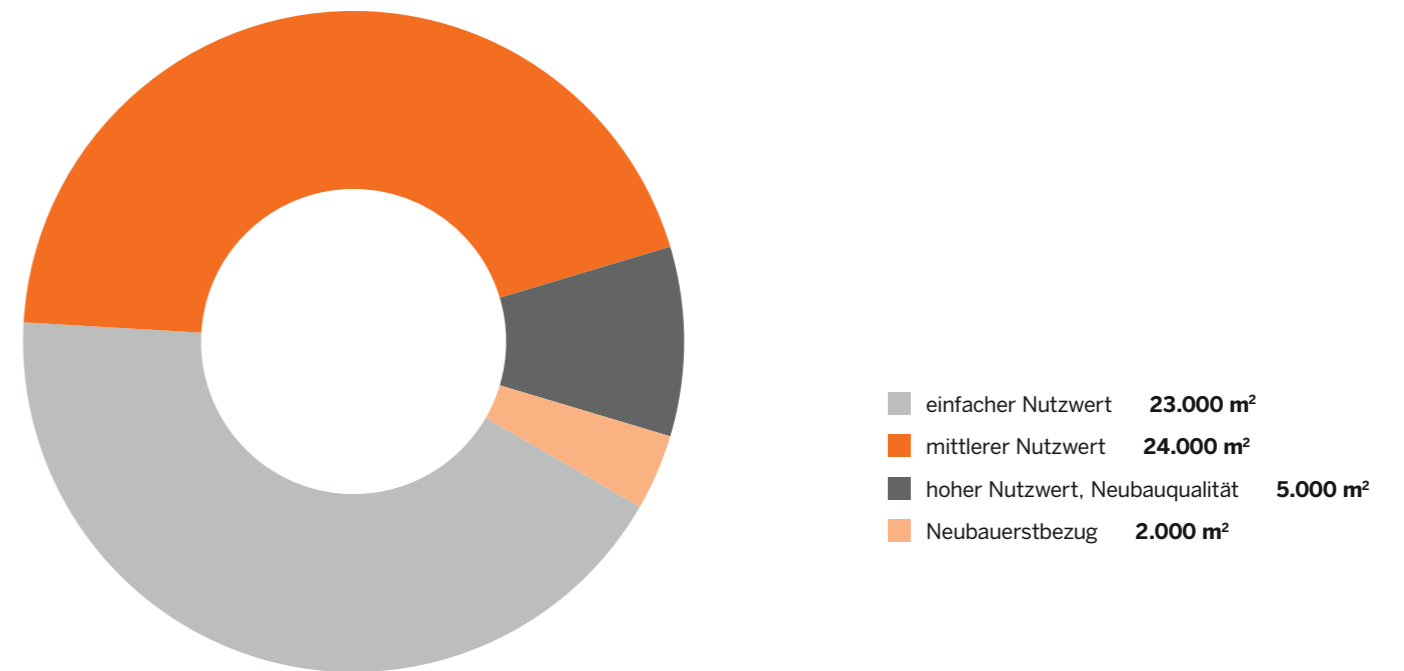
FERTIGSTELLUNGEN



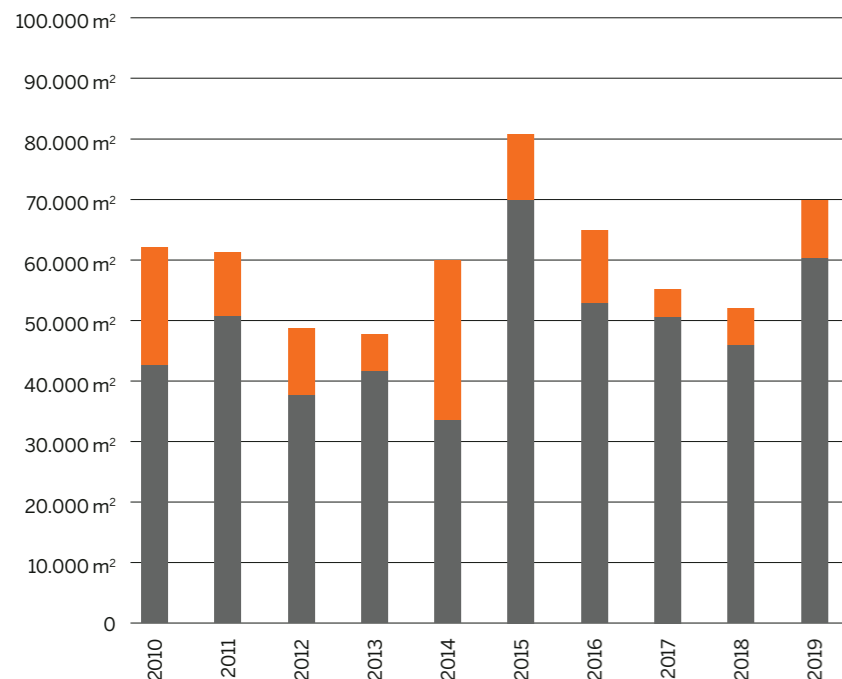
LEERSTAND



ANGEBOT NACH QUALITÄTEN

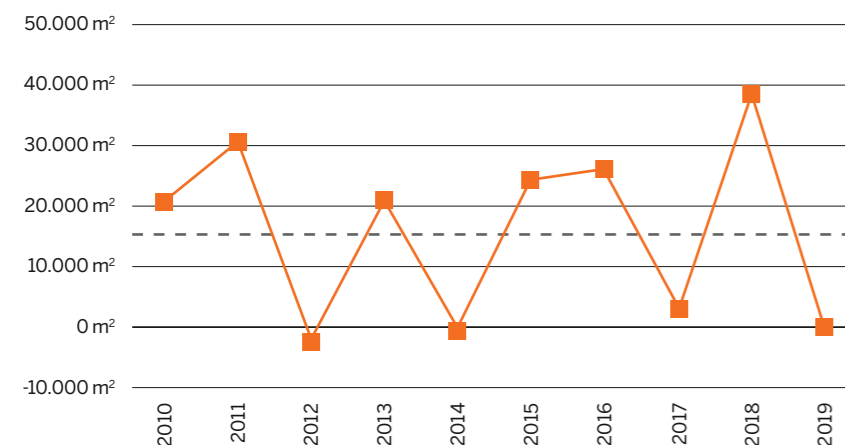


**VERMIETUNG
& FLÄCHENABSATZ**



- **Eigennutzer**
 - ∅ 5 Jahre: **11.800 m²**
 - ∅ 10 Jahre: **11.000 m²**
- **Vermietungsleistung**
 - ∅ 5 Jahre: **50.800 m²**
 - ∅ 10 Jahre: **48.700 m²**
- Flächenabsatz**
 - ∅ 5 Jahre: **62.600 m²**
 - ∅ 10 Jahre: **59.700 m²**

NETTO-ABSORPTION



--- ∅ 10 Jahre **15.250 m²**

MARKT 2019 & AUSBLICK

FLÄCHENUMSATZ

Mit einem Flächenumsatz von rund 70.000 m² erzielte der Duisburger Büromarkt 2019 ein respektables Ergebnis. Dieses liegt knapp 18 % über dem langfristigen Durchschnitt und etwa 35 % über dem Vorjahreswert. Mit 60.500 m² anteiliger Vermietungsleistung wurde auch überdurchschnittlich gut vermietet. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Plus von fast 32 % zu verbuchen. Die Eigennutzerquote weist hingegen mit rund 14 % einen Wert etwas unterhalb des mittel- und langfristigen Durchschnitts auf.

Zwei Mietverträge der öffentlichen Hand beflügelten das Ergebnis 2019 in besonderem Maße. Den größten Mietvertrag mit rund 19.800 m² unterzeichnete die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW für ein Neubauprojekt, das durch Aurelis an der Wuhanstraße unmittelbar am Duisburger Hauptbahnhof errichtet wird. Zudem ist an der Duisburger Straße/Walther-Rathenau-Straße in Duisburg-Hamborn der Umbau und die Erweiterung des ehemaligen Stadtbades zu Büroflächen projektiert. Hier mietete das Jobcenter Duisburg rund 7.500 m² an. Insgesamt registrierte CUBION-Research 87 relevante Mietverträge und damit deutlich mehr als im Vorjahr (2018: 77 Verträge). Etwa 80 % der Mietverträge betrafen Flächen in einer Größenordnung von weniger als jeweils 500 m², womit sich dieser Wert zum Vorjahr (2018: 78 %) kaum verändert hat.

Die meisten Flächen wurden 2019 im Citykern vermietet. Auf diese Büromarktzone entfiel - auch aufgrund der Anmietung durch die Fachhochschule - ein außerordentlich großer relativer Anteil von 45 %. Es folgen „Hamborn“ mit 13 %, „sonstige Lagen“ mit 10 % und der Innenhafen mit 8 %.

ANGEBOT & LEERSTAND

Die Duisburger Angebotsreserve hat sich im Jahresvergleich nur wenig vermindert und lag Ende 2019 bei 2,4 % nach 2,5 % im Vorjahr. Dies entspricht einem absoluten Wert von rund 54.000 m² verfügbarer Bürofläche. Rund 43 % der verfügbaren Flächen entsprechen dabei jedoch einem Qualitätsniveau, das den nachgefragten Anforderungen nur sehr mäßig nachkommt.

Etwa 7.500 m² Bürofläche wurden 2019 neu hergestellt, was weniger als nur der Hälfte der durchschnittlichen

Fertigstellung der letzten 10 Jahre entspricht. Verfügbar sind davon aktuell noch 1.800 m². Für 2020 wird nochmals ein relativ geringes Fertigstellungsvolumen von nur ca. 11.000 m² Bürofläche erwartet. Hiervon sind noch 7.500 m² vakant.

MIETEN

Die realisierte Spitzenmiete (berechnet als Median im obersten Preissegment) liegt inzwischen bei 15,50 €/m² und wird in hochwertigen Objekten in zentraler Innenstadtlage erzielt.

Die Durchschnittsmiete stieg 2019 auf 13,19 €/m² an. Der enorme Anstieg um fast 37 % im Jahresvergleich ist vorrangig damit zu erklären, dass über die Hälfte der Vermietungsumsätze 2019 in teuren Neubauprojekten erfolgte. Diese „Ergebnisverzerrung“ aufgrund besonderer Effekte zeigt einmal mehr, wie wichtig es ist, in kleineren Büromärkten auch die Durchschnittsmiete nur für Bestandsvermietungen auszuweisen. Die Durchschnittsmiete im Bestand – also ohne Neubauerstvermietungen – ging 2019 auf nunmehr 9,27 €/m² um knapp 3 % zurück.

AUSBLICK

Die Marktlage bleibt aufgrund der niedrigen Leerstandsquote und überschaubarer Neubauprojekte sehr angespannt. Nicht jedem Bedarf steht ad hoc eine passende verfügbare Bürofläche gegenüber. Die jüngste Absage des Projektes „The Curve“ am Innenhafen ist bedauerlich, da die mittelfristig in Aussicht stehende Angebotsreserve sich dadurch deutlich vermindert. Da verschiedene größere Mietverträge kurz vor Abschluss stehen, wird sich diese Situation in den nächsten Monaten weiter zuspitzen. Die Leerstandsquote wird voraussichtlich unter 2 % sinken.

PROGNOSE 2020

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

**DIE RICHTIGE
FLÄCHE IST WIE
EIN MASSANZUG:
SIE PASST
PERFEKT.**

VERMIETUNG

In der Vermietungsleistung sind alle uns bekannten Vertragsabschlüsse des Kalenderjahres erfasst. Maßgeblich ist das Datum des Vertragsabschlusses – nicht der Bezug der Fläche.

Vertragsverlängerungen (auch zu veränderten Konditionen) gelten nicht als Vermietungsleistung. Unbekannte Kleinvermietungen werden mit einem pauschalen Zuschlag von 3 % auf die Vermietungsleistung berücksichtigt.

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. Im Fall von Neubauten ist der Zeitpunkt des Baubeginns maßgebend für die Erfassung.

GESAMTABSATZ

Summe der Vermietungsleistung zuzüglich Summe der Eigennutzer.

MIETPREISE

Alle Mietpreise werden als Kaltmiete berücksichtigt. Es gilt der im Mietvertrag ausgewiesene nominale Mietzins, sofern sich gewährte Incentives nicht marktverzerrend auswirken (Beispiel: Nominalzins 14,00 Euro/m²/mtl. bei einer mietfreien Zeit von 12 Monaten und einem 5-Jahres-Vertrag werden mit 11,29 Euro/m²/mtl. bewertet). Marktübliche Incentives bleiben unberücksichtigt.

**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 gemäß Definition der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)“ ausgewiesen.

NETTO-ABSORPTION

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 Netto-Absorption 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 m². Der Flächenumsatz beträgt 2.500 m², die Netto-Absorption lediglich 1.500 m²)

QUELLENANGABEN/BILDNACHWEIS

Wir bedanken uns bei folgenden Unternehmen/Personen für die zur Verfügung gestellten

Fotos/Grafiken/Daten:

Titelseite: Scott Web/Unsplash

S. 4/5: Marcellini GmbH

S. 15: Peter Gudella/Shutterstock

S. 33 oben rechts: Schürmann Immobiliengesellschaft GmbH & Co. KG

S. 33 mitte rechts: HOFF & Partner, Gronau

S. 43 oben rechts: aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH

S. 43 unten: Aurelis Real Estate

S. 53 mitte links und unten rechts: Landmarken AG

S. 63 oben: Devario

S. 63 mitte links: CONCEPTA/MACINA 2019

S. 63 unten: ©Aurelis/ DOTdesign

IMPRESSUM & RECHTLICHE HINWEISE

Herausgeber: CUBION Immobilien AG, Akazienallee 65, 45478 Mülheim an der Ruhr

Gestaltung: marcellini GmbH, www.marcellini.de

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.

CUBION

CUBION Immobilien AG
Akazienallee 65
45478 Mülheim an der Ruhr
T 0208 970 67-0
F 0208 970 67-22
E info@cubion.de
www.cubion.de



Exklusiver Partner der

NAIapollo group