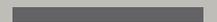
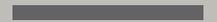
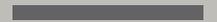


BÜROMARKT RUHRGEBIET

2021
2022

BOCHUM
DORTMUND
DUISBURG
ESSEN



WELTWEIT ERFOLGREICH.

NAI APOLLO GROUP / NAI GLOBAL

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, Bewertung, Research, Corporate Finance, Healthcare, Investment-Management sowie Property- und Asset-Management.

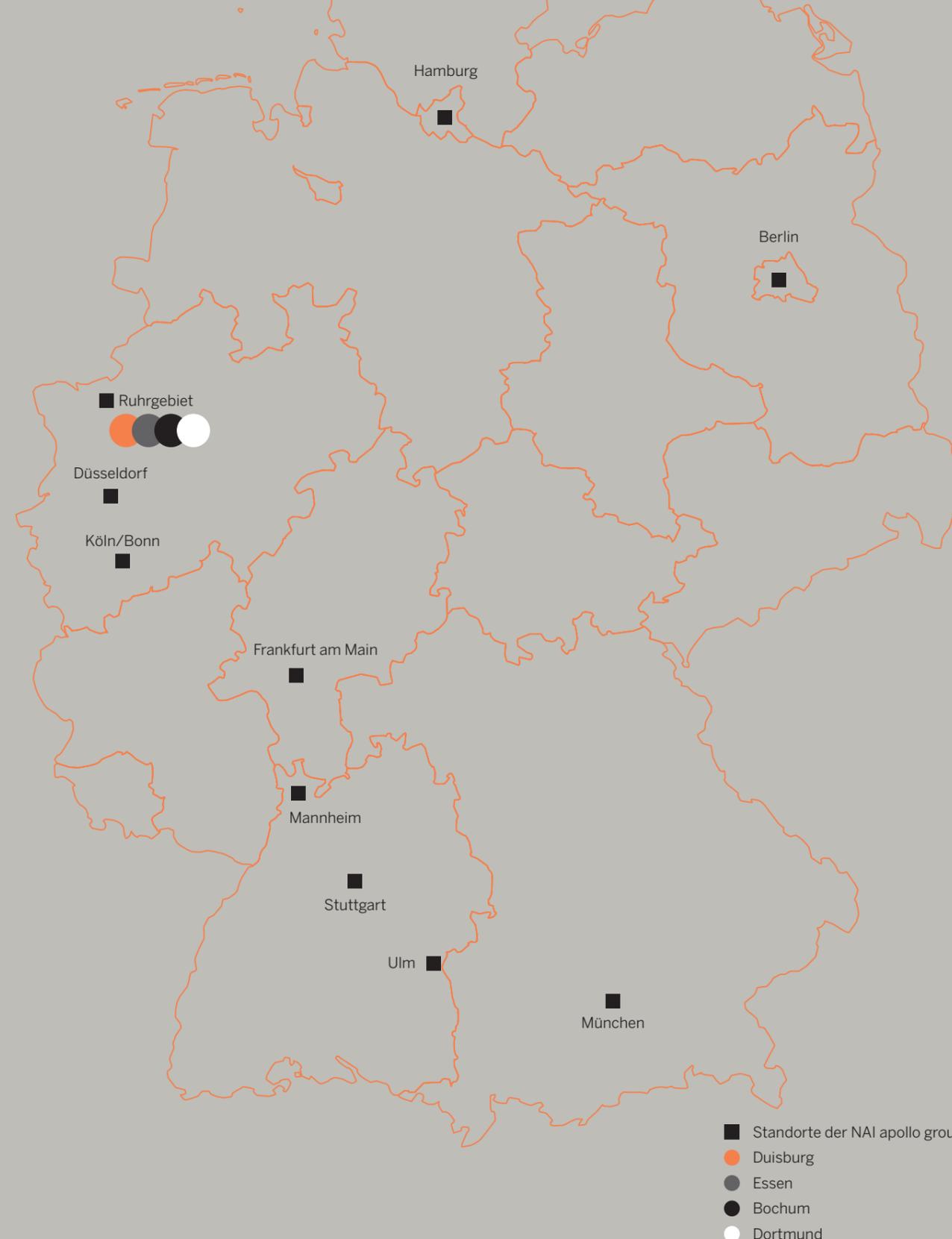
Jedes Unternehmen im Netzwerk ist inhabergeführt. Daher agieren wir mit hohen ethischen Standards als Unternehmer für Unternehmer. Dieser unternehmerische Ansatz unterscheidet uns vom Wettbewerb und zeigt Erfolg:

Jedes Jahr bewegt die NAI apollo group erhebliche Transaktionsvolumina. Im vergangenen Jahr haben wir über alle Assetklassen mehr als eine halbe Million Quadratmeter vermietet. Bei etwa der Hälfte davon handelt es sich um Büroflächen. Im Investment begleiteten wir 2021 An- und Verkäufe im Volumen von über einer Milliarde 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.

UNSER NETZWERK.



TRANSPARENZ & FAIRNESS.

CHARTERED SURVEYORS

Seit 2008 ist CUBION von der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) legitimiert, den Titel Chartered Surveyors zu führen. Diese über 150 Jahre alte, britische Organisation gewährleistet höchste internationale Standards und schreibt eine ethisch korrekte Arbeitsweise vor. Als Chartered Surveyor unterliegen wir dem strengen Verhaltenskodex der Organisation, beraten unparteiisch und auf höchstem, stets aktuellem fachlichen Niveau.



ZUVERLÄSSIGE PARTNER.



M. Büchte

Markus Büchte

Stefan Orts

Stefan Orts

Frank M. Lichtenheld

Frank M. Lichtenheld

LANGJÄHRIGE MARKTERFAHRUNG

Jedes Mitglied unserer Unternehmensführung ist seit mindestens drei Jahrzehnten in der Immobilienwirtschaft aktiv. Seit fast zwanzig Jahren beobachten und analysieren wir für Sie die Büromärkte im Ruhrgebiet.

Unsere Erfahrung stellen wir gerne in Ihren Dienst.

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.

AUF KOMPETENZ KOMMT ES AN.



ERFOLG

Jährlich vermieten wir zwischen 60.000 und 80.000 Quadratmeter Bürofläche. Dazu bewegen wir hohe Investmentumsätze im dreistelligen Millionenbereich - die meisten davon still und leise. Der lautlose Erfolg erfreut uns und unsere Kunden besonders.

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 fast zwei Dekaden ab und das in einem konkurrenzlosen Detailgrad.

EHRLICH & PERSÖNLICH



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.



Seit Jahren zeichnet die Büromärkte im Ruhrgebiet eine große Verlässlichkeit aus. Stabile Flächenumsätze, moderate Leerstandsquoten, und langsam aber kontinuierlich steigende Büromieten. Moderne Flächen in Neubauqualität finden schnell einen Mieter und sind daher nicht im Überangebot verfügbar. Wer in der Vergangenheit die Vorteile erkannt und in diese Marktsituation hinein spekulativ gebaut hat, wurde belohnt. Auch in diesem Jahr gab es dafür in Essen und in Duisburg wieder grandiose Beispiele. Und doch hat die spekulative Projektentwicklung im Ruhrgebiet großen Seltenheitswert. Hier werden Potenziale nicht genutzt und Chancen liegen gelassen. Wollen wir mal darüber sprechen?

Markus Büchte

Vorstand CUBION Immobilien AG



**DAS RUHRGEBIET,
EIN MODERNER
ARBEITS- &
LEBENSRAUM.**

**DAS RUHRGEBIET,
DIE HEIMAT
VON CUBION.**

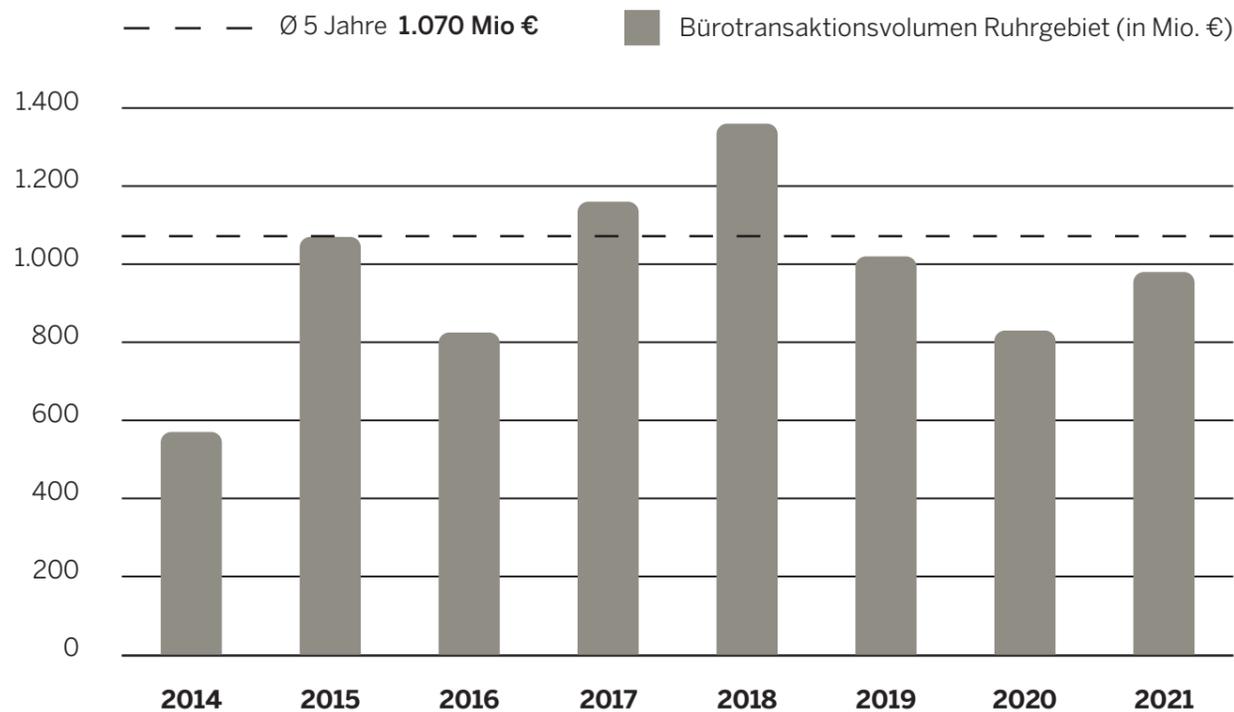
BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

TRANSAKTIONSVOLUMEN & RENDITE

Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet hat sich im Jahr 2021 wieder dynamischer gezeigt und ist insgesamt durch eine vitalere Nachfrage charakterisiert gewesen. Die erfassten 980 Mio. Euro bewegen sich 18,1 % über 2020 (830 Mio. Euro). Hierbei nahm die Transaktionsanzahl noch deutlich stärker zu, nämlich um 43 % auf 52 Verträge. Infolgedessen beläuft sich der durchschnittliche Preis pro Büroimmobilie auf nahezu 19 Mio. Euro nach 23 Mio. Euro in 2020 und 16 Mio. Euro in 2019. Zu den größten Verkäufen zählt beispielsweise die deutsche Firmenzentrale des Mineralölkonzerns BP, das „Bochum Prime“, wofür Union Investment für den Spezialfonds „Urban Campus Nr.1“ ca. 85 Mio. Euro gezahlt hat. Daneben können

auch die Veräußerung der Verwaltung der Continentale Versicherung an der Ruhrallee in Dortmund an ein regionales Family Office und auch das „Rüttenscheider Tor“ in Essen, welches Catella Real Estate für einen Spezialfonds gekauft hat, genannt werden. Die soliden Vermietungsmärkte des Ruhrgebietes verbunden mit einer unverändert hohen Nachfrage nach Büroinvestments hat sich 2021 in einer erneuten Renditereduktion geäußert. So wurden bei absoluten Prime-Objekten neue Kaufpreisbestmarken aufgestellt. Entsprechend nahmen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Essen und Dortmund um jeweils 15 Basispunkte auf nun 3,80 % bzw. 3,85 % ab. An den Standorten Duisburg und Bochum notieren diese zum Ende 2021 bei je 4,10 %.

TRANSAKTIONSVOLUMEN



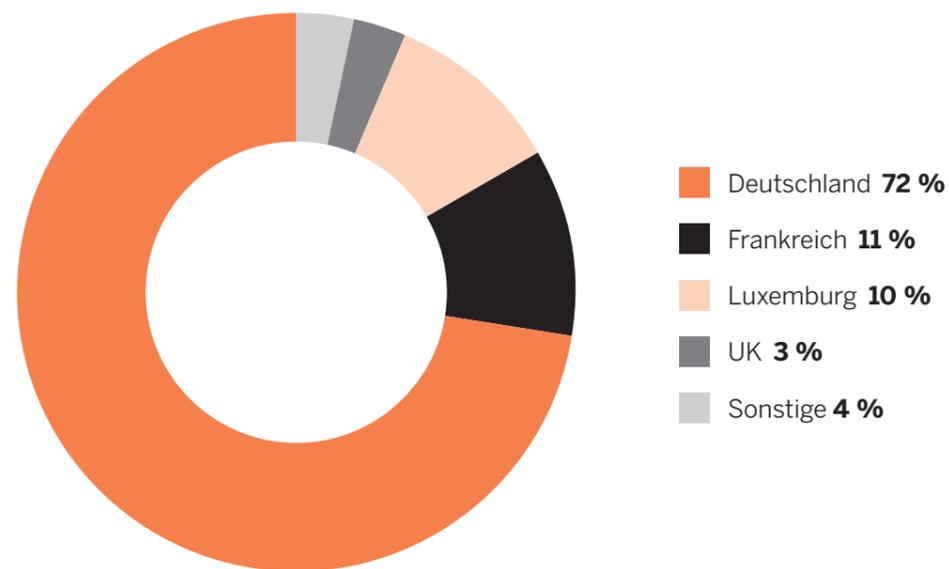
INVESTORENTYP & HERKUNFT

Der Büroinvestmentmarkt zeigt sich wieder mit der altbekannten Verteilung, wonach das Gros des Volumens auf einheimische Investoren entfällt. Mit einem Anteil von 72,4 % (rund 710 Mio. Euro) finden sich diese oberhalb der zwei Drittel-Marke und damit im Bereich der Vorjahre ein. Einzig das Jahr 2020 bildet hier eine Ausnahme, was durch große Käufe seitens ausländischer Investoren bedingt war. 2021 zählten zu den prägnantesten ausländischen Anlegernationen u.a. Frankreich, Luxemburg oder UK. Insbesondere in den Größenklassen „25 bis 50 Mio. Euro“ sowie „50 bis 100 Mio. Euro“ waren „offene Immobilienfonds/Spezialfonds“, sowie „Asset-/Fondsmanager“ sehr aktiv. Infolgedessen entfällt auf diese beiden Gruppen in

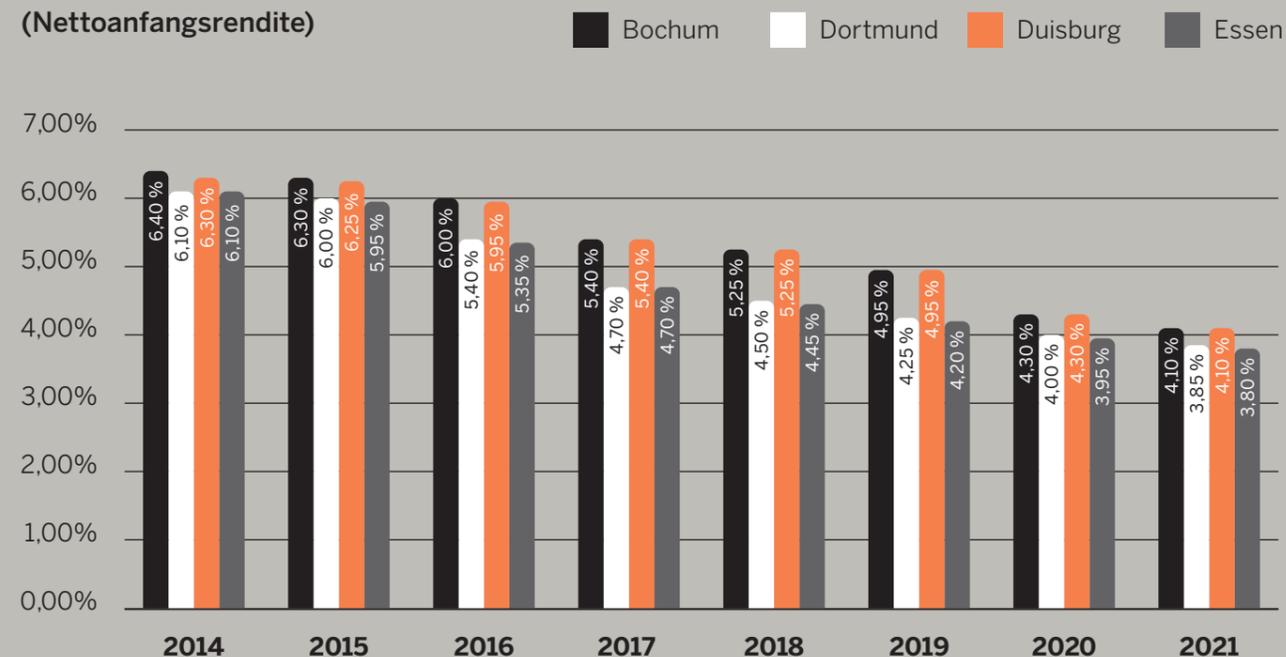
Summe nahezu 58 % des Bürotransaktionsvolumens. Die für das Ruhrgebiet traditionell wichtige Anlegerklasse der „Privatinvestoren/Family Offices“ verzeichnen einen Marktanteil von 12,2 %, womit das Vorjahresvolumen um ein Vielfaches übertroffen wurde. Die Ruhrgebietsstädte zählen unverändert zu den präferierten Anlagezielen abseits der Top-7-Bürostandorte. Die solide Büromarktentwicklung bei gleichzeitig im Vergleich zu den Top-7 höherer Verzinsung befeuert den Nachfrageüberhang in diesen B-Märkten. Dementsprechend erscheint in Abhängigkeit der Produktverfügbarkeit in 2022 ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich des mittelfristigen Durchschnitts realistisch.

RUHRGEBIET

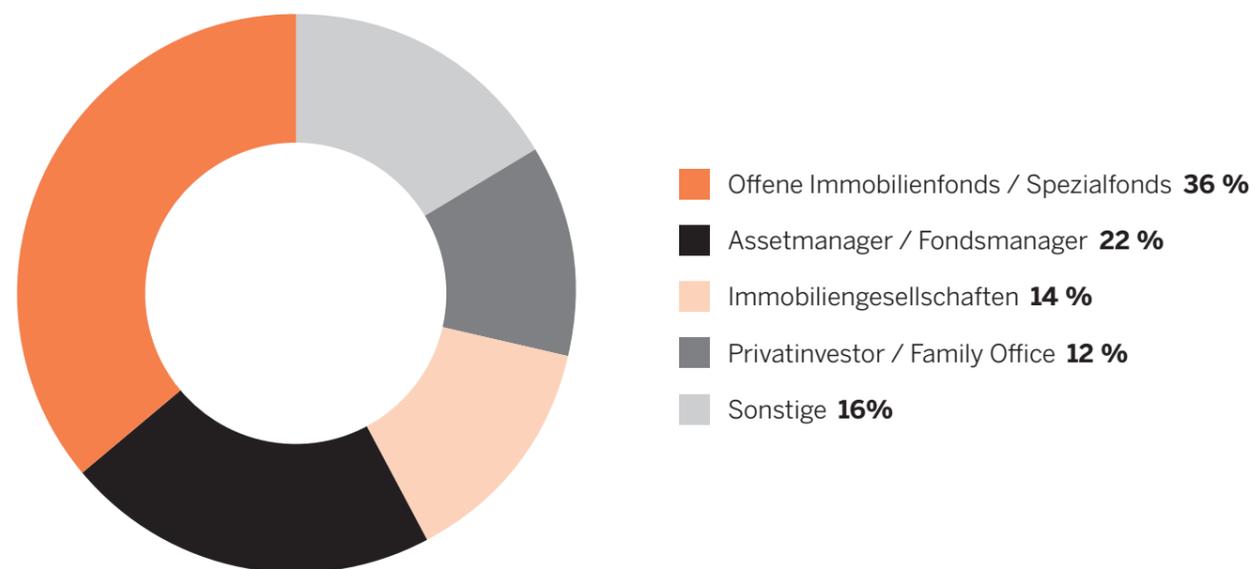
TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH INVESTORENHERKUNFT



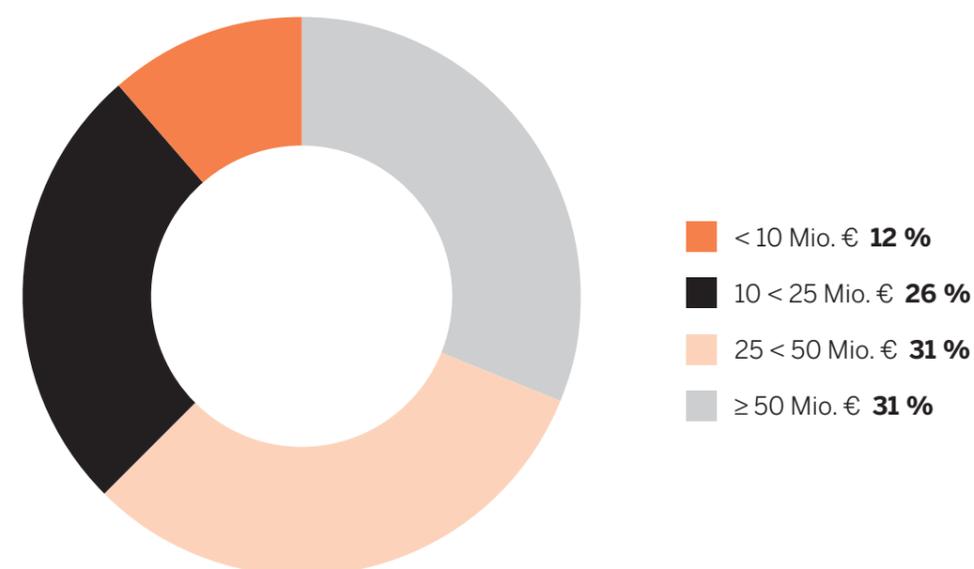
SPITZENRENDITE (Nettoanfangsrendite)



TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH INVESTORENTYP



TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH GRÖSSENKLASSEN



TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2021



BOCHUM

Wittener Straße 45

Käufer: Union Investment mit
Investa Real Estate für Urban
Campus Nr.1
Verkäufer: Signature Capital
Mietfläche: rd. 25.000 m²
Kaufpreis: rd. 85.000.000 €

TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2021



DORTMUND
Ruhrallee 92-96

Verkäufer: Continentale
Käufer: Privatinvestor
Mietfläche: rd. 37.000 m²
Kaufpreis: Vertraulich



ESSEN
Alfredstraße 220

Käufer: Catella Real Estate für Spezialfonds
AVW European Real Estate Fund
Verkäufer: Geschlossener Immobilienfonds
Mietfläche: rd. 10.400 m²
Kaufpreis: rd. 47.000.000 €

BEISPIELE CUBION-TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2021

OFFICE



ESSEN
Kruppstraße 5

Käufer: Tristan Capital Partners/Silverton Asset Solutions für Core-Plus-Fonds „CCP 5 LL“
Verkäufer: Kölbl Kruse
Mietfläche: rd. 23.500 m²
Kaufpreiscluster: 30-50 Mio. €



OBERHAUSEN
Essener Straße 99

Käufer: Volksbank Rhein-Ruhr e.G.
Verkäufer: Private Eigentümergemeinschaft
Mietfläche: rd. 7.700 m²
Kaufpreiscluster: 10 - 15 Mio.€

BEISPIELE CUBION- TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2021

LIGHT INDUSTRIAL



UNNA
Hans-Böckler-Straße 6

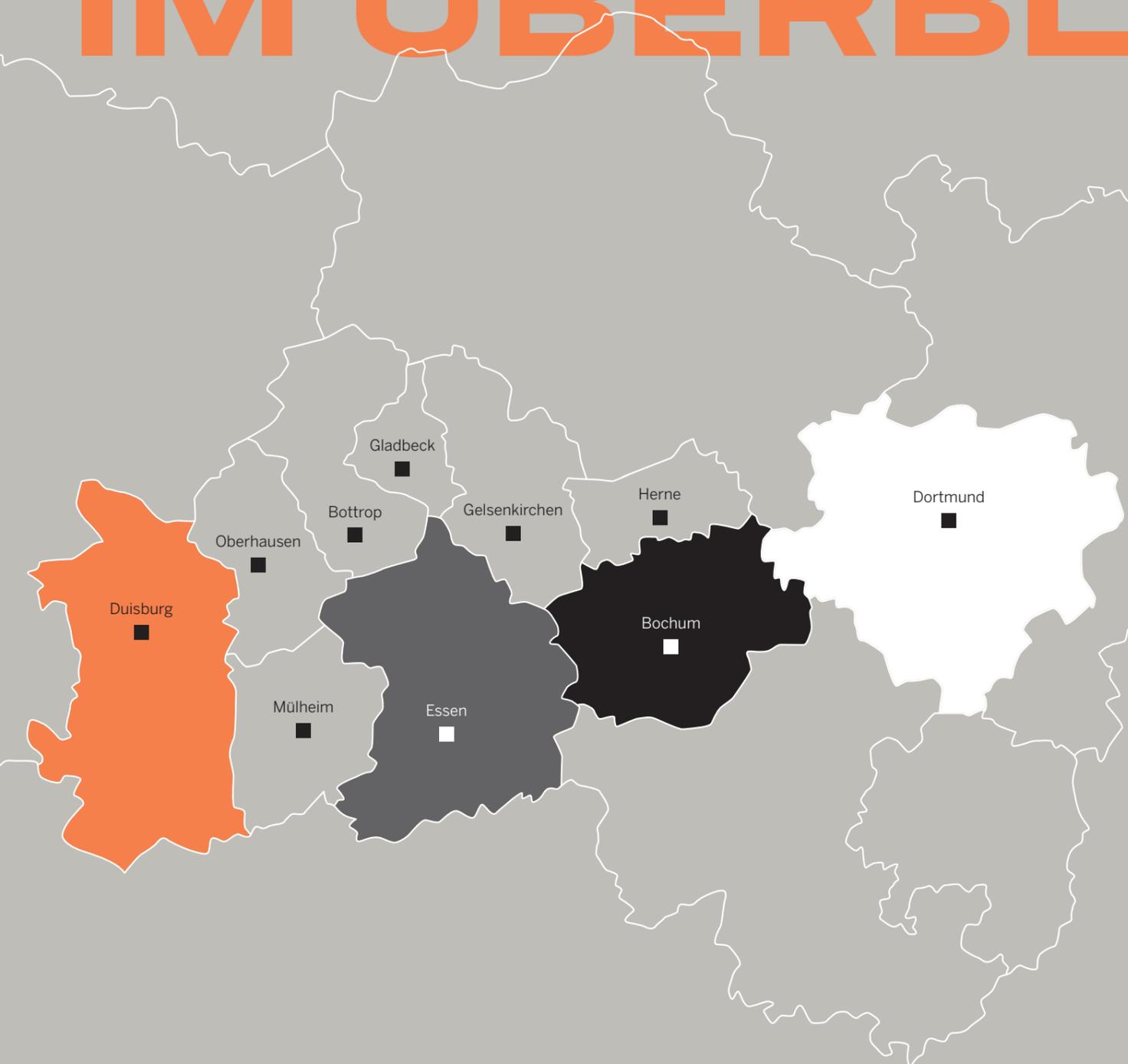
Käufer: VALUES Real Estate für VALUES
Institutional Invest GmbH
Verkäufer: Jaber Real Estate II GmbH
Mietfläche: rd. 23.000 m²
Kaufpreiscluster: 20-30 Mio.€



VOERDE
Industriepark 24

Käufer: Investmentgesellschaft aus
Österreich
Verkäufer: Industriedienstleister
Mietfläche: rd. 10.000 m²
Kaufpreiscluster: 3 - 5 Mio.€

DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK



DIE VIER GRÖSSTEN STÄDTE IM RUHRGEBIET

gemessen an der Einwohnerzahl

■ Bochum	:	364.000
□ Dortmund	:	588.000
■ Duisburg	:	496.000
■ Essen	:	589.000

DIE METROPOLE RUHR

Fläche	:	rd. 4.435 km ²
Einwohner	:	rd. 5,11 Mio.
Beschäftigte	:	rd. 1,78 Mio.
Dienstleistungsquote	:	rd. 78 %

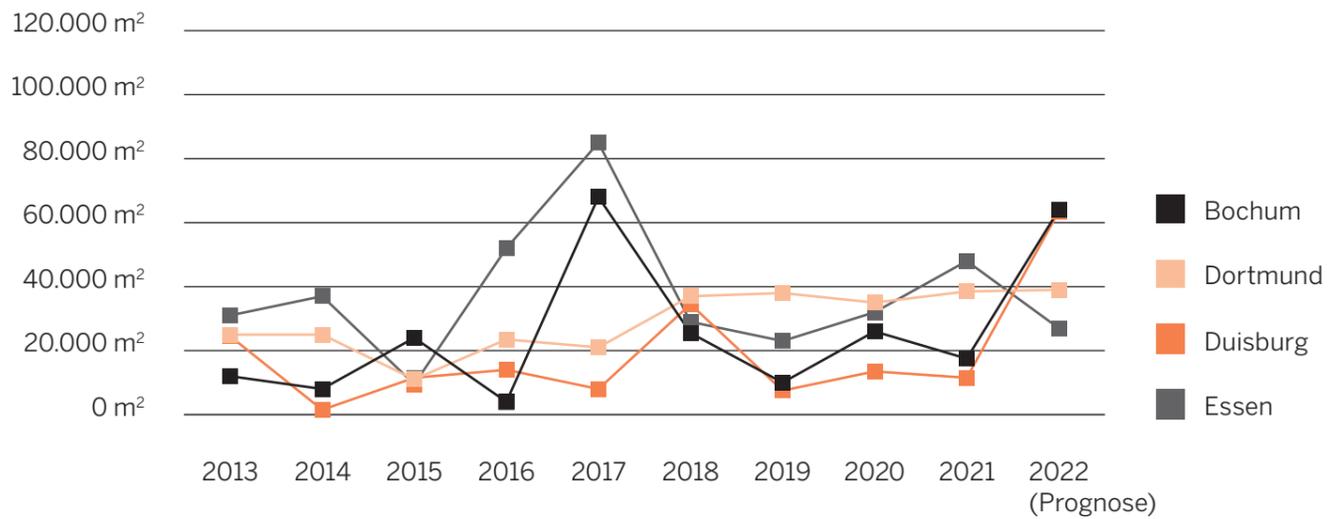
WICHTIGE UNTERNEHMEN IN DER METROPOLE RUHR

(Auszug, alphabetisch sortiert)

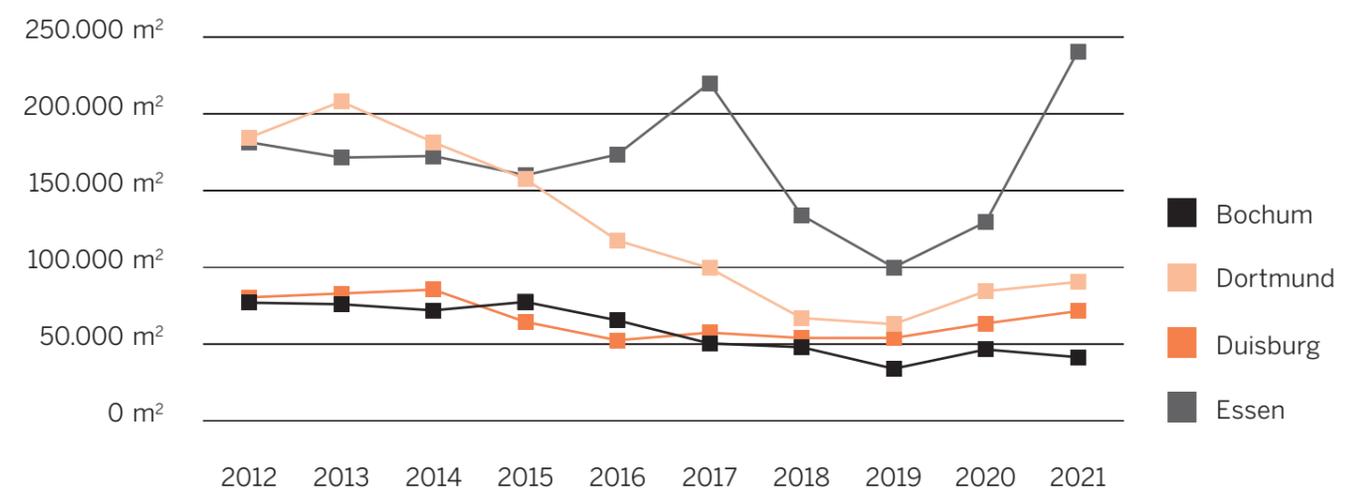
ALDI Nord	:	Essen
ALDI Süd	:	Mülheim
Amprion GmbH	:	Dortmund
BP Europa SE /Aral AG	:	Bochum
Brenntag SE	:	Essen
Deichmann-Gruppe	:	Essen
E.ON SE	:	Essen
Evonik Industries AG	:	Essen
Franz Haniel & Cie. GmbH	:	Duisburg
Hochtief AG	:	Essen
Klöckner & Co SE	:	Duisburg
MEDION AG	:	Essen
Noweda eG	:	Essen
Remondis SE & Co. KG	:	Lünen
Rhenus SE	:	Holzwickede
RWE AG	:	Essen
Schenker AG	:	Essen
Steag GmbH	:	Essen
thyssenkrupp AG	:	Essen
Vonovia SE	:	Bochum

DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK

FERTIGSTELLUNGEN

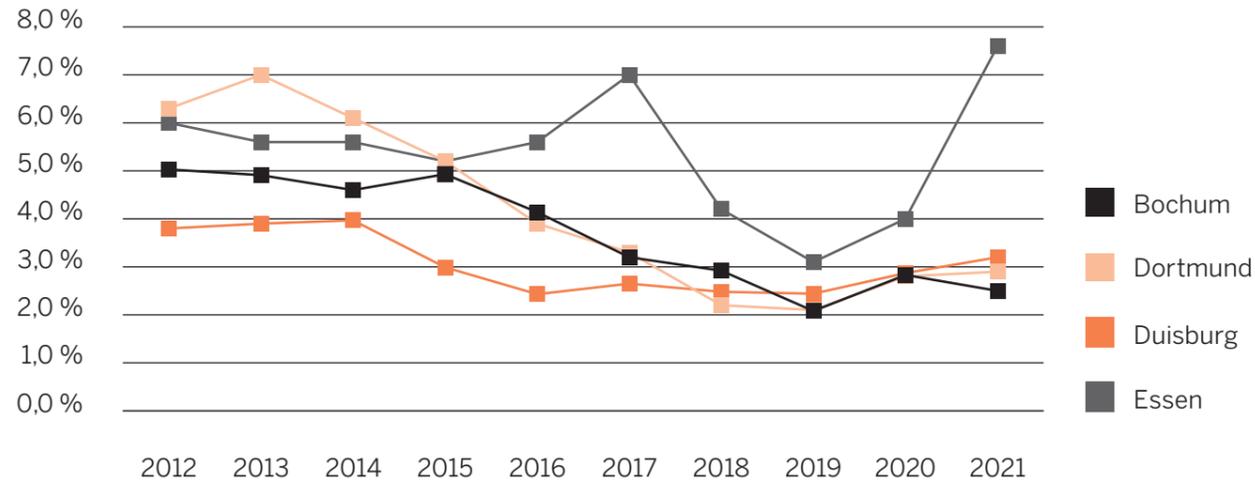


LEERSTAND

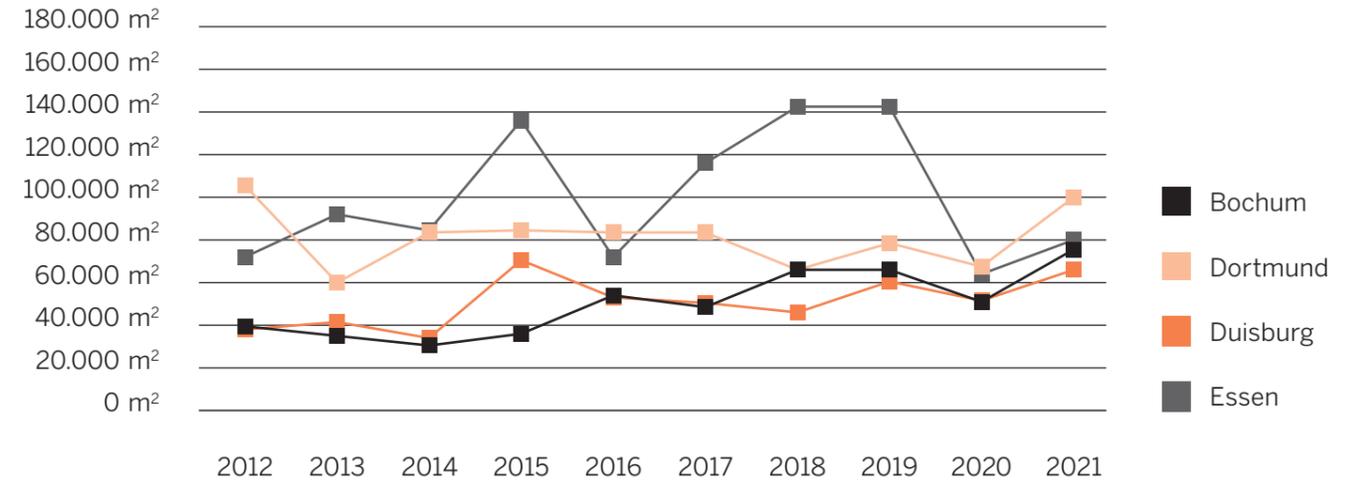


IM ÜBERBLICK

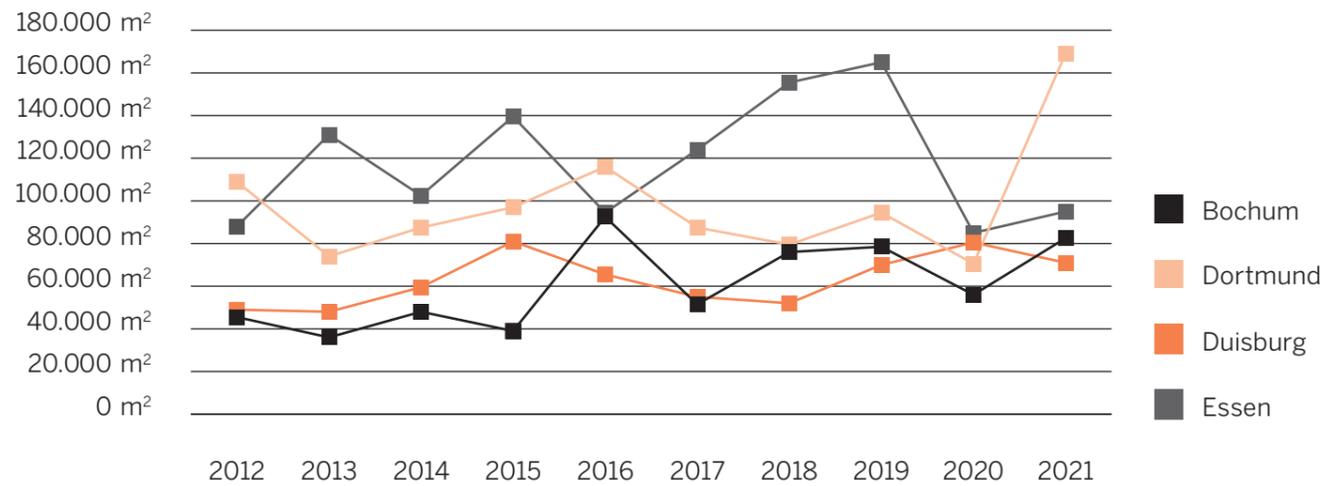
LEERSTANDSQUOTE



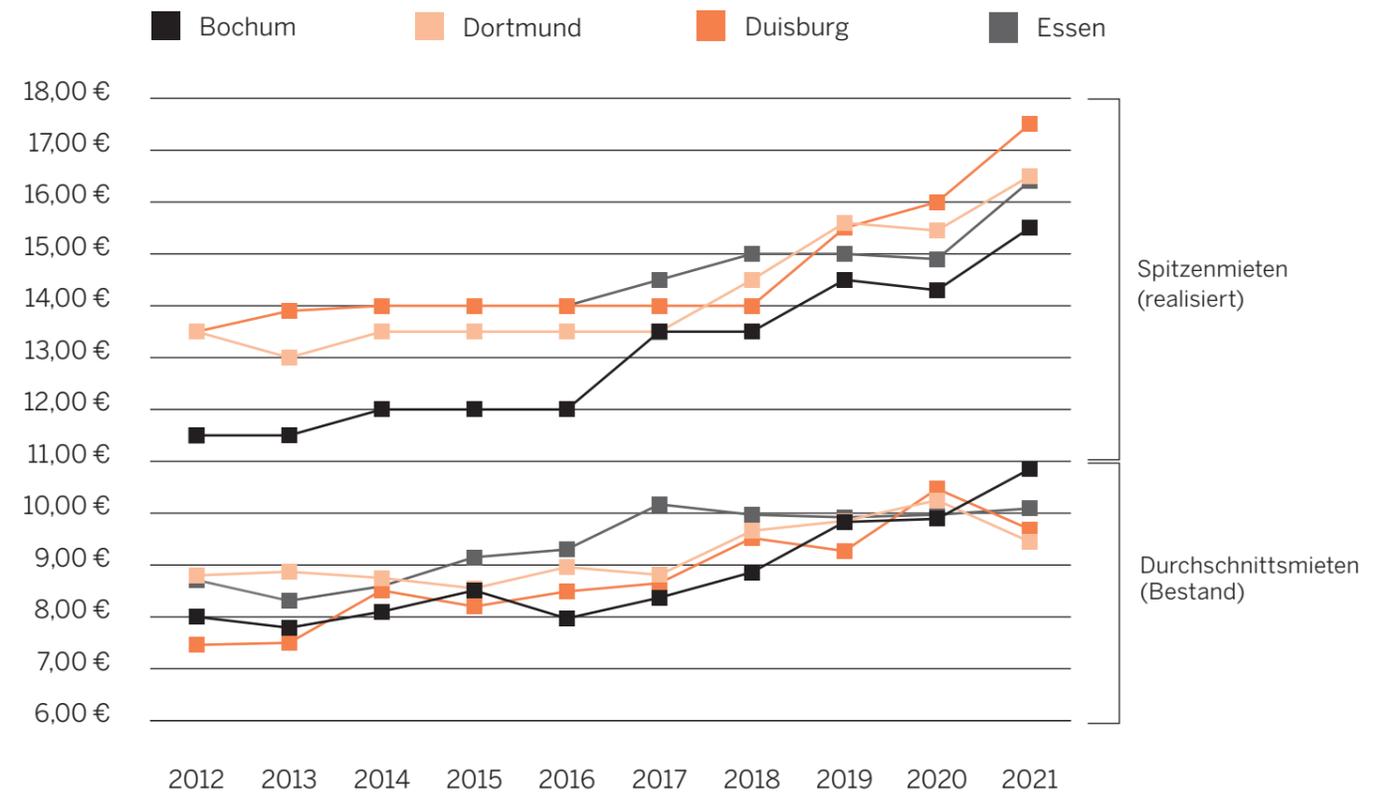
VERMIETUNGSLEISTUNG



BÜROFLÄCHENUMSATZ



MIETPREISENTWICKLUNG

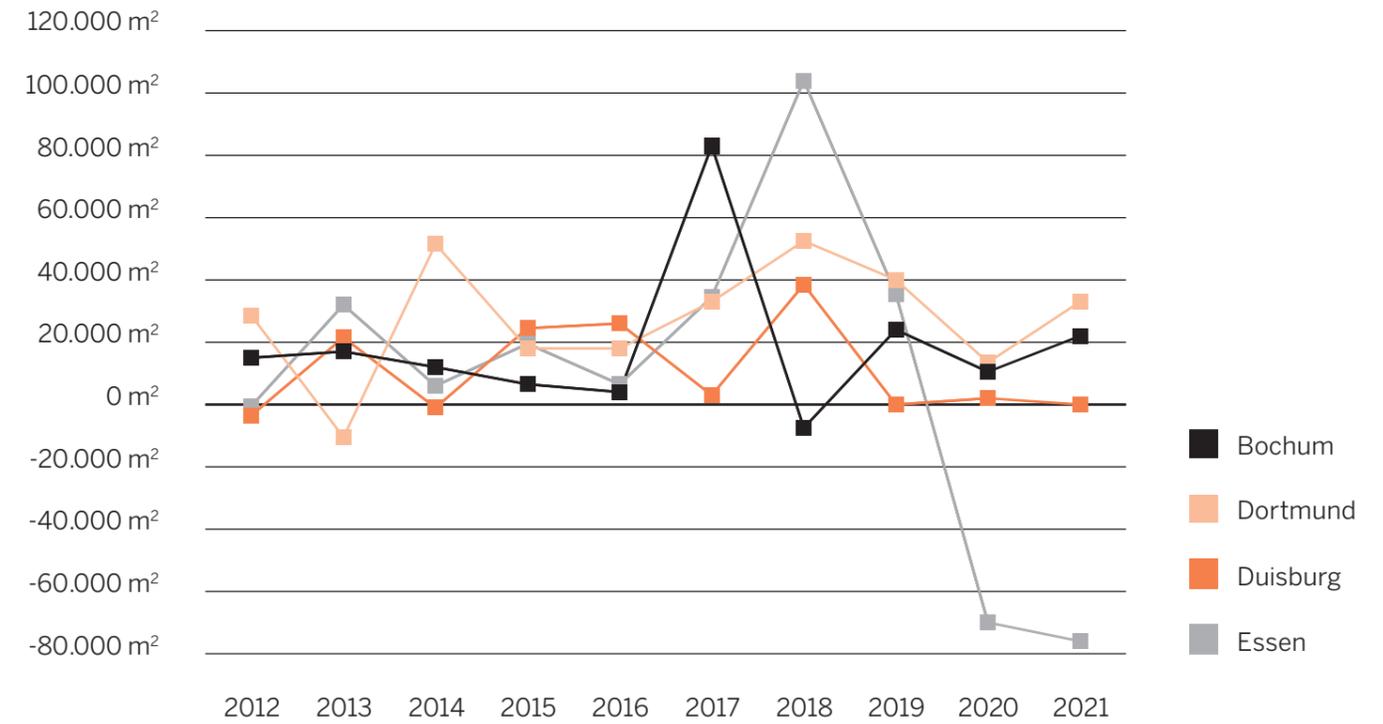


IM ÜBERBLICK

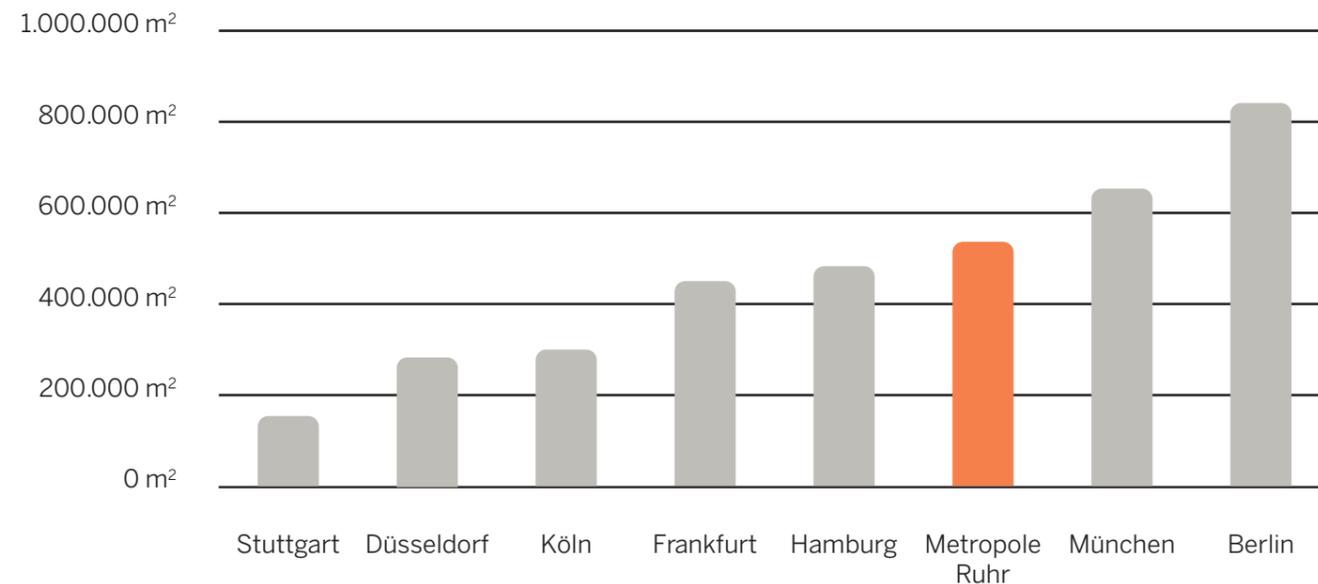
BÜROMARKT DEUTSCHLAND

	Flächenbestand (in m ²)	Flächenumsatz (in m ²)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnitts- miete (€/m ²)	Leerstands- quote (in %)	Spitzenrendite (in %)	Büroinvestment- volumen (in Mio. €)
BERLIN	19.450.000	841.000	41,50	27,60	3,3	2,40	6.350
HAMBURG	14.100.000	482.000	32,00	18,20	3,8	2,60	2.020
MÜNCHEN	20.900.00	653.000	42,00	23,30	4,3	2,50	5.800
FRANKFURT	11.500.000	449.000	46,00	22,60	8,8	2,70	5.030
STUTTGART	8.200.000	154.000	25,00	16,00	3,2	2,80	1.490
DÜSSELDORF	7.350.000	285.000	28,50	16,32	7,6	2,80	1.360
KÖLN	8.200.000	300.000	14,38	27,63	3,2	2,85	1.770
BOCHUM	1.667.000	82.500	15,50	12,50	2,5	4,10	Ruhrgebiet insgesamt: 980
DORTMUND	3.082.000	169.000	16,50	11,63	2,9	3,85	
DUISBURG	2.228.000	71.000	17,50	13,20	3,2	4,10	
ESSEN	3.181.000	95.000	16,40	11,42	7,6	3,80	

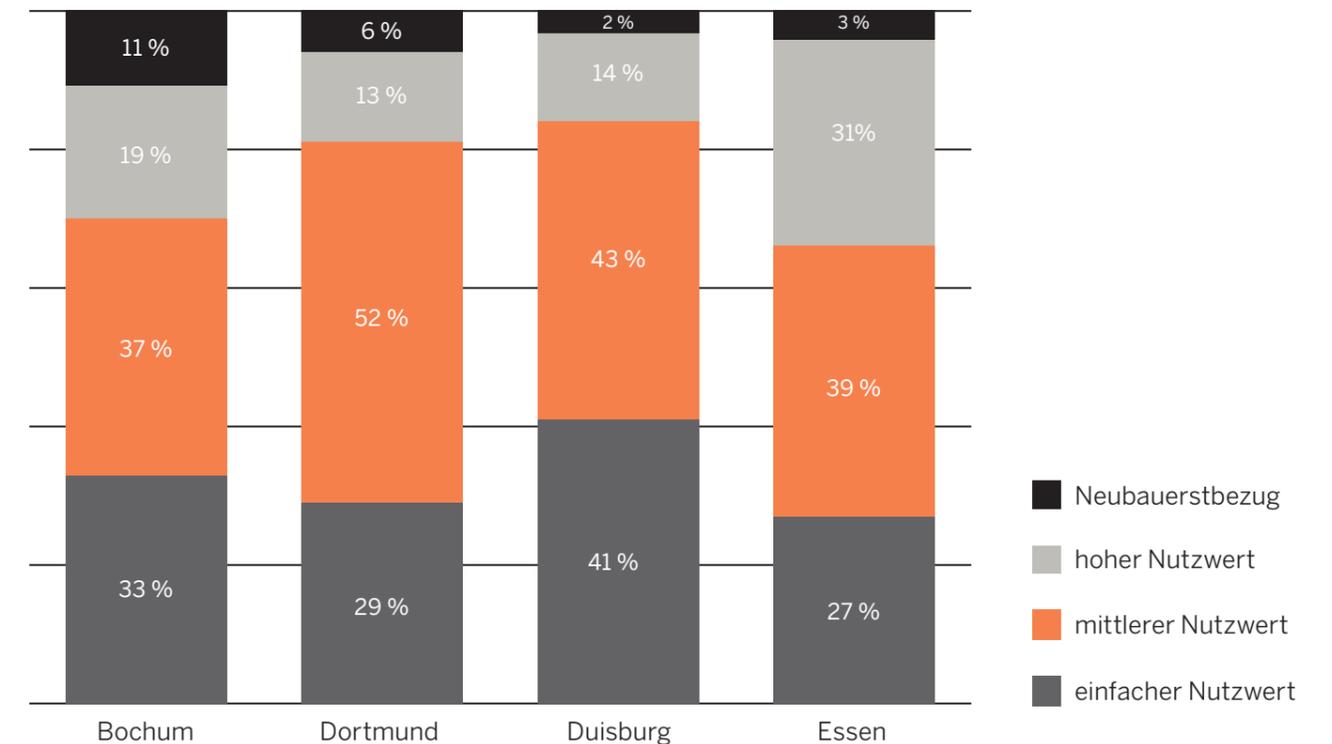
NETTO-ABSORPTION



BÜROFLÄCHENUMSATZ 2021



QUALITÄTEN DES LEERSTANDS



BOCHUM

Büromarkt Bochum auf einen Blick



MARKTDATEN

	2021	VORJAHR
Flächenbestand (Jahresanfang)	: 1.667.000 m ²	1.644.000 m ²
Vermietungsleistung	: 75.500 m ²	51.000 m ²
Eigennutzer	: 7.000 m ²	5.000 m ²
Büroflächenumsatz	: 82.500 m ²	56.000 m ²
Leerstand	: 41.500 m ²	46.500 m ²
Leerstandsquote	: 2,5 %	2,8 %
Davon Untermietangebote	: 0,2 %	0,0 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 15,50 €/m ²	14,30 €/m ²
Spitzenmiete (erzielbar)	: 16,50 €/m ²	16,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 10,85 €/m ²	9,89 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 12,50 €/m ²	12,13 €/m ²
Neubaufertigstellungen	: 17.500 m ²	26.000 m ²
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 3.000 m ²	0 m ²
Netto-Absorption	: 22.000 m ²	10.500 m ²

BÜROMIETEN BOCHUM (KARTENAUSSCHNITT)

CUBION publiziert für alle relevanten Bochumer Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Bochum Lagen & Mieten 2022“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbild-basierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

Citykern

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,50€ - 16,50€
hoch	10,50€ - 13,50€
mittel	8,00€ - 9,50€
niedrig	5,50€ - 6,50€

Cityrand Süd

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,50€ - 16,00€
hoch	10,50€ - 14,00€
mittel	8,00€ - 9,50€
niedrig	5,50€ - 6,00€

Trimonte-Park

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	_____
hoch	9,50€ - 11,50€
mittel	7,50€ - 9,00€
niedrig	_____

Büropark Springorum

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,50€ - 15,00€
hoch	9,00€ - 11,00€
mittel	8,50€ - 9,00€
niedrig	_____

Universitätsstraße

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,00€ - 16,00€
hoch	10,00€ - 14,00€
mittel	7,50€ - 9,00€
niedrig	_____

Mark 51°7

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,00€ - 16,50€
hoch	12,00€ - 13,50€
mittel	_____
niedrig	_____

Technologie Quartier

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,00€ - 16,00€
hoch	10,50€ - 12,50€
mittel	7,50€ - 9,00€
niedrig	_____

Gesundheitscampus / Uni

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,50€ - 16,00€
hoch	11,00€ - 13,00€
mittel	9,00€ - 11,00€
niedrig	_____

BOCHUMS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE

MED 360°
/ GRÖNEMEYER INSTITUT
Mieter

Herner Straße
rd. 6.800 m²

JOBCENTER BOCHUM

Mieter

Philippsstraße 3
rd. 6.600 m²



STADT BOCHUM

Mieter

Universitätsstraße 43
rd. 6.000 m²



COSINEX GMBH

Mieter

Gesundheitscampus Süd
rd. 5.600 m²



ETAS GMBH

Eigennutzer

Wittener Straße (ESCRYPT Home)
rd. 3.800 m²

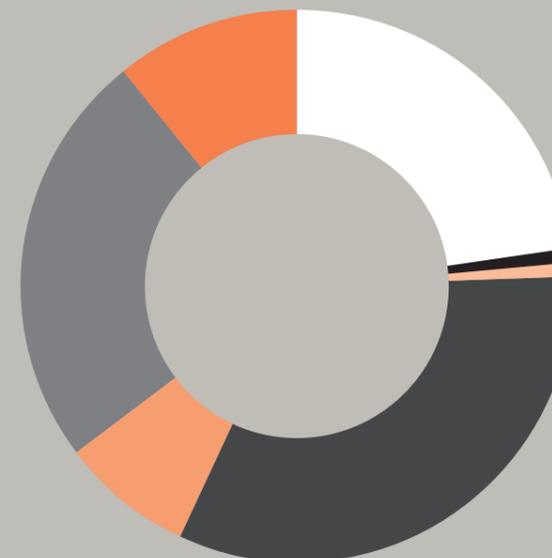
STATISTIKEN BOCHUM

VERMIETUNG NACH LAGEN



- Citykern **16 %**
- Universitätsstraße **21 %**
- Technologie-Quartier **3 %**
- Gesundheitscampus / Uni **15 %**
- Mark 51°7 **15 %**
- Sonstige Lagen **30 %**

VERMIETUNG NACH BRANCHEN



- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen **11 %**
- Sonstige Dienstleistungen **24 %**
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen **8 %**
- EDV, IT, Telekommunikation **32 %**
- Medien, Verlage **1 %**
- Finanzdienstleister **1 %**
- Öffentliche Hand **23 %**

VERMIETUNGSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



87 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



GESUNDHEITSCAMPUS SÜD

CUBION vermittelt rd. 5.600 m² Bürofläche
an cosinex



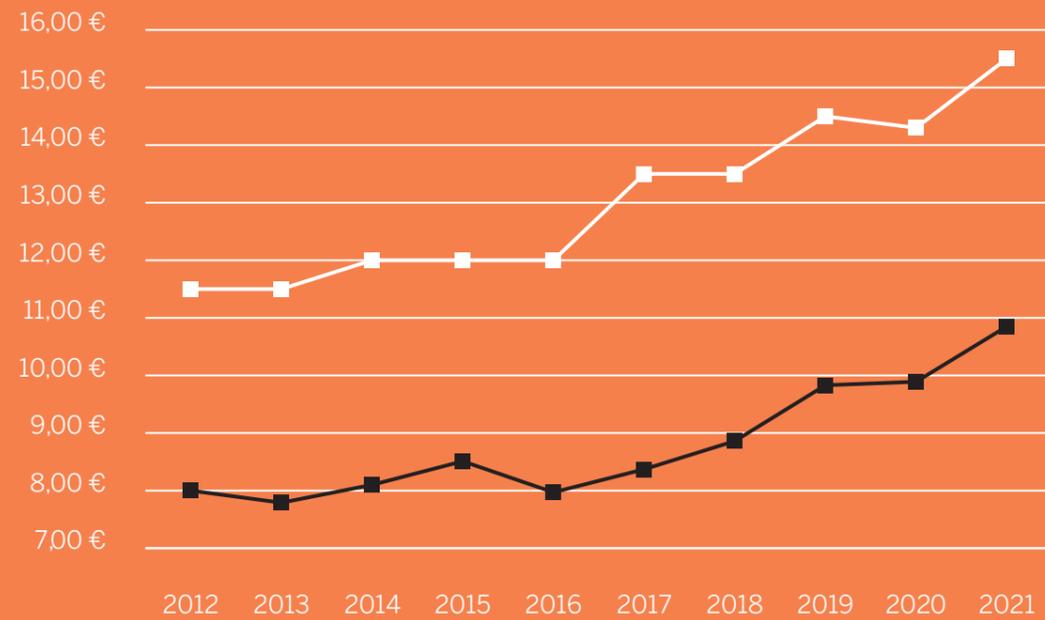
KORTUMSTRASSE 100 (DREHSCHIBE)

CUBION vermittelt rd. 1.250 m² Praxisfläche
an AllDent

WESTRING 22

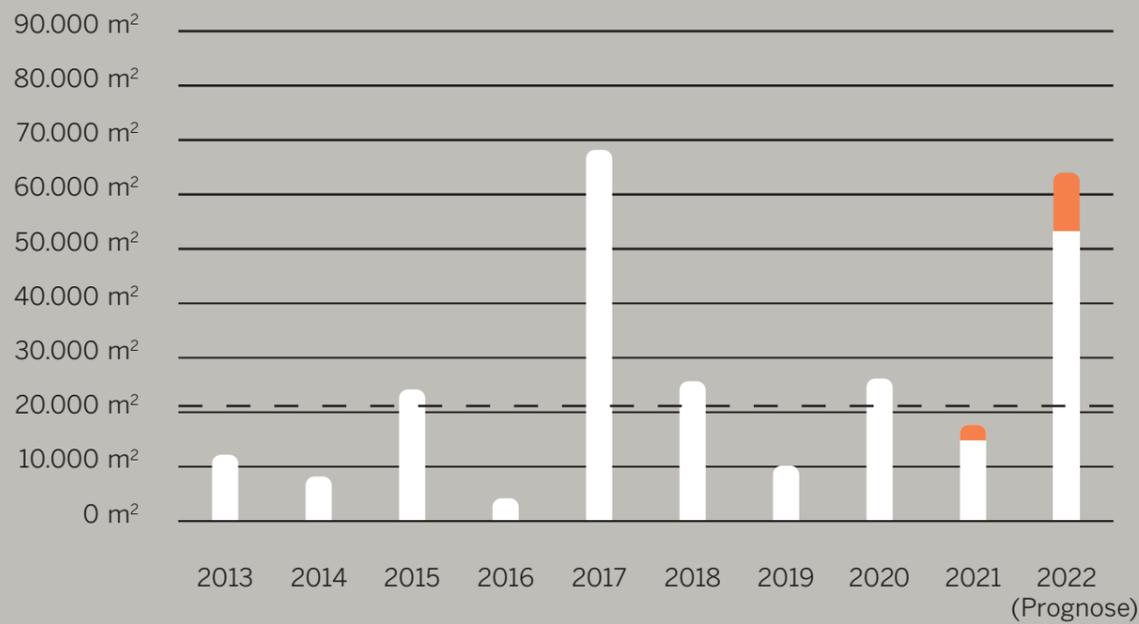
CUBION vermittelt rd. 2.800 m² Bürofläche an AMEVIDA

MIETPREISENTWICKLUNG



■ Spitzenmiete (realisiert) ■ Durchschnittsmiete (Bestand)
 Ø 5 Jahre **13,56 €** Ø 5 Jahre **8,98 €**
 Ø 10 Jahre **12,63 €** Ø 10 Jahre **8,52 €**

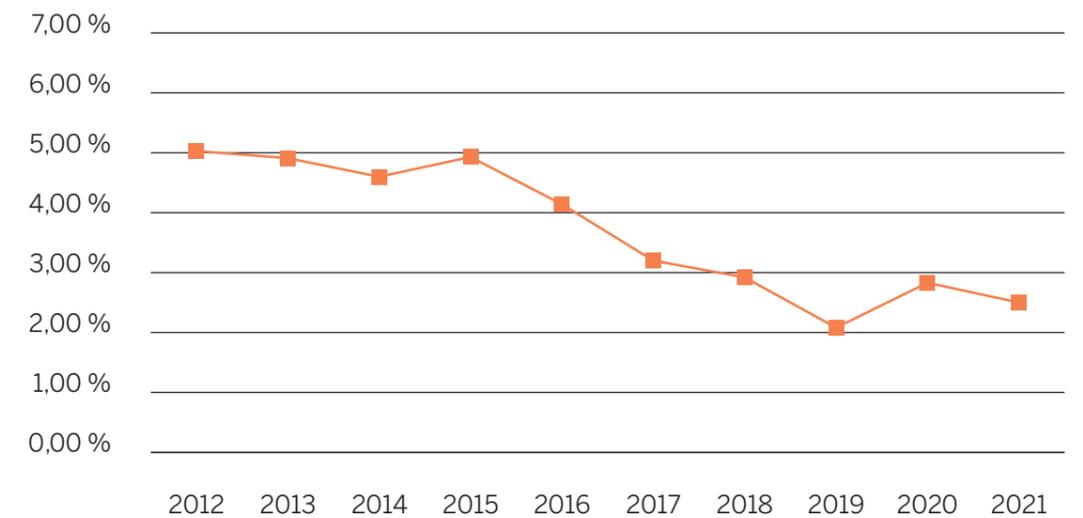
FERTIGSTELLUNGEN



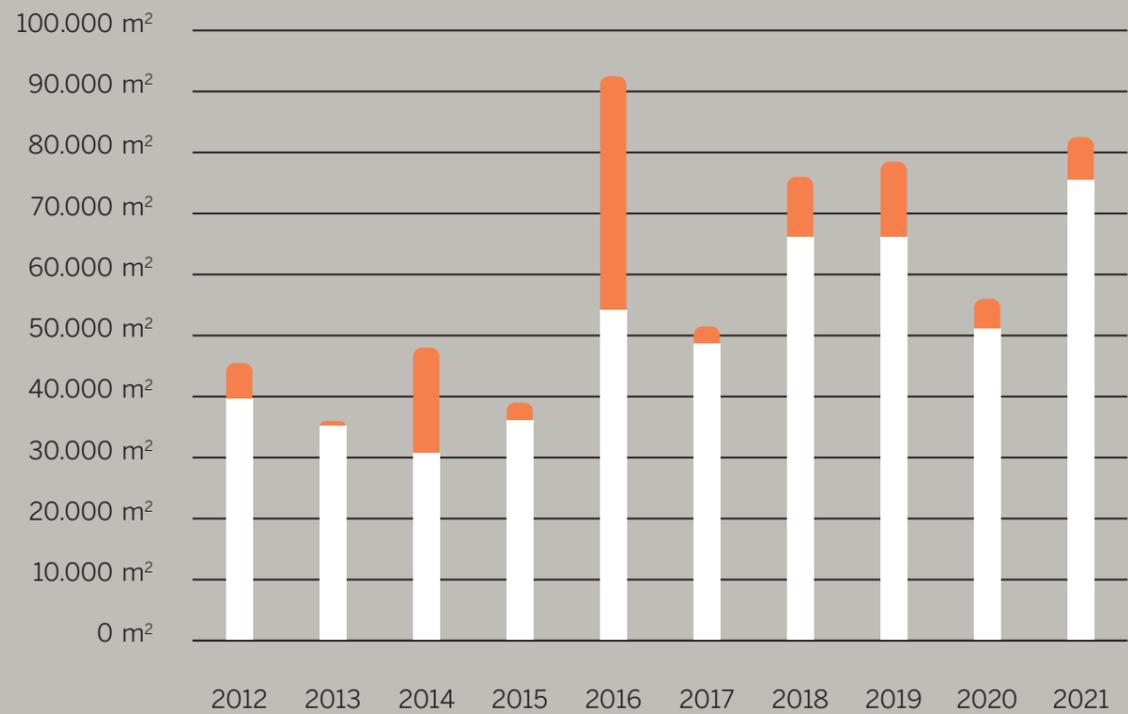
— — — Ø 10 Jahre **21.000 m²** ■ Fertigstellungen ■ davon noch verfügbar

LEERSTAND

Ø 5 Jahre **3,0 %** (48.900 m²)
 Ø 10 Jahre **4,0 %** (62.300 m²)

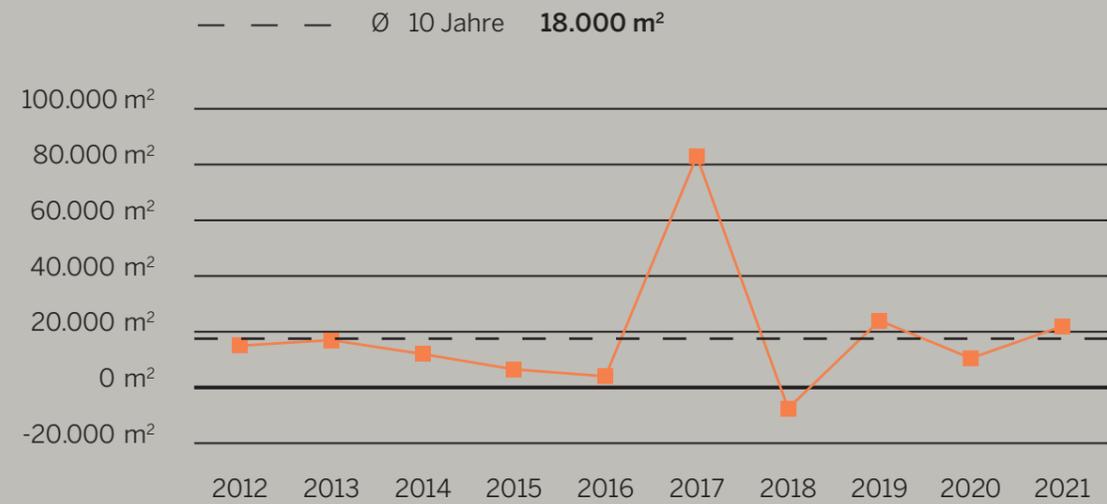


VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ



 Vermietungsleistung	 Eigennutzer	 Flächenumsatz
Ø 5 Jahre 57.000 m²	Ø 5 Jahre 14.000 m²	Ø 5 Jahre 71.000 m²
Ø 10 Jahre 47.000 m²	Ø 10 Jahre 10.000 m²	Ø 10 Jahre 57.000 m²

NETTO - ABSORPTION



LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



- einfacher Nutzwert **13.500 m²**
- mittlerer Nutzwert **15.500 m²**
- hoher Nutzwert, Neubauqualität **8.000 m²**
- Neubauerstbezug **4.500 m²**

& AUSBLICK

PROGNOSE

SPITZENMIETE



DURCHSCHNITTMIETE



LEERSTAND



VERMIETUNGSLEISTUNG



ANGEBOT & LEERSTAND

Im Gegensatz zu Essen, Duisburg und Dortmund ist die Bochumer Leerstandsquote im Jahresverlauf weiter gesunken und markiert mit aktuell nur noch 2,5 % (Vorjahr: 2,8 %) den niedrigsten Wert im Ruhrgebiet. Die vakanten 41.500 m² entsprechen weniger als einer durchschnittlichen Jahresvermietungsleistung.

Aus Neubautätigkeit ist kurzfristig nur wenig zusätzliches Flächenangebot zu erwarten. Die im Jahr 2021 fertiggestellten 17.500 m² Bürofläche sind bis auf etwa 3.000 m² vollständig belegt. Für 2022 wird ein sehr hohes Fertigstellungsvolumen von etwa 64.000 m² erwartet, von denen aktuell aber auch nur noch 11.000 m² verfügbar sind.

FLÄCHENUMSATZ

In Bochum wurden 2021 deutlich mehr Mietverträge abgeschlossen und die durchschnittliche Mietfläche je Neuvertrag ist angestiegen. Nur 32 % aller Mietverträge entfielen auf kleine Büroflächen unterhalb je 250 m² (Vorjahr: 60 %). Insgesamt wurden 87 relevante Mietverträge registriert (Vorjahr: 66 Verträge).

Besonders erfreulich sind vier große Abschlüsse oberhalb der 5.000 m²-Grenze: An der Herner Straße wird für Med360° und das Grönemeyer Institut ein Gebäudekomplex errichtet, in dem diese ca. 6.800 m² angemietet haben. Für zwei weitere große Mietverträge zeichnete die öffentliche Hand verantwortlich. Das Jobcenter Bochum mietete an der Philippstraße 3 rund 6.600 m² Bürofläche und die Stadt Bochum sicherte sich ca. 6.000 m² an der Universitätsstraße 43. Darüber hinaus vermittelte CUBION einen Mietvertrag über rd. 5.600 m² an die cosinex GmbH, für die der Projektentwickler Kölbl Kruse auf dem Gesundheitscampus Süd eine futuristische neue Zentrale errichten wird.

MIETEN

Die Bochumer Büromieten haben 2021 in allen Segmenten neue Höchststände erreicht. Die gewichtete Nettodurchschnittsmiete lag bei 12,50 EUR je m² monatlich (Vorjahr 12,13 EUR/m²). Der weitere Anstieg ist durch enthaltene hohe Neubaumieten zu erklären. Die Baukostensteigerungen und das knappe Flächenangebot führten aber auch zu höheren Mieten im Bestand. Rechnet man die Vertragsabschlüsse über Neubauerstbezüge heraus, so ergibt sich für Bestandsobjekte eine Durchschnittsmiete von rd. 10,85 EUR/m² (Vorjahr: 9,89 EUR/m²). Auch die realisierte Spitzenmiete (Mittelwert im obersten Mietpreissegment) zog deutlich an. Sie lag bei rd. 15,50 EUR/m² (Vorjahr 14,30 EUR/m²). Höchstwerte liegen in Einzelfällen noch darüber.

AUSBLICK

Die grundsätzlich positive Entwicklung, die den Bochumer Büromarkt in der jüngsten Vergangenheit ausgezeichnet hat, wird sich voraussichtlich auch 2022 fortsetzen. Der weitere Verlauf der Coronapandemie kann dabei vernachlässigt werden, da auch bisher kaum ein Einfluss auf den Büromarkt Bochum erkennbar war. Die Flächennachfrage ist gut. Die Leerstandsquote wird daher voraussichtlich noch weiter sinken, was sich zu einem Problem entwickeln könnte. Die Mieten werden weiter steigen. Trotz der grundsätzlich sehr positiven Einschätzung ist aber nach dem Rekordjahr und in Anbetracht des knappen Flächenangebotes für 2022 wieder eine geringere Vermietungsleistung zu erwarten, die um 60.000 m² liegen könnte.

DORTMUND

Büromarkt Dortmund auf einen Blick



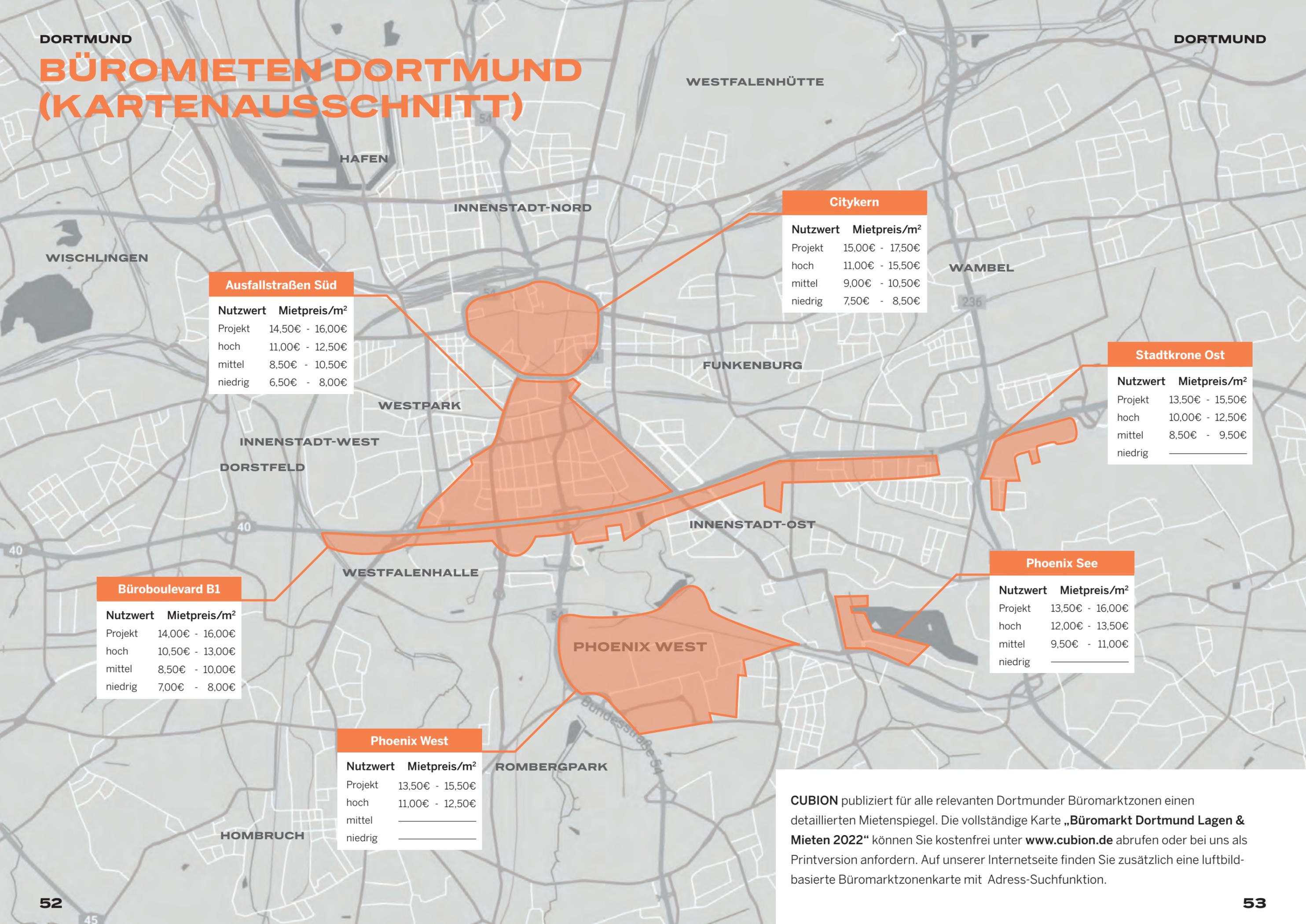
MARKTDATEN

2021

VORJAHR

Flächenbestand (Jahresanfang)	: 3.082.000 m ²	3.047.000 m ²
Vermietungsleistung	: 100.000 m ²	67.500 m ²
Eigennutzer	: 69.000 m ²	3.000 m ²
Büroflächenumsatz	: 169.000 m ²	70.500 m ²
Leerstand	: 90.500 m ²	84.500 m ²
Leerstandsquote	: 2,9 %	2,8 %
Davon Untermietangebote	: 0,0 %	0,1 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,50 €/m ²	15,45 €/m ²
Spitzenmiete (erzielbar)	: 17,50 €/m ²	16,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 9,45 €/m ²	10,25 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 11,63 €/m ²	11,25 €/m ²
Neubaufertigstellungen	: 38.500 m ²	35.000 m ²
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 4.500 m ²	0 m ²
Netto-Absorption	: 33.000 m ²	13.500 m ²

BÜROMIETEN DORTMUND (KARTENAUSSCHNITT)



Ausfallstraßen Süd

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,50€ - 16,00€
hoch	11,00€ - 12,50€
mittel	8,50€ - 10,50€
niedrig	6,50€ - 8,00€

Citykern

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	15,00€ - 17,50€
hoch	11,00€ - 15,50€
mittel	9,00€ - 10,50€
niedrig	7,50€ - 8,50€

Stadtkrone Ost

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,50€ - 15,50€
hoch	10,00€ - 12,50€
mittel	8,50€ - 9,50€
niedrig	_____

Büroboulevard B1

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,00€ - 16,00€
hoch	10,50€ - 13,00€
mittel	8,50€ - 10,00€
niedrig	7,00€ - 8,00€

Phoenix See

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,50€ - 16,00€
hoch	12,00€ - 13,50€
mittel	9,50€ - 11,00€
niedrig	_____

Phoenix West

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,50€ - 15,50€
hoch	11,00€ - 12,50€
mittel	_____
niedrig	_____

CUBION publiziert für alle relevanten Dortmunder Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Dortmund Lagen & Mieten 2022“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

DORTMUNDS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE

DIE CONTINENTALE (DIREKTION DORTMUND) Eigennutzer

Freie-Vogel-Str. / Tiranaweg
rd. 34.500 m²



AMPRION Eigennutzer

Robert-Schumann-Straße 7
rd. 15.600m²

ADESSO SE Mieter

Freie-Vogel-Straße 385
rd. 11.300 m²



POLIZEI DORTMUND Mieter

Flughafenring
rd. 6.000 m²

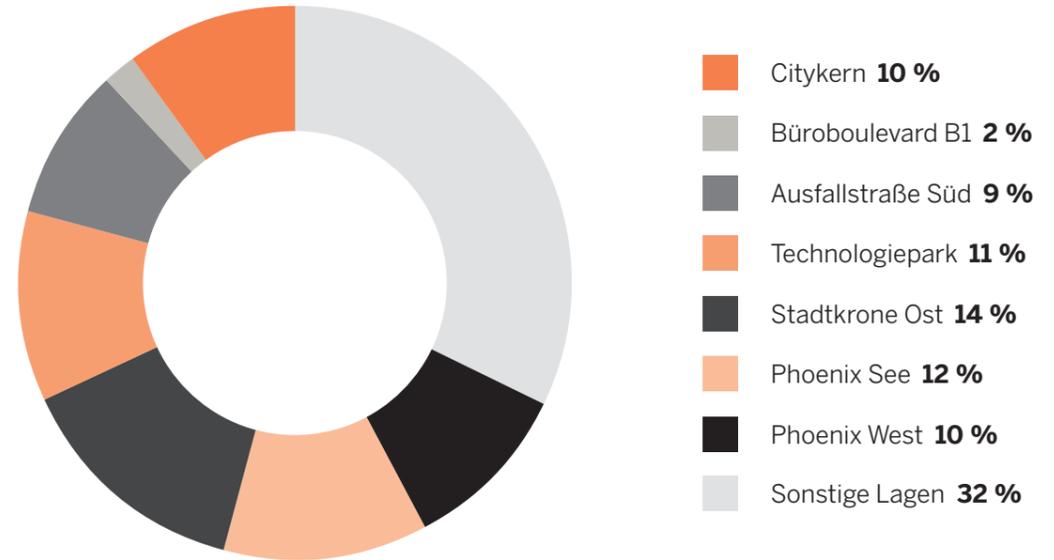
BECHTLE IT-SYSTEMHAUS Mieter

Walter-Bruch-Straße
rd. 5.800 m²

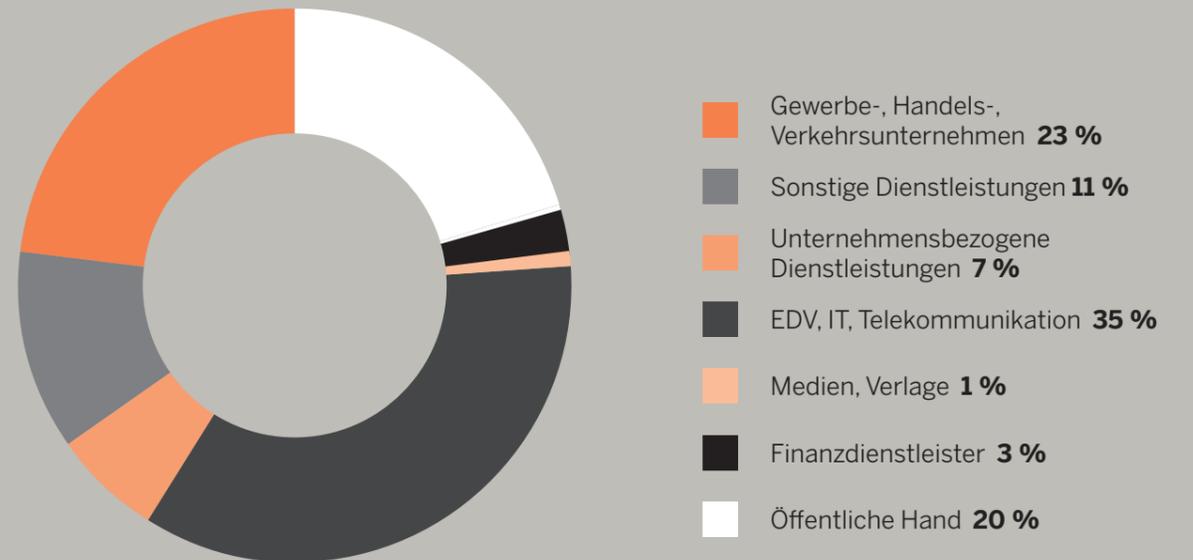


DORTMUND

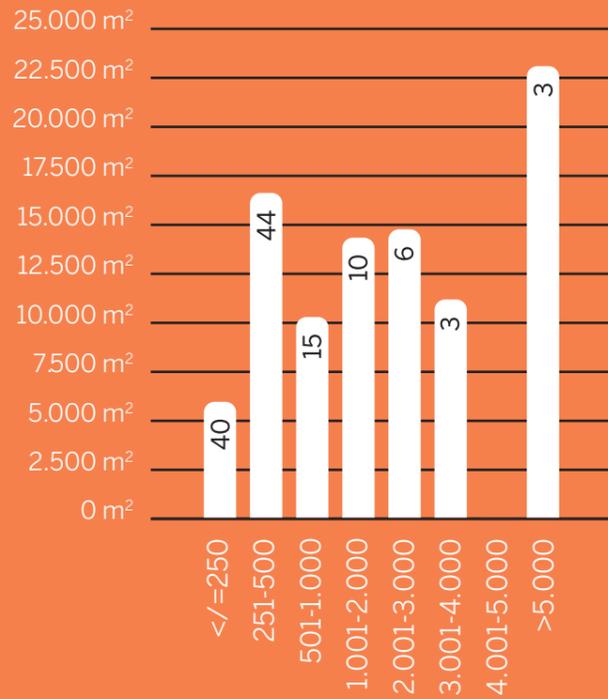
VERMIETUNG NACH LAGEN



VERMIETUNG NACH BRANCHEN



VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



121 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



**LINDEMANNSTRASSE 77-81,
WITTEKINDSTRASSE 30-32**

CUBION vermietet rd. 2.300 m² Bürofläche
an 020-EPOS



RHEINISCHE STRASSE 1

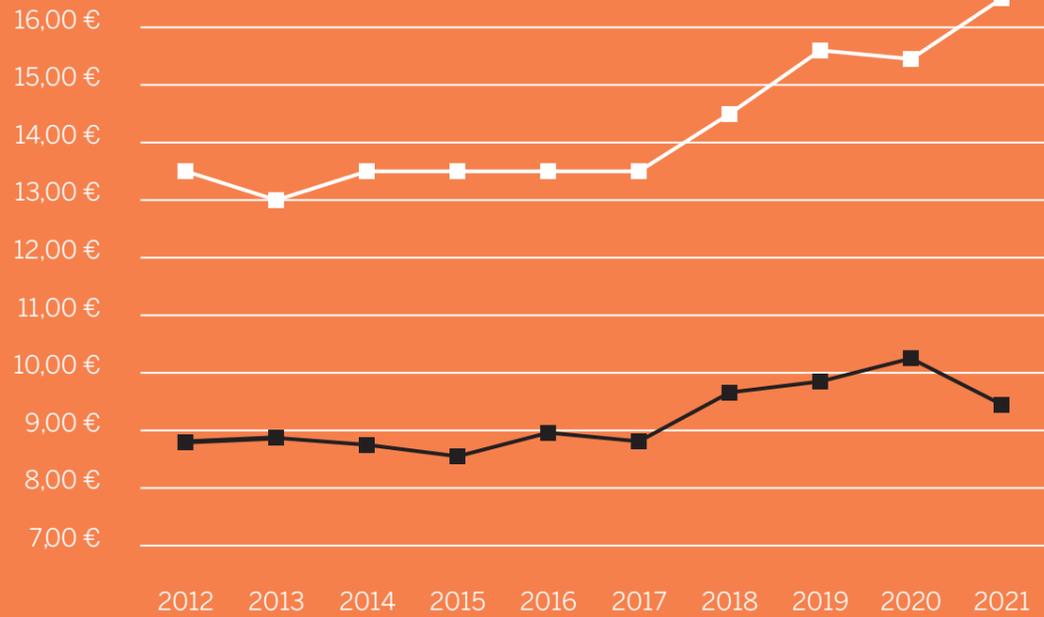
CUBION vermietet rd. 1.600 m² Bürofläche
an die Stadt Dortmund



**DEUTSCHE STRASSE 5
(HAMMERKOPFTURM)**

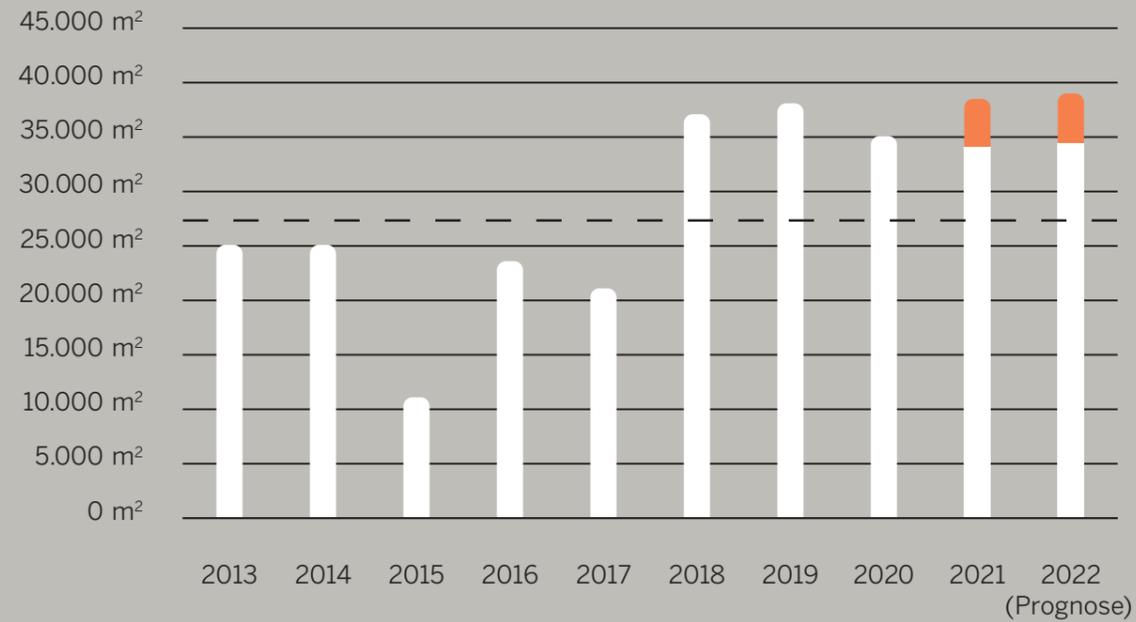
CUBION vermittelt im Alleinvertretungsauftrag
zwei Etagen an Siemens Mobility

MIETPREISENTWICKLUNG



■ Spitzenmiete (realisiert) ■ Durchschnittsmiete (Bestand)
 Ø 5 Jahre **14,51 €** Ø 5 Jahre **9,51 €**
 Ø 10 Jahre **13,93 €** Ø 10 Jahre **9,11 €**

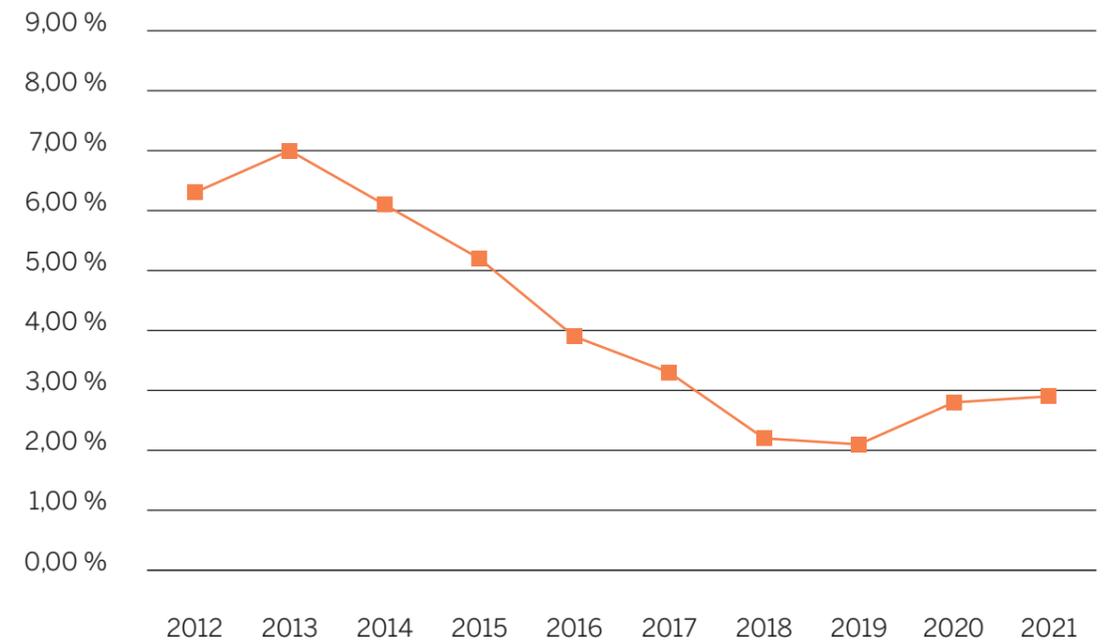
FERTIGSTELLUNGEN



— — — Ø 10 Jahre **25.500 m²** ■ Fertigstellungen ■ davon noch verfügbar

LEERSTAND

Ø 5 Jahre **2,9 %** (86.300 m²)
 Ø 10 Jahre **4,5 %** (134.500 m²)

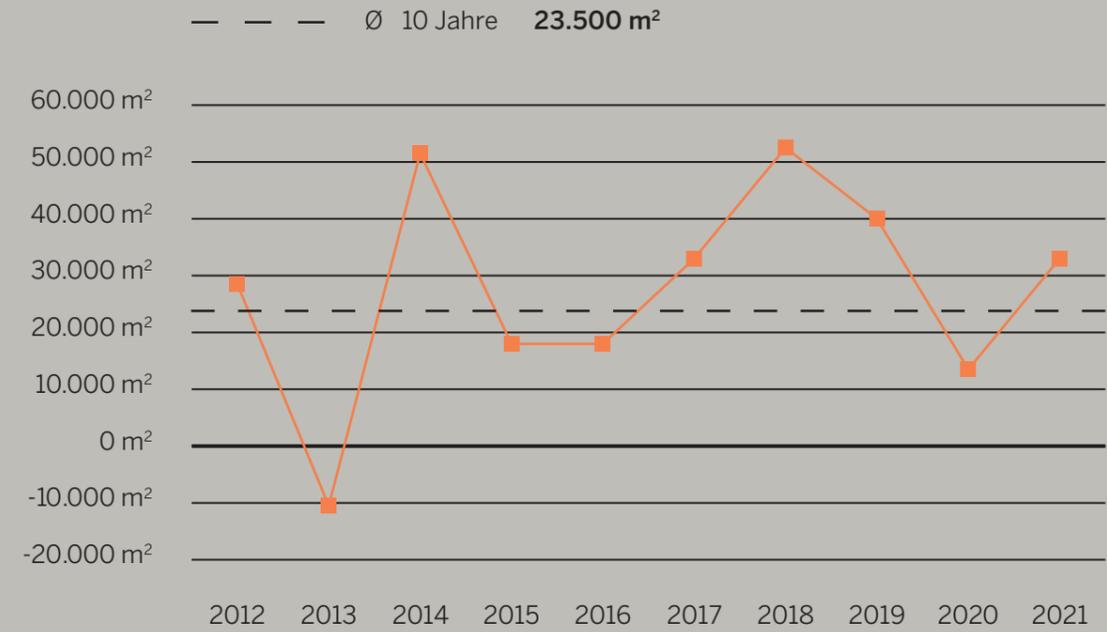


VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ



 Vermietungsleistung	 Eigennutzer	 Flächenumsatz
Ø 5 Jahre 76.000 m²	Ø 5 Jahre 14.000 m²	Ø 5 Jahre 90.000 m²
Ø 10 Jahre 77.000 m²	Ø 10 Jahre 12.000 m²	Ø 10 Jahre 89.000 m²

NETTO - ABSORPTION



LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



	einfacher Nutzwert 26.000 m²
	mittlerer Nutzwert 47.500 m²
	hoher Nutzwert, Neubauqualität 12.000 m²
	Neubauerstbezug 5.000 m²

& AUSBLICK

PROGNOSE



ANGEBOT & LEERSTAND

Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich im Jahresverlauf um etwa 6.000 m² auf jetzt 90.500 m² moderat erhöht, was einer aktuellen Leerstandsquote von rd. 2,9 % entspricht. Insbesondere das Flächenangebot im qualitativ hochwertigen Segment bleibt weiterhin knapp bemessen.

2021 wurden etwa 38.500 m² neue Bürofläche fertig gestellt. Von diesem Neubauvolumen stehen dem Vermietungsmarkt heute etwa noch 4.500 m² zur Verfügung, die aber überwiegend reserviert sind. Für 2022 wird ein Fertigstellungsvolumen von 39.000 m² erwartet. Auch davon sind nur noch rd. 4.700 m² vakant.

FLÄCHENUMSATZ

Am Büromarkt im Wirtschaftsraum Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) wurde 2021 ein Rekordflächenumsatz von insgesamt 169.000 m² Bürofläche erzielt. Durchschnittlich wird pro Jahr nur die Hälfte dieses Umsatz erreicht. Es wurden 100.000 m² Bürofläche vermietet und weitere 69.000 m² durch Eigennutzer belegt, was ebenfalls einen Rekord darstellt.

Wir registrierten eine rege Marktdynamik in allen Größenordnungen und zählten 121 relevante Mietverträge (Vorjahr: 98 Stück). Ein Drittel der Mietverträge betrifft Flächen jeweils unterhalb der 250 m²-Marke. Weitere 31 Kontrakte fallen in den Bereich von 500 bis 3.000 m² Mietfläche. Die großen und marktprägenden Abschlüsse wurden in Neubauprojekten erzielt: Den größten Mietvertrag unterzeichnete adesso SE über rund 11.300 m² Bürofläche an der Freie-Vogel-Straße 385. Für die Polizei Dortmund wird auf dem Flughafengelände ein neues 6.000 m² großes Gebäude errichtet. Auf Phoenix West baut die Derwald Unternehmensgruppe den Bechtle-Campus. Das IT-Systemhaus mietete hier rd. 5.800 m² Bürofläche. Für den größten Flächenumsatz des Jahres sorgte allerdings ein Eigennutzer. Die Continentale Versicherung hat den Bau ihrer neuen Direktion Dortmund an der Stadtkrone Ost begonnen und errichtet dort einen Gebäudekomplex, der über etwa 34.500 m² Bürofläche verfügt.

MIETEN

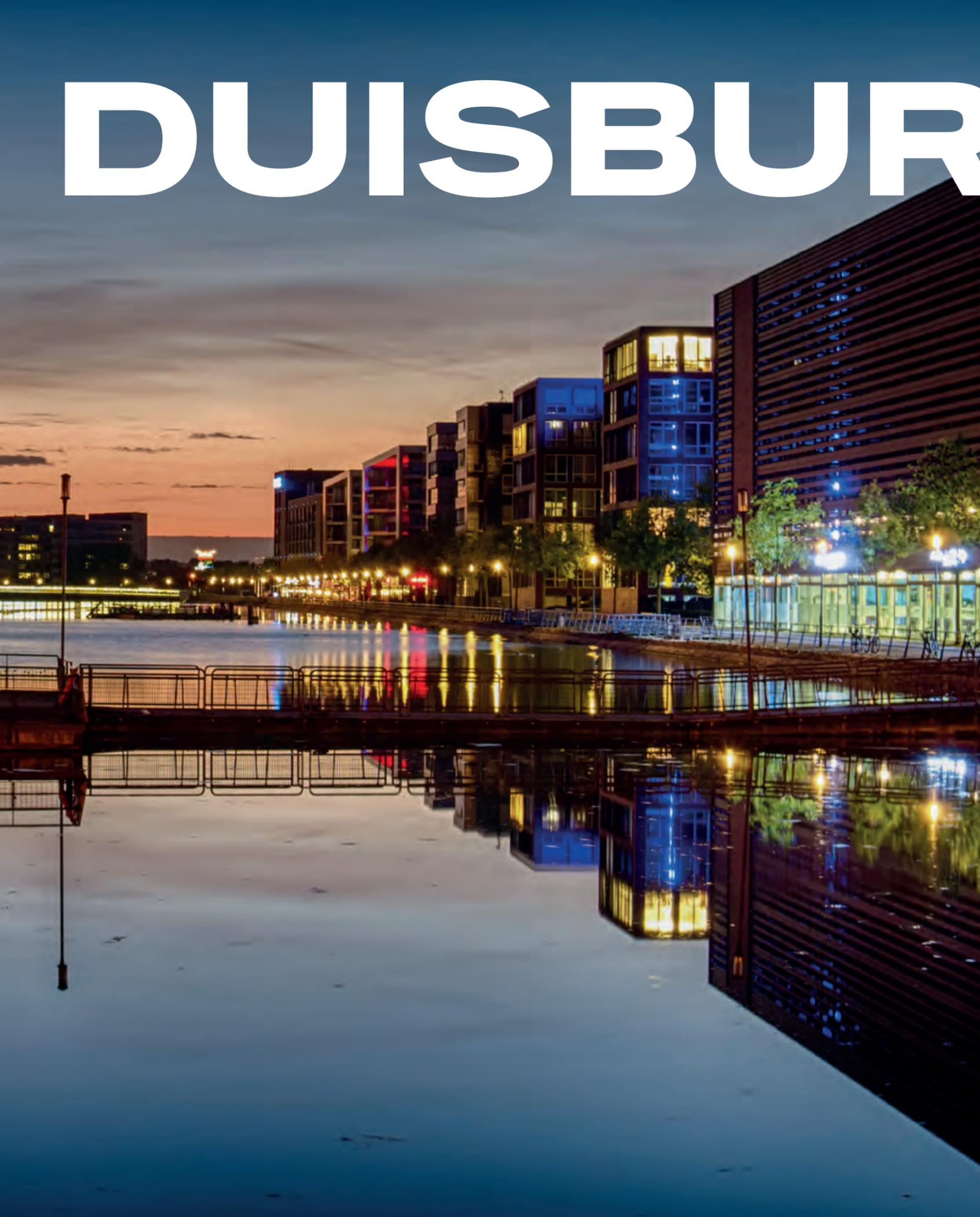
Sowohl die Durchschnittsmiete als auch die Spitzenmiete ist 2021 gestiegen. Dies war aufgrund des geringen Flächenangebotes und einiger hochwertiger Projektentwicklungen nicht anders zu erwarten. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt liegt nun bei 11,63 EUR/m² (Vorjahr: 11,25 EUR/m²). Bei Errechnung der gewichteten Durchschnittsmiete im Flächenbestand -ohne Berücksichtigung der Abschlüsse in Neubauten- ergibt sich dagegen ein Mietrückgang von 10,25 EUR/m² im Vorjahr auf jetzt 9,45 EUR/m² zum Jahresende 2021. Das lässt sich damit erklären, dass größere Abschlüsse auch im sehr niedrigen und damit preisgünstigen Qualitätssegment getätigt wurden. Die in diesem Jahr realisierte Spitzenmiete (Mittelwert im obersten Preissegment) liegt bei rund 16,50 EUR/m².

AUSBLICK

Nach dem historischen Rekord 2021 ist für das kommende Jahr ein Rückgang des Büroflächenumsatzes auf ein normales Maß im Bereich von 80.000 m² bis 90.000 m² zu erwarten. Dieser Wert ist aber auch realistisch, da mit dem Neubau der Materna-Zentrale schon wieder ein sehr großer Eigennutzer feststeht. Die Baukostenentwicklung und das in Dortmund knappe Büroflächenangebot wird voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmieten führen. Die Spitzenmiete wird zunächst auf dem aktuellen Niveau verbleiben, da aktuell kein Neubauprojekt an den Start geht, welches im absoluten Spitzenpreissegment anzusiedeln ist. Da kaum vakante Neubaufäche auf den Markt kommt, dürfte die Leerstandsquote knapp unter 3 % verbleiben.

DUISBURG

Büromarkt Duisburg auf einen Blick



MARKTDATEN

	2021	VORJAHR
Flächenbestand (Jahresanfang)	: 2.228.000 m ²	2.216.000 m ²
Vermietungsleistung	: 66.000 m ²	51.500 m ²
Eigennutzer	: 5.000 m ²	29.000 m ²
Büroflächenumsatz	: 71.000 m ²	80.500 m ²
Leerstand	: 71.500 m ²	63.500 m ²
Leerstandsquote	: 3,2 %	2,9 %
Davon Untermietangebote	: 0,1 %	0,2 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 17,50 €/m ²	16,00 €/m ²
Spitzenmiete (erzielbar)	: 17,50 €/m ²	16,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 9,69 €/m ²	10,47 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 13,20 €/m ²	12,85 €/m ²
Neubaufertigstellungen	: 11.500 m ²	13.500 m ²
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 1.250 m ²	400 m ²
Netto-Absorption	: 0 m ²	2.000 m ²

BÜROMIETEN DUISBURG (KARTENAUSSCHNITT)

Ruhrort

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,50€ - 14,50€
hoch	8,50€ - 10,50€
mittel	7,50€ - 8,50€
niedrig	5,00€ - 7,00€

Innenhafen

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	15,50€ - 17,50€
hoch	11,50€ - 14,50€
mittel	10,50€ - 11,50€
niedrig	_____

Hamborn

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,00€ - 14,50€
hoch	8,00€ - 9,50€
mittel	5,50€ - 7,50€
niedrig	_____

Duissern

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,00€ - 15,50€
hoch	10,00€ - 11,50€
mittel	7,50€ - 10,50€
niedrig	5,00€ - 7,00€

**Businesspark
Niederrhein**

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,00€ - 14,50€
hoch	8,50€ - 9,50€
mittel	7,50€ - 8,50€
niedrig	6,50€ - 7,00€

Neudorf

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,50€ - 16,50€
hoch	10,50€ - 12,50€
mittel	7,50€ - 10,50€
niedrig	6,00€ - 7,50€

Citykern

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	15,00€ - 17,50€
hoch	11,00€ - 15,00€
mittel	8,50€ - 11,00€
niedrig	6,00€ - 8,50€

CUBION publiziert für alle relevanten Duisburger Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Duisburg Lagen & Mieten 2022“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

DÜISBURGS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



NOVITAS BKK
Mieter

Zum Portsmouthplatz 24
rd. 10.100 m²

STADT DUISBURG (Straßenverkehrsamt)
Mieter

Theodor-Heuss-Straße
rd. 3.750 m²



HSPV NRW
Mieter

Wuhanstraße 13
rd. 3.750m²

DB NETZ AG
Mieter

Mercatorstraße 1
rd. 3.400 m²



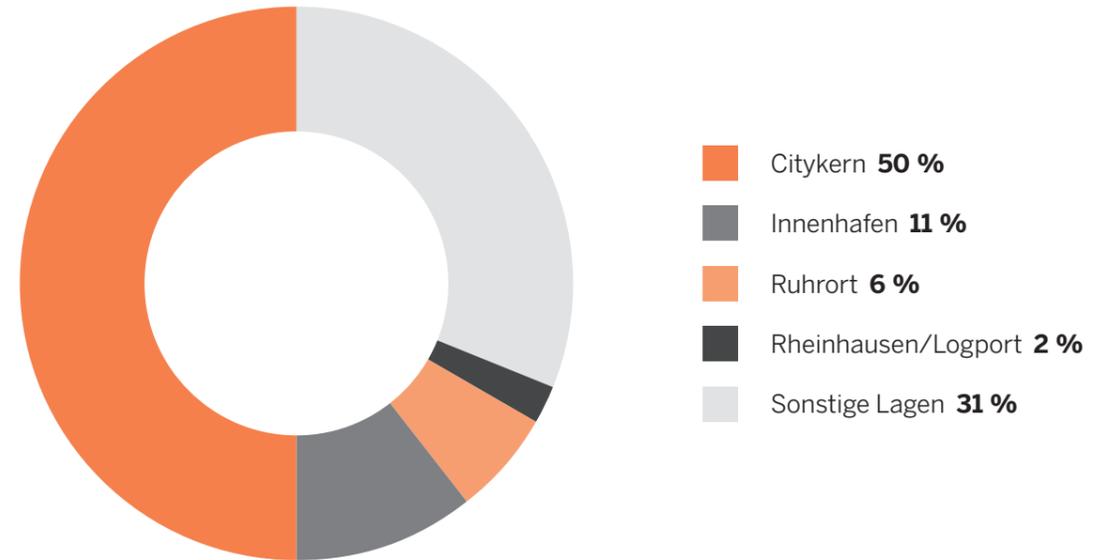
STADT DUISBURG (Studieninstitut)
Mieter

Mercatorstraße 74-78
rd. 2.800 m²

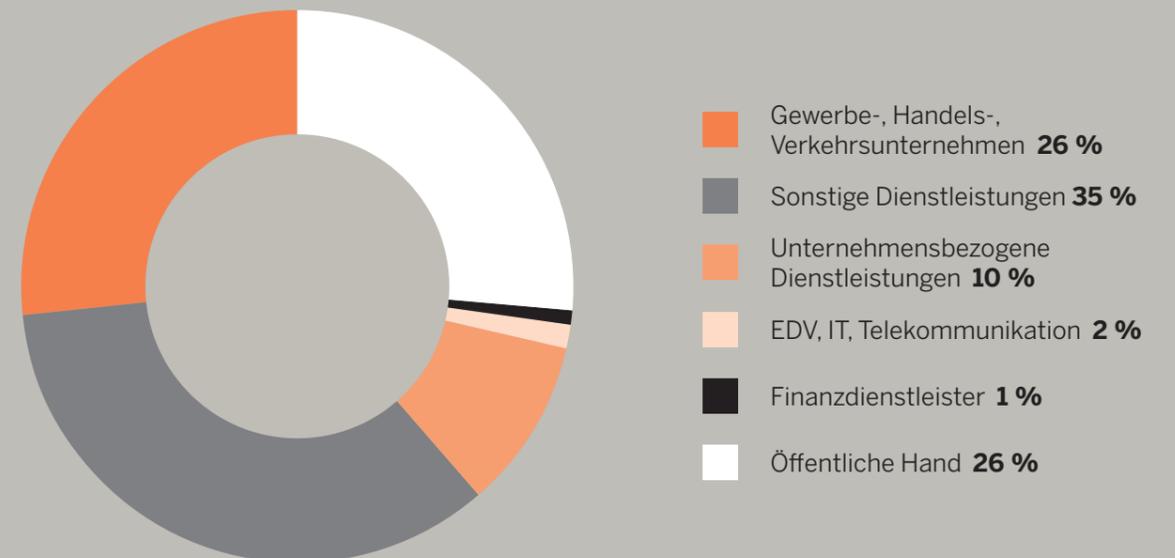


STATISTIKEN DUISBURG

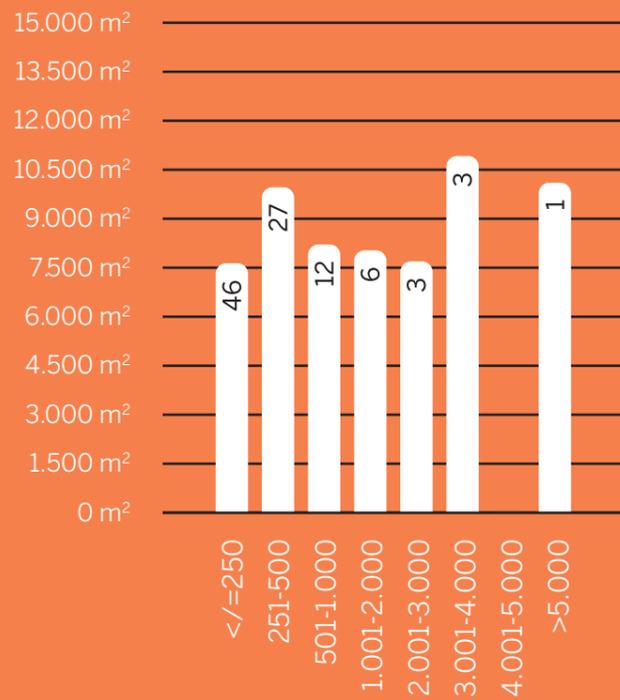
VERMIETUNG NACH LAGEN



VERMIETUNG NACH BRANCHEN



VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



98 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



**MÜNZSTRASSE 19,
BEEKSTRASSE 17**

CUBION vermittelt rd. 1.200 m²
Praxisflächen an FairDoctors



ZUM PORTSMOUTHPLATZ 24

CUBION vermittelt rd. 10.100 m² Bürofläche
an die Novitas BKK



MERCATORSTRASSE 74-78

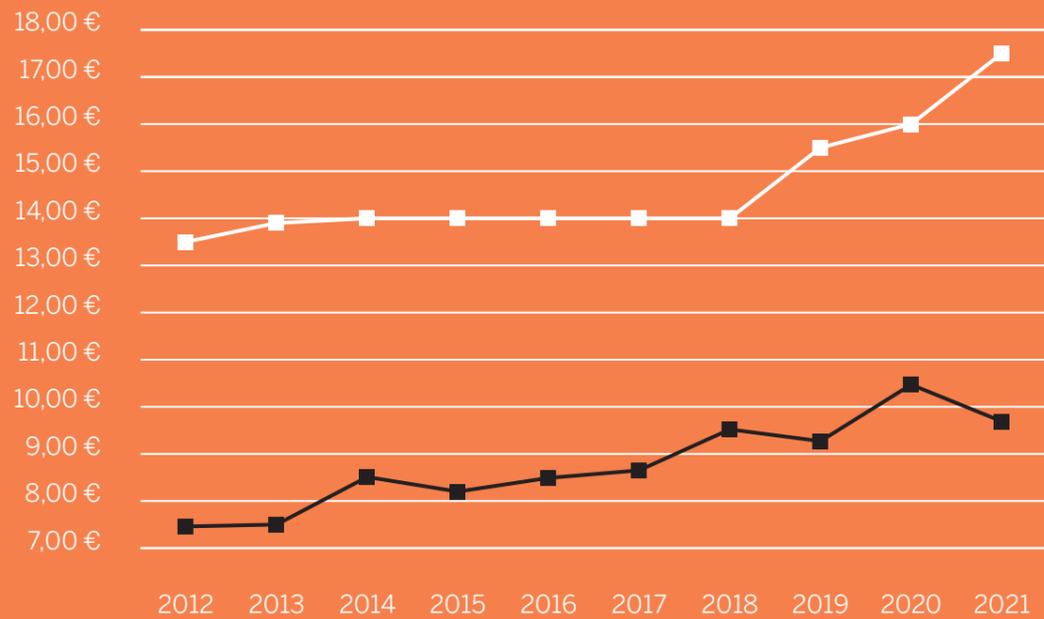
CUBION vermietet rd. 2.800 m² Bürofläche
an das Studieninstitut der Stadt Duisburg



**FRANZ-HANIEL-PLATZ 1
(HANIEL CAMPUS)**

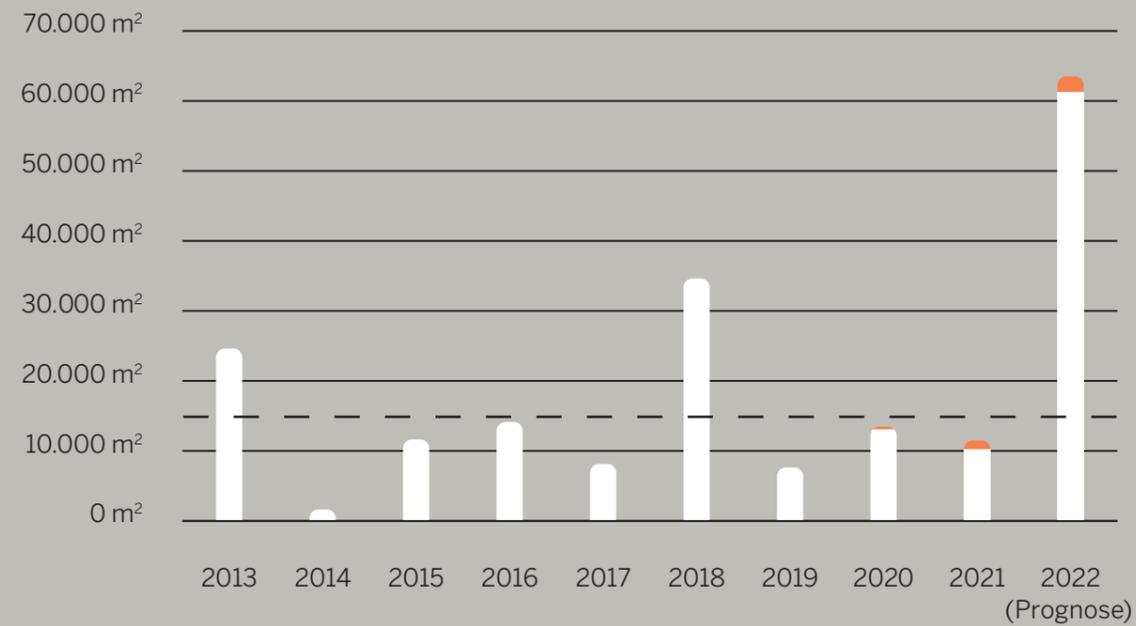
CUBION erhält Alleinvermietungsantrag
für revitalisierte Büroflächen auf dem
Haniel Campus in Ruhrort

MIETPREISENTWICKLUNG



■ Spitzenmiete (realisiert) ■ Durchschnittsmiete (Bestand)
 Ø 5 Jahre **14,70 €** Ø 5 Jahre **9,28 €**
 Ø 10 Jahre **14,24 €** Ø 10 Jahre **8,57 €**

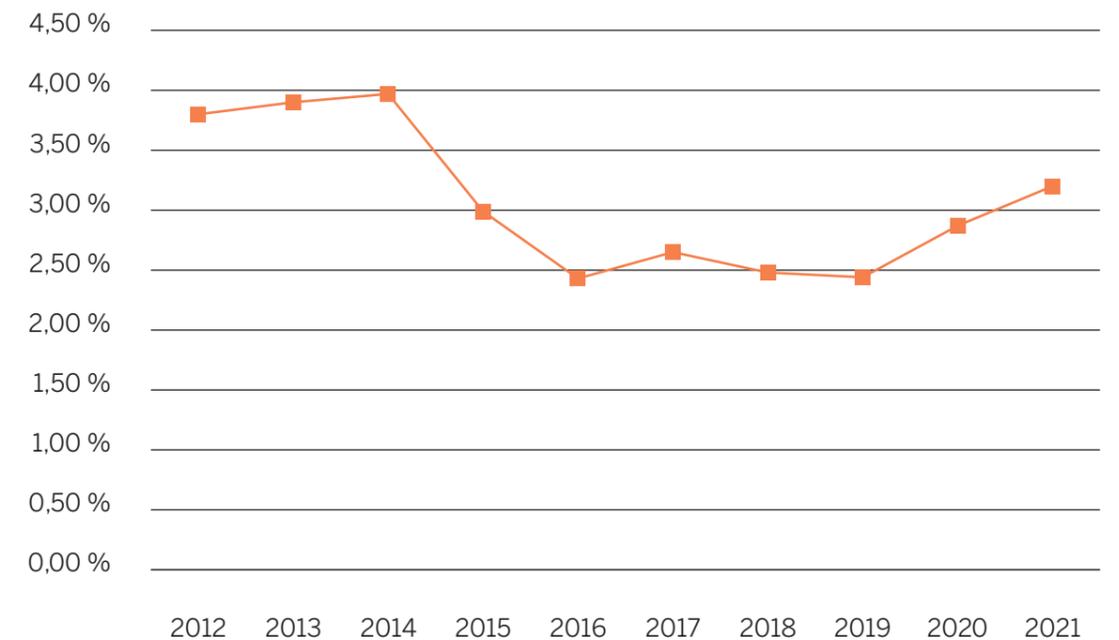
FERTIGSTELLUNGEN



— — — Ø 10 Jahre **15.500 m²** ■ Fertigstellungen ■ davon noch verfügbar

LEERSTAND

Ø 5 Jahre **2,6 %** (56.300 m²)
 Ø 10 Jahre **3,1 %** (66.100 m²)

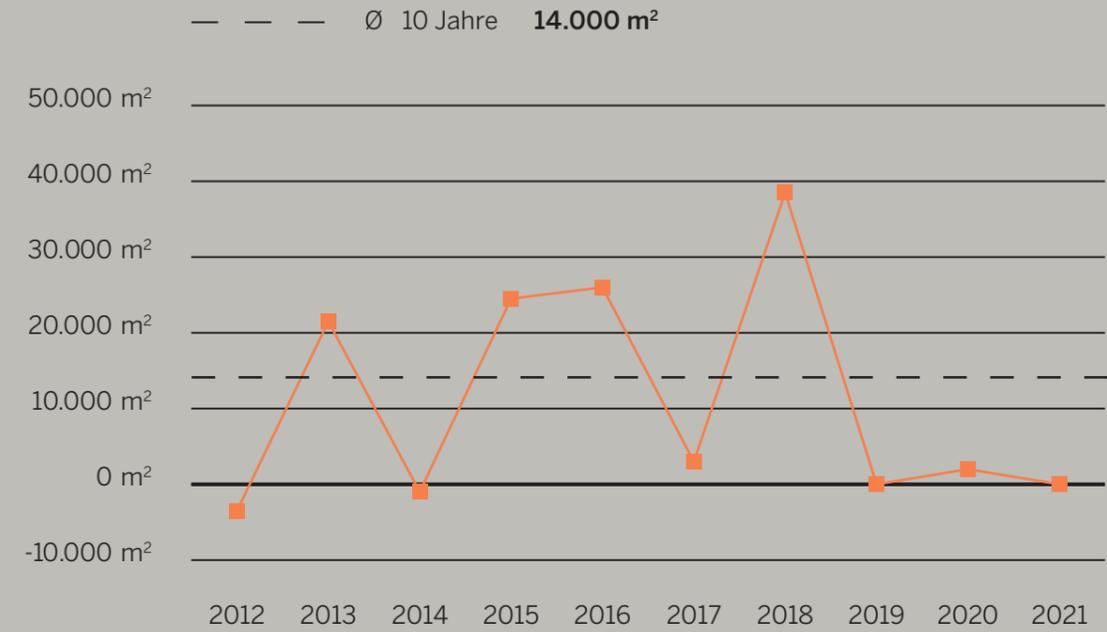


VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ



 Vermietungsleistung	 Eigennutzer	 Flächenumsatz
Ø 5 Jahre 52.000 m²	Ø 5 Jahre 12,500 m²	Ø 5 Jahre 64.500 m²
Ø 10 Jahre 49.500 m²	Ø 10 Jahre 12,500 m²	Ø 10 Jahre 62.000 m²

NETTO - ABSORPTION



LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



- einfacher Nutzwert **29.000 m²**
- mittlerer Nutzwert **31.000 m²**
- hoher Nutzwert, Neubauqualität **10.000 m²**
- Neubauerstbezug **1.500 m²**

MARKT 2021 & AUSBLICK

PROGNOSE

SPITZENMIETE



DURCHSCHNITTMIETE



LEERSTAND



VERMIETUNGSLEISTUNG



ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandsquote ist moderat gestiegen und liegt seit sechs Jahren nun erstmals wieder über der Marke von 3 %. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich um etwa 8.000 m² auf jetzt 71.500 m² erhöht, was einer aktuellen Leerstandsquote von rd. 3,2 % entspricht. Das Flächenangebot bleibt insbesondere im qualitativ höherwertigen Segment knapp bemessen. Die leichte angebotsseitige Entspannung ist für den

Markt aber positiv zu bewerten.

2021 wurden ca. 11.500 m² Büroflächen fertig gestellt, von denen aber nur noch 10 % verfügbar sind. Für 2022 wird mit rd. 63.500 m² zwar ein sehr hohes Fertigstellungsvolumen erwartet, welches aber praktisch vermietet oder durch Eigennutzer belegt ist. Lediglich angegliederte Büros in Logistikimmobilien sind noch vakant.

FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt Duisburg erreichte im vergangenen Jahr einen Flächenumsatz von insgesamt 71.000 m² Bürofläche. Es wurden 66.000 m² vermietet und weitere 5.000 m² durch Eigennutzer belegt. Insbesondere die starke Vermietungsleistung ist hervorzuheben, die rund 33 % über dem 10-Jahres-Durchschnitt liegt. Der eher moderate Einfluss der Corona-Pandemie auf die stabilen kleineren Büromärkte im Ruhrgebiet wird hier deutlich. Die hohe Vermietungsdynamik führte im Jahr 2021 zu einem Gesamtflächenumsatz, der knapp 15 % über dem langfristigen Durchschnittswert liegt.

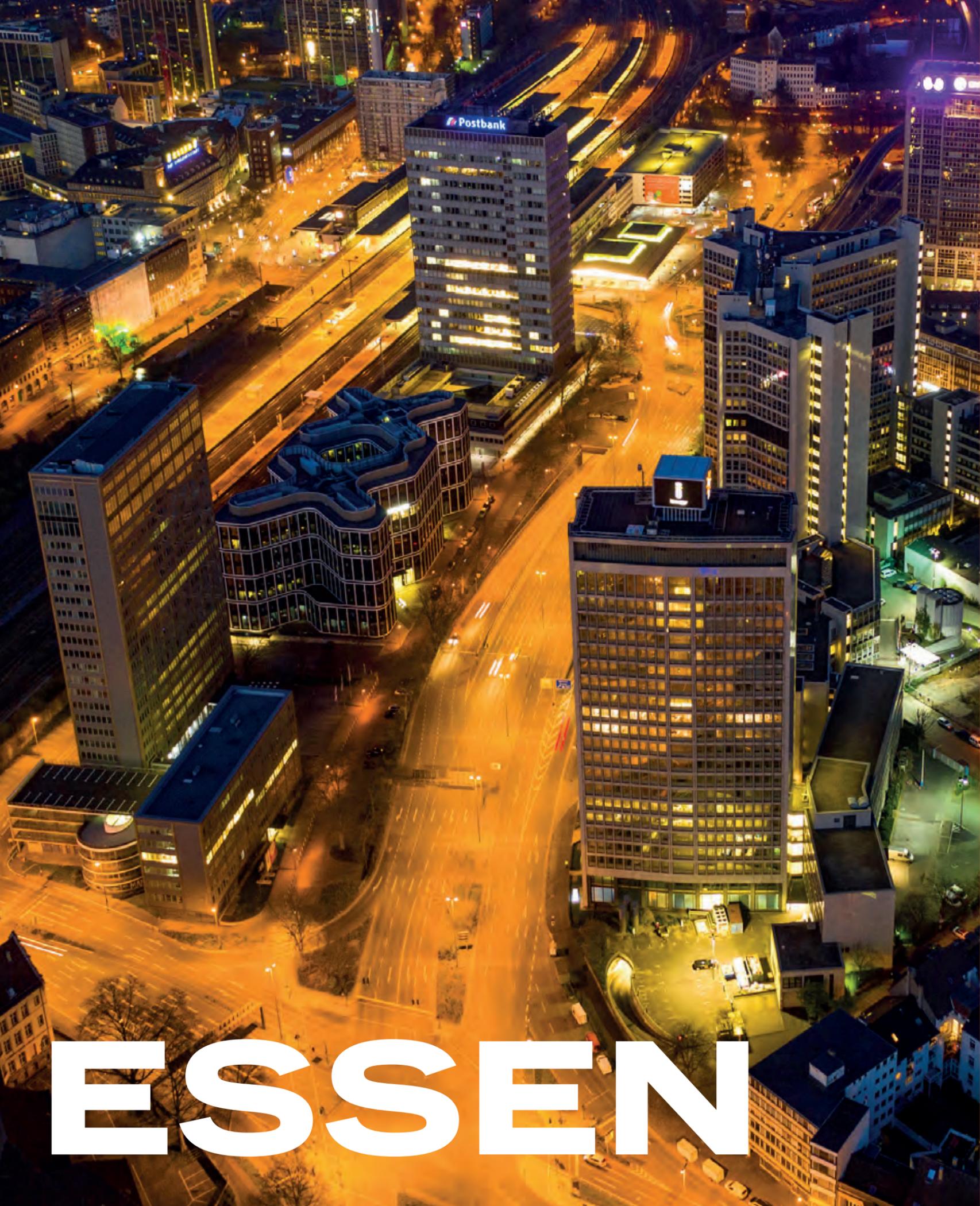
Eine mit 98 relevanten Mietverträgen besonders hohe Anzahl an Vertragsabschlüssen sowie eine breite Verteilung des Flächenumsatzes über alle Größenkategorien kennzeichnen das Büromarktjahr 2021. Den größten Mietvertrag des Jahres vermittelte CUBION an die Novitas BKK, die 10.100 m² Bürofläche im Neubauprojekt der Aurelis am Portsmouthplatz 24 mietete. Mietverträge mit jeweils etwa 3.750 m² Bürofläche unterzeichneten einerseits die Stadt Duisburg für das neue Straßenverkehrsamt, das an der Theodor-Heuss-Straße in Neumühl errichtet wird und andererseits die Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW, die sich Erweiterungsflächen im Neubauprojekt von Aurelis an der Wuhanstraße 13 sicherte. Rund 3.400 m² Bürofläche mietete die DB Netz AG an der Mercatorstraße 1. Das Objekt Mercatorstraße 74-78 mit etwa 2.800 m² Bürofläche vermittelte CUBION an das Studieninstitut der Stadt Duisburg.

MIETEN

Die geforderten und auch bezahlten Mieten in Duisburg steigen weiter. Ein Effekt, der einerseits auf das geringe Flächenangebot andererseits auf die drastisch gestiegenen Baupreise zurückzuführen ist, die Neubau und Renovierung gleichermaßen verteuern. In der Spitze sind in bester Lage 17,50 EUR/m² erzielbar und auch realisiert worden (Vorjahr 16,00 EUR/m² - 16,50 EUR/m²). Höchstwerte liegen in Einzelfällen noch darüber. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg insbesondere aufgrund dieser hohen Neubauerstbezugsmieten von 12,85 EUR/m² im Jahr 2020 auf jetzt 13,20 EUR/m² zum Jahresende 2021. Lässt man Abschlüsse in Neubauten außen vor, so ergibt sich ein anderes Bild. Die Durchschnittsmiete im Bestand ist von 10,47 EUR/m² im Vorjahr auf nun 9,69 EUR/m² gesunken.

AUSBLICK

Inzwischen ist klar, dass die Pandemie und der daraus resultierende Homeoffice-Trend nicht annähernd einen so großen Einfluss auf die Büromärkte haben werden, wie zwischenzeitlich befürchtet. Dies gilt erst recht für kleinere und stabile Märkte wie Duisburg, in denen spekulativer Neubau und Angebotsüberhang eher Fremdworte sind. Auch ist die Nachfrage früher als prognostiziert auf breiter Front zurückgekehrt, was die Flächenumsätze 2021 zeigen. Dies alles lässt zuversichtlich ins Büromarktjahr 2022 blicken. Wir erwarten ein in jeder Hinsicht durchschnittliches Marktgeschehen ohne besondere Auffälligkeiten. Eben die Stabilität, für die der Duisburger Büromarkt im positiven Sinne seit Jahren steht.



Büromarkt Essen auf einen Blick

MARKTDATEN

	2021	VORJAHR
Flächenbestand (Jahresanfang)	: 3.181.000 m ²	3.221.500 m ²
Vermietungsleistung	: 80.000 m ²	64.000 m ²
Eigennutzer	: 15.000 m ²	21.000 m ²
Büroflächenumsatz	: 95.000 m ²	85.000 m ²
Leerstand	: 240.500 m ²	129.500 m ²
Leerstandsquote	: 7,6 %	4,0 %
Davon Untermietangebote	: 1,2 %	0,6 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,40 €/m ²	14,90 €/m ²
Spitzenmiete (erzielbar)	: 19,00 €/m ²	16,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 10,09 €/m ²	9,97 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 11,42 €/m ²	10,01 €/m ²
Neubaufertigstellungen	: 48.000 m ²	32.000 m ²
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 800 m ²	1.900 m ²
Netto-Absorption	: -76.000 m ²	-70.000 m ²

ESSEN

BÜROMIETEN ESSEN (KARTENAUSSCHNITT)

CUBION publiziert für alle relevanten Essener Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Essen Lagen & Mieten 2022“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbild-basierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

Weststadt

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,50€ - 16,50€
hoch	10,00€ - 12,00€
mittel	8,50€ - 09,50€
niedrig	7,00€ - 8,00€

Gewerbepark M1

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,50€ - 14,50€
hoch	9,00€ - 10,00€
mittel	7,00€ - 9,00€
niedrig	6,00€ - 7,00€

Zollverein

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,00€ - 15,50€
hoch	9,50€ - 12,50€
mittel	7,00€ - 9,50€
niedrig	_____

Süd-West-Viertel

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,50€ - 15,00€
hoch	10,00€ - 12,50€
mittel	7,50€ - 10,00€
niedrig	5,00€ - 7,00€

Grüne Mitte

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	_____
hoch	13,00€ - 13,50€
mittel	_____
niedrig	_____

Gerichts-Viertel

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,50€ - 16,50€
hoch	11,00€ - 14,00€
mittel	9,00€ - 10,50€
niedrig	6,50€ - 8,50€

Citykern

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	15,00€ - 18,50€
hoch	11,00€ - 13,50€
mittel	8,50€ - 11,00€
niedrig	6,00€ - 8,50€

Rüttenscheid

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	16,00€ - 18,50€
hoch	11,00€ - 14,50€
mittel	9,50€ - 10,50€
niedrig	8,00€ - 9,00€

Süd-Viertel

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	16,00€ - 19,00€
hoch	11,00€ - 15,50€
mittel	8,00€ - 10,50€
niedrig	7,00€ - 8,00€

Büropark Bredene

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,50€ - 16,00€
hoch	10,00€ - 11,50€
mittel	8,50€ - 10,50€
niedrig	_____

Bredene

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	15,00€ - 17,00€
hoch	10,50€ - 12,00€
mittel	8,50€ - 10,50€
niedrig	7,00€ - 7,50€

Gewerbegebiet Ludwig

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	13,00€ - 14,50€
hoch	9,00€ - 12,50€
mittel	7,50€ - 9,00€
niedrig	6,00€ - 7,00€

Büropark Ruhrallee

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	_____
hoch	9,00€ - 11,00€
mittel	8,00€ - 9,00€
niedrig	_____

Moltke-Viertel

Nutzwert	Mietpreis/m ²
Projekt	14,00€ - 16,00€
hoch	10,00€ - 12,50€
mittel	8,50€ - 10,00€
niedrig	6,50€ - 8,50€

ESSENS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



GESELLSCHAFT DER BRD

Mieter

Frohnhauser Straße 50 (Max)

rd. 9.100 m²

VONOVIA SE

Mieter

Frohnhauser Straße 40-44 (Moritz)

rd. 8.000 m²



OPTEK-DANULAT GMBH

Eigennutzer

Emscherbruchallee 2

rd. 4.000 m²

STADT ESSEN (Familienkasse)

Mieter

Lysegang 11

rd. 3.650 m²



CREALIZE GMBH

Eigennutzer

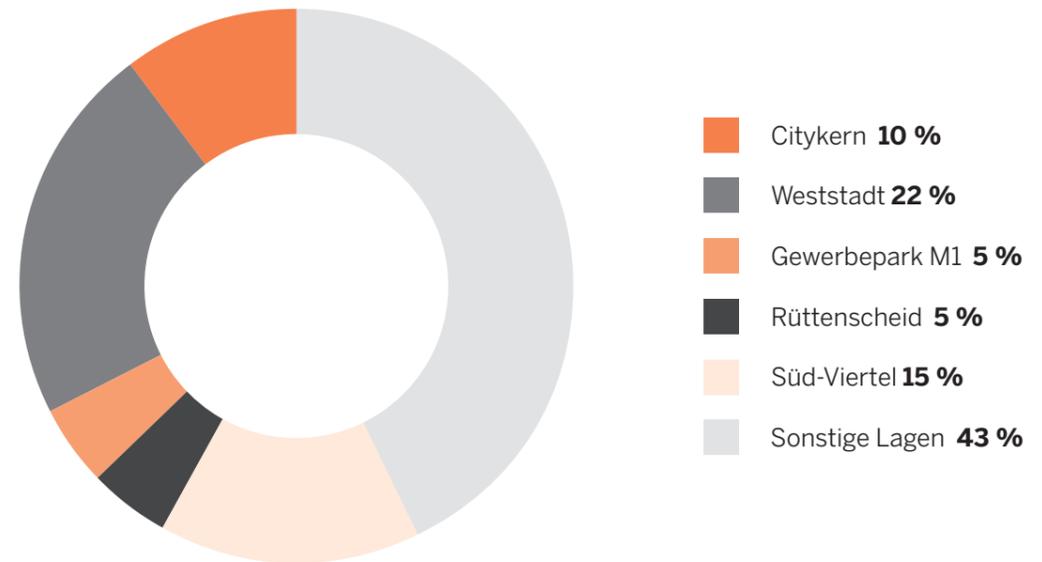
Westendhof 10

rd. 3.350 m²

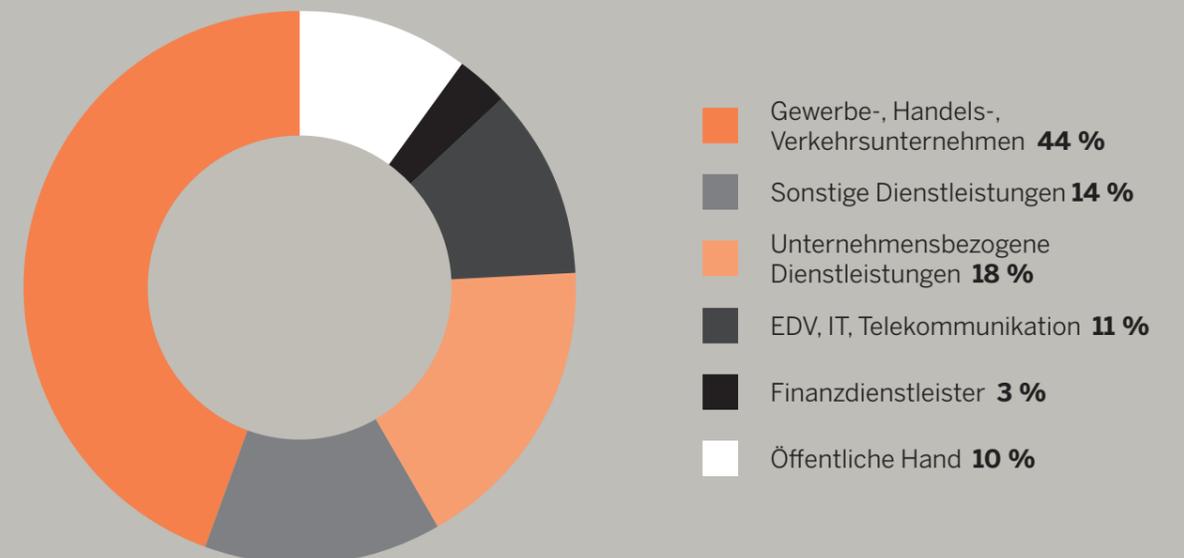
STATISTIKEN

ESSEN

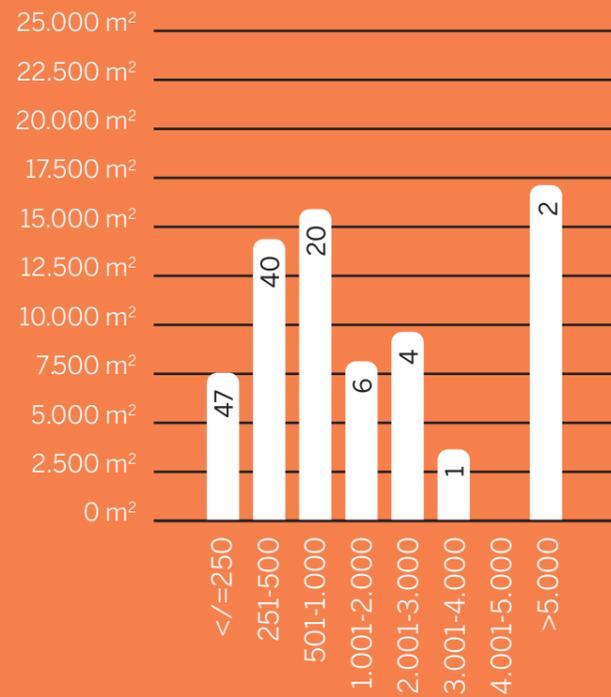
VERMIETUNG NACH LAGEN



VERMIETUNG NACH BRANCHEN



VERMIETUNGSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



120 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



AM LICHTBOGEN 29

CUBION vermittelt rd. 1.600 m² Bürofläche an Johnson Controls



FROHNHAUSER STR. 40-44 (MORITZ)

CUBION vermietet rd. 8.000 m² Bürofläche an Vonovia SE



RWE PLATZ 1-7 (RWE CAMPUS II)

Mit rd. 17.000 m² Bürofläche ist der zweite Bauabschnitt des RWE Campus die größte Neubaufertigstellung im Jahr 2021



AM TÜV 1 (TÜV NORD CAMPUS ESSEN)

Das vom TÜV NORD vollständig selbstgenutzte neue Zentralgebäude gehört zu den größten Neubaufertigstellungen 2021



Das Projekt „Königshof“ verwandelt die im Herbst 2020 aufgegebene Essener Kaufhof-Filiale in eine attraktive Mixed-Use-Immobilie. In den oberen Geschossen entstehen moderne Büro- und Multifunktionsflächen. Der neue „Königshof“ wird bis Ende 2023 fertiggestellt sein.

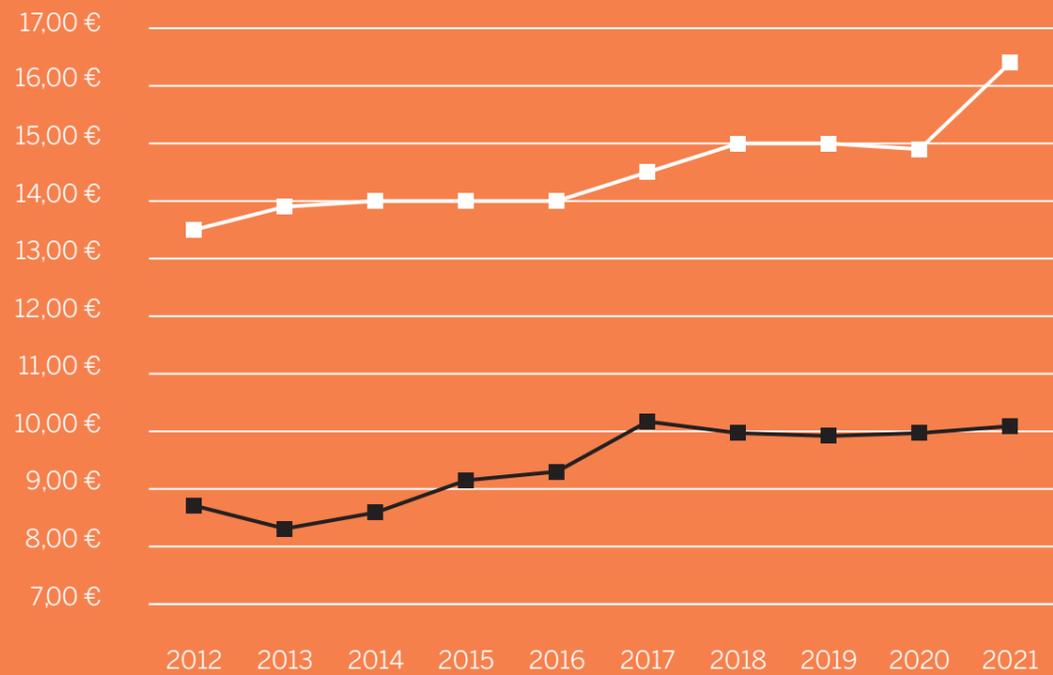
**WILLY-BRANDT-PLATZ 1A
(KÖNIGSHOF)**

CUBION erhält Lead-Makler-Mandat
über rd. 9.000 m² Bürofläche



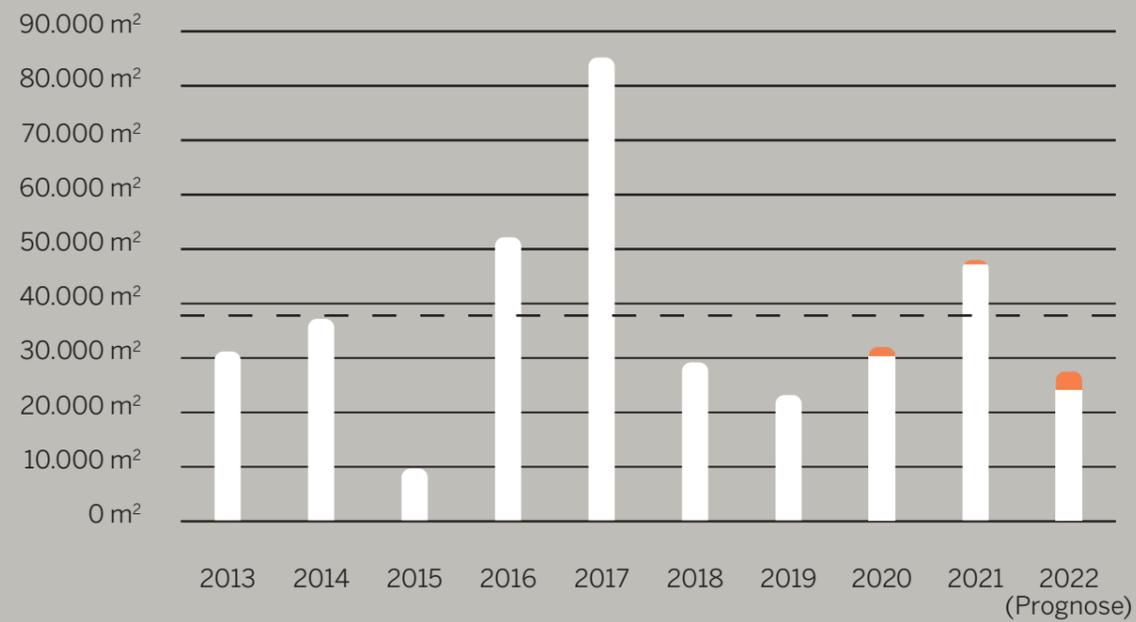
Für mehr Informationen zum Königshof, scannen Sie den QR-Code & sehen Sie einen Animationsfilm zu diesem außergewöhnlichen Projekt.

MIETPREISENTWICKLUNG



■ Spitzenmiete (realisiert) ■ Durchschnittsmiete (Bestand)
 Ø 5 Jahre **14,68 €** Ø 5 Jahre **9,87 €**
 Ø 10 Jahre **14,23 €** Ø 10 Jahre **9,28 €**

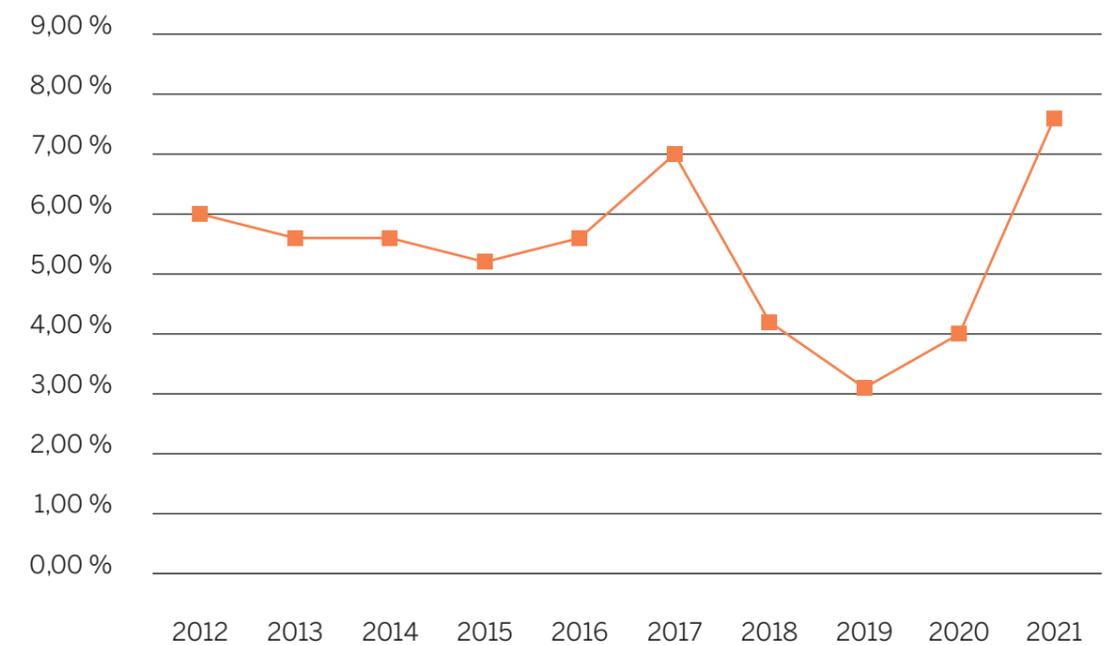
FERTIGSTELLUNGEN



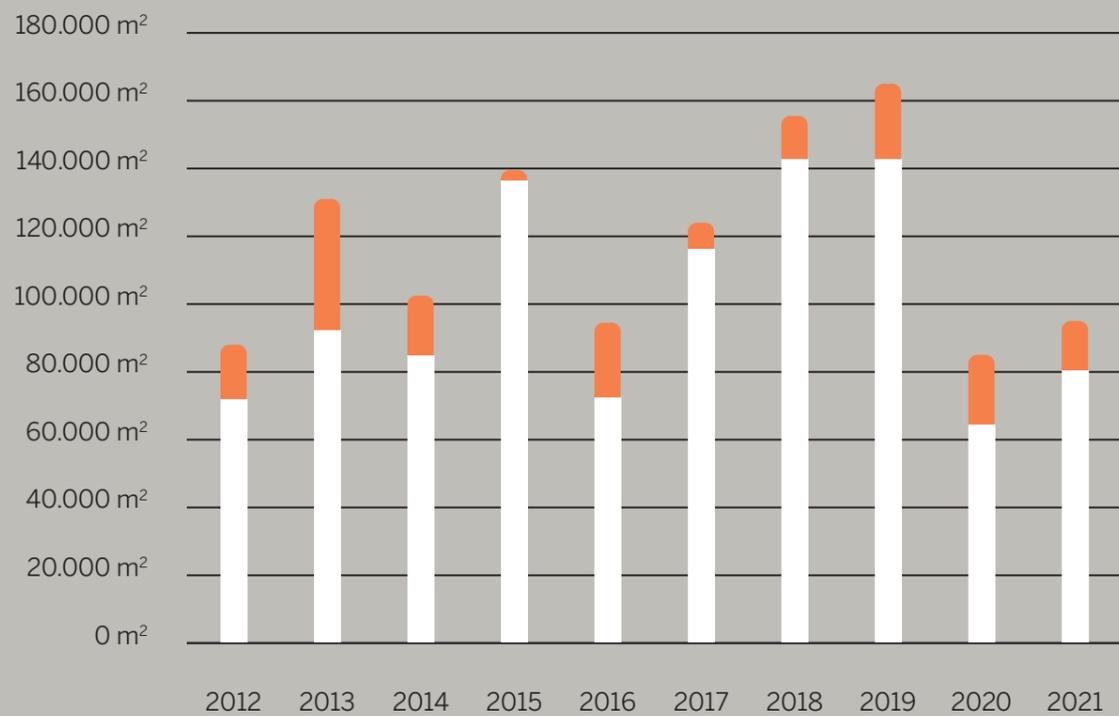
— — — Ø 10 Jahre **38.000 m²** ■ Fertigstellungen ■ davon noch verfügbar

LEERSTAND

Ø 5 Jahre **4,8 %** (151.400 m²)
 Ø 10 Jahre **5,1 %** (158.500 m²)

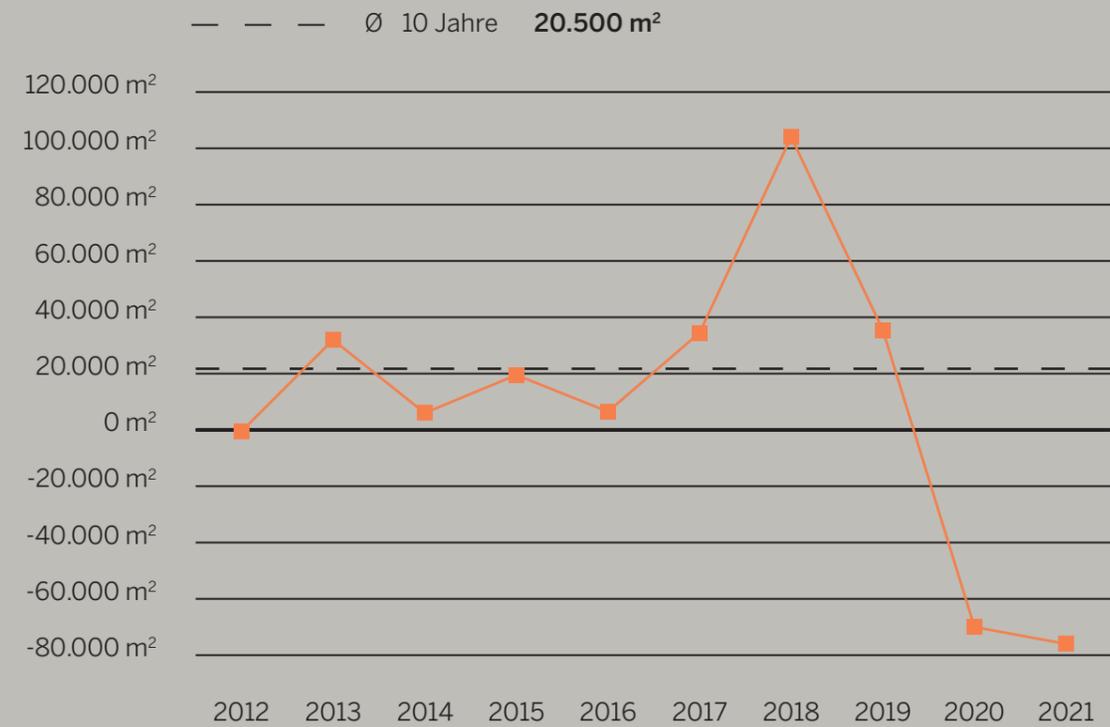


VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ



 Vermietungsleistung	 Eigennutzer	 Flächenumsatz
Ø 5 Jahre 107.500 m²	Ø 5 Jahre 17.500 m²	Ø 5 Jahre 125.000 m²
Ø 10 Jahre 102.000 m²	Ø 10 Jahre 18.000 m²	Ø 10 Jahre 120.000 m²

NETTO - ABSORPTION



LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



	einfacher Nutzwert 65.000 m²
	mittlerer Nutzwert 92.500 m²
	hoher Nutzwert, Neubauqualität 76.500 m²
	Neubauerstbezug 6.500 m²

& AUSBLICK

PROGNOSE

SPITZENMIETE



DURCHSCHNITTMIETE



LEERSTAND



VERMIETUNGSLEISTUNG



ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandsquote ist von 4,0 % auf jetzt 7,6 % gestiegen. Innerhalb 2021 hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenangebot um rund 111.000 m² auf jetzt 240.500 m² massiv erhöht. Enthalten sind rd. 39.000 m² Untermietangebote. Dieser Wert hat sich im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt.

Mit rd. 48.000 m² wurde zwar überdurchschnittlich viel Neubaufäche fertiggestellt, davon steht heute aber mit rd. 800 m² so gut wie nichts mehr zur Verfügung. Auch von den ca. 27.500 m² Bürofläche, die voraussichtlich 2022 fertiggestellt werden, ist keine separat anmietbare Bürofläche mehr vakant. Lediglich Büros in Kombination mit Hallenflächen sind noch verfügbar.

FLÄCHENUMSATZ

Der Essener Büromarkt hat sich im Verlaufe des Jahres 2021 zwar sichtbar erholt, verfehlte mit einem Büroflächenumsatz von 95.000 m² aber im zweiten Jahr in Folge die 100.000 m²-Marke. Mit rund 80.000 m² wurde in Relation zum Vorjahr aber 25 % mehr Fläche vermietet. Die Eigennutzerquote lag mit 16 % (15.000 m²) im Bereich des langfristigen Durchschnitts. Dass die Vermietungsleistung das Zugpferd für den Flächenumsatz war und insbesondere zum Jahresende die Marktdynamik spürbar zugenommen hat, stimmt positiv.

Die Zahl der registrierten relevanten Mietverträge hat sich mit 120 Abschlüssen etwas verringert (2020: 136 Stück). Die durchschnittliche Größe der Mieteinheiten ist folglich leicht gestiegen. Auch gab es im Gegensatz zum Vorjahr wieder zwei große Mietverträge, die beide im spekulativen Neubauprojekt „Max & Moritz“ in der Weststadt verbucht wurden. CUBION vermittelte rd. 8.000 m² Bürofläche an die Vonovia SE, die sich den kompletten Bauteil „Moritz“ an der Frohnhauser Straße 40-44 sicherte. Eine Gesellschaft der BRD mietete das etwas größere Gebäude „Max“ mit rd. 9.100 m² Bürofläche an der Frohnhauser Straße 50. Den drittgrößten Mietvertrag mit ca. 3.650 m² Bürofläche schloss die Stadt Essen zur Unterbringung der Familienkasse im Objekt Lysegang 11.

MIETEN

Die Mieten zeigten sich 2021 vom gestiegenen Flächenangebot und von der Pandemie unbeeindruckt. Im Gegenteil stiegen die Mieten im Durchschnitt wie in der Spitze weiter an. Die in Essen realisierte Spitzenmiete lag mit rund 16,40 EUR/m² deutlich über dem Vorjahreswert von 14,90 EUR/m². Die gewichtete nominale Durchschnittsmiete stieg von 10,01 EUR/m² auf 11,42 EUR/m². Rechnet man Vertragsabschlüsse in Neubauten heraus, so liegt der gewichtete Durchschnittswert im Büroflächenbestand bei nominal 10,09 EUR/m². Generell halten wir eine Spitzenmiete bis zu 19,00 EUR/m² für erzielbar. Diese Mieten werden aufgrund der extremen Baukostensteigerungen im höchsten Qualitätssegment erforderlich und können in Bestlagen erzielt werden.

AUSBLICK

Für 2022 erwarten wir parallel zum Abklingen der Coronapandemie eine zunehmende Erholung und Stabilisierung des Essener Büromarktes. Zur Marktdynamik dürften dabei zwei Faktoren beitragen: Einerseits werden sich Nachholeffekte durch Nutzer einstellen, die während der Pandemie ihre Umzugspläne auf Eis gelegt haben. Andererseits hat sich der Büroalltag bei vielen Nutzern durch Homeoffice und Videokonferenzen so verändert, dass eine erforderliche Anpassung der Büroraumkonfiguration zu Umzügen führen wird. In Summe könnte sich ein Flächenumsatz in etwa auf Vorjahresniveau einstellen. Die Leerstandsquote wird voraussichtlich noch etwas weiter ansteigen, da bereits heute für das laufende Jahr umfangreiche zusätzliche Leerstände bekannt sind.

WIR SIND

CUBION



Katharina Cassani Niklas Klein Luis Singerhoff Inga Mathyl Heiko Keller Nadja Zeineddine Stefan Orts Markus Büchte



Frank M. Lichtenheld Jörg Gregor Sabrina Wasielewski Svenja Dreher Julius Lichtenheld Stewart Darman Marvin Prochowski Selina Köther Nicolas Kaiser

VERMIETUNGSLEISTUNG

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 Nutzer, 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.

MIETEN

Die in diesem Bericht ausgewiesenen Mieten beziehen sich nur auf neu abgeschlossene Mietverträge. Es handelt sich um Nominalmieten, also die im Vertrag ausgewiesenen Anfangsmieten ohne Berücksichtigung von geldwerten Nebenleistungen (Incentives), Nebenkosten und Steuern.

SPITZENMIETEN

Die realisierte Spitzenmiete errechnet sich aus dem Median der Nominalmieten aus dem höchsten Preissegment, welches etwa 3 % der Vermietungsleistung im Berichtszeitraum umfasst. In die Berechnung sind mindestens drei Mietverträge einzubeziehen. Die erzielbare Spitzenmiete bezeichnet die generell derzeit erzielbare höchste Miete (i.d.R. für die beste Qualität am besten Standort) unabhängig davon, ob dieser Preis im Berichtszeitraum erzielt worden ist.

MIETFLÄCHEN

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

DURCHSCHNITTSMIETEN

Die Durchschnittsmiete ist der flächengewichtete Durchschnittsmietpreis (Mittelwert) über alle neu abgeschlossenen Mietverträge eines Marktes. Bei besonderem Ausweis der „Durchschnittsmieten im Bestand“ bleiben Vertragsabschlüsse in Neubauten außer Betracht, da hohe Neubaumieten in kleineren Büromärkten den Mittelwert stark verzerren können.

LEERSTAND

Zum Leerstand zählen Mietflächen, die innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sind. Zu sanierende Flächen oder Flächen, die aufgrund ihrer Substanz nicht kurzfristig dem Markt zur Verfügung stehen, sind unberücksichtigt. Untermietflächen sind im Leerstand enthalten, da auch diese Flächen marktrelevant sind und sich bei erfolgreicher Vermietung im Umsatz widerspiegeln.

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.)

SPITZENRENDITE

Niedrigste Nettoanfangsrendite, die für eine Immobilie in bester Qualität, Ausstattung und Lage unter Berücksichtigung einer marktüblichen Miete zu einem Stichtag voraussichtlich erzielt werden kann oder erzielt worden ist. Die Nettoanfangsrendite errechnet sich aus Jahresnettokaltmiete des Objektes abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten geteilt durch den Kaufpreis inklusive Kaufnebenkosten.

QUELLENANGABEN/BILDNACHWEIS

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

Bochum

- S.39/42 Gesundheitscampus Süd (Animation: Kölbl Kruse)
- S.43 Westring 22 (Animation: Marcus Wagner Architektur)

Dortmund

- S.55 Freie-Vogel-Straße/Tiranaweg (Animation: Continentale)
- Freie-Vogel-Str. 385 (Foto: Kemper, Steiner & Partner GmbH)
- Walter-Busch-Str. (Foto: Unternehmensgruppe Derwald)

Duisburg

- S.71 Wuhanstraße 13 (Foto: Aurelis / Heinle, Wischer Partner)
- S.71 / 74 Zum Portsmouthplatz 24 (Animation: Aurelis / SSP AG)

Essen

- S.22 Kruppstraße 5 (Foto: Gordon Bussiek)
- S.82 Luftbild Essen (Foto: Gordon Bussiek)
- S.91 Frohnhauser Straße 40-44 (Animation: CFI Conzepte für Immobilien GmbH)
- S.87 Frohnhauser Straße 50 (Animation: CFI Conzepte für Immobilien GmbH)
- S.90 RWE Platz 1-7 (Animation: Sichtvision)
- S.91 Am TÜV 1 (Foto: TÜV NORD GROUP/Frauke Schumann)
- S.92 / 93 Willy-Brandt-Platz 1a (Animationen: Koerfer Gruppe)

S. 4, 12, 34, 50, 66 (Fotos: Shutterstock)

Restliche Bilder: CUBION

IMPRESSUM & RECHTLICHE HINWEISE

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

Gestaltung: Tölle Studios GmbH

Druck: Druckhaus Duisburg OMD GmbH

Copyright: CUBION Immobilien AG

Hinweise: CUBION ist eine eingetragene Marke der CUBION Immobilien AG.

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

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

Der Umwelt zuliebe gedruckt auf Maxi Offset. Maxi Offset ist EU Ecolabel zertifiziert und FSC® zertifiziert.