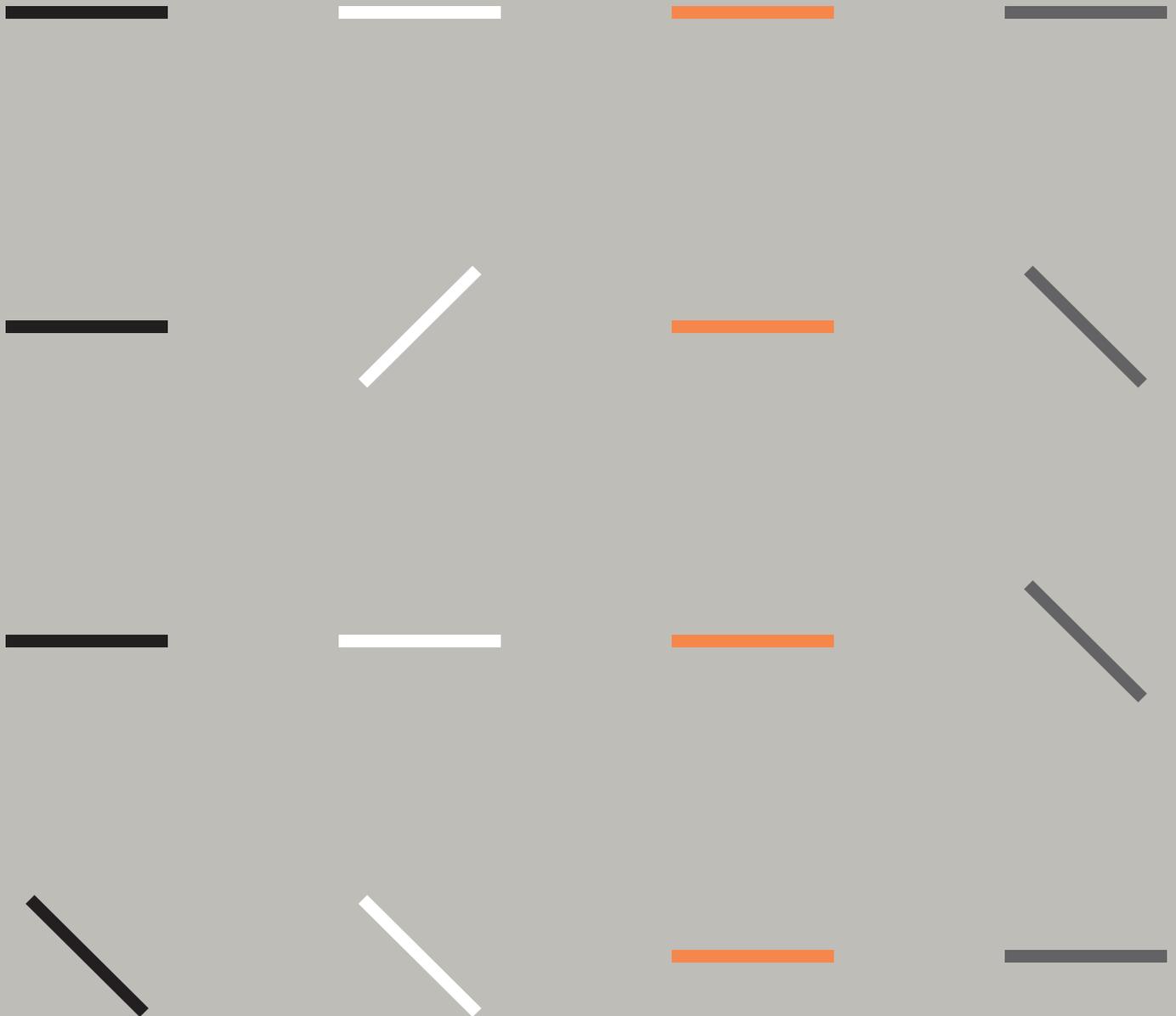


**BÜROMARKT  
RUHRGEBIET  
BOCHUM  
DORTMUND  
DUISBURG  
ESSEN**

**2022  
2023**



# WELTWEIT ERFOLGREICH. UNSER NETZWERK.

## NAI APOLLO GROUP / NAI GLOBAL

CUBION ist Gründungsmitglied des 2005 gegründeten Netzwerkes NAI apollo group.

## STARKE PARTNERSCHAFT DEUTSCHLANDWEIT

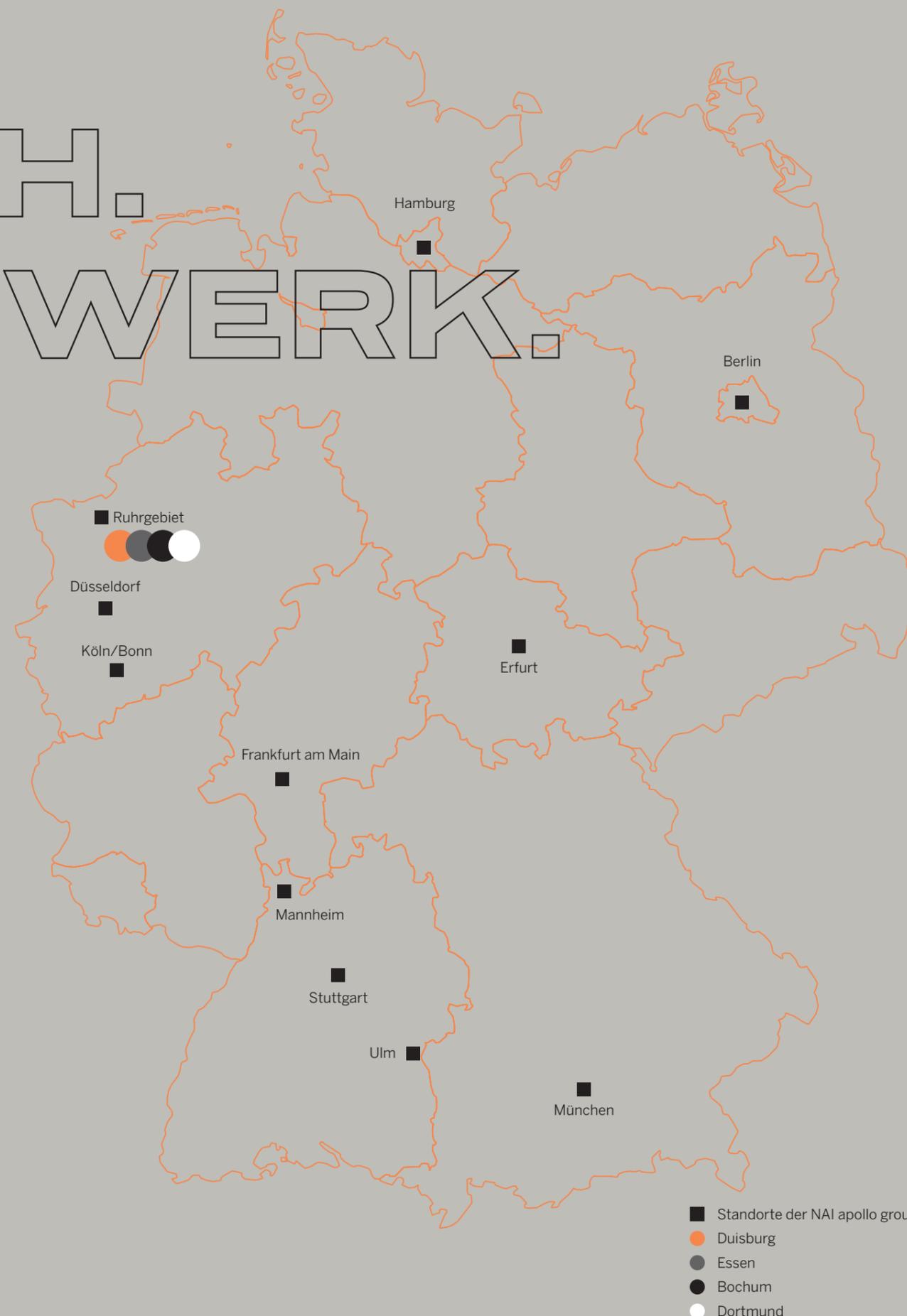
Die NAI apollo group ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 30 Jahren beraten unsere Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Dabei agieren wir mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland. Das Leistungsspektrum unserer Gruppe umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Bewertung, Research, Corporate Finance, Healthcare, Investment-Management sowie 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 hinweg rd. 370.000 Quadratmeter vermittelt. Bei etwa 57 % davon handelt es sich um Büroflächen. Im Investment begleiteten wir 2022 An- und Verkäufe im Volumen von rund 0,66 Milliarden Euro.

## INTERNATIONAL VERNETZT

Die NAI apollo group ist Teil des übergeordneten internationalen Netzwerkes NAI Global. Mit mehr als 5000 Immobilienspezialisten in über 300 Partnerbüros steht NAI Global seinen Kunden weltweit als kompetenter Ansprechpartner und Berater zur Seite.



# 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 Surveyors unterliegen wir dem strengen Verhaltenskodex der Organisation, beraten unparteiisch und auf höchstem, stets aktuellem fachlichen Niveau.



# ZUVERLÄSSIGE PARTNER.

## LANGJÄHRIGE MARKTERFAHRUNG

Jedes Mitglied unserer Unternehmensführung ist seit mindestens drei Jahrzehnten in der Immobilienwirtschaft aktiv. Seit fast zwanzig Jahren beobachtet und analysiert CUBION 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.



*M. Büchte*

Markus Büchte

*Stefan Orts*

Stefan Orts

*F. M. Lichtenheld*

Frank M. Lichtenheld

# AUF KOMPETENZ KOMMITTES 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



Die Auswirkungen der Multikrise erfassen auch die Büromärkte und fordern Mieter in vielfältiger Weise heraus. Durch die Pandemie forcierte Homeoffice-Quoten ändern den Flächenbedarf quantitativ wie qualitativ. Die Inflation lässt per Indexierung die Büromieten steigen. Zusätzlich lässt die Energiekrise die Nebenkosten explodieren. Die Gesamtkostenbetrachtung angemieteter Flächen rückt immer weiter in den Fokus, da die Nebenkosten schon lange keine Nebensache mehr sind. Es gibt jede Menge Handlungsbedarf. Wollen wir darüber sprechen?

## **Markus Büchte**

Vorstand Vermietung & Research,  
CUBION Immobilien AG



.... und wäre die Aufzählung meines Kollegen nicht schon genug, steigen auch noch die Baukosten und Zinsen massiv. ESG- und taxonomiekonforme Neubauentwicklungen waren aufgrund der Gestehungskosten schon Anfang 2022 kaum mehr realisierbar. Durch den massiven Zinsanstieg sind nun auch keine Forward-Projektverkäufe mehr möglich, da Baukosten und Verkaufspreise nicht mehr harmonieren. Den gleichen Erdrutsch gibt es bei Bestandsimmobilien: Quasi über Nacht hat die ein oder andere Immobilie 30-40 % Wertverlust erfahren. Die meisten Kaufinteressenten werden vom Marktteilnehmer zum Zuschauer. Eine verlässliche Preisfindung ist kaum möglich, da Vergleichstransaktionen fehlen. Wertermittlungen beruhen mehr auf Schätzungen als auf Fakten. Eine spannende Zeit, die jüngere Marktteilnehmer die Augen reiben lässt. Zeiten wie nach Lehman, in denen wir sehr erfolgreich waren. Unser Vorteil sind langjährige belastbare (oftmals private) Investorenkontakte, die aufgrund hoher Liquidität unkompliziert kaufen können.

## **Stefan Orts**

Vorstand Investment,  
CUBION Immobilien AG

## **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.

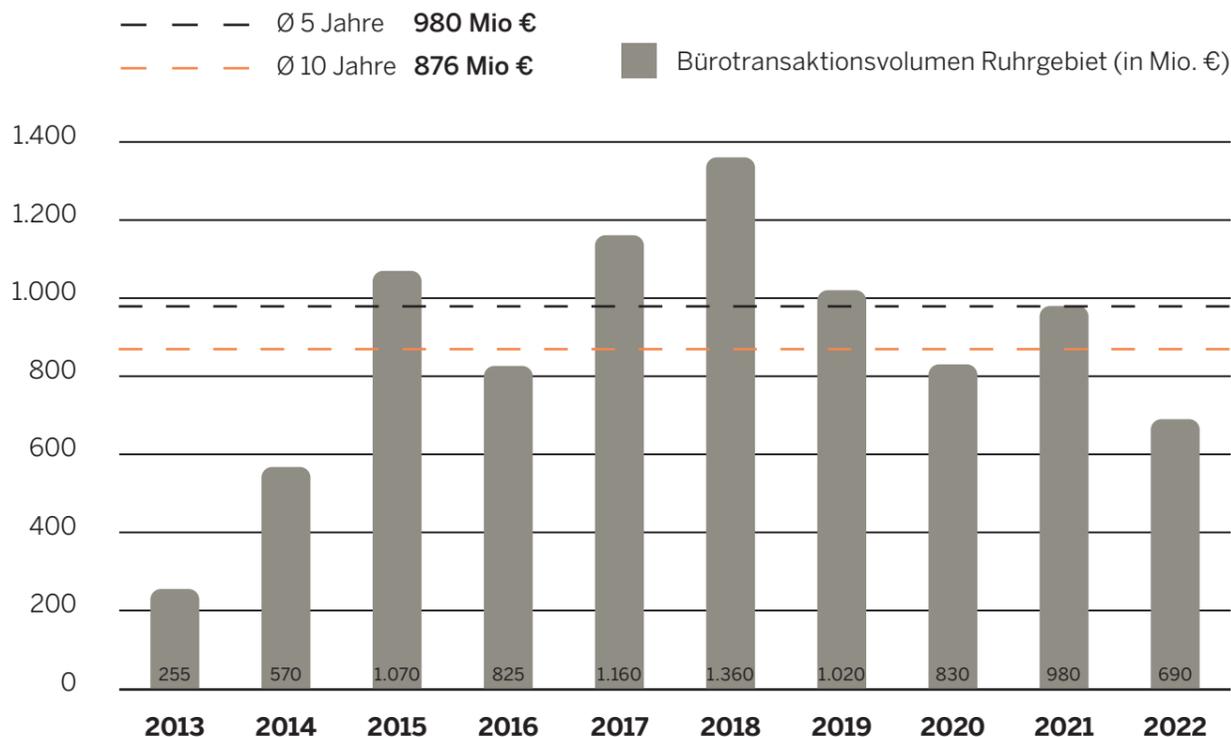
Wenn wir vom Erfolg eines Projektes nicht überzeugt sind, lehnen wir den Auftrag ab. Alles andere wäre reiner Zeitdiebstahl. Das wollen wir nicht - und Sie erst recht nicht.

**DAS RUHRGEBIET,  
EIN MODERNER  
ARBEITS- &  
LEBENSRAUM  
& DIE HEIMAT  
VON CUBION.**



# BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

## TRANSAKTIONSVOLUMEN



## TRANSAKTIONSVOLUMEN & RENDITE

Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet ist im Jahr 2022 spürbar durch die Gemengelage aus Ukrainekrieg, Rekordinflation und Zinswende beeinflusst worden. So wurden 690 Mio. Euro an Bürotransaktionsvolumen erfasst, was sich 29,6 % unter dem Vorjahr bewegt (2021: 980 Mio. Euro). Zwar stellt dies den niedrigsten Wert seit 2014 dar, allerdings fällt an anderen Standorten sowohl die prozentuale als auch die absolute Abnahme des Investmentvolumen deutlich höher aus. Die Anzahl der Transaktionen ist von 52 Büroverkäufen im Vorjahr auf 39 im Jahr 2022 gesunken. Dementsprechend beträgt die durchschnittliche Verkaufsgröße rund 17,7 Mio. Euro. Größere Verkäufe sind beispielsweise das Objekt „The Yellow“ in Dortmund, das für 66 Mio. Euro durch die CLS

erworben wurde, sowie das „Europa Center“ in Essen, das sich die Deutsche Investment für ein Sondervermögen für über 36 Mio. Euro gesichert hat. Daneben sind auch einige Objekte aus dem Alstria-Portfolio infolge der Übernahme durch Brookfield im unteren dreistelligen Millionenbereich in die Statistik eingeflossen. Die Kombination aus Käuferzurückhaltung bzw. gesunkener Zahlungsbereitschaft sowie stark gestiegenen Finanzierungskosten haben auch in den Ruhrgebietsstädten die Spitzenrenditen ansteigen lassen. In Dortmund konnte im Jahresverlauf 2022 eine Zunahme von 40 Basispunkten registriert werden. In Essen liegt das Plus bei 45 Basispunkten. Somit notieren beide Städte zum Jahresende 2022 bei 4,25 % Spitzenrendite.

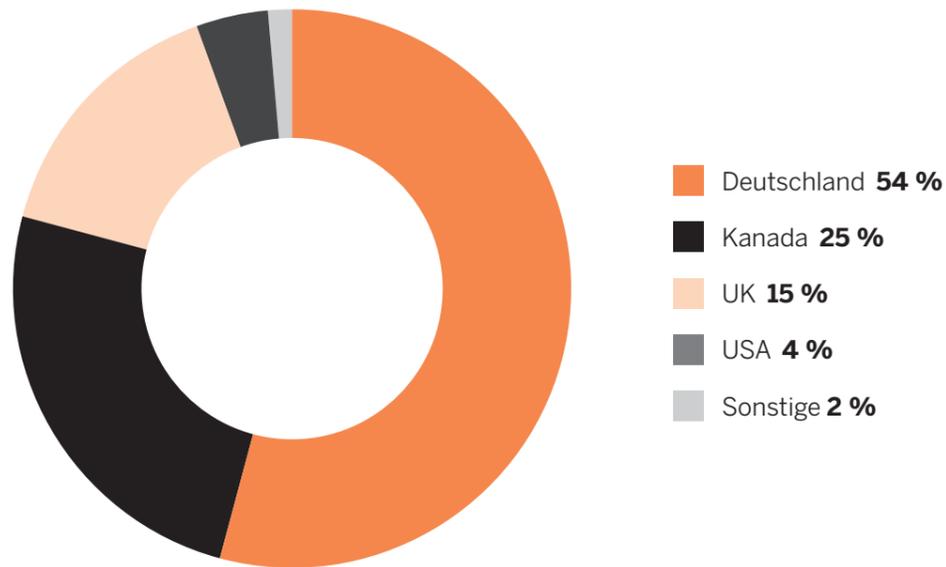
## INVESTORENTYP & HERKUNFT

Das Gros des Büroinvestmentvolumens im Ruhrgebiet ist, wie auch im Vorjahr, durch deutsche Anleger getragen worden. Diese sind für 54,2 % bzw. rund 370 Mio. Euro verantwortlich. Unter den ausländischen Akteuren sticht insbesondere Kanada durch die Alstria-Übernahme hervor. Daneben können auch das Vereinigte Königreich sowie die USA als prägnante ausländische Anlegernationen genannt werden. Unter den Investorentypen haben sich „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (35,5 %), „Asset- / Fondsmanager“ (26,8 %) sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ (10,9 %) mit den höchsten Anteilen am Büroinvestmentvolumen

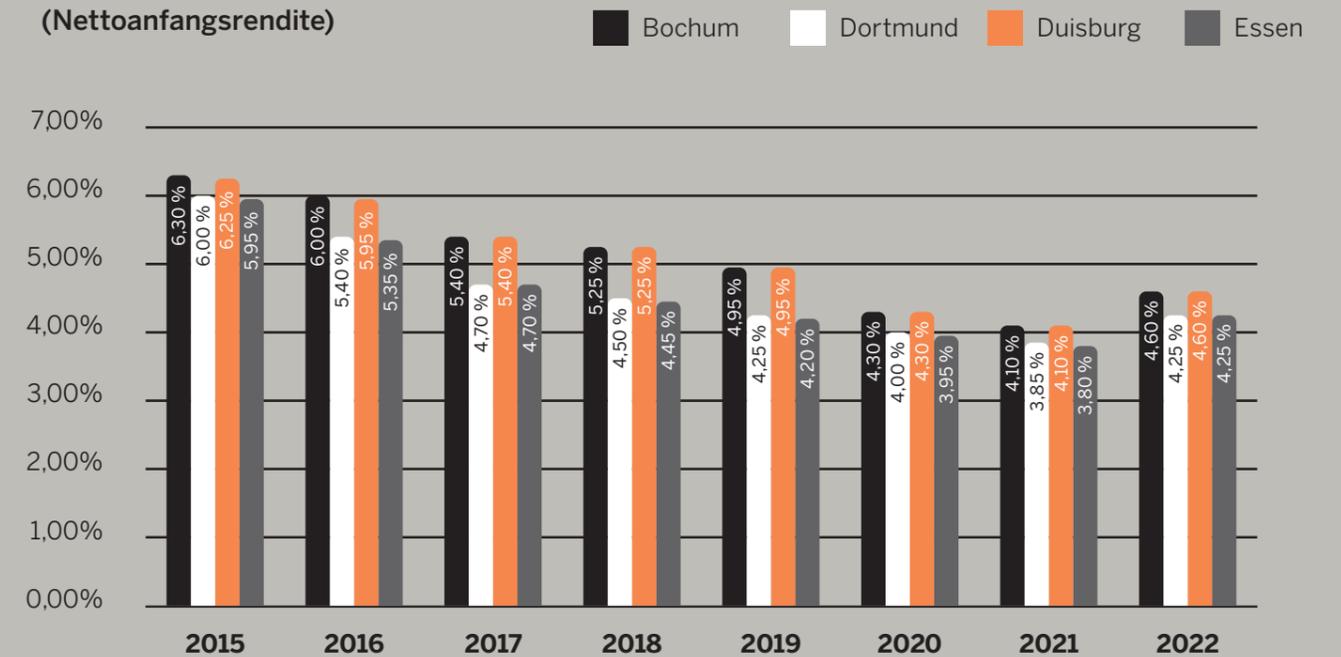
positioniert. Die für das Ruhrgebiet ansonsten so wichtige Anlegergruppe der „Privatinvestoren / Family Offices“ hat nur noch ein Drittel des Jahresvolumens investiert und damit einen Marktanteil von 6,0 % erreicht. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich ein neues Marktgleichgewicht auf den Investmentmärkten voraussichtlich zur zweiten Jahreshälfte 2023 wieder finden wird. Hiervon dürften dann auch die Ruhrgebietsstädte, die zu den gefragtesten B- und C-Standorten in Deutschland zählen, profitieren und zum Jahresende eine solide Büromarktperformance aufweisen.

# RUHRGEBIET

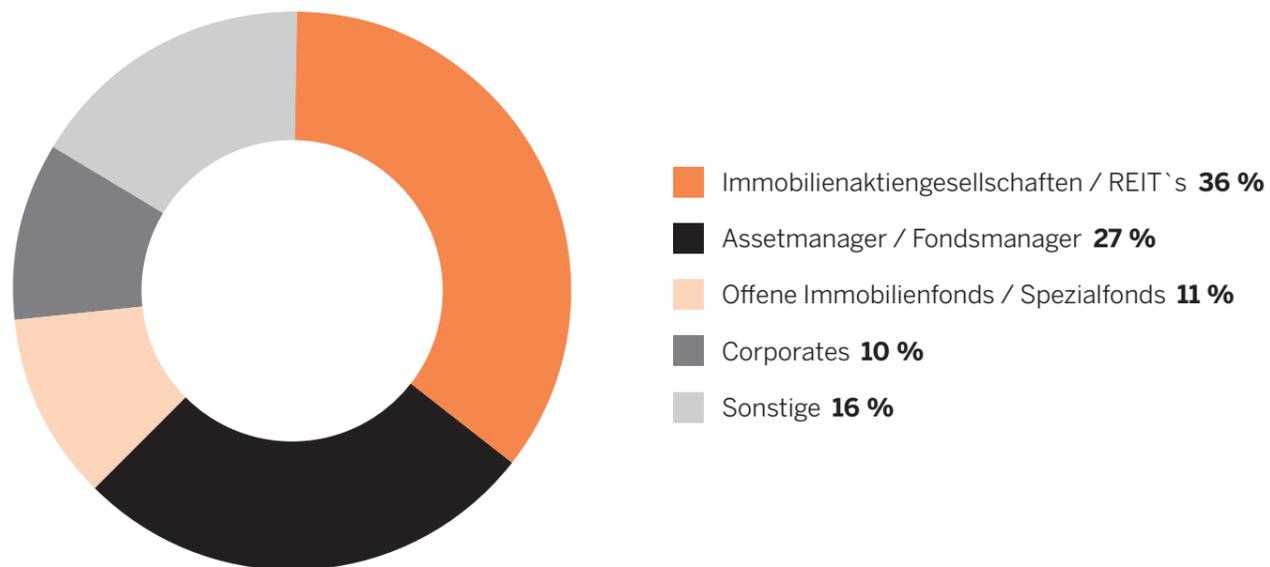
**TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH INVESTORENHERKUNFT**



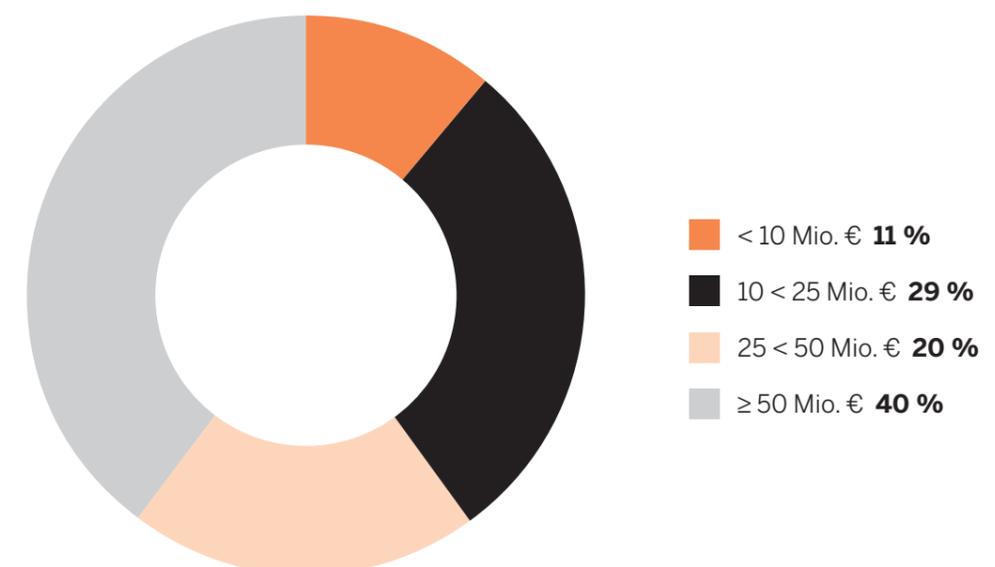
**SPITZENRENDITE (Nettoanfangsrendite)**



**TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH INVESTORENTYP**



**TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH GRÖSSENKLASSEN**



# TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2022



## **Duisburg**

Wuhanstraße 5  
(DCO - Duisburg Central Office)

**Verkäufer:** Aurelis Real Estate  
Service GmbH Region West

**Käufer:** Montano Asset  
Management GmbH

**Mietfläche:** rd. 11.400 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** rd. 70.000.000 €

# TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2022



## **DORTMUND**

Hiltropwall 4-12  
(The Yellow)

**Verkäufer:** Edmond de Rothschild REIM

**Käufer:** CLS Hiltropwall S.à r.l.

**Mietfläche:** rd. 23.982 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** rd. 66.000.000 €



## **ESSEN**

Friedrichstraße 45-47

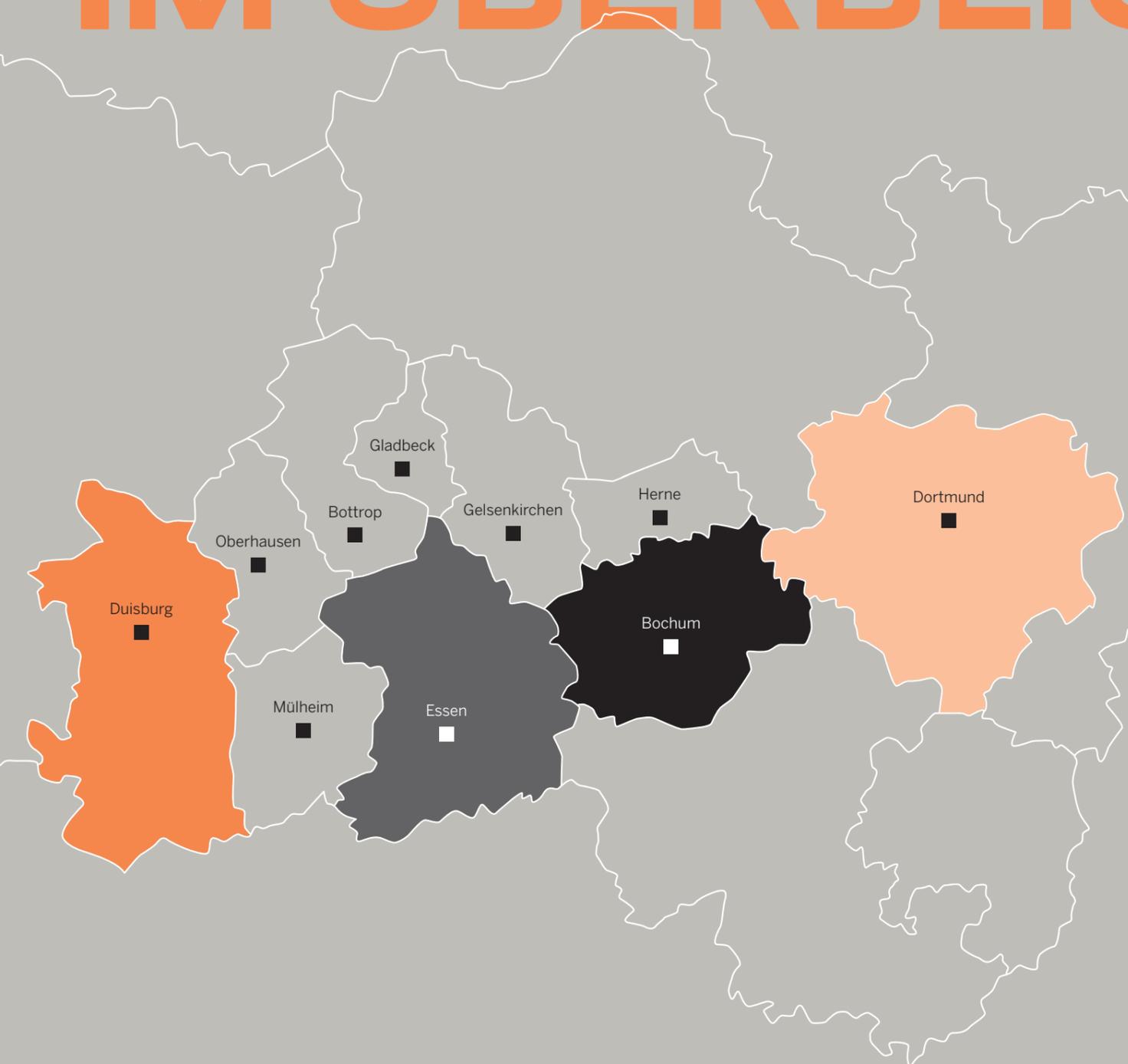
**Käufer:** Deutsche Investment  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

**Verkäufer:** Dream Global Advisors  
Germany GmbH

**Mietfläche:** rd. 14.400 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** rd. 36.000.000 €

# DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK



## DIE VIER GRÖSSTEN STÄDTE IM RUHRGEBIET

gemessen an der Einwohnerzahl

■ Bochum	:	372.000
■ Dortmund	:	609.000
■ Duisburg	:	507.000
■ Essen	:	593.000

## DIE METROPOLE RUHR

Fläche	:	rd. 4.435 km <sup>2</sup>
Einwohner	:	rd. 5,13 Mio.
Beschäftigte	:	rd. 1,84 Mio.
Dienstleistungsquote	:	rd. 78 %

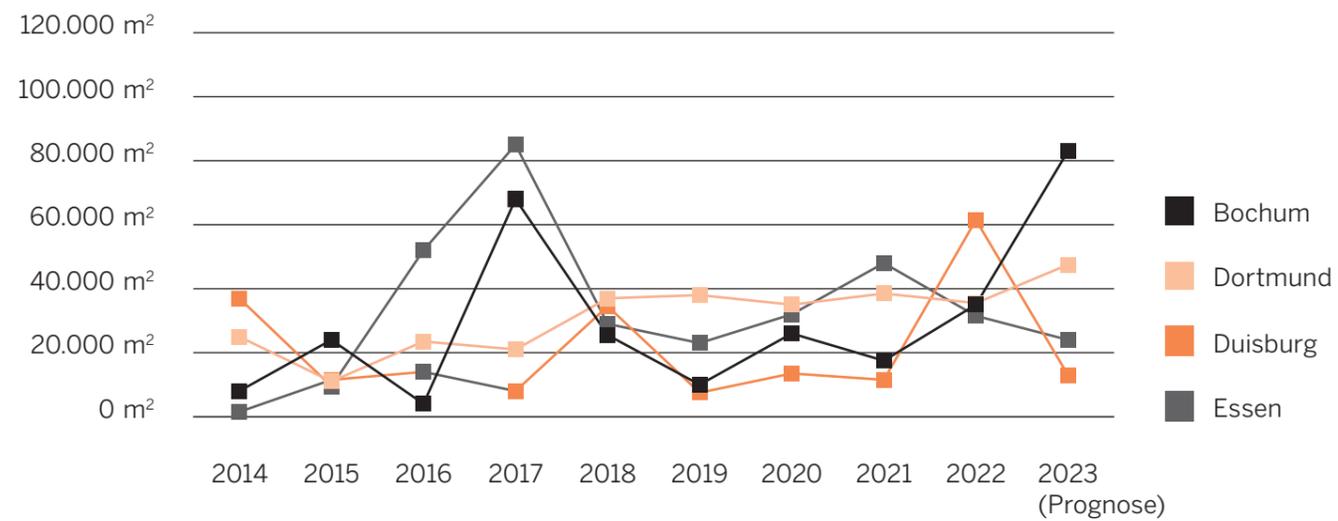
## WICHTIGE UNTERNEHMEN IN DER METROPOLE RUHR

(Auszug, alphabetisch sortiert)

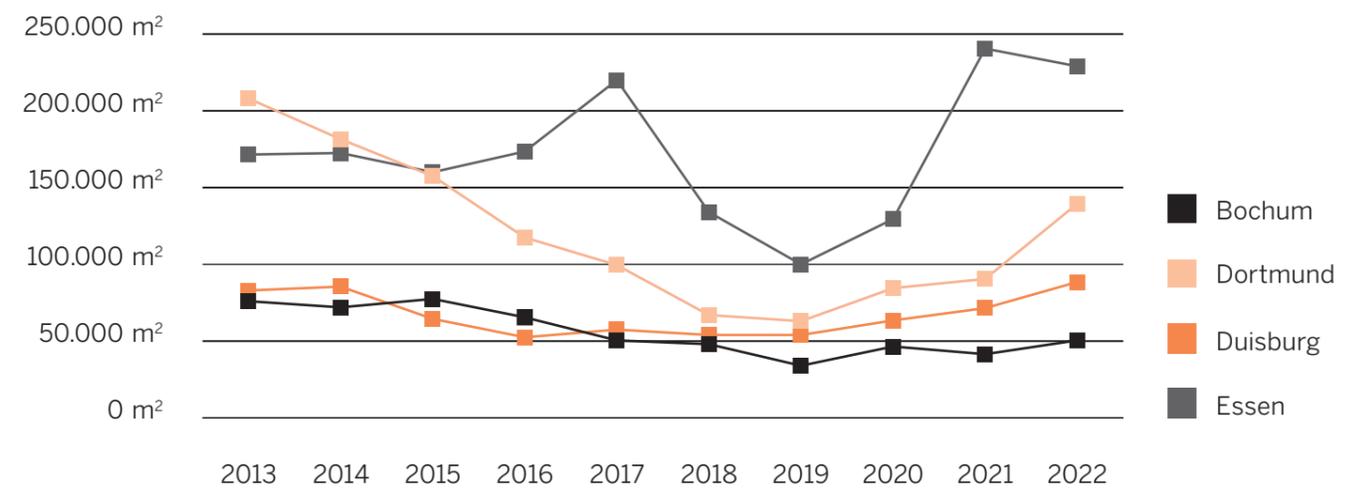
ALDI Nord	:	Essen
ALDI Süd	:	Mülheim
Amprion GmbH	:	Dortmund
BP Europa SE /Aral AG	:	Bochum
Brenntag SE	:	Essen
Deichmann-Gruppe	:	Essen
E.ON SE	:	Essen
Evonik Industries AG	:	Essen
Franz Haniel & Cie. GmbH	:	Duisburg
Hochtief AG	:	Essen
Klöckner & Co SE	:	Duisburg
MEDION AG	:	Essen
Noweda eG	:	Essen
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

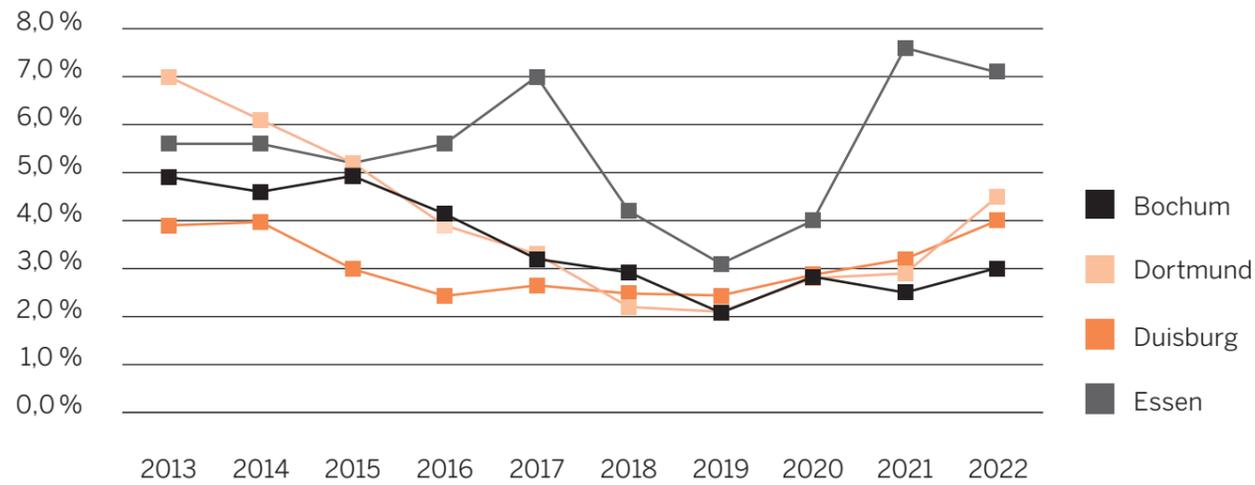


## LEERSTAND

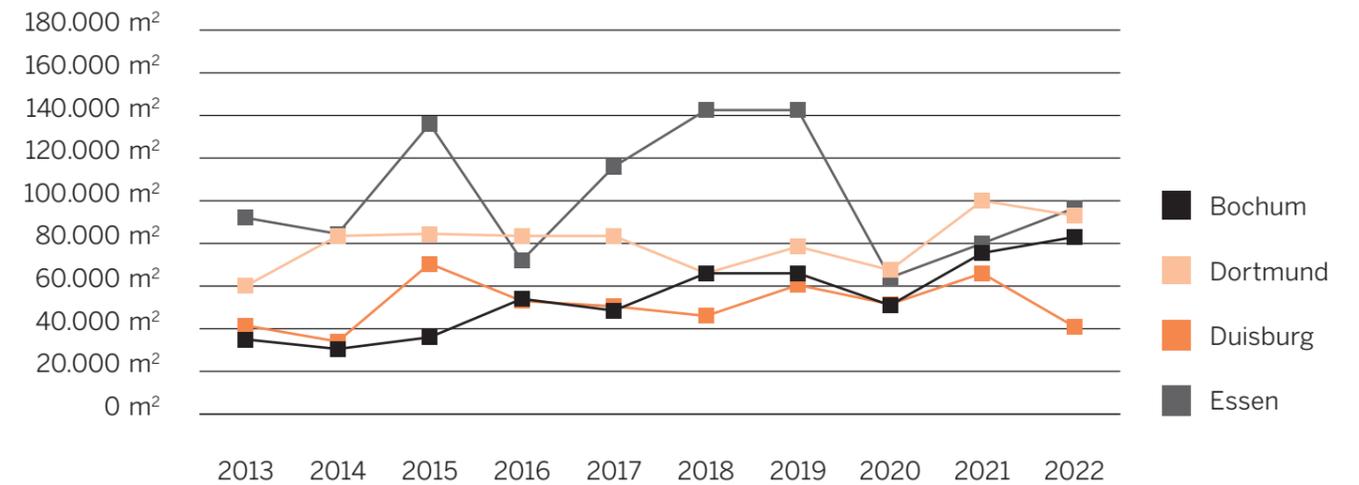


# IM ÜBERBLICK

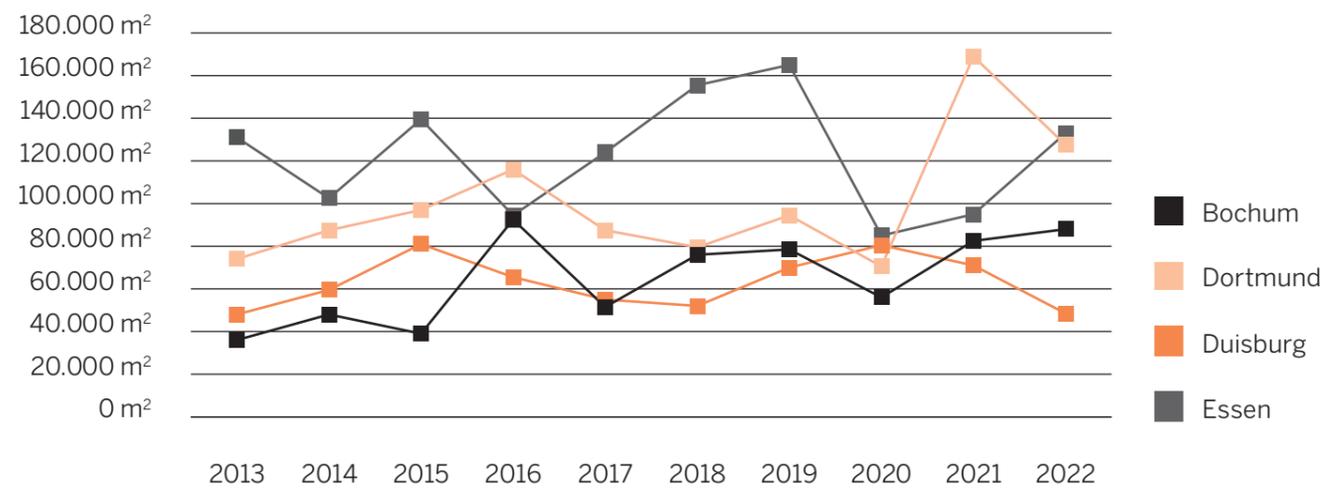
## LEERSTANDSQUOTE



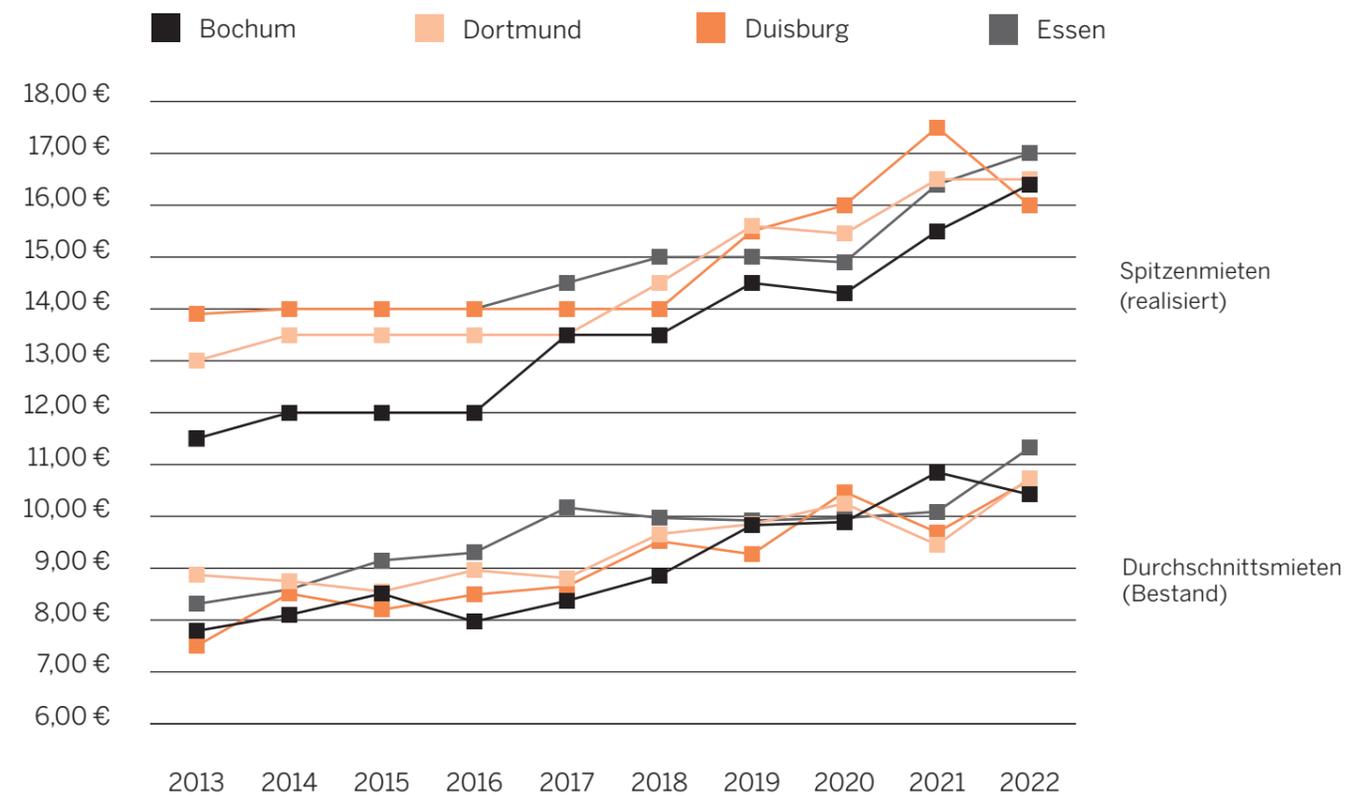
## VERMIETUNGSLEISTUNG



## BÜROFLÄCHENUMSATZ



## MIETPREISENTWICKLUNG

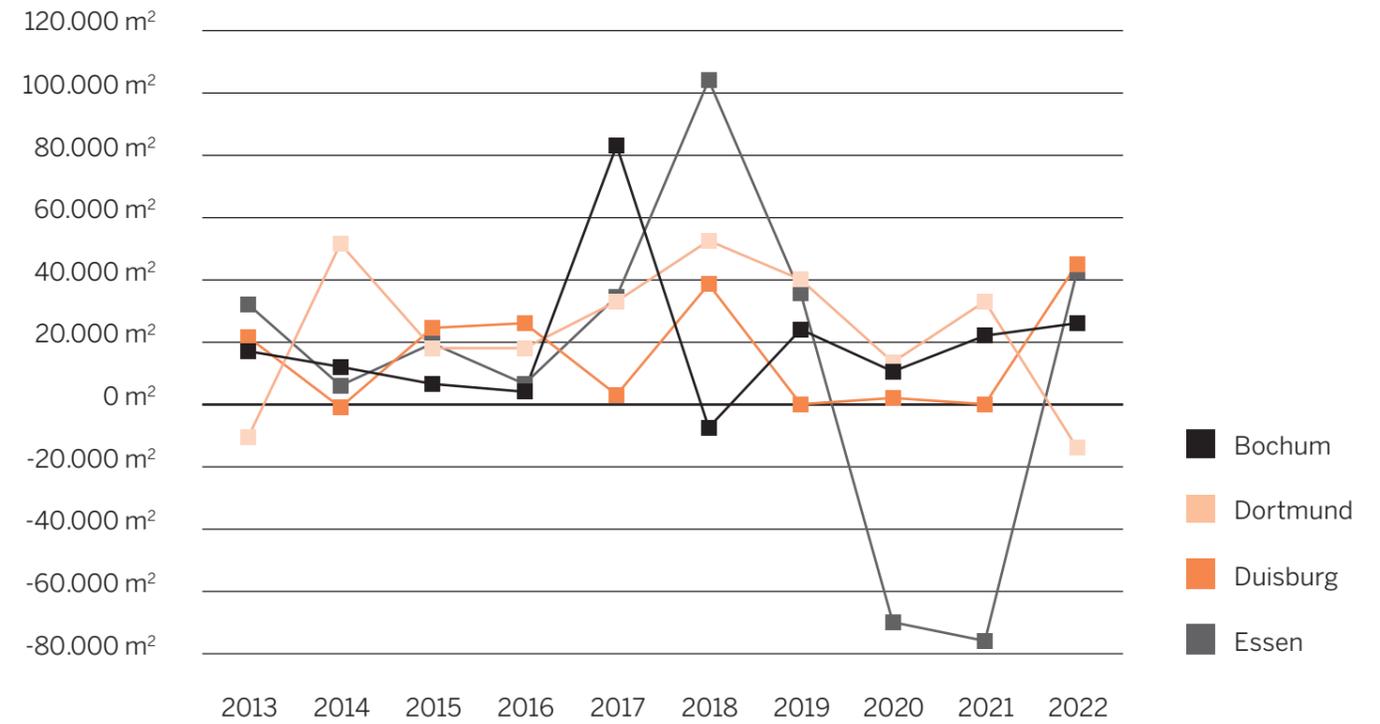


# IM ÜBERBLICK

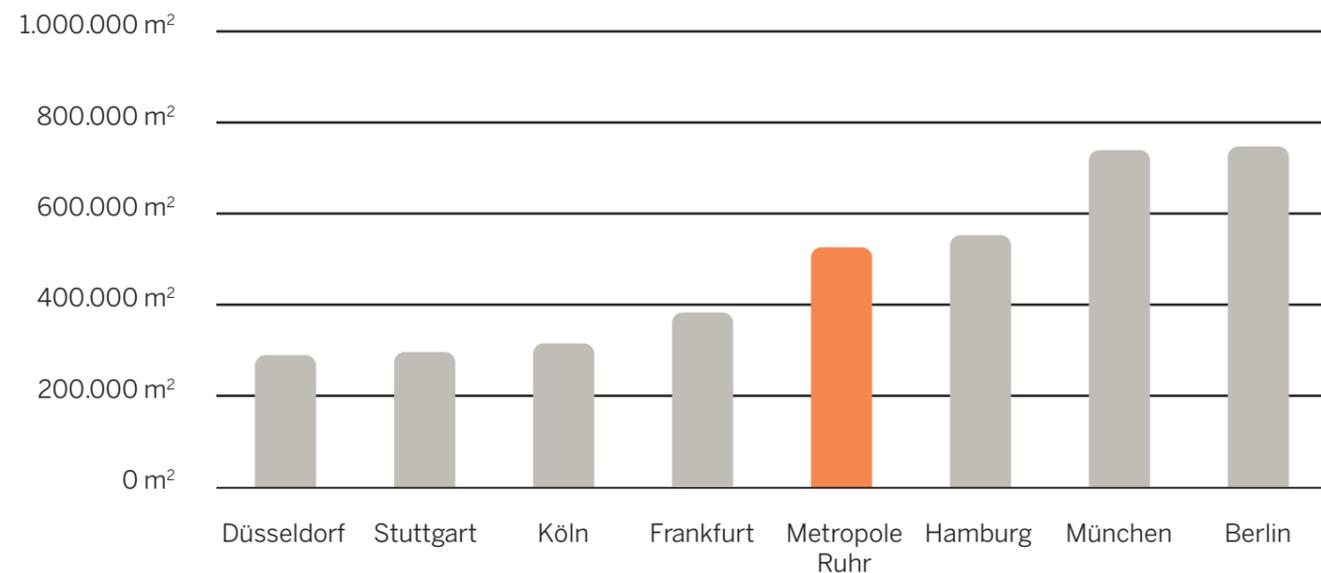
## BÜROMARKT DEUTSCHLAND

	Flächenbestand (in Mio. m <sup>2</sup> )	Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnitts- miete (€/m <sup>2</sup> )	Leerstands- quote (in %)	Spitzenrendite (in %)	Büroinvestment- volumen (in Mio. €)
BERLIN	19,80	747.000	43,50	27,90	3,5	3,45	4.170
HAMBURG	14,24	552.000	33,50	18,20	3,9	3,50	3.150
MÜNCHEN	21,15	739.000	44,50	24,30	4,7	3,45	2.510
FRANKFURT	11,53	381.600	46,00	23,60	7,5	3,50	3.520
STUTT GART	8,36	296.000	33,00	18,00	4,4	3,60	1.100
DÜSSELDORF	7,33	291.100	34,50	19,17	8,1	3,60	2.110
KÖLN	8,36	315.000	29,00	17,07	2,9	3,60	1.035
BOCHUM	1,68	88.000	16,40	12,81	3,0	4,60	Ruhrgebiet insgesamt: 690
DORTMUND	3,12	127.500	16,50	12,16	4,5	4,25	
DUI SBURG	2,24	48.500	16,00	11,26	4,0	4,60	
ESSEN	3,22	133.000	17,00	13,48	7,1	4,25	

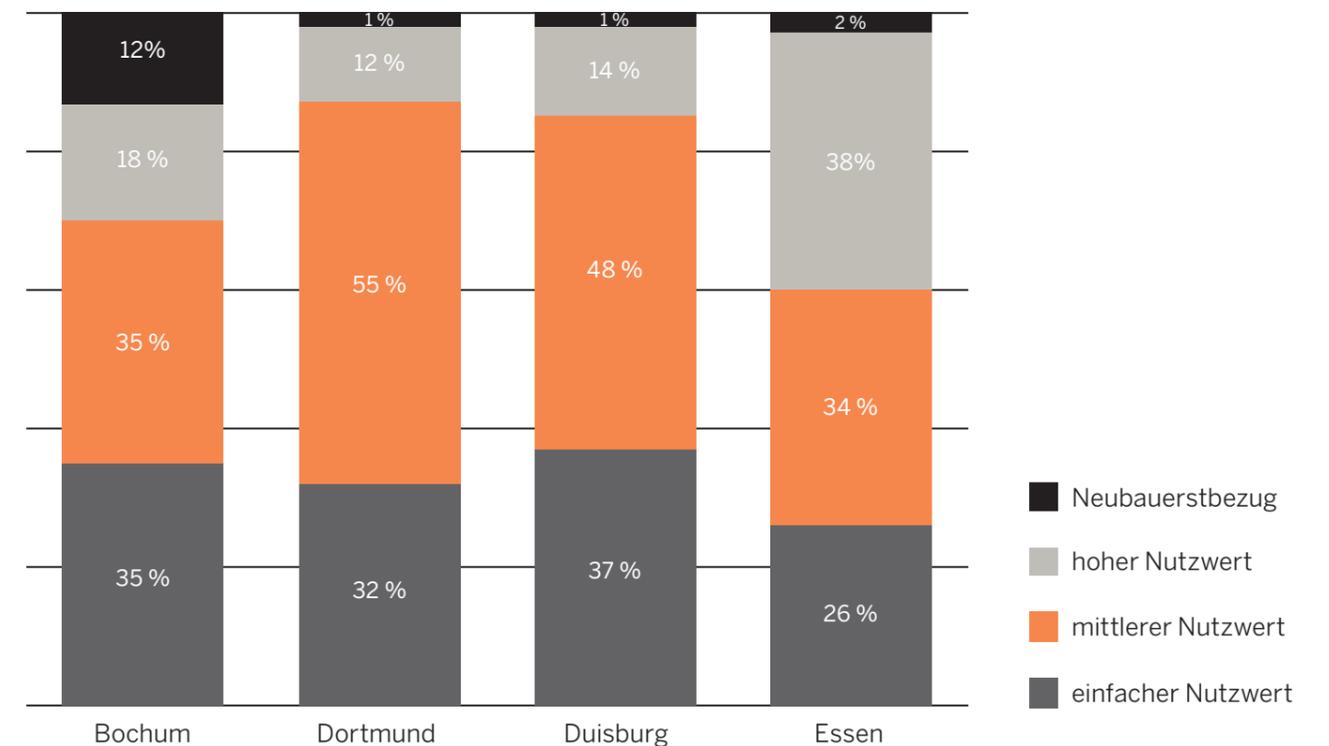
## NETTO-ABSORPTION



## BÜROFLÄCHENUMSATZ 2022



## QUALITÄTEN DES LEERSTANDS



# BOCHUM

Büromarkt Bochum auf einen Blick



## MARKTDATEN

## VORJAHR

Flächenbestand (Jahresanfang)	: 1.684.000 m <sup>2</sup>	1.667.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 83.000 m <sup>2</sup>	75.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 5.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 88.000 m <sup>2</sup>	82.500 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 50.500 m <sup>2</sup>	41.500 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 3,0 %	2,5 %
Davon Untermietangebote	: 0,4 %	0,2 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,40 €/m <sup>2</sup>	15,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 18,00 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 10,42 €/m <sup>2</sup>	10,85 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 12,81 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 35.000 m <sup>2</sup>	17.500 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 2.000 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: 26.000 m <sup>2</sup>	22.000 m <sup>2</sup>

# BÜROMIETEN BOCHUM (KARTENAUSSCHNITT)

CUBION publiziert für alle relevanten Bochumer Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Bochum Lagen & Mieten 2023“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbild-basierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

Citykern	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 18,00€
hoch	11,00€ - 13,50€
mittel	8,00€ - 10,50€
niedrig	6,50€ - 7,50€

Cityrand Süd	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,00€ - 16,50€
hoch	11,00€ - 14,00€
mittel	8,00€ - 10,50€
niedrig	6,50€ - 7,50€

Trimonte-Park	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	_____
hoch	9,50€ - 11,50€
mittel	7,50€ - 9,00€
niedrig	_____

Büropark Springorum	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,50€ - 16,50€
hoch	9,00€ - 11,00€
mittel	8,50€ - 9,00€
niedrig	_____

Universitätsstraße	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,50€ - 17,50€
hoch	10,50€ - 14,00€
mittel	7,50€ - 10,00€
niedrig	_____

Mark 51°7	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,50€ - 17,50€
hoch	12,00€ - 13,50€
mittel	_____
niedrig	_____

Technologie Quartier	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 17,50€
hoch	10,50€ - 12,50€
mittel	7,50€ - 9,00€
niedrig	_____

Gesundheitscampus / Uni	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,00€ - 16,50€
hoch	11,00€ - 13,00€
mittel	9,00€ - 11,00€
niedrig	_____



Zur vollständigen Karte

# BOCHUMS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



**VW INFOTAINMENT**  
Mieter

Rensingstraße 15  
rd. 11.850 m<sup>2</sup>

**BG RCI**

Berufsgenossenschaft Rohstoffe & chemische Industrie  
Mieter

Suttner-Nobel-Allee (BrainFactory)  
rd. 7.450 m<sup>2</sup>

**CUBION-Deal**



**ZETCON INGENIEURE**  
Mieter

Suttner-Nobel-Allee 15  
rd. 5.300 m<sup>2</sup>

**RUHR-UNIVERSITÄT  
BOCHUM**  
Mieter

Universitätsstraße 140  
rd. 4.850 m<sup>2</sup>



**GOLDBECK**  
Mieter

Alte Wittener Straße 72  
rd. 3.800 m<sup>2</sup>

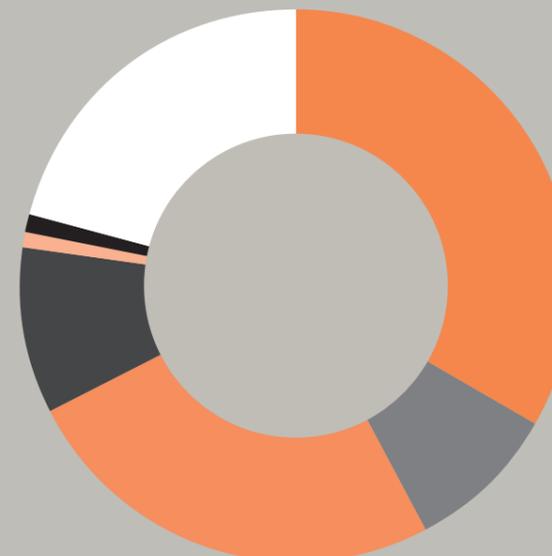
# STATISTIKEN BOCHUM

## VERMIETUNG NACH LAGEN



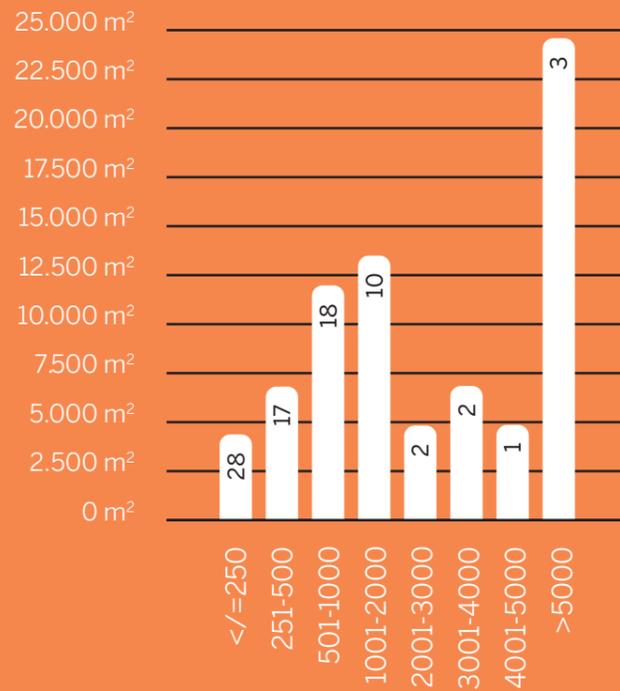
- Citykern **7 %**
- Cityrand Süd **5 %**
- Technologie-Quartier **12 %**
- Gesundheitscampus / Uni **9 %**
- Mark 51°7 **30 %**
- Sonstige Lagen **37 %**

## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen **33 %**
- Sonstige Dienstleistungen **9 %**
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen **26 %**
- EDV, IT, Telekommunikation **10 %**
- Medien, Verlage **1 %**
- Finanzdienstleister **1 %**
- Öffentliche Hand **20 %**

## VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



81 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



### KONRAD-ZUSE-STRASSE 2A

CUBION vermittelt rd. 1.450 m<sup>2</sup> Bürofläche an das CAIS Center for Advanced Internet Studies



### WITTENER STRASSE (LOOP 51°7)

CUBION erhält Alleinvermietungsantrag über rd. 28.000 m<sup>2</sup> Bürofläche



### SUTTNER-NOBEL-ALLEE (BRAINFACILITY)

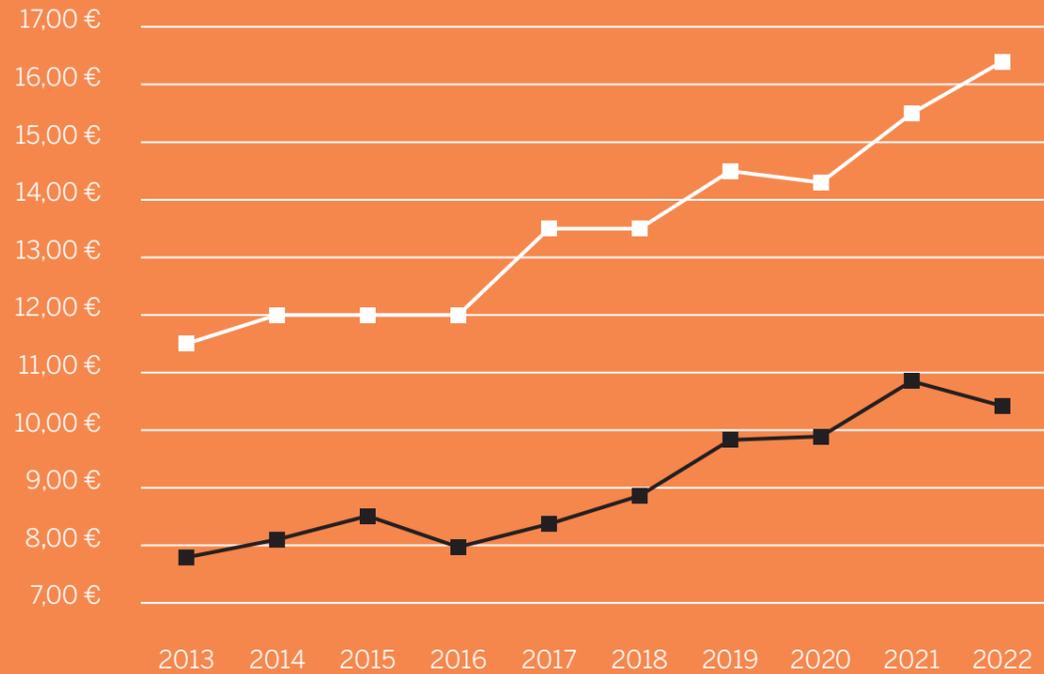
CUBION vermittelt rd. 7.450 m<sup>2</sup> Bürofläche an die Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie (BG RCI)



### WITTENER STRASSE 45

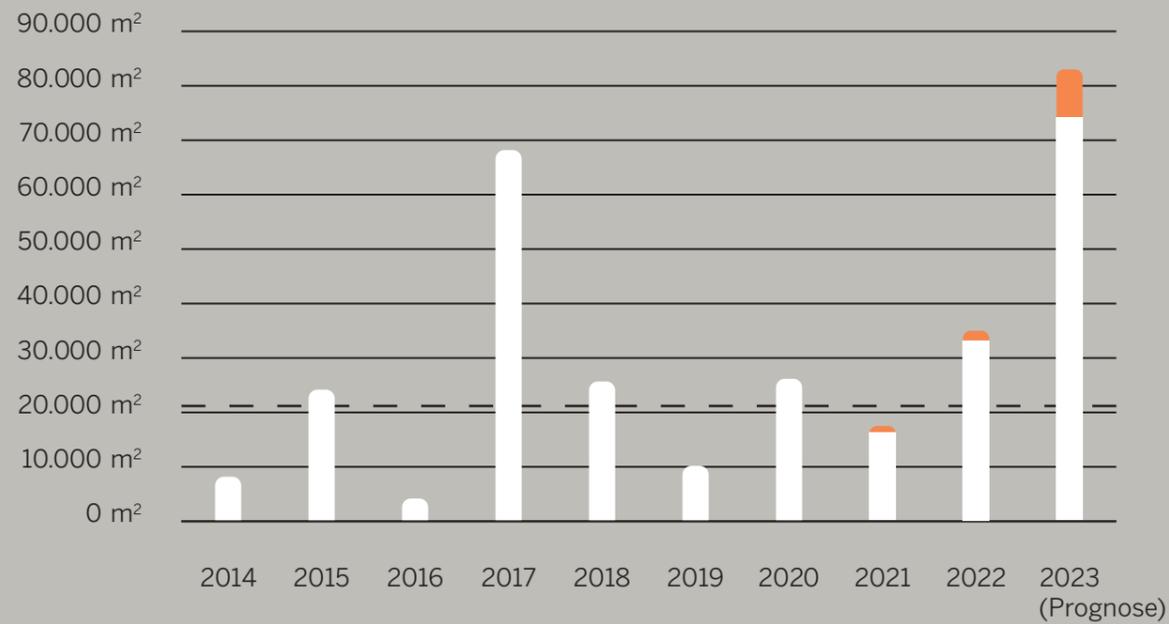
CUBION vermittelt im Alleinauftrag rd. 1.150 m<sup>2</sup> Bürofläche an die United Robotics Group und verlängert Untermietverträge im Volumen von rd. 9.500 m<sup>2</sup> Bürofläche.

**MIETPREISENTWICKLUNG**



■ Spitzenmiete (realisiert)     ■ Durchschnittsmiete (Bestand)  
 Ø 5 Jahre **14,26 €**     Ø 5 Jahre **9,56 €**  
 Ø 10 Jahre **13,03 €**     Ø 10 Jahre **8,82 €**

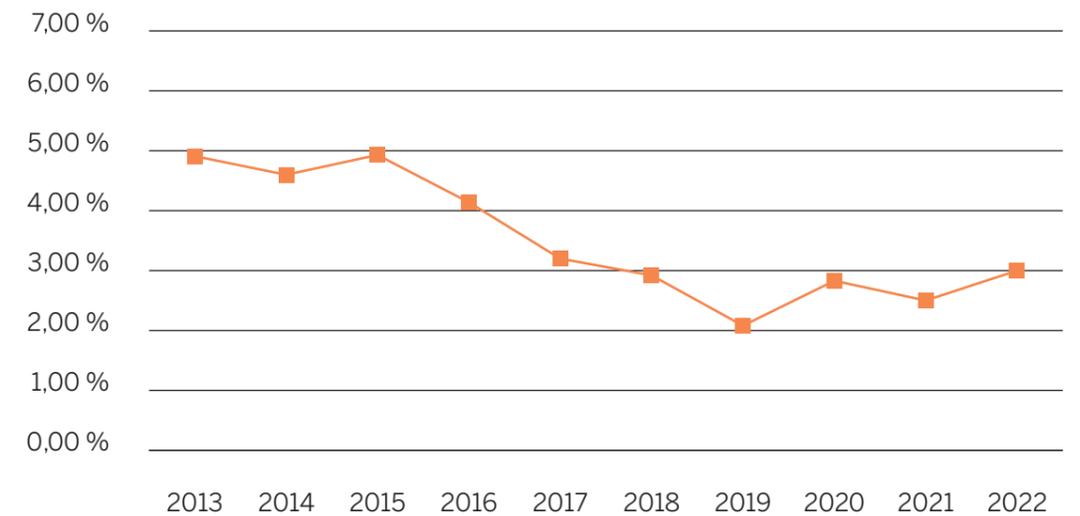
**FERTIGSTELLUNGEN**



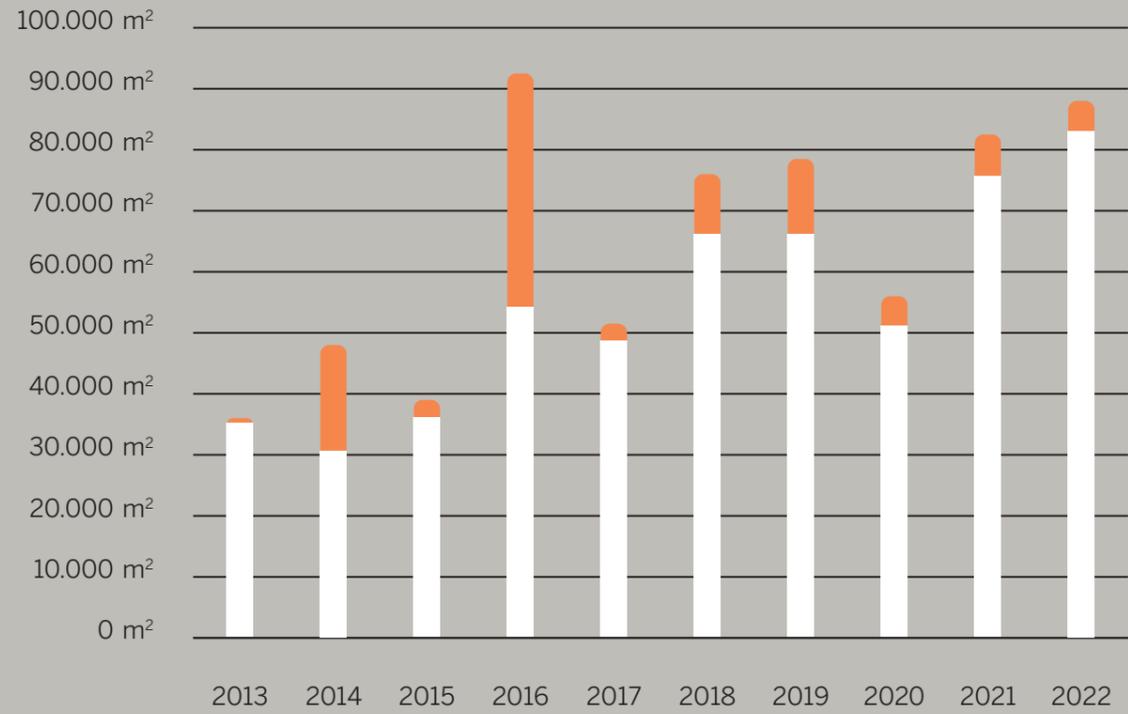
— — — Ø 10 Jahre **21.000 m²**     ■ Fertigstellungen     ■ davon noch verfügbar

**LEERSTAND**

Ø 5 Jahre **2,7 %** (44.000 m²)  
 Ø 10 Jahre **3,7 %** (58.900 m²)

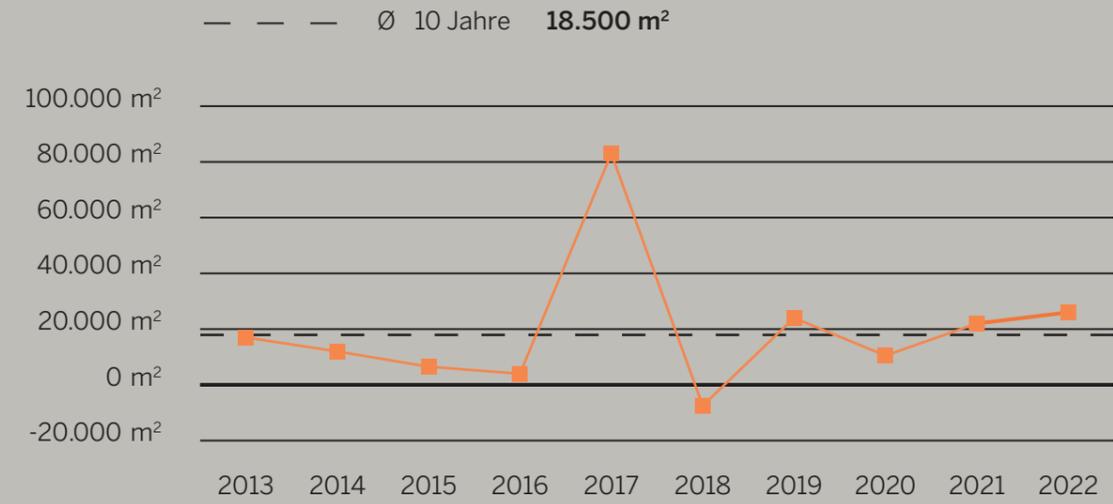


**VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ**



<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>61.500 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>7.500 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>69.000 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>50.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>10.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>60.500 m²</b>

**NETTO - ABSORPTION**



**LEERSTAND NACH QUALITÄTEN**



- einfacher Nutzwert **18.000 m²**
- mittlerer Nutzwert **17.500 m²**
- hoher Nutzwert, Neubauqualität **9.000 m²**
- Neubauerstbezug **6.000 m²**

## &amp; AUSBLICK

## PROGNOSE



## ANGEBOT &amp; LEERSTAND

Die Angebotsreserve ist im Jahresverlauf von kritisch niedrigen 2,5 % auf 3,0 % gestiegen. Damit verfügt Bochum aber immer noch über die niedrigste Leerstandsquote im Ruhrgebiet. Die vakanten 50.500 m<sup>2</sup> entsprechen gerade einmal einer durchschnittlichen Jahresvermietungsleistung. Zudem verfügen 36 % dieser Flächen nur über eine sehr einfache Ausstattung und sind ohne Modernisierungsmaßnahmen kaum nachgefragt. Umso positiver ist die derzeit starke Neubautätigkeit zu bewerten.

Nach 35.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, die im Jahr 2022 fertiggestellt wurde, wird für 2023 ein Rekord-Fertigungsvolumen von rund 83.000 m<sup>2</sup> erwartet, was fast dem vierfachen der normalerweise in Bochum zu beobachtenden Bautätigkeit entspricht. Heute sind von diesen 83.000 m<sup>2</sup> noch etwa 9.000 m<sup>2</sup> verfügbar, was deutlich macht, dass in Bochum nicht „auf Halde gebaut“ wird.

## FLÄCHENUMSATZ

Durch einen wiederholten Vermietungsrekord erreichte der Bochumer Büromarkt 2022 einen Gesamtflächenumsatz von 88.000 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsleistung übertrumpfte mit 83.000 m<sup>2</sup> Bürofläche nochmals den Vorjahresrekord (2021: 75.500 m<sup>2</sup>). Hinzu kamen weitere 5.000 m<sup>2</sup>, die durch Eigennutzer belegt wurden. Der Gesamtflächenumsatz liegt damit knapp 7 % über dem Vorjahresergebnis und gut 28 % über dem 5-Jahres-Durchschnittswert. Es ist damit das zweitbeste jemals erreichte Ergebnis.

Den größten Mietvertrag unterzeichnete VW-Infotainment über rund 11.850 m<sup>2</sup> an der Rensingstraße 15. Einen weiteren bedeutsamen Mietvertrag vermittelte CUBION an die Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie (BG RCI), die mit der langfristigen Anmietung von rd. 7.450 m<sup>2</sup> Hauptmieter in der „BrainFactory“ auf dem O-WERK-Campus wird. Auch ZETCON Ingenieure wird einen Neubau an der Suttner-Nobel-Allee beziehen und mietete rund 5.300 m<sup>2</sup> Bürofläche.

## MIETEN

Die Bochumer Büromieten sind auch 2022 im Durchschnitt wie in der Spitze weiter gestiegen. Die gewichtete Nettodurchschnittsmiete lag 2022 bei 12,81 €/m<sup>2</sup> monatlich (Vorjahr 12,50 €/m<sup>2</sup>). Der weitere Anstieg ist durch enthaltene hohe Neubaumieten zu erklären. Rechnet man die Vertragsabschlüsse der Neubauerstbezüge heraus, so ergibt sich für Bestandsobjekte eine leicht rückgängige Durchschnittsmiete von rd. 10,42 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 10,85 €/m<sup>2</sup>). Deutlich stieg die realisierte Spitzenmiete (berechnet als Median im obersten Mietpreissegment) von 15,50 € im Vorjahr auf jetzt 16,40 €.

## AUSBLICK

Die erstaunliche Entwicklung des Bochumer Büromarktes hat ihr Ende noch lange nicht erreicht. Angebot schafft Nachfrage und hier bietet Bochum mit verschiedenen Neubauprojekten im Stadtgebiet, insbesondere aber auf MARK 51°7, attraktive Flächen an. Daher sind wir für 2023 positiv gestimmt und erwarten einen abermals sehr hohen Flächenumsatz um 80.000 m<sup>2</sup>. Die Mieten werden im Durchschnitt auf dem aktuellen Niveau verbleiben und punktuell in der Spitze weiter steigen. Die Leerstandsquote wird wenig Veränderung zeigen und weiterhin um 4 % pendeln.

# DORTMUND

Büromarkt Dortmund auf einen Blick



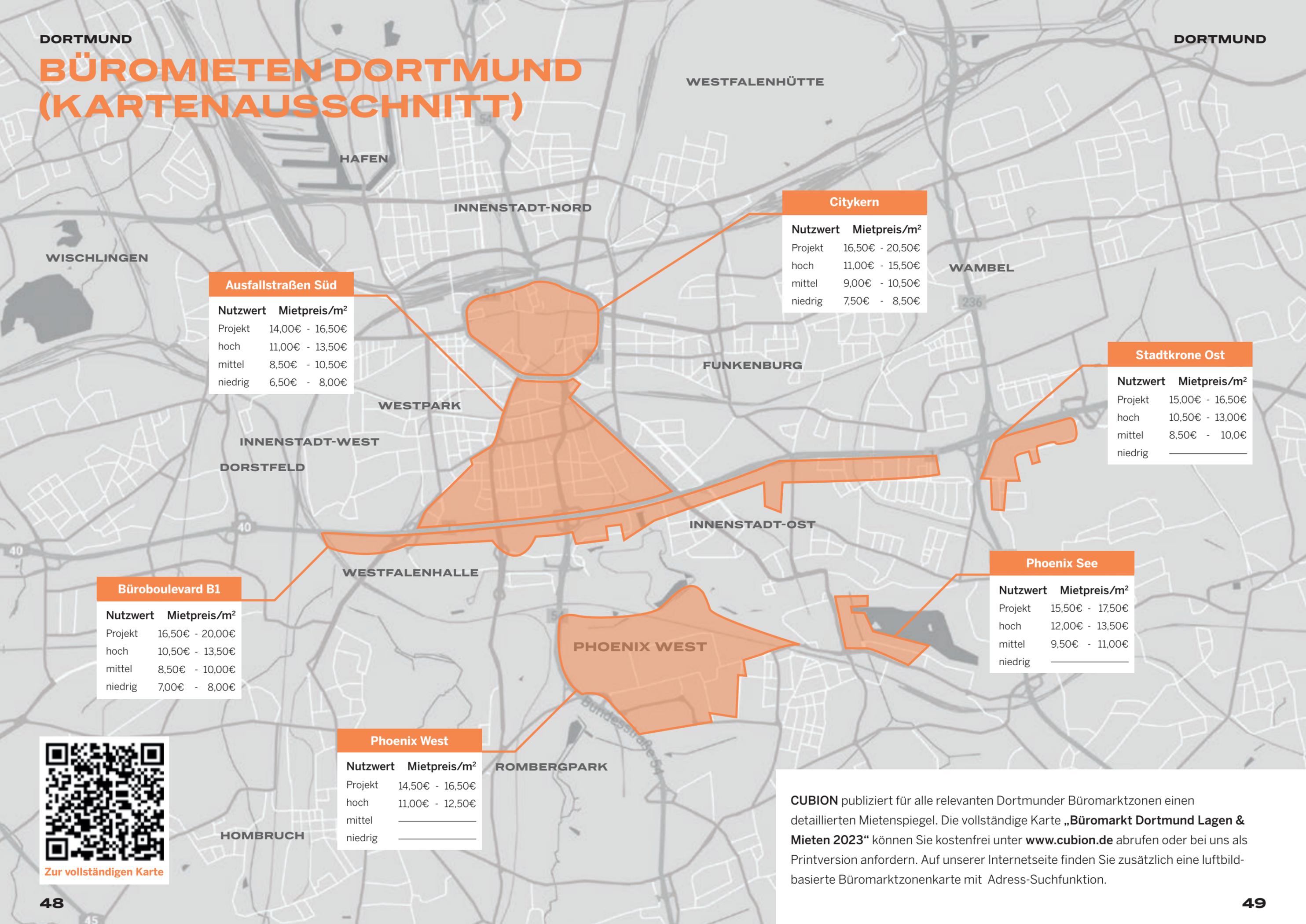
## MARKTDATEN

2022

VORJAHR

Flächenbestand (Jahresanfang)	: 3.121.000 m <sup>2</sup>	3.082.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 93.000 m <sup>2</sup>	100.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 34.500 m <sup>2</sup>	69.000 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 127.500 m <sup>2</sup>	169.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 139.500 m <sup>2</sup>	90.500 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 4,5 %	2,9 %
Davon Untermietangebote	: 0,3 %	0,0 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,50 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 20,50 €/m <sup>2</sup>	17,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 10,74 €/m <sup>2</sup>	9,45 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 12,16 €/m <sup>2</sup>	11,63 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 35.500 m <sup>2</sup>	38.500 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 1.000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: -14.000 m <sup>2</sup>	33.000 m <sup>2</sup>

# BÜROMIETEN DORTMUND (KARTENAUSSCHNITT)



**Ausfallstraßen Süd**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,00€ - 16,50€
hoch	11,00€ - 13,50€
mittel	8,50€ - 10,50€
niedrig	6,50€ - 8,00€

**Citykern**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 20,50€
hoch	11,00€ - 15,50€
mittel	9,00€ - 10,50€
niedrig	7,50€ - 8,50€

**Stadtkrone Ost**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,00€ - 16,50€
hoch	10,50€ - 13,00€
mittel	8,50€ - 10,0€
niedrig	_____

**Büroboulevard B1**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 20,00€
hoch	10,50€ - 13,50€
mittel	8,50€ - 10,00€
niedrig	7,00€ - 8,00€

**Phoenix See**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 17,50€
hoch	12,00€ - 13,50€
mittel	9,50€ - 11,00€
niedrig	_____

**Phoenix West**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,50€ - 16,50€
hoch	11,00€ - 12,50€
mittel	_____
niedrig	_____



CUBION publiziert für alle relevanten Dortmunder Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Dortmund Lagen & Mieten 2023“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

# DORTMUNDS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE

## **MATERNA INFORMATION & COMMUNICATIONS**

Eigennutzer

Robert-Schumann-Straße 17  
rd. 34.000 m<sup>2</sup>



## **THYSSENKRUPP NUCERA**

Mieter

Freie-Vogel-Straße 393 (SKOffice)  
rd. 8.900 m<sup>2</sup>

**CUBION-Deal**

## **FACHHOCHSCHULE (FH) DORTMUND**

Mieter

Josef-von-Fraunhofer-Straße 23  
rd. 4.950 m<sup>2</sup>



## **AMPRION**

Mieter

Westfalendamm 87 (Westfalentower)  
rd. 4.400 m<sup>2</sup>

## **AMEVIDA SE**

Mieter

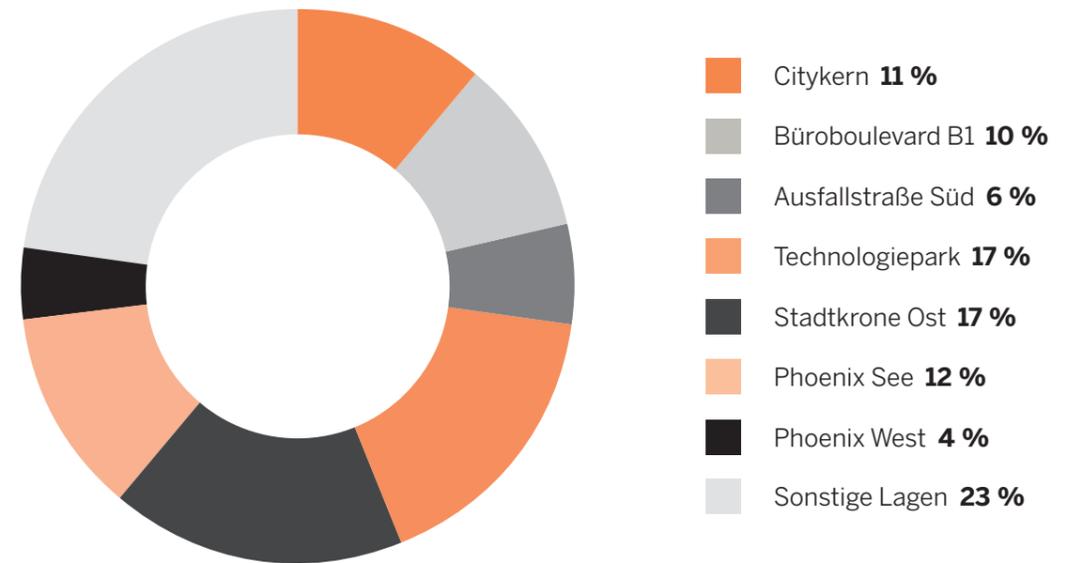
Faßstraße 1 (Stiftsquartier)  
rd. 3.700 m<sup>2</sup>

**CUBION-Deal**

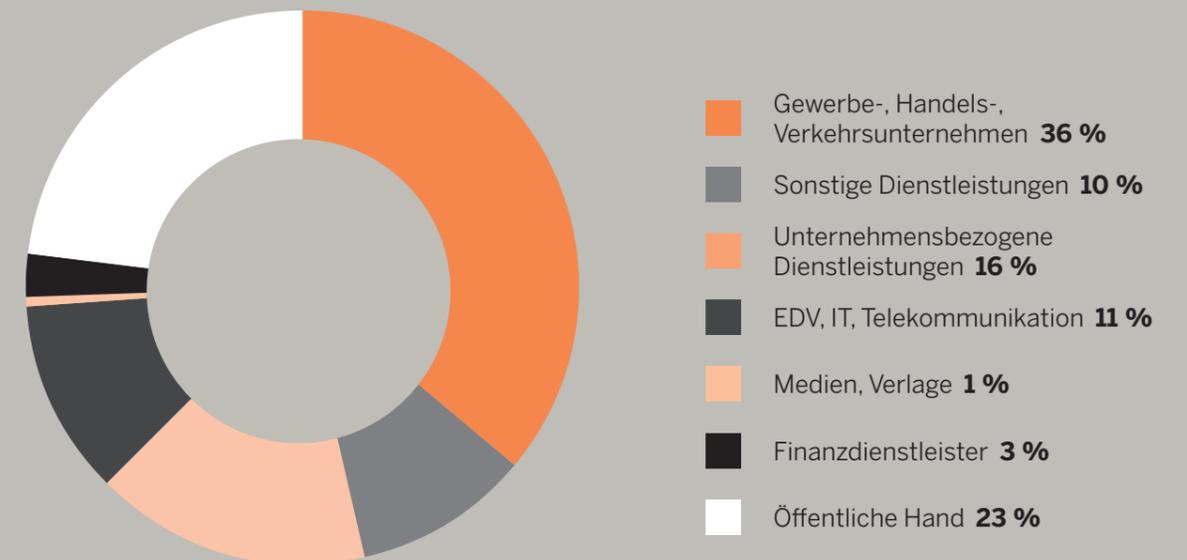


# DORTMUND

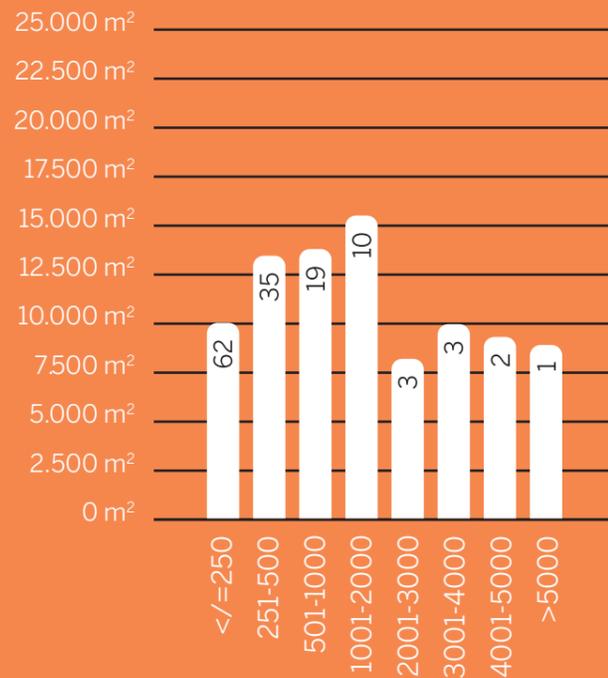
## VERMIETUNG NACH LAGEN



## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



## VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m<sup>2</sup>)



135 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



**FREIE-VOGEL-STRASSE 393  
(SKOFFICE)**

CUBION vermittelt im Alleinauftrag  
rd. 8.900 m<sup>2</sup> Bürofläche an thysenkrupp nucera



**HÖVELSTRASSE 8  
(DAS NEUE GESUNDHEITS-  
HAUS)**

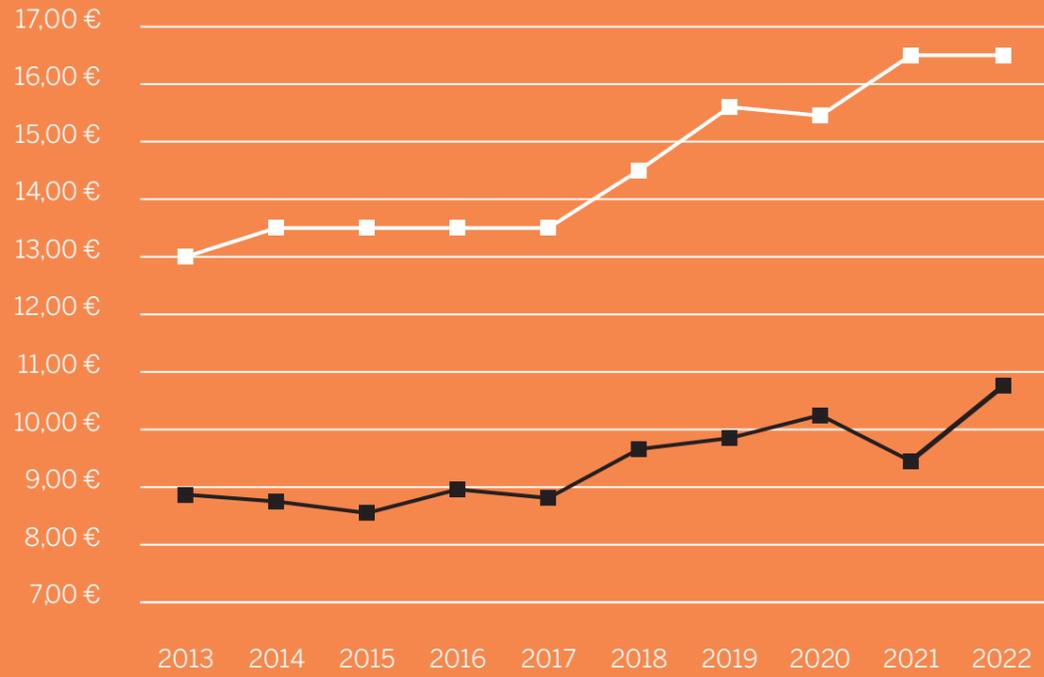
CUBION vermittelt rd. 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche  
an die AOK NordWest



**WESTFALENDAMM 87  
(WESTFALENTOWER)**

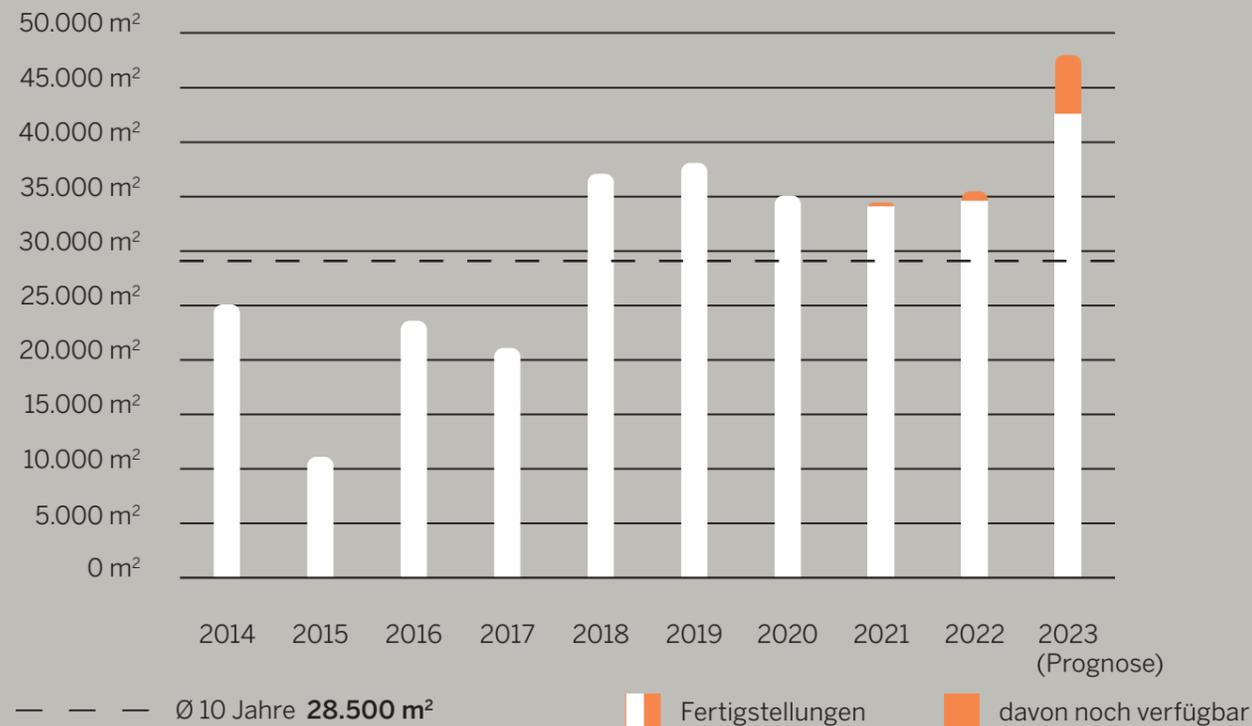
CUBION vermietet rd. 2.000 m<sup>2</sup> Bürofläche an  
die VDM Metals Holding GmbH

**MIETPREISENTWICKLUNG**

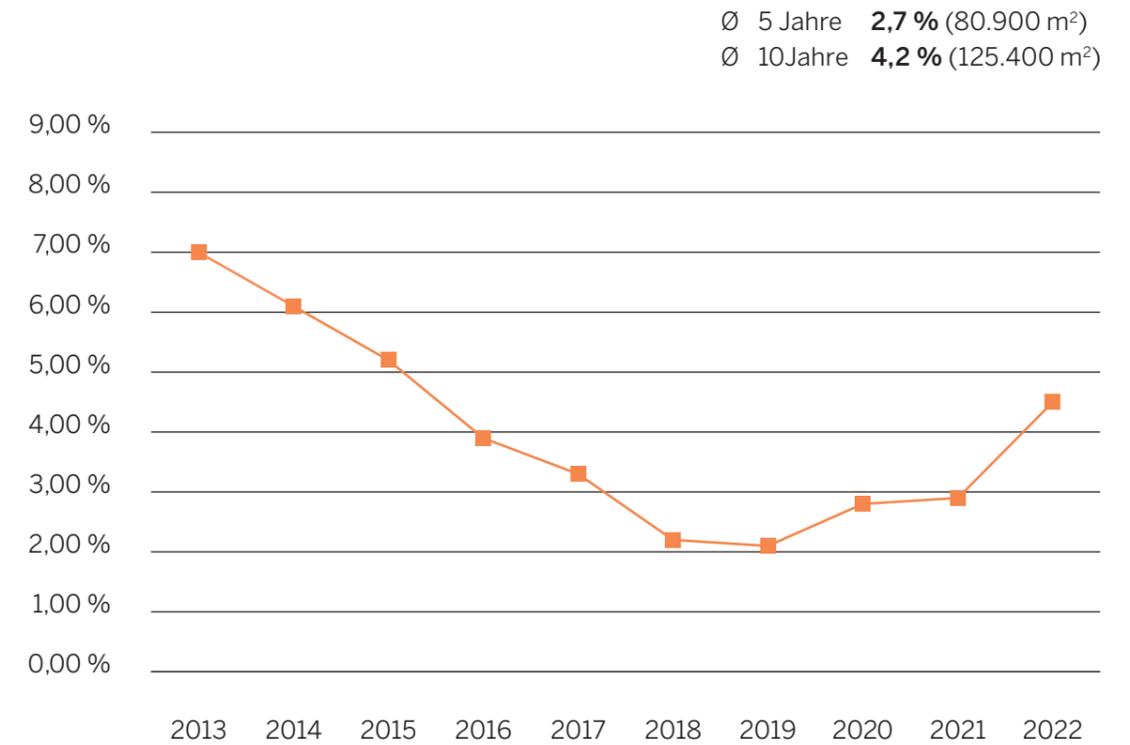


■ Spitzenmiete (realisiert)     ■ Durchschnittsmiete (Bestand)  
 Ø 5 Jahre **15,11 €**     Ø 5 Jahre **9,60 €**  
 Ø 10 Jahre **14,26 €**     Ø 10 Jahre **9,20 €**

**FERTIGSTELLUNGEN**



**LEERSTAND**

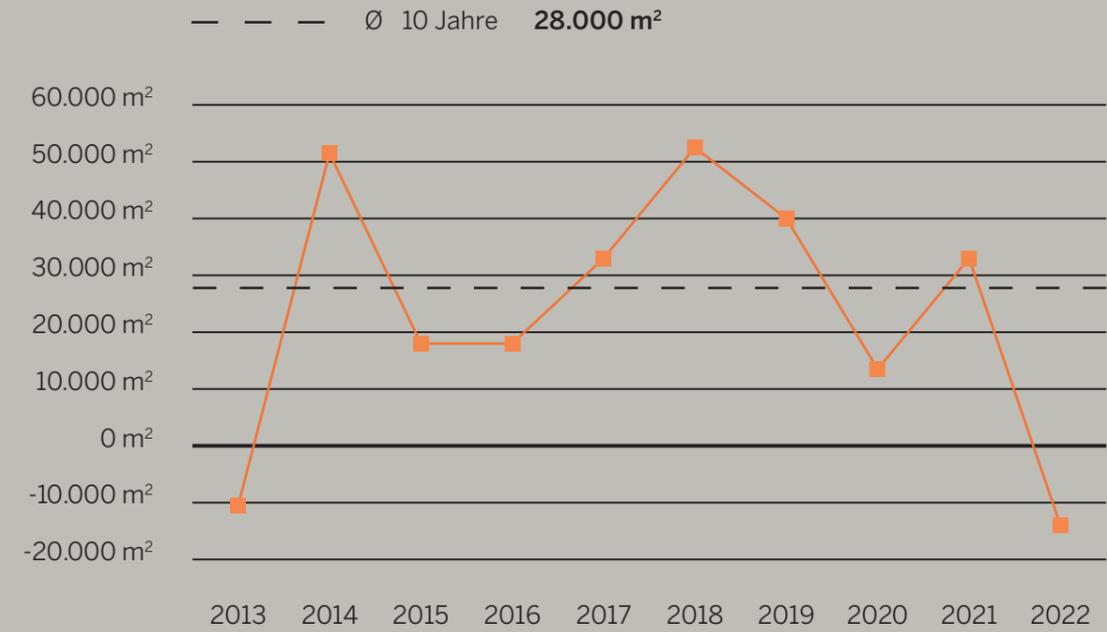


**VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ**



<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>79.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>21.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>100.000 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>81.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>17.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>98.600 m²</b>

**NETTO - ABSORPTION**



**LEERSTAND NACH QUALITÄTEN**



<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:black;"></span>	einfacher Nutzwert <b>45.000 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span>	mittlerer Nutzwert <b>76.500 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgrey;"></span>	hoher Nutzwert, Neubauqualität <b>16.000 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgrey;"></span>	Neubauerstbezug <b>2.000 m²</b>

# & AUSBLICK

## PROGNOSE



## ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandsquote ist im Jahresverlauf 2022 stark angestiegen. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich um 49.000 m<sup>2</sup> auf 139.500 m<sup>2</sup> erhöht, was einer Leerstandsquote von 4,5 % nach nur 2,9 % im Vorjahr entspricht. Das Flächenangebot im qualitativ hochwertigen Segment bleibt aber weiterhin knapp bemessen.

2022 wurden etwa 35.500 m<sup>2</sup> neuer Bürofläche fertiggestellt, was in etwa dem durchschnittlichen Neubauvolumen der letzten fünf Jahre entspricht. Von diesen Flächen sind nahezu keine Vakanzen mehr verfügbar. Für 2023 wird ein Fertigstellungsvolumen von 47.500 m<sup>2</sup> erwartet. Hiervon sind derzeit noch rund 5.500 m<sup>2</sup> zur Anmietung frei.

## FLÄCHENUMSATZ

Am Büromarkt im Wirtschaftsraum Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) ist für 2022 ein Büroflächenumsatz von insgesamt 127.500 m<sup>2</sup> erfasst worden. Dies entspricht dem zweithöchsten jemals erreichten Ergebnis und liegt knapp 30 % über dem langfristigen Durchschnittswert. Vom gesamten Umsatzvolumen in 2022 wurden 93.000 m<sup>2</sup> vermietet und 34.500 m<sup>2</sup> durch Eigennutzer belegt. Den größten Mietvertrag schloss thyssenkrupp nucera über rund 8.900 m<sup>2</sup> Bürofläche im Neubauprojekt SKOFFICE, welches Harpen an der Freie-Vogel-Straße entwickelt und CUBION im Alleinauftrag vermarktet. Die Fachhochschule Dortmund sicherte sich im Technologiepark die Liegenschaft Josef-von-Fraunhofer-Str. 23 mit rund 4.950 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Für den größten Flächenumsatz des Jahres sorgte allerdings wie im Vorjahr ein Eigentümer: Materna Information & Communications errichtet auf Phoenix-West an der Robert-Schumann-Straße eine neue Unternehmenszentrale und wird dort selbst etwa 34.000 m<sup>2</sup> Bürofläche belegen. In der Branchenauswertung liegt das Cluster „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ vorne und verbucht mit rund 36 % einen erheblichen Anteil an der gesamten Umsatzleistung. Es folgen mit etwa 23 % die „öffentliche Hand“ sowie die „unternehmensbezogenen Dienstleistungen“ mit rund 16 %.

## MIETEN

Die Durchschnittsmiete ist 2022 erwartungsgemäß weiter gestiegen, während die Spitzenmiete auf dem Vorjahresniveau verblieben ist, da kein Neubauprojekt an den Start ging, welches im absoluten Spitzenpreissegment angesiedelt ist. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt liegt bei 12,16 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 11,63 €/m<sup>2</sup>). Bei Errechnung der gewichteten Durchschnittsmiete im Flächenbestand (ohne Abschlüsse in Neubauten) ergibt sich ein Anstieg von 9,45 €/m<sup>2</sup> in 2021 auf 10,74 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende 2022. Die realisierte Spitzenmiete beläuft sich unverändert auf 16,50 €/m<sup>2</sup>.

## AUSBLICK

Nach zwei ausgesprochen starken Jahren und unter Berücksichtigung der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage ist für 2023 ein Rückgang des Büroflächenumsatzes auf ein moderates Niveau im Bereich von 75.000 m<sup>2</sup> bis 85.000 m<sup>2</sup> zu erwarten. Die Baukostenentwicklung wird voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmieten führen. Die Leerstandsquote sollte sich in Anbetracht der moderaten und bedarfsgerechten Bautätigkeit auf dem jetzigen Niveau einpendeln oder wieder leicht sinken.

# DUISBURG

Büromarkt Duisburg auf einen Blick

## MARKTDATEN

	2022	VORJAHR
Flächenbestand (Jahresanfang)	: 2.236.000 m <sup>2</sup>	2.228.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 41.000 m <sup>2</sup>	66.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 7.500 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 48.500 m <sup>2</sup>	71.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 88.500 m <sup>2</sup>	71.500 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 4,0 %	3,2 %
Davon Untermietangebote	: 0,1 %	0,1 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,00 €/m <sup>2</sup>	17,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 18,00 €/m <sup>2</sup>	17,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 10,70 €/m <sup>2</sup>	9,69 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 11,26 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 61.500 m <sup>2</sup>	11.500 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 0 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: 45.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

# BÜROMIETEN DUISBURG (KARTENAUSSCHNITT)

Ruhrort	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,00€ - 15,50€
hoch	9,00€ - 11,00€
mittel	7,50€ - 8,50€
niedrig	6,00€ - 7,00€

Innenhafen	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 18,00€
hoch	12,00€ - 14,00€
mittel	10,50€ - 11,50€
niedrig	_____

Hamborn	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	13,50€ - 14,50€
hoch	8,00€ - 9,50€
mittel	6,00€ - 7,50€
niedrig	5,00€ - 6,00€

Duissern	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,50€ - 16,50€
hoch	10,50€ - 11,50€
mittel	8,00€ - 10,50€
niedrig	6,00€ - 7,50€

Businesspark Niederrhein	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	13,50€ - 15,00€
hoch	8,50€ - 9,50€
mittel	7,50€ - 8,50€
niedrig	6,50€ - 7,00€

Neudorf	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,50€ - 16,50€
hoch	10,50€ - 12,50€
mittel	8,00€ - 10,50€
niedrig	6,00€ - 7,50€

Citykern	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 18,00€
hoch	11,00€ - 15,00€
mittel	8,50€ - 11,00€
niedrig	6,00€ - 8,50€



Zur vollständigen Karte

CUBION publiziert für alle relevanten Duisburger Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Duisburg Lagen & Mieten 2023“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

# DÜSSELDORF'S TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



## LAND NRW - SOZIALGERICHT

Mieter

Wintgensstraße 27

rd. 5.300 m<sup>2</sup>

## AKADEMIE ÜBERLINGEN

Eigennutzer

Falkstraße 45-47

rd. 2.200 m<sup>2</sup>



## TRANSDEV GMBH

Mieter

Am Silberpalais 1-3

rd. 1.850 m<sup>2</sup>

## ARBEITERWOHLFAHRT (AWO)

Eigennutzer

Am Pulverweg 12

rd. 1.800 m<sup>2</sup>

## C&K LOGISTIK GMBH

Mieter

Wörthstr. 173

rd. 1.600 m<sup>2</sup>

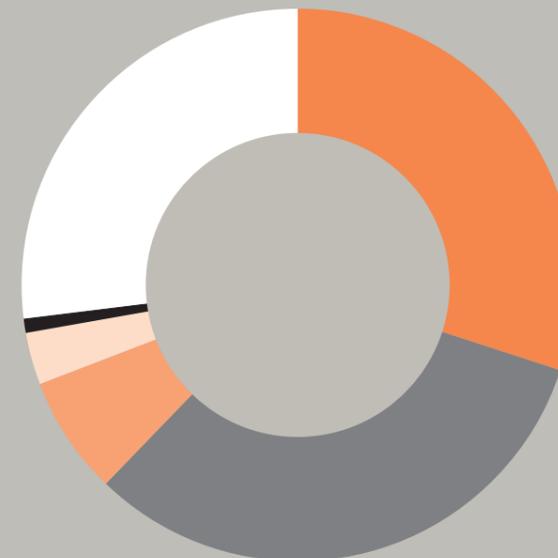
# STATISTIKEN DUISBURG

## VERMIETUNG NACH LAGEN



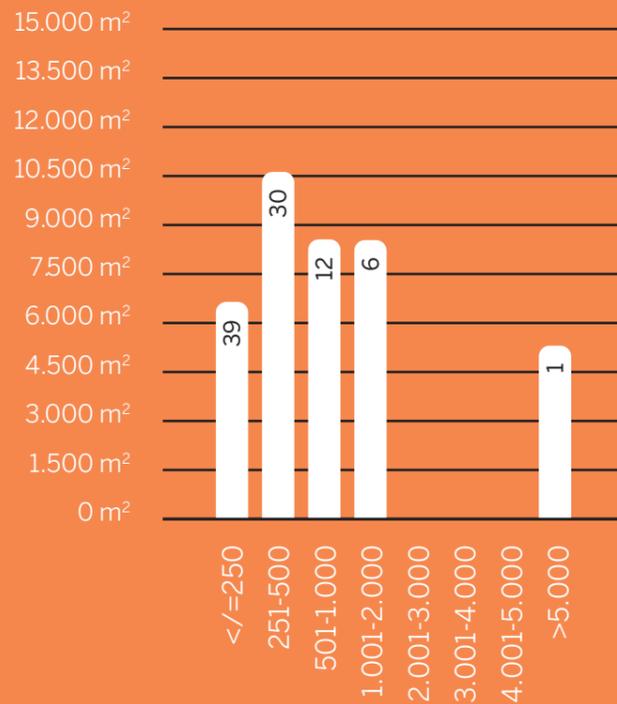
- Citykern **27 %**
- Innenhafen **10%**
- Ruhrort **7 %**
- Duissern **13 %**
- Sonstige Lagen **43 %**

## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen **30 %**
- Sonstige Dienstleistungen **32 %**
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen **7 %**
- Medien, Verlage **3 %**
- Finanzdienstleister **1 %**
- Öffentliche Hand **27 %**

## VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m<sup>2</sup>)



88 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



**ALBERT-HAHN-STRASSE 45**

Internationaler Investor erteilt CUBION Alleinvermietungs-auftrag für rd. 5.500 m<sup>2</sup> Büro- und Schulungsfläche



**PHILOSOPHENWEG 21 (FAKTOREI)**

CUBION vermittelt rd. 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche an die tmp GmbH automation & engineering



**WUHANSTRASSE 10**

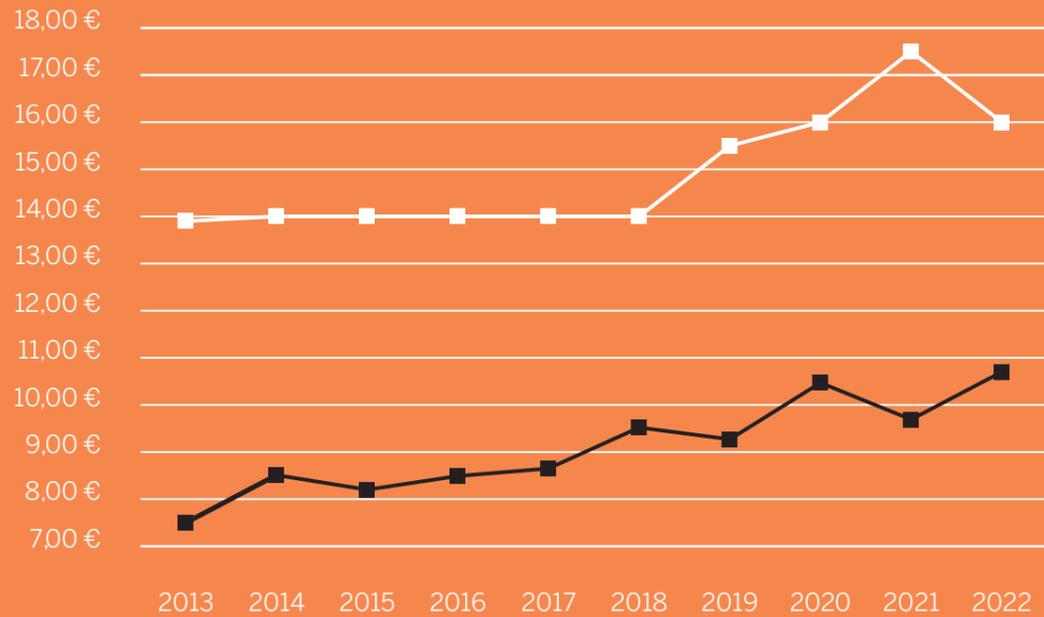
Mit knapp 20.000 m<sup>2</sup> Büro- und Schulungsfläche ist der Neubau für die HSPV Duisburg die größte Neubaufertigstellung im Jahr 2022



**SCHIFFERSTRASSE 92-100 (FIVE BOATS)**

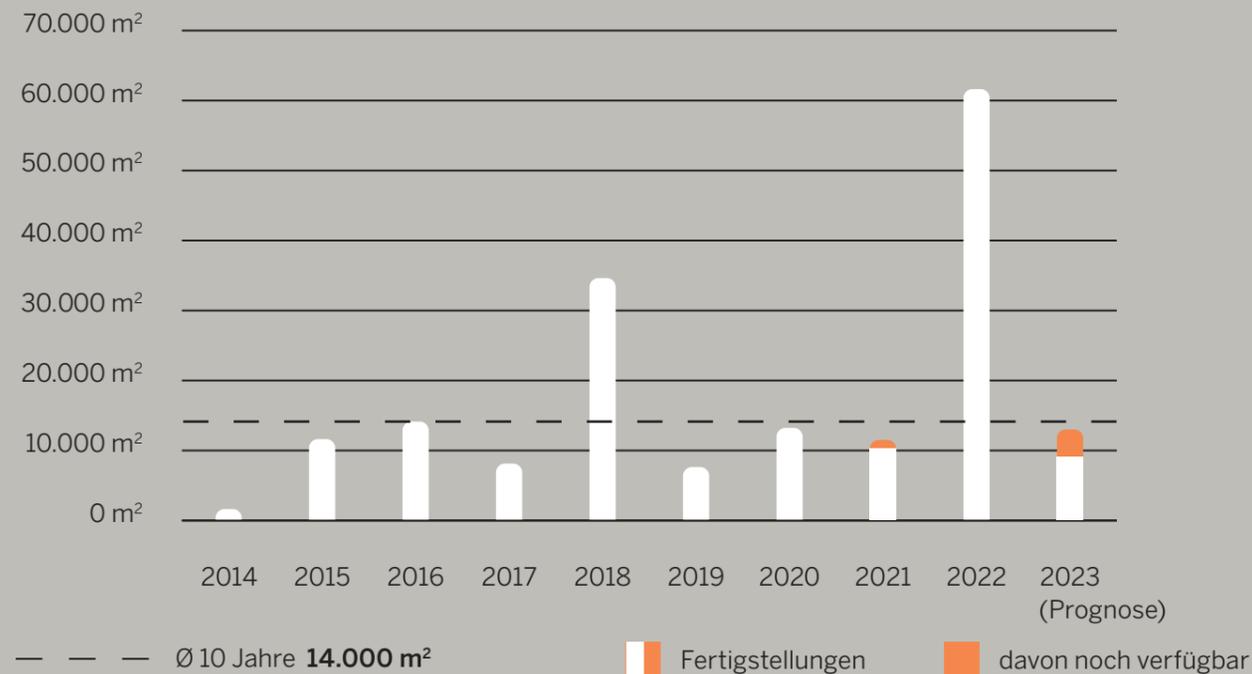
CUBION vermittelt rund 600 m<sup>2</sup> Bürofläche an Railforce One Germany

**MIETPREISENTWICKLUNG**

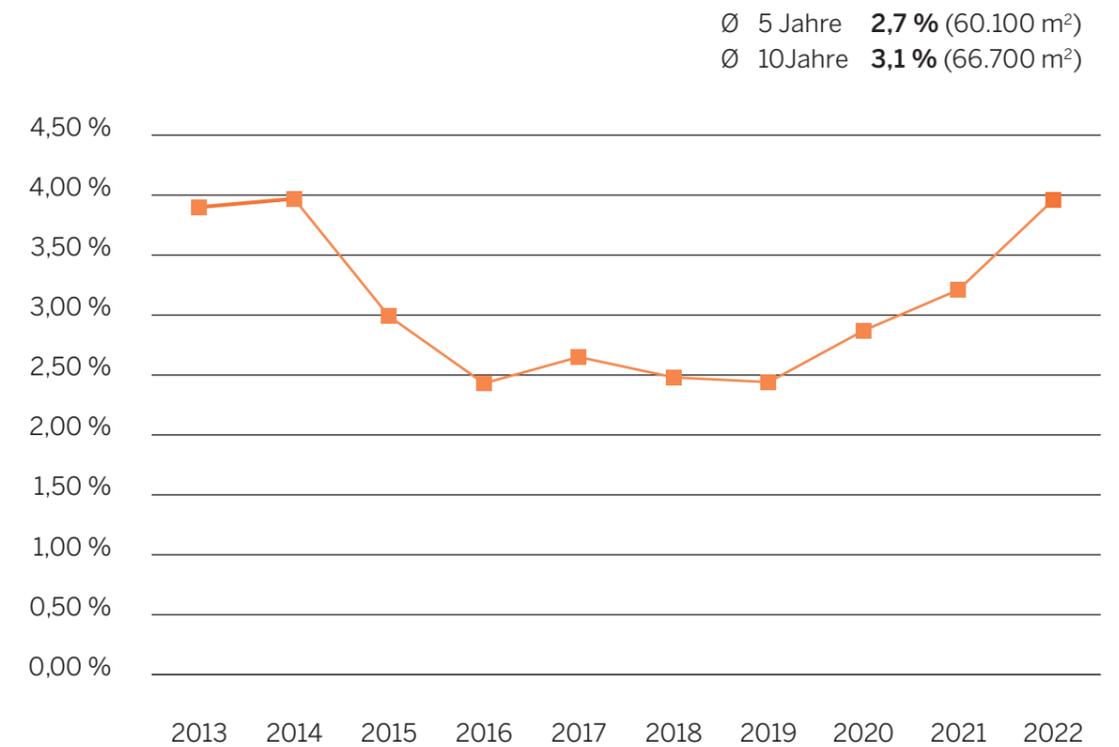


■ Spitzenmiete (realisiert)     ■ Durchschnittsmiete (Bestand)  
 Ø 5 Jahre **15,40 €**     Ø 5 Jahre **9,52 €**  
 Ø 10 Jahre **14,64 €**     Ø 10 Jahre **8,78 €**

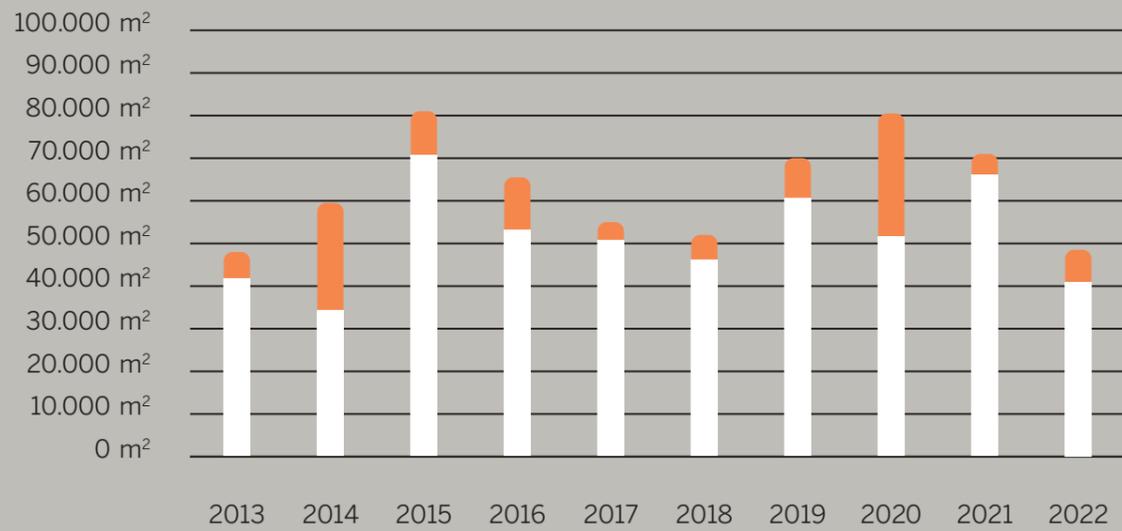
**FERTIGSTELLUNGEN**



**LEERSTAND**

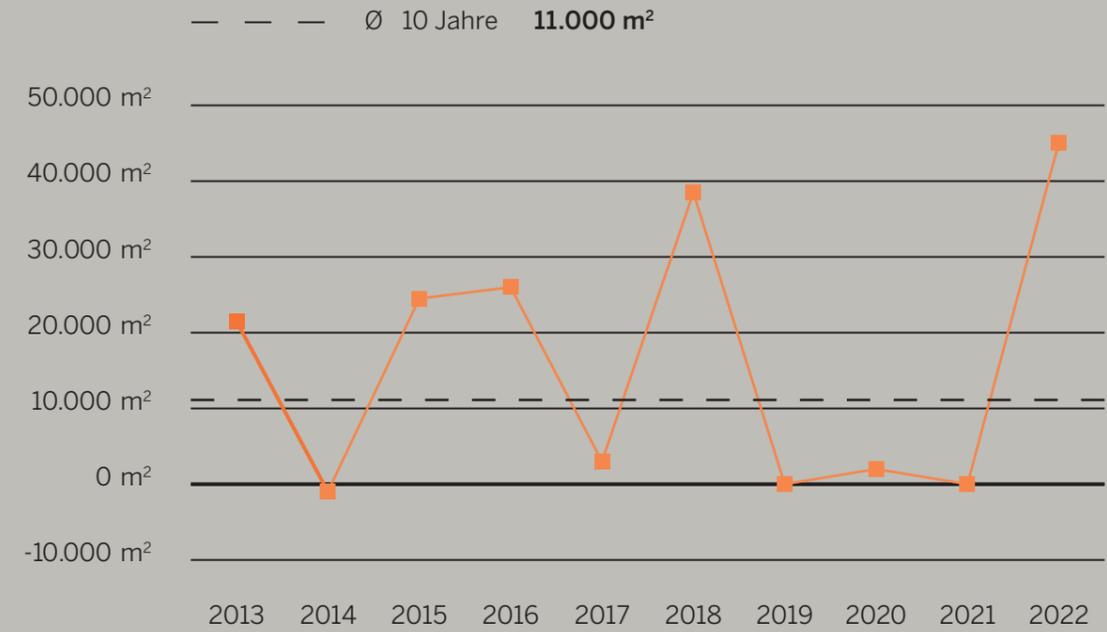


**VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ**



<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>55.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>11.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>65.500 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>51.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>12.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>63.000 m²</b>

**NETTO - ABSORPTION**



**LEERSTAND NACH QUALITÄTEN**



- einfacher Nutzwert **32.500 m²**
- mittlerer Nutzwert **42.500 m²**
- hoher Nutzwert, Neubauqualität **13.000 m²**
- Neubauerstbezug **500 m²**

## &amp; AUSBLICK

## PROGNOSE



## ANGEBOT &amp; LEERSTAND

Die Leerstandsquote ist im Jahresverlauf deutlich gestiegen und erreichte in Duisburg erstmals die Marke von 4 %. Dies ist eine positive Nachricht, da eine dauerhaft unzureichende Angebotsreserve, die den Duisburger Markt immer prägte, nun zunächst überwunden scheint. In 2022 hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenangebot um etwa 17.000 m<sup>2</sup> auf 88.500 m<sup>2</sup> erhöht. Neubauflächen, die kurzfristig bezogen werden könnten, sind aber so gut wie keine vorhanden.

2022 wurden 61.500 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertig gestellt. So viel wie nie zuvor. Diese Flächen sind aber bereits vollständig vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Auch von den für 2023 erwarteten rund 13.000 m<sup>2</sup> Neubauflächen sind zu Jahresbeginn nur noch 4.000 m<sup>2</sup> vakant.

## FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt Duisburg ist im vergangenen Jahr hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Nach einer starken Vermietungsleistung im Vorjahr, wurde für 2022 im Vorfeld bereits nur ein durchschnittliches Marktgeschehen ohne besondere Auffälligkeiten erwartet. Der Vermietungsmarkt zeigte sich aber noch ruhiger als vermutet. Der Büroflächenumsatz lag mit 48.500 m<sup>2</sup> rund 32 % unter dem Vorjahresergebnis und etwa 26 % unter dem 5-Jahres-Durchschnitt. Es wurden 41.000 m<sup>2</sup> vermietet und weitere 7.500 m<sup>2</sup> durch Eigennutzer belegt. Beide Werte liegen ebenfalls deutlich, nämlich minus 25 % und minus 32 %, unter den mittelfristigen Durchschnittswerten.

Es wurde nur ein Mietvertrag abgeschlossen, der oberhalb von 2.000 m<sup>2</sup> lag. Dieser hatte mit der Anmietung von etwa 5.300 m<sup>2</sup> Bürofläche an der Wintgensstraße 27 durch das Land NRW für das Sozialgericht zwar eine ordentliche Dimension, konnte den Flächenumsatz jedoch allein nicht beflügeln. Weitere nennenswerte Mietverträge über rund 1.850 m<sup>2</sup> respektive 1.500 m<sup>2</sup> wurden durch die Transdev GmbH bzw. Rohde & Schwarz, jeweils im Silberpalais, unterzeichnet. Rund 1.450 m<sup>2</sup> Praxisfläche mietete ein Dialysezentrum an der Duisburger Straße 277.

## MIETEN

Das generelle Büromietpreisniveau in Duisburg ist weiter gestiegen. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Gebäudebestand (ohne Abschlüsse in Neubauten) ist von 9,69 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf jetzt 10,70 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die gewichtete Durchschnittsmiete insgesamt ist dagegen von 13,20 €/m<sup>2</sup> in 2021 auf 11,26 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende 2022 gefallen, was mit einem sehr geringen Anteil an Vermietungen in teuren Neubauten zu erklären ist. Die Spitzenmiete (Median im obersten Preissegment) ist ebenso von 17,50 €/m<sup>2</sup> auf 16,00 €/m<sup>2</sup> gesunken. Diese Schwankungen sind aufgrund der Berechnungsmethodik in kleinen Büromärkten normal und bilden nicht unbedingt eine Tendenz ab. Im absoluten Spitzensegment halten wir generell Mieten um 18,00 €/m<sup>2</sup> für erzielbar, die in der Vergangenheit auch schon erreicht wurden.

## AUSBLICK

Mit Blick auf 2023 gibt es kaum Anhaltspunkte dafür, dass sich in irgendeinem Bereich des Büromarktes Duisburg nennenswerte Veränderungen ergeben könnten. Im Prinzip erwarten wir eine Kopie des Vorjahres mit einer gleichbleibenden Leerstandsquote und stabilen Mieten. Der Neubau bringt kaum Impulse für das Flächenangebot. Die Angebotsreserve bildet keine Knappheit mehr ab, ist aber auch nicht so üppig, dass Druck auf die Mieten entstehen könnte. Die Pipeline an Flächen gesuchen ist aktuell überschaubar, so dass auch der Flächenumsatz moderat ausfallen dürfte. Es bleibt die Hoffnung auf Anmietungen durch die öffentliche Hand oder heute noch nicht bekannte Eigennutzer.

# ESSEN

Büromarkt Essen auf einen Blick

## MARKTDATEN

2022

VORJAHR

Flächenbestand (Jahresanfang)	: 3.216.000 m <sup>2</sup>	3.181.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 96.500 m <sup>2</sup>	80.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 36.500 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 133.000 m <sup>2</sup>	95.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 229.000 m <sup>2</sup>	240.500 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 7,1 %	7,6 %
Davon Untermietangebote	: 1,3 %	1,2 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 17,00 €/m <sup>2</sup>	16,40 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 22,50 €/m <sup>2</sup>	19,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 11,32 €/m <sup>2</sup>	10,09 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 13,48 €/m <sup>2</sup>	11,42 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 31.500 m <sup>2</sup>	48.000 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: 42.500 m <sup>2</sup>	-76.000 m <sup>2</sup>

# BÜROMIETEN ESSEN (KARTENAUSSCHNITT)

CUBION publiziert für alle relevanten Essener Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Essen Lagen & Mieten 2023“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbild-basierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

**Weststadt**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 17,50€
hoch	10,00€ - 12,00€
mittel	8,50€ - 09,50€
niedrig	7,00€ - 8,00€

**Gewerbepark M1**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,50€ - 16,50€
hoch	9,00€ - 10,00€
mittel	8,00€ - 9,00€
niedrig	7,00€ - 8,00€

**Zollverein**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,00€ - 16,50€
hoch	9,50€ - 12,50€
mittel	7,00€ - 9,50€
niedrig	_____

**Süd-West-Viertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 17,50€
hoch	10,00€ - 12,50€
mittel	7,50€ - 10,00€
niedrig	6,00€ - 7,00€

**Grüne Mitte**

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

**Gerichts-Viertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	13,50€ - 14,50€
hoch	11,00€ - 14,00€
mittel	9,00€ - 10,50€
niedrig	6,50€ - 8,50€

**Citykern**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,00€ - 22,50€
hoch	11,50€ - 14,00€
mittel	8,50€ - 11,00€
niedrig	6,50€ - 8,50€

**Süd-Viertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 18,50€
hoch	11,50€ - 15,50€
mittel	8,50€ - 11,00€
niedrig	7,00€ - 8,00€

**Rüttenscheid**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 19,50€
hoch	11,50€ - 15,50€
mittel	9,50€ - 11,00€
niedrig	8,00€ - 9,00€

**Moltke-Viertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,50€ - 15,00€
hoch	10,00€ - 12,50€
mittel	8,50€ - 10,00€
niedrig	6,50€ - 8,50€

**Büropark Bredene**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 17,00€
hoch	10,00€ - 11,50€
mittel	8,50€ - 10,50€
niedrig	_____

**Bredene**

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



# ESSENS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



**LAND NRW/  
POLIZEIPRÄSIDIUM ESSEN**  
Mieter

Theodor-Althoff-Straße 39-47  
(Büropark Bredeney)  
rd. 21.500 m<sup>2</sup>

**CUBION-Deal**

**UNIVERSITÄTS-  
KLINIKUM ESSEN**  
Eigennutzer

Theodor-Althoff-Straße 1  
rd. 16.500 m<sup>2</sup>



**DEICHMANN**  
Eigennutzer

Deichmannweg  
rd. 7.000 m<sup>2</sup>

**ATLAS COPCO**  
Mieter

Am Technologiepark (TÜV Nord Campus)  
rd. 6.600 m<sup>2</sup>



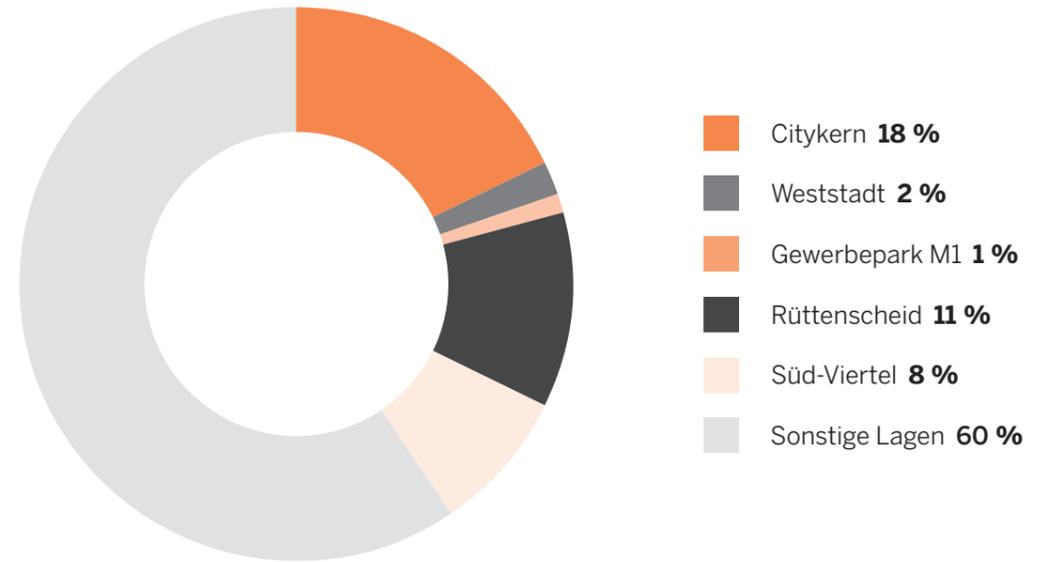
**SIEMENS**  
Mieter

thyssenkrupp Allee / Quartiersbogen  
(Q10)  
rd. 6.100 m<sup>2</sup>

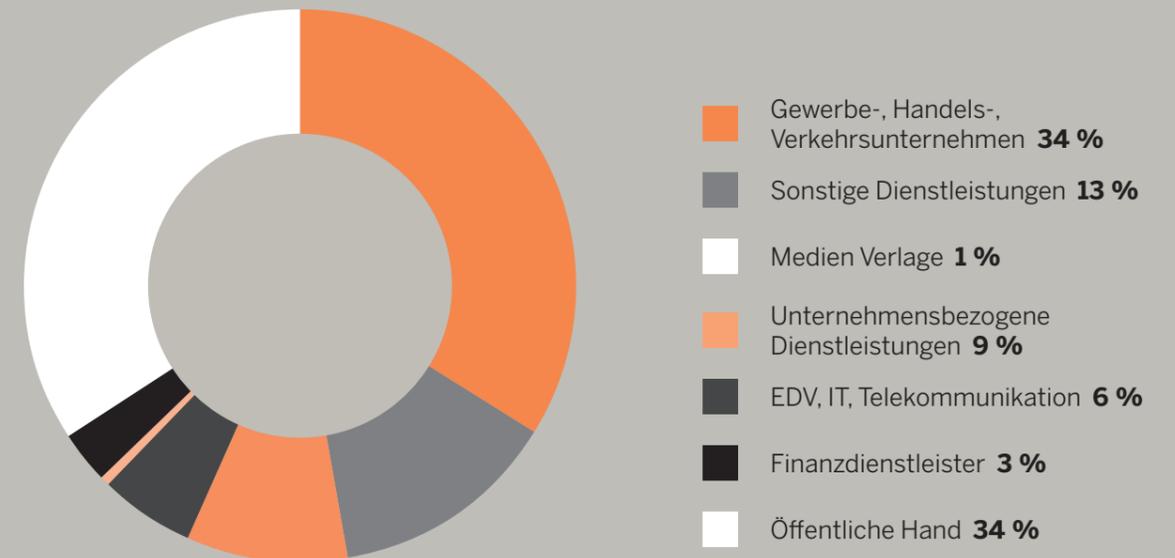


# ESSEN

## VERMIETUNG NACH LAGEN



## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



## VERMIETUNGSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



125 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



**THEODOR-ALTHOFF-STRASSE 39-47 (BÜROPARK BREDENEY)**

CUBION vermittelt den zweitgrößten Mietvertrag, der in den vergangenen 20 Jahren am Büromarkt Essen zum Abschluss gekommen ist. Das Land NRW mietet für das Polizeipräsidium Essen rd. 24.100 m<sup>2</sup>, davon etwa 21.500 m<sup>2</sup> Bürofläche.



**ECKENBERGSTRASSE 14 (ALDI NORD CAMPUS)**

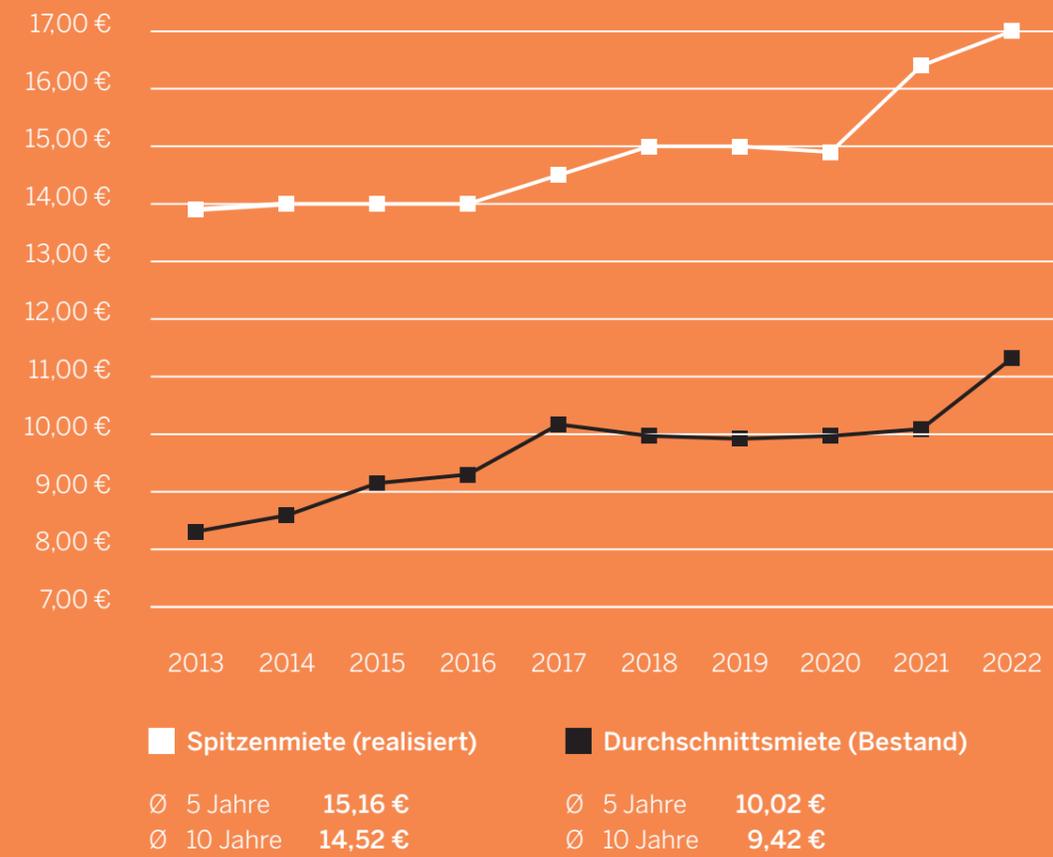
Der ALDI Nord Campus in Essen-Kray ist die größte Neubaufertigstellung 2022 in Essen



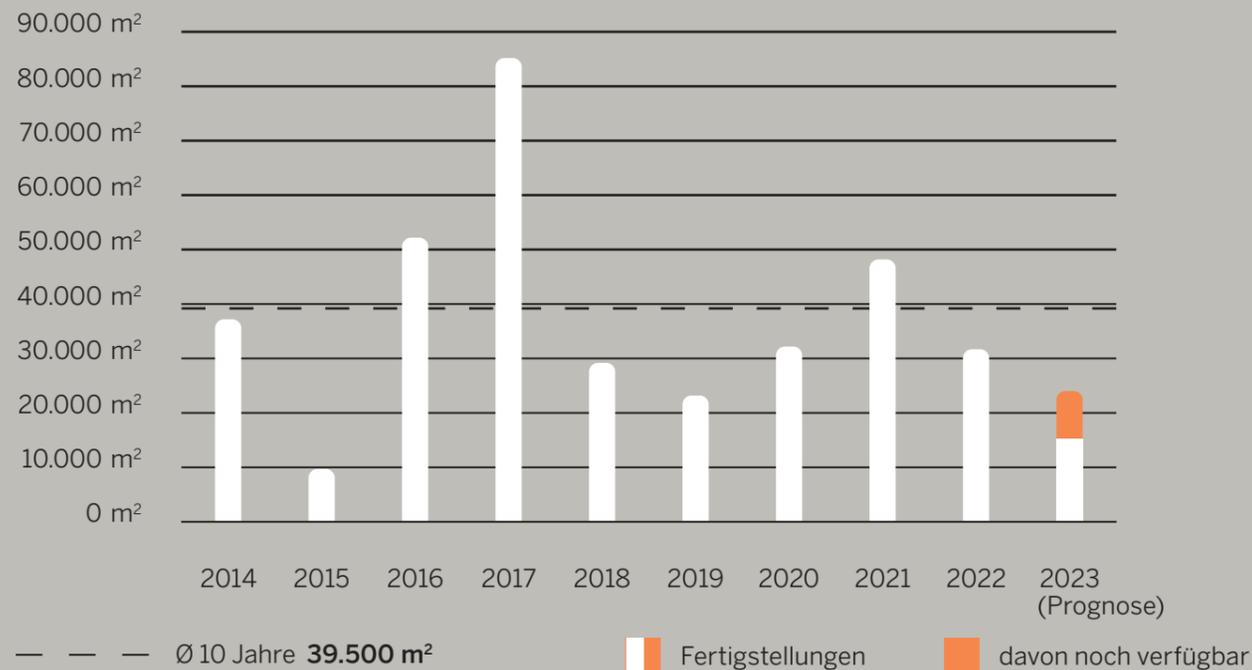
**WILLY-BRANDT-PLATZ 1A (KÖNIGSHOF)**

CUBION vermittelt im Lead-Makler-Mandat rd. 1.200 m<sup>2</sup> Praxisfläche an AllDent

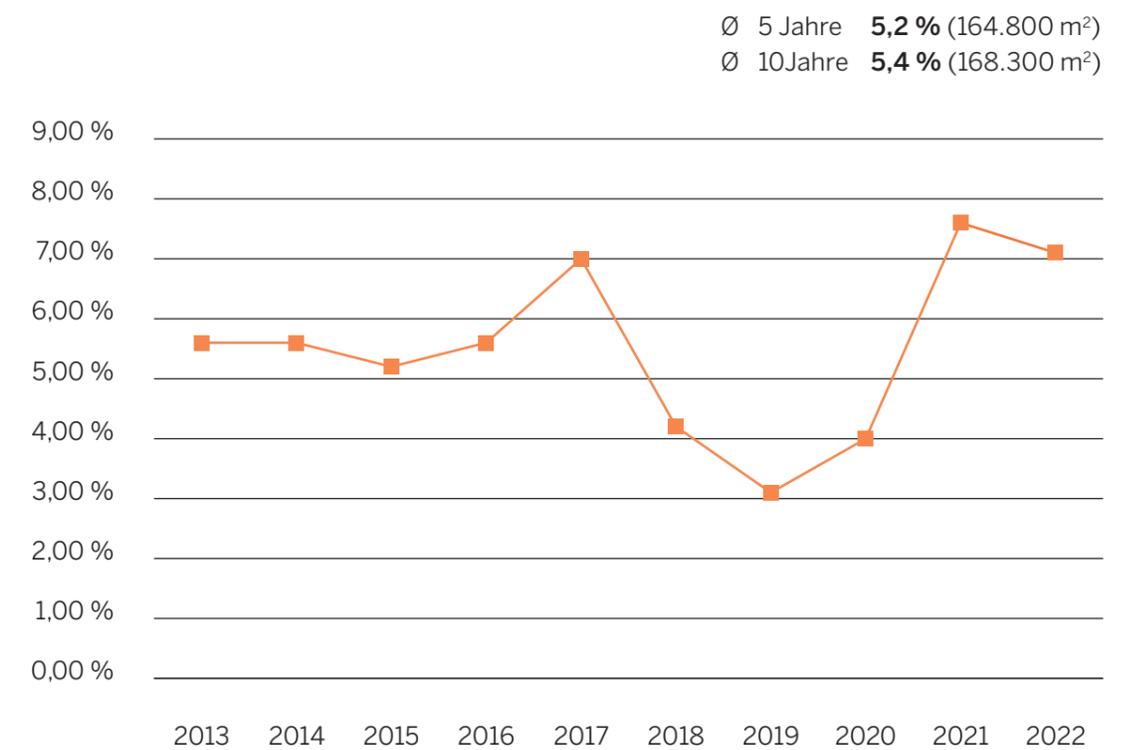
MIETPREISENTWICKLUNG



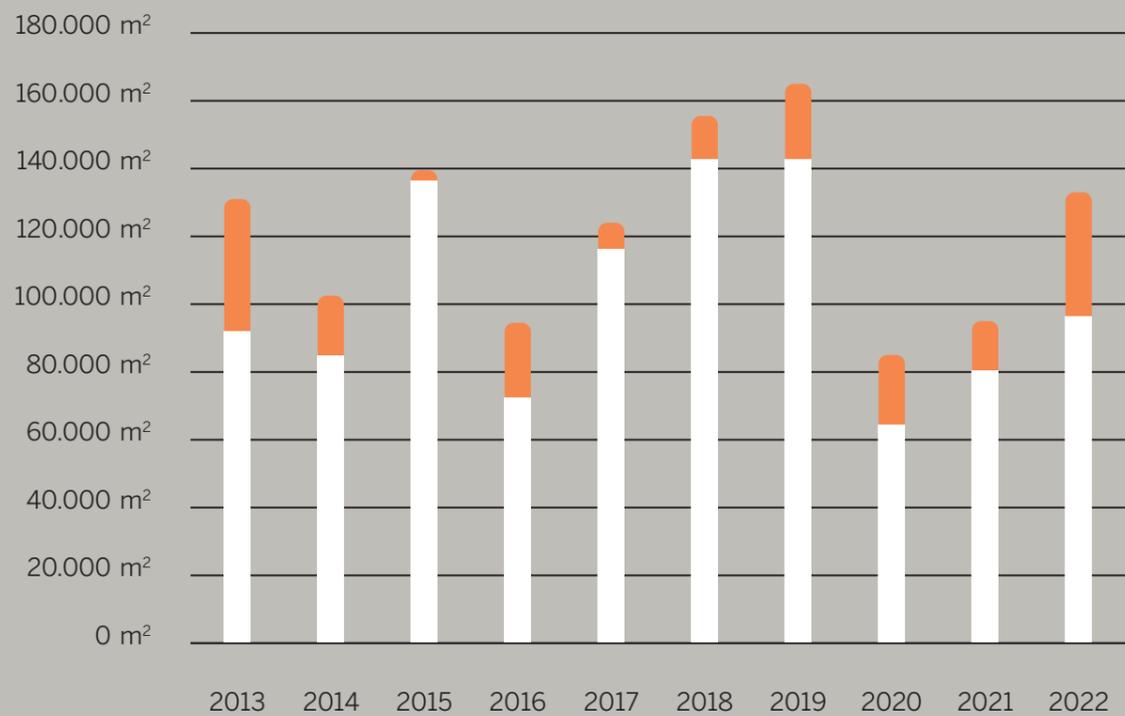
FERTIGSTELLUNGEN



LEERSTAND

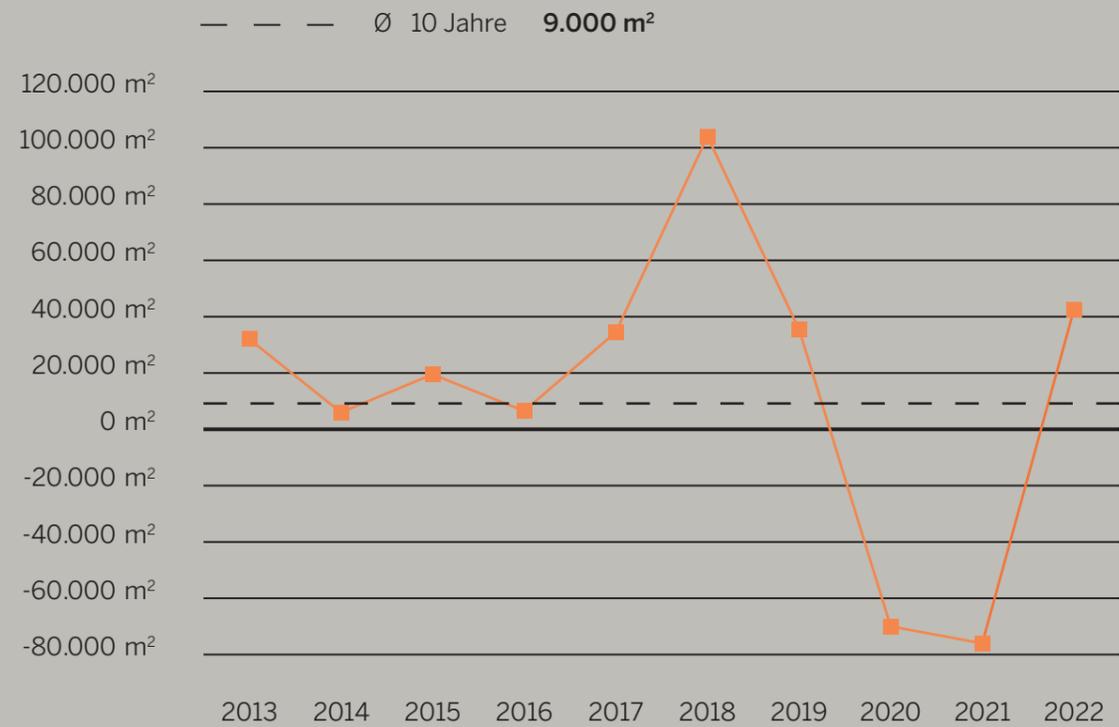


### VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ



<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>109.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>16.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>125.000 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>100.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>18.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>118.000 m²</b>

### NETTO - ABSORPTION



### LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



- einfacher Nutzwert **60.500 m²**
- mittlerer Nutzwert **97.000 m²**
- hoher Nutzwert, Neubauqualität **68.000 m²**
- Neubauerstbezug **3.500 m²**

## &amp; AUSBLICK

## PROGNOSE



## ANGEBOT &amp; LEERSTAND

Infolge einer positiven Nettoabsorption auf dem Essener Büromarkt ist das kurzfristig verfügbare Flächenangebot von 240.500 m<sup>2</sup> in 2021 auf 229.000 m<sup>2</sup> in 2022 gesunken. Dementsprechend hat die Leerstandsquote von 7,6 % auf 7,1 % in 2022 abgenommen. Zwar ist die Quote im Vergleich mit den benachbarten Ruhrgebietsstädten relativ hoch, aber keinesfalls besorgniserregend.

Entstanden ist dieses Volumen in den letzten zwei Jahren insbesondere durch Flächenfreisetzungen durch die Essener Konzerne aufgrund diverser Umstrukturierungen. Nach erfolgten Refurbishments sollten diese gut vermietbar sein. In 2022 sind 31.500 m<sup>2</sup> an Neubauf Flächen fertiggestellt worden, die vollständig belegt sind. Für 2023 wird ein Neubauvolumen von nur rund 24.000 m<sup>2</sup> erwartet, von denen aktuell noch etwa 9.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

## FLÄCHENUMSATZ

Der Essener Büromarkt hat im Verlauf des Jahres 2022 eine sehr gute Performance gezeigt und ein überdurchschnittliches Resultat erzielt. Insgesamt ist ein Büroflächenumsatz in Höhe von 133.000 m<sup>2</sup> erfasst worden, was einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 40 % entspricht. Davon entfallen 96.500 m<sup>2</sup> (+21 %) auf Vermietungen. 36.500 m<sup>2</sup> wurden von Eigennutzern belegt (+143 %). Das gute Abschneiden des Essener Büromarktes ist somit durch den sehr hohen Eigennutzeranteil von 27 % gepusht worden. Der größte Abschluss des Jahres 2022 ist die durch CUBION vermittelte Anmietung der Polizei Essen im Büropark Bredeney mit einer anteiligen Bürofläche von etwa 21.500 m<sup>2</sup>. Eine weitere große Anmietung erfolgte durch Atlas Copco mit 6.600 m<sup>2</sup> Am Technologiepark auf dem TÜV Nord Campus. Das Eigennutzergeschehen ist im Wesentlichen durch den Verkauf der Theodor-Althoff-Str. 1 geprägt, die sich das Universitätsklinikum Essen gesichert hat und dort zunächst rund 16.500 m<sup>2</sup> selbst belegen wird. In der Branchenauswertung führt, vor allem aufgrund des größten Deals, die „öffentliche Hand“ mit rund 34 %. Es folgen „Gewerbe-, Handels- & Verkehrsunternehmen“ mit nahezu 34 % und „sonstige Dienstleistungen“ mit rund 14 %.

## MIETEN

Die Durchschnittsmiete ist im Vorjahresvergleich von 11,42 €/m<sup>2</sup> deutlich auf 13,48 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Rechnet man Vertragsabschlüsse in Neubauten heraus, so hat die erzielte Durchschnittsmiete im Bestand von rund 10,09 €/m<sup>2</sup> auf 11,32 €/m<sup>2</sup> ebenfalls spürbar zugelegt. Die realisierte Spitzenmiete beträgt 17,00 €/m<sup>2</sup> und liegt damit 3,7 % über dem Vorjahresniveau (2021: 16,40 €/m<sup>2</sup>). In naher Zukunft halten wir am Standort Essen Spitzenmieten in einer Spanne von 19,00 €/m<sup>2</sup> bis deutlich über 20,00 €/m<sup>2</sup> für erzielbar. In Einzelfällen wurden Höchstmieten in diesem Bereich bereits abgeschlossen.

## AUSBLICK

Für 2023 ist in Essen ein weiterhin stabiler Büromarkt zu erwarten, mit einer Vermietungsleistung im Bereich des Vorjahres. Die Nachfrage zum Jahresstart ist zufriedenstellend. Die Durchschnittsmiete könnte im Jahresverlauf sinken, da im Bestand auch günstiger bepreiste Flächen vermietet werden und relativ wenig neu gebaut wird. Die Entwicklung der realisierten Spitzenmiete ist davon abhängig, ob 2023 veritable Mietverträge in den Top-Neubauprojekten zustande kommen. Ist das der Fall, so wird auch die Spitzenmiete neue Höchststände erreichen. Die Leerstandsquote sollte ihren Höchststand überwunden haben und müsste entsprechend im Jahresverlauf leicht sinken.

# PROJEKT: AMEVIDA

## BEST PRACTICE – DIE KOOPERATION MIT CUBION

Mit Fertigstellung und Bezug der Neubauprojekte „Stiftsquartier“ in Dortmund und „Europastraße“ in Gelsenkirchen wird unser umfangreiches Projekt zur Expansion und Standortoptimierung der AMEVIDA SE, einen der führenden Anbieter innovativer Dienstleistungen rund um das Dialog-Marketing in Deutschland, seinen erfolgreichen Abschluss finden.

An diversen Standorten haben wir in einem mehrjährigen Projekt die Neuanmietung von insgesamt knapp 26.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermittelt und zudem die Vertragsoptimierung von rd. 11.000 m<sup>2</sup> in zwei Objekten realisiert.

## DÜSSELDORF, KANZLERSTRASSE 8

CUBION vermittelt rd. 6.300 m<sup>2</sup>  
Bürofläche an AMEVIDA

## LEIPZIG, ROHRTEICHSTRASSE 16-20

AMEVIDA mietet rd. 1.900 m<sup>2</sup>  
Bürofläche über CUBION

## BOCHUM, WESTRING 22

CUBION vermittelt rd. 2.800 m<sup>2</sup> an  
AMEVIDA



## DORTMUND, FASSTRASSE 1

CUBION vermittelt rd. 3.700 m<sup>2</sup>  
im Stiftsquartier an AMEVIDA

## HERNE, BAHNHOFSTRASSE 69-71

AMEVIDA mietet in den Neuen Höfen rd. 3.600 m<sup>2</sup>  
über CUBION



## GELSENKIRCHEN, EUROPASTRASSE

AMEVIDA mietet rd. 4.500 m<sup>2</sup>  
im Neubauprojekt über CUBION

# WIR SIND CUBION



Lukas Puhle   Ecem Keles   Luis Singerhoff   Maximilian Darman   Joe Heller   Katharina Cassani   Falk Klüppel   Niklas Klein   Heiko Keller   Stefan Orts   Markus Büchte



Frank M. Lichtenheld   Jörg Gregor   Stewart Darman   Sabrina Wasielewski   Julius Lichtenheld   Svenja Dreher   Jörg Roßlan   Marvin Prochowski   Selina Köther   Andreas Roß   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 Gebäude (MF-GIF)“ 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 m<sup>2</sup> auf 2.500 m<sup>2</sup>. Der Flächenumsatz beträgt 2.500 m<sup>2</sup>, die Netto-Absorption lediglich 1.500 m<sup>2</sup>.)

**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.35 Suttner-Nobel-Allee – BrainFactory (Animation: Landmarken AG)  
Suttner-Nobel-Allee 15 (Animation: ZETCON)  
Alte Wittener Straße 72 (Animation: Harpen)  
S.38/39 Suttner-Nobel-Allee – BrainFactory (Animation: Landmarken)  
Wittener Straße – Loop 51°7 (Animation: Harpen)

**Dortmund**

- S.51 Freie-Vogel-Straße 393 – SKOffice (Animation: Harpen)  
Faßstraße 1 - Stiftsquartier (Animation: DIAG Verwaltungsgesellschaft mbH)  
S.54 Freie-Vogel-Straße 393 – SKOffice (Animation: Harpen)  
S.55 Hövelstraße 8 – Das neue Gesundheitshaus (Animation: Landmarken)

**Duisburg**

- S.70/71 Wuhanstraße 10 (Animation: Aurelis)

**Essen**

- S.83 Am Technologiepark – TÜV Nord Campus (Animation: arctum Architekten GmbH)  
S.86/89 Willy-Brandt-Platz 1a (Animationen: Koerfer Gruppe)  
S.87 Eckenbergstraße 14 – ALDI Nord Campus (Foto: Matthias Müller)

**Projekt AMEVIDA**

- S.95 Westring 22 (Animation: Marcus Wagner Architektur)  
Faßstraße 1 (Animation: DIAG Verwaltungsgesellschaft mbH)  
Bahnhofstraße 69-71 (Animation: Landmarken)  
Europastraße (Animation: DUDOQ)

–

- S.4&5, 12&13, 30, 46, 62, 78 (Fotos: Shutterstock)  
S.18/19: (Foto: Aurelis Real Estate)  
S.20: (Foto: CLS Hiltropwall S.à.r.l.)

**Restliche Bilder: CUBION****IMPRESSUM & RECHTLICHE HINWEISE**

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

**Gestaltung:** Tölle Studios 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.

CUBION Immobilien AG  
Akazienallee 65  
45478 Mülheim an der Ruhr  
t +49 208 970 67-0  
e [info@cubion.de](mailto:info@cubion.de)  
**cubion.de**