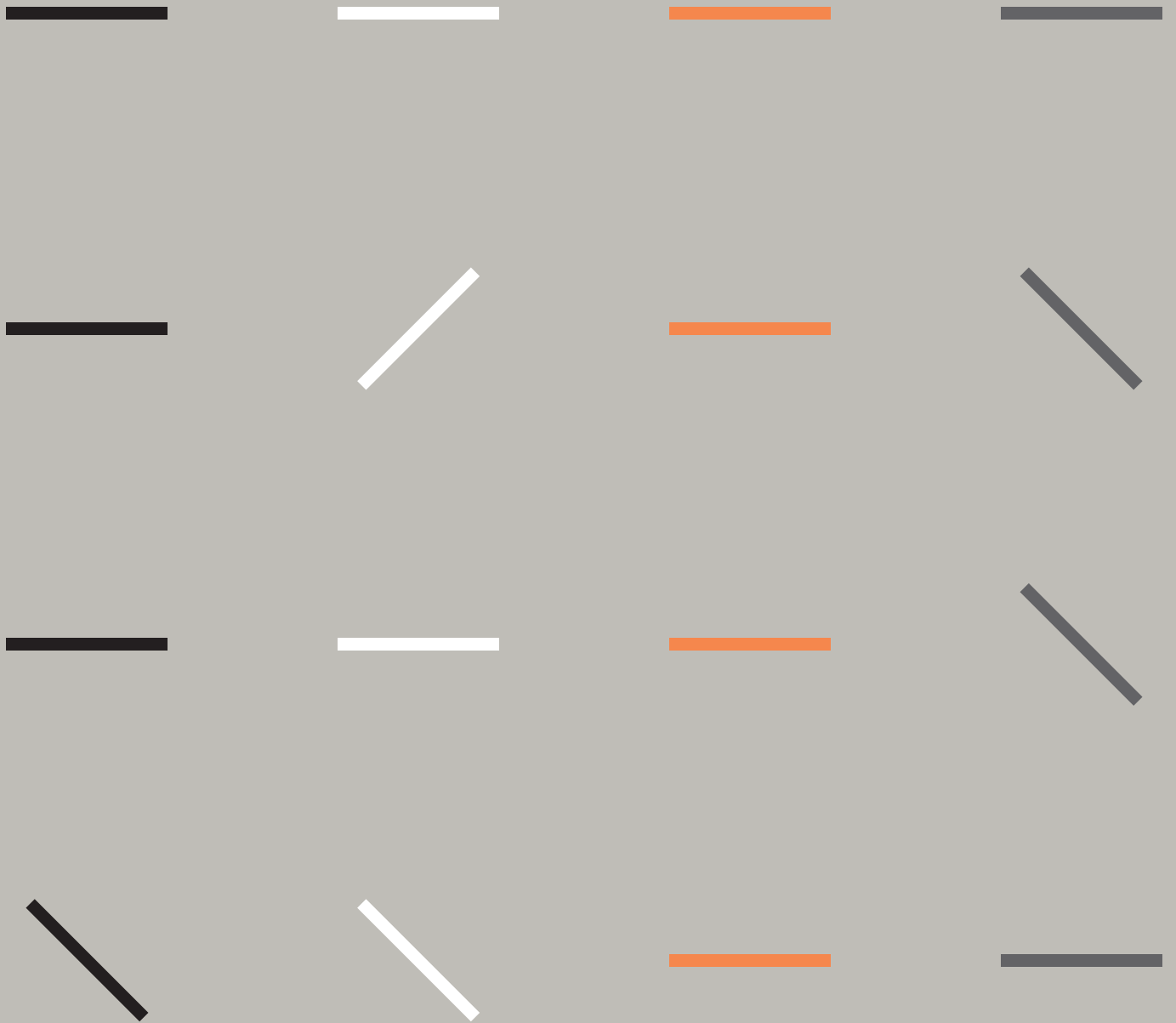


**BÜROMARKT
RUHRGEBIET
BOCHUM
DORTMUND
DUISBURG
ESSEN**

**2022
2023**



WELTWEIT ERFOLGREICH. UNSER NETZWERK.

NAI APOLLO GROUP / NAI GLOBAL

CUBION ist Gründungsmitglied des 2005 gegründeten Netzwerkes NAI apollo group.

STARKE PARTNERSCHAFT DEUTSCHLANDWEIT

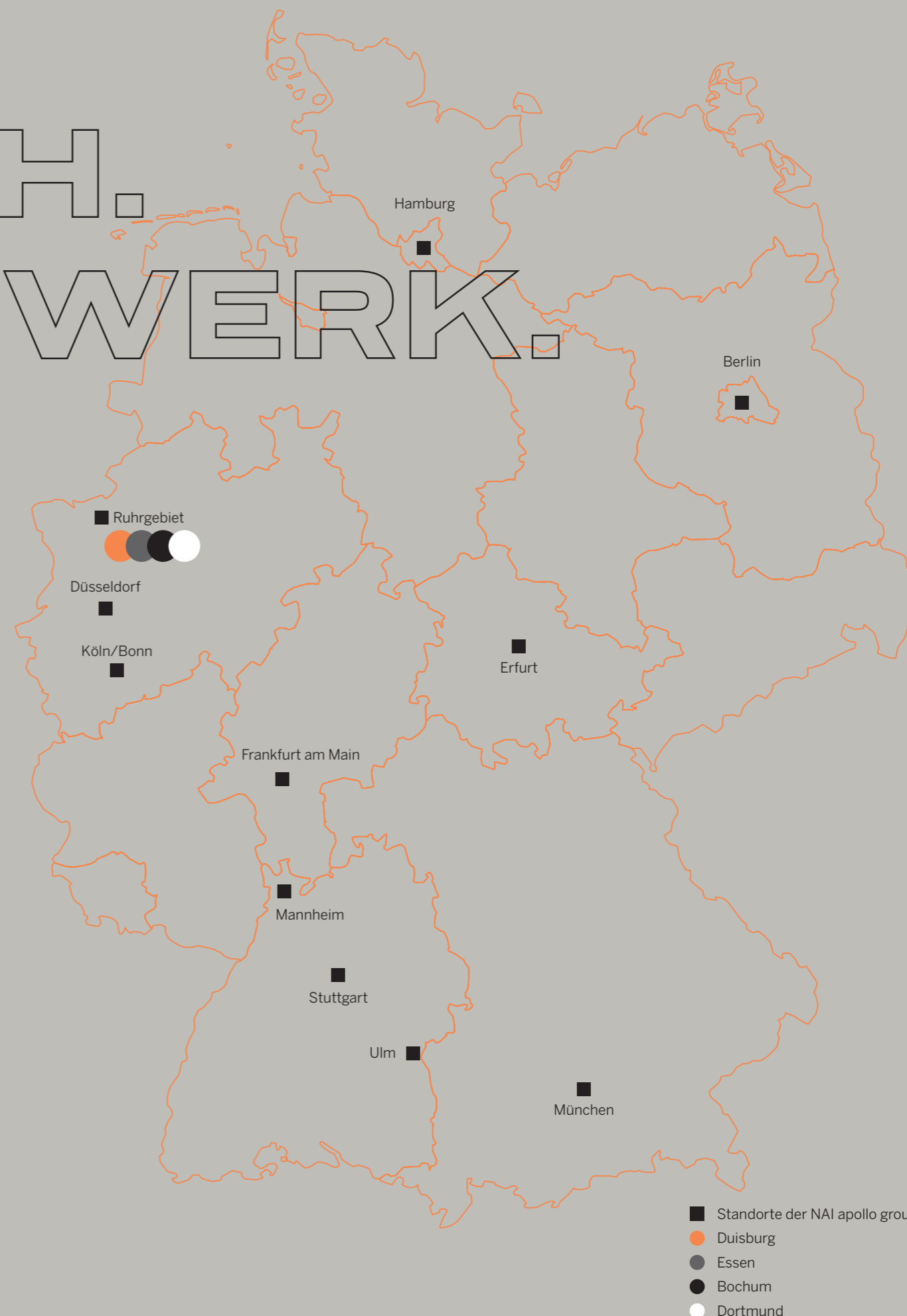
Die NAI apollo group ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 30 Jahren beraten unsere Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Dabei agieren wir mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland. 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

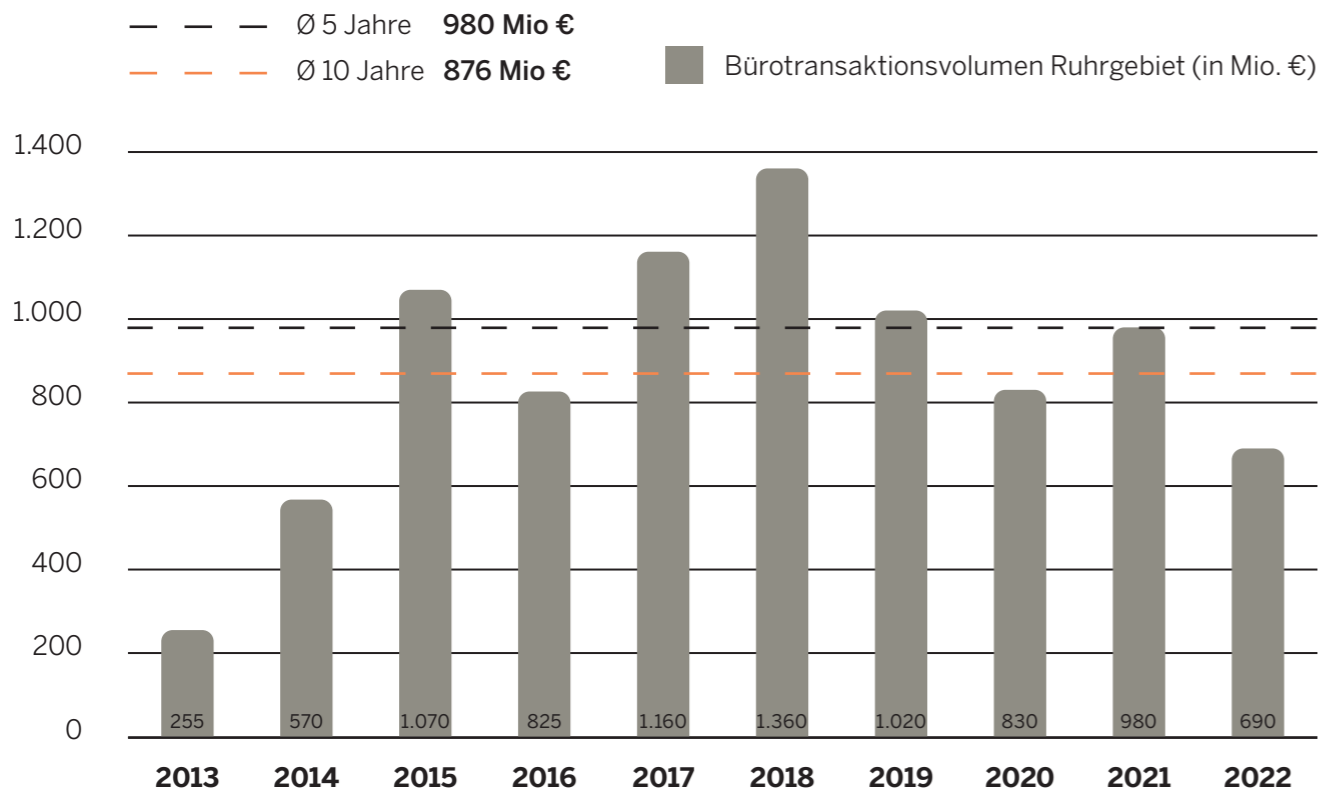
Schonungslose Ehrlichkeit verträgt nicht jeder. Aber in Bezug auf die Marktfähigkeit Ihrer Projekte profitieren Sie von unserem offenen Wort. Wir versprechen nichts, was wir nicht halten können. Wenn wir vom Erfolg eines Projektes nicht überzeugt sind, lehnen wir den Auftrag ab. Alles andere wäre reiner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

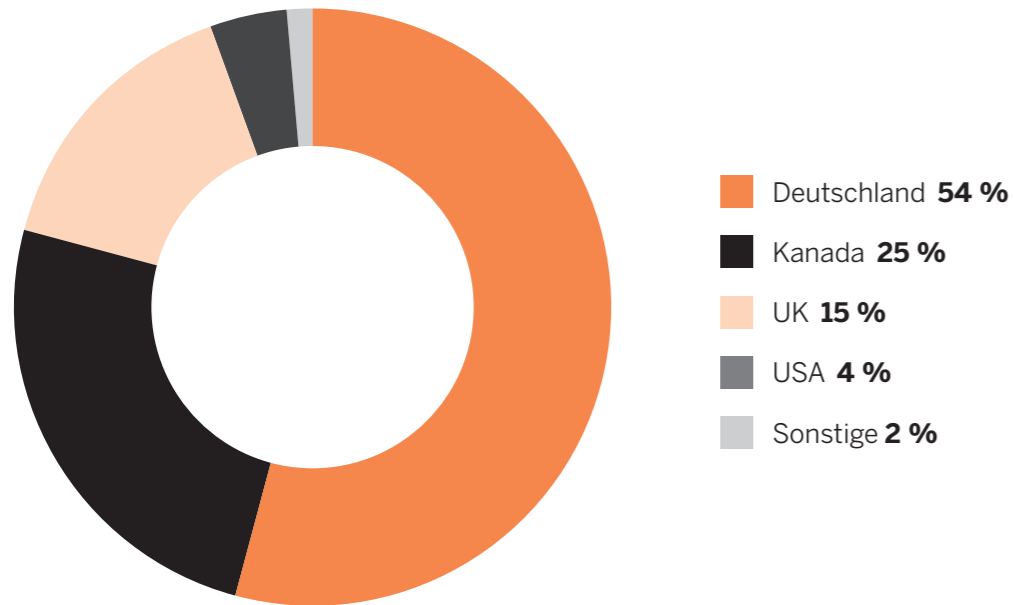
INVESTORENTYP & HERKUNFT

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

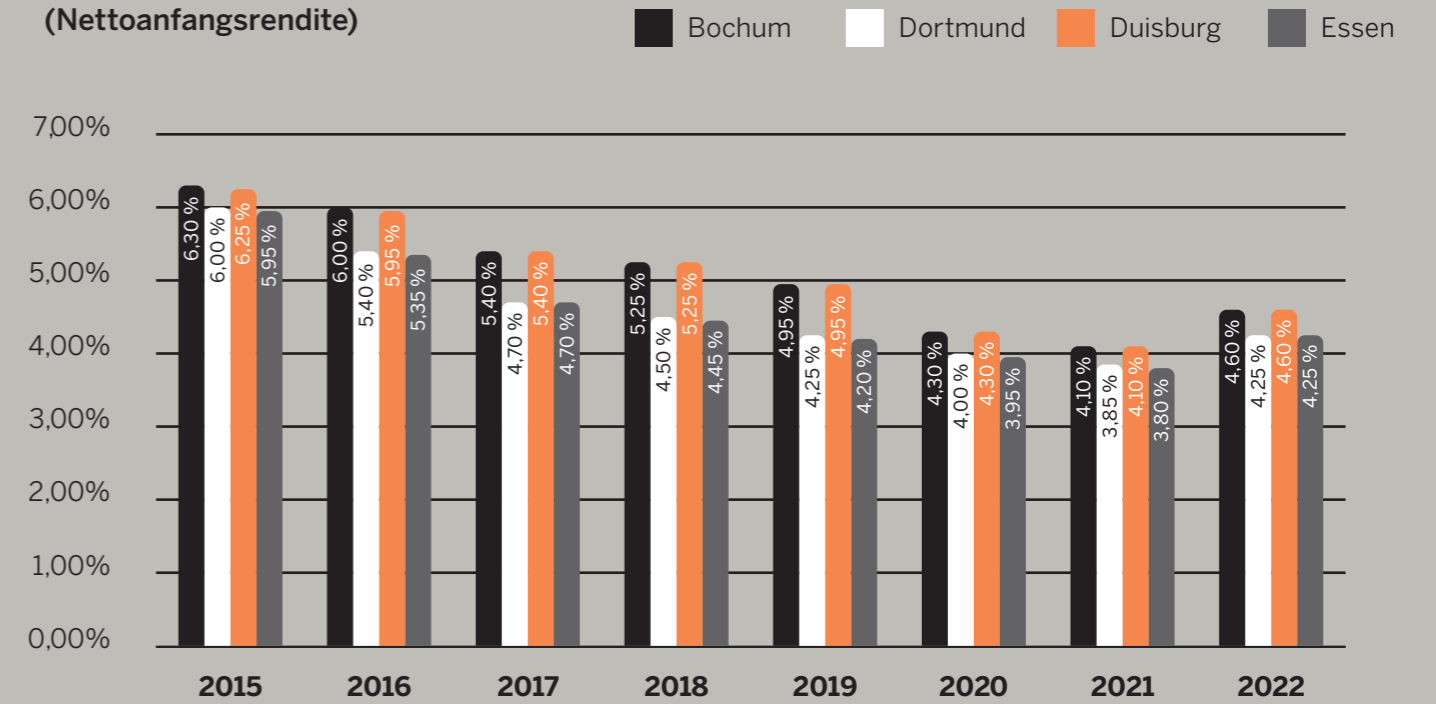
positioniert. Die für das Ruhrgebiet ansonsten so wichtige Anlegergruppe der „Privatinvestoren / Family Offices“ hat nur noch ein Drittel des Jahresvolumens investiert und damit einen Marktanteil von 6,0 % erreicht. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich ein neues Marktgleichgewicht auf den Investmentmärkten 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

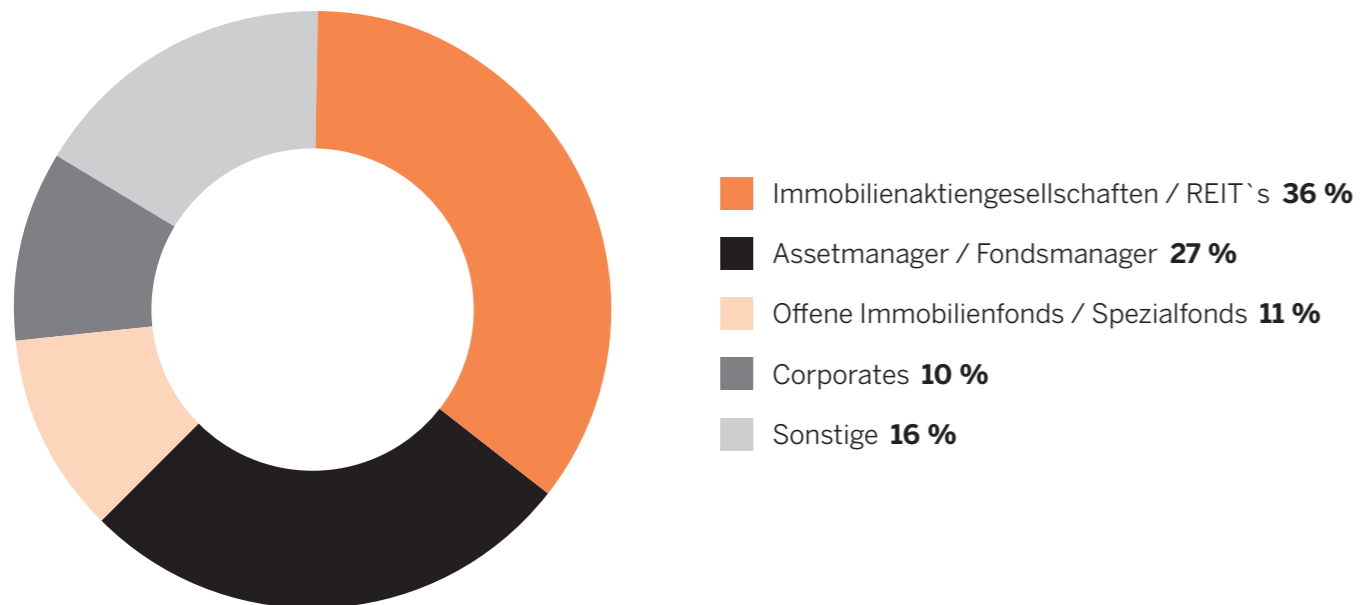
TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH INVESTORENHERKUNFT



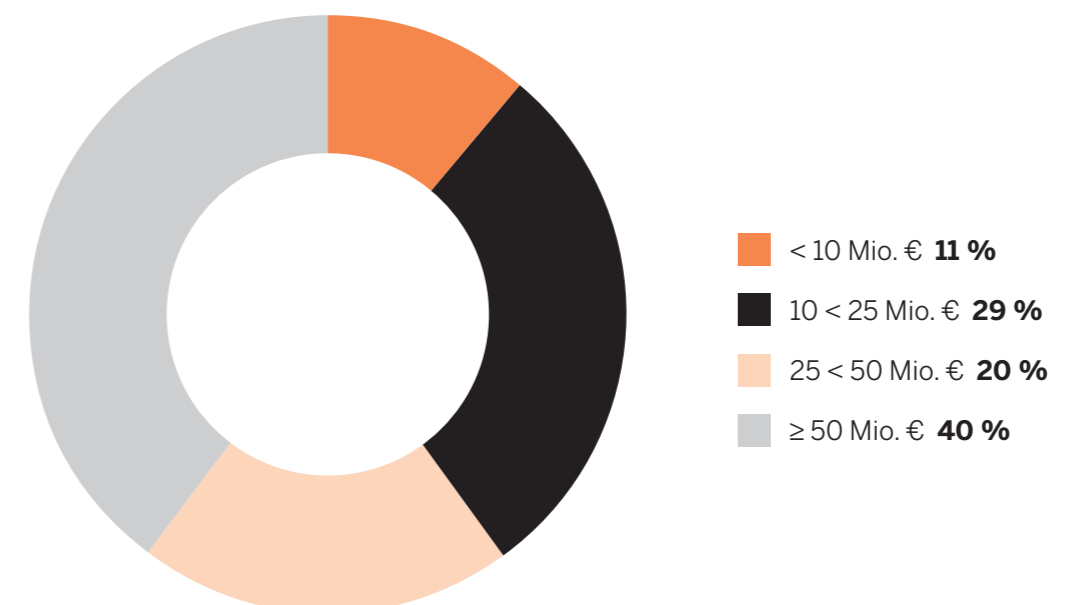
SPITZENRENDITE (Nettoanfangsrendite)



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 m²

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 m²

Kaufpreis: rd. 66.000.000 €



ESSEN

Friedrichstraße 45-47

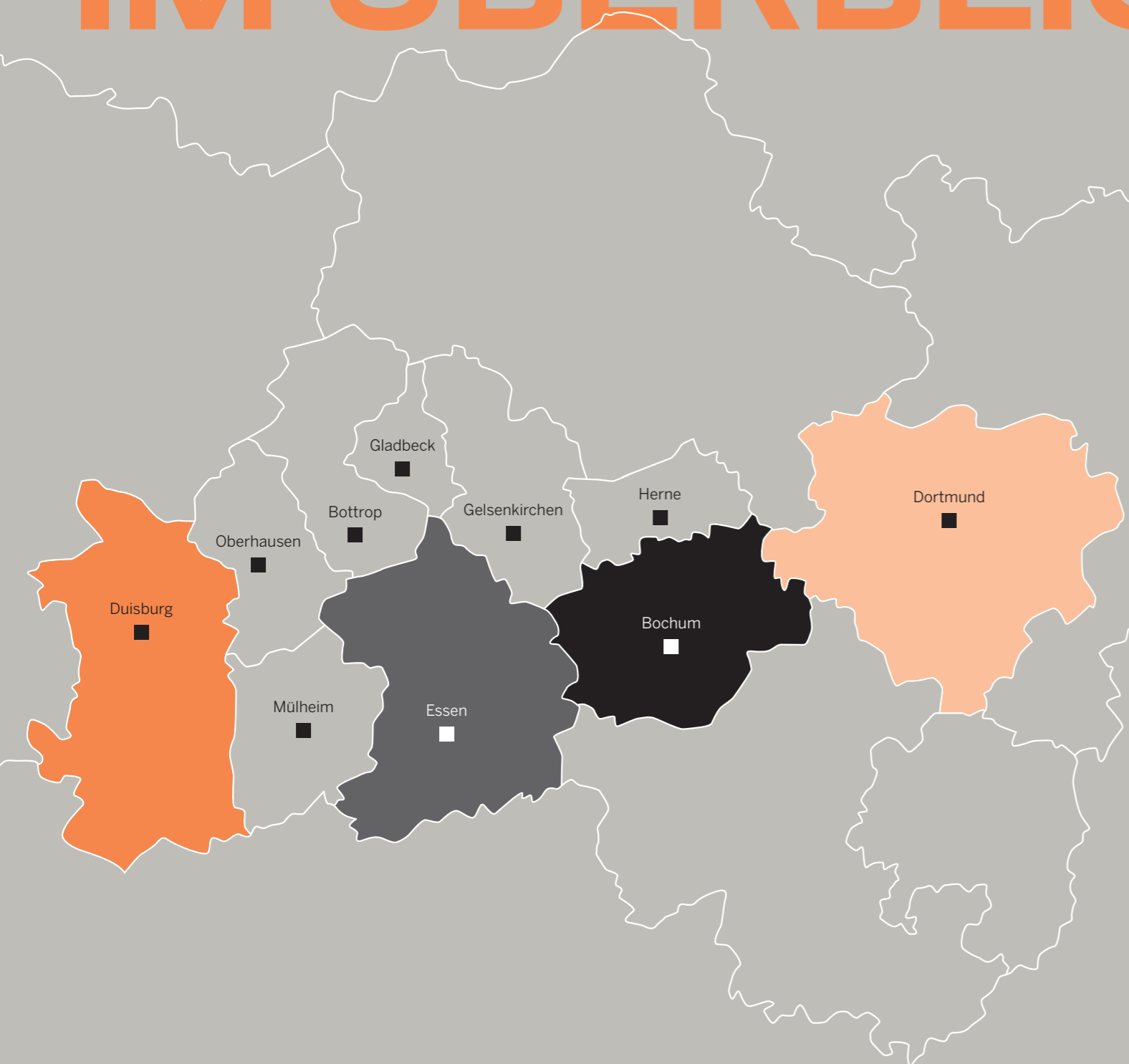
Käufer: Deutsche Investment
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Verkäufer: Dream Global Advisors
Germany GmbH

Mietfläche: rd. 14.400 m²

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 ²
Einwohner	:	rd. 5,13 Mio.
Beschäftigte	:	rd. 1,84 Mio.
Dienstleistungsquote	:	rd. 78 %

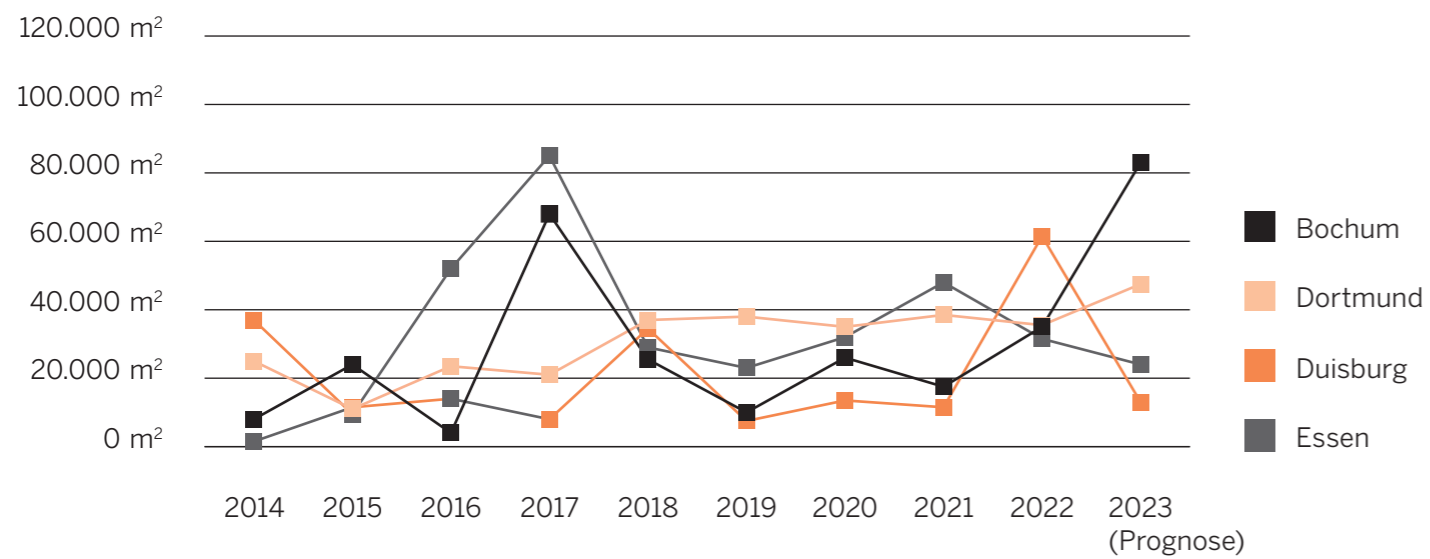
WICHTIGE UNTERNEHMEN IN DER METROPOLE RUHR

(Auszug, alphabetisch sortiert)

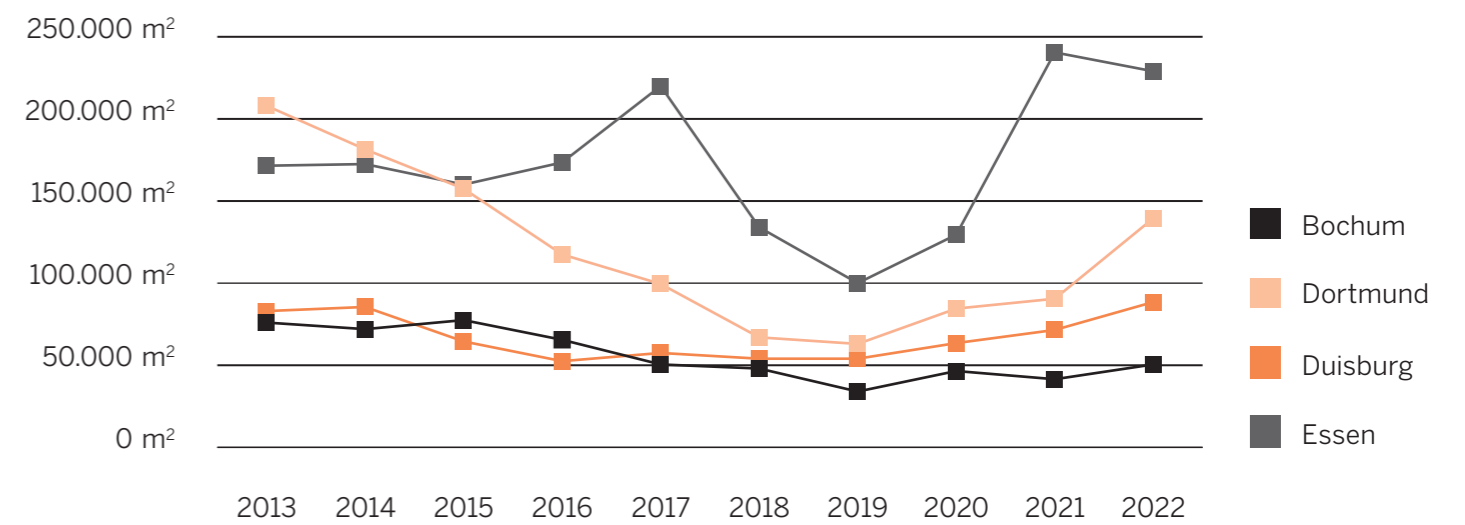
ALDI Nord	:	Essen
ALDI Süd	:	Mülheim
Amprion GmbH	:	Dortmund
BP Europa SE /Aral AG	:	Bochum
Brenntag SE	:	Essen
Deichmann-Gruppe	:	Essen
E.ON SE	:	Essen
Evonik Industries AG	:	Essen
Franz Haniel & Cie. GmbH	:	Duisburg
Hochtief AG	:	Essen
Klöckner & Co SE	:	Duisburg
MEDION AG	:	Essen
Noweda eG	:	Essen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

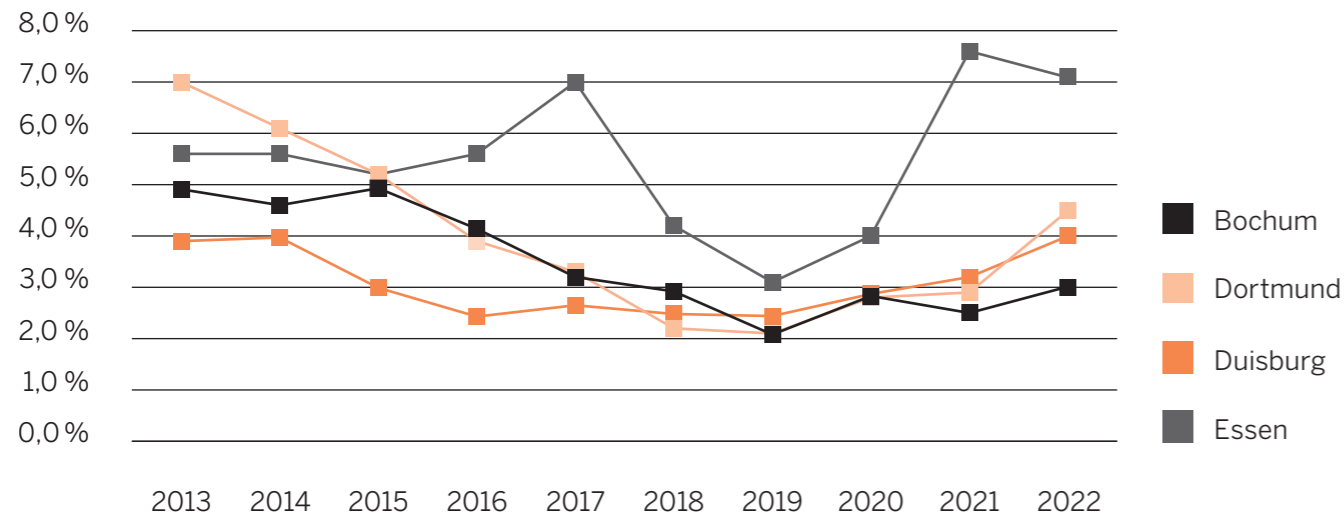


LEERSTAND

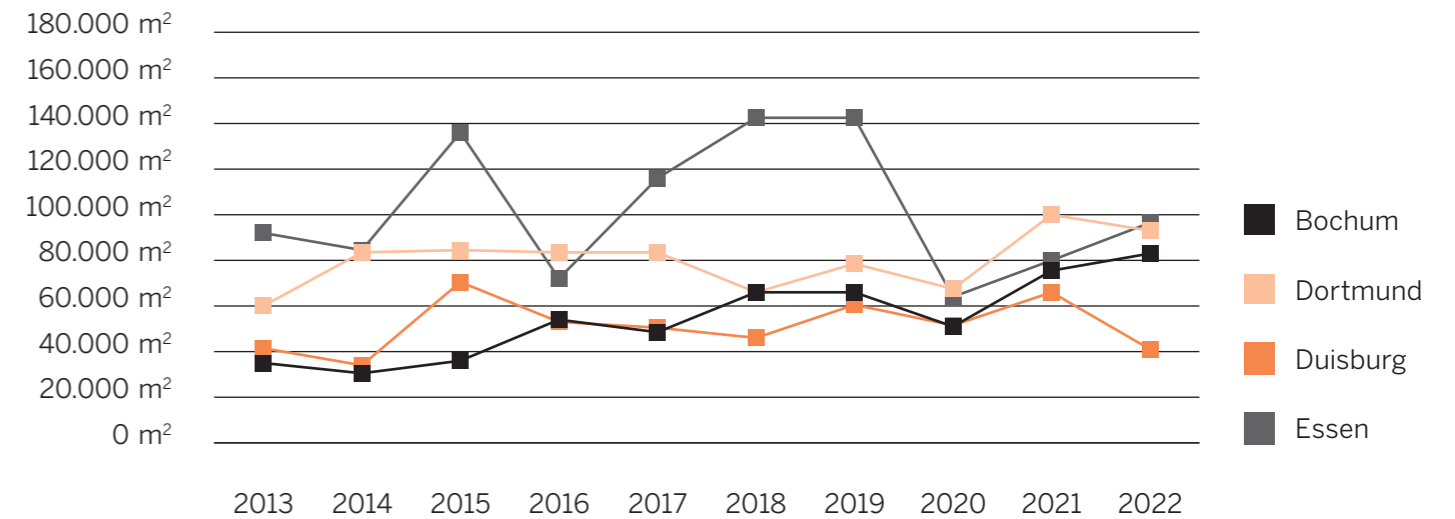


IM ÜBERBLICK

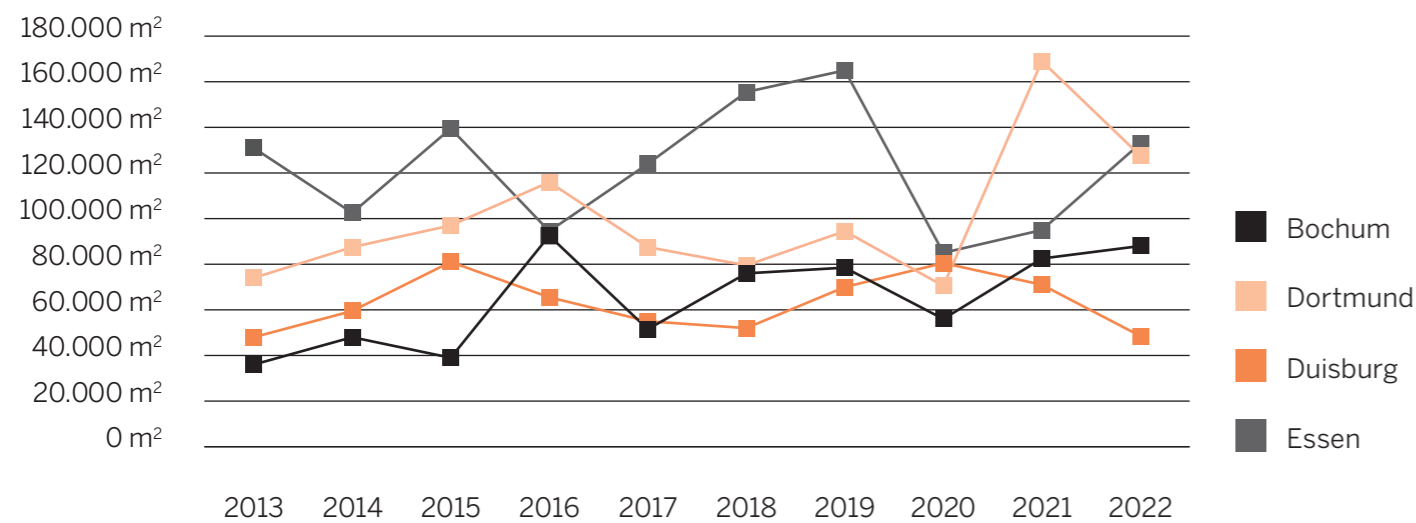
LEERSTANDSQUOTE



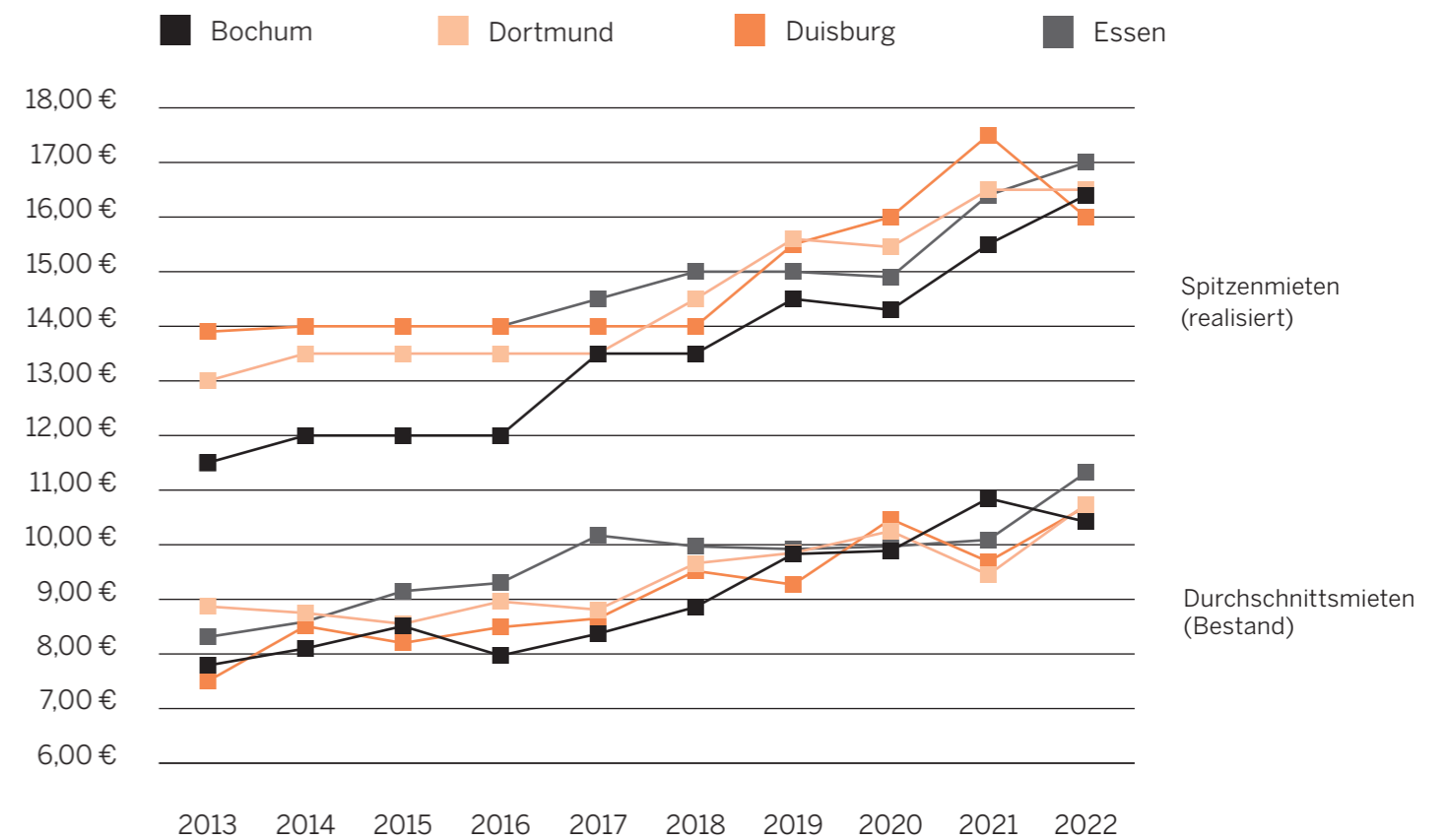
VERMIETUNGSLEISTUNG



BÜROFLÄCHENUMSATZ



MIETPREISENTWICKLUNG



IM ÜBERBLICK

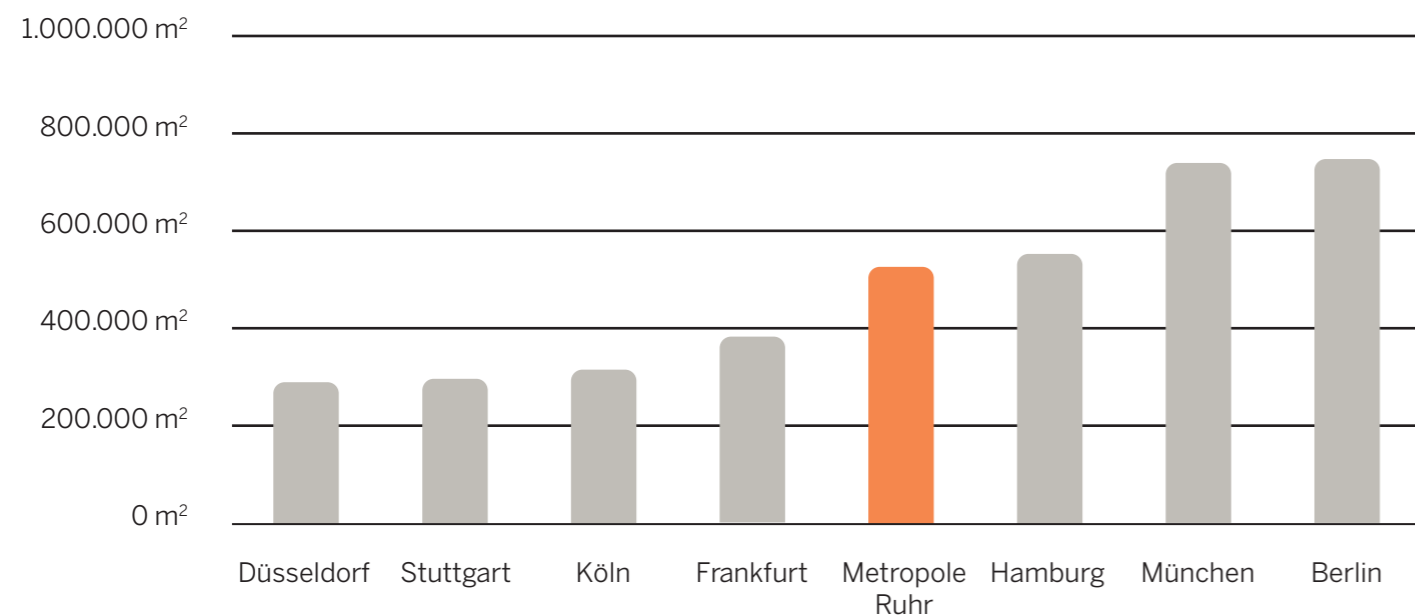
BÜROMARKT DEUTSCHLAND

	Flächenbestand (in Mio. m ²)	Flächenumsatz (in m ²)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnitts- miete (€/m ²)	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	

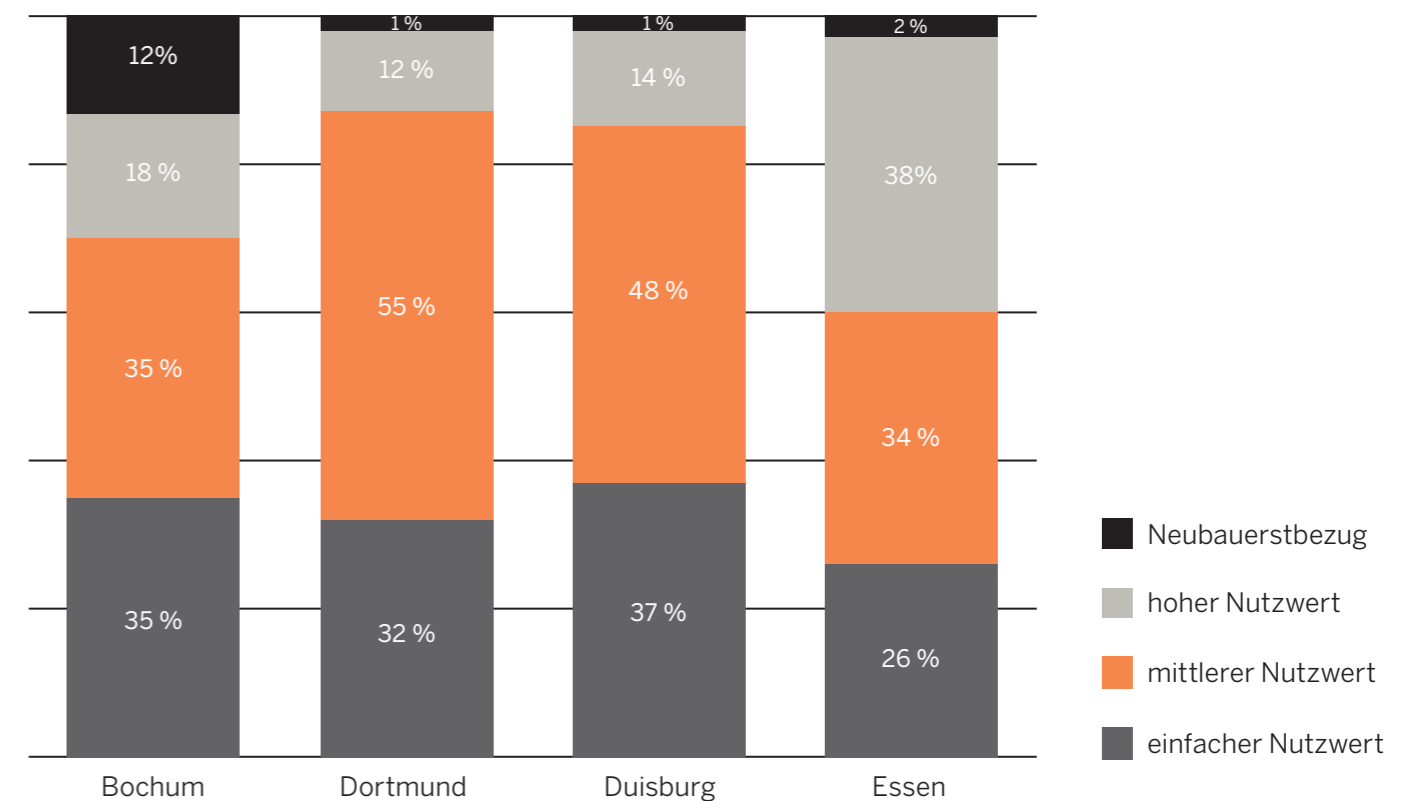
NETTO-ABSORPTION



BÜROFLÄCHENUMSATZ 2022



QUALITÄTEN DES LEERSTANDS



BOCHUM

Büromarkt Bochum auf einen Blick



MARKTDATEN

VORJAHR

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

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 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	15,50€ - 18,00€
hoch	11,00€ - 13,50€
mittel	8,00€ - 10,50€
niedrig	6,50€ - 7,50€

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

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

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

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

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

Gesundheitscampus / Uni	
Nutzwert	Mietpreis/m ²
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 m²

BG RCI

Berufsgenossenschaft Rohstoffe & chemische Industrie
Mieter

Suttner-Nobel-Allee (BrainFactory)
rd. 7.450 m²

CUBION-Deal



ZETCON INGENIEURE
Mieter

Suttner-Nobel-Allee 15
rd. 5.300 m²

**RUHR-UNIVERSITÄT
BOCHUM**
Mieter

Universitätsstraße 140
rd. 4.850 m²

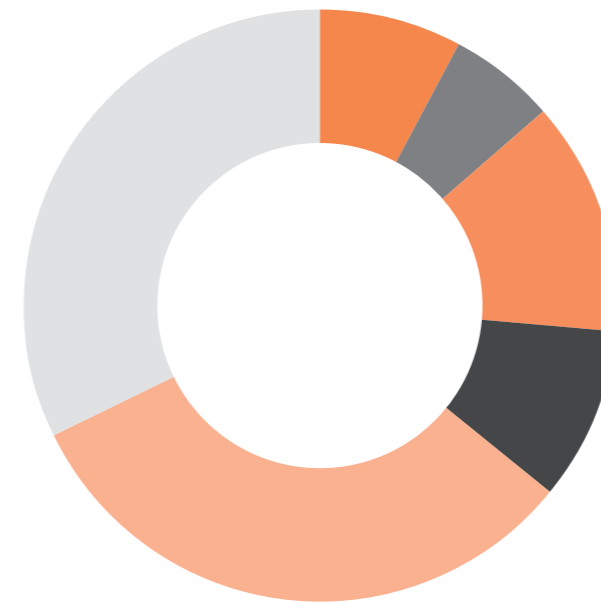


GOLDBECK
Mieter

Alte Wittener Straße 72
rd. 3.800 m²

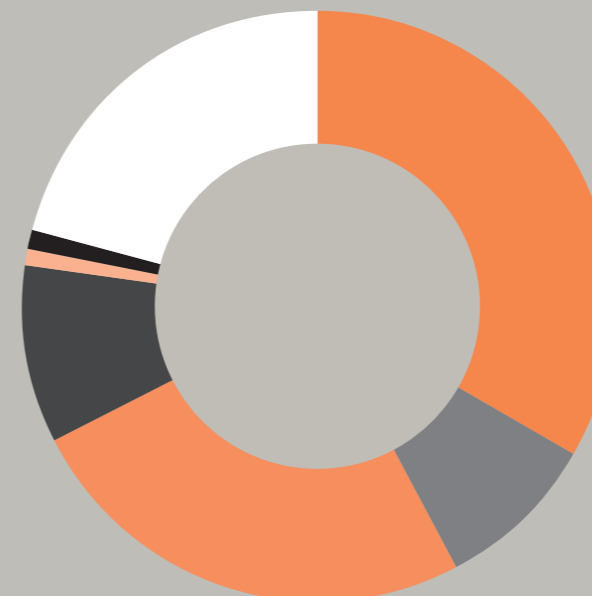
BOCHUM

VERMIETUNG NACH LAGEN



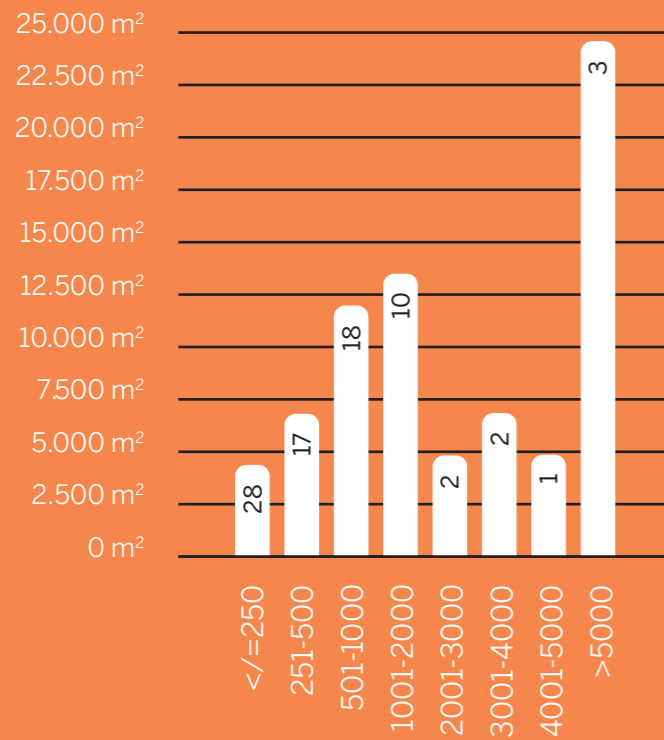
- Citykern **7 %**
- Cityrand Süd **5 %**
- Technologie-Quartier **12 %**
- Gesundheitscampus / Uni **9 %**
- Mark 51°7 **30 %**
- Sonstige Lagen **37 %**

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 m² Bürofläche an das CAIS Center for Advanced Internet Studies



WITTENER STRASSE (LOOP 51°7)

CUBION erhält Alleinvermietungsantrag über rd. 28.000 m² Bürofläche



SUTTNER-NOBEL-ALLEE (BRAINFACILITY)

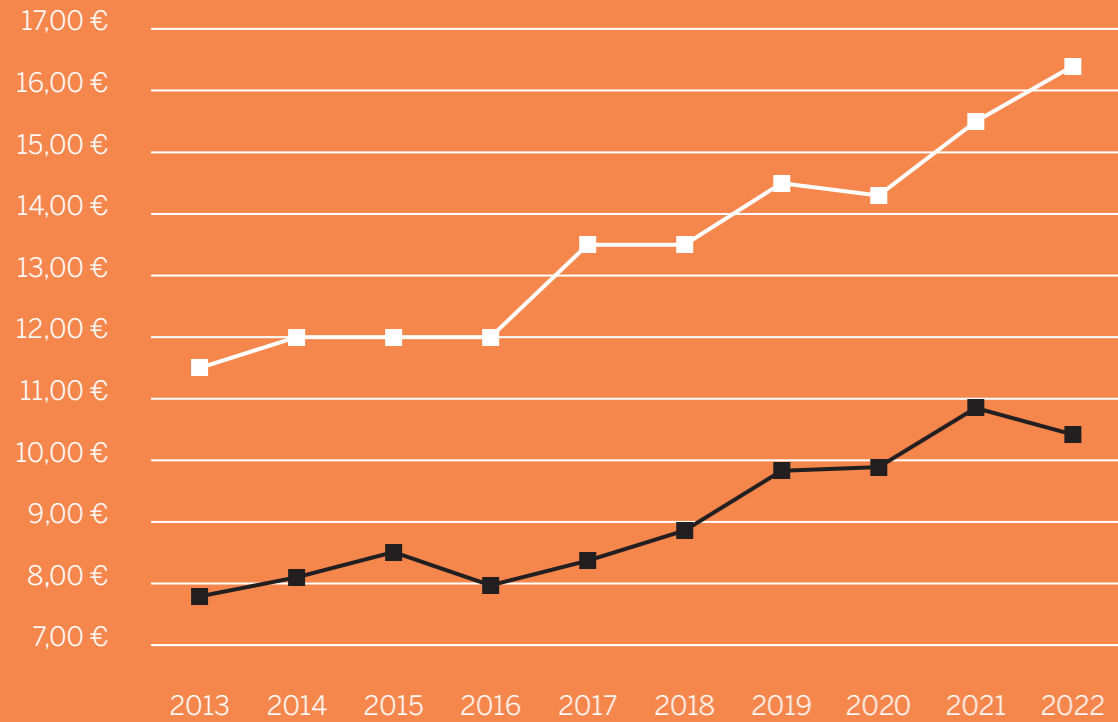
CUBION vermittelt rd. 7.450 m² Bürofläche an die Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie (BG RCI)



WITTENER STRASSE 45

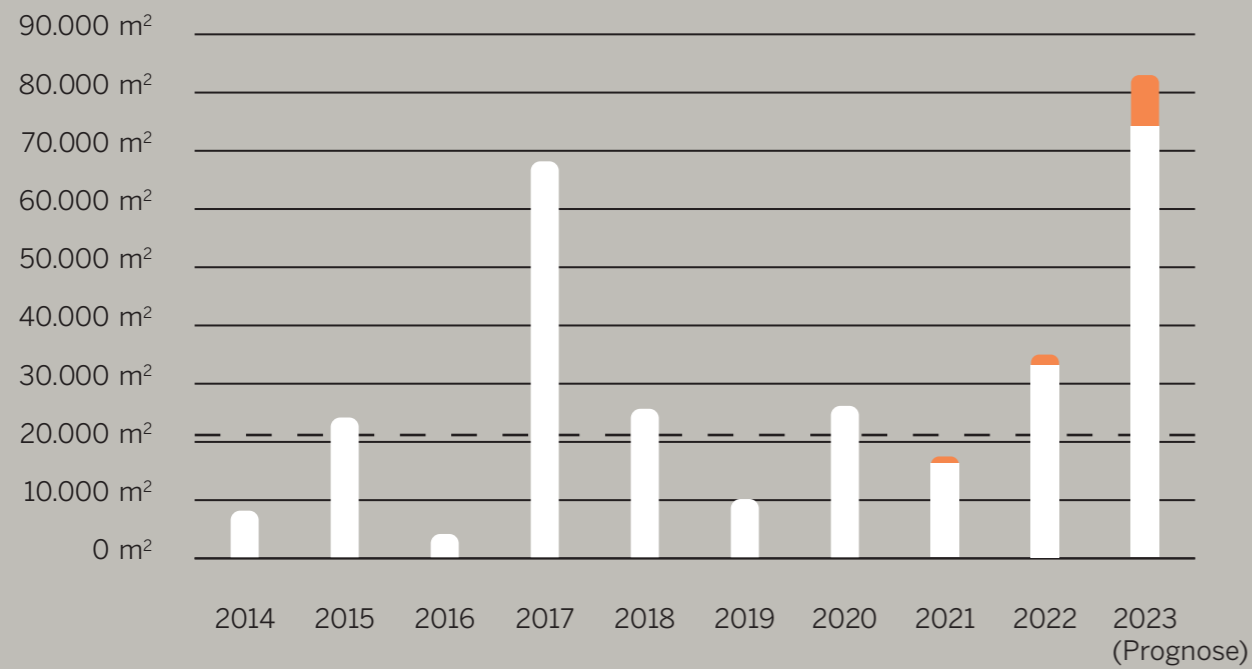
CUBION vermittelt im Alleinauftrag rd. 1.150 m² Bürofläche an die United Robotics Group und verlängert Untermietverträge im Volumen von rd. 9.500 m² Bürofläche.

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 €

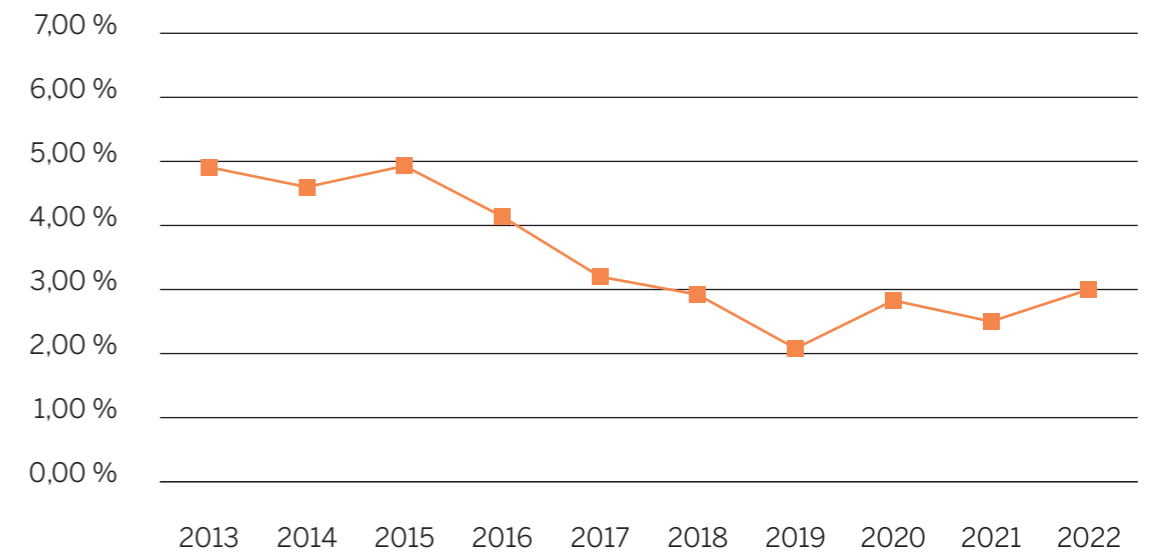
FERTIGSTELLUNGEN



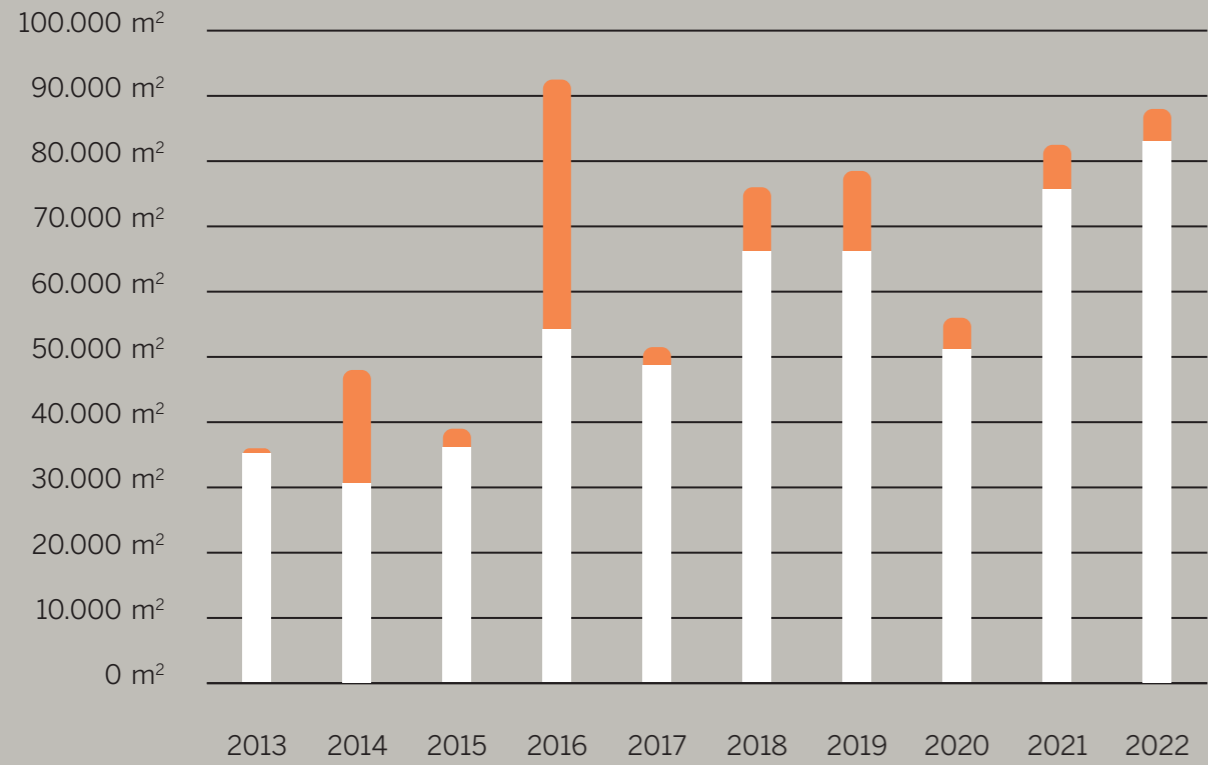
— — — Ø 10 Jahre 21.000 m²	■ Fertigstellungen	■ davon noch verfügbar
----------------------------	--------------------	------------------------

LEERSTAND

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

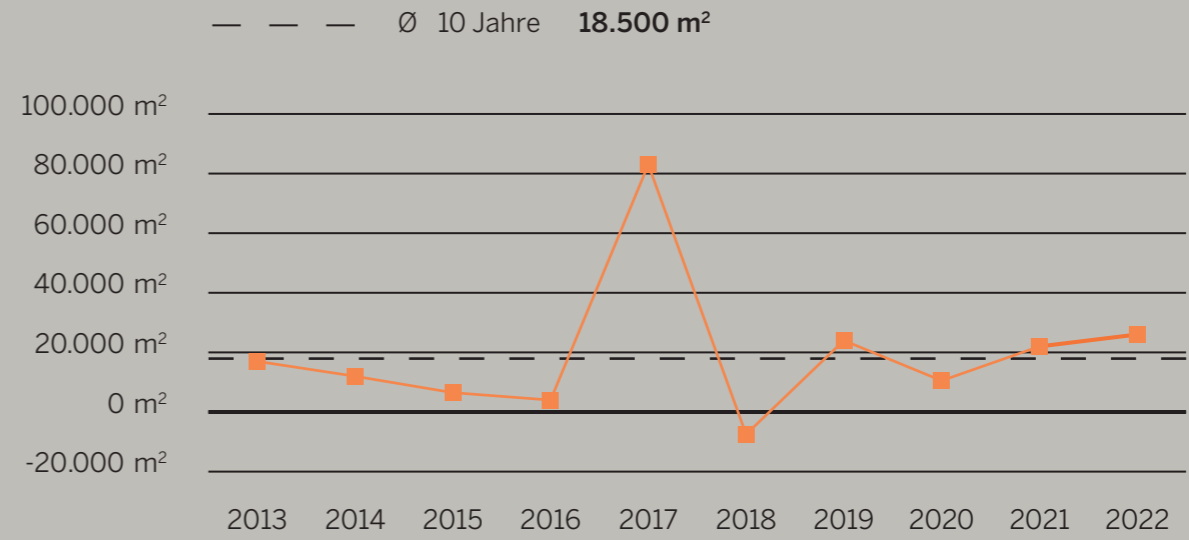


VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ



 Vermietungsleistung	 Eigennutzer	 Flächenumsatz
Ø 5 Jahre 61.500 m²	Ø 5 Jahre 7.500 m²	Ø 5 Jahre 69.000 m²
Ø 10 Jahre 50.000 m²	Ø 10 Jahre 10.500 m²	Ø 10 Jahre 60.500 m²

NETTO - ABSORPTION



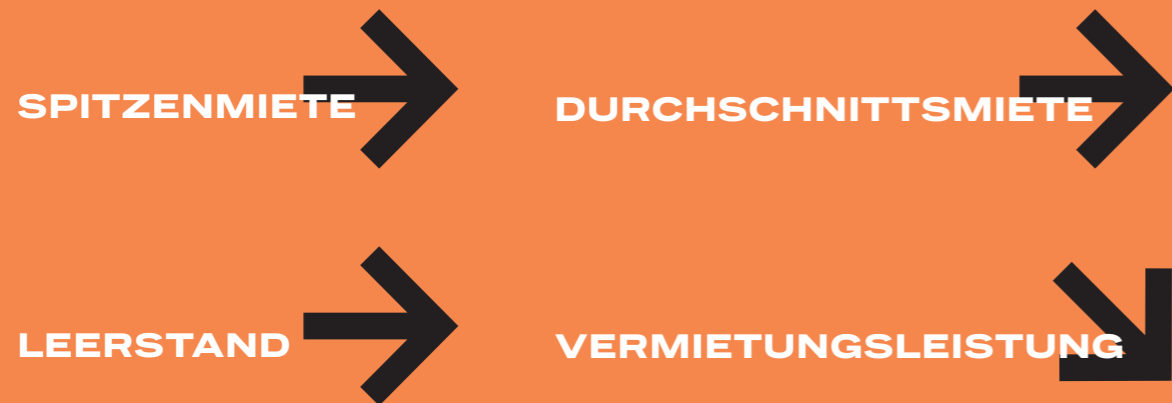
LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



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

& AUSBLICK

PROGNOSE



ANGEBOT & 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 m² 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 m² Bürofläche, die im Jahr 2022 fertiggestellt wurde, wird für 2023 ein Rekord-Fertigungsvolumen von rund 83.000 m² erwartet, was fast dem vierfachen der normalerweise in Bochum zu beobachtenden Bautätigkeit entspricht. Heute sind von diesen 83.000 m² noch etwa 9.000 m² 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 m². Die Vermietungsleistung übertrumpfte mit 83.000 m² Bürofläche nochmals den Vorjahresrekord (2021: 75.500 m²). Hinzu kamen weitere 5.000 m², 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 m² 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 m² 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 m² Bürofläche.

MIETEN

Die Bochumer Büromieten sind auch 2022 im Durchschnitt wie in der Spitze weiter gestiegen. Die gewichtete Nettodurchschnittsmiete lag 2022 bei 12,81 €/m² monatlich (Vorjahr 12,50 €/m²). 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 €/m² (Vorjahr: 10,85 €/m²). 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 m². 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

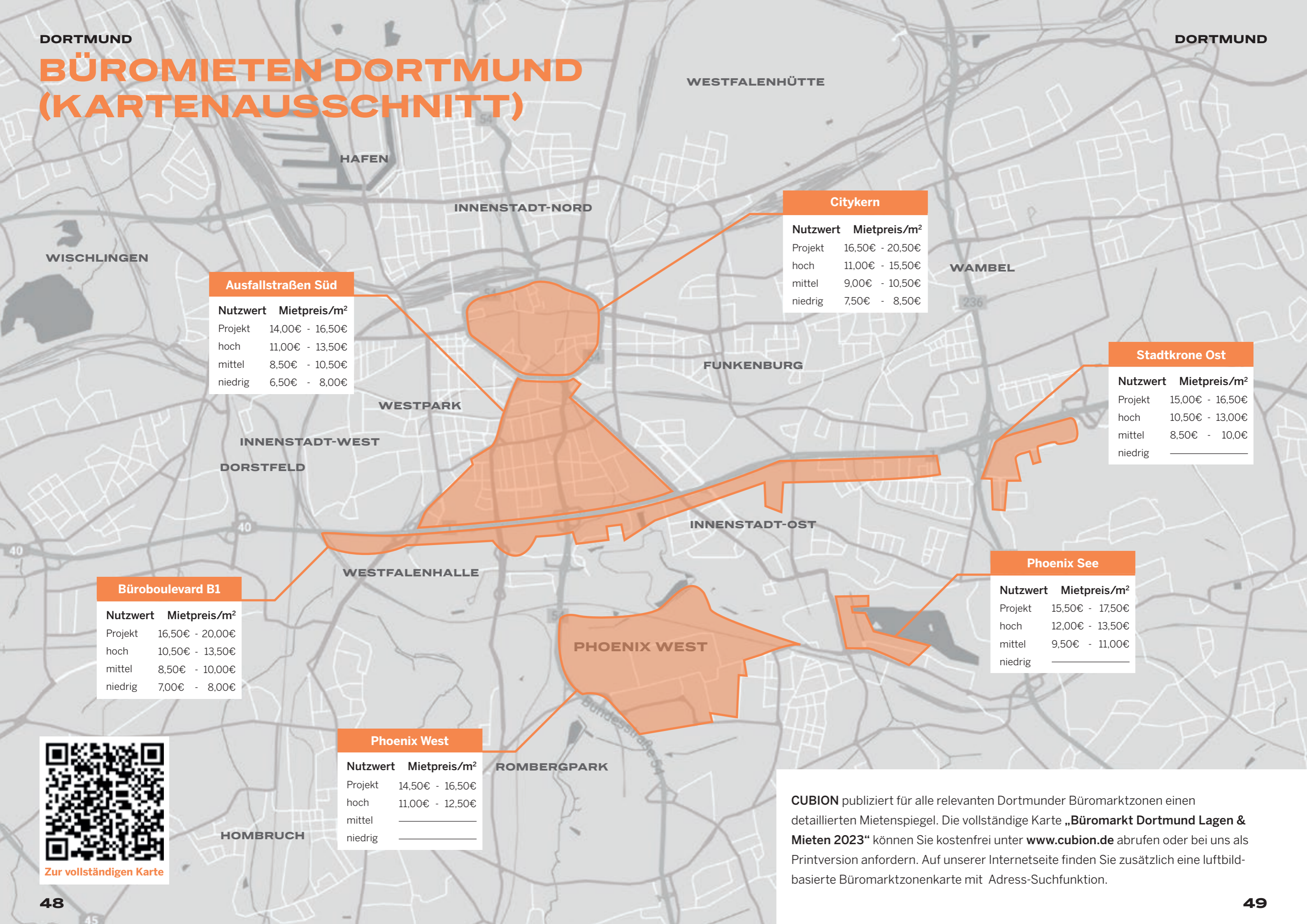
Büromarkt Dortmund auf einen Blick



MARKTDATEN

	2022	VORJAHR
Flächenbestand (Jahresanfang)	: 3.121.000 m ²	3.082.000 m ²
Vermietungsleistung	: 93.000 m ²	100.000 m ²
Eigennutzer	: 34.500 m ²	69.000 m ²
Büroflächenumsatz	: 127.500 m ²	169.000 m ²
Leerstand	: 139.500 m ²	90.500 m ²
Leerstandsquote	: 4,5 %	2,9 %
Davon Untermietangebote	: 0,3 %	0,0 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,50 €/m ²	16,50 €/m ²
Spitzenmiete (erzielbar)	: 20,50 €/m ²	17,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 10,74 €/m ²	9,45 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 12,16 €/m ²	11,63 €/m ²
Neubaufertigstellungen	: 35.500 m ²	38.500 m ²
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 1.000 m ²	450 m ²
Netto-Absorption	: -14.000 m ²	33.000 m ²

BÜROMIETEN DORTMUND (KARTENAUSSCHNITT)



Ausfallstraßen Süd

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

Citykern

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

Büroboulevard B1

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

Phoenix West

Nutzwert	Mietpreis/m ²
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 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 m²



THYSSENKRUPP NUCERA

Mieter

Freie-Vogel-Straße 393 (SKOffice)
rd. 8.900 m²

CUBION-Deal

FACHHOCHSCHULE (FH) DORTMUND

Mieter

Josef-von-Fraunhofer-Straße 23
rd. 4.950 m²



AMPRION

Mieter

Westfalendamm 87 (Westfalentower)
rd. 4.400 m²

AMEVIDA SE

Mieter

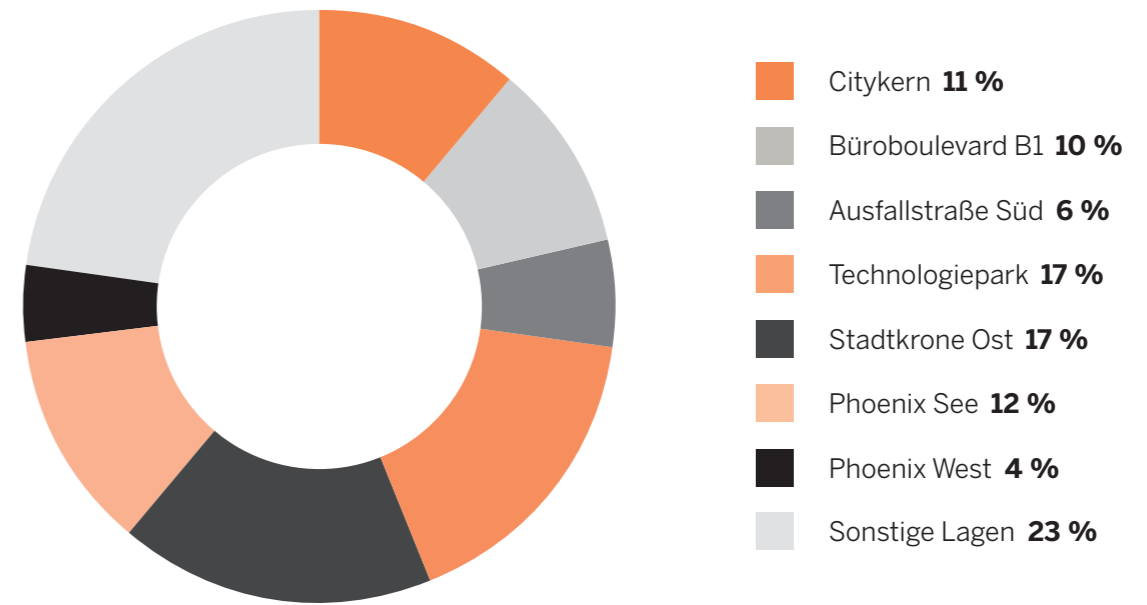
Faßstraße 1 (Stiftsquartier)
rd. 3.700 m²

CUBION-Deal

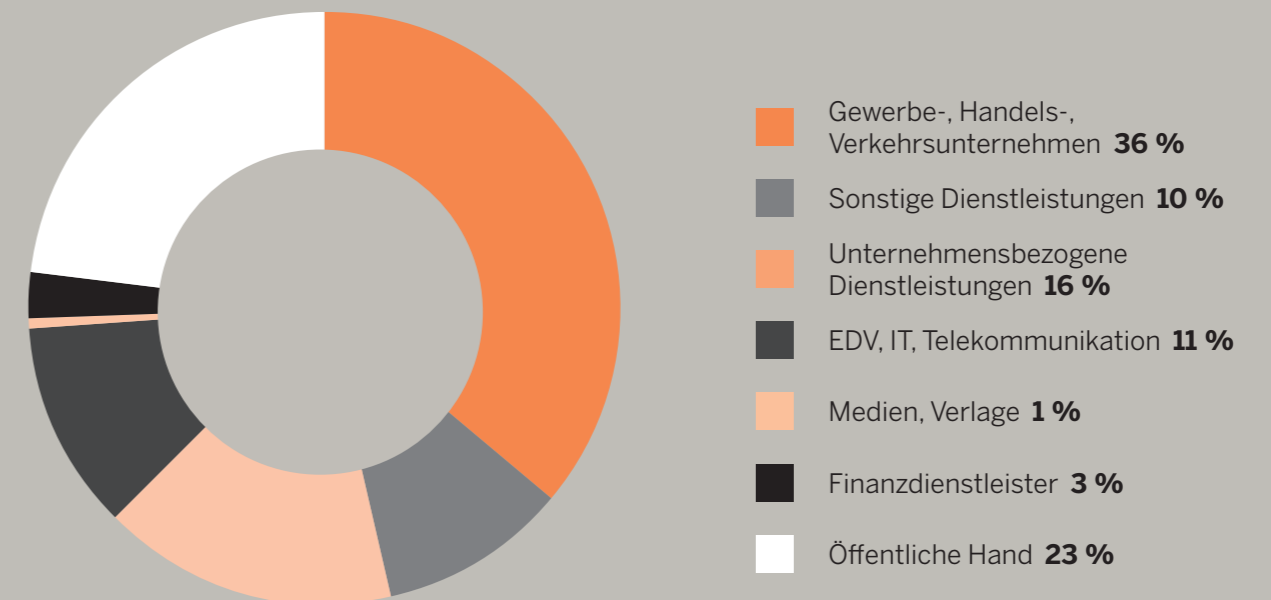


DORTMUND

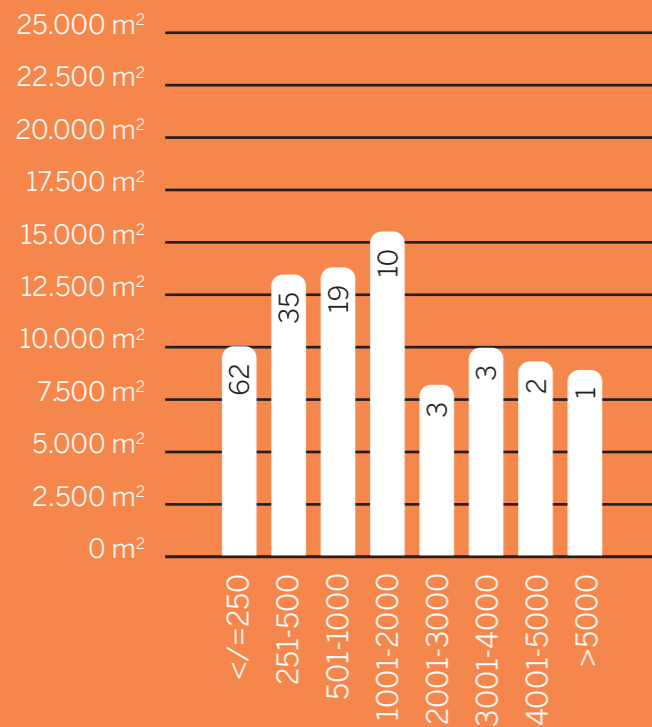
VERMIETUNG NACH LAGEN



VERMIETUNG NACH BRANCHEN



VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



135 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



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

CUBION vermittelt im Alleinauftrag
rd. 8.900 m² Bürofläche an thyssenkrupp nucera



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

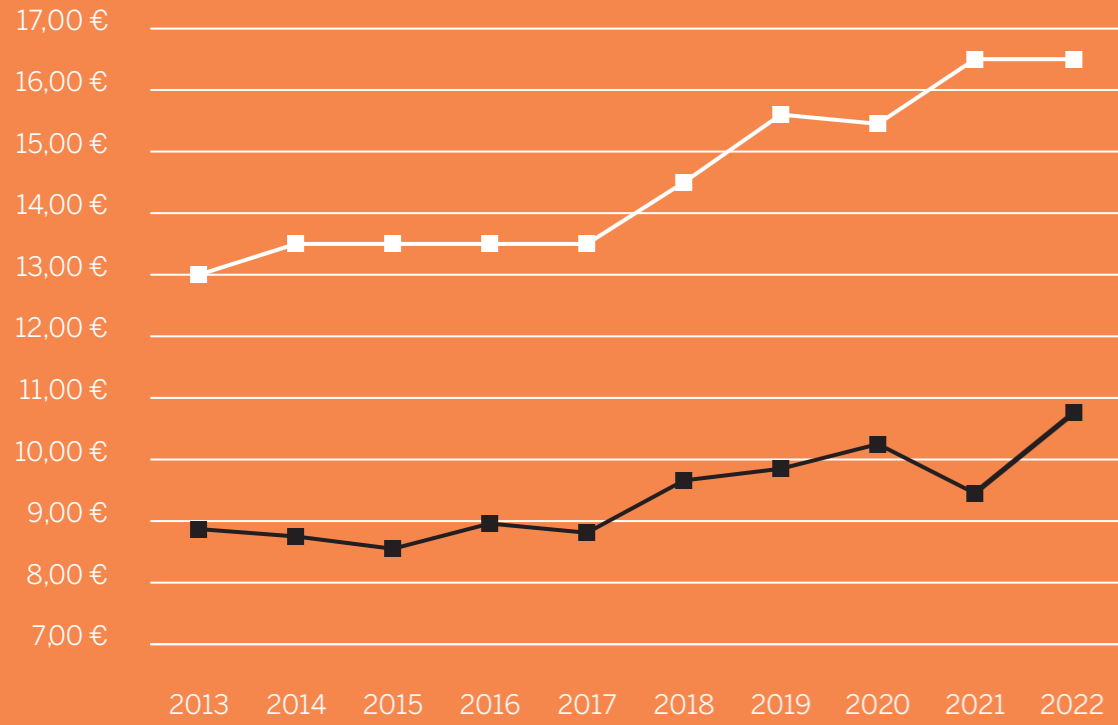
CUBION vermittelt rd. 1.000 m² Bürofläche
an die AOK NordWest



**WESTFALENDAMM 87
(WESTFALENTOWER)**

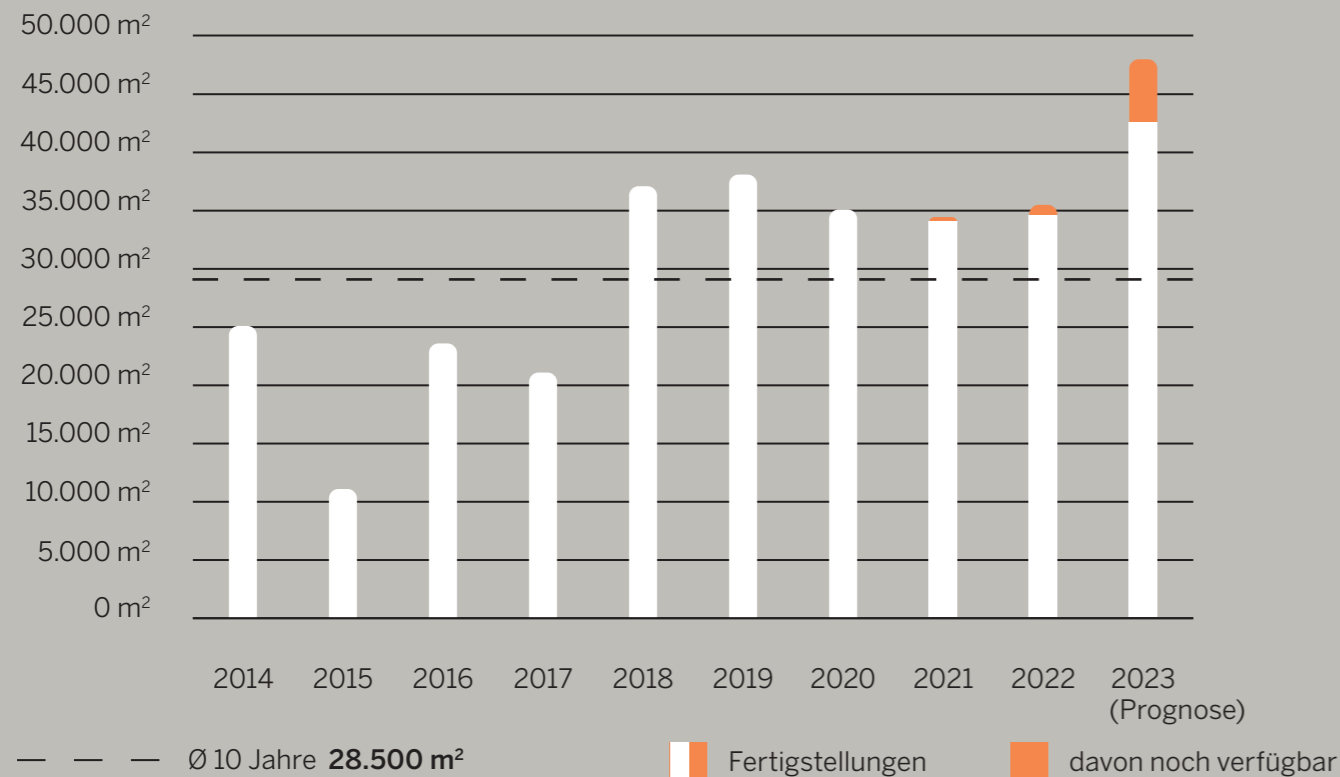
CUBION vermietet rd. 2.000 m² Bürofläche an
die VDM Metals Holding GmbH

MIETPREISENTWICKLUNG

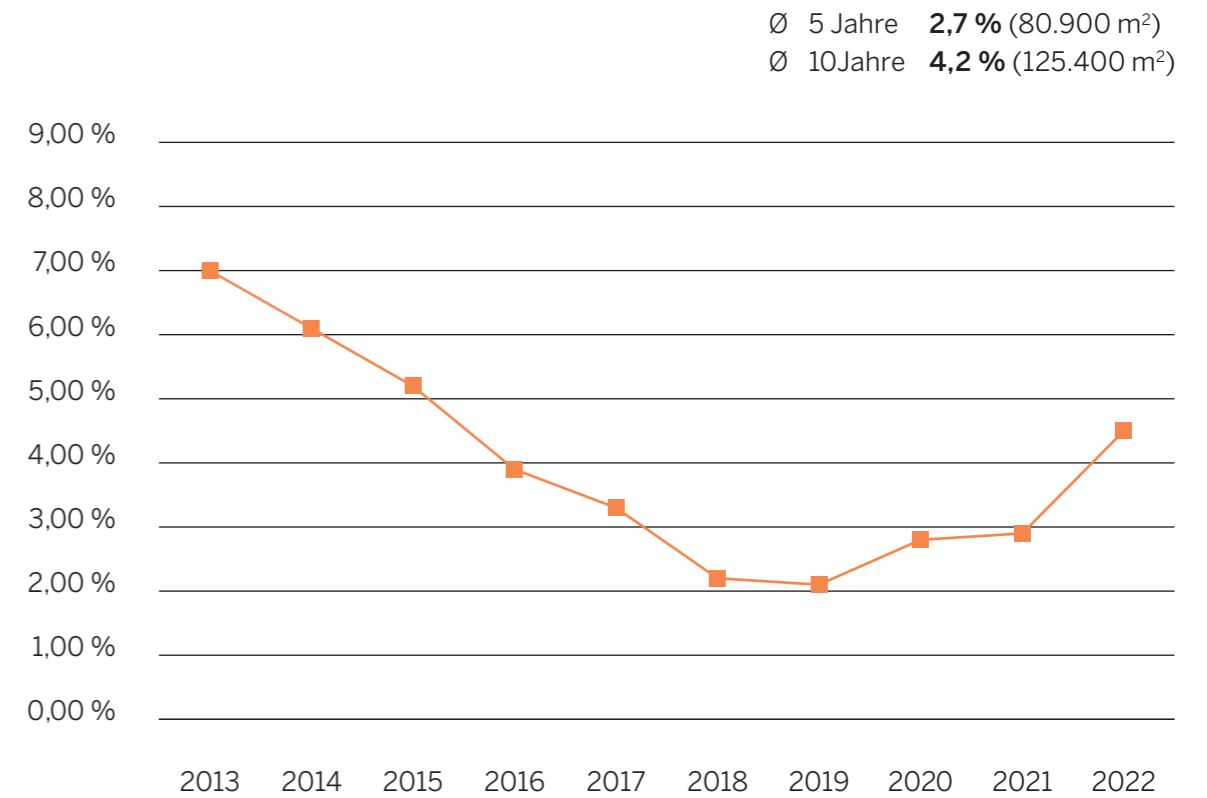


■ Spitzenmiete (realisiert) ■ Durchschnittsmiete (Bestand)
 Ø 5 Jahre **15,11 €** Ø 5 Jahre **9,60 €**
 Ø 10 Jahre **14,26 €** Ø 10 Jahre **9,20 €**

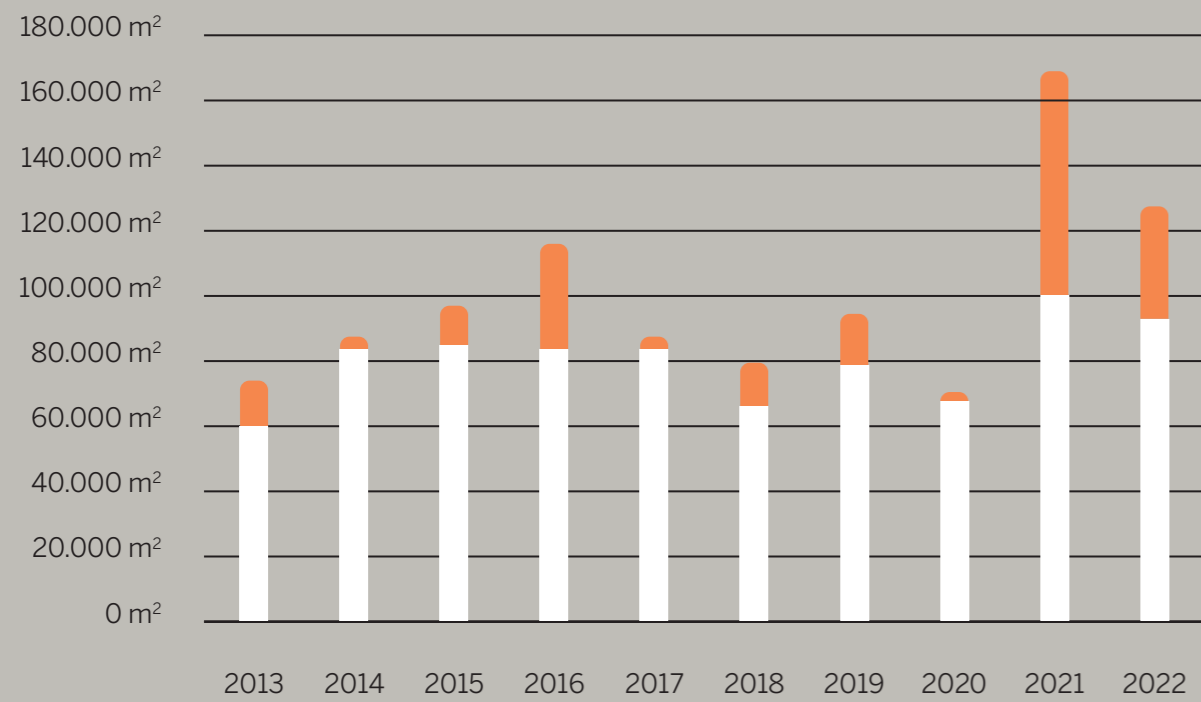
FERTIGSTELLUNGEN



LEERSTAND

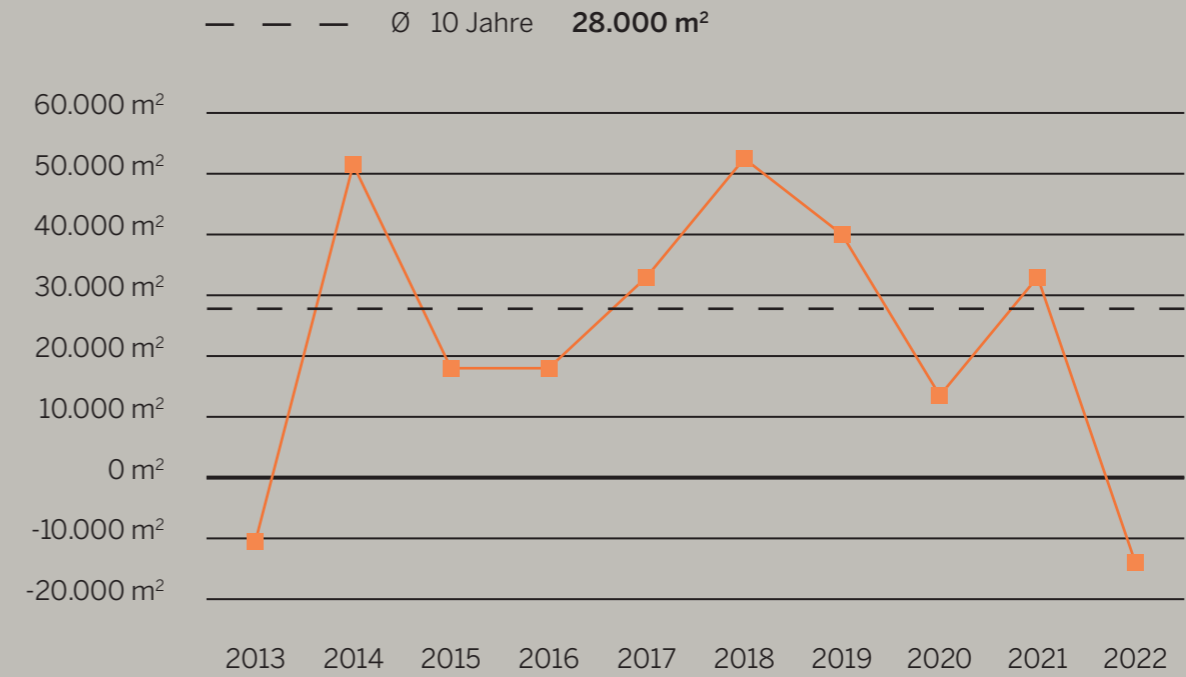


VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ



 Vermietungsleistung	 Eigennutzer	 Flächenumsatz
Ø 5 Jahre 79.000 m²	Ø 5 Jahre 21.000 m²	Ø 5 Jahre 100.000 m²
Ø 10 Jahre 81.500 m²	Ø 10 Jahre 17.000 m²	Ø 10 Jahre 98.600 m²

NETTO - ABSORPTION



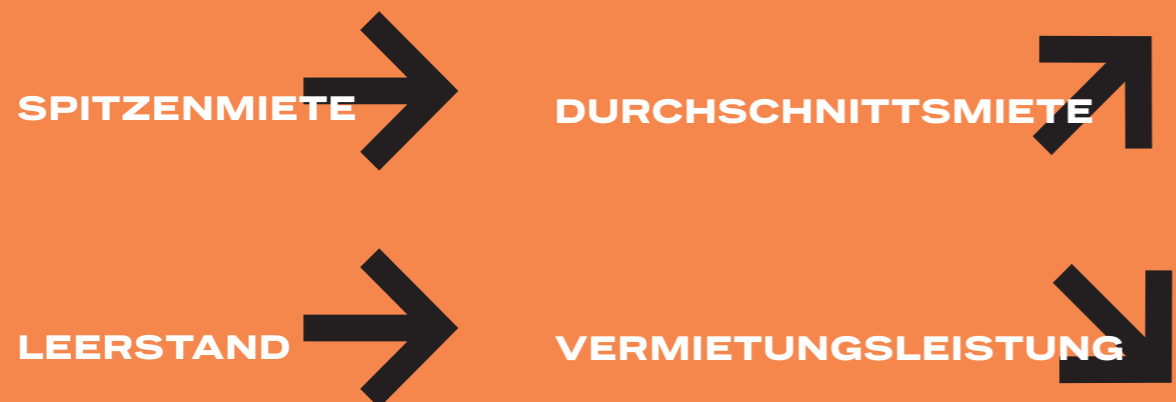
LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



	einfacher Nutzwert 45.000 m²
	mittlerer Nutzwert 76.500 m²
	hoher Nutzwert, Neubauqualität 16.000 m²
	Neubauerstbezug 2.000 m²

& AUSBLICK

PROGNOSE



ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandsquote ist im Jahresverlauf 2022 stark angestiegen. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich um 49.000 m² auf 139.500 m² 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 m² 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 m² erwartet. Hiervon sind derzeit noch rund 5.500 m² zur Anmietung frei.

FLÄCHENUMSATZ

Am Büromarkt im Wirtschaftsraum Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) ist für 2022 ein Büroflächenumsatz von insgesamt 127.500 m² 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 m² vermietet und 34.500 m² durch Eigennutzer belegt. Den größten Mietvertrag schloss thyssenkrupp nucera über rund 8.900 m² 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 m² 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 m² 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 €/m² (Vorjahr: 11,63 €/m²). Bei Errechnung der gewichteten Durchschnittsmiete im Flächenbestand (ohne Abschlüsse in Neubauten) ergibt sich ein Anstieg von 9,45 €/m² in 2021 auf 10,74 €/m² zum Jahresende 2022. Die realisierte Spitzenmiete beläuft sich unverändert auf 16,50 €/m².

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 m² bis 85.000 m² 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 ²	2.228.000 m ²
Vermietungsleistung	: 41.000 m ²	66.000 m ²
Eigennutzer	: 7.500 m ²	5.000 m ²
Büroflächenumsatz	: 48.500 m ²	71.000 m ²
Leerstand	: 88.500 m ²	71.500 m ²
Leerstandsquote	: 4,0 %	3,2 %
Davon Untermietangebote	: 0,1 %	0,1 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,00 €/m ²	17,50 €/m ²
Spitzenmiete (erzielbar)	: 18,00 €/m ²	17,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 10,70 €/m ²	9,69 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 11,26 €/m ²	13,20 €/m ²
Neubaufertigstellungen	: 61.500 m ²	11.500 m ²
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 0 m ²	1.100 m ²
Netto-Absorption	: 45.000 m ²	0 m ²

BÜROMIETEN DUISBURG (KARTENAUSSCHNITT)

Ruhrort

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

Innenhafen

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

Hamborn

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

Duissern

Nutzwert	Mietpreis/m ²
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 ²
Projekt	13,50€ - 15,00€
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	8,00€ - 10,50€
niedrig	6,00€ - 7,50€

Citykern

Nutzwert	Mietpreis/m ²
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 abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

DÜISBURGS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



LAND NRW - SOZIALGERICHT

Mieter

Wintgensstraße 27

rd. 5.300 m²

AKADEMIE ÜBERLINGEN

Eigennutzer

Falkstraße 45-47

rd. 2.200 m²



TRANSDEV GMBH

Mieter

Am Silberpalais 1-3

rd. 1.850 m²

ARBEITERWOHLFAHRT (AWO)

Eigennutzer

Am Pulverweg 12

rd. 1.800 m²

C&K LOGISTIK GMBH

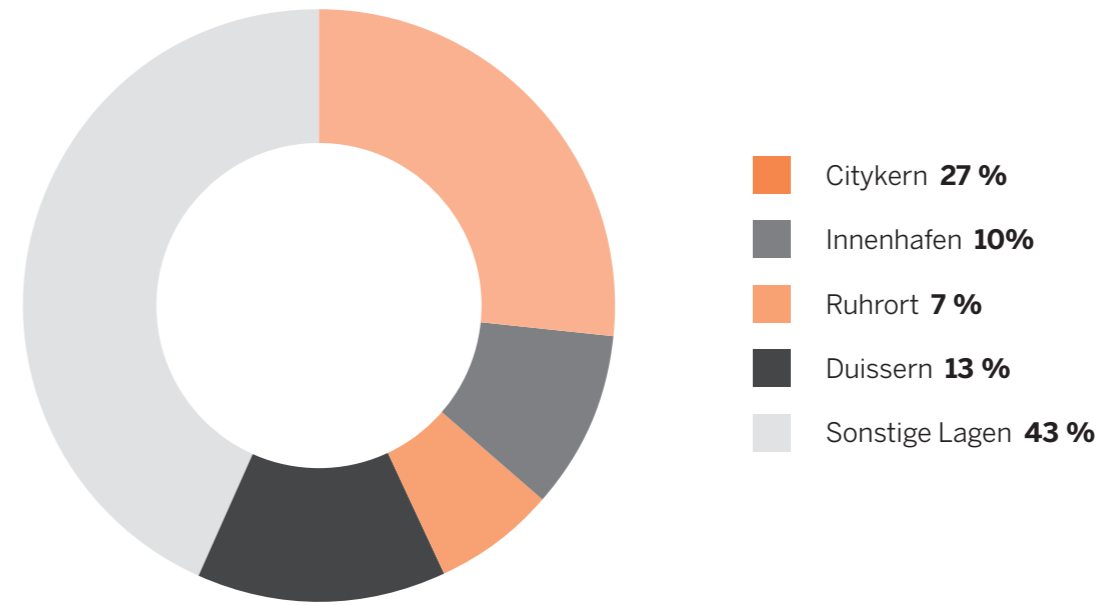
Mieter

Wörthstr. 173

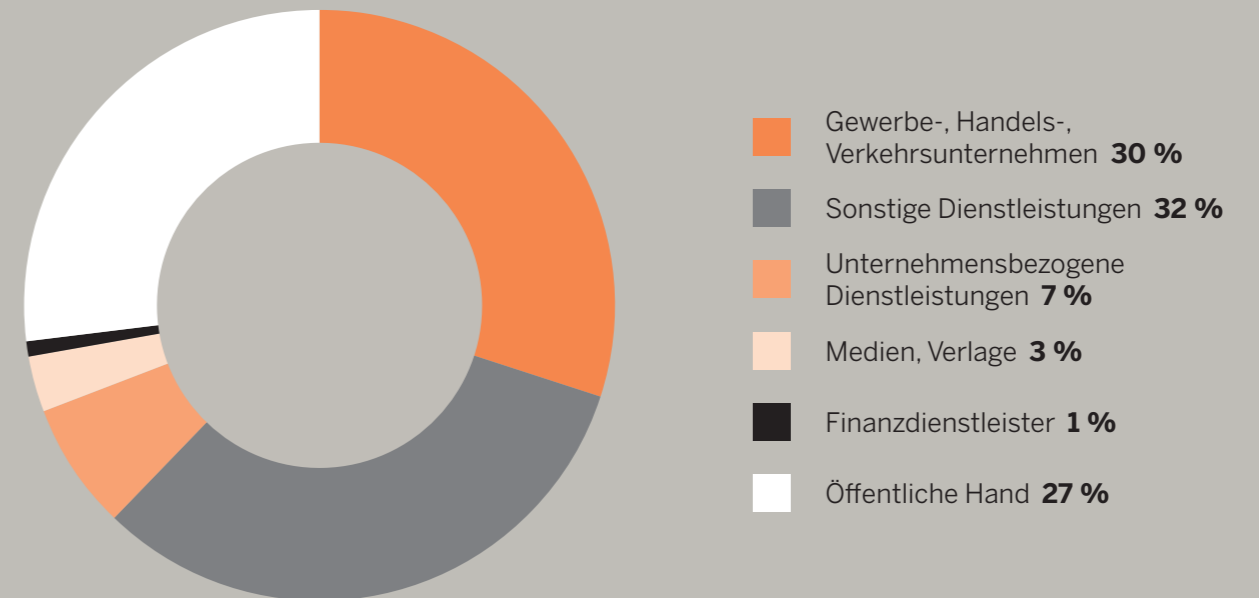
rd. 1.600 m²

STATISTIKEN DUISBURG

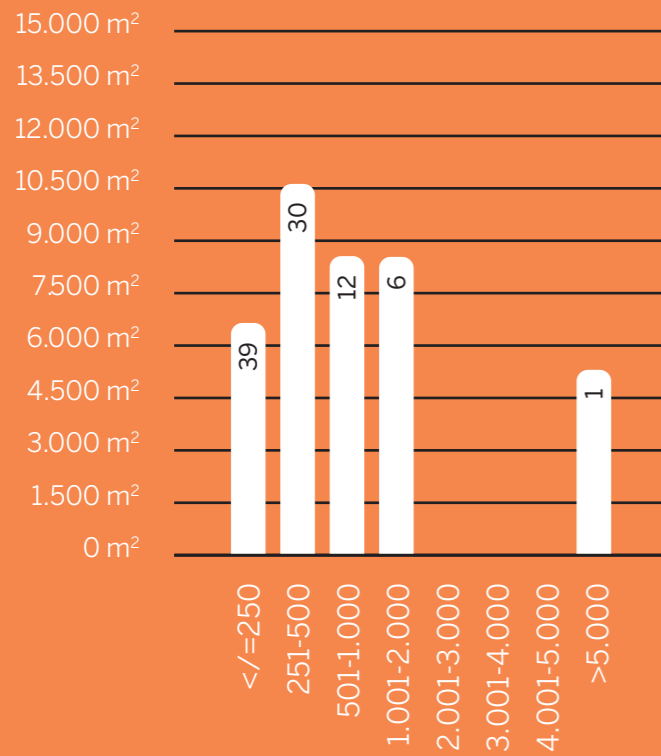
VERMIETUNG NACH LAGEN



VERMIETUNG NACH BRANCHEN



VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



88 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



ALBERT-HAHN-STRASSE 45

Internationaler Investor erteilt CUBION Alleinvermietungs-auftrag für rd. 5.500 m² Büro- und Schulungsfläche



PHILOSOPHENWEG 21 (FAKTOREI)

CUBION vermittelt rd. 1.000 m² Bürofläche an die tmp GmbH automation & engineering



WUHANSTRASSE 10

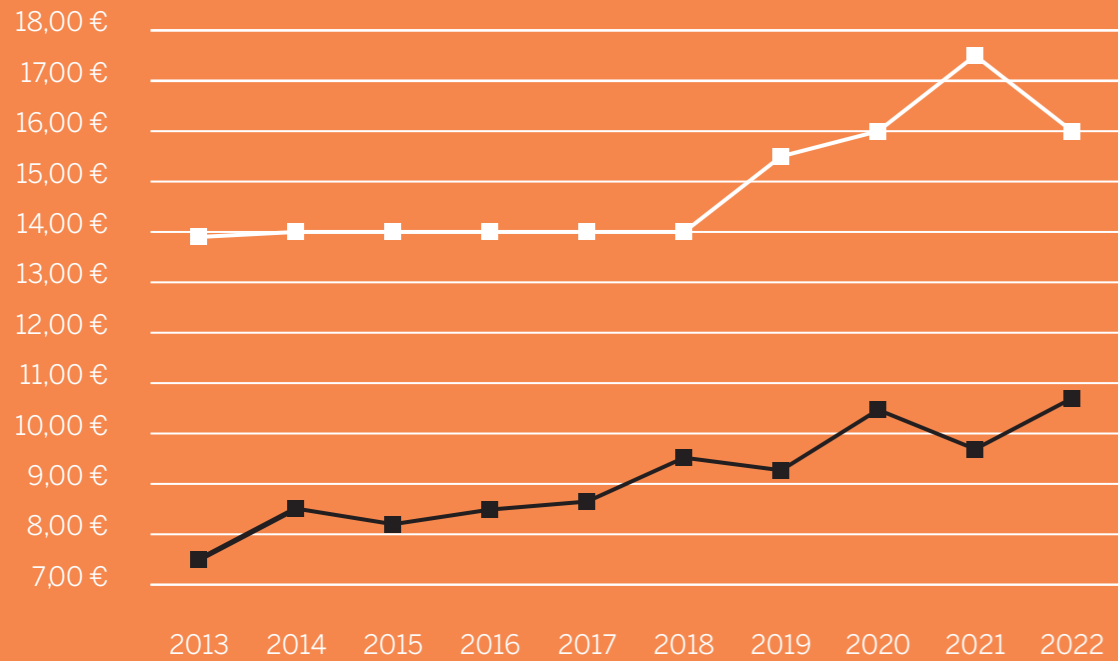
Mit knapp 20.000 m² Büro- und Schulungsfläche ist der Neubau für die HSPV Duisburg die größte Neubaufertigstellung im Jahr 2022



SCHIFFERSTRASSE 92-100 (FIVE BOATS)

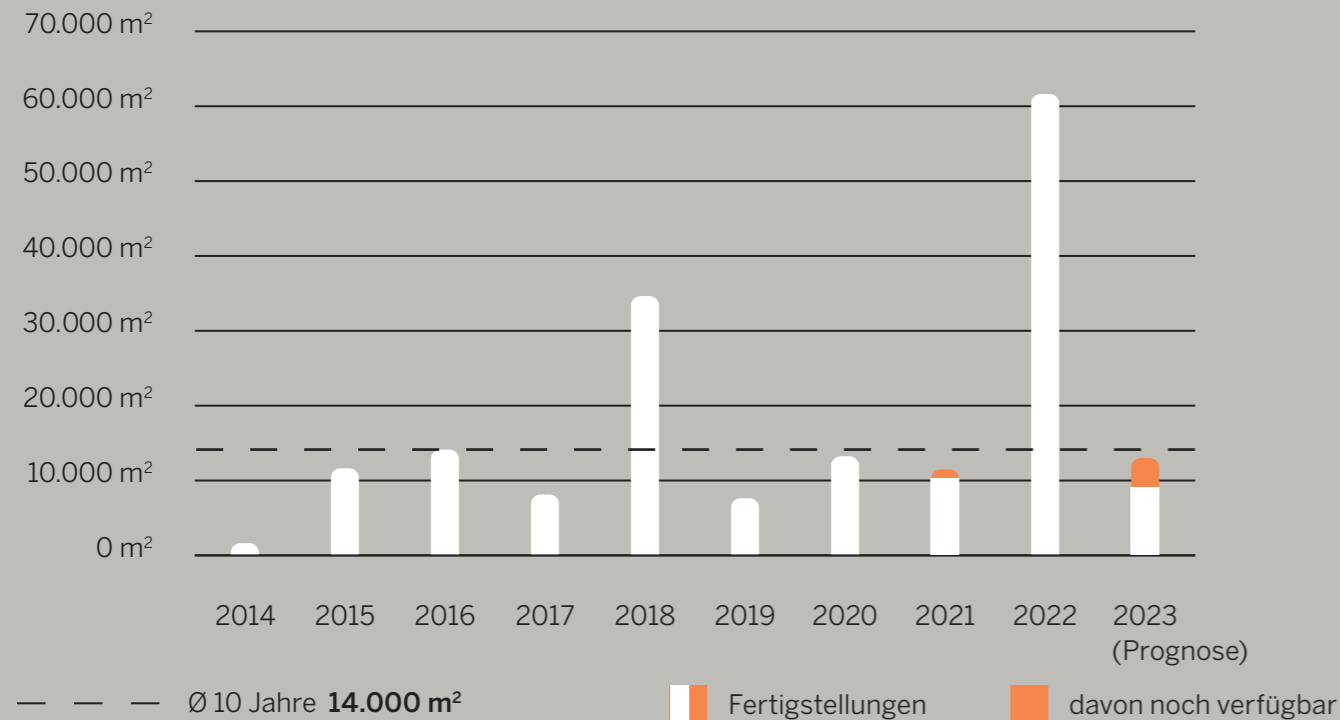
CUBION vermittelt rund 600 m² Bürofläche an Railforce One Germany

MIETPREISENTWICKLUNG

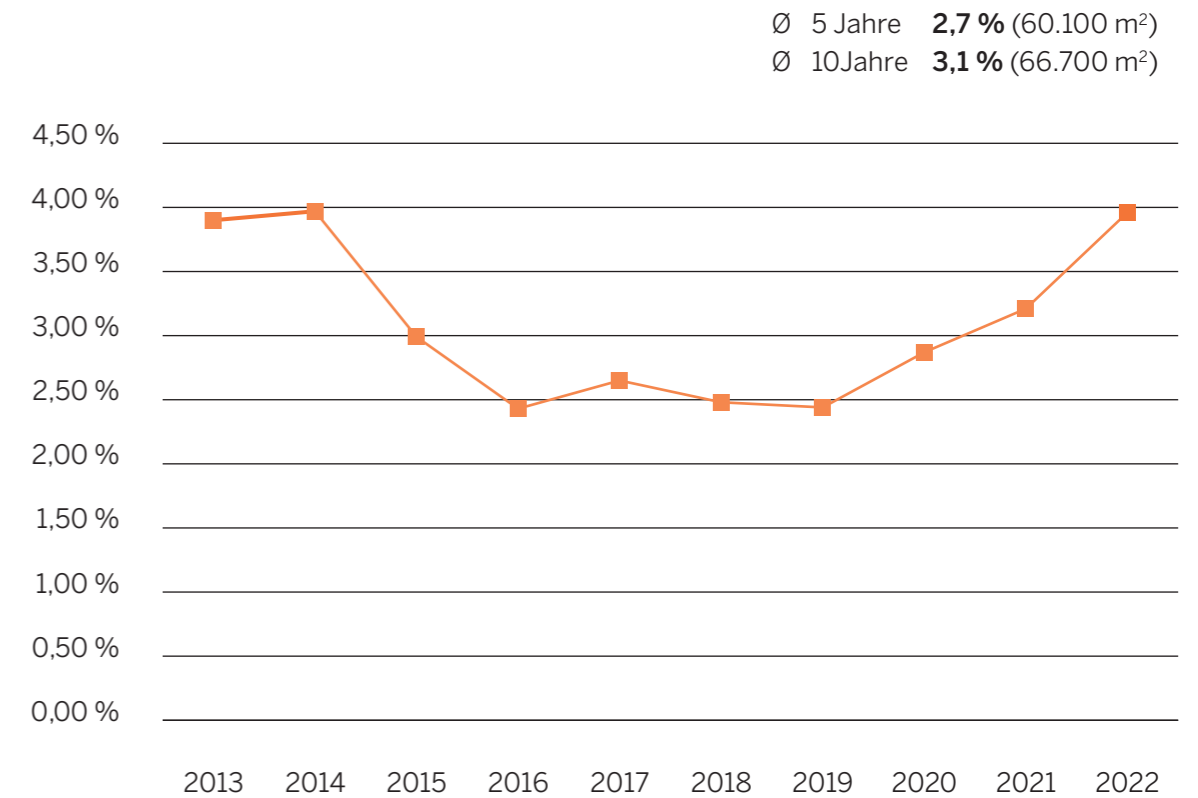


■ Spitzenmiete (realisiert) ■ Durchschnittsmiete (Bestand)
 Ø 5 Jahre **15,40 €** Ø 5 Jahre **9,52 €**
 Ø 10 Jahre **14,64 €** Ø 10 Jahre **8,78 €**

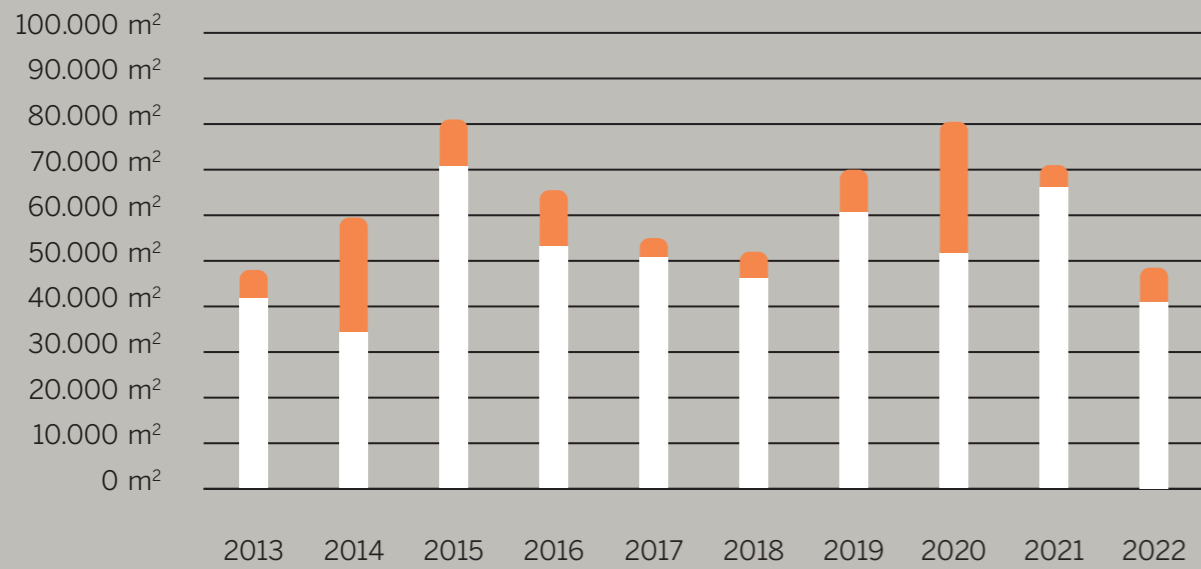
FERTIGSTELLUNGEN



LEERSTAND

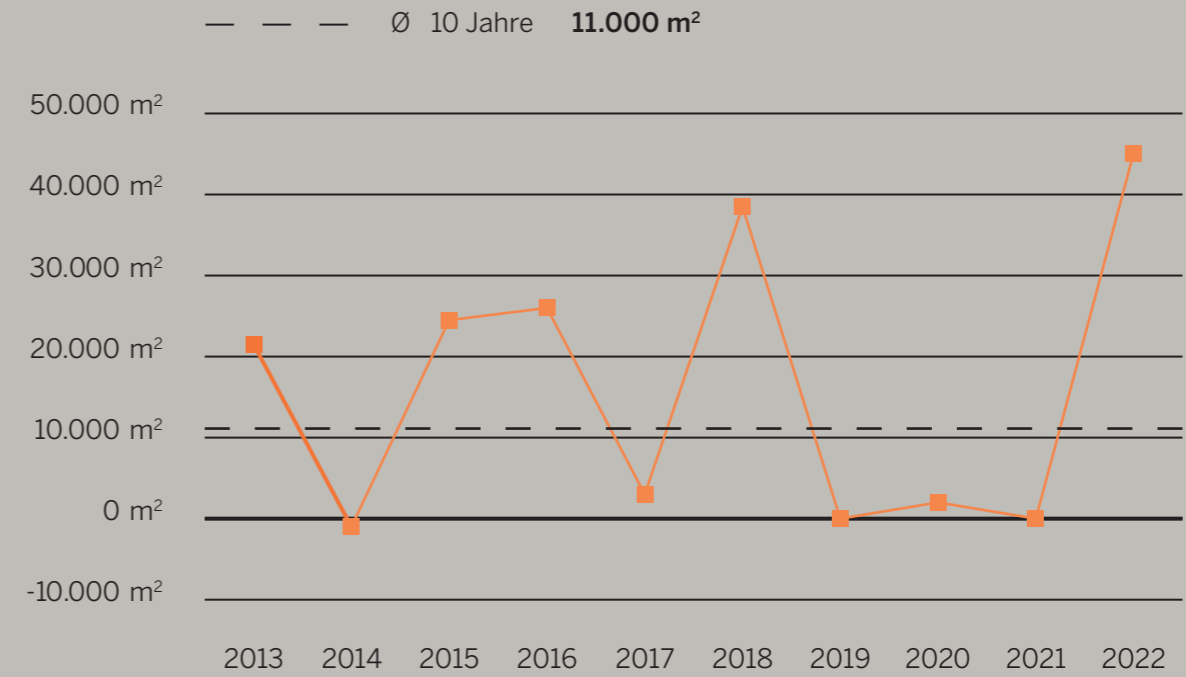


VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ



 Vermietungsleistung	 Eigennutzer	 Flächenumsatz
Ø 5 Jahre 55.000 m²	Ø 5 Jahre 11.000 m²	Ø 5 Jahre 65.500 m²
Ø 10 Jahre 51.000 m²	Ø 10 Jahre 12.000 m²	Ø 10 Jahre 63.000 m²

NETTO - ABSORPTION



LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



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

& AUSBLICK

PROGNOSE



ANGEBOT & 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 m² auf 88.500 m² erhöht. Neubauflächen, die kurzfristig bezogen werden könnten, sind aber so gut wie keine vorhanden.

2022 wurden 61.500 m² 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 m² Neubauflächen sind zu Jahresbeginn nur noch 4.000 m² 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 m² rund 32 % unter dem Vorjahresergebnis und etwa 26 % unter dem 5-Jahres-Durchschnitt. Es wurden 41.000 m² vermietet und weitere 7.500 m² 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 m² lag. Dieser hatte mit der Anmietung von etwa 5.300 m² 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 m² respektive 1.500 m² wurden durch die Transdev GmbH bzw. Rohde & Schwarz, jeweils im Silberpalais, unterzeichnet. Rund 1.450 m² 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 €/m² im Vorjahr auf jetzt 10,70 €/m² gestiegen. Die gewichtete Durchschnittsmiete insgesamt ist dagegen von 13,20 €/m² in 2021 auf 11,26 €/m² 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 €/m² auf 16,00 €/m² 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 €/m² 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 ²	3.181.000 m ²
Vermietungsleistung	: 96.500 m ²	80.000 m ²
Eigennutzer	: 36.500 m ²	15.000 m ²
Büroflächenumsatz	: 133.000 m ²	95.000 m ²
Leerstand	: 229.000 m ²	240.500 m ²
Leerstandsquote	: 7,1 %	7,6 %
Davon Untermietangebote	: 1,3 %	1,2 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 17,00 €/m ²	16,40 €/m ²
Spitzenmiete (erzielbar)	: 22,50 €/m ²	19,00 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 11,32 €/m ²	10,09 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 13,48 €/m ²	11,42 €/m ²
Neubaufertigstellungen	: 31.500 m ²	48.000 m ²
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 0 m ²	0 m ²
Netto-Absorption	: 42.500 m ²	-76.000 m ²

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 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	15,50€ - 17,50€
hoch	10,00€ - 12,00€
mittel	8,50€ - 09,50€
niedrig	7,00€ - 8,00€

Gewerbepark M1

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

Zollverein

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

Süd-West-Viertel

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

Gerichts-Viertel

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

Citykern

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

Rüttenscheid

Nutzwert	Mietpreis/m ²
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 ²
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 ²
Projekt	15,50€ - 17,00€
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	_____



Zur vollständigen Karte

ESSENS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



**LAND NRW/
POLIZEIPRÄSIDIUM ESSEN**
Mieter

Theodor-Althoff-Straße 39-47
(Büropark Bredene) rd. 21.500 m²

CUBION-Deal

**UNIVERSITÄTS-
KLINIKUM ESSEN**
Eigennutzer

Theodor-Althoff-Straße 1
rd. 16.500 m²



DEICHMANN
Eigennutzer

Deichmannweg
rd. 7.000 m²

ATLAS COPCO
Mieter

Am Technologiepark (TÜV Nord Campus)
rd. 6.600 m²



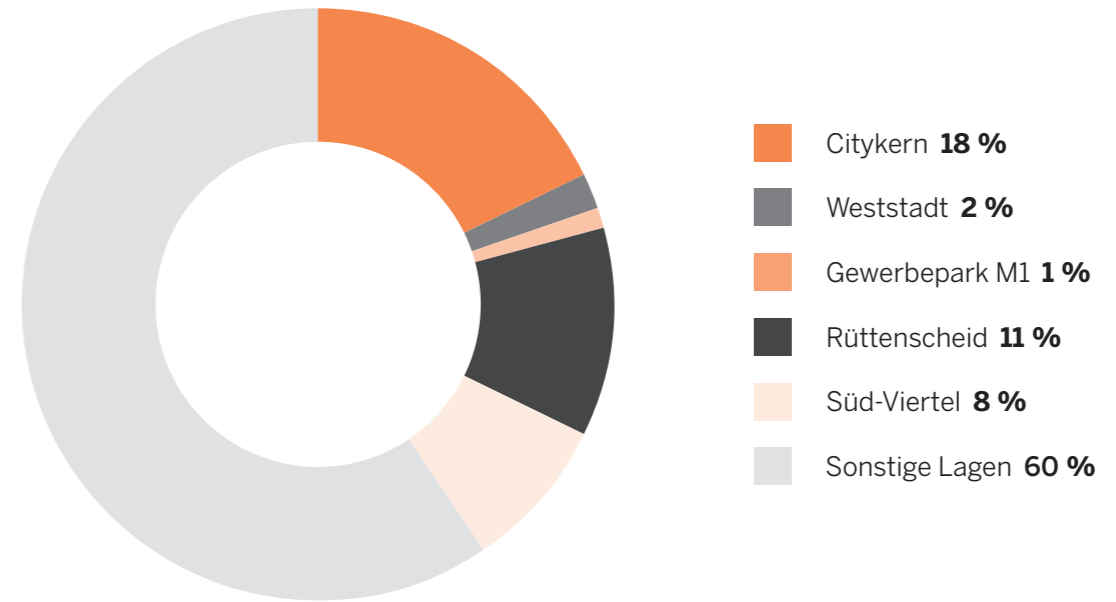
SIEMENS
Mieter

thyssenkrupp Allee / Quartiersbogen
(Q10)
rd. 6.100 m²

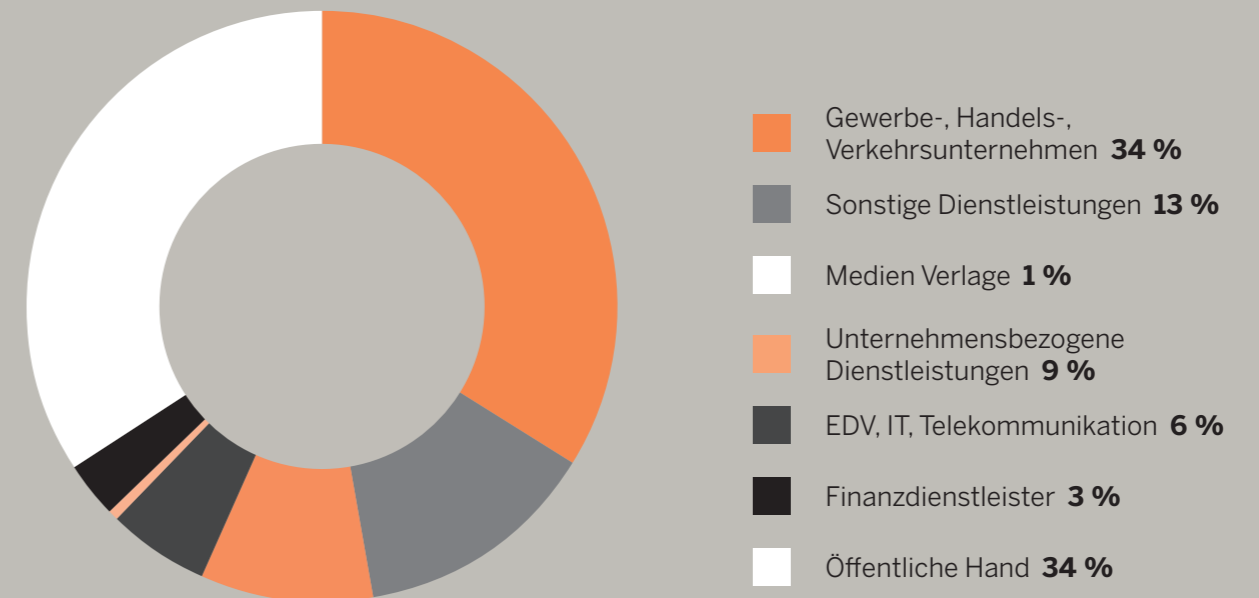


ESSEN

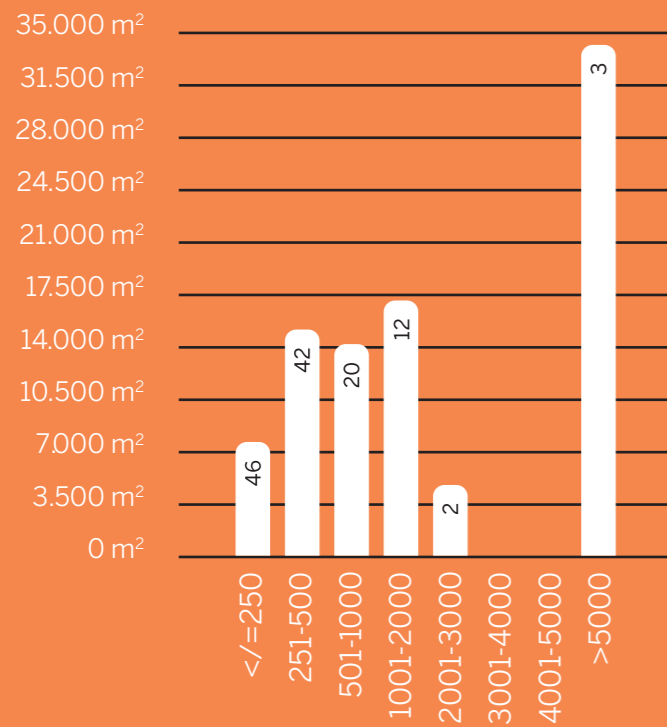
VERMIETUNG NACH LAGEN



VERMIETUNG NACH BRANCHEN



VERMIETUNGSSUMSATZ 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 m², davon etwa 21.500 m² Bürofläche.



ECKENBERGSTRASSE 14 (ALDI NORD CAMPUS)

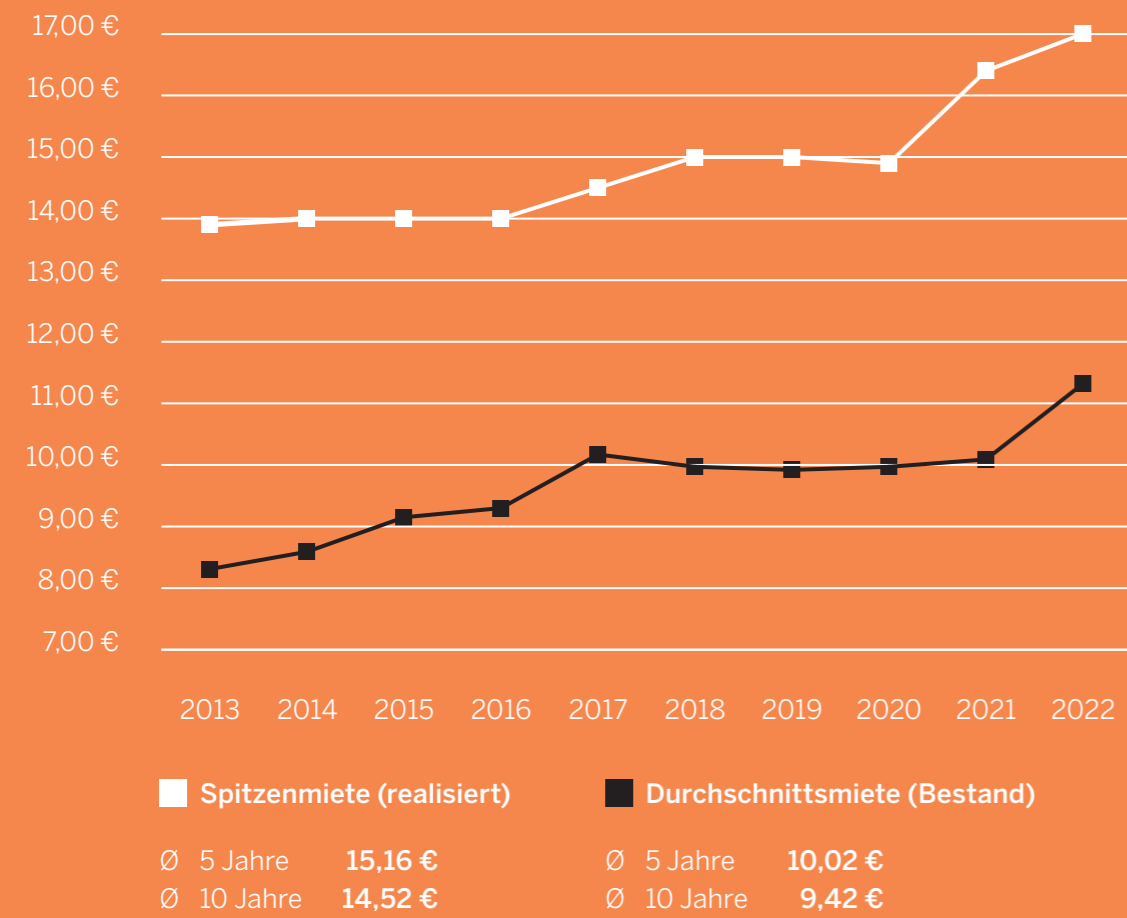
Der ALDI Nord Campus in Essen-Kray ist die größte Neubaufertigstellung 2022 in Essen



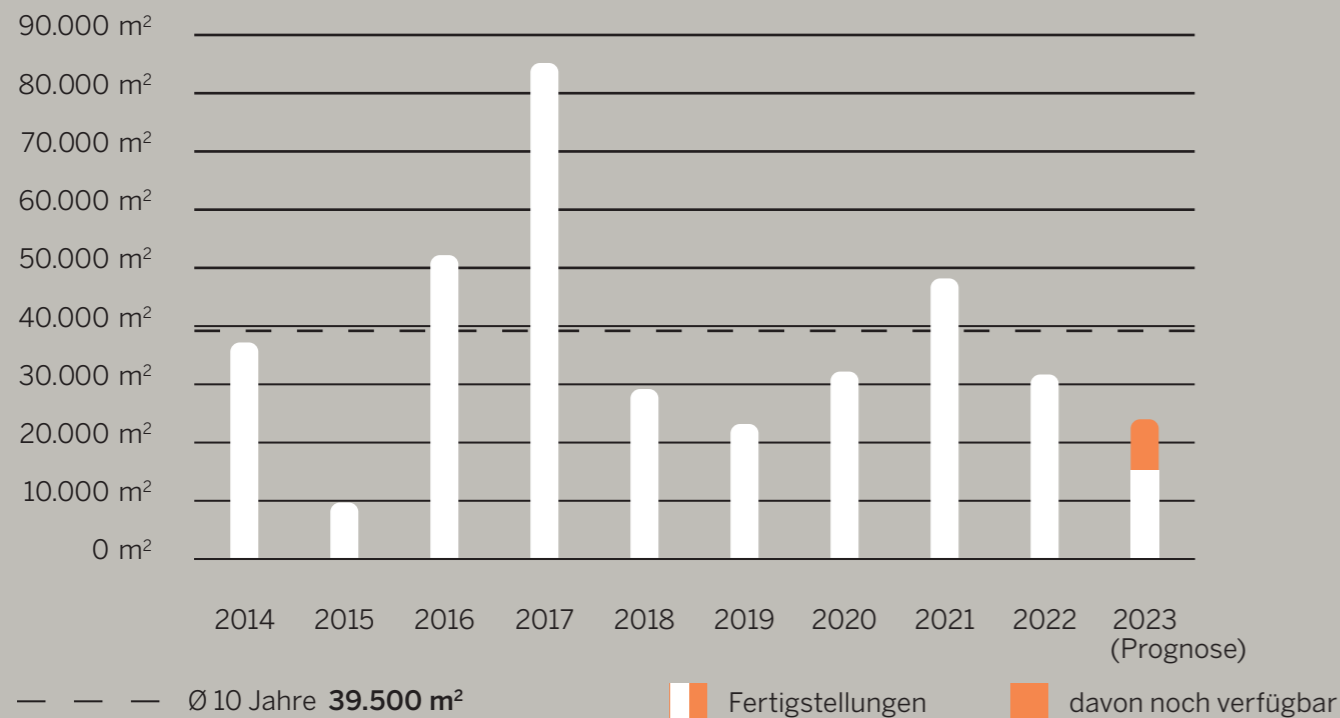
WILLY-BRANDT-PLATZ 1A (KÖNIGSHOF)

CUBION vermittelt im Lead-Makler-Mandat rd. 1.200 m² Praxisfläche an AllDent

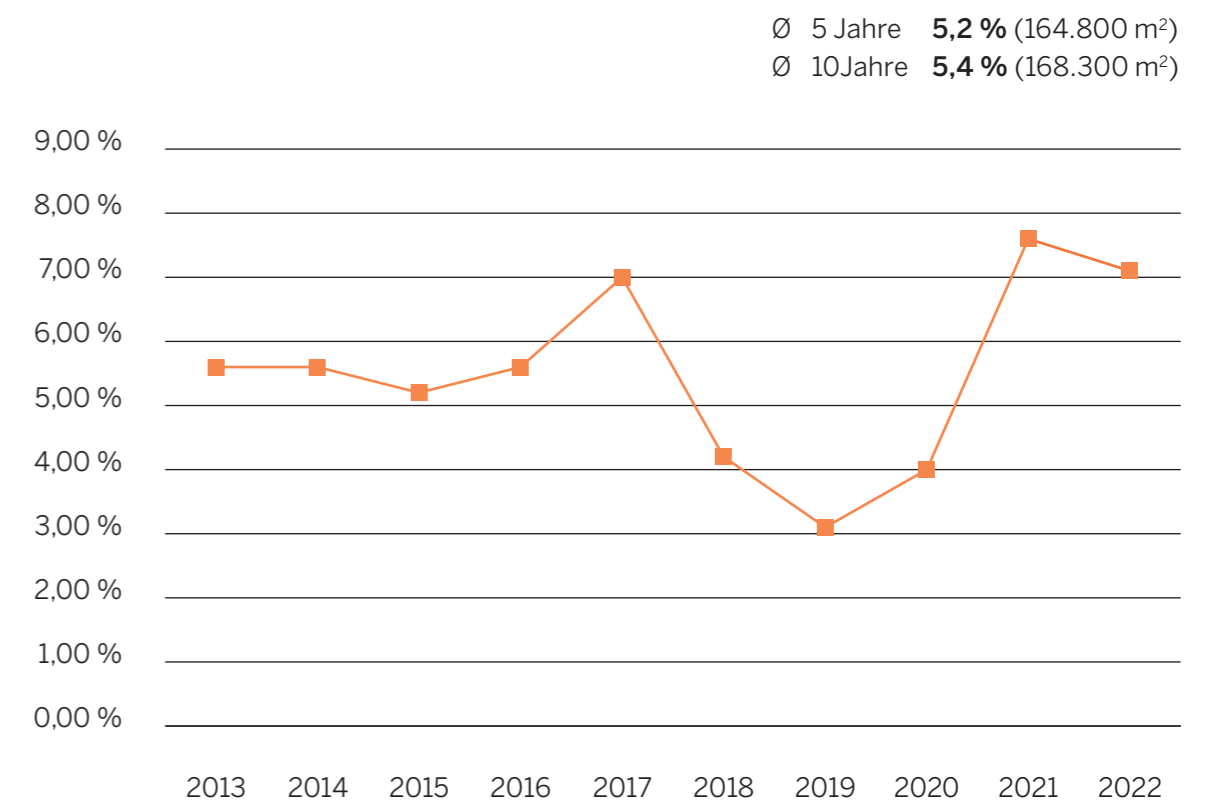
MIETPREISENTWICKLUNG



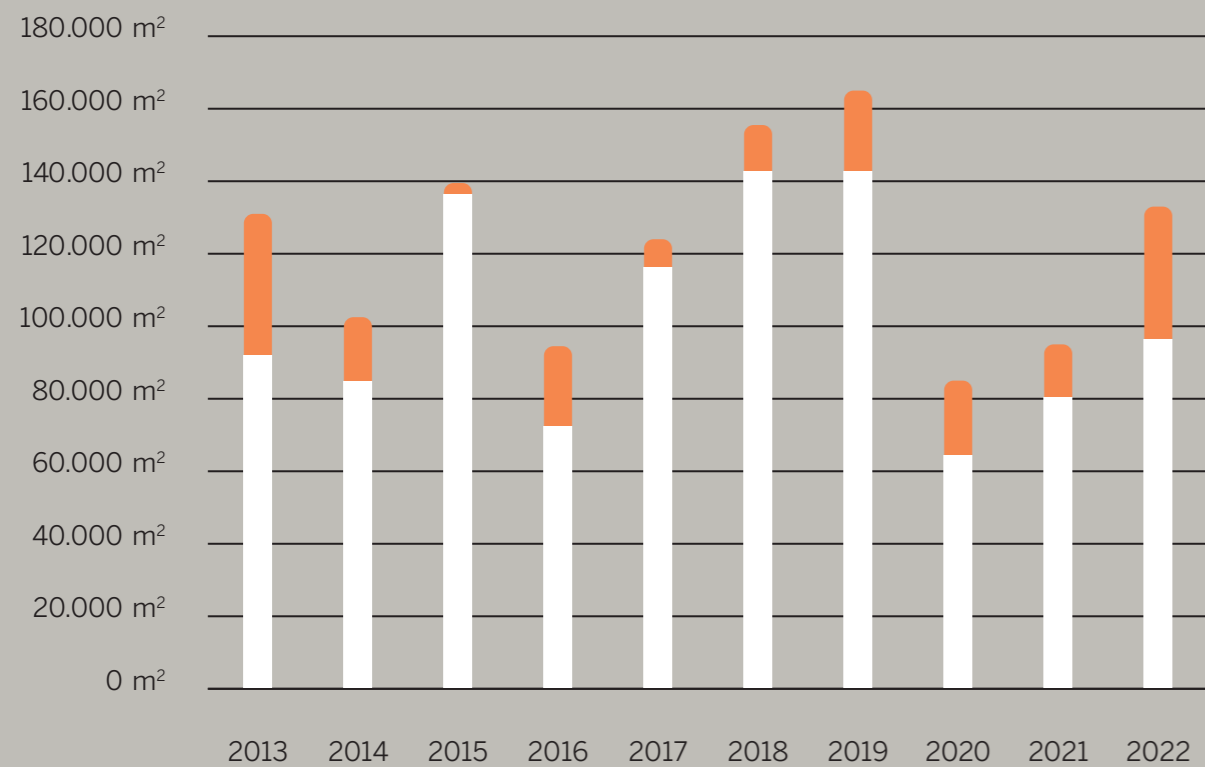
FERTIGSTELLUNGEN



LEERSTAND

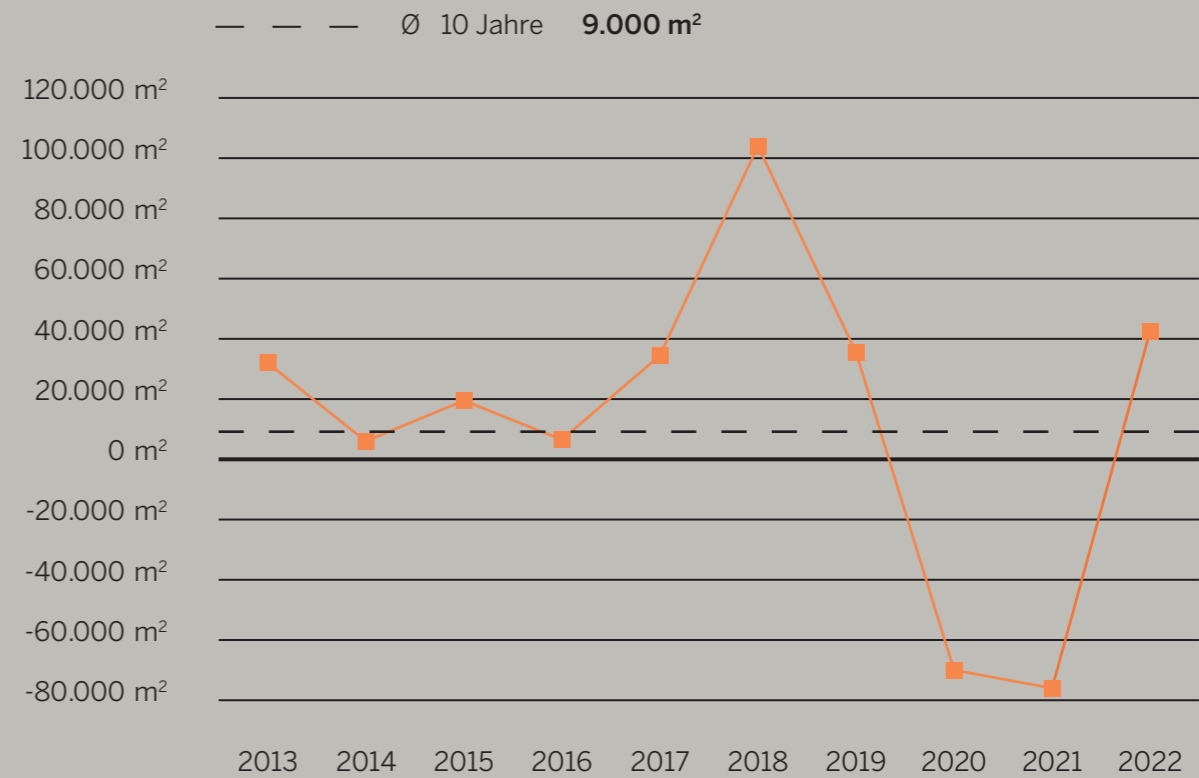


VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ



 Vermietungsleistung	 Eigennutzer	 Flächenumsatz
Ø 5 Jahre 109.000 m²	Ø 5 Jahre 16.000 m²	Ø 5 Jahre 125.000 m²
Ø 10 Jahre 100.000 m²	Ø 10 Jahre 18.000 m²	Ø 10 Jahre 118.000 m²

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**

& AUSBLICK

PROGNOSE



ANGEBOT & LEERSTAND

Infolge einer positiven Nettoabsorption auf dem Essener Büromarkt ist das kurzfristig verfügbare Flächenangebot von 240.500 m² in 2021 auf 229.000 m² 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 m² an Neubauf Flächen fertiggestellt worden, die vollständig belegt sind. Für 2023 wird ein Neubauvolumen von nur rund 24.000 m² erwartet, von denen aktuell noch etwa 9.000 m² 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 m² erfasst worden, was einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 40 % entspricht. Davon entfallen 96.500 m² (+21 %) auf Vermietungen. 36.500 m² 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 m². Eine weitere große Anmietung erfolgte durch Atlas Copco mit 6.600 m² 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 m² 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 €/m² deutlich auf 13,48 €/m² gestiegen. Rechnet man Vertragsabschlüsse in Neubauten heraus, so hat die erzielte Durchschnittsmiete im Bestand von rund 10,09 €/m² auf 11,32 €/m² ebenfalls spürbar zugelegt. Die realisierte Spitzenmiete beträgt 17,00 €/m² und liegt damit 3,7 % über dem Vorjahresniveau (2021: 16,40 €/m²). In naher Zukunft halten wir am Standort Essen Spitzenmieten in einer Spanne von 19,00 €/m² bis deutlich über 20,00 €/m² 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 m² Bürofläche vermittelt und zudem die Vertragsoptimierung von rd. 11.000 m² in zwei Objekten realisiert.

DÜSSELDORF, KANZLERSTRASSE 8

CUBION vermittelt rd. 6.300 m²
Bürofläche an AMEVIDA

LEIPZIG, ROHRTEICHSTRASSE 16-20

AMEVIDA mietet rd. 1.900 m²
Bürofläche über CUBION

BOCHUM, WESTRING 22

CUBION vermittelt rd. 2.800 m² an
AMEVIDA



DORTMUND, FASSTRASSE 1

CUBION vermittelt rd. 3.700 m²
im Stiftsquartier an AMEVIDA

HERNE, BAHNHOFSTRASSE 69-71

AMEVIDA mietet in den Neuen Höfen rd. 3.600 m²
über CUBION



GELSENKIRCHEN, EUROPASTRASSE

AMEVIDA mietet rd. 4.500 m²
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 m² 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.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
cubion.de