

**BÜROMARKT  
RUHRGEBIET  
2017/2018  
BOCHUM  
DORTMUND  
DUISBURG  
ESSEN**

**CUBION**

Exklusiver Partner der

**Milapollo group**

**FLÄCHEN  
SIND ALLER  
BUSINESS  
ANFANG.**

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



**MARKUS BÜCHTE**  
Vorstand



**STEFAN ORTS**  
Vorstand

# LIEBE GESCHÄFTS- PARTNER UND FREUNDE UNSERES HAUSES,

das Jahr 2017 war ein hervorragendes Jahr für den deutschen Immobilienmarkt. Wieder einmal wurden die Erwartungen erfüllt, teilweise sogar deutlich übertroffen.

Die Büromärkte haben sich den Erwartungen entsprechend nicht nur in den deutschen A-Städten sehr positiv entwickelt, sondern auch in den meisten B-Städten hat es spürbar deutliche Steigerungen bei den Vermietungen gegeben. Zu Recht ziehen diese nun auch einen Anstieg der Mieten nach sich.

Im Ruhrgebiet entwickelten sich die Vermietungsumsätze in den verschiedenen Städten aber höchst unterschiedlich, was vorrangig auf die jeweiligen Flächenverfügbarkeiten zurückzuführen ist. Die Vermietungsumsätze in Essen stiegen deutlich an, Dortmund stagnierte auf hohem Niveau, während in Bochum und Duisburg teils deutlich weniger Fläche vermietet wurde – in letztgenannten Städten ist quasi „Vollvermietung“ erreicht.

Die größte Herausforderung ist und bleibt auf absehbare Zeit die unzureichende Angebotsreserve in nahezu allen Teilmärkten. Die Leerstandquoten sind weiterhin in breiter Front auf Talfahrt und die Qualitäten des Leerstandes genügen oftmals nicht den höheren Ansprüchen der Nachfrager. Das jeweilige Fertigstellungsvolumen ist aufgrund von hohem Vorvermietungsgrad kaum marktrelevant. So haben wir zu wenig Angebot, damit Markt im volkswirtschaftlichen Sinn überhaupt stattfinden kann.

CUBION hat sich in 2017 wieder positiv entwickelt. Wir haben im vergangenen Jahr 2017 über 80.000 m<sup>2</sup> Bürofläche

vermietet sowie Büroimmobilien im Wert von fast 100 Mio. Euro verkauft. Alleine in Essen haben wir über 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet; mehr als unsere drei größten Mitbewerber in Summe. Auch deutlich mehr als internationale Player, die inzwischen im Ruhrgebiet ansässig sind. Die Weisheit „every business is local“ gilt für das Ruhrgebiet ganz besonders.

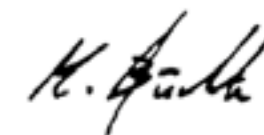
Damit wir Ihnen noch mehr Markttiefe bieten können, werden wir auch 2018 wieder personell wachsen, allerdings immer getreu dem Motto „langsam, aber stetig“.

Wir hoffen, dass Ihnen der Rückblick auf die Marktzahlen von 2017 die Chance gibt, für das neue Jahr die richtigen Entscheidungen zu treffen und freuen uns auf viele spannende Aufgaben, die wir gern gemeinsam mit Ihnen in 2018 umsetzen wollen.

Ein herzliches Glückauf!



Stefan Orts



Markus Büchte MRICS

# WELTWEIT ERFOLGREICH. UNSER NETZWERK.

NAI Global / NAI apollo group.

CUBION ist Gründungsmitglied des 2005 gegründeten Netzwerkes NAI apollo group.

Die NAI apollo group ist ein Netzwerk aus einzelnen, unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk verfolgt einen interdisziplinären Ansatz und agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Immobilienklassen Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel.

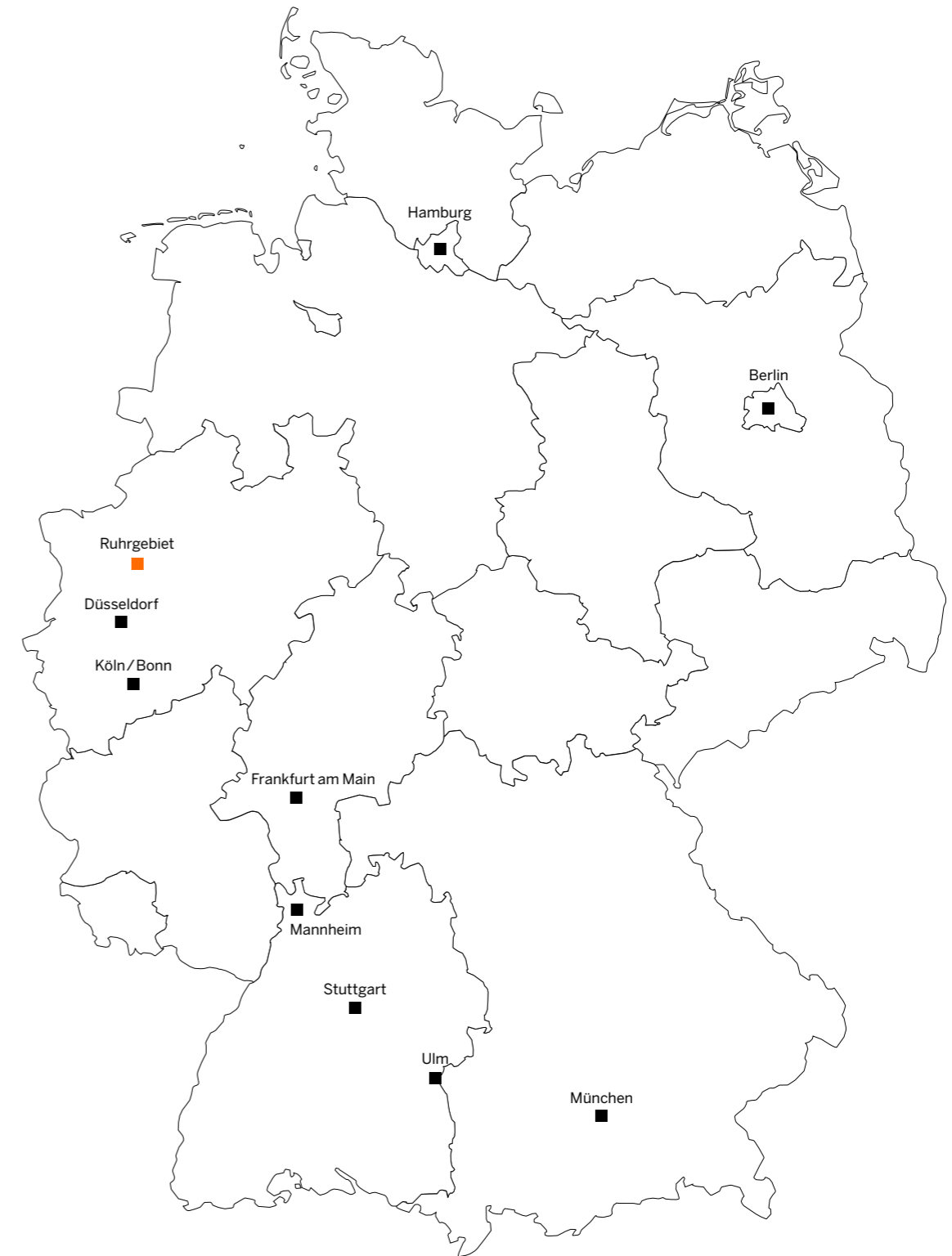
Jedes Unternehmen im Netzwerk ist inhabergeführt. Daher agieren wir mit hohen ethischen Standards als Unternehmer für Unternehmer.

Dieser unternehmerische Ansatz unterscheidet uns vom Wettbewerb und zeigt Erfolg: Im vergangenen Jahr hat

die NAI apollo group weit über 300.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermittelt sowie Büroimmobilien im Wert von fast 700 Mio. Euro verkauft.

## ERFOLGREICH VERNETZT

Die NAI apollo group ist Teil des übergeordneten internationalen Netzwerkes NAI Global. Mit mehr als 7.000 Partnern in über 400 Büros steht NAI Global seinen Kunden weltweit als kompetenter Ansprechpartner und Berater zur Seite. Gegründet wurde NAI Global 1978 in den USA. Heute schließt NAI Global jährlich Transaktionen im Wert von mehr als \$ 20 Mrd. ab und betreut im Bereich Asset- und Property Management Immobilien mit einer Gesamtfläche von über 38 Millionen Quadratmetern.



■ Standorte der NAI apollo group

# REVIER, ICH KOMM AUS DIR.



## CUBION

### LANGJÄHRIGE MARKTERFAHRUNG.

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

**ERFOLG.** Im Jahr 2017 haben wir über 80.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet – und so unsere Marktführerschaft nochmals unterstrichen. Dazu haben wir im selben Jahr Immobilien im Wert von rd. 100 Mio. EUR verkauft – die meisten davon still und leise. Und der lautlose Erfolg erfreut uns und unseren Kunden besonders.

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

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

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

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

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

# AUS VIELEN WIRD EINE METROPOLE.

## DIE METROPOLE RUHR

Fläche	:	rd. 4.435 km <sup>2</sup>
Einwohner	:	rd. 5,05 Mio.
Beschäftigte	:	rd. 2,2 Mio.
im Bereich Dienstleistung	:	rd. 73 %
Verfügbares Einkommen	:	rd. 98,7 Mio. EUR



## DIE VIER GRÖSSTEN STÄDTE IM RUHRGEBIET

gemessen an der Einwohnerzahl

■ Dortmund	:	602.000
■ Essen	:	590.000
■ Duisburg	:	502.000
■ Bochum	:	372.000

## WICHTIGE UNTERNEHMEN IN DER METROPOLE RUHR

(Auszug, alphabetisch sortiert)

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

**RUNTER UND  
RAUF. DAS  
RUHRGEBIET.**

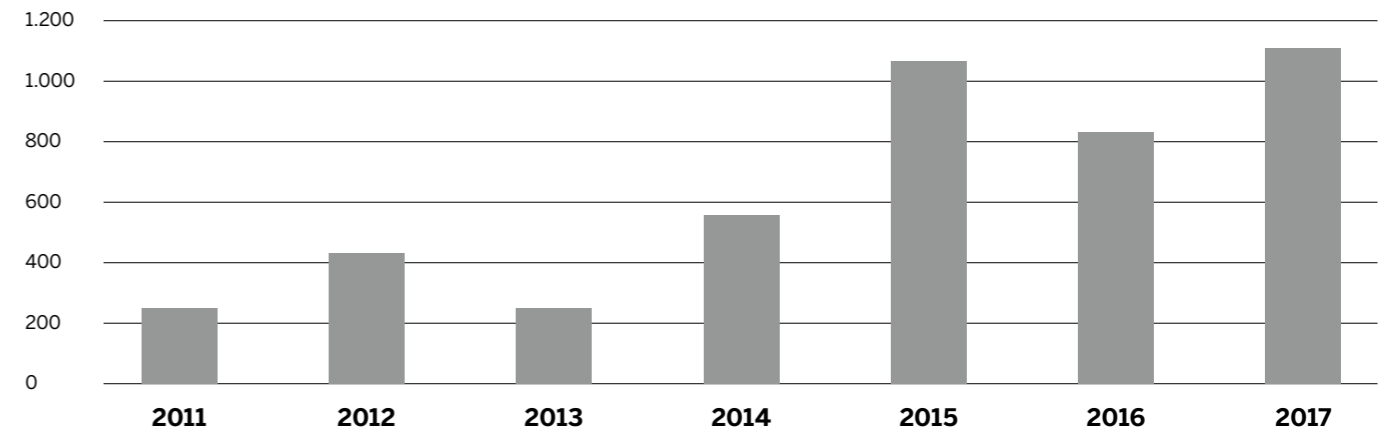




# BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET.

## TRANSAKTIONSVOLUMEN

Bürotransaktionsvolumen Ruhrgebiet (in Mio. €)



Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet ist im Jahr 2017 durch eine spürbare Zunahme der Marktaktivitäten geprägt. So beträgt das Büroinvestmentvolumen 1,16 Mrd. Euro, womit nicht nur der Vorjahreswert um 40,6 % übertroffen worden ist, sondern zudem der bisher höchste Umsatz seit 2011 erfasst wurde. Das sehr gute Ergebnis ist maßgeblich durch den Anstieg der Deals oberhalb von 25 Mio. Euro gekennzeichnet. Dementsprechend ist auch der durchschnittliche Preis je Transaktion von rund 12,5 Mio. Euro im Jahr 2016 auf nun über 15 Mio. Euro angestiegen.

Die unverändert hohe Nachfrage sowohl nach Core- als auch Value-add-Objekten in den B-Standorten zeigt sich auch im Jahr 2017 in einer deutlichen Renditereduktion in den Ruhrgebietsstädten. So liegt die Abnahme der Bürospitzenrendite in den Revierstandorten Essen, Dortmund und Duisburg im Jahresvergleich zwischen 0,55 %- und 0,70 %-Punkten. Hierbei hat sich Dortmund der Stadt Essen angenähert, weshalb Ende 2017 nun beide mit einer Spitzenrendite von 4,70 % die teuersten Standorte des Ruhrgebietes sind.

### INVESTORENTYP UND HERKUNFT.

Der Büroinvestmentmarkt des Ruhrgebietes ist wie auch in den Vorjahren in 2017 primär durch deutsche Investoren gekennzeichnet. In Summe sind diese für gut

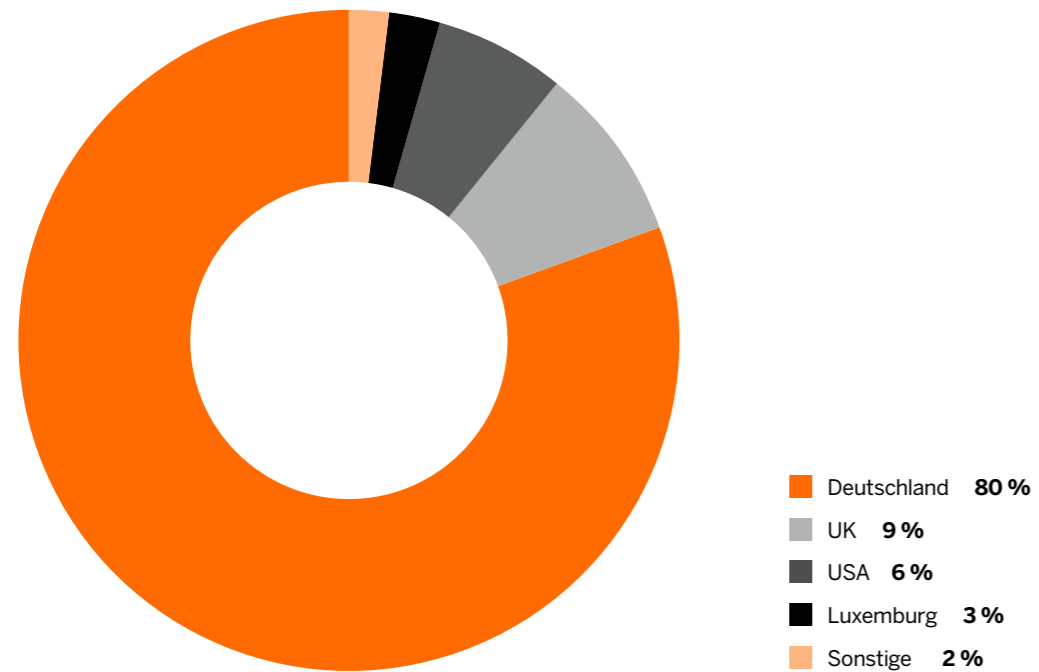
900 Mio. Euro bzw. 80,3 % des Marktgeschehens verantwortlich. Daneben weisen Investoren aus Großbritannien, den USA oder auch Luxemburg merkliche Anteile auf.

Hinsichtlich der Investorentypen ist die Region traditionell durch eine Vielzahl an Akteursgruppen geprägt. Im Jahr 2017 wurden die vorjahresführenden „offenen Immobilienfonds/Spezialfonds“ auf den vierten Rang verwiesen (9,9 %-Anteil). Hingegen haben sich „Asset-/Fondsmanager“ mit einem Marktanteil des Büroinvestmentvolumens von 28,0 % die Pole-Position erarbeitet. Als zweitstärkste Anlegergruppe im Ruhrgebiet agieren aber erneut die „Privatinvestoren/Family Offices“ mit einem Volumen von 240 Mio. Euro bzw. 20,6 %.

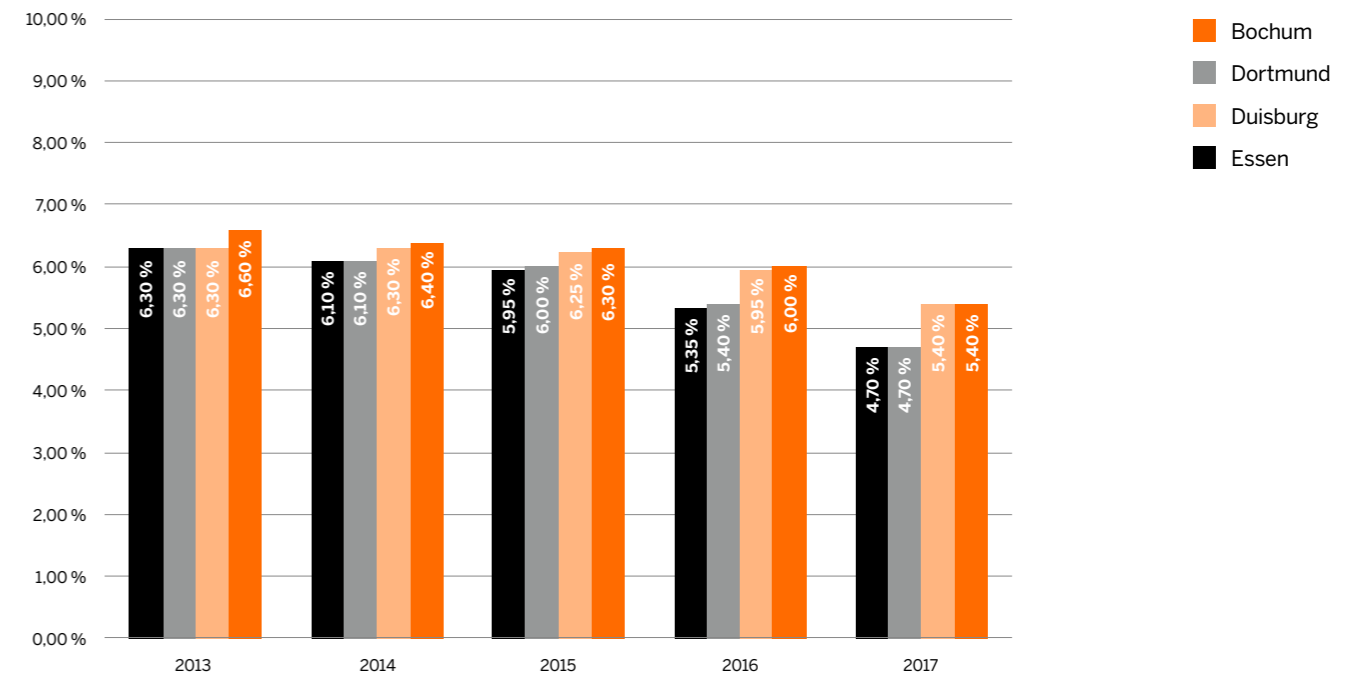
Infolge der Kleinteiligkeit des Bürobestandes im Ruhrgebiet spielt sich lediglich 23,2 % des Transaktionsvolumens für Büros oberhalb von 50 Mio. Euro ab. Mit 33,7 % Marktanteil liegt der Anlageschwerpunkt im Segment von 10 bis 25 Mio. Euro.

Die gute Büromarktentwicklung der Ruhrgebietsstandorte gepaart mit Spitzenrenditen, die im Vergleich zu den A-Standorten noch günstig erscheinen, wird auch in den kommenden Monaten für ein hohes Anlegerinteresse sorgen. Dementsprechend wird für das Jahr 2018 ein Bürotransaktionsvolumen deutlich oberhalb des langjährigen Durchschnitts von 780 Mio. Euro erwartet.

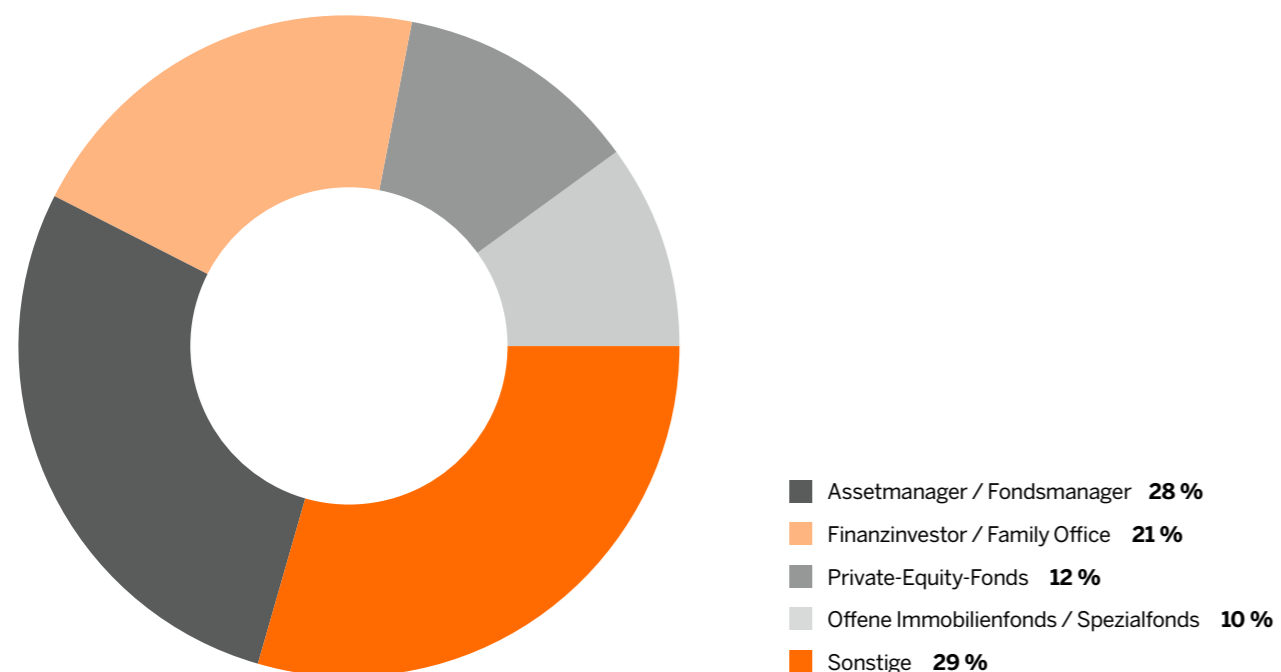
TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO  
NACH INVESTORENHERKUNFT



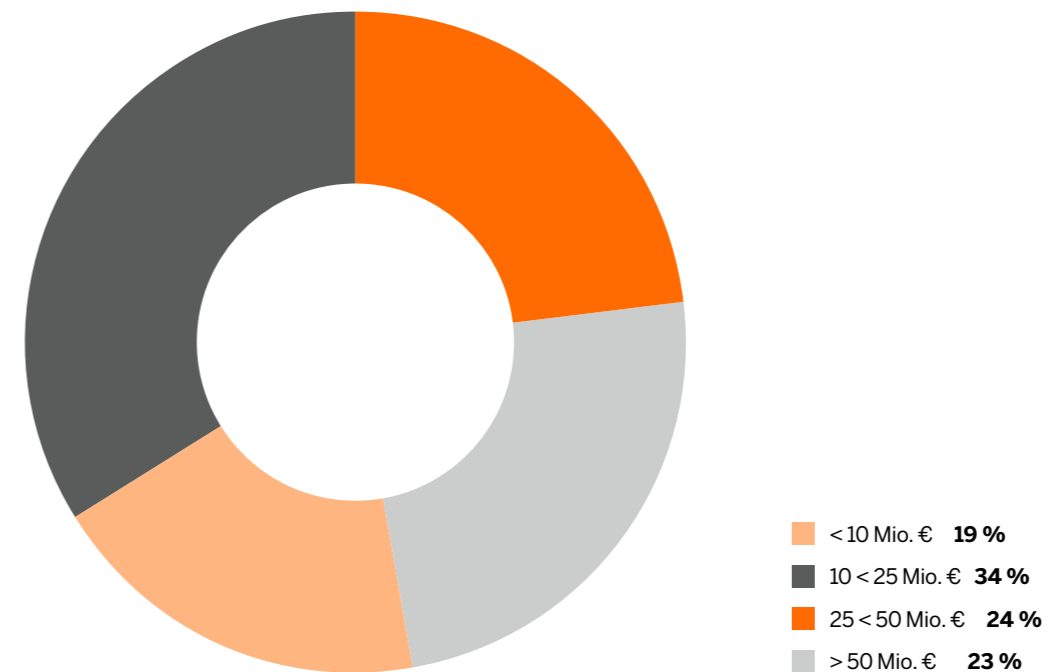
SPITZENRENDITE



TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO  
NACH INVESTORENTYP



TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO  
NACH GRÖSSENKLASSEN





**DORTMUND** Westfalentower  
Westfalendamm 87  
Verkäufer: Orion Capital Managers  
Käufer: Patrizia Group

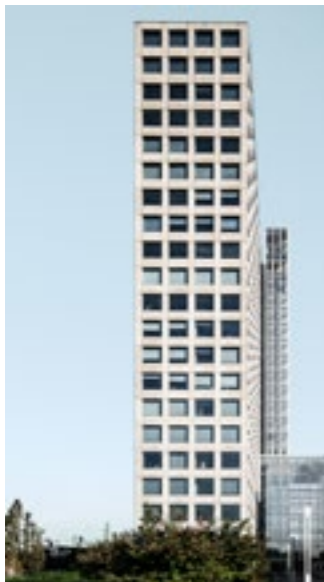
# CUBION TRANSAKTIONEN 2017 (AUSZUG)

**MÜLHEIM** AON-Haus  
Luxemburger Allee 4-8  
Gesamtfläche: 16.800 m<sup>2</sup>  
Verkauf durch CUBION



**ESSEN** ETEC & ETEC Carree  
Kruppstr. 82-100  
Gesamtfläche: 25.000 m<sup>2</sup>  
Verkauf durch CUBION

## TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2017



**DORTMUND** HCC-Harenberg City Center  
Königswall 21 | Kaufpreis 70 Mio. €  
Verkäufer: JP Morgan Asset Management  
Käufer: GEG – German Estate Group



**ESSEN** House of Elements  
Messeallee 11  
Verkäufer: Hochtief Projektentwicklung  
Käufer: Family-Office aus der Region

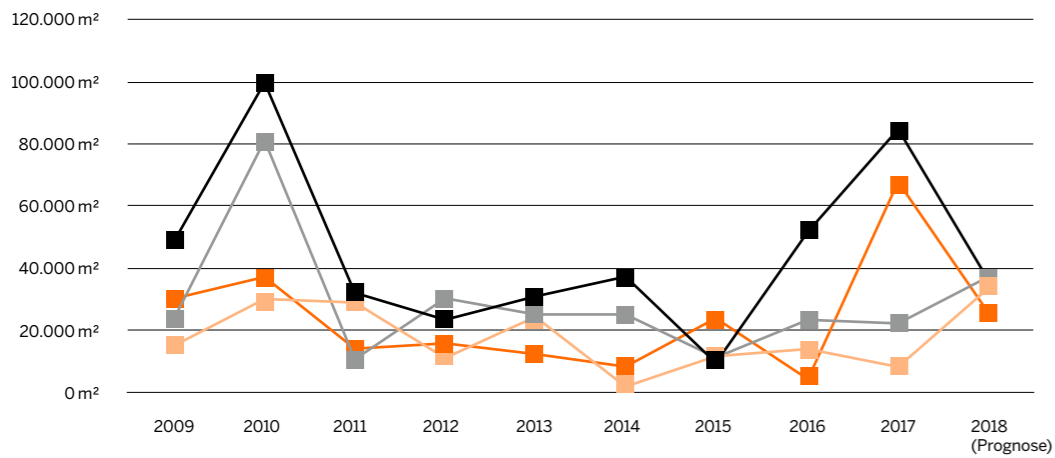


**DORTMUND** Gothic-Haus  
Westfalendamm 96-100  
Gesamtfläche: 22.300 m<sup>2</sup>  
Verkauf durch CUBION

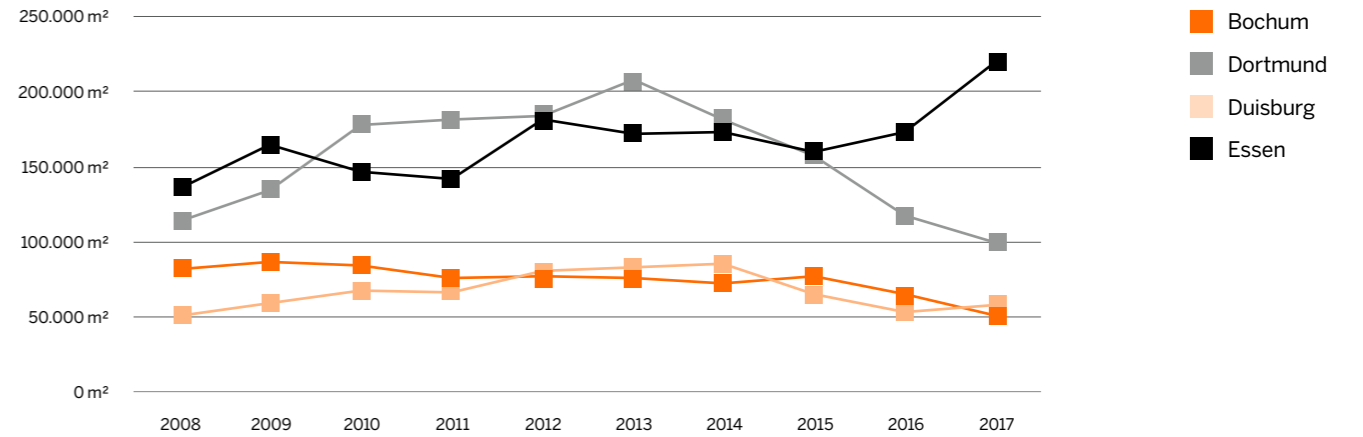
DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK –  
DIE STÄDTE IM VERGLEICH.

**BOCHUM**  
**DORTMUND**  
**DUISBURG**  
**ESSEN**

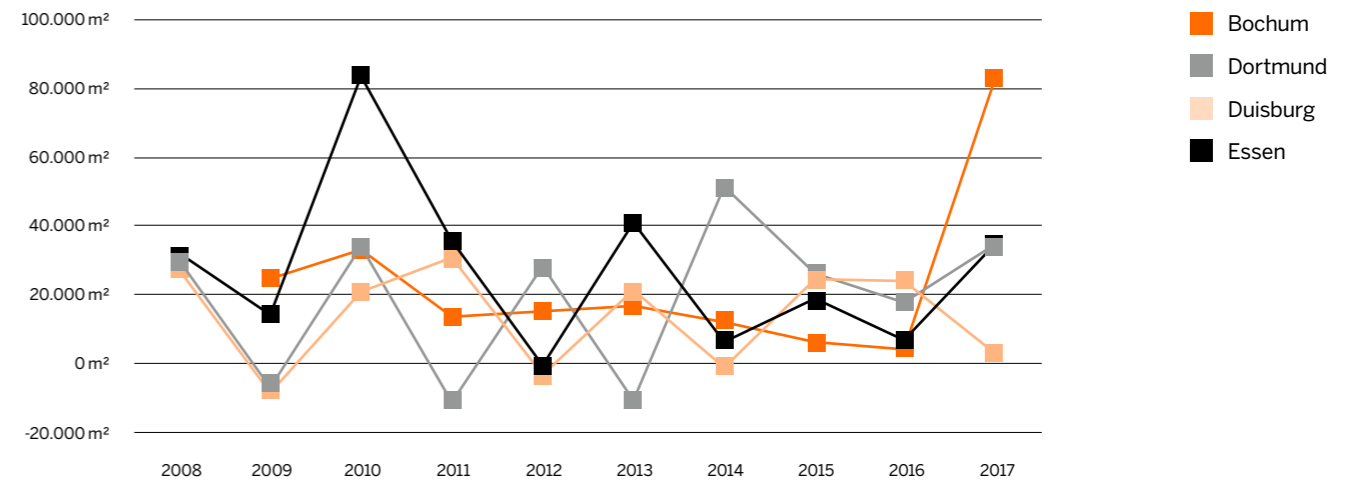
FERTIGSTELLUNGEN



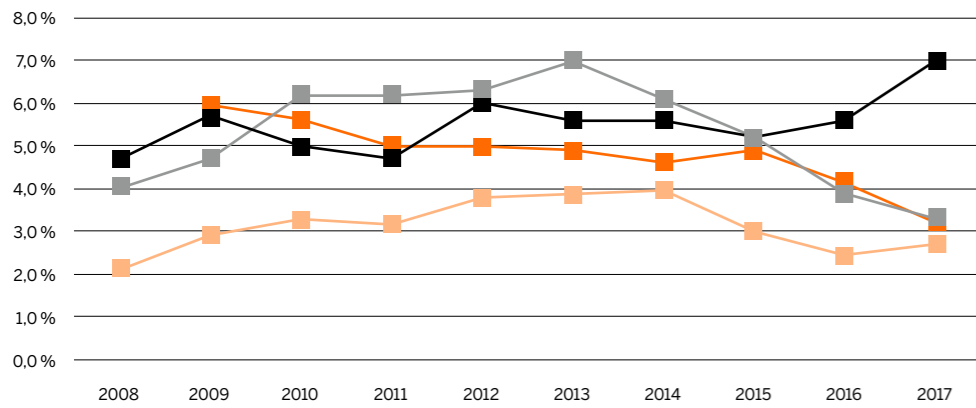
ANGEBOTSRESERVE



NETTOABSORPTION

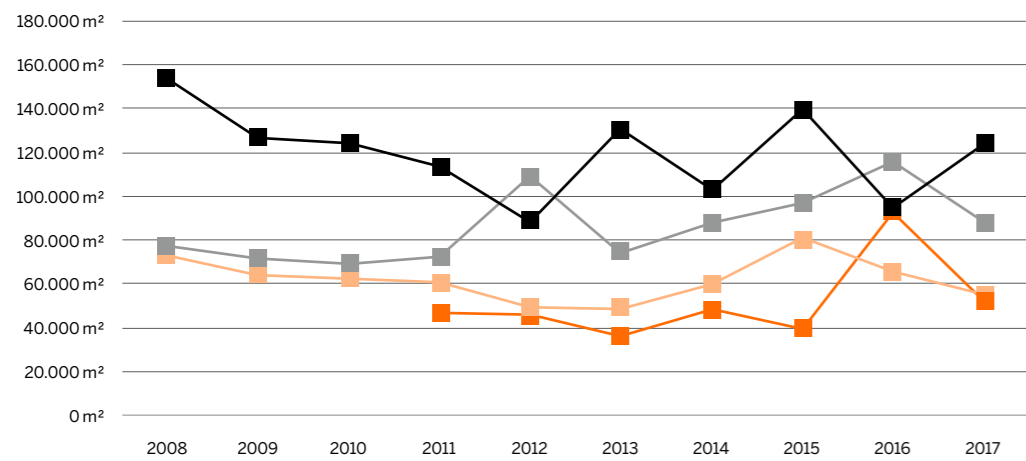


LEERSTAND



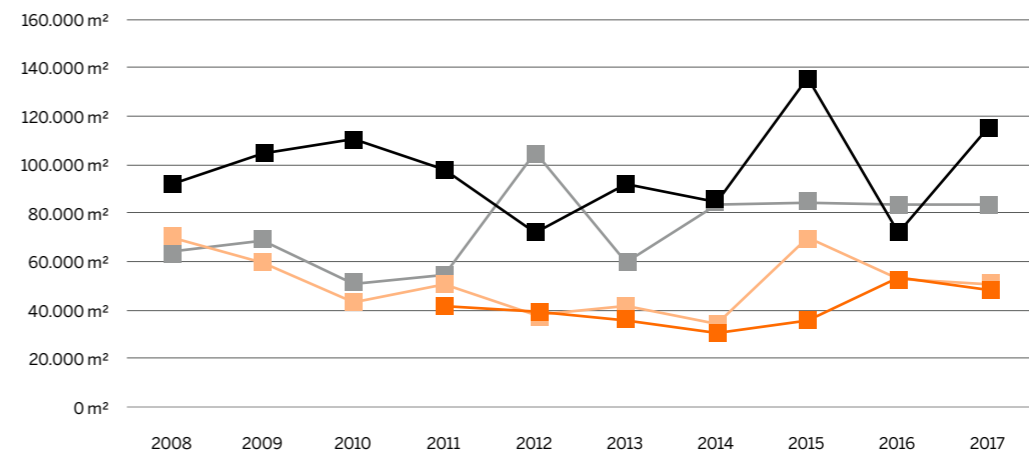
- Bochum
- Dortmund
- Duisburg
- Essen

BÜROFLÄCHENUMSATZ



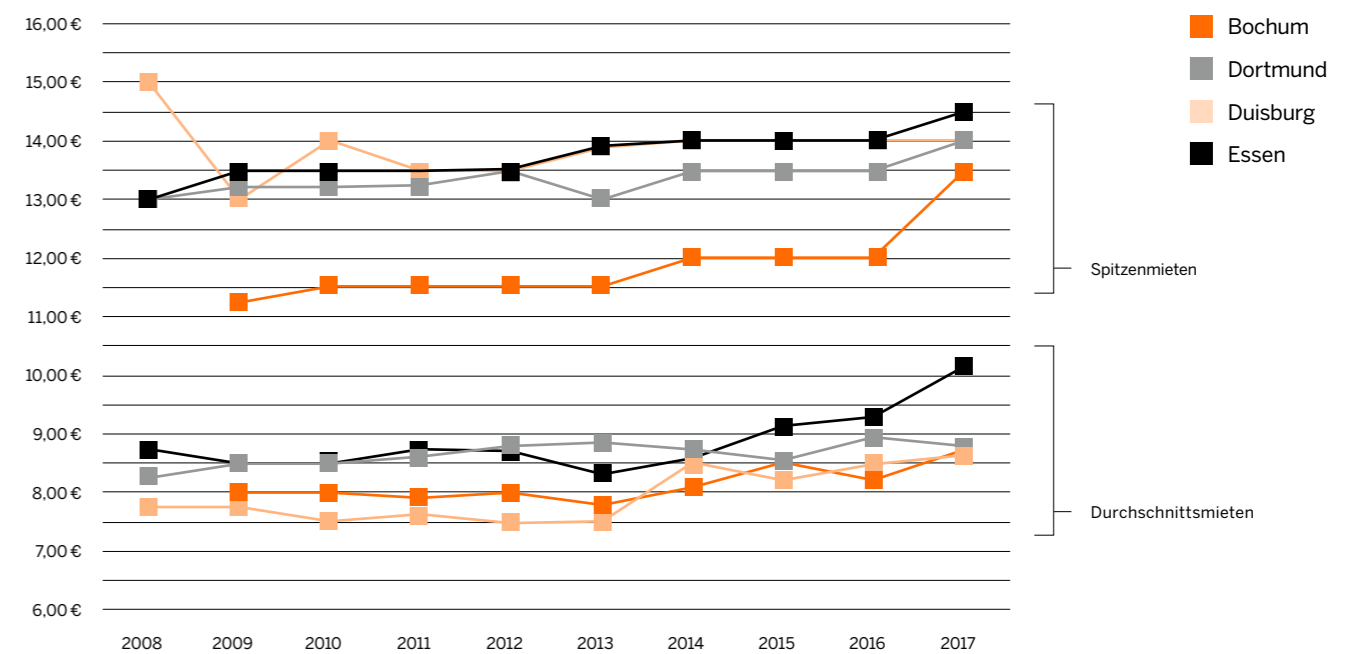
- Bochum
- Dortmund
- Duisburg
- Essen

VERMIETUNGSLEISTUNG



- Bochum
- Dortmund
- Duisburg
- Essen

MIETPREISE

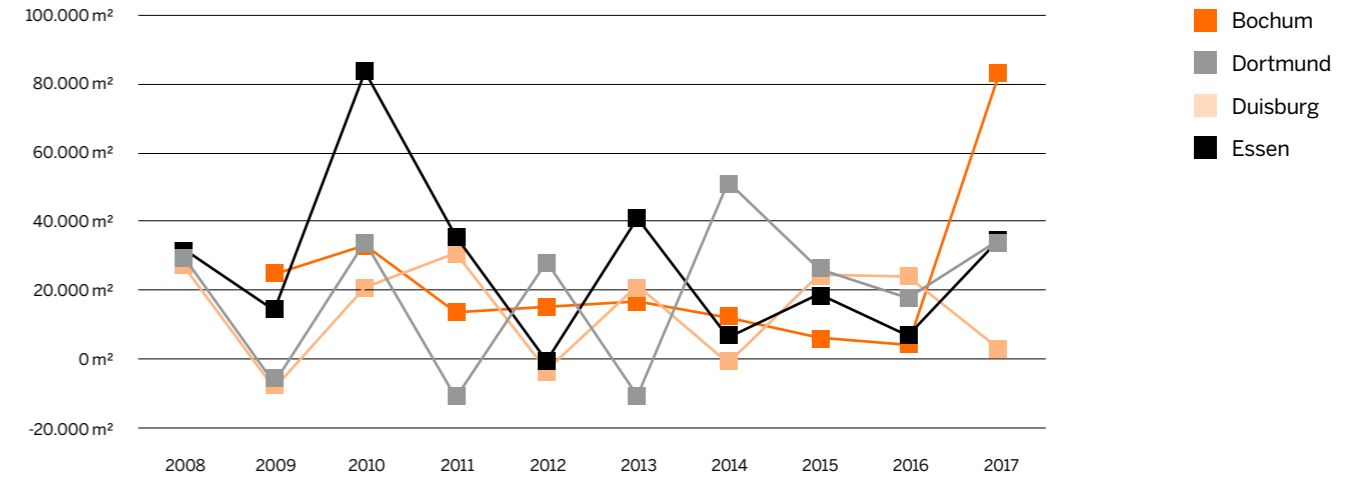


- Bochum
- Dortmund
- Duisburg
- Essen

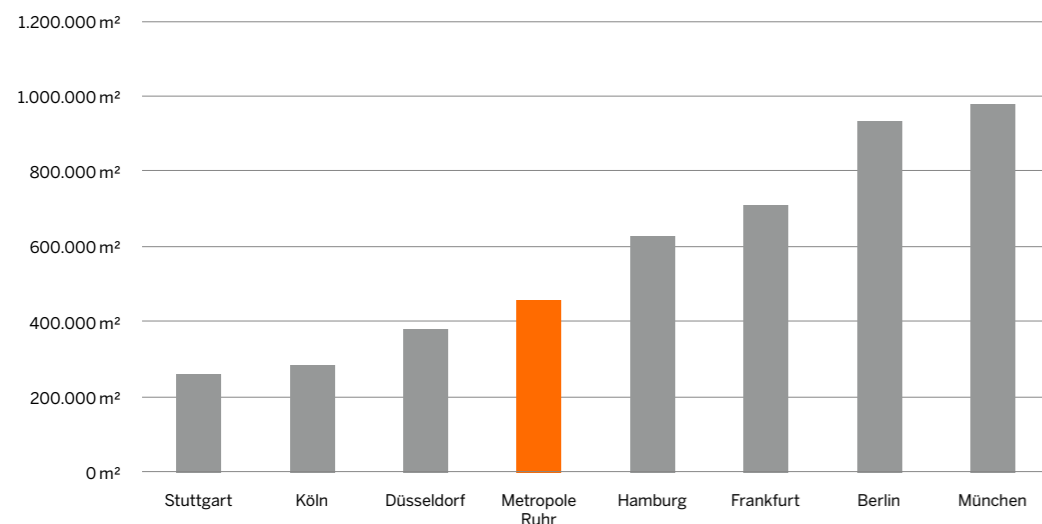
BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2017

	Flächenbestand	Flächenumsatz	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete	Leerstandsquote	Spitzenrendite	Büroinvestmentvolumen (in Mio.)
BERLIN	18.560.000 m <sup>2</sup>	932.000 m <sup>2</sup>	31,00 €	19,20 €	2,1 %	2,9 %	4.750 €
HAMBURG	13.700.000 m <sup>2</sup>	629.000 m <sup>2</sup>	26,50 €	15,10 €	4,4 %	3,1 %	1.990 €
MÜNCHEN	20.200.000 m <sup>2</sup>	977.000 m <sup>2</sup>	36,50 €	17,10 €	3,0 %	3,1 %	3.490 €
FRANKFURT	11.390.000 m <sup>2</sup>	711.600 m <sup>2</sup>	40,30 €	20,70 €	8,6 %	3,2 %	5.680 €
STUTTGART	7.800.000 m <sup>2</sup>	259.000 m <sup>2</sup>	24,10 €	13,20 €	2,3 %	3,6 %	1.120 €
DÜSSELDORF	9.140.000 m <sup>2</sup>	381.000 m <sup>2</sup>	27,00 €	14,70 €	7,7 %	3,6 %	2.350 €
KÖLN	7.930.000 m <sup>2</sup>	285.000 m <sup>2</sup>	21,56 €	12,47 €	3,9 %	3,5 %	1.470 €
BOCHUM	1.576.000 m <sup>2</sup>	51.500 m <sup>2</sup>	13,50 €	8,73 €	3,2 %	5,4 %	1.160 € Ruhrgebiet insgesamt
DORTMUND	2.975.000 m <sup>2</sup>	87.500 m <sup>2</sup>	14,00 €	9,54 €	3,3 %	4,7 %	
DUISBURG	2.173.000 m <sup>2</sup>	55.000 m <sup>2</sup>	14,00 €	9,14 €	2,7 %	5,4 %	
ESSEN	3.121.000 m <sup>2</sup>	124.000 m <sup>2</sup>	14,50 €	11,15 €	7,0 %	4,7 %	

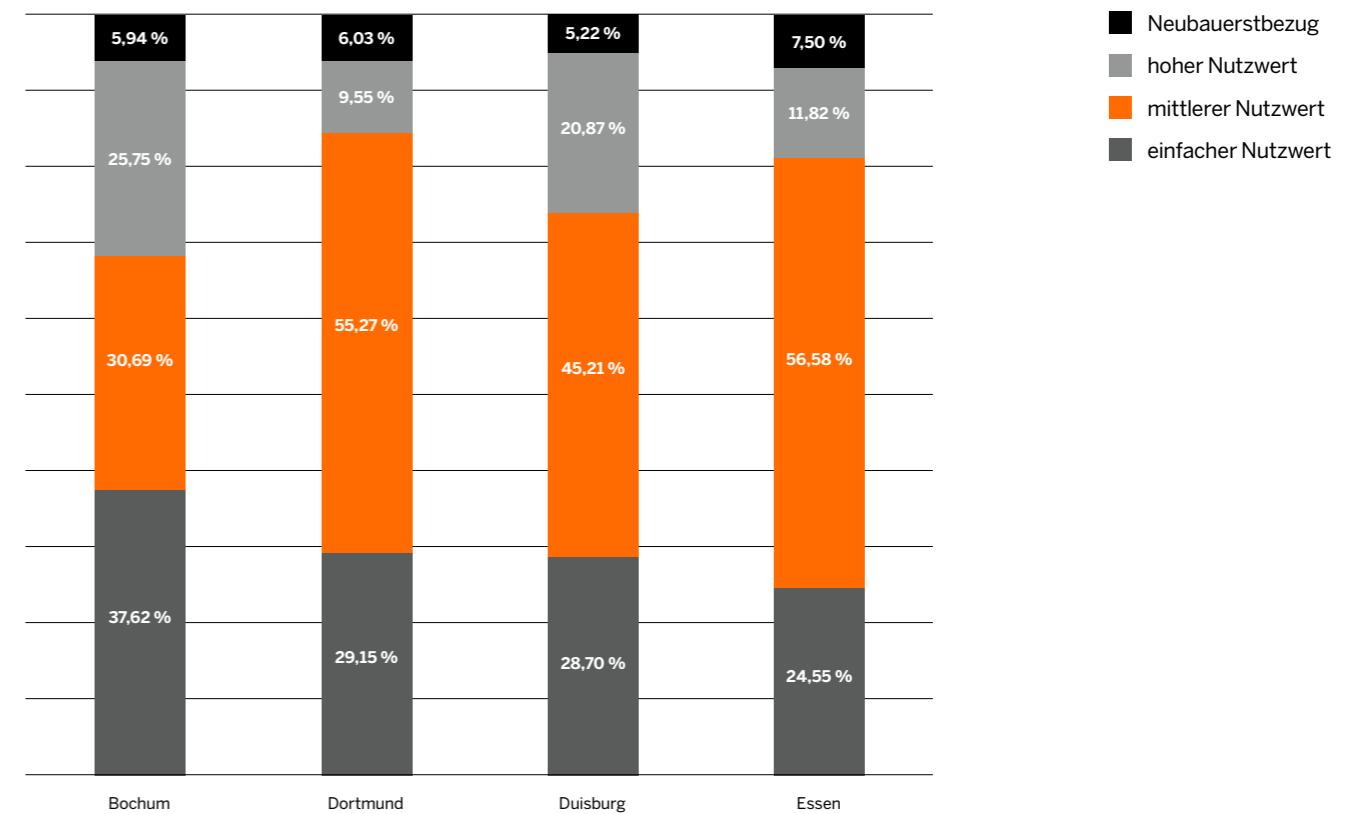
NETTOABSORPTION



BÜROFLÄCHENABSATZ 2017



QUALITÄTEN DES LEERSTANDS



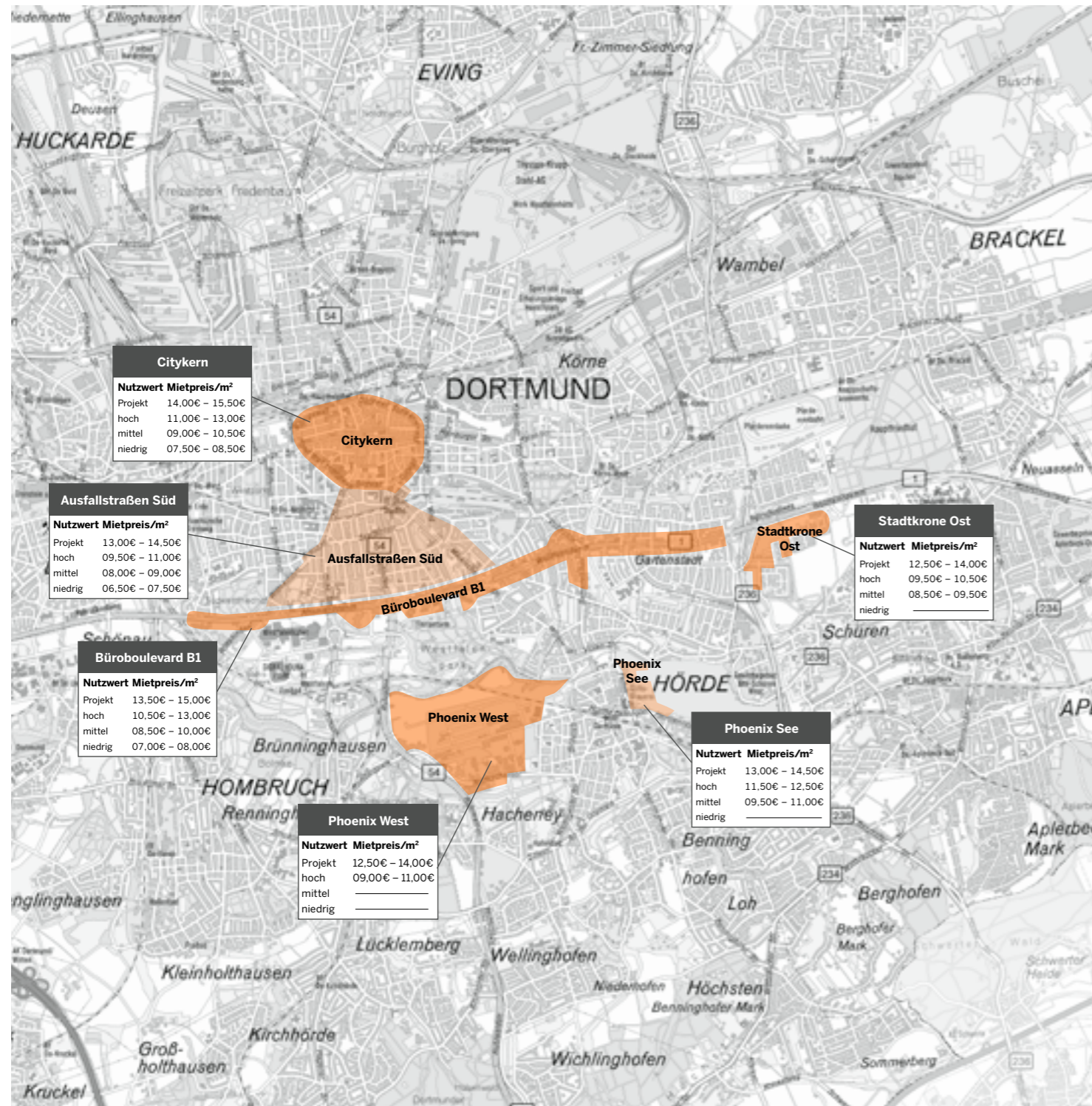
# DORTMUND. DAS A UND U IN WESTEN'S OSTEN.

## Büromarkt Dortmund auf einen Blick

### MARKTDATEN

	2017	Vorjahr
Einwohner :	602.000	601.000
Flächenbestand :	2.975.000 m <sup>2</sup>	2.997.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung :	83.500 m <sup>2</sup>	83.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer :	4.000 m <sup>2</sup>	32.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz :	87.500 m <sup>2</sup>	116.000 m <sup>2</sup>
Leerstand :	99.500 m <sup>2</sup>	117.500 m <sup>2</sup>
Leerstand in % :	3,3 %	3,9 %
Davon Untermietangebote :	0 %	0 %
Spitzenmiete :	14,00 €/m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten :	8,81 €/m <sup>2</sup>	8,96 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten :	9,54 €/m <sup>2</sup>	9,16 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen :	22.000 m <sup>2</sup>	23.500 m <sup>2</sup>
Davon noch im Markt verfügbar :	700 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Nettoabsorption :	34.500 m <sup>2</sup>	18.000 m <sup>2</sup>

**MIETEN DER EINZELNEN  
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



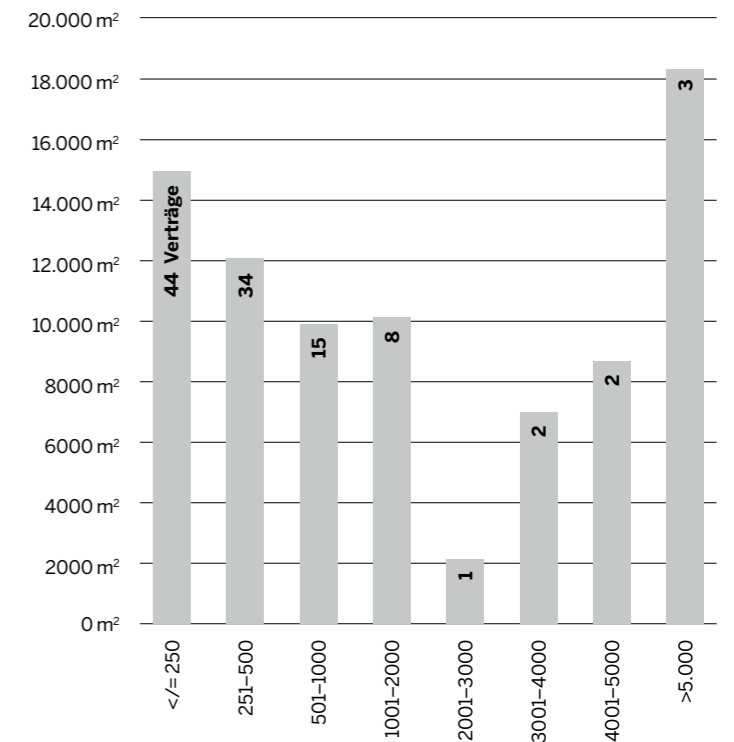
**CUBION** publiziert für alle relevanten Dortmunder Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Dortmund Lagen & Mieten 2017/2018“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adresseingabefunktion.

**DORTMUNDS TOP-5  
VERMIETUNGEN IM  
JAHR 2017:**

- KPS AG**  
Hörder Bachallee (Kontor am Kai)  
rd. 6.800 m<sup>2</sup>
- JOB-CENTER**  
Kampstr. 49  
rd. 5.500 m<sup>2</sup>
- RENT24 GMBH**  
Hansastr. 95 (Hansahaus)  
rd. 4.300 m<sup>2</sup>

- ADESSO AG**  
Stockholmer Allee  
rd. 6.000 m<sup>2</sup>
- LUDWIG FRESENIUS-SCHULEN**  
Hainallee 91  
rd. 4.500 m<sup>2</sup>

**VERMIETUNGSUMSATZ  
NACH GRÖSSEN (m<sup>2</sup>)**



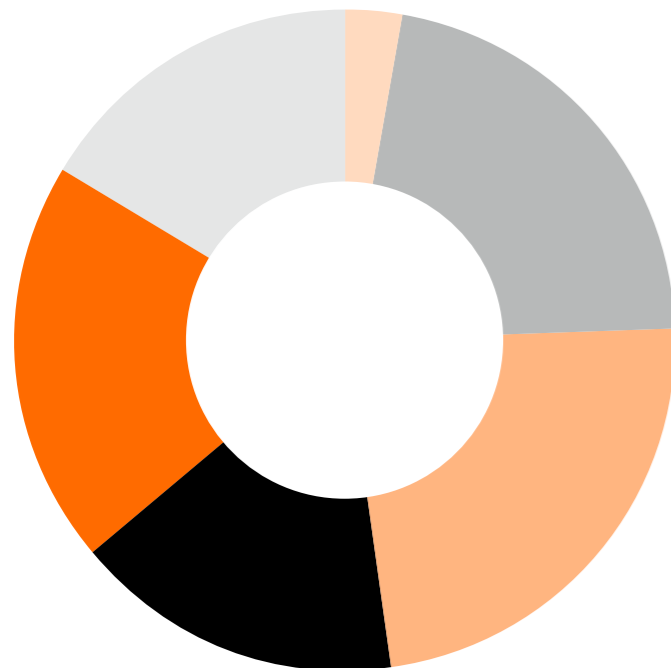


**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE  
NACH LAGEN**



- Citykern 29 %
- Büroboulevard B1 17 %
- Phönix See 13 %
- Stadtkrone Ost 8 %
- Ausfallstraßen Süd 6 %
- Sonstige 27 %

**VERMIETUNG  
NACH BRANCHEN**



- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 23 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 20 %
- EDV, IT, Telekommunikation 22 %
- Öffentliche Hand 16 %
- Finanzdienstleister 3 %
- Sonstige Dienstleistungen 16 %



**KRONENBURGALLEE 7**  
CUBION vermietete rd. 3.500 m<sup>2</sup>  
Bürofläche an Kirchentag-Planungs-  
team



**FLORIANTURM**  
Florianstr. 15-21  
Alleinauftrag Vermietung  
für CUBION

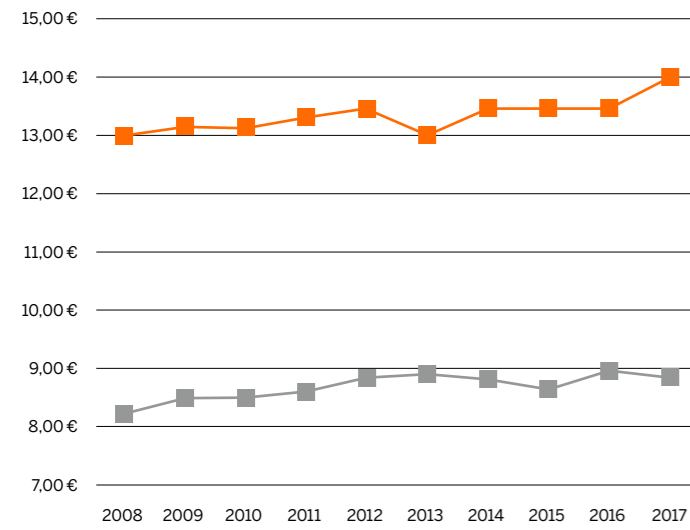


**KONTOR AM KAI**  
Hörder-Bach-Allee  
Größter Mietvertragsabschluss  
in 2017



**IM DEFDAHL 10**  
CUBION vermietete insgesamt  
rd. 3.000 m<sup>2</sup> Bürofläche

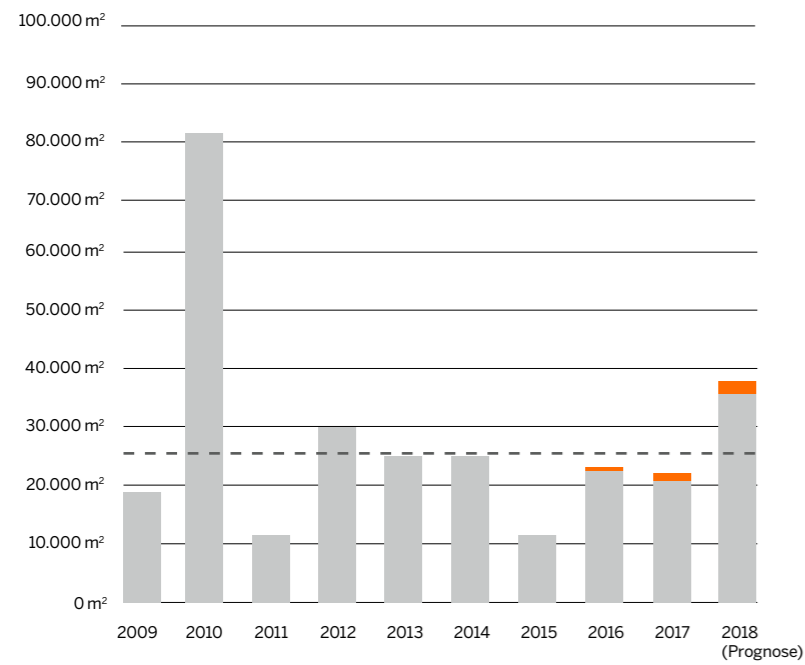
MIETPREISENTWICKLUNG



**Spitzenmiete**  
 Ø 5 Jahre **13,40 €**  
 Ø 10 Jahre **13,21 €**

**Durchschnittsmiete Bestand**  
 Ø 5 Jahre **8,79 €**  
 Ø 10 Jahre **8,60 €**

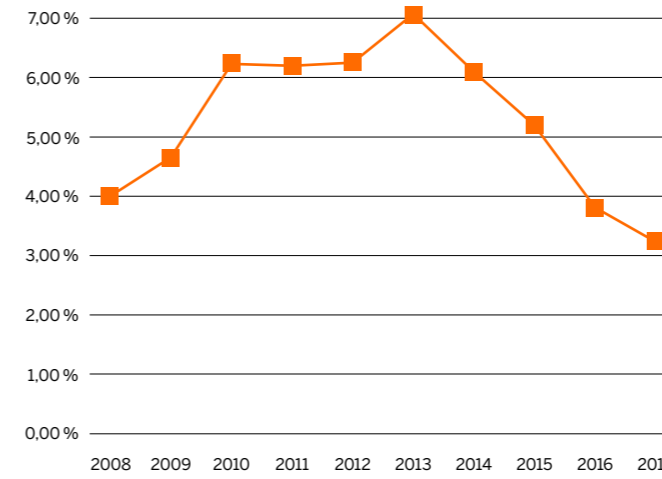
FERTIGSTELLUNGEN



--- Ø 10 Jahre **25.800 m²**

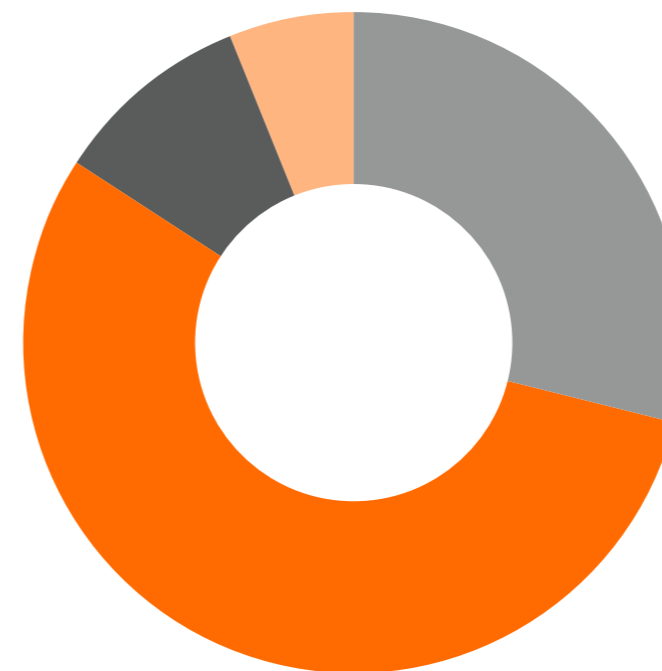
■ Fertigstellungen  
 ■ davon noch verfügbar

LEERSTAND



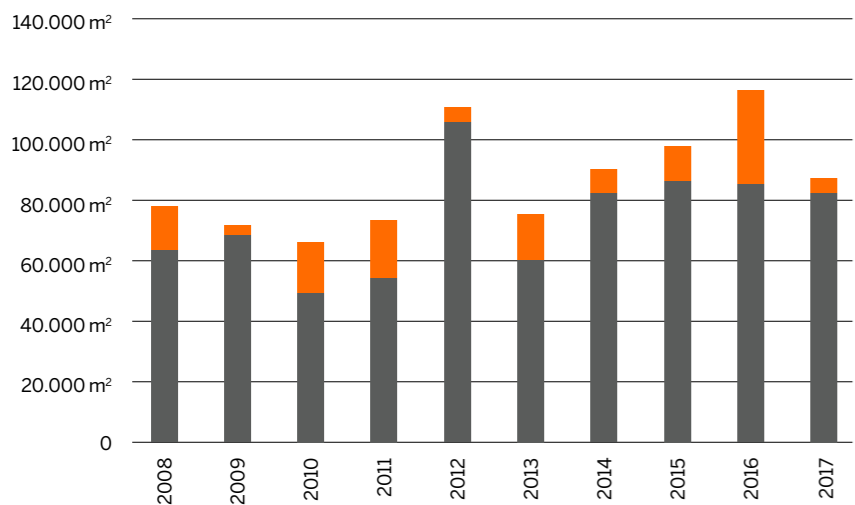
Ø 5 Jahre **5,7 % (169.800 m²)**  
 Ø 10 Jahre **5,5 % (159.900 m²)**

ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



■ einfacher Nutzwert **29.000 m²**  
 ■ mittlerer Nutzwert **55.000 m²**  
 ■ hoher Nutzwert, Neubauqualitäten **9.500 m²**  
 ■ Neubauerstbezug **6.000 m²**

**VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ**



**Vermietungsleistung**

∅ 5 Jahre: **83.400 m²**  
 ∅ 10 Jahre: **72.770 m²**

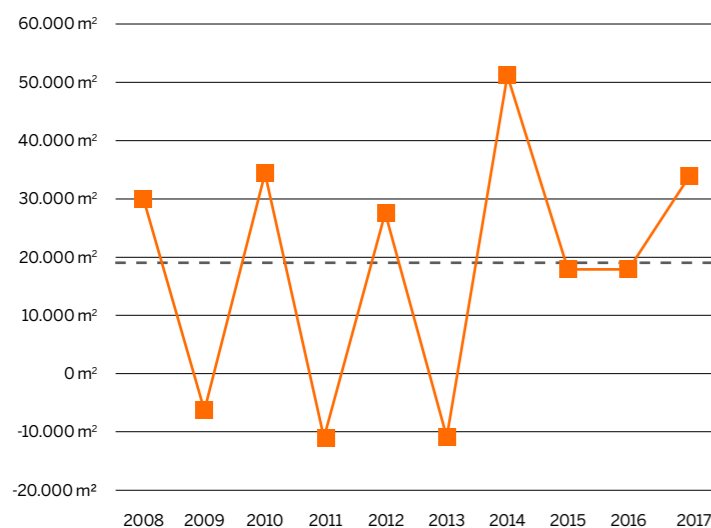
**Eigennutzer**

∅ 5 Jahre: **13.300 m²**  
 ∅ 10 Jahre: **14.060 m²**

**Flächenabsatz**

∅ 5 Jahre: **96.700 m²**  
 ∅ 10 Jahre: **86.830 m²**

**NETTOABSORPTION**



--- ∅ 10 Jahre **19.800 m²**

**MARKT 2017 & AUSBLICK**

**FLÄCHENUMSATZ**

Der Büroflächenmarkt Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) schließt das Jahr 2017 mit einem Umsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 87.500 m² ab. Damit entspricht das Ergebnis fast exakt dem 10-Jahresdurchschnitt. Gegenüber dem Rekord aus dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um etwa 25 %. Trotz dieser deutlichen Umsatzabnahme kann von einem guten Büromarktjahr gesprochen werden, denn der Anteil der Vermietungsleistung blieb mit 83.500 m² gegenüber dem Vorjahr konstant und schließt damit bereits im vierten Jahr in Folge auf fast exakt diesem hohen Niveau ab.

Der Bürovermietungsmarkt Dortmund verfügt damit über eine außerordentliche Stabilität, zumal der hier erzielte Umsatz abermals in der Breite über alle Größencluster erzielt wurde. Der Flächenumsatz durch Eigennutzer in Höhe von nur 4.000 m² entspricht einer weit unterdurchschnittlichen Eigennutzerquote von nur rund 5 %. Der langfristige Durchschnitt der Eigennutzungsquote liegt mit ca. 16 % weit darüber. Der größte Mietvertrag über rund 6.800 m² wurde durch die KPS AG für das Neubauprojekt „Kontor am Kai“ in der Hörder Bachallee am Phönix-See unterzeichnet. Es folgt ein Kontrakt der adesso AG für einen weiteren Neubau über rund 6.000 m² an der Stockholmer Allee (Stadtkrone Ost).

**ANGEBOT & LEERSTAND**

Der Abbau der Angebotsreserve aufgrund niedriger Neubaufertigstellungen in Dortmund war bereits im Vorjahr absehbar. Die Leerstandquote liegt nach 3,9 % in 2016 demnach jetzt nur noch bei 3,3 %. In Anbetracht der Qualität des aktuellen Leerstandes und der kaum vorhandenen Pipeline an frei verfügbaren kommenden Fertigstellungen kann in Dortmund von nahezu Vollvermietung gesprochen werden. Die derzeitige Angebotsreserve in Neubauten oder Objekten sehr guter Qualität umfasst nicht einmal die Hälfte der Nettoflächenabsorption aus 2017. Sämtliche in 2017 fertiggestellten Objekte (rund 22.000 m²) sind im Prinzip vermietet. Das für 2018 erwartete Fertigstellungsvolumen (rund 37.500 m²) ist zu 93 % ebenfalls nicht mehr verfügbar.

**MIETEN**

Die erzielte Spitzenmiete bewegt sich 2017 in Dortmund bei 14,00 €/m² für Topobjekte, womit diese innerhalb der letzten 12 Monate um 3,7 % gestiegen ist. Kurzfristig sind jedoch höhere Mieten bis 16,00 €/m² zu erwarten, da bei Projektentwicklungen geringere Mietpreise aufgrund gestiegener Baukosten kaum mehr darstellbar sind. Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete liegt bei 9,54 €/m² und ist in Anbetracht der anderen Marktparameter folgerichtig gegenüber dem Vorjahr um 4,1 % gestiegen.

**AUSBLICK**

Vor allem aufgrund der ungenügenden Flächenverfügbarkeit ist für 2018 ein Rückgang des Flächenumsatzes unterhalb des langfristigen Durchschnittswertes von rund 87.000 m² zu prognostizieren. Die Leerstandquote wird ihre Talfahrt weiter fortsetzen. In der Spitze werden aufgrund der Bau- und Preisentwicklung neue Rekordmieten erzielbar sein. Demgegenüber könnte die Durchschnittsmiete trotz Angebotsknappheit durchaus nachgeben, da vermehrt Flächen schlechterer Qualität zu entsprechend niedrigeren Preisen aufgrund des Mangels an guten Flächen gemietet werden müssen.

**PROGNOSE 2018**

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

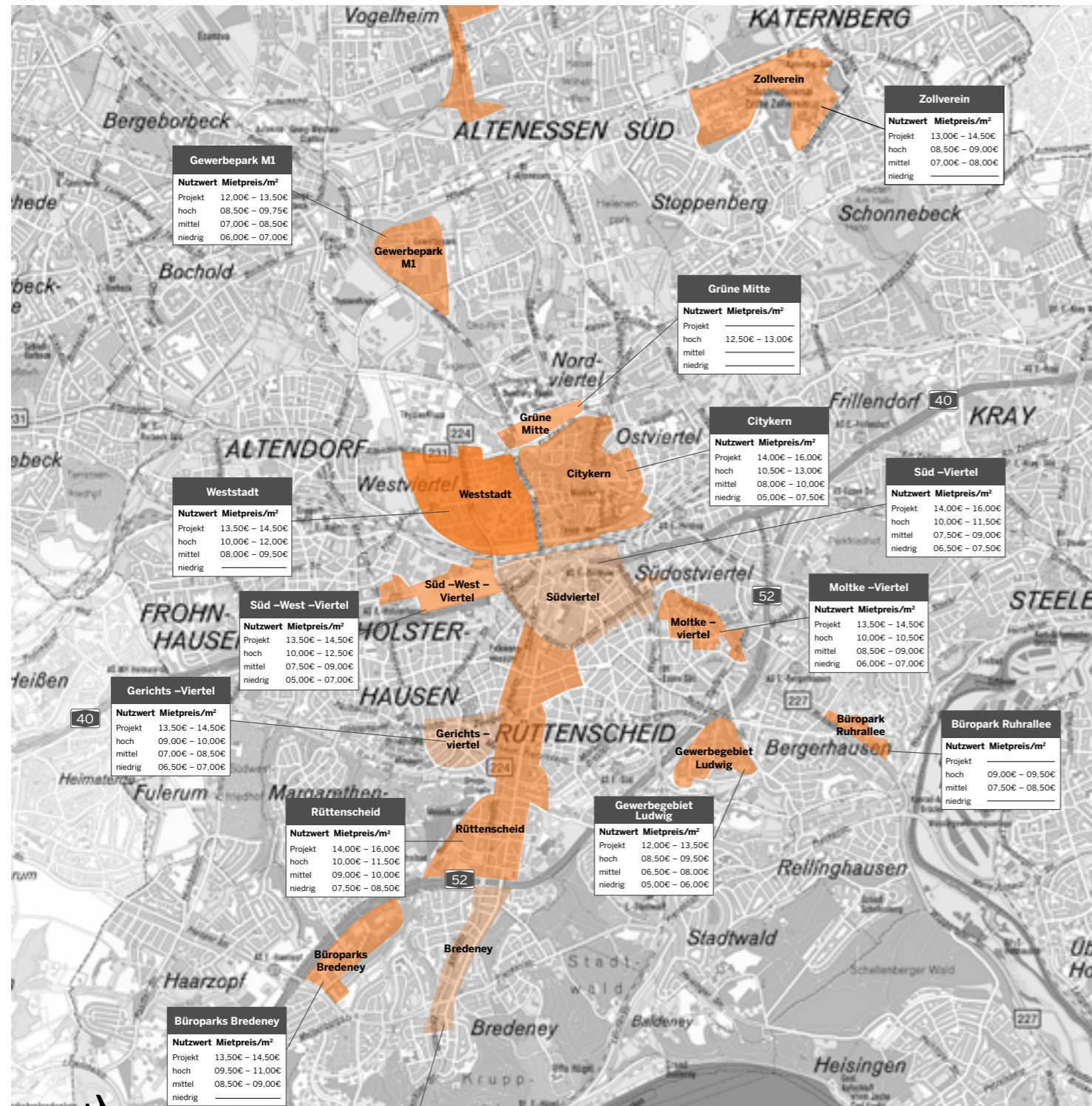
# ESSEN. TÜR AN TÜR MIT FAMILIE DAX.

## Büromarkt Essen auf einen Blick

### MARKTDATEN

	2017	Vorjahr
Einwohner :	590.000	589.000
Flächenbestand :	3.121.000 m <sup>2</sup>	3.101.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung :	116.000 m <sup>2</sup>	72.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer :	8.000 m <sup>2</sup>	22.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz :	124.000 m <sup>2</sup>	94.500 m <sup>2</sup>
Leerstand :	220.000 m <sup>2</sup>	173.500 m <sup>2</sup>
Leerstand in % :	7,0 %	5,6 %
Davon Untermietangebote :	0,2 %	0,4 %
Spitzenmiete :	14,50 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten :	10,17 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten :	11,15 €/m <sup>2</sup>	9,94 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen :	85.000 m <sup>2</sup>	52.000 m <sup>2</sup>
Davon noch im Markt verfügbar :	19.500 m <sup>2</sup>	2.800 m <sup>2</sup>
Nettoabsorption :	34.500 m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>

**MIETEN DER EINZELNEN  
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



**CUBION** publiziert für alle relevanten Essener Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Essen Lagen & Mieten 2017/2018“ 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 Adresseingabefunktion.

**ESSENS TOP-5  
VERMIETUNGEN  
IM JAHR 2017:**

**RWE**

Altenessener Straße (RWE-Campus)  
18.500 m²

**CCC ESSEN DIGITAL GMBH**

Paul-Klinger-Str. 13-15  
9.700 m²

**KPMG**

Freiheit 1  
3.200 m²

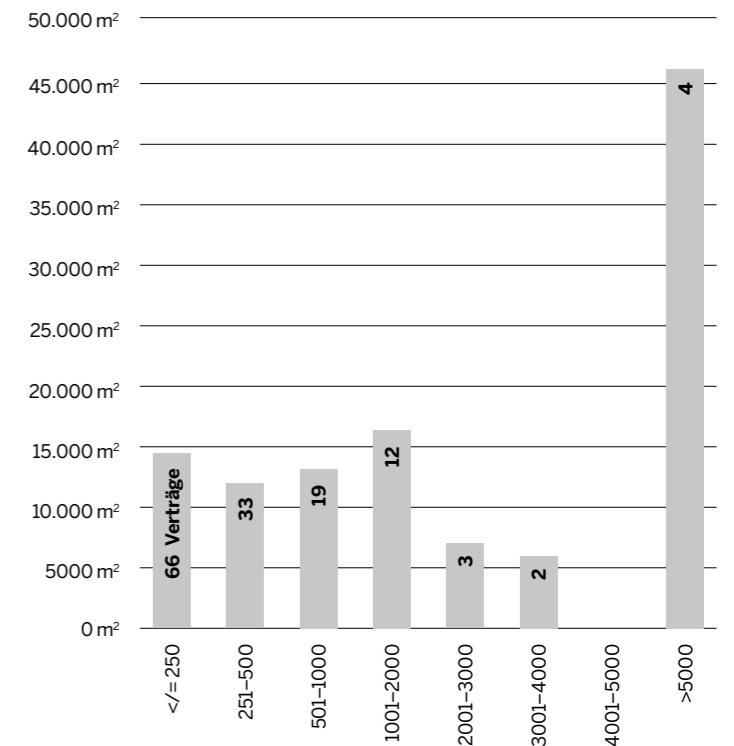
**THYSSENKRUPP**

Rellinghauser Straße (Evonik-Campus)  
12.200 m²

**OPTA DATA GRUPPE**

Berthold-Beitz-Boulevard  
5.400 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ  
NACH GRÖSSEN (m²)**

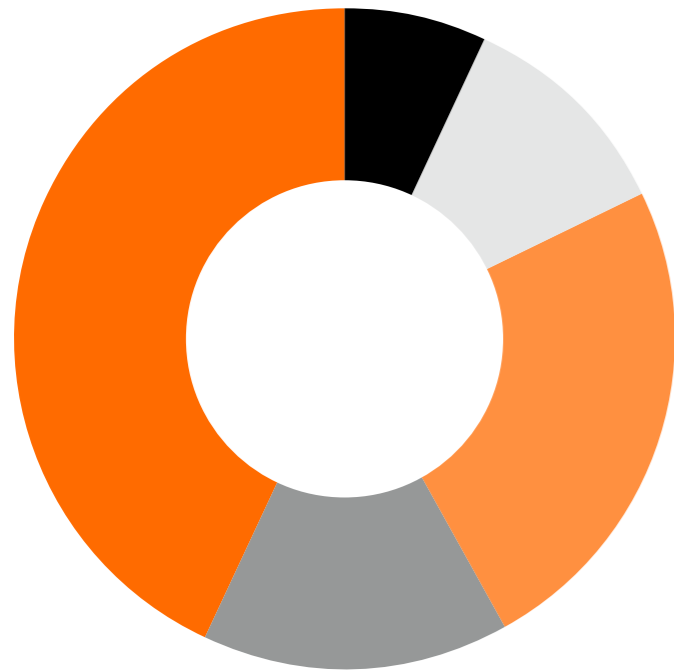


**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE  
NACH LAGEN**



- Citykern 14 %
- Südviertel 17 %
- Rüttenscheid 9 %
- Gewerbepark M1 10 %
- Weststadt 10 %
- Süd-West-Viertel 6 %
- Sonstige 34 %

**VERMIETUNG  
NACH BRANCHEN**



- Öffentliche Hand 11 %
- EDV-IT-Telekommunikation 24 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 15 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 43 %
- Sonstige 7 %



**RELLINGHAUSER STR. 1-11  
(RELLINGHAUS)**  
thyssenkrupp mietete rd. 12.200 m<sup>2</sup>



**HOHENZOLLERNSTR. 24**  
CUBION vermietete 2.700 m<sup>2</sup> an die  
VANAD Group Deutschland GmbH

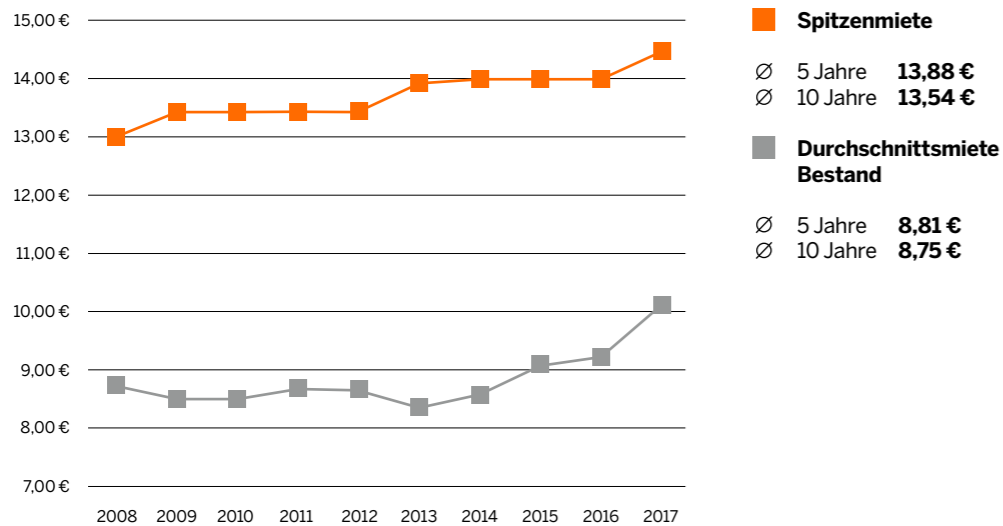


**AM LICHTBOGEN 29  
(M1-GEWERBEPARK)**  
CUBION vermietete 3.100 m<sup>2</sup> an  
die MÄRZ Unternehmensgruppe

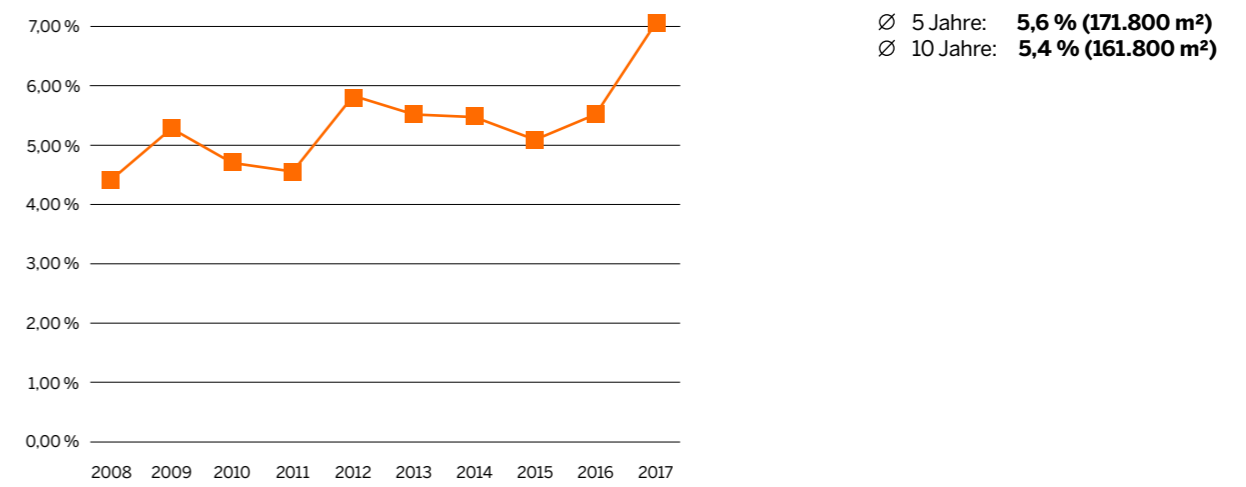
**PAUL-KLINGER-STR. 13-15**  
CUBION vermietete im Alleinauftrag rd. 9.700 m<sup>2</sup>  
an die CCC Essen Digital GmbH



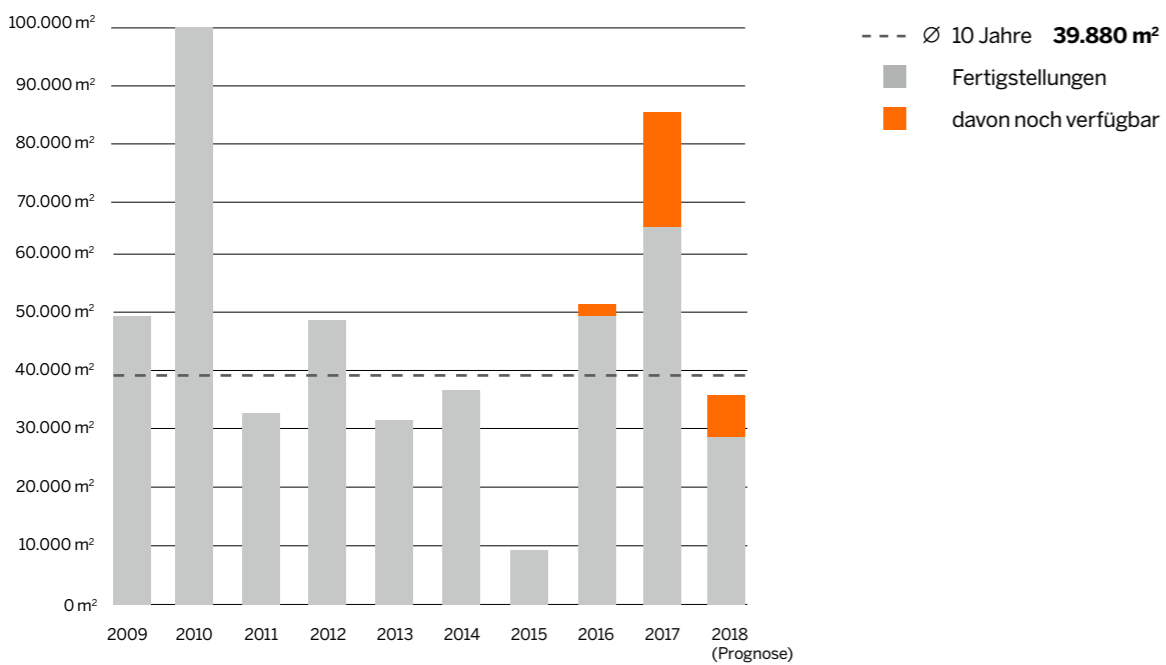
MIETPREISENTWICKLUNG



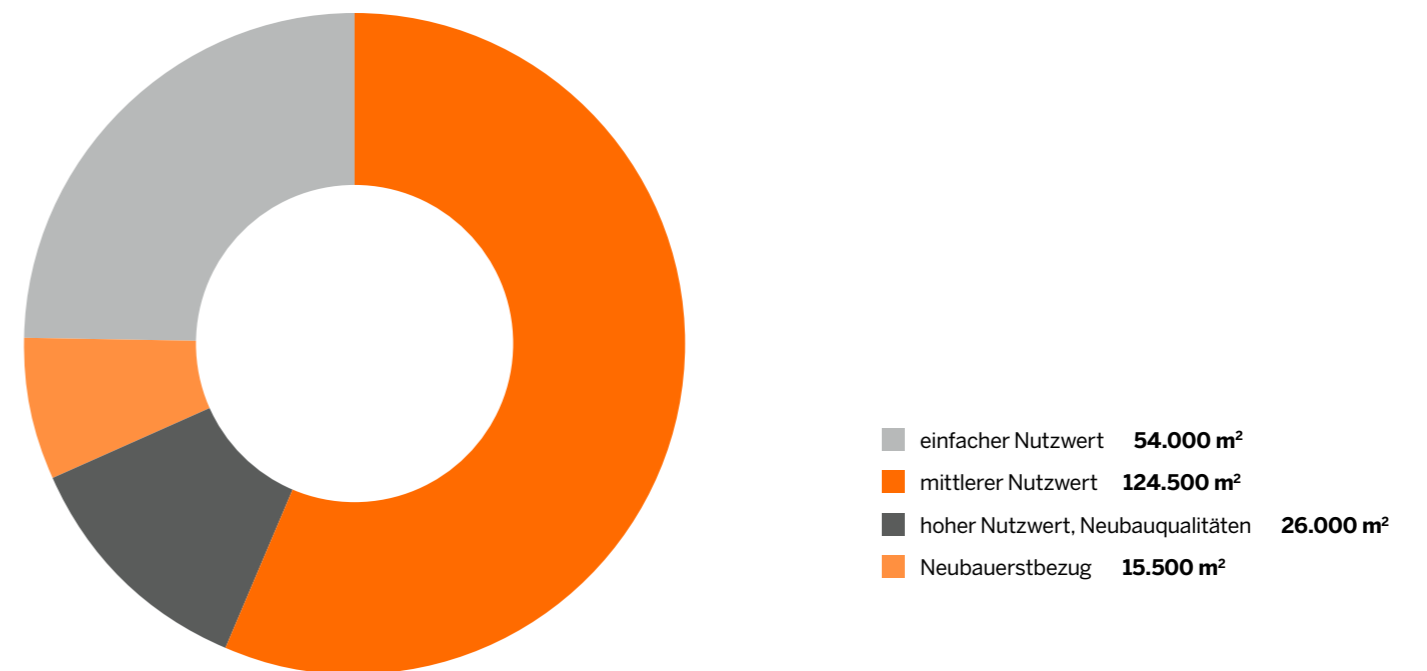
LEERSTAND



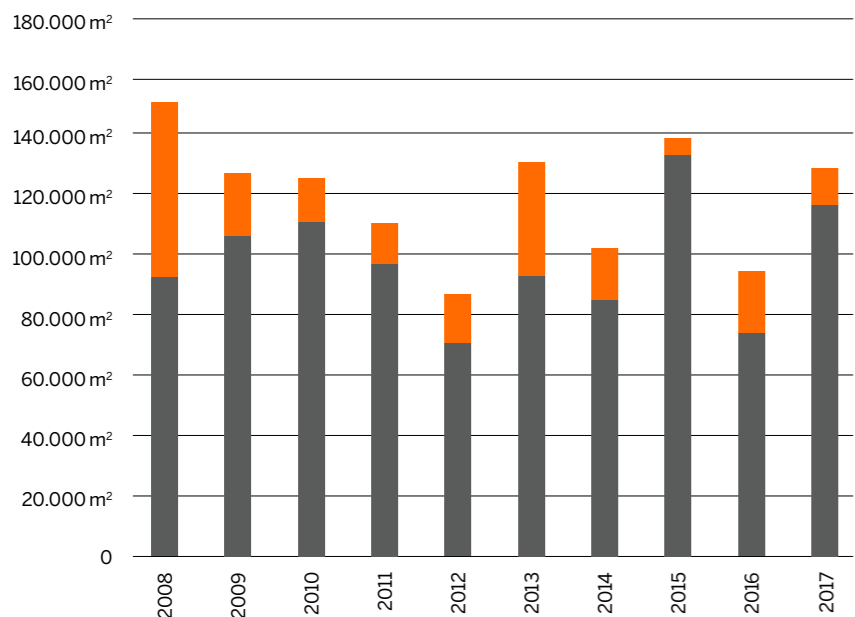
FERTIGSTELLUNGEN



ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



**VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ**



**Vermietungsleistung**

∅ 5 Jahre: **91.300 m²**  
 ∅ 10 Jahre: **97.900 m²**

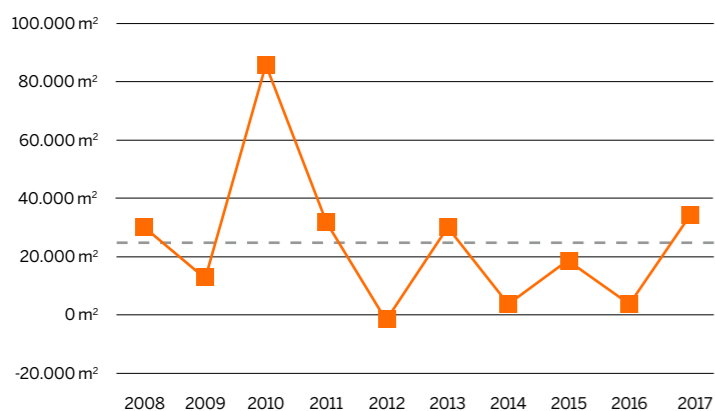
**Eigennutzer**

∅ 5 Jahre: **19.800 m²**  
 ∅ 10 Jahre: **27.500 m²**

**Flächenabsatz**

∅ 5 Jahre: **111.100 m²**  
 ∅ 10 Jahre: **125.400 m²**

**NETTOABSORPTION**



--- ∅ 10 Jahre **25.900 m²**

**MARKT 2017 & AUSBLICK**

**FLÄCHENUMSATZ**

Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 124.000 m² erzielt der Essener Büroflächenmarkt 2017 ein gutes Ergebnis auf Niveau des langfristigen Durchschnittswertes (10 Jahresdurchschnitt: rund 125.500 m²). Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein deutliches Umsatzplus von rund 31 %. Auf Mietverträge entfallen 116.000 m² des Flächenumsatzes, nur 8.000 m² wurden von Unternehmen zur eigenen Nutzung erworben oder gebaut. So erreicht die Eigennutzerquote mit nur 6 % den in Essen zweitniedrigsten jemals errechneten Wert. Für die größten Mietverträge zeichnen sich die Essener Konzerne verantwortlich. Der Projektentwickler Lang & Cie. errichtet am Rande der nördlichen Innenstadt an der Altenessener Straße 37–39 den RWE-Campus. RWE mietete hier 18.500 m² und wird die Flächen bis 2020 beziehen. Bereits an ihren Schreibtischen an der Rellinghauser Straße 1–3 sitzen mehrere hundert Mitarbeiter von thyssenkrupp. Der Mischkonzern mietete 12.200 m² Bürofläche im „RellingHaus“ gegenüber dem Essener Hauptbahnhof.

**ANGEBOT & LEERSTAND**

Die Leerstandsquote hat sich trotz der hohen Vermietungsleistung binnen Jahresfrist von rund 5,6 % auf jetzt 7,0 % erhöht, was einer kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve von rund 220.000 m² entspricht. Dies resultiert aus der Bezugsfähigkeit von großen Revitalisierungsprojekten, deren Flächen nun relativ zeitgleich auf den Markt kamen. Allein die Fertigstellung des City-Tower (ehemals GFKL-Hochhaus) und FAKT-Tower (ehemaliges Thyssen-Hochhaus) sowie verfügbare Flächen in der Karstadt-Zentrale erhöhten die Angebotsreserve um über 60.000 m². Die spekulativen Revitalisierungen haben für den Büromarkt die positive Konsequenz, dass das Angebot an hochwertigen Flächen signifikant gestiegen ist. Der Anteil an Flächen im Erstbezug hat sich damit zum Vorjahr auf aktuell 15.500 m² fast verdoppelt.

**MIETEN**

Die Bürospitzenmiete lag 2017 bei 14,50 €/m², womit diese im Vergleich zu 2016 um 3,6 % angestiegen ist. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich von 9,94 €/m² (2016) auf jetzt 11,15 €/m², was maßgeblich auf mehr Abschlüsse in Neubauten (zu höheren Projektmieten) zurückzuführen ist.

**AUSBLICK**

Eine weiterhin rege Nachfrage und eine auch qualitativ gute Angebotsreserve lassen äußerst zuversichtlich ins neue Büromarktjahr blicken. Bereits heute sind in Essen Büroflächenumsätze im Volumen von knapp 100.000 m² als nahezu sicher bekannt. Für 2018 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 36.000 m² erwartet, wovon nur noch 20 % dem Mietmarkt zur Verfügung stehen. Das mit Abstand größte enthaltene Projekt ist dabei das Funke Media Office mit etwa 22.500 m². Die perspektivisch erzielbare Spitzenmiete wird bei 16,00 €/m² liegen, die im Bereich der Innenstadt, am südlichen Innenstadtrand und in Rüttenscheid erwartet wird. Aufgrund massiv gestiegener Baupreise wird im Premium-Segment ein Mietzins unterhalb dieser Schwelle zukünftig kaum mehr realisierbar sein.

**PROGNOSE 2018**

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



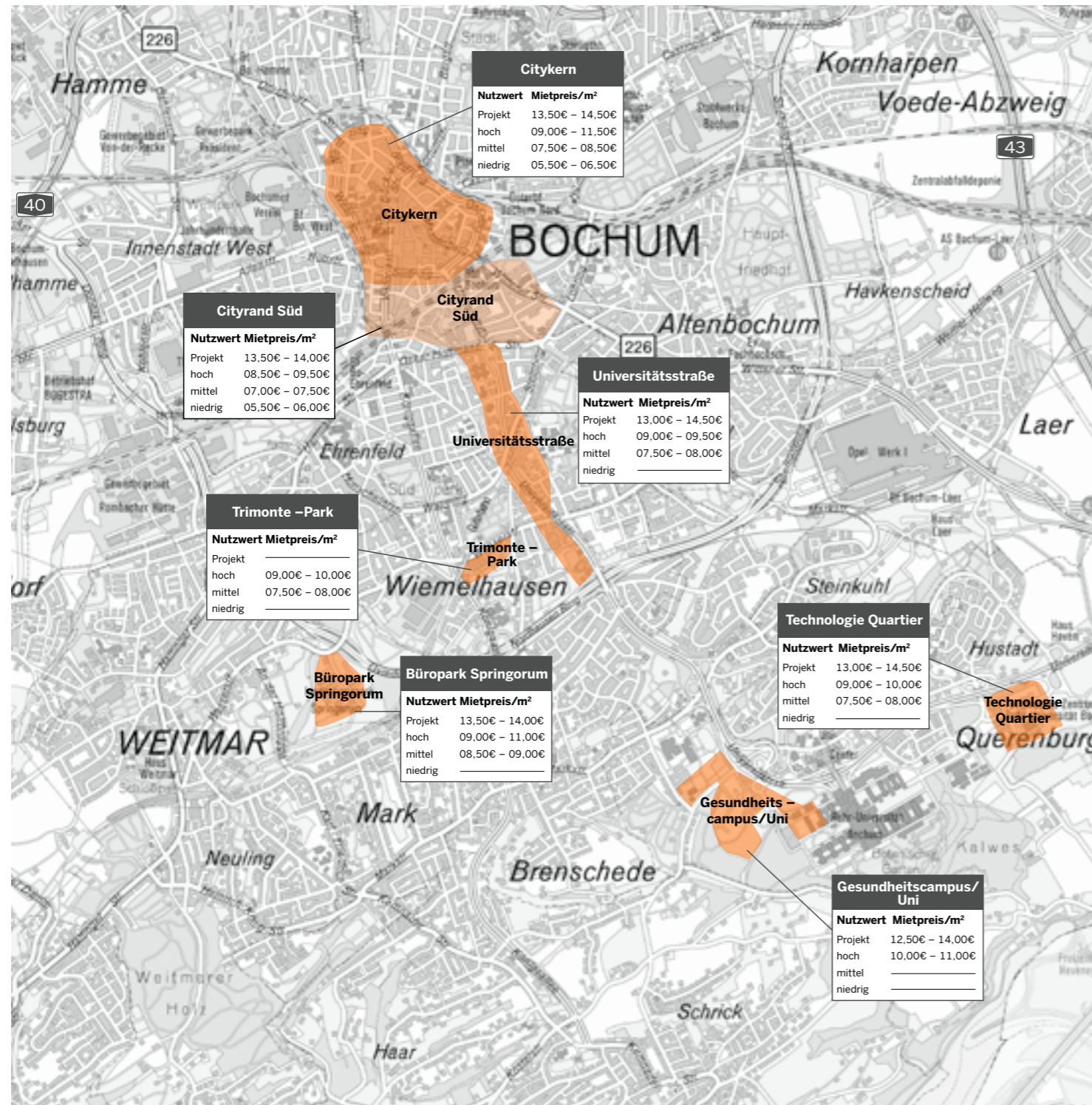
# BOCHUM. CURRYWURST IM BUSINESS- ZWIRN.

Büromarkt Bochum auf einen Blick

## MARKTDATEN

	2017	Vorjahr
Einwohner :	372.000	371.000
Flächenbestand :	1.576.000 m <sup>2</sup>	1.584.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung :	48.500 m <sup>2</sup>	54.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer :	3.000 m <sup>2</sup>	38.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz :	51.500 m <sup>2</sup>	38.500 m <sup>2</sup>
Leerstand :	50.500 m <sup>2</sup>	65.500 m <sup>2</sup>
Leerstand in % :	3,2 %	4,1 %
Davon Untermietangebote :	0,5 %	0,2 %
Spitzenmiete :	13,50 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten :	8,37 €/m <sup>2</sup>	7,97 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten :	8,73 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen :	68.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
Davon noch im Markt verfügbar :	1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Nettoabsorption :	83.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>

**MIETEN DER EINZELNEN  
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



**CUBION** publiziert für alle relevanten Bochumer Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Bochum Lagen & Mieten 2017/2018“ 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 Adresseingabefunktion.

**BOCHUMS TOP-5  
VERMIETUNGEN IM  
JAHR 2017:**

**KELVION HOLDING**

Meesmannstr. 103  
rd. 4.500 m²

**ESKRYPT GMBH**

Wittener Str. 45  
rd. 2.500 m²

**VONOVIA SE**

Burgstr. 5-9  
rd. 1.850 m²

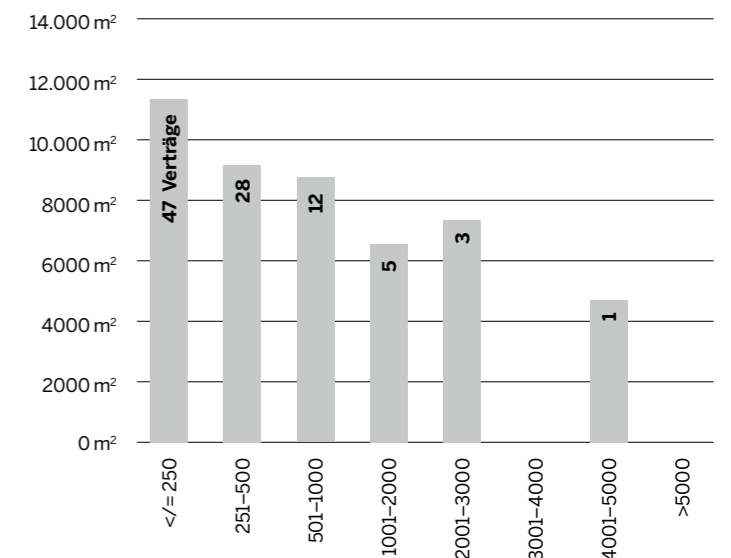
**ADLER PELZER GROUP**

Hüttenstr. 40  
rd. 3.000 m²

**KÖRPERSCHAFT DES  
ÖFFENTLICHEN RECHTS**

Universitätsstr. 48  
rd. 2.000 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ  
NACH GRÖSSEN (m²)**

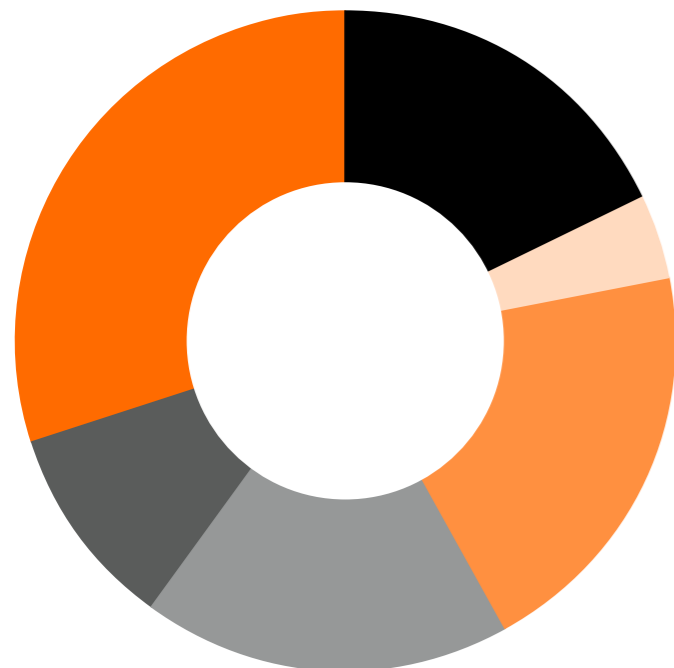


**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE  
NACH LAGEN**



- Citykern 16%
- Citykern Süd 6%
- Universitätsstraße 10%
- Trimonte-Park 6%
- Technologie-Quartier 5%
- Gesundheitscampus/RUB 8%
- Sonstige 49%

**VERMIETUNG  
NACH BRANCHEN**



- Öffentliche Hand 18%
- Finanzdienstleister 4%
- EDV-IT-Telekommunikation 20%
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 18%
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 10%
- Sonstige 30%



**WITTENER STR. 244**  
CUBION vermietet rd. 900 m<sup>2</sup> Bürofläche  
an die Evangelische Hochschule



**KORTUMHAUS,  
HARMONIESTR. 1/  
GRABENSTR. 12**  
CUBION vermittelte im Alleinauf-  
trag Mietverträge über rd. 2.700 m<sup>2</sup>  
Bürofläche

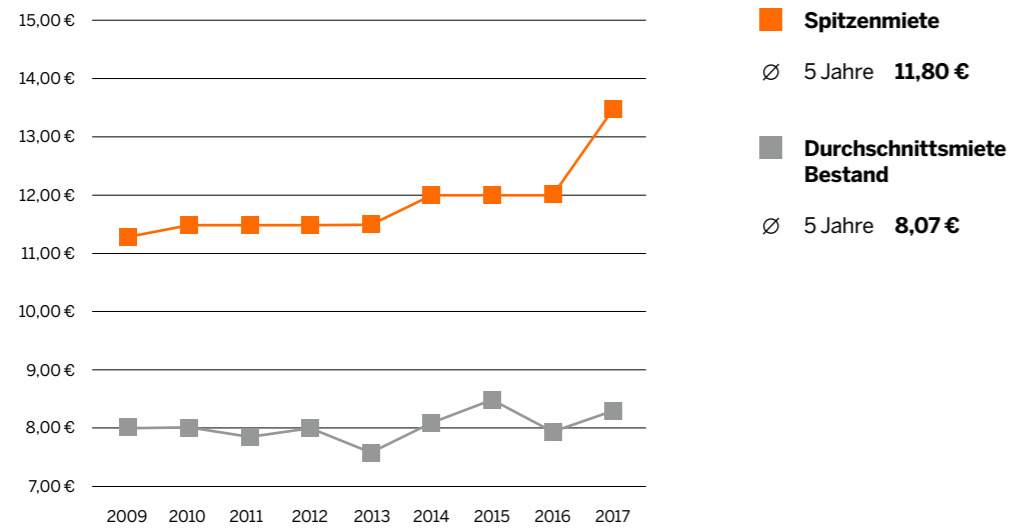
**UNIVERSITÄTSSTR. 48**  
CUBION vermietet rd. 2.000 m<sup>2</sup> an  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



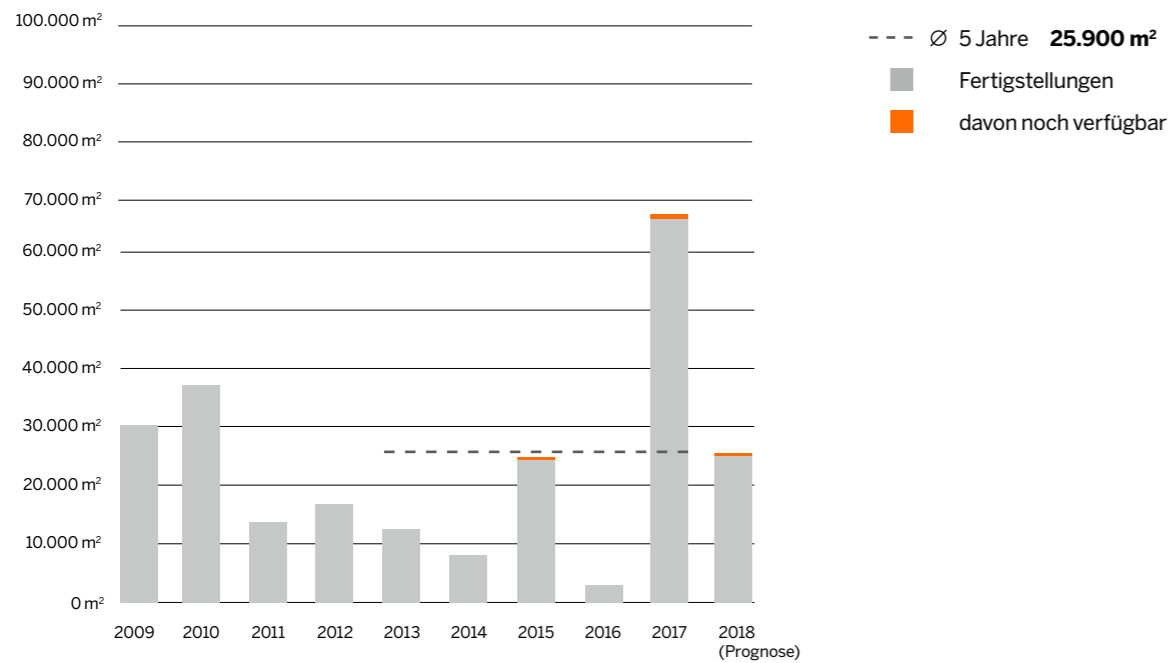
**UNIVERSITÄTSSTR. 104**  
CUBION vermietet rd. 1.500 m<sup>2</sup> Bürofläche  
an die Ruhr-Universität Bochum (RUB)



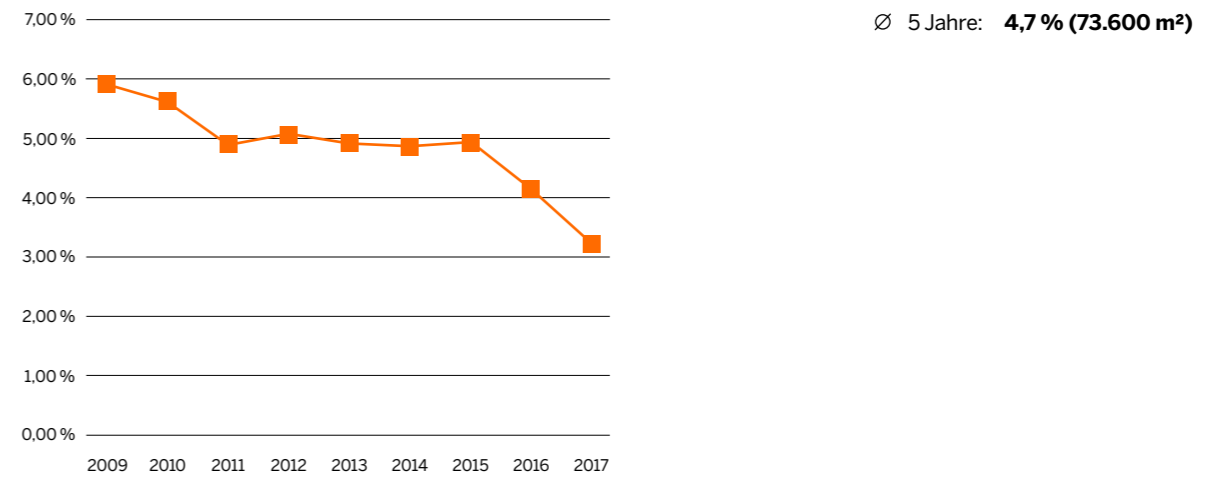
MIETPREISENTWICKLUNG



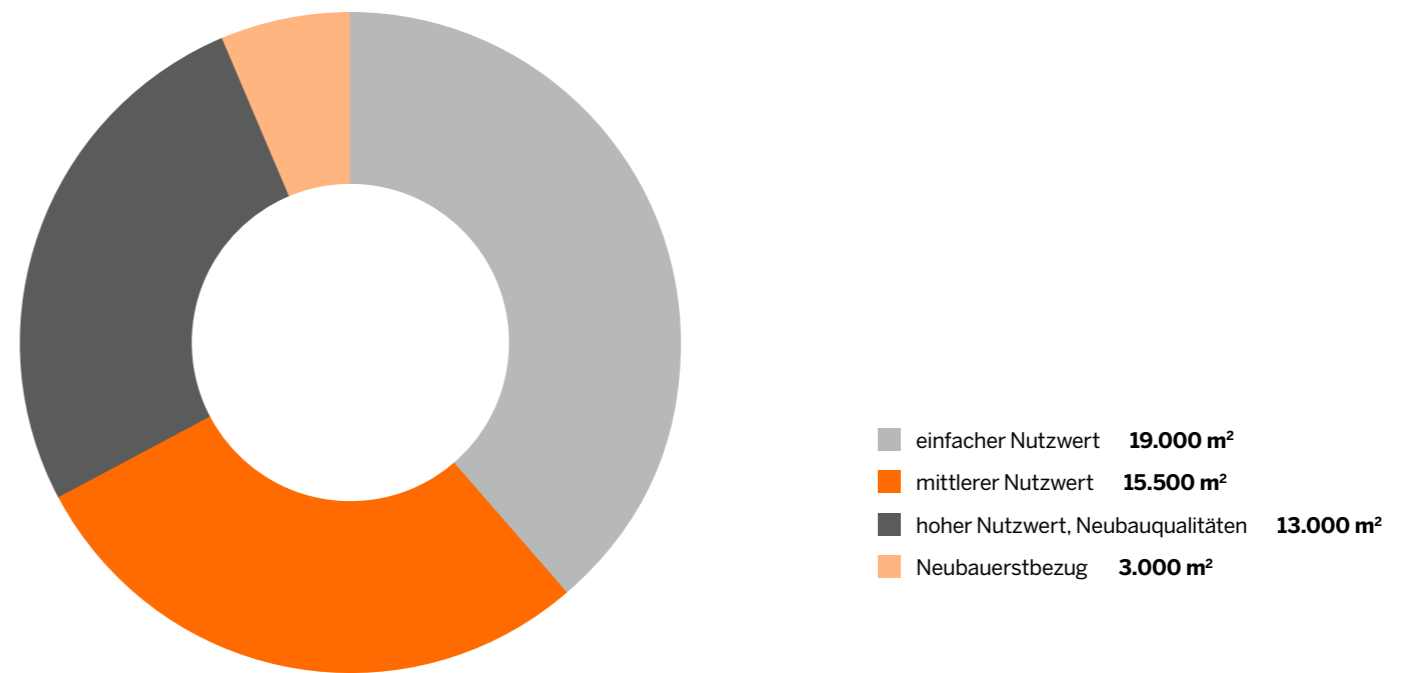
FERTIGSTELLUNGEN



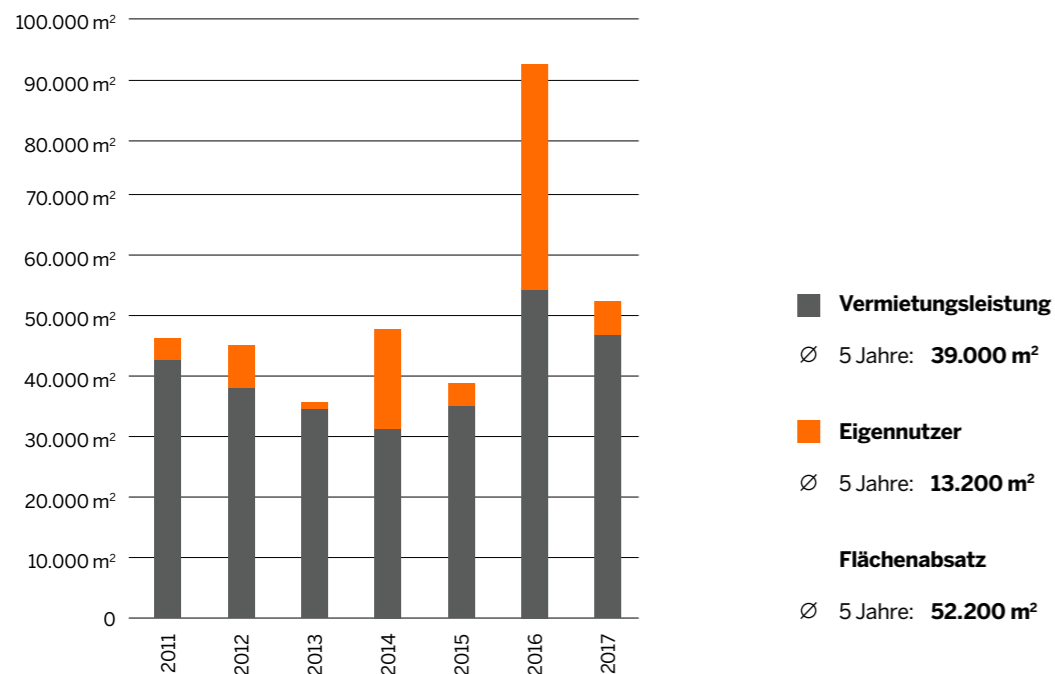
LEERSTAND



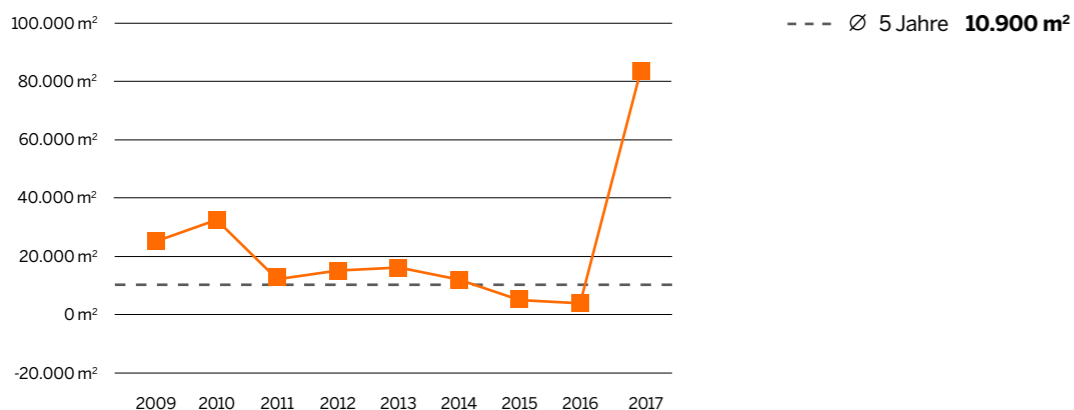
ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



## VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ



## NETTOABSORPTION



# MARKT 2017 & AUSBLICK

## FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt 2017 erreicht in Bochum hinsichtlich Flächenumsatz und Vermietungsleistung wiederum ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis, was nach dem Rekordjahr 2016 nicht unbedingt zu erwarten war. Der Flächenumsatz liegt mit 51.500 m² knapp 23 % über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Die Vermietungsleistung übertrifft mit rd. 48.500 m² den 5-Jahresschnitt um 24 %.

Es wurden 20 Verträge zwischen 500 m² und 3.000 m² Mietfläche abgeschlossen. Etwa dreiviertel aller Mietverträge entfallen dabei auf Objekte unter 500 m² Bürofläche. Der Büromarkt in Bochum zeigt somit weiterhin Stabilität über alle Größenklassen. Außergewöhnliche Großabschlüsse, die das Ergebnis verzerren, gab es 2017 nicht.

Den größten Mietvertrag unterzeichnete die Kelvion Holding über rund 4.500 m² Bürofläche an der Meesmannstraße 103 (ehemaliges NOKIA-Areal). Das Unternehmen verlegt seinen Standort innerhalb Bochums. Eine Neuansiedlung erfolgte durch die Anmietung von etwa 3.000 m² Bürofläche an der Hüttenstraße 40 durch den bisher in Witten ansässigen Autozulieferer Adler Pelzer Group. Die ESKRYPT GmbH sicherte sich etwa 2.500 m² Bürofläche an der Wittener Straße 45.

## ANGEBOT & LEERSTAND

Wie im Vorjahr prognostiziert, ist die Angebotsreserve weiter deutlich abgeschmolzen, was nun zu erheblichen Flächenengpässen im Markt führt. Die Leerstandquote liegt jetzt nur noch bei historisch niedrigen 3,2 %. Dieser Wert entspricht etwa 50.500 m² verfügbarer Bürofläche. Davon entfallen etwa 7.500 m² auf Untermietangebote. Fast 40 % der Angebotsreserve verfügt altersbedingt über einen nur geringen Nutzwert, was die Lage noch dramatischer macht. Im Jahr 2017 wurden 68.000 m² Büroflächen neu fertiggestellt, ein in dieser Höhe in Bochum noch nie erreichter Wert. Dieser Rekord nützt dem Vermietungsmarkt allerdings wenig, da es sich im Wesentlichen um Neubauten für Eigennutzer handelt. Nur 1.000 m² davon stehen heute noch zur Anmietung zur Verfügung.

## MIETEN

Die realisierte Spitzenmiete lag 2017 bei etwa 13,50 EUR/m². Erzielbar sind in Toplagen Neubau-Projektmieten um 14,50 EUR/m². Massiv gestiegene Baupreise erfordern zukünftig auch dieses Mietniveau. Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 8,73 EUR/m² (Vorjahr 8,20 EUR/m²). Rechnet man Vertragsabschlüsse über Neubauerstbezüge heraus, so ergibt sich für Bestandsobjekte eine Durchschnittsmiete von rd. 8,37 EUR/m² (Vorjahr: 7,97 EUR/m²).

## AUSBLICK

Der Flächenengpass wird sich im Jahr 2018 nach unserer Einschätzung in einem deutlichen Rückgang der Vermietungsleistung auswirken. Wir erwarten insgesamt einen unterdurchschnittlichen Flächenumsatz um 35.000 m². Die Angebotsreserve wird voraussichtlich noch weiter abschmelzen und einen Wert deutlich unter 3 % erreichen. Das prognostizierte Fertigstellungsvolumen für 2018 liegt nur bei etwa 25.500 m² Bürofläche. Diese Flächen sind ebenfalls bereits zu 98 % belegt. Marktentspannung ist also aus dem Neubausektor nicht zu erwarten.

## PROGNOSE 2018

<b>Spitzenmiete</b>	➔
<b>Durchschnittsmiete</b>	➔
<b>Leerstand</b>	➘
<b>Vermietungsleistung</b>	➘

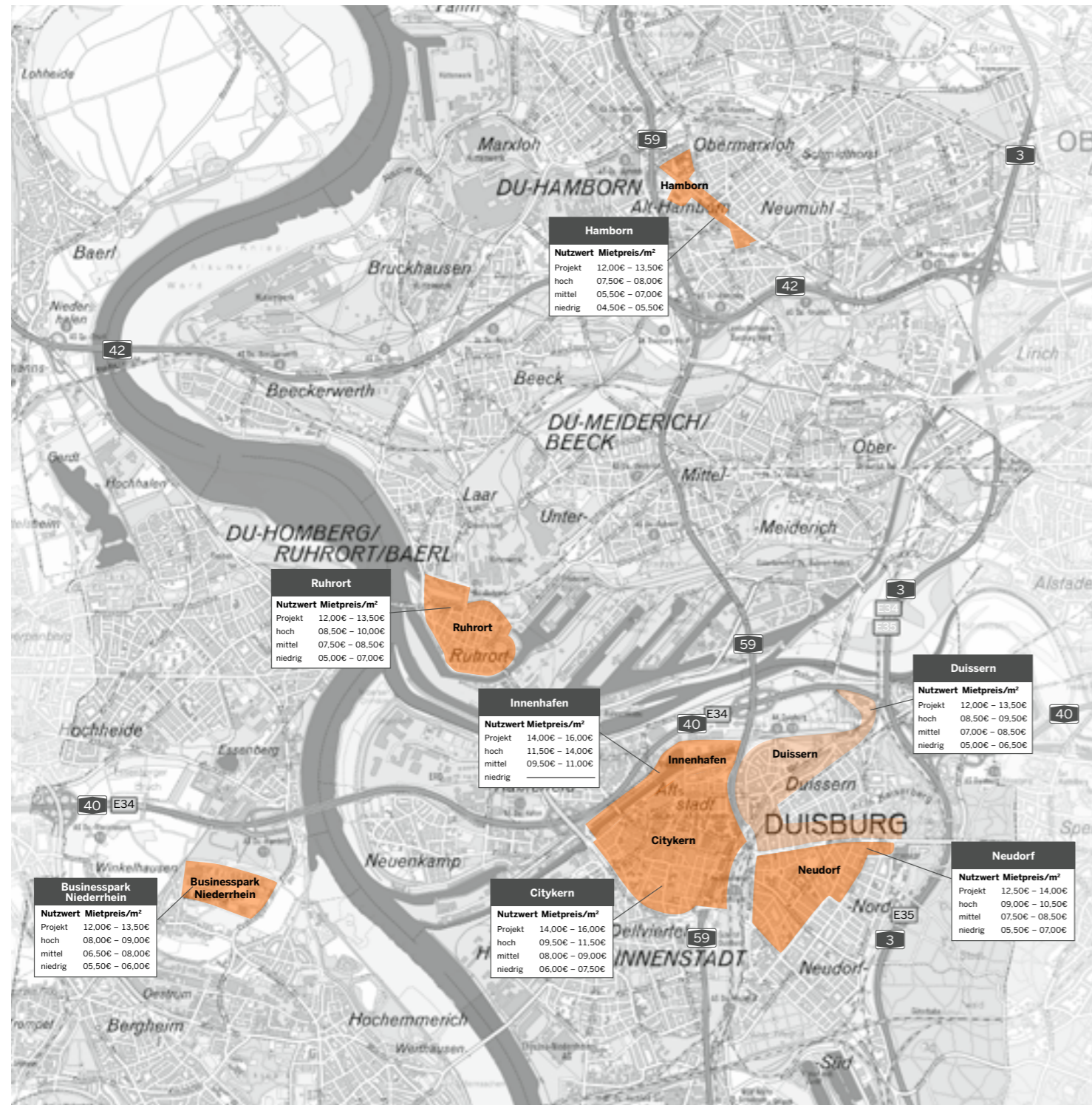
# DUISBURG. HAFENKLANG IM KOHLEN- POTT.

Büromarkt Duisburg auf einen Blick

## MARKTDATEN

	2017	Vorjahr
Einwohner :	502.000	503.000
Flächenbestand :	2.173.000 m <sup>2</sup>	2.159.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung :	50.500 m <sup>2</sup>	53.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer :	4.500 m <sup>2</sup>	12.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz :	55.000 m <sup>2</sup>	65.500 m <sup>2</sup>
Leerstand :	57.500 m <sup>2</sup>	52.500 m <sup>2</sup>
Leerstand in % :	2,7 %	2,4 %
Davon Untermietangebote :	0,6 %	0,1 %
Spitzenmiete :	14,00 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten :	8,65 €/m <sup>2</sup>	8,49 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten :	9,14 €/m <sup>2</sup>	8,93 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen :	8.000 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>
Davon noch im Markt verfügbar :	0 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Nettoabsorption :	3.000 m <sup>2</sup>	26.000 m <sup>2</sup>

**MIETEN DER EINZELNEN  
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



**CUBION** publiziert für alle relevanten Duisburger Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Duisburg Lagen & Mieten 2017/2018“ 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 Adresseingabefunktion.

**DUISBURGS TOP-5  
VERMIETUNGEN IM  
JAHR 2017:**

**COMDIRECT**  
Friedrich-Wilhelm-Str. 12  
rd. 2.800 m²

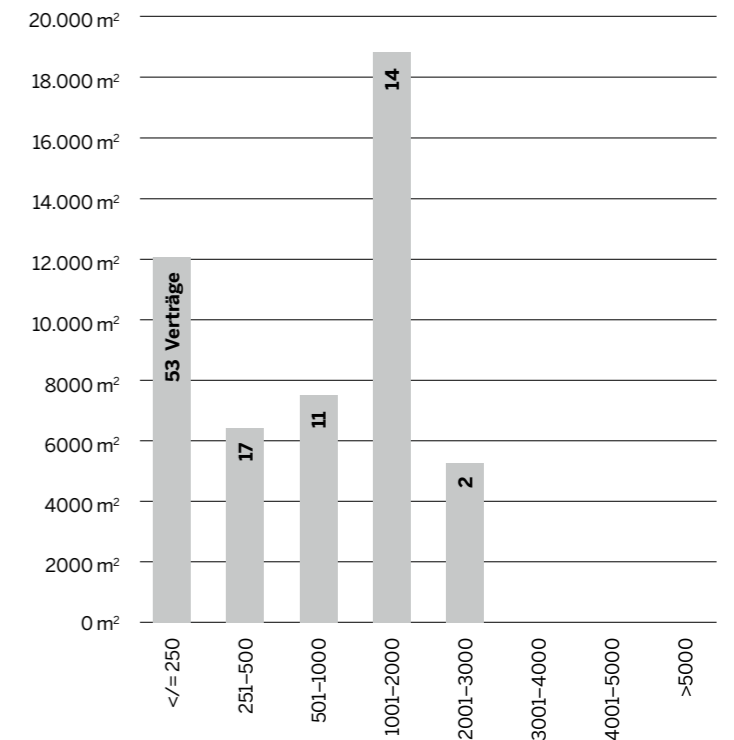
**BRANCHE:  
IMMOBILIENWIRTSCHAFT**  
Königstr. 67–69  
rd. 1.800 m²

**DB SCHENKER**  
Mercatorinsel Ruhrort  
rd. 1.500 m²

**ADECCO**  
Keniastr. 33  
rd. 2.800 m²

**BRANCHE:  
MASCHINENBAU**  
Hochstr. 150  
rd. 1.600 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ  
NACH GRÖSSEN (m²)**

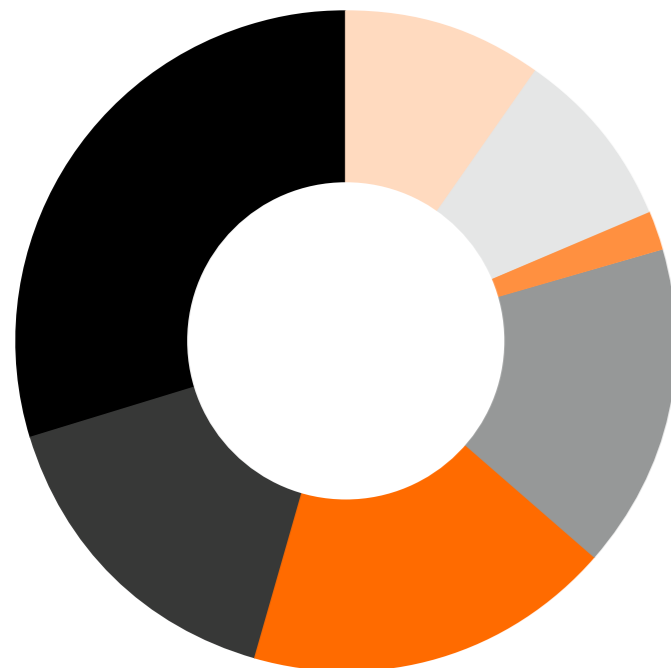


**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE  
NACH LAGEN**



- Citykern 34 %
- Innenhafen 12 %
- Neudorf 11 %
- Ruhrort 9 %
- Gewerbegebiet Großenbaum 9 %
- Sonstige 25 %

**VERMIETUNG  
NACH BRANCHEN**



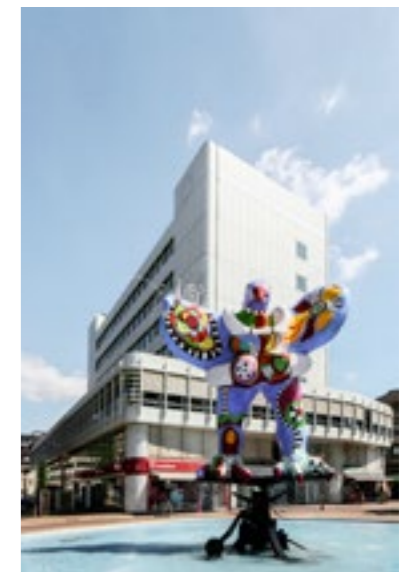
- Öffentliche Hand 10 %
- Finanzdienstleister 9 %
- Medien/Verlage 2 %
- EDV-IT-Telekommunikation 16 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 18 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 16 %
- Sonstige 29 %



**DUISBURG CENTRAL OFFICE  
(QUARTIER 1)**  
Eine Aurelis Projektentwicklung über rd. 12.000 m<sup>2</sup> (BGF)  
Alleinvermietungsmandat CUBION



**ALBERT-HAHN-STR. 45**  
rd. 5.300 m<sup>2</sup> großes Fachhochschulgebäude  
durch CUBION verkauft



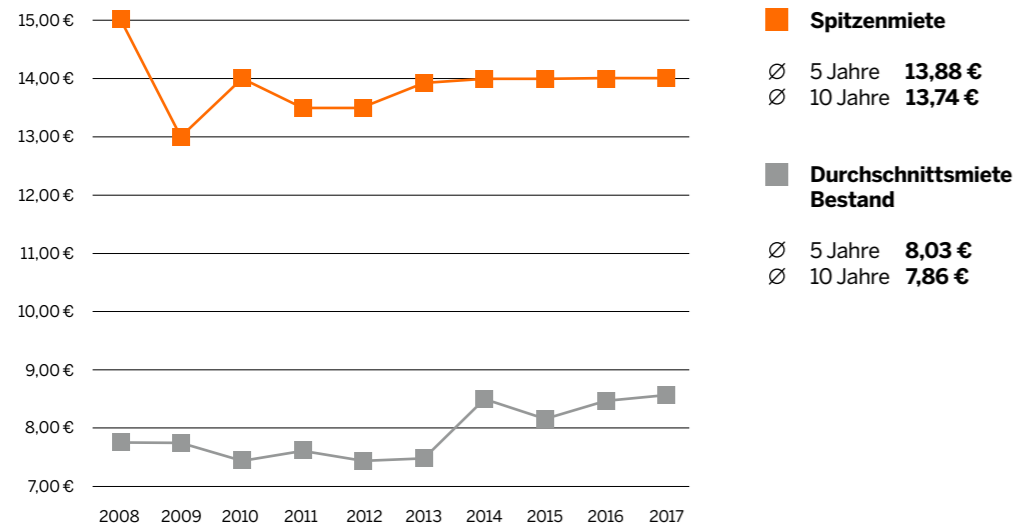
**KÖNIGSTR. 13**  
CUBION vermietete insgesamt  
rd. 2.600 m<sup>2</sup> an die CCC Holding  
GmbH



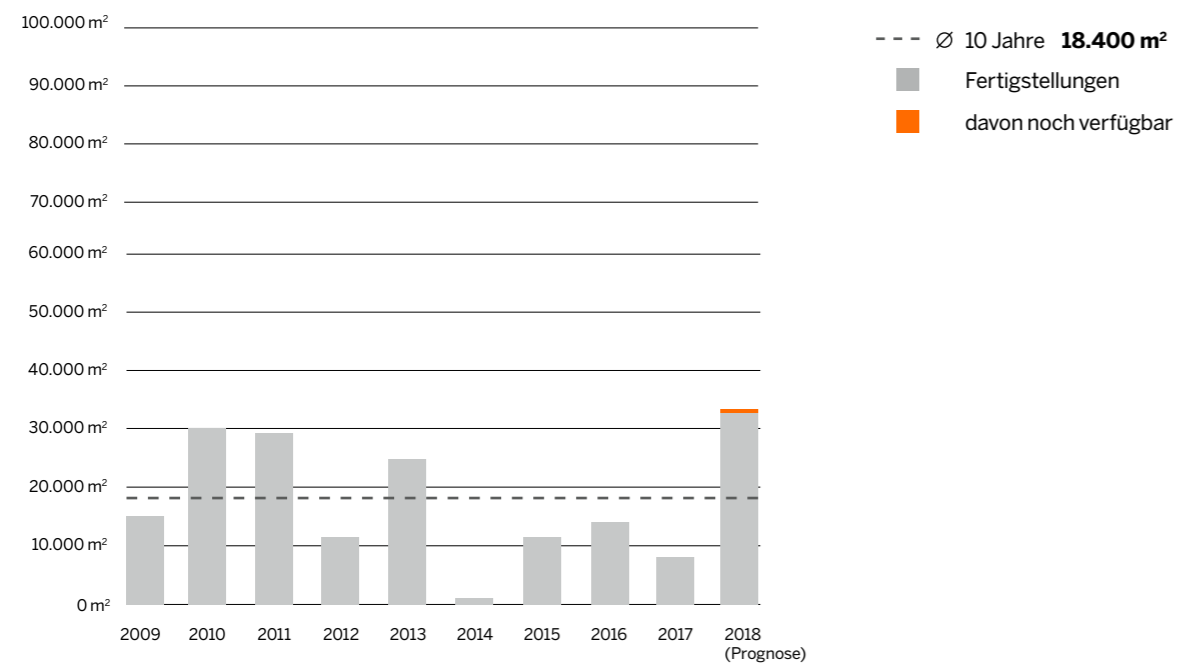
**MÜLHEIMER STR. 100**  
CUBION vermittelte Mietverträge  
über insgesamt rd. 1.700 m<sup>2</sup>



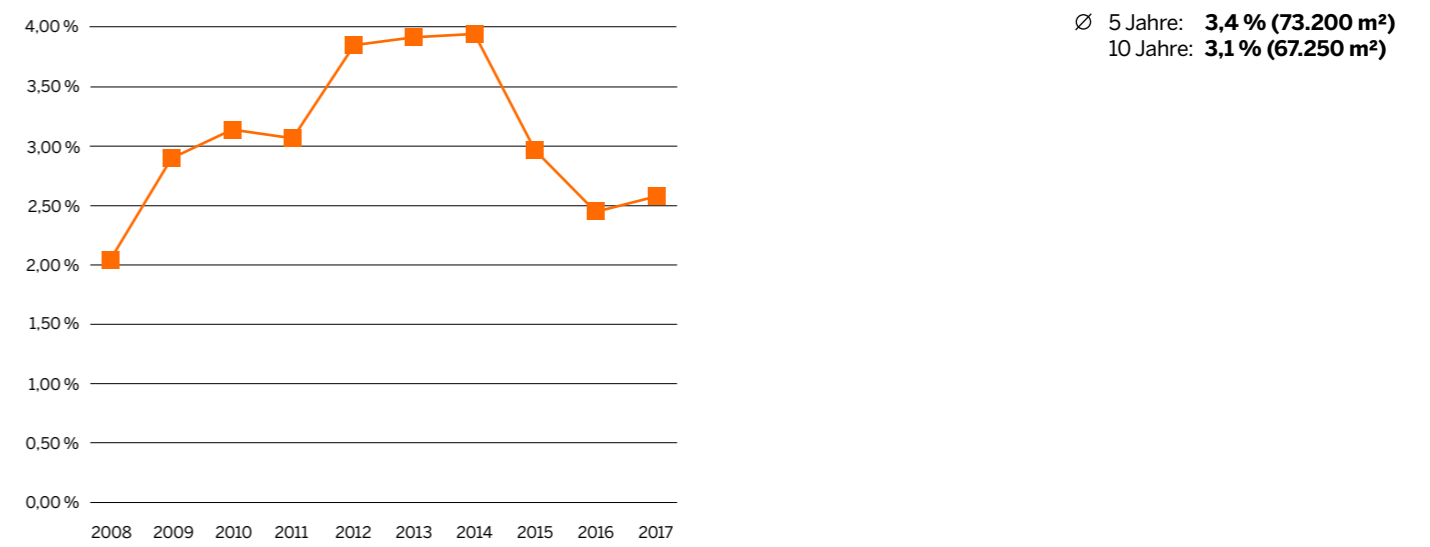
MIETPREISENTWICKLUNG



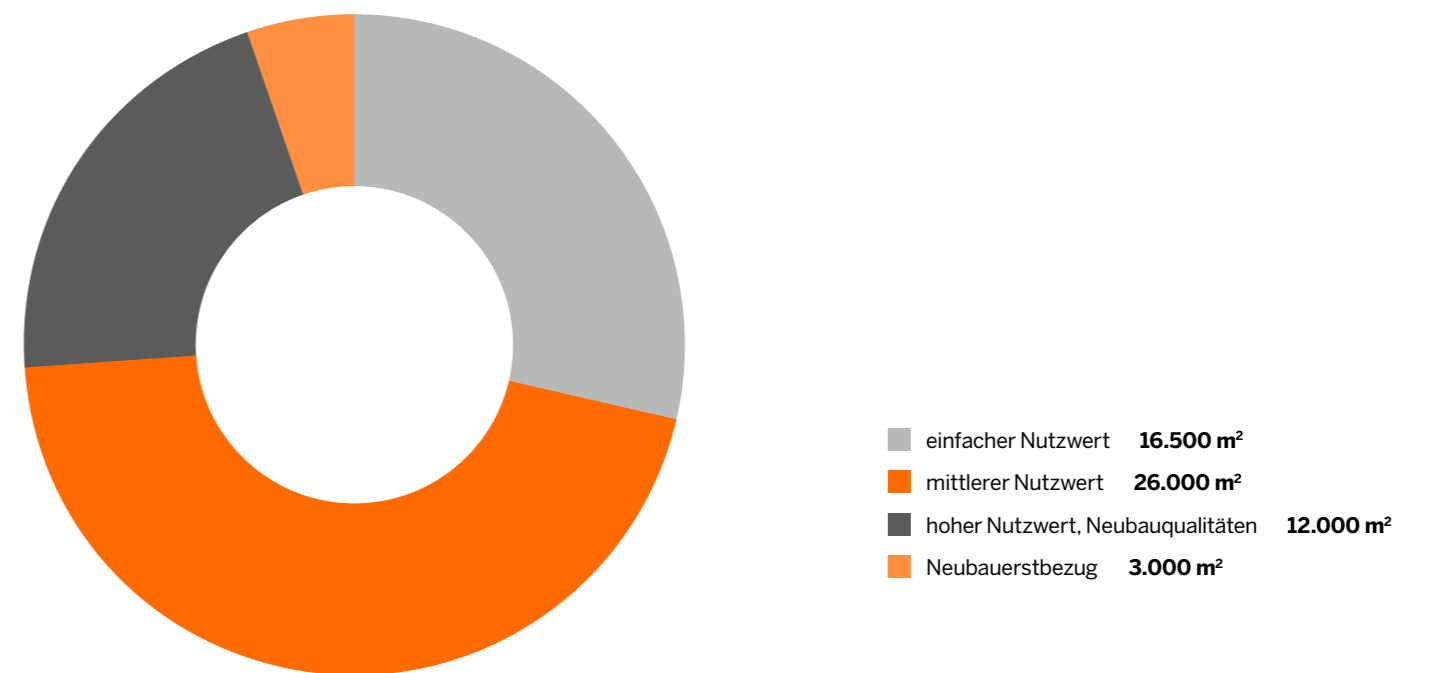
FERTIGSTELLUNGEN



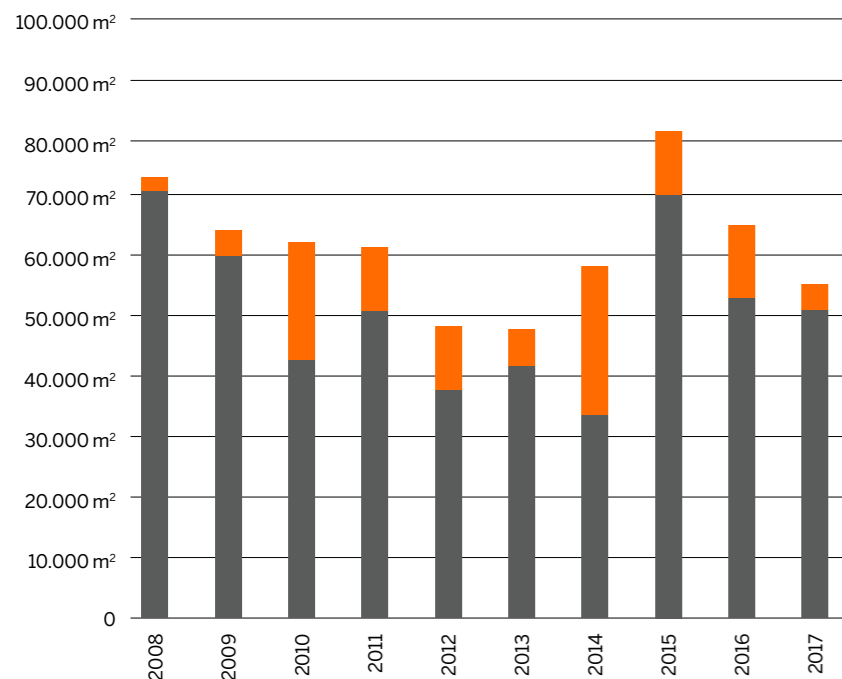
LEERSTAND



ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



**VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ**



**Vermietungsleistung**

∅ 5 Jahre: **47.400 m²**  
 ∅ 10 Jahre: **53.120 m²**

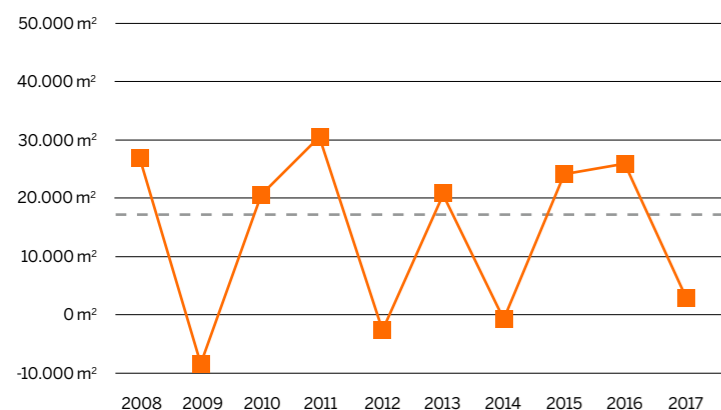
**Eigennutzer**

∅ 5 Jahre: **13.200 m²**  
 ∅ 10 Jahre: **12.180 m²**

**Flächenabsatz**

∅ 5 Jahre: **60.600 m²**  
 ∅ 10 Jahre: **65.300 m²**

**NETTOABSORPTION**



--- ∅ 10 Jahre **17.800 m²**

# MARKT 2017 & AUSBLICK

**FLÄCHENUMSATZ**

Mit einem Flächenumsatz von rund 55.000 m² verfehlt der Büromarkt Duisburg 2017 den Vorjahreswert sowie den 10-Jahresschnitt um jeweils etwa 16 %. Die Vermietungsleistung erreicht dabei mit rd. 50.500 m² einen noch zufriedenstellenden Wert, wenn man die schwierigen Vorgaben aufgrund geringer Angebotsreserve im Duisburger Büromarkt berücksichtigt. Letztlich ist vorrangig eine sehr niedrige Eigennutzerquote von nur 8 % (langfristiger Durchschnitt: 19 %) für den eher schwachen Büroflächenumsatz 2017 verantwortlich. Die beiden größten Mietverträge umfassen jeweils 2.800 m² Bürofläche. Comdirect sicherte sich diese an der Friedrich-Wilhelm-Straße 12 in der Innenstadt, während der Personaldienstleister Adecco eine ebenso große Fläche in der Keniastraße 33 im Duisburger Süden mietete. CUBION-Research registrierte insgesamt 97 relevante Mietverträge (Vorjahr: 94 Verträge). Etwa 72 % der Mietverträge betrafen Flächen in einer Größenordnung von weniger als jeweils 500 m². Über die Hälfte aller abgeschlossenen Mietverträge war sogar kleiner als 250 m².

**ANGEBOT & LEERSTAND**

Der Duisburger Leerstand bereitet weiterhin große Sorge, wenngleich sich die Angebotsreserve im Laufe des Jahres von 2,4 % auf 2,7 % leicht erholen konnte. Dies entspricht einem absoluten Wert von nur rund 57.500 m² verfügbarer Bürofläche. Nur 8.000 m², die vollständig vermietet sind, wurden 2017 neu fertig gestellt. Für 2018 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 33.500 m² Bürofläche erwartet. Verfügbar sind davon jedoch nur noch ca. 750 m². Etwas Entspannung bieten hier neue Projekte, wie etwa das rd. 12.000 m² umfassende Duisburg Central Office, welches Aurelis in bester Lage am Hauptbahnhof errichtet und CUBION exklusiv vermietet. Für einen Großteil der Flächen gibt es bereits ernsthafte Interessenten.

**MIETEN**

Die realisierte Spitzenmiete liegt unverändert um 14,00 €/m² und wird in neuwertigen Objekten der präferierten Büromarktzone Innenhafen erreicht. Der Flächenmangel, die hohe Qualität aktueller Projekte und das gestiegene Baupreisniveau lassen erwarten, dass die erzielbare Spitzenmiete für Neubauprojekte diesen Wert zukünftig teils deutlich übersteigen wird. Die Durchschnittsmiete im Bestand – ohne Neubauten – liegt am Jahresende bei 8,65 €/m² und damit 1,9 % über dem vergleichbaren Wert aus 2016. Unter Hinzurechnung der Abschlüsse in Neubauten ergibt sich eine Durchschnittsmiete für das Jahr 2017 von rund 9,14 €/m².

**AUSBLICK**

Die größte Herausforderung 2018 bleibt es, den kurzfristig orientierten Nachfragern überhaupt geeignete Flächen in Duisburg anbieten zu können. Die Aufgabe ist umso schwieriger, je größer die gesuchte Fläche ist. Zusammenhängende Mieteinheiten über 1.000 m² Bürofläche sind und bleiben Mangelware. Die Leerstandquote wird voraussichtlich weiter sinken und könnte einen Wert unter 2 % erreichen. Unter den schwierigen Vorzeichen ist ein Büroflächenumsatz um 50.000 m² bereits ein ambitioniertes Ziel.

**PROGNOSE 2018**

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

**MÄRKTE  
VERÄNDERN  
SICH. UND DAS  
IST GUT SO.**

**VERMIETUNG**

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

Vertragsverlängerungen oder Abschlüsse mit veränderten Konditionen gelten nicht als Vermietungsleistung. Mietflächen unter 200 m<sup>2</sup> werden pauschal erfasst, sofern sie nicht bekannt sind.

**EIGENNUTZER**

Eigennutzer sind Unternehmen/Institutionen etc., die ein Gebäude nicht anmieten, sondern für eigene Nutzungszwecke erwerben. Berücksichtigt wird der Zeitpunkt des Erwerbs, nicht der Bezug der Flächen.

**GESAMTABSATZ**

Summe der Vermietungsleistung zuzüglich Summe der Eigennutzer.

**MIETPREISE**

Alle Mietpreise werden als Kaltmiete berücksichtigt. Es gilt der nominale Mietzins, sofern sich die gewährten Incentives nicht marktverzerrend auswirken (Beispiel: Nominalzins 14,00 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. bei einer mietfreien Zeit von 12 Monaten und einem 5-Jahres-Vertrag werden mit 11,29 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. bewertet. Mietfreie Zeiten von bis zu drei Monaten oder ein entsprechender monetärer Gegenwert werden nicht berücksichtigt.

**ANGEBOTSRESERVE/  
LEERSTAND**

Zum Leerstand zählen Mietflächen, die innerhalb von 3 Monaten bezugsfertig sind. Zu sanierende Flächen oder Flächen, die aufgrund ihrer Substanz nicht kurzfristig dem Markt zur Verfügung stehen, sind unberücksichtigt. Untermietflächen sind in der Angebotsreserve enthalten, da auch diese Flächen marktrelevant sind und sich bei erfolgreicher Vermietung im Umsatz widerspiegeln.

**FLÄCHEN**

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

**NETTOABSORPTION**

Verwendete Berechnungsmethode: Neu auf den Markt kommende Büroflächen abzüglich des Abgangs an Büroflächen (Abriss, Umwidmung etc.) und der Differenz zwischen Leerstand am Ende und zu Beginn des betrachteten Jahres.

Die Nettoabsorption ist die Veränderung der in Anspruch genommenen Büroflächen während eines bestimmten Zeitraumes innerhalb eines definierten Marktgebietes.

(Vereinfachtes Beispiel: Kunde A zieht von Gebäude 1 in Gebäude 2 und vergrößert seine Fläche von 1.000 auf 2.500 m<sup>2</sup>. Der Flächenumsatz beträgt 2.500 m<sup>2</sup>, die Nettoabsorption lediglich 1.500 m<sup>2</sup>)

**QUELLENANGABEN/BILDNACHWEIS**

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

Titelbild: view7/photocase.de

S. 5: marcellini GmbH

S. 12: jeweilige Kommunen

S. 13 oben: metropole Ruhr

S. 14/15: johelken/photocase.de

S. 17/18/19: NAlapallo

S. 26: NAlapallo

S. 30: Regionalverband Ruhr – RVR

S. 33 (Kontor am Kai): FREUNDLIEB Bauunternehmung GmbH & Co. KG

S. 33 unten: Manfred Wünnemann

S. 40: Regionalverband Ruhr – RVR

S. 43 unten: marcellini GmbH

S. 50: Regionalverband Ruhr – RVR

S. 60: Regionalverband Ruhr – RVR

S. 63 oben: Aurelis Real Estate/Entwurfsverfasser K:F

Übrige: CUBION Immobilien AG

**IMPRESSUM & RECHTLICHE HINWEISE**

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

**Gestaltung:** marcellini GmbH, www.marcellini.de

**Copyright:** CUBION Immobilien AG

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

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

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

# CUBION

CUBION Immobilien AG  
Akazienallee 65  
45478 Mülheim an der Ruhr  
T 0208 970 67-0  
F 0208 970 67-22  
E [info@cubion.de](mailto:info@cubion.de)  
[www.cubion.de](http://www.cubion.de)



Exklusiver Partner der

**Milapolo group**