

**BÜROMARKT
RUHRGEBIET
2018/2019
BOCHUM
DORTMUND
DUISBURG
ESSEN**

CUBION

Exklusiver Partner der

Nalapollo 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,

seit Jahren geht es an den Immobilienmärkten in nur eine Richtung. Nach oben.

Die Nachfrage nach Büro- und anderen Gewerbeflächen ist hoch. Die Angebotsreserven schmelzen, die Mieten steigen. Es wird gebaut, vermietet und verkauft. Doch die Rallye kommt an ihre Grenzen. Vollvermietung und Ausverkauf sind die bösen Worte der Stunde.

Im Ruhrgebiet stehen wir noch dazu in einem ganz besonderen Spannungsfeld von hoher Nachfrage und unzureichendem Angebot, da hier – anders als in den Bürohochburgen Deutschlands – kaum spekulativ gebaut wird. Eigentlich notwendige Flächenreserven fehlen und es stehen die Büroflächen nicht dann zur Verfügung, wenn sie gebraucht werden. Flexibilität ist aber für die Mietinteressenten ein zunehmend wichtiger Faktor. Kaum ein Unternehmen kann sich heute noch für ein Objekt entscheiden, welches erst in zwei Jahren bezugsfertig wird und sich dann auch noch für 10 oder 15 Jahre mietvertraglich binden.

Städte mit Leerstandquoten unter 3,0 % gelten als quasi vollvermietet. Die Leerstandquoten in Bochum, Duisburg und Dortmund liegen aktuell bei 2,9 %, 2,5 % und 2,2 % mit deutlich fallender Tendenz.


Die Märkte verändern sich und die Aufgabenstellungen werden nicht leichter. Auf komplizierten Märkten ist der richtige Berater mehr denn je von entscheidender Bedeutung. CUBION konnte im vergangenen Jahr 2018 über

63.000 m² Bürofläche vermieten und dazu haben wir Büroimmobilien im Wert von über 100 Mio. Euro verkauft. Oftmals lautlos, dafür umso erfolgreicher.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren intensiv recherchierten Marktzahlen die Grundlagen für gute Immobilienentscheidungen 2019 zu liefern. Gerne unterstützen wir Sie dabei mit unseren inzwischen 16 Mitarbeitern und dem erfolgreichsten Gewerbemaklerteam der Region. Wir wissen, wann welcher Mietvertrag ausläuft und sich Chancen ergeben – und das rückwirkend für die vergangenen fünfzehn Jahre.

Als langjährig agierendes und inhabergeführtes Maklerhaus mit tiefstem Büromarkt-Research und einem unschlagbaren Netzwerk im Ruhrgebiet sind wir der richtige Partner für ihre immobilienwirtschaftlichen Aufgaben der Zukunft.

Ein herzliches Glückauf!

Stefan Orts . 

Stefan Orts

Markus Büchte MRICS

WELTWEIT ERFOLGREICH. UNSER NETZWERK.

NAI Global / NAI apollo group.

CUBION ist Gründungsmitglied des 2005 gegründeten Netzwerkes NAI apollo group.

STARKE PARTNERSCHAFT – DEUTSCHLANDWEIT

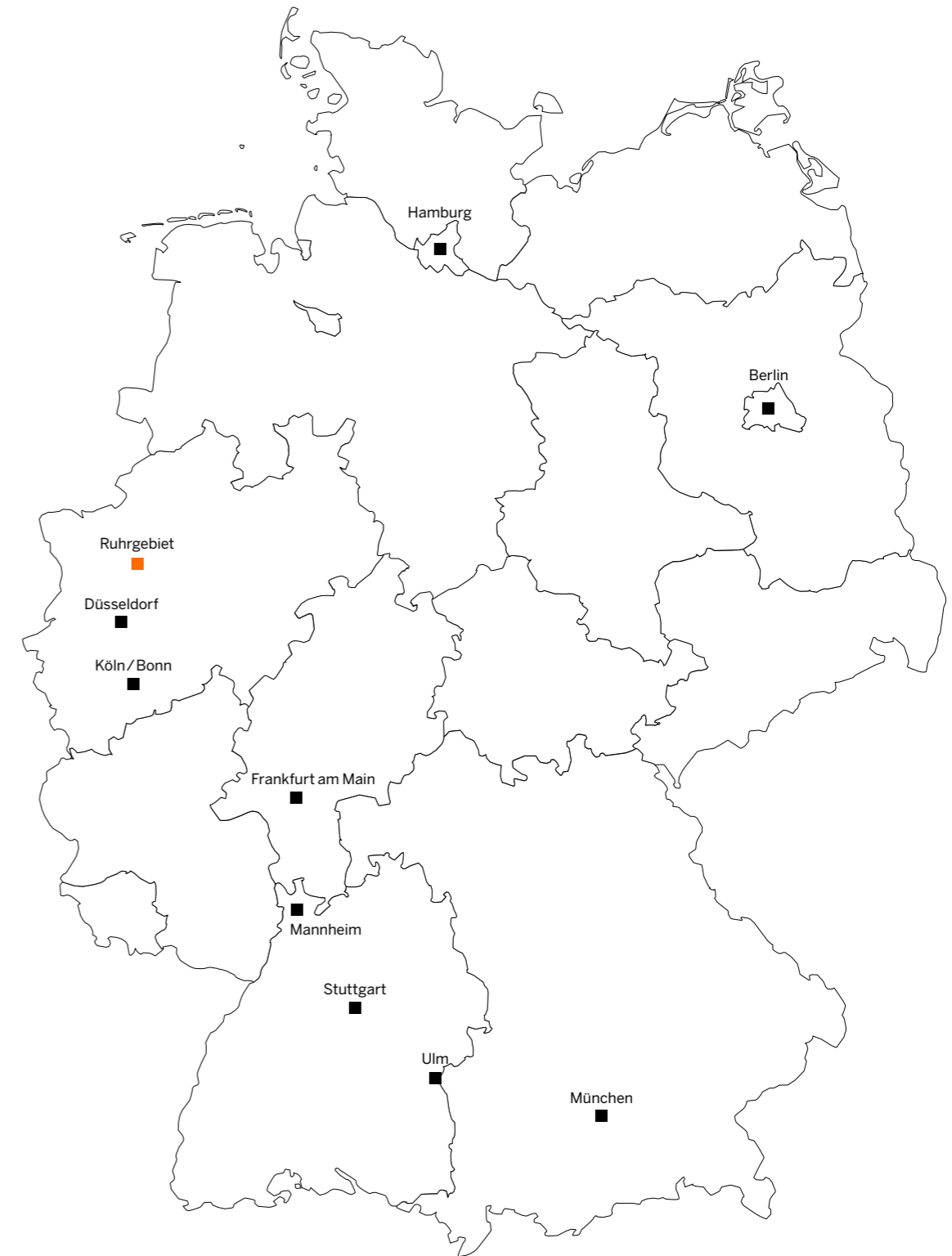
Die NAI apollo group ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 30 Jahren beraten unsere Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Dabei agieren wir mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland.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

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

Dieser unternehmerische Ansatz unterscheidet uns vom Wettbewerb und zeigt Erfolg: Im vergangenen Jahr hat die NAI apollo group weit über 300.000 m² Büroflächen vermittelt sowie Büroimmobilien im Wert von über einer Milliarde Euro in Deutschland verkauft.

INTERNATIONAL 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.



■ 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 2018 haben wir über 60.000 m² Bürofläche vermietet – und so unsere Position im Markt nochmals unterstrichen. Dazu haben wir im selben Jahr Immobilien im Wert von über 100 Mio. Euro verkauft – die meisten davon still und leise. Der lautlose Erfolg erfreut uns und unsere Kunden besonders.

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

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

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

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

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

AUS VIELEN WIRD EINE METROPOLE.

DIE METROPOLE RUHR

Fläche	:	rd. 4.435 km ²
Einwohner	:	rd. 5,05 Mio.
Beschäftigte	:	rd. 2,2 Mio.
im Bereich Dienstleistung	:	rd. 73 %
Verfügbares Einkommen	:	rd. 98,7 Mio. Euro



DIE VIER GRÖSSTEN STÄDTE IM RUHRGEBIET

gemessen an der Einwohnerzahl

■ Dortmund	:	602.000
■ Essen	:	591.000
■ Duisburg	:	502.000
■ Bochum	:	371.000

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

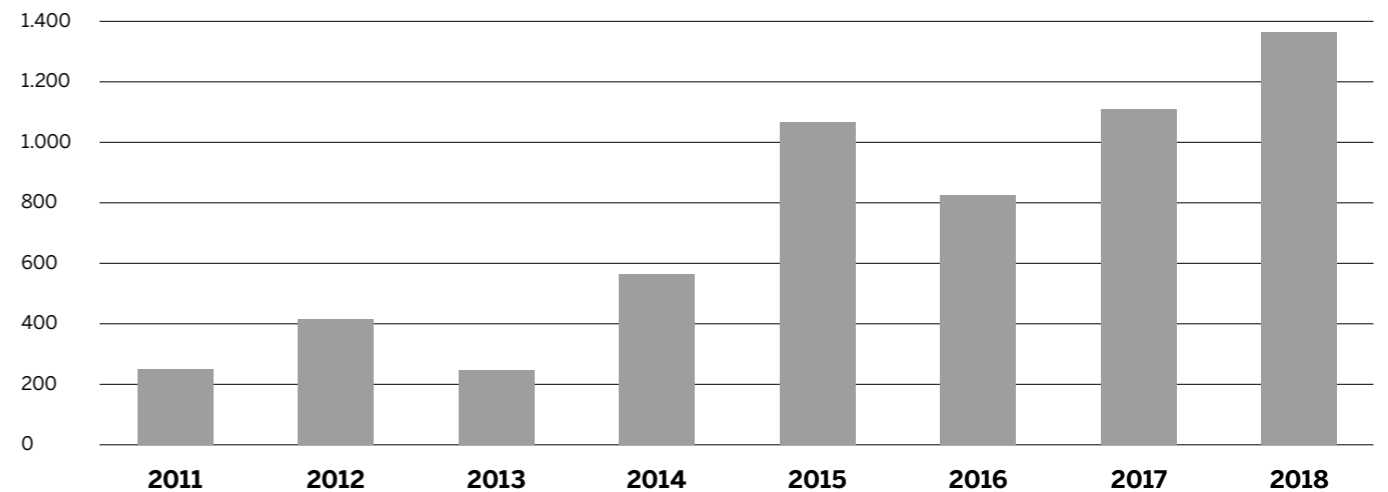


**SCHICHT
IM SCHACHT —
KUMPEL
BLEIBEN WIR
TROTZDEM.**

BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Bürotransaktionsvolumen Ruhrgebiet (in Mio. €)



TRANSAKTIONSVOLUMEN & RENDITE

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroimmobilien im Ruhrgebiet hat auch im Jahr 2018 angehalten und ist auf ein größeres Angebot getroffen. In der Folge ist ein neuer Rekord auf dem Bürotransaktionsmarkt erzielt worden. Mit einem Volumen in Höhe von 1,36 Mrd. Euro wurde dabei das Vorjahr um 17,2 % sowie auch der fünfjährige Durchschnitt um 36,4 % übertroffen. Getrieben wurde diese Entwicklung u. a. durch zwei Großdeals im dreistelligen Millionenbereich, die für fast ein Fünftel des Marktgeschehens verantwortlich sind. So ist einerseits das RellingHaus in Essen für ca. 145 Mio. Euro und der direkt angrenzende RWE-Turm für 135 Mio. Euro verkauft worden. Infolge der Großdeals hat die durchschnittliche Transaktionsgröße von knapp über 15 Mio. Euro im Vorjahr auf aktuell fast 23 Mio. Euro je Transaktion zugelegt.

Die starke Nachfrage nach Assets in den Ruhrgebietsmetropolen beschränkt sich nicht nur auf Core-Immobilien, sondern verteilt sich über alle Risikoklassen. Dementsprechend haben die Spitzenrenditen in Essen und Dortmund abermals spürbar abgenommen. Mit 4,45 % (-0,25 Prozentpunkte) präsentiert sich Essen wieder als teuerster Standort im Ruhrgebiet. In Dortmund liegt die Spitzenrendite aktuell bei 4,50 % (-0,20 Prozentpunkte).

INVESTORENTYP UND HERKUNFT.

Der Büroinvestmentmarkt des Ruhrgebietes ist auch im Jahr 2018 vornehmlich durch deutsche Investoren geprägt worden. Im Vergleich zum Vorjahr haben diese ihre Invest-

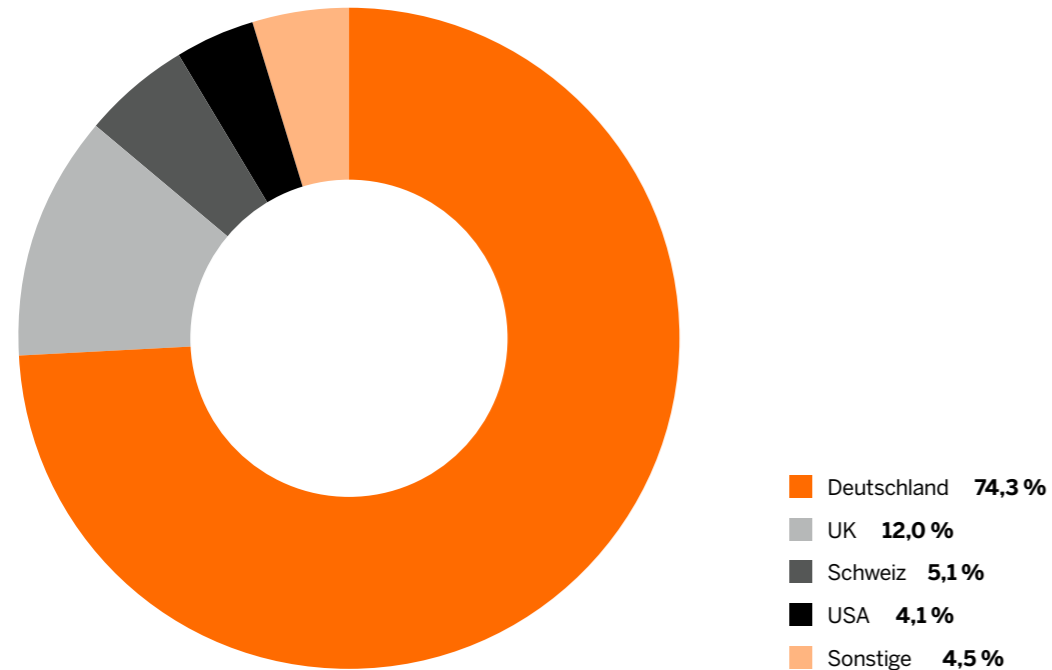
ments um über 70 Mio. Euro auf rund 1,01 Mrd. Euro (74,3 % Marktanteil) gesteigert. Weitere merkliche Marktanteile weisen u. a. UK, die Schweiz, die USA, oder auch Frankreich auf. Insgesamt haben ausländische Anleger für 350 Mio. Euro Büroimmobilien im Ruhrgebiet erworben. Dies ist ein Plus von über 50 % gegenüber dem Vorjahr.

Das Ruhrgebiet scheint hinsichtlich der Investorentypen eine stärkere Hinwendung seitens professioneller Anlegertypen zu erfahren. So haben die vorjahresführenden „Asset-/Fondsmanager“ ihre Position weiter ausgebaut und zeichnen sich mittlerweile für 42,0 % des Büroinvestmentvolumens verantwortlich. Dahinter folgen „Immobilienaktiengesellschaften/REITs“ (12,2 %), „Versicherungen/Pensionskassen“ (8,2 %) und „Projektentwickler/Bauträger“ (8,0 %). Seitens der „Privatinvestoren/Family Offices“ sind deutlich weniger Investments erfasst worden, die nur noch einen Marktanteil von 7,4 % auf sich vereinen.

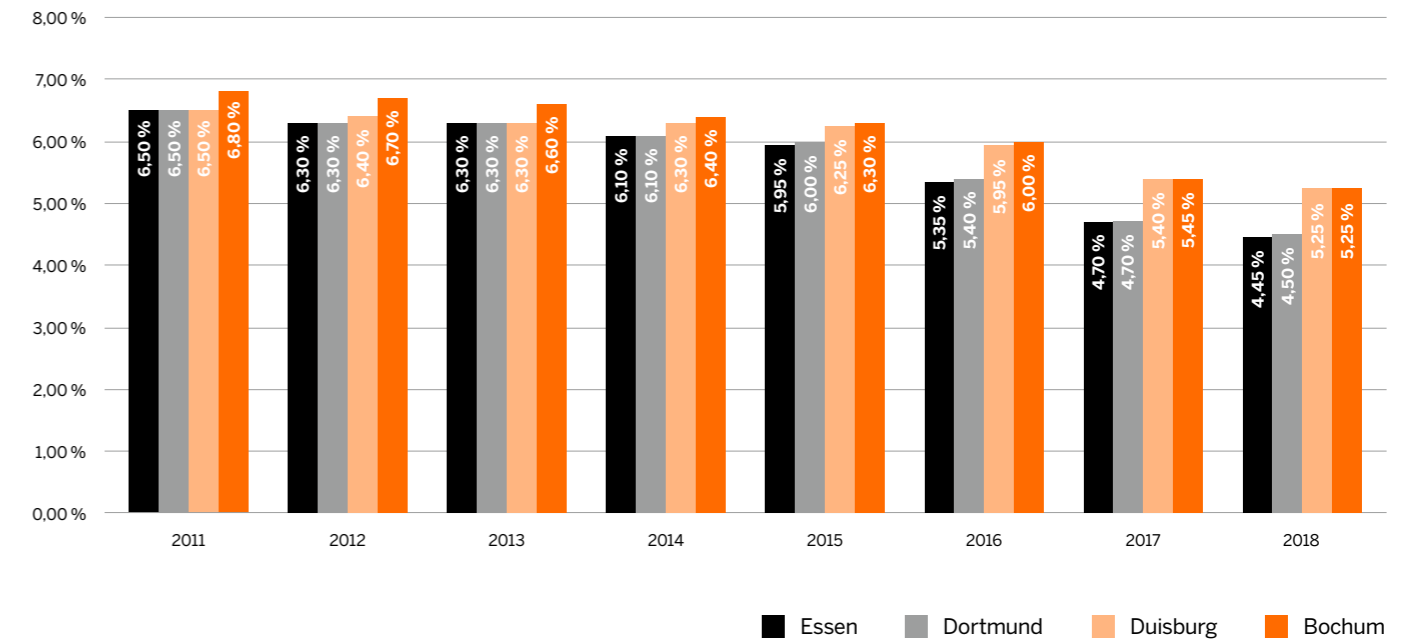
Die großen Tickets wirken sich spürbar auf die Verteilung des Büroinvestmentvolumens nach Größenklassen aus. So entfällt in 2018 mit 41,0 % der Löwenanteil auf Deals „> 50 Mio. Euro“. Hingegen sind die meisten Transaktionen im Bereich „< 10 Mio. Euro“ erfolgt.

Die extrem positive Büromarktperformance der Ruhrgebietsstandorte wird das Investoreninteresse aller Voraussicht auch aufgrund des Yield-Spreads, den die Ruhrgebietsstädte im Vergleich zu den Top-7 bieten, hochhalten. Insofern kann derzeit ein Bürotransaktionsvolumen für das Jahr 2019 über der 1 Mrd. Euro Schwelle prognostiziert werden.

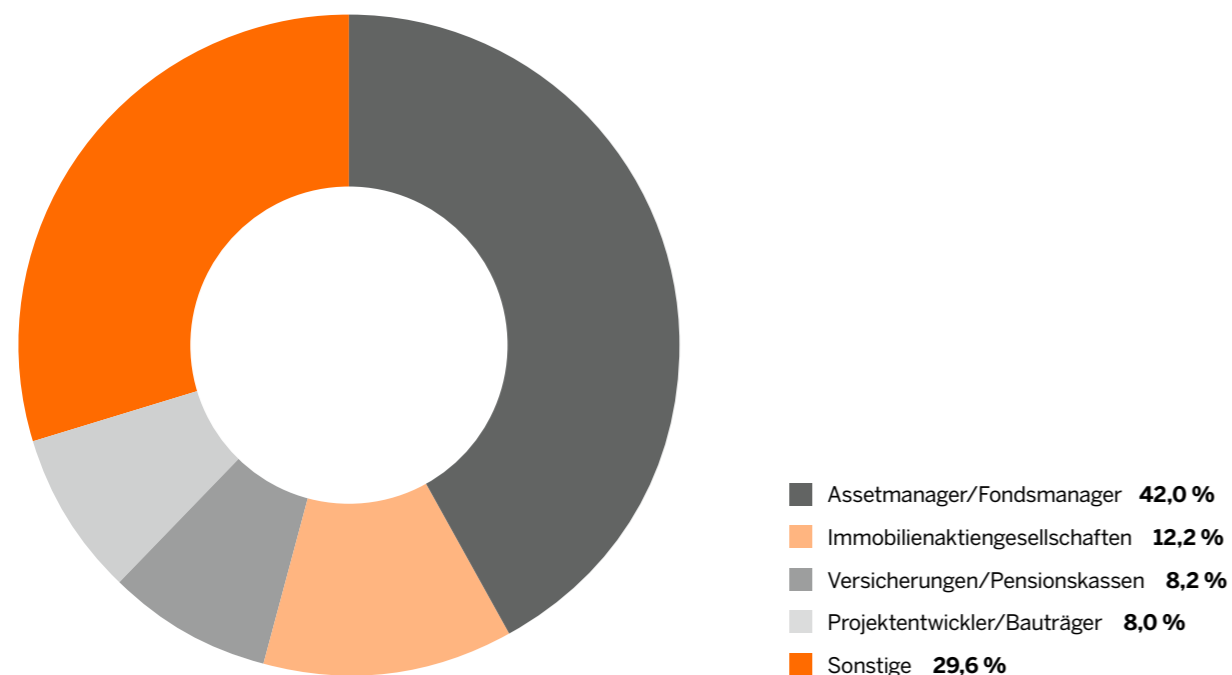
TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO
NACH INVESTORENHERKUNFT



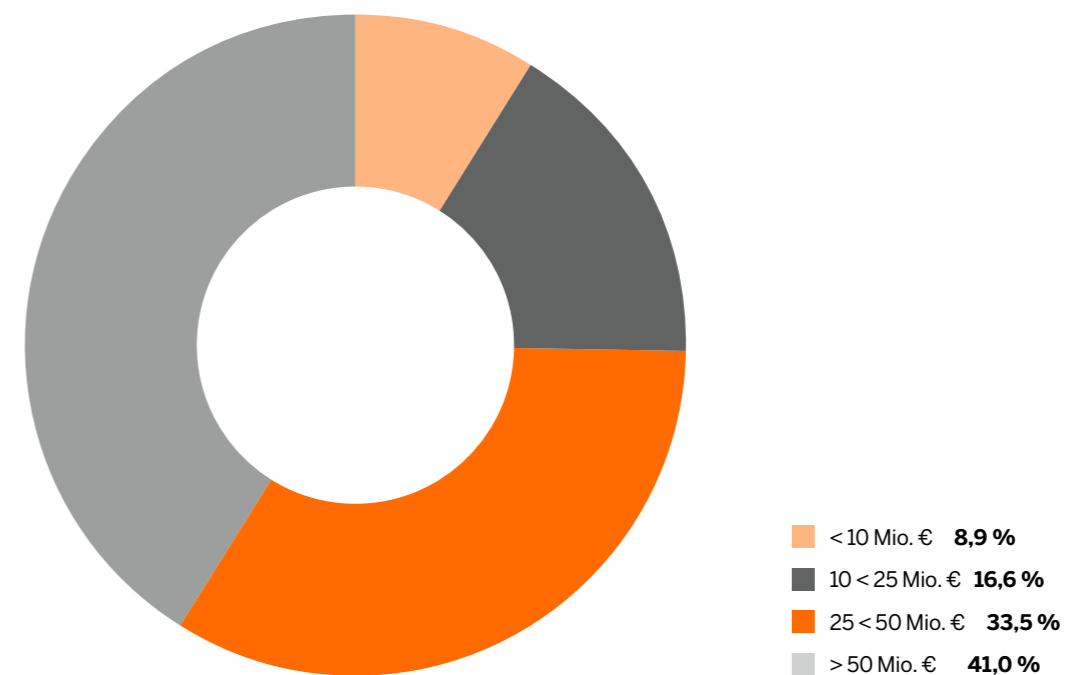
SPITZENRENDITE

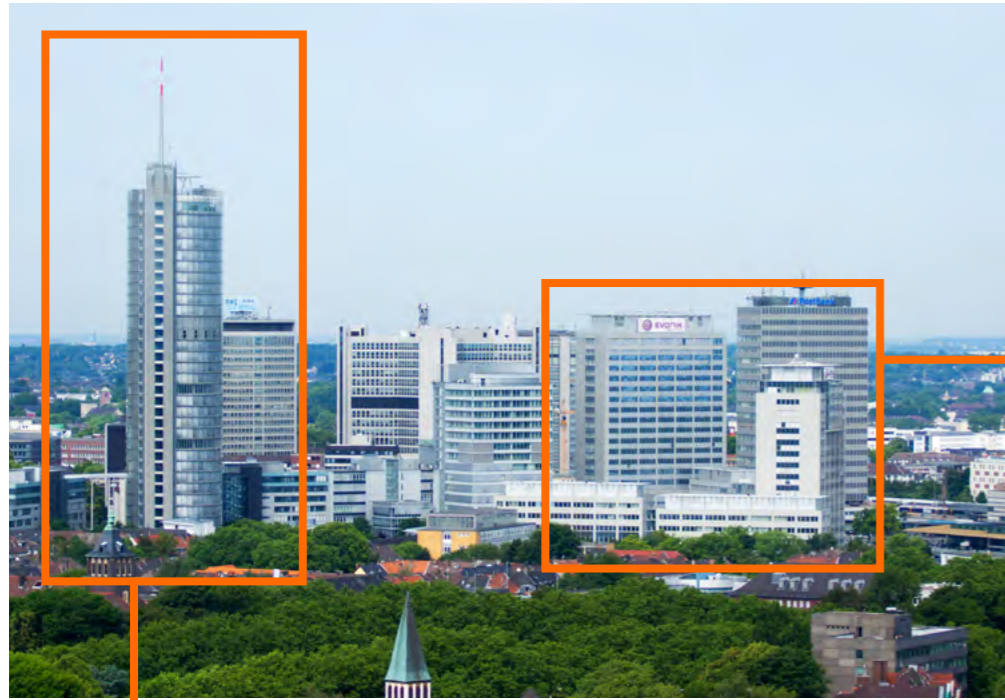


TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO
NACH INVESTORENTYP



TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO
NACH GRÖSSENKLASSEN





ESSEN RellingHaus
Rellinghauser Str. 1-11, Essen
Kaufpreis: 145 Mio. EUR
Verkäufer: Union Investment
Käufer: Aegila Capital Management

ESSEN RWE-Turm, Opernplatz 1
Kaufpreis: 135 Mio.
Verkäufer: American Realty Capital Global Trust
Käufer: Zum Zeitpunkt der Veröffentlichungen noch vertraulich

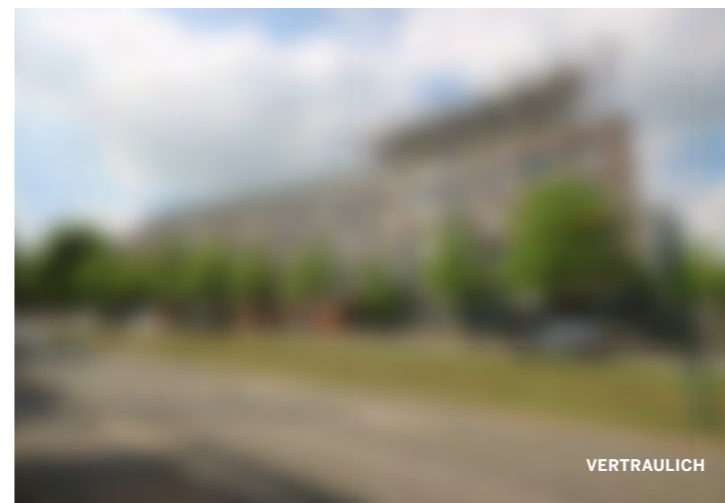
TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2018



DUISBURG FiveBoats
Schifferstr. 92-100
Verkäufer: HannoverLeasing
Käufer: Süddeutsche Krankenversicherung

BEISPIELE CUBION-TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2018

MÜLHEIM Parsevalstr. 70
Verkäufer: Ausländische Gesellschaft
Käufer: publiy AG
Größe: rd. 12.600 m² | Kaufpreiscluster: 10-15 Mio. EUR
Verkauft durch CUBION



ESSEN
Büro- und Geschäftshaus in Essen-Süd
Verkäufer: Vertraulich | Käufer: Family Office
Objektgröße: rd. 18.000 m²
Kaufpreiscluster: 35-45 Mio. EUR
Verkauft durch CUBION

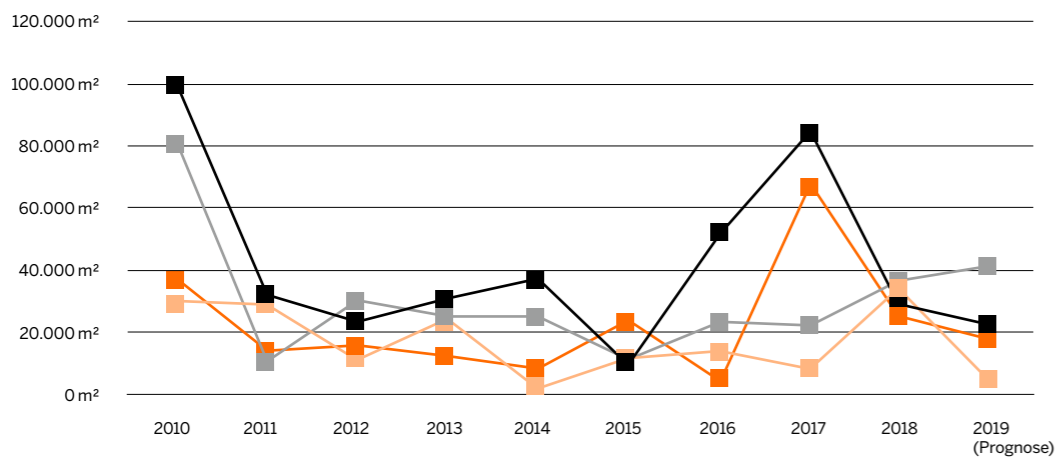


MÜLHEIM Duisburger Str. 429
Käufer: Dr. Jänsch Grundstücksgesellschaft GmbH
Verkäufer: Kurco-Bau GmbH & Co.KG
Objektgröße: 2.300 m²
Kaufpreiscluster: 3-5 Mio. EUR
Verkauft durch CUBION

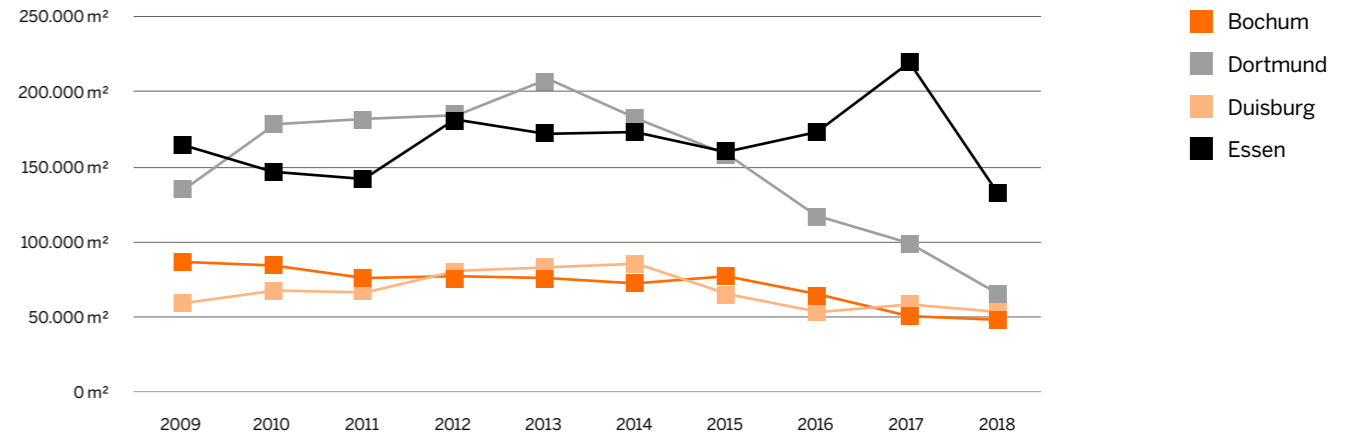
DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK –
DIE STÄDTE IM VERGLEICH.

BOCHUM
DORTMUND
DUISBURG
ESSEN

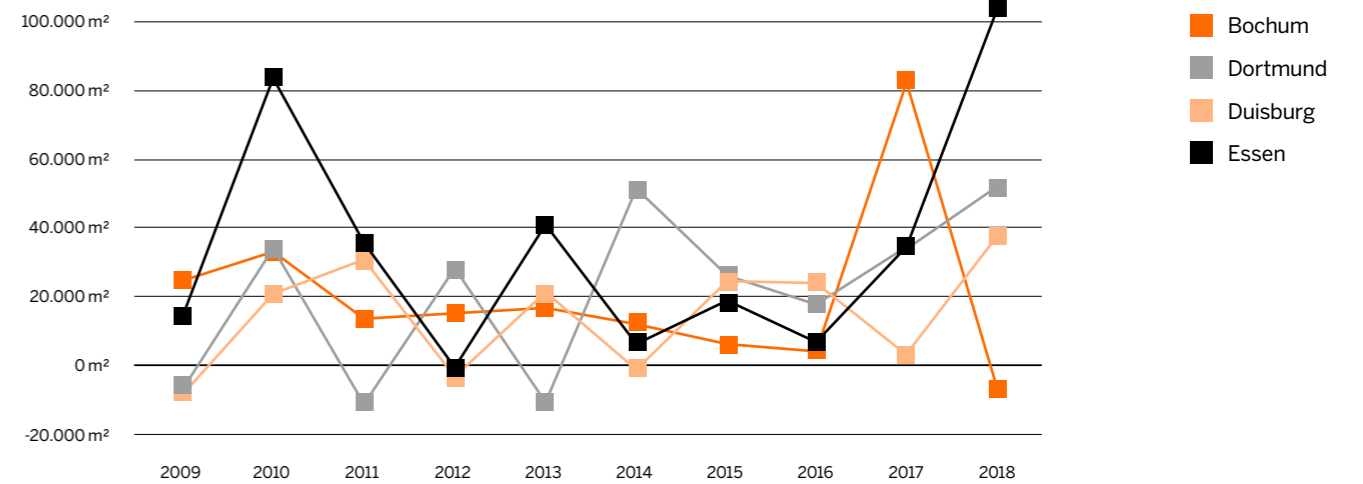
FERTIGSTELLUNGEN



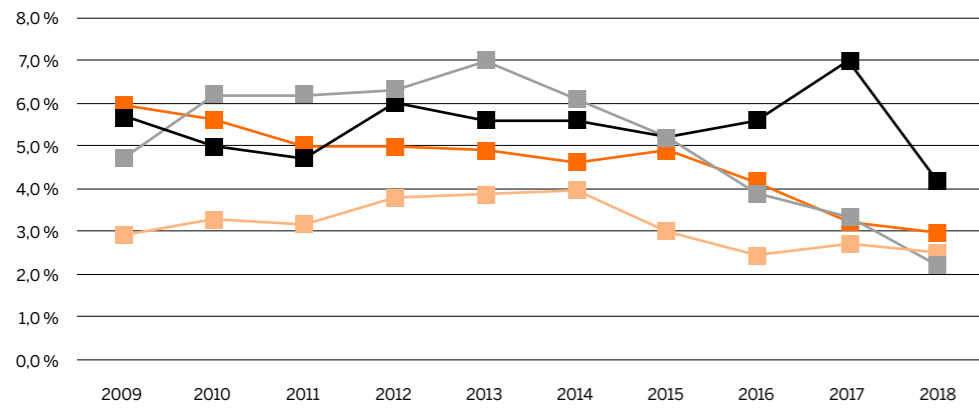
ANGEBOTSRESERVE



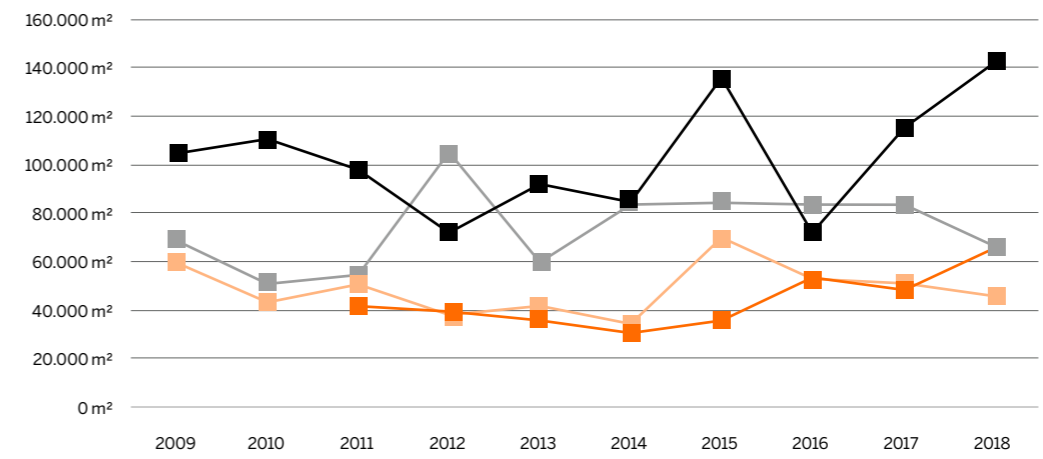
NETTO-ABSORPTION



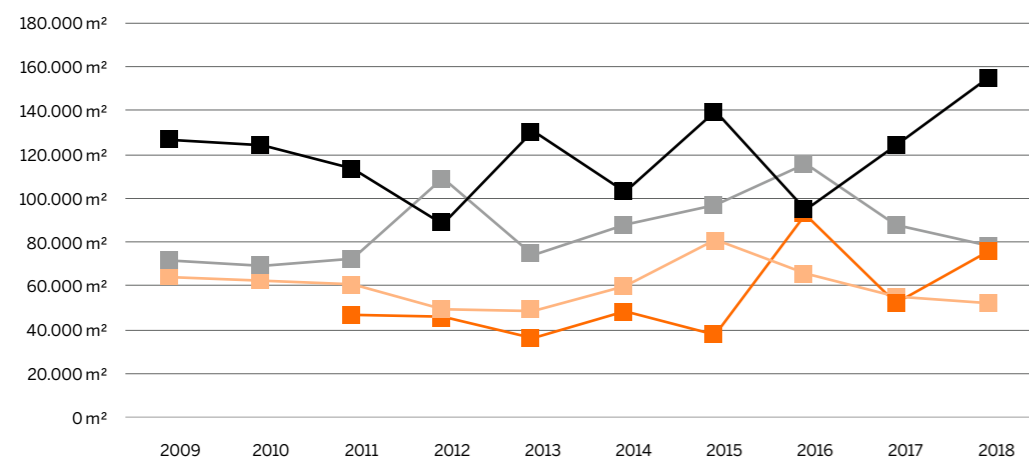
LEERSTAND



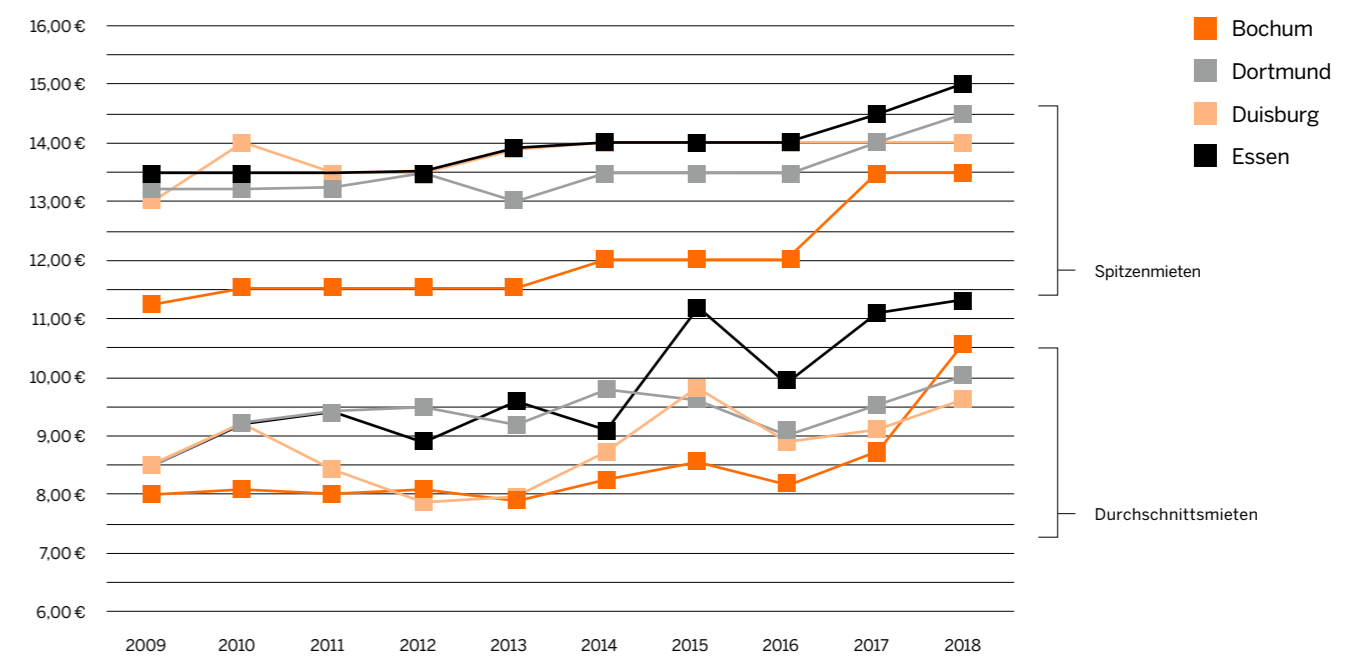
VERMIETUNGSLEISTUNG



BÜROFLÄCHENUMSATZ



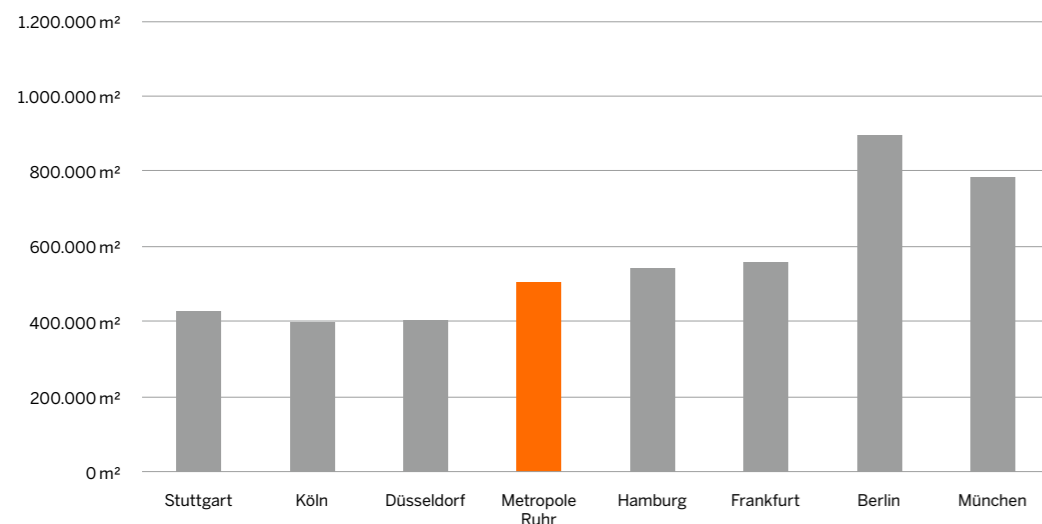
MIETPREISE



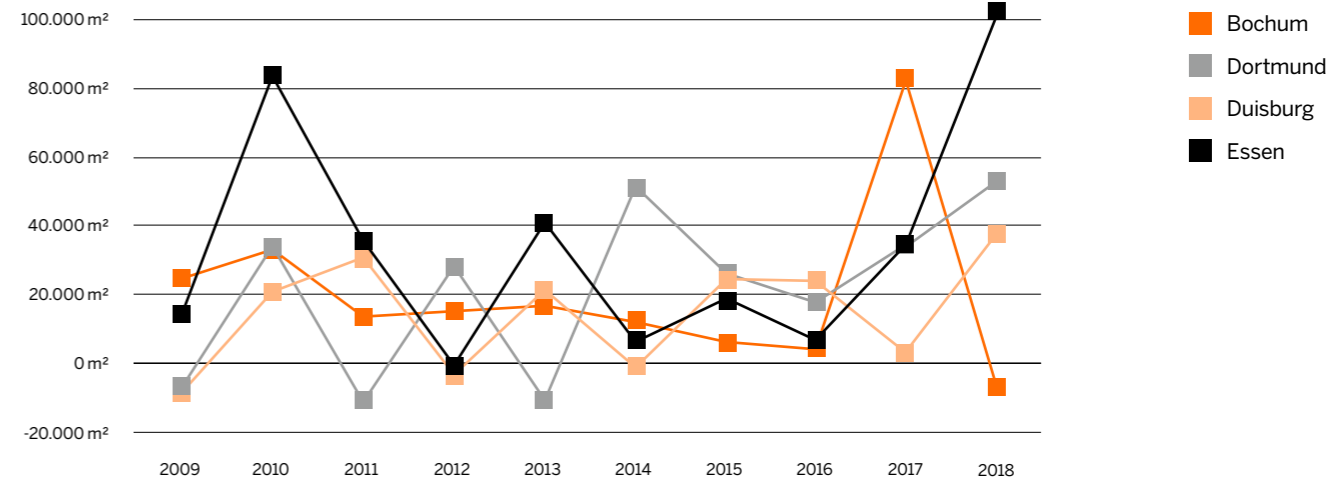
BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2018

	Flächenbestand	Flächenumsatz	Spitzenmiete (m²/mtl.)	Durchschnittsmiete (m²/mtl.)	Leerstandsquote	Spitzenrendite	Büroinvestmentvolumen (in Mio.)
BERLIN	18.620.000 m²	851.000 m²	35,50 €	21,40 €	1,5 %	2,80 %	3.970 €
HAMBURG	13.750.000 m²	568.000 m²	27,30 €	15,90 €	3,8 %	3,00 %	2.370 €
MÜNCHEN	20.280.000 m²	980.000 m²	38,00 €	18,70 €	2,1 %	2,85 %	4.280 €
FRANKFURT	11.346.000 m²	622.100 m²	43,20 €	21,70 €	6,5 %	3,05 %	8.990 €
STUTTGART	7.850.000 m²	216.000 m²	23,00 €	13,90 €	2,4 %	3,30 %	1.250 €
DÜSSELDORF	7.510.000 m²	329.000 m²	27,50 €	16,10 €	7,2 %	3,20 %	2.590 €
KÖLN	8.004.000 m²	283.000 m²	23,10 €	13,21 €	3,2 %	3,40 %	720 €
BOCHUM	1.634.000 m²	76.000 m²	13,50 €	10,59 €	2,9 %	5,25 %	1.360 € Ruhrgebiet insgesamt
DORTMUND	3.011.000 m²	79.500 m²	14,50 €	10,06 €	2,2 %	4,50 %	
DUISBURG	2.216.000 m²	52.000 m²	14,00 €	9,65 €	2,5 %	5,25 %	
ESSEN	3.202.000 m²	155.500 m²	15,00 €	11,32 €	4,2 %	4,45 %	k.A.

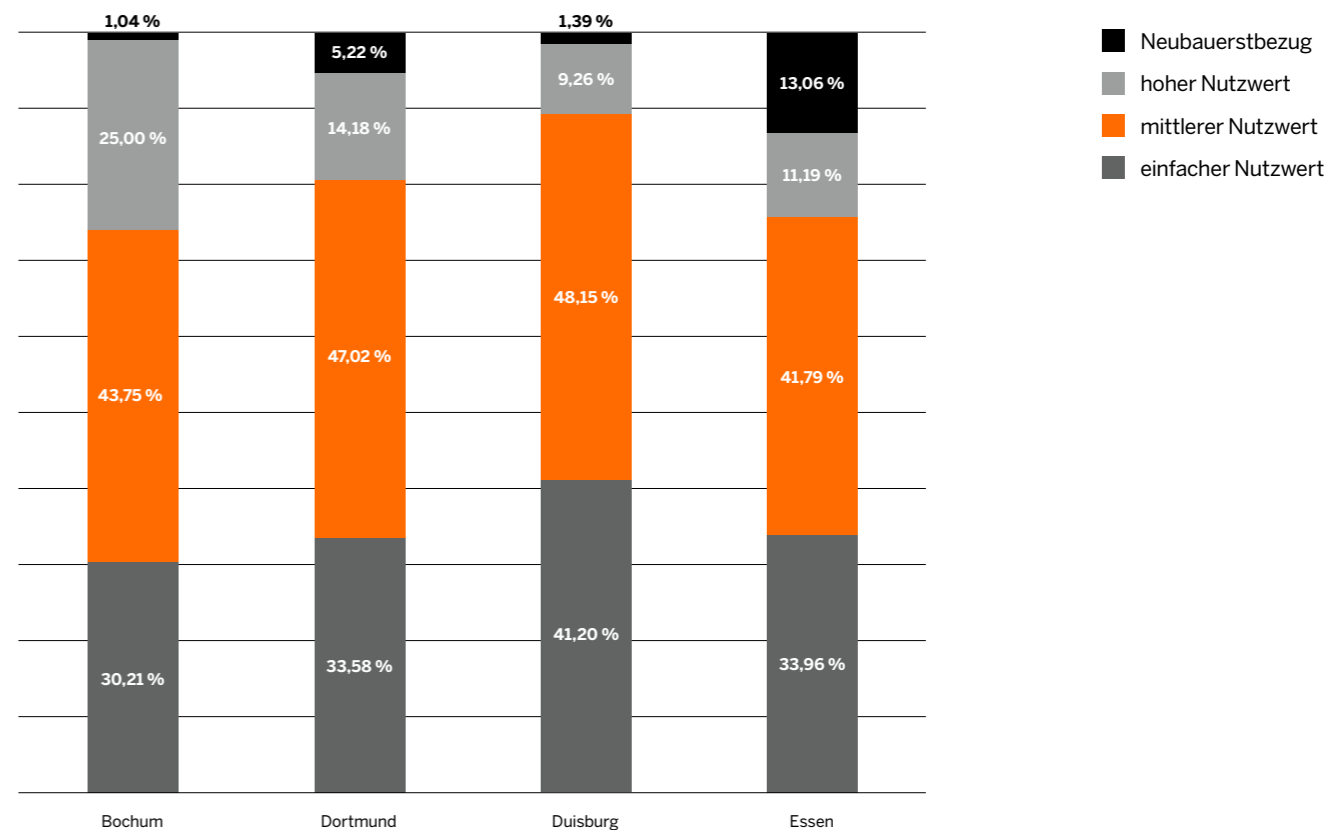
BÜROFLÄCHENABSATZ 2018



NETTO-ABSORPTION



QUALITÄTEN DES LEERSTANDS



DORTMUND

['dɔʁtmʊnt] ist eine kreisfreie Großstadt in *Nordrhein-Westfalen* und mit rund 602.000 Einwohnern die achtgrößte Stadt Deutschlands, sowie die größte Stadt im *Ruhrgebiet*.

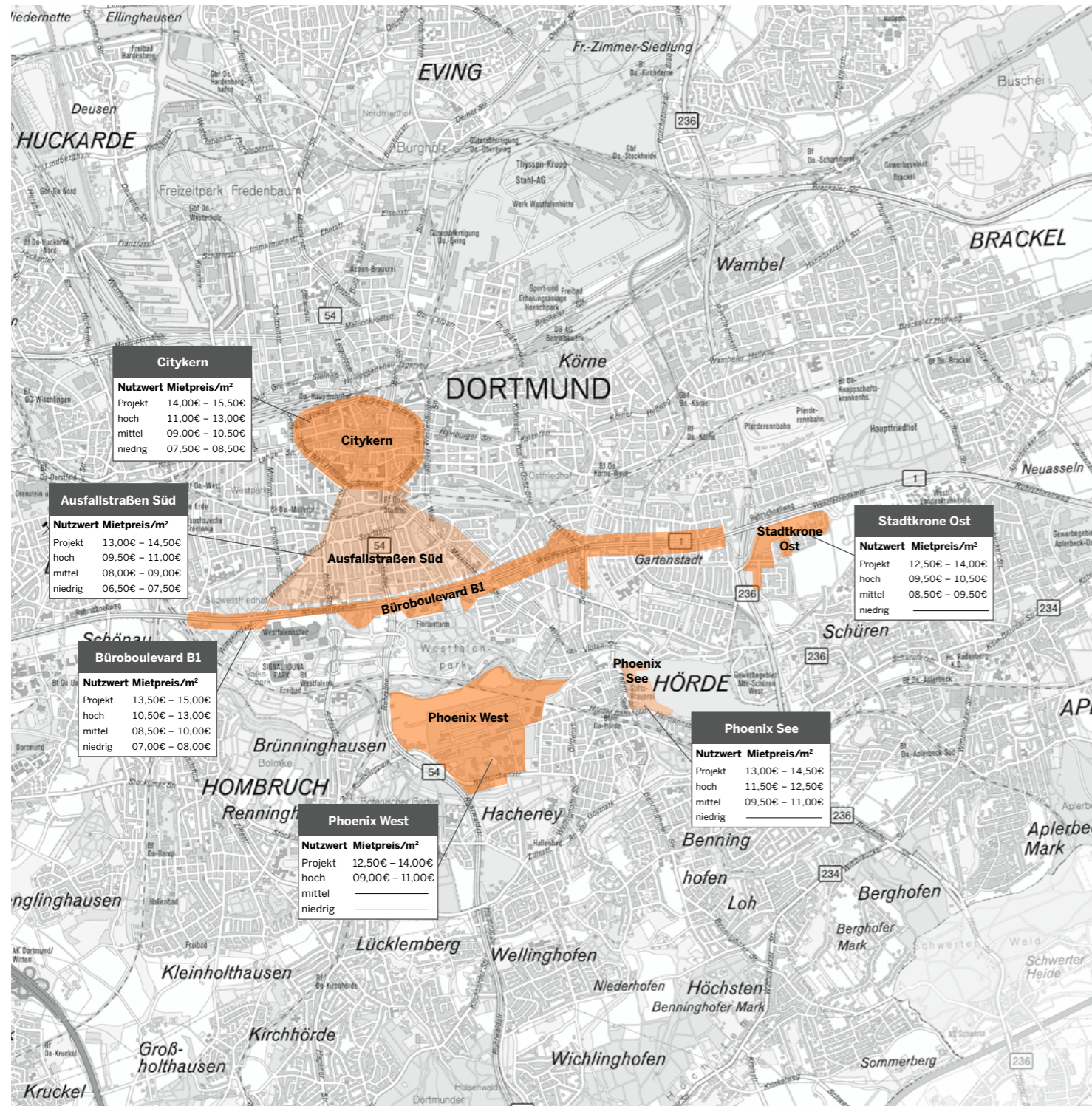
Büromarkt Dortmund auf einen Blick

MARKTDATEN

	2018	Vorjahr
Einwohner	*	602.000
Flächenbestand	3.011.000 m ²	2.975.000 m ²
Vermietungsleistung	66.000 m ²	83.500 m ²
Eigennutzer	13.500 m ²	4.000 m ²
Büroflächenumsatz	79.500 m ²	87.500 m ²
Leerstand	67.000 m ²	99.500 m ²
Leerstand in %	2,2 %	3,3 %
Davon Untermietangebote	0 %	0 %
Spitzenmiete	14,50 €/m ²	14,00 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	9,66 €/m ²	8,81 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	10,06 €/m ²	9,54 €/m ²
Neubaufertigstellungen	37.000 m ²	22.000 m ²
Davon noch im Markt verfügbar	500 m ²	700 m ²
Netto-Absorption	52.500 m ²	34.500 m ²

* Bis zum Redaktionsschluss nicht veröffentlicht

**MIETEN DER EINZELNEN
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



CUBION publiziert für alle relevanten Dortmunder Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Dortmund Lagen & Mieten 2018/2019“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adresseingabefunktion.

**DORTMUNDS TOP-5
VERMIETUNGEN IM
JAHR 2018:**

STADT DORTMUND

Kampstr. 47
rd. 12.300 m²

STADT DORTMUND

Südwall 29
rd. 4.000 m²

**DEUTSCHE SERVICEGESELLSCHAFT
FÜR FINANZDIENSTLEISTER**

Rheinlanddamm 8–10
rd. 2.750 m²

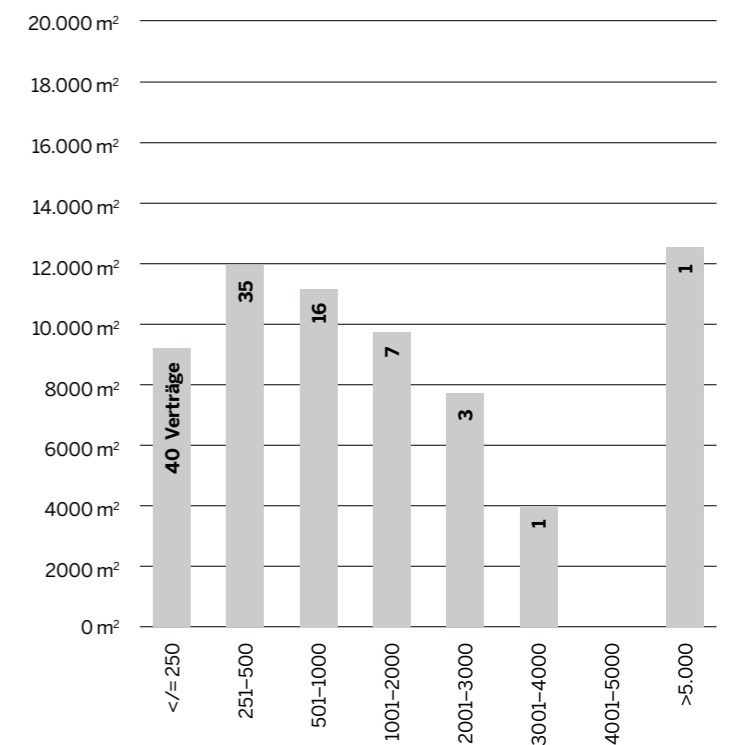
INGENIEURGESELLSCHAFT

Antonio-Segni-Str. 1
rd. 2.700 m²

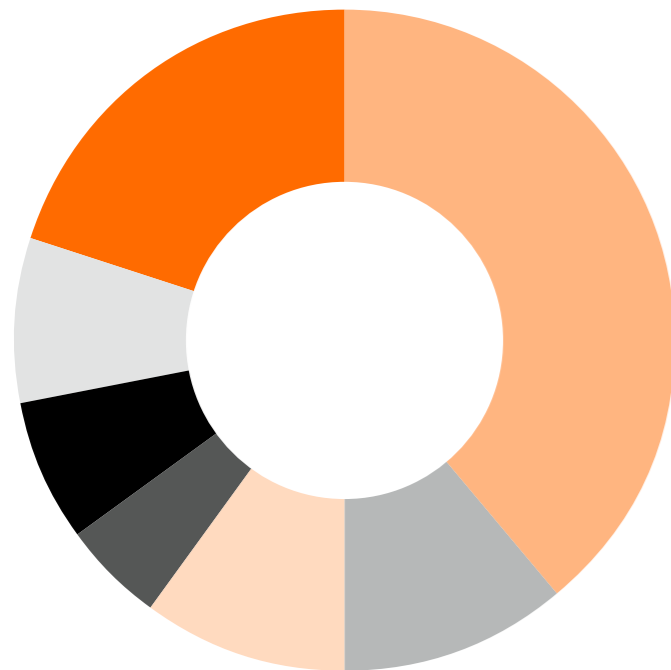
REGUS

Ruhrallee 9
rd. 2.300 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ
NACH GRÖSSEN (m²)**

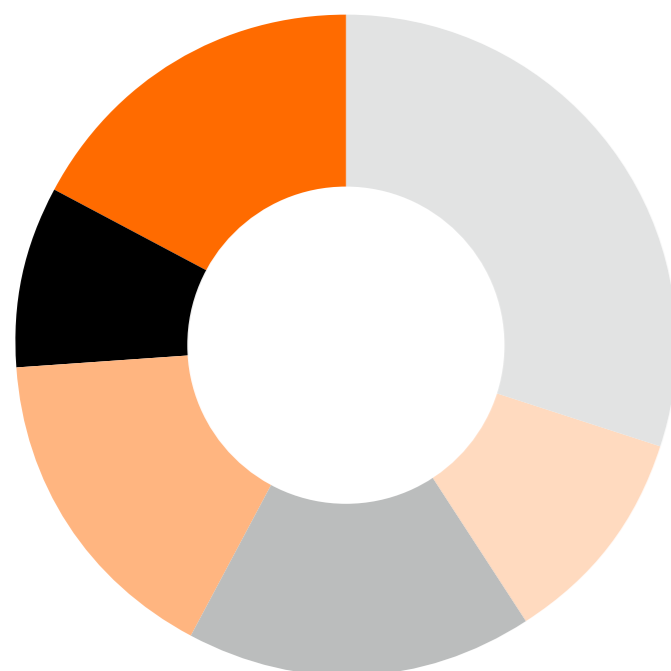


**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE
NACH LAGEN**



- Citykern 39 %
- Büroboulevard B1 11 %
- Phönix See 8 %
- Stadtkrone Ost 7 %
- Ausfallstraßen Süd 10 %
- Technologiepark 5 %
- Sonstige 20 %

**VERMIETUNG
NACH BRANCHEN**



- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 16 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 17 %
- EDV-IT-Telekommunikation 17 %
- Öffentliche Hand 30 %
- Finanzdienstleister 11 %
- Sonstige Dienstleistungen 9 %

GEG German Estate Group AG // Foto: Philip Kistner



**KÖNIGSWALL 21
(HCC: HARENBERG CITY CENTER)**
CUBION vermietet rd. 550 m² an Netconomy Germany und prolongiert rd. 900 m² mit dem Harenberg Verlag



ROBERT-SCHUMAN-STRASSE
Amprion-Zentrale
Größte Fertigstellung 2018 über rd. 21.000 m²

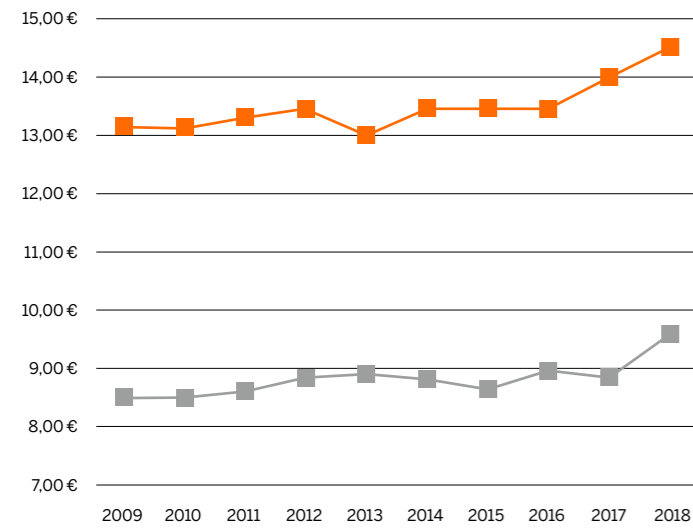


KAMPSTRASSE 47
CUBION vermittelt zentralen Standort für VHS
Stadt Dortmund mietet rd. 12.300 m² für VHS und weitere städtische Ämter



**FABSTRASSE /
RUDOLF-PLATTE-WEG
(STIFTSFORUM)**
Eine DIAG-Projektentwicklung über rd. 17.000 m²
Alleinvermietungsmandat CUBION

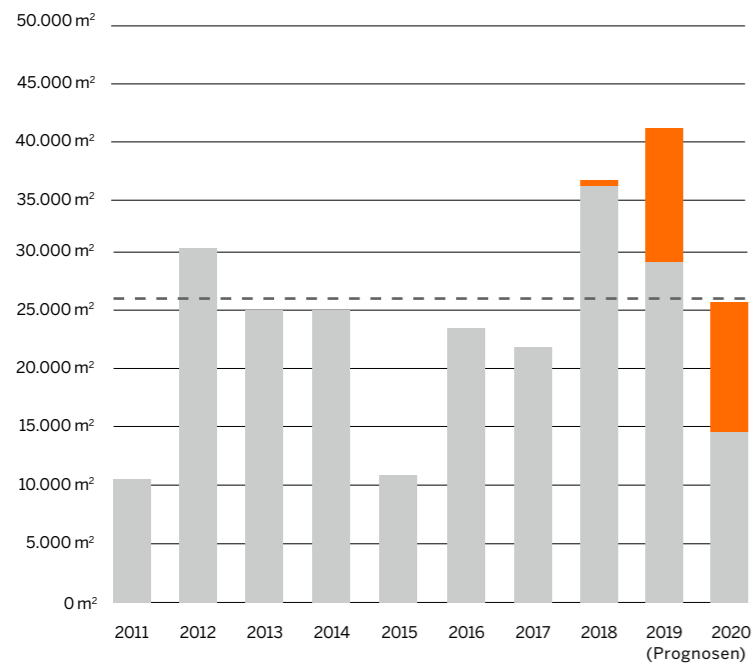
MIETPREISENTWICKLUNG



Spitzenmiete
 Ø 5 Jahre **13,40 €**
 Ø 10 Jahre **13,32 €**

Durchschnittsmiete Bestand
 Ø 5 Jahre **8,79 €**
 Ø 10 Jahre **8,66 €**

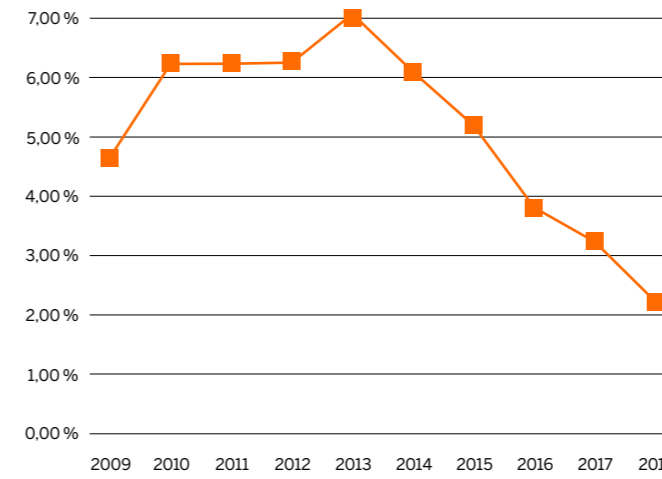
FERTIGSTELLUNGEN



--- Ø 10 Jahre **26.000 m²**

■ Fertigstellungen
 ■ davon noch verfügbar

LEERSTAND



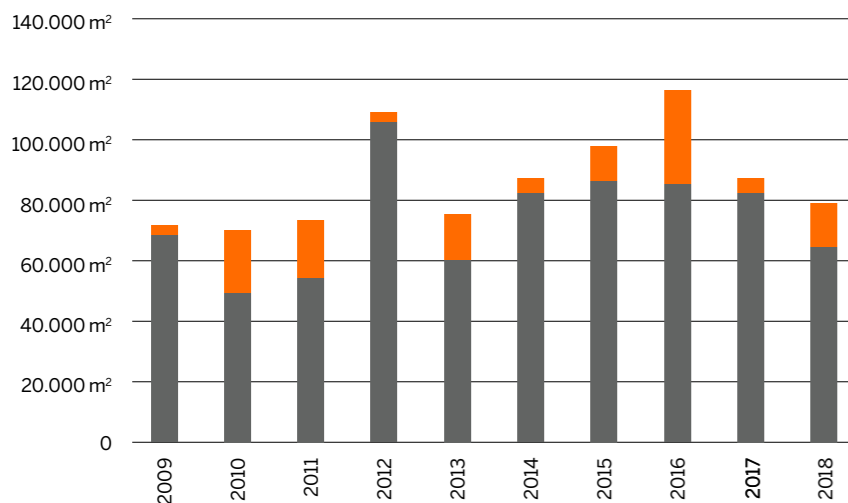
Ø 5 Jahre **5,1 % (152.800 m²)**
 Ø 10 Jahre **5,3 % (155.650 m²)**

ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



■ einfacher Nutzwert **22.500 m²**
 ■ mittlerer Nutzwert **31.500 m²**
 ■ hoher Nutzwert, Neubauqualität **9.500 m²**
 ■ Neubauerstbezug **3.500 m²**

VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ



Vermietungsleistung

∅ 5 Jahre: **79.000 m²**
 ∅ 10 Jahre: **73.800 m²**

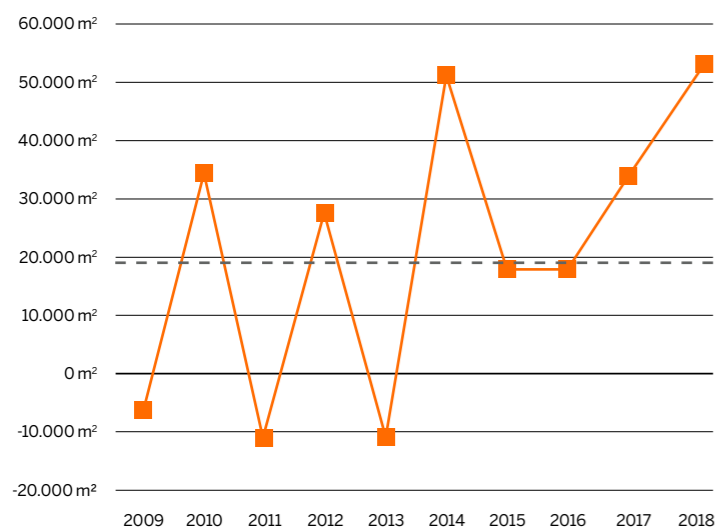
Eigennutzer

∅ 5 Jahre: **13.400 m²**
 ∅ 10 Jahre: **12.300 m²**

Flächenabsatz

∅ 5 Jahre: **92.400 m²**
 ∅ 10 Jahre: **86.100 m²**

NETTO-ABSORPTION



--- ∅ 10 Jahre **18.500 m²**

MARKT 2018 & AUSBLICK

FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenmarkt Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) beendet das Jahr 2018 mit einem Umsatz von 79.500 m² durch Vermietungen und Eigennutzer, womit er gegenüber dem Vorjahr einen Umsatzrückgang von ca. 9 % verzeichnet. Das Ergebnis ist zudem in der langfristigen Betrachtung deutlich unterdurchschnittlich. Diese Entwicklung ist maßgeblich in dem Rückgang der Vermietungsleistung auf 66.000 m² begründet. Gegenüber dem Vorjahr bewegt sich das Niveau 21 % darunter. Der Eigennutzeranteil liegt mit 13.500 m² und einer Eigennutzerquote von rund 17 % leicht über dem Dortmunder Durchschnittswert von 14 %.

Gestützt wurde die Vermietungsleistung durch städtische Bewegungen am Büromarkt. Die beiden größten Mietverträge wurden mit der Stadt Dortmund abgeschlossen. Der größte Kontrakt über rund 12.300 m² betrifft dabei die Kampstraße 47. Hier erhält durch Vermittlung von CUBION die VHS einen neuen zentralen Standort und es ziehen zusätzliche Ämter ein. Einen weiteren Mietvertrag über etwa 4.000 m² unterzeichnete die Stadt Dortmund am Südwall 29. Dementsprechend wird die Branchenauswertung 2018 durch die „Öffentliche Hand“ mit einem relativen Anteil von 30 % angeführt. Bei den Lagen entfallen mit rund 39 % an der Vermietungsleistung wieder die meisten Büroflächen auf den Teilmarkt „Citykern“.

ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandquote hat sich erwartungsgemäß weiter massiv verringert und liegt nach bereits kritischen 3,3 % im Vorjahr zum Jahresende 2018 nur noch bei 2,2 %. Etwa ein Drittel der noch vakanten Flächen verfügt dabei über ein Qualitätsniveau, das den nachgefragten Anforderungen nur sehr mäßig entspricht. Die derzeitige Angebotsreserve in Neubauten oder Objekten gleichwertig guter Qualität umfasst gerade einmal ein Viertel der Netto-Flächenabsorption aus 2018. Sämtliche in 2018 fertiggestellten Objekte sind vermietet. Das für 2019 erwartete Fertigstellungsvolumen in Höhe von 41.500 m² ist zu 70 % ebenfalls nicht mehr verfügbar und darüber hinaus zu großen Teilen reserviert. Die angespannte Flächenverfügbarkeit wird sich somit noch weiter verschärfen.

MIETEN

Die erzielte Spitzenmiete ist 2018 weiter gestiegen und bewegt sich bei 14,50 €/m², ein Plus von 3,6 % gegenüber dem Vorjahr. Für Premiumflächen sind bis zu 17,00 €/m² erfasst worden. Aufgrund der weiter deutlichen Baupreissteigerungen sind im Neubausegment zukünftig generell Mieten um 16,00 €/m² zu erwarten. Die Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt liegt bei 10,06 Euro/m² und ist in Anbetracht der anderen Marktparameter folgerichtig gegenüber dem Vorjahr um weitere 5,5 % gestiegen.

AUSBLICK

Für 2019 ist aufgrund des Flächenmangels ein äußerst niedriger Flächenumsatz zu erwarten. Dieser kann im Prinzip nur von der Eigennutzerseite angetrieben werden. Die Vermietungsleistung wird dementsprechend kaum 50.000 m² erreichen. Ferner wird die Leerstandquote erstmals unter 2 % sinken, womit Dortmund als vollvermietet bezeichnet werden kann.

PROGNOSE 2019

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

ESSEN

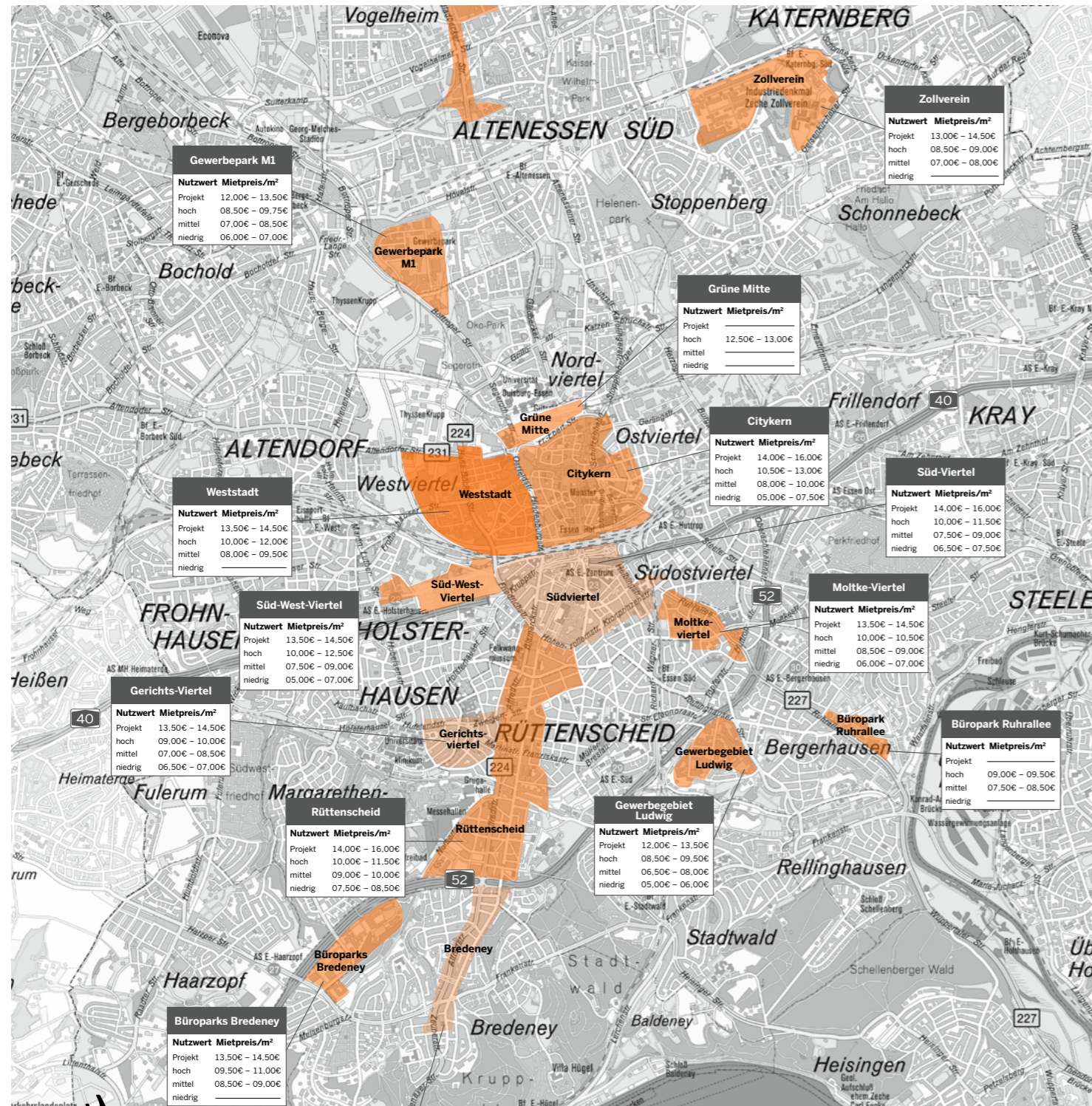
[-ɛsɨ̯, ɛsən] ist eine Großstadt im Zentrum des *Ruhrgebiets* und der *Metropolregion Rhein-Ruhr*. Aufgrund ihrer regionalen Bedeutung, Skyline und Lage wird die Stadt Essen manchmal als „*Hauptstadt des Ruhrgebiets*“ bezeichnet.

Büromarkt Essen auf einen Blick

MARKTDATEN

	2018	Vorjahr
Einwohner	591.000	590.000
Flächenbestand	3.202.000 m ²	3.121.000 m ²
Vermietungsleistung	142.500 m ²	116.000 m ²
Eigennutzer	13.000 m ²	8.000 m ²
Büroflächenumsatz	155.500 m ²	124.000 m ²
Leerstand	134.000 m ²	220.000 m ²
Leerstand in %	4,2 %	7,0 %
Davon Untermietangebote	0,2 %	0,2 %
Spitzenmiete	15,00 €/m ²	14,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	9,97 €/m ²	10,17 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	11,32 €/m ²	11,15 €/m ²
Neubaufertigstellungen	29.000 m ²	85.000 m ²
Davon noch im Markt verfügbar	1.500 m ²	12.500 m ²
Netto-Absorption	104.500 m ²	34.500 m ²

**MIETEN DER EINZELNEN
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



CUBION publiziert für alle relevanten Essener Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Essen Lagen & Mieten 2018/2019“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adresseingabefunktion.

ESSENS TOP-5 VERMIETUNGEN IM JAHR 2018:

LAND NRW (FÜR POLIZEI ESSEN)

Theodor-Althoff-Str. 2
rd. 26.800 m²

WESTSTADT AKADEMIE

Paul-Klinger-Str. 7-11
rd. 4.700 m²

HANDELSUNTERNEHMEN

Ruhrallee 307-309
rd. 11.500 m²

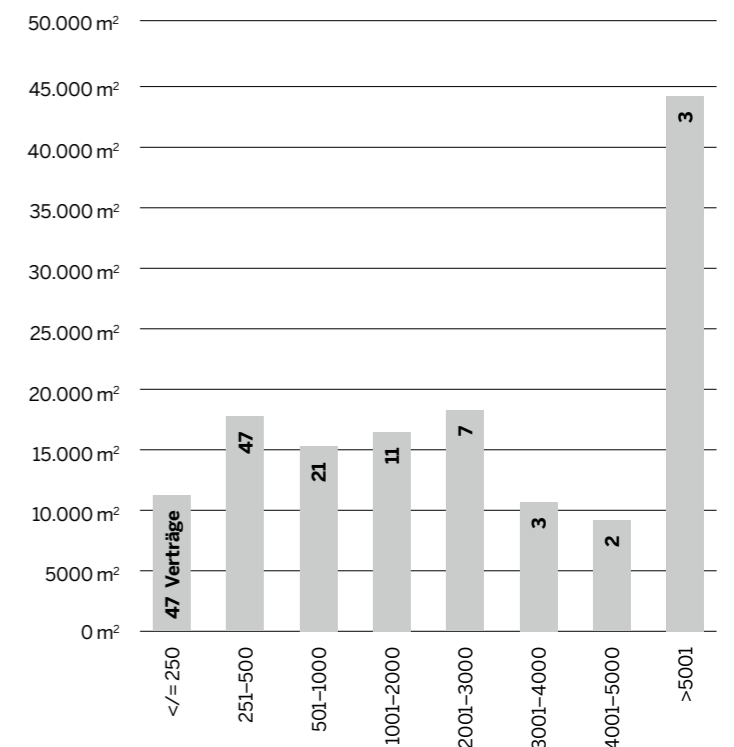
FEDEX EXPRESS GERMANY

Limbecker Platz 1
rd. 4.200 m²

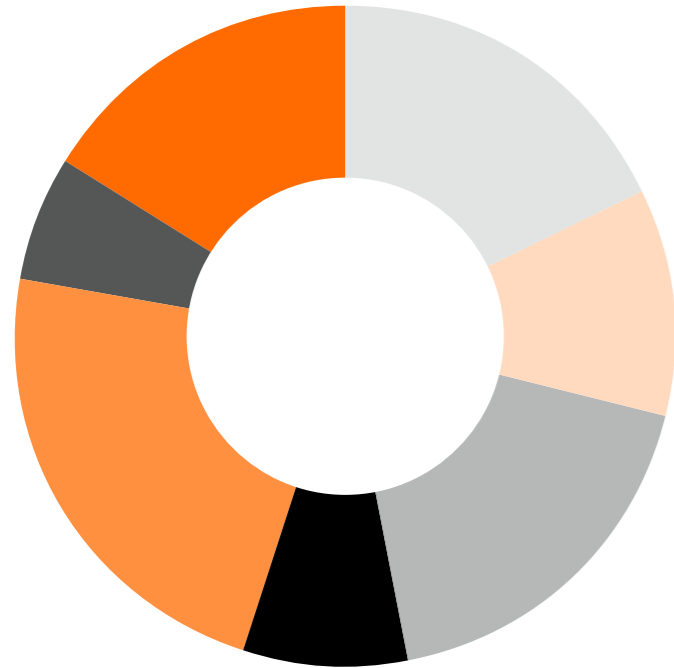
11880 SOLUTIONS

Hohenzollernstr. 24
rd. 5.500 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ
NACH GRÖSSEN (m²)**



**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE
NACH LAGEN**



- Citykern 18 %
- Südviertel 11 %
- Rüttenscheid 18 %
- Büropark Ruhrallee 8 %
- Büroparks Bredeney 23 %
- Weststadt 5 %
- Sonstige Lagen 17 %

**VERMIETUNG
NACH BRANCHEN**



- Öffentliche Hand 26 %
- EDV-IT-Telekommunikation 16 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 13 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 35 %
- Sonstige Dienstleistungen 10 %



HACHESTRASSE
Projekt TRIUM-Essen von Aurelis
Alleinvermietungsaufrag CUBION



GRUGAPLATZ 2-4
CUBION vermietet rd. 1.850 m²
an ADAC Customer Care Center

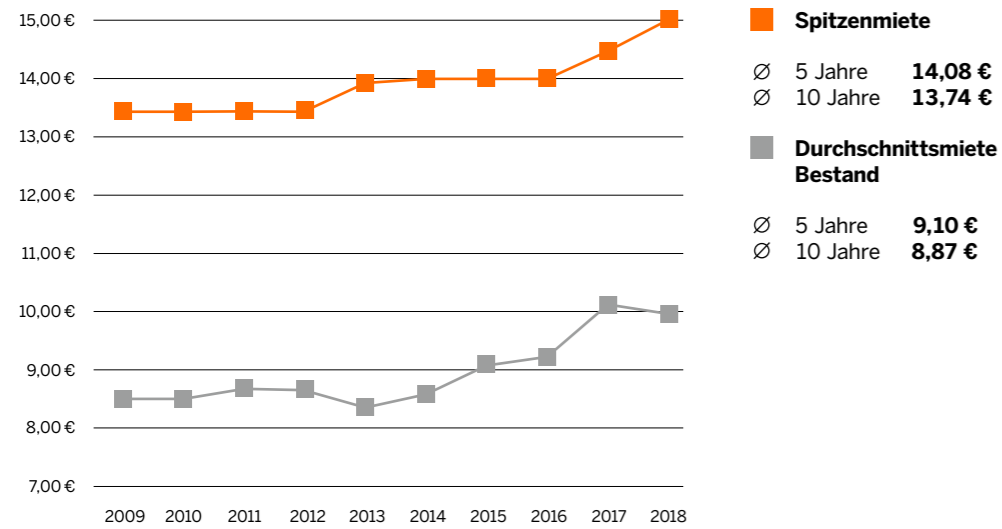


BRUNNENSTRASSE 15-17
CUBION vermietet im Alleinauftrag
rd. 5.000 m² Bürofläche und
erzielt Vollvermietung

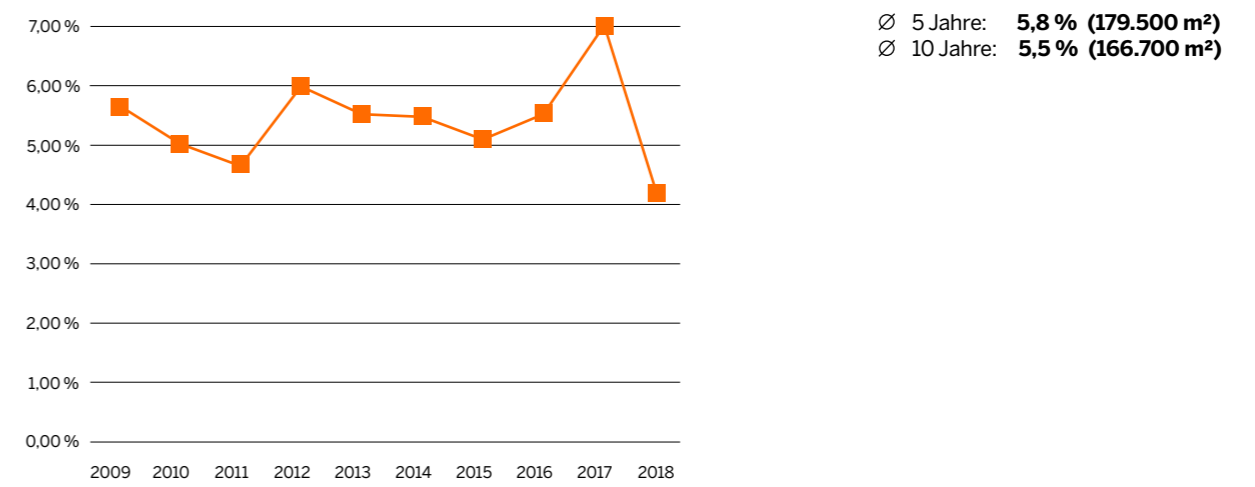
ALFREDSTRASSE 66
CUBION vermietet in Bürovilla rd. 1.200 m²
an die Mindcurve GmbH



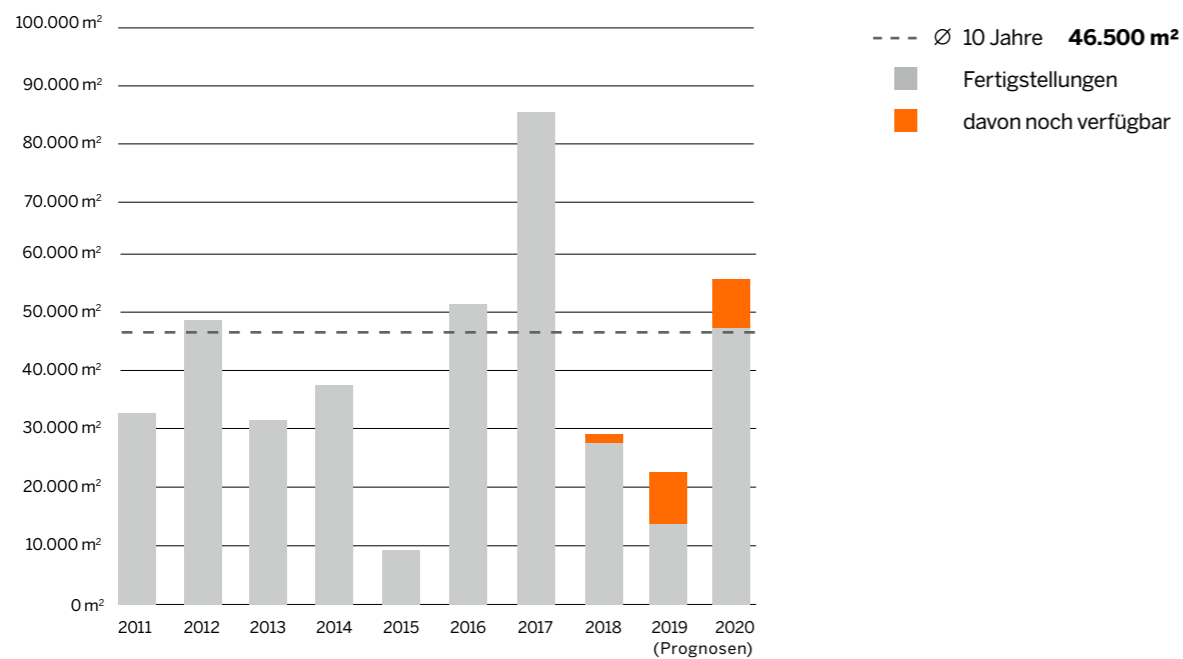
MIETPREISENTWICKLUNG



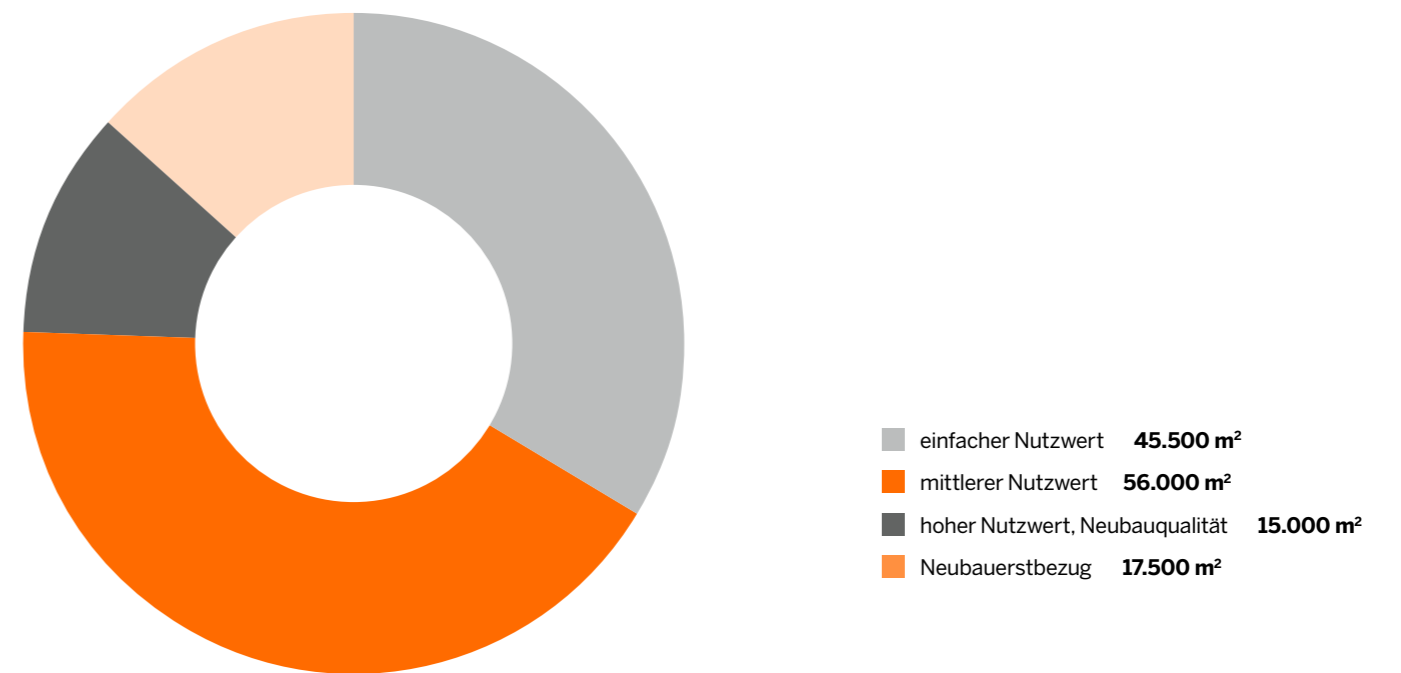
LEERSTAND



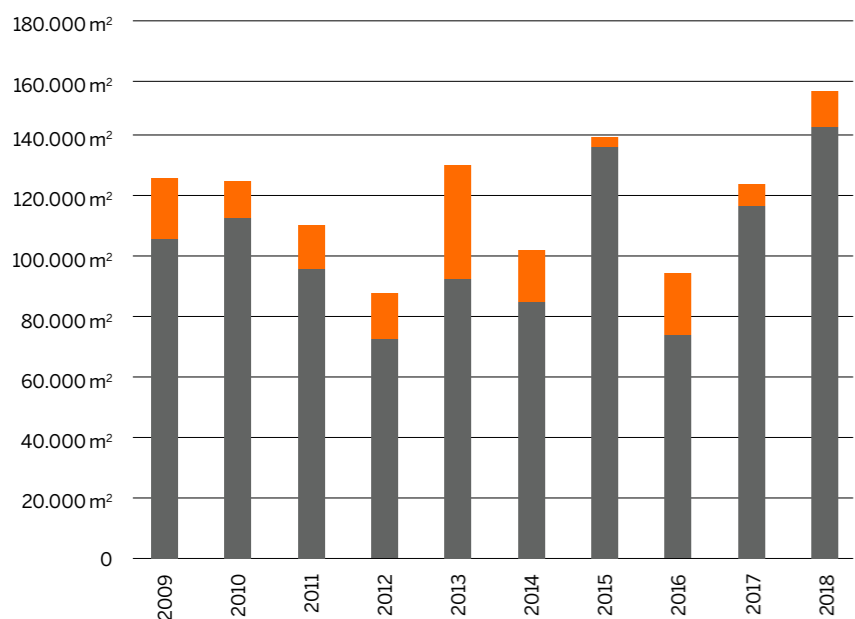
FERTIGSTELLUNGEN



ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ



Vermietungsleistung

∅ 5 Jahre: **100.100 m²**
 ∅ 10 Jahre: **97.750 m²**

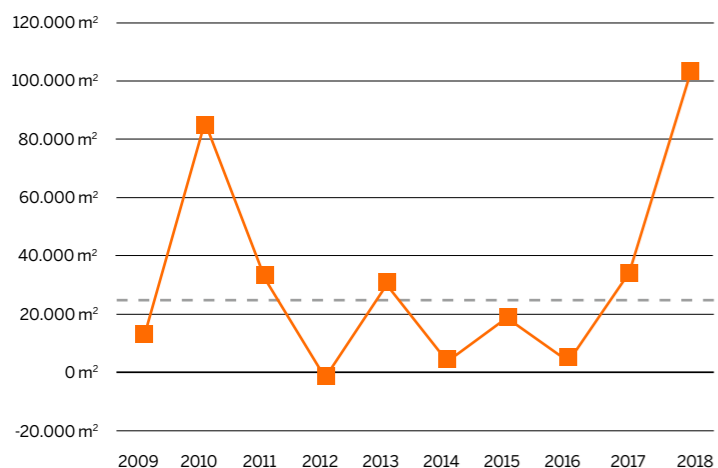
Eigennutzer

∅ 5 Jahre: **18.200 m²**
 ∅ 10 Jahre: **22.000 m²**

Flächenabsatz

∅ 5 Jahre: **118.300 m²**
 ∅ 10 Jahre: **119.750 m²**

NETTO-ABSORPTION



--- ∅ 10 Jahre **26.400 m²**

MARKT 2018 & AUSBLICK

FLÄCHENUMSATZ

Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 155.500 m² erreicht der Essener Büroflächenmarkt 2018 sein bisher zweithöchstes Jahresergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein deutliches Umsatzplus von über 25 %. Der mittelfristige Durchschnittswert in Höhe von 118.000 m² wird sogar um knapp 32 % übertroffen. Zum Gesamtjahresergebnis hat die anteilige Vermietungsleistung 142.500 m² beigetragen und markiert damit einen neuen Rekordwert für Essen. Nur etwa 13.000 m² wurden von Unternehmen zur eigenen Nutzung erworben oder gebaut. Die Eigennutzerquote erreicht damit nur 8 %, was die enorme Dynamik des Vermietungsmarktes in Essen unterstreicht. Den mit Abstand größten Mietvertrag unterzeichnete das Land NRW, das für die Polizei Essen in der ehemaligen Karstadt-Hauptverwaltung an der Theodor-Althoff-Straße 2 einen langfristigen Kontrakt über rund 26.800 m² abgeschlossen hat. Ein international tätiger Handelskonzern hat die komplette Liegenschaft Ruhrallee 307-309, die rund 11.500 m² Bürofläche umfasst, angemietet. In der Branchenauswertung führen die „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit rd. 35 %, gefolgt von der „öffentlichen Hand“.

ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandquote hat sich binnen Jahresfrist massiv von rund 7,0 % auf jetzt nur noch 4,2 % vermindert. Dies entspricht einer kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve von nur noch rund 134.000 m² und damit weniger als der aktuellen Jahresvermietungsleistung. 2018 wurden 29.000 m² neue Bürofläche fertig gestellt, die im Grunde vollvermietet sind. Für 2019 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 22.500 m² erwartet, welches zu großen Teilen ebenfalls bereits vermietet ist. So stehen dem freien Vermietungsmarkt aus dem Fertigstellungsvolumen 2019 heute nur noch 8.500 m² zur Verfügung, von denen rd. 5.000 m² bereits nachhaltig reserviert sind. Dementsprechend wird die Flächenverfügbarkeit im Gesamtmarkt weiter abnehmen.

MIETEN

Die Spitzenmiete des Essener Büromarktes liegt zum Jahresende 2018 bei 15,00 €/m², womit diese in den letzten 12 Monaten um 3,4 % angestiegen ist. Die Durchschnittsmiete hat sich von 11,15 €/m² auf jetzt 11,32 €/m² erhöht. Perspektivisch wird ein Anstieg der Spitzenmiete am Standort Essen auf 16,00 €/m² gesehen. Aufgrund weiter steigender Baupreise wird im höherwertigen Neubau-Segment ein Mietzins unterhalb dieser Schwelle zukünftig kaum mehr realisierbar sein.

AUSBLICK

Die aktuell ungebrochen hohe Nachfrage würde einen zuversichtlichen Blick ins neue Büromarktjahr ermöglichen, wenn nicht die Angebotsreserve in Teilbereichen schon aktuell unzureichend wäre und der Büromarkt Essen nicht insgesamt auf die Vollvermietung zusteuern würde. Insofern wird für 2019 ein rückläufiger Flächenumsatz im Bereich von 80.000 m² prognostiziert, der damit deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt liegen wird.

PROGNOSE 2019

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

BOCHUM

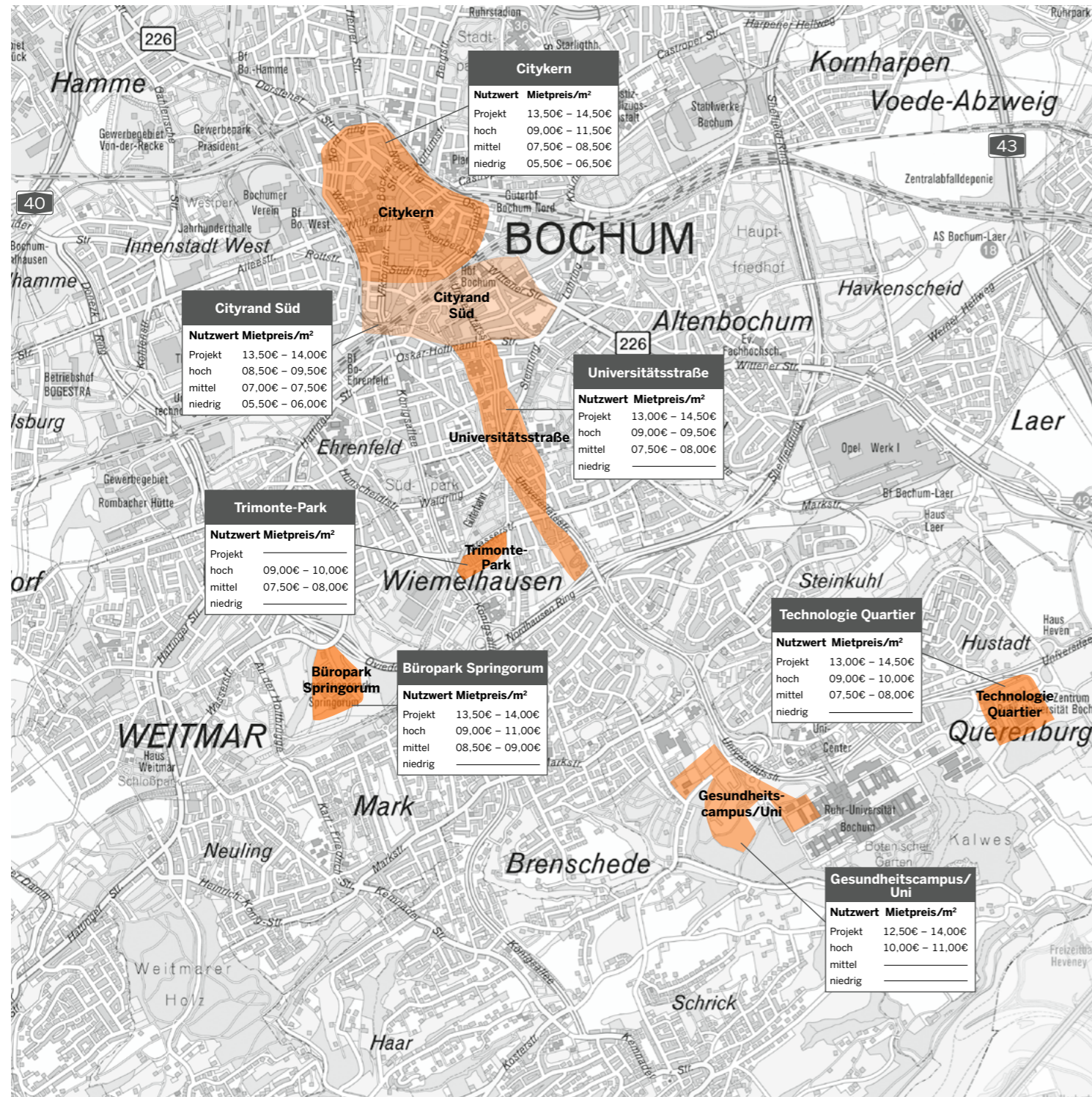
['bo:xʊm] ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets. Der Name entstand aus früheren niederdeutschen Schreibweisen wie „*Bukhem*“ und „*Bokheim*“ mit der Bedeutung „*Buchen-Heim*“, also ein Wohnort bei den Buchen.

Büromarkt Bochum auf einen Blick

MARKTDATEN

	2018	Vorjahr
Einwohner	371.000	372.000
Flächenbestand	1.644.000 m ²	1.576.000 m ²
Vermietungsleistung	66.000 m ²	48.500 m ²
Eigennutzer	10.000 m ²	3.000 m ²
Büroflächenumsatz	76.000 m ²	51.500 m ²
Leerstand	48.000 m ²	50.500 m ²
Leerstand in %	2,9 %	3,2 %
Davon Untermietangebote	0,0 %	0,5 %
Spitzenmiete	13,50 €/m ²	13,50 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	8,86 €/m ²	8,37 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	10,59 €/m ²	8,73 €/m ²
Neubaufertigstellungen	25.500 m ²	68.000 m ²
Davon noch im Markt verfügbar	700 m ²	350 m ²
Netto-Absorption	-7.500 m ²	83.000 m ²

**MIETEN DER EINZELNEN
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



CUBION publiziert für alle relevanten Bochumer Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Bochum Lagen & Mieten 2018/2019“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adresseingabefunktion.

BOCHUMS TOP-5 VERMIETUNGEN IM JAHR 2018:

STADT BOCHUM
Viktoriastr. 8-10 (Viktoria-Karree)
rd. 15.000 m²

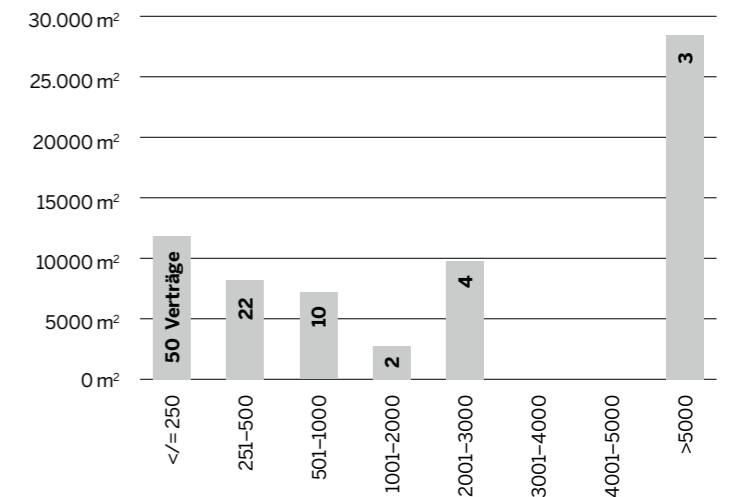
BABYMARKT.DE
Opelring 1 (O-Werk)
rd. 7.000 m²

RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM
Opelring 1 (O-Werk)
rd. 5.700 m²

SCISYS DEUTSCHLAND GMBH
Alte Wittener Straße 52
rd. 2.900 m²

BROCK KEHRTECHNIK GMBH
Arnoldschacht
rd. 2.700 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ
NACH GRÖSSEN (m²)**



**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE
NACH LAGEN**



- Citykern 35 %
- Citykern Süd 7 %
- Universitätsstraße 3 %
- Trimonte-Park 1 %
- Technologie-Quartier 2 %
- Büropark Springorum 2 %
- Gesundheitscampus/Ruhr-Universität Bochum 6 %
- Sonstige 44 %

**VERMIETUNG
NACH BRANCHEN**



- Öffentliche Hand 40 %
- Finanzdienstleister 2 %
- EDV-IT-Telekommunikation 9 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 6 %
- Sonstige Dienstleistungen 11 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 32 %



**VONOVIA-ZENTRALE
UNIVERSITÄTSSTRASSE 133**
Größte Fertigstellung 2018 rd. 22.000 m²

**ALTE WITTENER STRASSE 52
(OFFICE 51°7 – 2. BAUABSCHNITT)**
Harpen vermietet im Neubauprojekt rd. 2.900 m²
an SCISYS Deutschland

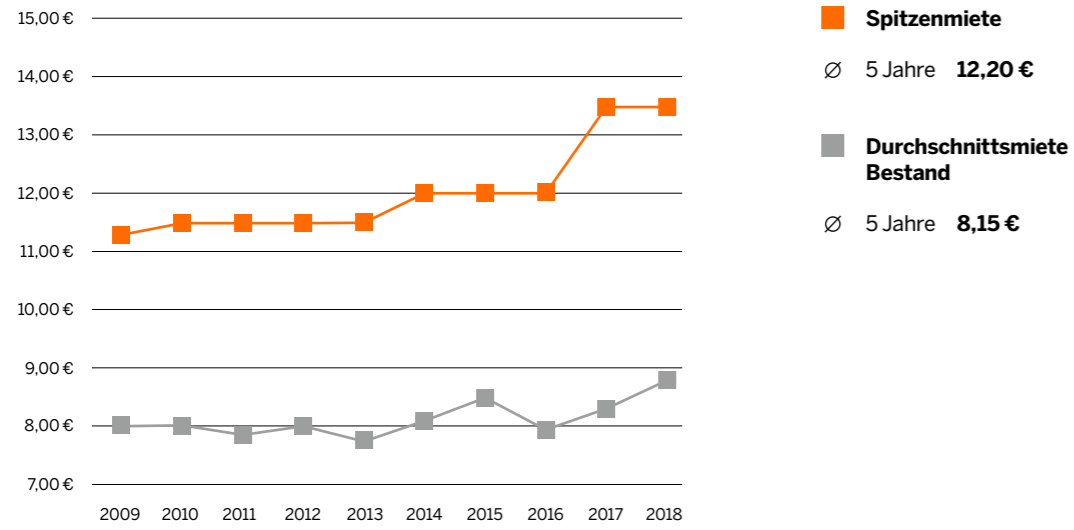


WITTENER STRASSE 45
CUBION vermietet im Alleinauftrag
rd. 6.100 m² an VW Infotainment und
Harman Connected Services

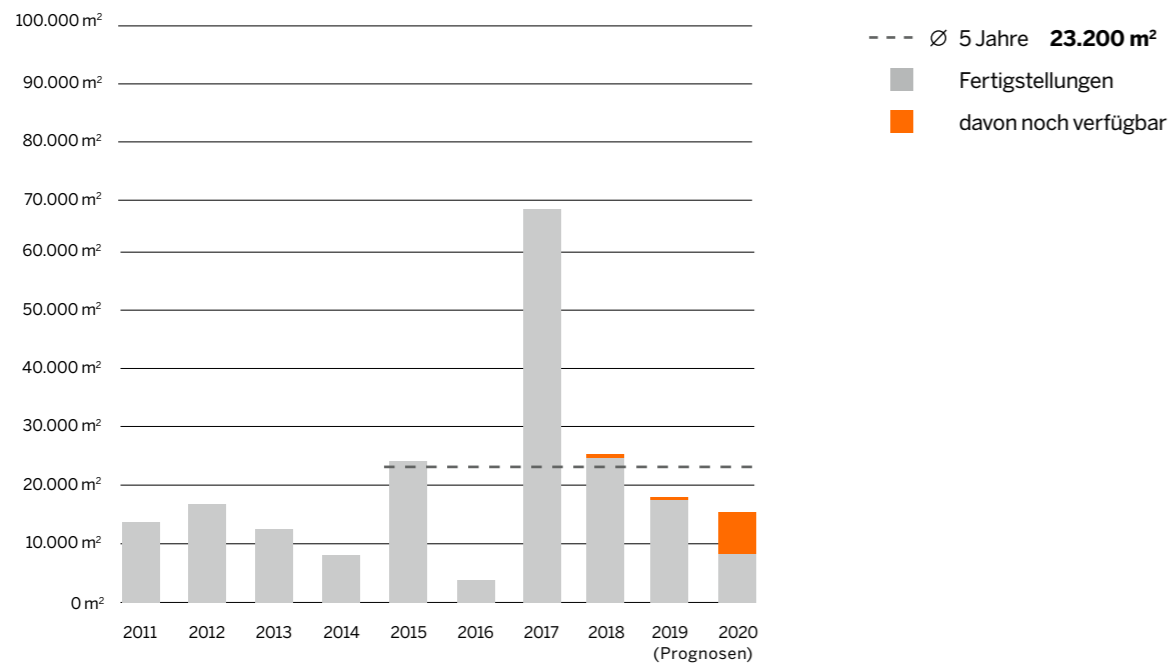
**OPELRING 1
(O-WERK: INNOVATION-CAMPUS BOCHUM)**
Landmarken AG vermietet rd. 7.000 m² an Babymarkt.de
sowie ca. 5.700 m² an die Ruhr-Universität Bochum



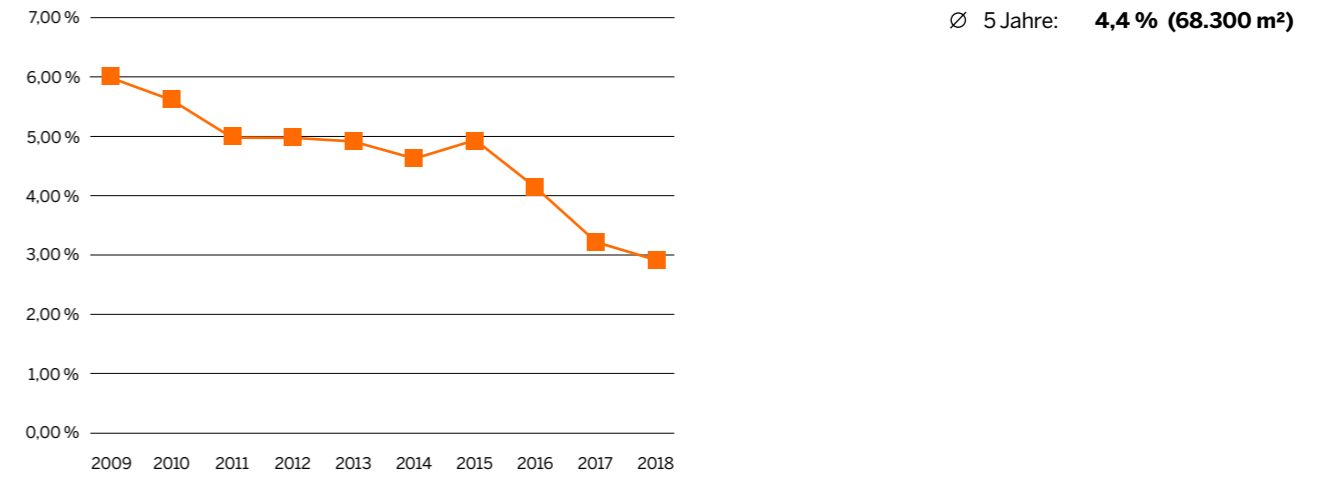
MIETPREISENTWICKLUNG



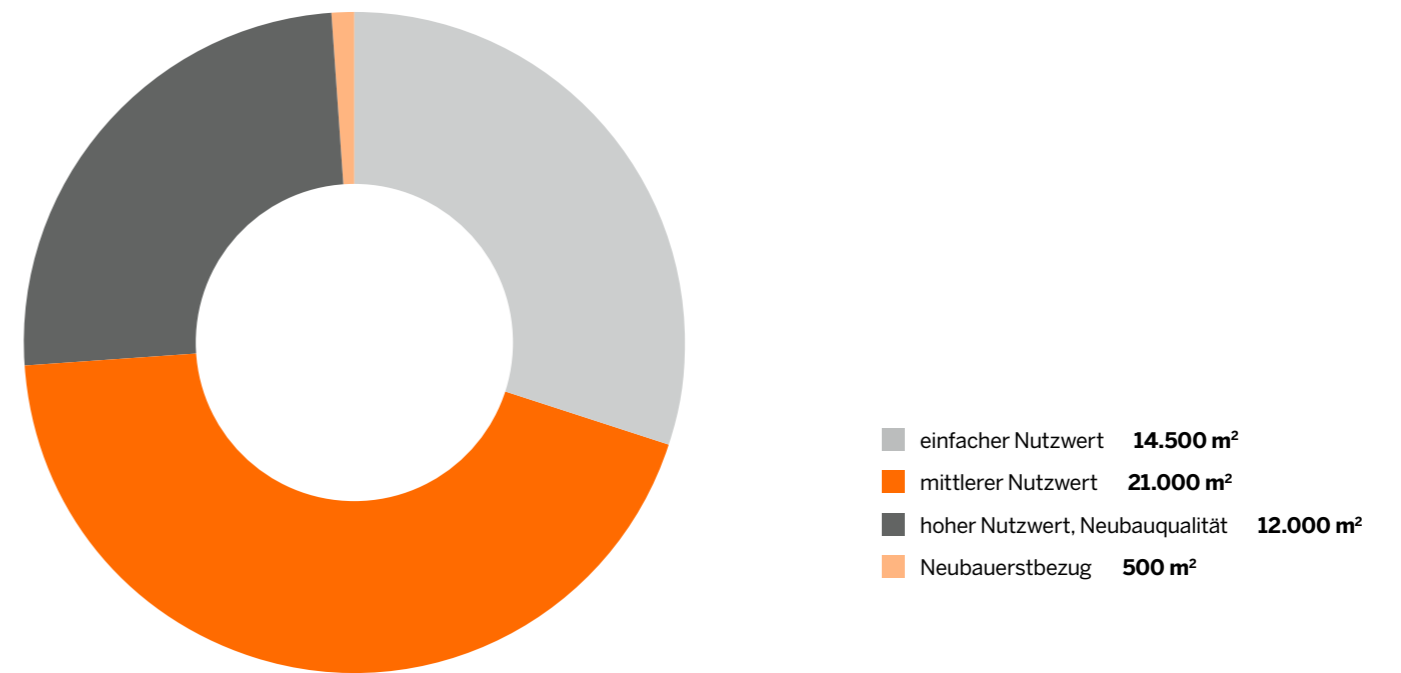
FERTIGSTELLUNGEN



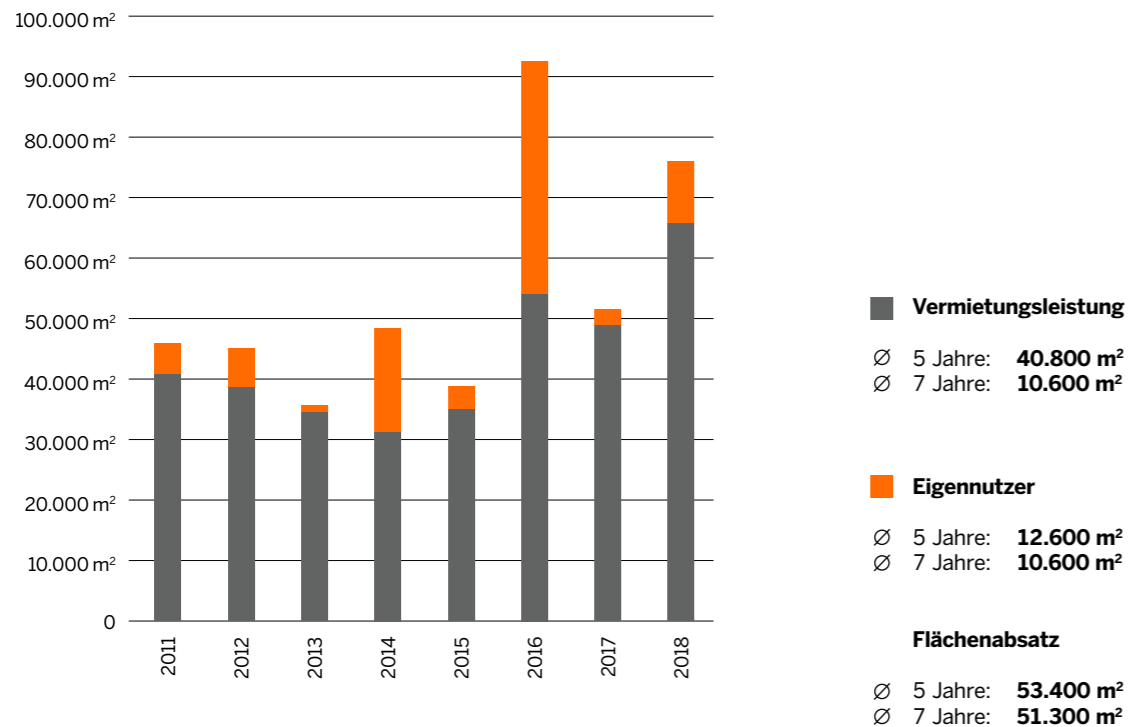
LEERSTAND



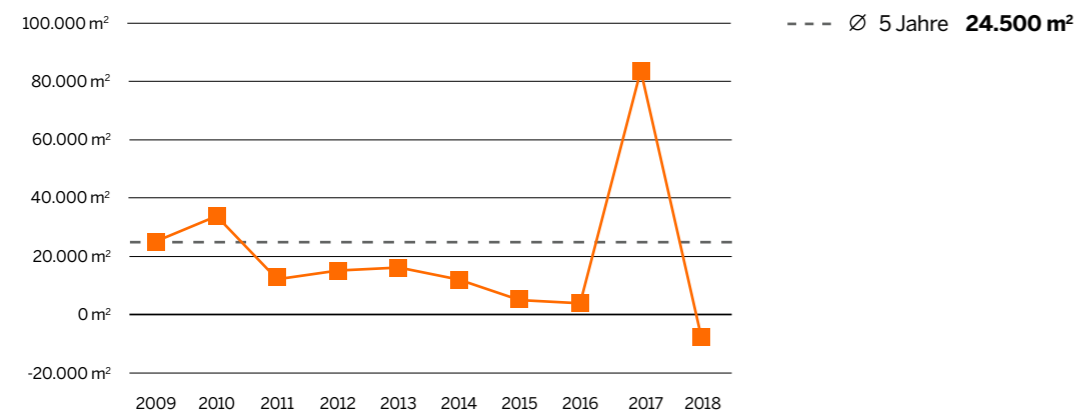
ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ



NETTO-ABSORPTION



MARKT 2018 & AUSBLICK

FLÄCHENUMSATZ

Vermietungsrekord in Bochum! Am Büromarkt wurde in 2018 mit rd. 66.000 m² so viel Fläche wie noch nie zuvor in einem Jahr vermietet. Zusätzlich belegten Eigennutzer weitere 10.000 m². Der Flächenumsatz erreicht somit insgesamt 76.000 m² und damit den zweithöchsten Wert der vergangenen 10 Jahre. Er liegt rund 42 % über dem langfristigen Durchschnittswert.

Es wurden 16 Verträge zwischen 500 m² und 3.000 m² Mietfläche abgeschlossen. Nahezu 80 % aller Mietverträge entfallen dabei auf Objekte kleiner je 500 m² Bürofläche. Aber auch 3 Mietverträge in der Kategorie größer 5.000 m² sind zu verzeichnen. Der Büromarkt in Bochum zeigt sich somit im dritten Jahr in Folge in sehr stabiler Verfassung.

Als außergewöhnlich großer Mietvertrag ist dabei ein Abschluss der Stadt Bochum über rd. 15.000 m² Bürofläche im „Viktoria Karree“ zu beachten. Dieses stadtbildprägende Projekt wird der Entwickler HBB an Stelle des bisherigen Justizzentrums in der Innenstadt errichten. Weitere große Mietverträge unterzeichneten über rd. 7.000 m² die babymarkt.de GmbH sowie über rd. 5.700 m² die Ruhr-Universität Bochum jeweils für Flächen im „O-Werk“ am Opelring 1, dem ehemaligen Opel-Verwaltungsgebäude.

ANGEBOT & LEERSTAND

Die Angebotsreserve ist weiter abgeschmolzen und liegt jetzt bei historisch niedrigen 2,9 % nach 3,2 % im Vorjahr. Der moderate Rückgang trotz äußerst starker Vermietungsleistung ist darauf zurückzuführen, dass die meisten großvolumigen Verträge 2018 in Projekten abgeschlossen wurden. Vielen Unternehmen bleibt in Bochum auch kaum eine andere Wahl, da das Angebot qualitativ guter Flächen im Bestand nahezu ausgereizt ist.

Im Jahr 2018 wurden 25.500 m² Bürofläche neu fertiggestellt und damit deutlich weniger als im Vorjahr (68.000 m²). Die Fertigstellungsvolumina aus 2017 und 2018 sind heute bis auf geringfügige Restflächen vermietet. Das gleiche gilt auch für die perspektivische Fertigstellung 2019 in einer Größenordnung von etwa 18.000 m². Hier sind aktuell nur noch 500 m² verfügbar.

MIETEN

Die realisierte Spitzenmiete liegt 2018 unverändert bei rd. 13,50 Euro/m². Erzielbar sind in Toplagen Neubaumieten um 14,50 Euro/m². Massiv gestiegene Baupreise erfordern dieses Mietniveau. Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete liegt 2018 bei 10,59 Euro/m² (Vorjahr 8,73 Euro/m²). Der massive Anstieg folgt aus der großen Anzahl von Mietverträgen in Neubauprojekten. Rechnet man die Vertragsabschlüsse über Neubauerstbezüge heraus, so ergibt sich im Bestand eine Durchschnittsmiete von rd. 8,86 Euro/m² (Vorjahr: 8,37 Euro/m²). Mit diesem Anstieg der Bestandsmieten um fast 6 % spiegelt sich die Flächenknappheit nun auch im Bochumer Mietenniveau wider.

AUSBLICK

Im Jahr 2019 wird sich der Flächenengpass in einem Rückgang der Vermietungsleistung auswirken, nachdem dieser Effekt in 2018 relativ überraschend noch ausgeblieben ist. Mittelfristig orientierte Nutzer können sich für einige spannende Neubauprojekte entscheiden, die ab 2021 bezugsfertig angeboten werden. Kurzfristige Bedarfe werden die Angebotsreserve zunächst noch weiter abschmelzen und den Wert in Richtung oder sogar unter 2 % drücken. Marktentspannung ist vorläufig nicht in Sicht.

PROGNOSE 2019

Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	↗
Leerstand	↘
Vermietungsleistung	↘

DUISBURG

['dy:sbʊɔ̯ç] bis
 ['dʏ:sbʊrǎɕ] ist eine
 kreisfreie Großstadt,
 die an der Mündung
 der *Ruhr* in den *Rhein*
 liegt.

Der Hafen, mit seinem
 Zentrum im Stadtteil
 Ruhrort, gilt als größter
 Binnenhafen der Welt.

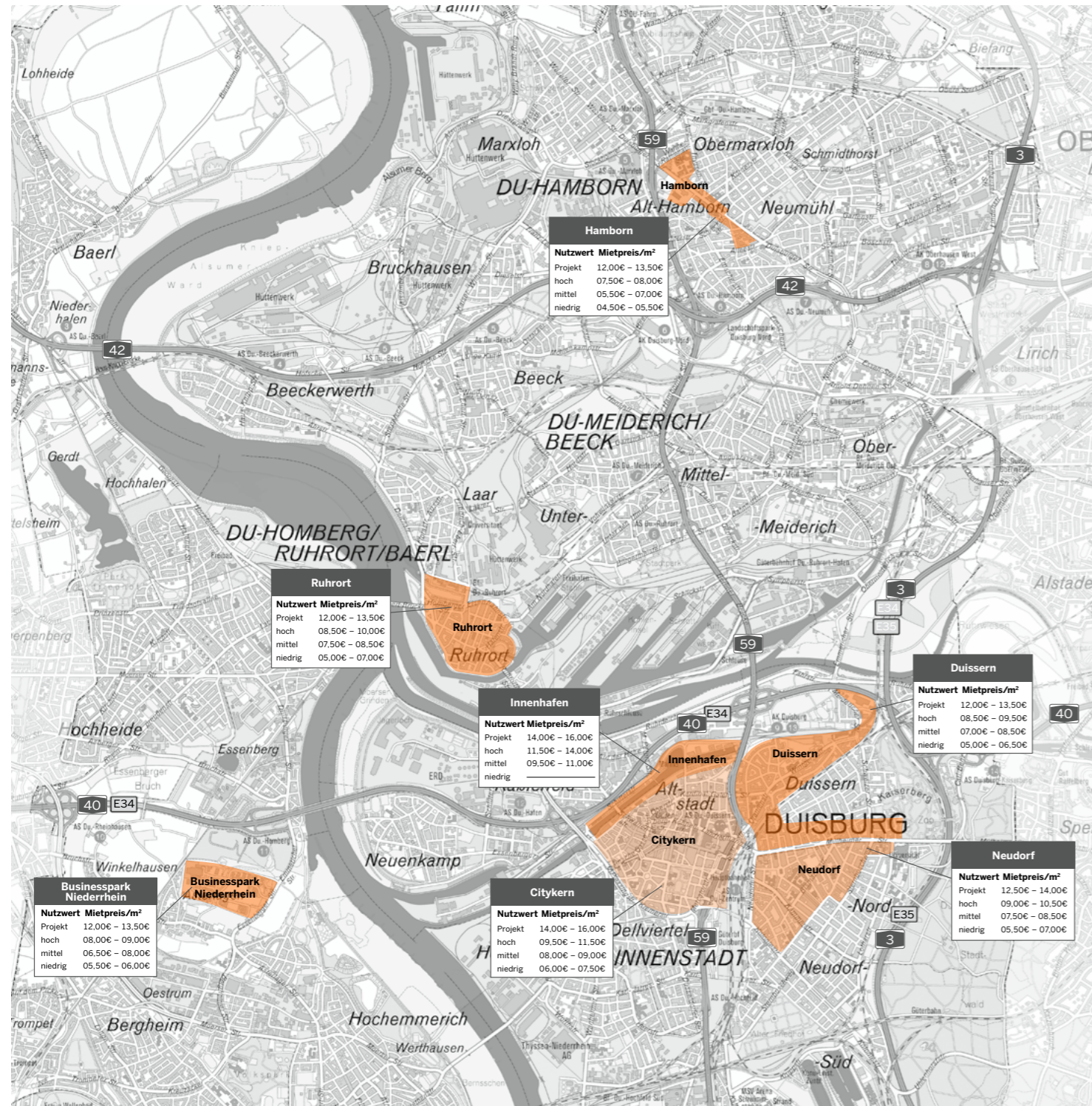
Büromarkt Duisburg auf einen Blick

MARKTDATEN

	2018	Vorjahr
Einwohner	*	502.000
Flächenbestand	2.181.000 m ²	2.173.000 m ²
Vermietungsleistung	46.000 m ²	50.500 m ²
Eigennutzer	6.000 m ²	4.500 m ²
Büroflächenumsatz	52.000 m ²	55.000 m ²
Leerstand	54.000 m ²	57.500 m ²
Leerstand in %	2,5 %	2,7 %
Davon Untermietangebote	0,2 %	0,6 %
Spitzenmiete	14,00 €/m ²	14,00 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	9,52 €/m ²	8,65 €/m ²
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	9,65 €/m ²	9,14 €/m ²
Neubaufertigstellungen	34.500 m ²	8.000 m ²
Davon noch im Markt verfügbar	240 m ²	0 m ²
Netto-Absorption	38.500 m ²	3.000 m ²

* Bis zum Redaktionsschluss nicht veröffentlicht

**MIETEN DER EINZELNEN
BÜROMARKTZONEN (AUSZUG)**



CUBION publiziert für alle relevanten Duisburger Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die Karte „Büromarkt Duisburg Lagen & Mieten 2018/2019“ können Sie kostenfrei unter www.cubion.de abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adresseingabefunktion.

**DUISBURGS TOP-5
VERMIETUNGEN IM
JAHR 2018:**

HANDELSKONZERN
Schifferstr. 92-100 (Five Boats)
rd. 5.600 m²

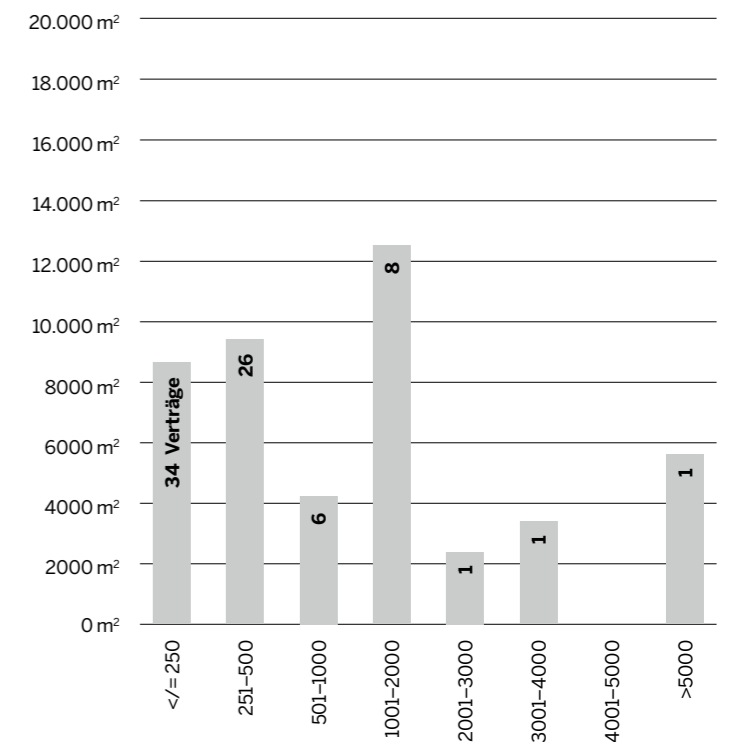
THYSSENKRUPP STEEL
Schifferstr. 22 (Kontorhaus)
rd. 3.400 m²

JOBCENTER DUISBURG
Baumstr. 40
rd. 2.200 m²

**KKH KAUFMÄNNISCHE
KRANKENKASSE**
Mülheimer Str. 72-74
rd. 2.000 m²

**LANDESAMT FÜR ZENTRALE
POLIZEILICHE DIENSTE**
Schifferstr. 30 (Welle30)
rd. 2.000 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ
NACH GRÖSSEN (m²)**

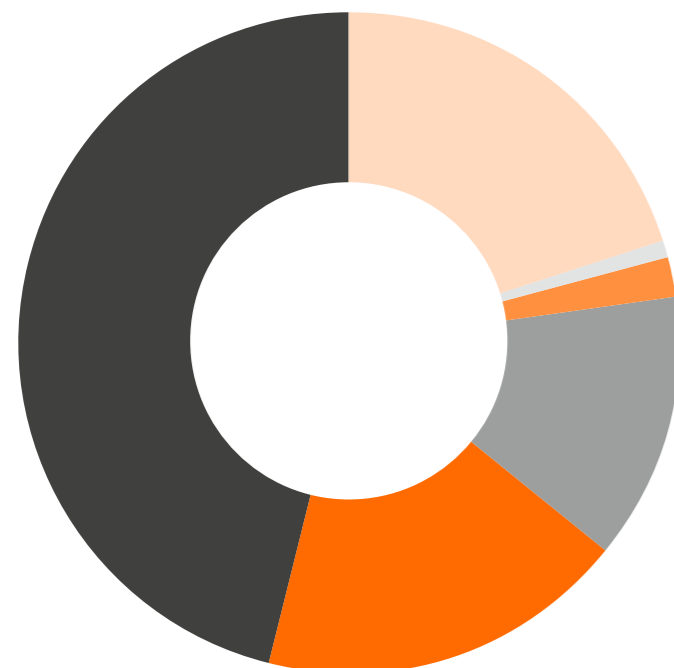


**MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE
NACH LAGEN**



- Citykern 26 %
- Innenhafen 27 %
- Neudorf 9 %
- Ruhrort 5 %
- Rheinhausen/Logport 5 %
- Sonstige 28 %

**VERMIETUNG
NACH BRANCHEN**



- Öffentliche Hand 20 %
- Finanzdienstleister 1 %
- EDV-IT-Telekommunikation 2 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 13 %
- Sonstige Dienstleistungen 18 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 46 %



**WUHANSTRASSE 1
(DUISBURG CENTRAL OFFICE)**
Eine Aurelis Projektentwicklung über rd. 12.000 m² (BGF)
Alleinvermietungsmandat CUBION



**SCHIFFERSTRASSE 92-100
(FIVE BOATS)**
CUBION vermietet 5.600 m² an
Handelsunternehmen

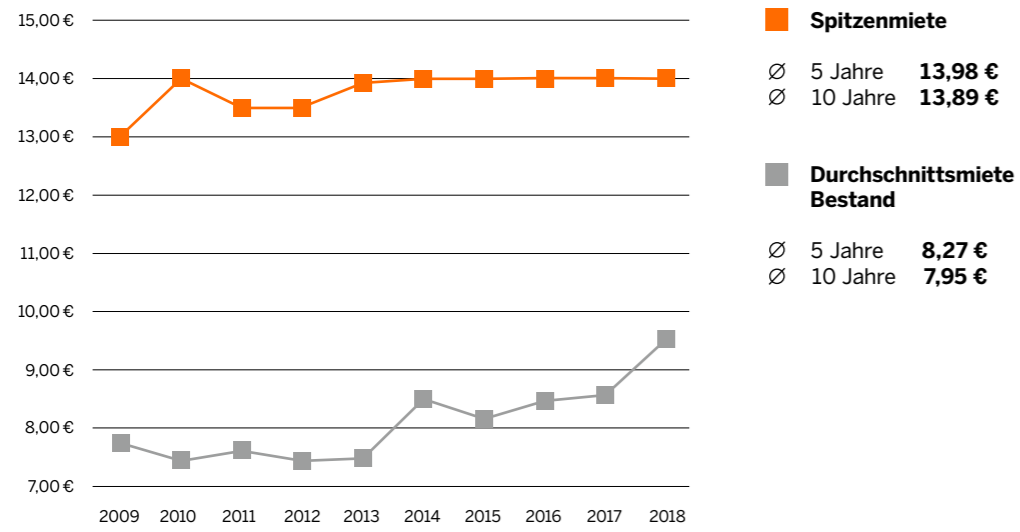


**SCHIFFERSTRASSE 22
(KONTORHAUS)**
thyssenkrupp Steel Europe
mietet rd. 3.400 m²

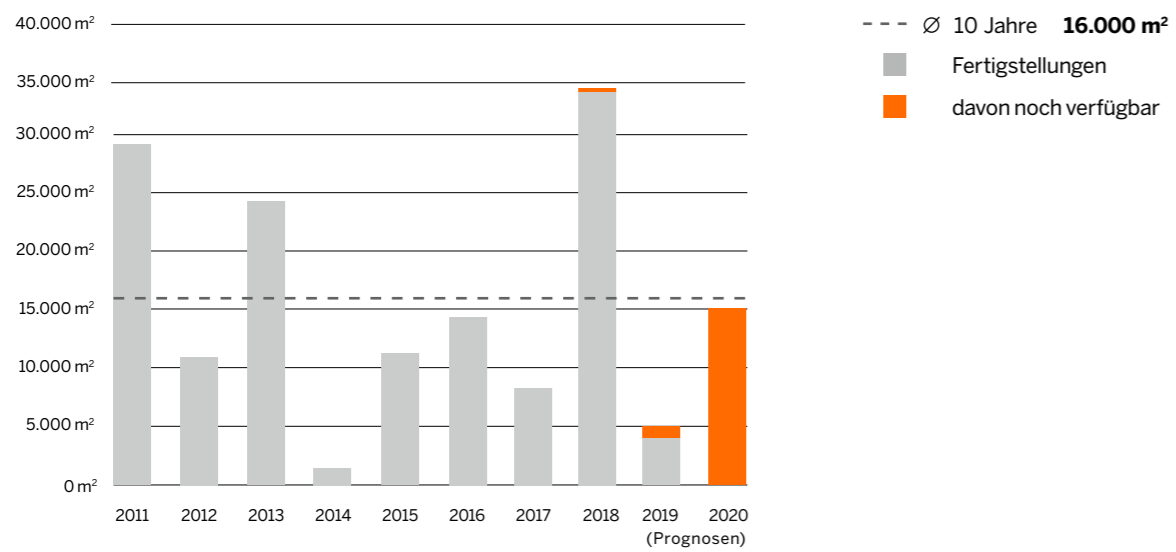


**KÖNIGSTRASSE 55 /
LANDFERMANNSTRASSE
(CITYPALAIS)**
CUBION vermittelt rd. 1.400 m² Bürofläche
an die Vössing Ingenieurgesellschaft

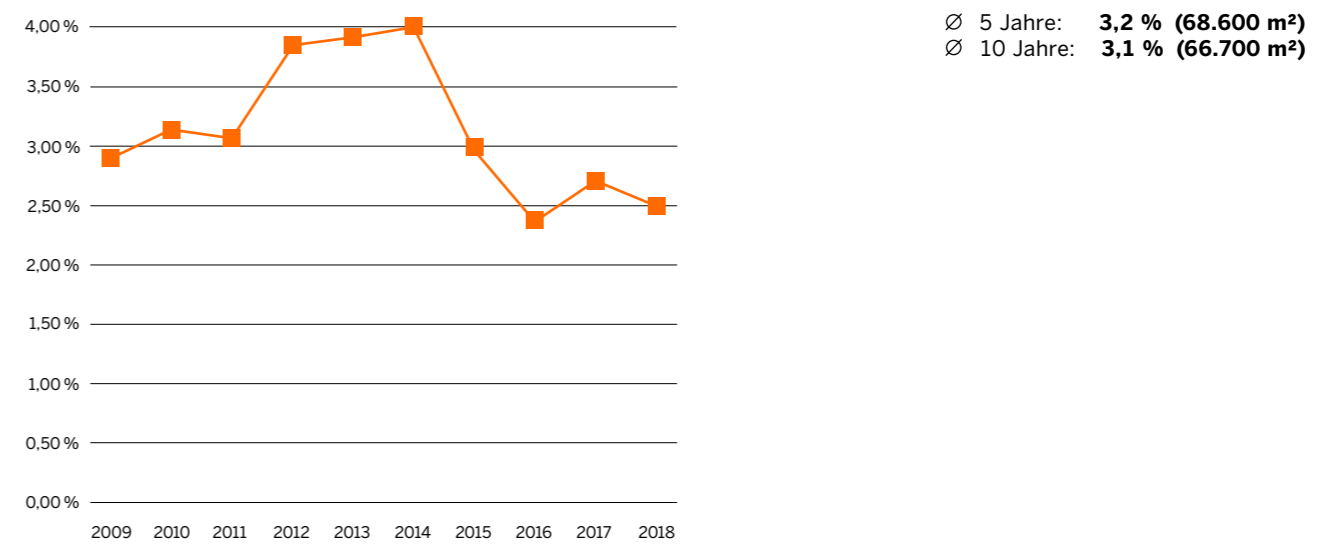
MIETPREISENTWICKLUNG



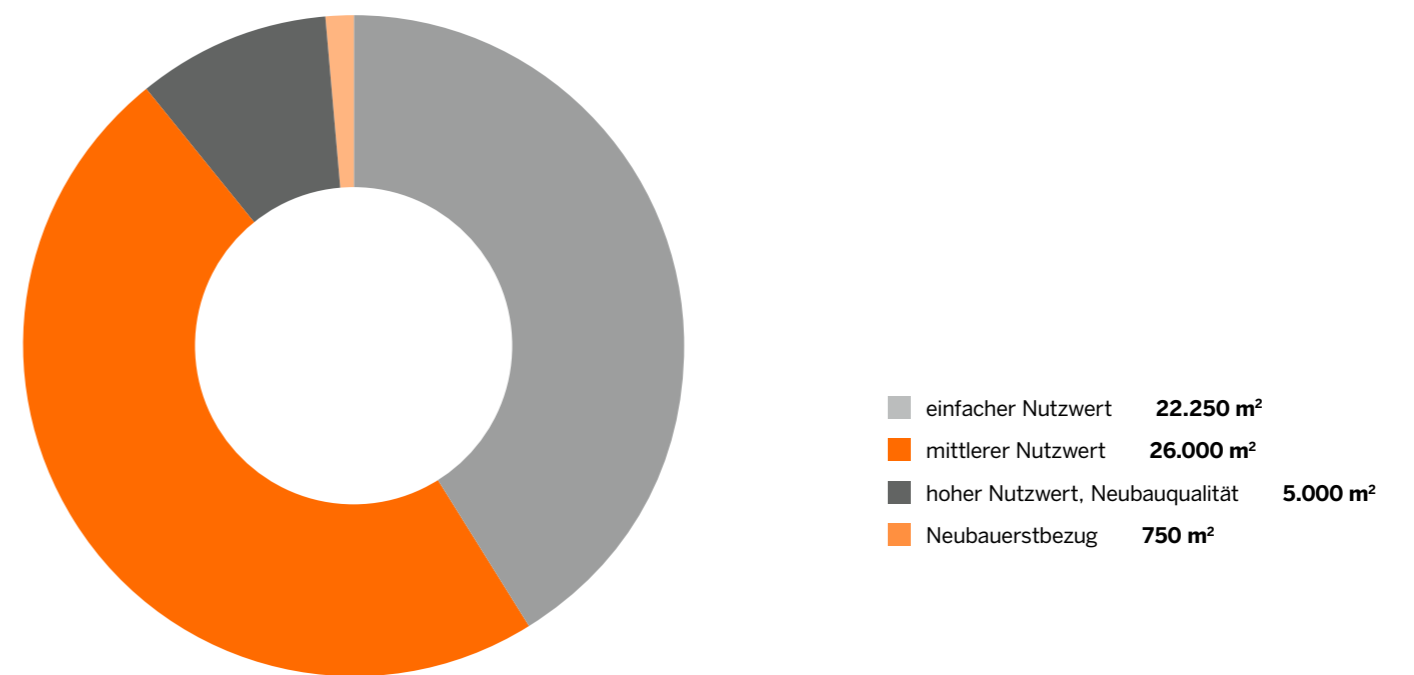
FERTIGSTELLUNGEN



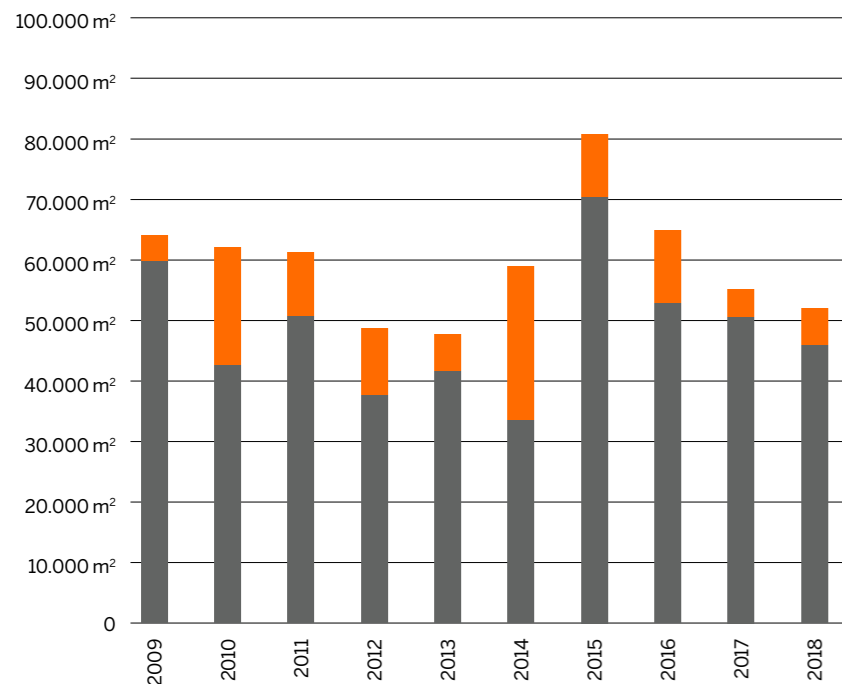
LEERSTAND



ANGEBOT NACH QUALITÄTEN



**VERMIETUNG
& FLÄCHENABSATZ**



■ Vermietungsleistung

∅ 5 Jahre: **49.900 m²**
 ∅ 10 Jahre: **51.150 m²**

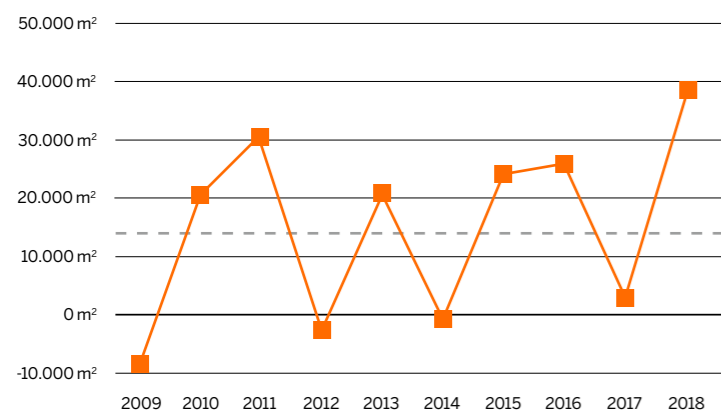
■ Eigennutzer

∅ 5 Jahre: **11.900 m²**
 ∅ 10 Jahre: **10.650 m²**

Flächenabsatz

∅ 5 Jahre: **61.800 m²**
 ∅ 10 Jahre: **61.800 m²**

NETTO-ABSORPTION



--- ∅ 10 Jahre **14.150 m²**

MARKT 2018 & AUSBLICK

FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt in Duisburg bleibt 2018 hinsichtlich Flächenumsatz und Vermietungsleistung unter seinen Ansprüchen. Der Flächenumsatz von rund 52.000 m² liegt um etwa 5 % unter dem Vorjahreswert. Der mittel- und langfristige Durchschnittswert wird um jeweils rund 16 % verfehlt. Die Vermietungsleistung erreicht mit 46.000 m² einen Wert, der etwa 8 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt liegt. In Anbetracht äußerst knapper Angebotsreserven ist das jedoch noch ein beachtliches Ergebnis. Die Eigennutzerquote liegt mit 12 % deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt, der in Duisburg bei 18 % notiert.

Den größten Mietvertrag des Jahres über rd. 5.600 m² vermittelte CUBION in den „Five Boats“ am Innenhafen, Schifferstraße 9–100, an ein führendes international tätiges Handelsunternehmen. Für den zweitgrößten Kontrakt zeichnet thyssenkrupp Steel verantwortlich. Der Stahlkonzern mietete ebenfalls am Innenhafen im Kontorhaus, Schifferstraße 22, rd. 3.400 m² Bürofläche. 2.200 m² belegte das Jobcenter Duisburg an der Baumstraße 40 in Homberg. Insgesamt registrierte CUBION-Research 77 relevante Mietverträge und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2017: 97 Verträge). Etwa 78 % aller Mietverträge betrafen dabei Flächen in einer Größenordnung von weniger als jeweils 500 m².

ANGEBOT & LEERSTAND

Die Duisburger Angebotsreserve bereitet weiterhin die größte Sorge. Die Leerstandquote sank von bereits niedrigen 2,7 % auf jetzt nur noch 2,5 %. Dies entspricht einem absoluten Wert von rund 54.000 m² verfügbarer Bürofläche und damit in etwa dem durchschnittlichen Flächenumsatz eines Jahres.

34.500 m² Bürofläche wurden 2018 neu fertig gestellt, von denen aber nur noch eine Restfläche von 240 m² verfügbar ist. Für 2019 wird ein äußerst geringes Fertigstellungsvolumen von nur 5.000 m² Bürofläche erwartet. Hiervon sind noch 1.000 m² vakant, jedoch bereits in ernsthafter Vertragsverhandlung.

MIETEN

Die realisierte Spitzenmiete liegt in Duisburg unverändert um 14,00 €/m² und wird in neuwertigen Objekten in der präferierten Büromarktzone Innenhafen erreicht. Der Flächenmangel, die hohe Qualität aktueller Projekte und das gestiegene Baupreinsniveau führen jedoch dazu, dass die erzielbare Spitzenmiete für Neubauprojekte diesen Wert zukünftig übersteigen wird.

Die Durchschnittsmiete im Bestand (ohne Vermietungen in Neubauten) liegt am Jahresende 2018 bei 9,52 €/m² und damit 10 % über dem vergleichbaren Wert aus 2017. Der Angebotsengpass ist nun anhand steigender Bestandsmieten messbar. Unter Hinzurechnung der Abschlüsse in Neubauten ergibt sich eine Durchschnittsmiete in Höhe von rund 9,65 €/m².

AUSBLICK

Die zunehmende Herausforderung 2019 bleibt es, den kurzfristig orientierten Nachfragern überhaupt geeignete Flächen in Duisburg anbieten zu können. Im abgelaufenen Jahr musste Duisburg erste Unternehmen in Richtung Düsseldorf-Nord abwandern lassen, da passende Flächen nicht zu finden waren. Ähnliches ist für 2019 zu befürchten. Die Leerstandquote wird weiter sinken und vermutlich einen Wert unter 2 % erreichen. Somit entstehen problematische Verhältnisse, wie sie in Duisburg zuletzt um die Jahrtausendwende herrschten.

PROGNOSE 2019

- 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 m² 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 Euro/m²/mtl. bei einer mietfreien Zeit von 12 Monaten und einem 5-Jahres-Vertrag werden mit 11,29 Euro/m²/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 MFG“ ausgewiesen.

NETTO-ABSORPTION

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

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

(Vereinfachtes Beispiel: Kunde A zieht von Gebäude 1 in Gebäude 2 und vergrößert seine Fläche von 1.000 auf 2.500 m². Der Flächenumsatz beträgt 2.500 m², die Netto-Absorption lediglich 1.500 m²)

QUELLENANGABEN/BILDNACHWEIS

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

Fotos/Grafiken/Daten:

Titel: nuchao/AdobeStock

S. 4/5: marcellini GmbH

S. 14/15: chrisko82/photocase.de

S. 20, oben: justhavealook/iStock

S. 33 oben: GEG German Estate Group AG // Foto: Philip Kistner

S. 33 unten: DIAG Verwaltungsgesellschaft mbH

S. 43 oben links: Aurelis Real Estate

S. 43 oben rechts: aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH

S. 43 mitte links: marcellini GmbH

S. 53 oben rechts: Harpen Unternehmensgruppe, Dortmund

S. 53 unten rechts: Landmarken AG | RKW Architektur +

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

S. 63 mitte rechts: Mono Asset Management GmbH

Alle Kartenausschnitte/Kartengrundlage: Regionalverband Ruhr – RVR

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
www.cubion.de



Exklusiver Partner der

Napallo group

