

# BÜROMARKT RUHRGEBIET 2020/2021 BOCHUM DORTMUND DUISBURG ESSEN



**MOTTO 2021:  
DEN WANDEL  
GESTALTEN.**



# ALLER GUTEN DINGE SIND DREI.\*

**FRANK M. LICHTENHELD**  
Vorstand

**MARKUS BÜCHTE**  
Vorstand

**STEFAN ORTS**  
Vorstand

\* Frank M. Lichtenheld ergänzt seit dem 01. Juli 2020 den Vorstand der CUBION Immobilien AG.

# LIEBE GESCHÄFTS- PARTNER UND FREUNDE UNSERES HAUSES,

Starke Partnerschaften bewähren sich besonders in stürmischen Zeiten.

das bisher stürmischste Geschäftsjahr unseres Unternehmens liegt hinter uns. Die wichtigste Erkenntnis aus dem Krisenjahr 2020 ist die, dass unser Boot offensichtlich wetterfest ist. Wir sind vergleichsweise gut durch die schwierige Zeit gekommen und hoffen, dass es Ihnen ebenso ergangen ist.



Die Flächenumsätze brachen im Vorjahresvergleich auch in den Büromärkten des Ruhrgebietes teils drastisch ein. Der Trumpf der kleineren Teilmärkte, nämlich die hohe Kontinuität ohne große spekulative Einflüsse, wirkte sich stabilisierend auf den Gesamtmarkt aus. So verzeichnete die Metropole Ruhr insgesamt „nur“ einen Umsatzrückgang von rund minus 15 %, während die Top-7 Bürohochburgen in Deutschland Rückgänge von 27 % bis zu 48 % hinnehmen mussten. In Duisburg wurde sogar ein Umsatzplus von 15 % erzielt. Sicher spielte hier der Zufall ein wenig mit, dennoch ist das ein Lichtblick, den wir nicht unerwähnt lassen möchten.

Insgesamt schauen wir optimistisch in die Zukunft und möchten deshalb an dieser Stelle die positiven Aspekte des vergangenen Jahres herausstellen: Mit Professor Hans-Peter Noll konnten wir einen der herausragenden Immobilienköpfe der Region für unseren Aufsichtsratsvorsitz gewinnen. Professor Noll folgte auf Frank M. Lichtenheld, der vom Aufsichtsrat ins operative Geschäft wechselte und nun unseren Vorstand ergänzt. Kurzarbeit konnten wir vermeiden und haben unser Team sogar noch vergrößert. Das Wichtigste aber ist, dass wir bis heute alle gesund geblieben sind. Auch markante Vermarktungs-

erfolge konnten wir in der Krise mit unseren Kunden feiern. Als Beispiele seien die Anmietung von knapp 6.700 Quadratmeter Bürofläche durch Vanderlande Industries in Dortmund und der Verkauf einer Skyline-Büroimmobilie in Essen genannt.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren gewissenhaft recherchierten Marktzahlen in diesem Bericht wieder eine Grundlage für gute Immobilienentscheidungen 2021 zu liefern. Seit mittlerweile 16 Jahren beobachten wir für Sie die Büromärkte. Mit unserem unschlagbaren Netzwerk im Ruhrgebiet sind wir gerade jetzt Ihr optimaler Partner für zielgerichtete und geräuscharme Transaktionen.

Ein herzliches Glückauf!

Stefan Orts  Frank M. Lichtenheld  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, Bewertung, Research, Corporate Finance, Healthcare, Investment-Management sowie Property- und Asset-Management.

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

Jedes Jahr bewegt die NAI apollo group erhebliche Transaktionsvolumina. Von den Einflüssen der Pandemie blieb selbstverständlich auch unser Netzwerk im vergangenen Jahr nicht verschont. Dennoch konnten wir immerhin über 285.000 Quadratmeter Bürofläche vermieten. Im Investment begleiteten wir 2020 An- und Verkäufe im Volumen von knapp einer Milliarde Euro.

## INTERNATIONAL VERNETZT

Die NAI apollo group ist Teil des übergeordneten internationalen Netzwerkes NAI Global. Mit mehr als 7.000 Immobilienspezialisten in über 400 Partnerbüros steht NAI Global seinen Kunden weltweit als kompetenter Ansprechpartner und Berater zur Seite.



■ Standorte der NAI apollo group

# WIR SIND VON HIER.



## CUBION

REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

### 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 in der Bürovermietung zum Marktführer im Ruhrgebiet entwickelt. Und wir arbeiten täglich mit Leidenschaft daran, es auch zu bleiben.

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

**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 16 Jahre ab – und das in einem konkurrenzlosen 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.

# EINE METROPOLE AUF DEM WEG NACH OBEN.

## DIE METROPOLE RUHR

Anzahl Städte und Gemeinden	:	53
Fläche	:	rd. 4.435 km <sup>2</sup>
Einwohner	:	rd. 5,11 Mio.
Beschäftigte	:	rd. 1,78 Mio.
im Bereich Dienstleistung	:	rd. 78 %



### DIE VIER GRÖSSTEN STÄDTE IM RUHRGEBIET

gemessen an der Einwohnerzahl

■ Essen	:	588.000
■ Dortmund	:	591.000
■ Duisburg	:	503.000
■ Bochum	:	365.000

### 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 SE	:	Essen
Deichmann-Gruppe	:	Essen
E.ON SE	:	Essen
Evonik Industries AG	:	Essen
Franz Haniel & Cie. GmbH	:	Duisburg
Hochtief AG	:	Essen
Klöckner & Co. SE	:	Duisburg
MEDION AG	:	Essen
Noweda eG	:	Essen
Remondis SE & Co. KG	:	Lünen
Rhenus SE	:	Holzwickede
RWE AG	:	Essen
Schenker AG	:	Essen
Steag GmbH	:	Essen
thyssenkrupp AG	:	Essen
Vonovia SE	:	Bochum

**WIR NEHMEN ES  
SPORTLICH:  
LAGE, FLÄCHE,  
ERFOLG.**

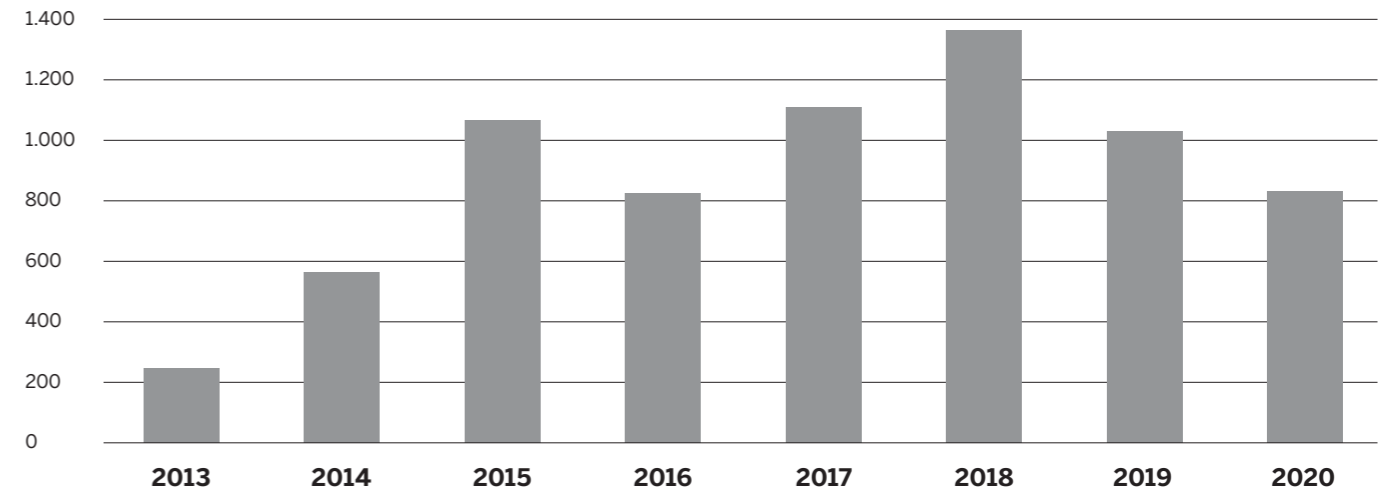




# BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET.

## TRANSAKTIONSVOLUMEN

Bürotransaktionsvolumen Ruhrgebiet (in Mio. €)



## TRANSAKTIONSVOLUMEN & RENDITE

Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet hat infolge der Corona-Krise im deutschlandweiten Vergleich nur einen leichten Dämpfer erfahren. So hat eine weiterhin hohe Nachfrage seitens der Investoren im Jahr 2020 zu einem Transaktionsvolumen von 830 Mio. Euro geführt. Dieses bewegt sich 18,6 % unterhalb des Vorjahresniveaus (2019: 1,02 Mrd. Euro). Im Fokus der Marktaktivitäten standen die großen Ruhrgebietsstädte Essen, Dortmund, Duisburg, aber auch Bochum. So sind auch hier die größten Transaktionen verortet. Genannt werden können der Verkauf der früheren Karstadt-Zentrale (Quattro) in Essen für einen dreistelligen Millionenbetrag an Signa, der Erwerb des Neubaus der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen in Duisburg durch REInvest oder auch der Verkauf des Silberkuhlsturms in Essen.

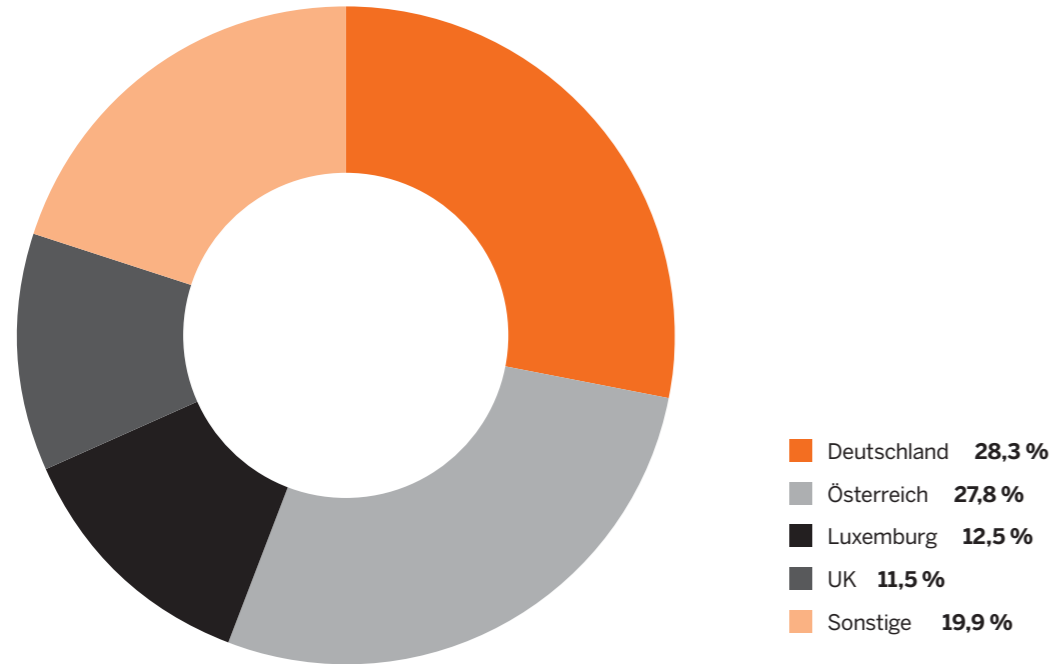
Die in 2020 registrierten Deals konnten teilweise neue Höchstpreise erzielen, weshalb auch die Renditen abermals auf breiter Front nachgaben. Dies ist durch die große Menge an Kapital, die im Markt ist, bei gleichzeitig begrenzter Produktverfügbarkeit befeuert worden. In Essen und Dortmund haben die Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2020 infolgedessen jeweils um 25 Basispunkte auf 3,95 % bzw. 4,00 % abgenommen.

## INVESTORENTYP & HERKUNFT

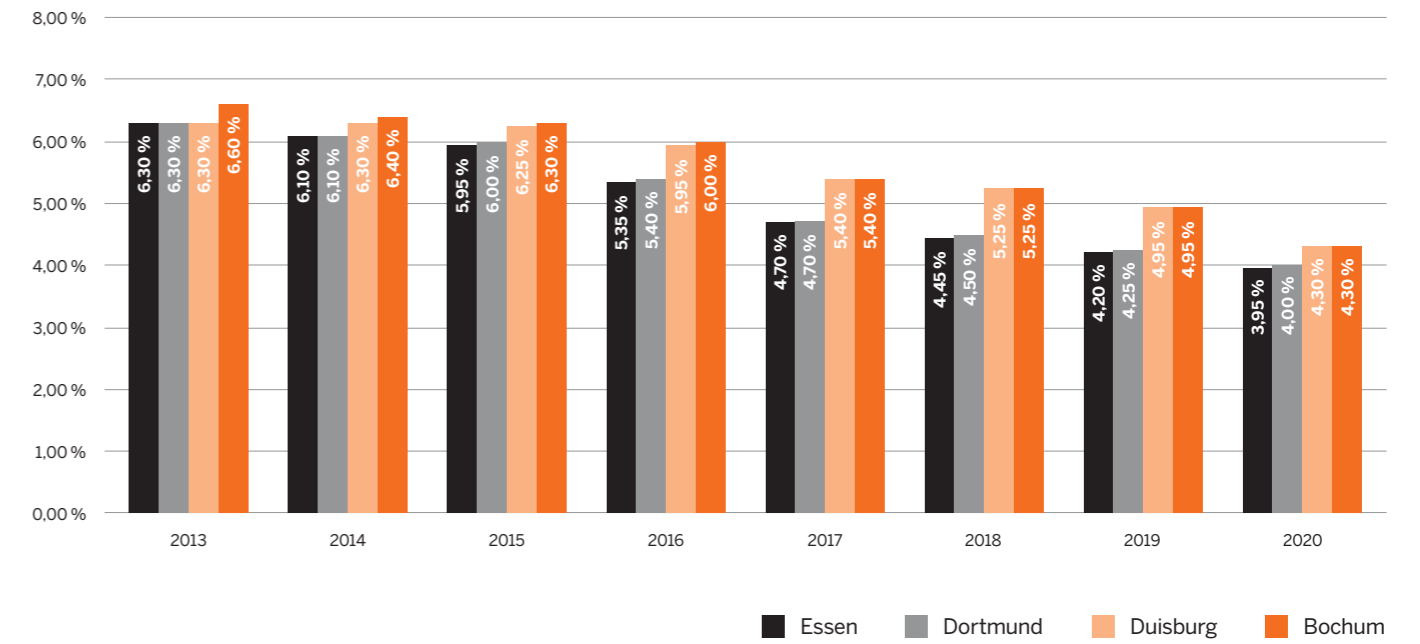
Zwar hat sich die Anzahl der Büroinvestments im Jahr 2020 gegenüber 2019 fast halbiert, jedoch sind hierbei einige größere Deals über die Bühne gelaufen. Diese haben den durchschnittlichen Preis pro Büroimmobilie von rund 16 Mio. Euro auf nun wieder 23 Mio. Euro ansteigen lassen. Da der größte Verkauf des Jahres durch die österreichische Signa erfolgte, hat sich das Bürotransaktionsvolumen im Ruhrgebiet zugunsten ausländischer Anleger verschoben. So ist deren Marktanteil von einem Drittel im Vorjahr auf nun über 70 % angestiegen. Unter den Investorentypen stehen „Immobilien-gesellschaften“, „offene Immobilienfonds/Spezialfonds“ sowie „Asset-/Fondsmanager“ hervor. Diese sind in Summe für insgesamt 640 Mio. Euro des investierten Kapitals verantwortlich.

Unverändert rangieren die Ruhrgebietsstädte unter den B-Märkten weit oben auf den Ankaufslisten der Investoren. In Abhängigkeit der Produktverfügbarkeit dürfte sich dies auch im neuen Jahr wieder in hohen Marktaktivitäten widerspiegeln, sodass zum aktuellen Zeitpunkt für 2021 ein Bürotransaktionsvolumen erneut im Bereich von 1,0 Mrd. Euro erwartet wird.

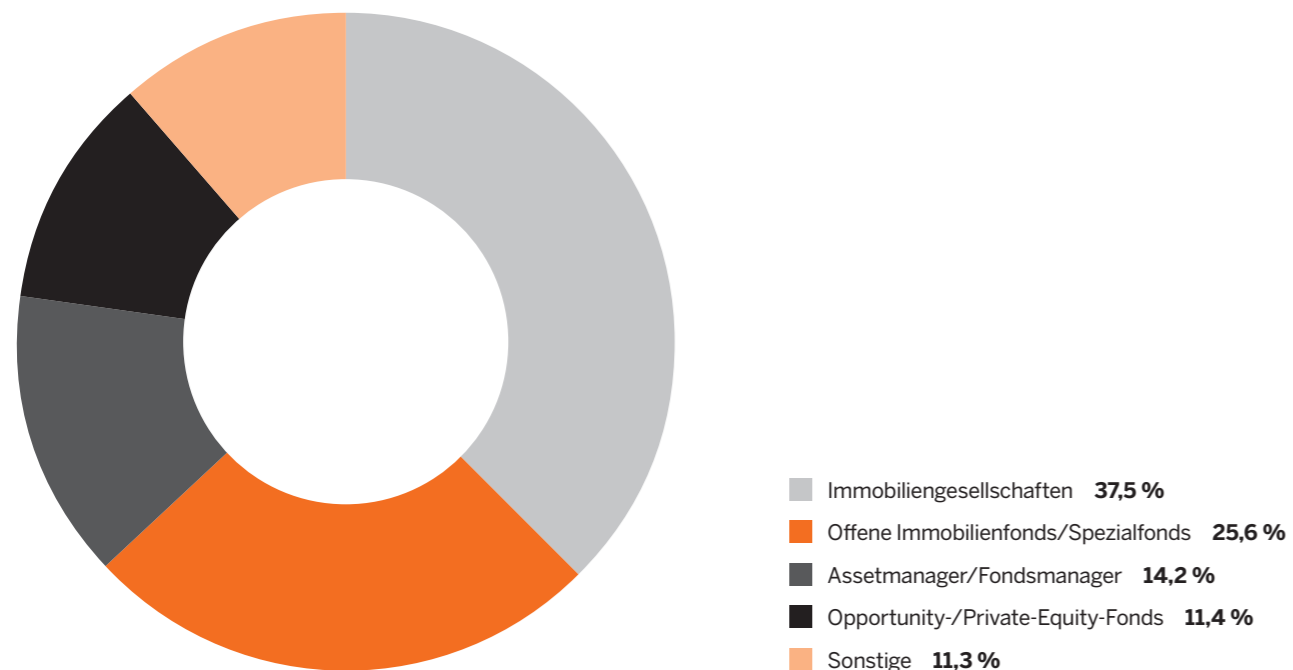
TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO  
NACH INVESTORENHERKUNFT



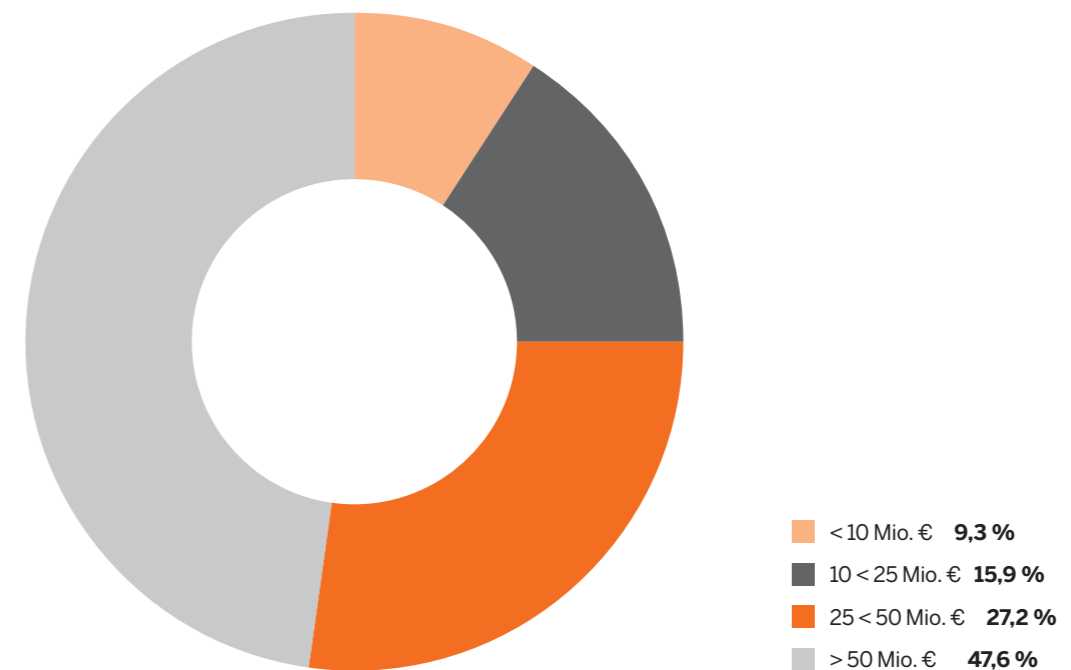
SPITZENRENDITE  
(Nettoanfangsrendite)



TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO  
NACH INVESTORENTYP



TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO  
NACH GRÖSSENKLASSEN



# TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2020



**ESSEN** Theodor-Althoff-Straße 2  
Käufer: SIGNA Gruppe  
Verkäufer: publity AG  
Objektgröße: ca. 100.000 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 200 Mio. EUR



**DUISBURG** Wuhanstraße (Quartier 1 - FHÖV Polizei)  
Käufer: REInvest  
Verkäufer: Aurelis  
Objektgröße: ca. 31.220 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: ca. 70 Mio. EUR



**DUISBURG** Landfermannstraße 6/Königstraße 53-55 (CityPalais)  
Käufer: Volksbank Braunschweig Wolfsburg (BraWo)  
Verkäufer: Hannover Leasing  
Objektgröße: ca. 38.000 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: ca. 110 Mio. EUR

# BEISPIELE CUBION- TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2020



**ESSEN** Skyline-Objekt  
VERTRAULICHE TRANSAKTION  
Größe: ca. 25.000 m<sup>2</sup>  
Kaufpreiscluster: 40–50 Mio. EUR

**DUISBURG** Mercatorstraße 74–78  
Käufer: DGC Immobilien GmbH  
Verkäufer: Privatperson  
Größe: 3.000 m<sup>2</sup>  
Kaufpreiscluster: < 5 Mio. EUR



**BOCHUM** Konrad-Zuse-Straße 3  
Käufer: Johannes Beese Vermietungs GmbH & Co. KG  
Verkäufer: Immira Grundstücksverwaltungs GmbH  
Größe: 1.000 m<sup>2</sup>  
Kaufpreiscluster: < 5 Mio. EUR

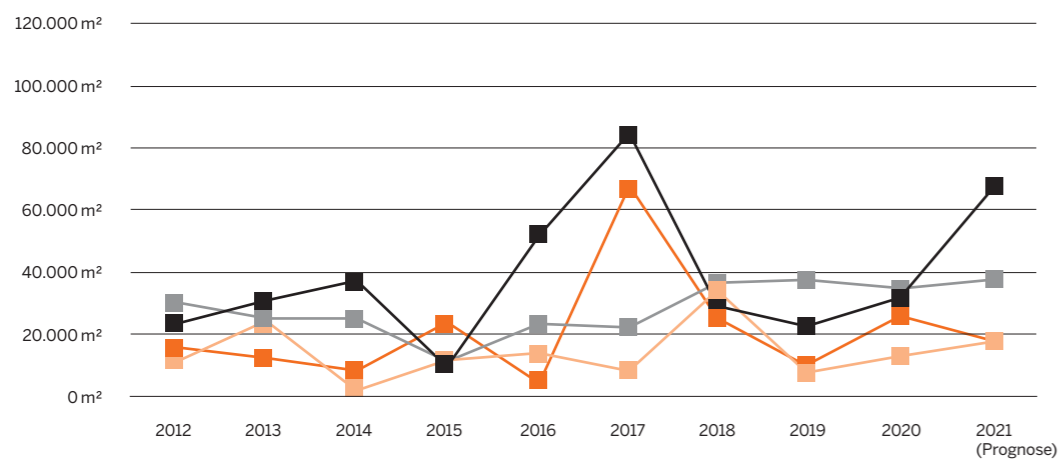


**OBERHAUSEN** Essener Straße 3–5 (TZU II+IV)  
Käufer: Gesellschaft der Volksbank Rhein Ruhr  
Verkäufer: TZU Management GmbH / talis Immobilien GmbH  
Größe: ca. 12.000 m<sup>2</sup>  
Kaufpreiscluster: 20–25 Mio. EUR

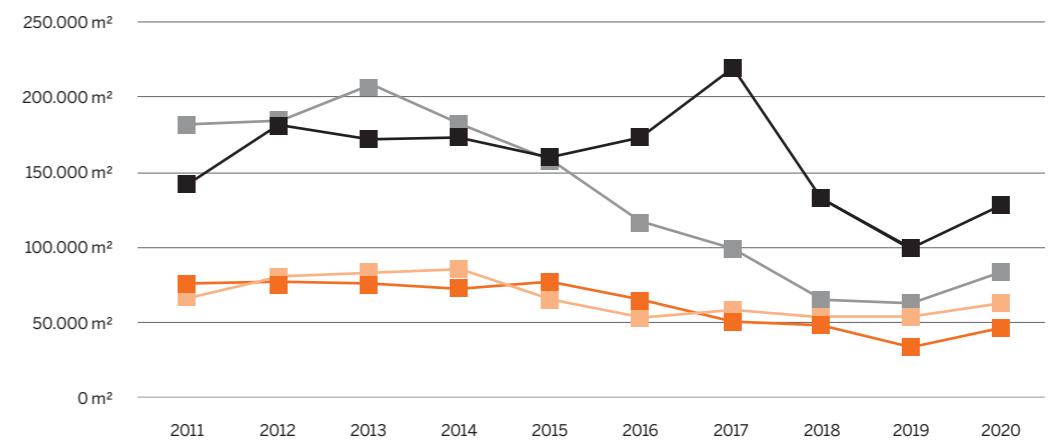
DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK –  
DIE STÄDTE IM VERGLEICH.

# BOCHUM DORTMUND DUISBURG ESSEN

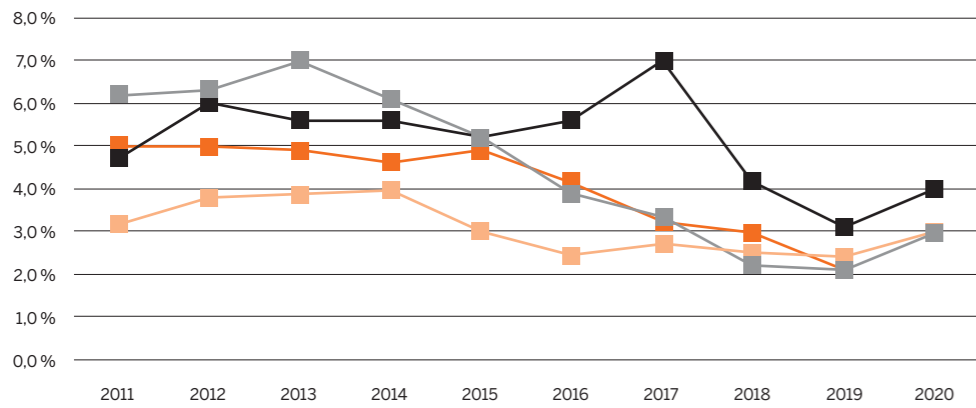
FERTIGSTELLUNGEN



ANGEBOTSRESERVE

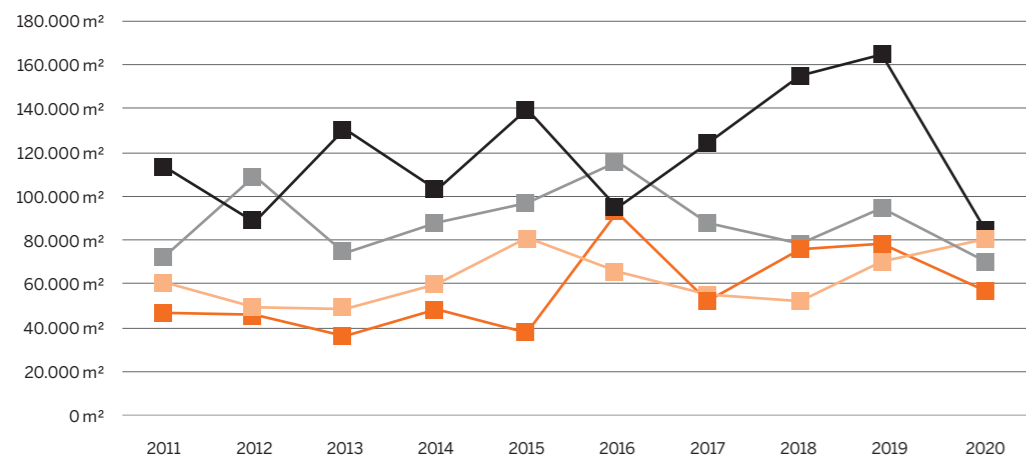


LEERSTANDSQUOTE



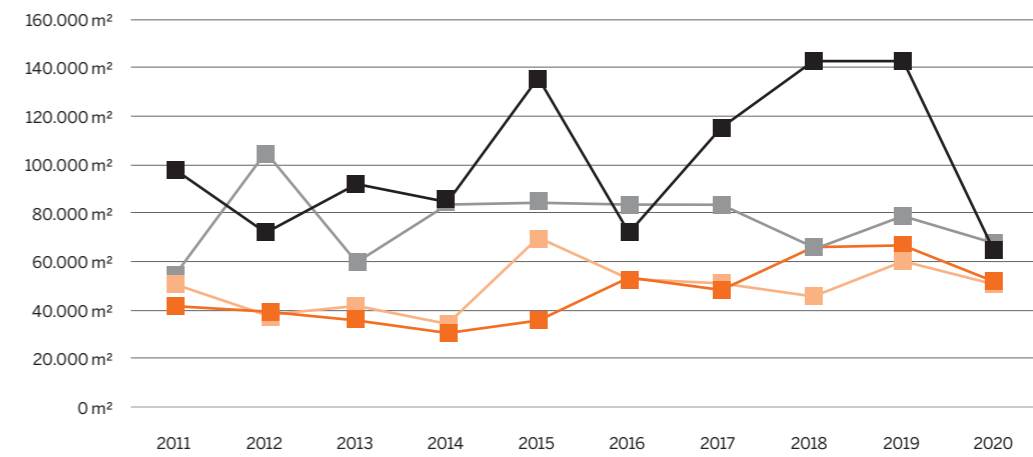
- Bochum
- Dortmund
- Duisburg
- Essen

BÜROFLÄCHENUMSATZ



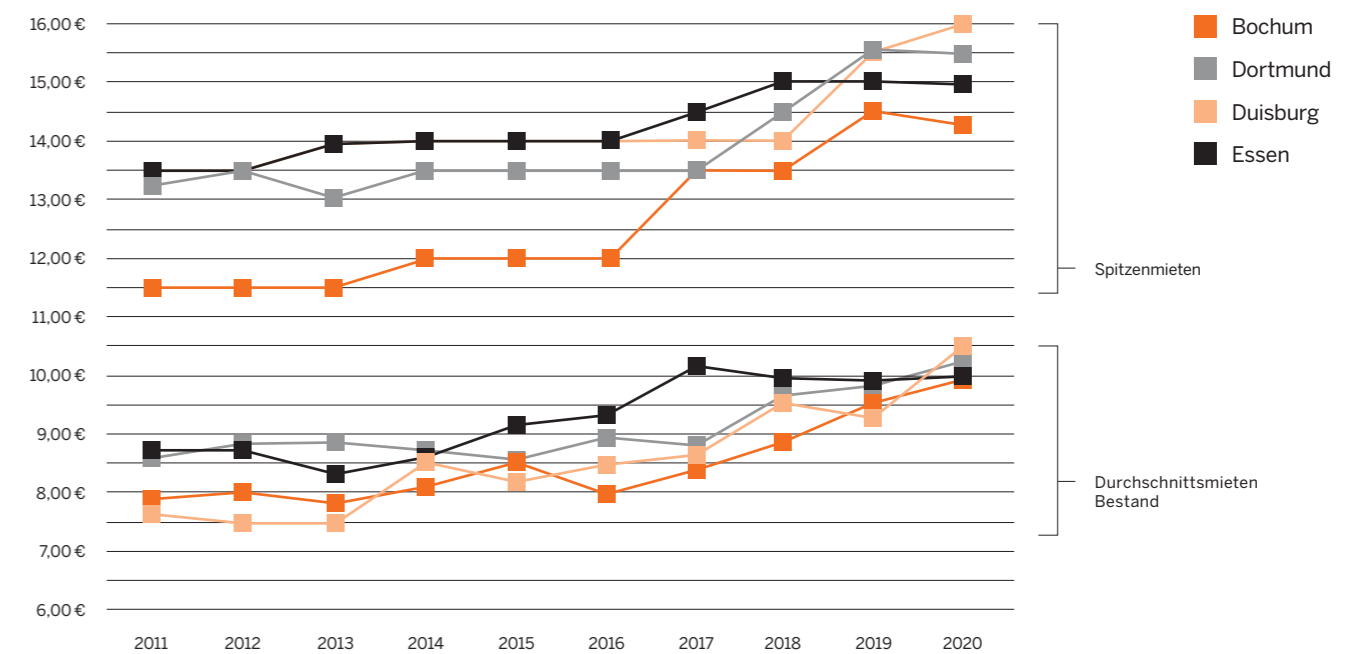
- Bochum
- Dortmund
- Duisburg
- Essen

VERMIETUNGSLEISTUNG



- Bochum
- Dortmund
- Duisburg
- Essen

MIETPREISENTWICKLUNG

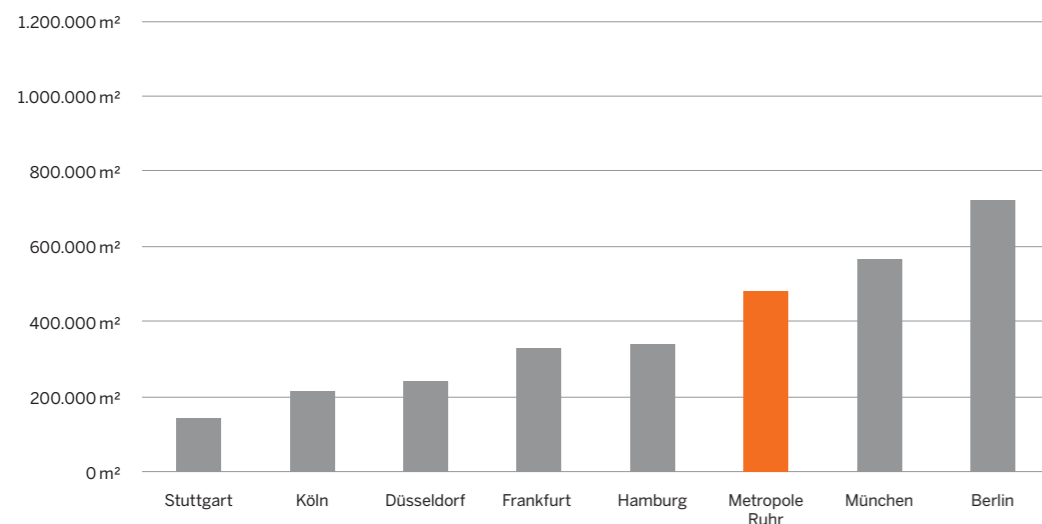


- Bochum
- Dortmund
- Duisburg
- Essen

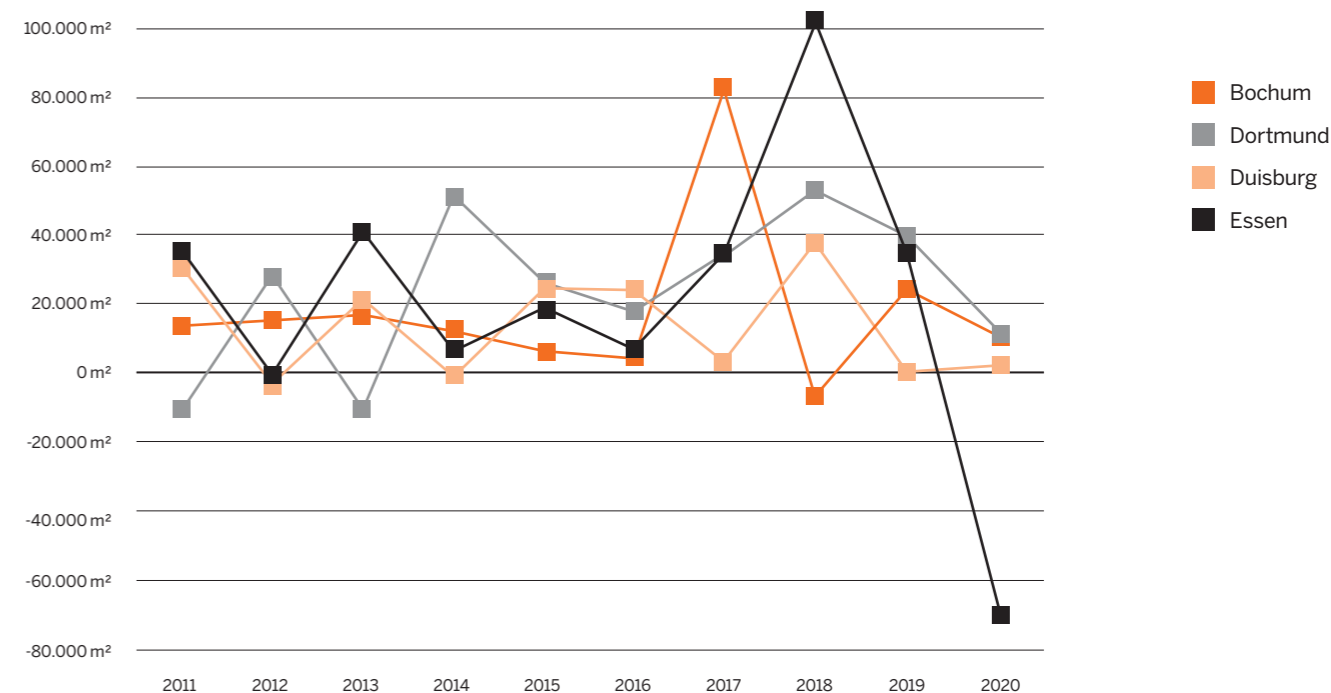
BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2020

	Flächenbestand	Flächenumsatz	Spitzenmiete (m²/mtl.)	Durchschnittsmiete (m²/mtl.)	Leerstandsquote	Spitzenrendite	Büroinvestmentvolumen (in Mio.)
BERLIN	19.100.000 m²	725.000 m²	40,50 €	28,10 €	2,3 %	2,60 %	5.670 €
HAMBURG	13.940.000 m²	338.000 m²	30,50 €	17,40 €	3,3 %	2,80 %	3.040 €
MÜNCHEN	20.720.000 m²	562.000 m²	39,50 €	21,40 €	3,4 %	2,65 %	3.070 €
FRANKFURT	11.423.000 m²	329.000 m²	46,00 €	22,80 €	7,1 %	2,80 %	5.080 €
STUTTGART	8.000.000 m²	145.000 m²	25,50 €	16,50 €	3,0 %	2,95 %	1.210 €
DÜSSELDORF	7.420.000 m²	239.000 m²	28,50 €	15,70 €	7,1 %	3,00 %	2.790 €
KÖLN	8.167.000 m²	215.000 m²	23,66 €	13,32 €	3,6 %	3,00 %	950 €
BOCHUM	1.644.000 m²	56.000 m²	14,30 €	12,13 €	2,8 %	4,30 %	830 € Ruhrgebiet insgesamt
DORTMUND	3.047.000 m²	70.500 m²	15,45 €	11,25 €	2,8 %	4,00 %	
DUISBURG	2.216.000 m²	80.500 m²	16,00 €	12,85 €	2,9 %	4,30 %	
ESSEN	3.221.500 m²	85.000 m²	14,90 €	10,01 €	4,0 %	3,95 %	

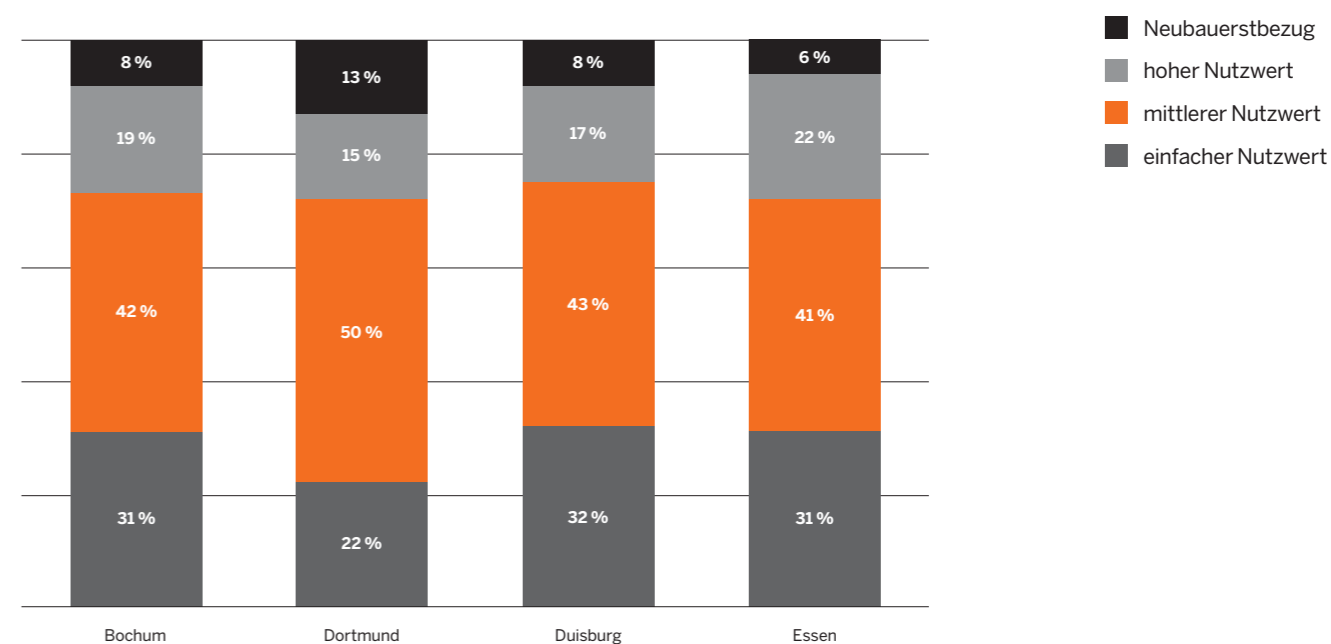
BÜROFLÄCHENABSATZ 2020



NETTO-ABSORPTION



QUALITÄTEN DES LEERSTANDS



# BO DO DU EU

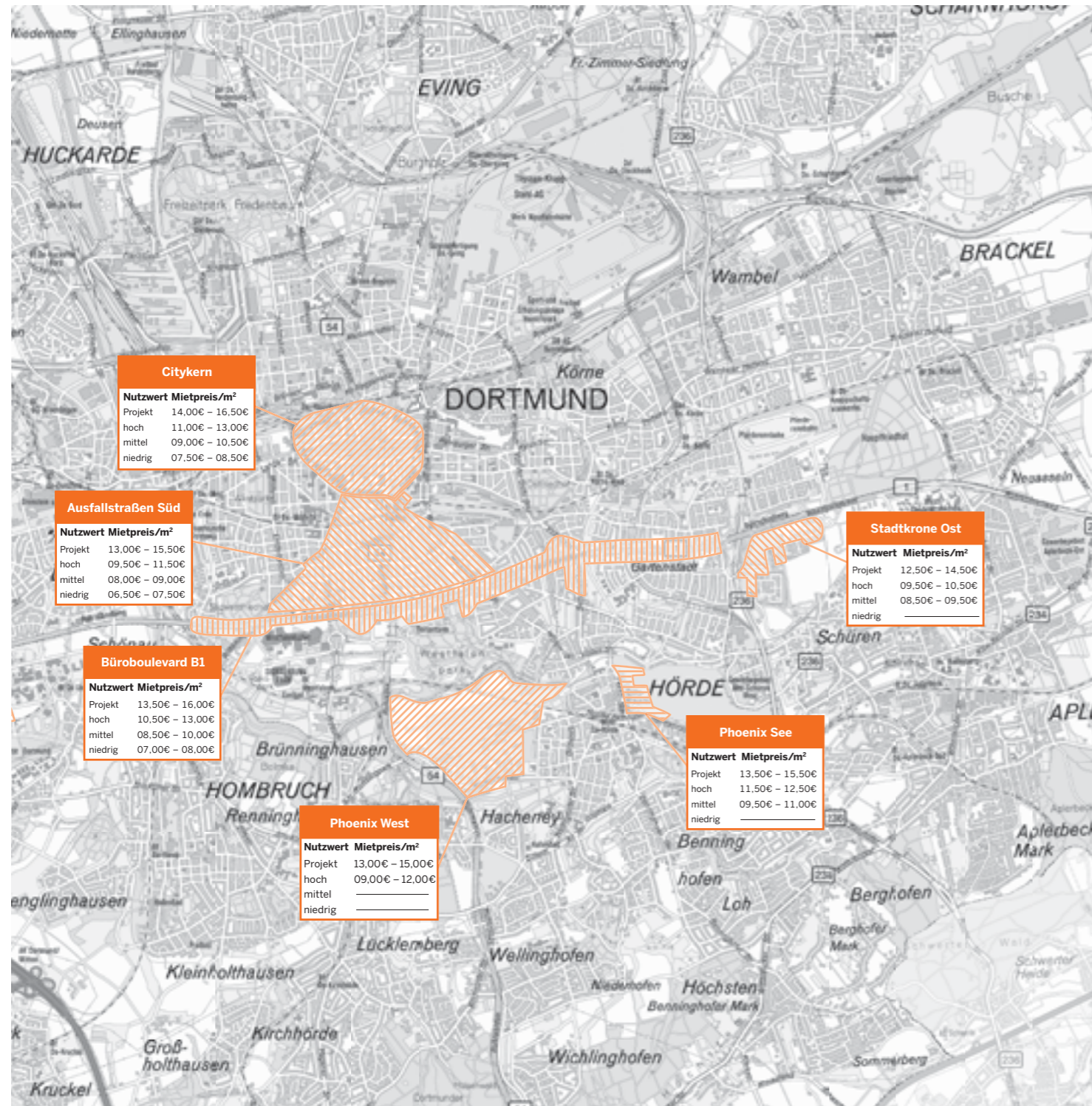
## DORTMUND

### Büromarkt Dortmund auf einen Blick

#### MARKTDATEN

	2020	Vorjahr
Flächenbestand (Jahresanfang) :	3.047.000 m <sup>2</sup>	3.011.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung :	67.500 m <sup>2</sup>	78.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer :	3.000 m <sup>2</sup>	16.000 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz :	70.500 m <sup>2</sup>	94.500 m <sup>2</sup>
Leerstand :	84.500 m <sup>2</sup>	63.000 m <sup>2</sup>
Leerstand in % :	2,8 %	2,1 %
Davon Untermietangebote :	0,1 %	0,1 %
Spitzenmiete (realisiert) :	15,45 €/m <sup>2</sup>	15,60 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar) :	16,50 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten :	10,25 €/m <sup>2</sup>	9,85 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten :	11,25 €/m <sup>2</sup>	11,13 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen :	35.000 m <sup>2</sup>	38.000 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar :	4.300 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption :	13.500 m <sup>2</sup>	40.000 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 2020/2021“ 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 2020:**

**HOCHSCHULE FÜR POLIZEI  
UND ÖFFENTLICHE VERWALTUNG**

Hiltropwall 4-12  
rd. 7.200 m<sup>2</sup>

**VANDERLANDE INDUSTRIES**

Brennaborstr. / Sebrathweg  
rd. 6.650 m<sup>2</sup>

**SWISSLOG**

Ezzestr. 4  
rd. 4.550 m<sup>2</sup>

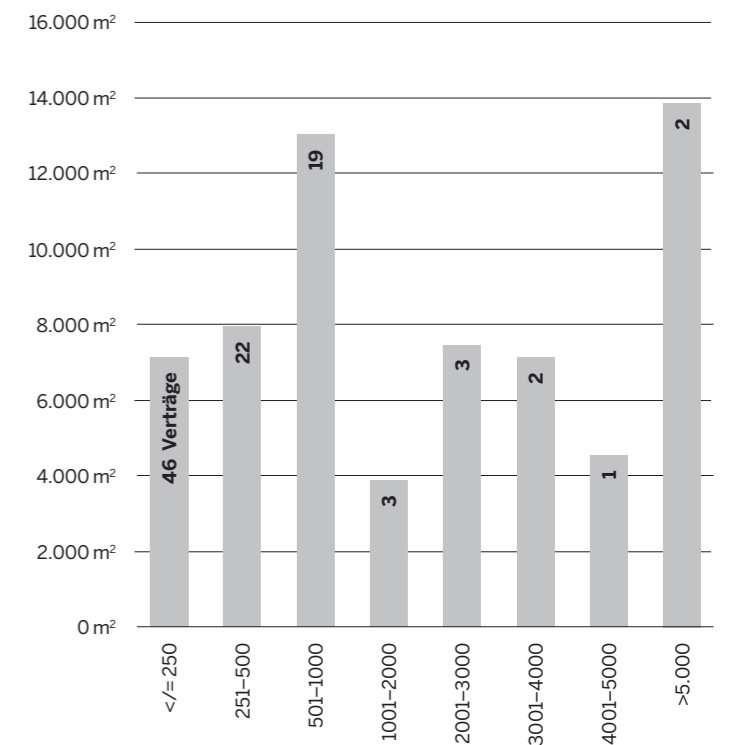
**TECHNISCHE UNIVERSITÄT  
DORTMUND**

Martin-Schmeißer-Weg 4-8  
rd. 3.650 m<sup>2</sup>

**DEUTSCHE BAHN (für DB Schenker)**

Florianstr. 3  
rd. 3.500 m<sup>2</sup>

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





VERMIETUNG  
NACH LAGEN



- Citykern 21 %
- Büroboulevard B1 7 %
- Ausfallstraßen Süd 5 %
- Technologiepark 19 %
- Stadtkrone Ost 5 %
- Phoenix See 11 %
- Sonstige Lagen 32 %

VERMIETUNG  
NACH BRANCHEN

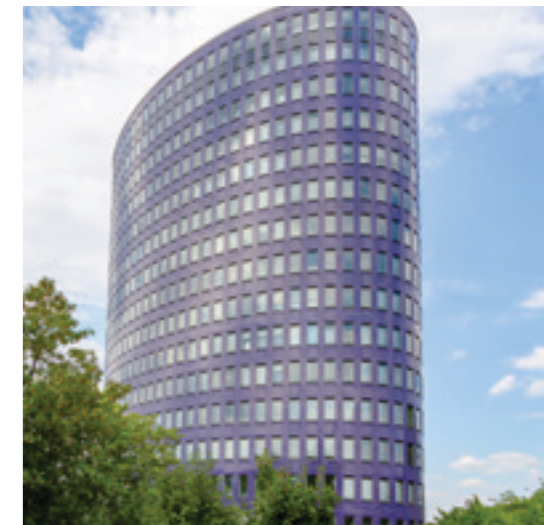


- Öffentliche Hand 26 %
- Finanzdienstleister 1 %
- Medien, Verlage 1 %
- EDV, IT, Telekommunikation 4 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 16 %
- Sonstige Dienstleistungen 13 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 39 %



**RHEINISCHE STRASSE 1**  
Alleinauftrag CUBION

**RUHRALLEE 9 (ELLIPSON)**  
CUBION vermittelt als Lead-Makler  
rd. 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche

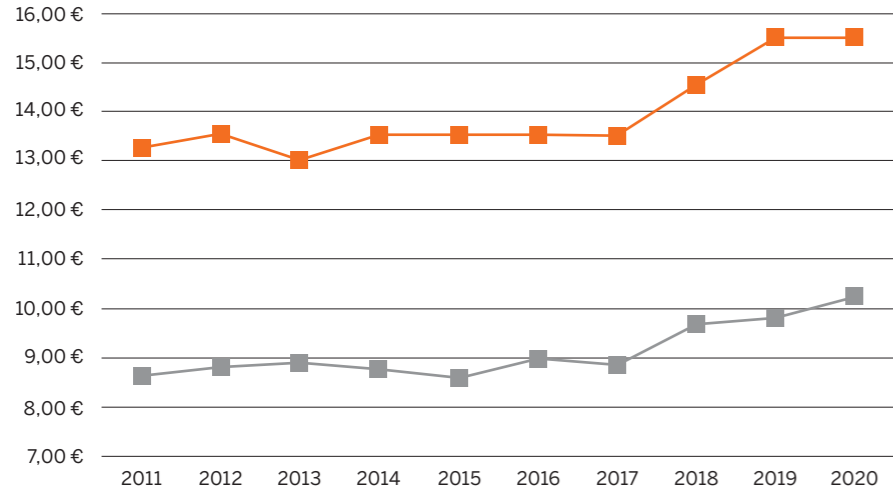


**SEBRATHWEG  
(BÜROQUARTIER SEBRATHWEG)**  
CUBION vermietet rd. 6.650 m<sup>2</sup> Bürofläche  
an Vanderlande Industries

**RHEINLANDDAMM  
(BÜROPARK AN DER KRONENBURG)**  
Alleinauftrag CUBION



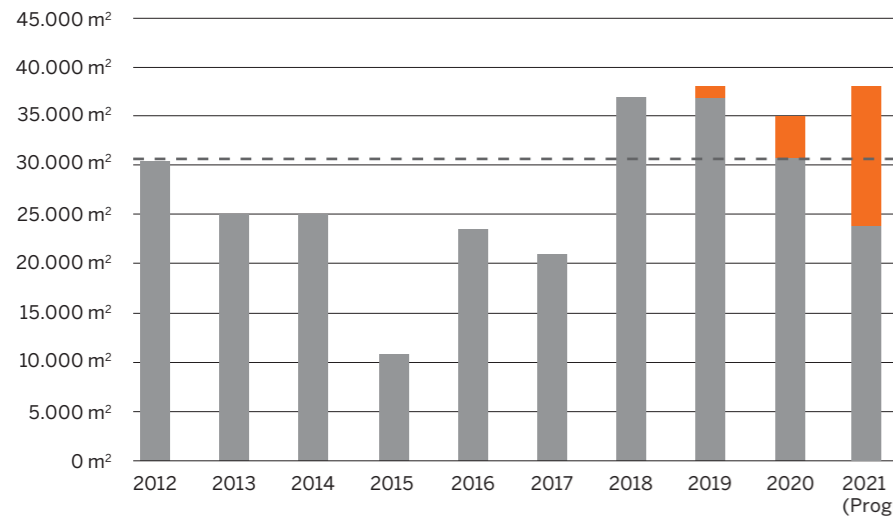
MIETPREISENTWICKLUNG



**Spitzenmiete (realisiert)**  
 Ø 5 Jahre **14,12 €**  
 Ø 10 Jahre **13,71 €**

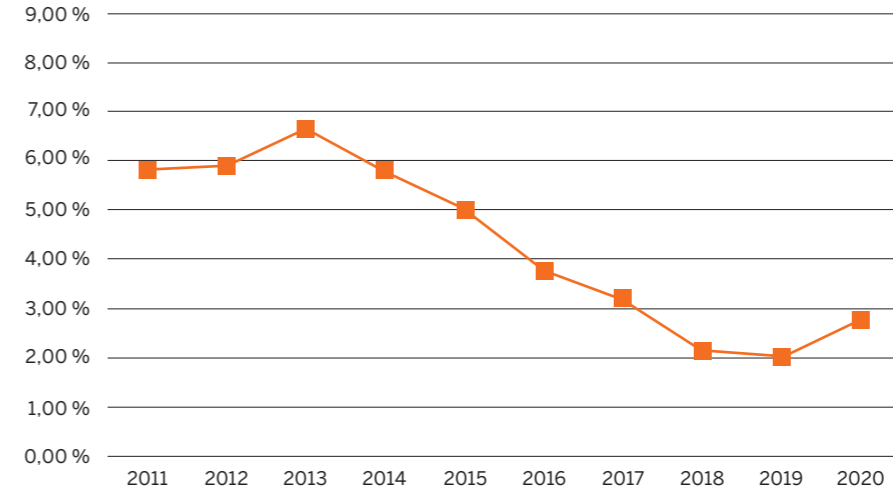
**Durchschnittsmiete Bestand**  
 Ø 5 Jahre **9,17 €**  
 Ø 10 Jahre **8,94 €**

FERTIGSTELLUNGEN



--- Ø 10 Jahre **30.500 m²**  
 ■ Fertigstellungen  
 ■ davon noch verfügbar

LEERSTANDSQUOTE



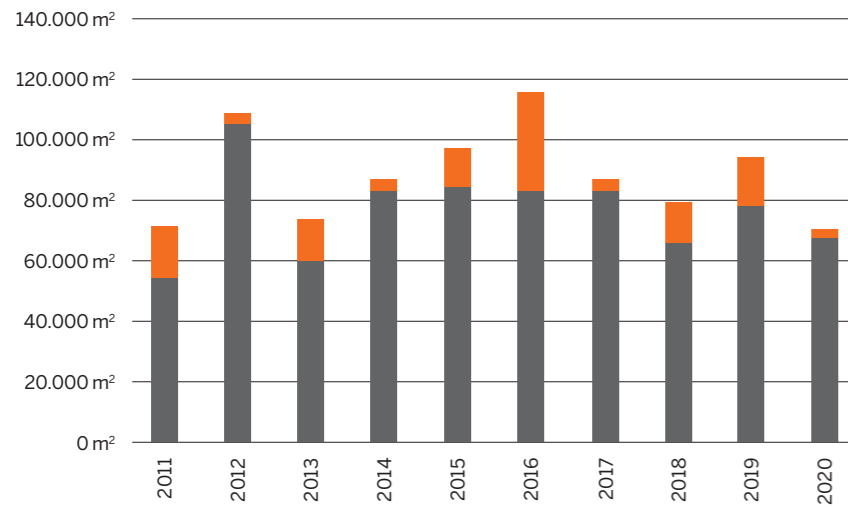
Ø 5 Jahre **3,4 % (100.900 m²)**  
 Ø 10 Jahre **4,9 % (143.900 m²)**

LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



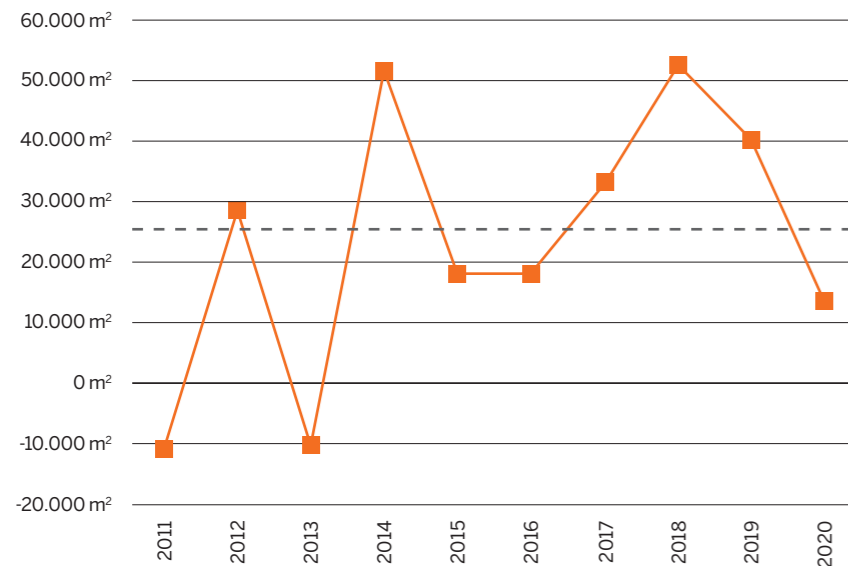
■ einfacher Nutzwert **19.000 m²**  
 ■ mittlerer Nutzwert **42.000 m²**  
 ■ hoher Nutzwert, Neubauqualität **12.500 m²**  
 ■ Neubauerstbezug **11.000 m²**

**VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ**



- **Eigennutzer**
- ∅ 5 Jahre: **16.000 m²**
- ∅ 10 Jahre: **13.500 m²**
  
- **Vermietungsleistung**
- ∅ 5 Jahre: **79.000 m²**
- ∅ 10 Jahre: **75.000 m²**
  
- Flächenabsatz**
- ∅ 5 Jahre: **95.000 m²**
- ∅ 10 Jahre: **88.500 m²**

**NETTO-ABSORPTION**



--- ∅ 10 Jahre **25.500 m²**

# MARKT 2020 & AUSBLICK

**FLÄCHENUMSATZ**

Auf dem Büromarkt in Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) konnte im Jahr 2020 ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von insgesamt 70.500 m² ermittelt werden. Dies entspricht nur etwa drei Viertel des Vorjahreswertes (Flächenumsatz 2019: 94.500 m²). Sicherlich hat Corona einen gewissen Anteil an diesem schwachen Ergebnis, aber größere Schwankungen sind in B-Märkten generell nichts Ungewöhnliches. Die Vermietungsleistung war beispielsweise 2018 ohne jeden pandemischen Einfluss noch etwas niedriger als 2020. Eher bemerkenswert ist der mit nur 3.000 m² historisch geringe Flächenumsatz durch Eigennutzer, was aber schwerlich mit der Pandemie in Verbindung zu bringen ist. Der langfristige jährliche Durchschnittswert liegt immerhin bei 13.500 m² zur Eigennutzung. Fast die Hälfte aller registrierten Mietverträge betraf Flächen jeweils unterhalb der 250 m²-Marke. Dennoch sind einige Großabschlüsse auch nach Ausbruch der Pandemie zu verzeichnen. Den größten Mietvertrag unterzeichnete der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW über rund 7.200 m² Bürofläche für die Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW. Den zweitgrößten Abschluss vermittelte CUBION für das Büroquartier Sebrathweg, bei dem Vanderlande Industries über 6.650 m² anmietete. In der Branchenauswertung liegen, wie im Vorjahr, die „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ vorne und repräsentieren mit rund 39 % einen erheblichen Anteil an der gesamten Vermietungsleistung.

**ANGEBOT & LEERSTAND**

Sechs Jahre in Folge ist die Leerstandsquote kontinuierlich von 7 % im Jahr 2013 auf nur noch 2,1 % zum Jahresende 2019 immer weiter abgeschmolzen. Nun hat sich die Angebotsreserve erstmals stabilisiert. Seit Jahresfrist hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenangebot um etwa 21.500 m² auf jetzt 84.500 m² wieder erhöht, was einer aktuellen Leerstandsquote von 2,8 % entspricht. 2020 wurden etwa 35.000 m² neue Bürofläche fertiggestellt. Von diesem Fertigstellungsvolumen stehen dem Vermietungsmarkt aktuell nur noch knapp 4.300 m² zur Verfügung.

**MIETEN**

Das Mietniveau in Dortmund ist in der Krise bislang absolut stabil geblieben. Dies war in Anbetracht des immer noch sehr geringen Flächenangebotes auch nicht anders zu erwarten. Im Gegenteil haben sich die Mieten im Durchschnitt sogar noch weiter erhöht. Die Durchschnittsmiete stieg von 11,13 €/m² im Jahr 2019 auf jetzt 11,25 €/m² zum Jahresende 2020. Die in 2020 realisierte Spitzenmiete liegt bei 15,45 €/m² und ist damit nur leicht um rund 1,0 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

**AUSBLICK**

Wie sich im abgelaufenen Jahr bereits abzeichnete, werden die massiven wirtschaftlichen Belastungen der Krise auch am Büromarkt Dortmund nicht spurlos vorübergehen. Eine Prognose in Bezug auf den erwarteten Gesamtflächenumsatz für 2021 ist kaum möglich. Die weitere Entwicklung der Pandemie ist immer noch unklar, wenngleich sich ein Licht am Ende des Tunnels abzeichnet. Viele Flächengesuche sind nur aufgeschoben, aber nicht aufgehoben, und es wird zu Nachholeffekten kommen. Ob diese sich aber schon in den Zahlen 2021 widerspiegeln werden, ist unsicher.

**PROGNOSE 2021**

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

# BO DO DU E

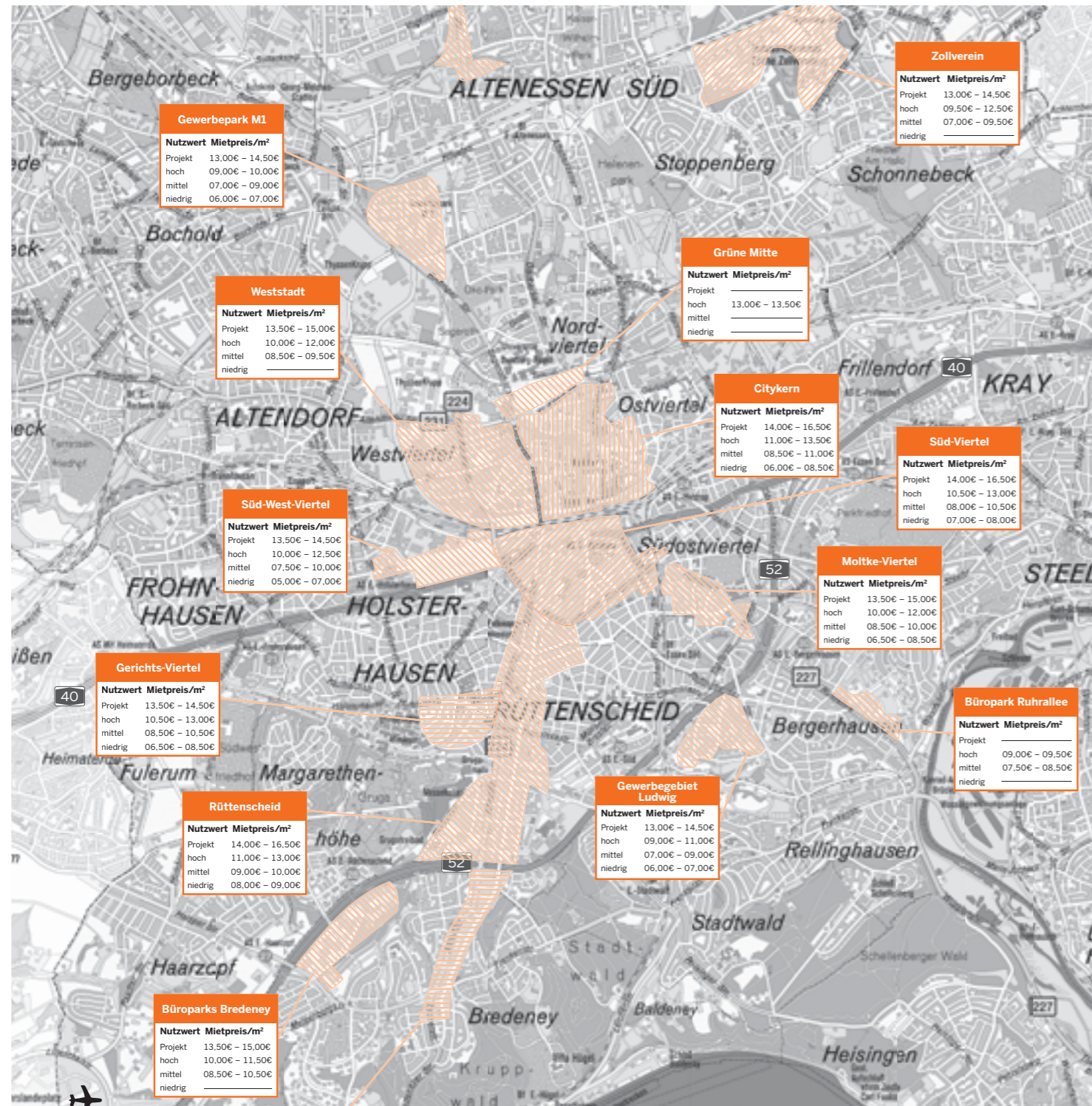
## ESSEN

### Büromarkt Essen auf einen Blick

#### MARKTDATEN

	2020	Vorjahr
Flächenbestand (Jahresanfang)	3.221.500 m <sup>2</sup>	3.220.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	64.000 m <sup>2</sup>	142.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	21.000 m <sup>2</sup>	22.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	85.000 m <sup>2</sup>	165.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	129.500 m <sup>2</sup>	100.000 m <sup>2</sup>
Leerstand in %	4,0 %	3,1 %
Davon Untermietangebote	0,6 %	0,1 %
Spitzenmiete (realisiert)	14,90 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	16,50 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	9,97 €/m <sup>2</sup>	9,92 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	10,01 €/m <sup>2</sup>	10,94 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	32.000 m <sup>2</sup>	23.000 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	3.400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	- 70.000 m <sup>2</sup>	35.500 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 2020/2021“ 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 2020:**

**1&1 VERSATEL** (Erweiterung)  
Bamlerstr. 1-5  
rd. 3.100 m<sup>2</sup>

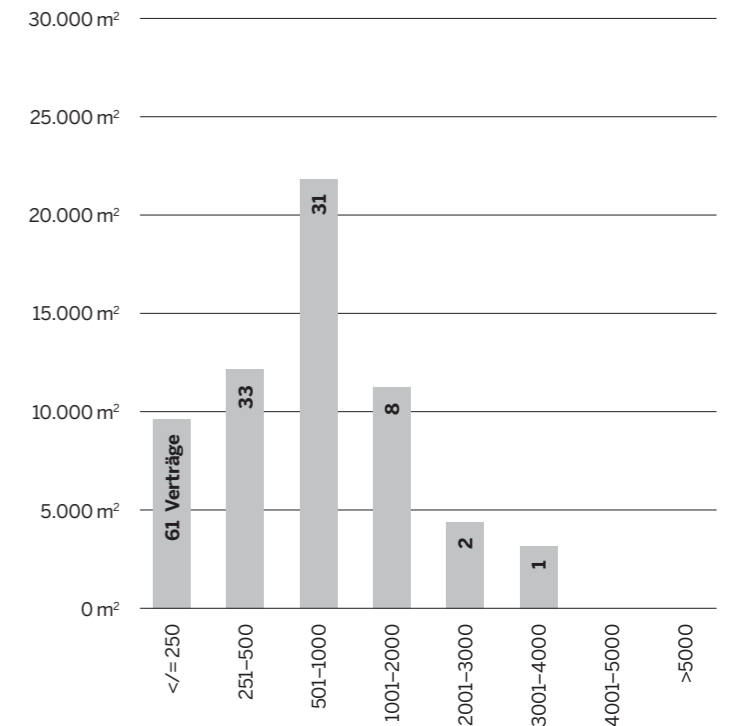
**DIE AUTOBAHN GMBH DES BUNDES**  
Hatzperstr. (Büropark Bredeneby)  
rd. 2.250 m<sup>2</sup>

**ENERGIEKONZERN**  
Schnabelstr. 1  
rd. 2.050 m<sup>2</sup>

**STADT ESSEN** (Ausländeramt)  
Cathostr. 5  
rd. 1.950 m<sup>2</sup>

**DAK-GESUNDHEIT**  
Hollestr. 7a  
rd. 1.650 m<sup>2</sup>

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



VERMIETUNG  
NACH LAGEN



- Citykern 14 %
- Südviertel 13 %
- Rüttenscheid 12 %
- Büroquartier Essen-Nord 8 %
- Gewerbegebiet Im Teelbruch 5 %
- Gewerbepark M1 6 %
- Weststadt 5 %
- Sonstige Lagen 37 %

VERMIETUNG  
NACH BRANCHEN



- Öffentliche Hand 13 %
- Finanzdienstleister 6 %
- EDV, IT, Telekommunikation 11 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 20 %
- Sonstige Dienstleistungen 22 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 28 %



**CATHOSTRASSE 5**  
CUBION vermittelt rd. 1.950 m<sup>2</sup> Bürofläche an die Stadt Essen



**LIMBECKER STRASSE 25**  
CUBION vermietet rd. 1.200 m<sup>2</sup> Praxisfläche an zahnmedizinisches Zentrum

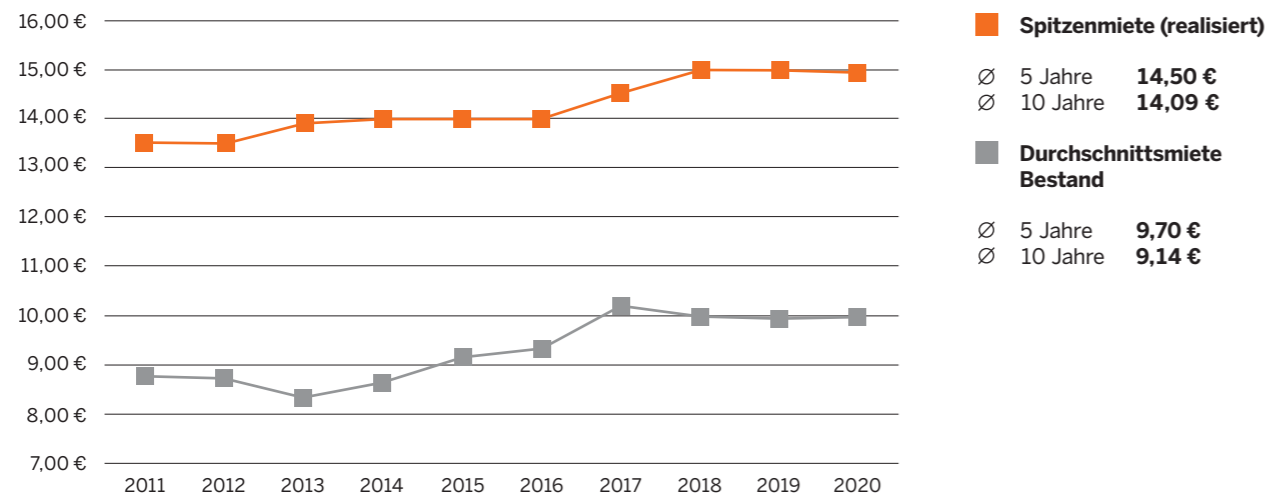


**ALFREDSTRASSE 220 (RÜTTENSCHIEDER TOR)**  
CUBION vermietet rd. 1.900 m<sup>2</sup> Bürofläche an Unternehmensberatung und Wirtschaftsprüfer

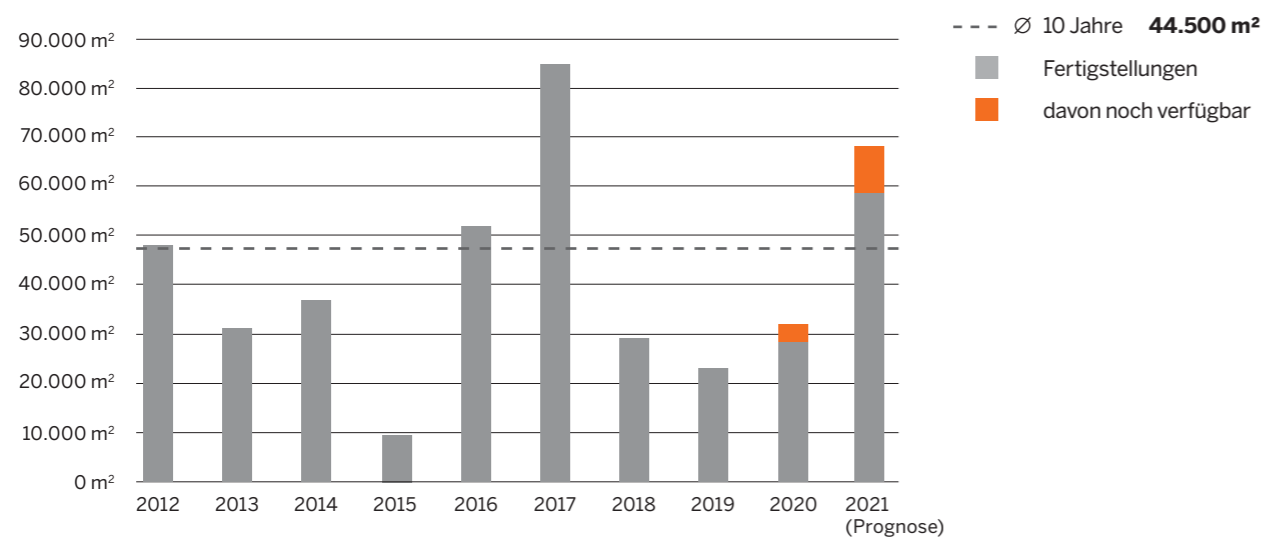


**HATZPERSTRASSE/THEODOR-ALTHOFF-STRASSE (BÜROPARK BREDENEY)**  
CUBION erhält Lead-Makler-Mandat über rd. 17.000 m<sup>2</sup> Bürofläche

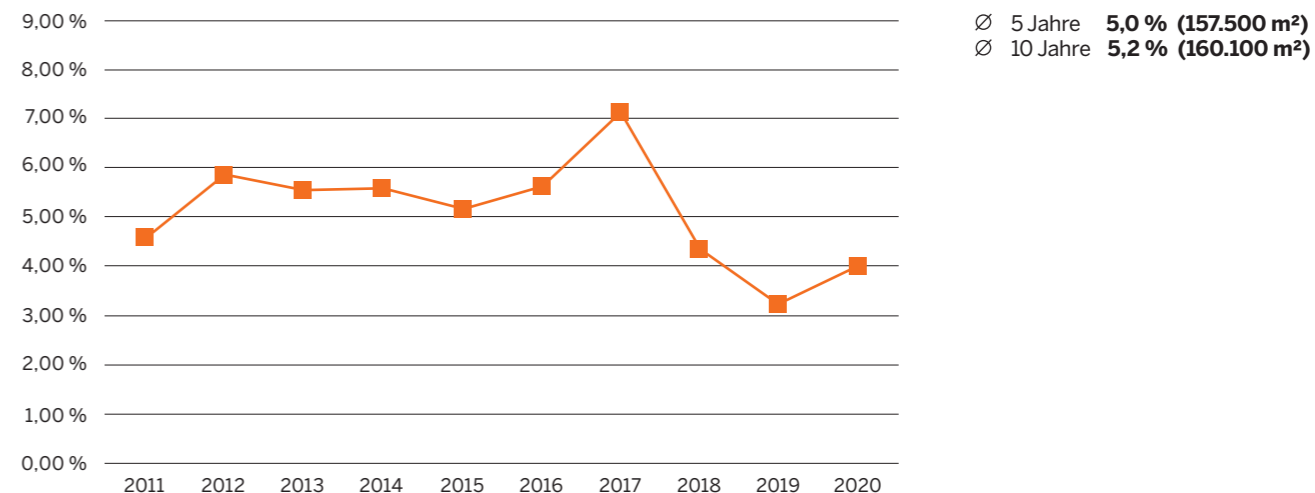
MIETPREISENTWICKLUNG



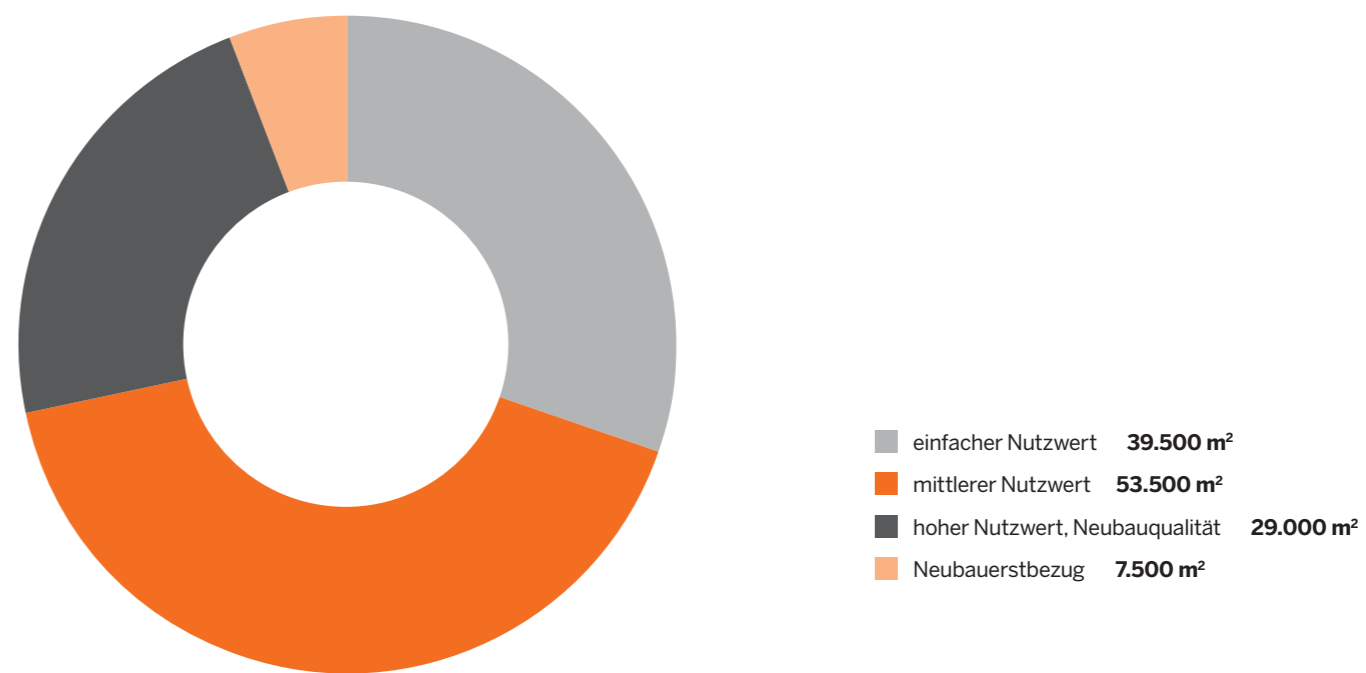
FERTIGSTELLUNGEN



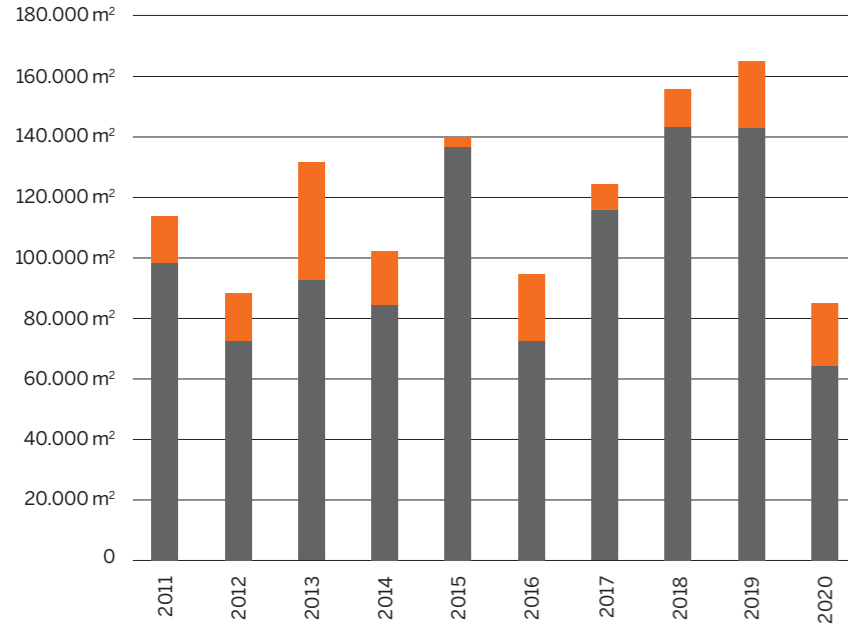
LEERSTANDSQUOTE



LEERSTAND NACH QUALITÄTEN

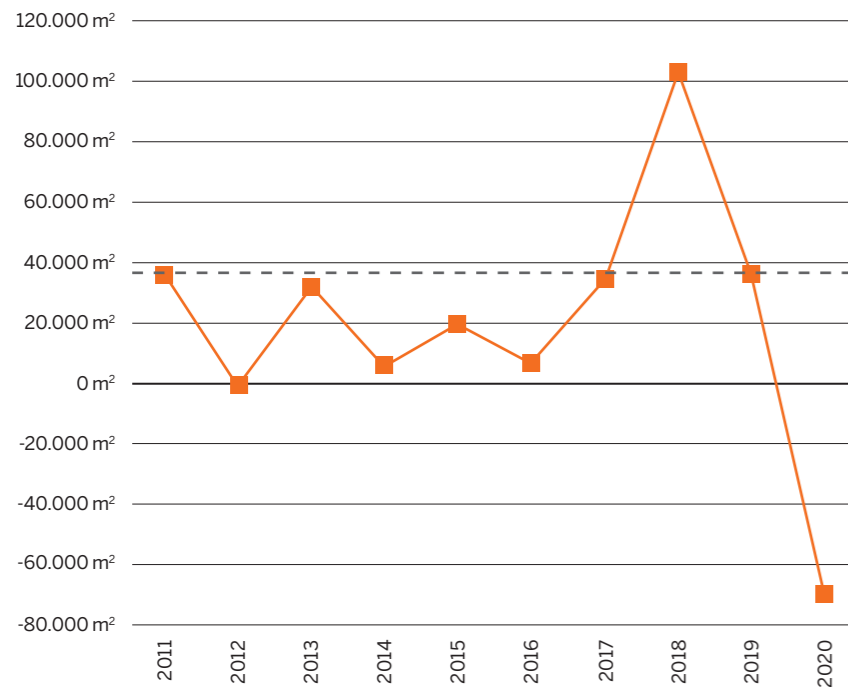


**VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ**



- **Eigennutzer**
  - ∅ 5 Jahre: **14.000 m²**
  - ∅ 10 Jahre: **17.000 m²**
- **Vermietungsleistung**
  - ∅ 5 Jahre: **122.000 m²**
  - ∅ 10 Jahre: **106.500 m²**
- Flächenabsatz**
  - ∅ 5 Jahre: **136.000 m²**
  - ∅ 10 Jahre: **123.500 m²**

**NETTO-ABSORPTION**



**MARKT 2020 & AUSBLICK**

**FLÄCHENUMSATZ**

Nach den Rekordvermietungsleistungen der vergangenen beiden Jahre muss der Essener Büromarkt einen herben Dämpfer hinnehmen. In Relation zum Vorjahr wurde mit nur 64.000 m² etwa 55 % weniger Fläche vermietet. Dieses negative Ergebnis ist zu relativieren, da 2019 ein absoluter Vermietungsrekord erzielt wurde und auch ohne besondere pandemische äußere Einflüsse ein Umsatzrückgang erwartet wurde. Zusätzlich zur Vermietungsleistung wurden etwa 21.000 m² Bürofläche von Eigennutzern belegt. Da es sich vorwiegend um Neubauten von Großunternehmen handelt, hat die Corona-Krise auf dieses Segment wenig Einfluss. Bereits im Bau befindliche Projekte wurden aufgrund der Pandemie nicht gestoppt. Die sich errechnende Eigennutzerquote erreicht aufgrund der geringen Vermietungsleistung mit 25 % einen äußerst hohen Wert (∅ 10 Jahre: 14 %). Der Büroflächenumsatz insgesamt erreicht somit 85.000 m² und damit nur etwa die Hälfte des Vorjahresvolumens. Große Mietverträge wurden 2020 nicht abgeschlossen. Der größte registrierte Kontrakt ist die Flächenerweiterung von 1&1 Versatel um gerade einmal 3.100 m² im Bamler Servicepark. Die Beliebtheit der Lagen zeigt 2020 kaum Auffälligkeiten. Die in der Mietergunst traditionell bevorzugten Büromarktzonen Citykern (14 %), Südviertel (13 %) und Rüttenscheid (12 %) vereinen die meisten vermieteten Quadratmeter auf sich.

**ANGEBOT & LEERSTAND**

Innerhalb 2020 hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenangebot auf 129.500 m² erhöht (Leerstandsquote: 4,0 %). Etwa 19.500 m² davon sind Untermietangebote. 2020 wurde mit rd. 32.000 m² wieder nur wenig Bürofläche fertiggestellt, von der heute lediglich noch 3.400 m² verfügbar sind. Es wird weiterhin nur bedarfsbezogen gebaut. Überkapazitäten werden vermieden. Für 2021 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 68.000 m² erwartet, welches bis auf 9.200 m² aber auch bereits belegt ist. Die größten enthaltenen Projekte sind von Großunternehmen selbst genutzte Immobilien, wie etwa der 17.000 m² große zweite Bauabschnitt des „RWE-Campus“ oder die rund 17.600 m² große Zentrale von ALDI Nord.

**MIETEN**

Die erzielten Mieten lassen keine Auswirkung der Pandemie erkennen. Dieses gilt für die Durchschnittsmieten ebenso wie für die Spitzenmieten. Die in Essen realisierte Spitzenmiete liegt 2020 mit rund 14,90 €/m² auf Vorjahresniveau. Die Durchschnittsmiete liegt bei 10,01 €/m². Rechnet man Vertragsabschlüsse in Neubauten heraus, so liegt der Durchschnittswert für Mietverträge im Büroflächenbestand bei 9,97 €/m² und hat sich im Vorjahresvergleich sogar minimal erhöht. Die erzielbare Spitzenmiete liegt bei 16,50 EUR/m² und kann in besten Lagen der Innenstadt, am südlichen Innenstadtrand und in Rüttenscheid erzielt werden.

**AUSBLICK**

Für 2021 ist aufgrund der unübersichtlichen pandemischen Lage eine Prognose seriös nicht möglich. Unterstellt man hoffnungsvoll eine sich zunehmend verbessernde Situation ohne erhebliche Rückschläge, so gehen wir von einer relativ schnellen Erholung der Nachfragesituation mit signifikanten Nachholeffekten aus. Ob diese schon in den Zahlen 2021 sichtbar werden, bleibt abzuwarten. Homeoffice wird nachhaltig eine größere Rolle spielen als vor COVID-19. Unseres Erachtens wird der daraus abgeleitete Effekt auf die Büroflächennachfrage aber gerade im Ruhrgebiet von gegensätzlichen wesentlich stärkeren Effekten (fortschreitende Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft) überlagert und der grundsätzlich positiven Entwicklung des Essener Büromarktes nicht im Wege stehen.

**PROGNOSE 2021**

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



# BO DO DU E

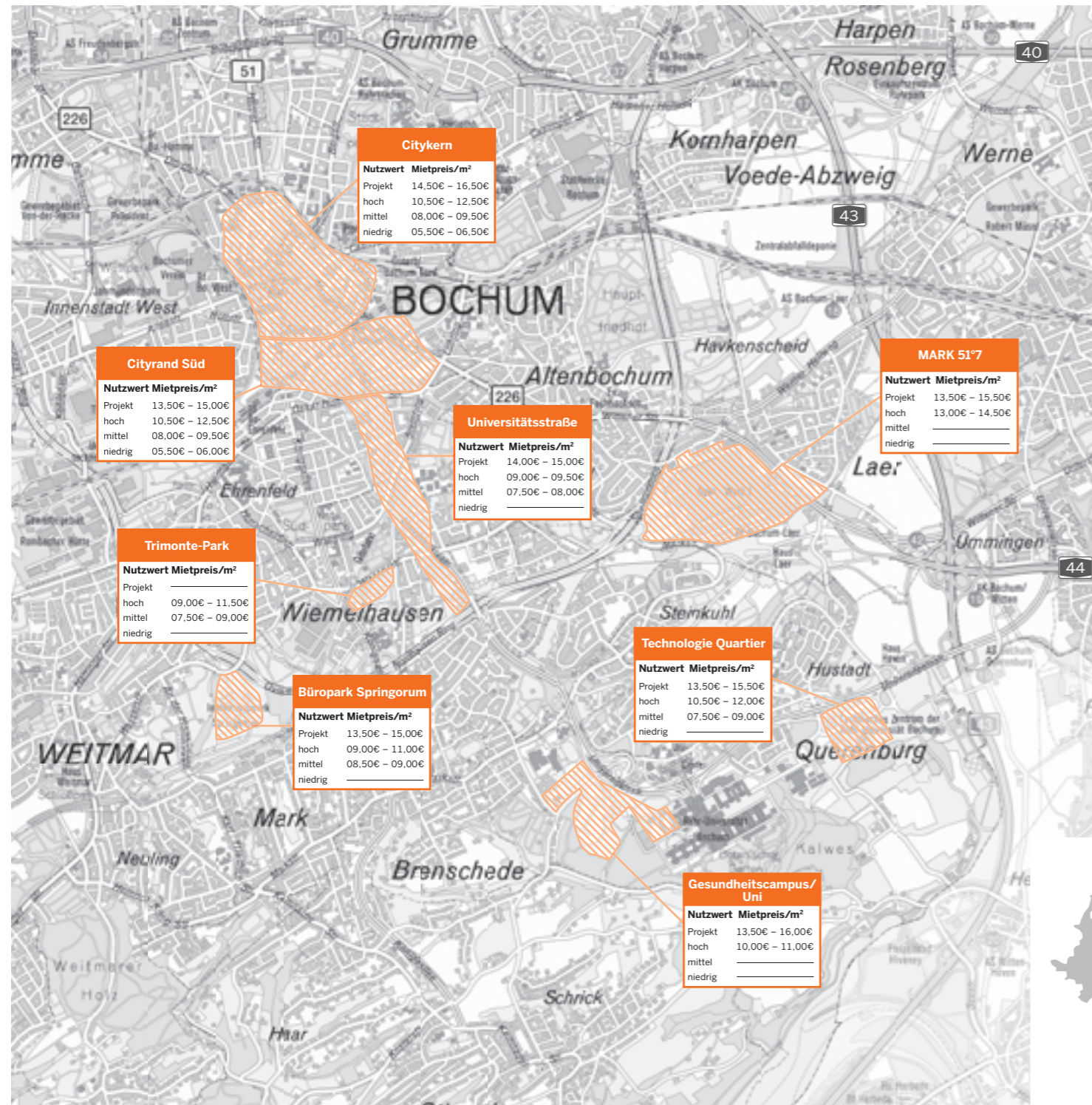
## BOCHUM

### Büromarkt Bochum auf einen Blick

#### MARKTDATEN

	2020	Vorjahr
Flächenbestand (Jahresanfang) :	1.644.000 m <sup>2</sup>	1.634.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung :	51.000 m <sup>2</sup>	66.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer :	5.000 m <sup>2</sup>	12.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz :	56.000 m <sup>2</sup>	78.500 m <sup>2</sup>
Leerstand :	46.500 m <sup>2</sup>	34.000 m <sup>2</sup>
Leerstand in % :	2,8 %	2,1 %
Davon Untermietangebote :	0,0 %	0,0 %
Spitzenmiete (realisiert) :	14,30 €/m <sup>2</sup>	14,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar) :	16,50 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten :	9,89 €/m <sup>2</sup>	9,83 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten :	12,13 €/m <sup>2</sup>	11,89 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen :	26.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar :	0 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption :	10.500 m <sup>2</sup>	24.000 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 2020/2021“ 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 2020:**

**VOLKSWAGEN INFOTAINMENT**

Suttner-Nobel-Allee (MARK 51\*7)  
rd. 16.500 m²

**REGUS**

Viktoriastr. (Viktoria-Karree)  
rd. 3.000 m²

**DIE AUTOBAHN GMBH DES BUNDES**

Philippstr. 3  
rd. 3.150 m²

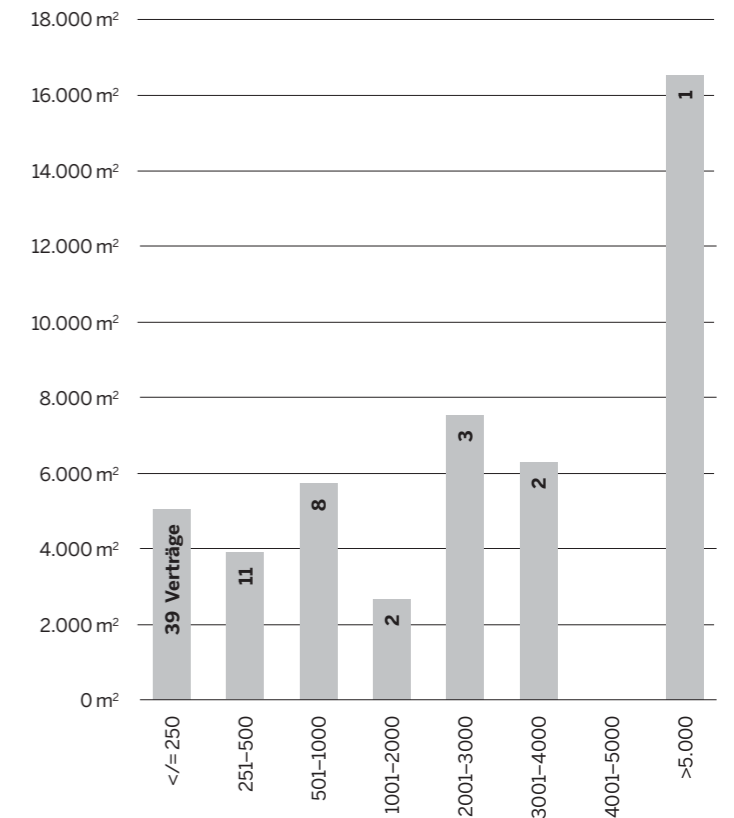
**PHENOX**

Lise-Meitner-Allee 31  
rd. 2.500 m²

**RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM**

Universitätsstr. 140  
rd. 3.100 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ  
NACH GRÖSSEN (m²)**



VERMIETUNG  
NACH LAGEN

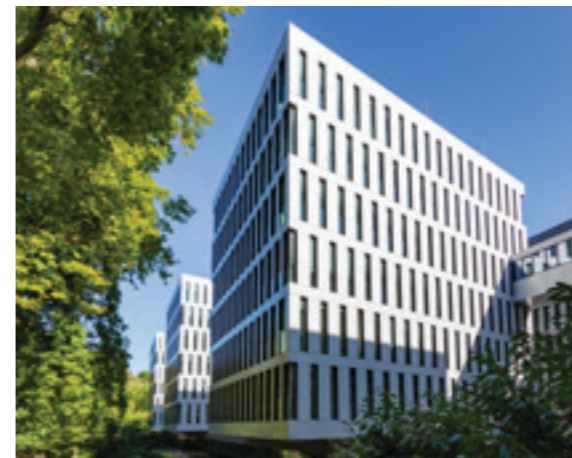


- Citykern 13 %
- Universitätsstraße 12 %
- Technologie-Quartier 6 %
- Gesundheitscampus/Ruhr-Uni 8 %
- Mark 51°7 32 %
- Sonstige Lagen 29 %

VERMIETUNG  
NACH BRANCHEN



- Öffentliche Hand 23 %
- Finanzdienstleister 1 %
- EDV, IT, Telekommunikation 5 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 6 %
- Sonstige Dienstleistungen 11 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 54 %



**WITTENER STRASSE 45**  
Alleinvermietungsmandat CUBION

**UNIVERSITÄTSSTRASSE 48**  
CUBION vermittelt rd. 2.000 m<sup>2</sup> Bürofläche  
an die Stadt Bochum

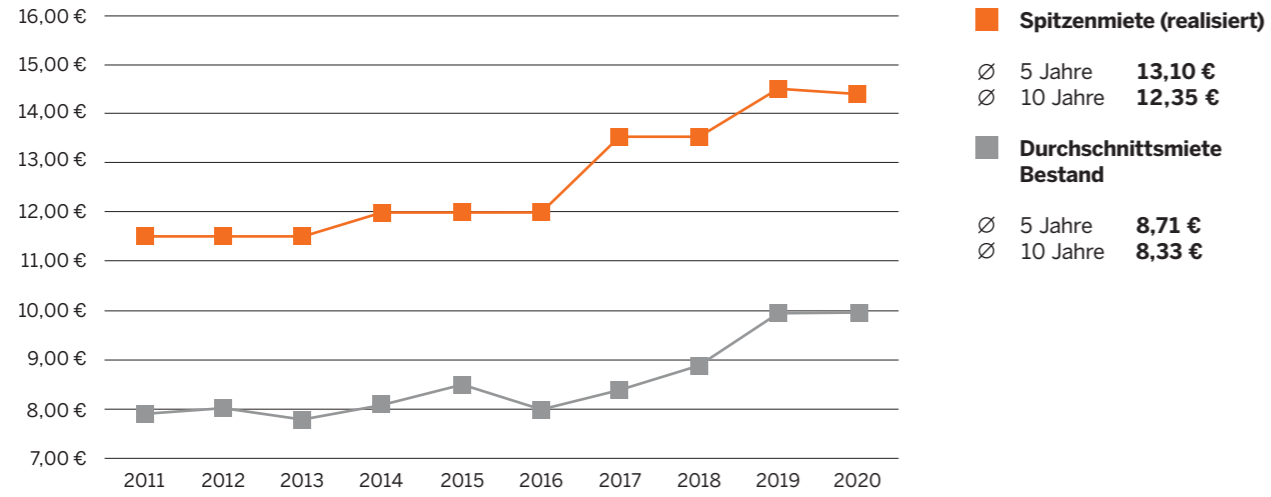


**SPRINGORUMALLEE 5**  
CUBION vermietet rd. 1.100 m<sup>2</sup>  
Bürofläche an Marketing-Agenturen

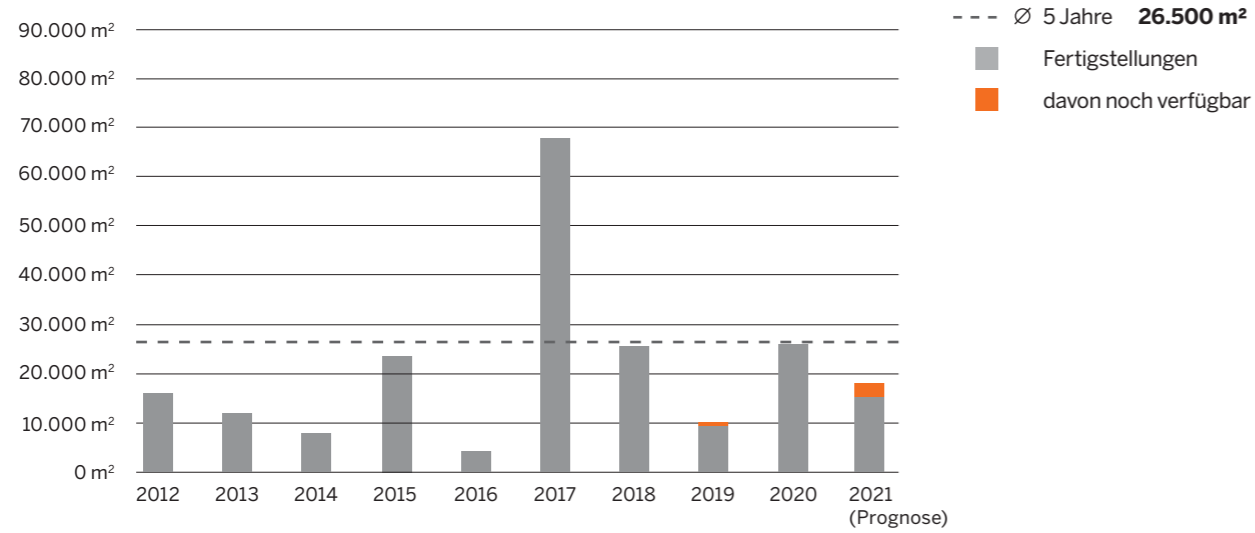
**OPELRING 1 (O-WERK)**  
Das größte im Jahr 2020 fertiggestellte Objekt umfasst  
rd. 13.000 m<sup>2</sup> Bürofläche – Ein Projekt der Landmarken AG



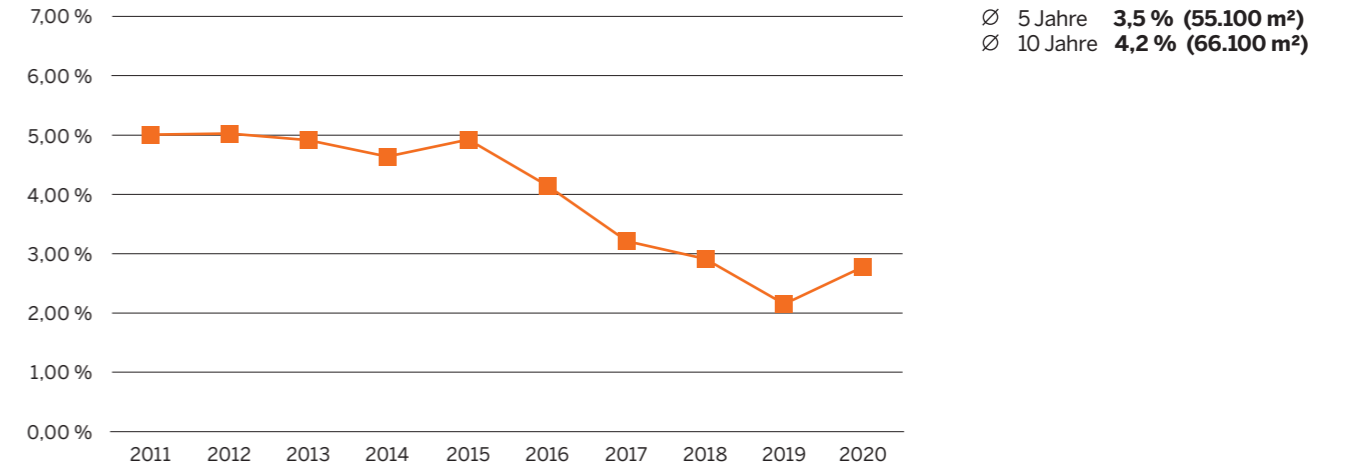
MIETPREISENTWICKLUNG



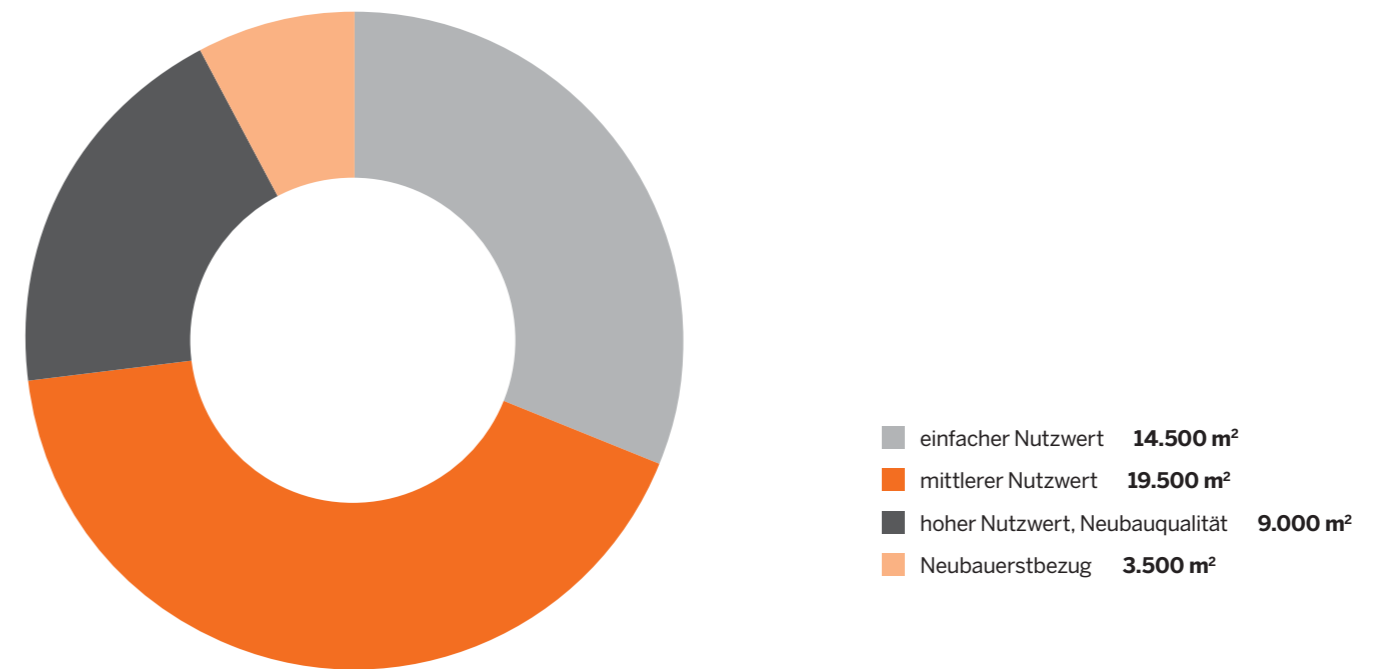
FERTIGSTELLUNGEN



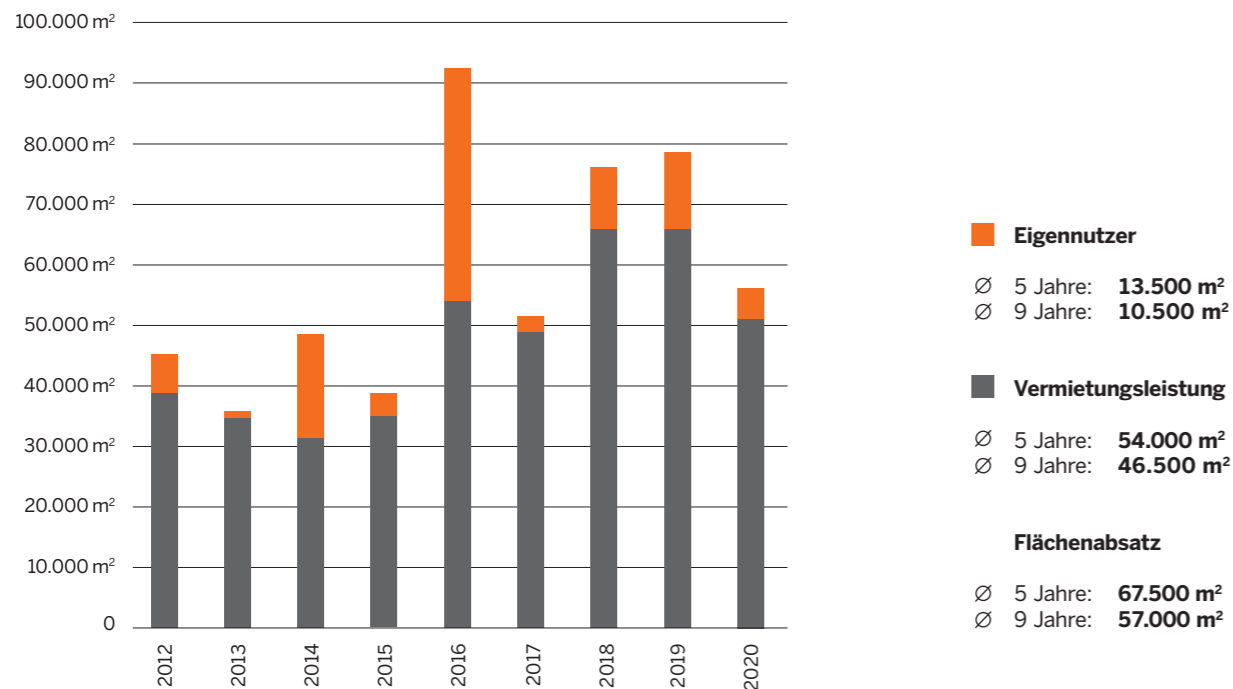
LEERSTANDSQUOTE



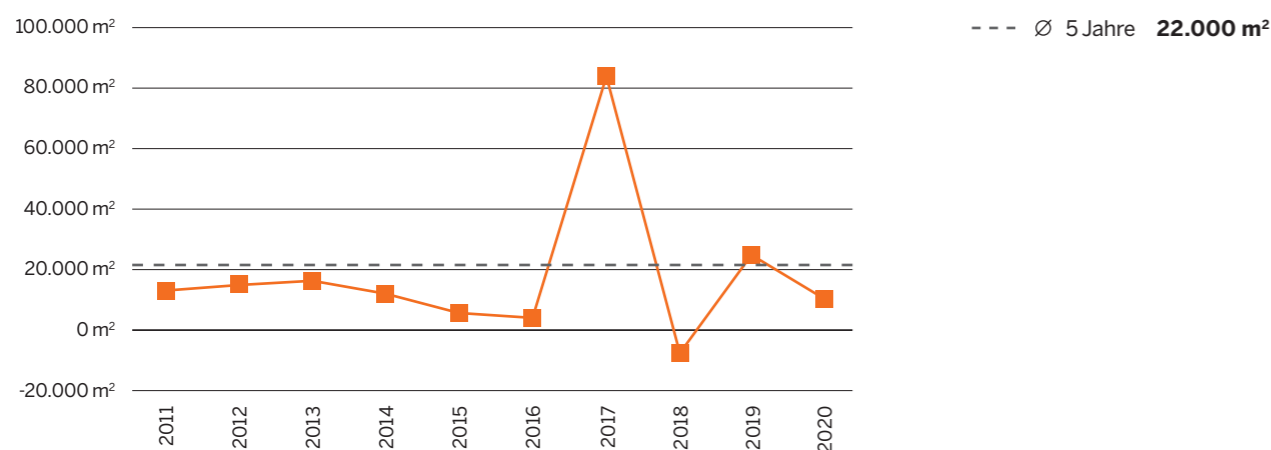
LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



## VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ



## NETTO-ABSORPTION



# MARKT 2020 & AUSBLICK

## FLÄCHENUMSATZ

Der Bochumer Büromarkt hat sich in der Corona-Krise gut behauptet. Zwar wurde mit 51.000 m² Bürofläche rd. 23 % weniger Bürofläche vermietet als im Vorjahr, jedoch ist ein Rückgang der Vermietungsleistung nach den Rekordwerten der beiden Jahre zuvor keine Überraschung. Dass das Vermietungsvolumen nur ca. 5,5 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt liegt, relativiert die Einflüsse der Corona-Pandemie und unterstreicht die Stabilität des Bochumer Büromarktes. Zusätzlich wurden nur 5.000 m² durch Eigennutzer belegt. Der Flächenumsatz insgesamt erreichte mit rd. 56.000 m² einen Wert, der trotz der widrigen Umstände und der wenigen Eigennutzer dennoch fast auf Niveau des langfristigen Durchschnitts liegt (Ø 10 Jahre: rd. 57.750 m²).

Insgesamt wurden 66 relevante Mietverträge registriert (Vorjahr: 86 Mietverträge). Der signifikante Rückgang der Anzahl der Mietverträge ist unseres Erachtens auf die gebremste Marktdynamik durch Corona zurückzuführen. Viele Unternehmen haben ihre Flächensuche zunächst auf Eis gelegt und warten ab.

Auch große Abschlüsse waren 2020 wieder zu verzeichnen. An der Suttner-Nobel-Allee auf MARK 51°7 lässt Volkswagen Infotainment eine rd. 16.500 m² große Zentrale errichten. Die Autobahn GmbH des Bundes mietete rd. 3.150 m² an der Philipenstr. 3 und die Ruhr-Universität Bochum erweiterte sich um ca. 3.100 m² an der Universitätsstr. 140.

## ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandsquote hat sich binnen Jahresfrist von historisch niedrigen 2,1 % nun wieder auf 2,8 % erhöht, was für ein wenig Entspannung auf der Angebotsseite sorgt.

Dies war auch mehr als erforderlich, da durch ausbleibende spekulative Neubautätigkeit kurzfristig so gut wie keine Flächen auf den Markt gelangen. Von den im Jahr 2020 fertiggestellten rd. 26.000 m² Bürofläche ist heute kein Quadratmeter mehr verfügbar. Für 2021 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 18.000 m² erwartet, von denen heute bereits nur noch 2.800 m² zur Anmietung bereitstehen. Und selbst die erwartete Neubaubürofläche für 2022 ist heute schon zu drei Vierteln belegt.

## MIETEN

Die gewichtete Durchschnittsmiete lag 2020 bei 12,13 €/m² (Vorjahr: 11,89 €/m²). Der weitere Anstieg ist durch großvolumige Neuvertragsmieten in Projektentwicklungen zu erklären. Die Mieten in Bestandsobjekten blieben stabil. Rechnet man die Vertragsabschlüsse über Neubauerstbezüge heraus, so ergibt sich für Bestandsobjekte eine Durchschnittsmiete von rd. 9,89 €/m² (Vorjahr: 9,83 €/m²). Ein Druck auf die Mieten etwa durch pandemiebedingte geringere Nachfrage ist nicht feststellbar. Hier sorgt die niedrige Leerstandsquote für Stabilität. Ebenso stabil zeigte sich die realisierte Spitzenmiete (Mittelwert im obersten Mietpreissegment), die 2020 bei rd. 14,30 €/m² (Vorjahr: 14,50 €/m²) lag.

## AUSBLICK

Da die weitere Entwicklung und damit auch die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie noch immer ungewiss sind, ist ein Ausblick auf das kommende Jahr schwierig. Davon unabhängig sind aber auch 2021 weitere Vermarktungserfolge nahezu sicher, so dass wir im Grundsatz optimistisch in die Zukunft blicken. Mit der verbesserten Angebotsreserve ist der Nährboden für etwas mehr Marktdynamik gelegt. Es sind auch verschiedene interessante Gesuche vorhanden, die dafürsprechen, dass der Bochumer Büromarkt auch im zweiten Jahr der Pandemie keinen ernsthaften Einbruch verzeichnen wird. Die Leerstandsquote ist dabei aber immer noch so niedrig, dass auf die Mieten kein Druck entsteht und Stabilität gewährleistet ist.

## PROGNOSE 2021

**Spitzenmiete** →

**Durchschnittsmiete** →

**Leerstand** →

**Vermietungsleistung** ↗

# BO DO DU E

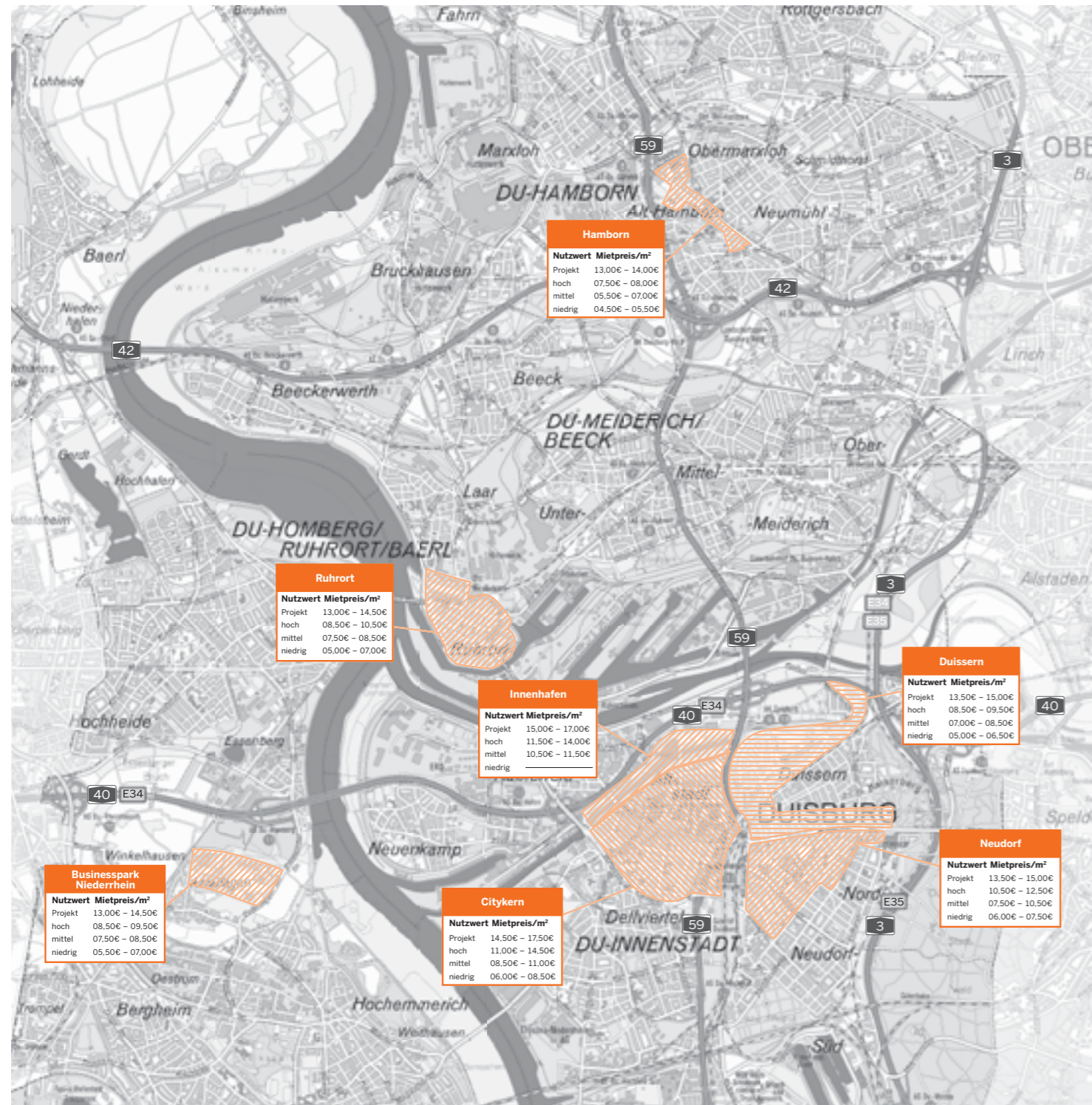
## DUISBURG

### Büromarkt Duisburg auf einen Blick

#### MARKTDATEN

	2020	Vorjahr
Flächenbestand (Jahresanfang) :	2.216.000 m <sup>2</sup>	2.216.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung :	51.500 m <sup>2</sup>	60.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer :	29.000 m <sup>2</sup>	9.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz :	80.500 m <sup>2</sup>	70.000 m <sup>2</sup>
Leerstand :	63.500 m <sup>2</sup>	54.000 m <sup>2</sup>
Leerstand in % :	2,9 %	2,4 %
Davon Untermietangebote :	0,2 %	0,2 %
Spitzenmiete (realisiert) :	16,00 €/m <sup>2</sup>	15,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar) :	16,50 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten :	10,47 €/m <sup>2</sup>	9,27 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten :	12,85 €/m <sup>2</sup>	13,19 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen :	13.500 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar :	5.000 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption :	2.000 m <sup>2</sup>	0 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 2020/2021“ 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 2020:**

**CONSORS FINANZ**  
Wuhanstr. 5 / Duisburg Central Office (DCO)  
rd. 10.500 m²

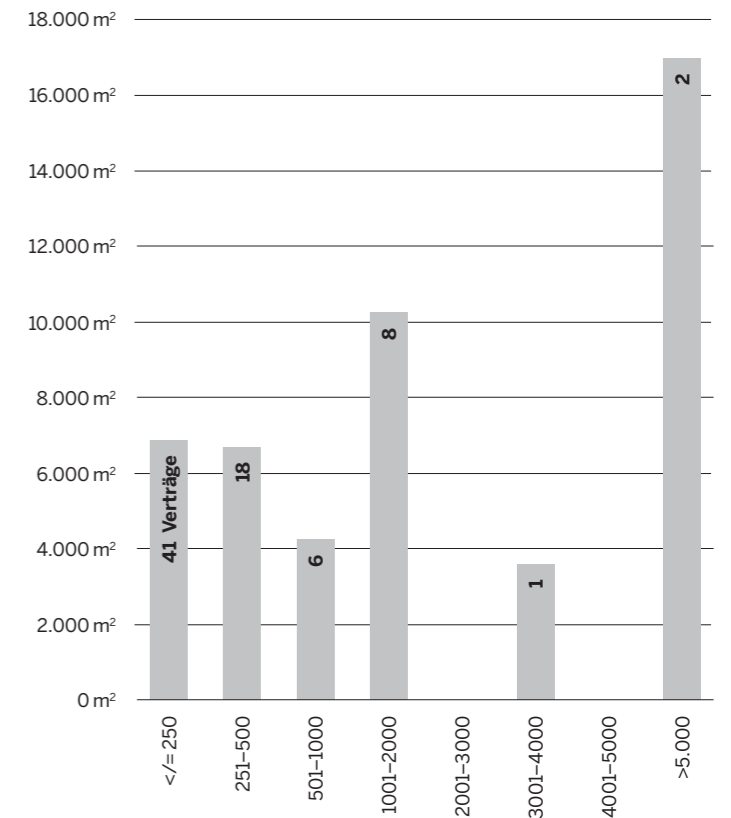
**AOK RHEINLAND/HAMBURG**  
Schifferstr. 22 (Kontorhaus)  
rd. 6.500 m²

**SANVARTIS**  
Mercatorstr. 1-3 (Mercator One)  
rd. 3.500 m²

**STADT DUISBURG** (Ordnungsamt)  
Am Unkelstein 38  
rd. 1.600 m²

**MEDIAN GRUPPE**  
Friedrich-Alfred-Str. 184-186  
rd. 1.500 m²

**VERMIETUNGSUMSATZ  
NACH GRÖSSEN (m²)**



VERMIETUNG  
NACH LAGEN



- Citykern 35 %
- Innenhafen 31 %
- Ruhrort 5 %
- Rheinhausen/Logport 3 %
- Sonstige Lagen 26 %

VERMIETUNG  
NACH BRANCHEN



- Öffentliche Hand 20 %
- Finanzdienstleister 21 %
- Medien, Verlage 1 %
- EDV, IT, Telekommunikation 14 %
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen 6 %
- Sonstige Dienstleistungen 25 %
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen 13 %



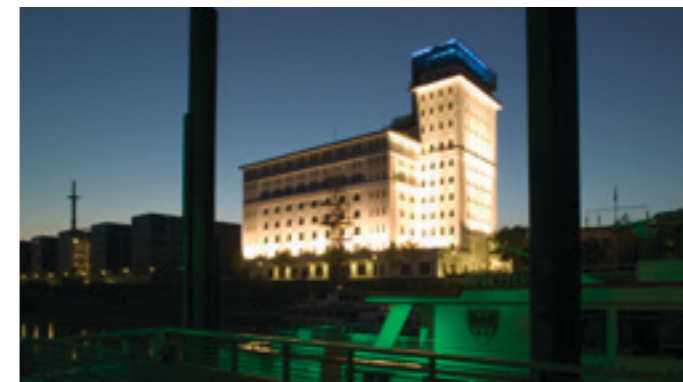
**WUHANSTRASSE 5  
DUISBURG CENTRAL OFFICE (DCO)**  
CUBION Lead-Makler Mandat  
Consort Finanz mietet rd. 10.500 m<sup>2</sup> Bürofläche im DCO



**MERCATORSTRASSE 1 (MERCATOR ONE)**  
CUBION vermietet rd. 3.500 m<sup>2</sup> Bürofläche an Sanvartis



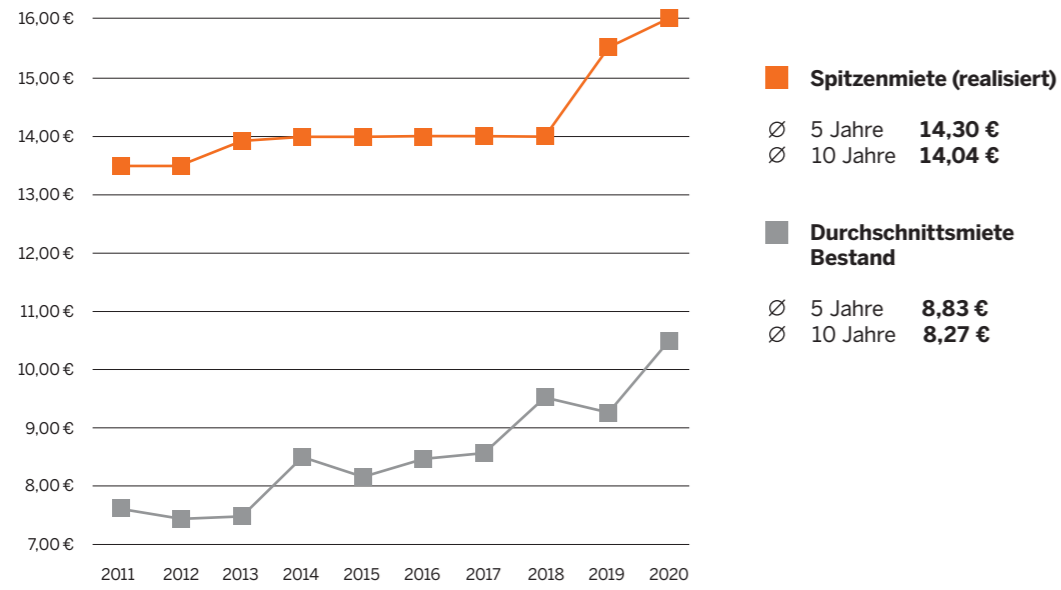
**AM UNKELSTEIN 38**  
CUBION vermittelt rd. 1.600 m<sup>2</sup> Bürofläche an das Ordnungsamt der Stadt Duisburg



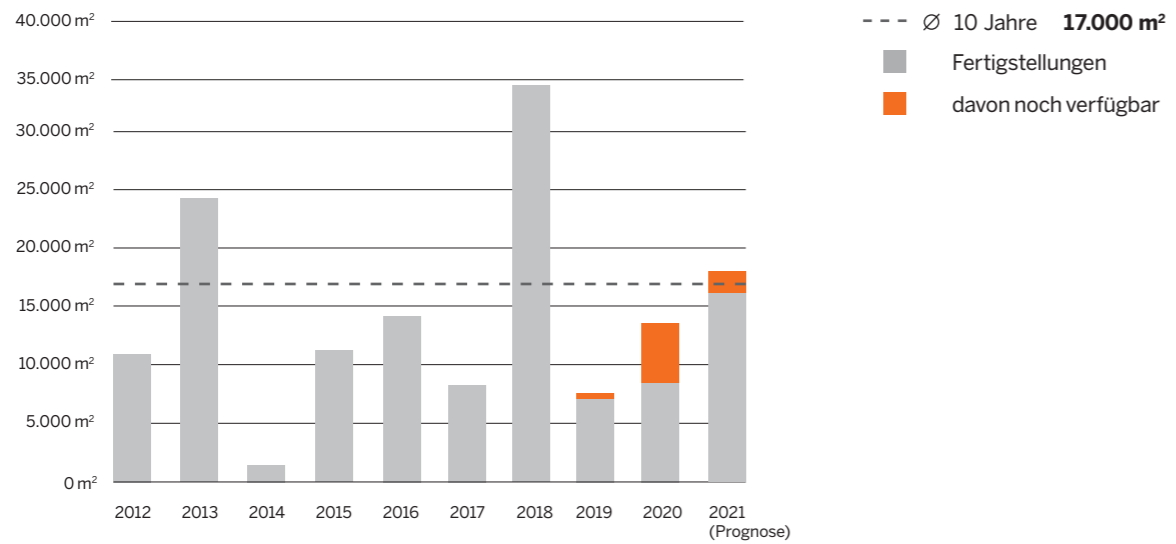
**SCHIFFERSTRASSE 22  
(KONTORHAUS)**  
Die AOK mietet rd. 6.500 m<sup>2</sup> Bürofläche am Innenhafen



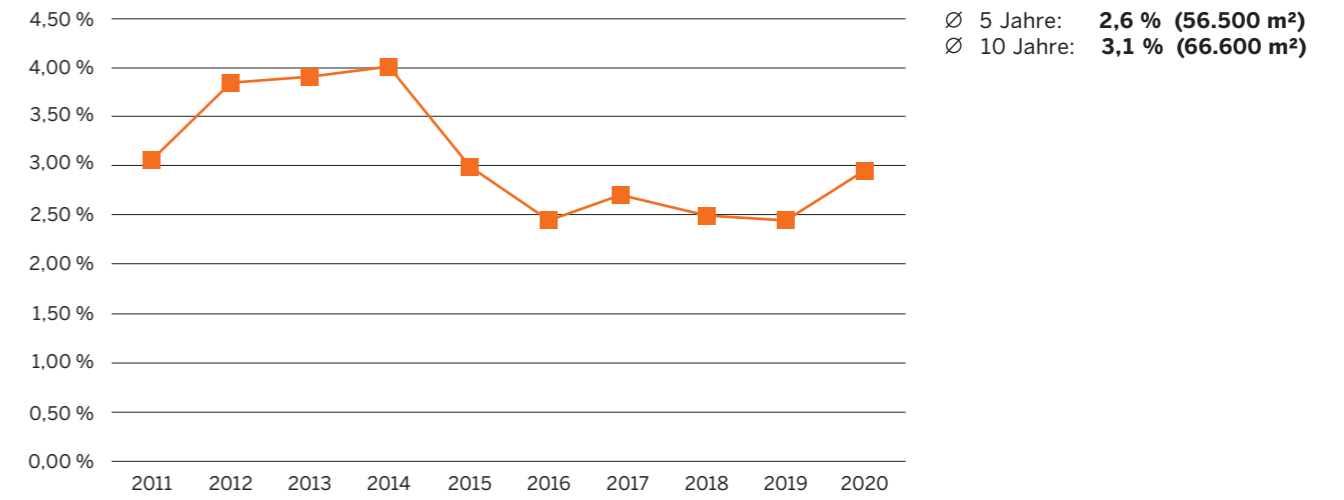
MIETPREISENTWICKLUNG



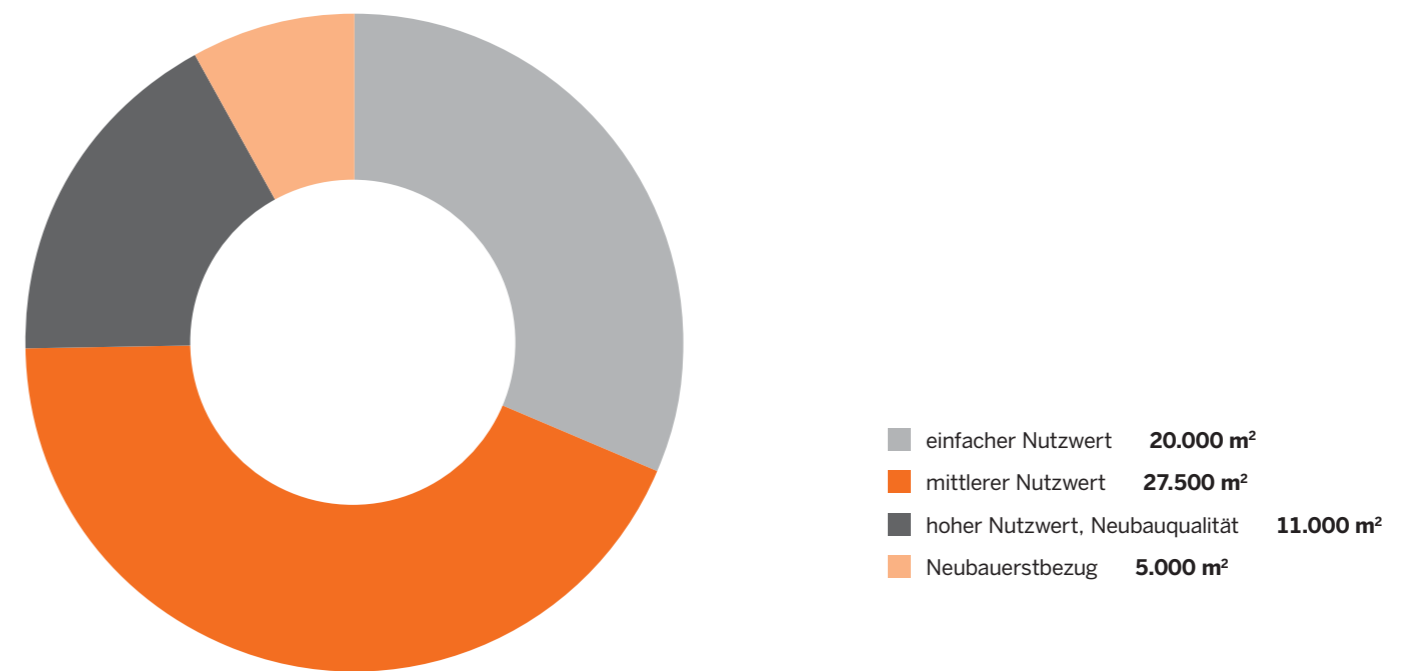
FERTIGSTELLUNGEN



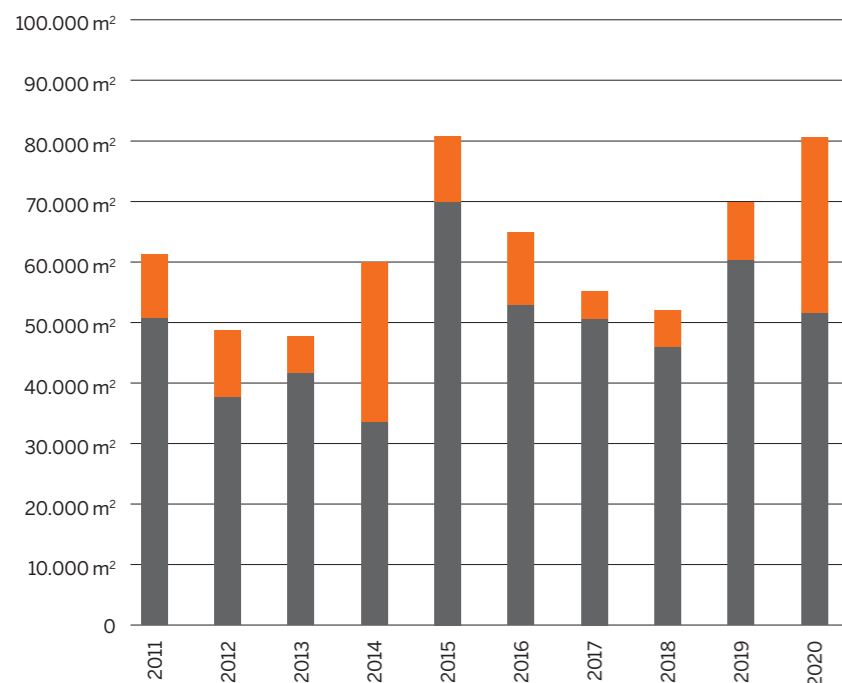
LEERSTANDSQUOTE



LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



**VERMIETUNG & FLÄCHENABSATZ**

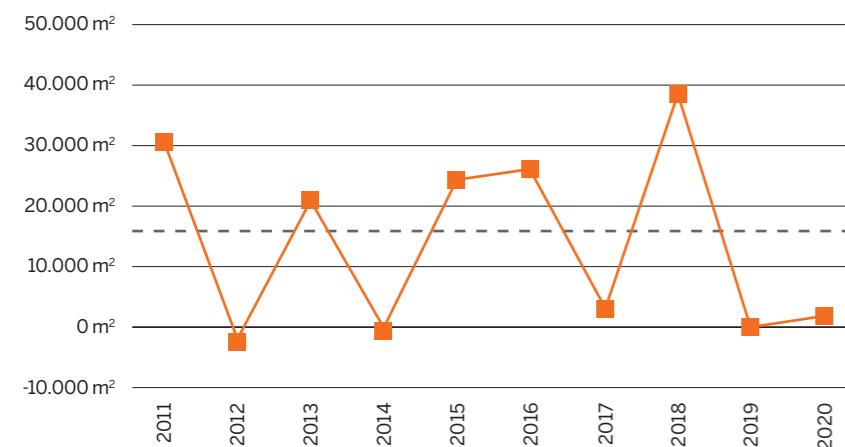


**Eigennutzer**  
 Ø 5 Jahre: **8.500 m²**  
 Ø 10 Jahre: **11.500 m²**

**Vermietungsleistung**  
 Ø 5 Jahre: **56.000 m²**  
 Ø 10 Jahre: **49.000 m²**

**Flächenabsatz**  
 Ø 5 Jahre: **64.500 m²**  
 Ø 10 Jahre: **60.500 m²**

**NETTO-ABSORPTION**



--- Ø 10 Jahre **16.000 m²**

# MARKT 2020 & AUSBLICK

**FLÄCHENUMSATZ**

Mit einem Flächenumsatz von rund 85.000 m² wurde ein sehr bemerkenswertes Ergebnis erzielt. Duisburg gehört damit zu den wenigen Büromärkten in Deutschland, die im pandemischen Jahr ein Umsatzplus im Vorjahresvergleich erwirtschaftet haben. In kleineren Märkten spielt allerdings auch der Zufall eine gewisse Rolle. So ist das Resultat im Wesentlichen auf eine überdurchschnittlich hohe Eigennutzerquote von rund 36 % (29.000 m²) zurückzuführen, die deutlich über dem 5-Jahres-Durchschnittswert von 13 % liegt. Die reine Vermietungsleistung ist auch in Duisburg gesunken und lag bei 51.500 m² (minus 15 %).

Zudem beflügelte auch ein großer Mietvertrag den Flächenumsatz 2020. Consors mietete rund 10.500 m² im Duisburg Central Office (DCO), einem weiteren Büroprojekt, das Aurelis an der Wuhanstraße unmittelbar am Duisburger Hauptbahnhof errichtet. Weiterhin mietete die AOK Rheinland/Hamburg ca. 6.500 m² Bürofläche im Kontorhaus an der Schifferstraße 22 im Innenhafen. Etwa 3.500 m² Bürofläche vermittelte CUBION im „Mercator One“ an die Sanvartis GmbH. Insgesamt registrierte CUBION-Research 76 relevante Mietverträge und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2019: 87 Verträge).

Die meisten Flächen wurden auch 2020 wieder im Citykern vermietet. Auf diese Büromarktzone entfiel ein relativer Anteil von 35 %. Der größte Zuwachs wurde in der Büromarktzone am Innenhafen erzielt. Nach 8 % im Vorjahr, entfiel in diesem Jahr ein relativer Anteil von 31 % der Vermietungsleistung auf die Lage am Wasser.

**ANGEBOT & LEERSTAND**

Die Duisburger Angebotsreserve hat sich im Jahresvergleich etwas entspannt und lag Ende 2020 bei 2,9 % nach 2,4 % im Vorjahr. Dies entspricht einem absoluten Wert von rund 63.500 m² verfügbarer Bürofläche. Immerhin etwa 25 % der verfügbaren Flächen entsprechen dabei einem hohen Qualitätsniveau oder werden sogar im Erstbezug angeboten.

Insgesamt wurden 2020 nur moderate 13.500 m² Bürofläche in Neubauten fertiggestellt, von denen zum Jahresende noch 5.000 m² verfügbar waren. Es wird mit Augenmaß

gebaut. Überangebot wird so vermieden, jedoch sind Angebotsengpässe immer wieder die Folge. Für 2021 wird ein Fertigstellungsvolumen von ca. 18.000 m² Bürofläche erwartet. Hiervon sind nur noch 1.900 m² vakant.

**MIETEN**

Die realisierte Spitzenmiete (berechnet als Median im obersten Preissegment) lag 2020 in Duisburg bei 16,00 €/m² und markierte damit den höchsten Wert im Ruhrgebiet. Grundsätzlich sind in Topobjekten um 16,50 €/m² erzielbar.

Die Durchschnittsmiete sank 2020 auf 12,85 €/m². Aufgrund der „Ergebnisverzerrung“ durch hohe Neubaumieten ist es wichtig, in kleineren Büromärkten auch die Durchschnittsmiete nur für Vermietungen in Bestandsobjekten auszuweisen. Die Durchschnittsmiete im Bestand – also ohne Neubauserstvermietungen – stieg 2020 um knapp 13 % auf nunmehr 10,47 €/m².

**AUSBLICK**

Die Marktlage bleibt in Anbetracht der Coronakrise unübersichtlich und jede Prognose ist mit höchster Unsicherheit behaftet. Tendenziell ist ein weiterer temporärer Rückgang der Vermietungsleistung wahrscheinlich. Da andererseits zu Jahresbeginn in Summe Mietverträge über knapp 30.000 m² Bürofläche in der Pipeline stehen, ist aber auch Zuversicht nicht unbegründet. Die leicht entspannte Leerstandsquote sowie in konkreter Planung oder schon im Bau befindliche Projekte mit voraussichtlicher Fertigstellung 2022 im Volumen von fast 70.000 m² Bürofläche, von denen noch rund 25.000 m² vakant sind, könnten zu weiteren Transaktionen führen. Veränderungen der Spitzenmiete sind nicht erkennbar. Die Durchschnittsmiete könnte nachgeben, da der Anteil der Neubauvertragsmieten sinken dürfte.

**PROGNOSE 2021**

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

**ALLE REDEN ÜBER  
NEW WORK.  
WIR ARBEITEN  
LIEBER AN IHREM  
NEW OFFICE.**

**VERMIETUNGSLEISTUNG**

In der Vermietungsleistung sind alle uns bekannten Vertragsabschlüsse des Kalenderjahres erfasst. Maßgeblich ist das Datum des Vertragsabschlusses – nicht der Bezug der Fläche. Vertragsverlängerungen (auch zu veränderten Konditionen) gelten nicht als Vermietungsleistung. Unbekannte Kleinvermietungen werden mit einem pauschalen Zuschlag von 3 % auf die Vermietungsleistung berücksichtigt.

**EIGENNUTZER**

Eigennutzer sind Nutzer, die ein Gebäude nicht anmieten, sondern für eigene Nutzungszwecke erwerben. Berücksichtigt wird der Zeitpunkt des Erwerbs, nicht der Bezug der Flächen. Im Fall von Neubauten ist der Zeitpunkt des Baubeginns maßgebend für die Erfassung.

**GESAMTABSATZ**

Summe der Vermietungsleistung zuzüglich Summe der Eigennutzer.

**MIETEN**

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

**SPITZENMIETEN**

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

**DURCHSCHNITTSMIETEN**

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

**MIETFLÄCHEN**

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

**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 im Leerstand enthalten, da auch diese Flächen marktrelevant sind und sich bei erfolgreicher Vermietung im Umsatz widerspiegeln.

**NETTO-ABSORPTION**

Verwendete Berechnungsmethode: Neu auf den Markt kommende Büroflächen abzüglich des Abgangs an Büroflächen (Abriss, Umwidmung etc.) und der Differenz zwischen Leerstand am Ende und zu Beginn des betrachteten Jahres. Die Netto-Absorption ist die Veränderung der in Anspruch genommenen Büroflächen während eines bestimmten Zeitraumes innerhalb eines definierten Marktgebietes.

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

**SPITZENRENDITE**

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

**QUELLENANGABEN/BILDNACHWEIS**

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

Fotos/Grafiken/Daten:

S. 3: marcellini GmbH

S. 4/5: Kerstin Bögeholz

S. 15: marcellini GmbH

S. 20 mitte rechts: Aurelis Real Estate/Urheber: DOTdesign

S. 21 oben links: Gordon Bussiek

S. 21 unten rechts: Luftbild Hans Blosssey

S. 33 mitte links: Markus Gerold Immobilien

S. 53 unten: Landmarken AG

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

**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 Verwendung – auch in Teilen – ist ohne Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Dieses gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

CUBION Immobilien AG  
Akazienallee 65  
45478 Mülheim an der Ruhr  
T +49 208 970 67-0  
E info@cubion.de  
[www.cubion.de](http://www.cubion.de)

