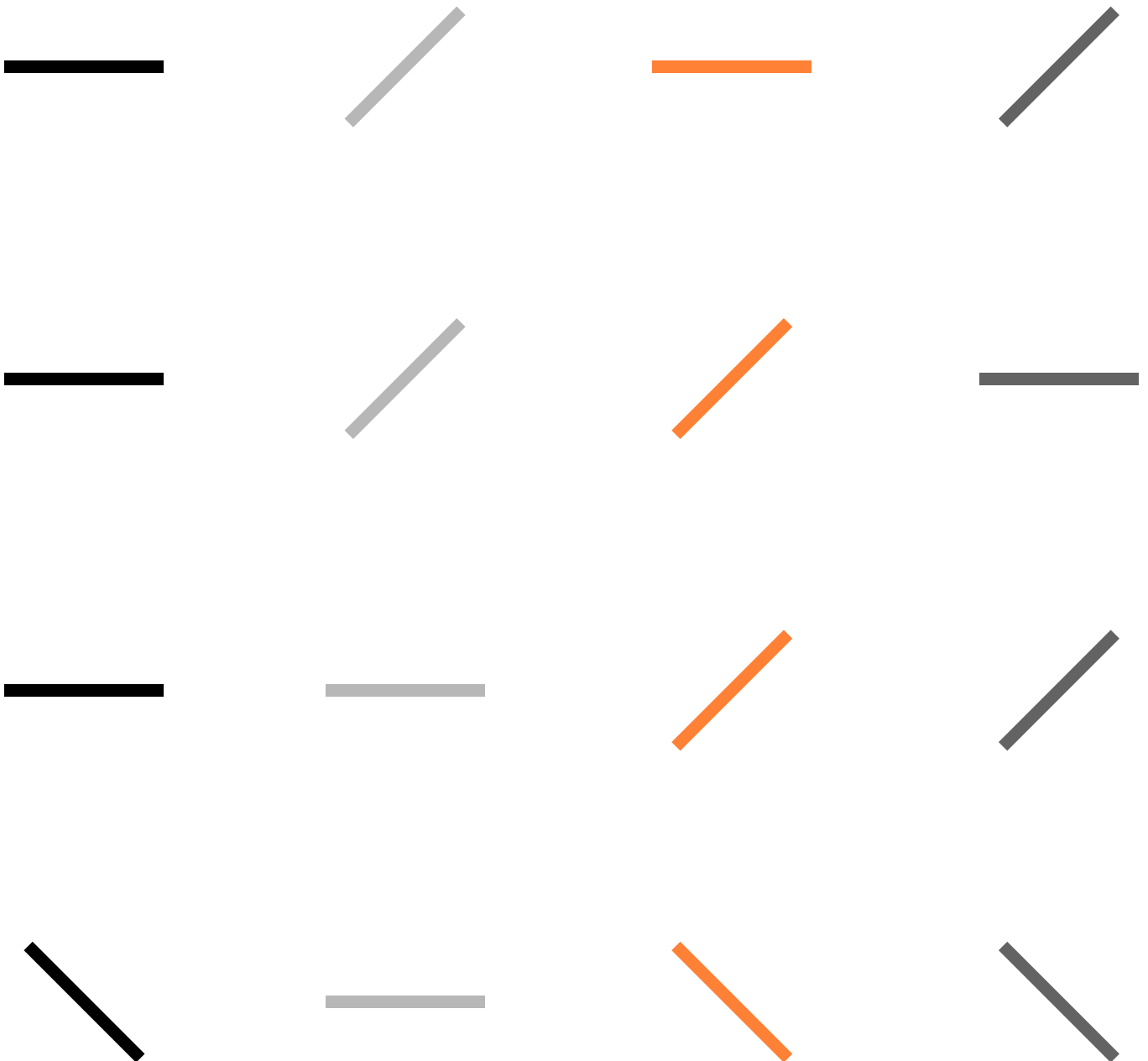


# BÜROMARKT RUHRGEBIET

2024  
2025

BOCHUM  
DORTMUND  
DUISBURG  
ESSEN



# WELTWEIT ERFOLGREICH. UNSER NETZWERK.

## NAI PARTNERS GERMANY / NAI GLOBAL

CUBION ist Gründungsmitglied des 2005 gegründeten Netzwerkes **NAI Partners Germany**.

## STARKE PARTNERSCHAFT DEUTSCHLANDWEIT

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

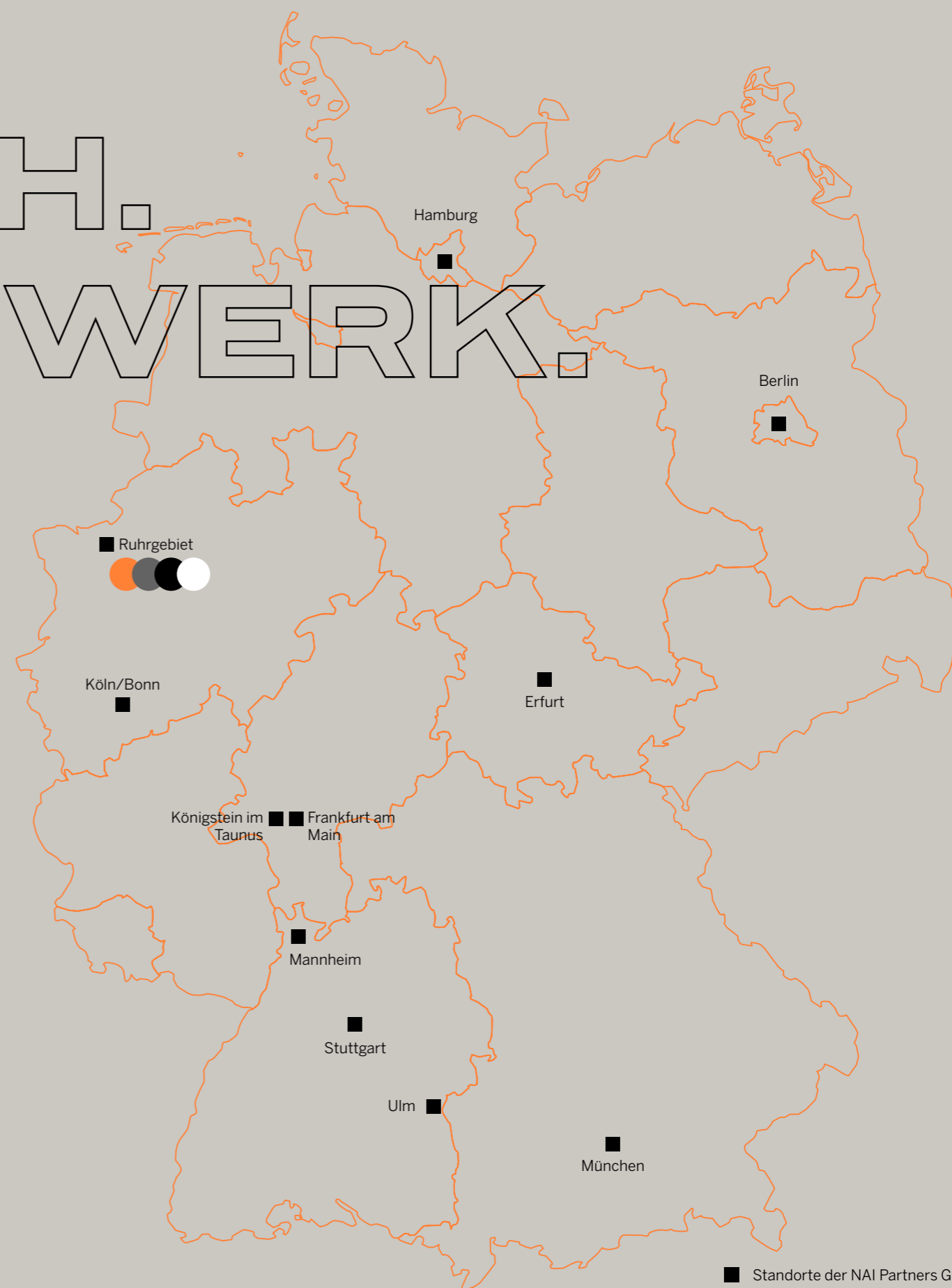
Jedes Unternehmen im Netzwerk ist inhabergeführt. Daher agieren wir mit hohen ethischen Standards als Unternehmer für Unternehmer. Dieser unternehmerische Ansatz unterscheidet uns vom Wettbewerb und zeigt Erfolg:

Jedes Jahr bewegt **NAI Partners Germany** erhebliche Transaktionsvolumina. Im vergangenen Jahr haben wir über alle Assetklassen hinweg rd.

**295.000** Quadratmeter vermittelt. Bei etwa **54 %** davon handelt es sich um Büroflächen. Im Investment begleiteten wir **2024** An- und Verkäufe im Volumen von rund **432 Millionen** Euro.

## INTERNATIONAL VERNETZT

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



- Standorte der NAI Partners Germany
- Duisburg
- Essen
- Bochum
- Dortmund

# TRANSPARENZ & FAIRNESS.

## CHARTERED SURVEYORS

Seit 2008 ist CUBION von der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) legitimiert, den Titel Chartered Surveyors zu führen. Diese über 150 Jahre alte, britische Organisation gewährleistet höchste internationale Standards und schreibt eine ethisch korrekte Arbeitsweise vor. Als Chartered Surveyors unterliegen wir dem strengen Verhaltenskodex der Organisation, beraten unparteiisch und auf höchstem, stets aktuellem fachlichen Niveau.



# 20 JAHRE CUBION



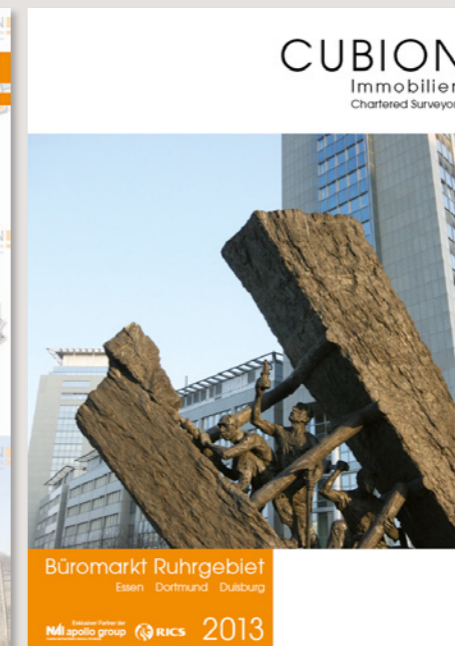
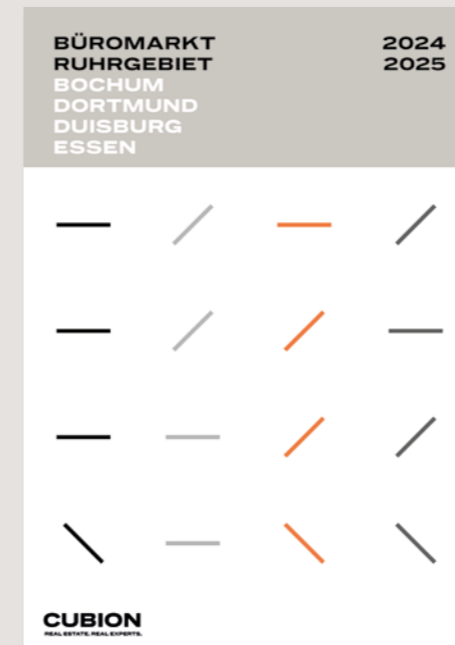
## VERBUNDENHEIT, VERTRAUEN UND VERANTWORTUNG

2025 ist für uns ein besonderes Jahr: CUBION wird 20! Diesen Meilenstein haben wir im Mai mit dem CUBION-Renntag auf der Galopprennbahn in Mülheim gefeiert. Gemeinsam mit fast 400 Gästen – unseren Geschäftsfreunden, Kunden und Mitarbeitenden – durften wir einen unvergesslichen Tag erleben. Das große Miteinander hat uns eindrucksvoll gezeigt, wie stark der Zusammenhalt und die gegenseitige Verbundenheit in all den Jahren gewachsen sind.

Seit zwei Jahrzehnten verfassen wir unseren Büromarktbericht für das Ruhrgebiet – mit großer Leidenschaft für Details und einem tiefen Verständnis für den Markt. Diese genaue Marktkennntnis ist das Fundament unserer Arbeit und zugleich ein Versprechen an unsere Kunden: Verlässlichkeit und Transparenz.

Doch Vertrauen ist keine Einbahnstraße. Wir sind dankbar, dass wir uns nicht nur seit 20 Jahren auf unsere Kunden verlassen dürfen – sondern dass auch sie uns auf diesem Weg begleitet und den Werdegang von CUBION entscheidend mitgeprägt haben.

Die ausgewählten Cover unserer Marktberichte seit 2007 zeigen nicht nur, wie sich Design verändert – sie erzählen auch unsere eigene Geschichte: vom ersten Aufschlag bis heute. Unsere Wurzeln liegen fest im Ruhrgebiet. Mit dieser Standortverbundenheit wollen wir auch in Zukunft ein Impulsgeber für die Region sein und gemeinsam mit Ihnen die nächsten Kapitel unserer Erfolgsgeschichte schreiben.



# AUF KOMPETENZ KOMMT ES AN.

VIRTVTIS  
PVLCHRITV DIVISQVE FONS  
SALVBRTAS

FIRMENSITZ CUBION IMMOBILIEN AG

## ERFOLG

Jährlich vermitteln wir zwischen 60.000 und 80.000 Quadratmeter Bürofläche. Dazu bewegen wir hohe Investmentumsätze – die meisten davon

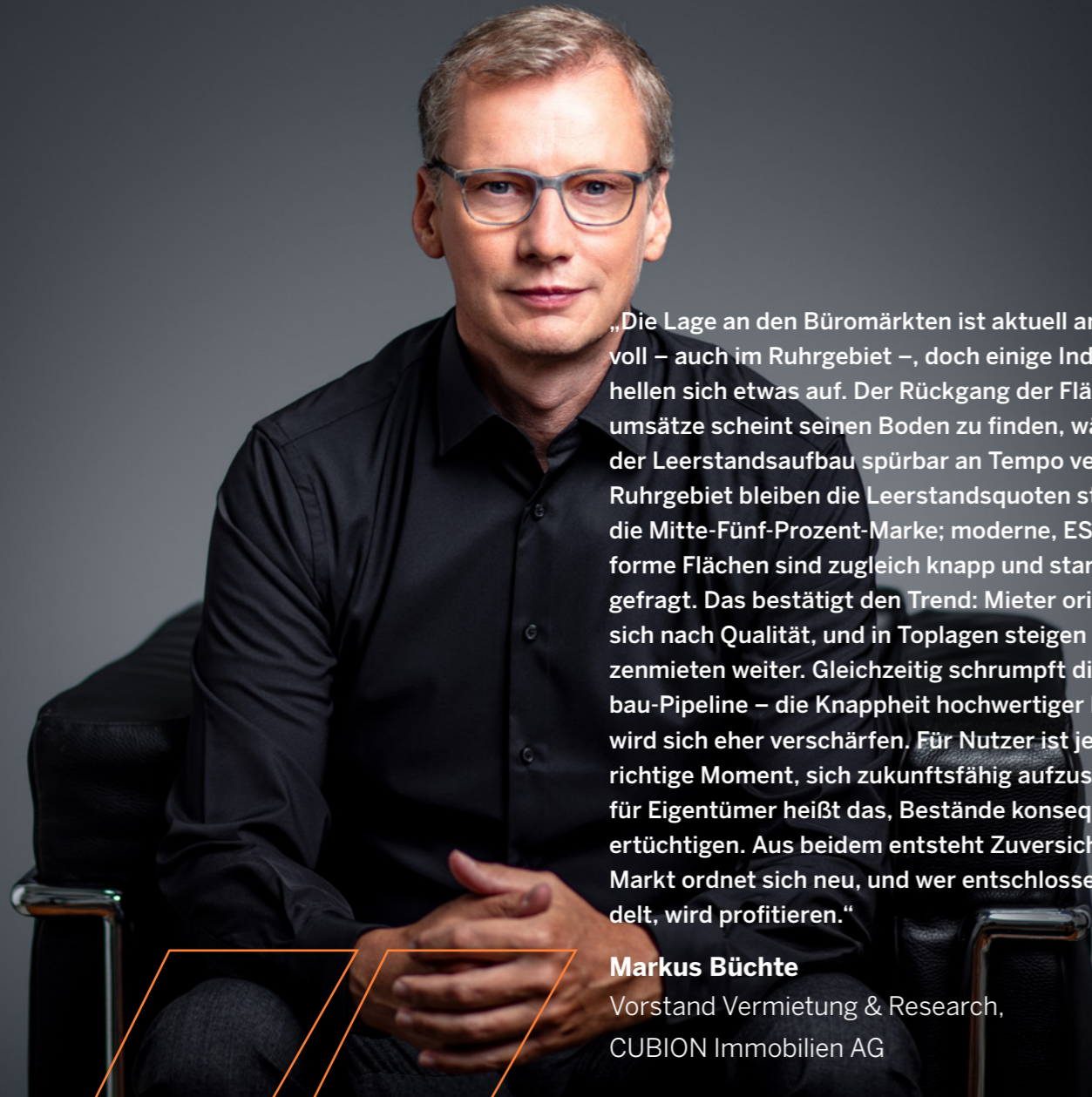
still und leise. Der lautlose Erfolg erfreut uns und unsere Kunden besonders.

## MARKTRESEARCH

Wie lief der Markt? Wo läuft er hin? Das weiß niemand so genau wie wir, denn wir kennen im Ruhrgebiet jeden Stein. Unser Marktresearch

deckt zwei Dekaden ab und das in einem konkurrenzlosen Detailgrad.

# EHRlich & PERSÖNLICH



„Die Lage an den Büromärkten ist aktuell anspruchsvoll – auch im Ruhrgebiet –, doch einige Indikatoren hellen sich etwas auf. Der Rückgang der Flächenumsätze scheint seinen Boden zu finden, während der Leerstandsaufräum spürbar an Tempo verliert. Im Ruhrgebiet bleiben die Leerstandsquoten stabil um die Mitte-Fünf-Prozent-Marke; moderne, ESG-konforme Flächen sind zugleich knapp und stark nachgefragt. Das bestätigt den Trend: Mieter orientieren sich nach Qualität, und in Toplagen steigen die Spitzenmieten weiter. Gleichzeitig schrumpft die Neubau-Pipeline – die Knappheit hochwertiger Flächen wird sich eher verschärfen. Für Nutzer ist jetzt der richtige Moment, sich zukunftsfähig aufzustellen; für Eigentümer heißt das, Bestände konsequent zu ertüchtigen. Aus beidem entsteht Zuversicht: Der Markt ordnet sich neu, und wer entschlossen handelt, wird profitieren.“

## Markus Büchte

Vorstand Vermietung & Research,  
CUBION Immobilien AG



„Trotz der weiterhin währenden Herausforderungen am Investmentmarkt bietet das Ruhrgebiet attraktive Chancen. In den Top-4-Städten des Ruhrgebiets erreicht man eine rd. 10 % höhere Rendite als in den Top-5-Städten Deutschlands. Allerdings hat man im Ruhrgebiet den Vorteil, dass wir – mit Ausnahme von Essen – Leerstände um 5 Prozent haben und die Mietpreise nicht diese Volatilität (und damit Unsicherheit) haben, wie in den Top 5. Dass sich etwas im Markt tut, haben wir bereits im ersten Quartal 2025 durch den bisher größten Einzelverkauf einer Büroimmobilie mit knapp 70 Mio. EUR in Dortmund bewiesen.

Bedeutende Käuferzielgruppe werden aus unserer Sicht auch 2025 Family Offices sein. Eine Zielgruppe, mit der wir seit zwei Dekaden sehr erfolgreich und vertrauensvoll zusammenarbeiten.“

## Stefan Orts

Vorstand Investment, CUBION Immobilien AG

## EIN EHRliches WORT

Schonungslose Ehrlichkeit verträgt nicht jeder. Aber in Bezug auf die Marktfähigkeit Ihrer Projekte profitieren Sie von unserem offenen Wort. Wir versprechen nichts, was wir nicht halten können.

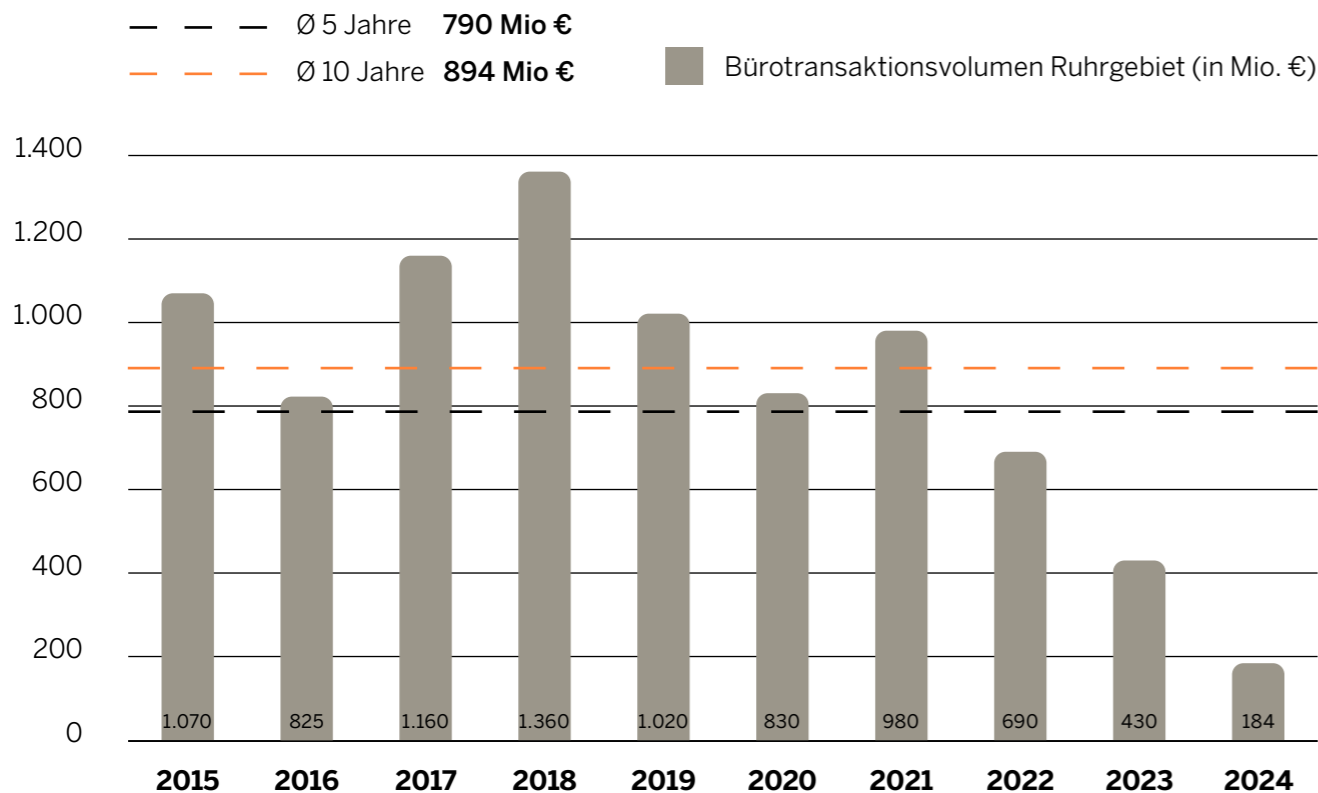
Wenn wir vom Erfolg eines Projektes nicht überzeugt sind, lehnen wir den Auftrag ab. Alles andere wäre reiner Zeitdiebstahl. Das wollen wir nicht - und Sie erst recht nicht.

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



# BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

## TRANSAKTIONSVOLUMEN



## TRANSAKTIONSVOLUMEN & RENDITE

Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet ist im Jahr 2024 erneut deutlich eingebrochen und hat noch stets spürbare Schwierigkeiten in der Preisfindungsphase. Die schrittweise Zinsreduktion, die in der zweiten Jahreshälfte begonnen hat, hat sich noch nicht in verstärkten Investitionstätigkeiten niedergeschlagen. Insgesamt wurde ein Bürotransaktionsvolumen von rd. 184 Mio. Euro registriert, was sich 57 % unter dem Vorjahr bewegt (2023:

430 Mio. Euro). Dies stellt das geringste Transaktionsvolumen in der jüngeren Vergangenheit dar. Auch im gesamtdeutschen Büroinvestmentvergleich ist der Einbruch im Ruhrgebiet deutlich stärker ausgefallen; der gesamte deutsche Büroinvestmentmarkt ist um lediglich rd. 3 % auf 5,39 Mrd. Euro (2023: 5,52 Mrd. Euro) zurückgegangen. Korrelierend mit dem geringeren Transaktionsvolumen ist auch die Anzahl an Transaktionen im Ruhrgebiet

von 46 Büroverkäufen im Vorjahr auf 28 gesunken. Aufgrund des geringeren Investmentvolumens ist das durchschnittliche Verkaufsvolumen deutlich von rund 9 Mio. Euro auf rund 6,5 Millionen Euro je Objekt zurückgegangen.

In 2024 ist im Ruhrgebiet kein Büroverkauf oberhalb von 25 Mio. Euro für ein Einzelobjekt abgeschlossen worden. Der größte Verkauf war der Erwerb der „Weststadt-Terrassen“ in Essen durch die Stadt Essen an der Altendorfer Straße. Dort ist geplant, Bereiche der Stadtverwaltung mit der Kfz-Zulassungs- und Fahrerlaubnisbehörde sowie die BürgerServiceStelle an einem Standort zu bündeln. Weitere große Abschlüsse waren das Kreishaus II in Recklinghausen mit einer Gesamtmietfläche von 8.000 m<sup>2</sup>, das Quadoro für den offenen Spezialfonds Quadoro Social Infrastrucutre (QSI) erworben hat, sowie ein Schulungs- und Verwaltungskomplex in Duisburg, welcher von der Mon-

## INVESTORENTYP & HERKUNFT

Das Büroinvestmentvolumen wird wie in der näheren Vergangenheit überwiegend durch deutsche Anleger getragen, die mit einem Anteil von rd. 81 % den Großteil des Investmentvolumens für sich beanspruchen können: Insgesamt rd. 148 Mio. Euro haben sie 2024 investiert. Die Reduzierung des Büroinvestmentvolumens fußt dementsprechend auch auf dem Rückgang von Investitionen internationaler Investoren.

Die stärkste Investorengruppe ist die „Öffentliche Hand“ mit rd. 24 % Marktanteil am Büroinvestmentvolumen. „Privatinvestor / Family Office“ sowie „Offene Immobilienfonds-/ Spezialfonds“ sind mit rd. 20 % bzw. rd. 19 % weiterhin wichtige Anlegergruppen auf dem Büroinvestmentmarkt des Ruhrgebietes. „Assetmanager“ und „Projekt-

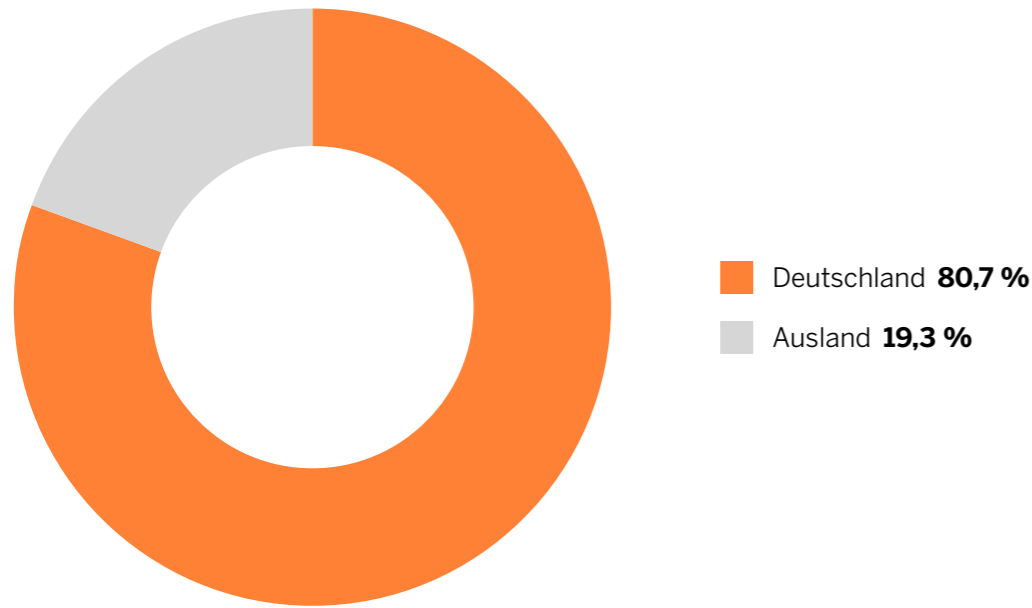
tano Real Estate gekauft wurde. Der größte Anteil des Transaktionsvolumens wurde mit rd. 41 % in der Klasse zwischen fünf und zehn Mio. Euro abgewickelt, dahinter folgt die Klasse zwischen zehn und 25 Mio. Euro mit einem Anteil von rd. 34 %. Ein Viertel der Abschlüsse wurden in der kleinvolumigen Größenklasse bis fünf Mio. Euro getätigt. Die Preisfindungsphase zwischen Käufern und Verkäufern und die gestiegenen Finanzierungskosten haben sich auch 2024 in den Ruhrgebietsstädten bemerkbar gemacht und die Spitzenrenditen weiter ansteigen lassen. Im Jahresverlauf 2024 ist in Dortmund und Essen eine Zunahme um 25 Basispunkte registriert worden. Die beiden größten Ruhrgebietsstädte kommen somit auf eine Spitzenrendite von 5,20 %. Die Spitzenrenditen Bochums und Duisburgs sind um 35 Basispunkte auf 5,50 % angestiegen.

entwickler / Bauträger“ haben 2024 mit rd. 7 % bzw. rd. 5 % weniger Einfluss auf das Transaktionsgeschäft gehabt.

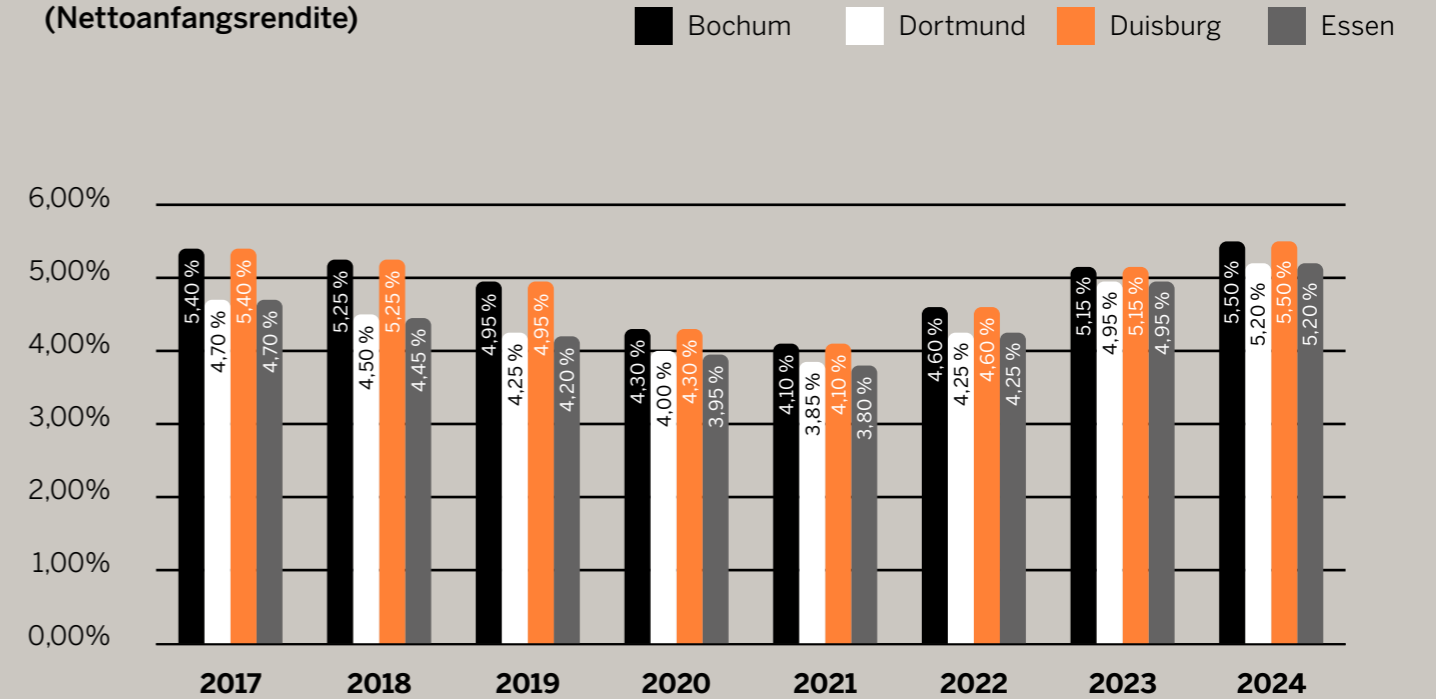
Nachdem das Transaktionsgeschehen im Jahr 2024 durch diverse Faktoren noch einmal ausgebremst wurde, ist zu hoffen das nun die Talsohle erreicht wurde, die Unsicherheit auf dem Investmentmarkt abebbt und im Jahresverlauf 2025 allmählich eine Belebung einsetzt. Infolgedessen dürften auch die B- und C-Standorte, zu denen die Ruhrgebietsstädte gehören und die im deutschlandweiten Vergleich im vergangenen Jahr die Auswirkungen der Immobilienkrise nachgelagert stärker durchlebt haben, wieder eine bessere Performance auf dem Büroinvestmentmarkt erzielen.

# RUHRGEBIET

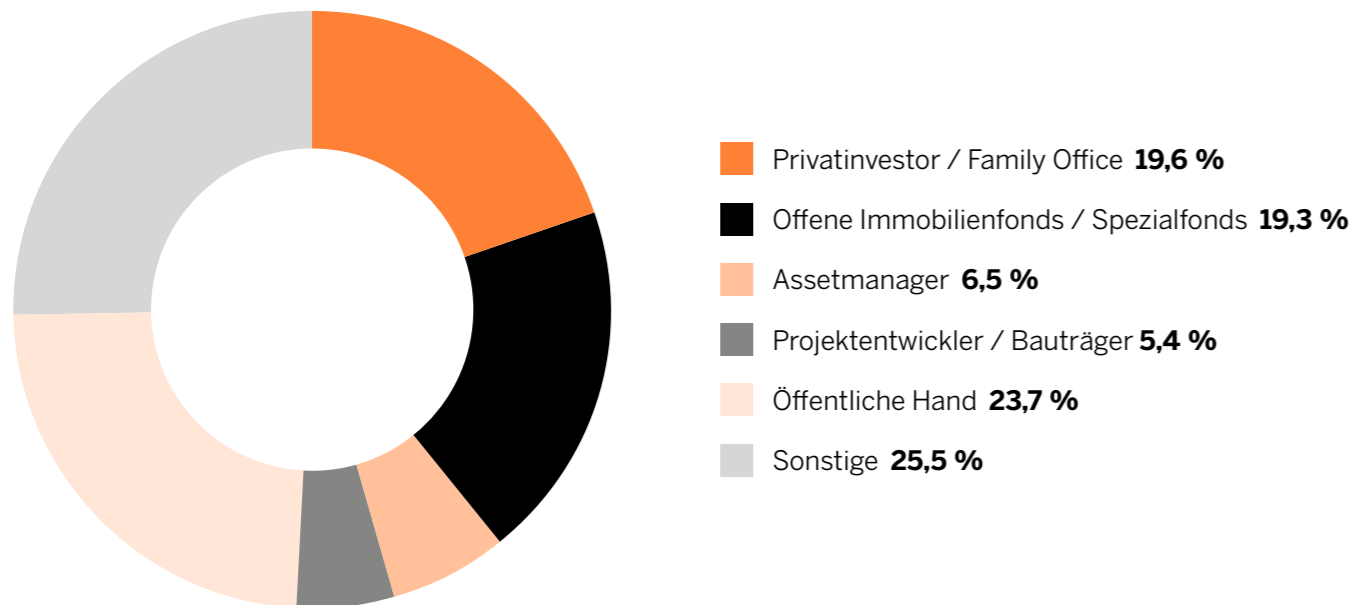
**TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH INVESTORENHERKUNFT**



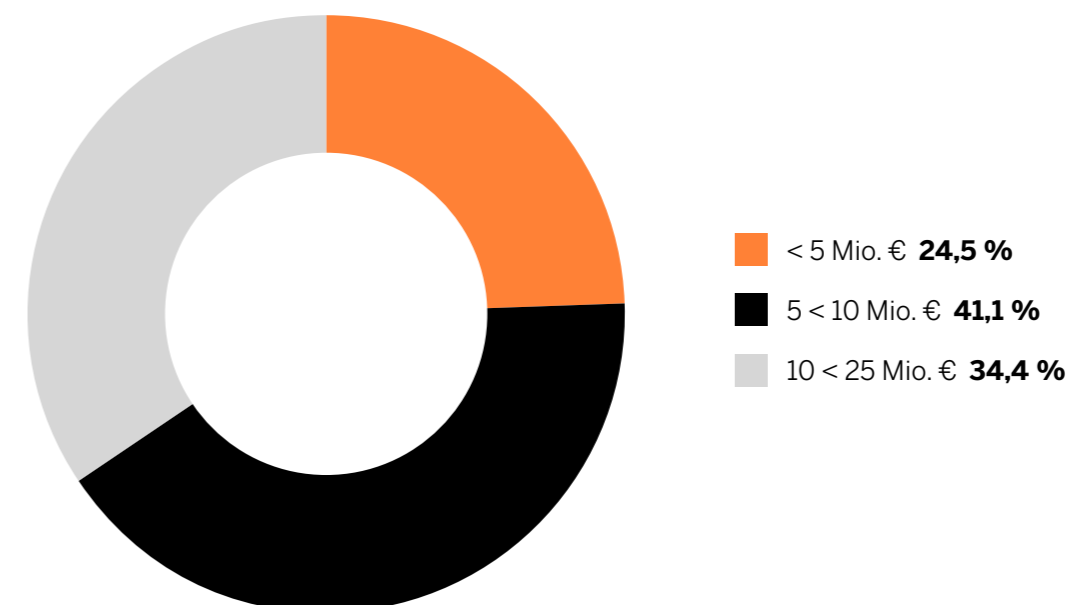
**SPITZENRENDITE (Nettoanfangsrendite)**



**TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH INVESTORENTYP**



**TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH GRÖSSENKLASSEN**



# TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2024



## **ESSEN**

Altendorfer Straße 97-101

**Verkäufer:** JER Partners

**Käufer:** Stadt Essen

**Mietfläche:** 21.000 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 23.800.000 €

# TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2024



## RECKLINGHAUSEN

Am Erlenkamp 16-18  
(Kreishaus II)

Verkäufer: k.A.

Käufer: Quadoro Investment

Mietfläche: 8.000 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 15.200.000 €



## DUISBURG

Albert-Hahn-Straße 45

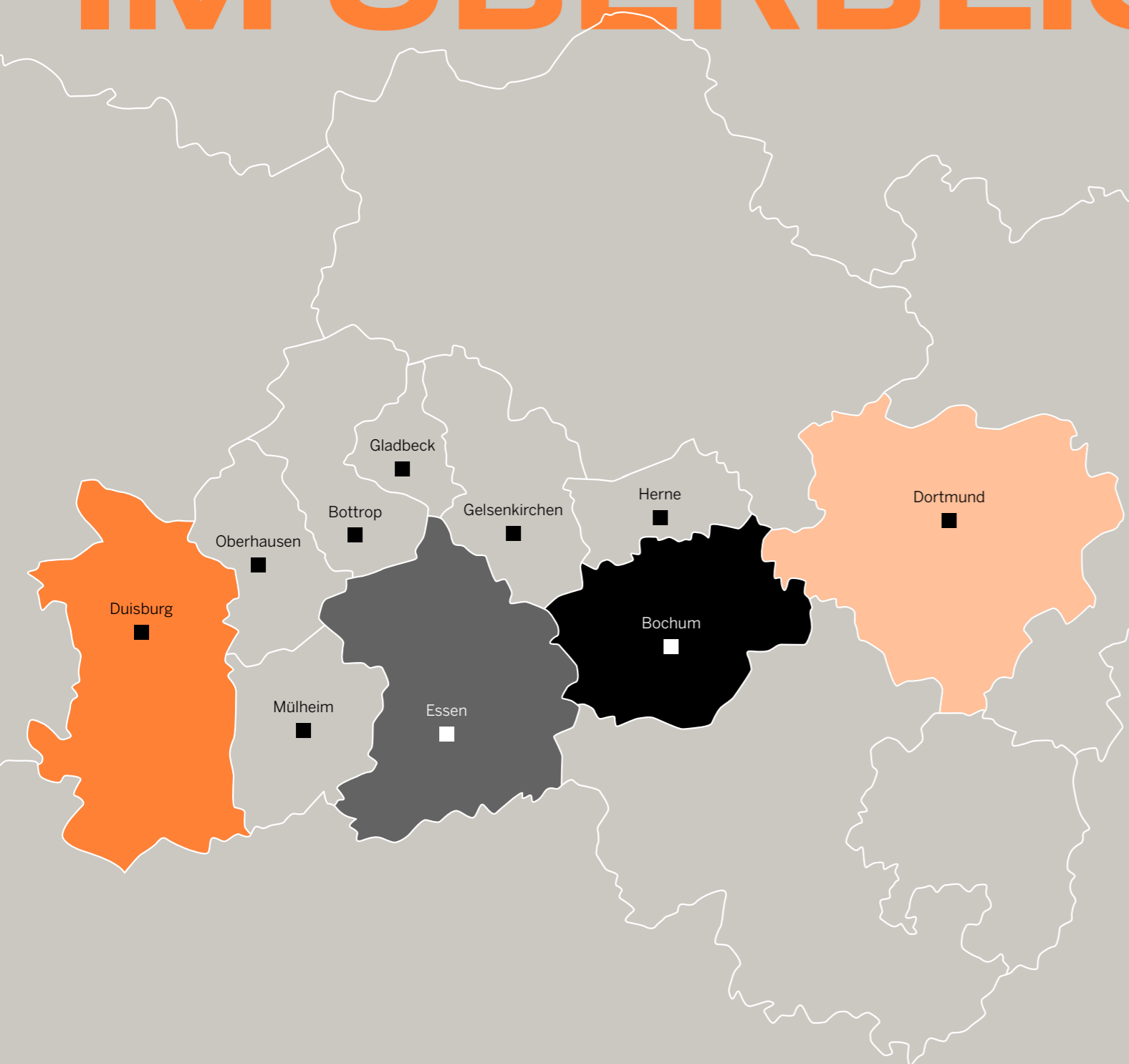
Käufer: Montano Real Estate

Verkäufer: Aucon Real Estate Group

Mietfläche: 5.500 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 13.700.000 €

# DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK



## DIE VIER GRÖSSTEN STÄDTE IM RUHRGEBIET

gemessen an der Einwohnerzahl

■ Bochum	:	375.000
■ Dortmund	:	614.000
■ Duisburg	:	508.000
■ Essen	:	597.000

## DIE METROPOLE RUHR

Fläche	:	rd. 4.435 km <sup>2</sup>
Einwohner	:	rd. 5,11 Mio.
Beschäftigte	:	rd. 1,78 Mio.
Dienstleistungsquote	:	rd. 78 %

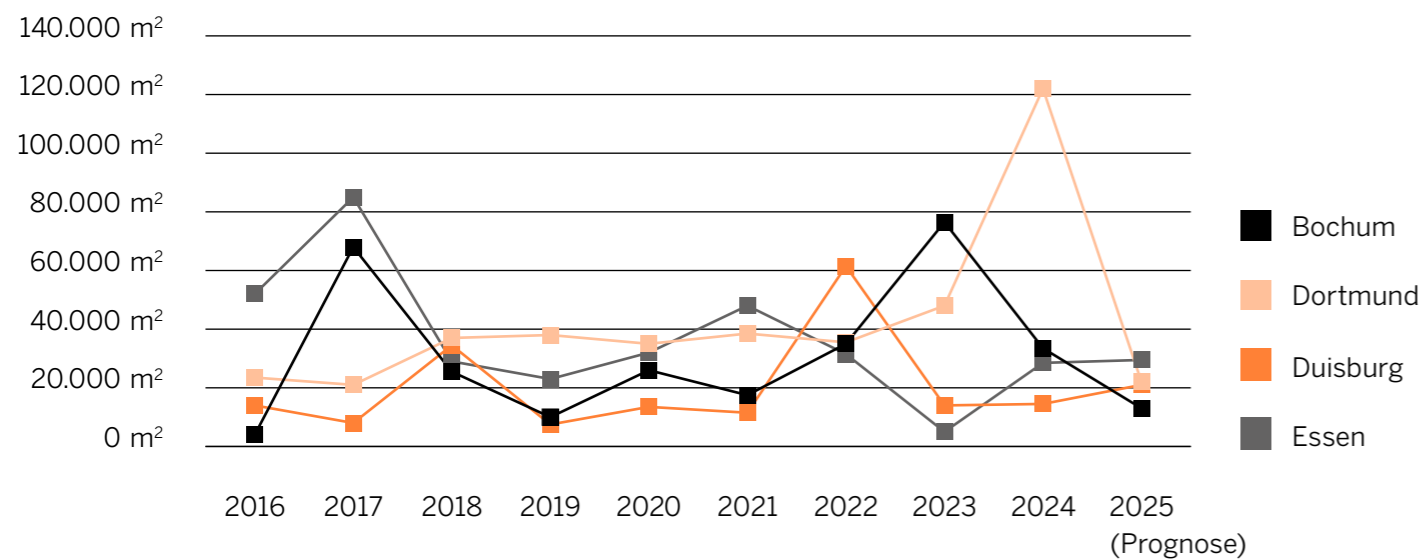
## WICHTIGE UNTERNEHMEN IN DER METROPOLE RUHR

(Auszug, alphabetisch sortiert)

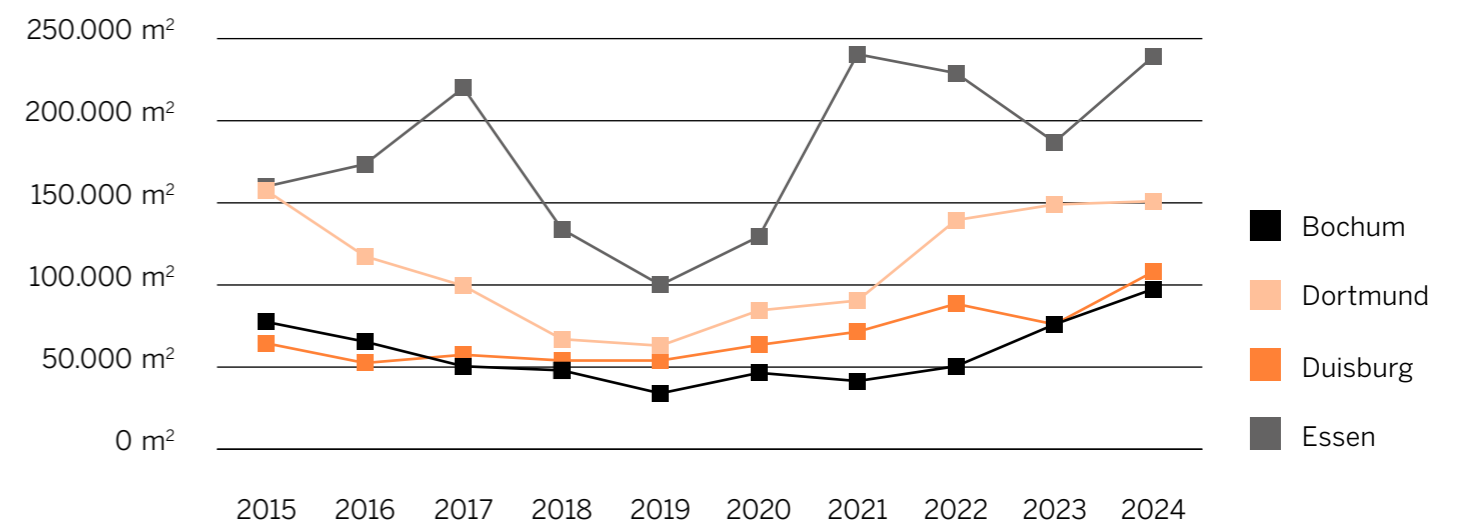
adesso SE	:	Dortmund
ALDI Nord	:	Essen
ALDI Süd	:	Mülheim
Amprion GmbH	:	Dortmund
BP Europa SE / Aral AG	:	Bochum
Brenntag SE	:	Essen
CWS International GmbH	:	Duisburg
Deichmann-Gruppe	:	Essen
E.ON SE	:	Essen
Evonik Industries AG	:	Essen
Franz Haniel & Cie. GmbH	:	Duisburg
Hochtief AG	:	Essen
Remondis SE & Co. KG	:	Lünen
Rhenus SE	:	Holzwickede
RWE AG	:	Essen
Schenker AG	:	Essen
Steag Power GmbH	:	Essen
TEDi GmbH & Co. KG	:	Dortmund
thyssenkrupp AG	:	Essen
Vonovia SE	:	Bochum
WILO SE	:	Dortmund

# DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK

## FERTIGSTELLUNGEN

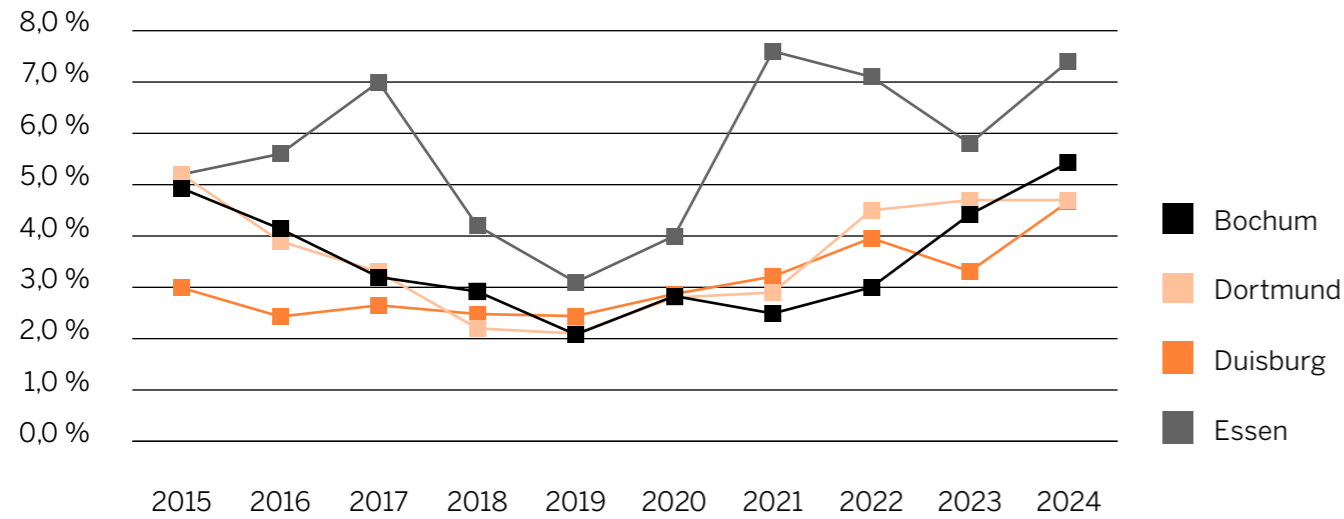


## LEERSTAND

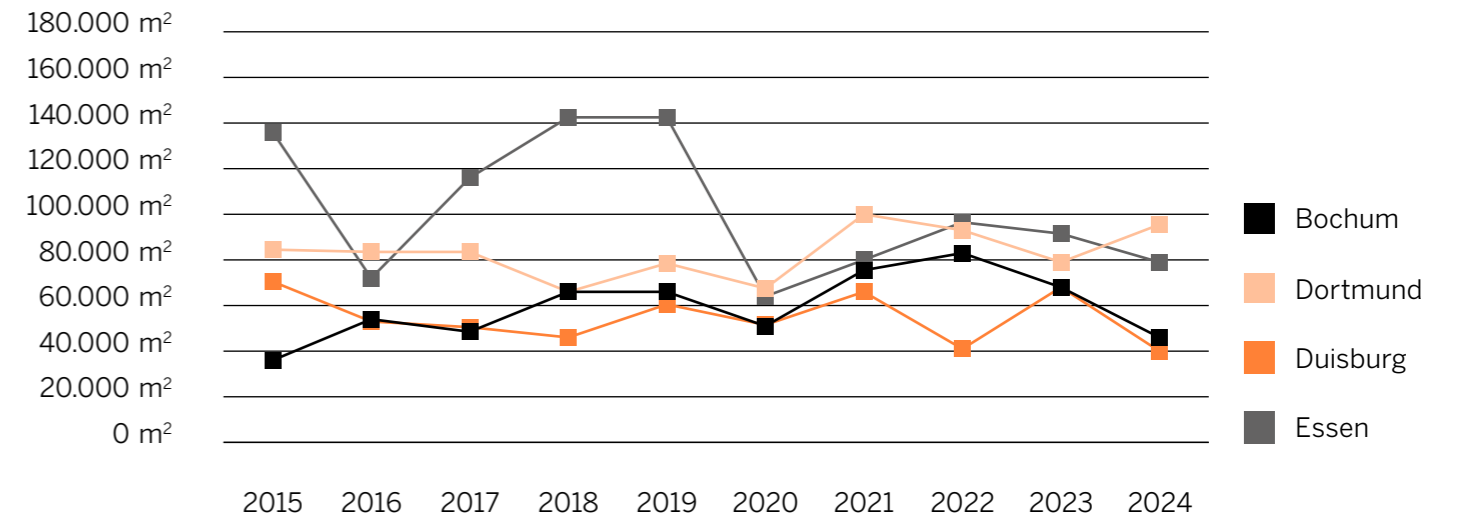


# IM ÜBERBLICK

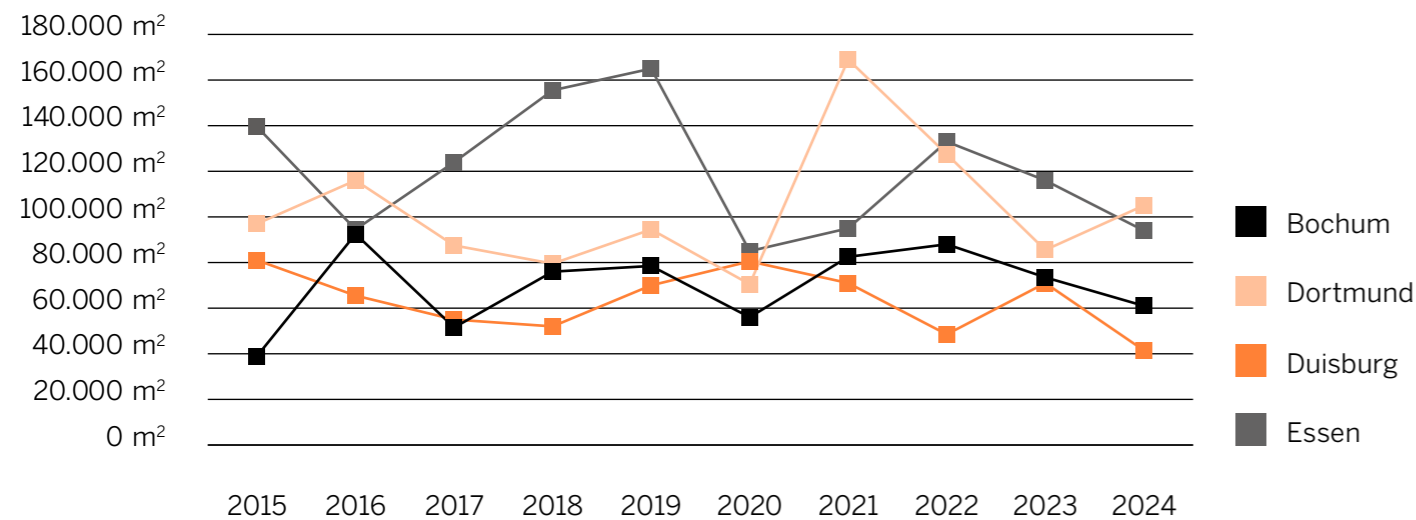
## LEERSTANDSQUOTE



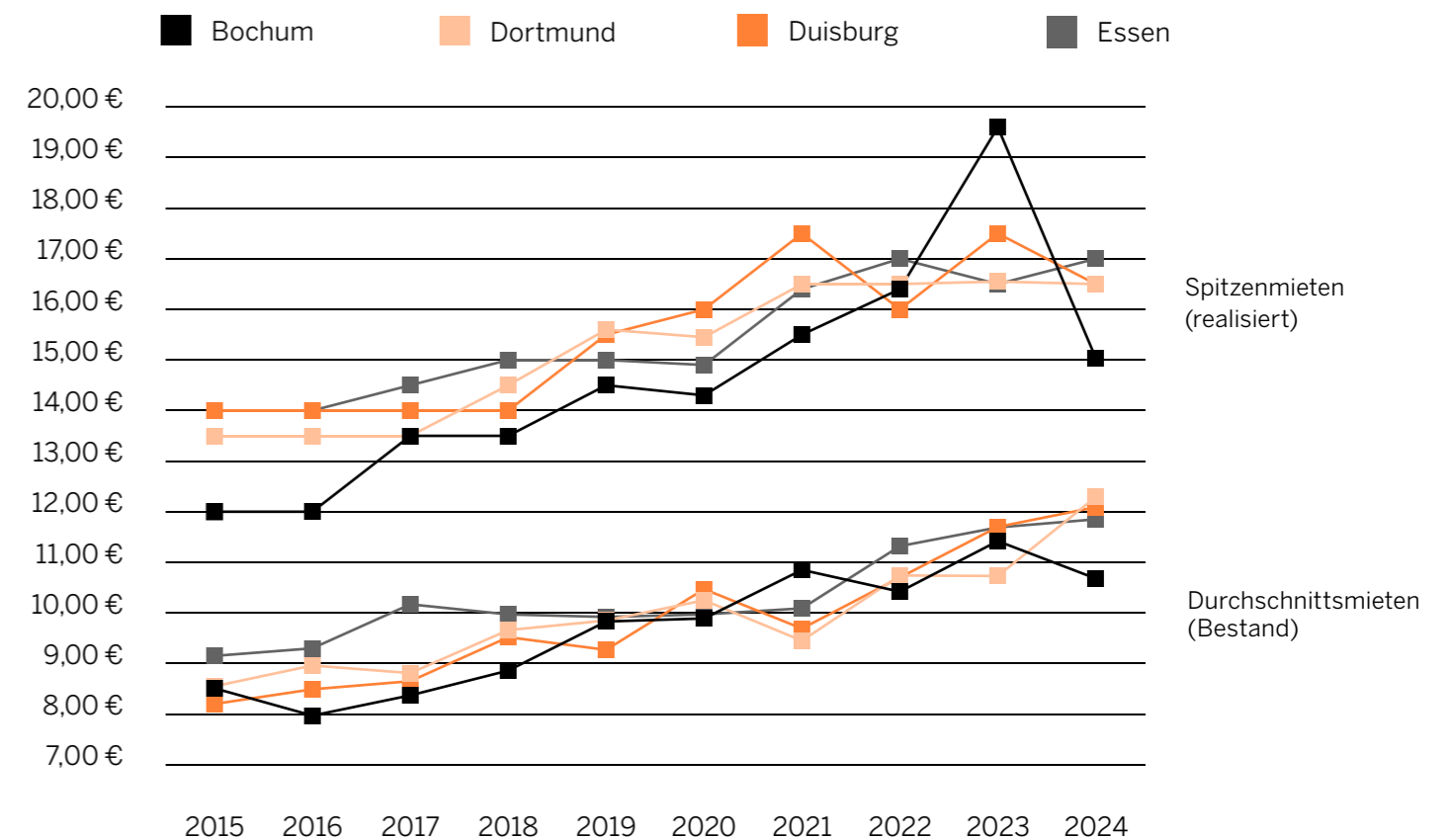
## VERMIETUNGSLEISTUNG



## BÜROFLÄCHENUMSATZ



## MIETPREISENTWICKLUNG

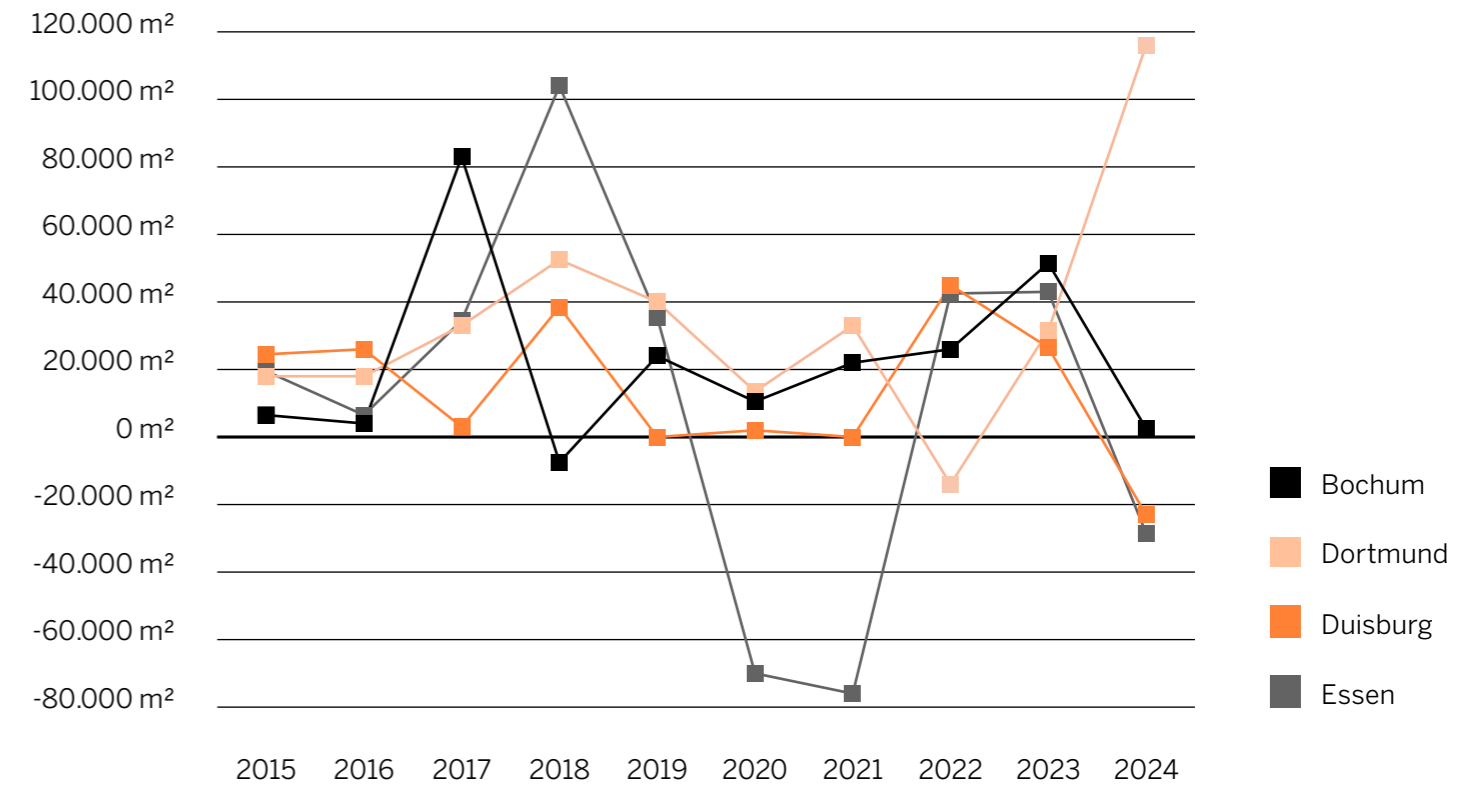


# IM ÜBERBLICK

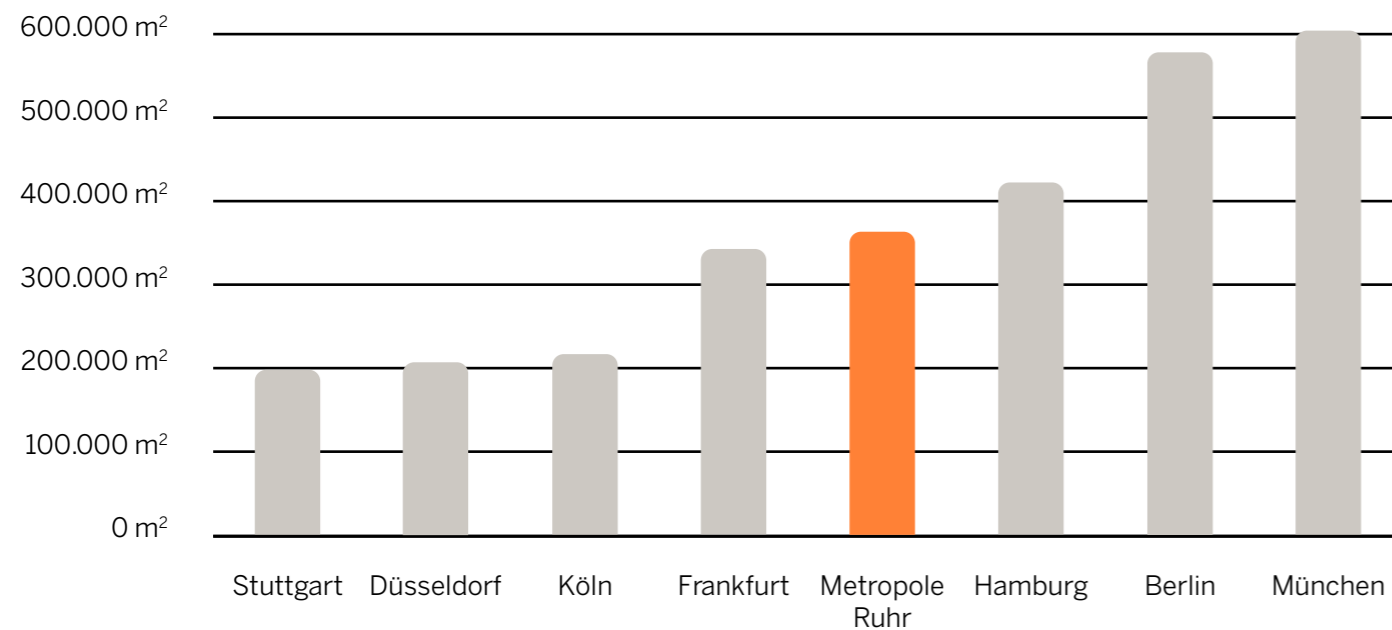
## BÜROMARKT DEUTSCHLAND

	Flächenbestand (in Mio. m <sup>2</sup> )	Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnitts- miete (€/m <sup>2</sup> )	Leerstands- quote (in %)	Spitzenrendite (in %)	Büroinvestment- volumen (in Mio. €)
BERLIN	20.60	578.000	45,00	29,00	6,7	4,40	790
HAMBURG	14.53	422.000	35,50	20,70	5,3	4,45	830
MÜNCHEN	21.52	604.000	54,00	25,10	7,5	4,40	900
FRANKFURT	11.58	342.000	49,00	25,10	10,90	4,50	870
STUTTGART	8.48	198.000	37,00	22,20	5,7	4,50	230
DÜSSELDORF	7.55	207.000	43,50	20,00	9,2	4,50	270
KÖLN	8.47	218.000	35,78	18,02	4,8	4,70	470
BOCHUM	1.80	61.000	15,04	11,26	5,4	5,50	Ruhrgebiet insgesamt: 184
DORTMUND	3.20	105.000	16,50	12,55	4,7	5,20	
DUISBURG	2.31	41.500	16,50	12,29	4,7	5,50	
ESSEN	3.25	94.000	17,00	12,01	7,4	5,20	

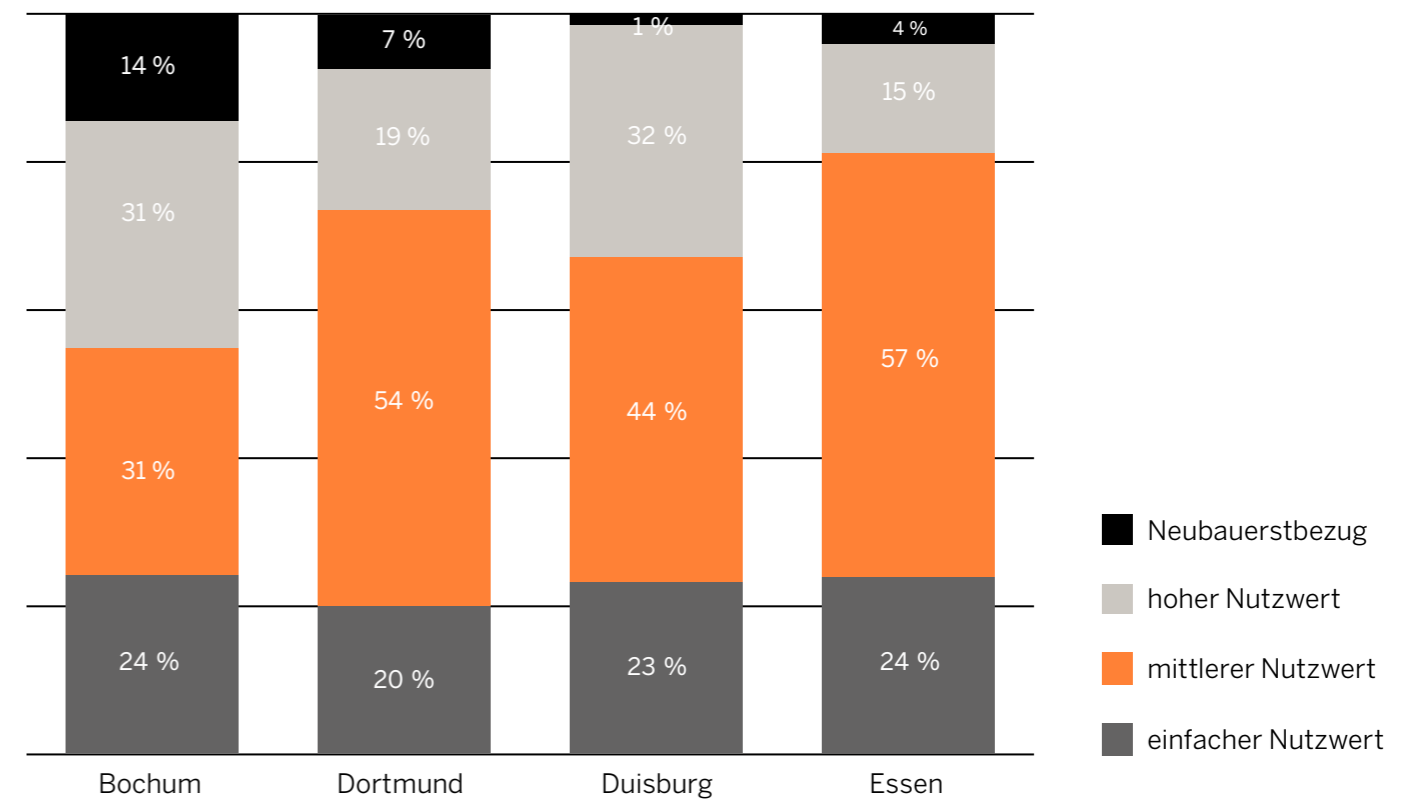
## NETTO-ABSORPTION



## BÜROFLÄCHENUMSATZ 2024



## QUALITÄTEN DES LEERSTANDS



# BOCHUM

Büromarkt Bochum auf einen Blick



## MARKTDATEN

2024

VORJAHR

Flächenbestand (Jahresanfang)	: 1.796.000 m <sup>2</sup>	1.719.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 47.000 m <sup>2</sup>	68.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 14.000 m <sup>2</sup>	5.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 61.000 m <sup>2</sup>	73.500 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 97.500 m <sup>2</sup>	76.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 5,4 %	4,4 %
Davon Untermietangebote	: 0,8 %	1,1 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 15,04 €/m <sup>2</sup>	19,60 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 20,50 €/m <sup>2</sup>	22,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 10,75 €/m <sup>2</sup>	11,42 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 11,26 €/m <sup>2</sup>	12,89 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 33.500 m <sup>2</sup>	76.500 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 6.700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: 2.500 m <sup>2</sup>	51.500 m <sup>2</sup>

# BÜROMIETEN BOCHUM (KARTENAUSSCHNITT)

CUBION publiziert für alle relevanten Bochumer Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Bochum Lagen & Mieten 2024“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbild-basierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

Citykern	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	19,00€ - 23,00€
hoch	12,00€ - 15,50€
mittel	9,00€ - 11,50€
niedrig	6,50€ - 8,00€

Cityrand Süd	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,50€ - 21,50€
hoch	12,00€ - 15,50€
mittel	9,00€ - 11,50€
niedrig	_____

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

Büropark Springorum	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 20,50€
hoch	11,50€ - 12,50€
mittel	8,50€ - 10,50€
niedrig	_____

Universitätsstraße	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	19,00€ - 22,00€
hoch	12,00€ - 14,00€
mittel	8,00€ - 11,50€
niedrig	_____

Mark 51°7	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 22,50€
hoch	13,50€ - 15,00€
mittel	_____
niedrig	_____

Technologie Quartier	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,50€ - 21,00€
hoch	12,00€ - 14,00€
mittel	10,50€ - 11,50€
niedrig	_____

Gesundheitscampus / Uni	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,50€ - 22,00€
hoch	12,50€ - 14,00€
mittel	11,00€ - 12,00€
niedrig	_____



Zur vollständigen Karte

# BOCHUMS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



## **WATERKOTTE GMBH**

Mieter

Sophie-Opel-Str. 20  
rd. 3.700 m<sup>2</sup>

## **DACHSER LOGISTIK**

Mieter

Gewerbestraße 6-12  
rd. 3.100 m<sup>2</sup>



## **BILDUNGSINSTITUT VOGEL**

Mieter

Bessemerstr. 80  
rd. 3.000 m<sup>2</sup>

## **KSI BOCHUM GMBH**

Mieter

Wasserstraße 213  
rd. 2.900 m<sup>2</sup>



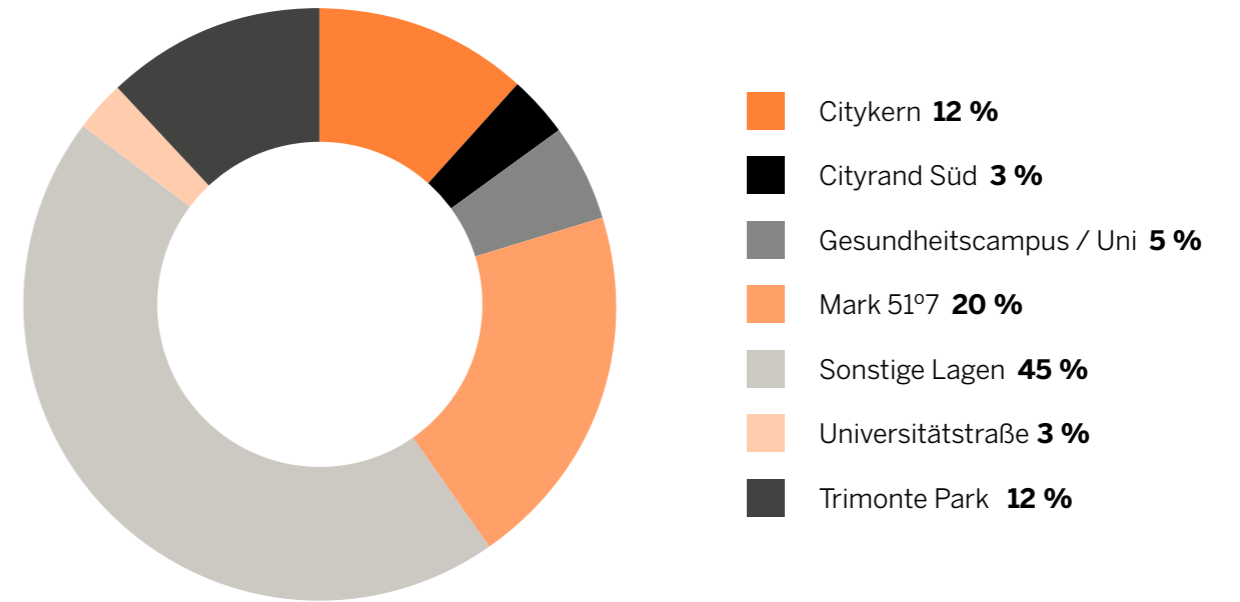
## **STADT BOCHUM**

Eigennutzer

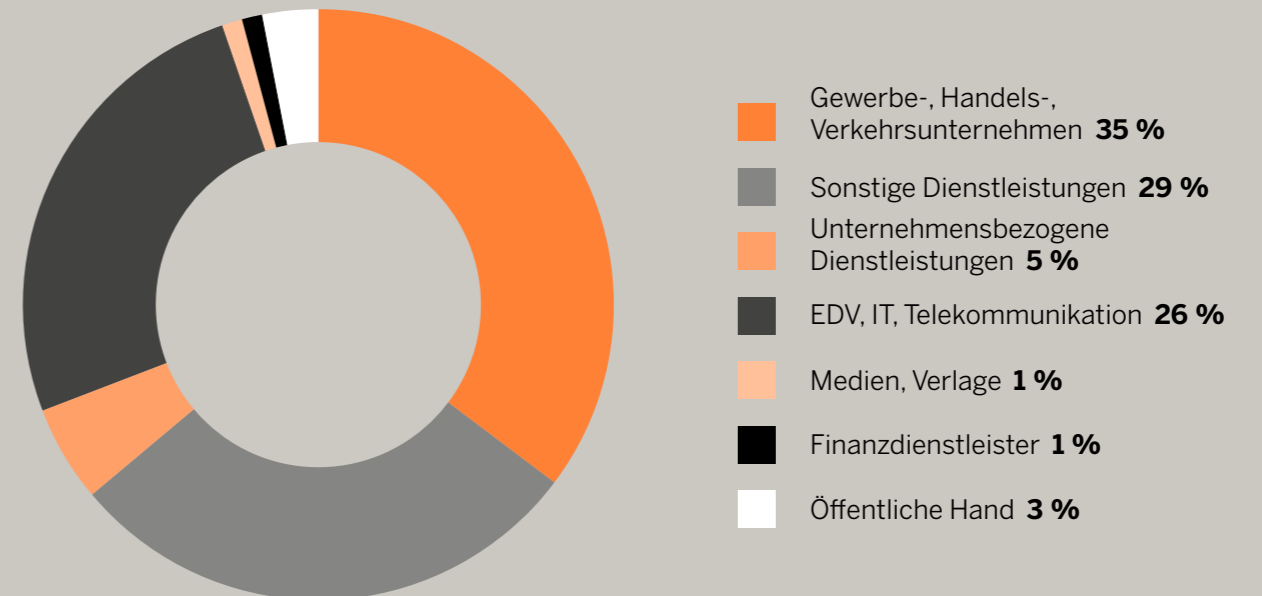
Universitätsstraße 43-49  
rd. 2.900 m<sup>2</sup>

# STATISTIKEN BOCHUM

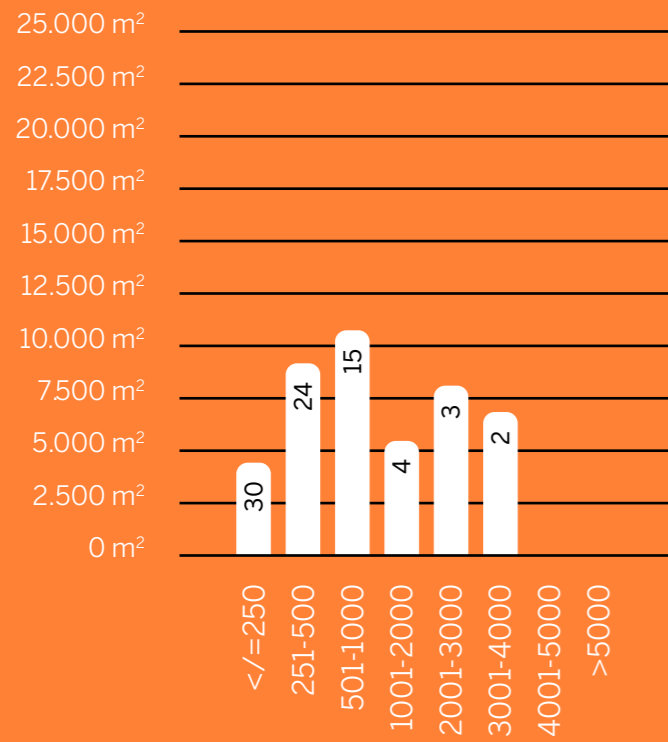
## VERMIETUNG NACH LAGEN



## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



## VERMIETUNGSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



78 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



### GESUNDHEITSCAMPUS-SÜD 31

CUBION vermittelt im Rahmen eines Alleinvermietungs-auftrages rd. 1.900 m<sup>2</sup> Bürofläche an die ADN Advanced Digital Network Distribution GmbH.



### SUTTNER-NOBEL-ALLEE 13

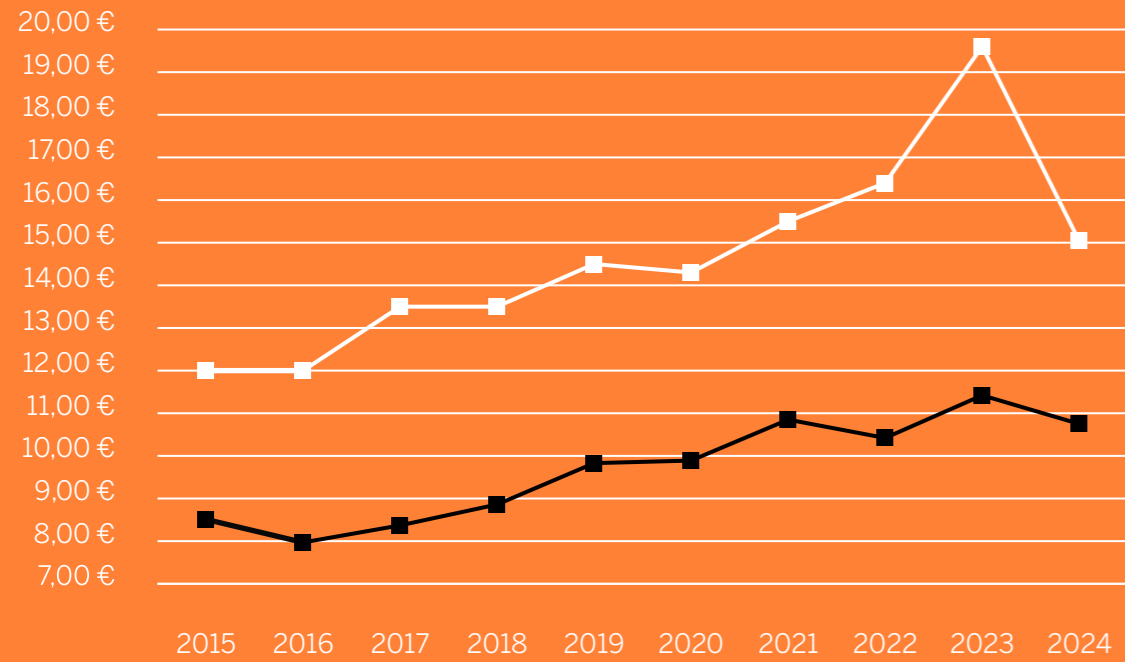
Die Brainfactory, ein neues zukunftsweisendes Bürogebäude auf Mark 51°7 mit rd. 8.700 m<sup>2</sup> wurde fertiggestellt, den Ankermieter BG RCI mit einer Mietfläche von 7.440 m<sup>2</sup> vermittelte CUBION bereits 2022.



### HERNER STR. 421

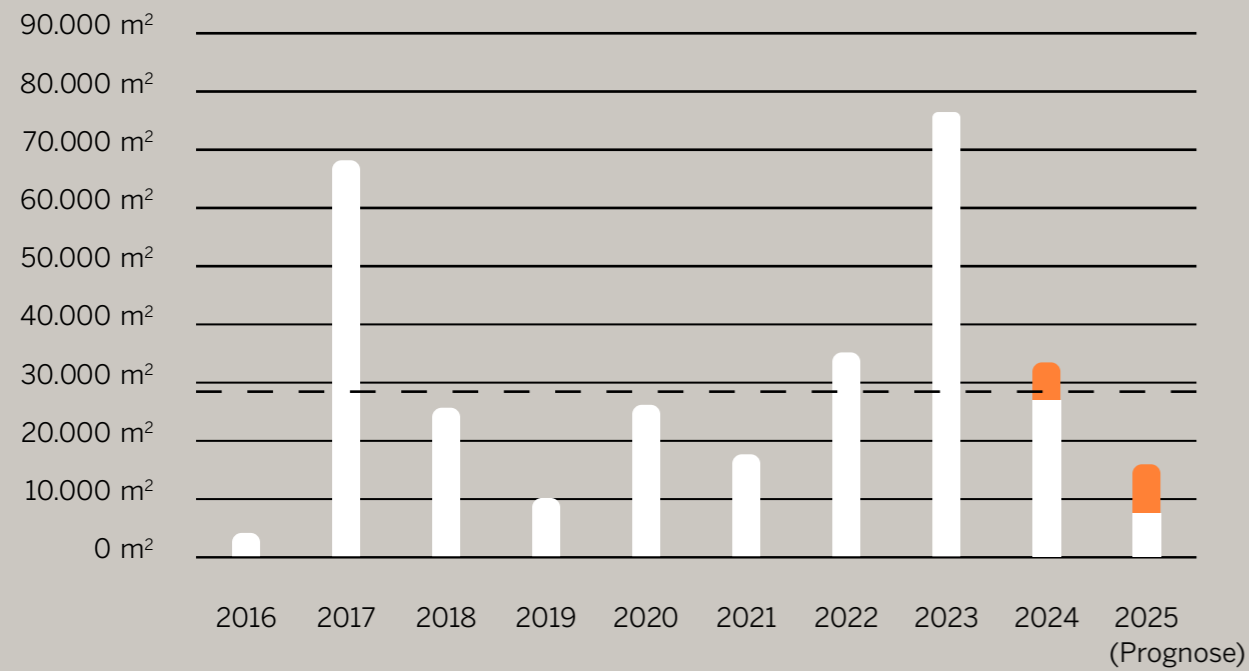
Der größte Neubau im Bereich Gesundheitsimmobilien war 2024 die Fertigstellung des Gesundheitszentrums 360° mit rd. 6.800 m<sup>2</sup> Büro- und Praxisfläche.

**MIETPREISENTWICKLUNG (€/m²)**



■ Spitzenmiete (realisiert)     ■ Durchschnittsmiete (Bestand)  
 Ø 5 Jahre **16,17 €**     Ø 5 Jahre **10,66 €**  
 Ø 10 Jahre **14,63 €**     Ø 10 Jahre **9,69 €**

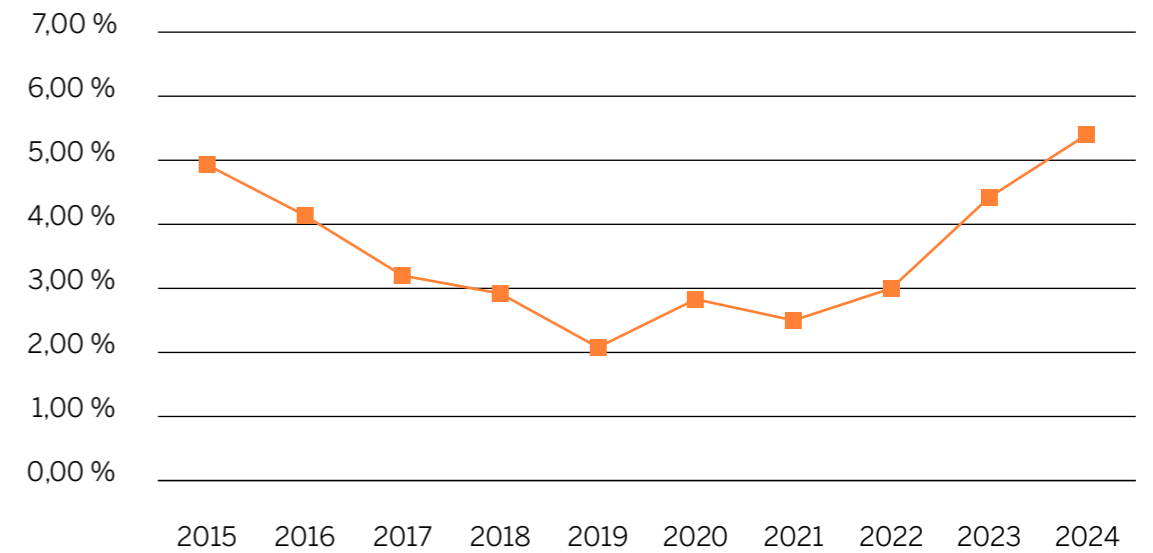
**FERTIGSTELLUNGEN**



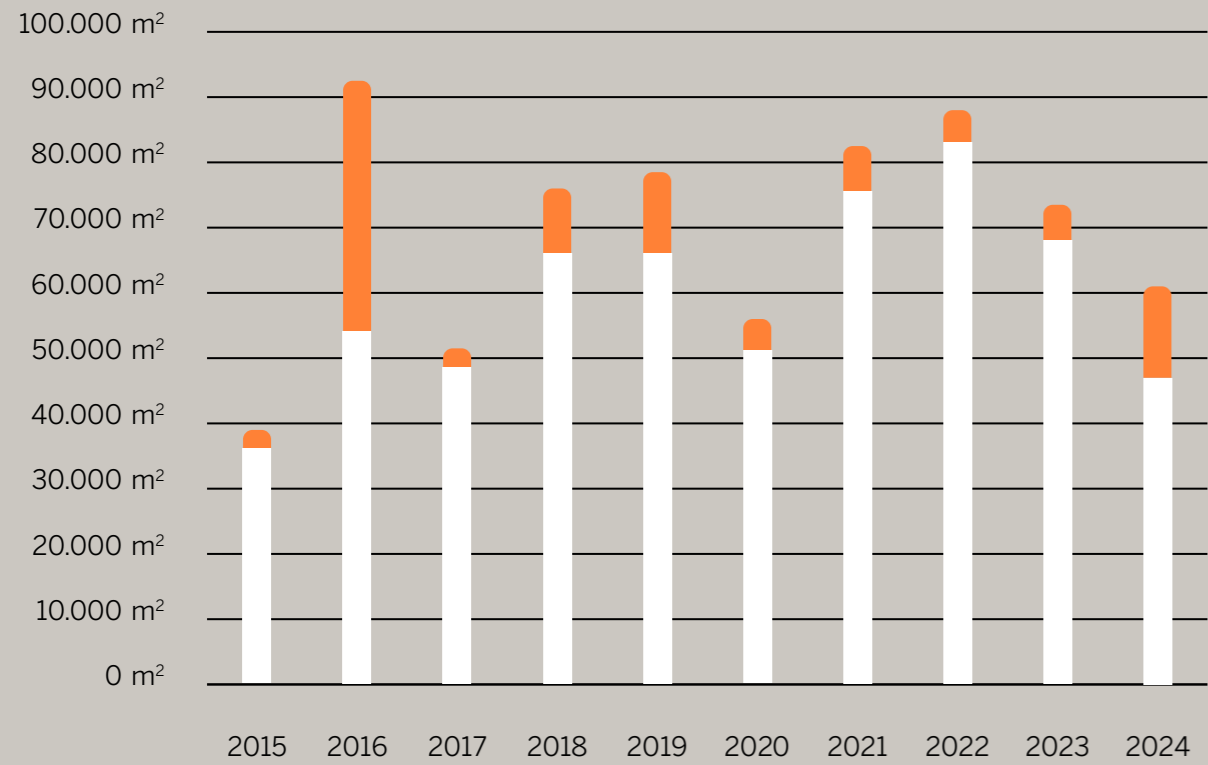
— — — Ø 10 Jahre **29.500 m²**     ■ Fertigstellungen     ■ davon noch verfügbar

# LEERSTAND

Ø 5 Jahre **3,0%** (50.000m²)  
 Ø 10 Jahre **3,5%** (56.000m²)

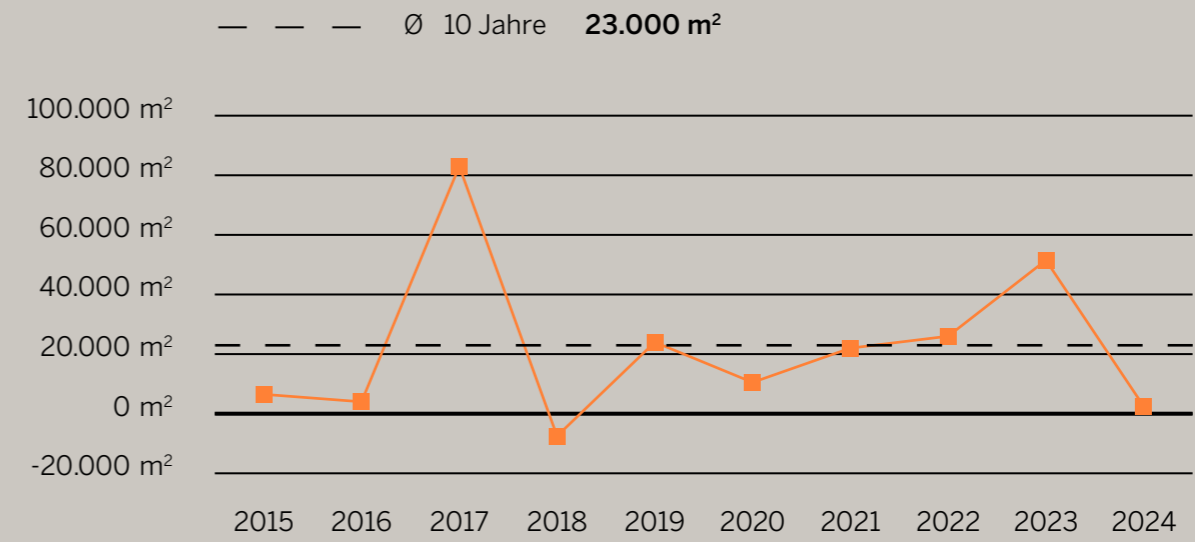


**VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ**

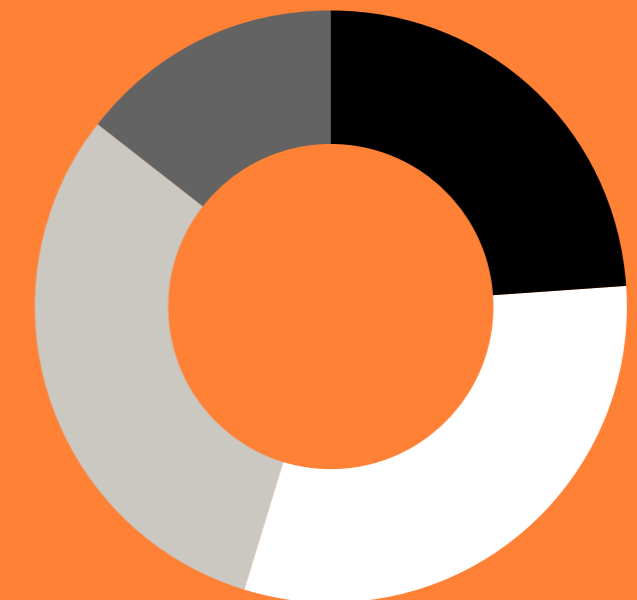


<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>68.500 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>7.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>75.500 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>58.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>10.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>68.500 m²</b>

**NETTO - ABSORPTION**



**LEERSTAND NACH QUALITÄTEN**



- einfacher Nutzwert **23.500 m²**
- mittlerer Nutzwert **30.000 m²**
- hoher Nutzwert, Neubauqualität **30.000 m²**
- Neubauerstbezug **14.000 m²**

# MARKT 2024 & AUSBLICK

## PROGNOSE

SPITZENMIETE



DURCHSCHNITTMIETE



LEERSTAND



VERMIETUNGSLEISTUNG



## ANGEBOT & LEERSTAND

Die Angebotsreserve hat sich im Jahresverlauf von 4,4 % auf 5,4 % deutlich erhöht, was insbesondere mit dem Anstieg des Leerstands in Büroflächen mit mittlerem Nutzwert und im Neubauerstbezug zusammenhängt. Von den insgesamt vakanten 97.500 m<sup>2</sup> werden rd. 15.000 m<sup>2</sup> zur Untermiete angeboten. Trotz des angestiegenen Leerstands ist die Leerstandsquote keinesfalls problematisch und liegt im Vergleich mit den übrigen Ruhrgebietsstädten leicht über denen von Dortmund und Duisburg, jedoch deutlich unter der Angebotsreserve von Essen. Damit verfügt Bochum weiterhin über eine Leerstandsquote, die für einen funktionierenden Markt förderlich ist. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass etwa ein Viertel der vakan-

ten Flächen nur einem sehr einfachen Qualitätsstandard entspricht, der kaum nachgefragt wird.

Nach dem Rekord-Fertigungsvolumen von 2023 (76.500 m<sup>2</sup>) wurden im vergangenen Jahr rund 33.500 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, was im fünfjährigen Mittel der Bautätigkeit in Bochum liegt (Ø 2019-2023: 33.000 m<sup>2</sup>). Aktuell sind von diesen 33.500 m<sup>2</sup> noch etwa 6.700 m<sup>2</sup> verfügbar. Für 2025 wird ein deutlich geringeres Neubauvolumen in Höhe von etwa 16.000 m<sup>2</sup> erwartet, welches dann 46 % unter dem langjährigen Dekadenmittel liegt. Von diesen Flächen sind derzeit noch etwa 8.600 m<sup>2</sup> verfügbar.

## FLÄCHENUMSATZ

Am Bochumer Büromarkt wurde 2024 ein Gesamtflächenumsatz von 61.000 m<sup>2</sup> und damit ein im Vorjahresvergleich schwächeres Ergebnis erzielt (2023: 73.500 m<sup>2</sup>). Der Flächenumsatz verteilt sich dabei mit rd. 47.000 m<sup>2</sup> (-31 %) auf Vermietungen und mit rd. 14.000 m<sup>2</sup> (+155 %) auf Eigennutzer. Die Eigennutzerquote beträgt 23 % und liegt damit ein Vielfaches über dem Vorjahresniveau (7 %) und deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von 15 %.

Im vergangenen Jahr gab es keine Großabschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in Bochum. Den größten Vertrag schloss die WATERKOTTE GmbH über rd. 3.700 m<sup>2</sup> mit ihrer Ansiedlung an der Sophie-Opel-Straße 20 auf Mark 51°7 ab. Einen weiteren bedeutsamen Mietvertrag stellt der Büroanteil der Anmietung von Dachser Logistik mit rd. 3.100 m<sup>2</sup> an der Gewerbestraße dar. Nennenswert sind zusätzlich die Anmietung des Bildungsinstitutes Vogel mit rd. 3.000 m<sup>2</sup> an der Bessemerstraße 80 sowie ein Mietvertrag der KSI Bochum GmbH mit rd. 2.900 m<sup>2</sup> an der Wasserstraße 213 im Trimonte Park.

## MIETEN

Die Bochumer Büromieten sind 2024 im Durchschnitt wie in der Spitze seit Jahren erstmalig wieder gesunken. Die gewichtete Nettodurchschnittsmiete lag 2024 bei 11,26 EUR je m<sup>2</sup> monatlich (Vorjahr 12,89 EUR/m<sup>2</sup>). Rechnet man die Vertragsabschlüsse über Neubauerstbezüge heraus, so ergibt sich für Bestandsobjekte ein Rückgang der Durchschnittsmiete auf rd. 10,75 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 11,42 EUR/m<sup>2</sup>). Auch die realisierte Spitzenmiete (als Median im obersten Mietpreissegment) zeigt einen deutlichen Rückgang. Nach 19,60 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr liegt diese nun bei 15,04 EUR/m<sup>2</sup>. Der Rückgang der Mieten ist damit zu erklären, dass im Berichtszeitraum überproportional viele Abschlüssen in Objekten mit geringeren Gebäudequalitäten erfolgten, die mit niedrigeren Mieten einhergehen. Für die kommenden Jahre ist wieder mit einem Anstieg der Durchschnitts- und Spitzenmieten zu rechnen.

## AUSBLICK

Das Gesamtjahr 2024 ist auch in Bochum hinter den Vorjahresergebnissen zurückgeblieben und es wurde ein unterdurchschnittlicher Büroflächenumsatz erzielt. Bemerkbar macht sich besonders das Ausbleiben von großflächigen Mietverträgen, die bei kleinen Büromärkten wie dem Bochumer Markt den Unterschied machen können. Positiv für 2025 ist zu sehen, dass angebotsseitig weitere attraktive Neubaufächen im Business Campus Trium fertiggestellt werden, die noch verfügbar sind. Dennoch erwarten wir für 2025 nochmals leicht schwächere Flächenumsätze. Die Büromieten werden nach dem Dämpfer in diesem Jahr voraussichtlich sowohl im Durchschnitt als auch in der Spitze wieder ansteigen. In Bezug auf die Leerstandsquote erwartet CUBION Research wenig Veränderung und prognostiziert weiterhin einen Wert im aktuellen Bereich.

# DORTMUND

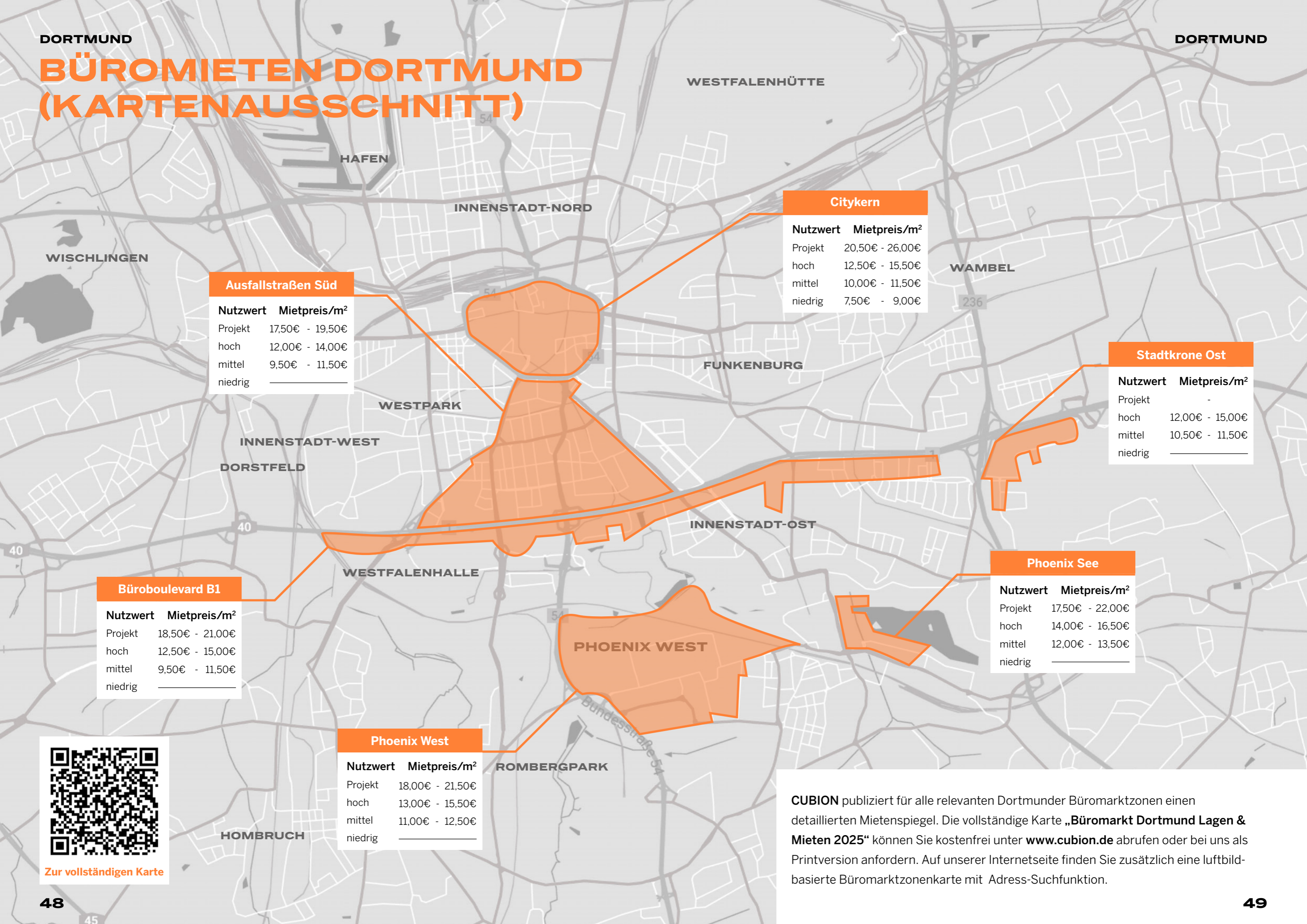
Büromarkt Dortmund auf einen Blick



## MARKTDATEN

	2024	VORJAHR
Flächenbestand (Jahresanfang)	: 3.197.000 m <sup>2</sup>	3.156.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 95.500 m <sup>2</sup>	79.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 9.500 m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 105.000 m <sup>2</sup>	85.500 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 151.000 m <sup>2</sup>	149.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 4,7 %	4,7 %
Davon Untermietangebote	: 0,2 %	0,1 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,50 €/m <sup>2</sup>	16,55 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 26,00 €/m <sup>2</sup>	24,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 12,29 €/m <sup>2</sup>	10,73 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 12,55 €/m <sup>2</sup>	11,96 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 122.000 m <sup>2</sup>	48.000 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 16.000 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: 116.000 m <sup>2</sup>	31.500 m <sup>2</sup>

# BÜROMIETEN DORTMUND (KARTENAUSSCHNITT)



**Ausfallstraßen Süd**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 19,50€
hoch	12,00€ - 14,00€
mittel	9,50€ - 11,50€
niedrig	_____

**Citykern**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	20,50€ - 26,00€
hoch	12,50€ - 15,50€
mittel	10,00€ - 11,50€
niedrig	7,50€ - 9,00€

**Stadtkrone Ost**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	-
hoch	12,00€ - 15,00€
mittel	10,50€ - 11,50€
niedrig	_____

**Büroboulevard B1**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,50€ - 21,00€
hoch	12,50€ - 15,00€
mittel	9,50€ - 11,50€
niedrig	_____

**Phoenix See**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 22,00€
hoch	14,00€ - 16,50€
mittel	12,00€ - 13,50€
niedrig	_____

**Phoenix West**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,00€ - 21,50€
hoch	13,00€ - 15,50€
mittel	11,00€ - 12,50€
niedrig	_____



Zur vollständigen Karte

CUBION publiziert für alle relevanten Dortmunder Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Dortmund Lagen & Mieten 2025“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

# DORTMUNDS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE

## STADT DORTMUND (JUGENDAMT)

Mieter

Voßkuhle 37  
rd. 9.700 m<sup>2</sup>



## STADT DORTMUND (ORDNUNGSAMT)

Mieter

Hiltropwall 4-12  
rd. 8.400 m<sup>2</sup>



## STADT DORTMUND

Mieter

Freistuhl 7  
rd. 5.400 m<sup>2</sup>



## E.ON REAL ESTATE

Mieter

Florianstr. 15-21  
rd. 3.800 m<sup>2</sup>



## STADT DORTMUND (MUSIKSCHULE)

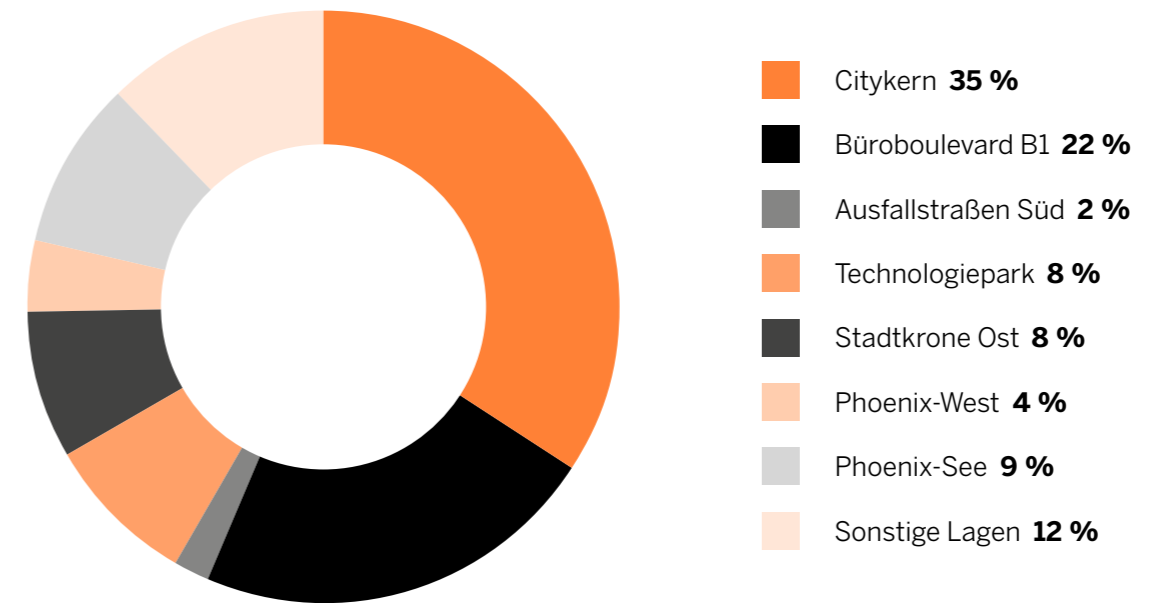
Mieter

Hansastraße 7-11  
rd. 3.700 m<sup>2</sup>

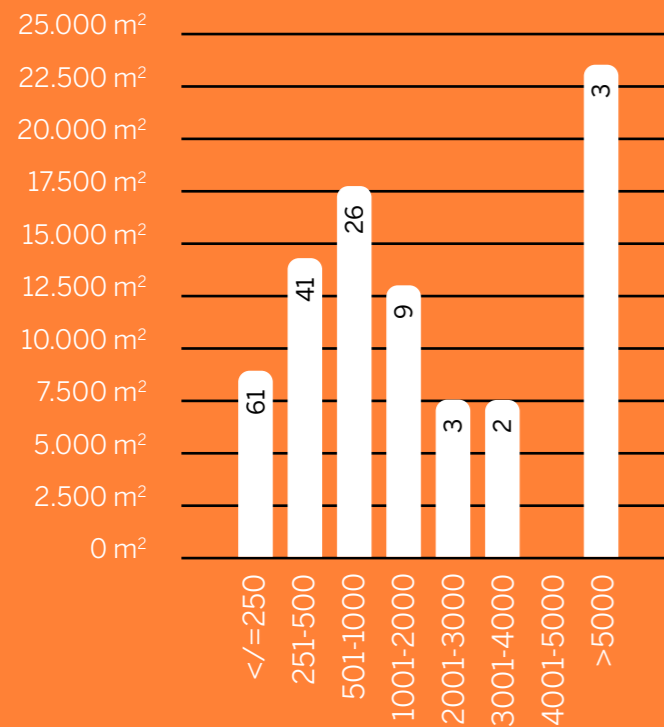


# DORTMUND

## VERMIETUNG NACH LAGEN

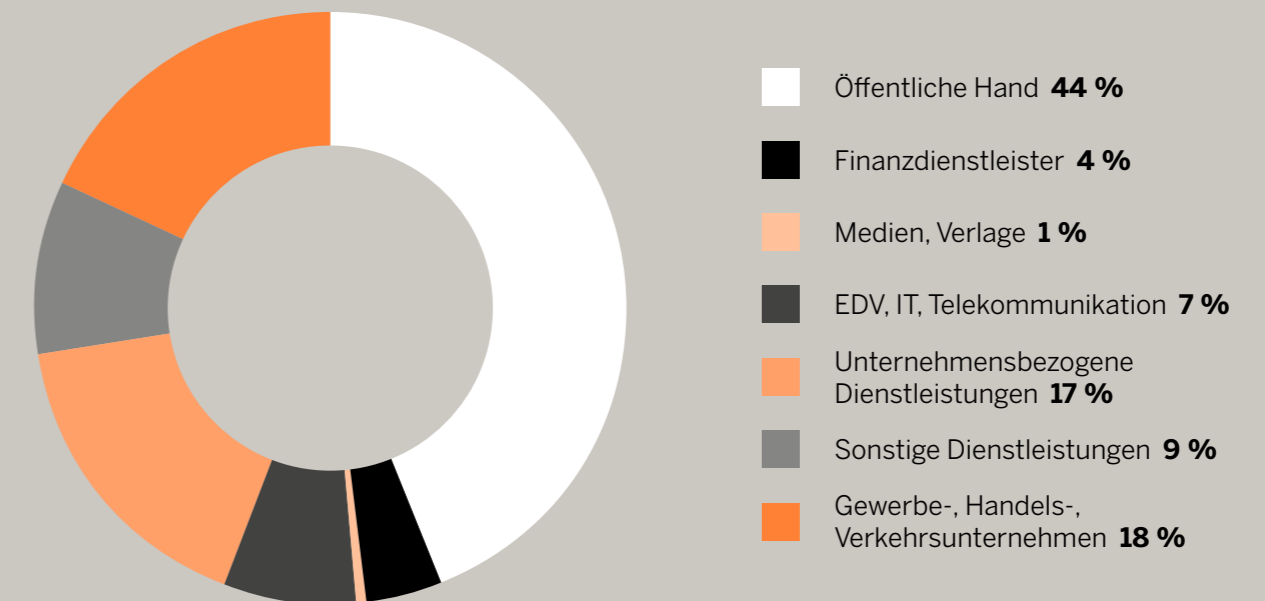


## VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m<sup>2</sup>)



145 Summe der abgeschlossenen Mietverträge

## VERMIETUNG NACH BRANCHEN





### CONTINENTALE-ALLEE 1

Zweitgrößte Fertigstellung seit 2010 im Ruhrgebiet ist der Neubau der Continentale Direktion Dortmund mit 34.200 m<sup>2</sup>.



### ROBERT-SCHUMAN-STR. 20

Materna stellt auf Phönix-West den größten Neubau der letzten 20 Jahre im Ruhrgebiet mit 44.000 m<sup>2</sup> fertig.



### HILTROPWALL 4-12

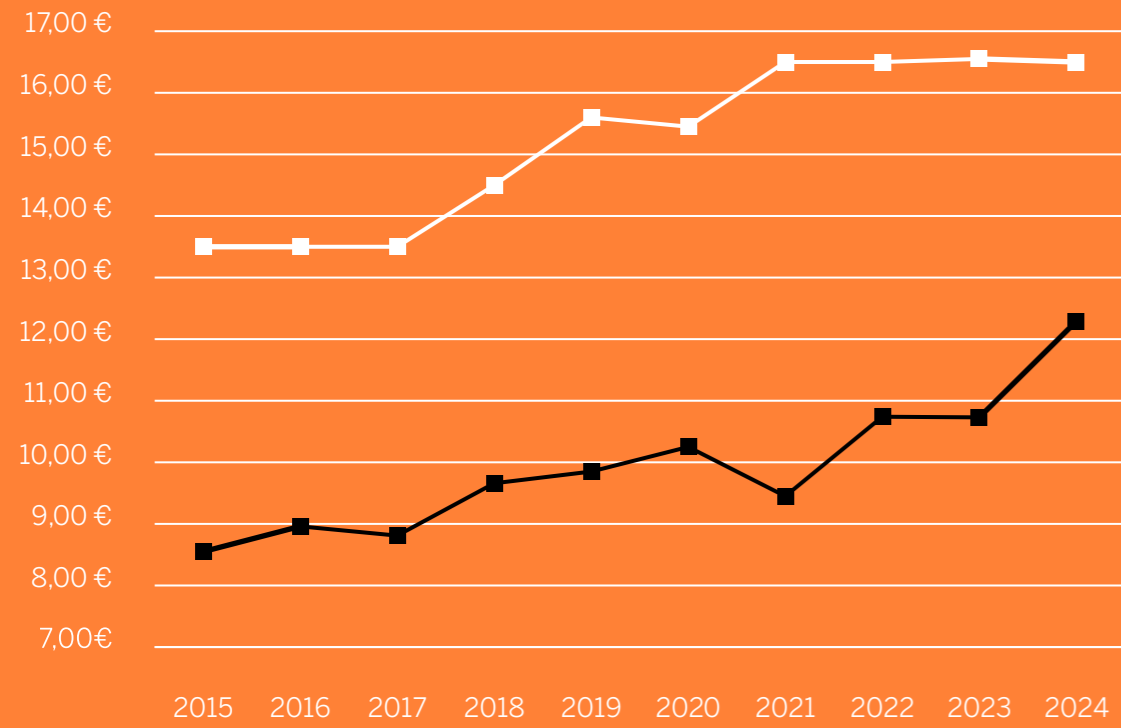
CUBION vermittelt rd. 8.400 m<sup>2</sup> Bürofläche an das Ordnungsamt der Stadt Dortmund.



### VOSSKUHLE 37

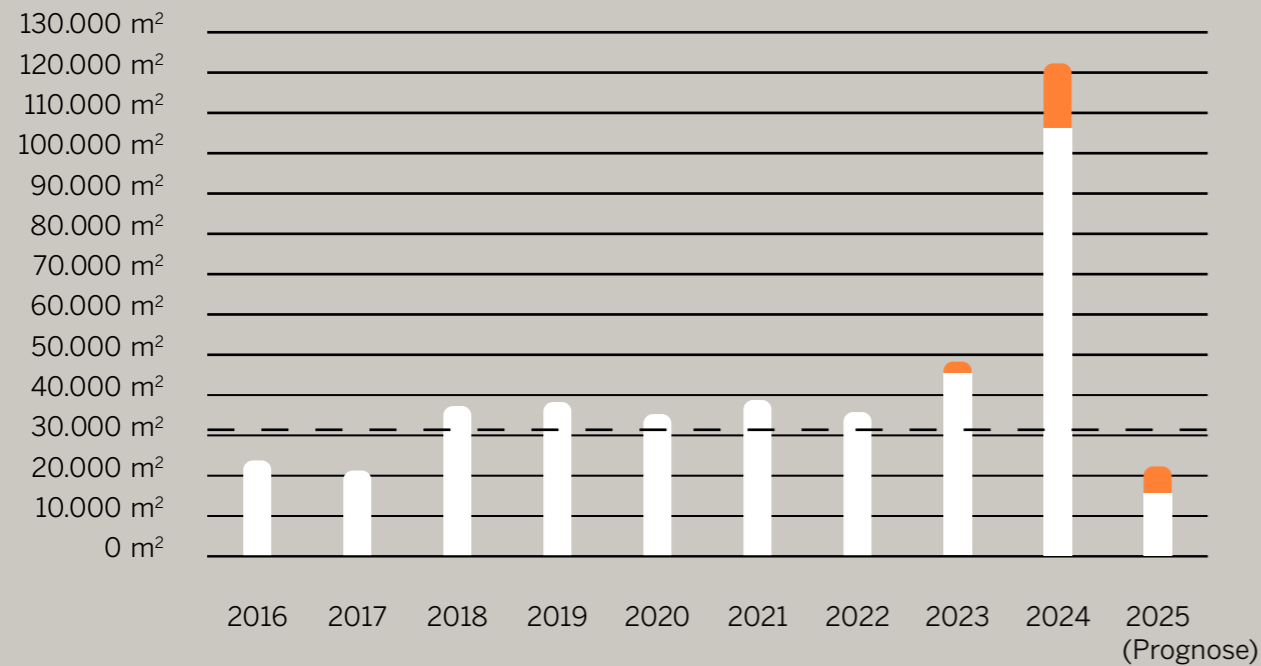
CUBION vermittelt rd. 9.700 m<sup>2</sup> Bürofläche an das Jugendamt der Stadt Dortmund.

**MIETPREISENTWICKLUNG (€/m²)**



■ Spitzenmiete (realisiert)	■ Durchschnittsmiete (Bestand)
∅ 5 Jahre 16,12 €	∅ 5 Jahre 10,20 €
∅ 10 Jahre 14,91 €	∅ 10 Jahre 9,58 €

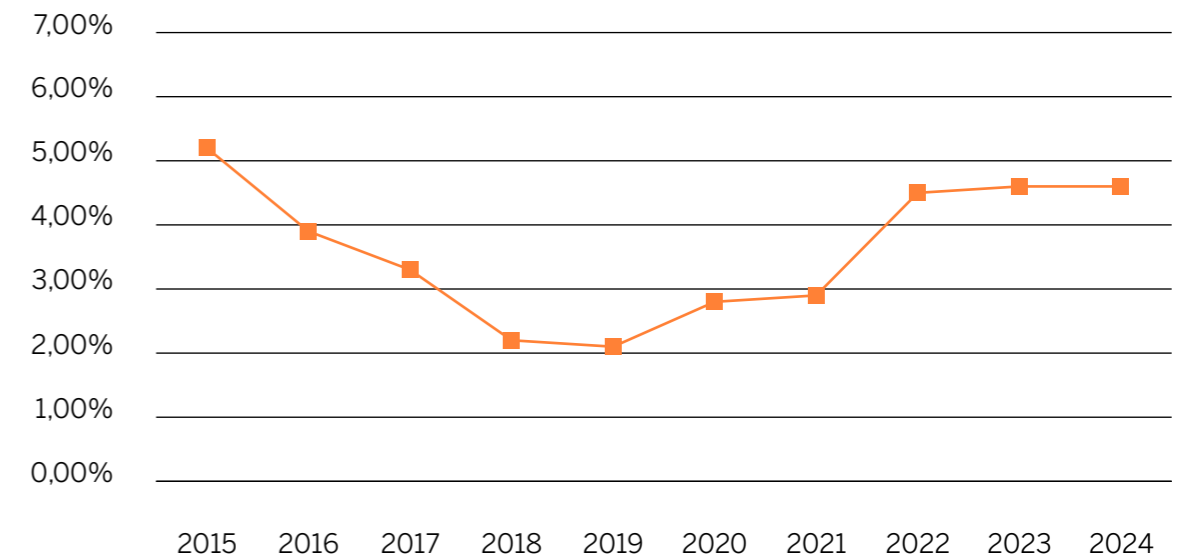
**FERTIGSTELLUNGEN**



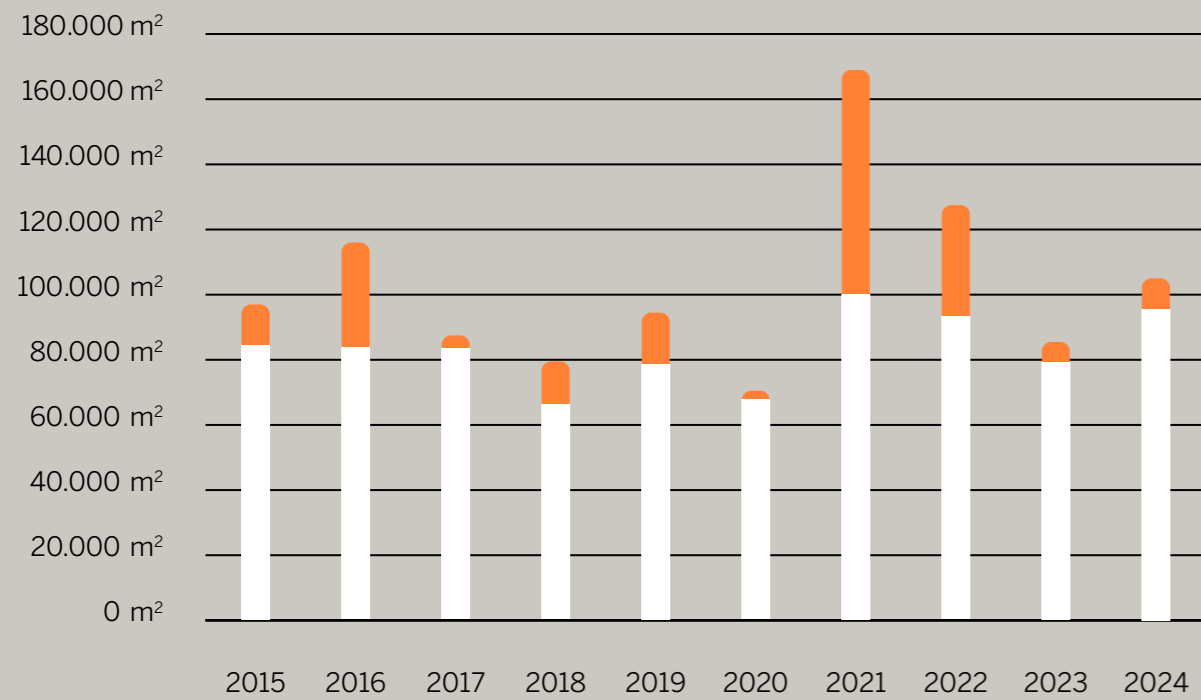
— — — ∅ 10 Jahre 31.500 m²	■ Fertigstellungen	■ davon noch verfügbar
----------------------------	--------------------	------------------------

**LEERSTAND**

∅ 5 Jahre	<b>3,4%</b> (105.300 m²)
∅ 10 Jahre	<b>3,8%</b> (114.950 m²)

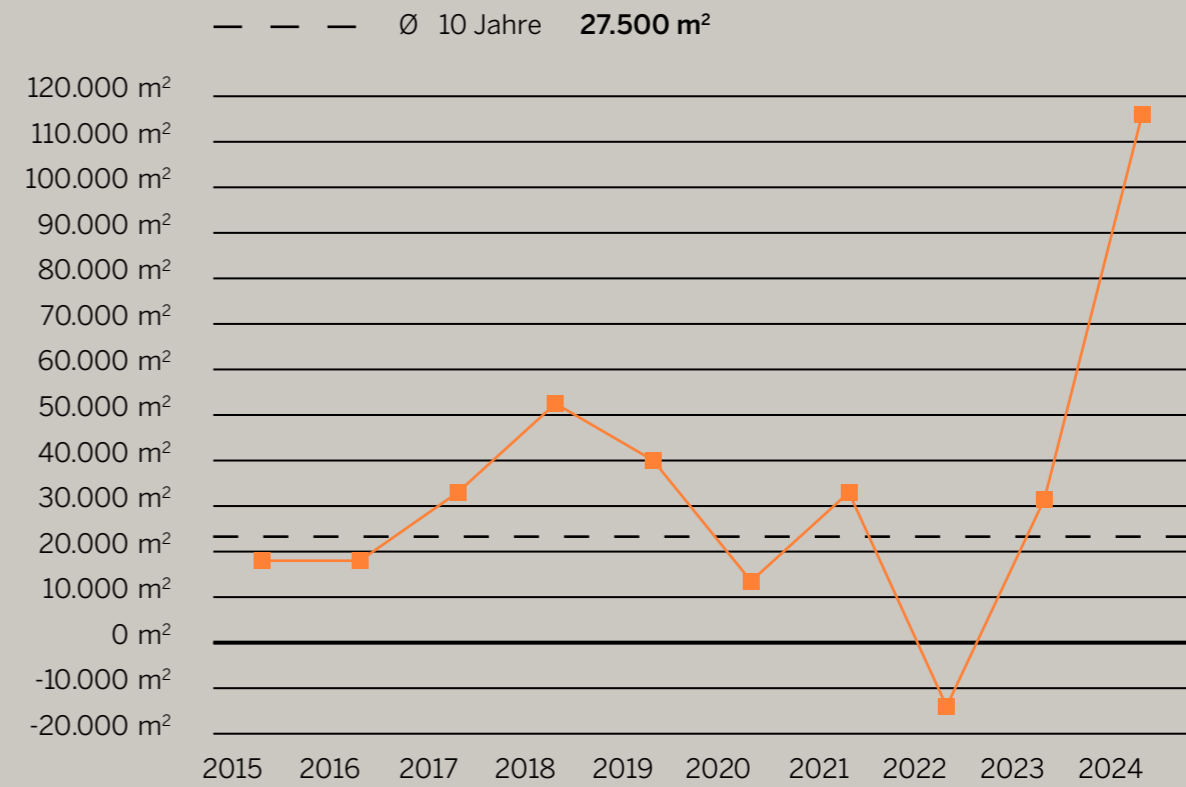


**VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ**

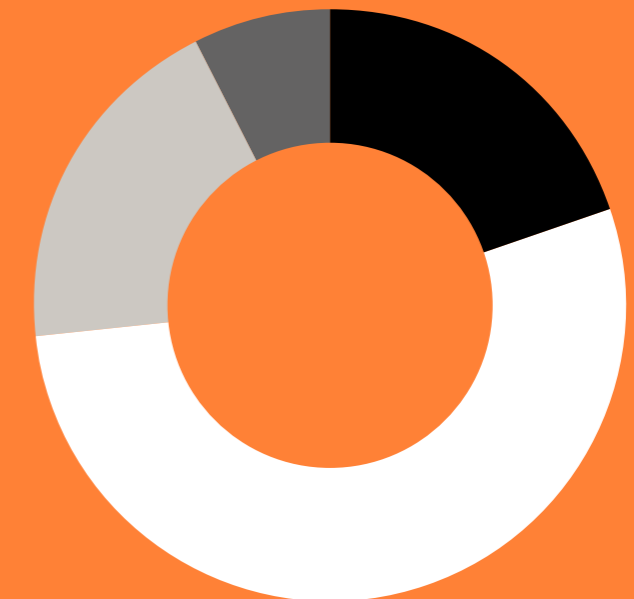


<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid white;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>83.500 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>26.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>109.500 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>82.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>19.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>101.500 m²</b>

**NETTO - ABSORPTION**



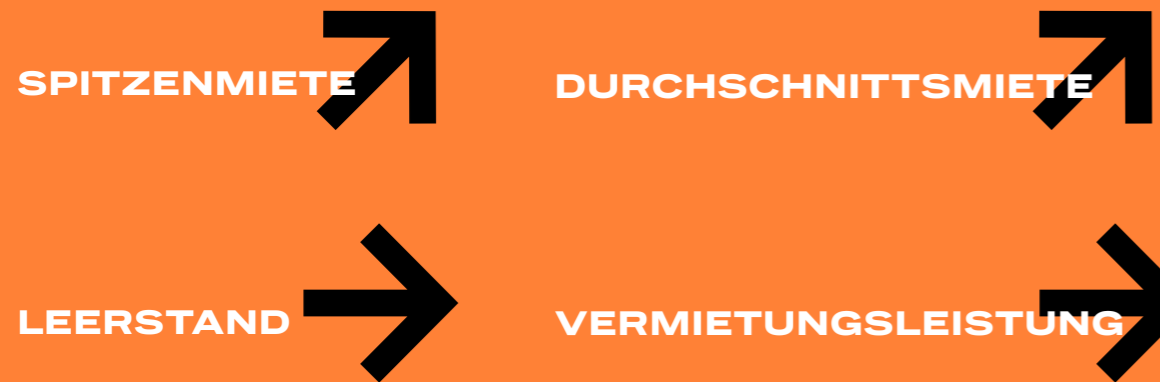
**LEERSTAND NACH QUALITÄTEN**



- einfacher Nutzwert **30.000 m²**
- mittlerer Nutzwert **81.000 m²**
- hoher Nutzwert, Neubauqualität **29.000 m²**
- Neubauerstbezug **11.000 m²**

## &amp; AUSBLICK

## PROGNOSE



## ANGEBOT &amp; LEERSTAND

Die Tendenz eines ansteigenden Leerstands wurde im Jahr 2024 vorerst gestoppt. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich um lediglich 2.000 m<sup>2</sup> auf 151.000 m<sup>2</sup> erhöht. Die Leerstandsquote hat sich bei 4,7 % stabilisiert und befindet sich damit weiterhin auf einem gesunden Niveau und bereitet keinen Grund zur Sorge.

Durch Neubau kamen im vergangenen Jahr mehr neue zusätzliche Büroflächen auf den Markt als es in den letzten drei Dekaden jemals in einem Jahr

der Fall war. Baupreissteigerungen, Diskussionen um Büroleerstände in diversen Städten und einem relativ hohen Zinsniveau zum Trotz wurden 2024 rd. 122.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Dieser Wert liegt mehr als dreimal über dem Fünfjahresmittel (Ø 2019-2023: 39.000 m<sup>2</sup>). Lediglich rund 16.000 m<sup>2</sup> der fertiggestellten Flächen sind noch verfügbar. Für 2025 wird ein deutlich geringeres Fertigstellungsvolumen von 22.000 m<sup>2</sup> prognostiziert. Hiervon sind derzeit noch rd. 6.500 m<sup>2</sup> zur Anmietung frei.

## FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt im Wirtschaftsraum Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) verbuchte 2024 einen Büroflächenumsatz von 105.000 m<sup>2</sup>. Im Vorjahresvergleich konnte sich das Umsatzergebnis deutlich steigern und auch das Dekadenmittel wurde überschritten (Ø 2014-2023: 101.500 m<sup>2</sup>). Der Vermietungsmarkt lieferte mit 95.500 m<sup>2</sup> den Großteil des Umsatzes, Eigennutzer belegten 9.500 m<sup>2</sup>. CUBION konnte mit der Ansiedlung des Jugendamtes der Stadt Dortmund mit rund 9.700 m<sup>2</sup> Bürofläche im Gebäudekomplex „Hexagon“ an der Voßkuhle 37 den größten Mietvertrag des Jahres vermitteln. Die zweitgrößte Anmietung tätigte die Stadt Dortmund ebenfalls über CUBION mit einem Kontrakt über rund 8.400 m<sup>2</sup> in der Immobilie „The Yellow“ für die neue Zentrale des Ordnungsamtes am Hiltropwall 4-12. Auch der drittgrößte Deal war 2024 der öffentlichen Hand zuzuordnen, die ihre Büroflächen im Freistuhl 7 um rd. 5.400 m<sup>2</sup> erweitert hat.

In der Branchenauswertung liegt folgerichtig auch die „öffentliche Hand“ mit rund 44 % vor dem traditionell starken Branchencluster der „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit rund 18 % und den „unternehmensbezogenen Dienstleistungen“ mit 17 % Anteil an der gesamten Vermietungsleistung.

## MIETEN

Die gewichtete Durchschnittsmiete im Flächenbestand (ohne Abschlüsse in Neubauten) hat sich nach einer Stagnation im Jahr 2023 nun weiter deutlich erhöht und liegt jetzt bei 12,29 EUR/m<sup>2</sup> (2023: 10,73 EUR/m<sup>2</sup>). Bei Betrachtung der Durchschnittsmieten inklusive Neubau, ergibt sich im Vorjahresvergleich ebenfalls eine Steigerung, die mit plus 0,59 EUR/m<sup>2</sup> auf 12,55 EUR/m<sup>2</sup> jedoch nicht ganz so deutlich ausfällt (2023: 11,96 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Entwicklung der realisierten Spitzenmiete ist hingegen stabil und liegt im bisherigen Jahresverlauf bei 16,50 EUR/m<sup>2</sup> (2023: 16,55 EUR/m<sup>2</sup>).

## AUSBLICK

Aufgrund der jüngst wieder bewiesenen Stabilität und Stärke des Dortmunder Büromarktes kann positiv in die Zukunft geblickt werden. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob die Anmietungen der öffentlichen Hand auch in Zukunft auf einem vergleichbar hohen Niveau bleiben und den Vermietungsmarkt in diesem Ausmaß stützen können. Optimistisch stimmt in jedem Fall das neu auf den Markt getroffene hohe Fertigstellungsvolumen mit noch verfügbaren attraktiven Neubauf Flächen. Diese bieten optimales Potenzial zur Realisierung neuer Bürowelten bei sehr guter Energieeffizienz. Für die kommenden Jahren wird allerdings ein geringeres Fertigstellungsvolumen erwartet. Mit kontinuierlich weiter steigenden Mieten ist zu rechnen. Die Leerstandsquote wird sich vermutlich auch in Zukunft auf dem derzeitigen Niveau weiter stabilisieren.

# DUISBURG

Büromarkt Duisburg auf einen Blick



## MARKTDATEN

**2024** **VORJAHR**

Flächenbestand (Jahresanfang)	: 2.312.000 m <sup>2</sup>	2.298.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 40.000 m <sup>2</sup>	68.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 1.500 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 41.500 m <sup>2</sup>	71.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 108.000 m <sup>2</sup>	76.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 4,7 %	3,3 %
Davon Untermietangebote	: 0,1 %	0,1 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,50 €/m <sup>2</sup>	17,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 22,00 €/m <sup>2</sup>	21,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 12,09 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 12,29 €/m <sup>2</sup>	11,76 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 14.500 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 900 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: -22.500 m <sup>2</sup>	26.500 m <sup>2</sup>

# BÜROMIETEN DUISBURG (KARTENAUSSCHNITT)

Ruhrort	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 19,00€
hoch	10,00€ - 13,00€
mittel	8,00€ - 10,00€
niedrig	6,50€ - 7,50€

Innenhafen	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	19,00€ - 22,00€
hoch	12,50€ - 14,50€
mittel	10,50€ - 12,00€
niedrig	_____

Hamborn	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 19,00€
hoch	9,00€ - 10,50€
mittel	7,50€ - 8,50€
niedrig	6,00€ - 7,00€

Duissern	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 20,50€
hoch	11,00€ - 12,50€
mittel	8,00€ - 10,50€
niedrig	6,50€ - 7,50€

Businesspark Niederrhein	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 19,00€
hoch	9,00€ - 10,00€
mittel	7,50€ - 8,50€
niedrig	6,50€ - 7,00€

Neudorf	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 19,00€
hoch	10,50€ - 12,50€
mittel	8,00€ - 10,50€
niedrig	6,00€ - 7,50€

Citykern	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	19,00€ - 22,00€
hoch	12,00€ - 16,00€
mittel	9,00€ - 11,50€
niedrig	6,00€ - 8,50€



Zur vollständigen Karte

CUBION publiziert für alle relevanten Duisburger Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Duisburg Lagen & Mieten 2025“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

# DUISBURGS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE

## **DUISBURGER WIRTSCHAFTSBETRIEBE** Mieter

Schifferstr. 196  
rd. 4.300 m<sup>2</sup>



## **DP WORLD** Mieter

Schifferstr. 80  
rd. 3.700 m<sup>2</sup>

## **STADT DUISBURG (HAUS DES JUGENDRECHTS)** Mieter

Mercatorstr. 74  
rd. 3.100 m<sup>2</sup>



## **AMAND BAU NRW** Mieter

Baldusstr. 13  
rd. 2.500 m<sup>2</sup>

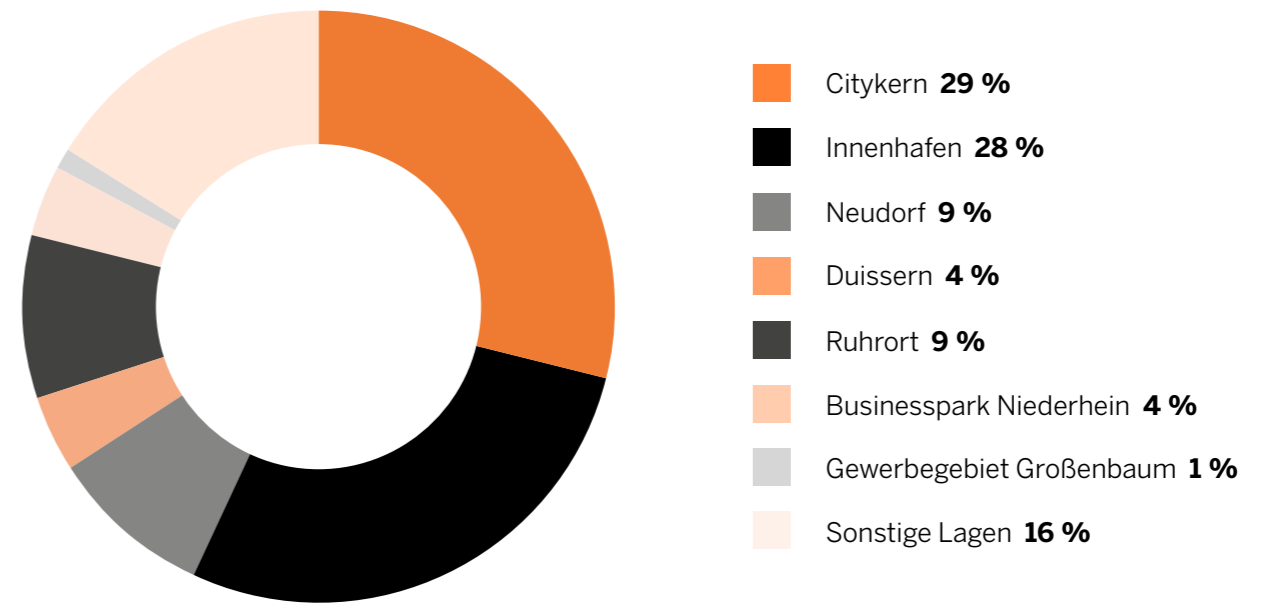
## **DENTS&DOCTORS MVZ DUISBURG-NEUDORF** Mieter

Mülheimer Str. 66  
rd. 2.100 m<sup>2</sup>

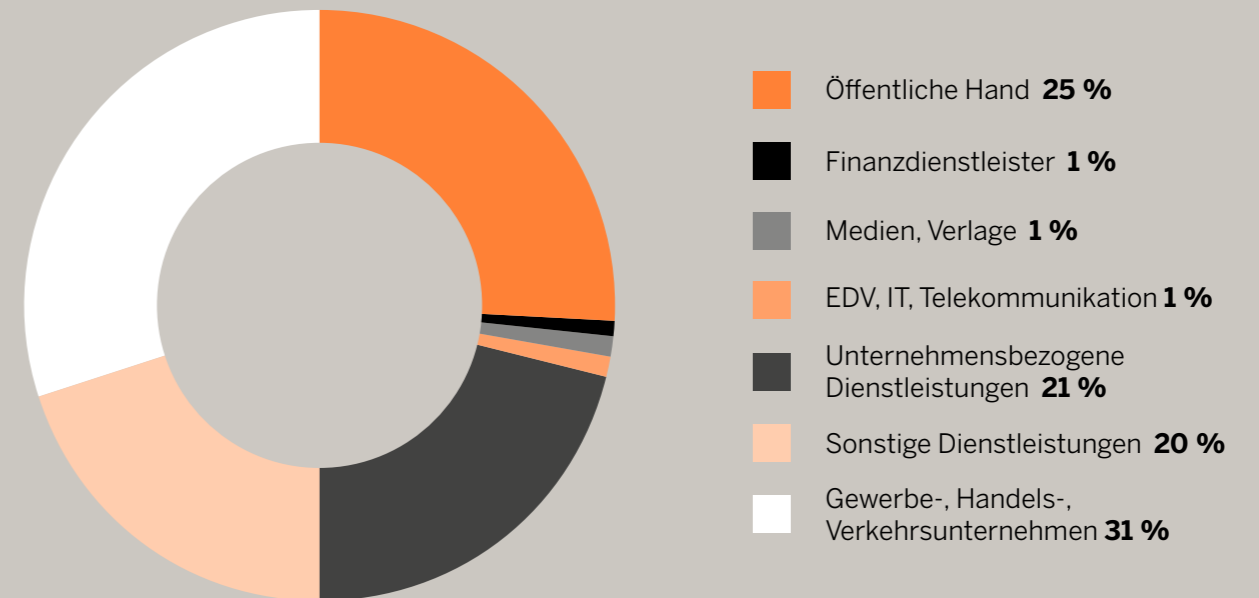


# STATISTIKEN DUISBURG

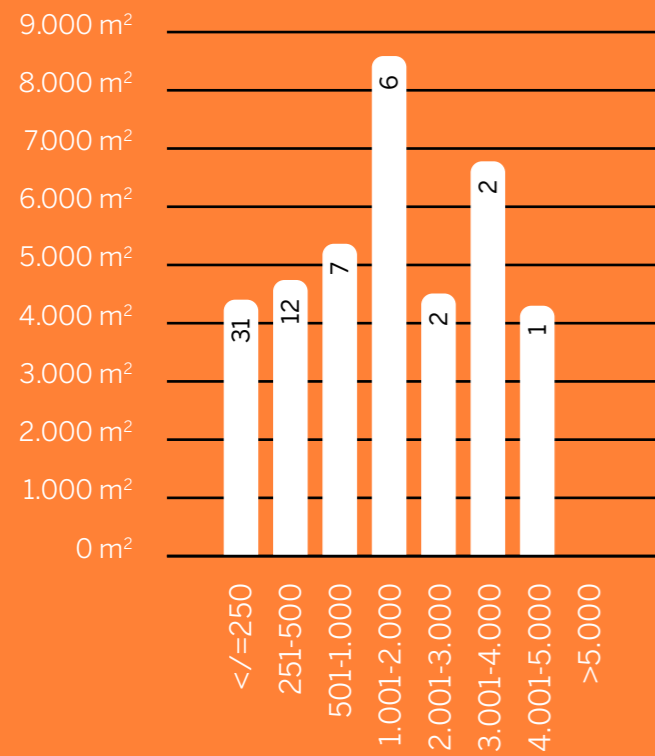
## VERMIETUNG NACH LAGEN



## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



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



61 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



**SCHIFFERSTR. 80**

CUBION vermittelte rd. 3.700 m<sup>2</sup> Büroflächen am Innenhafen an die DP World.



**ZUM PORTSMOUTHPLATZ 24**

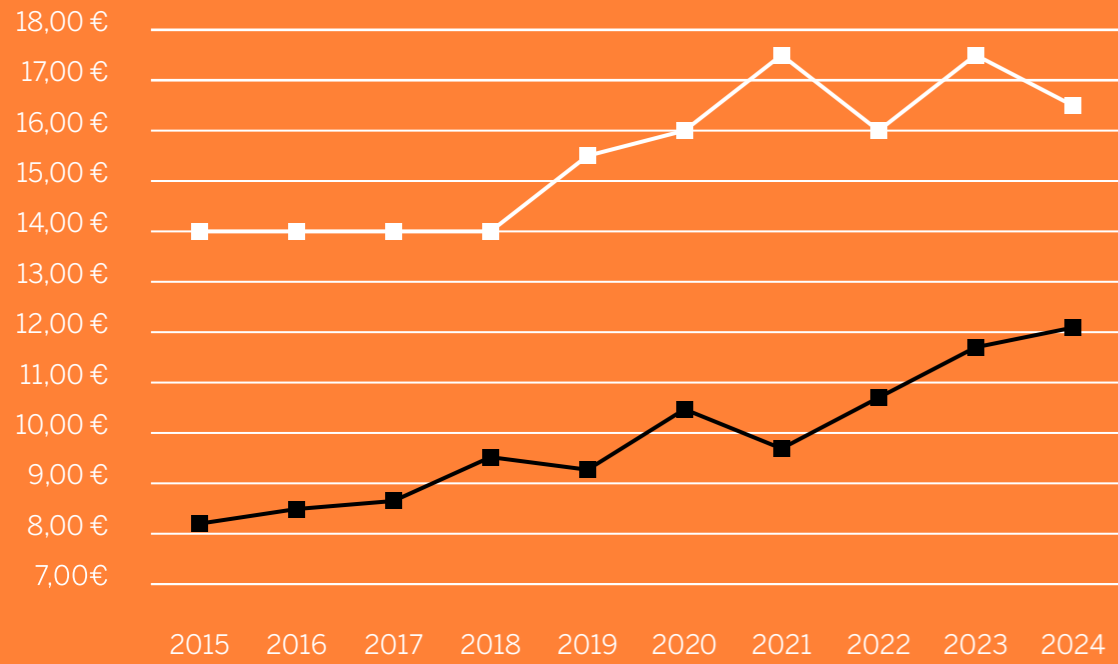
Das Bürogebäude MK04 ist fertiggestellt worden mit rd. 12.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. CUBION hatte 2021 die Novitas BKK als Ankermieter vermittelt.



**SCHIFFERSTR. 92-100**

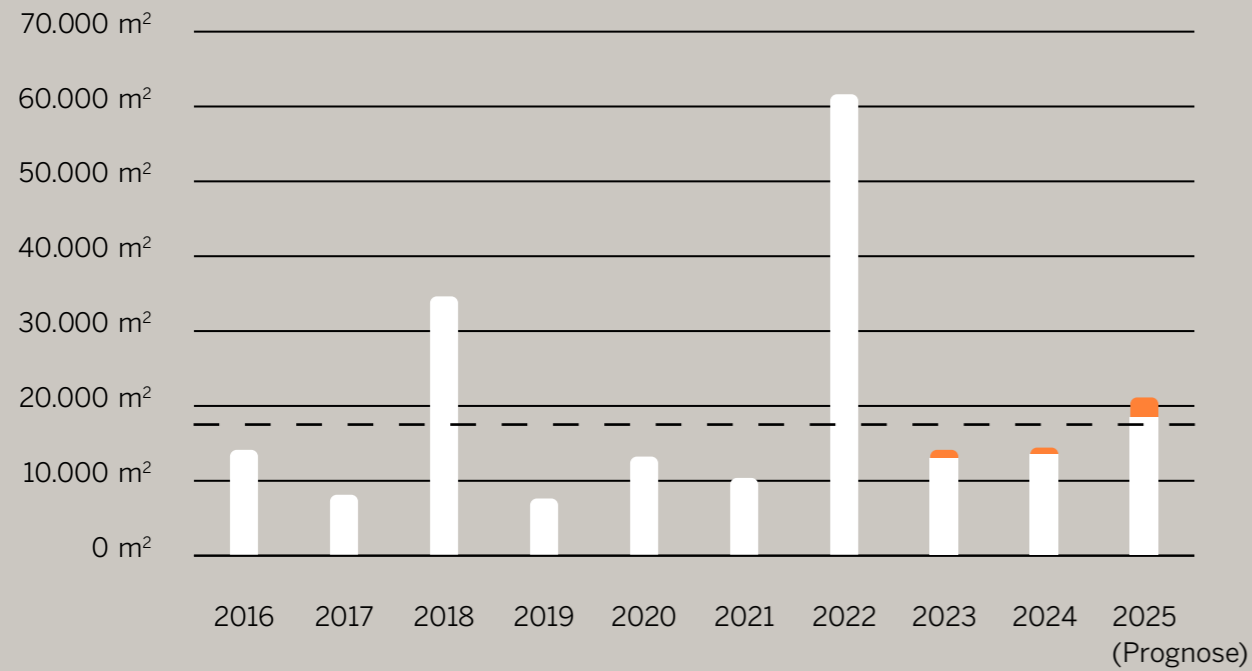
Five Boats im Duisburger Innenhafen – CUBION ist mit einem Alleinauftrag mandatiert.

**MIETPREISENTWICKLUNG (€/m²)**



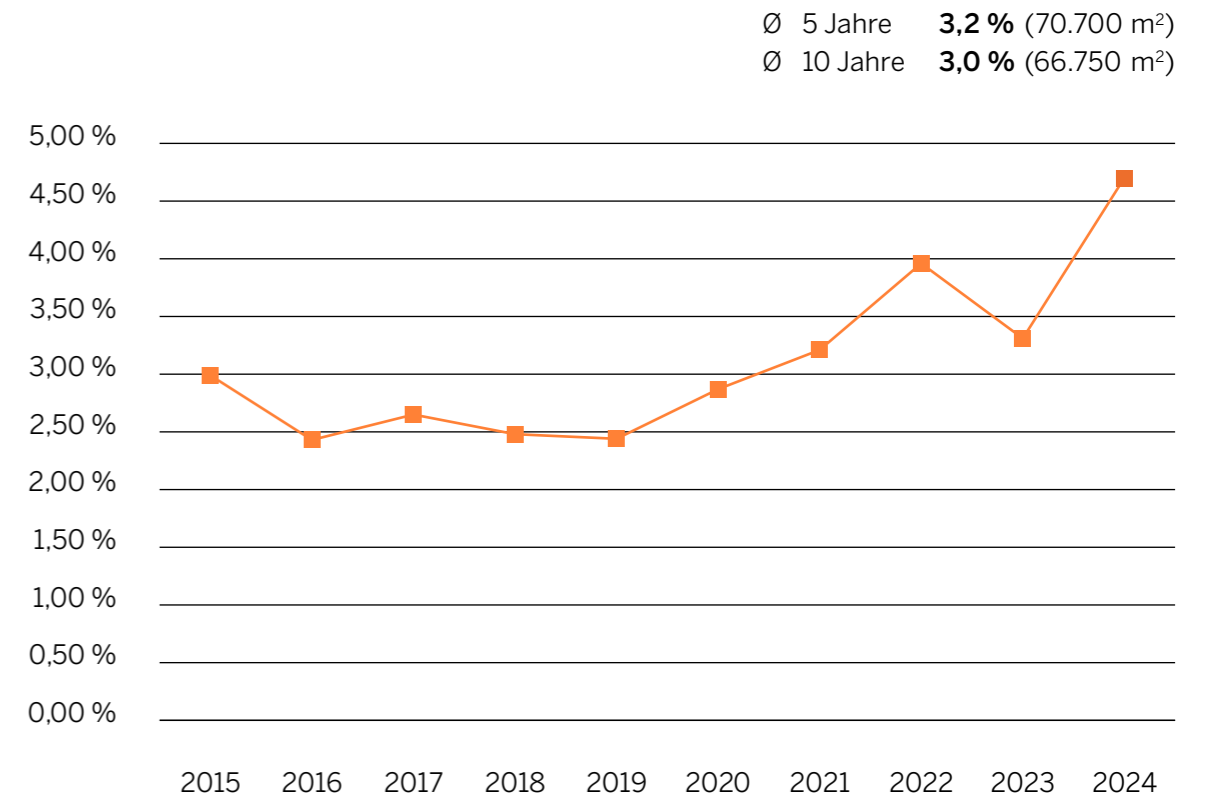
■ Spitzenmiete (realisiert)	■ Durchschnittsmiete (Bestand)
∅ 5 Jahre 16,50 €	∅ 5 Jahre 10,37 €
∅ 10 Jahre 15,25 €	∅ 10 Jahre 9,52 €

**FERTIGSTELLUNGEN**



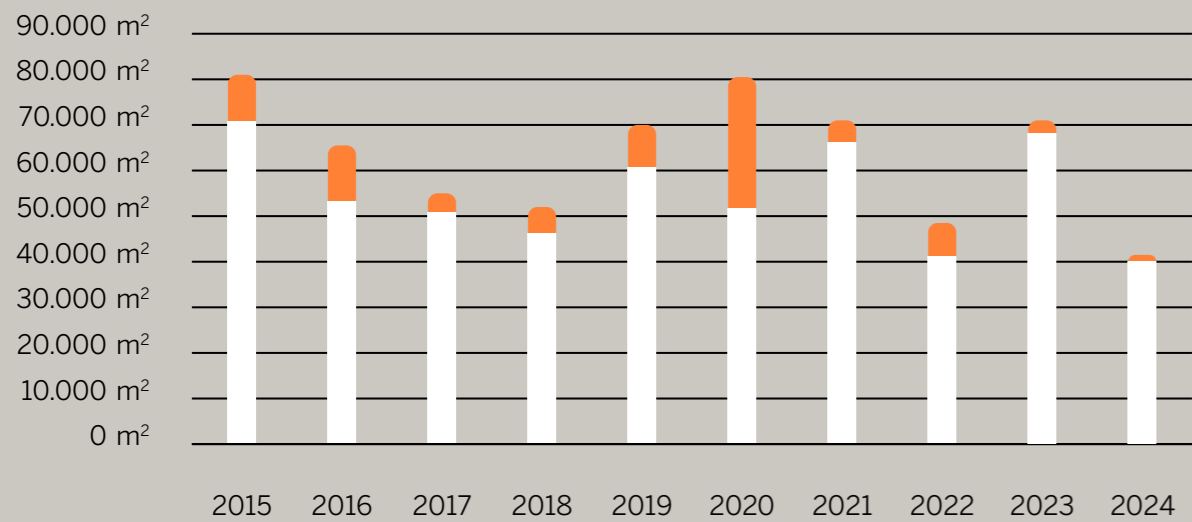
— — — ∅ 10 Jahre 18.000 m²      ■ Fertigstellungen      ■ davon noch verfügbar

**LEERSTAND**



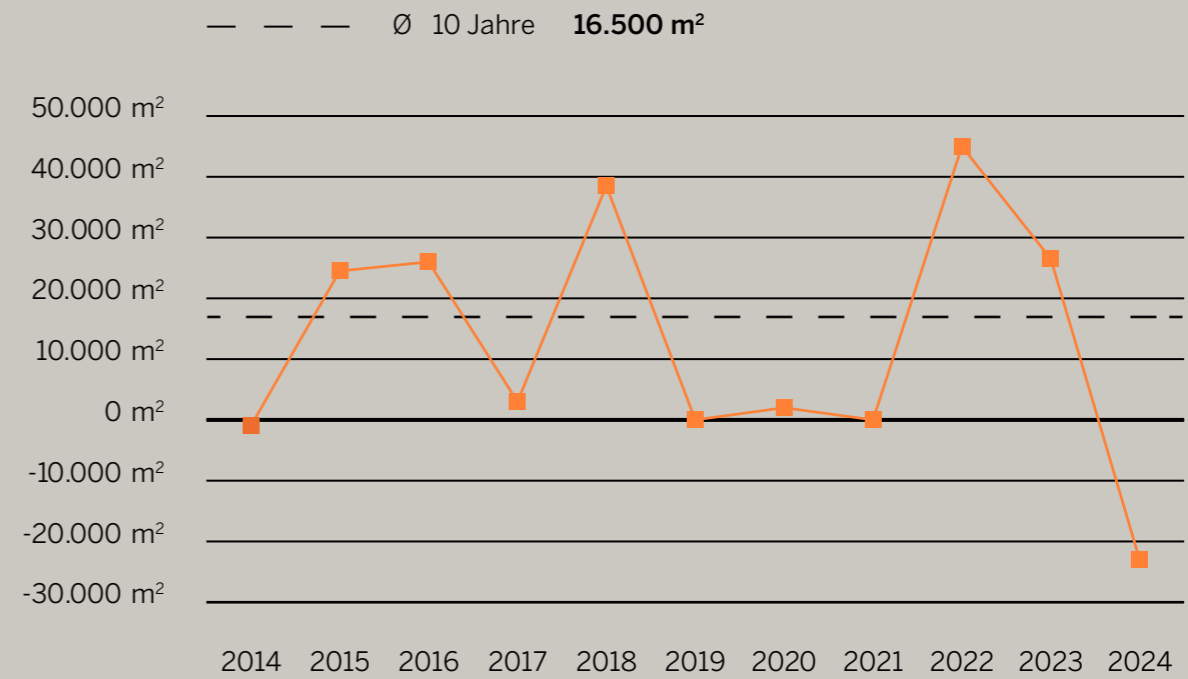
∅ 5 Jahre 3,2 % (70.700 m²)  
∅ 10 Jahre 3,0 % (66.750 m²)

**VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ**

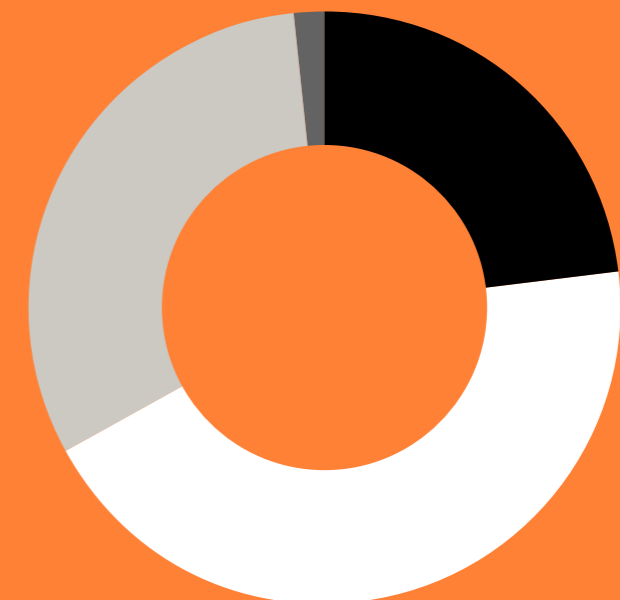


<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>57.500 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>11.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>68.500 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>54.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>11.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>65.500 m²</b>

**NETTO - ABSORPTION**



**LEERSTAND NACH QUALITÄTEN**



- einfacher Nutzwert **25.000 m²**
- mittlerer Nutzwert **47.500 m²**
- hoher Nutzwert, Neubauqualität **34.000 m²**
- Neubauerstbezug **1.500 m²**

# MARKT 2024 & AUSBLICK

## PROGNOSE

SPITZENMIETE 

DURCHSCHNITTMIETE 

LEERSTAND 

VERMIETUNGSLEISTUNG 

## FLÄCHENUMSATZ

Der Duisburger Büromarkt konnte nicht an das starke Vorjahresergebnis anknüpfen und lag sogar noch unter dem schwachen Ergebnis von 2022 (48.500 m<sup>2</sup>). Der Büroflächenumsatz lag mit 41.500 m<sup>2</sup> rund 42 % unter dem Vorjahresergebnis (2023: 71.000 m<sup>2</sup>) und etwa 39 % unter dem Dekadenmittel. Der Vermietungsmarkt erzielte ein Ergebnis von 40.000 m<sup>2</sup> und lag damit rund 41 % unter den Vermietungen des Vorjahres (2023: 68.000 m<sup>2</sup>) und etwa 30 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Eigennutzer belegten indes nur rund 1.500 m<sup>2</sup> Bürofläche, was für Duisburger Verhältnisse deutlich unterdurchschnittlich war (Ø 2019-2023: 10.800 m<sup>2</sup>).

Im abgelaufenen Kalenderjahr fehlten Großabschlüsse oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup> gänzlich. Den größten Mietvertrag über rd. 4.300 m<sup>2</sup> schlossen die Duisburger Wirtschaftsbetriebe im H2-Office an der Schifferstraße 196 im Innenhafen ab. CUBION konnte den zweitgrößten Deal über rd. 3.700 m<sup>2</sup> mit der DP World ebenfalls im Innenhafen an der Schifferstraße 80 vermelden.

Ein weiterer nennenswerter Abschluss war die Anmietung der Stadt Duisburg für das Haus des Jugendrechts über rd. 3.100 m<sup>2</sup> an der Mercatorstraße 74 in Nähe des Hauptbahnhofes. Nennenswerte Eigennutzer sind im abgelaufenen Jahr nicht in Erscheinung getreten.

## ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandsquote in Duisburg ist im Jahresverlauf von 3,3 % auf 4,7 % deutlich angestiegen. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich dabei um 32.000 m<sup>2</sup> auf jetzt 108.000 m<sup>2</sup> erhöht (2023: 76.000 m<sup>2</sup>). Zu diesem Anstieg trug unter anderem der Auszug der Novitas Krankenversicherung aus den „Five Boats“ im Innenhafen bei, was allein in diesem Objekt zu einer zusätzlichen Flächenvakanz von rd. 17.500 m<sup>2</sup> führte. Damit entspannt sich die Angebotslage für Büroflächen in Duisburg wieder merklich. Unter den angebotenen Büroflächen befinden sich im Gegensatz zur Vergangenheit auch

mehr Flächen in nachgefragteren Lagen wie dem Duisburger Innenhafen.

2024 wurden lediglich 14.500 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertig gestellt und damit 20 % weniger als im langjährigen Durchschnitt (Ø 2014-2023: 18.000 m<sup>2</sup>). Knapp 1.000 m<sup>2</sup> davon sind noch vakant.

Positiver sieht die Situation für 2025 aus: Vom erwarteten Fertigstellungsvolumen von 21.000 m<sup>2</sup> sind zu Jahresbeginn noch rund 2.700 m<sup>2</sup> verfügbar.

## MIETEN

Die durchschnittlichen Büromieten sind in Duisburg im Jahresverlauf 2024 weiter angestiegen. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Gebäudebestand (ohne Abschlüsse im Neubausektor) ist von 11,70 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf derzeit 12,09 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die gesamte gewichtete Durchschnittsmiete ist um 0,53 €/m<sup>2</sup> auf 12,29 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Die realisierte Spitzenmiete, die aus dem Median des obersten Preissegmentes resultiert, ist nach einem Anstieg im Vorjahr in 2024 auf 16,50 €/m<sup>2</sup> gesunken (2023: 17,50 €/m<sup>2</sup>). Im absoluten Spitzensegment ist aber Potenzial, höhere Mieten zu realisieren.

## AUSBLICK

Nach einem durchwachsenen Jahr am Duisburger Büromarkt lässt sich laut derzeitigem Stand für das laufende Jahr eine leichte Marktbelebung feststellen. So gab es bereits durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt eine Anmietung im Torhaus Nord über rd. 6.800 m<sup>2</sup>. Das Fertigstellungsvolumen wird zudem wieder etwas stärker ausfallen und damit auch noch einige verfügbare Neubauf Flächen auf den Markt kommen. Dies sollte zu Transaktionen führen, was sich auch in weiter steigenden Mieten widerspiegeln könnte. CUBION Research erwartet, dass sich der Flächenumsatz insgesamt wieder etwas steigern kann, jedoch auf einem eher niedrigeren Niveau. Allerdings gibt es einige gute Flächen in der Angebotsreserve, die mittelfristig ihre Mieter finden werden.

# ESSEN



Büromarkt Essen auf einen Blick

## MARKTDATEN

	2024	VORJAHR
Flächenbestand (Jahresanfang)	: 3.248.000 m <sup>2</sup>	3.247.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 79.000 m <sup>2</sup>	91.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 15.000 m <sup>2</sup>	24.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 94.000 m <sup>2</sup>	116.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 239.000 m <sup>2</sup>	187.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 7,4 %	5,8 %
Davon Untermietangebote	: 0,3 %	0,6 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 17,00 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 26,00 €/m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 11,85 €/m <sup>2</sup>	11,69 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 12,01 €/m <sup>2</sup>	11,75 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 28.500 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 7.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: -28.500 m <sup>2</sup>	43.000 m <sup>2</sup>

# BÜROMIETEN ESSEN (KARTENAUSSCHNITT)

CUBION publiziert für alle relevanten Essener Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Essen Lagen & Mieten 2025“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbild-basierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

**Westviertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,50€ - 20,50€
hoch	10,50€ - 13,50€
mittel	8,50€ - 9,50€
niedrig	7,50€ - 8,00€

**Gewerbepark M1**

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

**Zollverein**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,00€ - 21,00€
hoch	10,00€ - 12,50€
mittel	7,00€ - 9,50€
niedrig	_____

**Süd-West-Viertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	19,50€ - 22,50€
hoch	10,00€ - 12,50€
mittel	7,50€ - 10,00€
niedrig	6,00€ - 7,00€

**Grüne Mitte**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	_____
hoch	13,00€ - 15,00€
mittel	_____
niedrig	_____

**Citykern**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	21,00€ - 25,00€
hoch	11,50€ - 14,50€
mittel	8,50€ - 11,00€
niedrig	6,50€ - 8,50€

**Rüttenscheid**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	21,00€ - 25,00€
hoch	12,50€ - 15,50€
mittel	10,00€ - 11,50€
niedrig	8,00€ - 9,50€

**Süd-Viertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	20,00€ - 26,00€
hoch	12,00€ - 16,50€
mittel	9,50€ - 11,50€
niedrig	7,50€ - 9,00€

**Bredeney**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 20,50€
hoch	11,00€ - 13,50€
mittel	8,50€ - 10,50€
niedrig	7,00€ - 8,00€

**Moltke-Viertel**

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

**Gewerbegebiet Ludwig**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 18,50€
hoch	9,50€ - 13,00€
mittel	8,00€ - 9,00€
niedrig	6,50€ - 7,50€

**Büropark Ruhrallee**

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



Zur vollständigen Karte

# ESSENS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



**EVONIK**  
Mieter

Opernplatz 1  
rd. 14.400 m<sup>2</sup>

**TELUS**  
Mieter

Hohenzollernstr. 24  
rd. 10.700 m<sup>2</sup>



**STADT ESSEN**  
Eigennutzer

Altendorfer Straße 101  
rd. 6.800 m<sup>2</sup>

**STADT ESSEN**  
Eigennutzer

Weberplatz 1  
rd. 3.800 m<sup>2</sup>

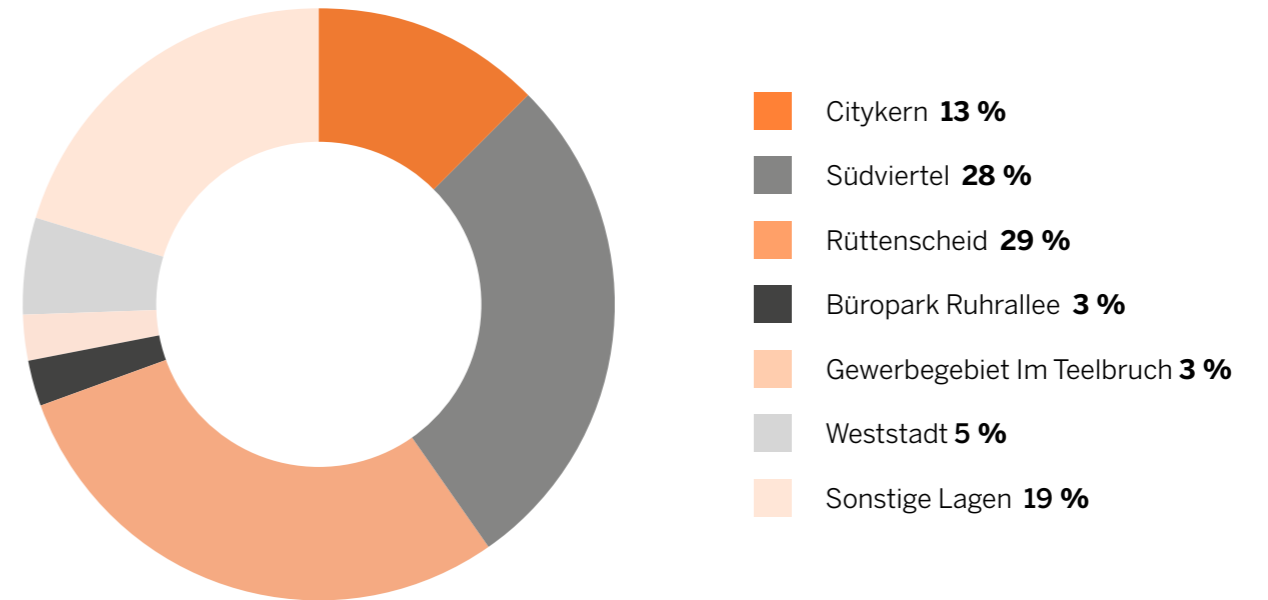


**EMSCHERGENOSSENSCHAFT**  
Eigennutzer

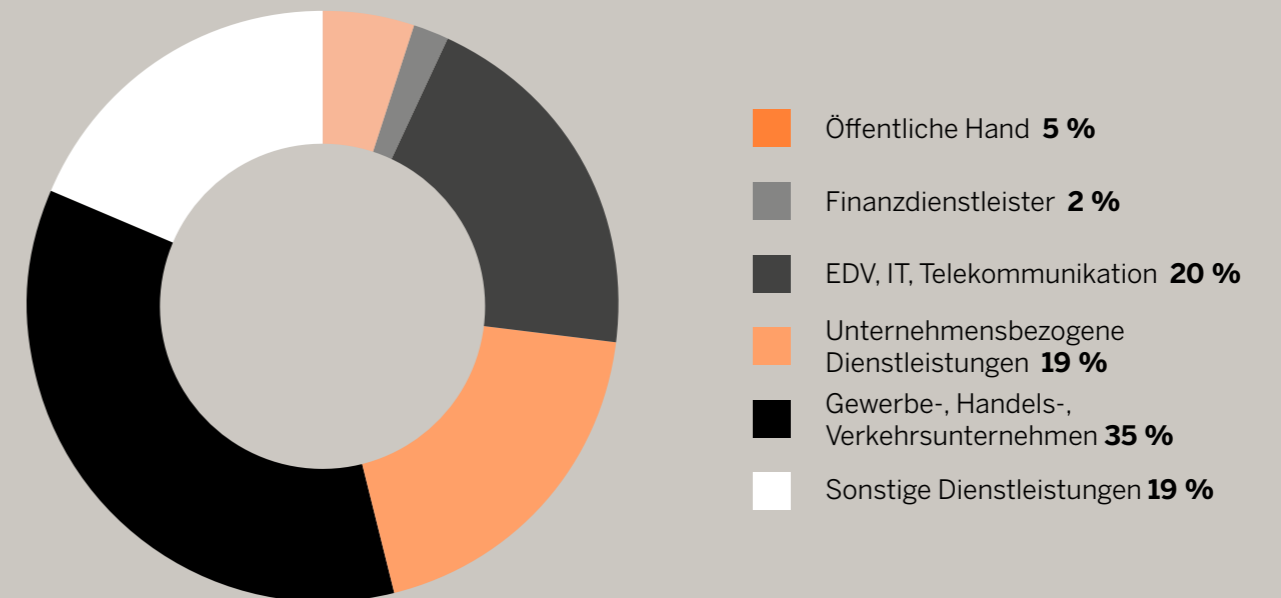
Mozartstraße  
rd. 3.400 m<sup>2</sup>

# ESSEN

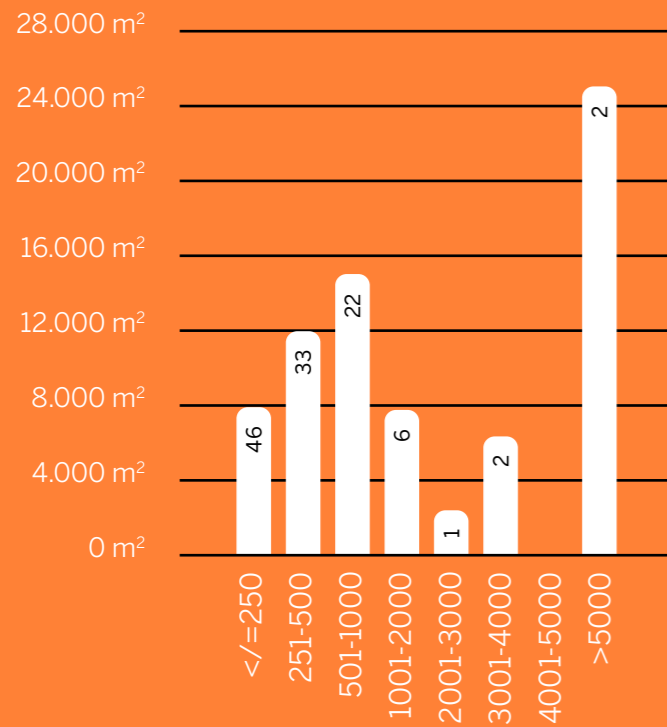
## VERMIETUNG NACH LAGEN



## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



## VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



112 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



**FROHNHAUSER STRASSE 50**

Der zweite Gebäudeteil Max des Komplexes Max & Moritz ist mit 9.700 m<sup>2</sup> fertiggestellt und bereits vollvermietet. CUBION hatte bereits 2021 im ersten Gebäudeteil Moritz den Mietvertrag über 8.031 m<sup>2</sup> an Vonovia vermittelt.



**BERTHOLD-BEITZ-BOULEVARD 514 (OPTADATA CAMPUS)**

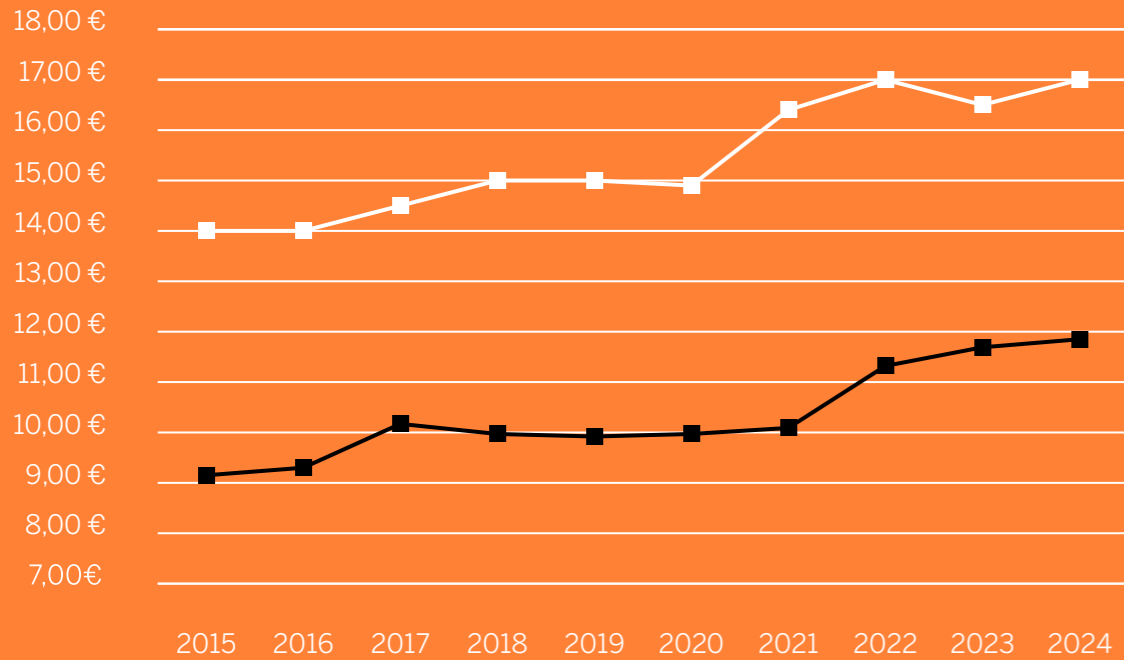
Opta data stellt den zweiten Bauabschnitt mit rd. 8.100 m<sup>2</sup> Bürofläche fertig.



**OPERNPLATZ 1 (EHEMALIGER RWE-TURM)**

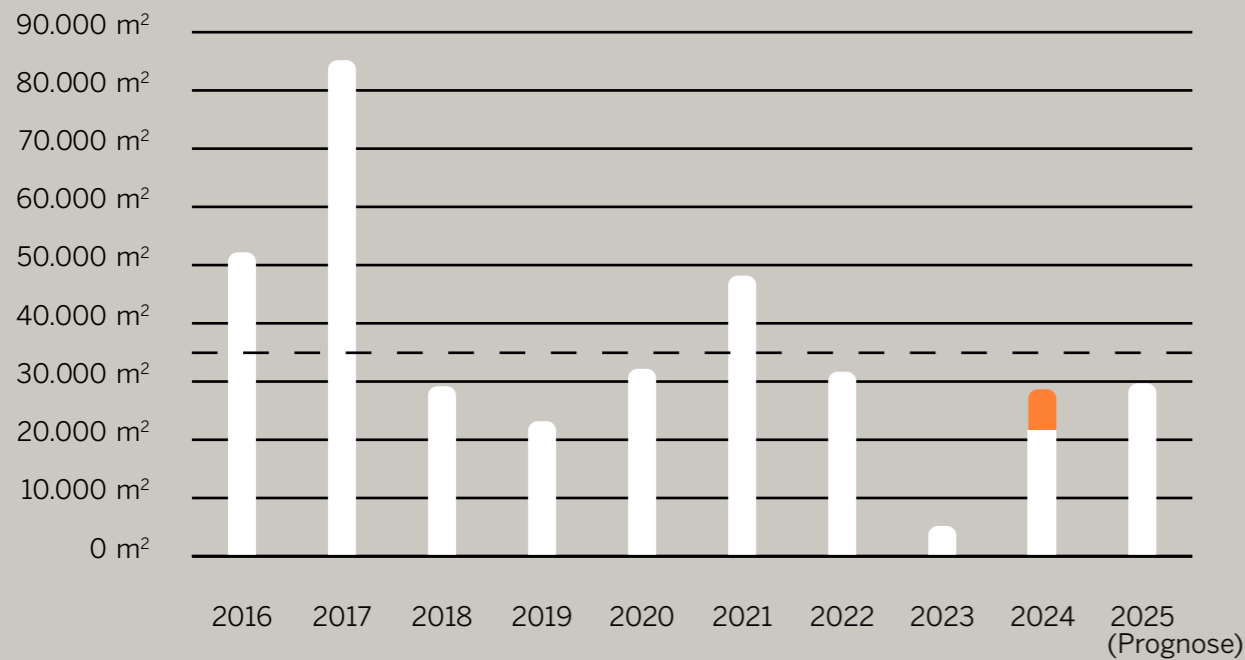
Evonik mietet 19 Etagen im ehemaligen RWE-Turm mit rd. 14.400 m<sup>2</sup> und hat damit einen signifikanten Anteil am Vermietungsgeschehen des vergangenen Jahres.

**MIETPREISENTWICKLUNG (€/m²)**



■ Spitzmiete (realisiert)	■ Durchschnittsmiete (Bestand)
∅ 5 Jahre 15,96 €	∅ 5 Jahre 10,60 €
∅ 10 Jahre 15,13 €	∅ 10 Jahre 10,02 €

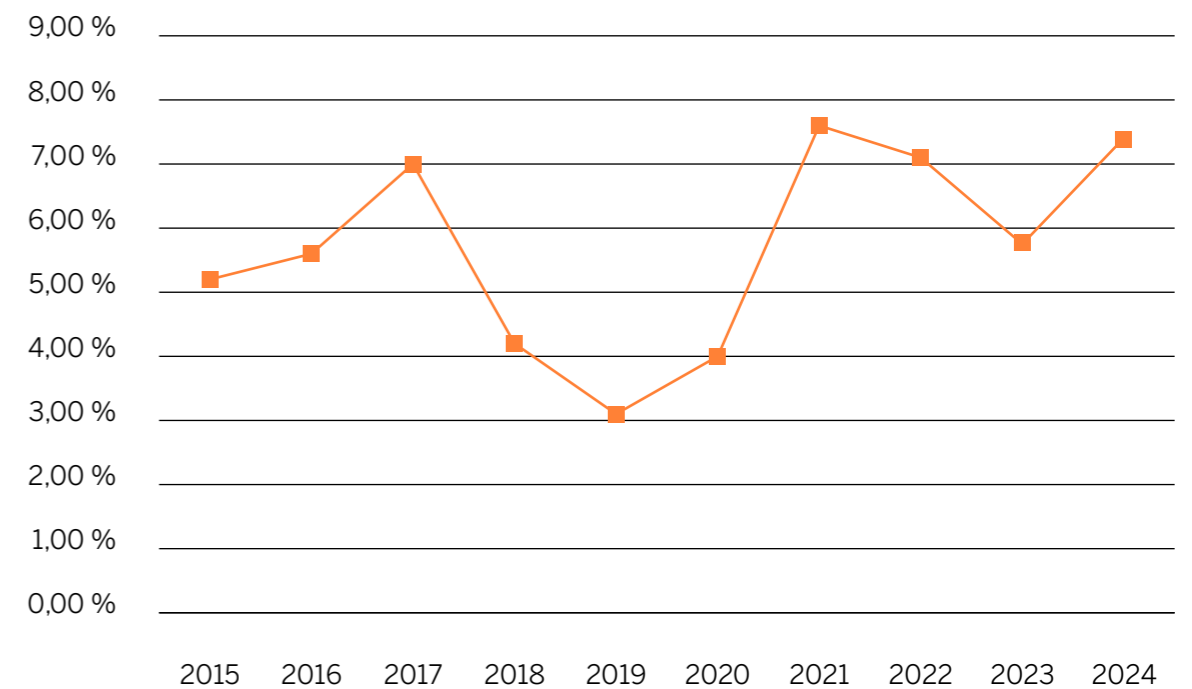
**FERTIGSTELLUNGEN**



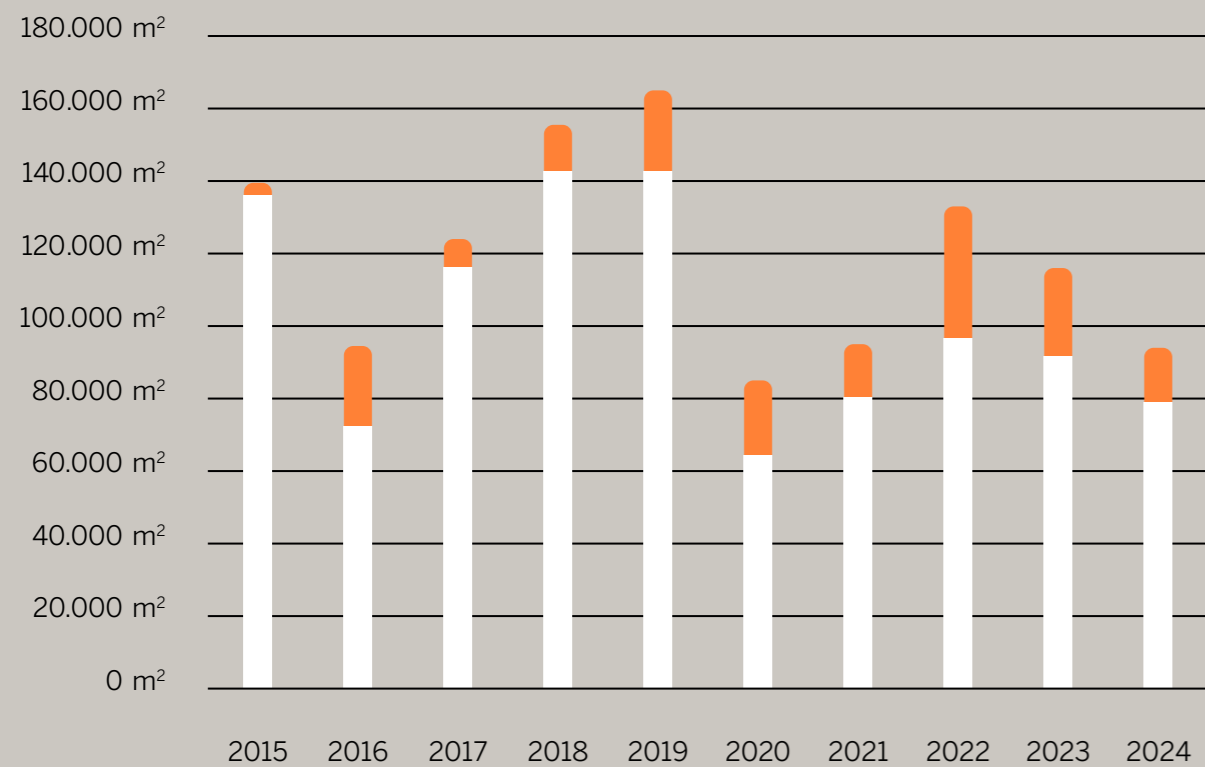
— — — ∅ 10 Jahre 35.000 m²      ■ Fertigstellungen      ■ davon noch verfügbar

**LEERSTAND**

∅ 5 Jahre 5,5 % (177.200 m²)  
 ∅ 10 Jahre 5,5 % (174.600 m²)

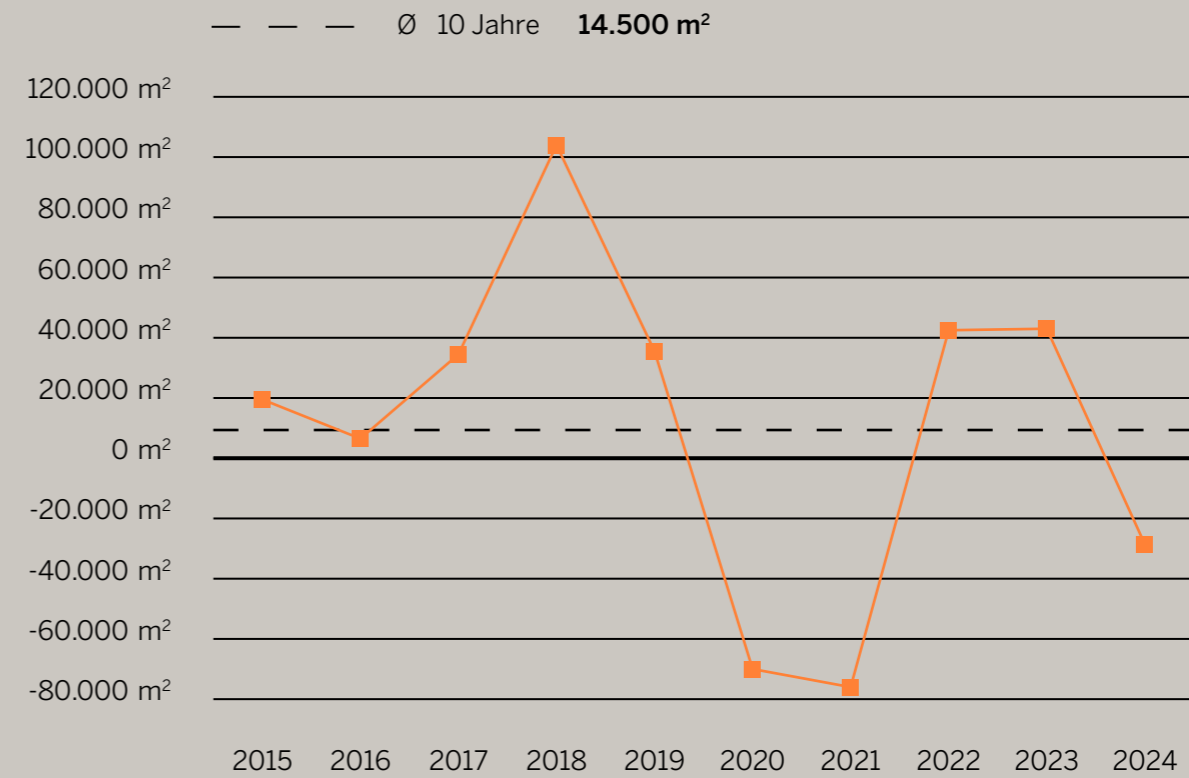


### VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ

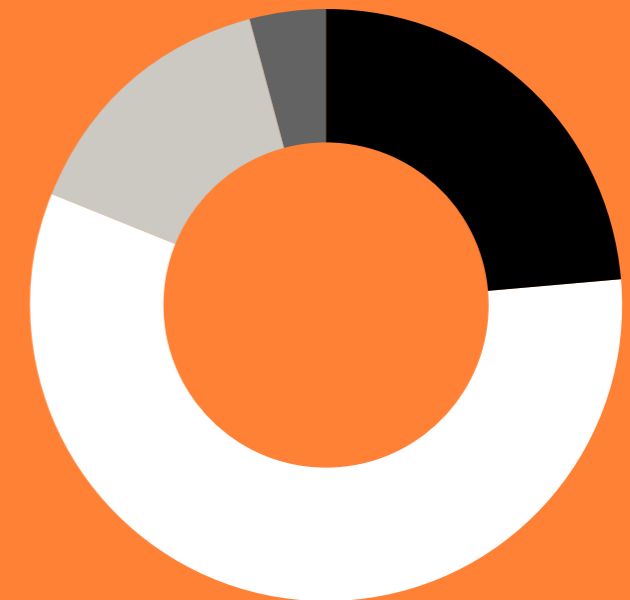


<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>95.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>24.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>119.000 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>102.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>18.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>121.000 m²</b>

### NETTO - ABSORPTION



### LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:black;"></span>	einfacher Nutzwert <b>57.000 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:white; border:1px solid black;"></span>	mittlerer Nutzwert <b>137.000 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey;"></span>	hoher Nutzwert, Neubauqualität <b>35.500 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkgrey;"></span>	Neubauerstbezug <b>9.500 m²</b>

# MARKT 2024 & AUSBLICK

## PROGNOSE

SPITZENMIETE ↗

DURCHSCHNITTMIETE →

LEERSTAND →

VERMIETUNGSLEISTUNG ↘

## ANGEBOT & LEERSTAND

Im vergangenen Jahr kam es zu einem deutlichen Anstieg des Leerstandes. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot stieg innerhalb des Jahresverlaufs von rd. 187.000 m<sup>2</sup> auf rd. 239.000 m<sup>2</sup>. Dies beinhaltet per Definition nur die Flächen, die kurzfristig innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sind. Enthalten sind hier ca. 7.500 m<sup>2</sup> in Form von Untermietangeboten. Die Leerstandsquote stieg entsprechend von 5,8 % auf nun 7,4 %. Durch Neubau wurden im Jahr 2024 mit rd. 28.500 m<sup>2</sup> wieder deutlich mehr zusätzliche Flächen fertiggestellt als noch beim historischen Tiefstwert

im Vorjahr (2023: 5.000 m<sup>2</sup>). Die Bautätigkeit war zu dem Zeitpunkt bedingt durch Baupreissteigerungen und veränderte Finanzierungsbedingungen nahezu vollständig zum Erliegen gekommen. Allerdings lag das Fertigstellungsvolumen 2024 damit ebenso deutlich unter dem Dekadenmittel (Ø 2014-2023: 35.200 m<sup>2</sup>) wie die 29.500 m<sup>2</sup>, die für 2025 erwartet werden. Dem Vermietungsmarkt stehen aus den Fertigstellungsvolumina 2024 und 2025 derzeit noch etwa 7.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## FLÄCHENUMSATZ

Am Essener Büromarkt wurde 2024 ein unterdurchschnittlicher Flächenumsatz von 94.000 m<sup>2</sup> erzielt, der 19 % unter dem Vorjahreswert liegt. Auf Vermietungen entfallen 79.000 m<sup>2</sup> (-14 %), während von Eigennutzern 15.000 m<sup>2</sup> belegt wurden (-39 %). Dem Essener Büromarkt fehlten im vergangenen Jahr Eigennutzer, die das Umsatzergebnis in der jüngeren Vergangenheit stärken konnten. Die Eigennutzerquote lag mit 16 % deutlich unter dem 5-Jahres-Durchschnitt (Ø 2019-2023: 21 %). Es gab zwei große Vertragsabschlüsse oberhalb von 10.000 m<sup>2</sup>. Den größten Mietvertrag schloss Evonik mit rd. 14.500 m<sup>2</sup> im ehemaligen RWE-Turm am Opernplatz 1 im Südviertel ab. Der Telekommunikationsdienstleister Telus mietete rd. 10.700 m<sup>2</sup> an der Hohenzollernstraße 24 in Rüttenscheid. Die Flächenabsorption durch Eigennutzer wurde im vergangenen Jahr maßgeblich durch zwei Projekte der Stadt Essen geprägt. An der Altendorfer Straße 101 entstehen die von der Stadt Essen erworbenen Weststadt-Terrassen, in denen auf etwa 6.800 m<sup>2</sup> unter anderem die Kfz-Zulassungsstelle einziehen wird. Zudem wird über die städtische Immobiliengesellschaft Allbau derzeit das WEBER 1 am Weberplatz errichtet, in dem das Standesamt rund 3.800 m<sup>2</sup> Fläche belegen wird. In der Branchenauswertung liegt das Branchencluster Gewerbe-, Handels- & Verkehrsunternehmen mit rund 35 % vor der Branche EDV, IT und Telekommunikation mit rund 20 % und den unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit etwa 19 %.

## MIETEN

Die gewichtete Durchschnittsmiete im Flächenbestand (ohne Abschlüsse in Neubauten) erhöhte sich leicht von 11,69 EUR/m<sup>2</sup> Ende 2023 auf jetzt 11,85 EUR/m<sup>2</sup>. Ebenfalls angestiegen ist die gewichtete Durchschnittsmiete inklusive Neubauf Flächen. Seit Jahresfrist stellte sich die Durchschnittsmiete auf 12,01 EUR/m<sup>2</sup> (2023: 11,75 EUR/m<sup>2</sup>). Die realisierte Spitzenmiete ist um 0,50 EUR/m<sup>2</sup> auf nunmehr 17,00 EUR/m<sup>2</sup> angestiegen. Die generell erzielbaren Spitzenmieten für Neubauf Flächen höchster Qualität in besten Lagen liegen allerdings deutlich oberhalb von 20,00 EUR/m<sup>2</sup>.

## AUSBLICK

Das stärkere zweite Halbjahr war ein Lichtblick und hat das Ergebnis des Esseners Büromarktes entscheidend verbessert. Im laufenden Jahr werden die Büromieten kostenseitig begründet in der Ten-

denz sowohl im modernisierten Bestand als auch im Neubau weiter ansteigen. Die Leerstandsquote hat sich im vergangenen Jahr massiv erhöht und wird voraussichtlich noch weiter steigen, da zwischenzeitlich vom Markt zurückgezogene Untermietangebote durch auslaufende Mietverträge wieder als echter Leerstand auf den Markt gekommen sind und in die Statistik eingehen. Dadurch ist zu erwarten, dass aufgrund des deutlich größeren Flächenangebotes in Essen Objekte in weniger gefragten Lagen oder mit weniger modernem Standard zukünftig verstärkt über den Preis vermarktet werden müssen. Hier könnte sich eine deutliche Preisschere zwischen modernen und weniger gefragten Objekten öffnen. Da kaum Neubauf Flächen auf den Markt kommen, bietet sich für Modernisierung im Bestand eine große Chance.

# WIR SIND CUBION



Niklas Klein    Nicolas Kaiser    Ecem Keles    Stewart Darman    Niklas Thye    Katharina Cassani    Lars Rehbein    Heiko Keller



Stefan Orts    Markus Büchte    Julius Lichtenheld    Svenja Dreher    Jörg Roßlan    Marvin Prochowski    Selina Köther    Andreas Roß    Tiziano Sanna

**VERMIETUNGSLEISTUNG**

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

**EIGENNUTZER**

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

**GESAMTABSATZ**

Summe der Vermietungsleistung zuzüglich Summe der Eigennutzer.

**MIETEN**

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

**SPITZENMIETEN**

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

**MIETFLÄCHEN**

Die Mietflächen werden gemäß Definition der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF)“ ausgewiesen.

**DURCHSCHNITTSMIETEN**

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

**LEERSTAND**

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

**NETTO-ABSORPTION**

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

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

**SPITZENRENDITE**

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

**QUELLENANGABEN/BILDNACHWEIS**

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

**Dortmund**

S.54 Continentale-Allee 1 (Foto: Continentale: Mateo Hamann)

S.54 Hiltropwall 4-12 (Foto: CLS Dortmund Hiltropwall S.à r.l.)

**Essen**

S.83 Stadt Essen (Foto: Allbau)

S.83 Emschergenossenschaft (Foto: Gerber Architekten)

–

S.4/5, 12/13 (Fotos: Shutterstock)

S.8/9, 10/11 (Fotos: Tölle Studios)

**Restliche Bilder:** CUBION

**IMPRESSUM & RECHTLICHE HINWEISE**

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

**Gestaltung:** Tölle Studios GmbH

**Copyright:** CUBION Immobilien AG

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

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

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

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