



CUBE
— SKYLINE TOWER —

Ein Wahrzeichen sucht seine Zukunft

Nutzungsperspektiven für den Cube Skyline Tower • Kruppstraße 2, Essen

DAS OBJEKT

19 Geschosse.
15.100 m².
Eine Adresse,
die man von
weitem erkennt.

Der Cube Skyline Tower prägt die Skyline Essens seit 1968. Errichtet nach dem Vorbild des Lever House an der New Yorker Park Avenue, seit 2010 als Baudenkmal geschützt und zwei Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt, bietet das Gebäude einen Gestaltungsspielraum, wie ihn in einer deutschen Großstadt kaum ein zweites Objekt eröffnet.



CUBE
— SKYLINE TOWER —





INVESTMENT HIGHLIGHTS

Vier Gründe für dieses Objekt



Bestlage

120 Meter zum Hauptbahnhof, direkter Anschluss an U-Bahn, Tram, Fern- und Regionalverkehr sowie an A 40, A 52 und B 225.



Gestaltungsfreiheit

Baurecht nach § 34 BauGB, zwei Erschließungskerne, 1,32-Meter-Raster und ein zweigeschossiger Sockel: die Basis für nahezu jede Nutzung.



Landmark-Qualität

Ein architektonisches Juwel der Nachkriegsmoderne, seit 2010 Baudenkmal – und damit ein Gebäude mit Wiedererkennungswert und steuerlichem Hebel.



Marktmomentum

Steigende Mieten, ausgeprägter Neubaumangel und der neue Bau-Turbo nach § 246e BauGB treffen auf ein sofort verfügbares Objekt.

KEY FACTS

Das Objekt in Zahlen

Adresse	Kruppstraße 2, 45128 Essen
Baujahr	1968 – ehemaliges Postcheckamt
Denkmalschutz	Baudenkmal seit 2010 (Fassade und Außenwand)
Geschosse	19 Obergeschosse zzgl. zweigeschossigem Sockel
Mietfläche	ca. 15.100 m ²
davon Turm	8.190 m ² · Regelgeschoss ca. 596 m ²
davon Sockel	4.395 m ² für Retail, Gastronomie, Freizeit
Untergeschosse	1.938 m ² Tiefgarage, Lager und Technik
Grundstück	5.594 m ² – Volleigentum, lastenfrei
Stellplätze	110 (80 Tiefgarage, 30 Außenstellplätze)
Lichte Raumhöhe	ca. 3,00 m bei 4,32 m Deckenaufbau
Konstruktion	Stahlbeton-Skelettbau mit zwei Kernen
Verfügbarkeit	kurzfristig
Kaufpreis	auf Anfrage



Eine Adresse, die alles verbindet



Hauptbahnhof Essen

2 Gehminuten



Flughafen Düsseldorf

direkte Bahnverbindung



A 40

Oberhausen, Mülheim, Duisburg



A 52

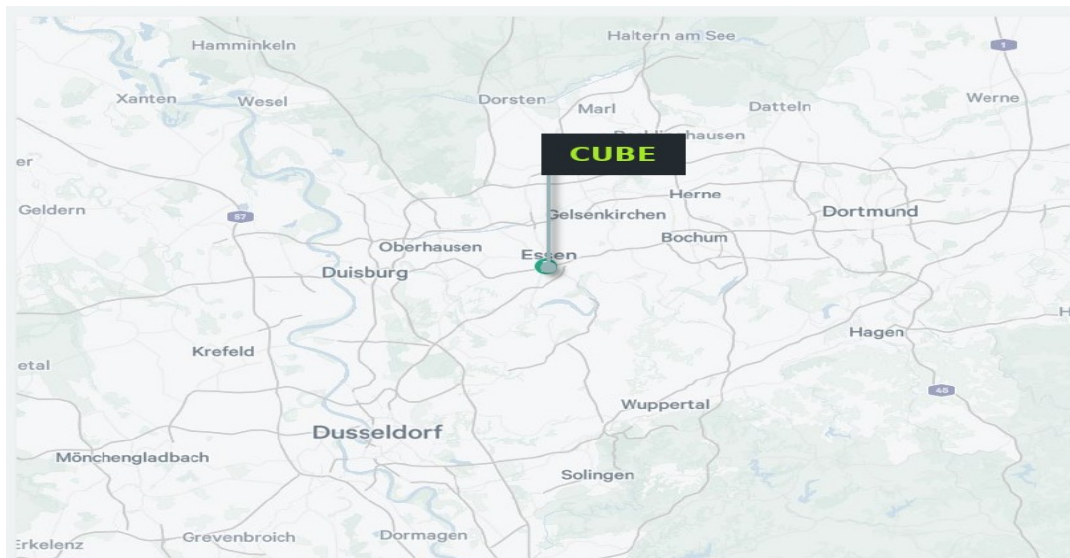
Düsseldorf und Wuppertal



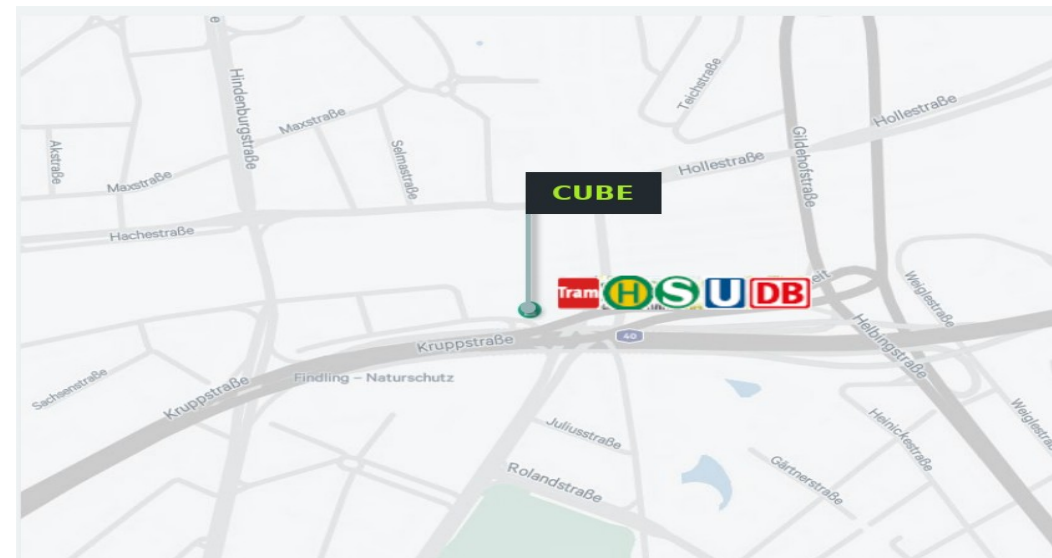
B 225

Gelsenkirchen und Bottrop

Makrolage



Mikrolage



METROPOLREGION

Essen: Energie, Handel, Gesundheit, Wissenschaft

Essen ist die viertgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und liegt im Zentrum des größten Ballungsraums Deutschlands. E.ON, RWE, thyssenkrupp, Evonik, Hochtief, Steag und ALDI Nord steuern von hier aus ihre Geschäfte. 2010 war Essen Kulturhauptstadt Europas, 2017 Grüne Hauptstadt Europas.

596.000

Einwohner

267.000

SV-Beschäftigte

28.849 €

Kaufkraft je Einwohner

> 45.000

Studierende in der Region



Konzerne in Gehweite

Das Essener Südviertel und die angrenzende Innenstadt sind Sitz zahlreicher Konzerne. Sie erzeugen konstante Nachfrage nach Wohnen auf Zeit, Apartments, Gesundheitsangeboten und Nahversorgung – direkt vor der Haustür des Objekts.

Unternehmen	Mitarbeitende
E.ON	37.000*
Hochtief	11.000*
Steag	5.400
thyssenkrupp	3.200
RWE	3.000
Evonik	2.600
DSV / DB Schenker	1.000

* deutschlandweit





Park Avenue im Ruhrgebiet

Das Essener Gebäude orientierte sich an einem großen Vorbild: dem Lever House in New York City, 1952 an der Park Avenue errichtet und ein Meisterwerk des Internationalen Stils. Dessen Sanierung im Jahr 2022 für rund 100 Millionen US-Dollar zeigt, welches Potenzial in einer sorgfältigen Modernisierung dieser Bauepoche liegt.

Als einst höchstes Hochhaus der Stadt steht der Turm für ein bedeutendes Kapitel deutscher Wirtschaftsgeschichte – eine Zeit, in der Hochhäuser sichtbare Zeichen von Fortschritt und wirtschaftlicher Kraft waren. Diese Erzählung ist heute ein Vermarktungsargument: Sie macht aus einer Adresse eine Marke.

„Ein Projekt, das Geschichte hat – und zugleich den Blick nach vorn richtet.“

Gebaut für Veränderung

Was den Cube Skyline Tower für eine Neunutzung so außergewöhnlich geeignet macht.

- Zwei Erschließungskerne mit fünf Personenaufzügen, Feuerwehraufzug und zwei Treppenhäusern – die Voraussetzung für getrennte Nutzungscluster in einem Haus.
- Fassadenraster von 1,32 Metern: Es erlaubt jede Grundrissteilung von der kompakten Apartmenteinheit bis zur großen Bürofläche.
- Regelgeschoss von rund 596 m² auf schmalem Grundriss – jeder Aufenthaltsraum erhält natürliches Licht.
- Lichte Raumhöhe von rund 3,00 Metern bei 4,32 Metern Deckenaufbau: großzügige Räume und Reserven für neue Haustechnik.
- Zweigeschossiger Sockel mit 4.395 m² für Nahversorgung, Gastronomie, Fitness oder ein Ärztehaus.
- 110 Stellplätze, davon 80 in der Tiefgarage – für wohnwirtschaftliche Nutzungen weit mehr als erforderlich.
- Kantine im 17. Obergeschoss mit Panoramablick – die Grundlage für ein Sky-Restaurant mit Alleinstellung in Essen.



Denkmalschutz als Renditetreiber

Der Cube Skyline Tower ist seit dem 18.02.2010 als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen. Für Kapitalanleger ist das einer der wirksamsten Hebel des deutschen Steuerrechts.

9 %

der bescheinigten
Sanierungskosten in den Jahren 1
bis 8

7 %

in den Jahren 9 bis 12

100 %

der Sanierungskosten in nur 12
Jahren

- Erhöhte Absetzungen nach § 7i EStG für vermietete Baudenkmale – statt rund 33 Jahren linearer Abschreibung.
- Ein entscheidendes Argument für die spätere Aufteilung in Wohnungseigentum und den Verkauf an Kapitalanleger.
- Geschützt sind Fassade und Außenwandkonstruktion – das Innere bleibt frei gestaltbar.

Angaben zur steuerlichen Behandlung sind allgemeiner Natur und ersetzen keine steuerliche Beratung.



Rückenwind vom Gesetzgeber

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich – ein Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

§ 34 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Das Umfeld ist durch Wohnen, Büro und Handel geprägt – die Bandbreite möglicher Nutzungen ist entsprechend groß.

§ 246e BauGB – der Bau-Turbo

Seit dem 30. Oktober 2025 in Kraft: Mit Zustimmung der Gemeinde kann von den Vorschriften des Baugesetzbuchs abgewichen werden, wenn dadurch Wohnraum entsteht. Ausdrücklich erfasst ist die Nutzungsänderung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken. Bleibt die Gemeinde untätig, gilt die Zustimmung nach drei Monaten als erteilt. In Dortmund wurde auf diesem Weg bereits die Umnutzung eines Bürokomplexes zu rund 200 Wohnungen ermöglicht.

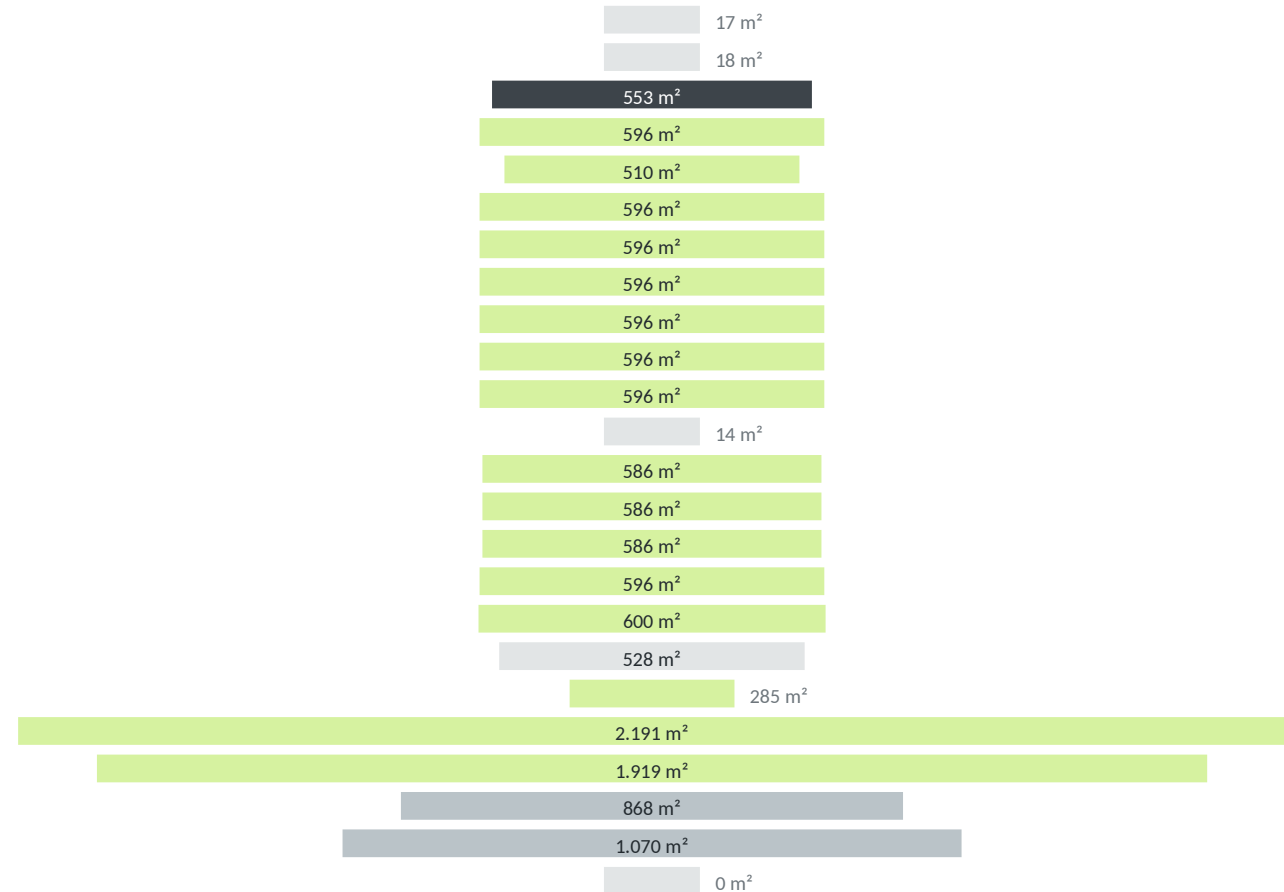
Bestandsschutz und Substanz

Tragwerk, Kerne und Erschließung sind vorhanden; die Revitalisierung im Bestand vermeidet den überwiegenden Teil der Emissionen eines Ersatzneubaus und verkürzt den Weg zur Genehmigung erheblich.

15.100 m² auf 24 Ebenen

Aufbau des Gebäudes und vermietbare Flächen.

- 19. OG Dachaufbau | Technik
- 18. OG Technik
- 17. OG Kantine | Sky-Restaurant
- 16. OG Büro | Meetingräume
- 15. OG Büro
- 14. OG Büro
- 13. OG Büro
- 12. OG Büro
- 11. OG Büro
- 10. OG Büro
- 9. OG Büro
- 8. OG Technik
- 7. OG Büro
- 6. OG Büro
- 5. OG Büro
- 4. OG Büro
- 3. OG Büro
- 2. OG Technik
- ZG 1 + 2 Büro | Lüftungszentrale
- 1. OG Büro
- EG Büro | Archiv
- 1. UG Tiefgarage | Lager
- 2. UG Tiefgarage | Lager
- 3. UG Keller | Technik



Hinweis: Flächenberechnung nach gif; geringfügige Abweichungen im Datenraum möglich.



Neun Wege in die Zukunft

Nutzungsperspektiven für den Cube Skyline Tower – jede einzelne für sich tragfähig, jede mit eigenem Marktzugang.



CUBE
— SKYLINE TOWER —

Neun Konzepte auf einen Blick

Erzielbare Mieten und Erträge auf Basis der Essener Marktdaten 2025/2026 – jede Nutzung mit eigenem Marktzugang.

Nutzung	Positionierung	Miete €/m ²	Nettomiete p. a.	Vermietbare Fläche
Mixed-Use	Vier Nachfragemärkte in einem Haus	22,14	1,97 Mio. €	ca. 10.288 m ²
Mikroapartments	Die höchste Miete je Quadratmeter	24,84	2,12 Mio. €	ca. 10.288 m ²
Studentisches Wohnen	45.000 Studierende, 2.450 Wohnheimplätze	22,68	1,96 Mio. €	ca. 10.288 m ²
Co-Living	First-Mover-Position im Ruhrgebiet	27,54	2,19 Mio. €	ca. 10.124 m ²
Serviced Apartments	81 % Auslastung im Bundesdurchschnitt	23,76	2,19 Mio. €	ca. 10.452 m ²
Boardinghouse	Schlanker Betrieb, robuste Auslastung	21,60	2,04 Mio. €	ca. 10.452 m ²
Klassisches Wohnen	Der höchste Vervielfältiger am Markt	16,74	1,64 Mio. €	ca. 10.288 m ²
Medical Center	Mietverträge über 10 bis 15 Jahre	18,36	1,91 Mio. €	ca. 10.779 m ²
Büro & Headquarter	Die Adresse mit dem höchsten Wiedererkennungswert	18,90	2,02 Mio. €	ca. 11.271 m ²

Mietansätze am oberen Ende der aktuellen Marktspanne, abgeleitet aus den auf Seite 26 genannten Quellen.

Mixed-Use

Urbane Nutzungsmischung

„Vier Nachfragemärkte in einem Haus“

Nahversorgung und Gastronomie im Sockel, ein Ärztehaus in den unteren Turmgeschossen, Mikro- und Studentenapartments in der Mitte, Wohnen mit Skyline-Blick oben und ein Restaurant im 17. Obergeschoss: Das Kruppstraße 2 wird zu einem vertikalen Stadtquartier, das den Tagesablauf seiner Nutzer vollständig abbildet – und dessen Ertrag auf vier voneinander unabhängigen Nachfragemärkten ruht.

CHANCEN

- Vier Nutzungsfamilien, vier eigenständige Mietermärkte
- Stufenweise Fertigstellung und Vermietung von unten nach oben
- Teilverkauf einzelner Nutzungscluster als zusätzlicher Exit-Kanal
- Höchste städtebauliche Akzeptanz und politische Rückendeckung

AUF EINEN BLICK

Erzielbare Miete	22,14 €/m ²
Vermietbare Fläche	ca. 10.288 m ²
Einheiten	ca. 150 Apartments · 25 Wohnungen · Ärztehaus · Retail · Sky-Restaurant
Jahresrohertrag	2,40 Mio. €
Jahresnettomiete	1,97 Mio. €
Nachfragetreiber	Vier Nutzergruppen gleichzeitig
Mietstruktur	Mischung aus Einzel- und Betrieblermietverträgen

4 Märkte

Vier voneinander unabhängige Nachfragemärkte in einem Haus

Mikroapartments

Möbliertes Wohnen auf Zeit

„Die höchste Miete je Quadratmeter“

Das Fassadenraster von 1,32 Metern ist wie für kompakte Apartments gezeichnet. Berufseinsteiger, Projektmitarbeitende und internationale Fachkräfte suchen in Essen möbliertes Wohnen auf Zeit – und finden im Zentrum praktisch kein institutionelles Angebot. Zwei Minuten zum Hauptbahnhof: eine Adresse, die genau diese Zielgruppe adressiert.

CHANCEN

- Höchste erzielbare Miete je Quadratmeter aller Wohnformen
- Kein nennenswerter Wettbewerb im Essener Zentrum
- Kleinteilige Vermietung – kein Klumpenrisiko durch Einzelmieten
- Aufteilung in Wohnungseigentum als attraktiver Exit

AUF EINEN BLICK

Erzielbare Miete **24,84 €/m²**

Vermietbare Fläche **ca. 10.288 m²**

Einheiten **ca. 230 Apartments von 24 bis 32 m²**

Jahresrohertrag **2,62 Mio. €**

Jahresnettomiete **2,12 Mio. €**

Nachfragetreiber **Berufseinsteiger, Pendler, Fachkräfte**

Mietstruktur **Kleinteilig – kein Klumpenrisiko**

61 %

Anteil der Einpersonenhaushalte in Essen

Studentisches Wohnen

Campus-Nähe am Hauptbahnhof

„45.000 Studierende, 2.450 Wohnheimplätze“

Universität Duisburg-Essen, Folkwang Universität und Hochschule Ruhr West bringen über 45.000 Studierende in die Region. Ihnen stehen rund 2.450 Wohnheimplätze gegenüber. Kaum ein deutscher Standort zeigt einen so klaren Nachfrageüberhang – und kaum eine Adresse ist so gut an alle drei Hochschulen angebunden wie der Essener Hauptbahnhof.

CHANCEN

- Versorgungsquote von rund 5 % – bundesweit gelten 10 % als Untergrenze
- Nachfrage folgt den Immatrikulationszahlen, nicht der Konjunktur
- Sehr kurze Vermietungsdauer bei Erstbezug
- Kooperationen mit Hochschulen und Studierendenwerk möglich

AUF EINEN BLICK

Erzielbare Miete	22,68 €/m ²
Vermietbare Fläche	ca. 10.288 m ²
Einheiten	ca. 280 Apartments von 19 bis 24 m ²
Jahresrohertrag	2,45 Mio. €
Jahresnettomiete	1,96 Mio. €
Nachfragetreiber	Über 45.000 Studierende in der Region
Mietstruktur	Kleinteilig, semesterweise Nachfrage

ca. 5 %

Versorgungsquote mit Wohnheimplätzen in der Region

Co-Living

Gemeinschaft als Produkt

„First-Mover-Position im Ruhrgebiet“

Private Rückzugsräume, geteilte Küchen, Lounges und Coworking im Sockel: Co-Living verbindet die Effizienz kompakter Grundrisse mit der Großzügigkeit gemeinschaftlicher Flächen. Im Ruhrgebiet existiert dafür bislang kein Angebot dieser Größenordnung – wer hier beginnt, besetzt den Markt.

CHANCEN

- Spitzenmiete je Quadratmeter unter allen Wohnformen
- Sockelgeschoss ideal für Gemeinschafts- und Coworkingflächen
- Starke Markenbildung mit überregionaler Sichtbarkeit
- Junge, urbane Zielgruppe mit wachsender Kaufkraft

AUF EINEN BLICK

Erzielbare Miete	27,54 €/m ²
Vermietbare Fläche	ca. 10.124 m ²
Einheiten	ca. 200 Einheiten zzgl. 900 m ² Gemeinschaftsfläche
Jahresrohertrag	2,77 Mio. €
Jahresnettomiete	2,19 Mio. €
Nachfragetreiber	Junge Berufstätige und Zuzügler
Mietstruktur	Betreibermietvertrag mit Indexierung

First Mover

Kein vergleichbares Angebot im Ruhrgebiet

Serviced Apartments

Wohnen auf Zeit mit Service

„81 % Auslastung im Bundesdurchschnitt“

RWE, E.ON, Evonik, thyssenkrupp, Hochtief und Steag beschäftigen im Umfeld Zehntausende – mit einem konstanten Strom an Projektteams, Entsandten und Wochenpendlern. Serviced Apartments erreichen bundesweit eine Jahresauslastung von 81 Prozent. Ein Betreiberkonzept an dieser Adresse trifft auf gesicherte Nachfrage und liefert planbare Pachterträge.

CHANCEN

- Pachtvertrag mit Betreiber – planbarer, indexierter Cashflow
- Bundesweite Auslastung stabil über 80 %
- Betreiber suchen aktiv Konversionsobjekte in Bahnhofslagen
- Konzernumfeld als gesicherte Nachfragebasis

AUF EINEN BLICK

Erzielbare Miete	23,76 €/m ²
Vermietbare Fläche	ca. 10.452 m ²
Einheiten	ca. 210 Apartments von 26 bis 34 m ²
Jahresrohertrag	2,58 Mio. €
Jahresnettomiete	2,19 Mio. €
Nachfragetreiber	Projektteams der Konzerne im Umfeld
Mietstruktur	Pachtvertrag mit Betreiber, indexiert

81 %

Auslastung Serviced Apartments bundesweit

Boardinghouse

Langzeitaufenthalt im Zentrum

„Schlanker Betrieb, robuste Auslastung“

Aufenthalte von einem bis zwölf Monaten, ein service-schlankes Betriebsmodell und eine Nachfrage, die von Kliniken, Industrie und Projektgeschäft gleichermaßen getragen wird: Das Boardinghouse ist die betriebswirtschaftlich effizienteste Form der Beherbergung – und die mit der stabilsten Belegung.

CHANCEN

- Deutlich geringere Betriebskosten als klassische Hotellerie
- Lange Verweildauer sorgt für hohe Belegungsstabilität
- Nachfrage aus Universitätsmedizin und Industrie
- Reduzierter Ausbaustandard, kurze Bauzeit

AUF EINEN BLICK

Erzielbare Miete	21,60 €/m ²
Vermietbare Fläche	ca. 10.452 m ²
Einheiten	ca. 220 Einheiten von 24 bis 32 m ²
Jahresrohertrag	2,40 Mio. €
Jahresnettomiete	2,04 Mio. €
Nachfragetreiber	Aufenthalte von einem bis zwölf Monaten
Mietstruktur	Pachtvertrag mit Betreiber

1–12 Monate

Verweildauer sorgt für hohe Belegungsstabilität

Klassisches Wohnen

Skyline-Blick über Essen

„Der höchste Vervielfältiger am Markt“

Über den Dächern Essens, mit Blick bis zum Gasometer und ins Ruhrtal: Wohnungen in dieser Höhe gibt es in der Stadt kein zweites Mal. Wohnen wird am Markt mit dem höchsten Vervielfältiger aller Nutzungsarten bewertet – und trifft auf einen Markt, dessen Angebotsmieten zuletzt um rund 4 Prozent im Jahr gestiegen sind.

CHANCEN

- Wohnen wird am Markt mit dem höchsten Vervielfältiger bewertet
- Breiteste Käuferbasis beim späteren Verkauf
- Aufteilung in Wohnungseigentum mit Denkmal-AfA
- Politische Rückendeckung und Genehmigungsvorteile

AUF EINEN BLICK

Erzielbare Miete	16,74 €/m ²
Vermietbare Fläche	ca. 10.288 m ²
Einheiten	ca. 90 Wohnungen von 45 bis 95 m ²
Jahresrohertrag	1,98 Mio. €
Jahresnettomiete	1,64 Mio. €
Nachfragetreiber	Singles, Paare, kleine Haushalte
Mietstruktur	Kleinteilig, breiteste Mieterbasis

+ 4,0 %

Anstieg der Angebotsmieten in Essen im Jahresvergleich

Medical Center

Ärztehaus im Zentrum

„Mietverträge über 10 bis 15 Jahre“

Das Gesundheits- und Sozialwesen stellt in Essen mit 18 Prozent den größten Branchenanteil. Medizinische Versorgungszentren suchen genau das, was dieses Objekt bietet: eine zentrale, barrierefreie Adresse mit erstklassiger ÖPNV-Anbindung, eigener Tiefgarage und großzügigen Sockelflächen für Apotheke und Therapie.

CHANCEN

- Mietvertragslaufzeiten von 10 bis 15 Jahren
- Sehr hohe Mieterbindung durch Praxisinvestitionen
- 120 Meter zum Hauptbahnhof – ideale Patientenfrequenz
- Kombinierbar mit Seniorenwohnen und Apotheke im Sockel

AUF EINEN BLICK

Erzielbare Miete **18,36 €/m²**

Vermietbare Fläche **ca. 10.779 m²**

Einheiten **ca. 15 Praxiseinheiten zzgl. Apotheke und Therapieflächen**

Jahresrohertrag **2,22 Mio. €**

Jahresnettomiete **1,91 Mio. €**

Nachfragetreiber **MVZ, Facharztpraxen, Apotheke, Therapie**

Mietstruktur **Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren**

18 %

Anteil des Gesundheitswesens an den Beschäftigten in Essen

Büro & Headquarter

Adresse mit Wiedererkennung

„Die Adresse mit dem höchsten Wiedererkennungswert“

Wer in Essen eine Unternehmenszentrale sucht, findet keine Adresse mit größerer Wiedererkennung. Die bestehende Struktur mit zwei Kernen, 1,32-Meter-Raster und rund 596 m² Regelgeschoss bleibt erhalten – und die Essener Wirtschaftsförderung erwartet langfristig Spitzenmieten oberhalb von 20 Euro je Quadratmeter.

CHANCEN

- Bestehende Struktur bleibt erhalten – kurze Realisierungszeit
- Landmark-Qualität als Imagerträger für eine Konzernzentrale
- Großabschlüsse im Südviertel belegen die Nachfrage
- Flexible Teilbarkeit von 300 bis 12.000 m²

AUF EINEN BLICK

Erzielbare Miete	18,90 €/m ²
Vermietbare Fläche	ca. 11.271 m ²
Einheiten	Teilbar ab ca. 300 m ² je Geschossfläche
Jahresrohertrag	2,37 Mio. €
Jahresnettomiete	2,02 Mio. €
Nachfragetreiber	Konzerndienstleister und Headquarter
Mietstruktur	Langfristig, teilbar ab ca. 300 m ²

71.700 m²

Büroflächenumsatz in Essen im Jahr 2025

Ein Haus, vier Lebenswelten

Die vertikale Nutzungsmischung als Empfehlung – von unten nach oben in Abschnitten realisierbar.

- Vier voneinander unabhängige Nachfragemärkte in einem Gebäude.
- Zwei Erschließungskerne erlauben die saubere Trennung der Nutzungscluster.
- Sockel und Ärztehaus können vor Fertigstellung der oberen Geschosse in Betrieb gehen.
- Teilverkauf einzelner Nutzungscluster oder Aufteilung in Wohnungseigentum als zusätzliche Perspektive.

Mischmiete 22,14 €/m²

Jahresnettomiete 1,97 Mio. € · ca. 10.288 m² vermietbare Fläche

19. OG

17. OG

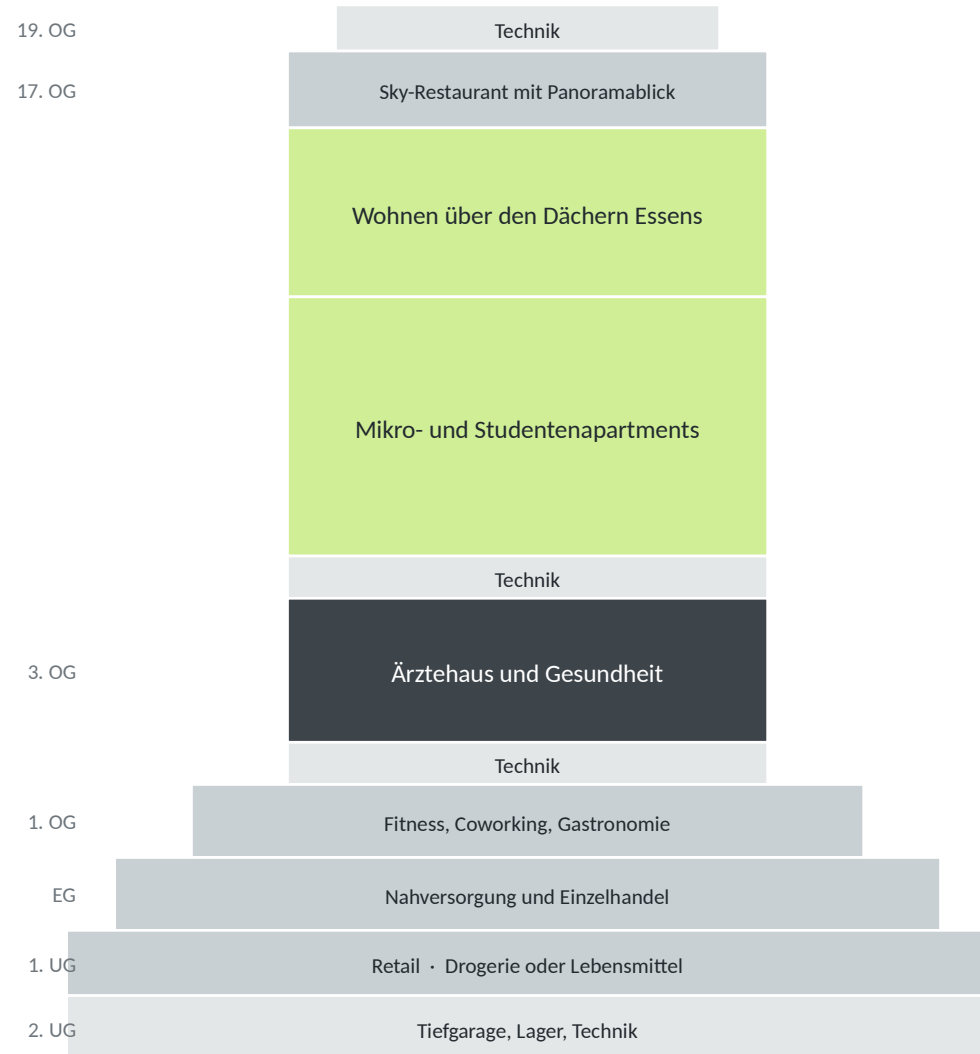
3. OG

1. OG

EG

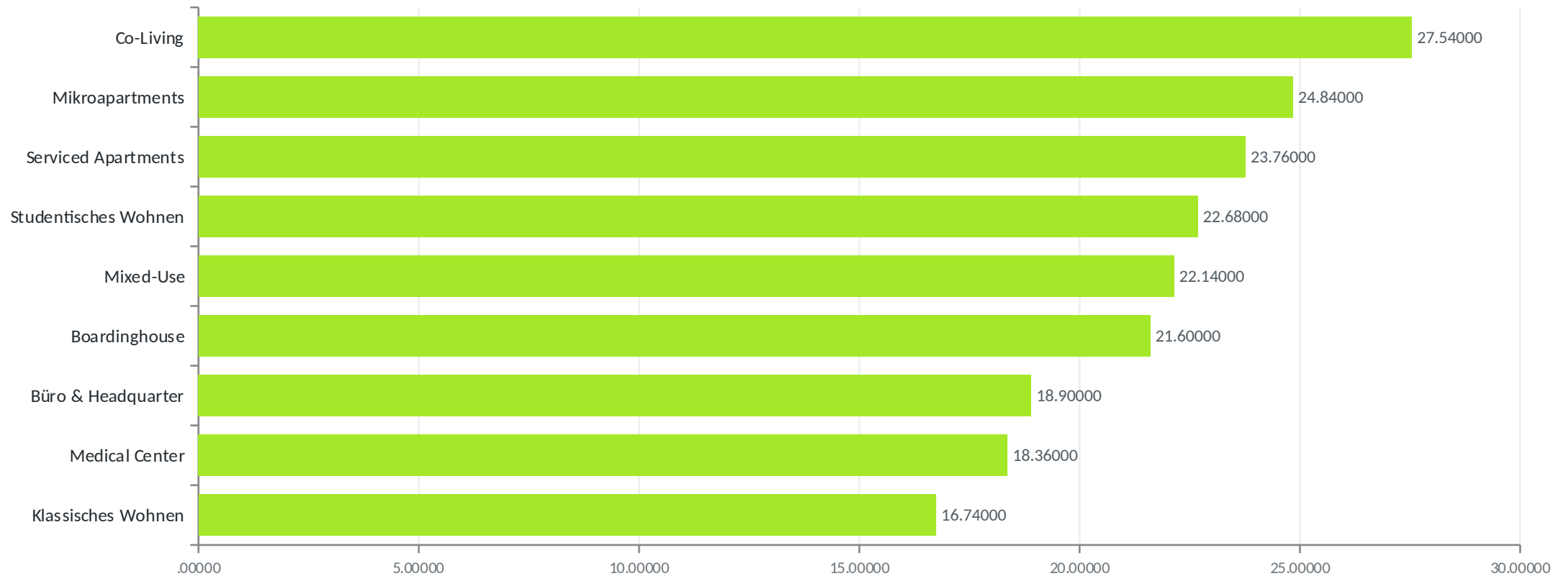
1. UG

2. UG



Erzielbare Miete je Quadratmeter

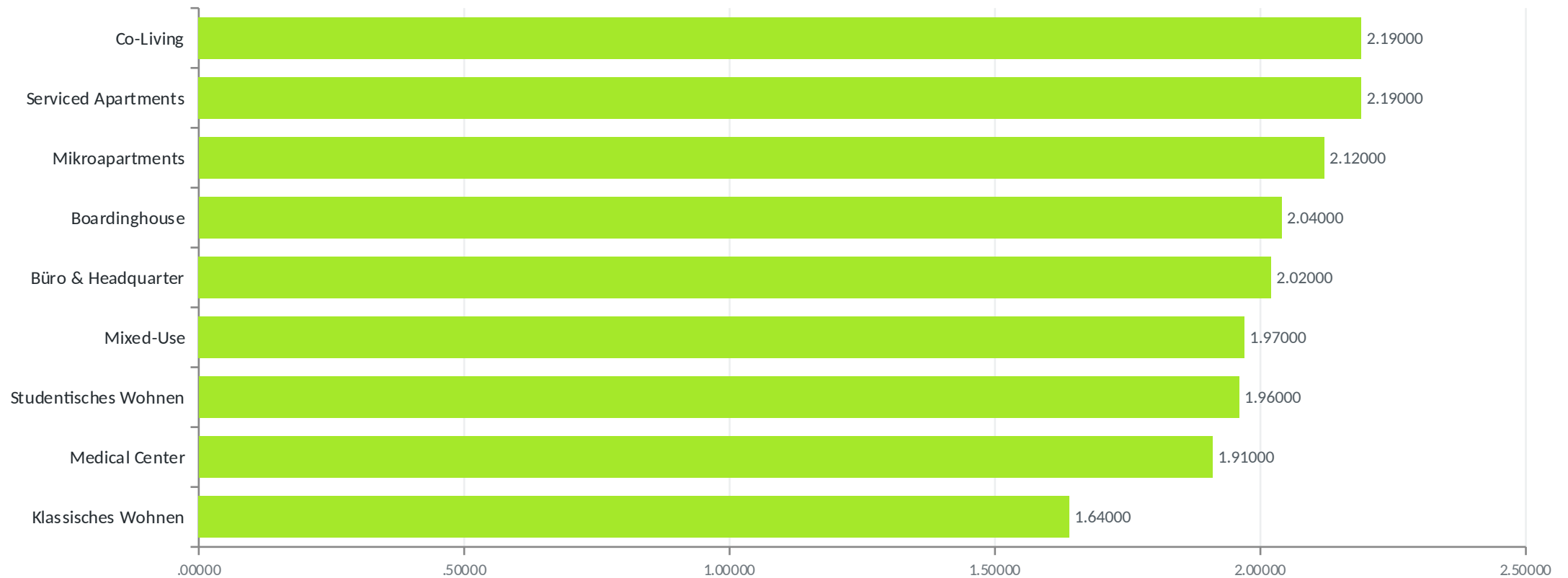
Nettokaltmiete beziehungsweise Betreiberpacht am oberen Ende der aktuellen Marktspanne, in € je m² und Monat.



Kompakte, möblierte Wohnformen erzielen im Turm ein Mietniveau, das deutlich über dem klassischen Wohnungsmarkt liegt.

Jahresnettomiete im Vergleich

Erzielbare Jahresnettomiete nach Nutzungskonzept, in Mio. € pro Jahr.



Alle neun Nutzungsperspektiven erreichen ein Ertragsniveau, das ein Vielfaches der heutigen Bestandsmiete darstellt.

Warum diese Nutzungen funktionieren

Für jede Perspektive spricht eine belegbare Marktkennzahl.

Mixed-Use

4 Märkte

Vier voneinander unabhängige Nachfragemärkte in einem Haus

Mikroapartments

61 %

Anteil der Einpersonenhaushalte in Essen

Studentisches Wohnen

ca. 5 %

Versorgungsquote mit Wohnheimplätzen in der Region

Co-Living

First Mover

Kein vergleichbares Angebot im Ruhrgebiet

Serviced Apartments

81 %

Auslastung Serviced Apartments bundesweit

Boardinghouse

1–12 Monate

Verweildauer sorgt für hohe Belegungsstabilität

Klassisches Wohnen

+ 4,0 %

Anstieg der Angebotsmieten in Essen im Jahresvergleich

Medical Center

18 %

Anteil des Gesundheitswesens an den Beschäftigten in Essen

Büro & Headquarter

71.700 m²

Büroflächenumsatz in Essen im Jahr 2025

Essen im Aufwind

Die Marktdaten, auf denen die Nutzungsperspektiven beruhen.

Wohnen

9,22 €/m²

Angebotsmiete Q2 2026, +4,0 % ggü. Vorjahr

15,36 €/m²

Neubauwohnungen ab Baujahr 2021

Studentisches Wohnen

> 45.000

Studierende in der Region

2.452

Wohnheimplätze des Studierendenwerks

Büro

71.700 m²

Flächenumsatz 2025

18,50 €/m²

Spitzenmiete, langfristig über 20 € erwartet

Hospitality

81 %

Auslastung Serviced Apartments bundesweit

91 €

Durchschnittliche Tagesrate 2024 – Höchstwert

Der Weg ist erprobt

Drei Projekte, die zeigen, wie aus Bürohochhäusern der Nachkriegsmoderne gefragte Adressen werden.

Ruhrturm, Essen

1976 · 16 Geschosse · ca. 40.000 m²

Die ehemalige Ruhrgas-Zentrale wird zu einem gemischt genutzten Gebäude mit Wohnungen und Mikroapartments für Studierende, Berufstätige und Langzeitgäste, einem Kindergarten, einem medizinischen Versorgungszentrum und neuer Gastronomie.

Rheinlanddamm 24, Dortmund

1973–1976 · ehemals VEW und Amprion

Aus dem leerstehenden Bürokomplex entstehen rund 200 Wohnungen sowie Arztpraxen und ein Fitnessstudio – realisiert mithilfe des neuen Bau-Turbos nach § 246e BauGB.

Lyoner Straße 19, Frankfurt

15 Geschosse · 98 Wohnungen

Der Büroturm wurde entkernt, aufgestockt und in ein Wohnhochhaus umgewandelt. Das Projekt gilt als Ausgangspunkt der deutschen Konversionsdebatte.

Quellen: Bauprojekte Ruhrgebiet 09/2025 · Nordstadtblogger 02/2026 · BNP Paribas Real Estate 2024.

Warum jetzt

01

Mieten im Aufwind

Die Angebotsmieten in Essen sind zuletzt um rund 4 Prozent im Jahr gestiegen. Das Ruhrgebiet holt gegenüber dem Bundesdurchschnitt auf.

02

Neubau bleibt aus

Bundesweit wurden 2024 rund 251.900 Wohnungen fertiggestellt bei einem Bedarf von mindestens 372.000. Für 2026 wird ein weiterer Rückgang erwartet – Bestandsobjekte gewinnen an Bedeutung.

03

Gesetzlicher Rückenwind

Der Bau-Turbo nach § 246e BauGB erleichtert seit Oktober 2025 ausdrücklich die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken – befristet bis Ende 2030.

04

Sofort verfügbar

Das Objekt steht kurzfristig zur Verfügung, ist lastenfrei und im Volleigentum. Der Datenraum mit Unterlagen und Plänen ist vorbereitet.

Ein Wahrzeichen, eine Bestlage, neun tragfähige Nutzungsperspektiven – und ein Marktumfeld, das die Umnutzung von Bestandsgebäuden erstmals ausdrücklich begünstigt.

Der Weg zum Erwerb

Strukturiertes Bieterverfahren mit vorbereitetem Datenraum.

01

Erstgespräch und Vertraulichkeitserklärung

Kennenlernen, Abgleich der Investitionsstrategie und Zugang zu den vertraulichen Unterlagen.

02

Datenraum und Besichtigung

Vollständige Objektunterlagen, Pläne, Gutachten und technische Dokumentation; individuelle Objektbesichtigung.

03

Indikatives Angebot

Kaufpreis, Bewertungsparameter, Kapitalstruktur, erforderliche Beschlüsse und Unternehmensprofil.

04

Due Diligence

Detailprüfung mit direktem Zugang zu Verkäufer und Beratern; Zeitfenster von rund vier Wochen.

05

Finales Angebot und Auswahl

Bietergespräche, Verhandlung der Eckpunkte und Auswahl des Käufers.

06

Beurkundung und Übergabe

Verhandlung des Kaufvertrags, Signing und Closing.

Der Erwerb ist für den Käufer provisionsfrei. Das Objekt wird lastenfrei veräußert.

KRUPPSTRASSE 2 · 45128 ESSEN

„Das ehemals höchste Hochhaus der Stadt Essen wartet auf einen Eigentümer, der das volle Potenzial dieses einzigartigen Standorts sieht – und realisiert.“

CUBE
— SKYLINE TOWER —



Sprechen Sie uns an

Cube Skyline Tower GmbH

Forstweg 4a
82031 Grünwald

Ansprechpartner

Dennis Rohrbach

 0171 / 676 44 45



Rechtliche Hinweise und Annahmen

Zu den dargestellten Nutzungsperspektiven

- Die dargestellten Nutzungsperspektiven sind konzeptionelle Möglichkeiten. Sie sind nicht im Detail mit den Bauplanungs- und Denkmalbehörden abgestimmt.
- Die angesetzten Mieten orientieren sich am oberen Ende der aktuellen Essener Marktspanne und beruhen auf den auf Seite 26 genannten Quellen.
- Flächen- und Einheitenangaben sind gerundete Planungsgrößen; maßgeblich sind die Unterlagen des Datenraums.

Sämtliche Objektangaben beruhen auf den Unterlagen des Eigentümers; Marktdaten auf den auf Seite 26 genannten Quellen. Diese Unterlage wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Alle Ansätze zu Mieten und Erträgen sind Einschätzungen allgemeiner Natur, die nicht auf die Situation eines bestimmten Erwerbers ausgerichtet sind; für ihr Eintreten wird nicht haftet. Die Unterlage dient ausschließlich Informationszwecken, ersetzt weder eine eigene technische, rechtliche und steuerliche Prüfung noch eine fachliche Beratung und stellt weder eine Handlungsempfehlung noch ein verbindliches Verkaufsangebot dar. Interessenten wird empfohlen, eigene Erhebungen anzustellen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen. Der Inhalt ist urheberrechtlich geschützt; Vervielfältigung, Verbreitung oder Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Cube Skyline Tower GmbH. Alle Rechte vorbehalten.