



CUBE
— SKYLINE TOWER —

Investment Memorandum

Kruppstraße 2 • 45128 Essen

Inhalt

01	Highlights & Key Facts	Seite 03
02	Metropolregion Essen & Mikrolage	Seite 07
03	Überblick über das Investitionsobjekt	Seite 12
04	Essener Immobilienmarkt	Seite 24
05	Prozess	Seite 27





01

Highlights & Key Facts



CUBE
— SKYLINE TOWER —



01 — HIGHLIGHTS



Investment Highlights



Lage

Zentral im Essener Südviertel – rund 120 Meter vom Hauptbahnhof entfernt, mit direktem Anschluss an Fern-, Regional- und Nahverkehr sowie an das Autobahnnetz der Metropolregion.



Entwicklungspotenzial

Außergewöhnlich hoher Gestaltungsspielraum bei der baulichen Neuplanung des Areals. Bauen im Bestand als nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklungsstrategie.



Alleinstellungsmerkmal

Landmark der 1960er Jahre nach amerikanischem Vorbild – ein denkmalgeschütztes Gebäude, das die Skyline Essens bis heute maßgeblich prägt.

Das Objekt auf einen Blick

1968

Baujahr

19

Obergeschosse zzgl. 3 UG

ca. 15.100 m²

Mietfläche gesamt

5.594 m²

Grundstücksfläche

110

Stellplätze

seit 2010

Baudenkmal (Fassade)



Key Facts

OBJEKTDATEN

Adresse	Kruppstraße 2, 45128 Essen
Baujahr	1968
Denkmalschutz	Fassade und Außenwandkonstruktion
Modernisierungen	2004 Umbau 11. OG · 2007 Umbau EG 2011 Dachsanierung
Grundstück	5.594 m²
Mietfläche	ca. 15.100 m²
davon	Büro ca. 12.100 m² · Kantine ca. 500 m² Lager / Abstellfläche ca. 2.500 m²
Stellplätze	110 (30 Außen- / 80 Tiefgaragenplätze)

BESTANDSSITUATION

Mieter	Telefónica
Mietvertragsende	31.12.2027
Sonderkündigungsrecht	keines
Mieteinnahmen (Ist)	320.800 € p. a. (netto)



02

Metropolregion Essen
& Mikrolage



CUBE
— SKYLINE TOWER —



Lage & Anbindung



Hauptbahnhof Essen

2 Gehminuten



Flughafen Düsseldorf

direkte Bahnverbindung



A 40

Oberhausen, Mülheim, Duisburg



A 52

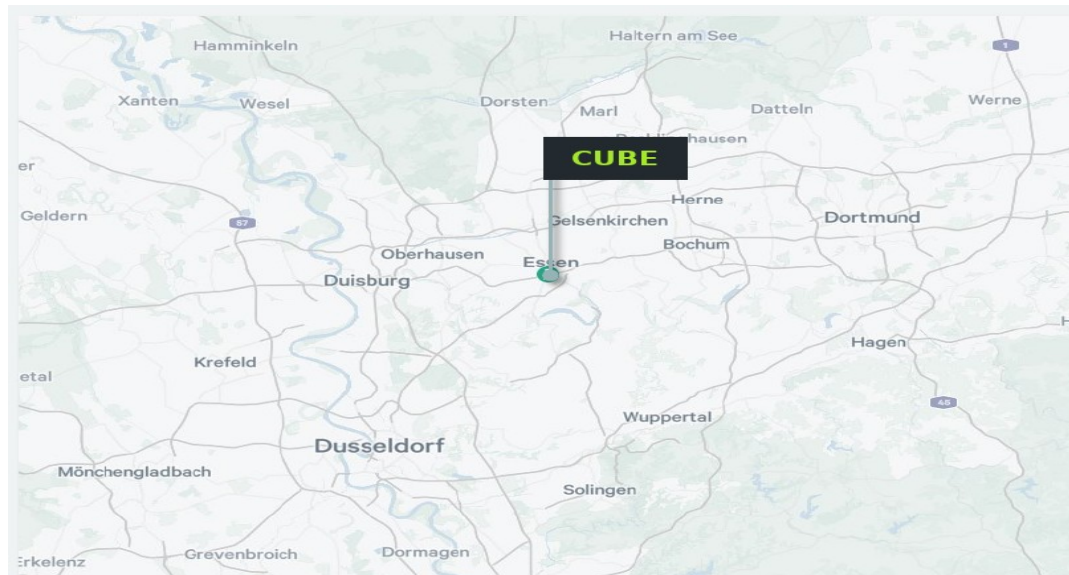
Düsseldorf / Flughafen, Wuppertal



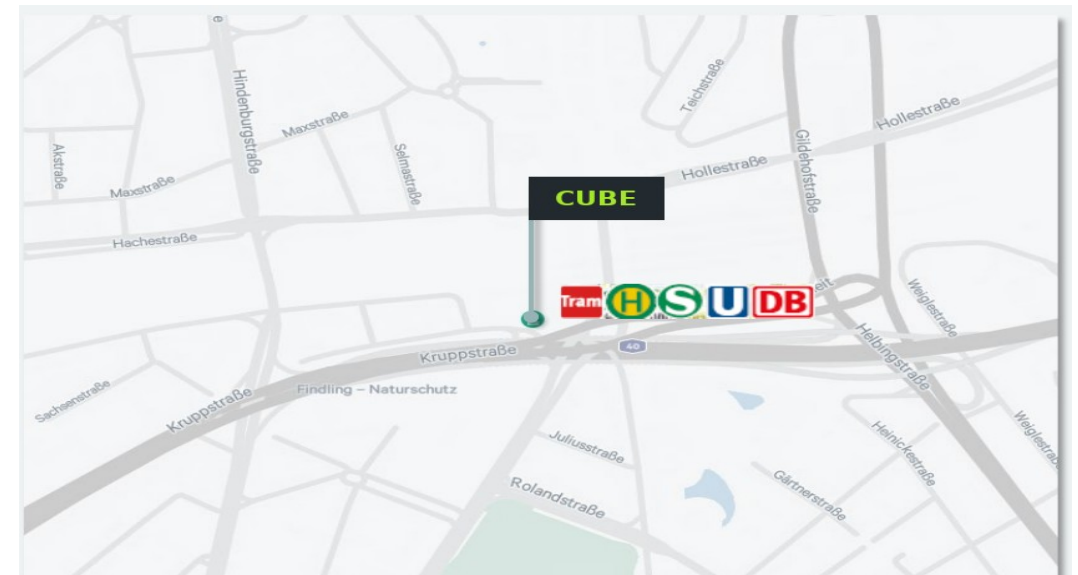
B 225

Gelsenkirchen und Bottrop

Makrolage



Mikrolage





Standortanalyse

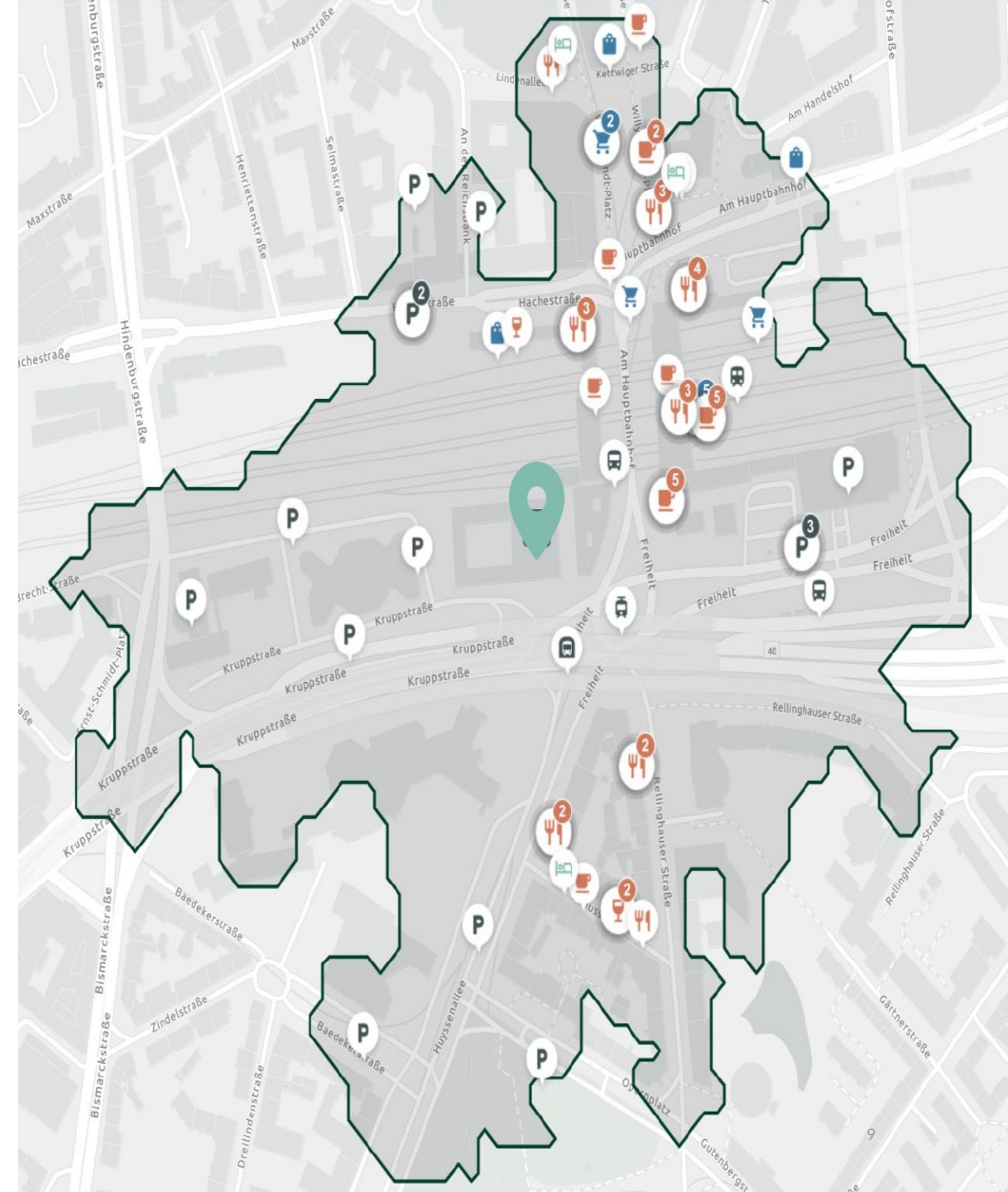
MAKROLAGE

Essen zählt rund 596.000 Einwohner und ist eines der wirtschaftlichen Zentren Nordrhein-Westfalens. Konzerne wie RWE, E.ON und thyssenkrupp prägen den Standort. Die Lage im Herzen des Ruhrgebiets – dem größten Ballungsraum Deutschlands – und an der Ruhr sichert stabile Nachfrage und logistische Vorteile.

MIKROLAGE & ERREICHBARKEIT

Die Kruppstraße 2 liegt in urbaner Umgebung unmittelbar am Essener Stadtkern – ein attraktiver Standort für Büro- und Mischnutzungen. Restaurants, Cafés, Hotels, Supermärkte und Einzelhandel befinden sich fußläufig.

Der Hauptbahnhof Essen ist rund 120 Meter entfernt und bietet umfangreiche regionale und nationale Zugverbindungen. U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen liegen direkt vor dem Objekt.





Große Nutzer in der Umgebung

Das Essener Südviertel und die angrenzende Innenstadt sind Sitz zahlreicher Konzerne und großer Arbeitgeber – ein wesentlicher Nachfragetreiber für Büro-, Wohn- und Nahversorgungsflächen im direkten Umfeld.

Nutzer	Mitarbeiter in Essen
thyssenkrupp	3.200
RWE	3.000
Evonik	2.600
E.ON	37.000*
Steag	5.400
Hochtief	11.000*
DSV / DB Schenker	1.000

* Mitarbeiter deutschlandweit





Metropolregion Essen

Vom Zentrum der Kohle- und Stahlindustrie hat sich Essen innerhalb von zwei Jahrzehnten zu einem Energie-, Dienstleistungs- und Handelsstandort von internationaler Bedeutung entwickelt. E.ON, RWE und thyssenkrupp haben diesen Wandel geprägt; ALDI Nord steuert von hier aus einen global erfolgreichen Handelskonzern. 2010 war Essen Kulturhauptstadt Europas, 2017 wurde die Stadt als Grüne Hauptstadt Europas ausgezeichnet.

596.000

Einwohner

267.000

SV-Beschäftigte

28.849 €

Kaufkraft je Einwohner

Mit rund 267.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählt Essen zu den bedeutendsten Arbeitsmärkten unter den deutschen B-Städten. Größter Branchenanteil ist das Gesundheits- und Sozialwesen mit 18 %, gefolgt vom Produzierenden Gewerbe inklusive Bauwesen (13 %) sowie dem Groß- und Einzelhandel (11 %).





03

Überblick über das
Investitionsobjekt



CUBE
— SKYLINE TOWER —



Ein Landmark mit Geschichte

1968 als Postcheckamt errichtet, ist der Turm ein architektonisches Zeugnis der deutschen Nachkriegsmoderne und seit 2010 als Baudenkmal geschützt. Als einst höchstes Hochhaus der Stadt prägt er die Skyline Essens bis heute.

Gemeinsam mit den übrigen Hochhäusern der Essener Südstadt steht das Gebäude für ein bedeutendes Kapitel deutscher Wirtschaftsgeschichte – eine Zeit, in der Hochhäuser sichtbare Zeichen von Fortschritt und wirtschaftlicher Kraft waren.

Architektonisches Vorbild war das Lever House an der New Yorker Park Avenue, 1952 errichtet und ein Schlüsselwerk des Internationalen Stils. Dessen Sanierung im Jahr 2022 für rund 100 Mio. US-Dollar zeigt, welches Potenzial in der sorgfältigen Modernisierung dieser Baupoeche liegt.

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

Ausstattungsmerkmale im Überblick

Baujahr	1968
Geschosse	3. UG – 19. OG (inkl. 1 ZG und Bunker im 3. UG) zzgl. zweigeschossigem Flachbau (Breitfuß)
Konstruktion	Stahlbeton-Skelettbau mit zwei Kernen
Fassade	Vorhangfassade mit verblendetem Leichtmetallraster
Flachbau	Ausgeprägter zweigeschossiger Flachbau für eine Neunutzung (z. B. Retail, Sport & Freizeit, Gastronomie)
Lichte Raumhöhe	ca. 3,00 m (Büroflächen)
Sonnenschutz	beweglicher, außenliegender Lamellen-Sonnenschutz
Verkabelung	CAT 7

Heizung	Fernwärme
Klimatisierung	Vollklimatisierung: 2 Einkanalanlagen (Kühlen, Heizen, Befeuchten), 2 Fensterblasanlagen (Kühlen, Heizen)
Kühlung	Fenster-Umluftanlage
Aufzugsanlagen	5 Personenaufzüge (1. UG – 17. OG), 1 Lasten- und Feuerwehraufzug (2. UG – 18. OG), 3 Kleinlastenaufzüge, 1 Kleingüteraufzug im Flachbau
Treppenhäuser	2 Treppenhäuser, Außenfahranlage im 19. OG zur Fassadenreinigung und Instandhaltung
Brandschutz	Sprinkleranlage Tiefgarage 1. & 2. UG (Kategorie OH2), RWA-Anlagen, Brandschutzklappen im Hochhausteil
Stellplätze	110 (30 Außen- / 80 Tiefgaragenstellplätze)

Denkmalschutz

Auszug aus der Denkmalliste der Stadt Essen

Adresse	Kruppstraße 2
Kurzbezeichnung	60er Jahre: ehemaliges Postcheckamt
Art des Denkmals	Baudenkmal, Denkmallisten-Nr. BauD 956
Schutzstatus	§ 3 DSchG, eingetragen am 18.02.2010

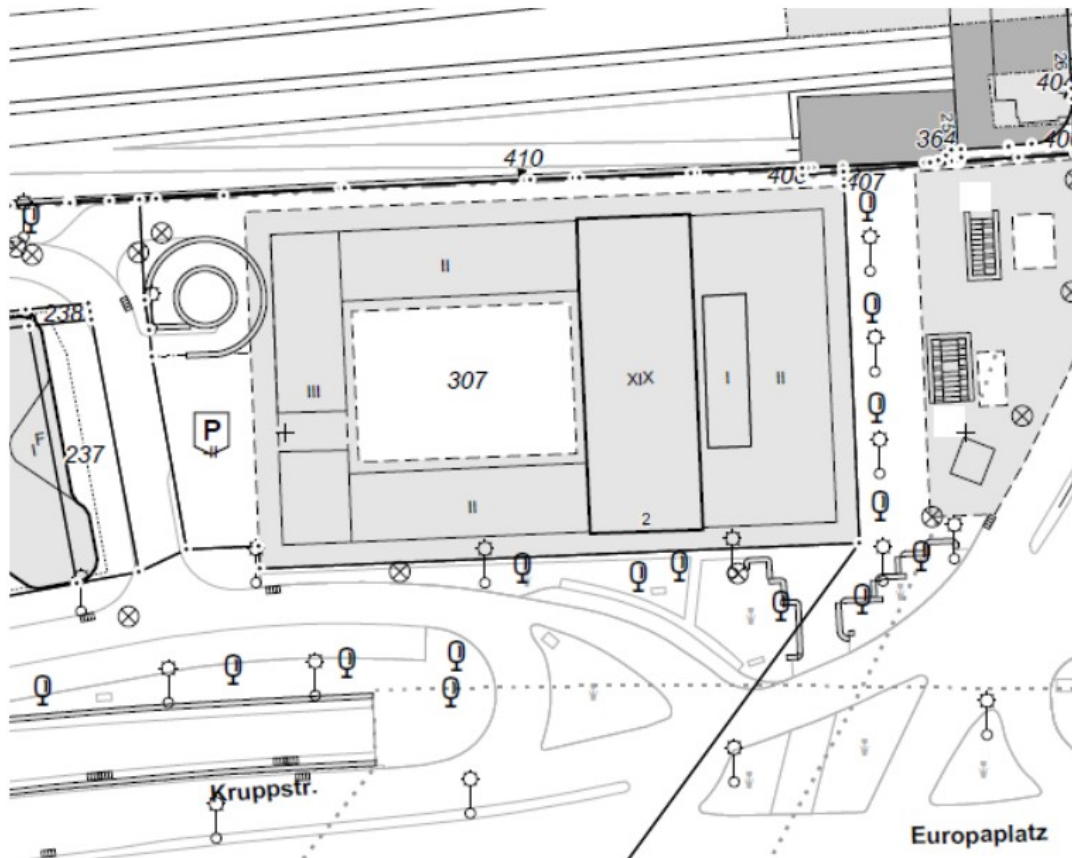
Schutzumfang

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung ist die Fassade als Teil des Gebäudes geschützt. Dazu zählen:

- Außenwandkonstruktion mit tragender Wand
- Äußere Vorhangsfassade einschließlich Lamellen-Sonnenschutz
- Türen und Fenster



Informationen zum Grundstück



Gewerbegrundstück mit Bestandsgebäude

Grundstücksart	Innerstädtisches Grundstück / Brownfield
Grundstücksgröße	5.594 m²
Angebot	Zum Kauf
Baurecht	Flächennutzungsplan
Ausweisung	Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild sind zu wahren (§ 34 BauGB).
Grundbuch	Gemarkung Essen · Blatt 2212 · Flur 80 Flurstück 307
Verfügbarkeit	Kurzfristig
Eigentum	Volleigentum, keine Eintragungen zu Lasten des Grundstücks im Grundbuch

Aufbau des Gebäudes

vermietbare Flächen

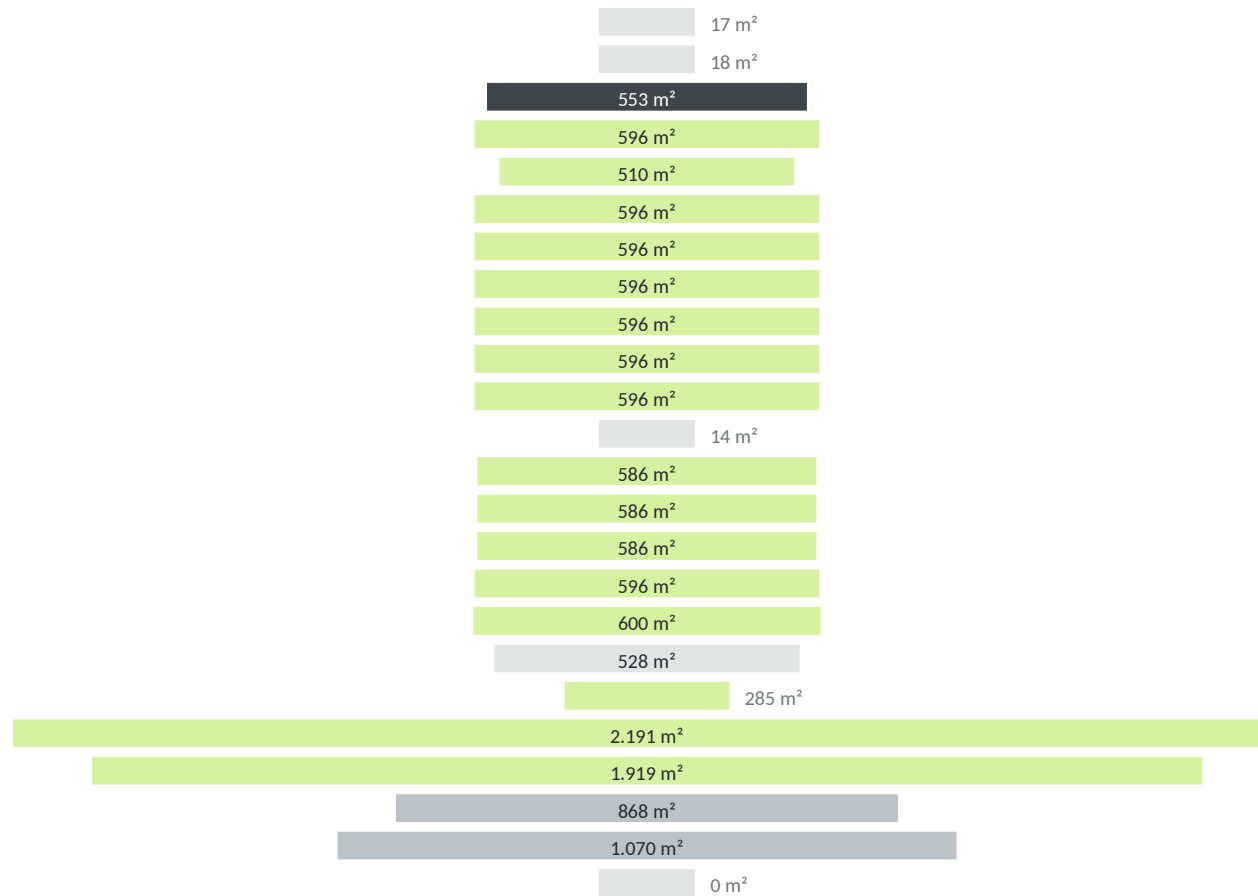
- 19. OG Dachaufbau | Technik
- 18. OG Technik
- 17. OG Kantine
- 16. OG Büro | Meetingräume
- 15. OG Büro
- 14. OG Büro
- 13. OG Büro
- 12. OG Büro
- 11. OG Büro
- 10. OG Büro
- 9. OG Büro
- 8. OG Technik
- 7. OG Büro
- 6. OG Büro
- 5. OG Büro
- 4. OG Büro
- 3. OG Büro
- 2. OG Technik
- ZG 1 + 2 Büro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

■ Büro

■ Kantine

■ Technik

■ Tiefgarage | Lager



Hinweis: Flächenberechnung nach gif; geringfügige Abweichungen der Angaben im Datenraum möglich. Typischer Deckenaufbau 432 cm bei ca. 300 cm lichter Raumhöhe.

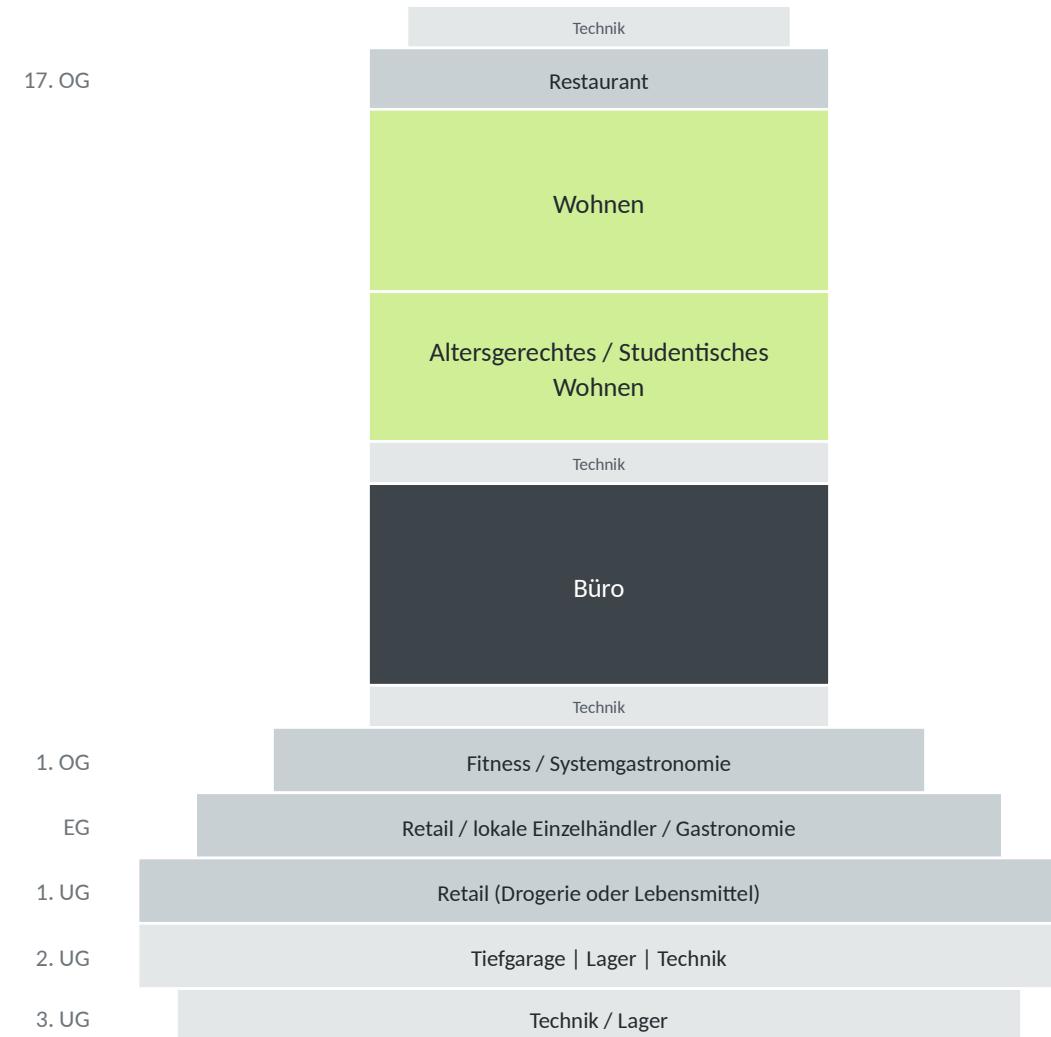
Urbane Mischung aus Wohnen, Büro, Freizeit & Gastronomie

Die beispielhafte Nutzungsplanung skizziert das Potenzial des Objektes bei einer Umnutzung. Das derzeitige Layout lässt sich im Rahmen einer Revitalisierung auf neue Bedürfnisse anpassen.

Anzahl und Lage der Technikflächen basieren auf dem heutigen Layout und sollten im Zuge der Neuplanung geprüft und angepasst werden.

- Wohnen
- Büro
- Retail, Gastronomie & Freizeit
- Technik | Lager

Hinweis: Die beispielhafte Nutzungsplanung ist nicht im Detail mit den Bauplanungsbehörden abgestimmt.



Aktueller Grundriss – Erdgeschoss

MF-G 1 Nutzflächen

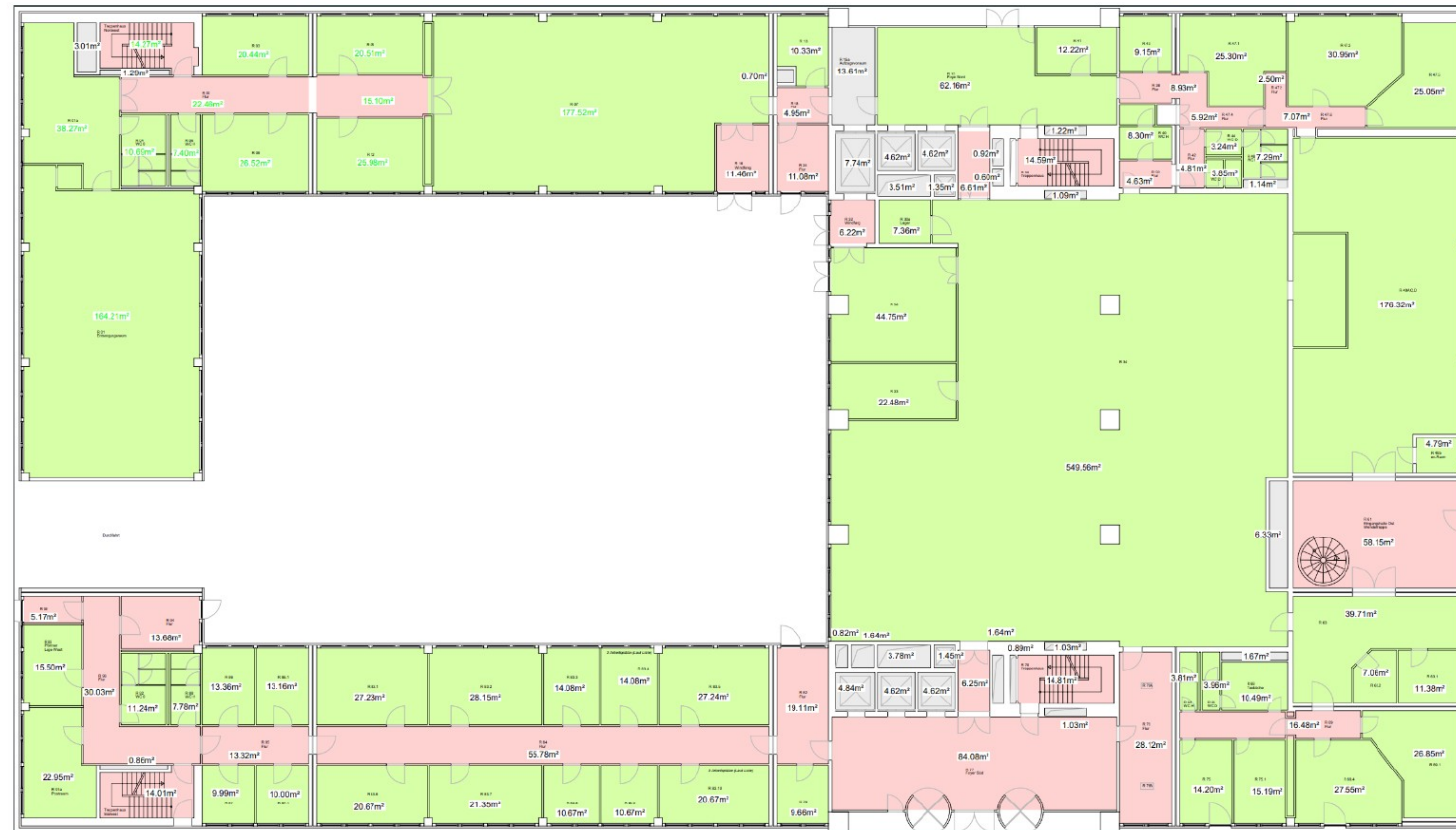
1.897,28 m²

MF-G 1 Verkehrsflächen

565,60 m²

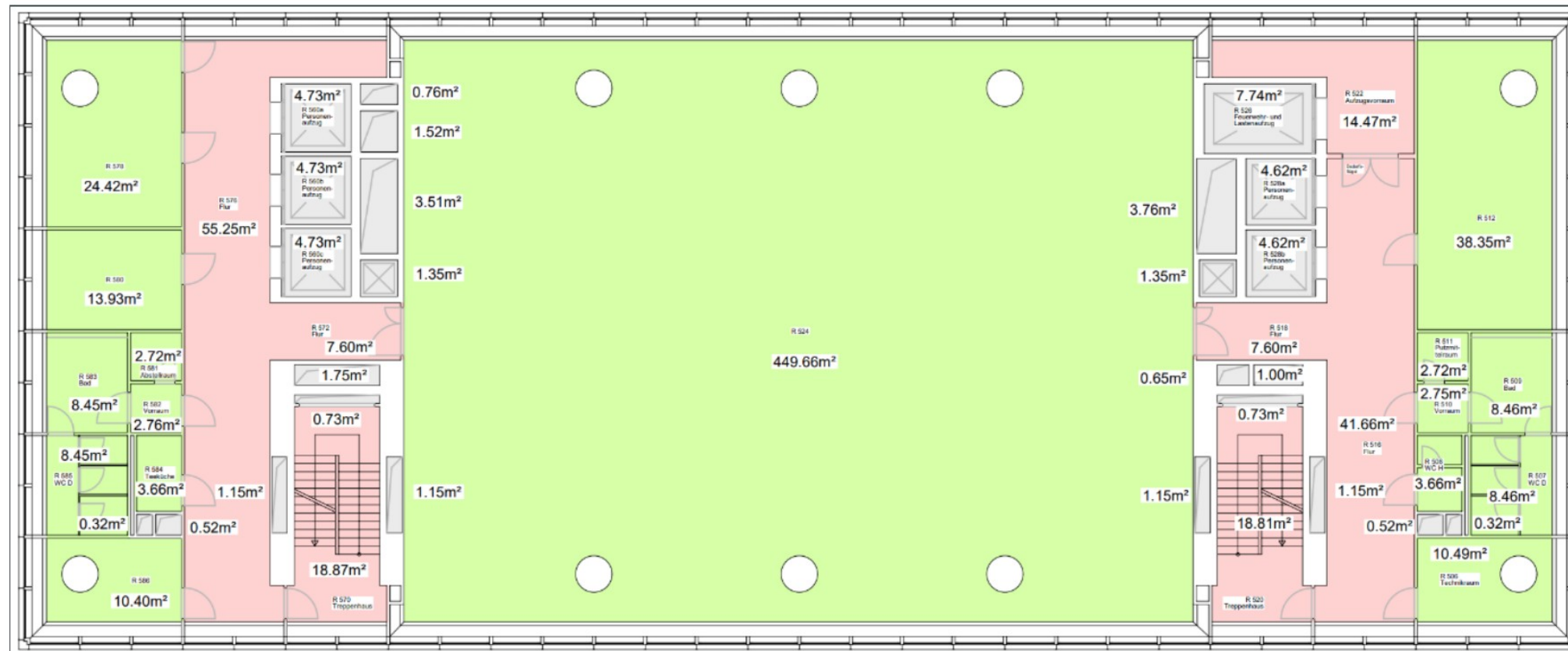
MF-G 1 Funktionsflächen

80,59 m²



Aktueller Grundriss – 5. Obergeschoss

■ MF-G 1 Nutzflächen **588,85 m²**
■ MF-G 1 Verkehrsflächen **164,26 m²**
■ MF-G 1 Funktionsflächen **54,56 m²**



MF-G 1 Nutzflächen 553,46 m² MF-G 1 Verkehrsflächen 203,51 m² MF-G 1 Funktionsflächen 53,51 m²

Key areas and measurements include:

- R 1778 kleiner Speiseraum: 85.57m²
- R 1730 großer Speiseraum: 248.17m²
- R 1750 Zubereitung: 59.08m²
- R 1744 Vorbereitung Küche: 11.73m²
- R 1740 Kalz Vorbereitung: 12.15m²
- R 1738 Büro: 10.11m²
- R 1736 Vorkühlsaum: 10.35m²
- R 1734 Hauptkühlsaum: 9.43m²
- R 1742 Kalzverkauf: 16.65m²
- R 1714 Kardino: 16.38m²
- R 1712 Lager: 9.75m²
- R 1711 Kardino: 13.93m²
- R 1706 Waschraum: 16.30m²
- R 1720 Treppenhause: 18.87m²
- R 1722 Aufzugsvorraum: 10.73m²
- R 1718 Flur: 7.60m²
- R 1716 Flur: 1.15m²
- R 1715 Flur: 1.15m²
- R 1714 Flur: 12.22m²
- R 1713 Flur: 10.73m²
- R 1712 Flur: 9.75m²
- R 1711 Flur: 13.93m²
- R 1710 Flur: 1.15m²
- R 1709 Flur: 1.15m²
- R 1708 Flur: 1.15m²
- R 1707 Flur: 1.15m²
- R 1706 Flur: 1.15m²
- R 1705 Flur: 1.15m²
- R 1704 Flur: 1.15m²
- R 1703 Flur: 1.15m²
- R 1702 Flur: 1.15m²
- R 1701 Flur: 1.15m²
- R 1700 Flur: 1.15m²
- R 1699 Flur: 1.15m²
- R 1698 Flur: 1.15m²
- R 1697 Flur: 1.15m²
- R 1696 Flur: 1.15m²
- R 1695 Flur: 1.15m²
- R 1694 Flur: 1.15m²
- R 1693 Flur: 1.15m²
- R 1692 Flur: 1.15m²
- R 1691 Flur: 1.15m²
- R 1690 Flur: 1.15m²
- R 1689 Flur: 1.15m²
- R 1688 Flur: 1.15m²
- R 1687 Flur: 1.15m²
- R 1686 Flur: 1.15m²
- R 1685 Flur: 1.15m²
- R 1684 Flur: 1.15m²
- R 1683 Flur: 1.15m²
- R 1682 Flur: 1.15m²
- R 1681 Flur: 1.15m²
- R 1680 Flur: 1.15m²
- R 1679 Flur: 1.15m²
- R 1678 Flur: 1.15m²
- R 1677 Flur: 1.15m²
- R 1676 Flur: 1.15m²
- R 1675 Flur: 1.15m²
- R 1674 Flur: 1.15m²
- R 1673 Flur: 1.15m²
- R 1672 Flur: 1.15m²
- R 1671 Flur: 1.15m²
- R 1670 Flur: 1.15m²
- R 1669 Flur: 1.15m²
- R 1668 Flur: 1.15m²
- R 1667 Flur: 1.15m²
- R 1666 Flur: 1.15m²
- R 1665 Flur: 1.15m²
- R 1664 Flur: 1.15m²
- R 1663 Flur: 1.15m²
- R 1662 Flur: 1.15m²
- R 1661 Flur: 1.15m²
- R 1660 Flur: 1.15m²
- R 1659 Flur: 1.15m²
- R 1658 Flur: 1.15m²
- R 1657 Flur: 1.15m²
- R 1656 Flur: 1.15m²
- R 1655 Flur: 1.15m²
- R 1654 Flur: 1.15m²
- R 1653 Flur: 1.15m²
- R 1652 Flur: 1.15m²
- R 1651 Flur: 1.15m²
- R 1650 Flur: 1.15m²
- R 1649 Flur: 1.15m²
- R 1648 Flur: 1.15m²
- R 1647 Flur: 1.15m²
- R 1646 Flur: 1.15m²
- R 1645 Flur: 1.15m²
- R 1644 Flur: 1.15m²
- R 1643 Flur: 1.15m²
- R 1642 Flur: 1.15m²
- R 1641 Flur: 1.15m²
- R 1640 Flur: 1.15m²
- R 1639 Flur: 1.15m²
- R 1638 Flur: 1.15m²
- R 1637 Flur: 1.15m²
- R 1636 Flur: 1.15m²
- R 1635 Flur: 1.15m²
- R 1634 Flur: 1.15m²
- R 1633 Flur: 1.15m²
- R 1632 Flur: 1.15m²
- R 1631 Flur: 1.15m²
- R 1630 Flur: 1.15m²
- R 1629 Flur: 1.15m²
- R 1628 Flur: 1.15m²
- R 1627 Flur: 1.15m²
- R 1626 Flur: 1.15m²
- R 1625 Flur: 1.15m²
- R 1624 Flur: 1.15m²
- R 1623 Flur: 1.15m²
- R 1622 Flur: 1.15m²
- R 1621 Flur: 1.15m²
- R 1620 Flur: 1.15m²
- R 1619 Flur: 1.15m²
- R 1618 Flur: 1.15m²
- R 1617 Flur: 1.15m²
- R 1616 Flur: 1.15m²
- R 1615 Flur: 1.15m²
- R 1614 Flur: 1.15m²
- R 1613 Flur: 1.15m²
- R 1612 Flur: 1.15m²
- R 1611 Flur: 1.15m²
- R 1610 Flur: 1.15m²
- R 1609 Flur: 1.15m²
- R 1608 Flur: 1.15m²
- R 1607 Flur: 1.15m²
- R 1606 Flur: 1.15m²
- R 1605 Flur: 1.15m²
- R 1604 Flur: 1.15m²
- R 1603 Flur: 1.15m²
- R 1602 Flur: 1.15m²
- R 1601 Flur: 1.15m²
- R 1600 Flur: 1.15m²
- R 1599 Flur: 1.15m²
- R 1598 Flur: 1.15m²
- R 1597 Flur: 1.15m²
- R 1596 Flur: 1.15m²
- R 1595 Flur: 1.15m²
- R 1594 Flur: 1.15m²
- R 1593 Flur: 1.15m²
- R 1592 Flur: 1.15m²
- R 1591 Flur: 1.15m²
- R 1590 Flur: 1.15m²
- R 1589 Flur: 1.15m²
- R 1588 Flur: 1.15m²

Büroflächen & Meetingräume

Bestandsflächen im Hochhausteil – flexibel teilbar, mit umlaufendem Fensterband



Technik & Tiefgarage

Haustechnik, Erschließung und Tiefgarage im Untergeschossbereich



04

Essener Immobilienmarkt



CUBE
— SKYLINE TOWER —



Büromarkt Essen

ca. 3.240.000 m²

Büroflächenbestand

71.700 m²

Flächenumsatz 2025

7,2 %

Leerstandsquote 2025

5,4 %

Spitzen-Nettoanfangsrendite

Essen verfügt mit rund 3.240.000 m² über den viertgrößten Büroflächenbestand unter den deutschen B-Städten. Der Markt zeigte sich 2025 robust: Von rund 71.700 m² Flächenumsatz entfielen etwa 54.100 m² auf Vermietungen und 17.600 m² auf Eigennutzungen.

Großabschlüsse der vergangenen Jahre im Essener Südviertel – darunter Evonik Industries mit 14.300 m² und TELUS Digital mit 10.800 m² – unterstreichen die Nachfrage in dieser Lage. Die Essener Wirtschaftsförderung rechnet langfristig mit Spitzenmieten oberhalb von 20 EUR/m².

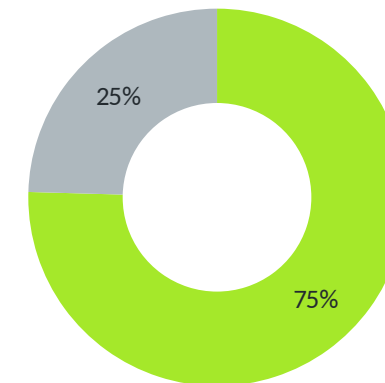
18,50 €/m²

Spitzenmiete

12,50 €/m²

Durchschnittsmiete

Flächenumsatz 2025 nach Art



■ Vermietungen ■ Eigennutzungen

Datenquelle: RIWIS sowie Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, 2026.

Einzelhandel, Wohnen & Kaufkraft

Einzelhandel

Spitzenmiete 1a / 1b	64,00 € / 25,00 € pro m ²
Durchschnitt 1a / 1b	55,50 € / 11,00 € pro m ²
LEH Spitzenmiete	16,80 € pro m ²
LEH Durchschnittsmiete	11,60 € pro m ²

Wirtschaftliche Parameter

596.000	Einwohner
267.000	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
28.849 €	Kaufkraft je Einwohner

Wir sind das Ruhrgebiet

Wie andere Städte der Region durchläuft Essen den Wandel von der Kohle- und Stahlstadt zu einem Handels-, Dienstleistungs- sowie Kunst- und Kulturstandort. Die zentrale Lage im größten Ballungsraum Deutschlands, eines der dichtesten Autobahnnetze Europas und der Anschluss des Hauptbahnhofs an das Hochgeschwindigkeitsnetz sichern hervorragende Erreichbarkeit.





05

Prozess



CUBE
— SKYLINE TOWER —

Ablauf der Transaktion

Der Verkaufsprozess folgt einem klar strukturierten Ablauf. Das Objekt wird lastenfrei, „wie es liegt und steht“ und ohne aufschiebende Bedingungen veräußert. Auf Basis der Qualität der Gebote beabsichtigt der Verkäufer, zügig in verbindliche Verhandlungen einzutreten.



Der Erwerb ist für den Käufer provisionsfrei. Es gilt deutsches Recht; Gerichtsstand ist München.

Kruppstraße 2 • 45128 Essen

„Das einst höchste Hochhaus Essens – im Geist der Bauten an der New Yorker Park Avenue errichtet – sucht einen Eigentümer, der das volle Potenzial dieses Standorts erkennt und realisiert.“

Eine Investitionsmöglichkeit mit vielfältigem Entwicklungspotenzial

C U B E
— SKYLINE TOWER —



Sprechen Sie uns an

Cube Skyline Tower GmbH

Forstweg 4a
82031 Grünwald

Ansprechpartner

Dennis Rohrbach

 0171 / 676 44 45

Dieses Investment Memorandum wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und beruht auf Quellen, die wir für zuverlässig halten. Für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Das Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine Handlungsempfehlung noch ein verbindliches Angebot dar. Interessenten wird empfohlen, eigene Prüfungen vorzunehmen und fachlichen Rat einzuholen. Alle Rechte vorbehalten; eine Verwertung, Vervielfältigung oder Weitergabe bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung.

