

### Büromarkt Essen: Gutes Zwischenzeugnis

Im ersten Halbjahr 2011 zeigt sich der Essener Büromarkt mit einem Büroflächenumsatz von 45.500 m<sup>2</sup> (minus 7 % zum Vorjahr) und 72 registrierten Vertragsabschlüssen (+ 7 Stück zum Vorjahr) weiterhin stabil.

Die Vermietungsleistung liegt mit einem Anteil von 42.000 m<sup>2</sup> dabei etwa 13 % unter den Werten der beiden Vorjahre. Diese Vermietungsleistung ist jedoch durch keinen einzigen Großdeal über 5.000 m<sup>2</sup> beeinflusst worden, sondern wird durch eine breite Masse von mittleren und kleinen Mietverträgen getragen. Auch eine für Essen sehr geringe Eigennutzerquote von nur etwa 8 % ist bemerkenswert, liegt doch der langfristige Durchschnittswert bei etwa 25 %. Der Anteil von Konzernen und anderweitigen börsennotierten Großunternehmen an der Vermietungsleistung liegt derzeit bei rund 24 %.

In der Beliebtheit der Büromarktzonen liegt zum Halbjahr „Rüttenscheid“ mit einem relativen Anteil von rd. 23 % vorn. Um den zweiten Platz kämpfen derzeit das „Südviertel“, der „Citykern“ und die „Büroparks Bredene“, die jeweils zwischen 17 und 18 % des Vermietungsvolumens auf sich vereinen.

Die Leerstandsquote liegt mit 4,7 % wieder exakt auf demselben Wert wie zum Halbjahr 2010. Zwischenzeitlich war die Quote auf 4,2 % gesunken. Das Verhältnis von Nachfrage und Angebot bezogen auf die beliebten Lagen und sehr guten Objektqualitäten hat sich dabei erwartungsgemäß weiter verschärft.

### Top-Anmietungen im I. Halbjahr 2011

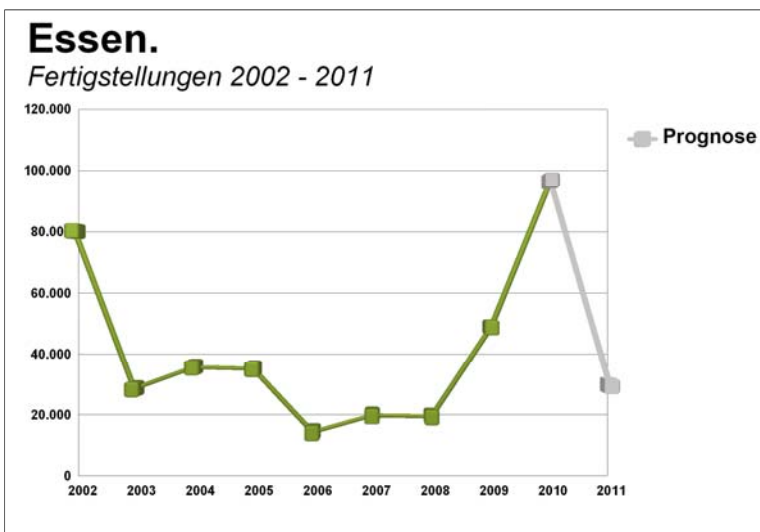
1. Straßen.NRW Büropark Bredene	4.750 m <sup>2</sup>
2. Energieunternehmen Rellinghauser Str.1a	3.800 m <sup>2</sup>
3. Energieunternehmen Baumstr. 25	3.500 m <sup>2</sup>
4. Medizinischer Dienst Büropark Bredene	2.300 m <sup>2</sup>
5. Mobene GmbH Co. KG Schützenbahn 60	1.850 m <sup>2</sup>

Das Angebot an zusammenhängenden Büroflächen in einer Größenordnung oberhalb 2.000 m<sup>2</sup> wird immer geringer.

Die effektiven Spitzenmieten liegen in Neubauten zum Halbjahr bei rund 13,50 EUR/m<sup>2</sup>. Im hochwertigen Bestand wurden immerhin noch Höchstwerte von knapp 12,00 EUR erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete errechnet sich zum Halbjahr auf respektable 9,19 EUR, was einem minimalen Rückgang seit Jahresfrist um etwa 0,5 % entspricht. Als realistisches Ergebnis für den Büroflächenumsatz 2011 prognostiziert CUBION einen Wert von etwa 90.000 m<sup>2</sup>.

Detaillierte Informationen zu den erzielbaren Essener Büromieten je nach Lage und Qualität des Objektes im Stadtgebiet liefert das aktuelle Kartenwerk „Büromarktzonen und -mieten Essen“, welches bei CUBION angefordert werden kann oder online und interaktiv einsehbar ist.

Essen	Halbjahr 2011	Halbjahr 2010	Gesamtjahr 2010
Vermietungsleistung	42.000 m <sup>2</sup>	48.000 m <sup>2</sup>	110.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	3.500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	13.500 m <sup>2</sup>
Gesamtabsatz	45.500 m <sup>2</sup>	49.000 m <sup>2</sup>	124.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsrate	4,7 %	4,7 %	4,2 %
Spitzenmiete	13,50 €/m <sup>2</sup>		13,50 €/m <sup>2</sup>
gewichtete Ø-Miete	9,19 €/m <sup>2</sup>	8,96 €/m <sup>2</sup>	9,24 €/m <sup>2</sup>



Büropark Bredene



Schützenbahn 60

**CUBION Immobilien AG**  
Chartered Surveyors

Duisburger Str. 441  
45478 Mülheim an der Ruhr

Fon 0208 . 970 67-0  
Fax 0208 . 970 67-22  
Mail info@cubion.de  
Web www.cubion.de

**Niederlassung Essen**

„Villa Dinnendahl“  
Essen

Fon 0201 . 490 744-44  
Fax 0201 . 490 744-45

Exklusiver Partner von  
**Nalapollo**  
Commercial Real Estate Services, Worldwide.