

Essener Büromarkt startet fulminant

Der Büroflächenumsatz in Essen startete fulminant in ein erwartetes Rekordjahr. Innerhalb des I. Quartals wurden in der Ruhrmetropole bereits rund 30.300 m² Bürofläche neu vermietet und zusätzlich rund 4.100 m² durch Eigennutzer belegt. Damit verbucht Essen einen doppelt so hohen Büroflächenumsatz als im Vergleichszeitraum des Vorjahres und steigert die Vermietungsleistung sogar um das dreifache.

Es darf wieder etwas mehr sein

Insbesondere größere Verträge beflügeln den Markt: Es wurden im I. Quartal bereits vier Mietverträge oberhalb von jeweils 3.000 m² Mietfläche abgeschlossen. So z. B. vermittelte CUBION eine etwa 3.350 m² große Fläche am Grugaplatz 4 an die Paul Wurth Umwelttechnik GmbH und erreichte damit die Vollvermietung der ehemaligen Viterra-Hauptverwaltung.

Die größte Anmietung in 2007 tätigte bislang die ista Deutschland GmbH, die ihre Mietflächen am Grugaplatz um rund 3.750 m² erweiterte. Die Zumietung erfolgte aufgrund der Integration der Münsteraner Niederlassung am Essener Standort.

Weitere Top-Anmietungen des ersten Quartals 2007 im Überblick:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 | 3.750 m ² |
| 2. opta data Abrechnungs GmbH
Bamlerstr. 61 | 3.700 m ² |
| 3. Paul Wurth Umwelttechnik GmbH
Grugaplatz 4 | 3.335 m ² |
| 4. E.ON Ruhrgas AG
Ruhrallee 307-309 | 3.000 m ² |
| 5. Johnson Controls Group Germany
Bamlerstr. 1-5 | 1.600 m ² |

Der Süden war gefragter denn je

Knapp zwei Drittel aller vermieteten Quadratmeter des I. Quartals wurden im Essener Süden abgesetzt, während auf die Innenstadt gerade einmal 2 % des Vermietungsvolumens entfielen. Die Branchenwertung führen wieder die „unternehmensbezogenen Dienstleistungen“ mit rund 47 % an. Darauf folgen „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit ca. 43 %.

Essen	Q1 2007	Q1 2006	Jahr 2006
Vermietungsleistung	30.300 m ²	9.250 m ²	72.800 m ²
Eigennutzer	4.100 m ²	8.600 m ²	22.500 m ²
Gesamtabsatz	34.100 m ²	17.850 m ²	95.300 m ²
Leerstandsrate	6,2 %	7,0 %	6,8 %
Spitzenmiete	12,00 EUR/m ²	11,75 EUR/m ²	11,75 EUR/m ²
Ø-Miete City	9,00 EUR/m ²	8,50 EUR/m ²	9,00 EUR/m ²

Grugaplatz 2 - 4



Duisburg weiterhin erfolgreich

Nach wie vor ist Duisburg bei einer Spitzenmiete von 12,00 EUR/m² mit führend im Ruhrgebiet. Weiterer Rekord: Der Leerstand liegt inklusive der Untermietflächen bei gerade einmal 3 % und damit nur halb so hoch wie in Essen oder Dortmund. Eher schon zu wenig, um einen funktionierenden Markt abzubilden, da Reservekapazitäten wichtig sind. In bestimmten Lagen, Qualitäten und Flächensegmenten bestehen bereits Engpässe, die sich in 2007 aufgrund fehlender Fertigstellungsvolumina auch nicht abbauen werden. Die im Bau befindlichen Projekte sind größtenteils vorvermietet.

Vermietungsrückgang auf Normalmaß

Insgesamt wurden in den ersten 3 Monaten des Jahres in Duisburg ca. 14.400 m² Bürofläche vermietet und zusätzlich rd. 2.600 m² durch Eigennutzer belegt. Damit wurde das Rekord-Vermietungsergebnis des Vergleichszeitraumes aus dem Vorjahr um rd. 50 % unterschritten, was allerdings dem Normalmaß der vorherigen Jahre entspricht. Immerhin erreicht das Quartalsergebnis bereits 30 % des 10-Jahresdurchschnitts.

Kleinere Mieteinheiten im Fokus

Derzeit stellt CUBION eine nachfrageseitige Kleinteiligkeit fest. Lagen im Jahr 2006 die Einzelanfragen im Schwerpunkt bei 500-800 m², so hat sich im ersten Quartal die Nachfrage auf das Segment bis 500 m² verlagert. Von der Lage ist Schwerpunkt der Anmietungen nicht mehr der Innenhafen (aufgrund sich dort bildender Flächenknappheit), sondern das sonstige Stadtgebiet, in dem 64 % aller Flächen vermietet wurden. Im Innenhafen wurden rd. 1.800 m² vermietet. Bestimmte Flächengrößen (unter 300 m² und über 1.000 m²) sind dort zählbar geworden. Daher werden hier leichte Preisanstiege aufgrund der ungebrochenen Nachfrage erwartet.

Gewerbe, Handel und Verkehr dominiert

Die Branchenwertung wird in Duisburg auch im ersten Quartal 2007 mit 6.300 m² von den „unternehmensbezogenen Dienstleistungen“ dominiert. Es folgen die „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit über 5.600 m² - letztjähriger Spitzenreiter.

Duisburg	Q1 2007	Q1 2006	Jahr 2006
Vermietungsleistung	14.400 m ²	27.200 m ²	81.000 m ²
Eigennutzer	2.600 m ²	550 m ²	5.500 m ²
Gesamtabsatz	17.000 m ²	27.750 m ²	86.500 m ²
Leerstandsrate	3,0 %	3,5 %	2,9 %
Spitzenmiete	12,00 EUR/m ²	12,00 EUR/m ²	11,80 EUR/m ²
Ø-Miete City	7,80 EUR/m ²	7,50 EUR/m ²	7,80 EUR/m ²

CityPalais, Königstraße 53 - 55 / Landfermannstraße 6



CUBION Immobilien AG

Duisburger Str. 441
D-45478 Mülheim an der Ruhr

Telefon 0208 . 970 67-0
Telefax 0208 . 970 67-22
e-mail info@cubion.de
net www.CUBION.de

Exklusiver Partner von:

NAI apollo

Commercial Real Estate Services, Worldwide.

DUISBURG

Guter Start durch Großvermietungen

Dortmund startet mit einem respektablen Quartalsumsatz von rund 18.700 m² Bürofläche in das Jahr 2007 und steigert die Umsatzleistung im Vergleich zum Vorjahresquartal damit um 65%. Geprägt wurde dieses Ergebnis wesentlich durch zwei große Mietverträge: Die DAK Deutsche Angestellten-Krankenkasse mietete ca. 7.100 m² an der Brinkhoffstr. 4 und RWE TSO Gas sicherte sich rd. 3.300 m² im Harenberg City Center am Königswall.

Nachfrage aus allen Branchen

Eine erfreuliche Entwicklung ist darin zu sehen, dass sich die Nachfrage auf diverse Branchen verteilt und nicht mehr vorwiegend aus einem Sektor gespeist wird. Die Flächenumsätze durch die Öffentliche Hand haben sich wieder normalisiert. Die Branchenwertung wird derzeit angeführt durch die „Finanzdienstleistungen“, unter welche auch die Versicherungen subsumiert werden. Durch den DAK-Abschluss entfallen auf diesen Sektor 41% der Flächenumsätze.

Es folgen die „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit 25 %. Fast die Hälfte aller abgeschlossenen Mietverträge betreffen im ersten Quartal Mieteinheiten im Größen-segment zwischen 250 und 500 m² Fläche.

City-Lagen sehr gefragt

Die Objekte in den B1-Lagen waren zu Jahresbeginn noch wenig gefragt. Nur etwa 13 % (1.300 m²) der Vermietungen entfielen auf diesen Bürostandort. Am stärksten gefragt war die City, die fast die Hälfte der vermieteten Quadratmeter auf sich ziehen konnte.

Leerstandsabbau bei stabilen Mieten

Die Leerstandsquote sinkt beständig weiter und liegt nunmehr bei ca. 5,7 % (1. Quartal 2006: 6,3 %). Die Mieten halten sich derweil stabil bei etwa 11,75 EUR/m² in der Spitze und rund 8 EUR/m² im Durchschnitt.

Dortmund	Q1 2007	Q1 2006	Jahr 2006
Vermietungsleistung	18.700 m ²	10.450 m ²	62.500 m ²
Eigennutzer	0 m ²	900 m ²	4.900 m ²
Gesamtabsatz	18.700 m ²	11.350 m ²	67.400 m ²
Leerstandsrate	5,7 %	6,4 %	6,2 %
Spitzenmiete	11,75 EUR/m ²	11,75 EUR/m ²	11,75 EUR/m ²
Ø-Miete City	8,00 EUR/m ²	8,10 EUR/m ²	8,00 EUR/m ²

ADAC-Center, Freie-Vogel-Straße 393



CUBION Immobilien AG

Duisburger Str. 441
D-45478 Mülheim an der Ruhr

Telefon 0208 . 970 67-0
Telefax 0208 . 970 67-22
e-mail info@cubion.de
net www.CUBION.de

Exklusiver Partner von:

NAI apollo
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

DORTMUND