

Exklusiver Partner von:

**Nalapollo**  
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

## Büroimmobilienmarkt ESSEN I. Halbjahr 2005

### Vermietungsleistung zieht an

In den ersten sechs Monaten wurde für das Stadtgebiet Essen ein Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von 27.750 m<sup>2</sup> erzielt, was einer Steigerung von etwa 16 % zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht. CUBION-Research erwartet auch für das Gesamtjahr 2005 eine gegenüber 2004 höhere Vermietungsleistung.

Für den größten Einzelabschluss in Essen sorgte wieder einmal die Öffentliche Hand, in diesem Fall das Job-Center, mit einer angemieteten Fläche von 3.250 m<sup>2</sup> im ehemaligen Gesundheitsamt an der Bernestraße. Insgesamt wurden in verschiedenen Immobilien für die Job-Center sogar Büroflächen von rund 7.000 m<sup>2</sup> angemietet.

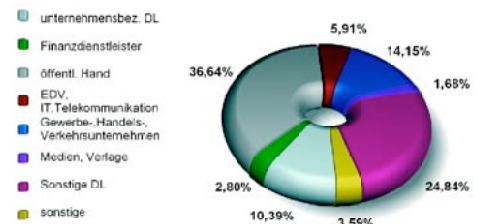
### Innenstadtlflächen wieder verstärkt nachgefragt

Bei der Analyse der Abschlüsse in den einzelnen Bürolagen kommt CUBION zu folgenden Erkenntnissen: Rund 5.100 m<sup>2</sup> (19,3 %) wurden in den ersten sechs Monaten in der Essener Innenstadt angemietet. Zum Vergleich: Im Jahr 2004 betrug der Anteil hier nur 4,4%. Wesentlich zu dieser Verschiebung beigetragen haben Anmietungen von 2.300 m<sup>2</sup> im ehemaligen WestLB-Gebäude durch die Essener Polizei und 1.000 m<sup>2</sup> durch die TÜV-Akademie an der Gildehofstraße. Demzufolge reduziert hat sich die Vermietungsleistung am Cityrand, hier wurden bislang nur 6.400 m<sup>2</sup> umgesetzt, was immer noch einem Anteil von 24 % entspricht. Eine Korrektur dieser Entwicklung wird aufgrund sich abzeichnender größerer Vermietungen im Bereich der Weststadt erwartet. Für das „Sonstige Stadtgebiet“ wurde eine Vermietungsleistung von rund 15.000 m<sup>2</sup> recherchiert, im Gesamtjahr 2004 wurden dort insgesamt 25.500 m<sup>2</sup> Bürofläche angemietet.

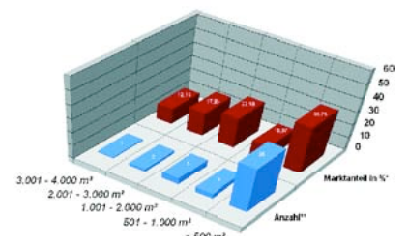
### Große Flächenabnahme durch Öffentliche Hand

Auch in Essen zeichnet sich die Öffentliche Hand wieder einmal als nachfragestärkster Sektor nach Büroflächen aus. Etwa 36,6 % oder 9.800 m<sup>2</sup> wurden durch die Öffentliche Hand im 1. und 2. Quartal angemietet. Von den 5 größten Einzelabschlüssen lassen sich das Job-Center an der Bernestraße mit 3.250 m<sup>2</sup>, die Polizei Essen mit 2.300 m<sup>2</sup> am III. Hagen und wiederum das Job-Center mit 1.500 m<sup>2</sup> an der Martin-Luther-Straße der Öffentlichen Hand zuordnen. Nachfolgend rangieren „Sonstige Dienstleistungen“ (Bildung, Forschung, Ärzte, Biomedizin) mit 6.600 m<sup>2</sup> und „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit rund 3.700 m<sup>2</sup> auf den Plätzen. Somit wurde die Vermietungsleistung des Vorjahres an „Sonstige Dienstleister“ bereits zur Jahresmitte 2005 übertroffen.

### Vermietung nach Branchen



### Mietvertragsabschlüsse



\* am Gesamtvermietungsvolume \*\* der Abschlüsse im jeweiligen Größensegment

ESSEN  
ESSEN  
ESSEN  
ESSEN

# ESSEN

## Deutlich geringeres Baufertigstellungsvolumen 2005

Das Fertigstellungsvolumen 2005 wird voraussichtlich bei etwa 36.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche liegen und damit den 10-Jahres-Durchschnitt von 52.000 m<sup>2</sup> in 2005 deutlich unterschreiten.

## Weitere moderate Leerstandsquotenerhöhung auf nun 6,35%

Der Büroflächenbestand betrug Anfang 2005 rund 3,4 Mio. m<sup>2</sup>, von denen aktuell 216.000 m<sup>2</sup> nicht vermietet sind oder aber zur Untermiete (rund 14.000 m<sup>2</sup>) angeboten werden. Folglich beläuft sich die Leerstandsrate nun auf 6,35 %. Zum Leerstand zählen dabei per Definition nur die Büroflächen, die innerhalb von 3 Monaten bezugsfertig übergeben werden können, also keine (kern-) sanierungsbedürftigen Gebäude.

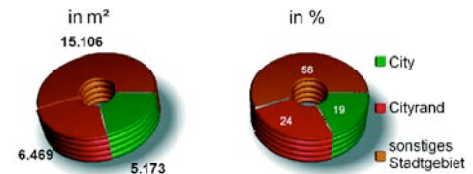
Erstmals hat CUBION die Qualität der zur Vermietung angebotenen Flächen im Detail untersucht. Immerhin ein Viertel der Flächen verfügt über einen hohen Nutzwert bis hin zur Neubauqualität und weitere 9 % (rund 20.000 m<sup>2</sup>) stehen sogar als Neubauerstbezug zur Anmietung bereit. Während etwa die Hälfte aller in Essen leer stehenden Büroflächen noch einen mittleren Nutzwert aufweisen, sind rund 17 % oder 36.000 m<sup>2</sup> eher minderer Qualität.

Die leer stehenden Büroflächen verteilen sich zu gut 60 % auf das „Sonstige Stadtgebiet“ (130.000 m<sup>2</sup>), zu 28 % auf den Cityrandbereich (61.800 m<sup>2</sup>) und zu etwa 11 % auf die Innenstadt (23.600 m<sup>2</sup>).

## Spitzenmiete gibt nochmals nach

In Essen liegt die Spitzenmiete für Büroflächen gegenwärtig bei 11,50 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 12 EUR/m<sup>2</sup>). Knapp 9 EUR/m<sup>2</sup> werden im Citydurchschnitt gezahlt. In der zweiten Jahreshälfte erwartet CUBION-Research hier keine wesentlichen Veränderungen.

## Mietvertragsabschlüsse 1. Halbjahr 05



Zu weiteren Detailinformationen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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

