

Exklusiver Partner von:

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

## Büroimmobilienmarkt DORTMUND I. Halbjahr 2005

DORTMUND

### Stabiler Büroflächenumsatz im 1. Halbjahr 2005

Der Dortmunder Büromarkt erreichte im 1. Halbjahr 2005 einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von 24.320 m<sup>2</sup>. Ein Drittel dieses Umsatzes ist durch den Sondereinfluss einer Großanmietung der Öffentlichen Hand, nämlich der Agentur für Arbeit begründet, die rund 8.000 m<sup>2</sup> am Cityrand angemietet hat. Dennoch ermittelte CUBION einen mit 45 % bislang überdurchschnittlich hohen Anteil an Kleinvermietungen (Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup>), der im Gesamtjahr 2004 nur 28 % betragen hatte.

### Vermehrte Flächennachfrage im Cityrandbereich

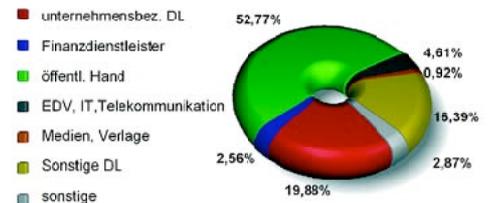
Etwa 8.850 m<sup>2</sup> (45 %) der Vermietungsleistung entfiel im 1. Halbjahr 2005 auf den Cityrandbereich, was einer Steigerung um etwa 50 % zum Jahr 2004 entspricht. Umgekehrt verhält sich die Entwicklung der Vermietungsleistung für den Innenstadtbereich mit nur etwa 3.100 m<sup>2</sup> (16 %). Der Anteil für das Gesamtjahr 2004 lag hier noch bei 43 %.

Eine gesteigerte Nachfrage konnte CUBION auch für das sonstige Stadtgebiet vermerken. Hier wurden rund 5.960 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von 30 % umgesetzt, wobei im Vorjahr auf diese Lagen nur 19 % der Vermietungsleistung entfielen. Die Vermietungsleistung in der Stadtkrone Ost belief sich in den ersten sechs Monaten 2005 lediglich auf 1.100 m<sup>2</sup> (5,7 %). Im Technologiepark wurden in 2005 bisher nur 470 m<sup>2</sup> registriert.

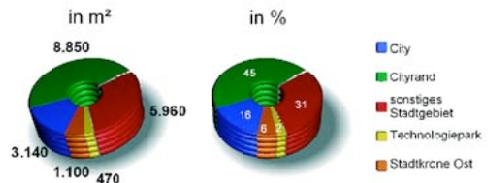
### Öffentliche Hand stärkster Büroflächennachfrager

Mit etwa 52 % war die Öffentliche Hand im 1. Halbjahr der dominierende Nachfrager in Dortmund. Insgesamt wurden von Öffentlicher Hand 10.300 m<sup>2</sup> angemietet, was insbesondere auf die Flächennachfrage der Agentur für Arbeit zurückzuführen ist. CUBION-Research registrierte weiterhin die Anmietung von rund 3.800 m<sup>2</sup> (20 %) aus dem Sektor „Unternehmensbezogene Dienstleistungen“ was dem Vorjahresniveau entspricht. 3.200 m<sup>2</sup> entfielen auf „Sonstige Dienstleistungen“.

### Vermietung nach Branchen



### Mietvertragsabschlüsse



# DORTMUND

## Fertigstellungsquote bricht alle Rekorde

Für das Jahr 2005 erwartet CUBION-Research insgesamt ein Fertigstellungsvolumen von rund 92.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF), das damit weit über dem Fertigstellungsvolumen der Vorjahre liegt. Etwa 42.000 m<sup>2</sup> BGF werden 2005 allein in der Innenstadt bezugsfertig.

## Leerstandsquote steigt weiter

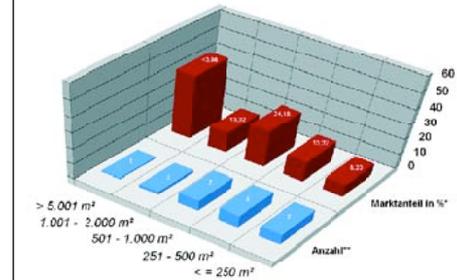
Bezogen auf den gesamten Dortmunder Büroflächenbestand zu Beginn 2005 von etwa 2.706.000 m<sup>2</sup> entsprechen die etwa 120.000 m<sup>2</sup> leer stehenden Büroflächen einer Leerstandsquote von rund 4,4 %.

Da mit dem hohen Neubauvolumen in 2005 auch ein nennenswerter Anteil an noch nicht vermieteter Fläche erstellt und damit die Angebotsreserve erhöht wird, ist in Dortmund mit einer noch weiter steigenden Leerstandsquote zu rechnen, die jedoch relativ zu anderen Regionen als moderat zu bezeichnen ist.

## Spitzenmiete fällt weiter

Die im ersten Halbjahr realisierte Bürospezialmiete von 10,80 EUR/m<sup>2</sup> liegt noch deutlich unter der Spitzenmiete von 11,50 EUR/m<sup>2</sup> aus dem Vorjahr, wobei CUBION jedoch für das zweite Halbjahr durchaus Abschlüsse im 11,00 EUR-Bereich erwartet.

## Mietvertragsabschlüsse 1. Halbjahr 05



\* am Gesamtvermietungs-volumen \*\* der Abschlüsse im jeweiligen Größen-segment

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

