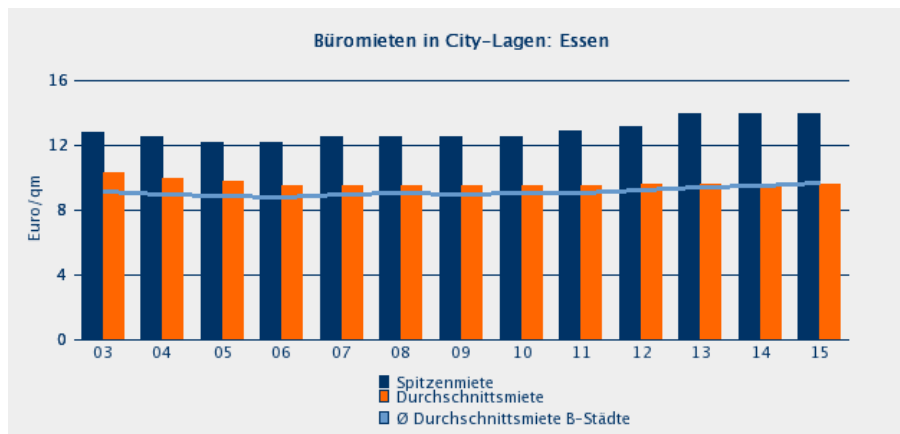


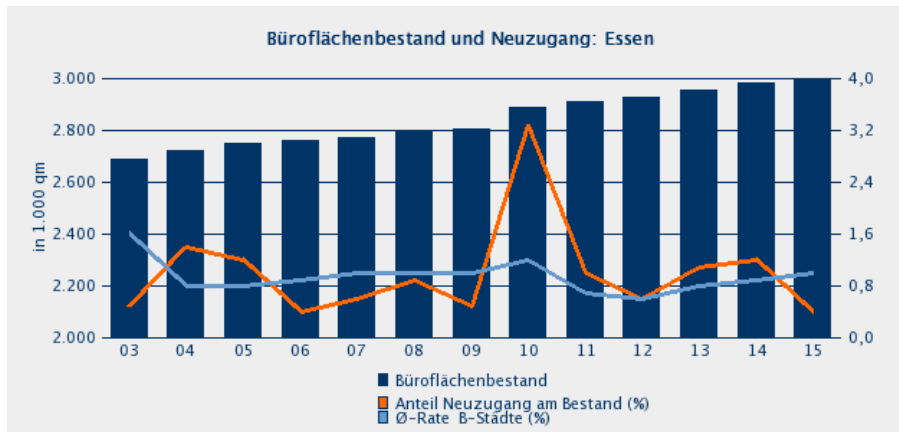
 **RIWIS Report**
Essen
Marktdaten Kurzreport



bulwiengesa AG 2016-02-04

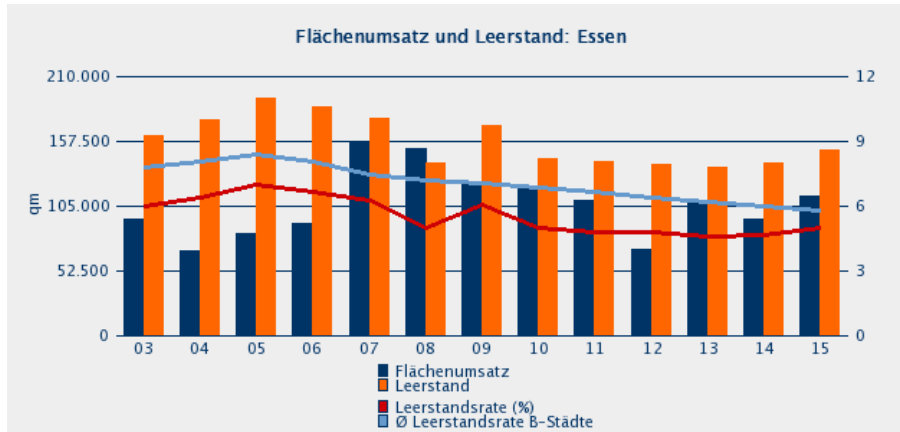


Büromieten und Renditen: Essen												
Euro / qm	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	10-15
City												
Spitzenmiete	12,2	12,2	12,5	12,5	12,5	12,5	12,9	13,2	14,0	14,0	14,0	12,0%
Durchschnittsmiete	9,8	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,6	9,6	9,6	9,6	1,1%
Cityrand												
Spitzenmiete	8,5	8,5	8,8	9,0	9,0	9,0	9,3	10,0	10,0	10,5	11,0	22,2%
Durchschnittsmiete	6,5	7,0	7,3	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,8	4,0%
Peripherie												
Spitzenmiete	7,0	7,5	7,8	8,0	8,0	8,5	8,7	8,7	9,0	9,0	9,5	11,8%
Durchschnittsmiete	5,5	5,5	5,5	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,2	3,3%
Bürozentren												
Spitzenmiete	11,8	12,0	12,5	13,5	13,0	13,5	13,5	13,6	13,6	14,0	14,0	3,7%
Durchschnittsmiete	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,8	9,5	9,5	9,6	9,6	9,6	-1,5%
Nettoanfangs-Rendite												
zentrale Lagen	6,0%	5,8%	5,8%	5,9%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	5,7%	5,3%	-0,7
dezentrale Lagen	6,8%	6,5%	6,5%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,4%	-0,2

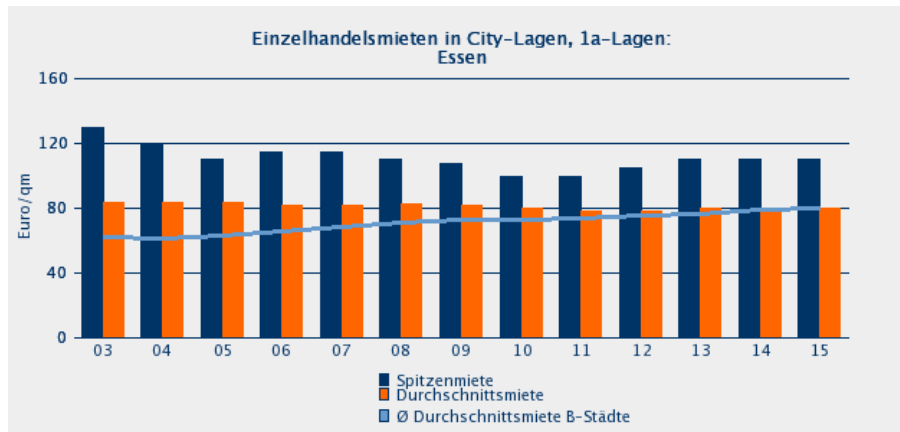


Büroflächenbestand und Neuzugang: Essen									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	11-15
Büroflächenbestand (MF-G) in 1.000 qm	2.794	2.805	2.887	2.912	2.926	2.953	2.982	2.993	2,8 %
Durchschnittliche Bürofläche je Beschäftigten	23,6	23,2	23,8	23,4	23,3	23,7	23,7	23,7	
	Ø 11-15								
Neuzugang (qm)	25.100	13.300	96.000	29.400	16.140	32.000	34.600	12.600	24.948
Anteil des Neuzugangs am Bestand	0,9 %	0,5 %	3,3 %	1,0 %	0,6 %	1,1 %	1,2 %	0,4 %	

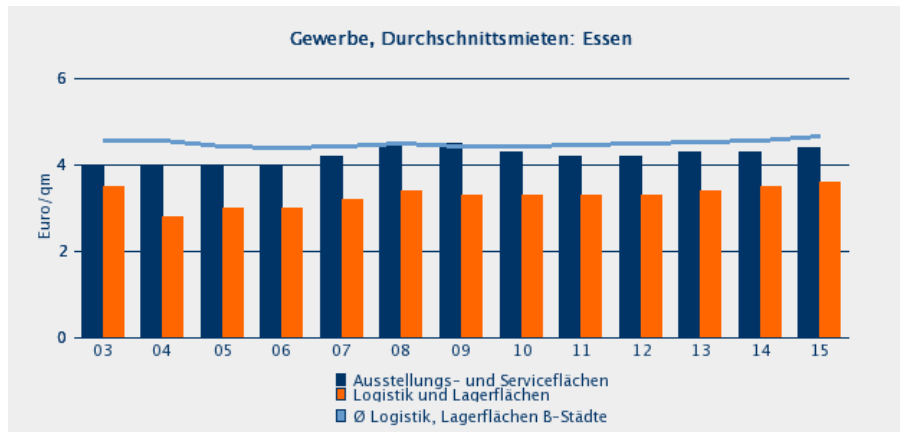
Fertigstellungen und Genehmigungen laut amtlicher Statistik									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ø 11-14
Fertigstellung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)	10.805	33.398	40.253	33.013	20.740	15.544	12.497		20.449
Genehmigung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)	47.789	27.111	17.192	16.500	18.385	17.239	20.456		18.145
Genehmigungsüberhang	36.984	-6.287	-23.061	-16.513	-2.355	1.695	7.959		-2.304



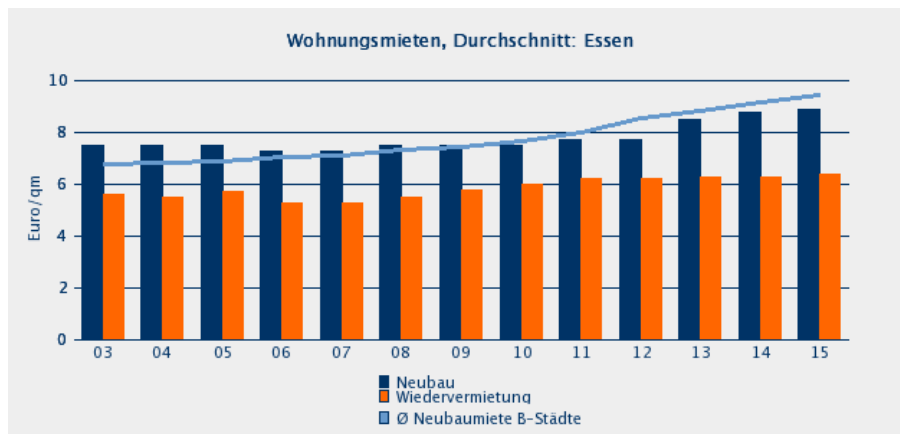
Büroflächenumsatz und Leerstand: Essen								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	10-15
Büroflächenbestand (MF-G) in 1.000 qm	2.805	2.887	2.912	2.926	2.953	2.982	2.993	3,7 %
	Ø 10-15							
Büroflächenumsatz in 1.000 qm	125,0	120,0	110,0	70,0	110,0	95,0	113,0	103,0
Leerstand (1.000 qm)	170,0	144,0	141,0	139,0	137,0	140,0	150,0	141,8
Leerstandsrate	6,1 %	5,0 %	4,8 %	4,8 %	4,6 %	4,7 %	5,0 %	
Verhältnis Leerstand zu Umsatz	136,0 %	120,0 %	128,2 %	198,6 %	124,6 %	147,4 %	132,7 %	



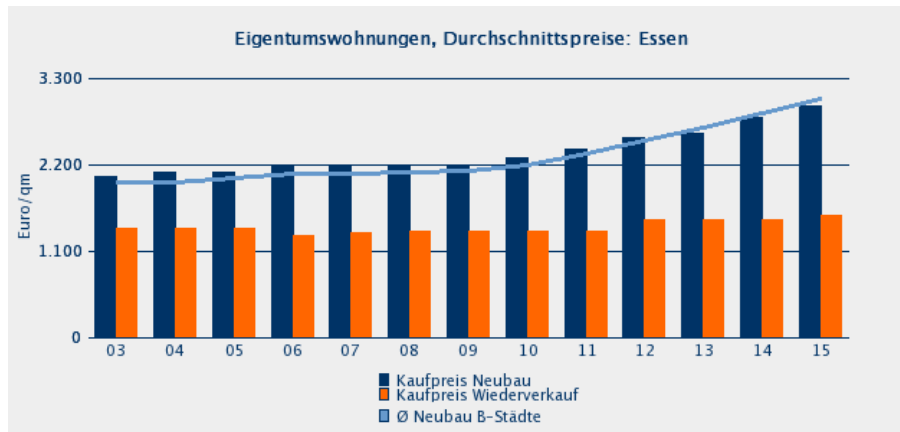
Mieten und Renditen Einzelhandel: Essen												
Euro / qm	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	10-15
City (1a-Lage)												
Spitzenmiete	110,0	115,0	115,0	110,0	108,0	100,0	100,0	105,0	110,0	110,0	110,0	10,0%
Durchschnittsmiete	84,0	82,0	82,0	82,5	82,0	80,0	78,0	78,0	80,0	80,0	80,0	0,0%
City Nebenlagen (1b-Lage)												
Spitzenmiete		20,0	22,0	21,0	20,0	19,0	18,0	18,0	18,0	20,0	20,0	5,3%
Stadtteillage												
Spitzenmiete	30,0	28,0	30,0	30,0	30,0	30,0	29,0	28,0	28,0	28,0	28,0	-6,7%
Durchschnittsmiete	13,0	11,0	13,0	13,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	11,5	-4,2%
Nettoanfangs-Rendite												
City, 1a-Lage	6,0 %	5,9 %	5,9 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	5,9 %	5,7 %	5,4 %	-0,6
Fachmarkt, dezentrale Lagen	7,7 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,2 %	7,0 %	6,8 %	-0,5



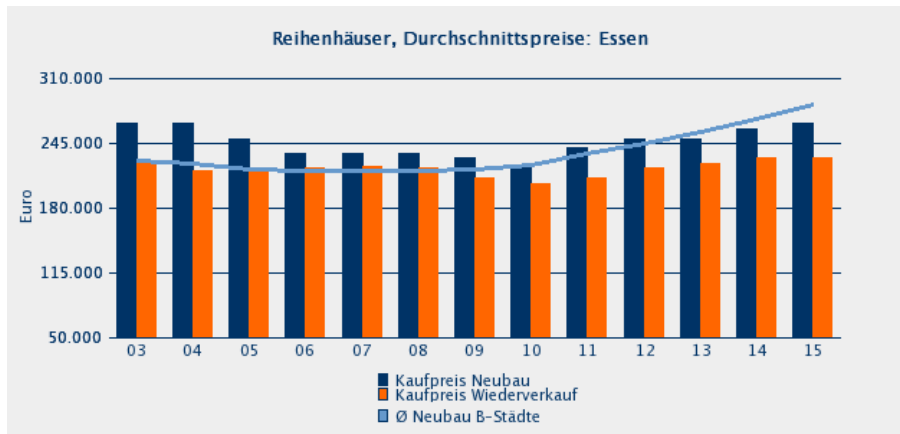
Mieten, Preise und Renditen für Gewerbeflächen: Essen												
Euro / qm	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	10-15
Logistik- und Lagerflächen												
Spitzenmiete	4,5	4,7	4,9	5,0	5,0	4,8	4,7	4,7	4,8	4,8	4,9	2,1%
Durchschnittsmiete	3,0	3,0	3,2	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3	3,4	3,5	3,6	9,1%
Ausstellungs- und Serviceflächen												
Spitzenmiete	5,7	6,0	6,1	6,5	6,5	6,3	6,2	6,2	6,2	6,2	6,3	0,0%
Durchschnittsmiete	4,0	4,0	4,2	4,5	4,5	4,3	4,2	4,2	4,3	4,3	4,4	2,3%
Gewerbegrundstück												
Durchschnittspreis	90	87	90	93	95	95	100	95	95	95	95	0,0%
Nettoanfangs-Rendite, Logistik- und Lagerflächen												
Spitzenrendite	8,0%	7,6%	7,2%	7,3%	7,6%	7,4%	7,3%	7,3%	7,3%	7,2%	6,9%	-0,5
Durchschnittsrendite	8,5%	8,5%	8,5%	8,3%	8,4%	8,4%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,1%	-0,3



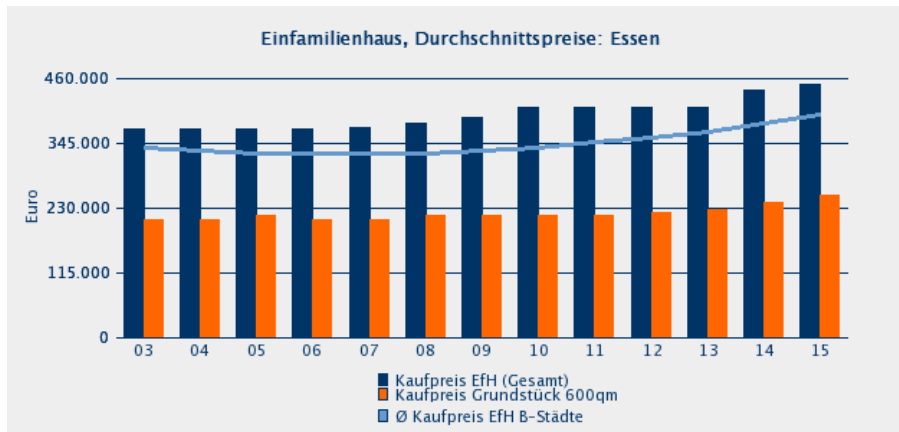
Wohnungsmieten und Vervielfacher: Essen												
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	10-15
Wohnungsmieten Neubau: Euro / qm												
von ...	6,60	6,40	6,40	6,50	6,50	6,50	6,70	6,80	7,40	7,50	7,50	15,4%
... bis	8,50	8,30	8,40	8,50	8,50	9,00	9,50	10,00	10,50	11,00	11,20	24,4%
Durchschnitt	7,50	7,30	7,30	7,50	7,50	7,50	7,70	7,70	8,50	8,80	8,90	18,7%
Wohnungsmieten Wiedervermietung: Euro / qm												
von ...	4,30	4,30	4,30	4,30	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	0,0%
... bis	6,80	6,60	6,80	7,00	7,20	7,50	8,00	8,80	9,00	9,20	9,30	24,0%
Durchschnitt	5,70	5,30	5,30	5,50	5,80	6,00	6,20	6,20	6,30	6,30	6,40	6,7%
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser (Bestand)												
von ...	10,0	9,0	9,0	8,5	9,0	8,0	9,0	10,0	10,5	10,8	10,8	2,8
... bis	13,0	12,0	12,0	12,5	13,0	14,0	15,0	16,0	16,2	16,5	16,5	2,5
Durchschnitt	12,0	11,0	11,0	11,0	11,5	11,5	11,8	12,0	12,5	13,0	13,2	1,7



Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Essen												
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	10-15
Neubau: Euro / qm												
von ...	1.700	1.650	1.650	1.650	1.650	1.700	1.800	1.900	2.000	2.200	2.250	32,4%
... bis	2.800	2.900	2.900	2.900	3.000	3.200	3.400	3.500	3.700	4.000	4.100	28,1%
Durchschnitt	2.100	2.200	2.200	2.200	2.200	2.300	2.400	2.550	2.600	2.800	2.950	28,3%
Wiederverkauf: Euro / qm												
von ...	800	700	700	700	650	650	650	700	700	750	750	15,4%
... bis	2.150	2.300	2.350	2.400	2.400	2.400	2.500	2.700	2.750	2.800	2.900	20,8%
Durchschnitt	1.400	1.300	1.340	1.350	1.350	1.350	1.350	1.500	1.500	1.500	1.550	14,8%
Kaufpreis Grundstück für Mehrfamilienhäuser: Euro / qm												
von ...	210	190	190	200	200	210	210	225	230	250	260	23,8%
... bis	490	480	480	490	490	490	510	520	550	580	600	22,4%
Durchschnitt	330	310	310	320	340	360	370	380	400	420	450	25,0%



Kaufpreise für Reihenhäuser: Essen									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	10-15
Neubau: Euro									
von ...	170.000	160.000	150.000	170.000	190.000	190.000	200.000	200.000	33,3%
... bis	335.000	315.000	320.000	330.000	340.000	360.000	400.000	420.000	31,3%
Durchschnitt	235.000	230.000	220.000	240.000	250.000	250.000	260.000	265.000	20,5%
Wiederverkauf: Euro									
von ...	140.000	140.000	130.000	140.000	160.000	160.000	160.000	160.000	23,1%
... bis	295.000	295.000	295.000	300.000	300.000	320.000	340.000	350.000	18,6%
Durchschnitt	220.000	210.000	205.000	210.000	220.000	225.000	230.000	230.000	12,2%



Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Essen									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	10-15
Kaufpreis Einfamilienhaus: Euro									
von ...	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	240.000	240.000	4,3%
... bis	660.000	670.000	680.000	700.000	725.000	780.000	800.000	820.000	20,6%
Durchschnitt	380.000	390.000	410.000	410.000	410.000	410.000	440.000	450.000	9,8%
Kaufpreis Grundstück für Einfamilienhaus: Preise in Euro / qm									
von ...	210	210	200	200	200	200	220	220	10,0%
... bis	460	460	480	500	510	550	580	600	25,0%
Durchschnitt	360	360	360	360	370	380	400	420	16,7%