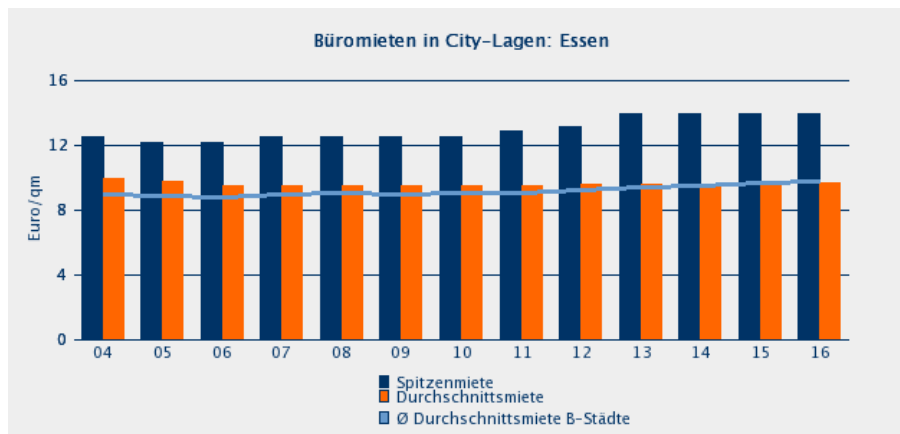


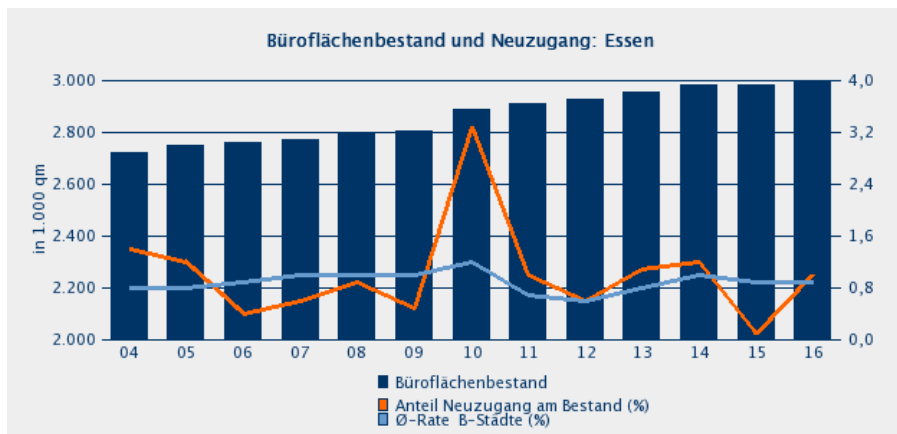
 **RIWIS Report**  
**Essen**  
Marktdaten Kurzreport



bulwiengesa AG 2017-02-02

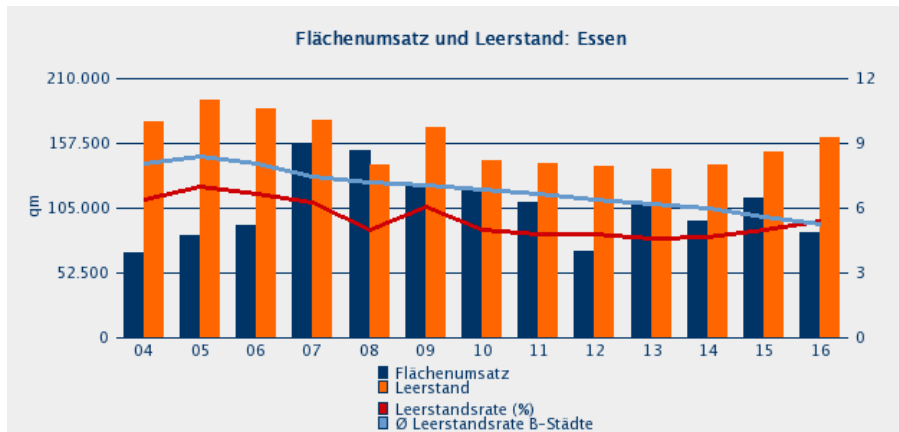


Büromieten und Renditen: Essen												
Euro / qm	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	11-16
<b>City</b>												
Spitzenmiete	12,2	12,5	12,5	12,5	12,5	12,9	13,2	14,0	14,0	14,0	14,0	8,5%
Durchschnittsmiete	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,6	9,6	9,6	9,6	9,7	2,1%
<b>Cityrand</b>												
Spitzenmiete	8,5	8,8	9,0	9,0	9,0	9,3	10,0	10,0	10,5	11,0	11,3	21,5%
Durchschnittsmiete	7,0	7,3	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,8	8,0	6,7%
<b>Peripherie</b>												
Spitzenmiete	7,5	7,8	8,0	8,0	8,5	8,7	8,7	9,0	9,0	9,5	9,8	12,6%
Durchschnittsmiete	5,5	5,5	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,2	6,1	1,7%
<b>Bürozentren</b>												
Spitzenmiete	12,0	12,5	13,5	13,0	13,5	13,5	13,6	13,6	14,0	14,0	13,8	2,2%
Durchschnittsmiete	9,5	9,5	9,5	9,5	9,8	9,5	9,5	9,6	9,6	9,6	9,8	3,2%
<b>Nettoanfangs-Rendite</b>												
zentrale Lagen	5,8%	5,8%	5,9%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	5,7%	5,3%	5,0%	-1,0
dezentrale Lagen	6,5%	6,5%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,4%	6,3%	-0,3

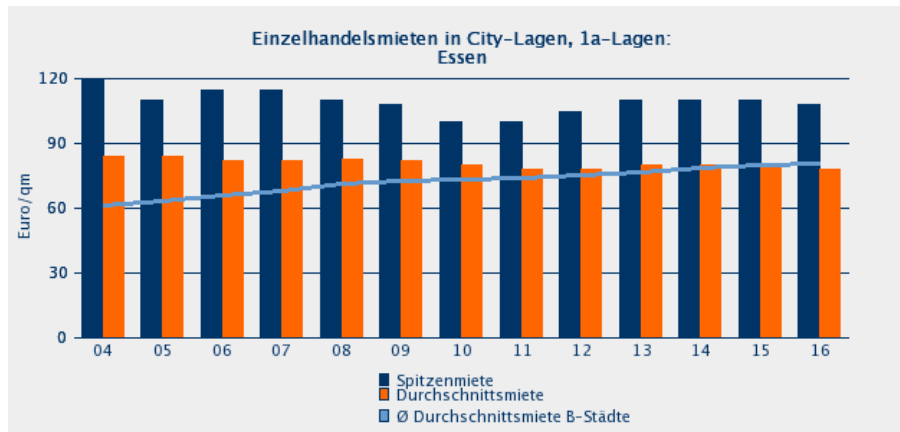


Büroflächenbestand und Neuzugang: Essen									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	12-16
Büroflächenbestand (MF/G) in 1.000 qm	2.805	2.887	2.912	2.926	2.953	2.982	2.983	2.993	2,3 %
Durchschnittliche Bürofläche je Beschäftigten	23,2	23,8	23,5	23,3	23,5	23,2	22,7	22,2	
									Ø 12-16
Neuzugang (qm)	13.300	96.000	29.400	16.140	32.000	34.600	4.000	30.200	23.388
Anteil des Neuzugangs am Bestand	0,5 %	3,3 %	1,0 %	0,6 %	1,1 %	1,2 %	0,1 %	1,0 %	

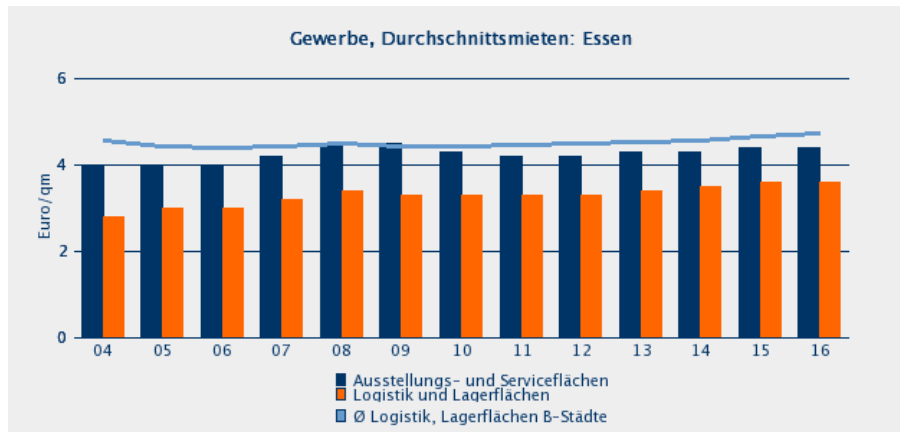
Fertigstellungen und Genehmigungen laut amtlicher Statistik									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Ø 12-15
Fertigstellung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)	33.398	40.253	33.013	20.740	15.544	12.497	20.865		17.412
Genehmigung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)	27.111	17.192	16.500	18.385	17.239	20.456	8.219		16.075
Genehmigungsüberhang	-6.287	-23.061	-16.513	-2.355	1.695	7.959	-12.646		-1.337



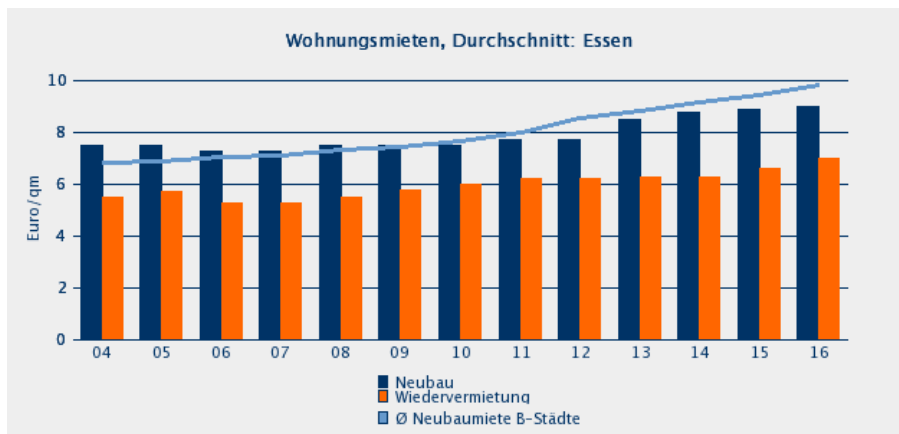
Büroflächenumsatz und Leerstand: Essen								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	11-16
Büroflächenbestand (MF/G) in 1.000 qm	2.887	2.912	2.926	2.953	2.982	2.983	2.993	2,8 %
	Ø 11-16							
Büroflächenumsatz in 1.000 qm	120,0	110,0	70,0	110,0	95,0	113,0	85,0	97,2
Leerstand (1.000 qm)	144,0	141,0	139,0	137,0	140,0	150,0	162,0	144,8
Leerstandsrate	5,0 %	4,8 %	4,8 %	4,6 %	4,7 %	5,0 %	5,4 %	
Verhältnis Leerstand zu Umsatz	120,0 %	128,2 %	198,6 %	124,6 %	147,4 %	132,7 %	190,6 %	



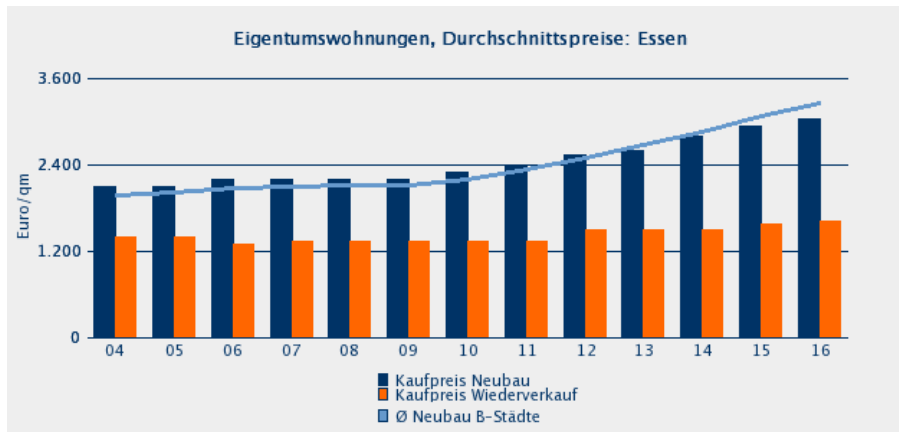
Mieten und Renditen Einzelhandel: Essen												
Euro / qm	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	11-16
<b>City (1a-Lage)</b>												
Spitzenmiete	115,0	115,0	110,0	108,0	100,0	100,0	105,0	110,0	110,0	110,0	108,0	8,0%
Durchschnittsmiete	82,0	82,0	82,5	82,0	80,0	78,0	78,0	80,0	80,0	80,0	78,0	0,0%
<b>City Nebenlagen (1b-Lage)</b>												
Spitzenmiete	20,0	22,0	21,0	20,0	19,0	18,0	18,0	18,0	20,0	20,0	20,0	11,1%
<b>Stadtteillage</b>												
Spitzenmiete	28,0	30,0	30,0	30,0	30,0	29,0	28,0	28,0	28,0	28,0	28,5	-1,7%
Durchschnittsmiete	11,0	13,0	13,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	11,5	12,0	0,0%
<b>Nettoanfangs-Rendite</b>												
City, 1a-Lage	5,9 %	5,9 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	5,9 %	5,7 %	5,4 %	5,2 %	-0,8
Fachmarkt, dezentrale Lagen	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,2 %	7,0 %	6,8 %	6,6 %	-0,7



Mieten, Preise und Renditen für Gewerbeflächen: Essen												
Euro / qm	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	11-16
<b>Logistik- und Lagerflächen</b>												
Spitzenmiete	4,7	4,9	5,0	5,0	4,8	4,7	4,7	4,8	4,8	4,9	4,9	4,3%
Durchschnittsmiete	3,0	3,2	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3	3,4	3,5	3,6	3,6	9,1%
<b>Ausstellungs- und Serviceflächen</b>												
Spitzenmiete	6,0	6,1	6,5	6,5	6,3	6,2	6,2	6,2	6,2	6,3	6,3	1,6%
Durchschnittsmiete	4,0	4,2	4,5	4,5	4,3	4,2	4,2	4,3	4,3	4,4	4,4	4,8%
<b>Gewerbegrundstück</b>												
Durchschnittspreis	87	90	93	95	95	100	95	95	95	95	95	-5,0%
<b>Nettoanfangs-Rendite, Logistik- und Lagerflächen</b>												
Spitzenrendite	7,6%	7,2%	7,3%	7,6%	7,4%	7,3%	7,3%	7,3%	7,2%	6,9%	6,7%	-0,6
Durchschnittsrendite	8,5%	8,5%	8,3%	8,4%	8,4%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,1%	7,9%	-0,4

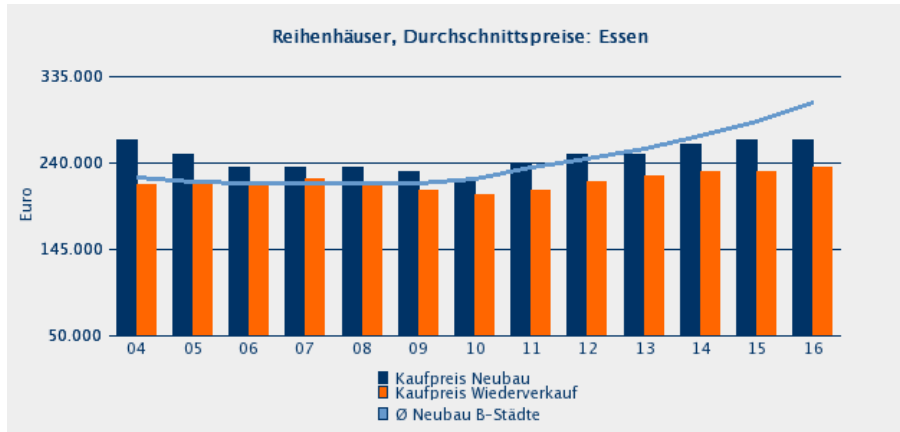


Wohnungsmieten und Vervielfacher: Essen												
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	11-16
<b>Wohnungsmieten Neubau: Euro / qm</b>												
von ...	6,40	6,40	6,50	6,50	6,50	6,70	6,80	7,40	7,50	7,50	7,50	11,9%
... bis	8,30	8,40	8,50	8,50	9,00	9,50	10,00	10,50	11,00	11,30	12,00	26,3%
Durchschnitt	7,30	7,30	7,50	7,50	7,50	7,70	7,70	8,50	8,80	8,90	9,00	16,9%
<b>Wohnungsmieten Wiedervermietung: Euro / qm</b>												
von ...	4,30	4,30	4,30	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,70	4,4%
... bis	6,60	6,80	7,00	7,20	7,50	8,00	8,80	9,00	9,20	9,30	9,80	22,5%
Durchschnitt	5,30	5,30	5,50	5,80	6,00	6,20	6,20	6,30	6,30	6,60	7,00	12,9%
<b>Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser (Bestand)</b>												
von ...	9,0	9,0	8,5	9,0	8,0	9,0	10,0	10,5	10,8	10,8	10,8	1,8
... bis	12,0	12,0	12,5	13,0	14,0	15,0	16,0	16,2	16,5	16,5	17,0	2,0
Durchschnitt	11,0	11,0	11,0	11,5	11,5	11,8	12,0	12,5	13,0	13,2	13,4	1,6

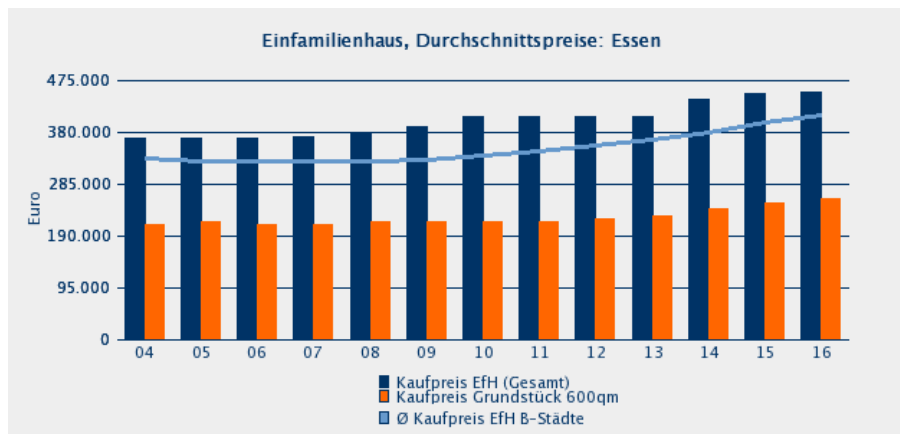


Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Essen												
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	11-16
<b>Neubau: Euro / qm</b>												
von ...	1.650	1.650	1.650	1.650	1.700	1.800	1.900	2.000	2.200	2.250	2.250	25,0%
... bis	2.900	2.900	2.900	3.000	3.200	3.400	3.500	3.700	4.000	4.250	4.500	32,4%
Durchschnitt	2.200	2.200	2.200	2.200	2.300	2.400	2.550	2.600	2.800	2.950	3.050	27,1%
<b>Wiederverkauf: Euro / qm</b>												
von ...	700	700	700	650	650	650	700	700	750	750	800	23,1%
... bis	2.300	2.350	2.400	2.400	2.400	2.500	2.700	2.750	2.800	2.900	3.000	20,0%
Durchschnitt	1.300	1.340	1.350	1.350	1.350	1.350	1.500	1.500	1.500	1.575	1.625	20,4%
<b>Kaufpreis Grundstück für Mehrfamilienhäuser: Euro / qm</b>												
von ...	190	190	200	200	210	210	225	230	250	260	260	23,8%
... bis	480	480	490	490	490	510	520	550	580	600	600	17,6%
Durchschnitt	310	310	320	340	360	370	380	400	420	450	460	24,3%





Kaufpreise für Reihenhäuser: Essen									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	11-16
Neubau: Euro									
von ...	160.000	150.000	170.000	190.000	190.000	200.000	200.000	200.000	17,6%
... bis	315.000	320.000	330.000	340.000	360.000	400.000	420.000	450.000	36,4%
Durchschnitt	230.000	220.000	240.000	250.000	250.000	260.000	265.000	265.000	10,4%
Wiederverkauf: Euro									
von ...	140.000	130.000	140.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	14,3%
... bis	295.000	295.000	300.000	300.000	320.000	340.000	350.000	370.000	23,3%
Durchschnitt	210.000	205.000	210.000	220.000	225.000	230.000	230.000	235.000	11,9%



Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Essen									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	11-16
Kaufpreis Einfamilienhaus: Euro									
von ...	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	240.000	240.000	240.000	4,3%
... bis	670.000	680.000	700.000	725.000	780.000	800.000	820.000	850.000	21,4%
Durchschnitt	390.000	410.000	410.000	410.000	410.000	440.000	450.000	455.000	11,0%
Kaufpreis Grundstück für Einfamilienhaus: Preise in Euro / qm									
von ...	210	200	200	200	200	220	220	220	10,0%
... bis	460	480	500	510	550	580	600	600	20,0%
Durchschnitt	360	360	360	370	380	400	420	430	19,4%