

### Büroflächenumsatz auf Vorjahresniveau

Mit einem Flächenumsatz von 37.000 m<sup>2</sup> verfehlte der Dortmunder Büromarkt im ersten Halbjahr 2008 nur knapp das Ergebnis des Vorjahreszeitraums (-2,6 %). Beliebt war besonders der Cityrand, der von einigen Großabschlüssen profitierte und damit für etwa zwei Drittel des Umsatzes verantwortlich war. Bei den Branchen dominierten die Versicherungen aufgrund eines Großabschlusses mit gut 22 %, gefolgt von der öffentlichen Verwaltung (ca. 20 %), die ebenfalls mehrere umfangreiche Abschlüsse tätigte. Auch Verwaltungen von Industrie- und Bauunternehmen trugen wesentlich zum Flächenumsatz bei (13,7 %).

### Take-up at prior-year level

With take-up of 37,000 m<sup>2</sup> in the first half, the Dortmund office market only just failed to match its prior-year result (-2.6 %). Demand centred especially on premises in the City Centre Fringe, which benefited from several large lettings and was thus responsible for around two-thirds of total turnover. Among business sectors, insurance companies dominated, thanks to a large lease which by itself accounted for over 22 % of take-up. Next came public authorities (approx. 20 %), which also concluded several substantial leases. A further major contribution to the total was made by the administrations of industrial and construction companies, with 13.7 %.

	1. Halbjahr 1st half 2007	1. Halbjahr 1st half 2008	Veränderung Change	Trend Overall trend 2008
Flächenumsatz   Take-up	38.000 m <sup>2</sup>	37.000 m <sup>2</sup>	-2,6 %	➔
Leerstand   Vacant space	138.000 m <sup>2</sup>	101.000 m <sup>2</sup>	-26,8 %	➔
Flächen im Bau (gesamt)   Space under construction (total)	7.000 m <sup>2</sup>	39.000 m <sup>2</sup>	457,1 %	↗
Flächen im Bau (verfügbar)   Space under construction (available)	0 m <sup>2</sup>	19.000 m <sup>2</sup>	-	➔
Höchstmietpreis   Top rent	13,00 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	0 %	➔

© Atisreal GmbH, NL Essen, Atisreal Consult GmbH, 30. Juni 2008

### Kontinuierlicher Leerstandsabbau

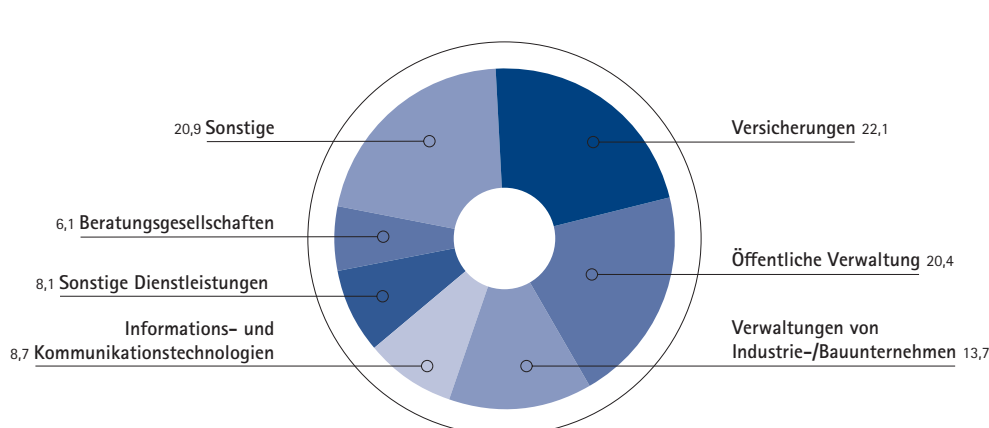
Da die Nachfrage über längere Zeit nur aus dem Leerstand bedient werden konnte, hat sich dieser in den vergangenen 12 Monaten deutlich reduziert (um knapp 27 % auf 101.000 m<sup>2</sup>). Die größten Leerstände sind nach wie vor im Citykern mit 34.600 m<sup>2</sup> (gut 34 %) zu finden, gefolgt von den Nebenlagen (ca. 29 %) und dem Cityrand (ca. 25 %). Der Anteil der modernen Leerstandsflächen ist mit knapp 45 % vergleichsweise hoch.

### Continuous decline in vacant space

For some time now, demand has been met entirely from existing vacant space, and so this has been reduced significantly in the past twelve months (by almost 27 % to 101,000 m<sup>2</sup>). The biggest volumes of vacant space are, as before, in the Core City, with 34,600 m<sup>2</sup> (over 34 %), followed by subcentres (approx. 29 %) and the City Centre Fringe (approx. 25 %). The proportion of modern empty premises is comparatively high, at just under 45 %.

### Flächenumsatz nach Branchen in Dortmund – 1. Halbjahr 2008 | Take-up according to sectors in Dortmund – 1st half 2008

in %



## Wieder mehr Flächen im Bau

Die Entwickler haben auf das zunehmend geringere Flächenangebot reagiert und neue Projekte in Angriff genommen. Das Volumen der Flächen im Bau hat sich dadurch mehr als verfünffacht (auf 39.000 m<sup>2</sup>). Die Flächen erstrecken sich auf den Citykern (25.000 m<sup>2</sup>) und die Nebenlagen (14.000 m<sup>2</sup>). Hiervon steht noch knapp die Hälfte dem Vermietungsmarkt zur Verfügung (19.000 m<sup>2</sup>). Das verfügbare Flächenangebot (Leerstand + die noch nicht vergebenen Flächen im Bau) ist aufgrund der starken Leerstandsreduzierung dennoch gesunken und liegt mit aktuell 120.000 m<sup>2</sup> um 13 % unter dem Vorjahreswert.

## Now more premises under construction

Developers have reacted to the declining supply and have now commenced new projects. The volume of space under construction has thus more than quintupled (to 39,000 m<sup>2</sup>). The premises concerned are in the Core City (25,000 m<sup>2</sup>) and subcentres (14,000 m<sup>2</sup>). Just under half of this total is available to the rental market (19,000 m<sup>2</sup>). Nevertheless, the available supply of premises (vacant space + still available premises under construction) has fallen in line with the marked reduction in vacant space and is currently 120,000 m<sup>2</sup>, which is 13 % below the prior-year level.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse in Dortmund – 1. Halbjahr 2008 | Major contracts in Dortmund – 1st half 2008

Büromarktzonen   Office market zones	Mieter   Tenants	m <sup>2</sup>
2 Cityrand	Signal Iduna	7.500
1.1 Citykern	Jobcenter Arge / Stadt Dortmund	4.250
1.1 Citykern	Siemens AG	3.800
2 Cityrand	BIG – Die Direktkrankenkasse	1.800
3 Nebenlagen	Stadtgrün / Stadt Dortmund	1.700
3 Nebenlagen	Euroschulen	1.500

© Atisreal GmbH, NL Essen, Atisreal Consult GmbH, 30. Juni 2008

## Spitzenmiete stabil bei 13 €/m<sup>2</sup>

Die Spitzenmiete im Dortmunder Marktgebiet ist mit 13 €/m<sup>2</sup> in den vergangenen 12 Monaten stabil geblieben. Erzielt wird sie jedoch nicht mehr im Cityrand in der Zone Rheinlanddamm, sondern im Citykern. Insgesamt sind die Mieten über alle Lagen relativ konstant geblieben.

## Prime rent stable at 13 €/m<sup>2</sup>

In the past twelve months, the prime rent in the Dortmund market area has remained stable at 13 €/m<sup>2</sup>. Now, though, this is achieved in the Core City rather than in the Rheinlanddamm zone on the centre fringe. Overall, rents have remained relatively stable across all locations.

## Ausblick

Ausgehend von den aktuellen Gesuchen wird auch für das Gesamtjahr ein guter Flächenumsatz prognostiziert. So werden kurzfristig bedeutende Großabschlüsse veröffentlicht, u. a. in Projekten. Aufgrund der zunehmenden Verfügbarkeit der Flächen im Bau ist allerdings noch nicht absehbar, inwieweit der Leerstand signifikant reduziert werden kann.

## Outlook

The level of current enquiries indicates that the year as a whole will produce a good turnover. Several important large lettings are to be expected soon, including premises in projects. In the view of the increasing availability of space under construction it is, however, not yet clear to what extent this will produce a reduction in vacant space.

## Kennzahlen in Dortmund im 1. Halbjahr 2008 | Key indicators in Dortmund in the 1st half 2008

Büromarktzonen Office market zones	Mietpreis Rent		Flächenumsatz Take-up		Leerstand Vacant space			Flächen im Bau Space under construction		Flächenangebot Space on offer	
	€/m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
	Höchstpreis*				gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	top rent*				total	modern	of this, since completion	total	available	available	projected
	von from	bis to	1. Halbjahr 1st half 2008	3	4	5	6	7	8 = (3+7)		9
1 City											
1.1 Citykern		13,00		11.500	34.600	6.800	3.200	25.000	13.000	47.600	0
2 Cityrand		11,20 – 12,50		16.200	25.400	9.800	4.800	0	0	25.400	120.600
3 Nebenlagen		8,50 – 11,50		7.700	29.600	17.000	1.500	14.000	6.000	35.600	78.400
4 Flughafen/ECO PORT		8,50		1.600	11.400	11.400	6.500	0	0	11.400	0
<b>Total</b>				<b>37.000</b>	<b>101.000</b>	<b>45.000</b>	<b>16.000</b>	<b>39.000</b>	<b>19.000</b>	<b>120.000</b>	<b>199.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5%. | The top rent given applies to a market segment of 3-5% in each case.

© Atisreal GmbH, NL Essen, Atisreal Consult GmbH, 30. Juni 2008