

City View - Büromarkt Düsseldorf

1. bis 3. Quartal 2010



“Gemessen am Flächenumsatz zeigte Düsseldorf im bisherigen Jahresverlauf die beste Performance im Vergleich der fünf großen deutschen Bürovermietungsmärkte. Sogar das Gesamtjahresergebnis von 2009 wurde bereits deutlich übertroffen.”

Robert Kellershojn (Director - Office Agency)



- In den ersten neun Monaten des laufenden Jahres fanden 75 % mehr Büroflächen einen neuen Nutzer als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Etwa 268.000 m² wurden im bisherigen Jahresverlauf vermietet.
- Vor allem das großflächige Segment belebte sich in den vergangenen Monaten. Mehr als 13 % aller Mietvertragsabschlüsse betrafen Flächen ab 1.000 m². Mehr als drei Viertel des Gesamtflächenumsatzes wurde in Flächen dieser Größenkategorie generiert.
- Trotz des gestiegenen Flächenumsatzes nahm der Leerstand auch im 3. Quartal weiter zu. Dies ist nicht zuletzt auf das nach wie vor relativ hohe Flächenfertigstellungsvolumen zurückzuführen. Ende September betrug die Leerstandsquote 11,0 %.
- Auch im Hinblick auf die Spitzenmiete nimmt Düsseldorf eine Sonderrolle unter den großen deutschen Büromärkten ein. Im Gegensatz zu den anderen Märkten blieb das Spitzenmietniveau während des Marktabschwungs der vergangenen knapp zwei Jahre weitgehend konstant. Ende September lag sie bei 23,20 EUR/m² und damit nur marginal unter dem Vorjahreswert.
- Auch die Durchschnittsmiete lag mit 13,50 EUR/m² nur wenige Cent unter dem zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres erreichten Wert.
- Für das Gesamtjahr ist von einem Flächenumsatz von etwa 325.000 m² auszugehen. Dies entspräche ziemlich genau dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Der Leerstand dürfte auch in den nächsten Monaten noch moderat ansteigen.

Savills
Research Germany

savills.de

savills

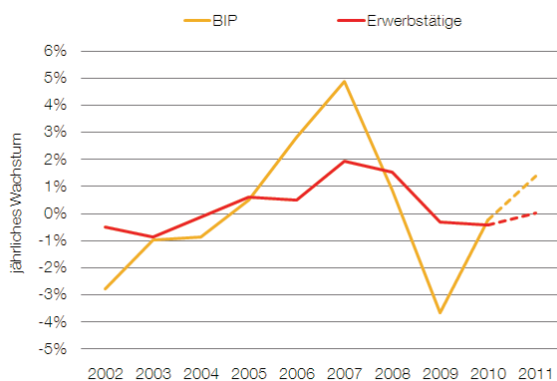
City View - Büromarkt Düsseldorf

Standortkennzahlen Düsseldorfs im Vergleich

| Kennziffer | Deutschland | Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | München |
|--------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Fläche (km ²) | 357.114 | 891 | 217 | 248 | 755 | 310 |
| Einwohner (Mio.) | 81,8 | 3,4 | 0,6 | 0,7 | 1,8 | 1,3 |
| Arbeitslosenquote (%) | 7,6 | 13,7 | 9,7 | 7,9 | 8,1 | 5,5 |
| BIP-Wachstum 2009 (%) | - 4,9 | - 0,6 | - 3,7 | - 4,1 | - 3,1 | - 4,1 |
| Kaufkraftindex 2010 | 100,0 | 89,3 | 119,9 | 114,4 | 106,6 | 136,0 |
| Büroflächenbestand (m ²) | 320,0 Mio. | 18,5 Mio. | 7,5 Mio. | 11,6 Mio. | 12,7 Mio. | 21,8 Mio. |
| Leerstandsrate (%) | k.A. | 7,6 | 11,0 | 17,4 | 8,7 | 7,9 |
| Büroflächenumsatz (m ²) | k.A. | 429.900 | 268.000 | 377.100 | 345.000 | 435.700 |

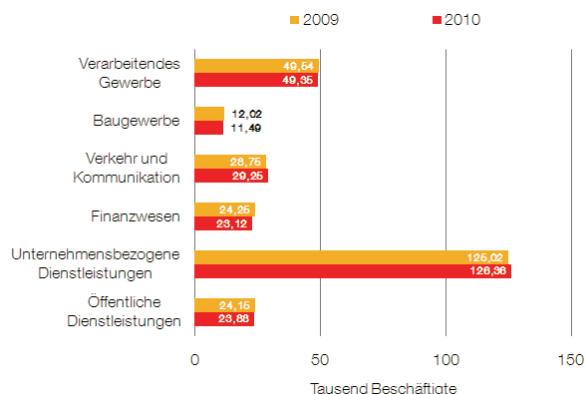
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistische Landesämter, Oxford Economics, BulwienGesa, Savills Research

BIP und Beschäftigung



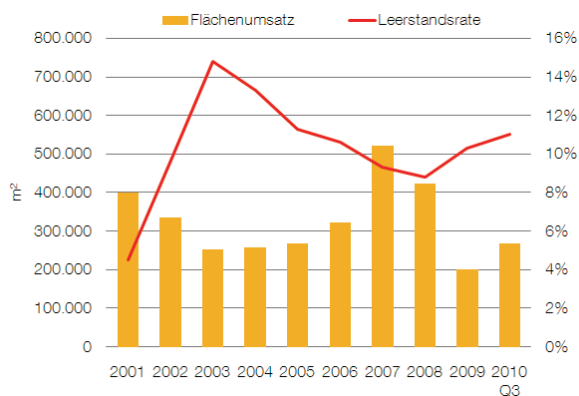
Quelle: Oxford Economics

Beschäftigung in ausgewählten Branchen



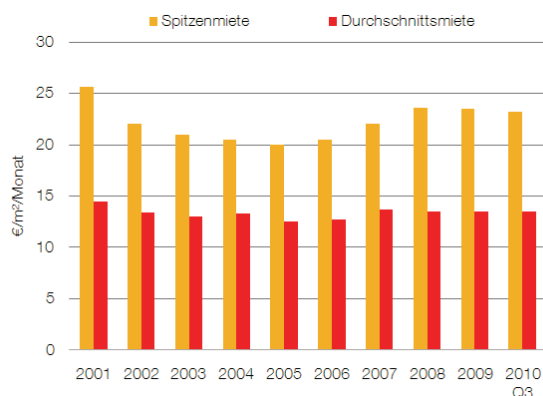
Quelle: Oxford Economics

Büroflächenumsatz und Leerstand



Quelle: Savills Research

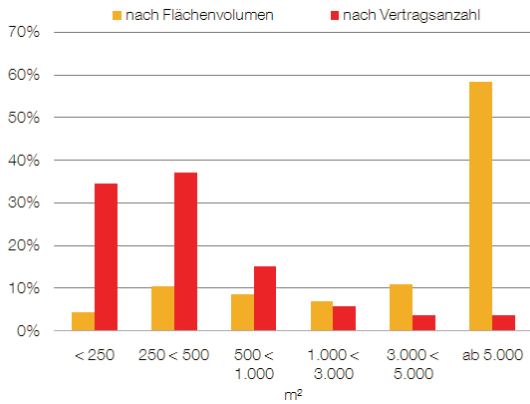
Mietpreise



Quelle: Savills Research

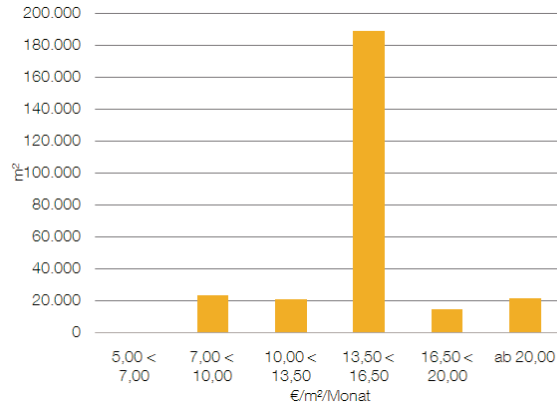
City View - Büromarkt Düsseldorf

Büroflächenumsatz nach Flächengröße



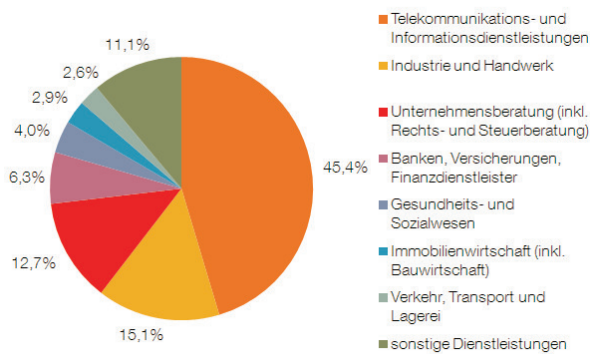
Quelle: Savills Research

Büroflächenumsatz nach Miethöhe



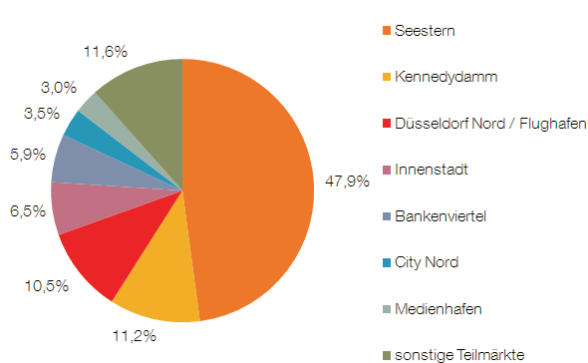
Quelle: Savills Research

Büroflächenumsatz nach Branche



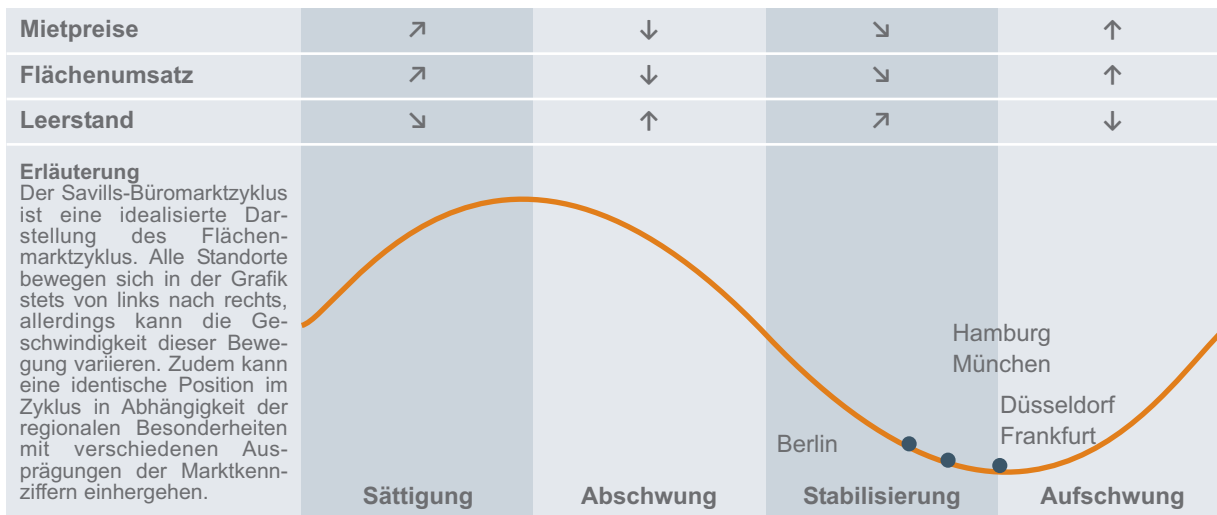
Quelle: Savills Research

Büroflächenumsatz nach Teilmarkt



Quelle: Savills Research

Büromarktzyklus



Quelle: Savills Research

City View - Büromarkt Düsseldorf

Ausgewählte Vermietungen

| Name des Mieters | Büroteilmarkt | Bürofläche |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Cemex Deutschland AG | Düsseldorf Nord / Flughafen | 6.600 m ² |
| Versicherungsgesellschaft | Düsseldorf Nord / Flughafen | 3.400 m ² |
| xact the voice company GmbH | Kennedydamm | 2.300 m ² |

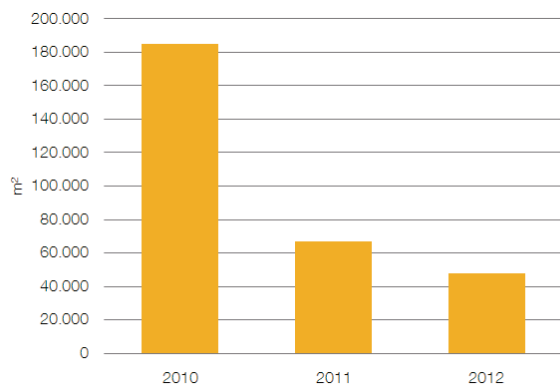
Quelle: Savills Research

Ausgewählte Büroprojekte

| Name des Projekts (Baujahr) | Büroteilmarkt | Bürofläche |
|---------------------------------|---------------|-----------------------|
| Belsenpark (2013) | Oberkassel | 10.500 m ² |
| Bleichstr. / Schadowstr. (2013) | Innenstadt | 7.000 m ² |
| Casa Stupenda (2013) | Medienhafen | 22.000 m ² |

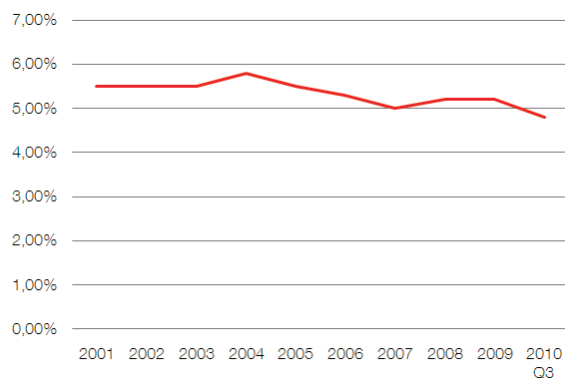
Quelle: Savills Research

Flächenfertigstellungen



Quelle: Savills Research

Spitzenrendite



Quelle: Savills Research

Büromarktüberblick

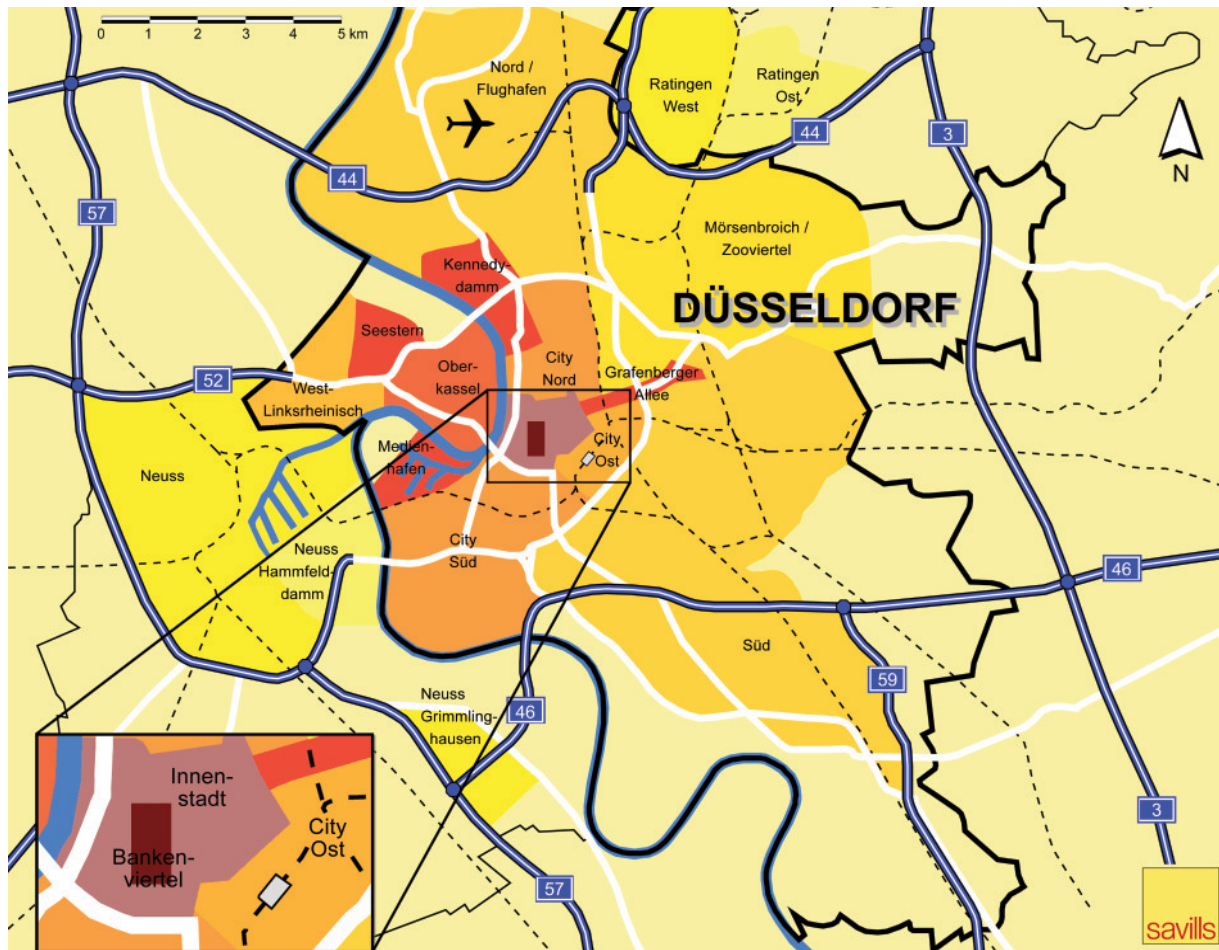
| | 2010 Q1 - Q3 | 2009 Q1 - Q3 | Veränderung 2009-2010 | Durchschnitt 2005-2009* | Trend (6 Monate) |
|--------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------|
| Flächenumsatz | 268.000 m ² | 153.000 m ² | + 75,2 % | 347.300 m ² | ↗ |
| Leerstandsrate | 11,0 % | 9,8 % | + 12,2 % | 10,1 % | ↗ |
| Spitzenmiete | 23,20 €/m ² | 23,50 €/m ² | - 1,3 % | 21,90 €/m ² | → |
| Durchschnittsmiete | 13,50 €/m ² | 13,60 €/m ² | - 0,7 % | 13,18 €/m ² | → |

Quelle: Savills Research

* Ganzjahreswerte

City View - Büromarkt Düsseldorf

Büroteilmärkte



Mietpreise nach Büroteilmarkt

| Büroteilmarkt | Mietpreisspanne | Durchschnittsmiete |
|-----------------------------|---|------------------------|
| Bankenviertel | 14,00 €/m ² bis 24,00 €/m ² | 16,50 €/m ² |
| Innenstadt | 8,00 €/m ² bis 22,00 €/m ² | 14,00 €/m ² |
| City Nord | 9,00 €/m ² bis 15,50 €/m ² | 13,50 €/m ² |
| City Ost | 8,00 €/m ² bis 13,50 €/m ² | 11,50 €/m ² |
| City Süd | 8,00 €/m ² bis 16,00 €/m ² | 11,90 €/m ² |
| Grafenberger Allee | 10,50 €/m ² bis 14,00 €/m ² | 12,50 €/m ² |
| Kennedydamm | 10,00 €/m ² bis 21,00 €/m ² | 18,50 €/m ² |
| Oberkassel | 9,00 €/m ² bis 18,50 €/m ² | 14,50 €/m ² |
| Seestern | 8,00 €/m ² bis 14,00 €/m ² | 13,40 €/m ² |
| Medienhafen | 13,00 €/m ² bis 22,50 €/m ² | 16,20 €/m ² |
| Düsseldorf Nord / Flughafen | 7,00 €/m ² bis 15,00 €/m ² | 12,70 €/m ² |
| Mörsenbroich / Zooviertel | 6,00 €/m ² bis 13,00 €/m ² | 9,30 €/m ² |
| Düsseldorf Süd | 7,00 €/m ² bis 11,00 €/m ² | 9,90 €/m ² |
| West-Linksrheinisch | 7,00 €/m ² bis 12,00 €/m ² | 7,80 €/m ² |
| Ratingen West | 7,00 €/m ² bis 11,50 €/m ² | 9,00 €/m ² |
| Ratingen Ost | 7,00 €/m ² bis 13,00 €/m ² | 9,50 €/m ² |
| Neuss | 7,00 €/m ² bis 11,00 €/m ² | 9,00 €/m ² |
| Neuss Hammfelddamm | 8,00 €/m ² bis 11,50 €/m ² | 9,50 €/m ² |
| Neuss Grimmlinghausen | 7,00 €/m ² bis 10,00 €/m ² | 8,00 €/m ² |

Quelle: Savills Research

City View - Büromarkt Düsseldorf

Definitionen

- Büromarkt Düsseldorf** Der Büromarkt Düsseldorf umfasst die Städte Düsseldorf, Neuss und Ratingen. Alle in diesem Bericht angegebenen Immobilienmarktkennziffern beziehen sich auf diese Marktabgrenzung, die sozioökonomischen Daten hingegen nur auf das Stadtgebiet.
- Büroflächenumsatz** Erfasst werden alle Vermietungen von Büroflächen sowie Verkäufe an bzw. die Entwicklung entsprechender Flächen für Eigennutzer im Berichtszeitraum. Für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses entscheidend.
- Büroflächenleerstand** Der marktrelevante Leerstand umfasst alle fertiggestellten Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind und zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf an Eigennutzer angeboten werden und innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sind.
- Spitzenmiete** Die realisierte nominale Spitzenmiete errechnet sich aus dem obersten Preissegment mit einem Marktanteil von in der Regel 3 % des Vermietungsumsatzes (mindestens drei Vertragsabschlüsse) bezogen auf die letzten zwölf Monate.
- Durchschnittsmiete** Zur Ermittlung der realisierten nominalen Durchschnittsmiete werden die erzielten Mietpreise aller Vertragsabschlüsse der letzten zwölf Monate mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und gemittelt.
- Mietpreisspanne** Die im Bericht angegebenen Mietpreisspannen geben Auskunft über die am häufigsten erzielten Mieten der vergangenen zwölf Monate in den jeweiligen Büroteilmärkten. Extremwerte werden nicht berücksichtigt, so dass auch einzelne Vertragsabschlüsse mit vereinbarten Mietpreisen außerhalb dieser Spannen auftreten können.
- Spitzenrendite** Es handelt sich um die im Berichtszeitraum niedrigste erzielbare Rendite für ein Büroobjekt erstklassiger Qualität in bester Lage, das zur marktüblichen Miete an einen oder mehrere bonitätsstarke Mieter langfristig vermietet ist. Es werden Nettoanfangsrenditen angegeben, d. h. das Verhältnis des Nettoertrags zum Bruttokaufpreis.



Panajotis Aspiotis
Office Agency

+49 (0) 211 22 962 220
paspiotis@savills.de



Robert Kellershohn
Office Agency

+49 (0) 211 22 962 230
rkellershohn@savills.de



Matthias Pink
Research Germany

+49 (0) 30 726 165 134
mpink@savills.de



Benjamin Poddig
Corporate Finance - Valuation
Research Germany

+49 (0) 30 726 165 145
bpoddig@savills.de

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 200 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. In Germany Savills is present with about 160 employees at the five most important estate sites Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg and Munich. A unique combination of sector knowledge and entrepreneurial flair give clients access to real estate expertise of the highest calibre. We are regarded as an innovative-thinking organisation backed up with excellent negotiating skills. Savills chooses to focus on a defined set of clients, therefore offering a premium service to organisations with whom we share a common goal.

This bulletin is for general informative purposes only. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The bulletin is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research. © Savills October 2010.

Savills
Research Germany

savills.de

savills