

City View - Büromarkt Düsseldorf

1. bis 3. Quartal 2011



„Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich von der konjunkturellen Abkühlung noch unbeeindruckt. Das 3. Quartal war das umsatzstärkste im laufenden Jahr. Für das Gesamtjahr rechnen wir mit einem Flächenumsatz von etwa 350.000 m².“



Panajotis Aspiotis (Regional Director)

- Der Düsseldorfer Büromarkt erreichte in den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres einen Flächenumsatz von 230.500 m². Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht dies zwar einem Minus von 14 %, was allerdings vor allem auf die Vodafone-Anmietung im letzten Jahr zurückzuführen ist.
- Die hohe Flächennachfrage spiegelt sich auch in der Entwicklung des Mietniveaus wider. Die Spitzenmiete stieg gegenüber dem Vorjahreswert leicht auf 23,60 EUR/m² (+ 1,7 %), die Durchschnittsmiete legte ebenfalls auf 13,83 EUR/m² zu (+ 2,4 %). Beide Werte lagen damit deutlich über ihrem 5-jährigen Mittel.
- Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatungen trugen mit knapp 19 % den größten Anteil zum Flächenumsatz bei, gefolgt von Industrie- und Handwerksunternehmen (ca. 14 %) sowie Unternehmen der Immobilienbranche (ca. 13 %).
- Auch der Leerstand profitierte von der Nachfrageentwicklung und dem zugleich niedrigen Flächenfertigstellungsniveau. Erstmals in diesem Jahr ging die Leerstandsrate zurück und betrug Ende September 11,5 %.
- Generell wird die Büroflächennachfrage am Düsseldorfer Markt von vielen Branchen getragen, was dazu beitragen dürfte, dass die Nachfrage auch im Falle eines konjunkturellen Abschwungs relativ stabil bleibt.
- In den nächsten Monaten dürften sich alle Büromarktkennziffern weitgehend unverändert zeigen, wenngleich die Flächennachfrage mit Blick auf die Konjunktur mittelfristig wahrscheinlich rückläufig sein wird.

Savills
Research Germany

savills.de

savills

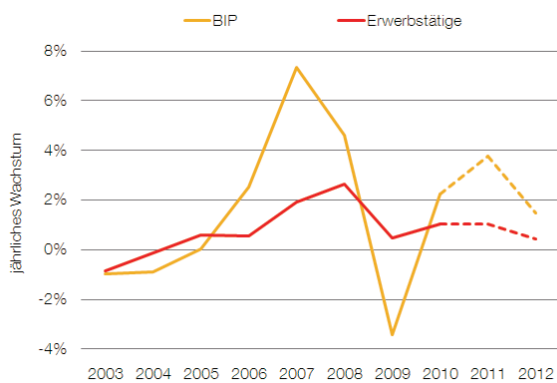
City View - Büromarkt Düsseldorf

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 (%)	6,6	12,7	8,8	7,3	7,4	4,9
BIP-Wachstum 2010 (%)	3,6	2,6	2,2	2,8	3,2	2,9
Kaufkraftindex 2010	100,0	91,6	119,7	112,0	110,2	134,2
Büroflächenbestand (m ²)	k. A.	18,7	7,5	11,8	13,0	21,9
Leerstandsrate (%)	k. A.	6,2	11,5	17,2	8,4	7,9
Büroflächenumsatz (m ²)	k. A.	530.500	230.500	310.000	380.800	605.500

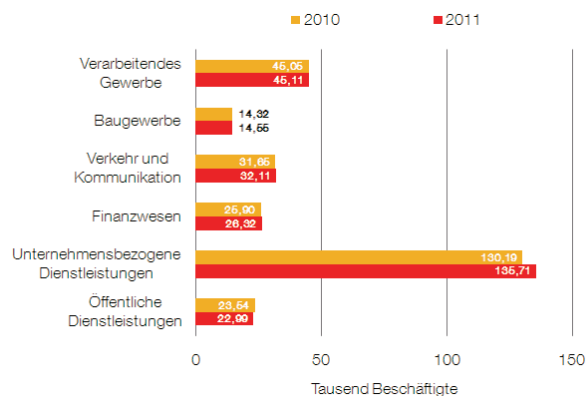
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistische Landesämter, Oxford Economics, BulwienGesa, Savills Research

BIP und Beschäftigung



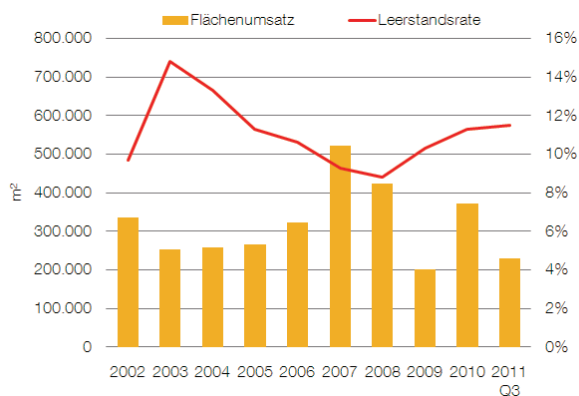
Quelle: Oxford Economics

Beschäftigung in ausgewählten Branchen



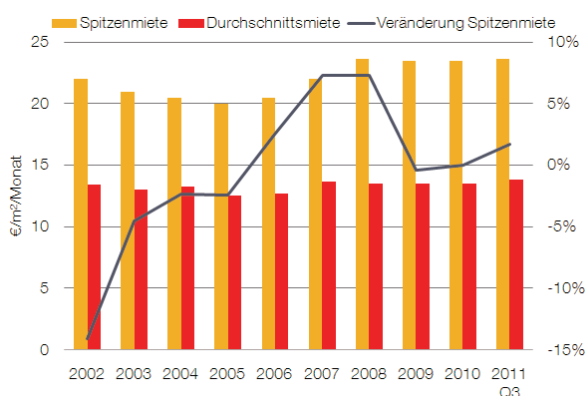
Quelle: Oxford Economics

Büroflächenumsatz und Leerstand



Quelle: Savills Research

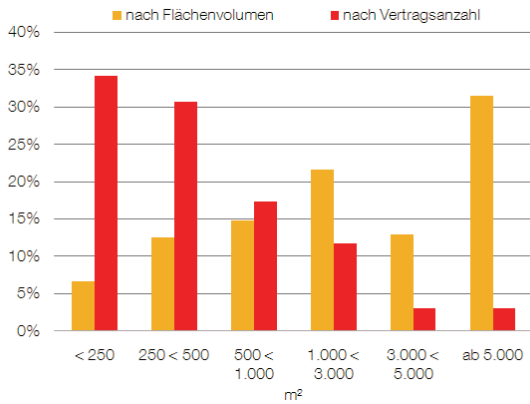
Mietpreise



Quelle: Savills Research

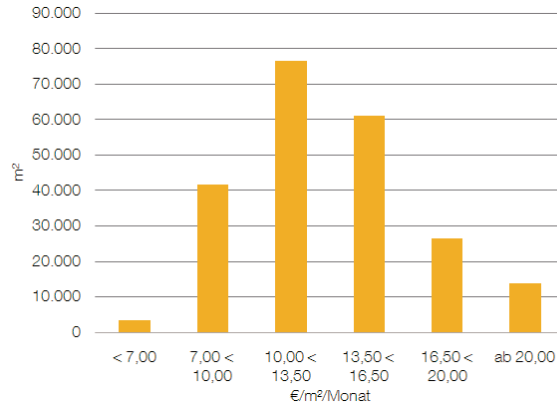
City View - Büromarkt Düsseldorf

Büroflächenumsatz nach Flächengröße



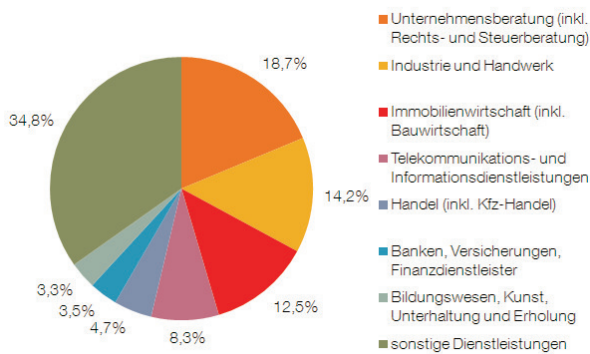
Quelle: Savills Research

Büroflächenumsatz nach Miethöhe



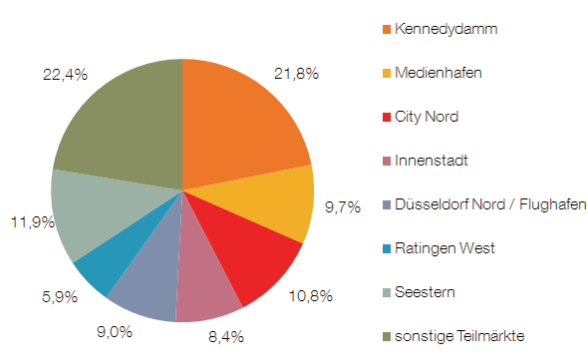
Quelle: Savills Research

Büroflächenumsatz nach Branche



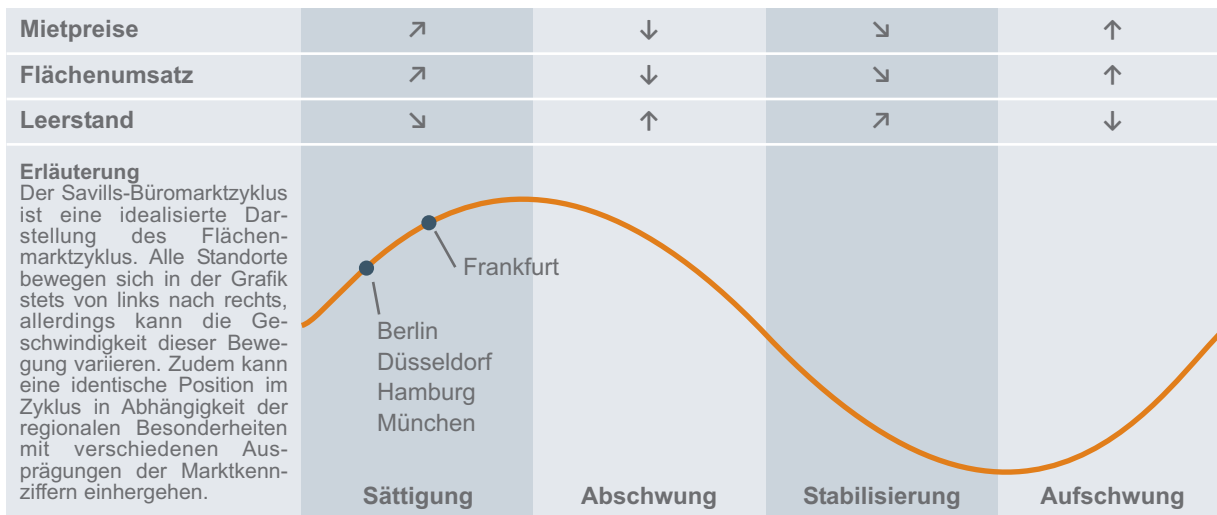
Quelle: Savills Research

Büroflächenumsatz nach Teilmarkt



Quelle: Savills Research

Büromarktzyklus



Quelle: Savills Research

City View - Büromarkt Düsseldorf

Ausgewählte Vermietungen

Name des Mieters	Büroteilmarkt	Bürofläche
Siemens Enterprise Comm.	Seestern	5.500 m ²
Mercer Deutschland	Düsseldorf Nord / Flughafen	4.500 m ²
BDO	Kennedydamm	3.000 m ²

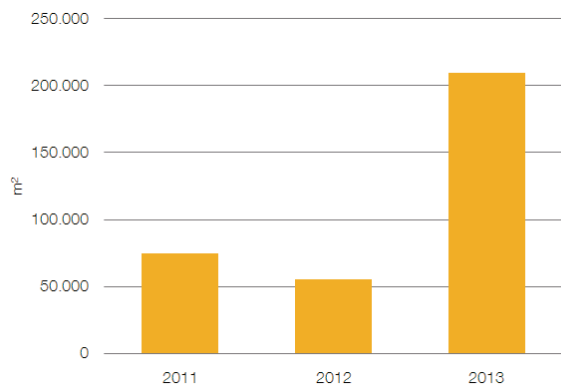
Quelle: Savills Research

Ausgewählte Büroprojekte

Name des Projekts (Baujahr)	Büroteilmarkt	Bürofläche
Casa Stupenda (2013)	Medienhafen	30.000 m ²
Belsenpark (2013)	Oberkassel	13.000 m ²
C.O.R. (2013)	Innenstadt	9.500 m ²

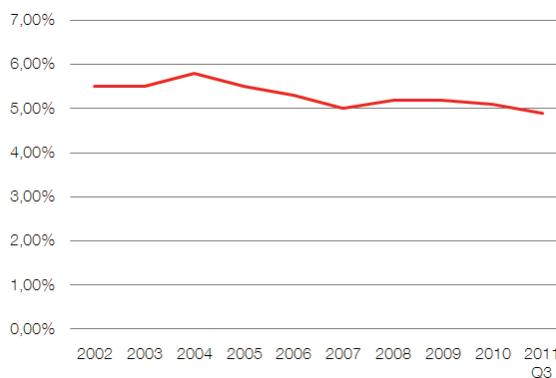
Quelle: Savills Research

Flächenfertigstellungen



Quelle: Savills Research

Spitzenrendite



Quelle: Savills Research

Büromarktüberblick

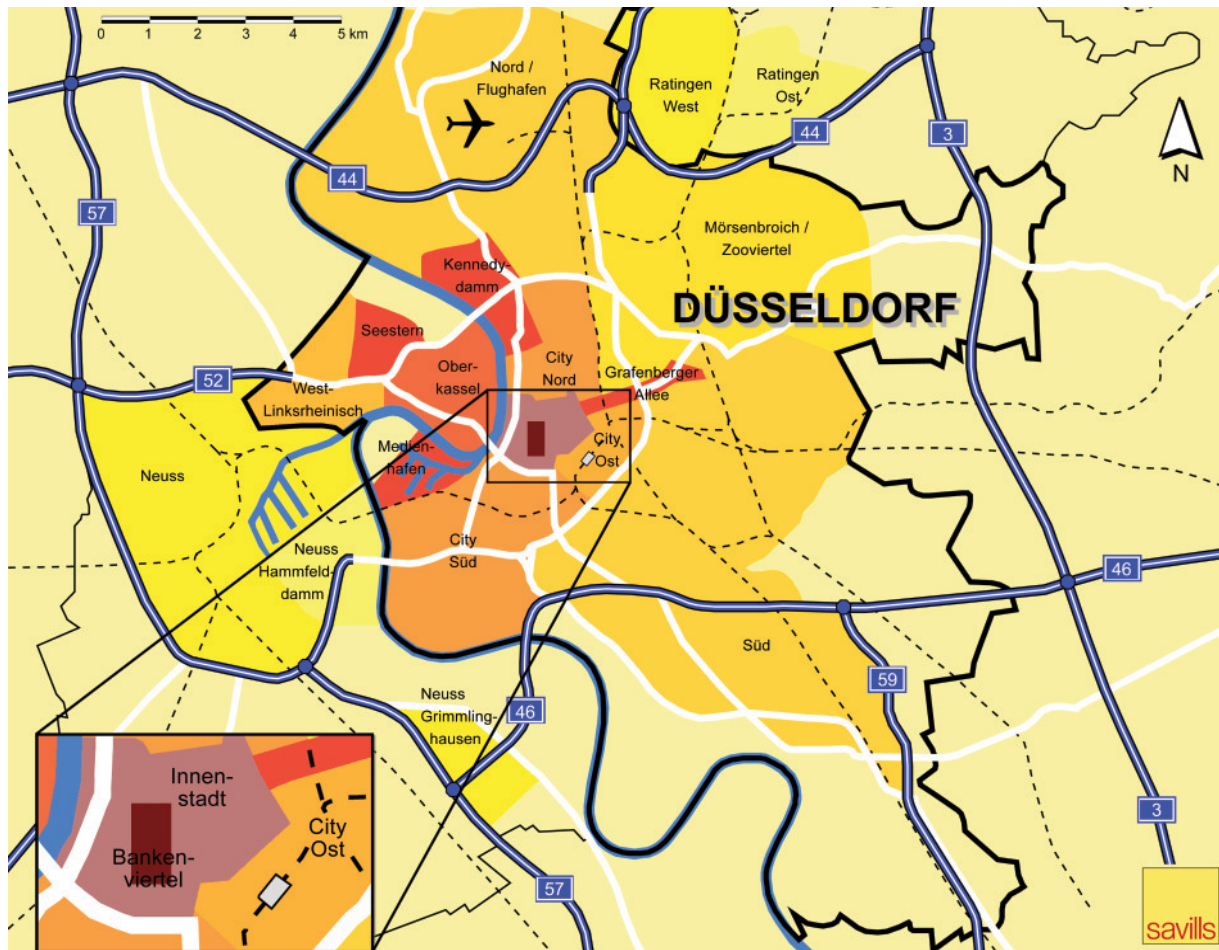
	2011 Q3	2010 Q3	Veränderung 2010-2011	Durchschnitt 2006-2010*	Trend (6 Monate)
Flächenumsatz	230.500 m ²	268.000 m ²	- 14,0 %	368.400 m ²	→
Leerstandsrate	11,5 %	11,0 %	+ 4,5 %	10,1 %	→
Spitzenmiete	23,60 €/m ²	23,20 €/m ²	+ 1,7 %	22,60 €/m ²	→
Durchschnittsmiete	13,83 €/m ²	13,50 €/m ²	+ 2,4 %	13,38 €/m ²	→

Quelle: Savills Research

* Ganzjahreswerte

City View - Büromarkt Düsseldorf

Büroteilmärkte



Mietpreise nach Büroteilmarkt

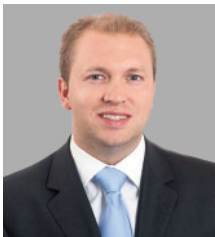
Büroteilmarkt	Mietpreisspanne	Durchschnittsmiete
Bankenviertel	14,00 €/m ² bis 25,00 €/m ²	20,50 €/m ²
Innenstadt	8,00 €/m ² bis 21,00 €/m ²	12,50 €/m ²
City Nord	9,50 €/m ² bis 16,00 €/m ²	14,90 €/m ²
City Ost	7,50 €/m ² bis 13,50 €/m ²	11,00 €/m ²
City Süd	8,00 €/m ² bis 15,50 €/m ²	11,60 €/m ²
Grafenberger Allee	10,50 €/m ² bis 14,50 €/m ²	12,50 €/m ²
Kennedydamm	10,00 €/m ² bis 23,00 €/m ²	15,80 €/m ²
Oberkassel	9,00 €/m ² bis 18,50 €/m ²	14,50 €/m ²
Seestern	8,00 €/m ² bis 13,50 €/m ²	12,50 €/m ²
Medienhafen	10,00 €/m ² bis 22,00 €/m ²	16,50 €/m ²
Düsseldorf Nord / Flughafen	8,50 €/m ² bis 15,00 €/m ²	12,10 €/m ²
Mörsenbroich / Zooviertel	6,00 €/m ² bis 13,50 €/m ²	9,90 €/m ²
Düsseldorf Süd	6,00 €/m ² bis 12,50 €/m ²	9,00 €/m ²
West-Linksrheinisch	7,50 €/m ² bis 12,50 €/m ²	9,80 €/m ²
Ratingen West	6,00 €/m ² bis 11,00 €/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	7,50 €/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

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 140 employees in the five most important property markets 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 2011.

Savills
Research Germany

savills.de

savills