



CITY NEWS DÜSSELDORF Q1 2011

Flächenumsatz unter Rekordwert des Vorjahres

Mit einem Flächenumsatz von 84.000 m² bleibt der Düsseldorfer Büromarkt hinter dem Ergebnis des Vorjahresquartals (148.000 m²) zurück. Ohne Berücksichtigung des Vodafone-Abschlusses mit 90.000 m², der im Jahr zuvor zum Rekordumsatz verhalf, hat sich die Flächennachfrage allerdings um knapp 45 % spürbar gesteigert. Bei den Branchen dominierte im ersten Quartal der Handel und stellte knapp 27 % des Flächenumsatzes vor den sonstigen Dienstleistungen mit rund 20 % und Medien und Werbung (gut 17 %). Die Verteilung des Umsatzes nach Flächengrößen gestaltet sich wesentlich harmonischer als noch im Vorjahr: Mit Ausnahme der Kategorien unter 201 m² und 2.001 m² bis 5.000 m² steuerten alle Größenklassen zwischen 14 % und 20 % zum Ergebnis bei.

Turnover down on record level of previous year

With take-up of 84,000 m², the Düsseldorf office market finished Q1 2011 with a result lower than that achieved in the same period last year (148,000 m²). However, if the main factor in last year's record performance – the 90,000 m² Vodafone deal – is excluded, turnover actually rose by the notable margin of almost 45 %. In terms of distribution by business sectors, wholesale/retail was out in front in Q1, with just under 27 % of the total, finishing ahead of other services (around 20 %) and media and advertising (just over 17 %). The distribution of turnover according to size categories was much more even than the year before: with the exception of premises up to 201 m² and from 2,001 m² to 5,000 m², all the size brackets contributed between 14 % and 20 % to the result.

	1. Quartal 1st quarter 2010	1. Quartal 1st quarter 2011	Veränderung Change	Trend Overall trend 2011
Flächenumsatz Take-up	148.000 m ²	84.000 m ²	-43,2 %	→
Leerstand Vacant space	1.082.000 m ²	1.073.000 m ²	-0,8 %	↗
Flächen im Bau (gesamt) Space under construction (total)	187.000 m ²	233.000 m ²	24,6 %	↘
Flächen im Bau (verfügbar) Space under construction (available)	101.000 m ²	76.000 m ²	-24,8 %	↘
Höchstmietpreis Top rent	23,50 €/m ²	24,00 €/m ²	2,1 %	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Düsseldorf, 31. März 2011

Leerstand im Jahresvergleich nahezu stabil

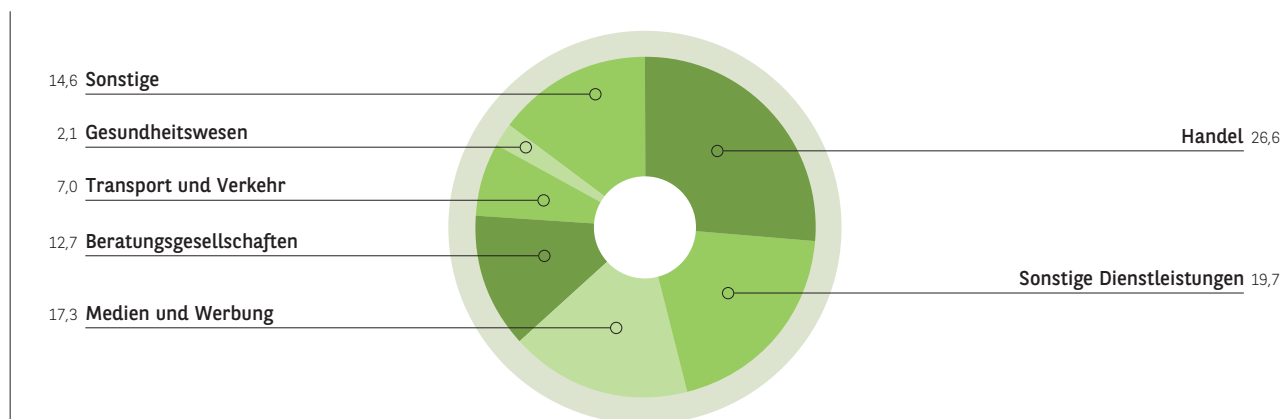
Während der gesamte Leerstand verglichen mit dem 1. Quartal 2010 nahezu stabil blieb, ging der moderne Leerstand moderat um 2,1 % zurück. Insgesamt beläuft sich das Volumen leer stehender Flächen auf gut 1,07 Mio. m² (-0,8 %), wovon knapp 27 % eine moderne Qualität aufweisen. Die Leerstandsquote ist leicht gesunken und liegt bei 10,1 % im Stadt- und 11,9 % im Marktgebiet.

Vacancy virtually stable in year-on-year comparison

While overall vacancy remained much the same as in the first quarter of 2010, the volume of modern vacant space fell somewhat, by 2.1 %. Total vacancy is now just over 1.07 million m² (-0.8 %), with nearly 27 % of this comprising premises of modern quality. The vacancy rate has fallen slightly and is now 10.1 % within the municipal boundaries and 11.9 % in the market area as a whole.

Flächenumsatz nach Branchen in Düsseldorf – 1. Quartal 2011 | Take-up according to sectors in Düsseldorf – 1st quarter 2011

in %



Starke Abnahme der Flächen im Bau

Die Flächen im Bau vollzogen im vergangenen Jahr unterschiedliche Entwicklungen. Während sie insgesamt u. a. durch den Baubeginn des Vodafone-Campus um knapp 25 % zulegten, reduzierten sich die dem Markt davon noch zur Verfügung stehenden Flächen um etwa den gleichen Wert. Aktuell sind im Marktgebiet rund 233.000 m² Fläche im Bau, ein Drittel davon (76.000 m²) steht potenziellen Nutzern noch zur Verfügung. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) reduzierte sich um 3 % auf 1,15 Mio. m².

Marked decline in space under construction

The development of space under construction exhibited differing tendencies last year: overall, it increased by almost 25 %, partly due to the start of work on the Vodafone Campus, but the proportion of the total still available to the market declined by more or less the same extent. At present, a total of about 233,000 m² of office space is under construction in the Düsseldorf market area, and around one third of this (76,000 m²) is still available to potential tenants. The overall supply of available space (vacancy plus available premises under construction) fell by 3 % to 1.15 million m².

Bedeutende Vertragsabschlüsse in Düsseldorf – 1. Quartal 2011 | Major contracts in Düsseldorf – 1st quarter 2011

Büromarktzonen Office market zones	Mieter Tenants	m ²
3 Cityrand	RE.SOURCES Germany GmbH/Vivaki Service GmbH	12.000
5 Peripherie	LG Electronics	9.700
2 Bürozentren	LEG	7.100
2 Bürozentren	Nespresso Deutschland GmbH	2.500
2 Bürozentren	Lindner/Gebau AG	2.500
2 Bürozentren	Stepstone	2.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Düsseldorf, 31. März 2011

Spitzenmiete im Jahresverlauf leicht gestiegen

Durch die gute Nachfrage ist die Spitzenmiete im Düsseldorfer Marktgebiet zur Jahresmitte 2010 auf 24 €/m² (+2 %) angestiegen und hält sich seitdem auf diesem Niveau. Erzielt wird sie sowohl im Bankenviertel als auch seit Kurzem in der Innenstadt.

Slight rise in prime rent in past year

Thanks to the strong demand, the prime rent in the Düsseldorf market area has remained stable at 24 €/m² (+2 %), to which it climbed around the middle of last year. It is now achieved not just in the Banking District but also, since quite recently, in the inner city as well.

Perspektiven

Die rege Marktaktivität dürfte auch im weiteren Jahresverlauf anhalten, sodass ein abermaliger Jahresumsatz über 300.000 m² nicht auszuschließen ist. Durch anstehende Umzüge in fertig gestellte Flächen dürfte sich der Leerstand noch etwas erhöhen. Diese Entwicklung wird die Spitzenmiete im Premiumsegment jedoch nicht negativ beeinflussen.

Outlook

The lively scale of market activity looks set to continue during the rest of this year and so there is a possibility that turnover for the year will once again exceed 300,000 m². Upcoming relocations to completed new premises could well cause a slight increase in vacancy. But this will not have any adverse impact on the prime rent in the premium segment.

Kennzahlen Düsseldorf im 1. Quartal 2011 | Key indicators Düsseldorf in the 1st quarter 2011

	Mietpreis Rent	Flächenumsatz Take-up	Leerstand Vacant space			Flächen im Bau Space under construction		Flächenangebot Space on offer	
	€/m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	Höchstpreis* top rent*		gesamt total	modern modern	davon Erstbezug of this, since completion	gesamt total	verfügbar available	verfügbar available	projektiert projected
Büromarktzonen** Office market zones**	von bis from to	1. Quartal 1st quarter 2011							
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3+7)	9
1 City									
1.1 Bankenviertel	24,00	3.000	39.500	15.000	1.500	26.000	25.000	64.500	12.000
1.2 Innenstadt	24,00	12.500	96.500	17.000	8.500	6.500	0	96.500	43.000
2 Bürozentren	10,00 - 22,00	28.500	224.000	123.000	41.000	117.500	10.000	234.000	210.000
3 Cityrand	12,50 - 16,00	15.500	109.000	15.500	2.500	71.000	41.000	150.000	118.000
4 Nebenzonen	9,00 - 15,50	13.500	297.000	69.500	3.500	0	0	297.000	575.000
Summe Düsseldorf		73.000	766.000	240.000	57.000	221.000	76.000	842.000	958.000
5 Peripherie	7,50 - 13,00	11.000	307.000	45.000	18.000	12.000	0	307.000	264.000
Total		84.000	1.073.000	285.000	75.000	233.000	76.000	1.149.000	1.222.000

* 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.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“. | The relevant office market zone can be found on our website under "Research".

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Düsseldorf, 31. März 2011

Die City News ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. | All rights reserved. This City News is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate GmbH.