



CITY NEWS Q1/2010 DÜSSELDORF

Rekordflächenumsatz dank Großabschluss

Mit einem Flächenumsatz von 148.000 m² gelingt Düsseldorf ein hervorragender Start in das Jahr 2010 und erzielt damit eines der besten Quartalsergebnisse. Mit 90.000 m² entfällt jedoch ein Großteil des Volumens auf den Abschluss von Vodafone. Ohne diesen Vertrag liegt der Flächenumsatz nur leicht über dem Vorjahreswert von 54.000 m². Auf Seite der Nachfrager dominieren somit auch deutlich die Informations- und Kommunikationstechnologien mit einem Anteil von über zwei Dritteln vor den sonstigen Dienstleistungen mit knapp 10 %.

Record take-up thanks to huge lease

With turnover of 148,000 m², Düsseldorf got off to an outstanding start in 2010 and registered one of the best quarterly results. However, a major proportion of the total was accounted for by a 90,000 m² lease concluded by Vodafone. Without that, take-up would have been only slightly higher than the prior-year figure of 54,000 m². The Vodafone lease made information and communications technologies easily the biggest contributor to turnover, with over two-thirds of the total, followed by other services with just under 10 %.

	1. Quartal 1st quarter 2009	1. Quartal 1st quarter 2010	Veränderung Change	Trend Overall trend 2010
Flächenumsatz Take-up	54.000 m ²	148.000 m ²	174,1 %	↗
Leerstand Vacant space	913.000 m ²	1.082.000 m ²	18,5 %	→
Flächen im Bau (gesamt) Space under construction (total)	304.000 m ²	187.000 m ²	-38,5 %	↘
Flächen im Bau (verfügbar) Space under construction (available)	123.000 m ²	101.000 m ²	-17,9 %	↘
Höchstmietpreis Top rent	22,00 €/m ²	23,50 €/m ²	6,8 %	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Düsseldorf, 31. März 2010

Leerstand deutlich gestiegen

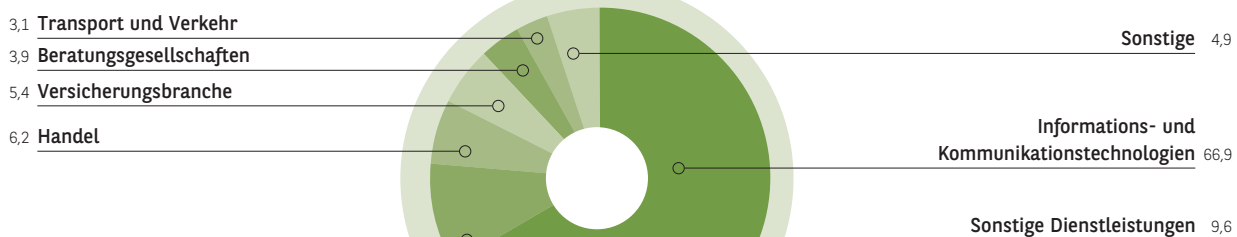
Der Leerstand im Düsseldorfer Marktgebiet stieg im Jahresvergleich deutlich um knapp 19 % auf etwa 1,08 Mio. m² an. Dies lag primär an umfangreichen Fertigstellungen. Aktuell finden sich die höchsten Leerstände in der Zone Düsseldorf Nord/Flughafen mit 114.500 m² und in der Innenstadt mit 100.000 m². Die Leerstandsrate ist dementsprechend wieder gestiegen und liegt mit 10,5 % im Stadt- und 12,2 % im Marktgebiet deutlich über der 10%-Marke.

Marked increase in vacancy

Vacancy in the Düsseldorf market area registered a considerable year-on-year increase of almost 19 % to around 1.08 million m². This was due primarily to extensive completions. The largest volumes of vacant space are in the zone Düsseldorf North/Airport, with 114,500 m², and the inner city, with 100,000 m². The vacancy rate has risen accordingly to well over the 10 % mark: it is 10.5 % within the municipal boundaries and 12.2 % in the market area.

Flächenumsatz nach Branchen in Düsseldorf – 1. Quartal 2010 | Take-up according to sectors in Düsseldorf – 1st quarter 2010

in %



Starke Abnahme der Flächen im Bau

Da kaum neue Projekte in Angriff genommen wurden, reduzierten sich die Flächen im Bau um gut 38 % auf 187.000 m². Auch die hiervon noch verfügbaren Flächen sind gesunken, mit 18 % allerdings weniger stark. Etwa jeder zweite Quadratmeter im Bau steht noch zur Anmietung zur Verfügung. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) erhöhte sich auf Grund des deutlichen Leerstandsanstiegs um über 14 % auf 1,18 Mio. m².

Sharp fall in space under construction

Since hardly any new projects have been launched, space under construction has fallen by more than 38 % to 187,000 m². The available proportion of this has also dropped, though less sharply, declining by 18 %. Around half of all the space currently being erected is still available to the rental market. In view of the considerable growth in vacancy, the overall supply of available space (vacancy plus available premises under construction) rose by more than 14 % to 1.18 million m².

Umbrüche
OK?**Bedeutende Vertragsabschlüsse in Düsseldorf – 1. Quartal 2010 | Major contracts in Düsseldorf – 1st quarter 2010**

Büromarktzonen Office market zones	Mieter Tenants	m ²
2 Bürozentren	Vodafone D2	90.000
1.1 Bankenviertel	AOK Rheinland Regionaldirektion Düsseldorf	8.000
5 Peripherie	ITK Rheinland	5.200
4 Nebenlagen	Eurowings Luftverkehr AG	4.100
3 Cityrand	Betty Barclay GmbH	2.400
2 Bürozentren	Regus Business Centre GmbH	1.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Düsseldorf, 31. März 2010

Spitzenmiete bei 23,50 €/m²

Nachdem die Spitzenmiete im Vorjahresquartal bis auf 22 €/m² gefallen war, erholte sie sich im Jahresverlauf relativ schnell und erreichte zum Jahresende mit 23,50 €/m² wieder die Höchstmarke des Jahres 2008. Auf diesem Niveau hält sie sich seitdem stabil und wird wie im Vorjahr im Bankenviertel erzielt.

Prime rent at 23.50 €/m²

In the first quarter of last year, the prime rent slipped to 22 €/m², but then it recovered fairly quickly as the year progressed, to reach 23.50 €/m² by the end of 2009 – equivalent to the top level in 2008. Since then, it has remained stable. As before, the prime rent is achieved in the banking district.

Perspektiven

Aufgrund des sehr guten Starts ist von einem Gesamtjahresumsatz auszugehen, der im Bereich vor den Boomjahren 2007 und 2008 liegen und womöglich sogar die 300.000-m²-Schwelle überschreiten dürfte. Vor dem Hintergrund der begrenzten spekulativen Bautätigkeit ist davon auszugehen, dass auch die verfügbaren Flächen im Bau weiter sinken werden und sich der Leerstand auf dem aktuellen Niveau stabilisiert. Das hierdurch begrenzte Angebot im Premiumsegment dürfte auch die Verfestigung der Höchstmiete begünstigen.

Outlook

Thanks to the very good start to the year, 2010 as a whole can be expected to generate total take-up more or less on a par with that in the years before the 2007/2008 boom, and may even pass the 300,000 m² threshold. In view of the limited extent of speculative building activity, it seems likely that there will be a further fall in available space under construction and that vacancy will stabilize at its present level. This will restrict supply in the premium segment, which should help the prime rent to firm up.

Kennzahlen Düsseldorf im 1. Quartal 2010 | Key indicators Düsseldorf in the 1st quarter 2010

Büromarktzonen Office market zones	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	
	Höchstpreis* top rent*				gesamt total	modern	davon Erstbezug of this, since completion	gesamt total	verfügbar available	verfügbar available	projektiert projected
	von from	bis to	1. Quartal 1st quarter 2010							8 = (3+7)	9
1 City											
1.1 Bankenviertel	23,50		11.500		34.500	11.000	1.500	30.000	28.500	63.000	0
1.2 Innenstadt	21,80		8.000		100.000	14.000	6.000	7.000	500	100.500	47.000
2 Bürozentren	16,50 - 21,00		103.000		225.500	114.000	33.500	31.500	19.000	244.500	193.500
3 Cityrand	10,00 - 15,00		6.500		89.000	11.000	1.000	33.000	2.000	91.000	291.500
4 Nebenlagen	9,50 - 15,80		11.000		329.000	96.000	18.000	47.500	23.000	352.000	628.000
Summe Düsseldorf			140.000		778.000	246.000	60.000	149.000	73.000	851.000	1.160.000
5 Peripherie	8,50 - 12,50		8.000		304.000	45.000	21.000	38.000	28.000	332.000	217.000
Total			148.000		1.082.000	291.000	81.000	187.000	101.000	1.183.000	1.377.000

* 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.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Düsseldorf, 31. März 2010

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.