INSIGHT

Büromarktbericht Düsseldorf 2011

Office Market Report Düsseldorf 2011

corealis

Vorwort

Jens U. Reuther
Geschäftsführender Gesellschafter

Insight Inside!

Lieber Leser,
wir freuen uns, Ihnen heute mit der ersten Ausgabe des INSIGHT 2011 unsere Büromarktanalyse für das Stadtgebiet Düsseldorf überreichen zu können.

Warum INSIGHT? Unser Ziel ist es, den Verlauf des vergangenen Jahres transparenter im Rahmen einer differenzierten Analyse, von ca. 470 Vertragserfassungen, für die wichtigsten Bürolagen darzulegen. Insbesondere werden wir die Nachfrager stärker untersuchen. Die zentrale Frage lautet: **Wer mietet wo, wie viel zu welcher Miete?**

Sie dürfen auf das Ergebnis gespannt sein! Es werden einige Regeln bestätigt und einige neue Erkenntnisse gewonnen.

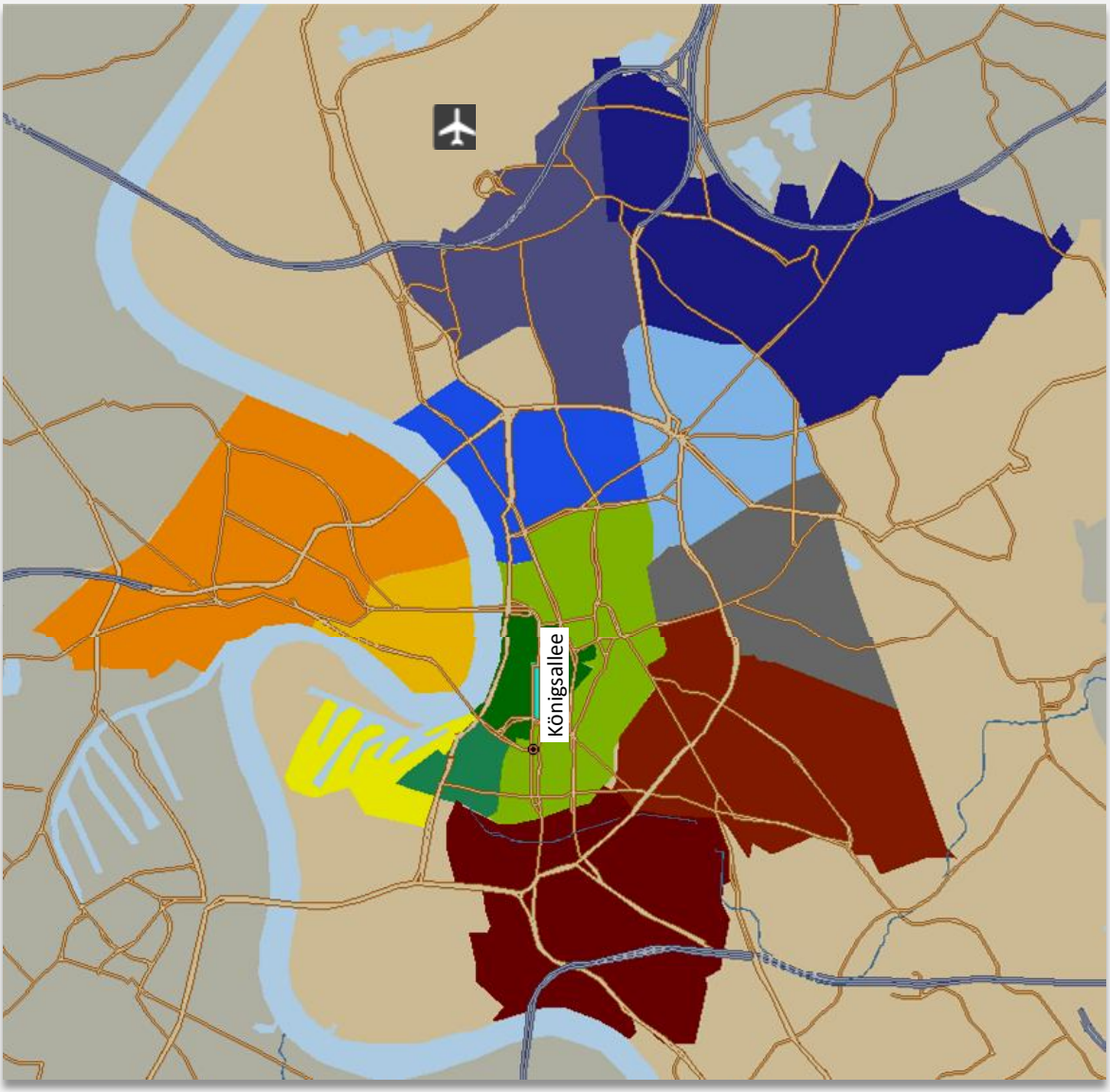
Dies können bei der für zielgruppenorientierte Stadt- und Projektentwicklungen einfließen und Investoren, Vermieter sowie Nutzern einen Anhaltspunkt über die typische Charakteristik des Düsseldorfer Büroimmobilienmarktes und dessen Nachfrager vermitteln.

Für Anregungen und Wünsche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

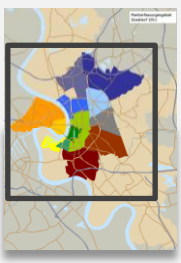
Herzlichst
Ihr Jens U. Reuther

Lagedefinition der Teilmärkte/Markterfassungsgebiet 2011

Umsatz:	Spitzenmiete:	Bürobestand:
320.000 qm	23,00 €/qm	9,05 Mio. qm



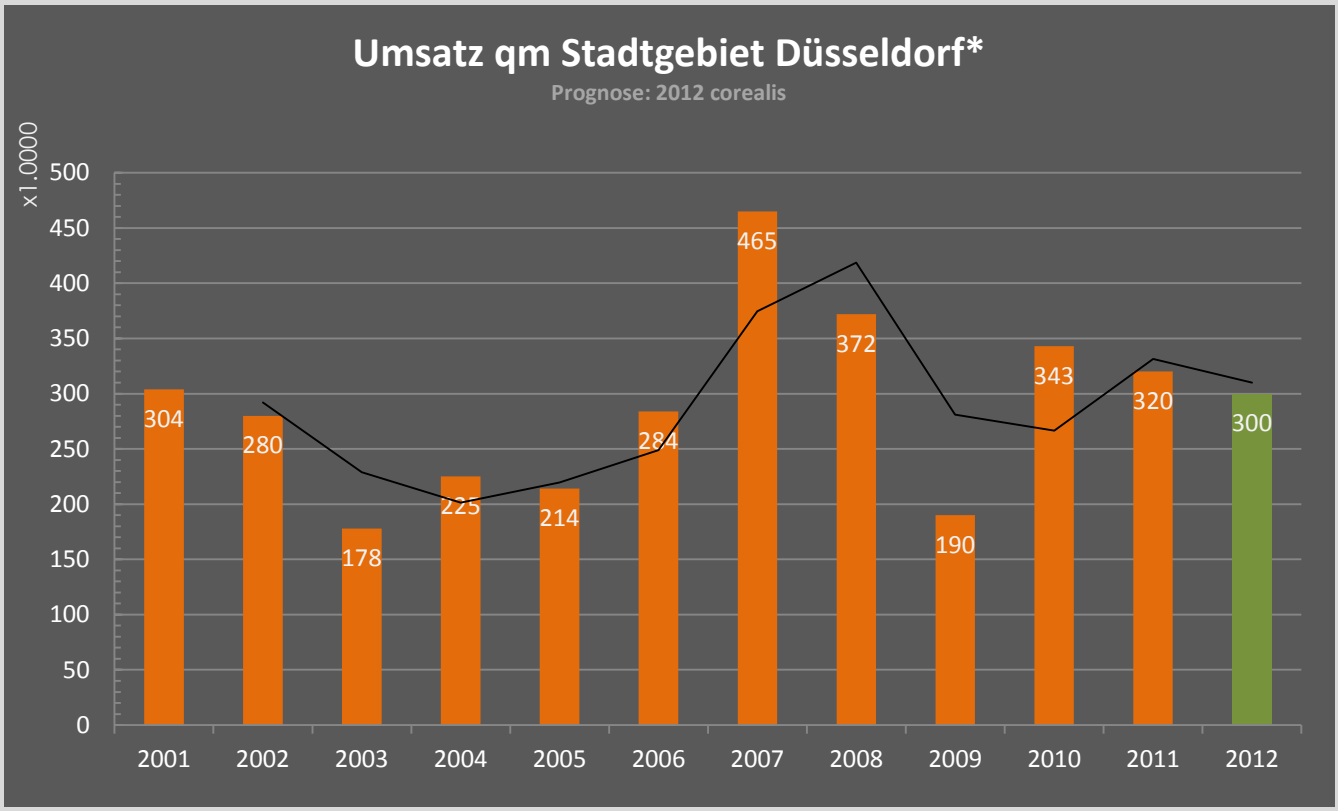
- 1.1 Innenstadtkern
- 1.2 Innenstadt Ring
- 2 .1 Hafen
- 2 .2 Unterbilk
- 3 Innenstadt Ost
- 4 Grafenberger Allee / D´dorf Ost
- 5 Kennedydamm/ Nördl. Derendorf
- 6.1 linksrheinisch/Seestern
- 6.2 Oberkassel
- 7.1 Mörsenbroich/Zoo
- 7.2 Rath/Theodorstrasse
- 7.3 Nord/Flughafen
- 8 Innenstadt Süd

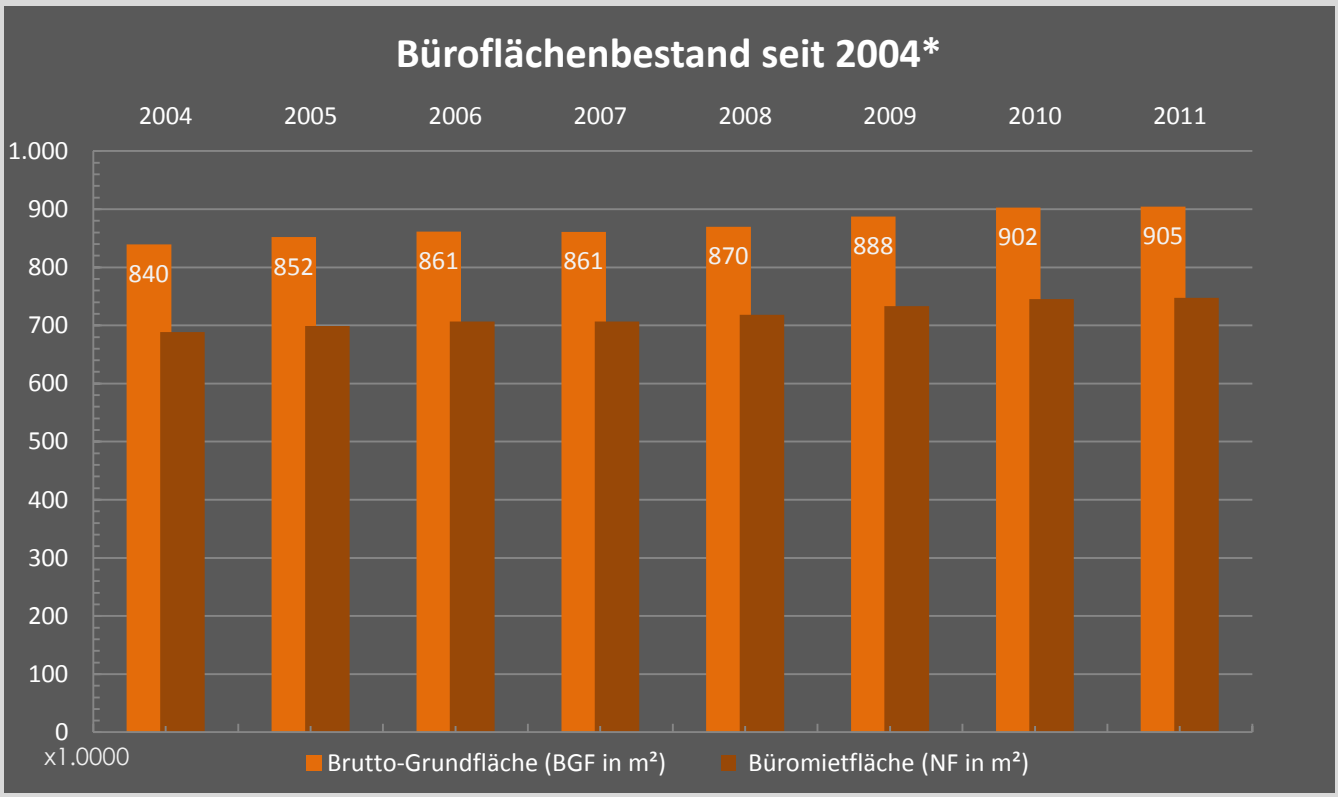


© corealis Commercial Real Estate GmbH

corealis
Commercial Real Estate GmbH

Umsatzentwicklung sowie Büroflächenbestand





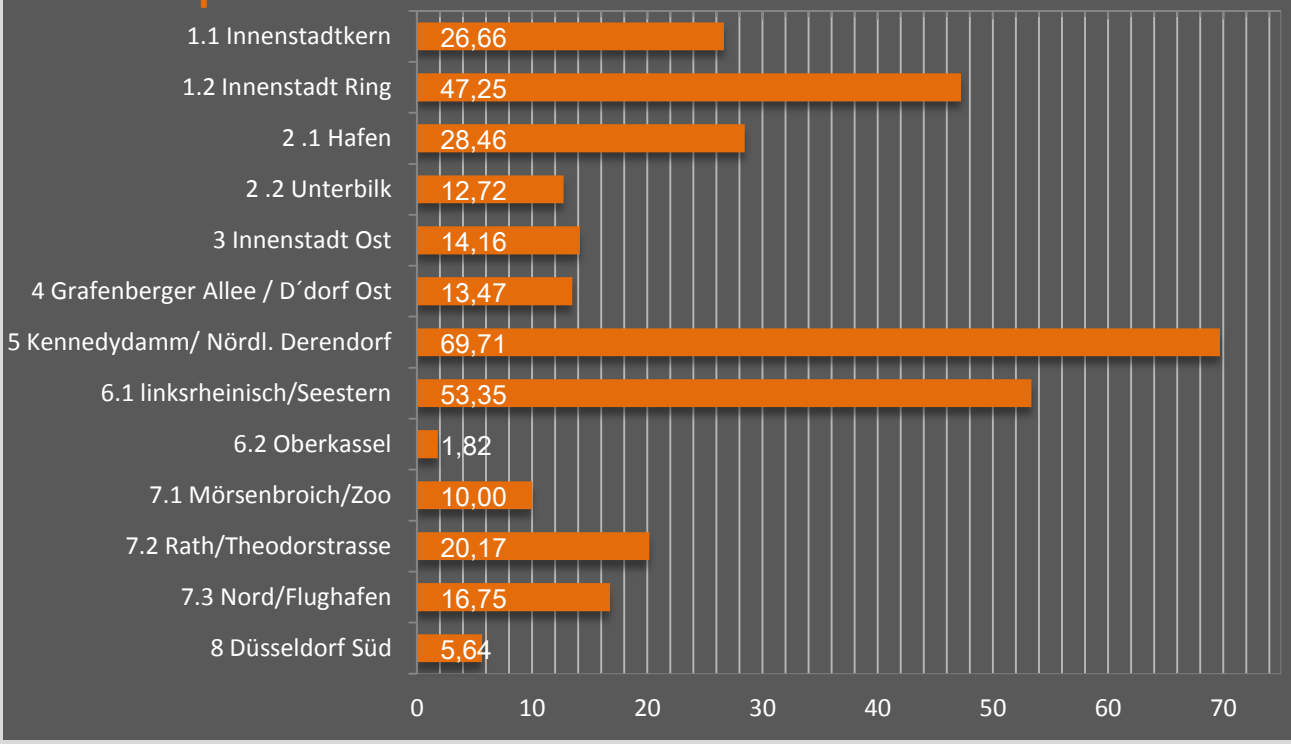
*Quelle: Stadt Düsseldorf Wirtschaftsförderung

© corealis Commercial Real Estate GmbH

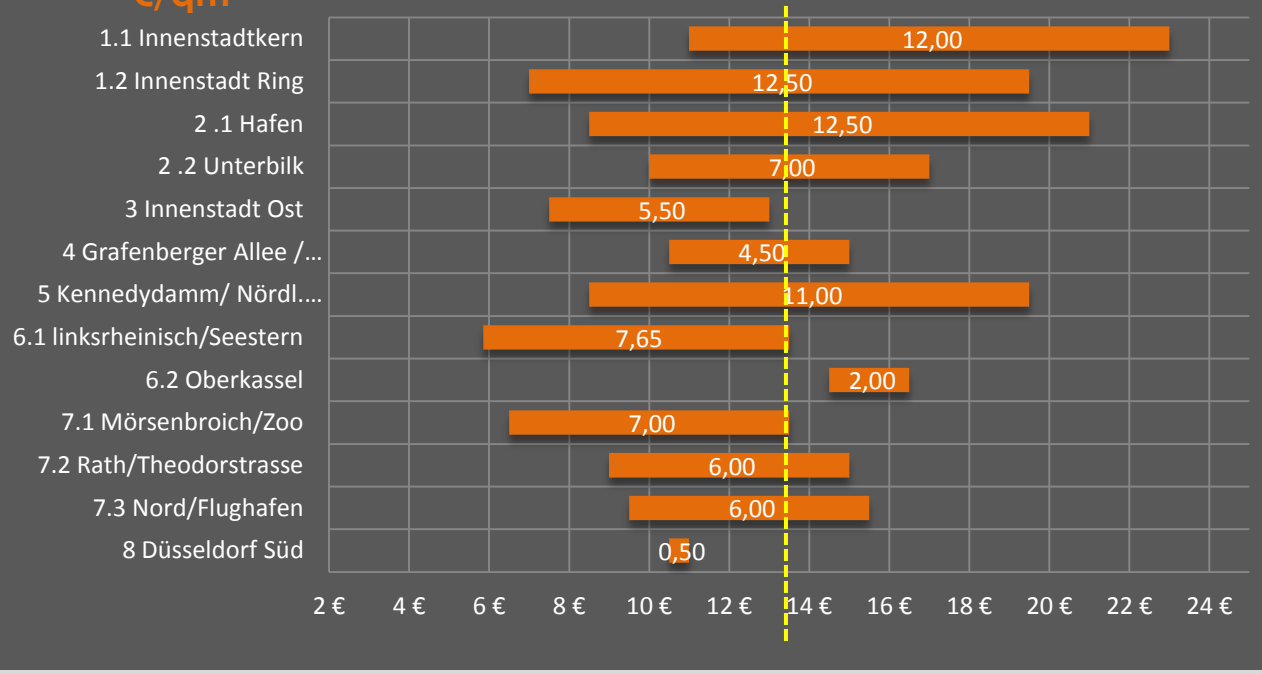
corealis
Commercial Real Estate GmbH

Umsätze und Mietpreisspannen nach Teilmärkten

Umsatz qm in Tausend



Mietpreisspannen €/qm



© corealis Commercial Real Estate GmbH

corealis
Commercial Real Estate GmbH

Größenklassen der Verträge nach Umsatz und Anzahl

Anzahl Verträge/ Größenklasse	0>200	200>500	501>1000	1001>2000	2001>5000	5001>10000	10001>	Gesamt
1.1 Innenstadtkern	38	23	10	6	-	-	-	77
1.2 Innenstadt Ring	34	40	17	2	1	-	1	95
2 .1 Hafen	9	12	13	5	2	-	-	41
2 .2 Unterbilk	5	3	2	1	1	1	-	13
3 Innenstadt Ost	4	7	3	2	-	1	-	17
4 Grafenberger Allee / D´dorf Ost	7	4	2	2	2	-	-	17
5 Kennedydamm/ Nördl. Derendorf	16	20	16	13	5	2	-	72
6.1 linksrheinisch/Seestern	10	17	13	9	6	1	-	56
6.2 Oberkassel	-	2	-	1	-	-	-	3
7.1 Mörsenbroich/Zoo	1	11	2	-	-	1	-	15
7.2 Rath/Theodorstrasse	7	13	4	2	-	1	-	27
7.3 Nord/Flughafen	1	4	7	-	1	1	-	14
8 Düsseldorf Süd	2	-	-	1	1	-	-	4
Gesamtergebnis	**134**	**156**	**89**	**44**	**19**	**8**	**1**	**451**

Umsatz qm nach Größenklasse	0>200	200>500	501>1000	1001>2000	2001>5000	5001>10000	10001>	Gesamt
1.1 Innenstadtkern	5.400	6.959	6.836	7.460	-	-	-	26.655
1.2 Innenstadt Ring	4.180	12.047	12.442	2.800	3.776	-	12.000	47.245
2 .1 Hafen	1.415	4.405	9.161	7.350	6.126	-	-	28.457
2 .2 Unterbilk	835	1.018	1.216	1.500	3.050	5.100	-	12.719
3 Innenstadt Ost	499	1.977	2.283	2.900	-	6.500	-	14.159
4 Grafenberger Allee / D´dorf Ost	875	1.214	1.547	3.436	6.400	-	-	13.472
5 Kennedydamm/ Nördl. Derendorf	2.141	6.639	11.755	18.736	13.858	16.577	-	69.705
6.1 linksrheinisch/Seestern	1.045	5.524	9.994	12.388	18.870	5.528	-	53.349
6.2 Oberkassel	-	722	-	1.100	-	-	-	1.822
7.1 Mörsenbroich/Zoo	115	3.656	1.125	-	-	5.100	-	9.996
7.2 Rath/Theodorstrasse	950	4.767	2.971	2.478	-	9.000	-	20.166
7.3 Nord/Flughafen	168	1.224	5.223	-	4.935	5.200	-	16.750
8 Düsseldorf Süd	200	-	-	1.935	3.500	-	-	5.635
Gesamtergebnis	**17.823**	**50.152**	**64.553**	**62.083**	**60.514**	**53.005**	**12.000**	**320.130**

© corealis Commercial Real Estate GmbH

Geografische Zuordnung der Mietpreise je Abschluss

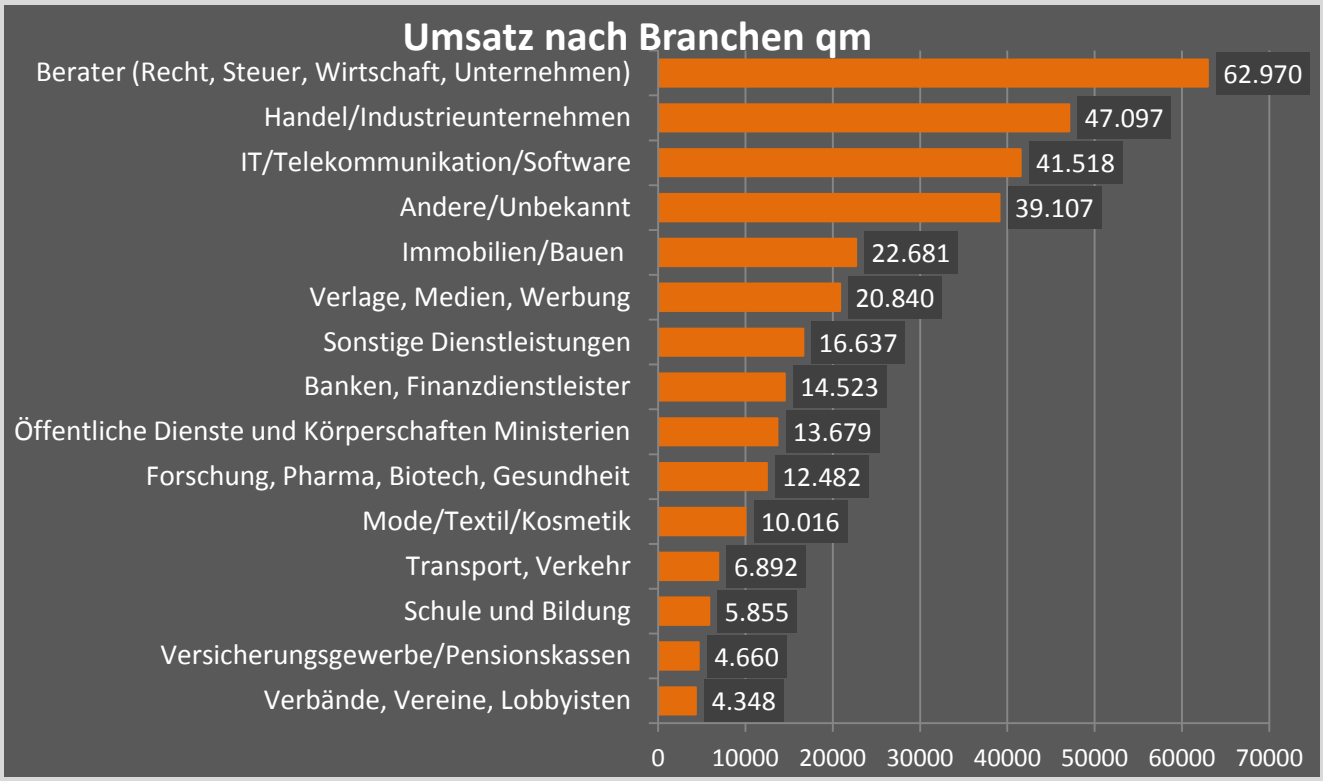
- €/m² 5,60-9,99
- €/m² 10,00-13,99
- €/m² 14,00-16,99
- €/m² 17,00-19,99
- €/m² 20,00-23,00

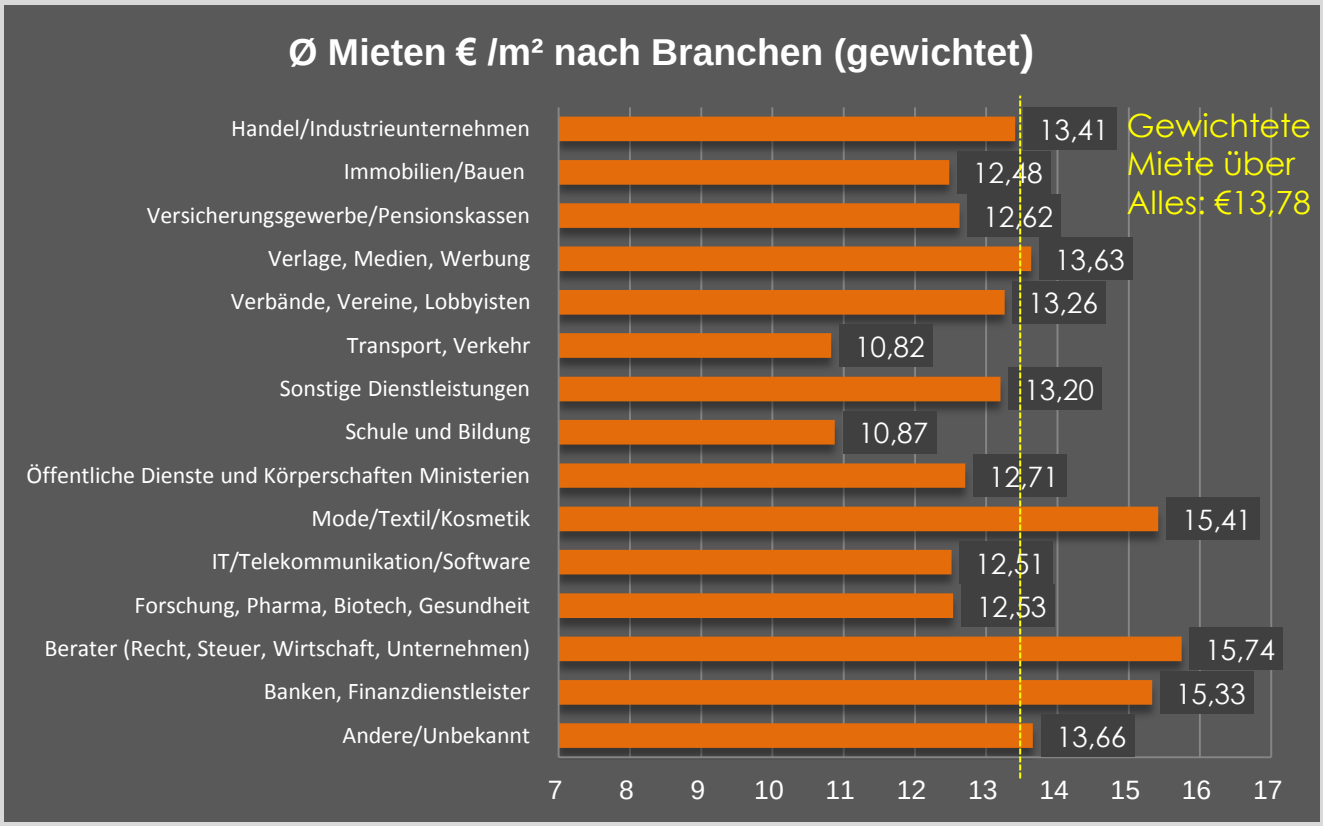
Auflösungsbedingt sind Überschneidungen der Datenpunkte möglich.

© corealis Commercial Real Estate GmbH

corealis
Commercial Real Estate GmbH

Wer mietet wie viel und zu welchem Preis?





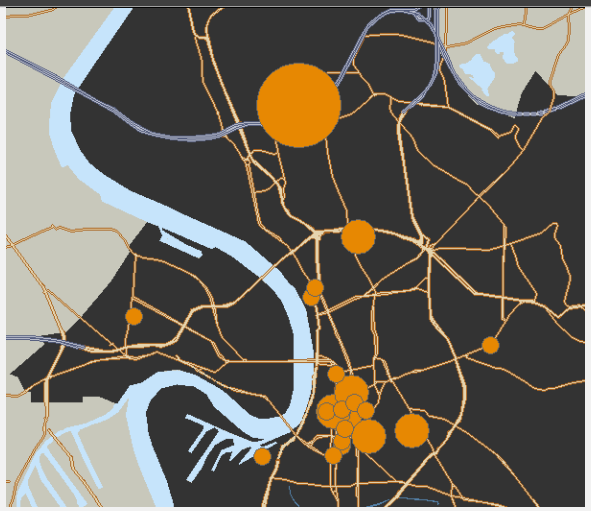
© corealis Commercial Real Estate GmbH

corealis Commercial Real Estate GmbH

TOP 8 Branchen im Fokus

0-500 | 501-2.000 | 2001-5.000 | 5.001-15.000

Banken, Finanzdienstleister

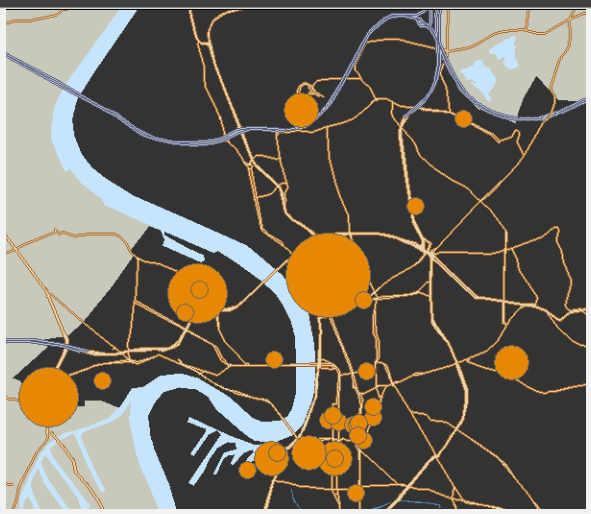


2011 größte Transakton:
Mercer Deutschland GmbH
5.200 qm
2011 Gesamtumsatz:
17.573 qm

Berater (Recht, Stb/WP,Unternehmen)

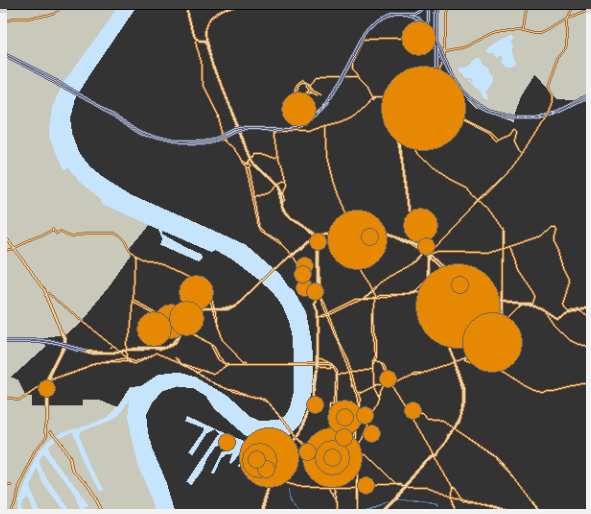
2011 größte Transakton:
KPMG
9.500 qm Projekt
2011 Gesamtumsatz:
62.970 qm

Immobilien/Bauen



2011 größte Transakton:
LEG
7.077 qm
2011 Gesamtumsatz:
22.681 qm

Handel/Industrieunternehmen



2011 größte Transakton:
Vallourec Mannesmann
9.500 qm Projekt
2011 Gesamtumsatz:
47.097 qm

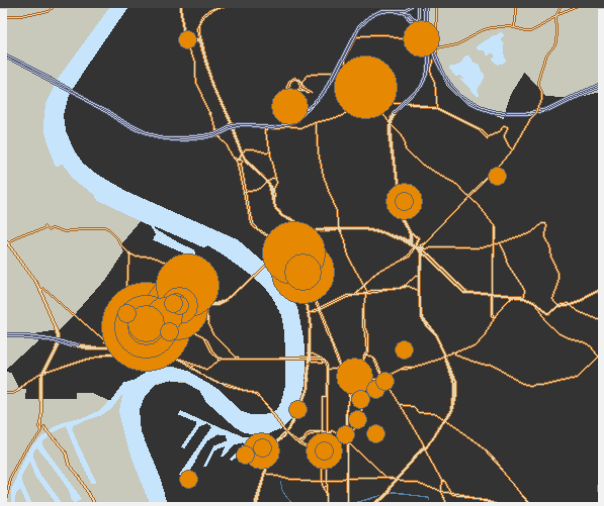
© corealis Commercial Real Estate GmbH

corealis
Commercial Real Estate GmbH

TOP 8 Branchen im Fokus

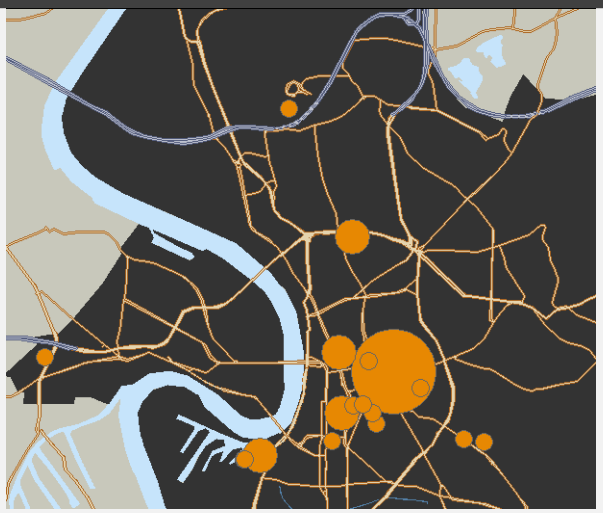
0-500 | 501-2.000 | 2001-5.000 | 5.001-15.000

IT/Telekommunikation/Software



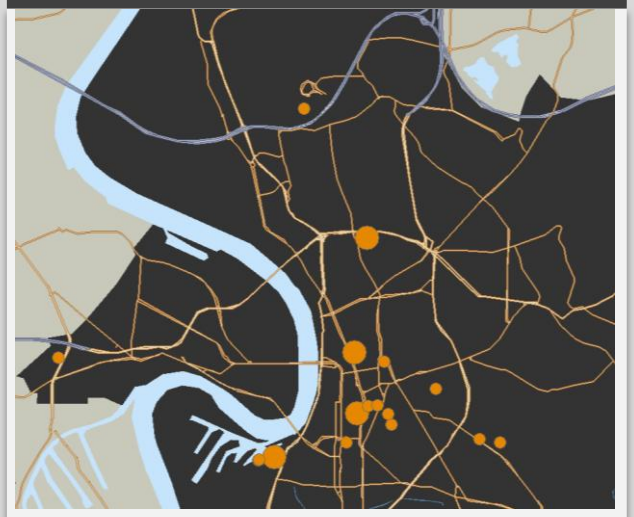
2011 größte Transakton:
Siemens Enterprise Communication
5.528 qm
2011 Gesamtumsatz:
41.518: qm

Verlage, Medien, Werbung



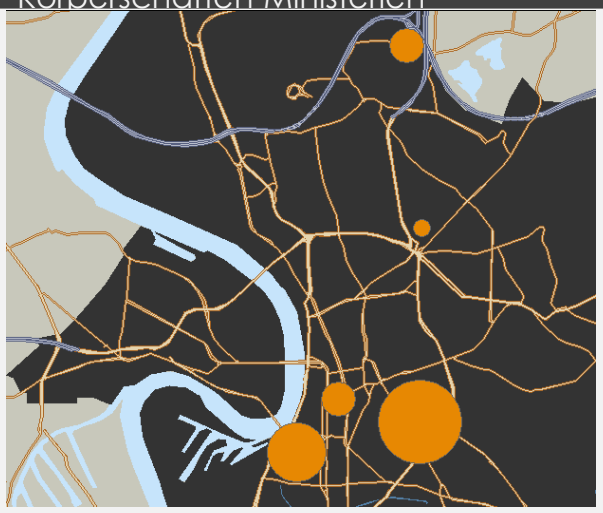
2011 größte Transakton:
Re:sources /ViVaKi
12.000 qm Projekt
2011 Gesamtumsatz:
20.840 qm

Mode/Textil/Kosmetik



2011 größte Transakton:
Willi Bogner
1.505 qm
2011 Gesamtumsatz:
10.016 qm

Öffentliche Dienste und Körperschaften Ministerien



2011 größte Transakton:
Stadt Düsseldorf
6.500 qm
2011 Gesamtumsatz:
13.679 qm

© corealis Commercial Real Estate GmbH

corealis
Commercial Real Estate GmbH

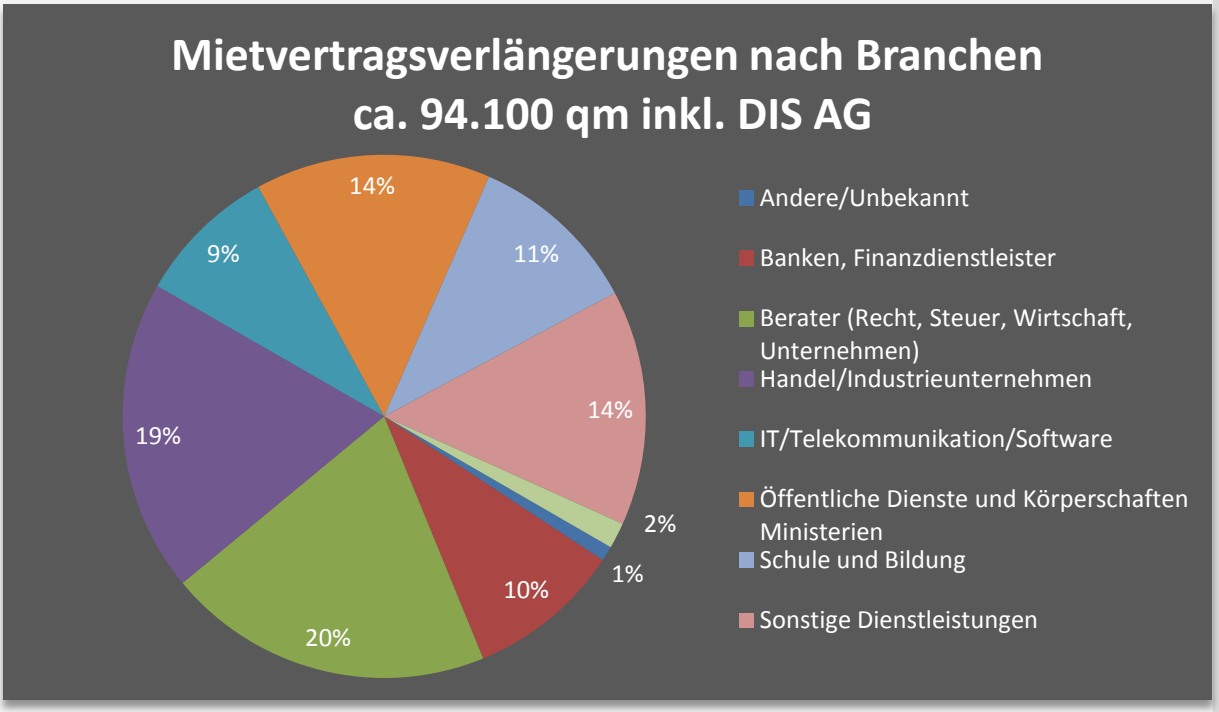
Was sonst außer Betracht bleibt!

Großer Anteil an Prolongationen über 1.000 qm

Zwar war das Jahr 2011 von global konjunkturellen Unwägbarkeiten geprägt, die die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft auf die Probe stellte, dennoch fühlten sich viele Großunternehmen veranlasst, Ihre Mietverträge in der bestehenden Form zu prolongieren. Vereinzelt auch weit vor dem eigentlichen Optionstermin. Insgesamt registrierte corealis fast 95.000 m² bei Verträgen über 1.000 m² Bürofläche.

Dieses Ergebnis entspricht ca. 30% des erzielten Gesamtumsatzes. Viele Betriebe haben auch keine wirklich adäquaten Flächenalternativen finden können, die einen Umzug sinnvollerweise rechtfertigt hätten.

Auch bedeuten Umzuge für Unternehmen einen erheblichen Eingriff in die operativen Prozesse. Und nicht zuletzt, können Umzüge einen Verlust der Human Resources, der knappe Faktor und sensible Bereich vieler ausgelasteter Unternehmen, mit sich bringen. Was heute in der Folge einen erheblichen Wettbewerbsnachteil mit sich bringt, ob National oder International.



© corealis Commercial Real Estate GmbH

Weitere Informationen erteilt:

Jens U. Reuther
corealis Commercial Real Estate GmbH
Rolandstr. 27
40476 Düsseldorf
Telefon +49 211 522 88 4-70
Telefax +49 211 522 88 4-79
Website corealis.de
Email jens.reuther@corealis.de

Exklusiver Partner der

NAI apollo group

NAI Global mit 5.000 Mitarbeitern in 350 Büros in 55 Ländern

Amsterdam	Dubai	Kopenhagen	Mumbai	Tel Aviv
Athen	Dublin	Kuala Lumpur	New York	Tokyo
Atlanta	**Düsseldorf**	Lima	Oslo	Toronto
Bangalore	Edinburgh	London	Ottawa	Vancouver
Bangkok	Essen	Los Angeles	Paris	Washington
Berlin	Frankfurt	Lyon	San Francisco	
Boston	Glasgow	Marseille	Sao Paolo	
Buenos Aires	Hong Kong	Mexico City	Seattle	
Bukarest	Houston	Miami	Seoul	
Chicago	Istanbul	Montevideo	Shanghai	
Dallas	Jarkata	Montreal	Singapur	
Dresden	Johannesburg	Mülheim/Duisburg	Stockholm	

Glossar

Die erfassten Daten beruhen auf Angaben Dritter. Trotz größter Sorgfalt können wir keine Haftung für die Richtigkeit übernehmen.

Alle Mieten gemäß Angaben Dritter ohne Nebenkosten und Betriebskostenanteile. Alle Mieten wurden in der vom Vermieter bekanntgegebenen Form erfasst und verwendet. Demnach keine Berücksichtigung und Unterscheidung zwischen BGF, NGF, Gif und sonstigen Flächendefinitionen. Spitzenmieten des Marktes basieren auf 3% des Gesamtumsatzes.

Mietspannen basieren auf erfasste Mietvertragsabschlüße als Nominalmieten in €/m². Umsatzzahlen enthalten die Umsätze der Eigennutzer, neue Mietvertragsabschlüsse und Erweiterungen. Es wurde bei Mietverträgen von vorsteuerschädlichen Mietvertragsabschlüssen keine Umrechnung auf Nettomieten vorgenommen.

Alle Daten und Auswertungen sind urheberrechlich geschützt!