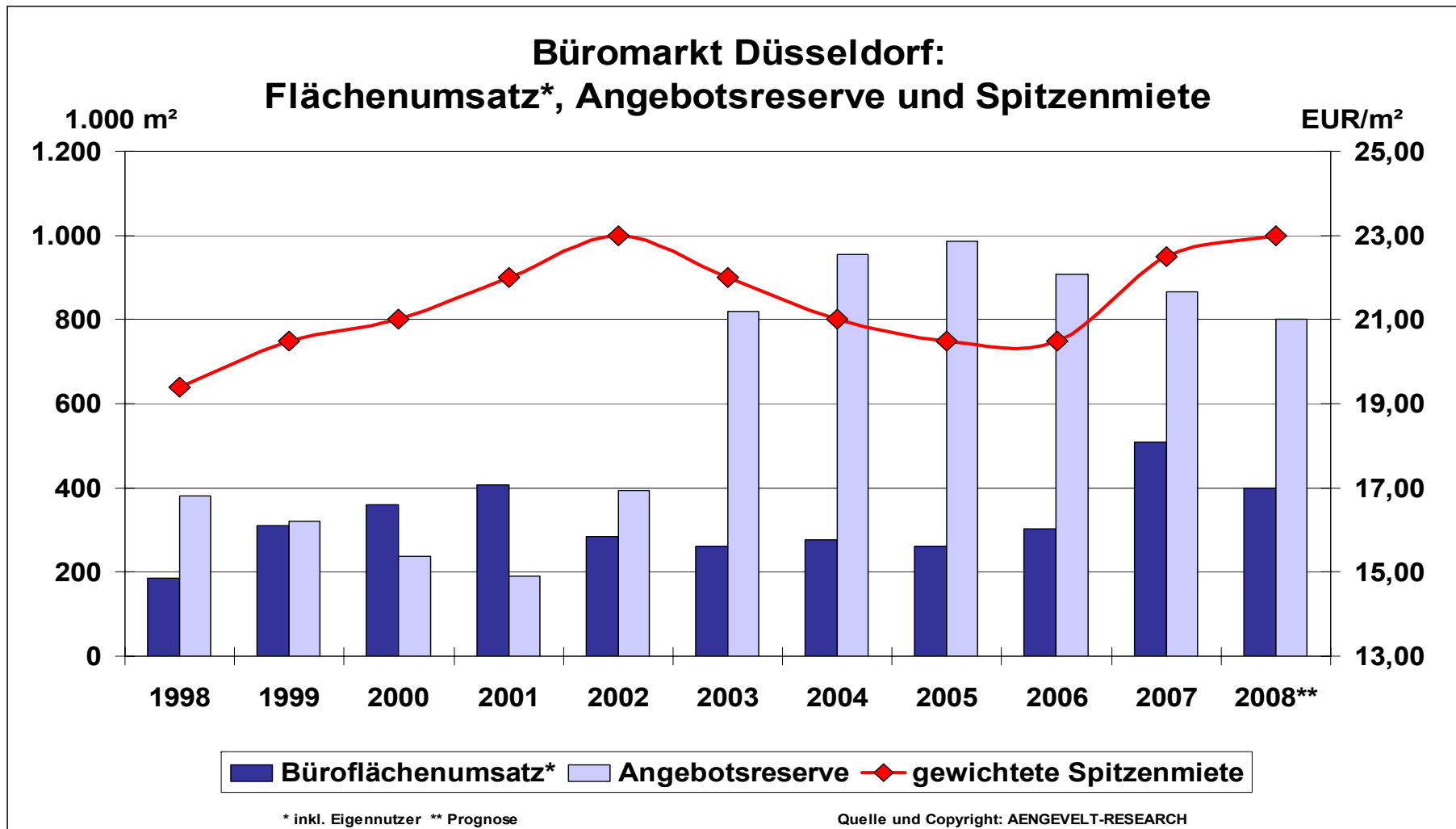
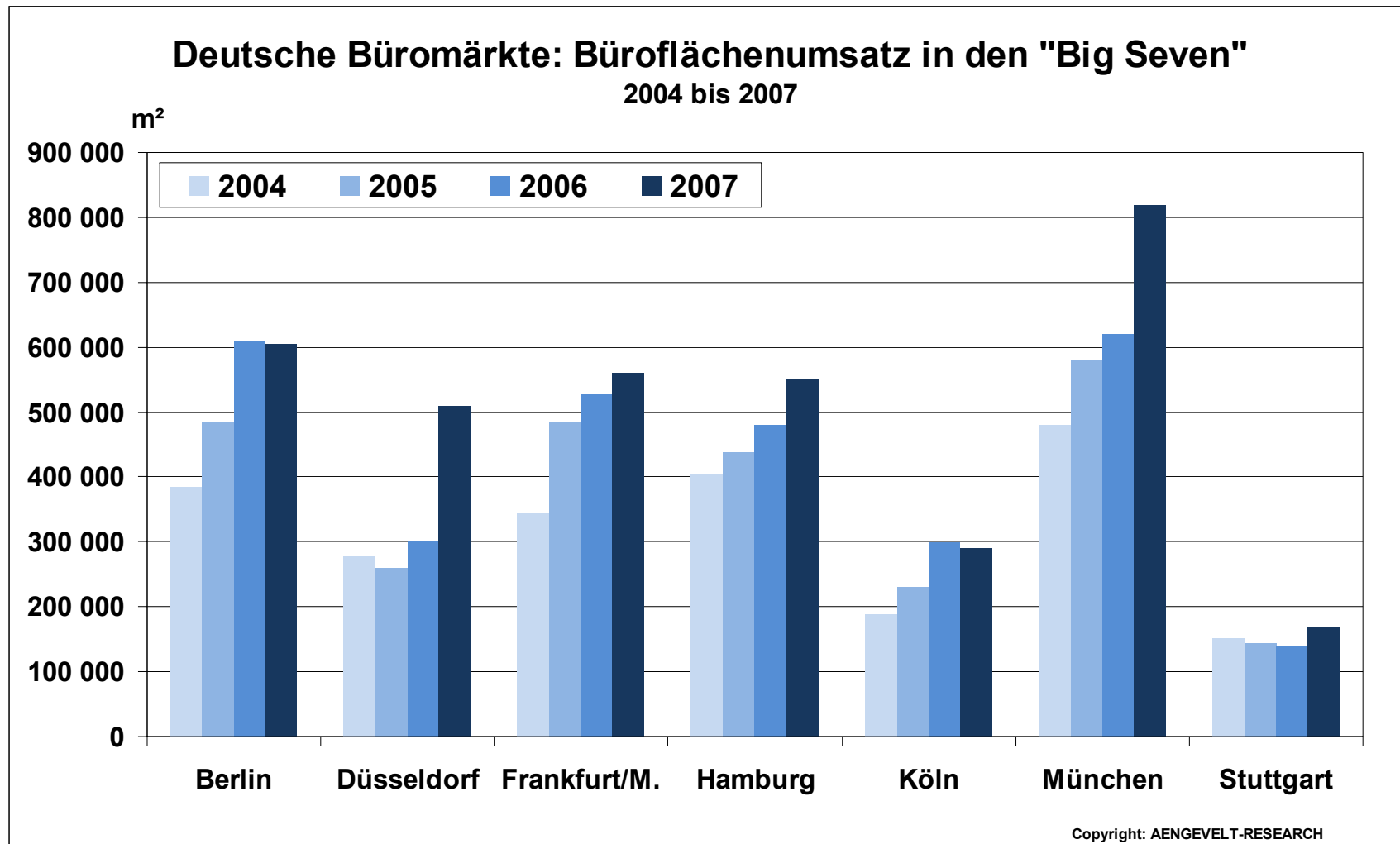


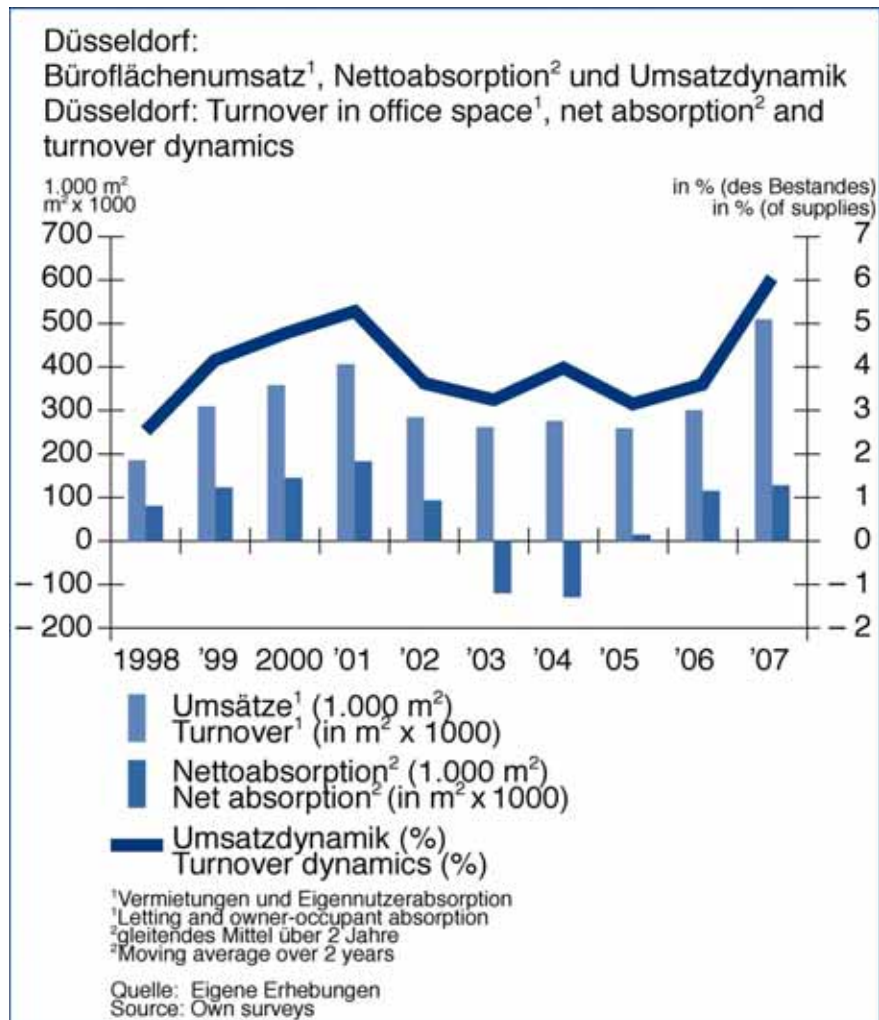
Der Düsseldorfer Büromarkt: Rekordumsatz



Der Düsseldorfer Büromarkt: Höchster Umsatzanstieg im Vergleich der „Big Seven“



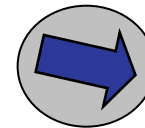
Der Markt für Büroflächen in der Region Düsseldorf



© AENGEVELT-RESEARCH

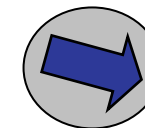
- Büroflächenumsatz**:

2006: ca. 301.500 m²
 2007: ca. 510.000 m²
 2008*: ca. 400.000 m²
 (Ø 10 Jahre : 316.000 m²)



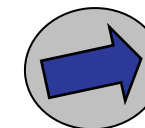
- Angebotsreserve:

2006: ca. 909.000 m²
 2007: ca. 865.000 m²
 2008*: ca. 800.000 m²



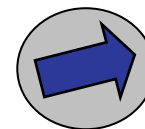
- Fertigstellungsvolumen:

2006: ca. 83.000 m²
 2007: ca. 66.000 m²
 2008*: ca. 100.000 m²



- Nettoabsorption***:

2006: ca. 115.500 m²
 2007: ca. 130.000 m²
 2008*: ca. 140.000 m²

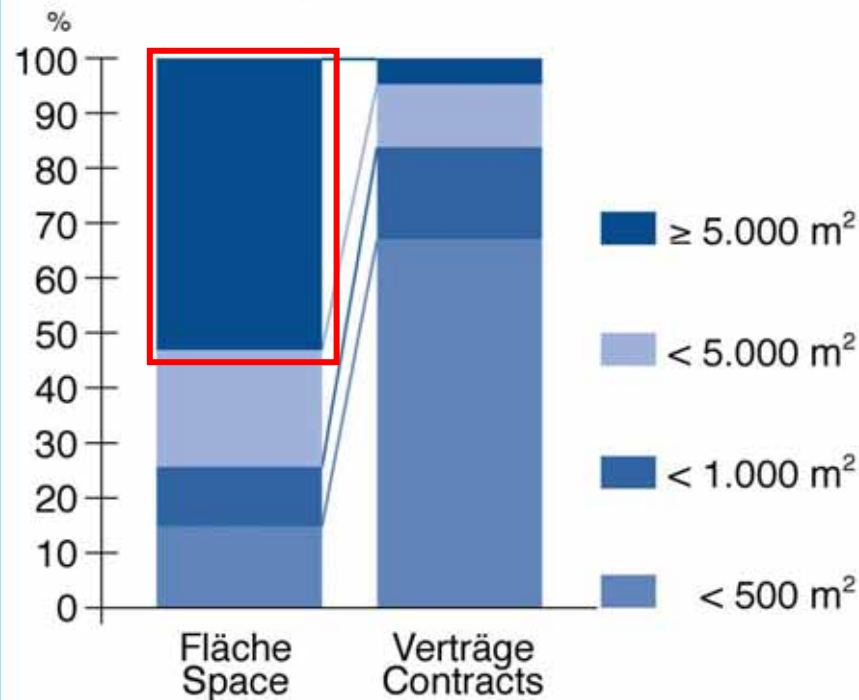


* Prognose ** inkl. Eigennutzer
 *** Büroflächen-Mehrverbrauch



Der Markt für Büroflächen in der Region Düsseldorf

Düsseldorf 2007:
Umsatzleistung* nach Größe der Mieteinheiten
Total turnover* by size of rented units

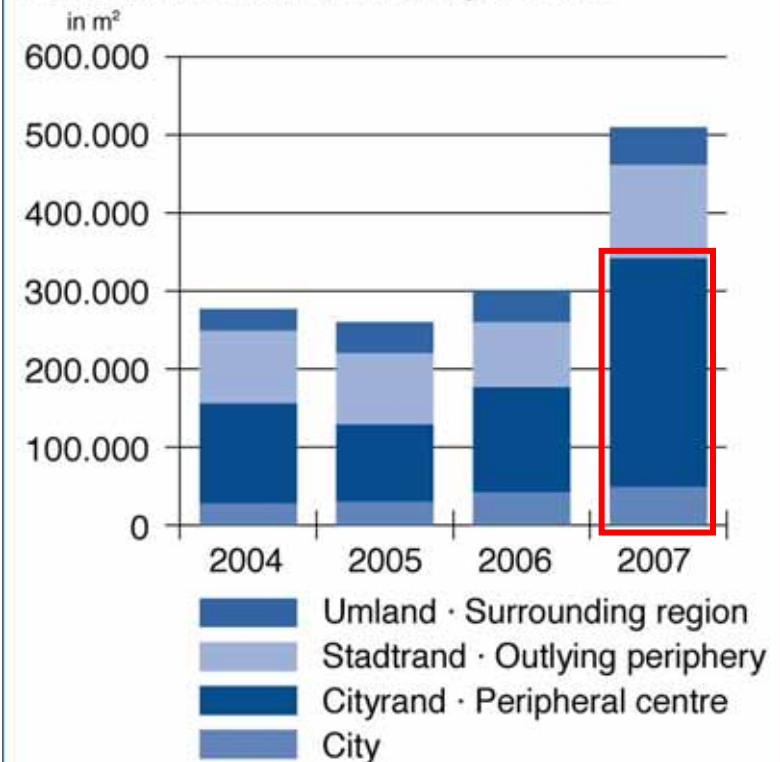


*Mietverträge und Eigennutzerentscheidungen
*Rent contracts and owner-occupant decisions

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

Büromarkt Düsseldorf:
Räumliche Verteilung der Flächenumsätze
Düsseldorf market for office space:
Distribution of turnover rate by location

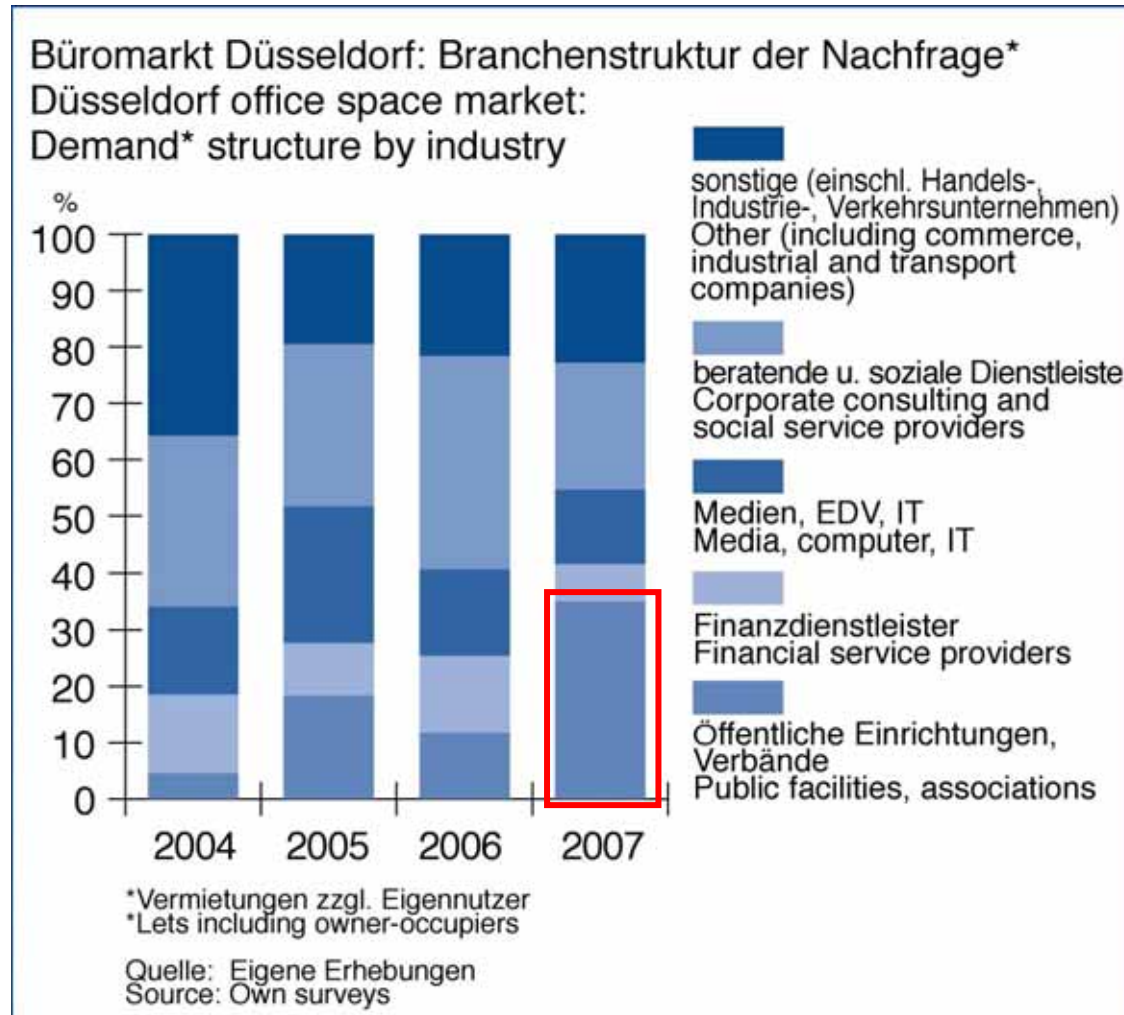


Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH



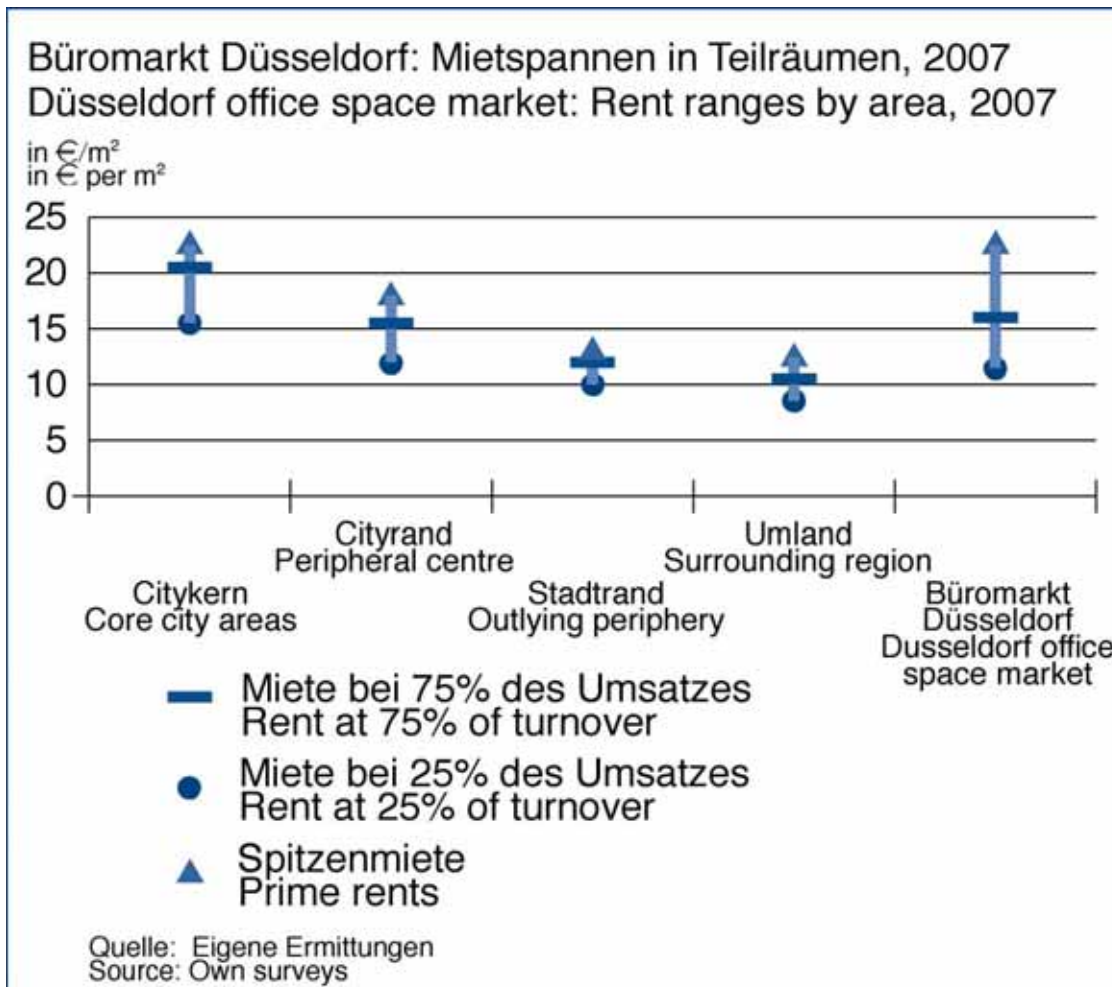
Der Markt für Büroflächen in der Region Düsseldorf



© AENGEVELT-RESEARCH



Der Markt für Büroflächen in der Region Düsseldorf



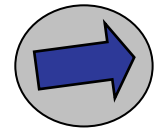
© AENGEVELT-RESEARCH

Mietpreisentwicklung*

- gew. Spitzenmiete:

2007: EUR 22,50/m²

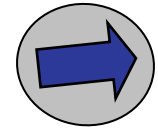
2008*: EUR 23,00/m²



- Mittlere Miete Citylagen:

2007: EUR 17,00/m²

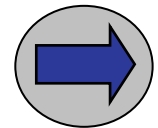
2008*: EUR 17,50/m²



- Mittlere Miete Cityrand:

2007: EUR 13,50/m²

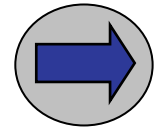
2008*: EUR 13,50/m²



- Mittlere Miete Stadtrand:

2007: EUR 11,00/m²

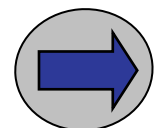
2008*: EUR 11,00/m²



- Mittlere Miete Umland:

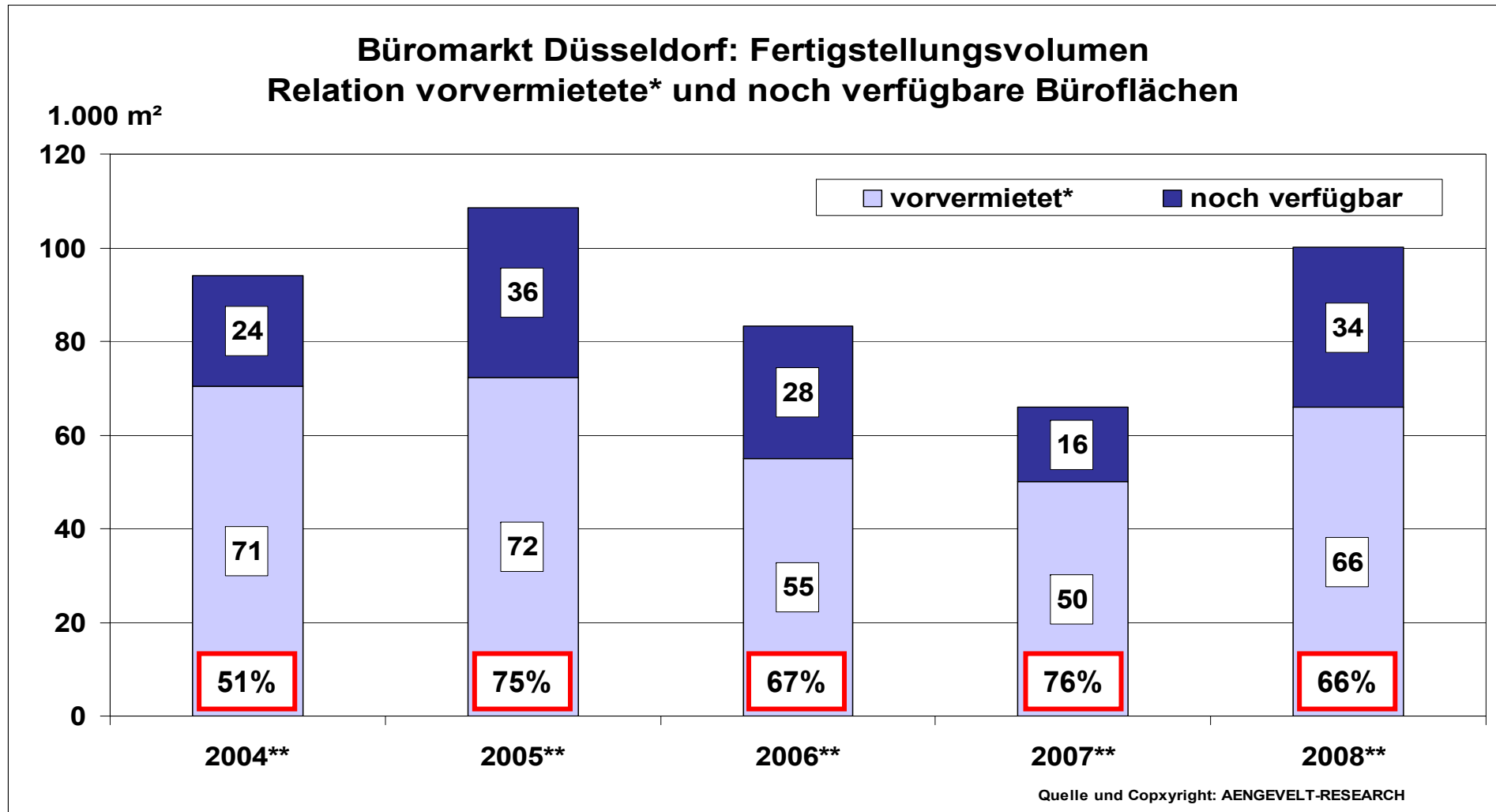
2007: EUR 9,50/m²

2008*: EUR 9,50/m²



* Prognose

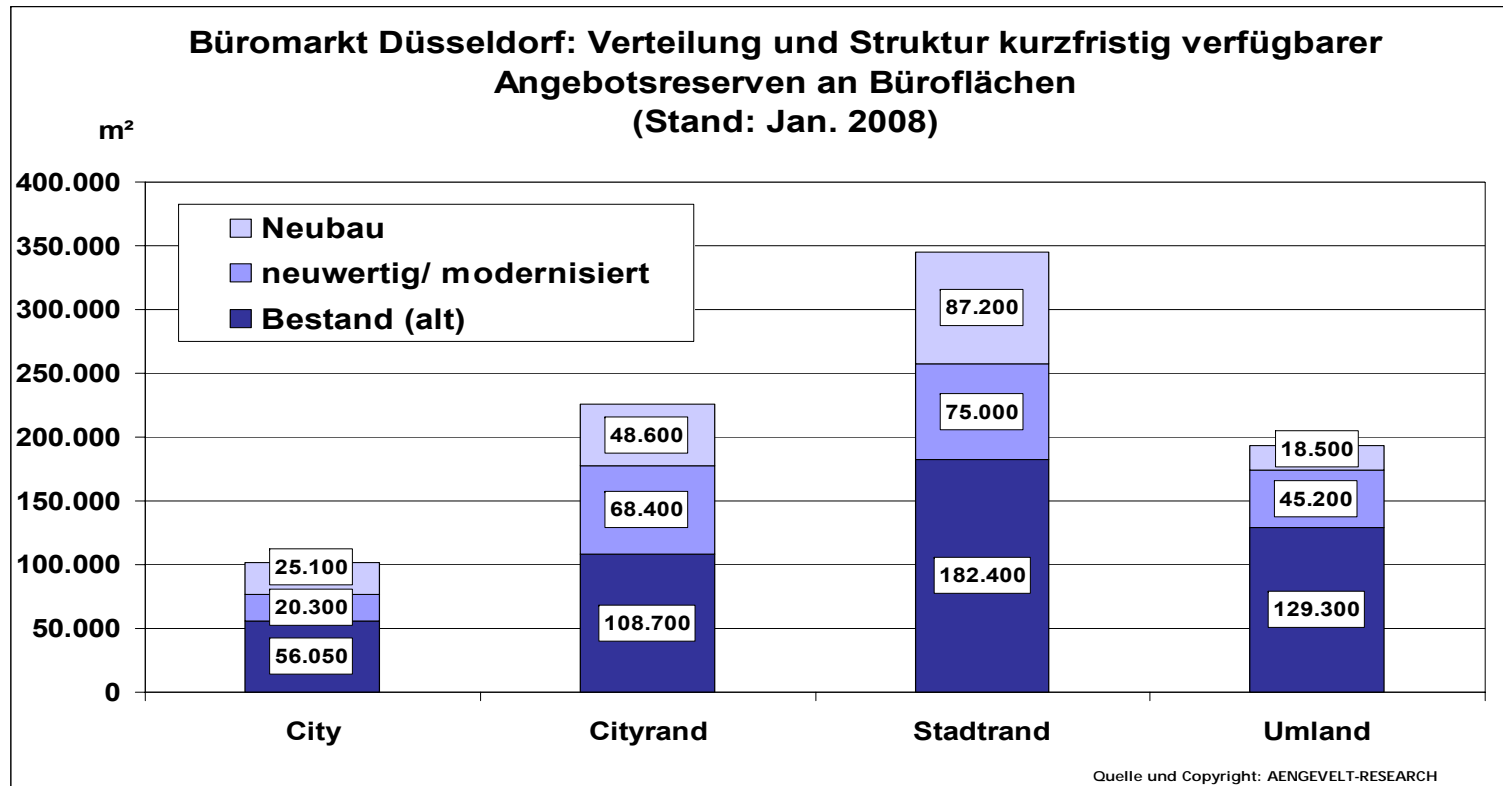
Der Markt für Büroflächen in der Region Düsseldorf



* inkl. Eigennutzer ** Stand zum jeweiligen Jahresanfang



Der Markt für Büroflächen in der Region Düsseldorf



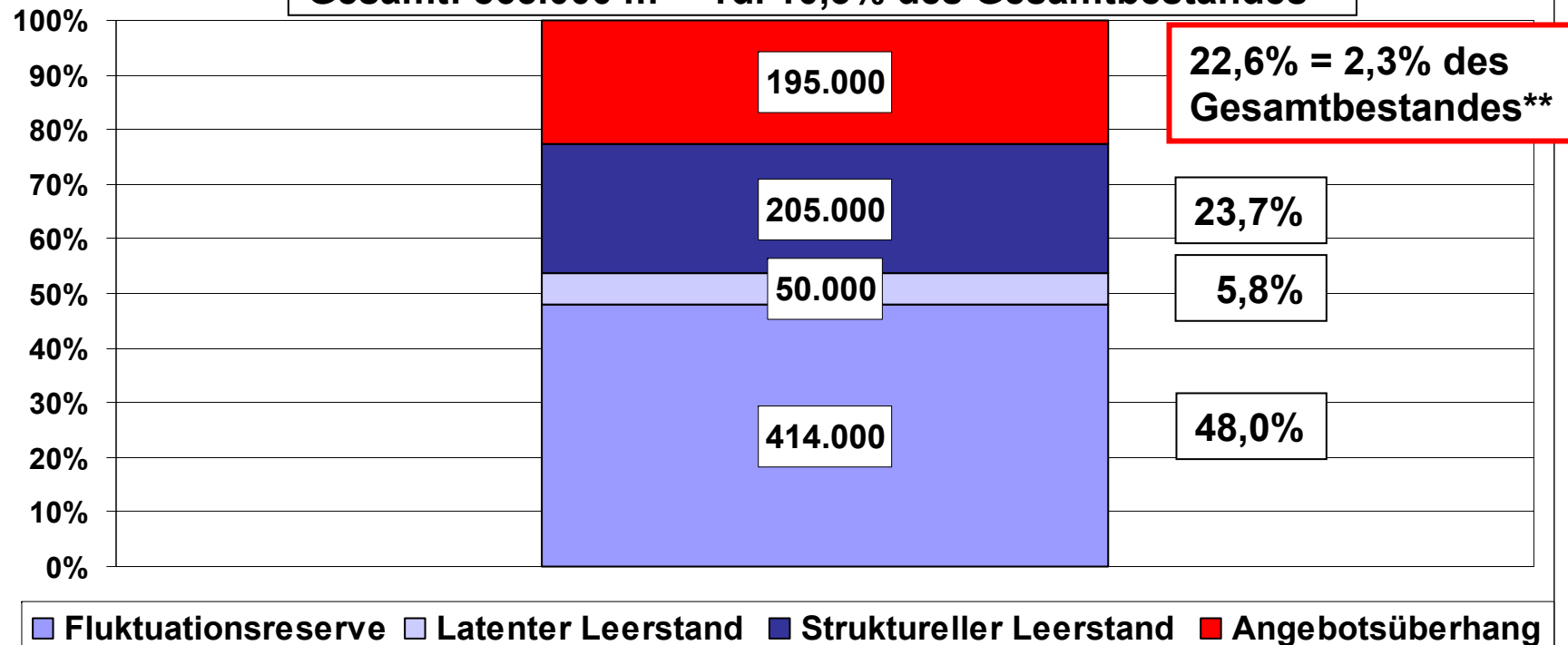
- Heute befinden sich rd. 476.500 bzw. 55% aller leer stehenden Büroflächen in älteren Bestandsgebäuden
- Anfang 2006 waren es noch rd. 544.000 m² bzw. 60%
= Trend zu Refurbishment und Wertschöpfung verstärkt sich



Der Markt für Büroflächen in der Region Düsseldorf

Büromarkt Düsseldorf: Differenzierung der Angebotsreserve nach Marktwirksamkeit gemäß ARLEX* Stand: Anfang 2008

Gesamt: 865.000 m² = rd. 10,3% des Gesamtbestandes**



* Aengevelt-Research-Leerstandsindex Quelle und Copyright: AENGEVELT-RESEARCH

* Aengevelt-Research Leerstands-Index ** Gesamtbestand: rd. 8,4 Mio. m²

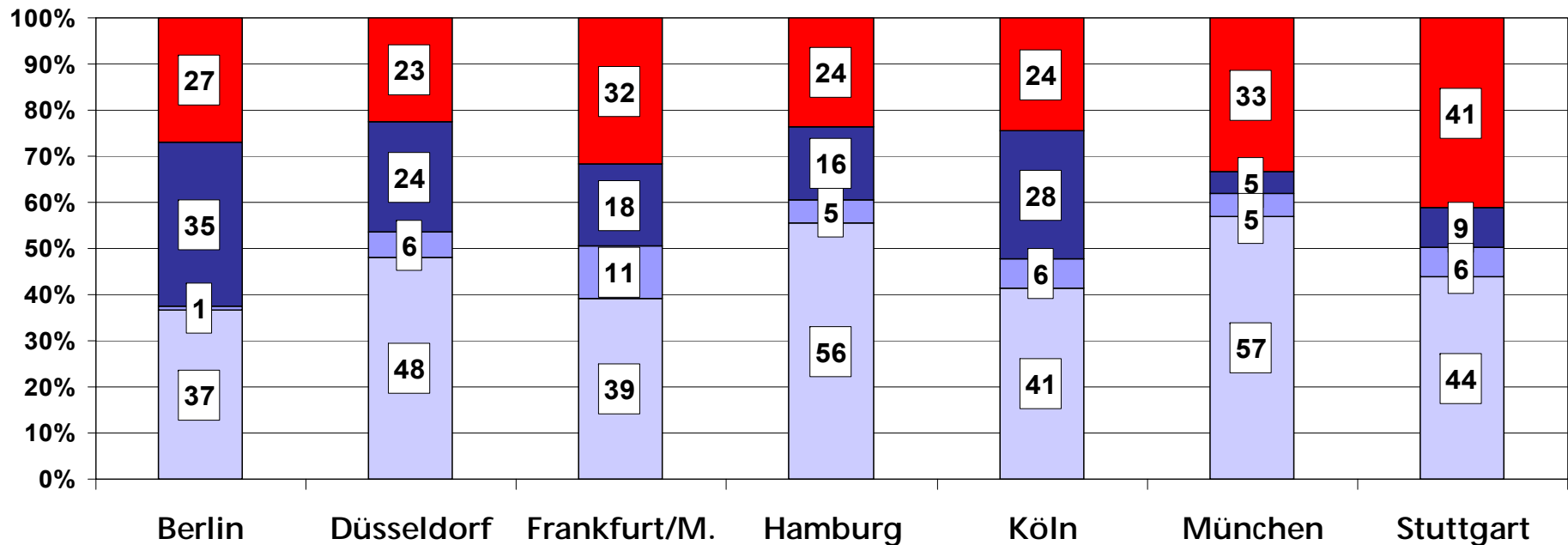


Der Düsseldorfer Büromarkt: Leerstands differenzierung

Büroleerstandsstrukturen in den "Big Seven"

Stand: Januar 2008

1.580.000 m² 865.000 m² 1.750.000 m² 938.000 m² 716.000 m² 1.500.000 m² 466.000 m²



■ Fluktuationsreserve
 ■ Latenter Leerstand
 ■ Struktureller Leerstand
 ■ Aktiver Angebotsüberhang

Copyright: AENGEVELT-RESEARCH



Der Markt für Büroflächen in der Region Düsseldorf

- ➔ Auch 2008 überdurchschnittlicher Büroflächenumsatz um 400.000 m²
- ➔ Anziehende Nettoabsorption, d.h. Mehrverbrauch von Büroflächen, auf rd. 140.000 m² in 2008
- ➔ Weiterer Abbau des Angebotssockels nachfragegerechter, moderner Büroflächen
- ➔ Verstärkter Trend zu Wertschöpfung mittels Refurbishment älterer Bestandsflächen
- ➔ Stabiles bzw. moderat anziehendes Mietniveau



Der Markt für Büroflächen in der Region Düsseldorf

Trend Wertschöpfung

Beispiel: Ross-Straße 96

Eigentümer: ZIAG Immobilien AG

Verlegung des Headquartiers
von München nach Düsseldorf:

IV. Quartal 2007

Leerstand Ende 2006: rd. 65%

Heutiger Leerstand: rd. 25%

Erfolgs-Maßnahmen:

- optimiertes, aktives Mietmanagement
- nachfragegerechte Modernisierung
(bisheriges Investitionsvolumen rd. EUR 1 Mio.)

AENGEVELT ist Lead-Makler

