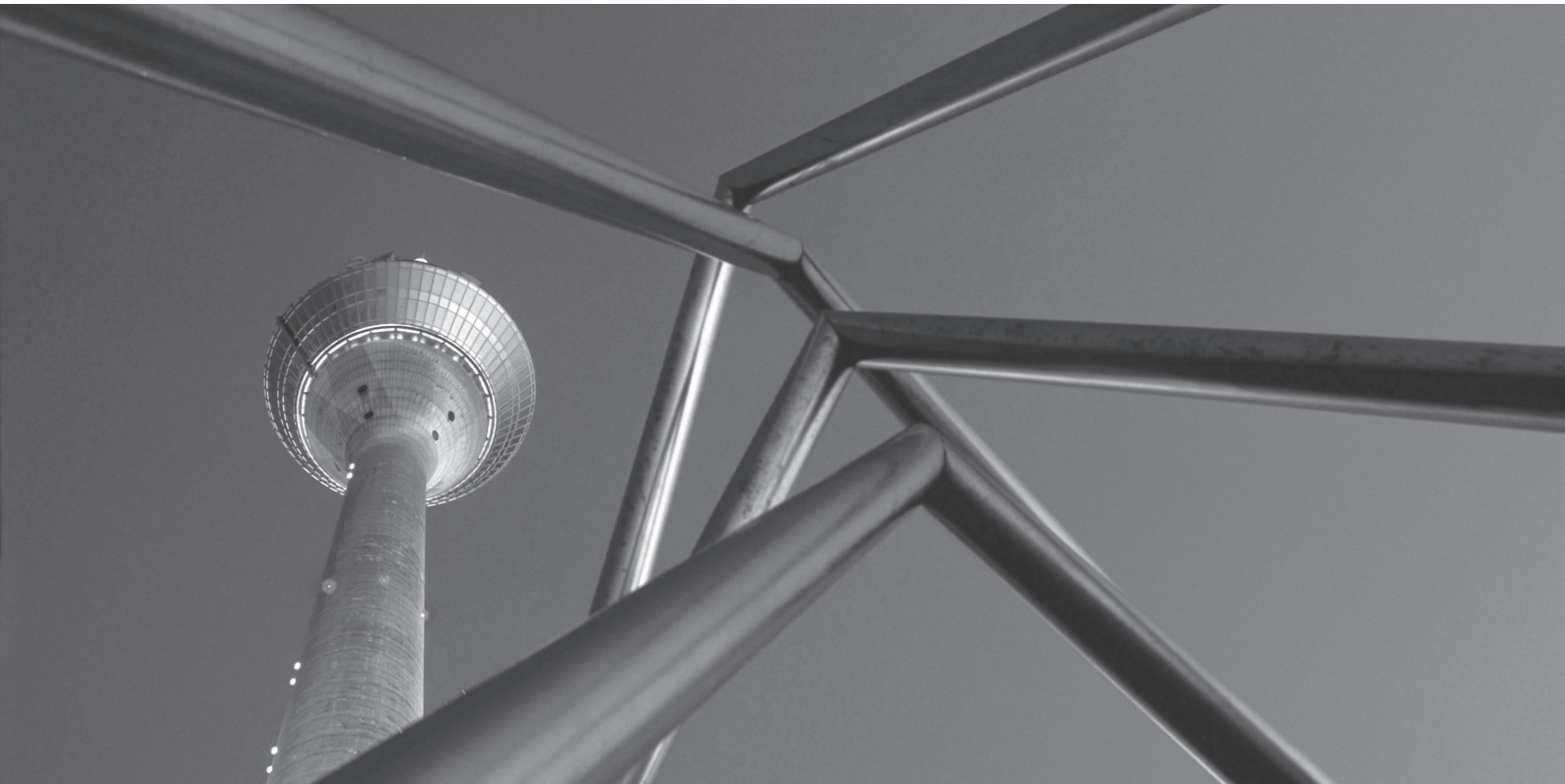


Büromarkt Düsseldorf

Bericht 1. Quartal 2011

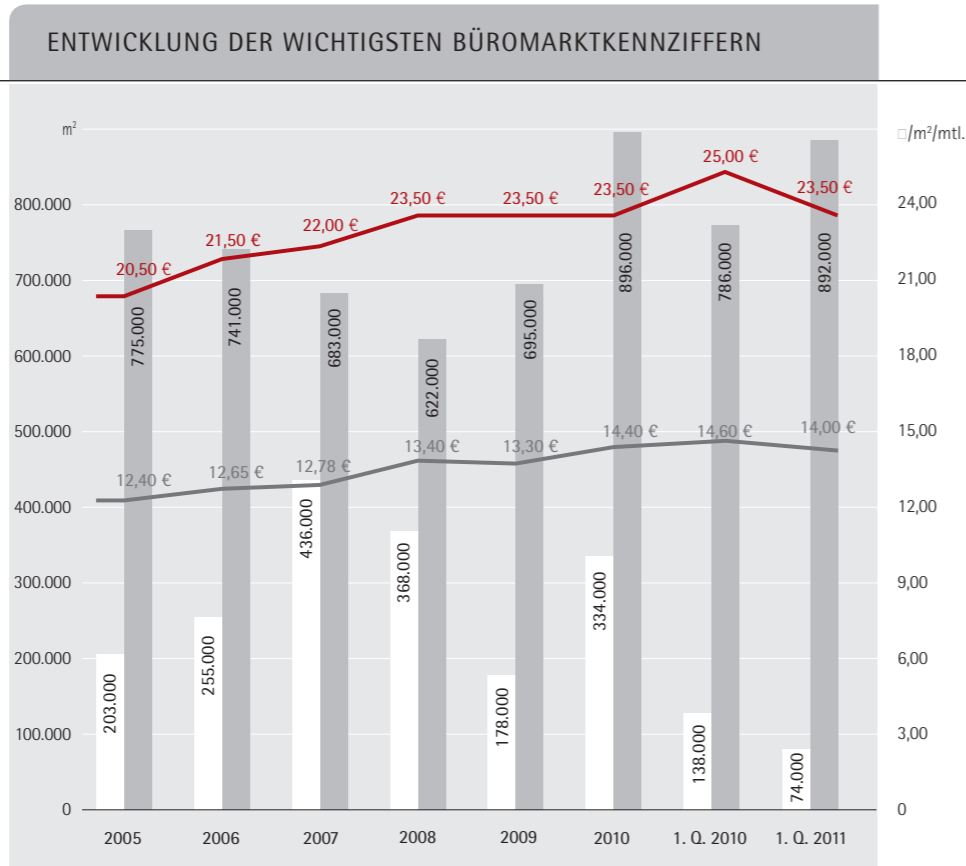


STANDORTKENNZIFFERN

Einwohnerzahl	587.158
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	359.431
Kaufkraftindex	119 ,9
Büroflächenbestand	7,46 Mio. m ²
Arbeitslosenquote	8,1 %
Gewerbesteuerhebesatz	440

Der Flächenumsatz erreicht kaum mehr als 50 % vom Vergleichszeitraum des Vorjahres.

- Büroflächenumsatz
- Leerstand
- Spitzenmiete
- Durchschnittsmiete



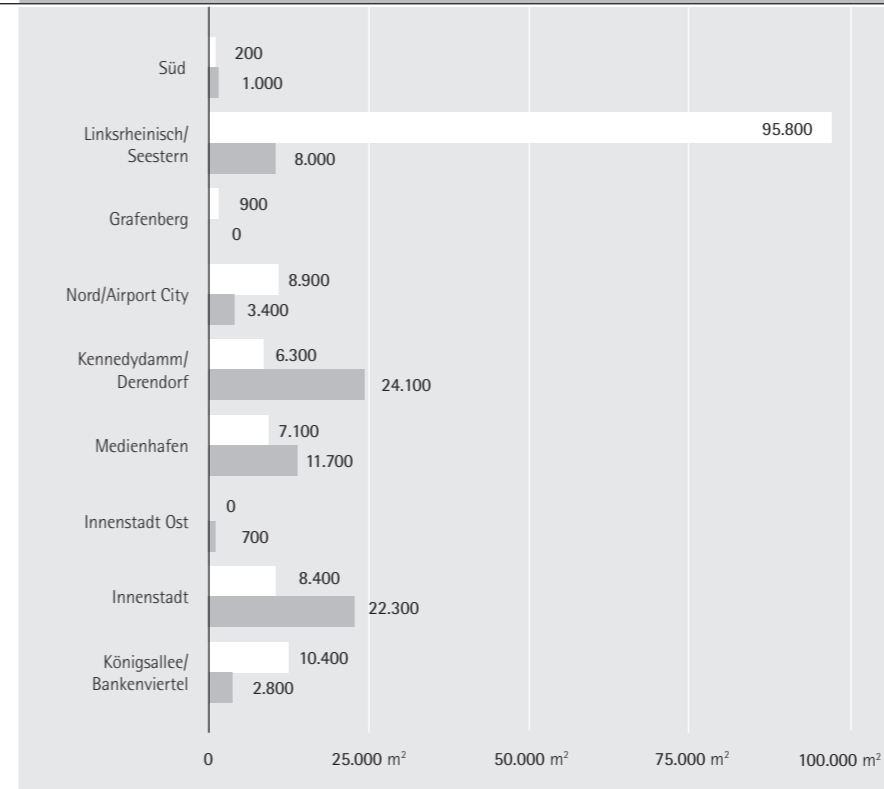
Umsatz

Wenngleich sich der Umsatz zum Ende des ersten Quartals 2011 nominal gegenüber dem Vorjahr um knapp 50 Prozent verringerte, muss dennoch von einem erfreulich guten Ergebnis für die Landeshauptstadt gesprochen werden. Rechnet man den Vodafone-Deal mit rund 90.000 m² vermieteter Fläche aus dem Vorjahr aus der Statistik heraus, darf dem Büromarkt im ersten Quartal wiederum ein Zuwachs von mehr als 50 Prozent attestiert werden, welcher die gestiegene Nachfrage nach Büroflächen deutlich widerspiegelt. Angesichts der relativen Einmaligkeit einer Anmietung dieser Größenordnung für Düsseldorf ist diese Sichtweise nicht nur pragmatisch, sondern auch folgerichtig.

DAS 1. QUARTAL 2011 IN ZAHLEN

74.000 m²	Ein hoher Anteil kleinerer Abschlüsse belebt den Vermietungsumsatz
14,00 Euro/m²	Durchschnittsmiete leicht gefallen
23,50 Euro/m²	Spitzenmiete bleibt konstant
24.100 m²	Kennedydamm knapp vor der City
892.000 m²	Leerstand leicht gefallen

UMSATZ NACH LAGEN



Wie es ohne den Vodafone-Effekt fast immer war: Kennedydamm und Innenstadt fast gleichauf an der Spitze.

- Büroflächenumsatz im 1. Q. 2010
- Büroflächenumsatz im 1. Q. 2011

Le Quartier Central

TEILMARKT CITY

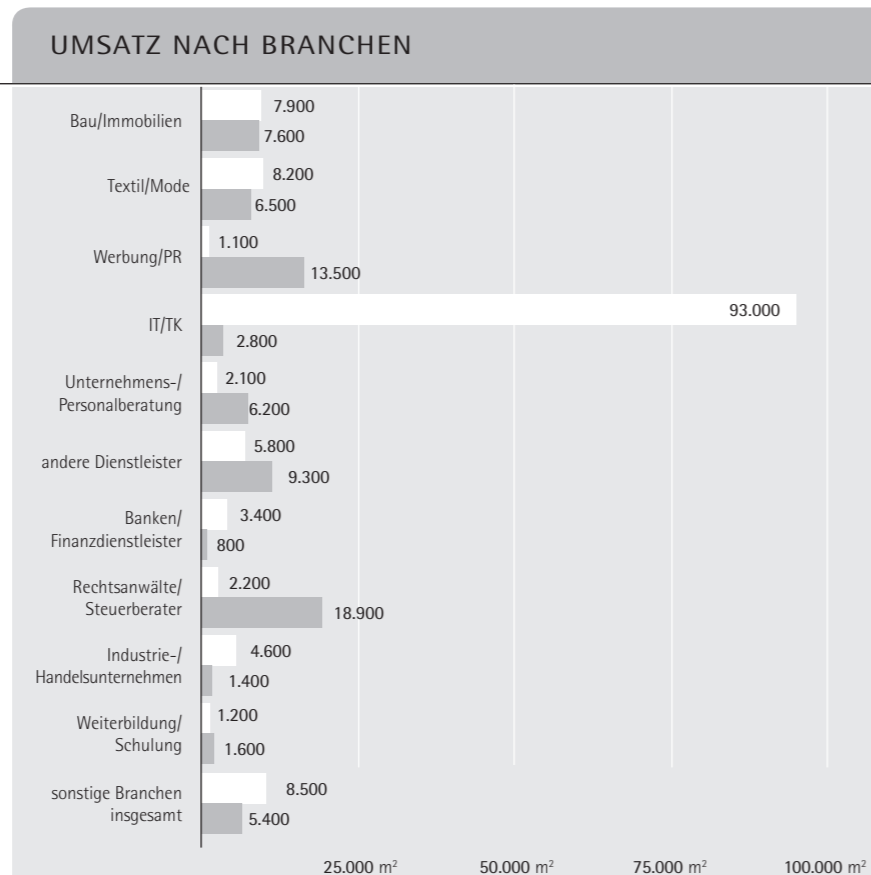


Mieter: Publicis
Flächengröße: ca. 12.000 m²
Entwickler: HTP

Die rund 74.000 m² vermietete Fläche im ersten Quartal 2011 resultieren aus einem hohen Anteil kleinerer Abschlüsse (plus ca. 50 % gegenüber I. Q. 2010). Erfreulich ist auch die Vermietungsleistung des Düsseldorfer Umlandes, die jedoch traditionell nicht in unsere Statistik mit eingeht. Im Ergebnis konnten hier rund 15.000 m² vermietete Fläche registriert werden.

Durch Mietvertragsabschluss Publicis und diverser Rechtsanwälte stehen die Branchen Werbung/PR und RA/Stb deutlich an der Spitze.

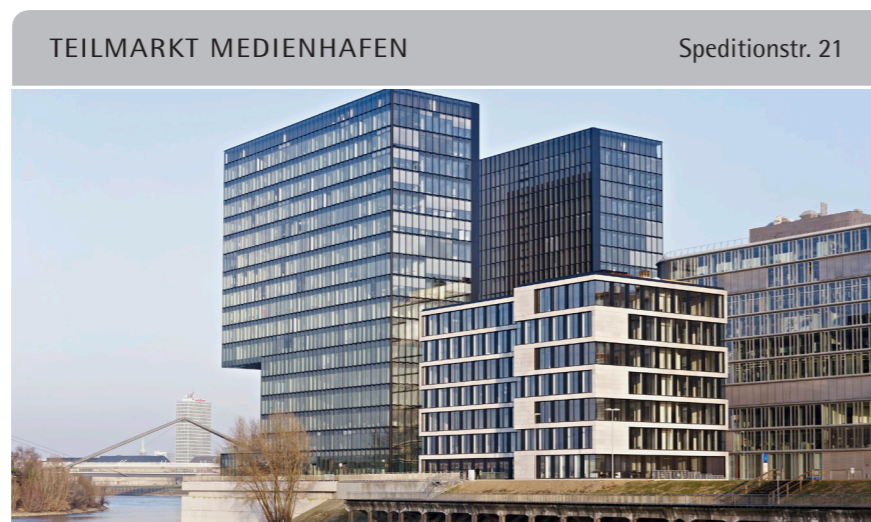
□ Büroflächenumsatz im 1. Q. 2010
■ Büroflächenumsatz im 1. Q. 2011



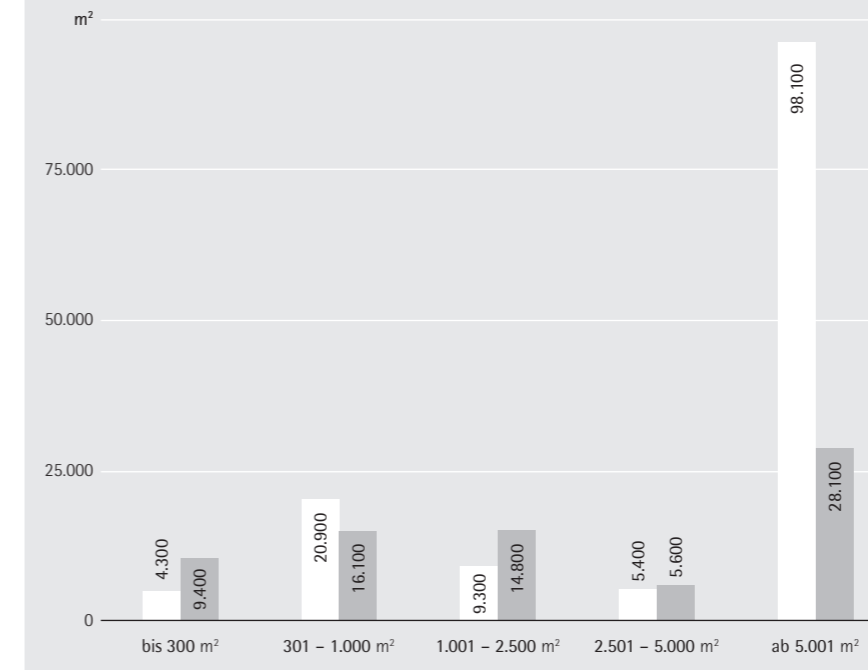
Mieten

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Nachfrage bleibt die Spitzenmiete, die in Düsseldorf auch in den Jahren zuvor im Bankenviertel erzielt wurde, mit 23,50 €/m² monatlich weiterhin stabil. Die Durchschnittsmiete ist mit 14,00 €/m² monatlich gegenüber dem Vorjahr mit 14,45 €/m² leicht gesunken. Dies reflektiert jedoch weniger das aktuelle Marktgeschehen, sondern ist vielmehr auf die statistische Berechnungsmethode zurückzuführen. Die Vodafone-Anmietung hatte die Durchschnittsmiete im vergangenen Jahr ebenso erheblich beeinflusst wie das Vermietungsergebnis in Fläche insgesamt.

Mieter: Aderhold
Rechtsanwalts-gesellschaft
Flächengröße: ca. 1.800 m²
Entwickler: Projektgesellschaft
Hafenspitze GmbH & Co. KG



UMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



Alles wie gehabt: Großvolumige Anmietungen über 5.000 m² dominant. Aber: Anstieg der Vermietungen bis 300 m² um mehr als das Doppelte gegenüber dem 1. Quartal 2010.

□ Büroflächenumsatz im 1. Q. 2010
■ Büroflächenumsatz im 1. Q. 2011

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Preise wegen der geringeren Fertigstellungszahlen in Verbindung mit der hohen Nachfrage tendenziell etwas ansteigen werden. Dies gilt insbesondere im Neubausegment ausgesuchter Teilmärkte.

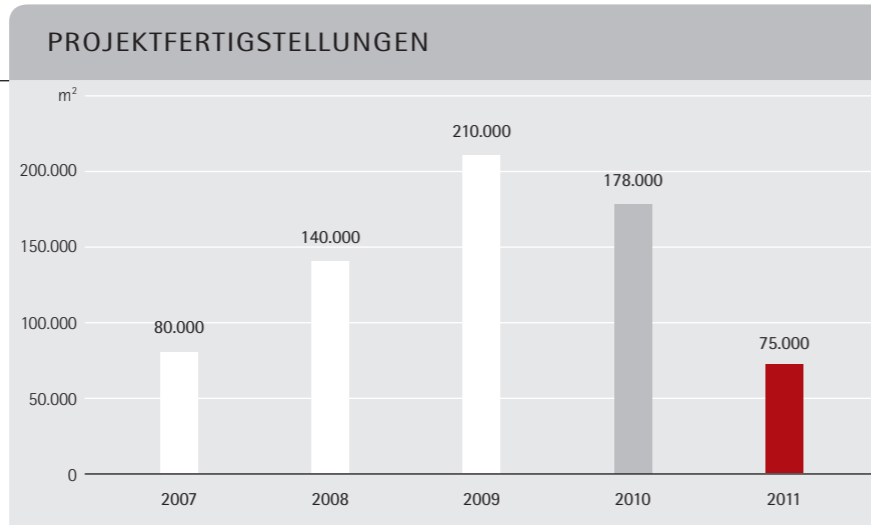
Leerstand

Scheinbar paradoxerweise steigt der Leerstand mit rund 892.000 m² ungeachtet der guten Umsätze und der allgemein positiven Markteinschätzung gegenüber dem ersten Quartal 2010 weiter an. Die Leerstandsquote beträgt nunmehr knapp 12 %. Berücksichtigt man jedoch, dass sich dieser Leerstand mehrheitlich aus Objekten mit C-Qualität rekrutiert, wird das Bild wieder etwas gerade gerückt. Der Büroflächenbestand beträgt mittlerweile rund 7,46 Millionen m² und es muss weiterhin davon ausgegangen werden, dass nicht wenige der leer stehenden Flächen ohne massive Sanierung und Neupositionierung kaum eine Vermietungschance haben werden.

Projektfertigstellungen

Im ersten Quartal 2011 wurden etwa 11.000 m² Bürofläche in der City fertiggestellt, von denen 40 % bereits vorvermietet sind. Bei der Fertigstellung handelt es sich um die Sanierung der Elisabethstraße 5-11 am Schwanenspiegel.

Trotz weiterhin guter Stimmung ist das Ergebnis der Baufertigstellungen eher verhalten.



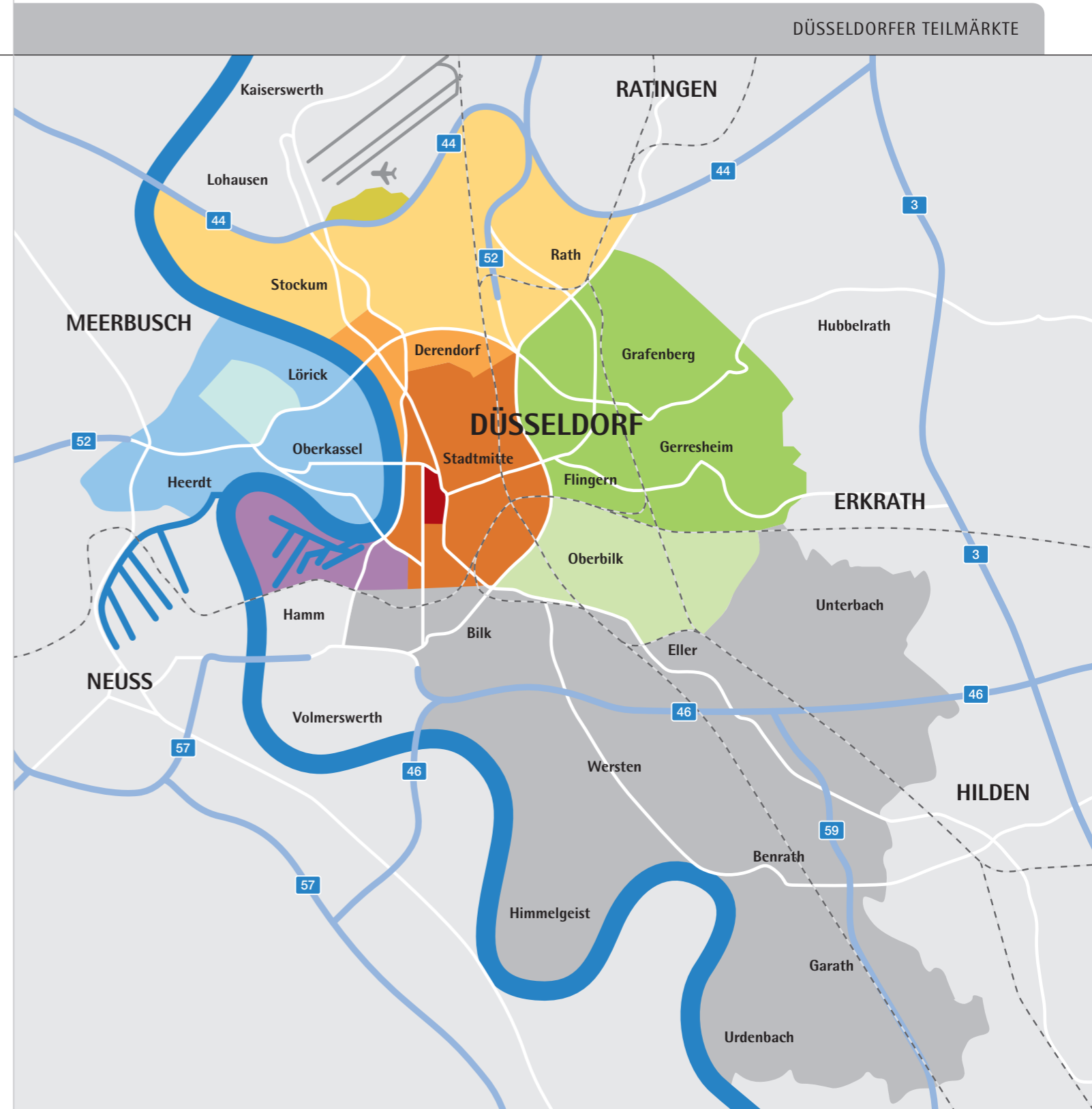
Für das Gesamtjahr ist ein Projektfertigstellungsvolumen von ca. 75.000 m² absehbar. Damit kommt nicht einmal die Hälfte der Flächen auf den Markt, die mit 178.000 m² im Vorjahr fertiggestellt wurden. Schwerpunkt ist dabei der Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf mit Projektentwicklungen wie der Halle 30, dem Double U oder auch der Kaiserswertherstr. 183.

Teilmärkte

Als stärkster Teilmarkt fungierte erneut der Bereich Kennedydamm/Derendorf, in dem ca. 24.100 m² (1. Q. 2010: ca. 6.300 m²) vermieteter Fläche registriert werden konnten. Als zweitstärkster Teilmarkt behauptete sich die City (ca. 22.300 m²) mit dem Quartier Central und der größten Anmietung des 1. Quartals. Die Publicis Gruppe mietete hierfür ca. 12.000 m² in einer Projektentwicklung auf dem ehemaligen Güterbahnhof.

Ausblick

Die Stimmung auf dem Düsseldorfer Büromarkt darf aktuell als entspannt bis optimistisch bezeichnet werden. Es befinden sich konkrete Großgesuche in einer Größenordnung von rund 45.000 m² im Markt und auch die Nachfrage nach mittleren und kleinen Flächen ist hoch. Da das neu hinzukommende Flächenangebot mit etwa 75.000 m² in diesem Jahr als einigermaßen überschaubar betrachtet werden muss, erhöht sich die Konkurrenz um gute Flächen und wird in einigen Teilmärkten die Mietpreise steigen lassen. Gleichzeitig könnte sich die Leerstandsquote vor diesem Hintergrund etwas verringern. Ein Gesamtergebnis von ca. 250.000 m² vermieteter Fläche ist für das Gesamtjahr realistisch. Sollte ein Großteil der im Markt befindlichen Gesuche tatsächlich auch in diesem Jahr realisiert werden, ist auch ein Volumen von knapp über 300.000 m² durchaus realistisch. Die Erfahrung lehrt jedoch, dass die vorsichtige Prognose meist die zutreffendere ist.



Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz	Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz
AirportCity/Nord	12,00	13,80	3.400	Seestern/linksrheinisch	9,00	10,20	8.000
Kennedydamm/Derendorf	15,20	22,00	24.100	Medienhafen	16,30	21,00	11.700
City	13,30	22,00	22.300	Grafenberg	11,37	12,50	0
Königsallee/Bankenviertel	18,10	23,50	2.800	City Ost	10,20	12,00	700
				Süd	8,90	9,00	1.000

Herausgeber:

ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG



Hauptverantwortlich für den Inhalt:

Dipl.-Kfm. Heiko Piekarski

Geschäftsführender Gesellschafter

Copyright:

ANTEON ist eine eingetragene Marke,
Firmenname und Firmenlogo sind
urheberrechtlich geschützt

Titelbild:

Copyright Düsseldorf Marketing
& Tourismus GmbH

**ANTEON Immobilien
GmbH & Co. KG**

LIPPESTR. 4

40221 DÜSSELDORF

TEL +49 (0)211 585889-0

FAX +49 (0)211 585889-88

info@anteon.de

www.anteon.de