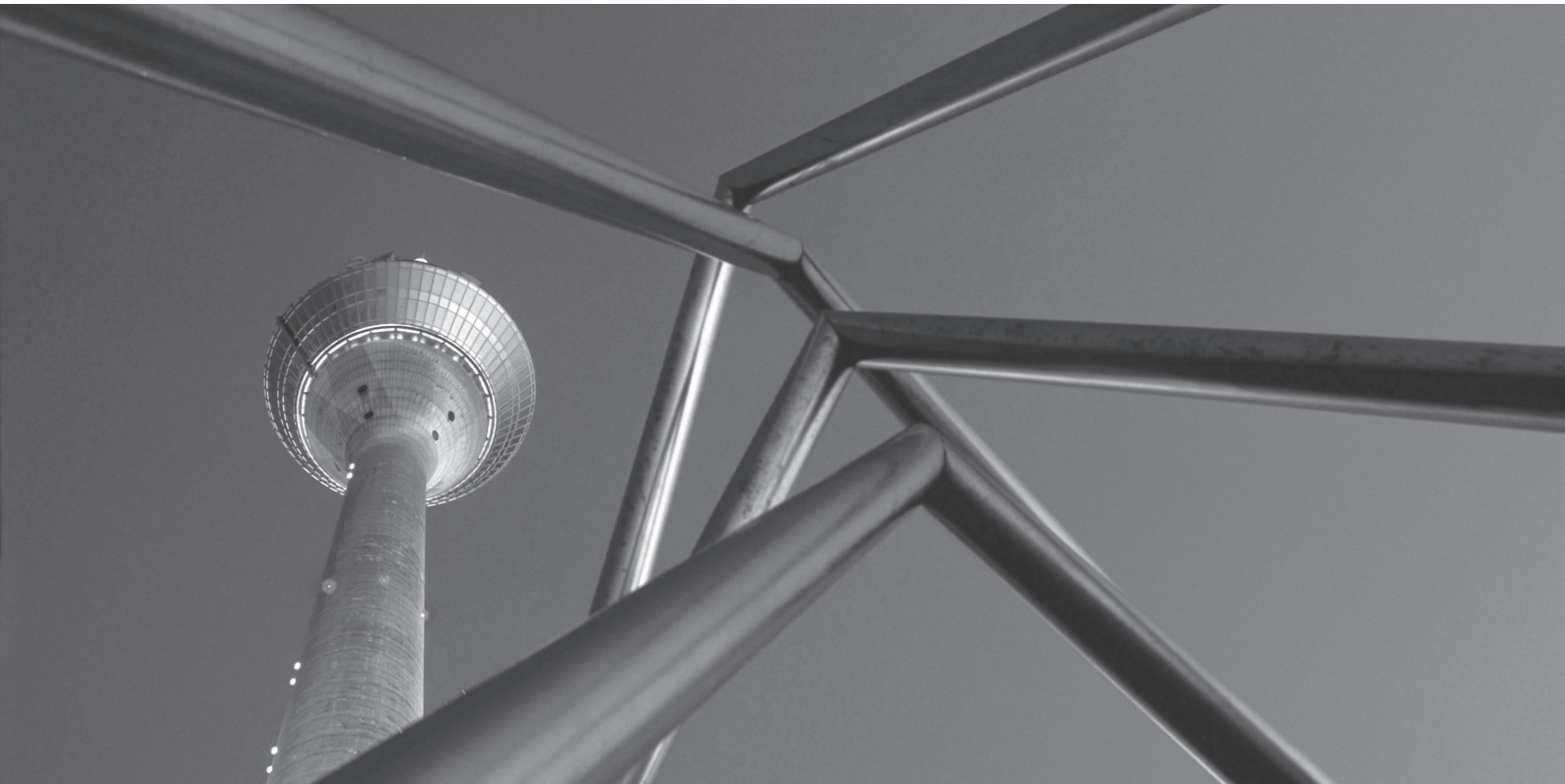


Büromarkt Düsseldorf

Bericht 3. Quartal 2011

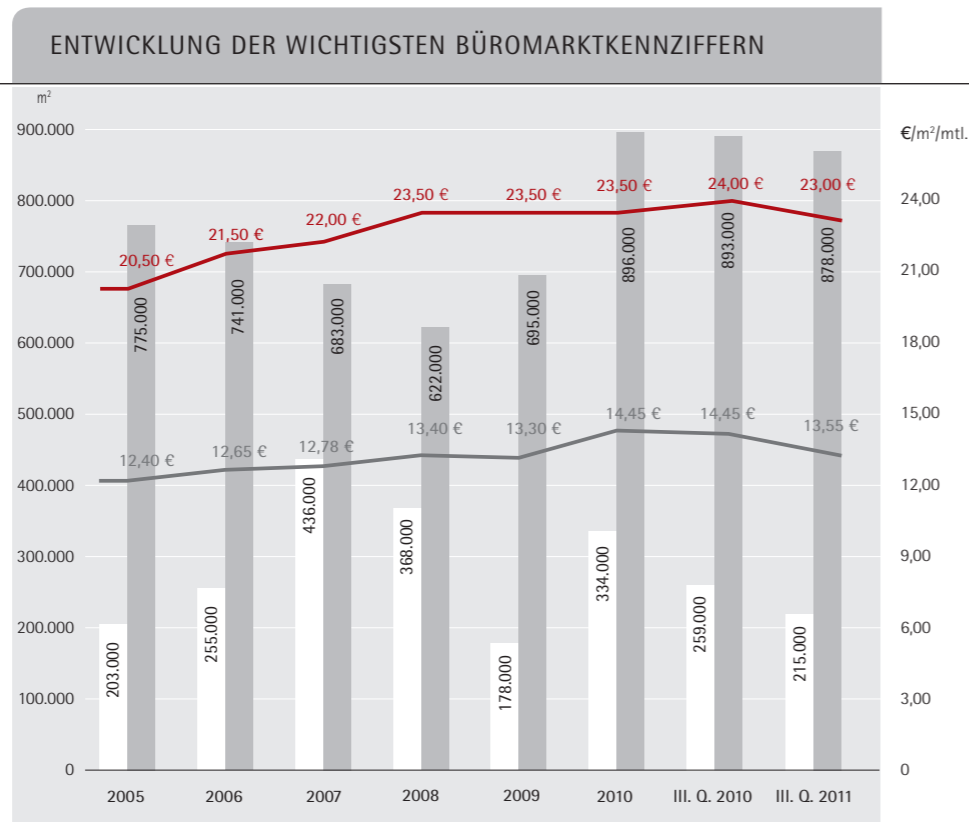


STANDORTKENNZIFFERN

Einwohnerzahl	588.169
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	357.245
Kaufkraftindex	120,4
Büroflächenbestand	7,5 Mio. m ²
Arbeitslosenquote	7,8 %
Gewerbesteuerhebesatz	440

Starkes drittes Quartal lässt Jahresendrallye spannend werden.

- Büroflächenumsatz
- Leerstand
- Spitzenmiete
- Durchschnittsmiete

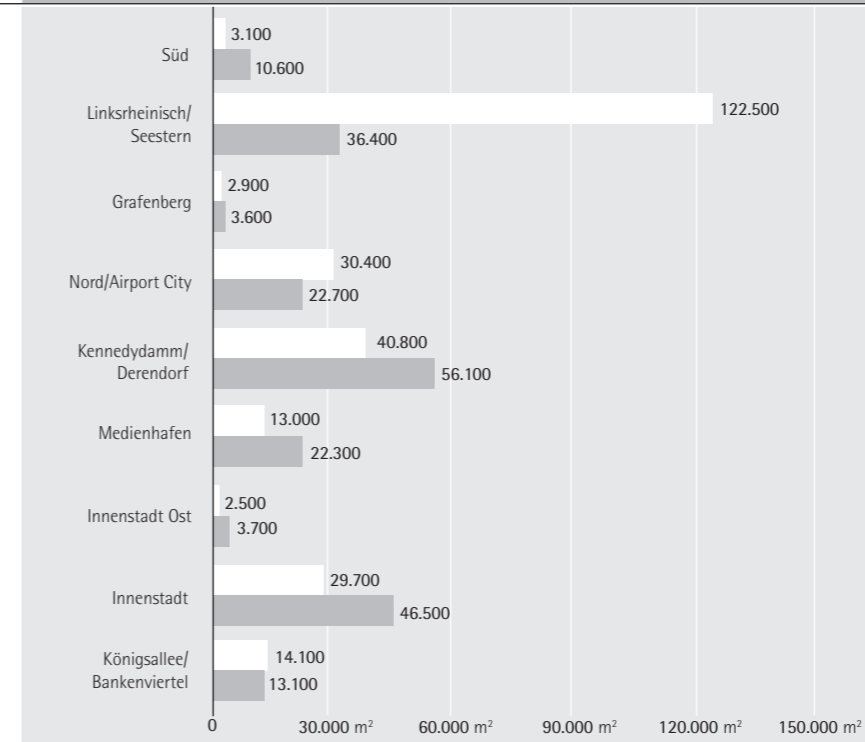


Umsatz

Der Düsseldorfer Büromarkt hat relativ still und heimlich ein sehr starkes drittes Quartal mit einer Vermietungsleistung von rund 66.000 m² vorgelegt, das den bislang registrierten Jahresumsatz, ohne die umliegenden Gemeinden Hilden, Ratingen, Neuss und Erkrath, zum dritten Quartal auf etwa 215.000 m² erhöht. Die Vermietungsleistung resultiert aus ca. 268 Vertragsabschlüssen. Damit erreicht der Düsseldorfer Büromarkt beinahe das Vorjahresergebnis von rund 259.000 m² bei ca. 243 Abschlüssen, das freilich durch die außergewöhnliche Anmietung von Vodafone am Seestern geprägt war. Wenn man bedenkt, dass sich das dritte Quartal eigentlich traditionell als das schwächste von vieren erweist, muss dieses Ergebnis als extrem erfreulich gewertet werden.

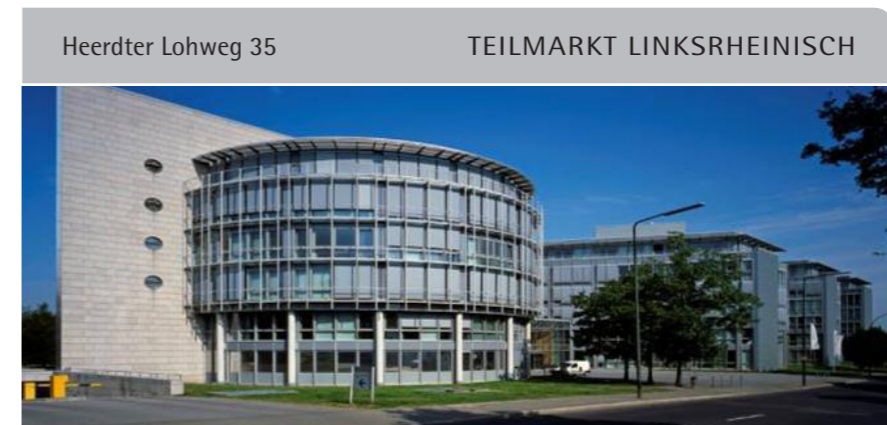
DAS III. QUARTAL 2011 IN ZAHLEN	
215.000 m²	Großvermietungen lassen Umsatz steigen
13,55 Euro/m²	Durchschnittsmiete gefallen
23,00 Euro/m²	Spitzenmiete leicht gesunken
56.100 m²	Kennedydamm/Derendorf dominiert
878.000 m²	Leerstand leicht gesunken

FLÄCHENUMSATZ NACH LAGEN



Der Teilmarkt Kennedydamm/ Derendorf hält seit Beginn des Jahres die Pole-Position.



- Büroflächenumsatz III. Q. 2010
- Büroflächenumsatz III. Q. 2011

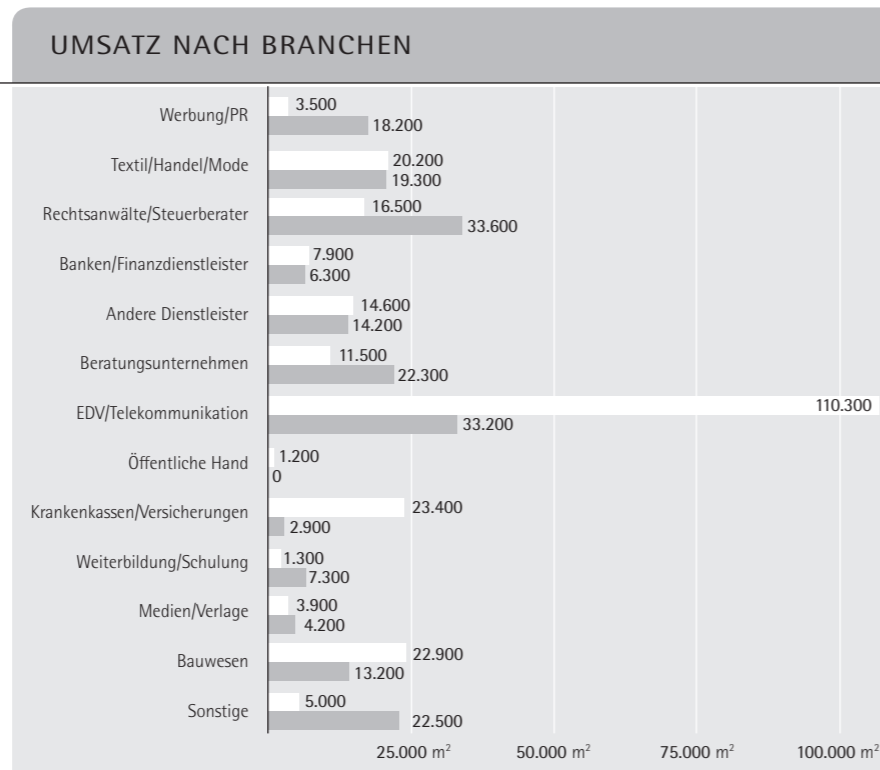


Mieter: DAMOVO
 Flächengröße: ca. 2.570 m²
 Berater: ANTEON

Bleibt zu hoffen, dass sich die mittlerweile abzeichnende erneute Bankenkrise und deren Auswirkungen auf die Konjunktur in Grenzen hält und nicht wieder für den Attentismus sorgt, der bereits in den beiden letzten Jahren viele Unternehmen davon abgehalten hatte, neue Flächen anzumieten. Dabei wurde das gute Ergebnis im dritten Quartal auch durch einige Großvermietungen ermöglicht, die zuvor lange hatten auf sich warten lassen. Insbesondere am Seestern wurden viele Großflächen vermietet. Alleine im Heerdter Lohweg 35, dem sogenannten Albertusbogen, konnten ca. 10.000 m² in den letzten Monaten vermietet werden. Weiter Anlass zur Hoffnung auf ein insgesamt sehr gutes Jahresergebnis geben die im Markt befindlichen Großgesuche. Denn wengleich der Vermietungsmarkt in Düsseldorf in Summe weiterhin durch eine hohe Anzahl kleinteiliger Vermietungen geprägt ist, stiegen im dritten Quartal die Vermietungen oberhalb von 1.000 m² deutlich an.

Rechtsanwälte/Stb. verdoppeln
Vermietungsleistung im Vergleich
zum Vorjahresquartal.

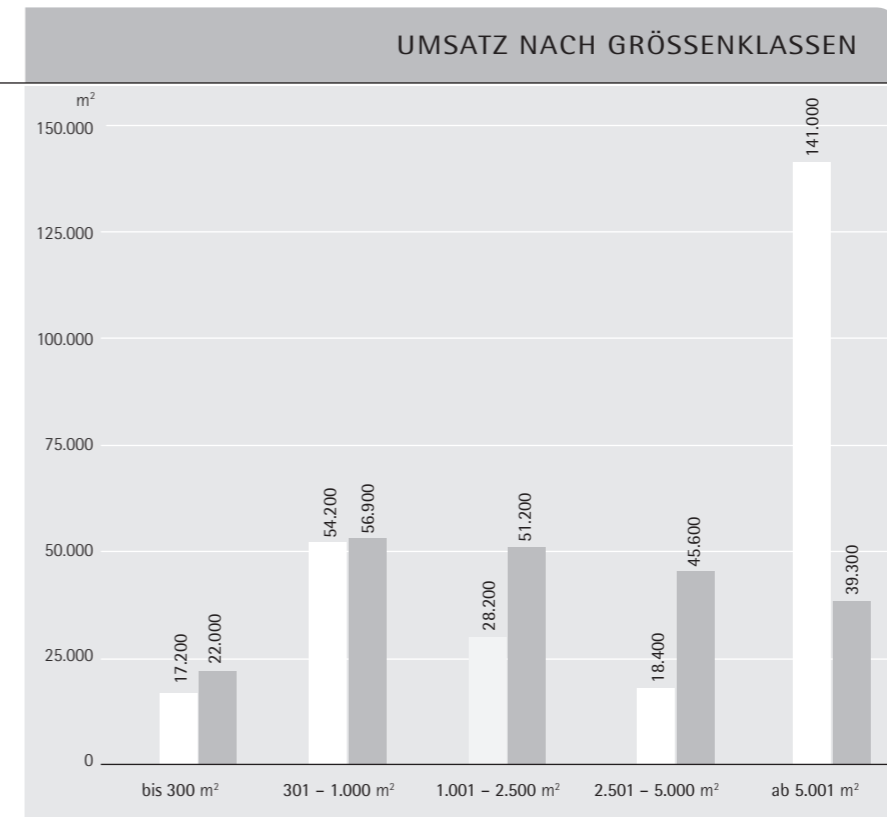
 Büroflächenumsatz III. Q. 2010
 Büroflächenumsatz III. Q. 2011





Mieten

Die Spitzenmiete in Düsseldorf sinkt auf aktuell 23 €/m² mtl. (III. Q. 2010: 24 €/m² mtl.); die Durchschnittsmiete auf 13,55 €/m² mtl. (III. Q. 2010: 14,45 €/m² mtl.). Erzielt werden die Spitzenmieten traditionell, so auch im Jahr 2011, im Düsseldorfer Bankenviertel. Dabei sank die Durchschnittsmiete im Vergleich zum zweiten Quartal noch einmal, was vorrangig auf die vermehrte Anzahl an Großanmietungen zurückzuführen ist. Derzeit muss konstatiert werden, dass eine zuletzt nicht wirklich euphorische Stimmung möglicherweise nun von der Angst vor einer neuerlichen Finanzkrise abgelöst wird.

Mieter: AHG
Flächengröße: ca. 3.500 m²
Berater: ANTEON



Sehr homogene Umsatz-
verteilung über alle
Größenbereiche hinweg.

 Büroflächenumsatz III. Q. 2010
 Büroflächenumsatz III. Q. 2011

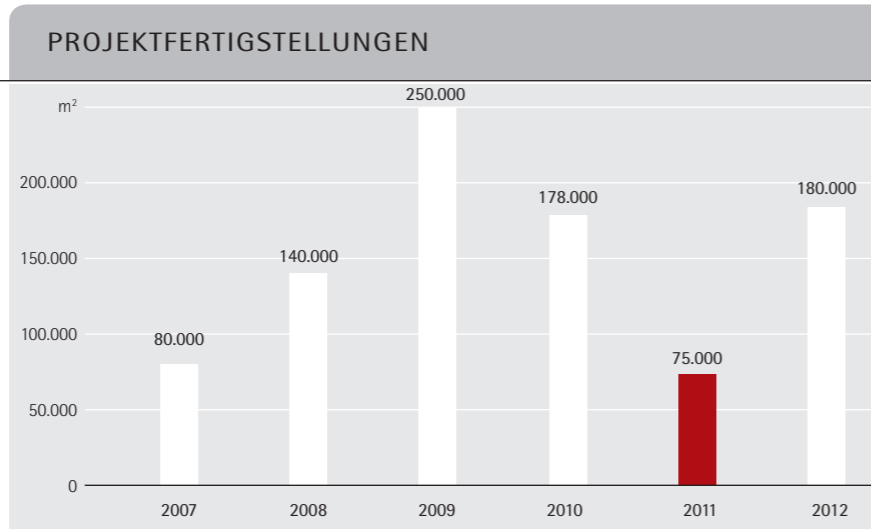
Leerstand

Der Leerstand von Büroflächen in Düsseldorf hat sich durch die aktuellen Vermietungen auf etwa 878.000 m² verringert. Bei einem Büroflächenbestand von etwa 7,5 Millionen m² entspricht dies einer Leerstandsquote von rund 11,7 %. Diese lag im Vorjahresquartal bei einem Bestand von nur 7,4 Millionen m² noch bei 12,1 %. Diese leichte Erholung kann jedoch nicht vom Problem des strukturellen Leerstandes in einigen Altbauten ablenken, die ohne massive Refurbishments kaum ernsthafte Chancen auf Wiedervermietung mehr haben werden.

Projektfertigstellungen

Auf der anderen Seite wurden im dritten Quartal nur wenige neue Projekte mit insgesamt 26.000 m² Bürofläche fertig gestellt. Im ganzen ersten Halbjahr waren es nur 17.500 m². Bis zum Jahresende werden etwa 35.000 m² neue Flächen erwartet, von denen rund 85 % bereits vorvermietet sind. Zum Vergleich: Im Jahr 2010 wurden insgesamt etwa 178.000 m² Bürofläche fertig gestellt. In Teilbereichen wie der Innenstadt und an der Königsallee fehlen große Flächen. Projektentwicklungen mit entsprechenden Flächen an diesen Standorten werden daher große Erfolgchancen eingeräumt. Im Jahr 2012 sollen voraussichtlich rund 180.000 m² neue Flächen an den Markt kommen.

Vodafone lässt die Projektfertigstellungen in 2012 stark steigen. Dennoch fehlen interessante, spekulative Projekte.



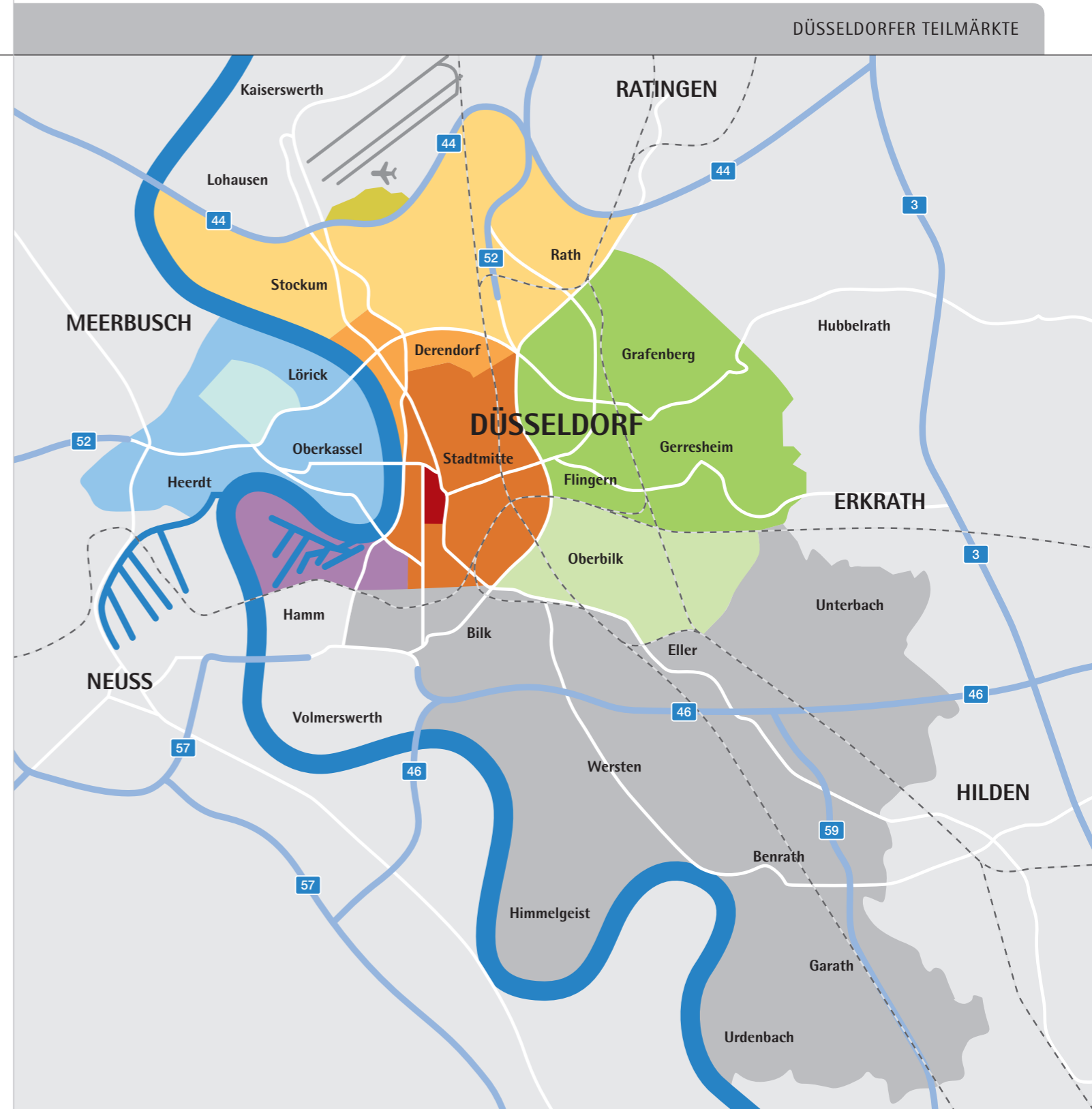
Teilmärkte

Als stärkster Teilmarkt präsentiert sich zum Ende des dritten Quartals 2011, über alle drei Quartale hinweg betrachtet, der Kennedydamm mit einer Vermietungsleistung von mehr als 56.000 m². Dicht dahinter folgt der Teilmarkt City mit etwa 46.500 m². Auch der Teilmarkt Seestern, der aufgrund der Vodafone-Vermietung im Vorjahr naturgemäß die Nase vorn hatte, erreicht mit rund 25.600 m² Vermietungsvolumen wieder ein beachtliches Ergebnis.

Ausblick

Die ursprüngliche Prognose eines Jahresumsatzes für das Jahr 2011 von etwa 300.000 m² bleibt bestehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diejenigen, die derzeit Flächen suchen und nachfragen, sich in ihrem konkreten Interesse von konjunkturellen Unwägbarkeiten massiv beeinflussen lassen. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass die Großgesuche, die sich im Markt befinden, das Umsatzergebnis stabilisieren werden und zudem mehr Spannung in die traditionelle Jahresendrallye bringen.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der weitsichtigen Planung der Stadt, sowohl für Unternehmen in Form von Gewerbeentwicklungen als auch für deren Mitarbeiter, entwickelt sich der Düsseldorfer Bürostandort weiterhin sehr positiv. Dazu trägt auch die kontinuierlich steigende Attraktivität der Innenstadt, beispielsweise mit der Entwicklung des Kö-Bogens und der dortigen Ansiedlung von Breuninger, bei. Ähnlich positive Effekte sind von der Entwicklung des Kö-Bogens II und der Neugestaltung der Shadowstraße im hinteren Bereich zu erwarten.



Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz	Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz
AirportCity	15,05	15,50	7.800	Seestern	10,99	18,00	25.600
Nord	10,18	13,00	14.900	Medienhafen	16,38	21,00	22.300
Kennedydamm/Derendorf	15,69	22,00	56.100	Grafenberg	10,70	12,00	3.600
City	12,89	22,00	46.500	City Ost	12,21	13,00	3.700
Königsallee/Bankenviertel	19,73	23,00	13.100	Süd	10,55	13,00	10.600
Linksrheinisch	10,71	12,50	10.800				

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

research@anteon.de

www.anteon.de