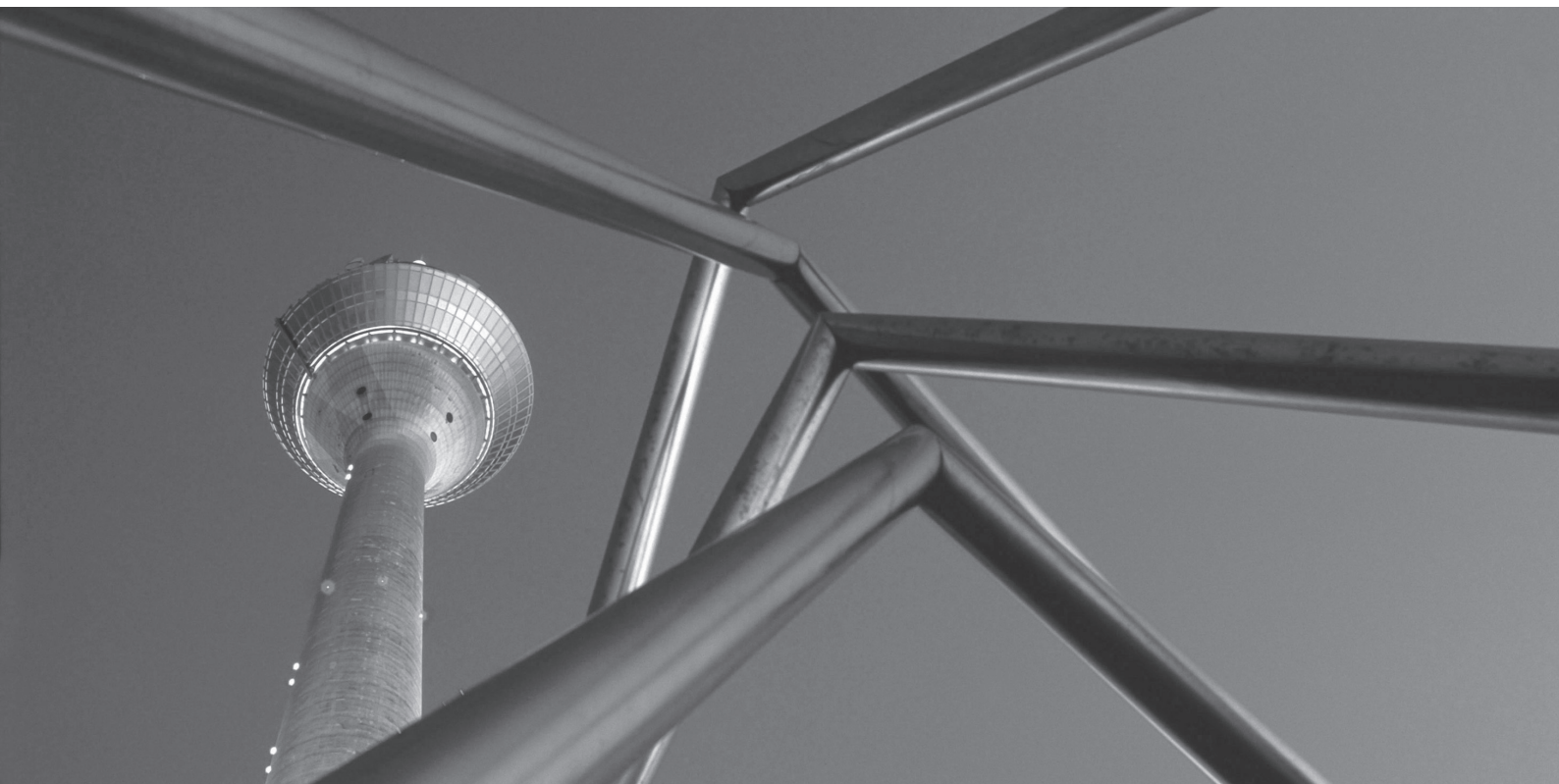


Büromarkt Düsseldorf

Jahresbericht 2011

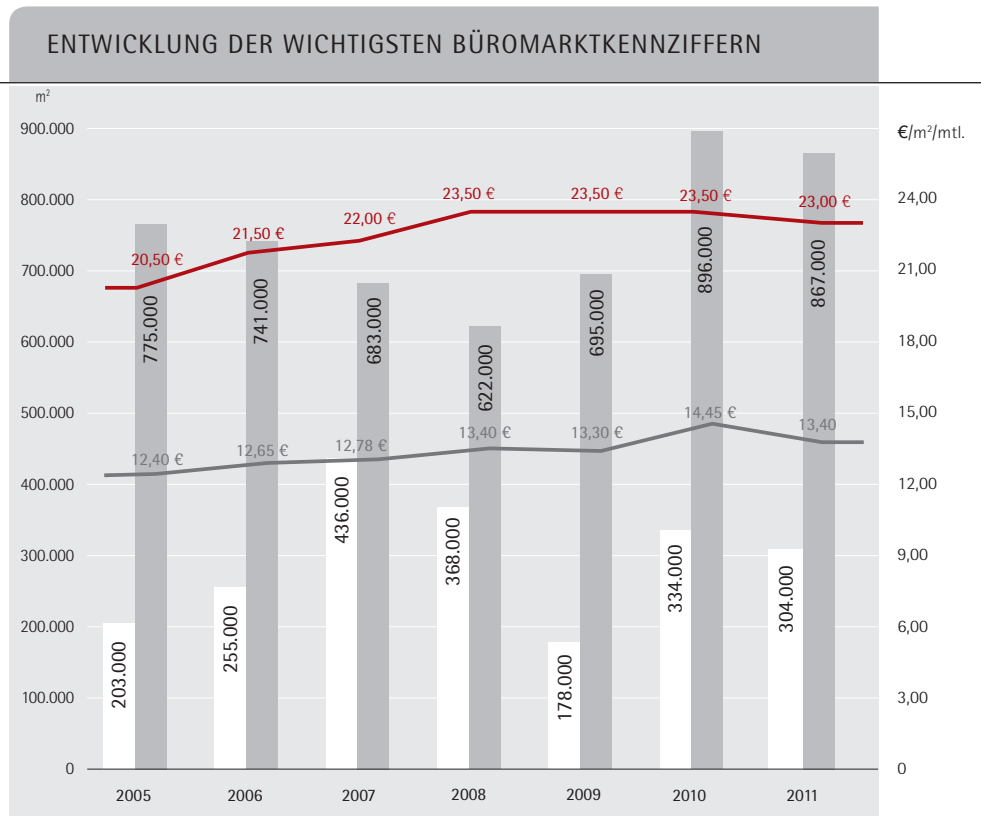


STANDORTKENNZIFFERN

Einwohnerzahl	589.091
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	366.225
Kaufkraftindex	120,4
Büroflächenbestand	7,5 Mio. m ²
Arbeitslosenquote	7,8 %
Gewerbesteuerhebesatz	440

Büroflächenumsatz plus
20 % gegenüber Vorjahr ohne
Vodafone-Effekt.

- Büroflächenumsatz
- Leerstand
- Spitzenmiete
- Durchschnittsmiete



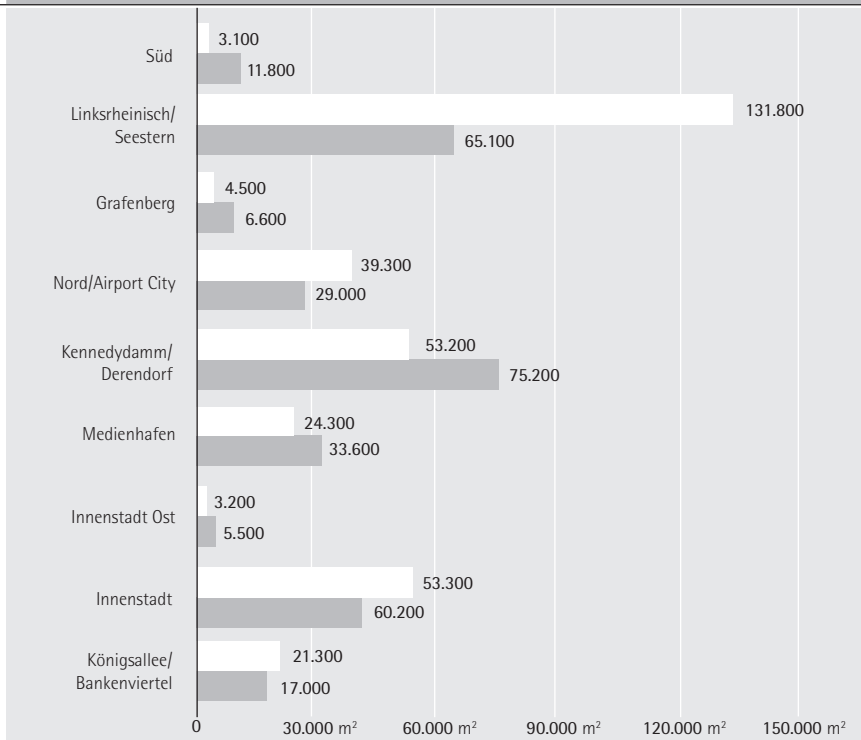
Büromarkt Düsseldorf 2011

Der Düsseldorfer Büromarkt kann sich gegenüber dem außerordentlich starken Vorjahr, das signifikant durch die Anmietung von Vodafone mit circa 90.000 m² am Seestern geprägt war, behaupten. Zum Ende des vierten Quartals 2011 wurde, bei insgesamt etwa 320 abgeschlossenen Mietverträgen, ein Büroflächenumsatz von rund 304.000 m² (2010: ca. 334.000 m²) erzielt. Lässt man den Vodafone-Deal außen vor, bedeutet dies ein Plus gegenüber dem Vorjahr von mehr als 20 %. Zu den bedeutendsten Mietvertragsabschlüssen im vierten Quartal zählten unter anderem Vallourec Mannesmann (ca. 8.600 m²) sowie Stora Enso (ca. 4.000 m²).

DAS JAHR 2011 IN ZAHLEN

304.000 m²	Überproportional viele Großvermietungen lassen Umsatz steigen
13,40 Euro/m²	Durchschnittsmiete fällt auf 2008er Niveau
23,00 Euro/m²	Spitzenmiete nimmt erstmalig seit 3 Jahren ab
75.200 m²	Kennedydamm/Derendorf dominiert in allen 4 Quartalen
867.000 m²	Leerstand gesunken

UMSATZ NACH LAGEN



Teilmarkt Kennedydamm/
Derendorf fast so stark wie
Innenstadt und Medienhafen
zusammen.
Linksrheinisch/Seestern parti-
zipiert vom Vodafone-Effekt.

Büroflächenumsatz 2010

Büroflächenumsatz 2011

Grafenberger Allee 293

TEILMARKT GRAFENBERG





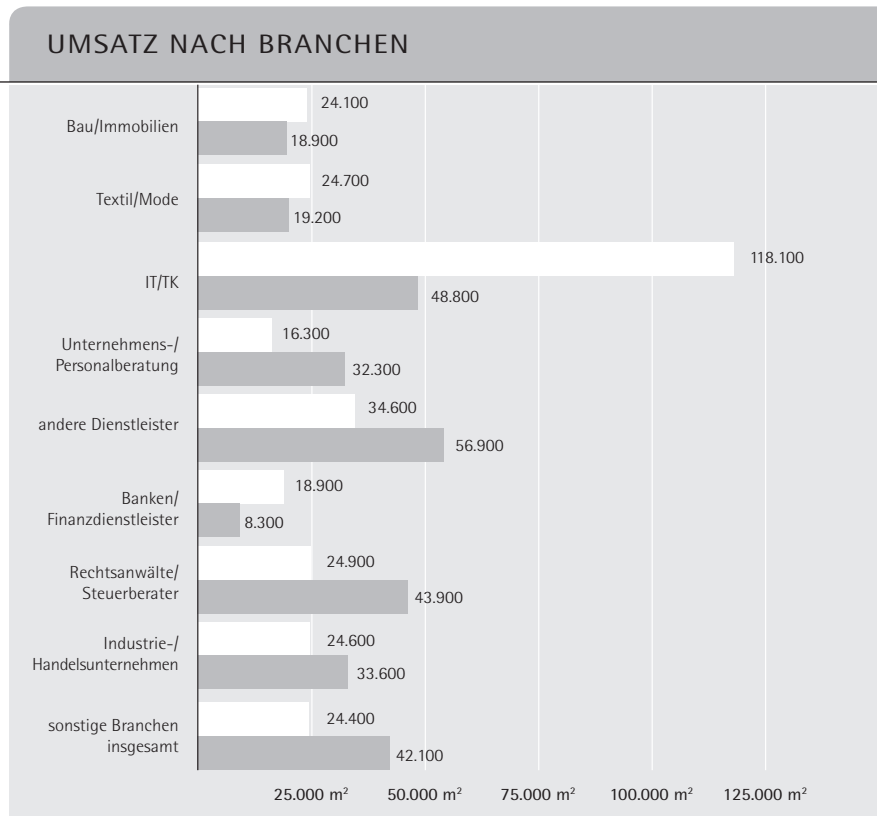
Mieter: Stora Enso
Flächengröße: ca. 4.000 m²
Berater: ANTEON

Über das Gesamtjahr gesehen haben sich nunmehr zahlreiche Großnutzer wie z. B. KPMG (ca. 14.500 m²), Vodafone (ca. 3.600 m²) oder AHG (ca. 3.500 m²) neue Büroflächen innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes gesichert. Ein Umstand, der wesentlich zu dem guten Gesamtjahresergebnis beigetragen hat.

In 2011 hat sich der Trend zur Flächenoptimierung fortgesetzt. Erstmals haben sich mehr als 60 % aller neuen Nutzer für Büroflächen entschieden, die innerhalb der letzten 10 Jahre fertiggestellt worden sind. Mehr als 30 % aller Mieter entschieden sich sogar für Flächen, die als Neubau-Erstbezug bezeichnet werden. Dies zeigt den besonderen Qualitätsanspruch der Büromieter in Düsseldorf.

IT/TK auch ohne Vodafone-Effekt mit dem größten Büroflächenumsatz.

 Büroflächenumsatz 2010
 Büroflächenumsatz 2011



Mieten

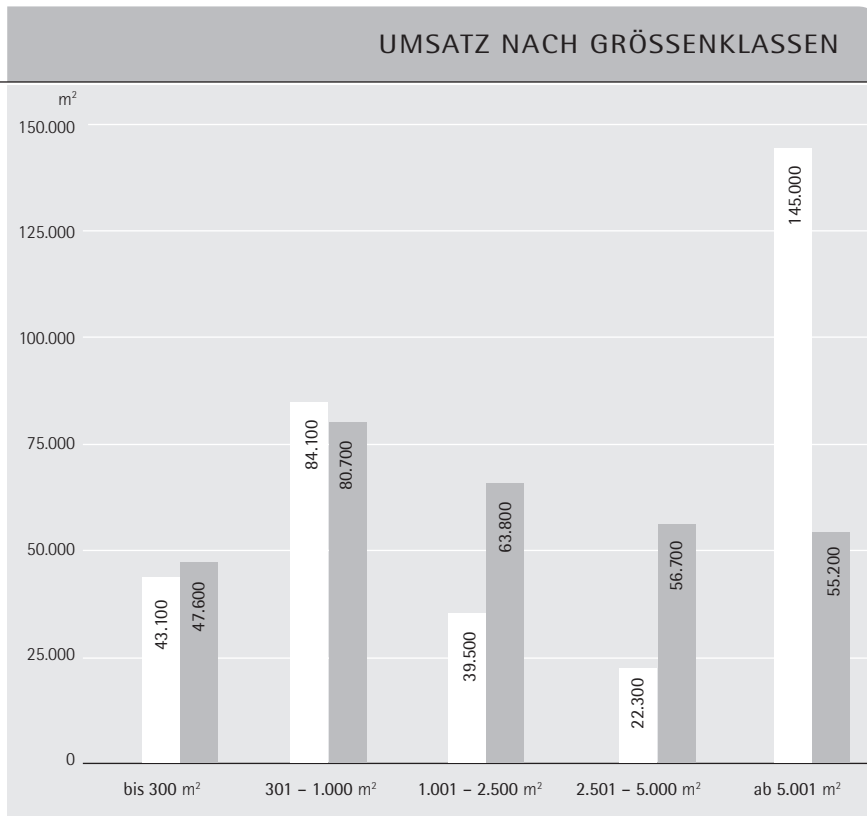
Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum Vorjahr zwar nur leicht, aber erstmalig seit 3 Jahren, gesunken und wird derzeit mit circa 23,00 €/m² im Düsseldorfer Bankenviertel, das traditionell als der teuerste Teilmarkt Düsseldorfs gilt, erzielt. Die Nutzer sind nach wie vor bereit, für qualitativ hochwertige Flächen auch adäquate Mieten zu bezahlen. Hohe Mieten wurden auch bei Neuanmietungen in der City (22,00 €/m² mtl.) im MedienHafen (21,00 €/m² mtl.) und am Kennedydamm (22,00 €/m² mtl.) erzielt. In allen anderen Teilmärkten lagen die Spitzenmieten deutlich unter 20,00 €/m² mtl.

TEILMARKT NORD

Theodorstr. 90



Mieter: Vallourec Mannesmann
 Flächengröße: ca. 8.600 m²



Mietvertragsabschlüsse größer
1.000 m² auf hohem,
ausgeglichenen Niveau.

Die Durchschnittsmiete hat sich auch aufgrund der höheren Zahl der Großvermietungen von 14,40 €/m² mtl. zum Ende des Jahres 2010 um fast 7 % auf nunmehr nur noch rund 13,40 €/m² verringert.

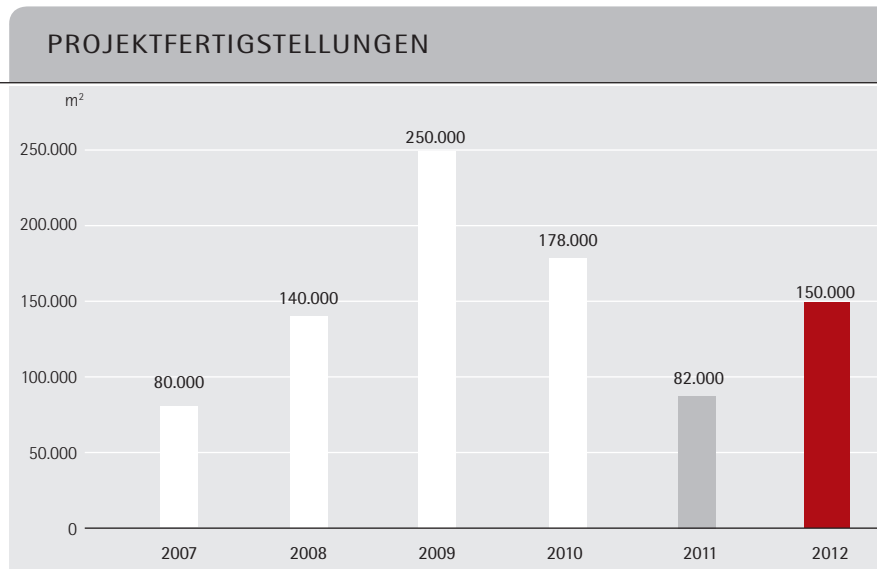
Leerstand

Der Leerstand von Büroflächen in Düsseldorf hat sich durch die aktuellen Vermietungen auf etwa 867.000 m² (-3,25 % ggü. Vj.) verringert. Bei einem Büroflächenbestand von rund 7,5 Mio. m² entspricht dies einer Leerstandsquote von circa 11,6 %. Diese lag im Vorjahr bei einem Bestand von etwa 7,4 Mio. m² noch bei rund 12,1 %. Es ist davon auszugehen, dass die Tendenz des Umzugs in moderne und effizientere Flächen weiter anhält und dieser Umstand die Situation für viele Eigentümer veralteten Bürobestandes noch verschärft.

Projektfertigstellungen

Im Jahr 2011 wurden nur rund 82.000 m² (-54 %) neue Büroflächen fertig gestellt und damit deutlich weniger als in den Vorjahren. Davon waren etwa 85 % (+15 %) bereits vor Baubeginn vermietet. Als größte Baufertigstellung gilt mit etwa 12.000 m² die Halle 30 in Derendorf. Im Jahr 2012 sollen voraussichtlich circa 150.000 m² (inkl. Vodafone) neue Flächen an den Markt kommen. Die Vorvermietungsquote beträgt auch hier rund 85 % (+15 %).

Projektfertigstellungen ohne Vodafone in 2012 lediglich auf 2007er Niveau.



Teilmärkte

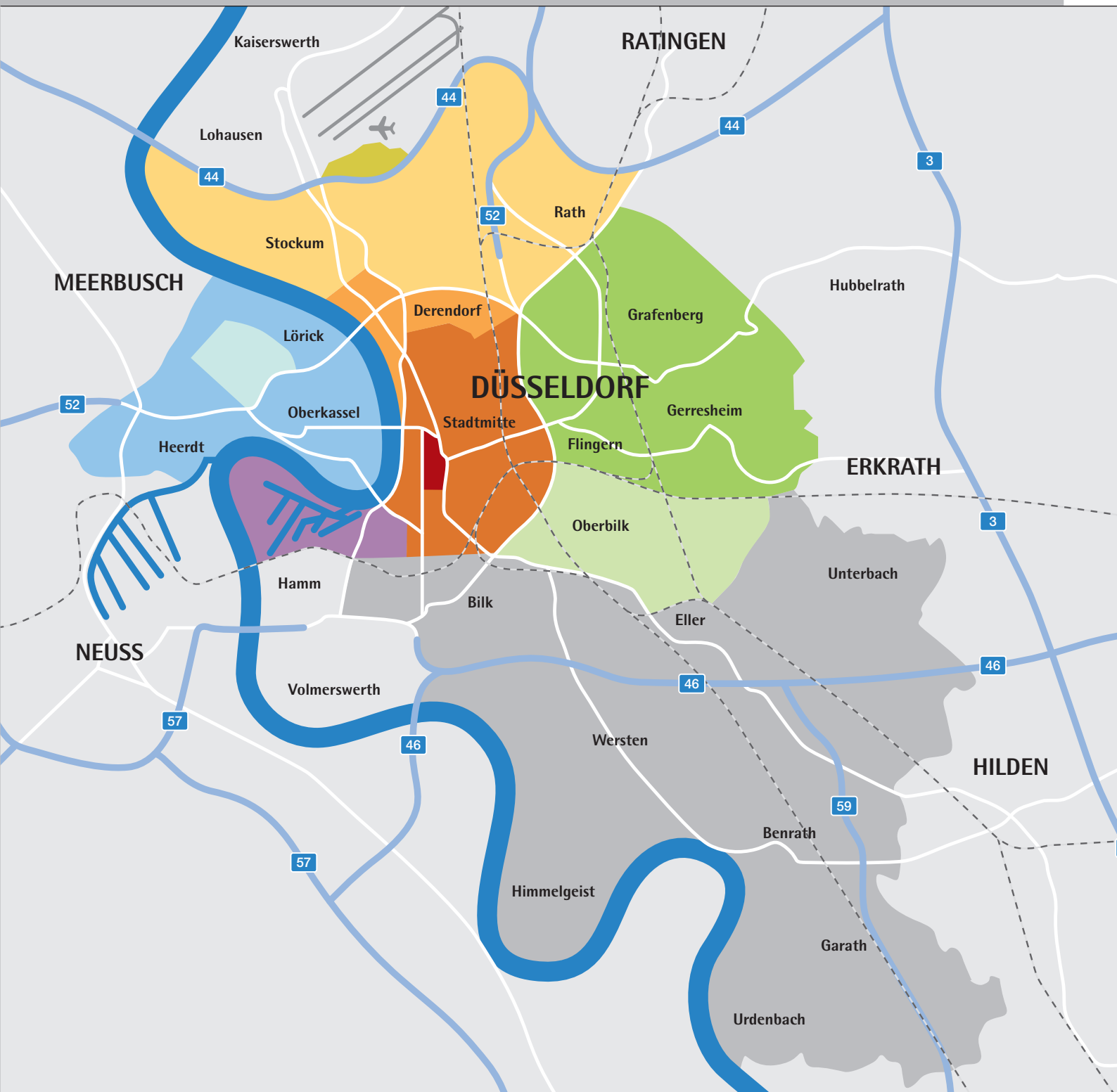
Als stärkster Teilmarkt präsentierte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2011 der Bereich Kennedydamm/Derendorf mit einer Vermietungsleistung von etwa 75.200 m². Dicht dahinter folgt der Teilmarkt City mit mehr als 60.000 m². Auch der Teilmarkt Linksrheinisch/Seestern, der aufgrund der Vodafone-Anmietung im Vorjahr naturgemäß die Nase vorn hatte, erreicht mit rund 65.000 m² Vermietungsvolumen wieder ein beachtliches Ergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr konnte somit der Teilbereich Kennedydamm/Derendorf – hier wurden circa 15.000 m² (+29 %) Bürofläche mehr vermietet – am deutlichsten zulegen. Die Vermietungsleistung in der City stieg im Vergleich zu 2010 um etwa 7.000 m² (+11,5 %).

Fazit und Ausblick

Der Düsseldorfer Büromarkt erweist sich resistent gegen die Fülle der schlechten Nachrichten, die uns Tag für Tag über den Zustand des Euro erreichen und sich mittlerweile zu einer Schulden- und möglicherweise auch einer neuen Bankenkrise ausweiten könnten. Des Weiteren könnte die dringend notwendige, spekulative Neubautätigkeit, aufgrund dieser evidenten Unsicherheit, erneut ausgebremst werden. Aber es besteht die Hoffnung, dass sich die nun beschlossenen Stabilisierungsmaßnahmen der Europäischen Union bereits im ersten Halbjahr 2012 positiv auswirken.

Die Prognosegenauigkeit von ANTEON Research zeigt sich auch bei diesem Jahresrückblick. Die 300.000er-Marke sollte aus unserer Sicht auch 2012 wieder zu „knacken“ sein. Wenn es allerdings 10-15 % weniger werden, gäbe es aufgrund der Eurokrise auch keinen Grund zur Klage.

DÜSSELDORFER TEILMÄRKTE



Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz
AirportCity	14,85	15,50	10.600
Nord	10,25	13,00	18.400
Kennedydamm/Derendorf	16,09	22,00	75.200
City	13,04	22,00	60.200
Königsallee/Bankenviertel	19,37	23,00	17.000
Linksrheinisch	10,96	15,50	20.100

Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz
Seestern	11,41	14,00	45.000
Medienhafen	16,89	21,00	33.600
Grafenberg	11,04	12,00	6.600
City Ost	11,14	13,00	5.500
Süd	10,55	13,00	11.800

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

Seite 4:

Copyright SOP Architekten

**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