



3. Quartal 2010

# Büromarktbericht

## Düsseldorf

## Glatte Verdopplung der Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr - Vodafone-Anmietung beschert Seestern Rolle als stärkster Teilmarkt

Der Düsseldorfer Büromarkt hat gegenüber dem vergleichsweise schwachen Vorjahr weiter deutlich aufgeholt. Zum Ende des dritten Quartals 2010 kann bei insgesamt 243 abgeschlossenen Mietverträgen ein Büroflächenumsatz von rund 259.000 m<sup>2</sup> konstatiert werden, was ein Plus gegenüber 2009 von beinahe 100 % bedeutet. Im 3. Quartal des Vorjahres wurden nur rd. 223 Mietverträge mit einem Volumen von ca. 136.000 m<sup>2</sup> erreicht.

### **Bis zum 3. Quartal ca. 259.000 m<sup>2</sup> vermietet**

Vor dem Hintergrund täglich verbesserter Konjunkturprognosen und dem auch an anderen Bürostandorten spürbaren Aufschwung, darf mittlerweile bei aller Vorsicht davon ausgegangen werden, dass die Krise, welche die Büromärkte zwei Jahre im Bann hielt und für entsprechend schlechte Umsätze gesorgt hatte, nunmehr überwunden scheint. Verschwiegen werden darf aber auch nicht, dass die Vodafone-Anmietung mit rund 90.000 m<sup>2</sup> Bürofläche am Seestern das diesjährige Ergebnis maßgeblich beeinflusst. Aber auch ohne dieses läge die Steigerung zum Ende des dritten Quartals bei erfreulichen rd. 34.000 m<sup>2</sup> und liegt insgesamt etwa auf dem Niveau des Ganzjahresergebnisses von 2009 mit rd. 178.000 m<sup>2</sup> umgesetzter Bürofläche. Dieses Ergebnis markierte allerdings den Tiefpunkt der Vermietungsumsätze der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt und kann damit als Vergleichsmaßstab nur bedingt dienen.

### **Große Flächen wieder gesucht**

Anlass zur Hoffnung auf ein insgesamt sehr gutes Jahresergebnis geben die aktuell im Markt befindlichen Großgesuche. Denn wenngleich der Vermietungsmarkt in Düsseldorf in Summe weiterhin durch eine hohe Anzahl kleinteiliger Vermietungen geprägt ist, stiegen im Laufe des Jahres die Vermietungen oberhalb von 3.000 m<sup>2</sup> deutlich an. In Teilbereichen wie der Innenstadt und an der Königsallee gibt es mittlerweile einen Angebotsmangel an entsprechend großen Flächen, weswegen interessante Projekte hier dringend wünschenswert wären.

### **Leerstand**

Der Leerstand von Büroflächen in Düsseldorf hat sich aufgrund der Fertigstellung einiger Büroprojekte in den Teilmärkten MedienHafen und Airport City

in den Teilmärkten MedienHafen und Airport City sowie durch den Freizug von Bestandsflächen wie im Dreischeidenhaus mehr oder minder deutlich von rund 695.000 m<sup>2</sup> in 2009 auf nunmehr 893.000 m<sup>2</sup> erhöht. Bei einem Büroflächenbestand von etwa 7,4 Mio. m<sup>2</sup> entspricht dies einer Leerstandsquote von 12,1 % gegenüber 9,3 % im Vorjahr. Grundsätzlich muss in diesem Zusammenhang das Problem des strukturellen Leerstandes angemerkt werden, der ohne entsprechende Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr zu vermieten sein wird.

Im Jahr 2010 werden ungefähr 150.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertig gestellt. Für das Jahr 2011 kann mit einem Fertigstellungsvolumen von etwa 80.500 m<sup>2</sup> gerechnet werden, von denen ca. 50 % bereits vorvermietet sind.

### **Spitzenmiete**

Ungeachtet dessen ist die Spitzenmiete von ca. 22,50 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf aktuell 24,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Marktteilnehmer sind wieder bereit, für qualitativ hochwertige Flächen adäquate Mieten zu bezahlen. Flexibilität ist ihnen nach wie vor sehr wichtig, weswegen das Gros der Mietverträge über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen wurde. Die Spitzenmiete wird traditionell - so auch in diesem Jahr - im Bankenviertel (24,00 €/m<sup>2</sup>) erzielt. Hohe Mieten werden aber auch bei Neuanmietungen in der City (20,00 €/m<sup>2</sup>) und im MedienHafen (21,00 €/m<sup>2</sup>) fällig. In allen anderen Teilmärkten liegen die Spitzenmieten deutlich unter 20,00 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete erhöht sich aktuell auf ca. 14,45 €/m<sup>2</sup> gegenüber ca. 12,90 €/m<sup>2</sup> zum dritten Quartal 2009.

### **Teilmärkte**

Auch das Ergebnis für die Teilmärkte wird maßgeblich durch die Vodafone-Anmietung beeinflusst: Am Seestern wurden rund 115.000 m<sup>2</sup> Fläche vermietet. Die Durchschnittsmiete am Seestern liegt bei ca. 14,44 €/m<sup>2</sup>, die Spitzenmiete bei rund 15,00 €/m<sup>2</sup>. Am Kennedydamm und in Derendorf wurden etwa 41.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Ohne den Sondereinfluss am Seestern hätte dies zu einem ersten Platz mit einigem Abstand gereicht.

## Fazit und Ausblick

Wenngleich das Ergebnis zum Halbjahr bedingt durch die Vodafone-Anmietung im Verhältnis noch spektakulär höher ausfiel als nun zum dritten Quartal, erschien noch vor drei Monaten beim Ausblick einige Vorsicht geboten. Die Krise, so der damalige Tenor, könne noch nicht als überwunden betrachtet werden. Die Stabilität jedoch, die auch die anderen Bürohochburgen mittlerweile aufweisen (wenngleich an keinem Standort ähnliche Steigerungen erzielt wurden wie in Düsseldorf), gibt nunmehr Grund zu der Annahme, dass man sich langsam wieder an bessere Zeiten gewöhnen kann. Gestützt wird dies insbesondere durch erfreulich niedrige Arbeitslosenzahlen und das massive Plus an Gewerbesteuern, mit denen die Städte und Kommunen nicht gerechnet hatten. Beide Indikatoren verdeutlichen vor allen Dingen, dass es den Unternehmen in Deutschland wieder mehrheitlich gut geht.

Ein Umstand, der in der Regel einen höheren Büroflächenumsatz nach sich zieht. Die Anzahl der konkreten Gesuche im Markt unterstreicht diese Annahme noch einmal. Bis zum Jahresende sollte in Düsseldorf daher ein Gesamtjahresergebnis um ca. 350.000 m<sup>2</sup> Vermietungsleistung möglich sein. Zumindest ist es vor dem Hintergrund aller derzeit bekannten Parameter nicht unrealistisch. Wann die theoretisch noch für dieses Jahr vorgesehenen Abschlüsse der vorliegenden Großgesuche tatsächlich realisiert werden, vermag freilich wie immer niemand genau vorherzusagen. Ein Hemmschuh könnte die Vorsicht sein, der sich alle Marktbeteiligten in den vergangenen zwei Jahren so verschrieben haben, dass sie dem ein oder anderen mittlerweile in Fleisch und Blut übergegangen sein könnte.

Die wesentlichen Eckdaten des 1. Halbjahres 2010 im Überblick:

**259.000 m<sup>2</sup>** - Rückkehr der Großnutzer beflügelt den Vermietungsumsatz

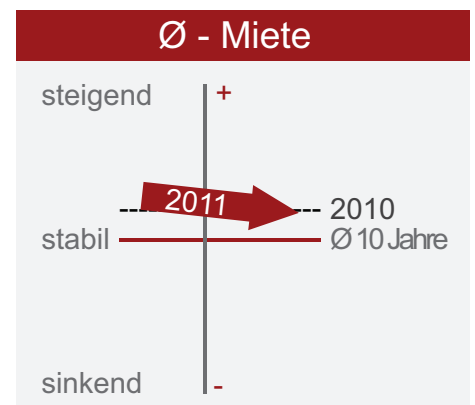
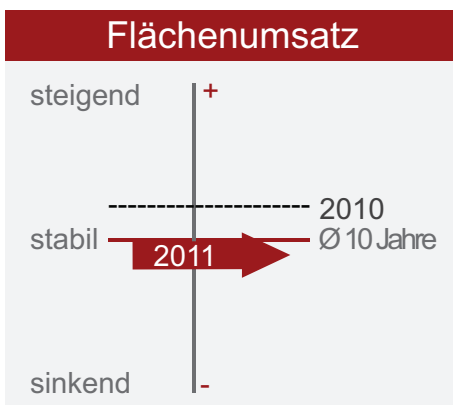
**14,45 €/m<sup>2</sup>** - Durchschnittsmiete erneut gestiegen

**24,00 €/m<sup>2</sup>** - Spitzenmiete bleibt hoch

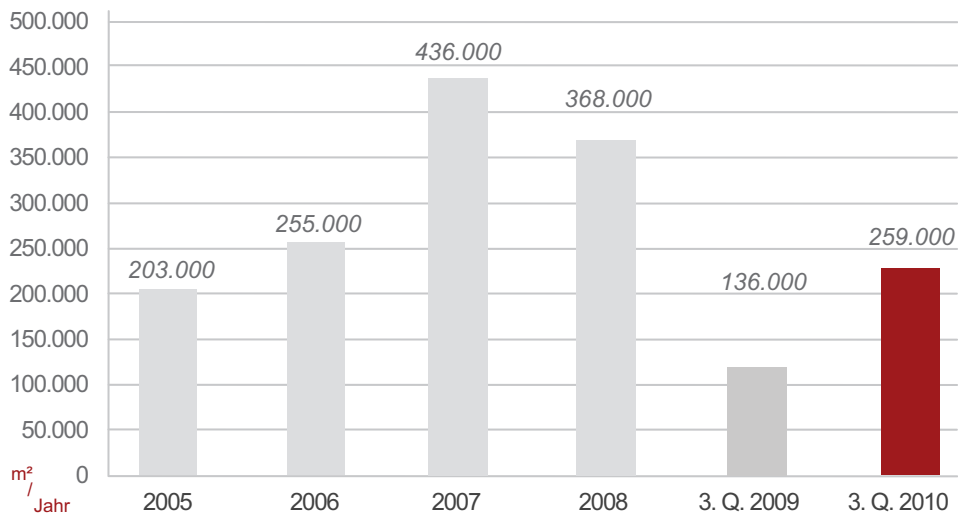
**114.900 m<sup>2</sup>** - Seestern uneinholbar vorne

**893.000 m<sup>2</sup>** - Leerstand weiter angestiegen

Ausblick 2010 / 2011:

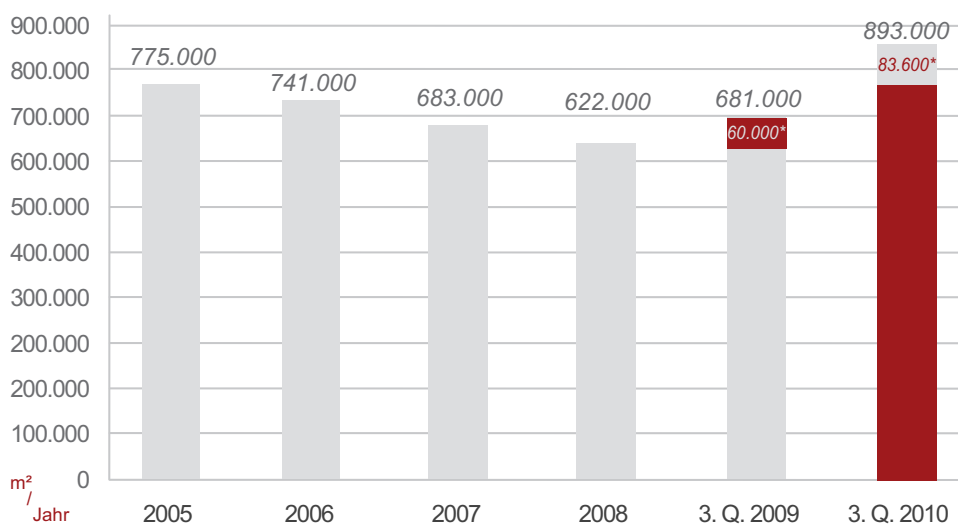


## Entwicklung des Flächenumsatzes der letzten 5 Jahre



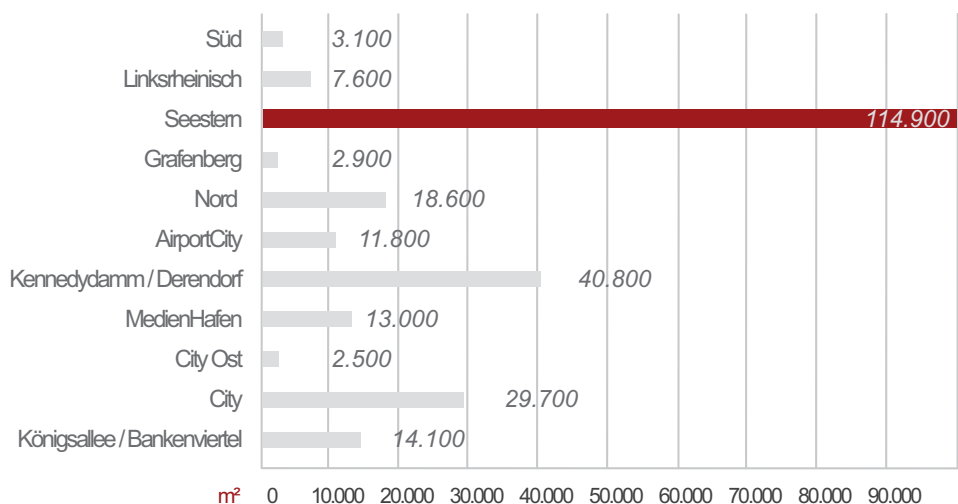
3. Quartal mit einem Flächenumsatz von ca. 54.000 m<sup>2</sup> (+ 90% ggü. Vj.)

## Leerstand und verdeckter Leerstand\*



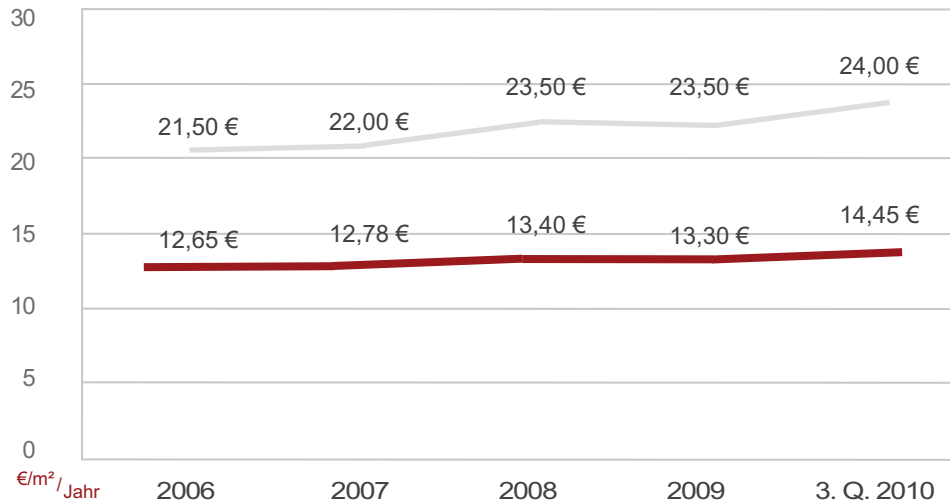
Leerstand nimmt weiter zu, ältere Bestandsgebäude haben das Nachsehen

## Flächenumsatz nach Lagen



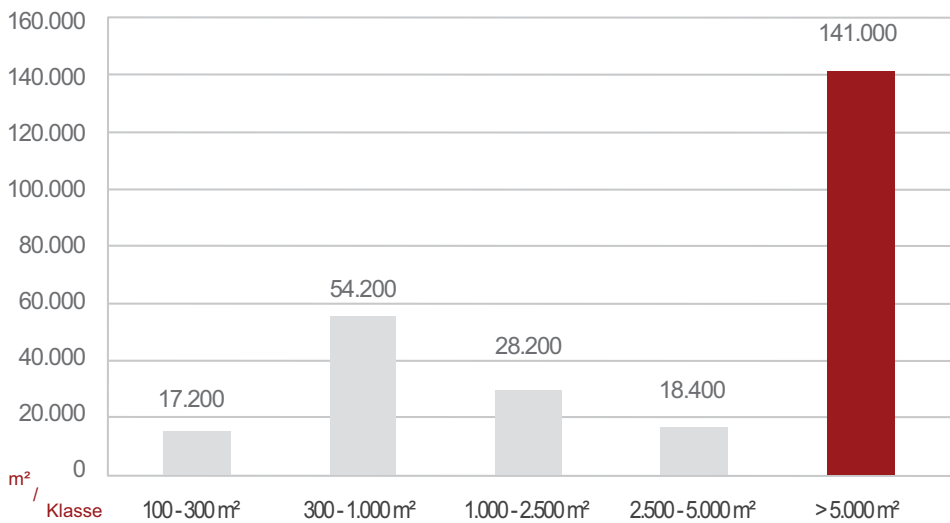
Seestern dominiert dank Vodafone

## Durchschnitts- und Spitzenmieten



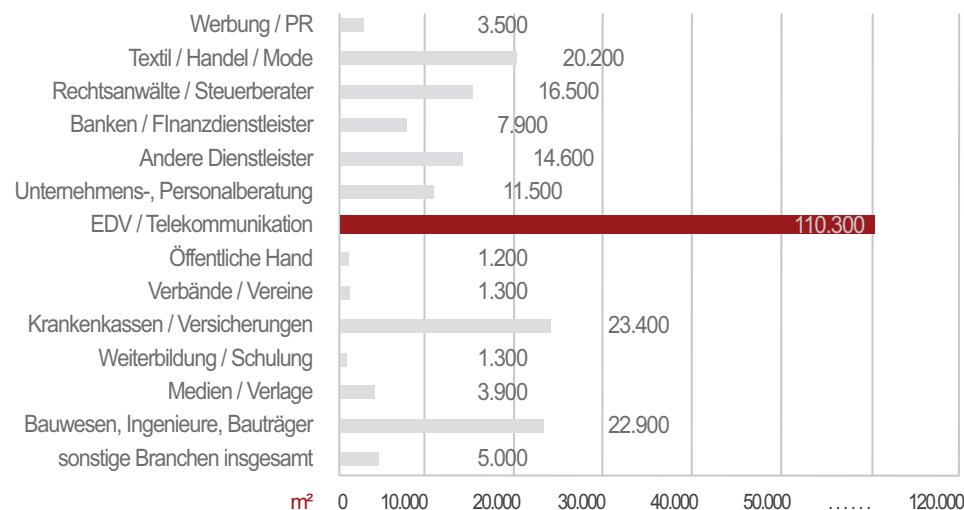
**Spitzenmiete stabil,  
Durchschnittsmiete steigt auf  
14,45 € / m<sup>2</sup>**

## Flächenumsatz nach Größenklassen

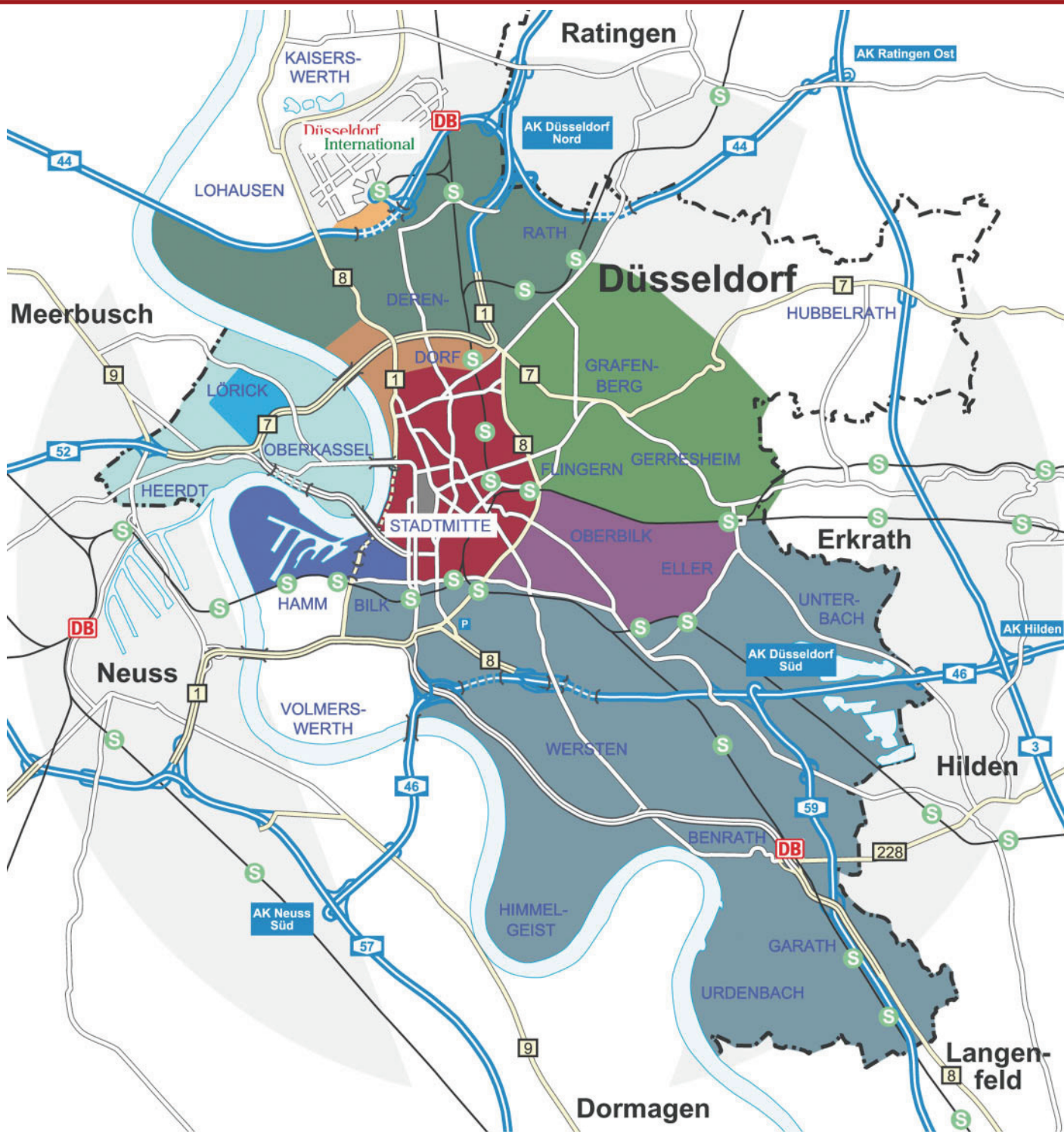


**Vor allem Großabschlüsse sorgen für ein exzellentes Vermietungsergebnis**












## Flächenumsatz nach Branchen



**Rechtsanwälte und Steuerberater nutzen Projektmöglichkeiten**



## Düsseldorfer Teilmärkte (Durchschnittsmiete / Spitzenmiete in € / m<sup>2</sup>)

 Nord	10,19 / 13,50	 Linksrheinisch	10,46 / 14,00
 AirportCity	14,58 / 15,50	 Seestern	14,44 / 15,00
 Kennedydamm / Derendorf	16,88 / 22,00	 MedienHafen	16,94 / 21,00
 City	14,10 / 20,00	 City Ost	8,30 / 12,00
 Königsallee / Bankenviertel	14,85 / 24,00	 Süd	9,13 / 10,00
 Grafenberg	11,37 / 12,50		

## Ausgesuchte Vermietungen im 3. Quartal 2010



Mieter: Versicherungsgesellschaft  
Flächengröße: 8.800 m<sup>2</sup>  
Teilmarkt: Linksrheinisch / Prinzenpark



Mieter: Cemex Deutschland AG  
Flächengröße: 6.600 m<sup>2</sup>  
Teilmarkt: Nord  
(Vermittlung ANTEON)



Mieter: Gea Group  
Flächengröße: 4.800 m<sup>2</sup>  
Teilmarkt: Airport City



Mieter: Kerkhoff Consulting  
Flächengröße: 3.900 m<sup>2</sup>  
Teilmarkt: City

Herausgeber:  
ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG  
Monschauer Straße 1  
40547 Düsseldorf

Telefon +49 211 58 58 89 -0  
Fax +49 211 58 58 89 89

Hauptverantwortlich für den Inhalt:  
Heiko Piekarski



[info@anteon.de](mailto:info@anteon.de)  
[www.anteon.de](http://www.anteon.de)

Quellenhinweis zur Vorlage der Stadtkarte  
Copyright der Stadt Düsseldorf  
Vermessungs- und Katasteramt  
Lizenz Nr. 8 / 2009

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

