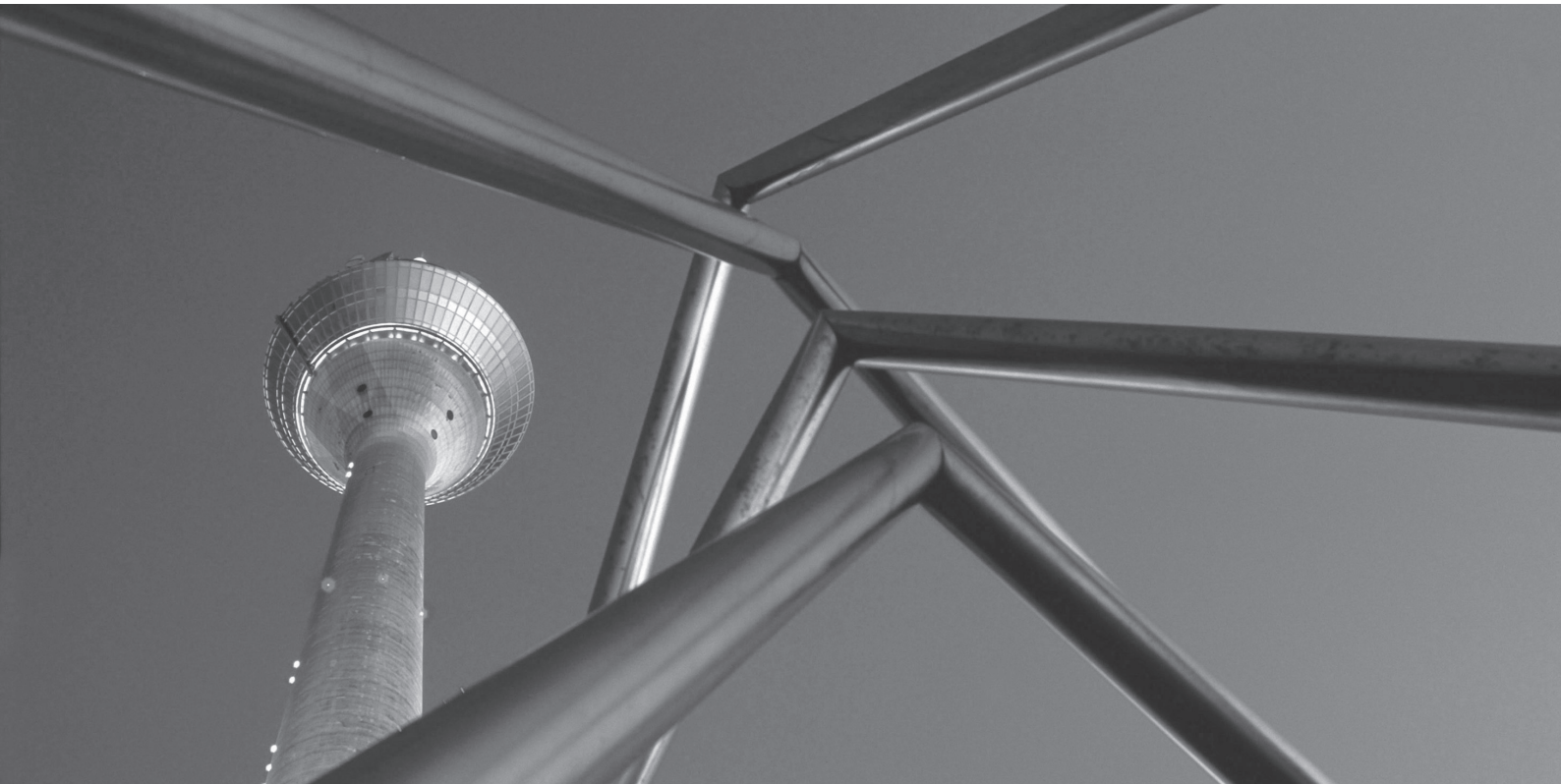


# Büromarkt Düsseldorf

Bericht 1. Halbjahr 2011

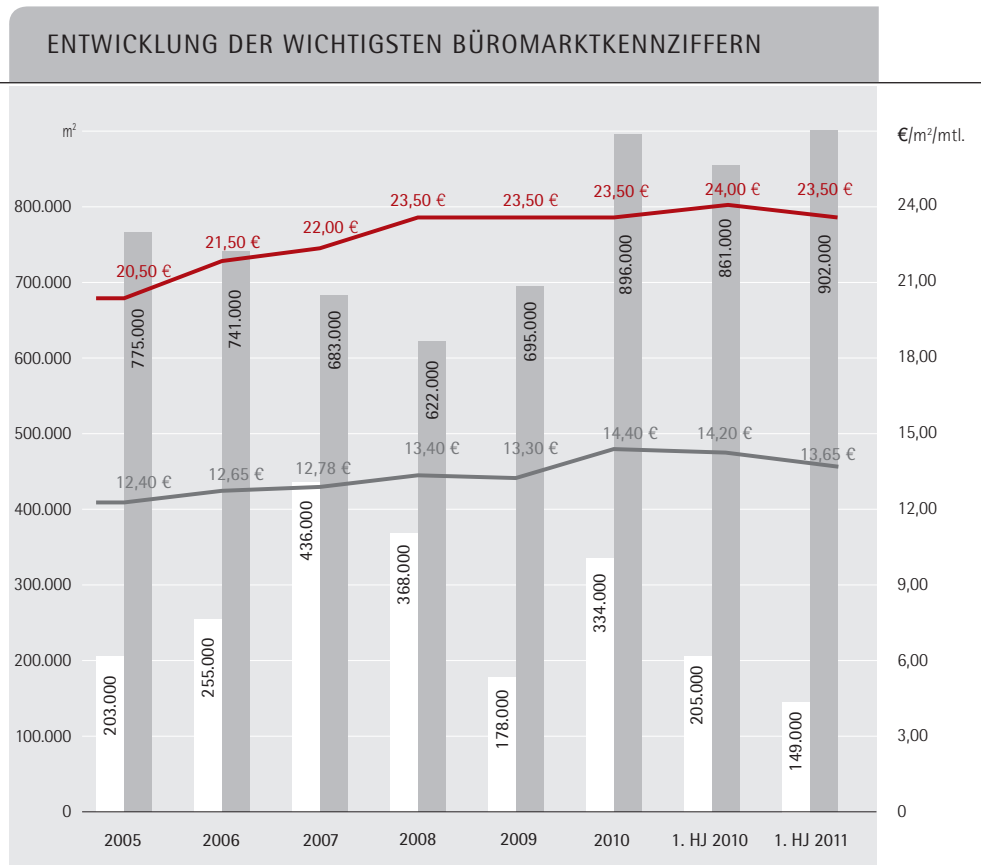


## STANDORTKENNZIFFERN

Einwohnerzahl	588.169
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	357.245
Kaufkraftindex	120,4
Büroflächenbestand	7,4 Mio. m <sup>2</sup>
Arbeitslosenquote	8,0 %
Gewerbesteuerhebesatz	440

- Mit rund 75.000 m<sup>2</sup> nahezu identische Vermietungsleistung wie im 1. Quartal.
- Durchschnittsmiete + 2,5 % gegenüber 1. Quartal.

- Büroflächenumsatz
- Leerstand
- Spitzenmiete
- Durchschnittsmiete



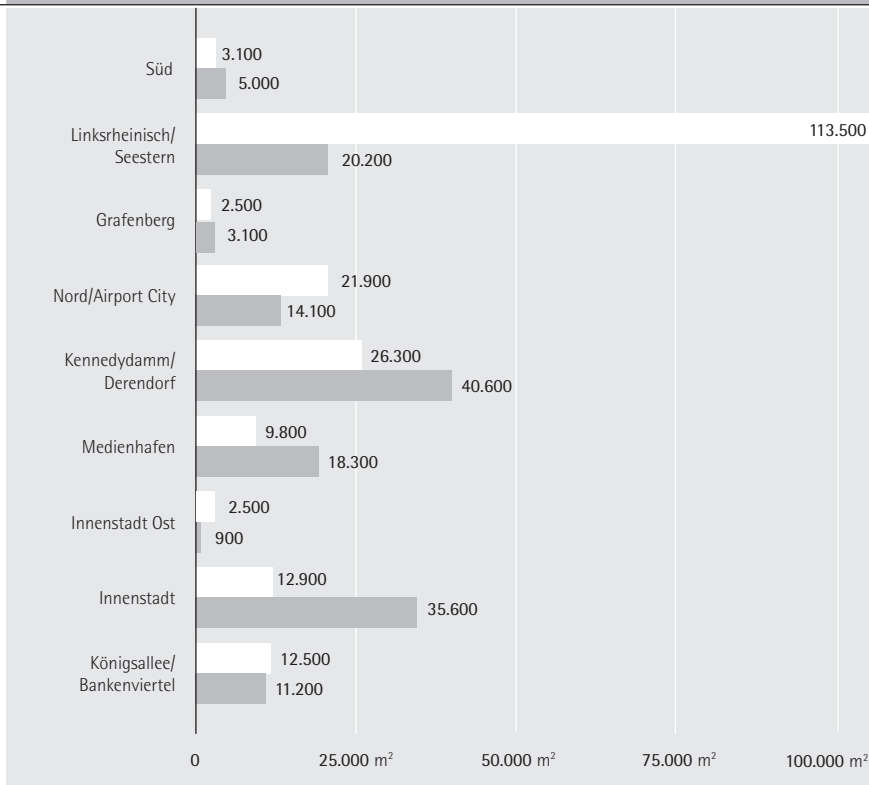
## Umsatz

Der Düsseldorfer Büromarkt verliert zum Ende des zweiten Quartals gegenüber dem starken Vorjahr, das signifikant durch die Anmietung von rund 90.000 m<sup>2</sup> durch Vodafone am Seestern geprägt war, mehr als 50.000 m<sup>2</sup> Vermietungsvolumen. Statt 205.000 m<sup>2</sup>, die zum Halbjahr 2010 erreicht wurden, sind es nach dem zweiten Quartal 2011 nur rd. 149.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang von etwa 30 %. Zwar hält der Düsseldorfer Büromarkt damit grundsätzlich Kurs auf das prognostizierte Jahresergebnis von rund 300.000 m<sup>2</sup> vermieteter Fläche - mancher Marktteilnehmer hatte aber von der konjunkturellen Erholung einen etwas kräftigeren Schub für den Büromarkt erwartet.

## DAS 1. HALBJAHR 2011 IN ZAHLEN

<b>149.000 m<sup>2</sup></b>	Großvermietungen lassen noch auf sich warten
<b>13,65 Euro/m<sup>2</sup></b>	Durchschnittsmiete fällt gegenüber 1. HJ 2010
<b>23,50 Euro/m<sup>2</sup></b>	Spitzenmiete nahezu unverändert
<b>40.600 m<sup>2</sup></b>	Kennedydamm knapp vor der City
<b>902.000 m<sup>2</sup></b>	Leerstand gegenüber 1. HJ 2010 leicht gestiegen

## UMSATZ NACH LAGEN



- Vodafone-Effekt 2. Teil: Rd. 23 % des Umsatzes aus dem 2. Quartal entfällt allein auf die Teilmärkte Linksrheinisch/Seestern.

Büroflächenumsatz im 1. HJ 2010

Büroflächenumsatz im 1. HJ 2011

## Rheinoffice

## TEILMARKT LINKSRHEINISCH

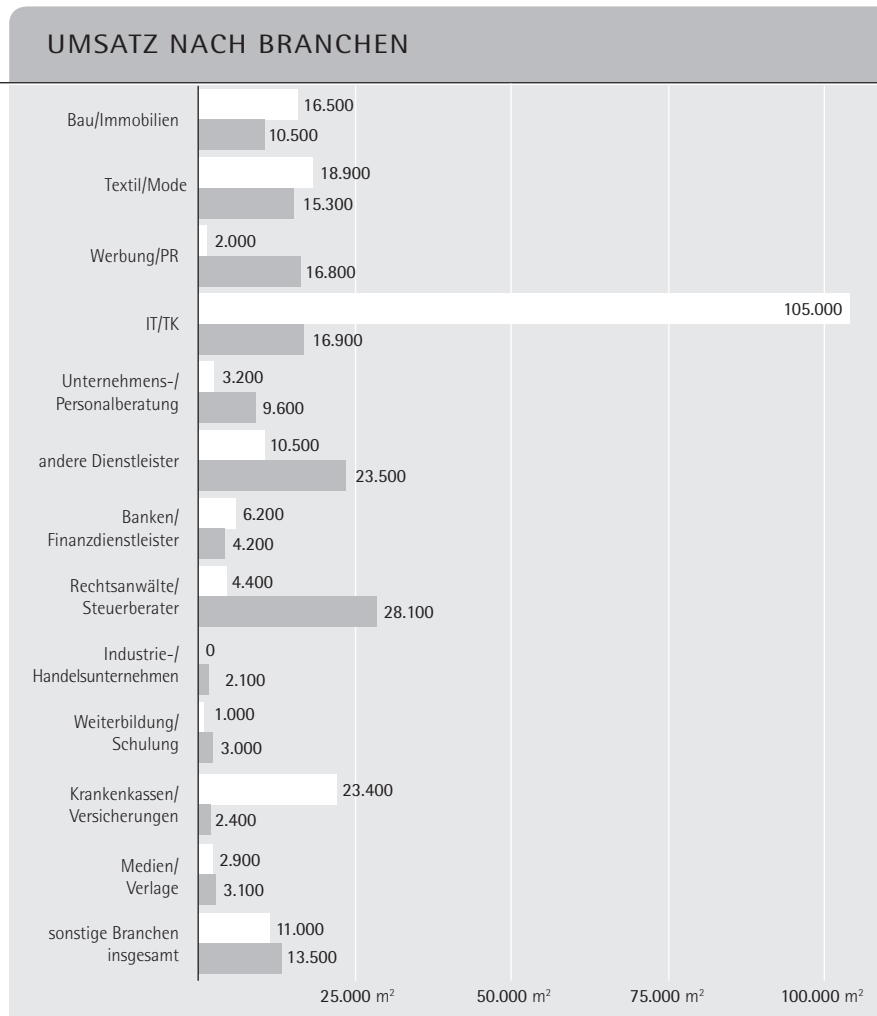


Mieter: Vodafone  
 Flächengröße: ca. 3.500 m<sup>2</sup>  
 Vermittler: ANTEON

Ebenso wie im ersten Quartal wurden im zweiten Quartal rund 75.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt, die vorrangig aus kleinteiligen Vermietungen resultieren. Dies ist auch der Grund dafür, warum der Trend nicht deutlicher nach oben zeigt. Die Großmieter blieben im zweiten Quartal weitgehend aus. Tatsächlich wurde keine einzige Vermietung oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup> realisiert, oberhalb von 3.000 m<sup>2</sup> fanden lediglich fünf Transaktionen statt. Auffällig ist die Häufung der linksrheinischen Vermietungen, insbesondere am Seestern, dem vor der Anmietung durch Vodafone im vergangenen Jahr ein nur noch geringes Renommee zugestanden wurde. Die zunehmende Nachfrage ist auf den positiven Ausstrahlungseffekt dieser Großanmietung zurückzuführen. Ein signifikanter Teil der rund 20.200 m<sup>2</sup>, die in 2011 in den Teilmärkten Linksrheinisch/Seestern bislang angemietet wurden, rekrutiert sich aus Branchen, die Anbieter von Komplementärdienstleistungen von Vodafone sind.

- 7-facher Flächenumsatz für Rechtsanwälte/Stb. gegenüber Vergleichsquartal 2010.
- Anmietungen von Krankenkassen/Versicherungen nahezu nicht existent.

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

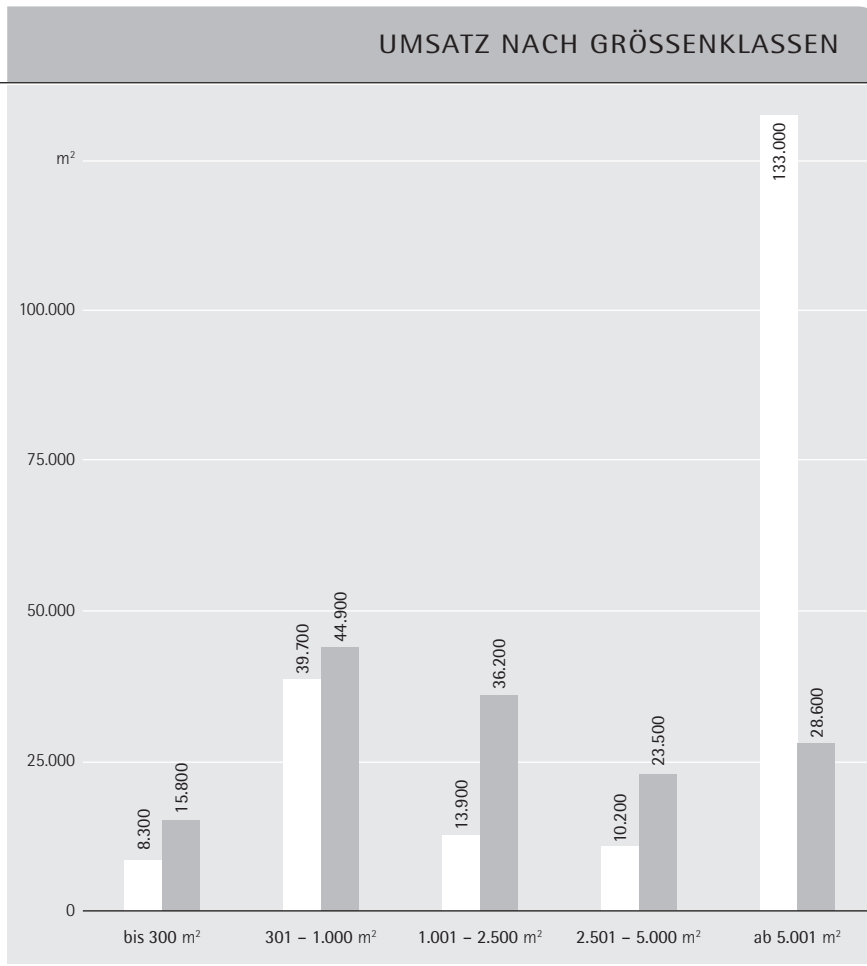


## Mieten

Die Spitzenmiete in Düsseldorf sinkt auf aktuell 23,50 EUR/m<sup>2</sup>, die Durchschnittsmiete auf 13,65 EUR/m<sup>2</sup>. Im Vorjahr lagen die Werte bei 24 EUR/m<sup>2</sup> bzw. bei 14,20 EUR/m<sup>2</sup>. Erzielt werden die Spitzenmieten traditionell im Bankenviertel. Die Marktteilnehmer sind hier nach wie vor bereit, für qualitativ hochwertige Flächen auch adäquate Mieten zu bezahlen.

Mieter: Franz Rechtsanwälte  
 Flächengröße: ca. 1.650 m<sup>2</sup>  
 Vermittler: ANTEON





- Trend zu deutlich ansteigenden Kleinanmietungen (bis 300 m<sup>2</sup>) hält weiter an: 100 % mehr als im 1. Halbjahr 2010.
- Großanmietungen (ab 5.000 m<sup>2</sup>) ohne Vodafone-Effekt - 47 % gegenüber Vorjahresquartal.

Einschränkend muss angemerkt werden, dass sich die teils euphorische Stimmung am Markt derzeit noch kaum spürbar in steigenden Mieten ausdrückt. Die Vermieter hatten sich für Mitte 2011 durchaus ein höheres Niveau erhofft.

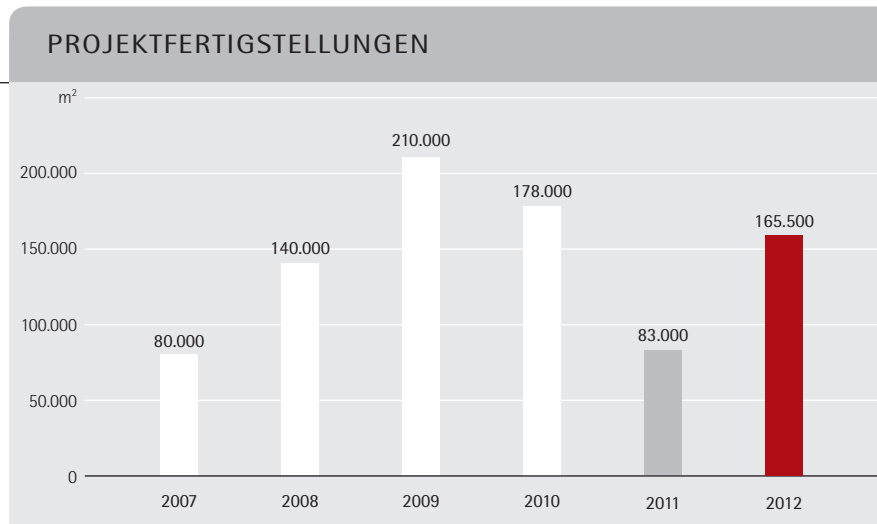
## Leerstand

Der Leerstand von Büroflächen hat sich aufgrund der Fertigstellung einiger Büroprojekte und des Freizugs von großflächigen Bürobeständen wie denen des Dreischeidenhauses zuletzt deutlich auf nunmehr circa 902.000 m<sup>2</sup> erhöht. Bei einem Gesamtflächenbestand von etwa 7,4 Millionen Quadratmetern entspricht dies einer Leerstandsquote von rd. 12,2 %. Grundsätzlich muss in diesem Zusammenhang auf die Probleme des strukturellen Leerstandes vor allem in Altbauten hingewiesen werden, die ohne umfängliche Refurbishments kaum ernsthafte Chancen auf Wiedervermietung haben.

## Projektfertigstellungen

Im zweiten Quartal wurden mit einer Fläche von insgesamt rd. 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche nur sehr wenige Projekte fertig gestellt.

- Ungesunder Rückgang der Baufertigstellungen von erwarteten fast - 55 % bis zum Jahresende.
- Jedoch: 2012 könnte fast das Niveau von 2010 wieder erreicht werden.



Im ganzen ersten Halbjahr waren es nur etwa 17.500 m<sup>2</sup>. Neue Projekte werden in Düsseldorf langsam selten. Bis zum Jahresende sind etwa 83.000 m<sup>2</sup> zu erwarten, von denen rund 75 % bereits vorvermietet sind.

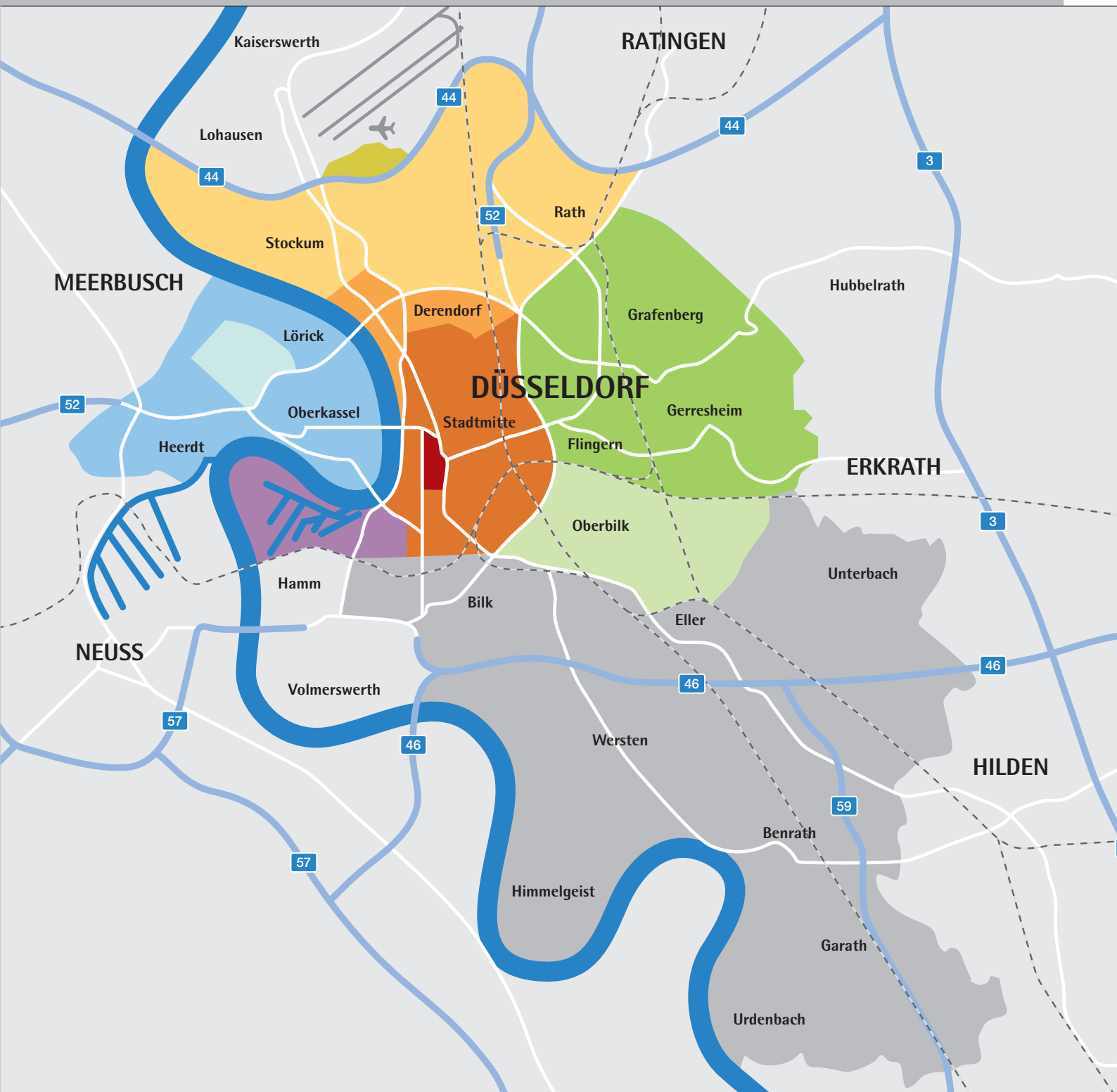
### Teilmärkte

Als stärkste Teilmärkte präsentieren sich zum Ende des zweiten Quartals 2011 der Kennedydamm/Derendorf mit einer Vermietungsleistung von rund 40.600 m<sup>2</sup>. Dicht dahinter folgt der Teilmarkt City mit etwa 35.600 m<sup>2</sup>. Im Vorjahr hatten die Teilmärkte Linksrheinisch/Seestern aufgrund der Vodafone-Vermietung außerplanmäßig die Nase vorn. Aber auch in diesem Jahr erreichten sie bislang ein Vermietungsvolumen von rund 20.200 m<sup>2</sup>.

### Ausblick

Wenngleich das Ergebnis zum Halbjahr 2011 keinerlei Anlass zur Besorgnis liefert, wird es dennoch vom Markt überwiegend als eher enttäuschend aufgenommen. Die Dynamik des ersten Quartals hatte sich größtenteils aus Überhängen des Jahres 2010 gespeist und die gute Stimmung am Markt konnte im zweiten Quartal (noch) nicht zu dem erhofften Befreiungsschlag führen. Die Enttäuschung ist also vor allen Dingen auf die hohe Erwartungshaltung zurückzuführen. Bislang bleiben insbesondere die vom Markt erwarteten Großvermietungen noch immer aus. Dies kann sich im Laufe des Jahres ändern, faktisch jedoch wagt niemand mehr, dies vorherzusagen. Legt man die zu Beginn des Jahres ausgegebene ANTEON-Prognose von rund 300.000 m<sup>2</sup> vermieteter Fläche für 2011 zugrunde, dann befindet sich der Büromarkt Düsseldorf voll im Plan. Das konjunkturelle Umfeld lässt aber auch durchaus Spielraum für positive Überraschungen.

## DÜSSELDORFER TEILMÄRKTE



Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz
AirportCity	15,19	15,50	2.000
Nord	10,10	12,00	12.100
Kennedydamm/Derendorf	15,54	22,00	40.600
City	12,80	21,00	35.600
Königsallee/Bankenviertel	19,78	23,50	11.200
Linksrheinisch	10,23	12,50	8.000

Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz
Seestern	10,43	13,50	12.200
Medienhafen	16,16	21,00	18.300
Grafenberg	10,70	12,00	3.100
City Ost	9,92	12,00	900
Süd	8,98	9,00	5.000

**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](mailto:info@anteon.de)

[www.anteon.de](http://www.anteon.de)