



1. Halbjahr 2010

Büromarktbericht

Düsseldorf

Sensationelle Steigerung von 145 % gegenüber dem Vorjahr - Vodafone-Großanmietung am Seestern reißt das Ruder rum

Der Düsseldorfer Büromarkt hat gegenüber dem vergleichsweise schwachen ersten Halbjahr 2009 (etwa 84.900 m²) massiv aufgeholt und mit einem Büroflächenumsatz von rund 205.000 m² ein Plus von circa 145 % erreicht. Damit konnte Düsseldorf gegenüber den anderen Top 5 Bürohochburgen (Berlin, Frankfurt, Hamburg, München) in Relation deutlich zulegen. Dennoch erscheint es verfrüht, von einer vollständigen Überwindung der Krise auszugehen. Denn die Vodafone-Anmietung mit rund 90.000 m² Bürofläche am Seestern beeinflusst das diesjährige Ergebnis zur Mitte des Jahres maßgeblich und katapultiert es über das komplette Jahresergebnis 2009, das mit rund 178.000 m² umgesetzter Bürofläche allerdings den absoluten Tiefpunkt der ansonsten erfreulichen Vermietungsumsätze der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf darstellte.

Nach wie vor ist der Vermietungsmarkt in Düsseldorf durch eine hohe Anzahl kleinteiliger Vermietungen geprägt. Es konnten lediglich vier Großvermietungen oberhalb von 5.000 m² Bürofläche registriert werden. Darüber hinaus hat sich der Leerstand aufgrund der Fertigstellung einiger Büroprojekte sowie durch den Freizug des über Düsseldorfs Grenzen hinaus bekannten "Dreischeibenhauses" seitens Thyssen-Krupp mehr oder minder deutlich von rund 694.000 m² in 2009 auf nunmehr circa 861.000 m² erhöht. Bei einem Büroflächenbestand von etwa 7,5 Mio. m² entspricht dies einer Leerstandsquote von circa 11,3 % gegenüber etwa 9,3 % im Vorjahr. Die Notwendigkeit, weiterhin Leerstand abzubauen und zu einer höheren Flächenabsorption zu gelangen, ist trotz höherer Vermietungsleistung nicht geringer geworden. Gleiches gilt für die Aufgaben, die sich hieraus für die Marktteilnehmer ergeben.

Ungeachtet dessen ist die (gewichtete) Spitzenmiete von etwa 22,50 €/m²/Monat im Vorjahr auf aktuell rund 24,00 €/m²/Monat gestiegen. Ein Umstand, der auch der Vielzahl der kleinteiligen und vergleichsweise teuren Anmietungen geschuldet ist. Denn die Durchschnittsmiete erhöhte sich mit circa 14,20 €/m² je Monat gegenüber etwa 14,10 €/m²/Monat zum Halbjahr 2009 nur unwesentlich.

Neben den Großvermietungen ab 5.000 m² Bürofläche mit rund 133.000 m² (hiervon alleine

rund 90.000 m² durch Vodafone und etwa 8.500 m² durch Ericsson), spielte das Segment der Büroflächen bis 1.000 m² im ersten Halbjahr 2010 mit rund 48.000 m² umgesetzter Bürofläche eine wesentliche Rolle. Die Flächennachfrager zwischen 1.000 bis 3.000 m² absorbierten dagegen insgesamt nur etwa 24.100 m² Bürofläche.

Teilmärkte

Auch das Ergebnis für die Teilmärkte wird maßgeblich durch die Vodafone-Anmietung beeinflusst: Am Seestern wurden rund 110.100 m² Fläche vermietet. Der Vorjahreswert betrug hingegen nur circa 1.100 m². Diese massive Diskrepanz verdeutlicht, wie wenig repräsentativ der diesjährige Wert ist. Am Kennedydamm und in Derendorf wurden rund 26.300 m² (Vorjahreswert: Etwa 19.300 m²) umgesetzt. Es folgen die Teilmärkte Nord mit etwa 15.900 m², die City und das Bankenviertel mit circa 12.900 m² und rund 12.500 m² sowie der MedienHafen mit etwa 9.800 m².

Die Spitzenmiete wird traditionell - so auch in diesem Jahr - im Bankenviertel (24,00 €/m²) erzielt. Hohe Mieten werden zudem bei Neuankmietungen in der City (20,00 €/m²), im MedienHafen (21,00 €/m²) und im Teilmarkt Kennedydamm (22,00 €/m²) erreicht. In allen anderen Teilmärkten liegen die Spitzenmieten deutlich unter der 20,00 €/m² Marke.

Branchen

Die Telekommunikationsbranche stellt, vor dem Hintergrund der beiden Anmietungen von Vodafone und Ericsson mit insgesamt knapp 105.000 m², die mit Abstand stärkste Nachfragegruppe dar. Zweitstärkste Nachfrager waren aufgrund der zahlreichen Veränderungen im Gesundheitssystem sowie der akuten Fusionswelle unter den Krankenkassen der Bereich der Krankenkassen und Versicherungen mit rund 23.400 m².

Die in Düsseldorf traditionell starke Modebranche liegt mit einem Flächenumsatz von etwa 18.900 m² auf dem dritten Platz. Diese ist insbesondere durch die starke Entwicklung des neuen Gerry Weber-Hauses (Halle 30) in der Unternehmerstadt sowie größerer Anmietungen von Showrooms im Objekt "B1" am Kennedydamm geprägt.

Fazit und Ausblick

Crisis? What Crisis? Für dieses Fazit ist es wahrscheinlich noch etwas zu früh. Düsseldorfs starkes Ergebnis, das im Verhältnis zu den anderen Bürohochburgen auch in Relation ein sehr viel höheres Wachstum aufweist, muss vor dem Hintergrund der Vodafone-Anmietung bewertet werden, ohne die das Vorjahr zwar übertroffen worden wäre, es aber keinen Anlass zur Jubelstimmung gegeben hätte. Dennoch: Die tendenziell gute Vermietungsleistung lässt auf mehr hoffen.

Genährt wird diese Hoffnung durch die Tatsache, dass noch einige Großgesuche auf dem Markt sind, deren Abschluss zumindest theoretisch für dieses Jahr vorgesehen ist. Wenngleich ein Ausblick auf das Jahresergebnis schwer fällt - wie zuletzt auch die zumeist zu positiven Prognosen für das letzte Jahr wieder einmal gezeigt haben, erscheint ein Gesamtjahresergebnis von etwa 290.000 - 320.000 m² Vermietungsleistung derzeit als realistisch. Damit könnte ein Schritt in Richtung "Normalität" für den Düsseldorfer Büromarkt, nach dem Jahr 2009, gegangen werden.

Die wesentlichen Eckdaten des 1. Halbjahres 2010 im Überblick:

205.000 m² - Sensationelle Steigerung der Vermietungsleistung

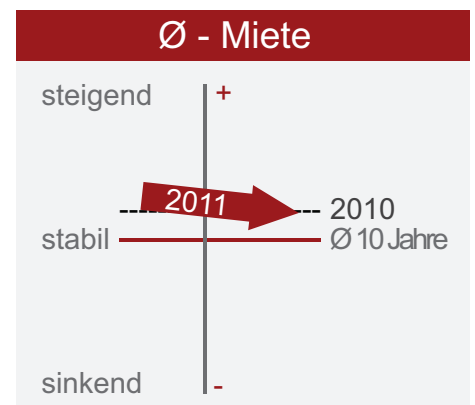
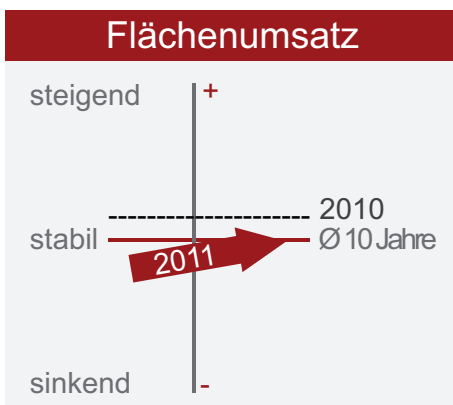
14,20 €/m² - Durchschnittsmiete leicht gestiegen

24,00 €/m² - Spitzenmiete steigt um 1,50 €/m²

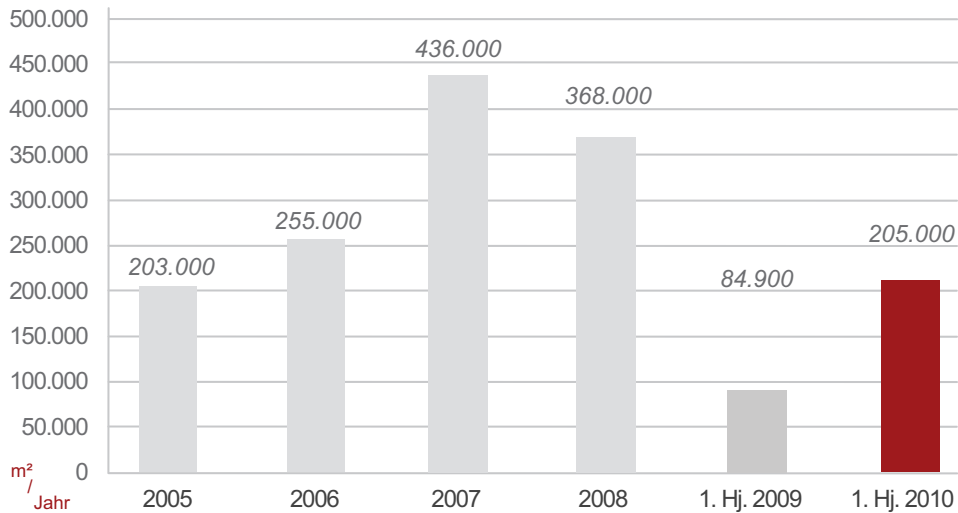
110.100 m² - Seestern stärkster Teilmarkt

861.000 m² - Leerstand gestiegen, Projekte wurden fertig gestellt

Ausblick 2. Halbjahr 2010 / 2011:

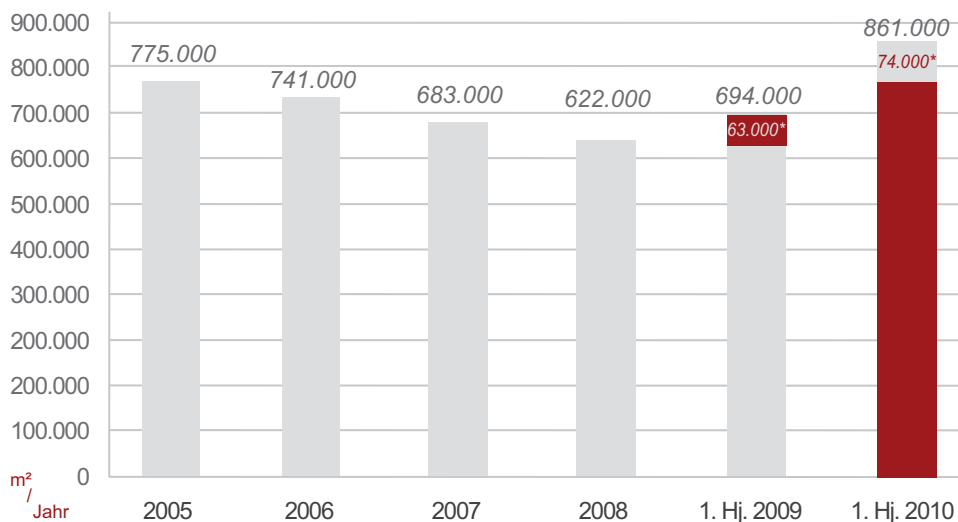


Entwicklung des Flächenumsatzes der letzten 5 Jahre



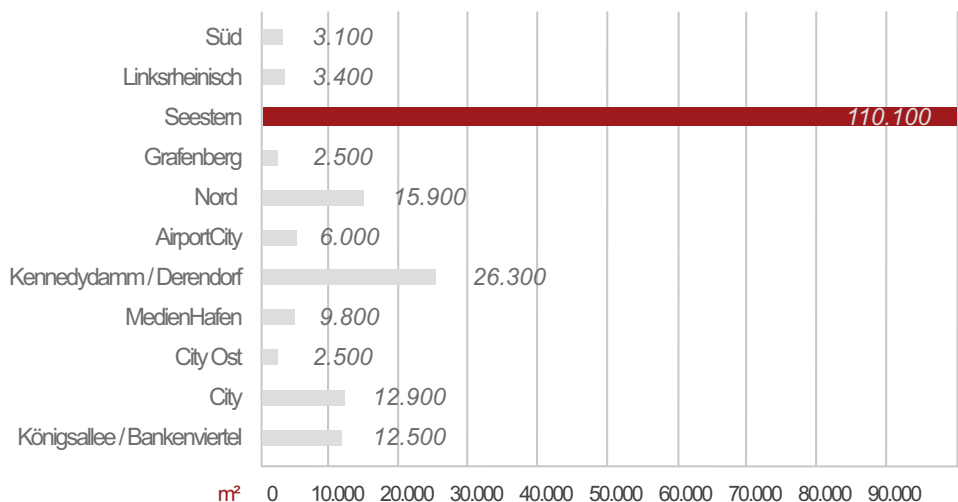
Enorme Steigerung
der Vermietungs-
leistung:
+ 145 %

Leerstand und verdeckter Leerstand



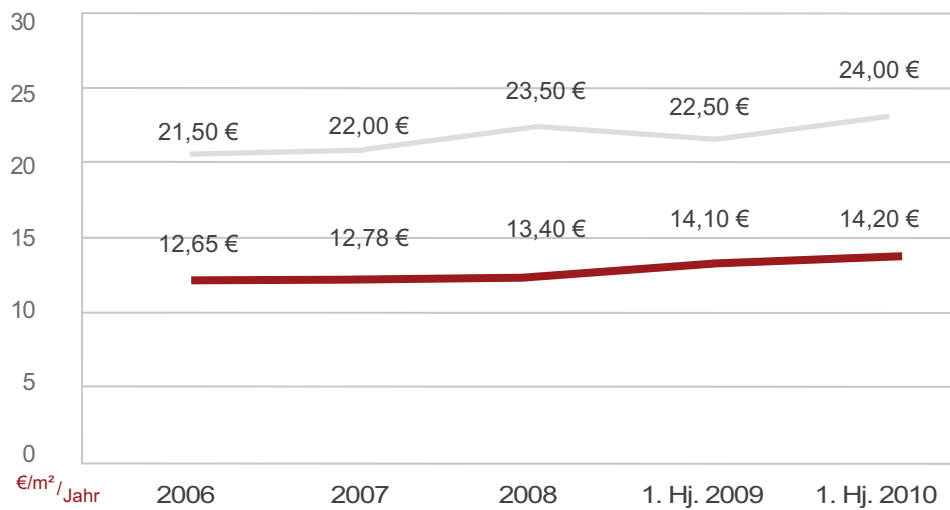
Leerstand
aufgrund von Projekt-
fertigstellungen und
eines großen
Wegzugs
stark gestiegen

Flächenumsatz nach Lagen



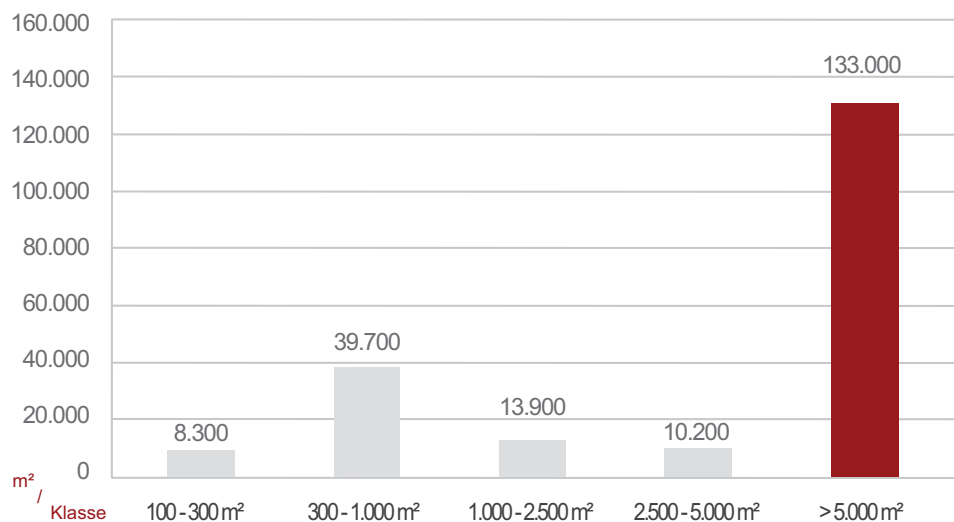
Seestern mit
Vodafone-Deal
ganz weit vorne

Durchschnitts- und Spitzenmieten



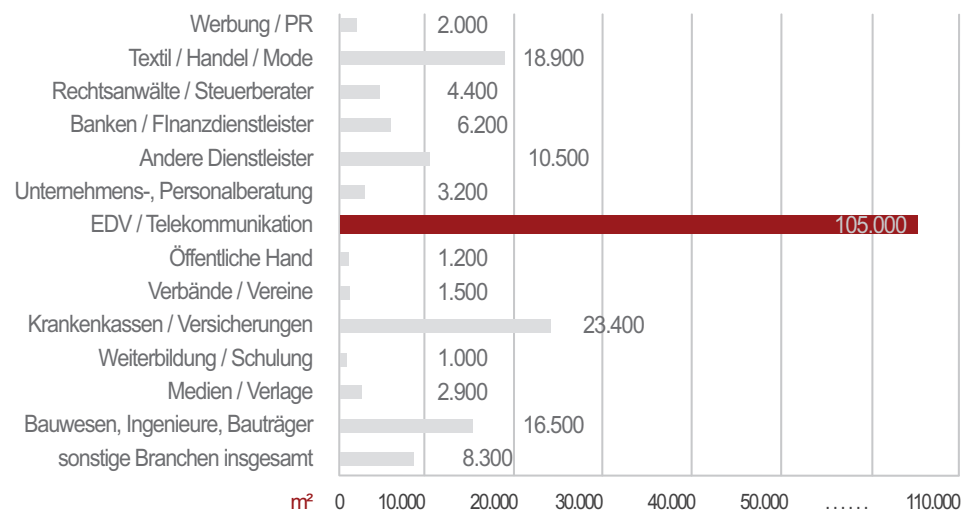
Spitzenmiete wieder gestiegen, Durchschnittsmiete stabilisiert sich

Flächenumsatz nach Größenklassen

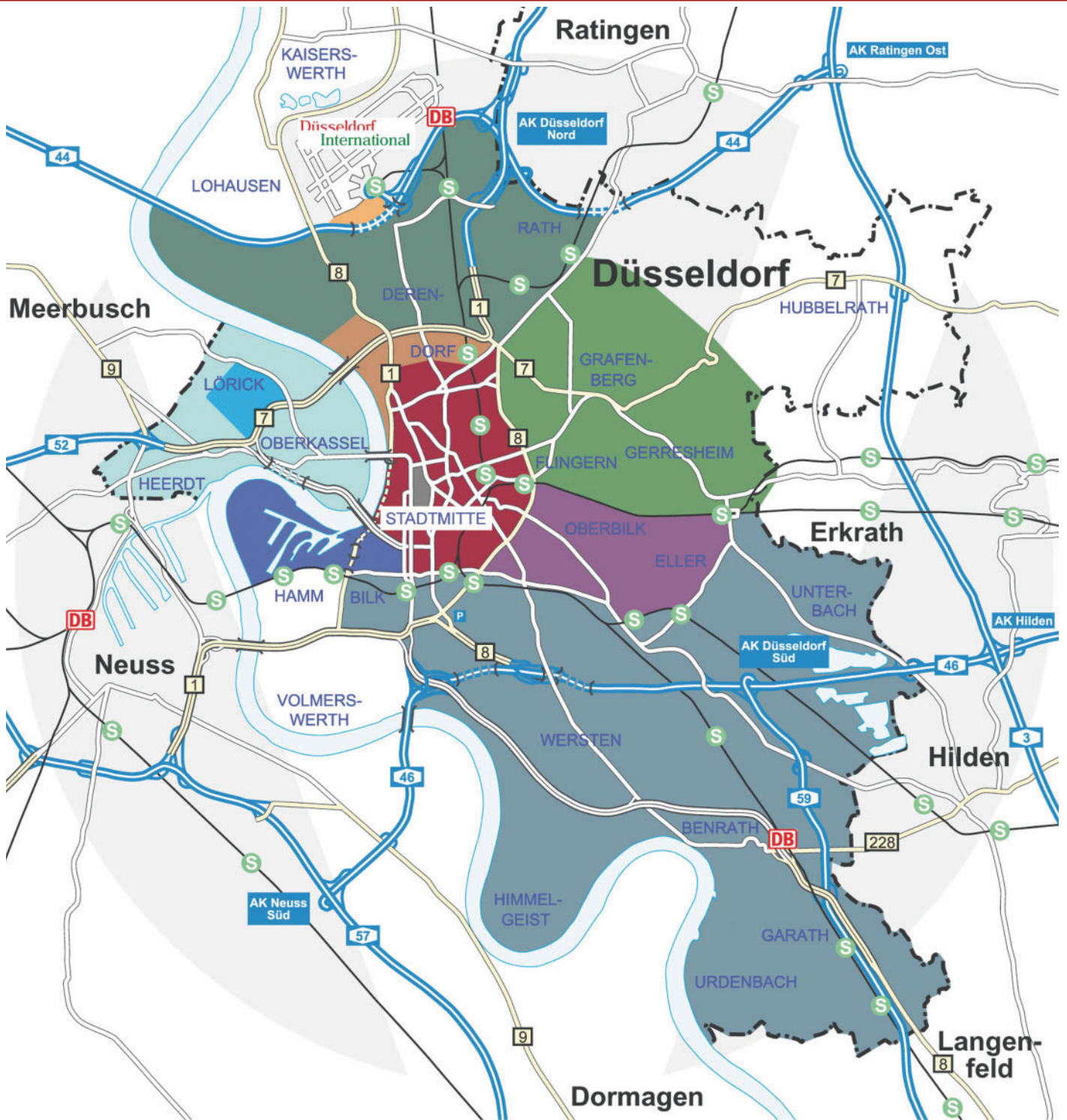


Großes Flächensegment mit 4 Verträgen größer 5.000 m² dominierend












Flächenumsatz nach Branchen



Telekommunikation katapultiert sich mit großem Abstand nach vorne



Düsseldorfer Teilmärkte (Durchschnittsmiete / Spitzenmiete in € / m²)

 Nord	11,34 / 15,50	 Linksrheinisch	14,00 / 18,18
 AirportCity	14,44 / 15,50	 Seestern	14,46 / 15,00
 Kennedydamm / Derendorf	16,29 / 22,00	 MedienHafen	17,03 / 21,00
 City	14,18 / 20,00	 City Ost	7,90 / 11,00
 Königsallee / Bankenviertel	14,23 / 24,00	 Süd	9,20 / 10,00
 Grafenberg	11,28 / 12,50		

Ausgesuchte Vermietungen im 1. Halbjahr 2010



Mieter: Krankenversicherung
 Flächengröße: ca. 8.100 m²
 Teilmarkt: Bankenviertel / Königsallee
 (Vermittlung ANTEON)



Mieter: Betty Barclay
 Flächengröße: ca. 2.500 m²
 Teilmarkt: Kennedydamm / Derendorf



Mieter: Fachverlag der Verlagsgruppe Handelsblatt
 Flächengröße: ca. 1.800 m²
 Teilmarkt: Grafenberg
 (Vermittlung ANTEON)



Mieter: Berning Fashion Port
 Flächengröße: ca. 1.500 m²
 Teilmarkt: Kennedydamm / Derendorf
 (Vermittlung ANTEON)

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
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

