



Büromarktbericht | 2010 1. Halbjahr
Office Market Report | 2010 1st Half-Year

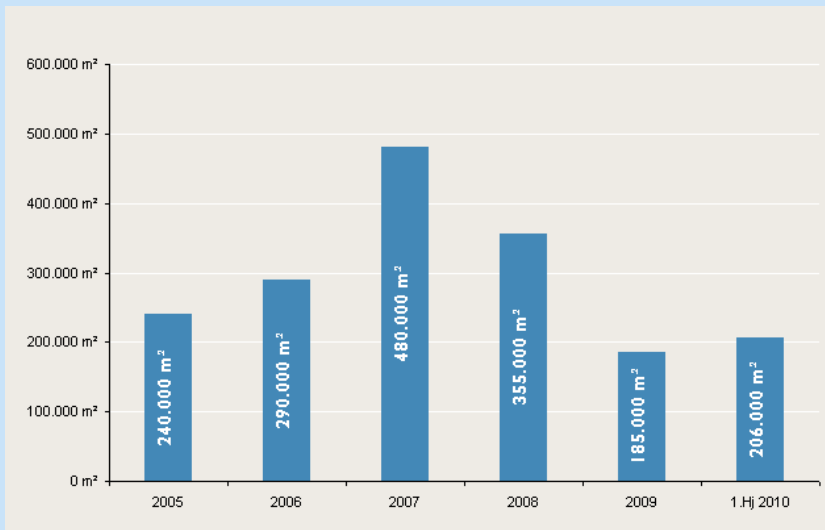
Düsseldorf



CATELLA PROPERTY GROUP

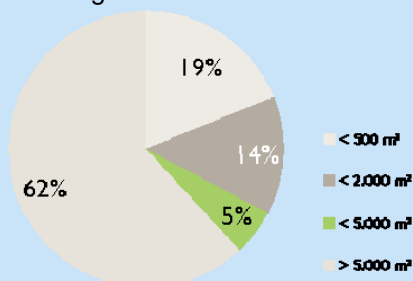
Düsseldorf verzeichnet einen Rekordzuwachs

Die Landeshauptstadt von NRW konnte im ersten Halbjahr 2010 mit ca. 206.000 m² vermittelter Bürofläche ein rekordverdächtiges Umsatzplus von nahezu 140 % verzeichnen.



Bereits nach dem ersten Halbjahr wurde somit schon mehr Bürofläche umgesetzt als im gesamten Jahr 2009, in dem ca. 200.000 m² Bürofläche neue Nutzer fanden. Allein der Abschluss des Telekommunikationsunternehmens Vodafone steuerte ca. 90.000 m² zu diesem Rekordergebnis bei. Aber auch bei separater Betrachtung des Vodafone-Deals kann Düsseldorf ein sehr erfreuliches Halbjahresergebnis mit einem Umsatzplus von immerhin 35 % vorweisen. Im Vergleich zu

den anderen großen Bürostandorten verbucht Düsseldorf somit mit Abstand den deutlichsten Umsatzanstieg.



Flächenumsatz nach Größenklassen
 Take-up according to size range

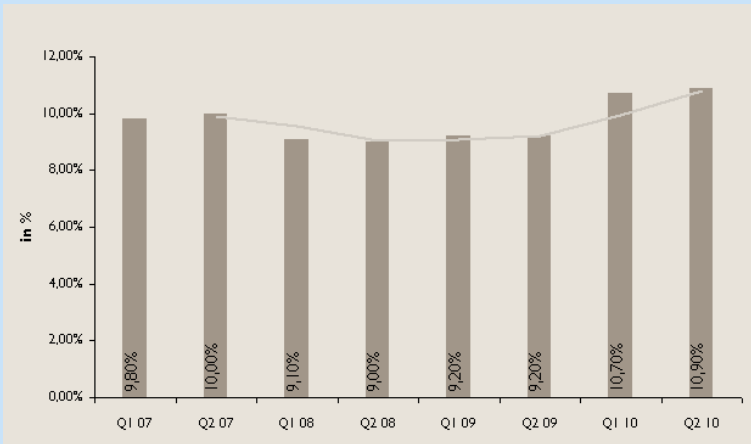
Weitere Großabschlüsse von namhaften Unternehmen, wie zum Beispiel Ericsson, Axa und AOK unterstreichen nachhaltig die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Düsseldorf. Die Trendwende hinsichtlich der im Jahr 2009 noch fehlenden Großab-

schlüsse ist somit erfolgreich erzielt worden. Weitere derzeit am Markt verhandelte Großgesuche unterstreichen diese positive Trendwende. Begünstigt durch den Abschluss von Vodafone ist der Teilmarkt linksrheinisch / Seestern mit einem Marktanteil von knapp 60 % und ca. 124.000 m² vermittelter Bürofläche klarer Spitzenreiter. Auf den Plätzen folgen die Teilmärkte Nord (inkl. Flughafen) und die City mit ca. 15 % und 9 % Marktanteil.



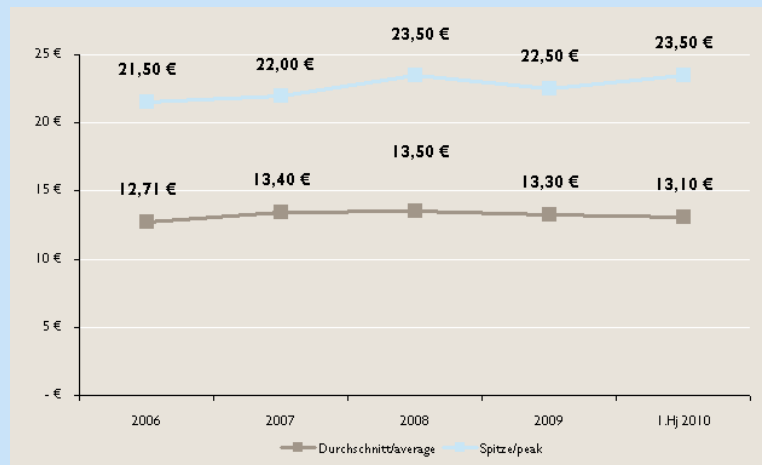
Leerstandsquote Düsseldorf
Vacancy rate, Düsseldorf

Die Stadtrandlagen verzeichneten eine spürbare Nachfragesteigerung. Die Innenstadt rund um die Königsallee und das Bankenviertel erreichte in etwa das Vorjahresniveau. Die Cityrandlagen mussten jedoch einen Rückgang von 8 % hinnehmen.



Weiteres Indiz für die erfreuliche Entwicklung des Düsseldorfer Büromarktes ist die Konstanz und Stabilität der zu erzielenden Spitzenmiete. Diese legte sogar leicht zu und beträgt aktuell € 23,50 / m². Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigt sich relativ konstant und fällt nur leicht auf € 13,10 / m².

Bedingt durch eine Vielzahl von freigezogenen Flächen, alleine durch den Umzug von Thyssen Krupp nach Essen wurden beispielsweise mehrere 10.000 m² Bürofläche leer gezogen und einem recht hohen Baufertigstellungsvolumen, kletterte trotz der gestiegenen Nachfrage die Leerstandsquote in der Landeshauptstadt auf 10,7 %.



Prognose
Outlook

Die Talsohle ist durchschritten und eine positive Trendwende vollzogen. Sicherlich müssen einige Großabschlüsse, wie beispielsweise der von Vodafone, separat betrachtet werden. Aber selbst bei separater Betrachtungsweise konnte die Landeshauptstadt ein hervorragendes Halbjahresergebnis erzielen. Hochmoderne Flächen in 1 A Lagen werden weiterhin seitens der Nutzer stark nachgefragt. Das hierfür in Frage kommende Angebot ist jedoch begrenzt. Im Zuge dessen wird die erzielbare Spitzenmiete mittelfristig konstant das derzeitige Niveau halten und tendenziell eher noch leicht ansteigen. Einzelne Teilmärkte werden jedoch weiterhin stark unter Druck geraten, so dass die gewichtete Durchschnittsmiete voraussichtlich etwas nachgeben wird. Für das zweite Halbjahr 2010 gehen wir von einer weiterhin stetigen Nachfrage aus und halten einen Büroflächenumsatz von etwas mehr als 300.000 m² für möglich