



**Büroflächen · Office Space**  
**Marktreport 2011 · Düsseldorf**



# Büromarkt Düsseldorf

## Office market Düsseldorf

Die gute konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich in vielen Wirtschaftszentren in steigenden Büroflächenumsätzen niedergeschlagen. Düsseldorf ist der einzige A-Standort, in dem sich die Marktentwicklung vordergründig anders entwickelt hat.

Im ersten Halbjahr 2011 wurde ein Flächenumsatz von rund 141.000 m<sup>2</sup> im Düsseldorfer Stadtgebiet registriert. Das ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit einem Umsatz von 200.000 m<sup>2</sup> auf den ersten Blick ein markanter Rückgang. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Resultat des Halbjahres 2010 durch den großen Vodafone-Abschluss (90.000 m<sup>2</sup>) in die Höhe getrieben wurde. Ohne diese herausragende Projektentwicklung sieht der Vergleich der Halbjahreszahlen dagegen erfreulich positiv aus. Denn dann wäre ein deutliches Umsatzplus von 28 % zu verzeichnen.

### Schwungvoller Start ins erste Halbjahr

Insgesamt startete das Jahr sehr schwungvoll. Dazu beigetragen hat u. a. auch der größte Vertragsabschluss des ersten Halbjahres im Januar durch die Publicis-Gruppe mit rund 12.200 m<sup>2</sup> im „Le Quartier Central“ in Derendorf. Für weitere Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> sorgten die KPMG mit rund 9.500 m<sup>2</sup> und die LEG NRW (7.100 m<sup>2</sup>).

Insgesamt ist der Nachfragedruck in Düsseldorf angestiegen, da die Grundsatzentscheidung zahlreicher Unternehmen, neue Flächen anzumieten, mehr und mehr zur Umsetzung kommt. Die Belegung auf dem Vermietungsmarkt geht besonders auf kleinere und mittlere Unternehmen zurück, die aufgrund der guten Auftragslage expandieren und größere Flächen suchen müssen.

### Kleinteilige Flächen sehr gefragt

36,5% des Flächenumsatzes bzw. 77,5% der Mietabschlüsse entfielen auf kleinteilige Flächenvermietungen unter 1.000 m<sup>2</sup>. Diese Entwicklung, die sich schon im Vorjahr abzeichnete, hat sich 2011 verstärkt. Vertragsabschlüsse in der Größenklasse zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> erzielten 42% des Flächenumsatzes.

The good economic conditions in Germany have led to rising take-up volumes in many economic centres. Düsseldorf is the first premier location in which the market has ostensibly developed differently.

In the first half of 2011, a take-up of around 141,000 m<sup>2</sup> was registered in the Düsseldorf area. In comparison to the same period during the previous year, it appears at first glance that this, with a volume amounting to 200,000 m<sup>2</sup>, is a clear decrease. It should be considered that the result for the first half of 2010 was boosted by the large Vodafone deal (90,000 m<sup>2</sup>). Without this exceptional project development, the comparison of the half yearly figures would be pleasingly positive. There would then have been a definite increase in volume of 28 %.

### Spirited start to the 1st half of the year

Overall, the year got off to a very positive start. This was helped by the largest contract conclusion of the 1st half of the year in January by the Publicis Group with around 12,200 m<sup>2</sup> in “LeQuartier Central” in Derendorf. Further deals over 5,000 m<sup>2</sup> were provided by KPMG with around 9,500 m<sup>2</sup> and LEG NRW (7,100 m<sup>2</sup>).

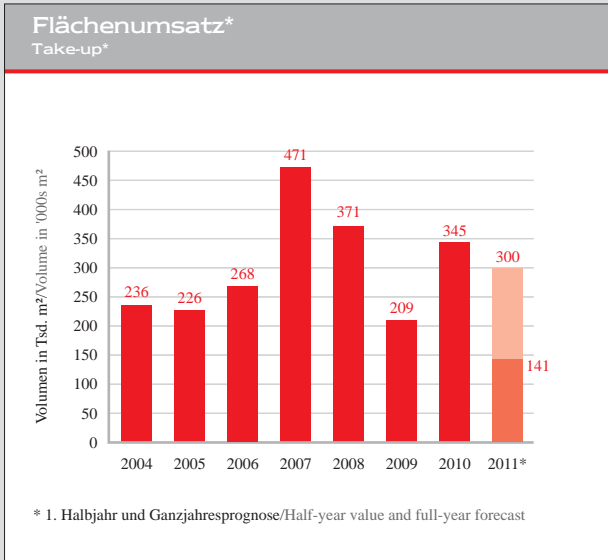
Overall, demand pressure in Düsseldorf has increased, as the fundamental decision of numerous companies to lease new office space is increasingly being realised. The revival on the rental market is especially due to small and medium-sized enterprises which are expanding due to their good order situation and are having to find larger offices.

### Smaller spaces in high demand

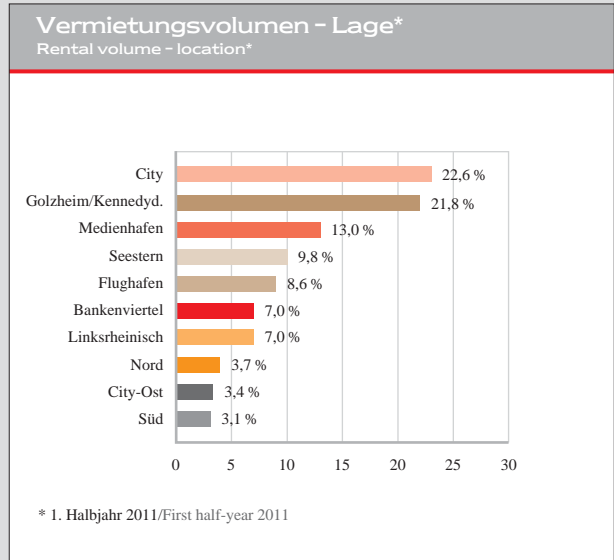
36,5 % of the take-up and 77.5 % of the rental deals were allotted to smaller rental areas of less than 1,000 m<sup>2</sup>. This development, which was also apparent in the previous year, increased further in 2011. 42% of the take-up was achieved through deals in the size category between 1,000 m<sup>2</sup> and 5,000 m<sup>2</sup>.

Bedeutende Vermietungen - Düsseldorf*		
Significant leases - Düsseldorf*		
Mieter Tenants	Fläche Space	Bürolagen Office area
Publicis-Gruppe	12.000 m <sup>2</sup>	Nord
KPMG	9.500 m <sup>2</sup>	Golzheim/Kennedydamm
LEG NRW GmbH	7.100 m <sup>2</sup>	Golzheim/Kennedydamm
E-Plus	5.000 m <sup>2</sup>	Flughafen
Vodafone D2 GmbH	3.500 m <sup>2</sup>	Seestern

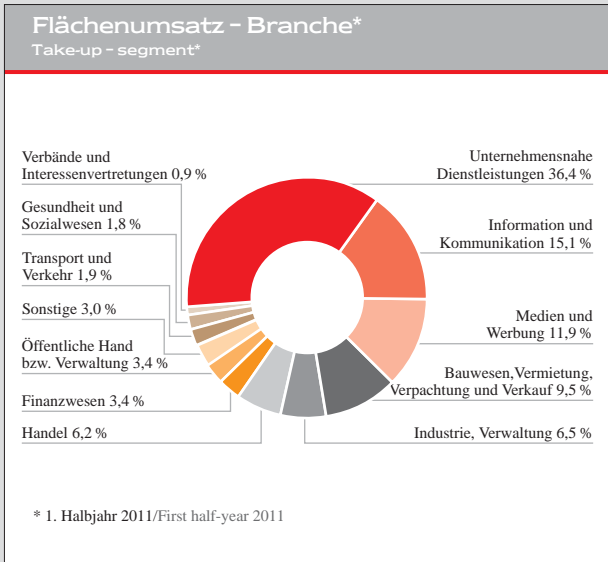
Quelle:/Source: Engel & Völkers \* 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011



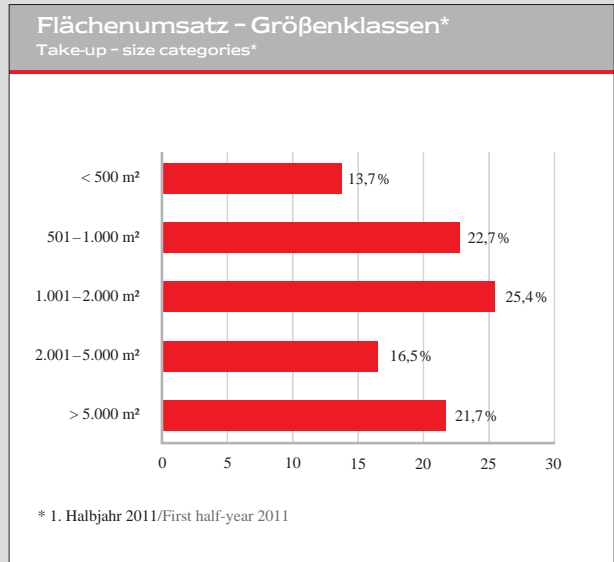
Quelle:/Source: Engel & Völkers



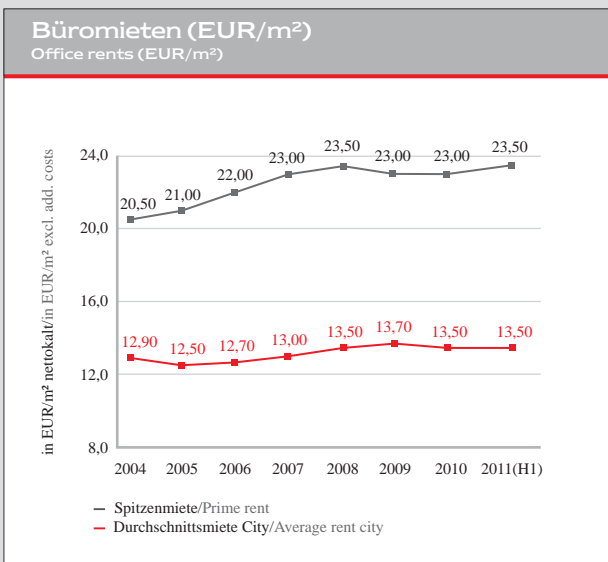
Quelle:/Source: Engel & Völkers



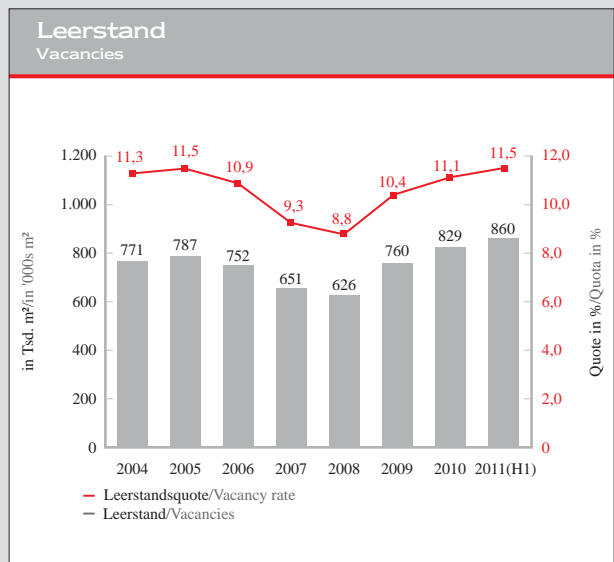
Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers

### Neue Anforderungsprofile der Mieter

Neben der personellen Vergrößerung sind auch etliche Unternehmen dabei, ihre Flächen zu optimieren. Im Vordergrund steht vielfach die Bereitschaft, höherwertige Flächen anzumieten, um das Image und das Erscheinungsbild des Unternehmens aufzuwerten. Bemerkenswert ist, dass sich auch die Anforderungsprofile der Interessenten geändert haben. Bei zahlreichen Flächenanfragen stehen niedrige und besonders mittelfristig kalkulierbare Nebenkosten sehr viel stärker im Blickfeld als noch in den Vorjahren.

Wichtig für viele Unternehmen beim Abschluss eines Neuvertrages ist Flexibilität. Um auf wirtschaftliche Veränderungen zeitnah reagieren zu können, enthalten viele Verträge Optionen, um den Flächenbedarf kurzfristig bedarfsorientiert nach oben oder nach unten flexibel anpassen zu können.

### Dienstleister mit großer Nachfrage

Der Branchenmix der neuen Mieter ist sehr vielfältig und zeigt, wie breit die erfreuliche Marktentwicklung sich darstellt. Mit einem Anteil von über 36% stellt die heterogene Gruppe der unternehmensnahen Dienstleister den höchsten Anteil. Insbesondere Consultingunternehmen, Anwälte und Notare sind stark vertreten. Daneben sind es insbesondere der Bereich „Information und Kommunikation“ (15%) sowie der Medien- und Werbesektor (12%).

### Golzheim/Kennedydamm - aufstrebende Lage

Regional zieht es die meisten Neumieter in die City, den Medienhafen und in das Bankenviertel, in denen das Angebot an kleinteiligen Flächen auch am höchsten ist. Die Bürolage Golzheim/Kennedydamm punktet durch die beiden großen Flächenumsätze der KPMG und der LEG mit einem Umsatzanteil von 21%. In den Bereichen „Seestern“ und „linksrheinisch“ wurden rund 17% der Flächenumsätze registriert.

### New requirement profiles for tenants

Alongside staff-related expansion, many companies are also in the process of optimising their office space. In many cases, the focus lies on a willingness to lease better quality offices in order to boost the image and appearance of the company. It is noteworthy that the requirement profiles of those interested have also changed. Among the numerous office space enquiries, ancillary costs that are low and, in particular, calculable over the medium term are becoming much more significant than in previous years.

Many companies consider flexibility to be important when concluding a new contract. In order to be able to react to economic changes quickly, many contracts contain options enabling companies to flexibly adapt the floor space required upwards or downwards at short notice according to requirements.

### Service providers with high demand

The variety of businesses among new tenants is highly diverse and shows how wide the pleasant market development is. The heterogeneous group of service providers who work closely with businesses represents the largest share with a proportion of over 36%. In particular, consulting companies, lawyers and notaries are heavily represented. These are notably joined by the areas ‘information and communication’ (15%) and the ‘media and advertising sector’ (12%).

### Golzheim/Kennedydamm - emerging locations

Regionally speaking, most new tenants are gravitating towards the city, the Medienhafen and the banking quarter, in which the number of smaller spaces on offer is also the highest. The office location Golzheim / Kennedydamm is doing well thanks to the two large take-up volumes for KPMG and LEG with a volume share of 21%. Around 17% of the take-up was registered in the area of Seestern and on the left bank of the Rhine.

Bauprojekte - Fertigstellung 2011			
New constructions - completion in 2011			
Projektname Project name	Projektentwicklung Project development	Fläche Space	Bürolage Office area
Hafenspitze	MFRSI/Wölbern Invest	15.700 m <sup>2</sup>	Medienhafen
Prinzenpark 5. BA	Brune Vermögensverwaltung/Prinzenpark	13.300 m <sup>2</sup>	Seestern
Lighthouse	Swiss Life	9.800 m <sup>2</sup>	Nord
E11 am Kaiserteich	Warburg-Henderson	9.100 m <sup>2</sup>	City
KWS 183	Frankonia Eurobau	7.600 m <sup>2</sup>	Golzheim/Kennedydamm

Quelle:/Source: Engel & Völkers

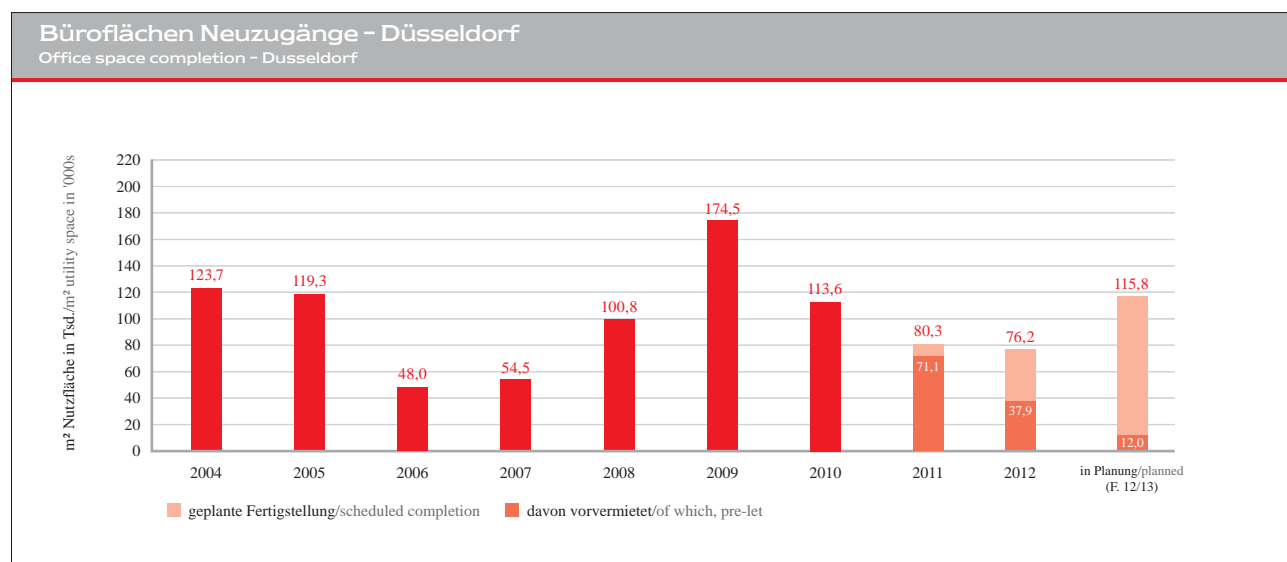


### Flächenumsatz für 2011 auf Vorjahresniveau

Der Leerstand ist in den zurückliegenden Monaten auf 860.000 m<sup>2</sup> (2010: 829.000 m<sup>2</sup>) gestiegen, da aufgrund von Umzügen mit schon im Vorjahr abgeschlossenen Mietverträgen etliche Flächen jetzt leer stehen. Das entspricht bei einem Büroflächenbestand von rund 7,5 Mio. m<sup>2</sup> einer Leerstandsquote von knapp 11,5%. Aufgrund der sehr stark zurückgegangenen Neubauproduktion wird sich der Leerstand weiter stabil auf diesem Niveau bewegen. Im laufenden Jahr werden etwa 80.000 m<sup>2</sup> neue, großenteils schon vorvermietete Büroflächen markttaktiv. Erst in den nächsten zwei Jahren werden wieder verstärkt neue Flächen auf den Düsseldorfer Büromarkt kommen. Die Spitzenmiete ist leicht auf 23,50 EUR/m<sup>2</sup> angestiegen, während die Durchschnittsmiete stabil bei 13,50 EUR/m<sup>2</sup> liegt. Auch wenn sich der Vermietungsmarkt im zweiten Quartal etwas abgekühlt hat, so erwarten wir für das Gesamtjahr 2011 mit rund 300.000 m<sup>2</sup> einen mindestens vergleichbaren Flächenumsatz wie im Vorjahr.

### Take-up volumes for 2011 at same level as previous year

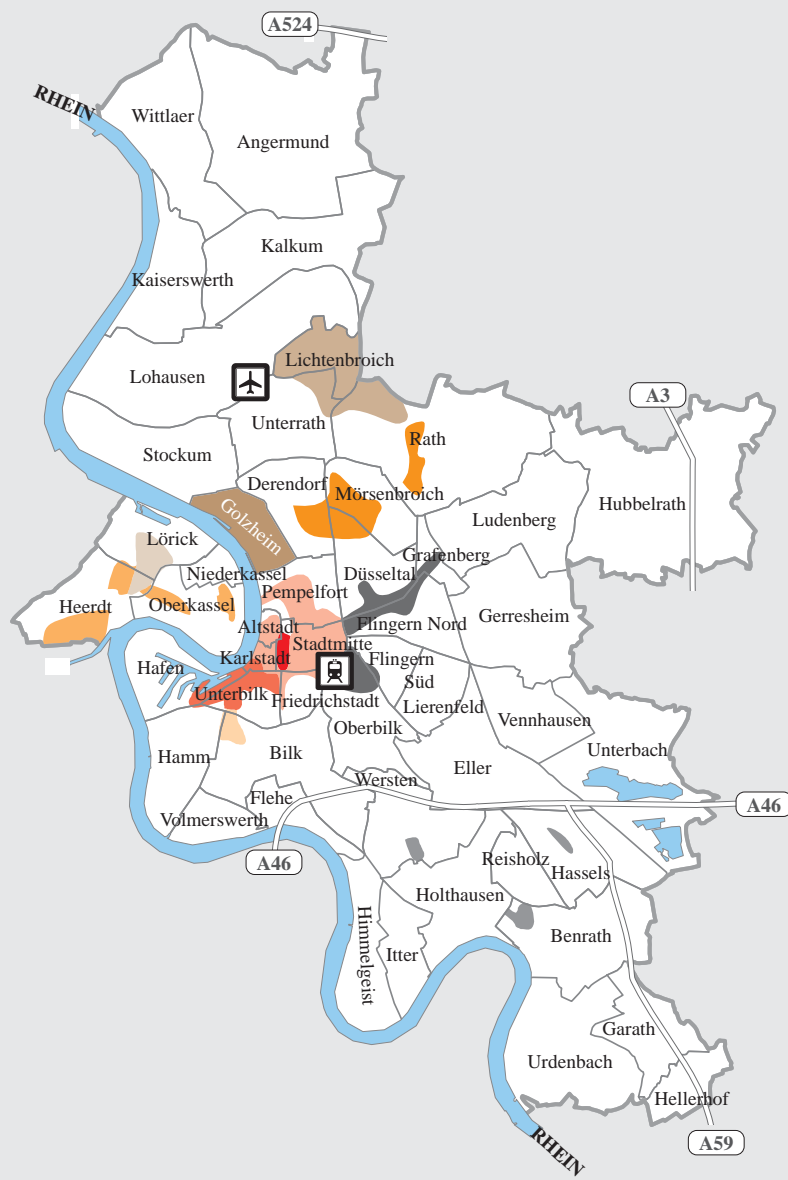
Unoccupancy has increased in recent months to 860,000 m<sup>2</sup> (2010: 829,000 m<sup>2</sup>) as many office spaces are now vacant due to relocations with rental agreements concluded in the previous year. With total office space of around 7.5 million m<sup>2</sup>, this corresponds to a vacancy rate of almost 11.5%. The unoccupancy rate will remain stable at this level due to the severely decreased amount of new construction work. In the current year, around 80,000 m<sup>2</sup> of new, mainly already pre-let office space will be active on the market. Large amounts of new office space will only come onto the Düsseldorf office market again in the next two years. The top rent has slightly increased to €23.50/m<sup>2</sup>, while the average rent is stable at €13.50/m<sup>2</sup>. Even if the rental market has cooled down somewhat in the second quarter, we expect at least a comparable take-up for the whole of 2011 compared to the previous year, with around 300,000 m<sup>2</sup>.



Quelle:/Source: BulwienGesa AG

# Bürolagen Düsseldorf

Office locations in Düsseldorf



© Engel & Völkers

<span style="color: red;">■</span> <b>Bankenviertel</b> Bank quarter 16,00 - 23,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: brown;">■</span> <b>Golzheim/Kennedydamm</b> Golzheim/Kennedydamm 12,00 - 19,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> <b>Nord</b> North 8,00 - 14,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: grey;">■</span> <b>City-Ost</b> City east 10,00 - 13,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightblue;">■</span> <b>Gewässer</b> Waters
<span style="color: orange;">■</span> <b>Medienhafen</b> Media harbour 13,50 - 24,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: brown;">■</span> <b>Flughafen</b> Airport 9,00 - 16,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> <b>Linksrheinisch</b> Left of the rhine 7,00 - 14,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: grey;">■</span> <b>Süd</b> South 8,00 - 12,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> <b>Sonstiges Stadtgebiet</b> Other municipal area
<span style="color: lightorange;">■</span> <b>City</b> City 9,00 - 22,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightbrown;">■</span> <b>Seestern</b> Seestern 10,00 - 14,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightorange;">■</span> <b>City-Süd</b> City south 9,00 - 13,00 EUR/m <sup>2</sup>		

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

**EVC Rheinland GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Werdener Straße 6 · 40227 Düsseldorf**  
**Tel. +49-(0)211-863 20 40 · DuesseldorfCommercial@engelvoelkers.com**