

Presseinformation

## Düsseldorfer Büovermietungsmarkt: Solider Start ins Jahr 2011

- *78.000 Quadratmeter Bürofläche fanden neue Nutzer*
- *Anzahl der Mietverträge legte deutlich zu*
- *Wechselfreude bei Mieter kleiner Flächen am größten*
- *Anteil ungenutzter Flächen jetzt bei 11,3 Prozent*
- *Durchschnittsmiete jetzt bei 14,40 Euro, die Spitzenmiete bei 23 Euro*

Düsseldorf, 5. April 2011. Es waren vor allem kleine Unternehmen, die das Geschehen auf dem Düsseldorfer Büovermietungsmarkt im ersten Quartal prägten. Die Abschlüsse im Segment der bis zu 500 Quadratmeter großen Büroeinheiten legte um erstaunliche 34 Prozent zu. Die Entschlussfreudigkeit kleinerer Unternehmen ließ auch die Zahl der Mietverträge in die Höhe schnellen. 115 Neuverträge registrierten die Berater von Trombello Kölbl in den ersten drei Monaten. Dies entspricht einem Anstieg gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum von immerhin 37 Prozent. Insgesamt summierten sich die zwischen Januar und Ende März angemieteten Flächen in Düsseldorf auf 78.000 Quadratmeter. Weit oben in der Nachfragergunst standen in den ersten drei Monaten wie gehabt die Teilmärkte Innenstadt (25.500 Quadratmeter) sowie der Kennedydamm (25.000 Quadratmeter).

„Wir sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Zwar lag der Vorjahreswert mit 139.000 Quadratmetern vermieteter Fläche deutlich darüber. Enthalten war in diesem Ergebnis jedoch der Vodafone-Vertrag über 90.000 Quadratmeter Bürofläche. Ohne diese Großanmietung wären die Vermietungsaktivitäten im vergleichbaren Vorjahresquartal schwächer gewesen als in diesem Jahr. Insofern dürfen wir zurecht von einer spürbaren Belebung auf dem Düsseldorfer Büroflächenmarkt sprechen“, so Renate Kölbl, geschäftsführende Gesellschafterin der Trombello Kölbl Immobilienconsulting GmbH.

Auffällig: Wie schon 2010 standen projektierte Neubauten bei umzugswilligen Unternehmen hoch im Kurs. So entfielen 32 Prozent des Quartalsumsatzes oder 25.100 Quadratmeter Fläche auf Projektanmietungen. Zwei dieser Verträge umfassten jeweils mehr als 5.000 Quadratmeter Fläche.

So schloss die Publicis-Gruppe einen Vertrag über immerhin 12.000 Quadratmeter Nutzfläche ab. Dies war der größte Abschluss im ersten Quartal überhaupt. Das international tätige Werbeunternehmen wird mit mehreren Töchtern in einen Neubau auf dem Gelände „Le Quartier Central“ umziehen. Der Entwickler Hochtief errichtet hier einen Bürokomplex mit insgesamt 13.400 Quadratmetern Mietfläche. Baufertigstellung soll Ende 2012 sein. „Maßgeschneiderte Immobilien geben den Nutzen die Gelegenheit, auf Flächenlayouts und Ausbauten Einfluss zu nehmen. Darin sehen in Düsseldorf viele Unternehmen einen großen Vorteil“, interpretiert Kölbl den Trend.

### *Leerstand auf stabilem Niveau*

Anfang April hatten in der Rheinmetropole Düsseldorf 877.000 Quadratmeter oder ungerechnet 11,3 Prozent der Büroflächen keinen Mieter. Die meisten ungenutzten Flächen finden sich nach wie vor in der Innenstadt (203.500 Quadratmeter), auf der linken Rheinseite / am Seestern (180.000 Quadratmeter) sowie im Teilmarkt Nord (176.000 Quadratmeter). Für eine leichte Entspannung sorgte die mäßige Neubautätigkeit. So kamen in den ersten drei Monaten keine weiteren Flächen an den Markt. Auch hält sich die Bautätigkeit bis zum Jahresende in Grenzen. Lediglich 58.500 Quadratmeter Bürofläche werden bis dahin fertig gestellt sein. „Über gut zwei Drittel dieser Flächen gibt es bereits Mietverträge. Nennenswerte spekulative Entwicklungen sind mittelfristig nicht geplant“, so Kölbel.

### *Mieten geben leicht nach*

Die Spitzenmiete gab in der Düsseldorfer Innenstadt in den vergangenen zwölf Monaten leicht nach und sank von 25,00 Euro auf aktuell 23,00 Euro pro Monat und Quadratmeter. In einzelnen Premiumobjekten – wie etwa an der Königsallee – werden aber auch heute noch vereinzelt 25,00 Euro erzielt. Weiterhin stabil verhält sich dagegen die gewichtete Durchschnittsmiete über das gesamte Stadtgebiet Düsseldorf. Derzeit notiert sie bei rund 14,40 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im Vergleich zum 1. Quartal 2010 hat die gewichtete Durchschnittsmiete damit nur leicht um rund 20 Cent (zirka minus 1,4 Prozent) nachgegeben.

### *Ausblick*

Der Düsseldorfer Büovermietungsmarkt ist gut in das Jahr 2011 gestartet. Die weiter anhaltende Konjunkturbelebung spiegelt sich in der hohen Anzahl der Mietvertragsabschlüsse wider. Der Run auf kleine, aber feine Flächen wird im Jahresverlauf anhalten. Parallel dazu befinden sich jedoch einige Großnutzer auf Flächensuche. Es ist davon auszugehen, dass diese im Jahresverlauf ihre Anmietungen realisieren können. Für das Gesamtjahr 2011 erwartet Colliers Trombello Kölbel für das Stadtgebiet Düsseldorf einen Büroflächenumsatz von rund 300.000 Quadratmetern. Bei der Mietpreisentwicklung ist sowohl im Spitzen- als auch im Durchschnittsbereich von einer weiterhin stabilen Entwicklung auszugehen.

Pressekontakt:

Renate Kölbel

Colliers Trombello Kölbel

Immobilienconsulting GmbH

Steinstraße 1-3

D - 40212 Düsseldorf

Telefon +49 211 - 862062-0

Telefax +49 211 - 862062-62

[renate.koelbel@colliers.tk-immobilien.de](mailto:renate.koelbel@colliers.tk-immobilien.de)

<http://www.colliers.tk-immobilien.de>

<http://www.colliers.com>