

Düsseldorf, 8. April 2011

AENGEVELT-RESEARCH:

Aufschwung am Büromarkt der Region Düsseldorf

Im Jahr 2010 erzielte der Büromarkt in der Region Düsseldorf nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von ca. 375.000 m². Dieser Wert liegt rd. 62% über dem Ergebnis des Vorjahres (2009: 232.000 m²) und sogar ca. 13% über dem Mittelwert der letzten Dekade (332.000 m²). Von dem gesamten Büroflächenumsatz 2010 entfielen rd. 330.000 m² bzw. 88% auf das Düsseldorfer Stadtgebiet (2009: rd. 185.000 m²) und rd. 45.000 m² bzw. 12% auf das Umland (Neuss, Ratingen, Erkrath, Mettmann etc.).

Prognose 2011

- Für das Jahr 2011 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für die Region Düsseldorf ein stabiles Umsatzvolumen um ca. **350.000 m²**.
- Im **ersten Quartal 2011** wurde ein Büroflächenumsatz in der Region Düsseldorf von rd. **95.000 m²** erzielt (I. Q. 2010: 155.000 m²). Davon entfielen rd. **74.000 m² bzw. 78%** auf das **Düsseldorfer Stadtgebiet** und rd. **21.000 m² bzw. 22%** auf das **Umland** (I. Q. 2010: 140.000 m² = 90% bzw. 15.000 m² = 10%). Somit verringerte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 60.000 m² bzw. 39%. Ohne Berücksichtigung der singulären Vodafone-Anmietung im letzten Jahr (rd. 90.000 m²) ist indessen ein Umsatzanstieg von rd. 30.000 m² (+46%) zu verzeichnen.
- Das **Fertigstellungsvolumen** fällt 2011 gegenüber dem Vorjahr (138.000 m²) mit bis zu **83.000 m²** neuer Bürofläche um 55.000 m² (40%) geringer aus. Zudem sind hiervon zu Beginn des Jahres bereits rd. **45% vorvermarktet**.
- AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert einen weiteren moderaten Anstieg des **marktfähigen Angebotssockels** und des **strukturellen Leerstandes**. Insgesamt geht AENGEVELT-RESEARCH bis **Ende 2011** von einem Anstieg des nominellen Leerstandes auf rd. **1.050.000 m²** aus (Ende 2010: rd. 1.020.000 m², 11,6%).
- Hinsichtlich der **Mietpreise** für nachfragegerechte Büroflächen erwartet AENGEVELT-RESEARCH in **2011** im Spitzensegment mit **EUR 23,50/m²** ein zum Vorjahr stabiles Mietpreisniveau, während in suboptimalen Lagen und Objekten moderate Mietpreistrückgänge möglich sind.

Umsatzschwerpunkt Stadtrandlagen

- Der mit Abstand größte Anteil an den im Düsseldorfer Stadtgebiet realisierten Flächenumsätzen wurde in den **Stadtrandlagen** mit rd. **206.000 m²** kontrahiert (2009: rd. 69.000 m²). Die Marktquote stieg von 30% auf aktuell **55%**.
- In den Düsseldorfer **Cityrandlagen** stellte sich der Anteil am Gesamtumsatz mit rd. **101.000 m² auf 27%** (2009: 89.000 m² bzw. 38%).
- In den **Citylagen** Düsseldorfs sank das Umsatzvolumen binnen Jahresfrist auf ca. **23.000 m²**. Der Marktanteil halbierte sich auf aktuell **6%**.
- Die Büroflächenumsätze im Düsseldorfer **Umland** (v.a. Ratingen, Neuss, Hilden) haben sich binnen Jahresfrist im Vergleich zu den Stadtlagen Düsseldorfs lediglich um rd. 4% auf ca. **45.000 m²** reduziert. Ihr Marktanteil am regionalen Gesamtumsatz sank dennoch von 20% auf 12%.

Verteilung der Büroflächenumsätze nach Branchen

- Stärkste Nachfragegruppe war 2010 die Branche der **Medien-, IT- und Software-Unternehmen** mit einem Büroflächenumsatz von rd. **166.000 m²**. Damit erhöhte sich die Flächenabnahme um ca. 129.000 m² gegenüber dem Vorjahr (37.000 m²), und die Marktquote konnte sich von 16% im Vorjahr auf aktuell **44%** fast verdreifachen.
- In der Gruppe der **unternehmensbezogenen und sozialen Dienstleister** wurde eine Erhöhung der Umsätze von 77.000 m² auf aktuell **87.000 m²**

Wir dienen Ihrem Erfolg.

analysiert. Dennoch reduzierte sich der Marktanteil von 33% im Vorjahr auf **23%** im Berichtsjahr.

- Die absoluten Flächenumsätze der Nachfragegruppe der **Finanzdienstleistungsunternehmen** gingen von 61.000 m² um ca. 16% auf aktuell **51.000 m²** zurück. Dabei halbierte sich binnen Jahresfrist die Marktquote von 27% auf **14%**.
- Das relative Nachfragevolumen der **sonstigen Unternehmen (u. a. Industrie, Handel und Transport)** blieb mit einem Marktanteil von rd. **18%** gegenüber dem Vorjahr (19%) stabil. Absolut betrug der Flächenumsatz mit rd. **68.000 m²** indessen etwa die Hälfte mehr als im Vorjahr (44.000 m²).
- Der markanteste Rückgang des Flächenumsatzes wurde von AENGEVELT-RESEARCH bei den **öffentlichen Einrichtungen und Verbänden** analysiert. Der in dieser Gruppe in der Landeshauptstadt jüngst realisierte Umsatz sank von ca. 13.000 m² im Vorjahr auf nur noch rd. **3.000 m²** in 2010. Die Umsatzquote erreichte damit lediglich noch einen Wert von unter **1%** (2009: 5%).

Reduzierte Neubautätigkeit

- Das Fertigstellungsvolumen des Jahres 2010 hat sich mit rd. 138.000 m² gegenüber dem Vorjahr um ca. 22% reduziert (2009: 177.000 m²).
- Nach umfassenden Analysen von AENGEVELT-RESEARCH setzt sich dieser rückläufige Trend **2011** mit der Fertigstellung von bis zu **83.000 m²** neuer Büroflächen fort (minus 55.000 m² bzw. minus 40%).
- Von den 2011 neu auf den Markt gelangenden Flächen waren am Jahresbeginn bereits rd. **45%** an Nutzer vergeben, so dass lediglich rd. **46.000 m²** noch ungebundene Neubaufäche dem Markt zugeführt werden.
- Räumlicher Schwerpunkt der Fertigstellung neuer Büroflächen waren **2010** analog zum Vorjahr wieder die **Cityrandlagen** mit rd. **111.000 m²** bzw. rd. **80%** der Bauproduktion. Dieser Trend setzt sich **2011** mit einem geringeren Anteil von rd. **50%** am Neubauvolumen fort.

Steigender Büroflächenleerstand

- Der von AENGEVELT-RESEARCH prognostizierte Trend des Aufbaus von Angebotsüberhängen setzte sich im Berichtsjahr erwartungsgemäß fort: Die kurzfristig verfügbare Angebotsreserve wuchs gegenüber dem Vorjahr um ca. 120.000 m² (rd. 13%) und stellt sich zur **Jahreswende 2010/2011** auf etwa **1.020.000 m²**.
- Für das laufende Jahr **2011** prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH eine weitere leichte Erhöhung der Angebotsreserve auf rd. **1.050.000 m²**.
- Im Düsseldorfer **Stadtgebiet** belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven **Anfang 2011** auf rd. **760.000 m²** (Anfang 2010: ca. 670.000 m²).
- Auch im Düsseldorfer **Umland** stiegen die Büroleerstände binnen Jahresfrist an, und zwar von rd. 230.000 m² auf ca. **260.000 m²**.
- Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) stieg von rd. 10,3% Anfang 2010 binnen Jahresfrist auf rd. **11,6%**. Im **Stadtgebiet** ist die Leerstandsquote zum Berichtszeitpunkt mit **10,2%** deutlich geringer und in etwa nur halb so hoch wie im **Umland** (ca. **19,5%**).

Leerstandsdifferenzierung nach ARLEX

Es zeigt sich indessen, dass **nominelle** Angaben zu Leerstandsflächen grundsätzlich wenig aussagefähig sind. Vielmehr bedarf es der analytischen Untersuchung und Qualifizierung in Bezug auf die unterschiedliche Marktwirksamkeit. Hierzu hat AENGEVELT-RESEARCH den **Leerstandsindex ARLEX (Aengevelt-Research LeerstandsindEX)** entwickelt:

- So sind von der insgesamt verfügbaren Angebotsreserve von rd. 1.020.000 m² am Düsseldorfer Büromarkt gemessen am jüngsten 10-Jahres-Mittel als „langfristig marktnotwendige regionale Fluktuationsreserve“ ca. **355.000**

Wir dienen Ihrem Erfolg.

m² für das "Funktionieren" des Marktes notwendig. Der Anteil der Fluktuationsreserve am gesamten Büroleerstand stieg von ca. 32% Anfang 2010 auf aktuell ca. **35%**.

- **Latente Leerstände**, das sind zwar eigengenutzte oder hauptvermietete, indessen zur Untervermietung angebotene Büroflächen, spielen am Markt Düsseldorf analog zu den Vorjahren mit aktuell rd. **70.000 m²** bzw. ca. **7%** des Gesamtangebotes an kurzfristig bezugsfähigen Flächen lediglich eine untergeordnete Rolle.
- Der Umfang **struktureller Büroleerstände** – das sind Flächen, die bereits fünf Jahre oder noch länger leer stehen und dabei mehr als die Hälfte des Gebäudevolumens einnehmen und demzufolge nur noch äußerst geringe Vermarktungschancen haben („Markt- und Statistikleichen“) – ist binnen Jahresfrist leicht gestiegen. Wurden zum Jahresbeginn 2010 rd. 180.000m² Büroflächen als struktureller Leerstand erfasst, so waren es Anfang 2011 rd. **200.000 m²**. Die Quote am Gesamtleerstand sank dennoch binnen Jahresfrist geringfügig von 20% auf aktuell **19%**.
- Ebenfalls gestiegen ist der **Umfang der marktaktiven Leerstände** im Jahresverlauf 2010, und zwar von rd. 374.000 m² Anfang 2010 um rd. 6% auf aktuell ca. **395.000 m²**. Die Marktquote der marktaktiven Leerstände am Gesamtumfang der kurzfristig bezugsfähigen Büroflächen sank damit von rd. 42% auf derzeit ca. **39%**.
- Unter Berücksichtigung aller vier analysierten unterschiedlichen Leerstandskategorien sind vom nominellen Gesamtleerstand (1.020.000 Mio. m²) somit allenfalls rd. **395.000 m²** als **marktwirksam leerstehender Angebotssockel** zu klassifizieren. Anstelle des nominellen Leerstands von 11,6% entspricht der tatsächlich **marktfähige Angebotsüberhang** damit ca. **4,5%** des **Gesamtbüroflächenbestandes von ca. 8,8 Mio. m²** in der Düsseldorfer Region.

Anstieg der Spitzenmiete

- Die Mietpreisentwicklung zeigte im Berichtsjahr wie schon in den Vorjahren eine markante Lage- und Qualitätsabhängigkeit. Während sich z. B. die gewichtete Spitzenmiete binnen Jahresfrist um ca. 4% erhöhte, blieb die durchschnittliche Miete in Düsseldorfer Citylagen konstant, im Cityrandbereich erhöhte sie sich um rd. 5%.
- Die gewichtete **Spitzenmiete** stieg in Düsseldorf im Berichtsjahr 2010 auf ca. **EUR 23,50/m²**. Der Vergleichswert des Vorjahres stellte sich noch auf ca. EUR 22,50/m².
- Dagegen blieben im gleichen Analysezeitraum die **durchschnittlich erzielten Mietpreise** in Düsseldorfer **Citylagen** bei ca. **EUR 16,50/m²** stabil.
- In den anderen Düsseldorfer Lagen wurde ein Anziehen der durchschnittlichen Büromieten binnen Jahresfrist registriert. In den **Cityrandlagen** erhöhte sich der Mietpreis von EUR 13,80/m² auf **EUR 14,50/m²** und in den **Stadttrandlagen** von EUR 11,20/m² auf **EUR 11,80/m²** im Berichtsjahr.

Weitere Informationen:

Michael Fenderl
Teamleiter Research

Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG
Charlottenstraße 68-71
10117 Berlin
Tel: +49 30 20193-125
Fax: +49 30 20193-301
E-Mail: m.fenderl@aengevelt.com
Web: www.aengevelt.com

Thomas Glodek
Leiter Öffentlichkeitsarbeit

Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG
Kennedydamm 55 / Ross-Straße
40476 Düsseldorf
Tel: +49 211 8391-307
Fax: +49 211 8391-255
E-Mail: t.glodek@aengevelt.com
Web: www.aengevelt.com