

Pressemitteilung

Bürovermietungsmarkt Düsseldorf

Bürovermietungsmarkt auch 2011 dynamisch

- Vermietungsumsatz 2011 für Büroflächen bei 310.000 Quadratmetern
- Verstärkte Nachfrage nach mittelgroßen Flächen
- Leerstand sinkt um knapp 60.000 Quadratmeter
- Spitzenmiete unverändert, Durchschnittsmiete deutlich reduziert

Düsseldorf, 04. Januar 2012. Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt zeigte sich im Jahr 2011 erneut recht dynamisch. Insgesamt fanden 310.000 Quadratmeter Bürofläche neue Nutzer. Damit liegt das Ergebnis nur knapp 9 Prozent unter dem Vorjahresergebnis und entspricht nahezu dem Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre (325.000 Quadratmeter). Insbesondere ein lebhaftes viertes Quartal sorgte dafür, dass die 300.000 Quadratmeter-Marke übertroffen wurde. „In Anbetracht der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können wir mit der Entwicklung sehr zufrieden sein“, erklärt Ignaz Trombello, Geschäftsführer von Colliers International in Düsseldorf.

Abschlussfreudige Unternehmen

Knapp 45 Prozent des gesamten Umsatzvolumens (137.000 Quadratmeter) entfielen auf Büroflächen die kleiner als 1.000 Quadratmeter groß sind. Im Vergleich zum Vorjahr bewegte sich diese Größenklasse damit auf einem konstant hohen Niveau. Besonders zulegen konnten dagegen mittelgroße Einheiten mit 1.001 bis 2.000 Quadratmetern Fläche. In diesem Segment erhöhte sich das Vermietungsergebnis um 60 Prozent und summierte sich auf insgesamt 56.000 Quadratmeter Fläche. Äußerst bemerkenswert war zudem die Entwicklung des nächst größeren Segmentes (2.001 bis 5.000 Quadratmeter): 63.500 Quadratmeter wurden in dieser Kategorie neu vermietet, was einem Plus im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von rund 160 Prozent entspricht. „War 2010 der Düsseldorfer Vermietungsmarkt noch fast ausschließlich von kleinflächigen Vermietungen und der Vodafone-Großanmietung geprägt, haben sich 2011 auch wieder zahlreiche größere Unternehmen für neue Büroflächen entschieden“, so Trombello. In der Größenklasse ab 5.000 Quadratmeter konnte das Vorjahresergebnis – aufgrund des Vodafone-Deals – natürlich nicht erreicht werden. Nichtsdestotrotz wurden im Laufe des Jahres 2011 sieben Großvermietungen mit über 5.000 Quadratmeter Bürofläche registriert. Zusammen summierten sich diese Vermietungen auf 53.000 Quadratmeter.

Weniger Leerstand

Das stabile Nachfrageverhalten führte zu einer deutlichen Reduzierung des Leerstandes. Zudem wurde mit der Revitalisierung des Dreischeibenhauses in der Düsseldorfer Innenstadt begonnen, die Ende 2013 abgeschlossen sein soll, sodass die hier leerstehenden 30.000 Quadratmeter Bürofläche aus dem Leerstand herausgerechnet wurden, da sie nun nicht mehr innerhalb der nächsten drei Monate verfügbar sind. Ende Dezember standen im Stadtgebiet Düsseldorf 832.300 Quadratmeter Bürofläche leer. Dies entspricht einer Quote von 10,7 Prozent. Zum Jahresende 2010 waren es noch 890.000 Quadratmeter. Dabei reduzierte sich auch der Anteil der Untermietflächen deutlich um 30.000 Quadratmeter auf nun 53.700 Quadratmeter: Hier

gab es zum einen eine Verschiebung der Flächen in den reinen Leerstand, zum anderen haben einige Großnutzer die angebotenen Untermietflächen wieder zurückgezogen.

Durchschnittsmiete gesunken

Bei der Spitzenmiete herrschte im Jahresvergleich Stabilität: Diese notierte Ende 2011 wie bereits schon vor zwölf Monaten bei 23,00 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete hingegen gab in den zurückliegenden zwölf Monaten deutlich um rund 70 Cent nach und lag Ende Dezember 2011 bei 13,60 Euro pro Quadratmeter.

Gebremste Erwartungen für 2012

Für das Jahr 2012 prognostiziert Colliers International Düsseldorf insgesamt ein niedrigeres Vermietungsvolumen als 2011: „Ein Jahresergebnis von rund 250.000 Quadratmetern Büroflächenumsatz ist realistisch“, sagt Trombello. „Die Mietpreise werden sich weiter stabil entwickeln, sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt.“ Die Leerstandssituation werde sich spätestens mit dem Umzug von Vodafone in die neue Zentrale wieder anspannen – dann würden rund 80.000 Quadratmeter Bürofläche freigesetzt, hauptsächlich im Seesterngebiet.

Colliers International

Colliers International ist ein weltweit agierendes Unternehmen für Immobilien-Dienstleistungen mit mehr als 12.000 Experten, die aus 512 Büros in 61 Ländern tätig sind. Das Unternehmen bietet eine umfassende Palette von Dienstleistungen für Immobilien-Nutzer, Eigentümer und Investoren einschließlich: Corporate Solutions, Objektbewertung- und -beratung, Projektentwicklungsberatung, Investment Services, Immobilien- und Asset-Management, Projektmanagement, Research und Prognosen.

Colliers International Düsseldorf

Die Colliers Trombello Köbel Immobilienconsulting GmbH ist ein rechtlich selbständiges Mitglied im Verbund Colliers International. Die Schwerpunkte von Colliers International Düsseldorf sind die Geschäftsfelder Bürovermietung, Büro-, Einzelhandels- und Wohnungsinvestment, Valuation, strategische und konzeptionelle Objekt- und Portfoliobertung sowie umfangreiche Marktforschung. Colliers International Düsseldorf beschäftigt derzeit 22 Mitarbeiter.

Colliers International

Trombello Köbel Immobilienconsulting GmbH

Ignaz Trombello

Steinstraße 1-3

40212 Düsseldorf

Telefon: 0211- 8 620 62-0

Telefax: 0211- 8 620 62-62

E-Mail: Ignaz.Trombello@colliers.de

Internet: www.colliers-tk.de