

Düsseldorf, 11. April 2017

Guter Start in 2017

AENGEVELT-RESEARCH sieht dynamischen Büromarkt Düsseldorf

Im Jahr 2016 erzielte der Büromarkt in der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 355.000 m². Der Wert liegt 116.000 m² bzw. rd. 25% unter dem Vorjahresergebnis (2015: rd. 471.000 m²), erreicht indessen nahezu den Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 371.000 m² p. a.).

Das Ergebnis resultiert aus einer sehr geringen Anzahl an Großabschlüssen in 2016: Nachdem im Vorjahr sieben Vertragsabschlüsse in der Größenordnung über 10.000 m² mit insgesamt rd. 137.000 m² getätigt wurden, war es 2016 mit der Anmietung von rd. 12.000 m² durch die Unfallkasse Nordrhein-Westfalen nur ein Abschluss in diesem Größensegment.

Für 2017 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH ein weiterhin dynamisches Marktgeschehen mit einem überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz um 400.000 m². Gestützt wird die Prognose durch einen dynamischen Jahresauftakt: Im ersten Quartal 2017 wurden in der Region Düsseldorf rd. 113.000 m² Bürofläche umgesetzt (Düsseldorf: 109.000 m²; Umland: 4.000 m²), 6% mehr als im Vorjahresquartal (I. Q 2016: Düsseldorf: 95.000 m²; Umland: 12.000 m²).

Short Facts 2016

- Von den 355.000 m² Büroflächenumsatz entfielen rd. 323.000 m² bzw. rd. 91% auf das **Düsseldorfer Stadtgebiet** (2015: rd. 416.000 m²; 88%) und rd. 32.000 m² bzw. 9% (2015: rd. 55.000 m²; 12%) auf das **Umland** (v.a. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden).

- Die **Angebotsreserve** sank 2016 um 55.000 m² auf nominell rd. 850.000 m² (2015: 905.000 m²).

Im Düsseldorfer **Stadtgebiet** belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven Ende 2016 auf 615.000 m² (Ende 2015: 695.000 m²). Im **Umland** ist der Leerstand dagegen auf 235.000 m² gestiegen (2015: 210.000 m²).

Die **Leerstandsquote** für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) sank von 9,7% Ende 2015 binnen Jahresfrist auf aktuell 9,2%. Dabei ist die Leerstandsquote im Stadtgebiet mit 8,1% markant geringer als im Umland mit 14%.

- In Top-Lagen stellen sich die Düsseldorfer **Bürospitzenmieten** auf EUR 26,50/m² (2015: EUR 26,-/m²).

Prognose / Trends 2017

- Für 2017 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH mit rd. 400.000 m² einen **Büroflächenumsatz** über dem Niveau der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: 371.000 m²).
- Für das **erste Quartal 2017** meldet AENGEVELT-RESEARCH in der Region Düsseldorf einen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren Flächenumsatz von rd. 113.000 m² (I.Q 2016: rd. 107.000 m²). Anders als im Vorjahreszeitraum gab es dabei bereits zwei Abschlüsse über 10.000 m² (HSBC mit rd. 22.000 m² und Bankhaus Lampe mit rd. 15.000 m²).
- 2017 erwartet AENGEVELT-RESEARCH einen weiteren Abbau der nominellen **Angebotsreserve** auf rd. 800.000 m² Bürofläche.
- Das **Fertigstellungsvolumen** neuer Büroflächen zieht 2017 gegenüber dem Vorjahr (2016: rd. 48.000 m²) voraussichtlich auf 59.000 m² an, bleibt indessen weiter unter dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 100.000 m²). Zudem sind von den 59.000 m² zum Jahresanfang 2017 bereits 73% bzw. 43.000 m² **vorvermarktet**. Entsprechend werden nur noch 16.000 m² **marktwirksam**.
- Hinsichtlich der **Bürospitzenmieten** prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2017 einen stabilen Wert von EUR 26,50/m².

Büroflächenumsätze 2016 nach Lagen – Cityrandbereiche dominieren:

- Die **Cityrandbereiche** waren wie in den Vorjahren 2012 bis 2015 Umsatzschwerpunkt **innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes**. Auf sie entfielen 2016 rd. 195.100 m² bzw. 55% des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes (2015: 242.800 m² bzw. 51%).
- In den **Stadttrandbereichen** wurden rd. 101.600 m² bzw. 29% kontrahiert (2015: 146.800 m² bzw. 31%).

- In den Düsseldorfer **Citylagen** wurden wie im Vorjahr rd. **26.000 m²** kontrahiert. Die Marktquote stieg von 6% auf **7%**.

Büroflächenumsätze nach Branchen

- Den größten Marktanteil erreichten 2016 mit rd. **145.000 m²** bzw. einer Marktquote von **41%** die **beratenden und sozialen Dienstleister** (2015: 158.900 m² bzw. 34%).
- Danach folgen die **sonstigen Nutzer**, in die vor allem Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehmen einfließen, mit rd. **92.000 m²** bzw. **26%** (2015: 155.400 m² bzw. 33%).
- Deutlich zulegen konnten **öffentliche Hand und Organisationen ohne Erwerbszweck** mit rd. **42.000 m²** bzw. **12%** (2015: 17.800 m² bzw. 4%).
- **Medien-, IT-/EDV-Unternehmen** mieteten mit rd. **47.000 m²** 60% weniger Fläche an als im Vorjahr (2015: 120.600 m²). Die Marktquote halbierte sich entsprechend binnen Jahresfrist nahezu von 25% auf aktuell 13%.
- Die Nachfrage der **Finanzdienstleister** fiel mit rd. **29.600 m²** bzw. einer Quote von **8%** stärker aus als im Vorjahr (2015: 18.300 m² bzw. 4%).

Büroflächenleerstände – Differenzierung nach Marktwirksamkeit

Die **kurzfristig verfügbare Angebotsreserve** von nominell rd. **850.000 m²** bedarf zur qualitativen Bewertung der Angebotssituation einer detaillierten Differenzierung der Leerstandsstruktur. Hierzu entwickelte AENGEVELT-RESEARCH den Büroleerstandsindex „**ARLEX**“ (AENGEVELT-RESEARCH-Leerstandsindex):

- Gemäß ARLEX sind am Düsseldorfer Büromarkt gemessen am jüngsten 10-Jahresmittel als „**langfristig marktnotwendige regionale Fluktuationsreserve**“ ca. **454.000 m²** bzw. **53%** nachfragerrelevante Angebotsfläche erforderlich.
- Auf „**latente Leerstände**“, also zur Untervermietung angebotene Büroflächen, entfallen am Düsseldorfer Markt aktuell ca. **3%** der Angebotsreserve bzw. rd. **25.000 m²**.
- Der Umfang „**struktureller Büroleerstände**“ stellt sich auf rd. **120.000 m²** bzw. **14%**. Diese Flächen stehen seit mindestens fünf Jahren leer und nehmen mehr als die Hälfte des Gebäudevolumens ein und haben nur noch geringe Vermarktungschancen („Marktleichen“).
- Nach Abzug der drei genannten markant unterschiedlich marktwirksamen Leerstandskategorien verbleiben damit rd. **251.000 m²** bzw. **30%** des gesamten Angebotssockels als „**marktaktive Angebotsüberhänge**“.

Anstelle des nominellen Leerstands von 9,2% entspricht dieser tatsächlich **marktfähige Angebotsüberhang** lediglich **2,7%** des **Gesamtbüroflächenbestandes von 9,3 Mio. m²** in der **Düsseldorfer Region** und gilt damit international als „Vollvermietung“.

Mietpreisniveau

- Die gewichtete **Spitzenmiete** stieg 2016 stabil auf ca. **EUR 26,50/m²** (2015: EUR 26,-/m²).
- Der **durchschnittlich erzielte Mietpreis** in Düsseldorfer **Citylagen** stieg um EUR 0,30 auf nunmehr **EUR 18,10/m²**. In den **Cityrandlagen** stieg das Mietpreisniveau geringfügig um EUR 0,10 auf **EUR 14,70/m²**. Lediglich in den **Stadtrandlagen** gab die Miete leicht von EUR 11,60/m² auf **EUR 11,40/m²** nach.

Weitere Informationen:

Dipl.-Geograph Michael Fenderl
 Teamleiter AENGEVELT-RESEARCH
AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
 Friedrichstraße 55
 10117 Berlin
 Tel: +49 30 20193-125
 Fax: +49 30 20193-301
 E-Mail: m.fenderl@aengevelt.com
 Web: www.aengevelt.com

M.A. 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
 EMail: t.glodek@aengvelt.com
 Web: www.aengevelt.com