

Düsseldorf, 02. Oktober 2017
Bilanz I.-III. Quartal 2017

AENGEVELT analysiert Rekordumsatz am Düsseldorfer Büromarkt

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte in den ersten drei Quartalen 2017 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 351.000 m². Er liegt damit rd. 53.000 m² bzw. 18% über dem Vorjahresergebnis (I.-III. Quartal 2016: rd. 298.000 m²) und markiert den höchsten je gemessenen Q1-Q3-Umsatz in der Region Düsseldorf. Der bisherige Höchstwert für diesen Zeitraum wurde 2015 mit rd. 332.000 m² Bürofläche ermittelt. Für Michael Fenderl, Leiter AENGEVELT-RESEARCH, ein sehr gutes Ergebnis: „Der regionale Düsseldorfer Büroflächenmarkt präsentiert sich im Rahmen der anhaltenden positiven Wirtschaftsentwicklung mit seinem Flächenumsatzrekord und der breitgefächerten Nachfrage insgesamt sehr robust.“

„Dabei baut sich die Angebotsreserve kontinuierlich weiter ab“, ergänzt Birthe Nordhues, Leiterin Gewerbliche Vermietung von AENGEVELT in Düsseldorf, und führt weiter aus: „Allerdings entfällt davon ein zunehmender Anteil auf Objekte, die heutige Anforderungen an Energieeinsparung, Klimatisierung und IT-Infrastruktur – Stichwort Digitalisierung - nicht mehr erfüllen und aufwändige Sanierungen zur Marktertüchtigung erfordern. Dadurch fällt die tatsächlich marktfähige Angebotsreserve deutlich geringer aus.“

Prognose 2017

• Für das **Gesamtjahr 2017** prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen regionalen Büroflächenumsatz von mindestens **450.000 m²** (2016: rd. 355.000 m²). „Dieser Wert“, so Fenderl, „läge markant über dem mittleren Umsatzvolumen der letzten Dekade (2007-2016: ca. 377.000 m² p. a.).“

Verteilung der Büroflächenumsätze nach Lagen

Innerhalb der Region Düsseldorf kam es zu folgenden Umsatzverteilungen:

- Im **Düsseldorfer Stadtgebiet** übertrifft der **Büroflächenumsatz** in den ersten drei Quartalen 2017 mit ca. **297.000 m²** das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um 20.000 m² bzw. rd. 7%, die **Marktquote am Gesamtumsatz** ging dennoch auf **85%** zurück (I.-III. Q. 2016: ca. 277.000 m² bzw. 93%).
- Der **Büroflächenumsatz im Umland** (Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) zog mit **54.000 m²** deutlich an, der Anteil am Gesamtumsatz verdoppelte sich auf **15%** (I.-III. Q. 2016: ca. 21.000 m² bzw. 7%).
- Hintergrund für das exzellente Q1-Q3-Ergebnis: Nachdem im Vorjahreszeitraum nur vier Vermietungen über 5.000 m² mit insgesamt rd. 50.000 m² in der Büromarktregion Düsseldorf erfolgten, konnten in den ersten drei Quartalen 2017 insgesamt elf Abschlüsse mit insgesamt rd. 127.000 m² gemeldet werden. Darunter sind sogar fünf Anmietungen mit jeweils mehr als 10.000 m²:
 - Größte Vermietungstransaktion im bisherigen Jahresverlauf war die Anmietung von rd. 21.300 m² Bürofläche in einer Projektentwicklung in der Hansaallee durch die HSBC Transaction Services GmbH, einem Wertpapierdienstleister der HSBC-Gruppe.
 - AENGEVELT hat an die Stadt Düsseldorf im Gebäudekomplex "Konrad-Adenauer-Platz 1" am Hauptbahnhof einen 30 Jahre-Mietvertrag über rd. 25.500 m², davon rd. 20.000 m² potenzielle Bürofläche, für die Unterbringung kommunaler Einrichtungen wie die neue Zentralbibliothek, vermittelt. Dazu wird das ehemalige Verteilzentrum der Post bis 2020 saniert und umgebaut.
 - In Neuss entsteht bis Ende 2020 der "Creditreform Campus" an der Stresemannallee/Ecke Hammfelddamm. Der Verband der Vereine Creditreform mietet vom Projektentwickler Quantum rd. 14.000 m² für seine rd. 650 Mitarbeiter.
 - Des Weiteren hat in Düsseldorf das Bankhaus Lampe einen Mietvertrag über

Pressemitteilung



Michael Fenderl,
Leiter AENGEVELT-RESEARCH



Birthe Nordhues,
Leiterin Gewerbliche Vermietung
AENGEVELT Düsseldorf

Weitere Informationen: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

Thomas Glodek
Leiter Öffentlichkeitsarbeit
Kennedydamm 55 / Ross-Straße
D-40476 Düsseldorf

Tel.: 02 11/83 91-307
Fax: 02 11/83 91-261
Mobil: 01 72/98 04-203
E-mail: t.glodek@aengevelt.com
URL: www.aengevelt.com

rd. 13.000 m² in einem Neubauprojekt in der Schwannstraße abgeschlossen und die Berufsgenossenschaft Holz und Metall ist von der Kreuzstraße in die Arcadiastraße umgezogen, wo sie rd. 10.000 m² Mietfläche belegt.

- Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes **innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes** waren in den ersten drei Quartalen 2017 die **Cityrandbereiche** mit rd. **155.400 m²** bzw. **44% des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes** (I.-III. Q. 2016: 178.100 m² bzw. 60%).
- Der Büroflächenumsatz in den **Stadttrandbereichen** war mit rd. **117.800 m²** markant höher als im Vorjahr (I.-III. Q. 2016: 76.200 m²). Die Umsatzquote stieg dementsprechend von 25% im Vorjahr auf aktuell **34%**.
- Im Citykern (inkl. "Königsallee", "Bankenviertel") analysierte AENGEVELT mit **23.800 m²** bzw. rd. 7% eine nahezu konstante Vermietungsaktivität (I.-III. Q. 2016: 22.700 m² bzw. 8%).

Verteilung der Büroflächenumsätze nach Branchen

- Den größten Marktanteil erreichte in den ersten drei Quartalen 2017 mit rd. **89.500 m²** bzw. **26%** des Gesamtumsatzes die Gruppe der „**sonstigen Nutzer**“, in die vor allem **Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehmen** einfließen (I.-III. Q. 2016: 67.000 m² bzw. 22%).
- Mit einer auf rd. **79.300 m²** reduzierten Umsatzleistung (I.-III. Q. 2016: 118.200 m²) ging die Marktquote der **beratenden und sozialen Dienstleister** binnen Jahresfrist markant auf ca. **23%** (I.III. Q. 2016: 40%) zurück.
- Demgegenüber konnte die Nachfragegruppe der **Finanzdienstleister** einen Umsatzzuwachs verbuchen. Sowohl der absolute Flächenumsatz mit rd. **82.600 m²** als auch die Quote (**23%**) stiegen an (I.-III. Q. 2016: 51.900 m² bzw. 18%).
- **Medien-, IT- und EDV-Unternehmen** mieteten in der Region Düsseldorf bei nahezu konstanter Marktquote (2017: **13%**; 2016: 12%) mit **46.300 m²** mehr Bürofläche als im Vorjahreszeitraum (2016: 36.500 m²).
- Die Nachfrage der **öffentlichen Hand und Verbände** verdoppelte sich im aktuellen Zeitraum auf rd. **53.200 m²** und erreichte eine Quote von **15%** (I.-III. Q. 2016: 24.400 m² bzw. 8%).

Geringe Neubautätigkeit

- Nachdem in Düsseldorf 2014 der Umfang der Bürofertigstellungen (Neubau und umfassende Sanierung) mit rd. 121.000 m² überdurchschnittlich war, hat sich das Volumen in den Jahren 2015 und 2016 mit 69.000 m² bzw. 48.000 m² mehr als halbiert. In **2017** ist zwar mit einem Anziehen der Neubautätigkeit auf insgesamt rd. **75.000 m²** zu rechnen, doch liegt dieser Wert immer noch ca. **23%** unter dem Dekadenmittel (2007-2016: Ø 97.000 m² p. a.).

Büroflächenangebot

- **Ende September 2017** stellt sich der **Angebotssockel** auf rd. **780.000 m² Bürofläche** und liegt damit rd. 8% unter dem Vorjahreswert (Ende September 2016: rd. 850.000 m²).
- Auf das **Düsseldorfer Stadtgebiet** entfallen davon **560.000 m²**, auf das **Umland** rd. **220.000 m²** (Ende September 2016: 615.000 m² bzw. 235.000 m²).
- Die **Leerstandsquote** für die **gesamte Büromarktregion** (einschl. Umland) stellt sich damit bei einem **Gesamtmietflächenbestand von rd. 9,2 Mio. m²** auf ca. **8,4%** Ende September 2017 (2016: 9,1%).
- Im **Düsseldorfer Stadtgebiet** beträgt die Leerstandsquote Ende September 2017 rd. **7,4%**, im **Umland** rd. **13,1%** (Ende Sept. 2016 8,1% bzw. 14,0%).
- Bis zum **Jahresende 2017** rechnet AENGEVELT-RESEARCH ungeachtet überdurchschnittlicher Flächennachfrage und des nur zögerlichen Fertigstellungsvolumens lediglich mit einem moderaten **Rückgang der Angebotsreserve** auf rd. **760.000 m²**, da durch den Umzug größerer Unternehmen Flächen an den Altstandorten freigezogen werden.

Mietpreise für Büroflächen

- Nachdem die **gewichtete Spitzenmiete** in den letzten beiden Jahren konstant bei EUR 26,-/m lag, stieg sie Ende 2016 aufgrund hochpreisiger Anmietungen z.B. in Kö-Bogen und Kö-Quartier auf aktuell **EUR 26,50/m²**. Bis zum Ende 2017 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer stabilen Spitzenmiete auf dem aktuellen Niveau von EUR 26,50/m² aus.
- Die **mittlere Miete in Citylagen** stieg binnen Jahresfrist von rd. EUR 18,10/m² zur Jahresmitte 2016 auf aktuell **EUR 18,50/m²**.