

Düsseldorf, 6. Januar 2017

Jahresbilanz 2016

AENGEVELT analysiert unterdurchschnittlichen Flächenumsatz am Düsseldorfer Büromarkt

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im abgelaufenen Jahr 2016 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 355.000 m² und blieb damit 116.000 m² bzw. rd. 25% unter dem Vorjahresergebnis (2015: rd. 471.000 m²). Auch im Vergleich zur jüngsten Dekade (2006-2015: Ø 371.000 m² p. a.) ist ein Minus von lediglich 4% zu konstatieren.

Das Ergebnis erklärt Michael Fenderl, Leiter AENGEVELT-RESEARCH, u. a. mit einer sehr geringen Anzahl an Großabschlüssen in diesem Jahr: „Nachdem im Vorjahr sieben Vertragsabschlüsse in der Größenordnung über 10.000 m² mit insgesamt rd. 137.000 m² Bürofläche getätigt wurden, war 2016 mit der Anmietung von rd. 12.000 m² durch die Unfallkasse Nordrhein-Westfalen in einer Projektentwicklung an der Moskauer Straße nur ein Abschluss in diesem Größensegment zu verzeichnen. Hintergrund sind u.a. Verzögerungen bei Großabschlüssen, die dafür in 2017 zu Buche schlagen werden.“

Entsprechend sind die Perspektiven für 2017 - u.a. auch aufgrund der Robustheit der deutschen Wirtschaft - für den Büromarkt der Region Düsseldorf weiterhin positiv. Vor diesem Hintergrund prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für das Jahr 2017 einen überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz um 400.000 m².

Verteilung der Büroflächenumsätze nach Lagen

- Im **Düsseldorfer Stadtgebiet** sank das kontrahierte Büroflächenvolumen im Berichtsjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr deutlich um rd. 22% auf ca. **323.000 m²**, die **Marktquote am Gesamtumsatz** zog jedoch auf rd. **91%** an (2015: ca. 416.000 m² bzw. 88%).
- Der **Büroflächenumsatz im Umland** (Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) sank noch markanter um rd. 23.000 m² gegenüber dem Vorjahr auf aktuell ca. **32.000 m²**, der Anteil am Gesamtumsatz ging auf rd. **9%** zurück (2015: ca. 55.000 m² bzw. 12%).
- Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes **innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes** waren die **Cityrandbereiche**. Auf sie entfielen 2016 rd. **195.100 m²** bzw. **55% des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes** (2015: 242.800 m² bzw. 51%).
- Der Büroflächenumsatz in den **Stadtrandbereichen** sank im Vorjahresvergleich auf rd. **101.600 m²** (2015: 146.800 m²). Die Umsatzquote blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant (2015: 31%; 2016: **29%**).
- Im **Citykern** (inkl. "Königsallee", "Bankenviertel") analysierte AENGEVELT ähnliche Vermietungsaktivitäten wie im Vorjahr: Die absolute Nachfrage blieb mit **26.300 m²** in 2016 konstant zum Vorjahr (2015: 26.400 m²). Die Marktquote erhöhte sich dennoch minimal von 6% auf nunmehr **7%**.

Verteilung der Büroflächenumsätze nach Branchen

- Den größten Marktanteil erreichten 2016 die **beratenden und sozialen Dienstleister** mit rd. **144.700 m²** bzw. **41%** des Gesamtumsatzes (2015: 158.900 m² bzw. 34%).
- Mit einer auf rd. **91.800 m²** reduzierten Umsatzleistung (2015: 155.400 m²) ging die Marktquote der "**sonstigen Nutzer**", in die vor allem **Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehmen** einfließen, binnen Jahresfrist von 33% auf nunmehr **26%** zurück.
- Den größten Bedeutungsgewinn in der Region Düsseldorf verbuchte die

Pressemitteilung



Michael Fenderl,
Leiter AENGEVELT-RESEARCH

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

Nachfragegruppe der **öffentlichen Hand und der Organisationen ohne Erwerbszweck** mit einer Verdreifachung ihrer Marktquote von 4% auf **12%** in 2016. Der absolute Flächenumsatz stieg von 17.800 m² im Vorjahr auf nunmehr rd. **42.000 m²**.

- **Medien-, IT- und EDV-Unternehmen** mieteten in der Region Düsseldorf mit **46.900 m²** rd. 60% weniger Fläche an als im Vorjahr (2015: 120.600 m²). Die Marktquote halbierte sich entsprechend binnen Jahresfrist nahezu von 25% auf aktuell **13%**.
- Deutlich stärker als im Vorjahr zeigte sich dagegen die Nachfrage der **Finanzdienstleister** mit einem Umsatzvolumen von rd. **29.600 m²** bzw. einer Quote von **8%** (2015: 18.300 m² bzw. 4%).

Geringe Neubautätigkeit

- Nachdem in Düsseldorf 2014 der Umfang der **Bürofertigstellungen** (Neubau und umfassende Sanierung) mit rd. 121.000 m² überdurchschnittlich war, hat sich dieser in den Jahren 2015 und **2016** auf rd. 69.000 m² bzw. **48.000 m²** markant reduziert und lag somit im Berichtsjahr 2016 etwa bei der Hälfte des Dekadenmittels (2006-2015: Ø 101.000 m² p.a.). Das Fertigstellungsvolumen 2016 war das niedrigste der letzten 20 Jahre in Düsseldorf. Auch für **2017** ist mit einer erneut unterdurchschnittlichen Neubautätigkeit (rd. **60.000 m²**) zu rechnen.

Büroflächenangebot

- Zum Jahresende 2016 liegt sich der **Angebotssockel** mit rd. **850.000 m² Bürofläche** ca. 6% unter dem Vorjahreswert (2015: rd. 905.000 m²).
- Auf das **Düsseldorfer Stadtgebiet** entfallen davon rd. **615.000 m²** (2015: 695.000 m²). Der Rückgang um 80.000 m² ist u.a. auf die Umwandlung von rd. 25.000 m² Bürofläche in Hotel- und Wohnnutzungen zurückzuführen. Im **Umland** ist die Angebotsreserve auf rd. **235.000 m²** gestiegen (2015: 210.000 m²).
- Die **Leerstandsquote** für die **gesamte Büromarktregion** (einschl. Umland) stellt sich damit aktuell bei einem **Gesamtbüroflächenbestand von rd. 9,25 Mio. m² auf 9,2%** (2015: 9,7%).
- Im **Düsseldorfer Stadtgebiet** beträgt die Leerstandsquote Ende 2016 rd. **8,1%**, im **Umland** rd. **14,0%** (2015: 9,1% bzw. 12,5%).
- Im Rahmen einer regen Büroflächennachfrage, einer auch 2017 unterdurchschnittlichen Verfügbarkeit von Neubauf Flächen und einer verstärkten Umnutzung von Büro- in Wohnflächen prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2017 einen weiteren Leerstandsabbau auf ca. 800.000 m².

Mietpreise für Büroflächen

- Nachdem die **gewichtete Spitzenmiete** in den letzten zwei Jahren konstant bei EUR 26,-/m² geblieben war, konnte sie aufgrund hochpreisiger Anmietungen, z.B. in Kö-Bogen und Kö-Quartier, auf aktuell **EUR 26,50/m²** ansteigen.
- Die **mittlere Miete in Citylagen** stieg binnen Jahresfrist von EUR 17,80/m² (Jahresende 2015) auf aktuell **EUR 18,10/m²** an.