

Düsseldorf, 12. Januar 2018

Jahresbilanz 2017 – Trends 2018

AENGEVELT analysiert überdurchschnittlichen Flächenumsatz am Düsseldorfer Büromarkt

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im abgelaufenen Jahr 2017 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 451.000 m². Er liegt damit rd. 96.000 m² bzw. 27% über dem Vorjahresergebnis (2016: rd. 355.000 m²) und markiert den dritthöchsten je gemessenen Jahresumsatz in der Region Düsseldorf. Nur 2007 und 2015 wurden mit 510.000 m² bzw. 471.000 m² höhere Werte registriert. Für Michael Fenderl, Leiter AENGEVELT-RESEARCH, ein sehr gutes Ergebnis: „Der regionale Düsseldorfer Büroflächenmarkt präsentiert sich im Rahmen der sehr positiven Wirtschaftsentwicklung mit seinem hohen Flächenumsatz und der breitgefächerten Nachfrage wieder sehr dynamisch.“

„Dabei baut sich die Angebotsreserve kontinuierlich weiter ab“, ergänzt Birthe Nordhues, Leiterin Gewerbliche Vermietung von AENGEVELT in Düsseldorf: „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 2018

• Für das **Gesamtjahr 2018** prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen regionalen Büroflächenumsatz **zwischen 350.000 m² und 400.000 m²**. Diese Spanne liegt im Bereich des mittleren Umsatzvolumen der letzten Dekade (2008-2017: ca. 371.000 m² p. a.).

Verteilung der Büroflächenumsätze nach Lagen

Innerhalb der Region Düsseldorf kam es zu folgenden Umsatzverteilungen:

- Im **Düsseldorfer Stadtgebiet** übertraf der **Büroflächenumsatz** im Jahr 2017 mit ca. **387.000 m²** das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um 60.000 m² bzw. rd. 20%, die **Marktquote am Gesamtumsatz** ging dennoch auf **86%** zurück (2016: ca. 323.000 m² bzw. 91%).
- Der **Büroflächenumsatz im Umland** (Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahr, der Anteil am Gesamtumsatz erhöhte sich deutlich (2017: **64.000 m² bzw. 14%**; 2016: 32.000 m² bzw. 9%).
- Hintergrund für das exzellente Jahresergebnis: Nachdem im Vorjahr nur sechs Vermietungen über 5.000 m² mit insgesamt rd. 45.000 m² in der Büromarktregion Düsseldorf erfolgten, konnten 2017 insgesamt 14 Abschlüsse mit insgesamt rd. 141.000 m² gemeldet werden. Darunter sind sogar fünf Anmietungen mit jeweils mehr als 10.000 m²:
 - Größte Vermietungstransaktion in 2017 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-Jahres-Mietvertrag über rd. 25.500 m², davon rd. 20.300 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 rd. 13.000 m² in einem Neubauprojekt in der Schwannstraße abgeschlossen

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

und die Berufsgenossenschaft Holz und Metall ist von der Kreuzstraße in die Arcadiastraße umgezogen, wo sie rd. 11.300 m² Mietfläche belegt.

- Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes **innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes** waren die **Cityrandbereiche** mit rd. **211.400 m²** bzw. **47% des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes** (2016: 195.100 m² bzw. 55%).
- Der Büroflächenumsatz in den **Stadtrandbereichen** war mit rd. **139.900 m²** signifikant höher als im Vorjahr (2016: ca. 101.600 m²). Die Umsatzquote stieg dementsprechend von 29% im Vorjahr auf aktuell **31%**.
- Im **Citykern** (inkl. "Königsallee", "Bankenviertel") analysierte AENGEVELT mit **35.700 m²** bzw. rd. **8%** ein weiteres Anziehen der Vermietungsaktivität (2016: 26.300 m² bzw. 7%).

Verteilung der Büroflächenumsätze nach Branchen

- Den größten Marktanteil erreichten 2017 die **beratenden und sonstigen Dienstleister**. Dennoch ging mit einer auf rd. **126.300 m²** reduzierten Umsatzleistung (2016: 144.700 m²) die Marktquote binnen Jahresfrist markant auf **28%** zurück (2016: 41%).
- Die Gruppe der „**sonstigen Nutzer**“, in die vor allem **Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehmen** einfließen hat im Jahresverlauf 2017 rd. **118.500 m²** angemietet (2016: 91.800 m²). Die Marktquote blieb bei rd. 26% stabil.
- Demgegenüber konnte die Nachfragegruppe der **Finanzdienstleister** einen bedeutenden Umsatzzuwachs verbuchen. Der absolute Flächenumsatz konnte sich mit rd. **88.400 m²** gegenüber dem Vorjahr (2016: 29.600 m²) nahezu verdreifachen. Der Umsatzanteil stieg von 8% binnen Jahresfrist auf **20%**.
- **Medien-, IT- und EDV-Unternehmen** mieteten in der Region Düsseldorf bei konstanter Marktquote von **13%** mit **58.500 m²** mehr Bürofläche als im Vorjahreszeitraum (2016: 46.900 m²).
- Die Nachfrage der **öffentlichen Hand und Verbände** konnte sich im aktuellen Zeitraum mit einer Quote von **13%** gegenüber dem Vorjahresniveau (2016: 12%) gut behaupten. Der absolute Flächenumsatz lag 2017 bei rd. **59.300 m²** (2016: 42.000 m²).

Weiterhin 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. **2017** wurden zwar mit rd. 82.000 m² etwas mehr Büroflächen fertiggestellt, doch liegt dieser Wert immer noch ca. **15%** unter dem Dekadenmittel (2007-2016: Ø 97.000 m² p. a.).

Büroflächenangebot

- Zum **Jahresende 2017** liegt der **Angebotssockel** mit rd. **780.000 m² Bürofläche** rd. 70.000 m² bzw. 8% unter dem Vorjahreswert (Ende 2016: rd. 850.000 m²).
- Auf das **Düsseldorfer Stadtgebiet** entfallen davon **560.000 m²**, auf das **Umland** rd. **220.000 m²** (2016: 615.000 m² bzw. 235.000 m²).
- Die **Leerstandsquote** für die **gesamte Büromarktregion** (einschl. Umland) stellt sich damit bei einem **Gesamtmietflächenbestand von rd. 9,23 Mio. m²** auf ca. **8,4%** Ende 2017 (2016: 9,2%).
- Im **Düsseldorfer Stadtgebiet** beträgt die Leerstandsquote Ende 2017 rd. **7,4%**, im **Umland** rd. **13,1%** (2016 8,1% bzw. 14,0%).
- Bis zum **Jahresende 2018** rechnet AENGEVELT-RESEARCH ungeachtet überdurchschnittlicher Flächennachfrage und des nur zögerlichen Fertigstellungsvolumens lediglich mit einem moderaten **Rückgang der Angebotsreserve** auf nicht unter **700.000 m²** in der Region Düsseldorf, da durch den Umzug größerer Unternehmen Flächen an den Altstandorten freigezogen werden.

Anstieg der Mietpreise für Büroflächen

- Seit 2016 steigt die **gewichtete Spitzenmiete** aufgrund hochpreisiger Anmietungen z.B. in Dreischeibenhaus und Kö-Quartier wieder an und erreichte zum Ende 2017 rd. **EUR 27,-/m²**.
- Die **mittlere Miete in Citylagen** stieg binnen Jahresfrist von rd. EUR 18,10/m² Ende 2016 auf aktuell **EUR 18,40/m²**.