

Düsseldorf, 10. Juli 2017  
Halbjahresbilanz 2017

## **AENGEVELT analysiert Rekord-Halbjahresergebnis am Düsseldorfer Büromarkt**

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im ersten Halbjahr 2017 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 243.000 m<sup>2</sup>. Er liegt damit rd. 61.000 m<sup>2</sup> bzw. 34% über dem Vorjahresergebnis (1. Hj. 2016: rd. 182.000 m<sup>2</sup>) und markiert den höchsten je gemessenen Halbjahresumsatz in der Region Düsseldorf. Der bisherige Höchstwert wurde 2010 mit rd. 225.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im ersten Halbjahr ermittelt.

Für Michael Fenderl, Leiter AENGEVELT-RESEARCH, ein überdurchschnittliches und angesichts internationaler Krisenszenarien sehr gutes Ergebnis: „Der regionale Düsseldorfer Büroflächenmarkt präsentiert sich im Rahmen der anhaltenden positiven Wirtschaftsentwicklung mit seinem Flächenumsatzrekord und der Diversität der Nachfrage insgesamt sehr robust.“

### **Prognose 2017**

• Für das **Gesamtjahr 2017** prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen regionalen Büroflächenumsatz von mindestens **400.000 m<sup>2</sup>** (2016: rd. 355.000 m<sup>2</sup>). „Dieser Wert“, so Fenderl, „läge somit über dem mittleren Umsatzvolumen der letzten Dekade (2007-2016: ca. 377.000 m<sup>2</sup> p. a.).“

### **Verteilung der Büroflächenumsätze nach Lagen**

Innerhalb der Region Düsseldorf kam es zu folgenden Umsatzverteilungen:

- Im **Düsseldorfer Stadtgebiet** übertraf das kontrahierte **Büroflächen-volumen** im ersten Halbjahr 2017 mit ca. **220.000 m<sup>2</sup>** das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um rd. 31%, die **Marktquote am Gesamtumsatz** ging dennoch auf **90%** zurück (1. Hj. 2016: ca. 168.000 m<sup>2</sup> bzw. 92%).
- Der **Büroflächenumsatz im Umland** (Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) zog mit rd. **23.000 m<sup>2</sup>** gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich an, der Anteil am Gesamtumsatz stieg auf rd. **10%** (1. Hj. 2016: ca. 14.000 m<sup>2</sup> bzw. 8%).
- Hintergrund für das exzellente Halbjahresergebnis: Nachdem im Vorjahreszeitraum nur zwei Vermietungen über 5.000 m<sup>2</sup> mit insgesamt rd. 14.000 m<sup>2</sup> in der Büromarktregion Düsseldorf erfolgten, waren es im ersten Halbjahr 2017 acht Abschlüsse mit insgesamt rd. 90.000 m<sup>2</sup>, darunter sogar drei Anmietungen mit jeweils mehr als 10.000 m<sup>2</sup>:
  - Größte Vermietungstransaktion im bisherigen Jahresverlauf war die Anmietung von rd. 21.300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, davon rd. 20.000 m<sup>2</sup> potenzielle Bürofläche, für die Unterbringung kommunaler Einrichtungen, wie z. B. die neue Zentralbibliothek, vermittelt. Dazu wird das ehemalige Verteilzentrum der Post bis 2020 umfassend saniert und umgebaut.
  - Des Weiteren hat das Bankhaus Lampe einen Mietvertrag über rd. 13.000 m<sup>2</sup> in einem Neubauprojekt in der Schwannstraße abgeschlossen.
- Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes **innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes** waren die **Cityrandbereiche**. Auf sie entfielen im ersten Halbjahr 2017 rd. **119.300 m<sup>2</sup>** bzw. **49% des regionalen Gesamtbüro-flächenumsatzes** (1. Hj. 2016: 98.600 m<sup>2</sup> bzw. 54%).
- Der Büroflächenumsatz in den **Stadttrandbereichen** war mit rd. **86.000 m<sup>2</sup>**

## **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](mailto:t.glodek@aengevelt.com)  
URL: [www.aengevelt.com](http://www.aengevelt.com)

markant höher als im Vorjahr (1. Hj. 2016: 57.400 m<sup>2</sup>). Die Umsatzquote stieg dementsprechend von 31% im Vorjahr auf aktuell **35%**.

- Auch im Citykern (inkl. "Königsallee", "Bankenviertel") analysierte AENGEVELT einen Anstieg der Vermietungsaktivitäten: Die Nachfrage zog gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 12.000 m<sup>2</sup> auf nunmehr **14.700 m<sup>2</sup>** an. Die Marktquote stieg leicht auf **6%** (1. Hj. 2016: 7%).

#### **Verteilung der Büroflächenumsätze nach Branchen**

- Den größten Marktanteil erreichte im ersten Halbjahr 2017 mit rd. **65.300 m<sup>2</sup>** bzw. **27%** des Gesamtumsatzes die Gruppe der „**sonstigen Nutzer**“, in die vor allem **Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehmen** einfließen (1. Hj. 2016: 63.900 m<sup>2</sup> bzw. 35%).
- Mit einer auf rd. **50.400 m<sup>2</sup>** reduzierten Umsatzleistung (1. Hj. 2016: 57.300 m<sup>2</sup>) ging die Marktquote der **beratenden und sozialen Dienstleister** binnen Jahresfrist markant auf ca. **21%** (1. Hj. 2016: 31%) zurück.
- Den größten „Bedeutungsgewinn“ in der Region Düsseldorf konnte im ersten Halbjahr 2017 die Nachfragegruppe der **Finanzdienstleister** mit einem hohen Umsatzzuwachs verbuchen. Sowohl der absolute Flächenumsatz mit rd. **52.400 m<sup>2</sup>** als auch die Quote (**21%**) stiegen deutlich an (1. Hj. 2016: 12.800 m<sup>2</sup> bzw. 7%).
- **Medien-, IT- und EDV-Unternehmen** mieteten in der Region Düsseldorf mit **38.300 m<sup>2</sup>** erheblich mehr Bürofläche als im Vorjahreszeitraum (1. Hj. 2016: 26.300 m<sup>2</sup>). Die Marktquote blieb dennoch binnen Jahresfrist nahezu konstant (1. Hj. 2017: **16%**; 1. Hj. 2016: 15%).
- Die Nachfrage der **öffentlichen Hand und Verbände** zeigte sich mit **36.600 m<sup>2</sup>** bzw. einer Quote von **15%** stärker als im Vorjahreszeitraum (1. Hj. 2016: 21.200 m<sup>2</sup> bzw. 12%).

#### **Geringe Neubautätigkeit**

- Nachdem in Düsseldorf 2014 der Umfang der Bürofertigstellungen (Neubau und umfassende Sanierung) mit rd. 121.000 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich war, hat sich das Volumen in den Jahren 2015 und 2016 mit 69.000 m<sup>2</sup> bzw. 48.000 m<sup>2</sup> mehr als halbiert. Für **2017** ist zwar mit einem Anziehen der Neubautätigkeit auf rd. **75.000 m<sup>2</sup>** zu rechnen, doch liegt dieser Wert immer noch ca. **23%** unter dem Dekadenmittel (2007-2016: Ø 97.000 m<sup>2</sup> p. a.).

#### **Büroflächenangebot**

- Zur **Jahresmitte 2017** stellt sich der **Angebotssockel** auf rd. **795.000 m<sup>2</sup> Bürofläche** und liegt damit rd. 10% unter dem Vorjahreswert (Ende Juni 2016: rd. 880.000 m<sup>2</sup>).
- Auf das **Düsseldorfer Stadtgebiet** entfallen davon rd. **570.000 m<sup>2</sup>**, auf das **Umland** rd. **225.000 m<sup>2</sup>** (Ende Juni 2016: 655.000 m<sup>2</sup> bzw. 225.000 m<sup>2</sup>).
- Die **Leerstandsquote** für die **gesamte Büromarktregion** (einschl. Umland) stellt sich damit bei einem **Gesamtmietflächenbestand von rd. 9,2 Mio. m<sup>2</sup>** auf ca. **8,6%** Mitte 2017 (Mitte 2016: 9,5%).
- Im **Düsseldorfer Stadtgebiet** beträgt die Leerstandsquote Ende Juni 2017 rd. **7,5%**, im **Umland** rd. **13,4%** (Ende Juni 2016 8,6% bzw. 13,6%).
- Bis zum **Jahresende 2017** rechnet AENGEVELT-RESEARCH ungeachtet überdurchschnittlicher Flächennachfrage und des nur zögerlichen Fertigstellungsvolumens lediglich mit einem moderaten **Rückgang der Angebotsreserve** auf rd. **780.000 m<sup>2</sup>**, da in den nächsten Monaten 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, konnte sie seit Ende 2016 aufgrund hochpreisiger Anmietungen z. B. in Kö-Bogen und Kö-Quartier auf aktuell **EUR 26,50/m<sup>2</sup>** ansteigen. Bis zum Jahresende 2017 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer weiterhin stabilen Spitzenmiete auf dem aktuellen Niveau von EUR 26,50/m<sup>2</sup> aus.
- Die **mittlere Miete in Citylagen** stieg binnen Jahresfrist leicht von rd. EUR 18,10/m<sup>2</sup> zur Jahresmitte 2016 auf aktuell **EUR 18,30/m<sup>2</sup>**.