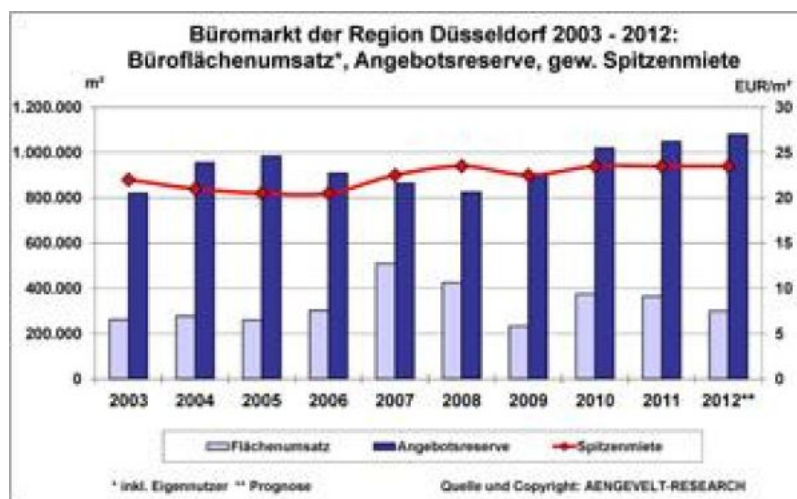


AENGEVELT-RESEARCH: Robuster Düsseldorfer Büromarkt mit stabiler Tendenz

09.01.2012, 12:49 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG



Büromarkt Düsseldorf: Entwicklung Flächenumsatz, Angebotsreserve, gew. Spitzenmiete 2003 - 2012 (Pro

Im Jahr 2011 erzielte der Büromarkt in der Region Düsseldorf nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 365.000 m². Dieser Wert liegt zwar knapp 3% unter dem Umsatzwert des Vorjahres (2010: rd. 375.000 m²), übertrifft indessen den für Vergleiche deutlich aussagefähigeren Mittelwert der jüngsten Dekade (2001-2010: rd. 333.000 m²) um markante 10%.

„Die Umsatzveränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist insbesondere auf den so nicht duplizierbaren Großabschluss von Vodafone (ca. 90.000 m²) zurückzuführen“, erläutert Michael Fenderl, Leiter AENGEVELT-RESEARCH, das Ergebnis und ergänzt: „Ohne Berücksichtigung des einmaligen Vodafone-Deals in 2010 ist der Büroflächenumsatz 2011 gegenüber dem Vorjahr sogar um ca. 28% gestiegen, so dass die aktuelle Düsseldorfer Marktpformance als Konsolidierung des Vermietungsmarktes auf hohem Niveau zu analysieren ist.“

2011 entfielen von dem regionalen Büroflächenumsatz rd. 321.000 m² bzw. 88% auf das Düsseldorfer Stadtgebiet (2010: 330.000 m²), auf das Umland (Neuss, Ratingen, Erkrath, Mettmann) ca. 44.000 m² bzw. 12% (2010: 45.000 m²).

Prognose 2012

Für 2012 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen konjunkturbedingt etwas geringeren, indessen immer noch beachtlichen Büroflächenumsatz um 300.000 m².

Büroflächenumsatz nach Lagen

Die Flächenumsätze konzentrierten sich 2011 wie bereits in den Vorjahren überdurchschnittlich stark auf die Düsseldorfer Cityrand- und Stadtrandlagen.

- Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes waren die Cityrandbereiche. Auf sie entfielen im Jahresverlauf 2011 rd. 56% des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes. Damit konnte sich der Anteil gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppeln (2010: 27%). Absolut hat sich das Umsatzvolumen binnen Jahresfrist von rd. 101.000 in 2010 auf aktuell rd. 204.000 m² erhöht.
- Demgegenüberhalbierte sich der Büroflächenumsatz in den Stadtrandbereichen von ca. 206.000 m² im Vorjahr auf nunmehr rd. 102.000 m². Die Quote am Gesamtumsatz reduzierte sich entsprechend von 55% auf rd. 28%.
- Im Citykern (inkl. „Königsallee“, „Bankenviertel“) ist mit rd. 15.000 m² ebenfalls ein geringeres

Kontrahierungsvolumen als im Vorjahreszeitraum zu konstatieren, die Marktquote ging hier auf rd. 4% zurück (2010: rd. 23.000 m² bzw. 6%).

Verteilung der Büroflächenumsätze nach Branchen

- Den größten Marktanteil erreichten 2011 mit rd. 143.000 m² die beratenden und sozialen Dienstleister (2010: 87.000 m²). Ihre Marktquote stieg damit von 23% auf 39% des Gesamtumsatzes.
- Die Nachfragequote der öffentlichen Hand sowie von Organisationen ohne Erwerbszweck erhöhte sich binnen Jahresfrist markant von 1% auf nunmehr 7% (rd. 26.000 m²).
- Auf die im Vorjahreszeitraum aufgrund des Vodafone-Großabschlusses dominierende Nachfragegruppe der Medien-, IT- und EDV-Unternehmen (2010: 166.000 m² bzw. 44%) entfielen 2011 nunmehr wieder markttypischer nur noch ca. 81.000 m² bzw. 22% Marktquote.
- Der Flächenumsatz der Finanzdienstleister gab mit rd. 31.000 m² bzw. 9% des Gesamtumsatzes gegenüber dem Vorjahresniveau (2010: rd. 51.000 m² bzw. 14%) ebenfalls nach.
- Die Nachfrage der „sonstigen Nutzer“, in die vor allem Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehmen einfließen, präsentierte sich mit rd. 84.000 m² bzw. einer Quote von 23% sowohl nominell als auch prozentual stärker als im Vorjahr (2010: 68.000 m² bzw. 18%).

Höheres Büroflächenangebot

Im Jahresverlauf 2011 setzte sich in der Region Düsseldorf der von AENGEVELT-RESEARCH prognostizierte Trend des Aufbaus von Angebotsüberhängen fort.

- Die kurzfristig verfügbare Angebotsreserve (bezugsfähig innerhalb von drei Monaten) am Düsseldorfer Büromarkt hat sich binnen Jahresfrist auf aktuell rd. 1.050.000 m² vergrößert (Ende 2010: rd. 1.020.000 m²). Auf das Düsseldorfer Stadtgebiet entfallen davon rd. 785.000 m², auf das Umland ca. 265.000 m².
- Dies entspricht einer Leerstandsquote von 11,8% (Ende 2010: 12,1%). Im Düsseldorfer Stadtgebiet stellt sich die Leerstandsquote aktuell auf 10,5%, im Umland auf rd. 18,4%.

Der von AENGEVELT-RESEARCH vor Jahren als Brancheninnovation entwickelte Leerstandsindex „ARLEX“ unterscheidet den nominellen Leerstand nach seiner qualitativ höchst unterschiedlichen Marktwirksamkeit. Für Düsseldorf ergibt sich unter Berücksichtigung des aufs jüngste Jahrzehnt gemessenen mittleren gesicherten Flächenabsatzes und der lediglich zur Untervermietung angebotenen Räume (ca. 70.000 m²) ein Angebot von 200.000 m² Büroflächen, das mindestens schon 5 Jahre oder sogar noch länger leer steht und vom Markt deshalb als unvermittelbar eingestuft wird („struktureller Leerstand“). Damit sind etwa 20% des Leerstandes bis zum Abriss oder zur Umwandlung zwar noch statistik-, indessen gar nicht mehr marktwirksam. Der marktaktive Büroflächenüberhang stellt sich in Düsseldorf nach Analysen von AENGEVELT demnach auf knapp über 390.000 m² bzw. ca. 4,4% des gesamten Büroflächenbestandes der Region (8,9 Mio.m²).

Geringere Bautätigkeit

- Während 2009 ca. 177.000 m² Büroflächen neu auf den Markt kamen, verringerte sich das Fertigstellungsvolumen 2010 auf etwa 138.000 m² und 2011 sogar auf nur noch ca. 83.000 m². Dieses aktuelle Volumen liegt zyklusbedingt markant unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre mit rd. 139.000 m².
- Für 2012 zeichnet sich nach dem derzeitigen Status von Baugenehmigungen und Projektentwicklungen ein aufgrund der geplanten Fertigstellung des „Vodafone Campus“ ein höheres Bauvolumen von rd. 165.000 m² Bürofläche ab.

Stabile bis anziehende Mietpreise für Büroflächen in Citylagen

- Die gewichtete Spitzenmiete in Düsseldorf blieb Ende 2011 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH binnen Jahresfrist stabil bei EUR 23,50/m².
- Die mittlere Miete in Citylagen stieg gegenüber dem Vorjahr von EUR 16,50/m² auf aktuell EUR 17,-/m² um ca. 3%.

Ausblick 2012

Das prognostizierte BIP-Wachstum in Deutschland wird 2012 nur noch ca. 0,5% betragen (2011: ca. 3,0%). Im Rahmen dieser wirtschaftlichen Konjunkturabkühlung aufgrund der Turbulenzen an den Finanzmärkten und der Schuldenkrise in Europa fällt die Dynamik der Büroflächennachfrage 2012 auch in Düsseldorf geringer aus. „Wir erwarten für 2012 in der Region Düsseldorf einen etwas geringeren Flächenumsatz als im Vorjahr, der bei volatilitätsbedingt deutlich zunehmender Schwierigkeit der Prognosegenauigkeit voraussichtlich nahe der 300.000 m²-Marke liegt“, so Dr. Wulff

Aengevelt.

Während die Vermarktungschancen für moderne Bürogebäude mit entsprechender Ausstattung in gefragten Lagen zu marktgerechten Preisen durchaus gut sind, ist in weniger nachfragegerechten, z. B. veralteten, suboptimal angebundenen Bestandsgebäuden mit unzureichender Flächen- und Energieeffizienz etc. mit einem weiteren Anstieg des Leerstands – vor allem auch im Zuge der Vodafone-Verlagerung - zu rechnen. Entsprechend hoch bleiben hier Modernisierungs- und Preisdruck.

Für 2012 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer stabilen Mietpreisentwicklung vor allem in guten Lagen aus. Großangebote wie Kö-Bogen und Dreischeibenhaus werden noch nicht marktwirksam. Für Bestands-Büroobjekte, die nicht bzw. lediglich bedingt den technischen Anforderungen der weiterhin anspruchsvollen Nutzer entsprechen bzw. die sich in weniger präferierten Bürolagen befinden, verbleibt es beim Mietermarkt.

AENGEVELT IMMOBILIEN ist Mitbegründer von Deutschlands bedeutendstem Maklerverbund DIP - Deutsche Immobilien-Partner.

Portrait

AENGEVELT IMMOBILIEN ist mit rd. 130 Mitarbeitern an den Standorten Düsseldorf (Stammhaus), Berlin, Frankfurt/M., Leipzig, Magdeburg und Dresden einer der größten und erfahrensten Immobilien-Dienstleister Deutschlands und bietet seinen Kunden zusammen mit seinen Partnernetzwerken DIP – Deutsche Immobilien-Partner und IPP International Property Partners bundesweit und international eine umfassende kundenindividuelle Betreuung in den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen.

Das Unternehmen begleitet und berät seine Kunden auf Basis seines umfangreichen wissenschaftlichen Immobilien-Research auf der gesamten Wertschöpfungsstrecke ihrer Liegenschaften – vom Einkauf über Projektinitiierung/-begleitung, Vermietung etc. bis hin zum Exit/Verkauf.

Hierbei lässt AENGEVELT regelmäßig seine Dienstleistungen durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut überprüfen. Das Ergebnis der jüngsten Befragung sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: Die Quote derjenigen, die AENGEVELT wieder als Dienstleister beauftragen würden, erreicht den Spitzenwert von 93% (2010: 92%, 2009: 90%).

Um seinen Kunden eine völlig interessenunabhängige, marktorientierte Fachberatung zu garantieren, ist und bleibt AENGEVELT absolut banken-, versicherungs- und weisungsungebunden und damit frei von Allfinanz- und Konzernstrategien und pflegt zudem ein umfassendes Wertemanagement.

Außerdem ist AENGEVELT seit 2008 DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert und gehörte 2010 zu den ersten Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft, die von der „Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.“ (ICG) das Zertifikat „ComplianceManagement“ erhalten haben.