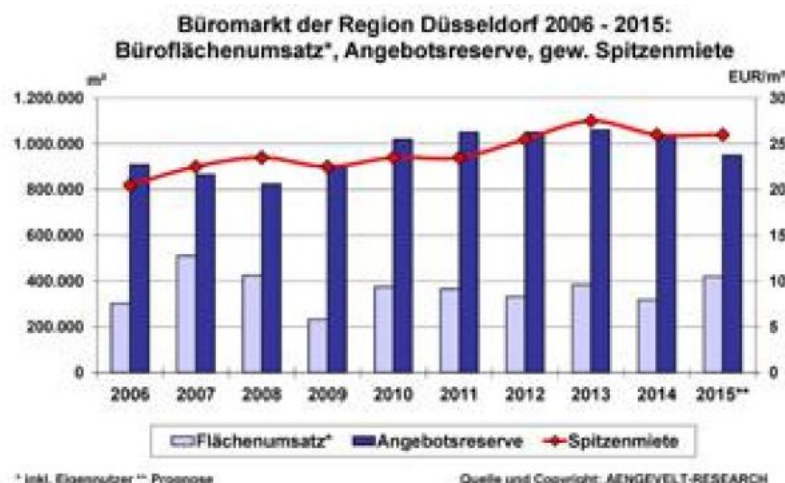


AENGEVELT analysiert Rekordergebnis am Düsseldorfer Büromarkt

21.10.2015, 14:04 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG



Büromarkt Düsseldorf: Entwicklung Flächenumsatz, Angebotsreserve, gew. Spitzenmiete 2006 - 2015

Bilanz I.-III. Quartal 2015

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte in den ersten drei Quartalen 2015 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 332.000 m² und übertraf damit das Ergebnis des Vorjahreszeitraums (I.-III. Q. 2014: rd. 241.000 m²) um rd. 91.000 m² bzw. 38%. Damit wurde das bislang beste Umsatzergebnis aus dem Jahr 2007 (I.-III. Quartal) mit rd. 327.000 m² knapp übertroffen. Im Vergleich zur jüngsten Dekade (2005-2014: Ø 254.000 m², jeweils I.-III. Quartal) ist ein Plus von ca. 31% zu konstatieren.

Das beachtliche Ergebnis erklärt Michael Fenderl, Leiter AENGEVELT-RESEARCH, u.a. mit einer höheren Anzahl an Großabschlüssen in diesem Jahr: „Nachdem im Vorjahr nur ein Vertragsabschluss in der Größenordnung über 10.000 m² getätigt wurde, sind im aktuellen Jahr bislang schon vier Abschlüsse in diesem Größensegment - Telekom, Trivago, L'Oréal und Rheinbahn - mit insgesamt rd. 82.000 m² zu verzeichnen. Daneben gab es weitere großflächige Mietverträge im vierstelligen m²-Bereich, z.B. der von AENGEVELT an das Industrieunternehmen Metso vermittelte über rd. 4.000 m² in der Grafenberger Allee für deren neues Headquarter.“

Prognose 2015

- Für das Gesamtjahr 2015 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz um 420.000 m². „Dieser Wert“, so Fenderl, „läge rd. 20% über dem mittleren Umsatzvolumen der letzten Dekade (2005-2014: ca. 350.000 m²). Zudem wäre es das beste Umsatzergebnis seit 2008 (rd. 425.000 m²) und der dritthöchste Wert seit der Jahrtausendwende: Der bisherige Rekord wurde im Jahre 2007 mit rd. 510.000 m² erzielt.“

Verteilung der Büroflächenumsätze nach Lagen

Innerhalb der Region Düsseldorf kam es zu markanten Umsatzverschiebungen:

- Im Düsseldorfer Stadtgebiet stieg das kontrahierte Büroflächenvolumen in den ersten drei Quartalen 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich um rd. 58% auf ca. 283.000 m², die Marktquote am Gesamtumsatz zog ebenfalls auf rd. 85% an (I.-III. Q. 2014: ca. 179.000 m² bzw. 74%).
- Der Büroflächenumsatz im Umland (Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) sank um rd. 13.000 m² gegenüber dem

Vorjahreszeitraum auf aktuell ca. 49.000 m², der Anteil am Gesamtabsatz sank auf rd. 15% (I.-III. Q. 2014: ca. 62.000 m² bzw. 26%).

- Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes waren die Cityrandbereiche. Auf sie entfielen bis Ende September 2015 rd. 143.400 m² bzw. 43% des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes (I.-III. Quartal 2014: 105.400 m² bzw. 44%).
- Der Büroflächenumsatz in den Stadtrandbereichen verdoppelte sich im bisherigen Jahresverlauf auf rd. 122.800 m² (I.-III. Q. 2014: 58.400 m²). Die Umsatzquote stieg dementsprechend von 24% im Vorjahr auf aktuell 37%.
- Demgegenüber analysierte AENGEVELT im Citykern (inkl. "Königsallee", "Bankenviertel") nur eine leichte Erhöhung der Vermietungsaktivitäten: Die Nachfrage steigerte sich von rd. 15.200 m² im Vorjahr auf aktuell rd. 16.900 m². Die Marktquote blieb mit rd. 5% im Jahresvergleich nahezu stabil.

Verteilung der Büroflächenumsätze nach Branchen

- Den größten Marktanteil erreichte in den ersten drei Quartalen 2015 mit 107.700 m² bzw. 32% des Gesamtumsatzes die Gruppe der „sonstigen Nutzer“, in die vor allem Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehmen einfließen (I.-III. Q. 2014: 92.300 m² bzw. 38%).
- Trotz der auf rd. 99.700 m² gestiegenen Umsatzleistung (I.-III. Q. 2014: 89.400 m²) reduzierte sich die Marktquote der beratenden und sozialen Dienstleister binnen Jahresfrist von 37% auf nunmehr 30%.
- Den größten „Bedeutungsgewinn“ in der Region Düsseldorf konnte die Nachfragegruppe der Medien-, IT- und EDV-Unternehmen mit nahezu einer Umsatzverdreifachung verbuchen. Sowohl der absolute Flächenumsatz (rd. 92.300 m²) als auch die Quote (28%) stiegen markant (I.-III. Q. 2014: 33.500 m² bzw. 14%).
- Der Flächenumsatz der öffentlichen Hand und der Organisationen ohne Erwerbszweck konnte sich bislang im aktuellen Jahr auf rd. 16.400 m² verdoppeln (Vorjahr: 8.000 m²). Die Marktquote erhöhte sich von 3% auf aktuell 5%.
- Die Nachfrage der Finanzdienstleister zeigte sich mit 15.900 m² bzw. einer Quote von 5% schwächer als im Vorjahreszeitraum (I.-III. Q. 2014: 17.800 m² bzw. 8%).

Geringere Neubautätigkeit

- Nachdem in Düsseldorf 2013 mit rd. 49.000 m² die niedrigste Neubautätigkeit in Düsseldorf der letzten 20 Jahre registriert wurde, hat sich der Umfang an Büroflächenfertigstellungen im Jahr 2014 auf ca. 121.000 m² mehr als verdoppelt. Nach jetzigem Erkenntnisstand erwartet AENGEVELT-RESEARCH für 2015 mit ca. 98.000 m² Neubaufäche eine Konsolidierung des Neubauvolumens knapp unterhalb des Dekadenmittels (2005-2014: Ø 104.000 m² p. a.).

Büroflächenangebot

- Ende September 2015 stellt sich der Angebotssockel auf rd. 975.000 m² Bürofläche und damit rd. 5% unter dem Vorjahreswert (Ende September 2014: rd. 1.030.000 m²).
- Auf das Düsseldorfer Stadtgebiet entfallen davon rd. 755.000 m² auf das Umland und rd. 220.000 m² (Ende Sept. 2014: 780.000 m² bzw. 250.000 m²).
- Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) stellt sich damit aktuell bei einem Gesamtmietflächenbestand von rd. 9,3 Mio. m² auf 10,4% (Ende Sept. 2014: 11,1%).
- Im Düsseldorfer Stadtgebiet beträgt die Leerstandsquote Ende September 2015 rd. 9,9%, im Umland rd. 13,1% (Ende Sept. 2014: 10,3% bzw. 14,9%).

Mietpreise für Büroflächen

- Die gewichtete Spitzenmiete ging in Düsseldorf nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH binnen Jahresfrist um EUR 0,50/m² zurück und stellt sich Ende September 2015 auf rd. EUR 26,-/m², nachdem sie zur Jahreswende 2013/2014 sogar bis auf EUR 27,50/m² gestiegen war.
- Die mittlere Miete in Citylagen gab binnen Jahresfrist mit rd. EUR 16,90/m² etwas nach (Ende Sept. 2014: EUR 17,30/m²).

Portrait

AENGEVELT IMMOBILIEN, gegründet 1910, ist mit rd. 125 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 für das Geschäftsjahr 2014 sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: Die Quote derjenigen, die AENGEVELT "auf jeden Fall" bzw. "evtl." wieder als Dienstleister beauftragen würden, erreicht den Spitzenwert von 100%. Dabei konnte die Quote der mit „auf jeden Fall“ Antwortenden nochmals von 94% auf aktuell 95% gesteigert werden.

Außerdem wurde AENGEVELT in einer aktuellen Studie von FOCUS-MONEY als fairster Immobilienmakler ausgezeichnet und als einziger Makler in allen Kategorien mit „sehr gut“ bewertet (FOCUS-MONEY, Ausgabe 12/2015, 11.03.2015). 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 ISO9001:2008 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.

News-ID: 875884 • Views: 112 (Stand: 06.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/875884/AENGEVELT-analysiert-Rekordergebnis-am-Duesseldorfer-Bueromarkt.html>