

AENGEVELT-RESEARCH sieht dynamischen Büromarkt Düsseldorf

13.05.2016, 13:14 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG*



Im Jahr 2015 erzielte der Büromarkt in der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 471.000 m². Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr (2014: 317.000 m²) einen Zuwachs um 154.000 m² bzw. 49% und ist der zweithöchste Wert seit dem Rekordjahr 2007 (510.000 m²).

Das Ergebnis resultiert aus einer deutlich höheren Anzahl an Großabschlüssen in 2015: Nachdem im Vorjahr nur ein Vertragsabschluss in der Größenordnung über 10.000 m² getätigt wurde, waren es 2015 sieben Abschlüsse in diesem Größensegment - Telekom, Uniper, Trivago, L'Oréal, Handelsblatt, PWC und Rheinbahn - mit insgesamt rd. 137.000 m² (29%). 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.

Für 2016 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen weiterhin dynamisches Marktgeschehen mit einem erneut überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz um 400.000 m². Gestützt wird die Prognose durch einen dynamischen Jahresauftakt: Im ersten Quartal 2016 wurden in der Region Düsseldorf rd. 107.000 m² Bürofläche umgesetzt (Düsseldorf: 95.000 m²; Umland: 12.000 m²), rd. 19% mehr als im Vorjahresquartal (I. Q 2015: Düsseldorf: 72.000 m²; Umland: 18.000 m²).

Short Facts 2015

- Von den 471.000 m² Büroflächenumsatz entfielen rd. 416.000 m² bzw. rd. 88% auf das Düsseldorfer Stadtgebiet (2014: rd. 236.000 m²; 75%) und rd. 55.000 m² bzw. 12% (2014: rd. 81.000 m²; 25%) auf das Umland (v.a. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden).

- Die Angebotsreserve ist 2015 um 135.000 m² auf nominell rd. 905.000 m² gesunken (2014: 1.040.000 m²).

Im Düsseldorfer Stadtgebiet belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven Ende 2015 auf rd. 695.000 m² (Ende 2014: rd. 800.000 m²). Der Rückgang um rd. 105.000 m² ist u. a. auf die Umwandlung von über 30.000 m² Bürofläche in Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden zurückzuführen. Im Düsseldorfer Umland liegt der Leerstand bei 210.000 m² (2014: 240.000 m²).

Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) sank von 11,2% Ende 2014 binnen Jahresfrist auf aktuell 9,7%. Dabei ist die Leerstandsquote im Stadtgebiet mit 9,1% markant geringer als im Umland mit 12,5%.

- In Top-Lagen stellen sich die Düsseldorfer Bürospitzenmieten stabil auf EUR 26,-/m².

Prognose / Trends 2016

- Für 2016 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH mit rd. 400.000 m² einen Büroflächenumsatz erneut über dem Niveau der jüngsten Dekade (Ø 2005-2014: 350.000 m²).

- Für das erste Quartal 2016 meldet AENGEVELT-RESEARCH in der Region Düsseldorf einen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 19% höheren Flächenumsatz von rd. 107.000 m² (I.Q 2015: rd. 90.000 m²). Wie im Vorjahreszeitraum gab es dabei im bisherigen Jahresverlauf noch keinen Mietvertragsabschluss über 10.000 m², indessen bereits mehrere Kontrakte im vierstelligen m²-Bereich, u.a. über rd. 7.000 m² durch die Douglas Holding AG in Grafenberg sowie rd. 5.600 m² durch das Jobcenter Düsseldorf in Reisholz.
- 2016 erwartet AENGEVELT-RESEARCH einen weiteren Abbau der nominellen Angebotsreserve auf rd. 850.000 m² Bürofläche.
- Das Fertigstellungsvolumen neuer Büroflächen erreicht 2016 mit voraussichtlich 81.000 m² das Vorjahresniveau (2014: 79.000 m²), bleibt indessen unter dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2005-2014: 101.000 m²). Von den 81.000 m² sind zum Jahresanfang 2016 32% bzw. 34.000 m² vorvermarktet. Entsprechend werden nur noch 47.000 m² marktwirksam.
- Hinsichtlich der Bürospitzenmieten prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2016 einen stabilen Wert von EUR 26,-/m².

Büroflächenumsätze 2015 nach Lagen – Cityrandbereiche dominieren:

- Die Cityrandbereiche waren wie in den Vorjahren 2012 bis 2014 Umsatzschwerpunkt innerhalb des Düsseldorf-er Stadtgebietes. Auf sie entfielen 2015 rd. 243.000 m² bzw. 51% des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes (2014: 129.000 m² bzw. 41%).
- Der Büroflächenumsatz in den Stadtrandbereichen zog im Vergleich zum Vorjahr auf ca. 147.000 m² bzw. 31% an (2014: 81.000 m² bzw. 26%).
- In den Düsseldorfer Citylagen wurden wie im Vorjahr rd. 26.000 m² kontrahiert. Die Marktquote sank von 8% auf 6%.

Büroflächenumsätze nach Branchen

- Den größten Marktanteil erreichten 2015 mit 159.000 m² bzw. einer Marktquote von 34% die beratenden und sozialen Dienstleister (2014: 111.000 m² bzw. 35%), dicht gefolgt von den sonstigen Nutzern, in die vor allem Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehm-en einfließen, mit rd. 155.400 m² bzw. 33% (2014: 113.300 m² bzw. 36%).
- Deutlich zulegen konnten Medien-, IT-/EDV-Unternehmen mit rd. 120.600 m² bzw. 25% (2014: 50.300 bzw. 16%).
- Die Nachfrage der Finanzdienstleister fiel mit 18.300 m² bzw. einer Quote von 4% deutlich schwächer aus als im Vorjahr (2014: 32.100 m² bzw. 10%).
- Der Flächenumsatz der öffentlichen Hand und Organisationen ohne Erwerbszweck stieg 2015 auf rd. 17.800 m² bzw. 4% (Vorjahr: 10.200 m² bzw. 3%).

Büroflächenleerstände – Differenzierung nach Marktwirksamkeit

Die kurzfristig verfügbare Angebotsreserve von nominell rd. 905.000 m² bedarf zur qualitativen Bewertung der Angebotssituation einer detaillierten Differenzierung der Leerstandsstruktur. Hierzu entwickelte AENGEVELT-RESEARCH den Büroleer-standsindex „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH-LeerstandsindEX):

- Gemäß ARLEX sind am Düsseldorfer Büromarkt gemessen am jüngsten 10-Jahresmittel als „langfristig marktnotwendige regionale Fluktuationsreserve“ ca. 429.000 m² bzw. 47% nach-fragerrelevante Angebotsfläche erforderlich.
 - Auf „latente Leerstände“, also zur Untervermietung angebotene Büroflächen, entfallen am Düsseldorfer Markt aktuell ca. 4% der Angebotsreserve bzw. rd. 35.000 m².
 - Der Umfang „struktureller Büroleerstände“ stellt sich auf rd. 160.000 m² bzw. 18%. Diese Flächen stehen seit mindestens fünf Jahren leer und nehmen mehr als die Hälfte des Gebäudevolumens ein und haben nur noch geringe Vermarktungschancen („Marktleichen“).
 - Nach Abzug der drei genannten markant unterschiedlich marktwirksamen Leerstands-kategorien verbleiben damit rd. 281.000 m² bzw. 31% des gesamten Angebotssockels als „markttaktive Angebotsüberhände“.
- Anstelle des nominellen Leerstands von 9,7% entspricht dieser tatsächlich marktfähige Angebotsüberhang lediglich 3% des Gesamtbüroflächenbestandes von 9,3 Mio. m² in der Düsseldorfer Region und gilt international als „Vollvermietung“.

Mietpreisniveau

- Die gewichtete Spitzenmiete stellt sich 2015 stabil auf ca. EUR 26,-/m².
- Der durchschnittlich erzielte Miet-preis in Düsseldorfer Citylagen stieg um EUR 0,60 auf nunmehr EUR 17,80/m².

Den gleichen Anstieg gab es in den Cityrandlagen von EUR 14,-/m² auf EUR 14,60/m². Lediglich in den Stadtrandlagen gab die Miete geringfügig von EUR 11,80/m² auf EUR 11,60/m² nach.

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.

Ergebnis 2015: mehr als 125.000 Kundenberatungen und Objektbesichtigungen, ein Transaktionsvolumen aus vermittelten Immobilienverläufen von mehr als € 500 Mio. sowie eine gewerbliche Vermietungsleistung von über 250.000 m².

Hierbei lässt AENGEVELT regelmäßig seine Dienstleistungen durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut überprüfen. Das Ergebnis der letzten Befragung sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: So würden 99% der Befragten AENGEVELT „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ wieder als Dienstleister zu nutzen, ebenfalls 99% würden AENGEVELT „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ Geschäftsfreunden oder Geschäftspartnern empfehlen.

Außerdem wurde AENGEVELT in einer Studie von FOCUS-MONEY als fairster Immobilienmakler ausgezeichnet und als einziger Makler in vier von fünf Kategorien mit „sehr gut“ bewertet (FOCUS-MONEY, Ausgabe 11/2016, 09.03.2016).

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: 903511 • Views: 161 (Stand: 25.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/903511/AENGEVELT-RESEARCH-sieht-dynamischen-Bueromarkt-Duesseldorf.html>