imovo

BÜROMARKTBERICHT DÜSSELDORF 2022

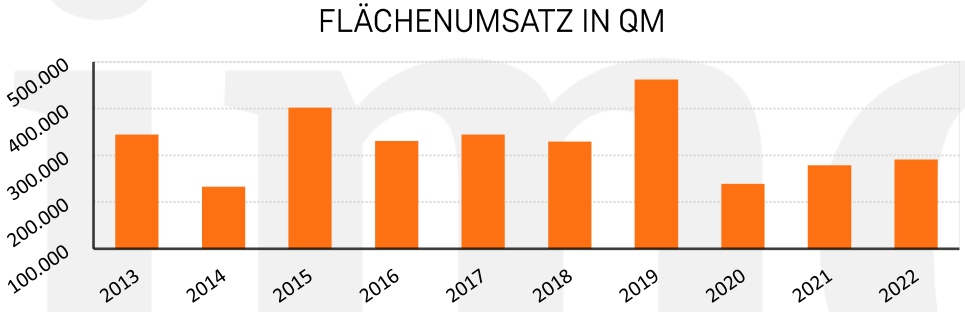
Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich robust – Spitzenmiete aber auch der Leerstand steigen

LEERSTAND STEIGT – UMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU

FLÄCHENUMSATZ IN QM

Für das Jahr 2022 verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 291.073 m². Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Anstieg von 2,19 % (2021: 284.848 m²). Die Auswirkungen der wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen des vergangenen Jahres beeinflussen spürbar den Düsseldorfer Büromarkt, da das Jahresergebnis ca. 11 % unter dem 10- Jahresdurchschnitt liegt.

Die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge reduzierte sich von 455 auf 418.



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Der höchste Büroflächenumsatz wurde, wie bereits in den vergangenen Jahren, mit 73.635 m² im Teilmarkt Nord erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Flächenumsatz merklich um 17 % (2021: 88.978 m²) gefallen. Der Marktanteil normalisiert sich nach dem signifikanten Anstieg im Vorjahr (von 26 % in 2020 auf 31 % in 2021) auf einem prozentualen Anteil von nun 25,30 % wieder auf das Niveau des Jahres 2020.

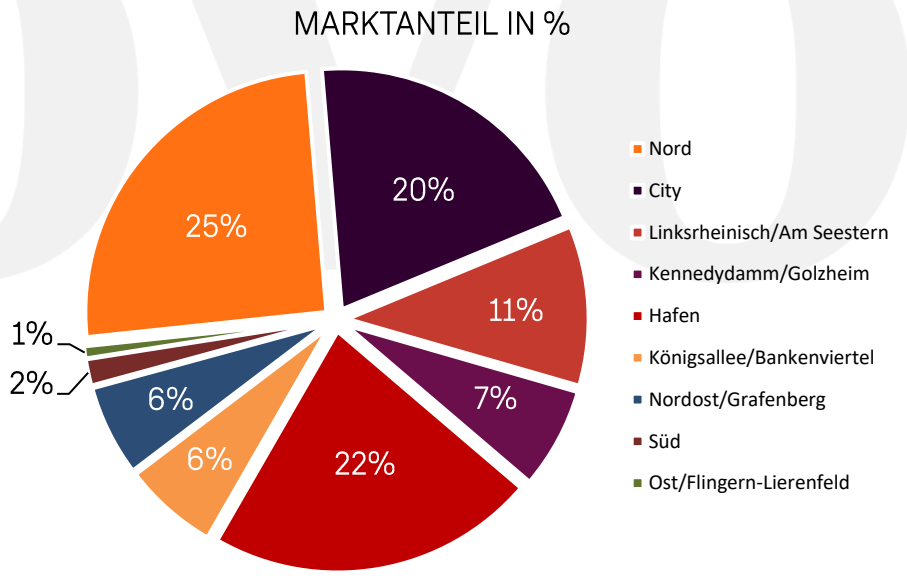
Der Teilmarkt Hafen erzielte mit 64.153 m² (2021: 21.742 m²) das zweithöchste Ergebnis und konnte den Büroflächenumsatz nahezu verdreifachen. Mit einem Marktanteil von 22 % (Vorjahr: 7,6 %) verzeichnet der Teilmarkt die höchste prozentuale wie auch absolute Veränderung.

Der Flächenumsatz des vorjahreszweitplatzierten Teilmarktes City ist im Vergleich zum Vorjahr um 18.222 m² (23,8 %) auf nunmehr 58.344 m² gefallen. Der Marktanteil fiel hier merklich von 27 % auf 20 %.

Der Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern generierte einen Flächenumsatz von 31.146 m² (ein Minus von ca. 7.447 m² zum Vorjahr) und rutscht hierdurch auf den vierten Platz. Der Marktanteil sank das zweite Jahr im Folge von knapp 14 % auf 10,70 %.

Es folgt der Teilmarkt Kennedydamm/Golzheim mit 19.695 m² Flächenumsatz. Hier ist die Summe der vermieteten Büroflächen ebenfalls leicht zurückgegangen (2021: 21.956 m²). Der Marktanteil hat hier von 8 % auf 6,8 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht nachgegeben.

In den restlichen 4 Teilmärkten lag der Flächenumsatz immerhin noch bei 44.100 m².



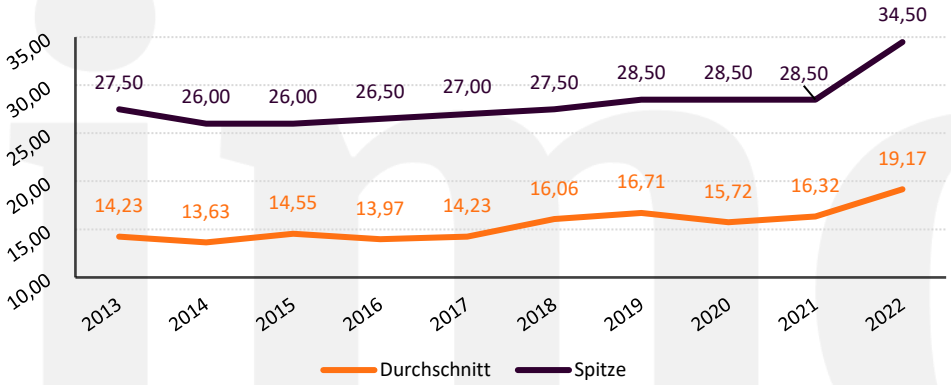
SPITZENMIETE STEIGT DEUTLICH

MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete steigt deutlich um 6,00 €/m² auf nun 34,50 €/m² (2021: 28,50 €/m²). Die erzielbare Spitzenmiete liegt sogar bei 38,00 €/m². Nach wie vor wird die Spitzenmiete im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel realisiert.

Die gewichtete Durchschnittsmiete ist ebenfalls signifikant auf nun 19,17 €/m² gestiegen (2021: 16,32 €/m²).

MIETPREISE IN €/QM



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN

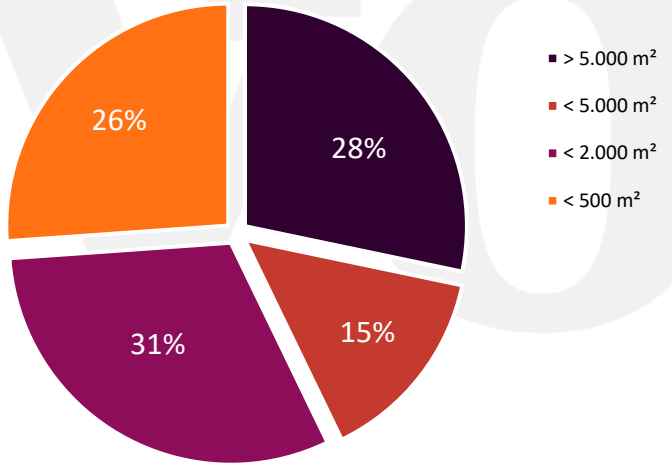
Das höchste Ergebnis stellt mit 90.394 m² vermieteter Bürofläche und 31 % Marktanteil das Flächensegment zwischen 500 m² und 2.000 m² dar. Das Vorjahresergebnis wurde damit um 6.262 m² (2021: 84.132 m²) übertroffen, was einem Anstieg von 7,44 % entspricht und den Marktanteil von 30 % in 2021 auf nunmehr 31 % anhob. Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse blieb mit 102 Abschlüssen relativ konstant zum Vorjahr (2021: 98 Abschlüsse).

Mit einer Vermietungsleistung in Höhe von 82.321 m² sichert sich das Flächensegment über 5.000 m² dieses Jahr den zweiten Platz. Im Vergleich zum Jahr 2021 ist der Flächenumsatz in dieser Größenklasse um 35,5 % (2021: 60.764 m²) und der Marktanteil von 21 auf 28 % stark angestiegen.

Den dritten Platz kann mit einem Flächenumsatz von 76.025 m², verteilt auf 293 Mietvertragsabschlüsse, das Flächensegment der Anmietungen unter 500 m² gewinnen. Die Vermietungsleistung ist hier im Vorjahresvergleich um 7.339 m² gesunken (2021: 83.364 m²). Der Marktanteil hat im Vergleich zum Vorjahr leicht nachgegeben (1 %) und liegt aktuell bei 28 %.

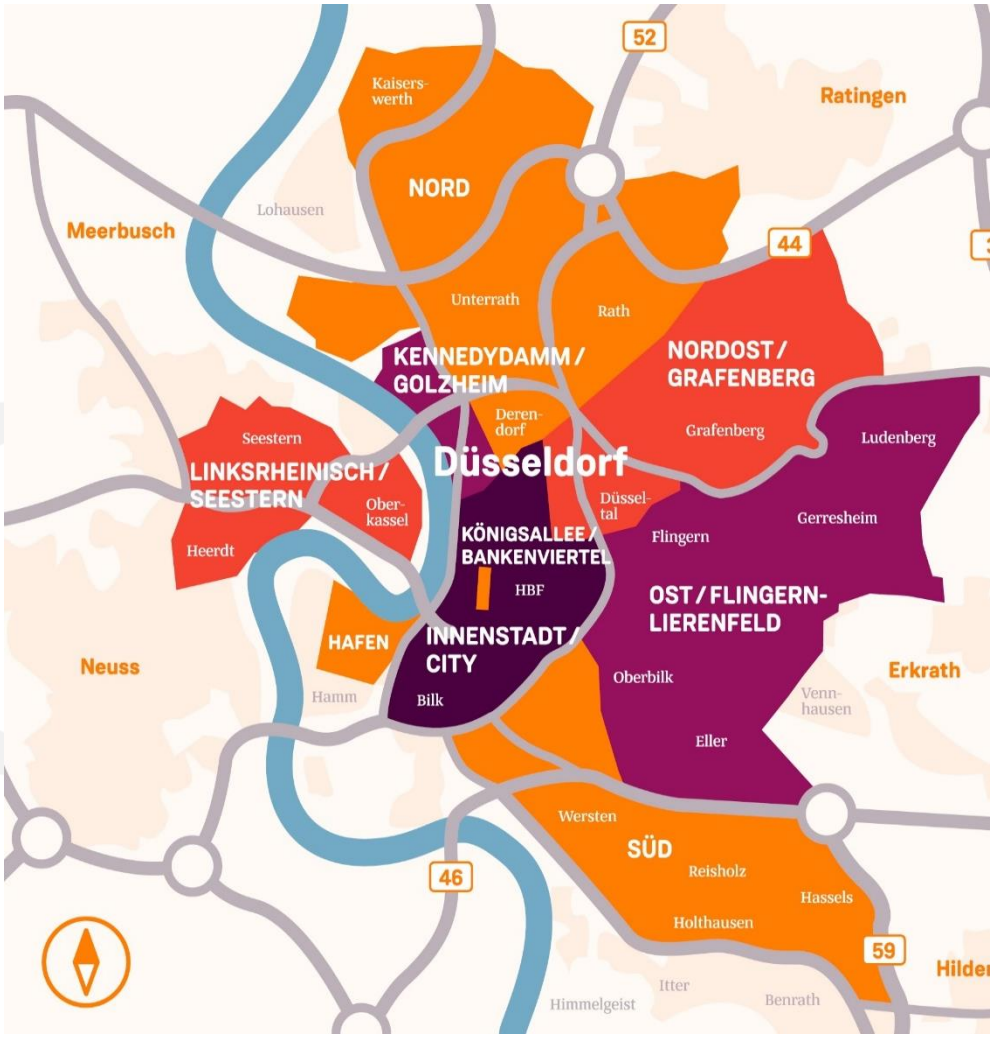
Zuletzt folgt, mit 42.332 m² umgesetzter Bürofläche und einem Marktanteil von 15 %, das Flächensegment zwischen 2.000 m² und 5.000 m². Im Vergleich zu den Vorjahreswerten lässt sich eine Reduktion des Flächenumsatzes von rund 29 % feststellen (2021: 58.715 m²), während der Marktanteil von 21 % auf 15 % ebenfalls signifikant gesunken ist.

MARKTANTEIL IN %



MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

TEILMARKT	VGL. 2021 *Ø Miete €/m²*	VGL. 2021 *Spitze €/m²*	VGL. 2021 *Umsatz m²*
City/Innenstadt	↑ 20,83	↑ 32,13	↓ 58.344
Linksrheinisch/Am Seestern	↓ 13,93	↑ 26,25	↓ 31.146
Nord	↑ 15,55	↑ 25,00	↓ 73.635
Kennedydamm/Golzheim	↑ 21,34	↑ 27,00	↓ 19.695
Königsallee/Bankenviertel	↑ 27,85	↑ 34,50	→ 18.453
Hafen	↑ 22,40	↑ 29,00	↑ 64.153
Nordost/Grafenberg	↑ 17,18	↑ 23,35	↑ 17.704
Süd	↑ 10,65	↑ 12,50	↓ 5.129
Ost/Flingern-Lierenfeld	↑ 15,60	↑ 17,00	↓ 2.344



BERATUNGSUNTERNEHMEN VERZEICHNEN DEN HÖCHSTEN FLÄCHENUMSATZ

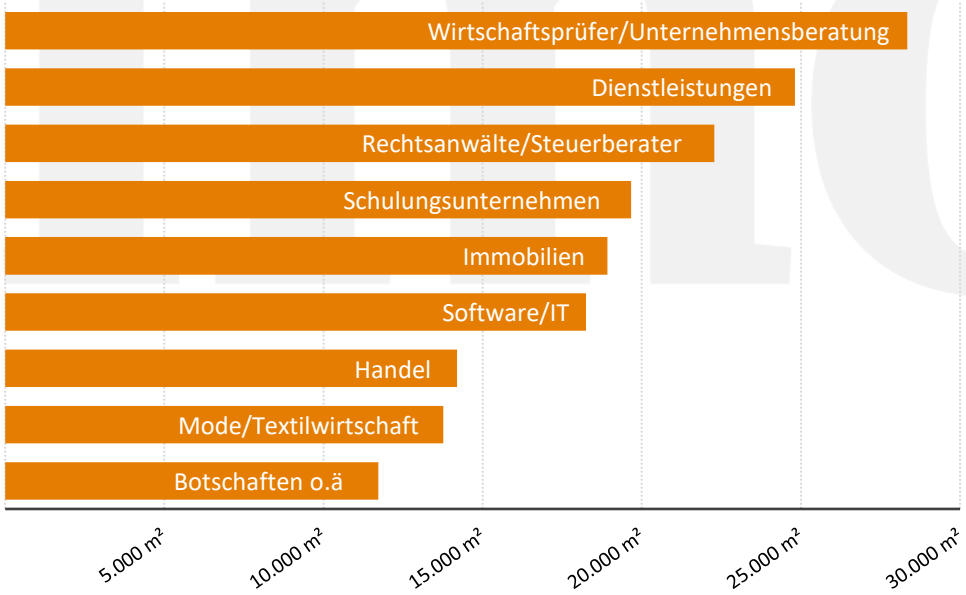
FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz wurde mit 28.336 m² durch die Branche Wirtschaftsprüfer/Unternehmensberatung erzielt. Mit einem Flächenumsatz von 24.811 m² folgt die Branche Dienstleistungen. Auf Platz 3 konnten sich Rechtsanwälte/Steuerberater mit 22.280 m² etablieren.

Im Anschluss folgen Schulungsunternehmen mit 19.668 m². Die Immobilien-Branche konnten auf Platz 5 immerhin 18.921 m² auf sich vereinen. Es folgen die Branchen Software/IT mit 18.224 m² und der Handel 14.199 m².

Die Schlusslichter bilden dieses Jahr die Branche Mode mit 13.762 m² und Botschaften/Konsulate/Vertretungen mit 11.725 m².

FLÄCHENUMSATZ IN QM

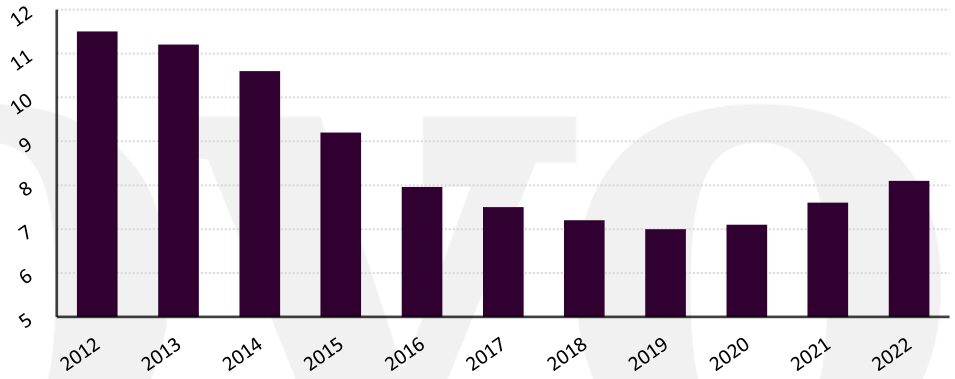


ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Die Leerstandsquote ist im Vergleich zum Vorjahr von 7,6 % auf aktuell 8,1 % gestiegen und liegt damit auf ähnlichem Niveau wie 2016.

Der absolute Leerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet erhöhte sich von ca. 559.360 m² im Jahr 2021 auf nunmehr 593.500 m².

LEERSTANDSQUOTE IN %



ZUSAMMENFASSUNG

FAZIT

Bedingt durch eine dynamische Jahresendrallye konnte der Düsseldorfer Büromarkt noch einige bemerkenswerte Abschlüsse vermelden, so dass im Vergleich zum Vorjahr ein geringes Umsatzplus verzeichnet werden konnte. Erfreulich ist die Belebung des Marktsegmentes > 5.000 m².

„Wir stellen hier fest, dass die Spitzenmiete und die gewichtete Durchschnittsmiete einen deutlichen Sprung nach oben gemacht haben. Die Neubauprojekte auf der Königsallee wirken sich hier entsprechend aus. Insgesamt hat der Markt aber noch nicht das Vor-Corona-Niveau erreicht. Entscheidend wird sein, wie die Großunternehmen ihre Homeoffice-Quoten im Jahr 2023 gestalten und wie sich die Mietpreise jenseits der Neubauprojekte auf der Königsallee entwickeln werden. Durch die erhöhten Baukosten und die sehr hohe Inflation geraten die aktuellen Angebotsmieten immer mehr unter Druck. Aufgrund der aktuell nicht klaren wirtschaftlichen Perspektive gehen wir von einem Bürovermietungsumsatz in 2023 zwischen 270.000 – 300.000 m² aus“, erläutert Knud Schaaf, geschäftsführender Gesellschafter von imovo.

ENTWICKLUNG IM JAHRESRÜCKBLICK 2022

	Q1	H1	Q3	Gesamtjahr
Flächenumsatz	73.373 m²	168.933 m²	203.303 m²	291.073 m²
Vgl. Vorjahr	+ 46,03 %	+ 71 %	+ 4,13 %	+ 2,19 %
Spitzenmiete	28,50 €/m²	29,00 €/m²	29,00 €/m²	34,50 €/m²
Ø Miete	16,02 €/m²	16,86 €/m²	16,64 €/m²	19,17 €/m²
Leerstand	7,80 %	7,30 %	7,67 %	8,1 %
Stärkster Teilmarkt	Nord	Nord	Nord	Nord

DISCLAIMER

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die imovo GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der imovo GmbH publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

ÜBER IMOVO

Ein hohes Maß an Kundenorientierung – das ist auch das Erfolgsrezept des Immobilienberatungsunternehmens imovo. „Der Kunde, der sich für imovo entscheidet, bekommt ein starkes Team zur Seite gestellt, welches sich als Berater und Problemlöser auf Augenhöhe versteht“, verspricht Knud Schaaf, geschäftsführender Gesellschafter von imovo. „Wir betrachten Projekte immer ganzheitlich, gehen auf jeden Anspruch ein und kreativ über Standards hinaus.“ Offenheit und Ehrlichkeit in der Kommunikation, Verantwortungsbewusstsein, Zielorientierung und Präzision in der Ausführung – diese Werte reklamiert das Unternehmen. Schaaf: „Unsere Kunden können sich auf uns als Partner verlassen.“

FRAGEN? ANREGUNGEN?

Knud Schaaf

Geschäftsführender Gesellschafter

T 0211 / 90 99 66 - 22
M 0174 / 90 99 122
knud.schaaf@imovo.de

imovo

Immobilien. imovo macht‘s anders.