

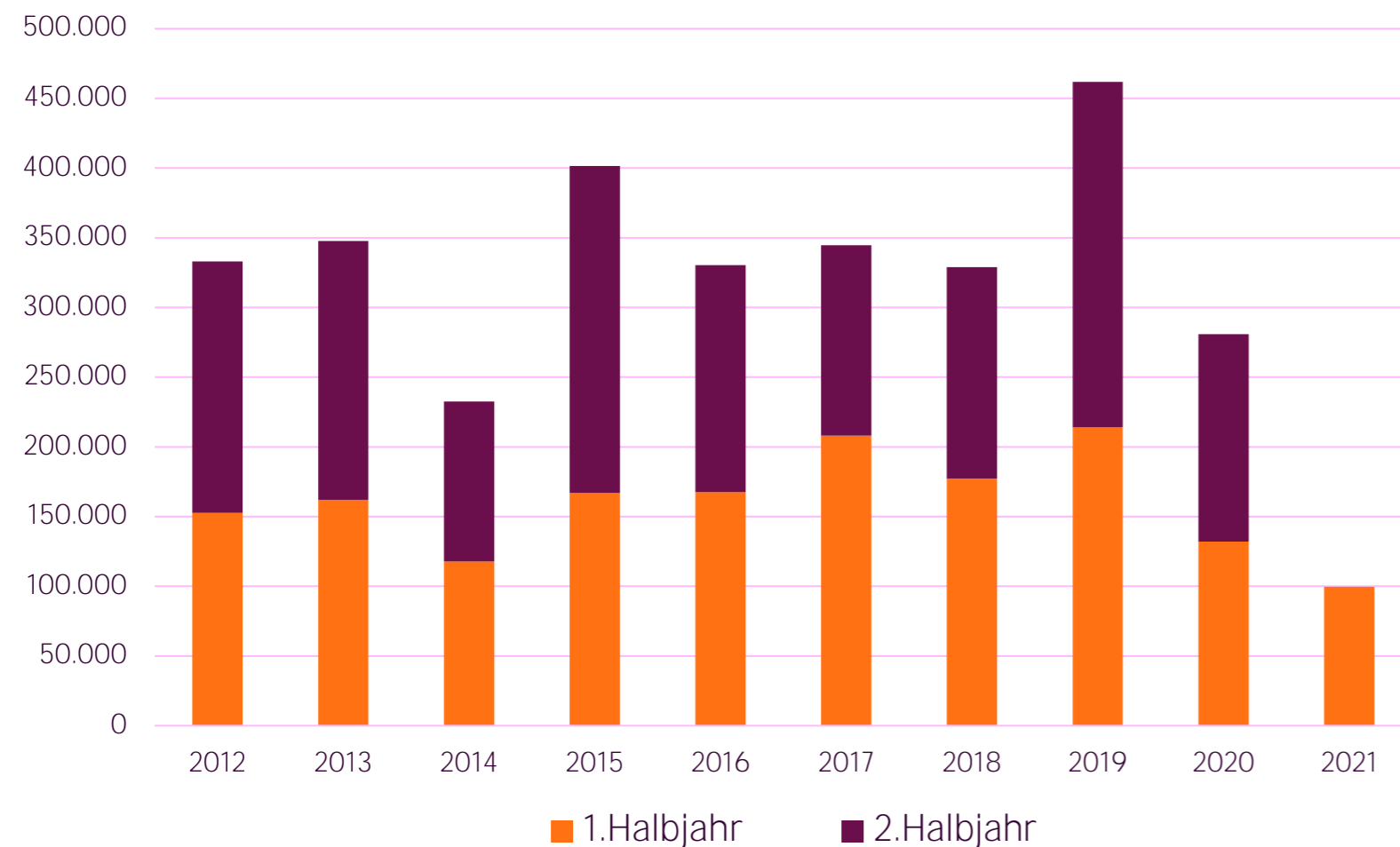
# Büromarkt Düsseldorf 1. Halbjahr 2021

Der Düsseldorfer Büromarkt leidet unter  
fehlenden Großanmietungen

## Düsseldorfer Büromarkt spürt die Auswirkung der Corona Pandemie

### FLÄCHENUMSATZ IN QM

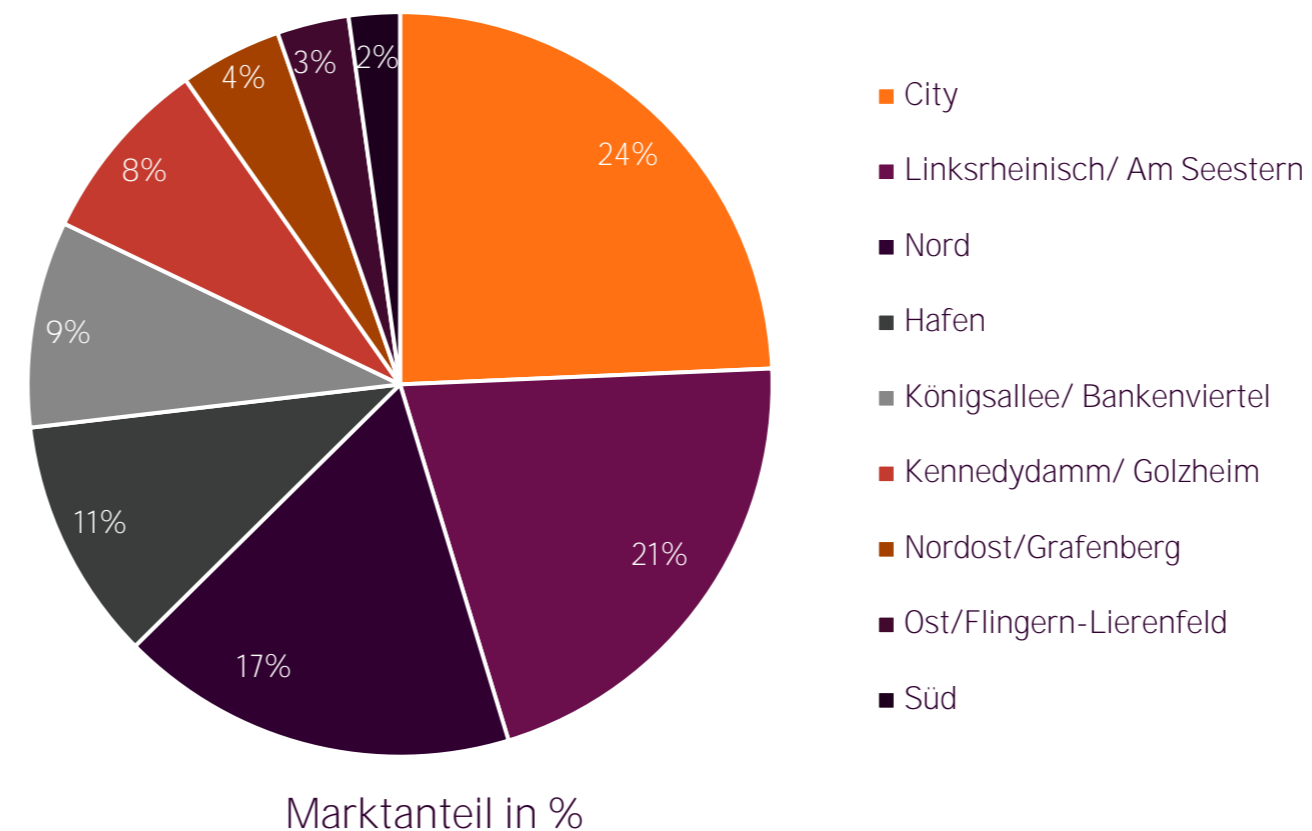
Im ersten Halbjahr 2021 verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo Group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 98.990 qm. Im Vergleich zu dem bereits schwachen Vorjahreszeitraum beträgt der Einbruch beinahe 25 Prozent (1. Halbjahr 2020: 131.966 qm). Das Halbjahresergebnis liegt damit sogar fast 40 Prozent unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 160.093 qm. Erfreulich ist im Gegensatz hierzu die gestiegene Nachfrage nach Büroflächen, da die Anzahl der geschlossenen Mietverträge im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 um 55 Prozent auf 224 Mietvertragsabschlüsse gesteigert werden konnte.



### FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Den höchsten Büroflächenumsatz mit 24.113 qm (24,4 % Marktanteil) erzielte der Teilmarkt City. Der Flächenumsatz ist demnach im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 53,9 Prozent eingebrochen (1. Halbjahr 2020: Flächenumsatz: 52.281 qm, Marktanteil: 39,6 Prozent). Es folgt der Teilmarkt Linksrheinisch / Am Seestern mit 20.794 qm. Der

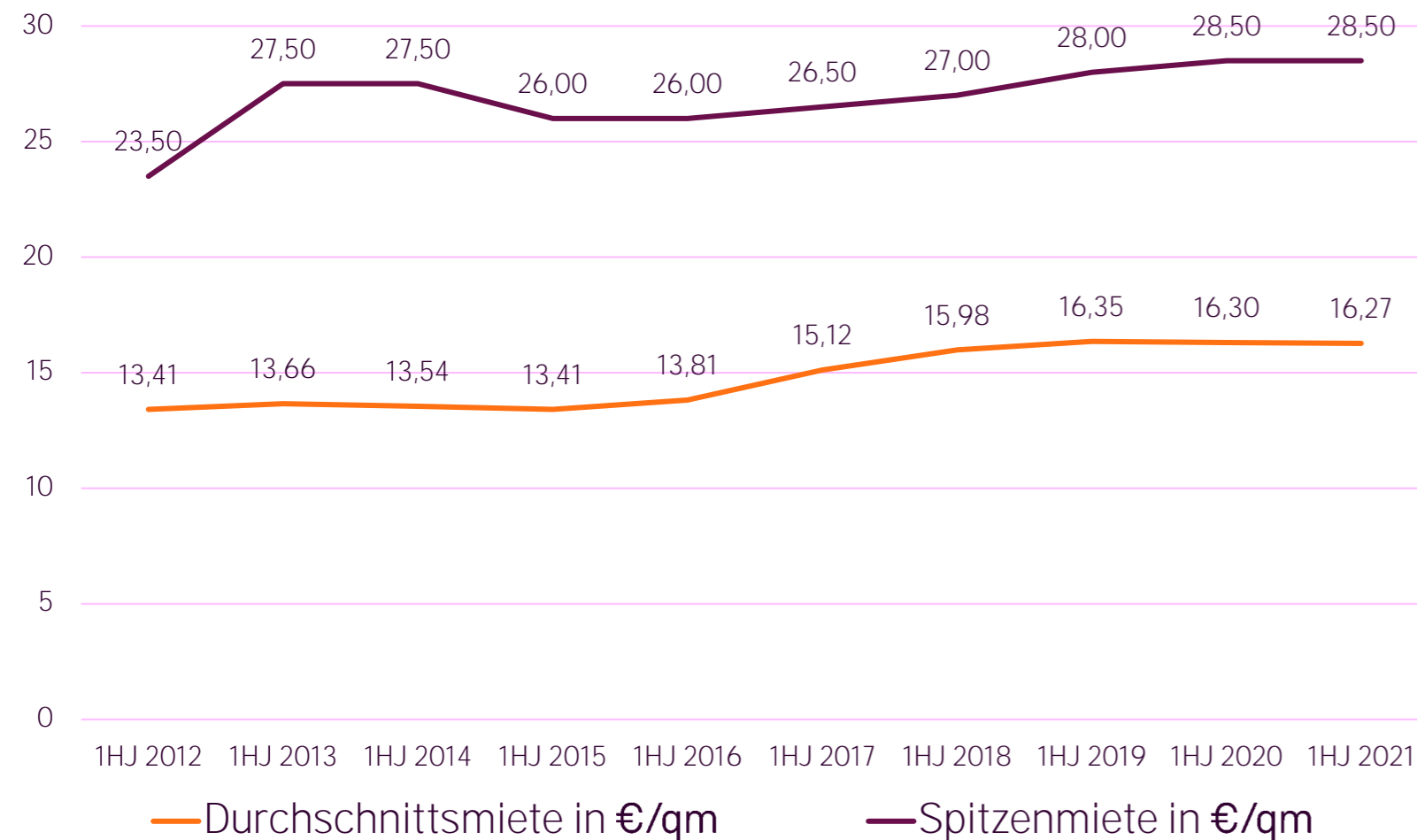
Flächenumsatz nahm in diesem Teilmarkt um 5,8 Prozent (1. Halbjahr 2020: 22.064 qm) ab, während der Marktanteil von 16,7 Prozent auf 21 Prozent anstieg. Als drittstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt Nord mit 17.153 qm Flächenumsatz und einem Marktanteil von 17,3 Prozent behaupten. Hier ist ein Flächenrückgang von 48 Prozent festzustellen. (1. Halbjahr 2020: Flächenumsatz 32.958 qm, Marktanteil 25 %). Den vierten Platz belegt der Teilmarkt Hafen mit einem Flächenumsatz von 10.467 qm und einen Marktanteil von 10,6 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat sich hier der Flächenumsatz verdoppelt. Dies ist vor allem auf zwei Mietvertragsabschlüsse mit jeweils fast 2.000 qm zurückzuführen. Im Vergleich zu dem Rekordjahr 2019 ist der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt um fast 85 Prozent gesunken (1. Halbjahr 2019: 63.179 qm). Es folgt der hochpreisige Teilmarkt Königsallee / Bankenviertel mit einem Flächenumsatz von 8.892 qm. Hier konnte der Flächenumsatz mit 4.360 qm mehr als verdoppelt werden, während sich der Marktanteil von 3,3 Prozent im ersten Halbjahr 2020, auf nun 9 Prozent fast verdreifachte.



## Spitzenmiete und Durchschnittsmiete bleiben auf konstantem Niveau

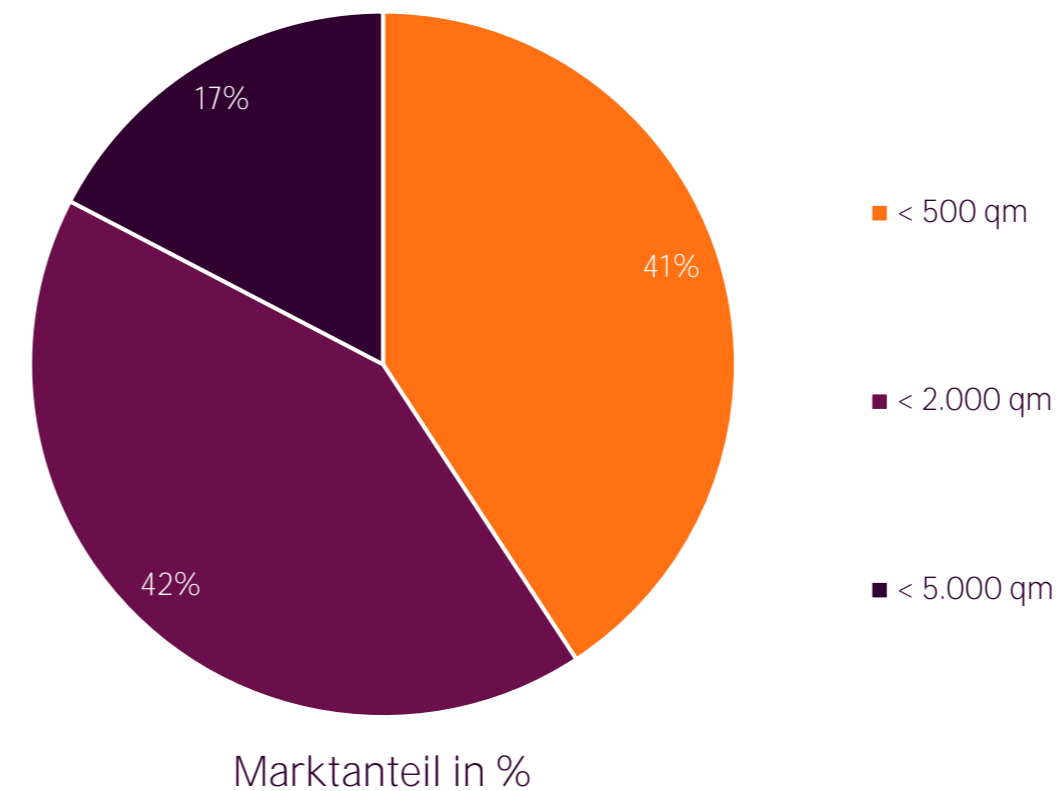
### MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete in Düsseldorf bleibt in der ersten Jahreshälfte 2021 mit 28,50 €/qm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert und somit auf einem konstant sehr hohen Niveau. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee / Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 mit 16,30 €/qm und aktuell 16,27 €/qm nur minimal gesunken.



### FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

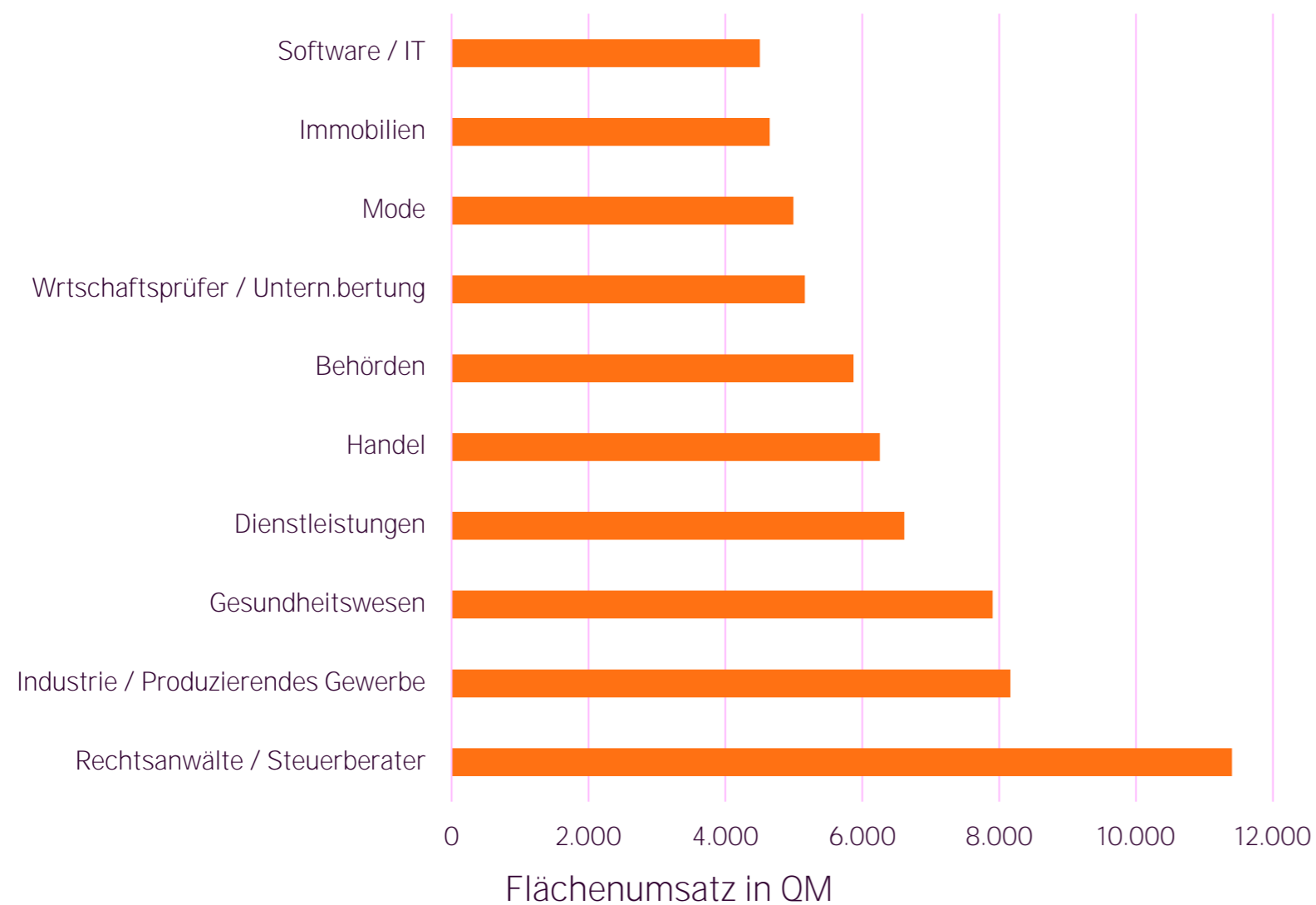
Mit 48 Abschlüssen wurde der höchste Marktanteil mit 42 Prozent und 41.691 qm vermieteter Bürofläche im Flächensegment zwischen 500 qm und 2.000 qm erzielt. Vergleicht man dies mit dem Vorjahreszeitraum, ist der Flächenumsatz um fast 77 Prozent gestiegen (1. Halbjahr 2020: 23.594 qm). Es folgt das Flächensegment unter 500 qm mit einem Flächenumsatz von 40.583 qm und einem Marktanteil von 41 Prozent. Hierbei hat sich der Flächenumsatz mehr als verdoppelt (1. Halbjahr 2020: Flächenumsatz: 19.153 qm, Marktanteil: 14,5 %). Mit nur zwei Mietvertragsabschlüssen sicherte sich das Flächensegment > 2.000 qm und < 5.000 qm mit einem Flächenumsatz von 17.273 qm und einem Marktanteil von 17,5 Prozent den dritten Platz (1. Halbjahr 2020: 7.497 qm). Im Flächenbereich > 5.000 qm ist in diesem Halbjahr kein Mietvertragsabschluss verzeichnet worden (1. HJ 2020 mit 54.391 qm größter Anteil)



## Rechtsanwälte und Steuerberater dominieren

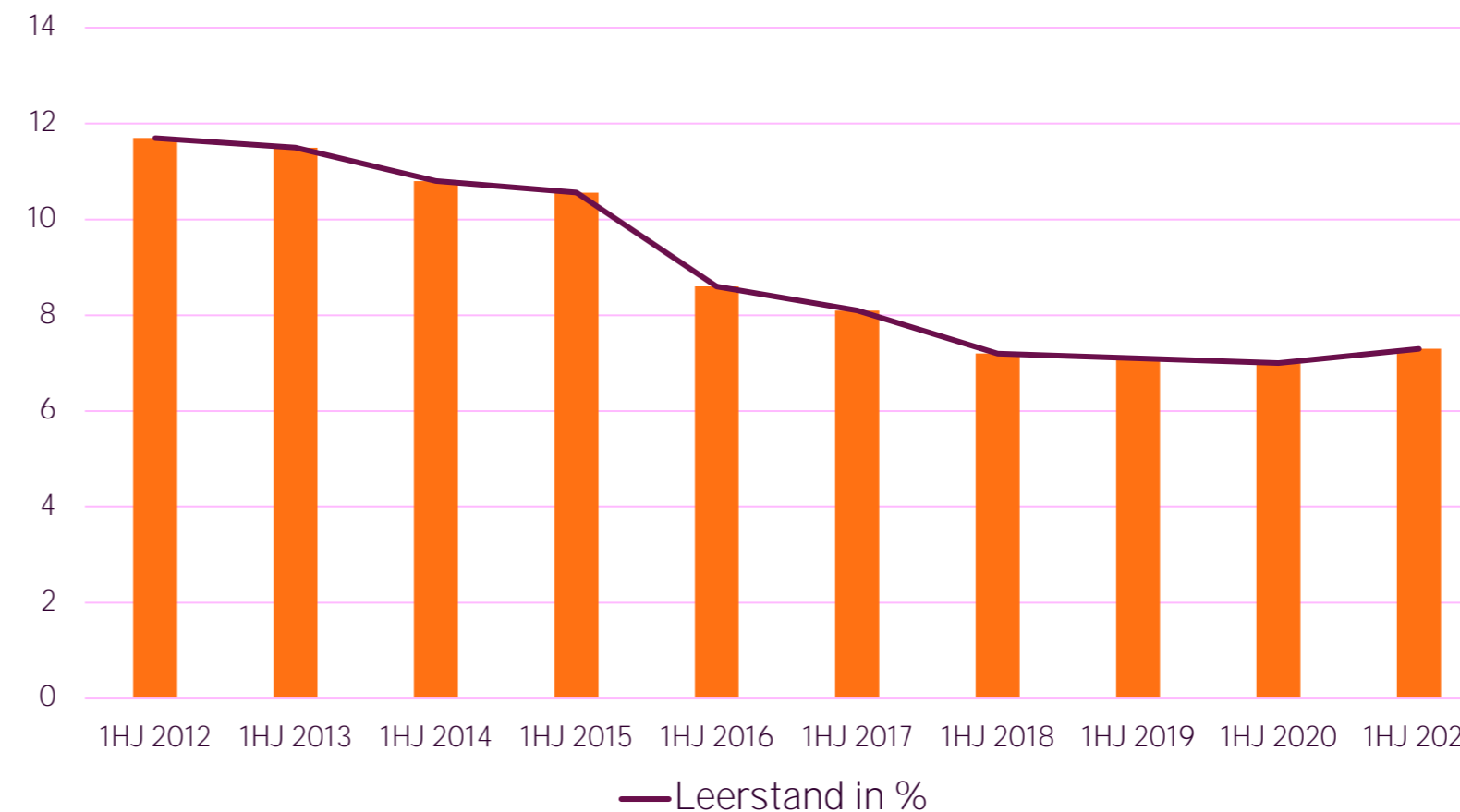
### FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz wurde von Rechtsanwälten und Steuerberatern mit 11.403 qm erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat er sich somit mehr als verdoppelt (1. HJ 2020 < 3.500 qm). Mit einem Flächenumsatz von 8.165 qm folgt die Branche Industrie und produzierendes Gewerbe. Im Anschluss folgen die Branchen Gesundheitswesen, Dienstleistungen und Handel mit Flächenumsätzen zwischen 6.257 qm und 7.905 qm. Dieses Halbjahr liegen die Behörden mit einem Flächenumsatz von 5.871 qm lediglich auf Platz 6, während sie im Jahr 2020 mit gut 38.000 qm den 1. Platz belegten. Wirtschaftsprüfer und Unternehmensberater belegen mit 5.160 qm den 7. Platz. Noch unter den Top Ten, folgen die Branchen Mode, Immobilien und Software/IT mit einem Flächenumsatz zwischen 4.506 qm und 4.995 qm.



### ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

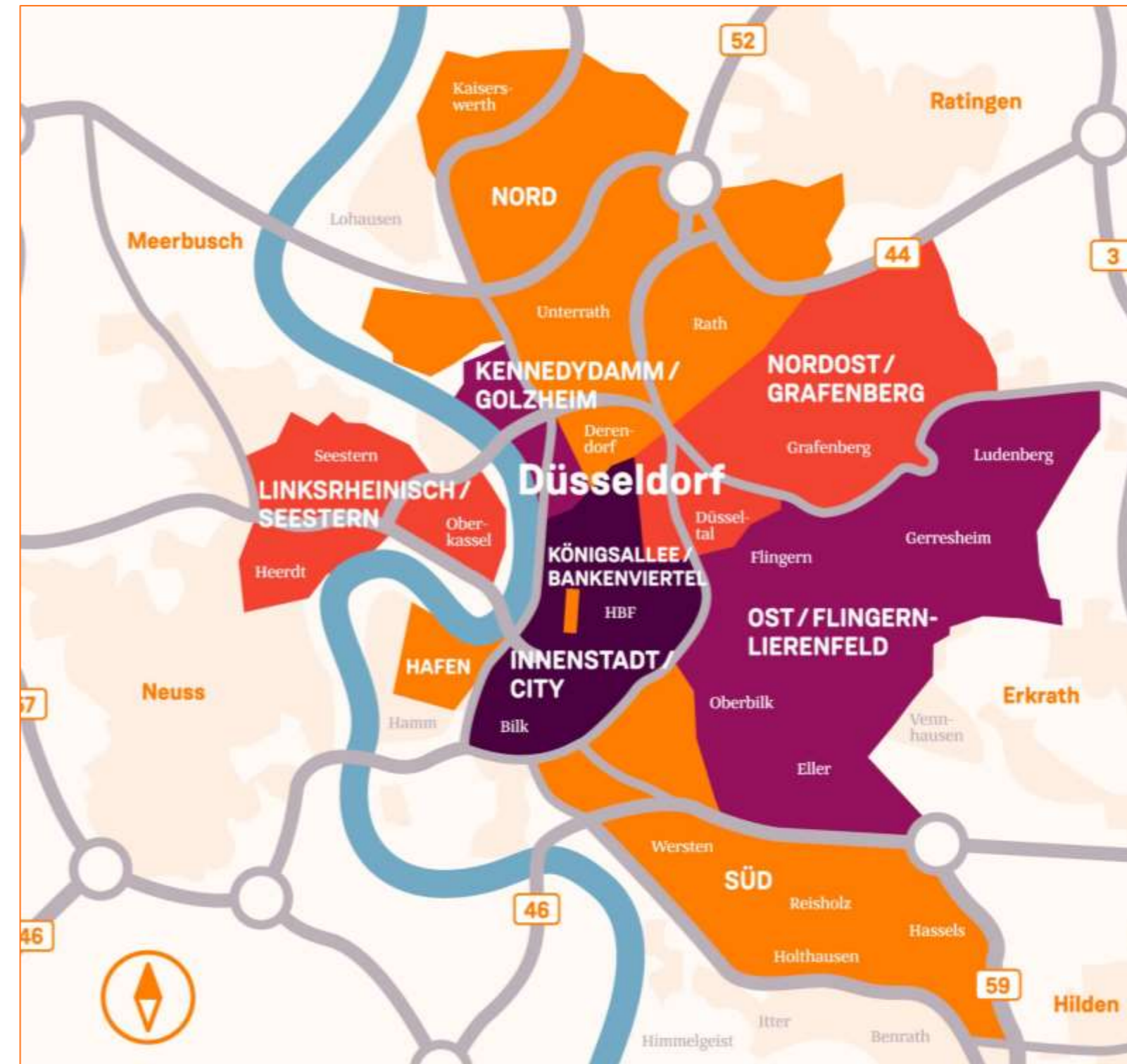
Die Leerstandstandquote im Düsseldorfer Stadtgebiet liegt aktuell bei 7,3 Prozent und ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (7,0 Prozent) nur leicht gestiegen. Der aktuelle Flächenbestand liegt bei 7.459.875 qm (Leerstand gesamt 543.863 qm)





## Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

Teilmarkt	Vergleich 1HJ 2020/ Ø Miete €/qm	Vergleich 1HJ 2020 Spitze €/qm	Vergleich 1HJ 2020 Umsatz qm
City	↑ 18,06	→ 28,00	↓ 24.113
Linksrheinisch / Am Seestern	↓ 13,55	→ 22,00	↓ 20.794
Nord	↓ 14,29	↑ 18,00	↓ 17.153
Kennedydamm/ Golzheim	↓ 18,36	↓ 22,50	↑ 8.053
Königsallee / Bankenviertel	↑ 24,56	→ 28,50	↑ 8.892
Hafen	↑ 22,04	→ 27,00	↑ 10.467
Nordost / Grafenberg	↑ 13,29	↓ 15,60	↓ 4.393
Süd	↑ 10,28	→ 10,50	↓ 2.195
Ost / Flingern-Lierenfeld	↑ 13,17	→ 17,00	↓ 3.089



## FAZIT

„Der geringe Flächenumsatz auf dem Düsseldorfer Büromarkt von insgesamt unter 100.000 qm ist ein herber Schlag für die Düsseldorfer Immobilienbranche. Die fehlenden Umsätze sind vor allem auf das Flächensegment der Großabschlüsse > 5.000 qm zurückzuführen, da im laufenden Jahr, in diesem Segment, bisher kein einziger Mietvertragsabschluss verzeichnet wurde. Im ersten Halbjahr 2019 - vor der Corona-Pandemie - lag der Marktanteil dieses Flächensegments noch bei fast 45 Prozent und der Flächenumsatz lag allein in diesem Segment bei fast 100.000 qm“, erläutert Knud Schaaf, der Geschäftsführende Gesellschafter der imovo GmbH. „Im Gegensatz hierzu zeigen die kleinteiligen Flächensegmente (< 500 qm und > 500 qm bis < 2.000 qm) mit einem Marktanteil von über 80 Prozent, dass die Landeshauptstadt bei der Standortwahl für Unternehmen sehr attraktiv ist. Das laufende Jahr verzeichnet nach dem ersten Halbjahr im Jahr 2017, die zweitmeisten Mietvertragsabschlüsse (1. Halbjahr 2017: 240 Mietvertragsabschlüsse).“ Kennzeichnend ist, dass eine Vielzahl von Unternehmen das Thema Büroanmietung aufgrund der Corona Pandemie zeitlich vor sich herschieben, sofern sie es können. Im weiteren Jahresverlauf wird sich jedoch zeigen, ob und inwieweit mittelständische Unternehmen und Konzerne bereit sind sich mit der Standortfrage auseinanderzusetzen, beziehungsweise dies aufgrund auslaufender Mietverträge müssen. Da einige Großgesuche aktuell auf dem Markt sind, hält imovo ein Jahresergebnis zwischen 200.000 qm und 250.000 qm, abhängig von der weiteren Entwicklung der Corona Pandemie, durchaus für möglich.

## Über imovo

Ein hohes Maß an Kundenorientierung – das ist auch das Erfolgsrezept des Immobilienberatungs-unternehmens 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.“

The logo for imovo, featuring the word "imovo" in a bold, orange, lowercase sans-serif font, centered within a dark purple rectangular background.

## Kontakt

imovo GmbH  
Schanzenstraße 102  
40549 Düsseldorf

T 0211 / 90 99 66 - 0  
F 0211 / 90 99 66 - 10  
info@imovo.de  
www.imovo.de

Partner der  
**NAlapolo group**