

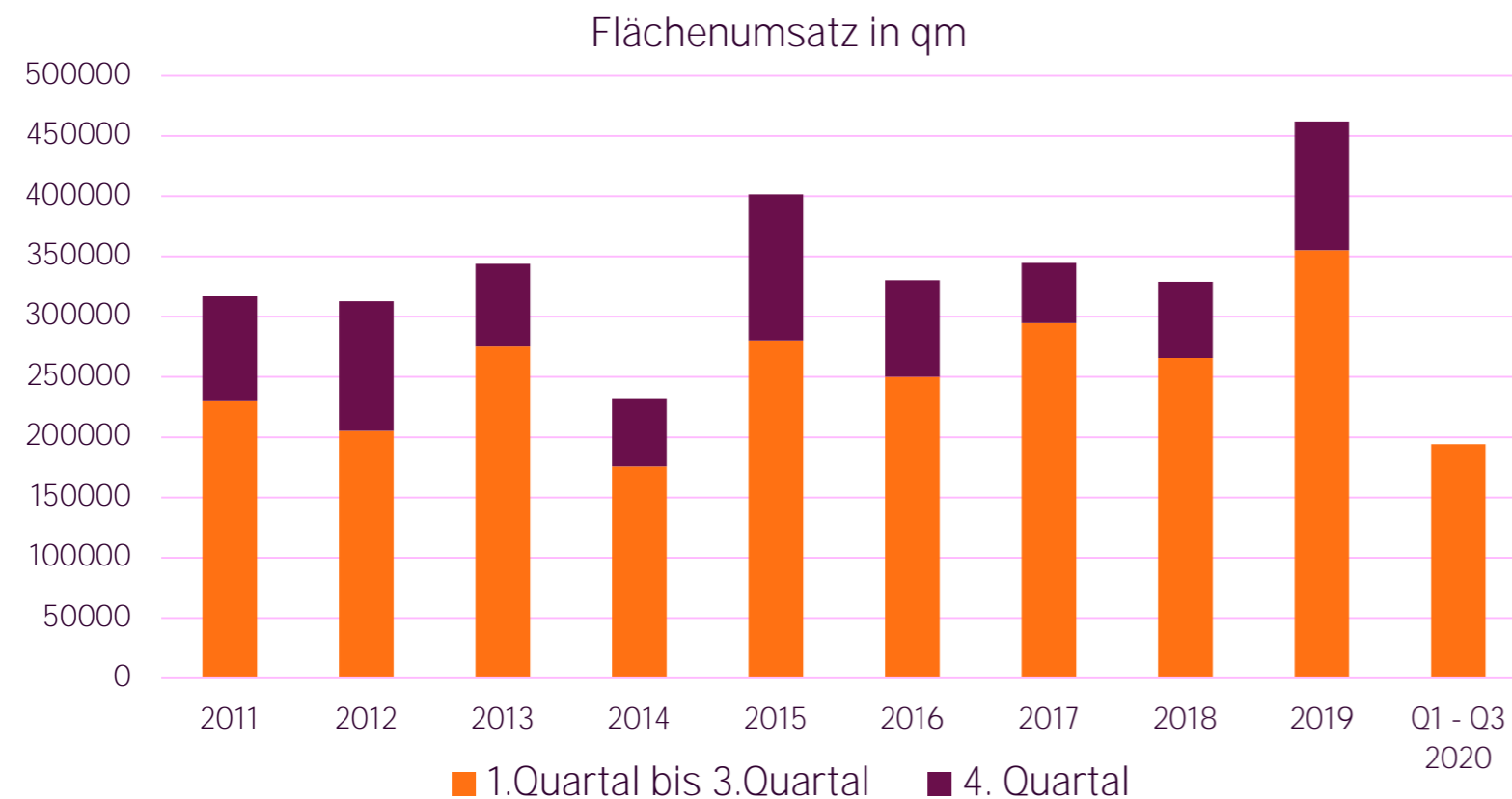
Büromarktbericht Düsseldorf 3. Quartal 2020

Die Auswirkungen der Corona-Krise sind weiterhin deutlich zu spüren

Düsseldorfer Büromarkt spürt weiterhin die Auswirkungen der Corona-Krise

FLÄCHENUMSATZ IN QM

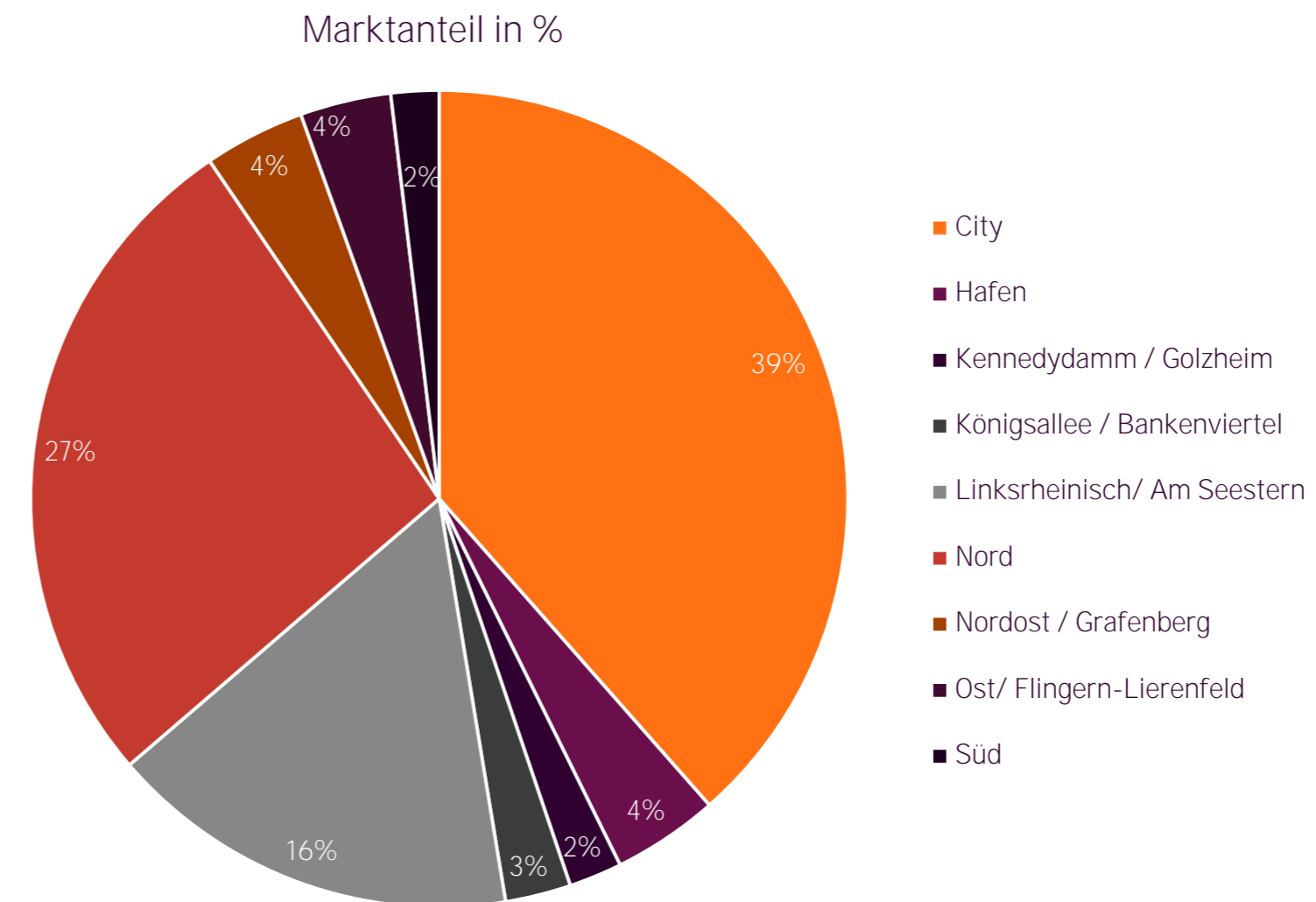
Für den bisherigen Jahresverlauf verzeichnet imovo – Partner der NAI apollo Group – in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von 194.179 qm mit 225 Mietvertragsabschlüssen. Das Quartalsergebnis liegt somit 161.007 qm unter dem Wert des Vorjahres (355.186 qm), was einem Rückgang um 45,3 % entspricht. Grund hierfür ist der Einbruch der Wirtschaft, bedingt durch das Corona Virus. Bei der Analyse des durchschnittlichen Flächenumsatzes der letzten zehn Jahre wird lediglich ein Einbruch von 23,1 % (58.440 qm) verzeichnet. Trotz der großen Differenz zum Vorjahr ist bereits eine leichte Erholung erkennbar, da im dritten Quartal 2020 (62.213 qm) fast das Doppelte an Flächenumsatz im Vergleich zum Q2 2020 (31.699 qm) verzeichnet werden konnte. Die Spitzenmiete liegt mit 28,50 €/qm weiterhin auf einem konstant hohem Niveau.



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Der höchste Büroflächenumsatz wurde genauso wie im Vorjahr im Teilmarkt City mit 74.841 qm erzielt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (71.585 qm) ist der Flächenumsatz um 4,6 % angestiegen. Ein Großteil der Vermietungen erfolgte in diesem Teilmarkt, was auch am Marktanteil von 38,5 % erkennbar ist. Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt Nord mit 52.009 qm Flächenumsatz etablieren. Der Büroflächenumsatz ist hier im Vergleich zur Vorjahresperiode (43.578 qm) um 8.431 qm angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 19,4 %. Der Marktanteil stieg um 6,8 Prozentpunkte und liegt aktuell bei 26,8 %.

Der drittstärkste Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern verzeichnet einen Flächenumsatz von 31.689 qm. Vor einem Jahr lag der Flächenumsatz hier noch bei 66.642 qm, was einem Rückgang um 52,5 % entspricht. Der Teilmarkt weist einen Marktanteil von 16,3 % auf, welcher nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres (18,7 %) liegt.



Es folgt der Teilmarkt Hafen mit einem Flächenumsatz von 8.205 qm und einem Marktanteil von 4,2 %. Im dritten Quartal 2019 lag der Flächenumsatz im Hafen noch bei 71.059 qm, während der Marktanteil bei 20 % lag. Dieser starke Einbruch ist auf den Wegfall von Großanmietungen in diesem Teilmarkt zurückzuführen. Der kumulierte Flächenumsatz der verbleibenden fünf Teilmärkte beträgt 27.435 qm. Zusammen machen diese fünf Teilmärkte einen Marktanteil von 14,1 % aus.

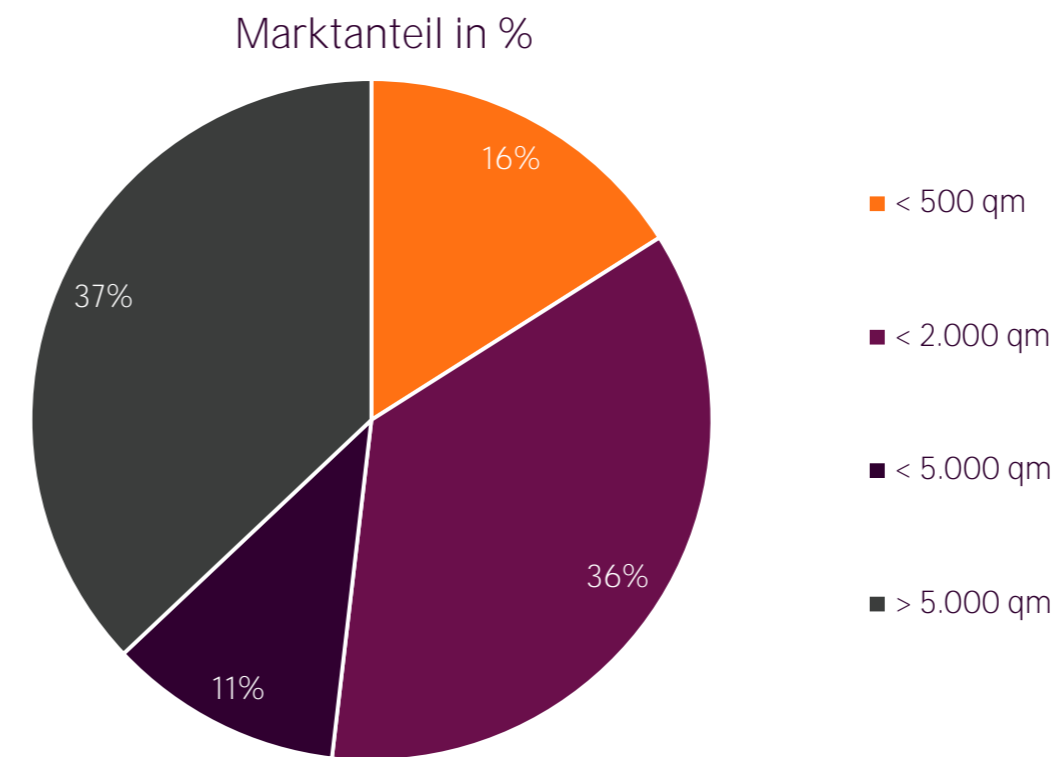
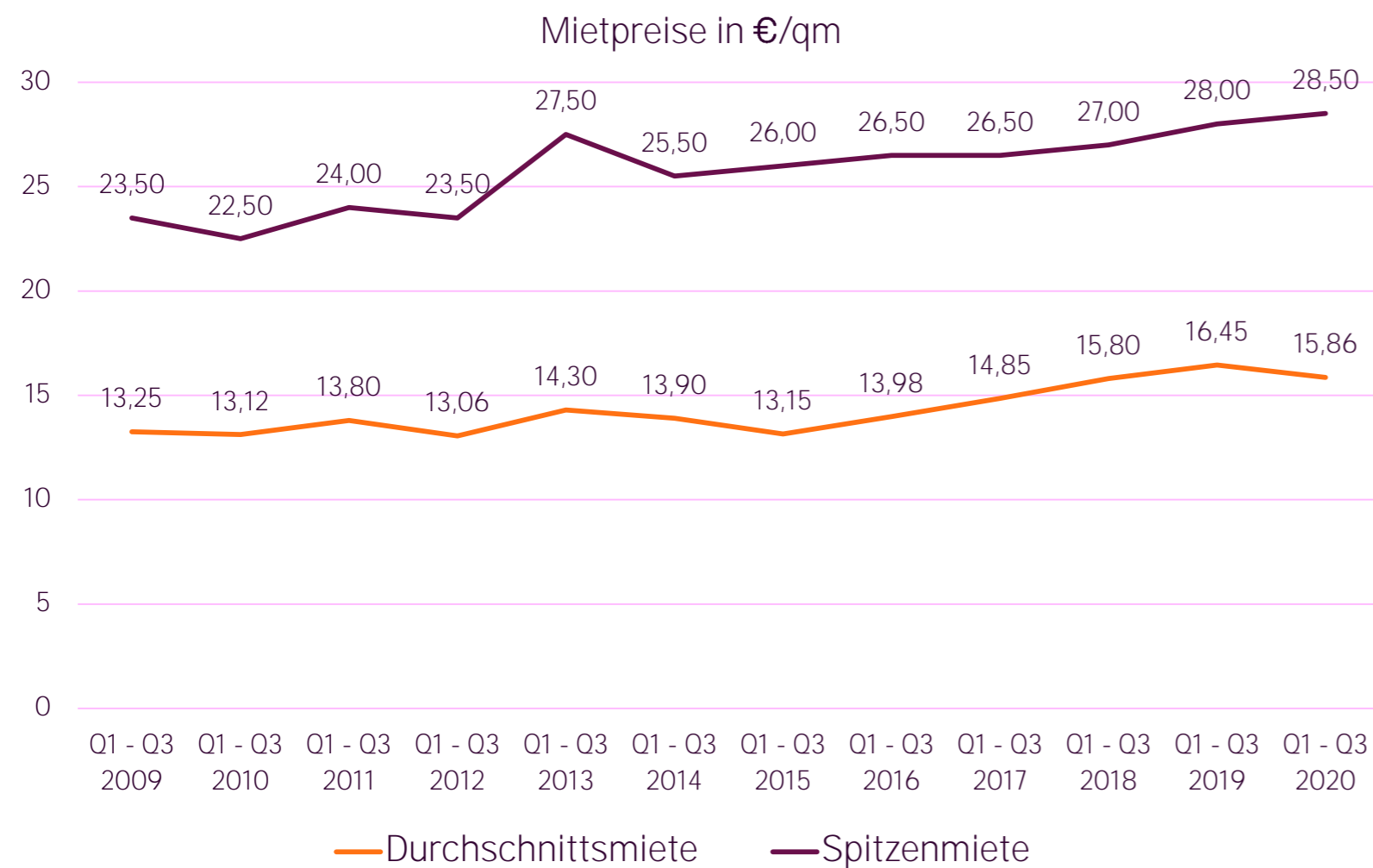
Ausbleiben hochpreisiger Großabschlüsse macht sich bemerkbar

MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete in Düsseldorf liegt seit Jahresbeginn konstant bei 28,50 €/qm und wird weiterhin in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete sinkt von 16,45 €/qm um 0,59 €/qm (3,6 %) auf 15,86 €/qm.

FLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENTEN

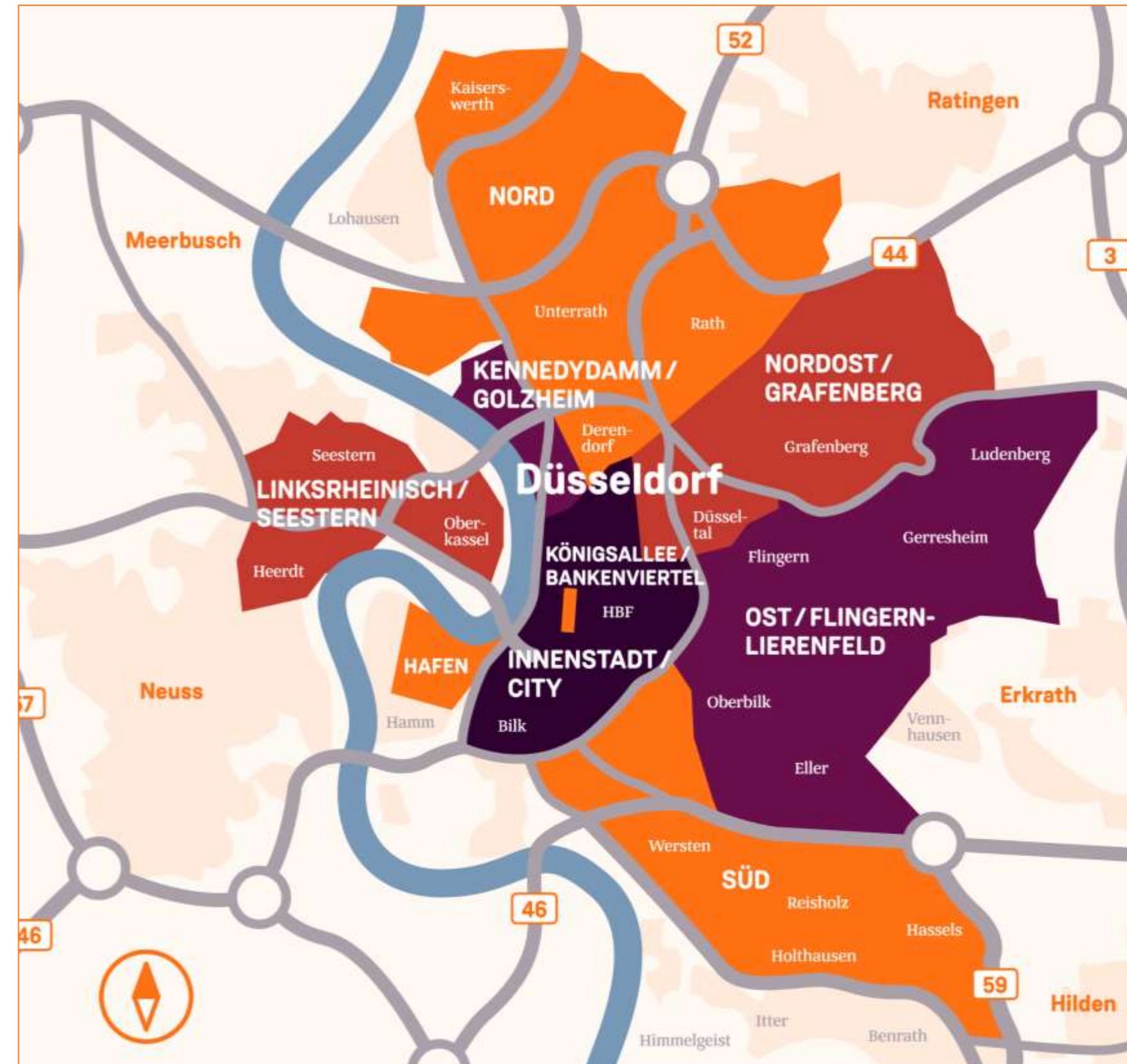
Den höchsten Flächenumsatz verzeichnet im jetzigen Jahresverlauf das Flächensegment über 5.000 qm mit sechs Mietvertragsabschlüssen, einem Flächenumsatz von 71.855 qm und 37 % Marktanteil. Im Vorjahreszeitraum waren es noch 13 Mietvertragsabschlüsse mit insgesamt 175.426 qm Flächenumsatz und 49,4 %. Der Flächenumsatz geht somit um 59 % zurück, während der Marktanteil um 12,4 Prozentpunkte sinkt.



Der zweitstärkste Flächenbereich zwischen 500 qm und 2.000 qm erzielte 69.475 qm Flächenumsatz und einen Marktanteil von 35,8 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Flächenumsatz hier um 7.912 qm (12,9 %) und der Marktanteil um 18,5 Prozentpunkte gestiegen. Die Größenklasse unter 500 qm erzielte den dritthöchsten Flächenumsatz mit 31.346 qm und einem Marktanteil von 16 %. Der Flächenumsatz ist hier um 18.869 qm (37,6 %) gesunken, während der Marktanteil um 2 Prozentpunkte gestiegen ist. Das Flächensegment zwischen 2.000 qm und 5.000 qm hat mit sieben Mietvertragsabschlüssen einen Flächenumsatz von 21.503 qm (11,1 % Marktanteil) erzielt. Im dritten Quartal 2019 lag das Ergebnis bei 68.175 qm (19,2 % Marktanteil). Somit sind Flächenumsatz und Marktanteil in diesem Segment deutlich zurückgegangen.

Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

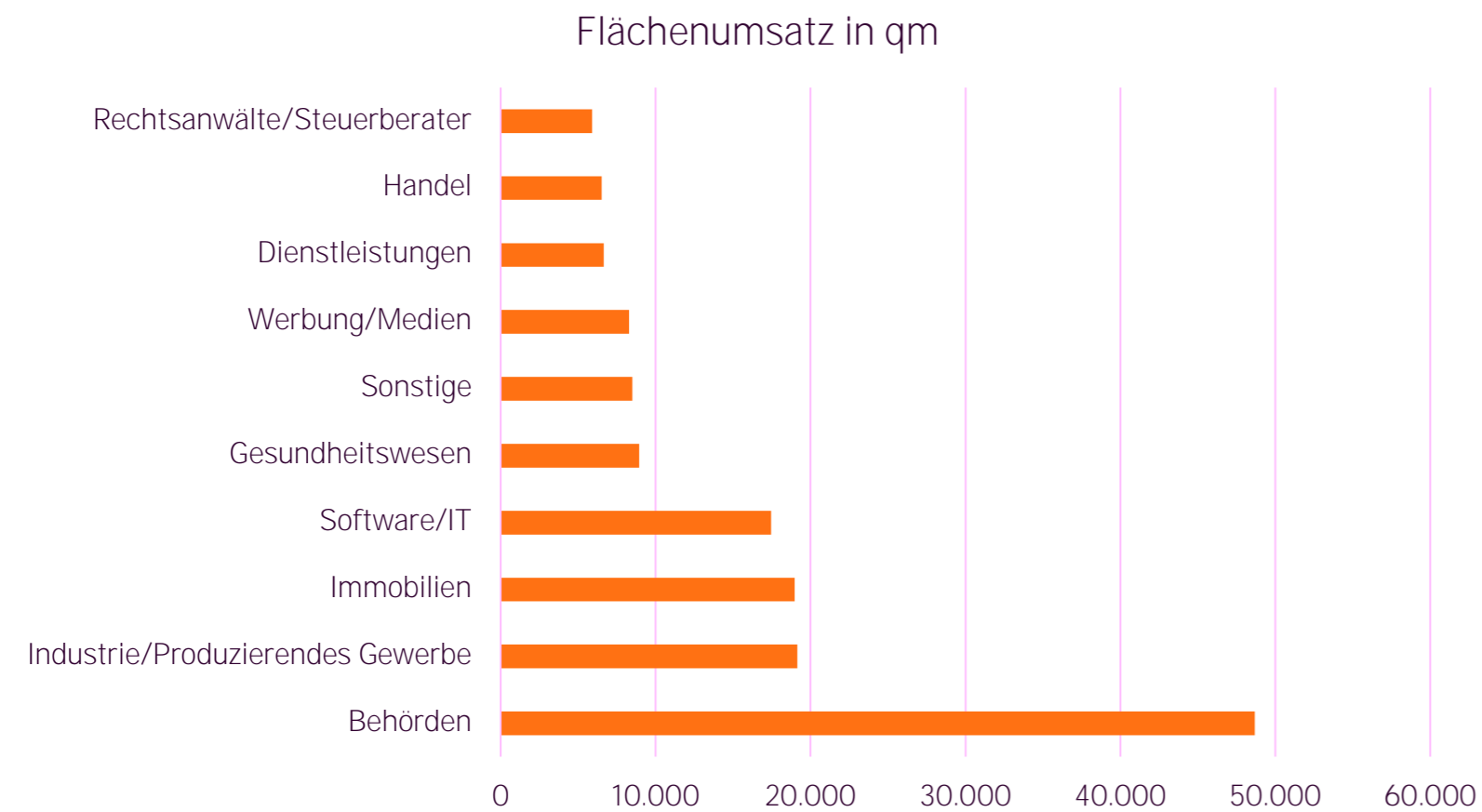
Teilmarkt	Vergleich Q1 - Q3 2019 Ø Miete €/qm	Vergleich Q1 - Q3 2019 Spitze €/qm	Vergleich Q1 - Q3 2019 Umsatz qm
City / Innenstadt	↓ 17,07	↑ 28,00	↑ 74.841
Seestern / Linksrheinisch	↑ 14,24	↑ 22,00	↓ 31.689
Nord	↑ 14,26	→ 17,50	↑ 52.009
Kennedydamm / Golzheim	↑ 21,40	↑ 23,50	↓ 3.989
Königsallee / Bankenviertel	↓ 22,02	↑ 28,50	↓ 4.995
Hafen	↑ 20,16	↑ 27,00	↓ 8.205
Nordost / Grafenberg	↑ 12,96	↑ 17,80	↓ 7.762
Süd	↓ 9,96	↑ 11,75	→ 3.784
Ost / Flingern-Lierenfeld	↑ 11,83	↑ 17,00	↓ 6.906



Behörden dominieren, Leerstand steigt leicht an, Anstieg der Vermietungsleistung prognostiziert

FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz wurde von Behörden mit 48.671 qm erzielt. Mit einem Flächenumsatz von 19.147 qm folgt die Branche Industrie/Produzierendes Gewerbe. Als drittstärkste Branche konnte sich mit 18.971 qm die Immobilienbranche etablieren. Im Anschluss folgen die Branchen Software/IT, Gesundheitswesen und Sonstige mit Flächenumsätzen zwischen 8.487 qm und 17.463 qm. Zum Schluss folgen die Branchen Werbung/Medien, Dienstleistungen, Handel und Rechtsanwälte/Steuerberater mit Flächenumsätzen zwischen 5.904 qm und 8.282 qm.



ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Ausgehend von einem Flächenbestand von 7.406.250 qm liegt die Leerstandsquote in Düsseldorf aktuell bei 7,1 % und somit bei 525.844 qm. Dabei wird ein leichter Anstieg um 0,1 Prozentpunkte im Vergleich zum Halbjahr 2020 verzeichnet.

FAZIT

Der hohe Rückgang des Flächenumsatzes lässt sich zum Teil dadurch begründen, dass der Vorjahreszeitraum mit 355.186 qm außergewöhnlich umsatzstark war (40,6 % über dem Zehnjahresdurchschnitt). Im Vergleich zu dem Zehnjahresdurchschnitt entspricht das aktuelle Ergebnis einem Rückgang um 23,1%. Bedingt durch das Ausbleiben von Großabschlüssen in hochpreisigen Projektentwicklungen sinkt die gewichtete Durchschnittsmiete. Sollte sich die Nachfrage weiterhin erholen und es keine weiteren Einschränkungen in Bezug auf die Pandemie geben, geht imovo von einem Jahresergebnis zwischen 260.000 qm bis 280.000 qm vermieteter Bürofläche aus.

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.“

The logo for imovo, featuring the word "imovo" in a bold, lowercase, sans-serif font. The text is white and is set against a dark blue rectangular background. The background of the entire page is a warm, orange-toned photograph of a modern building's glass and metal facade, with the lines of the structure slightly blurred.

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