

Büromarkt Düsseldorf 2020

Düsseldorfer Büromarkt weiterhin von den Auswirkungen
der Pandemie gezeichnet

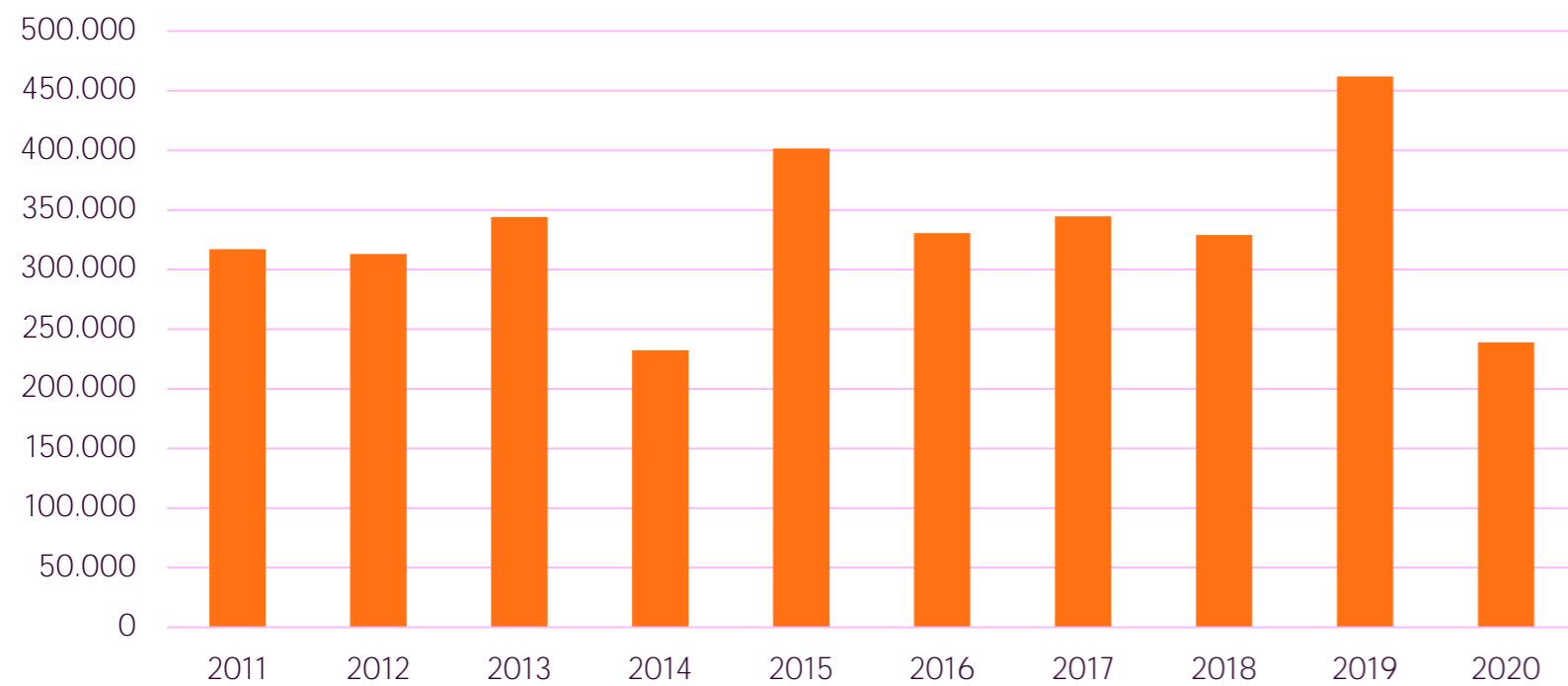
Düsseldorfer Büromarkt weiterhin von den Auswirkungen der Pandemie gezeichnet

FLÄCHENUMSATZ IN QM

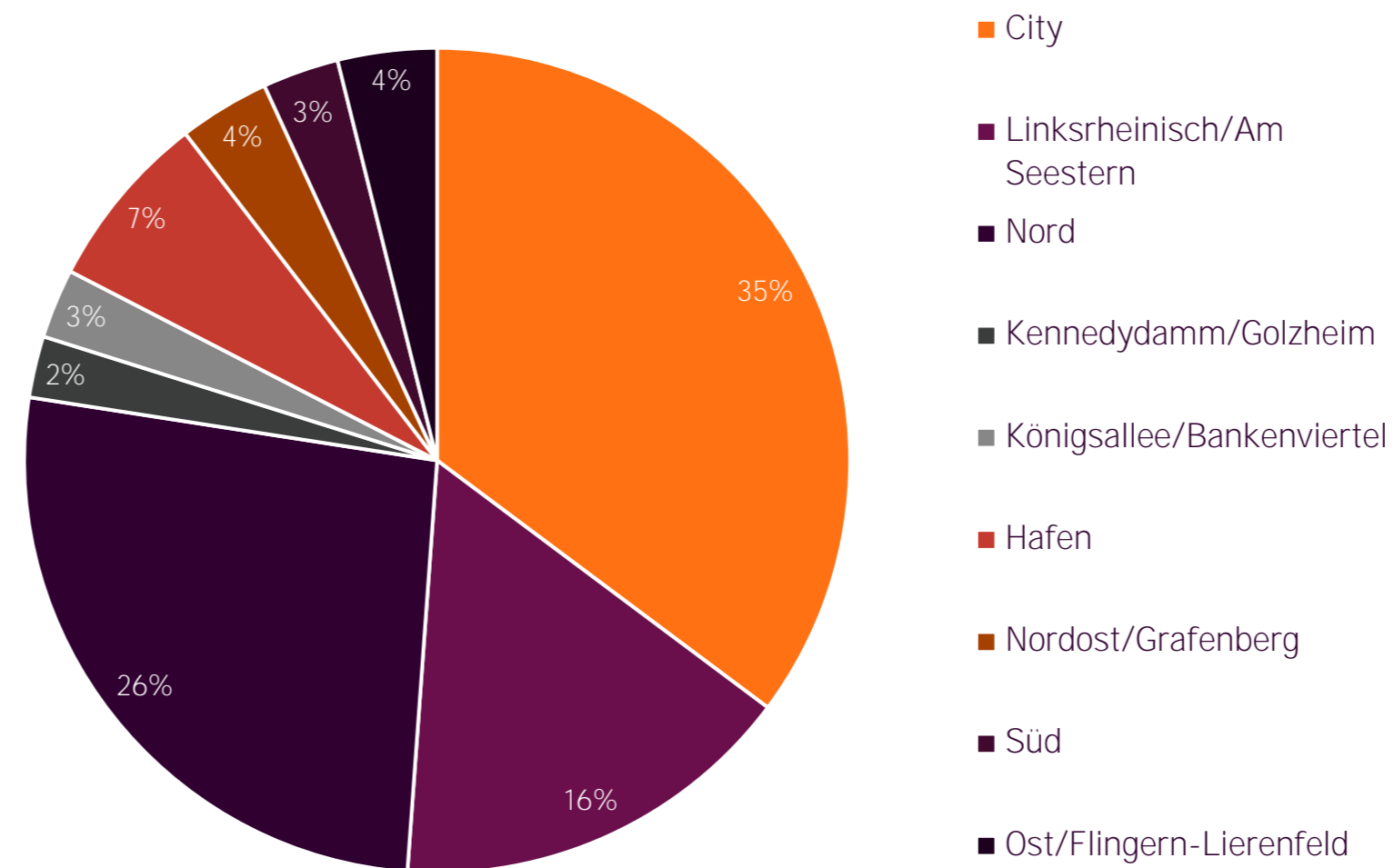
Für das Jahr 2020 verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo Group - in Düsseldorf (nur Stadt-gebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 238.964 qm mit 304 Mietvertragsabschlüssen. Dieses Jahresergebnis entspricht einem Rückgang des Flächenumsatzes um fast 48 Prozent im Vergleich zum Rekordjahr 2019 (461.910 qm). Der Zehnjahresdurchschnitt (331.274 qm) wurde um rund 28 Prozent verfehlt. Die Spitzenmiete verbleibt bei 28,50 €/qm und die gewichtete Durchschnittsmiete sinkt um 6 Prozent auf 15,72 €/qm.

Der Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern konnte sich mit einem Flächenumsatz von 38.065 qm und einem Marktanteil von rund 16 Prozent als drittstärkster Teilmarkt etablieren. Im Vergleich zum Vorjahr gingen sowohl der Flächenumsatz um 57 Prozent (2019: 87.615 qm) als auch der Marktanteil um 3 Prozentpunkte (2019: 19 Prozent) zurück. Es folgt der Teilmarkt Hafen mit 16.674 qm Flächenumsatz. Hier sind die vermietete Bürofläche um 78 Prozent (2019: 75.949 qm) und der Marktanteil von 16 Prozent auf 7 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen. In den restlichen 5 Teilmärkten lag der Flächenumsatz zwischen 5.748 qm und 9.266 qm.

Flächenumsatz in qm



Marktanteil in %



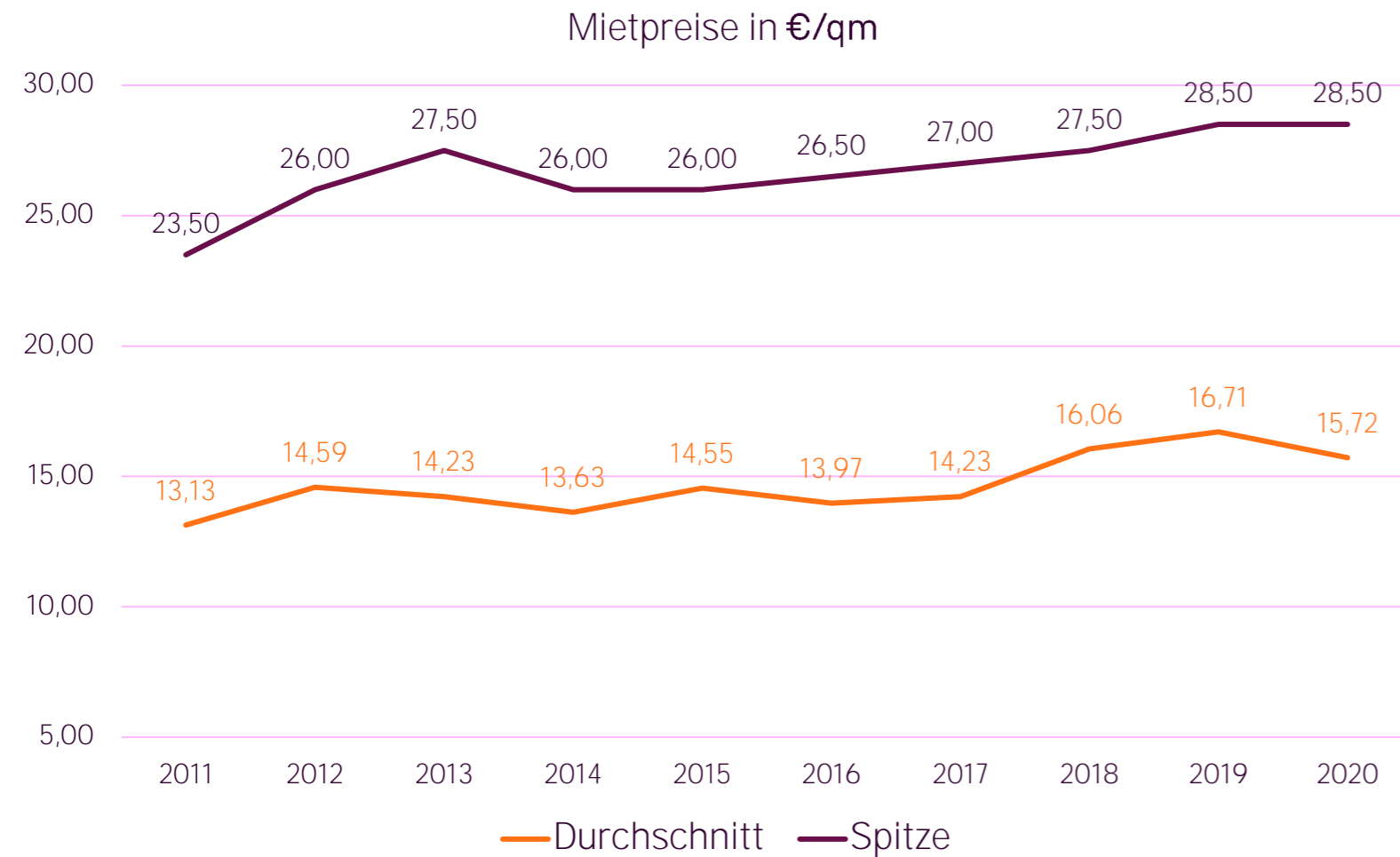
FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Der höchste Büroflächenumsatz wurde mit 84.168 qm im Teilmarkt City erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz um etwa 17 Prozent (2019: 101.786 qm) gefallen, der Marktanteil ist jedoch von 22 Prozent auf 35 Prozent gestiegen. Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt Nord mit einem Flächenumsatz von 62.856 qm etablieren. Damit ist der Flächenumsatz hier im Vergleich zum Vorjahr um 10.488 qm (14 Prozent) gefallen. Trotz des Rückgangs der Vermietungsleistung konnte auch hier der Marktanteil von 16 Prozent auf 26 Prozent gesteigert werden.

Spitzenmiete bleibt konstant, Durchschnittsmiete verzeichnet Rückgang

MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

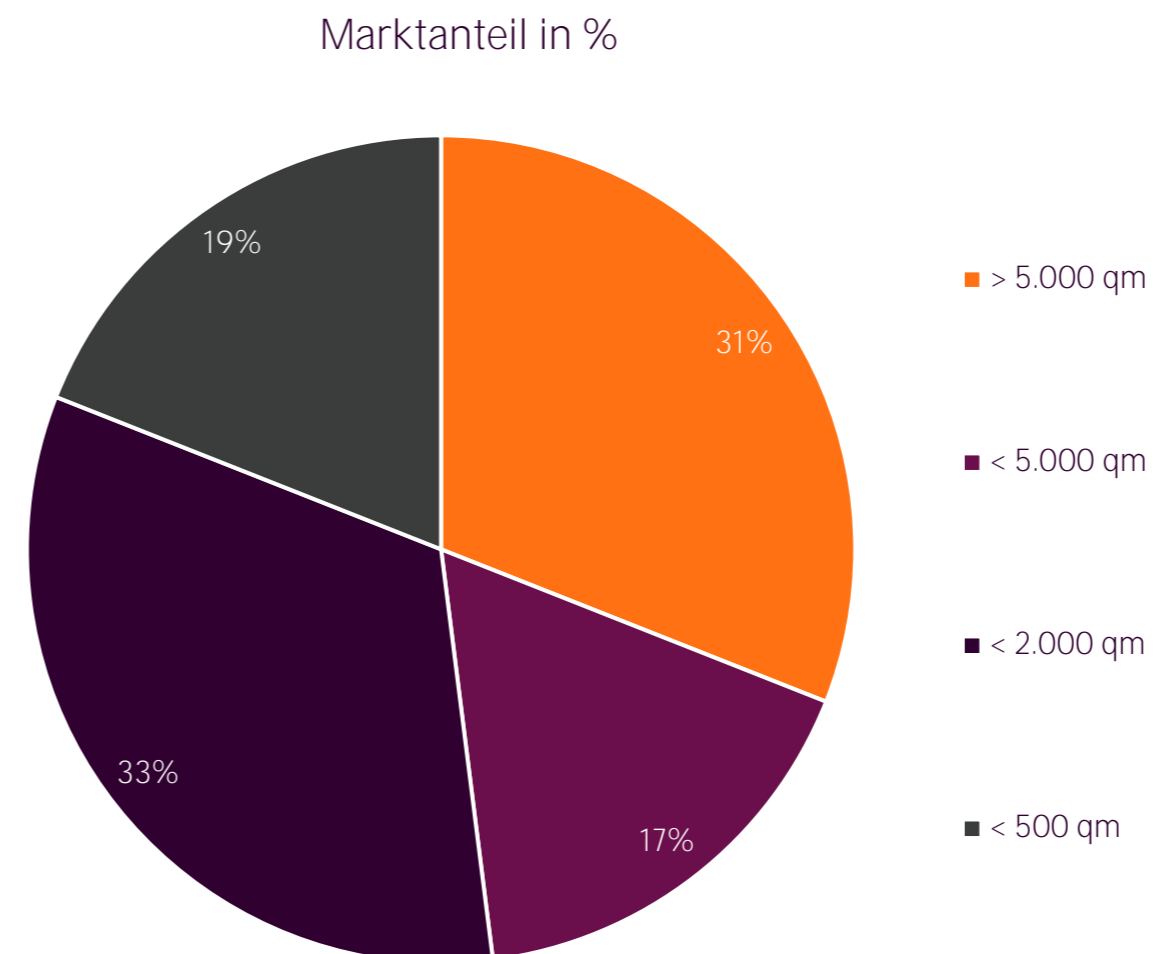
Die Düsseldorfer Spitzenmiete bleibt zum Ende des Jahres 2020 konstant und liegt aktuell bei 28,50 €/qm. Die Spitzenmietpreise werden genau wie im Vorjahr in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete hingegen fällt um 6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und liegt derzeit bei 15,72 €/qm (2019: 16,71 €/qm).



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

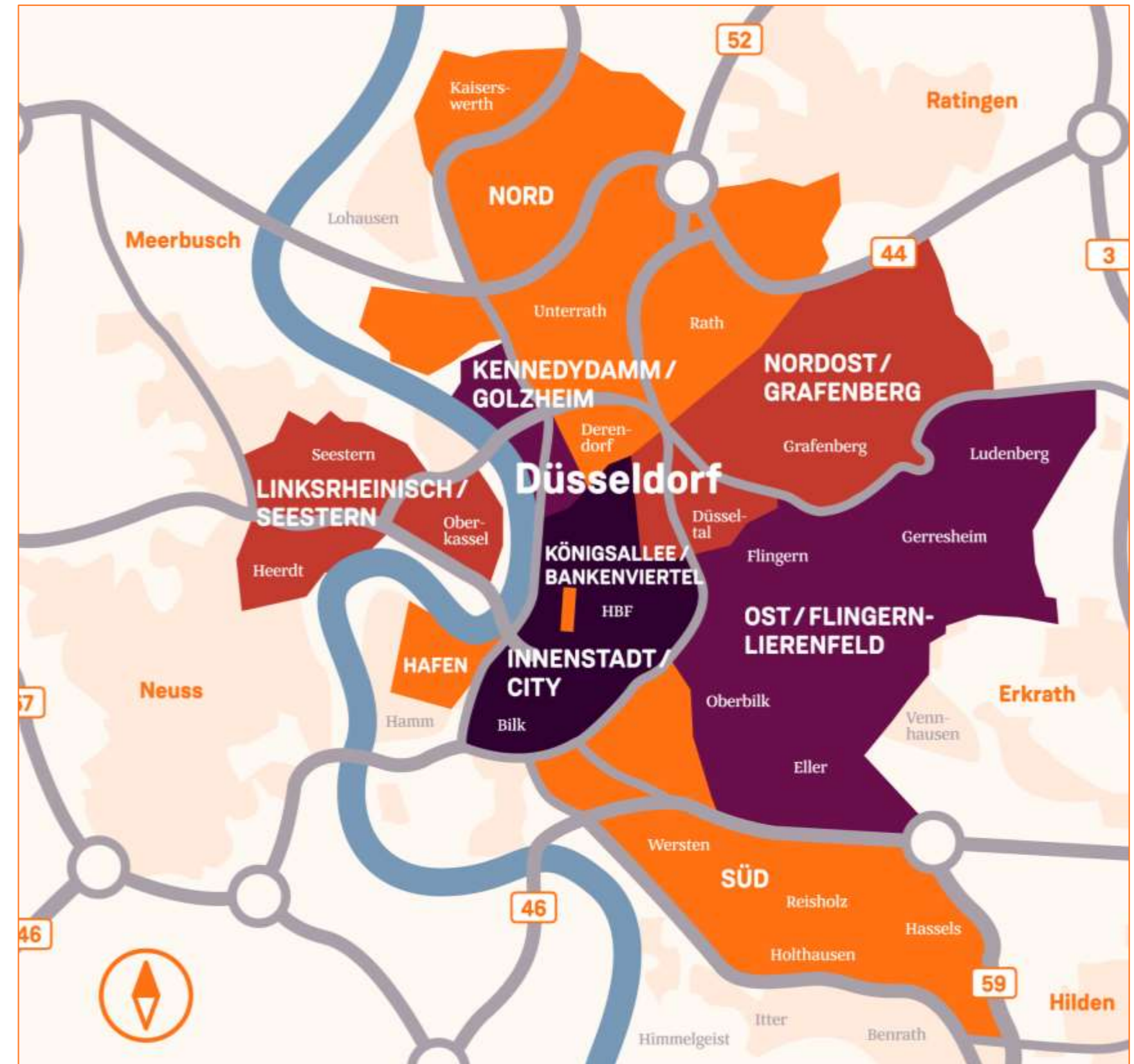
Das höchste Ergebnis stellt mit 79.430 qm vermieteter Bürofläche und 33 Prozent Marktanteil das Flächensegment zwischen 500 qm und 2.000 qm dar. Das Vorjahresergebnis wurde damit um 14.575 qm (2019: 94.005 qm) verfehlt, was einem Rückgang von fast 16 Prozent entspricht. Trotzdem konnte sich der Marktanteil mit einem Anstieg von rund 13 Prozentpunkten relativ deutlich erhöhen (2019: 20 Prozent Marktanteil). Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse blieb mit 91 Abschlüssen jedoch konstant zum Vorjahr (2019: 95 Abschlüsse).

Mit einer Vermietungsleistung in Höhe von 73.245 qm sichert sich das Flächensegment der Großanmietungen (über 5.000 qm) den zweiten Platz. Im Vergleich zum Jahr 2019 ist der Flächenumsatz in dieser Größenklasse um circa 67 Prozent gesunken (2019: 224.029 qm). Der Marktanteil ist dementsprechend, ebenfalls gesunken und beträgt aktuell 31 Prozent (2019: 49 Prozent). Relativierend muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass das Jahr 2019 in diesem Flächensegment mit 17 Mietvertragsabschlüssen ein absolutes Rekordjahr darstellt. Den dritten Platz kann mit einem Flächenumsatz von 45.862 qm, verteilt auf 193 Mietvertragsabschlüsse, das Flächensegment unter 500 qm erzielen. Die Vermietungsleistung ist hier im Vorjahresvergleich um 22.838 qm gesunken (2019: 68.700 qm) und die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse hat sich um 72 reduziert (2019: 265 Mietvertragsabschlüsse). Der Marktanteil hingegen ist im Vergleich zum Vorjahr um 4 Prozentpunkte angestiegen und liegt aktuell bei 19 Prozent. Zuletzt folgt, mit 40.427 qm umgesetzter Bürofläche und einem Marktanteil von 17 Prozent, das Flächensegment zwischen 2.000 qm und 5.000 qm. Im Vergleich zu den Vorjahreswerten lässt sich ein Rückgang des Flächenumsatzes von rund 46 Prozent feststellen (2019: 75.175 qm), während der Marktanteil konstant bleibt.



Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

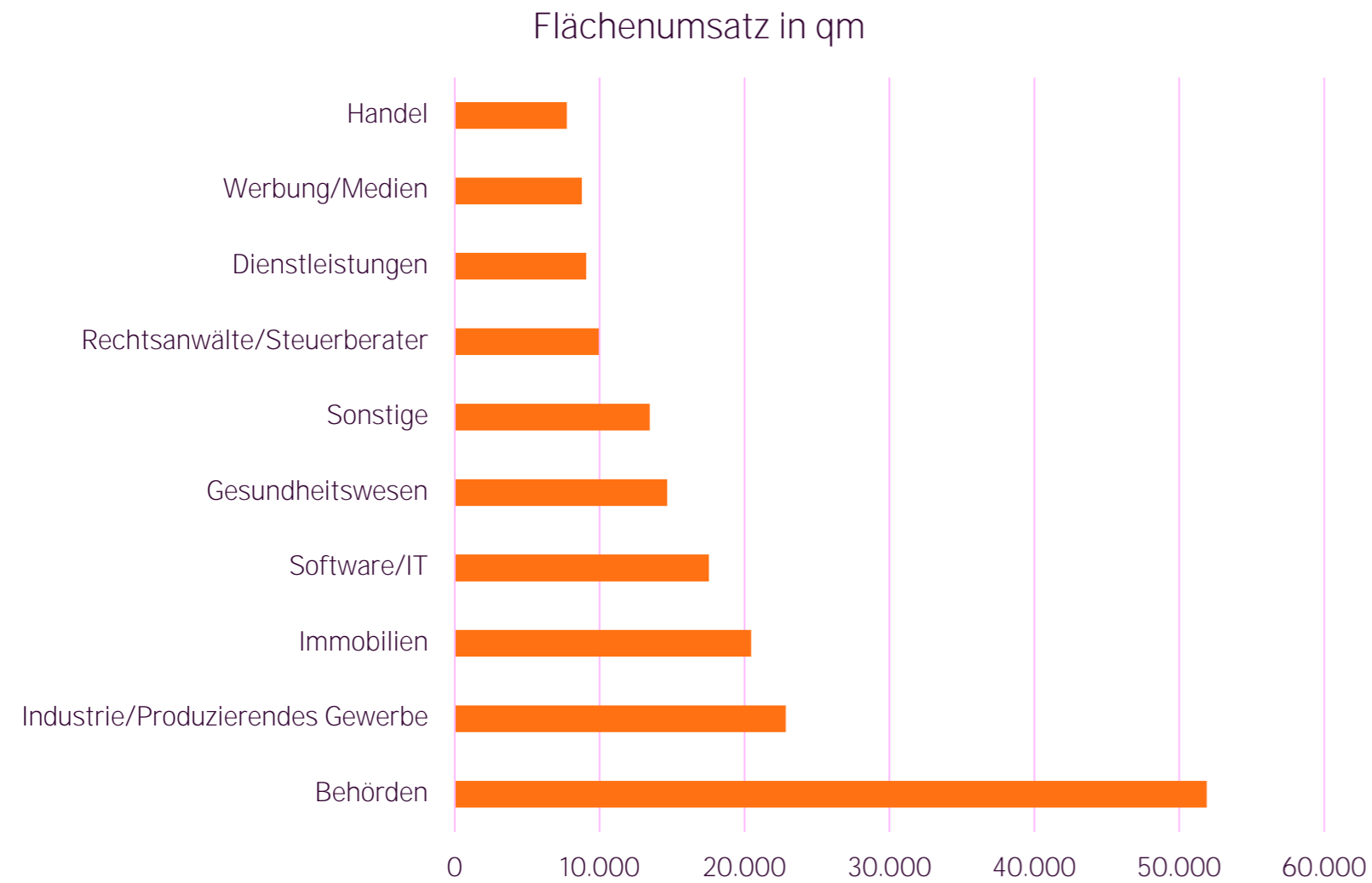
Teilmarkt	Vergleich zu 2019 Ø Miete €/qm	Vergleich zu 2019 Spitze €/qm	Vergleich zu 2019 Umsatz qm
City / Innenstadt	↓ 16,60	↑ 28,00	↓ 84.168
Linksrheinisch / Am Seestern	↑ 14,09	↑ 22,00	↓ 38.065
Nord	→ 14,60	↓ 17,50	↓ 62.856
Kennedydamm / Golzheim	↓ 17,45	↓ 23,50	↓ 5.748
Königsallee / Bankenviertel	↓ 21,70	→ 28,50	↓ 6.495
Hafen	↑ 22,03	↓ 27,00	↓ 16.674
Nordost / Grafenberg	↓ 12,74	↑ 17,80	↓ 8.538
Süd	↓ 10,07	↓ 11,75	↑ 7.154
Ost / Flingern-Lierenfeld	↑ 12,62	↑ 17,00	↓ 9.266



Behörden erzielen Bestergebnis, Leerstandsquote steigt leicht an

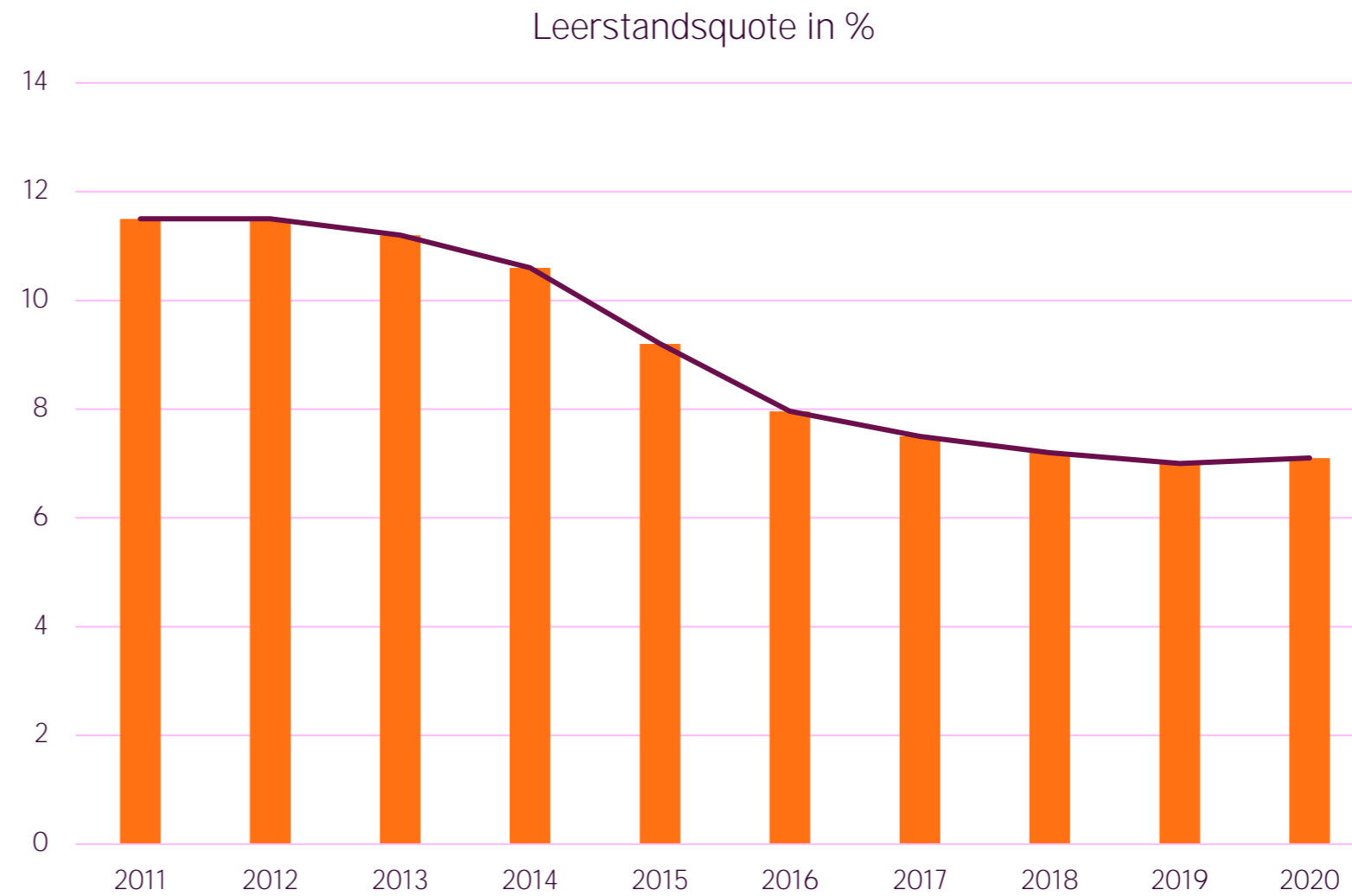
FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz wurde mit 51.895 qm von Nutzern der öffentlichen Hand erzielt. Mit einem Flächenumsatz von 22.849 qm folgt die Branche Industrie/Produzierendes Gewerbe. Als drittstärkste Branche konnte sich mit 20.461 qm die Immobilienbranche etablieren. Im Anschluss folgen die Branchen Software/IT, Gesundheitswesen und Sonstige mit Flächenumsätzen zwischen 13.457 qm und 17.536 qm. Zum Schluss folgen die Branchen Rechtsanwälte/Steuerberater, Dienstleistungen, Werbung/Medien und Handel mit Flächenumsätzen zwischen 7.735 qm und 9.934 qm.



ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Die Leerstandsquote ist im Vergleich zum Vorjahr von 7,0 Prozent auf aktuell 7,1 Prozent gestiegen und liegt damit auf demselben Niveau, wie im dritten Quartal 2020. Ausgehend von einem aktuellen Flächenbestand von 7.421.490 qm beträgt der absolute Leerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet 525.520 qm.



FAZIT

Die Landeshauptstadt kann aufgrund des Flächenumsatzrückgangs im Segment der Großvermietungen über 5.000 qm, nicht an das überragende Jahresergebnis von 2019 anknüpfen. Allein in diesem Intervall beträgt die Differenz zum Vorjahr circa 67 Prozent. Die gewichtete Durchschnittsmiete sinkt aufgrund von fehlenden Großabschlüssen in hochpreisigen Projektentwicklungen von 16,71 €/qm (2019) auf 15,72 €/qm (2020). Der Leerstand steigt im Vergleich zum Vorjahr lediglich um 0,1 Prozentpunkte. Die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie sind weiterhin deutlich zu spüren. imovo geht aktuell davon aus, dass das erste Halbjahr 2021 weiterhin größtenteils durch die Corona-Pandemie geprägt sein wird. Unter der Voraussetzung der ersten Erfolge durch die bevorstehenden Impfungen und der Lockerungen der aktuellen Beschränkungen der Bundesregierung, ist damit zu rechnen, dass sich der Büroimmobilienmarkt im zweiten Halbjahr erholen wird. Somit geht imovo aktuell von einem Vermietungsergebnis von 250.000 qm bis 300.000 qm für das Jahr 2021 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 **versteh**t“, 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 facade, with the grid of windows and frames visible.

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