

Büromarkt Düsseldorf 2021

Düsseldorfer Büromarkt erholt sich step by step und erzielt ein zufriedenstellendes Jahresergebnis

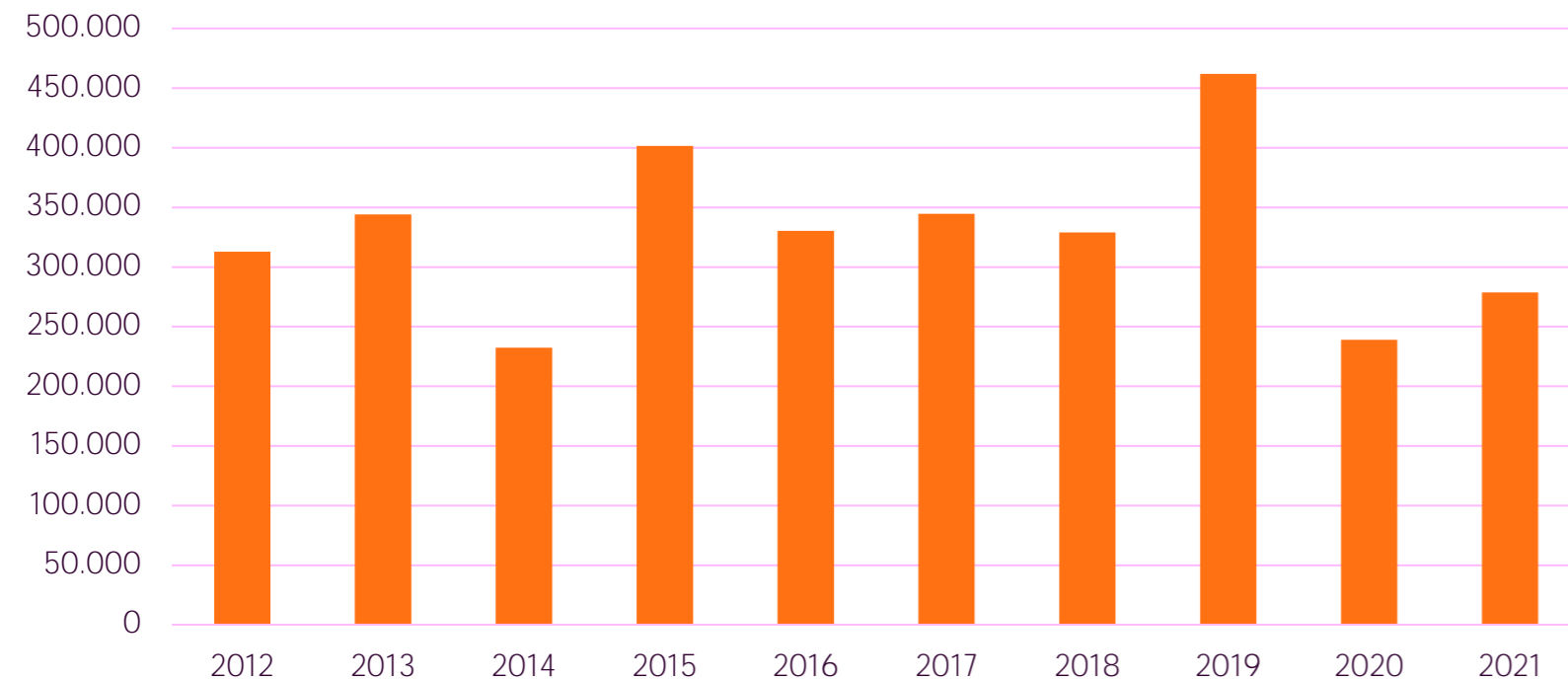
Düsseldorfer Büromarkt nimmt langsam wieder Fahrt auf

FLÄCHENUMSATZ IN QM

Für das Jahr 2021 verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo Group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 284.848 qm. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies immerhin einen Anstieg von 19 Prozent (Gesamtjahr 2020: 238.964 qm). Dennoch ist festzustellen, dass die Auswirkungen der Corona Pandemie weiterhin spürbar den Düsseldorfer Büromarkt beeinflussen, da das Jahresergebnis somit ca. 15 Prozent unter dem 10- Jahresdurchschnitt liegt. Erfreulich ist im Gegensatz hierzu die gestiegene Nachfrage nach Büroflächen. Die Anzahl der geschlossenen Mietverträge konnte im Vergleich zum Gesamtjahr 2020 um 50 Prozent von 304 auf 455 Mietvertragsabschlüsse gesteigert werden.

Vorjahr mit nahezu ähnlichem Flächenumsatz von 38.593 qm (2020: 38.065 qm) sichern. Der Marktanteil sank hier von 16 Prozent auf knapp 14 Prozent. Es folgt der Teilmarkt Kennedydamm/Golzheim mit 21.956 qm Flächenumsatz. Hier hat sich die Summe der vermieteten Büroflächen mehr als verdreifacht (2020: 5.748 qm). Der Marktanteil ist hier von 2,5 Prozent auf 8 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ebenfalls stark gestiegen. Der Teilmarkt Hafen erzielte einen Büroflächenumsatz von 21.742 qm (2020: 16.674) und konnte so einen Anstieg von 30 Prozent verzeichnen. Der Marktanteil blieb hier im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert und liegt bei 7,6 Prozent. In den restlichen 4 Teilmärkten lag der Flächenumsatz immerhin noch bei 38.000 qm.

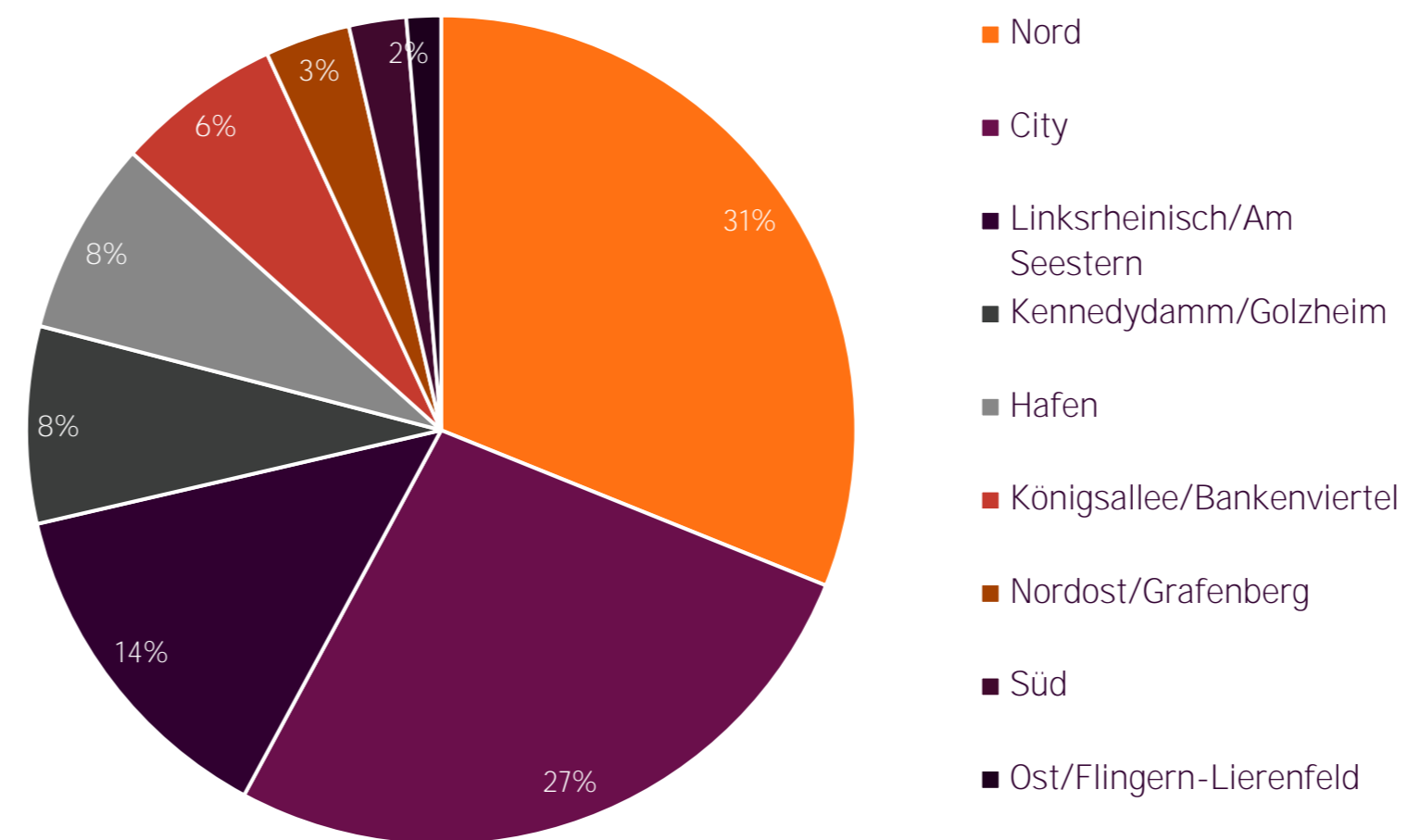
Flächenumsatz in qm



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Der höchste Büroflächenumsatz wurde mit 88.978 qm im Teilmarkt Nord erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz somit um über 30 Prozent (2020: 62.856 qm) gestiegen, während der Marktanteil von 26 Prozent auf 31 Prozent gestiegen ist. Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt City mit einem Flächenumsatz von 76.566 qm etablieren. Damit ist der Flächenumsatz hier im Vergleich zum Vorjahr um 7.601 qm (9 Prozent) gefallen. Der Marktanteil fiel hier von 35 Prozent auf 27 Prozent. Der Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern konnte sich seinen dritten Platz, wie auch im

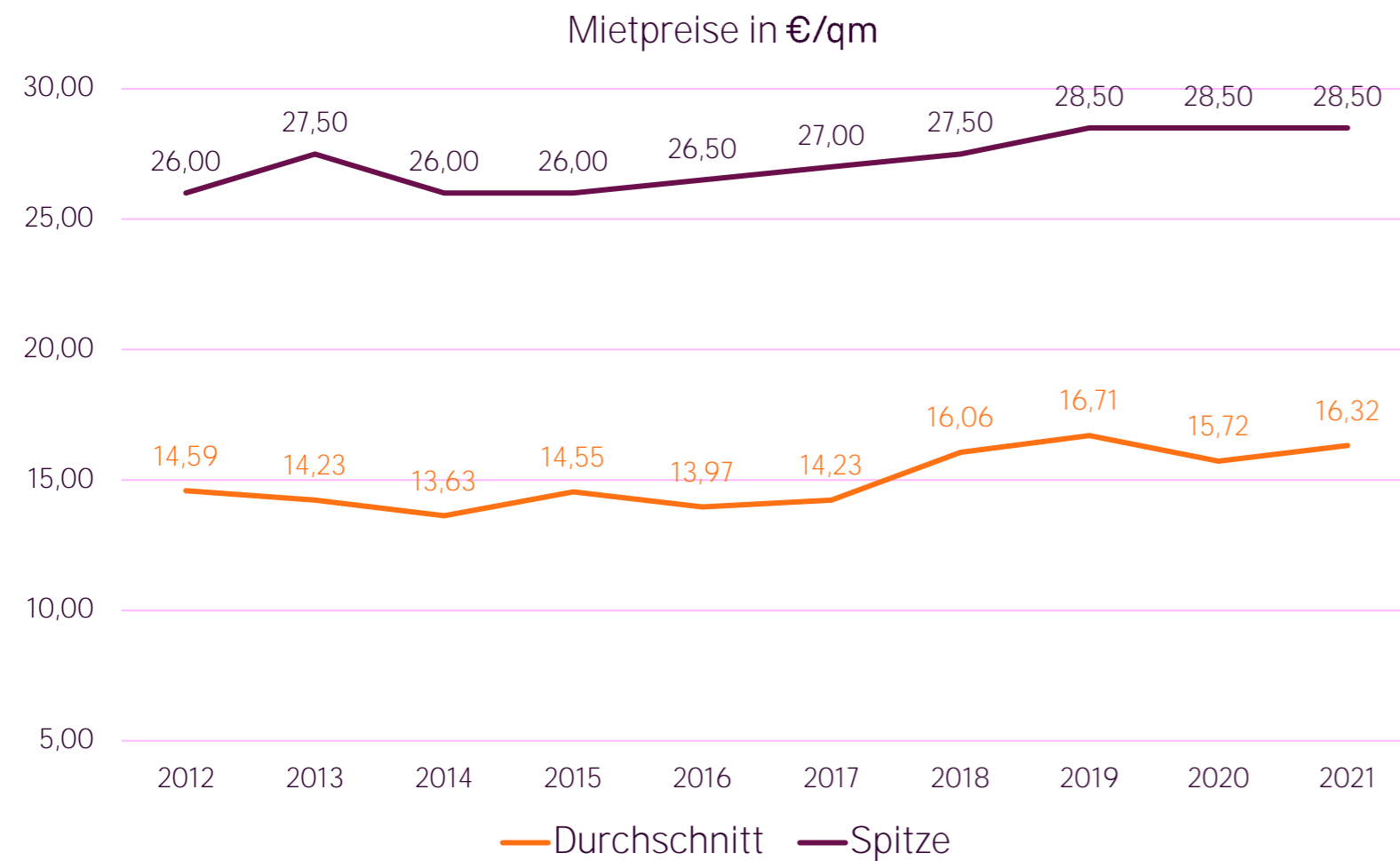
Marktanteil in %



Spitzenmiete bleibt weiter konstant, Durchschnittsmiete steigt leicht an

MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

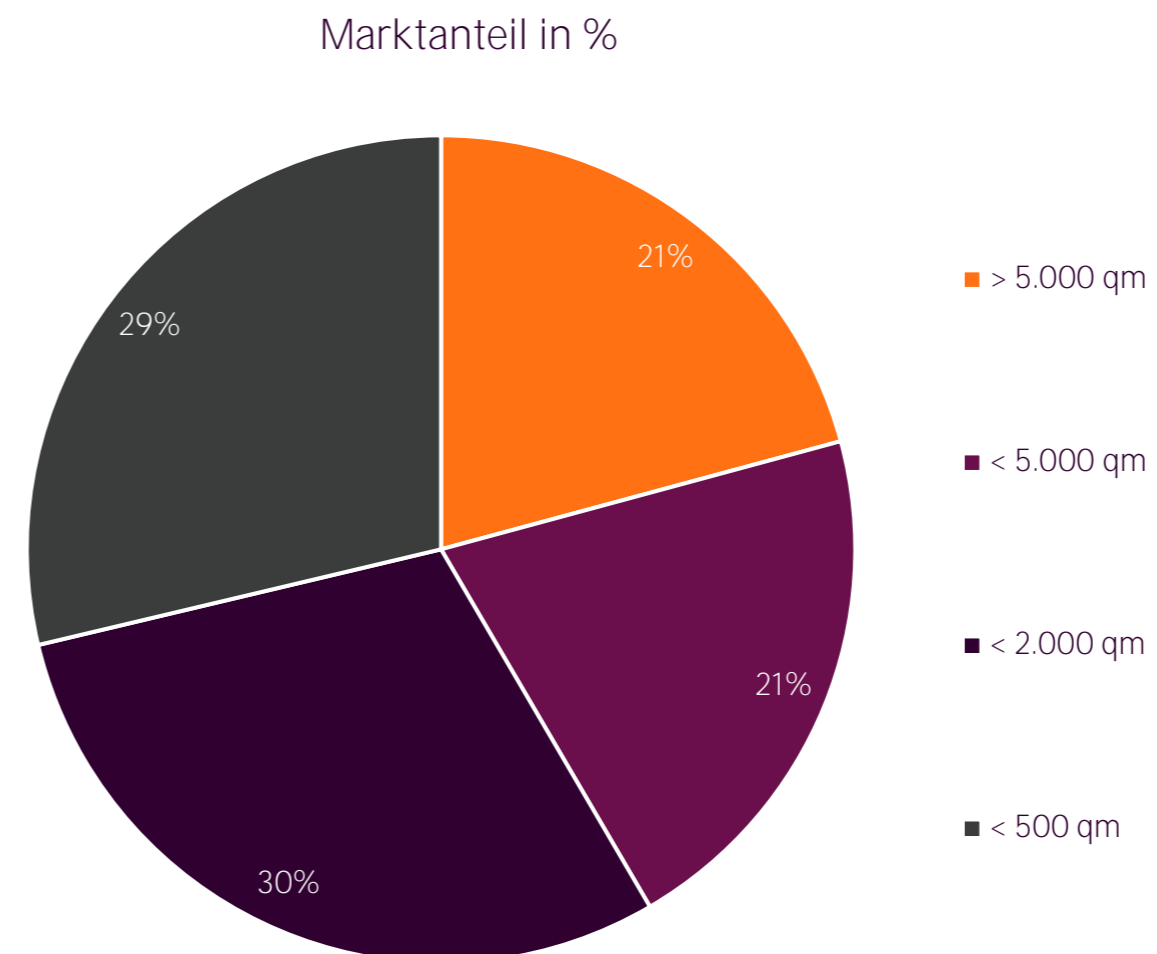
Die Düsseldorfer Spitzenmiete bleibt zum Ende des Jahres 2021 konstant und liegt weiterhin bei 28,50 €/qm. Die Spitzenmietpreise werden wie im Vorjahr im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorjahr von 15,72 €/qm um 0,60€/qm auf aktuell 16,32 €/qm gestiegen.



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

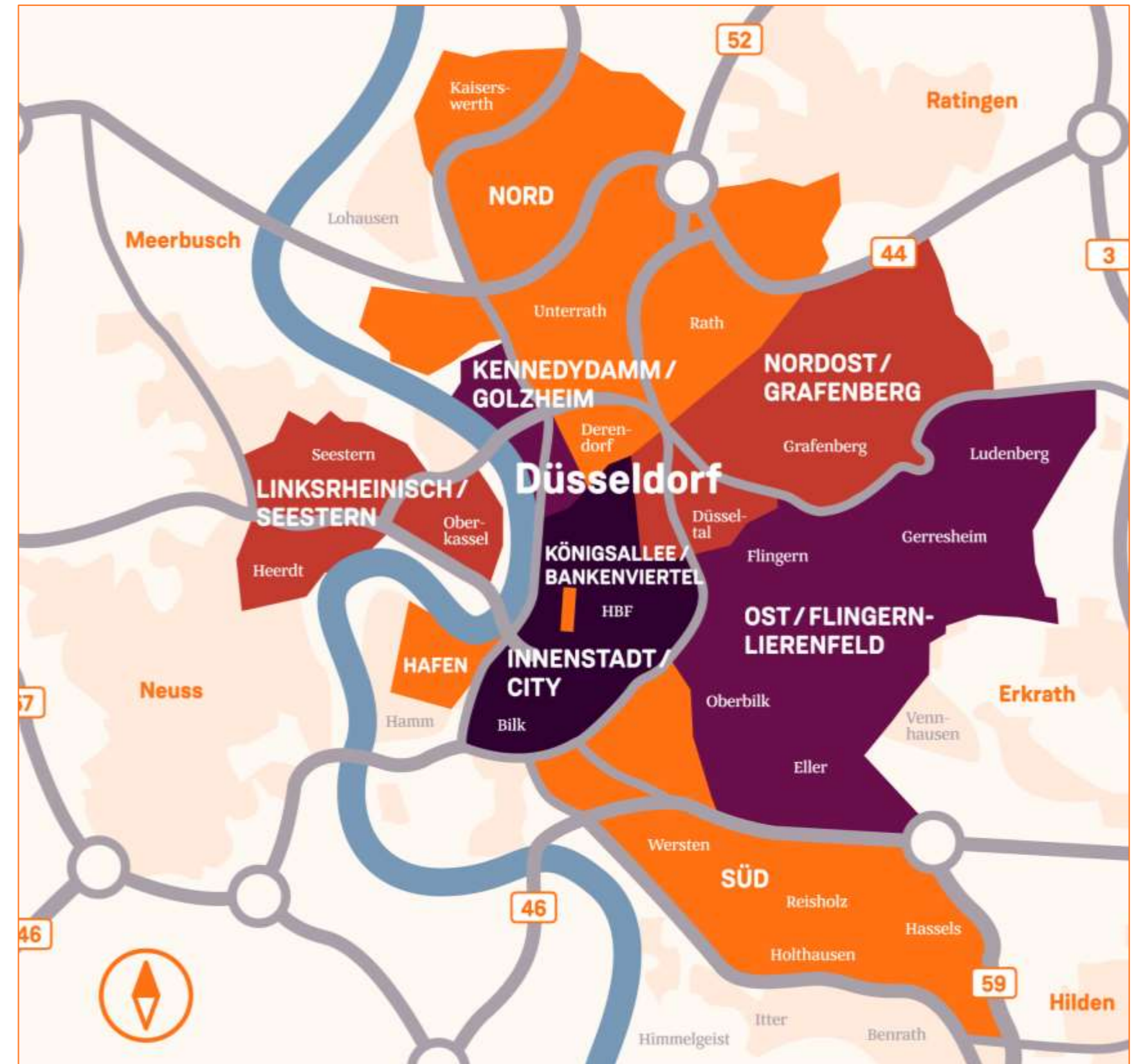
Das höchste Ergebnis stellt mit 84.132 qm vermieteter Bürofläche und 30 Prozent Marktanteil das Flächensegment zwischen 500 qm und 2.000 qm dar. Das Vorjahresergebnis wurde damit um 4.702 qm (2020: 79.430 qm) übertroffen, was einem Anstieg von 6 Prozent entspricht. Dennoch sank der Marktanteil von 33 Prozent im Jahr 2020 auf 30 Prozent. Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse blieb mit 98 Abschlüssen relativ konstant zum Vorjahr (2020: 91 Abschlüsse). Mit einer Vermietungsleistung in Höhe von 83.364 qm sichert sich das Flächensegment unter 500 qm den zweiten Platz. Im Vergleich zum Jahr 2020 ist der Flächenumsatz in dieser Größenklasse um 82 Prozent

gestiegen (2020: 45.862 qm). Der Marktanteil ist von 19 auf 29 Prozent ebenfalls stark angestiegen. Den dritten Platz kann mit einem Flächenumsatz von 60.764 qm, verteilt auf 5 Mietvertragsabschlüsse, das Flächensegment der Großanmietungen (über 5.000 qm) erzielen. Die Vermietungsleistung ist hier im Vorjahresvergleich um 12.481 qm gesunken (2020: 73.245 qm) und die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse hat sich mit 5 Abschlüssen um Einen reduziert (2020: 6 Mietvertragsabschlüsse). Der Marktanteil ist im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozentpunkte gesunken und liegt aktuell bei 21 Prozent. Zuletzt folgt, mit 58.715 qm umgesetzter Bürofläche und einem Marktanteil von 21 Prozent, das Flächensegment zwischen 2.000 qm und 5.000 qm. Im Vergleich zu den Vorjahreswerten lässt sich ein Anstieg des Flächenumsatzes von rund 45 Prozent feststellen (2020: 40.427 qm), während der Marktanteil von 17 auf 21 Prozent klettert.



Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

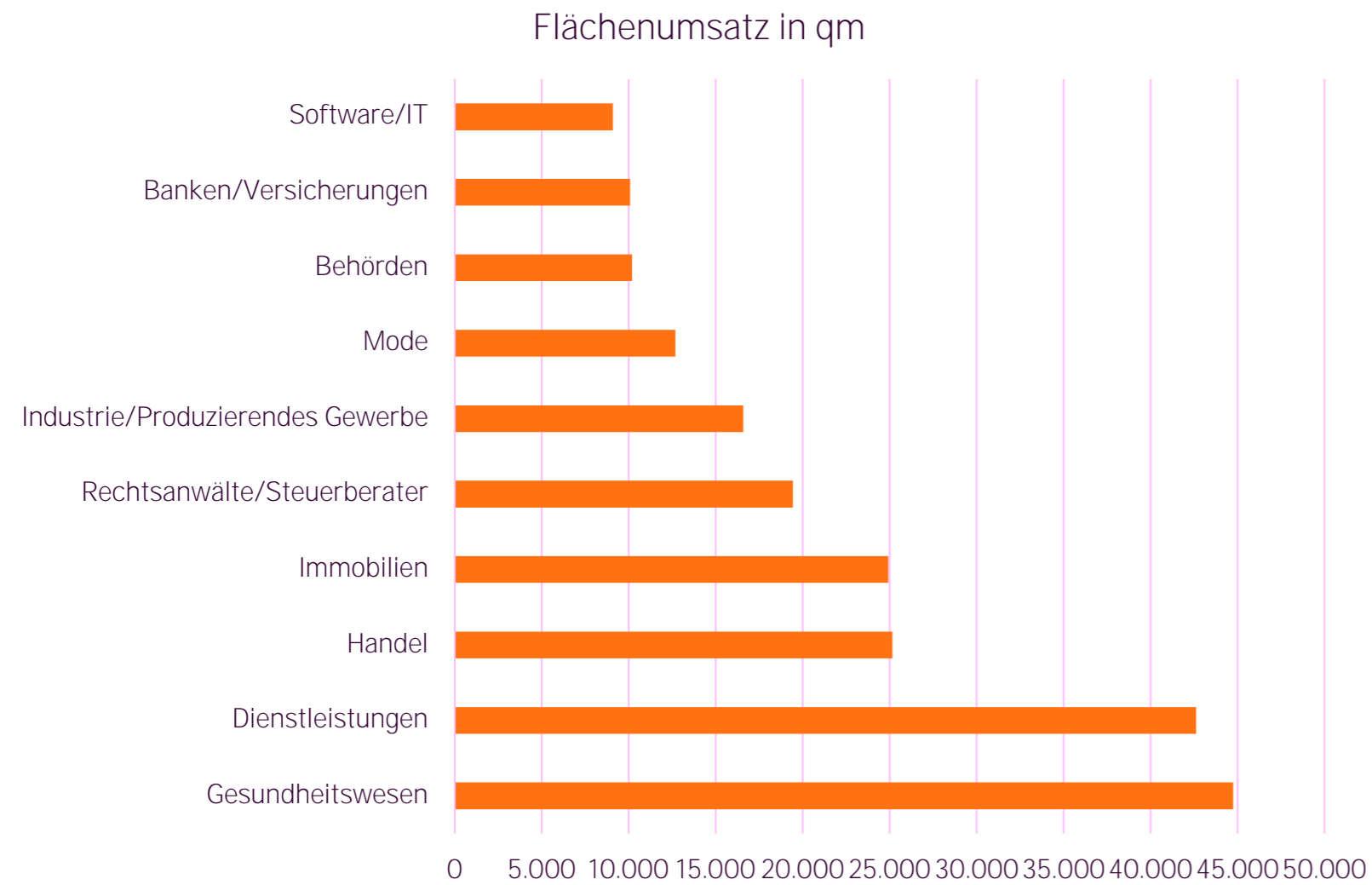
Teilmarkt	Vergleich zu 2020 Ø Miete €/qm	Vergleich zu 2020 Spitze €/qm	Vergleich zu 2020 Umsatz qm
City / Innenstadt	↑ 18,78	→ 28,00	↓ 76.566
Linksrheinisch / Am Seestern	↑ 14,23	↑ 25,00	↑ 38.593
Nord	↑ 15,09	↑ 18,50	↑ 88.978
Kennedydamm / Golzheim	↑ 20,42	↑ 24,50	↑ 21.956
Königsallee / Bankenviertel	↑ 23,86	→ 28,50	↑ 18.487
Hafen	↓ 20,82	→ 27,00	↑ 21.742
Nordost / Grafenberg	↑ 13,49	↓ 14,20	↑ 9.484
Süd	↑ 10,47	↑ 12,00	↓ 6.382
Ost / Flingern-Lierenfeld	↑ 15,30	→ 17,00	↓ 3.835



Gesundheitswesen verzeichnet den höchsten Flächenumsatz

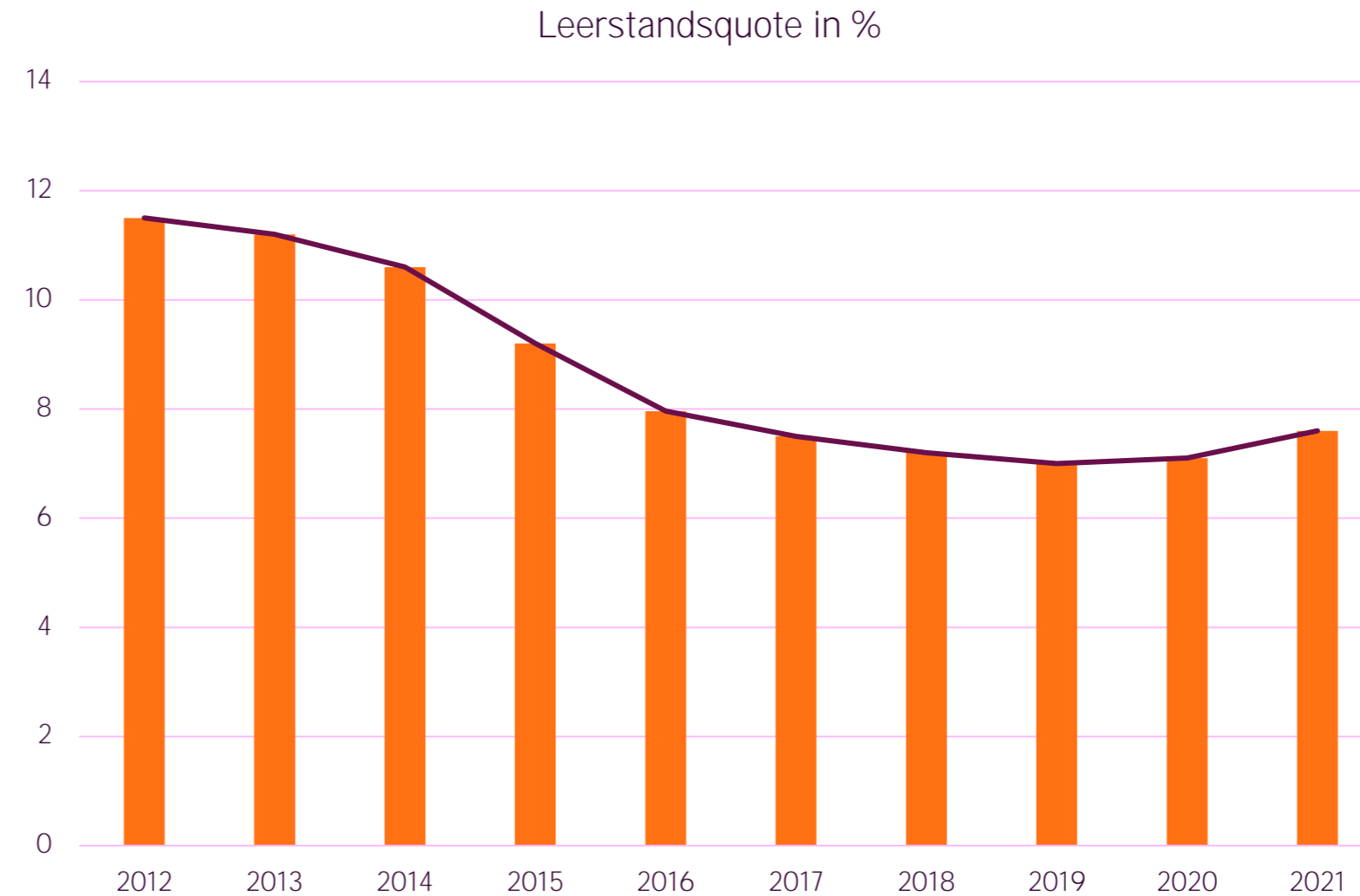
FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz wurde mit 44.743 qm durch die Branche Gesundheitswesen erzielt. Mit einem Flächenumsatz von 42.618 qm folgt die Branche Dienstleistungen. Auf Platz 3 konnten sich Unternehmen aus der Handelsbranche mit 25.153 qm etablieren. Im Anschluss folgt die Immobilienbranche mit 24.924 qm. In der Branche Rechtsanwälte/Steuerberater konnten auf Platz 5 immerhin 19.432 qm verzeichnet werden. Es folgen die Branchen Industrie/Produzierendes Gewerbe und Mode mit 16.575 und 12.685 qm. Das Schlusslicht bilden die Branchen Behörden (höchster Flächenumsatz 2020 mit 51.895 qm), Banken/Versicherungen und Software/IT mit Flächenumsätzen zwischen 10.185 qm und 9.098 qm.



ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Die Leerstandsquote ist im Vergleich zum Vorjahr von 7,1 Prozent auf aktuell 7,6 Prozent gestiegen und liegt damit auf ähnlichem Niveau, wie 2020. Ausgehend von einem aktuellen Flächenbestand von 7.350.000 qm beträgt der absolute Leerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet 559.360 qm.



FAZIT

Die Landeshauptstadt erholt sich trotz der aktuellen Corona-Pandemie und deren Auswirkungen step by step und erzielt ein insgesamt zufriedenstellendes Ergebnis. „Vor allem die gestiegene Nachfrage mit 455 Mietvertragsabschlüssen sind ein starkes Ergebnis. Das stimmt uns verhalten optimistisch, dass der Düsseldorfer Büromarkt seine Dynamik im neuen Jahr fortsetzen wird. Die gestiegene Nachfrage betrifft vor allem Flächen bis 1.000 qm. Die zumeist inhabergeführten Unternehmen haben bereits ihre eigenen Schlüsse aus der Corona Pandemie gezogen und sind daher verstärkt auf der Suche nach neuen modernen Büroflächen. Größtenteils steigt bei diesen Unternehmen sogar der Flächenbedarf leicht an, da neue Bürokonzepte mit beispielsweise vergrößerten „communication areas“ umgesetzt werden. Bei Großunternehmen / Konzernen stellen wir jedoch weiterhin eine große Zurückhaltung fest. Die Tendenz scheint hier eher Richtung Flächenreduzierung, durch großzügige Home-Office und Desk Sharing Angebote zu gehen. Für das kommende Jahr prognostizieren wir, abhängig von der weiteren Entwicklung der Corona Pandemie, einen soliden Bürovermietungsumsatz von bis zu 300.000 qm,“ erläutert Knud Schaaf, geschäftsführender Gesellschafter von imovo.

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**“, 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 creating a grid-like pattern.

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