

PRESSEMITTEILUNG



Düsseldorf, den 02.07.2021

imovo GmbH: Der Düsseldorfer Büromarkt leidet unter fehlenden Großanmietungen

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. Die Anzahl der geschlossenen Mietverträge konnte im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 um 55 Prozent auf 224 Mietvertragsabschlüsse gesteigert werden.

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 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, mit einem Rückgang von 5,8 Prozent (1. Halbjahr 2020: 22.064 qm) leicht 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. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist hier ein Flächenrückgang von 48 Prozent zu erkennen (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 von 5.040 qm 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 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 mit 4.360 qm mehr als verdoppelt werden, während sich der Marktanteil sich von 3,3 Prozent im ersten Halbjahr 2020, auf nun 9 Prozent fast verdreifachte.

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 im Vergleich zum

Vorjahreszeitraum 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.

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 von 16,07 €/qm um **0,20 €/qm** auf aktuell **16,27 €/qm** gestiegen.

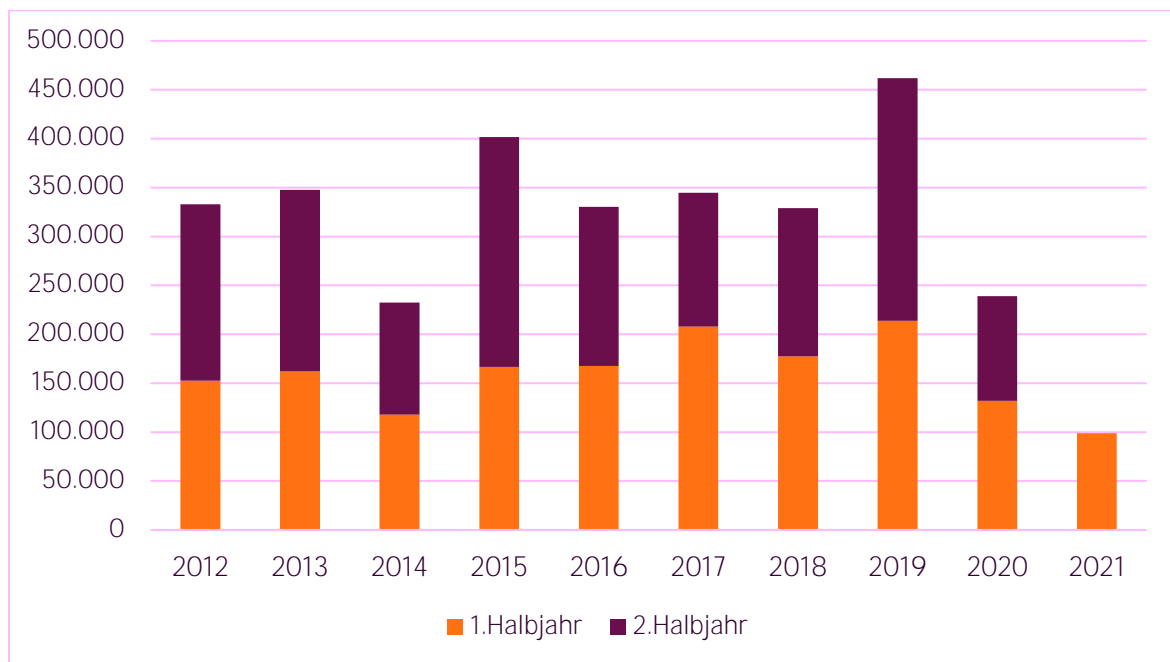
LEERSTAND

- Der Leerstandstandquote der Büroflächen im Düsseldorfer Stadtgebiet liegt aktuell bei 7,3 Prozent und ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 7,0 Prozent um 0,3 Prozentpunkte gestiegen. Der aktuelle Flächenbestand liegt bei 7.459.875 qm.

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.

FLÄCHENUMSATZ IN QM



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.“

Pressekontakt

Knud Schaaf

Geschäftsführender Gesellschafter

+49 211 90 99 66 22

knud.schaaf@imovo.de