

Büromarktbericht Düsseldorf

3. Quartal 2021

Der Düsseldorfer Büromarkt erholt sich durch gestiegene Nachfrage vor allem im kleinflächigen Segment

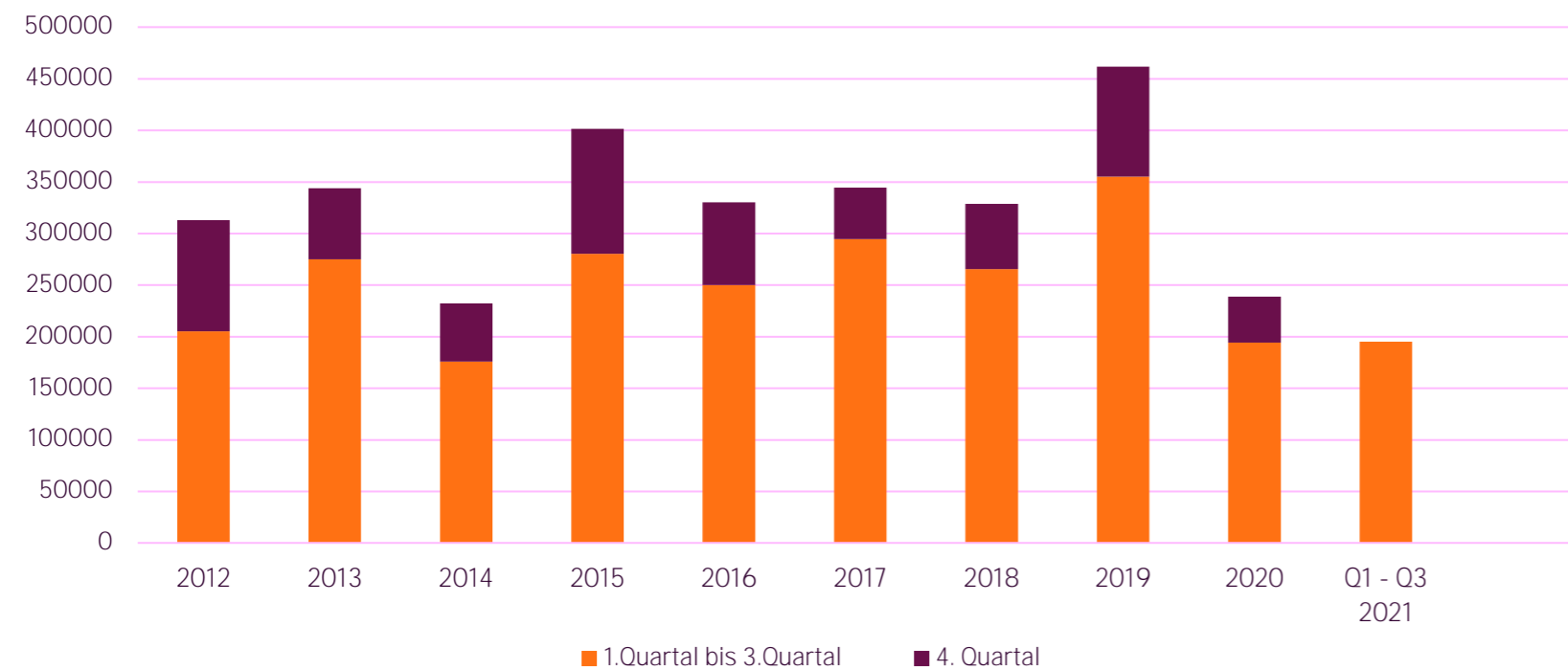
Düsseldorfer Büromarkt wieder belebter

FLÄCHENUMSATZ IN QM

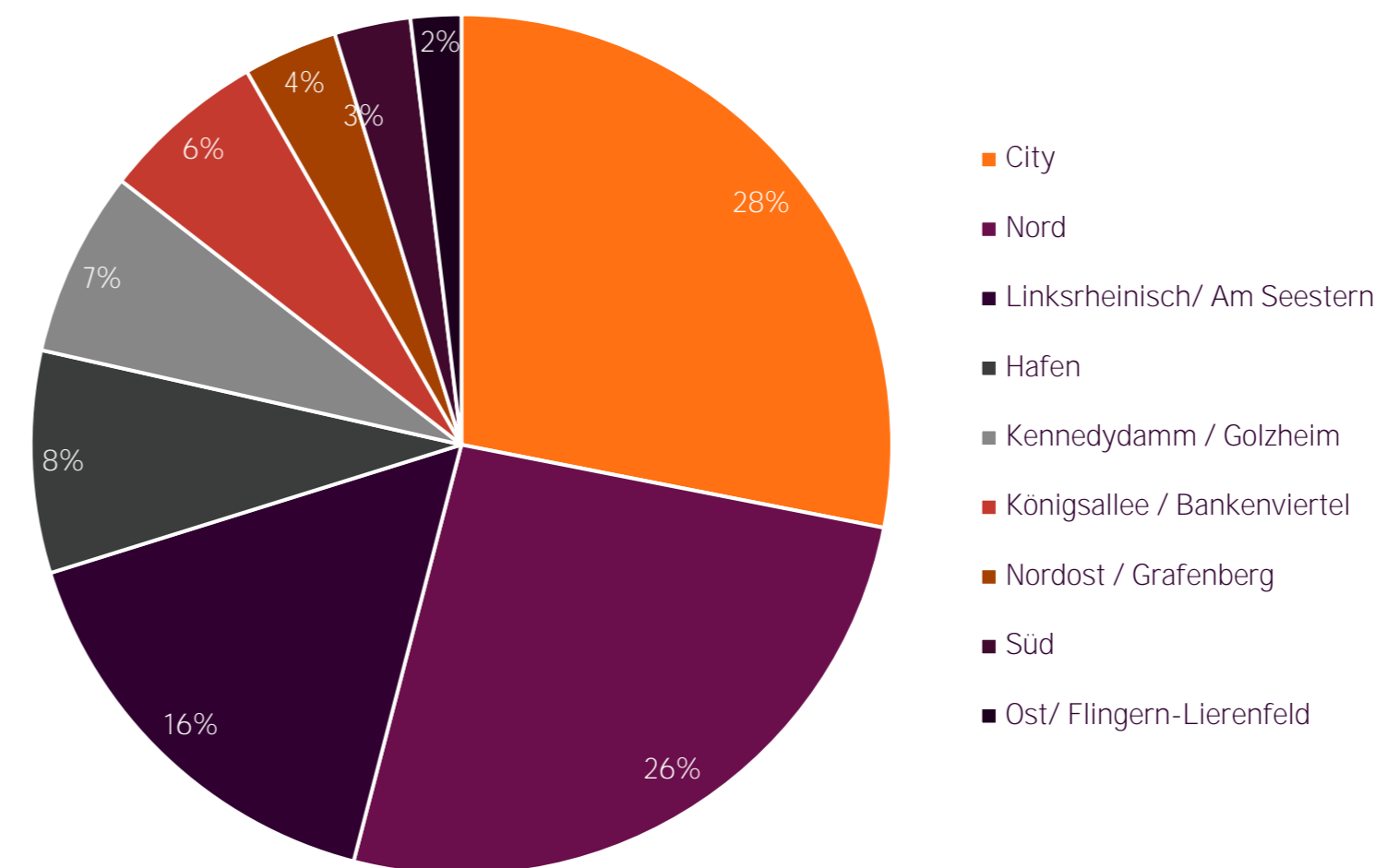
Für den bisherigen Jahresverlauf verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo Group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 195.241 qm mit 355 Mietvertragsabschlüssen und somit 130 mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dies entspricht allein im 3. Quartal (96.251 qm) fast dem gleichem Flächenumsatz wie im gesamten ersten Halbjahr 2021 mit 98.990 qm. Das Quartalsergebnis liegt damit wieder etwas höher als noch im Jahr 2020 (194.179 qm / 225 Vertragsabschlüsse). Der Flächenumsatz in Q3 2021 liegt aber noch 22 Prozent unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 250.763 qm. Die Spitzenmiete bleibt konstant auf einem hohen Niveau von 28,50 €/qm.

Seestern mit 31.424 qm Flächenumsatz und einem Marktanteil von 16,1 Prozent behaupten. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist hier sowohl der Flächenumsatz (Q3 2020: 31.689 qm) als auch der Marktanteil (Q3 2020: 16,3 Prozent) konstant geblieben. Den vierten Platz belegt der Teilmarkt Hafen mit einem Flächenumsatz von 16.250 qm und einem Marktanteil von 8,3 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat sich hier der Flächenumsatz von 8.205 qm fast verdoppelt. Dies ist vor allem auf zwei Mietvertragsabschlüsse mit jeweils fast 2.000 qm aus den ersten beiden Quartalen zurückzuführen. Es folgt der Teilmarkt Kennedydamm / Golzheim. Hier konnte sich der Flächenumsatz von 3.989 qm auf 13.595 qm, wie auch der Marktanteil von 2,1 auf 7 Prozent verdreifachen.

Flächenumsatz in qm



Marktanteil in %



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Den höchsten Büroflächenumsatz mit 55.279 qm (28,3 % Marktanteil) erzielte der Teilmarkt City. Der Flächenumsatz ist demnach im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 26,1 Prozent eingebrochen (3. Quartal 2021: Flächenumsatz: 78.841 qm, Marktanteil: 38,5 Prozent). Es folgt der Teilmarkt Nord mit 50.476 qm. Der Flächenumsatz nahm in diesem Teilmarkt, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, mit einem Rückgang von knapp 3 Prozent (3. Quartal 2020: 52.009 qm) leicht ab. Ebenfalls reduzierte sich der Marktanteil von 26,8 Prozent im 3. Quartal 2020 auf nun 25,9 Prozent. Als drittstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt Linksrheinisch / Am

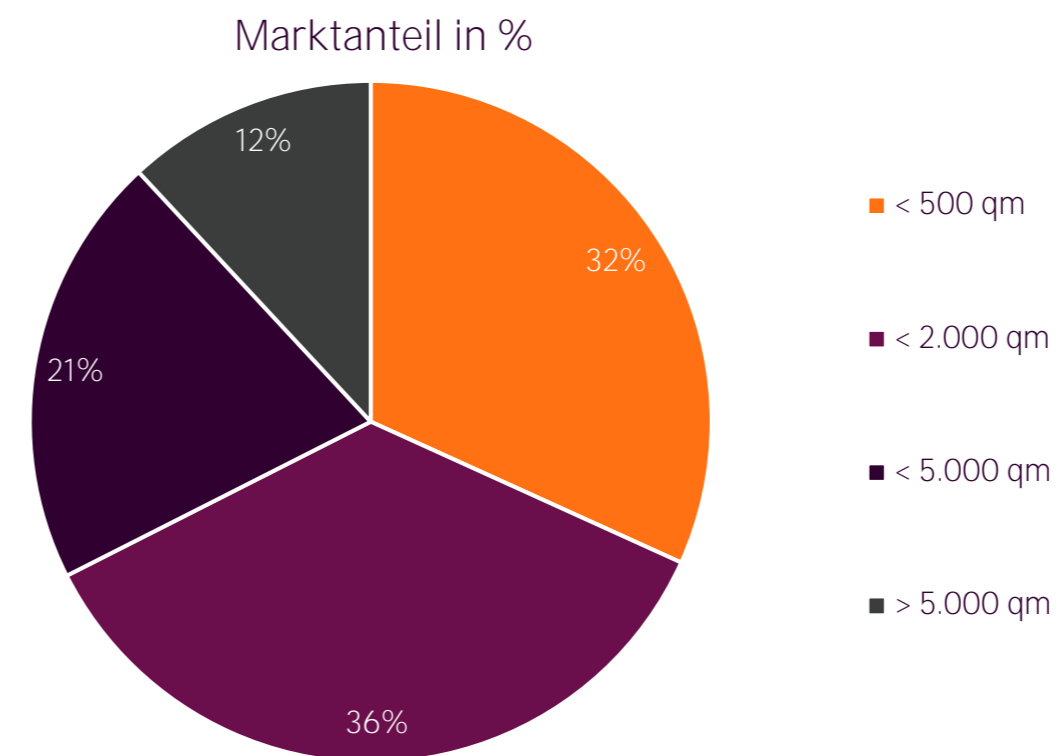
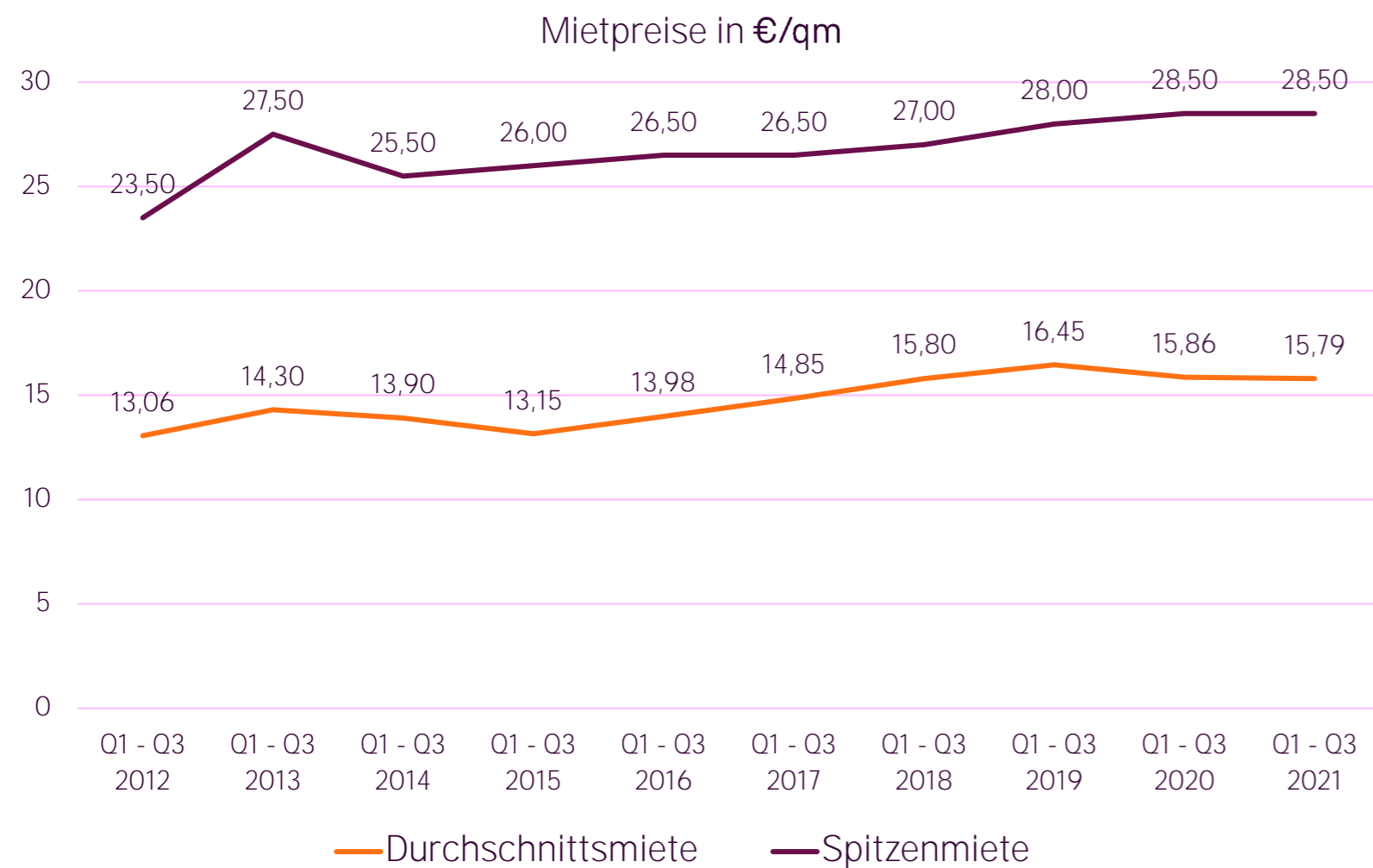
Ausbleiben hochpreisiger Großabschlüsse / Markt < 500 qm zieht deutlich an

MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete in Düsseldorf bleibt auch im dritten Quartal 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 dritten Quartal 2020 von 15,86 €/qm um 0,07 €/qm auf aktuell 15,79 €/qm gesunken.

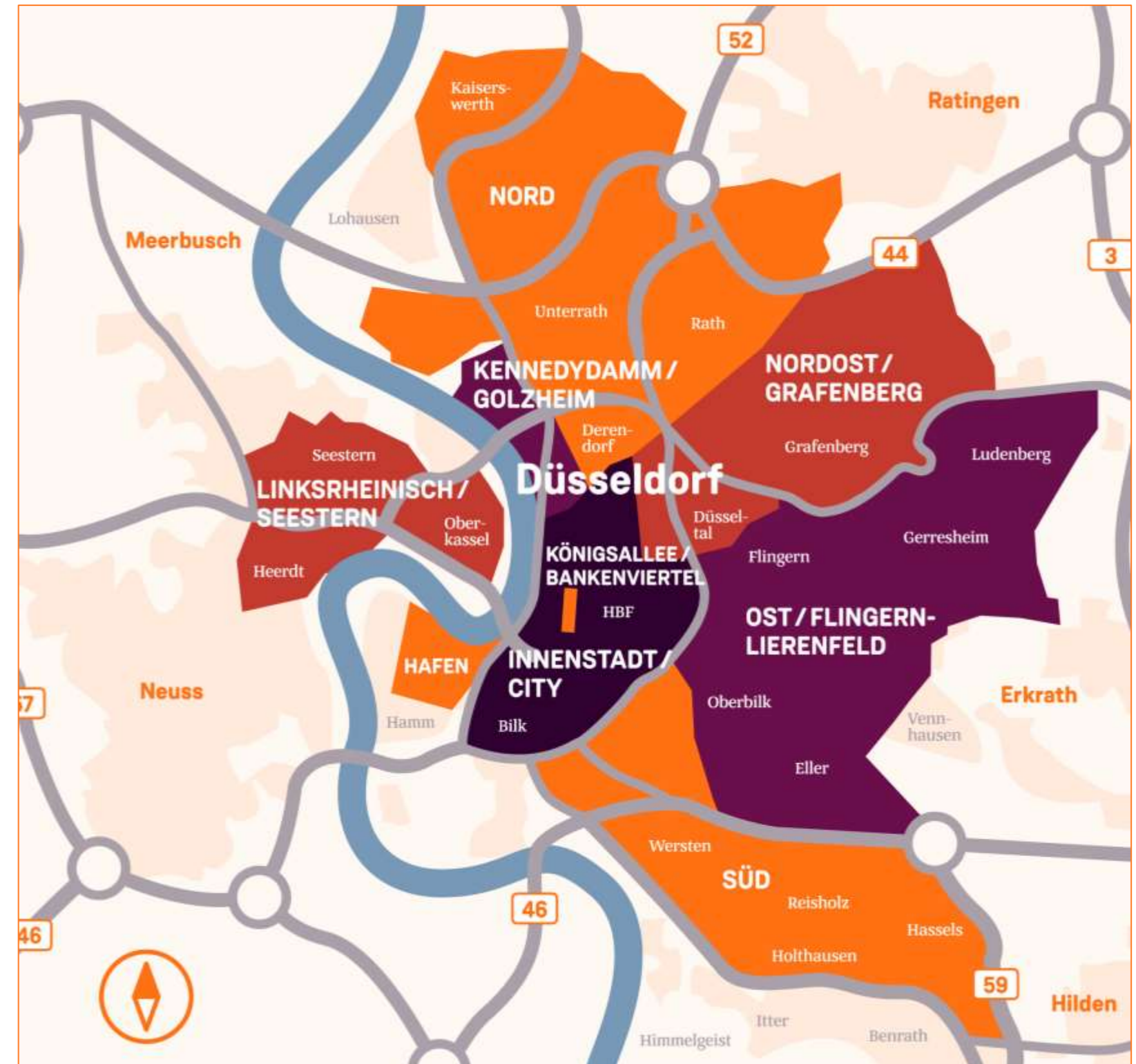
FLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENTEN

Mit 80 Abschlüssen wurde der höchste Marktanteil mit 36 Prozent und 69.368 qm vermieteter Bürofläche im Flächensegment zwischen 500 qm und 2.000 qm erzielt. Vergleicht man dies mit dem Vorjahreszeitraum, ist der Flächenumsatz minimal gesunken (3. Quartal 2020: 69.475 qm). Es folgt das Flächensegment unter 500 qm mit einem Flächenumsatz von 62.244 qm und einem Marktanteil von 32 Prozent, mit unglaublichen 258 Mietvertragsabschlüssen. Hierbei hat sich der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fast verdoppelt (Q3 2020: Flächenumsatz: 31.346 qm, Marktanteil: 16 Prozent). Mit 15 Mietvertragsabschlüssen sicherte sich das Flächensegment > 2.000 qm und < 5.000 qm mit einem Flächenumsatz von 40.401 qm und einem Marktanteil von 21 Prozent den dritten Platz (Q3 2020: 21.503 qm / 11 Prozent Marktanteil). Mit zwei Mietvertragsabschlüssen im Flächenbereich > 5.000 qm wurden im 3. Quartal 2021 23.228 qm und 12 Prozent Marktanteil erzielt. Im Vergleich dazu war diese Größenklasse Q3 2020 mit 71.855 qm und 37 Prozent Marktanteil noch der Spitzenreiter.



Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

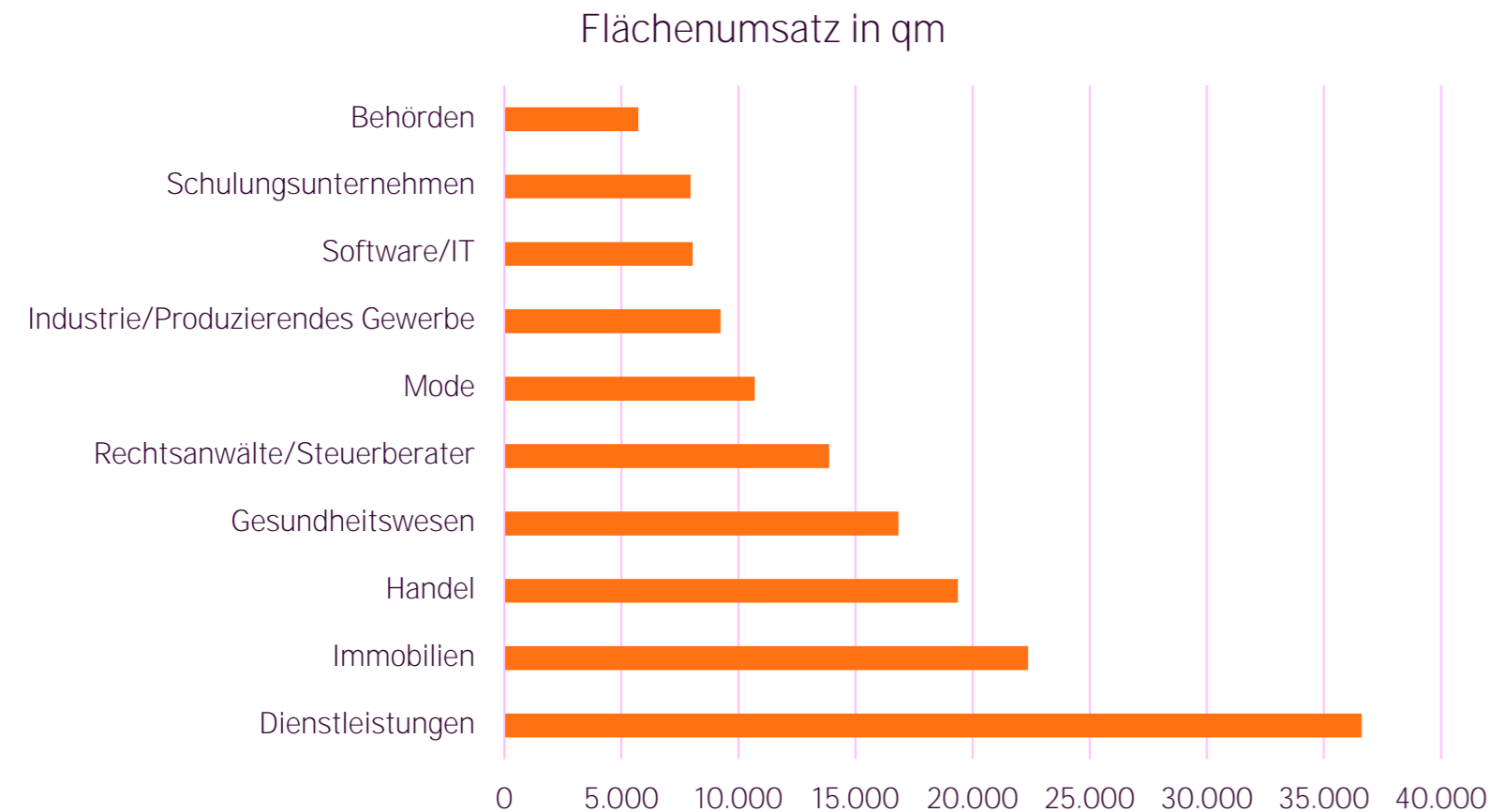
Teilmarkt	Vergleich Q1 – Q3 2020		Vergleich Q1 – Q3 2020	
	Ø Miete €/qm	Spitze €/qm	Umsatz qm	
City / Innenstadt	↑ 18,28	→ 28,00	↓ 55.279	
Seestern / Linksrheinisch	↓ 13,85	→ 22,00	→ 31.424	
Nord	↑ 15,07	↑ 18,50	↓ 50.476	
Kennedydamm / Golzheim	↓ 17,01	→ 23,50	↑ 13.595	
Königsallee / Bankenviertel	↑ 23,68	→ 28,50	↑ 12.056	
Hafen	↓ 19,66	→ 27,00	↑ 16.250	
Nordost / Grafenberg	↑ 13,11	↓ 15,60	↓ 6.898	
Süd	↑ 10,37	↑ 13,00	↑ 5.571	
Ost / Flingern-Lierenfeld	↑ 15,30	→ 17,00	↓ 3.691	



Dienstleister dominieren, leichter Anstieg des Leerstandes

FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz wurde von Dienstleistern mit 36.610 qm erzielt. Mit einem Flächenumsatz von 22.368 qm folgt die Immobilienbranche. Als drittstärkste Branche konnte sich mit 19.366 qm die Branche Handel etablieren. Im Anschluss folgen die Branchen Gesundheitswesen, Rechtsanwälte/Steuerberater und Mode mit Flächenumsätzen zwischen 10.696 qm und 16.836 qm. Zum Schluss folgen die Branchen Industrie/Produzierendes Gewerbe, Software/IT, Schulungsunternehmen und Behörden mit Flächenumsätzen zwischen 5.729 qm und 9.236 qm.



ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Ausgehend von einem Flächenbestand von 7.415.605 qm liegt die Leerstandsquote in Düsseldorf aktuell bei 7,4 % und somit bei 546.200 qm. Dabei wird ein leichter Anstieg um 0,3 Prozentpunkte im Vergleich zum dritten Quartal 2020 verzeichnet.

FAZIT

Bedingt durch das weitere Ausbleiben von Großabschlüssen in hochpreisigen Projektentwicklungen sinkt erneut die gewichtete Durchschnittsmiete. Nach den ersten beiden Quartalen mit jeweils 50% Umsatzrückgang zeigt sich nun der Düsseldorfer Büromarkt auf Augenhöhe mit dem Vorjahreszeitraum. Äußerst positiv zu bewerten ist ebenfalls die deutliche Belebung des Marktes im Jahresverlauf. Sollte sich die Nachfrage weiterhin erholen, geht imovo von einem Jahresergebnis zwischen 260.000 qm und 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 **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 has a slight gradient and a small notch in the top-left corner.

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