

Büromarktbericht Düsseldorf

3. Quartal 2022

Der Düsseldorfer Büromarkt bleibt auf Vorjahresniveau –
Leerstand steigt

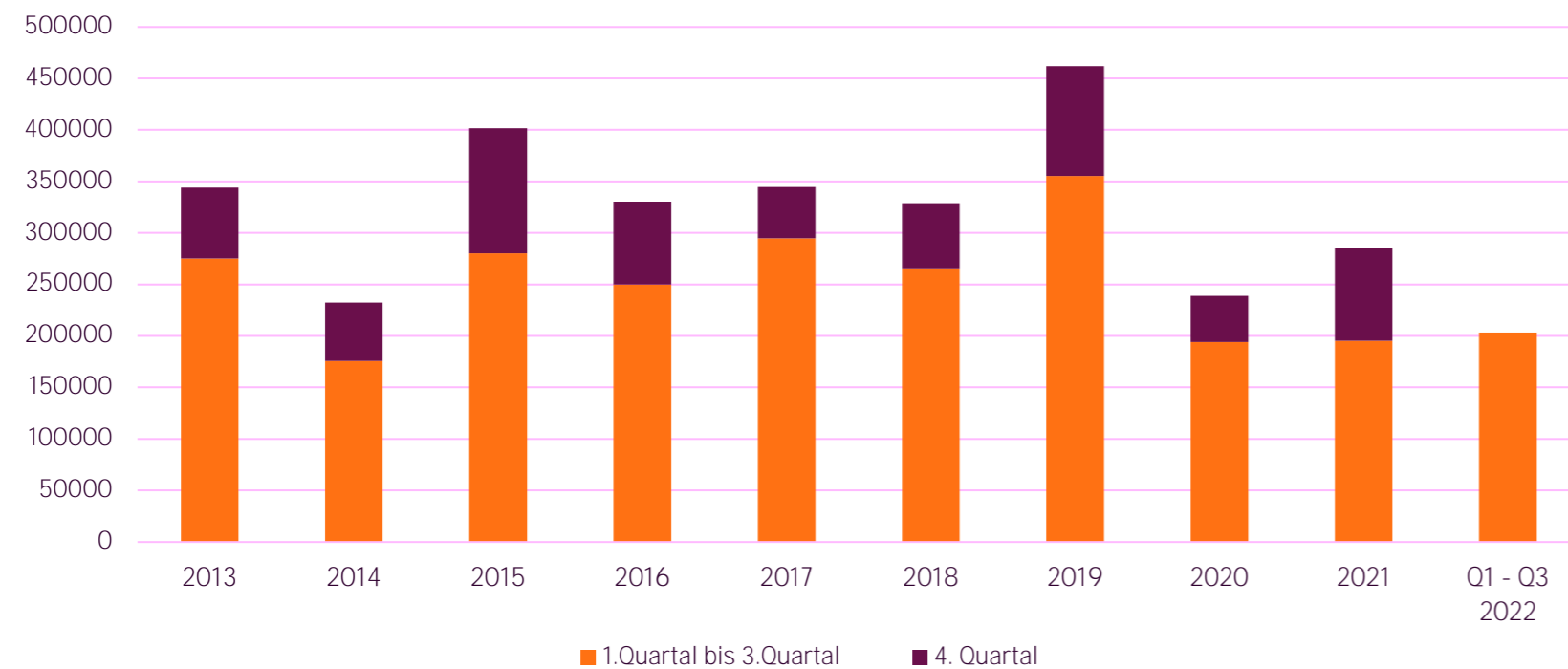
Trotz sinkender Anzahl der Abschlüsse leichte Umsatzsteigerung auf dem Düsseldorfer Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ IN QM

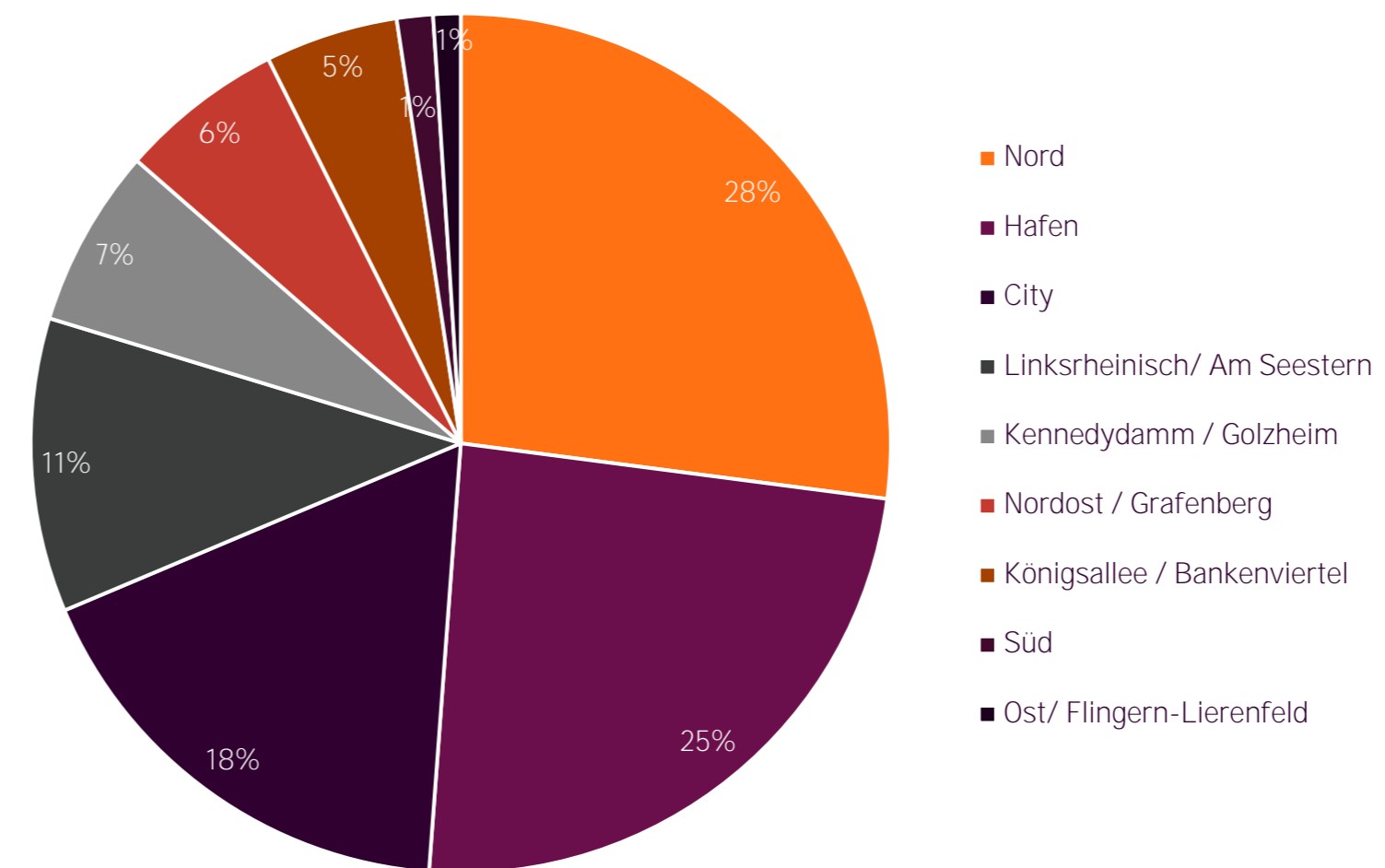
Für das 3. Quartal 2022 verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo Group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 203.303 m² (mit 328 Vertragsabschlüssen). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Anstieg von 4,13 % (Q3 2021: 195.241 m² mit 355 Abschlüssen). Im Flächensegment größer 5.000 m² konnte erfreulicherweise wieder ein Anstieg von einem Abschluss in 2021 auf nun vier in 2022 festgestellt werden.

Seestern mit einem Flächenumsatz von 22.418 m² und einem Marktanteil von 11,39 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist hier der Flächenumsatz von 32.210 m² um 30,4 % gesunken. Es folgt der Teilmarkt Kennedydamm/Golzheim. Dieser ist mit einem Flächenumsatz von 13.935 m² im dritten Quartal 2021 und 13.646 m² dieses Jahr relativ konstant geblieben, auch der Marktanteil ist mit 7,14 % in Q3 2021 und 6,93 % 2022 auf gleichem Niveau.

Flächenumsatz in m²



Marktanteil in %



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Den höchsten Büroflächenumsatz mit 54.898 m² (27,89 % Marktanteil) erzielte der Teilmarkt Nord. Der Flächenumsatz ist demnach im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,76 % gestiegen (3. Quartal 2021: Flächenumsatz: 51.738 m², Marktanteil: 26,5 %). Es folgt der Teilmarkt Hafen mit 48.915 m². Der Flächenumsatz hat sich in diesem Teilmarkt, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, fast verdreifacht (3. Quartal 2021: 16.656 m²). Der Marktanteil verdreifachte sich ebenfalls von 8,53 % in Q3 2021 auf nun 24,85 %. Als drittstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt City mit 35.428 m² Flächenumsatz behaupten. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist hier der Flächenumsatz um mehr als ein Drittel (35,91 %) eingebrochen (Q3 2021 war dies mit 55.279m² der stärkste Teilmarkt). Der Marktanteil ist von 29 % im 3. Quartal 2021 auf nun 18 % gesunken. Den vierten Platz belegt der Teilmarkt Linksrheinisch/Am

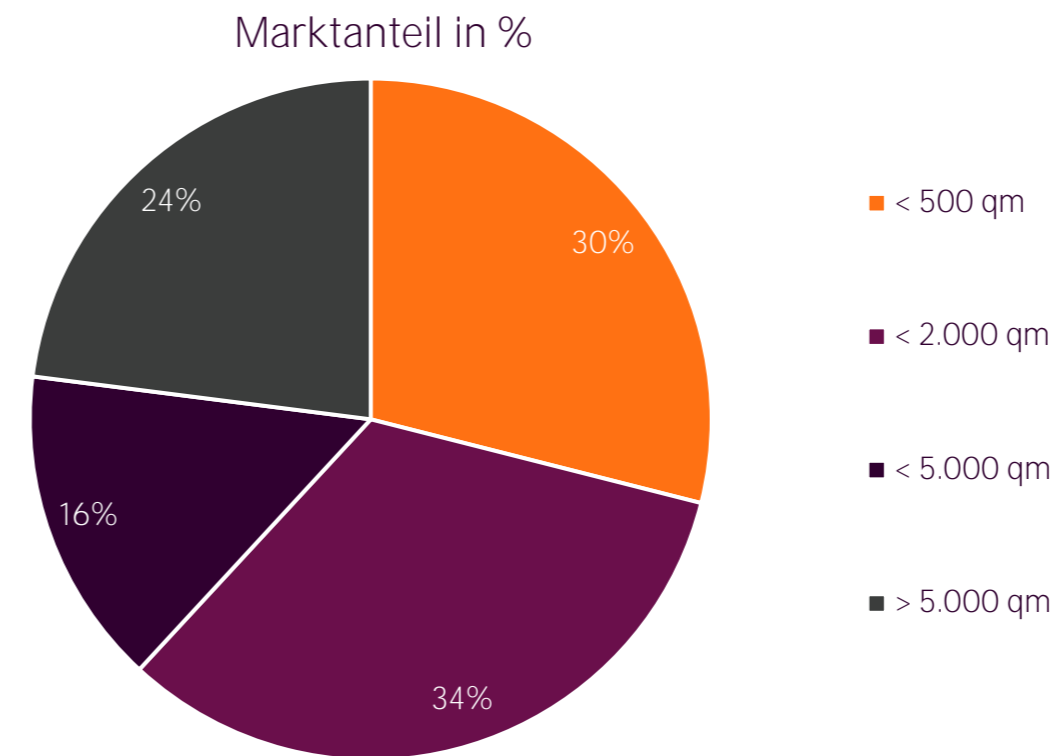
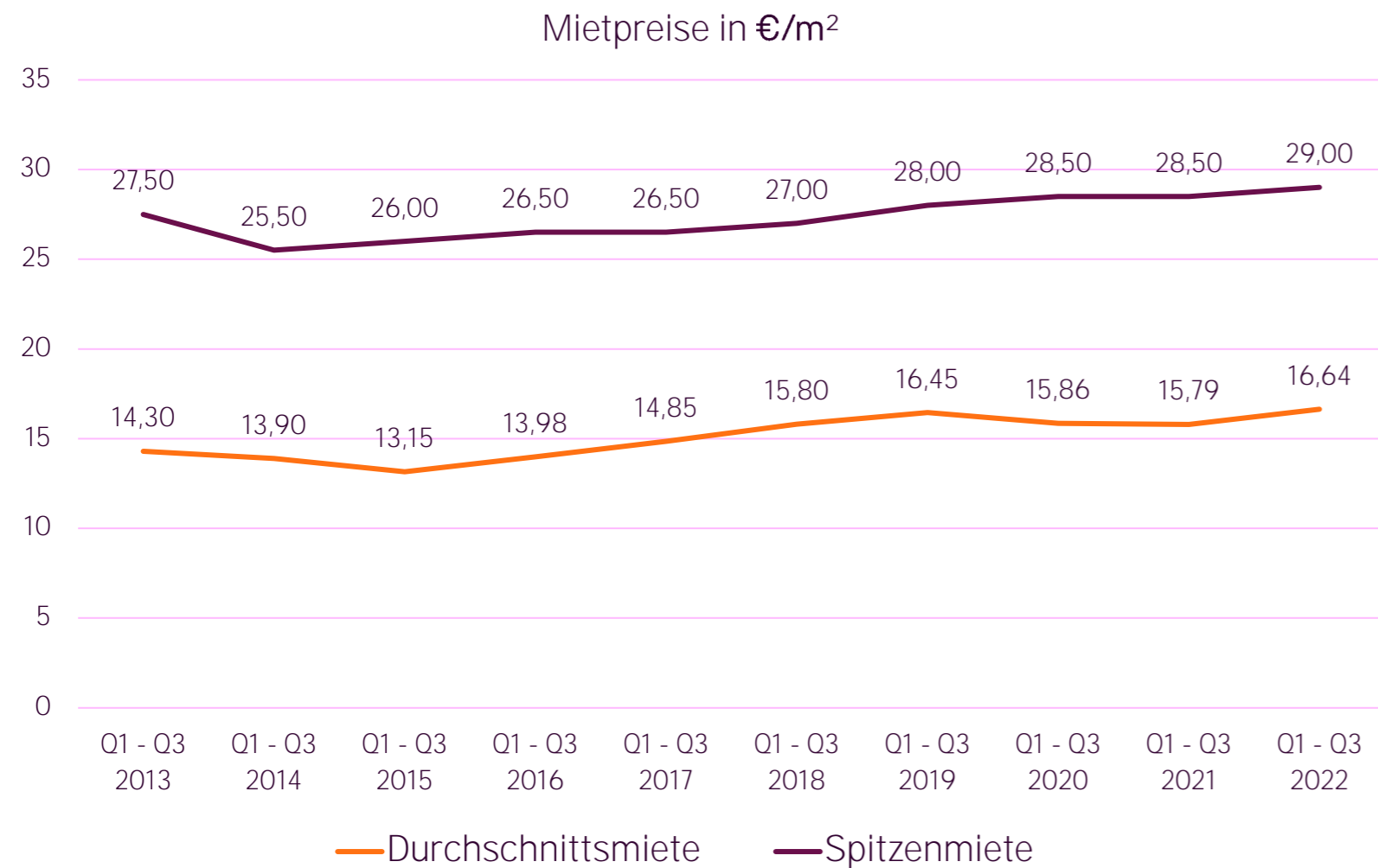
Spitzenmiete steigt – größter Flächenumsatz im Segment zwischen 500 m² und 2.000m²

MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete bleibt in Düsseldorf auf einem sehr hohen Niveau und steigt im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 € auf 29 € an. Die erzielbare Spitzenmiete liegt bedingt durch die weiterhin steigenden Baukosten sogar bei 30 €, Tendenz steigend. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorjahr von 15,79 €/m² auf nun 16,64 €/m² gestiegen

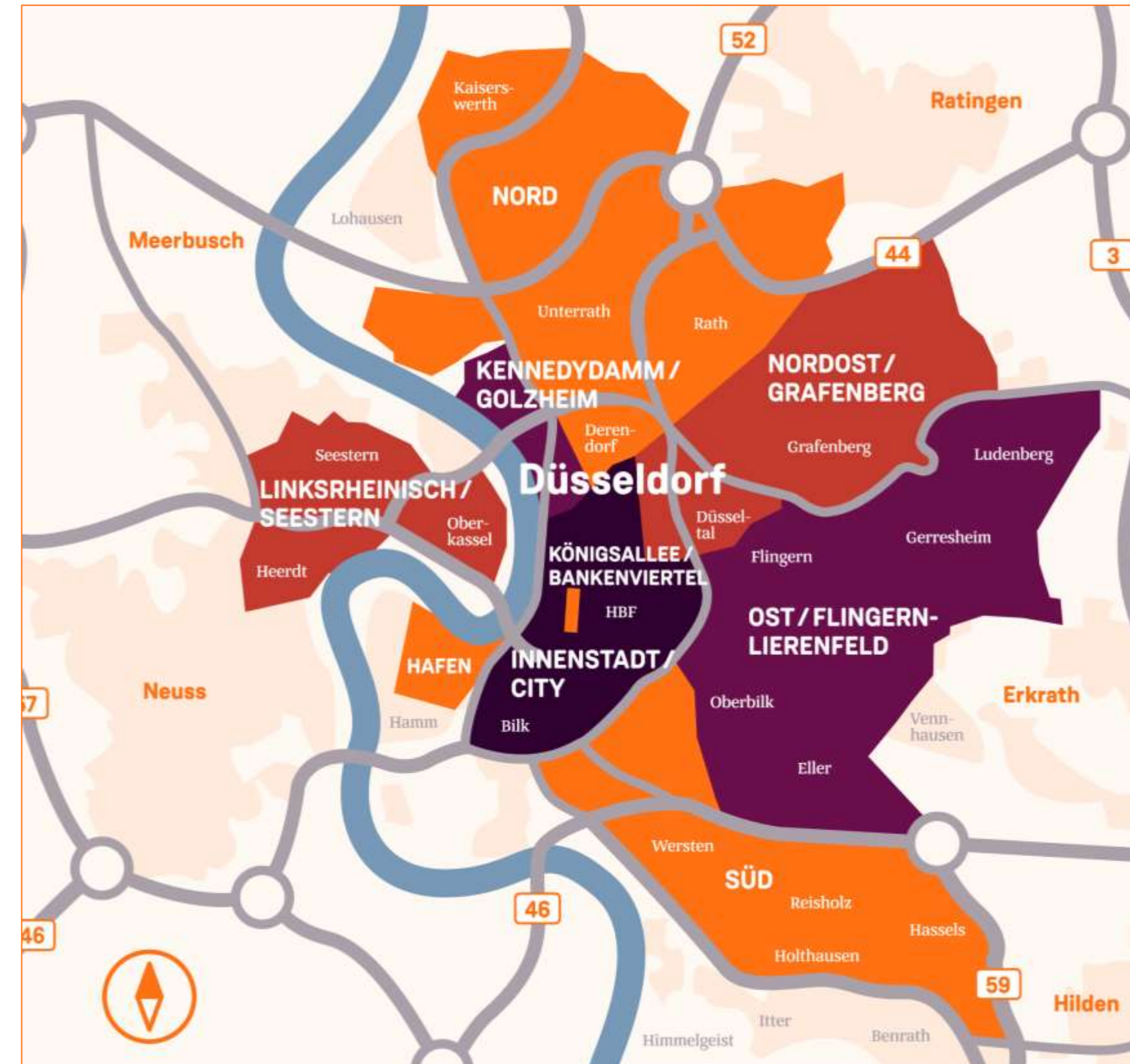
FLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENTEN

Mit 78 Abschlüssen wurde der höchste Marktanteil mit 34 % und 66.936 m² vermieteter Bürofläche im Flächensegment zwischen 500 m² und 2.000 m² erzielt. Vergleicht man dies mit dem Vorjahreszeitraum, ist der Flächenumsatz minimal gesunken (3. Quartal 2021 69.368 m²). Es folgt das Flächensegment unter 500 m² mit einem Flächenumsatz von 58.855 m² und einem Marktanteil von 30 %, mit 234 Mietvertragsabschlüssen. Hierbei ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,4 % gesunken (Q3 2021: Flächenumsatz: 62.244 m², Marktanteil: 32 %). Mit 4 Mietvertragsabschlüssen sicherte sich das Flächensegment > 5.000 m² mit einem Flächenumsatz von 46.733 m² und einem Marktanteil von 24 % den dritten Platz (Q3 2021: 23.228 m² / 12 % Marktanteil). Mit 11 Mietvertragsabschlüssen im Flächenbereich > 2.000 und < 5.000 m² wurden im 3. Quartal 2022 30.778 m² und 16 % Marktanteil erzielt. (Q3 2021: 40.401 m² mit 15 Abschlüssen und 21 % Marktanteil)



Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

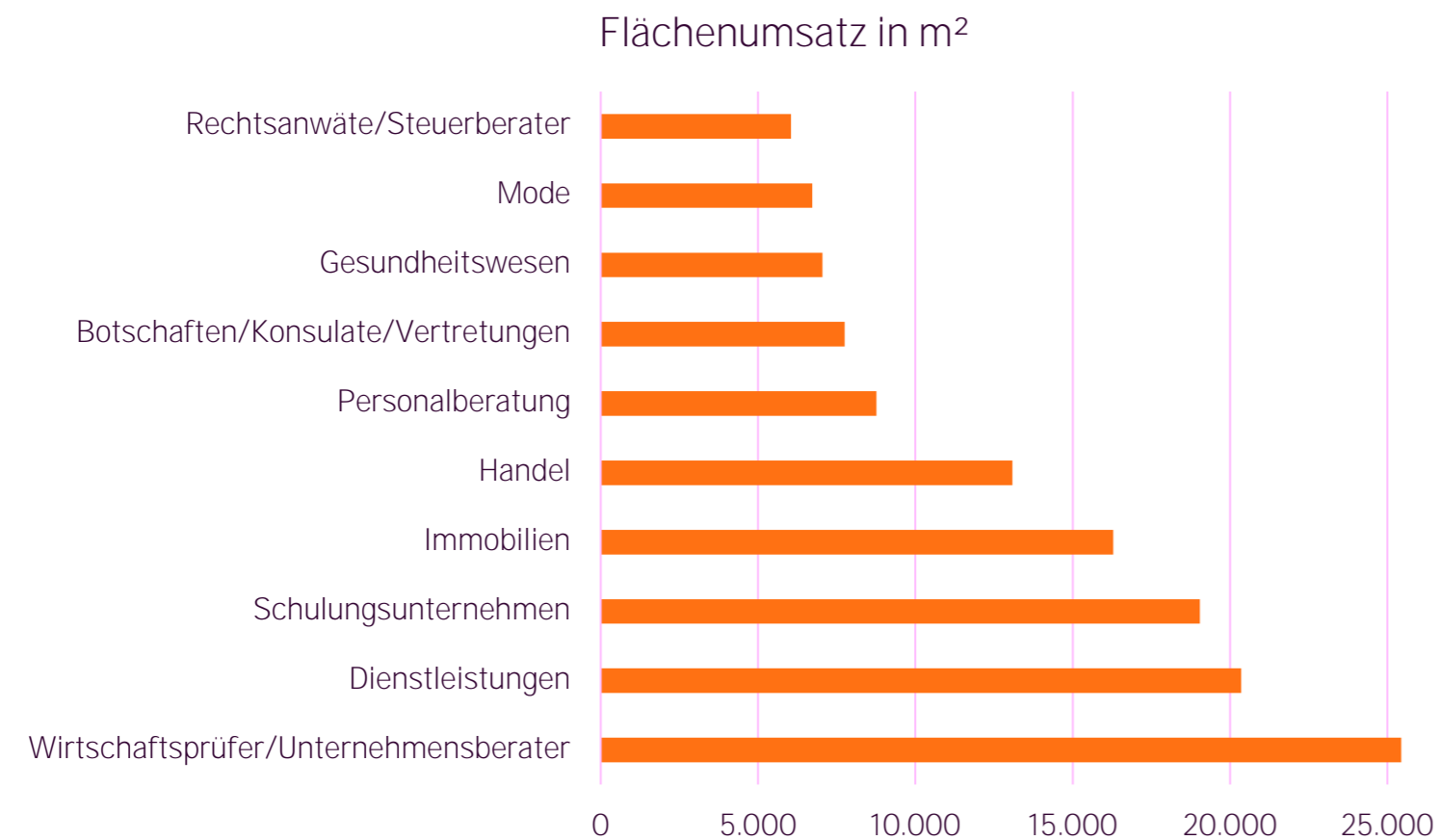
Teilmarkt	Vergleich Q1 – Q3 2021		Vergleich Q1 – Q3 2021	
	Ø Miete €/m ²	Spitze €/m ²	Umsatz m ²	
City / Innenstadt	↑ 19,06	↓ 27,00	↓ 35.428	
Seestern / Linksrheinisch	↑ 13,95	↓ 21,00	↓ 22.417	
Nord	↓ 14,74	↓ 18,00	↑ 54.898	
Kennedydamm / Golzheim	↑ 22,30	↑ 27,00	→ 13.645	
Königsallee / Bankenviertel	↑ 23,68	↑ 29,00	↓ 10.145	
Hafen	↑ 22,09	↓ 26,50	↑ 48.910	
Nordost / Grafenberg	↑ 16,55	↑ 28,50	↑ 48.915	
Süd	↑ 10,98	→ 13,00	↓ 2.750	
Ost / Flingern-Lierenfeld	↑ 15,60	→ 17,00	↓ 2.086	



Wirtschaftsprüfer/Unternehmensberater dominieren, leichter Anstieg des Leerstandes

FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz wurde von der Branche Wirtschaftsprüfer/Unternehmensberater 25.439 m² erzielt. Mit einem Flächenumsatz von 20.350 m² folgt die Branche Dienstleistungen. Als drittstärkste Branche konnten sich mit 19.044 m² Schulungsunternehmen etablieren. Im Anschluss folgen die Branchen Immobilien, Software/IT und Personalberatung mit Flächenumsätzen zwischen 9.000 m² und 16.000 m². Zum Schluss folgen die Branchen Botschaften/Konsulate/Vertretungen, Gesundheitswesen, Mode und Rechtsanwälte/Steuerberater mit Flächenumsätzen zwischen 6.000 m² und 8.000 m².



ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Ausgehend von einem Flächenbestand von 7.539.765 m² liegt die Leerstandsquote in Düsseldorf aktuell bei 7,67 % und somit bei 578.300 m². Dabei wird ein leichter Anstieg um 0,23 % Punkte im Vergleich zum dritten Quartal 2021 verzeichnet. (Q3 2021 546.200 m² / 7,4 %).

FAZIT

Der Düsseldorfer Büromarkt verzeichnet weiterhin ein Umsatzplus im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, ist jedoch bei weitem nicht mehr so dynamisch wie zum Halbjahresvergleich. Erfreulich ist weiterhin die hohe Zahl an Abschlüssen im Größensegment < 500 m². „Aktuell stellen wir fest, dass die Angebotspreise in Düsseldorf aufgrund des Anstiegs der Baukosten deutlich ansteigen. Dies und auch die hohe Inflation bremst die Nachfrage ein. Wie auch in den letzten Quartalen wird der Büromarkt von hohen Home-Office Quoten beeinflusst. Daneben nutzen weiterhin viele Unternehmen aus dem Mittelstand und aus dem Bereich der Großnutzer die aktuelle wirtschaftliche Situation, ihre Mietverträge kurzfristig zu verlängern bzw. ihre Bestandsflächen zu verkleinern. Dieser Effekt wird auch noch in 2023 zu verzeichnen sein. Aufgrund der aktuell nicht klaren wirtschaftlichen Perspektive gehen wir von einem Bürovermietungsumsatz auf Vorjahresniveau aus (285.000 m²)“, 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**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 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