

Büromarkt Düsseldorf 2019

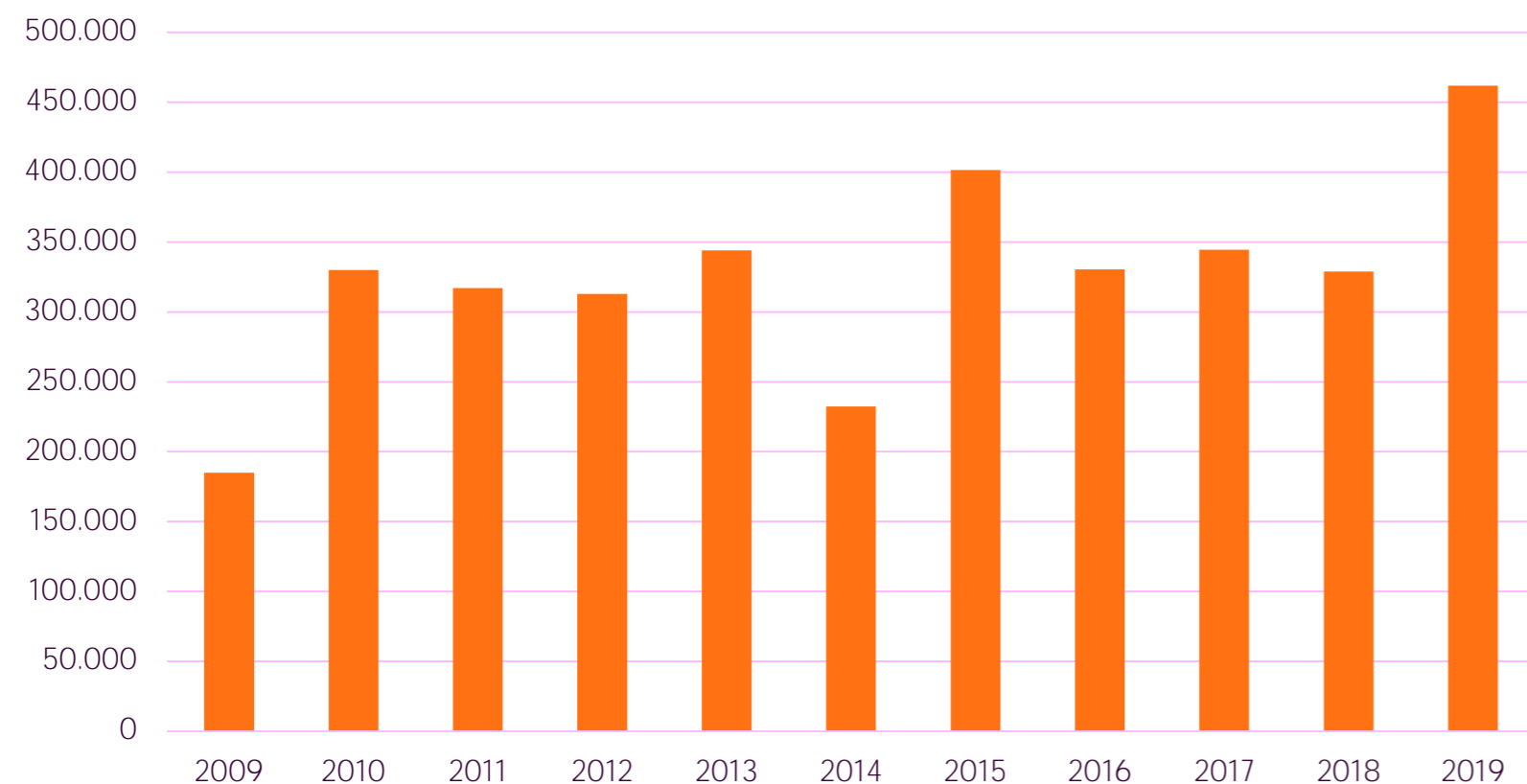
Düsseldorfer Büromarkt erzielt prestigeträchtiges
Vermietungsergebnis

Düsseldorfer Büromarkt erzielt prestigeträchtiges Vermietungsergebnis

Der Düsseldorfer Büroimmobilienmarkt erzielt mit 402 Mietvertragsabschlüssen ein Vermietungsergebnis von rund 461.910 qm. Das Vorjahresergebnis in Höhe von 328.924 qm wurde somit um rund 40 Prozent übertroffen. Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse blieb dabei konstant mit unerheblicher Abweichung zum Vorjahr. Die Spitzenmiete hingegen steigt auf 28,50 €/qm. imovo verzeichnet zum Ende des Jahres eine Leerstandsquote von 7,0 Prozent. Der Abbau des Leerstands hält somit erfreulicherweise weiterhin an.

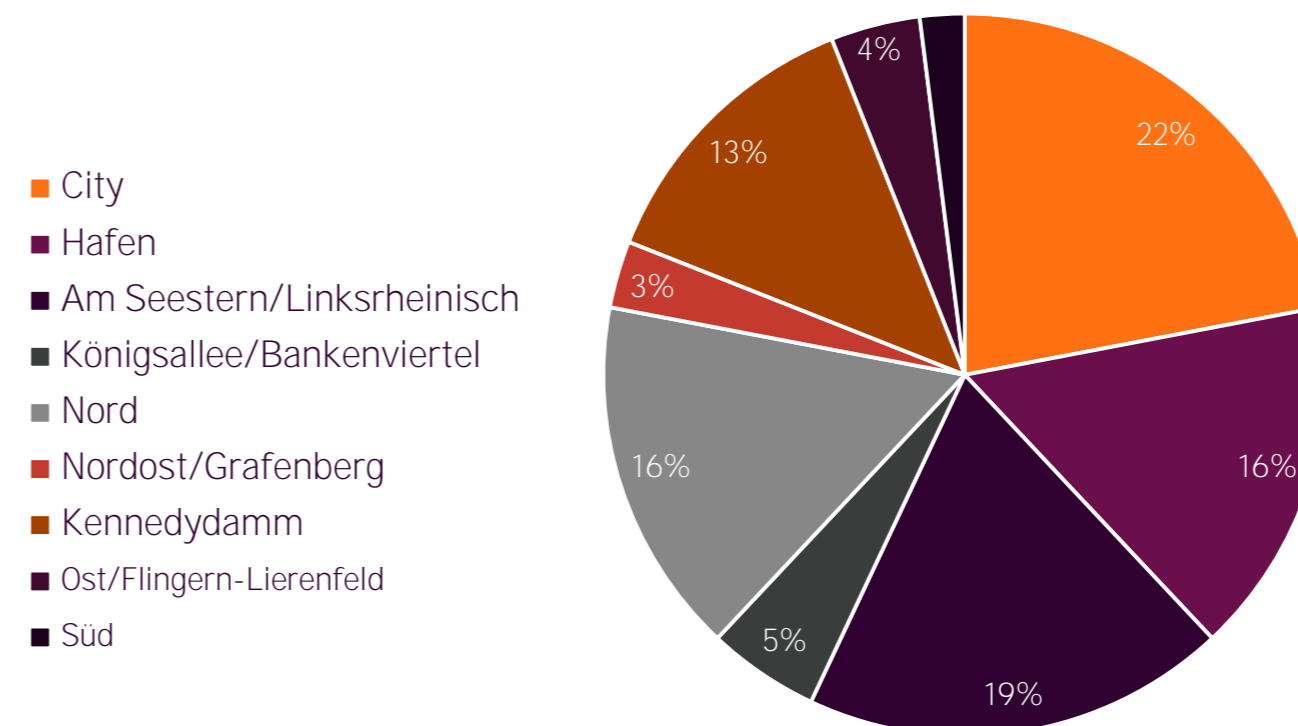
FLÄCHENUMSATZ IN QM

Für das Jahr 2019 verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo Group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 461.910 qm. Das Jahresergebnis entspricht einem Anstieg um ca. 40,4 Prozent im Vergleich zum Jahr 2018. Der Zehnjahresdurchschnitt (358.878 qm) wurde um fast 103.032 qm übertroffen. Der Wachstumskurs der Landeshauptstadt setzt sich somit weiterhin fort.



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

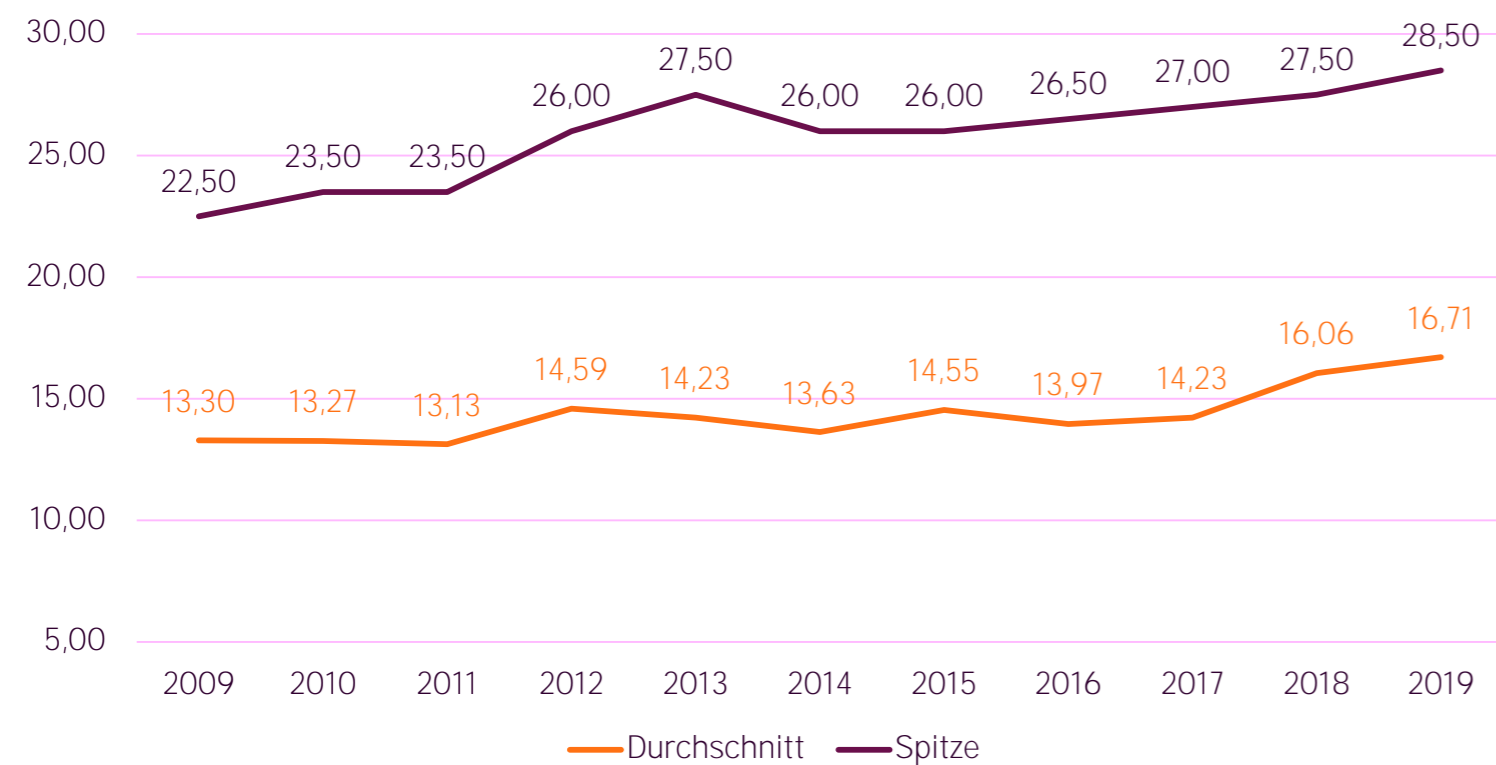
Der höchste Büroflächenumsatz wurde mit 101.786 qm (22 Prozent Marktanteil) im Teilmarkt City erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Marktanteil hier konstant geblieben, der Flächenumsatz ist jedoch um etwa 34,8 Prozent gestiegen. Dies ist vor allem auf Großanmietungen, wie die Anmietung des Coworking-Anbieters WeWork mit über 20.000 qm, zurückzuführen. Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern mit einem Flächenumsatz von 87.615 qm (19 Prozent Marktanteil) etablieren. Damit hat sich der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt (2018: 45.785 qm). Maßgeblich hierfür verantwortlich sind drei Großanmietungen mit jeweils über 10.000 qm. Bei den Mietern handelt es sich um die Barmer Krankenkasse, die Commerzbank und den Automobilzulieferer ZF TRW. Der Teilmarkt Hafen konnte sich mit einem Marktanteil von etwa 16 Prozent und einem Flächenumsatz von rund 75.942 qm als drittstärkster Teilmarkt etablieren. Die Großanmietung des britischen Medienkonzerns WPP plc mit über 34.000 begründet diesen hohen Wert. Es folgt mit 73.344 qm und einem Marktanteil von rund 16 Prozent der Teilmarkt Nord. Im Vorjahr wurden hier rund 89.073 qm und ein Marktanteil von 28 Prozent erzielt. Der Umsatzrückgang ist auf die Großanmietung von Deloitte im Jahr 2018 zurückzuführen. Der Teilmarkt Kennedydamm übertrifft mit einem Flächenumsatz von etwa 57.683 qm das Vorjahresergebnis um rund 20.000 qm. Auch die Teilmärkte Königsallee/Bankenviertel und Ost/Flingern-Lierenfeld können ihr Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr steigern.



Spitzenmiete und Durchschnittsmiete steigen

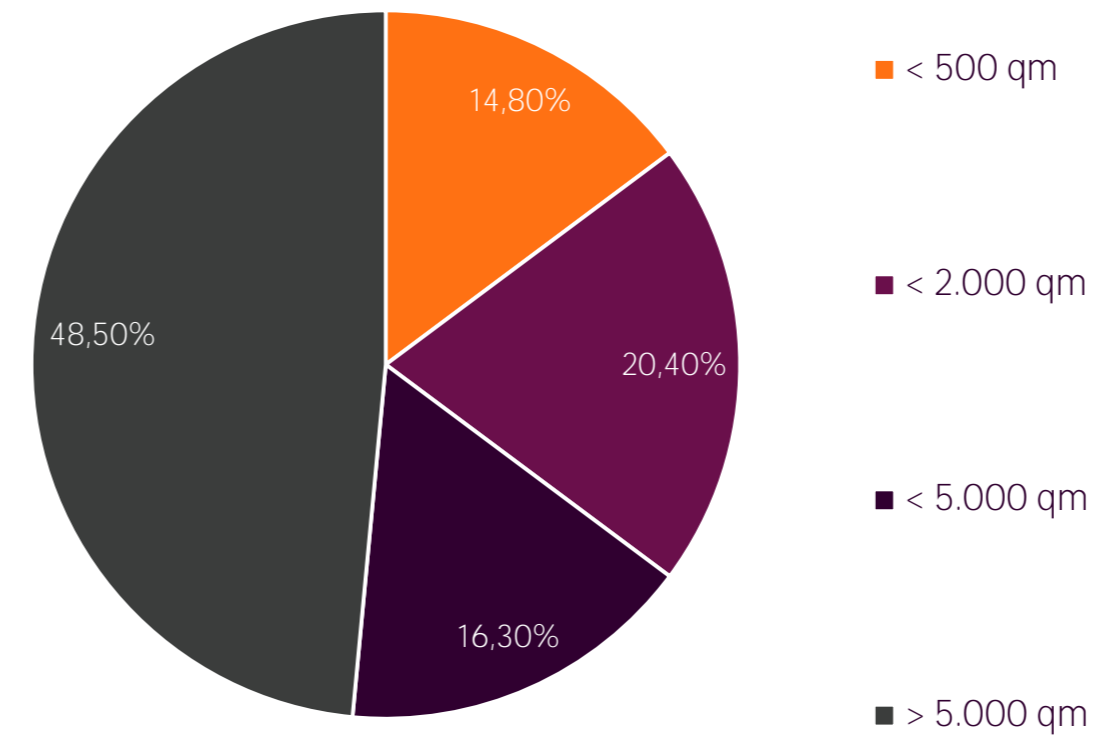
MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Düsseldorfer Spitzenmiete steigt zum Ende des Jahres 2019 um 1,00 €/qm auf 28,50 €/qm. Damit verbleibt sie auf einem konstant sehr hohen Niveau. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Auch die gewichtete Durchschnittsmiete steigt um 4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und liegt derzeit bei 16,71 €/qm (2018: 16,06 €/qm). Dies ist besonders auf die zuvor genannten hochpreisigen Großanmietungen zurückzuführen.



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

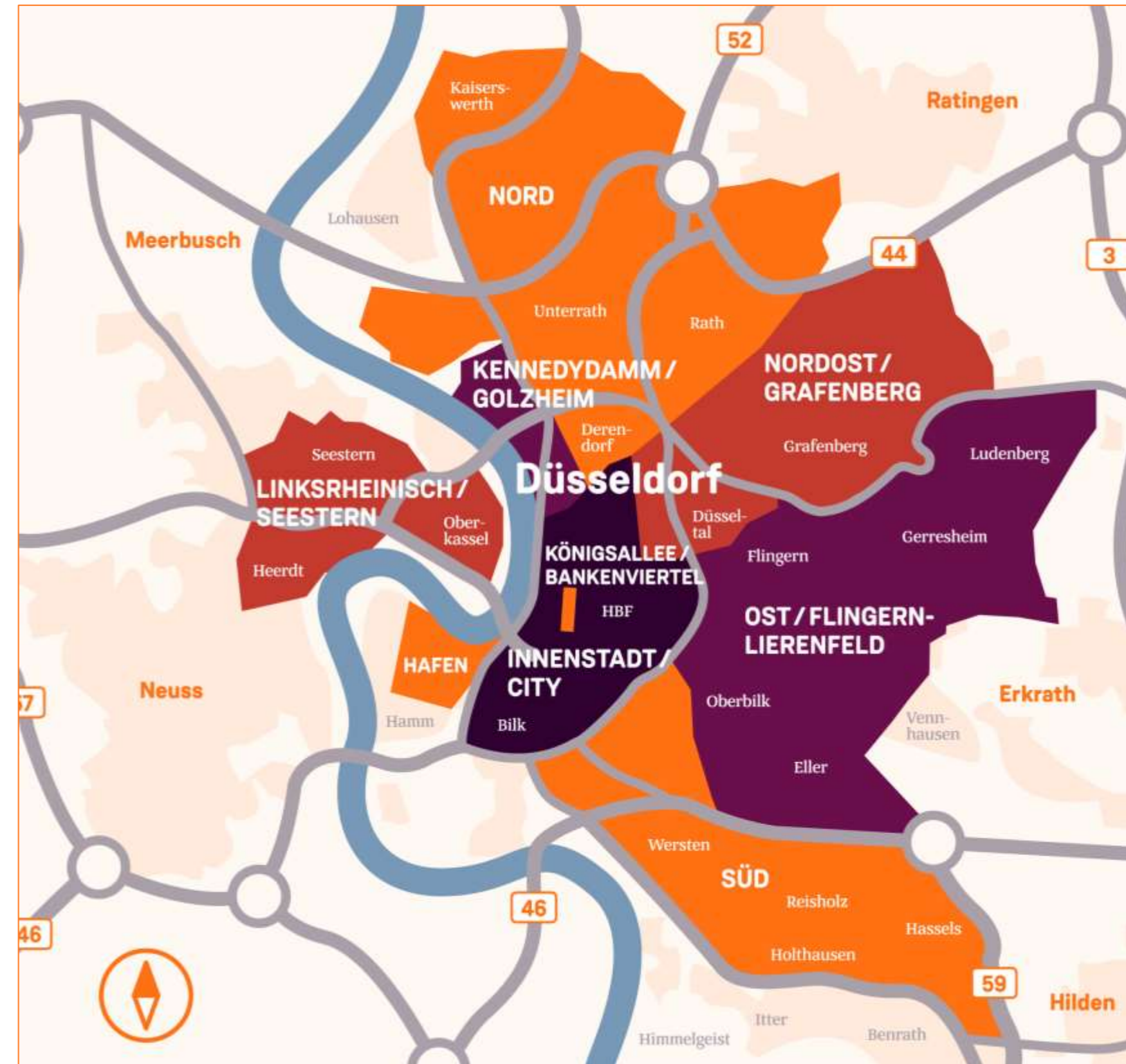
Den höchsten Flächenumsatz stellt mit 224.029 qm und 48,5 Prozent Marktanteil das Flächensegment der Großabschlüsse (> 5.000 qm) dar. Dieses Flächensegment erzielt damit ein Ergebnis welches das Vorjahr um ein Vielfaches übertrifft (2018: 60.977 qm Flächenumsatz, 18,5 Prozent Marktanteil). Mit 17 Abschlüssen wurde auch in diesem Aspekt das Vorjahr deutlich übertroffen (2018: 5 Abschlüsse). Mit 95 Mietvertragsabschlüssen und einer Gesamtvermietungsleistung in Höhe von 94.005 qm sichert sich das Flächensegment 500 qm bis 2.000 qm den zweiten Platz. Im Vergleich zum Jahr 2018 ist der Flächenumsatz in diesem Flächenintervall um fast 13,7 Prozent gesunken (2018: 108.981 qm). Der Marktanteil ist ebenfalls gesunken und beträgt 20,4 Prozent (2018: 34,1 Prozent).



Mit 24 Vertragsabschlüssen und einem Flächenumsatz von 75.175 qm folgt das Flächensegment 2.000 qm bis 5.000 qm und erzielt somit den dritten Platz. Der Flächenumsatz ist hier um 12,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken (2018: 85.551 qm). Zuletzt folgt noch, mit 68.700 qm umgesetzter Bürofläche und 265 Vertragsabschlüssen, das Flächensegment < 500 qm. Im Vorjahresvergleich ist der Flächenumsatz hier um 7,6 Prozent angestiegen.

Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

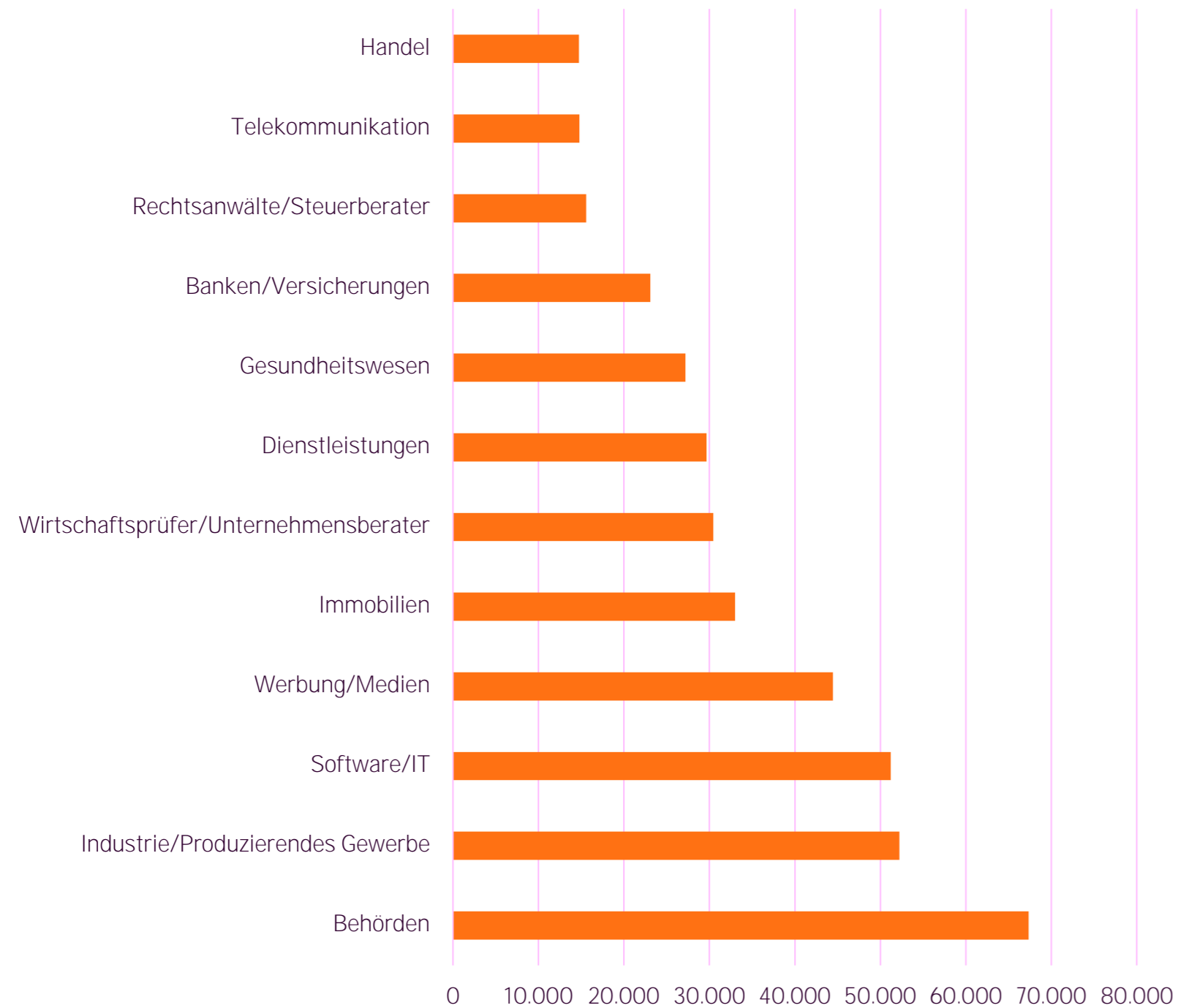
Teilmarkt	Vergleich 2018 Ø Miete €/qm	Vergleich 2018 Spitze €/qm	Vergleich 2018 Umsatz qm
City / Innenstadt	↑ 17,34	↓ 24,00	↑ 101.786
Am Seestern / Linksrheinisch	→ 13,32	↓ 18,50	↑ 87.615
Nord	→ 14,50	↑ 18,50	↓ 73.344
Kennedydamm/ Golzheim	↑ 21,80	↑ 26,00	↑ 57.683
Königsallee / Bankenviertel	↑ 23,81	↑ 28,50	↑ 24.918
Hafen	↑ 20,84	↑ 28,50	↑ 75.942
Nordost / Grafenberg	↑ 15,41	↑ 17,50	↓ 15.441
Süd	↑ 10,44	↑ 12,00	↓ 6.463
Ost-Flingern/Lierenfeld	↑ 10,45	↓ 12,70	↑ 18.717



Behörden erzielen Bestergebnis, Leerstandsquote sinkt weiter

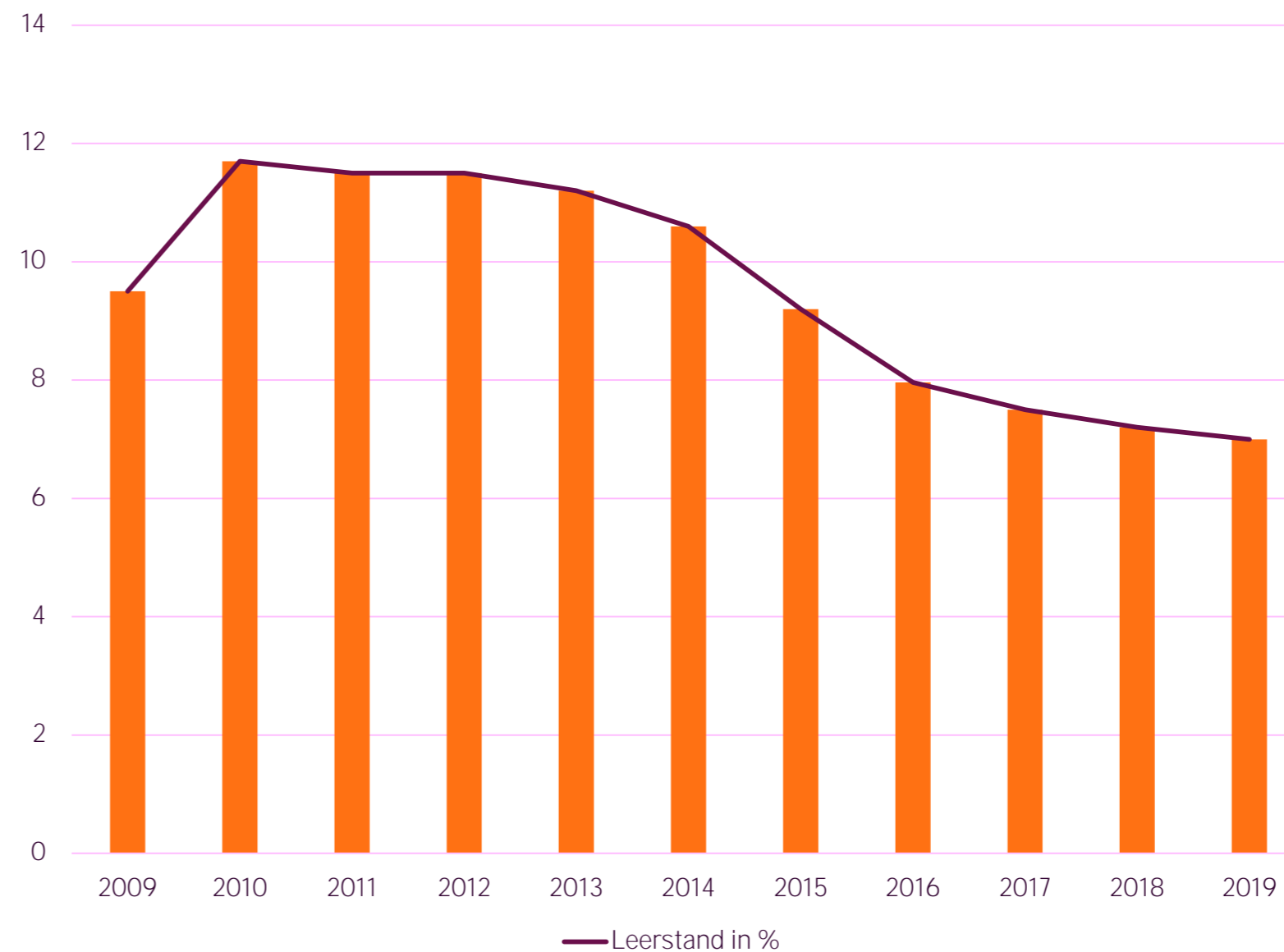
FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Bedingt durch mehrere Großabschlüsse konnten die städtischen Anmietungen mit 67.351 qm den höchsten Flächenumsatz erzielen. Die Branche Industrie/Produzierendes Gewerbe erzielte im Jahr 2019 mit 52.214 qm den zweithöchsten Flächenumsatz. Das dritthöchste Ergebnis konnte mit 51.213 qm umgesetzter Bürofläche in der Branche Software/IT erzielt werden.



ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Ausgehend von einem Flächenbestand von 7.464.176 qm beträgt die aktuelle Leerstandsquote 7,0 Prozent und entspricht somit einem Leerstand von 522.492 qm. Gegenüber dem Vorjahr konnte der Leerstand somit weiter abgebaut werden (2018: 7,2 Prozent).



FAZIT

Die Landeshauptstadt erzielt aufgrund einer Vielzahl an Großabschlüssen ein überragendes Jahresergebnis welches das Vorjahr deutlich übertrifft. Ebenso erfreulich ist die positive Entwicklung der Spitzenmiete und der Durchschnitts-miete (28,50 €/qm und 16,71 €/qm). Für das Jahr 2019 wurde der höchste Flächenumsatz in dem Flächensegment der Großabschlüsse (> 5.000 qm) mit einem Marktanteil von 48,5 % und 224.029 qm umgesetzter Bürofläche verzeichnet. In dem Teilmarkt City konnte mit 22 % erzielttem Marktanteil und 89.073 qm Vermietungsleistung der höchste Flächenumsatz erzielt werden. Der Leerstand sinkt weiter auf einen Wert von 7,0 Prozent, ausgehend von einem Flächenbestand von 7.464.176 qm. Somit beträgt der flächenmäßige Leerstand 522.492 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 **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 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