

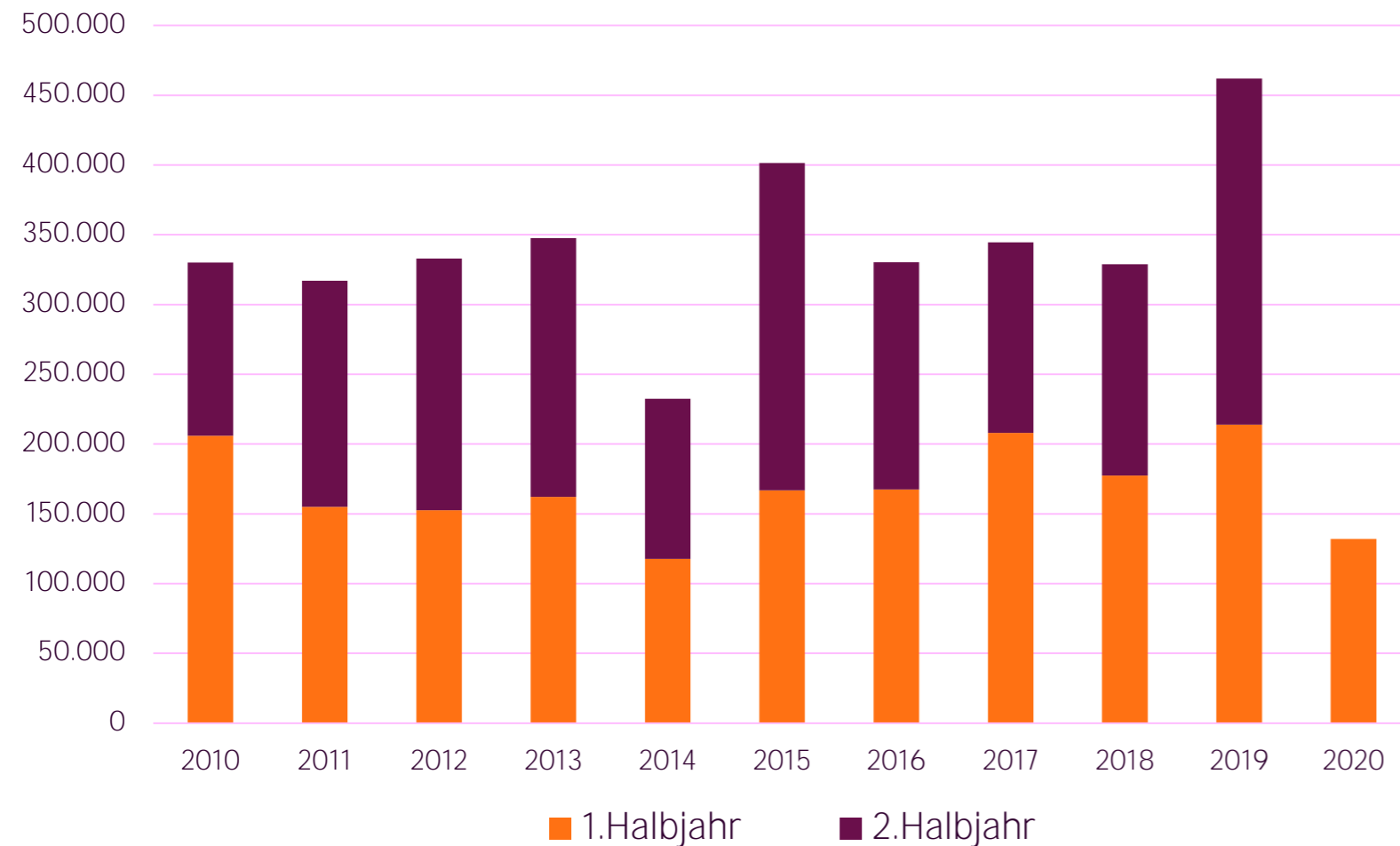
# Büromarkt Düsseldorf 1. Halbjahr 2020

## Corona-Krise trifft den Düsseldorfer Büromarkt

## Düsseldorfer Büromarkt bleibt von der Corona-Krise nicht verschont

### FLÄCHENUMSATZ IN QM

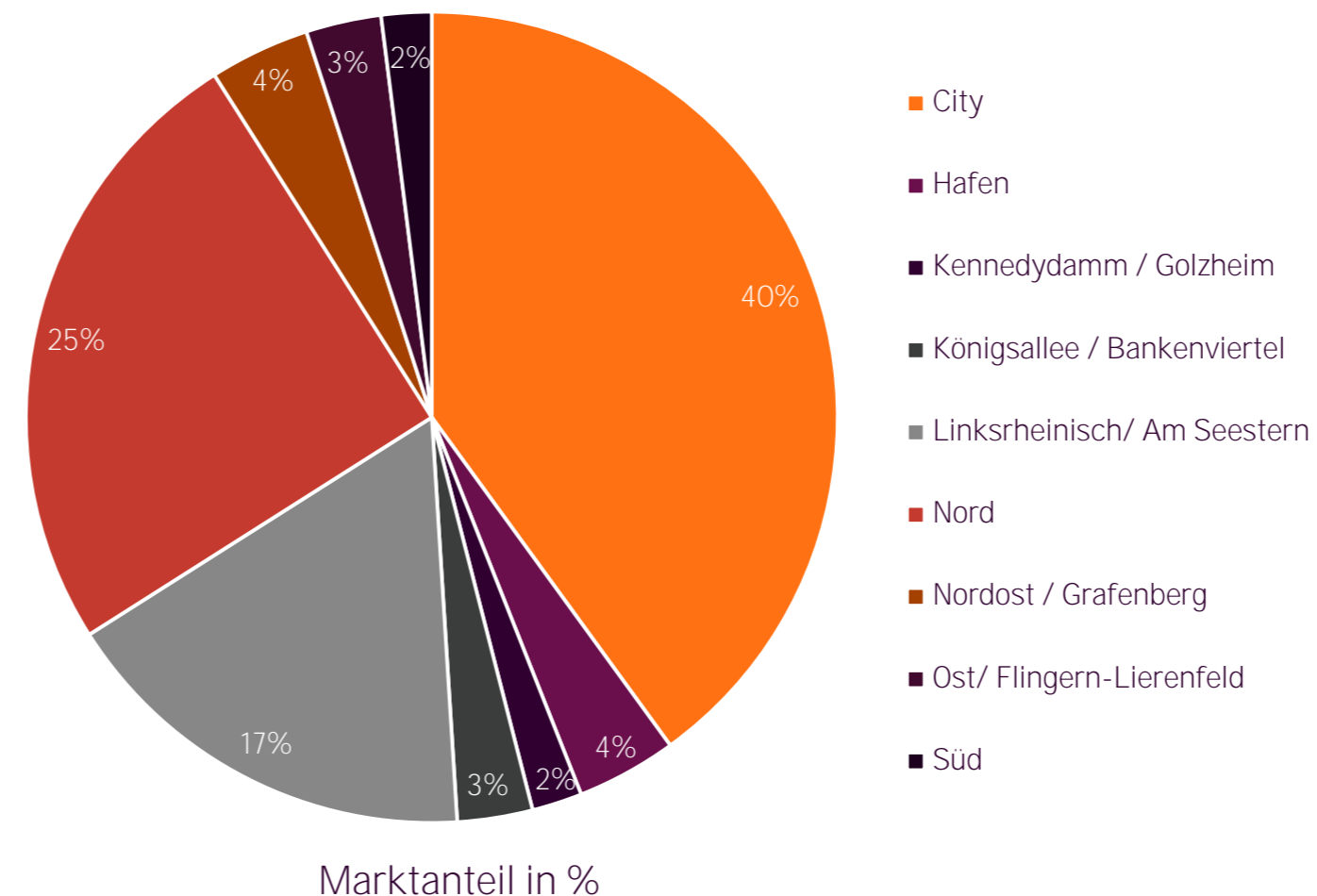
Im ersten Halbjahr 2020 verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo Group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 131.966 qm mit 144 Mietvertragsabschlüssen. Dementsprechend ist ein Rückgang des Flächenumsatzes von rund 38 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 (213.872 qm) festzustellen. Das Ergebnis liegt damit rund 24 % unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (172.708 qm). Die Spitzenmiete steigt von 28,00 €/qm (1. Halbjahr 2019) auf nun 28,50 €/qm.



### FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Der höchste Büroflächenumsatz mit 52.281 qm (40 % Marktanteil) erfolgte im Teilmarkt City. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat sich der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt mit einem Anstieg um 47 % deutlich erhöht (1. HJ 2019: 35.615 qm). Der Marktanteil hat sich somit im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 (17 % Marktanteil) mehr als verdoppelt, wobei die Anmietung der Oberfinanzdirektion des Landes NRW mit fast

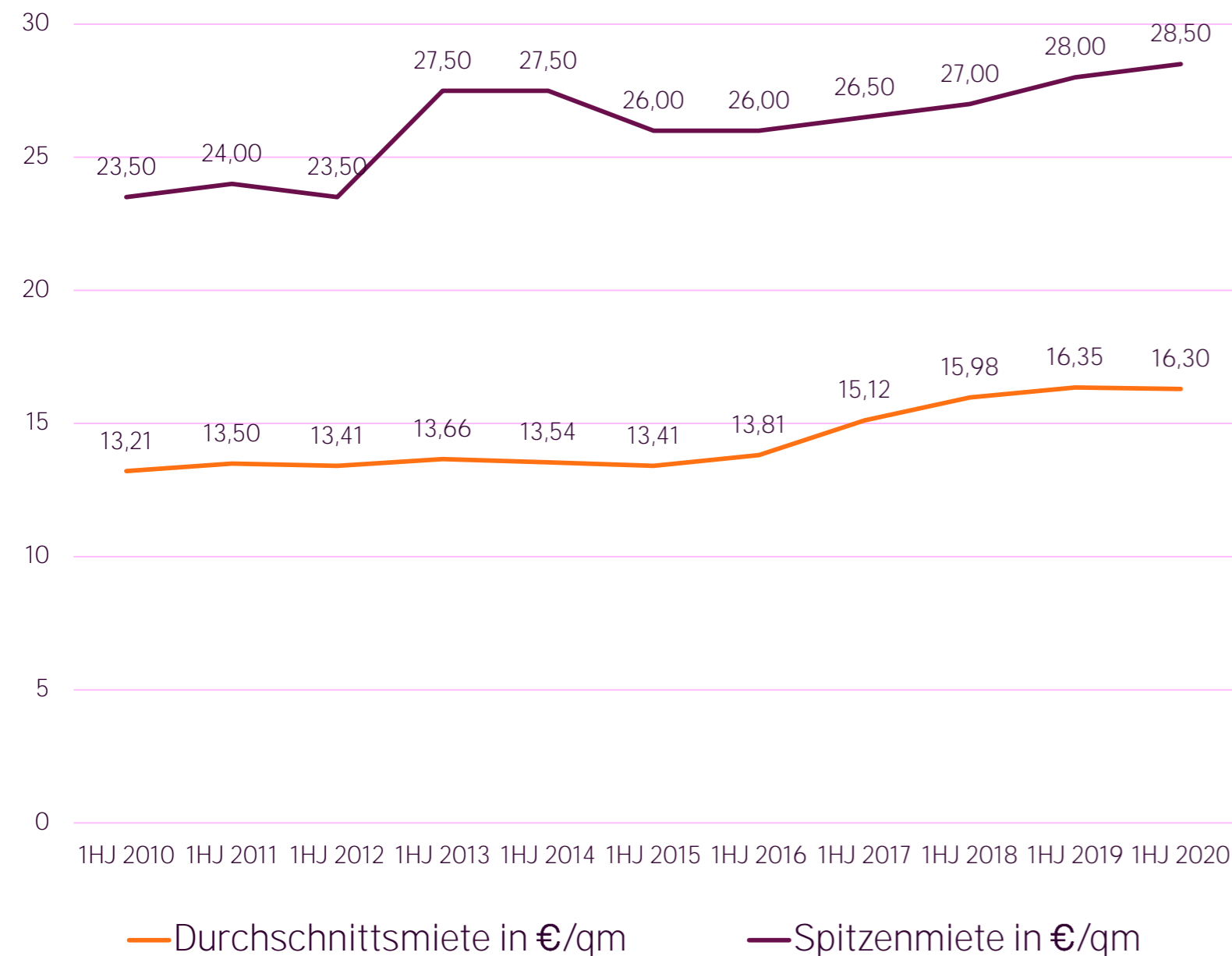
30.000 qm maßgeblich war. Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt Nord etablieren. Hier konnten 32.958 qm Bürofläche umgesetzt werden (25 % Marktanteil), wodurch ein Anstieg im Flächenumsatz von fast 21 % (1.HJ 2019: 27.343 qm) zu verzeichnen ist. Auch hier ist der Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen (1. HJ 2019: 13 %). Der drittstärkste Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern verzeichnet einen Flächenumsatz von 22.064 qm und somit einen Marktanteil von fast 17 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind Flächenumsatz (1. HJ 2019: 44.424 qm) und Marktanteil (1. HJ 2019: 21 %) deutlich zurückgegangen. Viertstärkster Teilmarkt ist der Teilmarkt Nordost/Grafenberg, welcher sich mit einem Flächenumsatz von 5.636 qm und einem Marktanteil von 4 % nur knapp gegenüber dem fünftstärksten Teilmarkt Hafen (5.040 qm Flächenumsatz) durchsetzen konnte. Auch hier ist bezüglich des Flächenumsatzes ein deutlicher Rückgang um 60 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 (14.078 qm Flächenumsatz) zu verzeichnen.



## Spitzenmiete steigt und Durchschnittsmiete bleibt auf konstantem Niveau

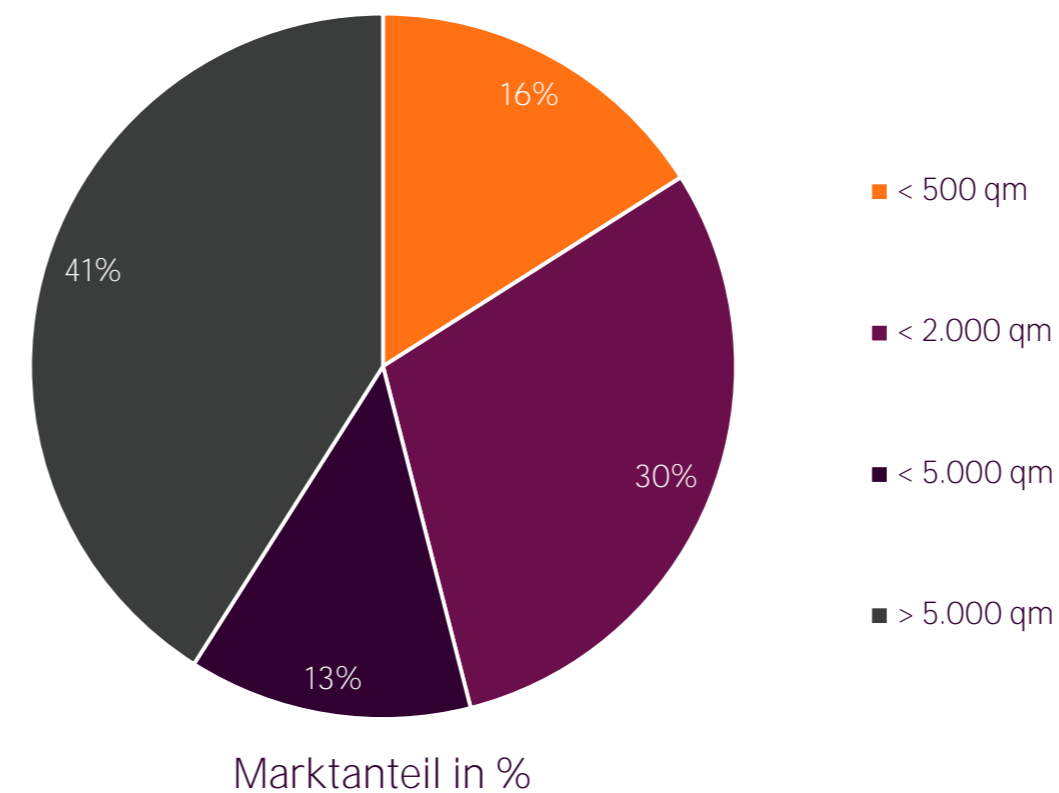
### MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete in Düsseldorf beträgt zum ersten Halbjahr 2020 28,50 €/qm und steigt somit um 0,50 €/qm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete verbleibt mit 16,30 €/qm auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Vorjahreszeitraum (16,35 €/qm).



### FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

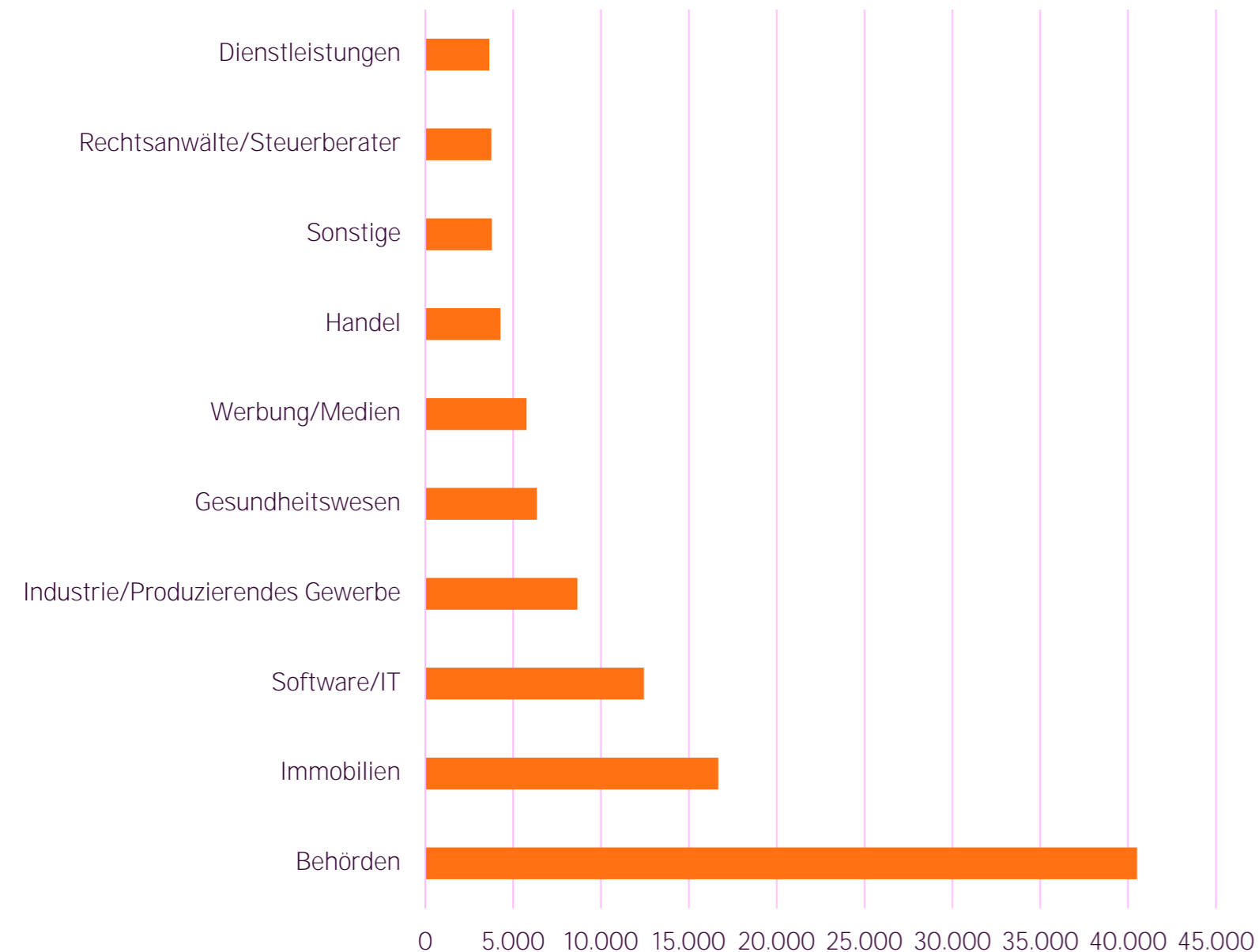
Das Flächensegment der Großvermietungen (>5.000 qm) erreicht mit 5 Mietvertragsabschlüssen den höchsten Flächenumsatz mit 54.391 qm. Der Flächenumsatz liegt hier ca. 42 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums (94.117 qm). Der Marktanteil liegt bei ca. 41 % und verbleibt somit auf einem konstant hohem Niveau (1. HJ 2019: 44%). Das Flächenintervall zwischen 500 qm und 2.000 qm verzeichnet mit 43 Abschlüssen den zweithöchsten Umsatz mit 39.419 qm in diesem Halbjahr. Im Vorjahresvergleich fällt der Flächenumsatz um ca. 9 % (1. HJ 2019: 45.874 qm), während der Marktanteil (30 %) einen Anstieg um 9 Prozentpunkte (1. HJ 2019: 21 %) verzeichnen kann. Das kleinteilige Flächensegment (<500 qm) erzielt mit 21.402 qm umgesetzter Fläche den dritthöchsten Marktanteil (16 %). Der Marktanteil liegt hier um 9 Prozentpunkte höher als im Vorjahr (7 %). In der Größenklasse zwischen 2.000 qm und 5.000 qm wurden 16.754 qm umgesetzt mit einem Marktanteil von 13 %. Beide Kennzahlen sinken hier deutlich im Vergleich zum Vorjahr (44.539 qm Flächenumsatz; 20% Marktanteil).



## Behörden dominieren, Anstieg der Vermietungsleistung im 2. HJ prognostiziert

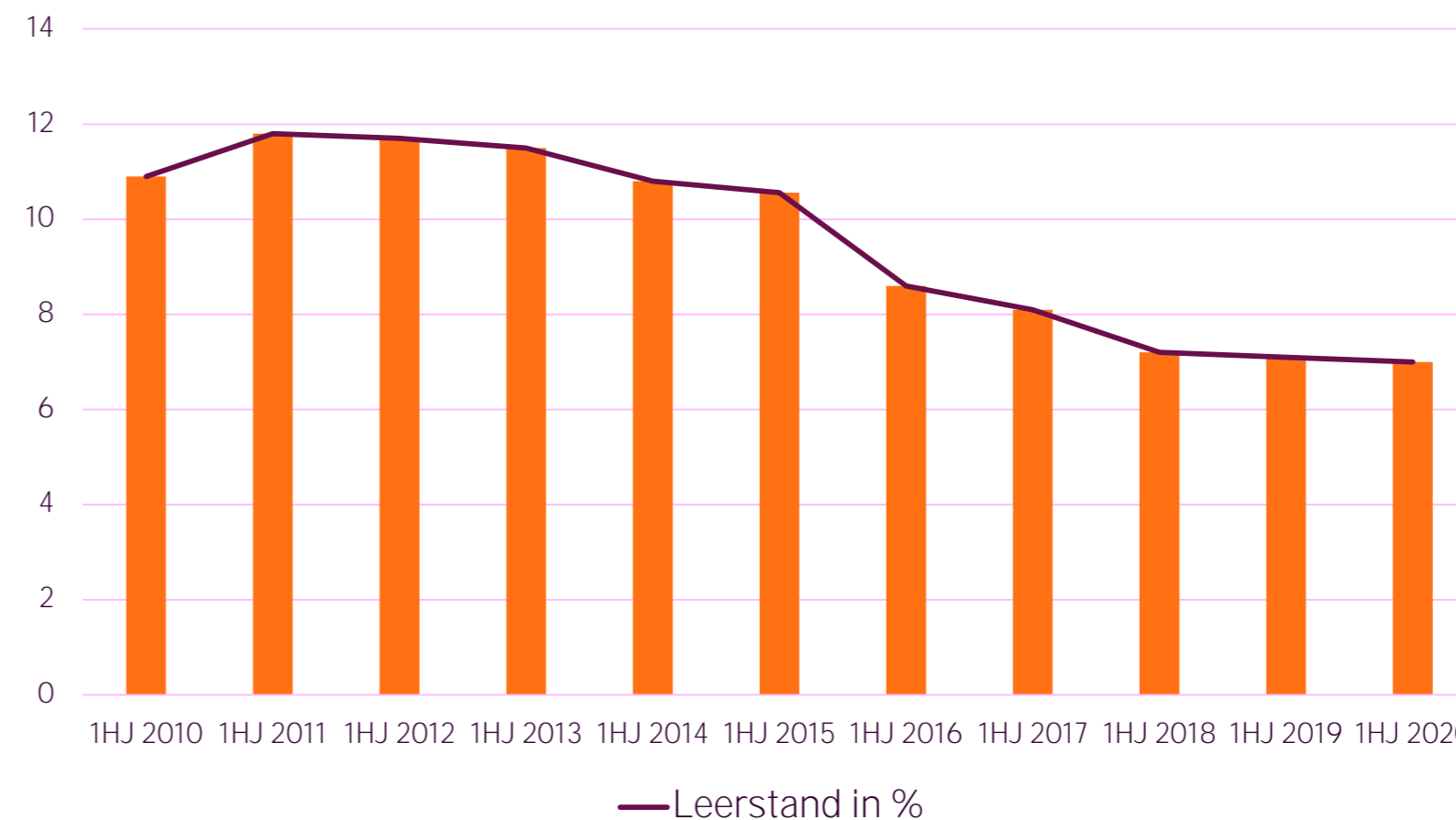
### FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz wurde von den Behörden mit 40.515 qm erzielt. Dies ist vor allem auf die Großanmietung der Oberfinanzdirektion des Landes NRW mit fast 30.000 qm zurückzuführen. Mit einem Flächenumsatz von 16.681 qm folgt die Immobilienbranche. Im Anschluss folgen die Branchen Software/IT, Industrie/Produzierendes Gewerbe und Gesundheitswesen mit Flächenumsätzen zwischen 6.343 qm und 12.244 qm. Zum Schluss folgen die Branchen Werbung/Medien, Handel, Sonstige, Rechtsanwälte/Steuerberater und Dienstleistungen zwischen 3.643 qm und 5.763 qm.



### ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Der Leerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet ist auf 7,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (7,1 %) gefallen, ausgehend von einem Flächenbestand von 7.367.000 qm.

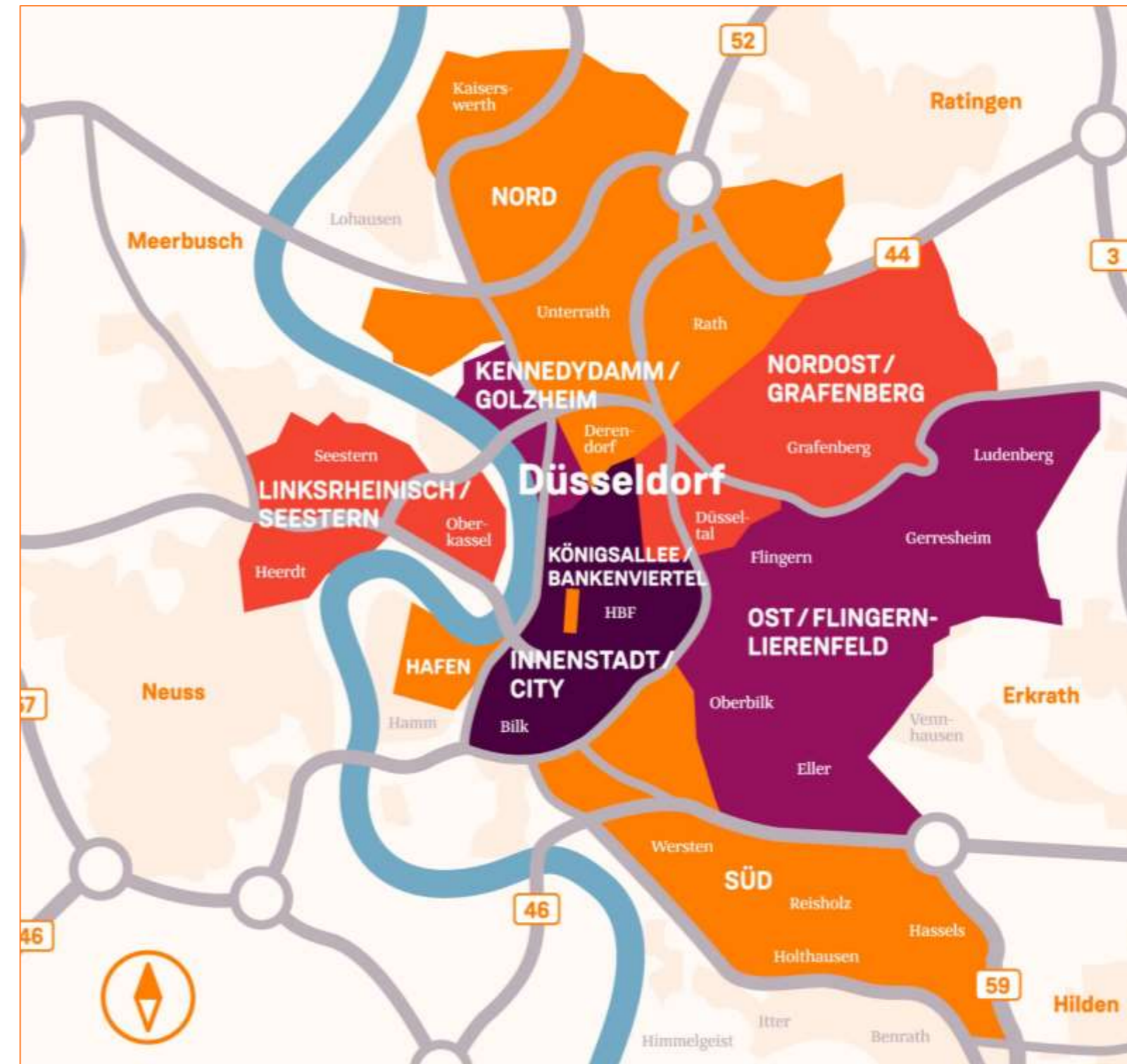


### FAZIT

Nach einem soliden Jahresauftakt mit einer Vermietungsleistung von 100.267 qm, werden zum Halbjahr 2020 die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Düsseldorfer Büromarkt sichtbar. Im zweiten Quartal wurden insgesamt nur 31.699 qm vermietet. Im Vergleich zum ersten Quartal bricht der Flächenumsatz im Düsseldorfer Stadtgebiet somit um fast 70 % ein. Die Vermietungsleistung des ersten Halbjahres (131.966 qm) erreicht damit einen historischen Tiefpunkt, der zuletzt nur im Jahr 2014 unterschritten wurde (1.HJ 2014: 117.805). imovo geht aktuell davon aus, dass die Vermietungsleistung in der zweiten Jahreshälfte wieder steigen wird, allerdings muss klar sein, dass mit keinem herausragendem Jahresergebnis zu rechnen ist.

## Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

Teilmarkt	Vergleich 1HJ 2019/ Ø Miete €/qm	Vergleich 1HJ 2019 Spitze €/qm	Vergleich 1HJ 2019 Umsatz qm
City	↑ 17,40	↑ 28,00	↑ 52.281
Linksrheinisch / Am Seestern	↑ 14,32	↑ 22,00	↓ 22.064
Nord	↑ 15,09	↓ 17,50	↑ 32.958
Kennedydamm/ Golzheim	↓ 18,78	↑ 23,50	↓ 2.575
Königsallee / Bankenviertel	↓ 23,25	↑ 28,50	↓ 4.360
Hafen	↑ 21,15	↑ 27,00	↓ 5.040
Nordost / Grafenberg	↓ 12,76	↑ 17,80	↓ 5.636
Süd	↓ 9,85	↓ 10,50	→ 2.508
Ost / Flingern-Lierenfeld	↑ 10,67	↑ 17,00	↑ 4.545



The logo for imovo, featuring the word "imovo" in a bold, orange, lowercase sans-serif font, centered within a dark purple rectangular background.

## 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

Partner der  
**NAlapolo group**