

Büromarkt Düsseldorf | 1. Halbjahr 2020

Flächenumsatz sinkt erwartungsgemäß - Corona-Auswirkungen im 2. Quartal deutlich spürbar – „Öffentliche Hand“ bringt die größten Mietvertragsabschlüsse

Düsseldorf, 03. Juli 2020. Die Corona-Auswirkungen am Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt sind bei Betrachtung der Marktzahlen zum zweiten Quartal 2020 deutlich spürbar. So hat Anteon zum Quartalsende für das Düsseldorfer Stadtgebiet einen Flächenumsatz von nur 139.500 m² beobachtet, was gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung von -35 % bedeutet als 214.700 m² umgesetzt wurden.

Beigetragen haben zu dem Umsatz allen voran Mietvertragsabschlüsse der „Öffentlichen Hand“. So zählen zwei der drei Top-Deals im ersten Halbjahr 2020 zu dieser Branche: Der größte Abschluss der Oberfinanzdirektion mit rund 29.810 m² an der Moskauer Straße 19 sowie der von IT.NRW mit rund 7.700 m² im „Königshof“ an der Hamborner Straße 51-55. Des Weiteren fließt der Abschluss der LEG als Eigennutzer in der Projektentwicklung „F99“ an der Flughafenstraße 99 mit über 7.600 m² mit in den Flächenumsatz ein.

Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Halbjahresergebnis wie folgt: *„Erwartungsgemäß fällt angesichts der aktuellen Corona-Krise das 2. Quartal allein mit einem Umsatz 36.900 m² deutlich schlechter aus als der Jahresauftakt. Die Folgen des Lockdowns zeigen erste Auswirkungen.*

Unternehmensentscheidungen wurden teilweise zurückgestellt und verschoben. So fiel der Halbjahresumsatz in den letzten zehn Jahren nur im 1. Halbjahr 2014 und 2012 niedriger aus! Dennoch kehrt langsam, nach anfänglicher Schockstarre, aber auch wieder ein wenig Zuversicht und ‚Normalität‘ zurück.“

Spitzenmiete und Durchschnittsmiete langsam steigend – Leerstandsabbau setzt sich kontinuierlich fort

Die Mietpreisentwicklung spiegelt in gewohnter Form das Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Düsseldorfer Büromarkt wider und lässt weiterhin leichten Mietpreiswachstum zu. Die realisierte Spitzenmiete ist innerhalb eines Jahres erneut von 28,00 auf 28,50 Euro/m²/Monat (+2 %) gestiegen. Ebenso verhält es sich bei der gewichteten Durchschnittsmiete. Hier konnte im Direktvergleich ein leichter Anstieg von 2 % beobachtet werden, diese stieg in den letzten 12 Monaten von 16,25 Euro/m² nun auf 16,80 Euro/m²/Monat. *„Die Büromieten werden sich in nachgefragten Lagen kaum bewegen, vielmehr wird es wieder Zeiten geben, in denen Incentives für Mieter gewährt werden. Die Objekte, die die erneut gestiegenen Qualitäts- und Flexibilitätsanforderungen erfüllen, können Lage-unabhängig sogar Mietsteigerungen erfahren. Bei den Mieten wird es zu einer deutlicheren Spreizung zwischen Nominal- und Effektivmieten kommen als bislang,“* bewertet Piekarski.

Gleichzeitig sinkt die Leerstandsquote leicht. Piekarski beobachtet: *„Der Leerstandsabbau setzt sich in Düsseldorf kontinuierlich fort, wir haben nun eine Leerstandsrate von 6,8 %. Es ist aber bereits erkennbar, dass die Anzahl der Untermietflächen, nachdem diese in den letzten Jahren deutlich gesunken ist, nunmehr deutlich ansteigen wird. Aktuell werden im Stadtgebiet von Düsseldorf bereits 30.200 m² zur Untermiete angeboten, was einer sog. verdeckten Leerstandsquote von 6,4 % entspricht.“* Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stehen zum Halbjahresende mit 490.000 m² insgesamt etwa 9 % weniger Bürofläche zur Verfügung als nach dem zweiten Quartal 2019, als noch 537.000 m² erfasst wurden.

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis Ende des zweiten Quartals 2020 ein Volumen von 7.167.000 m² und wird im Jahresverlauf um weitere 16 Projektentwicklungen mit insgesamt über 130.000 m² wachsen, wovon bereits 86 % vorvermietet sind. Im Jahr 2021 werden nach derzeitigem Stand rund 15 Projekte mit insgesamt 157.000 m² hinzukommen. Bei diesen sind bereits jetzt 70 % der Flächen vorvermietet.

„City Ost“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – „Öffentliche Hand“ trägt 29 % zu Flächenumsatz bei – Deutlicher Anstieg bei Anmietungen von Coworking-Anbietern

Mit 38.800 m² ist im ersten Halbjahr 2020 die meiste Fläche im Teilmarkt „City Ost“ umgesetzt, gefolgt vom Teilmarkt „Airport City/Nord“, der mit 35.100 m² den zweiten Platz erreicht hat. Weit dahinter belegt den dritten Rang der Teilmarkt „MedienHafen“ mit einem Flächenumsatz von 13.400 m².

+ An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich zum Ende des zweiten Quartals die „Öffentliche Hand“ mit insgesamt rund 40.200 m² bzw. einem Anteil am Flächenumsatz von 29 %. Hiervon dicht gefolgt belegen „Industrie-/Handelsunternehmen“ mit einem Flächenumsatz von 17.500 m² Rang 2 und auf Platz 3 rangiert die Branche „IT/Telekommunikation“ mit 13.200 m². Coworking-Anbieter haben bis zum Quartalsende rund 3.400 m² für weitere Business-Center angemietet. Im Vergleich zum Vorjahresquartal wurden demnach 2.140 m² mehr Fläche in diesem Segment vermietet. Dieser Umsatz wird ausschließlich durch Flächenabschlüsse im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel getragen.

Fazit und Ausblick

+ Mit einer Prognose für die folgenden Quartale bleibt Heiko Piekarski noch vorsichtig: *„Noch befinden wir uns in einer Sondierungsphase. Nahezu alle Unternehmen ziehen Ihre größtenteils positiven Erfahrungen aus dem Mobile Office/Home Office und sortieren sich und Ihren Büroflächenbedarf komplett neu. Es ist zwar deutlich spürbar, dass mit den Lockerungen auch wieder ein wenig mehr Selbstbewusstsein zurückkehrt, dennoch erscheint eine kurzfristige Prognose für 2020 schwierig. Eines ist klar, der Bürovermietungsmarkt wird in 2020 angesichts der Coronakrise ein deutliches Umsatzminus verkraften müssen. Da die Unternehmen sich aber bereits wieder mit ihrer immobilienwirtschaftlichen Situation auseinandersetzen, gehen wir davon aus, dass als Folge im Jahr 2021 wieder deutlich mehr Bürofläche vermietet werden wird.“*

Über Anteon

Anteon Immobilien wurde 2008 von den Partnern Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro gegründet. Heute arbeitet ein 37-köpfiges Team erfolgreich regional und überregional in den Bereichen Investment, Vermietung, Projektbegleitung, Immobilienmarketing und Research. Die Immobilienberatungsgesellschaft ist ein rechtlich selbstständiges Mitglied bei German Property Partners (GPP), einem deutschlandweiten Netzwerk lokaler führender Gewerbeimmobiliendienstleister. Dieser Verbund ist mit über 400 Immobilienexperten an allen Top-7-Standorten Deutschlands vertreten. Weitere Informationen unter: [www.anteon.de]

Pressekontakt

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Heiko Piekarski
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
Tel. +49 (0)211 58 58 89-20
Fax +49 (0)211 58 58 89-88
E-Mail: h.piekarski@anteon.de

