

Büromarkt Düsseldorf | 3. Quartal 2021

Büromarkt Flächenumsatz 2% unter Vorjahreswert – wenig Abschlussfreude im großen Segment – Gesuche im Markt deuten auf positiven Trend hin

Düsseldorf, 04. Oktober 2021. Die Marktaktivität am Düsseldorfer Büromarkt hat im 3. Quartal wieder an Fahrt aufgenommen und erreicht im Stadtgebiet einen Flächenumsatz von 192.600 m². Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Veränderung von -2 %, als im selben Zeitraum insgesamt 195.700 m² umgesetzt wurden. Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Quartalsergebnis recht positiv: „Der Flächenumsatz hat sich im dritten Quartal im Vergleich zum Halbjahr nahezu verdoppelt. Angesichts der sich langsam wieder einpendelnden Normalität, beobachten wir, dass sich Büronutzer mit multilokalen und hybriden Arbeitsplatzkonzepten intensiv auseinandersetzen und darauf basierend konkrete Anmietungsentscheidungen fällen. Neue Gesuche im Markt deuten auf einen positiven Trend am Markt hin. Jedoch ist auch zu beobachten, dass Nutzer im kleineren Flächensegment aktuell abschlussfreudiger sind als Großnutzer. Vergleicht man die Mietabschlüsse der unterschiedlichen Größenordnungen, so wurden im Bereich über 5.000 m² erst zwei Mietverträge mit 23.200 m² geschlossen, im Vorjahr hingegen waren es im dritten Quartal bereits sechs Abschlüssen mit insgesamt 68.500 m² Fläche. Auch das zweitgrößte Segment zwischen 2.501 m² und 5.000 m² kann in diesem Jahr nur sechs Abschlüsse vorweisen. Lediglich im kleinsten Segment unter 300 m² wurden bereits 152 Mietverträge geschlossen, während es im Vorjahr nur 95 Abschlüsse waren.“

Top-Deals 3. Quartal 2021

Den bisher größten Mietvertragsabschluss des Jahres 2021 schloss das Hauptzollamt (BIMA) im Projekt „Toniq 1“ an der Wanheimer Str. 74 a-b mit 12.630 m² im Teilmarkt Nord ab. Der zweitgrößte Abschluss wurde im Teilmarkt City von Alltours flugreisen als Eigennutzer am Mannesmannufer 3 mit 10.600 m² geschlossen, gefolgt von dem Mietvertrag von SPIE Deutschland & Zentraleuropa im „EUREF-Campus“ mit 4.700 m² am Ahrensplatz 1 im Teilmarkt Nord.

Spitzenmiete stagniert – Durchschnittsmiete sinkt leicht – Leerstandquote steigt um 11 % – Untermietflächenangebot steigt unmerklich

Die realisierte Spitzenmiete stagnierte innerhalb eines Jahres bei 28,50 €/m²/Monat. Die realisierte Durchschnittsmiete ist in den letzten 12 Monaten von 16,85 €/m² leicht um 2 % gesunken und liegt bei 16,50 €/m².

Der Leerstand beträgt zum Quartalsende 541.200 m² und ist 11 % höher als im selben Vorjahresquartal, als 489.400 m² zur Verfügung standen. Piekarski beobachtet: „Erwartungsgemäß hat das Angebot an verfügbarer Bürofläche in Düsseldorf in Folge der Pandemienachwirkungen zugenommen und die Leerstandsrate stieg binnen eines Jahres von 6,8 % auf 7,4 %. Darin enthalten sind Untermietflächen, deren Angebot binnen eines Jahres aber nur marginal angestiegen sind. Während zum Ende des dritten Vorjahresquartals rund 59.600 m² angeboten wurden, stehen dem Markt in diesem Jahr bereits 62.700 m² zur Verfügung.“

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis Ende des dritten Quartals 2021 ein Volumen von 7,3 Mio. m² und wird nach derzeitigem Stand im Jahresverlauf 2021 um weitere 13 Projektentwicklungen mit insgesamt 101.400 m² wachsen, wovon bereits 77 % der Flächen vorvermietet sind. Im Jahr 2022 werden voraussichtlich 14 weitere Projekte mit insgesamt 138.000 m² hinzukommen. Bei diesen sind aber bereits jetzt schon 70 % vorvermietet.

„City“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – Branche „Industrie-/Handelsunternehmen“ trägt 15 % zum Flächenumsatz bei – Anmietungen bei Coworking-Anbietern um 67 % gesunken

Mit 41.690 m² wurde zum Ende des dritten Quartals 2021 die meiste Fläche im Teilmarkt „City“ umgesetzt, gefolgt vom Teilmarkt „Nord“, der mit 36.940 m² den zweiten Platz erreicht hat. Etwas dahinter liegend belegt den dritten Rang der Teilmarkt „Königsallee/Bankenviertel“ mit einem Flächenumsatz von 23.230 m².

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich die der „Industrie-/Handelsunternehmen“ mit insgesamt 29.190 m² bzw. einem Anteil am Flächenumsatz von 15 %. Hiervon dicht gefolgt belegen „Öffentliche Hand“ mit einem Flächenumsatz von 23.070 m² Platz 2 und auf Platz 3 rangiert die Branche „Kommunikationstechnologie“ mit 22.940 m².

Der Umsatz in Co-Working/Business-Centern beläuft sich im betrachteten Zeitraum auf nur 1.090 m² angemietete Fläche. Im Vergleich zum Vorjahresquartal wurden demnach 67 % weniger in diesem Segment vermietet.

Fazit und Ausblick

Der Düsseldorfer Büovermietungsmarkt hat zum Ende des dritten Quartals gezeigt, dass nicht nur die Nachfrage, sondern auch der Umsatz wieder steigt. „Zum Jahresende prognostizieren für das Gesamtjahr 2021 einen Flächenumsatz von mindestens 270.000 m²,“ sagt Piekarski und ergänzt: „Wir erwarten, dass die Büromieten in nachgefragten Lagen weniger stark zurückgehen, in unattraktiveren Lagen deutlicher zurückgehen. Die Objekte, die die erneut gestiegenen Qualitäts- und Flexibilitätsanforderungen erfüllen, können auch lageunabhängig sogar Mietsteigerungen erfahren. Allgemein wird es zu einer deutlicheren Spreizung zwischen Nominal- und Effektivmieten kommen als bislang.“

Über Anteon

Anteon Immobilien wurde 2008 von den Partnern Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro gegründet. Heute arbeitet ein 45-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 lokal führender Gewerbeimmobiliendienstleister. Dieser Verbund ist mit über 400 Immobilienexperten an 9 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