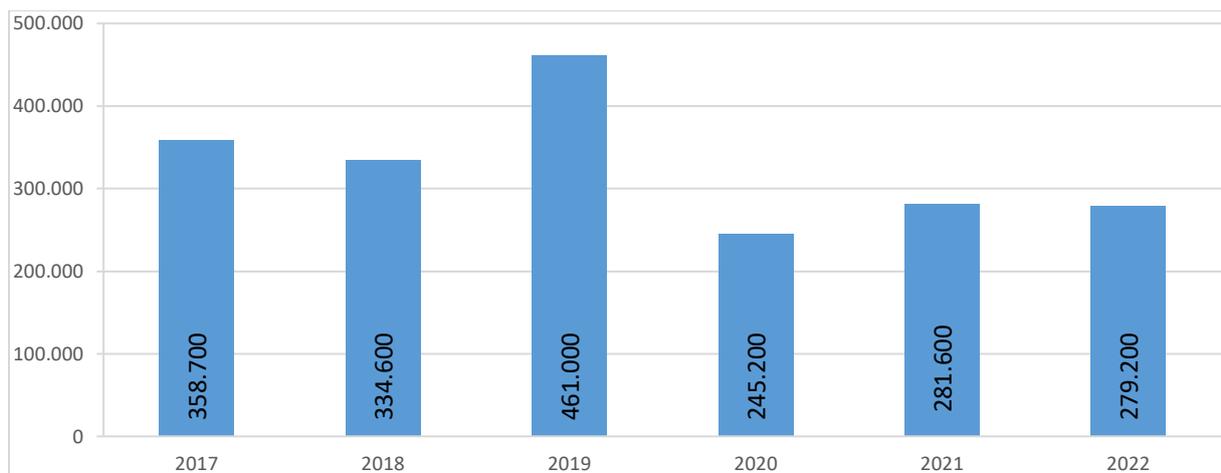


Büromarkt Düsseldorf | 1.- 4. Quartal 2022

Flächenumsatz auf Vorjahresniveau – Neue Rekordwerte bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten - Mietdynamik zieht im 4. Quartal wieder an – weniger Abschlüsse in kleineren Segmenten und mehr Großabschlüsse als im Vorjahr

Düsseldorf, 4. Januar 2023. Der Bürovermietungsmarkt in Düsseldorf erzielte zum Jahresende 2022 einen Flächenumsatz von rund 279.200 m². Damit unterschritt die Landeshauptstadt das Vorjahresergebnis lediglich um 2.400 m², als insgesamt circa 281.600 m² umgesetzt wurden. Der Eigennutzeranteil betrug dabei im betrachteten Zeitraum 7 %, nach 15 % im Jahr 2021.

Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Ergebnis wie folgt: „Im Jahresrückblick zeigt sich der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr. Allerdings wurde der 10-Jahresdurchschnitt damit um 18 % verfehlt.“ Nach einem guten Start zum Jahresbeginn mit 69.200 m² und einem starken zweiten Quartal mit 95.400 m², verzeichnete das traditionell schwächste dritte Quartal einen Flächenumsatz von 38.800 m². Im vierten Quartal zog die Mietdynamik wie gewohnt wieder an und es wurden in Düsseldorf gute 75.800 m² umgesetzt.



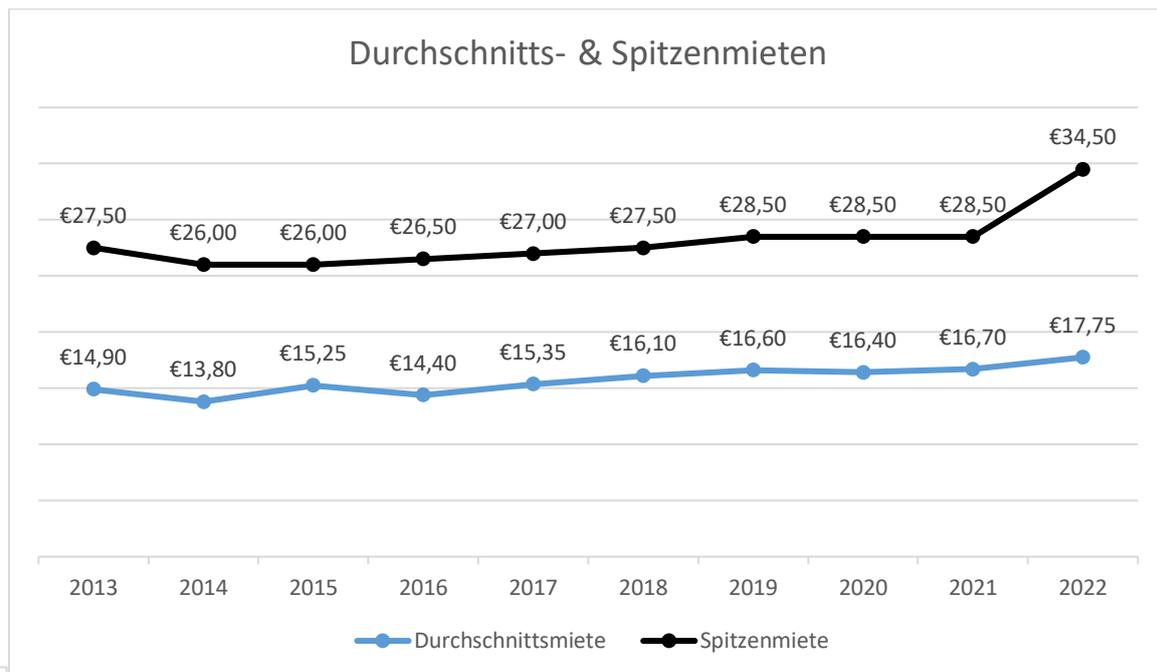
Betrachtet man die Mietabschlüsse nach Größenordnung, so wurde die Umsatzdynamik durch Abschlüsse der Größenordnung bis 300 m² und bis 1.000 m² ausschlaggebend getragen. Bis zum Ende des 4. Quartals 2022 war verglichen mit dem Jahr 2021 über alle Größenbereiche bis 5.000 m² ein leichter Rückgang in der Anzahl der Vertragsabschlüsse zu verzeichnen. Nur die Anzahl der Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² erhöht sich im Vorjahresvergleich um drei Großabschlüsse auf acht Abschlüsse insgesamt. Davon sind allein vier dem 4. Quartal 2022 zuzuschreiben.

Umsätze nach Größenordnung:

- 0 - 300 m² = 158 Abschlüsse (28 Abschlüsse weniger als 2021)
- 301 - 1.000 m² = 173 Abschlüsse (9 Abschlüsse weniger als 2021)
- 1.001 - 2.500 m² = 35 Abschlüsse (1 Abschluss weniger als 2021)
- 2.501 - 5.000 m² = 6 Abschlüsse (3 Abschlüsse weniger als 2021)
- > 5.000 m² = 8 Abschlüsse (3 Abschlüsse mehr als 2021).

Top-Deals des Jahres 2022

Zu den drei Top-Deals des Jahres 2022 gehörte der Abschluss der Volkshochschule Düsseldorf im „Yorcks“ an Yorckstraße 19-29 mit rund 17.570 m² im Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf, gefolgt von der Anmietung von Ernst & Young im Projekt „Pandion Officehome Rise“ an der Völklinger Straße 2 mit circa 14.740 m² im Teilmarkt Medienhafen. Drittplatziert war der Eigennutzerabschluss des BLB - Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW als Eigennutzer im „Double U“ an der Derendorfer Allee 4-4a mit rund 12.900 m² im Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf.



Spitzenmiete und Durchschnittsmiete stiegen überdurchschnittlich auf neue Rekordwerte – Leerstandsquote erhöhte sich

Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten der Landeshauptstadt bewegten sich zum Jahresende auf neue Rekordwerte. Die realisierte Durchschnittsmiete lag im Vorjahresvergleich um 6 % niedriger und stieg dabei von 16,70 €/m²/Monat auf nun 17,75 €/m²/Monat. Die realisierte Spitzenmiete lag im Vorjahresquartal noch bei 28,50 €/m²/Monat und stieg um satte 21 % auf 34,50 €/m²/Monat. „Die Anstiege bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten resultieren aus qualitativen Umschichtungen der Büronutzer hin zu hochwertigeren Büroobjekten und -projekten in Top-Lagen. So wurde schließlich am Düsseldorfer Büromarkt die lang erwartete und prognostizierte 30-Euro-Schwelle in Projektentwicklungen überschritten,“ bewertet Piekarski und ergänzt: „Bereits jetzt werden am Markt selektiv noch höhere Preise erzielt und weitere Mietverträge stehen kurz vor Abschluss. Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete steigt sogar deutlich auf 38,00 €/m²/Monat an. Der Umzug in zentralere Lagen geht mit der klaren Anforderung der Nutzer einher, ihre Bürofläche noch attraktiver und hochwertiger auszustatten, als dies bis dato der Fall war. Neuwertige Büros können darüber hinaus im Hinblick auf ihre ESG-Konformität und die üblicherweise niedrigeren Nebenkosten bei Nutzern besonders punkten. Dies wird durch die Mietpreissteigerungen in einigen Teilmärkten bereits eindrücklich unterstrichen. Zusammen mit den gestiegenen Baukosten führt dies dazu, dass es mittelfristig zur Normalität wird, solch hohe Mietpreise in Düsseldorf zu bezahlen.“

Der Leerstand inkl. Untermietflächen erhöhte sich aufgrund gedämpften Expansionsdynamik seitens einiger Nutzer sowie durch Umzüge in Neubauten weiter, wenngleich der Anstieg geringer ausfiel als in den vorhergehenden Quartalen. Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 7,95 % und ist damit um 0,5 % im Vergleich zum Jahr 2021 gestiegen.

Das Büroflächenangebot (Leerstand, Untervermietungsflächen und spekulative Fertigstellungen der nächsten zwölf Monate) erhöhte sich innerhalb des letzten Jahres um 7 %, was vor allem auf den Leerstandsanstieg sowie den erhöhten Volumen der zur Untervermietung mit 71.900 m² angebotenen Flächen - und nicht auf spekulativen Fertigstellungen - beruht. Insgesamt standen mit 591.000 m² nur etwa 7 % mehr Bürofläche zur Verfügung als im vierten Quartal des Vorjahres, als noch 551.500 m² erfasst wurden.

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreichte bis zum Quartalsende ein Volumen von 7,43 Mio. m² und wird nach derzeitigem Stand durch weitere Bauaktivitäten im Jahr 2023 um weitere 15 Projektentwicklungen mit einem Bauvolumen von insgesamt 91.700 m² wachsen, wovon die Vorvermietungsquote der Flächen bei 72 % liegt. Im Jahr 2024 werden nach derzeitigem Stand 16 Projekte mit insgesamt 238.500 m² hinzukommen, auch hier sind bereits jetzt 18 % vorvermietet.

„Medienhafen“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – „Öffentliche Hand“ trägt 21 % zu Flächenumsatz bei

Mit rund 58.100 m² wurde zum Jahresende 2022 die meiste Fläche im Teilmarkt „Medienhafen“ umgesetzt, dicht gefolgt vom Teilmarkt „Kennedydamm“, der mit 56.200 m² den zweiten Platz erreicht hat. Dahinter belegt den dritten Rang der Teilmarkt „Königsallee/Bankenviertel“ mit einem Flächenumsatz von 37.200 m².

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befand sich zum Jahresende die „Öffentliche Hand“ mit insgesamt 57.800 m² bzw. einem Marktanteil am Flächenumsatz von 21 %. Hiervon gefolgt belegte die Branche „Rechtsanwälte“ mit einem Flächenumsatz von 41.200 m² und einem Anteil von 15 % Platz 2 und auf Platz 3 rangiert dicht gefolgt die Branche der „Beratungsunternehmen“ mit 28.000 m² bzw. 10 %.

Auch der Umsatz in Co-Working-Spaces/Business-Centern steigerte sich in den vergangenen zwölf Monaten. Insgesamt wurden in diesem Segment 6.585 m² vermietet, während wir auf ein Vorjahr mit nur 1.090 m² zurückblicken.

Fazit und Ausblick

Der Ausblick auf den Düsseldorfer Büovermietungsmarkt bleibt optimistisch. „Vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen und der damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf viele Unternehmen, erwarten wir weiterhin ein dynamisches Vermietungsgeschehen. Der Fokus der Nutzer auf technische und räumliche Flexibilität ihrer Arbeitsräume, aber auch energetische Faktoren der Gebäude werden gerade in diesen Krisenzeiten für neue Anmietentscheidungen ausschlaggebend sein. Für das Gesamtjahr 2023 erwarten wir ein ähnliches Ergebnis wie in diesem Jahr, das bei rund 270.000 m² lag,“ kommentiert Piekarski.

Pressekontakt

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

Kristina Jurick
Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
Tel. +49 (0)211 58 58 89-24
E-Mail: k.jurick@anteon.de

Über Anteon

Anteon gehört zu den marktführenden Immobiliendienstleistern für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in der Metropolregion Rhein-Ruhr. An den beiden Standorten Düsseldorf und Essen beschäftigt das 2008 gegründete Unternehmen aktuell 50 Mitarbeiter. Die hohe Marktcompetenz verdankt Anteon dem langjährigen Know-how seiner fünf Gründer Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro, dem strategischen Ausbau seines auf Immobilien und Vermögensanlagen fokussierten Netzwerkes sowie dem leidenschaftlichen Engagement seines qualifizierten Teams. Anteon ist Mitglied des deutschlandweiten Gewerbeimmobiliennetzwerkes German Property Partners (GPP), das mit über 400 Branchenexperten an insgesamt 9 Standorten im Bundesgebiet vertreten ist. Über das Tochterunternehmen Projektlabor bietet Anteon zudem bundesweit strategisches Workplace-Consulting an.

Über German Property Partners

German Property Partners ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobiliendienstleister. Es zeichnet sich durch tiefe Marktkenntnisse vor Ort, langjährig für die Partnerunternehmen tätige Immobilienberater und das persönliche Engagement der Gesellschafter und Geschäftsführer aus. Das Netzwerk verfügt in den Top-7-Städten Hamburg, Berlin, Düsseldorf | Essen, Köln | Bonn, Frankfurt, Stuttgart und München über eigene Standorte und bietet Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien-Investments, gewerbliche Vermietung, unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM), Immobilienbewertung und Research an. Bank-, Finanzierungs- und Verwaltungs-Dienstleistungen runden das Leistungsspektrum ab.

Aktuell sind über 420 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. 2021 vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 640.000 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,6 Mrd. €.

Erfahren Sie mehr unter:

<https://www.anteon.de/>

<https://www.germanpropertypartners.de>