

Büromarkt Düsseldorf | Gesamtjahr 2020

Flächenumsatz hat sich fast halbiert – Mietinteressenten im Wartemodus – nur fünf Abschlüsse oberhalb 5.000 m²

Düsseldorf, 04. Januar 2021. Die Corona-Auswirkungen am Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt sind bei Betrachtung der Marktzahlen zum Jahresende 2020 weiterhin deutlich spürbar. So hat Anteon zum Jahresende für das Düsseldorfer Stadtgebiet einen Flächenumsatz von nur 245.200 m² beobachtet, was gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung von -47 % bedeutet, als im selben Zeitraum insgesamt noch 461.000m² umgesetzt wurden. Vergleicht man die Mietabschlüsse in der Größenordnung über 5.000 m², so wurden im Jahr 2020 lediglich fünf Abschlüsse mit insgesamt 68.450 m² gezählt, im Vorjahr hingegen waren es mit zehn Abschlüssen doppelt so viele mit insgesamt 132.650 m² Fläche.

Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Jahresergebnis wie folgt: „Erwartungsgemäß steht der Flächenumsatz angesichts der Pandemie weiterhin unter keinem guten Stern. Die Abschlussfreude der Nutzer im üblicherweise stärksten vierten Quartal wurde deutlich, auch durch den erneuten Lockdown, ausgebremst. So wurden im letzten Quartal des Jahres lediglich 50.500 m² umgesetzt, während es im Vorjahr noch 112.400 m² waren.“

Bezogen auf die Verteilung der Umsätze nach Größenordnung war dabei besonders auffällig, dass die Abschlüsse bis 1.000 m² in Anzahl sowie auch absolut leicht zulegen konnten, wohingegen oberhalb von 1.000 m² die Einbrüche mit zunehmender Größe – absolut - immer deutlicher ausfielen:

- 1.000 – 2.500 m² = -38%
- 2.500 – 5.000 m² = -45%
- > 5.000 m² = -70% gegenüber 2019.

Dieser Nachfrageeinbruch nach Flächengröße oder auch Mitarbeiteranzahl ist angesichts des erneuten Lockdowns nachvollziehbar, da Mobile Office/Homeoffice Regelungen, insbesondere bei größeren Unternehmen, neu gedacht werden und sich im künftigen Flächenbedarf besonders niederschlagen werden.

Vor dem Hintergrund dieser Zurückhaltung hat sich die traditionell nicht in den Marktzahlen ausgewiesene Anzahl der Mietvertragsverlängerung zwar entsprechend erhöht, allerdings sind die Verlängerungszeiträume deutlich kürzer geworden und/oder man hat die häufig vertraglich vereinbarte automatische Verlängerung gewählt.

Top-Deals des Jahres

Zu den drei Top-Deals des Jahres 2020 gehört der Abschluss des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen an der Moskauer Straße 19 mit 29.810 m² im Teilmarkt Ost, gefolgt von der Anmietung von ThyssenKrupp Elevator AG mit 9.170 m² im „WINGS“ an der E-Plus-Straße 1 im Teilmarkt Nord und drittplatziert die der Landeshauptstadt Düsseldorf mit 8.670 m² in der Mecumstraße 10 im Teilmarkt Süd. Dabei fanden alle drei Vertragsabschlüsse in Bestandsgebäuden statt und bewegten sich unterhalb der Durchschnittsmiete des Jahres 2020.

Spitzenmiete stagniert - Durchschnittsmiete sinkt langsam – Leerstandsquote fällt weiterhin

Die realisierte Spitzenmiete ist innerhalb des Jahres bei 28,50 Euro/m²/Monat stagniert. Die realisierte Durchschnittsmiete musste im Vorjahresvergleich um -4 % nachgeben und fiel dabei in den letzten 12 Monaten von 16,85 Euro/m² auf nun 16,10 Euro/m². „Die Büromieten werden sich in Top-Lagen kaum bewegen, wohingegen in weniger stark nachgefragten Lagen der Druck steigen dürfte. Die Objekte, die die erneut gestiegenen Qualitäts- und Flexibilitätsanforderungen erfüllen, können lageunabhängig dabei sogar Mietsteigerungen erfahren. Bei den Mieten wird es zu einer deutlicheren Spreizung zwischen Nominal- und Effektivmieten kommen als bislang,“ bewertet Piekarski.

Gleichzeitig ist die Leerstandsquote erneut leicht gesunken. Piekarski beobachtet: „Der Leerstandsabbau setzt sich in Düsseldorf kontinuierlich fort, wir haben nun eine Leerstandsrate von 6,9 %. Es ist aber bereits erkennbar, dass die Anzahl der Untermietflächen, nachdem diese in den letzten Jahren gesunken ist, nunmehr deutlich ansteigen wird.“ So konnten im Vergleich zum Q2 2020, als noch lediglich 30.200 m² zur Verfügung standen, binnen eines halben Jahres für das abgelaufene Jahr 2020 insgesamt bereits rd. 43.900 m² Untermietflächen registriert werden (+ 45 %).

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stehen zum Jahresende mit 504.600 m² insgesamt nur etwa 1 % mehr Bürofläche zur Verfügung als Ende 2019, als noch 502.000 m² erfasst wurden.

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis Ende 2020 ein Volumen von 7,30 Mio. m² und wird nach derzeitigem Stand im Jahresverlauf 2021 um weitere 15 Projektentwicklungen mit insgesamt über 133.000 m² wachsen, wovon bereits 67 % der Flächen vorvermietet sind. Im Jahr 2022 werden nach derzeitigem Stand 13 Projekte mit insgesamt 180.000 m² hinzukommen. Bei diesen sind bereits jetzt 53 % vorvermietet.

„City Ost“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – „Öffentliche Hand“ trägt 20 % zu Flächenumsatz bei – Anmietungen bei Coworking-Anbietern um 88 % eingebrochen – mehr Untermietflächen im Angebot

Mit 40.100 m² ist zum Ende des vierten Quartals 2020 die meiste Fläche im Teilmarkt „City Ost“ umgesetzt, gefolgt vom Teilmarkt „Nord“, der mit 36.800 m² den zweiten Platz erreicht hat. Weit dahinter belegt den dritten Rang der Teilmarkt „City“ mit einem Flächenumsatz von 30.100 m².

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich zum Jahresende weiterhin die „Öffentliche Hand“ mit insgesamt 49.400 m² bzw. einem Anteil am Flächenumsatz von 20 %. Hiervon dicht gefolgt belegen „Industrie-/Handelsunternehmen“ mit einem Flächenumsatz von 36.900 m² Platz 2 und auf Platz 3 rangiert die Branche „Kommunikationstechnologie“ mit 28.400 m².

Der Umsatz in Co-Working/Business-Centern beläuft sich im betrachteten Zeitraum auf nur 3.340 m² angemietete Fläche. Im Vergleich zum Vorjahresquartal wurden demnach 88 % weniger in diesem Segment vermietet. Piekarski begründet hierzu wie folgt: „Trotz der starken Umsatzeinbrüche beim Co-Working gehen wir mittelfristig davon aus, dass sich die Nachfrage wieder erholen wird, da Co-Worker zukünftig weiterhin Unternehmen, im Zuge der Nejustierung des eigenen Flächenbedarfs, die notwendige Flexibilität bieten können. Als kurzfristig gegenläufigen Trend beobachten wir dabei jedoch die hohe Anzahl von Vertragsverlängerungen sowie die – unabhängig von einer zukünftig noch festzulegenden

Flexquote in vielen Unternehmen – bereits stattgefundenen Regelungen zum Homeoffice/mobilen Arbeiten.“

Fazit und Ausblick

Der Bürovermietungsmarkt hat angesichts der aktuellen Corona-Pandemie im Gesamtjahresergebnis ein deutliches Umsatzminus verbucht. „Wir müssen für den Jahresanfang damit rechnen, dass die Nachfrage nach Büroflächen weiter niedrig bleibt und je nach gesamtwirtschaftlicher Lage und der branchenspezifischen Auswirkung der Pandemie, die Zahl der Untermietflächen weiter zunehmen wird. Angesichts der zahlreichen, kurzfristigen Mietvertragsverlängerungen des Jahres 2020 sowie des Wechsels von einem Vermieter- hin zu einem Mietermarkt können wir verhalten positiv auf das neue Jahr blicken und hoffen, dass sich ein Abflachen der Pandemie im Jahr 2021, dank einiger wirksamer Impfstoffe und ihrer zügigen Verbreitung, einstellt. Für den Düsseldorfer Büromarkt prognostizieren wir für das Jahr 2021 deshalb einen Flächenumsatz von rd. 300.000 m².

Sollte sich das mobile Arbeiten als Alternative zum Büroarbeitsplatz in den nächsten Jahren vermehrt durchsetzen, könnte dies mittelfristig durchaus zu einem Rückgang des Büroflächenbedarfs insgesamt führen. Dieser würde aber erst in den kommenden Jahren sichtbar werden. Bereits jetzt wünschen sich jedoch viele Unternehmen mehr Flexibilität im Hinblick auf Mietfläche und Vertragslaufzeit.“, sagt Piekarski.

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 lokal 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