

Büromarkt Düsseldorf | Gesamtjahr 2021

Flächenumsatz steigt um 15 % – größere Aktivität bei Mietinteressenten in kleineren Segmenten – nur fünf Abschlüsse oberhalb 5.000 m²

Düsseldorf, 4. Januar 2022. Der Düsseldorfer Büromarkt erzielte im Jahr 2021 einen Flächenumsatz von 281.600 m². Damit übertrifft die Landeshauptstadt das schwache Vorjahresergebnis um 15 %, als insgesamt nur 245.200 m² umgesetzt wurden. Nach den starken Corona-Auswirkungen im Vorjahr, kurbelt der Vermietungsumsatz wieder an und weist auf eine positive Entwicklung hin.

Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Jahresergebnis wie folgt: „Erfreulicherweise hat die Nachfrage nach Büroimmobilien und somit der Flächenumsatz trotz anhaltender Pandemie im Jahr 2021 wieder etwas an Tempo zugelegt. Die Abschlussfreude der Nutzer im üblicherweise stärksten vierten Quartal wurde im Vergleich zum Vorjahr deutlich übertroffen. Das spricht für eine leichte Trendwende am Büromarkt. Allein im letzten Quartal des Jahres wurden insgesamt 89.000 m² umgesetzt, während es im Vorjahr nur 49.500 m² waren.“

Bezogen auf die Anzahl der Umsätze nach Größenordnung war dabei besonders auffällig, dass die Abschlüsse bis 300 m² und bis 1.000 m² in Anzahl sowie auch absolut deutlich zulegen konnten, wohingegen oberhalb von 1.000 m² die Vertragsabschlüsse mit zunehmender Größe weiterhin verhaltener ausfielen:

- 0 - 300 m² = 186 Abschlüsse (Vgl. 2020 + 57 Abschlüsse mehr)
- 301 - 1.000 m² = 184 Abschlüsse (Vgl. 2020 + 52 Abschlüsse mehr)
- 1.001 - 2.500 m² = 36 Abschlüsse (Vgl. 2020 + 9 Abschlüsse mehr)
- 2.501 - 5.000 m² = 8 Abschlüsse (Vgl. 2020 + 1 Abschluss mehr)
- > 5.000 m² = 5 Abschlüsse (Vgl. 2020 - 1 Abschluss weniger).

Vergleicht man die Mietabschlüsse in der Größenordnung über 5.000 m², so wurden im Jahr 2021 lediglich fünf Abschlüsse mit insgesamt 61.500 m² gezählt, im Vorjahr waren es mit sechs Abschlüssen mit insgesamt 68.700 m² Fläche. Die weiterhin andauernde leichte Zurückhaltung im großvolumigen Bereich lässt sich unter anderem auf viele Mietvertragsverlängerungen zurückführen.

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 2021 gehört der Eigennutzer-Abschluss der AOK Rheinland Hamburg im „Toniq 2“ an der Wanheimer Str. 74 a-c mit 26.000 m² im Teilmarkt Nord, gefolgt von der Anmietung an der gleichen Adresse im „Toniq 1“ von der BIMA (Hauptzollamt) mit 12.630 m². Drittplatziert ist die ebenfalls Eigennutzer-Anmietung von alltours flugreisen GmbH am Mannesmannufer 3 mit 10.600 m² im Teilmarkt City. Dabei fanden alle drei Vertragsabschlüsse in Projektentwicklungen statt.

Spitzenmiete bleibt auf gleichem Niveau – Durchschnittsmiete hebt leicht an – Leerstandsquote steigt leicht

Die realisierte Durchschnittsmiete liegt im Vorjahresvergleich um 4 % höher und stieg dabei von 16,10 Euro/m² auf nun 16,70 Euro/m². Die realisierte Spitzenmiete ist innerhalb des Jahres bei 28,50 Euro/m²/Monat stagniert. „Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete wird in den nächsten Monaten noch auf ihrem derzeitigen Mietniveau verbleiben, auch wenn bereits im Markt selektiv höhere Preise aufgerufen und bezahlt werden. Zukünftig wird es einen Anstieg bei der Spitzenmiete geben. Diese könnte mittelfristig die 30,00 Euro/m² Hürde nehmen, sobald entsprechend bepreiste Flächen in größerem Umfang in Projektentwicklungen auf den Markt kommen. Für größere, moderne und zentrale Flächen sind potenzielle Mieter durchaus bereit, entsprechende Preise zu bezahlen. Dies wird durch die Mietpreissteigerungen in einigen Teilmärkten bereits eindrücklich unterstrichen, wobei die Spitzenmiete im Gesamtmarkt weiterhin im Bankenviertel lokalisiert bleibt,“ bewertet Piekarski.

Die Leerstandsquote ist seit Jahresbeginn leicht angestiegen und erreichte im vierten Quartal 7,5 %, 0,6 Prozentpunkte mehr als im Vergleichszeitraum 2020. Insgesamt stehen zum Jahresende mit 551.500 m² insgesamt etwa 9 % mehr Bürofläche zur Verfügung als Ende 2020, als noch 504.600 m² erfasst wurden. Piekarski beobachtet: „Der jahrelange Leerstandsabbau in Düsseldorf setzt sich aktuell nicht mehr fort. Im Verlauf des Jahres steigen die verfügbaren Flächenüberhänge in der Landeshauptstadt. Hierzu beigetragen haben vor allem Fertigstellungen von Projektentwicklungen. Hinzu kommt, dass das Untermietflächenangebot merklich angestiegen ist.“ Für das abgelaufene Jahr 2021 wurden insgesamt 63.000 m² Untermietfläche registriert, was im Vergleich zum Vorjahresquartal, als noch lediglich 43.900 m² zur Verfügung standen, einen Anstieg von 45 % bedeutet.

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis Ende 2021 ein Volumen von 7,3 Mio. m² und wird nachzeitigem Stand durch weitere Bauaktivitäten im Jahresverlauf 2022 um weitere 13 Projektentwicklungen mit insgesamt über 122.400 m² wachsen, wovon bereits 70 % der Flächen vorvermietet sind. Im Jahr 2023 werden nachzeitigem Stand 18 Projekte mit insgesamt 184.600 m² hinzukommen, auch hier sind bereits jetzt 50 % vorvermietet.

„Nord“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – „Industrie-/ Handelsunternehmen“ trägt 13 % zu Flächenumsatz bei – Anmietungen bei Coworking-Anbietern um 67 % gesunken

Mit 70.600 m² wurde zum Ende des vierten Quartals 2021 die meiste Fläche im Teilmarkt „Nord“ umgesetzt, gefolgt vom Teilmarkt „City“, der mit 59.100 m² den zweiten Platz erreicht hat. Weit dahinter belegt den dritten Rang der Teilmarkt „Kennedydamm/Derendorf“ mit einem Flächenumsatz von 36.000 m².

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich zum Jahresende die „Industrie-/ Handelsunternehmen“ mit insgesamt 37.900 m² bzw. einem Marktanteil am Flächenumsatz von 13 %. Hiervon dicht gefolgt belegen die Branchen „Öffentliche Hand“ mit einem Flächenumsatz von 33.600 m² Platz 2 und auf Platz 3 rangiert die Branche der „Krankenversicherung“ mit 29.300 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 Bürovermietungsmarkt hat trotz der aktuellen Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Einschränkungen im Gesamtjahresrückblick ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt. „Weitere Gesuche im Markt deuten auf die Fortsetzung der Dynamik hin. Arbeitgeber suchen vermehrt neue Räume für neue Flächenkonzepte, in denen mehr Raum für informelle Meetings und Kollaboration ist als bisher. Daher wird sich der Flächenbedarf nicht verringern, sondern tendenziell sogar erhöhen. Auch steigert sich bei vielen Unternehmen zunehmend das Interesse nach ESG-konformen Büroflächen. Dennoch müssen wir weiterhin damit rechnen, dass die Nachfrage nicht in allen Branchen anzieht, denn die branchenspezifischen Auswirkungen der Pandemie und die damit verbundene gesamtwirtschaftliche Lage wird den Markt teils einbremsen. Für das Jahr 2022 prognostizieren wir dennoch ein solides Bürovermittlungsvolumen von 300.000 m²,“ kommentiert Piekarski.

Über Anteon

Anteon ist eine inhabergeführte Immobilienberatungsgesellschaft mit Fokus auf die Metropolregion Rhein-Ruhr. Anteon steht für die erfolgreiche Vermittlung von Büro-, Mixed-Use, Hotel- und Logistik-Flächen als auch von gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilienanlageobjekten. Die hohe Marktcompetenz verdankt Anteon dem langjährigen Know-how seiner fünf Gründer Guido Nabben, Heiko Piekarski, Dirk Schäfer, Jens Reich und Marius Varro, dem strategischen Ausbau seines auf Immobilien und Vermögensanlagen fokussierten Netzwerkes sowie dem leidenschaftlichen Engagement seines qualifizierten Teams.

Erfahren Sie mehr unter:

<https://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

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Kristina Jurick
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
Tel. +49 (0)211 58 58 89-24
Fax +49 (0)211 58 58 89-88
E-Mail: k.jurick@anteon.de