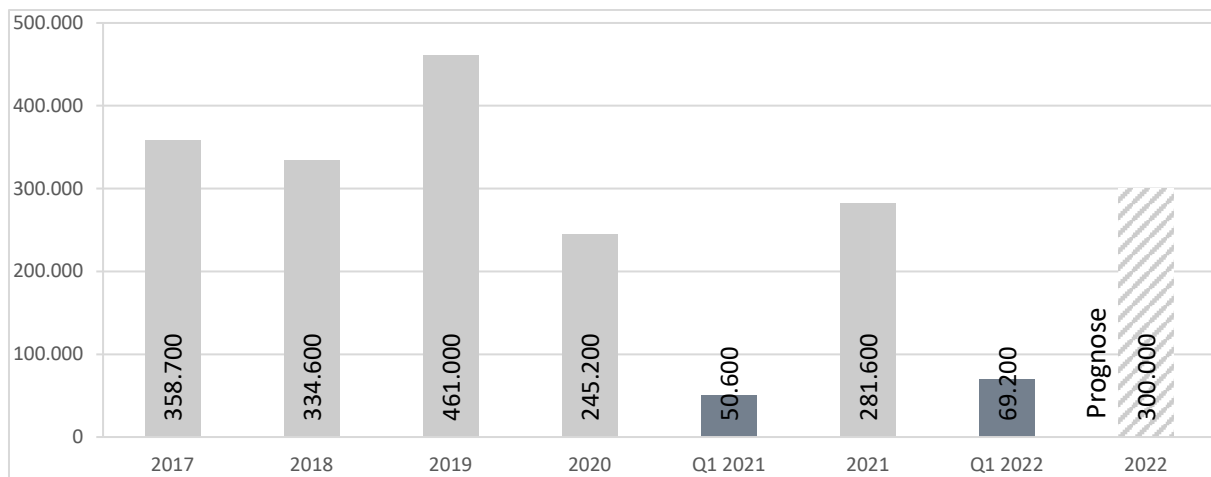


Büromarkt Düsseldorf | 1. Quartal 2022

Flächenumsatz steigt um 37 % – größere Aktivität bei Mietinteressenten in kleineren Segmenten – nur zwei Abschlüsse oberhalb von 2.500 m²

Düsseldorf, 01. April 2022. Nach den starken Corona-Auswirkungen in den beiden Vorjahren, zieht der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt wieder an und erzielte im ersten Quartal 2022 einen Flächenumsatz von 69.200 m². Der Eigennutzeranteil betrug dabei 6 %, nach 0 % im Vorjahr. Damit übertrifft die Landeshauptstadt das schwache Vorjahresergebnis um 37 %, als insgesamt nur 50.600 m² umgesetzt wurden.



Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Quartalsergebnis wie folgt: „Erfreulicherweise beobachten wir, dass Nutzer langsam aber zusehends die Pandemie bzw. den Umgang hiermit normalisieren. Das führt dazu, dass die Nachfrage nach Büroimmobilien ansteigt und somit auch der Flächenumsatz wieder etwas zulegen konnte. Die Abschlussfreude der Nutzer im üblicherweise schwächsten ersten Quartal wurde im Vergleich zum Vorjahr deutlich übertroffen. Das spricht für eine anziehende Dynamik am Büromarkt.“

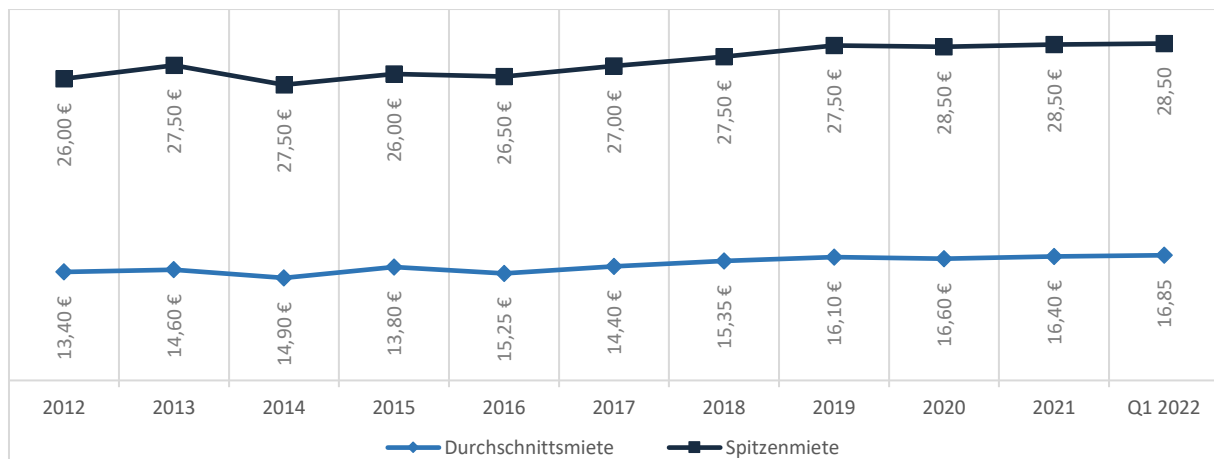
Bezogen auf die Anzahl der Umsätze nach Größenordnung war dabei besonders auffällig, dass die Abschlüsse von 301 m² und bis 1.000 m² in Anzahl sowie auch absolut deutlich zulegen konnten, wohingegen oberhalb von 2.500 m² die Vertragsabschlüsse mit zunehmender Größe weiterhin verhaltener ausfielen:

- 0 - 300 m² = 50 Abschlüsse (Vgl. 2021 - 4 Abschlüsse weniger)
- 301 - 1.000 m² = 56 Abschlüsse (Vgl. 2021 + 14 Abschlüsse mehr)
- 1.001 - 2.500 m² = 11 Abschlüsse (Vgl. 2021 +4 Abschlüsse mehr)
- 2.501 - 5.000 m² = 1 Abschlüsse (Vgl. 2021 - 1 Abschluss mehr)
- > 5.000 m² = 1 Abschlüsse (Vgl. 2021 - kein Abschluss).

Vergleicht man die Mietabschlüsse in der Größenordnung über 5.000 m², so wurden im ersten Quartal 2022 ein Abschluss mit insgesamt rund 7.950 m² gezählt, im Vorjahresquartal gab es keinen. Die andauernde, leichte Zurückhaltung im großvolumigen Bereich lässt sich unter anderem weiterhin auf die Debatte um Homeoffice oder mit damit einhergehenden Mietvertragsverlängerungen zurückführen. Allerdings ist das Untermietflächenangebot vom ersten Quartal 2021 mit rund 71.200 m² zum ersten Quartal 2022 mit rund 46.700 m² mit einem Minus von 34 % deutlich gesunken.

Top-Deals 1. Quartal 2022

Zu den bisherigen drei Top-Deals des Jahres 2022 gehört der Abschluss der BIMA an der Theodorstraße 109 mit rund 7.950 m² im Teilmarkt Nord, gefolgt von der Anmietung der Epson Deutschland im Projekt „Trigon“ an der Schiessstraße 45-51 mit 3.040 m² im Teilmarkt Linksrheinisch. Drittplatziert ist die Eigennutzer-Anmietung des Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V. an der Ludwig-Erhard-Allee 20 mit 2.500 m² im Teilmarkt City Ost.



Spitzenmiete bleibt auf gleichem Niveau – Durchschnittsmiete sinkt minimal – Leerstandquote steigt

Die realisierte Durchschnittsmiete liegt im Vorjahresvergleich um 0,3 % niedriger und sank dabei von 16,90 Euro/m² auf nun 16,85 Euro/m². Die realisierte Spitzenmiete bei 28,50 Euro/m²/Monat stagniert. „Besonders hochwertige Büroflächen rücken in den Fokus der Mietinteressenten. Wir gehen davon aus, dass die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete in den nächsten Monaten noch auf ihrem derzeitigen Mietniveau verbleiben wird, auch wenn bereits im Markt selektiv höhere Preise aufgerufen und auch abgeschlossen werden. Im Jahresverlauf wird es aber einen sehr wahrscheinlichen 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 Mieten 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 zum Quartalsende 7,9 %, 0,6 Prozentpunkte mehr als im Vergleichszeitraum 2021. Insgesamt stehen mit 585.600 m² etwa 9 % mehr Bürofläche zur Verfügung als im ersten Quartal des Vorjahres, als noch 536.000 m² erfasst wurden. Piekarski beobachtet: „Der jahrelange Leerstandsabbau in Düsseldorf setzt sich seit zwei Jahren nicht mehr fort. Seit 2020 steigen die verfügbaren Flächenüberhänge in der Landeshauptstadt leicht. Hierzu beigetragen haben vor allem Fertigstellungen von Projektentwicklungen. Der im Jahr 2021 noch deutlich erhöhte verdeckte Leerstand durch Untermietflächen konnte hingegen abgebaut werden. Sei es durch Untervermietungen oder auch durch wieder selbst benötigte Flächen der Anbieter“. Insgesamt wurden 46.700 m² Untermietfläche registriert, was im Vergleich zum Vorjahresquartal, als noch 71.200 m² zur Verfügung standen, eine Reduzierung von 34 % bedeutet.

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis zum Quartalsende ein Volumen von 7,9 Mio. m² und wird nachzeitigem Stand durch weitere Bauaktivitäten im Jahresverlauf 2022 um weitere 13 Projektentwicklungen mit insgesamt über 143.900 m² wachsen, wovon bereits 73 % der Flächen vorvermietet sind. Im Jahr 2023 werden nachzeitigem Stand 13 Projekte mit insgesamt 108.700 m² hinzukommen, auch hier sind bereits jetzt 43 % vorvermietet.

„Nord“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – „Industrie-/ Handelsunternehmen“ trägt 15 % zu Flächenumsatz bei – Anmietungen bei Coworking-Anbietern sind ausgeblieben

Mit 16.600 m² wurde zum Ende des ersten Quartals 2022 die meiste Fläche im Teilmarkt „Nord“ umgesetzt, gefolgt vom Teilmarkt „Medienhafen“, der mit 13.700 m² den zweiten Platz erreicht hat. Weit dahinter belegt den dritten Rang der Teilmarkt „City“ mit einem Flächenumsatz von 8.900 m².

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich zum Jahresende die „Industrie-/ Handelsunternehmen“ mit insgesamt 9.990 m² bzw. einem Marktanteil am Flächenumsatz von 15 %. Hiervon dicht gefolgt belegen die Branchen „Beratungsunternehmen“ mit einem Flächenumsatz von 8.100 m² Platz 2 und auf Platz 3 rangiert dicht gefolgt die Branche der „Öffentliche Hand“ mit 7.950 m².

Anmietungen in Co-Working/Business-Centern sind im betrachteten Zeitraum gänzlich ausgeblieben. Im Vergleich zum Vorjahresquartal wurden 2.190 m² in diesem Segment vermietet.

Fazit und Ausblick

Der Bürovermietungsmarkt hat trotz der aktuellen Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Einschränkungen im ersten Quartal 2022 ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt. „Weitere Gesuche im Markt deuten auf die Fortsetzung der Dynamik hin. Wenn die Pandemie etwas Gutes hatte, dann, dass jeder Büromieter sein bis dato geltendes Raumkonzept analysiert und der neuen ge- und erlebten Arbeitswelt angepasst hat. Dabei ist festzustellen, dass die Flächenverbräuche der Unternehmen sich nicht zwangsläufig verringern, vielmehr findet eine Verschiebung der räumlichen Nutzung von Arbeitsplatz- zu Kommunikationsfläche hin statt, da das Büro mehr denn je als Fläche der Begegnung und des Austauschs verstanden wird. Deshalb stehen nun auch mehr denn je räumliche und technische Flexibilität im Vordergrund und auch der m² Preis ist nicht einzig und allein entscheidend. Ältere Bestandsgebäude konnten hier in den vergangenen Jahren zumindest über den Preis punkten, dies ist aber angesichts eingeschränkter Flexibilität, steigender Bestandsmieten durch Wertsicherungsklauseln sowie deutlich gestiegener Nebenkosten zunehmend schwieriger geworden. Somit wächst trotz steigender Baukosten aus unserer Beobachtung die Lücke zwischen Alt- und Neubauten nicht noch weiter, eher wird sie geringer. Das zunehmende Umweltbewusstsein und die neuerlichen ESG-Kriterien vieler Mieter könnten in diesem Zusammenhang dazu führen, dass die in Düsseldorf mehr als prall gefüllte Projektpipeline sich auch in echte Bautätigkeit wandelt. Für das Gesamtjahr 2022 prognostizieren wir deshalb ein gutes Bürovermittlungsvolumen von 300.000 m²“, kommentiert Piekarski.

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

Kristina Jurick
Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
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

Über Anteon

Anteon ist eine inhabergeführte Immobilienberatungsgesellschaft mit Fokus auf Düsseldorf und die Metropolregion Rhein-Ruhr. Anteon steht für die erfolgreiche Vermittlung von Büro-, Mixed-Use, Hotel- und Logistik-Flächen als auch von gewerblich genutzten Immobilienanlageobjekten. Die hohe Marktkompetenz 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/>

Über German Property Partners

German Property Partners ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobilien dienstleister. 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 410 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. 2020 vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 462.800 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,45 Mrd. €.