

Büromarkt Düsseldorf | 1. Halbjahr 2021

Büromarkt Flächenumsatz 30% unter Vorjahreswert – wenig Abschlussfreude im großen Segment – leichter Erholungskurs in Sicht

Düsseldorf, 05. Juli 2021. Der Düsseldorfer Büromarkt hat im 2. Quartal wieder leicht an Fahrt aufgenommen und erreicht im Stadtgebiet im 1. Halbjahr 2021 einen Flächenumsatz von 98.200 m². Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Veränderung von -30 %, als im selben Zeitraum insgesamt noch 139.500 m² umgesetzt wurden. Vergleicht man die Mietabschlüsse der unterschiedlichen Größenordnungen, so wurde im Bereich über 5.000 m² allerdings noch kein einziger Mietvertrag geschlossen, im Vorjahr hingegen waren es im ersten Halbjahr bereits drei Abschlüssen mit insgesamt 50.700 m² Fläche. Auch das zweitgrößte Segment zwischen 2.501 m² und 5.000 m² kann in diesem Jahr nur drei Abschlüsse vorweisen. Lediglich im kleinsten Segment unter 300 m² wurden bisher bereits 110 Mietverträge geschlossen, während es im Vorjahr nur 55 Abschlüsse waren.

Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Quartalsergebnis dennoch positiv: „Erwartungsgemäß steht der Flächenumsatz weiterhin im Angesicht der anhaltenden pandemiebedingten Unsicherheiten. Dennoch, seitdem sich vieles wieder in Richtung Normalität einpendelt, spürt man, dass auch die Büronutzer zunehmend aus Ihrem Attentismus herauskommen. Folgerichtig kann man beobachten, je kleiner die Flächen, desto leichter fallen Nutzer neue Anmietungsentscheidungen. Bei größeren Unternehmen beobachten wir aktuell noch die langsame, aber stetige Rückkehr aus dem Homeoffice ins Büro. Firmenexpansionen und ausgiebiges Flächenwachstum sind somit nach wie vor zurückgestellt, der Fokus der Arbeitgeber liegt zunächst darauf, die Mitarbeiter über moderne, mobile Arbeitsplatzkonzepte und innovative Ideen überhaupt wieder die Präsenz am Arbeitsplatz attraktiv zu gestalten. Die hieraus gezogenen Erfahrungen werden mittelfristig aber umso mehr dazu beitragen, dass der Büromarkt wieder auflebt.“

Top-Deals 1. Halbjahr | 2021

Zu den drei Top-Deals des Jahres 2021 gehört der Abschluss von Mitsubishi Chemical Europe GmbH in der Projektentwicklung „TRIGON“ an der Schiessstraße 45-51 mit 4.410 m² im Teilmarkt Linksrheinisch, gefolgt von der Anmietung der Deutsche Glasfaser Holding GmbH im „Smart Office“ an der Klaus-Bungert-Straße 8/8a mit 2.870 m² in der Airport-City. Drittplatziert ist der Abschluss der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) mit 2.740 m² im „GRIDD“ an der Uerdinger Str. 90-92/Wilhelm-Bötzkes-Straße 1 im Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf.

Spitzenmiete stagniert - Durchschnittsmiete sinkt leicht – Leerstandquote steigt um 2 % - Untermietflächenangebot steigt

Die realisierte Spitzenmiete stagnierte innerhalb eines Jahres bei 28,50 €/m²/Monat. Die realisierte Durchschnittsmiete ist in den letzten 12 Monaten von 16,80 €/m² leicht um 2 % gesunken und liegt bei 16,50 €/m².

Der Leerstand beträgt zum Quartalsende 540.000 m² und ist somit insgesamt binnen eines Jahres um 2 % gestiegen. Piekarski beobachtet: „Erwartungsgemäß hat das Angebot an verfügbarer Bürofläche in Düsseldorf zugenommen, die Leerstandsrate stieg binnen eines Jahres von 6,8 % auf 7,4 %. Darin enthalten sind Untermietflächen, deren Angebot binnen eines Jahres deutlich angestiegen ist. Während zum Ende des zweiten Vorjahresquartals rund 30.000 m² angeboten wurden, so stehen dem Markt in diesem Jahr bereits 72.100 m² zur Verfügung.“

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis Ende des zweiten Quartals 2021 ein Volumen von 7,3 Mio. m² und wird nach derzeitigem Stand im Jahresverlauf 2021 um weitere 10 Projektentwicklungen mit insgesamt 96.700 m² wachsen, wovon bereits 72 % der Flächen vorvermietet sind. Im Jahr 2022 werden voraussichtlich 13 weitere Projekte mit insgesamt 144.000 m² hinzukommen. Bei diesen sind aber bereits jetzt schon 61 % vorvermietet.

„City“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – „Kommunikationstechnologie“ trägt 14 % zum Flächenumsatz bei – Anmietungen bei Coworking-Anbietern um 67 % gesunken

Mit 19.200 m² wurde zum Ende des ersten Halbjahrs 2021 die meiste Fläche im Teilmarkt „City“ umgesetzt, gefolgt vom Teilmarkt „Kennedydamm/Derendorf“, der mit 14.200 m² den zweiten Platz erreicht hat. Etwas dahinter liegend belegt den dritten Rang der Teilmarkt „MedienHafen“ mit einem Flächenumsatz von 12.900 m².

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich zum Jahresbeginn die „Kommunikationstechnologie“ mit insgesamt 13.500 m² bzw. einem Anteil am Flächenumsatz von 14 %. Hiervon dicht gefolgt belegen „Rechtsanwälte“ mit einem Flächenumsatz von 13.400 m² Platz 2 und auf Platz 3 rangiert die Branche „Industrie-/Handelsunternehmen“ mit 8.600 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 Büervermietungsmarkt hat angesichts der aktuellen Lage auch im ersten Halbjahr ein deutliches Umsatzminus verbucht, aber wir sind voller Zuversicht, dass sich der Düsseldorfer Büromarkt in der zweiten Jahreshälfte weiter langsam beleben wird und prognostizieren für das Gesamtjahr 2021 einen Flächenumsatz um die 250.000 m²,“ sagt Piekarski und ergänzt: „Selbstverständlich können wir dabei nicht an die vergangenen Rekordjahre wie etwa 2019 anknüpfen, dennoch glauben wir daran, dass sich der Büromarkt mittelfristig wieder auf ein Niveau deutlich oberhalb von 300.000 m² einpendelt. Kreative Ideen sowie hochflexible, vernetzte und nachhaltige Büroflächen werden in Zukunft dabei eine immer wichtigere Rolle spielen.“

Über Anteon

Anteon Immobilien wurde 2008 von den Partnern Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro gegründet. Heute arbeitet ein 40-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