

Büromarkt Düsseldorf | 1. Quartal 2021

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

Düsseldorf, 08. April 2021. Die Unsicherheit im Hinblick auf die eigene Unternehmensentwicklung in Corona-Zeiten hinterlässt bei Betrachtung der Marktzahlen zum Jahresanfang 2021 auch am Düsseldorfer Büovermietungsmarkt weiterhin deutliche Spuren. So hat Anteon zum Ende des ersten Quartals 2021 für das Stadtgebiet einen Flächenumsatz von nur 50.600 m² beobachtet, was gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung von -51 % bedeutet, als im selben Zeitraum insgesamt noch 102.600m² umgesetzt wurden. Vergleicht man die Mietabschlüsse in der Größenordnung über 5.000 m², so wurden im Jahr 2021 noch kein einziger Mietvertrag geschlossen, im Vorjahr hingegen waren es im ersten Quartal bereits drei Abschlüssen mit insgesamt 47.700 m² Fläche.

Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Quartalsergebnis wie folgt: „Erwartungsgemäß steht der Flächenumsatz angesichts der Pandemie weiterhin unter keinem guten Stern. Die Nutzer beobachten die wirtschaftliche Entwicklung und verschieben ihre Anmietungsentscheidungen, soweit es ihnen möglich ist. Firmenexpansionen müssen zurückgestellt werden. Kurzfristig werden Mietverträge verlängert und Untermietflächen dem Markt zugeführt. Und bei weitem ist nicht jedem Unternehmen klar, wie sich die Inanspruchnahme von Homeoffice- versus Büroarbeitsplatz nach der Pandemie entwickeln wird.“

Top-Deals Q1 | 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 4.400 m² im Teilmarkt Linksrheinisch, gefolgt von der Anmietung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) mit 2.740 m² im „GRIDD“ an der Uerdinger Str. 90-92/Wilhelm-Bötzkes-Straße 1 im Teilmarkt Kennedydamm. Drittplatziert ist der Abschluss der MEDIADESIGN HOCHSCHULE für Design und Informatik mit 1.844 m² in der Kaistraße 5 im Teilmarkt MedienHafen.

Spitzenmiete stagniert - Durchschnittsmiete steigt unmerklich – Leerstandsquote steigt zum ersten Mal seit dem Jahr 2010

Die realisierte Spitzenmiete stagnierte innerhalb eines Jahres bei 28,50 Euro/m²/Monat. Die realisierte Durchschnittsmiete hat sich im Vorjahresvergleich unmerklich um 1 % erhöht und ist in den letzten 12 Monaten von 16,80 Euro/m² auf nun 16,90 Euro/m² gestiegen. „Die Büromieten werden sich in nachgefragten Lagen bewegen bzw. weniger stark zurückgehen, in anderen Lagen deutlicher zurückgehen. Die Objekte, die die erneut gestiegenen Qualitäts- und Flexibilitätsanforderungen erfüllen, können (Lage unabhängig) sogar Mietsteigerungen erfahren. Bei den Mieten wird es zu einer deutlicheren Spreizung zwischen Nominal- und Effektivmieten kommen als bislang,“ prognostiziert Heiko Piekarski.

Der Leerstand beträgt zum Quartalsende 536.000 m² und ist somit insgesamt binnen eines Jahres um 2 % gestiegen. Bezeichnend ist, dass die Leerstandsquote zum ersten Mal seit dem Jahr 2010 wieder leicht ansteigt. Piekarski beobachtet: „Der Leerstandsabbau setzte sich in den letzten Jahren in Düsseldorf kontinuierlich fort, nun aber stieg die Leerstandsrate binnen eines Jahres von 6,9 % auf 7,4 %. Auch ist deutlich erkennbar, dass immer mehr Untermietflächen dem Markt zur Verfügung stehen.“

Diese Flächen haben sich mehr als verdoppelt.“ Während vor der Coronapandemie im ersten Quartal 2020 nur 23.500 m² zur Verfügung standen, konnten nun zum ersten Quartalsende 2021 rd. 71.200 m² Untermietflächen registriert werden (+ 203 %).

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis Ende des ersten Quartals 2021 ein Volumen von 7,3 Mio. m² und wird nach derzeitigem Stand im Jahresverlauf 2021 um weitere 13 Projektentwicklungen mit insgesamt 112.000 m² wachsen, wovon bereits 80 % der Flächen vorvermietet sind. Im Jahr 2022 werden lediglich 8 Projekte mit insgesamt 122.000 m² hinzukommen. Bei diesen sind aber bereits jetzt schon 58 % vorvermietet.

„City“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – „Kommunikationstechnologie“ trägt 18 % zum Flächenumsatz bei – Anmietungen bei Coworking-Anbietern um 34 % gesunken

Mit 9.000 m² wurde zum Ende des ersten Quartals 2021 die meiste Fläche im Teilmarkt „City“ umgesetzt, gefolgt vom Teilmarkt „Linksrheinisch“, der mit 7.200 m² den zweiten Platz erreicht hat. Etwas dahinter liegend belegt den dritten Rang der Teilmarkt „Königsallee/Bankenviertel“ mit einem Flächenumsatz von 6.700 m².

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich zum Jahresbeginn die „Kommunikationstechnologie“ mit insgesamt 9.000 m² bzw. einem Anteil am Flächenumsatz von 18 %. Hiervon dicht gefolgt belegen „Rechtsanwälte“ mit einem Flächenumsatz von 6.200 m² Platz 2 und auf Platz 3 rangiert die Branche „Industrie-/Handelsunternehmen“ mit 5.200 m².

Der Umsatz in Co-Working/Business-Centern beläuft sich im betrachteten Zeitraum auf nur 2.190 m² angemietete Fläche. Im Vergleich zum Vorjahresquartal wurden demnach 34 % weniger in diesem Segment vermietet. Piekarski sieht diese Entwicklung für diese Konzepte dennoch optimistisch: „Co-Working wurde zu Beginn der Krise sehr kritisch gesehen. Trotz der aktuellen verhaltenen Anmietungen bei Co-Workern erwarten wir, dass sich die Nachfrage wieder erholen und eventuell sogar anziehen wird, wenn Unternehmen Co-Working Flächen als sog. „Überlaufflächen“ für einen erst perspektivisch geringeren Gesamtbedarf zeitweise nutzen.“

Fazit und Ausblick

Der Büovermietungsmarkt hat angesichts der aktuellen Corona-Pandemie im Quartalsergebnis, wie auch schon in den vergangenen drei Quartalen, ein deutliches Umsatzminus verbucht. „Wir müssen nun leider zumindest für das erste Halbjahr 2021 damit rechnen, dass die Nachfrage nach Büroflächen weiter niedrig bleibt und je nach gesamtwirtschaftlicher Lage und der branchenspezifischen Auswirkung der Pandemie, die Nutzer mit Vorsicht kalkulieren werden. Für den Düsseldorfer Büromarkt prognostizieren wir für das Jahr 2021 deshalb einen Flächenumsatz von rd. 250.000 m². Es bleibt abzuwarten wie sich das mobile Arbeiten als Alternative zum Büroarbeitsplatz durchsetzt, mittelfristig wird das sicherlich zu einem moderaten Rückgang des Büroflächenbedarfs insgesamt führen. Jedoch wird dieser Prozess eben auch erst mittelfristig vollzogen. Wir gehen nach wie vor davon aus, dass der Büroflächenbedarf der Nutzer nur aufgeschoben ist, dies merken wir insbesondere aufgrund der sehr großen Nachfrage nach unserem Work-Place-Consulting. Als bald die neuen Arbeitsplatzkonzepte erarbeitet sind, geht der Markt wieder dynamisch nach vorne, bleibt nur abzuwarten, wann dies der Fall ist,“ 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